

重庆政府基建项目应收债权 投资私募基金1号



基金概况：基金基本要素

基金名称

- 重庆政府基建项目应收债权投资私募基金1号

基金规模

- 2000万元

基金期限

- 12个月，满6个月可提前终止

投资范围

- 受让重庆中科建设（集团）有限公司合法拥有的对已完工项目“重庆云阳体育馆”享有的合计3,850.86万元应收账款，转让价款用于补充重庆中科建设（集团）有限公司的流动资金。

管理人

- 深圳前海中科德银基金管理有限公司

托管人

- 国泰君安证券股份有限公司

基金概况：基金基本要素

预期收益

- 100~300 (不含) 8% ; 300~600 (不含) 8.5% ; 600 (含) 以上9%

收益分配方式

- 每季度分配一次收益

应收债权债务人

- 云阳县城市开发投资有限公司

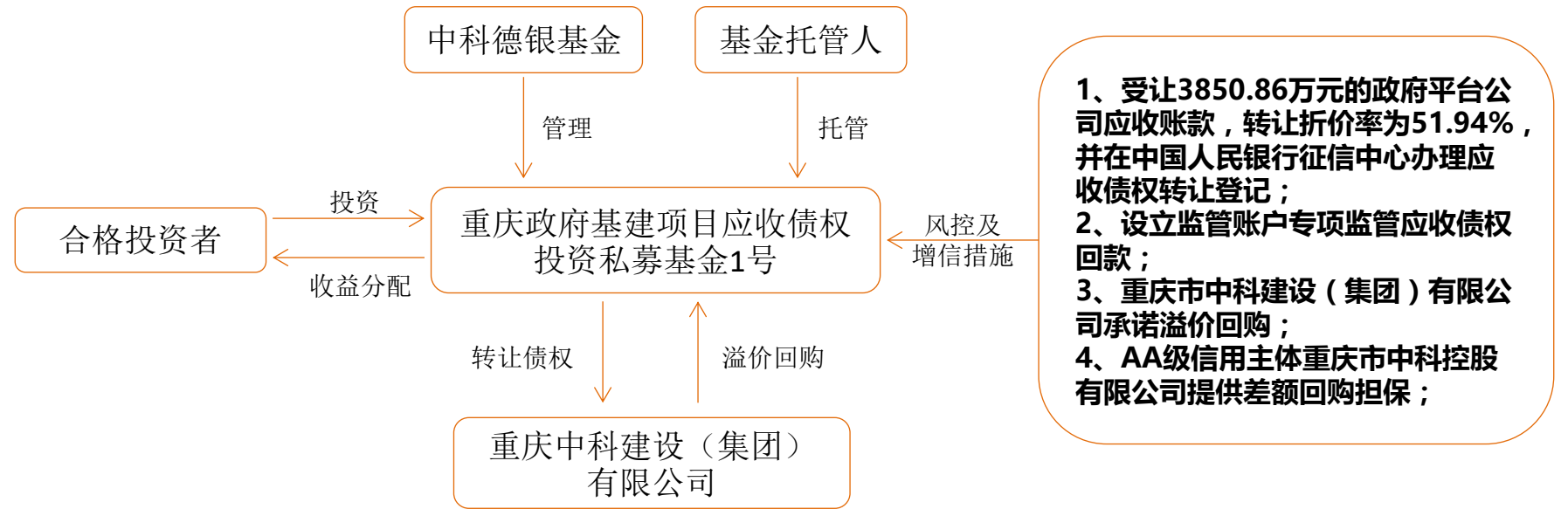
回购方

- 重庆中科建设 (集团) 有限公司

补充回购方

- 重庆中科控股集团有限公司

基金概况：交易结构



基金概况：还款来源

1 第一还款来源

应收账款债务人云阳县城市开发投资有限公司支付工程款。

2 第二还款来源

重庆中科建设（集团）有限公司到期溢价回购。

3 第三还款来源

重庆市中科控股有限公司承诺差额回购。



项目介绍：项目所在地



经济情况

- 2015年，云阳县实现地区生产总值187.91亿元，增长11.0%，第一产业增加值40.08亿，同比增加5.6%；第二产业增加值81.52亿元，同比增长13.8%；第三产业增加值66.31亿元，同比增加10.5%；完成社会固定资产投资总额240.63亿元，同比增加19.6%；实现工业投资61.01亿元，同比增长29.7%；实现社会消费品零售总额90.43亿元，同比增长14.2%；利用内资182.50%，同比增长13.4%；



财政实力

- 重庆云阳县2014年一般公共预算收入为10.41亿元，2015年一般公共预算收入12.69亿元，2016年1-7月一般公共预算收入7.9亿元。
- 2015完成公共财政预算收入12.69亿元，同比增长21.8%；完成公共财政预算支出64.96亿元，同比增长22.2%。

项目介绍：标的项目情况

- **项目名称：**云阳县体育馆项目BT建设工程
- **项目地址：**云阳县青龙街道云阳中学大门外
- **项目业主：**云阳县城市开发投资有限公司
- **建设内容及规模：**总建筑面积13009.44平方米，共三层（地上二层、地下一层），建筑高25米，建设内容包含场坪工程、基础工程、主体工程、安装工程、室内外及云阳高级中学学术报告厅装饰工程、灯饰工程、环境配套及功能完善工程；馆内设有3000席体育馆、500座学术报告厅、篮球、排球、羽毛球、乒乓球、演艺厅等配套设施齐全，是集群众体育锻炼、竞技体育训练和比赛、文艺演出于一体的多功能综合性体育馆。



项目介绍：应收账款情况

- 合同价款**75,478,599.86**元，项目结算按合同价款。
- 根据施工合同的约定，本项目建设期内按照工程形象进度支付部分工程款。主体工程完成并经过验收合格后支付该项已完成合格工程量的**40%**；安装工程完毕并经过验收合格后支付该项已完成合格工程量的**40%**；装饰工程完毕并经过验收合格后支付该项已完成合格工程量的**40%**；灯饰环境配套工程完毕并经过验收合格后支付该项已完成合格工程量的**40%**；整个工程竣工验收合格交付使用并经过审计结算后支付至结算总造价的**50%**。
- 至**2016年9**月底，工程建设已全部完工，目前已收到工程回款合计**36,970,000.00**元，剩余未收回应收账款合计为**38,508,599.86**元，具体见右表：

时间	核定产值累计金额 (元)	实际支付金额 (元)	应收账款剩余金额 (元)
	75, 478, 599. 86		
2014年1月		6, 280, 000. 00	69, 198, 600. 00
2014年7月		1, 450, 000. 00	67, 748, 600. 00
2015年2月		20, 990, 000. 00	46, 758, 600. 00
2015年7月		4, 000, 000. 00	42, 758, 600. 00
2015年10月		250, 000. 00	42, 508, 600. 00
2015年12月		-100, 000. 00	42, 608, 600. 00
2016年2月		4, 100, 000. 00	38, 508, 600. 00

本表所列示实际支付金额为业主单位实际支付给中科建设的工程款（包含代扣税），中科建设也以此为依据向业主单位开具发票并进行财务入账。本项目至报告期已签署多方建设工程竣工验收意见书，验收小组依据现行验收标准，评定本工程质量等级为合格，同意本工程的竣工验收，且工程款已按合同约定进行支付。

项目介绍：付款人情况介绍

本项目工程经**云阳县发展和改革委员会**以云发【2010】277号批准立项。**资金来源为：三峡库区后期扶持资金、“健康重庆”场馆建设专项资金、云阳县城市开发投资有限公司自筹资金。**

云阳县城市开发投资（集团）有限公司成立于2013年4月，是云阳县人民政府与三大政策性银行之一的中国农业发展银行下属中国农发重点建设基金有限公司共同出资的国有独资公司，**总资产约50亿元，注册资金6.9亿元**，其前身是成立于2006年12月的云阳县城市开发投资有限公司。公司根据云阳县政府赋予的投资、融资、建设、经营、管理、调控六大职责，定位于城市建设主力军、国有资产经营管理主体、政府性投资项目融资主体。经营范围包括融资参与城市基础设施项目建设，经营管理县人民政府授权的国有资产，负责县城规划区内土地的收储整治、开发利用，负责农村建设用地复垦。公司具有房地产开发贰级（暂定）、房屋建筑工程施工总承包叁级、市政公用工程施工总承包叁级。

公司内设工程建设管理部、资产财务部、办公室、房地产营销部等11个部室。下设重庆云辉建设有限责任公司、重庆卓远物业有限责任公司等子公司。云阳县城市开发投资有限公司以发展城市经济、增强城市实力为中心；明确两个工作方向，即搞好城市基础设施(含工业园区)项目建设和搭建工业经济平台；做到三个基本平衡，即资产与负债基本平衡、现金流量基本平衡和资金投入与资金来源基本平衡等三个基本平衡；履行四总职能,即重点项目建设融资总渠道、重点项目实施总业主、经营性国有资产总帐户和城区内建设用地总储备等职能;发挥五大效益,即融资、建设、经营、管理和调控等效益。公司先后实施了市民文化活动中心（含剧场）、两江广场、体育馆等公益性工程项目，这些项目均成为城市地标性建筑，且已逐步发挥起服务民众、繁荣城市的作用。

项目介绍：还款来源分析

第一还款来源： 应收债权债务人



第二还款来源： 回购方



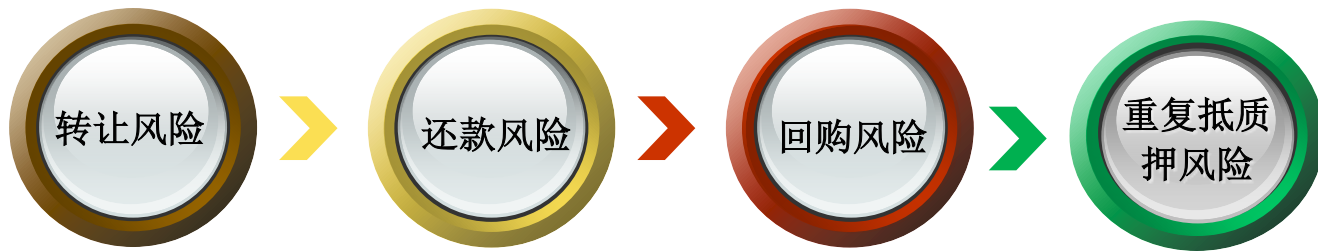
第三还款来源： 补充回购方

■ 根据对应收账款付款人云阳城市开发投资有限公司背景的调查，付款人完全具有偿还本基金产品对应应收账款债权的财务实力。除了由于审批进度方面的原因，付款人均按照合同约定按进度比例付款，基本不存在拖欠行为，做为第一还款来源有较强的保障。

■ 基金存续期结束时，由中科建设对应收账款进行溢价回购。根据对中科建设的财务状况和资信情况的核查，中科建设具有能够承担该项应收账款回购的实力。

■ 基金存续期结束时，如中科建设无法全额回购，由AA级信用主体中科控股承诺差额回购。根据对中科控股的财务状况和资信情况的核查，中科控股具有能够承担该项应收账款补充回购的实力。

项目介绍：项目风险分析



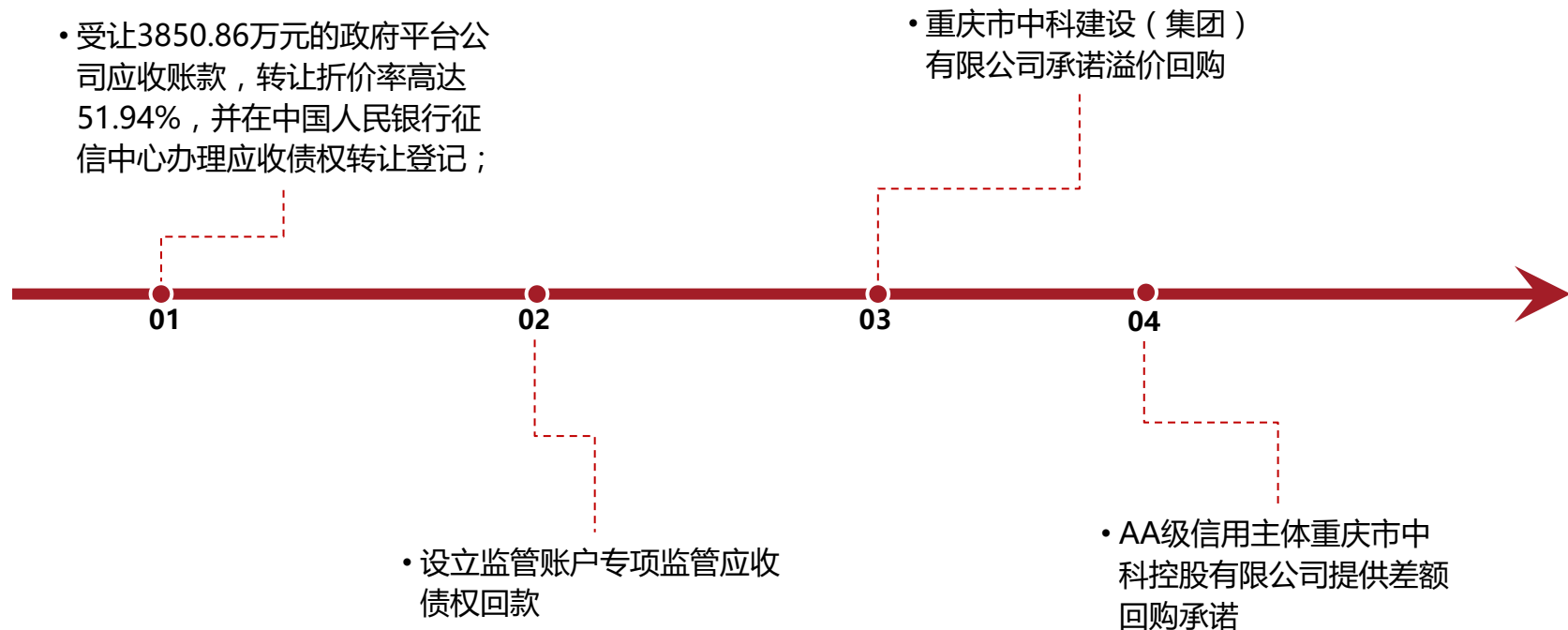
转让风险: 存在由于未及时通知债务人即云阳县城市开发投资有限公司，存在应收账款转让合同无法成立的风险。为避免该项风险的发生，由专业律师审核基础交易合同，包括但不限于**合同条款，印章真实性，云阳县体育馆项目BT建设工程项目《合同协议书》、《建设工程竣工验收意见书》、《分项工程招标控制价表》、《收款凭证》**等基础资料，确认应收账款债权有效以及具体金额并通知债务人云阳县城市开发投资有限公司相关应收账款转让事宜，保障转让行为合法有效。

还款风险: 存在应收账款债务人即云阳县城市开发投资有限公司无法及时还款的风险。经过对云阳县城市开发投资有限公司及其财力支持单位云阳县国资委财政实力的调查，均**具有充足的还款能力，违约风险较小**。

回购风险: 存在回购承诺人重庆中科建设（集团）有限公司无法到期回购的风险。前期，我司对中科建设实地尽职调查，包括但不限于经营情况调查，财务状况调查，信用记录调查，企业资质及法人代表调查，充分考察中科建设的还款能力。同时，为避免该项风险的发生，本基金对应收账款回款账户设立监管，若中科建设不能到期全额回购应收账款债权，由**AA级信用评估主体——重庆市中科控股有限公司**为中科建设提供差额回购承诺。

重复抵押风险: 存在债权人重庆中科建设（集团）有限公司将本项目涉及的应收账款债权重复转让、抵质押的风险，导致基金投资者受偿权益无法得到保障，为避免该风险的发生，应收账款转让价款支付之前，要求该笔应收账款转让在**中国人民银行征信中心动产融资统一登记平台办理登记公示**。

风险控制：



回购方介绍：公司概况

重庆中科建设（集团）有限公司，拥有房屋建筑、市政工程等多项总承包一级资质，成立部级企业技术研发中心，拥有国家和省部级工法专利20余项。年均房屋施工量达千万方，合同总额近200亿元；在建大型基建项目合同总额近100亿元；公司建筑业务主要集中在重庆、四川、贵州、陕西、甘肃、新疆、江苏等地。客户以政府及其相关单位为主，项目多为政府平台类企业的建筑工程，多数项目资金来源纳入当地财政预算；房屋建筑方面，公司也主要以全国地产前二十强企业为主，合作的房地产开发企业主要包括金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”）、中国保利集团公司、恒大地产集团有限公司、万科企业股份有限公司、碧桂园控股有限公司、红星美凯龙家居集团股份有限公司、华润置地有限公司等。

公司名称	重庆中科建设（集团）有限公司
法定代表人	何析鲟
股权结构	重庆市中科控股有限公司（100%）
注册资本	52,262.99 万元人民币
经营范围	承包境外房屋建筑、市政公用工程和境外国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外项目所需的劳务人员
建筑承包资质	一级资质



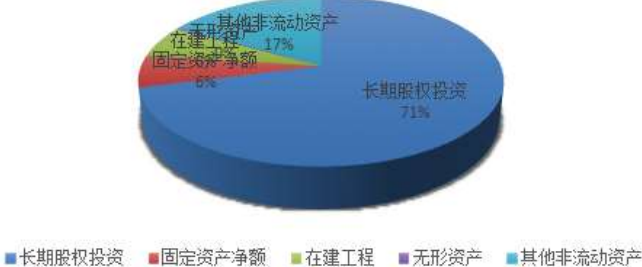
回购方介绍：财务分析

财务概况

截至2015年12月31日，公司总资产84.50亿元，其中负债总额43.49亿元，所有者权益41.01亿元；2015年底资产较2014年底增加了24.00%，总资产增幅较大。2015年资产负债率为51.47%，资产负债率近三年来保持稳定在50%左右。

资产质量

2013年至2015年，公司资产快速增长。公司2015年总资产84.50亿元，其中流动资产占比89.28%。流动资产中，存货占比最高，达到41.93%，其次是其他应收款，占比为32.66%。非流动资产占比10.72%，主要有长期股权投资。流动资产及非流动资产构成情况如下：

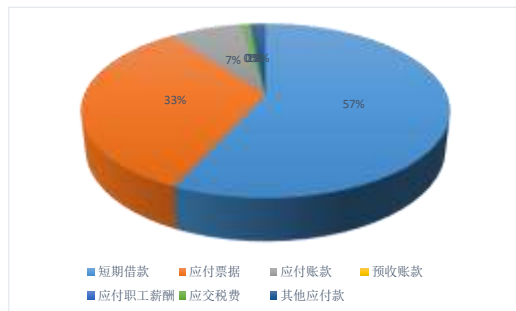


回购方介绍：财务分析

负债及所有者权益

◆ 负债

公司2015流动负债及非流动负债占比分别为89.52%、10.48%。流动负债主要为短期借款。非流动负债主要是长期借款。公司的债务结构与其所处行业的债务融资特点相关，多为短期流贷。流动负债结构如下：



◆ 所有者权益

截至2015年12月31日，公司所有者权益41.01亿元。近三年来，公司所有者权益呈现出稳定增长趋势，这主要是由于公司营业利润不断提高，未分配利润增加所致。

回购方介绍：财务分析

► 盈利能力分析

2013年至2015年，公司的主营业务收入分别为7,683,458,502.15 元，7,816,040,895.65元，5,777,684,496.79元，公司营业收入2014稳中有升，2015年有所下降，净利润率分别为7.93%，7.05%，7.13%，三年以来的净利润率稳中有升营业收入的下降主要源于2014年以来，我国房地产行业增速持续减缓，受经济增速放缓和限购效果逐步体现的影响，2014年全年房地产开发投资95,035.61亿元，名义同比增长10.49%，较2013年同期增速大幅下滑9.30个百分点。2015年，全国房地产开发投资95,978.84亿元，较上年名义增长1.0%，增速较上年同期下滑9.5个百分点，为近五年来的最低点。

► 偿债能力分析

2013年-2015年，公司流动比率、速动比率及现金比率分别如右图所示，流动比率总体处于较高水平，2014年稳步上升之后2015年略微回落，表明公司的短期偿债能力逐年提升，公司现金比率在0.20~0.25之间波动，速动比率整体上相对稳定在1以上，说明流动资产中主要增长在于存货量，短期偿债能力受存货变现难易程度的影响较大。

	2013	2014	2015
资产负债率	54.33%	50.61%	51.47%
流动比率	2.26	2.45	1.94
速动比率	1.38	1.31	1.13
现金比率	0.20	0.25	0.24

补充回购方介绍：公司概况

重庆市中科控股有限公司：AA级信用主体（联合信用评级），是一家集地产、金融、工程建设、商贸、生态农业、酒店等领域的多元化控股集团公司，注册资本116700万元，下辖建设集团、投资集团、金控集团、产业集团四大核心产业，参股子公司30余家，投资项目遍及重庆、四川、江苏、北京、天津、陕西、福建、贵州、新疆等二十余个省市，并积极发展海外业务，相继在香港、蒙古等地区和国家成立了多家子公司。中科控股拥有施工总承包、地产开发、金融业务等资质牌照超过 30 项，荣获“巴渝杯”优质工程奖等殊荣超过 200 项，与超过 30 家金融机构开展信贷合作，累计授信规模达到 60 亿元。**凭借在业内的优异表现，中科控股目前位列中国民企 500 强第 298 位，重庆市民企 50 强第 6 位。**

公司名称	重庆市中科控股有限公司
法定代表人	黄一峰
股东	重庆富捷投资有限公司；黄一峰，曾红伟，余宗常
注册资本	116,700.00万元人民币
经营范围	利用自有资金从事建筑业、房地产业、农业、林业、旅游业、酒店业、运输业项目的投资；货物及技术进出口；销售：建筑材料（不含危险化学品和木材）、防盗门、室内门、摩托车零配件、汽车零配件、旅游工艺品。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
建筑承包资质	一级资质



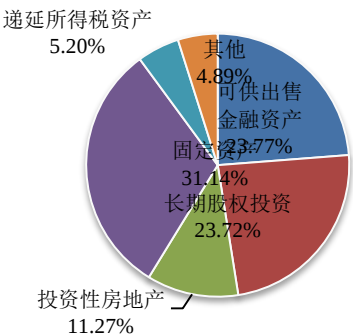
补充回购方介绍：财务分析

财务概况

截至2015年12月31日，公司总资产165.22亿元，其中流动资产149.07亿元，非流动资产16.15亿元。伴随增资和公司业务规模的扩大，公司资产总额持续增长，近三年，公司总资产增长率分别是15.67%、41.24%，复合增长率为27.82%。公司总负债112.64亿元，其中流动负债97.80亿元，非流动负债14.83亿元。

资产质量

公司2015年总资产165.22亿元，其中流动资产占比90.22%，近三年复合增长率为26.78%。流动资产中，存货占比最高，达到46.85%，其次是其他流动资产，占比为13.81%；非流动资产占比9.78%，主要有长期股权投资、可供出售金融资产与固定资产等。流动资产构成情况及非流动资产构成情况如下：

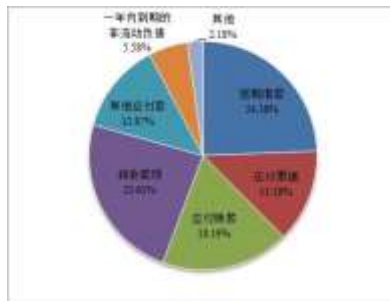


补充回购方介绍：财务分析

负债及所有者权益

◆ 负债

伴随公司经营规模扩大，公司负债规模相应增长，主要系借款规模扩大、应付账款的增加及预收房款等预收款项增加所致。截至2015年底，公司负债合计112.64亿元，较年初增长13.01%。截至2015年底，公司流动负债及非流动负债占比分别为86.83%、13.17%，流动负债主要为短期借款、预收款项和应付账款等，非流动负债主要是长期借款。流动负债构成情况如下：



◆ 所有者权益

截至2015年12月31日，公司所有者权益52.58亿元。近三年来，公司所有者权益在2014年略微增长后，2015年出现跳跃式增长，主要源于非同一控制下的企业合并，包含重庆中坤房地产开发有限公司、重庆大业新型建材集团有限公司等。

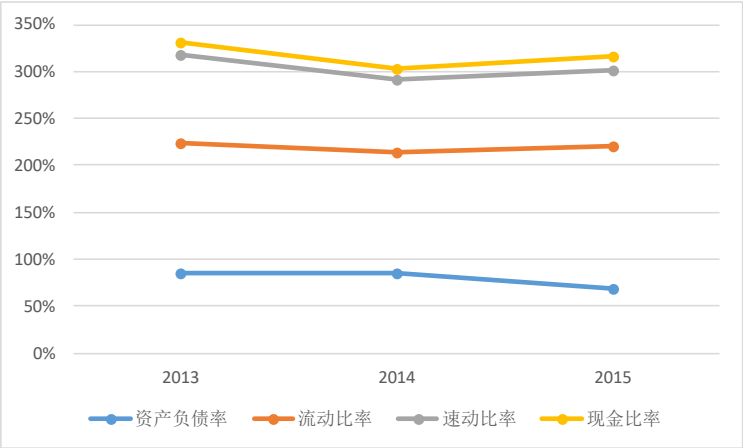
补充回购方介绍：财务分析

盈利能力分析

2013年至2015年，公司的主营业务收入分别为4,816,285,704.75元，3,989,693,904.6元，5,674,236,808.82元，公司营业收入呈上涨态势。近三年，净利润率分别为5.26%，5.12%，4.47%，总体来看，虽然公司净利润率有所下降，但总量稳定在上升。

偿债能力分析

2013年-2015年，公司流动比率、速动比率及现金比率分别如右图所示，流动比率稳中略有提升，说明公司的短期偿债能力有所上升提升，公司现金比率在0.10~0.16之间波动，速动比率整体上稳中略降，说明流动资产中主要增长在于存货量，短期偿债能力受存货变现难易程度的影响较大。

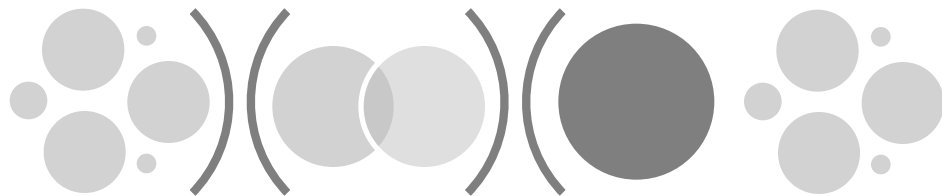


	2013	2014	2015
资产负债率	86%	85%	68%
流动比率	1.38	1.29	1.52
速动比率	0.94	0.78	0.81
现金比率	0.13	0.11	0.16

基金管理：托管人介绍

➤ 国泰君安证券股份有限公司

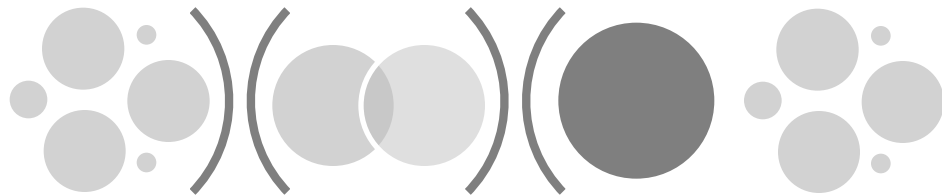
国泰君安证券股份有限公司（简称“国泰君安”），国泰君安证券股份有限公司是国内最大综合类证券公司之一，由国泰证券有限公司和君安证券有限责任公司于1999年合并新设，现注册资本76.25亿元，经营业绩稳居业内前三，经营管理、风险控制、合规体系、信息技术等水平领先。2015年6月26日，本公司股票在上海证券交易所上市交易，股票简称“国泰君安”，股票代码“601211”。截至2015年12月31日，本公司直接拥有6家境内子公司和1家境外子公司，公司在全国29个省、市、自治区设有30家分公司和243家证券营业部。



基金管理：管理人介绍

➤ 深圳前海中科德银基金管理有限公司

深圳前海中科德银基金管理有限公司是一家依法成立且经中国证券投资基金业协会登记备案的基金管理公司，基金管理人编号“P1009999”。凭借基建、地产领域长期积累的丰富经验和专业判断，公司逐步成为以基建、地产领域为主，集创投、PE、并购等业务模式为一体的综合性基金管理公司，为客户创造稳定持续的价值回报。



感谢观看！

