



新思维·新未来
New Thinking · New Future



嘉良-钦州文峰综合市场项目投资理财计划 推介说明书

目 录

一、基金结构

- 1、基金要素
- 2、基金特点
- 3、基金运作模式

二、基金项目详解

- 1、区位概况
- 2、项目概况
- 3、项目区位
- 4、项目指标
- 5、项目相关文件
- 6、项目分析
- 7、项目优势

三、基金管理详解

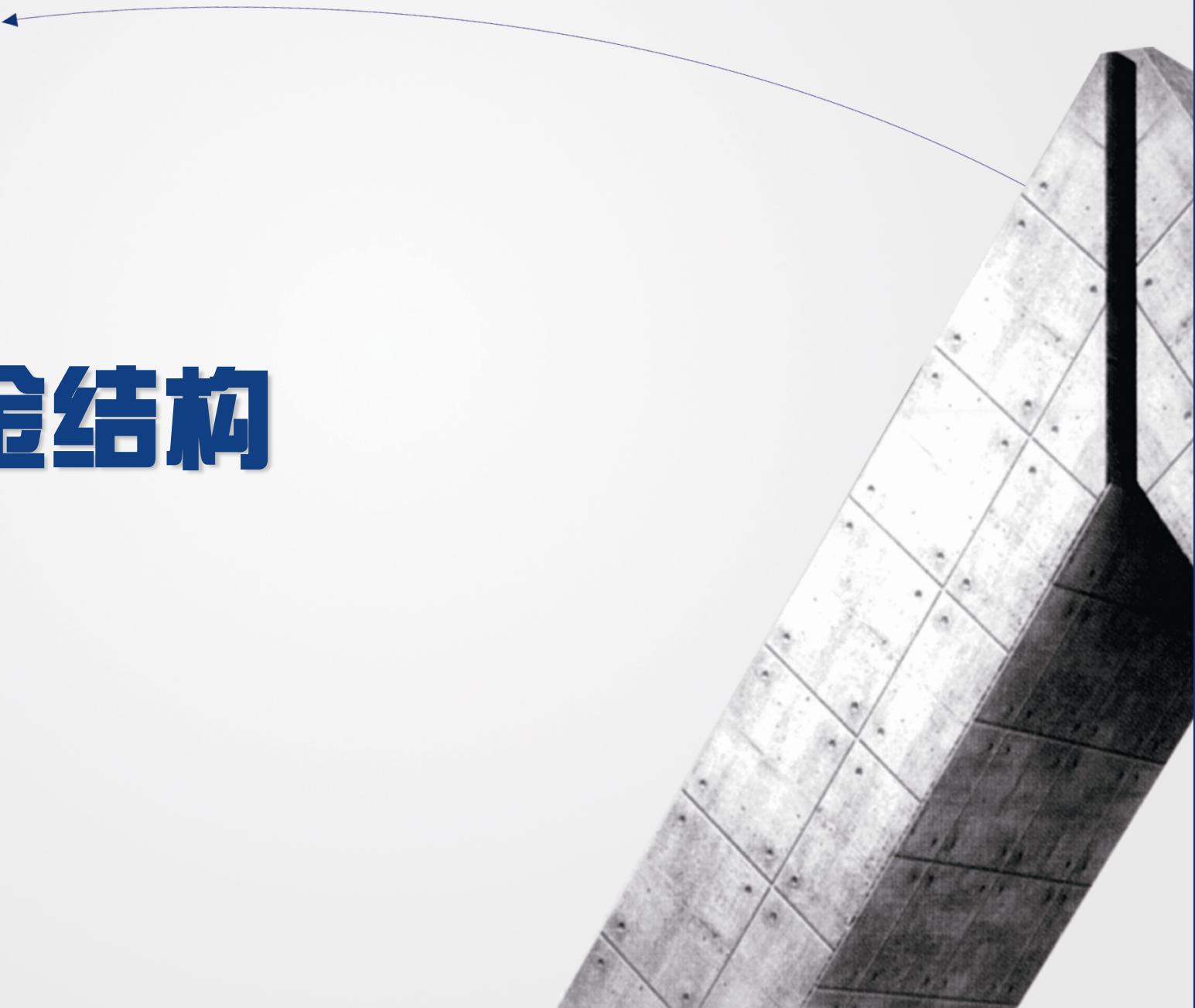
- 1、开发方简介
- 2、融资方简介
- 3、担保方简介
- 4、基金管理人简介

四、附件

- 1、标的项目相关证件
- 2、抵押土地的相关证件



基金结构



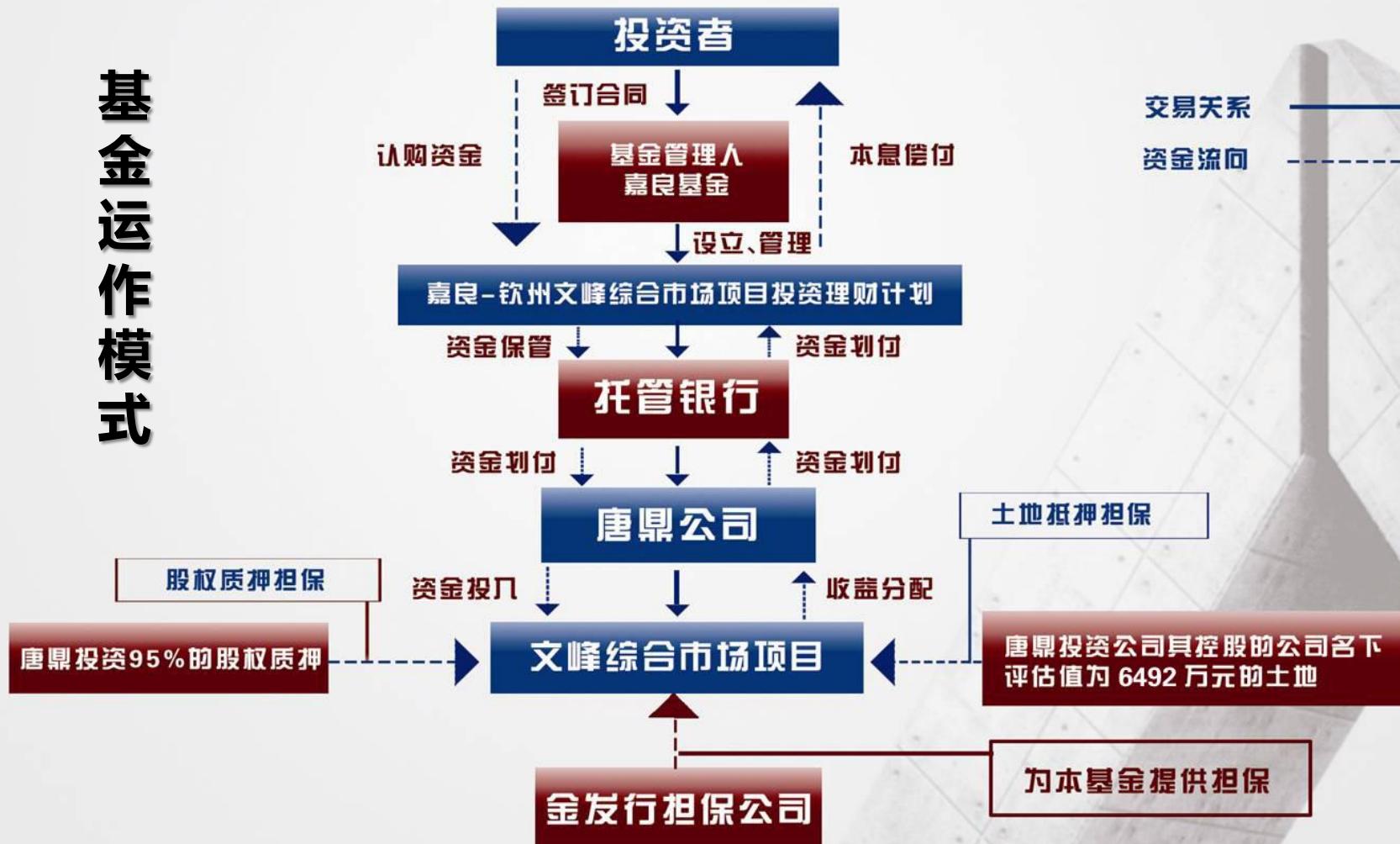
基金要素

基金名称	嘉良-钦州文峰综合市场项目投资理财计划
资金投向	本项目通过向广西唐鼎投资有限责任公司提供项目资金，用于其与广西钦州市房地产综合开发公司(国有企业)建设“文峰综合市场”项目开发，项目到期后由唐鼎公司安排标的项目房产销售收入用于偿还委托贷款
基金规模	本基金发行规模为2500万元人民币；本基金分为次级和优先级，唐鼎投资公司作为次级投资者出资500万元为劣后受益人。
基金存续期	存续期9个月
认购资格以及额度	合格的境内个人及机构；个人以10万元为认购起点，以1万元为整数倍递增；机构以50万元为认购起点，以5万的整数倍递增
担保措施	1、广西唐鼎投资有限责任公司95%的股权质押给本基金； 2、广西唐鼎投资有限责任公司以其控股的公司名下评估值共计人民币6492万元的三宗土地，抵押作为还款担保； 3、广西唐鼎投资有限责任公司出资500万元，作为还款劣后受益人，实现内部增信； 4、广西金发行融资性担保有限公司为本基金计划提供担保； 5、资金全程封闭运作，国有银行监控资金流向；
收益及分配	预期年化收益率：8.5%-12%，按月分配收益，计划终止后3个工作日内分配本金及末期收益
基金管理人	深圳嘉良基金管理有限公司
资金托管行	中国农业银行

基金特点

收益率 “优”	产品预期年化收益率最高可达12%
流动性 “佳”	每个月分配收益，项目满9个月申请退出。项目到期或赎回时支付本金以及末期收益。
安全性 “高”	项目开发方属国有企业实力雄厚，具有丰富的地产开发经验。 融资投资方偿债能力指标稳定并持续优化，项目及现金流佳，并自有资金500万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。
风控措施 “严”	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。
项目安全 “稳”	<ul style="list-style-type: none">★融资方将95%的股权质押给本基金；★融资方将其控股的公司名下持有的评估价值共计人民币6492万元的三宗土地【土地证号为：隆安国用（2005）第023号；隆安国用（2004）第1546号；隆安国用（2004）第1547号】抵押给本基金；★融资方出资500万元，作为还款劣后受益人，实现内部增信；★广西金发行融资性担保有限公司为本基金计划提供担保；★资金全程封闭运作，国有银行监控资金流向；

基金运作模式



三 基金项目详解

广西钦州市概况

钦州市位于广西北部湾经济区的中心位置，背靠大西南，面向东南亚，是华南经济圈、西南经济圈与东盟经济圈的结合部，是面向东盟合作重要的“桥头堡”和中国通向东盟国家陆上距离最近的出海通道之一。

全市总面积1.08万平方公里，海岸线长562.6公里，其中深水岸线58.18公里，总人口387.6万。钦州市将建成自然环境与人工环境相融合，水资源、文物古迹合理保护利用，园林绿化达到国内同类城市的先进水平，具有钦州风韵的滨海生态园林城市。随着全市的经济、社会、环境协调发展，经济规模不断扩大、社会事业更加进步、环境更加优美，城市功能进一步改善、加强，人民生活更加殷实、产业结构更加优化、基础设施更加完善。完成GDP700亿元，三产结构进一步优化，调整为18：54：28，人民生活水平不断提高，城镇居民可支配收入增长为15000元，农民人均纯收入增长为6000元。



城市发展前景

近年来，钦州面临千载难逢的跨越发展机遇：2008年1月国家批准实施《广西北部湾经济区发展规划》使钦州的发展上升为国家战略，4月国家确定钦州为全国第二批加工贸易梯度转移重点承接地，5月国家批准设立钦州保税港区，这是中西部沿海地区唯一的保税港区，也是中国距离东盟最近的保税港区。2009年12月国务院在《关于进一步促进广西经济社会发展的若干意见》中同意在钦州保税港区设立汽车整车进口口岸，钦州成为全国第五个海港汽车整车进口口岸。2010年11月国务院批准钦州港经济开发区升级为国家级经济技术开发区，批准钦州港口岸扩大对外开放，这标志着钦州港昂首迈入大港时代。钦州成为连接中国西南、华南与东盟经贸合作的战略枢纽和中国-东盟经贸合作的新平台。



北部湾新闻网

2014年，将斥资70亿元人民币启动23个基础设施项目建设，以此拉开一个宜居、宜商、宜游、宜业、宜学的国际化滨海新城建设序幕。钦州滨海新城的开发建设，将把该市主城区与钦州港区以及保税港区连接起来，形成港、城一体化互动发展的新格局，它对钦州致力建设成为面向中国—东盟的区域性国际航运中心和物流中心将产生重大影响，并将优化南宁、北海、钦州、防城港城市布局，提升广西北部湾区域竞争力。

区位优势



钦州市位于南宁、北海、防城的中心地理位置，距离三市均在100公里之内，是中国西南最便捷的出海通道；同时，钦州市也是中国东盟自由贸易区的中心地理位置，海运以及高速公路、铁路等陆运交通十分便捷，是承接东盟、中国西南制造、物流、商贸市场的最佳城市。

随着广西对北部湾沿海地区发展的重视，北部湾（广西）经济开发建设进程的加快，钦州与东南亚国家、我国的大西南地区以及毗邻的南宁、北海、防城港三市等的交流将更加密切，国内外、区内外一大批企业纷纷落户钦州，可以预见，钦州将迎来新一轮的开发与建设的高潮。文峰综合市场的开发建设，必将得到城市宏观层面发展趋势的支持。

项目概况

1、项目名称：文峰综合市场

2、项目实施单位：钦州市房地产综合开发公司

3、项目建设规模与主要建设内容：

土地使用权面积13890.8平方米，项目总建筑面积32194.8平方米（其中计容积率建筑面积为26372.8平方米，不计容积率建筑面积为5822平方米）。主要建设一栋首层为农贸市场的商业综合楼、地下停车场及相关配套设施，建筑高度31.2米。

4、项目建设地点：文峰路与新兴路交汇处西南角。项目地处钦州市文峰南路西面、新兴街南面，西临梅园路，南临24米宽的规划道路，用地形状较为规整，交通便利，通风、采光条件优越。

5、项目总投资：约9380.25万元

6、项目设计：共八层。负一层用于设备用房及停车，建筑面积为5822平方米；一层作为农贸市场，面积为4320平方米；二层、三层作为综合商场，总面积为8640平方米；四层、五层作为专卖店（品牌商场），总面积为6933.6平方米；六、七层作为提供便民服务的商业服务用房，整个项目配套完善，服务功能齐全，包含：银行、超市、邮政、餐饮店、洗衣服、美容美发店、药店、文化用品店、维修点、社区活动中心、净菜场、卫生所、中介、旅游、家政、房产、法律咨询、休闲娱乐、音乐、阅览、健身等方面。六层建筑面积为2870.96平方米；七层建筑面积为2652.56平方米。

项目区位

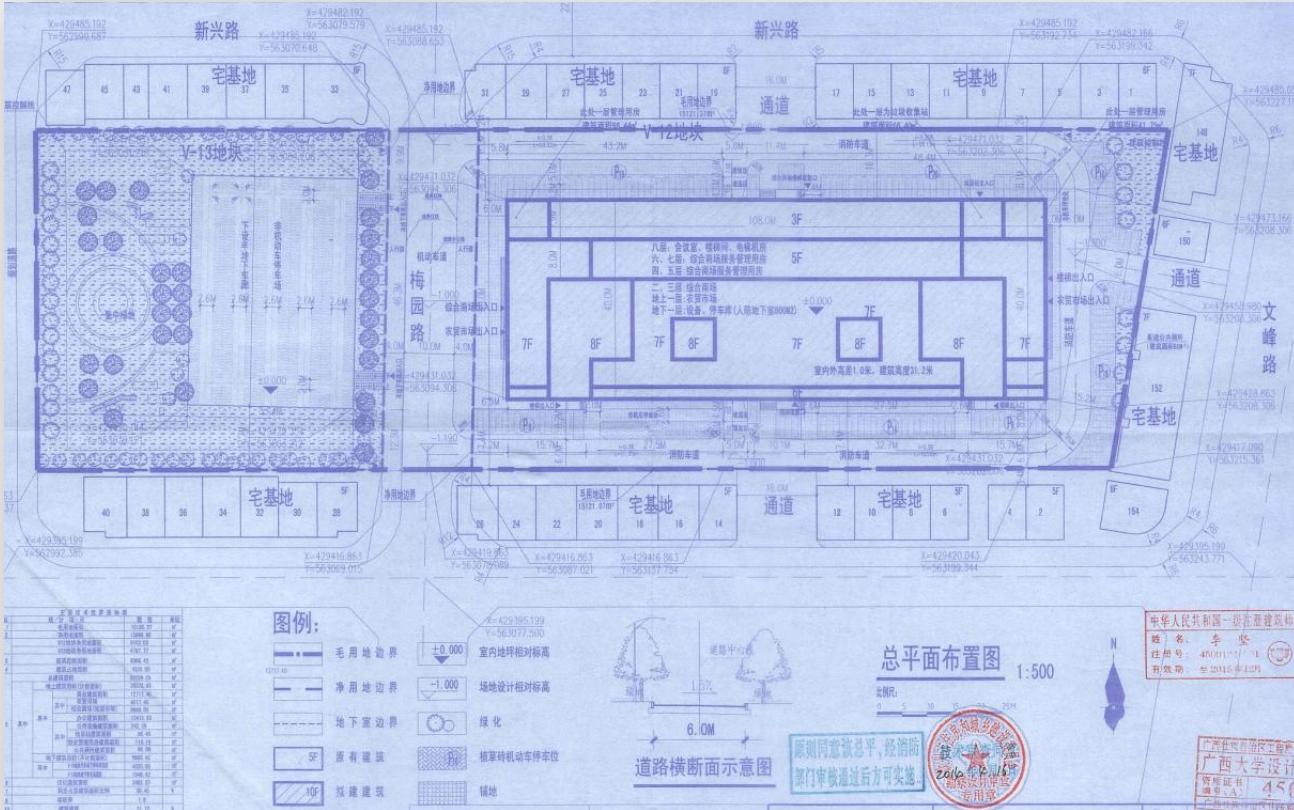


项目效果图



项目工地全景图

项目标的指标



项目总平图

主要技术经济指标 :

- 1、总用地面积 : 15121.07平方米
- 2、净用地面积 : 13890.80平方米
- 3、建筑占地面积 : 4320平方米
- 4、总建筑面积 : 32194.8平方米
(其中地上计容建筑面积 : 26372.8平方米)
- 5、建筑密度 : 31.10%
- 6、容积率 : 1.9

项目开发已取得的审批文件及证书

项目已取得的审批文件	编 号
1、土地使用权证	钦国用(2013)第A1039
2、发改委立项批文	钦市发改备案字[2013]73号
3、建设用地规划许可证	地字第450701200800060号
4、开发方营业执照	450700000004517
5、开发方税务登记证	桂字450700201130864号
6、开发方组织机构代码证	20113086-4
7、开发方资质证书	4506C0036

项目分析

项目进度表 (2014年)									
事项 \ 月份	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
五通一平		——							
基础施工			——						
预售证			——						
项目销售				——					
主体施工				——					
装修施工					——				

项目6月基本达到五通一平，销售预售工作将从8月下旬开始，预计将在9个月内完成销售工作。

根据销售进度，作为项目还款来源项目销售预期总收入约为1.41亿元。

销售进度计划表 (2014年)							
数量 \ 月份	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合计
销售面积 (平方米)	500	2000	2000	2000	2000	2000	10500
销售均价 (万元)	1.2	1.25	1.3	1.35	1.4	1.45	7.95
销售总额 (万元)	600	2500	2600	2700	2800	2900	14100

项目优势

文峰综合市场项目位于钦州市西南方向，地处文峰路与新兴路相交路口西南处，周边主要有钦州市第二人民医院、钦州市第六中学、广场公寓、新一百货以及新兴公寓等。地理位置优越，交通方便。

本项目直接的目标客户群体是钦州市钦南区现有的商家以及经营户。因此，开发目标为拟建设一个既有钦州城区传统的消费购物习惯，亦能引领钦南区大型综合市场的标杆式综合购物体。本项目的物业价值体现在其优越的地段交通、成熟的商业氛围、超大面积的商业空间、完善的配套设施、高品质的物业管理、国字号的商业品牌等方面。项目建成后，将成为钦州市绝无仅有的区域性商业服务中心。

总体而言，本项目无论从区位条件，还是从发展的理念规划层面来看，都有将达到并超越现阶段钦南区大型综合类市场的标准，整体项目优势肯定会超越周边的同类型项目，为本项目的招商、销售的实现奠定良好的基础。

因此，综合上述分析，项目安全边际高，市场风险较小。



基金管理詳解

新思维·新未来

— New Thinking · New Future —



广西钦州市房地产综合开发公司简介

自一九八四年九月成立，原为“钦州市住宅开发公司”，隶属市（县级市）建委管辖。于一九九二年正式改称为“钦州市房地产综合开发公司，”现隶属于钦州市人民政府办公室管辖，是一家具有法人资格的国有四等级资质企业。公司现有职工35人，有职称的人员占总人数的42%。

近年来，先后开发了6个开发小区（城西161小区、沙江一、二小区；沙江小区、坡尾小区；文峰小区），占地面积达1000多亩，建造并销售商品房达2000多套（间），“十一五”期间，共投入或合作投入开发资金2860多万元，完成总投资建筑面积达36479平方米，实现经营收入总额5230.8万元，实现利润总额379万元，上缴国家税金446.6万元。并于一九九二年荣获自治区建委颁发的房地产业开发铜奖。

广西钦州市房地产综合开发公司相关证照



广西唐鼎投资有限责任公司简介

广西唐鼎投资有限责任公司成立于2005年1月24日，注册资本：人民币3000万元，企业类型：有限责任公司，公司经营范围：房地产开发，对娱乐休闲、度假村项目的投资，货物进出口、技术进出口、五金交电、建筑材料、日用化工品、钢材销售等。

公司主要部门有投资部、工程部、办公室、贸易销售部、后勤保障部、物业管理部、财务结算部、市场开发拓展部等8个部门，员工共计51人。2013年底公司资产总额：2950.70万元、流动资产2863.06万元，固定资产876.38万元，2013全年实现销售收入：55692.47万元，利润总额：4155.30万元。



广西唐鼎投资有限责任公司相关证件

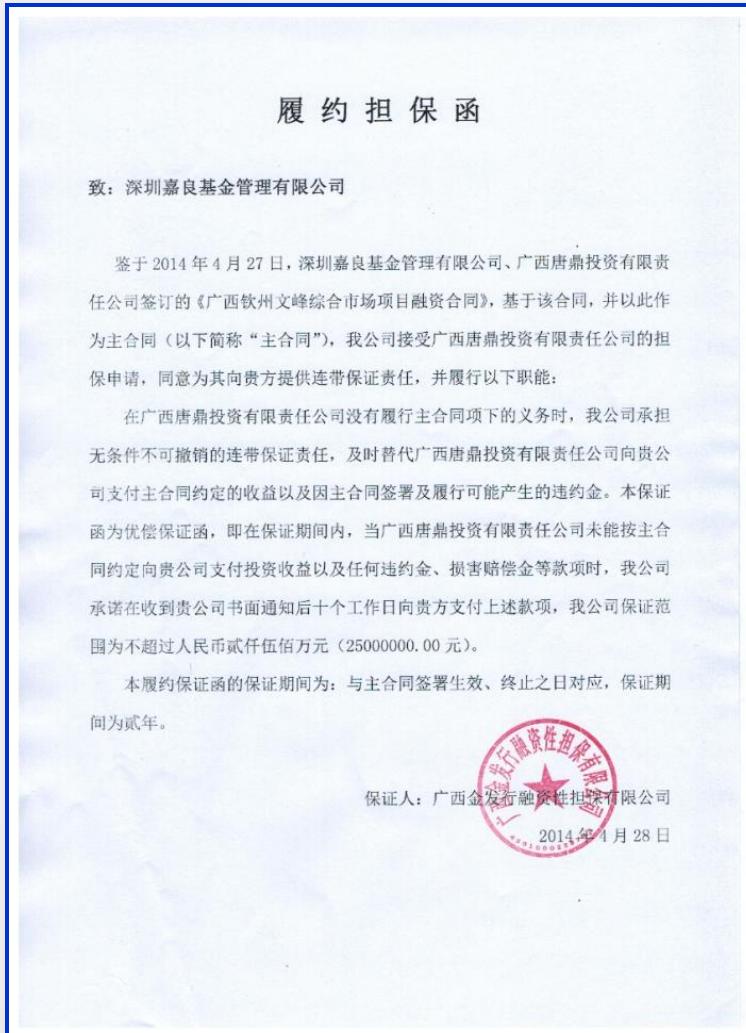


广西金发行融资性担保有限公司简介

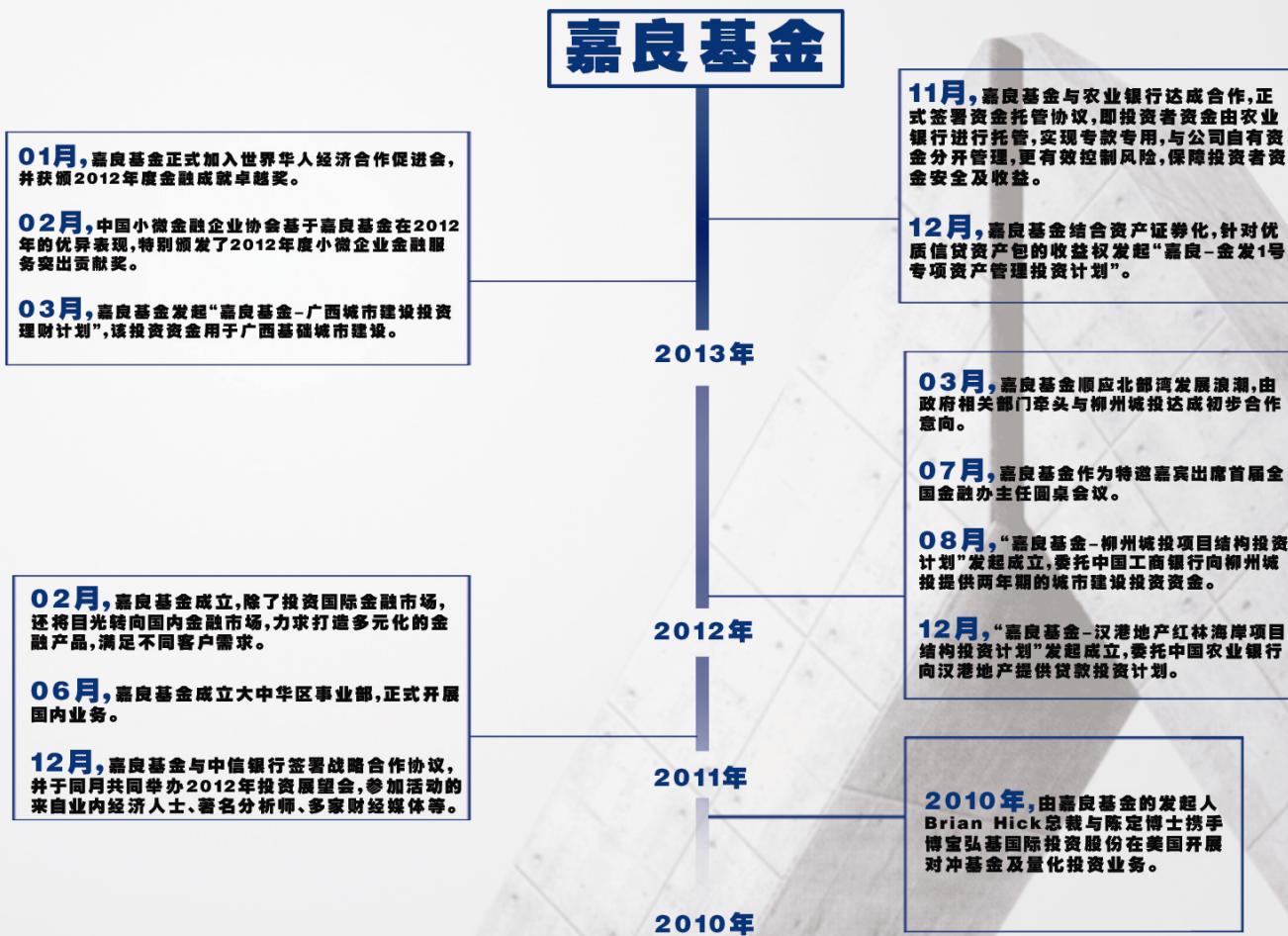
广西金发行融资性担保有限公司，成立于2010年11月26日，已于2011年4月29日取得广西壮族自治区金融工作办公室颁发的融资性担保机构经营许可证，组织形式为有限责任公司，注册资本10800万元人民币，实收资本10800万元人民币。

公司主要经营范围：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保；兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保等履约担保、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资以及经自治区金融办批准的其他业务。

广西金发行融资性担保有限公司相关证件

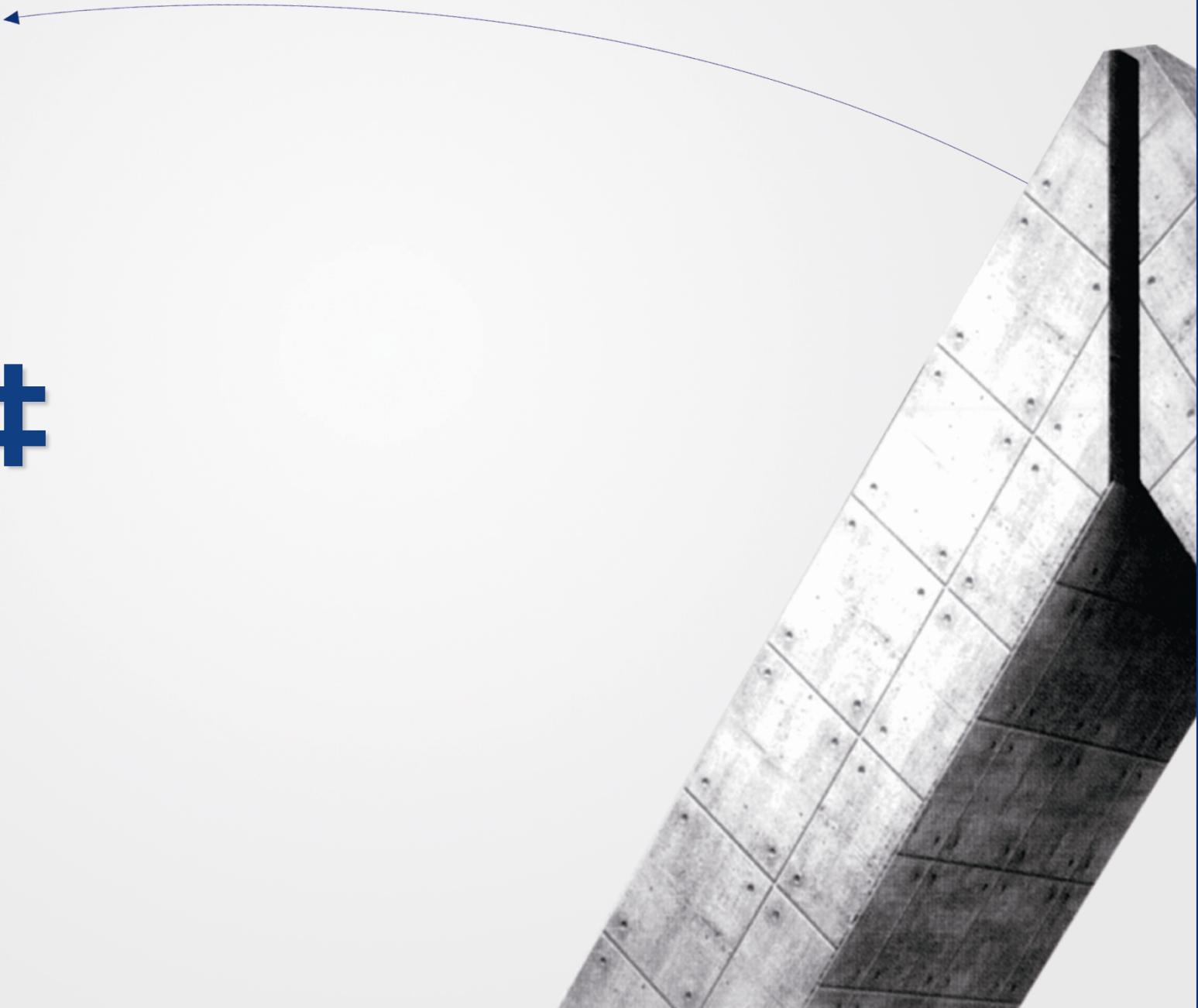


深圳嘉良基金管理有限公司
(简称“**嘉良基金**”),是经国务院授权的监管机构严格审查,并由北京博宝弘基国际投资中心注资10亿人民币注册成立,以股权投资基金与基金资产管理为主的专业投资机构。

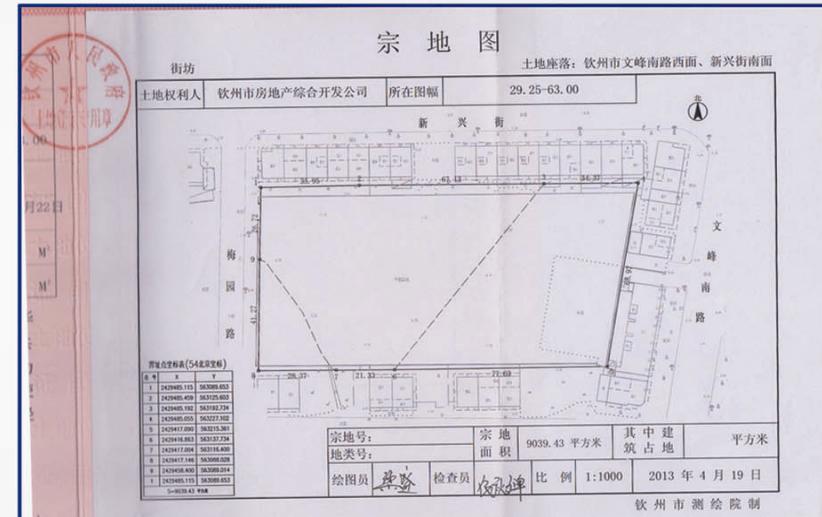


四

附件

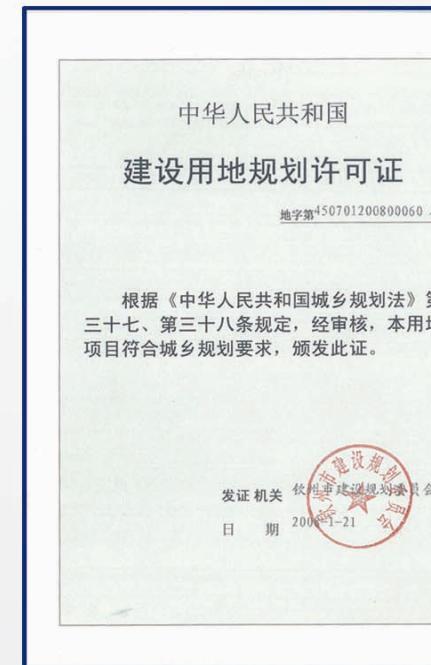
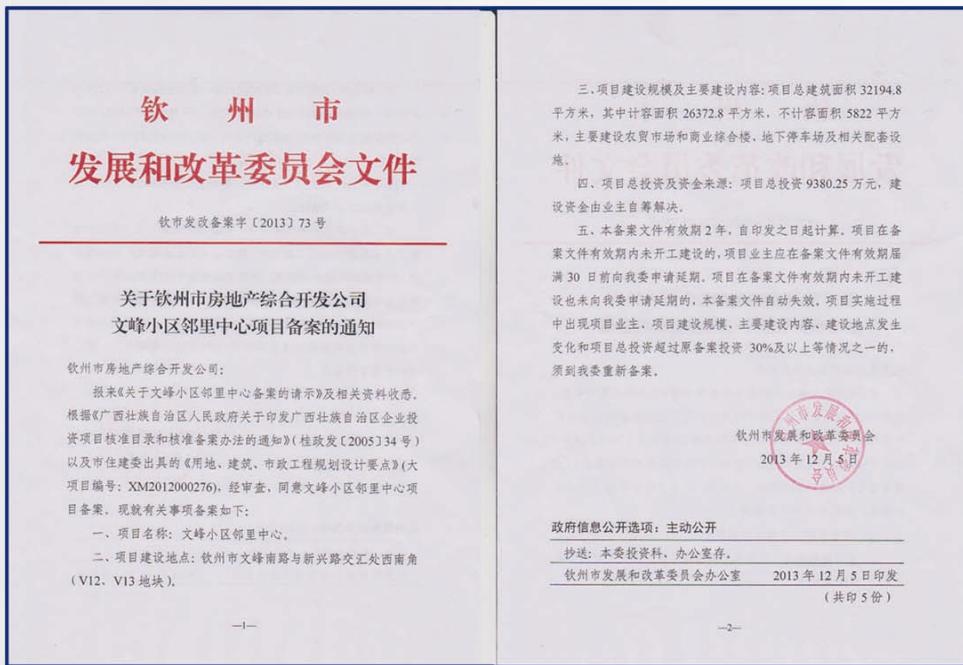


标的项目土地证及评估报告



新思维·新未来
— New Thinking · New Future —

标的项目批文及建设用地规划许可证



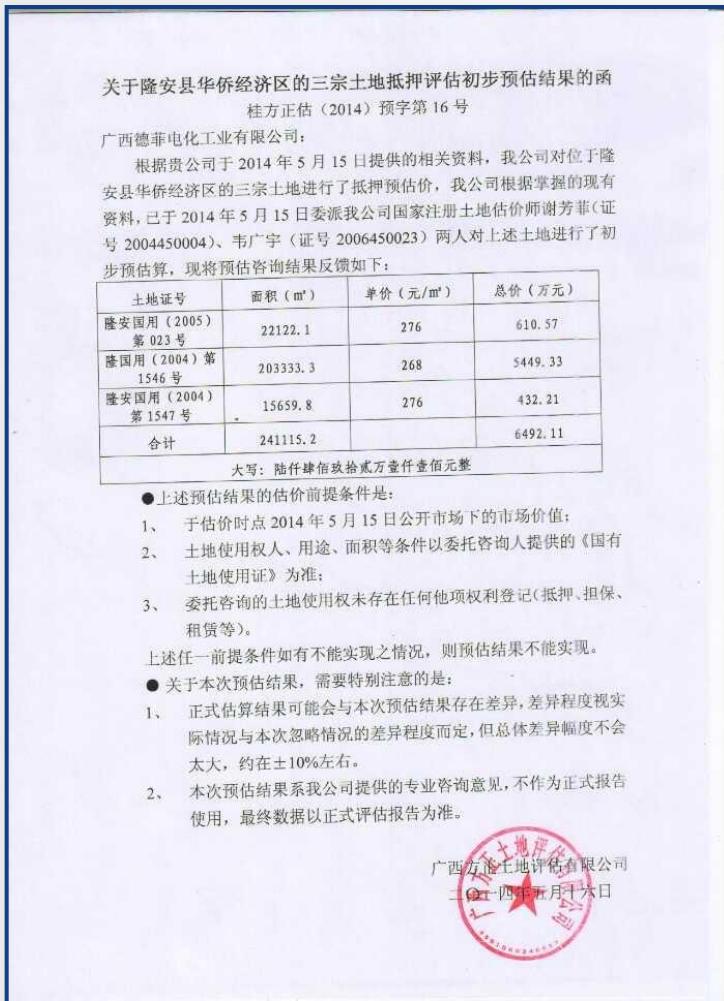
用 地 单 位	钦州市房地产综合开发公司
用 地 项 目 名 称	文峰市场综合楼
用 地 位 置	文峰南路西面、新兴西街南面、英华三巷北面
用 地 性 质	商住用地
用 地 面 积	29981.00 平方米
建 设 规 模	61616.00 平方米
附图及附件名称	总平图、用地位置图

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

广西壮族自治区建设厅 印制

抵押土地的房产证及评估报告



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。**



大海无边天做岸/高山有顶我为峰

DAHAIWUBIANTIANZUOAN GAOSHANYOUDINGWOWEIJFENG

