

我和瞿总相识在一场聚会上。

瞿总六十多岁，是我们当地小有名气的企业家。

瞿总经营着一家规模很大的出租车公司，还参股了城市里的公交公司。

瞿总前几年就开始将公司交给儿子打理，自己逐渐淡出了公司管理，开始了半退休生活。

因为有钱有闲，瞿总这几年除了旅游休假以外，大部分精力都放在财富管理上，是各家银行、券商和三方财富机构的争抢对象。



银行也会针对瞿总的需求，投其所好，去帮瞿总找寻最合适的产品。

大概在2019年前后，一家商业银行给瞿总介绍了一款信托产品，主投房地产领域。

这款信托产品所投资的项目在贵阳，是全国TOP15民营地产公司旗下的项目。

但因本项目抵押物不足值，又增加了T市一个地产项目的土地作为抵押物。

银行理财经理对产品优势娓娓道来，TOP15地产集团保证担保，项目公司股权质押，足额土地抵押担保，项目公司公章、营业执照共管。

信托对这款产品风控做的很严格。

虽然地产项目在贵州，经济偏弱，但抵押物在T市，很优质，瞿总还是比较满意的。

因为瞿总这些年投资的地产信托产品，都是安全兑付，没出现过任何问题，所以他对信托产品还是比较信任的。



首先，抵押物所在地是当地填海造地的产物，涉及海洋生态红线，当地政府要求土地暂停开发，等待政府下一步处理。

第二，抵押物竟然在水里？

因为抵押物由填海造地得来，海拔低，距离海洋太近。在几年的时间里，陆续被海洋侵蚀。

这样的抵押物，除非再次进行填充，否则是没有任何经济价值的。

对于这样的抵押物，评估公司表示无法进行价值评估，回绝了法院的评估请求。

法院将事实情况告知信托公司后，信托无奈，把事实情况告知了瞿总。

■ 开年第一雷：华夏幸福

2020房地产10强，河北龙头房企，负债总额4000亿，3月宣布资金链断裂，上半年亏损近100亿，截至9月4日，违约债务本息合计878.99亿元，账上几无可动用资金。

涉及信托公司：中融信托、华宝信托、西藏信托、华润信托、五矿信托、中信信托、陕西国际信托。

■ 万亿房企：恒大地产

全国房地产龙头，岌岌可危，每天都有商票逾期，债券已经被停止融资业务，裁员60%，因不惜一切代价保交房导致金融机构恐慌，多家信托要求提前偿还贷款，负债万亿级别，表外负债（商票等）千亿级别。

涉及信托公司：杭工商信托、上海国际信托、陕西国际信托、重庆信托、国通信托、中航信托、光大信托、中融信托、北京国际信托、万向信托。

■ 福建房企：阳光城

11月1日，中山证券作为管理人发布通知，对“20阳光优”兑付方案进行变更，11月8日到期后兑付利息1854.54万元，本金展期至2022年11月8日。阳光城旗下理财多以展期。危机并非突然而至。阳光城是闽系房企中“激进派”的代表之一，高周转、高负债、高速扩张是贴在其身上的显著标签，也是造成阳光城今日困局的主要原因。

涉及信托公司：四川信托、民生信托、山东信托、陕西国际信托、兴业信托、中建投信托、平安信托、中铁信托、中原信托、中融信托。

■ 风雨飘摇：世茂地产

世茂集团作为中国房地产企业的头部企业，房地产排名年年位居国内前列，该公司除地产外，还涉及商业、物管、酒店等领域，上海深坑酒店就是世茂一手打造的网红作品。与此同时，世茂集团与其他中国房企一样，通过发行债券和银行信贷等高杠杆手段维持运营。近年来，世茂集团负债屡创新高，为了保住公开债务，已和两家信托公司洽谈展期事宜。

涉及信托公司：华澳信托、中诚信托、华融信托、西部信托、浙商金汇信托、陆家嘴信托、国通信托。

■ 环京一哥：荣盛发展

在调控与疫情双重打击下，环京及河北楼市愈发艰难。荣盛发展踩中大部分红线，短期债务占比较大，偿债压力巨大。上半年现金流量净额仅为12亿元，几近枯竭。上半年频繁为下属子公司提供融资担保，已发布逾20份担保公告，担保规模巨大。多个项目大幅降价抛售，环京和青岛等地房价折扣甚至低至五折。如今商票逾期，已被列入执行人。

涉及信托公司：中原信托、大业信托、中建投信托、民生信托、中融信托、万向信托。

瞿总这两年最常说的一句话就是，“富豪死于信托，中产死于理财，无产死于躺平”。

瞿总这几年对于投资明显谨慎了很多.....

【更多精彩文章，请点击下方链接！】

[信托也暴雷，周姐巨亏300万！](#)

[我在信托公司工作那些年](#)

[一个炒股巨亏的真实故事](#)

[P2P网贷，让杜叔巨亏200万，养老钱都亏光了！](#)

[外汇黄牛，因股市破产的故事](#)