
彩虹-不动产协信 2 期
交易说明书

陆金所
Lufax.com
中国平安集团成员

二〇一四年一月

目录

第一章	重要提示	1
第二章	名词和解释	2
一、	各方当事人的定义	2
二、	转让交易相关的定义	2
三、	交易文件相关的定义	4
第三章	基本情况	5
一、	委托贷款详情	5
二、	资产转让交易要素	5
第四章	相关方介绍	9
一、	借款人情况介绍	9
二、	出让人情况介绍	9
三、	保证人情况介绍	10
第五章	信息披露	11
一、	信息披露的形式	11
二、	信息披露的内容	11
第六章	风险提示	12

第一章 重要提示

本说明书仅为彩虹-不动产协信 2 期委托贷款资产转让交易（“交易”）的简要说明，并不构成对相关当事人有法律约束力的文件，具体内容以《委托贷款资产转让协议》（“转让协议”）为准。投资者在确认交易前应仔细阅读本说明书和转让协议。

本次交易的受让人应保证其为中华人民共和国有关法律法规及本说明书规定的合格受让人，并已阅读并知悉本说明书全文，完全理解此类交易的性质，了解受让人的权利、义务和其中涉及的相关风险，并愿意自行承担投资风险。受让人应自行判断此类交易是否完全符合受让人资产配置和财务规划的需求。

本说明书由深圳平安汇富资产管理有限公司（以下简称“汇富公司”）提供，委托上海陆家嘴国际金融资产交易市场股份有限公司（以下简称“陆金所”）发布。若对本说明书的内容有任何疑问，请登录陆金所的网站 www.lufax.com，或拨打陆金所客服热线（4001-666-618）进行咨询。

本说明书中任何预期收益、最高收益率、测算收益或者任何类似表述均不具有法律约束力的用语，不代表受让人可获得的实际收益，亦不构成汇富公司对本次交易的任何收益承诺。

本说明书解释权归汇富公司所有。汇富公司有权根据资产情况、市场情况、监管政策等相应修改本说明书。

深圳平安汇富资产管理有限公司

2014 年 01 月 15 日

第二章 名词和解释

在本说明书中，除非上下文另有解释或文义另作说明，本说明书中的词语或简称以及所述的解释规则具有如下含义：

一、 各方当事人的定义

出让人：是指委托贷款资产的出让方，即向受让人转让本说明书所述委托贷款资产的交易主体，也是基础合同中的委托人。

受让人：是指委托贷款资产的受让方，即出资人，本说明书所述委托贷款资产的最终持有者，享有获得基础合同项下借款人还款的权利。

合格受让人：是指符合陆金所关于受让人资格规定的、具有完全民事行为能力的、提供资金获取相应资产的自然人，且符合受让人资格规定的受让人。

借款人：是指基础合同中借入资金的一方，对委托贷款负有偿还义务。

贷款人：是指基础合同中的受托人。

保证人：是指为借款人在基础合同项下债务提供连带责任保证担保的一方。

二、 转让交易相关的定义

基础合同：是指借款人、贷款人与出让人（委托人）签订的由出让人作为委托人委托贷款人向借款人提供贷款的《委托贷款合同》。

委托贷款资产：是指出让人基于基础合同形成的债权资产。

资产转让：是指出让人将委托贷款资产及其在委托贷款资产项下的全部权利及义务一并转让给受让人的行为。

贷款起始日：是指基础合同中规定的贷款期限的开始之日，以借款借据列明的贷款实际发放日期为准。

贷款到期日：是指基础合同中规定的贷款期限的最后一日，以借款借据列明的到期日为准。贷款提前到期的，贷款到期日为提前到期日期，具体以出让人通知为准。

本息还款日：是指基础合同中规定的贷款本金及利息的还款日。

转让生效日：是指委托贷款资产从出让人转移到受让人的日期，从该日开始计算受让人的收益。

转让款：是指受让人为了受让委托贷款资产而应向出让人支付的价款。

资产转让总价款：是指出让人将全部委托贷款资产转让后拟获得的转让款总额。

资产受让比例：是指本说明书所指委托贷款资产的单一受让人的转让款在所有受让人转让价款总额中的占比。

服务费总额：指出让人接受资产受让人的委托提供委托贷款的管理服务，而向所有资产受让人收取的管理服务费总金额。本次项目，出让人拟收取的服务费总额为人民币 74,800.00 元，受让人根据其资产受让比例按比例承担。出让人在向受让人划转到期应得款项时，可以依照资产转让协议的约定自行抵扣受让人应付的服务费。

贷款利率：是指基础合同约定的贷款利率。

受让人收款日：是指向受让人支付其应得款项的日期。

工作日：是指出让人的正常营业日（不包括中国的法定公休日和节假日）。

自然日：是指日历日，包括工作日和非工作日。

年：为计算贷款利率之目的，是指 360 个自然日。

三、 交易文件相关的定义

《委托贷款资产转让协议》：由出让人与受让人签订的确认委托贷款资产转让的法律文件，明确交易中各方的权利和义务。

《委托贷款合同》：由委托人（ 出让人 ）与借款人、受托人（ 贷款人 ）签订的法律文件，明确委托人委托受托人向借款人发放贷款的权利和义务。

陆金所
Lufax.com
中国平安集团成员

第三章 基本情况

本次交易的资产为汇富公司作为委托贷款的委托人通过贷款人平安银行股份有限公司深圳分行向借款人苏州协信圆融房地产开发有限公司发放贷款而形成的委托贷款资产。受让人通过出资购买委托贷款资产以获得基础合同项下借款人到期归还的本息及委托贷款资产项下的其他相关权利。

一、 转让委托贷款资产详情

1. 基础合同号：平银战略客户四部委贷字 20131224 第 001 号
2. 借款人：苏州协信圆融房地产开发有限公司
3. 贷款人：平安银行股份有限公司深圳分行
4. 保证人：深圳平安投资担保有限公司
5. 贷款本金：人民币 900 万元
6. 贷款利率：8.0 %/年
7. 贷款起始日：2014 年 1 月 8 日
8. 贷款到期日：2014 年 12 月 23 日
9. 起息日：2014 年 1 月 8 日

二、 资产转让交易要素

1. 交易名称：彩虹-不动产协信 2 期
2. 交易类型：委托贷款资产转让
3. 交易编号：CH-BDCXX-002
4. 出让人：深圳平安汇富资产管理有限公司

-
5. 受让人资格：陆金所特定客户
 6. 预期年化收益率：7.6%
 7. 受让人最低转让款：人民币 170,000 元
 8. 转让生效日：2014 年 01 月 29 日，可根据实际情况调整，以陆金所通知为准。
 9. 受让人收款日：出让人收取借款人支付的全部本息资金后的三个工作日。
 10. 交易币种：人民币
 11. 资产转让总价款：9,000,000 元
 12. 再转让限制：委托贷款资产转让生效后，除转让协议另有约定外，受让人不得将委托贷款资产再次转让给任何第三人或机构。
 13. 异常情况处理：如在转让生效日前，因各种原因导致委托贷款资产无法转让时，汇富公司有权宣布转让不成功。转让不成功的，汇富公司将指示陆金所在汇富公司宣布转让不成功之日起三(3)个工作日内将受让人在陆金所账户中被冻结的资金解冻或向受让人退还转让款。
 14. 资金计算：汇富公司委托陆金所进行与本次交易有关的计算。本次交易涉及的金额均精确到分位，分位以下的金额均舍去。
 15. 税务处理：本次交易相关的应缴税款由本次交易各方依法自行申报并缴纳，汇富公司及陆金所不负责代扣代缴。
 16. 剩余资产：如可受让的委托贷款资产低于受让人最低出资金额的，受让人应一次性受让全部剩余委托贷款资产。
 17. 资金划付：受让人委托授权汇富公司预先代为收取贷款人划转的相关款项，包括但不限于基础合同项下的贷款本金及利息。在借款人分期还本付息的情

况下，受让人授权汇富公司代为收取并保管相关款项，并于受让人收款日一次性向受让人支付到期应得款项。

18. 受让人通过本次交易受让了出让人在基础合同项下的权利义务。从转让生效日起，受让人有权根据基础合同及《委托贷款资产转让协议》的约定，向借款人收取基础合同项下的本金、利息和罚息。

19. 委托贷款管理服务：委托贷款存续期间，受让人委托出让人进行委托贷款的管理服务的内容包括但不限于对委托贷款资产及借款人资金 usage 情况进行监控；对委托贷款进行催收及清收；在借款人违约的情况下宣布贷款提前到期并要求借款人提前清偿；要求担保人代偿；判断是否接受借款人的提前还款，对借款人、担保人提起诉讼；处置担保物；保存档案等。

20. 基础合同提前还款：委托贷款期限内，借款人提前还款的，受让人授权汇富公司同意接受提前还款并代为收取提前还款的全部款项。届时汇富公司应至少在提前到期日前 1 个工作日通知受让人委托贷款提前到期日期，并在贷款到期后 3 个工作日内依据[7.6%]的预期收益率和实际持有债权资产日期计算并支付受让人到期应得款项。委托贷款资产的全部资金收益扣除向资产受让人支付的到期应得款项后的剩余金额为汇富公司收取的服务费。

21. 借款人逾期处理：任何本息逾期情况下，汇富公司根据受让人的授权管理职能，有权代表资产受让人宣布贷款提前到期，要求借款人提前清偿全部本金及利息，及要求保证人承担保证责任。届时出让人应至少在提前到期日前 1 个工作日通知受让人委托贷款提前到期日期，并在收取借款人或保证人支付的款项后的 3 个工作日内依据[7.6%]的预期收益率和实际持有债权资产日期计算并支付受让人到期应得款项。委托贷款资产的全部资金收益扣除向资产受让人支付的到

期应得款项后的剩余金额为汇富公司收取的服务费。

受让人收益示例：

汇富公司转让其委托贷款资产本金 9,000,000 元，该资产到期产生的本息收益共计 9,698,000.00 元，资产转让总价款为 9,000,000 元，汇富公司收取的委托贷款管理服务费用总额为 74,800.00 元。

2014 年 1 月 29 日，赵先生出资 170,000 元，成功受让了持有期为 328 天（2014 年 1 月 29 日至 2014 年 12 月 23 日）的部分该等委托贷款资产。

则赵先生到期应得款项为 = (资产本息收益 - 服务费总额) × 赵先生出资金额 (本金) ÷ 资产转让总价款，即 $(9698000.00 - 74800.00) \times 170000 \div 9000000 = 181771.56$ 元。

赵先生的预期收益率为：(到期应得款项 - 出资金额) ÷ 赵先生出资金额 ÷ 持有期 × 360，即 $(181771.56 - 170000) \div 170000 \div 328 \times 360 = 7.6\%$ 。

中国平安集团成员

第四章 相关方介绍

一、 借款人情况介绍

苏州协信圆融房地产开发有限公司(以下简称“苏州协信圆融”)成立于 2009 年 11 月。注册地为苏州工业园区万盛街 8 号圆融大厦 19-20F, 注册资本(实收资本) RMB36,255 万元, 许可经营项目: 房地产开发经营, 一般经营项目: 工程建设咨询服务及管理。

房地产二级开发资质, 目前主要从事苏州青剑湖阿卡迪亚项目的房地产开发项目。公司目前资产规模 41 亿元, 公司法定代表人及董事长为吴旭先生。公司的股东为重庆远泽投资顾问有限公司(协信集团 100%持股)和苏州圆融发展集团有限公司。

二、 出让人情况介绍

深圳平安汇富资产管理有限公司是中国平安保险(集团)股份有限公司旗下公司, 于 2012 年注册成立于深圳市。

平安汇富顺应了市场对资产管理业务的巨大需求和我国“十二五”规划的政策导向, 借鉴平安成熟的资产管理经验和国内先进的运营平台, 建立了一支由优秀的海外人才与平安本土优秀管理人才相结合的专业化管理团队, 充分利用平安集团的综合金融优势, 创新资产管理业务模式, 致力于打造中国领先的资产管理公司。

平安汇富的业务范围包括: 受托资产管理、投资咨询、企业管理咨询、信息

咨询、股权投资、投资兴办实业（具体项目另行申报）；市场营销策划、企业重组策划。（以上均不含限制项目）。

三、 保证人情况介绍

深圳平安投资担保有限公司是中国平安保险（集团）股份有限公司旗下的一家从事担保业务的专业子公司，注册成立于 2012 年 10 月 16 日。自成立以来，公司始终以安全性、盈利性和流动性为经营原则，在平安集团的综合金融整体战略下，通过金融创新产品的设计，建立了市场化运作的可持续审慎经营模式。公司的主要业务包括个人、小微企业和金融创新产品的投资担保服务。截至目前，已经形成了稳健的业务经营模式和成熟的产品运作流程，有效地支持实体经济中金融服务不足的市场主体的发展，配合了平安集团综合金融和金融创新理念的有效实施。

公司以保护投资者安全为第一要义，实行“岗位分离、部门制约、流程监控”的运作机制，将担保业务按流程分解，按照登记、调查、审核、决策、监测及风险处置等不同岗位分别运作，形成了完善的风险治理机制，并凭借严谨的客户资信评估体系和多层次的反担保组合等核心手段来管理和控制风险。

依托平安集团的强大资源，深圳平安投资担保公司竭诚为投资人提供安全、稳健的投资担保服务。

第五章 信息披露

陆金所根据本说明书的各方当事人的授权进行相关信息披露。

一、 信息披露的形式

各信息披露责任人授权陆金所向受让人进行信息披露,披露的形式包括但不限于电子邮件、在陆金所网上发布公告、书面信函等。

二、 信息披露的内容

1. 事件通知

(1) 转让确认通知

当受让人与汇富公司(出让人) 双方经陆金所网络平台通过网络在线点击的方式订立转让协议后, 汇富公司通过陆金所向受让人进行通知, 通知内容包括受让人拟受让的委托贷款资产金额、转让生效日等。

(2) 转让取消通知

转让生效日前, 因各种原因导致委托贷款资产转让不成功的, 汇富公司应通过陆金所通知受让人, 通知中应说明转让不成功的原因。

(3) 资金支付通知

当还款资金到达受让人陆金所账户后, 汇富公司通过陆金所通知受让人, 包括应分配给受让人的本息及其他费用总额、还款资金来源等。

2. 临时通知

在转让交易运作过程中发生借款人提前还款、提前宣布贷款到期、借款人破产清算等可能对受让人权益产生重大影响的事件时, 汇富公司应通过陆金所通知受让人。

第六章 风险提示

一、 信用风险

如果本说明书项下的借款人因经营不善、资金周转不灵或主观故意而出现无法或未能正常还款的情况，受让人有可能受到损失。

尽管汇富公司提供委托贷款的管理服务，但仍有可能因为借款人、担保人的违约或破产使得债权资产无法全部清偿，受让人自行承担委托贷款债权本金及收益无法收回的风险。

二、 延期风险

在委托贷款到期日，当借款人未足额还款时，出让人将根据受让人的授权使用出让人认为适当的方式对借款人进行追索（包括但不限于仲裁和诉讼），或者要求保证人履行连带保证责任从而进行代偿，在此过程中，受让人有可能延期收到相关款项。

三、 操作风险

1. 不可预测或无法控制的系统故障、设备故障、通讯故障、停电等突发事件将有可能给受让人造成一定损失。因上述事故造成交易或交易数据中断，恢复交易时以事故发生前系统最终记录的交易数据为有效数据；

2. 由于受让人密码失密、操作不当、决策失误、黑客攻击等原因可能会造成受让人损失；

3. 网上交易、热键操作完毕，未及时退出，他人进行恶意操作将可能造成受让人损失；

4. 由于受让人未能及时主动了解委托贷款资产的转让信息，或由于通信故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响，可能导致受让人无法及时做出合

理决策，造成受让人损失；

5. 委托他人代理交易，或长期不关注账户变化，可能致使他人恶意操作而造成受让人损失。

四、 其他风险

1. 由于自然灾害、战争、法律法规或政策等无法避免或无法控制的因素的出现，将影响市场的正常运行，从而导致还款资金损失，甚至影响该委托贷款资产转让的受理、运行、偿付等的正常进行；

2. 因宏观经济形势或有关法律、法规及相关政策、规则发生变化，可能引起价格等方面的异常波动，受让人有可能遭受损失。

以上并不能揭示从事交易的全部风险及市场的全部情形。受让人在做出交易决策前，应通过陆金所公布的信息及其他相关公告了解拟交易资产的风险收益特征，并根据自身的交易目标、风险承受能力和资产状况等谨慎决策，并自行承担全部风险。