

基建项目（西咸秦汉）

西部信托·稳健系列I33集合资金信托计划项目推介

【2022/11/18更新】

目录

CONTNTES

01/ 信托计划概要

02/ 区域情况

03/ 交易对手分析

04/ 项目优势分析

05/ 风险提示

PART 01

信托计划概要

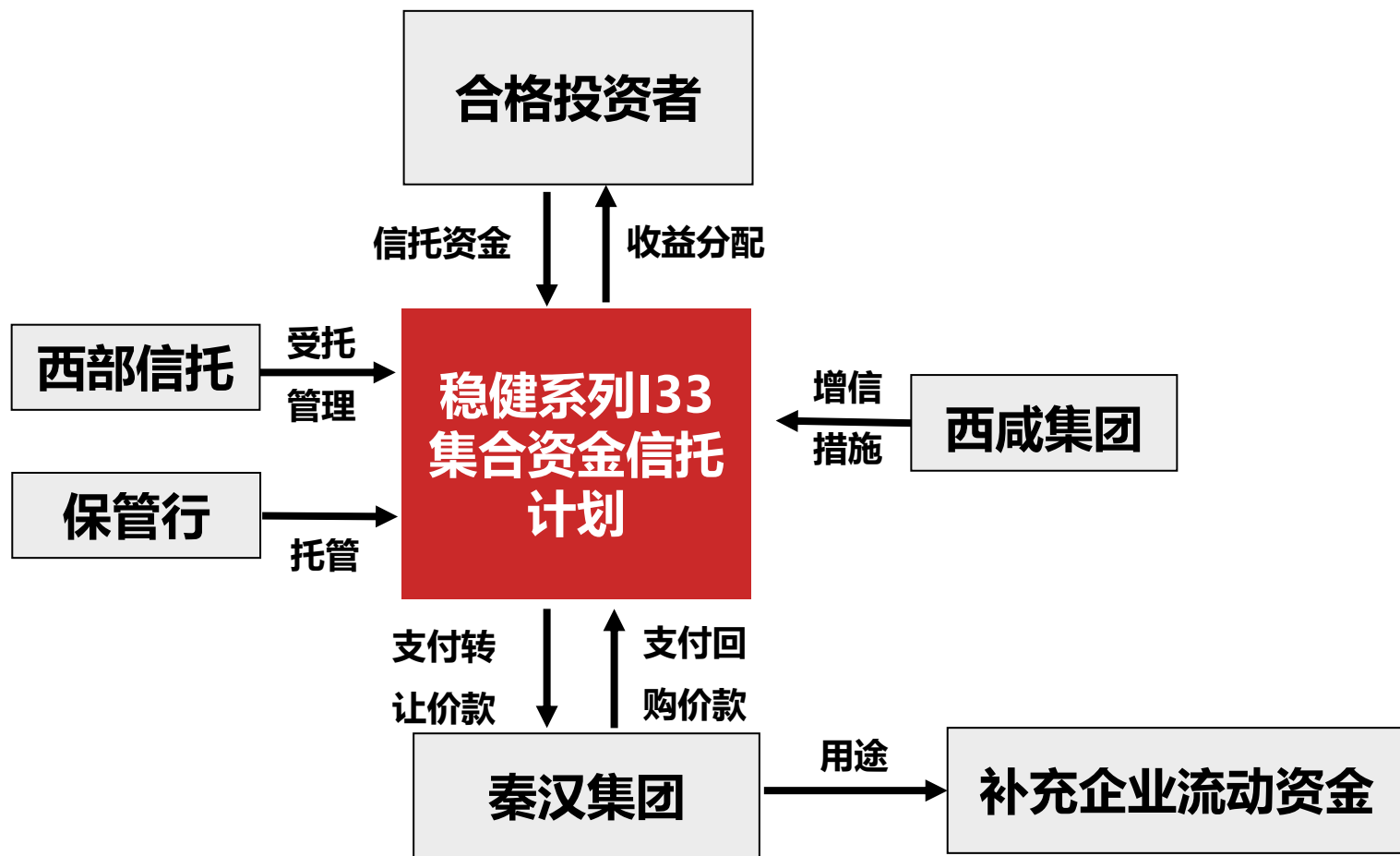
1.1 基本要素

1.2 项目交易结构

1.1 信托计划基本要素

产品规模	47,000万元，（100万元起步认购，1万元递增），其中A类不超过14000万元，B类不低于33000万元		
产品期限	A类：15个月，满12个月后可提前结束；B类：27个月，满24个月后可提前结束		
业绩比较基准		A类	B类
	300万以下（不含）	6.4%	6.6%
	300万（含）-1000万（不含）	6.8%	6.9%
	1000万以上(含)-2000万（不含）	7.0%	7.1%
	2000万（含）及以上	7.1%	7.2%
	<p>信托计划存续期间以360天计算为一年，自信托计划成立起按自然半年分配信托利益</p> <p>业绩比较基准并不代表受益人最终实际分配取得每份信托单位信托利益的数额，也不构成受托人对受益人信托资金和投资收益的任何承诺和保证。受益人实际取得的信托利益，以最终实际分配所得为准。</p>		
交易对手	<p>1.融资人：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司（以下简称“秦汉集团”，主体评级AA，联合资信，2022年6月24日）</p> <p>2.保证人：陕西西咸新区发展集团有限公司(以下简称“西咸集团” 主体评级AAA，东方金诚，2022年6月23日)</p>		
资金用途	<p>信托资金用于受让秦汉集团持有的西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司（以下简称“天马城文化”）4.75亿股（对应95%股权）的股权收益权，秦汉集团将信托资金用于补充其流动资金，并按照合同的约定向受托人支付回购溢价款，从而实现信托资金退出。</p>		
风控措施	西咸集团为本信托计划提供连带责任保证担保。		

1.2 项目交易结构



西部信托设立集合资金信托计划，合格投资者认购信托计划份额，信托计划成立。

信托计划募集资金，用于受让秦汉集团持有的西咸新区天马城文化4.75亿股（对应95%股权）的股权收益权，秦汉集团将信托资金用于补充其流动资金。

秦汉集团按照约定支付回购价款；**西咸集团**为信托计划提供连带责任保证担保。

西部信托根据信托文件约定，向受益人分配信托利益。

PART 02

区域情况

2.1 西咸新区基本情况



陕西省西咸新区区位图

2011年6月10日，经陕西省政府批准，设立西咸新区。2014年1月6日，经国务院批准，西咸新区升级为第七个国家级新区。

- 西咸新区为国家级新区，位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，涉及西安、咸阳两市7县（区）23个乡镇和街道办事处，规划控制面积882平方公里，2021年常住人口130.46万人。整体规划布局包括空港新城、沣东新城、秦汉新城、沣西新城、泾河新城五个新城及能源金融贸易区。
- 西咸新区作为国家级新区和关中-天水经济区的核心区域，具有清晰的战略定位、是深入实施大西部开发战略，推进西（安）—咸（阳）一体化，引领大西北发展，以及建设“丝绸之路经济带”的重要支点，区域优势明显，同时也是秦创原创新驱动平台总窗口的驻地。

经济情况：

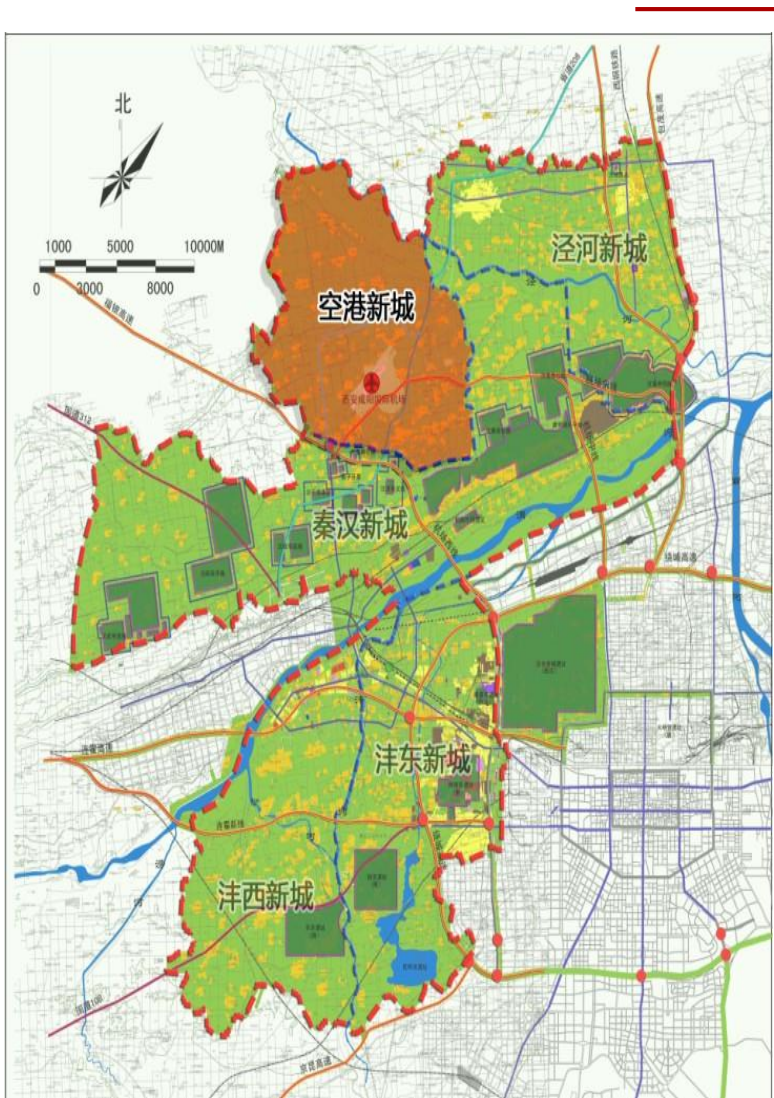
2019-2021年西咸新区生产总值（GDP）分别为520.72亿元、612.50亿元及652.78亿元，同比增长10.6%、7.2%和6.6%。

财政情况：

2021年，西咸新区实现一般公共预算收入完成106.49亿元，同比增长26.8%，其中税收收入85.36亿元，占比80.16%，同比增长29.59%。

2021年，西咸新区实现政府性基金收入655.67亿元。（数据来源西咸新区管委会官网）

2.2 秦汉新城基本情况



秦汉新城成立于2011年，位于西咸新区的几何中心，是西咸新区五大功能组团的核心区域，总规划面积302平方公里。战略定位为建设成为具有影响力的秦汉历史文明集中彰显区，西咸新区北部中心和大西安生态田园示范新城，主要发展文化旅游业、大健康产业、新能源汽车和都市农业。

- ▶ 秦汉新城依托西咸新区作为国家级新区的发展条件，经济不断增长，固定资产投资持续增加，区域经济整体发展良好；地方一般公共预算收入稳步增强；土地出让收入逐年增长，对地方综合财力形成有效补充。整体看，秦汉新城经济发展和财政实力为秦汉集团提供了一个良好的外部环境。
- ▶ 秦汉新城较优的地理位置、清晰战略定位、广阔的发展前景使得整个秦汉新城的招商引资工作取得不断进展，优质企业陆续入驻，重点项目被陆续引进，为秦汉新城未来的发展奠定了坚实的基础。

秦汉新城财政情况：

2021年，秦汉新城一般公共预算收入完成18.66亿元，增长16.54%，其中税收收入12.91亿元，占一般公共预算收入的69.18%。政府性基金收入完成100.62亿元，同比增长89.83%，其中土地收入完成95.09亿元。（数据来源秦汉管委会官网）

PART 03

交易对手分析

3.1 融资人：秦汉集团

3.2 保证人：西咸集团

3.1 融资人—秦汉集团

□ 基本情况

- **陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司**成立于2010年5月27日，**注册资本32.8亿元**。
- **经营范围**：土地开发及整理,文化教育场馆的开发建设、高科技项目的研发与投资；城市基础设施项目的投资、建设；城市建设，国有资产经营管理，投资服务，房地产开发，建筑工程、市政工程的设计及施工，文化旅游投资及开发，教育投资，装潢装饰，园林绿化，建材销售，户外广告，房屋租赁,城市基础设施工程项目管理等。

□ 股权结构

公司股东：

陕西西咸新区发展集团有限公司，持股比例55.08%；
和陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会，持股比例44.92%。

□ 经营及财务情况

- 秦汉集团是西咸新区秦汉新城土地整理和基础设施投资与建设的重要主体，承担了秦汉新城土地整理和重点建设项目的投资与建设的任务，同时不断丰富并拓展其他业务，积极促进公司多元化发展。
- 秦汉新城计划建成秦汉历史文化集中彰显区和西安国际化大都市生态田园示范新城，以生态、文化和商业为主导产业。秦汉集团作以新型城乡一体化和文化旅游为重点，基础设施建设和金融为依托，形成集团发展的“产融结合”模式，构筑资本平台，助推秦汉新城发展。
- 截止2021年12月，公司总资产345.77亿元，总负债239.79亿元，所有者权益105.97亿元；2021年实现营业收入22.55亿元，净利润1.38亿元。
- 秦汉集团主体信用等级为AA，评级展望为稳定。
(数据来源：秦汉集团2021年审计报告)

3.2 保证人—西咸集团

基本情况

陕西西咸新区发展集团有限公司成立于2011年9月30日，注册资本为300亿元。

□ **经营范围：**西咸新区的土地开发和整理；基础设施及水利工程建设；文化产业、农业项目、旅游项目的开发和经营管理；房地产开发、销售和经营管理；项目招商、投资及资本运营（仅限自有资金）。

股权结构

实际控制人为西咸新区管理委员会

陕西西咸新区发展集团有限公司

陕西省西咸新区开发建设管理委员会

大股东 实际控制人

持股比例：100%

认缴金额：3000000万元

经营及财务情况

- 西咸集团负责西咸新区整体开发建设及运营任务，是西咸新区资产规模最大的控股集团公司。
- 截至 2021 年末，保证人总资产为 3003.55 亿元，总负债 2316.37 亿元，净资产 687.18 亿元，2021 年实现营业收入 238.43 亿元，净利润 7.78 亿元。
- 截至 2021 年末，保证人存续境内债券 95 亿元，其中公募债券 60 亿元，主体债项评级 AAA。

(数据来源：西咸集团2021年审计报告)

PART 04

项目优势分析

4.1 项目优势分析

交易对手 资质良好

融资人秦汉集团是秦汉新城范围内最重要的基础设施投资建设主体。秦汉集团将形成“基础设施配套、园区开发管理、文化影视传媒、教育医疗健康、金融扶植创新”五大支撑，打造“大园区、大文化、大健康”三大产业布局，提升核心竞争力，使秦汉集团在市场上具有一定品牌影响力、区域竞争力。

保证人西咸集团作为西咸新区重要的基础设施建设及国有资产运营主体，业务具有很强的区域专营性，西咸新区定位为国家创新城市发展方式试验区和新型城镇化综合试点区，为公司未来发展提供了良好的机遇，公司也获得了股东及相关各方的有力支持。

区域优势

- 西咸新区在2014年1月经国务院批准升级为国家级新区，升级为国家级新区后，西咸新区具有清晰的战略定位、辐射性高的产业集群和拉动效应的支柱产业。
- 按照西咸新区的总体功能定位，秦汉新城未来作为西安国际商务窗口区、城乡一体引领区以及国内旅游目的地，将以建成秦汉历史文化聚集展示区和西安国际化大都市生态田园示范新城为目标。融资人作为秦汉新城战略目标实现的主要载体之一，将在其中发挥更加关键的作用。

PART 05

风险提示

5.1 相关风险提示



声明

- 本推介材料仅作推介之用，不构成对客户要约，各项条款最终以信托法律文件为准。
- 本推介材料为非公开宣传资料，仅供合格投资者参考。
- 市场有风险，投资需谨慎。
- 受托人本项业务与股东业务相隔离。

感谢观看