XX 信托有限责任公司

XX 信托-宝鸡项目集合资金信托计划

推介书

01 信托计划概况

受托人名称：XX 信托有限责任公司

投资方向：信托资金用于向宝鸡市蟠龙新区开发建设有限公司发放信托贷款，资金最终用于补充融资人营运资金。

信托期限：24 个月

预期受托规模：3 亿元

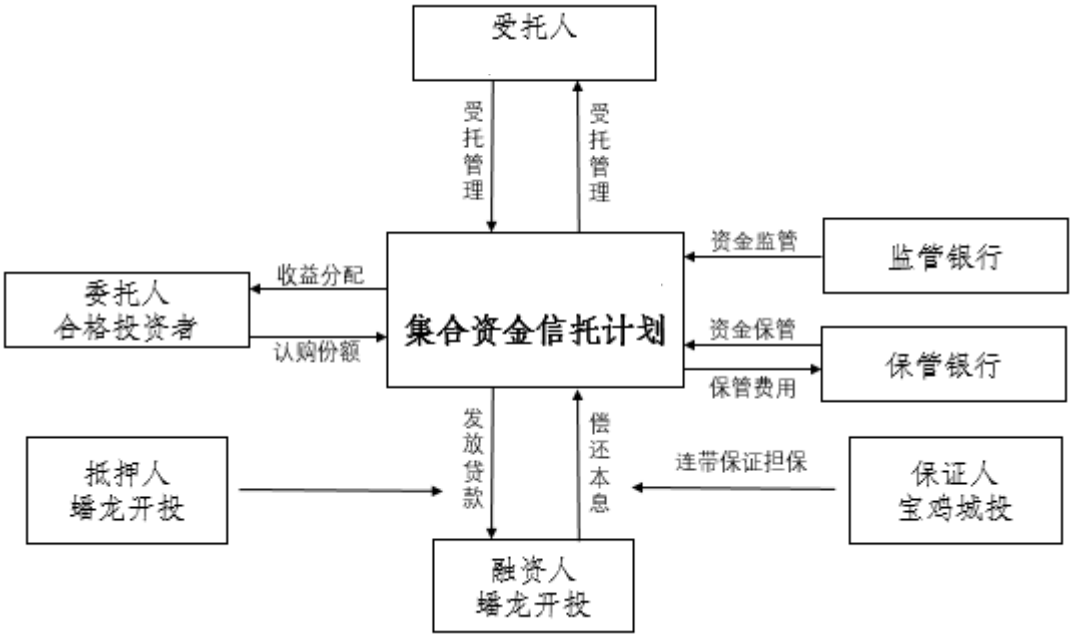
信托收益分配方式：每季度分配一次信托收益，核算日为自信托计划第 N 期成立日起每 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日和 12 月 21 日及信托计划第 N 期终止日，信托收益核算日后的十个工作日内向受益人分配.

业绩比较基准：100 万-300 万 税后 8.2%

300 万-500 万 税后 8.6%

500 万以上 协议（不超过税后 8.7%）

02 交易结构



03 产品优势：

融资人实力较强

融资人宝鸡市蟠龙新区开发建设有限公司为蟠龙新区最大的平台公司，是蟠龙新区最大的基础设施建设的投融资主体，注册资本 8.1 亿元，截止 2019 年 10 月 31 日，总资产 66 亿元，净资产 22 亿元，年均主营业务毛利率均超过 40%，盈利能力较强。

保证人实力较强

保证人宝鸡市投资（集团）有限公司是宝鸡市最大的平台公司，唯一股东及实际控制人为宝鸡市国有资产监督管理委员会。注册资本 13 亿元，公司主营业务以供热、供水、公共交通等城市公用事业为主，具备较强的公益性和垄断性，主营业务和政府绑定程度高，公司为公募发债主体（债项评级 AAA），公开市场发债频繁，再融资能力强； 截止 2019 年 6 月份，总资产约 500 亿元，2018 年实现营业收入 18.2 亿元，净利润 1.11 亿元，公司短期偿债能力较强，流动比率和速动比率为 4.77 和 2.92，负债主要以中长期银行贷款和发债为主，截至 2020 年 1 月末，公司应付的银行贷款余额 121.13 亿元，应付债券余额 75.32 亿元(**2017 年发行 18 亿公募债券，债项评级 AAA，到期日晚于本次信托融资**)。

抵押物价值高、流动性好

抵押物为宝鸡市蟠龙官邸小区四栋商品房，由融资人于 2016 年开始进行开发建设，总建面 8.7 万平米，住宅占比超过 80%。评估价值合计超过 3.2 亿元，项目价值高，流动性好，可变现能力强。

本项目抵押给我司的建筑物面积 86,814.67 平米，占整个蟠龙新区保障房项目总面积的 9.74%，根据北京康正宏基房地产评估有限公司出具的《询价函》，抵押物价值合计 3.2 亿元，本金抵押率 93.75%。

区域经济实力强

宝鸡工业基础雄厚。宝鸡是西部工业重镇，是国家“一五”和“三线”建设时期布点建设的老工业基地，宝鸡市 2019 年实现生产总值 2,227.25 亿元，在陕西省排名中位列第三位。2018 年宝鸡市政府综合财力为一般公共预算收入+转移支付和税收返还收入+政府性基金收入=87.76 亿元+220.2 亿元+58.02 亿元=365.98 亿元，2018 年底，宝鸡市全市存量债务限额 179.49 亿元，**政府**债务率小于 50%，债务压力小。

04 交易对手简介

基本情况：融资人是蟠龙新区最大的基础设施建设的投融资主体，主要从事城市基础设施建设、土地整理开发、保障房建设等业务，其中城市基础设施建设、土地整理开发在业务上具有垄断优势，经营优势明显。融资人目前的主要业务分为三类：（一） 工程代建业务。融资人承担了全部蟠龙新区的城市基础设施建设任务， 主要包括道路管网、河道治理等市政工程，（二）土地整理开发业务。融资人负责政府指定地块的 前期开发。（三）房屋代建和销售业务。融资人承担了蟠龙新区保障住房的建设和销售业务，目前区域已规划的保障住房已建设完毕。

财务情况：截至 2019 年 10 月 31 日，融资人资产总额 66.19 亿元，净资产规模为 22.09 亿元。公司经营情况良好，盈利能力稳定，具有较强的履约能力。

05 保证人介绍

基本情况：保证人是宝鸡市最大的平台公司，公司主营业务均位于宝鸡市行政区域内，以供热、供水、公共交通等城市公用事业为主，为城市提供公用事业运营服务、基础设施建设及保障房建设服务。对宝鸡市的可持续发展也具有积极的推动作用和基础保障功能。此外，公司主营业务还包括房屋销售、工程施工以及土地开发等，其中房 屋销售主要系保障性住房的销售。

财务情况：截至 2019 年 6 月 30 日，国资集团资产总额 499.67 亿元，净资产规模为 124.51 亿元。2018 年实现营业收入 18.22 亿元，净利润 1.11 亿元。

06 区域介绍

宝鸡位于陕西关中八百里秦川西部，辖 3 区 9 县总面积 1.82 万平方公里。人口 377.1 万。宝鸡区位优势和交通优势明显。陇海、宝成、宝中铁路在此交汇，是中原通往西南、西北的交通枢纽。宝鸡是西部大开发承东启西的重要支点，是陕、甘、川、宁四省（区）毗邻地区的商贸和物流中心。

宝鸡工业基础雄厚。宝鸡是西部工业重镇，是国家“一五”和“三线”建设时期布点建设的老工业基地，现有规模以上工业企业 393 户，上市公司 5 户，初步形成了有色金属冶炼及加工、汽车及零配件、机床工具、铁路及石油装备、电子电器五大产业集群，机床、石油钻采设备、钢管、铁路桥梁道岔、真空开关等 60 多种产品销量位居全国前列，大吨位载重汽车、中型载重卡车、数控机床和精密磨床的产销量在全国同行业名列前茅，钛材占有全国 85%的市场份额，好猫烟、西凤酒、长岭冰箱、宝光真空开关等品牌也在海内外享有较高的知名度。

宝鸡市 2019 年实现生产总值 2,227.25 亿元，在陕西省排名中位列第三位。经济增长以制造业为主，三次产业结构比为 7.2：63.3：29.5。

2018 年，宝鸡市全年财政总收入 231.82 亿元，同比增长 10.6%，完成一般公共预算收入 87.76 亿元，同比增长 8.2%。其中税收收入 67.36 亿元，占一般公共预算收入比重为 76.75%，全市存量债务限额 179.49 亿元。政府债务率（一般债务余额/ 政府综合财力*100% ） 为 49.04%。