

备受关注的北三环绝版刚改项目“状元村·北京书院”（以下简称“北京书院”），近日因信托受托方“四川信托”多个资金池项目逾期，再被部分意向置业者所聚焦。根据上述意向置业者提供的信息，深陷违约漩涡的四川信托，正是北三环“老盘新售”项目北京书院开发商——北京远洋一品房地产开发有限公司（以下简称“远洋一品公司”）的历史股东与重要融资合作伙伴。四川信托还曾为北京书院项目多次发售信托产品。而在四川信托深陷兑付危机后，与远洋一品公司之间过往的多笔信托计划是否已如期兑付？历史上的股东关系是否已经解除？四川信托的兑付危机又是否会波及这样一个网红项目？

增资入股、曾持股高达75%

公开信息显示，四川信托是在四川省信托投资公司、四川省建设信托投资公司整顿重组，合并部分优质资产并引入战略投资者的基础上改制设立的信托公司，于2010年11月28日正式开业。目前，该公司注册资本为35亿元，共有10个股东，管理信托资产规模逾3000亿元。

天眼查显示，这家正深陷违约漩涡中的信托公司，曾是远洋一品公司的三大股东之一，参股日期为2010年4月16日，于2018年12月31日认缴出资额3000万元，持股比例高达75%，退股日期为2019年3月22日。而在四川信托退出股东序列后，远洋一品公司的股东仅剩北京远洋地产开发集团有限公司、北京远洋房地产经纪有限公司两席，两家公司的持股比例分别为92.5%及7.5%。

在四川信托披露的“北京远洋一品股权投资优先级开放期集合资金信托计划”的信托融资说明材料中，详细交代了四川信托当时的入股信息：信托优先级资金3000万元向远洋一品公司增资并持股75%，剩余资金计入资本公积，用于偿还浙商银行借款、远洋一品公馆项目建设。

据上述信托融资计划中“项目说明”信息，“远洋一品公馆位于北京朝阳区北土城东路惠忠庵，占地9.93亩，包括1幢21层住宅20391平方米、1幢9层商业办公6166平方米”。

“当时四川信托通过增资、信托融资的方式，为远洋一品公司地产项目的开发补足资金，借此成为公司股东。”一位不愿意具名的地产分析师如此评价。

8亿元的信托融资

四川信托不仅一度位列远洋一品公司大股东之列，参股多年间更是参与了该公司多笔信托融资计划。

上述“北京远洋一品股权投资优先级开放期集合资金信托计划”，详细列出了远洋一品公司当时的系列信托计划：信托计划总规模8亿元，其中优先级规模4亿元、次级规模4亿元。具体来看，次级由北京远洋地产开发集团有限公司以持有的对远洋一品公司4亿元应收债权认购；优先级规模4亿元，可分期募集（计划9期），各期期限分别计算。从信托产品成立时间来看，第1期于2017年11月9日成立，第9期于2018年1月25日成立。

上述信托计划内容还显示，在质押担保上，由北京远洋地产开发集团有限公司、北京远洋房地产经纪有限公司以其持有的项目公司股权质押给四川信托，为借款人按约定偿还债务本息提供质押担保；抵押担保方面，远洋一品公司以标的项目在建工程及对应国有土地使用权为其按约定偿还贷款本息、资金归集等义务提供抵押担保，评估值约为14.08亿元，总体抵押率不超过30%。资金用途上，募资将用于北京市朝阳区北土城路惠忠庵项目金融机构借款和项目建设，标的项目即北京书院。

8亿元信托融资金额并非行业最高规模，外界对远洋一品公司信托融资的关注，主要来自投资方四川信托的兑付危机与开发商的众多涉诉，和对未来兑付的担忧。

在工商系统中，远洋一品公司对年报数据未予公示，但在其信托融资计划说明中，该公司部分财务数据被披露：2016年净资产3509万元，资产负债率91.63%。此外，作为远洋一品公司过往信托融资的股权质押及担保方，北京远洋地产开发集团有限公司的财务数据也被披露：2016年净资产6628万元，资产负债率23.83%。

知名地产分析师严跃进向北京商报记者表示，房企通过信托融资“回血”，一是短期内无法获得银行贷款；二是希望将有限的银行贷款授信额度用在其他方面。对于现金流吃紧的小型企业而言，借道信托融资的考量大多是出于前者。

对2003年2月拿地、2019年11月入市，期间涉诉众多、开发缓慢的北京书院而言，选择发行信托产品融资也在情理之中。

汇生国际融资总裁、协纵策略管理集团创始人黄立冲表示，借道信托融资一方面能够补足资金；另一方面能优化企业财务状况，使企业资产负债表得到明显改观。

频繁股权质押引担忧

让一众关注北京书院项目的意向置业者稍感安心的是，此前被信托资管产品风险测评专业网站测评“风险较高”的信托产品已经进行了清算。

北京商报记者在四川信托官网找到了北京远洋一品股权投资集合资金信托清算报告。根据报告内容，2019年2月1日，该信托计划终止，四川信托根据信托文件的规

定对该笔信托计划进行了清算。报告还对截至2019年2月1日清算日的收益及分配情况进行了披露：该笔信托项目收入合计约6839.62万元，其中投资收益约为6834.03万元。

不过，由于近年间远洋一品公司的股权出质动作较为频繁，仍有意向购房者向北京商报记者表示，对于北京书院项目及开发商资金链的担忧还没有被完全打消。

据天眼查数据，由远洋一品公司两大股东作为出质人，在2017年11月6日-2019年4月19日期间，远洋一品公司共有历史股权出质记录11条。其中，与历史股东四川信托间存在8条股权质押记录，区间为2017年11月6日-2019年2月28日，有效状态的记录为3条，出质股权数额分别为700万元、300万元以及700万元；与北京市国通资产管理有限责任公司相关的股权质押记录有3条，均为有效记录，出质股权数额分别为700万元、3000万元以及300万元。

北京商报记者从市住建委网站预售项目信息处了解到，北京书院项目存在抵押，抵押类型为“在建工程及土地使用权抵押”，抵押权人为北京市国通资产管理有限责任公司。2019年11月7日获批预售的126套房源，目前均为预售抵押状态。

北京房地产商会会长黎乃超向北京商报记者表示，房地产预售项目存在抵押已经较为平常，但是对于“老盘新售”项目，购房者须格外留意项目抵押率以及开发商是否存在不良偿债记录，以防项目销售后存在交房难以及产权办理难等问题。

就“抵押项目开发进展缓慢，是否影响远洋一品公司信托兑付”以及“如何平息购房者对于公司资金链的担忧”等问题，北京商报记者分别致电四川信托及远洋一品公司方面，不过截至发稿，四川信托未予回复，远洋一品公司工作人员明确表示不接受采访。

【购房资讯轻松享，快来关注乐居网】

文章来源:北京商报

优质内容推荐

- 苏州第三大城市中心已定！坐拥核心“王炸”配套的高光楼盘来了
- 土拍快报 | 7.15亿！新城控股首进石门落子正定！斩获2宗优质居住用地
- 合肥618土拍大战！9宗679亩涉宅地马上开拍，这些板块要爆发