

渤海信托·连云港水榭花都特定资产收益权项目 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

- 产品名称：**渤海信托·连云港水榭花都特定资产收益权项目集合资金信托计划
(以下简称“信托计划”)
- 发行机构：**渤海国际信托有限公司
- 产品类型：**集合资金信托计划
- 信托规模：**20000 万元，以实际募集资金金额为准。
- 信托期限：**期限为 24 个月，满 12 个月可提前结束
- 投资门槛：**人民币 100 万元，并按 10 万元的整数倍递增。
- 预期收益率：**【10—11】%/年
A 类：100 万元≤认购资金<300 万元，预期收益率 10%/年
B 类：300 万元≤认购资金，预期收益率 11%/年
- 收益分配：**每满半年分配一次信托收益
- 推介期：**第二募集期自 2013 年 12 月 23 日至 2014 年 1 月 15 日（受托人有权根据实际募集情况调整）
- 资金运用：**受让连云港帝豪实业发展有限公司（以下简称“帝豪实业”）合法持有的“水榭花都二期建筑面积 30089.68 平方米的在建工程及其相对应土地使用权、水榭花都三期 68472.9 平方米的土地使用权”资产收益权（以下简称“标的资产收益权”），帝豪实业承诺到期溢价回购标的资产收益权。
- 还款来源：**第一还款来源为帝豪实业持有的“水榭花都二期”项目销售回款；
第二还款来源为帝豪实业在建的“阳光国际大厦”项目销售回款。

二、信托计划特点及风险控制措施

※ 风控措施完善

1. 土地及在建工程抵押担保

(1) 帝豪实业以其合法所有的面积为 30089.68 平方米的“水榭花都”项目二期

部分在建工程与面积为 68472.9 的三期土地使用权向渤海信托提供抵押担保。根据江苏信房地产评估咨询有限公司出具的评估报告显示，抵押物的总评估价值为 51918.13 万元，按融资规模 20000 万元整计算抵押率为 38.52%。

（2）在信托存续期间，帝豪实业因销售在建工程需要办理解押手续时，需提供经渤海信托认可的同等价值的“水榭花都”在建工程来置换抵押物，或者将拟售房产销售金额的 50%作为保证金提前汇入指定监管账户。

2. 保证担保

帝豪实业实际控制人周农及闫海燕夫妇为本次信托计划融资提供连带责任保证担保。截至 2013 年 6 月，帝豪实业股东权益为 588,09 万元。周农及闫海燕夫妇合计持有帝豪实业 77%的股权，可以为本次信托计划融资提供有力担保。

3. 信托资金独立保管

本信托计划由保管银行兴业银行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石家庄分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。

4. 资金监管及提前归集

渤海信托与帝豪实业、中国银行连云港核电站支行（以下简称“监管银行”）签订资金监管协议。帝豪实业在监管银行开立监管账户，在信托计划存续期内接受渤海信托对资金使用的全程监控。

自信托计划成立后第 21 个月开始，每月末监管账户归集资金余额分别不低于信托本金的 10%、20%、50%。

※ 产品亮点及优势

1. 本产品采用风险可控的土地和在建工程抵押担保+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 **10%—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、融资方及项目情况介绍

连云港帝豪实业发展有限公司成立于 1993 年 2 月，注册资本 1.5 亿元。帝豪实业主

营业务为房地产开发，具有国家二级房地产开发资质，通过长期积累的房地产开发理论和实践经验，目前已累计开发面积 130 余万平米，形成了较强的房地产开发综合实力。帝豪实业自 1994 以来，已开发过“星星花园”、“兴业家园”、“时代广场”、“海滨国际大厦”、“海滨新城”、“云海阁”、“阳光国际大厦”等一系列当地知名住宅和商用项目，多次荣获连云港市先进单位、服务满意单位、诚信房地产企业以及重点纳税企业等荣誉。

截至 2013 年 6 月，帝豪实业总资产为 80,248 万元，负债总额 214,38 万元，所有者权益 588,09 万元，资产负债率为 26.71%。

“水榭花都”项目地理位置优越，项目所在地连云区是江苏的三大 CBD 区域性国际商务中心之一。项目周边环境优越，极具升值潜力，交通方便，设施齐全。项目周围已形成较为成熟的商业氛围，周边分布交通银行、工商银行、家乐福、大润发超市、东方医院，新海中学东方分校、西苑中学和墟沟小学；配套设施齐全，广场、绿地、有线电视、通信、管道煤气以及幼儿园、卫生站、文化活动中心等公共服务设施一应俱全；交通便捷，紧邻该项目的连云港新火车站已经启用，步行约 10 分钟可至连云区中心，BRT 多条快速公交线路连接市区。

连云港市连云区近期房市交易活跃，连云区仅次于新浦老城区。连云港市近年来房地产供求旺盛，连年增长，今年上半年连云港市商品房成交套数增加了 9554 套，同比上涨 57%。本项目由专业团队开发，融资方从事的主营业务为房地产开发，具有国家二级房地产开发资质，通过长期积累的房地产开发理论和实践经验，已形成较强的房地产开发综合实力，多次荣获市先进单位、服务满意单位、诚信房地产企业以及重点纳税企业等荣誉。

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. 产品认购

第一步：投资者致电渤海信托，电话预约所认购的信托产品。

理财热线： 4008120198

石家庄中心：0311-68050409

北京中心： 010-57583373

上海中心： 021-68816510

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。

开户人：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：572070100100085540

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。

2. 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。