# 著名央企信托
# 延安国际会议中心
# 集合资金信托计划

# 免责声明

I. 本报告所涵括的信息仅供XX信托有限责任公司与特定机构的交流研讨，不得用于未经允许的其他任何用途。

II. 本报告中所含来源于公开资料的信息，本公司对这些信息的准确性和完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息及相关建议不会发生任何变更，本公司已力求材料内容的客观、公正，但文中的观点、结论及相关建议仅供参考，不代表任何确定性的判断。

III. 本报告中所含来源于本公司的任何信息，包括过往业绩、产品分析及预测、产品收益预测和相关建议等，均不代表任何定性判断，不代表产品未来运作的实际效果或可能获得的实际收益，其投资回报可能因市场环境等因素的变化而改变。

IV. 本报告及其内容均为保密信息，未经事先书面同意，本报告不可被复制或分发，本报告的内容亦不可向任何第三者披露。一旦阅读本报告，每一潜在阅读者应被视为已同意此项条款。

V. 除本页条款外，本报告其他内容和任何表述均属不具有法律约束力的用语，不具有任何法律约束力，不构成法律协议的一部分，不应被视为构成向任何人士发出的要约或要约邀请，也不构成任何承诺。

VI. 本报告所含信息仅供参考，具体以集合信托计划的信托文件、投资文件为准。

# 1、产品要素

| | | |
|---|---|---|
| 信托名称： | | 著名央企信托-延安国际会议中心集合资金信托计划 |
| 信托规模： | | 总规模6亿元，本次募集发行1.6亿元。 |
| 信托期限： | | 24个月，满6个月可提前结束，分期发行，每期期限24月，每期满6个月可提前结束。 |
| 增值税承担方：（融资人/信托财产/投资人） | | 合同收益为税后收益 |
| 客户预期收益率： | | 分档：不分档 |
| | | 收益率： 8.4%/年 |
| 收益分配方式： | | 半年 |
| 项目目前状态： | 交易类合同是否已签署完毕： | 是 |
| | 风控措施是否已落实（抵押，质押，担保，应收账款登记等等）： | 是 |
| | 公司的其他要求是否已落实（如有）： | 是 |
| | 融资人： | 延安荣民房地产开发有限公司 |

# 2、产品结构

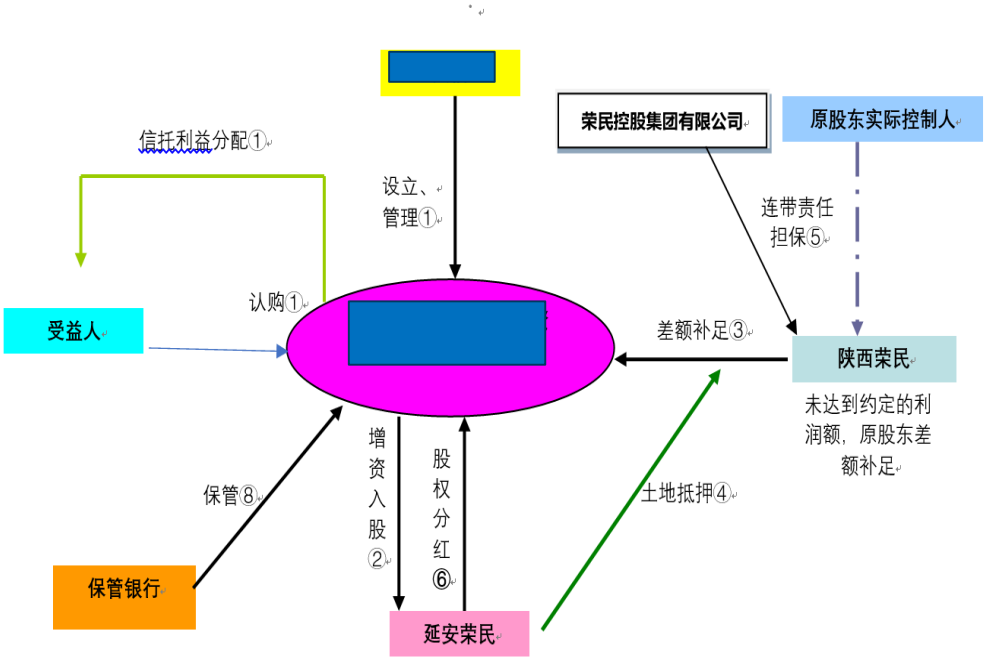
交易结构：

1、资金运用方式：本次信托计划所募集资金6亿元用于向项目公司延安荣民房地产开发有限公司增资扩股。

2、最终用途：最终用于延安国际会议中心及配套住宅项目建设开发。

3、还款来源：1、本项目的收入主要来源于标的项目收入，根据预测，该项目在信托计划存续期内，产生收入共计25.07亿元，对信托计划本息的覆盖倍数约4.18倍。

2、2015、2016、2017、2018年，陕西荣民房地产集团有限公司所有者权益分别为30.10亿元、35.36亿元、39.06亿元、40.07亿元，担保能力足够覆盖本次信托计划投资款及分红收益。




3、荣民地产提供其子公司西安高新区新材料园有限公司所持有的位于西安高新区科技一路以南项目作为差额补足方资金来源，并在其达到预售条件后同意我司开设资金监管账户，当荣民地产无法承担差额补足时，我司有权对该项目销售回款进行资金提留，为本项目融资提供还款。

# 3、风控措施

（1）土地抵押：延安荣民以其本次用款项目地块的土地使用权为保证陕西荣民履行差额补足义务向信托公司提供抵押担保；
（2）保证担保：陕西荣民对信托公司所持延安荣民股权最低投资回报进行承诺，若信托计划实际获得的投资回报（包括延安荣民分红及信托公司转让所持延安荣民股权实际获得的价款）低于所承诺最低投资回报的，由陕西荣民担保对差额部分进行无条件补足；
（3）质押担保：为保证陕西荣民履行差额补足义务，陕西荣民拟将其所持有的延安荣民的股权向信托公司提供质押担保。
（4）其他项目差额补足：为保证陕西荣民履行差额补足义务，史贵禄夫妇及荣民控股集团有限公司、西安高新区新材料园有限公司拟为陕西荣民差额补足义务提供保证责任担保；
（5）全面监管：我司向项目公司派驻董事及相关人员，拟采取全控的管理模式，并制定详细的投后管理方案，最大限度保证资金安全。

# 4、项 目 概 况

信托计划资金最终用于延安国际会议中心及配套住宅项目建设

**1、项目区位**

项目位置：项目商业地块处于新区北边，周边政务部门环绕，整体土地质素高；
项目住宅地块处于新区南侧及中心腹地，周边为十四届全运会在建比赛馆、学校及在建住宅小区。
项目四至：
项目商业：C1-02地块，北至北环路；西至子长路东至志丹路；南至北京路。
项目住宅：C4-16地块西至沈括路；南至长征南路；东至范公路；北至中环大道。
F3-13-02地块西至范公路；南至金明大街；东至韩琦路；北至长征南路。
G1-02地块西至中环大道；南至上海东路；东至德胜南路；北至轩辕大道。

**2、控规指标**

本项目用地面积为【303,195.91㎡】。总建筑面积为【577,286.20㎡】。地上总建面【389478.43㎡】，包含可售的面积【299,287.43㎡】。其中，地上可售面积主要为【299,287.43㎡】的面积，本项目计划高层住宅面积【125,821.78㎡】，总停车位【2526】个。

**3、项目投资**

项目建设总投资342,819.54万元，其中，土地费用88799.39万元，前期工程费用41340.37万元，基础设施费16,412.65万元，建安及装修工程费155,831.34万元，财务费用14,130.00万元，销售费用8,465.85万元，管理费用6,295.66万元。

**4、销售收入测算**

本项目可售的地上建筑业态包含住宅（叠拼、洋房、高层住宅、合院），销售均价预计为11375元/㎡；商业，销售均价预计为20000元/㎡；2个四星级酒店，销售均价预计为8000元/㎡；地下车库预计均价120,000万元/个；。根据测算，预计可实现销售收入357,014.67万元。

# 5、区域情况

陕西省全省房地产投资总量较高的地区依次是西安1955.82亿元、咸阳178.86亿元、宝鸡132.41亿元，占全部房地产投资的比重分别为71.5%、6.5%和4.8%。房地产投资增长较快的地区依次是**延安52.7%**、铜川70%、安康45.2%、宝鸡39.7%，增速下降的地区有榆林-13.7%、咸阳-1.6%、渭南-0.4%。以上数据说明陕西省整体房地产投资总量较高，而延安是全省房地产投资增速最快的城市，主要由以下三方面原因：

（1）2017年以来，延安政府全力支持房地产发展，加强全市房地产市场监管和去库存，规范城区商品房销售价格行为，建立和维护公开、公正、透明的市场价格秩序，对2017年延安市列入省级城镇棚户区改造计划项目选择货币化安置，并购买存量商品房作为安置房的被征收房屋所有权人予以奖励。每户奖励0.8万元，由市保障性住房管理中心实行统一兑付。

（2） 2017年08月15日五项措施推动保障性安居工程工作又好又快发展 。截至6月底，全市棚户区改造开工2.54万套，开工率82.7%，基本建成2.95万套，基本建成率83%，货币化安置完成率100%；2014年前租赁型保障房项目分配6.8万套，分配任务完成率为96%。

（3）2017年6月19日至23日各县区房产部门、市级有关单位切实加强全市房地产市场监管和去库存、加快推进保障性安居工程建设和棚户区改造、加强物业管理工作，提升行业形象。

根据《中国房地产市场发展研究及投资前景报告》数据显示，2018年1-7月延安市共有房地产开发项目108个项目，较上年同期增加19个，增长21.3%。截至7月底项目施工面积为909.82万平方米，增长15.6%，增幅较上月回落1.0个百分点，其中新开工面积241.16万平方米，占施工面积的26.5%，增长1.1倍。

# 6、交易对手及股东

## 交易对手股东简介

本信托计划交易对手为延安荣民房地产开发有限公司，其股东为陕西荣民。

陕西荣民为**陕西省地方龙头企业，成立逾20年老牌开发商，总资产近百亿，累计开发面积超200万平米。曾获得陕西优秀民营企业、陕西省著名商标、陕西百强企业等诸多荣誉。**

公司先后拥有多项光荣称号：

1、陕西省优秀民营企业
2、陕西省十佳创新型企业
3、陕西省先进企业
4、陕西省百强企业
5、陕西省双爱双评先进企业
6、陕西省吸纳下岗失业人员再就业先进单位
7、陕西省诚实守信先进单位
8、陕西省最具活力企业
9、陕西省重质量守信用先进企业
10、陕西省著名商标

# 7、实际控制人介绍

史贵禄先生，1965年出生，陕西省定边人，汉族，无党派人士，大学专科学历。

史贵禄先生现任陕西荣民集团董事长、全国工商联副主席、中华全国光彩事业促进会副会长、陕西省工商联副主席，当选第十一届、十二届、十三届全国人大代表。

个人国家级荣誉：

1、全国“五一”劳动奖章

2、全国优秀中国特色社会主义事业建设者

3、全国光彩事业奖章及十大特殊贡献奖

4、全国优秀民营企业家

5、2017年胡润百富榜陕西省首富