

华融·阳光花满墅信托贷款集合资金信托计划推介书

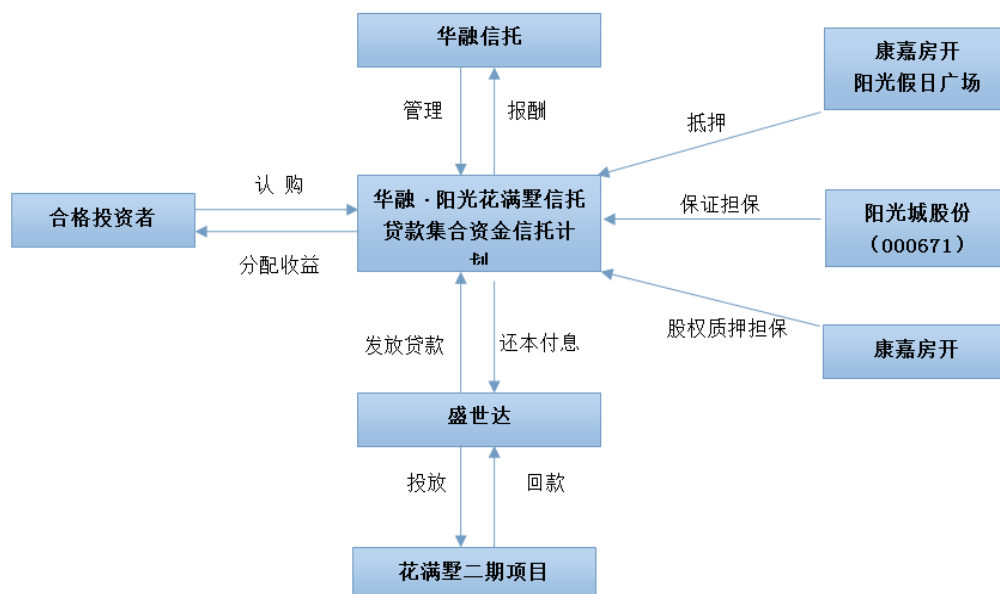
(第一期)

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 2.29 亿元，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 22,900 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【7】%；
 - A2 类，认购金额 ≥ 300 万元，投资者预期年化收益率【7.2】%；
 - A3 类，定向合格投资者发行。
- 7、收益分配：**按季度分配收益，到期偿还本金及相应收益
- 8、推介期：**2020 年 8 月 21 日—9 月 21 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：**用于福州市长乐区花满墅项目二期的开发建设
- 10、还款来源：**第一还款来源为花满墅项目二期销售收入；第二还款来源为保证人阳光城集团股份有限公司（以下简称“阳光城股份”）的资金调配
- 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

● 项目区位优势明显，未来升值潜力大

项目位于福州市长乐鹤上镇，福州绕城高速内侧，紧挨 S203 省道，周边快速交通路网便捷，连接长乐老城区及福州市区。现项目预计 2020 年底通车福州地铁 6 号线（距离地铁站沙京站约 100 米），乘车至福州城区时间约为 30 分钟，交通便捷性提升。目前项目周边配套逐步提升，未来依靠城市外扩建设逐步完善。自 2016 年发布“撤市立区”政策利好后，长乐地区房地产市场价格持续上涨，未来升值潜力巨大。

● 抵质押物价值充足，安全边际好，保障程度较高

项目抵押物位于福州市台江区阳光时代广场，是一座商业密集区 99.9 米高矩形写字楼，具体抵押楼层为：阳光广场地上 1-3 层、地上 20-23 层及地下 1-2 层，办公部分面积为 13,084.17 平方米，车位部分面积为 12,876.80 平方米，评估总建筑面积为 25,960.97 平方米，评估价值约为 4 亿元，项目抵押率约为 57.2%；抵押物产权人福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权质押。综上所述，本项目抵质押率充足，具有非常好的安全边际，保障程度较高。

● 担保人为主板上市企业，主体及债项评级 AAA

担保人阳光城集团股份有限公司（上市代码：000671）是以房地产开发为主业的全国化品牌的世界 500 强企业，业务涵盖地产开发、商业运营、物业服务三大领域。大公国际对其主体评级为 AAA，债项评级为 AAA，跟踪期内公司签约销售保持增长、土地储备充足、盈利能力继续增强、融资结构进一步改善，具有长期稳定的信用评价，偿还债务能力强，违约风险低。

● 风险控制及信用增强措施

- 1、保证担保：阳光城股份（000671）提供连带责任保证担保，并出具上市公司公告。
- 2、抵押担保：福州康嘉房地产开发有限公司以其持有的位于福州市台江区阳光假日广场办公楼及车位提供抵押担保，其中办公楼 58 套；车位 399 个。
- 3、质押担保：福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权质押。
- 4、资金监管：华融信托对资金使用及项目销售回款进行监管。

三、融资人情况介绍

融资人福州盛世达房地产开发有限公司成立于 2013 年，注册地位于福州市，注册资本 5403.2 万元，主营业务是房地产开发、销售，盛世达公司是阳光花满墅项目的开发主体，其控股股东为福建阳光房地产开发有限公司，系由阳光城集团股份有限公司投资设立的全资公司。阳光城集团股份有限公司自成立以来，凭借快速提升的企业综合实力及品牌价值，多

次位列中国房地产开发企业 500 强 TOP20，是我国房地产开发行业的龙头企业之一。担保人阳光城股份在 A 股主板上市，具有稳定的 AAA 主体评级，是阳光城集团投资控股（上海）有限公司的房地产业务核心实施主体。

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： 兴业银行股份有限公司北京分行营业部
账 号： 321010100100269088

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 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。