

# 大有研究

—— 理财周报 (总第295期) ——

(2017.11.13—2017.11.17)



## 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..... | 4 |
| 2. 特别关注..... | 6 |
| 3. 大有热销..... | 7 |

### 第③章 大有商学院

- |              |    |
|--------------|----|
| 1. 大有聚焦..... | 8  |
| 2. 大有理财..... | 10 |

### 第④章 大有幽默

- |           |    |
|-----------|----|
| 大有幽默..... | 10 |
|-----------|----|

附录：本周集合信托产品发行统计

## 一、大有视野

### ① 一周大事

- 11.13 保险金信托悄然兴起 三模式探路财富管理
- 11.13 10月财政收入增速降至5.4% 支出增速年内首降
- 11.13 长安信托：创新定向信托扶贫模式
- 11.14 年内第14位信托掌门人变更 沈卫群任兴业信托董事长
- 11.14 10月M2增速8.8%创历史新低 消费贷企业贷款大幅回落
- 11.15 江苏信托清仓国信担保5.41%股权
- 11.15 Pre-ABS业务兴起 信托公司抢先入局
- 11.16 房地产信托规模大增藏风险 明年房企资金面会逐步紧张
- 11.17 财政部发文规范PPP入库项目:明确商业地产等不得入库
- 11.17 今年上市公司信托理财逾130亿 收益率持续升高破7%
- 11.17 住房租赁市场持续升温 金控、银行系信托抢滩登陆

### ② 一周热点

#### 住房租赁市场持续升温 金控、银行系信托抢滩登陆

今年下半年，住房租赁市场成为各方资本竞相追逐的“新风口”。近期，更有多家商业银行纷纷宣布进入住房租赁市场，引发市场关注。而在住房租赁市场呈现蓬勃发展趋势之时，信托公司也在悄然行动。

#### 金控系、银行系信托 “近水楼台先得月”

近日，多家商业银行纷纷宣布进入住房租赁市场，引发市场关注。其中，以建设银行新出台的多项举措最为惹人注意。11月份以来，建设银行先是与武汉市房管局联手打造武汉住房租赁交易服务平台，建行广东省分行又与广东省住建厅、佛山市政府达成住房租赁战略合作；随后，建行深圳市与包括招商、万科、华润、恒大、中海、碧桂园、星河等在内的全国12家龙头房企签署房屋租赁战略合作协议，宣布正式开发深圳市长租房市场。

而在这其中，建信信托亦发挥积极作用。国家企业信用信息公示系统显示，今年9月28日及11月7日，建信住房服务（深圳）有限责任公司、建信住房服务（湖北）有限责任公司两公司

相继成立，注册资本均为3000万元。两公司股东均为建信财富（北京）股权投资基金管理有限公司，而建信财富则是建信信托的全资子公司。

建设银行相关负责人曾向媒体公开表示，建信住房公司并非中介公司，运营核心是通过金融手段推动开发商将自身持有的房源进行长租。也就是说，未来建信信托在参与住房租赁市场方面仍有发力空间。

另外，今年10月底，中信银行亦与碧桂园集团签署了300亿元长租住宅保障性基金战略合作协议。协议内容显示，中信银行将在未来三年为碧桂园集团在长租住宅领域提供300亿元的保障性基金，同时整合中信集团各类金融资源为碧桂园集团在长租住宅方面提供“一揽子”“一站式”的综合化金融服务，满足其在长租住宅领域多层次、多元化的金融需求。其中，中信信托或可“分羹”。

中信信托表示，公司历来细分房地产行业，满足多层次需求。一方面，中信信托注重保障房廉租房建设、棚户区改造，这不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件。另一方面，中信信托亦注重满足流动人口租房需求。

### 参与方式多元化

住房租赁市场的火爆发展并非一朝一夕之事，早在去年6月份，国务院办公厅就曾出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确指出，到2020年基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。另外，多地推出“租售同权”等新政，亦给住房租赁市场带来新气象。

而进入今年下半年以来，住房租赁市场更是迎来多家互联网企业的高调进驻。10月24日，京东召开新闻发布会，正式宣布进军房地产市场。阿里巴巴则在8月份与杭州市政府达成战略合作，预计建立全国首个“智慧住房租赁平台”。另外，传统房企如万科、龙湖地产、远洋地产等公司也表示，将积极布局长租公寓领域。

某信托资深从业者表示，对于住房租赁市场火爆的局面予以长期看好。实际上，住房租赁市场的火爆期已有一段时间，已有信托公司通过资产证券化的模式参与，以租金收益权作为基础资产，对企业现金流进行整合，从法律上实现风险隔离。另外，也有信托公司给专门从事租赁行业的企业进行一定的融资安排，如进行股权投资等。

以今年年初发行的“魔方公寓信托受益权资产支持专项计划”为例，该产品被称为业内首单公寓行业资产证券化产品，为以轻资产运营为主的公寓行业打开了全新的资金拓展渠道。魔方公寓的主体作为国内最大长租公寓运营商，是“魔方公寓ABS”的原始权益人，项目发行总金融为3.5亿元，产品期限为1-3年。在此项目中，中信信托担任财务顾问，而中航信托则为信托受托人，深度参与该项目。

不过，无论是政府层面推出的“保障性住房”，还是社会资本主导的长租公寓，乃至互联网企业大举进军的租赁运营平台，当前市场发育都尚在起步阶段。而随着政策不断变化，未来市场发展模式以及信托公司可参与的角度也将随之发生变化。目前来看，现在下定论还为时尚早。

转载自：证券日报

## 二、大有数据

### ① 市场总揽

**规模数量：平均募集规模4.14亿元**

本周共有40只产品发行，发行规模为140.64亿元，平均募集规模4.14亿元（详见附录）。

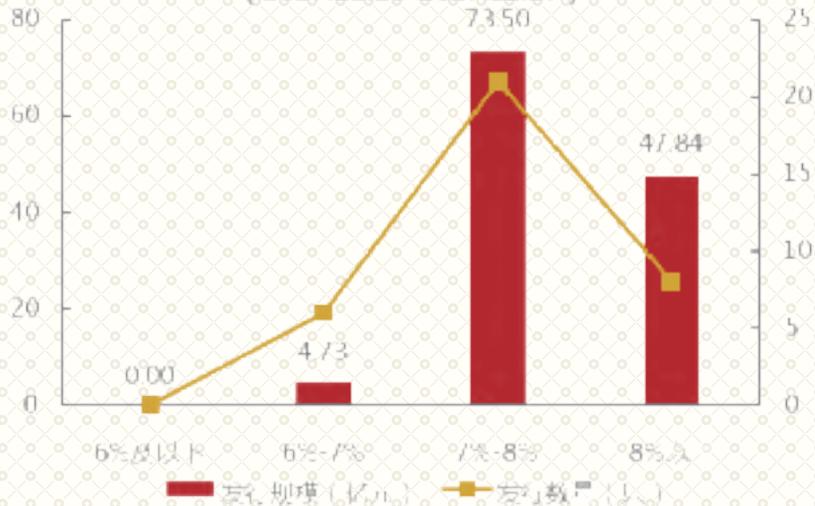
发行数量比上周减少11只，发行规模环比增加10.95%。本周参与产品发行的信托公司有22家，比上周减少7家，机构参与度为32.35%。

**平均预期收益率7.67%，平均期限1.56年**

本周产品的平均预期收益率为7.67%，比上周增加5.56%。

本周产品的主要收益区间为7%-8%，21只产品发行，发行规模73.50亿元，数量占比52.50%，规模占比52.26%；其次，收益在8%以上的产品8只，发行规模47.84亿元，数量占比20.00%，规模占比34.02%。（详见图一）

图一：本周集合信托产品最高预期收益率统计  
(2017.11.13-2017.11.17)

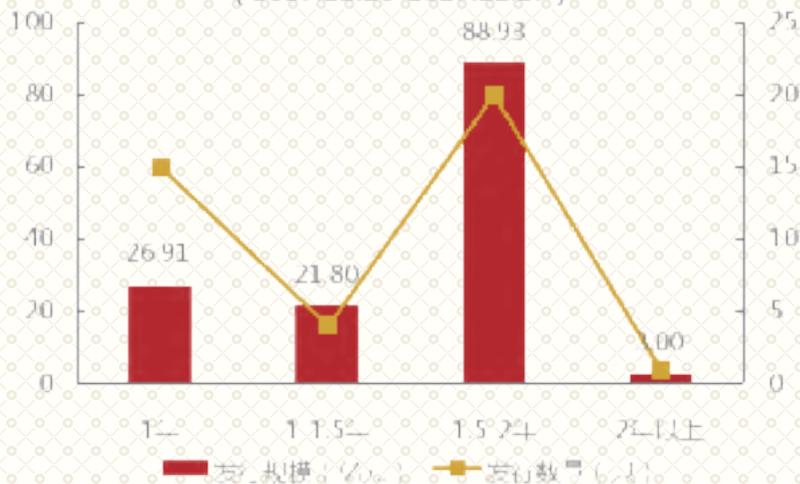


数据来源：大有财富金融产品中心

本周产品平均期限1.56年，比上周增加1.33%。（详见图二）

本周1.5-2年期产品20只，发行规模88.93亿元，数量占比50.00%，规模占比63.23%；其次，1年期产品15只，发行规模26.91亿元，数量占比37.50%，规模占比19.13%；再次，1-1.5年期产品4只，发行规模21.80亿元，数量占比10.00%，规模占比15.50%。

图二：本周集合信托产品期限统计  
(2017.11.13-2017.11.17)

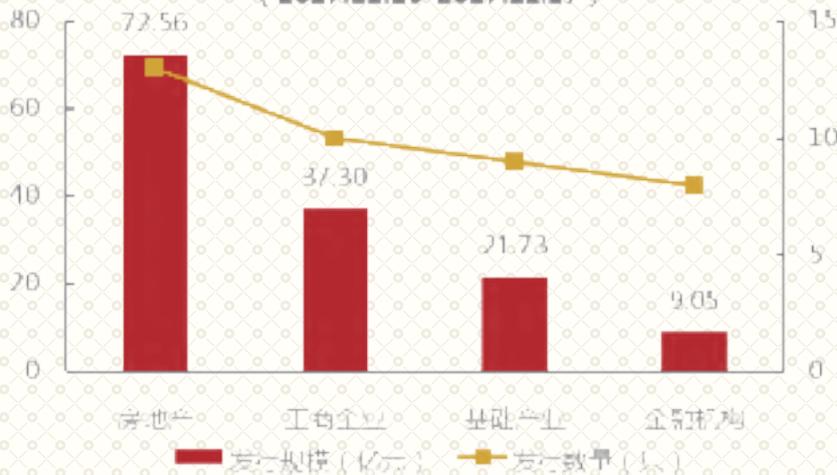


数据来源：大有财富金融产品中心

## 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，13只产品发行，发行规模72.56亿元，数量占比32.50%，规模占比51.59%；其次，工商企业信托10只，发行规模37.30亿元，数量占比25.00%，规模占比26.52%；再次，基础产业信托9只，发行规模21.73亿元，数量占比22.50%，规模占比15.45%。（详见图三）

图三：本周集合信托产品资金投向统计  
(2017.11.13-2017.11.17)



数据来源：大有财富金融产品中心

## 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，本周共有光大信托、华信信托、大业信托等6家信托公司的15只信托产品成立，成立规模18.86亿元，较上周减少1.32亿元。（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)
大业信托·银信宝 28 号集合资金信托计划第 171114 期	——	——	——	1.501
大业信托·聚鑫 26 号（骏祥-新潮能源）集合资金信托计划	1.5	——	——	1.46
光大信托·汇联 1 号股权投资集合资金信托计划第三期	1.5	8-8.5%	——	1.096
光大信托·锦博证券投资集合资金信托计划	1	——	——	6
光大信托·金阳光 53 号集合资金信托计划第二期	2	7.3-8%	——	0.473
光大信托·安业保 5 号集合资金信托计划（七期）	2	——	——	0.2
华润信托·华盈集合资金信托计划（第 19 期）	3	——	——	0.2616
华鑫信托·鑫享 19 号集合资金信托计划	2	——	——	2.168
华鑫信托·鑫民 27 号集合资金信托计划	1	——	——	2
华信信托·华冠 131 号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	0.6727
华信信托·华冠 130 号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	0.6252
华信信托·华冠 129 号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	0.8384
华信信托·华冠 128 号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	1.5684
外贸信托·汇鑫 113 号结构化债券投资集合资金信托计划	——	——	金融机构	——
外贸信托·汇鑫 153 号结构化债券投资集合资金信托计划	——	——	金融机构	——
总计				18.86

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2017 年 11 月 17 日）

本周共有大业信托、光大信托、华信信托等6家信托公司的10只信托产品发行，发行规模为26.25亿元。（详见表二）

经过测算，这10只产品的平均预期收益率为7.41%，平均期限为1.51年。与全部68家信托公司的数据相比，平均预期收益率低3.43%，平均期限短3.36%。（详见表三）

产品名称	产品期限 (年)	预期收益率	资金投向	发行规模 (亿元)
建信信托·梧桐树集合资金信托计划资产配置类1号投资单元第93期	1.08	——	房地产	4.8
大业信托·政赢通7号(湘潭九华)集合资金信托计划	2	7.3-7.6%	基础产业	2.5
华融信托·遵义经开应收账款转让及回购集合资金信托计划(第二期)	2	7.6-8%	房地产	5.056
光大信托·遵义苟江投资流动资金贷款集合资金信托计划	2	7.2-7.5%	基础产业	5
光大信托·天铭1号集合资金信托计划(优先级)	2	7.5-8.2%	房地产	6
英大信托·蓝天033号蒙西光伏电站特定资产收益权集合资金信托计划(第五期)	2	6.5-7%	基础产业	0.23
大业信托·东兴大业1号集合资金信托计划	1	7.2%	房地产	2.36
光大信托·千山药机2号集合资金信托计划	1	7.4-7.8%	工商企业	0.3
华信信托·华冠132号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	——
华信信托·华冠130号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	——
总计				26.25

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2017年11月17日）

表三：信托公司基本数据比较

	25家信托公司	68家信托公司	比较
平均预期收益率(%)	7.41	7.67	-3.43%
平均期限(年)	1.51	1.56	-3.36%

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2017年11月17日）

### ③ 大有热销

#### 企业流动资金贷款单一资金信托FOT基金

规模	不超过人民币5亿元
期限	12-15个月(融资方有权提前还款)
业绩比较基准	100万起, 8.2%-10.5%
收益分配	到期还本付息
项目类型	流动资金贷款

如需了解产品详细信息，请联系您的专属理财经理或拨打公司服务热线 010-65050807。

07

### 三、大有商学院

#### ① 大有聚焦

##### 新时代的背景下的信托行业

站在新时代的路口,信托行业应当继续做好服务实体经济,回归信托本源、严控金融风险,紧跟党和国家对经济战略布局的新要求,顺应经济发展形势的新变化。

##### 一、信托助力提升经济增长质量

十九大报告指出,我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。

首先,提升增长质量的关键在于实体经济与现代金融的促进互补。报告强调,在新时代必须把发展经济的着力点放在实体经济上,深化金融体制改革,增强金融服务实体经济能力,提高直接融资比重。

信托行业与实体经济相互依存,引导社会资本参与直接融资是信托公司的重要优势。信托公司要回归本源,把支持实体经济放在最核心的位置,利用信托的制度优势,提升金融服务质量,引导资金进入实体经济,发挥信托直接融资平台的关键作用。

其次,提升增长质量要依靠供给侧改革深化。报告指出,新阶段的供给侧改革要把提高供给体系质量作为主攻方向,加快培育新增长点,形成新动能。与以往相比,供给侧结构性改革的内涵与侧重发生了变化。

其三,提升增长质量要转变经济增长的驱动力。报告提出要完善促进消费的体制机制,增强消费对经济发展的基础性作用。现阶段,投资驱动的快速增长已渐疲软,中国要跨越中等收入陷阱实现持续发展,就必须依靠消费力量的崛起。

其四,提升增长质量要求城乡和区域协调发展。报告中强调要加大力度支持贫困落后地区发展,以及坚持农业农村优先发展,建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。

信托公司应积极开拓普惠金融业务,将业务种类和范围扩展至中小企业,中低收入人群、农村贫困人群,覆盖中西部落后地区和乡镇地区,促进经济全面协调发展。此外,信托公司应积极参与慈善信托业务,助力精准扶贫,改善民生,履行社会责任。

最后,提升增长质量离不开基础产业和住房保障的支持。报告提出,要加强水利、铁路、公路、水运、航空、管道、电网、信息、物流等基础设施网络建设。报告同时指出要加快建立多主体

供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

基础产业和房地产是信托的传统优势领域，信托公司需做好巩固与创新，在基础设施领域探索PPP、基础设施投资基金等新业务模式，在房地产领域深化与开发商的战略合作关系，提供金融全链条解决方案，着重发展资产证券化、REITs等存量地产业务。

## 二、信托加强风险管理

完善金融监管是当前经济金融工作的核心，也是维护金融安全稳定，防范发生金融风险最重要的措施。十九大报告指出，要健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，深化利率和汇率市场化改革，健全金融监管体系，守住不发生系统性金融风险的底线。

在双支柱调控框架中，货币政策是市场流动性的总阀门。尽管报告中没有单独提及货币政策的举措，但解读全文不难看出，接下来我国经济工作仍将以供给侧结构性改革为主轴，优化经济增长结构，降低对投资拉动的依赖程度。

报告未涉及经济增长的数量目标，而是在多处明确强调新阶段的发展重点已由数量转向质量，可见中央对经济增长速度的下限将有所放宽。

为了实现经济结构的优化，货币控总量和调结构是前提条件，经济工作将继续围绕去杠杆、抑泡沫和稳增长而展开，因此货币环境不宜过宽，预计货币政策稳健中性的大方向不会发生改变，市场流动性将继续维持不紧不松。

宏观审慎的目标是控制金融市场杠杆，维护金融系统稳定，防止发生系统性风险。宏观审慎的评估要求各金融机构“有多大本钱做多大生意”，扩张速度要与公司资本相适应。

在供给侧改革深化，防范金融风险作为金融工作主题的背景下，监管部门将会把更多金融机构和金融行为纳入MPA体系考核，约束金融机构扩张，实施逆周期调节。

完善的监管是信托行业健康稳定发展的保障，经过多年发展，信托业形成了以“一法三规”为支柱的制度体系和“一体三翼”为核心的监管格局。信托公司在经营过程中要恪尽受托人职责，严守合规底线，严控业务风险，加强内控管理体系建设。同时，信托公司应当谨慎选择展业领域，关注该行业所处的发展周期和企业的风险情况，提高风险意识，合理选择业务开展的适当时机。

## 三、发展财富管理和实业投行

信托行业的初心和使命是“受人之托，代人理财”，是不断满足人民群众财富保值增值的需求，更是坚定不移地服务和支撑实体经济，促进经济社会全面发展。

十九大报告做出了重要论断：中国特色社会主义已经进入了新时代，社会主义新时代的社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。

信托行业的发展方向高度契合中国社会主义新时代的经济发展目标。在新时代的背景下，信托履行财富管理和实业投行的职责，在缓解社会主要矛盾，全面促进经济发展，实现共同富裕的道路上必然大有可为。

在财富管理领域，信托应当把实现人民群众对美好生活的向往作为行业奋斗目标，推进财富管理业务板块的创新与升级，丰富理财产品线，拓宽资产配置领域，加强财富人员专业化，提高资产配置管理能力，并积极探索家族信托、慈善信托等业务，满足财富客户多样化、个性化的需求。

在实业投行领域，信托应当本着促进经济健康稳定发展的初心，回归信托本源，集中力量服务和支撑实体经济发展。尤其是在经济发展不平衡和不充分的领域，信托公司要积极探寻不平衡和不充分所带来的业务机遇，扩大投融资规模，加大金融服务的创新力度，严控金融风险，为实体经济补足短板，促进社会主义经济全面健康发展。

转载自：中建投信托

## ② 大有理财

### REITs

Real Estate Investment Trust的缩写，译为房地产信托投资基金，是房地产证券化的重要手段。房地产证券化就是把流动性较低的、非证券形态的房地产投资，直接转化为资本市场上的证券资产的金融交易过程。房地产证券化包括房地产项目融资证券化和房地产抵押贷款证券化两种基本形式。它的特点在于：1、收益主要来源于租金收入和房地产升值；2、收益的大部分将用

## 四、大有幽默

十年生死两茫茫，国足殇，K线亡。满眼绿墙，无处话凄凉。纵知逢熊难长足，大振幅，劫散户。夜里幽梦忽还乡，高债扬，恐钱荒。和日满仓，唯有泪千行。

## 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)
四川信托·锦绣系列9号财富管理集合资金信托计划(第二期)	0.42	7.3-7.7%	金融机构	——
安信信托·创赢85号-北京世纪优泰信托贷款集合资金信托计划(1期)	1	7-7.6%	工商企业	1.5
万向信托·基建197号集合资金信托计划	2	——	基础产业	2
建信信托·梧桐树集合资金信托计划资产配置类1号投资单元第93期	1.08	——	房地产	4.8
陆家嘴信托·盛锦1号集合资金信托计划	2	6.8-7%	基础产业	2
大业信托·政赢通7号(湘潭九华)集合资金信托计划	2	7.3-7.6%	基础产业	2.5
华融信托·遵义经开应收账款转让及回购集合资金信托计划(第二期)	2	7.6-8%	房地产	5.056
万向信托·尊贵固盈10号第四期集合资金信托计划	1.67	6.6%	房地产	0.5
光大信托·遵义苟江投资流动资金贷款集合资金信托计划	2	7.2-7.5%	基础产业	5
国通信托·东兴216号阳光城北京卧龙山庄项目贷款集合资金信托计划	1.5	7.5-8%	房地产	10
光大信托·天铭1号集合资金信托计划(优先级)	2	7.5-8.2%	房地产	6
英大信托·蓝天033号蒙西光伏电站特定资产收益权集合资金信托计划(第五期)	2	6.5-7%	基础产业	0.23
大业信托·东兴大业1号集合资金信托计划	1	7.2%	房地产	2.36
光大信托·千山药机2号集合资金信托计划	1	7.4-7.8%	工商企业	0.3
陕国投信托·金玉陶瓷流动资金贷款集合资金信托计划(第三次募集)	2	7.5-8%	工商企业	1.501
陕国投信托·阳光城应收账款投资集合资金信托计划	1	7-7.6%	房地产	10
东莞信托·恒信-辉煌能源集合资金信托计划	1	6.8-7.2%	工商企业	3
华信信托·华冠132号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	——
东莞信托·鼎信-常平珠宝集合资金信托计划	1	7-7.5%	房地产	——
中江信托·金鹤407号天神娱乐贷款集合资金信托计划	1	7.9-8.2%	工商企业	2
陕国投信托·广州恒大御府应收账款投资集合资金信托计划(第三次募集)	2	7.2-8.1%	房地产	9.441
长安信托·天府大邑成温邛快速路债权投资集合资金信托计划	2	7.2-7.6%	基础产业	2
西部信托·当代科技应收债权集合资金信托计划	1.5	7.5-8%	工商企业	5
杭州信托·远洲控股台州石化集合资金信托计划	1.5	7.2-7.8%	工商企业	2
陆家嘴信托·尊麟17号集合资金信托计划	2	7.4-8%	基础产业	3
苏州信托·恒信J1734集合资金信托计划(第一期)	2	6-6.6%	基础产业	2

产品名称	产品期限 (年)	预期收益率	资金投向	发行规模 (亿元)
安信信托·锐赢7号·成都川宏金沙经营性物业贷款集合资金信托计划	2	7.2-8.2%	工商企业	22
华信信托·华冠130号集合资金信托计划	1	6.5-6.7%	工商企业	—
中建投信托·安泉202号(厦门湾德友盛)集合资金信托计划	2	7.4-8%	房地产	11
四川信托·申鑫18号集合资金信托计划	1	7.3-7.8%	金融机构	1
中江信托·金鹤391号集合资金信托计划	3	8.4-8.7%	基础产业	3
国通信托·东兴131号闽候正荣悦澜湾项目贷款集合资金信托计划(第5次募集)	1	7.7-8%	房地产	2.698
四川信托·成都龙泉一品天下里项目股权投资集合资金信托计划	2	7.6-8.2%	房地产	5.4
中融信托·融雅49号集合资金信托计划(B类)	2	—	金融机构	3.72
平安信托·龙翔1号集合资金信托计划(1期)	2	7.2-7.5%	房地产	5.3
国民信托·阳光稳健21号证券投资集合资金信托计划	1	—	金融机构	1.05
四川信托·蓉都12号集合资金信托计划	1	7.3-8.1%	金融机构	—
国民信托·安民1号集合资金信托计划	1	—	金融机构	3
四川信托·蓉汇2号集合资金信托计划	2	7.5-8.3%	金融机构	—
四川信托·汇鑫20号集合资金信托计划第四期开放期	1.75	7-7.6%	金融机构	0.281
<b>合计</b>				<b>140.64</b>

数据来源: 大有财富金融产品中心(数据截止日期为2017年11月17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：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼1座18层

邮编：100004

电话：010-65050807