



南  
阳  
市  
宛  
城  
区

建投2023年  
财产权  
信托收益权转让

发行方：南阳城投控股有限公司





# 目录

CONTENTS

01. 产品要素
02. 交易结构
03. 区域介绍
04. 发行方简介
05. 担保方简介
06. 风控措施
07. 募集账户



## 产品信息

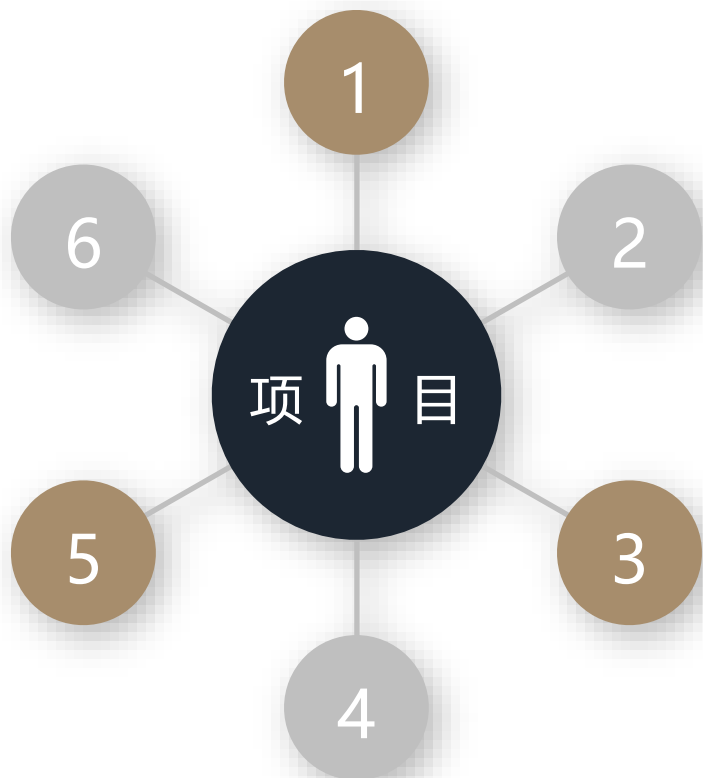
项目名称	南阳市宛城区建投2023年 财产权信托收益权转让
融资方	南阳城投控股有限公司 (AA)
担保方	南阳高铁建设发展有限公司
挂牌机构	山东中登产交拍卖有限公司
资金用途	城中村改造项目
募集规模	10000万元
还款来源	公司日常经营收入、应收账款回款
风控措施	应收质押、政府平台担保

## 回报信息

- (一) 产品名称：南阳市宛城区建投2023年  
财产权信托收益权转让
- (二) 规模：不超过 1 亿元 (分期发行)
- (三) 项目期限：12 个月
- (四) 预期年化收益率：7%
- (五) 起购金额：人民币10万元。
- (六) 付息方式：季度付息
- (七) 起息日：进款日当天成立



## 交易结构



- 01 发行方：南阳城投控股有限公司
- 02 担保方：南阳高铁建设发展有限公司
- 03 备案机构：山东中登产交拍卖有限公司
- 04 资金用途：南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目
- 05 南阳鼎坤建设工程有限公司1.1亿应收账款质押
- 06 合格投资者



## 区域介绍



### 南阳 宛城区

宛城区，隶属河南省南阳市，位于河南省西南部，南阳盆地腹心，中心位置约在东经112°52'，北纬32°89'，总面积683平方千米。截至2020年11月1日零时，宛城区常住人口633563人。截至2022年10月，宛城区辖6个街道、6个镇、3个乡区人民政府驻东关街道。

唐、虞之际，为吕望先祖“四岳”封地，称吕。1994年，南阳撤地设市时在原南阳县的基础上成立的宛城区。国道312线、省道103线穿越全境，二广、沪陕、许平南、周南、环城等高速公路纵横交错。宛城区是水利部第四批节水型社会建设达标县（区）、全国第六批率先基本实现主要农作物生产全程机械化示范县（市、区）。主要景点有南阳武侯祠、南阳府衙、王府山等。

截至2020年底，宛城区生产总值达到331亿元，比2015年增长了30.2%。



### 宛城区 经济

截至2020年底，宛城区生产总值达到331亿元，比2015年增长了30.2%；社会消费品零售总额192亿元，比2015年增长了105.4%；一般公共预算收入8.9亿元，比2015年增长了12%；城乡居民人均可支配收入29602元，比2015年增长了42.7%。



发行方

## 南阳市宛城区城建投资有限公司

公司是宛城区政府成立的投融资平台公司之一，2016年12月7日组建成立，注册资金6905万元，南阳产业投资集团有限公司占股60%，宛城区财局占股40%。

公司目前在建和经营的项目有：宛城会议中心、十八中综合楼物业、清风苑物业、广场北安置房物业、清风苑遗留工程、广场北安置房项目、宛城区人才公寓项目、温凉河城中村改造安置房项目、南阳理工学院校友回乡创新创业产业园标准化厂房（一期）项目、南阳绿色新型建筑材料循环经济产业园项目、人民公园诸葛书屋项目。

截止2023年6月公司总资产78.19亿元,所有者权益 为65.38亿元,从偿债能力看,公司资产负债率为16.38%，公司偿债能力相对较强。从盈利角度看,2023年6月发行人的经营活动产生的净利润为162570809.44元，利润足以偿还借款。



## 担保方

### 南阳高铁建设发展有限公司

南阳高铁建设发展有限公司成立于2023年4月18日，注册资本13000万元，注册地位于河南省南阳市宛城区。

参与建设的项目为南阳市宛城区高铁片区市政道路及停车场建设PPP项目，项目总占地面积424274.3m<sup>2</sup>（636.4亩），建设内容主要为高铁片区8545m共372280m<sup>2</sup>市政路网以及占地51994.3m<sup>2</sup>的立体停车场的建设，其中市政路网主要为7条道路建设，包括幸福大道北延（A8路—迎宾路）、幸福大道南延（团结路—中兴路）、渠首大道（原站前大道）北延（A8路—迎宾路）、A7路（B2路—渠首大道（原站前大道））、A8路（幸福大道—渠首大道（原站前大道））、团结路北延（幸福大道-B9路段）、B9路（团结路—A5路）等七条路的道路工程及其配套雨污水、照明、绿化、交通标线、广告位等的建设。停车场主要包含停车场、充电桩、照明、停车管理系统等的建设。

项目总投资约为79156.98万元，其中工程部分投资41993.34万元，工程建设其它费用32082.47万元（其中土地费用为30792.00万元），基本预备费1703.74万元，建设期利息3377.43万元。

截止2023年6月公司总资产42.22亿元，所有者权益为29.58亿元，从偿债能力看，公司资产负债率为30%，公司偿债能力相对较强。从盈利角度看，2023年6月发行人的经营活动产生的净利润为82560177.39元。







## 资金用途

# 南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

### 河南省企业投资项目备案确认书

项目名称：南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

项目代码：3776-622307-05-01-708936

项目单位：南阳市宛城区城建投资有限公司

建设地点：区间路以东、新华路以南、明山路以西、孔明路以北

单位性质：国有及国有控股企业 建设性质：新建

计划开工时间：2022年12月 总投资：107493.50万元

建设规模及内容：项目占地面积39.256亩，总建筑面积220157.10平方米，主要内容为棚户区（城中村）改造，包含住宅、商品房及配套服务设施建设等。

项目单位承诺：项目符合国家产业政策，填报信息真实、合法和完整。

备案机关：河南省南阳市宛城区  
行政审批服务局  
2023年03月16日

### 南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

## 可行性研究报告

【报批版】

宁波弘正工程咨询有限公司

二〇二二年十月

### 南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

## 可行性研究报告

编制单位：宁波弘正工程咨询有限公司

资格等级：甲级

资格证书：甲 132021010659

项目编号：HZZX-2022099

经理：陈杰辉

总工程师：熊勇（国家注册咨询工程师）

项目负责人：鲁在望（国家注册咨询工程师）

项目审核人：孙志军（国家注册咨询工程师）

编制负责人：鲁在望

编制人员：张松玉 刘明玮

李保明 王彦



## 南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告

### 第1章 总论

#### 1.1 项目概况

##### 1.1.1 项目名称

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

##### 1.1.2 项目建设单位

项目单位：南阳市宛城区城建投资有限公司

单位简介：南阳市宛城区城建投资有限公司于2016年12月07日成立。法定代表人王艳，公司经营范围包括：对保障性住房开发建设、城中村及棚户区改造建设、土地一级开发及相关基础设施和公共设施行业投资等。

##### 1.1.3 项目建设性质

新建

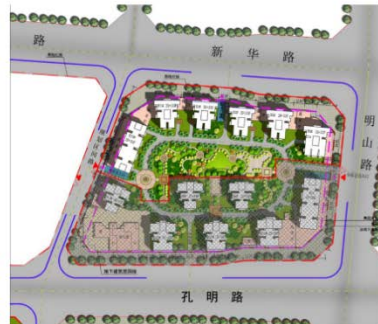
##### 1.1.4 项目建设内容与规模

项目安置方式拟全部采用实物安置。项目规划总用地面积26171.09平方米（39.256亩），总建筑面积220157.10平方米，其中：地上建筑面积167495.00平方米（含住宅149733.40平方米，商业用房12854.80平方米，配套服务用房4906.80平方米），地下建筑面积52662.10平方米（含人防）。由3栋32层高层和3栋33层高层组成，建设安置房1402套。并配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套设施工程。

安置区主要技术经济指标见下表：

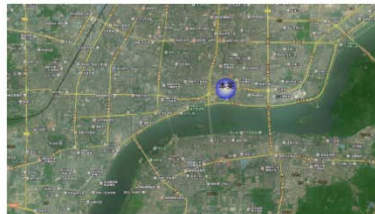
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	平方米	26171.09	约合39.256亩
2	总建筑面积	平方米	220157.10	

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告



##### 1.1.5 项目建设地点

项目安置区拟建于区间路以东、新华路以南、明山路以西、孔明路以北区域地块 NY0SS402 部分区域（红色线框区域），位置优越。



南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告

#### 项目腾退地块情况

序号	可出让地块	面积	单位	备注
1	地块 NY0SS401	99.751	亩	出让地块，净收益返还安置支出
2	地块 NY0SS402	83.306	亩	安置区域
3	合计	183.057	亩	

#### 项目可出让地块情况

序号	可出让地块	面积	单位	备注
1	地块 NY0SS401	99.751	亩	出让地块，净收益返还安置支出
2	洞河路以南、规划区间路以西、丹江路以北、白河大道以东区域	248.159	亩	政府配套出让地块，净收益返还安置支出
3	合计	347.910	亩	





# 资金用途

## 南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告

图布置较为合理，无大的环境制约因素。项目建设中和建设运行后，严格执行建设期和运营期的各项污染防治措施、生态环境措施，实现经济效益、社会效益、环境效益的较好结合与协调发展。

### 1.1.10 总投资及资金筹措

#### 1、总投资

本项目计划总投资为 107493.50 万元，其中工程费用为 71668.39 万元，占项目总投资的 66.67%；工程建设其他费为 9640.66 万元，占项目总投资的 8.97%；预备费为 4065.45 万元，占项目总投资的 3.78%；建设期利息为 9855.00 万元，占项目总投资的 9.17%；征拆相关费用为 12264.00 万元，占项目总投资的 11.41%。投资构成见下表：

总投资估算表

序号	项目	投资金额(万元)	百分比	备注
1	工程建设费用	71668.39	66.67%	详见附表 1
2	工程建设其他费用	9640.66	8.97%	详见附表 1
3	预备费	4065.45	3.78%	费率 5%
4	建设期利息	9855.00	9.17%	利率 4.5%
5	征拆相关费用	12264.00	11.41%	
合计		107493.50	100.00%	

#### 2、资金筹措

本项目计划总投资为 107493.50 万元，资金来源为申请地方政府专项债券资金 73000.00 万元，占总投资比例 67.91%，其余 34493.50 万元为建设单位自筹，占总投资比例 32.09%。

### 1.1.11 项目自平衡分析

经财务分析，本项目收入来源为土地出让收入，计算期土地出让净收益为 120928.88 万元。

本项目计算期内可用于还本付息的净现金流为 120928.88 万元，债券存续期内专项债券资金本息和为 91724.50 万元(含建设期利息)，债券存续期内本息覆盖率(本息覆盖率=可用于还本付息的资金/应还

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告

### 2.2 项目建设必要性

#### 2.2.1 项目的建设是积极落实国家及地方棚改政策，加快建设小康社会的需要

加快推进棚户区改造，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

习近平总书记就健全城乡发展一体化体制机制问题发表了一系列重要讲话。他指出：“全面建成小康社会，最艰巨、最繁重的任务在农村特别是农村贫困地区”；“我们一定要抓紧工作、加大投入，努力在统筹城乡关系上取得重大突破，特别是要在破解城乡二元结构、推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置上取得重大突破，给农村发展注入新的动力，让广大农民平等参与改革发展进程、共同享受改革发展成果”；“目标是逐步实现城乡居民基本权益平等化、城乡公共服务均等化、城乡居民收入均衡化、城乡要素配置合理化，以及城乡产业发展融合”。

项目建设将使得该区域居民彻底摆脱目前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加幸福感。因此，项目建设是积极落实国家及

#### 2.2.2 项目建设是推进南阳市城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要

棚户区改造可以促进乡村第三产业的快速发展、推进城乡一体化、城镇化进程，改变城乡二元结构，是从根本上解决“三农”问题的

南阳市宛城区仲景街道东关村解放广场北城中村改造项目可行性研究报告

## 第 5 章 工程设计方案

### 5.1 项目概述

项目规划总用地面积 26171.09m<sup>2</sup> (39.256 亩)，总建筑面积 220157.10 m<sup>2</sup>。其中：地上建筑面积 167495.00m<sup>2</sup>，地下建筑面积 52662.10m<sup>2</sup>。

其中：住宅建筑面积 149733.40m<sup>2</sup>，商业用房建筑面积 12854.80m<sup>2</sup>，公厕面积 96.70 m<sup>2</sup>，值班室 67.10m<sup>2</sup>，物业办公用房 660.50m<sup>2</sup>，社区管理中心 320.50m<sup>2</sup>，社区服务场地 610.20m<sup>2</sup>，社区活动场地 310.80m<sup>2</sup>，社区内健身活动场地 305.10m<sup>2</sup>，党建用房面积 600.30m<sup>2</sup>，配电室 236.20m<sup>2</sup>，社区卫生服务中心 167.10m<sup>2</sup>，老年日间照料中心 1532.30m<sup>2</sup>，地下建筑面积(含人防工程) 52662.10 m<sup>2</sup>。安置房套数 1402 套，容积率 6.4，绿地率 45%，建筑密度 30%，机动车停车位 1682 个。

项目建设指标符合《新华路以南、明山路以西、孔明路以北、仲景路以东区域控制性单元规划》要求，见附件 3。

容积率不大于 6.4，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 30%。

#### 安置房的交房标准：

- (1) 住宅层高和抗震等级按国家标准执行。
- (2) 外墙为瓷砖或涂料，内墙为毛墙。
- (3) 安装电梯，设置步行楼梯。
- (4) 楼梯间设声控灯，房间设灯位、开关和插座，每户主卧和客厅预设一个有线电视、电话、网线插孔。安装楼宇对讲设备。
- (5) 预装天然气管道。



## 风控数据

### 融资主体

南阳城投控股有限公司 (AA)

南阳市财政局持股60%+宛城区财政局持股40%

### 资金项目

南阳市宛城区仲景街道东关村  
解放广场北城中村改造项目

### 融资规模

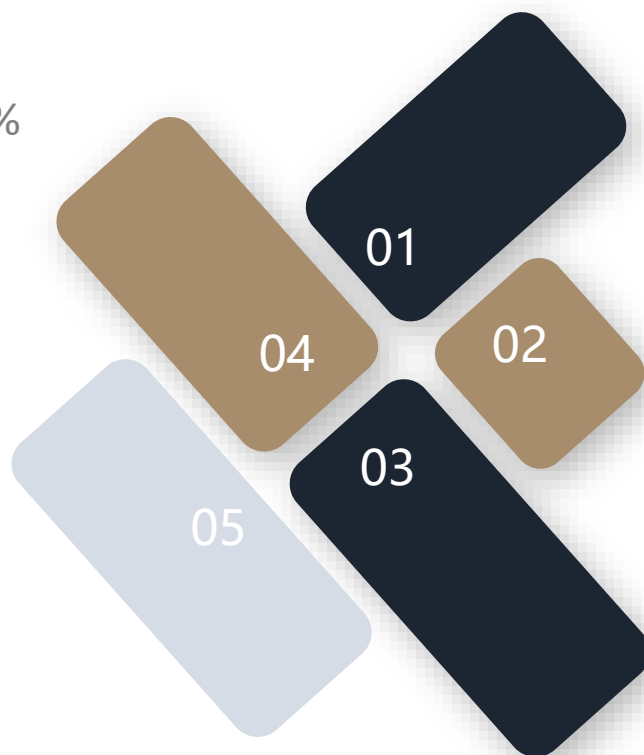
不超过 1 亿元 (分期发行)

### 应收质押

南阳鼎坤建设工程有限公司  
1.1亿应收账款质押

### 担保主体

南阳高铁建设发展有限公司



# 募集账户

户 名：南阳市宛城区城建投资有限公司

开 户 行：中原银行南阳独山大道支行

账 号：9900 4575 926



THANK YOU  
谢谢观看

