

作者 | 筱纳

出品 | 焦点财经

信托“踩雷”地产时，五矿国际信托有限公司（以下简称：“五矿信托”）不单单是“踩雷”，而是半只脚站在了“雷区”。

12月16日，五矿信托作为原告，和玉溪润雅置业、盈丰地产、东莞亿辉地产的借款合同纠纷在青海省西宁市中级人民法院开庭；同一天，五矿信托又新增开庭公告，以除权纠纷为由，将张家界刘达房产告上法庭。

近年来黑马五矿信托借力地产业务，2020年底已跃居行业第七，2021年半年报显示，五矿信托的营业收入、净利润的规模和增速位居第一。

地产下行，信托公司犹疑时，五矿信托则选择重仓，上半年还与多家房企合作成立地产公司，亲身入局。

五矿信托提出“二次转型”，如今却在加仓地产。然而随着房企密集爆雷，五矿信托也不得不走上追债路。

昔日“盟友”对簿公堂

地产与信托曾是亲密“盟友”，然而在市场环境变化时，“盟友”也不得不撕破脸。五矿信托目前对外投资的157家公司中，房地产业和建筑业企业约有49家，占比30%。随着违约事件的频发，五矿与之相关的诉讼密集起来。

法院公告详情		企查查
公告类型	刊登日期	
起诉状副本及开庭传票	2021-11-07	
刊登版面	上传日期	
G05	-	
当事人		
公诉人/原告/上诉人/申请人		
五矿国际信托有限公司		

被告人/被告/被上诉人/被申请人  
安徽美太光华置业有限公司，南京锦烨置业有限公司，南京同属五矿资本旗下的五矿证券也在今年10月起诉蓝光，要求其清偿“20 蓝光MTN003”中期票据债务本金2亿以及自2020年10月26日起至实际付清债务本金之日止的按票面利率7%计算的利息等。

今年另一则判决则将焦点集中在了五矿的通道业务上。今年11月，中国裁判文书网的一份二审民事判决书显示，北京顺华房地产与五矿信托的35亿金融借款纠纷一路上诉至北京高院，北京顺华房地产要求改判其偿还借款本金34.98亿，减少1050万元“砍头息”，按照实际本金为基数支付资金占用费。

该笔借款源于2017年4月，当时五矿与北京顺华签订《信托贷款合同》，五矿信托提供不超过35亿元的贷款，贷款期限最长不超过36个月；合同项下的贷款利息分A类利息和B类利息。A类利息固定为1050万元，既裁判文书提到的“砍头息”。协议签署后，五矿成立“五矿信托-腾达46号单一资金信托”，在2017年4月21日向北京顺华发放贷款35亿元。7日后，北京顺华支付了A类利息1050万元。

然而陷入流动性危机的北京顺华并未在2020年4月贷款到期时偿还本金和利息，五矿信托将其告上法庭。五矿信托称相关操作符合规定，表示2020年2月12日，北京顺华还回函称“我司正在通过各种方式解决，争取2020年实现0405地块上市资金

返还用于归还贵司”，五矿认为顺华公司未履行还款义务的行为已经构成严重违约。

最终北京高院未认同“砍头息”，判决北京顺华向五矿信托偿还贷款本金34.8950亿，并以此为基数，按年利率7.41%计算支付罚息。

业内人士分析，五矿的案件相当于一个参考，以往“砍头息”在民间借贷中被认定无效，该案例显示，金融机构贷款涉及“砍头息”也是无效的。

二次转型：加仓地产？

2020年，五矿信托曾连续退出20余家地产公司，当时被解读为或将因监管等原因，收缩地产业务。数据显示，2020年五矿信托投向房地产信托资产达1054.99亿，房地产所占比重达15%，较上年增加了10亿的资金。

2021年，五矿信托不但没有收缩，反而是加速驶向地产领域，还与房企成立合作，分别成立了上海海漫置业和重庆旷世房地产。

中南建设也是五矿信托的重要合作伙伴，此前中南建设通过五矿信托，以股权投资、权益投资、信托借贷等方式，为旗下多个项目“输血”。

今年5月，中南建设发公告称，全资子公司南通中南新世界中心与独立第三方五矿信托分别分别出资3500万元和1500万元，成立上海海漫置业有限责任公司，进行房地产业务投资。双方分别持股70%和30%。五矿信托将向上海海漫置业提供股东借款不超过12.85亿元，与此同时中南新世界质押所持的上海海漫置业70%股权。中南建设为相关借款提供担保并承担差额补足义务，担保金额12.85亿。

上海海漫又将抵押三家全资子公司的全部股权，为五矿信托对其不超过12.85亿元股东借款提供担保。随后上海海漫计划合计向上述子公司提供不超过18.36亿元股东借款，又新设立全资子公司西安雅林置业、西安嘉懿置业，计划向新设公司提供合计不超过18.36亿元股东借款，在这其中中南建设为有关公司向承担差额补足义务并提供连带责任担保。

种种操作能看出中南建设与五矿信托的合作深度，这一次对于成立公司以及提供担保等等，中南建设回应称，不增加公司风险，也不会损害公司及其他股东利益。

今年6月，五矿信托再次出手，联合重庆融创地产，成立重庆旷世房地产开发有限公司，持股30%。

招标编号:	2021081364	招标名称:	五矿国际信托有限公司战略转型及管理优化项目	采购联系人:	董文杰、罗刚
采购联系人电话:	010-8921751/8921811	采购联系人传真号:		采购联系人EMAIL:	www@chinamincos.com
附件1:	“营改增”发票-普票.xls				
附件2:	“营改增”发票-专票.xls				

**五矿国际信托有限公司战略转型及管理优化项目招标公告**

一、招标条件

本招标项目五矿国际信托有限公司战略转型及管理优化项目已批准实施，建设资金来自企业自筹，出资比例为100%。招标人为五矿国际信托有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

二、项目概况及招标范围

2.1 招标范围:

无论是回应哪一方的疑问，五矿信托均表示从未突破监管对房地产信托业务的规模管控要求。

巴菲特曾说“别人恐惧我贪婪,别人贪婪我恐惧”。2021年中报显示，五矿信托再次逆势增长，在营业收入、净利润的规模和增速方面位居第一。上半年实现营业收入35.99亿，同比增长34.18%，净利润20.06亿元，同比增长37.07%。

大半只脚踩在“雷区”的五矿信托，一边向房企追债，一边加仓地产业务，不知能否获得“恐惧中贪婪”的果实。