

## 陕国投·浐灞股权收益权投资集合资金信托计划

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（简称：陕国投）
交易对手	西安浐灞城市投资建设有限公司（简称：浐灞城建）
委托人	符合《信托公司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	5 亿元，可分期募集。其中，1 年期 2 亿元、2 年期 3 亿元。
认购起点	100 万元，并可以 10 万元为整数倍增加
委托人预期年化收益率	<p>1 年期：            认购金额 &lt; 300 万元，预期年化收益率为 7.7%；            1000 万元 &gt; 认购金额 ≥ 300 万元，预期年化收益率为 8.1%；            认购金额 ≥ 1000 万元，预期年化收益率为 8.2%</p> <p>2 年期：            认购金额 &lt; 300 万元，预期年化收益率为 7.8%；            1000 万元 &gt; 认购金额 ≥ 300 万元，预期年化收益率为 8.3%；            认购金额 ≥ 1000 万元，预期年化收益率为 8.5%；            受托人有权根据市场情况等因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。</p>
收益分配方式	按信托年度分配（认购金额 ≥ 1000 万元，信托收益按自然季分配）
信托资金运作方式	全部信托资金用于受让西安浐灞城市投资建设有限公司持有的西安世园投资(集团)有限公司 15.0943% 股权对应的股权收益权，信托到期由浐灞城建溢价回购标的股权收益权，实现信托资金的退出。

### ➤ 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（简称陕国投，证券代码：000563）前身为陕西省金融联合投资公司（简称陕金联）。1984 年陕金联的设立，标志着陕西现代信托业的诞生。1994 年 1 月 10 日，陕国投在深圳证券交易所上市，标志着中国非银行金融上市机构的诞生。陕国投是中西部地区唯一的上市信托公司、陕西首家上市的省属金融机构。公司总股本 30.90 亿股，公司净资产 79.31 亿元。2017 年实现营业收入 11.51 亿元，实现利润总额 4.63 亿元，管理的信托资产总额达到 4532.22 亿元，为省内投融资 393.58 亿元，资本实力大幅提升，服务地方经济建设的能力在陕西省信托公司中继续大幅领先。

陕国投成立 34 年上市 24 年来，陕国投积极发挥信托投融资功能，为大批企

公司总部地址：西安市高新区科技路 50 号金桥国际广场 C 座 1 层网址：[www.siti.com.cn](http://www.siti.com.cn) <sup>1</sup>

推介材料仅供参考且不构成对投资者的任何要约承诺



业和项目提供了大量信托贷款、信托投资、融资租赁、信用担保、财务顾问、风险投资等优质金融服务，同时推动公司自身得到快速发展，诚信铸就了良好的“陕国投”品牌。近年来，陕国投连续多年被陕西省政府评为“优秀金融机构”；连续被陕西省国资委考核评比为 A 级省属企业；连续 7 年被评为“中国最具区域影响力信托公司”；被评为“西安市著名商标”“陕西省著名商标”“陕西省重合同守信誉企业”“省级纳税等级 A 级纳税人”；公司有多款信托产品被授予创新奖。

### ➤ 区位优势——西北地区首个国家级生态区、国家级水生态系统保护与修复示范区

西安浐灞生态区成立于 2004 年 9 月，位于西安城区东北部，规划面积 129 平方公里，集中治理区 89 平方公里。是欧亚经济论坛永久会址、浐灞国家湿地公园所在地和 2011 西安世界园艺博览会举办地。2011 年 7 月经国家环保部批准成为西北地区首个国家级生态区，2013 年 3 月，经国家水利部批准，成为全国第六个、西北地区首个国家级水生态系统保护与修复示范区。绿色发展的理念为其发展提供了良好的环境基础，目前初步建立了生态治理与城市建设统筹兼顾、良性互动的可持续发展模式，随着西安整体经济的迅速发展，浐灞生态区发展前景可期。

#### ➤ 融资人——浐灞城建

本信托计划的融资人西安浐灞城市投资建设有限公司系西安市浐灞河发展有限公司（简称：浐灞集团）的全资子公司，注册资本人民币 18 亿元，主要承担着浐灞生态区内基础设施代建以及建成后托管资产的维护与运营管理任务，浐灞城建正不断逐步向城市综合运营商转变，自主盈利能力也将随着转型而大幅度提高，2017 年的主营业务收入较 2016 年增长约 3.5 倍，发展前景看好。

#### ➤ 保证人——公开发债主体，主体长期信用评级 AA

本信托计划项下保证人西安世园投资(集团)有限公司（简称：世园集团）和西安市浐灞河发展有限公司是浐灞生态区的重点核心企业，两个保证人开发建设项目的区域以灞河左岸右岸予以划分，开发区域内不存在明显竞争压力。西安世园投资(集团)有限公司和西安市浐灞河发展有限公司目前经营情况稳定，均为发债主体，主体长期信用评级 AA，资信良好，债券发行市场的融资优势为其经营发展提供有力的资金支持，具有较强的担保实力。

### ➤ 稳健的风险控制措施

- 1、西安市浐灞河发展有限公司提供不可撤销的连带责任担保；
- 2、西安世园投资(集团)有限公司提供不可撤销的连带责任担保。

### ➤ 还款来源分析

鉴于融资人浐灞城建系浐灞集团的全资子公司，其投融资、还款事项的资金



安排由浐灞集团统一安排，故重点对浐灞集团的还款能力做以下分析：

#### 1、代建施工收入

目前浐灞集团存量的基础设施代建收入未来三年可实现的现金流入约为 30 亿元（每年平均约 10 亿元）。

#### 2、待售项目回款

浐灞集团及其子公司以市场化方式运作的住宅及商品房项目，其回款将通过市场化出售的方式实现，保守预测浐灞集团未来 2-3 年待售项目以市场化销售方式实现的现金流入约为 46.24 亿元（每年平均约 11.5 亿元）。

#### 3、土地出让回款

浐灞集团未来三年持有可市场化出让的土地总规模约 493.60 亩，按照每亩出让价格 800 万元计算，如果不自主开发而选择按平均进度出让给其他企业，可实现的土地出让回款达到 39.49 亿元（每年平均约 13.2 亿元）。

#### 4、物业出租回款

浐灞集团持有可出租物业 25.6 万平方米，目前租金均价约为 65 元/平方米，保守估计租金价格在未来 2-3 年未上涨，按照出租率 80% 预测，每年将实现约 1,331.2 万元的租金收入。

#### 5、其他金融机构再融资

作为公开市场发债的 AA 级主体，其外部融资渠道也较为畅通。浐灞集团自成立以来与国家开发银行、农业银行、工商银行等主要金融机构建立了长期友好的合作关系并保持良好沟通，得到了这些金融机构不同程度的信贷支持，有效授信总量充裕。

### ➤ 信托管理团队履历

部门负责人：张容，女，46 岁，西安交通大学管理学院在职高级管理人员工商管理硕士，先后在陕国投法律处、综合财务部、信托一部工作，现任陕国投信托一部负责人，具有 22 年信托行业从业经历。

项目负责人：喻洁，女，33 岁，西北大学经济管理学院研究生毕业，现为信托一部总经理助理，先后参与了多个集合、单一资金信托项目的运作、管理。

信托经理：张越，男，31 岁，澳大利亚阿德莱德大学商学院研究生毕业，现为信托一部高级业务经理，先后参与了多个集合、单一资金信托项目的运作、管理。

### ➤ 信托计划风险揭示与风险承担

1、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

本信托计划下的回购人、保证人在信托存续期间，能否信守承诺，将直接影响本信托计划的本金和收益能否按期收回。如回购人到期无力或拒绝偿付全部回



购价款，保证人到期也无法承担担保责任，将导致信托财产不能按约定收回，从而造成信托财产损失的风险。

#### (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、经济周期的变化等因素以及浐灞生态区整体发展规划的调整与变化，均有可能对回购人/保证人的生产经营及偿债/担保能力产生影响，从而影响信托财产的收益。

#### (3) 经营风险

浐灞城建主要从事基础设施、配套设施的建设、运营业务，报告期内的主要收入来源为浐灞城建基础设施、配套设施项目的代建和运营收入。如果浐灞城建不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响浐灞城建的运营效益，进而影响目标股权收益权的回购能力。

#### (4) 财务风险

由于浐灞城建主要承担浐灞规划区域内的基础设施、配套设施的建设任务，受到结算时间影响，浐灞城建经营活动净现金流较弱，可能影响浐灞城建目标股权收益权回购能力的稳定性。

#### (5) 关联交易风险

浐灞城建与浐灞集团、世园集团为同一实际控制人所属企业、下属子公司及合作经营企业等关联方存在资金往来和关联担保。较多的关联交易可能降低浐灞城建的竞争能力和独立性，导致一定的关联交易风险。

#### (6) 投资标的风险

本信托计划投资标的为西安世园投资(集团)有限公司 15.0943%股权的收益权，股权收益权并非法定权利，系由交易双方根据基础权利和交易需要创制的一项协定权利，未获法律明确支持或司法验证，投资标的及交易结构或存在一定法律风险。投资标的对应股权未提供质押，存在股权可能被债务人再行处分的风险。

#### (7) 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，并对项目风险采取相应措施，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，此外可能由于受托人管理不善等原因，也可能造成信托财产的损失。

#### (8) 信息不对称风险

本信托项目下回购人、保证人提供的财务数据、项目资料及文件等可能存在不充分、不完全或不真实，从而影响信托的委托人、受托人做出的投资决策，可能造成信托财产损失的风险。

#### (9) 不可抗力风险

本信托项目存续期间，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、金融危机等超出受托人自身直接控制能力之外的风险，也会导致受益人的利益受损。



## 2、风险防范措施

受托人除应严格按照法律、行政法规、规范性文件的要求和本合同约定履行本信托项下的各项义务外，还应密切关注相关法律法规、国家政策、监管要求的变化，以及股权收益权回购人的经营情况及外部融资环境，及时向委托人及受益人披露相关信息。

## 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书、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