

中原 财富

ZHONGYUAN
WEALTH

NO.039

主 办：中原信托有限公司
准印证号：河南省连续性内部资料
(审省直注) 00024号

出版日期：2020年10月
内部资料 免费交流

本期主题 | 股权投资

主题 | 信托公司开展房地产股
权投资业务研究

视点 | 2020年三季度宏观观察

内部资料 免费交流



心系中原 感恩有你 亲情服务 真诚为人



展望新视野 新未来
诚信重诺 值得托付

作为成立于 1985 年的国有控股金融机构，中原信托致力于为高端个人和机构客户提供安全稳健高收益的全面财富管理服务。

主动转型股权投资 积极服务实体经济

新冠肺炎疫情发生后，为努力确保经济社会发展目标如期实现，在严格防控疫情反弹的前提下，全面恢复产业循环、市场循环、经济社会循环，国家对于金融领域未来工作有了新的要求。加快金融供给侧结构性改革，不断完善资本市场基础制度，引导理财、信托、保险等为资本市场增加长期稳定资金，是未来金融领域的重要工作之一。

信托作为唯一可以横跨资本市场、货币市场和实业投资的金融业态，业务范围灵活，功能多元，创新能力强，是金融供给侧结构性改革工作中的重要参与方。随着国家对于资本市场功能地位重视度的提升，未来直接融资的占比会逐步提升，这就要求信托公司适应经济结构和金融体系的变化积极升级业务模式，更多地向投资类业务转型，信托公司的股权投资信托业务有望迎来新的发展机遇；同时发展股权投资信托业务是信托公司实现业务模式升级、提升服务实体经济能力的重要方向。

信托公司目前适合以何种方式参与股权投资市场；如何发挥信托原有的业务优势，从债权融资的房地产信托业务向业务开展更加审慎、投后管理更加精细、参与项目开发管理更加深入的房地产股权投资业务转型；作为投资者，应该如何客观理性地选择纷繁复杂的各类股权投资类产品。本期《中原财富》将围绕“股权投资”这一主题，对以上问题展开系列探讨。





准印证号

河南省连续性内部资料
[审省直连] 00024号
印数: 500册 发送对象: 本行业

主办 Sponsor

中原信托有限公司

总统筹 General Director

崔泽军

编委会成员 Editorial Board

崔泽军 | 姬宏俊 | 薛怀宇 | 李信凤
赵阳 | 张纯贤 | 刘飞

总编 Editor-in-chief

张纯贤

总监制 General Supervisor

刘飞

主编 Executive Editor

李雨丝

编辑 Editor

李真 | 蒋鼎 | 段一丁

设计 Designed By

郑州蓝鲸文化传媒有限公司

印刷 Print

河南省防伪保密印刷公司报刊印务分公司
内部资料 免费交流



联系电话: 郑州 400-687-0116
0371-88861666
北京 400-010-9107
上海 400-619-1256
洛阳 0379-64861666
传真 0371-86236080
网址 www.zyxt.com.cn

地址: 河南·郑州·郑东新区商务外环路24号
中国人保大厦25-28层



04 郭树清: 引导理财、信托、保险等为资本市场增加长期稳定资金

卷首语

— 01 卷首

专题

- 04 郭树清: 引导理财、信托、保险等为资本市场增加长期稳定资金
- 06 信托公司股权投资业务模式分析
- 08 信托公司开展房地产股权投资业务研究
- 11 如何挑选房地产股权投资基金信托产品
- 14 股权投资配置之我见

视点

— 17 2020年三季度宏观观察

党建专栏

- 20 践行初心使命，勇于担当作为
- 21 寻访英雄足迹 到老战士家中“上党课”
- 22 中原信托党委理论学习中心组举办专题读书会 研学《习近平谈治国理政》第三卷
- 24 中原信托党员员工 到黄河博物馆开展主题党日活动



20 践行初心使命，勇于担当作为

公司动态

- 25 发挥“派”的权威“驻”的优势 监督保障金融企业高质量发展
- 26 中原信托股东会、董事会、监事会会议成功召开
- 27 中原信托与中原银行全面战略合作协议成功签订
- 28 提升技能，打磨细节-中原信托举办商务礼仪专题培训
- 29 普及金融知识 践行社会责任



36 秋冬季养生十个小常识

产品

- 31 2020年第三季度收益分配情况
- 33 2020年第三季度集合资金信托计划发行设立情况



42 以房养老，你的房子真的还在吗？中原信托带您揭开“以房养老”骗局

信托知识百问百答-34

风尚

- 36 秋冬季养生十个小常识

活动 _____ 40

投资者教育 _____ 42

郭树清： 引导理财、信托、保险等为资本市场 增加长期稳定资金

文 / 中国证券报 陈莹莹 欧阳剑环



中国人民银行党委书记、中国银保监会主席郭树清8月16日在《求是》杂志撰文表示，防范化解金融风险攻坚战取得实质性突破。不断完善资本市场基础制度，引导理财、信托、保险等为资本市场增加长期稳定资金。加快养老保险第二和第三支柱建设，推动养老基金在资本市场上的占比达到世界平均水平。

房地产金融化泡沫化势头得到遏制

郭树清表示，经过持续努力，金融风险总体趋于

收敛，金融体系韧性明显增强。不仅成功避免了风险隐患向金融危机演变，也为应对各种复杂局面创造了宝贵的政策空间和回旋余地。

其中，影子银行风险持续收敛。2019年末，影子银行规模较历史峰值压降16万亿元。同业理财、同业投资和券商资管分别较峰值缩减87%、26%和42%。委托贷款、信托贷款和各类交叉金融投资产品持续收缩。

互联网金融风险大幅压降。一大批违法开办的互联网理财、保险、证券、基金和代币机构被取缔。全

信托公司股权投资业务模式分析

文 / 研究发展部 王瑜

当前，我国经济发展已经步入新常态，转型升级的速度不断加快，而信托行业面对去通道、压缩融资业务规模等形势，积极参与投资类信托业务，将成为未来很长一个时期内的发展方向，其中股权类投资业务也越来越受到关注。

一、监管政策

根据原银监会 2008 年发布的《信托公司私人股权投资信托业务操作指引》、2009 年发布的《关于支持信托公司创新发展有关问题的通知》等要求，信托公司在可参与股权投资资金来源方面受限较少，可采用固有资产及信托财产从事股权投资。根据监管机构的定义，私人股权投资信托，主要是指信托公司将信托计划项下资金投资于未上市企业股权、上市公司限售流通股或中国银监会批准可以投资的其他股权的信托业务。在具体的监管条款中，明确了信托公司开展股权投资业务的基本条件、开展私人股权投资信托业务应当遵循的规定、风险管理制度要求、选择投资顾问的条件等。

二、股权投资业务模式

根据股权投资类信托产品在运作中信托公司参与程度及是否通过参股投资私募股权基金的形式开展业务等因素，将信托公司参与股权投资业务分为以下三种模式：

模式一：通过信托计划直接投资于单一的未上市企业

直接投资模式下，信托公司通过设立并发行股权投资信托计划的方式向合格投资人募集资金，再将信托资金投资于被投资企业。在股权投资信托计划设立

时，合格投资者与信托公司之间签订《信托合同》，确立信托关系。此外，信托公司还将与保管银行签订《保管合同》，对信托计划资金进行保管。在此模式下，信托公司既是信托计划的发行人，同时也是管理人，独立负责信托资金的投资运作。

在信托计划期限内，信托公司将收取一定比例的管理费，管理费通常按照“固定+浮动”费率收取，其中固定部分按年提取，浮动部分则在信托财产清算并分配盈利时提取，通常在投资收益达到约定目标时，按照约定比例收取。在投资项目实现退出后，信托公司会先从信托财产中扣除约定比例的管理费用，再将资本收益返还给投资人，投资人获得相应额度的投资回报。

模式二：采取“信托计划+有限合伙”的模式

采取“信托计划+有限合伙”的模式，即信托计划认购有限合伙企业的有限合伙（LP）份额，通过有限合伙间接投资一个或多个未上市企业。由于信托计划不具备法律资格，也不符合证监会对于公司上市前股东人数及信息披露方面的要求，不能够作为上市公司的发起人，为信托计划以 IPO 渠道退出设下了障碍。从被投资企业的角度看，这一问题可能影响企业的上市进程，在接受投资时就将信托资金拒之门外。于是有信托公司采取以信托计划参与设立有限合伙制股权投资基金的方式，以该基金作为企业法人参与未上市公司股权投资，借此规避政策风险。

在“信托计划+有限合伙”结构下，信托公司通常可以扮演两种角色：一种是信托计划仅作为募集资金的渠道，信托公司只负责募集信托计划资金、不负责风险控制，由 GP 为项目风险承担连带责任。另一种是，信托公司负责项目尽职调查和风险控制，但为了

扩大资金杠杆，将信托计划募集资金用于认购基金的部分 LP 份额，并通过基金募集剩余资金，并由 GP 具体负责基金层面的募集工作。由于信托公司在整个项目中的地位不同，信托公司承担的风险以及收取的费用也不相同，但从整个交易结构的设计而言，两种之间没有明显的差别。

模式三：子公司作为普通合伙人（GP）发起设立有限合伙基金，或是子公司发行私募契约股权基金，由子公司进行主动管理

通过子公司开展私募股权投资业务，一般由子公司（或与合作方共同）作为普通管理人（GP），发起设立有限合伙企业，并募集有限合伙份额（LP）或是由子公司作为管理人，发行契约型私募股权投资基金，通过有限合伙基金或契约型基金参与标的公司的增资或受让老股，最终通过标的公司上市、股权转让、股东回购、并购等方式实现退出。在这种模式下，子公司一般直接负责股权投资项目的投资决策、投后管理及退出等环节的管理，母公司主要提供募资方面的支持，比如，母公司财富管理部门负责销售子公司发行的私募契约基金或是以信托计划认购 LP 份额。不过，也有部分信托公司的私募股权投资子公司并不是一个独立的经营主体，而是作为投资通道存在，项目的投资决策审批仍然是在母公司层面进行。经过近几年的发展，部分信托公司的私募股权投资子公司已经初步具备了一定的专业管理能力。

在上述三种模式中，由于大部分信托公司尚不具备运作股权投资能力，直接投资股权模式运作的信托计划并不多见。第二种“信托计划+有限合伙”的模式最为常见，这主要是因为有限合伙企业作为投资主体更便于后续以 IPO 的方式退出。

三、信托公司股权投资业务展望

股权投资信托业务“募、投、管、退”的各个环节都对管理人的专业能力有较高要求。目前，信托业的股权投资信托业务仍然处于发展初期，专业团队欠缺、专业能力不足是信托公司发展股权投资信托业务

的主要制约因素，在项目资源获取、项目价值判断、投后管理以及退出渠道安排等方面，信托公司与市场上专业的私募股权投资机构、券商直投公司等都存在一定的差距。正因为如此，过去几年，信托公司在拓展股权投资信托业务时，大多是选择与知名的私募股权投资机构、券商直投公司或是产业资本进行合作，主要的模式包括作为 LP 跟投、发行母基金、担任双 GP 等。选择与专业机构合作，无论是在项目渠道获取，还是在投资决策制定、信息获取等方面，都有助于信托公司更好地筛选项目和把控项目的风险。随着越来越多的信托公司参与拓展私募股权投资信托业务，以及部分先行的信托公司在股权投资信托业务领域介入程度的加深，未来信托公司会进一步深化与专业机构的合作，通过分工合作弥补自身的短板，逐步提升专业管理能力。随着整个行业在股权投资市场参与度的提升，也会有更多的专业机构愿意和信托公司进行业务上的合作，借助信托公司跨市场经营及募资的优势，共同运作项目，这将有助于信托公司更好地融入私募股权投资生态圈，增强市场影响力。

2020 年，随着国家对于资本市场功能地位重视度的提升，信托公司的股权投资信托业务有望迎来新的发展机遇，同时发展股权投资信托业务是信托公司实现业务模式升级、提升服务实体经济能力的重要方向。过去受制于债权融资的风控要求和高资金成本，信托公司只能选择可提供土地、不动产抵押的房企以及具有政府信用支持的平台公司进行业务合作，这使得信托公司服务实体经济的领域较为狭窄。未来直接融资的占比会逐步提升，这就要求信托公司适应经济结构和金融体系的变化积极升级业务模式，更多地向投资类业务转型，未来针对战略性新兴产业、先进制造业、大健康、消费升级、现代服务业等国家政策支持领域的成长型企业，信托公司应提升自身基于产业的专业能力，更多以股权或债权、债权相结合的方式进入，充分发挥信托的灵活性，为企业提供多元化的融资支持，推进产融结合，在风险可控的前提下服务更多的实体产业，助力经济高质量发展。📍

信托公司开展房地产股权投资业务研究

文 / 信托业务二部 娄延宗



房地产行业经过多年发展，已经进入平稳发展期，面对行业和环境的变化，信托公司的房地产信托业务也面临从债权融资的房地产信托业务向业务开展更加审慎、投后管理更加精细、参与项目开发管理更加深入的房地产权股权投资业务转型。

本文以中原信托发行的房地产权投资项目“宏业 427 期 - 房地产投资基金 1 号集合计划”为例探讨房地产权股权投资业务中的部分问题。

一、开发房地产股权投资业务首先需要确定业务开发逻辑

在股权投资模式下，信托公司改变以抵押贷款为主的操作方式，站在项目股东角度寻找具有较为明确的盈利预期的房地产项目，通过与房地产公司紧密合作，借助房地产公司专业开发能力，以项目所有人身份真正参与到项目开发当中，通过精细化管理，共同完成项目开发，实现信托利益，获取预期回报。找到“具有较为明确的盈利预

期的房地产项目”是投资成功的前提，相较于传统融资类业务，股权投资类业务要求信托公司必须准确判断项目可行性，对拟投资项目的投前研判能力是信托公司开展此类业务的核心竞争力之一。

宏业 427 期 - 房地产股权投资基金 1 号集合资金信托计划交易结构为中原信托成立集合计划投资有限合伙基金 LP 份额，有限合伙基金受让项目公司股东的股权，从而间接持有项目公司股权，目标项目销售进度达到 95% 后以模拟清算转让其股权的形式进行退出，基金按以持有项目公司股权按比例取得的收益为基础获取投资收益。业务部门开展此类业务极为审慎，在选择项目上优先与成熟合作伙伴合作、优先选择熟悉的郑州及周边地区的项目、优先投资具有较为明确销售预期的住宅类项目，在制定投资计划前对项目展开详细论证，最终确定投资具有多年业务合作关系的房企在郑州高新区的住宅项目，尽调阶段对项目实施的可行性进行了详细考察，在对项目给予较为明确的盈利预期评价后方才上报审批。在项目评审阶段，业务部门与风控、合规部门反复论证，逐一解决项目实施中的细节问题，最终形成了对拟投资项目的完整、客观的评价，并确定了可行的实施方案。

明确了投资意向后，项目的投后管理是项目实施方案的重中之重。不同于传统的项目贷款类业务，股权投资业务中信托公司很难取得抵押、质押、保证等风险控制措施，资金投放后信托公司对于项目的把控能力基本都着落在项目管理上，因此规范、有效的投后管理是项目成功实施的必要保障，投后管理能力是信托公司成功开展房地产股权投资业务的另一项核心竞争力。对于宏业 427 期 - 房地产股权投资基金 1 号集合资金信托计划，业务部门与合作方进行了多轮协商，根据基金的交易结构争取到了具有较高可行性的管理措施，比如我司保管所投资有限合伙基金印章、证照、账户，形成对有限合伙基金的管控；修改拟投

目标公司的章程，取得对重大事务的一票否决权；参与公司治理，参与项目公司日常管理等。股权投资基金 1 号的投后管理涉及从信托计划所投的有限合伙基金到项目公司的完整链条，对每一级主体尽力做到由信托公司直接监管，对不能由信托公司直接监管的，则由基金管理人（普通合伙人）监管，最终确保项目运行不脱离信托公司监督。

对于基金退出则采用行业通用的模拟清算退出或股权转让退出，确保基金如期退出并取得应得的收益。

二、信托公司开展房地产股权投资信托业务具有先天优势

首先，房地产信托业务是传统业务，信托公司具有较大的房地产开发商客户合作群体，具有一定的合作基础。随着土地价格上涨、中国人口红利逐步缩小等原因，房地产开发项目开发利润将逐步下滑，另外房地产开发商面临越来越严格的债务扩张政策限制，房企有意愿进行房地产项目股权合作，该类业务有较大的发展空间。

其次，信托公司具备开展房地产股权投资信托业务的机制优势和人才优势。在长期开展房地产信托业务的过程中，信托公司前台部门积累了丰富的项目筛选和分析经验，风控、法律合规等中后台搭建了完善的地产项目审核体系，在进行项目评审时可谓轻车熟路，房地产股权投资业务相对债权融资业务势必对信托公司评审体系和从业人员提出更高的要求，比如更为准确的项目投资前研判，更加准确的项目投资成本与收益核算，更加精细的投后管理等，信托公司的房地产业务基础将使其相对更易于应对业务模式的变化。

再次，信托公司具有独特的牌照优势。相对于银行业，信托业资金端成本较高，在债权融资业务中相对没有竞争优势，信托公司通过开展股权投资业务，既能避开与银行在抵押融资等浅层次业务领域直接竞

争，又能为房地产企业提供差异化的金融服务，还能
为信托投资人提供差异化的投资产品，发挥信托业务
牌照的独特优势。

最后，信托公司培养了大量的房地产信托客户群
体，这是开展股权投资信托业务的重要支撑。信托公
司房地产业务的客户群体虽然以投资固定收益类产品
为主，但随着市场环境和政策环境的变化，信托公司
具备引导客户转向投资权益类产品的条件，通过推广
房地产股权投资信托能够为客户提供多样化选择，满
足各类风险收益要求的投资客户。另外，随着信托业
务回归本源，客户也将主动或被动适应产品类型的变化，这些都为信托公司发展房地产股权投资信托业务
提供了良好的内外部条件。

三、信托公司如何开展房地产股权投资信托 业务

首先应正确认识房地产股权投资信托业务。信托
公司开展房地产股权投资业务的前提是公司应整体形
成对此类业务的正确认识，根据政策调控的趋势来看，
股权投资类业务将替代信托贷款类业务成为房地产业
务的主流，信托公司必须为此做好充分准备，切实推
动公司机制体制转型，以适应业务方向的变化；其次
信托公司需树立股权思维，在股权投资信托业务中，
信托公司难以再取得债权业务模式下的抵押、质押、
保证等风险控制措施，若坚持债权业务模式下的风控
理念，不敢尝试突破，恐将错失业务机会，业务转型
难以取得实质进展。

其次，风控重点应有所不同。风险控制仍是项目
实施的前提，仍将贯穿项目实施的始终，但风控的重
点有所区别。与传统房地产信托业务不同，股权投资
模式下信托投资收益来源于项目利润，项目盈利或亏
损决定了信托投资的盈亏，加之此类业务往往没有抵

押、质押或保证等风险控制措施，因此项目实施中项
目开发主体及其背景固然重要，但信托投资的成败的
关键实则是所投项目自身的盈利能力，风控的侧重点
更多倾向于项目的投前研判和投后管理。

对于项目的研判是投资决策的根本依据，信托公
司必须更加专注于项目的分析、研究，真正站在项目
股东角度考察项目，取得有明确盈利能力的项目是确
保信托成功实施的前提。房企往往不愿意出让优质项
目股权，因此面对业务机会，信托公司需仔细甄别项目，
审慎判断项目可行性，方能控制业务风险。

再次，信托公司应提高投后管理能力。投后管理
能力是项目投后风控的核心，将与项目研判能力一样
成为信托公司开展此类业务的核心竞争力。项目投后
管理，涉及对影响项目利润的所有要素的管理，包括
工程建设、项目营销、成本费用、后续配套融资等事
项都应纳入管理范围，管理的环节从参与项目公司治
理、预算管控、印章证照管控、销售回款的监控等，
信托公司通过深度介入到项目实施的全流程，切实监
督项目实施的每一个环节。

通过介入股权，参与项目管理，信托公司实际能
够获得传统融资业务难以比拟的管理优势，比如信托
公司参与房企决策，甚至获得某些事项的一票否决权
等，通过参与管理及时发现问题、解决问题，确保项
目运行不偏离既定目标，有利于保护信托财产，实现
信托利益。信托公司需要设计全面的投后管理制度，
能够制定并执行管理方案，向管理要效益。

综上，信托公司开展房地产股权投资的业务，是
回归信托本源的需要，也是行业发展趋势和监管政策
现状下的必然选择。在具体业务中，信托公司不论采
取何种交易结构设计，都需紧紧围绕控制风险、提高
主动管理能力来做文章，通过打造核心竞争力找到新
的发展空间。④

如何挑选房地产股权投资基金信托产品

文 / 北京财富管理中心 杨华艳



对于高净值客户而言，信托是很受欢迎的投资选择，但是长久以来，信托投资者习惯了选择非标固定收益类信托产品，今年以来由于经济形势、监管政策等方面变化较大，信托产品市场亦出现显著改变——传统非标信托产品数量减少，而资本市场权益类、股权类信托产品的数量明显增加。

2020年5月，银保监会发布《信托公司资金信托管理暂行办法（征求意见稿）》，监管政策的一个重要方向是信托行业要去通道，压缩融资类信托业务规模。来自监管自上而下的强大推动力，推动信托机构加快转型升级创新之路。融资类信托额度受限，导致信托公司非标固收类产品出现稀缺且收益率明显走低。在这种情况下，证券、股权投资类的标准化净值化信

托产品既是监管鼓励的方向，也是资金将重点投向的领域。其中，房地产行业作为传统的主要投资方向也开始进入股权投资时代，债权型房地产信托产品将越来越少。对投资人而言，如何适应这种新变化，选到好的房地产股权投资基金信托产品来配置自己的资产呢？

一、考虑产品发行机构的实力

房地产股权投资基金信托产品不同于债权型信托产品，投后需要基金管理人深度参与项目开发建设。基金产品的投资管理团队，需要能力也需要实力。在考虑发行机构实力时，可以对机构进行多维度的考察和筛选，例如行业排名、投资业绩、经营历史、股东背景、

管理规模等，多渠道了解发行机构的信息。选择一家可信的产品发行机构，是房地产股权投资基金信托产品投资的关键一步。

二、弄清楚产品的交易结构

普通投资者往往通过简单的产品推介材料来了解产品，看懂并不容易。尤其是房地产股权投资产品，往往搭建了3-5层结构，才最终投到房地产项目公司，结构相对复杂。这时，投资者就需要通过专业的投资顾问、理财顾问，弄明白产品的交易结构。产品交易结构的重点主要包括四个方面：1、资金从投资者到最后的项目投资，经过了哪几层结构？比如，契约型基金——有限合伙——SPV——项目公司股权。2、在每一层结构中，是否有分级，有几类份额，投资的是哪一类。3、不同类份额的分配规则是什么样的，作为投资者分配顺序处在什么位置？这是因为分配顺序对投资者收回投资和获得收益的时间有重要的影响，在项目公司有资金回流的时候，投资者获得资金流的顺序排在什么位置，谁能先收回资金，在不同的时间段预计又能收回多少也是需要考虑的因素。4、如果一个房地产股权基金投资多个项目，那么分配方式又是怎样的？在每一个项目分配的时候，每一层结构的各类份额分配方式，一定要理解透彻。

三、仔细研究投资项目的具体情况，对项目进行评估

判断一个项目是否是好项目，需重点看区位、品类、市场、去化、利润率等。具体关注点包括项目在哪里，是一二线城市还是三四线城市；位于什么地段，是否是核心地段；物业类型是住宅还是商业；是住宅中的高层、洋房、联排还是别墅，或者写字楼还是商场；当地房地产市场的状况，近几年去化情况；政府对建设、

销售的政策是怎样的；预计未来价格会是多少；项目的土地、建设、资金成本、税费等等计算下来，最后能赚多少钱，利润率怎样。投资者要以“自己就是股东”的态度，去认真地研究项目，多看多问多搜集信息，投资额度大时，投资者甚至可以去实地踩踩盘。

四、关注开发商的实力

投资者需要关注这个产品合作的房地产开发商是谁，实力如何？在房地产企业中排名如何？以往开发的房地产项目如何？因为基金产品的管理人一般都是金融机构，并不会自己去操盘项目的开发建设，负责项目运营的还是开发商。因此，要仔细去了解项目开发商。开发商的行业排名如何，近3年销售额，目前的土地储备，布局的主力城市，资金渠道通畅程度，负债率、利润率以及现金回笼情况，管理层的主要成员，集团其他业务的情况，有无不良传闻等等。

五、考察管理人对项目的管控强弱程度及风险防范措施是否到位

房地产股权投资基金信托产品要有好的风险防范和项目管理，确保投资人的资金安全退出并获取预期的收益。从管理人对项目的管控强弱程度及基金与项目合作开发关系、管控手段多少及强弱来看，在管控程度上分为弱管控、中管控和强管控三种。而三种管控风格也不意味着哪种风格一定更好，只要是能够达到防范项目开发风险、提高基金收益率、实现项目顺利退出的目的，则都是合理而优秀的管控方案。房地产股权基金信托产品常见的风控手段主要包括：1、项目公司董事会席位：基金派驻1名或多名董事，对重要事项拥有一票否决权，或基金掌握董事会多数席位；2、财务掌控：派驻财务人员，对账户进出进行监督；3、获得担保措施：由开发商认购基金劣后



份额，或提供股权质押、固定资产抵押、保证担保等；
4、设置资金归集账户，用于销售回款时管控项目回款；
5、设置公司公章、财务印鉴、证照管控等限制方案；6、项目现场管理：派驻项目副总或专门管理人员监管项目现场；7、销售过程管理：主要把握销售价格和进度等。

六、坚持综合配置的原则，分散风险

投资者需要对股权类投资进行综合配置，不宜将资金过于集中于某一个房地产股权投资项目，或将所有可投资金投资于某一个房地产开发商。虽然说房地产股权投资基金信托产品是一种收益相对较高而又较有保障、投资期限适中的投资品种，但是其期限和收益都不能确定，适合能接受一定的投资期限，对资金的流动性要求相对较低的自然人合格投资者。同时，

投资者在单一股权投资项目产品的配置比例不宜过于集中，对股权投资产品的配置建议采取综合配置的策略，通过在不同项目、不同产品之间的分散配置，可以达到分散风险的目的。

总之，在当前的监管环境下，房地产私募股权投资基金信托产品是大势所趋，未来将有很大的发展空间。首先是债权融资受到限制，将有更多的房企选择股权融资；其次，房地产私募股权基金信托产品以房地产项目为底层标的资产，有底层资产作为担保；此外，房地产私募股权基金信托产品主要投资房企或者项目的股权，伴随着公司或项目的发展，将获得额外的增长收益。

综上所述，凭借严格的风控体系、优良的管理能力以及房地产行业的投资前景，房地产股权投资基金信托产品未来将为投资者带来新一轮的投资机遇。🔗

股权投资配置之我见

文 / 郑州财富管理中心 张小锋



提起股权投资，有的投资者认为这是财富自由不可告人的秘密，懂得人越少越好，就像江湖人士提起武林绝学一样；有的投资者却认为这是赌徒们才会热衷的赌局，输赢全看运气，就像呼兰在《脱口秀大会》上吐槽老年人炒股是“意识流”一样。那么，股权投资到底是何方神圣？今就让我们揭开它神秘的面纱来一探究竟。

一、股权投资的本质

作为普通人，投资者都有自己的局限性和认知边界。有人擅长总结过去，有人擅长预测未来；有人擅

长在变化中寻找不变，有人擅长在不变中寻找变化。只要认识到了自身的局限性和认知边界的存在，就可以在在一定程度上摆脱制约，并努力寻找、总结适合自己投资的简单法则、简单工具，然后长期坚持。

股权投资的复杂性体现在它不仅宏观上涉及政治、军事、经济、历史、文化、产业格局演变、产业技术进步、上下游产业发展等领域，微观上又涉及公司治理、财务状况、产品创新、营销策略等方面。但是，我们是否可以化繁为简，直接追问，什么是股权投资的本质呢？

投资，就是今天付出的一笔钱，希望能够在未来

收回更多钱。而股权投资，就是今天付出的钱，变成了所投资公司的股份或股权，并希望能够在未来收回更多的钱。无论所投公司是股份有限公司，还是有限责任公司，亦无论是地产公司、医药公司、高科技公司还是其他行业公司，成为公司的股东，让公司为自己赚钱，这就是股权投资的本质。投资者在选择股权投资项目时，我认为应当回归所投公司的本质，从两个维度去思考。

1、行业的维度

首先是行业的商业模式。股权投资看行业，就像买房子看小区一样。我们可以自己装修房子，但是没法改变自己小区所处的区位、环境、物业形态、周边配套等。公司也一样，如果所投公司所处的行业是夕阳产业，或者是迅速没落的行业、竞争非常激烈的行业，那么即便有非常优秀的管理层和敬业的员工，公司的业绩大概率是不会太好的。而有些行业是相对比较容易赚钱的，比如白酒行业，原料简单，工艺成熟，消费市场成熟，产品消费半径足够大，成本低廉，毛利率普遍在80%-90%左右。即便是低端白酒，渠道费用较高，盈利的机会相对也较大。因此，从行业的维度看，首先是看所投行业的商业模式，挣钱是否容易。

其次是行业的竞争格局。看行业目前是处于寡头垄断格局，双寡头竞争格局，还是充分竞争格局。寡头垄断和双寡头垄断格局，即便是市场规模已经不再增长，依然可以保证行业头部公司的利润率。而充分竞争格局下，行业没有一家公司占据绝对市场份额，拥有绝对强势市场地位，竞争的结果也不明朗，所投资企业能否胜出甚至存活都存在不确定性。寡头垄断、双寡头竞争格局比较典型的行业龙头公司如客车行业的宇通，聚氨酯行业的万华，冷链肉食品行业的双汇，乳制品行业的伊利、蒙牛，空调行业的格力、美的等。

这些行业格局优化后，即使整体增速下滑，龙头公司业绩增长也是很快的。这就是，格局决定结局。

最后是行业的门槛。门槛高低，决定了行业未来竞争是否激烈，行业空间是否够大。改革开放四十二年，中国完成了资本的初步积累，资本回报率稍微高一点的行业，就会有大量资本迅速进入。门槛很重要，要么资源独占，要么有牌照限制，要么有技术优势，要么有品牌优势。像水电行业，可以开发的水电资源绝大多数集中在云南、贵州、四川、湖北等省份的几条大江上，能开发的就是有限的几个发电集团，且彼此之间业务领域互不干涉，这就是资源独占。所以，我们在投资前，一定要先想一下，这家公司为什么能够保持这么高的资本回报率和净利润率。

2、公司的维度

要找行业内比较优秀的公司，要看公司的内部管理机制，看公司对待股东和员工的态度，看公司产品的定位，看公司管理层的能力，看公司战略规划等。行业内优秀的公司，表现形式可能不一样，有的是销售策略很好，有的是研发跟得上，有的是上下游资源整合能力很好，成本低廉，有的是产品溢价能力很强，有的是业务可复制性很强，扩张能力强。而行业内普通公司的特点，则基本一致：没有特点就是其最大的特点。顺利的时候，能够分享行业发展红利，但市场份额、盈利水平等，往往也只是行业的平均水平，或比平均水平更低。形势稍有变差，公司的发展就会陷入困境。

投资者应多思考拟投资的公司如果继续发展下去，是会越来越强大，还是会越来越难。有些公司销售规模发展到一定程度后，再往上走就超出了管理半径，可复制性就不强了，增长也非常难。这种情况往往体现在营业收入增加的同时，销售费用大增，利润却原

地踏步，甚至倒退。除此之外，还应考虑拟投资公司是否有转型到其他行业的冲动，随便转型的公司，尽量不要碰。老本行都做不好，转型做一个新行业能够做好么？根据过去 20 多年的经验来看，各种转型的公司中基本很少有成功的。

二、股权投资出发点

在股权投资中，投资者应该首先聚焦那些看得懂、看得明白、商业模式简单、又容易挣钱的行业里的公司。股权不具有还本付息的强制性，股权投资的回收，只能通过两个途径：股权转让，以及企业分红。股权转让，无论是上市公司，还是非上市股份公司股票以及有限公司股份，定价机制一般都要依据公司的盈利、净资产等数据。而企业分红，更是要求企业在盈利的情况下才可以。所以股权投资的出发点，可以总结为：所投资企业能够持续创造价值。

企业持续创造价值，是一个长期的动态过程，所以，股权投资具有长期性，投资者不能再以之前投资融资类产品的短期思维来看待股权投资项目。投资者最好是静下心来把行业、公司这两个问题搞清楚，在准备投资的公司上面多花时间，因为一旦投资，就要持有很久。对于普通投资者来说，投资的公司本身盈利，所赚的钱一般会远远大于投资者短期内频繁买卖赚的差价。投资者在短期内频繁买卖，从长期来看，累计回报并不一定更好。一定要找到优秀的行业，优秀的公司，通过时间来积累，让自己成为时间的朋友，而不是成为运气和胆量的朋友。

经济高速发展的中国有非常多的公司在创造着价值，中国是一个持续创造回报的市场，也可以是一个共赢的市场。股权投资这个标签在中国已经被滥用了，理念人人有，股神遍地走。有的人股票被套了，就说自己是长期持有，价值投资、股权投资；有的人买了大盘股，也说自己是长期持有，股权投资；有人认为只有买低市盈率、低市净率的上市公司股票才是股权

投资。但股权投资根本的出发点，还是要看投资回报的来源是哪里。企业持续地创造价值，投资人去分享收益，这才是股权投资，才是基于基本面的投资。

三、股权投资思路

1、资产配置

从资产配置的角度来讲，可以根据自身所处的年龄阶段、家庭构成情况、风险承受能力等，配置 20%-60% 比例的总资产优选股权投资类产品。以信托项目为例，相较于期限 1-2 年、风控措施偏抵押和担保的融资类项目，信托公司在推出股权投资项目时，会采用更为严格的风控措施。信托公司通过在投资项目所处行业、地域、公司实力、公司发展规划、管理团队能力等方面的严格把关隔离了大部分潜在风险。如中原信托近期发行的股权投资类信托产品，合作方实力较强，交易结构清晰明了，且现金流测算清晰、风险对冲机制成熟完善，可以最大限度做到有效规避风险。

2、如何精选股权投资信托

股权项目的维度。比如股权类地产项目，住宅要优于商业、高周转要优于高利润、有定价权的要优于有成本优势的。这是因为住宅宜住宜投资，且税费相比商业低廉，比只能用作投资的商业要灵活许多，且市场需求大得多。在经济低增长的新常态下，地产项目的现金流尤为重要，高周转意味着可以快速回笼现金流，快速地回收投资，能让投资者更为安心。再比如股票投资类项目，应当优先考虑投资策略明确、主题清晰的项目，设计有对冲机制来规避持仓风险，由定增、网下打新来增厚收益的项目。

财富顾问的维度。分两个方面：一是看他的能力，二是看他的诚信度。能力分两个方面，一是看专业程度，懂财务、金融、法律的财富顾问；二是看敬业程度，工作是否负责任，能否及时、高效地解决投资者的问题。诚信度，主要就看财富顾问是否对投资人做好风险教育，是否向投资者推介与其风险承受度匹配的项目。📌

2020 年三季度宏观观察

文 / 研究发展部

经济风向标

2020 年国内发展环境经历着深刻变化。“十四五”时期我国将进入新发展阶段。国内外环境的深刻变化既带来一系列新机遇，也带来一系列新挑战。在当前复杂多变的经济形势下，宏观经济的调控把握着我国高质量发展的脉搏，是我们需要关注的风向标。

2020 年 9 月 21 日，国务院发布《关于印发北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》。

国务院印发《关于北京、湖南、安徽自由贸易试验区总体方案及浙江自由贸易试验区扩展区域方案的通知》，为全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持高质量发展，以供给侧结构性改革为主线，主动服务和融入国家重大战略，建设更高水平开放型经济新体制，以开放促改革、促发展、促创新，把自贸试验区建设成为新时代改革开放新高地。赋予自贸试验区更大改革自主权，深入开展差别化探索，加大开放力度。通知中强调了各个自贸区的战略定位及发展目标，公布了主要任务和工作措施。

2020 年 9 月 14 日，人民银行会同有关部门印发两省三市普惠金融改革试验区总体方案。

为深入贯彻落实党中央、国务院关于大力发展普惠金融和实施乡村振兴战略的重大部署，探索普惠金融助推革命老区振兴发展的有效路径，经国务院同意，近日，

人民银行联合发展改革委、工业和信息化部、财政部、农业农村部、银保监会和证监会等部门分别向江西省人民政府、山东省人民政府印发《江西省赣州市、吉安市普惠金融改革试验区总体方案》（以下简称《江西方案》）和《山东省临沂市普惠金融服务乡村振兴改革试验区总体方案》（以下简称《山东方案》）。

江西省赣州市和吉安市是原中央苏区的核心区，山东省临沂市是山东省人口最多、面积最大的地级市。在三市开展普惠金融改革试验有助于推动革命老区脱贫攻坚和振兴发展，有利于形成错位发展、各具特色的区域金融改革格局，为全国普惠金融发展进一步积累可复制可推广的经验。

两个方案坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，坚持充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用。《江西方案》提出健全多层次多元化普惠金融体系、创新发展数字普惠金融、强化对乡村振兴和小微企业的金融支持、加强风险管理和金融生态环境建设等五个方面 21 项任务措施，力争用 3 年左右时间，在试验区基本建成与高质量发展要求相匹配的普惠金融服务体系、激励相容的政策体系、持续优化的金融基础设施。《山东方案》提出推动农村金融服务下沉、完善县域抵押担保体系、拓宽涉农企业直接融资渠道、提升农村保险综合保障水平、加强乡村振兴重点领域金融支持和优化农村金融生态环境等七个方面 26 项任务措施，通过 3 年左右努力，打造普惠金融支持乡村振兴齐鲁样板的“沂蒙高地”。

2020年8月11日，中国银保监会等七部门发布关于做好政府性融资担保机构监管工作的通知。

中国银保监会根据2020年政府工作报告中关于“大幅拓展政府性融资担保覆盖面并明显降低费率”的重要工作部署，为促进政府性融资担保机构发挥作用，中国银保监会、发展改革委、工业和信息化部、财政部、农业农村部、商务部、人民银行七部门印发了《关于做好政府性融资担保机构监管工作的通知》（以下简称《通知》）。

中国银保监会表示，为切实缓解小微企业、“三农”等普惠金融领域融资难、融资贵的难题，全国各地均已积极开展政府性融资担保体系建设，支持小微企业及“三农”发展。截至2019年末，全国融资担保行业共有法人机构5562家，实收资本11745亿元，融资担保在保余额27017亿元，促进了资金融通，发挥了普惠金融作用。但是目前，政府性融资担保机构仍然面临着放大倍数不高，聚焦支小支农不够等问题。针对上述问题，为进一步规范政府性融资担保体系，加大财政政策支持力度，发挥地方金融监督管理局的监管指导作用，银保监会等七部门立足当前融资担保行业实际，以政府性融资担保机构名单为抓手，出台了《通知》。发展好政府性融资担保体系，是完善普惠金融体系，支持实体经济发展的具体举措，也是规范融资担保行业市场秩序，促进行业发展的现实需要。

《通知》主要包含以下内容：一是开展政府性融资担保机构确认工作。各地省级财政部门会同省级融资担保公司监督管理部门开展确认工作，建立政府性融资担保机构名单，并予以公布。二是要求政府性融资担保机构坚守准公共定位，弥补市场不足，聚焦支小支农主业，稳步提高小微企业和“三农”融资担保在保余额占比。三是内外结合，促进提升政府性融资担保机构服务质效。政府性融资担保机构应当加强自身建设，改善内部管理、

优化正向激励、创新担保产品、提高服务效能，推动建立“能担、愿担、敢担”的长效机制。在外部环境及政策方面，应当加强统筹协调，鼓励银行积极与政府性融资担保机构合作，落实风险分担机制，完善政府性融资担保机构绩效评价体系，落实支小支农贷款担保降费补贴政策。四是加强监管指导，监督管理部门应当统筹运用现场检查、非现场检查等手段对政府性融资担保机构支小支农业务规模、综合担保费率、放大倍数等指标加强监控分析，引导其聚焦支小支农主业，扩大担保规模，降低担保费率。

行业新征程

2020年在金融供给侧改革，全面提高金融行业合规经营水平、防范系统性金融风险的背景下，根据国民经济和社会发展规划的相关要求，金融业相关重磅监管政策陆续出台，是指引着金融行业踏上新征程的指路明灯，第三季度的具体行业的重磅相关政策统计如下：

2020年7月3日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、中国证券监督管理委员会、国家外汇管理局发布了《标准化债权类资产认定规则》（简称《认定规则》）。

《认定规则》细化了《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 中国证券监督管理委员会 国家外汇管理局关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（简称《指导意见》）关于标准化债权类资产的五项要求及相关认定标准，并在过渡期安排、监管要求等政策导向上，与《指导意见》及相关配套制度精神保持一致，既没有制造进一步紧缩的预期，也没有放松监管要求，对市场影响相对较小。《指导意见》指出标准化债权类资产应同时符合如下标准：（1）等分化，可交易；（2）信息披露充分；（3）集中登记，独立托管；（4）公允定价，流动性机制完善；（5）在银行间市场、证券交易所市场等经国务院同意设

立的交易市场交易。

2020年7月10日，关于明确创业板首次公开发行股票网下投资者规则适用及自律管理要求的通知。

根据通知要求，已在中证协完成注册的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司、合格境外机构投资者以及符合《科创板首次公开发行股票网下投资者管理细则》第四条规定的私募基金管理人，可参与创业板首发股票网下询价和申购业务。创业板网下投资者的注册条件、注册要求等，与科创板网下投资者一致。

2020年7月15日，资管新规过渡期确定延长。

2020年7月31日（周五），监管部门明确资管新规采取“过渡期适当延长（由2020年延长至2021年）+个案处理”的政策安排。事实上，资管新规过渡期的延长问题自2019年以来便开始成为热点，且监管部门以及相关人士也给予明确表态，特别是市场对2017年资管新规整顿给实体经济带来的冲击至今仍心有余悸，毕竟资管新规涉及到50多万亿元左右的存量资产整顿，影响非常大。

2020年8月7日，深圳证券交易所与中国证券登记结算有限责任公司联合发布《现金管理产品运作管理指引》（以下简称《指引》）。

《指引》要求，自施行之日起，现金管理产品的管理人按照《公开募集证券投资基金风险准备金监督管理暂行办法》计提的一般风险准备金，未达到《公开募集开放式证券投资基金流动性风险管理规定》相关要求的，应当使用按照《证券公司现金管理产品方案规范指南》计提的风险准备金予以补足；仍有不足的，管理人应当提高一般风险准备金计提比例或一次性补足，并在《指引》施行之日起4个月内达到要求。

2020年8月21日，最高法发布新修订的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（以下简称《规定》）。

民间借贷是除以贷款业务为业的金融机构以外的其

他民事主体之间订立的，以资金的出借及本金、利息返还为主要权利义务内容的民事法律行为。长期以来，民间借贷作为多层次信贷市场的重要组成部分，凭借其形式灵活、手续简便、融资快捷等特点为人民群众生产生活带来了诸多便利，满足了社会多元化融资需求，一定程度上也缓解了中小微企业融资难、融资贵的问题。《规定》修改之后，有了两个非常明显的变化。第1个是对高利贷的认定界限，从之前的24%和36%两线三区更改为一年期LPR的4倍，而目前一年期LPR是3.85%，4倍就是15.4%，这意味着民间借贷利率超过15.4%就可以认定为高利贷。第2个是新增了一种借贷无效情形，那就是未依法取得放贷资格的，出借人以盈利为目的，向社会不特定对象提供借款的，应当认定为无效。

2020年9月11日，中国银保监会发布《保险资产管理产品管理暂行办法》等配套规则，包括《组合类保险资产管理产品实施细则》《债权投资计划实施细则》和《股权投资计划实施细则》等配套规则。

《组合类保险资产管理产品实施细则》明确了产品投资范围，组合类产品可以投资银行存款、债券、股票、公募基金、保险资产管理产品等。《债权投资计划实施细则》统一了基础设施和非基础设施类不动产债权投资计划的资质条件及业务管理要求，明确在还款保障措施完善的前提下，基础设施债权投资计划可以使用不超过40%的募集资金用于补充融资主体营运资金，满足更多实体企业特别是制造业融资需求。《股权投资计划实施细则》主要内容包括：适当拓展投资资产范围、设置产品投资比例要求、明确禁止行为以及强化信息披露要求等。细则明确，股权投资计划可以投资的资产包括：未上市企业股权；私募股权投资基金、创业投资基金；上市公司定向增发、大宗交易、协议转让的股票，以及可转换为普通股的优先股、可转换债券；银保监会认可的其他资产。📍

践行初心使命，勇于担当作为

——中原信托庆祝建党 99 周年暨“七一”表彰大会在郑州召开



7月1日上午，中原信托隆重召开庆祝建党99周年暨“七一”表彰大会，向伟大的中国共产党献上最诚挚的生日祝福。会议在庄严的《国歌》声中拉开帷幕，在中原信托党委副书记、总裁崔泽军同志的带领下，与会党员面向党旗，举起右拳，集体重温入党誓词。

随后，党委委员、副总裁姬宏俊同志宣读了《关于表彰2019-2020年度先进党支部、优秀共产党员的决定》，并代表公司党委向受到表彰奖励的先进党支部和优秀共产党员表示热烈的祝贺和崇高的敬意，要求各级党组织和全体党员，要以先进集体和先进个人为榜样，认真学习他们的先进事迹，充分发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用。

会上，崔泽军同志以《凝心聚力再出发，砥砺奋进新征程》为题，为大家上了一堂别开生面的专题党课。崔泽军同志回顾了中国共产党99年走过的风雨历程、取得的丰功伟业，肯定了公司开展“不忘初心、牢记使命”

主题教育所取得的成绩，动员各党支部把不忘初心、牢记使命作为加强党的建设的永恒课题和全体党员的终身课题。崔泽军同志指出，入党，本身就是心灵的净化，党的纯洁性要求党员不能有任何私心杂念，不能带着功利、欲望和虚伪之心入党；入党，本身就是思想进入了一个新的境界，“党员”一词，就是一个政治名词，要求我们在思想和言行上必须始终与党中央保持高度一致，必须接受严格的纪律和规矩约束；入党，本身就意味着付出和奉献，“先群众之忧而忧，后群众之乐而乐”应该成为每个党员起码的品格。

他指出，要胸怀“两个大局”，深刻认识公司发展新征程的目标和路径。在严峻复杂的经济形势下，中国银保监会于今年5月8日出台了《信托公司资金信托管理暂行办法》征求意见稿，信托行业的发展路径和业务模式都可能发生重大变化。他鼓励全体党员，越是在这个时候，越要有全面、辩证、长远的眼光，努力实现既

定的经营目标。

崔泽军同志强调，当前公司正处于爬坡过坎、转型发展的关键时期，新冠肺炎疫情增加了业务开拓、产品营销、风险管理的难度。我们一定要高度重视，进一步增强忧患意识，深刻理解当前复杂困难的形势和未来转型发展方向，不断提振干事创业的精气神，用党的创新理论统一思想、统一意志、统一行动，形成勇往直前的磅礴伟力。

党课结束后，与会全体党员观看了大型纪录片《这

就是中国——谈谈中国的人民民主》。大家一致表示，一定要围绕新时期党的建设总要求，继承和发扬党的优良传统与优良作风，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，不断增强党组织的创造力、凝聚力、战斗力，坚守初心和使命，勇于担当、履职尽责，为促进中原信托高质量发展作出新的更大的贡献。

中原信托党委班子成员、总裁助理，在郑的党支部书记、受表彰党员代表参加了会议，异地党支部以远程视频方式收看了会议实况。📺

寻访英雄足迹 到老战士家中“上党课” ——中原信托第五党支部开展主题党日活动



为庆祝中国共产党成立99周年，回顾党的光辉历程，传承党的优良作风，近日，中原信托五党支部开展主题党日活动，拜会了抗美援朝老战士黄秋贵同志，请他为支部党员讲述红色故事，传承红色基因。

黄秋贵同志于1950年参加中国人民解放军，1951年1月加入中国共产党，先后参加了建国后包括抗美援朝、对印反击战、对越反击战在内的众多对外战役。1979年，时任某部团长的黄秋贵，奉命率部队参加了对越自卫反击战，所在部队荣立“集体一等功”，他本人于1988年被授予少将军衔。

黄老特别回忆了1962年对印自卫反击战的战斗经历，当时他任尖刀1连副连长，作战风格勇猛强悍，在执行某次重要任务时，他只身一人骑马深入敌方阵地却不幸腿部受伤，在这千钧一发之际，黄老的爱马“挺身而起”，迅速奔回战友身旁寻求救援，战友们瞬间读懂战马意图，立即制定营救方案，最终成功救助黄老并歼

灭敌人完成组织交派任务。在那战火纷飞九死一生的年代，正是无数像黄老一样英勇无畏的革命前辈抛头颅洒热血，才有了如今边疆的稳定，国家的强盛。



黄老教导大家，社会主义现代化建设同上战场一样容不得丝毫马虎大意，特别是金融从业人员务必做到品格端正，正身立己，秉持如履薄冰的心态、见微知著的敏锐、防微杜渐的决心开展工作。每一名党员都应身先士卒，敢于担当，为公司的发展贡献自己的力量。

听完黄老的讲述，支部党员同志们受益匪浅。大家深深感受到，今天的幸福生活来之不易，是无数革命先辈舍生忘死、英勇拼搏，用鲜血和生命换来的，他们创造了历史、开创了未来，甘于奉献、不怕牺牲的革命精神激励着一代又一代人，他们永远是后人报以崇高敬意的最可爱的人！📺

中原信托党委理论学习中心组举办专题读书会 研学《习近平谈治国理政》第三卷

为认真落实中央、省委部署要求，中原信托党委将学习《习近平谈治国理政》第三卷作为重大政治任务精心组织周密部署，要求各级党员干部读原著、学原文、悟原理，切实把学习成效转化为应对风险挑战、推动公司转型发展的管理能力和工作水平。

8月13日，中原信托党委理论学习中心组举办专题读书会，研读《习近平谈治国理政》第三卷第一专题收录的习近平总书记重要论述，党委班子成员、总裁助理和有关部门负责人参加了集体学习。围绕第一专题“谱写新时代中国特色社会主义新篇章”学习内容，党委书记赵卫华带头领学原文，与参会同志一起学习了第一专题收录的习近平总书记7篇重要讲话。

会议研讨认为，习近平新时代中国特色社会主义思想是新时代中国共产党的思想旗帜，是国家政治生活和社会生活的根本指针，为实现中华民族伟大复兴提供了

行动指南，为推动构建人类命运共同体贡献了智慧方案。深入系统学习习近平总书记的重要讲话和重要论述倍感振奋、很受教育。

会议强调，公司各级领导干部要先学一步、学深一层，切实发挥好“领头雁”作用。要通过深入学习《习近平谈治国理政》第三卷，进一步认清历史方位，立足中国特色社会主义进入了新时代，着眼于中华民族伟大复兴的战略全局，世界百年未有之大变局，着眼不断满足人民群众对美好生活的需要，深入贯彻新发展理念。要站在坚持和完善社会主义基本经济制度的高度，坚决落实“两个一以贯之”要求，坚决履行好经济责任、政治责任、社会责任，做强做优做大国有资本。要坚持高质量发展理念，坚持改革创新，努力在危机中育新机、于变局中开新局，坚守底线，坚守初心，勇于担当，履职尽责，推动公司加快步入良性发展轨道。📍

中原信托召开“以案为鉴、以案促改” 警示教育大会

为进一步强化以案促改的警示教育作用，提高干部员工拒腐防变的能力，从源头上减少职务犯罪的发生，按照河南省纪委监委、省财政厅党组关于在重点领域开展以案促改工作的部署要求，8月17日下午，中原信托召开“以案为鉴、以案促改”警示教育大会，公司党委书记赵卫华出席会议并讲话，省财政厅二级巡视员龙新昌、省纪委监委第八监督检查室副主任刘军应邀到会指导工作，会议由省纪委监委驻公司纪检监察组组长郑直主持。

会上，公司党委委员、副总裁姬宏俊通报了两个发

生在省内金融系统的案例，对案例当事人的思想变化、违纪违法行为进行全面剖析，深入挖掘案例的警示教训，告诫与会人员把好信念关、欲望关、底线关，清白做人、干净做事。公司党委委员、副总裁薛怀宇，风险管理部总经理张亮在学习省财政厅印发的《省属金融类企业以案促改案例汇编》和公司印发的《中原信托有限公司以案促改案例汇编》的基础上，结合自身思想认识、具体工作作表态发言。

龙新昌在会上要求，一要认清形势，筑牢廉洁从业



的思想防线，中央多次强调金融领域的反腐力度，省纪委监委加强对省内金融企业的监督，查处了一批金融系统违纪违法案件，金融从业人员要以案为鉴、遵规守纪，充分认识腐败对个人、家庭和组织的危害。二要提高认识，坚守廉洁从业的底线，要加强学习党纪法规和廉洁纪律，持续提升组织在思想引领方面的作用，把以案促改当成深化标本兼治、推进“不敢腐、不能腐、不想腐”的有效载体。三要勇担使命，不断增强服务实体经济的能力，要主动承担金融企业服务国家发展的责任，落实中央和省委的有关决策部署，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务；要切实增强以案促改的使命感，坚定目标任务、拉高工作标杆，让廉政建设成为促进公司健康发展的有力推手。

赵卫华就进一步深化警示教育，扎实做好以案促改后续重点工作进行了再动员、再部署。他强调，要提高思想认识，认真学习党纪国法以及信托行业的相关管理规定，从腐败违法案例中吸取教训，增强廉洁从业、合规从业的思想认识。要正视存在的问题，在加强风险防控、完善规章制度、压实工作责任、强化工作监督等方面着力整改问题。他要求，一是提高政治站位，抓实理

论学习，党员干部要认真学习习近平新时代中国特色社会主义思想，领会中央、省委有关党建、廉政、经济、金融等方面的会议精神，认识信托行业转型发展中的“本领恐慌”，及时学习，补齐短板。二是查摆剖析不足，强化问题整改，对照案例认真查摆问题，通过民主生活会、组织生活会，开展批评和自我批评，剖析自身问题，制定整改措施，深入开展整改。三是坚持常抓不懈，做到警钟长鸣。要时刻绷紧党风廉政建设这根弦，把廉政建设抓在日常、管在日常，让清正廉洁成为企业文化的组成部分。

郑直对下一步做实做细以案促改工作提出要求，一要树牢理想信念，从思想上坚定信念、端正认识、筑牢防线，真正做到对党忠诚。二要堵塞制度上的漏洞，查摆在制度建设和执行中存在的问题，对现有的规章制度进行清理、评估、修订和完善。三要在具体举措上抓落实，在接下来的工作中全面查摆问题、分析原因、整改落实，把日常工作同以案促改活动结合起来，做到“两不误”、“两促进”。

中原信托党委委员、总裁助理，各部门正、副职和高级经理参加了会议。📍

中原信托党员员工 到黄河博物馆开展主题党日活动



为巩固深化“不忘初心、牢记使命”主题教育成果，9月22日至24日，中原信托公司党委组织党员员工分3批赴黄河博物馆开展主题党日活动。党委班子成员和在郑党支部的150余名党员参观了黄河博物馆，领略中华民族母亲河的浑厚庄严、博大精深，亲身体会黄河所承载的民族精神内涵。

在黄河博物馆，大家依次参观了流域地理、民族摇篮、千秋治河、治河新篇、和谐之路等展厅，认真听取讲解，细心观察陈列的文物标本、历史文献和图片图表，了解黄河流域文明发展、水患治理、生态保护等的历史变迁，

感受中华民族在与黄河水患的斗争中展现的不屈不挠、顽强拼搏的奋斗精神，回顾重温了我们党治黄事业的辉煌成就，对习近平总书记关于黄河流域生态保护和高质量发展的重要讲话精神有了更加全面、深入的学习和领会。

参观结束后，全体党员在领誓人的带领下，重温入党誓词，进一步提振爱党爱国、拼搏奋斗、担当作为的精神。大家纷纷表示，要把从本次主题党日活动中汲取的力量转化到工作实践中，坚守初心使命、勇于拼搏奉献，为中原信托的转型发展贡献更大的力量。📍

发挥“派”的权威 “驻”的优势 监督保障金融企业高质量发展



8月13日，河南省委常委、省纪委书记、省监委主任任正晓就学习贯彻习近平总书记关于金融工作的重要论述，持续深化纪检监察体制改革，到派驻省管金融企业纪检监察组进行调研。

任正晓先后到中原证券、中原农险、中原银行、中原信托、中原资产和省农信联社，与派驻纪检监察组干部面对面交流，要求坚守“监督的再监督”职责定位，发挥“派”的权威、“驻”的优势，以高质量监督保障金融企业高质量发展。

在座谈中，任正晓就解决好发挥派驻监督效能、深化全员培训、提升实战本领等问题逐一提出具体要

求。他强调，要认真学习贯彻习近平总书记重要讲话指示批示精神，围绕“六稳”“六保”等党中央重大决策部署强化政治监督，做深做实日常监督，充分发挥监督保障执行、促进完善发展作用。要聚焦金融政策落实情况加强监督检查，督促金融企业加强和改进金融服务，推动优化营商环境和发展环境。要全面贯彻一体推进“三不”方针方略，坚持以案为鉴、以案促改，深化金融领域反腐败工作，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。要持续深化派驻机构改革，坚持政治和业务并进，努力建设一支忠诚干净担当、敢于善于斗争的高素质专业化派驻干部队伍。📍

中原信托股东会、董事会、监事会会议成功召开



9月11日,中原信托有限公司股东会2020年第五次会议、董事会六届一次会议和监事会六届一次会议在郑州召开。河南省财政厅、河南银保监局相关部门领导莅临指导,股东代表、董事及监事出席会议,中原信托党委班子列席会议。会议审议通过了董事会、监事会换届相关议案以及涉及公司经营管理重要事项的有关议案。

河南省财政厅、河南银保监局有关部门领导对中原信托董事会、监事会换届表示祝贺,对公司下一步发展给予指导和鼓励。与会股东代表、董事、监事充分肯定中原信托2020年上半年在统筹疫情防控和业务转型方面取得的成绩,对未来发展提出了要求和期望。赵卫华董事长表示,党委班子和经营团队将勤勉尽责,夙夜在公,不负所托,积极推动转型,持续提升服务实体经济能力,为中原信托再创辉煌做出应有贡献。📍

中原信托与中原银行全面战略合作协议成功签订



9月22日上午，中原信托与中原银行全面战略合作协议签订仪式在郑举行。河南省财政厅金融资本监管处副处长苏林，中原银行董事长竇荣兴、行长王炯，中原信托董事长赵卫华、总裁崔泽军以及其他相关负责人参加签约仪式。

中原信托与中原银行双方的业务合作由来已久。2014年12月26日，在中原银行开业仪式上，中原银行与中原信托及其他金融机构一并签署了《支持地方经济发展战略合作协议》；2015年6月，双方共同开发实施了第一个支持地方经济发展项目的单一资金信托计划。5年来双方累计合作项目110余个、规模合计330亿元，存续余额138亿元，业务类型涉及贷款、投资、财产权

等多种类型。双方在业务合作中秉持积极借鉴、优势互补、资源共享，取得了较好效果，实现了互利共赢。今年7月份，双方在信托代理销售、信托计划资金收付代理业务等方面实现合作，合作关系更加紧密。

中原信托作为省管国有金融机构，成立35年来，充分发挥信托制度优势，加强金融同业合作，在支持中原城市群建设、支持重点企业发展等方面做出了诸多贡献。本次中原信托与中原银行签署全面战略合作协议，将有利于促进双方资源共享、优势互补，不断丰富合作领域，深度融合创新，持续推动双方业务良性发展，在更大规模和更高层次上为支持全省经济社会发展做出积极贡献。📍

提升技能，打磨细节 — 中原信托举办商务礼仪专题培训



为培养前台部门服务市场的观念意识、提升财富管理中心的服务质量和服务水平，提升客户对服务品质的满意度，9月20日，中原信托特邀商务礼仪专家对中原信托财富条线全体员工进行商务礼仪专题培训。

此次培训得到了领导层高度重视，中原信托副总裁李信凤、总裁助理张纯贤以及财富条线各部门负责人出席了培训，并由李总做开班致辞。

本次礼仪课程围绕商务礼仪之道，传授了与人沟通中的微表情塑造、接待礼仪中的流程细节管控等知识要点，以“翻转课堂+情景演练+小组讨论”的形式展开授课，并结合实际工作场景演练及复盘。课程设置新颖，知识点密集，各参训员工精神高度集中，

现场学习氛围浓厚。

培训课程通过理论讲解和现场实际演练相结合的方式，带领全员一同实际感受礼仪细节的魅力，帮助大家更好地体验和落实日常商务接待中的礼仪注意点。

本次培训课程，以员工现场接待客户为主题，进行了情景模拟，并录制视频作为案例融入课程内容中。参训员工一起在案例中利用课程所学发现问题、纠正问题，打磨客户接待中的每一个礼仪细节。

为期一天的培训课程，全体参训员工在学习中全身心投入，从思维导图、记忆法、心理学、营销学等多维度理解和吸收知识，参与培训的员工纷纷表示本次商务礼仪课程非常精彩和实用，受益匪浅。📍

普及金融知识 践行社会责任 ——中原信托一直在路上



9月开展的“金融知识普及月 金融知识进万家”是中国银保监会发起的一年一度的大型金融知识普及活动。本次活动主题是帮助金融消费者和投资者理性选择适合自己的金融产品和服务，远离非法金融活动；引导金融消费者和投资者自觉抵制网络金融谣言和金融负能量，让人民群众更好地共享金融改革发展成果。此外，2020年是信托行业文化建设的开局之年。为落实“信托文化教育年”的工作要求，中原信托也在本次“金融知识普及月 金融知识进万家”活动中大力普及信托知识，推动信托文化教育，促进信托文化理念落地生根。

为了更好地开展“金融知识普及月”的宣传工作，我司对所有参与本次宣传活动以及涉及消费者权益工作的员工进行了一次专题培训，以进一步提升员工的消费者权益保护意识和工作水平。

2020年“金融知识普及月 金融知识进万家”活动开展以来，中原信托积极参与、认真组织，及时制定活动宣传方案。根据活动要求，中原信托以四个网点为阵地，设立“金融知识进万家”咨询台，向客户宣传相关金融知识，张贴条幅和海报、设置易拉宝、利用LED屏滚动播出宣传标语和防诈骗视频；以官方网站和官方微信订阅号为主要阵地开展网络宣传；除通



过营业网点、网络进行宣传外，组织员工走进广场、公园、社区等人员密集场所，开展了8次户外集中宣传活动，并走进北京一所三甲医院，为参与抗疫斗争的白衣天使送去正规金融知识；针对宣传活动中遇到的对金融知识缺乏了解的人群组织了两期金融知识讲座。

为提高宣传的有效性，中原信托撰写了“以案说险”系列原创文章，通过剖析典型案例提示金融消费者防范非法金融侵害，分别发表在《大河报》、《东方今报》、《郑州晚报》等报媒共7次，覆盖数十万读者人群；并通过官方微信开展有奖金融知识问答活动。



中原信托还组织开展了特色宣传活动。9月26日，中原信托文化宣传活动与“河南商报高档社区文化行”携手，一起走进郑东新区晖达新领地社区进行线下宣传，并通过河南商报客户端、头条号、河南财富圈等全媒体矩阵开展线上宣传，线上线下联动普及金融知识。

9月中原信托开展“金融知识宣传月 金融知识进万家”活动以来，受众超过45余万人次，取得良好宣传效果。

普及金融知识，践行社会责任，中原信托一直在路上。📍

2020年8月15日中原财富-宏业353期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年8月19日中原财富-成长440期-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年8月19日中原财富-组合投资-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年8月20日中原财富-安惠12期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年8月21日中原财富-安融79号-集合资金信托计划部分提前清算分配信托收益及本金;
2020年8月21日中原财富-安融80号-集合资金信托计划部分提前清算分配信托收益及本金。

9月

2020年9月3日中原财富-成长485期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月4日中原财富-宏业261期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月7日中原财富-宏业302期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月7日成长425期-新潮实业-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年9月8日中原财富-安融78号-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月10日中原财富-宏业380期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月11日中原财富-宏业310期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;

2020年9月14日中原财富-宏业365期-集合资金信托计划提前清算分配信托收益及本金;
2020年9月15日中原财富-宏业334期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月18日中原财富-成长569期-集合资金信托计划提前清算分配信托收益及本金;
2020年9月20日中原财富-成长489期-集合资金信托计划部分到期清算分配信托收益及本金;
2020年9月21日中原财富-宏业411期、宏业346期、成长486期、宏业292期、宏业377期、安益429期、宏业345期、宏业366期、安益373期、宏业430期、成长490期-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年9月25日中原财富-宏业408期-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年9月29日中原财富-鑫福3号-集合资金信托计划提前清算分配信托收益及本金;
2020年9月30日中原财富-宏业362期-集合资金信托计划分配信托收益;
2020年9月30日中原财富-鑫福5号-集合资金信托计划提前清算分配信托收益及本金。



2020年第三季度集合资金信托计划发行设立情况

2020年第三季度集合资金信托计划发行设立包括主打产品安益系列、宏业系列、安惠系列、宏利系列、鑫福系列在内的信托计划**23**期，规模**21.171**亿元。

中原财富-安融 76 号-集合资金信托计划第 4 期	2020 年 7 月 16 日
中原财富-安融 76 号-集合资金信托计划第 5 期	2020 年 7 月 22 日
中原财富-安融 76 号-集合资金信托计划第 6 期	2020 年 7 月 22 日
中原财富-安惠 55 期-集合资金信托计划(优先)	2020 年 7 月 24 日
中原财富-宏业 420 期-集合资金信托计划第 1 期	2020 年 7 月 24 日
中原财富-宏业 420 期-集合资金信托计划第 2 期 C 类	2020 年 7 月 30 日
中原财富-宏业 417 期-集合资金信托计划	2020 年 7 月 31 日
中原财富-宏业 418 期-集合资金信托计划	2020 年 7 月 31 日
中原财富-宏利 8 期-集合资金信托计划	2020 年 8 月 8 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 1 期	2020 年 8 月 12 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 2 期	2020 年 8 月 12 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 3 期	2020 年 8 月 13 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 4 期	2020 年 8 月 14 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 5 期	2020 年 8 月 18 日
中原财富-宏业 411 期-集合资金信托计划第 6 期	2020 年 8 月 19 日
中原财富-宏业 427 期-集合资金信托计划第 1 期	2020 年 9 月 2 日
中原财富-宏业 427 期-集合资金信托计划第 2 期	2020 年 9 月 10 日
中原财富-宏业 427 期-集合资金信托计划第 3 期	2020 年 9 月 14 日
中原财富-安益 488 期-集合资金信托计划 A 类	2020 年 9 月 11 日
中原财富-安益 488 期-集合资金信托计划 B 类	2020 年 9 月 11 日
中原财富-安益 488 期-集合资金信托计划 C 类	2020 年 9 月 11 日
中原财富-宏利 8 期-集合资金信托计划	2020 年 9 月 23 日
中原财富-鑫福 3 号-集合资金信托计划第 3 期	2020 年 9 月 29 日

信托那点事儿，你都知道吗？

什么是信托公司，信托消费者能够在信托公司办理哪些业务？

答：信托公司是指依照《中华人民共和国公司法》和银保监会颁布的《信托公司管理办法》设立的主要经营信托业务的金融机构，信托公司作为受托人，按照委托人的意愿管理和处分信托财产，并收取一定的报酬。信托消费者可以在信托公司办理的业务主要包括资金信托业务、动产信托业务、不动产信托业务、有价证券信托业务、其他财产或财产权信托业务，以及项目融资、公司理财、财务顾问等业务。但需要注意的是，目前我国只有商业银行可以吸收公众存款，信托公司不具备吸收存款这一职能，因此信托公司不能开展存款业务，信托消费者需要留意。

目前国内有多少家信托公司，如何确定某家信托公司是正规营业的呢？

答：我国信托公司经过四十年的发展，已基本形成稳定的发展格局。截至目前，全国范围内处于正常经营状态的、具有运营牌照的信托公司有 68 家。如果信托消费者有收到信托公司业务人员的信息或电话，需要仔细甄别，具体的信托公司名单可以登录中国信托业协会官方网站，进入“会员单位”界面进行查询，以防上当受骗。而信托产品的真实性，根据中信登制定的《信托登记管理细则》，信托机构需要对信托产品及信托受益权信息进行登记，并获取唯一产品编码。因此，信托消费者可以通过中国信托登记有限责任公

司官网，根据产品的唯一编码查询相关产品信息，确保信托产品真实。

信托公司可以开展哪些业务，最主要的业务是什么？

答：信托公司的业务通常可以分为两类，分别是信托业务和固有业务。信托业务是指信托公司以营业和收取报酬为目的，以受托人身份承诺信托和处理信托事务的经营行为。信托业务属于资产管理业务范畴。而固有业务是信托公司的自营业务，它是指信托公司使用自有资金开展存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资等业务，并从中获得利息收入与投资收益。从当前我国信托行业整体运作情况来看，信托业务是信托公司的主营业务。信托消费者通常接触的都是信托业务，因为消费者是将自己合法拥有的财产委托给信托公司进行管理或处分。

信托公司与银行机构有什么不同？

答：信托公司属于非银行金融机构。金融机构是指专门从事各种金融服务业的中介组织。我国经过 40 多年的改革开放发展，金融机构体系日臻完善，已经形成了以大中型商业银行为主体、多种非银行金融机构并存的体系，金融体系的层次丰富、服务种类较为齐全、服务功能相对完备。其中，非银行金融机构是指除了银行以外的其他金融机构，主要包括公募基金、私募基金、信托、证券、保险、融资租赁等机构



以及财务公司等，主要以发行股票和债券、接受信用委托、提供保险服务等形式募集资金，资金运用则多以非贷款的某种金融业务为主。信托公司区别于银行的主要特征，首先是不能开展吸收公众存款等银行业务，其次是信托资金的募集现阶段只能以私募的形式进行，而银行可以公开募集资金；再次，商业银行的获利手段主要是贷款，而信托公司的资金运用方式则更为多元，包括贷款、股权投资等多种方式。

在我国，信托公司相对于其他金融机构有何独特之处？

答：信托公司相比于其他金融机构的独特之处主要体现在五个方面，一是信托业务灵活、设立方式多样，设立信托可以采用信托合同、遗嘱或其他书面文件等书面形式；二是信托业务受托财产多样，本外币资金、动产、不动产、知识产权等财产都可作为受托财产来设立信托；三是信托目的多样，从信托设立的目的来看，信托可以包括私益信托和公益信托，公益信托服务于社会，是信托公司独有的制度；四是信托财产运用方式多样，信托公司在管理或处分信托财产时，可以采取投资、出售、租赁等多种方式进行；五是信托财产投向领域广泛，现阶段信托财产投向已经涉及工商企

业、基础设施、房地产、证券市场、金融机构、高端制造、航空运输、医疗设备等诸多领域，未来还会随着产业结构的发展，不断进入新的领域。

目前我国主要有哪些机构和组织在对信托业进行监督管理？

答：经过四十多年的探索与发展，我国信托业形成了“一体三翼”的行业组织体系，其中“一体”是指中国银保监会信托部。信托业之前是由原银监会非银部管理，2015年3月，原中国银监会内部监管架构变革，正式成立信托监督管理部，信托被独立出来进行监管。“三翼”是指中国信托业协会，中国信托业保障基金有限责任公司和中国信托登记有限责任公司。2005年，作为重要的行业自律组织中国信托业协会成立，履行“自律、维权、协调、服务”职能；2015年，中国信托业保障基金有限责任公司设立，专注于化解和处置行业流动性风险；2016年，中国信托登记有限责任公司对外宣告成立，随着《信托登记管理办法》的发布，信托行业正式建立了统一的登记制度。至此，信托行业“一体三翼”的组织架构正式形成，他们分别代表了国内信托行业的政府监管机关、行业自律组织、市场约束机构、安全保障机制四大方面主体。



秋冬季养生十个小常识

今年的十一假期有点冷，受到厄尔尼诺现象的影响今年有可能是一个寒冬。随着天气转冷，秋冬季依然来临。秋冬季是人抵抗力最差的季节，学会养生保健是少生病的关键。那么秋冬季如何养生呢？下面介绍秋冬季养生的十个小常识，做到这些要点就能平安度过秋冬季！

1. 养阴注意多喝水

干燥的秋冬季每天通过皮肤蒸发的水分在 600 毫升以上，因此补水必不可少。一个成年人每天喝水的最低限度为 1500 毫升，而在秋天喝 2000 毫升才能保

证肺和呼吸道的润滑。

虽然为了健康、减肥、美容等推荐每天多多饮水，但是在不口渴的情况下，一次性饮用大量的水，违反生理需求，就会造成反效果，水分超越身体必要量，细胞中水分含量上升膨胀，最坏的结果会引起“水中毒”，危害生命。正确的饮水量要根据个人每天的日常活动量进行调节，正常情况下，每天至少饮用 1.5 ~ 2L 水。每次的饮水量控制在 1 ~ 2 杯。

2. 穿衣注意保暖

有些人比较粗心，天冷了没有及时添加衣服；有

的人为了漂亮，本来穿得就少，还不扣外套。一早一晚天冷风大的时候，腹部很容易受寒。尤其是脾胃虚寒的女性，一旦遇到天冷，就会肚子疼、拉肚子，这是胃肠道的一种自然反应，最好最省事的办法就是多穿点，尤其是把腰腹部包得严实点。

选择冬装的首要标准就是保暖。在众多的衣料中，羊毛、氯纶、腈纶、蚕丝、醋脂粘胶棉保暖性最高，而锦纶、丙纶、涤纶的导热性较高，不太适用于御寒。衣料中所含的空气越多，保暖性就越好。厚的羊毛织物和蚕丝含空气量大，保暖性就好。尤其是羊毛织物的气孔不是直通的，因此，保暖性更佳。

3. 朝喝盐水晚喝蜜

入秋后会经常觉得口渴，光喝白开水，不能抵御秋燥。人体水分，很快会被蒸发或排泄出体外，所以，应该“朝朝盐水，晚晚蜜汤”。就是白天喝点盐水，晚上则喝点蜜水，这既是补充人体水分的好方法，又是秋季养生、抗拒衰老的饮食良方，同时还可以防止因秋燥而引起的便秘，一举三得。

盐有清热、凉血、解毒的作用，清晨起床后空腹喝一杯淡盐水，有利于降火益肾，保持大便通畅，改善肠胃的消化吸收等。蜂蜜有补中、润燥、止痛、解毒的作用。每天睡觉之前取蜂蜜 10 ~ 20 毫升，用温开水调服，不仅可以健脾和胃、补益气血，还有镇静、安神、除烦的作用。此外，盐水和蜂蜜水还有防止血压升高的效果。盐中含有大量的钠，可能会引起血压升高，而蜂蜜中钾含量较高，有助于排出体内多余的钠。

4. 饮食注意预防秋燥

多吃一些清润、温润为主的食物，比如：芝麻、核桃、糯米等。还可适当多吃些辛味、酸味、甘润或具有降肺气功效的果蔬，特别是白萝卜、胡萝卜。秋分养生虽然以多吃“辛酸”果蔬为主，但也不可吃得太饱太撑，以免造成肠胃积滞。值得提醒的是，秋分后寒凉气氛日渐浓郁，如果本身脾胃不好、经常腹泻的人，水果吃多了容易诱发或加重疾病。

对于运动者来说，每次锻炼后应多吃些滋阴、润肺、补液生津的食物，比如梨、芝麻、蜂蜜、银耳等，能有效预防秋燥。若出汗较多，还可适量补充些盐水。秋分的药膳可善用百合，比如：百合莲子羹、百合莲子瘦肉汤、银耳百合羹等。

5. 洗澡时间不要太长

秋冬季洗澡的时间不要太长，这样会使皮肤表层的油脂失去保护，让皮肤更加的干燥瘙痒，严重还会引起皮肤发皱、脱水。建议盆浴时间 20 分钟最好，淋浴的话 3 至 5 分钟即可。很多人很喜欢热水澡，尤其有些鸡皮肤的妹子，有“滚烫的水能洗去鸡皮肤”的心理。但是其实水温过高也会破坏皮肤表面的油脂，让毛细血管扩张，加剧皮肤的干燥。建议洗澡水温在 24 度至 29 度最佳。

秋冬季洗澡不要太勤快，很多人认为洗多了身体才会越来越干净，其实这样做只会让皮肤越来越干燥，反而会加重皮肤瘙痒的问题。导致表皮变弱，受到细菌和真菌的侵入，造成其他皮肤感染。



6. 多睡一小时

中医认为，秋冬为阴令，秋时阴收，冬时阴藏。故秋三月，早卧早起，与鸡俱兴，养收之道也；冬三月，早卧晚起，必待日光，养藏之道也。所以秋冬之季养生，注重阴之收藏及睡眠质量提高，则事半功倍。“秋季早卧早起，冬季早卧晚起”是此时主要的睡眠养生之道。具体睡眠时间，建议每晚亥时（即9点-11点）休息，争取在子时（11点-1点）入睡。因为子时是阳气最弱、阴气最盛之时，此时睡觉，最能养阴，睡眠质量也最佳，往往能达到事半功倍的养生效果。

正常人睡眠时间一般在每天8小时左右，体弱多病者应适当增加睡眠时间。头北脚南定位准确。人体随时随地都受到地球磁场的影响，睡眠过程中，大脑同样受到磁场干扰。人睡觉时采取头北脚南的姿势，使磁力线平稳地穿过人体，可以最大限度地减少地球磁场的干扰，使睡眠更加香甜。睡觉姿势张弛有度，身睡如弓效果好，向右侧卧负担轻。

7. 多运动防秋乏

要避免中午感觉疲乏，让全天都能保持充沛的精力，多数健身教练的建议是多做些中等强度的锻炼，也就是让心跳达到目标心率70%至80%的运动。专家说：“要倾听你身体发出的声音，如果你处在压力很大的工作环境中，那么剧烈运动或许不能让你感觉更舒服。做修复瑜伽效果可能会更好，这样你的大脑能够放松下来。”

健身专家称，理想的安排是一周进行两到三次高强度锻炼，并加入瑜伽、健走或负重训练等强度较低的项目。即使在不疲劳的时候，有意识地伸几个懒腰，也会觉得舒适。伸懒腰时可使人体的胸腔器官对心、肺挤压，利于心脏的充分运动，使更多的氧气能供给各个组织器官。

8. 吃“果”不吃“瓜”

民间有句俗语叫做“秋瓜坏肚”，一些美味的瓜



类多属阴寒性质，吃多了会损伤脾胃，因此要适可而止。

但一些“果类”却可以多吃。梨可润肺，能够消痰止咳，是秋天最提倡吃的水果。苹果富含多种维生素和钾，不但对心血管疾病患者有益，还可止泻。龙眼有滋补、强壮、安神、补血等作用，对夜间失眠的老人尤为适宜。葡萄可以预防疲劳，有益气、补血、利筋骨、健胃、利尿等作用。

9. 记得补充维生素

维生素在人体免疫系统中发挥着重要的作用，身体抵抗外来侵害时各类免疫细胞的数量、活力都和维生素有关。因此，秋冬季感冒流行季节，别忘记每日服用维生素C片剂，也可以多食用富含维生素C的新鲜蔬菜和水果，例如猕猴桃、橙子。

为使呼吸道黏膜经常保持湿润，还要补充维生素A，最佳来源是茴香、胡萝卜和甘蓝。此外，经常吃一小撮核桃仁或葵花子，它们富含维生素E。

10. 注意心理调节

造成秋季抑郁症的原因主要是秋季阳光照射少，人体的生物钟不适应日照时间短的变化，导致生理节律紊乱和内分泌失调，因而出现了情绪与精神状态的紊乱。他们往往觉得自己活着是有罪的，显得自卑、自闭，临床表现为情绪变得易怒、忧郁、易疲劳、精力衰退、注意力分散等，最后甚至会自伤、自杀。

晒太阳，是比较适合季节性抑郁的方法。一般的症状，在换季的时候会有所发展，其表现主要有没有精神、情绪低落、工作效率下降等，但是这些不良的表现，在阳光照耀下会逐渐消失。还要适当补充营养，食物中含有氨基酸、维生素，对人们的精神健康方面，有着重要的影响。对于多疑症的人，如果缺乏某种营养物质，也是有可能引起忧郁症的，因此，大家多吃含维生素B的食物，这种食物有：鱼、粗粮等。

俱乐部新闻



中原信托 “季度积分兑换礼品活动” 持续进行中

中原信托精英理财俱乐部会员客户可随时在礼品册中挑选满意的礼品进行兑换，同时，在每季度调整礼品册的礼品种类时，中原信托充分尊重会员客户的礼品需求，极大提高了会员兑换的积极性和便利性。

截至 2020 年第 3 季度末，季度积分兑换礼品活动已开展了 16 期，服务会员客户达到 4 千余人次，兑换的礼品种类丰富，从价值几十元的抽纸、香皂、牙刷等生活用品，到价值数百元上千元的厨房小家电，再到价值上万元的高科技电子产品以及奢侈品等，受到了会员客户的一致好评。

会员积分计划

- 积分获取** 在中原信托持有连续期产品金额不低于 200 万元的自然人事实客户及家族信托可申请加入俱乐部，会员在中原信托购买信托产品（家族信托除外）时按照 1 分/万元的积分标准获得相应积分，积分不可转让。
- 积分有效期** 会员积分自认购产品成立起生效，有效期为 5 年。
- 积分使用** 每一个会员账户的积分单独使用，两个或多个有关联关系的账户积分不合并使用。
- 积分查询** 积分查询
- 积分兑换** 积分兑换
- 中原信托提供积分礼品兑换会员兑换，积分礼品每季度更新一次。
- 会员积分有效期内可随时向客户经理申请兑换礼品，兑换以每个季度积分礼品清单为准。
- 会员申请积分兑换礼品时，可参照当期积分总额由各个当期礼品清单中选择符合兑换，可分多次兑换完毕，每次兑换花费积分不得超过 1000 分。
- 会员可通过以下方式查询积分情况：
 - 电话查询：会员可拨打 409-487-0116 查询。
 - 客户经理查询：通过咨询客户经理了解积分情况。

会员积分礼品



粮油果蔬生鲜大礼包



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：3M
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31



积分 1000

品牌：无印良品
规格：100g*10
数量：1000
兑换日期：2020.10.01-2020.10.31

2020 年 10 月 1 日，2020 年第四季度（总第 17 期）的积分礼品册通过中原信托官方微信对外发布，除了保留上季度兑换较好的热门礼品小米手环、小度智能屏、摩飞多功能料理锅、华为 P40 PRO+ 手机、电视机之外，还根据前期征询的会员客户礼品需求新增美的挂烫机、富安娜鹅绒被、荣耀手机、乐高、科大讯飞翻译机、戴森电吹风、福维克吸尘器、微软电脑等礼品。会员客户可通过专属客户经理或者网上信托查询积分并申请兑换礼品，您还等什么呢？快快踊跃参加我们的活动，用积分兑换心仪的礼品吧！📢

中原信托举办“花枝招展·温情相伴” 花艺主题客户活动

浓情九月，感恩有你！为了答谢客户一直以来的支持与厚爱，9月28日中原信托邀约50余位贵宾，共同参加“花枝招展·温情相伴”花艺主题活动。



一花一世界，一叶一菩提，插花艺术是一种中国传统修身养性、陶冶身心的文化。为了让大家更好地了解插花艺术，此次活动特别聘请了专业艺术插花老师张亚娟女士前来现场授课。活动先对插花艺术进行简要介绍，介绍了鲜花选购、保养知识，之后讲解了插花工具选择和插花过程中需要注意的问题，辅导大

家根据自己的审美，通过不同花材搭配出美丽的花篮。

此次插花活动不仅传递了中原信托对客户祝福之情，也让客户工作之余放松身心，并且了解了更多花卉相关知识。

未来，中原信托将一如既往地以客户为中心，着眼创新和服务，为客户带来更多高品质活动。📍

以案说险——

以房养老，你的房子真的还在吗？ 中原信托带您揭开“以房养老”骗局



“以房养老”，这个概念大家可能都听过。国家试点的正规“以房养老”项目一般指的是“老年人住房反向抵押养老保险”，并只授权保险公司提供相关的产品。这种“以房养老”模式，简单说来就是老年人把自己的房产抵押给保险公司，但继续享有房屋的居住权等权力，并可以定期从保险公司领取养老金，待老人身故后，保险公司可以处置抵押的房产。不过此类形式的业务，目前开展上属于起步阶段，但“以房养老”这个概念，却成了许多骗子招摇撞骗的幌子。

村里有个骗子王二，想骗一笔钱。于是他找到了王老太，让王老太把她自己的房子抵押给李四，借一笔钱，然后把借来钱给王二，他每个月给王老太利息。最后，王老太抵押了房子，钱也

给了王二。王二没几天跑路了，李四来要账，要收了王老太的房子。这个看起来荒诞的故事，就是2019年暴雷的“中安民生”案例的极简要素概括。现实中，“王二”的各种操作迷惑性更强。

1. “以房养老”变“押房借款”。中安民生会安排受骗老人，以房产为抵押，向第三方的机构或个人借款（下称“贷款人”）。借款的过程中，中安民生的工作人员，甚至会教老人一套说辞，谎称老人自己借款是用于经营用途。老人的房子抵押给了贷款人之后，中安民生如果不还钱，房产就有可能被贷款人收走。

2. 中安民生的人会控制住老人的借款账户，把贷款人打来的钱直接转给中安民生控制人的账户，购买中安民生的“理财产品”。此时，受骗

老人通过抵押房子借来的现金，也被转入了骗子的账户，实际上受骗老人已经“房财两空”了。

3. 最后，中安民生会假惺惺的和受骗老人签署“投资理财”的协议，承诺借款利息会帮老人垫付，每个月还给老人6%左右的“收益”，老人每月坐着等领钱就行了。当然，这些都是建立在“庞氏骗局”上的空头承诺，等到中安民生找不到新的资金来维持骗局，就彻底跑路了。

由于骗子精心编织了各种光环，骗取了老人的信任，又通过复杂的借贷关系、合同文本，将骗局的线索埋藏在老人的知识盲点之后，造就了这种“你抵押房子，借钱给我”的荒诞骗局。对于这种骗局，对于缺乏专业知识的投资者来说，识别起来可谓困难重重。但是我们还是可以总结几个这个例子中违反常理的重点，来帮助大家更好的识别骗局的本质。

疑点一：项目收益偏离常理。

这个案例中，受骗老人收到的收益并不高，只有6%左右，看似是一个可以实现的合理收益。但老人抵押房产贷款的资金，借款利息是年化24%左右，这部分成本骗子公司也是承诺承担的。这样加起来，骗子的项目需要有30%以上的收益才可以保证利息和老人的收益都可以兑现，这在真实的市场中是很难实现的。

疑点二：既然是“以房养老”，为什么不要房子。

通过我们之前举例的正规以房养老项目可以看出，真正的以房养老，是金融机构先支付老人定期的资金，并在未来获得老人房子的所有权，之后通过处置房产获利。但是骗子承诺的项目，一不要房子，二还要给老人提供投资收益，这种操作非常反常。为什么骗子并不想要老人的房子，而是让老人通过抵押房产贷款的方式，把房子变

成现金呢？因为骗子如果拿到房子这种不动产，带也带不走，变现也不方便，不好实现他们卷款跑路的的目的，只有把现款骗到手，才好脱身。投资者如果面对以房养老的项目，一定要看看对方最后是不是要获得房子的产权，以及在何种情况下才能取得产权。一定要抓住这个核心，不能让对方把房子轻易的变现，不然对方的承诺将很难保障。

疑点三：如果是合理合法的项目，为何要欺骗贷款人。

这个案例中，骗子要求老人在抵押房产时，提供虚假的借款理由，如借钱是用于经营企业、购买材料、用于消费等。如果项目合法，业务合规，为何这些公司要处心积虑的教老人说谎话呢？因为这些虚假的借款目的，不仅是欺骗他人，也为老人被骗后依法维权带来了许多障碍，法律很可能会支持贷款人收走老人抵押的房产。

一般银行的房产抵押贷款，也是只能用于经营或消费的，不能用于投资，用贷来的钱去购买理财，属于违约，贷款人是可以提前终止借款协议的。

当然，这些疑点可以帮助我们提高警惕，但骗子的手法总是层出不穷的，最好的办法还是找正规的金融机构，找信得过的专业人士作为咨询顾问。不能因为合同文本复杂，自己不懂就不再深究其内容了。涉及大额资金，一定要看清合同，找人研究透条款，不给骗子留机会。

最后，新出台的《中华人民共和国民法典》，新设立了“居住权”，作为一项特殊的物权。未来房屋的所有权和居住权可以相分离，更加有利于真正的“以房养老”模式的实施。未来老人一定要牢牢把握住房屋的“居住权”，不让“老无所依”的悲剧再上演。🔒



1985年

中国人民银行批准成立，名称为：“中原开发信托投资总公司”



1989年

与瑞士信贷银行签署 1000 万美元短期信贷便利协议

1991年

经中国人民银行批复，名称变更为“中原信托投资公司”



1993年

成立证券业务部，并成为中国郑州商品交易所会员，兼营期货业务

2002年

经中国人民银行批准完成重新登记，名称变更为“中原信托投资有限公司”

2003年

第一个集合资金信托计划—平顶山市新城区土地储备项目成立



2006年

信托理财服务中心成立



2007年

按照中国银保监会《信托公司管理办法》，名称变更为“中原信托有限公司”

2007 ~ 2015年

立足中原、面向全国，陆续成立上海、北京、广州、成都四个业务部门，北京、上海、洛阳三个财富中心

2015年

首只慈善公益信托计划成立



2017年

首只恒业系列家族信托产品成立

产品认购流程及指南

合格投资者

合格投资者是指具备相应风险识别能力和风险承担能力，投资于单只资产管理产品不低于一定金额且符合下列条件的自然人和法人或者其他组织。

(1) 具有2年以上投资经历，且满足以下条件之一：家庭金融净资产不低于300万元，家庭金融资产不低于500万元，或者近3年本人年均收入不低于40万元；

(2) 最近1年末净资产不低于1000万元的法人单位；

(3) 金融管理部门视为合格投资者的其他情形。

获取项目信息

向客户经理获取项目资料。

签订合同

签订信托合同（一式两份）。

预约排队

确认购买意向，由客户经理预约，预约成功后通知签约时间。

缴款

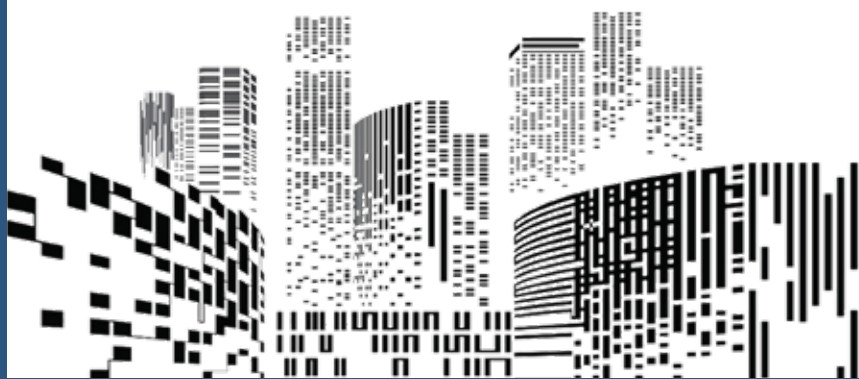
每款信托产品都有独立的信托专户，投资人可通过银行转账和POS机刷卡两种方式认购。

投资人为自然人

持本人有效身份证件及银行卡原件。

投资人为机构

持营业执照副本、组织机构代码证、税务登记证（三证合一的仅提供营业执照副本）、法定代表人身份证原件及复印件、法定代表人身份证明书、机构公章、代理人身份证原件及复印件、法人授权委托书，控股股东及实际控制人相关证明材料等。





中原信托
ZHONGYUAN TRUST

诚信重诺 值得托付