

安信信托澄清称泰宇花苑项目抵押物足值

证券时报记者 唐曜华

近日有媒体报道称,温州泰宇花苑烂尾楼项目已有政府资金垫付,并称当地法院已为此启动了司法重整程序,安信信托理应中止诉讼程序。

安信信托今日发布澄清公告,表示安信信托将保留核实确定及就该项债务重整之司法效力提出异议的权利,同时表示泰宇花苑信托计划项下已司法保全之资产价值充足。

安信并未中止诉讼程序

安信信托称,针对有媒体对安信信托受托管理的温州泰宇花苑信托贷

款集合资金信托计划项下“泰宇花苑”项目进行的有关新闻报道,安信信托董事会针对上述报道事宜向公司管理层进行了认真核实,认为媒体报道中所述情况与实际情况存在出入。

泰宇花苑信托贷款集合资金信托计划于2011年4月成立,即将于今年4月份到期。但由于“泰宇花苑”项目出现资金链断裂、老板跑路事件而成为广受关注的烂尾楼项目。安信信托已宣布信托贷款提前到期,并依法就信托项下贷款债权向上海市第二中级人民法院申请司法确权。近期当地政府启动了平阳县泰宇房地产开发有限公司的司法重整程序。

安信信托称,针对有媒体对安信信托受托管理的温州泰宇花苑信托贷

款集合资金信托计划项下“泰宇花苑”项目进行的有关新闻报道,安信信托董事会针对上述报道事宜向公司管理层进行了认真核实,认为媒体报道中所述情况与实际情况存在出入。

但截至目前,安信信托尚未核实并取得平阳县泰宇房地产开发有限公司管理层、股东及实际控制人代表该企业就前述债务重整以及各项债权债务进行任何有效确认的合法文件,亦从未就该项债务重组做出过任何生效确认,因此安信信托并未因此而中止诉讼程序。

司法保全资产价值充足

据安信信托介绍,“泰宇花苑”项目总用地面积为41400平方米。当年平阳

县泰宇房地产开发有限公司通过挂牌方式取得该项目所在地块土地使用权,对共两块土地证。

借款人平阳县泰宇房地产开发有限公司以“泰宇花苑”项目上述两张土地证项下合计30433.9平方米土地使用权作抵押向安信信托申请信托贷款。截至安信信托办理上述土地使用权抵押登记之日,其中一块土地证对应地块之上1、2、3号楼尚未取得预售许可,而另一块土地证对应地块之上4、5、6号楼在建工程已取得预售许可,且4、5、6号楼已批准预售建筑面积70540.662平方米,已实现预售房屋面积64739.49平方米,其对应产生预售资金由建行温州分行根据相关预售资金监管规定实施

监管。

据当时的评估报告,鉴于4、5、6号楼已大部分对外实现了预售,安信信托未就已预售的房屋价值委托评估,仅就该地块土地使用权价值及该地块上当时在建但尚未实现销售的房屋现状价值委托评估,评估确定总价值为38000万元。鉴于1、2、3号楼尚未取得预售许可,且安信信托为第一顺位抵押权人,故安信信托委托对该地块进行整体评估,评估确定总地价为人民币77000万元。

安信信托认为该信托计划目前已司法保全之资产价值充足,具备到期足额分配信托计划项下预期信托利益的安全边际。



泰宇花苑将安信置于风口浪尖上 资料图

大小开发商融资环境冰火两重天

银行开发贷偏爱大房企 小房企仍难获贷款

证券时报记者 蔡恺

在楼市调控、监管部门收紧银行开发贷的双重作用下,房地产开发商的融资来源逐渐向银行外渠道发展,包括信托和海外债市,但并非所有开发商的融资状况都得到改善。

证券时报记者调查发现,今年以来,不同类型开发商的融资环境差异正呈放大之势,在额度受限的前提下,往年银行开发贷的“嫌贫爱富”现象更为突出:偏爱大型开发商,小型开发商的融资压力更为严峻。

银行贷款为主流渠道

对于未来大型上市房企的融资环境的改善,标普信用分析师符蓓认为

这主要得益于以下几个因素:一是融资成本降低,今年年初多家香港上市的内地房企以较低利率从海外市场发债融资,拉低了其融资成本;二是信托等非银融资渠道仍会继续发挥作用;三是多数房企的财务积极性有所提高,在土地获取和债务扩张上的态度偏谨慎。此外,一手住宅销售回暖增强了公司现金流。

不过,标普并不认为融资环境改善尤其是融资渠道的拓宽会降低大型房企对于银行贷款的依赖程度。

标普亚太区企业评级董事总经理李国宜在接受记者采访时表示,对于大型房企来说,从信托渠道融资实属去年银根紧张时期的无奈之举,而海外融资方面则要找准海外流动性宽松的时间窗口,因此两者并非大型房企主

流融资渠道,银行贷款仍是主要渠道,占比达到60%至75%甚至更高。

李国宜预计,2013年国内流动性将比去年宽松,有条件的大型房企可能会压缩信托融资比例,因为信托融资利率较高、期限较短且合同条款较为苛刻,他认为,信托融资部分将逐渐被银行贷款替代,海外融资也将成为重要补充。

记者从银行方面了解到的情况也印证了上述观点。某一线城市国有银行地产行业团队负责人对记者表示,近期其经办的几笔大型房地产开发贷款的利率有所下调,此前的贷款年利率普遍为基准利率上浮10%,目前仅上浮5%。

记者了解到,虽然开发贷利率有所下降,银行从合规经营以及控制风险的立场出发,严格控制房地产开发贷的额度。前述国有银行人士告诉记者,总行

和银监局一直对房地产开发贷有严格规定,因此分行对当地的房地产企业贷款实施严格的准入规定,各家银行都有自己的一份客户名单,不在名单之列一定不能放款。”该人士称。

小开发商融资环境恶化

从各方面提供的信息看来,今年一线城市的大型开发商似乎并不缺钱,但小型开发商的处境则截然相反。

渣打银行于2012年12月至2013年1月期间,对位于武汉、西安、成都等二三线城市的30家房地产企业进行了调研,发现其融资环境没有显著改善:首先,项目开发贷款与前一次调研时同样保持着8%的平均利率;其次,当问及信托贷款时,23家受访者表示了解其他同

行已经得到信托资金,比上期调研时多出3家,且信托贷款利率由上一期调研的14%上升到本期的17.3%;第三,受访者表示小开发商的融资环境正在恶化,而且有11家受访公司已听说有开发商在银行或信托公司存在贷款违约,比前一次调研多出5家;此外,开发商拖延对供应商付款的情况仍然普遍,拖延对地方政府付款的情况有增加之势。

渣打银行(中国)宏观分析师申岚对记者表示,尽管货币政策从2012年年中开始松动,但银行对开发贷仍持谨慎态度,该调研结果显示,开发融资状况仍然

紧张,尤其是较小规模的开发商,获得银行贷款的难度高,融资成本没有显著下降。申岚还预计,由于楼市调控基调仍主导市场,2013年整体银行开发贷增长情况将不会出现明显放松。

在有额度的情况下,银行从控制不良率的角度出发,贷款肯定会偏向于大型房地产企业。”银行信贷审查员黄先生表示。

标普分析师符蓓则表示,小型开发商在改善销售和降低流动性压力方面面临严峻挑战,开发商的信用质量两极分化将是2013年的主题。

本报日前刊登《多家城商行招兵买马》一文中,提及浙商银行系城商行。经了解,浙商银行系全国股份制商业银行。特此更正。

平安银行的信息革命

11个月攻坚战圆满完成 综合金融扬帆起航

2013年1月14日,随着平安银行业务系统的整合上线,历时三年的平深整合全面告捷。此后,新平安银行420多家网点的1900多万零售客户、20多万公司客户,开始在相同的业务系统上办理、享受统一的银行产品和服务。

按照平安银行系统整合项目管理委员会常务副主任孙芳滔的说法,这场具有“收官战”意义的信息革命,将使得新银行可以在一个统一的平台上构建未来新的业务增长点。在此理解上,2013年1月14日之后,平安银行终于打开了未来业务增长的空间,翻开“迎接大未来”新篇章的第一页。

历时仅11个月,逾2000名员工;28万个测试案例,执行80万次;短短48小时内,完成3200条投产指令……平安银行用这一系列数据,给出了最深刻的答案。

换“心”手术

一直以来,由于其高难度与高风险性,银行核心业务系统升级换代都被比喻成“心脏”大手术,其涉及千丝万缕的繁复工序,稍有不慎将导致项目失败。在此如此重要且艰难的项目上,选择最适合的方案则显得至关重要。

据悉,原两行在运营模式、业务、产品和流程方面有较大的差异性,这种差异性落到业务系统上的差别就更大。就运营模式而言,原平安银行是集中运营模式,原深发展则是分行运营模式,如果系统整合的同时又进行流程再造,则难度大大、时间周期长,给客户、产品推广和业务层面带来的影响将非常大。

我们需要考虑的是,如何最有效、最快速、最安全地把原有的资源进行“择优摒劣”地整合。”在平安银行业务系统整合项目管理委员会常务副主任肖云看来,在系统选择和优化的过程中,如何为客户提供服务,对所有客户的影响降至最小,“客户导向”是我们选择系统时候考虑的首要原则。”

为此,平安银行决策层前期经过深入研究,选择了一套务实、可控的方

案,即在2012年率先实现相同的业务运行在同一系统上,先整合系统再提升功能的整合目标,以在最短时间内满足一个银行、一个产品、一个系统、一种体验的业务需求。

同时,结合原两行各自的业务优势和系统特点,提出了基于原平安银行新小核心系统群,整合零售业务;基于原深发核心系统群,整合公司、资金业务的整合策略。这套充分利用现有系统资源的整合方案为系统整合赢得了大量时间,也最终保证了项目的顺利完成。

用孙芳滔的话说,真正的挑战从这个时候才开始!”

11个月攻坚战

业务系统整合是一项长期且艰巨的工程。从以往的经验来看,国内一些银行完成核心系统升级就需要2-3年的时间,但平安银行仅在11个月间就顺利完成了项目。

2012年2月14日,平安银行执委

会听取系统整合项目启动汇报,这意味着该行系统整合的工作开始全面展开。为保证对项目进行精细化管理,紧接着的2月22日,平安银行随即召开了项目管理委员会第一次会议,确定了项目指导委员会、项目管理委员会、PMO(项目管理办公室)的三级垂直项目管理组织架构,设置了公司、零售、信贷、资金、运营、财务、IT支持保障组7个专项工作组,明确工作目标与工作原则以及各组人员分工与职责任务,并在每组分设了业务与IT的PMO专职专员共同开展工作。

此后,历时近5个月的需求分析、方案评审、技术开发工作依次展开,到2012年6月底基本完成系统的开发工作。期间,各业务组和IT开发人员,反复论证和协商,共完成109个子项目、313份需求的分析和开发工作。

项目需求、开发、测试等工作需投入大量人力。为此,平安银行各部均抽调骨干参加项目工作。业务部门共投入人员近500人,科技部门在维持日常生产运维的同时,全力投入项目工作,原两行科技参与项目人员近千

人。平安银行还特别出台了分行借调人员专项政策,各分行通过提前招聘新设网点员工,有序开展新员工招聘、培训、借调等工作,为项目组置换出业务骨干人员,共借调全行400多人;尤其是各分行运营条线,通过取消休假、调整轮班等措施,为项目输送了近300名一线柜员。

2012年6月25日至2012年12月2日,平安银行又马不停蹄地进行了2轮系统集成测试(SIT)、3轮用户验收测试(UAT)及13轮数据迁移测试。

用孙芳滔的话说,真正的挑战从这个阶段才开始!”

熬出来的测试验收

系统的设计不可能一蹴而就,必须经过一轮又一轮“发现问题—完善缺陷”的深入测试,才能设计出相对成熟的业务系统。”熟悉银行IT技术的肖云掩不住脸上的疲惫,测试阶段,大家都是熬出来的。”

由于银行的IT系统呈现网状结构,一个环节出了问题,其它环节就会受到影响,而银行的业务又是直接面向客户和市场的,所以每一个环节都必须环环相扣,容不得丝毫马虎。所以,对系统进行高标准的联调联试就显得至关重要。

据了解,此次系统整合共进行了11轮高标准测试,分为系统集成测试(SIT)和用户验收测试(UAT)。

一开始是2轮系统集成测试(SIT),测试的是主要系统的基本功能和性能,即这个系统在处理业务时在功能上做得完全对,还要在性能上做得足够快,能满足几万乃至几十万客户同时在线的需求。这部分测试从2012年6月25日启动,2012年8月22日结束,两个月时间内共执行3.2万个案例测试。

而用户体验测试(UAT)则主要是从用户角度测试系统响应是否正确,是否好用。测试越到后期要求越细。期间,破坏性测试、压力测试等专业测试形式全部都需要顺利过关。UAT测试

从2012年7月16日开始到2012年12月2日结束,历时5个月,共完成了25万个测试案例的编写与测试,共累计执行73万多次。

不仅如此,平安银行设定的测试标准非常严苛。在测试中,发现问题或缺陷分为交易性缺陷和非交易性缺陷两类及多个层级。如“100元”写成“100.01元”就是非常严重的L1层级的交易性缺陷,投产时不能有任何L1方面的缺陷。如测试中遇到这种问题必须当天解决,不能解决的要当天拿出解决方案,务必做到“问题不过夜”。

而一些非交易性缺陷,如打印存折时,打印出来的位置如果偏了一点点,则可视为L4层级的缺陷,这类非交易性缺陷最后遗留的只有十多个,案例通过率在99.9%以上。

6轮演练考验执行力

系统功能性能和数据迁移的用户测试做完后就意味着系统达到上线要求了。但是,就像奥运会开幕式需要彩排以确保万无一失一样,平安银行新系统上线只有短短48小时,同样需要在规定时间规定地点按照规定的动作百分之百达到规定的要求。这就需要在系统上线前进行演练。

演练共进行了1轮沙盘演练和5轮实战演练,每一轮都必须解决相应的问题。比如系统上线的那两天什么时候做什么?这种安排对不对?有没有遗漏?

通过对上线执行流程的反复推导、清理,最终项目组清理出这两天要完成的3400多条上线指令,即要做3400件事情。

为了不影响银行日常经营,演练只能在一天营业结束后加班进行。期间,平安银行在营业结束后共进行了3轮全行演练,参加演练的柜台都达到6000人。如何保证每个人做的都是对的呢?这就需要一个严密的指挥系统。为此,IT部门专门为此次整合项目做了一个银行业前所未有的上线指挥系统,在演练中发挥了重大作用。

不仅如此,3400条指令要在短短48小时内顺利执行完毕,对平安银行来说更是前所未有的挑战。比如上线那两天某台关键设备坏了,或者某地停电这种低概率的事情都可能会导致系统上线失败。因此应急预案非常重要。为防止整合过程中系统更新不成功,或出现重大问题、不可控的故障,项目组为此设置了“系统回退”功能,其原理有点类似于电脑设置中的“一键还原”功能。

方法很简单,就是对上线前的数据做一个备份,并设置若干个回退点,一旦出现问题,则可利用系统回退功能恢复到新系统上线前的原始状态。事实上,系统正式上线那天,平安银行还特别预留了20个小时作为回退时间,以防突发情况。

数据迁移比拼耐心

新业务系统搭建好了以后,需要将原两行客户数据从旧的系统中迁移至新的系统上,且需要保证客户信息不变,甚至连过往交易明细、卡的状态、卡的功能等客户信息全部都要跟原来一样,还要保证这些数据能正常使用,这就是数据迁移。

数据迁移是两行系统整合项目重中之重。数据迁移的难点在于,其涉及到两家银行客户数据的整合,要将数据结构不同、系统架构不同的数据进行清理,分别在原两行的系统群中完成迁出、迁入,且两家银行的历史较长,所以账户清理工作量非常庞大。

比如原深发展很早以前开发过的一个教育储蓄产品,截止到目前遗留下来仅有几十个客户,有些已经很久没有使用过这个账户。这就需要银行跟这些客户一个一个联系,找到他们,确认这个产品他们还用不用。肖云把这项工作比喻为“搬家”的过程,这些客户就像是遗留在抽屉里却又找不到主人的零碎物件,项目组就像搬运工,要帮这些零碎物品找回主人,实在找不着的,只有清理好重新开辟一个新地方摆放,不能让一个客户“生错车”、

下错站”。这些清理工作非常考验项目组成员的耐心。

在数据迁移攻坚阶段,项目组成员在承受巨大压力的同时通宵达旦,第二天又继续坚守岗位的情景司空见惯。有的同事家里小孩生病了,为了不落下进度,也跟着其他测试人员一起加班加点;有的同事连续一两个月时间连轴转,每天晚上加班到十二点也习以为常。

数据迁移的工作从2012年6月份开始于用户验收测试同步开展,到2012年10月份又与演练同步进行,直到2012年12月2日完成数据迁移,一共经历了6轮专项测试、5轮演练、2轮性能测试,完成了1500多份数据核对业务报表的核对工作、103项数据清理工作。

数据量最庞大的千万级零售账户的数据迁移工作,其复杂程度比一次春运有过之而无不及。”孙芳滔感叹道。

系统成功上线

经过前面多轮的测试和演练工作,平安银行系统上线终于于2013年1月12日至13日进行整合上线,至今该新系统已平稳运行近一个月时间。

系统整合上线后,新系统未出现重大的漏洞或错误,没有一个客户“生错车”、“下错站”。这意味着,平安银行新业务系统已经经历了市场的检验。

随着业务系统整合上线顺利完成,该行所有网点将通过该系统为原两行客户提供各项金融服务,这使得原两行的产品、服务、定价、客户权益、流程实现了真正意义上的统一。客户在原两行的信息实现统一管理,客户资产合并计算,并根据合并计算后的资产享受银行高端和优质的服务。客户在原两行的任意网点均可获得一致的、优质的产品与服务。随着银行系统整合收官,全新的平安银行作为中国平安旗下重要的业务板块开始扬帆起航,借助平安集团的综合金融优势