
信业基金·荣耀2号专项投资私募基金

（北京顺义保障房项目）

信业股权投资管理有限公司



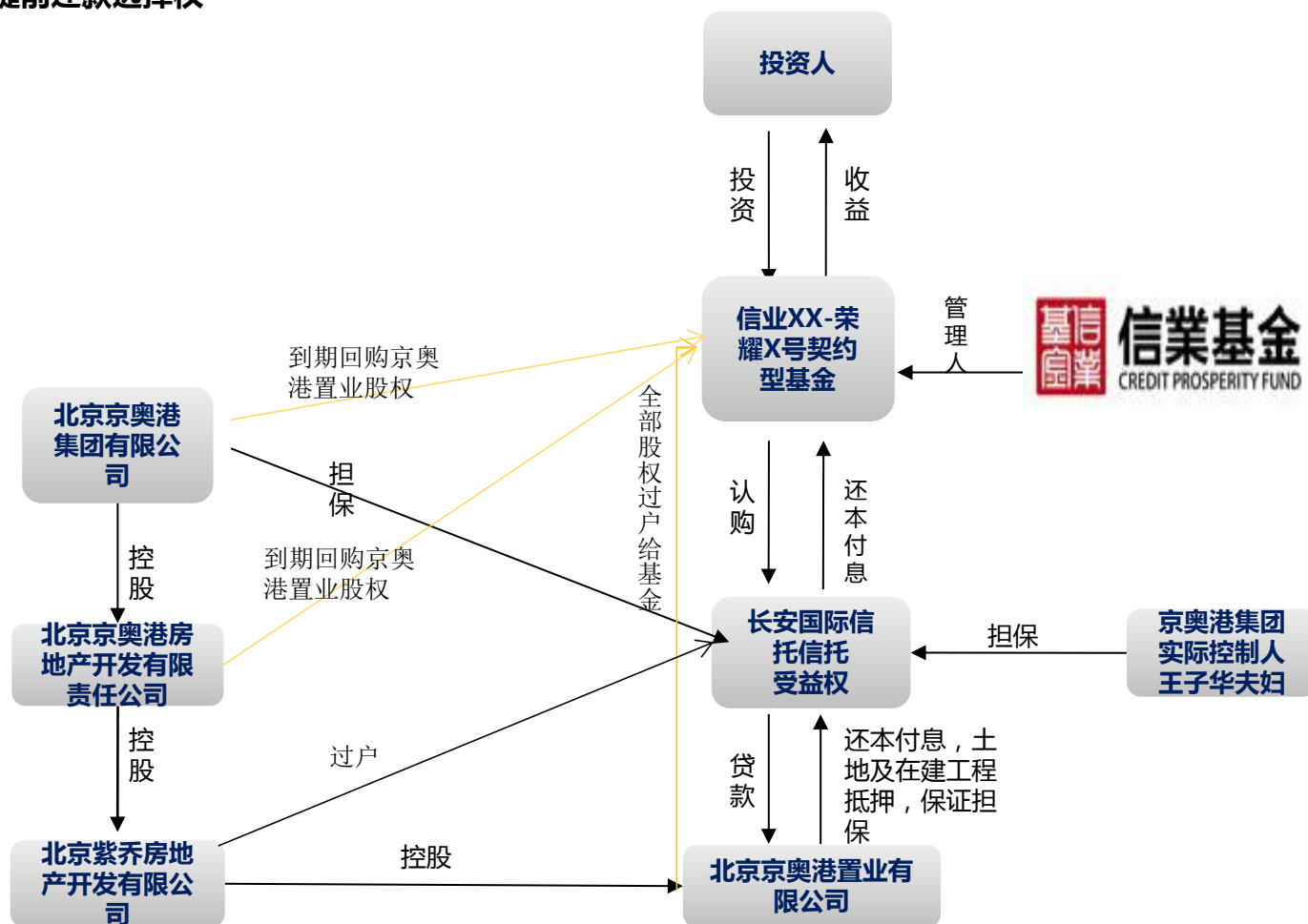
以信立业 稳健行远

交易要素

基金名称	信业XX-荣耀X号专项投资私募基金
基金规模	融资总规模不超过7.2亿元，其中：荣耀1号4.2亿元(已成立)，本期荣耀2号1亿元，荣耀3号2亿元。
借款人	北京京奥港置业有限公司
业绩比较基准	100万-300万-800万；8.0%-8.2%-8.5%
项目期限	12个月+12个月
资金用途	资金用于北京顺义后沙峪镇枫泉花园保障房建设
分配方式	每自然半年末月20日支付贷款利息，到期偿还本金及最后一期利息
还款来源	1、北京京奥港集团有限公司经营收入； 2、北京紫乔房地产开发有限公司经营收入； 3、北京京奥港置业有限公司保障房销售回款及经营收入。
保障措施	1、王子华夫妇为北京京奥港集团有限公司归还本金及利息提供连带责任保证担保； 2、北京京奥港集团为北京京奥港置业有限公司归还本金及利息提供连带责任保证担保； 3、北京京奥港置业有限公司所持有的土地抵押，土地证编号：京顺国用（2015出）第00046号，上述担保方式总抵押率不超过50%； 4、北京京奥港置业有限公司股权100%过户、北京紫乔房地产开发有限公司股权100%过户； 5、北京京奥港集团、北京京奥港房地产开发有限公司到期回购基金受让的京奥港置业股权； 6、北京京奥港置业有限公司销售资金回笼账户在融资期限内 须由本基金进行监管，预计融资期内回款金额达人民币13亿元。

交易方案概要

由信业基金设立《信业XX-荣耀X号专项私募投资基金》，募集金额不超过人民币7.2亿元，其中荣耀1号、荣耀3号用于投资信托产品受益权和荣耀2号用于受让北京京奥港置业有限公司100%股权受益权。融资期限为1年+1年；满1年后，融资人拥有提前还款选择权



融资主体介绍

北京京奥港置业有限公司

□成立时间：2014年11月14日

□注册资本：3000万元

□法定代表人：王子华

□注册地址：北京市顺义区临空经济核心区机场东路2号

□营业范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；家居装饰；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品），化工产品（不含危险化学品及一类易制毒学化学品），机械设备，电子产品，销售汽车配件、计算机硬件及外围设备（不含计算机信息系统安全专用产品），（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后须按批准内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

□股东构成：长安国际信托有限公司100%控股

历史沿革：北京京奥港置业有限公司近年来公司高管及股东变更情况如下：

2014年12月10日，原公司经理为赵亮，监事为余金；变更为李悦董事，唐勇凡董事，伍吓森董事，赵亮为经理，余金为监事；2015年7月21日其高管发生变更，变更后的高管情况如下：伍吓森为董事，唐勇凡为董事，赵亮为董事，赵亮任公司经理，余金任公司监事；2015年7月21日，公司法定代表人发生变更，由原公司法人谢煜变更为王子华；2016年7月14日，公司企业类型发生变更，由原有限责任公司（法人独资）变为其他有限责任公司；2016年7月14日，公司投资人发生变更，由原股东北京紫乔房地产开发有限公司变更为北京京奥港房地产开发有限责任公司，企业法人；北京紫乔房地产开发有限公司，法人股东；2016年9月28日，公司企业类型发生变更，由原其他有限责任公司变更为有限责任公司（法人独资）；2016年9月28日，公司投资人发生变更，由原北京京奥港房地产有限公司，企业法人；北京紫乔房地产开发有限公司，法人股东变更为北京紫乔房地产开发有限公司。

融资主体介绍

北京京奥港置业有限公司资产负债表

年份	2014年	2015年	2016年
流动资产			
货币资金	229,135.86	333,081,769.27	13,555,983.77
预付款项		162,845,935.87	210,845,935.87
其他应收款	15,616.00	14,973,709.25	56,767,001.74
存货	1,175,151,010.00	1,654,949,874.77	1,908,231,714.22
流动资产合计	1,175,395,791.86	2,165,851,289.16	2,189,400,635.60
非流动资产			
投资性房地产	1,368.00		
固定资产		19,043.38	488,300.48
无形资产		26,380.00	23,723.96
非流动资产合计	1,368.00	45,403.38	512,024.44
资产总计	1,175,397,159.86	2,165,896,692.54	2,189,912,660.04
流动负债			
应付账款		9,345,580.58	59,170,610.58
预收款项		371,805,785.00	760,854,511.12
应付职工薪酬			
应交税费		2,389,932.63	59,109,172.07
其他应付款	395,400,000.00	81,414,446.83	111,099,741.04
流动负债合计	395,400,000.00	444,955,695.04	872,015,690.67
非流动负债			
长期借款		950,000,000.00	620,000,000.00
非流动负债合计		950,000,000.00	620,000,000.00
负债合计	395,400,000.00	1,394,955,695.04	1,492,015,690.67
所有者权益			
实收资本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	750,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00
未分配利润	-2,840.14	-9,059,002.50	-82,103,030.63
所有者权益合计	779,997,159.88	770,940,997.50	697,896,969.37
负债和所有者权益总计	1,175,397,159.88	2,165,896,692.54	2,189,912,660.04

保证人-京奥港集团

北京京奥港集团有限公司

□**成立时间**：1996年1月30日；

□**注册资本**：31000 万元人民币；

□**法定代表人**：王子华；

□**注册地址**：北京市朝阳区鼎成路9号裙房；

□**股东构成**：伍吓森（3.55%）、郭亚芳（3.55）、王子华（92.9%）

□**主营范围**：铁精粉、钛合金、耐火材料、木材、装饰材料、建筑材料、金属材料、机械设备、电器设备、五金交电、电子计算机及外部设备、汽车配件的销售；自有房产的物业管理（含房屋出租）；家庭劳务服务；经济信息咨询、保洁服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；

□**历史沿革**：北京京奥港集团有限公司是一家以房地产开发为主的多元化综合发展的大型企业集团公司，是北京市建筑材料资质认证企业之一，是中国工商业联合会会员单位。京奥港集团凭借在商贸流通领域的坚实基础和雄厚实力，不断调整产业结构，构筑多元化产业平台，现已发展成为集房地产开发、金融投资和建筑钢材流通等多领域经营的综合性企业集团。2014年10月国务院扶贫开发领导小组授予北京京奥港集团“全国社会扶贫先进集体”荣誉称号，北京京奥港集团作为北京市唯一一家民营企业获此殊荣。2015年8月被中华全国工商业联合会授予“中国民营企业500强”；在2016年朝阳区工商联（商会）年会暨宏观经济形势报告会上，京奥港集团荣获朝阳区“百强民营企业”、朝阳区工商联“光彩公益之星”和首批朝阳区工商联“守法诚信承诺示范单位”等称号。

保证人-京奥港集团

北京京奥港集团有限公司财务数据

□ 截止2016年12月，融资方总资产142.96亿元，主要构成为存货81.38亿元，占总资产的比重为56.92%。其中存货科目明细情况如下：库存商品19.87亿元；开发成本61.31亿元；规划设计费234.42万元；原材料1794万元。其他应收款29.88亿元，占总资产的比重为20.9%，主要是企业贸易对手的往来款。

□ 负债76.26亿元，构成为短期借款14.85亿元（银行借款），应付账款1.73亿元，预收账款8.46亿元，其他应付款10.91亿元，长期借款41.29亿元

年份	2014年	2015年	2016年
货币资金	1,285,868,813.67	1,315,595,666.08	472,560,403.97
预付款项	991,684,125.06	809,082,151.82	710,075,445.88
其他应收款	700,240,425.89	273,398,020.79	2,988,013,511.72
存货	2,128,196,969.74	3,579,329,959.27	8,138,388,276.95
流动资产合计	5,208,155,007.48	6,022,926,912.04	12,327,883,032.86
非流动资产			
投资性房地产	563,092,400.00	563,092,400.00	595,750,000.00
固定资产	134,290,842.92	140,687,414.01	220,999,495.58
非流动资产合计	2,119,055,724.92	2,224,234,574.17	1,968,871,035.27
资产总计	7,327,210,732.40	8,247,161,486.21	14,296,754,068.13
短期借款	1,820,130,000.00	1,371,483,061.00	1,484,717,950.00
应付账款	87,129,443.20	136,996,595.83	173,194,406.18
预收款项	211,522,797.25	459,440,854.72	846,426,027.34
其他应付款	339,764,578.06	588,770,316.34	1,091,768,418.75
流动负债合计	2,738,919,562.66	2,765,186,500.32	3,485,723,954.72
长期借款	510,000,000.00	1,269,500,000.00	4,129,000,000.00
非流动负债合计	510,000,000.00	1,269,500,000.00	4,140,580,000.00
负债合计	3,248,919,562.66	4,034,686,500.32	7,626,303,954.72
所有者权益合计	4,078,291,169.74	4,212,474,985.89	6,670,450,113.41
负债和所有者权益总计	7,327,210,732.40	8,247,161,486.21	14,296,754,068.13

保证人-京奥港集团

北京京奥港集团有限公司财务数据

□ 2014-2016年全年，公司实现经营收入分别为84.92亿元、71.33亿元、82.14亿元，净利润分别为3.03亿元、2亿元、6.08亿元。可见该公司经营情况良好，盈利能力较好。通过对比公司2015年及2016年的利润表可以看出，2015年公司净利润较上年出现降幅的主要原因为：2015年其他综合收益的税后净额较上年度较少了约4000万元，归属于母公司所有者的净利润较上年减少了1.14亿元所致。2016年净利润较上年大幅度上升，主要是因为主营业务收入的增长以及投资收益增长。

年份	2014	2015年	2016年
	经审计	经审计	未审计
一、营业收入	8,492,454,793.83	7,133,174,483.68	8,214,570,266.85
减：营业成本	7,740,124,297.05	6,685,366,966.25	7,682,819,530.51
营业税金及附加	57,532,446.89	25,047,298.27	43,313,154.98
销售费用	72,167,200.26	41,755,212.46	30,183,422.91
管理费用	117,497,223.85	70,772,593.33	165,230,658.13
财务费用	130,355,693.43	116,037,836.08	150,566,346.34
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益	38,679,800.00	44,655,000.00	505,842,246.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润	425,943,332.35	238,849,577.29	680,957,000.73
加：营业外收入	403,000.00	169,327.01	3,878,498.32
减：营业外支出	7,315,282.00	3,001,218.90	12,027,112.34
三、利润总额	419,031,040.53	236,017,685.40	672,808,386.71
减：所得税费用	115,976,726.18	35,029,692.43	64,054,564.55
四、净利润	303,054,314.35	200,987,992.97	608,753,822.16
归属于母公司所有者的净利润	302,112,051.40	188,334,867.07	
少数股东损益	942262.95	12653125.9	
五、综合收益总额	344,349,136.36	81,161,760.00	

保证人-王子华

保证人一北京京奥港集团有限公司王子华

法定代表人：王子华，1962年1月生人，汉族，最高学历硕士

教育经历：

1989年9月-1992年7月 北京大学分校，经济管理专业；

2000年9月-2002年7月 澳门公开大学，工商管理专业。

工作经历：

1996年至今 北京京奥港集团董事长

社会职务：

1998年 北京市金属行业协会副会长；

2000年 中国社会科学院中国城市经济学会常务理事；

2002年4月 北京市工商联会常务委员；

2002年7月 全国工商联和会常务委员；

2002年11月 北京市政协委员；

2006年 北京金属材料商会名誉会长；

2011年5月 北京农村商业银行董事；

2011年 北京光彩事业促进会副会长。

王子华个人资产清单

序号	房产地址
1	北京市朝阳区望京西园4区406号楼1301室
2	北京市朝阳区望京西园4区406号楼1401室
3	北京市朝阳区安立路66号3号楼2门1002号

王子华个人持股情况

序号	持投公司	持股比例
1	北京京奥港集团有限公司	92.90%
2	北京京奥港能源股份有限公司	90.00%
3	北京鼎盛嘉诚投资有限责任公司	100.00%

项目及抵押物情况

土地及在建工程抵押物情况简介

1.项目名称

北京市顺义区后沙峪镇S 住房Y00-0022-6012R2二类居住用地限价商品住房项目，宣传名称“枫泉花园”。

2.项目建设地点

北京市顺义区后沙峪镇二类居住用地限价商品房住房项目建设位于顺义新城第22街区东南部，四至范围：东至裕华道路中心线，南至规划道路中心线，西至SY00-0022-6003(西侧)地块，北至安宁道路中心线，规划范围内现状已完成土地一级开发工作，已具备“六通一平”的建设条件。

3.项目建设背景

后沙峪镇紧邻首都国际机场，地处顺义区西南部，南接朝阳，北壤昌平，位于首都临空经济区的核心区，是顺义新城空港组团的重要组成部分。镇域面积42.6平方公里，下辖16个行政村（已拆迁6个村），2个社区居委会，常住人口2.2万人，规划功能定位已居住、综合服务、临空产业为主导。新中国国际展览中心、第七届花卉博览会主场馆、中国残疾人训练基地以及北京空港经济开发区、全国第一家空港型综合保税港区-北京天竺综合保税区分区坐落其中；是全市高端外籍人口聚集区，8000多名外国友人在镇内，优山美地、裕京花园等一大批高端别墅项目在这里聚集，享有中央别墅区的美誉；同时，京承高速、机场北线、101国道以及地铁15号线使得后沙峪镇通往城区的交通发达便捷，区位优势明显。

奥运会之后，北京明确发展六大高端产业功能区的新思路，后沙峪规划为首都临空经济核心区的重要节点，是顺义新城空港城组团的重要组成部分，规划功能定位是以居住、综合服务、临空产业为主导。立足新的城市功能定位，后沙峪镇坚持以首都国际机场为依托，发挥新国展和花博会主场馆的资源和优势。以临空经济业务和会展服务业为主导，确立了“一区四中心”的发展思路和努力构建国际化空港新城的战略目标。

项目及抵押物情况

北京京奥港置业有限公司土地及在建工程情况简介

抵押物实景照片：



本次为本次融资所提供的担保物为编号为京顺国用（2015出）第00046号土地及地上在建工程。土地成交款为人民币11.5亿元，在建工程面积约14万平方米的限价房，限价金额为人民币13500元/平方米。共计2008套，预计全部销售完毕可收回房屋销售回款18.9亿元。故本项目的安全边际较高，房屋销售收入可以覆盖本次融资本息。



项目及抵押物情况

北京京奥港置业有限公司-枫泉花园项目经济技术指标

项目	数量	单位	备注
规划总用地面积	60,232.10	m ²	
建设用地面积	49,068.83	m ²	
代征道路用地面积	11,163.27	m ²	
规划总建筑面积	137,393.00	m ²	
限价商品房	131,929.00	m ²	
商业	3,764.00	m ²	部分在住宅首层
公共服务配套用房	1,700.00	m ²	部分在住宅首层
总户数	2,008	户	
总人数	5,622	人	
容积率	2.80	-	
绿地率	30%	-	
建筑高度	45	m	
建筑密度	25%		
层数	16	层	
层高	2.80	m	
地面停车	250	辆	

北京京奥港置业有限公司-枫泉花园项目四证情况

《中华人民共和国建设用地规划许可证》 编号：2015规（顺）地字0002号

《中华人民共和国建设工程施工许可证》 编号：【2015】施【顺】建字0031号

《中华人民共和国建设工程规划许可证》 编号：2015规（顺）建字0026号

《中华人民共和国国有土地使用证》 编号：京顺国用（2015出）第00046号

《北京市商品房预售许可证》 编号：京房售证字（2015）限9号

标的及抵押物情况

北京京奥港置业有限公司-枫泉花园项目总投表

序号	工程或费用名称	数量	单位	取费标准 (元/单位)	投资金额 (万元)
一	土地取得费用				118450
1	土地出让地价款				11500
2	契税	115000	万元	3%	3450
二	建设工程费用				31002
(一)	限价商品住房				27706
1	主体结构工程	131929	m²	1000	13193
2	装修工程	131929	m²	300	3958
3	安装工程			800	10555
3.1	给排水工程	131929	m²	120	1583
3.2	消防工程	131929	m²	60	792
3.3	电气工程	131929	m²	300	3958
3.4	暖通工程	131929	m²	300	3958
3.5	燃气工程	131929	m²	20	264
(二)	商业区				937
1	主体结构工程	3764	m²	1200	452
2	装修工程	3764	m²	300	113
3	安装工程			990	372
3.1	给排水工程	3764	m²	90	34
3.2	消防工程	3764	m²	150	56
3.3	电气工程	3764	m²	280	105
3.4	暖通工程	3764	m²	450	169
3.5	燃气工程	3764	m²	20	8
(三)	公共服务配套用房				384

1	主体结构工程	1700	m²	1100	187
2	装修工程	1700	m²	400	68
3	安装工程			760	129
3.1	给排水工程	1700	m²	120	20
3.2	消防工程	1700	m²	90	15
3.3	电气工程	1700	m²	280	48
3.4	暖通工程	1700	m²	250	43
3.5	燃气工程	1700	m²	20	3
(六)	室外配套工程				1975
1	道路	14950	m²	300	449
2	广场铺装	9984	m²	180	180
3	景观绿化	23168	m²	80	185
4	电力管线	1290	m²	100	13
5	燃气管线	1142	m²	900	103
6	给水管线	2300	m²	900	207
7	雨水管线	2560	m²	800	205
8	污水管线	2560	m²	900	230
9	热力管线	2519	m²	900	227
10	电信管线	1290	m²	600	77
11	照明及监控工程	35	套	10000	35
12	围墙大门	798	m²	800	64
三	建设工程其他费用				2248
四	预备费	33250	万元	5%	1663
五	财务费用	106190	万元		10411
六	项目开发总投资	163774			

项目及抵押物情况

北京京奥港置业有限公司-枫泉花园项目相关批复

北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会

文件

京发改〔2015〕22号

北京市发展和改革委员会 北京市 住房和城乡建设委员会关于顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012R2 二类居住用地限价 商品住房项目核准的批复

顺义区发展改革委：

你委《关于顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012R2 二类居住用地限价商品住房项目申请报告的请示》（顺发改〔2014〕728号）收悉，根据《市政府扩大内需重大项目绿色审批通道确认表》，

北京市顺义区发展和改革委员会

顺发改〔2015〕32号

顺义区发展和改革委员会 转发市发展改革委、市住建委《关于顺义区 后沙峪镇 SY00-0022-6012 R2 二类居住用地 限价商品住房项目核准的批复》的通知

北京京奥港置业有限公司：

你单位上报的《关于顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012 R2 二类居住用地限价商品住房项目申请报告的请示》已经市发展改革委、市住建委《关于顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012 R2 二类居住用地限价商品住房项目核准的批复》（京发改〔2015〕22号）文件批准。现将该批复转发给你单位，请你单位按照市发展改革委的批复，严格履行项目建设程序，依法做好项目实施工作。

附件：市发展改革委、市住建委《关于顺义区后沙峪镇

北京市环境保护局

京环审〔2015〕199号

北京市环境保护局关于顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012R2 二类居住用地限价商品 住房项目环境影响报告书的批复

北京京奥港置业有限公司：

你单位报送的《北京市顺义区后沙峪镇 SY00-0022-6012R2 二类居住用地限价商品住房项目环境影响报告书》（项目编号：评审 A2015-0191）及有关文件收悉，经审查，批复如下：

一、拟建项目位于顺义区后沙峪镇规划顺义新城 22 街区，南至规划路，西至 6003 地块，东至裕华路，北至安宁街，建设住宅及配套设施等，总建筑面积约 15.7 万平方米（最终规模以规划部门核定意见为准），计划投资 16.3 亿元，主要环境影响为废气、生活污水、生活噪声等。从环境保护角度分析，同意你单位按环境影响报告书所列建设项目方案及拟采取的环保措施进行建设。

二、项目建设与运营应重点做好以下工作：

北京京奥港置业有限公司-枫泉花园项目五证

京 京 国 地 用 字 15 号) 第 00040 号

土地使用权人	北京京泰隆置业集团有限公司		
座 落	顺义区沙岭镇各庄村东		
地 号	11011300400102 00714	图 号	1-4-1.《22》
地类(用途)	二类居住用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2044年11月23日
使用面积	49068.93 ㎡	使用面积	09068.93 ㎡
		分摊面积	/ ㎡



北京市规划委员会
建设用地规划许可证附件
(规划条件附图二)

北京市规划委员会
2014年 1月27日 09:00:00
2014年 1月27日 09:00:00
2014年 1月27日 09:00:00

北京市规划委员会地址:

北京市东城区 东直门北大街

联系电话: 010-65233300

邮政编码: 100027

序号	用地名称	用地面积 (平方米)	备注
1	北京市规划委员会	4000.00	
2	北京市规划委员会	4000.00	
3	北京市规划委员会	7100.00	
4	北京市规划委员会	7100.00	
5	北京市规划委员会	7100.00	
6	北京市规划委员会	7100.00	
7	北京市规划委员会	7100.00	
8	北京市规划委员会	7100.00	
9	北京市规划委员会	7100.00	
10	北京市规划委员会	7100.00	
11	北京市规划委员会	7100.00	
12	北京市规划委员会	7100.00	
13	北京市规划委员会	7100.00	
14	北京市规划委员会	7100.00	
15	北京市规划委员会	7100.00	
16	北京市规划委员会	7100.00	
17	北京市规划委员会	7100.00	
18	北京市规划委员会	7100.00	
19	北京市规划委员会	7100.00	
20	北京市规划委员会	7100.00	
21	北京市规划委员会	7100.00	
22	北京市规划委员会	7100.00	
23	北京市规划委员会	7100.00	
24	北京市规划委员会	7100.00	
25	北京市规划委员会	7100.00	
26	北京市规划委员会	7100.00	
27	北京市规划委员会	7100.00	
28	北京市规划委员会	7100.00	
29	北京市规划委员会	7100.00	
30	北京市规划委员会	7100.00	
31	北京市规划委员会	7100.00	
32	北京市规划委员会	7100.00	
33	北京市规划委员会	7100.00	
34	北京市规划委员会	7100.00	
35	北京市规划委员会	7100.00	
36	北京市规划委员会	7100.00	
37	北京市规划委员会	7100.00	
38	北京市规划委员会	7100.00	
39	北京市规划委员会	7100.00	
40	北京市规划委员会	7100.00	
41	北京市规划委员会	7100.00	
42	北京市规划委员会	7100.00	
43	北京市规划委员会	7100.00	
44	北京市规划委员会	7100.00	
45	北京市规划委员会	7100.00	
46	北京市规划委员会	7100.00	
47	北京市规划委员会	7100.00	
48	北京市规划委员会	7100.00	
49	北京市规划委员会	7100.00	
50	北京市规划委员会	7100.00	
51	北京市规划委员会	7100.00	
52	北京市规划委员会	7100.00	
53	北京市规划委员会	7100.00	
54	北京市规划委员会	7100.00	
55	北京市规划委员会	7100.00	
56	北京市规划委员会	7100.00	
57	北京市规划委员会	7100.00	
58	北京市规划委员会	7100.00	
59	北京市规划委员会	7100.00	
60	北京市规划委员会	7100.00	
61	北京市规划委员会	7100.00	
62	北京市规划委员会	7100.00	
63	北京市规划委员会	7100.00	
64	北京市规划委员会	7100.00	
65	北京市规划委员会	7100.00	
66	北京市规划委员会	7100.00	
67	北京市规划委员会	7100.00	
68	北京市规划委员会	7100.00	
69	北京市规划委员会	7100.00	
70	北京市规划委员会	7100.00	
71	北京市规划委员会	7100.00	
72	北京市规划委员会	7100.00	
73	北京市规划委员会	7100.00	
74	北京市规划委员会	7100.00	
75	北京市规划委员会	7100.00	
76	北京市规划委员会	7100.00	
77	北京市规划委员会	7100.00	
78	北京市规划委员会	7100.00	
79	北京市规划委员会	7100.00	
80	北京市规划委员会	7100.00	
81	北京市规划委员会	7100.00	
82	北京市规划委员会	7100.00	
83	北京市规划委员会	7100.00	
84	北京市规划委员会	7100.00	
85	北京市规划委员会	7100.00	
86	北京市规划委员会	7100.00	
87	北京市规划委员会	7100.00	
88	北京市规划委员会	7100.00	
89	北京市规划委员会		

北京市 商品房预售许可证	
京房售证字(2011) 第 号	
开发企业: 北京奥康置业有限公司	项目名称: 枫林花园
房地坐落: 北京市 顺义区 (县)	房屋坐落: 顺义区
预售范围:	
建筑面积:	平方米
用途:	
土地使用期限:	
建设工程规划许可证:	
预售资金监管银行:	
专用账户名称:	
专用账户账号:	
备注:	

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号为: 1181123012002第
101506 (顺) 建字第0014

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
四十条规定, 经审查, 本建设工程符合城乡
规划要求, 颁发此证。

发证机关

日 期

2011.04.27

建设单位 (个人)	北京京晨嘉泰置业有限公司
监理单位名称	14位代码 (其中前5位) 等15位 (编) 总监理工程师109-1021-48102-2-2-2-2-2 其他序号由注册编号自定
监理单位	河北省建设工程12协会
监理单位	117348号办公
监理单位名称	

本工程竣工后监理单位可证明其设计总平面图中

遵守事项

- 一、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 二、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 三、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 四、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 五、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 六、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 七、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 八、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 九、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十一、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十二、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十三、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十四、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十五、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十六、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十七、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十八、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 十九、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规
- 二十、本监理单位应遵守国家法律法规，遵守工程所在地法律法规

[illegible]

建造单位	北京北海建设监理有限公司
工程名称	101号公寓(101号公寓工程)工程(工程名称详细情况见0104-0101)
建设地点	101号公寓(101号公寓工程)工程(工程名称详细情况见0104-0101)
建设性质	改建工程
监理单位	北京北海建设监理有限公司
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司
施工单位	中国中铁股份有限公司
监理单位	北京北海建设监理有限公司
监理单位项目负责人	李永平
监理单位项目负责人	李永平
合同工期	100天
备注	北京北海建设

注意事项:

1. 本监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
2. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
3. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
4. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
5. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
6. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
7. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
8. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
9. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。
10. 监理单位为监理单位, 为甲方提供监理服务。

项目综合评价

- 项目整体宏观政策利好，房地产行业政策面从过去的“严格调控”向“正常化”的回归，将对房地产市场和行业带来积极影响。一线城市房产热度持续攀升；国家对于旧城改造，基础设施建设等民生工程的发展和资金投入力度不断攀升，为融资方这样以地产为主的综合性企业带来更为广阔的市场发展。
- 北京京奥港集团有限公司创立于 1996 年，经过近二十年发展，取得了显著的规模优势。2016年的资产规模共计人民币 82.47 亿元，较2015年增长 73.33%，担保方2016主营业务收入82.14亿元，较2015年增长了15.15%。担保方与多家金融机构建立了良好的业务合作，2016年借款余额为人民币56亿元，担保人经营收入有财务能力偿还本次融资的借款本息。
- 北京京奥港置业有限公司2014-2016年资产总额分别为11.75亿元、21.65亿元、21.89亿元，由于目前北京京奥港置业有限公司尚未形成正式销售，故其未有销售收入形成。其提供的抵押物，具有良好的区位优势，由于为政府的限价商品房，其去化速度较快。项目土地价值为人民币11.5亿元，限价商品房全部销售预计可带来18亿元的销售资金回款。
- 综上所述，融资方及担保人综合实力较强，经营稳定，信用记录良好，担保充分，历年公司财务情况稳定，还款来源有保障。交易对手经营时间较长，团队执行力强，公司经营稳健，市场空间广阔，未来一年现金流充裕，能够覆盖此次信托贷款本息，同时担保主体实力强，所以本项目风险可控，因此具有较强的可操作性。

谢谢

免责声明：本文件不被视为及不应被视为要约或游说投资于本文件内所述之任何证券、投资项目。本文件为保密文件，未经信业基金的事先书面批准，不得（整体或部分）复制，其任何内容亦不得透露给其他任何人。本文件的全部或任何部份均严禁以任何方式再分发。本文件所含材料仅以提供一般性信息为目的，未考虑任何潜在投资者的个人目标、财务状况或需求。本文件由非研究人员制备。您在评估任何证券投资的价值时不得依赖本文件。本文件包含选择性的信息，无意面面俱到或包含所有与任何证券投资有关的信息。本文件不构成也不应被解释为有关投资、财务、法律、税务或会计方面的推荐或建议。任何有关投资的决定应仅依据您自己的适当尽职调查。将来的结果无法预测。本文件提供的观点及推测以及市场趋势的表述代表本方自身的判断并基于当前的市场状况，有可能随时更改而本方对该等更改不予通知。本文件包含表明本方观点、预期、信念、意向、推测及未来策略的前瞻性陈述，该等前瞻性陈述有可能无法实现。该等前瞻性陈述的标志性用词包括“预计”、“相信”、“据估”、“预计”、“打算”、“可能”、“计划”、“将”、“应该”、“力图”及其它类似表述等。该等前瞻性陈述反映的是本方在截至本文件草拟之日对未来事项的看法和假定，该等看法和假定有可能因风险和不确定性而变化，实际及未来的结果和趋势可能与前瞻性陈述的内容存在重大差异。本方均不承担更新或修改前瞻性声明的任何义务。在准备本文件的过程中，本方依据的是从公共来源获得的信息，并在未经独立验证的情况下，依赖并假定其准确性和完整性。在不影响前述免责声明的前提下，本文件所包含、陈述或提及的财务假定、数据、结果、计算及预测均未经独立第三方的审核或审阅。您应就本文件所载的信息之有效性以及该等信息对经济、财务、监管、法律、税收、印花税及会计方面的隐含意义自行作出独立调查和评估。除非法律有所要求，本方及其各董事、高管、员工、代理和顾问，均不就本文件所载信息的准确性或完整性做任何陈述或担保，亦不对因本文件之任何遗漏、不充分或不准确而造成的或因使用或依据本文件或其内容而造成的任何损失或损害承担责任。