

扎堆“接盘”房地产 信托公司图什么

接手房地产公司项目股权

信托公司接手房地产公司项目股权的步伐不断加快。近日,中国恒大发布公告,将其名下4个房地产公司项目股权分别出售给光大信托和五矿信托,由上述两家信托公司投入资金以保障项目后续开发建设。

从具体项目来看,光大信托接手重庆黛宸房地产开发有限公司10%股权及2.79亿元债务和东莞市鸿创房地产开发有限公司(以下简称“东莞鸿创”)9.8712%股权及5亿元债务,总对价为10.3亿元。五矿信托接手佛山市顺德区盈沁房地产开发有限公司9.23%股权及2.4亿元债务以及南沙恒睿与南沙恒昌各自10.97%股权及6.4亿元债务,总对价为11亿元。通过出售4个房地产项目的相关股权给光大信托和五矿信托,中国恒大共收回195亿元的前期投资款,并化解项目涉及的债务约70.1亿元。

无独有偶,近年来信托公司接盘房地产公司项目股权的案例时有发生。除光大信托与五矿信托外,不久前,中融信托还接盘了南宁市龙光房地产开发有限公司转让的柳州市龙光骏德房地产开发有限公司70%股权。

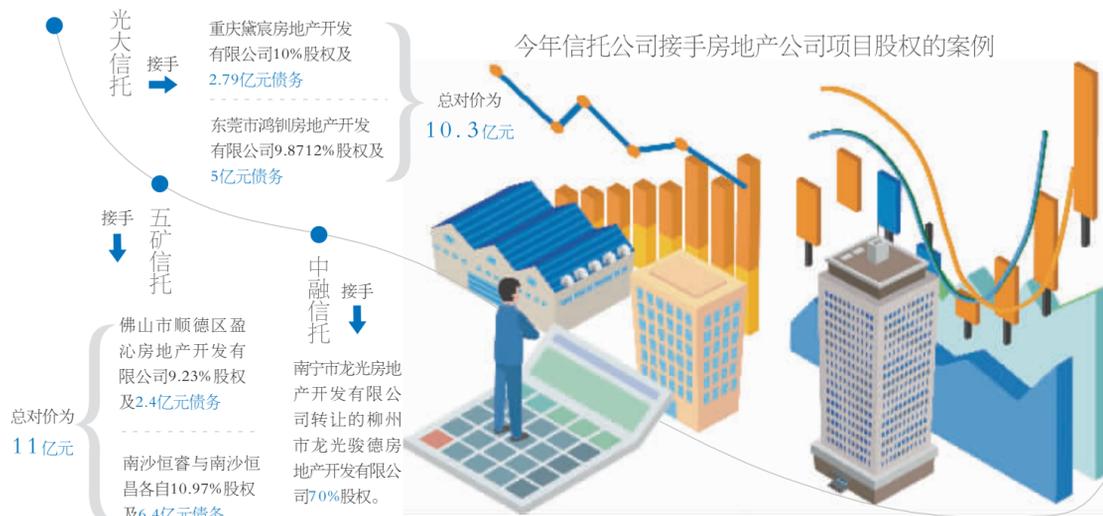
在金乐函数分析师廖鹤凯看来,信托公司通过接手房地产公司项目股权可以较为温和的化解现有的业务问题,同时最大限度的减少委托人损失。处理的得当,可以达到委托人、信托公司、开发商三赢的局面。

值得一提的是,大多数接盘房地产公司项目股权的信托公司本身初期就持有该项目的股权。以光大信托接盘的东莞鸿创项目股权为例,天眼查App显示,股权变更前,光大信托子公司广州恒益祥贸易有限公司就持有东莞鸿创90.13%的股权。如今,股权转让后,中国恒大退出,东莞鸿创由光大信托间接全资控股。

化解存量风险

房地产业务一直以来都是信托业的主流

今年以来,信托公司接盘房地产公司项目股权的案例时有发生。3月3日,北京商报记者梳理发现,截至目前,已有包括中融信托、五矿信托、光大信托在内的多家信托公司入局接手房地产公司项目股权。在分析人士看来,在当前复杂的经济金融环境下,信托公司入股接盘房地产公司项目股权对于信托公司处置房地产信托存量业务、化解业务风险具有一定的参考意义,但需要关注的是,当前房地产行业风险还未完全出清,销售市场尚未恢复,贸然接手也有存在不确定性的市场风险。



业务之一,存量规模巨大,但随着初期业务的过度增长,不仅给楼市调控带来一定的对冲影响,也给自身业务的安全性埋下了风险和隐患,自2019年起,房地产信托刮起了一场“撤退风”,彼时,信托公司“断舍离”手中持有的房地产公司股权成为常态。

在行业整体收紧的情况下,为何还有信托公司入场接手房地产公司项目股权?在廖鹤凯看来,正是因为监管在数年前就已经收紧了监管口径,现存的地产信托业务大部分质地优良,解决流动性完成项目正常退出就能够维护委托人利益和信托公司声誉。接盘房地产公司项目股权后信托公司一般只会在财务上把控,继续推进项目的正常进行直至项目正常退出,其次就是找

有资质的合作方共同接手项目运营并推进项目正常退出。

从公开信息也可看出这一情况,中国恒大此次出售给光大信托和五矿信托的4个房地产公司项目股权,虽由信托机构接管运营,并向项目公司投入资金以保障项目后续开发建设及交楼。但信托机构不以股东身份实际参与项目利润分配。同时,中国恒大将保留在项目的财务监督权及销售共同定价权。当相关项目实现收益,偿还信托机构的投入后,中国恒大还可行使回购权,要求信托机构以零对价向其转让相关项目的100%权益,若中国恒大不回购则由信托机构将继续管理,享有每年5%的分配利润。

此种情况下,信托公司接盘房地产公司

项目股权后实际控制权是否发生转移?廖鹤凯告诉北京商报记者,从中国恒大的这几个项目来说,实际控制权是没有转移的,信托公司只是需要平稳退出,可以理解为加强版的财务投资者。

不过,信托公司接盘房地产公司项目股权并非百利而无一害。用益信托研究员帅国让表示,在当前复杂的经济金融环境下,信托公司入股接盘房地产公司项目股权是最理想的处置方式,能够在项目处置中占据主动权,这种方式对于信托公司处置房地产信托存量业务,化解业务风险具有一定的参考意义。但也存在不确定性的市场风险,毕竟当前房地产行业风险还未完全出清,销售市场尚未恢复。

“信托公司接盘房地产公司项目股权收购过程中的定价问题、退出问题都是比较敏感的。特别在房地产市场尚不明朗的情况下。”廖鹤凯则进一步分析指出,行业头部企业还在“过冬”的情况下,在充分考虑融资金额和潜在成本后,接手项目公司股权在未来如何做到全身而退是个很大的挑战。

专业化、系统化

有分析认为,信托公司全盘接手地产项目的股权是最快回流资金的办法,这也源于监管政策的支持。

2021年12月底,央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》,鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务,助力化解风险、促进行业出清。在政策号召下,信托公司在房地产领域还有哪些方式可以探索?

廖鹤凯认为,信托公司在后续可以在房地产标准化债券、房地产并购基金、房地产房地产投资信托(REITs)等领域着手发展房地产信托业务,这也是符合发展阶段和发展趋势的,目前都还处在较为初期的阶段,在房地产业走向成熟的当下或许就是开始的契机。

“后续房地产股权投资会走向更加专业化、系统化的方向,在这个过程中会演化出专业的房地产投资信托公司。”廖鹤凯进一步分析表示,随着房地产业资源的再次整合,行业也进入一个相对平缓的发展期,房地产标准化债券业务逐步兴起是必然的选择。而在这期间,大量的并购需求必然涌现,并购债券的规模也就会达到空前的水平,相关业务不可小觑。此外,国内受到房地产融资政策回报率税收等多方面影响,房地产REITs短期无法大规模展开,不过随着政策配套跟进和市场的成熟化加深,因为有庞大的市场基数,国内REITs市场潜在规模巨大。

北京商报记者 孟凡霞 李海颜

老周侃股 Laozhou talking

年报季应关注业绩预期提升的股票

周科竞

年报期间,业绩预期提高的股票会得到更多资金关照,业绩预期下降的股票存在价值回归的风险,同样业绩意外变化的公司也会带来投资机会。例如垃圾股的利润大幅提升或者绩优股的利润超预期滑坡,都将影响个股定价的重构。

目前的股市,政策呵护迹象明显,今后还有很大概率的巨大利好预期,比如降准、降息。国际上的不利因素也没有对A股市场带来太大不利的影响,此种情形之下,大的投资环境基本明朗,年报期间对于个股的甄选显得尤为重要。

不过,虽然大环境稳定,但现阶段却是投资者最难操作的一段时期。因为到了年报时间,上市公司的股价关系将会重构,原本预期业绩很好的有可能不及预期,原本预期会退市的公司说不定会因为耍了什么财技而免于退市。

对于多数上市公司而言,年报时间可能是变化很大的时间。投资者做对了可能会收益巨大,如果做错了也可能被深度套牢,所以投资者在选股的时候要注意年报预期的变化,而非年报本身。

此时最常出现的预期变化,一是绩优股出现不再绩优的隐患。对于绩优股而言,投资者的正常预期是稳定高速增长。如果临近年报公司出现任何业绩增速不及预期甚至下滑的迹象,例如业绩快报出现增长乏力,那么投资者对公司的年报预期就会产生很

大的负面看法,消极的投资情绪会直接传导在公司股价上,结果就是绩优公司的股价可能在年报期间突然承压,公司的估值定位也可能持续被投资者下调。

另一个则是垃圾股忽然抛出了超预期的利好。预期变化有坏当然也有好。诸如,前三季度业绩亏损的公司,在四季度突然经营业绩超预期,公司全年的业绩有望好转,甚至盈亏性质发生变化,那么这样的利好消息将直接改变投资者对公司的年报预期,如果上市公司原来的市值为30亿元,那么可能受年报预期向好因素的影响,机构或者投资者会把公司市值看高到40亿元或者更高。

对于投资者而言,年报预期是必须要重视的一个投资因素。因为每年的年报行情已经展开,敏感资金已经在暗中进行调仓布局,对于年报预期较差的上市公司进行减仓操作,对于那些年报预期较好的上市公司,则可能重金布局。如果调仓策略合适的话,投资者有望在年报行情中获得不错的投资收益。

此外,投资者还要注意原始股东的动向,如果出现控股股东减持股份或者诸多原始小非股东集体减持,那么投资者也要注意公司的业绩可能会出现波动,因为大股东们对于上市公司的了解一定比普通投资者更加深入,如果他们不断减持股份或者大比例减持股份,投资者要小心公司基本面发生变化。

让利小微商户 支付机构“红包”不断

自去年推进小微支付降费让利政策以来,各支付机构响应政策,对小微企业优惠力度不减。目前,包括财付通、支付宝、度小满、翼支付、合众易宝、中金支付、嘉联支付、富友支付、合利宝等在内的多家支付公司正在进一步推进降费措施,优惠和减免对象仍是小微企业和个体工商户,措施包括服务费优惠、提现费免费等。

3月3日,财付通发布“关于进一步降低小微商户支付手续费”的通知指出,财付通响应监管对小微企业、个体工商户、有经营行为的个人的降费让利政策要求,对符合标准的小微商户实行支付手续费优惠。其中包括小微企业、个体工商户、有经营行为的个人的支付服务费9折活动,以及有经营行为的个人支付账户零钱提现手续费减免活动。

除了财付通外,3月3日,支付宝方面也向北京商报记者表示,自2021年8月1日起,支付宝已针对符合条件的小微企业和个体工商户实行网络支付服务费9折优惠,并继续延续收款码免费提现等降费让利举措。目前,网络支付服务费打折等举措已覆盖上千万小微商家。另外这些让利措施也覆盖到了所有收钱码用户。支付宝表示,升级为个人经营收款码的商家,也能享受提现免费权益。

不只是财付通和支付宝,针对小微商户的降费让利举措,是支付机构当下的重点。去年6月,央行等四部委发布的《关于降低小微企业和个体工商户支付手续费的通知》,其鼓励商业银行、非银行支付机构等支付主体继续降低手续费,通知自2021年9月30日起施行。

随后,支付机构纷纷响应。度小满方面表示,针对符合降费要求的小微企业、个体工商户,网络支付服务费实行基准日起(2021年6月25日)9折优惠,本年度(2022年1月1日-12月31日)额外给予8折优惠,收款账户提现手

续费实行0费率;翼支付也称,在继续免收支付账户提现手续费的基础上,对符合标准的小微企业执行网络支付手续费9折优惠,对同时符合乡村振兴认定的小微企业执行网络支付手续费8折优惠。

目前,多家支付机构已在降费上取得显著成效。3月2日,央行发文指出,自2021年9月30日政策实施以来,已为超过8200万家市场主体减免支付手续费120多亿元。调查结果显示,超过九成的受访市场主体对降费政策执行落实情况表示满意。

在业内看来,支付机构的一系列降费措施,对于小微企业和个体工商户来说,惠及的企业范围广、数量大、获得感强,也增加了小微企业的盈利空间。不过,不少支付机构也向北京商报记者直言,自降费让利措施推进以来,遇到了不少难题。

例如,一支付公司高管告诉北京商报记者,降费过程中的一大难点是对小微企业的认定,小微企业一般是按员工人数、企业的经营收入来划定,但这两项都是非公开信息,无法查到,因此认定起来有困难;另外支付机构本身就是保本微利甚至亏损,在渠道价格不降的情况下,支付机构的降费力度有限。

另一支付公司也谈及了这一点,主要是小微企业的识别与判定,因公司不掌握政府部门制定的小微企业判定标准相关信息,所以无法有效判定。

还有支付公司指出,公司按照“应降尽降”原则,切实将降费让利政策落实到广大商户,及时将优惠金额退还至商户的结算账户,支持实体商家经营发展,并及时做好优惠政策的宣传工作,但活动初期部分商户在收到补贴资金后仍会产生疑问,表示不方便对账。

谈及对支付机构的影响,博通咨询金融业资深分析师王蓬博告诉北京商报记者,从降费

最新情况来看,两大支付巨头的交易规模最大,让利程度最高,但不得不说,支付机构是整条产业链市场化最充分、利润占比较低的一环,在成本不变的情况下,相应利润会受到一定影响,因此,部分中小支付机构在降费措施背后,银行侧或也可适当对支付机构降费减负。

易观分析金融行业高级分析师苏筱芮同样指出,降费让利措施对于支付机构而言有利有弊,一方面,较为优惠的支付费率可以稳定机构的小微客群;另一方面,会对支付机构的手续费收入带来一定程度的冲击,总体来看,收入模式较为单一、过度依赖支付手续费的支付机构将面临压力上升的情形。

据北京商报记者了解,多家支付机构让利举措将持续至2024年9月30日。

苏筱芮指出,目前来看,在降费工作上,头部机构已经带头做出了较好的表率,中尾部机构也在陆续跟进。尽管降费会对机构的手续费收入带来一定程度的影响,但机构可以以此作为获客、黏客的契机,通过多元化业务的打造乃至生态圈的构造来拓展支付手续费以外的收入,增强机构自身的市场竞争力。

零壹研究院院长于百程进一步称,随着近几年支付业的监管和市场变化,支付行业的业务重点不仅是手续费,放眼未来,支付机构还要进一步加强与场景结合,扩大客户量、与生态形成协同,另外,也要进一步拓展细分服务,比如商户数字化综合服务等。

王蓬博则建议,支付机构不能只在意眼前的利益,而要在基础性技术和科技创新上有长足的发展和建设。一方面还是要以合规为本,多响应落实监管政策;另外还可以支付为主体拓展各类服务,结合商户拓展新的增值服务,以增强自身的行业竞争力。

北京商报记者 刘四红