



鼎信坤汇私募股权投资基金 信息披露报告

2020年第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的信任，特此呈报您持有的鼎信坤汇私募股权投资基金（以下简称“基金”）2020年第4季度的运作情况。

法律声明：

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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

风险提示 04



CONTENTS

一、基金基本信息

/01

基本要素



基金名称：鼎信坤汇私募股权投资基金			
产品性质	契约型	备案号	SLC451
成立时间	2020年6月11日	成立规模	10,000万元
存续期限	5年	估值方法	成本法
投资策略	通过投资嘉兴帝融投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙份额，间接投资于长三角城市群、省会城市等优质住宅地产项目	托管机构	恒泰证券股份有限公司
投资人数量（如有）	-	管理费分成	2.5%
报告期末LP份额净值	100,658,444.48元	杠杆比例	无

分配顺序

在扣除基金层相关费用后，以基金实际可分配金额为限，按照各份额持有人实缴出资比例进行分配，顺序如下：

- （1）按份额比例向投资者进行分配收益，直至投资者累计收益率达到【8.5】%/年；
- （2）按份额比例向投资者进行分配投资本金；
- （3）如有超额收益，按照70%：30%向投资者：管理人进行分配。

若可分配收益<业绩报酬计提基准收益，则直接按照各投资者的份额比例分配财产。

提示：【8.5】%基准收益率仅作为基金管理人评估本基金投资表现和计算计提业绩报酬的依据，既不是对投资收益的预测，也不代表管理人对投资者保本或最低收益的承诺

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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	基金托管人
名称	新疆鼎信智远股权投资管理有限公司	恒泰证券股份有限公司
信息披露负责人	姓名 曹勇	路小平
	联系电话 010-68081118	0471-3953202
	电子邮箱 caoyong@dgwfund.com	httgzljs@cnht.com.cn
传真	-	-
注册地址	新疆石河子市开发区北四东路37号3-107室	内蒙古自治区呼和浩特市新城区海拉尔 东街满世尚都办公商业综合楼
办公地址	北京市东城区长安街2号东方广场E1座1601	内蒙古自治区呼和浩特市新城区海拉尔 东街满世尚都办公商业综合楼
邮政编码	100000	010000
法定代表人	王健飞	庞介民

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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	-	-
托管费	45,369.80	100,602.60
业绩报酬	-	-
外包服务费	10,630.64	16,767.12
其他 (如配售费用、咨询费、自愿放弃的费用金额、未完成交易费等, 如有可手动添加)	-	-
费用合计	56,000.44	117,369.72

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供, 向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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	10,000.00
其中	1.1非上市企业股权投资	10,000.00
2	固定收益类	-
3	银行存款及清算备付金	71.44
4	其他资产	-
5	资产合计	10,071.44

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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		117,369.72	
：财务费用		-122,568.19	
2、营业利润		5,198.47	
加：投资收益		4,542,286.91	
3、利润总额		4,547,485.38	
4、净利润		4,547,485.38	

资产负债表		单位：元	
流动资产		负 债	
货币资金	714,444.92	其他应付款	56,000.44
流动资产合计	714,444.92	负债合计	56,000.44
		所有者权益	
非流动资产		实收资本	100,000,000.00
持有至到期投资	100,000,000.00	未分配利润	658,444.48
非流动资产合计	100,000,000.00	所有者权益合计	100,658,444.48
资产合计	100,714,444.92	负债和所有者权益总计	100,714,444.92

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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



■ 截止报告日，基金累计分配金额为388.91万元，具体如下：

分配日期	分配来源	分配金额（万元）	每百万分配本金 （万元）	每百万剩余本 金（万元）	备注
2020-9-17	投资收益	176.99	-	100	
2020-12-17	投资收益	211.92	-	100	

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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



■ 截止报告日，基金通过投资嘉兴帝融投资合伙企业（有限合伙），间接投资“苏州春栖和庭项目”和“正荣南昌项目”，具体信息如下：

基金名称	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 (万元)	投资现值 (万元)	已退出金 额
嘉兴帝融投资合伙企业（有限合伙）	苏州春栖和庭项目	正荣地产	刘伟亮	2020年7月3日	24.99%	10,000.00	10,000.00	-
	正荣南昌项目	正荣地产	刘伟亮	2020年8月28日	30.38%			-
总计						10,000.00	10,000.00	

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

苏州春栖和庭项目

一、项目情况简述：

项目名称	苏州春栖和庭项目
项目位置	项目地块位于苏州市相城区黄埭镇，住友电装路东、春申路北
产品类型	住宅（精装洋房）
占地面积	26,480m ²
总建筑面积	68,091m ²
总计容面积	47,950m ²
容积率	1.8



- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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
股权转让	项目公司51%股权过户给SPV公司，SPV公司49%股权过户给嘉兴帝融	已完成
委派董事	向SPV公司和项目公司委派1名董事，股东会、董事会重大事项一致决	已完成
委派联席财务总监	基金向SPV公司委派联席财务总监，并有权以SPV公司的名义对项目公司及合作项目进行监督	已完成
工期锁定	若项目开发过程中重要节点较商业计划书约定时间发生延误，操盘方承担相应罚则	已完成
成本锁定	项目公司开发成本总额锁定，超额部分由项目自行承担	已完成

三、项目报建情况：

■ 截止报告日，项目已获取五证，具体如下：

分期	建筑面积 (M ²)	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	
一期	25,065.23	2019-12-12	2019-11-05	2019-12-27	2020-03-12	2020-05-14	
二期	44,344.45	2019-12-12	2019-11-05	2019-12-27	2020-03-23	2020-09-18	

• 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

苏州春栖和庭项目

四、工程形象进度：

■ 项目目前工程进度正常，具体进展如下：

楼栋	进度
1#	屋面结构、六层墙体砌筑、四层二次结构、五层ALC
2#	九层墙体砌筑、八层二次结构、七层ALC
3#	一层墙体砌筑、九层二次结构、九层ALC
4#	二层内墙粉刷、一层外墙粉刷、二层外墙保温、精装样板间地面施工
6#	屋面结构、九层墙体砌筑、八层二次结构、七层ALC
7#	地下室墙体砌筑、十一层二次结构、九层ALC、二~四层外墙粉刷
8#	地下室、十一层墙体砌筑、十一层二次结构、九层ALC、二~六层内墙粉刷、三~十一层外墙粉刷
9#	地下室墙体砌筑、十一层二次结构、十一层ALC、三~八层内墙粉刷、二~十一层外墙粉刷、一~十一层外保温



苏州春栖和庭项目



五、项目销售情况：

■ 截止报告日，项目累计去化完成181套洋房，累计签约4.14亿元，累计回款2.67亿元，销售情况正常。

取证日期	业态	面积 (m²)	套数
2020/05/14	3幢、4幢、7幢、8幢（精装洋房）	23,297	207
2020/09/18	1幢、2幢、6幢、9幢（精装洋房）	22,997	203

业态	类型	已取证	累计销售 (m²)	取证去化率 (%)
	套数		181	
洋房（精装）	销售面积	合计410套、46,293m²	20,421	44%
	销售金额（万）		41,367	
	销售均价（元/m²）		20,257	

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

当地市场、政策分析



项目投出后，管理人密切关注当地市场和政策变化，具体如下：

当地市场：

- **土地市场：**2020年至今地块周边无新地块成交，近一年周边仅成交涉住地块3幅，楼板价介于5,900-10,933元/m²，其中房企路劲于2019年7月竞得的24号地块成交楼板价10,933元/m²。
- **住宅市场：**2020年，相城区商品住宅供应223万方，成交140万m²，供求比1.6，呈现供大于求局面；价格保持稳定，成交均价25,401元/m²；黄埭板块受市场关注度较低，新盘仅路劲璞玉澜岸和恒大悦珑湾在售，路劲璞玉澜岸（相距1.2KM，楼板价10,933元/m²）8月29日首开，首月去化11套，精装小高层均价23,317m²；恒大悦珑湾（相距3.0KM）精装高层22,800元/m²，月均去化41套。

相关政策：

- **限购政策：**1) 以家庭为单位，苏州本地户口（六大区四大市）至多可以买3套；2) 非本市户籍居民家庭能购买一套住宅；3) 非本市户籍居民家庭在苏州市区、昆山市、太仓市范围内申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前3年内，在苏州市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。
- **首付比例：**1) 以家庭为单位，认苏州的房，全国的商业贷款，买房时首付比例是：首套首贷30%。2) 有过贷款记录结清是50%，买二套时未结清贷款是80%，三套则停止贷款要求全款。
- **限售政策：**苏州市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房项目（含已经取得预售许可尚未开始网签的项目），购房人自取得不动产权证之日起，满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。

南昌悦玺台项目

一、项目情况简述：

项目名称	南昌悦玺台项目
项目位置	项目位于江西省南昌市新建区，新建区前湖快速路与工业三路交汇处
产品类型	住宅（高层、洋房）
占地面积	45,824m²
总建筑面积	125,358m²
总计容面积	101,712m²
容积率	2.22



- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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
股权转让	项目公司62%股权过户给SPV公司，SPV公司49%股权过户给嘉兴帝融	已完成
委派董事	向SPV公司和项目公司委派1名董事，股东会、董事会重大事项一致决	已完成
委派联席财务总监	基金向SPV公司委派联席财务总监，并有权以SPV公司的名义对项目公司及合作项目进行监督	已完成
工期锁定	若项目开发过程中重要节点较商业计划书约定时间发生延误，操盘方承担相应罚则	已完成
成本锁定	项目公司开发成本总额锁定，超额部分由项目自行承担	已完成

南昌悦玺台项目



三、项目报建情况：

■ 截止报告日，项目已获取五证，具体如下：

分期	建筑面积(M ²)	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	125358	2019/12/25	2019/12/23	2020/3/31	2020/4/28	2020/6/4	

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

南昌悦玺台项目

四、工程形象进度：

■ 项目目前工程进度正常，具体进展如下：

楼栋	进度
1#	十六层墙柱钢筋施工完成
2#	十层结构混凝土浇筑完成
3#	七层墙柱八层梁板混凝土浇筑完成
5#	地下室底板浇筑完成
6#	西单元四层内支模架搭设完成30%，东单元四层墙柱钢筋绑扎完成30%
7#	东单元十层墙柱钢筋施工完成100%，西单元十层墙柱模板安装完成50%
8#	屋顶层板面混凝土浇筑完成。
10#	东单元三层浇筑混凝土完成，西单元三层梁板模板支模完成
11#	东单元四层墙柱钢筋封膜完成，西单元三层顶板内支模架搭设完成70%



- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

南昌悦玺台项目



五、项目销售情况：

■ 截止报告日，项目累计去化完成376套，累计签约4.68亿元，累计回款3.67亿元，销售回款情况正常。

取证日期	业态	面积 (m²)	套数
2020/6/4	1、7、8栋 (高层、洋房)	20,214	205
2020/6/22	2、3栋 (高层、洋房)	14,064	144
2020/10/30	6栋 (高层)	13,559	144

业态	类型	已取证	累计销售 (m²)	取证去化率 (%)
高层	套数	合计353套、34,016m²	236	67%
	销售面积		24,704	
	销售金额 (万)		29,645	
	销售均价 (元/m²)		12,000	
洋房	套数	合计140套、13,821m²	140	100%
	销售面积		13,821	
	销售金额 (万)		17,140	
	销售均价 (元/m²)		12,500	

- 本文件仅向【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

当地市场、政策分析



项目投出后，管理人密切关注当地市场和政策变化，具体如下：

当地市场：

- **土地市场：**2020年全年地块周边成交涉住地块10幅，楼板价介于6,353-7,109元/m²，其中房企东投于2020年4月竞得的地块成交楼板价7,109元/m²。
- **住宅市场：**2020年全年，新建区新供应商品住宅供应132万方，成交134万m²，供求比1.0，供求稳定；成交均价10,073元/m²，同比上涨19%；区域库存87万m²，同比下降3%，去化周期7.8个月，区域市场健康。

相关政策：

- **限购政策：**1) 以个人为单位，南昌本地户口（五大区三大县）至多可以买1套；2) 非本市户籍居民不能购买；3) 非本市户籍居民家庭在南昌市区、南昌县范围内（九龙湖板块、象湖板块除外）申请购买第1套住房时，应提供自购房之日起前2年内，在南昌市范围内连续缴纳2年及以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。
- **首付比例：**1) 以个人为单位，购买南昌住房，全国的商业贷款，买房时首付比例是：首套首贷30%。2) 有过贷款记录结清是50%，买二套时未结清贷款要求全款。
- **限售政策：**南昌市区范围内新取得预（销）售许可的商品住房和二手房，购房人自取得不动产权证之日起，满2年后方可转让。

四、风险提示

风险提示



股权基金一般风险揭示：

- **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。
- **基金运营风险：**基金管理人依据基金合同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。在私募基金投资运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如基金管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响私募基金投资的收益水平，从而产生风险。
- **流动性风险：**本基金预计存续期限不少于【5】年，自本基金成立之日起，清算完毕为止。在本基金存续期内，投资者可能面临资金不能退出带来的流动性风险。根据实际投资运作情况，本基金有可能提前结束或延期结束，投资者可能因此面临委托资金不能按期退出等风险。
- **投资标的风险（适用于股权类）：**本基金投资标的的价值取决于投资对象的经营状况，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。
- **税收风险：**契约性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【鼎信坤汇私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤汇私募股权投资基金】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【鼎信坤汇私募股权投资基金】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2号东方广场E1座16层 [TEL: 010-68081118](tel:010-68081118)

E1-16F, Oriental Plaza, No. 1. East Chang' an Avenue, Dongcheng District, Beijing

上海办公室 | SHANGHAI

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

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