

华融·天津紫金府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 5.6 亿元，本期发行规模预计为 1 亿元，以实际募集金额为准
- 4、信托期限：**总期限不超过 24 个月，本期期限不超过 18 个月，项目成立满半年后可提前还款。
- 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，规模预计 2000 万元整，认购金额≥300 万元，投资者预期年化收益率【6.7】%；

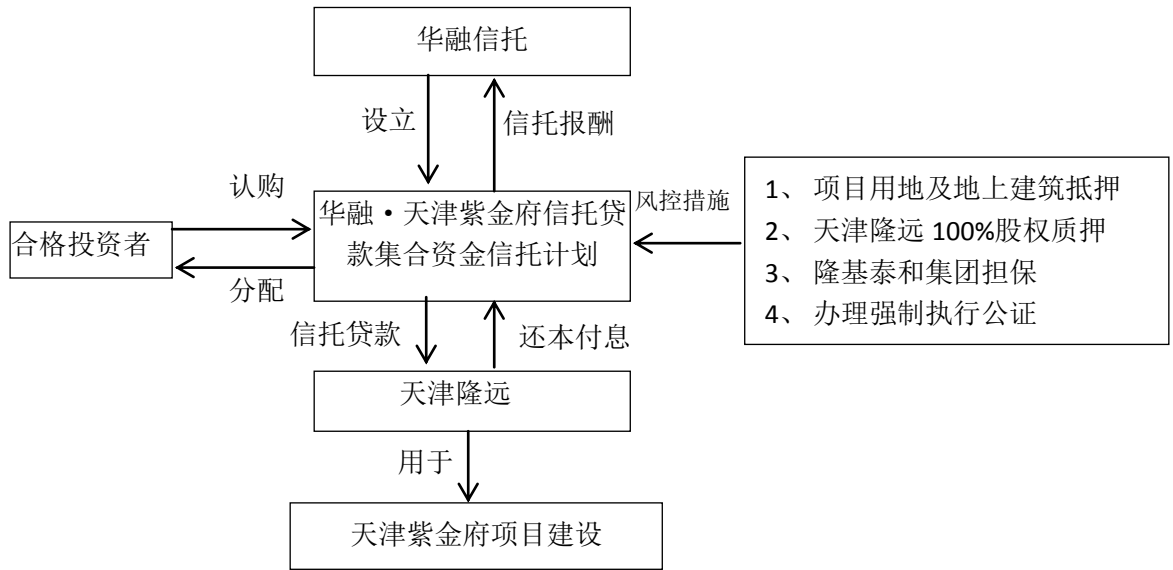
B 类信托受益权：预定期限为自首期募集完成之日起满 12 个月，规模预计 2000 万元整，认购金额≥300 万元，投资者预期年化收益率【7.2】%；

C 类信托受益权：预定期限为自首期募集完成之日起满 18 个月，规模预计 6000 万元，包括：

C1 类，100 万元≤认购金额<300 万元，投资者预期年化收益率【7.6】%；

C2 类，300 万元≤认购金额<1000 万元，投资者预期年化收益率【7.8】%；

C3 类，认购金额≥1000 万元，投资者预期年化收益率【8】%。
- 7、收益分配：**按季度（即每年的 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日、12 月 21 日）分配收益，到期分配相应本金及收益。
- 8、推介期：**2021 年 1 月 28 日—2021 年 2 月 28 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：**信托资金用于向天津隆远房地产开发有限公司（下称“天津隆远”）发放开发贷，最终用于天津紫金府项目的开发建设。
- 10、还款来源：**天津紫金府项目的销售回款。
- 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

● 项目区位优势明显，高品质地铁住宅楼盘，销售前景可期

项目位于天津市主城六区之一的河北区，建昌道与群芳道交口处，地铁 5 号线建昌道站之侧，可通过地下一层直接进入地铁站，私密性较佳；该项目为隆基泰和集团高端产品线“紫樾”系列，品质优良；距离天津站约 7 公里，车程约 2 公里至金钟河立交桥，从而可上天津外环、京津塘高速以及津蓟高速，交通便利；建昌道地区与河北区北部商业副中心——金钟河大街地区相连，规划发展前景较好，周边教育及商业氛围浓厚，各种配套设施齐全，依托地铁站交通便捷的优势将打造集商业商务为一体的滨水生态宜居社区。

天津建昌道地块主要建设内容为高层（1#-4#楼，共 51468.25 平米）、小高层（5#、7#、8#、9#号楼，共 10691.04 平米）、花园洋房（6#楼，1841.30 平米）、底商（4535.24 平米）、地下车位（570 个）、地下储藏室（3815.26 平米）。其中 3-8#楼已接近竣工，为准现房。

● 交易对手为区域龙头房企，实力较强

隆基泰和集团成立于 1995 年，始终致力于中国新型城镇化建设，是集文化商业旅游、地产开发、产业发展、金融服务、智慧能源等多元业态为一体的中心城市运营商，是工商、中国、农业、建设银行的总行级重点客户，其 2019 年底总资产为 872.63 亿元，所有者权益为 221.24 亿元，扣除预收购房款后的实际资产负债率为 43.43%。隆基泰和集团为河北区域龙头房企，重点围绕环首都、环雄安、保定区域进行项目布局，超过 80%的在建、拟建项目集中在此区域，其中在雄安新区拥有约 3,334 亩土地的产权；同时在成都、西安等中西部“一带一路”省会级城市选择优质项目进行开发。在产品定位上，以满足市场刚性需求及改善型需求为重点，房型设计以中小户型为主，90-144 平方米普通住宅占比达到 85%以

上。2019 年位列中国民营企业 500 强第 97 位，河北省民营企业 100 强第 6 位，中国民营企业服务业 100 强第 36 位。

房地产板块方面，隆基泰和集团 2017-2020 年分别位列中房协房地产排名第 46、43、50、49 位，2019 年合同销售额约为 420 亿元，销售面积约为 412 万平方米，累计开发面积约达 3750 万平方米，开发项目 190 余个，遍及全国 20 余座城市。

非房地产板块方面，隆基泰和集团在文化旅游、商贸物流、产业园运营、金融服务、绿色建材、智慧能源、物业服务、集中供热等领域多元化经营，控股两家上市公司：隆基泰和智慧能源（1281.HK）和通达动力（002576.SZ）。

● **风险控制及信用增强措施：**

（1）抵押物：天津隆远以津（2016）河北区不动产权第 1023250 号土地及地上部分物业为本信托计划还本付息提供第一顺位商品房在建工程抵押担保，抵押物用地性质为城镇住宅用地，位于天津建昌道地铁口，抵押率不超过 60%；

（2）保证担保：隆基泰和集团有限公司（下称“隆基泰和集团”）及其股东魏少军、杨海荣夫妇为本信托计划提供连带责任保证担保；

（3）差额补足：隆基泰和集团及其股东魏少军、杨海荣夫妇有义务为天津隆远的信托计划期间还本付息、销售不达标现金补足等义务提供差额补足；

（4）质押物：隆基泰和集团和隆基泰和置业有限公司以天津隆远 100%股权为信托计划办理质押登记；

（5）天津隆远、隆基泰和集团和隆基泰和置业有限公司均承诺：在信托放款之后，隆基泰和集团和隆基泰和置业有限公司对天津隆远的投资（含注册资本、股东借款等）在信托计划存续期内，不经我司同意不得退出；

（6）强制执行公证：对信托贷款合同、保证合同、抵押合同、质押合同等债权文书办理强制执行公证；

（7）资金监管：对天津紫金府项目的资金用途和销售回笼资金进行封闭监管；并且设置销售进度时点考核，若销售不及预期，可要求监管户现金补足、融资方降价销售或者宣布本项目加速到期；

（8）设置交叉违约条款，覆盖融资人、隆基泰和集团及其并表企业。

● **风险提示**

受托人将会按照信托文件的规定以自己的名义将信托资金向天津隆远房地产开发有限公司（即融资方）提供融资，因政策风险、市场风险、经营风险、管理风险等各类因素影

响可能会导致融资方或担保方还款能力的下降，如果融资方或担保方未履行或不能履行《信托贷款合同》等交易文件约定的按时、足额还款的义务或其他义务，将影响到信托收益或给信托财产造成损失，从而使委托人或受益人遭受损失。具体内容以最终签订的信托文件为准。

三、借款人情况介绍

天津隆远房地产开发有限公司成立于 2016 年 5 月 24 日，注册资本 13.28 亿元，主营业务是房地产开发与经营。隆基泰和置业有限公司为融资人的控股股东，其房地产开发资质为壹级，是隆基泰和集团有限公司的子公司。天津隆远房地产开发有限公司是专门为天津紫金府项目设立的开发公司，天津紫金府（又称为“紫樾宸府”）项目为隆基泰和品牌进入天津市场的第一个项目，也是隆基泰和将旗下优质产品系紫樾系首次带入天津。紫金府项目所属的建昌道板块位于天津整体规划的北部副中心，项目双地铁环绕，交通便利，周边配套醇熟。产品采用全龄可变户型设计，层高 3.3 米，使住宅随着家庭不同阶段人员需求随心变化。高层约 96-139 平米，洋房约 138-156 平米，满足各阶段人群的居住需求。项目销售前景较好，自 2020 年 11 月底开盘以来，已销售 200 余套，为天津市河北区房地产市场的明星产品。

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。

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：**中国邮政储蓄银行股份有限公司北京朝阳区垡头支行**
账 号：**9110 0801 0001 6088 91**

第三步：前往华融信托办公地点（北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座、C 座 12 楼）
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。