



ASSET SECURITIZATION

资产证券化必备操作指引

中国资产证券化 项目剖析与实操指南

顾问 梁余音 洪浩

主编 邹健 王少剑 申擎 盖书文

副主编 彭戴 周风曲 金戈 彭新月

统稿 向清华 尹子聪 郝嘉吉 周冠南

高坚 邹迎光 林仁德 郭杰群

倾情作序



法律出版社 LAW PRESS · CHINA



ASSET SECURITIZATION

资产证券化必备操作指引

中国资产证券化 项目剖析与实操指南

顾问 梁余音 洪 浩

主编 邹 健 王少剑 申 挚 盖书文

副主编 彭 戴 周风曲 金 戈 彭新月

统 稿 向清华 尹子聪 郝嘉吉 周冠南

作者（按照姓氏拼音排序）

柏禹含	陈 晓	车潇潇	陈 卓	程 琳	符天豪
盖书文	甘 淳	顾艺文	郝嘉吉	洪 浩	蒋二波
金 戈	金翊中	景显恩	李 曙	梁余音	李 利
娄 满	吕浩辰	卢佳馨	刘汉青	梁璐璐	彭 戴
彭新月	瞿佳云	沈 陈	苏 瑞	申 挚	陶诗培
台 闯	吴 迪	魏利军	王 弋	王 蕊	王少剑
王霄添	许 栋	夏 明	向清华	许志新	尹子聪
杨 枝	筵永飞	闫景园	郑 冬	周风曲	周冠南
邹 健	赵 旭	赵晓艳	张越艳	张淑敏	朱琳君



法律出版社 LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

中国资产证券化项目剖析与实操指南 / 邹健等主编

— 北京 : 法律出版社, 2018

ISBN 978 - 7 - 5197 - 2646 - 1

I. ①中… II. ①邹… III. ①资产证券化—研究—中国 IV. ①F832.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 203085 号

中国资产证券化项目剖析与实操指南
ZHONGGUO ZICHAN ZHENGQUANHUA XIANGMU
POUXI YU SHICAO ZHINAN

邹 健 王少剑 主编
申 挚 盖书文

策划编辑 郑 导
责任编辑 郑 导
装帧设计 马 帅

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 天津嘉恒印务有限公司

责任校对 杨锦华

责任印制 张建伟

编辑统筹 独立项目策划部

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

印张 42.75

字数 705 千

版本 2018 年 9 月第 1 版

印次 2018 年 9 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)

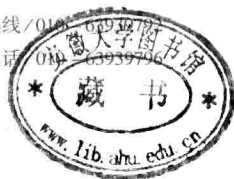
网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-

咨询电话/010-



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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071639/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978-7-5197-2646-1

定价:136.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

● 顾问简历



梁余音

北京大学金融学学士，香港大学金融学及北京大学经济学双硕士。现就职于某著名资产管理有限公司，任总经理助理，负责资产证券化及不动产相关业务。曾任深圳证券交易所资产证券化业务负责人，主导多个产品审核论证，曾参与证监会资产证券化业务规则的起草工作。



洪 浩

北京大学理学博士，特许金融分析师（CFA），金融风险管理师（FRM）。现任职于某证券公司，担任资产证券化业务线负责人。作为联合作者或译者，出版的书籍包括《中国资产证券化操作手册》、《PPP与资产证券化》、《区块链—科技驱动金融》、《中国 REITs 操作手册》等。

● 主编简历



邹 健

法学博士。现为北京某大型综合性律师事务所合伙人，中国银行间交易商协会第二届自律处分会议专家，主要研究方向为资产证券化与债券。曾出版著作《中小企业创业板上市实务》、《中国资产证券化规则之法律解读》。联系方式：13366975097，微信号：zoujianlvshi，邮箱：zhoupilan@163.com。



王少剑

浙江大学博士，中国社科院金融所博士后。现就职于某股份制银行省级分行，担任投资银行部负责人，长期从事结构化融资和综合金融服务工作，主导过信贷资产、住房抵押贷款、不良资产、汽车租赁等多种类型的资产证券化项目。



申 摯

现任职某证券公司，金融市场部债务融资业务负责人，率领团队完成了多个具有开创意义的资产证券化项目，如宝信租赁ABS、海南航空BSP票款ABS、海航浦发大厦类REITs、银泰中心CMBS等。



盖书文

现任职某金融科技控股有限公司，曾任深圳证券交易所资产证券化外部专家委员。牵头完成了许多ABS、IPO、并购重组及债务融资项目，积累了丰富的投行及资管项目操作经验。

● 副主编简历



彭 戴

现就职某证券公司投行部，负责资产证券化及结构融资业务，首创了 CMBS 产品交易结构，主导了天虹商场 REITs、凯恒大厦 REITs、汇富富华金宝大厦 CMBS 项目、福晟集团 REITs 项目、步步高 REITs、招商蛇口长租公寓 CMBS 等资产证券化项目，擅长 REITs 产品及地产基金产品交易结构设计。



周风曲

伦敦帝国理工学院毕业，拥有数学学士及金融学硕士学位。现就职某证券公司，担任金融市场部副总经理，主要负责证券资产证券化业务，对商业地产、应收账款、租赁资产等项目具有丰富的理论研究和实操经验。



金 戈

河海大学市政工程学士，帝国理工大学金融学硕士，弗莱堡大学经济学硕士。现就职于某证券公司固定收益部，长期负责银行间、交易所市场全品种标准债券的一级发行工作和各类二级交易。



彭新月

清华大学五道口金融学院金融学硕士。现就职于某国有大型商业银行资产管理部，负责产品投资管理工作，曾搭建 ABS 产品投研体系，熟悉各类 ABS 产品的风险及投资价值分析。

● 统稿简历



向清华

博士，高级经济师。现任职于某券商投行部，主要负责融资创新业务，在企业资产证券化、地产金融、产业基金等实务方面具有丰富的实操经验。



尹子聪

现就职于某证券公司投资银行总部债券部，主要负责债券业务和资产证券化业务，主导或深度参与了招商银行招元 2008 年第一期信贷资产证券化项目、金科物业企业资产证券化和资产支持票据项目、天虹商场 REITs 项目、福晟集团 REITs 项目、招商蛇口长租公寓 CMBS 项目等。



郝嘉吉

现任职于某证券公司固定收益部，曾供职于交银施罗德基金管理有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司，曾主持或深度参与融信集团 CMBS、环球租赁 ABS、隆基泰和物业费 ABS、宏达学费 ABS 等多单资产证券化项目。



周冠南

高级分析师。现就职于某证券公司研究所，固定收益组组长，主要研究宏观利率策略、资产管理及金融监管、资产证券化等领域，曾在主流报刊发表多篇研究文章，针对资产证券化发表多篇专题报告。

● 作者简介



柏禹含

美国加州大学圣地亚哥分校金融硕士，现就职于某证券公司债券研究院，研究宏观经济、ABS 等领域。



陈 晓

北京大学理学学士和管理学硕士。现就职于某上市证券公司，担任资产证券化团队负责人、业务审核委员，主导过信贷资产、收益权、房地产、消费金融、信托受益权等多种类型的资产证券化项目。



车潇潇

经济学硕士。现就职于某证券公司，担任资产证券化团队负责人，主导过购房尾款、融资租赁、信托受益权等多单资产证券化项目。



陈 卓

北京大学法学学士、硕士。《中国资产证券化规则之法律解读》副主编。现就职于某合资证券公司，担任结构融资团队主管，负责设计资产证券化等结构化金融产品，成功完成、执行的资产类型覆盖商业与工业地产、应收账款、银行信贷、消费金融、租赁资产等。



程 琳

香港城市大学信息系统博士（联合培养），中国科学技术大学管理科学与工程博士。现为某券商资产证券化业务负责人，深度参与了远东租赁 ABS、衡枣高速公路 ABS、南京公交收费收益权 ABS、普盈 2015 年第一期消费信贷资产支持证券等项目。



符天豪

对外经济贸易大学硕士。现任职某券商投行部，深度参与供应链金融 ABS、市政收费权、类 REITs 及 CMBS 等资产证券化项目。



甘 淳

中国政法大学金融法硕士。现任职于某证券公司固定收益部，曾主导、参与了摩山保理四期 ABS、西南大学希望学院学费 ABS、2017 年度及 2018 年度碧桂园供应链应付账款 ABN、皖新光大阅嘉 REITs 等多个资产证券化项目。



顾艺文

南开大学经济学硕士。现任某证券公司金融市场部总经理助理，主持或参与了供应链金融、融资租赁、小额贷款、收费权等多单资产证券化项目。



蒋二波

清华大学五道口金融学院金融学硕士。现任职某大型券商债券承销部，具有多年债券行业从业经历，推动各种类债券项目 200 只以上，累积发行金额超过 1000 亿元，负责、参与多单资产证券化项目。



金翊中

南京大学数学与应用数学系及国际金融系双学士学位。现任某城商行金融市场部下属投资银行部副总经理，承做或投资多个 ABN、ABS 和 Pre-ABS 项目，包括上海世茂国际广场责任有限公司 2017 年度第一期 ABN，平安-四川广电供应链金融 1 号资产支持证券、平安-建发购房尾款 ABS 等。



景显恩

中央财经大学金融硕士。现任职于某证券公司投资银行事业部，曾参与万科供应链金融 ABS、万科购房尾款 ABS、卓越四季酒店 CMBS、合景泰富供应链 ABS 等多单资产证券化项目的实操。



李 曙

现任职于某证券公司，主要负责资产证券化和 Pre-ABS 工作，长期从事结构化融资业务，在产品创新、企业资产证券化等领域有一定的经验。



李 利

中国社科院与中信银行联合博士后。现任职某银行公司银行部，主要研究领域为资产证券化、银行产品创新，曾在《银行家》等发表多篇文章。



娄 满

厦门大学软件工程学士学位，北京大学金融工程硕士学位。现任职于某证券公司投资银行业务部，负责企业债券和 ABS 项目的承做工作，实操经验丰富。



吕浩辰

北京邮电大学毕业。现任职某证券公司，主要从事企业资产证券化业务，负责或参与了航空客票 ABS、融资租赁 ABS、商业保理 ABS、学费收费权 ABS、类 REITs 等多单资产证券化项目。



卢佳馨

中国人民大学管理学学士及经济学硕士。现就职某证券公司，深度参与的 ABS 项目类型覆盖商业地产、应收账款、租赁资产、基础设施收费权等。



刘汗青

对外经济贸易大学法律硕士。现就职于某证券公司，主要负责资产证券化以及 Pre-ABS 业务，参与的资产类型涵盖收益权、不良资产债权、消费金融等，公开发表过多篇研究论文。



梁璐璐

中国社科院博士后。现就职于某证券公司，曾担任某大型股份制银行资产证券化区域负责人，主导消费金融、商业地产、供应链等多单资产证券化项目。



瞿佳云

上海交通大学工学学士，长江商学院金融 MBA，中国注册会计师（CICPA），国际注册内审师（CIA）。现就职于某国际知名（中国）企业咨询有限公司金融服务组，拥有逾 13 年的专业服务经验，专注金融行业。



沈 陈

南京大学会计学学士和管理学硕士学位。现就职于某大型国有银行一级分行投资银行部，全面负责包括资产证券化在内的资本市场业务，对各类标准化资产和非标资产投资有着丰富的管理和投资经验。



苏 瑞

武汉大学、香港科技大学毕业。现就职于某资产管理公司，长期从事资产证券化工作，主导或参与了类 REITs、CMBS、供应链金融、购房尾款、信托受益权、收费收益权等多种类型的资产证券化项目。



陶诗培

南开大学生物科学学士及金融工程硕士。现担任某上市券商债务融资业务副总监，主导并完成的资产证券化项目类型涵盖债权、收益权、不动产等。



台 闯

西安交通大学经济学、管理学学士，财政部财政科学研究所管理学硕士，中国注册会计师。现就职于某系统股份有限公司，曾主导、参与《报价系统互联互通业务管理规则》、《报价系统管理办法》、《柜台试点办法》等规则的制定。



吴 迪

北京航空航天大学经济学、应用数学双学士学位，美国芝加哥大学博士，中国科学院管理学博士。现任某金融股份有限公司投资银行部副总经理，主要从事固定收益类产品融资及企业管理咨询，深度参与了多单资产证券化和债券项目。曾主持并完成了多项国家级、省部级科研课题，出版中英文专著 3 部，发表境内外 SCI 及 CSSCI 核心学术期刊 20 余篇，获省部级科研成果奖 1 项。



魏利军

统计学学士，金融学硕士。现任某证券公司债券融资总部融资六部负责人，负责企业债、公司债、金融债、资产证券化等项目的承揽承做工作，具有丰富的项目操作经验。



王 弋

东京大学博士后。现就职于国内某大型证券公司资产管理部，全面负责资产证券化业务，擅长企业资产证券化和产业基金等融资类业务。



王 蕊

西南交通大学经济学学士，新加坡南洋理工大学经济学硕士。现供职于某银行资产管理部，曾供职于某资信评估有限公司结构融资部 & 公用事业部，参与了充银 2014 年第一期 CLO、嘉实建信信托受益权 ABS、华夏幸福物业收费权 ABS、中银招商 - 北京凯恒大厦 ABS 等多单资产证券化项目，发表论文多篇。



王宵添

南京大学法学学士、法律硕士。现任职于某股份制银行总行投行部，从事资产证券化业务，对企业资产证券化、信贷资产证券化等具有深入的理论研究。



许 栋

金融学硕士，具有证券评级业务高级管理人员资质及证券执业资格。现任某资信评估有限公司评级副总监，有丰富的资产证券化产品评级工作经历，在《债券》、《中国保险资产管理》等杂志发表了多篇学术论文。



夏 明

伦敦大学学院硕士。先后供职于某信托公司、某证券公司等金融机构，深度参与了多单资产证券化项目的实际操作。



许志新

东南大学毕业。现就职于某大型国有银行省分行投资银行与资产管理部，从事商业银行的投资银行业务推广和产品研发工作，拥有丰富的资管、金融市场业务经验。



杨 枝

英国谢菲尔德大学商业地产硕士，英国皇家特许测量师(MRICS)。现为戴德梁行估价及顾问服务部董事，主要提供专业房地产评估及顾问服务，自参与国内首单类REITs中信启航项目开始，已陆续参与20余单类REITs及CMBS项目。



筵永飞

美国伊利诺伊大学芝加哥分校硕士。现供职于某证券公司，深度参与了多单资产证券化项目的实际操作。



闫景园

南京大学理学学士、数量经济学硕士。现任职于某保险资产管理有限公司风险合规部总经理，负责全面风险管理和合规管理，专注资产管理行业风险合规管理十余年，管理范围涵盖非标债权、资产证券化、股权投资等。



郑冬

中国人民大学统计学系硕士，北美精算师。现供职于某资产管理数据科技公司，曾在国内领先的信用保险公司、评级 AAA 的融资担保公司工作多年，在项目审核、风险管理、战略规划、数据分析等方面具备一定经验。



赵旭

《中国资产证券化规则之法律解读》副主编。现为某大型综合性律师事务所专职律师，全面负责团队资产证券化、信托、发债等业务，主办了兴银-华福-神州优车车福 1 期 ABS、南山租赁三期 ABS、中信银行润信 6 号信贷资产财产权信托项目、华福证券信福一期 ABS 等多单资产证券化项目，具有丰富的实操经验。



赵晓艳

中央财经大学经济学学士学位，中国人民大学硕士。现为某融资性担保公司新金融事业部业务一部负责人，负责项目承揽、承做、承销全流程工作，对资产证券化融资担保增信具有丰富的操作经验。



张越艳

北京大学经济学学士，中国科学院管理科学与工程博士。现任某金融股份有限公司资产管理部执行总经理，主要研究资产证券化、资产配置及风险管理、私募基金等。在国内外学术会议及期刊上发表学术论文 20 余篇。



张淑敏

华东政法大学国际经济法硕士。现为某大型律师事务所（上海）合伙人，从事金融、银行、资产证券化业务，主导臻金 2017 年第一期不良资产证券化信托项目、国金－悦达租赁一期 ABS、榆靖高速公路车辆通行费收益权 ABS 等项目。



朱琳君

中央财经大学经济学学士、税务硕士。现就职于某上市证券公司，主要负责资产证券化业务，参与了信托受益权、融资租赁、CMBS、消费金融等多单资产证券化项目的实际操作。