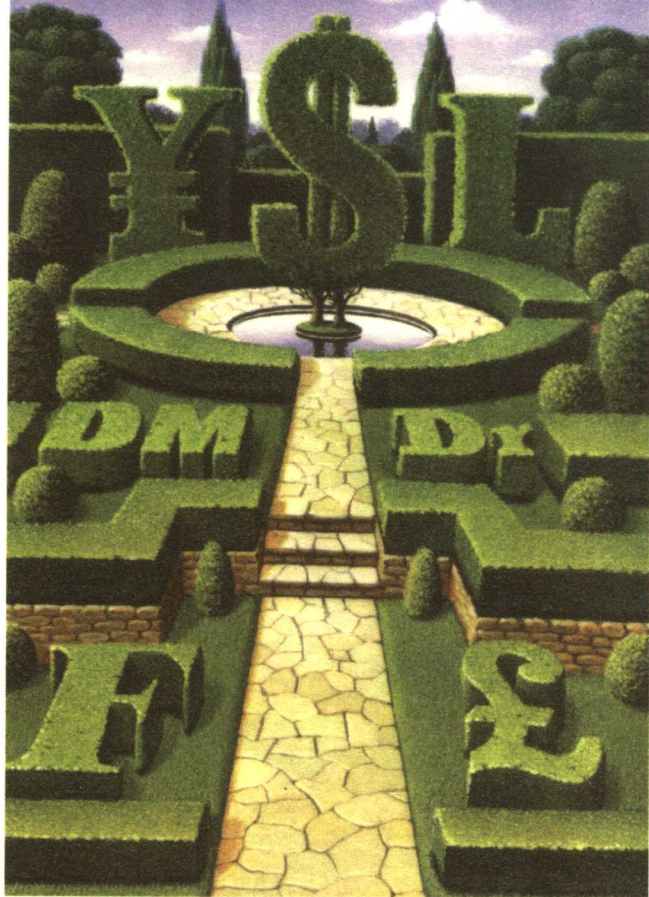


八方律师联盟法学研究丛书



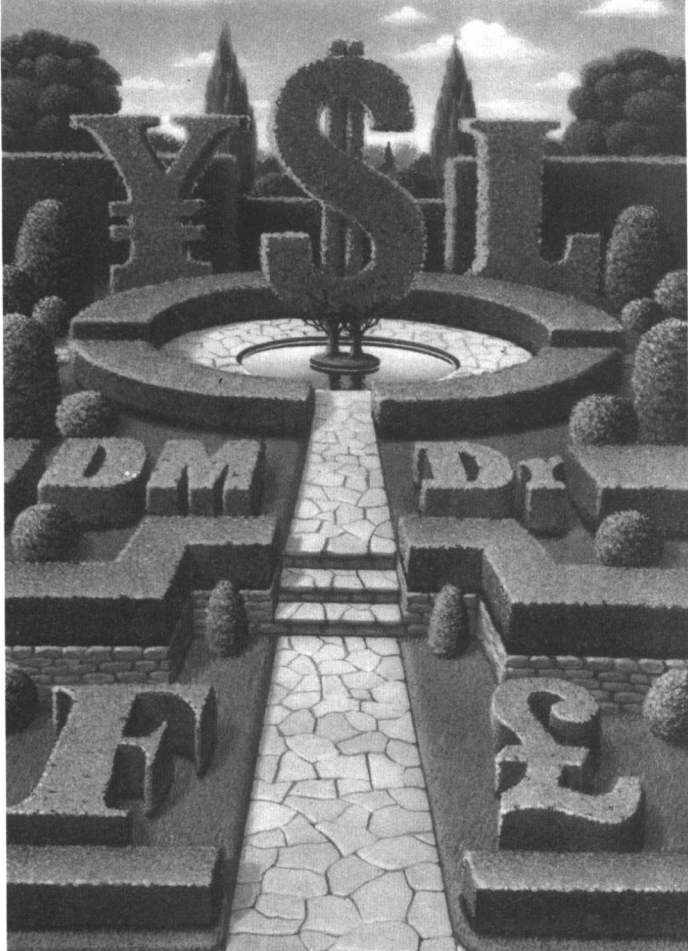
资产证券化的 律师业务

主 编：朱洪超 李大进 郭星亚



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

八方律师联盟法学研究丛书



资产证券化 的律师业务

主 编：朱洪超 李大进 郭星亚



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

资产证券化的律师业务 / 朱洪超, 李大进, 郭星亚主编.

—北京: 法律出版社, 2006.9

ISBN 7-5036-6596-3

I. 资... II. ①朱... ②李... ③郭... III. 证券法—研究
—中国—文集 IV. D922.287.4-53

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第097949号

©法律出版社·中国

责任编辑 / 王杨

装帧设计 / 铁锐

出版 / 法律出版社

编辑编纂 / 法律应用出版社分社

总发行 / 中国法律图书有限公司

经销 / 新华书店

印刷 / 深圳市新联美术印刷有限公司

责任印制 / 彭潇

开本 / 787 × 1092 毫米 1/16

印张 / 16.75 字数 / 260 千

版本 / 2006 年 8 月第 1 版

印次 / 2006 年 8 月第 1 次印刷

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号 (100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010-63969792/9779

网址 / www.lawpress.com.cn

咨询电话 / 010-63939659

中国法律图书有限公司 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号 (100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店 / 010-63939781/9782

西安公司 / 029-85388843

重庆公司 / 023-62382816/2908

上海公司 / 021-62071010/1636

北京分公司 / 010-62534456

深圳公司 / 0755-83072995

苏州公司 / 0512-65193110

书号: ISBN 7-5036-6596-3/D · 6313

定价: 32.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

八方联盟简介

『八方律师联盟』是由北京、上海、天津、重庆、江苏、辽宁、广东、内蒙古、山东等地九家著名的律师事务所率先发起打造的超大型法律服务平台。这支由700多名执业律师组成的团队中具有教授、研究员职称的有30多人，获博士学位的有28人，获硕士学位的有120人，获海外学位的有22人，有相当一批律师在本地地区以致全国有很高的知名度。联盟体通过统一的市场运作，统一的规范管理，统一的质量监督，统一的人才互动，在服务地域、服务层次、服务内容上大大提升服务的配套能力，最大限度地满足国内外客户的需求。

信念

适应世界律师业规模化、专业化、品牌化的趋势，走强强联合之路，打造中国律师业的航空母舰，塑造中国律师业的第一品牌，创造中国律师业的更大辉煌。

宣言

调整结构，优化组合，优势互补，形成合力，提高竞争力，取得规模效率。



八方律师联盟

了解更多精彩，欢迎访问：
八方律师联盟网址 www.gc1a.cn

主 编：朱洪超 李大进 郭星亚

编 委：朱洪超 李大进 郭星亚

张 盈 王天举 刘兴全

杨伟程 谈 臻 宋建中

潘公明 陈惠忠



謹以此書向八方律師聯盟二周年獻禮

This booklet is dedicated to marking the second Anniversary of The Grand Compass Law Alliance

聚起是一团火，散开是满天星

联盟体成员所：

北京高朋天达律师事务所

天津张盈律师事务所

上海联合律师事务所

重庆星全律师事务所

辽宁申扬律师事务所

内蒙古建中律师事务所

江苏法德永衡律师事务所

山东琴岛律师事务所

广东星辰律师事务所



2004年，一次令人瞩目的破冰之举！中国现代律师行业第一个跨区域联盟宣告建立。

八方律师联盟体的发蒙、创建及发展凝集了无数人的心血和努力，各成员所为打造中国律师服务行业值得骄傲的民族品牌奉献着智慧和激情。



八方律师联盟创始成员:

Founding Members of The Grand Compass Law Alliance



上海联合律师事务所
Profile of Shanghai United Law Firm

朱洪超 Zhu hongchao

主任
Director



北京高朋天达律师事务所
Beijing East Associates

李大进 Li dajin

合伙人联席会议主席
Chairman of the Partner Joint Meeting



广东星辰律师事务所
Sincere Partners & Attorneys

郭星亚 Guo xingya

主任
Director



天津张盈律师事务所
Profile of Zhangying Law Firm

王天举 Wang tianju

总部党支部书记
Secretary of the Headquarters' Party branch



江苏法德永衡律师事务所
Profile of Jiangsu FD Yongheng Law Firm

谈臻 Tan zhen

主任
Director



天津张盈律师事务所
Profile of Zhangying Law Firm

张盈 Zhang ying

主任
Director



内蒙古建中律师事务所
Profile of Inner Mongolia Jianzhong Law Firm

宋建中 Song jianzhong

主任
Director



重庆星全律师事务所
Profile of Chongqing Xingquan Law Firm

刘兴全 Liu xingquan

主任
Director



辽宁申扬律师事务所
Profile of LiaoNing Shenyang Law Firm

潘公明 Pan gongming

主任
Director



山东琴岛律师事务所
Profile of Qindao Law Firm

杨伟程 Yang weicheng

主任
Director



自2004年12月八方联盟正式创建以来，联盟体各成员所坚持法律服务领域的探索和法律服务业务的开拓，力求卓越并相互依托，通过深圳联席会议、南京联席会议暨八方联盟资产证券化研讨会，以及在北京举行的八方联盟一周年庆典活动等多方位多层次的合作和交流，构建了一个优势互补、资源共享的全国性的律师集团。

智慧与智慧的碰撞 创新与市场的对接

2004年6月25日，八方联盟资产证券化研讨会在南京新纪元大酒店隆重召开，来自联盟各成员所的近40名资产证券化方面专业律师聚集一堂，对资产证券化这一法律新品业务进行了深入的探讨，碰撞智慧，激发思维，以前瞻性的视野和务实的态度分析探索资产证券化律师服务的方法和技巧，为现代律师行业领域拓展抒写着浓墨重彩的篇章。



前 言

资产证券化是通过把可以产生预期现金收入流的资金转移给一个特殊目的实体，由该实体以这些资产为依托发行证券筹资，使得投资者与发起人的破产风险相隔离。投资者的受偿只需要依靠被转移资产的质量。这不仅是一种经济现象，更是一个法律过程。

这种既能解决企业对现金的急需，又能使投资者权利得到充分保障的融资方式从1968年在美国兴起至今发展迅速，并逐渐在全球范围内确立起来。我国资产证券化起步较晚，虽然早有人在实践中进行了一些资产证券化的个案探讨，但国家一直没有正式批准任何一项资产证券化项目的试点，直到2005年初，国务院同意由国家开发银行和中国建设银行分别进行信贷资产和住房抵押贷款证券化试点。2005年4月20日我国第一部调整资产证券化的法律《信贷资产证券化试点管理办法》颁布，它标志我国已开始认可这种世界各国都热衷的融资方式，2005年12月15日我国第一单信贷资产支持证券即2005年第一期开元信贷资产支付证券在北京成功发行。同日，我国第一单个人住房抵押贷款支持证券也在北京成功发行。

资产证券化的兴起在全球不过四十年，在我国则刚刚起步，我们可以借鉴外国的经验，为我所用。最重要的是要结合中国本土市场经济发展的水平、企业的现状以及商业的信用、国民的素质等作全面分析，不断探索完善我国资产证券化的模式。如同股票上市一样，资产证券化的法律事务期盼律师介入，为迎接配合这一新兴的经济活动，2006年6月25日，八方律师联盟的律师和特邀银行、证券公司的嘉宾44人，在南京召开资产证券化专题研讨会共同研讨了在资产证券化中的诸多法律和经济方面的实务问题。对“SPV的选择”、“组建SPV、转让资产实现真实销售”以及“房地产资产证券化和房地产投资信托基金”等问题作了专题研讨。这次专题研讨会开得非常及时，开得非常



必要，通过一天的研讨，众多律师智慧的碰撞使我们产生要编撰推出一部有关资产证券化律师业务书籍的想法，供律师们在从事这项业务时以作参考。

中国律师进入证券市场为其提供法律服务是开始于1993年律师为上市公司出具法律意见书，2005年资产证券化在中国兴起将为我们律师扩大为证券市场服务的内容。资产证券化是市场经济条件下的金融创新，既有经济问题，更多的是法律问题，因此资产证券化的过程是由一系列以合同为主的法律行为来完成的，因为证券化本身体现为一个复杂的法律关系组合，策划设计一个符合发行人实际情况的合法交易结构，应该是律师的杰作，这给律师服务业务开辟了一个较大的市场空间，希望我们中国律师能在我国资产证券化的实务中推进其立法进程，并在其中占有一席之地。

郭星亚

2006年6月28日



目 录

第一部分 资产证券化概况

- 一、资产证券化的产生及发展…………… (3)
- 二、资产证券化的概念…………… (5)
- 三、我国资产证券化的发展现状…………… (7)

第二部分 资产证券化律师业务

资产证券化中的律师法律服务

- ……………景 忠 江苏法德永衡律师事务所 (19)

资产证券化中的律师服务

- ……………郭星亚 广东星辰律师事务所 (23)

资产证券化与制度正确化

- …沈 勇 / 汪 丰 / 张晏维 / 徐隽文 上海市联合律师事务所 (26)

当前我国资产证券化业务产品可能领域分析

- ……………孙建国 / 乔晓猛 辽宁申扬律师事务所 (37)

资产证券化——为企业开启的直接融资大门

- ……………洪国安 广东星辰律师事务所 (40)

房地产资产证券化在中国的移植

- ……………周海燕 山东琴岛律师事务所 (48)

真实销售与资产证券化的几个法律问题

- ……………李宗胜 辽宁申扬律师事务所 (60)

真实销售、破产隔离和 SPV

- ……………刘 梅 广东星辰律师事务所 (63)

关于专项资产管理计划的初步探讨

- ……………张晏维 上海市联合律师事务所 (67)

资产证券化中 SPV 选择

- ……………塔 娜 内蒙古建中律师事务所 (87)

信托模式资产证券化方案的法律评析和制度创新

- ……………陈庆涛 天津张盈律师事务所 (90)

浅析中国资产证券化的几个法律问题

- ……………石玉平 江苏法德永衡律师事务所 (95)





关于以知识产权为对象进行资产证券化的思考	崔 军 广东星辰律师事务所 (101)
与资产证券化有关的几个法律问题	潘公明 / 李宗胜 辽宁申扬律师事务所 (105)
REITS: 即将在中国兴起的一种新的投融资方式	杨宝凯 广东星辰律师事务所 (108)
房地产投资信托 (REITs) 的法律架构研究	程海群 广东星辰律师事务所 (114)
我国破产制度对资产证券化的影响	吴太泉 重庆星全律师事务所 (139)
资产证券化可能导致的负面影响	汤 泉 重庆星全律师事务所 (144)

第三部分 国际 (国家及地区) 资产证券化的立法状况

美国资产证券化立法介绍	(149)
英国资产证券化立法介绍	(173)
澳大利亚资产证券化立法介绍	(176)
新加坡资产证券化立法介绍	(176)
香港资产证券化立法介绍	(179)
日本资产证券化立法介绍	(179)

第四部分 案 例

案例一 中集集团资产证券化项目简介	(183)
案例二 2006 年第一期开元信贷资产支持证券案例	(186)
案例三 日本商用房产抵押贷款证券化案例	(208)
案例四 花旗银行 CLO 主信托证券化案例	(215)
案例五 美国重整信托公司不良资产证券化案例	(221)
案例六 国际金融公司资产证券化的一个实例	(227)
案例七 菲律宾长途电话公司的应收款证券化案例	(232)
案例八 风险隔离机制面临的实践挑战	(235)
案例九 法院对资产转移的性质重新定性	(239)
案例十 安然一案中的特殊目的载体	(242)
案例十一 韩国资产管理公司不良资产国际证券化案例	(247)

后记	(249)
----	-------



第一部分

资产证券化概况

