



## 渤海信托·唐山金控信托贷款集合资金信托计划（第二期）

### 产品推介书

#### 一、项目要素

名称	渤海信托·唐山金控信托贷款集合资金信托计划
发行机构	渤海国际信托股份有限公司（简称“渤海信托”）
产品规模	20000 万元，以实际募集资金总额为准
信托期限	1年
保管人	平安银行股份有限公司
认购起点	100 万元，以 10 万元整数倍递增
预期收益率	100 万 ≤ 认购的信托单位 < 300 万，预期收益率 7.5%/年； 300 万 ≤ 认购的信托单位 < 2000 万，预期收益率 8%/年； 2000 万 ≤ 认购的信托单位，预期收益率 9%/年；
收益分配	每满三个月分配一次
资金运用	向唐山金融控股集团有限公司（简称“唐山金控”或“借款人”）发放贷款，用于日常经营周转
还款来源	唐山金控日常经营收入
风控措施	本信托计划以唐山金控子公司持有的月岛岛屿土地使用权进行抵押担保，抵押地块面积为 766670.58 平米，合计 1150 亩，根据评估机构出具的评估报告，抵押物评估价值约为 7 亿元，抵押率不超过 30%。

#### 二、产品亮点



★1.唐山金控为唐山市唯一一家国有金融类投资平台，国有企业，政府支持力度非常大，评级为 AA。唐山金控为唐山市国资委全额出资的国有企业，是唐山市政府金融板块布局的第一家和唯一综合平台。2014 年联合信用评级对唐山金控的主体信用评级为 AA 评级展望为“稳定”。

★2.唐山金控直接持股唐山银行6.15%的股权，与其子公司合计持有唐山银行14.68%的股权，为唐山银行第一大股东。2015年上半年唐山银行资产总额876亿元，实现净利润4.74亿元。据2014年盈利情况及分配情况保守估计（2014年唐山银行实现净利润2.15亿元，每股派发现金股利0.15元），按0.15元每股的分配利润，2015年唐山金控及其子公司预计分红共计6225万元。

### 三、融资方详细介绍——唐山金融控股集团有限公司

唐山金控，是唐山市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立的有限责任公司，成立于2010年7月2日，注册资本91.4768亿元人民币，实收资本71.48亿元。唐山金控的控股股东及实际控制人为唐山市人民政府国有资产监督管理委员会，由唐山湾国际旅游岛管理委员会进行日常管理。

作为当地政府尝试旗下企业市场化转型的典型，除继续探索依赖当地政府注入的土地与海岛资产进行旅游产业开发与运营外，也将打造能提供综合性金融服务、具备综合经营能力的控股集团，是市政府整合金融产业资源的模板。现已在香港、上海自贸区、深圳前海、北京搭建经营性金融服务平台，业务涵盖银行、基金、保险、股权投资、资产管理、商业保理、融资租赁、互联网金融等主要金融服务领域，是唐山市第一家且唯一一家以金融为主业的国有企业集团。

#### (一)经营情况

公司实际主要经营板块为依赖三岛旅游岛进行旅游资源的综合开发与运营，海岛使用权和陆地土地转让板块、工程代建管理、金融板块以及其他板块。

##### 1. 旅游板块

公司主要盈利板块旅游板块具有如下优势：(1)公司所处的唐山湾国际旅游岛交通便利，区位优势明显，有利于发展旅游产业；(2)公司作为唐山湾国际旅游岛唯一的土地、海岛开发及基础设施建设的运营主体，在唐山湾旅游岛范围内具有一定的经营垄断优势；(3)公司海岛使用权取得成本较低，且在海岛使用权转让价格上有较强的议价能力，使得公司的盈利空间较大。公司2012-2014年旅游板块合并收入为0.18亿、0.21亿、0.33亿，占主营业务收入占比分别为4.7%、



3.04%、4.48%，旅游收入逐年递增。

#### 2. 海岛使用权、陆域转让板块

近三年公司的营业收入主要来自海岛及陆域土地使用权转让收入。2012-2014 年,公司土地使用权转让收入分别为 2.44 亿元、5.41 亿元和 4.66 亿元, 占主营业务收入分别为 63%、78.29%、63.23%。

#### 3. 工程代建管理

公司 2012-2014 年工程代建费收入分别为 1.22 亿元、1.28 亿元、2.38 亿元。

#### 4. 金融板块

公司以服务区域经济、打造金融控股平台, 实现区域资产证券化、引入境外低成本资金为目标, 加强公司金融服务业务, 先后完成金融控股投资管理板块(持有唐山商业银行股权)、担保板块(担保子公司)、网络金融板块(深圳网络金融科技有限公司)、创业投资板块(碧海蓝湾(北京)投资控股有限公司)、PE 私募股权基金管理板块(“唐山湾(上海)投资控股有限公司”、“中晟凤凰(深圳)投资控股有限公司”、“中晟凤凰(北京)投资基金管理有限公司”)七大金融服务平台的建设。金融控股投资管理板块方面, 公司与唐山市商业银行战略合作, 通过投资入股直接持股比例 6.15%。总体看, 公司为发展金融业务, 先后建设五大金融板块、七大金融平台, 未来公司将继续发展金融业务, 打造金融控股平台以更好的服务区域经济。

#### 5. 其他板块

公司其他业务板块包括工程监理板块和投资性物业板块。投资性物业方面, 公司于 2014 年 6 月初在深圳市福田区梅林中心广场卓越城购买面积 4,000 平方米的投资性物业, 面积约 4,000 平米, 购买价款 1.5 亿元, 预计租金收入约为每月 150~200 元/平米。公司工程监理业务由公司全资子公司唐山湾国际旅游建设工程监理有限公司经营, 2013 年实现营业收入 2158 万元。

#### (二) 负债水平和盈利能力分析

公司债务规模较小, 负债水平极低: 截止到 2015 年 3 月, 唐山金控合并总资产 140.75 亿元, 负债 37.5 亿元, 负债率极低, 仅为 26.64%。近年来, 公司收入和盈利规模持续增长, 2012 至 2014 年, 唐山金控营业收入分别为 3.85 亿元、6.91 亿元、7.38 亿元, 净利润分别为 0.68 亿元、2.45 亿元、3.35 亿元, 从近几年收入结构来看, 土地使用权转让、工程代建管理、旅游业务收入构成了公司主营业务收入的主体。未来, 随着三岛规划建设项目的深入开展, 公司的经



营业务将得到进一步拓展，公司主营业务收入也将能够保持持续增长。

### (三)综合评价

唐山金控近几年营业收入尚可，从海岛使用权、海岛及陆域土地转让板块看，取得资源成本低（由唐山湾国际旅游岛国有资产领导小组授权唐山金控代政府收储，并享有土地经营权和受益权），且由于区域资源稀缺性，转让具有较大自主定价权；从旅游板块看，取得资源成本低，区域海岛旅游资源具有稀缺性，经实地走访，旺季旅游资源供不应求；从金融板块看，是唐山市政府拟打造的唯一一家市内国有金融类投资平台，已布局多个金融类子公司。截止到2015年6月29日，公司直接持股唐山银行6.15%的股权，与其子公司合计持有唐山银行14.68%的股权，为唐山银行第一大股东。基于对公司整体状况的综合评估，联合评级评定唐山金融控股集团有限公司的主体长期信用等级为AA。

## 四、担保措施和还款来源分析

### (一)担保措施分析

本信托计划以唐山湾三岛旅游区旅游开发建设有限公司持有的月岛岛屿土地使用权进行抵押担保，抵押地块的土地共计1块，面积为766670.58平方米，合计1150亩，根据评估机构出具的评估报告，抵押物评估价值约为7亿元，抵押率不超过30%。

### (二)还款来源分析

本信托项目主要还款来源为唐山金控旅游岛经营收入，根据近几年公司经营情况，对公司现金流测算如下：公司2015年期末现金测算为3.13亿元，如不考虑唐山银行增资事宜，将期初现金6.4亿元考虑进去，则期末现金为12.5亿元，是本次融资额的3.2倍，2016年末为9.5亿元，是本次融资额及利息的2.4倍，完全可以覆盖本次融资的本金及利息。

## 五、受托人简介

渤海信托成立于1983年12月，前身为河北省国际信托投资有限责任公司，2006年完成重组，成为海航集团成员企业，2007年更名为渤海国际信托有限公司，2015年7月31日更名为渤海国际信托股份有限公司。公司注册地为河北省石家庄市，注册资本20亿元，是目前河北省唯一一家经营信托业务的非银行金融机构。

截至2014年12月31日，渤海信托总资产37.70亿元，净资产36.84亿元，管理的信托



资产规模 2161.42 亿元。近年来，渤海信托历获“中国最具成长性信托公司”、“中国最具区域影响力信托公司”、“中国最佳管理信托公司”、“最佳综合服务信托公司奖”中国“诚信托——成长优势奖”等荣誉称号，逐步成为产品和服务优良、可持续发展能力强、社会各界高度信赖的财富管理机构。

## 六、信托产品认购及相关服务

### 1. 产品咨询联系方式

石家庄财富中心：石家庄市新石中路 377 号 B 座 23 层，0311-86273689、0311-86273602

北京财富中心：北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 19 层，010-57583399、010-57583352、010-57583373

深圳财富中心：深圳市福田区深南大道 2012 号深交所 36 层，0755-88696660

理财热线：400-812-0198

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

官方微信：bohaitrust

### 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，转入受托人在平安银行为本信托开立的信托财产专户。

**开户人：渤海国际信托股份有限公司**

**开户行：平安银行股份有限公司石家庄分行营业部**

**账 号：19014514026008**

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：某某机构/自然人认购渤海信托唐山金控项目），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：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、组织机构代码证、税务登记证、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》、《风险说明书》。

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。信托文件签约，留存现场签约录音、录像、拍照等图像资料。

### 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。

本信托计划不承诺保本和最低收益，具有一定的投资风险，适合风险识别、评估、承受能力较强，且符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》要求的合格投资者。上述预期收益率仅供投资参考，并非保底收益率，具体以信托文件为准。

#### 重要声明：

本推介书仅为本信托计划的简要介绍和说明，不作为任何法律文件，亦不构成受托人任何要约或承诺，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。