

聚焦·涉房信托调查

银行代销信托产品收益率“破 7” 有理财经理称“涉房项目收益较高”

■本报记者 刘 萌

随着理财资金从网贷平台回流银行,收益率相对较高、风险可控的信托理财产品,受到了越来越多的关注。

《证券日报》记者近日以“手持500万元空闲资金想要购买信托产品”的投资人身份,对北京地区十余家商业银行支行网点进行了走访。

综合本报记者走访的情况来看,近期,银行代销的信托产品数量和种类较以往丰富了不少,信托产品销售升温,部分银行代销的信托产品预期年化收益率超过7%,其中“涉房项目收益较高”。此外,部分本月暂时没有代销信托产品计划的银行则推出了期限不等的资管计划以留住客户。

银行代销信托 产品收益率“破 7”

在某股份制银行网点,理财经理向《证券日报》记者表示:“目前我行有一款代销的信托产品收益率不错,300万元以上预期年化收益率为7.10%,500万元以上预期年化收益率为7.25%,2000万元以上预期年化收益率为7.35%,投资期限为18个月,每半年结一次息。这款产品是私人银行产品,但是面向所有客户销售。”



上述理财经理还表示:“临近年末,部分企业资金压力大,信托产品的收益率会小幅上调,这款产品的底层资产为一线城市的房地产开发项目,不仅收益率较高,风险也相对较小。”

除了介绍该款信托产品,理财经理还建议:“从资产配置防风险角度来看,建议您选择300万元这个档位投资,剩余资金配置其他类型的产

品,‘鸡蛋不要放在一个篮子里’。”

除此之外,在理财经理给出的信托产品列表,还有一款产品预期年化收益率达到7.5%,该款产品投资期限为3年,起购金额为300万元。《证券日报》记者粗略统计,上述银行本期在售的信托产品数量超过10款,发行数量和频率较以往有所提高。

在另一家股份制银行网点,理财

经理则重点介绍了其旗下信托子公司的产品。《证券日报》记者浏览产品列表发现,多个信托产品预期年化收益率在7.0%—7.6%之间,投资期限1年—3年不等,投资起点多在300万元以上。理财经理表示:“100万元起点的产品数量较少,需要提前预约并抢购。”

根据用益信托的统计数据,临近

年末,集合信托产品的平均收益率持续上扬。截至12月7日,11月份共有59家信托公司成立1518款集合信托产品,环比增长40.56%;集合信托产品成立规模为1581.05亿元,环比增长43.43%;11月份募集成立的集合信托产品平均预期收益率为8.29%。

不过,并不是所有银行代销的信托产品预期年化收益率都能达到7%。《证券日报》走访发现,不同银行代销的信托产品预期年化收益率差距较大。

在某国有大行网点,其代销的信托产品预期年化收益率为6.5%,投资期限为2年,起购金额为300万元。理财经理告诉《证券日报》记者:“银行对代销产品安全性审核较严,相关项目均需交由银行多个部门进行层层审查,出于风险与收益相匹配的原则,银行代销信托产品的收益率一般会低于信托公司。”

而在另一家国有大行网点,本期在售的信托产品预期年化收益率全都在6%以下。

在一家股份制银行网点,理财经理则表示:“本月代销的信托产品还没有上线,我们规定不能对外宣传,仅通过客户经理预约。参考上月发行的产品,预期年化收益率应该在6.5%—7%之间,投资期限1年起,起购金额为100万元。”

(下转 B2 版)

年关临近房企忙找信托“借冬粮” 成本 15%也“有得谈”

■本报记者 闫昌淮

临近年底,信托又一次成为驰援房企资金链中的重要一员。

有机构统计数据显示,自11月份以来,已有数十家房企发布境内融资公告,总规模超过千亿元。而在房企融资回暖之际,房地产信托的参与度也在不断提高。据同策研究院监测,2018年11月份,40家典型上市房企信托贷款融资金额达到73.6亿元,较10月份环比上涨62.3%。

据《证券日报》记者了解,目前个别房地产信托项目成本突破15%,信托公司对合作名单的选择也更加严格。

年底房企忙“找钱” 信托全方位驰援

强调控之下,房地产市场的一举一动令业内高度关注。到了“钱紧”的年底,房企再次相中了信托这一渠道,两者开始了密切合作。

据同策研究院监测,2018年11月份,40家典型上市房企完成融资金额折合人民币共计505.92亿元,环比上涨近三成。除公司债、银行贷款融资金额有所上调外,信托贷款融资金额达到73.6亿元,环比上涨62.30%,增幅明显。

以某上市房企为例,其在近期连续发布5份融资及担保公告。公告显示,其为旗下4家子公司合计提供32.7亿元的担保,其中主要资金均来自于信托公司,交易对手包括中信信托、百瑞信托等多家大型信托公司。并且,来自银行的资金也多有信托身影出没,如通过单一资金信托计划进行投资等。

除信托贷款外,该上市房企还与信托公司展开其他融资活动。据公告显示,其拟与山东信托、融博泰商业保理合作,以公司及下属子公司项下房地产项目在销售过程中形成的购房应收款为基础资产发行相关产品进行融资,总额不超过20亿元。与其上述子公司的融资金额合并计算,该上市房企预计获得资金超过50亿元。

事实上,除实际发生的信托贷款外,多家大型房企纷纷“绑定”信托公司签订战略合作协议,提前做好资金储备。据不完全统计,自11月下旬以来,已有泰禾集团、正荣地产等多家房企与信托公司签署战略合作协议,获得综合授信达700亿元。

然而,在“房地产融资放松”背后,融资成本的提升却是房企不得不面对的事实。上个月,某大型房企子公司发行总额18亿美元的优先票据,其中包括年利率13.75%的5.9亿

美元票据。这一高昂的融资成本令市场惊讶,然而,部分中小房企的信托融资成本更是有过之而无不及。

“13%的融资成本并不罕见,个别项目15%也是有的,毕竟信托公司本身资金成本较高。这还是能进入融资名单的房企,资质不够的或者不符合条件的,项目根本不可能过会。”北京某信托公司业务负责人向《证券日报》记者表示,他所在的公司近期再度调整了房企合作的“白名单”,从“百强房企”收缩为前50位。此外还要结合具体项目情况考察,主要集中于二线城市,对三四线城市项目暂不予考虑。

业内人士指出,从房地产公司的角度看,房地产业宏观调控持续,房企的融资渠道收缩,资金链紧张,融资成本上升。加上年末市场流动性紧张,房地产企业对于资金需求上升。随着房地产市场有转冷的趋势,信托公司进一步加强了风控,抬升房企融资的门槛。在此背景下,房企融资也将呈现“马太效应”。

房地产仍是信托 “盈利内核”

在严峻的转型压力面前,多家信托公司的2018年并不好过。因此,在

房地产企业频频与信托牵手的背后,既是房企缺钱的直接现实,也是信托公司的主动选择。

此前,曾有某大型信托公司业务人员戏称:“恍惚一年间过去了,挣钱的项目好像还是房地产信托。”而在创新业务方面,无论是消费金融、ABS,还是家族信托、保险金信托,其盈利尚难以支撑公司发展。

仅以11月份集合资金信托产品数据而言,用益信托数据显示,上月集合信托产品发行规模为1593.27亿元,环比减少6.09%;成立规模为1581.05亿元,环比增长43.43%。其中,房地产信托成立规模达到581.35亿元,环比增长48.07%,占比超过三成;平均收益8.47%,跑赢平均水平0.18个百分点。

用益信托指出,信托公司选择房地产信托作为转型期间的业绩支撑的理由比较明确:房地产市场发展较为成熟,项目风险较易于把控,业务模式比较成熟。信托公司一方面提高房企的融资门槛,信托资金逐步向行业头部房企和经济较为发达地区的项目集中;另一方面房企现阶段融资需求高涨,信托公司大幅提升了房地产类信托的收益。现阶段选择开展房地产类信托既控制风险,又保证了信托业务的总量。

光大证券研究报告则显示,房地产及基础设施为当前存量信托产品的两个主要投向,而地产的产品规模明显领先其他板块。截至2018年11月23日,房地产信托规模为2867.2亿元,占比为60%。而在2018年新增且明确注明资金投向的信托产品中,投向为地产和城投的产品,仍然占新增信托规模95%左右的比例,产品投向较2017年更为集中。

报告分析指出,自2016年年中起,在限购限贷等房地产调控政策约束下,国内地产企业的融资环境逐渐低迷,而能承担信托等非标产品高成本的要求的板块并不多,因而信托产品更向地产板块倾斜。2018年下半年房地产板块投向的信托产品发行规模的减少,也伴随着平均预期收益率的小幅攀升。

事实上,房地产信托作为房企的重要融资渠道之一,在房地产市场宏观调控的背景下,一直受到监管的重点关注。

今年年中,曾有部分信托公司被所属地方监管部门要求暂停新增房地产信托业务,并对存量项目进行整改自查。此外,中粮信托在整体置入上市公司的过程中,也被监管要求说明存续房地产项目情况及应对行业风险的措施,关注程度可见一斑。

险企年内 186 亿元举牌 8 家上市公司 万能险出局 自有资金或传统寿险账户担纲

■本报记者 苏向果

险资再现年末举牌潮。

12月份以来,中国保险行业协会最新披露了两起险企举牌事项:国寿资产举牌通威股份;华夏人寿举牌凯撒旅游。虽然今年险资举牌热情不及此前两年,但依然有多家险企举牌上市公司。

据《证券日报》记者对中国保险行业协会的信息统计显示,今年以来共有7家险企举牌了8家公司,合计耗资186亿元

但引人注意的是,今年保险公司举牌与往年不同:一是举牌的保险公司由此前的中小型保险公司为主变为大型保险公司为主;二是举牌的资金来源由此前的万能险等险种账户,变为自有资金、传统寿险账户。

7家险企举牌8家上市公司

今年以来,有多家上市公司被保险公司举牌。

据《证券日报》记者梳理,截至记者昨日发稿,今年共有7家险企举牌了8家上市公司:华夏人寿举牌凯撒旅游、国寿资产举牌通威股份、百年人寿举牌嘉泽新能、华安财险举牌铜陵精达、平安人寿举牌华夏幸福、天

安人寿举牌奥马电器、平安人寿举牌中国中药、平安人寿与平安养老联合举牌久远银海。

从金额来看,险企上述8起举牌合计耗资约186亿元。其中,平安人寿举牌华夏幸福耗资最多,平安人寿举牌中国中药次之。

具体来看,今年7月份,华夏幸福公告称,其控股股东华夏控股与平安资管(受平安人寿委托)签订协议,向平安资管转让5.82亿股公司股份,占公司总股本的19.70%。股权转让完成之后,平安旗下的平安资管将成为华夏幸福第二大股东。此次转让价格确定为23.655元/股,转让价款共计137.7亿元,为今年耗资最多的险企举牌案例。

引人注意的是,今年险资举牌案例中,还有一起被动举牌,而险资被动举牌的案例在A股市场上并不常见。

今年11月份,新能源上市公司宁夏嘉泽新能源股份有限公司(下称嘉泽新能)被百年人寿被动举牌。

嘉泽新能11月2日晚间发布的公告显示,由于持股5%以上股东宁夏科信源矿业投资有限公司完成清算注销,科信源全体股东将按照相应持股比例分配上市公司持股。因此,根据科信源的持股比例,宁夏比泰投

资合伙企业、百年人寿保险股份有限公司将直接成为嘉泽新能持股5%以上股东,持股比例分别约为10.17%、5.09%。嘉泽新能最新股权结构显示,比泰投资、百年人寿被动成为上市公司第四、第五大股东,持股比例达到举牌线。

实际上,近三年来,险企举牌上市公司数量持续下降。《证券日报》记者根据公开资料梳理,2015年共有36家上市公司被险资举牌,2016年该数字下降为15家,2017年下降为8家。

万能险不再是举牌主力

值得关注的是,今年险企举牌上市公司的主要资金来源,不再是以前前两年受资本市场关注的万能险。

例如,从今年险资举牌耗资最多的平安人寿举牌华夏幸福来看,根据中保协披露的数据显示,认购华夏幸福的资金来源为平安人寿的寿险账户,寿险账户投资该股票余额为137.7亿元。此外,华夏人寿举牌凯撒旅游资金来源于自有资金;华安财险举牌铜陵精达的资金来源于传统险账户。

此外,今年年末纾困险资也启动举牌。12月3日,中国人寿资产管理

有限公司(国寿资产)发公告称举牌通威股份有限公司(通威股份)。

根据公告,11月30日,国寿资产发行管理的“中国人寿资管—工商银行—国寿资产—凤凰系列专项产品(第2期)”账户(国寿凤凰)以大宗交易形式买入7397.63万股通威股份公开发行的非限售流通股,金额为5.71亿元。交易后国寿凤凰账户持有通威股份1.9%股份。除上述国寿凤凰账户外,国寿资产还通过其控制的“国寿资产—沪深300”和“中国人寿—股份分红”两个账户持有通威股份,两个账户合计持有通威股份3.09%股份。

交易完成后,国寿资产三个账户共持有通威股份1.94亿股,占总股本比例5%。国寿资产称将该投资纳入股权投资管理。

国寿凤凰成立伊始便肩负着纾困“使命”。10月29日,国寿资产官网发布公告称,设立保险行业首支专项产品“国寿资产—凤凰系列产品”,旨在通过参与化解优质上市公司股票质押流动性风险,积极服务实体经济。

国寿凤凰目标总规模为200亿元,其官网称将以股权和债券等灵活多样的投资方式,向有前景、有市场、有技术优势但收到资本市场波动或

股权质押的影响,暂时出现流动性困难的上市公司提供融资支持。

政策利好险资股权投资

与往年险企“谈举牌色变”不同的是,今年监管多次鼓励险企在二级市场股权投资。

近期,监管部门负责人明确表示,支持保险资金充分发挥保险资金长期稳健投资优势,加大保险资金财务性和战略性投资优质上市公司力度。同时,允许保险资金设立专项产品参与化解上市公司股票质押流动性风险,不纳入权益投资比例监管。

10月19日,中共中央政治局委员、国务院副总理刘鹤就经济金融热点问题接受采访时表示,在鼓励市场长期资金来源方面,加大保险资金财务性和战略性投资优质上市公司力度,壮大机构投资者力量,巩固市场长期投资的基础。

银保监会主席郭树清前不久也提出,充分发挥保险资金长期稳健投资优势,加大保险资金财务性和战略性投资优质上市公司力度。允许保险资金设立专项产品参与化解上市公司股票质押流动性风险,不纳入权益投资比例监管。

年内67只分级基金退场 转为LOF型指基成主流

■本报见习记者 王明山

随着整改期限临近,近期市场行情表现不佳,分级基金开始加速退场。

近年来,为防范金融行业系统性风险,监管层一直在有力地推进金融去杠杆,目前已取得了显著成效。对于公募基金产品而言,采用杠杆策略运行的分级基金自然成为整改的重点对象,转型或清盘成为存量分级基金仅有的两条出路。

今年以来,A股市场震荡调整,众多采用杠杆策略的分级B基金面临较大亏损,也不断有分级B基金进入到下折“雷区”。《证券日报》记者注意到,为有效保护基金持有人利益,各基金公司也在积极开展对旗下分级基金的转型;截至今年12月10日,已经有60只分级基金启动或完成转型,7只分级基金清盘——近四成的分级基金已经退场。

选择转型或清盘 67只分级基金“退群”

近日,国金上证50指数分级基金申请变更注册的资料被证监会正式接收,分级基金转型案例再填一例。目前,在证监会的行政许可办理最新进度中,正在排队申请变更注册的分级基金仍有16只,其中,中证1000指数分级、恒财分级债券型和久兆中小板300指数分级等10只产品的转型申请已经获得批复,其余分级产品仍在走变更注册流程。

公募基金市场上成立的最后一只分级基金,要追溯到2015年:当年下半年监管层叫停审批分级基金,于该年9月底成立的中融中证白酒分级成为公募基金历史上最后一只发行的分级基金产品,不过,该分级基金已经在2016年5月份清盘。

随着监管层金融去杠杆的不断推荐,以及今年4月底“资管新规”的发布,基金公司对旗下存量分级基金产品的清理也在加速。《证券日报》记者梳理发现,截至今年12月10日,已经有67只基金产品正在退出或已经退出,具体来看,有60只分级基金启动或完成转型,7只分级基金清盘,占公募基金市场上分级基金总数量的比例近四成。

对于基金公司而言,分级基金的转型工作也并非易事:一方面,分级基金转型转型议案提出后需要召开基金持有人大会,对于那些散户持有较多的基金,会议召开难度很大;另一方面,分级B基金的估值问题尚没有统一的解决方案,如果投资者只持有分级A基金或只持有B基金,其基金净值和交易价格之间就存在着一定的差异。

在此背景下,基金公司对旗下基金规模较小的分级基金干脆选择了清盘处理。今年11月3日,银河基金公告了银河沪深300成长增强指数分级的最新进展,根据银行基金此前发布的该基金持有人大会表决结果及该基金相关终止上市的公告,该基金的最后运作日为2018年8月30日,目前清算程序已经接近尾声。

转型为 LOF 型指基 成众多分级基金选择

从分级基金整改情况来看,除了选择直接清盘的部分基金外,转型为LOF型指数基金成为了多家基金公司的共同选择。

《证券日报》记者根据东方财富Choice数据统计,今年以来截至12月10日,已经完成转型或正处在转型过程中的60只分级基金(不同份额分开算),其中47只转型为指数基金,有39只转型成为LOF型指基(LOF是指数基金的一种),其余转型为灵活配置型基金和债券型基金。

此外,在目前正在申请变更注册的16只分级基金中,也有11只选择转型为指数基金。譬如华宝中证1000指数分级申请变更为中证1000指数基金(LOF),博时中证800证券保险指数分级申请变更为中证全指证券指数基金等。

《证券日报》记者注意到,对于原本就是指数分级的产品而言,在已经明确提出转型方案的分级基金中,大部分基金仍保留了指数基金的本质,但是对于其跟踪的标的进行了一定的调整,在投资策略和表现上也会有较大的变化:如已完成转型的鹏华沪深300增强,其转型的前身是鹏华新丝路基金;工银瑞信深证100基金,在完成转型后跟踪标的由深证100指数改为中证京津冀协同发展主题指数。

这也就意味着,部分指数分级转型成为LOF型指基后,仍保留着指数基金的运行规则,也将具备LOF基金的特点:投资者既可以在指定网点申购与赎回基金份额,也可以在交易所买卖该基金;其流通份额变化将更加透明,投资者可以关注到该基金在每一个交易日内流通份额的变化。

临近年底,《证券日报》记者也向多家基金公司致电,询问其分级基金的转型进展,从多家基金公司的最新回复来看,基金公司对旗下分级基金的转型比较从容:规模较小的分级基金已基本完成转型,规模较大的分级基金由于有过渡期(3亿元以上规模的分级基金,可以将转型期限放宽到资管新规过渡期结束)的存在,也有足够的时间做转型前的准备工作。