

产品名称	西藏同信证券同心如意聚利 1 号集合资产管理计划（华澳江苏润科）	
管理人	西藏同信证券有限责任公司	
产品期限	18 个月	
收益分配方式	每半年付息一次	
参与资金	100 万以上	
预期年化收益率	如意聚利 1 号	9.2
	代销华澳江苏润科	100 万-300 万：9.0%
		300 万以上：9.7%
融资主体	江苏润科投资发展集团有限公司	
资金用途	用于购买建筑原材料，补充公司营运资金等。	
融资主体财务状况	江苏润科投资发展集团有限公司（以下称“公司”）是经连云港市人民政府批准并出资设立的国有独资公司，连云港市国资委代行出资人职责。公司注册资本 5 亿元，下属子公司 5 个。公司经营范围包括：农村基础设施建设工程、农村房屋建设工程、农村社区建设工程施工；基础设施建设投资；文化产业项目、旅游项目、科技项目投资开发及资产管理；实业投资；企业策划服务；物业管理服务；市政设施养护。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2013 年 7 月对润科集团作出的信用评级报告，润科集团 2013 年主体长期信用等级为 AA 级。	
	截至 2013 年 12 月末，润科集团总资产 70.8 亿元，实现营业收入 8.91 亿元，最近 3 年的资产负债率分别为 59.33%、41.23%、28.93%。可以看出，公司资产负债率在同类型企业中，保持在较好的水平。同时，公司 2013 年下半年起，配套工程建设项目开始大幅增多，公司负债水平开始略有提高。	
	新海新区成立以来主要开展基础设施、公共配套项目建设，2013 年底开始出让经营性用地，共挂牌出让 870 亩经营性土地，总收入 23.7 亿元，扣除相关费用，预计可实现 17-19 亿元收益。	
	在信托存续期间（2014 年-2016 年），润科集团共计需要偿还金融机构借款约 20.46 亿元，其中 2014 年 10.63 亿元，2015 年 6.312 亿元，2016 年 3.55 亿元。金融机构对润科集团的支持力度较大，且上述借款债权人较为分散，相较公司整体的经营及规模，还款压力适中。	
	根据公司的融资计划，随着公司未来几年加大对基础设施工程的投入，以及未来三年内，城投债等金融工具的发行，公司标准化融资方面的力度也会增加，会使得还款压力的得以降低。	
总体来看，公司经营活动现金流稳步上升，现金及现金等价物净增加情况好转，随着 2014 年公司相关配套设施的建设完工，有助于新海新区附近土地价格的稳步增长，同时公司从建筑工程模式将逐步转变为资产经营运营模式，从所管辖区域产生的税收收入以及土地出让金收入的增加，将使得公司及公司股东连云港市政府的现金流进一步大幅提升，从而为债务偿还提供了有力的保障。		
征信情况	无不良记录	

用款项目情况	<p>根据测算，公司 2014 年全年所需的运营资金量为 12 亿元，目前公司平均现金持有量约为 3 亿元，可新增运营资金 9 亿元，本次应收账款转让款，可补充流动资金 4 亿元。用于公司购买建筑原材料等。</p>
	<p>公司目前有大量已获得立项批复项目待开发，仅新世界文化城文化活动中心(可研批复，连发改社发【2013】585 号) 一项，总投资已达 9.98 亿元，其余多个项目如科技创业城等，根据已取得立项批复的项目合计，预算总投资达近 70 多亿元。</p>
担保人	<p>江苏瀛洲发展集团有限公司</p> <p>江苏瀛洲发展集团有限公司的前身为“连云港市新浦资产经营有限责任公司”，成立于二〇〇五年四月八日。2013 年增资 7.3 亿元后现注册资本为 10.3 亿元元。公司是经市政府批准设立的国有独资公司，市政府授权新浦区政府是公司的出资人。新浦区国资委代表区政府行使出资人权利，对公司的国有资产享有收益权、重大决策权和管理者的选择权。</p>
担保人财务状况	<p>公司截止 2013 年 12 月 31 日，总资产 34.03 亿元，净资产 18.06 亿元，负债 15.97 亿元，资产负债率 46.9%。2013 年度公司共实现主营业务收入 4.84 亿元，实现净利润 7110 万元。公司财务状况良好，近年来资产规模快速增长，资产负债率较低，也尚未形成依靠政府信用举债、还款来源依靠财政收入或依靠土地出让收入的情况。从经营角度，公司主要以国有资产经营为主，主要收入为物业管理以及工程建设收入，在股东连云港市新浦区人民政府的支持下，风险程度较低。</p>
征信情况	<p>无不良信用记录</p>
还款来源	<p>第一还款来源：润科集团的经营收入。润科集团为国有独资企业，股东为连云港市人民政府，公司规模较大，2013 年实现营业收入 8.65 亿元，还款能力较强。</p> <p>第二还款来源：瀛洲发展的经营收入。瀛洲发展为国有独资企业，股东为连云港市新浦区人民政府，公司 2013 年总资产 34 亿元，资产负债情况良好。</p> <p>第三还款来源：应收账款的变现价值。应收账款债权共计 4.28 亿元，对信托资金的覆盖倍数约 1.5 倍，对应债务人新海新区开发建设指挥部为连云港市人民政府直属部门。</p> <p>第四还款来源：土地使用权抵押变现价值。所抵押土地及地上附着物价值 9.13 亿元，第一顺位债务仅 2 亿元，剩余价值抵押率为 42%。</p>
保障措施	<p>1、连云港市新海新区开发指挥部签署《债务确认函》，确认本次转让应收账款的债权债务关系。</p> <p>2、江苏润科地产开发有限公司（以下简称“润科地产”）以其所持土地为润科集团本次应收账款的回购做第二顺位抵押担保，根据世联评估公司的预评估，上述资产价值约 9.13 亿元，抵押率为 42%；</p> <p>3、润科集团为连云港市新海新区开发指挥部实施基础设施工程项目所形成的价值 4.28 亿元建设工程项目所形成的应收账款债权转让；折价率 70%。</p> <p>4、江苏瀛洲发展集团有限公司（以下简称“瀛洲发展”）为本项目润科集团的溢价回购义务提供无限连带责任担保。</p>

质押物

润科地产以其持有的土地证号连国用(2013)第XP002775号,共计314330.6平方米土地,做第二顺位抵押担保,该土地系润科地产与连云港市国土资源局于2013年3月14日,根据签署的编号为3207012013CR0015《国有建设用地使用权出让合同》受让。根据现场勘查的情况,该土地除体育中心外,无其他金融商务等用途的地上建筑物。根据世联评估的预评估报告,本次抵押资产经评估合计价值约为9.13亿元,抵押率为42%。