



# 陕国投·长秦76号大秦文明园项目贷款集合资金信托计划

本文件仅作为推介宣传材料，不作为任何有约束力的法律文件。  
本文件的内容仅为提供投资参考，并不构成任何投资建议、投资承诺。

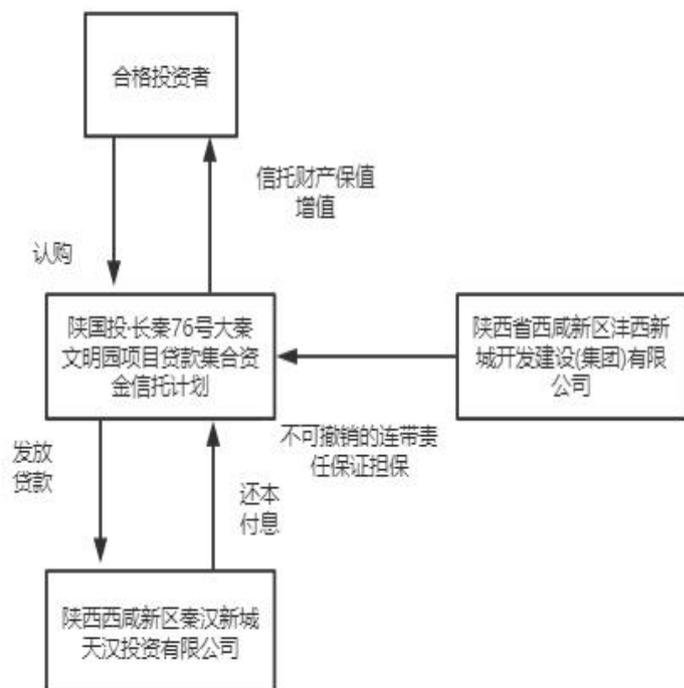
## 产品风险

本信托计划风险等级为**R3-中风险**  
适合风险等级为**稳健型及以下的合格投资者**

## 信托资金运作方式

信托资金50,000万元用于向陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司（以下简称“西咸天汉”或“融资人”）发放信托贷款，贷款资金用于融资人大秦文明园区“秦文明广场中轴景观带项目、西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目及西咸新区秦汉新城渭北旅游综合服务区公共停车场项目”建设。信托期间融资人按约定向受托人支付贷款利息，信托期满前由融资人按照约定向受托人支付贷款本金及剩余利息。

## 产品交易结构



## 产品要素

|          |  |
|----------|--|
| 产品名称     | 陕国投·长秦76号大秦文明园项目贷款集合资金信托计划   |
| 信托类型     | 信托贷款   |
| 产品规模     | 5亿元人民币，A类信托单位规模不超过人民币2.5亿元，B类信托单位规模不低于人民币2.5亿元   |
| 信托期限     | A类信托单位各期期限为12个月，B类信托单位各期期限为24个月  |
| 认购起点     | 100万元，并可以10万元为整数倍增加  |
| 信托业绩比较基准 | 按公司最新指导价格执行，详见信托合同。<br>注：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信托业绩比较基准。本期受益人信托业绩比较基准为信托财产扣除增值税及附加后的信托业绩比较基准。 |
| 信托利益分配方式 | 每自然季度末20日且受托人收到利息后5个工作日内分配；各期信托单位到期，受托人于收到本金及相应剩余利息后10个工作日内向委托人分配信托本金及剩余预期信托收益。                    |
| 风控措施     | 陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司为融资人还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。   |
| 还款来源     | 1、“大秦文明园区”项目经营收入；2、融资人西咸天汉经营收入及再融资；3、保证人沣西集团经营收入及再融资   |
| 委托人      | 合格投资者  |
| 发行方式     | 财富管理总部发行   |
| 保管人      | 平安银行股份有限公司西安分行   |
| 受托人      | 陕西省国际信托股份有限公司  |

## 交易对手情况

**融资人**——陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司成立于2013年3月4日，公司注册资本55亿元人民币，截至2020年12月末实收资本36亿元，为陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会全资控股的子公司。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；项目策划与公关服务；停车场服务；茶具销售；服装服饰零售；礼品花卉销售；包装材料及制品销售；箱包销售；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；采购代理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工等。截至2021年12月末，西咸天汉资产总额为125.92亿元，负债总额为85.13亿元，净资产为40.79亿元。

**保证人**——陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司成立于2011年10月11日,注册资本20亿元,陕西省西咸新区沣西新城管理委员会、陕西西咸新区发展集团有限公司（主体AAA评级）分别出资9.8亿元、10.2亿元，持股比例分别为49%及51%。保证人是沣西新城一级核心平台公司，主要承担国内贸易；城市基础设施建设；项目投资（仅限自有资金）；房地产开发、建设、销售；公园及配套设施的开发、建设、运营；装修及绿化工程设计、施工；房屋租赁；物业管理；物流仓储经营管理（危险品除外）；旅游项目及设施、景区的开发、建设、管理；土地开发及整理；园区基础设施建设及开发；高科技项目研发与投资；农业开发；新农村、新城镇建设。2021年9月末，沣西集团总资产为461.78亿元，其中流动资产383.05亿元，占比82.95%；净资产为144.67亿元，实现营业收入25.26亿元。东方金诚国际信用评估有限公司维持保证人AA主体信用评级。

## 产品所在区域介绍

西咸新区秦汉新城——2011年6月，省政府正式颁发了《西咸新区总体规划》，作为西咸新区五个组团之一的秦汉新城正式成立，2014年1月6日，国务院批复西咸新区为国家级新区。秦汉新城位于西咸新区五大功能组团的核心区域，距西安（咸阳）国际机场9公里，距离西安北客站8公里，即将开通的北客站至机场城际铁路穿城而过，陆空互联互通立体交通格局已基本形成。秦汉新城区域总规划面积302平方公里，其中城市建设用地约50平方公里，遗址保护区104平方公里，自贸片区10.85平方公里，下辖6个街办（镇）。秦汉新城与西安隔渭河相望，随着西安主城区北拓及咸阳城区东扩，两座古都将在这里对接融合，将致力于打造具有世界影响力的秦汉历史文明集中彰显区、西咸新区北部中心和大西安生态田园示范新区。

根据秦汉新城管委会官网公开的《秦汉新城2021年财政预算执行情况》相关数据显示，秦汉新城2021年完成地方一般公共预算收入完成16.54亿元，同比增长14.76%，税收收入完成12.91亿元，占一般公共预算收入的69.18%。政府性基金收入完成100.62亿元，同比增长89.83%。其中，土地出让金收入完成95.09亿元，同比增长98.37%；城市基础设施配套费收入累计完成5.42亿元，同比增长9.73%

## 风控措施介绍

陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司为融资人还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

## 信托产品亮点

### 区位优势明显—西咸新区

西咸新区是经国务院批准设立的首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区，以先进制造、电子信息、临空经济、科技研发、文化旅游、总部经济为重点，以创新城市发展方式试验为统领，以秦创原创新驱动发展平台总窗口、西安国际航空枢纽建设为契机，打造我国向西开放的重要枢纽、西部大开发的新引擎和中国特色新型城镇化的范例。

### 用款项目前景较好——大秦文明园

“大秦文明园区”位于西咸新区秦汉新城秦汉大道以东，天汉大道以南，秦宫一路以西，渭河河堤路以北区域，总占地面积约7628亩，总投资约108亿元。由秦咸阳宫遗址保护区、博物院区、秦文明广场区三大板块组成。园区是集历史文化遗产的保护与展示、民族精神的继承与发扬、游客的深度参与和体验、现代休闲度假与商务服务于一体的具有国际化、市场化、生态化、人文化特征的大型历史文化旅游园区。

## 风险揭示与承担

投资者在认购信托单位前，应特别认真地考虑信托计划存在的信用风险、政策、法律法规风险、市场风险、经营风险、财务风险、担保措施风险、流动性风险、管理风险、信息不对称风险、偿付风险、违约金无法得到全部支持风险、信托计划不成立的风险、信托计划提前到期的风险、信托计划延期的风险、税收风险、监管风险、不可抗力风险、信托财产的估值方法风险、净值波动风险、信托单位认购价格偏离风险、电子合同及交易风险，具体详见《认购风险申明书》相关约定。

受托人不保证信托财产的运用无风险，也不保证本信托计划的最低收益。受托人依据信托文件管理信托财产所产生的风险，由信托财产承担。受托人因违背信托文件、处理信托事务不当而造成信托财产损失的，由受托人以固有财产赔偿；不足赔偿时，由投资者自担。

## 受托人介绍

陕西省国际信托股份有限公司（简称陕国投，证券代码：000563）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39.64亿股，净资产120亿元。2020年度，实现净利润6.86亿元，同比增长17.96%，服务实体经济能力和为客户理财创富能力不断提升。

## 项目管理团队介绍

项目负责人：

孙鹏飞，男，现任西安业务四部业务经理，英国格拉斯哥大学投资银行与金融学硕士，具有扎实的金融、经济理论知识，参与多个集合、单一资金信托计划运作和管理。

项目经理：

徐海宝，男，西安交通大学应用经济学硕士，西安业务四部负责人，在陕西省国际信托股份有限公司金融从业超过十年，成功操作过上百笔信托贷款、应收账款投资、股权投资、收费权投资、影视投资、基金投资等多单集合资金信托计划、单一资金信托、财产信托、信贷资产证券化ABS/CLO等信托业务以及公司并购、重组顾问、咨询等投行业务，具有丰富的金融信托投资业务管理经验及能力。

卢越，男，现任西安业务四部业务经理，美国布兰迪斯大学国际经济与金融学硕士，具有扎实的金融、经济理论知识，参与多个集合、单一资金信托计划运作和管理。  
李宇琳，女，现任西安业务四部业务经理，悉尼科技大学会计与金融学硕士，具有扎实的金融、经济理论知识，参与多个集合、单一资金信托计划运作和管理。



## 免责声明

- 以上文字和说明仅供参考，本材料因版面有限需结合信托计划法律文件一起阅读，才能获悉本信托计划的全部内容。
- 本推介材料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。
- 本文件由陕西省国际信托股份有限公司提供。除非管辖法律以其他方式允许，否则，必须就本文件或本文件内刊载的任何信息与所在管辖区内获授权的陕西省国际信托股份有限公司实体联系。
- 陕西省国际信托股份有限公司保留所有有关权利。

公司总部地址：陕西省西安市高新区科技路 50 号金桥国际广场 C 座

财富热线：400 029 0563