

文/乐居财经 曾树佳

月初，在5天时间内，光大信托连续出现了信托产品违约。因佳兆业无法按期履行还款业务，“锦江富贵12号”“锦湾优债3号”犹如惊雷，令光大信托闻声而心悸。

作为信托界的“后起之秀”，光大信托从2014年底资产管理规模不足600亿，到如今已突破万亿，短短几年时间，增长近16倍。这些年，房地产一直是它发展的重要支撑点，但眼下却反遭拖累。

这是信托踩雷地产的一个缩影，已让人见怪不怪。

自恒大暴雷以来，随着地产调控的不断深入，相关信托都掀起了暴雷潮。去年一整年，地产信托项目违约规模超900多亿；今年开年，又有超过七成的信托违约，都是与地产相关。

“踩雷”地产后，各家信托有不同的应对之策。

有的信托公司选择睁一只眼、闭一只眼，任由开发商展期；更多的信托公司则是将房企诉讼至法院，查封旗下资产；甚至还有一部分信托公司下场当起“开发商”，接盘暴雷房企的项目。

在过去，地产信托一直都是信托公司重要的利润来源，甚至是“救星”；但如今，房企暴雷声不绝于耳，叠加信托业自身严监管、控规模、试转型的影响，这条路一步步被堵死。

见此情形，信托公司主动缩减了在地产领域中的投资，避免被房企更多的信用风险波及。去年，新发行房地产类集合信托规模为6027亿元，同比大幅下降超三成。

然而，转型必定伴随着阵痛。从年报中可以看到，2021年信托公司的营收总体下降，净利润滑落的主体不在少数。此外，也有部分信托开启了重组，人事震荡时常发生。

地产“压降”

“地产”是信托年报中难以避开的话题。

去年，共计披露信托违约风险项目280余款，涉及金额约1500亿元。在经济增长下行和监管收紧的驱动之下，存量资产的风险加速暴露，其中房地产领域成为了“重

灾区”。

据统计，年内房地产信托违约数量至少为99只，涉违约金额917.12亿元，占比61.1%。这样的体量，相较于工商企业、基础产业、金融等都要大得多。

尤其是下半年以来，恒大暴雷拉开了风险蔓延的序幕，地产信托违约状况频发，规模急剧攀升。

2021年信托公司投向房地产业务情况			
信托公司	2021年投向房地产信托资产 (亿元)	同比增长率	房地产所占比重
中信信托	1600.86	-19.75%	16.36%
中航信托	938.48	-19.35%	13.85%
光大信托	916.79	1.44%	8.37%
中融信托	895.55	-30.66%	14.02%
长安信托	797.44	2.36%	32.04%
五矿信托	759.08	-28.05%	9.29%
北京信托	752.67	2.04%	35.12%
兴业信托	698.15	-20.44%	24.22%
中诚信托	697.55	-14.81%	29.66%
平安信托	686.74	-32.09%	14.89%
万向信托	585.54	-6.16%	60.08%
爱建信托	559.8	-0.50%	52.31%
百瑞信托	515.62	-5.07%	12.89%
交银信托	444.6	-17.98%	7.52%
陆家嘴信托	355.6	-39.88%	19.81%
华能信托	346.06	-32.04%	4.29%
中建投信托	340.45	-36.55%	19.77%
山东国信	338.57	-43.22%	19.98%
渤海信托	287.36	-46.97%	9.03%

乐居财经综合整理

19家典型信托公司中，只有光大信托、长安信托、北京信托，投向房地产的信托资产为正向增长，但也只是微增1.44%、2.36%、2.04%，其余公司均呈现出下降状态。

渤海信托、山东国信甚至来了一个纵跳下滑，它们投向房地产的信托资产的降幅，均超过四成，分别为46.97%、43.22%。此外，陆家嘴信托、华能信托、中建投信托、平安信托等信托公司，也有超过30%的降幅。

除了万向信托、爱建信托，其房地产信托资产所占比重达到60.08%、52.31%之外，其余信托公司的占比大多在20%以下。看来，地产城门失火，信托公司生怕“殃及池鱼”，都想尽快甩掉包袱。

根据信托业协会提供的数据计算，信托整体的不良率由2018年末的0.98%上升至2020年一季度末的3.02%。此后，信托业协会虽然不再公布相关数据，但近两年信托不良率大概率仍不低。

为了保住自身的资产质量，信托公司割舍地产信托业务，似乎也在情理之中。

但即便如此，对于现有的项目风险，他们也得想方设法去化解。今年以来，已有多家信托公司入局接手相关地产项目股权，被迫下场当“开发商”，寻找有资质的合作方，共同推进项目正常退出，清除手中的“烫手山芋”。

今年2月，光大信托便联手五矿信托，接手恒大黛山华庭、东莞恒大悦龙台、佛山铂睿府、广深国际文旅城等4个项目。此举可收回部分前期投资款约19.5亿元，并化解项目涉及的债务约70.1亿元。

另有消息称，中航信托接手了恒大阳光半岛项目；更早之前，中融信托也接盘了中南建设旗下盐城港达房地产49%股权，平安信托接下正荣集团旗下厦门市荣璐置业49%股权等。

类似这样的例子，已屡见不鲜，假如处理得当，可以达到委托人、信托公司、开发商三赢的局面。信托公司此举，既是“渡人”，也是“渡己”。

毕竟，考虑到资本方与开发商都是拴在一根绳上的蚂蚱，倘若房企最后因为流动性危机而破产倒闭，信托砸下的大笔资金也将覆水难收。

“收成”不佳

去年，信托行业监管环境的主基调是“两压一降”。即继续压降信托通道业务规模，逐步压缩违规融资类业务规模，加大对表内外风险资产的处置。在持续性的监管下，信托公司的营收规模，难免会经受考验。

年内61家信托公司，共实现营业收入1112.82亿元，同比下降3.56%。2017-2021年，信托行业营收增速分别为6.67%、-4.2%、5.22%、2.33%和-1.63%，呈现出持续震荡的起伏态势。

乐居财经统计获悉，平安信托是去年唯一一家营业总收入超过百亿的信托公司，它

实现了232.91亿的收入，同比增长8.68%；此外，中信信托、重庆信托则分别以85.85亿、77.42亿位列第二、第三。

强监管的环境下，部分头部公司也遭受了业绩下滑的状况。在营收规模TOP 15中，就有中信信托、五矿信托、中航信托、江苏信托的营收，呈现负增长，增长率分别为-1.84、-10.98%、-7.46%、-1.6%。

2021年信托公司净利润TOP15

排名	信托公司	净利润（亿元）	同比增长率（%）
1	平安信托	48.19	-24.79%
2	华能信托	38.03	1.01%
3	中信信托	35.02	-9.16%
4	华润信托	34.11	23.99%
5	重庆信托	31.17	-20.30%
6	建信信托	24.27	-4.03%
7	五矿信托	23.62	-15.16%
8	上海信托	20.44	26.17%
9	江苏信托	20.4	4.94%
10	中航信托	16.79	-15.24%
11	外贸信托	16.45	15.76%
12	陆家嘴信托	15.88	37.64%
13	光大信托	15.6	-40.28%
14	中融信托	14.87	7.79%
15	粤财信托	14.83	47.42%

乐居财经综合整理

其中，被地产拖累的光大信托，去年实现的净利润为15.6亿元，同比下降40.28%。同期，其管理的信托规模，已经迈入“万亿级”大关，超过了“信托一哥”，但净利润的滑铁卢，似乎让其这项成就黯然失色。

其余如平安信托、中信信托、重庆信托、五矿信托等，都是在被风险波及、主动优化业务结构的过程中，导致了利润的亏蚀。

不过，2021年末，全行业信托资产规模余额20.55万亿元，比上年末的20.49万亿元，增加600亿元，同比增长0.29%。增幅虽然不大，却是信托业自2018年以来的首度止跌回升。

此前的2018年至2020年间，信托业管理的信托资产规模一直处于负增长的渐次回落之中，三年的同比降幅分别为13.50%、4.83%和5.17%。这种下行趋势在2021年前三季度出现了明显的企稳迹象，到四季度实现了回升。

对于信托公司而言，信托资产规模可谓是一把“双刃剑”。规模壮大可获得更多的收入，但庞大的信托资产对信托公司的管理，带来更大压力。

而眼下，信托公司正面临着较大的压力。一方面，受经济下行压力影响，社会整体信用风险暴露几率增加，资管行业不良资产上升，优质资产获取难度增大，存续资产风险管控难度提升。

再者，金融行业强严监管形势持续加码，控杠杆、控地产、去通道、去嵌套等监管要求贯穿到底，信托公司合规展业难度并不小；而行业转型虽初见成效，但多种创新业务仍处于初步探索阶段，完成转型还需些许时日。

除此之外，由于银行理财子公司纷纷设立，券商保险资管公司、私募基金管理人等凭借自身禀赋和制度优势，参与资管市场份额，因此信托公司在资产管理领域，面临着更加激烈的竞争。

在年报中，信托公司们提得最多的，便是风险隔离，同时做精、做轻、做稳，主动收缩传统融资类信托业务，持续转型、优化组织。

平安信托便直言要以“控风险、保质量、谋转型”为首要目标，通过多措并举、强力清收，加快消化历史包袱；通过升级风险策略、提高标准，严控风险新增，并有效落实降本增效。

有些公司在发展规划中，则细致到了业务转型的具体方向。

光大信托透露，其对于证券投资信托、资产证券化、家族信托等信托本源业务，以及监管鼓励的业务，将加大突破力度，做大业务规模，并加快探索服务信托、养老信托、绿色信托等创新产品。

还有少数信托公司，表示要在地产板块有所进取，比如陆家嘴信托，便计划加强信托与地产板块、基建板块的协同，借助陆家嘴集团在房地产领域的优势，深度介入到房地产全产业链中。

新形势下，信托主体们无论采取何种业务形态，要想在行业中破茧，他们还得学会沉淀，在变革中等待。

动荡中重组

虽然收成“不佳”，但不少信托公司还是不遗余力通过扩大注册资本的方式来增厚“家底”，为后续的发展提供更好的支撑。

去年，包括陆家嘴信托、华鑫信托、中航信托、紫金信托、大业信托等7家公司提升了自身的注册资本。

其中，大业信托的注册资本从10亿元增至20亿元，增加了一倍；陆家嘴信托从48亿增至90亿，增长率为87.5%；浙金信托从17亿增至28.8亿，增长率为69.41%。

其余的信托公司的注册资本增长率，则在20%至40%之间。