



陕国投·荣民房地产应收账款投资 集合资金信托计划项目

信托类型	集合资金信托计划（简称：本信托计划）
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	陕西荣民房地产集团有限公司（简称“荣民地产”或“借款人”）
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	3 亿元，信托期限 12 个月，每期满半年可提前结束；其中第一阶段融资款 1.2 亿元，于本信托计划成立后发放，第二阶段融资款 1.8 亿元，待西安高新区新材料园有限公司办妥土地抵押担保及抵押登记手续后发放。
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	认购金额【100，300）万元，预期年化收益率为 8.0%； 认购金额【300，1000）万元，预期年化收益率为 8.8%； 认购金额≥1000 万元，预期年化收益率 9.0%。 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。
收益分配方式	1000 万以下按自然年度分配一次，即于每年的 12 月 20 日收到贷款利息后的 10 个工作日内分配； 1000 万（含）以上按自然年度每季度分配一次，3 月 20 日、6 月 20 日、9 月 20 日、12 月 20 日收到贷款利息后的 10 个工作日内分配；最后一笔信托利益于信托终止且受托人收到贷款本金及利息后 10 个工作日内分配，若遇信托终止，则于信托计划清算期末日（遇节假日顺延）一次性分配给受益人； 本信托计划每期信托收益的起始日，以本信托计划的公告内容为准。
信托资金运作方式	信托资金 3 亿元用于受让陕西荣民房地产集团有限公司（以下简称“融资人”或“荣民地产”）持有的对陕西荣民投资实业发展有限公司（以下简称“债务人”或“荣民投资”）51230 万元的应收债权（以下简称“标的债权”）。我司作为受托人成为标的债权的债权人，并与荣民地产签署《应收账款转让及回购协议》，荣民地产按照约定溢价率回购全部标的债权，受托人在扣除相关信托费用后，向受益人分配信托利益。

➤ 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。

交易对手——陕西荣民房地产集团有限公司

陕西荣民房地产集团有限公司于1999年11月份在陕西省工商行政管理局注册成立，是荣民控股集团有限公司下重要运营主体，主要从事房地产开发业务，企业具有国家房地产二级开发资质。经过十多年的发展，已成为一家现代化房地产综合开发企业。公司先后在榆林、西安累计开发项目20余个，开发面积达200多万平方米，项目涉及住宅、公寓、城中村改造、办公楼及商业开发等多种业态，积累了丰富的开发经验，赢得了广大客户的信赖和喜爱。

陕西荣民房地产集团有限公司财务数据

单位：万元

项目	2017	2016	2015
总资产	828,344.78	709,050.21	583,373.79
总负债	437,707.51	355,438.54	282,343.65
所有者权益	390,637.26	353,611.68	301,030.14
营业收入	141,921.56	140,826.24	88,187.64



净利润	37,025.59	52,581.53	25,461.26
资产负债率%	51.42%	50.13%	48.40%
流动比率%	2.57	2.70	3.68
净资产收益率	3.55%	14.34%	8.46%

担保方——荣民控股集团有限公司、史贵禄夫妇

荣民控股集团有限公司属陕西省民营企业三强之一，2017年荣民控股集团在中国民营企业500强榜单中位列233名，经营领域覆盖现代服务业、商贸物流、房地产、金融、投资、贸易、文化产业、农业综合开发等，目前经营情况平稳。

公司实际控制人为史贵禄现任荣民控股集团有限公司董事长，全国工商联副主席，全国人大代表，中华全国光彩事业促进会副会长，陕西省工商联副主席，陕西长安书画研究院法人、理事长，中国民生投资股份有限公司副董事长，具有一定社会影响力和资源运作能力。

用款项目——荣民·官园学府（一期）

西安作为全国第九个中心城市，目前房地产市场相较其他同等水平城市泡沫较小；随着宽松的户籍政策引致人口净流入和各项产业导入刺激，在未来2—3年内，在现有房地产市场不发生较大调整前提下，区域房地产市场可以适度乐观。作为还款来源的“官园学府（一期）”项目地理位置优越，人居环境、交通出行和教育资源等配套较为完善，顺应了市场的居住、投资需求；项目盈利水平较高，具备一定的抗风险能力；目前销售平稳，销售价格稳中有升，对未来项目销售情况可适度乐观。

➤ 稳健的风险控制措施

一、第一阶段担保措施：

1、陕西荣民控股集团有限公司为融资人履行标的债权回购及溢价款偿付义务提供连带责任保证担保；

2、陕西荣民房地产集团有限公司实际控制人史贵禄及其配偶李晓燕为融资人履行标的债权回购及溢价款偿付义务提供连带责任保证担保；

3、陕西荣民房地产集团有限公司以其持有的西安高新区新材料园有限公司100%股权提供质押担保；

4、陕西荣民房地产集团有限公司以其持有的位于西安市灞河西路以西、灞



丰二路以东的官园壹号灞桥新城（二期）项目用地的国有土地使用权（不动产权证书号：陕[2018]西安市不动产权第 0000111 号；用途：住宅用地、商服用地；面积：13994.61 m²）提供抵押担保。

二、第二阶段担保措施：

5、在上述第一阶段风控措施持续满足的前提下，新增土地抵押担保：

西安高新区新材料园有限公司以《西安高新技术产业开发区国有土地使用权有偿出让合同书》〔（2002）48 号〕项下位于西安市高新区丈八北路与科技一路东南角一宗地块的国有土地使用权（面积：不小于 25500.50 m²；评估值：不低于 4 亿元）为融资人按约定履行标的债权回购及溢价款偿付义务提供抵押担保；抵押合同于第一阶段融资款支付后，第二阶段融资款支付前签署，并办理抵押登记手续。

6、强制执行公正：应收账款转让及回购协议、抵押担保合同、质押担保合同、保证担保合同办理强制执行公正。

➤ 还款来源分析

第一还款来源

用款项目销售收入及借款人日常经营收入。

第二还款来源

担保人日常经营收入和金融机构融资。

➤ 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：付亚斌，男，现任陕国投信托一部总经理助理。西安交通大学金融学硕士研究生学历，高级经济师职称（信贷管理方向）。曾在中国农业银行陕西省分行小企业业务部、风险管理部工作 8 年；先后任陕国投业务管理部、创新业务二部工作，具有丰富的项目运作、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：

一、信用风险



信托项下标的债权到期时，回购人、保证人可能因主观故意出现违约、无力或拒绝履行还款或担保义务，致使信托财产遭受损失。

二、政策风险

回购人所处的房地产行业发展受国家的宏观调控政策影响较大。近年来国家相继出台政策，调整房地产结构以及限购、限贷政策，调整新开工的商品住房建筑面积比重及土地供应，调整项目开发贷款比例以及对税收方面的调整等等，都会给房地产项目开发带来较大风险。

三、市场风险

房地产业是市场竞争较强的一个行业，风险较高，但做为我国的一个重要支柱产业，加之住房是人们的刚性需求，对于企业管理能力强，市场信誉高的房地产公司是挑战更是机遇。未来几年随着市场调控政策的作用进一步显现，会有更多的小地产公司被市场淘汰，市场行情分化、区域性供大于求以及去库存依然是房地产市场面临的重大风险。

四、经营风险

本次信托计划标的债权本金及溢价款回购来源于荣民“宫园学府”项目销售收入和筹措的其他资金。若本次信托计划到期时，回购人因经营决策、管理不善、行业政策、货币信贷政策及房地产市场变化等各种主观或客观因素对回购人的经营活动产生重大负面影响，导致经营收入在未来信托期内下滑，影响公司的回购能力，从而可能导致投资人的利益受损。

五、财务风险

假如国家继续密集出台更加严厉的宏观调控政策，房地产行业的信贷政策有可能出现更加收紧的态势，房产企业的融资成本会进一步上升，融资渠道也会出现新的变化，势必给企业带来财务上的风险。

六、项目建设风险

由于房地产项目的投资规模较大，建设周期长，因此，在建设过程中，都将面临许多不确定性因素，相关手续办理、资金到位情况、工程质量不达标以及不可抗力等因素都可能影响到项目的建设及正常运营。

七、抵、质押物处置风险

如果回购人因经营管理、市场变化等原因难以按期回购标的债权本息时，受托人将被迫处置抵押物。在信托期间，因政策、市场等变化可能导致抵押物跌价、难以及时变现，从而造成信托计划可能出现到期被迫延期以便处置抵押物的风险。

八、其他风险



信托存续期间，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。金融市场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