

中泰·创盈 19 号集合资金信托计划

信托计划概况

<p>融资方</p>	<p>广西大唐世家投资有限公司（广西大唐）。注册资本为人民币 5000 万元，公司股东为厦门大唐房地产集团有限公司，目前主要开发位于南宁的“大唐世家”及“龙岗大唐果”两个商住项目。</p> <p>股东背景。厦门大唐房地产集团有限公司为福信集团地产板块主要运作公司，公司开发足迹已遍及台中、厦门、福州、泉州、漳州、龙岩、南京、扬州、南昌、济南、天津、西安、太原、大庆、南宁、北海、重庆、贵阳等全国 10 省 17 市，涉及住宅地产、商业地产、旅游地产、工业地产等各种类型，累计完成开发项目超过 50 个，规模上千万平方米。</p> <p>还款来源充分。本信托计划还款来源为广西大唐经营收入，主要为“龙岗大唐果”销售回款，经合理审慎测算，预计借款期间项目回款合计可产生收入 6.62 亿元，足以覆盖本信托计划本息，还款来源充分。</p>
<p>担保方</p>	<p>福信集团有限公司（福信集团）。注册资本 23,300 万元，是以金融为后盾、涉足房地产、发展高新技术、科技产业为导向的国内知名民营大型综合性企业集团。经营范围涉及金融投资、房地产开发运营、高科技、贸易等产业，持有民生银行、汉口银行、恒丰银行、杭州联合银行等大量优质金融资产。福信集团作为中国民生银行发起大股东之一，连续十五年为该行董事单位。</p> <p>综合实力较强。截至 2014 年末，福信集团总资产为 194.45 亿元，净资产 68.78 亿元，营业收入 28.83 亿元，净利润 12.91 亿元。资产负债率为 64.63%，偿债能力较强。福信集团持有大量金融股权，综合能力较强，并与受托人已有多笔合作，多年来均保持了稳定的企业经营情况以及良好的企业信用，担保能力较强。</p>

免责声明：本材料不构成对客户的要约，各项条款以信托合同为准。

财富热线：400 821 8788

官方网站：www.zhongtaitrust.com



<p>项目情况</p>	<p>项目概况。“龙岗大唐果”项目总建筑面积 20 余万 m²，项目由 8 幢 28-32 层高层住宅、底商及地下车库组成，共 1559 户，90 m²以下户型占 62.99%，90 m²-110 m²户型占 37.01%，主要为刚需户型。部分物业预计将于 2015 年 7 月开始预售，有良好的销售回笼预期。经合理审慎测算，预计借款期间项目回款合计可产生收入 6.62 亿元，并通过压力测试及项目盈亏平衡分析，“龙岗大唐果”项目安全边际较高，项目回款作为本信托计划还款来源较为充足</p> <p>区位优势。“龙岗大唐果”项目位于南宁市向南发展的核心区域——五象新区（包括良庆区和邕宁区）的龙岗片区。五象新区重点打造金融总部基地、自治区重大公益性项目、广西文化产业城、体育产业城、中国—东盟国际物流基地、南宁—台湾健康产业城、龙象谷、新兴产业园、现代工业产业园“九大板块”。五象新区位于南宁市向南发展轴线的核心位置，是强化和完善南宁市作为中国与东盟双向交流的窗口作用，构筑南宁市在“两廊一圈”和北部湾经济区中的中心枢纽和区域性国际城市地位而重点开发建设的城市新区，也将成为未来城市新中心。</p> <p>区域房地产市场稳定，商品房销售量增幅较快。根据南宁市统计局统计数据，2014 年全市南宁市房地产开发投资完成额为 551.82 亿元，同比增长 32.53%，比上年同期提高了 17.74 个百分点，全市商品房销售面积为 802.92 万平方米，同比增长 14.28%，比上年同期提高了 2.53 个百分点，实现全年房地产开发投资与销售增速保持双增长。根据南宁市住房保障和房产管理局发布信息，2015 年一季度，全市新建商品房成交面积 218.66 万平方米，同比增长 34.16%，存量房成交面积 42.57 万平方米，同比增长 25.1%。总体而言，南宁市商品房销售量增幅较快，均价在 7500 元/m²左右，总体房价较为稳定，市场主要还是以刚需为主调，同时，根据南宁市住房保障和房产管理局官网“新建商品房供应信息”显示，截至 2015 年 4 月 20 日，商品住房累计可售面积 573.04 万平方米，2015 年一季度全市商品房成交面积即达 258.09 万平方米，库存压力不大，南宁市房地产市场总体风险可控。2014 年成交量涨幅最大的为五象新区，良庆区和邕宁区的成交量占比南宁全市成交量的 15%，2015 年一季度五象新区成交量占比南宁全市成交量提升至 17%，这主要受益于五象新区规划潜力巨大和众开发商的鼎力加持。</p>
<p>资金用途</p>	<p>信托资金将用于向广西大唐发放信托贷款，贷款资金将以受托支付方式专项用于“龙</p>

免责声明：本材料不构成对客户的要约，各项条款以信托合同为准。

财富热线：400 821 8788

官方网站：www.zhongtai-trust.com



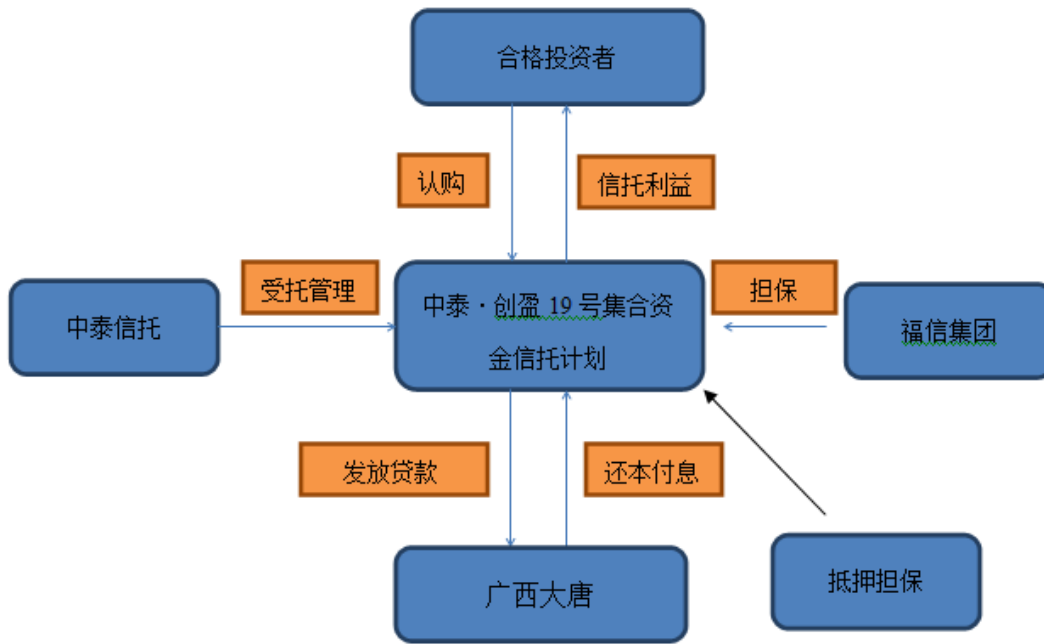
	岗大唐果”项目工程建设		
受托方	中泰信托		
信托类型	集合资金信托计划		
信托规模	15,000 万元人民币		
信托期限及收益分配	本信托计划期限为 24 个月，自信托计划成立日或当期信托单位发行成功日起算，各期信托单位成立后每满半年后 10 个工作日内向受益人分配当期信托利益。信托计划存续期间，广西大唐申请于满 12 个月或 18 个月时提前清偿信托贷款的，则信托计划提前终止。		
预计年化收益率	投资年限	认购金额	预计年化收益率
	A 类	300 万元（不含）以下	9.8%
	B 类	300 万元（含）以上	10%
收益分配	各期信托单位每满半年支付一次信托收益		
认购信息	信托认购账户户名：中泰信托有限责任公司 开 户 行：平安银行上海分行营业部 账 号：19014510365000		

交易结构说明：

免责声明：本材料不构成对客户的要约，各项条款以信托合同为准。

财富热线：400 821 8788

官方网站：www.zhongtaitrust.com



主要风控措施：

1. **连带责任保证担保：**福信集团有限公司为广西大唐履行本信托计划项下还本付息义务提供不可撤销的连带责任保证担保；
2. **土地使用权及在建工程抵押担保：**广西大唐以其开发的位于南宁市的“龙岗大唐果”项目提供土地使用权及已形成在建工程为本信托计划提供抵押担保，并于信托计划成立前办理完毕受托人为第一顺位的抵押登记手续，经上海东洲房地产估价有限公司出具的评估报告，初始抵押物评估值为20550万元，抵押率为73%。初始抵押物范围中包括回迁房，该部分评估价值计为零。

信托存续期间任何时点，贷款本金对应的抵押率应不高于73%。初始抵押物中属于回迁房的部分如需销售、预售或转让的，受托人原则上即应当配合融资方办理相关抵押登记注销手续；除属于回迁房的部分外，抵押物中的商品房部分如需销售、预售或转让的，广西大唐应事先采取缴纳①解押保证金、②追加“龙岗大唐果”项目在建工程抵押、③以坐落于南宁市青秀区凤翔路16号的“南宁伴云居”项下房屋置换抵押三种措施中的一种或多种措施确保贷款的抵押率持续不高于73%；

免责声明：本材料不构成对客户的要约，各项条款以信托合同为准。

财富热线：400 821 8788

官方网站：www.zhongtaitrust.com



3. **资金监管：**开设信托资金监管帐户，由中泰落实受托支付，预留受托人相关印鉴，保障信托资金符合贷款用途要求，防止挪作他用；
4. **合同公证：**本信托计划项下全部交易合同办理强制执行公证。

中泰信托简介：

中泰信托有限责任公司是经中国银行业监督管理委员会核准的非银行金融机构，成立于 1988 年。7 家上海本地注册信托公司之一，2013 年总资产为 23 亿元人民币，中泰信托自成立以来，始终坚持稳健经营的原则，各项业务持续、良性发展，盈利水平一直保持在同业前列。根据经审计的会计报表，截止 2013 年 12 月，公司以及下属控股企业受托客户资产规模总计超过 1500 亿。在固有业务管理方面，大成基金作为公司核心资产，近年来稳居全国前十大基金公司行列。2013 年年度内中泰信托为投资人实现收益 27.62 亿元。目前公司所管理的信托计划全部如期兑付，长期以来为投资者提供了平均 10%以上的投资收益。