



## 民生银行探索地产融资新模式——

全国首单商业地产按揭贷款资产支持证券落地

由中国民生银行全程主导的“汇富富华金宝大厦资产支持专项计划”日前成功发行,近日将在中证机构间私募产品报价与服务系统挂牌交易,这意味着国内首单商业地产按揭贷款资产支持证券项目成功落地。

据悉,在2015年初推出了承揽、承做、投资三位一体的闭环型企业资产证券化业务模式后,民生银行相继打造了全国首单住房公积金贷款资产证券化、全国首单模式化可批量交易的贸易金融类资产证券化、全国首单酒店资产证券化、全国首单长途客运行业资产证券化、全国首单银行保贴类票据资产证券化以及全国首单商业地产按揭贷款资产支持证券项目CMBS。

“汇富富华金宝大厦资产支持专项计划”是由民生银行联合富华国际集团、招商证券、博时资本、华宝信托及奋迅律师事务所共同推出的创新产品,由民生银行牵头承担财务顾问、统筹协调及产品销售工作。

CMBS是标准化资产证券化的一种极为重要的模式。它将传统的商业地产按揭贷款通过结构化手段与证券化过程,包装成债券形式向投资者发行,具有多方面的优势。当前来看,受监管法规和税收政策影响,房地产信托投资基金(REITs)尚需时日才会出现突破性的变化。相比之下,CMBS是国内商业地产行业里更具实操性、复制性、标准化的证券化产品。对商业地产商来讲,CMBS建立了一条商业地产商进入资本市场的新通道,降低了融资成本,保障了企业的持续高速增长和行业的健康发展。对银行来讲,CMBS为银行体系盘活信贷存量、做大信贷增量的又一新产品。对机构投资者来讲,CMBS丰富了国内资本市场产品种类,为机构投资者提供了长期稳定安全且收益相对较高的证券投资品种。

据了解,目标物业金宝大厦地处北京东城区建国门地区,西接王府井商圈,为王府井商业中心黄金地段之一。物业业主富华国际集团是一家以高端地产为发展核心的多元化、国际化实业投资企业,代表项目包括墨尔本地标性建筑柏悦酒店、长安运河、长安太和以及独立开发及运营的北京金宝街。

作为富华集团参与资本市场第一单,“汇富富华金宝资产支持专项计划”得到了民生银行的大力支持,该资产证券化产品盘活了富华集团现有存量资产,优化了集团负债结构,为集团商业板块由重资产向轻资产转型提供了可借鉴的路径,也为集团未来对接资本市场提供了经验和动力。(张彤星)

## · 资讯 ·

## 央行逆回购转向净回笼

北京商报讯(记者 崔启斌 刘双霞)央行逆回购操作转向净回笼。昨日央行开展了500亿元7天期逆回购操作,中标利率2.25%,与上期持平。

值得注意的是,昨日的逆回购规模较前一日1000亿元大幅缩减五成。同时,与此前连续数日的资金净投放不同的是,昨日公开市场有1000亿元逆回购到期,故当日转而实现资金净回笼500亿元。在分析人士看来,这显示央行认为目前资金面无需继续净投放资金。得益于央行续做MLF和逆回购净投放提供的流动性支持,短期资金面基本恢复均衡。

在市场表现方面,昨日主要利率涨跌互现。数据显示,隔夜Shibor报2.023%,上涨0.1个基点,7天期Shibor报2.347%,上涨0.2个基点。值得注意的是,3个月Shibor微跌至2.794%,创3月18日以来低位,并将去年6月以来的最长连跌周期扩大至33个交易日。但根据央行二季度货币政策执行报告,采取降准的可能性不大。事实上,央行在二季度货币政策执行报告中就指出降准对资产负债表带来的收缩影响。在国泰君安首席债券分析师徐寒飞看来,货币宽松不会缺席,降准仍可预期。昨日,由央行北京营管部发布的《2016年第二季度北京市银行家问卷调查结果》显示,对于央行货币政策,17.3%的银行家认为“偏松”,较上季度下降13.3个百分点。对下季度货币政策预期,78.7%的银行家预期下季度货币政策保持“适度”,但仍有16%的银行家预期下季度货币政策“趋松”。

## 上半年黄金ETF增仓579吨

北京商报讯(记者 马元月)黄金投资热仍在持续。报告显示,2016年全球黄金投资需求突破1000吨大关,达到了1064吨,比2009年上半年的投资需求高点还高出16%。其中,2016年上半年全球黄金ETF持仓量大增579吨,这就意味着上半年全球黄金投资需求的近55%都集中在黄金ETF身上。

来自国内黄金ETF数据显示,2016年下半年以来黄金投资需求仍然很强。易方达黄金ETF(159934)8月16日规模上升到19亿元,2016年上半年未规模为9.6亿元,一个多月时间规模增长了近一倍。同时,易方达黄金ETF还对应了一只目前管理规模国内最大的黄金ETF联接,该基金6月底资产规模为7.6亿元。易方达黄金ETF及联接基金经理林伟斌表示,在国内投资黄金,还可以规避人民币汇率波动的风险。黄金的国际定价以美元为基准,人民币兑美元波动时,以人民币计价的黄金价格涨幅会不同于以美元计价的黄金价格。例如,去年汇改至今一周年期间,以美元计价的黄金价格涨幅约22%,易方达黄金ETF同期涨幅达到了28.38%。

## 邮储银行获准设立三农金融事业部

北京商报讯(记者 崔启斌 程维妙)昨日,银监会发布消息称,同意中国邮政储蓄银行设立三农金融事业部。

据了解,设立三农金融事业部,是将三农业务独立出来,配备专门的机构、专门的资源和专门的人员,进行独立的考核,是商业性金融服务“三农”可持续模式的探索。例如对于部分风险较高的涉农贷款业务可以进行独立核算,设置较高的风险容忍度以及相应的考核激励办法,有利于机构更好地支持“三农”发展。

今年2月26日,中国银监会在印发《关于做好2016年农村金融服务工作的通知》中就曾明确提出,支持邮储银行建立三农金融事业部,加强农村金融服务创新,拓展农村小额信贷业务,打造专业化三农服务体系。银监会提出,下一步将指导中国邮政储蓄银行持续加大对“三农”的金融支持力度,督促其制定并完善三农金融事业部各项规章制度,加强风险管理,依法合规运营,为破解“三农”难题、开创农业农村工作新局面发挥积极作用。

## 关联交易频现 交叉风险增加

## 险企成股东提款机遭监管斥责

递。”项俊波说道。

“目前实体经济明显疲软,传统企业融资成本加大,而发展初期的保险业成为社会企业寻求资金的理想通道。”一位保险专家指出,保险公司尤其是寿险公司有高额的保费入账,可以确保为股东及关联公司提供长期稳定的低成本资金,于是不少社会资本不惜重金大比例收购保险股份实现控股,转型大金融。北京商报记者不完全统计,2012-2015年,保险牌照获批数量逐年增多,四年保监会发放牌照23张。今年以来,又有华贵人寿、三峡人寿、横琴人寿、前海再保险等13家险企获准筹建,参与筹备的股东多达70家。在保险行业近两年的快速发展中,部分险企非理性扩张和竞争,片面强调理财功能,增加了资产负债管理难度。

## 部分险企成股东融资平台

“一些险企股东试图将保险机构作为融资平台,对这样的大股东将依法依规惩治,不会给不真心做保险、只想浑水摸鱼的人可乘之机。”在昨日召开的2016年保险业发展论坛上,项俊波严厉地指出。

“随着保险综合经营范围不断扩展,业务和风险结构趋于复杂,关联交易增多,交叉风险传递的可能性加大。国内一些保险集团已经或正在争取拥有金融牌照,保险机构越来越多地参股或控股银行、证券、基金等非保险金融机构。这类综合经营增强了不同市场、区域和行业之间的风险关联度,使风险在不同公司、不同行业之间快速传

## 关联交易成常态

从目前公布的关联交易项目来看,协议存款、基础设施债权计划、不动产、股权等另类投资品种以及理财产品、信托产品等金融产品备受推崇。数据显示,2015年披露了600余个关联交易项目,其中,投资不动产债权计划占近三成。

## 监管三令五申防风险

事实上,对保险机构沦为股东提款机的风险,监管早已三令五申。去年底,在保监会召开的“保险资产负债管理风险防范工作会议”上,保监会副主席陈文辉直指,少数控股股东或内部人把保险公司定位为“融资平台”。今年5月,保监会通报了去年险企关联交易所存在的大问题,其中出口信保、渤海财险、中煤财险对关联方的全部投资余额超过了限额被点名。

首都经贸大学教授朱俊生表示,目前基础设施债权计划、不动产等投资增长较快,而相比公开市场投资品种,此类投资期限较长,透明度不高,交易对手较为复杂,各类风险隐蔽性较强,投资过程中容易产生法律风险、操作风险、利益输送风险等,一旦关联方出现风险很容易波及险企的经营。

对此,上述险企高管表示,防范关联交易风险以及信息披露的加强既能让保险公司自身经营行为、重大关联交易举牌的行为更加规范,也是对违规行为震慑,让更多的关联交易和经营行为在阳光下进行。北京商报记者 陈婷婷

## Market focus

## 信托分销暗度陈仓 市场现百元奥运产品

北京商报讯(记者 崔启斌 程维妙)信托分销乱象仍然存在。日前,有消息称,“淘粉吧”理财超市推出了100元起点认购的信托产品,挂钩奥运会,产品说明为“集合信托”,还能享受“夺金返现”。北京商报记者调查后发现,该产品完全不符合集合信托特征,“淘粉吧”在打监管“擦边球”。

北京商报记者查询发现,“淘粉吧”是一家电商导购平台,所属杭州雷讯网络技术股份有限公司。“淘粉吧”的理财超市名为“玛瑙湾”,今年4月才上线。不过,在其官网页面中,并没有理财超市入口。北京商报记者下载了“淘粉吧”App,在客户端首页进入理财超市后,有几只奥运专享产品已经下架,另有3只名为“聚信托奥运第16金(17金、18金)”的产品也已经售罄。而产品投资起点为100元。

其中,“聚信托奥运第18金”产品说明显示,本产品为HQ(杭州)投资管理有限公司所持有的信托计划收益权



挂钩理财产品, HQ(杭州)投资管理有限公司承诺到期回购并出具真实、有效的回购承诺书。一位私募人士表示,这种做法其实就是第三方机构将从信托公司买来的产品进行分拆,重新建立了一个新的产品管理结构,根据监管要求,不论是产品或是收益权都不应如此拆分。

被拆分的还并不仅仅是产品额度。产品信息显示,“聚信托奥运第18金”等产品约定年化收益率在6%上下,期限为60天,目前市场上集合信托7月平均收益率为6.6%,期限一般在两年左右。二者的不同之处还在于,“聚信托奥运第18金”并不需要等待产品募集期结束,投资后第二天即付息,第三

天便可查看首笔收益,到期后次日本息就到账。更重要的是,“聚信托奥运第18金”风险提示却不明显也不详细,且没有投资者风险承受能力评估步骤,直接就可以通过银行转账实现认购。用益信托研究员廖鹤凯表示,“淘粉吧”这几款产品更多是以奥运作为噱头,平台没有给投资者做风险评估,投资者并不了解风险,做法不合规。

“虽然该网站写着不做个人借贷,只是信息中介,但这种行为就是变相揽储。投资者不了解风险,钱打过去了,能看到的只是电子屏幕上的一个数字,如果平台跑路就难以追回资金。”一位业内人士补充道。

对此,北京商报记者向“淘粉吧”官网的联系方式致电,但该号码却无法接通,提示“不方便接听来电,滴声后留言”。事实上,这并不是首例信托拆分做法,前述业内人士表示,这种情况很普遍,监管层也警示过类似风险,但没出事情的时候很难全部排查。

## 央行:加大对第三方支付机构清理整顿

北京商报讯(记者 岳品瑜)央行上海总部副巡视员兼金融服务一部主任季家友昨日在“2016第二届中国(上海)互联网金融峰会”上表示,目前央行上海总部正会同相关部门开展互联网金融领域的专项整治活动,加大对无证经营支付业务以及违规从事支付业务的清理整顿力度。

实际上,央行也正在行动,并对第三方支付机构开启了新一轮的“清查风暴”。近一个月以来,央行对第三方支付

机构下发了7张罚单,其中银联支付网络服务股份有限公司、银联商务有限公司以及易宝支付有限公司被罚金额超过了千万元。据不完全统计,自今年1月以来,被央行开过罚单的第三方支付机构已有18家。

季家友表示,下一阶段,将通过开展支付机构业务续展、支付机构分类评级、支付账户实名制核查等工作,不断完善支付机构的监管。跨市场、交叉性的互联网金融业务,从单个业务阶段来

说是合规的,但是整个串联起来则可能存在风险。对这类业务的监管不能“铁路警察,各管一段”,应该逐步改变“谁的孩子谁养”的传统观念。他强调,互联网金融涵盖了多种业务类型,因此需要对不同业务类型风险做具体判断,并采取针对性的监管措施,例如对于网络借贷、股权众筹融资等新兴业态,要在明确底线的基础上,为行业发展预留一定的空间;而披着互联网金融外衣的诈骗活动,要采取严厉的手段加大打击力度。

## 陆金所下半年分拆上市计划未变

北京商报讯(记者 崔启斌 许晨辉)作为目前中国规模最大的互联网金融企业,陆金所的上市计划一直备受瞩目。继今年3月中国平安官方首次表态,陆金所将不早于下半年启动上市计划之后,中国平安昨日在2016年中期业绩发布会上表态,整个计划没有改变。

其实,陆金所上市的传言早已言之,此前,陆金所董事长计葵生曾表示,正考虑在香港或上海进行IPO,更倾向于在国内上市。但今年5月,计葵生又表

示,由于市场动荡和监管问题,陆金所IPO可能将推迟到明年。

不过,中国平安的态度也说明陆金所上市脚步渐近。截至2016年6月30日,陆金所控股已形成了旗下陆金所、前交所、普惠金融“两所一惠”的战略布局。

陆金所控股财富管理平台累计注册用户数2342万,较年初增长27.9%;活跃投资用户数587万,较年初增长61.7%。陆金所控股上半年总交易量32019亿元,同比增长超过5倍;普惠金融上半年新增贷

款量约605亿元,同比增长328%。今年1月,陆金所控股完成B轮融资,整体估值约为185亿美元。

除了陆金所以外,平安旗下的另外一家公司平安好医生也传出过上市的绯闻。不过,与之相比,平安证券本周一“插队”,正式宣布赴港上市。据了解,平安集团目前在平安证券中持股比例约为96.55%。境外上市后,平安集团在平安证券上市后的直接与间接持股比例将不低于69.8%,仍将绝对控股平安证券。

## 7月北京个人房贷环比少增80亿元

北京商报讯(记者 崔启斌 刘双霞)昨日,央行北京营管部公布北京市7月信贷数据,数据显示,7月个人住房贷款当月增加195.7亿元,同比多增29.7亿元;而对比6月数据,6月个人住房贷款增加275.9亿元,7月相较于6月少增80亿元。今年上半年个人住房贷款增加1178.4亿元,同比多增645.7亿元。

房贷数据跟楼市交易息息相关。伟业我爱我家集团数据显示,2016年7月,北京全市二手住宅网签总量为22340

套,环比6月上涨62.6%。为何在交易量环比上涨的情况下,北京7月房贷却出现少增?对此,一位银行业人士表示,买房人购买二手房贷款必须先网签,再由银行贷款,而这中间存在着时间差。

北京商报记者又查询了6月二手房数据,发现6月市场成交量确实出现下滑。据伟业我爱我家集团数据中心统计,今年6月,北京二手房市场交易量出现断崖式下跌,交易量萎缩近五成,仅有1万余套,与北京房贷数据变化相同,上海7

月个人住房贷款增速也趋缓。7月,上海个人住房贷款增加255.2亿元,环比少增103.2亿元,同比多增123.3亿元。对于个人房贷发放额连续两月出现回落,央行上海总部表示新政调控效应凸显。

此外,北京市金融机构人民币贷款数据来看,2016年7月末,北京市本外币各项贷款余额61374.5亿元,同比增长4%,增幅环比下降5.3%;当月增加275.4亿元,同比少增2858.7亿元;比年初增加2815.1亿元,同比少增2454.1亿元。

## 招行上半年净利润同比略有下滑

北京商报讯(记者 孟凡霞)此前曾发布业绩快报的招商银行昨日披露了正式版半年报,与业绩快报披露的数字相同,招行今年上半年归属于该行股东的净利润352.31亿元,同比增长6.84%,较去年上半年的8.26%略有下滑。

截至今年6月末,招行资产总额为55372.98亿元,较上年末增长1.14%;贷款和垫款总额为30265.32亿元,较上年末增长7.16%;客户存款总额为36926.48亿元,较上年末增长3.39%。

今年上半年,该行实现净利息收入674.77亿元,同比增长1.39%;非利息净收入454.42亿元,同比增长20.9%,其中,零售金融业务非利息净收入199.41亿元,同比增长23.84%,占本集团非利息净收入的43.88%。

“营改增”也反映了银行的业绩报告上。今年上半年,招行实现利息收入1088.57亿元,同比下降8.57%。该行表示,贷款和垫款利息收入仍然是利息收入的最大组成部分。

因“营改增”价税分离,公司贷款需求下降及新增贷款定价水平下降等因素对利息收入的影响,2016年二季度该行净利差为2.41%,环比下降8个基点。

不过,由于2015年降息后计息负债重定价以及低成本活期存款占比提升等因素,该行利息支出同比下降21.19%至413.8亿元。

银行业不良贷款“双升”趋势也在招行半年报中有所体现。截至6月底,该行不良贷款余额为552.56亿元,较上年末增长16.55%;不良贷款率为1.83%,较上年末上升0.15个百分点;该行表示,公司不良贷款增量77%集中在制造业、采矿业和建筑业三个行业,由于资产结构持续优化,上述行业贷款总额压缩7.67%。