

近期，三盛宏业资金链断裂陷入债务危机，董事长哭了，员工怒了，被牵扯的多家信托公司也着急了。

中诚信托就是其中一家。中诚信托日前发布公告称，因涉及交叉违约条款，已查封相关信托计划抵押物，并宣布该信托计划提前结束，要求三盛宏业提前偿还信托计划贷款资金。

就抵押物是否足值以及进行处置的预期时间，11月7日下午，《国际金融报》记者以投资者名义拨打中诚信托客服电话，相关工作人员表示，公告上是写了已经查封抵押物，但查封后最新一步进展还没有收到通知。目前还无法知晓抵押物大致何时能够处理完毕。

1 中诚出手补救

“我是去年9月买的这个产品，明年9月份到期。到今年6月份还都是正常付息的，如果12月份没有收到利息，该项目违约应该就坐实了。”11月6日，一位中诚信托三盛集团特定资产收益权集合资金信托计划（下称“信托计划”）的投资者李林（化名）对《国际金融报》记者说。

记者获得的一份推介材料显示，该信托计划抵押担保为159套现房（舟山海景时代广场153套、杭州西湖颐景园6套），评估价值为45699万元，抵押率49.88%。在变现能力一栏特别提及，“抵押物分别坐落于舟山、杭州市区核心区位，且房产证分割单本证面积较小，正常销售可作为信托还款来源，构成违约情况下，处置风险较小”。



记者注意到，抵押物中舟山海景时代广场项目153套商业现房中已因正常销售解押8套，剩余145套，三盛集团已按中诚信托要求正常缴纳解押保证金3832400元。

不过，李林告诉记者，还不知道卖出部分的具体面积，目前非常关注抵押物是否足值以及进行处置的预期时间要多久。

就投资者关心的问题，11月7日下午，记者以投资者名义拨打了中诚信托客服电话，相关工作人员表示，公告上是写了已查封抵押物，但查封后最新一步进展还没有收到通知。目前还无法知晓抵押物大致何时能够处理完毕。

“后续公司会积极履行作为管理人的职责，按照信托合同的约定对项目处置等信息及时进行披露。”该工作人员称。

11月6日、7日，记者还多次拨打投资者方面提供的信托经理电话，但始终处于无人接听状态。

2 风控又一次看走眼

据相关媒体报道，为三盛宏业提供了融资的信托公司除了中诚信托之外，还包括大业信托、光大信托、爱建信托。有分析指出，随着三盛宏业陷入流动性危机，这些信托计划到期后还能否如期兑付给投资者仍是一个未知数。

某三方代销机构工作人员王华（化名）告诉《国际金融报》记者，房地产商融资一般会以名下项目作为抵押物，不过违约的情况下，抵押物的处置、变现往往需要一

段时间，还可能面临折价。

“信托处于处置期、延期的项目越来越多。”王华对记者感慨道，现在很多情况是一家企业违约连带着十几家机构踩雷，其中不乏信托公司。

王华直言，这在一定程度上也会引来对信托公司风控的质疑。“不过在投资者无法获得充足证据的时候，也无法轻易下论断”。

李林告诉记者，该信托计划由中诚信托进行主动管理，由多期组成，单期不超过24个月，资金用途是补充三盛集团生产、经营所需流动资金。

2019年10月下旬，三盛宏业的员工们发现所购买的公司定向理财没有如期收到本息，各地员工来到上海总部讨要说法，三盛宏业资金链问题随之曝光。

记者在信托计划推介材料中发现，中诚信托曾指出，从三盛集团债务结构来看，以其现有债务为基础，2018年到期需偿还的长期债务合计为71.83亿元，存在一定的集中偿还压力，但鉴于其未来销售主要以上海项目为主，预计未来随着公司房地产布局的优化及在建地产项目的逐步销售，公司偿还能力将有所增强。

中诚信托还称，“从长期偿债能力指标来看，考虑到公司土地储备位置较好，在建项目整体销售情况比较正常，未来项目收益和公司整体盈利较有保障，公司实际偿债能力较强。”

3 管理责任“跑不掉”

“一般来说，如果信托产品运行正常的话，信息披露会相对公开一些，而一旦进入延期或者处置阶段，信息披露范围会非常小。”王华告诉记者，一般只限于客户，有些情况下，因为处于敏感期，即使客户去了解，工作人员往往也不好讲什么，可能只是公告出来的内容。

王华对记者进一步分析，各家信托公司做法也不尽相同，这还与每个项目处置的乐观程度有关。如果项目情况比较乐观，大概率没什么问题的话，信托公司方面可能会透露一些信息；相反如果自己都没底，则无法透露。

一位不愿具名的信托业内人士告诉《国际金融报》记者，相比前两年，信托公司被曝延期、逾期的产品越来越多。而现在离资管新规的过渡期仅近一年时间，该新规的核心之一就是要打破刚兑。如果信托公司用自己的钱去刚兑是会被罚的，对业务影响太大。

“现阶段信托公司除了积极的打官司讨债之外，也有采用信托受益权转让办法的，但投资者一般都不买账。”该人士补充道，投资者方面也几乎没啥办法。

不过，王华告诉记者，虽然打破刚兑，但相关项目信托公司毕竟还在管，这个管理的责任是跑不掉的。

4 并非首次踩“地产雷”

官网信息显示，中诚信托成立于1995年11月，前身是中煤信托。2010年完成增资扩股，注册资本24.57亿元。

业绩方面，天眼查信息显示，2016年到2018年，中诚信托分别实现营收21.01亿元、22.64亿元和24.82亿元；净利润11.87亿元、13.55亿元和11.96亿元。

值得一提的是，记者翻阅年报发现，信托资产分布与运用这一块，中诚信托2017年房地产投向占比13.21%，而2018年占比则高达30.57%。

此外，记者注意到，重庆典雅地产在2018年暴雷，牵涉多家信托公司，中诚信托也在其中，事关地产债务纠纷，及其引发的抵押物产权纠纷。

而今年以来，信托风险加速暴露，其中房地产信托频频遭遇兑付危机。与此同时，监管态势趋严。

7月份以来，在地产业务方面，信托公司受到窗口指导、余额管控、定期报备等一系列“接力式”监管。同时，今年以来，亦有多家信托公司因为房地产相关业务被罚。

业内人士认为，在这种情况下，对于在房地产业务方面较为激进的信托公司来说，业绩方面或受影响。其中的风险也不容忽视。

本文源自国际金融报

更多精彩资讯，请来金融界网站(www.jrj.com.cn)