

XIANDAI FANGDICHAN
QIYE GUANLI JIEJUE QUANAN

现代房地产
企业管理解决全案

第四卷

» 孙久征 主编

中国广播电视出版社

现代房地产 企业管理解决方案

第四卷

主编：孙久征



中国广播电视出版社



云志地产文库系列

中国房地产企业管理的地标性“建筑” 《现代房地产企业管理解决全案》

模 式

分析数十家成功及失败的企业的经营模式，力求找出适合中国房地产企业发展的最合理模式。

案 例

不仅包括优秀企业的经营案例也有成功的经典项目案例，本书共涉及各类企业及项目案例200多个。

理 念

从香港富豪到大陆地产精英，本书对他们的经营理念逐一剖析，创新、整合、扩张、品牌、连锁、并购、合作等不同的经营思想代表了中国地产业的最高谋略。

制 度

制度化管理是一个企业成熟的标志，本书解决了房地产企业人事、财务、营销、办公等各个环节的制度化及如何执行的问题。

方 案

每个企业都会有自己的管理风格，每个管理环节都有其独到要求，本书为各类企业在不同管理环节上提供了比较完整的管理解决方案。

责 编：刘 君

封面设计：张俊霞



云志房地产资讯中心

中国房地产业软竞争力服务商

咨询顾问部 ● 服务范围

- 1、为房地产企业组织结构、人力资源、运作流程提供完整的解决方案；
- 2、打造适合房地产企业自身的盈利模式及经营模式；
- 3、为房地产企业跨区域经营、多元化业务开展及母子公司管理提供解决途径；
- 4、为房地产项目提供全程顾问服务。

行业研究部 ● 资讯产品

- 1、《中国房地产知识库》、《中国房地产每月情报》、《北京市房地产市场调查报告（年度刊）》、《云志房地产书库》系列图书等资讯产品；
- 2、针对最新发展趋向不定期推出专项房地产研究报告。

培训事业部 ● 培训项目

- 1、中国房地产创新管理系列论坛
- 2、北京大学实战型房地产总裁高级研修班
- 3、北京大学房地产管理与开发研究生课程进修班
- 4、首都经济贸易大学房地产与物业管理研究生课程
- 5、订单式企业内训

产业服务部 ● 服务范畴

- 1、为房地产及相关产业搭建合作平台，编辑《中国房地产采购大黄页》；
- 2、提供景观规划、建筑设计、营销策划、广告公司、建筑模型、建筑公司、装饰公司、监理公司、建材公司、智能化公司等产业配套信息；
- 3、为房地产开发企业及相关企业市场推广提供DM商函营销解决方案。

网络实名：云志房地产

附：《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》文本

深圳国际信托投资有限责任公司
深国投稳健·水榭花都项目
集合资金信托财产管理、运用风险申明书

尊敬的委托人、受益人：

受托人——深圳国际信托投资有限责任公司承诺管理信托财产将恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临风险。深圳国际信托投资有限责任公司郑重申明：根据《中华人民共和国信托法》、《信托投资公司管理办法》及《信托投资公司资金信托管理暂行办法》的有关规定，依据信托合同管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担，即由委托人交付的资金以及由受托人对该资金运用后形成的财产承担；受托人违背信托合同、处理信托事务不当使信托财产受损失，由受托人赔偿。

在签署本业务有关信托文件前，委托人和受益人应当仔细阅读本申明书及其他信托文件，谨慎作出是否签署信托文件的决策。委托人和受益人签署了本申明书表明委托人和受益人已仔细阅读本申明书及其他信托文件，委托人和受益人已了解本信托可能产生的风险和造成的损失。

申明人即受托人：深圳国际信托投资有限责任公司

2002年10月18日

本人/本机构作为委托人、同时代表受益人签署本申明书表示已详阅本申明书及相关信托文件。

委托人：

(自然人) 签字：

(法人) 名称及公章：

法定代表人或授权委托人签字：

(其他组织) 名称及公章：

负责人签字：

日期：2002年 月 日

委托人名称：

法定代表人/负责人：

自然人身份证号码：

住所：

联系地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

传真：

受托人

名称：深圳国际信托投资有限责任公司

法定代表人：李南峰

住所：广东省深圳市红岭中路1010号国际信托大厦8楼

组织形式：有限责任公司

注册资本：20亿元人民币

联系电话：0755-82474901、82474902 传 真：0755-25564202

受益人：

名称：

法定代表人 / 负责人：

自然人身份证号码：

住所：

联系地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

传真：

委托人与受托人本着平等自愿、诚实信用、真实合法的原则，根据《中华人民共和国信托法》、《信托投资公司管理办法》、《信托投资公司资金信托管理暂行办法》、《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规和规章，签订《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》，以资信守。

第一条 释义

在本合同中，除非上下文另有解释或文义另有所指，下列词语具有以下含义：

- 1.1 本合同：指《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》及对该合同的任何修订和补充。
- 1.2 本信托：根据本合同设立的深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托。
- 1.3 香蜜湖·水榭花都项目：指由深圳华龙房地产开发有限公司开发的香蜜湖·水榭花都项目。
- 1.4 信托计划：指由受托人制定的《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托计划》。
- 1.5 信托资金：指委托人按照本合同第五条的规定向受托人交付的资金。
- 1.6 信托文件：指本合同、信托计划书和信托财产管理、运用风险说明书。
- 1.7 工作日：指中华人民共和国规定的金融机构正常营业日。

第二条 信托目的

对信托财产进行专业化的管理和运用，谋求信托财产的长期稳定增值。

第三条 信托类型

本信托类型为确定用途的集合资金贷款信托。

第四条 受益人

本信托是自益信托，受益人与委托人为同一人。

第五条 信托资金及其交付

5.1 本集合资金信托的规模为人民币贰亿伍仟万元整（小写：¥250,000,000.00元）。

5.2 本合同项下的信托资金为人民币 仟 佰 拾 万元整
（小写：¥ 元）。

5.3 委托人在招商银行开立下述账户，并指定该账户为委托人交付信托资金、受托人分配信托收益与返还信托财产的账户。自然人开立储蓄账户或“一卡通”账户，法人开立对公账户。该账户在本信托财产最终分配完成之前不得取消。

开户行：招商银行 支行

开户人：

账 号：

5.4 委托人须将信托资金划拨至受托人指定的下述信托账户，信托资金到账后委托人与受托人签订合同。

开户行：招商银行深圳向西支行

开户人：深圳国际信托投资公司信托业务部

账 号：7589012210001

5.5 信托资金在委托人交付资金之日起至信托成立日期间的利息，按中国人民银行同期活期存款利率计算，由受托人在信托成立之日起一年后的第一次信托收益分配时支付。

第六条 信托成立

信托计划的推介期自2002年10月18日至2002年11月18日止。2.5亿元的信托资金募集完成，信托即告成立。信托成立日最迟为2002年11月19日。

第七条 信托期限

信托期限为二年，自信托成立之日起计算。

第八条 信托财产的管理和运用

8.1 受托人以信托财产的长期稳定增值为目的，以诚实、信用、谨慎、有效管理为原则，以受益人的最大利益为宗旨，对该信托财产进行管理运用。

8.2 鉴于本信托的集合性质，委托人全权委托受托人对信托财产进行运用管理。

8.3 本信托项下的财产可以按照公平市场价格与受托人管理的其他信托财产或受托人的固有财产进行交易。

8.4 管理运用方式：

本信托财产用于向深圳华龙房地产开发有限公司香蜜湖·水榭花都项目发放贷款。

8.4.1 贷款期限

贷款期限为二年，具体起止时间以受托人与深圳华龙房地产开发有限公司签订的贷款合同的规定为准。

8.4.2 贷款利率

贷款利率为中国人民银行规定的同期贷款利率，每年根据中国人民银行的规定进行调整。目前，同期贷款年利率为5.49%。

8.4.3 贷款本金偿还

贷款本金按受托人与深圳华龙房地产开发有限公司签订的贷款合同的规定，于贷款到期日一次偿还。

8.4.4 贷款利息支付

贷款期限内，深圳华龙房地产开发有限公司于每季度第三个月的第20日支付贷款利息。

8.4.5 贷款担保

贷款由深圳信托房地产开发有限公司进行保证担保。

8.4.6 贷款特别条款

如果受托人发现借款人与借款项目可能发生影响信托资金安全的重大问题，受托人有权要求借款人提前偿还贷款。

8.4.7 贷款利息收入在年度信托收益分配前的运作原则

受托人将在遵循安全性和流动性原则的基础上，通过存放银行、同业拆放、国债投资、新股配售等方式，获取贷款利息再投资的稳定收益。

第九条 信托费用

9.1 信托费用的种类

9.1.1 信托报酬；

9.1.2 银行手续费、服务费、证券交易手续费、审计费用和律师费用等；

9.1.3 文件或账册制作、印刷费用；

9.1.4 信息披露费用；

9.1.5 按照国家有关规定可以列入的其他费用。

9.2 信托报酬计提方法、计提标准和支付方式

9.2.1 受托人经营信托业务，依据约定收取信托报酬。

9.2.2 受托人每年按受托管理的信托资金的1.5%从信托财产中预提信托报酬，信托终止时按本条第二款规定的计算方法进行一次性调整。

9.2.3 信托报酬计算方法

9.2.3.1 若信托资金的年平均收益率为3.5%以下（包括本数），受托人的年信托报酬=信托资金×0%；

9.2.3.2 若信托资金的年平均收益率为3.5%（不包括本数）至4.1%（包括本数）之间，受托人的年信托报酬=信托资金×（信托资金的年平均收益率-3.5%）×50%；

9.2.3.3 若信托资金的年平均收益率在4.1%（不包括本数）以上，受托人的年信托报酬=信托资金×[(信托资金的年平均收益率-4.1%)×100%+0.3%]。

9.3 不列入信托费用的项目

受托人因违背信托合同导致的费用支出或信托财产的损失，以及处理与信托事务无关的事项发生的费用不列入信托费用。

9.4 本信托及本信托当事人依据国家有关规定依法纳税。

第十条 信托收益

10.1 信托收益的构成

10.1.1 信托贷款所得的利息收入；

10.1.2 贷款利息收入在年度信托收益分配前进行稳健型投资所得收益。

10.2 信托净收益

10.2.1 信托净收益为信托收益扣除信托费用及按照国家有关规定可以在信托收益中扣除的其他费用后的余额。

10.3 信托净收益分配

10.3.1 信托净收益每年分配一次。本信托净收益分配时间为信托成立后每满一年后的二十个工作日内。信托终止时，信托净收益与信托财产一并分配至受益人账户。

第十一条 信托当事人的权利和义务

11.1 委托人的权利和义务

11.1.1 委托人的权利

11.1.1.1 委托人有权了解其信托资金的管理运用、处分及收支情况，并有权要求受托人作出说明。

11.1.1.2 委托人有权查阅、抄录或者复制与其信托资金有关的信托账目以及处理信托事务的其他文件。

11.1.1.3 受托人违反信托目的管理、运用、处分信托资金，或者因违背管理职责、处理信托事务不当，致使信托财产受到损失的，委托人有权申请人民法院撤销该处分行为，并有权要求受托人予以赔偿。

11.1.1.4 受托人违反信托目的管理、运用、处分信托资金或者管理、运用、处分信托资金有重大过失的，委托人有权依照信托文件的规定解任受托人，或者申请人民法院解任受托人。

11.1.1.5 除法律另有规定外，人民法院对信托财产强制执行时，委托人有权向人民法院提出异议。

11.1.1.6 受托人职责终止的，委托人有权选任新受托人。

11.1.2 委托人的义务

11.1.2.1 委托人必须将本合同项下的自己合法拥有的资金划拨至受托人的账户，以便于受托人管理运用该笔资金。

11.1.2.2 委托人必须按照合同约定向受托人支付信托报酬和其他费用。



11.2 受托人的权利和义务

11.2.1 受托人的权利

11.2.1.1 除法律另有规定外，人民法院对信托财产强制执行时，受托人有权向人民法院提出异议。

11.2.1.2 受托人有权依照合同的约定或者法律的规定收取适当的报酬。

11.2.1.3 受托人以其固有财产先行支付因处理信托事务所支出的税款和有关费用的，对信托财产享有优先受偿的权利。

11.2.2 受托人的义务

11.2.2.1 受托人应当遵守信托文件的规定，必须恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效的管理，为受益人的最大利益处理信托事务。

11.2.2.2 受托人除按规定取得报酬外，不得利用信托财产为自己谋取利益。

11.2.2.3 受托人不得将信托财产转为其固有财产。

11.2.2.4 受托人必须将信托财产与其固有财产分别管理、分别记账。

11.2.2.5 受托人必须保存处理信托事务的完整记录，应当每年定期将信托财产的管理运用、处分及收支情况，报告委托人和受益人。

11.2.2.6 受托人对委托人、受益人以及处理信托事务的情况和资料负有依法保密的义务。

11.2.2.7 受托人以信托财产为限向受益人承担支付信托收益的义务。

11.2.2.8 受托人违反信托目的处分信托财产或者因违背管理职责、处理信托事务不当致使信托财产受到损失的，应当予以赔偿。

11.2.2.9 受托人辞任的，在新受托人选出前仍应履行管理信托事务的职责。

11.3 受益人的权利

11.3.1 受益人享有信托收益权，也有权放弃信托收益权。

11.3.2 受益人有权了解其信托资金的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求受托人作出说明。

11.3.3 受益人有权查阅、抄录或者复制与其信托资金有关的信托账目以及处理信托事务的其他文件。

11.3.4 受益人有权向人民法院申请撤销受托人的不当处分行为，要求受托人予以损害赔偿。

11.3.5 受益人有权依照信托文件的规定解任受托人或者申请人民法院解任受托人。

11.3.6 除法律另有规定外，人民法院对信托资金强制执行时，受益人有权向人民法院提出异议。

11.3.7 受益人有权转让信托受益权。

第十二条 风险揭示与风险承担

12.1 受托人管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临各种风险，包括借款人和借款项目的风险、政策风险、市场风险、管理风险等。

12.2 受托人根据本合同及信托计划的规定，管理、运用或处分信托财产导致信托财产受到损失的，由信托财产承担。

12.3 受托人违反本合同及信托计划的规定处理信托事务，致使信托财产遭受损失的，受托人应予以赔偿。

第十三条 信托转让

13.1 受益人可通过转让信托合同形式转让信托受益权，但不得分割转让。

13.2 受益人转让信托受益权，应持信托合同和信托受益权转让申请书与受让人共同到受托人处办理转让登记手续。未到受托人处办理转让登记手续的，不得对抗受托人。

13.3 受益人转让信托受益权，应当将本信托项下委托人与受益人的权利和义务全部转让给

受让人。

13.4 受益人转让信托受益权，转让人和受让人应当按照信托资金的0.1%分别向受托人缴纳转让手续费。

第十四条 信托终止

有以下情形之一的，信托应当终止。

14.1 信托文件规定的终止事由发生；

14.2 信托的存续违反信托目的；

14.3 信托目的已经实现或不能实现；

14.4 信托当事人协商同意；

14.5 信托期限届满；

14.6 信托被解除；

14.7 信托被撤销；

14.8 全体受益人放弃信托受益权。

第十五条 信托清算

15.1 自信托终止之日起成立清算小组。

15.2 信托清算小组负责信托财产的保管、计算和分配，编制信托清算报告。信托清算小组可以依法进行必要的民事活动。

15.3 受托人在信托终止后二十个工作日内编制信托财产清算报告，并以约定的方式报告委托人与受益人。

15.4 受益人或其继承人在信托计划清算报告公布之日起二十个工作日未提出书面异议的，受托人就清算报告所列事项解除责任。

15.5 清算费用：指清算小组在进行信托清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由清算小组从该信托财产中支付。

第十六条 信托财产归属与分配

16.1 信托终止，信托财产归属受益人。

16.2 信托财产以现金方式在信托终止时进行分配。

16.3 信托清算后的全部信托财产扣除清算费用后，按委托人的信托财产占集合信托财产的比例进行分配。

16.4 信托期限届满后第二十个工作日为信托财产分配日。

第十七条 信息披露

17.1 本信托的信息披露以下方式报告委托人和受益人：

17.1.1 受托人办公场所存放备查；

17.1.2 在受托人网址WWW.SZITIC.COM.CN上





公告；

17.1.3 来函索取时寄送。

17.2 受托人应当在信托成立起每满一年后的20个工作日内编制完成信托资金管理的报告和信托资金运用及收益情况年度报告。

第十八条 违约责任

18.1 受托人违约

18.1.1 受托人违反合同约定，利用信托财产为自己谋取利益的，所得利益归入信托财产。

18.1.2 受托人将信托财产转为其固有财产的，必须恢复该信托财产的原状；造成信托财产损失，应当承担赔偿责任。

18.1.3 受托人违反信托目的处分信托财产或者因违背管理职责、处理信托事务不当致使信托财产受到损失的，应当予以赔偿。

18.2 委托人违约

18.2.1 委托人不按合同约定向受托人支付报酬和有关费用的，受托人有权对信托财产实行优先受偿。

第十九条 不可抗力

19.1 “不可抗力”是指本合同各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、其他天灾、战争、骚乱、罢工或其他类似事件、新法规颁布或对原法规的修改等政策因素。

19.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方，并在十五日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本合同的原因，然后由各方协商是否延期履行本合同或终止本合同。

第二十条 通知

20.1 委托人与受托人在本合同填写的联系地址为信托当事人同意的通讯地址。

20.2 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起十五日内以书面形式通知另一方。如果在信托期限届满前夕发生变化，应在二天内以书面形式通知另一方。

20.3 受托人按通讯地址或联络方式以挂号信件、传真、电传或电报等有效方式，就处理信托事务过程中需要通知的事项通知委托人或受益人。

20.4 如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知另一方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失负责。

第二十一条 其他事项

法律适用与纠纷解决

本合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中华人民共和国现行法律、法规及规章。

本合同项下的任何争议，各方应友好协商解决；若协商不成，任何一方均有权向受托人住所整体合同

信托计划是本合同的组成部分，本合同未规定的，以信托计划为准；如果本合同与信托计划所规定的内容冲突，优先适用本合同。

期间的顺延

本合同规定的受托人接收款项或支付款项的日期如遇法定节假日，顺延至下一个工作日。

21.4 合同生效

本合同经委托人签署（自然人签字；或法人的法定代表人或其授权委托人签字并加盖单位公章；或其他组织的负责人签字并加盖单位公章），受托人的法定代表人或其授权委托人签字并加盖单位公章后，于信托成立之日起生效。

申明条款

委托人和受益人在此申明：在签署本合同前已仔细阅读了本合同和信托计划，对本合同和信托计划所规定的所有条款均无异议。

本合同一式叁份，委托人持壹份，受托人持贰份，叁份具有同等法律效力。

委托人：

（自然人） 签字：

（法人） 名称及公章：

法定代表人或授权委托人签字：

（其他组织）名称及公章：

负责人签字：

受托人：

名称及公章：深圳国际信托投资有限责任公司

法定代表人或授权委托人签字：

2002 年 月 日于深圳

3、信托推介书

深国投稳健·水榭花都项目

集合资金信托推介书

受托人：深圳国际信托投资有限责任公司

集合资金信托运作方式

资金交付	资金运用	增值财产
投资者	深圳国际信托投资有限责任公司	（含收益）
（委托人）	（信托财产）	（受托人）
（受益人）		

扣除信托费用后返还

法律依据

《中华人民共和国信托法》

《信托投资公司管理办法》

《信托投资公司资金信托管理暂行办法》

深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托概况

信托规模：人民币 2.5 亿元

信托期限：2 年

信托资金运用方式：向深圳华龙房地产开发有限公司开发的香蜜湖·水榭花都房地产项目发放贷款。贷款年利率为中国人民银行颁布的同期贷款利率 5.49%。本贷款由深圳信托房地产开发有限公司进行保证担保，由深圳国际信托投资有限责任公司提供反担保。

信托推介期限：2002 年 10 月 18 日至 2002 年 11 月 18 日。

信托参与方式：缴付信托资金，签订信托合同。每份信托合同最低金额为人民币 20 万元整，并可按人民币 10 万元的整数倍增加。

信托费用：受托人预计年信托费用率为 1.7%（含信托报酬）。

产品特点

安全稳健——贷款项目资信良好，效益显著，并提供可靠的担保。

流动便捷——在受托人处办理有关手续后，即可转让、赠与或继承。

收益可观——与同期银行存款、国债与企业债券相比，收益可观。

二年期银行存款

二年期凭证式国债

二年期企业债券

年收益率

2.25%

(税前)

2%

3.15%

(税前)

香蜜湖(水榭花都房地产项目情况

(1) 项目总体情况

该项目位于深圳市福田区香蜜湖畔，项目总用地面积为164,764.20平方米，总建筑面积达229,300平方米，容积率为1.4。该项目在深圳房地产市场具有地理位置价值优势、生态环境景观优势、大规模低密度优势、配套服务交通优势。

(2) 项目市场定位

该项目定位于高档豪宅。目标客户群为国内高收入阶层、再次置业阶层及香港在内地置业阶层。

(3) 项目开发与销售

该项目分三期开发：

A、一期项目可销售面积为32,503平方米，共130个单位，平均售价14,000元/平方米。一期项目于2002年7月18日正式开盘销售，推出不到15天，该期130套住宅即告售罄。一期销售额达4.61亿元，一期项目预计2003年6月正式入伙。

B、二期项目位于整个项目中部及南部，包括8栋22层中高层住宅，住宅部分总建筑面积80,293平方米，共496个单位。项目工程进度目前处于打桩基础阶段，预计2003年4月取得深圳市房地产预售许可证，2004年3月入伙。营销方面目前正在进行意向客户登记，目前已登记意向客户近300户。二期项目预计销售均价为10,000元/平方米，总销售额为8亿元。

C、三期项目住宅总建筑面积99,735平方米，预计2003年3月动工。

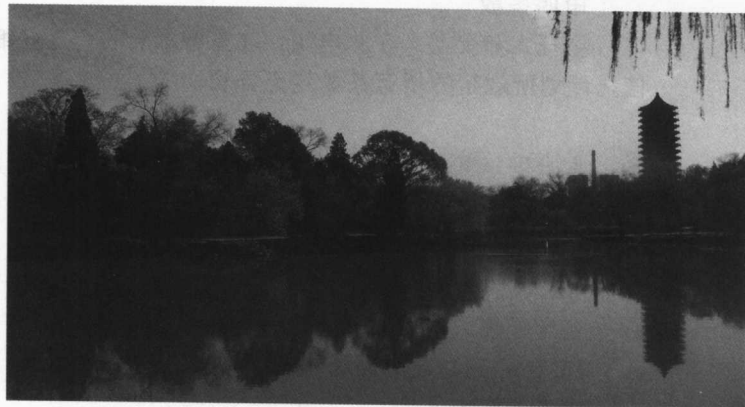
受托人——深圳国际信托投资有限责任公司简介

公司成立于1982年8月。在全国信托投资公司清理整顿过程中，公司因经营规范、资产优良、效益良好而获得保留，2002年2月经中国人民银行批准重新登记，注册资本人民币20亿元，其中外汇资本金5000万美元。公司股东为深圳市投资管理公司、深圳经济特区发展(集团)有限公司、深圳机场(集团)公司、深圳市盐田港集团有限公司和深圳市国有免税商品(集团)有限公司。

公司笃信“诚信第一、信誉为本”的经营理念，坚持“稳健经营、严格管理、规范操作”的经营方针，历经二十年的不懈努力，公司已经形成信托、投资、资产管理、物业管理和资金融通等五项支柱性业务。公司的盈利水平日益提高，经济实力日趋壮大，防范与抗御风险的措施日臻完善，步入了持续、健康、稳步发展的轨道，在同行业中赢得了良好声誉。自1993年以来，公司已连续九年实现利润超过2亿元人民币，人均利润连续七年超过200万元人民币。截至2002年6月底，公司总资产为49亿元人民币，净资产达23.7亿元人民币，各项经济指标在国内的信托公司中名列前茅。

公司主要投资企业有：国信证券有限责任公司

深圳发展银行股份有限公司



深圳沃尔玛珠江百货有限责任公司
 深圳信托房地产开发有限公司
 深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司
 深圳市长园新材料股份有限公司
 红塔创新投资股份有限公司

深圳国际信托投资有限责任公司 1991—2001 年主要经营指标

代理机构：招商银行

咨询电话：95555

办理程序

(1) 开户

委托人在招商银行营业网点开立账户。其中：自然人开立储蓄账户或一卡通，机构开立对公账户。上述账户为信托收益分配及信托财产返还账户，在本信托财产最终分配完成以前不得取消。

(2) 必备证件

委托人为自然人，需本人的身份证原件和复印件、本人的招商银行存折或一卡通；若授权他人办理，授权委托人除需持本人身份证原件外，还需持授权委托书、授权人身份证原件和复印件、授权人招商银行存折或一卡通。

委托人为机构，若经办人为法定代表人本人，需提供机构营业执照副本复印件（需加盖公章）、法定代表人身份证复印件和法定代表人证明书；若经办人不是法定代表人本人，则经办人除需持上述文件外，还需持本人身份证原件和复印件、法定代表人授权委托书。

(3) 预约登记

委托人到招商银行营业网点领取并填写《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托预约登记表》（以下简称“预约登记表”），经银行审核后视为委托人认购要约。

(4) 付款

受托人或招商银行营业网点将在委托人预约登记后十日内电话通知其缴款。

认购金额在 200 万元以上（含本数）的委托人可直接缴款和签署合同。

委托人根据预约登记表上登记的金额，将信托资金付至以下账户：

收 款 人：深圳国际信托投资公司信托业务部

收 款 行：招商银行深圳向西支行

收款账户：7589012210001

(5) 签约

委托人持上述必备证件、预约登记表及银行到账回单到领取登记表的银行柜台签署《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》和《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托财产管理、运用风险申明书》。

* 在办理信托手续前请仔细阅读深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托的计划书、信托合同和风险申明书。

* 以上文件在深圳国际信托投资有限责任公司网站 www.SZITIC.com.cn 及其指定的代理机构招商银行深圳各营业场所均可查阅。

联系方式

垂询电话：82474901 82474902 82474895

传 真：25564202

公司地址：深圳红岭中路 1010 号国际信托大厦 8—10 楼

公司网址：www.SZITIC.com.cn

邮政编码：518001

4、信托预约登记表



填表须知:

1. 预约信托资金金额最低为人民币 20 万元整, 并可按人民币 10 万元整数倍增加。
2. 请务必确保填写资料正确有效。因填写错误导致的任何损失, 由委托人承担责任。
3. 本表仅用于集合资金信托预约登记业务, 在代办银行盖章后作为集合资金信托业务受理凭证, 但不作为集合资金信托持有凭证, 无质押或流通价值。

4. 本表所登记的预约认购金额仅作为预约金额, 不作为预留金额。具体认购按“金额优先, 时间优先”的原则处理。

5. 委托人名称与银行账户户名必须一致。
6. 实际缴款金额与预约登记表上的金额必须一致。
7. 受托人或招商银行营业网点将在委托人预约登记后十日内电话通知其缴款。
8. 认购金额在 200 万元以上 (含本数) 的委托人可直接缴款和签署合同。
9. 请妥善保管本登记表, 遗失不补, 不挂失。
10. 登记表各项目填写具体规范:

委托人: 个人填写姓名, 机构填写单位全称;

经办人: 个人或机构委托办理信托事项的人员;

证件类型: 个人填写“身份证”, 机构填写“营业执照”;

证件号码: 个人填写“身份证号码”, 机构填写“营业执照号码”。

深圳国际信托投资有限责任公司

深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托预约登记表

登记日期: 年 月 日 编号: 0001

委托人 证件名称

证件号码

联系电话 联系地址

邮政编码

经办人 证件名称

证件号码

联系电话 联系地址

开户银行: 招商银行 支行 账(卡)号

预约信托资金金额: (大写): 人民币 仟 佰 拾 万元整

(小写): ¥

声明: 本人/本机构自愿将上述资金投资于由深圳国际信托投资有限责任公司受托管理的深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托产品, 并确保已仔细阅读与此相关的计划书及风险申明书, 接受《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》所载明的全部法律条款, 承诺依据《深国投稳健·水榭花都项目集合资金信托合同》行使权利、承担义务。同时指定上述账户为信托收益分配及信托财产返还账户, 并保证在本信托财产最终分配完成以前不取消该预留账户。

委托人或其经办人签字:

机构印章:

经 办

复 核

银 行 盖 章

本登记表一式三联

第一联：受托人

第二联：委托人

第三联：代办银行

二)、其他几个信托项目信托计划简介

第一个：北京太阳星城贷款项目集合资金信托计划

本信托计划概况

1. 计划目的 集合资金，规模经营，通过专业化管理实现信托财产的长期稳定增值。
2. 计划规模 信托合同不超过 200 份（含），募集资金不超过人民币 5 亿元（含）。
3. 计划期限 期限二年。
4. 受托人 受托人为中煤信托。
5. 对委托人的要求 委托人需是中国境内具有完全民事行为能力的自然人、法人或依法成立的其他组织。
6. 对资金的要求 加入资金应不低于人民币 100 万元，并需为人民币 10 万元的整数倍。
7. 预约期 从 2003 年 9 月 22 日到 2003 年 9 月 24 日，共计 3 个工作日。预约期内实行“金额优先”的原则。
8. 发行期
 - (1) 交款期：2003 年 9 月 25 日至 2003 年 9 月 28 日。
 - 预约委托人交款期：2003 年 9 月 25 日至 2003 年 9 月 27 日。
 - 一般委托人交款期：2003 年 9 月 28 日。
 - (2) 签约期：2003 年 9 月 28 日至 2003 年 9 月 29 日。
9. 计划资金的运作

本信托计划资金将由中煤信托贷款给北京太阳宫房地产开发有限公司，用于太阳星城金星园项目的开发建设。贷款期限 2 年，年利率为 5.8%，按季付息，贷款本金在贷款期限届满之日返还。年度信托收益分配前该贷款产生的利息，将以银行存款、同业拆放、国债投资等稳健的方式进行运作。

10. 信托收益及分配

信托收益的主要来源是太阳星城金星园贷款项目产生的利息收入。在扣除应由信托财产承担的费用、税费后，预计受益人获得的年收益率不低于 4.2%。本信托计划的信托收益在扣除信托财产应承担的费用、税费后每年分配一次。

11. 委托代理收付机构 兴业银行北京分行及其下属营业网点。
12. 信托受益权流动性安排 本信托计划的受益人可依照信托合同转让其享有的信托受益权，同时兴业银行北京分行承诺接受受益人的信托受益权质押贷款申请。
13. 信托财产返还 信托终止时，中煤信托将按信托合同金额占信托计划资金的比例返还信托财产。

第二个：台州之舫花园房地产项目贷款资金信托计划

■ 信托计划基本内容

- 募集规模：** 信托合同 200 份（募集资金不超过人民币 3000 万元）
- 发行期：** 2003 年 3 月 3 日至 2003 年 3 月 13 日，期间如信托合同募足 200 份或募集资金达到 3000 万元，则提前终止发行
- 起点金额：** 10 万元（超过部分需以万元为单位累进）
- 信托期限：** 自信托计划成立之日起至 2004 年 6 月 13 日止
- 资金运用：** 向台州市信托房地产开发有限公司发放贷款，并由台州市台信投资管理有限公司提供担保，资金专项用于台州之舫园房产项目的开发建设

管理费用：按信托资金的0.5%/年提取并使用
信托报酬：按信托资金的1%/年收取
预计收益：4.2%/年
收益分配：到期一次分配，分配日为2004年6月16日

第三个：杭州中誉现代城房地产项目信托计划

信托规模 信托合同不超过200份（募集资金不超过人民币5000万元）
预 约 期 自2003年5月26日起至2003年6月1日
发 行 期 预计2003年6月2日至2003年6月16日正式发行
信托期限 两年
起点金额 15万元（超过部分需以万元为单位累进）
资金运用 向浙江中誉置业有限公司发放贷款，专项用于中誉现代城项目的开发建设，贷款由杭州道远化纤集团有限公司提供担保，并由浙江中誉置业法人代表夫妇承担无限连带责任保证。
信托收益 预计投资者收益率为4.5%/年
收益分配 每半年分配一次
管 理 费 按信托计划资金的0.5%/年收取并使用
信托报酬 以手续费的方式按信托计划资金的1%/年收取

第四个：台州锦绣花园房地产项目贷款资金信托计划

信托计划基本内容

■ 信托收益来源与分配

信托收入来源：贷款利息收入等。

相关信托费用：受托人报酬、信托财产管理费用。本信托计划的信托财产管理费用按信托资金的0.5%提取并使用。

信托收益到期一次分配，预期收益率约在4.2%/年。

第五个：广厦金华时代广场 / 时代花园项目

一、募集方案

金信信托投资股份有限公司推出的集合资金信托广厦金华时代广场 / 时代花园项目，计划募集资金人民币1亿元；募集对象为自然人或企业；募集起点金额5万元（以万为单位累进）。该资金将贷款给广厦金华置业有限公司时代广场 / 时代花园项目，用于该项目开发建设，贷款期限为三年，贷款利率为7.137%/年，贷款由广厦建设集团有限责任公司提供担保。

二、项目概况

厦金华时代广场 / 时代花园项目位于金华市区中心地段，东倚城市主干道八一北街，与金华市传统的商业中心人民广场邻街相望，南临婺江，北接八一复线中心景观带。项目规划用地总面积141.667亩，总建筑面积为26.

