

## 华融信托·恒通果汁信托贷款集合资金信托计划 I 期

一、产品基本要素		
项目名称	华融·恒通果汁信托贷款集合资金信托计划	
募集规模	人民币 4.75 亿元，本期发行规模不超过 35,000 万元，以实际募集金额为准	
借款主体	陕西恒通果汁集团股份有限公司（以下简称“恒通果汁”）	
信托公司	华融国际信托有限责任公司	
托管银行	上海浦东发展银行	
资金用途	信托资金向恒通果汁发放信托贷款，用于向上游企业支付果汁原材料收购款等	
预期年化收益率	100 万（含）-300 万（不含）	7.6%/年
	300 万（含）-800 万（不含）	7.8%/年
	800 万（含）及以上	8.0%/年
信托期限	24 个月（信托公司可根据项目运行情况决定是否提前结束）	
收益分配方式	每半年支付一次利息，到期还本付息	
还款来源	（1）恒通果汁的经营性收入，2015 年和 2016 年恒通果汁经营收入分别为 17.08 亿元和 17.01 亿元； （2）深圳市东部开发（集团）有限公司（以下简称“东部集团”）的经营性收入，2016 年集团营业收入 65 亿元； （3）其他经营性收入，预计 2016.6-2019.6 东部-深圳英郡假日广场项目的销售收入约 50 亿元。	
二、交易结构		
<pre>                     graph TD                         HI[华融信托] -- "发行、管理" --&gt; ST[华融·恒通果汁信托贷款集合资金信托计划]                         XB[xx银行] -- "资金托管" --&gt; ST                         ST -- "增信" --&gt; EG[东部集团和实际控制人夫妇为担保人]                         ST -- "增信" --&gt; FT[房产和土地抵押]                         ST -- "发放贷款" --&gt; HTJ[恒通果汁]                         HTJ -- "支付本息" --&gt; ST                         HTI[合格投资者] -- "认购" --&gt; ST                         ST -- "分配" --&gt; HTI                 </pre>		

<b>三、风控措施</b>
<b>(一) 房产和土地抵押担保:</b>
深圳市东部开发(集团)有限公司将其持有的陕西宝鸡酒店房产(约2.79万平方米)、贵州六盘水市土地(约6.99万平方米)和浙江杭州土地(约11万平方米)为本信托计划的本金和利息到期偿还提供抵押担保,2017年6月经深圳市世联土地房地产评估有限公司(评估一级资质)评估,上述抵押物的评估价值约为5亿元。
<b>(二) 百亿级企业集团提供机构还款担保:</b>
深圳市东部开发(集团)有限公司为本信托计划项下的债权提供连带责任保证担保。东部集团旗下拥有上市公司深天地(000023)、国家特级建筑施工资质企业鹏城建筑集团及全球五大果汁生产商恒通果汁集团,截止2016年12月31日,集团总资产153.7亿元,净资产42.6亿元。
<b>(三) 实际控制人夫妇连带责任担保:</b>
东部集团实际控制人杨玉科夫妇为信托到期偿付提供无限连带责任担保。
<b>(四) 追加和置换抵押承诺:</b>
东部集团出具承诺函,在华融信托另一个信托计划“华融·东部集团信托贷款集合资金信托计划”结束后,同意接受华融信托对英郡假日广场项目销售资金进行监管,仍然在销售回款账户保留华融信托经办部门负责人名章,除了偿还长城资产本息和华融信托本息,其余资金使用由华融信托审批,资金可用来偿还本信托计划本息;在上述信托计划结束后,抵押物深圳市南山区松坪山片区的4万m <sup>2</sup> 房产重新抵押给华融信托,华融信托释放本信托计划的抵押物;若杭州抵押物抵押期限仅为一年,满一年后融资方负责重新办理抵押,否则信托计划提前结束。
<b>四、融资主体介绍</b>
<b>陕西恒通果汁集团股份有限公司</b>
<p>陕西恒通果汁集团股份有限公司是东部集团的控股子公司。恒通果汁成立于2002年9月17日,注册资本17065.83万元。恒通果汁目前下设果汁加工厂18家、苹果种植公司2家,产品质量达到国家一流水准,可生产浓缩苹果汁、梨汁、胡萝卜汁、石榴汁、膳食纤维等产品,其中浓缩苹果汁年产量可达30万吨,占国内加工量的30%。</p> <p>恒通果汁与下属陕西恒兴果汁公司、甘肃通达果汁公司均被农业部、发改委、国家税务总局等国家九家部委审核认定为农业产业化国家重点龙头企业,恒通果汁被商务部授予“全国农产品加工出口示范企业”。公司现获得了质量安全认证(HACCP认证)和质量管理体系认证(ISO9000认证)及犹太认证(KOSHER认证),也表明了其产品在同类产品中具有较高水平。</p> <p>截至2016年末,恒通果汁总资产为42亿元,净资产为18亿元,资产负债率56%;2016年度营业收入17亿元、净利润1亿元。公司近年负债率及盈利能力均基本保持稳定。</p>
<b>五、担保主体介绍</b>
<b>深圳市东部开发(集团)有限公司</b>



东部集团成立于 1983 年 12 月，1999 年经深圳市国资办批准进行公司制改制，更名为“深圳市东部开发（集团）有限公司”，注册资本 25000 万元，控股股东为深圳市东部投资发展股份有限公司（简称“东部投资”），持股比例 51%。东部投资系原公司管理层及员工全员持股的股份公司，是中国工商银行深圳分行内部评定的 A 级客户。

截止 2016 年 12 月 31 日，集团总资产 153.7 亿元，净资产 42.6 亿元，全年营业收入 64.7 亿元，营业利润 7.2 亿元。

东部集团历经 30 余年的经营建设，形成了以房地产业、建筑施工业和果汁产业三大产业板块为主，其他辅助产业为补充的多元产业经营格局。

东部集团旗下控股和全资的核心二级企业 18 家，主要包括：

**深圳市鹏城建筑集团有限公司**，主营工程总承包和建筑物预制构件生产，拥有房屋建筑施工总承包、机电安装工程施工总承包、市政公用工程施工总承包、地基与基础工程专业承包、城市轨道交通工程专业承包、土石方专业承包等七项**特级**资质。先后 4 次获得中国建筑业最高奖“鲁班奖”，为工商银行 AA 级客户。



**深圳市天地（集团）股份有限公司**（股票代码 000023），主营商品混凝土生产，具有国家最高生产资质，在深圳和湖南均建有专业生产基地，可生产各种强度等级的普通混凝土和抗渗、抗折、缓凝、早强、耐腐蚀等特种混凝土及预拌砂浆。



**深圳市大众物业管理有限公司**和**深圳市东部物业管理有限公司**，均拥有国家壹级物业服务资质，合计在管面积 1409 万平方米。

## 六、信托公司介绍

### 华融国际信托有限责任公司

华融国际信托有限责任公司是一家全国性非银行金融机构，是中国华融资产管理股份有限公司（以下简称“中国华融”）在重组新疆国际信托投资有限责任公司的基础上于 2008 年 5 月 19 日设立的。公司注册资本 19.8 亿元，其中：中国华融持股 19.4 亿元，占比 98.09%，新疆凯迪投资有限责任公司持股 1.13%，新疆恒合投资股份有限公司持股 0.78%。



华融信托自 2008 年重组成立以来，在中国华融党委的正确领导下，不断增强自主资产管理能力，提升风险防控水平，拓展资金募集渠道，实现了跨越式发展。华融信托产品类型丰富，投资方式主要包括：贷款、股权投资、权益投资、证券投资、产业投资基金、并购基金、资产证券化等。投资领域主要涵盖房地产、工商企业、基础产业、证券投资及金融机构。目前已累计为数百家国内优质企业提供了超 7000 亿元的综合金融服务，有力支持了基础设施、房地产、交通、水利、电力、现代物流等多个关系国计民生重大产业的发展，为委托人创造收益 480 多亿元，在业界形成了一定的品牌影响力和市场认可度。

华融信托坚持以客户为中心，以市场为导向，以“创新+稳健”为经营方针，以中国华融优秀企业文化为引领，做大做强“资产管理”、“财富管理”、“投资银行”三大业务板块，开创以基金化、高附加值、智力密集信托产品线为支撑的业务模式，形成一流的机构资产管理能力、一流的财富管理能力和一流的综合金融服务能力、一流的风险管理能力。

中国华融资产管理股份有限公司（股份代号：2799.HK）成立于2012年9月28日，是经国务院批准，由财政部控股的国有大型非银行金融企业。公司前身为成立于1999年11月1日的中国华融资产管理公司，是中国四大金融资产管理公司之一。2015年10月30日，中国华融在香港联合交易所主板上市。



**中国华融资产管理公司**  
CHINA HUARONG ASSET MANAGEMENT CORPORATION

截至2016年末，中国华融总资产达人民币14,119.7亿元，较上年末增长62.9%，继续保持中国最大资产管理公司地位；净资产达人民币1500.8亿元，较上年末增长26.3%，实现国有资产大幅保值增值；2016年实现净利润人民币231.1亿元，较上年增长36.3%，继续处于同业领先水平；平均股权回报率18.4%，平均资产回报率2.0%，为股东创造了良好价值回报。

## 七、风险揭示

### （一）法律和政策风险

在本基金存续期限内，国家法律法规的变化，货币政策、财政政策、产业政策的调整，以及政府对金融市场、宏观调控和监管等风险。

### （二）市场风险

经济运行具有周期性的特点，宏观状况和金融市场利率波动以及市场的波动等投资风险。

免责声明：本推介材料仅作推介之用，不构成对客户要约，各项条款最终以法律文件为准