

中国建投研究丛书·报告系列
JIC Institute of Investment Research Books • Report

中国信托行业 研究报告 (2018)

中 建 投 信 托 博 士 后 工 作 站 / 联合编著
中国社会科学院金融研究所博士后流动站

**ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
CHINA'S TRUST INDUSTRY (2018)**

中国建投研究丛书·报告系列
JIC Institute of Investment Research Books • Report

中国信托行业 研究报告 (2018)

中 建 投 信 托 博 士 后 工 作 站 / 联合编著
中国社会科学院金融研究所博士后流动站

**ANNUAL REPORT ON THE DEVELOPMENT OF
CHINA'S TRUST INDUSTRY (2018)**



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国信托行业研究报告. 2018 / 中建投信托博士后
工作站, 中国社会科学院金融研究所博士后流动站编著
-- 北京: 社会科学文献出版社, 2018. 7

(中国建投研究丛书·报告系列)

ISBN 978 - 7 - 5201 - 3047 - 9

I. ①中… II. ①中… ②中… III. ①信托业 - 研究
报告 - 中国 - 2018 IV. ①F832. 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 144064 号

中国建投研究丛书·报告系列

中国信托行业研究报告 (2018)

编 著 / 中建投信托博士后工作站
中国社会科学院金融研究所博士后流动站

出 版 人 / 谢寿光

项目统筹 / 许秀江 王婧怡

责任编辑 / 王婧怡

出 版 / 社会科学文献出版社·经济与管理分社 (010) 59367226

地址: 北京市北三环中路甲 29 号院华龙大厦 邮编: 100029

网址: www.ssap.com.cn

发 行 / 市场营销中心 (010) 59367081 59367018

印 装 / 天津千鹤文化传播有限公司

规 格 / 开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 21.5 插 页: 0.5 字 数: 278 千字

版 次 / 2018 年 7 月第 1 版 2018 年 7 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5201 - 3047 - 9

定 价 / 88.00 元

本书如有印装质量问题, 请与读者服务中心 (010 - 59367028) 联系

 版权所有 翻印必究



中国建投 | 远见成就未来

《中国信托行业研究报告》编委会

主 任 王文津 胡 滨

副主任 谭 硕 侯春枫

委 员 (按姓氏拼音字母排序)

蔡婉婷 蔡 真 郭慧子 黄婷儿 黄伟斌

李合怡 刘戈平 聂雅雯 唐彦斌 王鑫龙

薛 波 尹振涛 应汇康 袁 路 袁增霆

主要编写人员简介

(按姓氏拼音字母排序)



蔡婉婷 浙江大学经济学博士。现任职于中建投信托风险管理部。曾在核心学术期刊发表多篇论文，参与多项国家社科基金以及教育部基地重大项目研究。善于在数理模型构建、实证量化的基础上分析金融、经济问题。

郭慧子 牛津大学硕士，北京大学学士。曾任中欧商学院宏观经济研究员，中建投信托研究创新部研究员。在《财经》等媒体发表过数篇文章，对宏观经济、信托行业以及地产行业有颇为深入的研究。



黄婷儿 北京大学计算机专业硕士。拥有 CICPA 专业资格。曾就职于毕马威会计师事务所，现任职于中建投信托研究创新部研究员。具有丰富的改制上市、并购重组、内控审核及财务审计等经验，对资产证券化、股权投资、信托转型等方面有较深研究。

黄伟斌 厦门大学金融学博士。2014年9月至2016年9月工作于深圳证券交易所综合研究所，主要进行资本市场开放方面的一些研究和工作，2016年12月份进入中建投信托上海金融市场部（境外投资部）工作，主要负责二级市场研究与投资。



李合怡 苏州大学金融学博士。现任职于中建投信托南京业务部、博士后工作站，华东师范大学博士后流动站。曾在核心学术期刊发表多篇论文，参编中国信托行业研究报告，拥有良好的项目管理、投资与金融学、房地产经济学等相关专业知识。

聂雅雯 纽约大学金融工程硕士。毕业于纽约大学，曾就职于普华永道会计师事务所（纽约），现任职于中建投信托股份有限公司风险管理部。曾参与美国四家大型数据金融公司开展的金融衍生品定价估值及金融产品风险管理方面的研究，在信托房地产业务、租赁行业资产证券化、股权投资等方面具有一定的风险管理审批经验。



唐彦斌 复旦大学经济学博士。上海交大数学硕士及本科学位，CFA，FRM，CAIA，PRM，取得证券从业资格及期货分析资格，具有9年以上金融投资行业经验。曾供职于交通银行总行负责总行资金业务市场风险管理、平安集团总部投管会及平安资管中心（兼寿险资产管理部）负责另类投资审批及保险资管组合、知金资本负责产品研发、私募股权投资、影视文化投资。在各类金融产品研发设计、风控、投资评价、股权投资管理、文化产业投资、保险资金运用及量化投资等领域具有丰富的经验。

王鑫龙 上海大学经济学学士。先后就职于德勤华永会计师事务所、上海浦东发展银行总行，现任职于中建投信托股份有限公司风险管理部。具备多年的会计审计经验以及丰富的风险管理及项目审批经验，目前主要负责上市公司、工商企业、绿色新能源、房地产等业务的项目审查审批工作。



应汇康 经济学博士。毕业于英国布里斯托大学，现任职于中建投信托研究创新部、博士后工作站，复旦大学理论经济学博士后流动站。曾参与英国政府国际发展部 (DFID) 牵头的多个国际经济发展课题研究，并在知名国际期刊发表数篇论文，参与编写中国建投研究系列丛书。对信托行业、宏观经济政策、产业政策等有较为深入的研究，在《财经》等媒体发表过数篇评论。

袁路 中国社科院经济学博士。历任中建投信托北京投行部总经理、中建投信托研究创新部总经理。中国信托业协会行业专家库成员。近年来，曾在核心学术期刊发表论文多篇，参编《信托蓝皮书》等研究报告多部，出版专著一部，参与多项国家重大课题与社科院重大课题研究，并在《财经》杂志等媒体发表评论10余篇。



总 序

一千多年前，维京海盗抢掠的足迹遍及整个欧洲。南临红海，西到北美，东至巴格达，所到之处无不让人闻风丧胆，所经之地无不血流成河。这个在欧洲大陆肆虐整整三个世纪的悍匪民族却在公元 1100 年偃旗息鼓，过起了恬然安定的和平生活。个中缘由一直在为后人猜测、追寻，对历史的敬畏与求索从未间断。2007 年，维京一个山洞出土大笔财富，其中有当时俄罗斯、伊拉克、伊朗、印度、埃及等国的多种货币，货币发行时间相差半年，“维京之谜”似因这考古圈的重大发现而略窥一斑——他们的财富经营方式改变了，由掠夺走向交换；他们懂得了市场，学会了贸易，学会了资金的融通与衍生——而资金的融通与衍生改变了一个民族的文明。

投资，并非现代社会的属性；借贷早在公元前 1200 ~ 公元前 500 年的古代奴隶社会帝国的建立时期便已出现。从十字军东征到维京海盗从良，从宋代的交子到曾以高利贷为生的犹太人，从郁金香泡沫带给荷兰的痛殇到南海泡沫树立英国政府的诚信丰碑，历史撰写着金融发展的巨篇。随着现代科学的进步，资金的融通与衍生逐渐成为一国发展乃至世界发展的重要线索。这些事件背后的规律与启示、经验与教训值得孜孜探究与不辍研习，为个人、企业乃至国家的发展提供历久弥新的助力。

所幸更有一批乐于思考、心怀热忱的求知之士勤于经济、金融、投资、管理等领域的研究。于经典理论，心怀敬畏，不惧求索；于实践探索，尊重规律，图求创新。此思索不停的精神、实践不息的勇气当为勉励，实践与思索的成果更应为有识之士批判借鉴、互勉共享。

调与金石谐，思逐风云上。《中国建投研究丛书》是中国建银投资有限责任公司组织内外部专家在瞻顾历史与瞻望未来的进程中，深入地体察和研究市场发展及经济、金融之本性、趋向和后果，结合自己的职业活

动，精制而成。《丛书》企望提供对现代经济管理与金融投资多角度的认知、借鉴与参考。如果能够引起读者的兴趣，进而收获思想的启迪，即是编者的荣幸。

是为序。

张睦伦

2012 年 8 月

编辑说明

中国建银投资有限责任公司（以下简称“集团”）是一家综合性投资集团，投资覆盖金融服务、先进制造、文化消费及信息技术等领域，横跨多层次资本市场及境内外区域。集团下设的投资研究院（以下简称“建投研究院”）重点围绕国内外宏观经济发展趋势、新兴产业投资领域，组织开展理论与应用研究，促进学术交流，培养专业人才，提供优秀的研究成果，为投资研究和经济社会发展贡献才智。

《中国建投研究丛书》（简称《丛书》）收录建投研究院组织内外部专家的重要研究成果，根据系列化、规范化和品牌化运营的原则，按照研究成果的方向、定位、内容和形式等将《丛书》分为报告系列、论文系列、专著系列和案例系列。报告系列为行业年度综合性出版物，汇集集团各层次的研究团队对相关行业和领域发展态势的分析和预测，对外发表年度观点。论文系列为建投研究院组织业界知名专家围绕备受市场关注的热点或主题展开深度探讨，强调前沿性、专业性和理论性。专著系列为内外部专家针对某些细分行业或领域进行体系化的深度研究，强调系统性、思想性和市场深度。案例系列为建投研究院对国内外投资领域的案例的分析、总结和提炼，强调创新性和实用性。希望通过《丛书》的编写和出版，为政府相关部门、企业、研究机构以及社会各界读者提供参考。

本研究丛书仅代表作者本人或研究团队的独立观点，不代表中国建投集团的商业立场。文中不妥及错漏之处，欢迎广大读者批评指正。

前 言

驽马十驾，功在不舍。《中国信托行业研究报告》系列丛书已连续出版六年。本书是中建投信托博士后工作站与中国社会科学院金融研究所博士后流动站首度联袂编著的行业研究报告，书中不仅梳理了中建投信托多年来对信托行业发展的观察与思考，更凝聚了来自国家智库学者的智慧与心得。

2017年，党的十九大对我国现阶段经济形势做出“新时代、新矛盾”的重要论断，并提出了引领经济社会全面发展的新思想和新战略。在新的形势下，信托行业顺应经济发展的新变化，以服务实体经济为宗旨，严格防范金融风险，继续发挥信托制度在国民经济中的重要作用。2017年，国内宏观经济稳健增长、金融监管逐步成熟，信托行业保持较快的发展势头，全行业受托管理资产总规模突破26万亿元，信托公司经营更加规范化，盈利水平稳步增长，资本实力日益雄厚。2017年，转型与升级依然是信托行业的重要课题，信托公司将积极相应十九大精神的号召，继续充分发挥自身禀赋，积极创新变革，服务实体经济，探索新的业务模式和发展路径，寻找行业持续发展的新动力。

本书通过行业分析和专题研究两个维度为读者呈现信托行业在2017年的发展之路。第一部分“行业研究”是对信托行业全年发展状况的系统性研究。全书以“行业发展综述与展望”开篇，对信托行业在2017年的发展形势进行全景描绘；紧接着分别从信托业务、固有业务两大业务类别探讨2017年信托公司的业务结构与发展路径；随后从风险、法规和人力资源多个方面，深入分析信托公司的内控管理，形成对信托行业完整而细致的刻画。第二部分“专题研究”则以业务创新、监管新规、金融科技、风险管控等多元视角为切入点，提供专业精准的分析解读。

中建投信托拥有专业的行业研究团队，多年来持续关注和思考信托行业的发展与转型。2017 年，中建投信托设立博士后工作站，并将《中国信托行业研究报告》系列丛书的编写与出版作为工作站的重点工作之一。2018 年，中国社会科学院金融研究所博士后流动站的参与更为丛书的编写提供了强有力的研究支持和质量保障。我们诚挚地希望本书同中建投信托博士后工作站、中国社会科学院金融研究所博士后流动站发布的其他系列报告一起，成为金融同行们交流的平台和读者们认识信托行业的媒介。我们愿与各方同仁一起为信托行业的发展贡献力量与智慧，共同见证中国信托行业的成长。

《中国信托行业研究报告》编委会

2018 年 6 月

目 录

第一部分 行业研究

2017 年信托行业发展综述与展望	应汇康 / 003
2017 年信托业务研究报告	袁 路 / 029
2017 年信托公司固有业务研究报告	黄伟斌 / 053
2017 年信托公司风险管理研究报告	聂雅雯 王鑫龙 / 077
2017 年信托行业监管环境研究报告	黄婷儿 / 093
2017 年信托公司人力资源管理研究报告	黄婷儿 / 143

第二部分 专题研究

资产证券化市场全解	黄婷儿 / 167
从区块链技术看信托业的金融科技变革	唐彦斌 / 197
信托公司产业投资基金业务发展路径分析	李合怡 / 217
信托参与长租公寓的模式与路径研究	应汇康 / 235
建投地产信心指数（HCI）年度分析	郭慧子 / 253

非标债权资产净值计量的方法思考 应汇康 / 277

房地产信托融资方财务欺诈预警模型构建与防范 蔡婉婷 / 291

中英文摘要

中文摘要 / 311

英文摘要 / 318

第一部分 行业研究

2017 年信托行业发展综述与展望 / 003

2017 年信托业务研究报告 / 029

2017 年信托公司固有业务研究报告 / 053

2017 年信托公司风险管理研究报告 / 077

2017 年信托行业监管环境研究报告 / 093

2017 年信托公司人力资源管理研究报告 / 143

2017 年信托行业发展 综述与展望

应汇康