



# 鼎信坤骏2号私募股权投资基金 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骏2号私募股权投资基金（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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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：鼎信坤骏2号私募股权投资基金			
产品性质	契约型	备案号	SLV566
成立时间	2020年9月21日	成立规模	7,360万元
存续期限	5年	估值方法	成本法
投资策略	对西安烨坤置业有限公司进行股权投资	托管机构	中信建投证券股份有限公司
投资人数量（如有）	44	管理费分成	2.4%
报告期末LP份额净值	73,605,585.97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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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	中信建投证券股份有限公司
信息披露负责人	姓名 赵炳烁	高涵
	联系电话 010-68081118	010-85156317
	电子邮箱 zhaobingshuo@dgwfund.com	gaohan@csc.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	北京市朝阳区安立路66号4号楼
办公地址	北京市东城区长安街2号东方广场E1座1601	北京东城区朝内大街2号凯恒中心B座10层
邮政编码	100000	100000
法定代表人	王健飞	王常青

- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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	自设立以来
管理费	386,169.29	386,169.29
托管费	8,045.20	8,045.20
业绩报酬	-	-
外包服务费	8,045.20	8,045.20
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	402,259.69	402,259.69

- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供。向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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	
其中	1.1非上市企业股权投资	7,360.00
2	固定收益类	
3	银行存款及清算备付金	0.56
4	其他资产	
5	资产合计	7,360.56

- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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

项目	单位：元	
	自基金成立/累计	-
1、营业收入		402,259.69
减：管理费用		-11,479.10
：财务费用		-390,780.59
2、营业利润		1,641,688.89
加：投资收益		1,250,908.30
3、利润总额		1,250,908.30
4、净利润		1,250,908.30

资产负债表

	单位：元	
	流动资产	负债
货币资金	5,585.97	其他应付款
流动资产合计	5,585.97	负债合计
		所有者权益
非流动资产		实收资本
持有至到期投资	73,600,000.00	未分配利润
非流动资产合计	73,600,000.00	所有者权益合计
资产合计	73,605,585.97	负债和所有者权益总计

- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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

/02

## 现金分配明细



■ 截止报告日，基金累计分配金额为124.53万元，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年12月14日	蓝光西安临潼项目	124.53	-	100	

• 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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



/03

## 投资项目概述



- 截止报告日，基金投资一个项目，即“蓝光西安临潼项目”，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 (万元)	投资现值 (万元)	已退出金额
蓝光西安临潼项目	蓝光发展	杨铿	2020年9月28日	15%	7,360.00	7,360.00	-
总计					7,360.00	7,360.00	-

- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】未来业绩表现的保证，投资有风险，投资需谨慎。

## 一、项目情况简述：

项目名称	蓝光西安临潼项目
项目位置	项目位于陕西省西安市临潼区内临潼新区，在秦汉大道北侧、毗邻蓝光长岛国际社区一二期及隆基泰和铂悦山，临近秦皇医院（三甲医院）、临潼新区管委会、西安科技大学秦汉校园、鸣犊泉公园
产品类型	住宅（小高层）、底商；
占地面积	88,863.37m <sup>2</sup>
总建筑面积	337,212.39m <sup>2</sup>
总计容面积	243,412.22m <sup>2</sup>
容积率	2.74



- 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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	标的公司15%股权转让给基金	已完成
委派董事	向标的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	基金向标的公司委派联席财务总监，参与项目运营，享有合同签约审批、付款审批权	已完成
印鉴监管	项目公司所有章证照、网银U盾由联席财务总监与项目方共管	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，项目已获取土地证和用地规证，工规证、施工证、预售证领取节点已超过协议约定的宽限期，具体如下：

分期	建筑面积(M <sup>2</sup> )	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	
住宅地块	267,452.03	2018-8-17	2020-7-17	已超宽限期	已超宽限期	已超宽限期	
商业地块	69,760.36	2018-8-17	2020-7-17	已超宽限期	已超宽限期	已超宽限期	

#### 延期取证原因：

- 1、西安市本年下发关于廉租房异地建设的新政，但征求意见稿下发后迟迟未出具正式文件，临潼规划局以此为由拒绝下发工规证；
- 2、廉租房异地建设新政正式发出后因中央巡视组来西安市检查，因此临潼规划局相关领导一直未能凑齐开会；
- 3、因项目总包方的临时公棚占用了附近农用地，检查部门对临潼规划局进行了罚款；同时项目地块的规划影响了北侧还未招拍挂地块的光照，故临潼规划局还未发工规证。

#### 解决措施：

- 1、项目目前施工进度正常。蓝光西北区域公司正在积极协调取证事宜，预计1月能获取工规证与施工证；
- 2、管理人已经向项目公司发送预警函和违约告知函，督促项目公司尽快取证，否则我方有权选择提前退出；
- 3、项目公司已获取开发贷批复，四证齐全后开发贷将会放款，蓝光西北区域公司取证意愿极强。

## 四、工程形象进度：

- 截止报告日，因西安市要求冬季雾霾严重时不能开工，工程进度有一定延迟，具体进展如下：

楼栋	进度
4#	土方工程结束，桩基工程结束，护坡工程结束，基础工程结束，在进行地下室的主体工程
7#	土方工程结束，桩基工程结束，护坡工程结束，在进行基础工程
8#	土方工程结束，桩基工程结束，护坡工程结束，基础工程结束，在进行地下室的主体工程
11#	土方工程结束，桩基工程结束，护坡工程结束，基础工程结束，在进行地上一层的主体工程
18#	土方工程结束，桩基工程结束，护坡工程结束，在进行基础工程
二标段	在进行土方工程、桩基工程
三标段	在进行土方工程
四标段	在进行土方工程、桩基工程



## 五、项目销售情况：

- 截止报告日，项目尚未到达开盘时间节点。

• 本文件仅向【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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年上半年土地供应因疫情影响暂停，但恢复后成交量迅速增加，热度回调，2020年1-11月成交量已超过2019年全年，达到2,285.29平米，楼板价再创新高达4,089元/m<sup>2</sup>。近一年土地成交集中在城北区、浐灞生态区和西咸新区，西咸新区仍为宅地供应主力。品牌房企拿地积极，公开市场参与度高，本土房企和品牌房企持续发力。
- **住宅市场：**西安自2017年以来，商品住宅市场持续处于供不应求状态，价格不断上涨。当前价格连涨56个月，但涨幅持续缩小，本年度受疫情影响，中短期内价格或将保持平稳，长期来看，品牌房企继续在西安布局，竞争激烈，后期高楼板价土地逐步开发，商品房市场价格有望持续上涨。随着新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见出炉，人才落户新政等利好影响，各界对西安的预期持续看好，未来竞争或将进一步加剧。

### 相关政策：

- 在国家持续强调“房住不炒”定位下，政策制定着力以稳为主，保障基本刚需，支持合理改善需求，抑制投资投机，确保平稳健康发展。本年度供给方主要政策为：强化房企管控，预售门槛从严管理；分期缴土地出让金，放松管理期限内的节点，集中配建公租房，房企改为缴纳配建资金，提高预售门槛及二套房首付比例；需求方政策主要为：落户政策持续发力引流人才，明确公积金贷款防止投机。

## 四、风险提示

/04

## 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或者限定损失金额和比例。本基金属于【R5】级基金产品，适合专业投资者及风险承受能力为【C5】型的普通合格投资者。
- **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行承担。担任基金管理人或基金托管人的机构，因停业、解散、撤销、破产，或者被中国证监会、基金业协会撤销相关业务许可、责令停业整顿等原因不能履行职责或客观上丧失继续履行职责的能力，可能给投资者带来一定的风险。
- **流动性风险：**本基金存续期间为自基金成立之日起至本基金终止之日止。本基金存续期全程封闭运作，不开放赎回，投资者面临资金不能退出带来的流动性风险。本基金直接或间接投资于未上市公司股权，资产不易变现，本基金有可能提前结束或展期结束，投资者可能因此面临投资资金不能按期退出的风险。
- **税收风险：**本基金运作过程中，所适用的税收会计处理规则可能会由于国家相关税收政策或基金管理人主管税务机关相关规定调整而发生变化，由此产生的税款追溯调整计提或未来税款计提规则调整可能会对基金财产产生影响，投资者收益可能由此受到不利影响。契约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。
- **投资标的的风险：**本基金通过投资未上市/未挂牌公司股权并以标的公司的上市/挂牌、协议转让等方式实现退出并获得投资收益。标的公司的经营情况和上市/挂牌情况均存在不确定性，投资者面临投资收益不确定、甚至本金损失的风险。
- **其他风险：**1) 法律与政策风险；2) 发生不可抗力事件的风险；3) 技术风险和操作风险；4) 相关机构的经营风险。

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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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【鼎信坤骏2号私募股权投资基金】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置汇旭辉广场C座7楼 TEL: 021-68776220

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

