



恒哲 · 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

杭州HF笕桥项目

| 地产投资项目推介书

Real Estate Fund Recommendation

2023年11月



项目概况

项目
体量

6.85 万^m₂

计容
建面

7.19 万^m₂

成交
总价

17.08 亿元

成交
楼面
均价

23,777 元/^m₂

预计销售定价

住宅
定价

40,800 元/^m₂

车位
定价

32 万元/个

住宅
月均
去化

46 套

去化
周期

12 个月

预计盈利概况

项目
货值

293,382 万元

项目
净利润

29,769 万元

销净率

11.06%

回正
周期

8-16 个月



恒哲·中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

CONTENTS

投资要素介绍 01

管理人介绍 03

项目介绍 02

开发商介绍 04



恒哲 • 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

01

投资要素介绍

INTRODUCTION OF

FUND ELEMENTS



本地产投资项目属于纯股权投资项目，管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理本项目，但管理人不对投资者的投资本金的安全或其投资收益率等承担任何保证责任，**故本地产投资项目适合风险识别、评估、承受能力较高的专业投资者。**本地产投资项目存在以下各项客观风险：

1、投资运营风险

- ✓ 管理人依据投资合同约定管理和运用项目公司财产所产生的风险，由项目公司财产及投资者承担。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。
- ✓ 在投资运作过程中，管理人的知识、经验、判断、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，如管理人判断有误、或对投资工具使用不当等影响投资的收益水平，从而产生风险。
- ✓ 担任管理人的机构，因停业、解散、撤销、破产，或者被中国证监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。

2、投资标的的风险

- ✓ 本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，影响本投资标的的价值。

3、流动性风险

- ✓ 本投资项目预计存续期限为自本投资项目成立之日起5年结束并清算完毕为止。管理人有权提前终止。经管理人和全体投资委托人书面协商一致，本投资项目可以展期。
- ✓ 在本投资项目存续期内，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，本投资项目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、税收风险

- ✓ 投资项目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。

5、市场风险

- ✓ 若遭遇不可抗力，市场的运行将遭受严重影响，可能导致投资项目资产的损失，从而带来风险。
- ✓ 现行有效的法律法规、规章、业务规则等可能发生调整、修订、解释等，可能对投资者权益产生影响。

投资要素介绍



主体层面	投资要素介绍
投资规模	设立规模约3.56亿元； 若分级，优先级：劣后级按70%：30%；若不分级，单个平层级投资人出资不低于1,000万元
投资期限	优先级投资者的投资本金回正时间预计8个月，预期收益预计30个月收回80%； 劣后级投资者的投资本金回正时间预计16个月，预期收益预计30个月收回80%； 平层级投资者的投资本金回正时间预计16个月，预期收益预计30个月收回80%。
管理费用	执行事务管理费1%/年，以投资者存续规模为基数按季度计提，待投资主体现金流充裕时支付。
投资决策	投资主体向项目公司委派一名董事，项目公司董事会、股东会重大事项一致决。
投资者预计收益率	优先级投资者：IRR 19.67%；劣后级投资者：IRR 24.03%；平层级投资者：IRR 22.41%。
投资者收益分配	投资主体收到资金并扣除相关管理费用后，按照如下安排进行分配： 第一档： 分配优先级投资者本金及门槛收益年化8%（若清算后，投资者的整体收益IRR≤15%时，则管理人以其后端超额进行补助）； 第二档： 分配劣后级投资者本金及门槛收益年化8%（若清算后，投资者的整体收益IRR≤15%时，则管理人以其后端超额进行补助）； 第三档：优先级投资者、劣后级投资者按照30%：70%的比例分配超额收益，至投资主体完成清算； 平层级投资人虽无分配上的次序；但清算后，若投资人的整体收益IRR≤15%时，则管理人以其后端超额进行补助。 备注：若管理人需补足各投资人后端超额收益，则以管理人收取的后端收益为限。
管理人收益分配	1%年化管理费用+后端超额收益的20% ，超额收益从项目收益中抽取
投后管理	1、管理人定期（月及季度）向资金方提供管理报告； 2、证章照、银行账户共管，HF保管保险箱密码，管理人保管保险箱钥匙； 3、管理人委派财务，参与项目公司财务联签； 4、两费约定：项目公司的管理费用原则上不超过目标物业含税销售收入的【1%】；销售费用原则上不超过目标物业含税销售收入的【1.7%】。
回款来源	项目公司销售回款、银行开发贷。
出资安排	合作协议签署后，投资主体各投资者应当不晚于3个工作日内完成出资。
退出条件	真股投资，当住宅去化95%且项目竣备及土增税清算方案确定后，可执行模拟清算。 股权对价以专业的第三方评估机构出具的市场评估价格并经双方共同认可后作为公允对价依据。

敏感性分析-平层



- 稳健版：当销售均价为**40,800元/m²**，**月均流速46套/月**，平层级投资者的本金回正时间预计**16个月**，XIRR预计**22.41%**；
- 保本版：当销售均价为**34,800元/m²**，**月均流速46套/月**，平层级投资者的本金回正时间预计**36个月**，此时仅可收回本金。

层面	测算版本 (含融)	销售均价 (元/m ²)	月均流速 (套)	项目净利润 (万)	项目净利率 (%)	本金回正周期 (月)	XIRR (%)	绝对收益率 (%)
平层	稳健版	40,800	46	29,769	11.06%	16	22.41%	13.76%
	保本版	34,800	46	2,602	1.12%	36	--	--

- 稳健版：当销售均价为**40,800元/m²**，月均流速**46套/月**，优先级投资者的本金回正时间预计**8个月**，XIRR预计**19.67%**；劣后级投资者的本金回正时间预计**16个月**，XIRR预计**24.03%**。

层面	测算版本 (含融)	销售均价 (元/m ²)	月均流速 (套)	项目净利润 (万)	项目净利率 (%)	本金回正周期 (月)	XIRR (%)	绝对收益率 (%)
优先	稳健版	40,800	46	29,769	11.06%	8	19.67%	6.35%
	保本版	21,000	46	-59,883	-41.36%	36	--	--
劣后	稳健版	40,800	46	29,769	11.06%	16	24.03%	31.04%
	保本版	35,230	46	4,549	1.94%	36	--	--



恒哲 • 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

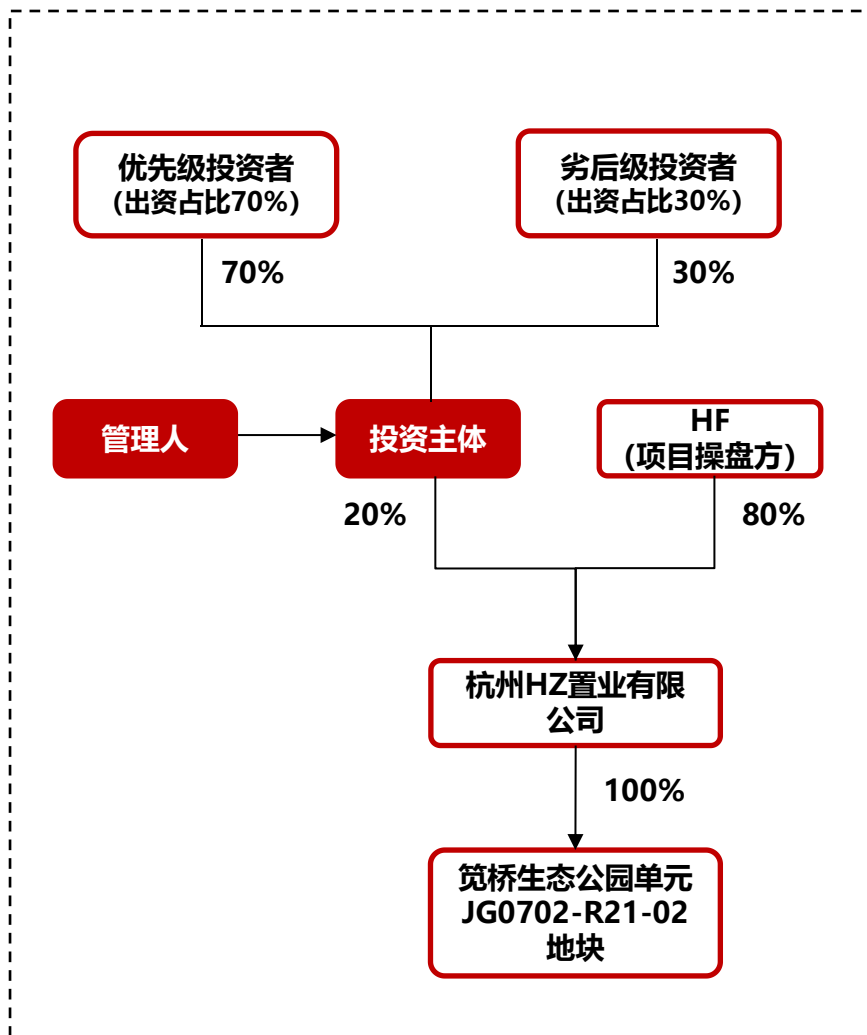
02

项目介绍

INTRODUCTION OF
PROJECT



项目交易架构简介



项目合作概况

(1) 股权转让

- ✓ HF将持有项目公司【20%】的股权转让至投资主体；
- ✓ 本项目由HF负责开发，投资主体与HF进行股权合作，同股同权，管理人参与该项目整体运营管理。

(2) 投后管控措施

- ✓ 投资主体（管理人）向项目公司委派一名董事，项目公司董事会、股东会重大事项一致决；
- ✓ 合资公司设监事会，由HF或HF合作关联方、投资主体（管理人）各委派1名监事；
- ✓ 证章照银行账户共管（账户复核KEY），HF保管保险箱钥匙，管理人保管保险箱密码；投资主体（管理人）委派财务，参与项目公司财务联签。

(3) 退出机制

- ✓ 当住宅去化95%且项目竣备及土增税清算方案确定后，可执行模拟清算。股权对价以专业的第三方评估机构出具的市场评估价格并经双方共同认可后作为公允对价依据。

项目背景信息



恒哲·中盛鹏达
HENG ZHE INVESTMENT GROUP
恒业行远 哲思相伴

- 项目位于浙江省杭州市上城区笕桥板块，**距离杭州核心板块钱江新城仅3公里**，板块居住氛围浓厚，教育配套成熟，距离4号线黎明站、明石路步行距离1公里，交通条件极其便利，**地理位置优势突出**；
- 项目地块为中心城区的优质招拍挂项目，HF地产已于**2023年10月27日成功摘牌**。



项目合作信息			
项目位置	杭州市上城区 开创路与相埠 路交界处	用地性质	住宅
出让用地 面积	32,661m ² (约合49亩)	容积率	2.2
计容建筑面 积	71,854m ²	项目公司	杭州HZ置业有 限公司 (HF子公司)
成交总价	170,848万元	成交楼面价	23,777元/m ²
住宅建面	68,506m ²	毛坯最高限价	40,480元/m ²

项目地块四至及现状



地块现状为净地，内部已平整无高差，四周已建成道路，城市界面较新，无不利因素。

- **四至范围：**项目地块东至药香路，南至草庄路，西至规划幼儿园，北至开创街；
- **地块现状：**西侧紧邻规划幼儿园，北侧为杭州市交通职业高级中学，东北侧为在建的90班九年一贯制学校。东面和南面均为商品住宅小区，未来周边整体居住氛围较好。



项目周边-配套



- 地块位于笕桥新城，周边有物美、联华等超市，周边小区底商能满足基本生活需求。依靠便利的交通系统，该地块可享受城东新城的核心配套，如东站万象汇、港龙城、浙大二院江干院区等。

配套	序号	设施名称	距离
商业	1	浙商国际中心	1.4km
	2	物美超市	1.2km
	3	杨柳郡好街	1.5km
	4	杭州东站万象汇	3km
教育	1	90班九年一贯制学校在建	0.2km
	2	杭州天成教育集团(滨河校区)	0.6km
	3	笕桥小学	1.2km
医疗	1	杭州市江干区人民医院(二甲)	1.2km
	2	浙大二院江干院区(三甲)	1.8km
绿地	1	黎明公园	0.4km
	2	草庄公园	1km
公共交通	1	地铁4号线-黎明站	1km



项目周边-区域土地市场



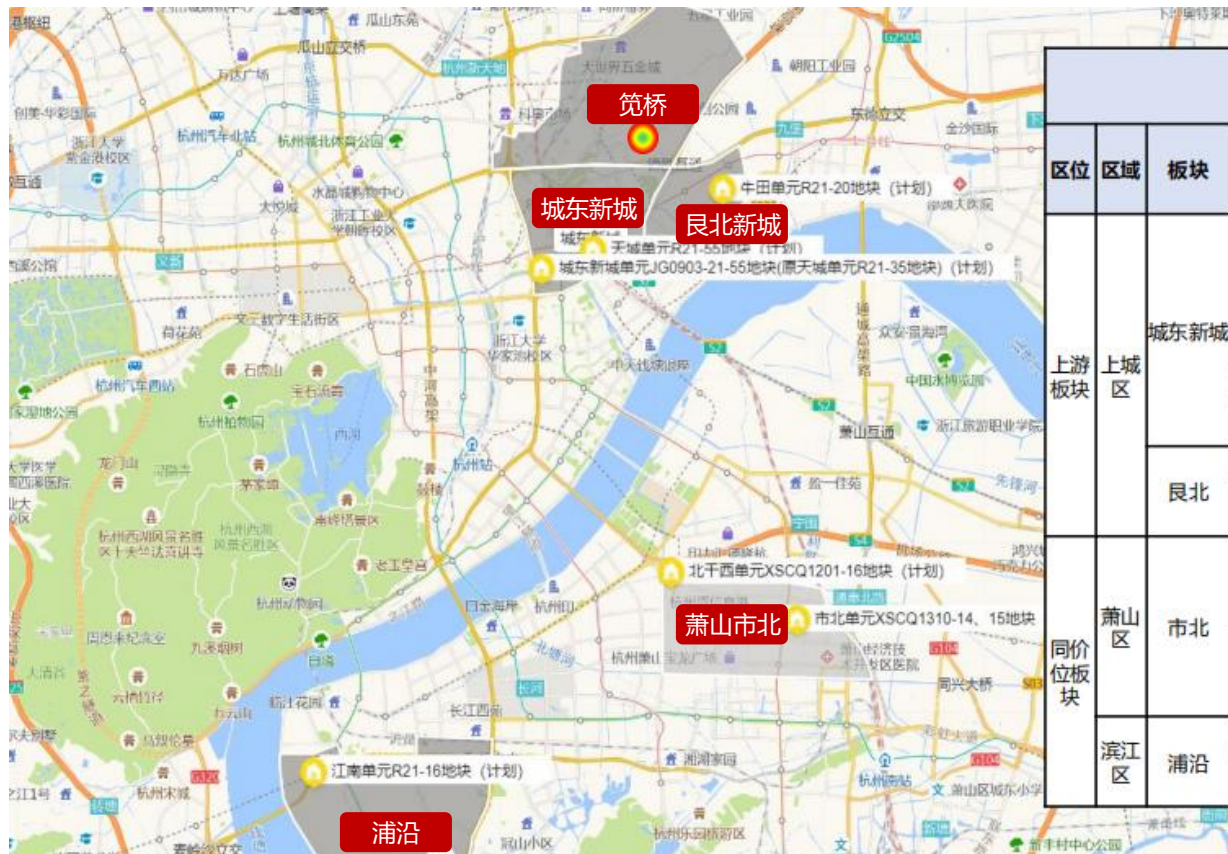
- 笕桥板块近两年供地较少（两宗），近两年距离最近一宗为2021年12月由滨江&中豪摇号（8家）竞得的春宸上府地块，实际楼面价28,017元/m²（限价42,640元/m²，容积率1.8），和本次出让地块封顶价下的价差空间相似；
- 本地块南侧的金隅项目2019年9月实际成交楼面价为27,233元/m²（同限价40,800，容积率2.2）；
- 本案成交楼面价23,777元/m²（限价40,800元/m²，容积率2.2），较金隅项目地价低3,456元/m²。



项目周边-后续土地供应



- 经与上城区国土沟通，本案所在的笕桥板块2024年暂无宅地供应，周边区位的城东新城（住宅限价46,500元/m²）及艮北新城（住宅限价44,400元/m²）后续2024年待供应宅地仅3宗，计容建面29.6万方，且预计出让时间在2024年二季度，与本案主力销售期存在错位竞争；
- 从全市的同价位板块（售价单价4万元级）来看，后续待供应宅地主要集中在江南的滨江区浦沿及萧山市北板块，未来近6个月待供应宅地主要为北干西地块，体量仅9万，待供应存量较少；
- **综上：城东及艮北新城板块后续拟供应土地的上市时间与本案销售期错位明显；滨江浦沿和萧山市北近6个月后续供应宅地有限，存在竞争真空期。**



竞争板块待供应宅地情况									
区位	区域	板块	地块名称	用地性质	出让面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	预计住宅限价	出让时间
上游板块	上城区	城东新城	城东新城单元JG0903-21-55地块	住宅	55200	2.6	143520	46500元/m ²	预计2024年二季度
			天城单元R21-55地块(计划)	住宅	24300	2.7	65610	46500元/m ²	
		艮北	牛田单元R21-20地块(计划)	住宅	36800	2.4	88320	44400元/m ²	预计2024年二季度
同价位板块	萧山区	市北	北干西单元XSCQ1201-16地块(计划)	住宅	41333	2.2	90933	39500元/m ²	预计2024年一季度
			市北单元XSCQ1306-18地块(计划)	住宅	25800	2.5	64500	39500元/m ²	预计2024年二季度
	滨江区	浦沿	江南单元R21-16地块(计划)	住宅	21155	2.2	46541	40000元/m ²	预计2024年二季度

项目周边-区域住宅市场



- **板块竞争环境:** 板块目前断供, 板块主销期在2020年底至2021年, 多盘混战, 滨江&绿城项目凭借品牌力突围, 金隅项目通过高低配提升高层价格性价比、突出主城洋房宜居性。合景&世茂项目由于暴雷影响口碑下滑, 销售速度在竞争中属于劣势, 但也已售罄;
- 2022年主力在售的滨江大家春宸上府项目, 精装成交均价42,650元/m², 每次开盘去化率可达70%, 月均流速63套, 目前已售罄。



项目基本经济指标



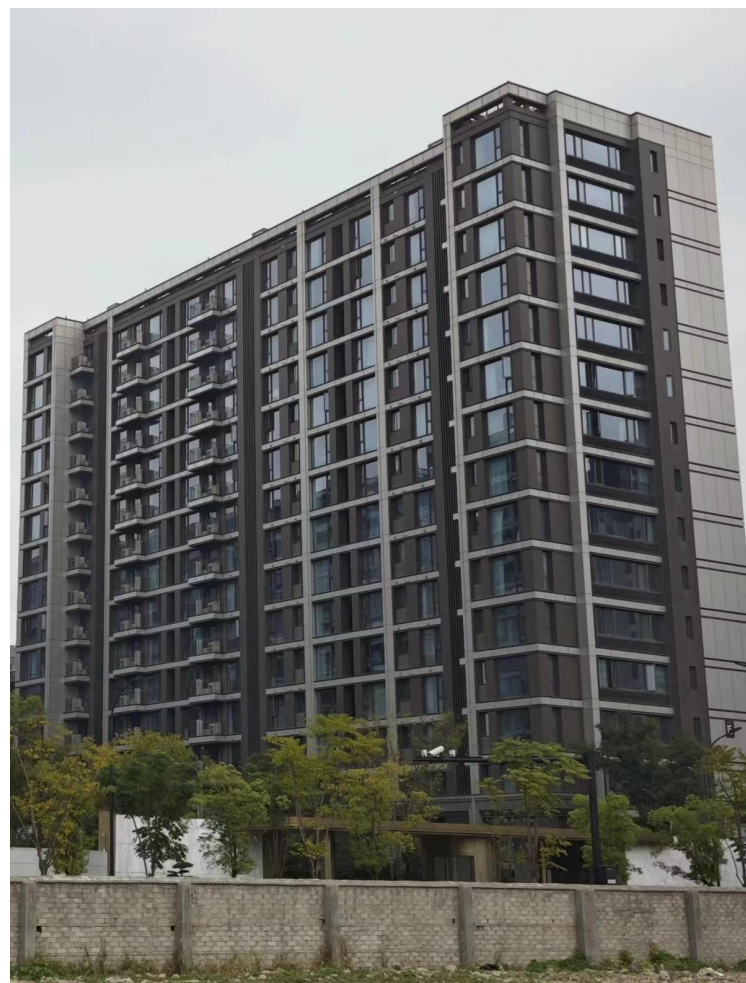
项目	数量	单位	备注
用地面积	32661.0	m ²	
总建筑面积	97988.2	m ²	地上+地下，不含架空层面积
地上计容建筑面积	71854.2	m ²	
住宅建筑面积	68469.2	m ²	
配套公建建筑面积	3385.0	m ²	
其中			
其中			
社区居委会	525.0	m ²	
文化活动室	800.0	m ²	
物业办公用房	216.0	m ²	
物业经营用房	288.0	m ²	
社区服务用房	176.0	m ²	
养老用房	320.0	m ²	
婴幼儿照护服务用房	210.0	m ²	
垃圾房	110.0	m ²	
开闭所	80.0	m ²	
公变配电间	600.0	m ²	
快充专变配电间	60.0	m ²	
地下建筑面积	26134.0	m ²	
架空层建筑面积	2000.0	m ²	不计容建筑面积
容积率	2.2		
建筑密度	22.0%		不大于22%
绿地率	35.0%		不小于35%
住宅总户数	548	户	
机动车泊位数	704	个	包含公共泊位69个
其中			
地上	50	个	其中访客车位14个
地下	654	个	

产品类型	面积段	面积(m ²)	面积配比	套数	套数比	营销要求(套数比)
小高	100	16728	24.3%	164	29.9%	30%
	118	6608	9.6%	56	10.2%	10%
	125	13500	19.6%	108	19.7%	20%
	139	22796	33.2%	164	29.9%	30%
160	9072	13.2%	56	10.2%	10%	
合计		68469	100.0%	548	100.0%	100%

- 本案采用四面铝板+玻璃栏杆的立面方案，现代简洁大气。对比旁边二手竞品档次明显提高，以更好的产品、更低的价格吸引客户。



本案效果图（限价4.08万元/m²）



项目右侧璟宸府（二手成交价4.4万元/m²起）

- 项目总货值**293,382万元**，土地获取成本合计**176,095万元**，净利润为**29,769万元**，可售部分销售净利润率为**11.06%**。
- 本项目已由HF提前与银团沟通约10亿元开发贷款，项目地块摘牌至首笔回款约2个月。

序号	项目	金额 (万元)	建筑单方 (元/m ²)
一	总收入	293,382	42,849
1	经营收入	293,382	42,849
1.1	其中: 销售 (含税) 收入	293,382	42,849
二	总成本	253,689	37,052
1	土地成本	176,156	25,728
1.1	土地成本 (不含税)	170,848	24,953
1.2	土地契税及印花税	5,308	775
2	项目工程款及其他建筑成本	60,921	8,898
3	营运成本	7,960	1,163
3.1	管理费用	2,973	434
3.2	销售费用	4,987	728
4	税费	5,902	862
4.1	增值税及附加	9,190	1,342
4.2	增值税及附加 (清算口径)	-3,288	-480
4.3	土地增值税 (预缴)	5,843	853
4.4	土地增值税 (清算口径)	-5,843	-853
5	财务费用	2,750	402
三	毛利额	39,693	
四	所得税	9,923	
五	净利润	29,769	
六	销售毛利率	13.53%	
七	销售净利率	11.06%	

项目开盘前重要节点		
序号	事项	预计时间
1	示范区开工	2023/12/27
2	取得施工证	2024/1/3
3	示范区开放	2024/3/25
4	首开	2024/4/25
5	竣工备案	2026/5/30
6	交楼	2026/11/30

项目去化预测				
类型	均价 (元/m ² ,元/个)	月均去化 (套/个)	去化周期 (月)	总价 (万元)
住宅	40,800 (精装)	46套	12	279,354
车位	320,000	36个	12(绑定销售)	14,029
货值合计				293,382

投资亮点一

区位为杭州市上城区笕桥板块，交通便利，生活配套完善

地块位于杭州交通职高正南面，东至药香路，南至草庄路，**距离杭州核心板块钱江新城仅3公里**，受城市发展中心辐射。板块居住氛围浓厚，教育配套成熟，交通条件极其便利，**距离4号线黎明站、明石路步行距离1公里**，车行不到1公里即可上德胜高架和空港高架，快速通达钱江新城、奥体等板块。

投资亮点二

项目体量较小，去化速度快，利润有保障（安全垫高）

本项目为底价摘牌获得，楼面价仅23,777元/m²，政府限价40,800元/m²，与周边二手倒挂3000~8000元/m²，预计销售净利率约11%；板块已断供两年，项目周边2公里范围内无在售竞品，且后续土地供应少，本项目上市时（2024年4月）存在竞争真空期。

投资亮点三

国企操盘方市场认可度高，获批开发贷概率极大

项目操盘方HF为珠海地方国企、上市公司、AAA级信用评级主体，2023年1~10月销售额超千亿，资产规模超四千亿，**在杭州在售项目8个，市场认可度极高。**

投资亮点四

投资收益可观，安全垫高，项目管控措施充分，管理人经验丰富，为投资者保驾护航

项目由国企操盘，开盘时间、销售计划、开发贷回流稳定，投资人收益可观、投资周期可控；管理人对项目管控措施充分，因此管理人能够严控项目成本和整体开发进度、实时监控项目公司现金流，保障投资人的投资安全；管理人管理经验丰富，累计管理基金规模超100亿元，累计投资项目超50个，为投资者保驾护航。



恒哲 • 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

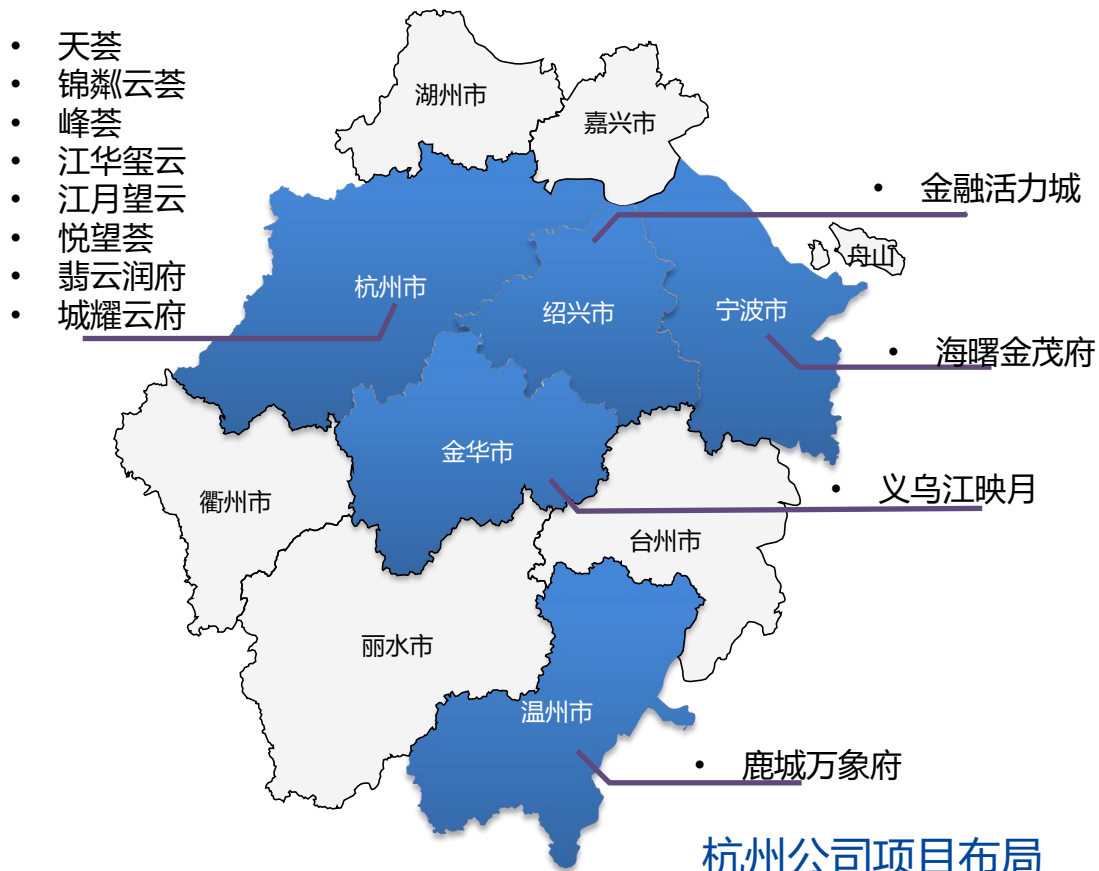
03

开发商介绍

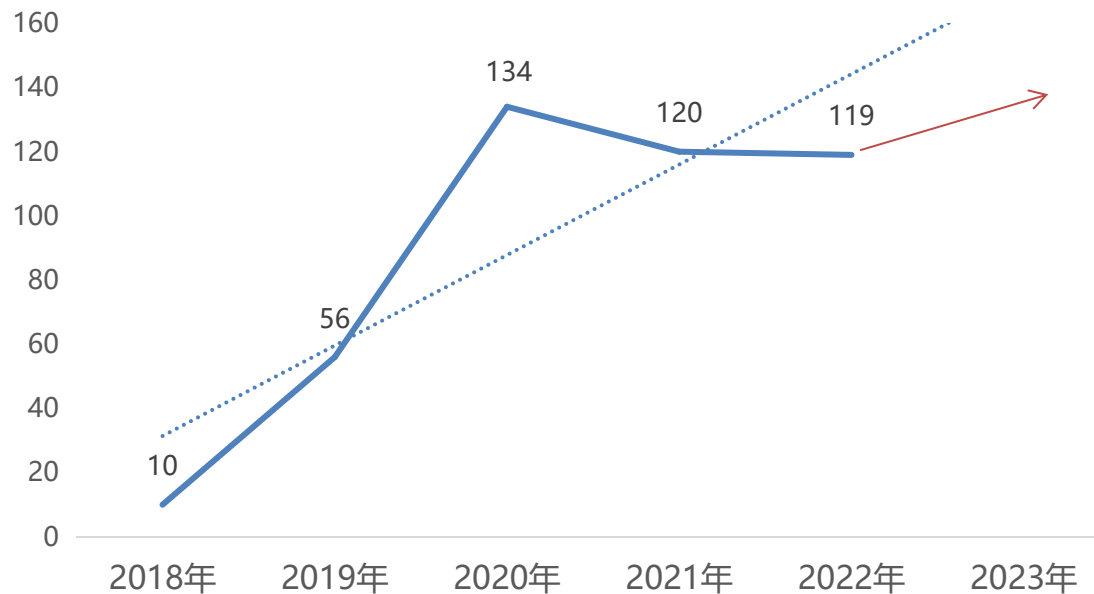
INTRODUCTION OF
PROPERTY DEVELOPER



- HF成立于1992年，系珠海市国资委和广东省财政厅成立的国有企业、上市房企、中国500强排名第183位、中国房地产开发20强，2022年销售额超1,000亿元，资产规模达到4026亿元、较上年同期增长13.38%，在全国近50座城市布局超170个项目，服务业主60余万，实现了从珠海到中国的华丽转身；
- HF华东区域销售额684亿元，占集团比例57%，其中杭州公司成立于2018年，截止目前布局5城11盘，操盘面积200余万方，2020-2022年销售额均突破100亿。



杭州公司历年规模 (亿元)



发展

快周转

围绕提升项目周转能力，加快项目建设，抓销售、保回款、持续强化现金流管理，提升项目经营效率。

好业绩

保持攻坚克难的创业者精神，以成为“有重要影响力的区域公司”为目标。

好资源

持续优化投拓布局，深化合作，加强城市公司投拓团队建设

多元化

承接股份多元化发展战略要求，在投资多元化的同时，成立资产管理公司、城市更新公司等多元化经营公司。

好团队

通过持续强化团队建设，完善考核机制及创新激励模式，打造一支“愿干事、能干事、干成事”的有激情、有狼性的团队。

好作风

以共同的愿景、共同的追求，在公司内部打造攻坚克难、创业精神，并通过领导带头、树立正反典型，形成风清气正的工作作风。

好口碑

从产品能力提升、客户服务能力提升等方面打造良好的华发口碑，使华发在华东区域成为具有重要影响力的品牌。

好机制

过制度建设、权责体系建设、党群建设、企业文化等几个方面的有效融合，形成良好的管理机制，助力公司持续发展。

战略



恒哲 • 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

04

管理人介绍

INTRODUCTION OF
FUND MANAGER





恒业行远 哲思相伴

集团简介

广东省恒哲投资集团有限公司是一家综合性的投资机构，业务聚焦不动产投资、地产投资管理和特殊机会。恒哲投资集团以不动产为核心，布局多元化产业投资，成立至今，累计管理资产规模超过人民币100亿元。恒哲投资集团是粤港澳大湾区经济文化促进会副会长单位，广东省房地产协会常务理事单位，自创办以来，积累了良好的社会信誉，并相继获得多项行业殊荣。

中盛鹏达

深圳市中盛鹏达资产管理有限公司是恒哲投资集团旗下独立运营的资产管理公司，注册资本金5000万元人民币，公司秉持“稳健投资·审慎管理”的发展理念，从事地产项目股权直投、地产投资管理和特殊机会投资等业务。

中盛鹏达专注、深耕地产项目投资领域，具备强大的行业资源整合能力，致力于成为国内卓越的不动产投资管理人。公司通过专业化、流程化、规范化的投资全流程管理，以及严格的风控合规制度，为投资项目保驾护航、实现投资价值最大化。



地产项目股权直投

恒哲投资集团多年来在全国各地布局不动产业务，深耕地产项目投资领域，对地产项目股权直投有深刻理解和丰富经验。在当前国际环境复杂演变、宏观经济下行压力加大的背景下，地产投资领域的风险识别能力和风控控制能力的重要性不言而喻，恒哲投资集团已经建立并持续完善资产遴选和风险控制体系，在本投资领域内具有产品力、运营力。现阶段，恒哲投资集团重点关注核心城市核心区域具有投资价值且风险可控的优质项目，并已成功落地多个股权直投地产项目。

地产投资管理

地产投资是指地产行业的一种投资方式和管理模式，由专业地产投资管理人运作和管理，引领投资机构投资于各种不动产项目，如住宅、商业和工业不动产等，具体形式可能包括地产私募投资、合伙企业投资等。目前，恒哲投资集团已积累丰富的地产投资管理经验，持续以股权思维搭建和管理地产投资，凭借其资产遴选和风险控制体系，为合作投资机构提供优质项目，并通过全流程跟踪、审慎管理，为合作投资机构争取更大的投资利益。

特殊机会投资

不仅限于最初的金融不良贷款资产，而是包括了所有在经济特殊周宏观环境的特殊阶段，或发生特殊事件时，交易价值低于账面或实际价值的；相应地，特殊机会投资延展到以获得高收益为目的，对该等特殊资产进行类投资，包括不良金融和非金融债权收购和处置、法拍资产投资、破产重整资、另类投资、以及其他特殊机会下高收益债权资产和股权资产投融资等。集团是中国特殊机会投资行业的前行者，重点关注并已成功落地法项目，如桂林项目等。

不动产项目
专业运营经验

大湾区优质
资源获取能力

卓越的
资管能力

严谨的
风控模式



不动产项目专业运营经验

严选合作伙伴和投资标的，通过规范的流程管控和有效的退出机制，对不动产项目的全流程进行管理，不断发掘、创造优质资产的价值。



大湾区优质资源获取能力

依托在粤港澳大湾区这一国家发展重点区域的业务布局及独特优势，获取具有较高价值增长潜力的项目和优质金融资源。



卓越的资管能力

核心团队来自知名金融机构，凝聚市场化团队的专业和经验，具备多年投资实操经验，在并购重组、股权投资、证券市场等领域多次创造成功案例。



严谨的风控模式

组建多维度、多层级的风控体系，针对项目进行充分论证，从投前到投后各阶段进行管控，为投资者保驾护航。



第一道防线

对项目严格筛选和评估
以风险最小化、投资利益最大化为目的，设计和洽谈交易方案

第二道防线

制定准入城名名单，严控投资标准
投前后台部门把关项目风险
投后驻场经理严控项目进展，保障资金安全

第三道防线

在投前阶段设立委员会、投资决策委员会严格筛选、严控标准，降低风险
在投后阶段风险控制委员会持续监测、及时预警、化解风险

第四道防线

组成机构顾问，提供专业意见
与同行领先者频繁交流，借鉴经验

CLASSIC CASES 经典案例



- 西安 / 龙湖观湖台、龙湖云和颂、金地清萃上
- 成都 / 龙湖映辰
- 上海 / 金地西郊悦章
- 广州 / 保利金沙大都汇、碧桂园壹城广场、东方文德森岛湖、盛禾水悦城、中奥明日公元富力桃园嘉福、六合公馆
- 苏州 / 中南锦时春江云锦
- 长沙 / 金地商置项目
- 太原 / 金地龙腾台
- 肇庆 / 中梁壹号院
- 佛山 / 中梁恒哲星辰花园、上坤云栖公馆、顺德中央广场、金科博翠天下、太平洋国际花园、高新金融区联海国际、太平洋鼎旺中心、艾特的圈子
- 珠海 / 宁海尚峰、宁海世纪城、龙光玖龙山、新金都郡府
- 东莞 / 中梁时光128、融创公园首府、皇庭峰景壹号、富基·云山湖镜
- 中山 / 如意居
- 桂林 / 山河公馆

严格尽职调查

集团内设风控法务部、项目财务部和投后运营部等专业部门，开展尽职调查工作；对复杂程度较高、投资金额较大项目，通过外聘会计师事务所、律师事务所、评估机构等协助专业部门开展尽调工作，充分挖掘项目风险，制定有效风控措施，为项目投资保驾护航。

风控决策模型

集团内建立严谨科学的项目评估模型、敏感性分析等辅助决策工具，并建立健全全国法规政策库、项目经验知识库等，使得风控评估识别更加量化、科学、有效。

外聘顾问委员会

联合地产公司、金融机构、法律事务所、审计等行业协会、智囊和政府部门，组成顾问团队，进行独立的第三方评估，对项目提供各方面的专业意见。

累计管理基金规模
超人民币100亿元

投资布局中国
五大核心城市群

连续多年获得
“专业资管机构”荣誉

累计投资项目
超50个

持续深耕
一线城市及新一线城市

广东省房地产协会
常务理事单位



恒哲 • 中盛鹏达

HENG ZHE INVESTMENT GROUP

恒业行远 哲思相伴

THANKS

感谢观看！

本文件为保密文件，未经同意本说明书不可复制或分发，内容亦不可向第三者披露。

本说明书的解释权归恒哲投资集团，恒哲投资集团有权进行合理解释。