

# 大有研究

——理财周报（总第158期）

（2015.02.09—2015.02.14）



## 目 录 CATALOG

## 第①章 大有视野

- |              |   |
|--------------|---|
| 1. 一周大事..... | 1 |
| 2. 一周热点..... | 1 |

## 第②章 大有数据

- |              |   |
|--------------|---|
| 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. 大有聚焦..... | 7 |
| 2. 大有理财..... | 8 |

## 第④章 大有幽默

- |           |   |
|-----------|---|
| 大有幽默..... | 8 |
|-----------|---|

附录：本周集合信托产品发行统计

## 一、大有视野

### ① 一周大事

- 02.09 自营业务成信托公司新亮点
- 02.09 信托集中布局新三板流动性风险待解
- 02.11 百瑞信托：新型公益信托助力破解慈善捐助尴尬
- 02.11 国内首家信托人民币国际投贷牌照获批
- 02.12 信托登记管理办法出台在即
- 02.12 1月信托加速开户入市 个人开户数下降
- 02.12 信托业人才需求活跃 同比增长46%
- 02.12 信贷资产证券化万亿级爆发临近
- 02.13 首只商业物业房地产信托投资基金在深上市

### ② 一周热点——国内首家信托人民币国际投贷牌照获批

继合格境外投资者(QFII)、合格境内投资者(QDII)及合格境内投资者境外投资试点资格(QDIE)获批之后，跨境人民币业务也正式落地信托公司。由中信信托全资子公司——中信聚信(北京)资本管理有限公司投资设立的云南聚信海荣股权投资管理有限责任公司(以下简称“聚信海荣”)，于2015年2月正式获得中国人民银行及云南省金融办批准，从事人民币境外直接投资、人民币海外贷款业务。至此，中信信托正式成为国内第一家可从事人民币国际投贷业务的信托公司。

据了解，此次聚信海荣享有央行和云南省政府给予的多方面优惠政策包括：设立的人民币国际投贷基金可根据《境外直接投资人民币结算试点管理办法》将境内募集的人民币资金调拨给境外子公司；以非金融企业身份申请在银行间市场发行债务融资工具；以非金融企业身份申请进入银行间债券市场通过结算代理人进行债券交易和结算；通过子基金在境外金融市场发行以人民币计价的融资产品等。

中信信托创新业务部副总经理、聚信海荣执行总裁陈仲表示，聚信海荣将设立人民币国

际投贷基金，投资领域涉及医疗健康、消费零售、文化旅游、商业和住宅等。中信信托本次业务战略延伸，不仅能促进中国企业对外直接投资，同时还可以促进人民币的跨境使用，推动人民币国际化战略实施。

自2009年7月跨境人民币贸易结算试点正式启动以来，六年来金融市场的深度和广度不断加大。数据显示，2010年人民币跨境收支占中国全部本外币跨境收支比重仅为1.7%，而2014年，中国各项跨境贸易、投资和融资人民币业务达到9.95万亿元，占全部本外币跨境收支的比重约20%，与我国发生跨境人民币收付的国家和地区达到174个，人民币跨境使用明显加快。

转载自：经济参考报

## 二、大有数据

### ① 市场总揽

**规模数量：平均募集规模2.69亿元**

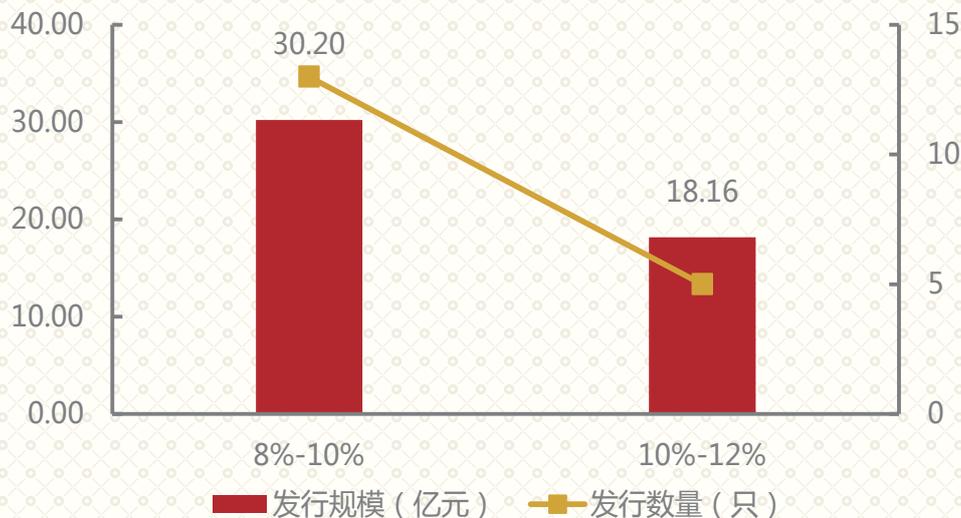
本周共有18只产品发行，发行规模为48.36亿元，平均募集规模2.69亿元。（详见附录）  
发行数量环比减少12只，发行规模环比增加8.30%。本周参与产品发行的信托公司有14家，比上周减少1家，机构参与度为20.59%。

**收益期限：平均预期收益率9.94%，平均期限1.84年**

本周产品的平均预期收益率为9.94%，比上周增加4.46%。（详见图一）

本周产品的主要收益区间为8%-10%，13只产品发行，发行规模30.20亿元，数量占比72.22%，规模占比62.45%；其次，收益在10%-12%之间的产品5只，发行规模18.16亿元，数量占比27.78%，规模占比37.55%。

图一：本周集合信托产品最高预期收益率统计  
(2015.02.09-2015.02.14)

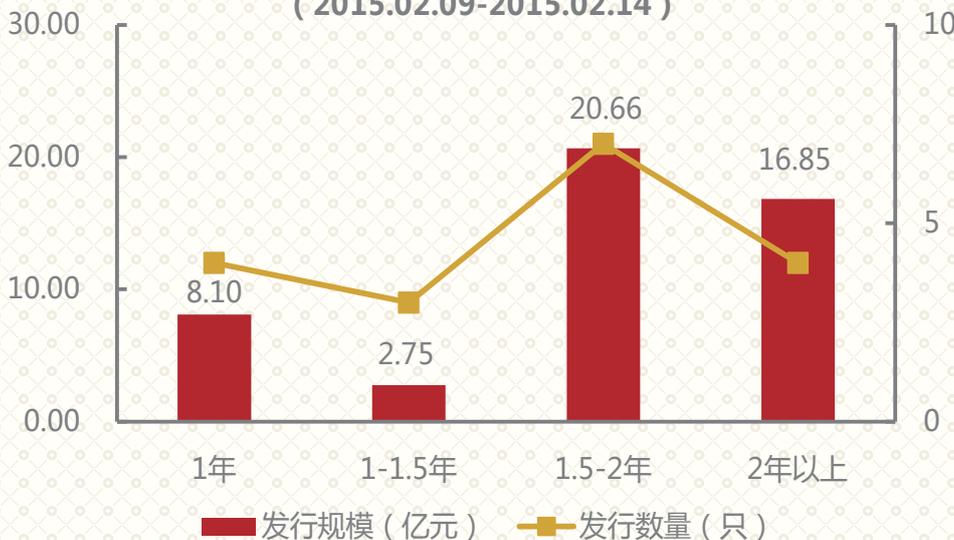


数据来源：大有财富金融产品中心

本周产品平均期限1.84年，比上周增加2.92%。（详见图二）

本周1.5-2年期产品7只，发行规模20.66亿元，数量占比38.89%，规模占比42.72%；其次，2年期以上产品发行数量4只，发行规模16.85亿元，数量占比22.22%，规模占比34.84%；再次，1年期产品发行数量4只，发行规模8.10亿元，数量占比22.22%，规模占比16.75%。

图二：本周集合信托产品期限统计  
(2015.02.09-2015.02.14)



数据来源：大有财富金融产品中心

## 投资领域：房地产信托排在首位

从资金投向看，房地产信托排在首位，发行6只产品，发行规模21.17亿元，数量占比33.33%，规模占比43.78%；其次，基础产业信托6只，发行规模14.54亿元，数量占比33.33%，规模占比30.07%；再次，工商企业信托2只，发行规模10.00亿元，数量占比11.11%，规模占比20.68%。（详见图三）

图三：本周集合信托产品资金投向统计  
(2015.02.09-2015.02.14)



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25家有央企背景以及有业务特色的信托公司。

从产品成立的情况来看，本周共有北京信托、大业信托、光大信托和五矿信托等7家信托公司的19只信托产品成立，成立规模18.18亿元。与上周相比，产品数量增加9只，产品规模增加1.31亿元。（详见表一）

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)	预期收益 率	资金投向	成立规模 (亿元)
百瑞信托·宝盈 578 号集合资金信托计划（第 2 期）	——	——	房地产	0.853
百瑞信托·恒益 103 号集合资金信托计划（第 10 期）	——	——	工商企业	0.16
百瑞信托·宝盈 575 号集合资金信托计划	——	——	金融机构	0.3955
百瑞信托·宝盈 579 号集合资金信托计划	——	——	金融机构	0.247
百瑞信托·恒益 162 号集合资金信托计划（第 2 期）	——	——	房地产	1.3
北京信托·锦星财富 2014006 号集合资金信托计划（第 8 期）	2	9.5-10.5%	房地产	0.5335
长安信托·中山证券保理通集合资金信托计划（第 4 期）	5	9.95%	其他	0.4
长安信托·化工投贷款集合资金信托计划（第 3 期）	——	——	工商企业	2
长安信托·金坛交建应收账款买入返售集合资金信托计划（第 2 期）	2	10.9%	基础产业	0.6352
长安信托·合川工投应收账款投资集合资金信托计划（第 1 期）	1	9-9.5%	房地产	0.6787
长安信托·临沂东城新区路网建设项目贷款集合资金信托计划（第 2 期）	2	9-9.5%	基础产业	1.5879
大业信托·实地地产贷款项目集合资金信托计划（第 4 期）	1.5	9.5-10%	房地产	0.5145
光大信托·优债 2 号集合资金信托计划	1.5	9.5-9.8%	基础产业	0.991
建信信托·佑瑞持祥瑞系列债券投资集合资金信托计划（3 号）	——	——	证券市场	2
建信信托·梧桐树集合资金信托计划（定制收益类 17 号）	——	——	——	0.3
建信信托·成都两河城镇化建设项目贷款集合资金信托计划（第 6 期）	——	——	——	0.863
建信信托·恒大成都彭山酒店项目贷款集合资金信托计划	——	——	房地产	2
五矿信托·协信中国基金集合资金信托计划（第 1 期 F1 类）	2	9.2-11%	房地产	1.7
五矿信托·中润成长开放式集合资金信托计划（第 67 期、74 期、76 期）	0.83	7%	——	1.024
<b>合计</b>				<b>18.1833</b>

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2015 年 02 月 14 日）

本周共有大业信托、华融信托、中粮信托和中信信托等 6 家公司的 7 只信托产品发行，发行规模为 24.43 亿元。（详见表二）

经过测算，这 7 只产品的平均预期收益率为 9.97%，平均期限为 1.86 年。与全部 68 家信托公司的数据相比，平均预期收益率增加 0.30%，平均期限增加 1.09%。（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)	预期收益率	资金投向	发行规模 (亿元)
大业信托·实地地产贷款项目集合资金信托计划（第 4 期）	1.5	9.5-10%	房地产	0.5145
华融信托·遵义道桥信托贷款集合资金信托计划（第 3 期）	1.5	7.5-9.5%	基础产业	0.75
华融信托·中南世纪城股权投资集合资金信托计划（第 3 期）	2	8.5-10.5%	房地产	3.367
英大信托·悠山美地集合资金信托计划	1	10%	房地产	0.8
中粮信托·重庆物流应收账款财产权集合资金信托计划	2	9.2-10%	基础产业	5
中铁信托·武汉联投优质物业集合资金信托计划	2	9.3-10.3%	工商企业	4
中信信托·中国泛海贷款集合资金信托计划（A3 类）	3	9.5%	房地产	10
<b>合计</b>				<b>24.4325</b>

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2015 年 02 月 14 日）

表三：信托公司基本数据比较

	24家信托公司	68家信托公司	比较
平均预期收益率(%)	9.97	9.94	+0.30%
平均期限(年)	1.86	1.84	+1.09%

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2015年02月14日）

### 3 产品精解

#### 大业信托·江阴玫瑰庄园信托贷款集合资金信托计划（兑付项目）

大业信托推出的优质房地产项目，规模1.5亿元，期限18个月（满15个月可提前终止），预期收益率9%-9.5%，信托资金用于江阴玫瑰庄园项目2期和3期建设。江阴玫瑰庄园项目位于江苏省江阴市国家级经济开发区，距江阴核心商业区车程仅为10分钟，总占地面积95,978平方米，总建筑面积131,075.79平方米，容积率仅为1.0，是绿化率高于50%的高端低密度生活社区。

江阴玫瑰庄园项目设置多项风控措施：超过90000平米的商业住宅用地足值抵押；融资方100%股权质押；融资方母公司——华夏融创及其实际控制人提供连带责任担保；信托公司对信托资金进行提前资金归集。

综合来看，江阴玫瑰庄园项目具有以下优势：1、项目期限短于一般房地产信托项目周期，收益明显高于同类可比项目；2、项目位置优越，处于购买力较强的经济发达地区；3、多重风控措施确保项目还款有保障；4、东方资产作为大业信托大股东，对房地产项目整体运作具有协同优势。

本项目将于2月20日到期，并在春节后的10个工作日内兑付，请投资者确保银行账户正常，如果有注销银行卡等特殊情况，请联系专属理财经理，或拨打公司客服电话，我们将竭力为您解决难题，并提供优质的理财规划。

### 三、大有商学院

#### ① 大有聚焦——房地产投资信托基金 (REITs) : 让梦想照亮现实

##### REITs实现三方共赢, 具有免税优势

REITs ( Real Estate Investment Trusts , 房地产投资信托基金 ) 是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金, 由专门投资机构进行房地产投资经营管理, 并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金, 可分为权益型、抵押型和混合型三种。

REITs特点是: 实现政府、开发商和投资者的共赢; 长期回报率较高, 标的物业类型丰富; 可避免自持物业的双重征税 ( 免除企业所得税 ) ; 可使房地产投资化整为零, 便于小额投资。

##### 美国REITs保持40年高增长, 中国首次明确要积极发展REITs

美国REITs经历了多轮发展时期, 截至2010年, 美国REITs总资产已由1970年左右的10亿美元飙升至3890亿美元, 一共增长388倍, 40年年均复合增速16.08%。截至2015年1月, 美国上市开发商总市值520亿美元, 而上市REITs总市值达9594亿美元。2014年9月30日, 央行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》, 明确表示要积极稳妥开展房地产投资信托基金 ( REITs ) 试点。

##### 我国REITs发展存在制度障碍

美国REITs可免征企业所得税, 目前我国没有, 且我国需缴纳资产出售或最终收益分配的土增税或资产转让所得税, 这影响了其回报率。其次, 登记、上市交易和退出机制, 《信托法》、《公司法》相关部分不完善。此外, REITs产品审批流程复杂、资产评估难, 缺乏REITs的投资、管理人才等。

##### 未来我国REITs发展存在巨大发展空间

目前我国仅有私募基金化的房地产信托产品。2014年4月, 我国首单REITs——中信启航专项资产管理计划正式推出。截至2014年一季度末, 我国基金化房地产信托产品规模合计128.50亿元。如果按照1960年美国REITs发展初期的规模占储蓄0.16%看, 未来我国发展

REITs初期的规模将达704.88亿元。假设按照2010年美国上市REITs规模占储蓄17.25%看，未来我国上市REITs规模将达7.72万亿元，对房地产资金来源替代率将至16.34%。

### REITs可提供稳定资金来源、促进房企轻资产化和深化房地产服务业

我国房地产开发资金46%来源于银行信贷。REITs可为开发商提供稳定的外部资金来源。开发商是典型的重资产运营，而REITs可加速商业项目变现，实现房企轻资产转型。REITs可分散投资，无需实物交割，从而极大地丰富了房地产管理和服务的内涵。

中国经典REITs实践案例包括：中信启航专项资产管理计划、华侨城门票资产证券化和苏宁与中信合作商业项目等。

转载自：证券时报 作者：海通证券

## ② 大有理财——路演 ( Roadshow )

**路演 ( Roadshow )** 是国际上广泛采用的证券发行推广方式，指证券发行商发行证券前针对机构投资者的推介活动。活动中，公司向投资者就公司的业绩、产品、发展方向等作详细介绍，充分阐述上市公司的投资价值，让准投资者们深入了解具体情况，并回答机构投资者关心的问题。

路演的目的是促进投资者与股票发行人之间的沟通和交流，以保证股票的顺利发行。股票发行人和承销商通过路演，可以比较客观地决定发行量、发行价及发行时机。

## 四、大有幽默

基金巨亏，客户一怒之下将贵宾卡甩在理财经理脸上，理财经理仍保持着温柔的微笑。客户称要把所有钱搬走，理财经理笑容依旧，客户厌倦地说：“你一微笑，我就想发脾气，后会无期！”几年后，那只基金仍无力回天……[近况如何？我一发脾气，就会想起你的微笑。]这条短信睡在客户手机草稿箱里好些年了。

## 附录：本周集合信托产品发行统计

产品名称	产品期限 (年)	预期收益率	资金投向	发行规模 (亿元)
大业信托·实地地产贷款项目集合资金信托计划(第4期)	1.5	9.5-10%	房地产	0.5145
国民信托·邵阳建投信托贷款集合资金信托计划	2	9.2-10.2%	基础产业	3
国民信托·如皋新柴信托贷款集合资金信托计划	2	9.5-10.3%	基础产业	2.79
湖南信托·湘财盛2015-3号项目集合资金信托计划	2.08	8.8-10%	——	0.85
湖南信托·湘财源2015-5号项目集合资金信托计划(B1期)	1	8.5-9.5%	——	0.8
华宸信托·阿荣旗一中收费收益权投资集合资金信托计划(第2期)	3.33	8.2-10%	基础产业	1
华融信托·遵义道桥信托贷款集合资金信托计划(第3期)	1.5	7.5-9.5%	基础产业	0.75
华融信托·中南世纪城股权投资集合资金信托计划(第3期)	2	8.5-10.5%	房地产	3.367
华信信托·安泰理财二年期集合资金信托计划(第5期)	2	8.5-9.2%	金融机构	0.5
华信信托·安泰理财一年期集合资金信托计划(第11期)	1	7.8-8.7%	金融机构	0.5
陆家嘴信托·锦瑞11号集合资金信托计划	2	9.2-10%	基础产业	2
民生信托·石化能源1号集合资金信托计划(第1期)	1	9-10%	工商企业	6
西部信托·恒大太原项目集合资金信托计划	1.25	9-9.3%	房地产	1.4856
英大信托·悠山美地集合资金信托计划	1	10%	房地产	0.8
中粮信托·重庆物流应收账款财产权集合资金信托计划	2	9.2-10%	基础产业	5
中铁信托·武汉联投优质物业集合资金信托计划	2	9.3-10.3%	工商企业	4
中信信托·中国泛海贷款集合资金信托计划(A3类)	3	10%	房地产	10
中原信托·宏业117期集合资金信托计划(第3期)	2.5	10.5-12%	房地产	5
合计				48.3571

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2015年02月14日）

## 免责声明：

本报告的新闻信息及数据信息均来自公开渠道，本公司对这些信息的准确性、完整性不作任何明示或默示的承诺或保证，也不保证这些信息不会发生任何变更；本报告的分析、意见仅反映了本公司研究员的个人观点，其逻辑基于研究员个人的职业理解，通过合理判断作出的分析结论，未受任何第三方的授意、影响；本报告文中的分析、观点力求客观、公正，但不代表任何确定性、最终性的判断，投资者对此作出的任何决策与本公司和作者无关。

## 重要声明：

本报告仅供参考资料使用，客户不得尽依赖此报告而取代之独立判断，本公司及作者不对因使用本报告产生的任何后果承担法律责任；本报告的知识产权归北京金信大有资产管理有限公司及作者共同所有，未经前者许可，任何组织、个人均不得对本报告内容以转载、复制、编辑、上传、发布等形式使用于任何场合。如需引用、转载、刊发须注明出处北京金信大有资产管理有限公司，且不得对本报告内容进行有违原意的删节、修改。

**（任何人使用本报告，视为同意以上声明。）**

如需参考更多信息，请登录大有财富官方网站[www.dayouwm.com](http://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