

# 陕国投·广州福晟应收债权投资集合资金信托计划

## 推介材料

项目名称	陕国投·广州福晟应收债权投资集合资金信托计划（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	广州福晟置业有限公司（简称“广州福晟”）
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	本信托计划总规模不超过 5.8 亿，可分期募集，各期规模预计不低于 2000 万元，期限均不超过 24 个月，其中 2 亿元 12 个月，2 亿元 18 个月，1.8 亿元 24 个月。
认购起点	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>信托期限 12 个月</p> <p>A 类受益人：100-300 万（不含），7.80%/年</p> <p>B 类受益人：300 万-599 万，8.50%/年</p> <p>C 类受益人：600 万元（含）以上，8.60%/年</p> <p>信托期限 18 个月</p> <p>A 类受益人：100-300 万（不含），7.9%/年</p> <p>B 类受益人：300 万-599 万，8.6%/年</p> <p>C 类受益人：600 万元（含）以上，8.7%/年</p> <p>信托期限 24 个月</p> <p>A 类受益人：100-300 万（不含），8%/年</p> <p>B 类受益人：300 万-599 万，8.7%/年</p> <p>C 类受益人：600 万元（含）以上，8.8%/年</p> <p>受托人有权根据市场情况等因素与各期受益人确定各期信托的预期收益率。本期受益人预期收益率为信托财产扣除增值税及附加后的净收益。</p>
收益分配方式	信托利益按半年度（自然年度）分配，即每年 6 月 21 日、12 月 21 日且受托人收到贷款利息后 10 个工作日内，最后一次分配日为信托计划清算期满且受托人收到贷款本金及利息后 10 个工作日内。
信托资金运作方式	信托资金用于受让广州福晟置业有限公司持有的中山市宝隆实业投资有限公司应收债权，最终用于中山市火炬开发区臻华花园二期的开发建设，广州福晟置业有限公司及中山市宝隆实业投资有限公司按照信托文件的约定还本付息，在扣除相关信托费用后，向受益人分配信托利益。

### ➤ 信托产品亮点

## 一、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(简称陕国投,证券代码:000563)前身为陕西省金融联合投资公司(简称陕金联)。1984年陕金联的设立,标志着陕西现代信托业的诞生。1994年1月10日,陕国投在深圳证券交易所上市,标志着中国非银行金融上市机构的诞生。陕国投是中西部地区唯一的上市信托公司、陕西首家上市的省属金融机构。公司总股本30.90亿股,公司净资产79.31亿元。2017年实现营业收入11.51亿元,实现利润总额4.63亿元,管理的信托资产总额达到4532.22亿元,为省内投融资393.58亿元,资本实力大幅提升,服务地方经济建设的能力在陕西省信托公司中继续大幅领先。

陕国投成立34年上市24年来,陕国投积极发挥信托投融资功能,为大批企业和项目提供了大量信托贷款、信托投资、融资租赁、信用担保、财务顾问、风险投资等优质金融服务,同时推动公司自身得到快速发展,诚信铸就了良好的“陕国投”品牌。近年来,陕国投连续多年被陕西省政府评为“优秀金融机构”;连续被陕西省国资委考核评比为A级省属企业;连续7年被评为“中国最具区域影响力信托公司”;被评为“西安市著名商标”“陕西省著名商标”“陕西省重合同守信誉企业”“省级纳税等级A级纳税人”;公司有多款信托产品被授予创新奖。

## 二、交易对手股东实力雄厚——知名房企

1、知名房企。广州福晟的控股股东是福晟集团有限公司,福晟集团是一家以房地产开发为龙头、涉及建筑施工、工程设计、金融投资、物业管理等众多相关领域的大型综合性集团,其业务覆盖福建区

域、长三角区域、粤港澳大湾区及中部长沙、郑州等重要城市。2018年3月5日，经大公国际资信评估，福晟集团主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。2017年克尔瑞流量金额排名第48名，流量金额396.20亿元；2018年1季度流量金额排名第43名，流量金额105.7亿元。

**2、房地产开发经验丰富。**福晟集团成立24年，已涉足全国15个城市，包括广州、深圳、上海等一线城市，以及福州、长沙、成都、惠州、中山等二三线城市。福晟集团坚持以住宅为主、兼顾商业的投资原则，秉承“城市选择重于项目开发”的开发理念，立足多个优质城市，放眼全国，向有发展潜力和政策支持的优质区域挺进，先后进入长株潭、珠三角、京津冀、中原经济带和珠三角等区域，紧盯人口持续净流入、拥有特色产业及高端制造业支撑、优质资源集中的中心城市，拿地区域及项目位置策略较为稳健。

**3、项目储备优质，聚焦策略。**2017年全年，福晟集团储备土地达347万平方米，分布于广州、深圳、福州、厦门、郑州等一二三线城市，以“H+4”的聚焦策略，专注以粤港澳大湾区、环杭州湾大湾区及海西城市群及长沙、武汉、郑州和天津四个核心城市，以超高的设计、建筑水准聚焦擅长的高层住宅领域，打造符合城市消费群体需求的住宅精品。

### **三、用款项目——项目区位优势明显，市场前景广阔**

用款项目是中山臻华花园二期位于广东省中山市火炬开发区，处于粤港澳大湾区黄金地理位置，东望深圳，南连珠海，北接广州佛山。项目距离深中通道接驳口仅1公里，交通配套便捷，紧邻京珠高速中

山城区出口，往广州，佛山、珠海、香港等地较为快捷。项目周边生活、教育配套设施较为完善。项目用地面积 7.29 万 m<sup>2</sup>，建筑面积 27 万 m<sup>2</sup>，项目总投资 16.27 亿元，预计实现销售回款 34 亿元，利润总额约 15.34 亿元。

### ➤ 稳健的风险控制措施

1、保证担保：福晟集团有限公司对借款人的还款义务提供不可撤销的连带责任保证担保；

2、保证担保：福晟集团有限公司实际控制人潘伟明先生及其配偶陈伟红女士对借款人的还款义务提供不可撤销的连带责任保证担保；

3、股权质押担保：广州福晟置业有限公司、福建华鼎兴投资有限公司以中山市宝隆实业投资有限公司 100%股权为借款人的还款义务提供质押担保；

4、土地抵押：中山市宝隆实业投资有限公司以其持有的位于中山市的土地使用权提供抵押担保（抵押率不超过 60%）；

4、强制执行公证：《应收账款转让及回购协议》、《保证合同》、《质押合同》、《抵押合同》办理强制执行公证。

### ➤ 还款来源分析

本信托计划主要还款来源为中山臻华花园二期销售回笼款。

1、区域经济实力雄厚，区域未来房价看涨。中山臻华花园二期位于中山市火炬开发区，中山市及粤港澳大湾区居民收入水平较高，项目不仅能满足中山当地的居住需求，还因为其独特的地理位置优势吸引众多的投资群体。

2、项目区位优势明显。项目位于中山市经济发达的火炬开发区，且距离深中通道接驳口仅 1 公里，周边交通便捷，教育、医疗和生活设施配套齐全，预计项目去化快，可实现销售收入 34 亿元，安全边际高。

### ➤ 信托管理团队履历

1、信托项目负责人：俞裕明，男，现任陕国投广州业务部总经理，华南理工大学工学硕士。俞裕明先生具有九年国有大型商业银行公司信贷从业经验，长期从事房地产投融资业务，具有丰富的管理及实践经验。

2、信托项目经理：涂明伟，男，现任陕国投广州业务部信托经理，中山大学管理学硕士。涂明伟先生具有多年股份制银行信贷与信审从业经验，具有较为丰富的房地产项目操作及管理经验。

### ➤ 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：

#### 1、信用风险

信托计划项下债权到期时，借款人和保证人可能出现违约、无力或拒绝履行还款和保证义务，致使信托财产遭受损失的风险。

#### 2、经营风险

由于国家房地产及相关行业政策变化、经济结构调整及经济周期、市场竞争以及借款人自身经营管理不善等原因造成借款人现金流状况不佳，可能导致信托贷款不能按约定收回，造成信托财产损失。

#### 3、抵/质押物风险

如果借款人因经营管理、市场变化等原因难以按期偿付本息以及保证人无法履行担保义务时，受托人将被迫处置抵/质押物。在信托期间，政策、市场等变化可能导致抵/质押物跌价、难以及时变现，从而造成信托计划可能出现到期被迫延期以便处置抵/质押物的风险。

#### 4、利率风险

在本此信托计划存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化、国家经济金融政策的变动会引起市场利率水平的变化。如果市场利率上升，则可能造成投资者的机会成本损失。

#### 5、流动性风险

本次信托计划存续期内，除非信托提前终止，否则信托资金不得提前退出，也很难在市场上流通，可能对投资者的短期货币需求产生影响。

#### 6、其他风险

信托存续期间，包括但不限于战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，可能导致信托财产的损失。重大危机事件等超出受托人自身直接控制能力之外的风险，也可能导致信托财产的损失。

### ➤ 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**