

聚焦·银行业发展新动态

# 多家银行涉房信贷违规被处罚 “假按揭”成严打重点

■本报记者 彭妍

今年以来,银保监会对银行业违法违规现象依然保持高压监管态势。《证券日报》记者对相关梳理后发现,从处罚案由来看,除了违规发放贷款、信贷资金违规流入房地产市场等“老生常谈”的问题外,“假按揭”等违规现象仍然突出。

## “假按揭”乱象难禁 有两大主因

近期,监管部门对部分银行分支机构违规发放虚假按揭贷款的举动开出了罚单。其中,长安银行西安曲江新区支行被陕西银保监局罚款40万元,江西银行九江分行被九江银保监局罚款75万元,云南文山市农村商业银行被文山监管分局罚款95万元。

“假按揭”是指开发商为套现,将手中存量住房以虚构的买房人名字购买,从银行套取购房贷款。由于“假按揭”对银行按揭业务危害巨大,因此,监管机构对银行涉及“假按揭”方面的违规行为均采取从重处理,除了对涉事银行开出罚单外,也对相关工作人员处以“禁止从事银行业工作”的处罚。

早在2019年5月17日,银保监会就发布了《关于开展“巩固治乱成果促进合规建设”工作的通知》,明文规定,

银行、信托、金融租赁等机构不得违规进行房地产融资。

自去年下半年以来,房地产市场的融资闸门在持续收紧。去年底,央行、银保监会联合发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》,分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。

“银行收紧房地产贷款,导致中小房地产企业的融资渠道被堵,这是‘假按揭’发生的根本原因之一。”一位不愿具名的银行业内人士在接受采访时说。

银行违规发放虚假按揭贷款,为何屡禁不止?苏宁金融研究院宏观经济研究中心副主任陶金分析认为,主要有两个原因。一是信贷供给端审查力度和动力不足。近年来,实体经济增速下行,实体经济项目收益前景不如房地产市场,消费贷、经营贷资金进入房地产市场,银行并不担心房企的后续还款能力。二是信贷需求端对房地产市场的前景继续看好,投资房地产的动力不减。

## 违规“输血”楼市 仍是监管重点

今年以来,监管部门屡次强调,严防资金违规流向房地产市场。从今年开出的罚单情况来看,涉房贷款依然是处罚重点。从处罚案由来看,被处



罚较多的违规行为为违规发放商品房贷款、信贷资金直接或变相违规流入房地产市场、信贷资金被挪用于支付购房首付款,以及个人消费贷款和个人经营性贷款最终被挪用于购房等。还有一些银行给未竣工验收、未封顶住房的购房人发放按揭贷款等情况。

今年以来,监管对信贷资金违规流入房地产市场的打击力度不断升级。3月份,银保监会、住建部、央行三部联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。同时,多地开始全面排查信贷资金违规流入房地产市场情况,收回一些违规贷款并对相关机构进行处罚,处罚信贷资金违规流入楼市的相关罚单数量明显大增。

# 中小银行再现境外战投身影 星展银行独揽深圳农商行近七成定增股份

■本报记者 吕东

国内中小银行再现引入境外战略投资者案例。近日,深圳农村商业银行定向募股方案及新加坡星展银行股东资格于近日获批。公开资料显示,深圳农商行此次定向发行19.6亿股股份,其中,星展银行将认购其中13.52亿股股份,占比近七成。认购完成后,星展银行持股比例将达13%,借此成为深圳农商行第一大股东。

对外经济贸易大学金融学院教授贺炎林在接受《证券日报》记者采访时表示,此次定向发行有利于深圳农商行在增强资本实力的同时,通过引入国际化银行机构作为战略投资者,优化公司治理结构,引入先进的管理经验和科技。

## “1新+3老” 4家机构参与定增

据了解,此次深圳农商行定向发行规模19.6亿股,按照每股发行价3.91元计算,募资总额约为76.65亿元。

根据证监会官网日前披露的深圳农商行定向发行说明书(申报稿)显示,该行本次拟发行的对象共有4家机

构,其中3家为该行现有机构股东,分别为怀德股份、华强集团及润杨集团,1家为与公司有战略合作意愿的新增机构投资者,即星展银行。星展银行此次出资52.86亿元,认购13.52亿股;其余3家机构分别认购2亿股左右。上述4家发行对象均以现金认购这次发行的股份。

星展集团控股有限公司此前曾宣布,其全资子公司星展银行认购深圳农商行13%股份已获新加坡金融管理局批准,该行将加快其在粤港澳大湾区的快速扩张。

深圳农商行目前无控股股东或实际控制人,各股东及其持股比例较为分散。截至2020年年末,怀德股份、华强集团及润杨集团为深圳农商行前三大股东,持股比例分别为5.15%、5%、5%。此次定向发行完成后,星展银行将持有深圳农商行13%的股份,跃升为该行第一大股东。

由于深圳农商行系股东人数超过200人的未上市商业银行,按照相关法律法规的规定,该行此次定向发行尚需经证监会核准,并最终经监管部门批准的方案为准。

银行业资深观察人士苏筱苒在接受《证券日报》记者采访时表示,自去年

以来,监管部门不断推动中小银行“优胜劣汰”与改革重组,在这样的背景下,星展银行入股深圳农商行具有行业标杆意义,既能补充深圳农商行资本金,提升其为实体经济服务的能力,也有利于引入外部先进经验,增强风险抵御能力。中小银行合并重组,引进战投涉及各项资源的整合,预计后续各方将加大对合格战投的引进,使之成为中小银行高质量发展的“活水”。

## 外资股东入主后 公司治理结构有望改善

深圳农商行作为一家深圳市本土农商行,截至2020年12月31日,深圳农商行总资产5192.07亿元,较上年末增长23.03%;不良贷款率为1.13%,较上年末下降0.02个百分点。2020年实现归属于母公司股东净利润42.54亿元,同比下降11.26%。

联合资信在今年2月份曾发布深圳农商行2020年跟踪评级报告,维持该行主体长期信用等级“AAA”评级,其2019年二级资本债券、2020年无固定期限资本债券均维持信用等级为“AA+”评级,评级展望为“稳定”。

此次深圳农商行通过定向发行引

入星展银行作为战略投资者,不仅是该行继2016年后进行的第二次引入战投,也是最近十年来我国中小银行引入境外战略投资者的首例。

上一次中小银行引入境外战投还要追溯到2010年,当年6月份,韩国韩亚银行以21.6亿元人民币的价格收购吉林银行12亿股股份,占该行总股本的18%。

贺炎林对《证券日报》记者表示,近年来,随着中小银行不断扩表,对于补充资本的需求明显提高。除了上市、发债等融资途径外,引入外资入股银行也是补充资本的一个重要渠道。

贺炎林同时指出,星展银行入股后成为第一大股东,有利于优化深圳农商行的股权结构;通过增资扩股的方式,让外资作为战略投资者和产业投资者进入深圳农商行,股权结构的调整将带动治理结构更加有效制衡、规范运转,进而带动企业管理理念、运营机制、企业文化的深刻转变,为科学治理、高效决策创造条件。

深圳农商行在定向说明书中表示,此次通过引入优质境外银行股东,能够丰富本行股东结构,为本行提供技术、市场、渠道、品牌等战略资源,有利于长远发展。

# 险资现身13只银行股十大流通股 邮储银行成险资加仓重点

■本报记者 苏向杲

年报披露接近尾声,作为长线资金的险资对银行股的持仓态度如何?《证券日报》记者对年报数据统计后发现,截至4月25日,已披露年报的银行股中,有13家前十大流通股股东出现险资身影,险资合计持仓银行股市值达4815亿元。

在调查方面,据东方财富Chioce数据,去年四季度,险资加仓邮储银行30.7亿股,占流通股比例(含锁定股)从7%猛增至29.6%,占总股本比例的3.8%。邮储银行成为去年险资加仓股份数量最多的银行股。去年被险资减持股份数量最多的银行股是农业银行,被减持15233.1万股。

总体来看,去年四季度,险资对邮储银行和浙商银行进行了增持,对农业银行、中国银行、工商银行进行了减持,对其他8只银行股持股未变。

爱心人寿资管部相关负责人对记者表示,险资持仓银行股有多重原因:一是估值较低,盈利确定性强;二是分红比例高,股息率优于债券;三是资产回报率与市净率匹配度高,适合长期持有。

## 险资大举加仓邮储银行

截至目前,除北京银行等3家上

市银行未披露2020年年报外,其他上市银行均已披露。去年四季度,险资对邮储银行加仓幅度最大,累计加仓30.7亿股,占邮储银行的流通股比例(含锁定股)从7%猛增至29.6%。此外,险资还对浙商银行加仓5.26亿股,占流通股比例增加0.57%。

同期,险资对农业银行减持股份占流通股0.05%;对中国银行和工商银行的减持股份占流通股比例均低于0.001%,减持幅度极小。

险资对邮储银行的加仓可谓“大手笔”。东方财富Chioce数据显示,截至去年三季度末,华夏人寿、信泰人寿、前海人寿通过自有资金或传统险账户合计持有邮储银行7%的流通股,但去年四季度末,这三家险企均卖出了邮储银行股份。与此同时,中国人寿买入邮储银行33.4亿股,占总股本比例的3.8%,占流通股比例的29.6%。

《证券日报》记者从中国人寿获悉,今年3月22日,中国人寿集团与中国邮政集团在京签署战略合作协议。中国人寿集团董事长王滨表示,双方合作基础牢固,中国人寿战略投资邮储银行,是邮政集团企业年金服务提供商,在寿险、财险、银行、资管业务等方面都有密切合作。

巧合的是,在中国人寿买入邮储银行之际,有着“巴菲特接班人”之称

的李录也大幅加仓邮储银行H股。数据显示,李录执掌的喜马拉雅资本,于2020年12月18日增持1326.2万股邮储银行H股,累计持股达10.06亿股,按当时股价推算,动用资金约为42亿港元。从邮储银行股价表现来看,截至4月26日收盘,邮储银行A股今年已累计上涨13.6%,H股累计上涨19.86%,中国人寿已获得不少浮盈。

除邮储银行被大举加仓外,浙商银行也被险资增持。数据显示,去年四季度,民生人寿新进8.03亿股浙商银行,占流通股比例达11.46%,占总股本比例达3.78%。百年人寿去年四季度则在卖出浙商银行A股的同时,加仓了浙商银行H股。去年12月30日,百年人寿在中国保险行业协会发布举牌公告称,公司于近期增持并举牌浙商银行。据称,百年人寿通过沪港通从港股二级市场买入浙商银行,增持股份4100万股,增持后持股达22865.1万股,持股比例上升至5.02%。

总体来看,险资去年四季度对银行股的配置保持“稳中有进”的态势。

## 银行股仍是险资最爱

近年来,银行股一直是险资的第一大重仓股。截至今年4月25日,已披露年报的银行股中,险资对银行股

持仓市值占险资持仓总市值的比例高达34.3%,为险资持仓市值最高的行业。

险资重仓银行股的主要原因在于,保险资金迫于负债端压力,对持续、稳定现金流的要求较高,而银行股等高股息率股票具有类固收类资产的属性,配置这类资产利于稳定投资组合收益率水平,缓解低利率环境下的配置压力。

太平资产管理有限公司副总经理徐钢认为,“保险资金的属性,决定了保险机构的投资具有追求长期、稳定、可持续的绝对收益的特点。”但当前,保险资金的配置面临诸多挑战:一是长期利率中枢逐步下行,加大了资产配置难度;二是违约率逐渐攀升,降低了信用债的吸引力;三是优质非标资产供给稀缺,难以满足险资需求。

一家中型寿险公司投资部门相关负责人对记者表示,今年仍将采用较稳健的投资组合策略进行投资,公司将部分资金投资于低风险或风险较小的资产;在资产组合风险可控的前提下,将部分资金投资于风险资产,并随市场变动调整风险资产和无风险资产的比例,进行资产久期管理。今年对股市谨慎乐观,将把握结构性行情机会,短期仍关注低估值的金融股和地产股。

# 基础设施公募REITs“入门”难 沪深交易所首批申报试点项目仅四个

■本报记者 王思文

2020年4月30日,《中国证监会 国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》正式发布,宣告国内基础设施公募REITs正式启航。2021年4月23日,已有四个项目通过沪深交易所线上系统正式申报基础设施公募REITs首批试点项目,中航首钢生物物质封闭式基础设施证券投资基金(以下简称“中航首钢基金”)就是其中之一。

中航首钢基金相关负责人对《证券日报》记者表示,“基础设施公募REITs是贯彻落实党中央、国务院关于防风险、去杠杆、稳投资、补短板决策部署的有效政策工具,对提升基础设施产业发展的质效、降低宏观杠杆率、丰富资本市场品种等具有重要意义,有望为公募基金提供一条万亿元级的全新投资赛道。”

## 基础设施公募REITs即将面市

据中航首钢基金相关负责人介绍,“在加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局下,基础设施公募REITs相关政策出台伊始,公司就重点布局、持续跟进,在股东的大力支持下,从人员储备、项目筛选等方面着手,将其作为公司实现跨越式发展的一次重大战略机遇。”

这位负责人透露,该基金的底层资产为首钢鲁家山生物能源项目。该项目是2010年北京市委、市政府确定的重大民生工程 and 折子工程,总投资21.4亿元,项目位于北京市门头沟区潭柘寺镇鲁家山首钢鲁南厂区区内,总用地面积约31.32公顷,年处理垃圾100万吨,年发电量4.2亿千瓦时,是目前全球单体一次投运规模最大的垃圾发电厂之一。该项目采用“绿色、环保、创新”的先进设计理念,是集垃圾无害化、减量化处理和再生能源发电于一体的环保工程。项目于2013年12月点火试运行,截至2020年末,累计处理垃圾729.91万吨,累计发电量达24.58亿千瓦时,烟气指标检测合格率达100%,部分排放指标仅为欧盟标准的十分之一,已产生巨大的环境、经济和社会效益,为北京的经济发展做出了重要贡献。

上述负责人对记者表示,“基金发

# 去年营收净利均创历史新高 中信信托连续13年稳居行业前三

■本报记者 邢萌

4月26日,作为信托行业“老大哥”的中信信托发布2020年年报。年报显示,2020年中信信托实现营业收入87.46亿元,实现净利润38.55亿元,均创下历史新高,成为业内唯一连续13年核心指标保持前三的信托公司。

值得注意的是,中信信托的信托资产规模在2020年降至1.22万亿元,已连续三年回落。不过,中信信托的资产结构得到不断优化,去年主动管理型信托资产规模占比升至54%,比往年有了明显提高。

## 主动管理资产规模占比提高

近年来,在信托转型的背景下,信托业持续“挤水分”,不断压降融资类和通道类业务规模,信托资产总规模不断下降,主动管理型资产规模占比逐年提高。

据中国信托业协会发布的数据,行业信托资产规模从2017年四季度末的26.25万亿元高点渐次回落。截至2020年四季度末,行业信托资产规模为20.49万亿元,同比下降5.17%,比2019年四季度末减少1.12万亿元,比2017年四季度末的历史峰值减少5.76万亿元。

信托业的变化也映射在行业龙头企业中信信托上。中信信托的信托资产规模已由2017年的1.98万亿元峰值降至2020年的1.22万亿元,三年累计下降超过7000亿元。

中信信托在2020年年报中提到,信托业务的信用风险主要来自融资类信托业务。报告期内,公司顺利完成159个融资类信托项目的终止清算,累计分配信托本金1161亿元,实现了信托业务的预期目标,履行了受托人的尽职管理职责。

在压降资产规模的同时,中信信托的主动管理能力明显提升。主动管理型资产规模占比已从2017年的24%升至2020年的54%,投向领域也有了新变化。年报数据显示,2017年至2020年,历年的主动管理型资产规模

行后,原始权益人将募资投入新的同类项目建设中,可实现绿色可持续发展,将为中国如期完成碳达峰、碳中和的减排目标贡献自己的力量。”

对于REITs相关业务的发展,该负责人表示,“中航首钢基金以此为契机,持续投入,促进产融结合,不断提升金融服务实体经济的能力,实现基础设施领域存量资产的盘活和资金的滚动使用,形成良性循环。同时,公司将利用好先发优势,在绿色环保等新型基础设施领域持续发力,为资本市场提供更多的创新型绿色金融产品。”

## 全国已有超两百个项目申报

此次在上交所申报的首批试点项目共有两个,分别是浙商证券沪杭甬高速封闭式基础设施证券投资基金、国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金;在深交所申报的首批试点项目也有两个,分别为中航首钢生物物质封闭式基础设施证券投资基金、博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金。

北京一位公募基金业内人士对《证券日报》记者表示,“这标志着国内基础设施公募REITs取得重大阶段性成果,意味着相关产品即将正式亮相资本市场。”

一位参与公募REITs试点项目的业内人士对《证券日报》记者透露,“本次基础设施公募REITs试点由中国证监会、国家发改委联合牵头,采用‘发改委推荐、证监会审批’的遴选机制。自首批试点项目申报工作开展以来,全国共有超过200个项目申报,最终通过发改委审核的项目约占10%左右。首批在沪深交易所正式申报的4个项目,能够从众多项目中脱颖而出,既因为具有行业标杆的主体地位和优质的底层资产,也得益于高效的申报组织工作。”

上述参与试点项目的相关人士表示,“推动公募REITs,有利于原始权益人盘活基础设施存量资产,拓宽社会资本投资渠道,增强资本市场服务实体经济的质效,这已是市场各方形成的共识。按照当前的进度,首批公募基础设施REITs产品有望在今年落地发行。市场各方将对基础设施REITs试点过程中出现的新情况和新闻问题进行有针对性的研究并加以解决,持续推动REITs市场的长期健康发展。”

占比分别为24%、34%、46%、54%。2020年中信信托的信托资产中,主动管理型信托资产涵盖基础设施、金融市场、文化科技等领域,与往年相比,“房地产”已不在其列。

## 年金业务实现行业零的突破

在核心经营指标继续在业内领跑的同时,中信信托的创新业务也在去年取得很大突破。

中信信托表示,转型是2020年中国信托公司发展的重中之重。中信信托以创新促转型,立足“受托文化”,挖掘本源业务,推动公司的高质量发展,实现了两大突破。一是在2020年,中信信托相继中标广东省和浙江省的职业年金受托人,实现信托行业零的突破,同时也为公司未来切入前景广阔的养老产业打下了基础。二是公司旗下子公司中信惠经中国证券监督管理委员会核准,获得合格境外投资者(QFII/RQFII)资格,这也是国内首个信托公司海外平台获此资格。

据悉,作为目前最早拥有年金业务牌照的集团公司,中信集团旗下的中信信托拥有受托资格,中信银行拥有托管与托管资格,中信证券和华夏基金拥有投资管理资格。

中信信托副总经理涂一错此前曾对《证券日报》记者表示,职业年金业务是标准的服务信托业务,与公司整体战略高度契合,既是公司长期深耕的战略业务,又顺应了时下监管的新趋势。

年金受托业务作为典型的服务信托业务,是联结委托人与资产市场的重要桥梁,符合信托行业回归本源的发展方向。

“当前信托公司主要作为受托人参与职业年金运作管理,部分情况下为职业年金提供优质的非标资产。”资管行业研究员袁吉伟对《证券日报》记者表示,信托公司由于投研能力较公募基金等资管机构仍有差距,很难参与职业年金的投资管理。未来,信托公司需要强化投资管理能力,提高专业水平,更深入地参与职业年金管理。