

# 赋恒-投资业务模式及选项标准

## 主动管理类

【合作开发商】：不限大小，资信良好

【主要区域】：一类：江苏以南，浙江等长三角城市群；北上广深；

二类：西安，成都，广东、安徽、江西……（地级市及百强县）

三类（不推荐）：江苏以北……（地级市）

### 一、同股同权拿地开发

1. 主要区域：浙江省内
2. 业态：住宅
3. 位置：必须是所在城市或县的中心区位
4. 收益：与各合作方同股同权，按比例分红
5. 规模：土地款不超 5 亿
6. 项目由我方操盘或与合作方共同操盘
7. 其它要素具体一事一议

### 二、联合操盘（优先股/夹层）

1. 融资主体：项目公司
2. 融资规模：土地款不超 5 亿
3. 融资收益：固定+浮动（根据具体项目及出资比例商议）
4. 融资期限：3 个月-2 年
5. 融资用途：项目开发等
6. 还款来源：申请开发贷、本项目或其他项目销售回款、集团调拨等（清晰明确可监管即可）
7. 增信担保措施：优先劣后分级；股权持有；项目共同决策；章证照共管；资金封闭监管；实控人担保。

### 三、优质资产收购

1. 主要区域：杭州
2. 业态：住宅、公寓为主
3. 规模：不超市场评估价的 60%，整体收购

#### 四、债（土地款缴纳、土地抵押、在建工程抵押、房本抵押）

1. 加分项：融资后可确保用款项目顺利竣备，不会再出现其他资金缺口。
2. 融资主体：项目公司
3. 融资规模：不超过自有资金出资的 50%
4. 融资收益：18+X（如固定收益 20%）
5. 融资期限：3 个月-1.5 年
6. 融资用途：项目自身流动性补充
7. 还款来源：本项目或其他项目销售回款/集团调拨等（清晰明确可监管即可）
8. 增信担保措施：实控人担保；资产抵押；股权持有及质押；董事委派；章证照共管；资金封闭监管；开发节点对赌等。

## 合作投资类

【合作开发商】：不限大小，资信良好，加分项：国企央企

【合作管理人】：资信良好，历史业绩良好，管理团队经验丰富，无重大涉诉及重大存续不良。加分项：有自有资金投资。

【主要区域】：一类：一线城市北上广深及杭州、南京、苏州等长三角强二线  
二类：其他强二线城市如：西安、武汉、成都、重庆、南昌、长沙等；  
三类：上海及广深外溢区域如昆山、嘉兴、佛山等城市核心地段。

#### 一、股权/债权

1. 投资方式：我方与其他管理人（或信托计划）共同出资，所有投资主体共同管控。各方角色（GP/LP）根据项目商议。
2. 投资规模：一般不超 5000 万（最高不超过 1 亿）。
3. 投资收益：经测算 LP 绝对收益率不低于 18%（IRR 不低于 20%），基金净收益不低于 20%。
4. 投资期限：一般本金存续不超 1.5 年，全部退出不超 2 年。
5. 投资用途：认购合伙企业份额（SPV 股权），穿透投资于底层项目。
6. 还款来源：合伙企业（SPV）通过项目申请开发贷/销售回款/模拟清算等进行回款，按比例对 LP（股东）进行分配。
7. 增信担保措施：各层主体（合伙企业、SPV、项目公司）章证照、财务共管。其它增信措施具体一事一议。