# 广州合汇地产专项资产管理计划

来源：网络 作者：紫陌红尘 更新时间：2024-06-29

*第一篇：广州合汇地产专项资产管理计划金元惠理广州合汇地产专项资产管理计划产品名称： 广州合汇地产专项资产管理计划 发行机构： 金元惠理 产品类型： 房地产 理财币种： 人民币 2024 年 12 月 03 日 至 项目经理： 产品状态： ...*

**第一篇：广州合汇地产专项资产管理计划**

金元惠理广州合汇地产专项资产管理计划

产品名称： 广州合汇地产专项资产管理计划 发行机构： 金元惠理 产品类型： 房地产 理财币种： 人民币 2024 年 12 月 03 日 至 项目经理： 产品状态： 正在发售 投资管理类型：

发行时间：

发售对象： 所有

发行规模： 至 6000 万元 产品期限： 至 12 月 预期年收 益率： 投资方式： 资金托管 费率： 成立日期： 到期日期： 发行地： 资金运用 情况：

投资门槛： 100 万元 期限类型：

10.5%至 12.0%

收益类型： 是否保本： 否

资金投向：

销售手续费率：

成立规模： 实际年收益率：

融资方用于支付竞得的增城市中心核心地块土地尾款

区位优势，刚需地产：项目地处广州新东站核心区，地理位置优越。满足周边刚需市场，项目高去化率。信用增级 现楼销售，还款来源充足：项目已推楼盘近11 万方均已售罄，计划期内大量现房推出，资管计划存续期内 情况： 预计销售收入近6 亿元。现房及商铺抵押，保障性强：项目一期现房及商铺抵押，抵押物保守估值 1.2 亿。广州市合汇房地产有限公司成立于 2024 年，注册资本为 2024 万元，由陈国权与陈伟康两位自然人出资设立，公司实际控制人为陈国权。融资主体具有房地产开发三级资质。截至 2024 年末，公司总资产 10.39 亿元，总负债 9.79 亿元，其中其他应付款 6.82 亿元(实为股东先期投入资金）。目前公司主要开发汇东国际花园 其他相关 住宅项目，项目一期已基本销售完毕，项目二期正在建设中，规划建设 10 栋 28 层的高层住宅，其中已推出 信息： 3 栋已售罄。上海金元惠理资产管理有限公司，是经中国证监会批准成立的基金管理公司设立的专项资产 管理公司之一（持牌金融机构）。实际控制股东为首都机场集团公司，大型国企，资产管理规模超过 1100 亿元，拥有所辖干线和支线机场 30 多个，其中首都机场旅客吞吐量为亚洲第一、全球第二。公司受中国证 监会监管，产品相关资料报中国证监会备案。

**第二篇：南宁骋望地产项目专项资产管理计划**

南宁骋望地产项目专项资产管理计划 项目名称

项目类别

交易对手

计划规模

存续期限

资金用途 德邦创新资本•南宁骋望地产项目专项资产管理计划 特定的多个客户特定资产管理计划 南宁市骋望地产有限公司 3 亿元，满3000万即可成立 12个月 向南宁市骋望地产有限公司发放委托贷款，用于南宁市骋望地产有限公司骋润江南

地块项目土地尾款及相关税费等的支付。

第一还款来源：南宁市骋望地产有限公司在售项目销售收入

第二还款来源：天玺等地块开发贷款

第三还款来源：骋望集团下属南京、南宁、上海等项目销售收入

100-300万 ：10.5%

300万以上 ：10.8%

按年支付收益，到期归还本金及剩余收益

1、南宁市土地抵押:抵押物估值约7亿元，抵押率约42.86%。

2、集团保证担保、实际控制人无限连带责任担保。

3、资金用途管控、资金沉淀管控。

4、降价销售权。还款来源 投资者收益收益分配 风控措施

还款来源

第一还款来源：南宁市骋望地产有限公司在售项目销售收入

第二还款来源：天玺等地块开发贷款

骋望集团及下属企业在2024年将新增开发贷款14.7亿，扣除2024年需要归还的开发贷款约8.88亿元，约有5.82亿元的资金流入。

第三还款来源：骋望集团下属南京、南宁、上海等项目销售收入

骋望集团在南京、南宁、上海开发的项目数量多，2024年预计销售回款20.1亿元，足以覆盖本计划本息。

**第三篇：专项资产管理计划解读与分析**

资产证券化政策解读与分析

2024年3月15日，证监会颁布了《证券公司资产证券化业务管理规定》。

一、资产证券化业务定义

资产证券化业务是指以特定基础资产或资产组合产生的现金流为偿付支持，通过结构化方式进行信用增级，在此基础上发行资产支持证券的业务活动。其中，基础资产或资产组合指的是符合法律法规，权属明确，可以产生独立、可预测的现金流的可特定化的财产权利或者财产，可以是企业应收账款、信贷资产、信托受益权、基础设施受益权等财产权利，商业物业等不动产财产，以及证监会认可的其他财产或财产权利。基础资产可以是单项财产权利或者财产，也可以是多项财产权利或者财产构成的资产组合。

证券公司通过设立特殊目的载体，即为证券公司为开展资产证券化业务专门设立专项资产管理计划，开展资产证券化业务。

二、专项计划的设立

（一）专项计划设立申请条件

1、证券公司设立专项计划应具备以下条件：具备证券资产管理业务资格；最近1年未因重大违法违规行为受到行政处罚；具有完善的合规、风控制度以及风险处置应对措施，能有效控制业务风险。

2、投资者应当为合格投资者，合计不得超过200人。交易转让后也不得超过200人。合格投资者标准证监会另行规定。

（二）专项计划中基础资产的要求

1、基础资产不得附带抵押、质押等担保负担或者其他权利限制。能够通过专项计划相关安排，解除基础资产相关担保负担和其他权利限制的除外。

2、原始权益人不得侵占、损害专项计划资产。必须确保基础资产真实、合法、有效，不存在任何影响专项计划设立的情形；必须依照法律、行政法规、公司章程和相关协议的规定或者约定移交基础资产。

3、列入专项计划的基础资产应当按照法律法规规定办理转让批准、登记手续。法律法规没有要求办理的，专项计划管理人应当采取有效措施，维护基础资产安全。

4、以基础资产产生现金流循环购买新的同类基础资产方式组成专项计划资产的，专项计划的法律文件应当明确说明基础资产的购买条件、购买规模、流动性风险以及风险控制措施。基础资产的规模、存续期限应当与资产支持证券的规模、存续期限相匹配。同时，专项计划的货币收支活动均应当通过专项计划账户进行。

（二）专项计划增级方式

专项计划可以通过内部或者外部信用增级方式提升资产支持证券信用等级。同一专项计划发行的资产支持证券可以划分为不同种类，同一种类的资产支持证券，享有同等权益，承担同等风险。

专项计划可以由取得中国证监会核准的资信评级机构进行初始评级和跟踪评级。

（三）专项计划的资金归集方式

专项计划应当开立资产支持证券募集专用账户，用于资产支持证券认购资金的接收、验资与划转。管理人应当在专项计划设立后5个工作日内，将专项计划的设立情况向住所地中国证监会派出机构报告。

管理人应当为专项计划单独记账、独立核算，不同的专项计划在账户设置、资金划拨、账簿记录等方面应当相互独立。

（三）专项计划失败的处置方式

发行期结束时，资产支持证券发行规模未达到计划说明书约定的最低发行规模，或者专项计划未满足计划说明书约定的其他设立条件，专项计划设立失败。管理人应当自发行期结束之日起10个工作日内，向投资者退还认购资金及利息。

（四）专项计划终止程序

专项计划终止的，管理人应当按照计划说明书的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配，聘请具有证券相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。并自专项计划清算完毕之日起10个工作日内，向托管人、资产支持证券投资者出具清算报告，并将清算结果报住所地中国证监会派出机构备案。

（五）信息披露

1、管理人、托管人应当自每个会计结束之日起3个月内，向资产支持证券投资者披露资产管理报告、托管报告。每次收益分配前，管理人应当向资产支持证券投资者进行信息披露。— 3 —

2、资产管理报告内容包括，基础资产运行情况；特定原始权益人、管理人、托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；需要对资产支持证券投资者报告的其他事项；会计师事务所对专项计划运行情况的审计意见。

3、托管报告内容包括，专项计划资产托管情况；对管理人的监督情况；需要对资产支持证券投资者报告的其他事项。

4、出现以下情况，管理人需及时向投资者披露：未按计划说明书约定分配收益；资产支持证券信用等级发生不利调整；基础资产发生超过资产支持证券未偿本金余额10％以上的损失；基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；特定原始权益人、管理人、托管人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响按时分配收益；预计基础资产现金流相比预期减少20%以上；特定原始权益人、管理人、托管人等相关机构违反合同约定，对资产支持证券投资者利益产生不利影响；特定原始权益人、管理人、托管人等相关机构的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券投资者利益；管理人、托管人、资信评级机构等相关机构发生变更；特定原始权益人、管理人、托管人等相关机构信用等级发生调整，影响资产支持证券投资者利益；可能对资产支持证券投资者利益产生重大影响的情形。

三、专项计划管理人职责与义务

（一）管理人职责

专项计划管理人应为主承销商，主要履行职责包括：对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查；在专项计划存续期间，督促原 — 4 —

始权益人以及为专项计划提供服务的有关机构，履行法律或合同的义务；办理资产支持证券发行事宜；按照约定及时将募集资金支付给原始权益人；为资产支持证券投资者的利益管理专项计划资产；建立相对封闭、独立的基础资产现金流归集机制，切实防范专项计划资产被混同、挪用等风险；监督、检查特定原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全；按照约定向资产支持证券投资者分配收益；履行信息披露义务；负责专项计划的终止清算等。

（二）管理人禁止行为

管理人禁止行为包括：募集资金不入账或者进行其他任何形式的账外经营；超过计划说明书约定的规模募集资金；挪用专项计划资产；以专项计划资产设定担保或者形成其他或有负债；违反计划说明书的约定以专项计划资产对外投资等。

（三）制定风险处置预案

为最大程度的保护投资者利益，管理人应当针对专项计划存续期内可能出现的重大风险，制订切实可行的风险控制措施和风险处置预案。

（四）需充分披露事项

管理人应当在计划说明书中充分披露以下事项，包括管理人持有原始权益人5％以上的股份或出资份额；原始权益人持有管理人5％以上的股份或出资份额；管理人与原始权益人之间近三年存在承销保荐、财务顾问等业务关系；管理人与原始权益人之间存在其他重大利益关系。并对可能存在的风险以及采取的风险防范措施予以说明。— 5 —

管理人以自有资金或者其他管理的集合资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金认购资产支持证券应当按照有关规定和合同约定比例上限，并采取有效措施防范由此而产生的利益冲突。

（五）管理人变更

管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在选定的新的管理人之前，由证监会指定临时管理人。

四、专项计划托管人职责

托管人与管理人不可为同一机构，可由商业银行担任。办理托管业务应当履行的职责包括，安全保管专项计划资产；监督管理人专项计划的运作，发现管理人的管理指令违反计划说明书或者托管协议约定的，应当要求改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告管理人住所地中国证监会派出机构；出具资产托管报告；计划说明书以及相关法律文件约定的其他事项。

五、特定原始权益人条件

对专项计划及资产支持证券投资者的利益可能产生重大影响的原始权益人称为“特定原始权益人”，在专项计划存续期间，应当维持正常的生产经营活动或者提供合理的支持，为基础资产产生预期现金提供必要的保障，发生可能损害投资者利益的重大事项时，应当及时告知管理人。

特定原始权益人需符合以下条件，生产经营符合法律、行政法规、特定原始权益人公司章程或者企业、事业单位的内部规章文件的规定；内部控制制度健全；具有持续经营能力，无重大经营风险、财务 — 6 —

风险和法律风险；最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为等。

**第四篇：资专项资产管理计划开户资料及流程**

（一）个人投资者请将以下材料第一时间先扫描/传真至新湖财富赵苔荟，后有赵苔荟验证客户申请资料的有效性，并将有效客户申请信息填制《道富基金委托人合同导入模板v1.0》，新湖将这些资料每周汇总后发送道富资产管理有限公司。1)签署完整的资产管理计划合同复印件（复印件包括合同编号、客户签署页、公司盖章页和附件一资产委托人信息页。无需单独打印，附件一让客户填写。）2)资产委托人有效身份证文件的复印件（正反面复印件在同一页纸上）；

3)资产委托人预留的银行存折（卡）复印件；(银行卡正反面复印件在同一页纸上）4)填妥的《投资者权益告知书》； 5)经本人签字确认的传真交易协议书 6)银行柜面/电子银行划款回单；

注：传真申请资料的原件需要在一个月内寄至道富资产管理有限公司。

（二）后将以下原件寄给新湖财富，汇总后转交道富资产管理公司保存。

1)资管合同一式三份中的其中两份，后附填写完整经本人签字确认的《道富资产管理公司开户及认购业务申请表》

2)资产委托人有效身份证复印件正反面及签名

3)银行卡复印件正反面（如有需要，可让客户注明此复印件只用于认购道富-xxxx专项资产管理计划）

4)填妥的《投资者权益告知书》 5)经本人签字确认的传真交易协议书

6)本人及代办人有效身份证件复印件及签名、公证处的公证书、授权委托书（仅适用于代办情况）

注：指定银行账户是指投资者开户时预留的作为赎回、分红、以及认购/申购无效资金退款的结算汇入账户，银行账户名称必须同投资者专户账户的户名一致。

（三）请确认业务办理时间是否正确：募集日 9：30－15：00（周六、周日和法定节假日不受理）

（四）募集期在道富受理申请单之前确认可以退款，道富须确认退款时需要提供哪些资料，退款需要几天完成。客户需要填写《道富资产管理有限公司业务申请表》，填写相关信息。同时提供客户身份证。

（五）客户可以不可以分期打款。

不可以。

（六）外籍人士和港澳台人士是否可以购买该资管产品？

可以。

（七）如果出现委托人先汇款后签合同的情况，请将合同的签署日期填写至汇款日期之前，以方便计息。

**第五篇：爱建松江1号专项资产管理计划**

产品名称 发行机构 产品期限 产品类型 投资起点 投资方式 收益详情 发行地 发售日期

爱建松江 1 号专项资产管理计划平安大华 24 月 集合资管 100 万元 其他 100 万元以上：10.2%/年。上海 2024-02-17 用于受让爱建信托-上海国际生态商务区项目中的 1 亿元，并最终投向上海三 迪开发上海松江新城国际生态商务区项目。(1)股份过户、质押：高佳房产将持有 49%的股份过户，51%的股份质押给信 托计划。(2)土地证抵押：在取得土地证后，项目公司将土地证抵押给信托计划。产品状态 资金投向 发行规模 在售 房地产 10000 万元

预期年化收益 10.2% 收益类型 固定类

资金用途

风控措施

(3)还款补足：高佳房产承诺，高佳对信托续存期内预分配收益部分支付承 诺补足。就项目建设过程中出现经爱建信托认可的直接开发成本超过预算额 和上海三迪未能申请到银行开发贷款等资金缺口的，相关资金缺口由高佳补 足，并计入上海三迪资本公积。

财富中心：

北京钱景财富投资管理有限公司

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找