

陕国投·建元44号应收账款投资集合资金信托计划



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**R2-中低风险**
适合风险等级为**谨慎型及以下的合格投资者**

信托资金运作方式

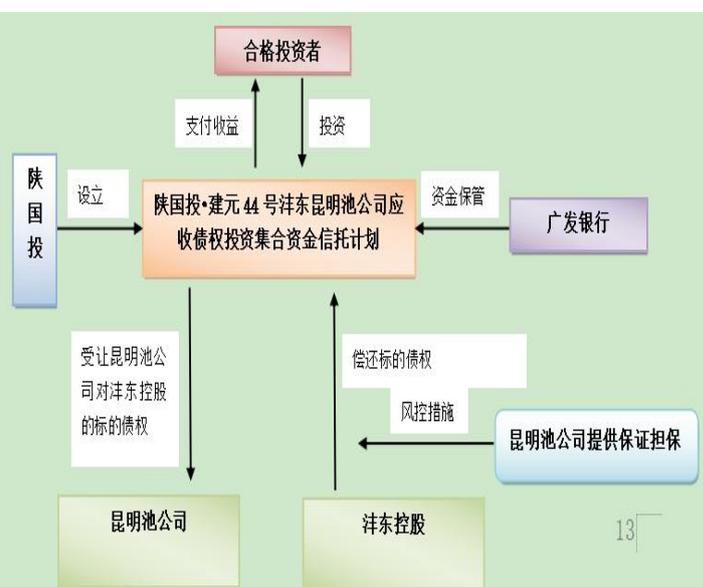
信托资金49,000万元用于受让“西安昆明池投资开发有限公司”持有的对“西安沣东控股有限公司”不低于49,000万元的应收账款债权（以下简称“标的债权”）。信托资金用于补充昆明池公司市场化经营性流动资金需求，信托资金不得用于土地开发整理、房地产投资、股权投资等领域。

信托期满，债务人偿还完标的债权项下49,000万元本金和资金占用费后，受托人以零对价将剩余债权转让至西安昆明池投资开发有限公司。

产品要素

产品名称	陕国投·建元44号应收账款投资集合资金信托计划
信托类型	融资类
产品规模	信托总规模49,000万元人民币，可分期成立，首期成立规模不低于1,000万元。
信托期限	信托单位份额分为A、B两类，其中，A类各期期限为12个月，B类各期期限为24个月。以上A类、B类仅为对信托单位存续期限的描述，并无先后顺序，受托人有权决定以上各类信托单位的募集顺序和募集金额。本合同项下A类信托单位对应的信托受益权期限为12个月，B类信托单位对应的信托受益权期限为24个月，满18个月经受托人同意可提前结束。
认购起点	100万元
信托业绩比较基准	受益人信托业绩比较基准： 12个月： 100万元≤单笔认购金额<300万元：6.5%/年； 300万元≤单笔认购金额<1,000万元：6.9%/年； 单笔认购金额≥1,000万元：7.2%/年； (扣除增值税及其附加、印花税后) 24个月： 100万元≤单笔认购金额<300万元：7.0%/年； 300万元≤单笔认购金额<1,000万元：7.2%/年； 单笔认购金额≥1,000万元：7.5%/年； (扣除增值税及其附加、印花税后)
信托利益分配方式	受托人以信托计划存续期间的每个核算日(T日)可分配现金余额为限，计算并分配各受益人当期信托利益，信托收益按每自然季度末月的20日(不含当日)且受托人收到资金占用费后10个工作日内分配；各期信托计划到期，受托人收到本金及对应利息后10个工作日内向委托人分配剩余信托利益。信托成立时间小于30天即到信托利益分配日的，当期信托利益暂不分配
风控措施	西安昆明池投资开发有限公司(简称“昆明池公司”)为沣东控股的还款义务提供连带责任保证担保。
还款来源	沣东控股的经营性收入等。
委托人	符合法律法规及相关监管规定的合格投资者
发行方式	公司财富管理总部发行或金融机构代销
保管人	广发银行股份有限公司西安分行

产品交易结构



交易对手情况

债务人：西安沣东控股有限公司

沣东控股成立于2014年11月，注册资本95亿元，公司是沣东新城管理委员会100%持股的一级平台公司。

沣东控股是沣东管委会直接持股的沣东新城内的主要国有企业。根据沣东新城整体发展规划，沣东新城内的平台公司（除沣东发展集团外）股权均将划转至沣东控股名下，由沣东控股履行出资人职能并进行股权管理。公司当前主要负责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重要工作。

沣东控股资产规模较大，截止2022年9月末的总资产为1003.13亿元，净资产为256.87亿元，资产负债率为74.40%，且公司资产项下以流动资产为主，公司具有较强的短期偿债能力；公司经营状况较好，其中，公司2021年实现营业收入32.40亿元，净利润2.73亿元；公司再融资能力较强，一方面，公司目前最新主体信用评级为AA+，评级展望为稳定；另一方面，公司与金融机构合作相对较多，金融机构总体认可度也较高。

担保人：西安昆明池投资开发有限公司

昆明池公司成立于2012年10月，注册资本50亿元，公司是沣东新城管理委员会100%持股的一级平台公司。昆明池公司是沣东新城斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，公司同时是昆明池七夕公园的管理运营主体和公园配套商业（主要是云汉大道商业街）的开发建设运营主体和斗门水库项目的开发建设运营主体；其中，

(1) 昆明池·七夕公园为国家4A级旅游景区，近两年，央视七夕晚会均在昆明池七夕公园录制。

(2) 云汉大道商业街项目为昆明池七夕公园配套商业项目，项目对于提升公园“游、购、娱一体化”品质，推动沣东新城旅游产业发展、提升沣东新城城市形象具有重要作用；项目由昆明池公司全部自持经营，项目运营具有专营性和排他性；

(3) 斗门水库项目是陕西省委省政府《关于加快西咸新区发展的若干意见》确定的重点水利工程，并被列入全国《水利改革发展“十三五”规划》和陕西省“十三五”规划，项目主要用于解决西咸新区生活、工业用水问题，斗门水库项目运营具有专营性和排他性。

昆明池公司具有一定的资产实力，截止2022年9月末的总资产为132.77亿元，净资产为34.46亿元，资产负债率为74.05%。

产品所在区域介绍

沣东新城是陕西省委、省政府，西安市委、市政府落实国家《关中—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，拥有良好的区位优势，六条高速公路穿境而过，快速干道等各种路网四通八达，地铁、公交、BRT等各种交通工具线路完备；优越的发展定位，以高新技术和会展业为主，重点发展高新技术研发和孵化、体育、会展商务、文化旅游、现代农业等产业。

经查询陕西省西咸新区开发建设管理委员会官网，2021年全年沣东新城一般公共预算收入累计完成40.53亿元，增长15%。此外，2021年末沣东新城地方政府债务限额255.71亿元，地方政府债务余额220.82亿元，符合地方政府债务限额管理的规定，债务风险总体可控。

风控措施介绍

昆明池公司为沣东控股的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

信托产品亮点

债务人西安津东控股有限公司是津东新城管理委员会100%持股的一级平台公司，是津东新城内实力最强，最核心的平台公司。公司目前最新主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

担保人西安昆明池投资开发有限公司是津东新城管理委员会100%持股的一级平台公司，是津东新城斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，斗门水库项目是陕西省委省政府《关于加快西咸新区发展的若干意见》确定的重点水利工程，并被列入全国《水利改革发展“十三五”规划》和陕西省“十三五”规划。

本次应收账款转让在中国人民银行征信中心办理了应收账款转让登记。

风险揭示与承担

1、风险揭示

(1) 市场风险

信托期间因受国内经济形势疲软、市场不景气或债务人、保证人自身经营不善等因素影响，导致债务人和保证人主营业务收入及利润下降，经营出现困难，将可能导致信托财产的损失。

(2) 经营风险

债务人的主要还款来源为经营收入和筹措的其他资金。若信托计划到期时，债务人因经营决策、管理不善、行业政策、货币信贷政策等各种主观或客观因素对债务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，影响公司的还款能力，从而可能导致投资人的利益受损。

(3) 信用风险

本信托项下债务人在信托存续期间发生违约，无力或拒绝履行支付应付债权本息，保证人无力或拒绝履行保证担保义务，导致信托参考收益未能实现的风险。在信托计划存续期内，若因客观原因导致其信用状况发生不利变化，将可能导致信托财产受到损失。

2、风险承担

(1) 受托人根据本合同的规定管理、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。

(2) 受托人违反本合同的规定管理、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，由投资者自担。

产品的各项风险，详见信托文件。

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122.52亿元。2021年度，公司信托资产规模1993.32亿元，为广大信托客户创造理财收益57.29亿元；年度净利润7.32亿元；连续十三年为股东分红6.62亿元。

项目管理团队介绍

信托项目管理部：西安创新四部

该部门（团队）自2013年成立以来，无一单风险项目发生。

信托项目负责人：

惠李，2011年起任职于陕西省国际信托股份有限公司，硕士研究生学历，先后参与了政府融资平台、能源化工、房地产、工商企业等多类信托业务，在投资管理、融资类信托、股权类投资信托等方面具有较为丰富的经验，荣获陕国投2019年度优秀员工荣誉称号。

信托经理：

惠小凯，现任陕西省国际信托股份有限公司西安创新四部总经理。先后在中国陕西国际经济技术合作公司，长安信息产业集团股份有限公司，陕西上市公司协会等单位担任职务，具有十八年金融行业从业经验，历任陕西省国际信托股份有限公司北京业务一部副总经理，财富管理总部、创新业务一部总经理，先后组织实施了多项重大信托项目，对政府平台业务，大型企业投融资和资本市场并购交易具有较为丰富的工作经验和成功案例。

王昊圳，2016年起任职于陕西省国际信托股份有限公司，西南财经大学保险学硕士，就职后专注于融资类及投资类信托业务，先后负责多个集合资金信托计划及单一资金信托的尽调及管理工作，具有较为丰富的信托投融资业务经验。

刘晨博，2011年起任职于陕西省国际信托股份有限公司，美国休斯顿大学金融学硕士，就职后专注于融资类及投资类信托业务，先后负责多个集合资金信托计划及单一资金信托的尽调及管理工作，在投资管理、融资类信托、股权类投资信托等方面具有较为丰富的经验。

郭书羽，2017年起任职于陕西省国际信托股份有限公司，现任西安创新四部业务经理，英国莱斯特大学硕士。就职后专注于融资类及投资类信托业务，熟悉信托项目运作整个流程，先后参与了多个信托项目的运作和管理，具有较为丰富的信托投融资业务经验。

赵丽蓉，毕业于英国南安普顿大学国际银行与金融学专业，硕士研究生。先后参与基础设施、房地产和工商企业等行业投融资业务的开发与管理，熟悉项目运作流程，具有较为丰富的信托投融资业务经验。

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列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