

信托投融资
实务操作指引

Trust Investment

Guidelines for practical
operation of trust
investment and financing

投资 信托

路娜 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

信托投融资
实务操作指引

Trust Investment

Guidelines for practical
operation of trust
investment and financing

投资 信托

常州大学图书馆
藏书章

路娜 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

投资信托: 信托投融资实务操作指引 / 路娜著.

—北京: 中国法制出版社, 2018. 7

ISBN 978 - 7 - 5093 - 9468 - 7

I. ①投… II. ①路… III. ①信托投资②信托 - 融资 IV. ①F830. 59②F830. 45

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 110544 号

策划/责任编辑: 任乐乐

封面设计: 杨泽江

投资信托: 信托投融资实务操作指引

TOUZI XINTUO: XINTUO TOURONGZI SHIWU CAOZUO ZHIYIN

著者/路娜

经销/新华书店

印刷/三河市国英印务有限公司

开本/710 毫米×1000 毫米 16 开

版次/2018 年 7 月第 1 版

印张 / 21.25 字数 / 238 千

2018 年 7 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 9468 - 7

定价: 69.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66071862

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社印务部联系调换。电话: 010-66032926)

投融资平台且看信托

提及“金融”大家都不陌生，这个词涵盖资金融通的各种状态，而金融在现代经济中的核心地位也是不言而喻的。在发达的货币信用经济或金融经济下，金融的运行表现为价值流导向实物流，货币资金运动导向物质资源运动。金融产品的运作主体除了银行、证券机构和保险机构之外，信托机构作为后起之秀，在金融市场中为社会的投融资需求构建了良好平台。信托，信而托之。信用作为市场交易关系的粘结剂，在信托活动中表现得尤为重要，尤为明显。在一定程度上可以说，市场经济体系中信托业的运行态势与发展趋向，不仅是市场机制配置资源效能的体现，也是市场主体信用、素质、效果的体现。

信托业曾在 2007 年至 2012 年经历了第一次大爆发，这一时期是信托公司刚刚重新登记完成，百业待兴，但是信托业务的良好功能首先在银信合作中被发掘，主要是充当银行规避监管、表内资产表外化的重要工具，彼时四万亿经济刺激后，货币政策收紧，信托作为银行之外企业融资的重要渠道作用得到彰显，包括房地产信托、政信信托在这一时期也得到较快发展，因此也可以看到这一时期监管政策更多聚焦上述热点领域。到 2013 年至 2016 年上半年，这时信托业发展面临“五期叠加”的外部经营环境考验，实体企业经营绩效显著下滑，信用风险显现，信托项目兑付压力增大，极大冲击了行业发展基础，也正是在这种背景下，《关于信托公司风险监管的指导意见》的 99 号文下发，信托公司股东承担流动性支持的责任进一步明确。同时，信托业面临的另一个重大挑战来源于资管行业的全面开放，从 2012 年开始，券商资管、保险资管、基金子公司、期货资管面临更加宽松的监管环境，信托业面临更加激烈的资管行业竞争，券商资管、基金子公司在通道业务方面与信托公司形成非常直接的竞争，而在股票质押、证券投资等业务方面券商、公募基金公司、基金子公司亦

有很大优势。在多种因素的冲击下，信托行业发展明显放缓，行业内各信托公司分化加剧，尤其是部分信托项目兑付压力较大的信托公司持续面临监管、流动性等因素制约，与行业领先公司的差距越来越大。

2016年下半年至今，信托业经历了明显复苏的过程，信托资产规模增速加快，经营业绩有所改善。这主要在于强监管下，基金子公司、券商等通道业务受到证监会的更大限制，房地产调控政策中，房地产信托调控并没有明显收紧，加之债券等融资渠道收窄，房企、上市公司融资需求回流信托渠道明显，传统信托业务得到一定提振。但是，这一轮周期并不是新周期的开始，只是监管政策导致的融资需求再分配和资管行业业务结构再重构，这为备受压制的信托业获得了更多的结构调整的时间，当然此轮周期可能随着资管行业监管政策统一以及监管政策普遍收紧而面临反转趋势。

信托业十余年来在我国曲折发展，信托业务模式、信托公司竞争力未来都会经历实践的不断检验，这也意味着信托业内部并不是均衡稳态，监管因素、竞争结构、业务模式等还是会随着对信托制度认知的不断深化以及对本土社会经济环境的适应而形成动态调整，这其中监管因素和信托公司创新能力是塑造行业状态的关键变量。展望未来，笔者眼中的信托公司十年后会是具有专业化和综合性的金融机构，能够通过并购重组其他信托公司和金融机构加快发展和壮大，形成规模效应和市场份额地位，从而推动行业竞争结构向着更加集中化的方向发展；收益来源不再集中于类似利差的融资业务信托报酬上，而是依靠专业投行经验和投资能力，获得管理费用和信托报酬，收益模式的风险收益更加对称，与实体经济的顺周期性波动降低；逐步建立更加面向客户的经营模式，形成以机构和个人客户为主的多产品条线，能根据及时捕捉市场需求变化，形成创新产品方案，满足客户需求；形成较为突出的研发能力、风控能力、资产管理能力，可以及时根据外部经营环境变化做出变化，在不断适应内外部环境变化的同时能够把控住风险隐患，将所承担的风险水平控制在风险偏好之下；在以轻资产为主的经营模式以及有效控制杠杆水平的前提下，资本补充渠道得到创新和完善，理顺 IPO、发债等外部融资机制，实现信托公司获取更加多元化的资本补充来源。

作为希望了解信托行业业务现状的读者，笔者认为本书是非常好的选择。本书从信托业务基本知识、业务内容、实务案例三个维度分析了信托公司的运

作之道，从介绍信托的基础知识入手，分业务模式介绍了信托公司的经营与管理，并进行了详实又新颖的案例剖析，为读者呈现了最真实的信托公司的生存状态和运营环境。同时此书对行业内人士而言也是很好的工具，书中对工商企业与矿产能源信托实务、房地产信托业务、政信合作业务、应收账款信托融资实务等信托业的核心业务详细地剖析，案例中还介绍了信托风险管理和信托产品的开发与营销管理等内容、列举了各类实务中的文件，对实务操作提供了切实的指引。

本书凝聚了编者对信托业务的知悉和实操理解，在其出版之际，特作此序，予以推荐。

目 录

第一章 信托实务基础知识	1
第一节 信托的概念及特点	3
一、信托的概念及本质	3
二、信托的基本特征	6
第二节 信托基本业务模式	8
一、信托公司业务分类	8
二、信托关系	10
第三节 信托的交易结构	13
一、金融子行业的业务范围比较	13
二、信托交易架构	14
第四节 信托业务风险控制	16
一、信托产品的设立流程	16
二、信托产品的风险防控	19
第二章 工商企业与矿产能源信托实务及案例	23
第一节 工商企业与矿产能源业务概述	25
一、基本业务概述	25
二、基本交易模式	26
第二节 工商企业及矿产能源信托主要担保类型	30
一、保证担保	30

2 | 投资信托：信托投融资实务操作指引

二、动产质押担保	35
三、应收账款质押担保	37
四、矿业权抵押	39
第三节 实务案例分析	41
一、中泰·恒泰 18 号集合资金信托计划	41
二、中融一万通杭州良渚股权投资集合信托计划	52
三、万通地产为股东债权本息偿还承担差额补足义务	57
四、国民信托·金威路桥信托贷款集合资金信托计划	59
五、中信乾景·恒润 II 期投资基金集合信托计划	65
六、四川信托·北京三奇股权投资集合资金信托计划	70
第三章 房地产信托实务及案例	75
第一节 房地产信托的主要业务模式	77
一、融资类业务模式	77
二、投资类模式	78
三、房地产信托基金	79
第二节 房地产信托业务监管政策	81
一、房地产信托贷款条件	81
二、房地产信托贷款禁止性条件	82
三、土地储备信托贷款的特殊规定	82
第三节 实务案例分析	83
一、武汉 CBD 泛海优债 1 号集合资金信托计划	83
二、中融—盛世尊爵 8 号信托贷款集合资金信托计划	87
三、川信·济南融汇城集合资金信托计划	90
四、中泰·大连泰达贷款集合资金信托计划	94
五、百瑞宝盈 605 号集合信托计划	96
六、中融—津源 1 号集合资金信托计划	103
第四章 基础设施信托业务（政信合作）实务及案例	107
第一节 基础设施信托业务（征信合作）概述	109

一、基础设施建设融资概述	109
二、城市基础设施建设类型	115
第二节 基础设施信托的主要模式	116
一、基本模式	116
二、“股权+回购”模式	117
三、“信托计划+产业投资基金”模式	117
四、“银政信”合作模式	117
五、其他模式	118
第三节 实务案例分析	118
一、中信·西昌国资应收账款流动化信托项目	118
二、五矿信托—兴市投资信托贷款集合资金信托计划	124
三、中泰·金泰 20 号集合资金信托计划	128
四、中泰·弘泰 1 号集合资金信托计划	130
五、中泰·金泰 1 号金坛国投应收账款投资集合资金信托 计划	132
六、陆家嘴信托·玛瑙石二十九集合资金信托计划	134
第五章 应收账款信托融资实务及案例	137
第一节 应收账款信托业务概述	139
一、应收账款概述	139
二、应收账款信托融资风险	139
第二节 实务案例分析	141
一、中江国际—金鹤 248 号金贵银业应收账款投资集合资金 信托计划	141
二、方正东亚—方兴 313 号兴安城投债权投资集合资金信托 计划	142
三、财通证券资管—创信 86 号集合资产管理计划	143
四、铭疆集团应收债权投资集合资金信托计划	145
五、中投·众安集团应收债权投资集合资金信托计划	148

第六章 金融资产交易信托实务及案例	151
第一节 金融资产交易概述	153
一、金融资产概述	153
二、金融资产的分类	153
第二节 实务案例分析	156
一、联储证券—聚诚9号集合资产管理计划	156
二、中泰信托—宁桂2号集合资金信托计划	158
三、新时代信托—慧金957号集合资金信托计划	159
四、聚金票据2号集合资金信托计划	160
五、银信合作“掘金”188号人民币理财计划	162
第七章 资产证券化信托实务及案例	167
第一节 资产证券化信托业务基本交易模式	169
一、交易模式	169
二、基础资产的特征与范围	169
三、基本交易点	170
第二节 资产证券化信托业务交易品种分类	172
一、国外市场分析	172
二、国内市场分析	172
第三节 实务案例分析	174
一、2013年第一期发元信托资产证券化信托资产支持证券	174
二、HLG主题公园入园凭证专项资产管理计划	184
三、和众1号不良资产证券化特定目的信托项目	204
四、2012年第一期开元信贷资产证券化信托项目	212
第八章 股权质押融资信托实务及案例	231
第一节 股权质押融资基本业务	233
一、股票质押贷款业务	233
二、股票收益权业务	234

三、股票质押式回购交易业务	236
四、交易性股票融资业务	237
第二节 实务案例分析	238
一、DR 电子股票收益权投资集合资金信托计划	238
二、HSH 银行股权收益权投资集合资金信托计划	241
三、五矿信托如皋经贸特定资产收益权投资集合资金信托计划	251
四、中融—徽商银行股权收益权集合资金信托计划	253
第九章 股权投资与并购信托实务及案例	257
第一节 股权投资与并购信托业务概述	259
一、股权投资信托业务概述	259
二、并购业务概述	264
第二节 并购信托业务模式	267
一、并购贷款信托业务	267
二、并购投资信托业务	268
三、结构化并购信托业务	269
第三节 实务案例分析	270
一、江城重工集团并购基金集合资金信托计划	270
二、永华资本股权投资集合资金信托计划	273
三、景泰套利型可转换债权投资基金集合信托计划	275
四、绿色产业投资集合资金信托计划	281
五、MC 足球俱乐部并购贷款担保单一资金信托	287
六、江城锦绣股权投资基金信托计划	294
第十章 不定向投资的资金池信托产品实务与案例	299
第一节 信托资金池概述	301
一、资金池的基本情况	301
二、资金池业务梳理	301
三、信托公司资金池业务分析	304
四、信托公司资金池业务发展方向	306

第二节 实务案例分析	307
一、中融—鑫瑞 1 号结构化集合资金信托计划（自然人）	307
二、四川信托·锦江系列集合资金信托计划	309
三、四川信托—汇鑫 15 号集合资金信托计划	311
四、新时代信托·蓝海 857 号集合资金信托计划	314
五、海航实业鸿运 1—10 号集合资金信托计划	317
六、新时代信托·蓝海 899 号集合资金信托计划	321
七、新信·慧金 911 集合资金信托计划	324

第一节 信托的概念及特点

一、信托的概念

（一）信托的定义

第一章

信托实务基础知识

第一节 信托的概念及特点

一、信托的概念及本质

(一) 信托的概念

由于信托是一种代人理财的财产管理制度，在现代社会，这种被管理的财产通常又是资金或与资金相联系的财产形式，同时具备了融通资金的职能，且信托机构或国外兼营信托业务的银行是金融机构，故又称“金融信托”。金融信托是一种具有融通资金、融资与融物以及融资与财产管理相结合的金融性质的信托业务，是金融业的一个重要组成部分，标的物主要是委托人的资金或财产等。本书所研究的信托主要是指金融信托。信托是指委托人基于对受托人的信任，将其财产委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为。信托是以资财为核心，以信任为基础，以委托为方式的财产管理制度。

(二) 信托的设立

信托设立必须具有合法的信托目的，有确定的、委托人合法所有的信托财产，由信托关系人以一定的书面形式来完成。

1. 信托目的：信托目的是指委托人通过信托行为要达到的目标。它既是委托人设定信托的出发点，也是检验受托人是否完成信托事务的标志。信托目的由委托人提出，可以有各种各样的信托目的。但必须做到：一要具有合法性；二要可能达到或实现；三要为受益人所接受。

2. 信托财产：信托财产是受托人因承诺信托而取得的财产。受托人因信托财产的管理运用、处分或者其他情形而取得的财产（如利息、红利等），也归入信托财产。法律、行政法规禁止流通的财产，不得作为信托财产。法律、行政法规限制流通的财产，依法经有关主管部门批准后，可以作为信托财产。

信托的门槛为什么是 100 万元？^①

常有人问信托产品的收益是多少，当听说购买要 100 万元起步时，就会反问：银行理财产品的门槛才 5 万元，信托凭什么要 100 万元？

其实，早些时候，信托的门槛并没有这么高，在 2001 年的时候，根据相关规定，信托公司作为受托人，接受委托人的资金信托合同不得超过 200 份，每份合同金额不得低于人民币 5 万元，这是集合资金信托计划最初的门槛设定，也与现在银行理财产品相当。只是 2007 年，实施了新的《信托公司集合资金信托计划管理办法》后，合格投资人变成投资一个信托计划的最低金额不少于 100 万元人民币，或者其他能够提供相关财产及收入证明的自然人。

在这座城市里，拥有 100 万元资产的人很多（如果有一套地段较好的房产就很容易达到），但是能以 100 万元现金做投资的人，则是每个金融机构心中的优质客户，所以信托寻找的投资者，是小占比的“优中选优”，无疑加大了开拓市场的难度，所以这绝对不是哪家信托公司在做“资产歧视”，而是来自监管使然。

那么问题来了，为什么监管部门会有这样一个要求呢？这还要从信托的“身世”说起，信托公司大都脱胎于银行，没有银行的网点资源，但业务模式跟银行的信贷业务高度相似，甚至在客户来源上一度依赖银行。为了避免发生正面冲突，减少同质化竞争，让信托公司只做高净值客户的业务，监管层规定一个信托计划投资 100 万~300 万元的自然人名额只有 50 个，300 万元以上不受限制。

有没有可能突破这个限制呢？当然有，但估计时间很长。目前，国内集合信托产品还处于“一个萝卜一个坑”的阶段，往往是信托公司寻找到一个项目，该项目需要融资，就由信托公司来设计产品，通过增信措施确定还款来源，说穿了，还是一个以融资为主导的产品。等到有一天，不是由融资方，而是由投资者主动发起，根据他们的想法量身定做信托产品，当这种情况成为市场主流时，监管部门才会降低门槛。

^① 程喻：《信托的门槛为什么是 100 万元》，载《证券时报》2015 年 3 月 30 日。

所以,在当前,设置100万元门槛,不是为了限制投资者,恰恰是为了保护投资者,为了提高信托行业整体客户群的风险承受能力。一般来说,成熟的投资者风险识别能力更强,风险承受能力也更强,但是“成熟”是一个定性的衡量标准,是不是有过基金、股票投资经历就算成熟?很难界定,但资金量是一个可以定量的标准。可以这么说,有100万元现金进行投资的人,其拥有的不动产资产、其他金融资产价值可能是100万元的好几倍,万一产品遭遇不可测风险,其生活也能得到保障,但是如果某些资产状况不符合要求的投资者凑钱购买,形成了所谓的“拖拉机客户”,信托产品不出风险则太平,万一有个风吹草动就成了生命不能承受之重。

3. 信托关系人:信托关系人是指委托人、受托人和受益人三方当事人。委托人是提出委托要求并对受托人授权的人,是信托财产的所有者。受托人是接受委托并按约定的信托条件对财产进行管理或处理的人。受益人是享受信托财产利益的人。可见,信托关系的建立要求信托关系人必须具有一定的条件,并具有一定的权利、义务和责任。

4. 信托行为:信托行为是指信托当事人在相互信任的基础上,以设定信托为目的,并以一定的书面形式而发生的法律行为。这种法律行为既可以契约、合同或协议的形式成立,也可以遗嘱的形式建立。此外,也可由法院按照有关法律强制性建立。

(三) 信托的结束

信托结束是指信托行为的终止。信托不因委托人或者受托人的死亡、丧失民事行为能力、依法解散、被依法撤销或者被宣告破产而终止,也不因受托人的辞任而终止。有下列情形之一的,信托终止:信托文件规定的终止事由发生;信托的存续违反信托目的;信托目的已经实现或者不能实现;信托当事人协商同意;信托被撤销;信托被解除。信托财产在信托结束后,一般应归属于信托文件规定的人,信托文件未规定的按受益人或其继承人、委托人或其继承人的顺序确定归属。

(四) 信托的本质

1. 信托是一种多边信用关系。信托行为的发生,涉及委托人、受托人和受益人三方当事人,三方共同形成了信托行为的多边信用关系。委托人是信托财