

【编者按】当经济下行遭遇严监管，信托公司的日子不比从前了。今年上半年，不同的信托公司连续“踩大雷”：四川信托200亿元资金窟窿、安信信托500亿元产品逾期、国投泰康信托“踩雷”31亿元通道业务……频频“踩雷”和被罚，受影响的可不止信托公司，它们的投资人和合作“朋友圈”也得捏一把汗。乐居财经“地产信托之雷系列”，起底那些涉房信托和它的地产伙伴们。本期关注华润信托。

乐居财经 张文静 发自深圳

今年信托公司有些不太平。

一波未平，一波又起。四川信托“爆雷”事件还在蔓延，华润信托又被罚了。

8月12日，银保监会官网发布2020年1号撤销许可，华润信托在筹建中英资管过程中，接受他人委托持有股权，使用非自有资金出资并持续提供虚假声明，被银保监会撤销股东资格。

“爆雷”之外，监管罚单也密集落地。据不完全统计，今年以来，除了华润信托外，监管部门已公布对山西信托、中江国际信托、中航信托、中铁信托、安信信托、山东省国际信托、吉林信托等7家信托公司的罚单，罚金合计超1600万元。

频频“踩雷”和被罚，受影响的可不止信托公司们，它们的投资人和合作“朋友圈”也得捏一把汗。

在信托公司“朋友圈”中，房企可能是一个比较特殊的存在。信托与房地产关系历来密切。房企融资需要信托，而房地产一向是信托公司的支柱业务，为信托公司贡献了不少营收和利润，但同时也是信托公司“爆雷”和被罚的重灾区。

根据中国信托业协会数据显示，2019年4季度末，信托行业投向房地产领域的资金总额为2.7万亿元，占比15.07%。受疫情和房地产信托严监管影响，2020年1季度末，投向房地产领域的资金较去年有所收缩，不过也达到了2.58万亿元，占比14.57%。

因此，几乎每家信托公司都有不少地产“朋友”。例如此前“爆雷”的四川信托，背后就拥有一个庞大的地产朋友圈。其旗下74家控股企业，其中多为房地产行业公司，合作对象不乏万科、光大集团、恒大集团、中梁地产等大型地产开发集团。

相较于其他同行们，华润信托在地产业务上“低调”多了。

2019年，华润信托投入房地产行业的信托资产为520.62亿元，仅占其信托资产总

计的5.45%。事实上，这并非由于2019年房地产信托受到严监管造成的。从华润信托过去几年的数据来看，这一比重属于正常水平。

这或许与其保守、求稳的运营风格有关。

2012-2014年，华润信托也曾大力投资房地产，每年投入房地产的信托资产占总信托资产的比重达16.01%~20.77%。由于房地产高风险的特性，且内部监管不严，华润信托曾屡屡“踩雷”和领罚单。

据报道，2013年华润信托热推的一款开放式信托产品的资金池里，超过一半资金投向高风险的房地产和能源领域。

同样在2013年，审计署对华润集团财务收支进行审计时发现，2012年华润信托两个信托项目募集资金共计15亿元用于流动资金贷款，其中13亿元被借款人挪用于土地一级开发、房地产开发等。

2014年6月，华润信托发行“鼎新130号”、“鼎新131号”两款集合资金信托计划，为佳兆业旗下苏州黄桥、塔园路两个项目提供10亿元融资。2015年佳兆业陷入“锁房危机”，华润信托被拖累。这次事件当时直接导致华润信托暂停了地产业务。

2017年初，华润信托旗下产品“华润信托·唐山博志平改基金集合信托计划”违约，被投资者要求华润信托披露该信托计划的相关信息。该产品成立于2012年，而在2016年，产品资金所投向的地产项目由于开发商资金链断裂成为“烂尾盘”。2018年1月，因向委托人披露的信息有重大遗漏，华润信托被深圳银监局罚款50万元。

而在2018年底，深圳银保监局向华润信托开出的610万元巨额罚单中，除违规代持保险资产管理公司股权外，房地产开发二级资质审查不符合要求也是案由之一。

风险事件频发，或许是华润信托降低房地产业务投资的一个重要原因。

2015年华润信托年报中指出，地产行业从“黄金期”过渡到“白银期”，房企流动性趋近，风险事件大幅上升，让以地产业务为重要收入来源的信托业雪上加霜。

2015年以后，华润信托降低了对房地产业务的依赖，大幅减少对房地产的投资。自2015年起，华润信托投入房地产行业的信托资产占比就控制在了5%左右。

公开资料显示，华润信托目前对外投资110家企业。其中，房地产行业企业仅9家，直接控股4家，间接控股3家。

华润信托历史投资企业概况(部分)	
企业名称	当前股东背景
苏州市同佳房地产开发有限公司	佳兆业集团
苏州市兆佳业上品房地产开发有限公司	佳兆业集团
苏州市兆佳业房地产开发有限公司	佳兆业集团
五矿地产(沈阳)有限公司	五矿地产
中国铁建十六局集团置业江西京诚房地产有限公司	中铁十六局集团置业投资有限公司
启东富利腾房地产开发有限公司	阳光城集团
福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团
佛山市时代富锦房地产开发有限公司	广州时代控股集团
合肥正裕置业发展有限公司	正荣地产
广州市宏和房地产开发有限公司	保利
北京金阳置业有限公司	五矿地产
矿济地产(南京)有限公司	五矿建设投资管理(北京)有限公司
永定河房地产开发有限公司	华夏幸福
五矿二十三冶建设集团有限公司	五矿地产
广厦(南京)房地产投资实业有限公司	浙江广厦
南昌正荣红谷投资发展有限公司	正荣地产
南昌正荣新建投资发展有限公司	正荣地产
北京万通正远置业有限	北京万通
太原新南城房地产开发有限公司	阳光城集团
成都市恒裕房地产开发有限公司	华润置地、世茂房地产
卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司	深圳卓越
武汉常阳润力房地产开发有限公司	湖北保利
沈阳富瑞达地产开发有限公司	华润置地、辽宁富地投资有限公司
南京正荣房地产开发有限公司	正荣地产
上海鸿业房地产开发有限公司	深圳卓越
钦州市开发投资集团有限公司	钦州市人民政府
深圳市万科东海岸房地产开发有限公司	万科

而且从2017年开始，华润信托自营资产中房地产资产及所占比重越来越高。2017年，华润信托自营资产中房地产资产为32.23亿元，占比14.84%。到2019年，房地产资产几乎翻了一番，所占比重达到24.72%。

此外，2020年截至目前，华润信托正在发行的计划投向房地产领域的信托产品至少有7个，交易对手整体实力都不弱。

如“鼎新246号中南泰安项目集合资金信托计划” “鼎新274号金辉沈阳项目集合

资金信托计划（第一期A3类）” “鼎新313号荣盛廊坊李庄项目集合资金信托计划” “鼎新314号集合资金信托计划”等产品交易对手涉及江苏中南建设、金辉集团、荣盛发展、时代中国等国内排名前列的开发商。这些产品在风控措施上也更加严格。

华润信托2019年年报也提到，其加强了房地产行业交易对手的准入与检测，交易对手以大型综合型企业为主，严格落实项目增信管控措施。

尽管2019年以来房地产信托受到严监管，华润信托在房地产业务上的投资并未受到多大影响。

而从近几年的表现来看，华润信托一边在降低对房地产业务的依赖，一边仍在继续瞄准优质、可控的房地产项目。