



DAGONG

# 资产证券化监测周报

## 目录

- 一、本期资产证券化发债情况
- 二、本期行业要闻
- 三、本期市场热点
- 四、报告声明

## 监测周期

2017. 10. 13~2017. 10. 19

## 作者

大公结构融资部  
 收益权类 ABS 小组  
 负责人：郑蒙  
 成员：杨伟彤 孙佳彤 高浩仁  
 联系电话：010-51087768  
 邮箱：zhengmeng@dagongcredit.com

## 本期重要信息

### 债市：

- ◆ 本期新发资产证券化产品 17 只，产品总额 298.16 亿元；其中企业资产证券化产品共发 16 只，产品总额 272.99 亿元；信贷资产证券化产品共发 1 只，产品总额 25.17 亿元。

### 行业：

#### ◆ 住房租赁 REITs 有望获政策支持

**点评：**国内房地产融资渠道较为单一，直接和间接来源于银行信贷的房地产开发投资比例较大。2017 年下半年，租房市场爆发式发展，但自持租赁不赚钱，因此发展住房租赁市场必须配套金融措施。REITs 作为一种长期、低波动性的投资工具，在当前金融经济环境下，发展 REITs 对于房地产业和资管行业可以实现双重收益，既改变了原有房地产发展模式，又满足了多元化的金融资产配置需求，这对于实体经济、金融业降杠杆大有裨益。

#### ◆ 后发劣势束缚手脚，信托型 ABN 爆发年并未出现

**点评：**ABN 市场对发行主体和基础资产门槛高要求和产品注册周期过长的痛点，使得 2017 年 ABN 市场表现不及预期，但《指引(修订稿)》之后，ABN 在融资主体及基础资产类型方面日趋多样化。因此，信托型 ABN 的市场需要耐心培育。

### 热点：

#### ◆ 湖北自贸区发行首单 10.01 亿融资租赁资产证券化产品

**点评：**10 月 12 日，湖北自贸区首单融资租赁资产证券化产品正式在上海证券交易所发行，是湖北融资租赁行业首单资产证券化产品。

#### ◆ 红星美凯龙国内首单家居卖场 CMBS 发行成功

**点评：**该产品是红星美凯龙成功发行国内家居行业首个“类 REITs”计划——“畅星-高和红星家居商场资产支持专项计划”后又一标志性创新产品，最大化的提升了商业物业的价值。

# 一、本期资产证券化发债情况

本期新发资产证券化产品 17 只，产品总额 298.16 亿元；其中企业资产证券化产品共发 16 只，产品总额 272.99 亿元；信贷资产证券化产品共发 1 只，产品总额 25.17 亿元。

## （一）新发债券统计

本期新发资产证券化产品 17 只，产品总额 298.16 亿元；其中企业资产证券化产品共发 16 只，产品总额 272.99 亿元；信贷资产证券化产品共发 1 只，产品总额 25.17 亿元。

**表 1 本期新发债券情况（单位：亿元、只）**

产品类型	发行总额	发行数量	基础资产类型
信贷资产证券化	25.17	1	租赁资产
企业资产证券化	272.99	16	基础设施收费、委托贷款债权、企业债权、应收账款、小额贷款、信托受益权
合计	298.16	17	-

数据来源：Wind 资讯，大公整理

## （二）新发债券信息

本期新发 17 只产品中，7 只产品的基础资产为小额贷款，发行总额为 139.50 亿元；5 只产品的基础资产为应收账款，发行总额为 71.55 亿元；2 只产品的基础资产为信托受益权，发行总额为 31.90 亿元；1 只产品的基础资产为租赁资产，发行总额为 25.17 亿元；1 只产品的基础资产为委托贷款债权，发行总额为 21.00 亿元；1 只产品的基础资产为基础设施收费权，发行总额为 9.04 亿元。

**表 2 本期新发债券信息（单位：亿元、年）**

债券简称	发起机构/原始权益人	发行总额	监管机构	流通场所	基础资产类型
德邦借呗第三十九期消费贷款资产支持专项计划	重庆市蚂蚁商诚小额贷款有限公司	40.00	证监会主管 ABS	上交所	小额贷款
平安汇通-顺丰小贷第一期资产支持专项计划	深圳市顺丰合丰小额贷款有限公司	4.50	证监会主管 ABS	上交所	小额贷款
第十六期碧桂园资产支持专项计划	碧桂园控股有限公司	8.95	证监会主管 ABS	深交所	应收账款
第一创业花呗第三期消费贷款资产支持专项计划	重庆市蚂蚁小微小额贷款有限公司	12.00	证监会主管 ABS	其他	小额贷款
德邦花呗第四十一期消费授信融资资产支持专项计划	重庆市蚂蚁小微小额贷款有限公司	22.00	证监会主管 ABS	上交所	小额贷款
红星美凯龙家居卖场资产	红星美凯龙家居集团股份	24.00	证监会主管	上交所	信托受益权

支持专项计划一期	有限公司		ABS		
华永 2017 年第一期租赁资产支持证券	华夏金融租赁有限公司	25.17	银监会主管 ABS	银行间	租赁资产
长城证券-金地物业资产支持专项计划一期	金地(集团)股份有限公司	30.50	证监会主管 ABS	深交所	应收账款
德邦借呗第三十八期消费贷款资产支持专项计划	重庆市蚂蚁商诚小额贷款有限公司	40.00	证监会主管 ABS	上交所	小额贷款
中信证券-瀚华小额贷款资产支持专项计划	重庆市瀚华小额贷款有限责任公司	6.00	证监会主管 ABS	深交所	小额贷款
平安-国家电投电费应收账款资产支持专项计划	国家电力投资集团公司	7.20	证监会主管 ABS	上交所	应收账款
京东金融-中信证券 2 号京东白条应收账款债权资产支持专项计划	北京京东世纪贸易有限公司	10.00	证监会主管 ABS	深交所	应收账款
平安证券-一方保理万科供应链金融 14 号资产支持专项计划	深圳市前海一方商业保理有限公司	14.90	证监会主管 ABS	深交所	应收账款
新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期资产支持票据	新城控股集团股份有限公司	21.00	交易商协会 ABN	银行间	委托贷款债权
开源证券泛美系学校信托受益权资产支持专项计划	四川泛美教育投资集团有限责任公司	7.90	证监会主管 ABS	上交所	信托受益权
协鑫智慧能源电力上网收费收益权资产支持专项计划	协鑫智慧能源股份有限公司	9.04	证监会主管 ABS	深交所	基础设施收费
德邦借呗第三十六期消费贷款资产支持专项计划	重庆市蚂蚁商诚小额贷款有限公司	15.00	证监会主管 ABS	上交所	小额贷款

数据来源: Wind 资讯, 大公整理

### (三) 信用级别变动

无

## 二、本期行业要闻

### ● 住房租赁 REITs 有望获政策支持

目前,我国还没有建立起明确的 REITs 制度,但国内的监管部门和各市场主体在房地产证券化方面的探索却一直没有停止过。今年 10 月 13 日,深交所公告称,长租公寓资产类 REITs “新派公寓权益型房托资产支持专项计划”获批发行,标志着国内首单权益性长租公寓资产类 REITs 产品破冰。

继国内首单长租公寓资产类 REITs 获批发行后,住房租赁 REITs 产品的全面启动已经进入倒计时,拟出台的《住房租赁管理条例》或将明确并鼓励住房租

赁类 REITs。业内人士普遍认为，REITs 可以推动房地产行业产业升级和盈利模式的转变，由“开发+出售”模式转变为一次性销售与持续性收入并重的模式。

*点评：REITs 作为一种长期、低波动性的投资工具，在当前金融经济环境下，发展 REITs 对于房地产业和资管行业可以实现双重收益，既改变了原有房地产发展模式，又满足了多元化的金融资产配置需求，这对于实体经济、金融业降杠杆大有裨益。*

#### ● 后发劣势束缚手脚，信托型 ABN 爆发年并未出现

2016 年底，中国银行间市场交易商协会发布了《非金融企业资产支持票据指引（修订稿）》（简称“《指引（修订稿）》”），此后的 2017 年一度被视为信托 ABN 的爆发年。Wind 数据显示，2017 年前三季度，ABS 市场共发行 422 只项目，发行量 8,360 亿元，同比增长 61%。其中，企业 ABS 发行 313 只，发行金额 4,810 亿元，同比增长 55%。截至 10 月 18 日，2017 年累计发行 22 单信托型 ABN，总规模为 344.49 亿元，信托型 ABN 发行数量和发行规模虽较 2016 年实现翻番，但与企业 ABS 相比，仍是小巫见大巫。

ABN 发行规则修改后，其与 ABS 运行规则更加相近，这确实促进了 ABN 发行规模的上升。但受 ABS 业务模式较为成熟、流程完善、创新能力较强，加之券商多年 ABS 操作经验，ABS 具有充足的先发优势，信托 ABN 在这一背景下做大市场的难度较大。

*点评：ABN 市场对发行主体和基础资产门槛高要求和产品注册周期过长的痛点，使得 2017 年 ABN 市场表现不及预期，但《指引（修订稿）》之后，ABN 在融资主体及基础资产类型方面日趋多样化。因此，信托型 ABN 的市场需要耐心培育。*

## 三、本期市场热点

#### ● 湖北自贸区发行首单 10.01 亿融资租赁资产证券化产品

2017 年 10 月 12 日，湖北自贸区首单融资租赁资产证券化产品正式在上海证券交易所发行，发行规模 10.01 亿元。这是湖北融资租赁行业首单资产证券化产品。该产品由湖北自贸区武汉片区内的武汉光谷融资租赁有限公司（简称“光谷租赁”）发行，优先级获得 AAA 评级的资产占比为 30%，获得 AA+评级的资产占比超过 50%，加权平均票面利率为 5.68%，为近期利率最低产品。

湖北省省商务厅相关人士表示，全国现有融资租赁公司近 8,000 家，湖北仅 50 家，相比广东、天津等发达省市而言，湖北省融资租赁行业尚处于起步发展阶段。

#### ● 红星美凯龙国内首单家居卖场 CMBS 发行成功

2017 年 10 月 19 日，“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期”获得上海证券交易所拟同意挂牌转让的无异议函，并于 2017 年 9 月 22 日发行成功。该产品，发行规模 24 亿元，期限 18 年，分为优先 A、优先 B 两档。其中优先 A 档三年期预期收益率 5.0%/年，创造了近期资产证券化产品发行利率新低。

红星美凯龙 CMBS 项目为长城证券在商业物业证券化领域的旗舰新秀，同时这也是国内首单家居卖场 CMBS，标志着红星美凯龙在中央供给侧结构性经济改革背景下，积极发挥自身持有物业和资本市场的经验和优势，推动商业物业的金融创新。

## 四、 报告声明

本报告分析及建议所依据的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所依据的信息和建议不会发生任何变化。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不构成任何投资建议。投资者依据本报告提供的信息进行证券投资所造成的一切后果，本公司概不负责。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为大公资信公用类行业小组，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。