



# 渤海信托·深圳创汇银信托贷款项目 集合资金信托计划产品推介书

## 一、信托计划概况

**1. 产品名称：**渤海信托·深圳创汇银信托贷款项目集合资金信托计划  
(以下简称“本信托计划”)

**2. 发行机构：**渤海国际信托有限公司

**3. 产品类型：**集合资金信托计划

**4. 信托规模：**32000 万元

**5. 信托期限：**24 个月

**6. 投资门槛：**人民币 100 万元，并按 10 万元的整数倍递增

**7. 预期收益率：**【9.5—11】%/年

A 类：100 万元≤认购资金<300 万元，预期收益率 9.5%/年；

B 类：300 万元≤认购资金<1000 万元，预期收益率 10.2%/年；

C 类：1000 万元≤认购资金，预期收益率 11%/年

**8. 收益分配：**信托收益以货币形式发放，信托收益按年分配

**9. 推介期：**2013 年 12 月 2 日-2013 年 12 月 31 日

**10. 资金运用：**向深圳市创汇银建设发展有限公司发放信托贷款，用于贵州省清镇市职教城云站大道三标、四标的建设，剩余用于补充企业流动资金

**11. 还款来源：**清镇市政府的项目回购款及深圳创汇银公司其他收入

## 二、信托计划特点及风险控制措施

### ※ 风控措施完善

#### 1. 公司股权质押

(1)上海圣展投资开发有限公司与渤海信托签订《质押合同》，将该公司持有的1.8亿股华安财产保险股份有限公司股权质押给渤海信托。股权预评估值9.342亿元，质押率37.46%；

(2)深圳创汇银100%股权质押给渤海信托。

## 2. 抵押物充足

信托贷款发放后，清镇市政府在土地证办理完成后（土地证办理完毕时间大致会在2014年3、4月份），追加抵押清镇职教城3734.18亩储备用地给渤海信托，总预估价值为324219.09万元，抵押率为10.79%。

## 3. 保证担保（连带责任保证担保）

深圳创汇银实际控制人李安容及其配偶提供连带责任保证担保。

## 4. 设置监管账户

设置监管账户，用于回笼清镇市政府回购款，此外，监管信托资金使用。深圳创汇银用款时需向监管银行提交用款申请，由监管银行审核通过后，方可由监管账户划出款项。

## 5. 设置保证金账户

设置保证金账户，深圳创汇银需提前按照时间节点向保证金账户归集还款资金。

到期前 6个月	到期前 3个月	到期前 1个月	信托期届 满前十日
10%	20%	80%	100%

## 6. 信托资金独立保管

本信托计划由保管银行兴业银行股份有限公司石家庄分行对信托资金进行保管。受托人渤海信托在兴业银行设立信托财产专户，与渤海信托自有资金及其他信托资金分别管理，充分保证信托财产的独立性、完整性和安全性。

### ※ 产品亮点及优势

1. 本产品采用风险可控的土地抵押+股权质押+公司实际控制人连带责任保证。
2. 渤海信托将充分发挥专业理财和资金运用的丰富经验，获得稳定投资收益，追求投资者利益最大化。本信托计划委托人预计年化收益率**9.5%—11%**。
3. 信托计划期限内，受托人在项目存续过程中尽职管理，保证信托资金合法合规使

用；密切注意项目可能发生的风险状况并及时跟踪融资方的财务状况，确保融资方合理安排还款资金；密切关注抵押物价值变动情况，保证项目风险可控。

### 三、融资方情况介绍

深圳创汇银建设发展有限公司成立于 2010 年 06 月 07 日，注册资本金 1000 万元。公司自成立以来，侧重于工程建设项目的投资，至 2013 年 5 月底，已完成工程项目货币工程量近 12 亿元，未完成在建项目近 13 亿元，总计约 25 亿元。已完成的工程项目资金来源均为自有资金。

截至 2013 年 6 月底，公司资产总计 587,129,760.44 元，负债总额 440,459,200.40，公司 2010 年-2012 年的主营业务收入分别为：4929 万元、18677 万元、32442 万元，净利润分别为 490 万元、2271 万元、4131 万元，销售利润率为 10%、12%、13%。公司近 3 年营业收入持续增长，毛利率和销售利润率每年均有一定增长，并保持相对较高比率，表明公司盈利能力较好。

### 四、受托人情况介绍

渤海国际信托有限公司（简称渤海信托），成立于 1982 年 10 月，注册地河北省石家庄市，注册资本 20 亿元，控股股东为海航集团，是河北省内唯一一家经营信托业务的非银行金融机构。

公司业务涉及冀、京、津、沪、渝等全国 20 余省市，2010 年“第三届中国优秀信托公司”评选中，渤海信托被评为“中国最具成长性的信托公司”，2012 年 6 月，荣获第六届中国“诚信托”管理团队奖，2013 年 6 月荣获“中国最佳管理信托公司”奖。

根据渤海信托 2012 年年报披露，截至 2012 年 12 月 31 日，渤海信托新增信托资产规模 696.18 亿元；年末管理信托资产余额达 1003.56 亿元；人均净利润达到 446.67 万元。

渤海信托将根据战略目标，致力于提升自主产品设计能力，增强自主资产管理能力，实现客户财富成长，成为专业的、创新的、可信赖的金融信托服务机构，在产品竞争性、市场影响力、社会责任感等方面达到一流水平。

### 五、信托产品认购及相关服务

#### 1. 咨询方式

石家庄：石家庄市新石中路 377 号 B 座 23 层渤海信托财富中心

**0311-68050426**

北 京：北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 19 层

**010-57583389**

上 海：上海市浦东新区银城中路 8 号中融碧玉蓝天大厦 30 层 4-5 单元

**021-68816510**

**理财热线： 400-812-0198**

**公司官网：[www.bohaitrust.com](http://www.bohaitrust.com)**

## **2. 产品认购流程**

第一步：投资者致电渤海信托，电话预约所认购的信托产品。

预约产品遵循“**金额优先、时间优先、额满即止**”的原则。

第二步：投资者接到预约成功通知后，将本人名下账户的认购资金，以转账或汇款的形式，转入受托人在**兴业银行**为本信托开立的信托财产专户。

**户 名： 渤海国际信托有限公司**

**开 户 行： 兴业银行石家庄新石中路支行**

**账 号： 572070100100081093**

投资者划款转账时，请在汇款单备注栏注明所认购的产品名称、认购人姓名及其他必要信息（如：张三认购渤海信托\*\*产品），并要求银行准确录入备注信息；否则由此造成的认购不成功及经济损失由投资者自行承担。

第三步：联系渤海信托理财经理办理产品签约手续。办理签约手续时，投资者需持以下有效证件：

(1)自然人投资者，需提供身份证（正反面）、受益人预留收益分配账户（存折或者银行卡）以及汇款凭证的复印件，并在所有复印件上亲笔签名；若委托他人办理，须提供授权委托书及授权代理人身份证明复印件。

(2)机构投资者，需提供加盖公章的营业执照副本、组织机构代码证副本、法定代表人身份证、划付款凭证的复印件及分配收益的开户银行账号说明等，若授权他人办理，需提供法定代表人签名并加盖公章的授权委托书、授权代理人身份证复印件。

投资者应仔细阅读信托文件，认真填写信托文件的应填事项，保证所填内容真实、准确，并签署《资金信托合同》、《风险申明书》。

投资者需明确信托收益划付账户，该账户在本信托财产最终分配前不得取消。受益

人为自然人的，需办理银行卡或提供卡号/账号作为信托收益划付账户；受益人为机构的，需提供受益人的开户银行和银行账号。

### 3. 信托计划信息披露

本信托计划成立后，委托人可以登陆渤海信托网站（www.bohaitrust.com），进行自助查询或其它有效途径及时了解产品成立信息。

本信托计划实施期间，渤海信托将按季制作《信托项目季度管理报告》，信托计划成立日起，每季度末在公司网站(www.bohaitrust.com)或其他有效途径进行信息披露。

#### 风险提示：

信托公司管理信托财产应恪守职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务。信托公司根据信托计划文件约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。信托公司因违背信托计划文件、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由信托公司以固有财产赔偿；不足赔偿时，由投资者自担。请投资者充分认识投资风险，谨慎投资。

#### 重要声明：

本推介书仅为本信托计划的简要说明，不作为任何法律文件，亦不构成任何要约或承诺，具体内容以信托计划说明书和信托合同为准。投资者在做出购买决策前，应仔细阅读信托文件，并与受托人的从业人员充分沟通，在充分理解本信托计划相应信托受益权风险和评估自身承受能力的基础上，审慎做出投资决策。