

西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划

2026年第2期资产管理报告

一、重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》以及其他有关规定制作。

西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）于 2025 年 11 月 6 日成功设立，已完成向中国证券投资基金业协会办理备案。

本报告由计划管理人西部证券股份有限公司（以下简称“管理人”或“计划管理人”）负责编制，计划管理人声明本报告的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本报告中关于专项计划物业资产运行情况的数据由陕西秦安万通置业有限公司提供并确认，陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托运营数据由陕西省国际信托股份有限公司提供并确认，专项计划账户的资金数据由上海浦东发展银行股份有限公司西安分行提供并确认。

2026 年第 2 期收益分配债权登记日：2026 年 5 月 8 日，2026 年第 2 期收益分配兑付日：2026 年 5 月 11 日。

报告期间：自 2026 年 2 月 3 日起至 2026 年 4 月 29 日止。

二、资产支持专项计划基本情况

产品全称	西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划
原始权益人	陕西建工安装集团有限公司
资产服务机构	陕西秦安万通置业有限公司
差额补足承诺人	陕西建工集团股份有限公司
计划管理人	西部证券股份有限公司
销售机构	西部证券股份有限公司

托管人	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	
监管银行	上海浦东发展银行股份有限公司西安分行	
信托受托人	陕西省国际信托股份有限公司	
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司	
法律顾问	北京市嘉源律师事务所	
资产评估机构	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	
现金流预测机构	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	
证券登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	
证券挂牌转让场所	上海证券交易所	
西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划要素		
发行总额（亿元）	7.11	
证券分级	优先级	次级
证券代码	265853	265854
证券简称	25陕安优	25陕安次
发行金额（亿元）	7.10	0.01
规模占比（%）	99.86	0.14
起息日	2025年11月6日	2025年11月6日
预期到期日	2043年11月10日	2043年11月10日
收益分配方式	按季度付息，按计划摊还本金	清算返还剩余本金 ¹
信用评级	AAA _{sf}	NR
年化收益率（%）	3.60	-

三、基础资产运行情况

本专项计划的基础资产系指由陕西建工安装集团有限公司（以下简称“原始权益人”）持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部信托受益权。本专项计划的物业资产/标的物系指陕西秦安万通置业有限公司持有的盛安广场购物中心，即坐落于西安市碑林区含光北路 111 号，地上建筑物 A 栋（已出售房屋除外）、B 栋 1-5 层、C 栋 1-3 层（已出售房屋除外）物业

¹ 优先级资产支持证券当期本息兑付完毕后如有剩余，管理人将出具划款指令，将剩余资金原状返还给次级资产支持证券持有人，具体金额以当期管理人出具的划款指令金额为准。

资产的所有权。

专项计划项下的物业资产一切收入已于 2025 年 11 月 21 日完成质押，专项计划项下的物业资产已于 2026 年 2 月 3 日办理完成抵押手续。

专项计划项下的物业资产 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日期间，运行情况如下：

单位：万元

物业运营期间	物业运营收入	物业运营支出及税金	净收入
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日	1,354.07	323.11	1,030.96

四、信托资金收益情况

自第一个受托人报告日(2026 年 1 月 12 日)起至第二个受托人报告日(2026 年 4 月 10 日)，累计收到物业运营收入净额 10,309,600.00 元；根据债权转让与确认协议约定，还款期间为第一个兑付日起至第二个兑付日，本次还款期间应收 6,764,698.47 元；扣除按信托合同第十五条规定应由信托财产承担的费用及其他由信托财产根据相关法律法规规定应承担的税费等其他费用后，累计向受益人分配金额为 6,457,341.25 元，信托专户余额为 5,190,892.38 元。

五、专项计划账户资金收付情况

2026 年 1 月 15 日至 2026 年 4 月 13 日，托管账户西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划收付情况如下：

1、专项计划账户资金收款情况

单位：元

交易日期	交易金额	摘要
2026-02-10	1,000.00	265853 债券退款
2026-03-21	1,959.08	活期存款结息
2026-04-09	6,457,341.25	陕国投同睿 2417013 付信托收益

2、专项计划账户资金付款情况

单位：元

交易日期	交易金额	摘要
------	------	----

2026-02-06	6,723,616.11	265853 兑付兑息款
2026-02-06	419,680.98	265854 兑付兑息款
2026-02-09	42,660.00	支付管理人垫付登记费(265853、265854 初始登记费)

2、专项计划投资管理（如有）

无。

3、向金融机构等借款情况（如有）

无。

4、专项计划资金运用、处分的其他情况（如有）

无。

六、专项计划收益分配情况

报告期内，本专项计划于收益分配日 2026 年 2 月 10 日进行 2026 年第 1 期

（总第 1 期）收益分配，如下表所示。

证券代码	证券简称	收益分配类型	分配本金 (元/份)	分配收益 (元/份)	持有人份额 (份)	分配资金合计 (元)	剩余本金 面值(元)	剩余本金余额 (元)
265853	25 陕安优	付息	0.00	0.9468	7,100,000.00	6,722,280.00	100.00	710,000,000.00
265854	25 陕安次	剩余资金原状 返还	0.00	41.9660	10,000.00	419,660.00	100.00	1,000,000.00

本专项计划本期收益分配，收益分配日为 2026 年 5 月 11 日。优先级资产支持证券本期将分配收益 6,302,670.00 元，剩余资金 152,340.00 元原状返还予次级资产支持证券持有人。详细情况请参考《西部证券股份有限公司关于西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划 2026 年第 2 期（总第 2 期）收益分配的公告》。

七、原始权益人的经营情况

本专项计划原始权益人为陕西建工安装集团有限公司，其近三年财务数据如下所示：

单位：亿元

科目	2024 年末/	2023 年末/	2022 年末
----	----------	----------	---------

	2024 年度	2023 年度	/2022 年度
流动资产合计	197.50	188.78	181.56
非流动资产合计	30.35	26.17	24.36
资产总计	227.85	214.95	205.92
流动负债合计	179.27	174.93	171.30
非流动负债合计	14.99	9.81	7.08
负债合计	194.26	184.74	178.38
所有者权益合计	33.59	30.21	27.54
负债和所有者权益总计	227.85	214.95	205.92
营业总收入	151.72	164.58	148.79
营业总成本	145.94	157.25	142.16
营业利润	5.30	5.78	7.61
利润总额	5.35	5.71	7.47
净利润	4.57	4.79	6.42
经营活动产生的现金流量净额	-8.10	-8.23	20.12
投资活动产生的现金流量净额	-1.82	-1.94	-5.60
筹资活动产生的现金流量净额	4.94	3.02	-2.17

注：截止本报告出具日，原始权益人 2025 年审计报告尚未对外披露。

原始权益人为陕西建工安装集团有限公司，其近三年财务状况稳健，资产规模持续增加，所有者权益同步稳步提升，资产负债结构稳定，公司经营状况良好，报告期内持续盈利，偿债能力有一定保障。

八、参与方的履约情况

本报告期内，原始权益人、资产服务机构、计划管理人、托管人、受托人、监管银行等专项计划业务参与方均按相关法律法规及《计划说明书》《标准条款》《服务协议》《托管协议》《信托合同》《监管协议》等专项计划文件履行相关约定，不存在任何损害专项计划持有人利益的行为。

九、计划管理人认购专项计划的情况

本报告期内，计划管理人不存在以自有资金或其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购本专项计划。

十、其他事项

本报告期内，原始权益人、资产服务机构等相关主体持续经营，未发生违反合同约定、损害基础资产及其收益的情况。

本报告期内，专项计划的管理人、托管人、受托人、评级机构未发生变更。

本报告期内，专项计划优先级资产支持证券的信用评级未发生变化。

本报告期内，未触发行权条款或增信措施。

十一、备查文件

(一) 备查文件目录

- 1.《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划说明书》
- 2.《北京市嘉源律师事务所关于西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划之法律意见书》
- 3.《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 4.主要交易合同文本
 - 4.1《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划之标准条款》
 - 4.2《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划信托受益权转让协议》
 - 4.3《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划服务协议》
 - 4.4《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划托管协议》
 - 4.5《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
 - 4.6《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划差额补足承诺函》
 - 4.7《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划回售和赎回承诺函》
 - 4.8《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划流动性支持承诺函》
 - 4.9《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划运营资金补足承诺函》
 - 4.10《借款协议》
 - 4.11《陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托之信托合同》
 - 4.12《陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托之信托服务协议》

4.13 《债权转让与确认协议》

4.14《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划资金监管协议》

4.15《陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托之资金保管合同》

4.16《陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托之抵押合同》

4.17《陕国投·同睿 2417013 陕建安装盛安广场购物中心财产权信托之应收账款质押合同》

4.18 《应收账款质押登记协议》

4.19 《应收债权转让登记协议》

(二) 查阅方式

西部证券股份有限公司

地址：中国(上海)自由贸易试验区耀体路 276 号 1501 室-1508 室

电话：021-68862861

传真：021-50922365

(以下无正文)



(本页无正文,为《西部证券-陕建安装盛安广场购物中心资产支持专项计划 2026 年第 2 期资产管理报告》之盖章页)

