

xx信托·西咸诗经里流动资金贷款 集合资金信托计划 产品介绍

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

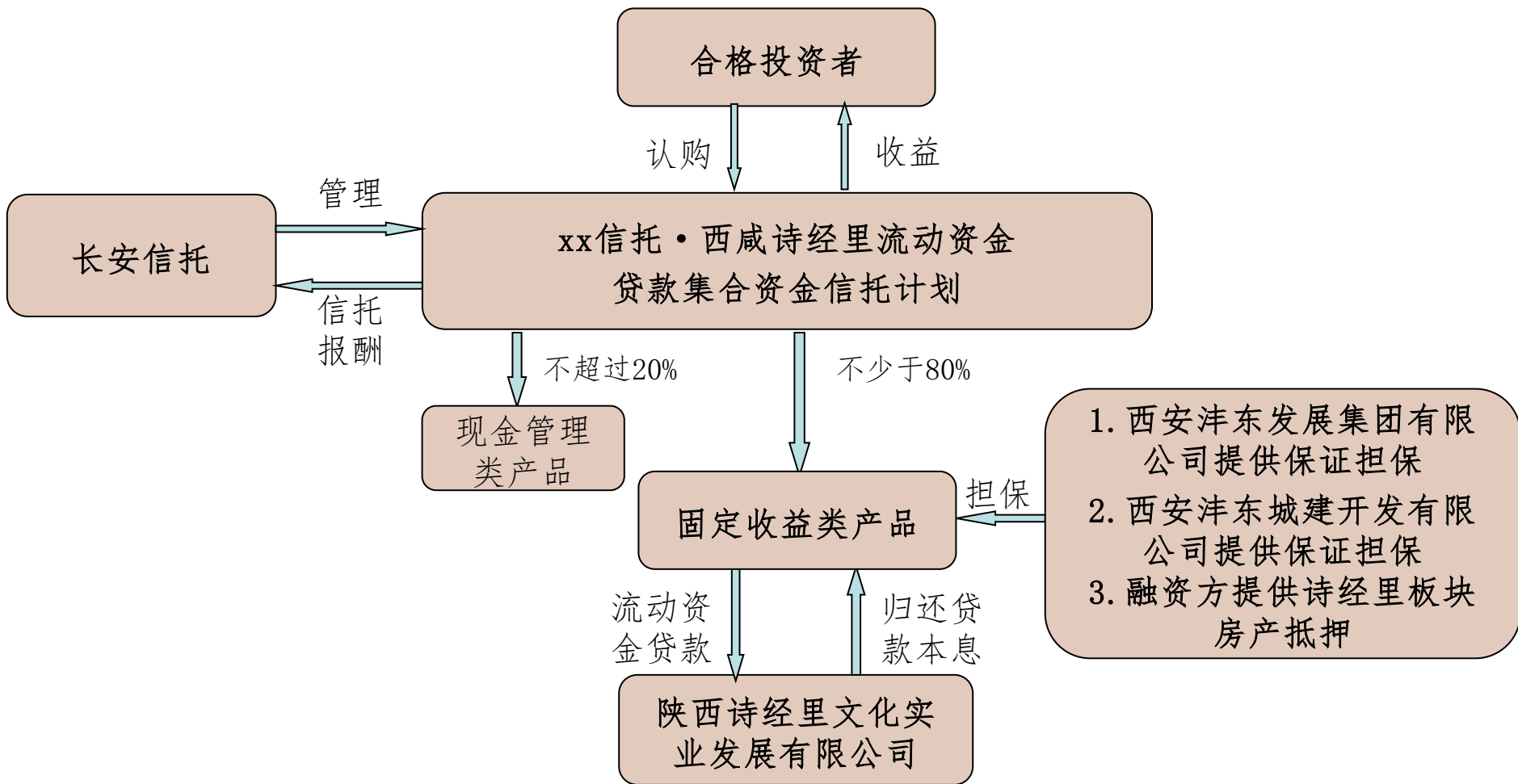
1 产品介绍-项目要素

xx信托·西咸诗经里流动资金贷款集合资金信托计划

信托期限	24个月	产品规模	总规模不超过 1.8亿元	收益分配 方式	每年6月20日、12月 20日及信托终止后 10个工作日内分配
投资领域	基础设施	产品风险 等级	R2级		
资金运用方式	信托资金中不少于80%用于投资固定收益类产品，不超过20%用于投资现金管理类产品。其中固定收益类产品用于向陕西诗经里文化实业发展有限公司（以下简称“融资方”）发放流动资金贷款。				
预期收益率	100万（含）-300万（不含）：7.1%/年 300万（含）-500万（不含）：7.3%/年 500万及以上：7.5%/年				
退出方式	融资方诗经里公司还本付息。				
受托人	xx信托股份有限公司	认购 起点	100万元起，可按1万元倍数递增		
认购账户					

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

1 产品介绍-交易结构



1 产品介绍-增信措施

增信措施

- 1、保证担保：西安沣东发展集团有限公司（评级AA）为融资方的贷款本息偿还义务提供连带责任保证担保；
- 2、保证担保：西安沣东城建开发有限公司为融资方的贷款本息偿还义务提供连带责任保证担保；
- 3、抵押担保：融资方以其持有的诗经里板块商业房产提供抵押。具体为其持有的西安市西咸新区沣东新城沣河东路以西、昆明五路以北诗经里小镇一期1号楼、2号楼等多套房地产。本次拟抵押评估价值约为2.9亿元商业房产，本金1.8亿元抵押率约为61.95%。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

2 区域介绍-沣东新城

➤ 区位优势突出

沣东新城是西咸新区渭河南岸的重要组成部分，其东接西安市西三环，西接沣河东河岸，南临西汉高速，规划总面积159.3平方公里。沣东新城交通区位条件较好，距西安咸阳国际机场9公里、西安北客站6公里、西安市钟楼12公里，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。

➤ 财政实力较强

2020-2022年，沣东新城一般公共预算收入分别为35.27亿元、40.53亿元和58.71亿元；政府性基金收入分别为85.54亿元、217.03亿元和144.11亿元。政府性基金收入是沣东新城财政收入的主要来源。截至2022年末，沣东新城地方政府债务余额228.09亿元，符合地方政府债务限额管理的规定，债务风险总体可控。

➤ 产业赋能城市发展

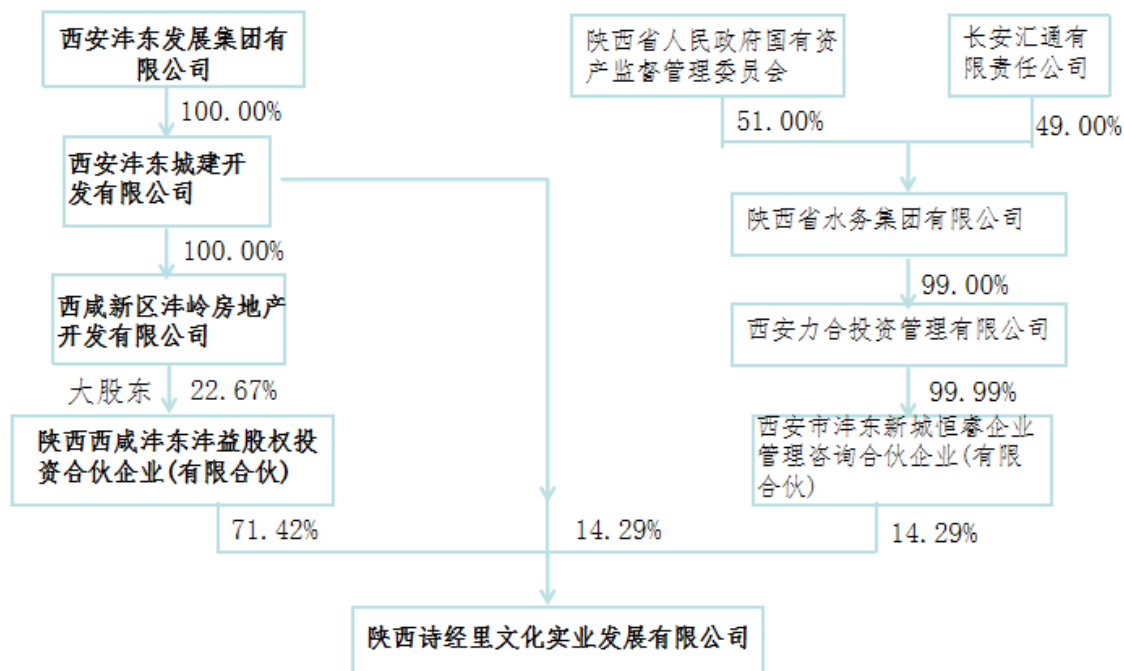
近年来，沣东新城充分发挥区位、资源、科创优势及产业集聚优势和区域协同引领作用，推进主导产业集群式发展，大力构建特色鲜明、竞争力强的现代产业体系，以“核心技术+产业集群”凝聚新能源产业强劲力量，为推进区域经济高质量发展提供了坚强的产业支撑。



说明:本文件中数据、资料来源于交易对手提供及公开渠道查询，不代表未来实际情况，也并非受托人所做承诺及保证。

注:本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

3.1 融资方-诗经里公司简介



目前融资方经营活动主要围绕诗经里小镇开展。自2020年起，融资方通过拓宽业务范围，逐步调整收入结构，不再将收入目标局限于诗经里小镇商户租金及物业水电费收入，通过开展全民营销活动整合园区商户产品及服务、承办各类活动以及通过联动城建公司，承办营销中心各类业务，使得诗经里公司营业收入有了较大幅度的增长。2020-2022年分别取得营业收入2260.17万元、3095.02万元和4144.89万元。

基本情况

陕西诗经里文化实业发展有限公司 成立于2015年11月24日，由西安沔东城建开发有限公司出资设立。目前注册资本1400万元，向上穿透后，实际控制人为西安沔东发展集团有限公司。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

4.1 担保方-沣东集团简介

作为西咸新区沣东新城内重要的基础设施建设主体，沣东集团主要从事城市基础设施建设以及保障性住房建设开发、房地产开发、工程施工、商品销售等业务，同时也开展教育、物业服务、园区运营、供暖服务、文化服务和公交运行、管网建设、苗木销售等其他业务。

2020年-2022年，沣东集团营业收入持续增长，分别实现主营业务收入35.61亿元、43.1亿元和53.2亿元，主要来自于保障房建设、房地产开发和其他等业务。2023年6月末实现营业收入24.38亿元。

基本情况

西安沣东发展集团有限公司成立于2009年12月8日，注册资本100亿元，其中陕西西咸新区发展集团有限公司（AAA）占股51%。公司经营范围主要涵盖综合地产开发、城市基础设施建设、公共教育投资、现代农业发展、金融与投资等领域，是沣东新城建设西安国际化大都市引领区和重要板块的主体力量。根据东方金城2023年7月23日出具的评级报告，沣东集团主体信用评级AA，评级展望为稳定。

经营情况

- 西咸新区作为国家级新区，是陕西省重点开发的区域，具有很高的战略地位，未来面临良好的外部发展环境；
- 沣东新城致力于打造成为大西安的新中心，近年来围绕“一轴二带五板块”的产业定位，招商引资不断推进，经济发展潜力较大；
- 沣东集团承担了西咸新区沣东新城内的保障房及基础设施建设，业务具有较强的区域专营性；
- 作为西咸新区沣东新城重要的基础设施建设主体，沣东集团在增资、资产划拨和财政补贴等方面得到股东及相关各方的支持。

经营优势

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

4.3 担保方-沣东城建简介

沣东城建公司经营情况优异。其业务涉及民生工程、高端住宅、品质商业、文旅项目等开发建设运营，成立以来，打造出沣东新城首个商业地标启航时代广场；大型安置社区沣镐七里镇、启航佳苑、启航佳境、启航馨苑等民生项目；同时，公司运营管理全国首个以诗经文化为主题的特色小镇——诗经里小镇。2020年-2022年，沣东集团营业收入呈现波动增长，分别实现主营业务收入10.48亿元、6.77亿元和12.97亿元，主要来自于商品销售、代建项目管理和投资建设项目业务。



基本情况

经营情况

经营优势

西安沣东城建开发有限公司具有雄厚的国有背景实力，其由西咸新区沣东新城管委会和西安沣东发展集团有限公司于2010年4月投资组建，注册资本10亿元人民币。目前由西安沣东发展集团有限公司100%控股。向上穿透后，**其实控人为陕西西咸新区发展集团有限公司（AAA）。**

沣东城建秉承“创社会尊重的企业，做公众尊重的员工”的核心价值观，以西咸新区开发建设为己任，以区内重大项目的代建业务为基础以旅游地产和商业地产为主营方向，同时承担景区运营业务，为沣东新城的形象面貌提升做出突出贡献。沣东城建承担了沣东新城的“诗经里”旅游文化区建设，成为带动区域发展、建设美好西咸的重要力量。未来，沣东城建将积极应对市场挑战、不断开拓新项目、服务区域市场、提升区域价值、提振发展信心，成为西安和西咸新区房地产行业具有一定影响力的优秀企业。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

5.1 抵押物情况

权利人：陕西诗经里文化实业发展有限公司

权证：陕（2022）西咸新区不动产权第0015309号等21个权属证号

性质：商业房产

位置：西咸新区沣东新城沣河东路以西、昆明五路以北，诗经里一期

使用权面积：13121.7平方米

土地评估价格：29056万元（北京仁达房地产土地资产评估有限公司

)



注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

5.2 抵押物区位与价值分析

✓ 交通配套

该抵押物位于大西安新中轴线上沣东新城核心区沣河东路818号，东起沣河东路，西至河堤路，南起昆明五路，北至昆明三路，是目前沣东新城开发条件最成熟、基础设施建设最完备、生态资源打造最先呈现的开发区域。小镇靠近沣东新城管委会、中央商务区，总规划面积295亩，一期占地面积约157亩，临近地铁5号线文教园站、欢乐谷站，享有轨道交通及城际高铁等交通便利。

✓ 教育配套

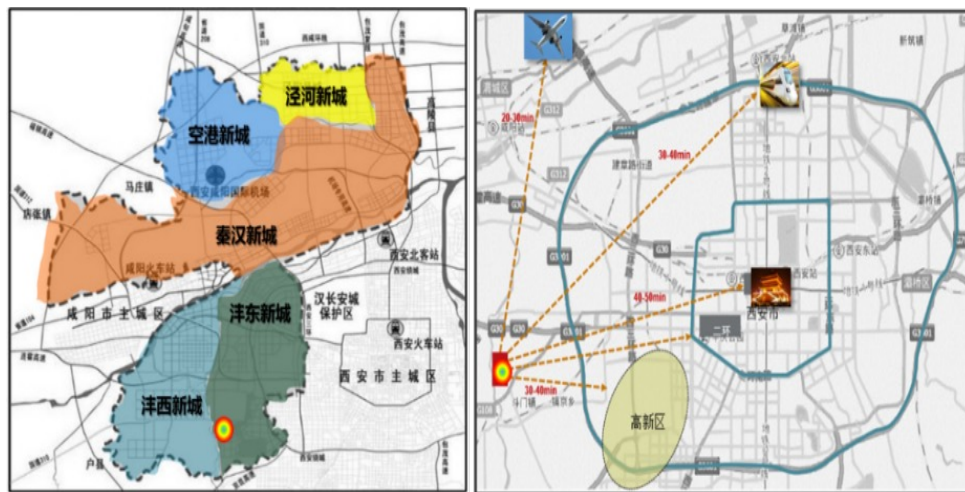
近年来，沣东新城始终把教育作为优先关注的工作重点。截至目前，累计新建、改扩建学校16所、改造提升学校25所，新增公办学位28700余个，随着沣东十小的建成，以及镐京大道和科源四路西北角高新一中沣东中学沣河校区项目落地，教育配套将逐步兑现，进一步提升区域价值。

✓ 商业配套

项目周边商业配套华侨城欢乐谷、欢乐海岸、图书馆等正在逐步建设开放。此区域将是集休闲、旅游、商业配套为一体的高端居住区域。此外，项目紧邻沣东沣河生态景区、周边景观资源丰富，生态环境良好。

✓ 评估价

根据北京仁达房地产土地资产评估有限公司出具的房地产评估报告，该房地产评估价值29056万元，本金1.8亿元抵押率约为61.95%。



注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

6 产品亮点

项目结构明晰

本信托计划为融资类贷款业务，由长安信托设立信托计划向融资方陕西诗经里文化实业发展有限公司发放信托贷款，担保方沣东发展集团和沣东城建公司提供连带责任保证担保，并提供商业房产抵押，交易结构简单清晰，信托计划与各交易主体间的关系明确。

增信措施完备

本项目由沣东集团（评级AA）和沣东城建公司提供担保。作为国有平台公司，沣东集团在沣东新城的综合开发业务等方面承担重要角色，资产实力雄厚；沣东城建为国有独资公司，储备项目地理位置优越，资产质量良好。此外，融资方提供足值商业资产进行抵押担保。抵押物地理位置较好，周边配套完善，评估价值约2.9亿元，对信托资产具有较好覆盖度。

区位优势明显

合作主体所在沣东新城作为西咸新区五大板块中距离西安主城区最近的板块，区位优势明显。沣东新城致力于打造成为大西安的新中心，近年来产业导入情况良好，区域产业布局较为清晰，围绕“一轴二带五板块”的产业定位，招商引资不断推进，经济发展潜力较大。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

7 风险揭示1/3

信托计划可能涉及风险，投资者在决定认购信托单位前，应谨慎衡量下文所述之风险因素及承担方式，以及信托文件的所有其他资料。

1、法律政策与市场风险

国家货币政策、财政税收政策、产业政策、投资政策、相关法律法规的调整以及经济周期的变化等因素，可能对信托财产收益产生影响。如因政策出现调整，受托人有权提前终止信托。

2、信用风险

如借款人因各种原因未按约定履行贷款本息偿还义务，将对信托利益的实现产生较大影响。

3、流动性风险

信托期限内，如借款人未按约定履行贷款本息偿还义务，受托人行使权利、处置抵质押物等需要一定时间，可能无法及时向受益人分配信托利益。

4、管理风险

由于受托人的经验、技能等因素的限制，以及受托人无法有效监控的交易主体的违约行为，可能会影响受托人在管理信托财产的过程中对相关信息的占有和经济形势的判断，从而影响信托利益的实现。

5、经营及财务风险

信托期限内，如借款人出现经营及财务风险，将对信托利益的实现产生较大影响。借款人自身的相关风险或不可控因素可能导致公司的财务状况发生重大不利变化，从而影响信托利益的实现。

6、资金挪用风险

信托存续期间，受托人通过监管银行对信托资金的使用进行监管，但仍有可能因为各种原因导致借款人将信托资金挪用的风险发生。委托人知悉了解本信托计划存在资金挪用风险，并自愿承担此风险引起的一切法律后果。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

7 风险揭示2/3

7、不依赖政府信用还款的风险

本项目为流动资金贷款业务，该行为是企业自身经营需要，主要依靠借款人和担保方自身的现金流进行还款，借款人和担保方不承担政府融资职能，故本次融资不能依赖政府信用还款。委托人/受益人对此完全了解并认可。

8、信息不对称风险

本信托项目下债务人、保证人提供的财务数据、项目资料及文件等可能存在不充分、不完全或不真实的情况，导致信托的委托人、受托人做出错误的投资决策，进而造成信托财产损失的风险。

9、抵押物处置相关风险

信托期限内，抵押物价值也会受各种因素影响可能减少，一旦需要通过处置抵押物来实现信托利益，实际处置中可能面临各项不达预期或不可预期的处置风险，进而出现处置价值不足清偿债务本息的风险，从而影响信托利益的实现。

10、交易文件不办理强制执行公证的风险

本信托项下的交易文件不办理赋予强制执行效力的债权文书公证。若信托期限届满，出现借款人不能按时足额支付本息等违约情形时，可能受托人需要通过诉讼程序等司法救济手段实现债权，而不能直接申请法院强制执行的措施，因此可能产生争议解决时间延长、信托期限延期、信托费用增加等风险，从而受益人获取的信托利益将可能受到影响。

11、信托计划提前终止的风险

信托计划存续期间，根据信托计划实际运行情况，信托计划可能全部或部分提前终止，因此可能产生委托人/受益人仅能获取与信托计划实际存续天数相对应的信托利益，委托人/受益人对此完全了解并同意。

12、信托产品运行过程中风险发生变化的风险

信托产品运行过程中，存在交易对手信用状况、经营情况、流动性水平、行业状况、市场状况等发生重大变化的可能性，导致产品本身的风险状况较信托成立时发生重大不利变化。受益人知晓并自愿承担该等风险，并在此确认：产品风险状况变化系产品运行过程中不可预期的情形所导致，产品风险状况变化不改变投资者在认购信托产品时已具备其与本产品风险相匹配的风险承受能力的事实。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。

7 风险揭示3/3

13、投资本金损失风险

信托存续期间，在包括但不限于借款人发生违约行为等情形下，现金形式信托财产扣除信托费用后的余额可能无法实现预期信托收益，甚至进而造成部分或全部信托资金损失，委托人/受益人对此完全了解并认可。

14、净值化管理及估值方法的风险

本信托计划实行净值化管理，受托人有权按照监管规定，确定并适用具体的估值方法，相关事项以信息披露为准。当披露的估值方法因其适用条件、局限性及偏离度而不能真实公允反映信托单位的净值时，受托人有权根据监管规定或者市场通行做法，经与保管人协商一致后，选择更为公允的估值方法。另外，本信托计划的估值方法可能不能真实公允反映信托单位净值，本信托计划的估值结果可能存在滞后性，无法及时反映信托财产的收益和风险水平。受托人不对由于采用该估值方法而产生的后果及风险承担责任，亦不对获取该估值结果的其他第三方承担任何义务和责任，信托计划受益人自愿接受使用该估值方法计算的结果及由此带来的后果，包括但不限于因估值偏差导致的信托利益分配的偏差等。

15、不可抗力及其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况、环境导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。

注：本材料预期收益率不代表业绩承诺，不构成管理人保证投资者资产本金不受损失或对收益的保证。请投资者关注投资风险。本资料不作为任何法律文件，亦不构成任何要约、承诺。投资需谨慎。具体内容以信托文件为准。