

## 安信·安颐养老消费集合资金信托计划

### 产品说明书

#### 一、信托计划要素

- 名称：安信·安颐养老消费集合资金信托计划
- 规模：总规模 30 亿元，可分期募集，由合格个人或机构投资者以现金认购，后续募集的信托受益权与首期信托受益权同时到期。
- 期限：信托计划预期存续期限 20 年，各期信托计划每满 24 个月开放赎回，受益人可于开放日赎回或信托到期终止之日退出。
- 预期收益率：本信托计划首两年预期基准年化收益率为 6.5%，每满两年公布次两年预期收益率。
- 信托利益分配方式：受益人按照信托合同约定享有信托受益权所获得的利益，包括现金形式信托利益和消费权益。其中，消费权益包括在符合信托文件约定的前提下优先获得养老社区入住权及/或颐养健康服务的权利和享有养老消费价格优惠的权利。
- 现金形式信托利益的分配：于每期信托计划成立日起满 6 个月之日，受托人按预期基准收益率向受益人进行首次信托收益分配；每期信托计划成立日起每满 12 个月及信托计划终止之日，受托人向受益人分配基准收益及浮动收益。
- 消费权益：在受益人持有信托受益权期间，受益人本人或其指定第三方（即养老服务对象）在上海市颐和苑老年服务中心，每 300 万份额可优先获得享有一个房间（根据具体房间大小有一到两个床位）的优先入住权；受益人本人或其指定第三方（即养老服务对象）同时也享有公布的其他养老服务消费的优惠权。
- 信托计划资金运用方式：本信托计划通过投资资产组合配置，从而平衡信托计划整体的流动性及收益性。具体资产配置方案包括但不限于：（1）短期融资券、中期票据、公司债、企业债及其他信用债等资产，银行存款、国债、央行票据、政策性金融债、货币市场基金、股票及公开募集的证券投资基金等；（2）信贷资产、信托贷款、应收账款、各类受（收）益权、非上市公司股权等。
- 最低认购金额：信托受益权单笔认购金额不低于人民币 300 万元，可按 1 万元的整数倍增加。受托人有权根据发行情况调整最低认购金额。

- 信托收益来源：信托收益来源为受托人将信托财产组合运用投资所获投资收益向受益人进行信托本益分配。

## 二、项目合作方简介

### 1、颐和苑

颐和苑是一所政府扶持的非营利性民办高端养老机构，坐落于朱泾镇金石北路 7666 号，于 2015 年 10 月正式对外营业。一期占地约 63.3 亩，总建筑面积 34,367.6 平方米，提供总数 858 张床位，其中养老院床位 392 张，养护院床位 466 张（含护理院 90 张床位）。同时配套 150 亩果园生态林，并有机划分打造数个自然主题生态活动区。

该机构通过联合丹麦著名慈善养老机构“丹麦执事家园（简称 DDH）”合作管理，引进被称为“世界最幸福的老年人”所在国度——丹麦的养老理念和养老模式，为中国老年人提供高端养老服务。颐和苑倡导以“幸福养老”为核心理念，构筑“安全、清晰、舒适、活力”的管理体系和法式典雅的庄园风格。以“家”为目标管理，“田园”为生活环境，将中华民族传统的居家养老和新兴的机构养老的优势集聚在一起并融入高端住宅概念，实行居家型养老、疗体式护理，为老龄朋友的居住空间营造“奢与适”的完美体验。

### 2、福寿康

福寿康居家康复护理服务机构成立于 2011 年，是国内首家从国外引进居家介护服务模式，为老、弱、病、残人士提供全方位的康复护理、临床护理、长期照护、床上洗浴、中医推拿保健等服务的综合性专业机构。福寿康秉承“全程康护，福寿安康”的服务理念，着力打造康复护理服务的专业品牌，经过多年深耕拓展，已成为上海市社区养老和居家养老服务行业的领航者，业务主要分为“医、养、康、护”四大板块，作为上海市“高龄老人医疗护理保障计划”及“长期护理保险制度”第一批试点机构和上海市医保定点单位。

### 3、爱照护

爱照护成立于 2007 年，由资深介护、健康和服务运营管理专家，一线为老服务人员和 IT 技术人才组成。自成立至今，爱照护已发展成为业内唯一集运营管理、护理服务、IT 技术于一体的跨界团队。爱照护始终以“更低成本、更好服务”为目标，以提高老人在失智失能阶段尊



严和生活质量为使命。旗下的介护、健康专家拥有丰富的需求评估、照护计划制定和照护服务实施等实践经验，在除参与日常工作外，还肩负科学研究任务。一线护理人员则由生活照料和专业介护两类专业人员组建，科学分工，规模以社区居家服务对象人数配置，并兼顾日间照料、短期寄养、长期托养人力需求。介护人员均拥有中级职称，年轻富有朝气，具备优秀的专业技能，确保每位老人都能享受最优质的照护服务。爱照护团队还借助 ICT 技术，采集、挖掘、分析照护过程中的核心数据，解决服务需求与合理投送之间的关系，实现服务精准化、管理可视化、流程标准化，最大程度的提高服务效率，降低服务成本。

### 三、项目亮点

- **稀缺养老资源：**颐和苑是市场上极少有的非营利性高端养老院之一，非营利性除了指营利不能作为投资分红之外，其定价还必须接受政府指导。这样的高端养老机构性价比极高，其床位是典型的稀缺资源。
- **金融与养老结合：**通过金融产品的投资，获取长期稳定的资金回报。结合高性价比的养老服务，投资回报可有效补充养老资金。现金收益和养老权益相结合，一站式服务，有效解决养老问题。
- **安全方便灵活：**资金由专业机构稳健投资，定期开放可赎回，资金使用灵活。在持有期间可根据需要随时享受高端养老院的入住权，免排队免高额会费。
- **全维度照护：**除高端养老机构外，还整合居家及社区养老服务，有效覆盖从退休到临终整个养老周期的照顾与关怀。

### 四、风险控制措施简介

- 根据前期调研及商谈情况，信托计划与具有良好合作关系的养老服务公司签订合同，锁定合作期限及服务成本；同时，选择有自有物业的养老服务公司进行合作，通过轻资产运营有效降低合作成本。
- 信托计划将预留至少 10% 的信托资金，投资短期高流动型金融产品，保证信托计划日常运营中所需的流动性安排：信托资金可用于购买国债、低风险的政府债和企业债，以及货币市场基金、资金拆借市场、优质公司股权债权等。
- 针对赎回、兑付的流动性风险采取三种措施来进行防范风险，分别为：



1. 大额赎回机制：当受益人于赎回申请日提出的净赎回申请对应的信托单位份数（即当日全部赎回申请对应的信托单位份数扣除当日认购申请对应的信托单位总份数的余额）超过前一日存续的该期信托单位总份数的 15%时，即触发大额赎回机制。当出现大额赎回情形时，受托人可以根据届时信托计划的运作情况决定全额或部分赎回。
  2. 设定投资节点表：对于信托计划的投资资产设立时间节点表，根据不同项目情况安排部分投资资产的到期日 $\leq$ 信托计划到期日。
  3. 保持短期流动性资产和中长期资产的配置比例，做到收益性和流动性的匹配。三种措施来进行防范风险。
- 前期进行长期的尽调及观察，通过对各类养老服务运营商进行横向及纵向比较，择优进行选择；建立养老服务第三方评判机制或引入第三方专业监督机构，倾听养老服务对象的意见及建议，注重沟通协调，建立服务机构和居民的沟通协调机制，协助养老服务对象处理社区内发生的各类纠纷。

## 五、安信信托简介

安信信托股份有限公司（股票代码 600816，以下简称安信信托）

- 中国唯一一家上交所上市的信托公司，也是目前国内市值最高的信托公司；
- 自 2014 年起，连续三年 ROE（净资产收益率，衡量企业盈利能力的核心指标）全行业排名第一；
- 2017 年信托业务收入 52.8 亿元，全行业排名第一，净利润 36.68 亿，全行业排名第二；
- 主体信用等级 AA+、评级展望为稳定，信托业协会评级 A 级，信披评级 A 级，监管评级为 A- 级；均为各类评级最高级；
- 首批纳入 MSCI 新兴市场指数，入选福布斯 2017 亚洲最佳两百强企业；
- 2017 年度最佳信托公司-凤凰网；
- 2017 年度杰出信托公司-金融界；
- 2017 年投资客户满意度最佳信托公司-财经/北京大学光华管理学院；
- 2017 年度企业社会责任典范奖-中国财经峰会；
- 2017 年度锐意进取信托公司-证券时报

本认购说明书为推介材料,其相关内容以“安信·安颐养老消费集合资金信托计划”项下信托文件的内容为准。