

星玛特殊机会私募投资基金

- 基金管理人：上海星玛资产管理有限公司
- 基金托管人：XX银行股份有限公司

2017年3月

序言



本基金募集说明书依据《中华人民共和国合同法》(以下简称“《合同法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《中华人民共和国证券投资基金法》(以下简称“《基金法》”)、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》、《私募证券投资基金业务管理暂行办法》(以下简称“《暂行办法》”)和其他有关法律法规。若因法律法规的制定或修改导致本合同的内容与届时有效的法律法规的规定存在冲突,应当以届时有效的法律法规的规定为准,各方当事人应及时对本合同进行相应变更和调整。

基金管理人将恪尽职守,履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务,保证投资人本金以及收益安全。

订立本合同的原则是平等自愿、诚实信用、充分保护本合同各方当事人的合法权益。本合同的当事人包括基金委托人、基金管理人和基金托管人。基金委托人自签订基金合同即成为基金合同的当事人。基金委托人自全部赎回基金之日起,不再是基金的投资人和基金合同的当事人。除基金合同另有约定外,每一类的每一份额具有同等的合法权益。

中国证券投资基金业协会(下称“基金业协会”)接受本合同的备案并不表明其对基金的价值和收益作出实质性判断或保证,也不表明投资于基金没有风险。

目 录

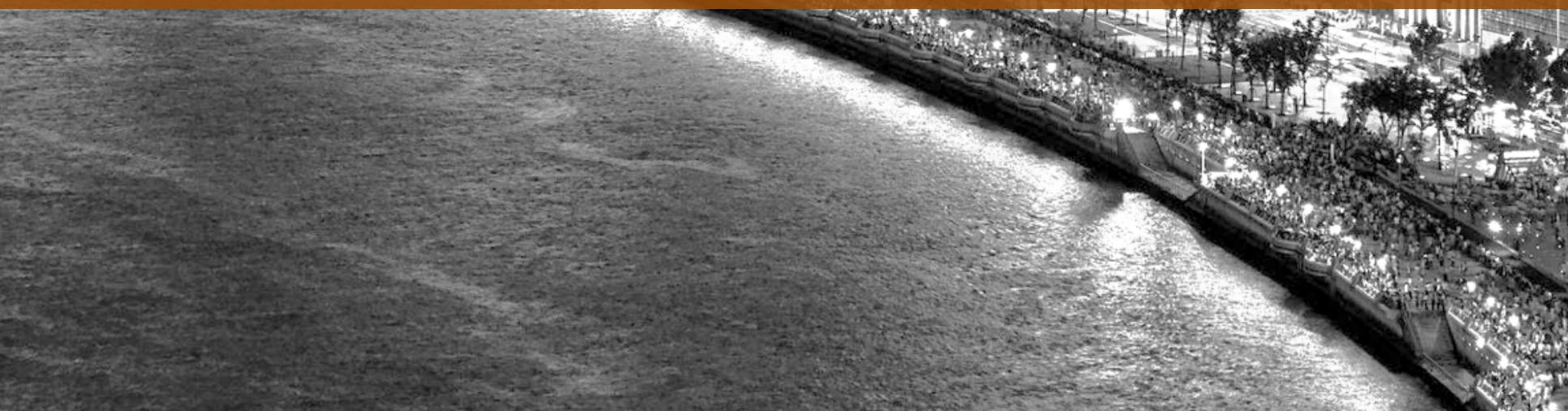
不良资产现状与投资机会

私募基金产品介绍

私募基金产品团队介绍



不良资产现状与投资机会

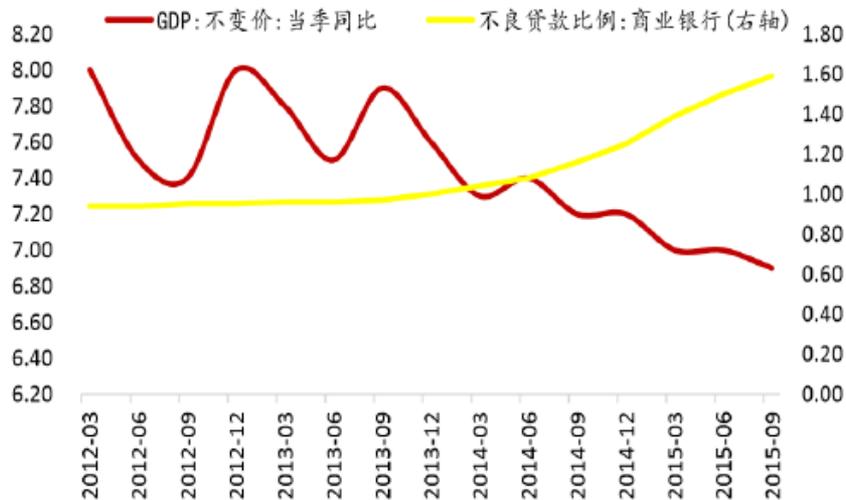


中国不良资产行业发展历程

1997年亚洲金融危机爆发后，我国相继设立了中国华融、中国长城、中国东方和中国信达4大金融资产管理公司，对口承接来自工、农、中、建四大国有银行共计1.4万亿的不良贷款，中国的不良资产管理行业由此诞生。发展至今，行业大致经历了3大发展阶段：政策性剥离阶段、商业化转型阶段、全面商业化阶段。

不良资产管理行业发展规模与宏观经济高度相关，并具有逆周期特点。当宏观经济进入下行阶段时，企业盈利能力下降，偿债能力恶化，不良资产逐步暴露，不良资产余额及占比通常呈现双升态势，供给总量增加，行业规模扩张。

行业发展的黄金时期是在经济周期底部区域，经济运行风险较高，此时行业扩容，吸纳较多不良资产，随着经济触底回升，资产同步溢价将带来显著收益。



资料来源: Wind、招商证券

不良资产处置市场机会

2000年11月实施的《金融资产管理公司条例》规定为最大限度保全资产、减少损失，国务院授权四大AMC（金融资产管理公司）集中管理和处置从商业银行收购的不良贷款。

近年来，由于不良资产的规模不断增加，AMC的资产处置开始由全部自行清收转向部分自行清收，部分外包清收。同时随着招标、网上拍卖等手段的完善，不良资产外置开始不断市场化。

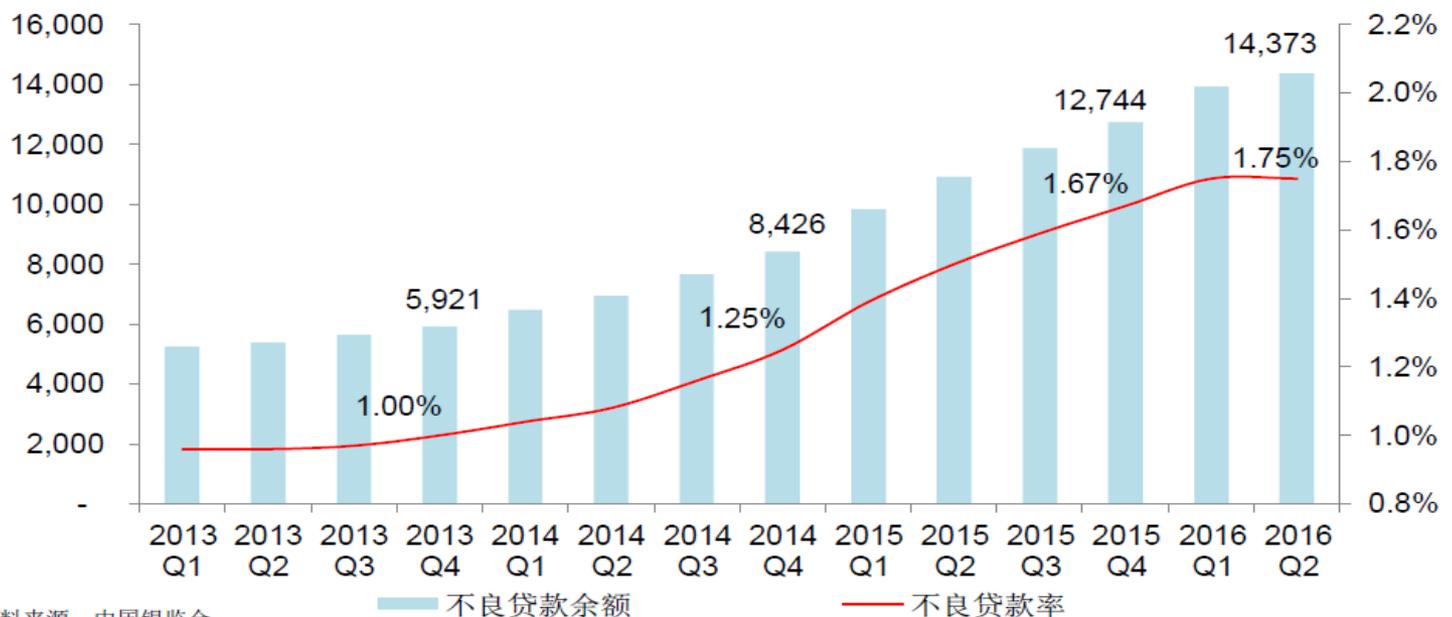


备注：基础资产交易对手包括但不限于四大资产管理公司及省级资产管理公司

经济低迷，不良贷款持续增多

随着国内经济的持续低迷，实业利润率大幅下滑，不良贷款余额逐年上升。截至2016年6月末，商业银行对外公布不良贷款余额已增至1.44万亿元，不良贷款率为1.75%。随之而来的不良资产处置规模，近几年逐年上升。16家上市银行不良资产核销每年均在3000-5000亿规模，市场规模庞大。

不良贷款余额（单位：亿元）



资料来源：中国银监会

图示：16家上市银行单季度不良贷款核销及打包出售规模

中国不良资产行业格局

行业龙头

国有AMC

- 信达、华融、东方、长城
- 由国务院批准设立
- 全国性经营

后起之秀

地方AMC

- 共有30家
- 各省级政府授权
- 银监会审批
- 区域性经营

其他参与者

类AMC

- 数量较多
- 未成气候
- 以民营机构为主

不良资产投资黄金期

- ✓ 国家政策红利
- ✓ 市场规模扩大，标的丰富
- ✓ 买方议价能力增强
- ✓ 信用机制更加完善
- ✓ 法律法规逐步健全



不良资产处置流程

从银行或四大国有资管公司，通过项目尽调，以拍卖、协议转让的方式获取特定的不良资产包。

进入处置流程，根据原债务的具体情况，与原债务人协商确定还款方案。

根据不良资产包中每项资产的质地，以外包、出售、公司处置等不同方式进行资产处置。

完成对资产的清收处置，收回现金流，实现对客户认购资金的如期兑付。

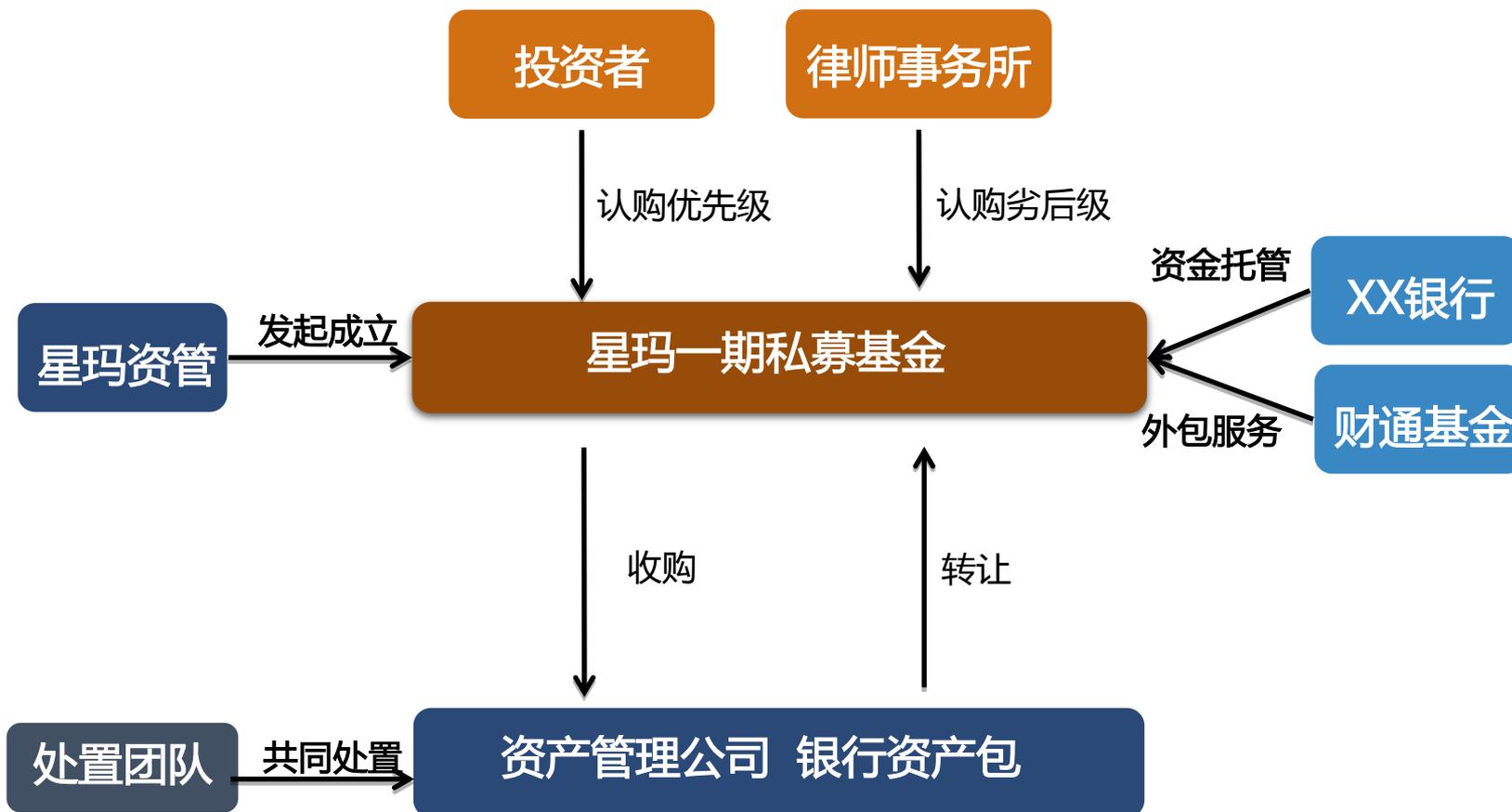
项目 推介



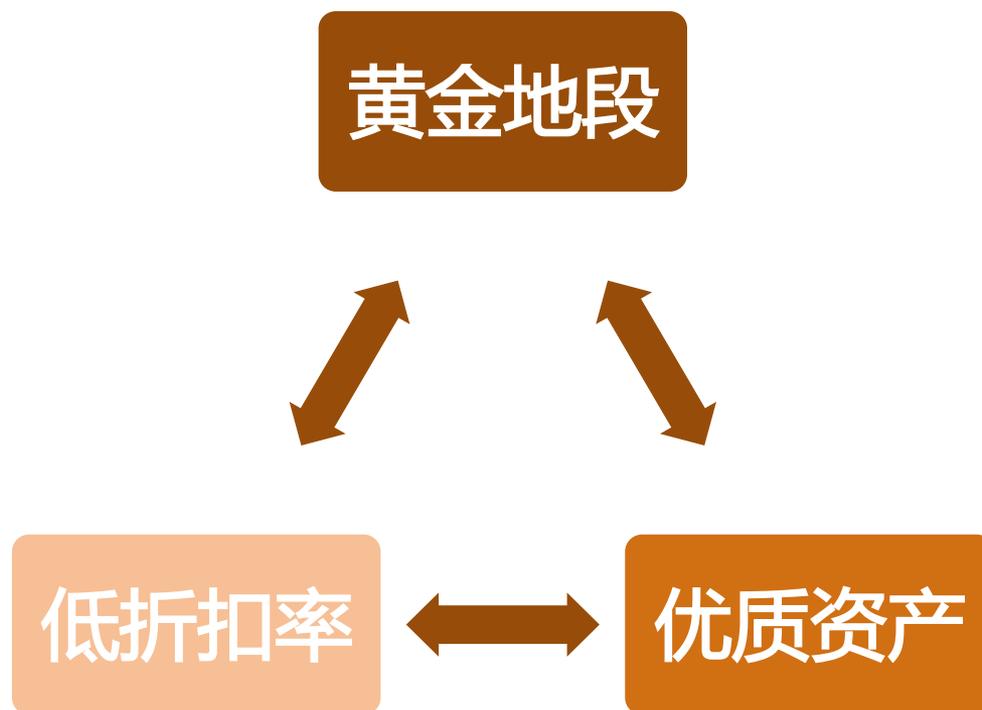
业务模式



产品交易结构图



拟投标的特征



拟投资资产包（一）列举部分信息



- ◆ 名称：世贸滨江花园
- ◆ 地点：浦东新区潍坊西路2弄xx号xxx室
- ◆ 类别：住宅



- ◆ 名称：仁恒河滨城
- ◆ 地点：浦东新区丁香路1299弄xx号xx室
- ◆ 类别：住宅



- ◆ 名称：中房森林别墅
- ◆ 地点：闵行区昆阳路3388弄XX号
- ◆ 类别：住宅



- ◆ 地点：静安区江宁路XX号
- ◆ 类别：商铺



- ◆ 地点：普陀区长寿路XX号
- ◆ 类别：商铺



- ◆ 地点：虹口区欧阳路XX号
- ◆ 类别：商铺

说明：以上拟投标的信息仅供参考

拟投资资产包（一）补充说明



- ◆地理位置：上海市
- ◆房屋总量：121套
- ◆房屋性质：商铺、住宅、厂房类
- ◆标的来源：中信、平安、江苏银行不良资产
- ◆评估价格：市场价格8.5亿左右
- ◆收购价格：拟定收购价格为5亿左右（分期进行）

说明：以上拟投标的信息仅供参考

拟投资资产包（二）信息说明



- ◆地理位置：上海XX五金城
- ◆房屋总量：200套
- ◆建筑面积：29000 m²（约145 m²/套）
- ◆房屋性质：商业用房
- ◆标的来源：广发银行上海分行不良资产
- ◆评估价格：市场价格3亿左右
- ◆收购价格：拟定收购价格为1.8亿左右（分期进行）

说明：以上拟投标的信息仅供参考

星玛特殊机会私募基金要素表



| | | |
|---------|---|---------|
| 基金名称 | 星玛特殊机会私募基金（一期） | |
| 基金管理人 | 上海星玛资产管理有限公司 | |
| 基金托管人 | XX银行股份有限公司 | |
| 外包服务商 | 财通基金管理有限公司 | |
| 结构化设计 | 优先：劣后=2:1 | |
| 发行规模 | 1亿 | |
| 期限 | 12个月 | |
| 业绩比较基准 | 100-300万 | 9.5%/年 |
| | 300-500万 | 10.0%/年 |
| | 500万以上 | 10.5%/年 |
| 基金投资起点 | 100万元，追加认购金额应为1万元的整数倍 | |
| 基金收益的分配 | 每6个月分配一次收益（参照业绩比较基准），剩余本金和收益到期时一次性分配。 | |
| 基金投资范围 | 本基金主要投资于信达、东方、华融、长城、睿银盛嘉等持有的金融机构不良债权资产包。 | |
| 基金风控措施 | (1)全方位的事前尽调,精选优质资产; (2)专业律师团队全程介入,充分排除法律风险; (3)审慎评估资产价值和处置周期; (4)上海日丰实业有限公司对投资人承担全部收益担保; | |

团队 介绍



基金管理人-上海星玛资产管理有限公司



中国证券投资基金业协会
Asset Management Association of China

登记编号：P1018912

私募投资基金管理人登记证明

Private Investment Fund Manager Registration

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| 管理人名称 Manager Name | 上海星玛资产管理有限公司 |
| 组织机构代码 Organization Code | 32427382-2 |
| 法定代表人 Legal Representative | |
| 注册地 Registration Domicile | 上海市 浦东新区 行南路880号1幢219室 |
| 登记日期 Registration Date | 2015年07月23日 |

该机构已根据《证券投资基金法》和《私募投资基金监督管理暂行办法》等法律法规的要求在我协会登记。

重要提示：

1. 本登记证明仅作为对私募投资基金管理人登记情况的确认，该机构登记信息请到中国证券投资基金业协会网站查阅，网址为 www.amac.org.cn。
2. 私募投资基金管理人的登记不构成对其投资能力、持续合规情况的认可，不作为对基金财产安全的保证。



担保人 - 上海日丰实业有限公司



世丰产业集团起步于1993年，由上海日丰实业有限公司发展而来，从加工生产起步，逐步拓展成为涵盖互联网平台、新材料技术、高端制造、资本金融服务领域的综合产业集群。

目前，集团主要由四大事业部、五家公司、两大生产基地构成，每个单位都有明确的战略定位，形成合理的布局并能相互呼应配合，支持集团向“伟大的建材一体化解决方案生产服务商”目标前进！

劣后级与处置 - 上海乐言律师事务所



中国律师协会



上海乐言律师事务所（下称“乐言所”）成立于2008年，总部设在上海徐汇区，是一家以公司客户为主、提供全方位法律服务法律服务的综合型律师事务所，在上海其他各区及苏州、无锡、南京、常州和杭州等长三角重要城市均设有办事机构。乐言所作为徐汇区中小企业服务机构，坚持优质、高效的服务理念和团队合作的方式，对客户的每一个项目和案件提供细致的法律分析和切实可行的法律建议，积极进取地解决法律问题，业已发展成为拥有执业律师、代理人及各专业人员60余名的大中型律所，集合了来自北京大学、中国人民大学、华东政法大学、江苏大学、华中科技大学等各高校具有专业法律背景及丰富实务经验的优秀人才。乐言所设立至今，业务发展迅速稳健，先后为数千家公司提供了优质的法律服务。律所下设诉讼、仲裁法律部、钢贸法律事务部、非诉法律事务部、项目法律部、执行法律部、破产重组部、公司法律部、七大业务部门。

长期以来，乐言律师本着精湛的业务素质，为客户提供一站式、多层次的法律服务及解决方案，以其及时、高效、高质的法律服务赢得了海内外众多客户的信赖，成为客户投资创业、良性经营的战略合作伙伴。

- ◆ 总部：上海市松江区泗砖公路103弄2号商务楼602-8-9室
- ◆ 总机：+86-021-57751265
- ◆ 传真：+86-021-51696245 邮箱：info@fasac.cn



星|玛|基|金
XINGMA FUND

劣后级与处置 - 上海法知特律师事务所

中国律师协会



法智特律师机构——上海法知特律师事务所作为“上海漕河泾开发区松江新兴产业园”的配套服务机构，于2014年9月1日入驻园区，近距离为园区企业提供法律服务。目前我们已为园区内逾五十家企业提供法律服务，并在园区内举办了多场公益性“企业法律风险管理”系列讲座，反响十分热烈。上海法知特律师事务所（下称“法知特所”），注册在上海市松江区，是一家立足于服务经济开发区、高科技产业园区内高科技企业，专业从事劳动人事、知识产权、商事合同、股权投融资、新三板、私募基金、不良资产、互联网金融等专项法律事务，目前正在与上海及周边多家高科技园区接洽律师驻点服务事宜。法知特所是法智特集团公司的重要组成部分，2015年12月，我们又自行购置了园区双子楼A幢12层物业作为机构办公总部，核心员工全部入驻园区，旨在近距离为园区企业提供优质的法律服务。法知特所由余畅池律师、吴要康律师、姜晓慧律师三位合伙人发起创设，汇集了来自北京大学、华东政法大学、同济大学、江苏大学等专业法律人才30余人。其特色在于按法院架构首创立“立案组”、“审理组”、“执行组”，进一步强化律师办案的分工和配合，提高办案的效率；特别开设“东方执行网”，专业、专注、强力执行各债务人，快速实现债权！

- ◆ 总部：上海市松江区莘砖公路668号双子楼A楼12层
- ◆ 总机：+86- 021-51697267
- ◆ 传真：+86- 021-64275486 邮箱：info@fasac.cn

企业常驻法律顾问律师团队



中国律师协会



■ 李少林 律师

法学硕士,2009年获得上海市律师协会颁发的资本市场课程毕业班合格证书,1992年取得律师资格,执业二十年来,办理了大量的民、商事、刑事案件被东方早报、南方周末、新民网等媒体多次报道。 办理了大量不良资产处置案件,协助华融、东方处理了多个不良资产包,拥有丰富的不良资产处置法律 服务经验。

■ 谷良琪 律师

2001年执业以来,办理了近千件民、商事案件,其中不乏复杂、疑难和有重大影响的案件。长期担任国内外众多企业、金融机构、政府机构的法律顾问,以及为逾百家机构和企业提供专业法律服务。 在非诉讼法律业务中,先后代理了三百余件资产处置及资产重组、投融资及并购案件,尤其是在不良资产处置、房地产、私募股权与风险投资、公司融资、资本市场有丰富的非诉法律工作经验。

■ 张志成 律师

长期担任数十家国有、外资、大型民营企业的常年法律顾问,与招商银行股份有限公司上海分行、东方资产管理有限公司等金融机构保持长期合作,主持或参与策划过的多起经典资产处置案例。 在长期的司法实践中,打下了坚实的法学理论功底,养成了仔细认真的工作态度,积累了十分丰富的经验,所办理的案件绝大部分得到了法院的支持,切实维护了当事人的合法权益。

■ 曹润超 律师

上海财经大学法学学士,辅修复旦大学金融学第二专业,香港中文大学中国商法硕士,与渣打银行(中国)有限公司上海分行、渤海银行股份有限公司上海分行等银行在处理不良资产等领域有 深度合作,具有深厚的理论功底和实践经验。

产品亮点

1

精选优质不良资产标的,资产具备较强变现能力,增强资金安全性。

2

针对四大资产管理公司进行资源整合, 凭借多年不良资产行业经验,用低价拿包, 增加盈利空间。

3

不良资产团队经验丰富,积累了十几年不良资产行业丰富资源,拥有多起不良资产成功案例。

4

结构化产品设计,优先级份额: 劣后级份额=2:1 优先保障优先级本金,并由专业律师事务所认购劣后级。

5

本基金由XX银行股份有限公司与财通基金全程标准化、流程化监管,保证资金安全、透明化管理。

6

上海日丰实业有限公司提供担保,为投资者保驾护航。

成功 案例



成功案例一



XX银行逾两亿元不良资产包案

- XX银行与XX资产管理有限公司逾两亿元不良资产包案，涉及价值2.1亿元，大约共50笔资产。XX资产管理有限公司委托公司团队处置，处置的资产涉及办公楼、住宅、别墅、商铺，该批案件标的大、处理难度大、资管公司要求高，但团队成员不畏困难、积极配合法院快速清场，启动评估、拍卖程序，通过各种渠道和途径招商，最终变现率达70%，为公司创造了较好的经济效益。

成功案例二



XX银行与上海XX科技发展有限公司标的千万资产处置案

- 本案中，被处置方上海XX科技发展有限公司已歇业，公司管理层、员工解散，其中的一套抵押物位于延安西路，上海市第二中级人民法院三次拍卖均流拍，后启动变卖程序又未成交，团队成员仍未放弃，继续由上海市高级人民法院指定黄浦区人民法院再次启动拍卖，最终经三次拍卖成交，拍得款项近千万元。但最终经过团队人员的不懈努力，得以成功处置，避免了公司的经济损失，同时也考验了团队人员的持续作战能力、沟通管理能力、市场把握能力。

成功案例三



XX银行与杭州XX装饰有限公司六千万元不良资产处置案

- 本案中，杭州XX装饰有限公司对外拖欠贷款近亿元，涉及的银行有七至八家，自然人及公司近50家，债权主体多样、法律关系复杂。不良资产团队接手该案后，当即启动对其近两千平方米办公楼的拍卖，拍得款项逾两千万，又接着对其房产、写字楼等启动拍卖，共拍得款项近一千万。处理团队有效地把握了处理节点，为公司创造了较高的经济效益。

免责声明

- 1、本介绍文件仅提供给特定潜在投资人作为其对本基金投资决策的参考,不构成对公众的招募,亦不构成任何投资邀约,与基金有关的任何投资行为应以相关各方正式签署的法律文件为准;
- 2、本介绍文件不构成具有法律效力的最终文件,并且所包含的内容可能会根据最新情况进行修改、完善、核实或修正;
- 3、本介绍文件不得被视为有关投资学方面的咨询意见,读者应就相关事宜咨询各自的专业顾问;
- 4、未经基金发起人书面同意,本介绍文件不得被复制或部分复制,其中任何内容亦不得向任何第三方泄露。

A wide-angle photograph of the Shanghai skyline across the Huangpu River. The Oriental Pearl Tower is prominent on the left, with its three spheres. To its right are the Shanghai World Financial Center and the Shanghai Tower. The Bund waterfront is visible in the foreground with several boats. The sky is blue with scattered white clouds. A semi-transparent horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing the Chinese characters '谢谢' (Thank you) in white.

谢谢