

光大-弘瑞 5 号集合资金信托计划

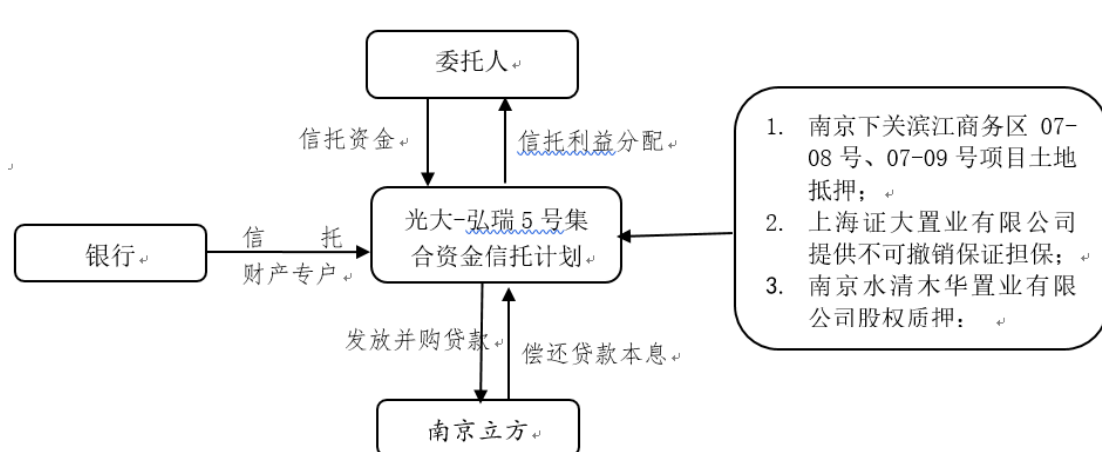
产品简介

一、产品要素

信托计划名称	光大-弘瑞 5 号集合资金信托计划
信托规模	11.9 亿元
信托期限	3.9 亿元期限 1 年，满 3 个月，借款人可提前归还贷款；8 亿元期限 2 年，满 12 个月，借款人可提前归还贷款。
融资人/借款人	南京立方置业有限公司
资金用途	信托资金用于向借款人发放并购贷款。
预期收益	【】%/年（暂定）
分配方式	每半年分配收益，到期分配本金及剩余收益
增信措施	① 上海证大置业有限公司提供法人不可撤销保证担保； ② 提供南京下关滨江商务区 07-08、07-09 地块土地抵押； ③ 南京水清木华置业有限公司股权质押。
项目介绍及优势	<p>1. 土地成本优势：2016 年 3 月 18 日南京市国土部门挂牌出让 2016G01 地块，包括正荣、绿地、万科、招商、恒大、碧桂园等 18 家房企参与竞拍，经过 16 轮竞价，最终招商地产以 48.2 亿竞得该地块，楼面价 2.99 万/平米，溢价率 86.17%，成为滨江地王。本项目 07-08 地块出让面积为 9059.62 平方米，容积率为 9.0，07-09 地块出让面积为 6506.24 平方米，容积率为 7.0，购入价格 11.62 亿元，可售楼面地价约 9800 元/平米。本项目距招商 2016G01 地块 1500 米，土地成本优势明显。</p> <p>2. 交通优势：项目南侧中山北路为双向四车道道路，西侧为滨江路，东侧为郑和路快速路；项目区域内有规划的轨道交通 5 号线（2015 年年底开工建设）及 9 号线站点，交通优势明显，距离地铁 5 号线车站距离不超过 300 米。</p> <p>3. 配套优势：项目周边交通、医疗、教育、购物、休闲等配套设施全部可在 1 公里步行可达范围内解决。</p>

	<p>4. 区位优势：本项目位于下关滨江商务区，下关滨江商务区作为南京市、江苏省乃至华东地区稀缺而独特的滨水空间开发案例，无论在项目性质、规划建设，还是在产业培育、环境打造等方面，都具有着鲜明的特色和清晰的定位。</p> <p>5. 项目土地抵押，项目公司股权质押，资金封闭式运作，减少了资金挪用的可能性。</p> <p>6. 既往项目销售情况良好。借款人及其子公司 2016 年-2017 年开发的峰云府项目均已售罄。2017 年 12 月 30 日开盘的阅公馆项目，截止 2018 年 1 月 6 日，去化率已达 6 成。</p> <p>7. 项目还款来源充足。立方置业过去两年的经营性现金流呈现大幅增长的态势，并且 2016 年随着“峰云府”项目的销售，公司的经营性现金流流入将大幅增加。“峰云府”项目 09-09 地块、09-07 地块已实现销售回笼资金 41 亿元；五道口 09-04、09-05 项目预计 2017 年内能实现销售回笼资金 22 亿元，合计 63 亿元。标的公司水清木华项目预计在 2018 年底开始预售，项目销售回款预计可达 40 亿元。立方置业“峰云府”项目、五道口名下项目以及“水清木华”项目销售回款扣除项目总投资后，足以偿还本信托计划的贷款本息。</p> <p>8. 项目实施封闭式管理，销售资金监管。</p>
--	---

二、交易结构



三、项目简介

1. 并购标的

本次并购标的为 07-08 和 07-09 地块（简称标的地块），项目公司名称为南京水清木华置业有限公司。标的地块总面积为 15566 平方米，计容面积 127040 平方米，其中公寓面积 43,112 平方米，商业面积 11,804 平方米，办公面积 74670 平方米，65 年公寓面积 64,155 平方米。南京立方需要支付并购款 11.62 亿元。

2. 项目概况

07-08、07-09 地块项目位于南京下关滨江商务区，南至中山北路，北至石桥街，西至惠民大道，东至热河南路，距离新街口车距约 9km，距离鼓楼区政府机关办公楼（原下关区政府）0.1km，距离南京市政府 8.6km，距新街口商业中心（德基广场）9km，距新城市广场 3.5km。项目所属下关滨江商务区位于南京市鼓楼区西北部滨江沿岸，是南京市重点打造的十大功能板块之一。



3. 项目主要建设指标

07-08地块用地性质为商业办公混合用地，用地面积9061平方米，建筑容积率9.0，计容面积81491平方米，建筑密度50%，总建筑面积103581平方米，拟建160米高层2幢，每栋总层数28层，可售面积74952平方米。07-09地块用地性质为商业办公混合用地，用地面积6503平方米，建筑容积率7.0，计容面积45543平方米，建筑密度55%，总建筑面积45521平方米，拟建100米高层2幢，每栋总层数33层，可售面积44665平方米。

单位：平方米、个、万元

业态类型	可售面积	预计售价	销售收入
65年公寓	43,112	37,000	159,514
配套商铺	11,804	56,000	66,102
办公房	64,155	24,000	153,972
车库	874	20万/个	17,480
合计	119,071		397,069



四、受托人介绍

光大兴陇信托有限责任公司是经中国银监会批准设立的金融机构，前身为甘肃省信托有限责任公司，成立于1980年。2014年5月，经中国银监会批

准，中国光大集团股份公司成功受让原甘肃信托公司 51%股权，成为公司控股股东，目前公司注册资本为 34.18 亿元。

光大集团是直属国务院的部级公司，是中央管理的国有重要骨干企业，创办于 1983 年 5 月，现已发展成以经营银行、证券、保险、信托、投资管理等业务为主，还包括环保、水务、垃圾焚烧发电及新能源等实业业务的特大型国有企业集团。除我司外，集团旗下还包括光大银行、光大证券、光大永明人寿保险、光大金控等金融企业，光大实业、光大投资、光大置业、光大会展等实业企业，以及光大国际、光大控股等香港企业。光大集团具有全金融牌照以及强大的综合化金融服务实力。

公司自成立以来，坚持统筹兼顾，推进内部资源整合，对业务流程、风控体系进行了大刀阔斧式改革，深刻洞悉整个信托行业“去三化”发展趋势和特征，即：“盈利模式去银行化、发展模式去投行化、系统性发展去低级化”，明确提出了公司的“三化”的战略发展方向，即“基金化、证券化、资产管理化”，坚持在产业金融、交易性金融、基础设施、房地产等六大业务领域进行重点突破，各项业务发展取得骄人业绩。

截止 2017 年，公司已有两个完整的经营年度，每年公司都会实现跨越式发展，公司在行业内排名不断上升。公司股东对公司发展提供了巨大支持，目前公司增资 100 亿已经董事会通过，有望年内到位。

截至 2016 年末，光大兴陇管理信托资产规模为 3074 亿元，同比增幅达 123.48%；实现营业收入 8.09 亿元，利润总额 4.85 亿元，同比增幅都在 70%以上。截至 2017 年 3 月末，光大信托注册资本 34 亿元，净资产 46 亿元，管理信托资产规模超过 4000 亿元，业务增速在行业内排名前列。在近两年信托行业发展速度大幅放缓的环境下，实现逆势赶超，领跑全行业。在第九届中国优秀信托公司评选中，光大兴陇信托荣获锐意进取信托公司大奖。