

苏州信托有限公司 理财产品之 苏信理财·瑞城 C1713 集合资金信托计划三期推介资料

信托计划概要

| | |
|----------|-------------------------------------------------|
| 信托计划名称 | 苏信理财·瑞城 C1713 集合资金信托计划 |
| 信托计划规模 | 不超过 5 亿元，可分期发行，三期规模不低于 1000 万元，不超过 1.5618 亿元 |
| 信托计划期限 | 总期限为 24 个月，受托人有权提前终止或延期终止 |
| 信托资金运用 | 向泰兴市和福置业有限公司（以下简称“和福置业”）分期发放项目贷款，用于泰兴汇福苑项目的开发建设 |
| 信托收益主要来源 | 和福置业支付的贷款利息收入 |
| 受益人预期收益 | |

| 受益人类型 | 期限 | 认购规模 | 预期年化收益率 |
|--------|-------|-----------------------|---------|
| 3-B1 类 | 18 个月 | 300 万元以下 | 6.3% |
| 3-B2 类 | 18 个月 | 300 万元（含）以上-600 万元以下 | 6.5% |
| 3-B3 类 | 18 个月 | 600 万元（含）以上-1000 万元以下 | 6.7% |
| 3-B4 类 | 18 个月 | 1000 万元（含）以上 | 6.9% |

信托利益分配 信托计划成立每满一年分配一次，信托终止清算分配
备注：信托计划期满 6 个月之后，借款人可提前归还部分信托贷款本金；信托计划期满 12 个月之日，借款人需累计归还 40%信托贷款本金，利随本清

信托计划推介期 2017 年 10 月

信托资金投资运用

信托计划资金以受托人的名义用于向和福置业分期发放项目贷款，用于泰兴汇福苑项目的开发建设。

项目风险防范措施

- 1、和福置业以其合法拥有的泰兴市根思路北侧、拱极路西侧【不动产权证编号：苏（2017）泰兴市不动产权第 0016194 号】的国有土地使用权提供最高额抵押担保。
- 2、江苏和福房地产开发有限公司出具《担保函》，按其出资比例为和福置业的贷款本息偿付义务提供连带责任担保。
- 3、融创房地产集团有限公司出具不可撤销承诺函，为和福置业的贷款本息偿付义务提供保证。

借款人简介

泰兴市和福置业有限公司成立于 2017 年 05 月 04 日，注册资本为 2000 万元，由上海融创房地产开发有限公司和江苏和福房地产开发有限公司分别出资 51%和 49%组建成立，注册资本金已全部到位。注册地址：泰兴市河失镇新华南路 89 号，公司类型为有限责任公司。该公司系专为开发泰兴汇福苑项目而成立的公司。

截至 2017 年 5 月，公司总资产 3.14 亿元，总负债 2.94 亿元。

担保方——融创房地产集团有限公司

融创房地产集团有限公司（以下简称“融创集团”）成立于 2003 年 1 月 31 日，原名天津融创置地有限公司，由天津顺驰发展有限公司和天津市政投资有限公司共同组建，初始注册资本为 2 亿元，其中天津顺驰和天津市政各持股 50%。2015 年 10 月，经公司股东会决议，公司更名为现名。

经过多轮增资和股权变更，截至 2015 年 12 月 31 日，公司注册资本增至 100 亿元，实收资本 70 亿元，融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）通过天津融创不动产投资管理有限公司（持有 27.8%公司股份）、天津启威汇金不动产投资管理有限公司（持有 14.41%公司股份）、天津盈资汇金物业管理有限公司（持有 14.03%公司股份）、天津鼎晟聚贤物业管理有限公司（持有 18.3%公司股份）、天津聚金物业管理有限公司（持有 15.07%公司股份）、天津卓越物业管理有限公司（持有 10.39%公司股份）持有公司 100%股权。由于孙宏斌先生通过融创国际投资控股有限公司（BVI）持有融创中国 46.76%的股权，故公司的最终实际控制人为孙宏斌先生。

公司经营范围为房地产的开发与销售，公司具有房地产一级资质，主要从事精品住宅的开发，产品业态除了住宅外还包括附属及配套商业等，系融创系在境内的最主要运营载体。目前，公司已进入北京、天津、上海、重庆、杭州等核心一、二线城市，累计开发物业建筑面积超过 1608 万平方米。融创集团为 2015 年中国房地产开发企业综合实力 10 强，2016 年中国房地产开发企业综合实力第七名，外部评级 AAA。

截至 2016 年 12 月，公司总资产 2669.63 亿元，总负债 2314.97 亿元。

担保方——江苏和福房地产开发有限公司

风险提示：本资料仅作为推介之用，不作为具有法律效力的正式文件。详情请参阅本信托计划的资金信托合同、信托计划说明书、认购风险申明书和公告文件

江苏和福房地产开发有限公司（以下称“和福房产”）成立于2010年2月24日，注册资本2000万，注册地址：泰兴市江平中路8号，公司类型为有限责任公司。经营期限至2030年2月23日。公司法人代表刘和生。拥有房地产开发二级资质（资质证书编号：泰州KF09091）。公司拥有专业的管理团队，各类中、高级技术人员和多支专业建筑施工队伍，技术力量雄厚，具备多种类型物业综合开发的能力。

公司集十五年房地产开发经验，不断总结，勇于创新，连续实现跨越式发展。公司坚持以商品房开发为主，适度发展经营性物业，涵盖中高端住宅、公寓、别墅、商业等多种物业形态。现已成功开发了丰苑小区、幸福家园、福星佳苑、福人居、吟福花苑、和福花苑、和福·香景苑、和福·襟江豪景苑、和福·溪枫苑等优质楼盘，累计开发总量约56万平方米。多次被授予“泰兴市优秀企业”、“年度优秀楼盘”等荣誉称号。

截至2017年5月，该公司总资产5.03亿元，本年实现房地产经营收入10.71亿元，实现净利润1.21亿元。

用款项目介绍

泰兴汇福苑项目，位于泰兴市泰兴镇，属于城市的市区范围，西至江平路，东至拱极路，南至根思路，距离传统成熟核心仅0.8KM。总用地面积：68120 m²，建筑用地面积：61166 m²，容积率：>1.0且<2.0，建筑密度：<28%，绿地率：>30%，限高：≤80米（建筑最高高度）。总建筑面积：153280 m²；地面建筑面积：131655 m²，其中计容面积122190 m²；地下建筑面积（不计容）：21625 m²。共建设7栋洋房、7栋高层、2栋安置房及4栋商业。项目总投资8.46亿元。本项目2017年4月30日正式开工建设，预计2017年9月开始开盘，2017年12月主体结构封顶，2018年11月全部工程竣工验收。

投资风险分析

受托人承诺管理信托财产时恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务。但在管理、运用、处分信托财产过程中，可能会遇到各种风险，包括法律和政策风险、信用风险、流动性风险、担保风险、信托计划提前或延期终止风险、管理风险和其他风险。针对上述风险，信托计划拟采取以下几方面的应对措施：

- 1、受托人将谨慎分析、研究各期拟投资项目，审慎选择投资标的，并严格按照内部决策审批流程对信托计划的投资运用进行监控。
- 2、信托募集资金由保管银行保管，以相关担保手续办理完毕作为受托人放款的前提条件。
- 3、信托计划引入商业银行作为信托计划资金的保管机构，确保信托计划资金按照信托计划文件的要求进行运用。
- 4、受托人组建管理团队进行项目后续管理，发挥专业管理优势，保证信托计划资金封闭运作，保障受益人利益最大化。
- 5、信托计划设立受益人大会制度，保障受益人的合法权利。受托人在信托计划管理过程中，严格遵守本信托合同的规定和有关法律、行政法规、部门规章的规定，及时进行信息披露，保障受益人的权益。

尽管受托人已采取了以上有效风险控制措施，但并不保证以上措施可以覆盖本信托业务中所有风险。

产品特点

合法设立：苏州信托是经中国人民银行批准、合法经营信托投资产品的特许经营机构；本信托产品是依法设立的，履行了相关法律手续。

制度保证：根据《中华人民共和国信托法》，信托公司管理、运用和处分信托资金而形成的资产不属于信托公司的资产，不受信托公司本身资产负债状况的影响，即使信托公司破产也不会累及信托财产。受托人管理信托财产时也采用分别管理、分别记账的原则，与受托人固有财产相分离，充分保障委托人意愿和受益人利益的实现。

收益来源：本信托计划的收益主要来源于和福置业支付的贷款利息收入。

流动便捷：根据信托原理，经受托人审核同意并登记，受益人可办理信托受益权转让手续，也可依法继承，具有流动性。

受托人简介

苏州信托有限公司是经中国银行业监督管理委员会批准设立的具有独立法人资格的非银行金融机构。其前身是苏州市信托投资公司，最早于1991年4月经中国人民银行批准设立。2002年重新注册登记。截止目前，公司注册资本金12亿元人民币，第一大股东为苏州国际发展集团有限公司，持股比例70.01%。苏州信托秉承“受人之托，代人理财”的宗旨，以“独具特色的财富受托人”为愿景，紧紧抓住苏州经济高平台快速发展的良好机遇，为苏州城市建设提供优质的金融支持，为客户提供特色化的信托产品和综合的理财服务。

2003年以来苏州信托已成功推出了苏嘉杭高速、苏州博物馆新馆、苏州殡仪馆、苏州疾控中心、高铁车站等多种类型的信托计划，形成了恒源城市发展基金系列、农利丰政府系列、宝利政府系列、恒润政府系列、瑞城房产系列、锦城房产系列、华实财富管理系列、价值成长股票收益权投资系列、价值均衡股票收益权投资系列等，投资领域涉及基础设施、房地产、证券，以及PE等，所有到期的信托计划已经顺利终止清算，存续的信托计划已全部按期进行了收益分配。至2016年底，苏州信托累计实收信托资金规模2801.36亿元，在管理的存续信托资产957.85亿元。

● 苏州信托有限公司 400-886-3558、0512-65209888

● 苏州信托有限公司 WWW.TRUSTSZ.COM

E_mail: service@trustsz.com

风险提示：本资料仅作为推介之用，不作为具有法律效力的正式文件。详情请参阅本信托计划的资金信托合同、信托计划说明书、认购风险申明书和公告文件