

# 苏州信托有限公司 理财产品之 苏信理财·恒信 C1719 集合资金信托计划首期推介资料

## 信托计划概要

信托计划名称	苏信理财·恒信 C1719 集合资金信托计划
信托计划规模	总规模不低于 0.1 亿元且不高于 1.8 亿元，首期规模不低于 0.1 亿元，且不高于 1.5 亿元
信托计划期限	总期限 30 个月，本期信托期限为 24 个月
信托资金运用	以受托人的名义受让盐城兴北实业投资有限公司（以下简称“兴北实业”）持有的盐城市现代物流园开发有限公司（简称“现代物流园”）60%股权的收益权
信托收益主要来源	兴北实业支付股权收益权回购价款
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
1-A1 类	24 个月	300 万元以下	6.5%
1-A2 类	24 个月	300 万元（含）以上-600 万元以下	6.7%
1-A3 类	24 个月	600 万元（含）以上-1000 万元以下	6.9%
1-A4 类	24 个月	1000 万元（含）以上	7.2%

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

信托计划推介期 2018 年 3 月

## 信托资金投资运用

信托计划资金以受托人的名义受让兴北实业持有的现代物流园 60%股权的收益权，兴北实业将所得款项用于公司科技孵化区项目建设。由兴北实业按照约定回购上述股权收益权。

## 项目风险防范措施

盐城市亭湖区国有资产投资经营公司（以下简称“亭湖公投”）对兴北实业的回购义务承担不可撤销连带责任保证担保。

## 融资人简介—盐城兴北实业投资有限公司

兴北实业成立于 2015 年 8 月，注册资本 12.5 亿元，注册地址：盐城市区新华路 1 号 1 幢 14-15 层，法人代表贾干军。该公司股东为盐城市亭湖区人民政府。公司经营范围：市政基础设施投资、施工；普通货物仓储；酒店管理；企业财务管理；房屋租赁；商务信息咨询服务；物业服务；建材、水卫器材、金属材料、五金产品（除电动三轮车）、建筑工程机械、消防器材、综合作业车、日用品批发、零售；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权。

该公司为盐城市亭湖区科技孵化区资产运营的主要经营实体，截至 2017 年 9 月，公司总资产 15.15 亿元，总负债 9.17 亿元。

## 担保方简介—盐城市亭湖区国有资产投资经营公司

亭湖公投成立于 1993 年，注册资本 15 亿元。注册地址：盐城市亭湖区青年东路 53 号东亭国际商务中心 B 座 10 楼。公司法人代表周冲。公司股东为盐城市亭湖区财政局。公司经营范围：接受委托，经营公有产权，收取股息和红利，组织国有资产回收、拍卖和转让业务，负责筹集、投放和管理公有资产发展资金。

鹏元资信评估有限公司给予企业债券评级 AA，发行主体长期信用等级 AA，评级展望为稳定。

亭湖公投是江苏省盐城市亭湖区重要的区域开发公司，作为亭湖区城市基础建设主体。截至 2017 年 6 月，公司总资产 204.54 亿元，总负债 134.54 亿元。

## 投资标的简介—盐城市现代物流园开发有限公司

现代物流园成立于 2010 年 7 月，注册资本 15 亿元，注册地址盐城市开放大道 147 号第四层（7），实收资本 15 亿元，其股东为盐城市兴北实业投资有限公司和盐城市新洋投资有限公司，股权比例分别为 60%和 40%。公司经营范围：市政公用工程施工；普通货物仓储；普通货物配载；房屋租赁；物流信息咨询服务；建材、水卫器材、金属材料（国家有专项审批的项目除外）、五金交电（除电动三轮车）、工程机械、消防器材、专用作业车、日用品批发、零售。

截至 2017 年 6 月，公司总资产 62.23 亿元，总负债 40.18 亿元。

## 用款项目简介—科技孵化区项目

本信托计划募集资金将用于新洋科创园科技孵化区项目的建设，科技孵化区项目通过标准工业厂房的整体开发，择优引入市场前景良好、环保污染少的项目如电商平台、新材料、机械数控等科技型高层次项目，采取标准工业厂房的招租生产为主的

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

经营方式，为创业人才搭建孵化平台的同时对整个项目进行协调管理，形成小区域内的经济互补。

项目选址位于盐城市亭湖区新洋街道袁河村，用地面积 260 亩，其中，一期用地 82 亩，二期用地 96 亩，三期用地 82 亩。投资总额为 12.88 亿元，建设期为 3 年，自 2016 年 3 月前期准备至 2019 年 2 月竣工验收。

## 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、监管风险、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，并以相关担保手续办理完毕作为受托人放款的前提条件。同时，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。

2、受托人与交通银行股份有限公司江苏省分行、融资人签署《信托资金账户监管协议》，明确各期信托资金用于融资人科技孵化区项目建设。

3、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。

4、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：**兴北实业支付股权收益权回购价款。

**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。

## 加入信托计划方式

- **合格投资人：**加入本信托计划的委托人应为合格投资者。合格投资者，是指符合下列条件之一，能够识别、判断和承担信托计划相应风险的人：(1)投资一个信托计划的最低金额不少于 100 万元人民币的自然人、法人或者依法成立的其他组织；(2)个人或家庭金融资产总计在其认购时超过 100 万元人民币，且能提供相关财产证明的自然人；(3)个人收入在最近三年内每年收入超过 20 万元人民币或者夫妻双方合计收入在最近三年内每年收入超过 30 万元人民币，且能提供相关收入证明的自然人。
- **开立账户：**委托人（受益人）应提供银行个人活期结算账户作为信托分配账户。原有账户的可沿用，无账户的委托人应新开立。委托人为法人或其它机构的，可以提供对公银行账户。
- **缴款加入：**受托人根据金额优先、同等金额时间优先的原则安排委托人加入本信托计划。加入本信托计划的资金应是委托人合法所有的资金，委托人应为能够识别、判断和承担信托计划相应风险的合格投资者。
- **签署合同：**委托人缴款后，需携带有效证件、缴款凭证以及受益账号（个人活期结算账户、法人银行帐户）等资料，与苏州信托有限公司签订信托合同，加入信托计划。

● 苏州信托有限公司 400-886-3558、0512-65209888

● 苏州信托有限公司 [WWW.TRUSTSZ.COM](http://WWW.TRUSTSZ.COM) E\_mail: [service@trustsz.com](mailto: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、信托计划书说明书、认购风险申明书和公告文件