大有财富
DAYOU WEALTH
专注金融理财研究

为每一笔资金找到最丰厚的回报　为每一款产品找到最适合的客户

大有研究

——理财周报（总第143期）

（2014.10.20—2014.10.26）

地 址：北京市朝阳区东三环北路甲19号嘉盛中心12层　　邮 编：100020
电 话：010-59526188　　传 真：010-59526111　　网 址：www.dayouwm.com

目 录 CATALOG

第❶章 大有视野

1. 一周大事.....1
2. 一周热点.....1

第❷章 大有数据

1. 市场总揽.....2
2. 特别关注.....4
3. 产品精解.....6

第❸章 大有商学院

1. 大有聚焦.....6
2. 大有理财.....8

第❹章 大有悟道

大有悟道.....8

附录：本周集合信托产品发行统计

一、大有视野

❶ 一周大事

10.20 险资投资信托规模半年内近翻番 信保合作多样化

10.20 地方债新规下 政信信托融资模式转向PPP

10.22 我国大力推行城镇化 基础产业信托迎来机遇

10.22 中铁信托全面提升风控能力

10.22 沃尔核材斥资1亿元 再度认购信托产品

10.22 信托公司淡出年金生意

❷ 一周热点——冲时点理财难现 银行拉长产品期限维持高收益

“今年9月中旬，银监会、财政部以及央行三部委联合发布了《关于加强商业银行存款偏离度管理有关事项的通知》，要求商业银行的月末存款偏离度不得超过3%，并严禁商业银行通过高息揽储、非法返利等手段对存款“冲时点”。对于银行理财产品而言，在收益和发行时点上都出现了微妙变化。

理财产品到期日更均匀

相比之前，为了应付银监会的月末、季末、年末存贷比考核，银行会将银行理财的到期日设置到月末最后几天。然而，银监会发布关于存款偏离度的通知后，可以看到银行理财产品的到期之日发生了一些变化，分布更为均匀。一位股份制银行理财经理表示，在存款偏离度指标的要求下，银行揽储压力便被分散到了平时，银行理财产品发行节奏将更趋平稳。

“冲时点”理财难现

理财季末收益走高、季初收益回落的“涨落潮”情形已经成为常态，但是在银监会存款偏离度新规发布后，这一现象也将出现较大改变，理财产品收益率更为平稳。

四季度一般为银行最缺钱的时间段，此前，这段时间银行理财产品会逐步走高，但是从最近发布的理财产品可以看到，收益率并没有上升，而是出现了微幅下滑。理财专家认为，一些股份制银行或者城商行为了吸引储户仍会推出一些高收益理财产品，若投资者想购买高

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

收益理财产品，可以选择去股份制银行或者城商行购买。

长期限理财产品增多

值得一提的是，由于月末冲时点高收益理财消失之后，短期理财产品受到的关注度明显减少，为了用高收益来吸引投资者，银行拉长了理财产品的期限。

查看多家银行网点发布的理财产品名单也发现，在“十一”过后，市场上投资期限在三个月以下的短期理财产品明显减少，半年、一年的长期限理财产品明显增多。

某国有银行的大堂经理表示，目前市场上的理财产品为了维持较高收益，必然会选择拉长期限，这也符合期限越长收益越高的理性投资逻辑。

（转载自：北京商报）

二、大有数据

❶ 市场总揽

规模数量：平均募集规模2.15亿元

本周共有31只产品发行，发行规模为66.77亿元，平均募集规模2.15亿元。（详见附录）发行数量环比增加4只，发行规模环比增加3.29%。本周参与产品发行的信托公司有19家，比上周增加4家，机构参与度为27.94%。

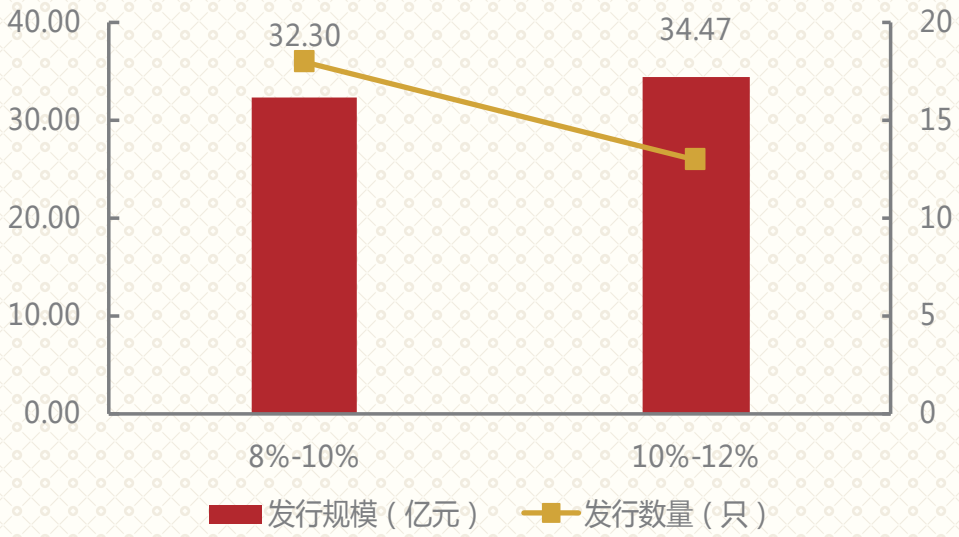
收益期限：平均预期收益率10.08%，平均期限1.63年

本周产品的平均预期收益率为10.08%，比上周增加3.36%。（详见图一）

本周产品的主要收益区间为10%-12%，13只产品发行，发行规模34.47亿元，数量占比41.94%，规模占比51.63%；其次，收益在8%-10%之间的产品18只，发行规模32.30亿元，数量占比58.06%，规模占比48.38%。

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

图一：本周集合信托产品最高预期收益率统计
（2014.10.20-2014.10.26）

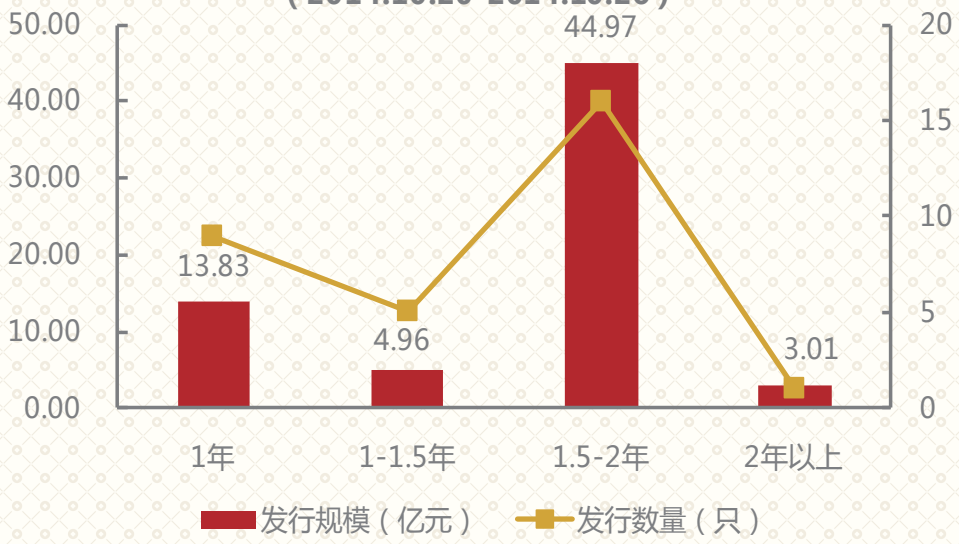


数据来源：大有财富金融产品中心

本周产品平均期限1.63年，环比减少8.34%。（详见图二）

本周1.5-2年期产品16只，发行规模44.97亿元，数量占比51.61%，规模占比67.35%；其次，1年期产品发行数量9只，发行规模13.83亿元，数量占比29.03%，规模占比20.71%；再次，1-1.5年期产品发行数量5只，发行规模4.96亿元，数量占比16.13%，规模占比7.43%。

图二：本周集合信托产品期限统计
（2014.10.20-2014.10.26）



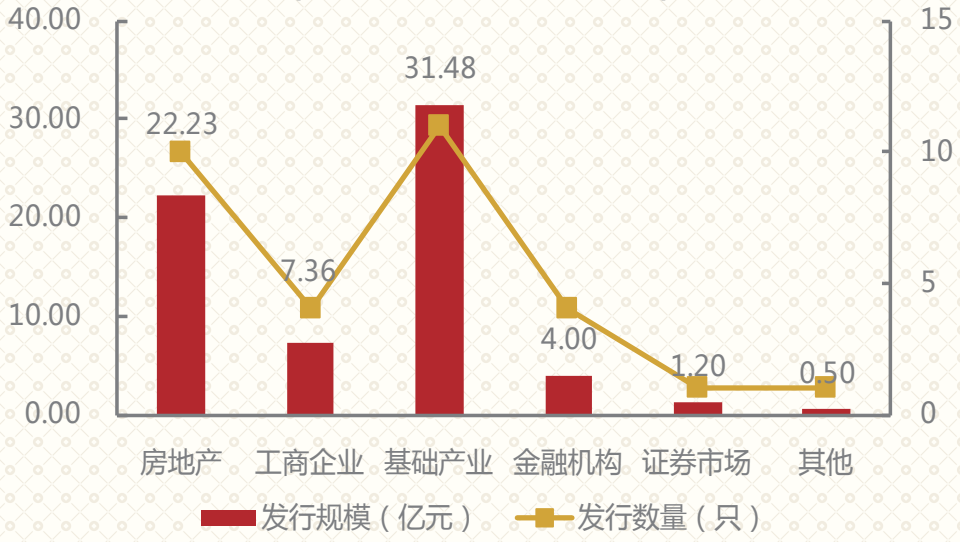
数据来源：大有财富金融产品中心

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

投资领域：基础产业信托排在首位

从资金投向看，基础产业信托排在首位，发行11只产品，发行规模31.48亿元，数量占比35.48%，规模占比47.15%；其次，房地产信托10只，发行规模22.23亿元，数量占比32.26%，规模占比33.29%；再次，工商企业信托4只，发行规模7.36亿元，数量占比12.90%，规模占比11.02%。（详见图三）

图三：本周集合信托产品资金投向统计
（2014.10.20-2014.10.26）



数据来源：大有财富金融产品中心

❷ 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24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，本周共有百瑞信托、华融信托、华鑫信托、建信信托和五矿信托等9家信托公司的15只信托产品成立，成立规模18.29亿元。与上周相比,产品数量增加1只,产品规模减少5.70亿元。（详见表一）

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

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）
百瑞信托·宝盈 423 号集合资金信托计划（第 3 期）	——	——	房地产	3.6
百瑞信托·宝盈 546 号集合资金信托计划（第 2 期）	——	——	——	2.573
长安信托·河南中建金融资产收益权投资集合资金信托计划（第 2 期）	1.5	9-10.3%	房地产	0.9279
长安信托·天府成金发展贷款集合资金信托计划（第 2 期）	2	9.8-10.6%	房地产	0.7555
长安信托·海安城投应收账款买入返售集合资金信托计划（第 2 期）	2	11.4%	基础产业	0.681
华融信托·江泉集团信托贷款集合资金信托计划（第 1 期）	2	8.5-9.7%	工商企业	1.23
华润信托·增利 3 号集合资金信托计划	1.5	——	——	——
华润信托·聚租通集合资金信托计划成立公告(第 9 期)	0.25	5.05%	其他	0.6089
华鑫信托·鑫沪 7 号集合资金信托计划（第 5 期）	2	9.2-9.6%	基础产业	0.16
建信信托·湖北联投信托贷款集合资金信托计划（第 3 期）	——	——	基础产业	0.35
建信信托·太和福慧 4 号集合资金信托计划（第 5 期）	3	6%	基础产业	0.76
五矿信托·中润成长开放式集合资金信托计划（第 35 期第 1 批）	1.25	7.40%	——	0.122
五矿信托·靖江滨江新城项目集合资金信托计划（第 3 期）	1.5	——	房地产	1.5
英大信托·青海集体产业公司应收物业服务费收益权集合资金信托计划（第 2 期）	——	——	其他	0.12
中建投信托·深圳龙华项目集合资金信托计划（第 2 期）	2	——	房地产	4.9
合计				18.2883

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2014 年 10 月 26 日）

本周共有百瑞信托、华融信托、昆仑信托、外贸信托和中信信托等6家公司的7只信托产品发行，发行规模为18.94亿元。（详见表二）

经过测算，这7只产品的平均预期收益率为10.26%，平均期限为1.79年。与全部68家信托公司的数据相比，平均预期收益率增加2.18%，平均期限增加9.82%。（详见表三）

表二：本周集合信托产品发行统计（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	发行规模（亿元）
百瑞信托·成都西汇投资集合资金信托计划	1.5	9.5-10%	基础产业	1
华融信托·呈祥外滩公馆股权投资集合资金信托计划（第 1 期）	2	10-10.8%	房地产	2
昆仑信托·昆仑 23 号证券投资集合资金信托计划	1	7.3-12%	证券市场	1.2
外贸信托·淮安五洲国际广场项目集合资金信托计划	2	8.5-10.5%	房地产	2
中诚信托·杭州德冠贷款项目集合资金信托计划（第 3 期）	1.5	9-10%	房地产	0.056
中信信托·邵阳城投应收账款流动化集合资金信托计划	2	9%	基础产业	9.67
中信信托·如皋港建应收账款流动化集合资金信托计划	2.5	9-9.5%	基础产业	3.012
合计				18.9380

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2014 年 10 月 26 日）

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

表三：信托公司基本数据比较

	24 家信托公司	68 家信托公司	比较
平均预期收益率（%）	10.26	10.08	+2.18%
平均期限（年）	1.79	1.63	+9.82%

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为 2014 年 10 月 26 日）

❸ 产品精解

大业信托•新街坊棚户区改造特定资产收益权集合资金信托计划（兑付项目）

该项目的资金用于棚户区改造建设，总募集规模2.3亿元，期限1.5年，满1年可以提前结束。预期收益率9%-10%，按年分配收益。信托计划采取结构化设计，其中，定向次级资金7600万元。项目到期后，在保证全体优先级受益人得到偿付之后，再向次级受益人分配信托利益。

大业信托第一大股东——四大资产管理公司之一的“东方资产”全程参与项目管理。融资方内蒙古金石蒙荣房地产开发有限公司以总价值59,827.05万元的房产和在建工程为本信托计划进行抵押担保，抵押率仅为38.44%。除此之外，金石蒙荣股东、实际控制人石晓军和哈斯苏亚拉以其个人全部资产为本信托项目提供不可撤销的连带责任担保。

综合来看，本项目由央企信托公司设立，收益高，期限短，流动性强，有多重风险控制措施，棚户区改造项目是政府扶持项目，满足刚性购房者需求，销售有保障，安全稳健，是市场上不可多得的优质项目。

三、大有商学院

❶ 大有聚焦——房地产投资信托基金(REITS) 走向成熟之路

走向成熟之路

中国房地产市场已经经历了近30年的发展。从最初的幼儿学步，到全国性的爆发式成长，再到今天的瓶颈初现，发展历史与其他国家的房地产市场相比来看，节奏较快。从我国

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

目前的房地产市场特点来看，将逐步进入新的发展阶段，央行新政提出了将积极稳妥开展房地产投资信托基金(REITS)试点工作，以及允许银行发行住房抵押贷款支持证券(MBS)以及其他专项金融债券支持居民购房贷款的发放，全新的金融及资本证券化工具将会逐步推行，由此而产生的开发周转模式将使我国房地产市场逐步走向成熟。

新步伐需要新制度

对比美国、日本在REITS快速发展阶段的经济及房地产市场格局我们可以发现有相似的特点，整体社会经济增速进入平稳阶段，第三产业占比较高且快速上升，为商业物业发展提供前提基础，人均经济指标整体水平较高，人口结构及收入水平支持社会向后工业化消费型社会转型；房地产市场中住宅占比开始下降，商业地产获得较好的发展机遇，并且进入高增长阶段。此外，整个社会无风险收益率较低，REITS产品具备较强的吸引投资的能力；相关法律法规及税收优惠健全，为REITS的发展提供有效的支持。

商业地产发展的催化剂

目前阶段，住宅开发依旧是我国房地产市场最主要的组成部分，商业地产的发展受到融资成本以及市场环境等多方面制约，收益率低，回款期长，因此除了万达以及部分外资港资企业外，国内房企很少涉足该领域的开发建设。但REITS对于商业地产项目开发却具有极其重要的意义，在有REITS的情况下，商业地产企业通过出售给REITS实现回笼资金，提高内部收益率（IRR）和缩短投资回报周期，原本的投资开发培育持有模式将会转变为类住宅开发的投资出售模式，而商业地产独有的可培育升值的特点也可以使持有REITS的投资者获得稳定可持续的收益，从操作层面提升了企业开发商业地产项目的积极性，同时可以盘活目前部分上市企业的存量资产，有利于企业进一步发展。通过对凯德中国商用信托(CRCT)的研究发现，作为中长期投资品种，产品相对于社会无风险收益率的关系是产品能否成功上市发行的关键。反观国内上市商业房企，REITS的成功发行将对企业内部经营有明显改善。

转载自：EIS 报告(贝格数据)

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

❷ 大有理财

内涵报酬率（Internal Rate of Return，IRR）又称内含报酬率、内部报酬率，是指能够使未来现金流入量现值等于未来现金流出量现值的折现率，或者说是使投资方案净现值为0的折现率。

内涵报酬率是一个折现的相对量正指标，是投资项目的预期报酬率，而资本成本则可以看做是投资者对投资项目所要求达到的最低报酬率。如果投资项目的内涵报酬低于资本成本，那么，该项目的报酬率就达不到投资者所要求的最低标准。只有当项目的内涵报酬率超过资本成本时，投资者才能赚到更高的收益率。因此，其决策规则是：当内涵报酬率大于资本成本时，方案可行，否则，方案不可行。

四、大有悟道

人人有佛性

人人有佛性，本来是佛，可是我们却不知自己即佛。我们的心被虚妄所左右，心每天在十法界（佛，菩萨，缘觉，声闻，天，人，阿修罗，畜生，饿鬼，地狱）来来去去，不知道多少次，时而佛心，时而魔心，时而天堂心，时而地狱心。参禅，就是从禅里面找回自己的佛性，找回自己的真如，找回自己的禅心。

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

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）
爱建信托·镇江经开信政应收账款收益权融资集合资金信托计划	2	9.5-10.2%	基础产业	4.5
百瑞信托·成都西汇投资集合资金信托计划	1.5	9.5-10%	基础产业	1
东莞信托·翔龙1号集合资金信托计划	1	7.8-8.8%	工商企业	1
东莞信托·浙江申盛2号集合资金信托计划	1	8.8-10%	房地产	1.2
方正信托·镇江新区债权投资集合资金信托计划	2	9.5-10%	基础产业	2
方正信托·武汉时代天宇万象国际集合资金信托计划	2	9.5-11%	房地产	2
国元信托·201402002号集合资金信托计划	2	9%	基础产业	0.6
国元信托·201403019号集合资金信托计划	2	8-9%	基础产业	0.6
国元信托·201402011号集合资金信托计划	2	8-9%	基础产业	0.8
国元信托·201403014号集合资金信托计划	2	8-9%	基础产业	1
华融信托·呈祥外滩公馆股权投资集合资金信托计划（第1期）	2	10-10.8%	房地产	2
华信信托·骏丰理财一年期集合资金信托计划（第54期）	1	7.8-8.5%	金融机构	0.5
昆仑信托·昆仑23号证券投资集合资金信托计划	1	7.3-12%	证券市场	1.2
山东信托·信元基金第【2】号集合资金信托计划（第5期）	2	10-11%	房地产	0.5
四川信托·汇鑫8号集合资金信托计划（第2期）	2	10.5-11.4%	金融机构	1.5
四川信托·阳光尚城恒盛广场特定资产集合资金信托计划	1	9.5-10.5%	房地产	1.07
四川信托·星际里百货贷款集合资金信托计划（第2期）	2	10.5-11.5%	房地产	2.5
四川信托·融金19号集合资金信托计划	2	9.5-10%	金融机构	0.5
天津信托·2014捷信金融消费贷款4号集合资金信托计划	1	8.2-8.6%	其他	0.5
外贸信托·淮安五洲国际广场项目集合资金信托计划	2	8.5-10.5%	房地产	2
厦门信托·无锡美新置业玫瑰庄园项目集合资金信托计划	1.5	9.5-11%	房地产	0.9
新时代信托·聚鑫源19号集合资金信托计划	1	9-10%	工商企业	0.8
新时代信托·慧金785号集合资金信托计划	1	8.5-9%	工商企业	0.76
中诚信托·杭州德冠贷款项目集合资金信托计划（第3期）	1.5	9-10%	房地产	0.056
中融信托·融添1号集合资金信托计划	2	9.5-11%	工商企业	4.8
中泰信托·汇聚2号集合资金信托计划	2	10-11.5%	房地产	10
中泰信托·景泰2号淮安中盛集合资金信托计划	1	9-9.5%	基础产业	6.8
中信信托·邵阳城投应收账款流动化集合资金信托计划	2	9%	基础产业	9.67
中信信托·如皋港建应收账款流动化集合资金信托计划	2.5	9-9.5%	基础产业	3.012
中原信托·宏业129期集合资金信托计划	1.5	10-11.3%	金融机构	1.5
中原信托·巴中土储贷款项目集合资金信托计划	1.08	8.5-9.8%	基础产业	1.5
合计				66.768

数据来源：大有财富金融产品中心（数据截止日期为2014年10月26日）

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究
为每一笔资金找到最丰厚的回报 为每一款产品找到最适合的客户
地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层 邮编：100020
电话：010-59526188 网址：www.dayouwm.com 邮箱：service@dayouwm.com
如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师

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。

联系方式

地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层　邮编：100020

电话：010-59526158

传真：010-59526111

大有财富 DAYOU WEALTH 专注金融理财研究

为每一笔资金找到最丰厚的回报　为每一款产品找到最适合的客户

地址：北京市朝阳区东三环北路甲19号SOHO嘉盛中心12层　邮编：100020
电话：010-59526188　网址：www.dayouwm.com　邮箱：service@dayouwm.com

如需了解更多产品和资讯信息请致电大有财富理财热线010-59526188或专属理财师