**北京金诚同达（上海）律师事务所关于**

**苏福2016信托**

**之**

**法律意见书**

金证法意【】字【】第【】号

****

上海市浦东新区世纪大道201号7楼

**电话：021-60795656 传真：021-58878852**

**北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）**

**关于苏福2016信托**

**之**

**法律意见书**

金证法意【】字【】第【】号

# 第一部分 释 义

在本法律意见书中，除非文中另有说明，下列词语具有如下涵义：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 本所及/或本所律师 | 指 | 北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）及/或其律师 |
| 受托人/受托机构/发行人/ 交银国信 | 指 | 交银国际信托有限公司 |
| 委托人/发起机构/ 苏州银行 | 指 | 苏州银行股份有限公司 |
| 资金保管机构/ 民生银行 | 指 | 中国民生银行股份有限公司 |
| 主承销商/ 招商证券 | 指 | 招商证券股份有限公司 |
| 受益人/资产支持证券持有人 | 指 | 合法持有本信托项下相应信托受益权的权利凭证（“资产支持证券”）的投资机构，包括投资购买受托机构发行的资产支持证券的投资机构和在资产支持证券交易流通过程中依法取得资产支持证券的其他投资机构 |
| 本信托 | 指 | 苏福2016信托 |
| 本法律意见书 | 指 | 苏福2016信托之法律意见书 |
| 《合同法》 | 指 | 《中华人民共和国合同法》（1990年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过，1999年3月15日中华人民共和国主席令第十五号公布，自1999年10月1日起施行） |
| 《物权法》 | 指 | 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过） |
| 《担保法》 | 指 | 《中华人民共和国担保法》（1990年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年6月30日中华人民共和国主席令第五十号公布，自1995年10月1日起施行） |

除前述释义及另有说明外，本法律意见书所使用词语以及所述的解释规则与《苏福2016信托之主定义表》和《苏福2016信托之信托合同》中所定义的词语以及所列示的解释规则，具有相同的含义。

**第二部分 引 言**

**敬启者：**

本所作为本次设立信托的专项法律顾问，受苏州银行股份有限公司（以下简称“苏州银行”）、交银国际信托有限公司（“交银国信”）的委托，现就“苏福2016信托”项目的相关事宜，出具法律意见。本所根据《中华人民共和国民法通则》（以下简称“《民法通则》”）、《中华人民共和国银行业监督管理法》、《中华人民共和国商业银行法》、《中华人民共和国信托法》、《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）、《中华人民共和国物权法》（以下简称“《物权法》”）、《中华人民共和国担保法》（以下简称“《担保法》”），以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会（以下简称“中国银监会”）颁布的《信贷资产证券化试点管理办法》（以下简称“《试点管理办法》”）、中国银监会颁布的《金融机构信贷资产证券化监督管理办法》（以下简称“《监督管理办法》”）、中国人民银行颁布的《资产支持证券信息披露规则》（以下简称“《信息披露规则》”）等现行法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对苏福2016信托的相关文件和事实进行了核查和验证，并据此出具本法律意见书。

本所出具本法律意见书主要基于以下假设：

1. 拟签署交易文件的各方为签署、交付和履行交易文件，各方已经（或在签署交易文件之前）依据各方的公司章程或其他相关组织性文件，取得全部必要的内部授权；
2. 所有自然人均具有完全民事权利能力和完全民事行为能力，所有签字均真实有效，提交给本所的文件原件均具备真实性，提交给本所的文件的复印件或以传真或电子邮件或其他电子传输方式提交给本所的文件均与该等文件的原件一致，且嗣后提交的该等文件的原件具备真实性；
3. 交易文件中关于事实的陈述（包括但不限于《信托合同》等相关交易文件中关于资产的陈述，但本法律意见书中对之专门发表意见的涉及法律问题的陈述和保证除外）真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
4. 受托人交银国信按照《信托合同》的约定支付给委托人苏州银行的信托财产的信托对价不低于信托财产的公允市场价值；
5. 在委托人苏州银行签订《信托合同》并根据《信托合同》将资产信托予受托人交银国信时，委托人具有清偿能力；
6. 苏州银行向交银国信移转资产或设立信托未损害苏州银行的任何债权人的利益；
7. 苏州银行合法所有其根据《信托合同》拟信托给交银国信的资产，且没有为任何第三方的利益在上述财产上设定任何担保性权益或权利负担，根据《信托合同》设立信托的资产在形式及实质上均不构成苏州银行的全部资产；
8. 《信托合同》、《服务合同》、《资金保管合同》、《承销协议》以及其他在信托生效日后仍需履行的交易文件的条款自该等交易文件生效之日起均会持续地获得遵守与履行；
9. 拟签署交易文件的各方签署其作为一方的交易文件，是该方的真实意思表示，并非出于非法的或欺诈的目的；
10. 拟签署交易文件的各方当事人之间不存在任何可能导致影响其作为一方当事人签署的交易文件中的任何条款之法律效力或影响本所发表的法律意见的事实情况或其他安排。

对本所出具的本法律意见书，本所律师声明如下：

1、本法律意见书是基于出具日以前已经发生或存在的事实以及本所对事实的了解，根据中国现行的法律、法规、规章和规范性文件的有关规定而出具。本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的相关法律规定为依据，同时也充分考虑了有关主管部门给予的有关批准、确认和备案。本所不对有关法律、法规、规章或相关监管部门政策的变化或者调整做出任何预测，亦不会据此出具任何意见或者建议；

2、对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖有关政府主管部门或者其他有关机构出具的证明文件或确认出具本法律意见书；

3、委托人保证已提供本所律师认为出具本法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料或口头证言，并保证所提供的文件资料真实、准确，复印件与原件一致，不存在虚假陈述、重大遗漏和隐瞒；

4、本所律师同意将本法律意见书作为本次设立信托及发行资产支持证券所必备的法律文件，随同其他材料一同上报；

5、本法律意见书仅就与本次设立信托及发行资产支持证券有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估、信用评级等专业事项发表意见。如涉及会计、审计、资产评估、信用评级等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性已核查或做出任何保证；

6、本法律意见书仅供为本次设立信托之目的使用，不得用作其他任何目的。

基于上述假设及声明，本所律师根据法律、法规和规范性文件的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对信托的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具本法律意见书。

**第三部分 正 文**

**1 信托所涉当事人的主体资格及内部授权**

**1.1关于交银国信作为信托受托人及发行人的主体资格及内部授权**

1.1.1 交银国信的主体资格

（1）交银国信于2012年10…。

（2）交银国信现持有…。

1.1.2 交银国信的内部授权情况

经审查，本所律师认为，交银国信具备担任本次信托计划受托人、发行人的主体资格，并已获得必要的内部授权。

**1.2关于苏州银行作为信托委托人、发起机构及贷款服务机构的主体资格及内部授权**

1.2.1 苏州银行的主体资格

（1）苏州银行现持有……。

（2）苏州银行现持有……。

1.2.2 苏州银行的内部授权情况

2016年苏州银行金融市场部已向苏州银行内部信贷审查委员会提交《关于苏州银行股份有限公司作为发起机构发行2016年第一期个人住房贷款资产支持证券（RMBS）的议案》，并报董事会决议。经审查，苏州银行具备作为信托计划委托人及发起机构的资格和授权。

综上所述，本所律师认为，苏州银行具备担任本次信托计划委托人、发起机构的主体资格，并已获得必要的内部授权。

**1.3关于民生银行作为资金保管机构的主体资格**

经审查，本所律师认为，民生银行具备担任本次信托计划资金保管机构的主体资格。

**1.4关于招商证券作为主承销商的主体资格**

经审查，本所律师认为，招商证券具备担任本次信托计划承销商的主体资格。

**2 关于本信托的基础资产**

**2.1基础资产的界定**

基础资产系指《信托合同》附件一基础资产清单所列的由委托人依据《信托合同》在信托设立日转让给受托人的债权及其附属担保权益。

**2.2基础资产的真实性及合法性**

基于本所出具的《北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）关于苏福2016信托之法律尽职调查报告》，本所认为：

1. 借款人系年满18周岁，但不超过65周岁的中国公民或永久居民；
2. 贷款人（即委托人）系依据中国法律有效存续的股份制商业银行，具有完全民事权利能力和民事行为能力，经营范围包括发放短期、中期和长期贷款等；
3. 基础资产对应的全部《个人住房贷款合同》及其担保条款、抵押条款适用法律为中国法律，且在中国法律项下合法有效，并构成相关借款人合法、有效和有约束力的义务，贷款人可根据其条款向借款人主张权利；
4. 基础资产已向相关的房地产登记机关办理完毕相关抵押房产的抵押权设立登记或预登记，且该等抵押权或预登记均合法有效；因客观原因尚未办理预登记的住房贷款，已经签署抵押担保文件；
5. 贷款人合法拥有基础资产，可以进行合法有效的转让，且无需取得借款人的同意；
6. 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序。

**2.3基础资产转让的合法性**

2.3.1债权转让效力

信托一经生效，委托人对住房货款债权的转让即在委托人和受托人之间发生法律效力。

2.3.2债权附属保证担保转让效力

住房货款债权转让，附属于该等住房货款债权的保证担保即随住房货款债权的转让而同时转让。

关于住房贷款的保证担保，根据《担保法》第22条和《合同法》第81条的规定，债权人转让权利的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外；保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定。为控制风险，如果发生权利完善事件，在委托人或受托人根据《信托合同》以“权利完善通知”的形式将该等债权转让的事实通知给借款人、保证人（如有）后，该等债权的转让即对该等借款人、保证人（如有）发生法律效力。

2.3.3债权附属抵押担保转让效力

1. 抵押权的取得

根据《物权法》第20条的规定，预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力；预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。因此，办理完毕预登记手续或因客观原因尚未办理预登记手续的抵押房产竣工后，委托人须在抵押人取得相应抵押房产的房地产权属证书后的法定期限内申请房地产抵押登记，办理完毕抵押权设立登记后方可取得相应的抵押权。

根据本所出具的《北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）关于苏福2016信托之法律尽职调查报告》，本信托入池住房贷款包括因抵押房产为一手期房而尚未办理完成抵押权登记的住房贷款，故为控制风险，如出现在中国法律规定的抵押权设立登记条件具备之日起且在中国法律规定要求的期限内仍未能办理完毕相应的第一顺位抵押权设立登记手续，导致第一顺位抵押权未能设立的，则该住房贷款作为“不合格资产”根据《信托合同》第4条的规定由苏州银行予以赎回。

1. 抵押担保的转让

住房货款债权转让，附属于该等住房货款债权的抵押权、预登记权益或相关从权利随住房货款债权的转让而同时转让。

关于住房货款债权附属的不动产抵押权或预登记权益，根据《物权法》第192条和《合同法》第81条的规定，债权转让的，担保该债权的抵押权或其他从权利一并转让。信托一经生效，上述不动产抵押权、预登记权益或相关从权利在住房货款债权转移时一并转移给受托人，未办理相应的抵押权或预登记权益转移登记不影响受托人取得抵押权或预登记权益；但根据《物权法》第106条的规定，未办理转移登记的不得对抗善意第三人。因此，在抵押权变更登记至受托人名下之前，受托人持有的抵押权可能不能对抗善意第三人。

为控制风险，如出现善意第三人对抵押房产主张担保权利，而受托人所享有的抵押权、预登记权益无法对抗善意第三人的，则该住房贷款作为“不合格资产”根据《信托合同》第4条的规定由苏州银行予以赎回。

1. 权利完善事件

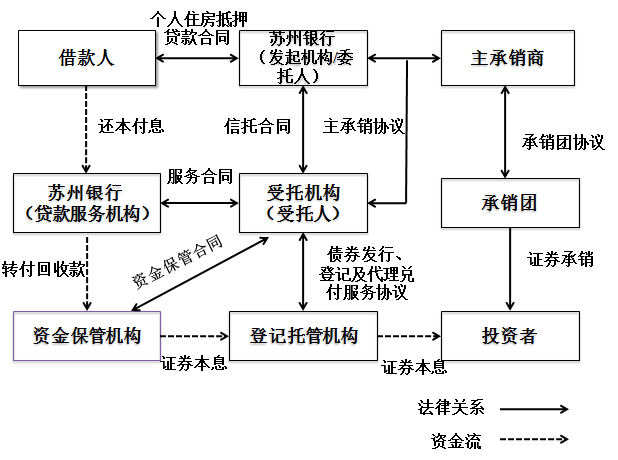
为控制上述风险，委托人和受托人在《信托合同》中约定，如发生任一权利完善事件，则受托人有权终止苏州银行在《信托合同》第3.5.1款第(1)项和第(2)项下的授权，苏州银行应按照《信托合同》第3.5条的规定将受托人登记为抵押权的持有人。如果发生权利完善事件，在委托人或受托人根据《信托合同》以权利完善通知的形式将该等债权转让的事实通知给借款人、保证人（如有）后，该等债权的转让即对该等借款人、保证人（如有）发生法律效力。

如果在前述限定期限内未能办理完毕相关住房货款项下的抵押权或预登记权益的转移登记手续，则根据《信托合同》第3.5.3条的规定采取相应补救措施，包括苏州银行根据本合同第4条的约定将该等住房贷款作为“不合格资产”予以赎回，或选择相应措施对其未能及时办理抵押转移登记手续的行为予以补救。

**3 关于本信托的设立**

**3.1本信托入池“住房贷款”为苏州银行依法享有的债权，可依法信托予信托受托人设立信托**

根据本所律师开展的苏福2016信托之法律尽职调查，本信托之信托财产为苏州银行合法所有的债权，且该等债权在贷款发放、担保方式、债权转让方面均符合中国现行法律、行政法规和部门规章的有关规定，依法可以信托予信托受托人，作为本信托之信托财产设立信托。

**3.2 本信托的交易结构**

本信托交易结构详见下图：

**3.3本信托相关交易文件合规性**

根据本所律师对本信托交易文件的审查，本信托交易文件主要包括：《主定义表》、《信托合同》、《贷款服务合同》、《资金保管协议》及《承销协议》。

3.3.1《主定义表》与《信托合同》

《主定义表》为本信托交易文件所共同适用的信托所涉“定义”的汇总。《信托合同》为委托人与受托人签署的，由委托人将其合法所有的基础资产委托给受托人设立信托的文件。

经审查，《主定义表》与《信托合同》明确约定了信托目的、信托设立、信托受益权、信托财产的管理、信托终止、委托人及受托人的权利、义务等事项，其条款在形式上符合《信托法》及《试点管理办法》要求的信托文件应当包括的基本事项，且在实体上符合《信托法》即《试点管理办法》的有关规定。故《主定义表》与《信托合同》自合同约定的生效条件全部满足后生效，并构成相关各方合法的、有效的和具有约束力的义务。

3.3.2《贷款服务合同》

《贷款服务合同》为受托人与贷款服务机构签订的，就信托计划基础资产及其回收款相关服务事宜进行约定的双方协议。

经审查，《贷款服务合同》明确约定了贷款服务机构的管理内容、管理方法和标准、提供报告的情况、服务报酬、及贷款服务机构与受托人的权利与义务等事项。该《贷款服务合同》符合《合同法》及《试点管理办法》的有关规定，自该服务合同约定的生效条件全部满足后生效，并构成相关各方合法的、有效的和具有约束力的义务。

3.3.3《资金保管协议》

《资金保管协议》为受托人与资金保管机构签署的双方协议，受托人根据《资金保管协议》的约定，委托保管行为信托计划提供保管服务。

经审查，《资金保管协议》明确约定了资金保管机构的职责、资金管理方法与标准、报酬、受托人及资金保管机构的权利与义务。《资金保管协议》符合《合同法》及《试点管理办法》的有关规定，自该保管合同约定的生效条件全部满足后生效，并构成相关各方合法的、有效的和具有约束力的义务。

3.3.4《承销协议》

《承销协议》为发起机构、发行人及主承销商共同签署的协议，发起机构与发行人聘请主承销商，负责组织承销团承销本次资产支持证券。

经审查，《承销协议》明确约定了资产支持证券的承销安排、承销责任、募集款项的划付、承销报酬及费用、发行人、发起机构及主承销商的义务等事项。《承销协议》符合《合同法》及《试点管理办法》的有关规定，自该承销合同约定的生效条件全部满足后生效，并构成相关各方合法的、有效的和具有约束力的义务。

**3.4信托资产证券化业务资格审批及产品备案**

除本法律意见书之假设所述的有关事项及以下事项外，苏州银行、交银国信、民生银行及招商证券就签署、交付和履行其作为一方的交易文件，无需取得任何政府机构的批准、许可、授权或同意：

（1）银监会对苏州银行作为发起机构/委托人，根据《信托合同》将其合法

所有基础资产信托给作为受托机构/受托人的交银国信，由交银国信作为发行人向投资机构发行资产支持证券的事项的备案；

（2）人民银行对交银国信根据《信托合同》在全国银行间债券市场发行资产支持证券的事项的资格审批。

综上所述，在本信托依据有关法律规定经人民银行及银监会审批和备案，以及交易文件各自约定的生效条件全部满足后，本信托交易文件将依法生效，且对交易各方当事人具有法律约束力。若各方均依据《信托合同》、《承销协议》的规定发行和销售资产支持证券，资产支持证券将会被合法有效地发行和销售，且资产支持证券持有人有权获得《信托合同》规定的权利、权益和利益。

**4 风险隔离**

信托一经生效，信托财产与委托人未设立信托的其他财产相区别。委托人依法解散、被依法撤销、被宣告破产时，委托人是唯一受益人的，信托终止，信托财产作为清算财产；委托人不是唯一受益人的，信托存续，信托财产不作为其清算财产，但是委托人持有的信托受益权(包含以“资产支持证券”表示的信托受益权)作为其清算财产。信托财产亦与属于受托人所有的财产相区别。受托人依法解散、被依法撤销、被宣告破产而终止，信托财产不属于其清算财产。

**5 追索权**

受托人根据《信托合同》发行的“资产支持证券”仅代表信托受益权的相应份额。该等“资产支持证券”不是委托人的负债，委托人不对“资产支持证券”的收益做出任何保证或担保，除了《信托合同》明确规定的职责外，委托人不承担任何默示的承诺或者义务，并不做出任何进一步的陈述与保证。“资产支持证券”也不是受托人的负债，除因受托人故意、欺诈或重大过失致使信托财产遭受损失外，受托人按照《信托合同》规定以信托财产为限向“资产支持证券持有人”承担支付信托利益的义务，对信托利益不作任何保证或担保。

**6 结论**

基于上述审查，本所律师认为：

1. 交银国信具备担任信托受托人、发行人的主体资格并取得了合法有效的内部授权；
2. 苏州银行依法有效存续，作为发起机构主体适格并取得合法有效的内部授权；
3. 民生银行依法有效存续并具备担任托管人的主体资格；
4. 招商证券依法有效存续并具备担任承销商的主体资格；
5. 基础资产真实、合法、有效，基础资产转让的约定合法、有效；
6. 本次申请设立信托所签署的交易文件合法、合规且具有法律效力；
7. 在本信托依据有关法律规定经人民银行及银监会注册和备案，以及交易文件各自约定的生效条件全部满足后，本信托交易文件将依法生效，且对交易各方当事人具有法律约束力；
8. 本信托依法设立且生效后，信托财产已实现风险隔离的效果；
9. 资产支持证券依法发行和交易，证券持有人的追索权仅限于信托财产。

**7 其他**

本法律意见书一式三份，无副本，每一份具有同等法律效力。

（以下无正文）**（此页无正文，为《北京金诚同达（上海）律师事务所（特殊普通合伙）关于苏福2016信托之法律意见书》之签署页）**

**北京金诚同达（上海）律师事务所（盖章） 经办律师：（签字）**

**负责人：（签字）** 许海波：

刘冬明：

**2016年【】月【】日**