

YD资本-杭州广厦集团收益权 专项资产管理计划

2018年3月

YD资本管理有限公司

YINGDA CAPITAL MANAGEMENT CO.,LTD

专业创造价值
责任承载梦想

第一节 投资方案概要

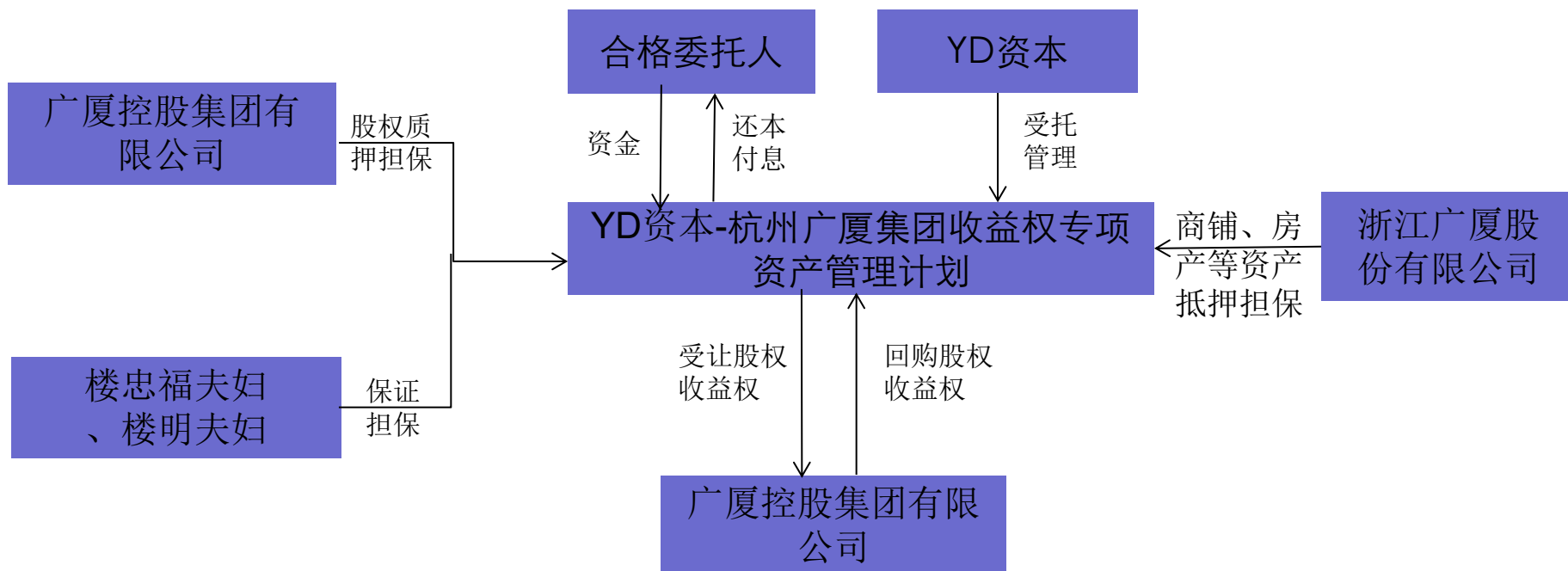
投资方案概要及交易流程图

项目名称:	YD资本-杭州广厦集团收益权专项资产管理计划
规模:	2.4亿元
管理人:	YD资本管理有限公司
托管人:	光大银行北京分行
交易对手:	广厦控股集团有限公司（主体评级AA）
预期投资收益:	100万：9.0%，300万：9.5%（合同收益8.0%差额收益成立后三个工作日内由企业直接补足）
项目期限:	19个月（本期到期日2019年10月25日）
资金用途:	资金用于受让广厦控股对其持有的广厦建设集团有限公司8.65%股权收益权，最终用于补充集团流动资金。
还款来源:	1. 广厦控股集团日常经营收入； 2. 广厦控股集团再融资；
保障措施	1. 房产抵押 ：浙江广厦股份有限公司以其持有的位于杭州市余杭区天都城环东路的61套商品房（估值1.8亿）、位于杭州市余杭区天都城的39套商铺（估值2.2亿），两处抵押物总价值4亿，为广厦控股集团到期回购提供抵押担保，所有抵押物均保证为第一顺位抵押。主合同及抵押办理强制执行公证； 2. 股权质押 ：广厦控股以其持有的广厦建设集团有限公司8.65%股权提供质押担保；截止2017年9月底，广厦建设集团有限公司净资产69亿，质押股权对应价值为5.97亿。质押办理强制执行公证。 3. 保证担保 ：楼忠福及其配偶提供个人连带责任保证担保；办理面签； 楼明及其配偶提供个人连带责任保证担保；办理面签；

第一节 投资方案概要

投资方案概要及交易流程图

交易流程图：



第二节 交易对手情况介绍

融资人——广厦控股集团有限公司

□公司名称：广厦控股集团有限公司

□成立时间：2002年2月5日

□注册资本：150,000万元

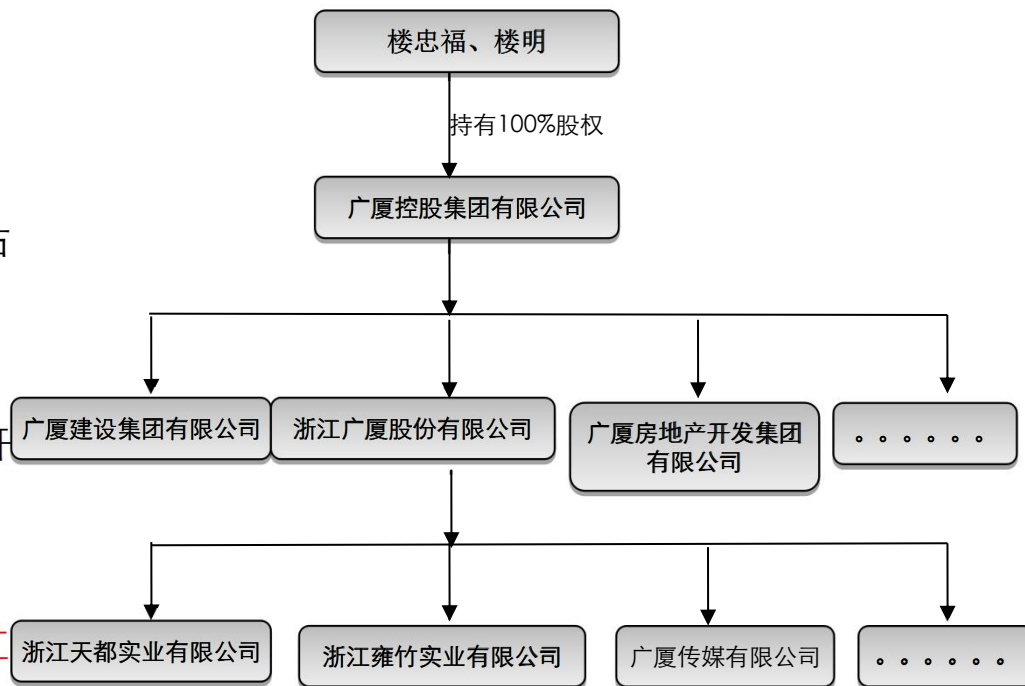
□法定代表人：楼明

□股东结构：其中楼忠福占91.5%；楼明占8.5%，两股东之间为父子关系，其中楼忠福为父亲。

□经营范围：以建筑施工为主，以房地产开发以及加工等业务为辅。

□截至2017年9月末，公司拥有直接控股子公司9家，旗下拥有一家上市公司，浙江广厦股份有限公司（股票代码600052.SH），公司对其持股比例为37.43%。

□股权结构图：



第二节 交易对手情况介绍

广厦控股集团有限公司财务情况

项目 (单位: 万元)	2015年末	2016年末	2017年9月
流动资产	2,392,321.94	2,530,883.08	2,731,808.21
非流动资产	1,172,726.16	1,342,508.23	1,377,649.34
资产合计	3,565,048.10	3,873,391.30	4,109,457.55
流动负债	1,959,791.92	1,864,261.07	1,967,568.77
非流动负债	406,090.49	600,139.10	725,408.70
负债合计	2,365,882.41	2,464,400.16	2,692,977.48
所有者权益合计	1,199,165.69	1,408,991.14	1,416,480.08
资产负债率	66.36%	63.62%	65.53%

- 资产状况：截止2017年9月末，广厦控股总资产为410.9亿，净资产141.6亿，资产负债率65.5%，营业收入逐年增长。
- 发债及评级：东方金诚维持广厦控股主体信用等级AA，评级展望稳定，并维持“17广厦01”的信用等级为AA。2018年预计增加发行5年期5.25亿的ABS和3年期10亿的企业债。
- 信用记录：迄今为止，广厦系贷款在各家银行均无欠息，均无逾期情况，保持良好的信用记录，无未决诉讼。目前有44家银行对广厦控股有授信额度，总授信额度为221.66亿元，截止2017年9月末，广厦控股已使用授信额度为162.89亿元。

第二节 交易对手情况介绍

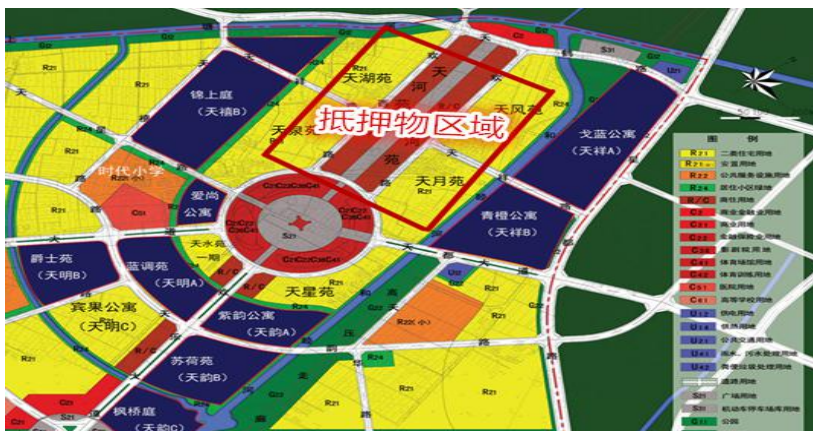
广厦控股集团有限公司各主营板块的收入结构

(单位：人民币万元)

项目	2014年度		2015年度		2016年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
建筑行业收入	2,723,268.70	84.06	2,296,949.90	81.51	2,254,657.07	83.14
房地产行业收入	177,282.00	5.47	228,843.06	8.12	243,229.77	8.97
制造行业收入	202,847.00	6.26	143,262.68	5.08	110,560.38	4.08
服务及其他行业收入	136,336.99	4.21	148,938.55	5.29	103,470.76	3.81
营业收入合计	3,239,734.69	100	2,817,994.19	100.00	2,711,917.98	100

第三节 抵质押物情况介绍

- 浙江广厦股份有限公司以其持有的位于**杭州市余杭区天都城**估值**1.8亿的61套商品房**、位于**杭州市余杭区天都城**的估值**2.2亿的39套商铺**，为广厦控股集团到期回购提供抵押担保。
 - 天都城东依杭州、北接上海，介于杭州主城区与临平副城之间，**距离杭州东站15分钟车程，距离杭州市区25分钟左右**，在大杭州规划中处于枢纽地位。
 - 地铁1号线距天都城仅约2公里，地铁3号线在天都城设站点、已开通的公交、社区巴士等，更为居民提供多种便利的出行选择。2018年“十一黄金周”将推出“钱塘江—运河—天都城”黄金旅游线。
 - 杭州作为2016年G20峰会的举办地，目前已经**跻身准一线城市**，人口超过**1200万**，作为旅游之城，**杭州西湖**成为国内外旅游人士的首选地；作为科技之城，**杭州阿里巴巴**带动整个杭州进入互联网时代。
 - 该批抵押物非常优质，抵押物周边房价高于目前的估价，如果进入处置环节，变现能力较强。
- 综上所述，该批抵押物评估价值合理，具备较强的担保能力。



第三节 抵质押物情况介绍

质押股权标的--广厦建设集团有限公司

- 广厦建设集团有限责任公司成立于1994年11月8日，总部设在杭州，注册资金3亿元，2017年9月末，公司总资产161.5亿元，净资产69.2亿，资产负债率57.15%，公司流动比率为1.46，速动比为0.84，表明公司的短期偿债能力正常。
- 广厦控股以其持有的广厦建设集团有限公司8.65%股权提供质押担保，按照2017年9月底，总资产161.5亿元，净资产69.2亿，质押股权对应价值为5.97亿，质押率为40.2%。

项目 (单位：万元)	2015年末	2016年末	2017年9月
流动资产	1,136,060.18	1,086,226.21	1,138,193.01
非流动资产	498,628.14	496,743.66	477,456.05
资产合计	1,634,688.32	1,582,969.87	1,615,649.06
流动负债	892,237.84	626,988.39	781,593.30
非流动负债	98,988.54	265,753.80	141,762.88
负债合计	991,226.38	892,742.19	923,356.19
所有者权益合计	643,461.94	690,227.68	692,292.87
资产负债率	60.64%	56.40%	57.15%

第四节 管理人介绍

资产管理人介绍

□ **YD资本管理有限公司** YD资本为YD基金管理有限公司（简称：YD基金）全资成立的资产管理子公司。YD基金由YD国际信托有限责任公司、中国交通建设股份有限公司和航天科工财务有限责任公司三家央企股东于2012年在北京市朝阳区注册发起设立。三家股东的实际控制人分别为国家电网公司，中国交通建设股份有限公司和中国航天科工集团公司。



□ 股东介绍

- **YD信托**成立于1987年，公司坚持“服务、创利、发展，争创国内一流、国际知名信托公司”的目标，重点面向大企业、大集团、大机构等合格投资者，提供包括资产管理、投资银行和受托人等特色金融服务，通过加大业务创新和管理创新力度，不断丰富金融服务的内涵，在信托资产规模等方面取得长足发展。2008年、2009年和2010年，公司连续3年获得《金融时报》和中国社会科学院联合评选的“年度最佳信托公司”、“年度最佳成长性信托公司”和“年度最具成长性信托公司”称号。
- **中交股份**成立于2006年，是中国最大的港口设计及建设企业，中国领先的公路、桥梁设计及建设企业，中国最大、世界第三的疏浚企业，全球最大的集装箱起重机制造商，中国最大的国际工程承包商，中国最大的国际设计公司。公司获得“全国交通运输企业文化建设优秀单位”、“中央企业优秀社会责任实践奖”、“国家技能人才培育突出贡献奖”等荣誉称号。
- **航天科工财务**成立于2001年，是由中国航天科工集团公司及其下属的19家成员单位投资成立的一家非银行金融机构。2005年，公司通过了权威机构—英国标准协会的ISO9001全面质量管理体系认证，成为国内第一家获此殊荣的财务公司，标志着基础管理工作的全面提升。公司致力于以自身切实的努力，为中国航天军工事业做出坚实的贡献。