



湖岸三号 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
电话: +86 10 85141933

湖岸三号投资汇总



湖岸三号关于2017年12月，截止2019年3月31日，认缴资本20亿元，实缴资本13.66亿元。

截止于2019年3月31日，湖岸三号共投资21个不良贷款助拍包，1个不良贷款资产包，总投资成本7.63亿元，已回收现金9,653万元，已签约待回收共计5.97亿元，已偿还基准收益7,029万元。

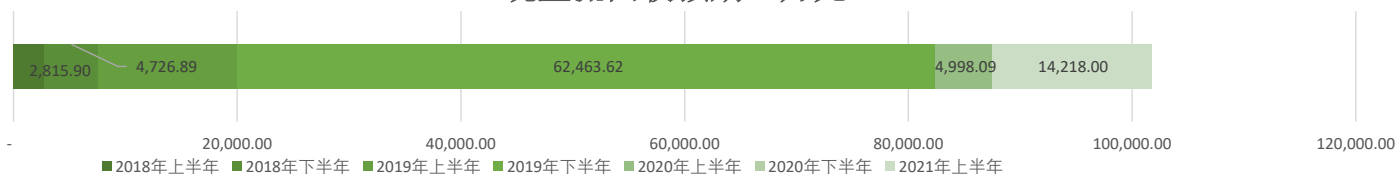
资产包助拍项目

资产包名称	投资日期	购买价 (万元)	保证金 (万)	助拍金额 (万元)	IRR预期	回报倍数预期
18Q1 河北长城配资包	2018年1月	5,150.00	2,150.00	3,000.00	16.3% ~ 27.4%	1.06x ~ 1.50x
18Q3 河北省资管包	2018年9月	2,300.00	700.00	1,600.00	16.1% ~ 42.2%	1.10x ~ 1.97x
18Q3 四川德阳项目	2018年12月	13,225.00	6,225.00	7,000.00	16.8% ~ 31.3%	1.16x ~ 2.02x
18Q4 浙江平安包	2018年12月	4,819.00	2,119.00	2,700.00	15.9% ~ 27.5%	1.08x ~ 1.40x
18Q4 浙江恒信项目	2018年12月	7,459.53	4,209.53	3,250.00	14.0% ~ 27.5%	1.07x ~ 1.32x
18Q4 福建泉州工行包	2018年10月	1,700.00	510.00	1,190.00	15.3% ~ 37.9%	1.15x ~ 2.01x
18Q4 江苏高盛包	2018年11月	6,101.00	2,181.00	3,920.00	17.0% ~ 51.8%	1.11x ~ 1.83x
18Q4 河北资产12户包	2018年12月	9,506.00	2,906.00	6,600.00	15.9% ~ 20.9%	1.15x ~ 1.66x
18Q4 北京中航信托20户包	2018年12月	3,428.00	1,428.00	2,000.00	15.9% ~ 17.1%	1.15x ~ 1.59x
18Q4 北京中航信托9户包	2018年12月	3,700.00	1,110.00	2,590.00	15.4% ~ 17.1%	1.15x ~ 1.57x
18Q3 广东广永包	2018年10月	2,700.00	900.00	1,800.00	17.0% ~ 27.0%	1.08x ~ 1.67x
18Q4 广东兴业包	2018年12月	2,100.00	630.00	1,470.00	17.0% ~ 72.8%	1.08x ~ 1.90x
18Q4 广西广投两户包	2018年12月	1,520.00	456.00	1,064.00	16.4% ~ 17.0%	1.16x ~ 1.40x
18Q4 成都易捷项目	2018年11月	2,750.00	962.50	1,787.50	16.7% ~ 17.9%	1.08x ~ 1.65x
18Q4 成都易捷21户包	2018年12月	7,513.00	2,629.55	4,883.45	15.5% ~ 17.5%	1.08x ~ 1.63x
19Q1 成都易捷12户包-第三批	2019年2月	3,495.00	1,295.00	2,200.00	15.9% ~ 24.4%	1.08x ~ 1.77x
19Q1 上海睿银4户包	2019年1月	1,950.00	682.50	1,267.50	15.4% ~ 16.4%	1.16x ~ 1.41x
19Q2 广西广投二包	2019年3月	1,115.00	434.85	680.15	15.4% ~ 16.4%	1.16x ~ 1.58x
18Q4 广东粤财包	2019年2月	4,735.82	1,235.82	3,500.00	16.9% ~ 41.7%	1.08x ~ 2.51x
19Q3 广西广投二包	2019年3月	875.00	262.50	612.50	16.4% ~ 30.3%	1.04x ~ 1.71x
19Q2 广东海发项目	2019年3月	5,400.00	1,620.00	3,780.00	15.7% ~ 45.5%	1.07x ~ 2.21x

不良贷款资产包

资产包名称	投资日期	购买价 (亿元)	原始本金 (亿元)	OPB%	IRR预期	回报倍数预期
18Q1 江苏华融包	2018年4月	1.94	3.16	61.5%	14.8% ~ 25.8%	1.28x ~ 1.63x

现金流回收预期 (万元)



1. 背景介绍

- 该批资产包为长城资产管理股份有限公司河北省分公司于2017年收购的工行河北省分行不良贷款，共6户债务人。
- 该批不良资产贷款发放时间集中在2014-2016年。
- 该债权转让标的资产全部位于河北省邯郸市，担保方式有抵押和保证，无纯信用贷款。6户债务中，5户有抵押物，本金占比为88%

2. 资产包概况

原贷款银行	工商银行河北省分行	原始本金	123,448,148.00
通道资产管理公司	长城资产管理股份有限公司河北省分公司	原始利息	10,754,652.00
购买成本	51,500,000.00	预期IRR	16.3% ~ 27.4%
保证金	21,500,000.00	预期回报率	1.06x ~ 1.50x
我方助拍金	30,000,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	16%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化16%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权收取违约金，并自行处置标的债权。

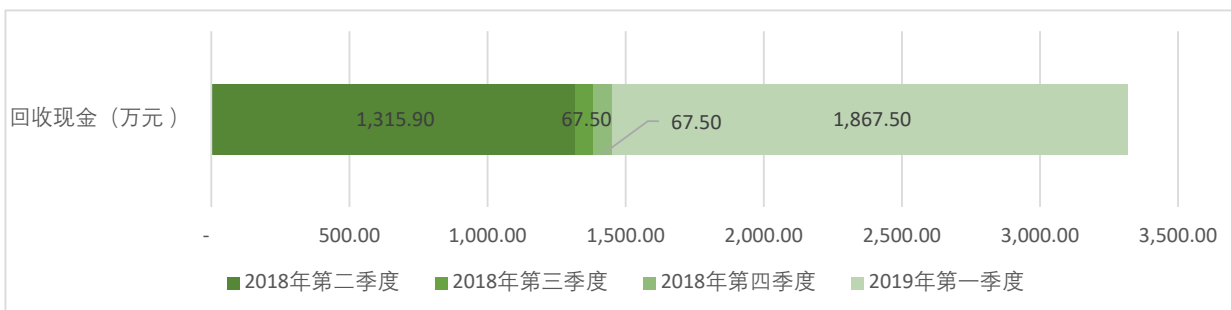
3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该项资产包投资本金部分基本无风险：资产包全部抵押物均位于邯郸市，抵押资产质量较好，虽然价格相对较高，但是收取的42%的保证金可以确保湖岸的资金安全。
- 2) 部分债权预期回现较快：由于本资产包属于助拍业务，部分项目已经有真实买家，预计资产处置较快，我们有最低的收益保障。
- 3) 实际买家的违约风险：尽管有42%的保证金，但是资产需要通过司法处置，实际买家的处置额能力不一，不保证能够按照约定分期支付助拍资金成本。
- 4) 抵押物价值实现风险：抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性。在法律程序上，大多户数未诉，这将增加处置的时间周期。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，河北长城包处置毛收入为1,618万元，已签约但未收分期款为1,751万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 该批资产包为河北省资产管理有限公司于2017年收购的河北工行资产包，共12户债务人。
- 该批不良资产贷款发放时间集中在2015-2016年。
- 该债权转让标的资产全部位于河北省石家庄市，担保方式有抵押、质押和保证，无纯信用贷款。12户债务中，11户有抵押物，本金占比为86%。

2. 资产包概况

原贷款银行	工商银行河北省分行	原始本金	136,287,597.00
通道资产管理公司	河北省资产管理有限公司	原始利息	7,232,223.00
购买成本	30,000,000.00	预期IRR	16.1% ~ 42.2%
保证金	7,000,000.00	预期回报率	1.10x ~ 1.97x
我方助拍金	23,000,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	16%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化16%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

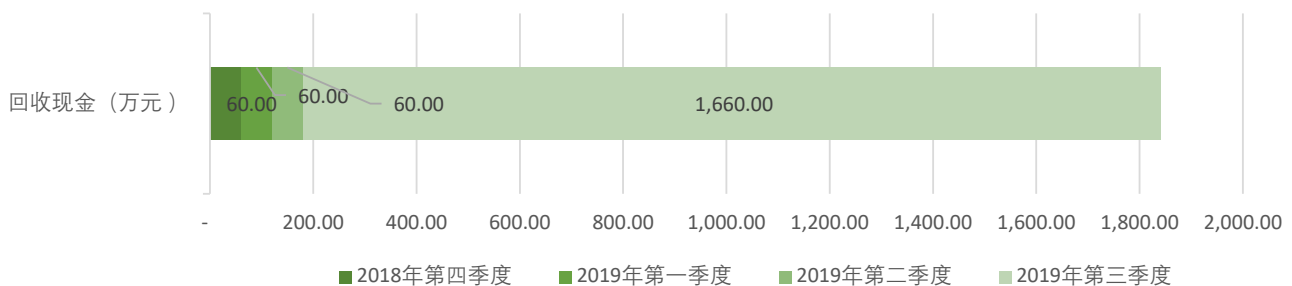
3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该项投资本金基本无风险：该资产包全部抵押物均位于石家庄市，抵押资产流动性较好，且价格相对较低，性价比很高，且由于我们收取了30%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 部分债权预期回现较快：由于意向受让方分期付款受让该包，部分项目已经有意向买家或者已经进入协商解决阶段，预计资产处置较快，我们有最低的收益保障。
- 3) 实际买家的违约风险：尽管有30%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付我司投资资金成本。
- 4) 抵押物价值实现风险：抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性。在法律程序上，大多户数未诉，这将增加处置的时间周期。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，河北资管包处置毛收入120万元，已签约但未收分期款为1,720万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

-该资产包为四川信达德阳包，共25户债务人。

-该批不良资产贷款的发放时间集中在2014-2015年期间，发生不良主要有银行抽贷、四川整体银行风险暴露、企业经营不善等，成都银行几户为旧的不良资产。

-该包贷款担保方式有抵押，质押和保证。资产包债权中13户有抵押物，本金占比为76%。

2.资产包概况

原贷款银行	工商银行、浦发银行、长城华西银行、成都银行	原始本金	437,840,157.73
通道资产管理公司	中国信达资产管理股份有限公司四川省分公司	原始利息	181,441,203.23
*购买成本	132,250,000.00	预期IRR	16.8% ~ 31.3%
保证金	62,250,000.00	预期回报率	1.16x ~ 2.02x
我方助拍金	70,000,000.00		

*此处的购买成本实为174,450,000元，其中包含了42,200,000元的现金，因而此处购买成本记为132,250,000元。

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	18%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化18%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3.投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包全部抵押物均位于四川德阳，含抵押物和包内现金在内的债项保守值为人民币181,321,430元，远高于投资本金，投资本金及一定的收益基本无风险。
- 2) 部分项目已有处置方案，其中宝航已跟承租人达成债权转让，东力投资已有处置方案并收取部分款项，今日东坡已有意向买家购买抵押物，宏霸饲料实际控制人积极配合处置土地变性价值较大，什邡华建硫酸钾已有意向债权转让。绵阳三户达成债转，收取转让款项。
- 3) 整包抵押物被其他债权人首封较多，需要根据各地法院的指导意见加快协调，如涉及外地法院的查封，协调起来时间较长。
- 4) 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。
- 5) 本次资产包主要资产以工业物业为主，预计国家去产能政策会影响抵押物处置变现。
- 6) 虽然最高院有相关司法解释解决变更主体的问题，但实践中各地法院执行不一，需要沟通，进程较慢。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入550万元，已签约但未收分期款为7,570万元。

5.助拍包处置回收预期 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

- 福建省恒盛鞋业有限公司1户资产为平安银行温州龙湾支行的债权此债权转让项目标的资产在福建省霞浦县。
- 该不良资产贷款的发放时间在2016年期间，为中小企业类贷款。
- 该贷款担保方式为抵押和保证。

2. 资产包概况

原贷款银行	平安银行温州龙湾支行	原始本金	55,000,000.00
		原始利息	12,103,700.00
购买成本	48,190,000.00	预期IRR	15.9% ~ 27.5%
保证金	21,190,000.00	预期回报率	1.08x ~ 1.40x
我方助拍金	27,000,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	17%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化17%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该债权在平安银行温州龙湾支行，抵押物均位于福建省霞浦县，福建霞浦县属于福建沿海较发达区域。该贷款担保方式有抵押和保证。
- 该批贷款的发放时间在2016年期间，为民营中小企业贷款，抵押物的债项保守值为人民币4,588万元，远高于投资本金，投资本金及一定的收益风险极低。
- 2) 债务人仍在生产经营中，在尽调过程中债务人配合度较高，预计通过协商可以就债务的解决达成和解，快速回现。
- 3) 该户抵押物有被其他债权人首封的情况，需要根据当地法院的指导意见加快协调。
- 4) 本项目抵押物为工业地产，虽处的区位较优，但不排除当地行政机关对准入的行业、产值、税收等指标设立门槛，以影响买受人。
- 5) 本次债权主要资产以工业类物业为主，我们也在估值上做了充分考虑；另外国家去产能政策对个别抵押物处置有一定影响。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包目前尚无回款，已签约但未收分期款为3,105万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 绍兴怡恩纺织有限公司1户资产为浙江绍兴恒信农村合作银行马山支行的贷款。
- 该不良资产贷款的发放时间在2018年刚进入不良的贷款。
- 此债权转让项目的资产在浙江省绍兴市。该贷款担保方式为抵押和保证。

2.资产包概况

原贷款银行	浙江绍兴恒信农村合作银行马山支行	原始本金	72,939,196.28
		原始利息	1,595,253.50
购买成本	74,595,253.23	预期IRR	14.0% ~ 27.5%
保证金	42,095,253.23	预期回报率	1.07x ~ 1.32x
我方助拍金	32,500,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	17%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化17%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的的债权。

3.投资亮点及主要风险

- 1) 抵押物位于浙江省绍兴市，经济圈较发达区域。该贷款担保方式有抵押和保证。该贷款为刚进入不良贷款，抵押物的债项保守值为人民币6205万元，远高于投资本金，投资本金及一定的收益风险极低。
- 2) 除抵押物外，债务人配合处置，也具备一定还款能力。
- 3) 本项目抵押物为工业地产，虽处的区位较优，但不排除当地行政机关对准入的行业、产值、税收等指标设立门槛，以影响买受人。
- 4) 本次债权主要资产以工业类物业为主，我们也在估值上做了充分考虑；另外国家去产能政策对个别抵押物处置有一定影响。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入122万元，已签约但未收分期款为3,579万元。

5.助拍包处置回收预期 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。

■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度

回收现金（万元）

121.88 121.88 121.88 3,371.88

1. 背景介绍

-该资产包包含福建晋江奥斯陆时装有限公司、福建省晋江市明发模具制造有限公司2户债权，现债权人为华融汇通资产管理有限公司，贷款银行为中国工商银行晋江支行。

-福建晋江奥斯陆时装有限公司（“奥斯陆”）项目的担保方式为抵押和保证；抵押人晋江市美尔佳服装发展有限公司以其名下的工业用地和厂房在最高额2100万元内提供抵押担保，晋江市美尔佳服装发展有限公司、吴惠琼、林国龙提供连带保证担保，该债权进入执行阶段。福建省晋江市明发模具制造有限公司（“明发模具”）项目的担保方式为抵押和保证；抵押人福建省晋江市明发模具制造有限公司以工业用地和厂房在最高额2527万元内提供抵押担保，晋江华坤鞋业有限公司、陈为民、林幼蝉、陈少雄提供连带保证担保，该债权进入执行阶段。

2. 资产包概况

原贷款银行	中国工商银行晋江支行	原始本金	27,719,490.21
通道资产管理公司	华融汇通资产管理有限公司	原始利息	6,473,105.62
购买成本	17,000,000.00	预期IRR	15.3% ~ 37.9%
保证金	5,100,000.00	预期回报率	1.15x ~ 2.01x
我方助拍金	11,900,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	15%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化15%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该户债权已进入执行，部分核心资产即将启动拍卖，福建的司法环境较好，我们可动用的司法资源和处置渠道多，为处置节约了时间和费用。
- 2) 该户债权的抵押物资产位于福建晋江市陈埭镇，紧邻晋江市核心区，地理位置优越。晋江市属于福建省经济发达区域，为全国经济前50强县市，该区域工业企业较多，厂房资产的流动性好，受到众多投资人的追捧。
- 3) 抵押物中为厂房类资产，一般投资额较大，同时与当地的经济环境关系较大，具有一定的流动性风险；
- 4) 尽管该资产包的所有项目均已进入了执行阶段，但因为人民法院对执行案件并无明确的审结期限限制，我们在实际处置中难免会遇到执行法院懒政、债务人恶意对抗等难题，导致执行期限具有了一定的不确定性。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入46万元，已签约但未收分期款为1,323万元。

5. 助拍包处置回收预期 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。

■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度

回收现金（万元）

44.63 44.63 44.63 1,234.63

1.背景介绍

-张家港系列22户债权项目，系Mercer Investments (Singapore) Pte.Ltd.[墨盛投资（新加坡）有限公司]2016年6月份从中国东方资产管理公司杭州办事处（现为分公司）受让整包中的部分债权，其前手系广发银行推出的资产包；

-该批资产包的债务主体基本系钢贸类企业，受宏观经济政策影响，逾期时间发生在2013年、2014年期间。

-22户债权共抵押260套商业不动产，位于江苏省苏州市张家港市南二环杨舍镇金港大道633号金茂名家居广场。

2.资产包概况

原贷款银行	广发银行上海分行	原始本金	270,246,329.72
通道资产管理公司	中国东方资产管理股份有限公司杭州办事处	原始利息	177,818,258.27
购买成本	61,010,000.00	预期IRR	17.0% ~ 51.8%
保证金	21,810,000.00	预期回报率	1.11x ~ 1.83x
我方助拍金	39,200,000.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	N/A
违约金比例	20%
付款周期	每季度

助拍细则：

买方违约后，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18~24月。

3.投资亮点及主要风险

1) 该资产包内全部260套抵押物均为商业，位于苏州市张家港市南二环。苏州市及张家港市的不动产价值上涨速度较快，抵押物增值较大。

2) 抵押物地理位置优越，周边业态高度集中，张家港南城为建筑材料及家具市场的集中区域，为苏南地区建材批发的重要市场，向全省乃至全国范围辐射，商业环境良好。

3) 抵押物整体估值89,202,827元，目前全部均为在租状态，全无空置，由物业公司统一管理和租赁，全年租金较为可观。

4) 抵押物涉及260套商铺，面积合计19484平米，体量较大，处置周期可能较长，但抵押物正常经营，经营者、当地投资客具有购买意愿，即使通过司法拍卖，也可对抵押物进行处置和快速回现。故我们考虑，以上风险整体可控，按照以往经验继续做好处置工作即可。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入157万元，已签约但未收分期款为4,390万元。

5.助拍包处置回收预期 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

- 该资产包为河北省资产管理有限公司收购的河北工行资产包。该资产包共12户债务人。
- 此债权包项目的资产主要分布在河北省石家庄市、邯郸市和河南省洛阳市。该包贷款担保方式有抵押和保证，没有纯信用贷款。10户有抵押物，抵押本金占比为89%。
- 该批不良资产贷款为河北省资产管理有限公司于2018年收购的工行河北省分行不良贷款资产，贷款时间集中在2017-2018年，贷款时间较新。

2. 资产包概况

原贷款银行	中国工商银行河北省分行	原始本金	275,929,900.00
通道资产管理公司	河北省资产管理有限公司	原始利息	10,134,100.00
购买成本	95,060,000.00	预期IRR	15.9% ~ 20.9%
保证金	29,060,000.00	预期回报率	1.15x ~ 1.66x
我方助拍金	66,000,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	16%
违约金比例	30%
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化16%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包抵押物主要位于石家庄市、邯郸市和洛阳市，抵押资产质量较好，且价格相对较低，同时我们收取了31%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 由于属于买后即转让业务，部分项目已经有真实买家，且有一部分包内现金，预计资产处置较快，我们有最低的收益保障。
- 3) 尽管有31%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付投资资金成本。
- 4) 抵押物预计价值较高，实际处置存在一定的不确定性。法律程序上，部分户尚未进入执行程序，这将增加处置的时间周期。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入248万元，已签约但未收分期款为7,268万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 此次中航信托20户房抵贷包为助拍项目，涉及债权20户。
- 债权出让方为中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”），我司直接与其签订债转协议进行收购即可。
- 此次资产包20笔债权逾期时间很近，集中于在2018年4月之后发生逾期。所有债权均为抵押担保债权，抵押物全部为住宅，抵押率100%，抵押物分布区域分别为武汉、成都、南京、上海、深圳、苏州。

2. 资产包概况

原贷款银行	中航信托股份有限公司	原始本金	34,280,000.00
		原始利息	3,970,386.67
购买成本	34,280,000.00	预期IRR	15.9% ~ 17.1%
保证金	14,280,000.00	预期回报率	1.15x ~ 1.59x
我方助拍金	20,000,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	17%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化17%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包抵押物均为位于经济发达城市的住宅，固定资产价格较为稳定，流动性好，抵押物价值较有保证；且涉及地市较多，住宅分布较为分散，区域组合较为理想，一定程度上可以缓解单个城市房价骤降的风险。同时，抵押物快速变现价格为4335万元，为资产包助拍价格的2.17倍，对资产包处置回收起着一定支撑作用。
- 2) 此次资产包的绝大部分债权在放款之前已办理强制执行公证，在出现逾期后可立即准备材料、办理执行证书出具相关事宜；涉及城市法院尚无公证执行障碍，可快速进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有42%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 由于抵押物主要为债务人自用，并且由于目前部分地区法院案件较多，所以如果法院执行不力，且债务人拒不配合，会有一定的清场难度。
- 5) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。
- 6) 部分抵押物被外地法院查封，可能会涉及处置权商请移送事宜，预期耗时较长，可能会拉长处置周期。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入416万元，已签约但未收分期款为1,893万元。

5. 助拍包处置回收预期 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。

■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度

回收现金（万元）

75.00 75.00 75.00 2,075.00

1. 背景介绍

- 此次中航信托9户房抵贷资产包为助拍项目，涉及债权9户。
- 债权出让方为中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”），我司直接与其签订债转协议进行收购即可。
- 此次资产包9笔债权逾期时间很近，集中发生于2018年4月之后。
- 所有债权均为抵押担保债权，抵押物全部为住宅，其中1个位于北京市，剩余8个位于上海市，抵押率100%。所有债权中，1个案件已向公证处提交申请手续，4个案件正在准备申请执行证书手续，剩余4户处于持续催收状态、尚未申请执行证书。

2. 资产包概况

原贷款银行	中航信托股份有限公司	原始本金	37,000,000.00
		原始利息	3,032,013.33
购买成本	37,000,000.00	预期IRR	15.4% ~ 17.1%
保证金	11,100,000.00	预期回报率	1.15x ~ 1.57x
我方助拍金	25,900,000.00		

助拍详情：

利率	15%
宽限期及违约之后利率	17%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化17%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包抵押物均为位于北京市及上海市的住宅，固定资产价格较为稳定，流动性好，变现能力强，抵押物价值较有保证；同时，抵押物快速变现价格为4127万元，为资产包助拍金额的1.59倍，对资产包处置回收起着一定支撑作用。
- 2) 此次资产包的绝大部分债权在放款之前已办理强制执行公证，在出现逾期后可立即准备材料、办理执行证书出具相关事宜；北京上海地区法院尚无公证执行障碍，可快速进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有30%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 由于抵押物主要为债务人自用，并且由于目前北京上海法院案件较多，所以如果法院执行不力，且债务人拒不配合，会有一些的清场难度。
- 5) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入258万元，已签约但未收分期款为2,720万元。

5. 助拍包处置回收预期 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。

■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度



1. 背景介绍

- 本资产包一共3户，其中两户有抵押物。
- 该批不良贷款集中在2011年至2015年，本资产包抵押物主要为广州办公楼、别墅，抵押物均在广州地区。
- 该资产包是广永资产手中不同资产包（农行、浦发、广州农商行）资产包的筛选组合。

2. 资产包概况

原贷款银行	广州农商行、浦发银行、农业银行	原始本金	86,164,148.65
		原始利息	36,024,908.08
购买成本	27,000,000.00	预期IRR	17.0% ~ 27.0%
保证金	9,000,000.00	预期回报率	1.08x ~ 1.67x
我方助拍金	18,000,000.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	20%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化20%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包所在区域为珠三角的广州，抵押物流动性较好
该资产包抵押物主要集中在广州区域，办公及别墅所处区位均为成熟，市场接受度较高，需求较多，流动性较好。
- 2) 债权已诉并进入执行程序
本资产包债权均已进入执行，如此的诉讼情况为投后司法处置减小了事务压力及成本，回收周期缩短。
- 3) 市场趋势的不确定性
总的经济周期是否已触底反弹，未来资产价值是涨是跌存在一定的不确定性。银行不良资产仍有新增的情况，未来可能会出现供品过剩导致资产价格下跌或债权流动变弱，影响我们回收周期及收益。
- 4) 抵押物在当地市场的消化不确定性
本债权资产包主要抵押物虽有一定的市场需求，但受限于一时付款等情况，部分抵押物仍有一拍流拍的风险，这样会增加资产处置的时间。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入72万元，已签约但未收分期款为2,016万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 该资产包共13户债务人。
- 该资产包为2018年东莞兴业银行平台包中的一部分，已出表，名义上由兴业资产管理有限公司持有。
- 此资产包转让的项目标的资产全部分布在广东省惠州市惠东县，担保方式有抵押和保证。资产包中1户债权有抵押物，本金占比6%，13户资产全部进入执行程序。

2. 资产包概况

原贷款银行	中国兴业银行东莞分行	原始本金	225,928,667.99
通道资产管理公司	广州广永投资管理有限公司	原始利息	51,536,390.97
购买成本	21,000,000.00	预期IRR	17.0% ~ 72.8%
保证金	6,300,000.00	预期回报率	1.08x ~ 1.90x
我方助拍金	14,700,000.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	20%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化20%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包13户资产已全部进入执行，核心资产惠东县大岭镇西南管理区十二托，评估价值2119.36万元，2018年7月19日第一次拍卖，起拍价1483.55万元，保证金290万元，成交2842.55万元，因买家悔拍，2018年9月28日重拍，起拍价1483.55万元，保证金290万元，成交价2273.55万元。竞买人已付拍卖款项至法院，现联系法院收款。该款项已覆盖银行本金及利息。
- 2) 该资产包的另一抵押物惠东县平山狮子山庄C3号住宅尚未挂网拍卖，司法评估价格为288.9万元，于2016年12月22日第一次拍卖，起拍价288.9万元。流拍后，于2017年3月17日进行第二次拍卖，起拍价260万元。流拍后，于2017年4月16日进行第三次拍卖，起拍价222万元，因无人应拍而流拍。该抵押物可随时启动拍卖。
- 3) 助拍方大股东（实际控制人）陆均力是多年的不良资产从业人员，有自己的律师事务所，人脉资源广，处置经验丰富，执行回款较有保障。
- 4) 法院在回款过程中可能有部分会截留作为处置费用；
- 5) 尽管该资产包的抵押物拍卖回款已经在法院账户，但因为人民法院对拍卖款分配无明确的期限限制，我们在实际处置中难免会遇到执行法院懒政、债务人恶意对抗等难题，导致回款期限具有了一定的不确定性。因此，我们一方面采取较保守的估值方法，确保足够的安全边际，另一方面紧密跟进当地法院的回款、以时间换空间，争取价值最大化。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入1,529万元。

5. 助拍包处置回收预期 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。

■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度

回收现金（万元）

58.80

1,528.80

1.背景介绍

- 本不良债权包为广西广投资产管理有限公司（以下简称“广西广投”）名下的住房抵押贷款不良债权包。
- 该笔不良债权发放时间为2017年4月到2017年7月之间，借款期限为6-12个月。
- 该包共计自然人2户，该包债权的担保方式为抵押，抵押物为南京市和广州市住宅。

2.资产包概况

原贷款方	广西广投资产管理有限公司	原始本金	15,200,000.00
		原始利息	2,694,200.00
购买成本	15,200,000.00	预期IRR	16.4% ~ 17.0%
保证金	4,560,000.00	预期回报率	1.16x ~ 1.40x
我方助拍金	10,640,000.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	17%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化17%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3.投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包抵押物主要集中在南京市和广州市核心城区，抵押物为住宅，房产流动性较好，抵押物变现能力较强。我方收取了30%的保证金，可以确保我方的资金安全。
- 2) 本资产包债权大部分可申请公证执行，尽快进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快。
- 3) 总的经济周期是否已触底反弹，未来资产价值是涨是跌存在一定的不确定性。银行不良资产仍有新增的情况，未来可能会出现供品过剩导致资产价格下跌或债权流动变弱，影响我们回收周期及收益。
- 4) 尽管有30%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入41万元，已签约但未收分期款为1,188万元。

5.助拍包处置回收预期 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

- 该不良债权包为中国对外经济贸易信托有限公司名下的住房抵押贷款不良债权包。债务自然人5户。
- 该笔不良债权发放时间为2017年8月到11月之间，借款期限12个月。
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海市区5处住宅。

2. 资产包概况

原贷款方	中国对外经济贸易信托有限公司	原始本金	27,500,000.00
		原始利息	6,877,049.97
购买成本	27,500,000.00	预期IRR	16.7% ~ 17.9%
保证金	9,625,000.00	预期回报率	1.08x ~ 1.65x
我方助拍金	17,875,000.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	18%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化18%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产全部抵押物位于上海市，区域经济活跃，抵押物为5套住宅，抵押物变现能力较强。我们收取了30%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 案件均可以申请公证执行，尽快进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，快速回现。
- 3) 尽管有30%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包的处置毛收入为98万，已签约但未收分期款为1,949万元。

5. 助拍包处置回收预期 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。

■ 2018年第四季度 ■ 2019年第一季度 ■ 2019年第二季度 ■ 2019年第三季度 ■ 2019年第四季度

回收现金（万元）

23.09 69.27 69.27 69.27 1,833.68

1. 背景介绍

- 该不良债权包为中国对外经济贸易信托有限公司名下的住房抵押贷款不良债权包。债务自然人21户。
- 该不良债权发放时间为2017年8月到11月之间，借款期限12个月。
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海市区18处住宅、北京市2处住宅和郑州1处住宅。

2. 资产包概况

原贷款方	中国对外经济贸易信托有限公司	原始本金	75,130,000.00
		原始利息	18,549,257.56
购买成本	75,130,000.00	预期IRR	15.5% ~ 17.5%
保证金	26,295,500.00	预期回报率	1.08x ~ 1.63x
我方助拍金	48,834,500.00		

助拍详情：

利率	16%
宽限期及违约之后利率	18%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化18%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产全部抵押物位于上海市、北京市和郑州市中心，区域经济活跃，抵押物为21套住宅，抵押物变现能力较强。我们收取了33.5%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 案件均可以申请公证执行，尽快进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，快速回现。
- 3) 尽管有33.5%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入196万元，已签约但未收分期款为5,445万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 该不良债权包为中国对外经济贸易信托有限公司名下的住房抵押贷款不良债权包。债务自然人12户；
- 该不良债权发放时间为2017-2018年之间，借款期限12个月；
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海市区9处住宅和北京市3处住宅。

2. 资产包概况

原贷款方	中国对外经济贸易信托有限公司	原始本金	34,950,000.00
		原始利息	1,186,057.96
购买成本	34,950,000.00	预期IRR	15.9% ~ 24.4%
保证金	12,950,000.00	预期回报率	1.08x ~ 1.77x
我方助拍金	22,000,000.00		

助拍详情：

利率	15.5%
宽限期及违约之后利率	18%
违约金比例	N/A
付款周期	每月

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化18%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

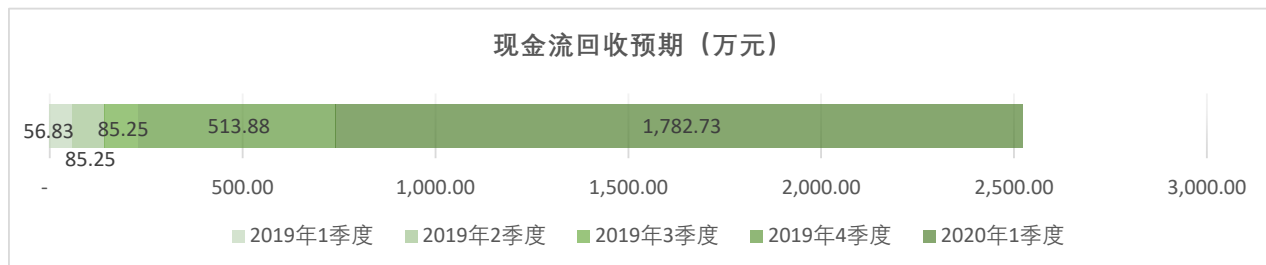
3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产全部抵押物位于上海市和北京市，区域经济活跃，抵押物为12套住宅，抵押物变现能力较强。我们收取了37%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 案件均可以申请公证执行，尽快进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有37%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包处置毛收入182万元，已签约但未收分期款为2,342万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 债务人自然人3人，债务4笔，其中3笔已经取得判决书，在执行阶段。
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海市3处住宅，其中1处住宅分别为本不良债权包两笔债务的一抵和二抵。
- 该笔不良债权发放时间为2017年5月到2018年5月之间，借款期限6个月。

2.资产包概况

原贷款方	上海睿银盛嘉资产管理公司	原始本金	19,500,000.00
		原始利息	4,416,074.44
购买成本	19,500,000.00	预期IRR	15.4% ~ 16.4%
保证金	6,825,000.00	预期回报率	1.16x ~ 1.41x
我方助拍金	12,675,000.00		

助拍详情：

利率	15.5%
宽限期及违约之后利率	N/A
违约金比例	35%
付款周期	每季度

助拍细则：

买方违约后，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18~36月。

3.投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产全部抵押物位于上海市，区域经济活跃，抵押物为3套住宅（其中两笔债务为的抵押物为同一套住宅的一抵和二抵），抵押物变现能力较强。我们收取了35%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 3个案件已经取得判决书进入执行阶段，1个案件可以申请公证执行，尽快进入司法拍卖阶段，司法拍卖流程较快；抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有35%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包尚无回款，已签约但未收分期款为1,464万元。

5.助拍包处置回收预期 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

- 该不良债权包债务人自然人4户。
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海5处住宅。
- 该笔不良债权发放时间为2018年，借款期限为1年。

2.资产包概况

原贷款方	广西广投资产管理有限公司	原始本金	11,150,000.00
		原始利息	227,309.59
购买成本	11,150,000.00	预期IRR	15.4% ~ 16.4%
保证金	4,348,500.00	预期回报率	1.16x ~ 1.58x
我方助拍金	6,801,500.00		

助拍详情：

利率	15.5%
宽限期及违约之后利率	N/A
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

买方违约后，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18~36月。

3.投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产抵押物均位于上海市，区域经济活跃。抵押物为5套住宅，抵押物变现能力较强。我们收取了39%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 案件管辖地为上海，法院整体素质较高，司法环境好，方便处置。抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有39%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包尚无回款收入，已签约但未收分期款为786万元。

5.助拍包处置回收预期 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

-该资产包是中国银行广东省分行2015年第4号资产包中部分债权，该资产包总共11户债务人。

-该批不良资产贷款集中在2013-2014年。其中，特大型企业（本金大于10000万元）为2户，贷款本金余额313,395,139元，本金占比75.83%，中型企业（本金大于1000万元小于5000万元）6户，贷款本金余额92,494,595元，本金占比22.38%，小型及微型企业（本金小于1000万元）为3户，贷款本金余额7,398,953元，本金占比1.79%。

-整包贷款金额分布主要集中在特大型企业。其中有4户抵质押物尚未处置，本金占比86.73%，分布在广东省佛山市、清远市。

2. 资产包概况

原贷款方	中国银行广东省分行	原始本金	413,288,686.75
		原始利息	40,240,109.98
购买成本	47,358,177.04	预期IRR	16.9% ~ 41.7%
保证金	12,358,177.04	预期回报率	1.08x ~ 2.51x
我方助拍金	35,000,000.00		

助拍详情：

利率	16.0%
宽限期及违约之后利率	20%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化20%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

3. 投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包大部分债权在佛山地区法院进行诉讼程序，抵押物主要分布在珠三角及周边地区，地理分布较集中。抵押物除了商铺和工业用地，还有一个投资公司股权，该公司控制着一个投资收益丰厚的房地产基金。所有抵质押物涉及资产，地区流动性好，资产价格保持上涨趋势，需求较旺盛；珠三角片区民营经济活跃，债权投资人众多，这为投后的流动性管理提供了最基本的市场；司法环境较佳且资源关系厚实，司法效率普遍高于其他内陆地区；且广东地区已经有成熟的服务商团队在工作，保证了此包的顺利交接和及时处置，节约成本提高了收益。
- 2) 该包全部债权均已进入诉讼程序，其中有8户债权进入执行阶段，可减少债权回收时间。
- 3) 该包全部债权均有为自然人或企业法定代表人担保，必要时可申请双限措施，增加债务人回款的可能性。
- 4) 总的经济周期是否已触底反弹，未来资产价值是涨是跌存在较大的不确定性。银行不良资产仍在不停涌出，未来可能会出现供品过剩导致资产价格下跌或债权流动变弱，影响我们回收周期及收益。
- 5) 本债权资产包主要抵押物虽有一定的市场需求，但受限于一时付款等情况，部分抵押物仍有一拍流拍的风险，这样会增加资产处置的时间。

4. 助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包尚无回款收入，已签约但未收分期款为3,980万元。

5. 助拍包处置回收预期 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

- 该不良债权包为4户住房抵押贷款不良债权包，债务人均为自然人。
- 该包债权的担保方式为抵押：抵押物为上海4处住宅。
- 该笔不良债权发放时间为2017年至2018年。

2.资产包概况

原贷款方	广西广投资产管理有限公司	原始本金	13,376,869.74
		原始利息	3,836,061.61
购买成本	8,750,000.00	预期IRR	16.4% ~ 30.3%
保证金	2,625,000.00	预期回报率	1.04x ~ 1.71x
我方助拍金	6,125,000.00		

助拍详情：

利率	15.5%
宽限期及违约之后利率	N/A
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

买方违约后，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。

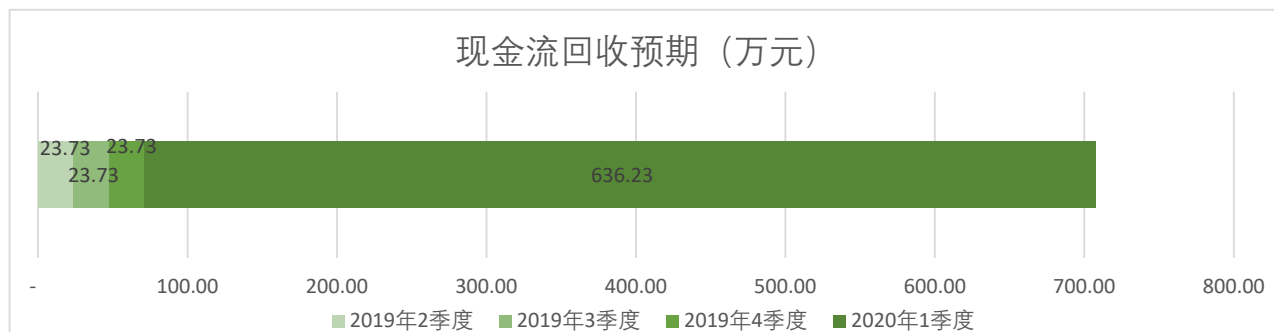
3.投资亮点及主要风险

- 1) 该债权包抵押资产抵押物位于上海，区域经济活跃。抵押物为4套住宅，抵押物变现能力较强。我们收取了30%的保证金，可以确保我们资金的安全。
- 2) 案件管辖地为上海，法院整体素质较高，司法环境好，方便处置。抵押物为稀缺住宅，可快速回现。
- 3) 尽管有30%的保证金，但是由于资产需要通过司法处置，及实际买家的处置能力不一，不一定能够按照约定分期支付转让价款。
- 4) 住宅估值应关注国家宏观经济发展，考虑系统性风险。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包尚无回款，已签约但未收分期款为707万元。

5.助拍包处置回收预期 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

-本债权项目共1户。
 -主要抵押物包括中山市火炬开发区19,483平方米工业用地与33,887平方米厂房、深圳报业大厦写字楼430平方米。
 -该债权原贷款行为建设银行深圳分行，债务人为深圳市海发进出口贸易有限公司，该户债权直接由银行出让至深圳市着陆投资有限公司（持包方），所有5400万的交易价款已结清。

2.资产包概况

原贷款方	建设银行深圳分行	原始本金	181,951,220.83
		原始利息	45,232,914.47
购买成本	54,000,000.00	预期IRR	15.7% ~ 45.5%
保证金	16,200,000.00	预期回报率	1.07x ~ 2.21x
我方助拍金	37,800,000.00		

助拍详情：

利率	16.0%
宽限期及违约之后利率	24%
违约金比例	N/A
付款周期	每季度

助拍细则：

1. 若买方第一季度违约，有6个月宽限期。宽限期内，买方按照年化24%的利率，支付湖岸资金占用费。
2. 若买方未能按照宽限期内的付款安排及时足额支付任何一笔款项，视为根本违约。湖岸有权没收保证金，并自行处置标的债权。

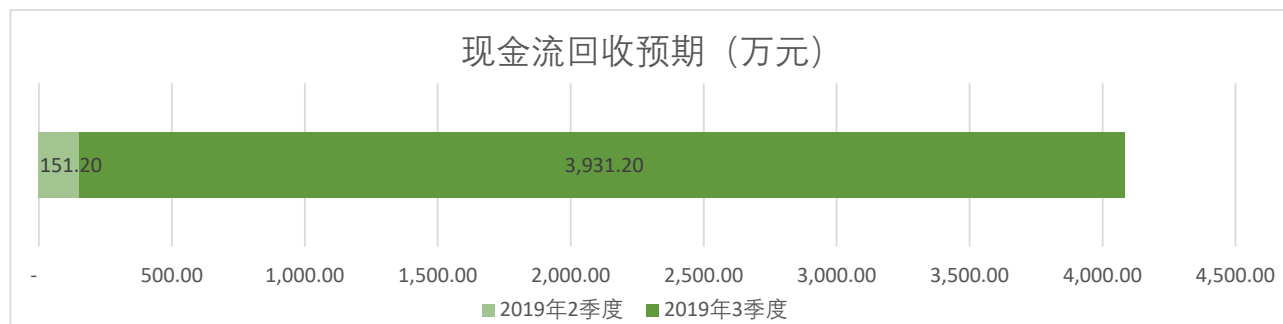
3.投资亮点及主要风险

- 1) 该资产包抵押物在中山成熟工业园区与深圳中心区域，流动性好、价格稳定，淘宝司法拍卖亦录得多个成交记录，具有较高参考价值。
- 2) 本资产包债权均已进入执行，如此的诉讼情况为投后司法处置减小了事务压力及成本，回收周期缩短。
- 3) 总的经济周期是否已触底反弹，未来资产价值是涨是跌存在一定的不确定性。银行不良资产仍有新增的情况，未来可能会出现供品过剩导致资产价格下跌或债权流动变弱，影响我们回收周期及收益。
- 4) 本债权资产包主要抵押物为中山工业土地、厂房与深圳写字楼，虽在淘宝上有多个成交记录，但受限于一时付款等情况，部分抵押物仍有一拍流拍的风险，这样会增加资产处置的时间。

4.助拍包近况

截止于2019年3月31日，该包尚无回款，已签约但未收分期款为4,305万元。

5.助拍包处置回收预期 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。



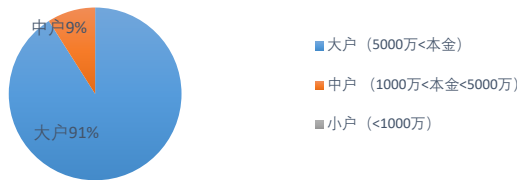
1. 背景介绍

- 该批资产包为华融资产管理股份有限公司江苏省分公司的债权包，共4户债务人。
- 该批不良资产贷款发放的时间是2015年。
- 该资产包共抵押11处不动产，抵押资产类型为工业、商业房地产。抵押物一处位于江西省南昌市、一处位于江苏省盐城市，其余全部位于江苏省南京市核心区域。

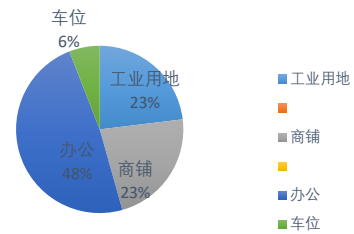
2. 资产包概况

原贷款银行	工商银行南京城西支行、 农业银行南京新街口支行	原始本金	315,969,287.00
通道资产管理公司	华融资产管理股份有限公司江苏省分公司	原始利息	55,955,445.00
购买成本	194,321,112.00	预期IRR	14.8% ~ 25.8%
OPB%	61.5%	预期回报率	1.28x ~ 1.63x

该资产包共4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) 该资产包内11处抵押物为商业、工业房产土地，其中9处位于南京市市区，地理位置优越。
- 2) 南京市不动产价值上涨速度较快，抵押物增值较大。目前已有某集团对其中一处抵押物提出购买意愿，代理人已经初步接触。
- 3) 其余商业抵押物均位于南京市中心区域，目前均有机构租赁、经营，层次高，租金可观。
- 4) 包内一户抵押物目前处于未诉阶段，处置周期较长。但该抵押物经营正常，且该经营者有购买意愿。
- 5) 包内某抵押物有一押，也有二押。经测算，一押实现后，二押仍有余值，均可实现回收。

4. 资产包近况

截止于2019年3月31日，处置毛收入4,000万元，已签约但未收分期款为220万元，另有2,850万元在谈判阶段。

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。

