

大有研究

——信托理财周报

(2012.03.12—2012.03.18)



目 录 CATALOG

第①章 市场巡礼

- | | |
|---------------|---|
| 1. 一周大事记..... | 1 |
| 2. 热点聚焦..... | 1 |

第②章 产品动态

- | | |
|--------------|---|
| 1. 市场总揽..... | 2 |
| 2. 特别关注..... | 4 |
| 3. 产品精解..... | 6 |

第③章 大有商学院

- | | |
|---------------|---|
| 1. Q&A..... | 7 |
| 2. 信托ABC..... | 8 |
| 3. 理财悟语..... | 9 |

附录：本周集合信托产品发行统计

一、市场巡礼

① 一周大事记

3.12 长安信托管理的信托资产规模达到1023.13亿元，首次突破千亿元大关。

3.13 日本最大地产开发商三井不动产、三菱地产，竞相扩张私人不动产信托REITs

3.13 港交所表示将推动更多商业信托上市。

② 热点聚焦

信托公司试水融资平台类资产证券化

信托公司有望成为继银行之后，为地方融资平台“输血”的第二主力。2012年短短数月，中信信托、天津信托、长安信托、中铁信托等信托公司为地方融资平台已提供上百亿融资。多位信托公司高管预计，如果银监会不出台限制性的监管政策，信托业全年可为地方融资平台提供2000~3000亿元融资。

政信合作曾在2009年掀起一波高潮，后因风险问题被银监会限制，在2010年萎缩。今年以来，信托公司重新大规模涉足，一方面是因为银监会调整了对融资平台的监管政策，金融系统对融资平台的风险也进行了重新审视；另一方面也是经营压力使然。今年信托公司的经营环境非常严峻，曾经创造大部分信托业务收入的房地产信托，面临巨大的兑付压力，新增房地产信托项目需要逐单报监管部门审批。

除了直接贷款和资产买入返售，信托公司的政信合作产品广泛采用了资产证券化的思路。目前，央行和银监会已经达成共识，重启资产证券化试点，这是指标准的资产证券化。实际上，非标准的资产证券化从未停过。例如，银信合作的本质就是银行借用信托工具，将信贷资产进行曲线资产证券化，然后卖给自己的理财客户。资产证券化是信托产品设计的常规思路。因为信托产品是私募产品，不能公开宣传和推介，也缺乏统一、集中的登记托管、交易市场。如果受益权份额能够进行公募，登记托管并交易，引入中介机构参与，就成了标准的资产证券化。

二、产品动态

① 市场总揽

规模数量：发行市场骤然回暖

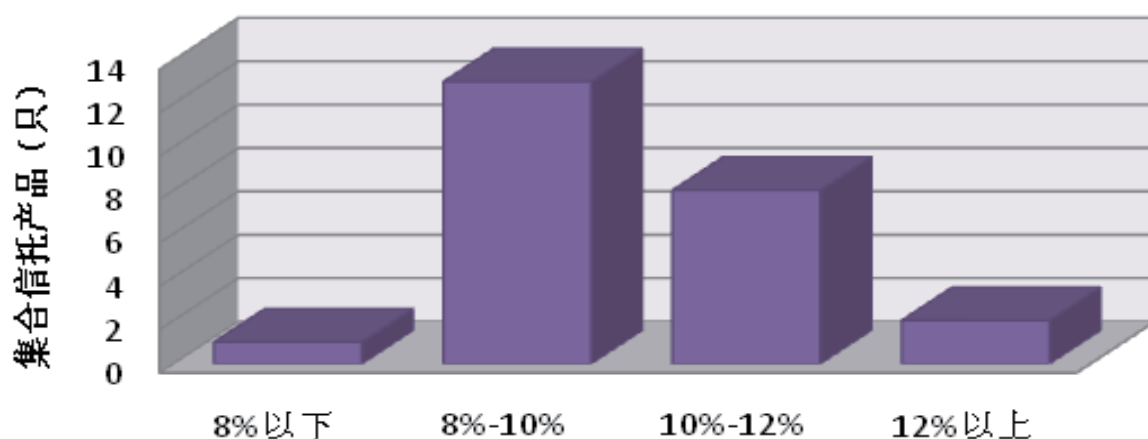
本周共发行26只集合信托产品，发行规模约为73.90亿元（详见附录）。与上周相比，发行数量增加13只，环比增加1倍，发行规模环比增加1.65倍。本周参与产品发行的机构有13家，比上周增加4家，机构参与度为19.70%，市场集中度较上周有所下降。

与上周发行市场的冷清相比，本周骤然回暖的发行市场，与乍暖还寒的春天颇有暗合之处。无论是发行数量、发行规模，还是参与发行产品的信托公司数量，均呈激涨态势。特别是发行规模，上周不到30亿元，而本周则增涨了1.65倍，涨幅惊人。其中，四川信托“俊发地产股权投资集合资金信托计划（第八期）”的发行规模达到29.6亿元，占到总体发行规模的40.88%。

收益期限：平均期限超过1.5年

本周收益区间主要集中在“8%-10%”（详见图一），平均预期收益率为10.27%，环比减少6.30%。目前，房地产类信托仍然是信托市场上收益率最高的产品，在5只投向房地产领域的信托产品中，有4只产品的预期收益率超过10%。

图一：本周集合信托产品最高预期收益率统计
(2012.3.12-2012.3.18)

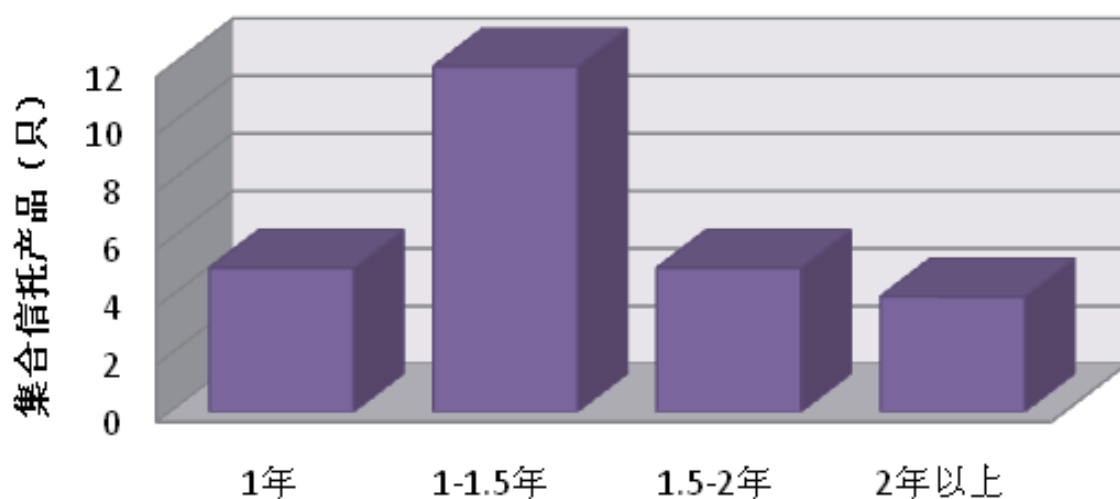


数据来源：大有财富金融产品中心

从产品期限来看，本周产品平均期限为1.81年，环比增加7.1%。

本周1.5年期限的产品最多（7只），数量占比26.92%；发行规模13.76亿元，规模占比18.62%。其次是1年期的产品（5只），数量占比19.23%；发行规模3.55亿元，规模占比4.80%（详见图二）。

图二：本周集合信托产品期限统计
(2012.3.12-2012.3.18)



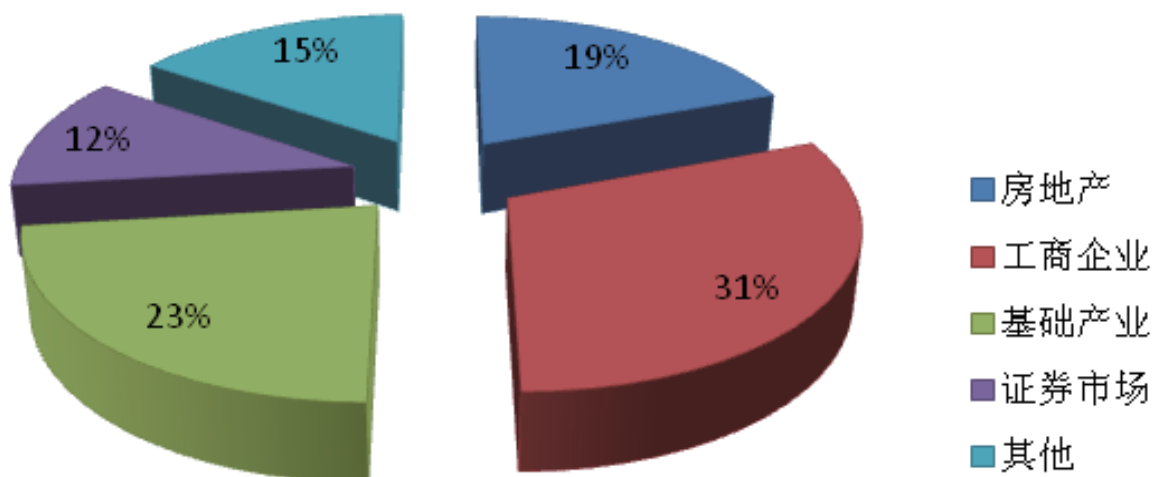
数据来源：大有财富金融产品中心

投资领域：工商企业和基础产业受青睐

本周资金投向的分布较为均匀，上周房地产类产品独占发行数量四成的威风不再。投向工商企业和基础产业的信托产品列居前两位，数量占比分别为31%和23%，而投向房地产领域的产品数量以19%退居第三。

但从发行规模来看，房地产类信托产品达到39.25亿元，占总体发行规模的53.11%，仍居首位；投向基础产业的信托产品为12.71亿元，投向工商企业的信托产品为8.59亿元，分别占到总体发行规模的17.20%和11.62%。

图三：本周集合信托产品资金投向统计
(2012.3.12-2012.3.18)



数据来源：大有财富金融产品中心

② 特别关注

大有财富作为一家独立、专业的第三方理财顾问和资产管理机构，依托专业化产品投研和财富管理，专注金融理财研究，为投资者特别关注了22家有央企背景以及有业务特色的信托公司。

从本周产品成立的情况来看，共有北京信托、华鑫信托、中铁信托、山西信托等11家公司的21只信托产品成立（详见表一），成立规模约为50.58亿元。与上周相比，产品数量增加11只，环比增加1.1倍；产品规模增加37.96亿元，环比增加3倍。

综合来看，本周成立产品的数量和规模均呈现“小阳春”的喜人态势。

表一：本周集合信托产品成立统计（有央企背景以及有业务特色的信托公司）

产品名称	产品期限 (年)	最高预期 收益率	资金投向	成立规模 (亿元)
北京信托·银驰15号证券投资资金信托	——	——	证券市场	10
华鑫信托·慈溪景观大道综合工程安置房一期信托贷款集合资金信托计划	1	9.5%	房地产	2
华润信托·鼎盛28号项目集合资金信托计划	0.5	7%	金融机构	3.03
中铁信托·优债1215期都江堰工投项目集合资金信托计划	2	10.5%	基础产业	1.02
中铁信托·丰利1212期大连银行项目集合资金信托计划	1	——	工商企业	0.48
北京信托·洛阳塞纳春天集合资金信托计划	2	13%	房地产	2.4966
五矿信托·汇盛合赢1号债券投资集合资金信托计划	1	6%	证券市场	1
中粮信托·津滨丰盈（1期）滨海投资企业员工集合资金信托计划	——	——	——	1.8
山西信托·大丰收十七号集合资金信托第17005期子计划	1	——	证券市场	0.3
华鑫信托·光华上智1期证券投资集合资金信托计划	20	——	证券市场	——
五矿信托·兴盛39号股权收益权投资集合资金信托计划	1.08	9%	工商企业	5.5
中航信托·天富14号集合资金信托计划	1.5	8.5%	其他	0.406
中铁信托·成都国贸城片区电力基础设施建设工程项目集合资金信托计划	1	——	基础产业	2
大业信托·海南国际旅游岛投资集合资金信托计划	2	——	房地产	8.0907
五矿信托·固益人生3号结构化固定收益投资集合资金信托计划	1	6%	证券市场	3
华鑫信托·凯思博多策略一号结构化证券投资集合资金信托计划1110期	1.5	——	证券市场	——
华融信托·金牡丹融丰系列吴融集团信托贷款集合资金信托计划	1	10.4%	工商企业	2.5
北京信托·保障房之天津团泊新城保障房项目集合资金信托计划	1	11.5%	房地产	4.4653
华润信托·方德致远6号结构式集合资金信托计划	——	——	证券市场	——
中铁信托·国色天乡基础设施项目（二期）集合资金信托计划	1.5	10%	基础产业	1
重庆信托·重庆市武隆县堤防工程建设项目集合资金信托计划	2	——	基础产业	1.4955
总计				50.5841

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2012年3月18日）

本周共有长安信托、中铁信托、中诚信托和五矿信托等4家公司的9只信托产品发行（详见表二），发行规模为15.39亿元，比上周增加1倍之多。

经过测算，这9只产品的平均预期收益率为9.97%，平均期限为2.22年。与全部66家信托公司的数据相比，22家信托公司发行产品的平均预期收益率减少2.92%，平均期限增加22.65%（详见表三）。

表二：本周集合信托产品发行统计（有央企背景以及有业务特色的信托公司）

产品名称	产品期限 (年)	最高预期收 益率	资金投向	发行规模 (亿元)
长安信托·合正普惠 1 号证券投资集合资金信托计划	5	——	证券市场	0.2
长安信托·长安投资 187 号分层式集合资金信托计划	1.5	7%	证券市场	0.9
长安信托·长安投资 198 号分层式证券投资集合资金信托计划	1	8%	证券市场	0.75
中诚信托·2012 年中诚信托青山金矿股权投资集合信托计划	3	12%	工商企业	1.8886
五矿信托·阳光海西股权投资集合资金信托计划	2	14%	房地产	5
长安信托·江苏亚邦药业流动资金贷款集合资金信托计划	1	10%	工商企业	1
长安信托·华新桥棚户区改造应收债权收益权集合资金信托计划	2	10%	基础产业	2
中铁信托·优债 1219 期恒大名都项目集合资金信托计划	1.5	10%	房地产	1.85
五矿信托·天津贝弗利矿产基金集合资金信托计划	3	——	工商企业	1.8
总计				15.3886

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2012 年 3 月 18 日）

表三：信托公司基本数据比较

	22 家信托公司	66 家信托公司	比较
平均预期收益率	9.97%	10.27%	-2.92%
平均期限	2.22	1.81	+22.65%

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2012 年 3 月 18 日）

③ 产品精解

中铁信托·置信逸都丹郡酒店装修项目集合资金信托计划（往期项目）

该信托计划用于彭州置信逸都·丹郡A区酒店项目的装修项目,预期年收益率10%到12%,按年分配收益,本金及剩余收益到期一次性支付。信托期限24个月,可提前6个月结束,起购金额为100万元,由中铁信托发行。

从项目的基本情况来看,置信逸都·丹郡A区酒店项目位于彭州市新城市大楼所在的牡丹新城区域,是彭州市集商务中心、四星级酒店、欧式高尚社区等为一体的城市标志性建筑群。作为本项目还款来源的置信逸都·丹郡A区住宅、商业物业可售面积的预计销售回款约为14.68亿,充分覆盖此次信托贷款本息。

彭州置信以其所有的“置信逸都·丹郡”A区5栋1层在建工程为本次信托贷款的归还提供抵押担保,上述在建工程预评估价值为36331万元,对应抵押率为49.54%。另外,彭州置信的母公司成都置信(实业)集团提供不可撤销连带责任保证担保。

因此，该信托计划的风控措施完善，还款来源充分，预期收益率在同类产品中属于中上游水平，高出银行同期定期存款利率6-8个百分点。投资者认购踊跃，信托计划推出一周后即告成立（2012年2月20日推出，2月27日成立）。

三、大有商学院

① Q&A

Q：我是一家大型国企的财务总监，今年即将退休，积攒了100多万元的养老钱一直放在银行里吃利息，但是这两年通胀越来越厉害，靠利息所得的收益连CPI都跑不赢。请问，有没有一种既能保证本金安全、收益又能超过银行存款利息的产品？

A：您所提的问题，相信很多投资者都有同样的感触。目前股市低迷、楼市萧条，对普通投资者来说，传统的投资方式不外乎股票、基金、银行理财产品、银行存款这几类。但是除了银行存款外，其他几类投资方式都不能完全保证本金的安全，而且收益也是浮动的，要视金融市场的大环境和具体的投资操作模式而定。银行存款虽然能保证本金安全，有固定的利息收入，但是一年期的定期存款利率为 3.50%，五年期的定期存款利率为 5.50%，与飞涨的通货膨胀率相比，这点收益实在微不足道。

从您的具体情况来分析，100 多万是您积累了一辈子的养老钱，是退休后生活的主要经济来源。因此用这笔钱来做投资，首先要考虑的是安全性，本金不能有损失；其次才是获得较好的收益。存在银行固然是较为安全的做法，但也比较被动，无法获得满意的投资收益。

以您的资金实力来看，您可以尝试信托理财。信托作为金融业中唯一由投资者直接参与实业投资的金融制度，有特殊的优越性，主要投向基础设施、房地产、公用事业等传统行业，操作模式成熟，风险控制措施到位，本金和收益能够得到有效的保证。

值得注意的是，信托产品的收益稳健且高于一般的银行理财产品，完全符合您对投资收益的要求。目前市面上绝大部分信托产品的投资起点为 100 万元，一般期限在 1 年以上，预期收益率每年 8% 以上。还有一类被称为“信托的信托”的产品（TOT 产品），投资方向

主要是信托公司认可的债权和其它信托项目的收益权，其起点较低，一般 30 万元以上，资金量不大的投资者也有机会参与，享受到高于同类银行理财产品的理想收益。TOT 产品的期限也普遍在 1 年以上，预期收益率每年 6% 以上。相对于传统的以票据投资为主的银行理财产品，信托理财产品无疑有着更高的收益率和更大的吸引力。

但是做任何投资都不能忽视风险，信托理财也是一样。能否到期按预期收益率兑付，是投资者考核信托公司业绩的核心指标。投资者在投资信托产品时，要特别注意选择实力强、业绩优秀、重视风险控制的信托公司，和选择风险小、还款来源和抵质押保证充足的信托项目。此外，投资人还要注意项目的投资金额和期限是否匹配自己的理财需要。

对信托行业不太了解的普通投资者，如果想得到更加专业和贴心的理财服务，建议您选择一家专业的第三方理财机构。第三方理财机构是独立于银行、证券公司、信托公司、保险公司等金融机构的理财顾问机构，为投资者提供综合的理财规划服务，而不是“头痛医头，脚痛医脚”似的片面服务。

由于中国的理财市场起步较晚，第三方理财仍处在初步发展阶段，资质良莠不齐，专业程度高、经验丰富的第三方理财机构实属稀缺。大有财富就是这样一家出身“银行系”的优质第三方理财机构，公司高层均来自各大商业银行的管理层。

大有财富具备一流的产品筛选能力，风控委员会制定了严格的产品选择标准，对每一款产品都设定了严谨的风控措施；其合作伙伴均为具备央企背景的优质信托公司，产品池丰富，产品均为精品，客户尽可放心地“优中选优”。大有财富专注高端理财，提供专业信托服务，还可以根据客户实际需求提供量身定做理财产品。成立以来，在优秀的金融团队和专业的研发团队默契配合下，大有财富在业内和众多的投资者中创下了良好的口碑。

② 信托ABC

信托基金：信托基金也叫投资基金，是一种“利益共享、风险共担”的集合投资方式。信托基金指通过契约或公司的形式，将社会上不确定的多数投资者不等额的资金集中起来，形成一定规模的信托资产，交由专门的投资机构按资产组合原理进行分散投资，获得的收益由投资者按出资比例分享，并承担相应风险的一种集合投资信托制度。

在我国，由信托公司开发的信托基金是最接近美国产业投资基金形态的一种金融产品。信托基金与目前国内业界使用的概念“信托计划”、“信托产品”、“信托品种”含义相一致。我国信托基金与美国产业投资基金一样，主要投资于实业领域，但主要投向集中在基础设施、房地产、公用事业三大领域项目，属于传统成熟行业，经营模式具有一定的垄断性，没有高科技含量。我国信托基金的发展，弥补了企业不能发行债券、股票的不足，丰富了企业的融资渠道，也为投资者提供了一种价值投资的渠道，使得投资者有更多机会分享经济增长的成果。

③ 理财悟语

“成功投资的关键在于常识、纪律和耐心，而不是高智商。”——沃伦·巴菲特

在总结自己的成功经验时，巴菲特表示：我的成功并非源于多高的智商，最重要的是理性，而理性则来源于常识、纪律和耐心。如果把智商和才能比作发动机的动力，那么输出功率、也就是工作的效率则取决于理性。要知道，一旦发生恐慌，任何资产都有可能变

附录：本周集合信托产品发行统计

产品名称	产品期限 (年)	最高预期 收益率	资金投向	发行规模 (亿元)
中融信托·融美 10 号艺术品集合资金信托计划	5	11%	其他	10
天津信托·基础设施(海河东路建设项目)集合资金信托计划	1.5	11%	基础产业	4.5
长安信托·合正普惠 1 号证券投资集合资金信托计划	5	—	证券市场	0.2
长安信托·长安投资 187 号分层式集合资金信托计划	1.5	7%	证券市场	0.9
长安信托·长安投资 198 号分层式证券投资集合资金信托计划	1	8%	证券市场	0.75
四川信托·鑫达 4 号集合信托计划	1.08	12%	房地产	0.8
北方信托·滨海盘山大道项目贷款集合资金信托计划	1.75	10%	基础产业	1.5
国元信托·合肥经济技术开发区桃花工业园债权投资集合信托计划	2	10%	工商企业	0.8
中诚信托·2012 年中诚信托青山金矿股权投资集合信托计划	3	12%	工商企业	1.8886
西部信托·无锡市城市安置房集合资金信托计划	1.5	11%	基础产业	2.5
五矿信托·阳光海西股权投资集合资金信托计划	2	14%	房地产	5
四川信托·俊发地产股权投资集合资金信托计划(第八期)	1.08	14%	房地产	29.6
长安信托·江苏亚邦药业流动资金贷款集合资金信托计划	1	10%	工商企业	1
长安信托·华新桥棚户区改造项目应收债权收益权集合资金信托计划	2	10%	基础产业	2
新时代信托·慧金 336 号非上市公司股权收益权集合资金信托计划	1	9%	工商企业	0.6
新时代信托·鑫业 71 号信托贷款集合资金信托计划	1	9%	工商企业	0.6
中铁信托·优债 1219 期恒大名都项目集合资金信托计划	1.5	10%	房地产	1.85
新时代信托·慧金 394 号非上市公司股权收益权集合资金信托计划	1	9%	工商企业	0.6
五矿信托·天津贝弗利矿产基金集合资金信托计划	3	—	工商企业	1.8
苏州信托·恒润 1121(绿色农业公司股权投资)集合资金信托计划	2	11%	基础产业	1.5
北方信托·天津茶淀工业区起步区给水工程收益权集合资金信托计划	1.5	10%	基础产业	0.71
东莞信托·恒信恒大雅苑集合资金信托计划	1.5	11%	房地产	2
东莞信托·宏信汇丰实业集合资金信托计划	1.5	10.5%	工商企业	1.3
中融信托·融美 13 号艺术品集合资金信托计划	1.25	9.4%	其他	0.5
中融信托·融美 14 号艺术品集合资金信托计划	1.25	9.4%	其他	0.5
中融信托·融美 15 号艺术品集合资金信托计划	1.25	9.4%	其他	0.5
合计				73.8986

数据来源：大有财富金融产品中心(数据截止日期为 2012 年 3 月 18 日)

免责声明

本报告所有基础信息均来自公开渠道，对公开信息的准确性和完整性不作保证。所有评价分析结果仅供参考。版权归大有财富金融产品中心所有。引用相关数据及观点，须注明来源。参考更多信息，请登录大有财富官方网站 www.dayouwm.com。

联系方式

地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号 SOHO嘉盛中心 12层

邮编：100020

电话：010-59526188

传真：010-59526111