



鼎信长城
DGW INVESTMENT

嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）

信息披露报告

第4季度

2020年10月1日-2020年12月31日



规范、专业、专注
持续创造价值

鼎信长城投资管理集团有限公司

建立百年基业的杰出资产管理公司

致力于成为最受尊敬的产业基金

致尊敬的投资者：

您好！感谢对新疆鼎信智远股权投资管理有限公司（管理人）的信任，特此呈报您持有的嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“基金”）于2020年第4季度的运作情况。

法律声明：

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

基金基本信息 01

现金分配明细 02

投资项目概况 03

其他需说明情况 04

风险提示 05



CONTENTS

一、基金基本信息



-01

基本要素



基金名称：嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）

产品性质	有限合伙型基金	备案号	SCK364
成立时间	2018年2月	成立规模	1,156,000,000.00元
执行事务合伙人	新疆鼎信智远股权投资管理有限公司和北京民生创辉投资管理有限公司	估值方法	成本法
投资策略	对【厦门市臻园房地产有限公司】进行股权投资，其余闲置资金可用于投资银行活期、定期存款、理财产品、债券、货币市场基金或不违反法律、法规规定的其他投资	管理费分成	1%
报告期末资产份额净值	928,553,737.41元	杠杆比例	-

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

基本要素



项目		基金管理人
名称		新疆鼎信智远股权投资管理有限公司
信息披露负责人	姓名	王雅婧
	联系电话	010-68081118
	电子邮箱	xjzhiyuan@dgwfuund.com
传真		-
注册地址		新疆石河子市开发区北四东路37号3-107室
办公地址		北京市东城区长安街1号东方广场E1座1601
邮政编码		100000
法定代表人		王健飞

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对他人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

基本费用明细



项目	当期（元）	自设立以来（元）
管理费	0.00	13,244,802.90
托管费	0.00	0.00
业绩报酬	0.00	0.00
外包服务费	0.00	1,110,402.22
其他（如配售费用、咨询费、自愿放弃的费用金额、未成交交易费等，如有可手动添加）	2,376.24	50,705.43
费用合计	2,376.24	14,405,910.55

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

资产配置情况



序号	资产类别	市值（万）
1	权益类	89,530.87
其中	1.1非上市企业股权投资	89,530.87
2	固定收益类	0.00
3	银行存款及清算备付金	3,670.52
4	其他资产	0.00
5	资产合计	93,201.39

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

报告期内基金财报



利润表		单位：元
项目		自基金成立-累计
1、营业收入		-
减：管理费用		14,405,910.55
：财务费用		29,416,925.41
：资产减值损失		305,686,100.00
2、营业利润		-350,215,328.68
加：投资收益		206,521,438.09
3、利润总额		-142,907,510.59

资产负债表		单位：元	
流动资产		负 债	
货币资金	36,705,151.14	其他应付款	
流动资产合计	36,705,151.14	负债合计	3,460,141.69
		所有者权益	
非流动资产		实收资本	1,071,461,248.00
持有至到期投资	895,308,704.20		
非流动资产合计	895,308,704.20	所有者权益合计	928,553,737.41
资产合计	932,013,855.34	负债和所有者权益总计	932,013,855.34

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

二、现金分配明细

现金分配明细



■ 截至报告日，基金累计分配本金8453.87万元。

分配日期	分配来源	分配金额（万元）	分配类型 （本金-收益）	备注
2018-3-27	项目分配	2,765.27	本金	
2018-6-26	项目分配	1,548.29	本金	
2018-9-28	项目分配	1,560.78	本金	
2018-12-31	项目分配	1,502.68	本金	
2019-3-25	项目分配	1,076.85	本金	
总计		8,453.87		

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

三、投资项目概述

投资项目概述



■ 截止至报告期，本基金投资一个项目，即“招商公园壹号”，具体信息如下：

项目名称	开发商名称	法定代表人	投资时间	股权比例	投资额 (元)	投资现值 (元)	已退出金额
招商公园壹号	招商蛇口	许永军	2018-2-11	30.00%	1,116,799,800.00	895,308,704.20	-
总计					1,116,799,800.00	895,308,704.20	-

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

厦门-招商公园壹号

一、项目情况简述：

项目名称	厦门-招商公园壹号
项目位置	地块西邻龟山二路、北邻马青路、东邻龟山三路、南邻龟山北路
产品类型	住宅（高层、多层洋房）、底商、车位
占地面积	51,493m ²
总建筑面积	200,659m ²
总计容面积	128,753m ²
容积率	2.5



- 本文件仅向【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

二、风控落实情况：

■ 为切实保障投资人权益，管理人严格根据合同约定落实各项风控措施，具体如下：

事项	具体内容	完成情况
委派董事	向项目公司委派1名董事、1名监事，有重大事项一致决	已完成
工期锁定	开工、开盘、竣工有锁定，但无罚则。协议仅约定若这三个节点累计推迟60天及以上的，需董事会一致决。	已完成
委派联席财务总监	基金向项目公司委派联席财务总监，参与项目运营，享有合同审批、付款审批权。	已完成
印鉴监管	项目公司财务章共管、网银U盾联席财务总监单管复核盾	已完成
权限开放	享有OA系统、财务系统、销售系统、成本系统、合同管理系统的查询权限。	已完成

厦门-招商公园壹号



■ 截止报告日，项目部分已取得五证，具体如下：

分期	建筑面积(M²)	五证办理情况					备注
		土地证	用地规证	工程规证	施工证	预售证	
整盘	200,659	2018-5-11	2018-3-7	2018-7-2	2018-8-14	分批部分获取	

• 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
 • 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
 • 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

四、工程形象进度：

- 截止报告日，首开区所有楼栋已封顶，目前进入精装阶段。二区所有楼栋已封顶，部分进入精装，高层楼栋外架全部拆除。地下室墙面腻子收尾阶段；商业部分15号楼静载试验1根完成，16号楼静载试验完成。
- 竣备节点延期：第一次董事会一致决议2020年5月16日项目完成竣备，截至报告日，已延期。最新竣备时间暂定在2021年5月30日，待确定后需经董事会一致决议（若超60天）。同时基金管理人也同步在到期前发出预警函作出相关提示和要求。



楼盘整体形象进度：派驻资管拍摄于2020年12月

厦门-招商公园壹号



五、项目销售情况：

■ 项目违规低价销售，目前已封盘暂停销售，本报告期内无新增。项目违规低价销售，基金管理人第一时间叫停，且在招商及另一方股东核心团队调整时机，推进三方股东会和董事会召开，争取尽快解决问题。

取证日期	业态	面积 (m²)	套数
2019/5/31	高层 (2、3、9、12)、洋房 (6、7、8、11、14)、车位 1609个	126,280.82	2,319 (含车位)

业态	类型	已取证	累计销售	取证去化率 (%)
高层 (精装)	套数 (套)		193	
	销售面积 (m²)		16,604.95	
	销售金额 (万)		42,842.85	
	销售均价 (元/m²)	合计2,319套、126,280.82	25,801.25	已取证住宅面积68,586.64 m²，取证去化率27%
洋房 (精装)	套数 (套)	m²	19	
	销售面积 (m²)		2,211.03	
	销售金额 (万)		6,422.63	
	销售均价 (元/m²)		29,048.14	

- 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等信息。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
- 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
- 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

六、当地市场、政策分析

项目投出后，管理人密切关注当地市场及政策变化，具体如下：

■ 购房政策：

- 限购有所松动：6月28日福建省公安厅、福建省发展和改革委员会印发《关于深化户籍制度改革促进基本公共服务均等化的若干措施》，提出13条措施。措施明确：进一步放宽放开重点城市落户政策。其中，福州市辖区对参加城镇社保年限要求不超过2年；厦门市区分岛内、岛外制定梯次化落户政策，对参加城镇社保年限要求不超过3年，放宽放开共同居住生活的配偶、未成年子女随迁落户。

■ 当地市场：

- 市场供需比（数据截止到2020年12月31日）：本季度新增供应73.88万 m^2 ，环比减少33.82%；成交81.54万 m^2 ，环比增加27.56%，成交均价42,001元/ m^2 ，环比上涨5.89%。四季度整体呈量价齐升的态势；本季度岛外供应61.07万 m^2 ，环比减少16.28%，新增成交61.5万方，环比上涨24.95%，成交均价33,945元/ m^2 ，环比上涨5.36%；
- 人口流入：2016年~2019年三年实现人口净流入，其中2019年厦门市人口429万人，较2018年上升18万人。

四、其他需说明情况

其它需说明情况

项目方违反公司治理，未经董事会一致决，违规取证且低价倾销。针对此，管理人多次沟通招商蛇口项目公司、区域公司招商蛇口、招商集团及第三方股东厦门港务等：

- 叫停违规销售及违规备案价调整：2020年7月3日，我方发函主要主张项目违约追偿及要求更换项目团队。7月22日与港务一同前往住建局叫停违规备案及销售。截止目前，招商方未表示承担前期违约销售的责任，三方股东尚未就销售方案达成一致，暂且搁置争议，求同存异，继续推动项目销售。
- 2020年12月18日房管局约谈招商和港务关于3号楼无法网签备案事宜，希望尽快打开备案。12月28日，接房管局通知3号楼已经恢复网签备案。但是，3#网签打开未经过港务方同意，港务表示春节后可能会有进一步行动。
- 停止股东计息：2020年8月17日项目提出股东借款利息计算至2019年12月31日，该事项已于2020年8月18日与民生高层沟通会上向民生反馈，得到基本同意暂不明确回复。目前关于停止股东计息方案事宜三方股东尚未达成一致，经与项目财务总监沟通，项目仍按原合同执行正常计提利息。
- 招商及港务团队调整后高层对接：10月12、13日，管理人总裁亲自带队分别会见港务地产总经理和招商厦漳公司总经理，正式面谈，充分沟通各方诉求，施压项目公司解决问题。在多次沟通后，招商方表示项目将整体优化提升，后市涨价力争不亏损。
- 董事会事宜：利用港务及招商核心管理人员调整时机，积极促成董事会于11月27日再次召开，直面问题，推进解决。通过限制销售付款，利用招商对销售的考核压力，充分市调等手段，取得招商在董事会上提供的相对客观合理的定价，维护股东利益。目前董事会决议和纪要招商方和民生方已签署完毕，正在沟通港务方签字。
- 回购事宜：正在就招商回购事项与民生创辉进行积极磋商。

退出现状及计划

- 期间管理人与另一执行事务合伙人民生创辉保持密切沟通，以期达成一致退出意见。目前董事会决议及会议纪要尚缺少港务方签署，效力不足，管理人正在积极沟通各方，促进签署。招商项目方也表示将加大销售力度，通过好的销售业绩来与港务沟通，争取尽快达成签署，提升基金退出收益。
- 管理人派驻的联席财务总监持续沟通项目人员，每周出具项目情况报告并同步发送两方执行事务合伙人，保持信息对称。不定期出具市场报告及重大事项报告，现场跟进销售情况及退出计划。

• 本文件仅向【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
• 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
• 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎信投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

五、风险提示

风险提示



股权基金一般风险揭示：

- 1、资金损失风险：**基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金财产中的认购资金本金不受损失，也不保证一定盈利及最低收益。
- 2、基金运营风险：**基金管理人依据合伙协议约定管理和运用基金财产所产生的风险，由基金财产及投资者承担。投资者应充分知晓投资运营的相关风险，其风险应由投资者自担。
- 3、流动性风险：**基金财产存在不能及时变现的风险，在本基金终止时可能采取非现金资产方式分配，投资者应充分了解此项风险。此外，部分权利可能存在非因基金管理人原因（如债务人、担保人不配合，法律法规政策限制等）无法实际办理登记过户至投资者名下的情况，基金财产可能因此遭受损失。
- 4、投资标的的风险：**本基金投资标的的价值取决于投资标的的管理人对投资标的基金的投资管理的能力及该基金所投资企业的经营状况，所投资企业原股东对所投资企业的管理和运营，相关市场宏观调控政策、财政税收政策、产业政策、法律法规、经济周期的变化以及区域市场竞争格局的变化等都可能影响所投资企业经营状况，进而影响本基金投资标的的价值。
- 5、税收风险：**本基金为有限合伙型基金。有限合伙型基金所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，投资者收益也可能因相关税收政策调整而受到影响。

注：以上风险仅为列举性质，具体风险揭示可参考基金合同和基金风险揭示书。

• 本文件仅向【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】的全体投资者提供，向其披露【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】基本信息、主要财务指标及项目投资情况等。本文件全部内容均为保密信息，未经基金管理人书面同意，任何人不可复制、分发、或向第三方披露本文件。
• 本文件部分内容来源于第三方信息，尽管就本文件规定的用途而言，一般认为此等第三方信息是可靠的，但是，本基金的基金管理人不对此等第三方信息的准确性、可靠性、充分性或其它方面承担任何责任。
• 本文件及其内容，仅作为各投资人了解、知悉基金投资进度等安排，而非投资建议，亦不构成基金管理人对其任何人的要约或要约邀请，同时，各基金投资者应了解本文件内容不构成对【嘉兴鼎斐投资合伙企业（有限合伙）】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。



THANKS

以投资人
为中心
规范、专业、专注 为投资人持续创造价值



北京办公室 | BEIJING

北京市东城区长安街1号东方广场E1座1601 TEL:010-68081118

B-9F, International Enterprise Building, No-35, Finance Street, Xicheng District

上海办公室 | SHANGHAI

上海市浦东新区张杨路LCM置汇旭辉广场C座7楼 TEL: 021-68776220

C-7F, LCM Square, Zhangyang Road, Pudong New Area District