

华融·丰泰帝斯曼房地产信托贷款集合资金信托计划推介书(第四期)

一、信托计划概况

- 1、受托机构：**华融国际信托有限责任公司
- 2、产品类型：**集合资金信托计划
- 3、信托规模：**不超过7亿元，本期募集规模不超过4,570万元,具体以实际募集金额为准
- 4、信托期限：**每期24个月（每期募集完成满6个月后可提前还款）
- 5、投资门槛：**人民币100万元，并按10万元的整数倍增加
- 6、预计投资收益：**

A类信托受益权：预定期限为自首期募集完成之日起满6个月，规模430万元，包括：

A1类，100万元≤认购金额<300万元，投资者预期年化收益率【6.2】%；

A2类，认购金额≥300万元，投资者预期年化收益率【6.5】%；

A3类，定向合格投资者发行；

D类信托受益权：预定期限为自本期募集完成之日起满24个月，规模4,140万元，包括：

D1类，100万元≤认购金额<300万元，投资者预期年化收益率【7.6】%；

D2类，300万元≤认购金额<800万元，投资者预期年化收益率【7.8】%；

D3类，认购金额≥800万元，投资者预期年化收益率【8】%；

D4类，定向合格投资者发行。

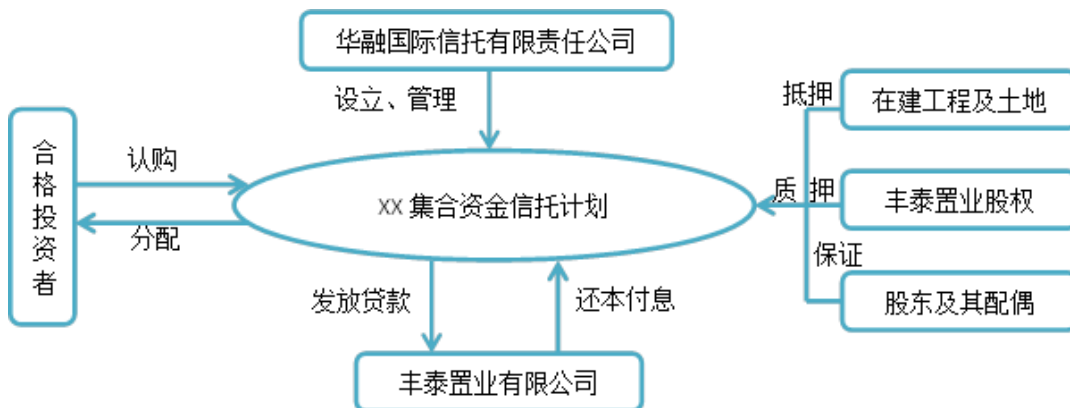
7、收益分配：自每期募集完成每满3个月之日分配收益，到期或提前还款时返还剩余本金和相应收益。

8、推介期：2017年12月14日-2018年12月14日（根据推介情况，受托人可提前或延后该推介期）

9、资金运用：部分资金用于偿还金融机构借款，部分资金用于正在开发的位于湖北省武汉市武昌区“帝斯曼国际中心”项目开发建设。

10、还款来源：“帝斯曼国际中心”项目销售收入及租金收入、丰泰置业向金融机构申请的经营性物业贷、股东再融资。

11、交易结构与交易步骤：



二、信托计划主要特点及风险控制措施

● 理财收益高

投资者预期年化收益高于市场平均水平，能满足不同流动性偏好的投资者，并能有效防范企业经营风险。

● 项目区位优势明显，销售前景良好

“帝斯曼国际中心”项目地处武汉市武昌区中心位置，核心中南商业区内，位于城市主干道旁边，交通枢纽，项目周边配套齐全，比邻重点中学武汉市武珞路中学、武汉小学，也是“金融街”的门户商业繁华度高，人流量大，未来市场前景良好。项目为住宅、商业一体化的高端项目，目前已投入开发资金约 20.08 亿元，实现总投资的 80%，项目主体结构均封顶，形象进度约 90%，未来不确定性小，还款来源有保障。

● 抵押物价值充足，变现能力强

本项目以“帝斯曼国际中心”项目部分在建工程及其土地提供抵押担保，区域位置优越，变现能力强。抵押物评估价值约为 13.69 亿元，对应 7 亿元融资，抵押率为 51.13%，保障系数高。

● 风控措施完备

(1) 项目在建工程及土地抵押，抵押物评估价值约为 13.69 亿元，对应 7 亿元融资，抵押率为 51.13%；

(2) 公司股东及配偶提供连带责任保证担保；

(3) 丰泰置业 100%股权质押；

(4) 华融信托派驻 1 名董事，项目公司派驻 2 名董事，设立董事会，董事会人员为 3 人对重大事项进行审核，华融信托派驻董事拥有 1 票否决权，重大事项涉及对外融资、对外担保、对外投资事项、对公司资产降价销售。

三、借款人情况介绍

丰泰置业有限公司（以下简称“丰泰置业”）成立于 2008 年 2 月，注册资本 5,000 万元人民币，该公司是由陈军为开发“帝斯曼国际中心”项目而设立的项目公司，自然人陈军、曾松、高源分别持股 30%、67%和 3%。丰泰置业股东实力雄厚，从事房地产开发投资业务多年，开发、经营经验丰富，具备房地产开发二级资质。截止 2017 年 6 月 30 日，公司总资产 21.30 亿元，，净资产 6.48 亿元。

四、受托人情况介绍

华融国际信托有限责任公司是一家实力雄厚的非银行金融机构，是中国华融资产管理股份有限公司在重组新疆国际信托投资有限责任公司基础上于 2008 年 5 月 19 日设立，注册资本金 23.69 亿元。借助其控股股东中国华融资产管理股份有限公司的网络优势及客户资源，秉持依法稳健的经营理念和完善的风险管控体系，华融信托业务经营已扩展至全国。自重组以来，华融信托盈利指标优势明显，信托业务开展情况与其他信托公司相比也成效显著，经济效益与盈利能力均名列前茅。

五、信托产品的认购及相关服务

1、信托理财产品查询

投资者可以通过以下方式获得更为详细的产品信息：

致电华融信托理财热线：**400-610-9969（全国）**

登录华融信托网站：**www.huarongtrust.com.cn**

2、信托产品购买

第一步：客户电话预约信托理财产品。预约产品遵循“**金额优先、时间优先、额满即止**”的原则。

第二步：客户在收到华融信托缴款通知后，将产品购买资金划至该项目的信托专户。

账户名称： 华融国际信托有限责任公司
开户行： 中信银行总行营业部
账 号： 8110701412501220915

第三步：前往华融信托办公地点（北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层/北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B、C 座 12 层）办理产品签约手续。办理签约手续时，投资人需持以下有效证件：

(1) 投资人为自然人的，需持投资人的有效身份证件（居民身份证、军官证、士兵证、护照、公安机关证明等）。

(2) 投资人为机构的，需持营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证（原件和加盖公章的复印件）、授权委托书、代理人身份证和法定代表人身份证。

委托人应仔细阅读信托文件，认真填写《资金信托合同》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》。

投资人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变更、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、产品信息披露

本信托计划成立时，投资人可以通过华融信托网站（www.huarongtrust.com.cn）或与销售人员沟通的其它途径及时了解到产品成立信息。

本信托计划实施期间，华融信托将按季度制作《信托项目季度管理报告》，信托计划成立日起每季度结束后 20 个工作日内在公司网站或其他有效途径进行披露。

4、项目联系人

每一信托产品设有专门的产品经理，您可随时了解产品情况。

信托理财热线：400-610-9969（全国）

风险提示：

信托公司管理信托财产应恪尽职守，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。

声明：本推介书仅为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。投资者在加入本信托计划前应仔细阅读信托计划说明书和信托合同。