

还款来源锁定 **教育部重点高校西南政法大学专项资金保障**

23.72%超低抵押率 **管理人驻场式投后管理** **风控措施严格完善**

雍熙资本·西南政法大学职工住宅小区私募投资基金

● 基金产品要素

产品名称：雍熙资本·西南政法大学职工住宅小区私募投资基金

交易对手：重庆市铜梁区茂田印象置业有限公司；重庆市茂田实业（集团）有限公司

资金用途：其中 2450 万用于对重庆市铜梁区茂田印象置业有限公司进行股权收购，进而持有茂田印象置业 70% 的股权，剩余 17550 万元通过重庆银行对重庆市铜梁区茂田印象置业有限公司提供委托贷款，最终用途用于由重庆茂田实业（集团）有限公司所代建的重庆西南政法大学渝北校区职工住宅小区一期三批、四批的建设。

基金规模：20000 万元，向合格投资者募集

投资期限：18 个月（满 12 个月可提前还款）

基金类型：契约型

投资金额：100 万起投，认购期间单笔追加参与金额应不低于 10 万元

预期收益：扣除各项费用后，预计投资人可实现的基准收益率为：

份额类别	100（含）—300 万	300（含）—2000 万	2000（含）以上
基准收益率	9%	9.5%	9.8%

特别提示：上述业绩计提基准为正常情况下投资者在其持有的基金份额对应的存续期限内实现收益的年化算数平均数参考值，并不意味着基金管理人保证投资者实际取得相应数额的收益，也不意味着保证本金不受损失。

上述材料仅供特定客户阅读 本基金产品仅接受合格投资者认购

分配方式：基金存续期间，每半年末和基金计划终止之日为收益分配核算日，到期兑付本金及剩余收益

基金管理人：雍熙（北京）资本管理有限公司

基金托管人：上海银行股份有限公司

行政管理服务商：上海银行股份有限公司

● 风险控制

一、抵押担保

融资人以持有的在运营商业物业提供抵押担保，经由深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司初步评估，抵押物评估价值为 8.43 亿元，抵押率 23.72%。

二、专项资金订购，还款来源锁定

西南政法大学与重庆茂田实业（集团）有限公司签署《总承包代建合同》、《代建代销合同》。西南政法大学为解决教职工住房问题，安排专项资金对标的项目进行订购，总订购额度 5.39 亿元，基金存续期间对基金本息的收入覆盖率至少为 234%。

三、保证担保

重庆茂田实业（集团）有限公司为本次融资提供不可撤销的连带责任担保。重庆市茂田实业（集团）有限公司资产逾 100 亿，是一家集新材料研发与应用、大健康产业、城市化建设，生态文化旅游、物流信息工程为一体的大型综合民营企业。资产实力强，担保意愿和担保能力强。

四、基金管理人驻场式投后管理

基金管理人采取驻场式的投后管理模式，派驻全方位由财务、工程、造价、房地产顾问等专业人员组成的管理团队采用驻场形式对项目进行全方位的监管。

● 还款来源

第一还款来源：西南政法大学对标的项目的订购款，订购总金额 5.39 亿元，对基金本息的收入覆盖率达到 234%；

第二还款来源：一期四批项目对外销售部分的销售收入，可实现销售收入 11.15 亿元；

第三还款来源：保证人重庆茂田（实业）集团有限公司的整体经营性收入和

融资性现金流。

● 投资亮点

(一)、还款来源锁定

教育部和重庆市重点建设高校西南政法大学安排专项资金对标的项目进行订购，总订购额度 5.39 亿元，基金存续期间对基金本息的收入覆盖率至少为 234%。

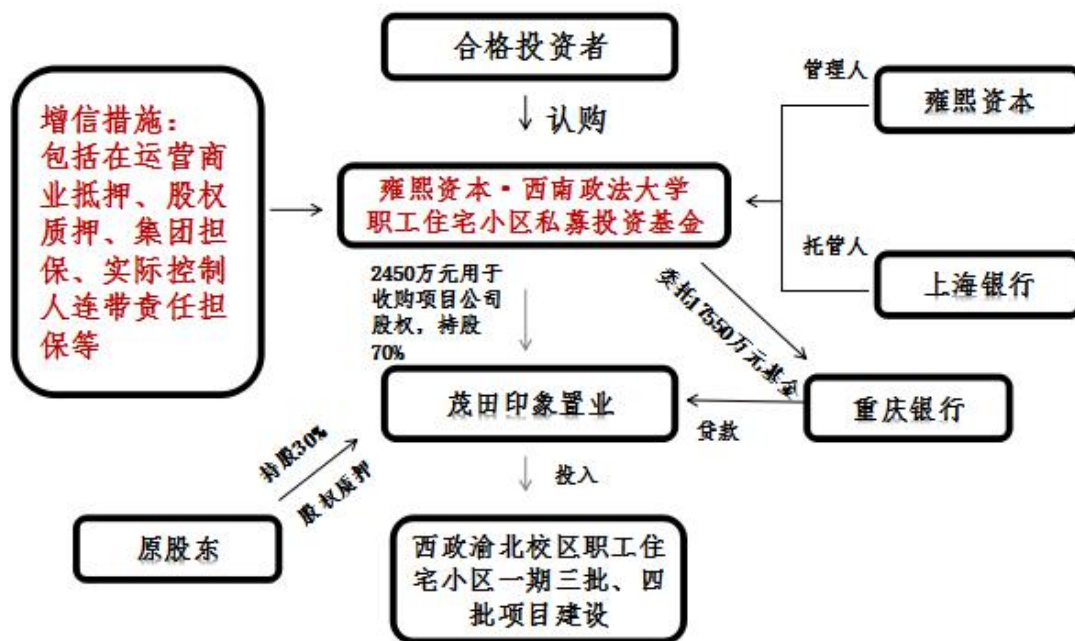
(二) 风控措施完善

抵押物位在运营商业物业，抵押物评估价值为 8.49 亿元，抵押率 23.72%；基金管理人采取驻场式的投后管理模式，派驻全方位由财务、工程、造价、房地产顾问等专业人员组成的管理团队采用驻场形式对项目进行全方位的监管。

(三) 担保主体担保能力强

重庆市茂田实业(集团)有限公司是一家集新材料研发与应用、大健康产业、城市化建设，生态文化旅游、物流信息工程为一体的大型综合民营企业，形成了地产开发、商业管理、矿业、能源、金融服务五大经营领域的纵深发展格局。

● 交易结构



● 基金管理人介绍

雍熙（北京）资本管理有限公司（简称“雍熙资本”）成立于2015年，总部位于北京，2017年4月取得中国证券投资基金业协会颁发的私募股权投资基金管理人资格。股东为北京纳合投资管理有限公司（简称“纳合资本”）。雍熙资本是纳合资本为开展房地产基金业务所成立的专业化的基金管理机构，致力于打造中国房地产金融行业的一线品牌。

雍熙资本股东北京纳合投资管理有限公司成立于2014年，纳合资本以投后管理为核心，沿房地产投资产业链上下延伸，目前已成为一家综合性房地产资产管理服务机构，目前服务足迹遍布全国，多集中于整个东半部版图的直辖市、省会城市及核心二线城市，**资金规模超过50亿元。**

雍熙资本核心管理团队均来自各大开发商、著名咨询机构和金融行业业务一线，平均拥有近十年的开发管理经验。既包括具有多年地产专业背景的资深房地产专业人士，也包含具有投资银行专业背景的金融专业人士。

雍熙资本将会长期专注于房地产金融行业的耕耘与创新，始终致力于产业链条的突破，秉承“诚信、稳健、卓越、共享”的理念，以专注、创新、严谨的态度，坚持稳扎稳打式的发展。雍熙资本将以房地产投资基金业务为核心，通过持续提高投资管理能力，致力于为投资者提供安全的有比较优势的绝对收益产品，不断为投资者创造价值。