

西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托

信托事务管理报告

之

第六期受托人报告

(2025/10/16-2026/4/9)

尊敬的受益人：

感谢您投资“西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托”
(以下简称“本信托”),现将第六期的管理运作情况报告如下:

一、信托项目的基本情况

- 1、信托项目名称：西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托
- 2、信托项目成立日：2023年4月26日
- 3、信托项目规模：信托成立规模为人民币6.50亿元，截至2026年4月9日存续规模为6.50亿元。
- 4、信托项目期限：不超过12年
- 5、受托人：西部信托有限公司
- 6、保管人：兴业银行股份有限公司西安分行
- 7、委托人：陕西投资集团有限公司
- 8、借款人：陕西城市投资运营集团有限公司
- 9、信托财产专户：

账户名：西部信托有限公司

开户行：兴业银行股份有限公司西安分行

二、信托项目操作方案及落实情况

受托人根据相关法律、法规的规定，为本信托建立了单独的会计账户，对本信托项下的信托财产与其他信托财产或受托人的固有财产进行分户管理、分别营运、独立核算，同时指派专职项目经理对本信托进行管理。

1. 信托财产的管理运用方式、担保情况

陕西投资集团有限公司（以下简称“陕投集团/委托人/原始权益人”）向陕西城市投资运营集团有限公司（以下简称“陕城投集团/借款人”）发放借款合计 6.50 亿元，期限不超过 12 年，用于偿还负债，补充营运资金等，资金用途符合国家相关法律法规及政策要求。陕投集团将 6.50 亿元应收债权作为基础资产委托给我司设立“西部信托·陕城投集团人民大厦产权信托”。陕城投集团作为借款人，履行还本付息的义务。

陕投集团与我司签署《西部信托·陕城投集团人民大厦产权信托之信托合同》，陕投集团、陕城投集团、西安人民大厦有限公司（以下简称“人民大厦公司”）和我司签署《债权转让与确认协议》，陕投集团向我司移交基础债权对应的全套资料原件或盖章复印件，视为基础资产交付完毕。信托设立后 5 个工作日债权转让应在中国人民银行征信中心“动产融资统一登记系统”完成登记手续。

西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”）以财产权信托作为投资标的，于上交所发行“西部证券-陕城投集团人民

大厦资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”），募集资金受让陕投集团持有的财产权信托的受益权，成为新的继任受益人。

本信托项下的增信措施包括物业资产抵押、应收账款质押，具体为：

（1）物业资产抵押：根据受托人与人民大厦公司签署的《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之抵押合同》的约定，人民大厦公司以其持有的坐落于西安市新城区东大街 319 号的 68 幢 10000 室、67 幢、66 幢、16 幢 10000 室、8 幢 10000 室的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权为《债权转让与确认协议》项下的主债权提供抵押担保。信托生效日起 60 个工作日内办理第一顺位抵押登记手续。抵押登记办理完毕后，抵押财产的他项权利证书、抵押登记文件正本原件由抵押权人持有。截至报告日抵押登记已办理完毕，他项权证编号：陕（2023）西安市不动产证明第 0141556 号。

（2）应收账款质押：根据受托人与人民大厦公司签署的《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之应收账款质押合同》的约定，人民大厦公司将其所持有的人民大厦的物业（标的物业，即坐落于西安市新城区东大街 319 号 68 幢 10000 室、67 幢、66 幢、16 幢 10000 室、8 幢 10000 室的不动产）一切收入质押给受托人，包括但不限于餐饮收入、客房收入、租金收入（包含车位租金）、物业管理费收入、停车收入、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有）以及人民大厦公司有权收取的

其他款项为西部信托提供应收账款质押担保。信托生效日起 45 个工作日内办理第一顺位相关质押登记手续。当发生违约事件时，对于处置办理质押手续的人民大厦的物业运营收入，专项计划享有优先受偿权，用以分配优先级资产支持证券的收益和本金。截至报告日质押登记已办理完毕，质押登记证明编号：23060232002890432085。

2. 交易对手基本情况

本信托的委托人/初始受益人为陕投集团，西部证券发行设立专项计划并以募集资金受让陕投集团持有的信托受益权，西部证券代专项计划为本信托的受益人，2023 年 4 月 28 日已完成受益权转让登记。

本信托的委托人陕投集团向陕城投集团提供借款合计 6.50 亿元。陕城投集团为本信托的借款人，人民大厦公司为本信托的加入债务人/抵押人/出质人。

(1) 委托人/原始权益人：陕西投资集团有限公司，注册资本为 1,000,000.00 万元人民币，法定代表人：李元，成立日期：2011 年 11 月 15 日，注册地址：陕西省西安市新城区东大街 232 号陕西信托大厦 11-13 楼。经营范围：一般项目：热力生产和供应；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；风力发电技术服务；太阳能发电技术服务；储能技术服务；煤制活性炭及其他煤炭加工；煤炭及制品销售；地质勘查技术服务；基础地质勘查；以私募基金从事股权投资、

投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；煤炭开采；矿产资源勘查（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（2）借款人：陕西城市投资运营集团有限公司，成立于2020年10月18日，注册资本成本为950,000万元人民币，法定代表人为王战武，注册地址：西安市新城区东大街319号西安人民大厦3号楼3111室。经营范围：一般项目：土地整治服务；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；公共事业管理服务；市政设施管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；大数据服务；物联网应用服务；文化场馆管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；自然科学研究和试验发展；游览景区管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；会议及展览服务；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；馆藏文物修复、复制、拓印；演出场所经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

(3)加入债务人/抵押人/出质人:西安人民大厦有限公司,成立于1989年8月7日,注册资本:23,119.304万元人民币,法定代表人为齐渭波,注册地址:陕西省西安市新城区东大街319号。经营范围:一般项目:非居住房地产租赁;日用百货销售;新能源汽车电附件销售;电动汽车充电基础设施运营;日用品销售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);物业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);酒店管理;市场营销策划;企业形象策划;会议及展览服务;园艺产品种植;工程管理服务;专业设计服务;个人卫生用品销售;五金产品零售;洗染服务;摄影扩印服务;办公服务;票务代理服务;停车场服务;洗车服务;礼仪服务;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);针纺织品销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:餐饮服务;住宿服务;理发服务;歌舞娱乐活动;自来水生产与供应(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。

3. 相关合同的签署及抵、质押办理情况

(1) 合同签署情况:《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之信托合同》 编号:2022-100-1001;《债权转让与确认协议》 编号:2022-100-0001;《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之应收账款质押合同》 编号:2022-100-0002;《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之抵押合同》 编号:

2022-100-0003; 《应收债权转让登记协议》 编号: 2022-100-0004; 《应收账款质押登记协议》 编号: 2022-100-0005; 《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托之信托服务协议》 编号: 2022-100-0006; 《西部信托·陕城投集团人民大厦财产权信托保管协议》 编号: 2022-100-0007。上述合同已签署。

(2) 抵、质押及债权转让办理情况

受托人根据合同约定于信托设立日起 60 个工作日内办理完毕了抵押物抵押登记, 编号为陕(2023)西安市不动产证明第 0141556 号。

受托人根据合同约定办理完毕了应收账款的出质登记手续, 并成为应收账款唯一质权人, 登记证明编号为 23060232002890432085。

三、信托项目运行情况

报告期内, 陕城投集团未发现重大经营异常情况、负面舆论或被列为强制执行人等情况。

报告期内, 西安人民大厦有限公司法定代表人变更为齐渭波。

报告期内, 陕城投集团主营业务未发生变化。根据《资产服务机构报告》, 2025 年 10 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日, 物业运营累计收入 4,025.17 万元。

四、需要说明的重大事项

无。

五、信托资金运用及收益情况表

单位：元

项目	本报告期数（2025/10/16- 2026/4/9）		累计数（存续期内 2023/4/26- 2026/4/9）	
收入	本金	8,000,000.00	本金	8,000,000.00
	利息 (税前)	12,655,054.79	利息 (税前)	77,556,397.26
	合计	20,655,054.79	合计	85,556,397.26
支出	本金	8,000,000.00	本金	8,000,000.00
	委托人收益	12,242,229.70	委托人收益	75,026,402.17
	增值税及附加	428,969.08	增值税及附加	2,117,170.00
	合计	20,671,198.78	合计	85,143,572.17

六、信托利益分配情况

本报告期内受托人向受益人分配信托利益 12,242,229.70 元（税后），分配本金 8,000,000.00 元。本报告期内收息产生增值税及附加费合计 412,825.09 元（其中增值税 368,593.83 元、附加费 44,231.26 元），将于 2026 年 7 月划付。

七、声明

对于本公司出具披露报告中至关重要，而又无法得到独立的证据支持的事实，本公司依赖于有关政府部门、公司或者其他有关单位出具的证明文件或查证的事实，进行分析、判断。对于不能通过前述第三方渠道获取的资料和信息，本公司依赖于本信托下相关信托交易主体如实的披露和陈述，并进行专业分析和判断。

本公司在前述工作的基础上出具本披露报告，但因交易主体向本公司披露信息存在不实、虚假、欺诈等行为，导致本公司出具的披露报告存在瑕疵的，除非本公司在该披露过程中存在过错，否则本公司不因前述原因所导致的委托人的损失承担责任。

如您在信托合同中预留的联系方式发生变动，请及时来函告知我司。

八、项目经理变动情况及联系方式

1、变动情况

无变动情况。

2、联系方式

第一项目经理：徐继兰

电话：029-87396591

第二项目经理：李奇

电话：029-87394085

