



陕国投·深圳泰禾应收账款投资 集合资金信托计划

信托类型	集合资金信托计划（简称：本信托计划）
受托人	陕西省国际信托股份有限公司（简称：陕国投）
交易对手	<p>债务人：深圳泰禾置业有限公司（简称“深圳泰禾”或“债务人”） 转让人：福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”或“转让人”） 保证人：泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”或“保证人一”） 保证人：泰禾投资集团股份有限公司（以下简称“泰禾投资”或“保证人二”）</p>
委托人	符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者
信托规模及期限	<p>本信托计划总规模不超过 5 亿元人民币，分期募集，各期规模预计不低于 5000 万元人民币，期限自信托计划成立起不超过 1 年。 信托期限内债务人若提前偿还部分本金，信托规模相应缩减。</p>
认购起点	人民币 100 万元，并可以 10 万元为整数倍增加
委托人预期年化收益率	<p>100≤认购金额<300 万元，期限为 12 个月，预期年化收益率为 7.0%； 300≤认购金额<1000 万元，期限为 12 个月，预期年化收益率为 7.4%；</p>
收益分配方式	<p>定期利益分配为信托计划成立后每半年度一次。每次定期利益分配计算公式为：受益人预期收益=受益人持有的信托单位份额×该信托单位的预期收益率×信托单位的存续天数/365-已分配收益。受益人持有信托单位有不同预期收益率的，分别计算受益人预期收益。</p> <p>信托利益分配日为信托计划成立后每半年届满日后的 10 个工作日内及信托终止清算后分配日，受托人有权根据信托财产的实际状况，进行临时分配或延后分配，并有权决定分配的内容。</p>
信托资金运作方式	<p>信托资金用于受让福建中维持有的对深圳泰禾置业有限公司（简称：“深圳泰禾”）价值5亿元的应收账款。受托人成为标的债权的债权人，受托人将对标的债权严格管理、并敦促债务人按期履行信托资金本息偿付义务。信托存续期内闲置资金可用于银行存款、保本理财、债券等低风险投资。信托存续期间，债务人按约定付息，在信托计划到期日偿还本金。</p>

➤ 信托产品亮点

受托管理方——国内上市信托公司、陕西省属重点金融机构

陕西省国际信托股份有限公司是国内第一家上市的非银行金融机构、中西部



地区唯一的上市信托企业，公司股票陕国投 A 在深圳证券交易所挂牌上市（股票代码：000563）。

陕国投公司治理完善、产权结构清晰、具有良好的股东背景优势，实际控制人为陕西省人民政府国有资产监督管理委员会，控股股东国有特大型煤炭能源化工企业——陕西煤业化工集团有限责任公司持股 34.58%。公司凭借增资扩股后净资本增加的竞争优势，大力拓展信托主业。

交易对手——泰禾集团

融资主体深圳泰禾主要负责深圳泰禾院子项目。

深圳泰禾院子总建筑面积 91955 平米，其中，可售面积 89585 平米，主要为别墅类项目，地下室建筑面积 75367 平米（含有车位 900 个）。项目总用地面积

48892 平方米，净用地面积 48892 平方米，整个项目容积率 1.6~2.1。宝安尖沙岗片区，紧邻广深高速，驾车 20 分钟以内能够到达深圳主要商务区，东至卧龙二路；北至龙辉路，南至卧龙五路，西至规划路。

项目周边生活配套设施一应俱全，交通便利，风景优美；项目是一座集居住、商业于一体的园林式景观花园。

泰禾集团独创“院子系列”，在现代中国复活了中式院落，开创了中国别墅院落的先河。“中国院子”（原名运河岸上的院子）已成国宅典范，荣获 2013 “亚洲 10 大超级豪宅”称号。“中国院子”之后，“北京院子”、“江阴院子”、“厦门院子”、“福州院子”层现叠出，将不断演绎中国传统院落之美。

本计划的保证人是泰禾集团及泰禾投资，保证人为债务人按时还本付息提供不可撤销的连带责任担保。

保证人一：泰禾集团（000732）创立于 1996 年，在房地产领域已有 18 年的开发经验。公司秉持“高杠杆”、“高周转”、“高品质”的经营理念，深耕福建本土，开拓一线市场，矢志将公司打造成“海西第一，全国一流”的房地产开发企业。目前公司在全国的房地产项目已超 40 个，均布局于京津冀、长三角、以及福建本土的福州、厦门等经济充满活力的区域。

泰禾集团的房地产开发项目主要布局在北京、上海、深圳等一线城市以及福州、厦门、南京等主要二线城市。2016 年新进入苏州、佛山、东莞等。同时，加大了在深圳、上海等战略重点地区的投入，深圳新获取坪山项目，投入土地款 57.20 亿元，上海获取长兴岛两幅地块，合计土地款 47.44 亿元，上海区域还有一个跟信达合作的新江湾项目。从 2016 年市场形势看，以上城市的房地产市场表现强劲，对公司的经营业绩、盈利能力及长远发展均有积极正面影响。



保证人二：泰禾投资现为深交所上市公司泰禾集团（证券代码：000732）的控股股东，持有其 124445.072 万股，占其总股本的 48.97%。经营范围为对工业、农业、种养殖业、国内贸易业、房地产业、旅游业、电子商务及技术的投资。

项目所在地——深圳

深圳，简称“深”，别称鹏城，广东省省辖市、副省级市、国家区域中心城市、超大城市。地处广东南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。深圳是国务院定位的全国性经济中心和国际化城市，与北京、上海、广州并称“北上广深”。全市下辖福田区、龙岗区、罗湖区、宝安区、南山区、盐田区、龙华区、坪山区 8 个行政区，总面积 1996.85 平方公里。

深圳是中国改革开放建立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口，已发展为有一定影响力的国际化城市，创造了举世瞩目的“深圳速度”，同时享有

“设计之都”、“钢琴之城”、“创客之城”等美誉。深圳市域边界设有中国最多的出入境口岸。深圳也是重要的边境口岸城市，皇岗口岸实施 24 小时通关。

深圳历来是移民之地，深圳人历来是迁徙之民，从传承深圳本土客家文化的重要载体深圳十大客家古村落到当今深圳人来自五湖四海再到深圳包容的城市口号“来了就是深圳人”无不体现了深圳由古至今移民文化的色彩。

深圳居民人均可支配收入、住户存款（居民储蓄存款）、社会消费品零售总额均居广东省第二位，仅次于广州。2016 年 6 月 14 日，中国科学院对外发布的《中国宜居城市研究报告》显示，深圳宜居指数在中国 40 个城市中排名第九。

还款来源有保障——项目公司还本付息、保证人实力强劲

项目经测算，销售收入可以覆盖其债务本息；保证人泰禾集团及泰禾投资实力强劲，信托计划的兑付有保障。

➤ 稳健的风险控制措施

1. 泰禾集团股份有限公司为债务人履行债务偿还义务提供连带责任担保；
2. 泰禾集团实际控制人黄其森夫妇为债务人履行债务偿还义务提供个人无限连带责任担保；
3. 泰禾投资集团有限公司为债务人按约履行债务偿还义务提供连带责任担保；



➤ 还款来源分析

本项目有如下还款来源：

一是项目销售收入。目前项目正在进行土方施工，预计可售货值约 124 亿元。可以覆盖债务本息。

二是保证方营业收入及再融资作为还款支持。保证人泰禾集团及泰禾投资实力强劲。泰禾集团 2016 年销售收入位于全国百强第 32 位，再融资能力强。泰禾投资作为泰禾集团的控股股东，自身经营状况良好。两个保证人均有足够的担保能力。

➤ 信托管理团队履历

项目负责人：宋建军，现任陕国投杭州业务部总经理。硕士研究生，浙江大学工商管理硕士学位，加入陕国投前先后就职于大型信托公司、外资银行和国有金融机构，从业 15 年，分别担任过信托经理、银行信贷部门经理和分行风险总监等职务，具有丰富的风险控制及业务实操经验，具备管理本信托项目的经验及能力。

信托经理：顾勍，现任陕国投杭州业务部高级经理，金融经济学学士，毕业于浙江财经大学。拥有近二十年金融从业经验，加入陕国投前任职于杭州工商信托股份有限公司，具有较强的金融财务背景和宏观行业分析能力，有丰富的项目经验和风险把控能力。

➤ 信托计划风险揭示与风险承担

受托人在管理、运用和处分信托财产的过程中，可能会遇到包括但不限于以下风险，特向委托人提示：

一、行业风险（一） 产业政策风险

交易对手经营领域为房地产行业，属于近期国家重点调控的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响交易对手的经营管理活动，不排除在一定时期内对交易对手经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（二）经济周期风险

房地产行业的盈利能力与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，商品房需求可能同时减少，从而对交易对手盈利能力产生不利影响。交易对手所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。



（三）市场风险

房地产业是市场竞争性较强的一个行业，房地产市场价格、供求关系等因素的变化以及房屋价格与债务人收入之间的情况变化而形成的交易市值发生负面变化的都会对房地产业带来波动或影响。

二、与交易对手业务相关的风险

（一）项目建设风险

由于项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，也将面临许多不确定性因素，资金到位情况、项目建设中的监理过程以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及日后正常运营。

（二）经营风险

交易对手在未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在一定不确定性，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，且交易对手的收入主要来源于房地产收入，风险转移能力相对较弱。

（三）信用风险

交易对手作为地产行业领军企业，信誉卓著；但其股东是民营企业，本项目存在一定的信用风险。

➤ 信托计划认购须知 （请联系您的专属理财师预约认购）

➤ 购买本信托所需的材料

委托人为自然人。需持本人有效期内的身份证件（建议不使用临时身份证件）、本人的银行卡；若授权他人办理，代理人除需持本人身份证原件外，还需持授权人身份证原件、授权人银行卡。

委托人为法人或依法成立的其他组织。法人机构需提供经年检的企业营业执照副本、组织机构代码证和税务登记证等的原件及加盖公章的复印件。事业法人、社会团体或其他组织提供民政部门或主管部门颁发的注册登记证书、组织机构代码证和税务登记证的原件及加盖公章的复印件。法定代表人及授权经办人证明文件及加盖公章的身份证双面复印件；法定代表人签章的业务授权委托书；银行《开户许可证》或出示指定银行出具的开户证明（加盖公章复印件）。

推介材料仅供参考，详细内容与风险揭示请以信托计划说明书等信托法律文件为准。

信托有风险 投资需谨慎