

房地产不良贷侵袭 晋商银行成绩单喜忧参半



营收、归母净利润“双降”

从业绩报表来看,2025年,晋商银行资产规模稳步扩张,截至年末总资产突破3930亿元,较上年末增长4.4%,实现稳健增长,底盘持续夯实。而同规模扩张形成对比的是,经营业绩隐忧依旧存在,2025年全年,晋商银行实现营业收入54.45亿元,同比下降6%;归属于该行权益持有人的净利润16.65亿元,同比减少5.1%,已是连续第二年呈现营收、归母净利润“双降”态势。

作为银行营收核心来源的利息净收入在2025年度出现收缩。在利率市场化深化、贷款市场报价利率(LPR)持续调整的行业周期中,晋商银行生息资产平均收益率从2024年末的3.37%降至2025年末的2.97%,降幅达0.4个百分点;净利息收益率由1.2%下降0.13

个百分点至1.07%;净利差由1.07%下降至0.96%。息差的持续收窄,带动利息净收入同比减少7.7%至38.66亿元,成为拖累业绩的主要因素。

传统中间业务同样疲软,未能形成有效业绩支撑。面对财富管理转型加速、非息收入竞争白热化的行业环境,2025年晋商银行手续费及佣金净收入约6.2亿元,同比微降1.1%。结算及清算手续费、承兑及担保手续费、银行卡服务手续费分别同比下降21.5%、19.9%、16.5%;仅代理业务手续费及其他收入增长49.4%、理财业务服务费增长3.1%。

金乐函分析师廖鹤凯指出,晋商银行在利率下行周期中,负债成本管控与资产收益优化的核心难点在于生息资产平均收益率下行幅度大于付息负债平均付息率的降幅,导致净息差收窄,同时对公贷款议价空间压

缩及房地产风险暴露进一步拖累盈利,使负债端成本调整滞后于资产端收益下滑。

在中国(香港)金融衍生品投资研究院院长王红英看来,晋商银行当前面临的经营挑战主要有两方面,一方面,受激烈的市场竞争影响,负债端成本居高不下,无论是个人吸储还是对公业务的维护成本均较高;另一方面,对公优质客户的争夺加剧导致资产端贷款定价下行,净息差持续收窄,而成本管控的刚性进一步压缩了盈利空间。

房地产业不良激增

资产质量是银行的“生命线”,晋商银行的资产质量与山西区域房地产市场、能源、制造等实体经济深度绑定,受行业周期与区域环境影响尤为显著。截至2025年末,晋商银行不良贷款总额达42.49亿元,较上年增加

6.83亿元;不良贷款率由1.77%上升0.18个百分点至1.95%。

剖析该行公司不良贷款结构可以看到,在2025年,晋商银行在制造业、采矿业、建筑业等行业的不良贷款率有所好转,但房地产业不良率飙升至12.24%,较上年的0.36%大幅攀升;不良贷款余额从约0.32亿元激增至12.55亿元,增长超38倍。晋商银行指出,该行业不良贷款余额和不良贷款率上升是由于受整体房地产市场持续调整影响,部分房企偿债能力有所减弱,经营出现困难,导致贷款违约所致。

上海易居房地产研究院副院长严跃进指出,从风险暴露的节奏与区域特点来看,晋商银行房地产贷款风险在后期逐步显现,反映出风险识别与分类方面存在一定的滞后空间。当区域房地产市场已进入调整周期时,资产质量并未立即同步变化,而是在后续阶段才逐步释放,说明其风险预警机制和贷后动态跟踪能力仍有进一步优化的空间。

严跃进建议,针对上述情况,后续风险处置的优先级可考虑首先加强对大额风险暴露的持续关注,尤其是对关联度较高的房地产授信客户进行审慎排查,防止单一客户或集团风险的扩散。同时,可综合运用核销、转让、重组等方式,稳步推进已暴露问题贷款的处置工作,更好地促进风险防范化解。

面对风险挑战,晋商银行加速风险处置与体系完善,构建起覆盖“贷前、贷中、贷后”全流程的“大授信”管理架构,制定多举措风险处置方案,2025年清收处置不良资产21.5亿元。在信贷管理系统引入工商信息、司法诉讼等外部大数据,搭建智能风控规则,拦截高风险客户,提升风险识别能力以及风险决策管理效率。运用数智化管理的理念,对贷后管理功能进行重构,以智能化贷后管理模式迭代人工为主的贷后管理,推动贷后管理机制数字化转型。

如何“止血”转型

晋商银行总行设在山西太原,2008年12月30日经原银监会批准由太原市商业银行更名,2009年2月28日正式挂牌成立,并于2019年7月18日在香港交易所上市。

在业绩与风险双重重压下,晋商银行开始通过不良资产剥离等举措优化资产结构,也紧扣高质量发展主线,在服务实体经济、推进普惠金融、布局零售转型与数字化建设上发力。

从年报披露的数据来看,该行2025年累计为山西省实体经济提供贷款支持1483亿元。普惠金融领域成果显著,截至去年末普惠型小微企业贷款余额达134.7亿元,贷款增速16.6%。数字化转型层面,建设和完善公司业务综合服务平台、小微综合金融服务平台、零售客户运营平台、远程服务营销一体化平台、个人手机银行7.0等线上服务平台,开展客户拓展、线上运营和远程服务等工作。

“晋商银行需采取多维度的应对策略走好差异化发展路径,”王红英建议,在风险处置上,应优先对高负债房企贷款停止展期,通过资产重组或出清快速“止血”,并利用政策机遇推动项目并购或转为保障性租赁住房以稳定资产质量;在业务结构上,应减少对传统制造业和房地产的依赖,转向科技、绿色及供应链金融,通过“投贷联动”支持山西产业高质量发展;在风控理念上,需从被动应对转向前瞻性管理,结合行业周期提供综合金融服务方案;在运营支撑上,应加速数字化转型,利用数据模拟企业全生命周期以降本增效。

“后续晋商银行应优先加速高风险资产出清,同步优化信贷结构向制造业和绿色经济倾斜。”廖鹤凯如是说道。

针对下一步如何提升盈利能力水平、改善资产质量等相关问题,北京商报记者向晋商银行发去了采访提纲,截至发稿未收到回复。

北京商报记者 宋亦桐

Focus

新时代信托股权第五次挂牌 价格较初期缩水超五成

这家信托公司100%股权再次被挂牌。4月2日,北京商报记者注意到,北京产权交易所近日上线新时代信托股份有限公司(以下简称“新时代信托”)100%股权转让项目,挂牌价格为11.85亿元,前次为14.81亿元。

值得一提的是,这已是新时代信托第五次转让全部股权,而相较于2022年8月首次挂牌价23.14亿元,交易价格已经缩水超五成。不仅仅是新时代信托,随着行业整体转型加速,信托公司股权转让多次挂牌、频繁折价在业内逐渐成为常态。有分析人士指出,目前信托业业绩承压,盈利逻辑发生剧烈变化,未来信托牌照转让将呈现价值回归趋势。

100%股权作价11.85亿元

新时代信托100%股权再次打折转让。根据北京产权交易所官网,新时代信托60亿股股份正在挂牌中,合计涉及公司100%股权,挂牌底价为11.85亿元。本次转让披露起止日期为3月30日至4月27日。

挂牌信息显示,新时代信托100%股权转让方正是该公司的4名股东,即新时代远景(北京)投资有限公司、上海人广实业发展有限公司、潍坊科微投资有限公司、包头市鑫鼎盛贸易有限责任公司,持股比例分别为58.54%、24.39%、14.63%、2.44%。

综合新时代信托官网以及天眼查等信息来看,新时代信托于1987年经人民银行批准正式成立,前身是包头市信托投资公司。2003年12月,经监管部门核准重新登记,该公司更名为新时代信托投资股份有限公司,此后又于2009年6月进一步更名为新时代信托股份有限公司。2016年8月,新时代信托注册资本增至60亿元,正对应本次转让的60亿股股份。

对于新时代信托,业内并不陌生。根据司法判决信息,正是在第二次更名中,明天

控股及其实际控制人肖建华通过分散股权、层层控股、隐名控股等手段,对新时代信托进行了实际控制,该公司成为“明天系”旗下金融机构。“明天系”风险暴露后,新时代信托也被纳入处置范围。

本次挂牌信息对新时代信托相关信息进行了披露。2020年7月17日,原中国银行保险监督管理委员会决定依法对新时代信托实施接管。接管期限自2020年7月17日起至2021年7月16日止,后依法延长一年至2022年7月16日。从接管之日起,被接管机构股东大会、董事会、监事会停止履行职责,相关职能全部由接管组承担。

北京商报记者注意到,2020年5月8日,新时代信托最后一次发布信托产品成立公告,集合信托资金1780万元整,此后未有新产品发布。2022年6月,新时代信托公布了自然人投资者本金的化解方案,截至2022年6月28日签约期满,已有人数占比99.5%的投资者完成签约。

新时代信托的财报数据披露停滞在了2019年。根据该公司2019年年度报告,报告期内新时代信托营业收入为4.2亿元,同比下滑41.18%;净利润1.5亿元,同比下滑59.94%。截至报告期末,新时代信托总资产

为93.58亿元,总负债为7.42亿元,管理资产规模3224亿元。

信托牌照转让整体遇冷

被接管期间,新时代信托于2021年9月宣布启动市场化股权重组,并表示将尽快恢复正常经营。此后在2022年7月,将董事长、法定代表人更换为蔡成维后,该公司开始了近四年的坎坷转让路。

2022年8月,新时代信托100%股权首次挂牌转让,彼时交易价格为23.14亿元。此后,2024年5月、2025年12月以及2026年2月,新时代信托先后三次挂牌,其中前两次交易价格为18.51亿元,后一次挂牌价格为14.81亿元,约为前序价格的8折。

而在距离第四次挂牌失效仅仅十余天后,新时代信托启动了第五次转让程序,交易价格11.85亿元,较上一次挂牌价14.81亿元再打8折。而与初期23.14亿元相比,不足四年间这张信托牌照的价格缩水比例超五成。

用益金融信托研究院研究员喻智认为,新时代信托的股权大幅折价还流拍,主要有两个原因:一是信托公司本身的问题,风险处置不确定性仍相对较高,后续恢复经营的投入可能会较大,市场不看好属于正常情况;二是行业周期的影响,在监管收紧、风险出清和业务转型等多重压力之下,目前信托业绩承压,盈利逻辑发生剧烈变化,信托公司股权价值受行业前景不明朗等因素影响比较大,市场整体投资意愿相对较低。

中国金融智库特邀研究员余丰慧指出,新时代信托的价格大幅缩水反映出其经营状况不佳或存在较大的风险敞口,导致投资者对其价值评估较低。尤其是考虑到接管后公司的治理结构、资本充足性以

及潜在的风险问题,意向买家对于接盘后的整合难度和成本也有所顾虑。

事实上,近年来信托股权转让市场全面降温,曾经“一牌难求”的盛况彻底落幕。新时代信托历经五次挂牌,交易价格大幅缩水但仍难寻下家,在业内并非孤例,此前西部信托、华信信托、天津信托、中原信托等多家机构的部分股权,同样历经多次挂牌且大幅降价。

当前,中铁信托0.826%股权仍在北京产权交易所经历第二次挂牌,底价从1.01亿元降至9050万元。本轮挂牌历时4个月,于4月3日到期,但同样未找到新买家。

余丰慧表示,信托牌照的价值往往取决于公司的资产质量、业务范围、市场地位以及行业整体环境等多种因素。牌照转让遇冷的原因主要包括行业监管趋严、经济增长放缓背景下信托产品违约风险增加、市场竞争加剧等。

牌照转让将呈价值回归趋势

信托牌照转让难背后,是信托行业的加速转型,也映射出信托行业告别牌照红利的新局面。

随着“1+N”信托监管体系逐步建立,行业进入风险出清加速、格局深度分化的新阶段。资管新规与“新三分类”落地后,信托行业融资类、通道业务被全面压降,过去依靠牌照套利、“躺着赚钱”的时代终结,从业机构也迎来了激烈的新业务竞争。

与此同时,行业监管趋严也让市场机构在布局信托牌照时更为审慎。2026年1月1日,修订发布的《信托公司管理办法》正式生效。其中明确要求强化股东穿透审核,并严禁非自有资金入股,严格限制关联交易,同时强调了股东风险处置责任。这也意味着,

入股信托不再是短期投机,而是需长期投入、承担风险、接受强监管的金融业务经营。

过去几年间,新时代信托这类高风险信托机构,陆续在监管指引下有序完成了风险化解。从后续走势来看,也有部分机构进入了破产重组流程。有信托行业从业人士指出,新时代信托这类经营停滞机构,后续或将面临更低价格处置。若股权转让始终无人接手,不排除后续破产清算的可能,正式宣告被淘汰出局。

对于公司股权转让难的原因以及后续应对举措,北京商报记者向新时代信托方面进行采访,但截至发稿未收到该公司回复。

喻智同样表示,未来信托公司的股权价值或许将与经营质量、转型能力等因素挂钩,经营稳健的信托公司股权可能受到部分投资者的追捧,但高风险机构的股权即使降价恐怕也难以找到合适的投资人。

在金乐函分析师廖鹤凯看来,未来信托牌照转让将呈现价值回归趋势,对于高风险机构未来可能由监管协调的“国家队”机构接手参与重组,而非常规的市场化定价交易。信托公司应聚焦核心能力建设,加快风险处置、提升合规建设,实现服务驱动业务转型。

“随着监管政策的进一步落实和市场的自我调整,信托牌照的吸引力可能会有所变化,”余丰慧分析称,“从业机构应加强风险管理,优化业务结构,提升服务质量和创新能力,以适应新的监管要求和市场需求。”

同时,余丰慧指出,信托公司应积极寻找战略合作伙伴,通过并购重组等方式增强自身竞争力,这是应对行业变革的有效策略。对于有意向购买信托牌照的企业而言,则需谨慎评估目标公司的实际情况,确保投资决策的合理性和安全性。

北京商报记者 廖蒙