



陕国投·汉锦 77 号沣东车城专项债权投资 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	西安沣东国际车城发展有限公司
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	人民币 50,000 万元。其中一年期 25,000 万元，二年期 25,000 万元
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>12 个月期受益人预期收益率：</p> <p>100 万元 ≤ 认购金额 < 300 万元，7.7%；</p> <p>300 万元 ≤ 认购金额 < 500 万元，8.2%；</p> <p>500 万元 ≤ 认购金额 < 1000 万元，8.4%；</p> <p>认购金额 ≥ 1000 万元，8.5%；</p> <p>24 个月期受益人预期收益率：</p> <p>100 万元 ≤ 认购金额 < 300 万元，8.0%；</p> <p>300 万元 ≤ 认购金额 < 500 万元，8.4%；</p> <p>500 万元 ≤ 认购金额 < 1000 万元，8.6%；</p> <p>认购金额 ≥ 1000 万元，8.8%；</p> <p>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。</p> <p>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	按自然季度分配
信托资金运作方式	信托资金用于投资西安沣东国际车城发展有限公司作为债务人的专项债权，债权投资资金用于补充沣东车城日常经营周转。

➤ 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 39.64 亿股，公司净资产 104.32 亿元。2018 年实现营业收入 10.27 亿元，实现利润总额 4.35 亿元，管理的信托资产总额达到 2895 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 35 年上市 25 年以来，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。

区域优势——西咸新区沣东新城

西咸新区沣东新城是西咸新区的重要组成部分，是陕西省委、省政府，西安市委、市政府落实国家《关中一天水经济区发展规划》，建设大西安、带动大关中、引领大西北，打造全国内陆型经济开放开发战略高地的重要承载区，也是西安国际化大都市建设的重要城市功能新区。沣东新城规划面积 159.3 平方公里，西接沣河，东连西三环，北至渭河，南临西汉高速，辖区包括西安市六村堡街道、三桥街道、王寺街道、斗门街道，咸阳市沣东街道。到 2020 年规划人口 67 万，建设面积 75 平方公里。

➤ 交易对手分析

债务人——西安沣东国际车城发展有限公司

西安沣东国际车城发展有限公司成立于 2012 年 11 月 07 日，公司注册资本 10 亿元人民币，目前实收资本 10 亿元，其中：陕西省西咸新区沣东新城管委会持有 10% 股权；西安沣东控股有限公司持有 90% 股权。



公司主要承担沣东车城园区发展战略制订、园区整体开发和招商引资、产业投资与管理等职能；同时全权负责沣东服务贸易示范园（原沣东国际车城园区内）的区域发展投融资平台、招商引资、基础设施建设、园区开发与管理等工作。

截至 2018 年底，沣东车城资产总额为 37.65 亿元，负债总额为 27.98 亿元，净资产为 9.67 亿元。2018 年公司实现营业收入 1.04 亿元。

保证人——西安沣东控股有限公司

保证人西安沣东控股有限公司成立于 2014 年，注册资本 85 亿元，承担沣东新城规划范围内区域发展投融资、城市基础设施建设及园区配套开发与运营等工作。陕西省西咸新区沣东新城管委会出资 50 亿元，持股 58.82%，招商财富资产管理有限公司出资 35 亿元，持股 41.18%，实际控制人为沣东管委会。

保证人主要承担沣东新城土地整理开发，确保沣东新城建设过程中所需保障房、安置房产以及各类园区建设土地供给。

2018 年，沣东控股资产总额为 449.13 亿元，较 2017 年资产总额 352.97 亿元增长 96.16 亿元，增长率为 21.41%；2018 年，负债总额为 343.26 亿元，较 2017 年负债总额 259.20 亿元增加 84.06 亿元，增幅为 24.48%；2018 年，净资产为 105.87 亿元，较 2017 年净资产 93.77 亿元增加 12.1 亿元，增长率为 11.43%。2018 年公司实现营业收入 26.46 亿元，较 2017 年实现营业收入 26.32 亿元增加 0.14 亿元，增长率为 0.53%。公司资产规模增幅较快，营收规模保持较为稳定的水平。

➤ 稳健的风险控制措施

西安沣东控股有限公司对沣东车城的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

➤ 还款来源分析

第一还款来源

本信托计划第一还款来源为债务人经营活动现金流。

2017 年 1-12 月，债务人实现经营活动现金流入 8.65 亿元，经营活动现金流出 7.03 亿元，经营活动净现金流为 1.62 亿元。

2018 年 1-12 月，债务人实现经营活动现金流入 33.76 亿元，经营活动现金



流出 13.98 亿元，经营活动净现金流为 19.78 亿元。

从近两年经营活动现金流来看，债务人经营活动现金流入规模较大，且实现正的经营净现金流。

第二还款来源

本信托计划设置了沣东控股提供连带责任保证担保。沣东控股为沣东新城重要的平台公司。2015 年至 2018 年总资产规模分别为 56.08 亿元、172.92 亿元、352.97 亿元和 449.13 亿元，分别实现营业收入 15.17 亿元、23.61 亿元、26.33 亿元和 26.46 亿元，自身具有一定的经营实力和盈利能力。企业再融资渠道稳定，担保能力较强。

➤ 信托管理团队履历

项目负责人：程仲山，男，西安交通大学产业经济学专业毕业，获硕士研究生学历，现为陕国投信托四部总经理助理。程仲山先生具有扎实的金融理论知识，熟练掌握国家金融政策法规，先后参与了多个集合、单一资金信托项目的运作和管理。

项目经理：王一雯，女，现任陕国投信托四部业务经理，金融学硕士。在信托四部从事贷款、股权投资、信托项目运作及管理等工作，熟悉国家的金融法规、信托项目运作整个流程，曾参与多个集合、单一资金信托计划的运作。

➤ 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政策风险

沣东新城作为西咸新区的重要板块，虽然在当前得到了省市的大力支持，但若未来相关政策对沣东新城的支持力度减弱，则其未来发展仍然存在一定的不确定性，因此可能影响到沣东车城的招商引资等，从而使得债务人的经营具有一定的不确定性，影响其还本付息的能力，进而造成信托利益受损。

②流动性风险

信托期限内或信托期限届满时，融资人因任何原因不能按期依约履行债务偿还义务，受托人依照相关合同约定处置债权需要一定时间，可能无法及时向受益



人分配信托利益。

③ 市场风险

债务人的经营状况以及发展的各种因素，如管理能力、财务状况、市场前景、人员素质、技术能力等，可能影响其盈利和运营能力，从而影响信托财产的收益。

④ 担保风险

本信托由沣东控股对债务人的本息支付义务提供保证担保。信托计划到期时，由于经济环境变化或其它不可预见因素导致保证方沣东控股不能或拒绝履行保证义务，从而导致信托利益受损。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 信息不对称风险

本信托项下的融资人、保证人和债务人提供的财务数据、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。

在信托资产管理过程中，做到勤勉尽责，将尽最大可能、及时采取必要措施，努力降低信托财产损失，维护委托人利益，实现委托人利益最大化。

➤ 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