

# 华融·长沙鑫苑信托贷款集合资金信托计划推介书

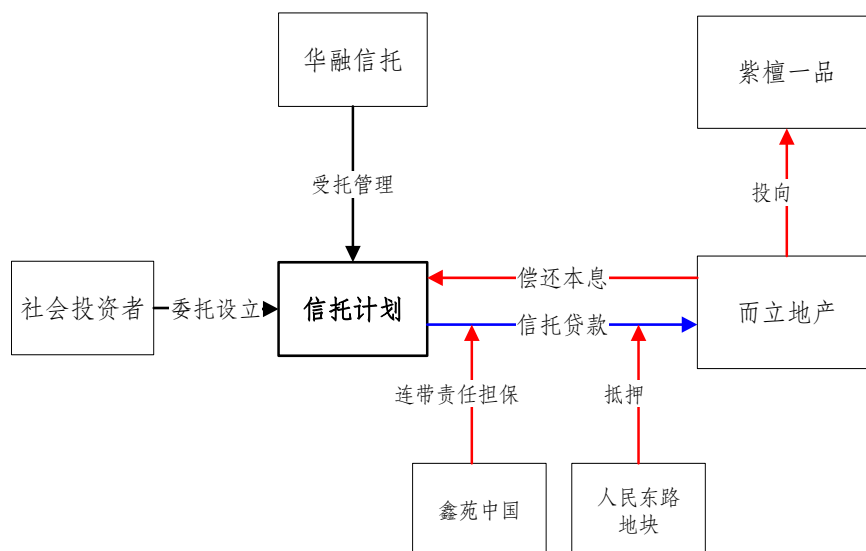
## (第一期)

### 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 1.5 亿元，本期发行规模不超过 1.5 万元，以实际募集金额为准
- 4、信托期限：**12 个月
- 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 类信托收益权：预定期限为自每期募集完成之日起满 12 个月，规模 15,000 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【6.6】%；
  - A2 类，300 万元≤认购金额<800 万元，投资者预期年化收益率【6.8】%；
  - A3 类，认购金额≥800 万元，投资者预期年化收益率【7】%；A4 类，定向合格投资者发行；
- 7、收益分配：**按季度分配收益，到期偿还剩余本金及相应收益。
- 8、推介期：**2017 年 7 月 3 日—8 月 3 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：**资金用途主要用于向而立地产开发的紫檀一品项目发放贷款用于项目开发建设。
- 10、还款来源：**第一还款来源为紫檀一品项目的销售收入，第二还款来源为集团统一资金调配。
- 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

### 1、理财收益高，流动性强

本信托计划产品投资者预期收益高于市场平均水平，投资期限较短，能满足投资者流动性偏好，并能有效防范企业经营风险。

### 2、融资项目去化率高，市场认可率高，收入来源稳定

紫檀一品项目位于长沙市核心位置，是纯住宅小区，业态为高层及 6 层洋房，该项目消费者认可度高，预计去化率远高于市场平均水平，销售收入较为稳定。

### 3、担保人综合实力雄厚，主体评级 AA+，是美国上市公司在华重要板块，房地产百强企业，具有较强的实力和较高的社会声誉

鑫苑中国承担着美国上市公司鑫苑集团在中国房地产板块业务，资产规模较大，在建项目较多，营业收入稳定，土地储备较丰富，担保能力较强，具有较多的融资渠道，和银行、信托公司、基金公司建立了良好的合作关系。

### 4、风控措施完备

- (1) 鑫苑中国将其子公司持有的价值 2.47 亿的人民东路项目土地抵押于我司，抵押率近 60%；
- (2) 欣恬置业 100%股权质押于我司；
- (3) 鑫苑中国提供连带责任担保；
- (4) 设立资金监管账户，对资金使用及销售回款进行监管；

## 三、借款人情况介绍

鑫苑（中国）置业有限公司（下称“鑫苑中国”）前身为鑫苑地产（中国）咨询管理有限公司，是经河南省郑州开发区管委会批准（郑经政复[2006]24号），由河南省政府核发《外商投资企业批准证书》（商外资豫府郑经字[2006]0010号）的外商独资企业，初始注册资本 500 万美元。公司系鑫苑地产有限公司（以下简称“鑫苑地产”）的全资子公司，鑫苑地产则为鑫苑地产控股有限公司（以下简称“鑫苑控股”）的全资子公司。鑫苑控股于 2007 年 3 月成立，2007 年 12 月于美国纽交所上市，股票代码为“XIN”。

截至 2016 年底，公司合并资产总额 314.27 亿元，负债合计 242.53 亿元，所有者权益 71.74 亿元。2016 年公司实现营业收入 117.42 亿元，净利润 5.85 亿元；

鑫苑中国承担着美国上市公司鑫苑集团在中国房地产板块业务，资产规模较大，在建项目较多，营业收入稳定，土地储备较丰富，担保能力较强，具有较多的融资渠道，和银行、信托公司、基金公司建立了良好的合作关系。

湖南而立房地产开发有限公司（下称“而立地产”）是鑫苑中国在长沙的项目公司，负责运营紫檀一品项目，紫檀一品项目在长沙市核心位置，性质为纯住宅小区，去化速度较快，未来前景良好。

## 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](http://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：**

**开户行：**

**账 号：**

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）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。**