



2013 — 2023  
至诚十载 携手共进

# 信保建设介绍

CITIC POLY CONSTRUCTION

惟实 厉新 至诚 至精

<http://www.cppef.com/>



二零二三年



## 信保建设

以“致力于打造中国不动产金融综合服务领先品牌”为发展愿景。

秉持为客户“守护价值、创造价值”的企业使命。  
以精准、高效、品质的专业服务。

在不动产金融的专业服务市场中赢得口碑。

# 目录

CONTENTS



壹

01

INTRODUCTION

公司简介

贰

02

SHAREHOLDERS

主要股东

叁

03

BUSINESS MAP

业务版图

肆

04

PARTNERS

合作伙伴

伍

05

TEAM

核心团队

陆

06

ADVANTAGES

核心优势

柒

07

MAIN BUSINESS

主营业务

捌

08

HONOR

行业荣誉

玖

09

CASES

服务案例

拾

10

CONTACT US

联系方式

# 1、公司简介



**信保建设** (海南信保丰盛建设管理有限公司)

是保利发展控股旗下的

专业不动产金融综合管理服务机构

致力于为金融机构提供全方位的不动产金融综合解决方案



**信保建设徽标**

**信保之名：**

信保之名源于中信和保利。金融、地产是中信、保利各自最擅长的领域。信保建设从初创之时即具备了金融和不动产双重基因。

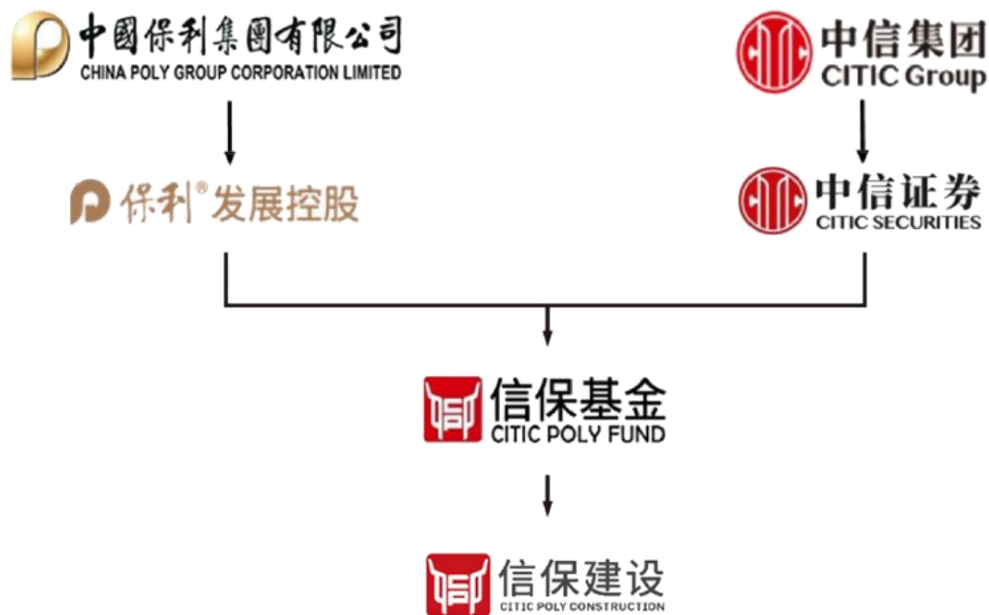
**徽标形象：**

信保的徽标以“鼎”为形象，象征着诚信、稳健的经营理念。

## 2、主要股东

信保建设的主要股东为：**信保(天津)股权投资基金管理有限公司**（简称“信保基金”）。

信保基金由保利发展控股和中信证券两家央企共同发起



### 保利发展控股集团股份有限公司（简称“保利发展”）

成立于1992年，是世界500强大型中央企业中国保利集团的控股子公司，也是国内最早从事不动产投资开发的企业之一，2018年实现签约销售规模突破人民币4000亿元，稳居行业前五。保利发展实施以不动产投资开发为主体、以综合服务与不动产金融为翼的“一主两翼”业务板块布局，致力于打造“不动产生态发展平台”，以扎实的不动产投资、开发、运营、资本运作能力为基础，提供基于行业生态系统的综合服务，与客户美好生活同行。

### 中信证券股份有限公司（简称“中信证券”）

成立于1995年，是世界500强大型中央企业中中信集团的控股子公司，也是中国第一家A+H股上市的证券公司。中信证券紧密围绕“做大客户市场、提升综合服务能力”的工作方针，公司收入和净利润连续十多年保持行业第一，各项业务保持市场领先地位，在国内市场积累了广泛的声誉和品牌优势，是国内规模最大的证券公司。

### 信保(天津)股权投资基金管理有限公司（简称“信保基金”）

是专注于产业投资、金融创新、并购整合和资产管理的市场化、专业化的私募股权投资基金管理机构，也是国内最早成立、行业领先的不动产基金管理机构，连续11年被清科集团等知名机构评为“中国房地产基金十强”。

### 3、业务版图

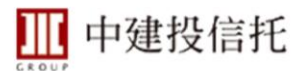
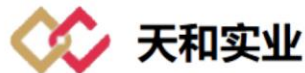
信保建设成立10年以来业务覆盖全国大部分省份，与众多金融机构实现长期战略合作。

- 服务的项目遍布全国五大经济圈
- 累计操盘超过600万m<sup>2</sup>
- 服务的投资咨询、投后监管及代管项目项目超过200个，投资金额累计超过1500亿元
- 与众多银行、信托、私募基金、资产管理公司等各类型金融机构及产业资本建立有长期战略合作关系



## 4、合作伙伴

信保建设积极拓展资本和产业领域的合作伙伴，通过与金融机构及产业合作伙伴的强强联合，为把握市场动态、挖掘市场机遇、整合行业资源、做大做强不动产金融奠定坚实基础



## 5、核心团队



### 【董事长·周聪】

- ◎ 毕业于华南理工大学建筑学院，信保建设董事长、创始人；
- ◎ 历任保利地产内蒙古公司总经理、富力地产总裁助理。
- ◎ 拥有超过20年的房地产开发项目操盘经验、超过10年的地产金融投资经验。



### 【林娟】

香港公开大学硕士；

历任风神投资集团董事、财务总监，在十余个大型投资企业，房地产开发企业担任董事、监事及财务负责人职位，拥有超过25年的房地产项目开发财务管理经验。



### 【总经理·陈翔宇】

- ◎ 毕业于华南理工大学建筑学院，信保建设总经理，建筑师、一级建造师；
- ◎ 历任大型央企项目负责人、下属房地产公司副总经理，拥有超过20年的房地产项目操盘经验。
- ◎ 主持开发多个大型房开项目，拥有丰富的不动产金融操盘管理经验。



### 【韩宇】

重庆大学工程管理学士学位；国家注册一级建造师；

拥有超过15年的房地产开发管理及全融投资经验。主持、参与房地产金融投资项目数百亿元，是众多金融创新业务的开拓者。

## 5、核心团队



### 【杨春】

重庆大学硕士，高级建筑工程师；

拥有超过30年的房地产建筑设计及项目管理经验，历任昆明市建筑设计院建筑师，保利发展广东重工建筑设计院主任建筑师。主持参与十多个重点项目的设计及管理工作，多项作品获得国内各类设计奖项。



### 【廖运涛】

国家注册一级建造师；

超过20年地产开发与工程管理经验担任过多个大型房建项目的技术总监项目负责人，成功主导多个大型高品质住宅项目开发，系统掌握了标杆企业项目管理精髓，拥有丰富的房地产开发全流程实操管理经验。



### 【戴绮文】

北京大学硕士；

拥有超过15年的地产金融投资、金融咨询经验。尤其擅长境内外私募股权和并购投资及资本市场，熟悉境内外资本市场及法律环境，在风险投资、企业融资、收购合并、资本融资等方面具备丰富的专业知识。



### 【游梦虎】

华南理工大学学士学位；

历任保利发展控股成本管理中心部门副经理、广东保利城市发展有限公司成本管理部项目负责人；拥有超15年的工程成本经验，在成本管理和项目风险控制领域深耕多年，曾是保利地产成本控制系统的负责人之一。

## 5、核心团队



### 【魏佳臻】

暨南大学金融学硕士；

曾任综合开发研究院金融研究所研究员拥有超过10年的私募股权投资管理及房地产开发运营经验，对公司基本面研究，印章及资金监管、暴雷项目托管代管拥有深刻理解和丰富实战经验。



### 【梁欣】

郑州大学学士学位；

历任头部房企城市公司，大区营销及品牌负责人，拥有超10年房地产营销管理及品牌管理经验。主导多个项目营销顶层设计及策略制定，拥有营销管理、策划管理、品牌管理等多线条全面实操管理经验。



### 【彭忠】

上海财经大学会计硕士；

历任国有大行多个地市分行行领导、国有保险公司省公司高管、大型地产公司执行总裁，拥有累计近30年的金融管理和房地产投资管理经验。



### 【贾艺凡】

北京大学光华管理学院学士学位；

拥有超过10年房地产项目投资管理多验。曾任保利地产城投公司股权收并购业务负责人，参与多个股权收并购项尽调和谈判。保利发展广东公司城市新领域专家，主导保利发展多个城市更新项目的一级土地整理工作



## 保利旗下·卓越品牌

信保建设是保利发展旗下的不动产金融的专业服务提供商，在不动产、金融、资产管理等领域拥有强大的品牌影响力、专业的管理能力和优质的业务资源。

### 金融+地产双重基因

更好地理解金融产品，精准把握投资及风控要点，充分理解投资人的关注要点。

### 全面丰富的资源布局

背靠保利发展在全国的产业布局，可随时调用资源丰富、来源稳定的项目数据库，为不同投资类型、不同开发阶段的项目提供专业全面的服务。

### 完善审慎的管理体系

公司核心成员均为保利地产板块培养的优秀职业经理人；公司拥有严谨、规范、系统的投后管理措施，为委托方的投资保驾护航。

## 斐然业绩·厚积薄发

信保建设深耕房地产开发运营多年，具备全条线、多角度的开发管理操盘经验和深刻的行业理解。

### 功底深厚

累计操盘面积超过600万 $m^2$ ，用于项目开发管理的郑州风神、佛山永晟等项目公司均已取得房地产开发二级资质。

### 专业纯熟

核心团队均拥有10年以上开发、运营及咨询服务经验，熟悉房地产开发全流程和专业线操作，细节深挖、跟踪到位。

### 手段多样

与众多不同类型金融机构、房开企业长期合作，具备多种不同类型项目的丰富的管理经验，深刻揭示项目监管过程存在的风险，并对各类突发事件做有应急预案。

## 6、核心优势

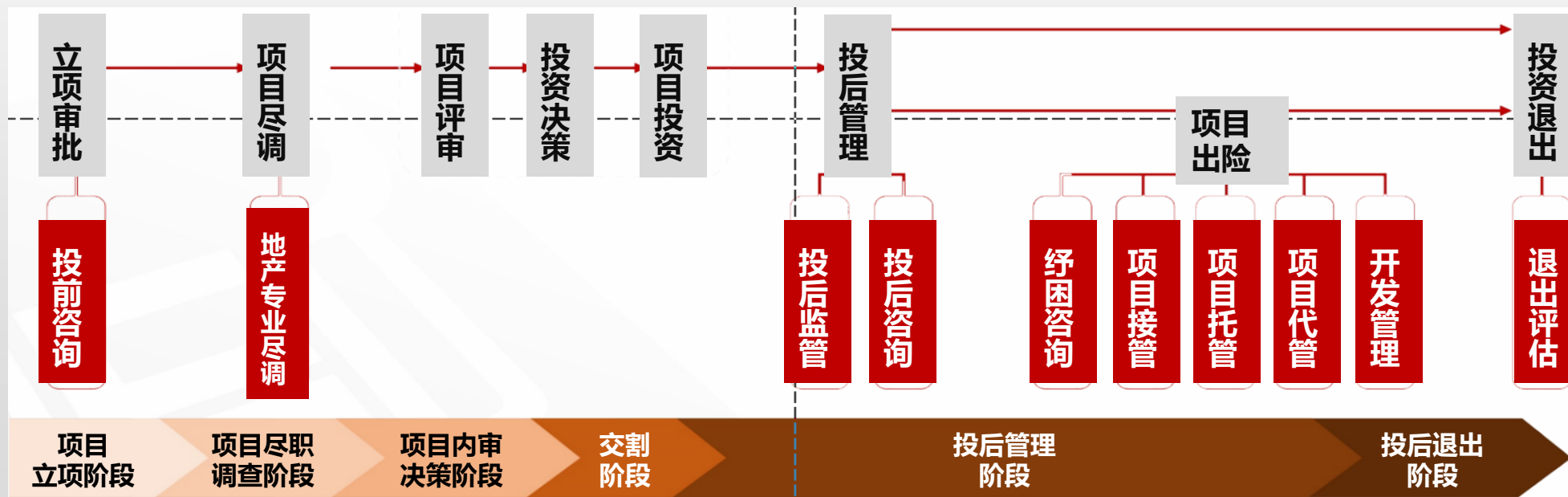
### 【房地产开发专业背景】

信保建设在职员工有80%以上取得房地产开发各类专业的中高级职称，其中有高工级别的有20%，各专业主要技术骨干均取得注册建筑师、注册结构工程师、注册建造师、注册造价工程师、注册资产评估师、金融风险管理师等专业资质。信保建设在管用于项目开发管理的郑州风神房地产开发有限公司、佛山永晟投资有限公司均已取得房地产开发二级资质。



## 7、主营业务

在投资全生命周期内，信保建设在投前阶段致力于向金融机构提供行业领先的房地产投资专业咨询服务，在投后阶段为金融机构量身定制与投资模式相匹配的房地产项目投后监管服务，在出险阶段提供方案咨询、接管、托管、代管、代建等服务，为投资收益实现、标的项目稳定运营保驾护航。



打造不动产金融投资全周期服务产品体系

## 7、主营业务

### 不动产投资 评估咨询



依托专业的房地产项目操盘运营能力，信保建设为金融机构拟投资的房地产项目提供覆盖开发、设计、工程、成本、营销、财务等地产专业线条的房地产投资专业咨询服务。

◎投前（贷前）咨询    ◎投后（贷后）咨询    ◎项目纾困咨询    ◎一级土地整理咨询    ◎经营性物业运营咨询

### 房地产项目 投后监管



以投资者的资金安全为目标，以主动监管为定位，信保建设采用巡场、驻场及巡驻结合的方式为金融机构提供专业的房地产项目投后监管服务，对标的项目开发、设计、工程、成本、营销、财务等地产专业线条进行不同内容、不同深度的投后追踪、监督，以实现投资计划的顺利退出。

◎房开项目投后（贷后）监管    ◎一级土地整理项目投后（贷后）监管    ◎经营性物业投后（贷后）监管    ◎代建监管

### 房地产项目 代管服务



为资方提供房地产全链条全周期的代管服务，代表资方进行项目全面接管，梳理项目问题、摸清项目底数、提出项目经营建设目标，推动项目恢复正常运转，协助选及引进项目代建单位。

◎项目接管    ◎项目托管    ◎全景监管

### 房地产项目 开发管理



资方/项目方通过协议委托信保建设，为项目提供全周期、部分周期或专项的开发管理服务，信保建设提供开发技术及人员输出，根据资方/项目方的委托履行对项目的管理权利和义务。

◎联合开发管理    ◎委托代建

## 8、行业荣誉

信保建设在业内享有良好的声誉，服务质量和专业水平都得到市场的高度认可



2022年荣获博鳌房地产论坛“2022年度优秀不动产金融综合管理服务商”荣誉。

2023年又获得中指研究院“2023年中国不动产金融综合管理服务优秀企业”荣誉称号。



信保建设的荣誉，与我们本身作为开发商，熟悉开发流程、了解开发商各类常规和非常规的操作，同时作为基金的下属企业，能够更好地理解金融产品、精准地去把握项目的风控要点是分不开的。



# 业务案例介绍

CITIC POLY CONSTRUCTION

<http://www.cppef.com/>



二零二三年

# 目录

CAIYANLOGUE

**01**

**专业咨询**

**02**

**投后（贷后）监管**

**03**

**项目代管**

**04**

**委托开发管理**

# 贷前咨询服务案例：广州花都项目

■ **委托方：**某股份制商业银行

■ **项目介绍：**

- 项目位于广州市花都区，总用地面积4.81万㎡，规划建筑面积14.37万㎡，系当地区域性民营房企的招拍挂项目；
- 委托方拟与该房企开展开发贷合作，预计授信额度5亿元。

■ **咨询模式：**开发贷贷前可行性咨询

■ **主要业绩：**

- 项目地处花都外围区，周边市场竞争激烈，且同时涉及多种业态，咨询团队通过深度市场调研向委托方详实展示项目各可售业态的量价走势、库存水平与竞品去化情况，并提供产品定位、定价等方面建议供其贷前决策参考；
- 项目操盘主体属中小型房企，开发规模较小、开发项目数量较少，咨询团队结合股东在花都地区的开发管理实践，通过项目踏勘、专业访谈等方式为委托方综合评估合作方操盘能力，并结合贷款方案输出贷后专业管理建议。



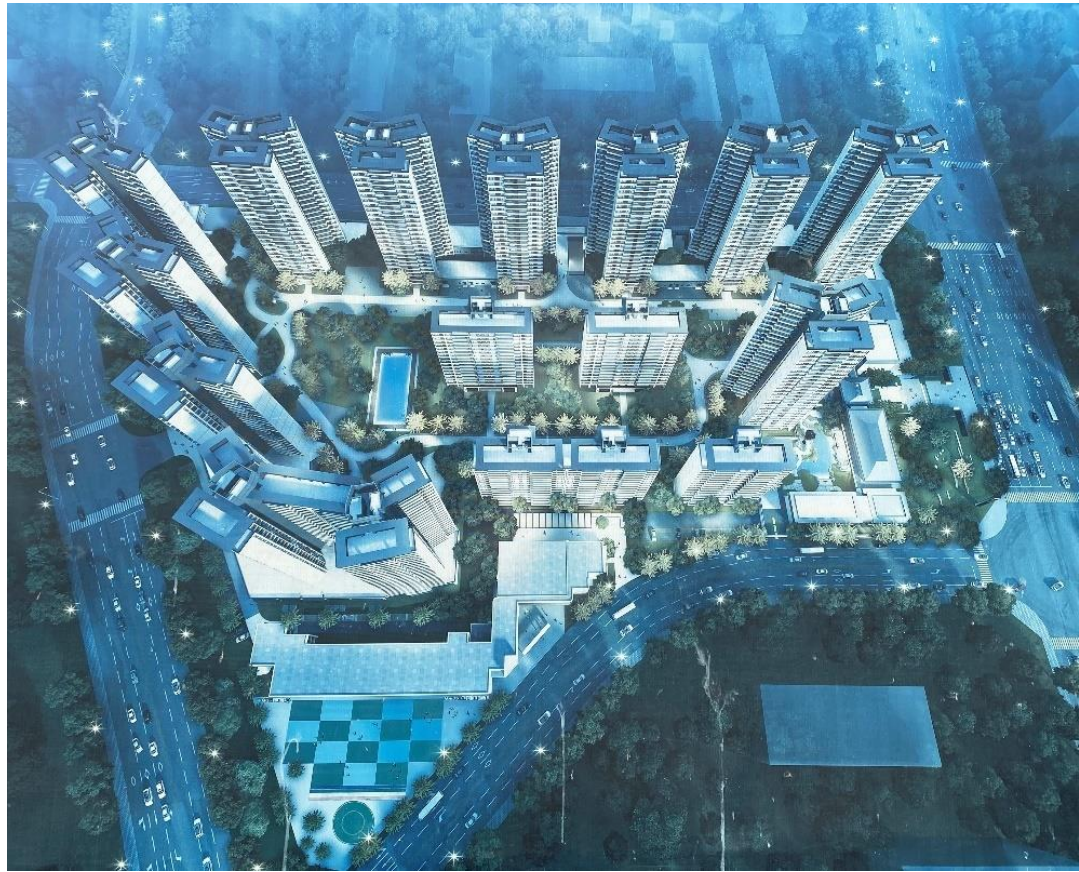
# 贷前咨询案例：广州市黄埔区某项目（旧改贷）

- **委托方：**某大型混合股份制银行
- **项目介绍：**
  - 本项目为广州市黄埔区旧村改造项目，由大型房企操盘前期工作，拆迁由当地小股东负责，进场时已有拆补方案，一期签约率95%。
- **咨询模式：**旧改贷贷前可行性咨询
- **主要业绩：**
  - 经过我司专业尽调，发现项目土地整备存在严重问题，需要前置解决。如不解决土地整备问题，由于已经发生签约，项目未来需要支付巨额的临迁费，并且一期融资区无法开发建设，项目在未来的几年无法实现滚动开发，对该项目投放旧改贷存在较大还款风险。委托方接受该评估结论，调整旧改贷投放的条件与方案。



# 贷后咨询服务案例：佛山狮山项目

- **委托方：**某国有商业银行
- **项目介绍：**
  - 项目位于佛山市南海区狮山镇，总用地面积6.76万㎡，规划建筑面积23.03万㎡，系2家品牌房企的招拍挂合作项目，已发生有主体暴雷的负面舆情，部分工程出现停工或半停工现象；
  - 委托方联同其他银行于2020年向项目发放开发贷款约15亿元。
- **咨询模式：**贷后房地产盘点咨询
- **主要业绩：**
  - 从地产各专业维度盘点调研项目的操盘运作情况，梳理、排查项目后续开发建设销售存在的风险因素，并评估各项风险因素对项目贷款的影响；
  - 针对项目停工/半停工问题，咨询团队从开发、工程与成本的三重专业视角实施专题论证与场景模拟，向委托方详细阐明该问题对开发进度、工程安全、成本管控、市场信心的负面影响程度；
  - 基于资金使用分析与财务建模，咨询团队为委托方多层次宽维度地展现项目的成本费用与经济价值全貌，协助其深化贷后管理。



# 项目纾困咨询服务案例：中山小榄项目

- **委托方：**某国有商业银行
- **项目介绍：**
  - 项目位于中山市小榄镇，总用地面积4.11万 $\text{m}^2$ ，规划建筑面积13.70万 $\text{m}^2$ ，系某品牌房企收并购项目，现受该房企出险影响陆续出现项目资金紧张、工程进度趋缓、销售停滞、供应商维权等风险事项；
  - 委托方于2021年向项目发放开发贷款约3亿元，已发生有本息逾期。
- **咨询模式：**贷后房地产纾困咨询
- **主要业绩：**
  - 深入调研项目开发建设进度与成本费用已发生、待发生情况，向委托方充分揭示项目交楼逾期的确定性风险、厘清保交楼待投入资金规模，为委托方的风险应对与政府沟通提供专业数据支撑；
  - 项目销售停滞超1年，资产流动性问题严重，咨询团队从市场格局、竞品策略、客群特征等维度剖析项目销售不佳主要原因并输出专业营销建议，推动委托方协调房企调整渠道等销售策略，促使项目去化改善、销售重启；
  - 通过经济效益分析，咨询团队为委托方测算在不同市场价格水平下的项目未来现金价值与贷款偿还能力，助力其展期决策。



- **委托方：**某大型国有商业银行
- **项目介绍：**
  - 项目位于广州市从化区，总建面约14万㎡，为住宅项目，该大型国有商业银行放款5亿元开发贷，贷款期限16个月。
  - 委托方委托我司对项目及项目公司的运营情况进行贷后监管
- **监管内容：**
  - 开发进度监管
  - 成本支出分析、付款审核
- **主要业绩：**
  - 发挥团队成本专业能力，对项目大额对外支出进行监控，有效降低资金挪用风险，使得项目成本操作既能满足开发商的成本核算、税务等要求，同时满足委托方还款节点的计划；
  - 对项目日常运营过程中开发商可能采取的故意做大成本从而抽调资金的行为进行审查和管控。通过合同审批、付款节点进度核实、支付事前审批、定期检查银行账户资金情况等手段，有效降低了资金挪用的风险。



- **委托方：**某大型国有商业银行
- **项目介绍：**
  - 项目位于广东省茂名市，总建面约66万㎡，为商业+住宅项目，该大型国有商业银行放款5.3亿元开发贷，贷款期限36个月。
  - 委托方委托我司对项目及项目公司的运营情况进行贷后监管。
- **监管内容：**
  - 采用“驻场监管+后台审核”的监管模式，共管项目公章证照
  - 对开发进度、销售、资金等模块进行监管
- **主要业绩：**
  - 掌控项目销售监管户资金进出情况，实时获取项目认购及签约进展，实时监控项目所在城市及周边竞品的销售流速，对项目方销售策略提供专业建议，促进项目较快去化。同时严格管控销售回款资金，通过销售数据、回款及贷款数据等的每日统计比对，杜绝项目方体外收款。
  - 监控项目施工及开发报建进展，审核项目资金支出确保销售回款用于项目建设，每周评估项目的现金流情况，评估项目按时还款能力，并以周报形式汇报委托方。



**■ 委托方：**某银团**■ 项目介绍：**

- 该大型商业综合体项目由某出险头部房企建设与运营，为隔离房企主体风险，委托方通过SPV公司委托三家运营公司进行商业、游乐园的运营。
- 受市场环境与新冠疫情影响，经营收入未达预期，银团贷款回收逾期。

**■ 监管内容：**

- SPV公司章程及资金封闭监管，租赁运营监管、资金支出审核。

**■ 主要业绩：**

- 我司基于已获取的历史签约数据，总结项目各业态的经营模式，并类比行业内的经营模式，形成可供参考的租赁签约要求，对租金与租户业绩挂钩、租金低于经验水平等非常规合同予以重点关注，结合历史签约情况和经营要求提供合理性判断。
- 通过封闭管理，严格管控项目资金，对支出进行合理性审核，杜绝资金抽调的风险。



### ■ 委托方：某大型国有商业银行

➢ 项目位于深圳市龙岗区，整体占地面积约20.7万 $\text{m}^2$ ，融资地块的住宅建筑面积为44万 $\text{m}^2$ 。项目公司于2023年1月中标成为正式合作方。项目首期地块已全部达成签约意向。委托方投入2.5亿元旧改贷，并委托我司进行贷后监管。

### ■ 监管内容：

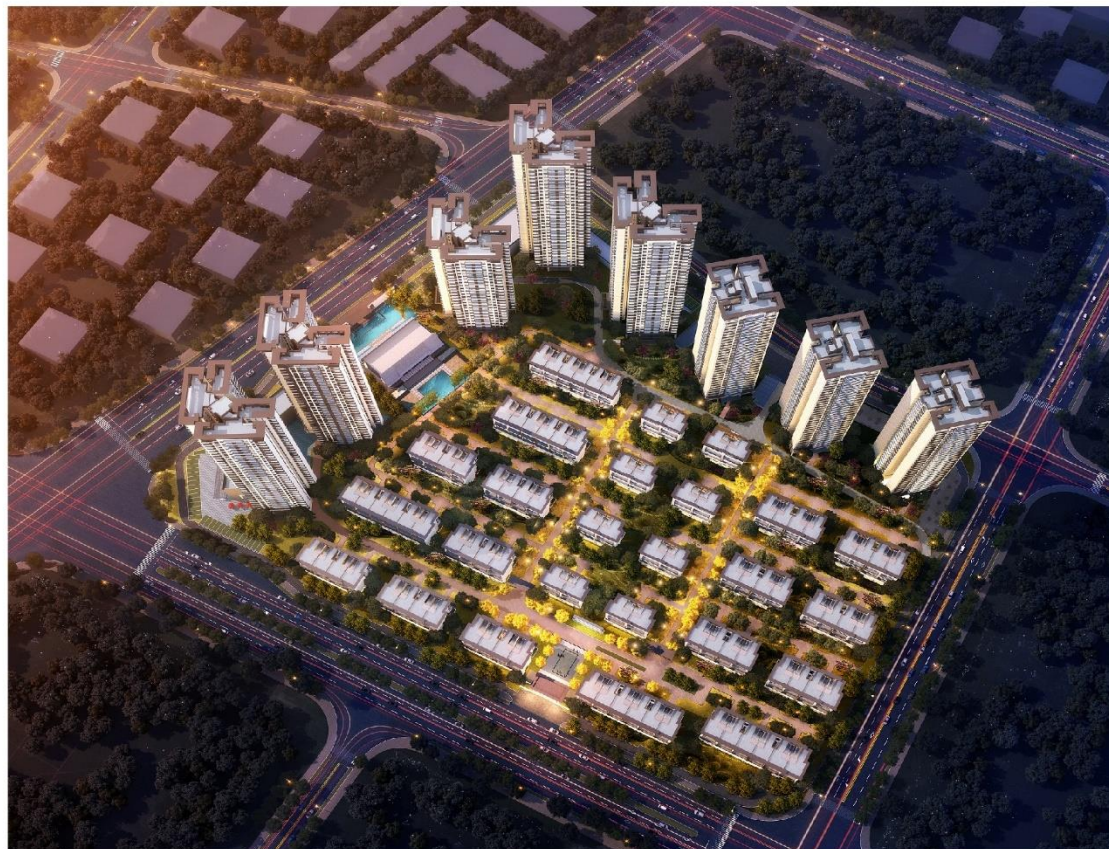
➢ SPV公司章程证照及资金封闭监管、开发进度(含拆迁进度、回迁进展)监管，成本监管（合同审批及旧改相关支出审批）、财务等专业监管。

### ■ 主要业绩：

➢ 由于项目方大量的精力和金钱都投入在拆迁方面，忽略了供地的相关流程，我司参与项目转化人员，在流程梳理中发现问题（未做权籍调查等）并及时提示，避免后续延期供地造成的资金成本浪费（预估项目供地推迟半年以上），提高了项目转化效率的同时，为项目节约了大量的财务成本。



- **委托方：**国有商业银行组成的银团
- **项目介绍：**
  - 项目位于广州白云区，用地面积11万㎡，总建筑面积25万㎡规划建设33栋住宅。
  - 因市场下行叠加开发商资金紧张而停工，项目开发贷款银行面临违约风险。
- **监管内容：**该国有商业银行代表债委会委托信保建设进行开发监管工作，开展项目尽调评估、梳理后续开发运营思路，协助考察引进代建单位，推动项目复工，在项目运营中进行全面监管。
- **主要业绩：**推动代建单位顺利进场，实现项目复工。在项目总包清退及新总包签约谈判中通过专业输出为项目节省成本近1亿元。



## 贷后开发监管案例： 揭阳榕城区某住宅纾困项目

### ■ 委托方：某国有商业银行

### ■ 项目介绍：

- 揭阳项目总规划计容面积约50万㎡，分三期建设，项目方以地块及在建工程抵押向银行取得开发贷，后因资金困难导致二、三期建设停滞。
- 委托方引入某品牌地产商带资代建，委托我司对项目公司、代建单位的运营情况进行开发监管。

### ■ 监管内容：

- 代建团队评估、历史债务调研分析与复工复产组织；
- 章证照与资金封闭监管、计划运营监管、合约成本监管、销售监管。

### ■ 主要业绩：

- 考察代建单位派驻项目管理团队主要人员的开发管理能力，最大程度保证操盘团队的专业性。与代建单位协调办理前期各参建单位的结算、清退，项目后续的复工复产及资金使用效率最大化，与已购房业主就逾期交楼解决方案进行沟通。
- 审核项目后续开发成本目标的合理性，跟进合同执行情况，结合去化回款情况铺排投资期内现金流，同时协助代建单位以“以销定产”的原则确定开发计划，有效降低项目投资峰值，保障还款需求。





## 荣灿中心

惠州

项目性质：住宅/商业办公  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：23万 $m^2$   
 进场/建成时间：2013年/2018年  
 投资方：信保基金  
 发展商：惠州大隆集团



## 崇明学府康城

昆明

项目性质：住宅  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：45万 $m^2$   
 进场/建成时间：2019年/2024年  
 投资方：信保基金/原道资产  
 发展商：云南正兴道建设发展有限公司



## 网库产业配套住宅项目

荆州

项目性质：住宅  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：30万 $m^2$   
 进场/建成时间：2021年/2025年  
 投资方：信保基金  
 发展商：荆州市网库能动置业有限公司



## 海上五月花

襄阳

项目性质：住宅  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：58万 $m^2$   
 进场/建成时间：2013年/2021年  
 投资方：保利发展/信保基金/风神集团  
 发展商：襄阳风神房地产开发有限公司



## 益云科创中心

广州

项目性质：MO新型产业  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：12万 $m^2$   
 进场建成时间：2020年/2023年  
 投资方：宏升投资  
 发展商：广州益云供应链科技有限公司



## 花都风神花园

广州

项目性质：住宅  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：5.5万 $m^2$   
 进场/建成时间：2013年/2016年  
 投资方：东风日产  
 发展商：广州风神汽车房地产开发有限公司



## 信保广场

**佛山**

项目性质：商业办公  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：17万 $m^2$   
 进场/建成时间：2013年/2016年  
 投资方：信保基金  
 发展商：佛山永晟投资有限公司



## 信保·春风十里

**郑州**

项目性质：住宅  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：28万 $m^2$   
 进场/建成时间：2016年/2021年  
 投资方：信保基金/风神集团  
 发展商：郑州风神房地产开发有限公司



## 信保·十里樾

**郑州**

项目性质：住宅  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：12万 $m^2$   
 进场/建成时间：2018年/2022年  
 投资方：信保基金/风神集团  
 发展商：郑州风神房地产开发有限公司



## 中保澳琴广场

**珠海**

项目性质：商业办公  
 监管类型：委托代建  
 建筑面积：8万m<sup>2</sup>  
 进场/建成时间：2019年/2022年  
 投资方：保运基金  
 发展商：珠海鸿运置业有限公司



## 棠山樾

**唐山**

项目性质：住宅  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：8万m<sup>2</sup>  
 进场/建成时间：2021年/2024年  
 投资方：信保基金  
 发展商：唐山永拓房地产开发有限公司



## 星东方奇境影视小镇

**濮阳**

项目性质：住宅/商业  
 监管类型：联合操盘  
 建筑面积：58万m<sup>2</sup>  
 进场/建成时间：2022年/2026年  
 投资方：信保基金/中保产业基金  
 发展商：星东方文旅集团

# THANKS

<http://www.cppef.com/>



CITIC POLY CONSTRUCTION