

# 钜洲保集优选私募基金

内部资料，不得转载或给第三方传阅

# 目录

01 基金要素

02 交易对手

03 项目概况

04 产品亮点

An aerial photograph of a city skyline, likely New York City, featuring numerous skyscrapers and a bridge. The image is partially covered by a large, semi-transparent yellow geometric shape that extends from the left side of the frame. The text '第一部分' is positioned to the right of the image.

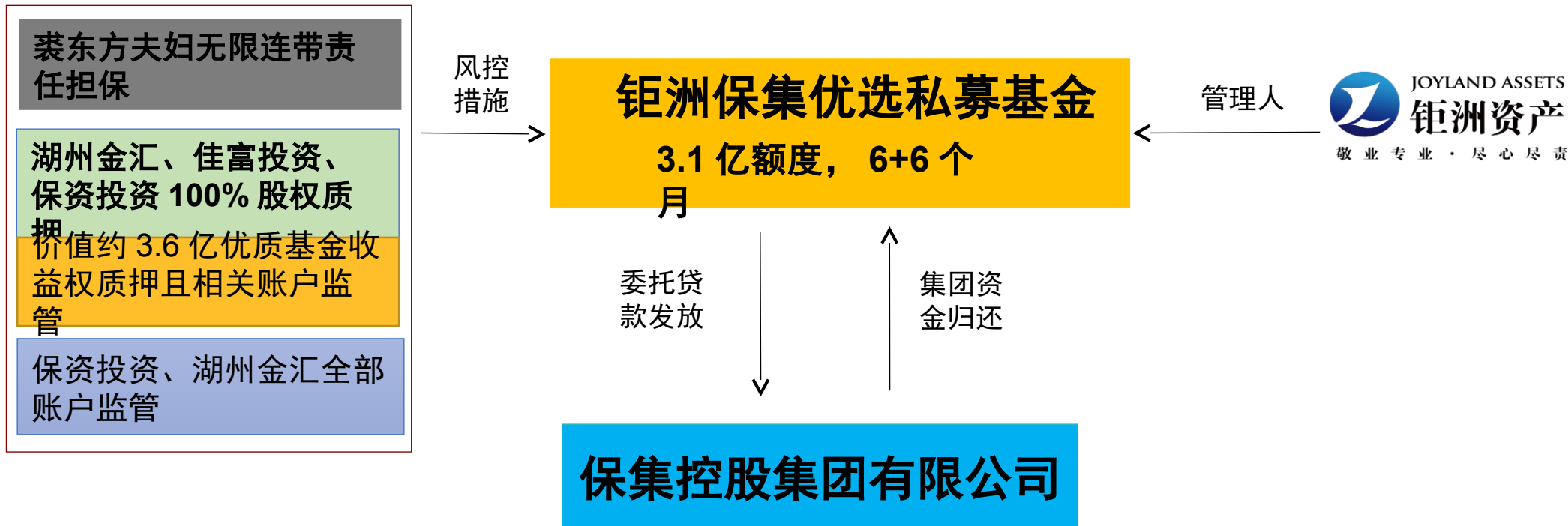
第一部分

# 基金要素

# 第一部分基金要素

基金名称	钜洲保集优选私募基金
基金管理人	钜洲资产管理（上海）有限公司
管理人经营地址	上海市静安区（原闸北区）广延路 383 号（广中路 788 号）引力楼 7 楼
基金类型	契约型基金（无平行、非母子）
总规模与认购起点	总规模：3.1 亿（以实际募集金额为准）； 起投金额：100 万人民币，每 10 万元人民币递增。
增信措施	1、保集集团、保资投资、佳富持有优质金融资产收益帐户监管、收益权质押 2、佳富投资 98.6957%、湖州金汇 100% 及保资投资 100% 股权质押 3、实际控制人裘东方夫妇连带责任担保 4、保资投资、湖州金汇全部账户监管
基金用途	保集集团流动性补足

# 第一部分 基金结构







## 第二部分 交易对手



保集控股集团  
BOILL HOLDING GROUP

## 强大的品牌效应

- 保集集团 1996 年成立，是一家专注于房地产开发的开发商，过往业绩出众，目前集团总资产已逾百亿，2008 年-2015 年，**连续 8 年**被评为**中国百强开发商**，**2016 年中房协榜单排名 77 位**。
- 历经十多年发展，保集集团开发足迹遍至上海、江苏扬州、浙江金华、浙江宁波、南昌、山东、天津等省市，累计开发面积达 300 多万平方米。先后开发上海保集·三泉家园、上海保集·枫景家园、金华·保集半岛、上海保集·欧郡等项目。目前正在开发上海保集·美罗家园二期项目、上海金色华庭项目（与万科地产共同开发）、金华保集·蓝郡、南昌·保集半岛、天津保集玫瑰湾项目、宁波象山城南新区项目等。
- 保集财务情况较为稳定，近三年资产负债率维持在 60%—72% 之间，截止 2016 年 9 月集团合并资产总额约 121 亿元。

## 保集控股非公开发行 2016 年公司债券信用评级

公司债券信用等级：**AA**

主体信用等级：**AA**

评级展望：**稳定**

发债主体：保集控股集团有限公司

发行规模：本次债券发行总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），首期发行金额不超过 5 亿元（含 5 亿元）

债券期限：不超过 3 年

偿还方式：每年付息一次，到期一次还本

发行目的：补充流动资金

主要财务数据和指标 (人民币亿元)

项 目	2015.9	2014	2013
总资产	124.73	121.58	96.65
所有者权益	40.17	34.68	27.84
营业收入	55.38	69.99	46.95
利润总额	3.36	7.87	5.02
经营性净现金流	14.20	0.64	-5.94
资产负债率 (%)	67.79	71.47	71.20
债务资本比率 (%)	56.78	62.20	53.88
毛利率 (%)	7.10	20.45	21.81
总资产报酬率 (%)	3.81	7.84	5.80
净资产收益率 (%)	7.27	17.62	12.98
经营性净现金流利息保障倍数 (倍)	4.50	0.18	-2.34
经营性净现金流/总负债 (%)	16.56	0.82	-11.29

评级机构： 大公国际资信评估有限公司  
DAICONG GLOBAL CREDIT RATING CO., LTD.

数据来源：保集集团提供

# 实际控制人——裘东方



董事长 裘东方先生



## 担任的社会公职：

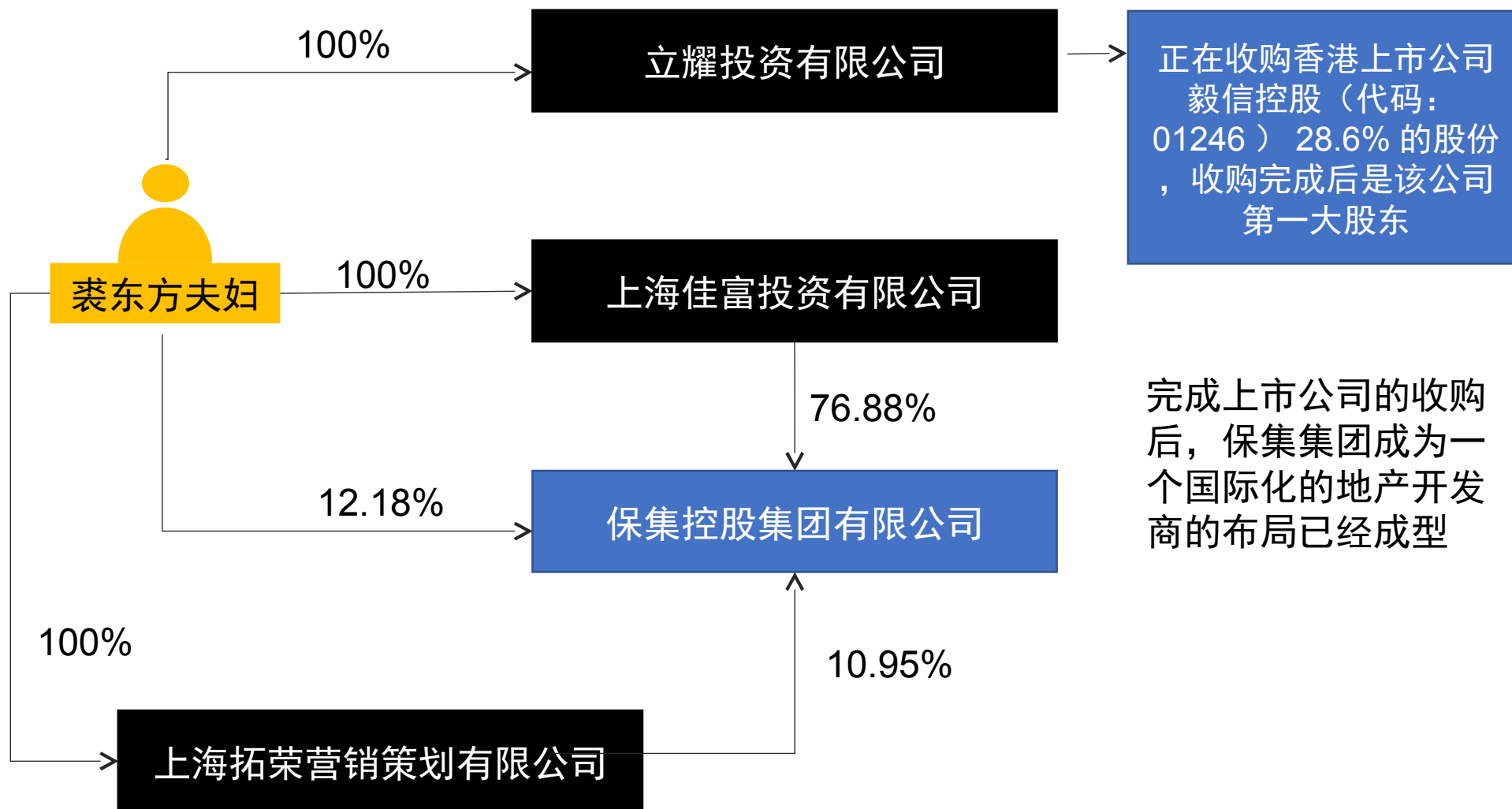
- 上海工商联宁波商会常务副会长
- 世界中华宁波总商会副会长
- 上海市宁波经济建设促进协会副会长
- 上海商界同仁协会副会长担任的社会公职：
- 上海工商联宁波商会常务副会长
- 世界中华宁波总商会副会长
- 上海市宁波经济建设促进协会副会长
- 上海商界同仁协会副会长

## 所获荣誉：

- 2007 年在“第七届中国房地产发展年会”上，裘东方总裁被评为“2006 中国房地产最具影响力领袖人物”；
- 2009 年 8 月 30 日至 9 月 1 日，由中国管理科学研究院主办的“第二届中国管理科学大会暨 2009 中国杰出企业社会贡献宣传表彰活动”在北京京西宾馆隆重举行。在本次大会上，集团裘东方总裁被评为“2009 中国房地产管理十大领军人物”。



# 股权结构



# 股权质押 1 — 佳富

## 公司简介

**上海佳富投资有限公司** 是由裘东方、黄坚夫妇于 2010 年成立的投资公司，法定代表人裘东方，注册资本 23000 万元。经营范围为：实业投资，投资管理，投资咨询、商务咨询，市场营销策划，物业管理，建筑业，园林绿化，五金交电、建筑材料、日用百货的销售。公司主要的投资方向是实体行业、咨询行业、股权基金。

佳富子公司保集控股集团有限公司（持股 76.88%）。上海佳富投资有限公司曾投资 28285.71 万元于上海国和现代服务业股权投资基金合伙企业（有限合伙），该基金由上海国际集团旗下的上海国和现代服务业股权投资管理有限公司担任管理人，基金投资于现代服务业，重

点关注：金融服务、医疗健康、文投资方向化传媒、节能环保及消费升级相关行业，及其他受  
**裘东方夫妇将其持有的佳富投资 100% 股份质押给本基金**，为本次融资提供担保。  
。鉴于国家宏观政策和产业结构调整的新兴业态。该基金目前投向了 14 家公司，包括了四家拟上

# 股权质押 2 — 保资投资

**保资投资**为保集控股的关联公司，为本次融资提供股权 100% 质押担保。

保资投资持有的基金是：

- 1、九鼎 2,000 万元；
- 2、硅谷天堂 2,000 万元；
- 3、绿脉 1,000 万元；
- 4、雄狮粉末 495 万元

资 产 负 债 表					
编制单位					
4034上海保资投资管理有限公司					
资 产	行次	2016年10月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	2016年10月31日
流动资产：	1		流动负债：	35	
货币资金	2	87,551.12	短期借款	36	0.00
应收股利	8	0.00	应交税费	42	16,604.72
其他应收款	9	62,863,410.02	应付利息	43	0.00
存货	10	0.00	应付股利	44	0.00
一年内到期的非流动资产	11	0.00	其他应付款	45	97,810,058.15
其他流动资产	12	0.00	一年内到期的非流动负债	46	0.00
	13	0.00	其他流动负债	47	0.00
<b>流动资产合计</b>	14	62,950,961.14	<b>流动负债合计</b>	48	97,826,662.87
非流动资产：	15		非流动负债：	49	0.00
长期股权投资	19	76,980,000.00	专项应付款	53	0.00
投资性房地产	20	0.00	预计负债	54	0.00
固定资产	21	40,137.99	递延所得税负债	55	0.00
工程物资	23	0.00	<b>非流动负债合计</b>	57	0.00
固定资产清理	24	0.00	<b>负债合计</b>	58	97,826,662.87
无形资产	25	69,580.00	所有者权益（或股东权益）：	59	0.00
开发支出	26	0.00	实收资本（或股本）	60	50,000,000.00
其他非流动资产	30	0.00	未分配利润	64	-7,785,983.74
	31		<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	65	42,214,016.26
	32		少数股东权益	66	0.00
<b>非流动资产合计</b>	33	77,089,717.99	<b>所有者权益合计</b>	67	42,214,016.26
<b>资产总计</b>	34	140,040,679.13	<b>负债和所有者权益总计</b>	68	140,040,679.13

# 股权质押—湖州金汇

浙江省湖州市吴兴区毗山大桥南堍西侧“金城广场”未售部分

## 商业、酒店式公寓房地产抵押估价报告摘要

估价报告编号：沪财瑞房报（2016）0912号

湖州金汇为保集控股的关联公司，为本次融资提供股权 100% 质押担保。

湖州金汇项目公司名下拥有湖州金城广场项目，总建筑面积 3.47 万平米，货值约 3.86 亿。目前项目已经完工，处于申领大产证阶段。项目公司没有工程欠款及前置负债，尚需投入 2300 万元即可取得大产证。

项目公司目前净资产 3.5 亿。



### 估价结果要点摘录：

- 价值时点：2016 年 9 月 21 日
- 土地面积：相应分摊
- 建筑面积合计：34725.02 平方米
- 未设立法定优先受偿权下的价值：38650 万元





# 湖州金城广场项目简介

# 集团部分储备项目

项目	地区	建筑面积 ( m <sup>2</sup> )	用途
澳洲项目	悉尼	28,288	公寓
日本酒店一期 ( 现房 )	福冈	9,858	酒店
日本酒店二期 ( 土地 )	福冈	3,528	酒店
上海梅陇镇保障房	上海	91,070	保障房
金华湖海塘项目	金华	83,952	住宅

# 楼盘荣誉



【保集澜湾】

2013 国际化  
品质住宅奖

【金华保集半  
岛】国家建设  
部评选康居示  
范工程



【保集欧郡】

第七届房展会  
上海十大人居  
典范

【保集三泉】  
建设部优秀房型  
连续两年上海销  
售面积五十强



# 历史合作项目



## 保集湖州沃尔玛

1.1 亿 / 1 年期  
委托贷款项目  
开发



## 保集金华外滩

1.5 亿 / 6+6 月  
商业开发



## 保集慈溪

2 亿 / 6+6 月  
股权收购



## 保集澜湾

3 亿 / 6+3 月  
流动资金



## 保集保障房

1.3 亿 / 1 年  
工程一期尾款



## 保集企业投资

1.9 亿 / 12+6 月  
流动性补充

过往项目均提前 / 如期退出



An aerial photograph of a city skyline, likely New York City, featuring numerous skyscrapers and the Chrysler Building. The image is partially covered by a large, semi-transparent yellow geometric shape that extends from the left side of the frame. The text '第三部分' is in blue and '项目概况' is in red, both in a bold, sans-serif font.

## 第三部分 项目概况

# 保集集团 pe 项目投资清单

所属投资公司	项目名称	初始投资金额 ( 万元 )	投入单价 ( 元 )	投资时间	退出时间	目前市价	类型
保资	九鼎	2,000	20	2015 年 8 月 7 日	2017 年 2 月 27 日 可退出		三板定增
保资	硅谷天堂	2,000	30	2015 年 8 月 27 日	1+1 满一年可退出		三板定增
保资	绿脉	1,000	6.8	2015 年 5 月 15 日	2016 年 12 月 31 日		三板前股权融资
保资	雄狮粉末	495	3.3	2015 年 6 月 1 日	2017 年 6 月 1 日		三板前股权融资
保集控股	国盛古贤	1,800		2013 年 7 月	2018 年		PRE IPO IPO 新三板
其他		约 28000		2011 年开始	2020 年全部退出，预计基金的收益是 3 亿左右 ( 不含本金 )		PRE IPO IPO
	合计	约 35600					

数据来源：保集集团提供

An aerial photograph of the New York City skyline, featuring prominent skyscrapers like the Chrysler Building and the Empire State Building. The image is partially covered by a large, semi-transparent yellow geometric shape that cuts across the frame from the top left towards the bottom right. The text '第四部分' is in blue and '项目亮点' is in red, both in a clean, sans-serif font.

## 第四部分 项目亮点

# 项目亮点



## 高质量的担保

- 保集集团对外优质股投资资产作为增信，收益稳定可观；
- 保集母公司佳富投资股权质押及保资投资、湖州金汇股权质押，账户监管

## 高质量合作方

- 全国房企百强保集集团
- 历史合作 7 次，全额本息按时退出
- 信用等级是 AA 评级，获证监会批准发债





An aerial photograph of the New York City skyline, featuring the Chrysler Building and the Manhattan Bridge. The image is partially covered by a large, semi-transparent yellow geometric shape that overlaps the cityscape. The word "THANKS!" is written in a large, bold, black sans-serif font on the right side of the image.

**THANKS!**