

中融信托深陷青岛凯悦连环债

特约记者 赵雪 青岛报道

山东省高院近日发布的一则《青岛市市南区燕儿岛路 8、10 号房产拍卖公告》引发关注,该公告显示,12 月 12 日,将有包括 96 套公寓及 5 层商业房产、地下车库等资产被司法拍卖。

再一细看,这些房产恰恰位于岛城的高端地产项目青岛凯悦中心,该项目曾因去年在中融国际信托和四川信托间“借新偿旧”,对倒未成,而在信托界内掀起过不小波澜。

记者于 27-29 日间多方调查发现,此次青岛凯悦中心资产被司法拍卖,正是源于其开发商青岛凯悦置业集团(下称“凯悦置业”)到期无法偿还中融信托为其发行的信托产品,而被后者诉至法庭。

谁料,上述待拍资产这“一石,”却层层掀起了凯悦置业的连环借贷,而令中融信托更为头痛的是,当初发行该产品时的抵押资产,拍卖后可能根本不足以偿付这笔信托款,记者发现,根据人民法院诉讼资产网披露,本次拍卖的参考价仅为 3.3 亿元,低于该信托产品的发行规模。

中融起诉 凯悦连环债破局

28 日一早,青岛街头寒风凛冽。凯悦中心所在的燕儿岛路上行人匆匆,没有多少人注意到,这座集豪华海景公寓、空中别墅、国际甲级写字楼等概念于一身的高端地产大厦,几个入口处悄然多了一张法院的公告。

而凯悦中心原本的售楼处,现在已变成了某会所。事实上,这座安静又豪华的摩天大厦,却有一个四处借款的主人,并面临一场环环相扣的债务危机。

记者深入调查发现,中融信托起诉凯悦置业,凯悦中心部分资产被查封、拍卖,不但让这场信托业罕见的偿债纠纷浮出水面,顺带还引爆了凯悦置业在多家金融机构间“拆东墙补西墙”的借贷危局。

上午不到 9 点钟,由法院、拍卖公司、中融信托的代理人等组成的一千人,统统聚集到了凯悦中心。记者在现场发现,法院的工作人员先是四处张贴了一份对“承租人或优先购买权人”的公告书,而后负责这

次拍卖的拍卖公司和中融信托方面的代理人,开始了对待拍资产一一勘验。

根据法院公告,这次凯悦中心即将被拍卖的资产,包括青房地权市字第 201226039 号项下商业 1-5 层房产;青房地权证字 2012 第 67 号项下 96 套公寓;以及凯悦中心配套的地下一层商场部分、地下一至三层车库部分。

而据知情人士透露,其中的 96 套公寓之前已被凯悦置业抵押给了长城资产管理公司。抵押的目的也是为了填补前一笔债务。

而要弄清其中关联,还要将时间回溯至去年 10 月,在中融信托为其发行的《青岛凯悦中心信托贷款集合资金信托计划》(下称“中融·青岛凯悦”)即将期满 12 个月,可提前终止之际,凯悦置业曾想接棒发行一款“川信·青岛凯悦”权益类信托产品,无奈最终却被四川信托一纸终止书叫停。据了解,凯悦置业希冀通过发行新信托,来偿还此前的中融·青岛凯悦以及欠建设银行的债务。

此外,凯悦置业又通过长城资产管理公司这一渠道,归还了建行的债权。但在其与长城资产管理公司的借贷尚未到期之际,中融信托已率先来要账,且为求保全资产,将凯悦置业抵押给长城资产管理公司的那部分房产一并申请查封了。

也因如此,凯悦置业接力还债的美梦彻底被打破了。而且从知情人士处得知,自上述资产被查封后,本就资金压力巨大的该公司,就更无了依靠销售回款还债的可能。

信托抵押资产严重缩水

事实上,中融信托发行中融·青岛凯悦时,融资方凯悦置业提供的抵押品只有那份其持有的“凯悦中心”在建的 1-5 层商业裙房。

之所以资产查封范围扩大至了上面提到的那些房产,上述知情人表示,这是由于中融信托担心那 5 层商业房产拍卖后,仍不够偿付凯悦置业欠自己的债务。

不过有意思的是,在中融财富在对中融·青岛凯悦的产品推介资料里,曾称此“项目抵押物价值充足”;“经山东省一级房

地产评估机构 2011 年 6 月 17 日对本项目商业裙房评估,价值达到 9.56 亿元,抵押率不高于 40%”。

而法院此次的拍卖公告却显示,对凯悦中心 1-5 层商业房产的总评估价仅为 58463 万元。只两年多时间,这部分资产评估价缩水竟达 63.5%。

资料显示,中融·青岛凯悦于 2010 年 10 月发行,存续期限为 18 个月,发行总规模为 38450 万元,预期年收益率 9%-11%。如此算来,该信托兑付款大约需 43641 万元至 44794 万元。

现在比兑付到期日已过去 8 个月,显然凯悦置业依然无力还钱,所欠管理费等各种费用究竟有多少?在 28 日的现场,记者还见到了中融信托代理人孙常超律师,对于和凯悦置业之间的纠纷以及上拍资产的有关问题,他一概表示,“现在一切还不好说,要等法院最终的安排,中融信托方面不想对外谈及此事。”

不过表面看,抵押品评估价还是高于了兑付款。那为何中融信托依然如次审慎呢?北京市德恒(济南)律师事务所合伙人宋俊博对记者分析说,根据我国司法拍卖的相关规定,拍卖财产经过评估的,评估价即为第一次拍卖的保留价,而每次拍卖叫价达不到保留价,则不能确认成交。

但是宋俊博也表示,第一次拍卖常会出现流拍的可能,若委托人着急脱手变现的话,第二次拍卖就要酌情降低保留价了,假如折价 20%还依然流拍,下次再行折价拍卖,很可能就不足偿付债权了。

如此看来,在房地产市场低迷,看不到复苏迹象的如今,中融信托担心抵押品不足偿,也是有理的。

而记者 26 日起开始联系中融信托,并按对方要求发去了采访函,但截至发稿,仍未获得对方任何回复。

待拍资产含已售房 偿债结局难料

28 日上午,在一众“看房团”忙忙碌碌的凯悦中心,却未见事件的核心人物——凯悦置业董事长王博的身影。

到了下午,在众人的等待中,王博终于

露面了。因为这次待拍资产中,竟还包括凯悦置业已售给业主的部分房产。

现场几位业主告诉记者,今天他们回家时,看到门口贴的公告,才知道自己家的房子也在即将被拍卖的范围内,而业主之前并没接到任何通知。

这让业主感到困惑又着急,自己买房子,已经跟开发商签了购房协议,有的付了全款,有的已办了商业贷款,怎么一下就要被拍卖了呢?

对于待拍的 96 套公寓有多少已经被售出,在现场的法院和拍卖公司人员也摸不清状况,因为手中的这 96 套房产都还没网签。现场只能靠看到公告的业主,自己去法院人员那做个记录。有业主不满地表示,这座楼上好多业主不是常住户,网上公告没有明细,他们只得靠口口相传,“要是全家都在国外,回来一看,房子岂不是变成别人的了?”

而王博在面对几位着急上火的业主时,疲惫地表示,自己这段时间也“很煎熬”,特别是看到法院的公告后,自己这两天正在马不停蹄四处奔走。

据了解,其中一些业主跟王博早已是“老相识”,此前他们也跟其有过借债关系。现在凯悦置业资金出现了这么大问题,一众业主对自己手里的房子会被如何处置,甚是担忧。

在质疑和责难声中,王博也只能无奈解释称,自己为还建行债务而抵押给长城资产管理公司那些房产,眼看也快要到期了。因为其中有些已出售给了业主,所以他前一阵都在努力斡旋此事,并且从长城资产管理公司那也看到了“宽限”的可能。

谁知道这次中融起诉,一并将那些公寓房产也查封了。这点让他也很难办,他表示自己正和法院等方交涉,争取能先保下业主们的房子。

但他也说,眼下先只能靠业主们自己去向山东省高院提交材料,证明自己对房子的所有权,来阻止自己的房产这次被拍卖。

宋俊博告诉记者,由于这部分房产未办理下个人房产证,也没有网签公示,业主只能先向法院提请产权疑义,就算这次不上拍,但由于已抵押给了长城资产管理公司,倘若其和凯悦置业日后也发生纠纷,未

来物权界定还很难说。

他还表示,虽然是中融信托提起的诉讼,但长城资产管理公司对其中自己的抵押品还是享有优先权,发院分配时会事先征求其意见,并为其“提纯”的。

兑付危机来袭 房地产信托还能“零容忍”不良?

凯悦中心处张贴的公告书上显示,山东省高院对此案的描述为中融信托与凯悦置业的借款担保合同纠纷。

而记者也从中融信托处确认,中融·青岛凯悦已在 2012 年 3 月如期兑付了。但凯悦置业并没有偿还这笔信托款。由此不难看出,是中融信托替凯悦置业“垫付”了这笔钱。

“由于长期以来,国内奉行的是对信托不良率‘0 容忍’,因此各信托公司对此也相当谨慎,就算出现了兑付危机,也会和融资人沟通,想尽办法先行兑付客户的钱。像这次产生还款纠纷闹上法庭的,还很罕见。”宋俊博告诉记者。

另据一位信托业人士透露,信托公司出于保护自己信誉的考虑,为了维护客户资源,确实存在刚性兑付的情形。但实际上,信托公司只要尽到了自己的管理职责,又没有违法违规操作的现象,信托产品出现兑付危机,是无需承担还款责任的。

他还表示,国家出台房地产限购令之前,正是房地产信托密集发行的时候,而在限购令的威力逐渐显现的今年 3 月份,房地产信托也迎来了一轮兑付洪峰。目前看来基本平稳渡过。但房地产信托的发行步伐却明显减缓了。

根据用益信托数据,2012 年前三季度,房地产信托发行规模为 1339 亿元,同比减少 46%;房地产信托成立规模为 1130 亿元,同比减少 52%。三季度发行 423 亿元,同比减少 37%;成立 330 亿元,同比减少 60%。

据了解,信托业内已出现了对房地产信托的风险担忧情绪,对其的投资和发行也越发谨慎,因为谁也无法预料这样小规模事件,后面还会不会迎来更大的集中危机。

其实金哲非在任时,她已经招来汇添富的朱海峰做零售业务部的副总,打算在潘逊走后接替他的位子,然而崔启的突然到来,让朱海峰被边缘化去做电商,即使崔启离开后,李雄厚也没有给朱海峰机会,于是朱也无奈离开。

市场部的人员变动应该是最大的。随着前任市场总监因无法忍受李雄厚的行事方式而转投其他基金公司。市场部的老人,除了助理还在,四个人离开了三人。

据透露,如今国富市场部总经理沈增原是分管上海分公司总经理。本来沈增做得不错,只是李雄厚突然从券商招来一个人有意让他接任此位,于是沈增权衡再三后放弃原有职位,主动请缨担任市场部总经理一职。

深圳分公司总经理、人力资源部总经理、监察稽核部总经理、渠道西部片区总经理陆续离开。很多中层岗位,甚至高层岗位,仍然空缺。

“李雄厚升任总经理后非常强势。但是强势归强势,一年来,他没有及时建立起团队架构,这是致命伤。”某国富前部门总监分析。

“无可厚非地说,新领导上任,大换血是正常的,但是老人走了,新人没接上就不正常了。现在中高层几乎全部换人,包括人事部、销售部、市场部、监察稽核部。”

“目前高管团队基本可以说没有,无副总,无投资总监,除了董事长和督察长,高管层只有总经理李雄厚一个人。基金业是一个以人为本的行业,高管一定需要一个智囊团,单靠李雄厚一人的力量,如何头脑风暴?”

“李雄厚业务很专业,但是在管理方面却比不上他的专业。”这位与李雄厚在工作上交流甚多的国富员工口中,升任总经理后李雄厚变了。是一位“喜欢听赞美、非常强势”的高管。

“在做副时时,李雄厚很尊重大家,升做总经理后,李雄厚要求下属绝对服从。”上述人士透露,“李雄厚会说如果有好的意见尽管提。但是,如果你真提了,结果可能是另外一个样子。”

合资基金十年调查之五：

李雄厚：当幸福突然到来

文 | 机构投资
nstitution Investment 袁方晨

选择李雄厚,是个出乎预料的安排。

多位知情人士对笔者透露,李雄厚是国海富兰克林中外股东在不断推翻对方人选后的折衷安排。

在国海富兰克林仅两年时光,李雄厚成功上位成为第四任总经理。相比林伟杰,他没有“开国元勋”的美誉;相比林晓,他并非市场化招聘千挑万选后的最佳选择;相比金哲非,他没有富兰克林邓普顿的强大后盾。

只是,李雄厚仍坐上了国海富兰克林总经理的这把交椅。接连而来的,是国富的大换血,仅中层员工的离开和变动就不下十人。李雄厚能为国富带来什么?他现在在走哪一步棋?

幸福来得太突然

短短两年,升任总经理,李雄厚足够幸运。

据透露,李雄厚出任国富总经理并不是国海或者富兰克林的首选,而是双方妥协的结果。“确认金哲非的离开后,中外股东双方分别提出新的总经理人选,但是都被对方否决了。中方不买外方的账,外方也不愿意认同中方的人选。”一位与国海富兰克林双方股东关系亲近的国富员工说。

“双方都在拖。到最后无法找到合适人选,于是国海证券将目光投向了李雄厚。外方考虑到李雄厚并非中方的人,在国富也有些时日,应该可以胜任总经理一职,于是答应中方给李雄厚一年考验期,先看看再

说。”内部人士告诉笔者。

有时候一个伟大的决定,背后是一个尴尬的过程。也许李雄厚本人都没想到自己能如此迅速成为国海富兰克林第四任总经理。

2011 年 9 月 30 日,国海富兰克林发布公告,宣布国海富兰克林基金管理有限公司第三届董事会第二次会议决议,于 2011 年 7 月 8 日审议通过李雄厚为新任总经理。在 2011 年 4 月 27 日代任总经理后的三个月,李雄厚成功转正。

李雄厚历任万科企业股份有限公司项目主管,工商银行深圳分行证券营业部负责人、信贷管理部高级经理,鹏华基金市场部渠道销售主管,招商基金营销管理部总监,友邦华泰公司副总经理,景顺投资管理有限公司(香港)机构业务联席总监。

2009 年 4 月加入国海富兰克林的李雄厚一步一步做到了总经理。

表面看来,李雄厚似乎只是股东双方博弈的一颗棋子,所有的决定都源于股东方方面面的想法,但据国海证券核心人士称,李雄厚在担任代理总经理的三个月内分外“忙碌”。

“李雄厚并没有想到自己会有机会担任总经理,当金哲非离任、中方股东推荐他担任代理总经理,李雄厚甚至亲自飞赴南宁,与国海证券高层见面。”国富某知情人士透露。

当幸福到来的时候,李雄厚紧紧把握住了。

“李雄厚选择了与中方加强沟通,除了因为中方强势,他无法与外方交流也是一大原因。李雄厚不会英语,每次与外方交流,都需要翻译在场。”上述人士说。

据透露,如今,一年观察期限已过,国富也与李雄厚续约,继续余下两年的总经理任期。

重建营销团队

“李雄厚很能做事,很能管。他的优点在于做事非常积极,并且能力确实不错,是个营销人才。”对笔者,国海富兰克林前高管评价。

从理论而言,选择李雄厚是不错的安排,国富投研业绩一直不错,其主政可以让营销和渠道加强。李雄厚在金哲非任总经理时期进入国富,分管营销部门,他带给国富的,是整个营销体系的重建。

国海富兰克林向来并不重视营销,在李雄厚之前,营销体系名存实亡,前任分管营销的副总甚至被员工戏称为“老板”。李雄厚出任分管营销的副总后,对国富营销体系进行了大刀阔斧的改革。比如要求召开例会,要求销售部员工写工作计划和工作日志等,都是李雄厚一手建立的规则。

一位曾经的国富销售部门中层员工说:“李雄厚改革之后,大家突然觉得以前似乎太散漫,太没有章法了。部门的凝聚力和执行力确实得到了较大提升。”

国富如今的两大渠道——中国银行和中国农业银行也是李雄厚担任副总期间建立起来的。

“李雄厚很勤奋,交际能力非常强,渠道都很认可我们国富。”国富内部人士向笔者分析。

就拿中国农业银行来说,2010 年初,农行举办“基金宝”论坛活动,并没有选择农行的“亲儿子”农银汇理基金,反而选择与