

开源投资-XX 信托·开源城市发展 5 号资产管理计划

基本要素

期限	2 年
规模	1.8 亿
付息方式	半年付息
预期年化收益	100-300：9.5%、300 以上：9.8%。
资金用途	我部拟用募集资金投资于西藏信托作为受托人，发行设立的西藏信托·开源城市发展 5 号单一资金信托计划，向京商融合发放信托贷款，信托资金用于京商商贸城 K 区建设项目。
风控措施	<p>1、上市公司实际控制人袁启宏为本次融资的还本付息提供连带责任担保。</p> <p>2、交易对手强大，安徽龙头企业-国购投资有限公司为本次融资的还本付息提供不可撤销的连带责任担保。</p> <p>（一）国购集团加速实施资本化运作，已入主上市公司中发科技（代码：600520），涉足微电子技术领域。截止 2015 年末，总资产逾 347.27 亿元，净资产 87.02 亿元，名列中国民营企业百强。</p>

	<p>(二)截至 2015 年 6 月 30 日，国购投资已获得中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等多家银行等金融机构共计 163.28 亿元的授信额度。</p> <p>(三)国购投资拟发行公司债券 30 亿，其中公开发行 20 亿，期限 5 年；非公开发行 10 亿，期限 2+1 年。其中公开发行债券已深交所预审通过，并已报证监会备案，预计 3 周内可获得反馈。非公开发行债券无需报证监会备案，只需深交所审核通过即可，目前深交所已审核通过，待取得深交所的正式批复后即可启动发行，预计 1-2 周内可取得正式批复。该 30 亿债券计划 2016 年初启动发行。债券的主承销商为英大证券有限责任公司，经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。</p> <p>3、京商融合土地及商业物业抵押。建筑面积合计 83069.38 平方米的商业房屋所有权为本次融资中的 1.8 亿元提供抵押担保。抵押物评估值为 50301.50 万元，抵押率为 35.78%。</p> <p>4、抵押物价值较高，处置所获收入具有很高的安全边际</p>
<p>还款来源</p>	<p>1、项目销售回款。截止 2018 年二季度，项目累计净现金流量为 8.12 亿元，对我方本息覆盖率为 129.92%。</p> <p>2、京商融合整体销售收入。截止 2017 年二季度，京商融合整体累计净现金流量为 7.45 亿元，对我方本息覆盖率</p>

为 119.13%。截止 2017 年四季度，累计净现金流量为 11.58 亿元，对我方本息覆盖率为 185.23%。截止 2018 年二季度，累计净现金流量为 13.42 亿元，对我方本息覆盖率为 214.78%。

3、担保人的经营收入。截止 2016 年底，国购投资累计净现金流量为 6.42 亿元，对我方本息覆盖率为 102.76%。

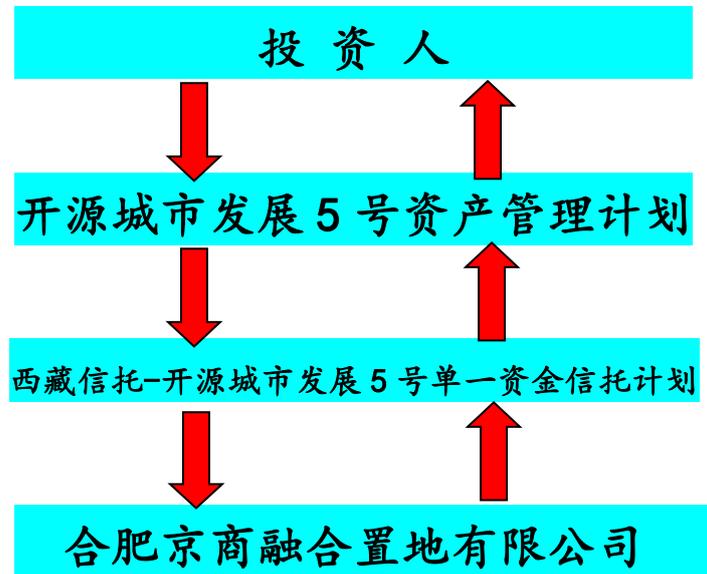
截止 2017 年底，累计净现金流量为 12.65 亿元，对我方本息覆盖率为 202.33%。

4、融资人再融资收入，融资人近三年的对外融资分别为 6 亿元、6 亿元和 22.53 亿元，融资人资质良好，项目品质优良，随着工程进度不断加快以及销售不断回款，该公司进行再融资会变得比较容易。

5、名下位于合肥新站区淮海大道 1188 号京商商贸城 4 层 D 区、G 区，建筑面积合计 83069.38 平方米的商业房屋所有权为本次融资中的 1.8 亿元提供抵押担保，经陕西正基不动产评估顾问有限公司 2016 年 5 月 5 日评估，抵押物评估值为 50301.50 万元，抵押率为 35.78%。

6、抵押物处置。如果融资人出现违约，抵押物价值较高，处置所获收入具有很高的安全边际。

交易结构



国购集团介绍

- 1、截止 2015 年末，总资产逾 347.27 亿元，净资产 87.02 亿元，负债合计 260.25 亿元，资产负债率 74.94%，全年实现营收 62.38 亿，净利润 4.8 亿元，名列中国民营企业百强。
- 2、截至 2015 年 6 月 30 日，国购投资已获得中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行等多家银行等金融机构共计 163.28 亿元的授信额度，已使用 102.66 亿元，剩余授信额度为 60.62 亿元。
- 3、国购投资拟发行公司债券 30 亿，其中公开发行 20 亿，期限 5 年；非公开发行 10 亿，期限 2+1 年。其中公开发行债券已深交所预审通过，并已报证监会备案。非公开发行债券无需报证监会备案，只需深交所审核通过即可，目前深交所已审核通过。该 30 亿债券计划 2016 年初启动发行。债券的主承销商为英大证券有限责任公司，经联合信用评级有限公司综合

评定，发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

袁启宏先生介绍

袁启宏先生（国购投资“实际控制人”），男，1970年7月出生，安徽宣城人，大专学历。南开大学 EMBA(在读)。1992年8月于海南三佳实业投资公司工作，任副总经理。1998年9月任合肥华源物业发展有限责任公司总经理。2006年，组建国购集团并任董事长。现任安徽省第十一届人大代表、合肥市第十四届人大代表；合肥市人民法院人民监督员、合肥市蜀山区政协副主席；安徽省工商联直属商会常务副会长，合肥市工商联副会长、合肥市蜀山区工商联主席。并三度当选合肥市“优秀人大代表”，曾荣获合肥市“十大杰出青年”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”等光荣称号。袁启宏先生的从业经历如下：1992年8月-1998年9月，于海南三佳实业投资公司任副总经理；1998年9月，于合肥华源物业发展有限责任公司任总经理。现持有合肥华源物业发展有限责任公司、国购投资有限公司、安徽国购投资管理有限公司、安徽国盛商业投资发展公司、安徽国购商业运营管理有限公司的股权。

国购投资 5 亿元公司债发债

法律声明 | 联系我们 | 网站地图

深圳证券交易所
SHENZHEN
STOCK EXCHANGE

关于国购投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）上市有关事项的通知

日期：2016-4-20

各会员单位：

国购投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）定于2016年4月22日起在本所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易，现将有关事项通知如下：

国购投资有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）证券代码“112334”，证券简称“16国购01”，发行总额5亿元，票面利率7.2%，债券期限5年，附第3年末公司上调票面利率选择权及投资者回售选择权。

特此通知

深圳证券交易所
二〇一六年四月二十日

国购投资全国房产开发业企业 50 强排名位列 48 名

2016中国房地产开发企业500强榜单

排名	企业名称	排名	企业名称
1	万科企业股份有限公司	26	四川蓝光发展股份有限公司
2	恒大地产集团	27	正荣集团有限公司
3	绿地控股集团有限公司	28	建业住宅集团(中国)有限公司
4	保利房地产(集团)股份有限公司	29	中国奥园地产集团股份有限公司
5	中国海外发展有限公司	30	路劲地产集团有限公司
6	碧桂园控股有限公司	30	融信中国控股有限公司
7	融创中国控股有限公司	32	海亮地产控股集团有限公司
8	龙湖地产有限公司	33	龙光地产控股有限公司
9	华夏幸福基业股份有限公司	34	宝龙地产控股有限公司
10	广州富力地产股份有限公司	35	建发房地产集团有限公司
11	华润置地有限公司	36	禹洲集团
12	世茂房地产控股有限公司	37	上海升龙投资集团有限公司
13	金地(集团)股份有限公司	38	上海中建东孚投资发展有限公司
14	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	39	上海实业城市开发集团有限公司
15	绿城房地产集团有限公司	40	浙江佳源房地产集团有限公司
16	远洋地产控股有限公司	41	金融街控股股份有限公司
17	雅居乐地产控股有限公司	42	金辉地产
18	复地(集团)股份有限公司	43	广州时代地产集团有限公司
19	阳光城集团股份有限公司	44	中骏置业控股有限公司
20	金科地产集团股份有限公司	45	光明房地产集团股份有限公司
21	新城控股集团股份有限公司	46	景瑞地产(集团)有限公司
22	融侨集团股份有限公司	47	协信集团
23	旭辉控股(集团)有限公司	48	国购投资有限公司
24	江苏中南建设集团股份有限公司	49	隆基泰和实业有限公司
25	泰禾集团股份有限公司	50	浙江祥生房地产开发有限公司

西藏信托简介

西藏信托有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1991 年 10 月，注册资本 5 亿元，原名为西藏自治区信托投资公司，是经西藏自治区人民政府和中国人民银行批复成立，由西藏自治区财政厅全资控股的非银行金融机构。2002 年 3 月，根据中国人民银行成都分行批复（银复[2002]63 号），公司进行了重新登记。2007 年起，公司根据《信托法》、《信托公司管理办法》的规定，进行了业务调整。公司根据西藏自治区财政厅下发的“藏财企字[2009]9 号”文《关于西藏自治区信托投资公司资产剥离方案的批复》以及公司与西藏自治区投资有限公司签订的资产负债划转协议，进行了资产剥离。至 2010 年 9 月完成了资产剥离、重新登记、换发金融许可证工作。根据《中国银监会关于西藏自治区信托投资公司变更公司名称和业务范围的批复（银监复[2010]436 号）》，于 2010 年 12 月公司更名为“西藏信托有限公司”。

西藏信托是一家经营历史超过 20 年的非银行金融机构。凭借稳健经营的理念、因时而变的经营策略，公司始终未出现大的风险。历经信托行业 6 次清理整顿，成为信托公司中得以保存的 10% 不到的少数机构。过去十年公司保持了持续盈利，资产质量优良、业务领域不断扩大，逐步发展为全国性的综合金融服务机构。