

渤海信托·鑫利华家园贷款项目 集合资金信托计划产品推介书



欢迎加入微信认购

一、信托计划概况

- 1. 产品名称：**渤海信托·鑫利华家园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（以下简称“渤海信托”或“受托人”）
- 3. 产品类型：**集合资金信托计划
- 4. 信托规模：**9900 万元，第一募集期不超过 4000 万元
- 5. 信托期限：** 18 个月，满 12 个月可提前结束
- 6. 投资门槛：**人民币 100 万元，并按 1 万元的整数倍递增。
- 7. 预期收益率：** 【9.6—10.6】%/年
100 万元≤认购资金<300 万元，预期收益率 9.6%/年
300 万元≤认购资金，预期收益率 10.6%/年
- 8. 收益分配：** 每满半年分配一次
- 9. 推介期：** 2013 年 11 月 28 日-2013 年 12 月 31 日。
- 10. 资金运用：** 向广西鑫利华房地产开发有限公司（以下简称“鑫利华”或“借款人”）发放贷款，用于借款人“鑫利华家园”项目的开发。
- 11. 还款来源：**“鑫利华家园”项目的销售收入作为本次信托计划的还款来源。

在 18 个月内的信托存续期限内，“鑫利华家园”项目经济适用房（建筑面积 122514.66 m²，住宅总套数 1852 套）预计销售收入 34377 万元，配套商业用房（建筑面积 17268.83 m²）预计销售收入 34537 万元，预计销售总收入 68914 万元，可实现对信托借款本金的完全覆盖。

二、信托计划特点及风险控制措施

※ 风控措施完善

1. 抵押物充足

(1) 借款人将其所持有的位于南宁市良庆区五象大道 1 号鑫利华商厦 3-5 层，共计 7787.21 平米商场及商务中心产权抵押给受托人。经广西科正房地产评估有限责任公司预评估，该宗抵押物评估价值为 13868.23 万元。待该宗抵押物办理抵押完毕，受托人取得他项权证后，以第一笔信托贷款上限 4000 万元计算，本金抵押率仅为 28.84%；

(2) 待借款人后续将其所持有的面积为 17268.83 m²的“鑫利华家园”项目商业用房所对应土地性质由划拨地变更为出让地后，将其抵押给受托人。渤海信托对该部分土地及在建工程价值进行评估，根据评估结果确定第二笔贷款发放额度。待该部分抵押物重新办理抵押完成后，借款人可以向渤海信托申请解除鑫利华商厦 3-5 层的抵押，但最终总贷款额度的抵押率控制在不超过 50%。

2. 保证担保（连带责任保证担保）

(1) 借款人股东厦门汇兴华房地产开发有限公司（以下简称“汇兴华公司”）为本信托计划还本付息提供连带责任保证担保；

(2) 借款人股东吴木华、谢爱珠、吴少强为本信托计划还本付息提供个人连带责任保证担保。

3. 保证人情况介绍

鑫利华公司的实际控制人吴木华、谢爱珠、吴少强分别持有公司股份 80.18%、1.92%、2.88%。该公司高级管理人员具有长期经营管理及房地产从业的经历，具有较强的实际运作能力。

汇兴华公司成立于 1999 年 7 月，注册资金 1268 万元，公司主要从事房地产的开发。持有鑫利华公司 15.02% 股份。该公司主要在厦门市集美区开发重点民生安置工程。

4. 信托资金独立保管

本信托计划由保管银行华夏银行南宁分行对信托资金进行保管。受托人渤海信托在华夏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。

5. 贷款资金提前归集

如信托计划满一年后借款人未提前还款，则信托计划存续满 13、14、15、16、17 月之日及满 18 月之日前 10 日借款人应陆续归集资金至信托专户，各个时点累计归集金额 \geq 贷款本金的 10%，20%，30%，60%，80%，100%。如有任何一期归集资金未及时到位，渤海信托享有对抵押物的处置权，提前结束本信托计划，确保信托贷款本息安全。

※ 产品亮点及优势

1. 本产品采用风险可控的商业房产抵押（后期可置换为土地及在建工程抵押）+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 **9.6%—10.6%**。
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；密切关注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

广西鑫利华房地产开发有限公司成立于 2004 年 10 月 22 日，法人代表吴木华，注册资本 6658 万元，主营业务：房地产开发。

广西鑫利华房地产开发有限公司是南宁成立较早的经济适用房开发公司，该公司于 2004 年在广西南宁良庆区，投资兴建了政府招商引资重点项目——“鑫利华商厦”。2007 年 12 月，该公司积极参与南宁市政府“民生重点工程”建设，通过公开招投标，以高质量、低售价的承诺，取得了“南宁市北湖安居小区北侧的经济适用房项目”即“鑫利华花城”开发建设权。项目总投资近 10 亿元，总建筑面积 45 万平方米，提供经济适用住房 4700 多套。截至 2013 年 3 月，该公司总资产为 83112 元。“鑫利华花城”项目一期该公司已开发面积 185055 平方米，实现销售收入 3.3 亿元。“鑫利华商厦”项目已开发面积 69821 平方米，实现销售收入 1.45 亿元。

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

客服电话：0311-68050426

北京：北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 19 层

客服电话：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

客服电话：021-68816510

理财热线：400-812-0198

公司官网：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募集账户。

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：572070100100057172

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“鑫利华家园”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。