

华澳·臻鑫123号（深业物流）集合资金信托计划简介

交易类型	工商企业类
信托规模	70000万元

信托结构要素

受益类别	预计存续期限		发行规模
A类	12个月		70000万元
受益类别	100万（含）-300万（不含）	300万（含）-1000万（不含）	1000万（含）以上
A类	9.0%	9.2%	9.3%

以上为预期收益率，此材料仅做宣传推介，具体条款以合同为准！

交易对手	<ul style="list-style-type: none"> ➢1、深圳深业物流集团股份有限公司（融资人） ➢2、深圳市宝能投资集团有限公司（担保人1）
担保措施	<p>保证担保：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢1、深圳市宝能投资集团有限公司提供连带责任保证担保； ➢2、宝能系实际控制人姚振华提供连带责任保证担保； <p>抵押：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢1、无锡市滨湖区太湖新城吴都路南侧、丰润道西侧、观顺路东侧土地（B地块，69,347.5㎡）为本信托计划提供抵押担保，抵押物价值预计15.6亿元，项目抵押率约为44.1%。
还款来源	<ul style="list-style-type: none"> ➢1、融资人租金收入及未来物业销售、经营收入； ➢2、抵押资产的处置价款； ➢3、担保人宝能集团的经营收入。
资金用途	信托资金用于向深业物流发放流动资金贷款，资金用于深业物流中心项目装修工程款支付及日常营运所需。
分配方式	按自然季度分配信托利益
保管银行	兴业银行

项目优势及相关风控措施

- ◆ **深圳龙头物流企业：**深业物流主要经营现代物流业务，是深圳市龙头物流企业及笋岗—清水河物流园区（深圳市六大物流园区之一，唯一位于深圳市区内核心位置的城市物流园）的核心企业，曾荣获国务院发展研究中心等机构颁发的“全国最大的多功能现代化商业化仓库区”和“全国设立最早规模最大的出口监管仓”证书，连续多年被评为深圳市AAA级资信企业。
- ◆ **无锡市中心土地抵押：**抵押物为国有商住土地，价值约15.9亿，抵押率约为44.1%，位于强二线城市无锡市滨湖新区太湖新城CBD核心区，距无锡市政府仅1公里余，拥有稀缺景观资源，区位优势明显。
- ◆ **宝能系实力担保：**担保人宝能投资及其实际控制人姚振华先生旗下拥有钜盛华和前海人寿，总资产规模大，经营获现能力强，经营活动现金持续多年为净流入，并且与较多大型银行合作较为深入，在投资经营过程中能够获得大量外部资金的支持，融资渠道较为畅通，信用记录良好，筹资能力强。

认购事项

- ◆ 本信托推介期为2018年4月—2018年12月
- ◆ 依据《信托公司集合资金信托计划管理办法》的规定，认购金额在300万元以下（不含300万元）的自然人投资者信托合同不超过50份。
- ◆ 必备证件：投资者为自然人的，需持本人的身份证明原件及华澳信托指定的银行借记卡；若授权他人办理，代理人除需持本人身份证明原件外，还需持授权委托书、授权人身份证明原件。投资者为机构的，应出具法定代表人身份证明原件、加盖公章的法人营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件、法定代表人签字并加盖公章的授权书及代理人的身份证明原件

华澳信托简介

华澳国际信托有限公司介绍

- ◆ 华澳国际信托有限公司(Sino-Australian International Trust Co.,Ltd. “华澳信托”)，注册地在上海，现有注册资本为人民币25亿元，是经国务院同意以及中国银行保险监督管理委员会批准设立的信托公司。
- ◆ 华澳信托是由北京融达投资有限公司和重庆财信企业集团有限公司共同出资组建的金融机构。作为金融服务提供商，公司秉持“发现价值所在”的品牌口号，致力于为投资者提供优质的信托产品，让投资者分享到公司在投资、分析、资产运营管理、资金管理、行业专长、审慎监管和风险管理等方面的优势及其带来的丰厚回报。
- ◆ 华澳信托的战略目标是：为信托产品投资者提供具有创新性的金融服务，创造可观的价值及回报，进而发展成为中国领先的金融机构之一。

温馨提示

- ◆ 本简介仅为我司推介本信托而使用，不构成对任何主体的要约及要约邀请，其中所有关于产品及项目的要素及认购的最终条款均应以最终签署的信托单位发行说明书和信托合同中的约定为准。
- ◆ 本简介中关于交易对手及项目的数据和相关情况均基于交易对手向华澳信托提供的材料，并经华澳信托委托中介机构进行尽职调查后得以验证的结果。
- ◆ 本简介中关于宏观调控及项目发展的预计，均系华澳信托基于专业知识根据公开市场信息及资料分析的结果，仅构成投资推介时的参考分析，不构成亦不应被理解为任何形式的保证或承诺。
- ◆ 华澳国际信托有限公司拥有对本简介的最终解释权。