

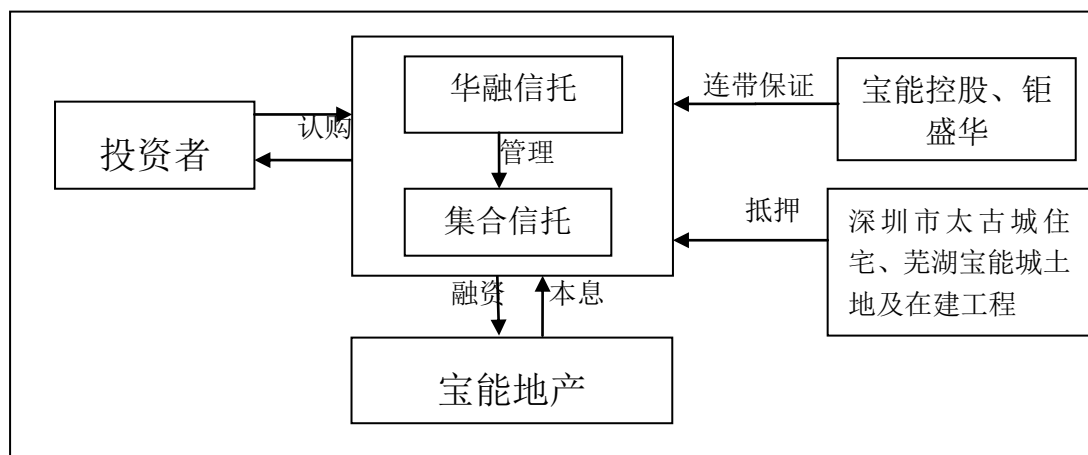
华融·深圳宝能地产信托贷款集合资金信托计划推介书（第二期）

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：**人民币 9.5 亿元，本期发行规模不超过 7.49 亿元，以实际募集金额为准
- 4、信托期限：**自本期募集完成之日起至 2019 年 6 月 30 日(不含)（自信托计划成立之日起满 12 个月可提前还款）
- 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：**

F 类信托受益权：预定期限为自本期募集完成之日起至 2019 年 6 月 30 日(不含)，规模不超过 74,900 万元，包括：

 - F1 类，100 万元 ≤ 认购金额 < 300 万元，投资者预期年化收益率【7.5】%；
 - F2 类，认购金额 ≥ 300 万元，投资者预期年化收益率【7.8】%；
 - F3 类，定向合格投资者发行。
- 7、收益分配：**每年 2 月 20 日、5 月 20 日、8 月 20 日和 11 月 20 日分配收益；到期返还本金和相应收益
- 8、推介期：**2018 年 5 月 14 日—6 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：**信托计划成立时所募集的全部信托资金用于向宝能地产股份有限公司（以下简称“宝能地产”）发放信托贷款，用于宝能公馆项目精装修及配套市政建设。本次申购开放日所募集的信托资金将主要用于解决信托受益权的流动性安排，维持信托计划规模的相对稳定。
- 10、还款来源：**宝能地产经营收入
- 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，流动性强

投资者预期年化收益高于同类产品市场平均水平，能满足不同投资偏好的投资者，同时信托受益权流动性较强，具备较好的投资性价比。

● 融资方宝能地产房地产开发经验丰富，经营良好，还款能力强

融资方宝能地产具有二级开发资质的房地产开发企业，拥有非常成熟的房地产开发经验，位列中国房地产开发企业前 150 强，法定代表及主要高管人员具有长期房地产项目开发建设经验。目前在开发的宝能公馆项目地理位置优越，配套完善，销售状况良好。本项目主要以宝能地产的经营收入作为第一还款来源，在本次融资期间企业将有累计 256.26 亿元现金流产生，在已考虑偿还信托本金和利息后，企业仍有较充足的现金流，还款来源有保障。

● 用款项目地理极优，销售前景良好，回款有保障

用款项目“宝能公馆”地处深圳四大豪宅区之一，位于深圳市福田区核心区域香蜜湖街道红荔西路与广深高速交汇处北侧，临近地铁和车公庙商务区，项目东面临香蜜湖约 2 公里，与西面的园博园隔路相望，南面距离轨道交通一号线罗宝线竹子林站仅 600 米，并靠近贯穿深圳大动脉的深南大道和福田客运站，交通较为方便，北依山姆会员店及沃尔码亚洲总部。项目周边配套完善，教育资源丰富，省一级竹园小学，国家级示范性高级中学，广东省一级学校高级中学初中部学位，适宜居住。

目前，该项目住宅部分已售罄，公寓部分已取得预售证暂未开盘。

● 抵押物优质，变现性良好，安全边际高

本项目以宝能地产名下深圳太古城的 44 套住宅、芜湖市宝能地产有限公司（以下简称“芜湖宝能”）名下宝能睿城 B 区项目住宅、在建工程及对应土地、芜湖市宝能电子信息产业园投资有限公司（以下简称“芜湖宝能电子”）名下电子产业园在建工程及对应土地、芜湖市宝能泰盛投资有限公司（以下简称“芜湖宝能泰盛”）名下金街项目在建工程及对应土地抵押，抵押物价值合计 23.04 亿元，抵押率不超过 40%。其中太古城项目地处深圳南山区后海滨路，周边交通发达，自然环境好，基础设施完善，整体区位状况好。

● 风控措施完备

- 1、将宝能地产名下位于深圳太古城的 44 套住宅抵押给华融信托；
- 2、以芜湖宝能名下宝能睿城 B 区项目住宅、在建工程及对应土地提供抵押；
- 3、以芜湖宝能电子名下电子产业园在建工程及对应土地提供抵押、酒店在建工程及对应土地提供抵押；

- 4、以芜湖宝能泰盛名下金街项目在建工程及对应土地提供抵押；

上述抵押物经北京国泰大正天平土地房地产评估顾问有限公司进行评估，评估价值为

23.04 亿元，抵押率不超过 40%；

5、由宝能控股（中国）有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司为本次融资提供连带责任担保；

6、提供芜湖宝能、芜湖宝能电子、芜湖宝能泰盛三家公司股权质押；

7、设立资金监管账户，保证信托资金用于宝能公馆项目精装修及市政配套建设；

8、本项目办理强制执行公证。

三、借款人情况介绍

宝能地产是一家集综合物业开发、文化旅游业及商业运营为一体的综合型公司。经过近十年的发展，形成了综合物业开发、文化旅游业及商业运营三大核心经营板块。宝能地产通过优质产品开发，建立行业品牌，分别荣获“2011 年深圳房地产开发十强企业”、“2012 年深圳房地产开发百强企业”、“2013 年深圳房地产开发五十强企业”的称号。位列中国房地产开发企业前 150 强。

截止 2017 年底宝能地产总资产 1254.60 亿元，总负债 691.39，资产负债率 55%，营业收入 120.86 亿元，实现净利润 39.07 亿元，未分配利润 142.22 亿元，实力较强，随着企业开发的项目陆续进入销售阶段，宝能地产具有较强的持续盈利前景。

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 30.36 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：**工商银行江西南昌都司前支行**
账 号：**1502203029300225628**

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 7 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。