



# 广西城市建设 投资理财计划(三期)推介说明

- 深圳嘉良基金管理有限公司

2014.3



[www.jlpefund.com](http://www.jlpefund.com)



# 目录

## 基金结构

基金要素

基金特点

基金运作

## 基金投资项目详解

商业旅游地产市场解析

金湖旅游发展大厦项目解析

## 基金管理详解

广西金湖置业开发有限公司

中国金湖国际投资发展集团有限公司

深圳嘉良基金管理有限公司

创新·高效·安全



## 一、基金结构

创新·高效·安全



## 基金要素

<b>基金名称</b>	广西城市建设投资理财计划（三期）
<b>基金规模</b>	本基金发行规模不超过6000万元人民币；本基金分为次级和优先级，次级和优先级资金比为4:6（以实际募集金额为准）
<b>基金存续期</b>	存续期12个月+6个月；存续期满12个月，投资者可以选择退出（但需提前30个工作日提出书面申请），如选择延续6个月，则在原收益率基础上上浮10%
<b>认购资格以及额度</b>	合格的境内个人及机构；个人以10万元为认购起点，以1万为整数倍递增；机构以50万元为认购起点，以5万的整数倍递增
<b>基金管理人</b>	深圳嘉良基金管理有限公司
<b>资金托管行</b>	中国农业银行
<b>收益以及分配</b>	预期年化收益率：8.5%~12%

创新·高效·安全

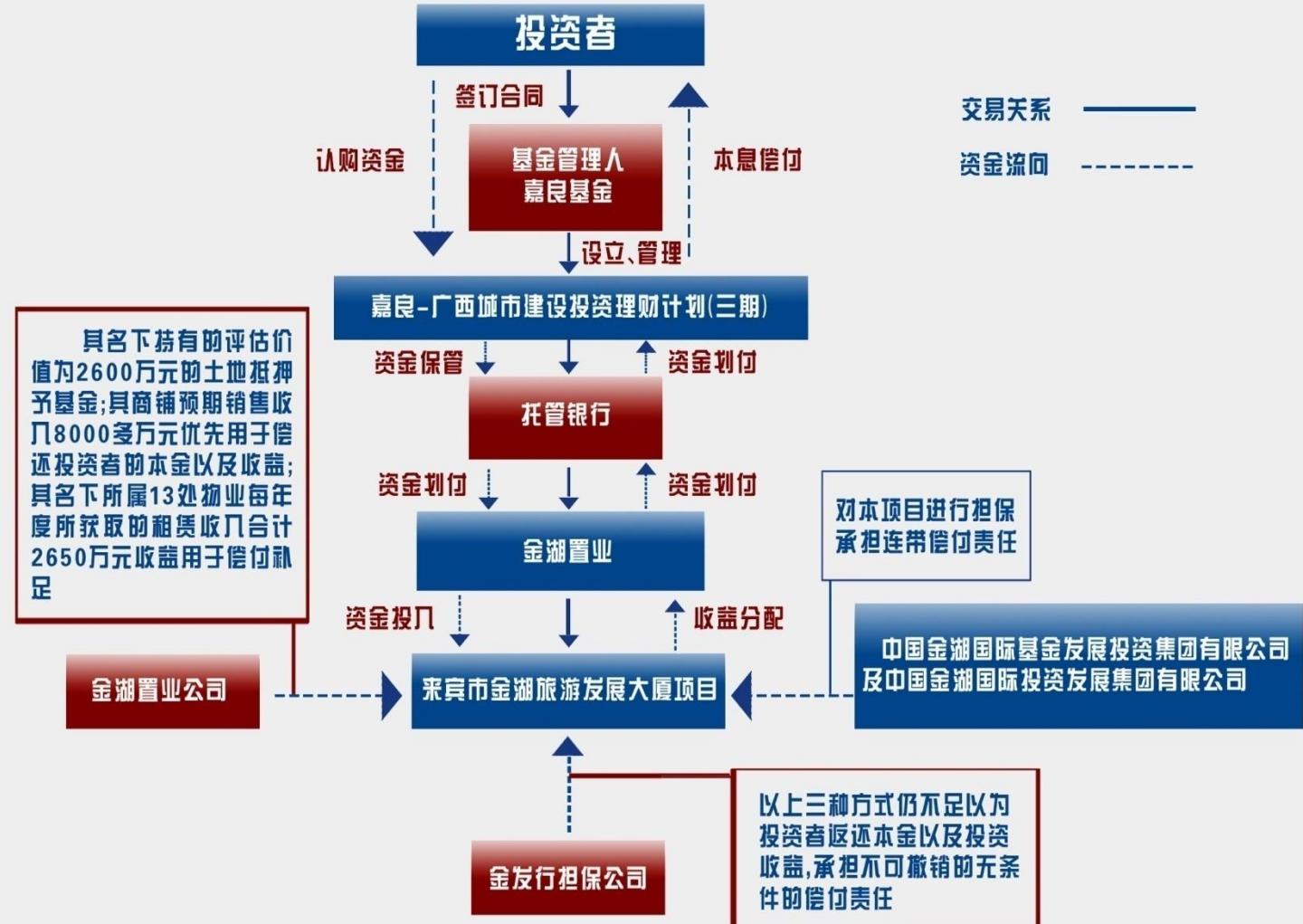


## 基金特点

<b>收益率 “优”</b>	产品预期年化收益率为8.5%~12%
<b>流动性 “佳”</b>	每个月分配收益，项目满12个月可申请退出。项目到期或赎回时支付本金以及末期收益。
<b>安全性 “高”</b>	项目资金需求方实力雄厚，偿债能力指标稳定并持续优化，项目及现金流佳。自有资金2400万元作为项目安全保障资金，并作为劣后受益人，为投资者提供充足安全保障。
<b>风控措施 “严”</b>	资金监管，专款专用；本基金派驻专业团队进驻项目持续跟踪项目开发进度；本基金对项目开发重大事项享有一票否决权。
<b>项目安全 “稳”</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>★其名下持有的评估价值为2400万元的土地抵押给基金；</li> <li>★其预期商铺销售收入8000多万元优先用偿还投资者的本金以及收益；</li> <li>★其名下所属13处物业每年度所获取的租赁收入合计2650万元收益用于偿付补足；</li> <li>★中国金湖国际基金发展投资集团有限公司以及中国金湖国际投资发展集团有限公司承担连带偿付责任；</li> <li>★如上述方式以及主体仍不足以投资者返还本金以及投资收益，则由广西金发行融资性担保有限公司为其承担不可撤销的无条件的偿付责任。</li> </ul>



## 基金运作模式





## 二、基金投资项目详解

### 商业旅游地产市场解析

创新·高效·安全



## 商业旅游地产--资源稀缺

来宾市旅游资源丰富，在旅游资源类型8大主类31亚类和155个基本类型中，来宾旅游资源8大主类齐全，拥有29个亚类和126个基本类型。在已调查的204个资源单体中，五级资源有8个，四级资源有12个，三级资源52个，二级资源82个，一级资源50个。

依托丰富的自然资源和人文资源，到目前为止，已开发出观光游览、休闲度假、民族风情、历史文化、乡村旅游等五大类旅游产品。目前拥有国家A级旅游景区5个，其中AAAA级旅游景区2个，即金秀莲花山景区和有被誉为中南第一泉的象州温泉景区；AAA级景区2个，即忻城莫土司衙署和武宣百崖大峡谷。这些独特的自然资源使来宾吸引了大量的游客。

来宾市金秀莲花山景区



创新·高效·安全

## 商业旅游地产—前景看好

近几年来，来宾旅游业呈现出良好的发展势头，2011年全市接待游客581万人次，同比增长28.33%；实现旅游总收入24亿元人民币，同比增长41%，两项增长均名列广西第一，按照“十二五”规划，来宾旅游将以建成广西南北轴线节点旅游城市、打造广西旅游发展新一级、实现桂中旅游崛起为目标，构建“一城、两带、四区、六品牌、八线路”旅游发展总体格局。



过去的20年，随着中国经济持续升温，中国的旅游业有了长足的增长，现已跻身于世界旅游大国之列，跃居亚洲旅游大国之首。旅游业已经被中央政府确定为国民经济发展新的增长点，它在扩大开放，带动相关产业的发展，促进就业和区域经济平衡发展以及提高人民生活质量和素质等方面发挥了越来越重要的作用。

全国旅游发展的大形势下，来宾的旅游业步步升温。旅游房地产业从旅游业和房地产的交融中脱颖而出。近几年，来宾房地产开始了新一轮的升温，特别是随着近几年国内经济的好转、国家假日经济的刺激、国人消费观念的改变以及来宾旅游综合环境的不断改善，使得来宾越来越多的受到广大游客的关注。与其同时，来宾也因为良好的气候和优美的自然环境使得人们对到来宾旅游度假充满热情。

创新·高效·安全

## 商业旅游地产--填补空缺



目前来宾只有一家五星级酒店的现状，将远远不能满足不断增长的旅游、商务服务需要的强大需求。三星级及以上的酒店业发展有着很大的市场空间，在此背景下，我们准备开发建设的四星级酒店无疑适时而上，具有一定的建设必要性，随着来宾市的发展，各种基础设施和旅游环境将持续改善，大规模接待散客旅游者的条件已经成熟，同时，伴随着对度假旅游等新型产品的开发，度假旅游者、商务旅游者、会议旅游者将大大增加，这将确保市场高档酒店的出租率持续攀升。

由于项目所在地的地理位置、经济发展强劲和需求旺盛等造成了很大的高星级酒店市场机会，同时形成了一个刺激酒店业结构优化的过程。目前，项目所处周边区域内只有一家五星级酒店，而本项目凭借其优势和管理优势，使其具有极强的竞争力，有望成为来宾市酒店业中的“明星”企业。项目建设地周边的商务圈使得本项目存在极大的发展空间。

**创新·高效·安全**

## 项目解析—用地指标

经来宾市人民政府，来宾市发改委批准由广西金湖置业开发有限公司进行来宾市金湖旅游发展大厦项目开发。



**土地位置：**位于红水河大道与桂

大道交叉路口东南侧

**土地使用性质：**商业金融用地

**规划总用地面积：**4055.38平方米

**总建筑面积：**29969.22平米

**容积率：**6.0

创新·高效·安全



## 项目解析—项目已取得的审批文件及证书

项目已经取得的审批文件	编 号
1、土地使用权证	来国用(2010)第0808041636号
2、发改委立项批文	来发改投资(2012)132号
3、建设用地规划许可证	地字第4513012012Y0041号
4、建设工程规划许可证	建字第4513012012G0111号
5、营业执照	450700200008963
6、税务登记证(国地税)	桂税字 450700711461583号
7、组织机构代码证	71146158-3
8、信用机构代码证	G1045070100001590H
9、开户许可证	6110-00571994
10、开发资质证	4506C0189
11、商标注册证	第4280328号

创新·高效·安全



## 项目解析—项目区位

项目坐落于来宾市红水河大道与桂中大道交叉路口，位于城市中心，为商务金融区，紧邻来宾市市政府所在地。地理位置卓越，与周边城市建筑景观相得益彰。周边银行、购物广场、学校、医院、娱乐场所齐备且成熟，多条公交线路通过，交通便利，可谓四通八达。

创新·高效·安全



## 项目解析—销售收益预测

销售项目	销售面积	预期销售均价	预期销售额
一层商铺	1175平米	25000	2938万元
二层商铺	1222平米	20000	2444万元
三层商铺	1222平米	15000	1833万元
四层商铺	1222平米	10000	1222万元
5-10层产权式酒店	6620平米	6000	3972万元
11-21层酒店式公寓	12137平米	3500	4248万元
合计			16657万元

作为第一还款来源的商铺销售预期总收入8437万元，如遇市场不利因素影响，在价格下跌50%的情况下，仍可满足本投资计划的本金以及收益的返还。

因此，综合上述分析，项目安全边际高，市场风险小。

创新·高效·安全



### 三、基金管理详解

创新·高效·安全



## 广西金湖置业开发有限公司

广西金湖置业开发有限公司，于1999年9月注册成立，注册资产壹亿元。公司经营范围有：房地产开发，对公路、桥梁、隧道、河道、园林、机场、市政工程、基础设施、市场、港口、教育设施的投资；建筑材料、金属材料、普通机电产品、定型包装食品、五金交电、矿产品、橡胶及日用百货的销售，提供电子商务服务。

广西金湖置业开发有限公司旗下拥有北京七天连锁酒店、广西金湖国际大酒店、广西钦州市金湖物业管理有限公司、金湖国际大厦、豚城之光小区、苗圃小区等多家企业及产业，总资产30多亿元。曾被国家建设部授予“中国知名房地产企业”、“国际建筑文化典型楼盘”等荣誉称号、被银行连续评为AAA级信用企业，并与广西区农行和广西联银商务公司成为战略合作伙伴。

创新·高效·安全



## 中国金湖基金发展投资集团有限公司简介

中国金湖国际基金发展投资集团有限公司是一家集实业投资、股权投资、投资管理为一体的联盟化、国际化投资集团，战略投资领域包括地产、旅游、科技、汽车、能源五大板块。中国金湖国际基金发展投资集团有限公司在“整合资源、优势互补、创新发展”企业文化指导下，秉承“凝聚众人智慧，成就众人事业”核心价值观，建立起一套具有创新模式的企业联盟体制。集团股东由中外知名企业家组成，不但具有成功的实业经营理念、丰富的资本运作经验和强大的资本实力，同时还建有一套成熟、高效的投资决策体系和完善的经营管理机制，为集团项目投资与运营管理提供着强有力的支持。

创新·高效·安全



## 中国金湖国际投资发展集团有限公司

中国金湖国际投资发展集团有限公司是由中国金湖国际基金发展投资集团有限公司联合国内外超过30家各行业资本雄厚的优质企业增资控股创立的，总注册资本163亿元人民币，是一家以文化旅游综合体、城市商业综合体为主导，集优质资产管理、项目股权投资、产业平台运营、商业运营管理、投资咨询服务等为一体的联盟化股份制投资型企业。

同时，中国金湖国际投资发展集团有限公司在地产、旅游、汽车、科技、能源等五大板块的支持下，以“凝聚众人智慧，成就众人事业”为灵魂实现公司跨越式发展，在能源产业综合体、汽车产业综合体及科技产业综合体等领域中迅速崛起，陆续开发以能源、汽车、科技为代表的一系列国家及政府战略性项目，是中国产业联盟化最具代表性的企业之一。

中国金湖国际投资发展集团有限公司积极助推中国商业模式全面升级，紧密配合政府宏观战略发展，致力创造全新科技体验，引领全新生活方式，成为产业联盟的缔造者、商业文明的引领者和全新生活方式的服务者。

创新·高效·安全



## 中国金湖国际投资发展集团发展历程

1999年03月，广西金湖置业有限公司成立，注册资本壹亿元人民币；

2004年06月，北京金湖酒店集团有限公司成立；

2005年06月，随着业务规模的增长与投资领域拓展的需要，中国金湖国际基金发展投资集团有限公司发起成立。

2006年10月，菲律宾金湖旅游产业公司有限公司成立；

2007年02月，蒙古国金湖国际投资有限公司成立；

2009年12月，金湖石化能源有限公司成立，集团正式进军能源产业；

2010年05月，中国金湖国际基金发展投资集团有限公司控股无锡利宏感知科技有限公司；

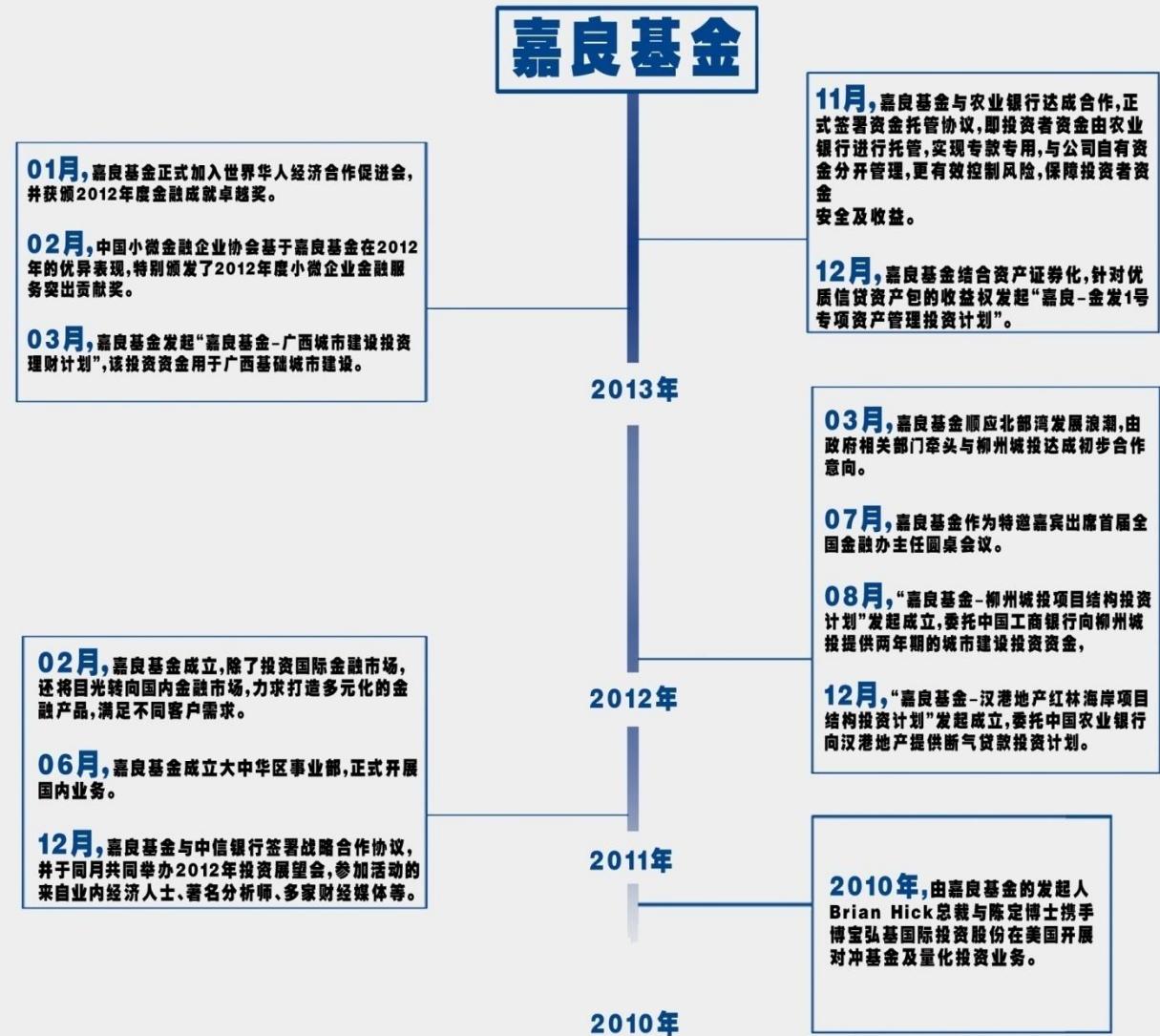
2012年12月，中国金湖国际基金发展投资集团有限公司注资成立美国君斯威汽车集团，涉足新能源汽车产业；

2013年11月21日，金湖置业联合旅游、汽车、能源、科技相关企业召开股东大会决议，由中国金湖国际基金发展投资集团有限公司增资控股，创立中国金湖国际投资发展集团有限公司，集团总资产163亿。

创新·高效·安全



深圳嘉良基金管理有限公司  
(简称“嘉良基金”),是经国务院授权的监管机构严格审查,并由北京博宝弘基国际投资中心注资10亿人民币注册成立,以股权投资基金与基金资产管理为主的专业投资机构。





## 风险提示

项目管理运用和处分过程中，可能面临各种风险，包括但不限于法律和政策风险、房地产市场和信用风险、项目建设和管理风险、税务政策变动风险等。嘉良基金郑重承诺作为基金管理人在管理合作企业财产过程中将恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，采取相应的风险防范措施，维护各投资人的最大利益。您投资本项目计划，既存在盈利的可能，也存在损失的风险，嘉良基金不能保证本项目一定盈利，也不保证最低收益。投资者参与本项目时，请以正式合同约定的内容为准，并谨慎做出投资决定。

**本资料仅作为项目计划的说明材料，并不构成对潜在投资者的要约行为。  
投资者参与本项目时，请以正式合同约定的内容为准。**

创新·高效·安全



**深圳市市场监督管理局 (商事主体信用信息平台)**  
Market Supervision Administration Bureau Of Shenzhen Municipality (The commercial subject credit information platform)

公平 Fairness 责任 Responsibility 效能 Efficiency 服务 Service 和谐 Harmony

当前位置：首页 > 商事主体登记及许可审批信用信息 > 商事主体登记及许可审批信用信息详细

基本信息	
组织机构代码	075828208
企业名称	深圳浦发财富管理有限公司
隶属企业名称	
隶属企业注册号	
法定代表人/负责人	梁武
商事主体类型	有限责任公司
注册资本	20000.0000
申报实收资本	20000.0000
成立日期	2013年08月08日
登记机构代号	福田分局
核准/备案日期	2014年01月16日
企业状态	登记成立
后置审批部门代码	71,A3
年检情况	
备注	

深圳浦发财富管理有限公司是总部设立于中国金融中心深圳的第三方理财顾问公司，注册资金2亿。由香港、海外及内地的资深金融从业人士联手主理、拥有市场研究团队及专业理财师队伍。

创新·高效·安全



创新·高效·安全



创新·高效·安全



附件四

金湖集团证照

No. 980018  
編號

**CR**

**COMPANIES ORDINANCE  
(CHAPTER 32)**  
香港法例第32章  
公司條例

**CERTIFICATE OF INCORPORATION**  
公司註冊證書

\*\*\*

I hereby certify that  
本人謹此證明

CHINA GOLDEN LAKE INTERNATIONAL FUND DEVELOPMENT  
INVESTMENTS GROUP LIMITED  
中國金湖國際基金發展投資集團有限公司

is this day incorporated in Hong Kong under the Companies Ordinance,  
於本日在香港依據公司條例註冊成為  
and that this company is limited.  
有限公司。

Issued by the undersigned on 28 June 2005.  
本證書於二〇〇五年六月二十八日簽發。

*Marianna Yu*  
Ms. Marianna S. F. YU  
for Registrar of Companies  
Hong Kong  
香港公司註冊處處長  
(公司註冊主任 余淑芳 代行)

52405

繳款後，請沿虛線剪下並將有效的商業/分行登記證展示在營業地點。  
Please cut along the dotted line after making payment and display the valid business/branch registration certificate at business address.

表格 2 FORM 2  
《商業登記條例》(第310章)  
BUSINESS REGISTRATION ORDINANCE (Chapter 310)  
[regulation 5]  
《商業登記規例》  
BUSINESS REGISTRATION REGULATIONS  
商業 / 分行登記證 Business / Branch Registration Certificate

XXXXXX  
XXXXXX

業務 / 法團所用名稱  
Name of Business/  
Corporation

中國金湖國際投資發展集團有限公司  
CHINA GOLDEN LAKE INTERNATIONAL  
INVESTMENTS DEVELOPMENT GROUP LIMITED

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

業務 / 分行名稱  
Business/  
Branch Name

地址  
Address

FLAT/RM 2309 23/F  
HO KING COMM CTR  
2-16 FA YUEN ST  
MONGKOK KL

業務性質  
Nature of Business

CORP

法律地位  
Status

BODY CORPORATE

生效日期 Date of Commencement	屆滿日期 Date of Expiry	登記證號碼 Certificate No.	登記費及徵費 Fee and Levy
21/11/2013	20/11/2014	50032776-000-11-13-7	\$250 (登記費 FEE = \$ 0) (徵費 LEVY = \$250)

创新·高效·安全



来宾市  
发展和改革委员会文件

来发改投资〔2012〕132号

关于来宾金湖大厦房地产项目  
核准的批复

广西金湖置业开发有限公司：  
你公司报来《关于来宾金湖大厦项目核准的请示》及相关材料收悉。《来宾金湖大厦项目申请报告》已经广西壮族自治区工程咨询中心组织审查，根据《来宾市人民政府关于印发来宾市企业投资项目核准目录和核准办法的通知》（来政发〔2006〕66号）和有关法律、法规的规定以及广西壮族自治区工程咨询中心出具的《评估报告》，同意你公司的来宾金湖大厦房地产项目核准，现就该项目核准事项批复如下：

一、为了满足城市居民住宅需求，同意建设来宾金湖大厦房地

产项目。

项目单位为广西金湖置业开发有限公司。

二、项目建设地址：来宾市城北区红水河与桂中大道交叉路口东南侧 G-1-1 地块。

三、项目建设规模及建设内容：项目占地 6.08 亩，建设 1 栋 22 层商住楼，总建筑面积 29969.22 平方米，其中地上建筑面积 24330.17 平方米（商场建筑面积 1689.37 平方米、酒店建筑面积 10453.36 平方米、公寓建筑面积 12187.44 平方米），地下建筑面积 5639.05 平方米为地下车库及设备用房。相关技术指标按住建委出具的规划设计条件及有关规定执行。

四、项目总投资为 12000 万元，其中项目资本金为 12000 万元，项目资本金占项目总投资的比例为 100%。

五、同意建设项目建设、环保措施方案。

六、项目招标方式：由项目法人自主决定项目工程是否招标以及选择何种招标方式。

七、核准项目的相关文件分别是来国用〔2010〕第 0808041636 号、来环管〔2011〕119 号、房地产开发企业资质证书（编号 450604043）、规划红线图等。

八、如需对本项目核准文件所规定的有关内容进行调整，请及时以书面形式向我委报告，并按照有关规定办理。

九、请广西金湖置业开发有限公司根据本核准文件，办理相关城乡规划、土地使用、资源利用、安全生产等相关手续。

十、本核准文件有效期为 2 年，自发布之日起计算。在核准文件有效期内未开工建设项目的，应在核准文件有效期届满 30 日前向我委申请延期。项目在核准文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本核准文件自动失效。

十一、请据此开展下阶段工作，并到市统计部门办理新开工项目登记手续。



主题词：房地产 项目 核准 批复

政府信息公开选项：主动公开

抄送：市住建委、统计局、国税局、地税局、兴宾区地税局；市委投资科、办存

来宾市发展和改革委员会办公室 2012 年 7 月 4 日印发

（共印 8 份）

来国用〔2010〕第 0808041636 号	
土地使用权人	广西金湖置业开发有限公司
座 落	来宾市红水河大道与桂中大道交叉口东南侧
地 号	0808041636
地类（用途）	商业金融用地
取得方式	出让
使用年限	2040 年 8 月 7 日至 2079 年 8 月 7 日
使用面积	4055.38 M <sup>2</sup>
其中	其 他 用 面 积 M <sup>2</sup>
	分摊面 积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关：来宾市国土资源局  
2010 年 3 月 23 日

证书监制机关：来宾市人民政府（章）  
2010 年 3 月 23 日

N0. 455046911-S

创新·高效·安全

## 附件六

## 项目证件



**建设用地规划许可证审批单**

(一) 建设用地规划许可证字第 Y00424号

建设单位名称	广西金得置业投资有限公司	负责人及电话	何锐伟 136771772616
建设单位地址	来宾市金源大厦	联系人及电话	黄海燕 13978822138
工程名称	来宾金融大厦	项目依据	来宾发改投资[2012]112号
项目类别	商业	项目性质	新建
设计总用地面积	4055.38 m <sup>2</sup>	建筑面 积	4055.38 m <sup>2</sup>
工程概况	来宾市红水河大道与桂中大道交叉口西南面		
四至范围	该地块用地性质为商业金融兼住宅用地，规划用地面积为4055.38 m <sup>2</sup> 。符合规划，同意办理用地规划许可证。		

该见章也观之者  
此件一式三份，由建设单位、规划局、建设局各执一份。  
二、未办发证机关不得使用。  
三、本件自签发之日起有效期为六个月，逾期未用须重新报批。本单自行失效。

**建设用地规划许可证**

地字第 4513012012G0111 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 来宾市住房和城乡建设局

日期 二〇一二年七月七日

**中华人民共和国**

**建设工程规划许可证**

4513012012G0111 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 来宾市住房和城乡建设局

日期 二〇一二年十二月十六日

**建设工程规划许可证审批单**

(一) 来建(二) 城规管建工字第 G0111 号

建设单位名称	广西金得置业投资有限公司	负责人及电话	刘丽华 188078322416					
建设单位地址	来宾市金源大厦	联系人及电话	陈建生 140712320398					
工程名称	来宾金融大厦	建设地址	来宾市桂中大道与红水河大道交叉口以东南面					
设计单位	广信电力工业勘测设计研究院	联系人及电话	王平 13362615541					
项目依据	来发改投资[2012]132号	工程投资						
项目内容	建设性质	栋数	结构	层数	高 度	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	进 价 (万元)	总造价
项目名称	新楼	一栋	框架	10	110.00	20414.00	10000.00	20414.00
金湖大厦	新楼	一栋	框架	9	95.00	19355.00	10000.00	19355.00
地下室	新楼						28575.00	2298.30
合计								

必须按我委批准的总平面图及立面方案进行建设。

城市规划行政主管部门意见

发证机关 来宾市住房和城乡建设局

日期 二〇一二年十二月十六日

附图件名称

总平面图、施工图

注意事项：一、本单与《建设工程规划许可证》及有核定施工图的总图或建筑红线图同时具有法律效力。二、未办发证机关不得使用。三、本件自签发之日起有效期为六个月，逾期未用须重新报批。办理有关手续后方可施工。四、本单自签发之日起六个月未开工，逾期未经批准延期，本单自行失效。

创新·高效·安全



创新·高效·安全



创新·高效·安全





嘉良基金  
JIALIANG FUND

地址  
电话  
邮编  
邮箱  
网址

ADD: 广西南宁市民族大道131号航洋国际城3号楼2428号  
**TEL: 0771-5770278**  
**P.C: 530022**  
**MAILBOX: service@jipefund.com**  
**WEBSITE: www.jipefund.com**

2014.3