

每经实习记者 吴抒颖 每经记者 杜冉乐 每经编辑 宋思艰

在融创掀起并购狂潮后，金融机构开始担忧其激进的债务杠杆会带来更大风险。

用益信托网数据显示，年初至今，融创累计发了9只信托产品，该数量是过去两年的总和还多。其中，在售信托产品3只，总涉资数十亿元。2016年11月以来，融创发行的信托项目多数投向具体项目开发建设。如果其信托项目受到严厉监管，对融创而言将意味着什么？

资金流向项目开发

实际上，在房地产企业融资渠道遭到“封堵”后，信托融资一直被视为是房企的“救命稻草”。《每日经济新闻》根据公开信息整理，近一年来，融创发行的十只信托产品，绝大部分都投向了具体项目的开发建设。

募集规模最大的一只信托产品为2017年6月9日发行的至信334号融创中心项目信托，Wind数据显示，上述信托实际募集资金规模为47.05亿元，受托人为中国民生信托。中国民生信托并未披露此只信托基金流向，《每日经济新闻》记者也未能从其他渠道查阅到此只信托基金的用途。

2016年11月18日发行的融创深圳债权投资信托实际募集资金规模也超过35亿元。Wind数据显示，上述信托实际募集资金规模为35.7亿元，受托人为大业信托，预期收益率为不高于6.3%，用于受让融创深圳对于其100%控股的孙公司莱海天/莱洋天的借款债权及惠州莱蒙水榭湾项目的后期开发建设，融创深圳到期溢价回购债权。

2017年1月17日发行的荣享22号（融创团泊湖）信托实际募集资金也达到20亿元，其资金将用于位于天津市静海区团泊新城东区的融科伍杆岛项目的开发建设。

此外，《每日经济新闻》记者统计显示，融创近一年发行的信托产品还有：安泉109号(融创申城资产1号)信托，发行规模10亿元，资金用于向上海融创发放信托贷款及其子公司实施的香溢花城三期住宅项目的后续开发建设及置换部分股东前期投入等；汇业42号融创杭州时代奥城项目信托，总募集资金为7.81亿元，用于收购杭州融鑫恒投资有限公司享有的对杭州融御置业有限公司5亿元债权，资金最终将用于符合监管要求的房地产项目开发建设。

其他项目还包括安泉129号(融创杭州奥体)信托、天顺(2017)227号融创置地贷款信托和天启【2017】297号融创兴业信托贷款集合资金信托计划及上海融创1601号贷款信托等信托项目。不过，上述项目均未能通过公开渠道查询到资金最后流向。

开发节奏或受限？

根据《每日经济新闻》记者统计，融创已经在公开渠道发行的信托计划中，确定投向具体项目开发的资金逾70亿元。

一名不愿具名的信托资管人士也向《每日经济新闻》记者表示，2016年以来信托公司为融创提供的融资有明显的增加。

如果融创这一“输血”渠道受限，对融创的后续开发投资将会有什么影响？一位不愿具名的证券房地产分析师向《每日经济新闻》记者表示，“如果项目上面没有办法进行融资，那后续的开发节奏势必会受到较大的影响。没有钱嘛。”

上述分析师担忧，融创一系列的并购行为会对其主业带来影响。“未来不排除有更多的信托公司进一步中止融创的信托项目，对于与融创有关的标的选择也会更加慎重。它这么激进，信托公司会担心其有较大的财务风险。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进表达了相似的观点。他认为，“如果监管的指向性十分明确，那么融创需要考虑相应的经营风险。，预计会对房地产实际项目产生较大的影响。”

不过，情况也许未必如外界预计的那么糟。孙宏斌昨日表示，“银行排查的事情，据我们了解，在融创跟万达的投资并购之后，各个银行就已经开始排查。这个事情特别正常。排查很正常，我们都在一家一家的沟通，大家也都很理解。”

而多名信托资管人士也向《每日经济新闻》证实，融创的信托项目被叫停是“个别信托公司的行为”。上述不愿具名的信托资管人士指出，“目前没有看到监管部门叫停融创项目的文件，目前来看只是个别行为，后续情况还有待观察。”

【原标题：年内发9只信托输血 融创多地项目遇饥渴】