



# 湖岸一号 投资季度报告

截止2019年3月31日

北京市东城区东长安街1号  
东方广场东方经贸城  
东二办公室18层10-12室  
联系人：黄奕

Email: [estelle.huang@shoreline-capital.cn](mailto:estelle.huang@shoreline-capital.cn)  
电话: +86 10 85141933



湖岸一号成立于2016年9月，共募集资金20.01亿元（优先级15亿元，夹层3.75亿元，劣后级1.25亿元，管理人100万元）。截至2019年3月31日，湖岸一号共投资6个不良贷款资产包和4个资产包助拍项目，总投资成本18.9亿元，已收回现金11.72亿元，已签约待回收共计2.43亿元，已偿还优先级本金8.52亿，优先级利息2.18亿。

### 不良贷款资产包

	投资日期	购买价 (亿)	原始本金 (亿)	OPB%	IRR预期	回报倍数
江苏华融包	2016年10月	5.41	18.99	28%	20% ~ 36%	1.4x ~ 1.8x
河北信达包	2016年11月	2.16	10.77	20%	14% ~ 28%	1.3x ~ 1.7x
天津农行包	2016年12月	0.34	2.10	16%	85% ~ 100%	1.5x ~ 1.8x
陕西信达包	2017年6月	1.60	6.30	25%	14% ~ 49%	1.3x ~ 1.6x
安徽信达包	2017年6月	5.90	15.51	38%	15% ~ 32%	1.2x ~ 1.6x
福建建行包	2017年6月	1.51	7.09	21%	19% ~ 26%	1.4x ~ 1.6x

### 资产包助拍项目

	投资日期	购买价(万)	保证金 (万)	助拍 (万)	IRR预期	回报倍数
浙江信达包 (已退出)	2017年3月	8,515	3,406	5,109	12% (实际)	1.12 (实际)
浙江华融峰华包 (已退出)	2017年5月	2,319	719	1,600	13% (实际)	1.15 (实际)
福建中行包	2017年6月	13,000	3,000	10,000	12.5% ~ 25.1%	1.1x ~ 1.9x
浙江华融三雄麒包 (已退出)	2017年6月	4,760	1,610	3,150	13% (实际)	1.08 (实际)

### 现金流回收预期

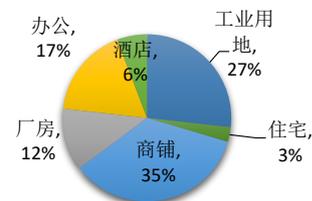
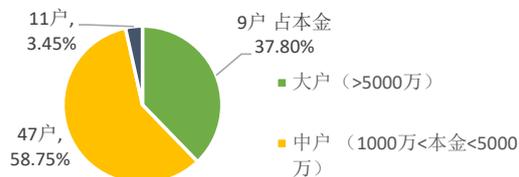


## 1. 背景介绍

- 该批不良资产贷款发放时间集中在2012-2014年三年期间。
- 该资产包为江苏华融分别从工商银行（31户，2015年3月2日）、农业银行（12户，2015年11月2日）、平安银行（14户，2016年1月11日）、中信银行（10户，2015年8月27日）收购的债权打包向外转让。华融此次将整包拆分为二个小包分别转让，分别是：
  - 1) 一包：无锡市宝钻钢铁贸易有限公司等19户债权，本金合计551,207,473.18元；
  - 2) 二包：南通润扬钢铁制品有限公司等48户债权，本金合计1,347,521,661.63元；
- 此债权转让项目标的资产主要分布在江苏省内，具体为南京市、苏州市、无锡市、常州市、扬州市、泰州市、徐州市、南通市、镇江市、江阴市、盐城市等；少量抵质押物位置位于江苏省外（上海市有两套住宅抵押）。

## 2. 资产包概况

原贷款银行	工商银行、农业银行、平安银行、中信银行	原始本金	1,898,729,134.81
通道资产管理公司	中国华融资产管理有限公司	原始利息	162,798,778.00
购买成本	541,000,000.00	投资IRR	23.00%
OPB%	28%	回报倍数	1.5
	该资产包共79户债务人**：		各抵押物类型价值占比（保守值）



\*\* 该包过会时共67户，上会定价5.5亿元。后常州叶创金属一户抵押物回收500万元。后徐州国丰商贸有限公司一户华融已处置，回收700万元。关于这一户，经与华融协商，收购价款减少400万元。此外，华融再补充13户保证类贷款，本金合计106490628.06元，作价300万元（该定价略低于市场价格）。最终户数为：67-1（徐州国丰商贸）+13=79户。最终定价为：5.5亿元减去500万元（叶创金属）再减去400万元（国丰商贸）为5.41亿元。

## 3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包内几乎全部抵押物均位于江苏省境内地区，地区经济活跃，资产价格在经历经济低谷后会有回升，所有抵押物均为首押，接近三分之一为首封，届时将对提高资产变现价格、缩短变现时间有足够的拉动作用，包含抵押物和担保价值在内的债项保守值远高于投资本金，投资本金及一定的收益基本无风险。
- 2) 部分债务人已表达了明确的回购意向。这些债务有望在半年至一年内收回投资并产生收益，确保资产包的现金流。
- 3) 有11户债务人的抵押物被其他债权人首封。虽然江苏高院已经出具了指导意见，但在实际操作过程中有可能遇到地方法院执行不力的影响。
- 4) 尽管江苏地区的经济开始稳定、复苏，但市场的信心恢复，特别是传统行业的复苏需要时间。目前法院拍卖价格相对处于低位，我们拟采用一个抵押物市场营销团队，推动抵押物价值有效实现。

## 4. 资产包近况

截止于2019年3月31日，江苏华融包的处置毛收入为4.36亿元；已签约但未回收的分期款为4,364万元，另有3,750万元在谈判阶段。

## 5. 资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。#回收进度好于预期





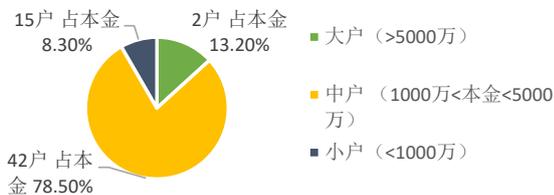
1.背景介绍

- 该批不良资产贷款发放时间集中在2013-2014年期间。
- 该资产包为中国信达资产管理股份有限公司河北分公司的存量包，信达于2015年底收购，是信达河北分公司的增量资产包。
- 此债权转让项目目标的资产主要分布在河北省石家庄市（10户）、唐山市（14户）、廊坊市（2户）、邢台市（5户）、张家口市（5户）、秦皇岛市（2户）、邯郸市（16户）、保定市（2户）、沧州市（3户）。

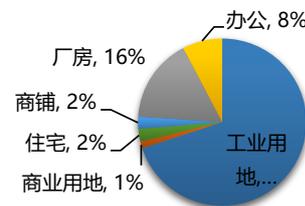
2.资产包概况

原贷款银行	建设银行、工商银行、农业银行、中信银行	原始本金	1,077,180,358.00
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司河北分公司	原始利息	357,375,081.00
购买成本	216,432,000.00	投资IRR	17.14%
OPB%	20%	回报倍数	1.4

该资产包共59户债务人：



各抵押物类型价值占比（保守值）



3.投资亮点及主要风险

- 1) 受国家京津冀一体化的规划影响，未来河北地区发展形势和经济状况会有明显改善，从宏观层面看，现在河北市场属于价值洼地，资产价值有向上走的可能性。该资产包包含抵押物和担保价值在内的债项保守值为远高于投资本金，投资本金及一定的收益基本无风险。
- 2) 部分债务人有回购意愿，预计通过协商可以就债务的解决达成和解，快速回现；部分抵押物租赁方有意承接，预计进入司法拍卖后，会参与抵押物竞买。
- 3) 受宏观经济影响，工业厂房和土地部分的变现时间有可能延长，但考虑到我们对于工业用地和厂房的估值远低于市场价，我们需积极招商寻找合适的经营者收购这些厂房。
- 4) 本包项目分散在河北省的9个地级市，从京津冀一体化中得到的收益和影响也有所不同，各个地级市的经济水平本身也存在差异。从司法拍卖的情况看，目前法院拍卖价格相对处于低位，我们将推动抵押物和债权营销，在合适价格上快速回收。

4.资产包近况

截止于2019年3月31日，河北信达包的处置毛收入为1.28亿元；已签约但未回收的分期款为800万元，另有1,500万在谈判阶段。

5.资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。



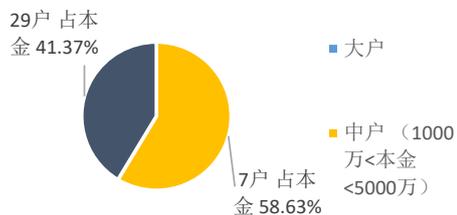
## 1. 背景介绍

- 该资产包为农行2008年上市之前剥离给财政部、随后财政部反委托给农行进行处置的资产包。
- 此债权转让项目标的资产主要分布在天津地区。
- 该批不良资产贷款的发放时间集中在2000-2005年期间，贷款的利息已经超过了本金数。
- 此债权转让项目标的资产主要分布在天津地区。

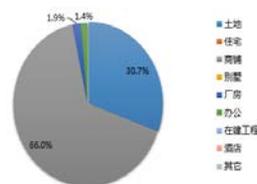
## 2. 资产包概况

原贷款银行	农业银行	原始本金	209,519,785.46
通道资产管理公司	中国东方资产管理公司天津分公司	原始利息	318,684,662.49
购买成本	33,780,000.00	投资IRR	60.00%-100.00%
OPB%	16%	回报倍数	1.4

该资产包共36户债务人，其中33户债权、3户抵债资产：



各抵押物类型价值占比 (保守值)



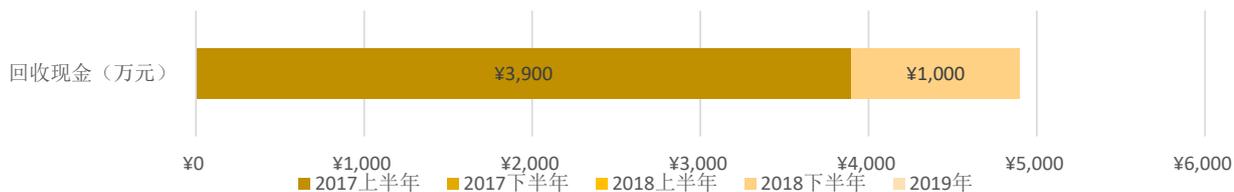
## 3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包安全边际高、收益空间较大
  - 该资产包全部抵押物位于天津市，固定资产价格一直稳步上升，所以抵押物价格有保障。
  - 绝大多数案件已经进入执行阶段，不会因为诉讼周期长而增加回收的不确定性。
  - 抵押物价值远远覆盖抵押物预计回收同时有大量利息可能回收。
  - 在本包中有上市公司及强保证人担保债权三笔，如果处置方法得当，可以带来超额回收。
- 2) 部分债权预期回现较快
- 3) 首封个人住宅由于参与分配债权的增加导致回收低于预期。首封企业财产由于企业进入破产程序导致回收低于预期。
- 4) 个别债务人在当地有一定的背景关系，从而导致抵押物清场困难增加的风险。

## 4. 资产包近况

截止于2019年3月31日，天津包的处置毛收入为3,904万元；36户中的35户已完成回收，已回收部分的回报倍数为1.4倍，IRR 60%-100%。另有1,100万元在谈判阶段。

## 5. 资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。



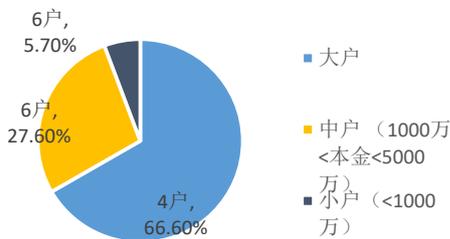
### 1.背景介绍

- 该资产包为中国信达陕西分公司的存量包，其中大部分项目是信达于2014年9月份收购。
- 该批不良资产贷款发放时间集中在2010-2013年间。
- 该标的资产全部分布在陕西省西安市（含咸阳）和渭南市等地区。

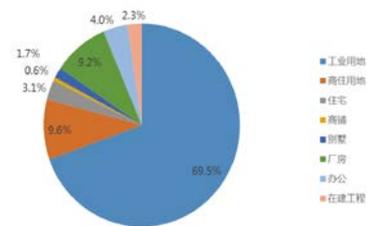
### 2.资产包概况

原贷款银行	中国农业发展银行、中国银行、中国建设银行	原始本金	632,381,400.00
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司陕西分公司	原始利息	331,346,900.00
购买成本	160,320,000.00	投资IRR	17.05%
OPB%	25.4%	回报倍数	1.4

该资产包共16户债务人:



各抵押物类型价值占比 (保守值)



### 3.投资亮点及主要风险

- 1) 西安市已经被国务院定位为11座国家中心城市之一，是“一带一路”战略的重要节点城市。该资产包抵押物几乎全部位于陕西省西安市以及周边的渭南市和咸阳市，受西安国家中心城市定位的影响，未来地区发展形势和经济状况会有明显改善。该资产包包含抵押物和担保价值在内的债项保守值高于投资本金。
- 2) 整包大部分基础资产流动性相对一般，但是抵押资产充足，债务人和第三方投资者的购买意向较强，预期回现较快。
- 3) 该包中有14户已进入诉讼阶段，13户已经进入执行阶段，陕西地区法院整体素质相对东部沿海省份较差，但是鉴于当地司法资源，以及和信达陕西分公司的深厚关系，此债权包的大部分项目可以依法执行。

### 4.资产包近况

截止于2019年3月31日，陕西信达包的处置毛收入为5,533万元。

### 5.资产包处置回收预期

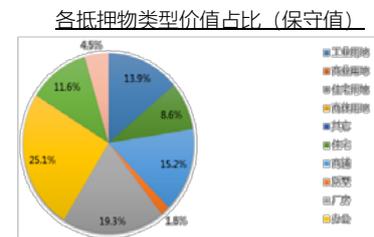
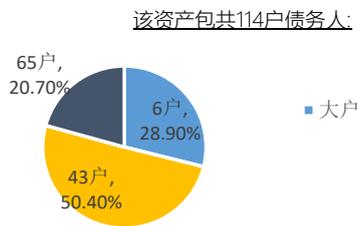


### 1.背景介绍

- 该资产包为安徽信达存量包，该批不良资产贷款的发放时间集中在2010-2014年期间。
- 资产包中87户有抵押物，本金占比为83%。
- 此债权转让项目标的资产主要分布在安徽合肥，芜湖，马鞍山，滁州和黄山。

### 2.资产包概况

原贷款银行	中农工建，交行，光大行，徽行，东亚银行	原始本金	1,550,503,668.00
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司安徽省分公司	原始利息	632,986,550.00
购买成本	590,000,000.00	投资IRR	15.70%
OPB%	38.1%	回报倍数	1.3



### 3.投资亮点及主要风险

- 1) 安徽作为长江沿线省份，承接沿海各种产业布局，并发展自身特色产业，具备后发优势。虽然安徽属于经济落后地区，但最近几年随着合肥城市发展的带动，省内经济发展保持较快速度；而靠近江苏的地区，更是众多江苏上海企业内迁的首选。该资产包全部抵押物均位于安徽省合肥市，芜湖市，马鞍山市，滁州市和黄山市，含抵押物和担保价值在内的债项保守值远高于投资本金，投资本金及一定的收益基本无风险。
- 2) 部分债务人仍在生产经营，预计通过协商可以就债务的解决达成和解，快速回现。
- 3) 本包项目有部分在下面县级经济区。从司法拍卖的情况看，目前法院拍卖价格相对处于低位，我们将推动抵押物和债权营销，在合适价格上快速回收。

### 4.资产包近况

截止于2019年3月31日，安徽信达包处置毛收入为2.17亿元；已签约但未回收的分期款为1.59亿元，另有1.44亿元在谈判阶段。

### 5.资产包处置回收预期



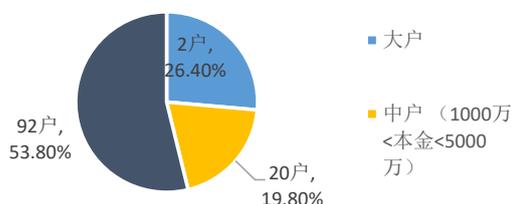
## 1.背景介绍

- 该资产包为中国建设银行福建省分行剥离出来的，贷款发放时间集中在2013至2015年。
- 标的资产主要分布在福建省福州市、泉州市、宁德市、龙岩市、三明市、南平市、漳州市等七个地区。

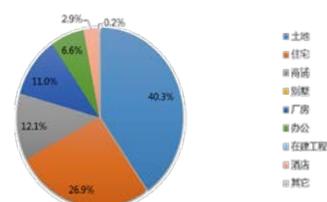
## 2.资产包概况

原贷款银行	中农工建，交行，光大行，徽行，东亚银行	原始本金	709,164,395.00
通道资产管理公司	建行平台公司	原始利息	194,168,276.00
购买成本	150,266,772.40	投资IRR	18.26%
OPB%	21.2%	回报倍数	1.5

该资产包共114户债务人:



各抵押物类型价值占比 (保守值)



## 3.投资亮点及主要风险

- 1) 该资产的性价比是福建地区近年以来的质量较好的资产包
- 2) 资产包中的资产大部分已进入执行阶段。处置周期较短，预期2年左右
- 3) 资产包的核心资产位于福建经济最发达的泉州地区，可以快速实现现金回收
- 4) 已在福建地区投资了3个资产包，与本资产包有部分重合的资产，可以积极发挥原资产包积累的处置优势和资源、服务商网络、买家信息，实现协同效应。
- 5) 该资产包是为湖岸专门挑选组包，没有竞争对手，事实排他
- 6) 部分抵押物如工业厂房、大面积商场的流动性较一般，处置周期较长，存在一定的不确定性。因此对工业厂房及大面积商场，我们采取较保守的估值方法，同时给予较长的处置周期，例如对于进行执行阶段的厂房及大面积商场，我们给予了24-36月的处置周期。

## 4.资产包近况

截止于2019年3月31日，福建建行包处置毛收入为8,387万元；已签约但未回收的分期款为1,838万元，另有1,066万元在谈判阶段。

## 5.资产包处置回收预期



1.背景介绍

- 陈氏购买人以8515万元的价格在淘宝拍卖上竞得该资产包，包内含4户资产。
- 陈方协议以买价的40%作为保证金，由我方出面收购包内四户资产，再给予其一定时间回购。
- 包内四户不良资产贷款发放时间集中在2011-2014年期间。
- 四户都是永康地区的资产，都有抵押物，抵押物都是永康地区的房地产。

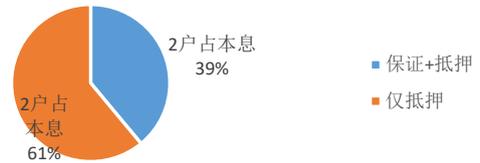
2.资产包概况

原贷款银行	工行、中信银行	原始本金	82,514,280.00
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司	原始利息	47,980,506.00
购买成本	85,150,000.00	实际IRR	12% (实际)
保证金	34,060,000.00	实际回报率	1.12 (实际)
我方助拍金	51,090,000.00		

助拍详情:

利率	12%
宽限期及违约之后利率	14%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

包内有4户债务人，按担保方式分类如下:



3.投资亮点及主要风险

- 1) 该四户资产抵押物充足，真实买家愿意预先支付40%的保证金，我们收购该资产后即可转出，通过分期付款方式，降低处置风险，虽然收益一般，但能够保障我方资金安全
- 2) 主要风险是抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性
- 3) 在资产包价格居高不下的区域，我们尝试以助拍这一新的业务模式开拓市场

4.资产包近况

浙江信达助拍包于2018年4月实现退出，实际投入5,109万元，处置毛收入总计5,719万元。

5.资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。



## 1. 背景介绍

- 林氏购买人协议以买价的30%作为保证金，由我方出面收购该户资产，再给予其一定时间回购。
- 该户不良资产贷款发放时间为2013年。
- 该户抵押物位于浙江省温州市，杭州市和富阳市。

## 2. 资产包概况

原贷款银行	建设银行	原始本金	28,500,000.00
通道资产管理公司	华融浙江省分公司	原始利息	1,272,514.00
购买成本	23,190,000.00	实际IRR	13% (实际)
保证金	7,190,000.00	实际回报率	1.15 (实际)
我方助拍金	16,000,000.00		

### 助拍详情：

利率	13%
宽限期及违约之后利率	15%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

### 助拍细则

1. 买方第一季度违约后，没有宽限期，我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为18个月
2. 买方第四季度违约后，给1个季度宽限期，若宽限期内未付息还本，宽限期后我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为12个月

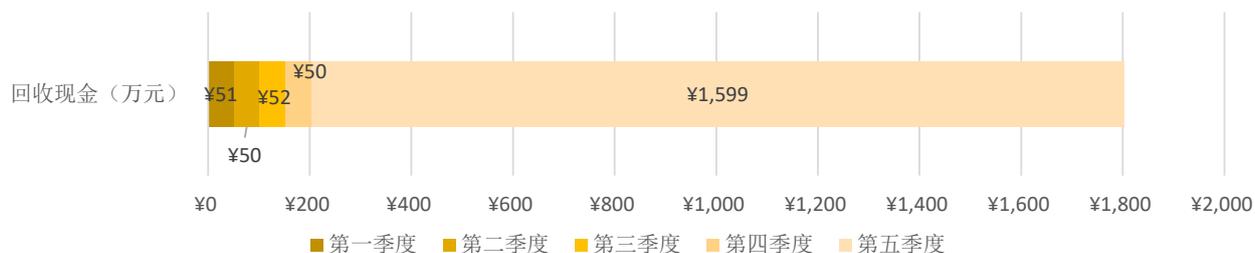
## 3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产全部抵押物位于浙江省温州市，杭州市和富阳市，地区经济活跃，虽然价格过高，但由于我们收取了30%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 主要风险是抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性
- 3) 在资产包价格居高不下的区域，我们尝试以助拍这一新的业务模式开拓市场

## 4. 资产包近况

浙江华融峰华助拍包于2018年8月实现退出，实际投入1,600万元，处置毛收入总计1,837万元。

## 5. 资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。



## 1. 背景介绍

- 福建省凯庚杰投资咨询有限公司协议以买价的23%作为保证金，由我方出面收购该户资产，再给予其一定时间回购。
- 该户不良资产贷款发放时间为2014年至2015年。
- 抵押物分布在福州、厦门、漳州、三明、南平、龙岩、莆田，以及江西樟树市。

## 2. 资产包概况

原贷款银行	中国银行	原始本金	434,689,835.00
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司	原始利息	39,695,188.00
购买成本	130,000,000.00	预期IRR	12.5% ~ 25.1%
保证金	30,000,000.00	预期回报率	1.1x ~ 1.9x
我方助拍金	100,000,000.00		

### 助拍详情：

利率	12%
宽限期及违约之后利率	15%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

### 助拍细则

1. 买方第一季度违约后，没有宽限期，我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为18个月
2. 买方第四季度违约后，给1个季度宽限期，若宽限期内未付息还本，宽限期后我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为12个月

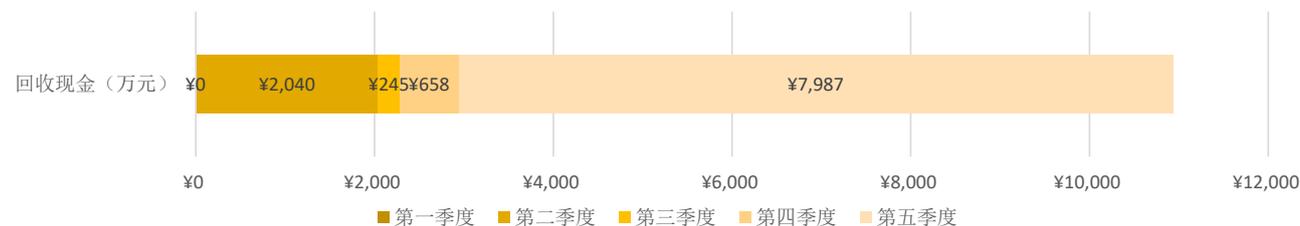
## 3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该项投资本金部分基本无风险，部分债权预计回收变现较快。福建中行包抵押物整体质量较好，均衡性佳，整体估值较为保守。并且32户已经全部起诉，大部分已经拿到判决书。
- 2) 主要风险为存在一定的抵押物价值实现风险。抵押物部分工业厂房的抵押物在流动性上可能存在困难，需要降价销售。

## 4. 资产包近况

截止于2019年3月31日，福建中行助拍包的处置毛收入为1.03亿元，已签约但未回收的分期款为1,407万元。

## 5. 资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。



## 1. 背景介绍

- 季氏购买人协议以买价的30%作为保证金，由我方出面收购该户资产，再给予其一定时间回购。
- 该户不良资产贷款发放时间为2014年。
- 抵押物位于浙江省温州和杭州，其中温州为工厂、杭州为写字楼。

## 2. 资产包概况

原贷款银行	建设银行	原始本金	69,117,503.00
通道资产管理公司	中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	原始利息	2,424,821.00
购买成本	47,600,000.00	实际IRR	13% (实际)
保证金	16,100,000.00	实际回报率	1.08 (实际)
我方助拍金	31,500,000.00		

### 助拍详情：

利率	12%
宽限期及违约之后利率	14%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

### 助拍细则

1. 买方第一季度违约后，没有宽限期，我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为18个月
2. 买方第四季度违约后，给1个季度宽限期，若宽限期内未付息还本，宽限期后我方直接自行处置，自行处置（执行阶段）的时间为12个月

## 3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产全部抵押物位于浙江省温州市和杭州市和，地区经济活跃，虽然价格过高，但由于我们收取了30%的保证金，并且有真实买家，可以确保我们资金的安全。
- 2) 主要风险是抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性
- 3) 在资产包价格居高不下的区域，我们尝试以助拍这一新的业务模式开拓市场

## 4. 资产包近况

浙江华融三雄麒单户助拍包于2018年8月实现退出，实际投入3,150万元，处置毛收入总计3,415万元。

## 5. 资产包处置回收预期 根据内部模型估算，数字将根据后续资产评估情况有所调整。

