

中海天业一号私募股权基金



基金管理人：中海盈通（北京）投资基金管理有限公司

基金托管人：中信证券股份有限公司

CONCENTS

目 录

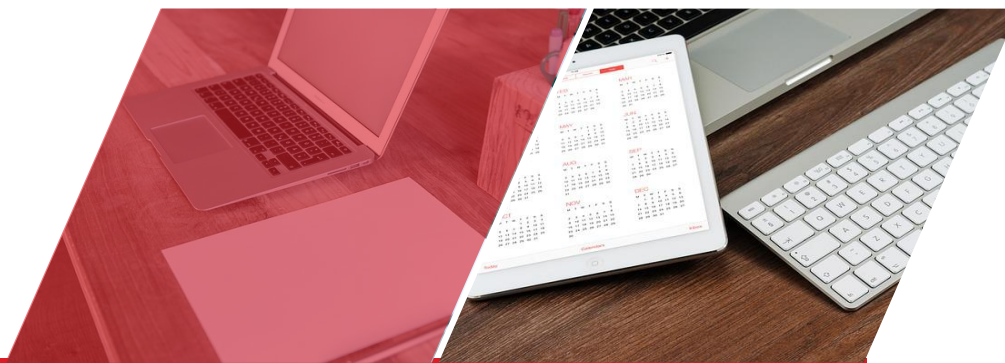


基金简介

项目公司介绍

管理人介绍

PART 01

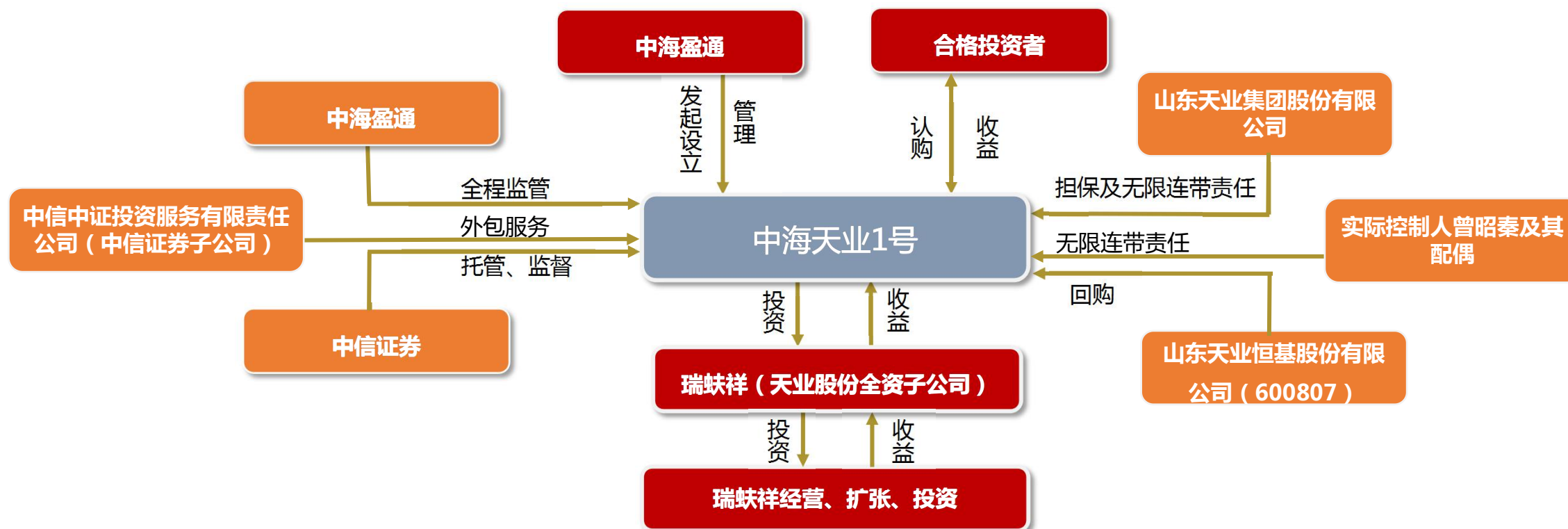


基金简介

产品要素

产品名称	➤ 中海天业1号私募股权基金
产品类型	➤ 契约型
基金管理人	➤ 中海盈通（北京）投资基金管理有限公司（登记编号：P1029165）
基金托管人	➤ 中信证券股份有限公司
外包服务机构	➤ 中信中证投资服务有限责任公司
资金用途	➤ 用于认购瑞蚨祥49%的股份，瑞蚨祥系天业股份（600807）全资子公司
产品期限	➤ 2年
募集规模	➤ 3亿元人民币，分期成立，首期募集1.5亿元人民币
业绩比较基准	➤ $100\text{万} \leq \text{认购金额} < 300\text{万}$ ，8.5%/年 ➤ $300\text{万} \leq \text{认购金额}$ ，9%/年
付息方式	➤ 半年付息，到期还本
还款来源	➤ 1、天业股份（600807）营业收入； ➤ 2、天业股份全资子公司瑞蚨祥经营性收入； ➤ 3、天业集团经营性收入。
风控措施	➤ 1、天业集团出具担保函，为本次融资进行担保； ➤ 2、天业股份（600807）对本次股权融资无条件回购； ➤ 3、天业股份实际控制人及配偶对本次融资承担无限连带责任； ➤ 4、天业股份（600807）出具公告，本次融资为天业股份表内融资； ➤ 5、天业股份全资子公司瑞蚨祥49%股权转让，剩余51%股权质押给本基金； ➤ 6、中海盈通（北京）投资基金管理有限公司对此项目进行全程监管，共管项目公司的公章及财务章，并派遣财务人员监管项目公司所投项目的资金使用情况；

产品结构



投资亮点



上市公司公告

天业股份（600807）出具公告，本次融资为天业股份表内融资

多重担保措施
天业集团出具担保函，为本次融资进行担保；天业股份实际控制人及其大股东对本次融资承担无限连带责任



还款能力充足

天业集团、天业股份及瑞蚨祥收入都可作为还款来源



品牌效应明确

1985年瑞蚨祥被国内贸易部命名为中华老字号



风控措施

担保方一

公司名称	山东天业恒基股份有限公司
曾用名	山东济南百货大楼（集团）股份有限公司，济南百货大楼有限公司
所属行业	房地产行业
成立时间	1992年7月26日
上市时间	1994年1月3日
注册资本	884,643,731 元人民币
注册地址	山东省济南市高新开发区新宇南路1号济南国际会展中心A区
董事长	曾昭秦
第一股东	山东天业房地产开发集团有限公司（29.45%）
公司网址	www.tyanhome.com.cn

财务状况：山东天业恒基股份有限公司前身系济南百货大楼集团有限公司，1994年，济南百货大楼（集团）股份有限公司成功上市，成为山东省第一家挂牌上市的商业企业，股票代码6008xx。截至2016年12月31日，经北京中诺宜华会计事务所审计并出具无保留审计意见的审计报告显示，公司总资产**超94亿**，净资产19亿，公司营业收入平均快速增长，2016年经营收入21亿，**净利润1.35亿**。

风控措施

担保方二

山东天业房地产集团有限公司：

基本情况：山东天业集团始创于1999年7月，核心企业为山东天业房地产开发集团有限公司，拥有上市公司山东天业恒基股份有限公司（6008xx），山东天业矿业有限公司，山东天业黄金矿业有限公司，山东天业国际能源有限公司，山东天业国际会展酒店有限公司等企业。公司持有上市公司天业恒基股份29.45%股份，为上市公司山东天业恒基股份有限公司（6008xx）第一大股东。

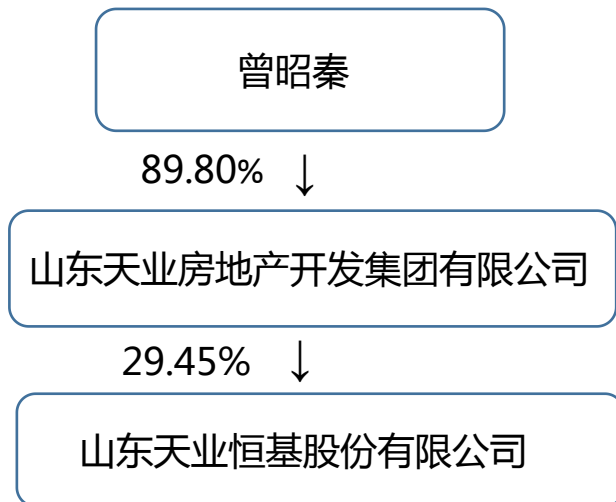
财务状况：截至2015年12月31日，截至2016年12月31日，经北京中诺宜华会计事务所审计并出具无保留审计意见的审计报告显示，公司总资产**超100亿**，净资40亿，近三年营业持续增长，2015年经营收入31.1亿，**净利润10.9亿**。

风控措施

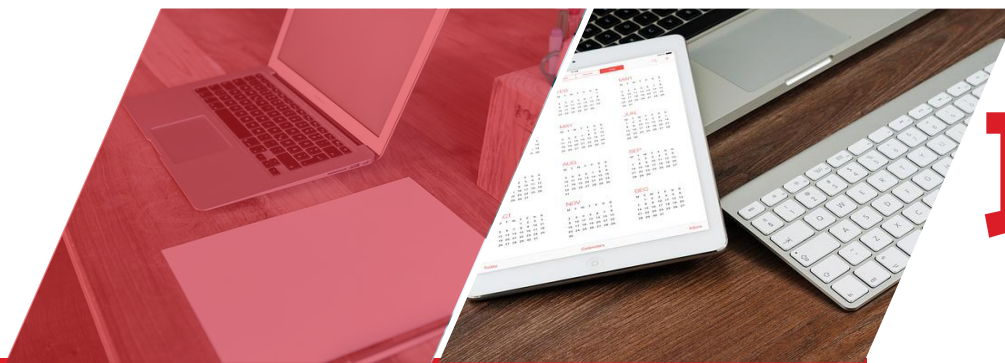
担保方三：

曾昭秦先生及其配偶：

持有山东天业房地产开发集团有限公司89.80%股份，为实际控制人。山东天业房地产开发集团有限公司持有天业恒基股份29.45%股份，其中山东天业房地产开发集团总资产近100亿，净资产40亿，上市公司山东天业恒基股份有限公司市值94亿，自然人曾昭秦为天业股份实际控制人：



PART 02



项目公司介绍

公司介绍



瑞蚨祥于1862年创建于山东济南，1893年瑞蚨祥设立了北京分号北京瑞蚨祥绸布店，分店在天津、青岛、烟台、上海等地的分号也相继设立。1924年，济南“瑞蚨祥”在经二纬三路开设了“瑞蚨祥鸿记分店”。

瑞蚨祥以“货真价实，尺足码准，童叟无欺，信誉第一，顾客至上”作为经营宗旨，在长期的经营活动中形成了自己特色。

在市场经济发展的今天，瑞蚨祥一方面继续保持百年老店的优良传统，文明经商，礼貌待客，言无二价，服务周到；另一方面，利用地区优势，采取实实在在的经营方法，逐步改善购物环境，以诚信、优质服务取胜。例如：量体算料，当好顾客的参谋；把好进货质量关，搞好售后服务；优选进货渠道，减少中间环节，以价格取胜；在电话订货、代办托运、照顾孤寡老残方面，一如既往，百年老店的传统得以发扬光大。

1985年瑞蚨祥被国内贸易部命名为中华老字号。瑞蚨祥店铺所在地被评为省级文物保护单位。

公司介绍

公司名称	山东瑞蚨祥贸易有限公司
成立时间	2003年9月25日
注册资本	贰仟万元整
企业类型	有限责任公司（法人独资）
注册地址	济南市历下区泉城路180号
法定代表人	王勇生
经营范围	五金交电、建材、钢材、建筑陶瓷、电线电缆、家具、电子产品、非专控通讯设备、鞋、服装、皮革制品、箱包、日用品、百货、体育用品、工艺美术品、玩具、针纺织品的销售；房屋中介；房屋、柜台出租。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展的经营活动）

发展历程

1862年创建于山东济南

1862

1893年瑞蚨祥设立了北京分号北京瑞蚨祥绸布店，分店在天津、青岛、烟台、上海等地的分号也相继设立。

1893

1924年，济南“瑞蚨祥”在经二纬三路开设了“瑞蚨祥鸿记分店”。

瑞蚨祥以“货真价实，尺足码准，童叟无欺，信誉第一，顾客至上”作为经营宗旨，在长期的经营活动中形成了自己特色。

1924

1985

1985年瑞蚨祥被国内贸易部命名为中华老字号。瑞蚨祥店铺所在地被评为省级文物保护单位。

企业文化



2014年9月，济南老字号协会成立。济南老字号协会旨在弘扬济南市悠久的历史文化，传承优秀的传统技艺和独特的经营方式，引领各行各业诚信经营，实施民族品牌战略和推动老字号加快发展。



老字号企业是济南产业发展，特别是商贸服务业发展的重要历史载体，它不仅对济南的商贸服务业发展作出了重要的历史贡献，也对济南历史文化传统的发展和延续作出了重要的历史贡献，也是中华优秀传统文化的重要组成部分。

股东介绍（天业股份）

山东天业恒基股份有限公司前身为山东济南百货大楼（集团）股份有限公司，1994年在上交所挂牌上市。2006年公司完成重组，企业更名为山东天业恒基股份有限公司（代码600807）。目前公司业务覆盖房地产、矿产、金融、创投等多个领域，注册资本8.8亿，总资产100多亿，下辖3个分公司，9个全资子公司。



公司母公司山东天业恒基股份有限公司除持有山东瑞蚨祥贸易有限公司100%股权外，还控制着山东永安房地产开发有限公司、东营市万佳房地产开发有限公司、山东天业物业管理有限公司拟、山东天业顺祥置业发展有限公司、山东天业黄金矿业有限公司、烟台市存宝房地产开发有限公司。

股东介绍（天业股份）



房地产销售

集团从地产起步，历经发展，成功开发天业翠苑、山大路创展中心、济南国际会展中心、章丘绣水如意国际商都、新东方花园、永安大厦、盛世花城、天业国际广场、东营天业盛世龙城等项目，累计开发面积300余万平方米，取得了良好的经济效益和社会效益。

矿业、压缩天然气加气站及管线投资

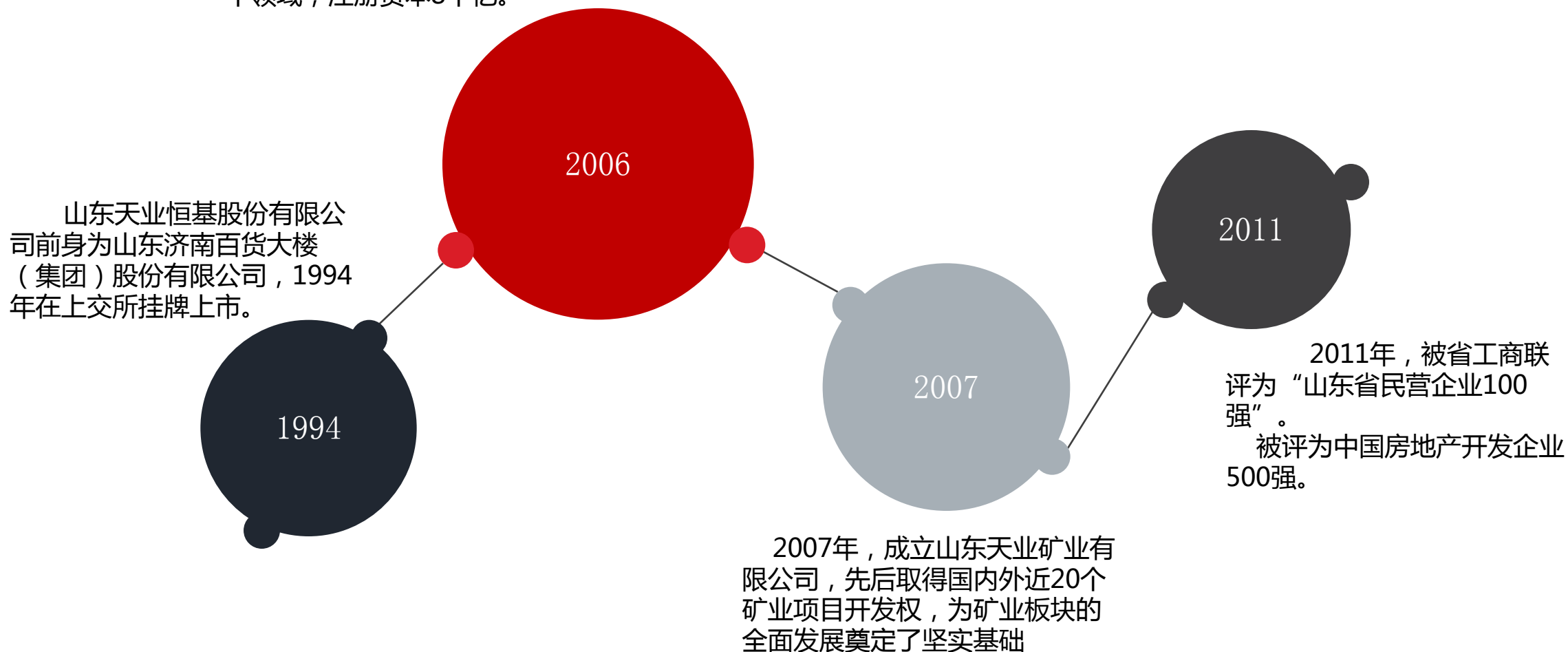
2007年，成立山东天业矿业有限公司，先后取得国内外近20个矿业项目开发权，为矿业板块的全面发展奠定了坚实基础。2009年，成立山东天业黄金矿业有限公司，收购澳大利亚明加尔金源公司100%股权，投资曾为上世纪中叶澳洲最大金矿——晨星金矿，运营良好，被评为“全省对外经济技术合作先进企业”。

金融业的投资

集团涉足金融业，作为单位第一大股东参股枣庄市商业银行；2010年发起设立济南市高新区天业小额贷款股份有限公司，并与银行、基金公司等金融企业开展广泛合作，为集团各业务板块的发展构建了更广阔的平台。

股东介绍（天业股份）

公司完成重组，企业更名为山东天业恒基股份有限公司（代码600807）。目前公司业务覆盖房地产、矿产、金融、创投等多个领域，注册资本8个亿。



股东介绍（天业集团）

山东天业房地产开发集团有限公司



拥有上市公司山东天业恒基股份有限公司（天业股份SH600807）、山东天业矿业有限公司、山东天业国际能源有限公司、山东天业国际会展酒店有限公司、济南市市中塑料三厂、山东海天矿业有限公司等全资控股企业，参股将军控股有限公司、山东天业物业管理有限公司、鲁新石油天然气有限公司、枣庄商业银行、天津银行股份有限公司等企业。目前，天业房地产开发集团有限公司已逐步形成以上市公司为平台，横跨矿产资源、能源、金融等行业的中长期发展战略格局，各领域均呈现良好的发展前景。

PART 03



管理人介绍

基金管理人



中海盈通(北京)投资基金管理有限公司注册资本10000万元人民币，法人为王松华。中海盈通是私募债权基金、私募股权基金产品开发与管理的专业性平台公司，中海盈通基金严格遵循国家法律法规及相关政策，致力于开拓资本投资市场的新模式，在资本与企业之间架起桥梁纽带，为资本创造一个良好的投资渠道，并获得丰厚回报。

基金管理人

中海盈通(北京)投资基金管理有限公司

公司由一批专家组成的风险控制委员会、投资决策委员会、专家评审委员会，对投资的事前、事中、事后进行充分的考察论证，组织专家团队参与企业管理，确保基金的资金安全、正常运作以及稳健增值。为企业解决所需资金，为投资者甄选优质项目进行投资，实现财富的保值增值。

公司是一家开展私募股权投资、大型产业投资基金发起设立、基金管理、资本市场投资咨询、微金融产品创新及房地产、矿产能源、文化、旅游、休闲服务等方向实业投资为一体的综合性投资基金公司。

公司拥有超群的中国资本市场业务操作能力，丰富的项目执行经验，卓越的职业管理团队。主要为境内外客户提供专业而优质的现代金融服务。目前公司与众多金融机构及律师事务所、资产评估有限公司等第三方金融服务机构建立了金融战略合作关系。

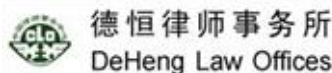
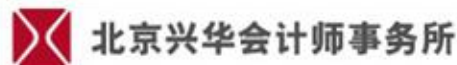


私募股权基金管理人登记证明

中海盈通·中海天业一号

A Financial Holding Group which
Focus on Financial Innovation and Financial Infrastructure Construction

战略合作伙伴



中海天业一号私募股权基金

中海盈通

本报告所涵盖的信息仅限于中海盈通(北京)投资基金管理有限公司与特定机构或个人的交流研讨，不得用于未经允许的其他任何途径。

本报告中可能包含的信息，不构成对中海盈通基金业务的预测。

非经本公司授权任何人不得擅自使用、拷贝、分发或其他被禁止的行为。

本报告中的所有信息，仅供参考，具体以基金合同为准

本报告所有资料均来自互联网公开信息，如涉及相关著作权请于本公司联系。

**A Financial Holding Group which Focus on Financial Innovation and
Financial Infrastructure Construction**

THANK YOU FOR YOUR GUIDANCE

感谢聆听

中海天业一号私募股权基金

