

长江财富-长春城开系列专项资产管理计划

优质政信类资源，年化收益9—9.8%





风险提示

(一) 法律和政策风险 1、国家法律法规的变化，货币政策、财政政策、产业政策的调整，以及政府对金融市场宏观调控和监管政策的调整，都可能影响融资人的经营业绩，从而影响资产管理计划财产安全及收益。 2、经济运行具有周期性的特点，宏观经济运行状况和金融市场利率的波动等，均可能影响投资项目及融资人的资金成本和经营业绩，从而增加资产管理计划投资的风险。本计划可能因法律法规、监管政策及监管机关禁止或限制本专项资产管理计划项下财产管理运用方式等原因无法成立。

(二) 市场风险

本计划项下的融资人及其关联方的财务状况较大程度依赖于地方财政收入和财政政策，亦在一定程度上受到国家对于地方政府所属企业对外融资政策的影响。如未来地方财政收入减少，财政政策取消优惠或增加限制，国家相关政策收紧对地方政府对外融资的限制，则有可能造成交易对手再融资能力、偿债能力下降，从而增加资产管理计划财产投资的风险。

(三) 利率风险 在本计划存续期间，国家可能调整存贷款利率。利率的变化直接影响项目资金成本，对融资人的经营造成一定影响，从而影响本计划的投资收益。

(四) 经营风险 融资人及其关联方可能因经营管理不善，利润减少，资产价值降低，或项目建设因资金短缺、工程进度延迟或无法正常施工、工程质量瑕疵、政府回购资金及租金无法及时回流、安全事故等原因无法保证充足的营业收入和现金流，从而影响本计划的投资利益。



JUPAI HOLDINGS LIMITED

钜派投资集团

尽心尽责的财富管理专家

目录 CONTENTS

- ① 产品要素及交易结构
- ② 增信保障措施及还款来源
- ③ 融资主体
- ④ 担保方
- ⑤ 用款项目
- ⑥ 产品亮点
- ⑦ 发行方



JUPAI HOLDINGS LIMITED

钜派投资集团

尽心尽责的财富管理专家



Part

1

产品要素表及交易结构

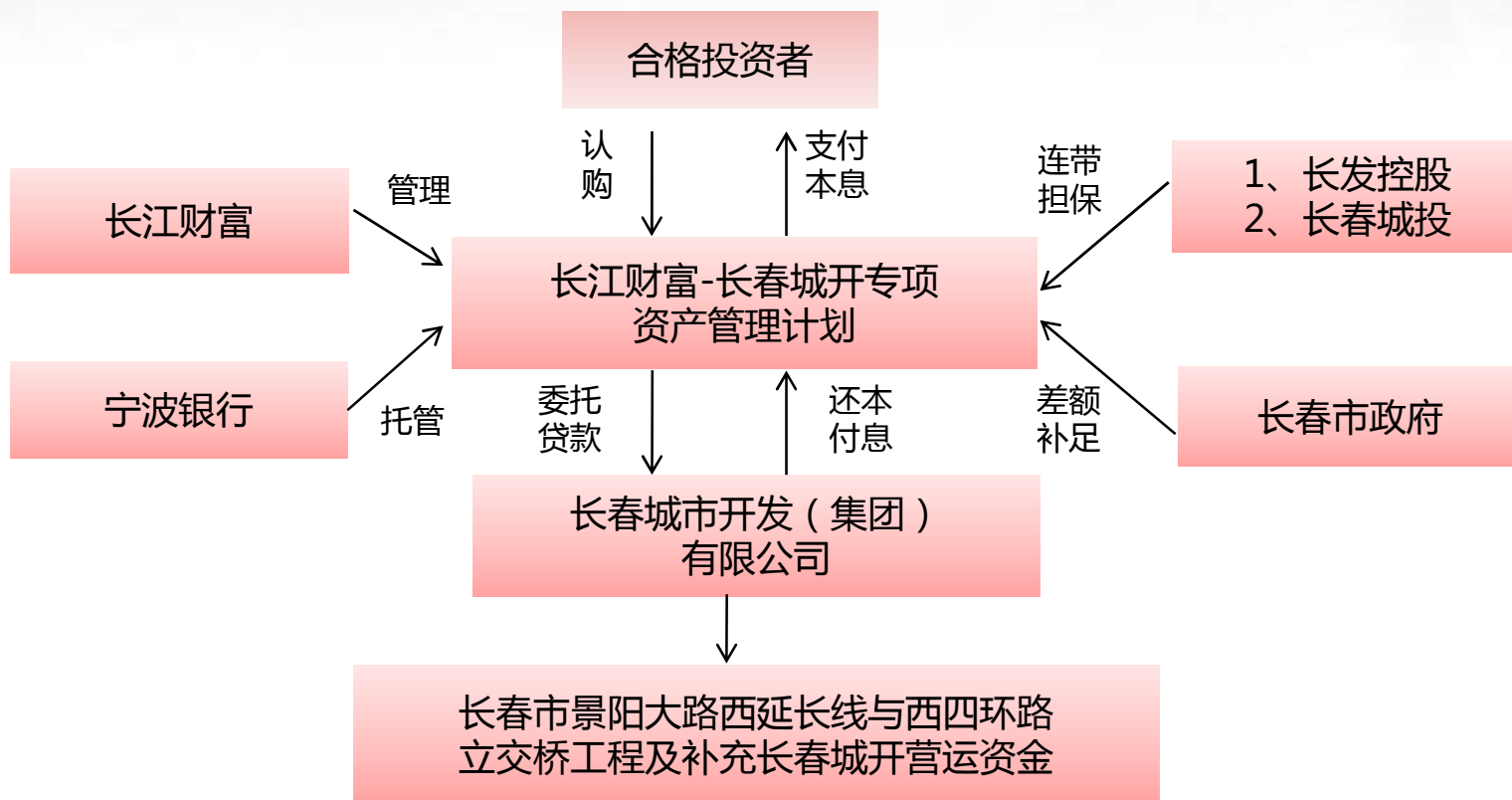


产品要素

项目名称	长江财富-长春城开系列专项资产管理计划		
管理人	上海长江财富资产管理有限公司	托管人	宁波银行
规模	10亿元	期限	12月+12月（投资者有权提前选择在计划届满12个月时退出或续期）
融资主体	长春城市开发（集团）有限公司（以下简称“长春城开”）		
资金用途	用于长春市景阳大路西延长线与西四环路立交桥工程开发建设及补充长春城开营运资金		
投资者预期年化收益率	100万-300万，9%/年 300万-5000万，9.2%/年 5000万以上，9.8%/年		
收益分配	每6个月分配一次收益，到期还本		
还款来源	第一还款来源：融资主体长春城开综合收入 第二还款来源：担保方长发控股、长春城投综合收入 第三还款来源：长春市政府资金支持		
监管机构	中国证券监督管理委员会	主要法律法规	《基金管理公司特定客户资产管理业务试点办法》



交易结构





JUPAI HOLDINGS LIMITED

钜派投资集团

尽心尽责的财富管理专家



Part

2

增信保障措施及还款来源



增信保障措施

连带责任担保：融资主体母公司**长发控股**提供连带责任担保；融资主体的关联方**长春城投**提供连带责任担保。

政府资金支持：由长春市人民政府、长春城开、长江财富签署《差额补足协议》，长春市人民政府承诺敦促企业还款，如企业还款能力出现问题，政府将出面安排资金进行偿还。

代融资款保障：长春市城建资金实行“统借、统管、统还”的模式，融资主体作为长春市重要的基础设施建设融资平台之一，形成的相关债务均有长春市政府信用的保障。

资金提前归集：资管计划到期前30天、前15天、前5天分别按照10%、20%、70%的比例向公司指定的专户内归集还款保证金。



还款来源分析

第一还款来源：长春城开综合收入

长春城开2014年实现营业收入**19.5亿元**，工程建设是公司业务的主要构成，同时公司将其账面价值33.03亿元管网资产使用权出租给长春市人民政府，每年收取长春市政府**10亿元租金**，该部分租赁收入的稳定性较强。

第二还款来源：担保方综合收入

担保方-长发控股2014年营业收入**56.47亿元**，净利润**73.2亿元**。

担保方-长春城投2014年公司实现营业收入**33.13亿元**，预计未来除了管网资产形成的稳定可期且规模较大的租赁收入外，公司对储备土地的整理出让及后续开发建设也将带来丰厚的土地一级、二级开发收益。

第三还款来源：长春市政府资金支持



JUPAI HOLDINGS LIMITED

钜派投资集团

尽心尽责的财富管理专家



Part

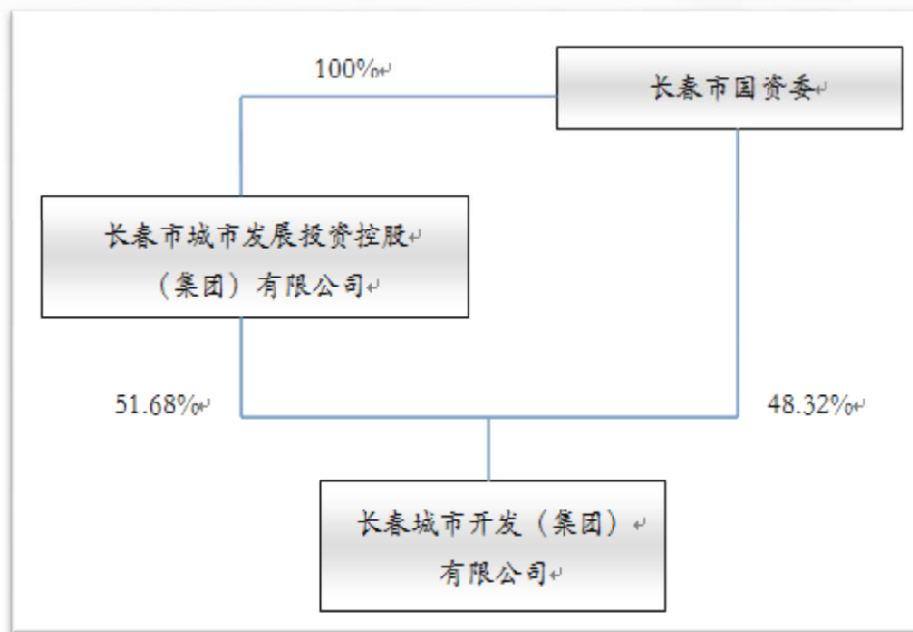
3

融资主体



融资主体——长春城市开发（集团）有限公司

长春城市开发（集团）有限公司成立于1999年9月，注册资本金**65.47亿元**，全部为**实缴货币出资**。该主体是长春市最大的市级投融资平台，长春市两个市级发债主体之一；主营业务涵盖了多种公用事业，且处于自然垄断的特殊行业，持续经营能力较强。由于融资主体特殊的性质，在债务偿还、资金及资产注入、财政补贴方面，当地政府给予了较大的政策支持。



股权结构说明：截止报告日，渤海信托的股权回购款项已于2014年8月28日全部支付完毕，目前尚未完成工商变更登记。公司实际控制人仍为长春市国资委。



主体评级AA+

长春城开曾先后于2006年7月19日、2009年3月9日在银行间债券市场发行10年期8亿元“06长春城开债”、7年期12亿元“09长春城开债”；根据联合资信及大公国际最新跟踪评级报告显示，融资主体主体长期信用评级均为**AA+**。

跟踪评级公告

联合[2014] 1490 号

联合资信评估有限公司通过跟踪评级，确定维持长春市开发（集团）有限公司“06长春城开债”AAA的信用等级。

特此公告。



地址：北京市朝阳门内大街2号中国人寿财险大厦17层(100022)
电话：010-85679696
传真：010-85679228
<http://www.lhratings.com>



主体财务状况

截至2014年年底，长春城开合并总资产**625.08亿元**。2014年全年公司仅实现营业收入19.5亿元，较2013年下滑7.65亿元，主要系2014年公司政府建设项目完工较少所致；2014年公司实现营业利润5.28亿元，较2013年下滑4.41亿元；2014年公司实现营业外收入8.06亿元，较2013年大幅增长，均为政府补助，使得公司2014年实现净利润11亿元，较2013年大幅增长。说明长春市政府对公司支持力度较大。

单位：万元	2014年	2013年	2012年	2011年
资产总计	6,250,830.47	6,160,576	4,592,707	4,234,680
负债合计	4,386,664.95	4,307,495	2,903,927	2,586,019
所有者权益合计	1,864,165.52	1,853,081	1,688,780	1,648,661
经营活动净现金流量	--	395,640	255,301	546,833



JUPAI HOLDINGS LIMITED

钜派投资集团

尽心尽责的财富管理专家



Part

4

担保方



担保方一：长春市城市发展投资控股集团有限公司

长发控股作为未来长春市市级重点**金融控股平台**，是长春市最大的三家市级平台公司的控股股东，其中持股长春城开（融资主体）51.68%（主体评级AA+）、持股长春城投（担保主体二）49.02%（主体评级AA+）、持股长春润德投资100%（主体评级AA+）。长发控股成立的目的在于整合长春市平台资源，利用政策优势，创新资本运作方式，扩充企业有效资产规模，提高企业信用评级（**现初评为AA+，力争达到AAA级**）和市场化融资能力。

企业简称	长发控股	成立日期	2013年9月	注册资本	50亿元
法定代表人	曾文平	经营期限	2063年9月	实收资本	15亿元
企业性质	国有独资，由长春市国资委100%持股				
评级情况	AA+；联合资信评估有限公司；2014年。				



财务状况

截至2014年底，长发控股合并总资产**2090.78亿元**，合并总负债944.42亿元，资产负债率仅**45.17%**。

2014年公司实现营业收入56.47亿元、净利润**73.28亿元**，主要由于公司2014年收到营业外收入（政府补助）62.32亿元；2013年全年实现营业收入54亿元、净利润22.64亿元，盈利状况较好。



主体评级

根据联合资信出具的联合【2014】1571号信用等级公告，长发控股主体长期信用评级**AA+**。



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/166022211054010033>