

钜洲福晟财富中心 契约型基金

风险揭示

尊敬的投资者：

投资有风险，当您认购或申购本基金的基金份额时，可能获得投资收益，但同时也面临着投资风险。您在作出投资决策之前，请仔细阅读本风险揭示书和基金合同，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑基金存在的各项风险因素，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

根据有关法律法规，基金管理人特作出如下风险揭示：

- 基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用本基金财产，但不保证基金财产本金不受损失，也不保证一定盈利及最低收益。
- 基金管理人依据基金合同约定管理和运用基金财产所产生的风险，由基金财产及投资者承担。
- 本基金具有收益中等、风险中等的风险收益特征。
- 本基金募集的资金主要用于通过基金管理人指定的银行向福建讯荣房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）发放委托贷款或通过投资信托计划、证券公司资产管理计划、基金公司特定客户资产管理计划、在基金业协会登记的私募投资基金管理人发起设立的有限合伙企业等基金管理人认可的方式对项目公司进行债权投资。本基金在投资运作过程中面临的风险，主要来自本基金特定投资对象及特定投资方式所产生的风险等，详情请仔细阅读基金合同的“风险揭示”章节。
- 本基金存续期限预计为自本基金成立之日起24个月，但根据本基金的收益退出情况，基金管理人有权延长本基金存续期限，也有权在本基金自成立之日起满12个月后，提前终止本基金。
- 如本基金存续期届满最后一日为节假日，则本基金结束日期顺延至下一工作日，但本基金收益计算截止至投资期届满之日。
- 本基金根据基金份额的不同将基金份额分为A₁级份额、A₂级份额、A₃级份额：所有份额投资期为该期份额投资起始日起18个月，但根据本基金的对外投资情况，基金管理人有权延长各期投资期，也有权在份额投资期满12个月后，提前终止所有份额的投资期。所有份额根据投资金额及预期收益分配安排的不同分成A₁级份额、A₂级份额、A₃级份额、A₄级份额四个级别。
- 在本基金存续期内，基金份额持有人将面临资金不能退出带来的流动性风险，根据实际投资运作情况，本基金有可能提前结束或延期结束，基金份额持有人可能因此面临委托资金不能按期退出等风险。
- 本基金的成立需符合相关法律法规、基金合同等的规定，本基金可能存在不能满足成立条件从而无法成立的风险。
- 投资者知晓基金管理人或其关联方管理的其他投资产品与本基金在投资范围上可能存在重叠或交叉，基金管理人并不保证本基金投资的产品在投资收益或投资风险方面会优于基金管理人及其关联方管理的、投资范围与本基金存在重叠和交叉的其他投资产品。基金管理人或其关联方管理的其他投资产品未出现投资损失或投资收益未达预期的情况，并不意味着本基金不会出现投资损失或投资收益未达预期的情况。基金份额持有人不得因本基金投资收益劣于基金管理人及其关联方管理的其他类似投资产品，而向基金管理人提出任何损失或损害补偿的要求。
- 基金管理人在法律法规及基金合同规定的范围内履行义务，并为投资者提供标准化服务，不提供投资咨询等个性化服务。
- 投资者需按照基金合同约定承担相关费用，包括但不限于管理费、托管费等费用，详情请仔细阅读基金合同“基金的费用与税收”章节。

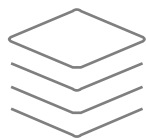
● 钜洲福晟财富中心契约型基金是个怎么样的产品？

以百强房企福晟集团为强大交易对手
风险低、收益高的优质房地产项目



Part 1

项目要素



基金名称	钜洲福晟财富中心契约型基金
交易对手	福州福晟集团
基金规模	总共10亿，分3-4期募集。
最低认购金额	100万元起，超出部分以10万元的整数倍递增。
资金用途	10亿用于项目后续开发（内部装修、增容补差款等）。
还款来源	项目销售回款；福晟集团内部资金调配
分配方式	按季度分配收益，到期兑付本金。

投资人预期收益人				
期限	100万（含）-300万	300万（含）-600万	600万（含）-1000万	1000万（含）以上
12+6月	9.8%	10.2%	10.6%	11.0%



JP INVESTMENT

交易结构

规模10亿，期限：12月+6月

实际控制人潘伟明夫妇



债权担保

钜洲福晟财富中心契约型基金

100%股权质押

发放委托贷款

投后管理



福建迅荣房地产开发有限公司

用于增容补差、内部装修款等。

在建工程抵押

福晟财富中心



JP INVESTMENT

风控措施



● 股权质押

项目公司100%股权质押。
关联公司阶段性100%股权质押。待项目增容手续完成后，在建工程抵押（不迟于2015年底）

● 账户监管

项目公司账户监管，证、章、照监管、董事会委派1名
网签手续暂时由基金方掌控

● 两项担保

福晟集团担保、实际控制人夫妇无限连带担保责任



JOYLAND ASSETS

钜洲资产

敬业专业 · 尽心尽责



还款来源分析

第一还款来源：项目自身销售还款

福晟财富中心项目的办公和商业全部可以分割销售，面积从70-200平米不等，是福州市中心少见的可分割销售类商业项目，总体销售金额约为20亿。

序号	项 目	面积 (m ²)	单价 (元)	总额 (万元)	备 注
1	办公	43,818	38,000	166,510	销售主力面积为75平米
2	商业	1,054	200,000	21,084	100平米左右
3	车位	147	700,000	10,290	个数
4	总可售面积	44,873	销售收入合计	197,884	总可售面积不含车位面积





还款来源分析

第二还款来源：福晟集团内部资金调配

福晟集团已经在上市最后关头（最迟今年），一旦上市后资金调配能力更加可靠。

福建福晟集团合并现金流表					
制表单位：福建福晟集团					
	项目	2015年	2016年	2017年	小计
筹资活动	借款现金流入	623,780.00	604,080.00	361,580.00	1,589,440.00
	筹资活动现金流入小计	623,780.00	604,080.00	361,580.00	1,589,440.00
	还款现金流出	393,946.00	416,680.00	342,290.00	1,152,916.00
	财务费用	64,927.91	61,382.12	48,665.08	174,975.11
	筹资活动现金流出小计	458,873.91	478,062.12	390,955.08	1,327,891.11
	筹资活动净流量小计	164,906.09	126,017.88	(29,375.08)	261,548.89
销售活动	1、地产	713,387.57	860,400.75	822,008.17	2,395,796.49
	2、建筑	1,799,850.24	2,020,308.59	2,285,875.08	6,106,033.91
	销售活动现金流入	2,513,237.81	2,880,709.34	3,107,883.25	8,501,830.40
	销售成本	2,140,377.08	2,288,631.50	2,130,448.42	6,559,456.99
	销售费用	17,834.69	21,510.02	25,550.21	64,894.92
	管理费用	32,266.25	37,411.11	43,298.92	112,976.28
	税费成本	130,946.29	151,725.53	175,551.14	458,222.96
	销售活动现金流出小计	2,321,424.31	2,499,278.16	2,374,848.69	7,195,551.15
	销售活动净流量小计	191,813.50	381,431.18	733,034.56	1,306,279.24
销售活动+筹资, 净现金流量小计		356,719.59	507,449.06	703,659.48	1,567,828.13
销售活动+筹资, 累计净现金流小计		356,719.59	864,168.65	1,567,828.13	





Part 2

交易对手

福晟集团



福晟集团2004年在福州起步，经过7年的快速发展，已成为一家以房地产开发为龙头，横跨建筑施工、建材生产、城市运营、物业管理等领域的大型综合性集团，拥有包括**福建六建集团**等百余家子公司，员工规模超过5000人。集团年收入超过**280亿**，总资产达**250亿元**。

截至2015年，福晟集团品牌价值逾**50亿元**，“中国民营企业500强”排名**第221位**，位列“福建民营企业**十强**”。地产板块跻身“全国地产百强”**第60位**，建筑板块位居“中国建筑承包商80强”**第45位**。全集团各个业务板块优势互补、上下联动！

自成立以来，福晟集团已成功开发集团已成功开发住宅、商业、办公等多种业态，业务横跨**福州、长沙、郑州、天津、成都、漳州、淮安**等八省十市，总建筑面积达**800多万平方米**。成功将“**福晟·钱隆**”系列品牌立于业内，成为福建省地产行业的龙头开发商！



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/978002112042006025>