

高搜易稳赢壹号私募投资基金

(第二期-北京五棵松蓝色港湾医养项目)

基本信息

产品名称	高搜易稳赢壹号私募投资基金(第二期-北京五棵松蓝色港湾医养项目)
管理机构	深圳市前海高搜易投资管理有限公司(备案编号:P1013966)
托管机构	中信银行
服务律所	广东华商律师事务所
产品规模	不超过50000万元
产品期限	A类份额:12个月;B类份额:18个月;(每自然季末月23日进行一次收益分配)
认购起点	100万起,超出部分按10万的整数倍递增

业绩比较基准

投资金额	A类份额(12个月)		B类份额(18个月)	
100万(含)-300万(不含)	A1	9.2%/年	B1	9.5%/年
300万(含)-600万(不含)	A2	9.6%/年	B2	9.8%/年
600万(含)以上	A3	10%/年	B3	10.2%/年

融资主体 蓝鼎实业(湖北)有限公司(蓝鼎实业及上市公司高升控股实际控制人同为韦振宇)

资金用途 通过银行向蓝鼎实业发放委托贷款,资金用于北京五棵松蓝色港湾医养中心机器设备投资。

第一还款来源:蓝鼎实业(湖北)有限公司的经营性收入回款;

第二还款来源:北京五棵松卓展时代百货有限公司运营的蓝色港湾购物中心租金及联营收益以及改造完成后蓝色港湾医养项目入住权及各种医养、生活服务费用收入;

还款来源 第三还款来源:北京宇驰瑞德投资有限公司、北京神州百戏文化产业有限公司经营性收入回款;
第四还款来源:实际控制人韦振宇夫妇、韦俊康夫妇的资产收入还款。韦振宇为上市公司高升控股(000971)的实际控制人,持有上市公司28.78%的股份;韦俊康旗下拥有卓展时代,神州百戏、华嬉云游等众多优质资产。

重要提示:本产品简介,仅用于XXXX私募投资基金的产品推介,简介所载明的产品信息,以最终签署的产品合同为准。



募集账户

账户名：高搜易稳赢壹号私募投资基金募集专户

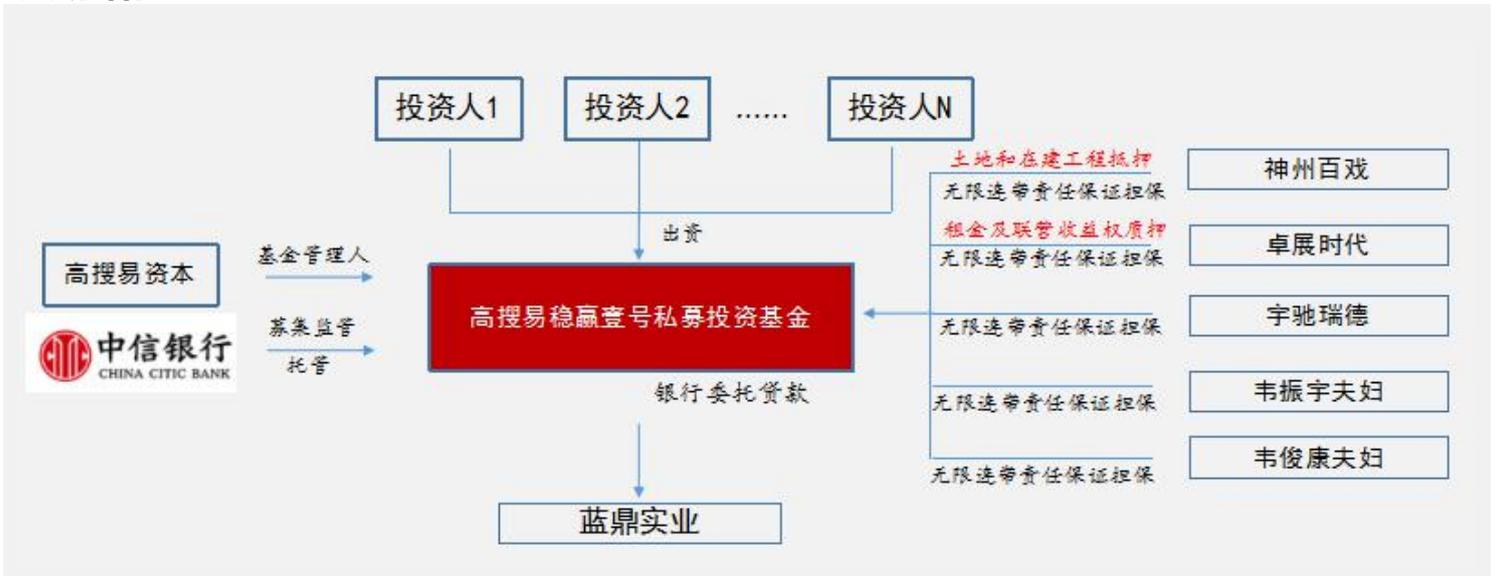
账号：8110301011600186291

开户行：中信银行深圳沙河支行

大额支付系统行号：

注：投资者划付购买款时，请注明划款用途为购买高搜易稳赢壹号私募投资基金+份额类别。

交易结构



和优秀者同行

风控措施

- 1、位于北京市房山区健康医养项目的土地和在建工程抵押给本基金，抵押物估值 27.02 亿元，抵押率仅为 23.23%；
- 2、北京五棵松卓展时代百货有限公司（下简称“卓展时代”）的蓝色港湾购物中心租金及联营收益权 100%质押；
- 3、北京宇驰瑞德投资有限公司（下简称“宇驰瑞德”上市公司高升控股大股东，持股市值 14.01 亿）提供无限连带责任保证担保；
- 4、北京市神州百戏文化产业有限公司（下简称“神州百戏”）提供无限连带责任保证担保；
- 5、北京五棵松卓展时代百货有限公司（总资产 129 亿元）提供无限连带责任保证担保；
- 6、上市公司实际控制人韦振宇夫妇；韦俊康夫妇提供无限连带责任保证担保。

产品亮点

重要提示：本产品简介，仅用于 XXXX 私募投资基金的产品推介，简介所载明的产品信息，以最终签署的产品合同为准。



深圳市前海高搜易投资管理有限公司

地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园5栋C座

网站：www.gsyinvest.com

服务热线：0755-84355777

一、北京地区价值 27.02 亿商业土地抵押，抵押率极低

北京房山地区综合商业土地及在建工程为本基金做第二顺位抵押，评估价 27.02 亿。抵押物剩余价值 21.52 亿，抵押率为 23.23%，抵押率极低。

二、北京地区成熟购物中心租金及联营收益权质押，回款有保障

北京海淀区五棵松总面积 30 万平的蓝色港湾购物中心租金及联营收益权质押，该购物中心 2016 年营业收入达 33 亿，租金及联营收益约 5 亿。

三、上市公司实控人及关联公司多重担保，各担保方实力强

上市公司实际控制人韦振宇夫妇、上市公司第一大股东宇驰瑞德、关联公司卓展时代（总资产 129.13 亿）、关联公司神州百戏（持有多个优质项目）、关联公司实际控制人韦俊康夫妇提供无限连带责任保证担保。担保实力雄厚。

四、项目地理位置优越，行业前景广阔，现金流充足

项目地处北京市西四环，地铁一号线五棵松站附近，301 医院对面，改造成为医疗养老康复中心，医养行业前景广阔。仅公寓使用权就可形成 93.6 亿现金流。

五、多项充足还款来源

本基金多项还款来源，还款方实力强，收入及资产变现能力强。各担保方及实际控制人资产更是实力强劲，资产规模大，变现能力强。

六、期限灵活，按季付息

本基金根据分类，有期限 12 个月和 18 个月两种不同选择，按自然季度付息，灵活度高，流动性强。

项目介绍

一、项目基本概况

本次融资资金用于卓展时代名下的位于北京市海淀区复兴路资北京五棵松蓝色港湾医养中心项目的机器设备投资。本项目主要由卓展时代和蓝鼎实业共同负责实施运营，其中卓展时代投资 3.7 亿，用于商城改造成医养康复中心的投入，建成 1616 套公寓，蓝鼎实业投资 7 亿，用于医养中心及配套区域的机器设备投入。计划通过改造和重组使项目成为商

重要提示：本产品简介，仅用于 XXXX 私募投资基金的产品推介，简介所载明的产品信息，以最终签署的产品合同为准。



业、健康管理、心脑血管治疗、养老一体化的大型综合体。

二、项目地理位置

项目地处北京市西四环，地铁一号线五棵松站附近，301 医院对面，有地下通道直接与 301 医院相连，地上建筑 20 万平方米，地下建筑 10 万平方米，共计 30 万平方米。

三、项目建设规划

卓展中心 1-6 层部分约 15.78 万平米建筑面积改造成蓝色港湾医养中心，其中可使用公寓面积 9.36 万平米、功能配套面积 6.42 万平米。公寓共 1616 套，其中主力户型为 48-76 平米的 1116 套、大户型为 98 平米的 20 套、小户型 36-41 平米的 480 套。公寓全部为跃式结构，实际使用面积均可拓展为建筑面积的 150% 以上。功能配套部分分为康复治疗区，生活配套区，娱乐休闲区。康复治疗区主要为专家诊室、康复病房、体检区、治疗区等，生活配套区主要为餐厅、洗衣、超市等，娱乐休闲区主要为影院、图书室、老年大学等。预计于 2018 年年底装修完成，2019 年投入使用。2017 年 10 月底样板间建成后即可开始预售。

项目规划建成约 1616 套的套房，计划与某大型信托合作，按每平米 10 万元作为定金购买房间使用权，本项目仅使用权就可产生现金流约 93.6 亿元。后期各种医养及生活服务费用收入亦十分可观。

——和优秀者同行——

基金管理人介绍

深圳市前海高搜易投资管理有限公司（简称“高搜易资本”）成立于 2014 年 11 月，注册资金 1.1 亿元，是国内较早通过私募基金管理人备案的私募基金管理机构，累计完成资产管理规模超过 100 亿元。

高搜易资本专注于为上市公司提供资本结构优化、产业布局优化和一体化的投融资解决方案，陪同中小市值的上市公司成长为百亿级市值规模的大型上市公司。

高搜易资本的核心管理层和业务团队汇聚了中国优秀的信托、银行、证券、PE&VC 等跨领域精英，团队成员累计参与管理资产规模超过 200 亿元，致力于成为国内资本市场上有重要影响力的私募基金管理机构。

母公司深圳市高搜易信息技术有限公司是以互联网信托为特色的综合金融服务平台，具有“双国资+上市公司”股东背景，即深圳市投资控股有限公司、深圳市远致投资有限公司和加加食品大股东湖南卓越投资有限公司。

重要提示：本产品简介，仅用于 XXXX 私募投资基金的产品推介，简介所载明的产品信息，以最终签署的产品合同为准。



深圳市前海高搜易投资管理有限公司

地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园5栋C座

网站：www.gsyyinvest.com

服务热线：0755-84355777



高搜易资本

— 和优秀者同行 —

重要提示：本产品简介，仅用于 XXXX 私募投资基金的产品推介，简介所载明的产品信息，以最终签署的产品合同为准。



深圳市前海高搜易投资管理有限公司
地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园5栋C座
网站：www.gsyinvest.com
服务热线：0755-84355777