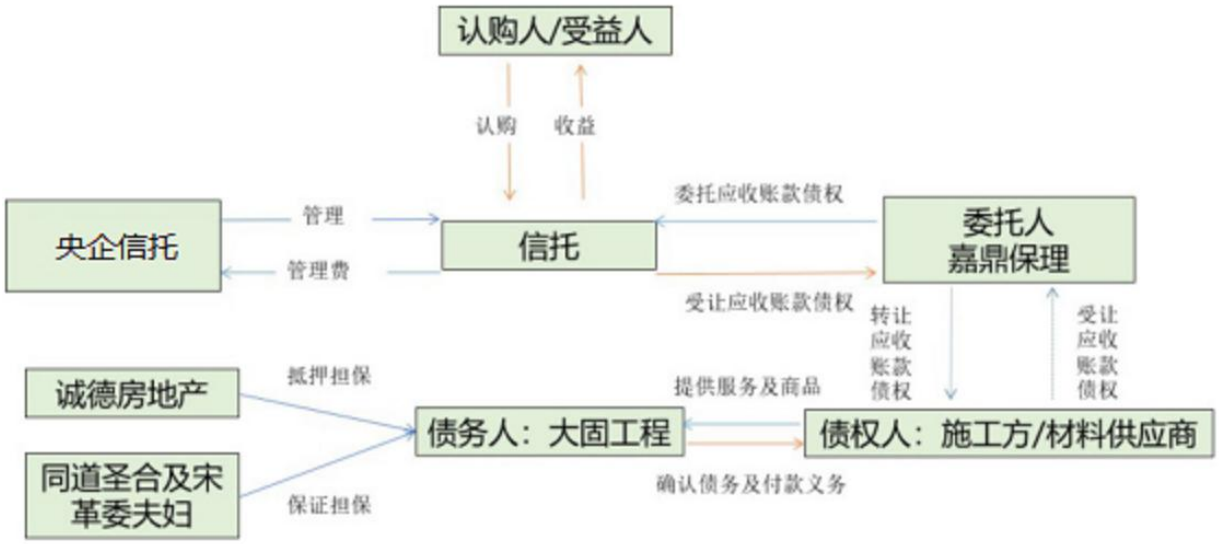
央企信托-郑州财产权信托

产品简介

一、产品要素

信托计划名称	央企信托-郑州财产权信托
信托规模	不高于5亿元
信托期限	24 个月
融资人	深圳嘉鼎商业保理有限公司
资金用途	信托资金用于监管政策允许范围内的包括但不限于支付应收账款债权（工程款/材料款）对价以及符合经营范围内的资金使用以及委托人承诺资金用于符合监管各项规定的用途
预期收益	A1：100万-300万（不含）【8.3】%/年
	A2：300万（含）-1000万（不含）【8.6】%/年
	A3：1000万（含）以上协商
分配方式	按季度分配，到期分配本金及剩余收益
增信措施	（1）受托人受托管理嘉鼎保理委托的应收账款债权资产包后向合格投资者募集不超过 85%的信托受益权； （2）应收账款转让登记：应收账款在人民银行应收账款登记中心办理转让登记； （3）不合格资产赎回：若应收账款债权出现瑕疵等不符合信托文件约定的事由，嘉鼎保理有义务赎回该等债权； （4）抵押担保：信托规模不超过5亿元，由河南诚德房地产开发有限公司以其持有的位于河南省新郑市的国有土地使用权提供抵押担保，交易对手承诺在信托第一期成立后一个半月内办理完毕土地使用权抵押。初始抵押率控制为抵押物取得价值的65%，后期可根据抵押物工程投入的增加追加放款，第一笔放款后6个月内抵押率降至抵押物取得价值及经我司认可的工程投入价值之和的60%，否则我司有权宣布应收账款提前到期； （5）质押担保：河南诚德房地产开发有限公司股东以其持有的诚德房地产100%股权为大固工程的付款义务提供质押担保。 （6）保证担保：同道圣合及其实控人宋革委夫妇为大固工程的付款义务提供保证担保。
项目亮点	**1、融资人深圳嘉鼎商业保理有限公司是以大型优质公司为核心企业，为债权人提供保理融资服务的商业保理公司。**其中，“债权人”（工程承包商/材料贸易供应商）是指为接受保理商提供的保理服务，而将其享有的应收账款债权转让予保理商的中国境内法人或其他机构；“保理服务”指以债权人向保理商转让应收账款债权为前提，由保理商为债权人提供的保理融资、应收账款管理与催收、买方信用风险担保等国内保理服务。
	2、债务人大固工程财务指标良好，盈利能力较强，偿债有较高保障。房屋建筑工程；地基与基础工程；市政公用工程；防水防腐保温工程；机电设备安装工程；建筑幕墙工程；建筑装修装饰工程；钢结构工程；水利水电工程；消防设施工程；电力工程；公路工程；城市及道路照明工程；电子与智能化工程；模板脚手架工程；古建筑工程；特种工程；园林绿化工程；建筑劳务分包；房屋租赁；建筑材料的销售。2016年-2019年6月份，公司分别实现营业收入8.91亿元、 8.03亿元、8.46亿元和4.42亿元，分别实现净

	利润 0.77 亿元、0.83 亿元、0.86 亿元和 0.26 亿元。
	3、**保证人 1-同道圣合资产实力较为雄厚，具有较强的担保能力。**保证人北京同道圣合投资有限公司为康桥集团体系内项目公司的控股平台，康桥集团是郑州市知名地产开发商，定位于精品住宅的开发，拥有房地产开发壹级资质。2018 年，康桥集团在房地产协会中国房地产开发企业 500 强测评榜单中排名第 84 位；根据中国指数研究院统计，2018 年康桥集团销售额达 379 亿元，排名房企销售榜第 74 位。截止到 2019 年 6 月，担保人总资产 643.69 亿元，净资产 114.73 亿元，资产负债率 82%。 **4、保证人 2-宋革委、董艳霞夫妇。**康桥集团的实际控制人为宋革委先生，宋革委先生个人征信情况良好，我部已取得实际控制人宋革委 2019 年 9 月 29 日查询的征信报告，显示没有逾期和不良信用记录。 **5、抵押物区位较好，开发价值明显，市场价值高，对信托的保障程度较高。**抵押物位于郭店镇北部，距离龙湖核心区 2 千米，处于龙湖镇向南蔓延区域；受郑州主城区辐射带动逐步增强，郑州刚需外溢的下一站承接地。从本案至郑州火车站约 19.6 公里，至郑州东站约 23.8 公里，开车需要 30 分钟。抵押物面积约 103.33 亩（建筑面积 18.16 万方）。抵押物总容积率为 1.99，地上可售面积主要为住宅的面积，本抵押物规划规划 20 层高层 91879.27 平米，7-8 层洋房 37,352.57 平米，总停车位 1269 个。与周边市场竞品对比，保守估计，本抵押物的普通高层住宅销售价格在 8000 元/㎡，装配式高层住宅销售价格在 8700 元/㎡，洋房销售价格在 9600 元/㎡，底商销售价格 13000 元/㎡，车位 7 万元/个。本抵押物预计总投资 102,484.87 万元，预计实现收入 125,279.091 万元,净利润 8,697.04 万元。

二、项目交易结构