



中诚信托研究周报

投资研究部
2022年第20期
总第186期
2022/06/02

热点研究

从年报看信托公司转型发展新格局

已有61家信托公司披露了2021年度报告，从年报数据来看，信托公司已进入了行业转型的“深水区”，正面临“业务转型、压力提升、分化加速”的发展新格局。

一、业务转型持续深入

2021年，61家信托公司管理的信托资产规模整体略有增长，但其内部结构发生重要变化，反映出业务转型的持续深入。

一是投资类信托规模快速增长，融资类信托规模普遍下降。截至2021年末，61家信托公司的平均投资类信托规模增至1,377.89亿元，同比增加316.76亿，增幅高达29.85%；占比增至42.31%，同比上升9.34个百分点。共有38家信托公司的投资类信托规模实现增长，其中17家公司增速在50%以上。与投资类信托相反，61家信托公司的平均融资类信托规模则降至680.18亿元，同比减少228.67亿元，降幅高达25.16%；占比降至20.88%，同比下降7.35个百分点。融资类信托规模下降的信托公司有57家，已成为行业的普遍现象。

二是证券投资信托规模和占比大幅提升，成为业务转型的主要方向。61家信托公司平均证券投资信托业务规模达到660.12亿元，同比增长54.14%，在资金信托中的占比从上年的13.30%提升至20.27%；与之对比，基础产业、房地产、工商企业信托均值下滑，分别为375.16亿元、322.84亿元、794.13亿元，分别下降20.89%、19.96%、4.21%。全年共有41家信托公司的证券投资信托规模实现了增长，该领域已成为信托公司业务转型的主要方向。

三是财产权信托增长迅速，服务信托成为重要转型业务。2021年61家信托公司的财产权信托规模增长迅速，平均每家公司财产权信托规模余额为890.11亿元，较上年末增加229.94亿元，同比增长34.83%。财产权信托中，资产证券化、保险金信托、破产重整信托等服务信托是近年来监管部门倡导的重要转型业务。在财产权信托规模余额排名前十的信托公司中，建信信托、英大信托、华能信托、外贸信托等公司在服务信托方面取得了突出成效，其资产证券化、家族信托、破产重整信托等业务规模居于行业前列。

二、经营压力有所提升

受宏观环境和监管政策影响，2021年信托公司面临业务结构调整、风险压力加大等多重挑战，整体的经营压力有所提升。

一是营业收入略有下降。61 家信托公司 2021 年平均实现营业收入 18.24 亿元，同比减少 0.68 亿元，降幅约 3.61%。营业收入下降的信托公司共有 38 家，占据行业多数，其中有 4 家信托公司营业收入同比降幅超过 50%；仅有 23 家信托公司营业收入同比实现增长。在营业收入的结构中，尽管信托业务收入同比实现了 3.34% 的增长，其占比也进一步提升至 77.36%；但固有业务收入明显下滑，降幅达 26.47%，对营业收入的整体水平影响显著。

二是盈利水平稳中略增。61 家信托公司平均实现利润总额、净利润分别为 9.89 亿元、7.63 亿元，同比略增长 4.68%、8.67%。超过半数的信托公司实现了利润总额与净利润的增长。在营业收入下降的情况下，盈利水平稳中略有提升，其中一个重要因素是信托公司对成本费用控制的加强，61 家公司业务与管理费平均水平同比下降了 5.69%，平均营收费比（业务与管理费/营业收入）为 25.93%，下降 0.57 个百分点。

三是固有资产质量有所下降。61 家信托公司固有不良资产平均 9.21 亿元，同比增加 2.92 亿元，固有资产平均不良率达到 7.64%，同比提高 0.78 个百分点。固有不良资产水平的提升，增加了资产减值计提，进而对盈利水平产生一定影响。2021 年，61 家信托公司平均计提资产减值准备 3.04 亿元，在营业收入中的占比达到了 16.64%。共有 52 家信托公司计提了资产减值准备，其中有 12 家公司计提金额超过 5 亿元。

三、行业格局分化加速

信托行业发展格局多年来一直呈现分化态势，在行业转型不断深化的阶段，行业格局的分化有所加速，信托公司主要经营指标排名的提升难度有所提高。

一是“强者恒强、强者更强”的现象更为突出。从行业集中度来看，各指标排名前十的信托公司，集中了 35.50% 的固有总资产、41.69% 的营业收入、49.53% 的净利润、49.29% 的信托资产规模与 46.19% 的信托业务收入，除固有总资产指标外，其他经营类指标的集中度已经达到了很高的程度，头部效应非常明显。此外，营业收入、信托资产规模、信托业务收入的前十集中度同比上年均有扩大趋势，呈现出“强者更强”的特点。

二是信托公司提升排名的难度整体较大。我们统计了 2021 年的 61 家信托公司主要经营指标排名变动情况，发现固有总资产仅有 1 家公司进入前 10、1 家进入前 20；营业收入有 2 家公司进入前 10、4 家进入前 20；净利润有 2 家公司进入前 10、5 家进入前 20；信托资产规模有 1 家公司进入前 10、3 家进入前 20；信托业务收入有 2 家进入前 10、3 家进入前 20。整体来看，行业前 10 格局已经非常稳固，变动很小；前 20 格局仅有净利润变动较大，其余指标变动整体也较小。行业格局的相对固化造成了排名提升的难度加大。

三是影响信托公司指标排名的因素较为明确。对上述排名提升信托公司进行深入分析，我们发现固有资产排名提升的主要因素，在于未分配利润累积与负债水平提升；营业收入排名提升的主要因素，主要在于固有业务收入的增长；净利润排名提升的主要因素，在于营业收入的增长以及资产减值计提的减少；信托资产规模排名提升的主要因素，

在于基础产业信托、证券投资信托、财产权信托规模的较快增长；信托业务收入提升的主要因素，与信托资产规模的增长主要相关。上述因素可为信托公司在转型中提升排名、提高自身竞争力提供借鉴。

执笔人：和晋予

宏观形势

国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议

5月25日，国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议。会议指出，高效统筹疫情防控和经济社会发展，把稳增长放在更突出位置，着力保市场主体保就业保民生，努力确保二季度经济合理增长和失业率尽快下降，国常会确定的稳经济一揽子政策5月底前要出台实施细则。

国务院常务会议部署稳经济一揽子措施

国务院常务会议进一步部署稳经济一揽子措施，涉及财政、金融、消费、投资等共6方面33项措施，努力推动经济回归正常轨道、确保运行在合理区间。财政及相关政策方面，包括在更多行业实施存量和增量全额留抵退税，增加退税1400多亿等。金融政策方面，包括今年普惠小微贷款支持工具额度和支持比例增加一倍等。

1-4月规模以上工业企业利润总额同比增长3.5%

今年前4个月，全国规模以上工业企业实现利润总额26582.3亿元，同比增长3.5%，增速较1-3月份回落5个百分点。4月份，工业企业利润同比下降8.5%。

同业动态

华宝信托挂牌增资 拟引入持股比例在5%-10%的新股东

5月24日，华宝信托在北京产权交易所披露增资项目(信息披露日期为5月25日-7月20日)，拟向全市场公开征集意向投资者，计划引入持股比例在5%-10%之间的新股东。募集资金将用于补充资本金，增强风险抵御能力，以及促进战略规划落地，增强行业竞争力。据了解，本次华宝信托引入的战略投资者数目为1-2个，将优选国资背景的银行、保险、券商等金融机构及政府性基金、地方国资等外部机构。本次拟以现金方式对华宝信托直接进行注资，增资股比在5%-10%之间，原股东持股比例将同比例稀释。

交易所首单信托模式知识产权ABS成功发行

近日，深圳交易所首单“特定信托”知识产权资产支持专项计划“江北科投-绿色担保灵雀知识产权资产支持专项计划”成功发行。项目储架规模4亿元，首期发行1亿元，参与融资企业16家，以105件专利作为基础资产。这是全国首单采用保理公司作为发起人，将特定信托受益权作为基础资产，向交易所发行的资产支持专项计划。

无锡华若中慈善信托正式投运

5月23日,“华若中慈善信托”正式通过无锡市民政局完成备案。“华若中慈善信托”是由市慈善总会委托国联信托股份有限公司进行管理的慈善信托,由江苏锡一律师事务所作为监察人,江苏银行股份有限公司无锡分行作为保管人。本慈善信托以慈善捐助企业无锡兴达泡塑材料股份有限公司的创始人华若中先生命名,无锡兴达泡塑新材料股份有限公司预计将在未来五年内,通过无锡市慈善总会向慈善信托计划捐赠5000万元。信托财产将运用于扶贫济困、扶老救孤、恤病助残、优抚;救助自然灾害、事故灾难和公共卫生事件等突发事件造成的损害;促进教科文卫体等事业的发展;防治污染和其他公害,保护和改善生态环境。

地产信息

全国稳住经济大盘会议释放积极信号

5月25日,国务院召开全国稳住经济大盘电视电话会议强调,扎实推动稳经济各项政策落地见效,保市场主体保就业保民生,确保经济运行在合理区间。其中涉及到房地产的相关内容有:1、督促金融机构坚持两个毫不动摇,加大对民营企业的支持力度,尽快矫正对民营房企信贷收缩的行为。2、因城施策支持合理住房需求,维护房地产市场的平稳运行。3、适当提高宏观杠杆率,加强逆周期调节,支持财务可持续的企业适当加杠杆,居民家庭部门稳杠杆。

受疫情影响企业可缓缴住房公积金

5月24日,住建部、财政部、人民银行发布关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知提出,受新冠肺炎疫情影响的企业,可按规定申请缓缴住房公积金,到期后进行补缴。在此期间,缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款,不受缓缴影响。受新冠肺炎疫情影响的缴存人,不能正常偿还住房公积金贷款的,不作逾期处理,不作为逾期记录报送征信部门。各地根据当地房租水平和合理租住面积,可提高住房公积金租房提取额度。据悉,支持政策实施时限暂定至2022年12月31日。

国常会支持住房消费

5月23日,国务院常务会议召开,进一步部署稳经济一揽子措施,努力推动经济回归正常轨道、确保运行在合理区间。会议决定,实施6方面33项措施。其中,在促消费和有效投资方面,会议明确放宽汽车限购,阶段性减征部分乘用车购置税600亿元。因城施策支持刚性和改善性住房需求。优化审批,新开工一批水利特别是大型引水灌溉、交通、老旧小区改造、地下综合管廊等项目,引导银行提供规模性长期贷款等。

规范保障性租赁住房 REITs

5月27日，证监会办公厅、国家发展改革委办公厅联合发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，旨在助力盘活存量资产，拓宽保障性租赁住房建设的权益型资金来源，促进房地产市场平稳健康发展。《通知》严格落实房地产市场调控政策，在发起主体、回收资金用途等方面构建了有效的隔离机制，并压实了参与机构责任，防范REITs回收资金违规流入商品住宅和商业房地产开发领域。

在落实房地产市场平稳健康发展有关要求方面，《通知》指出，保障性租赁住房发行基础设施REITs要坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，发起人（原始权益人）应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，不得开展商品住宅和商业房地产开发业务。项目应当权属清晰、运营模式成熟、具有可持续的市场化收益，并经有关部门认定为保障性租赁住房项目。严禁以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或变相规避房地产调控要求。

在严格规范回收资金用途方面，《通知》表示，发起人（原始权益人）发行保障性租赁住房基础设施REITs的净回收资金，应当优先用于保障性租赁住房项目建设，如确无可投资的保障性租赁住房项目也可用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。鼓励将净回收资金用于投向明确、条件成熟、短期内能够形成有效投资的新建项目，促进形成投资良性循环。发起人（原始权益人）在项目申报发行基础设施REITs时，应当对回收资金用途作出承诺，并以适当方式向社会公开。

厦门调整房贷利率下限

5月25日，据“厦门市房地产业协会”消息，厦门首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加10个基点（如按照5月20日公布的5年期以上LPR计算，由上月的4.9%下降到目前4.55%）。非厦门市户籍大专及以上学历购房者或家庭持有半年以上劳动合同、工作证明、医社保证明，即可在岛外购房。厦门户籍二孩及以上家庭可在全市范围内购买第三套住房（面积180平方米以下），但二孩中有一人需要为未成年人。

广州城市更新项目需配建政策性住房和中小户型租赁住房

5月23日，广州市住房和城乡建设局、广州市规划和自然资源局印发《关于城市更新项目配置政策性住房和中小户型租赁住房的意见》提出，城市更新项目需要配置政策性住房和中小户型租赁住房。根据《意见》，更新项目应统筹考虑周边业态、居住人口、职住平衡、租金承受能力等情况，规范政策性住房和中小户型租赁住房配置，丰富房源户型、增加套数供应，助力于完善住房保障体系和培育住房租赁市场健康发展。

海南建立“土地超市”制度

5月24日，海南省人民政府办公厅发布《关于建立“土地超市”制度的实施意见》提出，统筹将政府已完成收储的土地，符合规划和“净地”要求的批而未供土地（不含划拨

供应的基础设施、公共设施用地），依法有偿收回、无偿收回且具备新供应条件的土地（含闲置土地），符合入市条件的农村集体（城中村、城郊村）和农垦经营性建设用地等，纳入“土地超市”。适时搭建土地二级市场交易平台，将符合法定转让条件的供而未用土地和其他土地也纳入“土地超市”。“土地超市”中提供用于供应的土地应符合土地管理法律法规、国土空间规划以及节约集约用地要求，不得违反和突破耕地和永久基本农田保护、生态保护红线等管控要求。

哈尔滨废止 2018 年出台的市场调控政策

5 月 23 日，哈尔滨市人民政府宣布废止 2018 年出台的《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》。其表示，2018 年印发的通知已完成阶段性调控使命，继续实施区域性限售将导致一部分购房者购买的商品房无法上市交易，抑制了改善性购房需求的释放，不利于该市房地产市场发展的需要，因此予以废止。即日起，购房人完成不动产权属登记，取得不动产权证即可上市交易。

太原出台稳楼市政策

5 月 23 日，太原市人民政府发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干意见的通知》，共包括 36 条措施。其中，通知明确对购买首套新建商品住房的，鼓励银行业金融机构住房按揭贷款首付比例按照 20% 执行，降低贷款利率。面积在 90 平方米以下的由财政全额补贴所缴纳契税，面积在 90 至 143 平方米（含）的由财政补贴 80% 所缴纳契税，面积在 143 平方米以上的由财政补贴 50% 所缴纳契税。购房资格方面，对于购买首套住房的新市民、青年人不再要求提供落户、社保和纳税等相关证明；对于本市范围内居民购买二套住房的居民，不再要求落户、社保和纳税等相关证明；山西中部城市群区域内居民购房时享受同等住房支持政策。

西安调整商品住房交易政策

5 月 28 日，西安市住建局发布了《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》：一、单缴存职工贷款最高额度不超过 65 万元，双缴存职工贷款最高额度不超过 85 万元。二、首次申请公积金贷款，面积 144 平方米及以下，首付最低 20%。144 平方米以上，首付最低 25%，第二次申请公积金贷款，面积 144 平方米及以下，首付最低 25%。144 平方米以上，首最低 30%。三、新购房取得产权证满 2 年，或网签备案满 3 年可上市交易。二手房取得产权证满 2 年可上市交易。四、多孩家庭购买商品住房、28 周岁及以上的未婚人士购买首套房，按照“刚需家庭”对待。

湘潭推出促房地产市场平稳措施

5 月 23 日消息，湘潭市近日印发《湘潭市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》（以下简称《措施》）。措施明确了住房是民生大事思想。聚焦为购房者减轻负担、为企业降成本，根据湘潭市根据国、省房地产调控政策，结合湘潭实际

制定二十条措施。在金融信贷方面，湘潭市将根据全市房地产市场环境合理确定首付比例。在公积金政策方面，住房公积金缴存职工在市城区购买新建商品住房申请住房公积金贷款的，贷款最高限额调整为 60 万元；按国家政策生育三孩的住房公积金缴存职工家庭、高层次人才贷款最高限额可达 80 万元。此项措施覆盖到符合相关政策的灵活就业人员。财政补贴方面，按一定标准对购房人予以补贴，支持各类购房需求。

淮南出台促房地产市场发展政策

5 月 26 日，安徽省淮南市房地产市场调控工作领导小组发布《关于促进全市房地产市场平稳健康发展的意见》，自 2022 年 5 月 25 日起实行新政。为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展，提出如下意见：一、各商业银行要加大对商品房信贷支持力度；二、提高公积金贷款额度；三、购买新建商品住房可提取住房公积金支付购房首付款；四、购买新建商品房(住宅、非住宅)，同级财政给予购房者实际缴纳契税的 50% 补助；五、本意见实施范围为大通区(含经开区)、田家庵区(含高新区)、谢家集区、八公山区、潘集区；六、意见自 2022 年 5 月 25 日起实施，至 2022 年 11 月 25 日止。

宣城购买绿色建筑最高贷款额度上浮 20%

5 月 24 日消息，安徽省宣城市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，自 5 月 23 日起，宣城市统一贷款额度上限。按照最新政策，宣城市住房公积金缴存职工家庭在宣城市内购买住房申请公积金贷款，最高贷款额度调整为 50 万元。符合人才引进政策最高贷款额度增加 10 万元，上限 60 万元；符合购买绿色建筑政策的在最高贷款额度基础上上浮 20%。

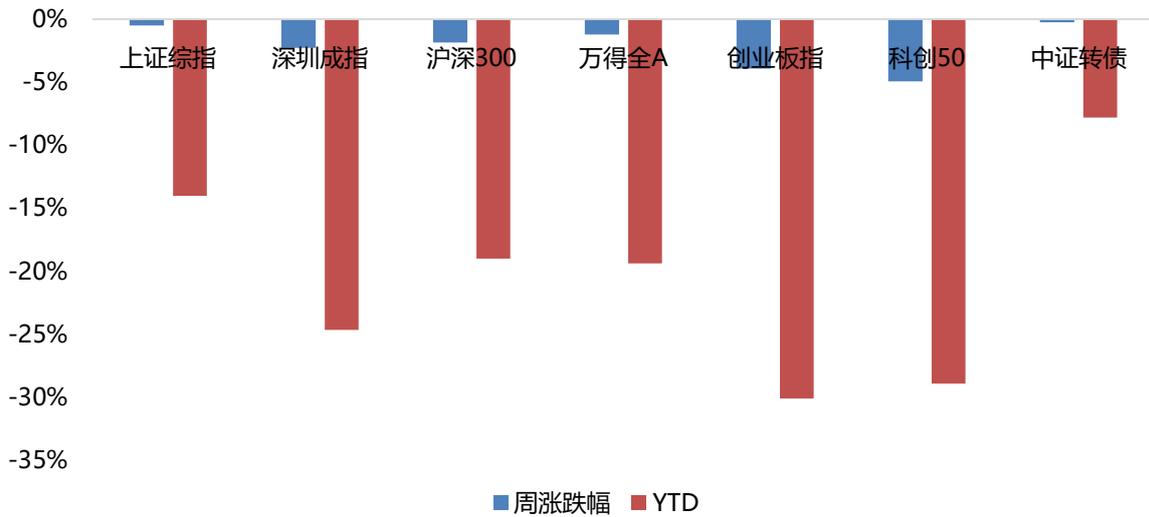
资本市场

股票市场

本期（5.23-5.27），上证指数、深圳成指等有所回调。具体来看，上证综指报收于 3130.24，下跌 0.52%；深证成指报收于 11139.59 点，下跌 2.28%；沪深 300 报收于 4001.30 点，下跌 1.87%；创业板指报收 2322.48 点，下跌 3.92%；中证转债指数报收于 402.33 点，下跌 0.24%。

指数	收盘价	周涨跌幅	年初至今
上证综指	3,130.24	-0.52%	-14.00%
深圳成指	11,193.59	-2.28%	-24.66%
沪深 300	4,001.30	-1.87%	-19.01%
万得全 A	4,773.33	-1.21%	-19.36%
创业板指	2,322.48	-3.92%	-30.10%

科创 50	993.70	-4.94%	-28.93%
中证转债	402.33	-0.24%	-7.80%



债券市场

本期 (5.23-5.27)，市场资金合理充裕，大部分资金价格小幅波动。具体来看，银行间存款机构隔夜回购利率报 1.3750，上涨 5.36bp；DR007 报收 1.7138，上涨 13.42bp。同业存单收盘到期收益率(AAA)1M、3M、6M、9M、1Y 分别上行 3.59bp、0.45bp、下行 4.65bp 和 1.65bp、2.49bp。3 个月短融和国债分别上行 4.48bp 和下行 7.34bp。

名称	周一报价	周五报价	周涨跌幅(bp)
DR001	1.3214	1.3750	5.36
DR007	1.5796	1.7138	13.42
CDAAA1M	1.4956	1.5315	3.59
CDAAA3M	1.7987	1.8032	0.45
CDAAA6M	2.0054	1.9589	-4.65
CDAAA9M	2.1798	2.1633	-1.65
CDAAA1Y	2.2795	2.2546	-2.49
短融 3 个月	1.8958	1.9406	4.48
国债 3 个月	1.6512	1.5778	-7.34
国债 1 年期	1.9568	1.9133	-4.35
国债十年期	2.7675	2.6974	-7.01
国开债十年期	2.9727	2.9253	-4.74

央行公开市场操作情况

根据央行公告，本期累计开展公开市场逆回购操作 500 亿元，无 MLF 投放。本期共有 500 亿元逆回购到期，无 MLF 到期，共实现资金净投放 0 亿元。

	上期（5.14-5.20）		本期（5.21-5.27）	
	到期	投放	到期	投放
逆回购	600 亿元	500 亿元	500 亿元	500 亿元
MLF	1000 亿元	1000 亿元		
SLF				
SLO				
合计	净回笼 100 亿元		净投放 0 亿元	