天元三号 推介材料



一、产品信息

项目名称	中兴资本天元三号私募基金管理计划(备案编码: SJ0202)		
基金性质	契约型		
基金管理人	北京中兴天元投资管理有限公司		
基金托管人	恒丰银行		
投资对象	北京亦庄•永清高新区永清盛世佳成房地产开发有限公司		
基金规模	2.5 亿元		
资金用途	用于投资北京亦庄•永清高新区红蔷花园小区项目,补充建设资金		
投资期限	24 个月		
投资门槛	100 万起		
预期年化收益率	100 万-300 万 9.5%; 300 万以上 10%		
还款来源	北京亦庄•永清高新区红蔷花园小区销售收入以及借款主体承担本息偿付的差额补足		

二、项目简介

"红蔷花园"位于河北省廊坊市永清县 北京亦庄•永清高新区的门户和核心位置, 廊霸路和京台高速交汇西南角,该地段为永 清县北京亦庄•永清高新区的最佳黄金地 段:是进入高新区的桥头堡,距离京台高速 永清出口仅300米,半小时直达南三环。

红蔷花园项目占地面积 98049 平米,规划总建筑面积 219500 m²,其中地上建筑面积为 141802 m²,地下建筑面积 77,698 m²。容积率仅为 1.44,属于低密度社区。



三、风控措施



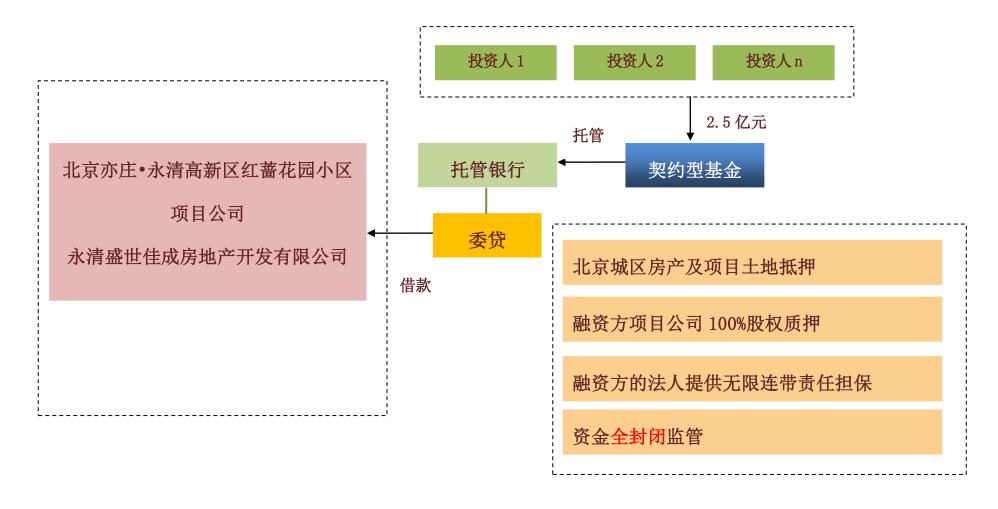
风控 1: 融资方盛世佳成提供北京城区房产抵押及项目公司土地抵押;

风控 2: 融资方盛世佳成项目公司 100%股权质押;

风控 3: 融资方盛世佳成的法人提供无限连带责任担保;

风控 4: 资金全封闭监管。

四、交易结构



五、抵押物及项目进展情况介绍

- 1、北京城区物业抵押,分别位于西直门和国奥村附近,抵押物评估值 2.9 亿元。
- 2、永清红蔷花园项目土地抵押,面积132亩,价值2.4亿元。
- 3、抵押物总价值5.3亿元。



红蔷花园项目总体规划

1 期为 2 栋六层电梯花园洋房; 2 期为 42 栋联排别墅; 3 期为 5 栋高层住宅。另外项目配备 30000 m²的欧式园林、5000 m²温泉会所、5000 m²英式风情商业街。



红蔷花园项目收入预测

项目建成后,洋房可售面积 11676.62 m²,联排别墅可售面积 54123.38 m²,小高层可售面积 71000 m²,商业可售面积 3002 m²,预计可实现销售收入约 15 亿元以上。



项目名称	可售面积	单价	总价
洋房	11676. 62 m²	9000 元/m²	10509 万元
别墅	54123. 38 m²	15000 元/m²	81185 万元
商业(含6号洋房及小高层)	3002 m²	15000 元/m²	4503 万元
小高层	71000 m²	8000 元/m²	56800 万元
合 计			15. 2997 亿元

上述统计数据不包括地下车位及地下储藏室销售

红蔷花园证照:

土地证:





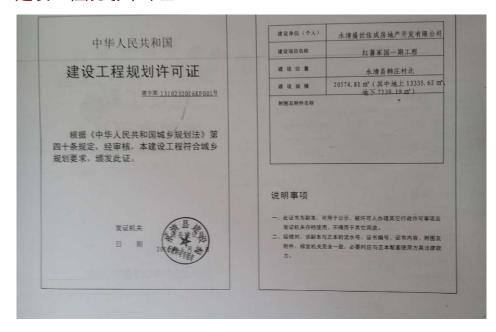




建设用地规划许可证:



建设工程规划许可证:



建筑工程施工许可证:



商品房预售许可证:



核准证:



营业执照:





首都第二机场 位于大兴区和廊坊市的交界地带 "五城六镇"将作为新航城的主要载体 永清作为五城之一 经济发展直接受益

"

"今天,机场已成为全球生产和商业活动的重要节点,一种新型的城市出现了,即航空大都市。在航空大都市的模型中,机场位于同心圆的圆心"。

——全球航空经济第一人"约翰·卡萨达



航空港

不仅是包含了跑道和航站楼的机场 还拥有发达交通网络以及配套设施 毗邻新机场的永清

直接受到空港辐射和配套共享

京霸城铁永清西站设立 10分钟到新机场 进一步拉近了永清和新机场的距离

京台高速 2016年年底北京段通车 紧邻新机场,通过接驳线连接 新机场到永清仅需15分钟 机场轻轨一站直达永清新城 出行更快捷、更方便



2015年4月30日,中共中央政治局召开会议审议通过《京津冀协同发展规划纲要》,京津冀规划成为中国当前区域规划中备受关注的热点。

"一区六园"产业发展格局

永清工业园、台湾工业新城 北京亦庄·永清高新区 大红门、"动批"进驻 产业升级步伐进一步加快

永清

在京津冀一体化发展过程中 积极承接北京非首都功能疏解 密集出台的政府合作事件表明

永清将不再平凡

红蔷花园臻墅

位于北京亦庄·永清高新区 最佳"黄金"地段 京台高速永清出口300米处

> 机场、交通、产业 成就永清潜力热地 已成为人们"投奔"的新目标

> > 定居、投资 真正的价值洼地



六、结论及建议

- 1、借款人盛世佳成红蔷花园项目经营情况较为稳健,现金流稳定,且未来2年销售收入有一定的上涨空间,为项目期间的还本付息提供了基础保证。
- 2、抵押物所处地段为北京市中心区域之一,交通便利, 在商业及办公租赁市场活跃度较高,承租人质量较高,抵押物 抗风险能力较强。
- 3、借款人股东投资实力较强,目前开发中项目运营正常,项目储备量充分,各项财务指标正常,资信情况良好,保证能力充足。

综上,我们认为本项目风险可控,建议实施。



