

XXX· 沔东城建沔岭开发 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。
该产品仅面向合格投资者，以下信息请勿通过“微信朋友圈”等公开方式传播。

产品风险

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

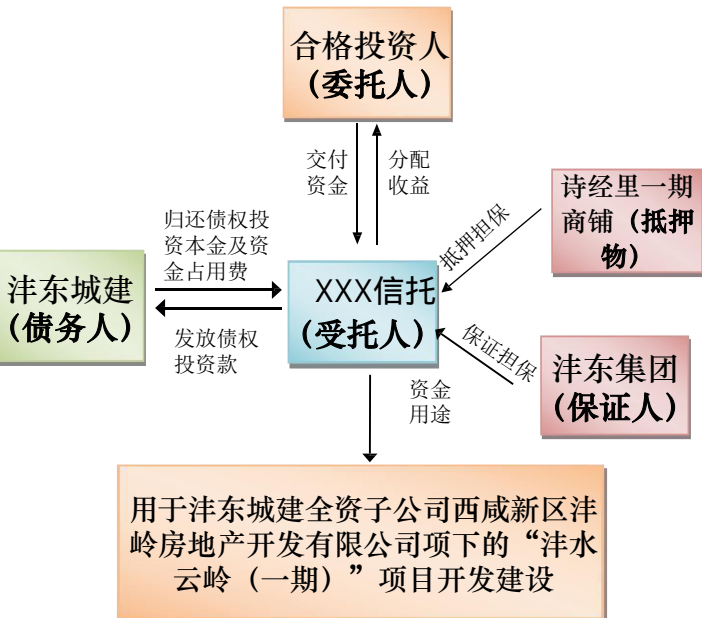
信托资金运作方式

信托资金用于投资西安沔东城建开发有限公司（以下简称“沔东城建”或“债务人”）作为债务人的专项债权，债权项下资金用于沔东城建全资子公司西咸新区沔岭房地产开发有限公司项下的“沔水云岭（一期）”项目开发建设。信托期间债务人按约定向受托人支付资金占用费，信托期满时债务人按照约定向受托人支付剩余资金占用费并支付债权本金。

西安沔东发展集团有限公司（以下简称“保证人”）为债务人的债务偿付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。

陕西诗经里文化实业发展有限公司（以下简称“诗经里公司”或“抵押人”）以其持有的位于西咸新区沔东新城沔河东路以西、昆明五路以北诗经里一期的商铺提供抵押担保。其中，A类债权本金对应的抵押物面积为17549.82平方米，评估净值29140.10万元，净值抵押率68.63%；B类债权本金对应的抵押物面积为21753.45平方米，评估净值36119.90万元，净值抵押率69.21%。

产品交易结构



产品要素

产品名称	XXX· 沔东城建沔岭开发集合资金信托计划			
信托类型	集合资金信托计划			
产品规模	不超过4.5亿元，其中A类信托规模不超过2亿元，B类信托规模不超过2.5亿元；可分期成立。			
信托期限	A类信托期限为12个月			
认购起点	单笔不低于100万元，超出部分以10万元的整数倍增加			
信托业绩比较基准	信托单位类别	预计存续期限	委托人单笔认购资金金额	业绩比较基准率
	A1类	12个月	100万元≤单笔认购金额<300万元	6.8%
	A2类		300万元≤单笔认购金额<1000万元	7.2%
	A3类		单笔认购金额≥1000万元	7.5%
如果信托计划分期发行的，信托计划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				
信托利益分配方式	信托收益于每自然季度末月21日收取资金占用费后的10个工作日内向受益人进行分配；最后一次分配日为信托到期且收到债权本金及资金占用费后10个工作日内向受益人进行分配			
风控措施	1、保证担保：西安沔东发展集团有限公司（以下简称“保证人”）为债务人的债务偿付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。 2、抵押担保：陕西诗经里文化实业发展有限公司（以下简称“诗经里公司”或“抵押人”）以其持有的位于西咸新区沔东新城沔河东路以西、昆明五路以北诗经里一期的商铺提供抵押担保。			
还款来源	1、用款项目沔水云岭（一期）的销售回款 2、债务人沔东城建的经营性收入 3、保证人沔东集团的经营性收入及再融资			
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			
发行方式	受托人自主发行			
保管人	平安银行股份有限公司西安分行			
受托人	XXX国际信托股份有限公司			

信托有风险，投资需谨慎

交易对手情况

- ▶ **债务人西安沣东城建开发有限公司**成立于2010年4月，注册资本为人民币50,000万元，是西安沣东发展集团有限公司的全资子公司，实际控制人为西咸新区管委会。截至2022年9月末，公司资产总额83.38亿元，所有者权益合计7.51亿元。2021年公司实现营业收入7.36亿元。公司主要负责沣东区域内项目代建、房地产开发、物业管理等。用款项目“沣水云岭（一期）”为住宅项目，四证齐全，交通便利，周边配套较为成熟。
- ▶ **保证人西安沣东发展集团有限公司（主体评级AA）**成立于2009年12月，注册资本100亿元，实际控制人为西咸新区管委会，是沣东新城一级平台公司，在资产注入、政策资源等方面能够持续获得有力支持，受各家金融机构支持力度较大，具有良好的资金筹措能力。截至2022年9月末，沣东集团资产总额662.43亿元，净资产79.87亿元，有较强的保证担保能力。
- ▶ **抵押人陕西诗经里文化实业发展有限公司**以其合法持有的诗经里一期商铺为债务人的债务偿付义务提供抵押担保，净值抵押率不超过70%。抵押物诗经里为陕西省2017年重点项目，是首个诗经主题特色小镇，花间堂酒店、老舍茶馆、中国古琴博物馆、诗经文化体验馆等均已入驻。该抵押物具备较强的抵押担保能力。



用款项目“沣水云岭（一期）”



抵押物诗经里



沣东新城

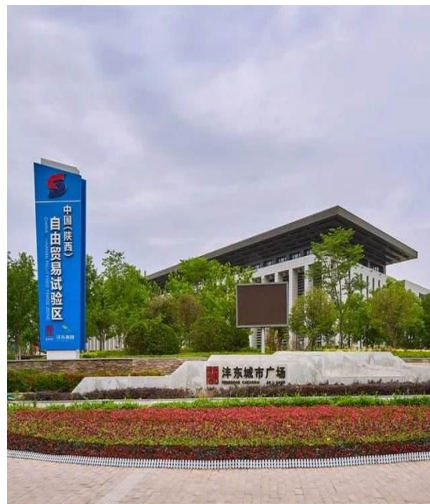
产品所在区域介绍

西咸新区于2014年1月6日由国务院正式批复设立，是第七个国家级新区。2021年西咸新区全年生产总值为590.13亿元，同比增长3.7%。下辖沣东、沣西、空港、秦汉、泾河五个板块。按照“资源整合、错位布局、集群发展”的思路，五大新城根据地域和资源禀赋条件，突出主业，错位发展，沣东新城是西咸新区五大板块之一。

沣东新城，地处渭河南岸，沣河东岸；南接西安高新区，北连西安经济开发区，规划面积159.36平方公里，是西咸新区成立最早、发展最快的核心板块，也是现代化大西安新中心的核心区。按照新发展理念，沣东新城将城市生产空间、生活空间和生态空间合理布局，确立了“一轴二带五板块”的城市空间格局。即：新长安大轴线、沣河生态景观带、自由贸易经济发展带、大西安新中心板块、昆明池生态旅游板块、周镐京和秦阿房宫历史文化板块、三桥现代商贸板块、现代物流与先进制造业板块。2021年沣东新城一般公共预算收入40.53亿元，同比增长14.89%；全年生产总值为207.10亿元。

风控措施介绍

- ▶ **保证担保：**西安沣东发展集团有限公司为债务人的债务偿付义务提供不可撤销的连带责任保证担保。2022年7月，东方金诚给予保证人西安沣东发展集团有限公司主体评级AA，评级展望稳定。
- ▶ **抵押担保：**陕西诗经里文化实业发展有限公司（以下简称“诗经里公司”或“抵押人”）以其持有的诗经里一期的商铺提供抵押担保。其中，A类债权本金对应的抵押物面积为17549.82平方米，评估净值29140.10万元，净值抵押率68.63%；B类债权本金对应的抵押物面积为21753.45平方米，评估净值36119.90万元，净值抵押率69.21%。



信托产品亮点

- 保证人洋东集团主体信用评级为AA，评级展望稳定。保证人经营稳健，作为洋东新城一级平台公司，是区域内负责基础设施建设的重要主体，在区域发展建设中发挥重要作用，能够得到当地政府及各家金融机构的有力支持，具有良好的发展态势和一定的抗风险能力。
- 债务人泮东城建不仅是泮东新城内基础设施项目建设的重要项目实施主体，而且还负责房地产开发，打造了“泮水云间”“泮水云岭”等系列，销售运营情况良好，鉴于其股东背景，因此债务人在土地、融资、项目资源等方面具有较强获取优势，经营可持续性较强。
- 抵押物诗经里一期商铺，净值抵押率不超过70%。诗经里为全国首个诗经主题特色小镇，是西安市较为著名的旅游景区，该抵押物资质较好。
- 本项目第一还款来源为用款项目的销售回款，第二还款来源为债务人泮东城建的经营性收入，第三还款来源为保证人洋东集团的经营性收入及再融资。

风险揭示与承担

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信用风险、政策、法律法规风险、经营风险、财务风险、担保措施风险、账户监管风险、流动性风险、管理风险、信托财产的估值方法风险、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、电子合同及交易风险、不可抗力风险等各项风险因素，具体详见项目《认购风险说明书》相关约定。

受托人根据《信托合同》的规定管理、运用或处分信托财产，导致信托财产受到损失的，其损失由信托财产承担；受托人违反《信托合同》的规定管理、运用和处分信托财产，导致信托财产受到的损失，受托人负责赔偿，不足赔偿的，由投资者承担。



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。