

记者 | 吴绍志

编辑 |

地产股股价逐渐回暖，地产信托仍在不断“爆雷”。

国际四大会计师事务所之一普华永道近日发布的《2022年中国不良资产管理行业改革与发展白皮书》指出，非银行业金融机构的不良资产同比增幅高达38%，显著高于商业银行和非金融企业的不良资产增幅，主要原因是房地产信托违约大幅增加。

头部信托公司们正在消化地产业务“狂飙突进”后的恶果。

### 中融信托又官宣展期

近日，中融信托发布公告，中融-承安58号集合资金股权投资信托计划（简称“承安58号”）自动进入延长期，预计展期不超过24个月。

产品资料显示，承安58号成立于2020年8月，发行规模36亿元，300万元起投，是一款与融创集团关联的产品，募集资金以缴纳注册资本及资本公积的形式投资于SPV，最终用于向符合投资标准的房地产开发项目对应的目标公司进行股权投资。

一位投资者告诉界面新闻记者，其购买的300万元仅收回本金17.1万元，兑付比例5.7%，没有利息。以此计算，总规模36亿元中仍有约34亿元本金未兑付。

中融信托表示，将继续和融创集团、融创产城保持密切沟通，督促相关主体尽快履行全部股权收购价款的款项支付义务，包括但不限于着手主张权利、处置相关权益、行使担保权利等。

事实上，这已经不是中融信托第一款“爆雷”的投向融创集团的地产信托，或许也不是最后一款。

在此之前，承安96号、丰腾83号已相继宣布展期，规模分别有20亿元、50.7亿元。另据投资者提供的资料，与承安58号相似，同为夹层组合股权投资项目的承安88号、承安128号，也是与融创集团合作，分别成立于2021年3月、11月，规模分别有35亿元、30亿元，尚未到期却让投资者忧心忡忡。

除了融创集团，根据公开报道，中融信托此前还有相关产品踩雷了华夏幸福、世贸集团的债务。

2021年，中融信托与华夏幸福相关联的四个集合信托计划“融昱100号”、“骥达11号”、“享融223号”和“享融287号”相继爆雷，中融信托表示，这4个集合信托计划合计债权本金金额59.84亿元，合计质押华夏幸福因建设园区产生的对各地政府应收账款176.49亿元，整体质押率低于35%。

今年曝出展期的与世贸集团相关联的信托包括融沛231号、融筑421号，规模分别有16.55亿元、12亿元，与海伦堡相关联的融沛275号也官宣展期，规模达12亿元。

综合来看，2021年至今已被曝出的违约地产信托总规模超200亿元，占中融信托2021年末房地产投向信托资产规模的20%以上。

大面积违约和此前地产业务的“狂奔”密不可分。2017年开始，中融信托新设房地产金融部，推动房地产信托业务开展。此后，中融信托房地产业务经历了迅速扩张，2017年-2021年信托资产投向房地产领域的规模和占比分别为443.07亿元（6.61%）、719.20亿元（10.99%）、1351.00亿元（17.65%）、1291.50亿元（18.00%）、895.55亿元（14.02%）。

罕见的是，公司年报显示，2021年，中融信托曾使用信托赔偿准备金2亿元赔付“中融-北京星城置业经营性物业抵押贷款集合资金信托计划”。公司信托赔偿准备金期末余额8.72亿元。

## 行业的“苦日子”

从行业角度来看，中融信托之外，不少头部信托公司也遭遇大面积地产信托爆雷。

用益信托数据显示，2021年下半年以来，发生逾期、违约的信托产品规模中，地产信托长期占据半数以上，并且2021年8月、10月、12月以及2022年2月、4月、6月的房地产信托违约规模都在100亿元以上。