

陕国投·郑报润园开发贷款集合资金信托计划

信托类型	集合资金信托计划
受托人	陕西省国际信托股份有限公司（以下简称“陕国投”）
交易对手	河南新瑞商置业有限公司
委托人	符合《集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者
信托规模及期限	本信托计划总规模不超过 3.8 亿，可分期募集，各期规模预计不低于 1000 万元，期限均不超过 24 个月。
认购起点	100 万元，并可以 1 万元为整数倍增加
优先级委托人预期年化收益率	100 万 ≤ 投资金额 < 300 万，7.9%/年； 300 万 ≤ 投资金额 < 600 万，8.2%/年； 600 万 ≤ 投资金额，8.4%/年； 受托人有权根据市场情况等要素与各期受益人确定各期信托的预期收益率。本期受益人预期收益率为信托财产扣除增值税及附加后的净收益。
收益分配方式	每个自然季度末月 20 日且受托人收到贷款利息后的【十】个工作日内分配当期信托收益，信托本金于各期信托贷款终止日且受托人收到贷款本金后分配。
信托资金运作方式	受托人以全部信托资金 38000 万元向河南新瑞商置业有限公司发放贷款用于郑报润园项目三期建设。信托期间，借款人按季以实际信托规模付息，到期归还剩余信托本金。

➤ 信托产品亮点

受托管理方——国内上市信托公司、陕西省属重点金融机构

陕西省国际信托股份有限公司是国内第一家上市的非银行金融机构、中西部地区唯一的上市信托企业，公司股票陕国投 A 在深圳证券交易所挂牌上市（股票代码：000563）。

陕国投公司治理完善、产权结构清晰、具有良好的股东背景优势，实际控制人为陕西省人民政府国有资产监督管理委员会，控股股东为国有特大型煤炭能源化工企业——陕西煤业化工集团有限责任公司持股 34.58%。公司凭借增资扩股后净资本增加的竞争优势，大力拓展信托主业。

交易对手——河南新瑞商置业有限公司

河南新瑞商置业有限公司成立于 2011 年 12 月 21 日，注册资本人民币 26000 万元，实收资本 26000 万元，是一家纯国资背景的知名地产开发企业，实际控

制人为郑州报业集团（事业单位）。郑州报业集团是郑州市财政拨款成立的事业单位，主管部门为中共郑州市委宣传部。河南新瑞商置业有限公司主要负责郑州报业集团旗下“郑报润园”项目三期建设。

➤ 稳健的风险控制措施

1、郑州报业集团为借款人按约定履行还款义务提供连带责任保证担保。

2、河南华和置业有限公司以其名下的 86122.74 平方米国有建设用地使用权【不动产权证号：豫（2018）新郑市不动产权第 0006346 号、豫（2018）新郑市不动产权第 0006347 号、豫（2018）新郑市不动产权第 0006348 号】为借款人按约定履行还款义务提供抵押担保。

3、借款合同、保证合同、抵押合同办理强制公证。

➤ 还款来源分析

主要为河南新瑞商置业有限公司名下郑报润园项目三期销售收入，郑州润园项目三期位于河南省郑州市航空港区核心建成区，属于刚需住宅项目，项目五证齐全，销售状况良好。预计信托期间该项目可实现销售收入总额 116,479.70 万元，足以覆盖信托本息。

公司具备偿债能力，未来前景看好。

➤ 信托管理团队履历

杨晓东，南开大学金融学博士，现任陕西省国际信托股份有限公司郑州业务一部总经理，具有 8 年信托、银行从业经历，参与过多个项目的开发、管理，具有丰富的项目开发及管理经验。

郭肖象，西南交通大学管理学硕士，现任陕西省国际信托股份有限公司信托经理，具有 6 年银行及信托从业经验，参与过多个项目的开发管理，具有丰富的项目开发及管理经验。

➤ 信托计划风险揭示与风险承担

受托人在管理、运用和处分信托财产的过程中，可能会遇到包括但不限于以下风险，特向委托人提示：

（1）信用风险

信托计划到期时，借款人可能因其财务状况、政策变化等因素无力或拒绝偿还信托贷款，从而导致信托利益受损。

（2）政策、法律法规风险

因国家相关区域经济规划和发展政策、产业政策、财政政策等宏观调控、法律法规的变化可能对借款人的整体发展产生一定影响，从而导致借款人经营收入



下降，借款人无力履行偿还义务，造成信托利益受损。

(3) 担保风险

本信托计划由郑州报业集团提供不可撤销的连带责任保证担保，保证人可能存在拒绝或无力履行担保义务的可能，从而造成信托财产的损失；本信托计划由河南华和置业有限公司提供土地抵押担保，抵押物处理时间存在一定的不确定性，从而造成信托财产损失。

(4) 信托资金管理风险。

在信托资金的管理运用中，尽管受托人承诺管理信托财产将恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，但仍有可能发生因所获得的信息不完整或存在误差等受托人无法控制的情形出现，也可能造成信托财产的损失。

(5) 信息不对称风险。

本信托项下的保证人和借款人提供的财务数据、项目资料及文件可能存在不充分、不完全或不真实，而导致信托的委托人、受托人做出错误的投资决策，可能造成信托财产损失的风险。

(6) 不可抗力风险

本信托计划存续期间，因战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，可能导致信托财产的损失。经济危机等超出【陕国投】自身直接控制能力之外的风险，也会导致委托人的利益受损。

➤ 信托计划认购须知（请联系您的专属理财师预约认购）

➤ 购买本信托所需的材料

委托人为自然人。需持本人有效期内的身份证件（建议不使用临时身份证件）、本人的银行卡；若授权他人办理，代理人除需持本人身份证原件外，还需持授权人身份证原件、授权人银行卡。

委托人为法人或依法成立的其他组织。法人机构需提供经年检的企业营业执照副本、组织机构代码证和税务登记证等的原件及加盖公章的复印件。事业法人、社会团体或其他组织提供民政部门或主管部门颁发的注册登记证、组织机构代码证和税务登记证的原件及加盖公章的复印件。法定代表人及授权经办人证明文件及加盖公章的身份证双面复印件；法定代表人签章的业务授权委托书；银行《开户许可证》或出示指定银行出具的开户证明（加盖公章复印件）。

推介材料仅供参考，详细内容与风险揭示请以信托计划说明书等信托法律文件为准。

信托有风险 投资需谨慎