

千亿地产信托风险处置“浮世绘”

本报记者 陈嘉玲 北京报道

2022年2月23日,《中国经营报》记者从用益信托研究院获悉,仅2021年,信托行业共计披露风险项目282款,涉及金额达1495.18亿元。其中,房地产企业违约是“爆雷”重灾区,2021年全年违约规模达917.11亿元,占总违约规模76.34%。

在此背景下,如何处置违约项目

信托机构变身“开发商”

光大信托之外,五矿信托早前更是接下了恒大广州南沙童世界项目、佛山铂睿府项目和昆明林溪郡项目三个项目的资产。

以“承债式收购”的方式,全盘接手地产项目的股权和管理权,变身“开发商”,成为了多家信托公司处置房地产风险项目的方法之一。

“这或许是处置风险项目比较好的一种方式。”某头部信托一位业内人士认为,“后续的重点是信托公司怎么把项目盘活,这就靠信托公司及其股东或合作方的操盘能力。”

本报记者获悉,近日,光大信托“接盘”了恒大悦龙台开发商东莞市鸿钊房地产开发有限公司(以下简称“东莞鸿钊”)全部股权。天眼查信息显示,股权变更前,东莞鸿钊由恒大地产集团广东房地产开发有限公司持股9.87%,广州恒益祥贸易有限公司持股90.13%。变更后,恒大地产集团退出,东莞鸿钊由广州恒益祥贸易有限公司全资控股,后者为光大信托的全资子公司。

光大信托之外,五矿信托早前更是接下了恒大广州南沙童世界项目、佛山铂睿府项目和昆明林溪郡项目三个项目的资产。比如,2022年1月26日,恒大旗下广州文旅城旅游发展有限公司,将广州南沙区恒睿文化旅游发展有限公司(以下简称“恒睿文旅”)51%股权转让给五矿信托,转让后,恒睿文旅由五矿信托100%持股。

就上述举措,五矿信托相关负责人此前回应本报记者称:“经过反复论证,我们认为通过获得项目公司全部股权及管理权,推动项目正常化运营,是当前解决恒大项目问题的最优方案。”

对于接盘项目股权的做法,北方地区某信托公司房地产业务负责人对本报记者指出:“首先,这类地产项目中,信托公司多数初期就持有项目公司49%或51%的股权,现在把全部股权拿到手里,无非还是希望能够整体控制项目公司的章程和现金流。另一个是,项目从恒

目风险以及存续项目风险排查,成为信托机构的当务之急。自2022年开年以来,投资人、信托机构与房企之间的谈判和博弈备受关注。有的信托公司摇身一变成为“开发商”,全盘接管房地产项目;有的信托公司与房企就债务解决方案的沟通陷入僵局,或将考虑用法律手段保护自身债权;还有的信托公司则组织起投资人与融资方的直接沟通渠道……

大等地产集团的资产中剥离出来,更有利于项目的去化。”

“但是,这种处置方法有一个弊端。如果信托公司没有在初期就对项目进行强监管,可能会出现项目资金早已被地产集团抽走、工程款存在大量未付款,甚至项目已经收支不平衡的情况,最终项目的销售资金无法覆盖整个项目的开发投资和借款本息。最终还是无法全身而退。”

以“国民信托·新力长沙琥珀园项目股权投资集合资金信托计划”(以下简称“新力琥珀园信托计划”)为例,本报记者获得的最新管理报告显示,截至2021年12月31日,该信托财产单位净值为0.7055元,该信托财产净值为234,815,659.38元,而原信托规模为33283.58万元。上海地区一位资深信托人士还告诉记者,年前停工许久的新力地产长沙琥珀园项目,已经从新力地产完全剥离,目前由国民信托全盘接管。据国民信托披露,除全资控股上述项目的开发公司之外,新力金融还将湖南新川房地产开发有限公司100%股权,以及名下武汉帝泊湾项目的车位使用、收益权益,均转让给新力琥珀园信托计划。

“多数金融机构应该也是无奈接手。”上述资深信托人士分析指出,在融资方无法以自身资金实力开发的情况下,信托公司只能自己去完成剩余工程,保障交房。“只有交房了,信托公司才能拿到预售资金监管账户里的钱,才能保证投资人的本息兑付。”

上述房地产业务负责人还透露:“部分地区对商品房预售资金监管严格,金融机构贷款的利息也不能拿预售资金支付。2021年下半年,东部地区某省曾经要求我们金融机构出具函件,承诺不得要求项目公司用预售资金来归还信托贷款的本息。”

投资人带律师查文件

《中国经营报》记者了解到,有委托人在得知房地产项目出现风险后,带着律师到信托公司查阅信托文件、资金流水、抵押物原件等材料。

“透明化、公开化,也是现阶段房地产项目风险处置的特点。比如,司法起诉、公开谈判过程,甚至通过媒体向融资方施加压力等。”一位信托公司副总此前对本报记者表示。

比如,中融信托早前就发布信托计划管理报告,公开了与华夏幸福(600340.SH)在债务化解上的矛盾。在双方公开矛盾、各执一词的十余天后,2022年2月22日,本报记者从知情人士处获悉,华夏幸福与中融信托进行了新一轮长时间的谈判。“取得了一些进展也达成了一些一致,但尚未就还款计划达成满意的结果,中融信托方面暂时将继续原来的处理方案不变。”据接近人士表示,中融信托及其投资人的主要诉求还是希望能拿出具体的、合理的还款计划。

据一位投资人透露,中信信托曾于2022年2月16日下午组织房企世茂集团董事局副主席兼总裁许世坛、执行董事吕翼作为世茂方代表与投资人召开了一场线上视频会议。世茂方提出将该信托展期两年兑付。在沟通会五天后,2月22日,中信信托发布有关深圳龙岗融资集合资金信托计划第四

次临时信息披露报告,并回应称“目前中信信托尚未就60亿元信托还款计划与世茂达成一致”。

受访信托业内人士表示,之前信托机构为了增加客户黏性、维护自身声誉,对于风险项目采用滚动发行、借新还旧、发行TOT接盘、自有资金垫付、展期等各种方式进行隐形兑付。现在大多机构都已经不动了,有的信托公司躺平了,有的信托公司正在尝试,将处置资产过程更多以个人客户、融资方双方公开直接博弈的方式推进。

“信托公司在处理这些房地产项目风险时,最难过的一关、最大的压力,就是来自于投资人。”上述房地产业务负责人表示,“把投资人拉进来,一起参与到项目谈判沟通中,更有利于推进通过方案。而且他们也更容易理解我们信托公司在这些项目处置上做了哪些工作。”

该负责人进一步指出:“如果一些项目在最初成立时就存在抵押不充分、项目资金监管不到位等情况,让投资人参与到谈判中,信托公司可能就要面临各种质疑。”

《中国经营报》记者了解到,

地产信托风险压力犹存

穆迪最新发布报告直言“房地产风险加剧成为信托业2022年的主要挑战”。

值得注意的是,在各方艰难博弈的同时,信托行业或将面临更多的风险和新的压力。

2021年未经审计的年报数据显示,64家信托公司中,除山东信托未披露不良数据外,其他63家2020年合计不良资产规模达到494.10亿元,较2019年68家合计的371.24亿元高出33.09%。

2022年2月23日,用益金融研究院在最新的研报中则指出:“从信托行业流动性来看,未来3年信托产品到期规模分别为3.8万亿元、3.37万亿元和2.01万亿元,行业流动性风险也将面临较大压力。”

该研报还认为,“在新的经济金融环境下,未来信托公司在风险处置方面除了传统方式外,通过市场化形式化解风险,与信托

业保障基金、金融资产管理和地方资产管理公司等专业机构合作也是一种重要选择。”

穆迪最新发布报告则直言,“房地产风险加剧成为信托业2022年的主要挑战”。报告称,与其他金融机构相比,信托公司对房地产业的敞口较大。当前中国房地产市场的困境可能会推高这些公司的信托资产逾期率,从而削弱信托计划的底层资产质量和流动性。

穆迪研报还认为,2022年信托计划赎回量可能激增,可能加剧信托公司的信用压力。2022年前9个月到期的信托计划总额为人民币2.8万亿元,据此,穆迪估计同期将有人民币3520亿元有直接房地产敞口的信托资产到



机构预测,2022年房地产信托将继续下滑趋势,下滑幅度在30%~40%之间。

本报资料室/图

有委托人在得知房地产项目出现风险后,带着律师到信托公司查阅信托文件、资金流水、抵押物原件等材料。

对于公开化的直接博弈方式,还有业内观点认为,对于信托公司而言可以摆脱“刚性兑付”的束缚,但是这一方式从某种程度上变相弱化了金融机构在项目运

行过程中的责任。而个人投资者,即使是专业投资者与金融机构相比,无论从专业知识还是事前对项目交易结构、市场发展判断与理解,都是处于弱势。而需要解决问题时,将投资人推至博弈第一线,能否被投资人、融资方、监管机构和市场理解与接受,有待观察。

信托业务分类改革再启 融资类项目或进一步压缩

本报记者 陈嘉玲 北京报道

时隔六年,监管部门再推信托业务分类改革。

《中国经营报》记者从北方地

信托业务划分“新三类”

据《证券时报》报道称,有关此次业务分类改革的征求意见稿将于近期下发,并将业务分类改革作为2022年信托行业重点工作推进。

值得注意的是,“新三类”与目前监管导向一脉相承,但名称和说法有所变化。此前的监管会议和相关政策文件,将信托业务分为资金信托、服务信托、公益/慈善信托三类。

早在2018年的中国信托业年会上,时任银保监会副主席姜洪在会上讲话时便指出,未来信托业务要坚持发展具有直接融资特点的资金信托,发展以受托管理为特点的服务信托,发展体现社会责任的公益(慈善)信托。

时至2020年5月,《信托公司资金信托管理暂行办法(征求意见稿)》(以下简称“资金信托新规”)出台,再次提及要“发展有直接融资特点的资金信托”,同时,明确将服务信托业务和公益(慈善)信托业务排除在资金信托新

区某国资信托公司总经理处获悉,信托业监管工作会议已于近日召开。目前,监管部门正在酝酿推进信托业务分类改革,探索以信托目的、信托成立方式、信托财产

规监管框架之外。

“资金信托、服务信托、公益慈善信托业务主要是从委托人目的、受托人为委托人提供的服务内容的维度进行分类。”据《中国信托业发展报告2021》,清华大学法学院金融与法律研究中心研究员形成、中国信托业协会特约研究员邓婷在《三大信托业务分类及未来趋势》一文中指出,考虑到信托业务的多样性与复杂性以及资金信托和服务信托本身就存在交叉,未来具体推行并进行分类监管中仍有些问题需要予以明确,以利于更好地发挥信托功能的优势:一是资金信托与服务信托的区分问题;二是通道类事务管理信托的归类问题;三是资金信托产品的分类有待根据信托特色进一步细化;四是财产权信托的分类问题。

比如,由于资金信托中可能包含多种服务,而服务信托可以以资金形式设立,所以未来在实际操作中必然会遇到混合型的、

管理内容和方式作为分类的基础,将信托业务分为新的三类:资产管理信托、资产服务信托、公益/慈善信托。对此,多位业内人士对记者表示,“对此已有预期”是个好事

归类难的业务,这就需要明确分类的首要 and 次要依据,清晰定义业务的边界,提高监管的精细化程度。又比如,固定收益类资金信托包含非标债权和标准化债权,仅凭笼统地划分为固定收益资金信托无法反映资金信托的风险差异。

值得注意的是,截至目前,资金信托新规仍是征求意见稿,至今还未出台正式实施的文件。而从最新监管口径来看,除公益(慈善)信托未变外,又新提出了“资产管理信托”和“资产服务信托”这两个概念。东部沿海地区某信托公司高管对本报记者分析认为,从监管导向来看,资产管理信托主要是指标品信托;资产服务信托则主要是破产隔离和财富传承,即信托本源业务。

“上述业务与资管新规等政策的监管导向一脉相承。”近年来,政策引导下,“受人之托,代人理财”的本源业务是信托公司转型发展的重要方向,带有本源性

情“旨在推动信托更好转型”。

据了解,此次并非监管部门首次启动信托分类改革,早在2016年,监管部门便推行过八大业务分类试点改革。

的服务信托、家族信托、慈善信托、标品业务将成为信托公司展业新路径。

但上述高管人士还进一步分析提醒,“首先,标品市场并非想象中好做,存在着不小的困难和挑战,比如标品市场现阶段已是‘红海’;相较于券商基金等资管机构,信托公司自身没有研发能力、市场经验和专业团队等方面的优势。其次,目前破产隔离、财富传承和公益慈善等业务收入仍不足以支撑信托机构的发展。尤其是前期融资类业务发展过程中,部分信托公司积累了不小的风险,需要在发展中解决。”

对于资产管理信托和资金服务信托的解读,某信托公司财富管理部门负责人认为:“一个是基于投资收益的,一个是基于服务的。”

上述总经理则指出,“资金信托,所有跟资金有关的业务,以后都属于资产管理信托。”

弱化“影子银行”特征

针对“新三类”定义为“资产管理”而非“资金”,也有业内人士解读认为,或许是要强化资金信托的“买方业务”而弱化“卖方业务”,即突出“直接融资”这一特点,弱化“影子银行”特征。

由央行前副行长吴晓灵牵头撰写的《资管大时代》(2020年11月出版)一书中提到,按照服务对象侧重的不同,资金信托业务可以分为两类:一类是通过信托产品来募集资金,满足卖方客户融资需求的投资银行业务;另一类是通过信托产品提供资产配置服务,满足买方客户财富投资需求的资产管理业务。

该书指出,在资管新规中,将资产管理业务定义为“金融机构接受投资者委托,对受托的投资者资产进行投资和管理的金融业务”,属于买方业务。但在信托业实践中,同时为卖方提供融资服务的投资银行业务仍是我国信托业务的重要构成。

“信托公司同时为买卖双方提供服务,这样不但削弱了市场的博弈定价能力,而且在出现投资风险时,容易出现融资方将风险转嫁给信托机构的情况,存在刚性兑付的隐患,有必要予以规范。”该书对彼时的资金信托业务

下了如此结论。

实际上,自2020年中旬开始,监管部门明确要求信托公司压降融资类信托业务规模。

从融资类信托具体业务来看,广义的融资类信托既包括通道类融资信托业务,也包括信托公司主动管理的融资信托业务,而需要重点压降的违法违规严重、投向不合规的有两类:一是各类金融机构借助信托通道开展监管套利、规避政策限制的融资类业务;二是信托公司偏离受托人定位,将自身作为“信用中介”,风险实质由信托公司承担,违法违规开展的融资类业务。

当前,融资类业务正在以每年减少20%的规模被逐步压缩,而金融通道业务已被要求“应清尽清”。信托业协会数据显示,截至2021年三季度末,融资类信托规模为3.86万亿元,同比下降35.13%,环比下降6.57%。另外,据北京银保监局披露,2021年,辖内信托公司通道类、融资类业务同比下降93.4%和31.9%。

有业内人士则认为,未来的资产管理信托里,很可能没有“非标”融资。

下转 B12