

## 渤海信托·绍兴县王子宴会大酒店装修贷款项目 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·绍兴县王子宴会大酒店装修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：**6000 万元，以实际募集金额为准
- 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 10 万元的整数倍递增。
- 7. 预期收益率：**【10.5—11】%/年  
100 万元≤认购资金<300 万元，预期收益率 10.5%/年  
300 万元≤认购资金，预期收益率 11%/年
- 8. 收益分配：**每满半年分配一次
- 9. 推介期：**2014 年 1 月 日-2014 年 1 月 日，受托人有权延长推介期
- 10. 资金运用：**向绍兴县王子宴会大酒店有限公司（以下简称“借款人”）发放酒店装修贷款，用于绍兴县王子宴会大酒店的装修款支付。
- 11. 还款来源：**
  - 借款人绍兴县王子宴会大酒店的营业收入为还款来源之一。借款人酒店地处绍兴县中心商圈，距离全国最大的轻纺城约 2000 米，为国家特级酒店和四星级酒店。酒店区位优势明显，客流量稳定，经营良好。2012 年绍兴县王子宴会大酒店实现营业收入 10,395 万元，净利润 1,361 万元，未来的经营收入足以覆盖此次信托借款本金息。
  - 绍兴县华鑫房地产开发有限公司（以下简称“华鑫地产”）开发的“华鑫大厦 A 座”的销售回款作为还款来源之一。“华鑫大厦 A 座”位于绍兴县的中心商业圈，距离全国最大的轻纺城约 2000 米，地理位置优越。在信托计划存续期内，华

鑫大厦商铺和商务写字楼预计共可实现销售收入 23,230 万元，可完全覆盖本次信托计划借款本息。

## 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

华鑫地产以其持有的“华鑫大厦 A 座”土地及建筑面积为 14,630.16 平方米的在建工程为本次信托计划提供抵押担保。根据深圳市世联土地房地产评估有限公司（全国范围内一级资质）出具的评估报告，抵押物评估价值为 16,000 万元，信托借款本金抵押率仅为 37.5%。

#### 2. 质押担保

绍兴王子宴会大酒店有限公司以其持有的绍兴红都房地产开发有限公司（以下简称“红都地产”）的 72% 股权为本次信托计划提供质押担保，截至 2013 年 10 月 31 日，红都地产总资产 91,823,283.38 元。

#### 3. 保证担保

(1) 绍兴王子宴会大酒店有限公司为本信托计划的还款提供连带责任保证担保。

(2) 绍兴王子宴会大酒店有限公司法定代表人暨实际控制人袁永华、绍兴县王子宴会大酒店有限公司法定代表人袁林华为本信托计划的还款提供个人连带责任保证担保。

#### 4. 保证人情况介绍

绍兴王子宴会大酒店有限公司成立于 2007 年 9 月 19 日，注册资本 1000 万元，主营业务为经营绍兴王子宴会大酒店。

绍兴王子宴会大酒店位于绍兴市区解放南路金时代广场，于 2007 年 9 月正式开业。酒店南临风景秀丽的环城河，北临周恩来祖居、鲁迅故居、秋瑾故居、青藤书屋、沈园等风景名胜。酒店总面积约为 8,000 平方米，可同时容纳 1,500 个餐位。截至 2013 年 10 月，绍兴王子宴会大酒店有限公司资产为 19,644 万元。2012 年该公司营业总收入 22,966 万元，净利润 3,167 万元。绍兴王子宴会大酒店在当地具有相当的知名度，酒店未来的经营收入稳定，现金流充足，可为本次信托计划融资提供有力担保。

#### 4. 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及在建工程抵押+连带责任保证+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。本信托计划预计年化收益率 10.5%—11%，相比其他理财产品本产品收益较高。

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

绍兴县王子宴会大酒店有限公司成立于 2009 年 10 月 23 日，注册资本 1000 万元，主营业务为经营绍兴县王子宴会大酒店。

绍兴县王子宴会大酒店建筑面积 20,950 平方米，为一栋 18 层楼的独立建筑，其中地上 17,330 平方米，地下 3,620 平方米，是一家将住宿、餐饮、娱乐等功能相结合的中高档酒店。绍兴县王子宴会大酒店于 2009 年 10 月开业，地处绍兴县行政中心商圈，酒店可同时容纳 1,000 余个餐位，同时拥有大型宴会厅、各类会议室 7 间，可承接各类大型宴会及商务活动、庆典、会议；还拥有桑拿、KTV、音乐茶吧、健身中心等现代康乐设施；酒店设有独立的地下停车场，安全快捷，能够为中外宾客入住、娱乐、健身、宴请提供品质高端、价位适中的服务。

截至 2013 年 10 月，借款人资产为 14,062 万元。2012 年该公司主营收入为 10,394 万元，净利润为 1,360 万元。借款人绍兴县王子宴会大酒店资产负债率等各项偿债指标均正常，企业盈利能力较好，业务发展很快。凭借其在当地较高的声誉和优越的地理位置，借款人的未来的销售收入和现金流较为稳定，对信托计划的退出提供了保障。

## 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](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专户。

**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：572070100100083558**

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：“张三认购渤海信托绍兴县王子酒店项目”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、法定代表人身份证及法人证明、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](http://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](http://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。