



汇利28号 (重庆璧山) 集合资金信托计划

Ipromotion materials for fund trust plans

推介材料

时间: 2023.12

0 **项目基本要素**
Basic elements of the project

0 **区域简介**
Regional Introduction

0 **业主方**
Project owner

0 **担保人**
Guarantor

目录

CONTENTS

基本要素

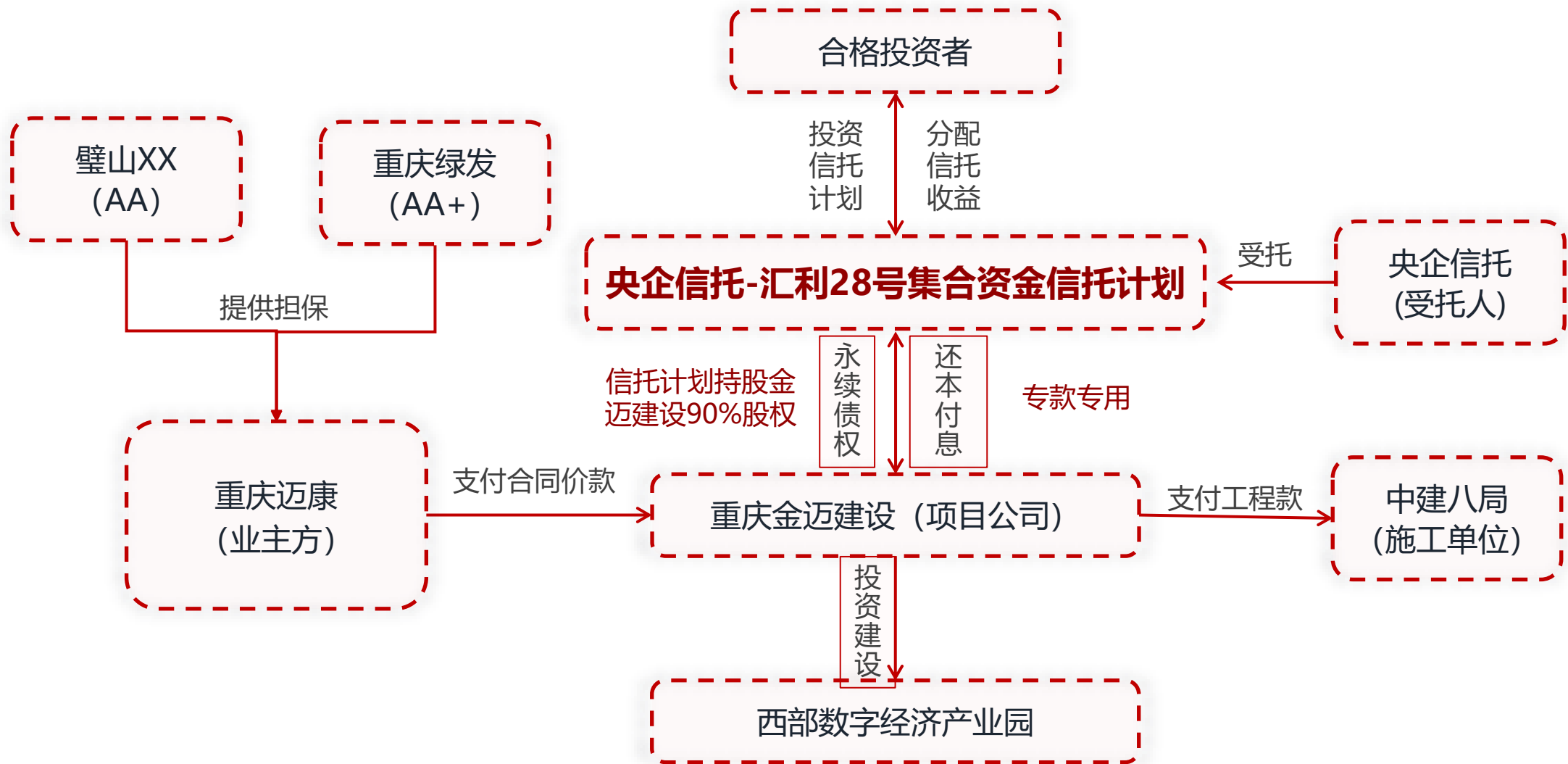


产品名称	央企信托-汇利28号（重庆璧山）集合资金信托计划
产品类型	投资类集合资金信托计划（永续债）
发行规模	10亿元（存续规模不超过7亿元）
投资期限	本信托计期限（2+N），可分期设立； 各期信托计划初始投资期限为2年，初始投资期限届满后的每1年为一个投资周期，受托人有权根据信托财产管理运用情况在投资满2年之日和其后每个投资周期到期之日提前部分或全部终止信托计划。
业绩比较基准	100万-1000万以上 7.3%-7.5%/年
付息方式	每自然年度12月20日
募集账户	户名：中国金谷国际信托有限责任公司 账号：19014529692147 开户行：平安银行北京中关村支行 备注：XXX认购汇利28号项目XX万
投资区域	重庆市璧山区

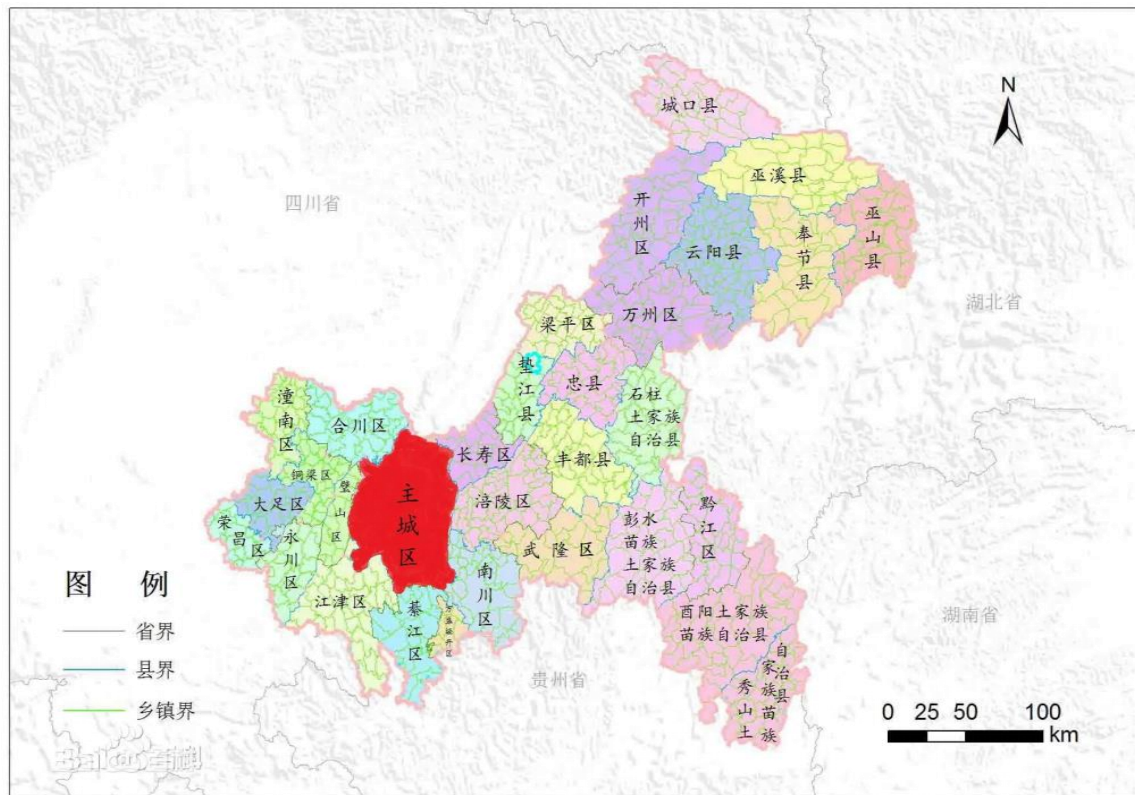
基本要素

产品名称	央企信托-汇利28号（重庆璧山）集合资金信托计划
资金用途	本信托计划资金通过与业主共同设立项目公司（重庆金迈），资金以实缴注册资本以及永续债形式投资于项目公司（重庆金迈），最终用于支付西部（国际）数字经济产业园园区配套项目开发成本费用和工程建设其他费。
还款来源	还款资金来源为项目公司偿还永续债本息、分红（对应注册资本部分）及对外转让项目公司股权收益，项目公司偿还永续债本息及分红来源为业主方重庆迈康向项目公司支付的建设服务费。
保障措施	<ol style="list-style-type: none">1、业主方重庆迈康商业管理有限公司，受托人将与其签定相关协议，对其付款义务进行详细约定；担保方重庆市XX城市建设投资有限公司（主体评级AA）、重庆绿发实业集团有限公司（主体评级AA+）为业主方支付义务提供保证担保。2、施工方中国建筑第八工程局有限公司，保障该项目按时按质按量完工。3、项目公司全面监管：受托人对项目公司进行全面监控（受托人根据公司章程指派董事，印鉴全部由受托人保管），在项目建设期内严格按照项目工程进度支付工程款。

产品结构



区域简介-重庆市



- 2022年
- 重庆市实现地区生产总值 **29129.03 亿元**
- 一般公共预算收入 **2103.42 亿元**

01

重庆是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的国家重要的中心城市之一、长江上游地区经济中心、国家重要先进制造业中心、西部金融中心、西部国际综合交通枢纽和国际门户枢纽。

02

重庆地处中国内陆西南部，是长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，全国唯一兼具五种类型的国家物流枢纽，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点及内陆开放高地。

03

截至2021年末，重庆下辖26个区、8个县、4个自治县，总面积8.24万平方千米，常住人口3212.43万人。

区域简介-璧山区



- **璧山**位于重庆西部，自古就是成渝两地古驿道必经之地，随着重庆中心城区向西扩容，已处于重庆西部“**门户**”位置，纳入成渝双城经济圈建设规划范围内，是重庆市确定的四个同城化先行区（璧山、江津、长寿、南川）之一，计划同中心城区一体规划，统筹交通、市政、产业、公共服务等布局，着力打造中心城区功能疏解承接地。
- **全区**幅员面积**915**平方公里，辖**6**个街道、**9**个镇和一个国家级高新区-璧山高新区（重庆市第二个国家级高新区），户籍人口**64.5**万，七普常住人口为**75.6**万。
- **璧山区**获得过全国科技进步先进县（市）、全国水土保持生态环境建设示范县、全国平安建设先进县、中国人居环境范例奖、国家水利风景区、全国纳税服务示范区、国家低碳工业园区试点、国家水生态文明城市建设试点、国家卫生区、第二批节水型社会建设达标县（区）、2019年全国村庄清洁行动先进县等荣誉称号。
- **璧山区**接壤重庆市主城区，已开通连接主城区的轨道交通，重庆市第二机场落户璧山区，成渝高铁1小时到达成都，区位优势明显；2021年璧山区GDP增速位居重庆市各区县第一，积极打造以比亚迪为核心的产业集群，近年人口持续净流入，经济发展潜力较好。

2022年，璧山区GDP **920.65** 亿元，**增速 3.60%**↑，一般公共预算收入 **43.60** 亿元。

同年地方债务余额 **193**亿元，财政自给率 **64.21%**、负债率 **20.96%**。

璧山区主要平台介绍



序号	平台名称	总资产	控股股东	功能定位	债券余额	主体评级
1	重庆两山建设投资有限公司	484.46亿元	璧山区财政局	运营主体，主营业务为土地整理收入	29.78亿元	AA
2	重庆绿发实业集团有限公司	87.97亿元	璧山区国有资产管理中心	运营主体，主营业务为基础设施建设收入	无	AA+
3	重庆市XX城市建设投资有限公司	70.00亿元	重庆XX建设投资有限公司	运营主体，主营业务为土地整理收入	30.10亿元	AA

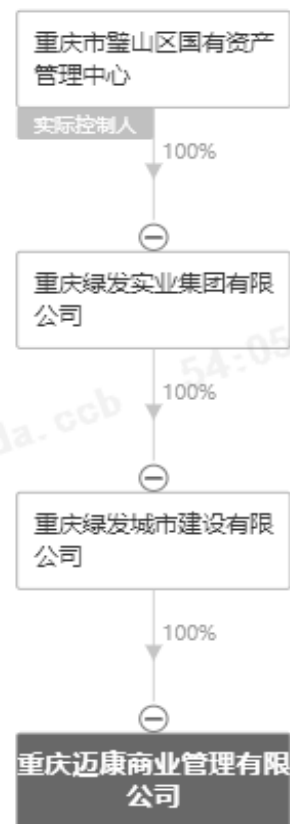
本信托计划业主方为**重庆绿发实业集团有限公司全资子公司**，系璧山区最重要的投融资平台之一。

业主方简介

业主方基本情况

名称	重庆迈康商业管理有限公司		
注册地址	重庆市璧山区璧泉街道双星大道50号1幢6-1		
法定代表人	陈国庆	成立时间	2020-05-28
统一社会信用代码	91500227MA60Y1NH1W		
经营范围	许可项目：各类工程建设活动，房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，房地产开发经营，住宿服务；一般项目：市场营销策划，承接总公司工程建设业务，对外承包工程，工程管理服务，软件开发，信息技术咨询服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，房地产咨询，非居住房地产租赁，土地使用权租赁，柜台、摊位出租，住房租赁，信息咨询服务，物业管理，集贸市场管理服务，机械设备租赁，城市绿化管理，养老服务，机构养老服务，病人陪护服务，家政服务，餐饮管理，专业保洁、清洗、消毒服务，游览景区管理，休闲观光活动，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，护理机构服务，中医养生保健服务，养生保健服务，体育健康服务，健身休闲活动，票务代理服务。		
公司类型	有限责任公司(法人独资)		
注册资本	68,700万元人民币	实收资本	68,700万元人民币

业主方股权结构



业主方资信情况



信用状况

征信方面，经查融资方2023年1月6日的征信报告，业主方于2022年首次有信贷交易，共与3家机构发生信贷交易，当前与3家机构未结清。目前融资方存续借款余额5.9亿元，未发现不良或逾期记录，无对外担保。



失信被执行人状况

截至2023年12月11日，经查询全国法院被执行人信息系统未查询到业主方的被执行人信息。

■ ■ 担保人（一）简介

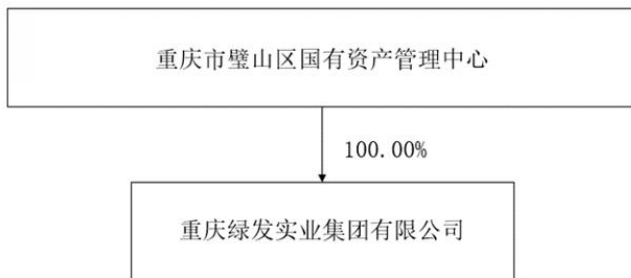


担保人基本情况

重庆绿发实业集团有限公司

重庆绿发集团为重庆市璧山区国有独资企业，于2009年6月11日注册成立，是重庆市璧山区重要的基础设施和资产经营主体，主要负责璧山区经营性国有资产管理及璧山现代服务业发展区范围内的项目建设业务。公司控股股东和实际控制人均为重庆市璧山区国有资产管理中心。主体评级AA+，总资产规模378.55亿。

担保人股权结构



担保人评级情况

重庆绿发实业集团有限公司 2022年主体信用评级报告

评级结果

主体信用等级	AA+		<ul style="list-style-type: none">中证鹏元评定重庆绿发实业集团有限公司（以下简称“绿发集团”或“公司”）的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别反映了公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。上述等级的评定是考虑到璧山区经济财政持续增长，公司是璧山区重要的基础设施建设和运营主体之一，在璧山现代服务业发展区的业务具有较强专营性，业务可持续性较好，获得外部支持力度较大；同时中证鹏元也关注到公司面临较大的资金支出压力，债务压力持续增长，应收款项回款、储备用地回款时间具有不确定性，收购的上市公司惠程科技经营状况存在不确定性，并且面临一定的或有负债风险。
评级展望	稳定		
评级日期	2023-01-06		

未来展望

- 预计公司业务持续性较好，业务在区域内仍将保持较强专营性，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2022年9月	2021年	2020年
总资产	378.55	339.72	292.03
所有者权益	182.78	181.64	175.88
总债务	89.89	79.50	46.76
资产负债率	51.72%	46.53%	39.77%
现金短期债务比	2.37	1.57	6.62
营业收入	14.95	15.82	2.17
其他收益	0.55	8.29	1.89
利润总额	-8.87	2.48	-0.02
销售毛利率	2.83%	6.05%	23.70%
EBITDA	--	9.90	2.92
EBITDA 利息保障倍数	--	2.76	1.26
经营活动现金流净额	21.75	9.12	-11.68

注：公司审计报告系合并模拟财务报表审计报告，合并基准日为2020年1月1日。
资料来源：公司2020-2022年9月两年一期合并财务报表审计报告，中证鹏元整理

联系方式

项目负责人：韩飞
hanf@cspengyuan.com

项目组成员：王钰
wangyu@cspengyuan.com

联系电话：0755-82872897

■ 担保人（一）资信情况



中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——
首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 重庆绿发实业集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: gw4 [验证码] 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 重庆绿发实业集团有限公司 相关的结果。

信用状况

- 征信方面
- 经查担保人2023年1月6日的征信报告
- 担保人于2014年首次有**信贷交易**
- 共与**6**家机构发生信贷交易
- 当前与**4**家机构**未结清**
- 目前担保人重庆绿发集团**无关注类、不良类余额，无未结清的不良信贷记录**

失信被执行人状况

- 截至2023年12月11日
- 经查询全国法院被执行人信息系统**未查询到担保人的被执行人信息**

■ 担保人 (二) 简介



担保人基本情况

璧山 XX

璧山XX的控股股东为重庆XX建设投资有限公司（简称“XX建投”），持股比例99.42%，国开基金持有其0.78%的股权，公司实际控制人为XX财政局。总资产200亿，净资产将近150亿，负债率极低，主体评级AA。

担保人股权结构



担保人评级情况

中诚信国际 CCXI	2022年度重庆市XX投资有限公司
评级对象	重庆市XX投资有限公司
主体评级结果	AA/稳定
评级观点	璧山山区的区位优势和产业基础较好，近年来保持较好的经济实力，为公司发展提供良好的外部环境；重庆市XX投资有限公司（以下简称“璧山XX”或“公司”）作为璧山区重要的基础设施建设主体，具有重要的区域地位，近年来持续获得政府补助等外部支持。同时，需关注公司土地处置业务稳定性和可持续性、资产质量较差、业务盈利能力较弱等因素对其经营和整体信用状况造成的影响。
评级展望	中诚信国际认为，重庆市XX投资有限公司信用水平在未来12-18个月内将保持稳定。

■ 担保人（二）资信情况



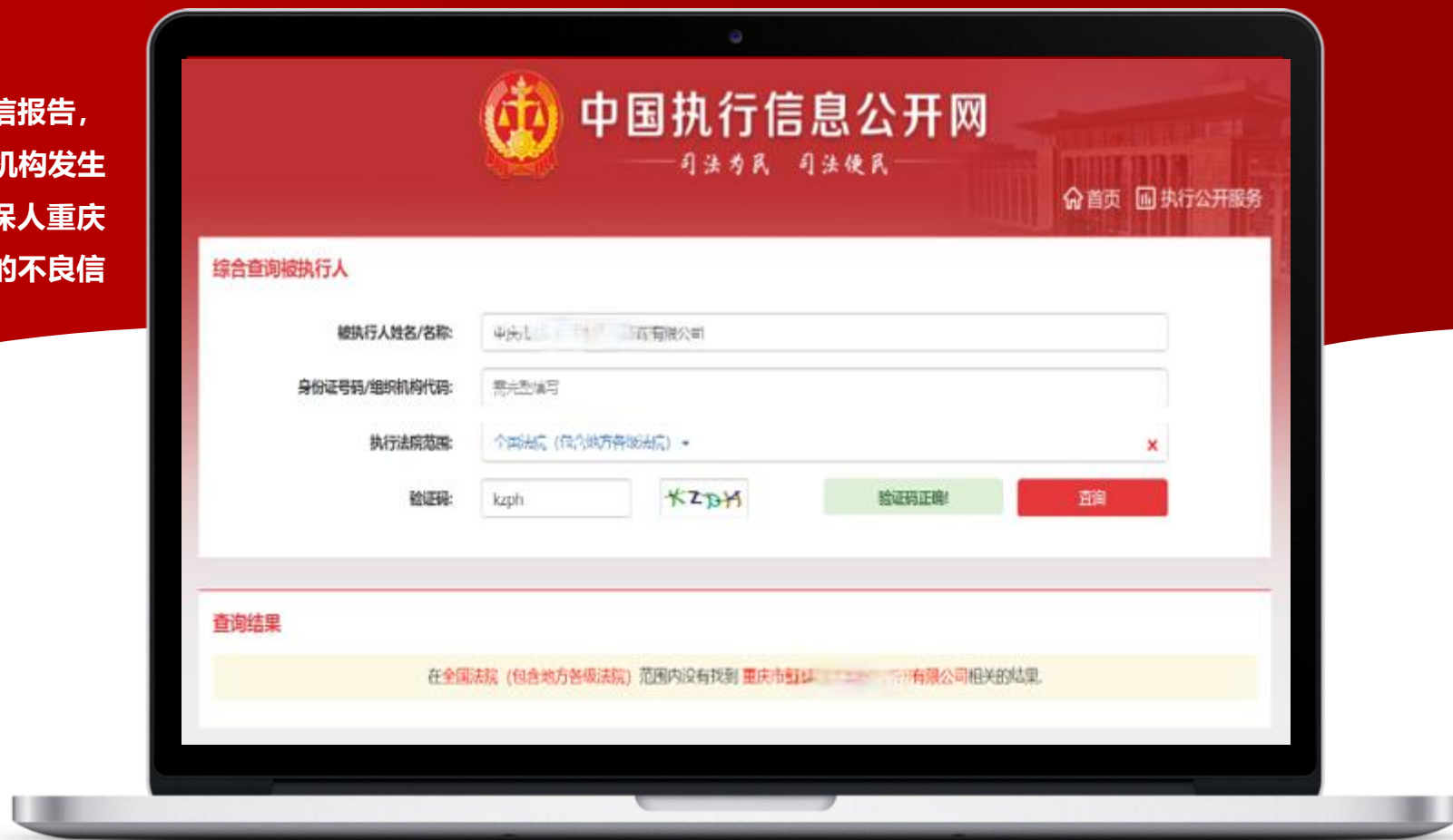
信用状况

征信方面，经查担保人2023年1月6日的征信报告，担保人于2014年首次有信贷交易，共与6家机构发生信贷交易，当前与4家机构未结清。目前担保人重庆绿发集团无关注类、不良类余额，无未结清的不良信贷记录。



失信被执行人状况

截至2023年12月11日，经查询全国法院被执行人信息系统未查询到担保人的被执行人信息。





感谢观看

T H A N K S