

华融·森城鑫信托贷款集合资金信托计划推介书

(第三期)

一、信托计划概况

1、**受托机构**：华融国际信托有限责任公司

2、**产品类型**：集合资金信托计划

3、**信托规模**：人民币 3.8 亿元，以实际募集金额为准

4、**信托期限**：24 个月

5、**投资门槛**：人民币 100 万元，并按 10 万元的整数倍增加

6、**预计投资收益**：

J 类信托收益权：预定期限为自每期募集完成之日起满 9 个月，规模 2000 万元，包括：

J1 类，认购金额 \geq 300 万元，投资者预期年化收益率【7.1】%；

J2 类，定向合格投资者发行；

K 类信托收益权：预定期限为自每期募集完成之日起满 12 个月，规模 6000 万元，包括：

K1 类，认购金额 \geq 300 万元，投资者预期年化收益率【7.4】%；

K2 类，定向合格投资者发行；

L 类信托收益权：预定期限为自每期募集完成之日起满 18 个月，规模 6000 万元，包括：

L1 类，100 万元 \leq 认购金额 $<$ 300 万元，投资者预期年化收益率【7.7】%；

L2 类，认购金额 \geq 300 万元，投资者预期年化收益率【8】%；

L3 类，定向合格投资者发行；

M 类信托收益权：预定期限为自每期募集完成之日起满 24 个月，规模不高于 2.4 亿元，包括：

M1 类，100 万元 \leq 认购金额 $<$ 300 万元，投资者预期年化收益率【8.3】%；

M2 类，300 万元 \leq 认购金额 $<$ 800 万元，投资者预期年化收益率【8.6】%；

M3 类，认购金额 \geq 800 万元，投资者预期年化收益率【9】%；

M4 类，定向合格投资者发行。

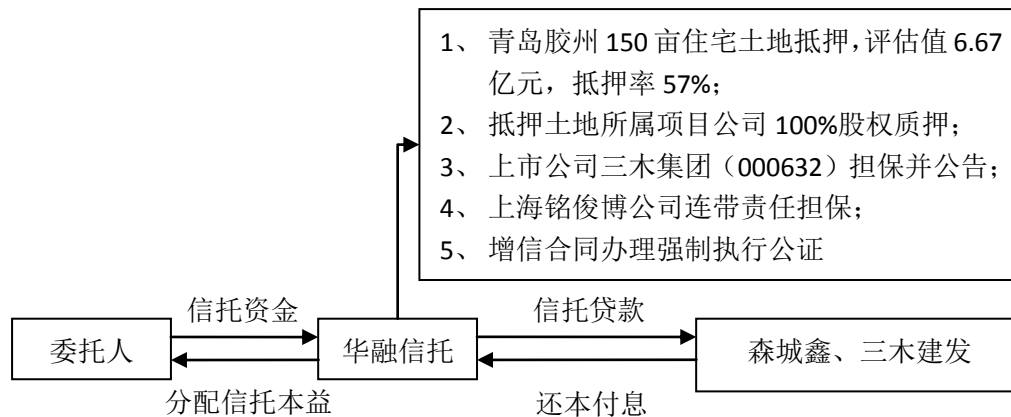
7、**收益分配**：按每年 5 月 20 日、11 月 20 日分配收益，到期偿还剩余本金及相应收益

8、**推介期**：2020 年 4 月 16 日—5 月 16 日（根据推介情况，受托人可提前或延后该推介期）

9、**资金运用**：青岛森城鑫投资有限责任公司及福建三木建设发展有限公司贸易业务采购的流动资金需求

10、**还款来源**：福建三木集团股份有限公司整体经营收入

11、交易结构与交易步骤：



二、信托计划主要特点及风险控制措施

● 热点区域住宅用地抵押，土地区位优势突出，利好因素众多

本项目抵押物为青岛胶州市约 150 亩住宅用地，评估值 6.67 亿元，抵押率约 57%，2 年期到期抵押率约 36%，青岛胶州市是目前青岛住宅不限购的区域之一，本项目抵押地块处于胶州市较热点区域、上合组织经贸示范区内，项目安全边际较高，保障性较强，同时利好因素众多：

1、**青岛流亭机场整体搬迁至胶州胶东国际机场**：新机场定位国际门户机场，最高等级 4F 的国际机场与北京首都机场同级，可起降空客 A380 等大型飞机。胶东国际机场目前已基本完工，计划 2020 年实现转场，该机场距离青岛老市区直线 40 公里，距离胶州市仅 20 公里，辐射带动胶州区域发展；

2、**青岛大学胶州校区**：该校区规划用地与本抵押地块仅一街之隔。青岛大学胶州校区项目是青岛大学与胶州市政府签约共建项目，总占地 3200 余亩，目前项目总体规划和一批土地单体规划已完成批前公示；

3、**胶州湾跨海大桥引桥**：引桥将胶州市与已建成的胶州湾跨海大桥直线相接，已于 2020 年 3 月通车，自胶州至青岛市区的驾车时间将降至半小时以内。

本地块区位优势突出，土地市场成交情况良好，资产变现流动性较强。同时，土地所属项目公司 100%股权质押，并将抵押、质押、保证等增信措施办理强制执行公证，增加极端情况下抵押资产处置时效性。

● 主板上市公司三木集团（股票代码：000632）提供担保

本项目融资企业青岛森城鑫投资有限公司为主板上市公司三木集团参股的子公司，上市公司为本次融资提供连带责任担保并已对外公告。

三木集团第一大股东为国有企业三联投资持有公司，持有上市公司 18.06%的股份。三

联投资公司第一大股东为福州开发区国有资产营运有限公司，持股比例 46.20%，为三联投资实际控制人。

● 风控措施完备

(1) 青岛森城鑫股东上市公司福建三木集团股份有限公司（股票代码：000632）提供连带责任担保并对外公告；

(2) 青岛森城鑫大股东上海铭俊博投资管理有限公司提供连带责任担保；

(3) 位于胶州市产业园区约 10 万平方米住宅用地土地抵押；项目期间，经华融信托评估、审批同意，可以不低于此价值的其他抵押物进行置换；

(4) 上述地块的项目公司青岛隆森房地产开发有限公司 100%股权质押。

三、借款人情况介绍

● 借款人及共同债务人为上市公司三木集团子公司，三木集团为国有背景老牌上市公司，信用良好

项目借款人青岛森城鑫投资有限责任公司（简称“森城鑫”）为上市公司三木集团参股子公司，项目共同债务人福建三木建设发展有限公司（简称“三木建发”）为上市公司三木集团（股票代码：000632）控股子公司，借款人及共同债务人经营业务主要为进出口贸易、城市基础设施建设等。

三木集团前身为成立于 1984 年 10 月的福州市经济技术开发区建设总公司，主要在福州范围内从事城市基础设施建设和开发业务。目前，三木集团是一家以进出口贸易和房地产开发（一级资质）为核心主业的上市公司。

截至 2020 年 1 月 16 日，三木集团总市值 28.96 亿，其中三联投资持有公司 18.06% 的股份，是公司的第一大股东。福州开发区国有资产营运有限公司持有三联投资 46.20% 股份。近年来，公司被评为：“中国外贸进出口企业 500 强”、“福建省百强企业”、“福建纳税 300 强”、“福建省著名商标”、“福建省最佳形象企业”等。截止 2019 年 9 月末，三木集团总资产 83.4 亿元，净资产 16.9 亿元，2018 年全年实现营业收入 70 亿元。

四、项目前期发行情况介绍

本项目第一期成立于 2018 年 4 月 19 日，第二期募集完成于 2018 年 4 月 27 日，合计规模 3.2 亿元，并于 2020 年 4 月 14 日全部提前偿清。项目运行期间内，企业按期偿付本金利息，我司按期向投资者分配收益及本金，项目运行情况良好。2020 年 4 月 16 日，启动本项目第三期募集。

五、受托人情况介绍

华融国际信托有限责任公司是一家实力雄厚的非银行金融机构，是中国华融资产管理股份有限公司在重组新疆国际信托投资有限责任公司基础上于 2008 年 5 月 19 日设立，注册资本金 30.36 亿元。借助其控股股东中国华融资产管理股份有限公司的网络优势及客户资源，秉持依法稳健的经营理念和完善的风险管控体系，华融信托业务经营已扩展至全国。

五、信托产品的认购及相关服务

1、信托理财产品查询

投资者可以通过以下方式获得更为详细的产品信息：

致电华融信托理财热线：**400-610-9969（全国）**

登录华融信托网站：**www.huarongtrust.com.cn**

2、信托产品购买

第一步：客户电话预约信托理财产品。预约产品遵循“**金额优先、时间优先、额满即止**”的原则。

第二步：客户在收到华融信托缴款通知后，将产品购买资金划至该项目的信托专户。

账户名称： 华融国际信托有限责任公司

开户行： 兴业银行深圳分行

账 号： 3370 1010 0101 1942 83

第三步：前往华融信托办公地点（北京市西城区金融大街 33 号通泰大厦 B 座 12 楼）办理产品签约手续。办理签约手续时，投资人需持以下有效证件：

（1）投资人为自然人的，需持投资人的有效身份证件（居民身份证、军官证、士兵证、护照、公安机关证明等）。

（2）投资人为机构的，需持营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证（原件和加盖公章的复印件）、授权委托书、代理人身份证和法定代表人身份证。

委托人应仔细阅读信托文件，认真填写《资金信托合同》应填事项，保证所填内容真实、准确，并签署《资金信托合同》、《风险申明书》。

投资人需明确信托收益划付账户，该账户在本信托财产最终分配前不得变更、取消。受益人为自然人的，需办理银行卡或提供卡号/账号作为信托收益划付账户；受益人为机构的，需提供受益人的开户银行和银行账号。

3、产品信息披露

本信托计划成立时，投资人可以通过华融信托网站（www.huarongtrust.com.cn）或与销售人员沟通的其它途径及时了解到产品成立信息。

本信托计划实施期间，华融信托将按季度制作《信托项目季度管理报告》，信托计划成立日起每季度结束后 20 个工作日内在公司网站或其他有效途径进行披露。

4、项目联系人

每一信托产品设有专门的产品经理，您可随时了解产品情况。

信托理财热线：400-610-9969（全国）

风险提示：

信托公司管理信托财产应恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务。信托公司根据信托计划文件约定管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。信托公司因违背信托计划文件、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由信托公司以固有财产赔偿；不足赔偿时，由投资者自担。请投资者充分认识投资风险，谨慎投资。

声明：本推介书仅为信托计划的简要说明，不作为任何法律文件，亦不构成任何要约或承诺，具体内容以信托计划说明书和信托合同为准。投资者在加入本信托计划前应仔细阅读信托计划说明书和信托合同。