

# 5亿债权拍卖牵出抵押疑云 两家信托卷入

## 二拍无人问津

在阿里司法拍卖平台上，一笔刚刚结束的债权引发行业关注。这笔债权的抵押物为江苏省南京市雨花台区软件大道109号8幢一室、二室的土地使用权及建筑物（建筑面积约58742.8平方米，规划），包括江苏省南京市雨花台区丰盛商汇C地块A-8-1号楼、A-8-2号楼及A-北区地下一层西区共3套商业物业，也就是位于南京的“顶流”商圈雨花客厅。

从地理位置来看，雨花客厅毗邻雨花台公园、菊花台公园、渤泥国王墓、新秦淮河等旅游胜地，而被抵押的房产，正是雨花客厅北广场，从商场布局来看，北广场更加靠近地铁1号线天隆寺站，地理位置优越。

按理来说，这样优秀的物业债权应该遭受哄抢，但到拍卖的那一日却遭遇了尴尬境地。3月16日，这笔债权迎来二次拍卖，二拍起拍价降到了5亿元，虽然在拍卖途中吸引了超一万人次围观，26人设置了提醒，但最终因无人报名而遭流拍。而在不久前的3月9日，这笔债权才刚刚结束首次拍卖，首次拍卖起拍价为5.935亿元，结果为流拍。

根据标的物信息，这笔债权是华融信托对南京丰盛大族科技股份有限公司（以下简称“丰盛大族”）发放的信托贷款，用于酒店在建工程建设和归还部分股东借款，期限为两年，早在2017年底抵押给华融信托时，这笔债权的评估价值就达到约15.24亿元。截至2020年12月28日（不含当日），丰盛大族应付给华融信托本金为5亿元，罚息、复利、违约金9350万元，合计债权金额

一场5亿元的“顶流”商圈拍卖标的将华融信托送上风口浪尖。近日，坐落于南京市雨花台区天隆寺站的顶级商圈雨花客厅部分债权被进行二次拍卖，从最新的竞价情况来看，本该是炙手可热的标的如今却沦为弃子，再度因无人报名而竞价失败。在这背后是华融信托忍痛割肉回本的无奈，也同时牵出了华融信托和四川信托的一场往事。

5.935亿元。所以华融信托作为有权处置人，开始转让这笔债权。

谈及雨花客厅流拍的原因，金乐函数分析师廖鹤凯在接受北京商报记者采访时表示，商业物业的价格和商业回报率高度相关，在传统商业业态普遍不景气的背景下，大多数商业物业面临价格折扣和成交低迷的双重挑战。

## 现“双信托”疑云

“顶流”商圈无人接盘不免让人唏嘘，但更有趣的是在华融信托上述拍卖的债权中，竟然出现了四川信托的身影。

北京商报记者根据公开信息查询发现，在2019年12月至2020年3月，四川信托曾经连续发行了三期“金陵资产优选集合资金信托计划”信托产品，资金用途为用于向交易对手发放经营性物业抵押贷款，而融资方正是丰盛大族，这笔信托计划第一期、第二期投资领域均为工商企业，第三期投资领域为房地产，三项信托计划合计大致融资规模可达到1亿元。

从抵押物来看，这笔信托计划风控



措施正是丰盛大族将南京市雨花台区核心位置成熟商业（软件大道109号8幢一室）抵押给四川信托，抵押物估值约16.16亿元，由丰盛控股有限公司为信托计划提供连带责任保证；109号8幢一室”这笔抵押物与上述华融信托拍卖的债权标的出现重合，华融信托拍卖的债权标的仅多出一个“109号8幢二室”的土地使用权。

回溯时间线，本该在2017年就成为华融信托的抵押物为何又在2019年到了四川信托手里，这笔债权的归属权到底归谁呢？资深信托行业观察人士万国朝分析认为，从上面信息来看，四川信托更像是接盘侠，通过发行产品来置换华融信托的贷款，不过由于没有募集到足够资金，华融信托

也不可能把价值15亿元的抵押物转让给四川信托。

廖鹤凯则认为：“抵押物应该是一直都在华融信托手里，四川信托中间发的项目很有可能是做了后置抵押设置或者先做了第二顺位抵押，准备在募集完成后续上华融信托的这笔贷款，后续募集不及预期，四川信托自顾不暇，也就不了了之了”。

就在不久前，四川信托才刚刚因为违规开展固有贷款及信托业务、贷款资金被挪用于偿还其他固有贷款、违规开展非标资金池等具有影子银行特征的业务等13项违法违规事实，被四川银保监局合计罚款3490万元，这也是迄今信托行业领到的最大罚单。

## 谁来接盘

从拍卖情况来看，在首次拍卖时，华融信托就将价格定为5.935亿元，一位信托行业人士直言，此次事件并不是雨花客厅产权要被拍卖，而是华融信托要转让丰盛大族5.935亿元债权，雨花客厅只是抵押物，第一次拍卖报价属于平价转让，不存在打折。

而首次拍卖未果后，华融信托一度将拍卖价格下调至二次拍卖的5亿元，将本该支付的罚息、复利、违约金共计9350万元抛诸脑后。

本来可以坐等稳赚收益，但如今只求收回本金，华融信托这笔转让可谓是忍痛割肉。对华融信托下一步的动作，上述信托行业人士直言，为了将损失降到最小，华融信托有可能会再次拍卖。

而廖鹤凯则持有不同看法，他进一步指出：“华融信托此次割肉也是不得已而为之，按照拍卖流程就是需要打折，而定价应该是华融信托一开始就做好了测算的，二拍的价格都是之前就预估好的，底线就是本金覆盖，也是保持信托资产估值底线了。华融信托没有必要再进行拍卖，可以自行寻找合适的合作方用时间换空间的合作，完成退出”。

针对归属权问题以及后续拍卖处置进展，北京商报记者分别致电华融信托、四川信托方面进行采访，华融信托相关人士表示，会尽快安排有关人员做一对一对接，但截至发稿并未收到回复。北京商报记者先致电四川信托2019年年报电话进行采访，但却无人接听，后记者又致电该公司官网披露的电话进行询问，一位自称是四川信托业务部门的相关人士向记者表示，不清楚相关事件信息。北京商报记者 孟凡霞 宋亦桐

## 多省引入卫星遥感信贷技术 为农户春耕下了一场“及时雨”

为农户们“量身定制”的卫星遥感信贷技术再次刷屏。3月17日，北京商报记者了解到，继2020年卫星遥感信贷技术全面在农村金融领域商用后，2021年该技术首次被运用于春耕。

目前，中国是全球范围内第一个将卫星遥感技术运用于数字贷款领域的国家。在业内看来，这一技术是解决农户贷款难的新桥梁，犹如在金融领域撑起了一根“网线”，将天上的卫星和地里的农民“奇妙”地连接在一起。

过去，农户想要申请耕地贷款有两座大山阻挡在面前。一座“大山”是农户缺乏抵押和担保，金融机构不够了解农户，无法评估农户的信用情况；另一座“大山”是银行评估流程繁琐，而耕作具有强烈的时令性，如果不能让这场“雨”及时落到农户的田里，那么农户得到的信贷也就失去了作用。眼下春耕时节，农户面临的正是资金短缺问题，而与资金直接挂钩的就是设备的采购、肥料的购买等与耕作息息相关的内容。因此，卫星遥感信贷技术可有效为农户解决春耕的“燃眉之急”。

具体来看，农户通过卫星遥感圈定自己的耕地，提交申请后，网商银行通过遥感卫星识别地块的农作物面积、作物类型，并通过风控模型预估产量和价值，从而向农户提供贷款额度与合理的还款周期。该技术通过提高银行方评估农户耕地，从而更加快速地为农户带来春耕需要的“及时雨”。

据了解，现在安徽、山东、河南等种粮大省都已引入网商银行的该项新技术，种粮农户可通过卫星遥感技术获得贷款，并将获得至少30天的免息贷款。

以生活在安徽省蒙城县的郁凯为例，他深刻感受到了卫星遥感信贷技术带来的生活改变。他是县里的种粮大户，现有1200亩地，因为种地资金的使用具有很强的季节性，每年春耕时节资金也就存在较大的缺口，加上郁凯今年期望扩大生产，资金缺口也随之扩大到了60万。

“不过好在通过卫星遥感信贷技术评估，郁凯的网商银行额度在30万元左右，能及时帮助弥补资金



种粮大户郁凯靠卫星遥感信贷技术喜获免息贷款

缺口。”郁凯说，因为线上审核线上收到贷款，过程简洁不拖沓。网商银行提供的卫星遥感技术支持下的农户信贷实现了在过程上精简，从结果上实实在在地帮助农户。

值得关注的是，这一模式也在中央今年发布的一号文件中得到了肯定。在2021年中央一号文件中，首次提出发展农村普惠金融，为农村金融的发展指明了方向。现代发展背景下，有越来越多的人注意到农村这一巨大的市场蓝海，数字金融的普及无疑是对城乡发展不平衡的一种跨越。利用科技手段，农民获得贷款的门槛逐渐缩小，如今全国已经有数十万像郁凯这样的种粮大户，获得卫星遥感的信贷支持，该技术也为这些农户插上了数字化的“翅膀”。

同时，卫星遥感信贷技术也在国际上受到了国际组织的关注。国际农发基金驻华代表马泰奥表示，网商银行的这项技术为偏远农户“以较低的成本获得更广泛的金融产品”做出了较大贡献，并表达了对卫星遥感信贷技术未来在国际上推广的希望，可见这一技术的优势所在。

一位资深分析人士也评价道，卫星遥感信贷技术是近年来农村信贷在技术领域的一次重大突破，对于解决农户贷款难的世界级难题，将提供可行的技术路径。

北京商报记者 岳品瑜 刘四红

## 顺义区税务局靶向服务 赋能园区添动力

近日，顺义区税务局积极发挥税收职能，联合顺义科技创新产业功能区管理委员会，共同启动2021年度中关村顺义科创园区企业送服务活动。此次活动紧密结合园区功能定位，以纳税人需求为导向，释放税收优惠政策驱动效应，持续优化税收营商环境，全力支持园区企业发展，点燃“园区经济”新引擎。

据悉，顺义区税务局结合园区经济结构特点，按行业类别筛选园区重点企业，通过线上调研方式，逐户对接开展精准摸底，了解企业生产经营状况和涉税诉求，针对性开展“一对一”靶向辅导，目前已成功解

决企业问题诉求10余个。

同时，对产业园区新能源、第三代半导体等新兴产业特点进行分析，及时跟进园区招商引资项目20余个，开展税务手续办理、税收优惠政策宣讲等前置服务，做好政策落实，切实保障园区企业享实惠、减风险、促发展。

顺义区税务局相关负责人表示：该局将持续优化营商环境，精准落实各项税费优惠政策，把企业的各项意见建议作为今后工作的“着力点”和“突破口”，进一步推出实用性、可操作性强的便民措施，为企业做大做强提供有力保障和政策支持，为园区发展提供助力。

## 顺义区税务局：税徽闪耀文明之光

近日，顺义区税务局经中央精神文明建设指导委员会复查批准，成功蝉联“全国文明城市”荣誉称号。同时，被首都精神文明建设委员会授予“首都文明单位标兵”荣誉称号。在“十三五”圆满收官、“十四五”稳步起航、高质量推进新发展阶段税收现代化开局之际，为税务系统再添新荣誉。

近年来，顺义区税务局强化组织领导，推进精神文明建设全面落实。坚持教育先行，提高全局上下思想凝聚力。完善工作机制：“三级联动”促进文明建设新提升。创新文化载体，弘扬中国税务精神主旋律。始终聚焦中心，税收工作与文明建设双

丰收。

“单位党建文化建设独具特色，党支部、工会小组经常举办丰富多彩的活动，互学共进的氛围非常浓厚，身在这个集体中我感到既温暖又奋进。”这是顺义区税务局青年干部小苗的深刻感受。

顺义区税务局相关负责人介绍道：“一直以来，我们坚持精神文明建设与税收工作“两不误、两促进”原则，形成了党建引领文明建设的浓厚氛围，用信念浇灌文明之花，以文明铸就至诚税魂。持续开展书香机关、选树先进典型等活动，不断提升干部道德修养与文明素质，推动税务工作高质量发展。”

## 中信银行北京分行全面启动“3·15”金融知识系列宣传活动

3月，中信银行北京分行吹响金融知识宣传的号角，在“3·15”国际消费者权益保护日到来之际，正式开启一年一度的“3·15”金融知识系列宣传活动，在做好疫情防控各项工作的同时，积极践行社会责任，做消费者的金融守护者。

**厅堂宣传氛围浓厚** 中信银行北京分行在全辖各营业网点大厅设置公众教育专区，摆放“金融消费者权益日”宣传折页、张贴主题海报，厅堂LED叫号屏播放宣传标语“权利·责任·风险”；以人民为中心，增强金融消费者获得感，宣传氛围浓厚。业务办理间隙，金融知识宣传员热情向到访群众发放宣传资料、普及金融知识。

**线下宣传如火如荼** 线下宣传方面，多家网点因地制宜，结合“学雷锋日”等主题节日，积极走入军营、社区、学校等开展消保知识普及。中信银行北京翠微路支行、新兴支行和石景山支行联合走进进队大院，开展以“学雷锋、送温暖、拥军爱民、走进军营”为主题的大型金融知识宣传活动，向官兵及家属普及金融消费者八项权利、金融诈骗防范、个人信息安全保护

等内容，通过“以案说险”、有奖竞猜等方式提示金融风险，现场洋溢着“军民鱼水一家亲”的浓厚情谊。

**线上宣传多点开花** 中信银行北京分行在疫情防控常态化背景下着力打造立体线上宣传阵势。面向习惯通过网络获取资讯的中青年人，活动通过官方微博发布消费者“以案说险”主题文章，制作转发“金融消费者八项权益解读”消保知识卡和微信图文，以多场线上沙龙形式开展金融知识专场直播，活动开展有声有色；面向习惯通过电视、报刊等传统媒介获取资讯的中老年人，活动通过在北京地区主流电视和报刊媒体投放“3·15”消保专题节目和主题文章，实现信息快速广泛传播，将新鲜的消保知识送进千家万户。

金融知识宣传无止境，中信银行北京分行将持续履行消保责任和金融知识宣传义务，切实保障金融消费者合法权益，做百姓身边“有温度的银行”。

