

尚觉黔政1号港基建私募投资基金

推介材料

BUSINESS/COMMERCIAL FINANCING PLAN

目 录/CONTENTS

01

Part

02

Part

03

Part

04

Part

05

Part

06

Part

07

Part

基金概况

交易结构

项目概况

发行主体

(融资方)

担保方

管理人介绍

区域分析

01
Part

私募投资基金概况

✓ 独山县下司投资开发有限责任公司

基金概况

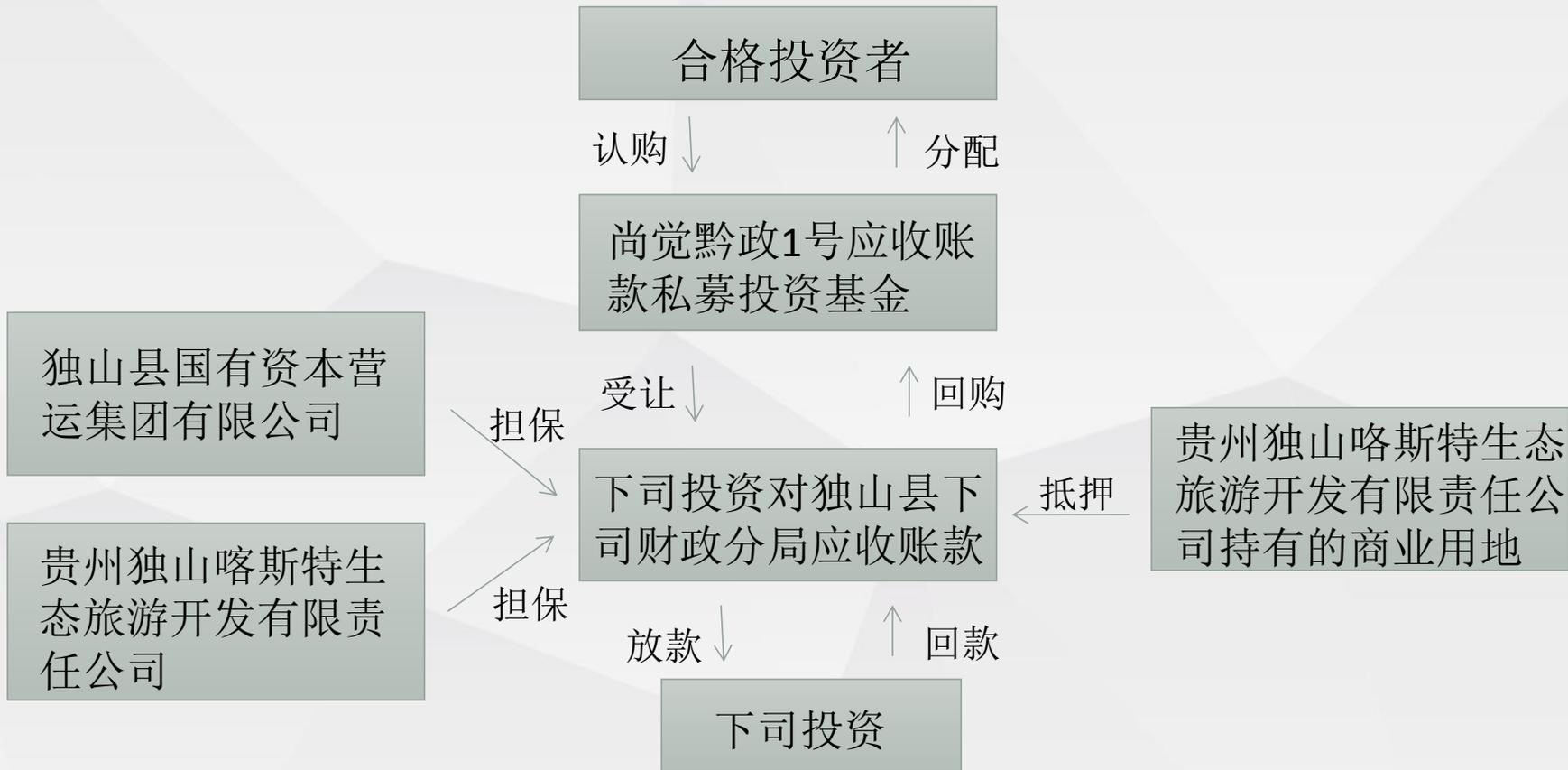
尚觉黔政1号港基建私募投资基金——产品要素表

基金规模	不超过2亿元	期限	24个月
起点金额	100万元	收益分配日	半年付息
融资方	独山县下司投资开发有限责任公司		
资金用途	用于受让独山县下司投资开发有限责任公司所持有的对独山县财政分局持有的2.5亿元的应收账款债权。资金用于贵州省黔南蜜月湖国际度假区项目建设（规划5A景区）。		
管理人	江苏尚觉资产管理有限公司		
业绩比较标准	认购金额X（万）		认购金额X（万）
	$100 \leq X < 300$		9.50%
	$300 \leq X < 1000$		10%
	$X \geq 1000$		协商

基金概况

还款来源	1、第一还款来源：黔南州独山县下司投资开发有限责任公司日常经营性收入
	2、第二还款来源：独山县下司财政分局应收账款的如期支付
	3、第三还款来源：独山县国有资本营运集团有限公司日常经营性收入
	4、第四还款来源：贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司日常经营性收入
担保方式 增信措施	1、主体回购：融资主体独山县下司投资开发有限责任公司到期无条件溢价回购本基金；
	2、应收账款：应收账款质押, 黔南州独山县下司财政分局出具债权债务确认书, 应收账款转让给本基金并在中国人民银行征信中心登记；
	3、AA信用州平台主体担保：独山县国有资本营运集团有限公司承担连带保证责任；
	4、政府双平台担保—喀斯特：贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司承担连带保证责任；
	5、土地抵押：融资人、担保人提供价值41476.94万元的土地抵押, 抵押率不足50%。

交易结构



03

Part

项目概况

✓ 独山县下司投资开发有限责任公司

项目概况

贵州蜜月湖国际爱谷度假区项目

项目规划总用地面积 3960 万平方米，核心区面积约 2472 万平方米，项目主要由小蜜月湖景区与蜜月湖景区组成，涉及总建筑面积约 523000 平方米，其中：（1）小蜜月湖景区主要建设交通枢纽集散地、禅宗朝圣境地、禅宗文化大观园、御膳养生堂、生态小农渔港、自然湿地公园、涅槃生命之林、一叶一宿、静心文化水阁、万念万舍、布施亘久金银地等，涉及建筑面积约 234000 平方米；（2）蜜月湖景区主要建设相望情人舍、相思岛、鹊桥、四季花林、比翼水上乐园、交通集散中心、游客服务中心、鸾凤和鸣婚恋会、青花信物坊、伊人湖畔、甜言蜜语影视基地、蒹葭五月洲(湿地)、同心岛、绵绵白首酒店等，涉及建筑面积约 289000 平方米。

独山县下司投资开发有限责任公司

- 独山县下司投资开发有限责任公司成立于2013年7月，注册资金24500万元，国有独资企业，是独山县国资委全资控股。
- 公司的主要经营范围有：城镇基础设施建设；经县人民政府授权的国有资产管理与经营；土地整理开发；房地产开发与经营；项目管理；物流仓储（危险化学品除外）；农业综合开发；土地整理开发；水利资源开发；林业；种植业；畜牧业；渔业。
- 自公司成立以来，主要负责由政府承建的各类基础设施建设及创业园等项目建设、为企业提供融资担保服务等业务。截至2016年12月，公司总资产为17.5亿元，净资产15.1亿元，负债率13.7%。



担保方 1

独山县国有资本营运集团有限公司 (AA评级)

担保方基本信息

公司名称	独山县国有资本营运集团有限公司
成立时间	2001年5月25日
住所	贵州省黔南布依族苗族自治州独山县秀峰路政府综合办公大楼第九层
法定代表人	吴尚林
注册资本	53,000万人民币元
经营范围	本县国有资本营运；公益设施及市政基础设施建设；经独山县人民政府授权的土地开发和整理、复垦、土地储备。
股东	黔南布依族苗族自治州国有资产监督管理局 75% 独山县国有资产监督管理委员会25%



担保方 1

独山县国有资本营运集团有限公司（AA评级）

1、国有独资企业

- 独山县国有资本营运集团有限公司由黔南布依族苗族自治州国有资产监督管理局75%控股。

2、资产实力较强

- 2016年末，公司资产总额97.27亿元，其中流动资产63.98亿元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成；非流动资产33.29亿元，主要由长期股权投资和其他非流动资产构成。
- 2016年末，公司总负债为10.70亿元，流动负债为9.26亿元，主要由应付账款、其他应付款构成；非流动负债1.44亿元，主要由长期借款和应付债券构成。
- 2016年，公司营业收入为6.87亿元，利润总额为1.25亿元，净利润为1.1亿元。

3、资信情况良好

- 2016年11月29日，鹏元评估有限公司对独山国资2016年主体长期信用评级结果为AA，反映了公司偿还债务能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。



担保方 1

独山县国有资本营运集团有限公司 (AA评级)

报告编号：
鹏信评【2016】第 Z【576】
号 01

分析师

姓名：
张涛 刘志强

电话：
0755-82873121

邮箱：
zhangt@pyrating.cn

本次评级采用鹏元资信评估有限公司城投公司主体长期信用评级方法，该评级方法已被露于公司官方网站。

鹏元资信评估有限公司
地址：深圳市深南大道
7008 号阳光高尔夫大厦
3 楼

独山县国有资本营运集团有限公司 2016 年主体长期信用评级报告

主体长期信用等级：AA

评级展望：稳定

评级日期：2016 年 11 月 29 日

评级结论：

鹏元资信评估有限公司（以下简称“鹏元”）对独山县国有资本营运集团有限公司（以下简称“独山国资”或“公司”）2016 年主体长期信用评级结果为 AA，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，违约风险很低，该等级的评定是考虑到近年黔南州经济和财政增长较快，公司是黔南州重要的基础设施建设主体，近年工程代建收入持续增长，并得到了当地政府在资产注入和财政补贴等方面的大力支持；同时我们也关注到了独山县经济总量偏小、公共财政收入表现较弱，公司应收款项对资金占用较大，资产质量和流动性一般，在建、拟建项目所需资金量大，短期偿债压力逐年增加等风险因素。

担保方 2

贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司

▶ 贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司成立于2016年2月，注册资本16000万元，国有独资企业，由独山县下司镇人民政府100%持股。

▶ 主要营业范围有旅游项目开发、管理、经营；生态林业项目投资、开发；生态农副产品、工艺品、土特产销售；餐饮业；休闲娱乐；基础设施建设等。

▶ 截至2016年三季度财报总资产15.6亿，净资产15.3亿，资产负债率1.92%处于极低水平，公司经营状况良好，担保能力强。



担保方分析

➤ 担保方1 —— 独山县国有资本营运集团有限公司

股东为黔南布依族苗族自治州国有资产监督管理局(占比75%)和独山县国有资产监督管理委员会(占比25%)，公司总资产35亿，负债率6.41%，公司主体长期信用评级为AA级。

➤ 担保方2 —— 贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司

贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司成立于2016年2月，经中共独山县政府研究同意，由独山县下司镇人民政府出资组建。为贵州省黔南蜜月湖国际度假区项目(规划5A景区)的实施主体。



项目批复文件

独山县发展和改革局文件

独发改〔2017〕211号

独山县发展和改革局 关于贵州蜜月湖国际爱谷度假区项目 可行性研究报告的批复

贵州独山喀斯特生态旅游开发有限责任公司：

你公司报来的《关于审批贵州蜜月湖国际爱谷度假区项目可行性研究报告的请示》及相关附件已收悉。经研究，同意建设，现批复如下：

一、原则同意可行性研究报告提出的项目建设方案，在下一阶段进一步优化。

二、建设地点：独山县下司镇

三、建设性质：新建

四、建设规模和内容：项目总占地面积 3960 万平方米，核心区面积约 2472 万平方米，总建筑面积 523000 平方米。其中：小蜜月湖景区建筑面积 234000 平方米，蜜月湖景区建筑面积 289000 平方米。及配套景区道路、广场、景观绿

化、水域整治及林相改造等。

五、总投资及资金来源：项目总投资 392641 万元。所需资金由项目业主单位自筹。

接此批复后，请抓紧编制初步设计报我局审批。项目招投标按贵州省人民政府令第 116 号公布的《贵州省建设项目招标范围和规模标准规定》执行。

附：招标核准意见



2017年8月18日

抄 报 州发改委、县政府。

抄 送 财政局、国土局、住建局、环保局、统计局、下司镇。

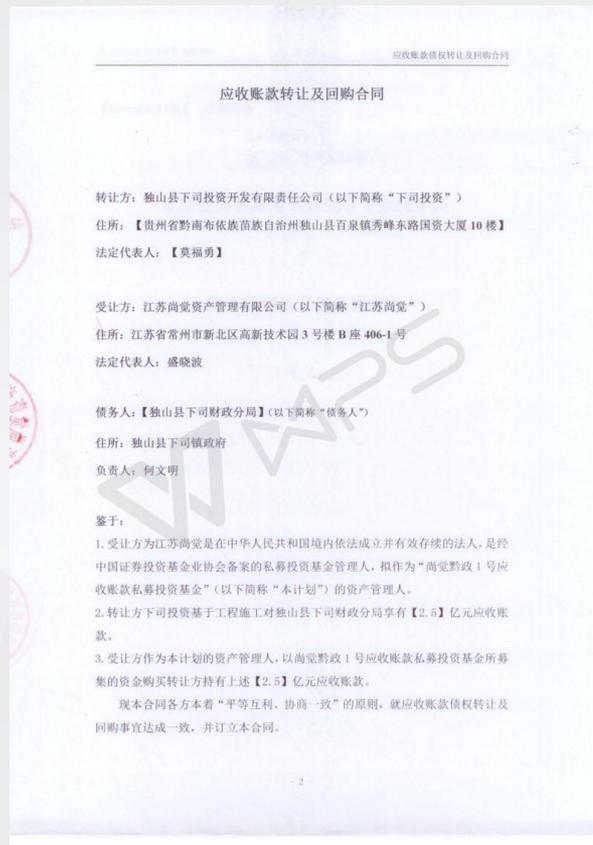
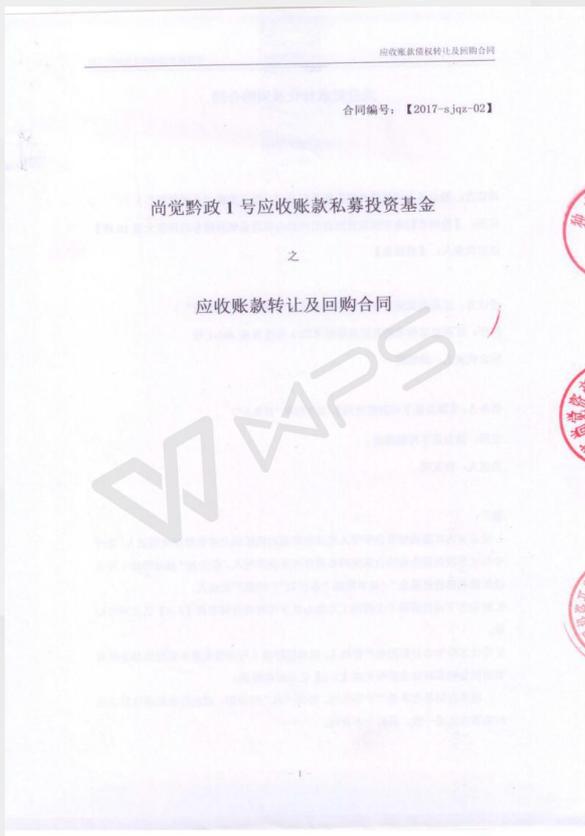
独山县发展和改革局办公室

2017年8月18日 印发

共印 12 份



2.5 亿应收账款转让





他项权证

权证编号: J300000
他项权证(2017)字第0171035号

为维护社会主义土地公有制,保护土地他项权利人的合法权益,由土地他项权利人申请,经调查审定,准予登记,发给此证。

(发证机关章)
2017年9月

权利人	江苏尚贤资产管理有限公司		
义务人	融山县下甸投资管理开发有限公司		
座落	融山县下甸镇下甸村(5宗土地共同抵押)		
地号	图号		
权属性质	国有	使用权类型	出让
他项权利种类及范围	1 他项权利: 国有土地使用权抵押权 2 抵押贷款期限: 2017-10-18至2019-10-18 3 土地证号: 20191015-200026, 20191015-200027, 20191015-200028, 20191015-200029 4 抵押面积: 219454.70 平方米 5 土地评估金额: ¥114,769,400.0 元。 6 贷款金额: 1,000,000.00元		
设定日期	2017-9-30		
权利顺序	1		
存续期限	2019-10-17		

注 意 事 项

一、本证是土地他项权利的法律凭证,必须由土地他项权利人持有。

二、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

三、凡土地他项权利设定、变更、注销的,土地他项权利人及义务人必须按照有关规定,共同申请办理变更土地登记。

区域分析

黔南州

- 黔南布依族苗族自治州地处贵州中南部，东与贵州省黔东南州相连，南与广西自治区河池市毗邻，西与安顺市、黔西南州接壤，北靠省会贵阳。
- 黔南州首府所在地为都匀市，全州辖12县市，有汉、布依、苗、水、壮、侗、毛南、仡佬等37个民族，根据第6次全国人口普查结果，黔南常住人口323.12万人。





区域分析

- 贵广高铁、沪昆高铁、黔桂铁路、湘黔铁路横贯黔南州全境，是全省第一批迎来“高铁时代”的市（州）之一；厦蓉高速、兰海高速、沪昆高速、银白高速纵横交织，普通国省干线和农村公路互联互通；瓮安江界河、罗甸红水河内河航道分别直通长江、珠江入海；荔波机场开通省会贵阳和长三角以及华中、华北等地航班航线，全州集公路、铁路、水运、航空、邮政于一体的现代综合交通运输体系已初具雏形，综合立体交通优势日益凸显。
- 2016年全州生产总值为1,023.39亿元，同比增长12.5%。分产业看，第一产业增加值183.36亿元，增长6.4%；第二产业增加值359.47亿元，增长12.7%；第三产业增加值480.56亿元，增长14.6%；固定资产投资1053.58亿元，增长22.0%。

区域分析

2015-2016年黔南州地方财政情况表 单位：亿元

项目	2016年	2015年
地方综合财力	412.78	381.95
（一）公共财政收入	110.04	100.45
其中：税收收入	79.74	75.43
非税收收入	30.30	25.02
（二）上级补助收入	225.94	212.10
其中：返还性收入	10.92	6.57
一般性转移支付收入	124.82	118.40
专项转移支付收入	90.20	87.13
（三）政府性基金收入	76.80	69.40
其中：土地使用权出让收入	74.42	63.89
财政支出	410.06	382.74
（一）公共财政支出	328.16	308.99
（二）政府性基金支出	81.90	73.75



区域分析

独山县

- 独山县隶属于贵州省黔南布依族苗族自治州，地处贵州最南端，与广西南丹县接壤，是贵州省乃至大西南进入两广出海口的必经之地。东守两广、西望滇黔、南控东盟、北至天府，素有“贵州南大门”、“西南门户”之称，是贵州南部重要城镇，也是西部地区连接中、东部地区的开放前沿。
- 2016年全县地区生产总值完成73.09亿元，同比增长13.3%，其中，第一产业增加值完成16.9亿元，同比增长6.4%；第二产业增加值完成21.71亿元，同比增长13.3%；第三产业增加值完成34.48亿元，同比增长16.7%。三次产业结构比例为23.1：29.7：47.2，全县人均地区生产总值完成27,053元，同比增长12.9%。
- 2016年，县财政可支配资金达60.7亿元，是2011年的4.4倍，年均增长34.7%。全县财政总收入完成89,665万元，同比增长16.6%。地方公共财政收入完成42,005万元，同比增长5.0%。其中：税收收入完成32,405元，同比增长6.3%。



尚觉资本

- 江苏尚觉资产管理有限公司成立于2015年，公司注册地位于江苏常州。公司核心团队由多名证券、投行、金融投资领域的国际化顶尖人才组成。江苏尚觉是以让优质资本去推动优质企业发展为己任的新型资本平台，具备全市场丰富实战经验不快速的市场反应能力。
- 2015年江苏尚觉资产管理有限公司通过中国证券投资基金业协会私募基金管理人备案，目前公司还在持续扩张中。自2015年以来，江苏尚觉顺应市场环境，紧跟国家经济改革大趋势，从业证券投资机构逐步转型成为产业并购、资本管理两大业务齐头开进的业务架构。



旗下公司分布





旗下公司

上海



江苏



深圳



项目亮点

1、交易对手资质好

交易主体独山县下司投资开发有限责任公司为国有独资企业，是独山县国资委全资控股。

担保方独山县国有资本营运集团有限公司为主体评级AA的国有独资有限责任公司，是县政府授权的政府投资主体和国有资产经营主体。

3、项目土地抵押

本项目标的土地抵押4亿元，抵押率50%。

2、还款来源有保证

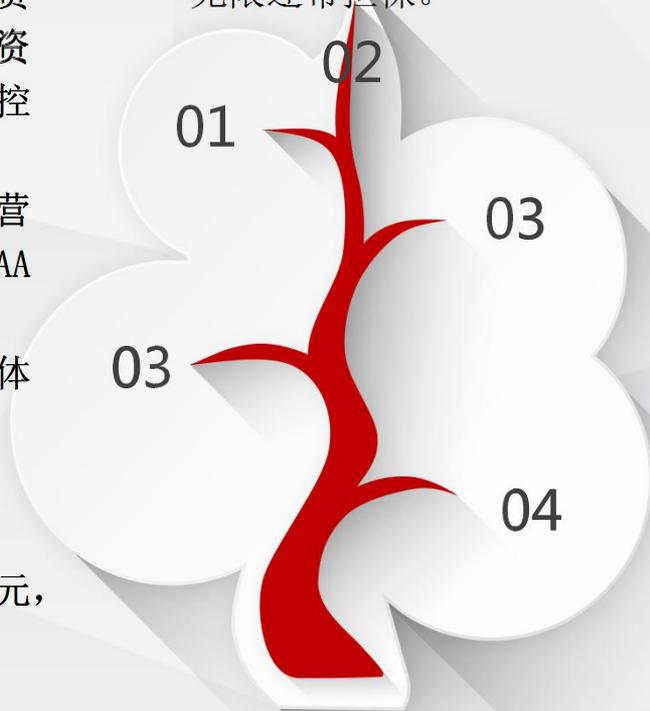
本项目的还款来源为交易主体的经营收入、担保方独山县国有资本营运集团有限公司无限连带担保。

3、应收账款质押

本项目标的应收账款文件齐全，受让的应收账款数额为2.5亿元，足够覆盖本息。

4、财政实力强

黔南州2016年生产总值为1,023.39亿元，地方综合财力412.78亿元，财政总收入185.59亿元。



国有独资企业融资★土地抵押

双国企平台担保★应收账款质押

信用评级AA★政府文件支持

A close-up photograph of two business professionals shaking hands. The person on the left is wearing a light blue suit jacket, and the person on the right is wearing a dark blue pinstriped suit jacket. The background is a bright, modern office with large windows and several other people in business attire, all of whom are out of focus. A red graphic element, consisting of a white trapezoidal shape on the left and a red trapezoidal shape on the right, is overlaid across the middle of the image, containing the text.

政信城投 >>

合作共赢