



鼎信长城
DGW INVESTMENT

鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金

信息披露报告



规范、专业、专注
持续创造价值

2020年度

2020年1月1日-2020年12月31日

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诺盈系列一号私募股权投资基金（以下简称“基金”）2020年度的运作情况。

法律声明：

- 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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【鼎信诺盈系列一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：鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金

产品性质	契约型基金	备案号	SGA540
成立时间	2019年3月29日	成立规模	118,900,000.00元
存续期限	2+1年，2年投资期，1年退出期	估值方法	成本法
投资策略	组合投资，投资期内滚动投资	托管机构	中信银行股份有限公司
报告期末LP份额净值	112,500,117.22元	杠杆比例	-
基金层费用	管理费2%，托管费0.05%，基金服务费0.02%		
投资期内分配	每个自然半年度末月，管理人根据收益分配基准日的设置计算各份额持有人的当期投资收益，以基金可分配金额为限，向各份额持有人进行分配，直至收益率达到年化【8%】/年		

清算分配顺序

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. 分配各份额持有人全部实缴出资本金；
2. 分配各份额持有人收益至【8%】/年（超额收益门槛）
3. 如有剩余，则将剩余可分配资金的20%作为业绩报酬向管理人进行分配，将剩余可分配资金的80%向各份额持有人进行分配

信息披露信息



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	中信银行股份有限公司苏州分行
姓名	夏春子	宋希希
信息披露负责人	联系电话	010-68081118
	电子邮箱	xiachunzi@dgwfund.com
传真	-	-
注册地址	新疆维吾尔自治区直辖县级行政区划石河子市开发区北四东路37号3-107室	江苏省苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心西楼
办公地址	北京市东城区长安街1号东方广场E1座1601	江苏省苏州工业园区苏州大道东266号金融港商务中心西楼
邮政编码	100000	215000
法定代表人/负责人	王健飞	温金祥

- 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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。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用的，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【鼎信诺盈系列一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 (元)	自设立以来 (元)
管理费	931,304.11	2,518,000.56
托管费	92,919.34	92,919.34
业绩报酬	-	-
其他费用	1,994.15	12,363.71
费用合计	1,026,217.60	2,623,283.61

- 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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。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【鼎信诺盈系列一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（元）	备注
1	权益类	112,100,000.00	
其中	1.1非上市企业股权投资	112,100,000.00	
2	固定收益类	-	
3	银行存款及清算备付金	459,730.11	
4	其他资产	-	
5	资产合计	112,559,730.11	

• 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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。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【鼎信诺盈系列一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		单位：元
项目	自基金成立/累计	
1、营业收入		-
减：管理费用		2,610,919.90
：财务费用		-126,102.68
：税金及附加		12,363.71
2、营业利润		-2,497,180.93
加：投资收益		10,843,073.62
3、利润总额		8,345,892.69
4、净利润		8,345,892.69

资产负债表				单位：元
流动资产		负 债		
货币资金	459,730.11	其他应付款		59,612.89
流动资产合计	459,730.11	负债合计		59,612.89
		所有者权益		
非流动资产		实收资本		118,900,000.00
持有至到期投资	112,100,000.00	未分配利润		-6,399,882.78
非流动资产合计	112,100,000.00	所有者权益合计		112,500,117.22
资产合计	112,559,730.11	负债和所有者权益总计		112,559,730.11

- 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】基本信息、主要财务指标及项目投资建议等信息。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，尽管就本文件所述的用途而言，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【鼎信诺盈系列一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

现金分配明细



■ 截止报告日，基金累计分配收益为14,745,775.47元。

分配日期	分配来源	分配金额（元）	分配类型 （本金/收益）	每百万分配 （元）	每百万剩余 （元）	备注
2019年6月20日	当代通州项目	668,350.80	收益	不涉及	1,000,000	/
2019年12月20日	融创清远、弘阳成都项目	4,539,364.31	收益	不涉及	1,000,000	/
2020年7月1日	三巽南京项目	3,772,224.79	收益	不涉及	1,000,000	/
2020年12月22日	祥生宁波项目	5,765,835.57	收益	不涉及	1,000,000	/
总计		14,745,775.47				

- 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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。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【鼎信诺盈系列一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

投资项目概述



- 截止报告日，基金已完成5个项目的投资(包含滚投)，即“通州当代万国城MOMA项目”、“融创清远项目”、“弘阳成都项目”、“三巽南京项目”、“祥生宁波项目”，累计投资额为234,700,000.00元。

项目名称	开发商	投资时间	投资额 (元)	投资现值 (元)	已退出本金金额 (元)	项目状态	备注
通州当代万国城MOMA项目	当代置业	2019/3	5,800,000.00	/	5,800,000.00	已退出	
融创清远项目	融创	2019/5	50,000,000.00	/	50,000,000.00	已退出	
弘阳成都项目	弘阳	2019/7	61,000,000.00	/	61,000,000.00	已退出	
祥生宁波项目	祥生	2020/7	5,800,000.00	/	5,800,000.00	已退出	
三巽南京G15项目	三巽	2020/4	112,100,000.00	112,100,000.00	/	存续期	
总计			234,700,000.00	112,100,000.00	122,600,000.00		

三巽南京G15项目

一、项目情况简述：

项目名称	三巽南京G15项目
项目位置	项目位于南京市高淳区宝塔路以南石白湖南路以西,东面临近宝塔公园。占地4.43万方。
产品类型	洋房
占地面积	44,329.29m ²
总建筑面积	78,369.39m ²
总计容面积	58,311.31m ²
容积率	1.48



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31%股权过户给基金	已完成
委派董事	向项目公司委派1名董事，重大事项一致决。	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
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
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

三巽南京G15项目



三、项目报建情况：

■ 截止报告日，项目已取得四证，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	78,525.6	2020-5-28	2019-9-26	2020-3-31	2020-6-22	-	

三翼南京G15项目

四、工程形象进度：

■ 截止报告日，项目工程进度如下：

楼栋	进度
6#	楼土方开挖，垫层浇筑，转胎膜砌筑完成70%
8#	斜屋面浇筑完成
10#	斜屋面钢筋绑扎
11#	六层顶模板安装完成
12#	三层顶模板安装

五、项目销售情况：

■ 截止报告日，项目尚未开盘销售。



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：

当地市场：

- **土地市场：**2020年1-11月总体供求相对平衡，主城区外围江宁、溧水、浦口为近一年热门成交区域，但由于南京新政限定新拍土地售价天花板且新推出地块外围区域为主，溢价率普遍在20%~30%区间。最新楼面价为11,188元/平，溢价率7.96%。
- **住宅市场：**南京商品住宅市场2季度成交量逐月上涨，供应恢复正常水平，3季度及4季度成交保持稳定，2020年1-11月供求均高于2019年1-11月，可见市场韧性较强，后市看好。

政策分析：

- **南京实行房地产限购、限售、限贷等政策稳定房地产，2020年下半年出台新政新拍地块毛坯限价为近期商品房均价110%及假离婚新购房计入婚内套数，表示了南京政府为稳定房价，保障刚需，住房不炒的决心。**

四、风险提示

风险提示



基金投资可能面临下列各项风险，包括但不限于：

（一）特殊风险揭示

1、基金合同与中国基金业协会合同指引不一致所涉风险

2、基金的业务外包风险

基金管理人将相关事项以服务外包委托等方式交由其他机构办理，因受托机构不符合证券监管机关规定的资质、或不具备相关的提供服务的条件、或因管理不善、操作失误等，可能给投资者带来一定的风险。

担任基金外包服务机构的机构，因停业、解散、撤销、破产，或者被中国证监会、中国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，可能给投资者带来一定的风险。

3、未在中国基金业协会登记备案的风险

根据《指引》的规定及本合同约定，管理人应向中国基金业协会申请备案，若基金管理人未完成基金备案，则投资者面临基金不能开始投资运作的风险。

4、私募基金资金流动性的风险

本基金属于股权投资基金，投资标的为非上市公司股权，存在私募基金财产不能迅速转变为现金，或者转变成现金会对资产价格造成重大不利影响的的风险。

5、关联交易风险

基金管理人可运用基金财产与其管理的其他基金或与其关联方及其管理的其他基金发生关联交易，虽然基金管理人积极遵循基金份额持有人利益优先的原则、遵守相关法律法规的规定进行操作、积极防范利益冲突，但仍可能因基金管理人运用基金财产从事关联交易被监管部门认为存在利用输送、内幕交易的风险，进而可能影响基金份额持有人的利益。此外，基金管理人运用基金财产从事关联交易时可能依照相关法律法规被限制相关权利的行使，进而可能影响基金财产的投资收益。

基金投资者签署基金合同即表明其已经知晓且认可基金可能进行上述关联交易。

6、产品结构风险

本基金不分级，不存在优先级份额和劣后级份额的结构化基金份额设计，无特殊架构。本基金的所有基金份额享有同等的收益分配权。

· 本文件仅向【鼎信诺德系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺德系列一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。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【鼎信诺德系列一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。

风险提示（续）



（二）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。

本基金属于风险评级为【R5】的投资品种，适合评级为【C5】及以上的合格投资者。

2、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。

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、中国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，可能给投资者带来一定的风险。

3、流动性风险

本基金预计存续期限为【36】个月，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。

4、募集失败风险

本基金的成立需符合相关法律法规的规定，本基金可能存在不能满足成立条件从而无法成立的风险。

基金管理人的责任承担方式：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（2）在基金募集期限届满（确认基金无法成立）后三十日内退还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

风险提示（续）



（二）一般风险揭示（续）

5、投资标的的风险（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。

6、税收风险

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。

7、其他风险

（1）技术风险。在私募基金投资的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、基金托管人、证券交易场所、证券登记结算机构、证券经纪商、期货经纪商等。

（2）操作风险。基金相关机构在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

（3）不可抗力风险。若遭遇不可抗力，证券市场的运行将遭受严重影响，可能导致基金资产的损失，从而带来风险。

（4）法律法规、监管政策、业务规则风险。本基金存续期限内，立法机构、监管机构、行业协会、交易所、证券登记结算机构等可能对现行有效的法律、法规、规章、规范性文件、监管政策、行业规定、自律规则、业务规则等进行调整、修订、增删、废止、解释，或发布新的私募投资基金监管规范、行业规定等，则本基金合同及相关基金运作规则可能需进行相应的调整，可能对投资者权益产生影响。就上述对基金合同或基金运作规则的调整，基金管理人经与基金托管人协商一致后有权实施，基金管理人应将调整事项和内容及时通知基金投资者。

（5）本基金可能面临其他不可预知、不可防范的风险。

• 本文件仅向【鼎信诺盈系列一号私募股权投资基金】的全体投资者提供，向其披露【鼎信诺盈系列一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。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【鼎信诺盈系列一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1号东方广场E1座16层 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

