

国企信托 · XX136号西安非标政信

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。

产品风险

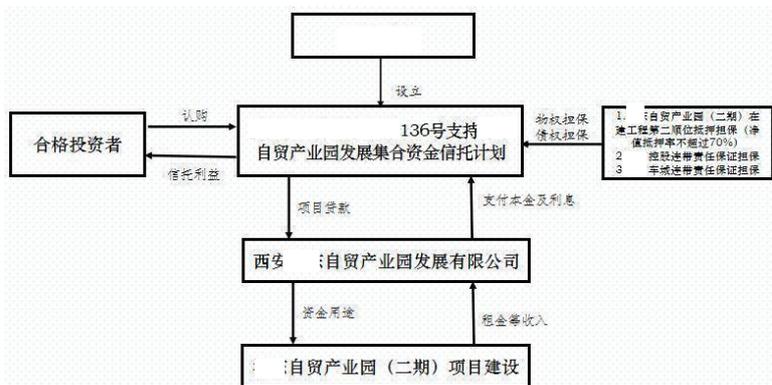
本信托计划风险等级为**R2-中风险**
适合风险等级为**谨慎型及以下的合格投资者**

信托资金运作方式

信托资金30,000万元用于投资西安FD自贸产业园发展有限公司（以下简称“FD自贸园”或“债务人”）作为债务人的专项债权，用于西安FD自贸产业园（二期）项目建设。专项债权是指受托人向FD自贸园支付了约定的金钱对价后，受托人取得的以FD自贸作为债务人的金钱债权。信托期间债务人按约定向受托人支付资金占用费，信托期满前由债务人按照约定向受托人支付剩余资金占用费并归还债权本金。

信托资金用于FD自贸产业园（二期）项目建设

产品交易结构



产品要素

产品名称	国企信托·XX136号支持FD自贸产业园发展集合资金信托计划
信托类型	专项债权投资
产品规模	30,000万元人民币，可分期成立
信托期限	12/24个月，其中A类信托单位12个月，B类信托单位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	A类： 100万元≤认购资金<300万元：6.5%/年； 300万元≤认购资金<1000万元：6.9%/年； 1000万元≤认购资金：7.2%/年。 B类： 100万元≤认购资金<300万元：7.0%/年； 300万元≤认购资金<1000万元：7.2%/年； 1000万元≤认购资金：7.5%/年。 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	信托收益于每自然季度末21日且受托人收到资金占用费后10个工作日内分配；各期信托单位到期，受托人于收到本金及相应剩余资金占用费后10个工作日内向委托人分配信托本金及剩余信托收益。
风控措施	1. 西安FD自贸产业园发展有限公司将其持有的FD自贸产业园（二期）土地使用权及在建工程（土地证号为陕（2017）西安市不动产权第0000411号）提供第二顺位抵押担保，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的该抵押物估价报告（编号：F/XM/2301/2307/ZQY），抵押物抵押价值为90500万元，抵押净值为83500万元，净值抵押率为74.31%。抵押物将分为地上和地下两部分抵押，其中，地上建筑3号楼1单元1层10000室等17处抵押净值为62625万元；地下车库及配套用房抵押净值为20875万元（上述抵押物净值以建筑面积占比确定）。可根据抵押进度分次放款。 2. 西安FD控股有限公司（以下简称“FD控股”或“保证人1”）为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。 3. 西安FD国际车城发展有限公司（以下简称“FD控股”或“保证人2”）为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。
还款来源	1、债务人的经营收入及再融资；2、保证人的经营收入及再融资；3、抵押物变现资金
委托人	合格投资者
发行方式	财富管理总部发行
保管人	中国光大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

一、债务人：西安FD自贸产业园发展有限公司

西安FD自贸产业园发展有限公司成立于2013年7月26日，注册资本约8亿元，主要从事FD自贸产业园区配套开发与运营等业务。西安FD自贸产业园发展有限公司股东为西安FD国际车城发展有限公司，持股62.50%，西安FD车城园区投资管理合伙企业（实际控制人为FD控股），持股37.5%。2021年，FD自贸园营业总收入1604.88万元，较上年同期增幅110.74%，主要系其投资建设自贸产业园（一期）项目按期完工，为FD自贸园通过招商引资，出售部分园区办公楼及对外租赁所产生的收益。综上，FD自贸产业园工程建设正常，经营状况稳定。

二、保证人1：西安FD控股有限公司（AA+）

保证人西安FD控股有限公司最新主体信用评级为AA+。该公司成立于2014年，注册资本95亿元，陕西省西咸新区FD新城管委会出资95亿元，持股100%。FD控股承担FD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。2021年末，FD控股资产总额为880.15亿元，较上年同期增加166.06亿元增幅为23.25%，其中流动资产763.20亿元，占总资产86.71%，资产变现能力相对较强；公司经营情况较好，2021年公司实现营业收入27.51亿元，净利润2.08亿元。公司具有较强的再融资能力，FD控股主体信用评级为AA+，外部认可度较高，除与各金融机构合作较多外，FD控股截止2022年10月累计成功发行80亿元PPN，融资渠道畅通。综述，从股东背景、资产实力、经营状况、再融资能力等各方面来看，FD控股均具有担保能力。

三、保证人2：西安FD国际车城发展有限公司

西安FD国际车城发展有限公司成立于2012年11月07日，注册资本12亿元人民币，其中：陕西省西咸新区FD新城管委会持有8.33%股权；西安FD控股有限公司持有91.67%股权。主要负责FD车城园区和自贸区的建设运营。FD车城园区是围绕西安市原有车城产业集群的基础上由FD新城规划打造的现代车城发展园区。随着车城园区的建设推进，国家级自由贸易示范区、服务贸易示范区试点区划落户FD新城车城园区，其同步承担FD自贸区的建设和运营。目前，FD自贸园区一期已经建成并招商运营，二期主体已建设完成，三期正在建设中。截至2022年9月末，FD车城资产总额为70.09亿元，负债总额为53.55亿元，净资产为16.54亿元，期末现金净流入为10.73亿元。

产品所在区域介绍

西咸新区作为十三大国家级新区之一，具有较清晰的战略定位：着力于打造新能源新材料和高端装备制造业、现代都市农业、信息技术服务业、现代物流业、文化旅游创意产业等产业集群。FD新城是大西安的新中心，为西咸新区五大组团核心区域，其中，新能源新材料和高端装备制造业产业园位于FD新城，包括高端装备制造业、新能源新材料研发中心、地理信息产业、新能源新材料企业集聚区等四大功能板块；六村堡新加坡现代产业园区和统筹科技资源示范区也位于FD新城，前者是以电子信息和物联网等为主的战略新兴产业园，后者是带动“关中-天水”经济区、辐射西部的战略性新兴产业的重要基地。FD新城2021年全区生产总值（GDP）207.10亿元，位列西咸新区第一。

在经济快速发展的同时，FD新城财政实力也稳步提升，在西咸新区中位居首位。截至2021年末，2021年FD新城完成财政总收入72.21亿元，较上年增长8.53%，地方一般公共预算收入40.53亿元，同比增长14.89%。其中，税收收入36.76亿元，增长25.44%，占一般公共预算收入的90.70%；非税收入3.77亿元，增长36.90%，占一般公共预算收入的9.30%。全年累计，FD新城政府性基金预算收入217.03亿元，完成年度预算的108.51%，较去年同期增长153.7%，加上上级补助收入、专项债券转贷收入、调入资金及上年结余总计264.66亿元。

风控措施介绍

- 西安FD自贸产业园发展有限公司将其持有的FD自贸产业园（二期）土地使用权及在建工程（土地证号为陕（2017）西安市不动产权第0000411号）提供第二顺位抵押担保，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的该抵押物估价报告（编号：F/XM/2301/2307/ZQY），抵押物抵押价值为90500万元，抵押净值为83500万元，净值抵押率为74.31%。抵押物将分为地上和地下两部分抵押，其中，地上建筑3号楼1单元1层10000室等17处抵押净值为62625万元；地下车库及配套用房抵押净值为20875万元（上述抵押物净值以建筑面积占比确定）。可根据抵押进度分次放款。
- 西安FD控股有限公司为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。
- 西安FD国际车城发展有限公司为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。



用款项目介绍

债务人主要负责FD自贸产业园的建设及运营。FD自贸产业园总占地215亩，总建筑面积33万平方米，总投资约25亿元，核心发展思路为以商贸发展为基础，向产业创新链延伸，发展三大服务业态，紧抓汽车贸易、跨境贸易、健康医疗的商贸基础，延链发展高端服务业，向服务贸易链发展，聚力形成商业、金融、保税三大服务业态，构建服务贸易生态链。

FD自贸产业园分三期开发建设，一期已建成并于2017年8月23日正式开园，园区入驻企业50余家，入驻面积超过3万平方米，注册企业1300余家，已基本形成了国际贸易、汽车贸易、专业服务、金融服务4大产业，以及总部经济1大业态聚集发展态势，二期主体已建设完工，三期正在建设中。

本次用款项目为FD自贸产业园二期，是以科研办公为主的板块，在产业升级、产业集群的基础上，以创新型和成长型高新技术企业为客群，以战略性新兴产业为主导产业，强调园区的产业定位。项目规划净用地面积约为68,904.60㎡（约合103.357亩），规划总建筑面积154,329.69㎡，总投资17.17亿元，已投8.56亿元，根据现金流测算，截止2025年末，累计经营活动净现金流量未105459.81万元。

