

央企信托-XXXXX17号集合资金信托计划

推介材料

- 2018年，地方综合财力118.95亿元，GDP为704.10亿元，GDP近三年年均增长率7.2%
- 强绑定当地两家城投平台，四重还款来源
- 核心区域商住土地抵押，1.38倍覆盖融资规模
- 6亿应收债权1.5倍覆盖融资规模
- 税后收益9.0%-9.3%-9.5%

投资者注意事项

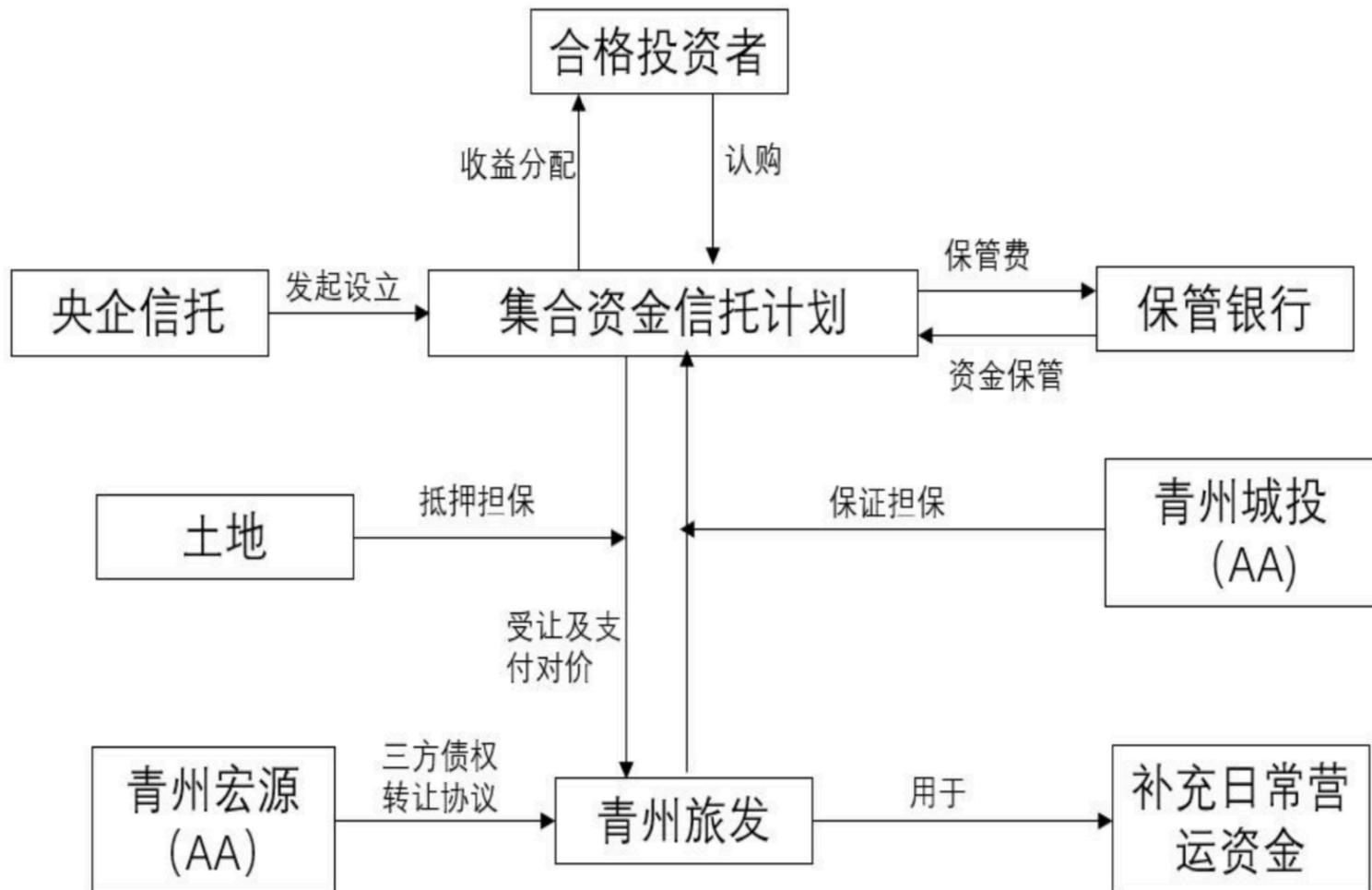
- 1、本文件信息仅作推介之用，具体条款请以《信托合同》和《信托计划说明书》等法律文件为准；
- 2、本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦不意味着受托人保证信托财产不受损失；
- 3、本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险，具体请以《信托合同》和《信托计划说明书》为准。

1 信托计划基本要素

基本要素表

产品名称	央企信托-XXXXX17号集合资金信托计划		
信托期限	24个月	信托规模	不超过4亿
投资领域	基础设施类	付息方式	自然半年付息（6.20，12.20）
资金投向	资金用于受让融资人青州古城文化旅游发展有限公司对青州市宏源国有资产经营有限公司（AA）享有的金额为6亿元的应收债权。		
融资人	青州古城文化旅游发展有限公司	债务人	青州市宏源国有资产经营有限公司（AA）
担保人	青州市城市建设投资开发有限公司（AA）		
预期收益率（税后）	100万（含）-300万（不含）：9.0%/年 300万（含）-600万（不含）：9.3%/年 600万（含）及以上：9.5%/年		
增信措施	1.青州市城市建设投资开发有限公司（AA）为融资人的回购义务及应收债权债务人的还款义务提供连带责任保证担保； 2.青州宏源以其名下商住用地土地使用权为融资人的回购义务提供抵押担保，抵押物预评估价值为55,022.18万元，对应本金抵押率为72.70%。		
还款来源	1. 融资人青州古城文化旅游发展有限公司的综合现金流； 2. 债务人青州市宏源国有资产经营有限公司（AA）的综合现金流； 3. 担保人青州市城市建设投资开发有限公司（AA）的综合现金流； 4. 极端情况下变现抵押物所得现金流入。		

交易结构图



应收债权

应收债权：信托资金用于受让融资人青州古城文化旅游发展有限公司对青州市宏源国有资产经营有限公司（即“债务人”，主体评级AA）享有的**金额为6亿元**的应收债权，标的债权覆盖信托**本金1.5倍**，覆盖信托**本息1.2倍**。债务人的债务履约做为项目重要**还款来源之一**。

2 交易对手基本概况

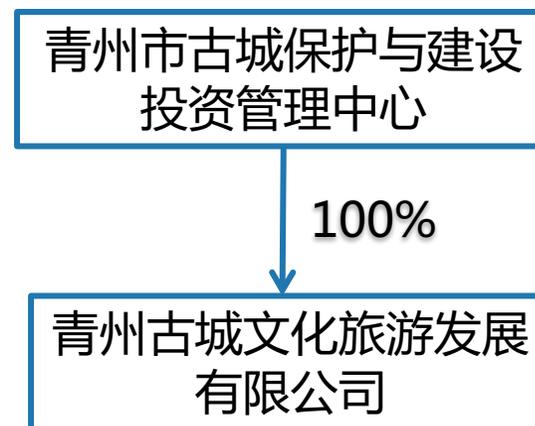
融资人—青州古城文化旅游发展有限公司

青州古城文化旅游发展有限公司成立于2010年12月，由青州市古城保护与建设投资管理中心100%持股。

青州古城文化旅游发展有限公司主要负责古城保护修复项目建设，古城建设资金的筹措、管理和使用，古城国有资产经营与管理，旅游资源开发与经营等。

2016年-2018年，公司总资产分别为21.48亿元、24.32亿元、49.55亿元，资产规模呈逐年扩大的良好态势，负债方面，公司2016年-2018年末，公司负债总额分别为7.18亿元、7.74亿元、7.54亿元，资产负债率分别为33.42%、31.82%、15.23%，资产负债率比较稳定，总体保持在较低水平，偿债能力较强。

根据2019年03月11日查询的征信报告，公司未结清贷款余额为59,260.00万元，无不良和关注类贷款，对外担保余额0万元。



债务人—青州市宏源国有资产经营有限公司

青州宏源于2003年经青州市人民政府批准设立，由青州市基础设施建设资金管理中心100%持股，主要负责城市基础设施建设投资、国有土地综合开发利用、市政府授权范围内的国有资产经营等业务。是青州市**最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，在城乡基础设施建设中具有重要地位。**

截至2018年末，公司**总资产183.88亿元**，净资产136.78亿元。2016年-2018年，公司总负债分别为93.88亿元、63.98亿元和47.10亿元，**资产负债率分别为44.31%、32.14%和25.62%**，呈逐年下降趋势，负债率较低，偿债及再融资能力强。

根据大公国际资信评估有限公司2018年6月28日的信用评级报告，评定青州宏源**主体信用等级AA**。

大公报 SD【2018】616号

青州宏源 2018 年度跟踪评级报告



主体信用					
跟踪评级结果	AA		评级展望	稳定	
上次评级结果	AA		评级展望	稳定	
债项信用					
债券简称	额度(亿元)	年限(年)	跟踪评级结果	上次评级结果	上次评级时间
16 青州小微债/16 青小微	10	4	AAA	AAA	2017.06

主要观点

大公对青州市宏源国有资产经营有限公司（以下简称“青州宏源”或“公司”）“16 青州小微债/16 青小微”信用等级维持 AAA，主体信用等级维持 AA，评级展望维持稳定。中合中小企业融资担保股份有限公司（以下简称“中合担保”）对“16 青州小微债/16 青小微”提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保仍具有很强的增信作用。本次评级结果反映青州宏源面临较好的偿债环境，市场竞争力较好，财富创造能力相对稳定，融资渠道通畅，偿债来源比较充足，偿债能力很强。主要理由阐述如下：

3 增信措施分析

NO. 1 保证担保—青州市城市建设投资开发有限公司

青州城投经青州市人民政府批准，由青州市基础设施建设投资管理
中心出资组建的国有独资公司。公司承担青州市大量的基础设施
建设项目，得到了青州市政府在政府补助、政策等方面的大力支持。

截至2018年末，公司总资产229.14亿元，2018年实现营业收入
16.43亿元，净利润2.41亿元。2016年-2018年，公司总资产分别为
206.39亿、209.51亿、229.14亿元。负债率分别为49.02%、49.82%和
44.52%，公司的资产负债率保持在50%以下，长期偿债能力较强。

根据中诚信信用评级报告，评定青州城投主体信用等级AA，评
级展望为稳定。



信用等级通知书

信评委函字[2018]跟踪0366 号

青州市城市建设投资开发有限公司：

中诚信国际信用评级有限责任公司对贵公司及贵公司存续
期内相关债项进行了跟踪评级。经中诚信国际信用评级委员会
审定：

维持贵公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定；

维持“17青州建投债01/17青州01”和“17青州建投债
02/17青州02”的信用等级为AA。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

信用评级委员会

二零一八年六月二十七日

NO. 2抵押担保-商住用地土地使用权抵押

青州宏源拟提供名下**商住用地**土地使用权为融资人的回购义务提供**第一顺位**抵押担保，土地基本信息如下：

编号	青国用(2011)第XXXXX号
土地使用权人	青州市宏源国有资产经营有限公司
座落	齐王路南侧
用途	商住
使用权类型	出让
面积	316,219.40平方米
终止日期	2056年04月10日

土地估价结果一览表

估价机构：[模糊]公司
估价基准日：[模糊]年[模糊]月[模糊]日
估价报告编号：[模糊]
土地使用权性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	估价期日的用途			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用权年限(年)	土地总面积(m ²)	土地单价(元/m ²)	合计(万元)	备注
				证载(或批准)	实际	设定							
青州市宏源国有资产经营有限公司	1	青州市齐王路南侧出让商住用地	青国用(2011)第XXXXX号	商住用地	商住用地	商住用地	五通一平	五通一平	36.98	316219.4	1740	55022.18	合116万/亩

一、上述土地估价结果的限定条件

- 1、土地权利限制：无他项权利限制；
- 2、基础设施条件：见待估宗地基础设施条件表；
- 3、规划限制条件：有一定规划限制；
- 4、影响土地价格的其他限定条件：无。

二、其他需要说明的事项

- 1、本评估报告自提交之日起壹年内有效；
- 2、待估宗地土地用途、使用权面积、土地剩余使用年限及权利状况等以国土资源管理部门核发的《国有土地使用证》为依据确定；
- 3、本报告仅为委托方确定该土地使用权市场价格提供参考。

根据山东德诚土地房地产资产评估有限公司于2019年4月28日出具的预评估报告，该抵押物预评估价值为**55,022.18万元**，对应本金抵押率为**72.70%**。

4 区位状况

山东潍坊

山东省，简称“鲁”，是中华人民共和国省级行政区，是儒家文化的发祥地，对中华文化的形成和发展有大量贡献及深远影响，尊尚仁义、传统、诚信、人和，成为后来中国社会框架与价值观的基石。蚩尤、孔子、孟子等都是齐鲁两国对中华文明多方面贡献的杰出代表。

2018年，山东省实现生产总值（GDP）76469亿元，排名全国**第三**。

潍坊，山东省下辖地级市，古称“潍州”，又名“鸢都”，位于山东半岛的中部，与青岛、日照、淄博、烟台、临沂等地相邻。**地扼山东内陆腹地通往半岛地区的咽喉，胶济铁路横贯市境东西。**

2017年，潍坊市入选为第五届全国文明城市。2018年4月2日，科技部、国家发展改革委发布支持新一批城市开展创新型城市建设的名单，全国17座城市入选，潍坊名列其中。2018年1月，潍坊入选**首批社会信用体系建设示范城市**，12月，名列2018中国大陆最佳地级城市**第6名**。

作为山东重要的工业城市，经济发展水平位居山东前列。2018年，潍坊实现生产总值（GDP）6156.8亿元，**增长6.5%**。

2018年31省市GDP总量排名

排名	省份	2018年GDP（亿元）
1	广东省	9.73万
2	江苏省	92595.4
3	山东省	76469.7
4	浙江省	56197
5	河南省	48055.86
6	四川省	40678.13
7	湖北省	39366.55
8	湖南省	36425.78
9	河北省	36010.3
10	福建省	35804.04

图表 28：山东省地级市 GDP 及增速情况



来源：各市政府工作报告，各市统计局，国金证券研究所

青州市

青州市是山东省潍坊市下辖市，山东半岛城市群副中心城市，距离省会济南仅约160公里，路网密集，交通十分便利，境内多条铁路与高速公路纵横相交，正在建设的济青高铁设青州北站，距济南国际机场120公里，距青岛国际机场和青岛港码头仅210公里。

2017年青州古城景区获评“**国家5A级旅游景区**”。2017年12月，当选“**中国工业百强县**”。2018年10月，青州市入选**综合实力百强县、全国绿色发展百强县市、全国科技创新百强县市、全国新型城镇化质量百强县市、工业百强县市、入选中国县级市全面小康指数前100名**，2018年12月，入选**全国县域经济综合竞争力100强**，获得**17项国家级荣誉称号**。

青州作为潍坊重要经济体，借助国家“**蓝色半岛经济区**”战略，逐步打造东部花卉旅游区、西部工业项目区、南部生态文化区以及北部高新产业区的产业布局，目前已经形成烟草制品业、机械制造业、石油化工业、建筑建材业等产业格局，引进和培育了一批行业龙头企业，如江淮汽车、卡特彼勒山东山工、中化弘润石油化工等企业，地区经济实力持续增强。



青州市

青州市是全国百强县，位列2018年度全国综合实力**百强县第57位**，产业布局成熟，2016-2018年青州市GDP分别为615.7亿元、658.4亿元和704.1亿元，**年平均增长率为7.2%**。一般公共预算收入分别为45.99亿元、46.52亿元和48.39亿元，青州市的经济总体保持较快的增长态势，综合实力逐年增强。

截至2018年末，青州市政府债务余额约64.76亿元，**地方综合财力为118.95亿元，GDP为704.10亿元，政府债务率54.44%，政府负债率9.20%，整体债务可控。**

排序	城市	排序	城市	排序	城市	排序	城市	排序	城市
1	江苏昆山市	21	内蒙古准格尔旗	41	江苏溧阳市	61	江苏高邮市	81	河南永城市
2	江苏江阴市	22	浙江海宁市	42	江西南昌县	62	江苏沭阳县	82	安徽长丰县
3	江苏张家港市	23	江苏扬中市	43	新疆库尔勒市	63	福建安溪县	83	广西平果县
4	江苏常熟市	24	浙江瑞安市	44	山东肥城市	64	江苏沛县	84	宁夏灵武市
5	湖南长沙县	25	江苏如皋市	45	江苏如东县	65	安徽宁国市	85	山东禹城市
6	浙江慈溪市	26	山东滕州市	46	河北任丘市	66	安徽肥西县	86	湖北大冶市
7	江苏太仓市	27	浙江玉环市	47	浙江平湖市	67	山东茌平县	87	贵州盘州市
8	福建晋江市	28	江苏海安市	48	陕西神木市	68	吉林延吉市	88	湖北宣都市
9	江苏宜兴市	29	福建南安市	49	河南禹州市	69	安徽当涂县	89	广东四会市
10	辽宁海城市	30	辽宁瓦房店市	50	浙江嘉善县	70	陕西府谷县	90	四川西昌市
11	山东龙口市	31	江苏启东市	51	江苏句容市	71	安徽肥东县	91	陕西韩城市
12	浙江义乌市	32	山东招远市	52	浙江长兴县	72	江苏建湖县	92	安徽天长市
13	浙江余姚市	33	山东莱州市	53	浙江宁海县	73	云南安宁市	93	河北香河县
14	浙江诸暨市	34	浙江温岭市	54	河南巩义市	74	山东桓台县	94	江西樟树市
15	江苏丹阳市	35	福建惠安县	55	浙江象山县	75	山东昌邑市	95	河南长葛市
16	福建石狮市	36	浙江德清县	56	河南荥阳市	76	湖南醴陵市	96	河北辛集市
17	山东莱西市	37	江苏邳州市	57	山东青州市	77	江西贵溪市	97	海南琼海市
18	河北迁安市	38	山东广饶县	58	山东莱西市	78	山东齐河县	98	湖北仙桃市
19	福建福清市	39	山东新泰市	59	江苏新沂市	79	山西孝义市	99	吉林梅河口市
20	江苏海门市	40	河南新郑市	60	江苏仪征市	80	贵州仁怀市	100	江苏东海县

2018年潍坊各县市区GDP情况一览表

	2018年GDP (亿元)	排名1	2017年GDP (亿元)	名义增速	排名2	人口 (万人)	2018年人均GDP (元)	排名3
潍城区	302.5	11	283.96	6.53%	5	42.9	70512.82	8
寒亭区	587.5	6	555.12	5.83%	9	42	139880.95	1
寒亭区	250.3		233.36	7.26%		31.3	79968.05	
滨海区	337.2		321.76	4.80%		10.7	315140.19	
坊子区	213.2	12	194.3	9.73%	1	53.3	40000.00	10
坊子区	179.1		165.73	8.07%		32.5	55107.69	
峡山区	34.1		28.57	19.36%		20.8	16394.23	
奎文区	761.3	3	717.48	6.11%	8	76.2	99908.14	2
奎文区	281.1		266.29	5.56%		57.2	49143.36	
高新区	480.2		451.19	6.43%		19	252736.84	
青州市	704	4	658.44	6.92%	4	96.4	73029.05	7
诸城市	877.7	2	824.69	6.43%	6	110.9	79143.37	3
寿光市	902.7	1	866.72	4.15%	12	117	77153.85	4
安丘市	352.7	8	336.21	4.90%	10	94.9	37165.44	11
高密市	673.8	5	643.22	4.75%	11	92	73239.13	6
昌邑市	470.4	7	442.92	6.20%	7	61.8	76116.50	5
临朐县	305.5	10	280.18	9.04%	2	85.8	35606.06	12
昌乐县	329.9	9	307.95	7.13%	3	63.9	51627.54	9
合计	6481.2		6111.19	6.05%		937.1		
市区	1864.5		1750.86	6.49%		214.4		
县城	4616.7		4360.33	5.88%		722.7		

5 管理人介绍

XXXX信托有限责任公司

股东背景

中国XX集团是直属国务院的部级公司，是中央管理的国有重要骨干企业，创办于1983年5月。中国XX集团在境内的主要企业有中国XX银行、XX证券股份有限公司、XX永明人寿保险有限公司、XX金控资产管理公司、XX信托有限责任公司等金融机构及中国XX实业（集团）公司、中国XX投资管理公司、上海XX会展中心、XX置业公司等实业企业；在香港经营的企业有中国光大控股有限公司和中国XX国际有限公司等20家公司。XX集团荣登美国《财富》杂志2016年世界500强排行榜，位列第313位，截至2016年末，XX集团管理资产总额超过4万亿。

公司经营

截至2017年底，公司注册资本金为34.18亿元，净资产50.18亿元，净资本44.75亿元；公司存量信托项目规模超过4733.93亿元，较上年同比增长53.97%；实现营业收入11.4亿元，同比增长42.26%；实现净利润5.25亿元，同比增长46.38%，该同比增速在全行业名列前茅。公司坚持以“基金化、证券化、资产管理化”为战略导向；以业务多元化、经营专业化、管理市场化为宗旨；以产融结合、投贷联动、股债一体的经营综合化为目标。公司主营业务覆盖基础设施金融、房地产金融、产业金融、资本投资性金融、金融的金融五大领域。

未来愿景

未来，XX信托将通过股债一体、投融联动、产融结合，逐步推进公司业务向“三化”方向发展。在风险控制上，将坚持“风险去杠杆，收益加杠杆”，对风险实行分类管理，业务实行扁平审批，坚持前端放开、后端守住。在主力业务构建上，将坚持“五做”：一做以并购重组为主的产业金融；二做以优质金融资产为主的交易性金融；三做传统及创新类的基础设施金融；四做优质房产项目的房地产金融；五做资产证券化业务为代表的金融的金融。

6 亮点总结

NO.1

超优质
交易对手

本项目债务人及担保人均均为当地**最主要的**基础设施承建及投融资主体，主体信用**均为AA级**、资产规模大、负债结构合理，再融资渠道畅通，具备**较强偿债及担保能力**；

NO.2

超完善
风控措施

- 1、本项目拟受让应收债权金额为本金的**1.5倍**，保障系数高；
- 2、追加**AA主体担保**及**足值商住土地使用权抵押**，本金抵押率为**72.70%**，安全保障进一步加强；

NO.3

超显著
区位优势

青州市是山东半岛城市群副中心城市，交通便利，旅游业发达。位列2018年度全国综合实力百强县第57位，产业布局成熟。**2018年全市GDP为704.10亿元，综合财力为118.95亿元**，经济财政实力强；

NO.4

超强大
央企管理人

管理人为**央企背景**，实力强大。截至2017年底，公司存量信托项目规模超过**4733.93亿元**，较上年同比增长**53.97%**；实现净利润**5.25亿元**，同比增长**46.38%**，该同比增速在全行业**名列前茅**。

谢谢！