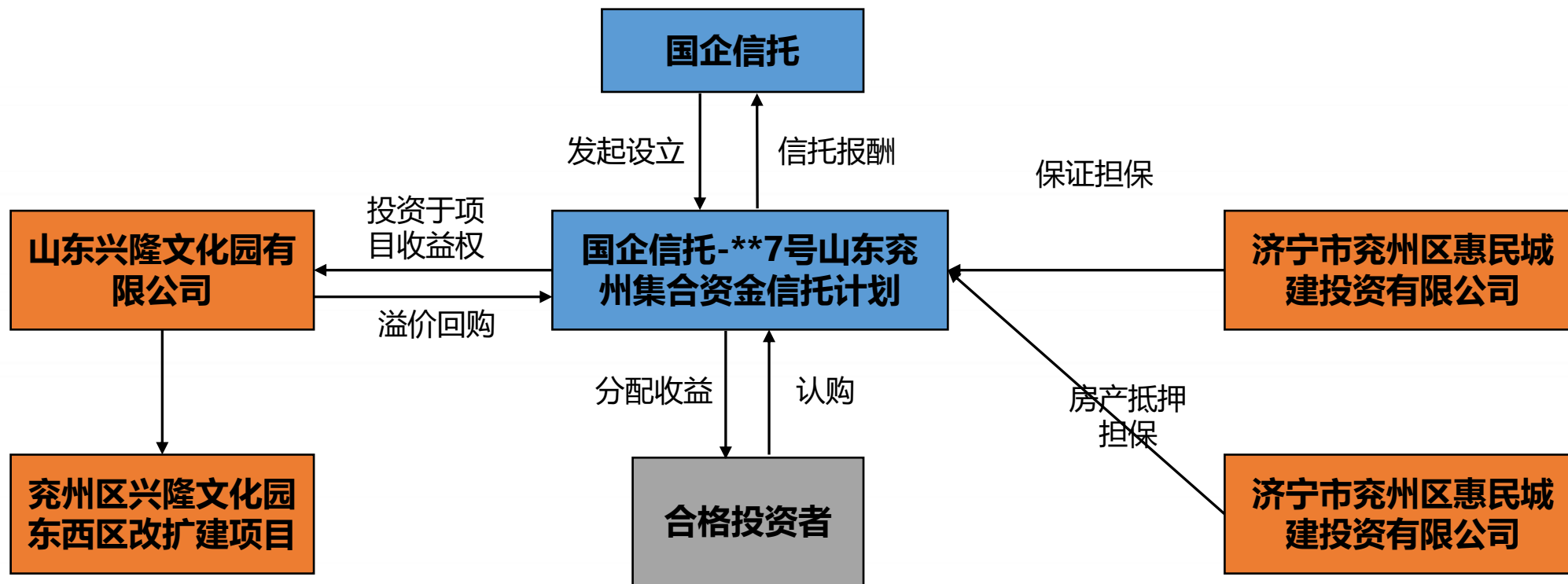




国企信托-山东兖州 集合资金信托计划

山东爆款政信，足额抵押物，难得融资区域，当地最大的AA发债
主体担保，总资产355亿

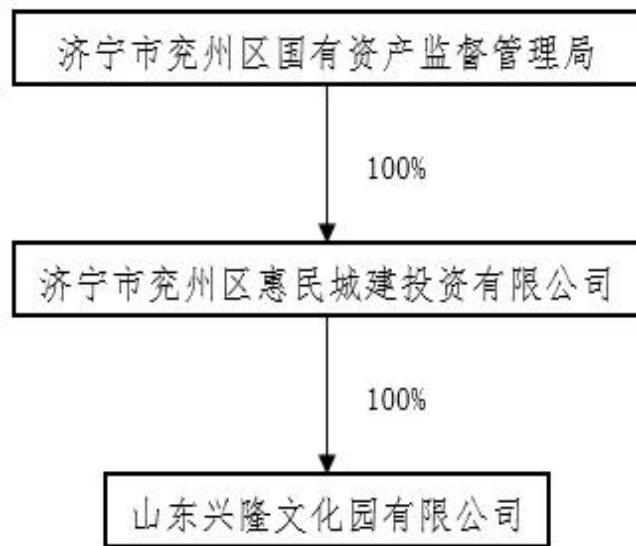
交易结构



项目基本情况

信托项目要点	项目名称	国企信托-**7号山东兖州集合资金信托计划		
	交易对手	山东兴隆文化园有限公司（以下简称“兴隆文化”、“交易对手”）		
	信托规模	2.6亿元（本次募集9100万）	信托期限	投资期限24个月
	业绩比较基准	100万-300万（不含）：7.6% 300万及以上：7.8%		
	分配方式	自然半年（6.20-12.20）		
	资金用途	募集资金投资于融资方持有的兖州区兴隆文化园东西区项目（以下简称“标的项目”）的项目收益权，到期融资方固定溢价回购标的项目收益权，资金最终用于兖州区兴隆文化园东西区改扩建项目建设。		
风险控制措施	<ol style="list-style-type: none"> 1、济宁市兖州区惠民城建投资有限公司（主体评级AA）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保 2、总的抵押物评估价值为人民币32,819.01万元，对应信托规模2.6亿元抵押率为79.22%。 3、本次发行信托规模9100万提供价值1.158亿的房产作为抵押担保，抵押率不超过79.22%，位于济宁兖州区本次用款项目所属园区房产，变现能力强，抵押物升值空间大。 			

融资方：兴隆文化简介



- 公司名称：山东兴隆文化园有限公司（以下简称“兴隆文化”）
- 法定代表人：刘学恩
- 住所：济宁市兖州区酒仙桥街道莲花路1号（兴隆文化园东区）
- 经营范围：文化旅游资源开发；文化旅游项目、开发、策划、经营；旅游产品开发、设计、销售；文化产业项目开发经营；影视广告设计、制作；文艺演出服务；舞台技术工程设计、施工；舞台道具租赁；餐饮服务；会展服务；导游服务；商铺租赁。（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）
- 兴隆文化，为济宁市兖州区国资委100%控股，为投资管理运营兴隆文化园项目而建立的专业国有平台公司，总资产24.36亿，净资产11.2亿，负债率仅为54.02%，股东血统纯正，政府支持力度大，偿债能力强。

用款项目概况

- 项目名称：兴隆文化园东西区改扩建建设项目。
- 项目概况：项目投资估算约60,000.00万元。其中，工程费约51,880.00万元，工程建设其他费用约2,272.00万元，预备费约3,249.00万元，建设期利息约2,328.00万元，铺底流动资金271.00万元。预计2020年-2021年项目产生经营收入共计44,431万元。
- 建设地点：山东省济宁市兖州区兴隆文化园内
- 建设内容：加固文化园设施，拟建配套设施、配套公建、地上停车场，新建对外接待的酒店。



担保人概况

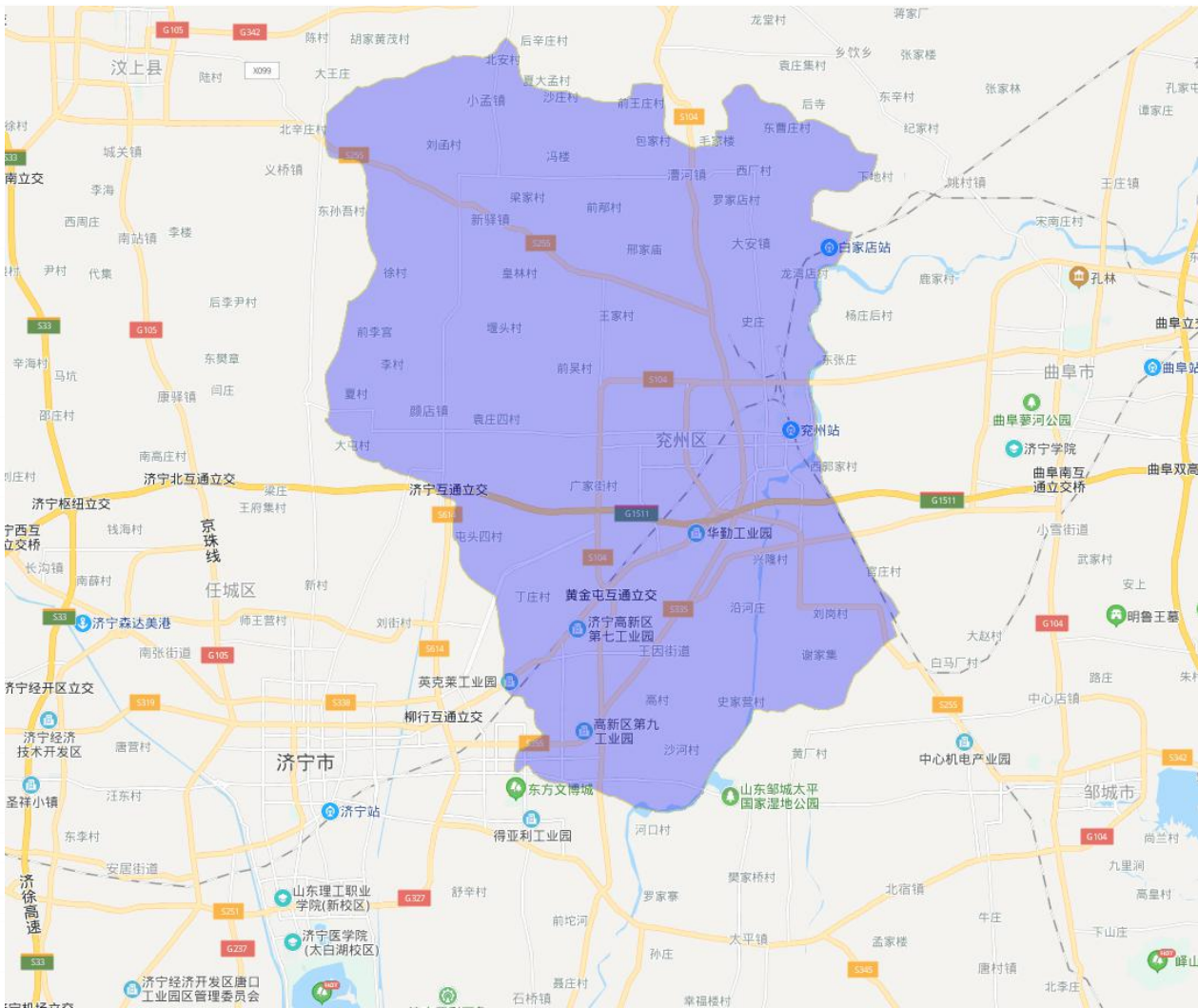
- 担保人名称：济宁市兖州区惠民城建投资有限公司
- 法定代表：孔浩
- 注册地址：济宁市兖州区建设西路
- 经营范围：城乡基础设施投资建设及经营；土地综合开发及利用；房地产开发，房屋拆迁，房屋租赁；餐饮，宾馆；旅游资源开发和经营管理；建筑材料销售。（以上项目涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
- 兖州惠民城建，为济宁市兖州区国资委100%控股，当地最大的基础设施平台，总资产355.81亿，净资产147.03亿，AA发债主体，信誉高，当地影响力极大，担保能力强。

抵押物情况

- 本次发行9100万规模信托计划由济宁市兖州区惠民城建投资有限公司提供评估价值11,586.08万元的商业房产抵押担保，对应本次融资金额9100万元抵押率约为**78.58%**。
- 抵押物位于济宁市兖州区酒仙桥办事处玻璃厂村兴隆文化园二区，即为本次用款标的项目所处园区房产。



济宁市兖州区介绍



- 兖州区隶属于山东省济宁市，位于济宁市东北部，西南方向为济宁市任城区，向东紧邻曲阜市。兖州区交通便利，公路密度是全国平均水平的3倍，是山东省鲁西南大都市的经济中心。兖州还是鲁西南最大的物资集散地和客运中转站，客运火车站为全国一等站。
- 2018年兖州区完成**GDP576.81**亿元，同比增长6.3%；全区人均GDP达到104,193.00元，按可比价格计算，增长6.1%。
- 2018年兖州区一般公共预算收入达到**44.87**亿元，其中税收收入增长11.5%、达到35.2亿元，占比提高7.4个百分点、达到78.5%；固定资产投资增长11.5%；城镇居民人均可支配收入增长7.2%、达到38,386元，农村居民人均可支配收入增长8.1%、达到17,765.00元；综合实力跃居“全国百强区”**第64位**，比上年提升4个位次。
- 依托交通和资源优势，兖州经济发展迅速。目前，兖州区形成了造纸包装、煤电化工、橡胶化工、机械制造、食品加工、生物医药、电子信息等“七大支柱产业集群”，为兖州区国内生产总值的快速增长、财政收入的稳定增加打下了良好的基础。

业务总体评价

A

所投项目

用款项目兴隆文化园工程是山东省政府重点项目，山东省文化产业基地。该项目同曲阜“三孔”、济宁太白湖共同列为济宁标志性景点。

项目前期已有成熟运营，在改扩建工程完工后预计有充足的营业收入。

B

担保方式

本次信托计划还款由兖州区最大的平台公司惠民城投提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，经营情况稳定。同时提供了变现能力较高的商业物业抵押担保，信托计划增信措施较为充足。

C

区域经济

兖州区2018年一般公共预算收入44.87亿，GDP576.81亿元，政府性债务36.16亿。

D

交易模式

本信托计划交易模式为项目收益权买入到期回购，资金最终用于合法合规项目建设，项目增信措施充足，风险可控。

谢谢审阅
