



XXX信托-YA抵押政信
产品推介书

投资者注意事项

- 1、本文件信息仅作推介之用，具体条款请以《信托合同》和《信托计划说明书》等法律文件为准；
- 2、本材料中关于“投资收益”、“基准收益”、“业绩比较基准”等的表述，并不意味着受托人保证各类信托委托人取得相应数额的投资收益，亦并不意味着受托人保证信托财产不受损失；
- 3、本产品包括但不限于：政策风险、市场风险、信托财产独立性风险、管理风险，具体请以《信托合同》和《信托计划说明书》为准。



超强交易对手

融资人：YA城投（**总资产规模770亿元，主体评级AA+**），是YA市最大的平台公司，在YA市有重要的基础设施建设地位，还款能力强！

担保人：YAZC置业，公司承担了YA市范围内的基础设施建设，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性很强，具有较强的担保能力！



区域财政实力强大

YA，陕西省辖地级市，陕北政治、经济、文化中心，也是全国重要革命圣地、文化古城和科研生产基地，2022年全市生产总值达2231.93亿元，一般财政预算收入180.4亿位列全省第三，人均GDP为9.8万元位列全省第二。

目录

CONTENTS

- 01 产品要素
- 02 交易对手分析
- 03 增信措施分析
- 04 区位情况介绍



1

产品要素



产品要素表

| 产品名称 | YA集合资金信托计划 | | |
|-------|--|------|------------|
| 信托期限 | 24个月 | 信托规模 | 3亿 |
| 投资领域 | 基础设施建设 | 付息方式 | 季度付息 |
| 资金投向 | 信托资金组合投资于固定收益类产品，其中不少于80%用于投资延安城市建设投资（集团）有限责任公司（AA+ 发债主体，以下简称为“延安城投”）作为债务人发行的专项债权，具体用于归还其他金融机构流动资金贷款；不超过20%用于投资现金管理类产品，即信托期限内，闲置资金可投资于银行存款、同业拆放、国债、央行票据、货币市场基金等。 | | |
| 融资人 | YA城市JS投资（集团）有限责任公司（主体评级AA+） | 担保人 | YAZC置业有限公司 |
| 预期收益率 | 100万-300万以上：7.0%-7.2%/年（税后） | | |
| 增信措施 | 1、YAZC置业有限公司将其持有的“YA万达广场”商业地下B1-B3层和地上1F-3F提供抵押担保。 2、YAZC置业有限公司对融资方还款义务提供保证担保。 | | |
| | | | |



2

交易对手分析



融资方-YA城投

YA城市建设投资（集团）有限责任公司（以下简称“YA城投公司”）系2002年2月21日经YA市人民政府常务会议第3号会议纪要批准，由YA市人民政府及YA市土地收购储备交易中心共同出资组建、于2002年4月成立的有限责任公司。2023年4月公司注册资本由8.74亿元增加至16.74亿元。

近年来，公司的营业收入主要来自商品销售、基础设施建设和房产销售等业务，营业收入和毛利润保持增长，毛利率有所波动。作为YA市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司主要负责YA市范围内的基础设施建设、供水业务，集团子公司从事房地产开发与销售、商品销售、旅游资源运营等业务。

2020年至2022年及2023年3月末总资产分别为764亿元，758亿元，765亿元，770亿元，近几年资产规模保持稳定态势，所有者权益分别为165亿元，167亿元，181亿元，180亿元。

2020年10月28日，大公国际资信评估有限公司对其的主体长期信用评级首次调整为AA+。公司作为YA市城市运营商，在YA市城市道路、桥梁、国有公共设施等基础设施建设领域处于行业垄断地位，具有唯一性、排他性，近年来得到政府大力支持。政府以资产注入、税收优惠、财政补贴等方式支持公司的运营和发展，为公司持续发展提供了有力保障。

单位：万元

| 项目 | 2021年 | 2022年 | 2023年9月 |
|----------------------|---------|---------|---------|
| 一、营业总收入 | 218,827 | 306,860 | 147,962 |
| 减：营业成本 | 192,511 | 268,577 | 126,511 |
| 销售费用 | 18,158 | 15,645 | 13,497 |
| 管理费用 | 33,229 | 34,221 | 21,819 |
| 财务费用 | 24,284 | 23,779 | 18,603 |
| 加：其他收益 | 13,007 | 7,851 | 13,697 |
| 三、营业利润 | -36,871 | -5,913 | -22,666 |
| 加：营业外收入 | 48,017 | 29,195 | 857 |
| 减：营业外支出 | 797 | 771 | 640 |
| 四、利润总额 | 10,350 | 22,510 | -22,449 |
| 减：所得税费用 | -5,664 | 8,802 | -298 |
| 五、净利润 | 16,014 | 13,708 | -22,151 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | -5,972 | 11,825 | - |
| 七、综合收益总额 | 10,042 | 25,533 | -22,151 |

最近两年及一期末，融资方营业总收入分别为218,827万元、306,860万元和147,962万元。公司利润总额整体呈上升趋势，主要依靠营业外收入。近两年，工程建设收入占比分别为12.75%和7.16%，房产销售收入占比分别为46.30%和44.60%，商品销售收入占比分别为15.10%和29.89%，旅游收入占比分别为12.18%和5.30%，公用事业收入占比分别为3.39%和5.34%。商品销售收入占比在2022年呈上升趋势，主要受益于销售量的扩大及商品品种的丰富，收入规模同比持续增长。



3

增信措施分析



增信措施及还款来源

1、本项目的第一还款来源为YACT的综合现金流。

2、本项目的第二还款来源为ZCZY的综合现金流。

延安万达项目是延安ZCZY有限公司与延安万达商管进行合作联营项目，每年可收取一定的租金收入，双方已于2017年签署20年的租赁合同，每年可获得一定数额的租金为本项目提供补充还款来源。

3、本项目的第三还款来源为抵押物的出售价款。



4

区域情况介绍



区域介绍——陕西YA

YA市是陕西省省域副中心城市，具有良好的区位和资源优势，工业对经济的支撑作用较强，第三产业在文化旅游的带动下快速发展，经济实力很强；

YA是中国革命的落脚点和出发点，是全国革命根据地城市中旧址保存规模最大、数量最多、布局最为完整的城市。党中央和毛主席等老一辈革命家在这里生活战斗了十三个春秋，领导了抗日战争和解放战争，培育了YA精神，是全国爱国主义、革命传统和YA精神三大教育基地。

YA矿产资源丰富，中国第三桶油延长石油的总部所在地。发展能源化工工业具备坚实基础。已探明矿产资源16种，其中煤炭储量115亿吨，石油13.8亿吨，天然气2000-3000亿立方米，紫砂陶土5000多万吨。YA是中国石油工业的发祥地，大陆第一口油井位于我市延长县，石油开发已有百年历史。

YA在2022年全市生产总值达2231.93亿元，按不变价格计算，同比增长4.6%。一般财政预算收入180.4亿位列全省第三，人均gdp为9.8万元位列全省第二。

YA市委书记为中央直接任命，正部长级。总书记曾经在YA工作多年。



A red arrow-shaped graphic pointing to the right, centered on a white background. The words "THANK YOU" are written in white, uppercase, sans-serif font inside the arrow. Two thin red horizontal lines extend from the left and right sides of the arrow's shaft.

THANK YOU