

# 合生财富广场简介

2021年11月





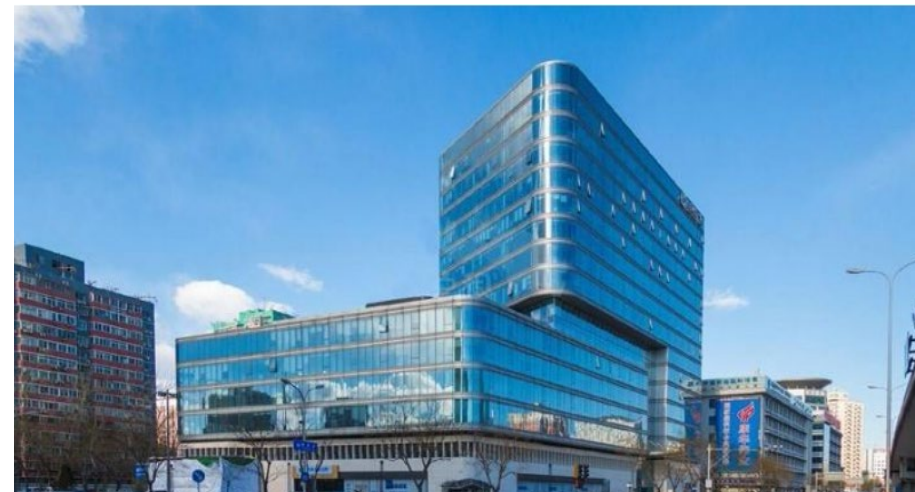
# 目录

- 第一节 物业资产概况
- 第二节 项目公司情况
- 第三节 历史经营情况
- 第四节 租户情况
- 第五节 租户结构分析
- 第六节 抵押现状

## 第一节 物业资产概况

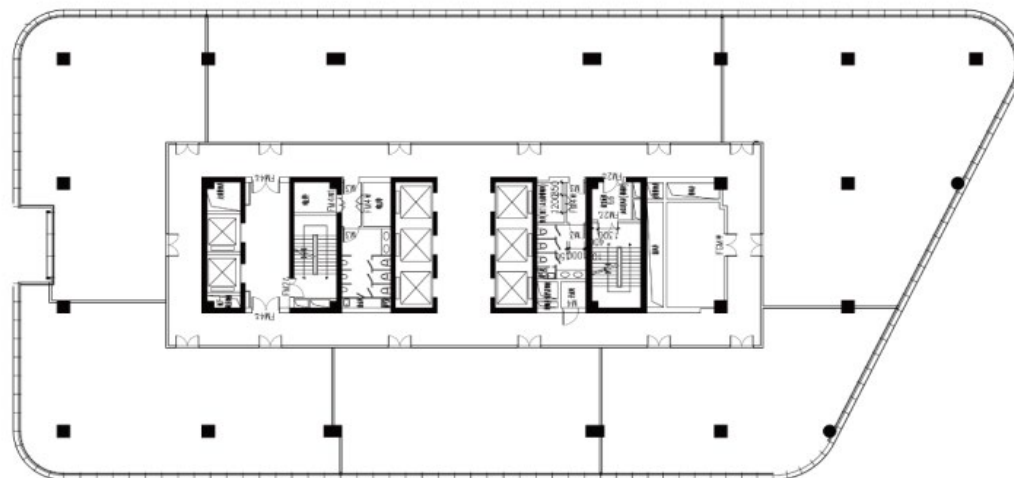
### 合生财富广场

地址	北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1号
项目公司	北京合生兴业房地产开发有限公司
建筑面积	55,656.23m <sup>2</sup> ,
占地面积	9,459.74m <sup>2</sup>
规划用途	办公, 超市, 车位, 职工食堂
可租赁面积	写字楼及商业: 49,132.54m <sup>2</sup> 停车位共286个: 其中230个(地下固定)、56个(地面 临停)
竣工时间	2015-2-15
楼层	地上16层, 地下3层
土地使用年期	办公、地下车库至 2054 年 8 月 地下商业至 2044 年 8 月



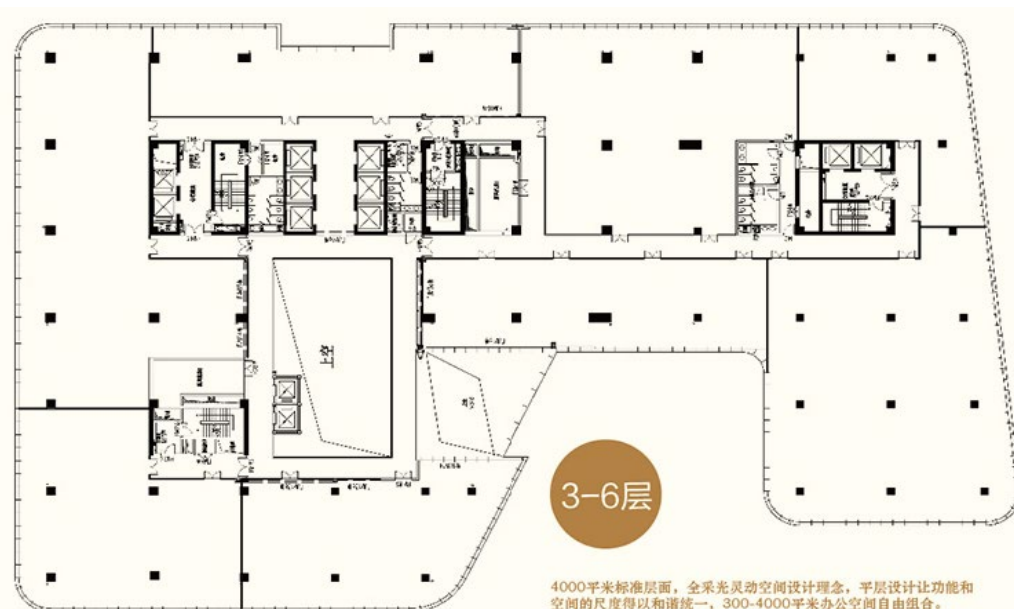
## 第一节 物业资产概况

楼层	功能	单层面积
16F	办公 35339.7 m <sup>2</sup>	1940.49m <sup>2</sup>
15F		
14F		
13F		
12F		
11F		
10F		
9F		
8F		
7F		
6F	1650.08m <sup>2</sup>	
5F	3660.11m <sup>2</sup>	
4F	商业 13464.81 m <sup>2</sup>	4285.17m <sup>2</sup>
3F		3611.51m <sup>2</sup>
2F		4018.93m <sup>2</sup>
1F	商业 13464.81 m <sup>2</sup>	5834.37m <sup>2</sup>
B1		
B2-B3	车库	



### △ 7-16层

1900平米标准层面，270度观景平台将德胜致景尽收眼底，举世仅有的空中花园概念设计为各类型企业提供多种创意组合选择，200-1900平米办公空间自由组合。



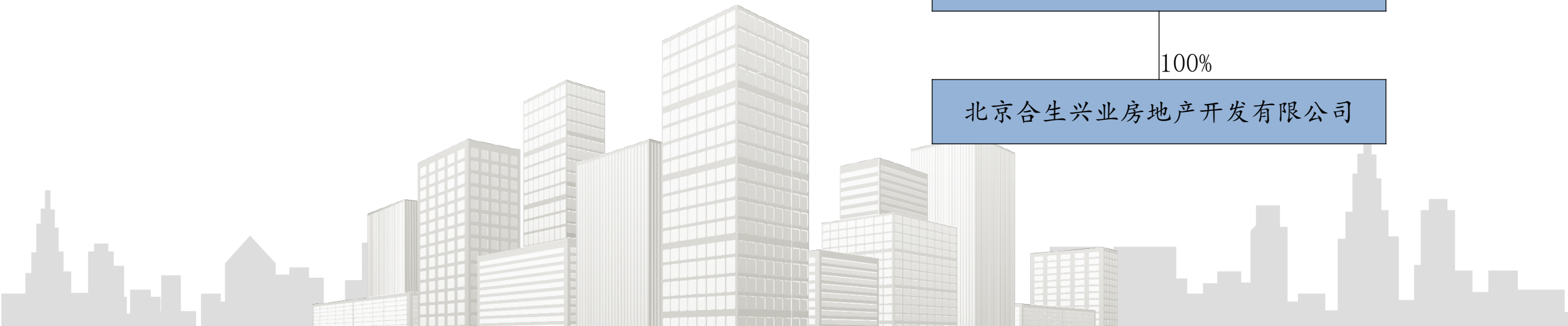
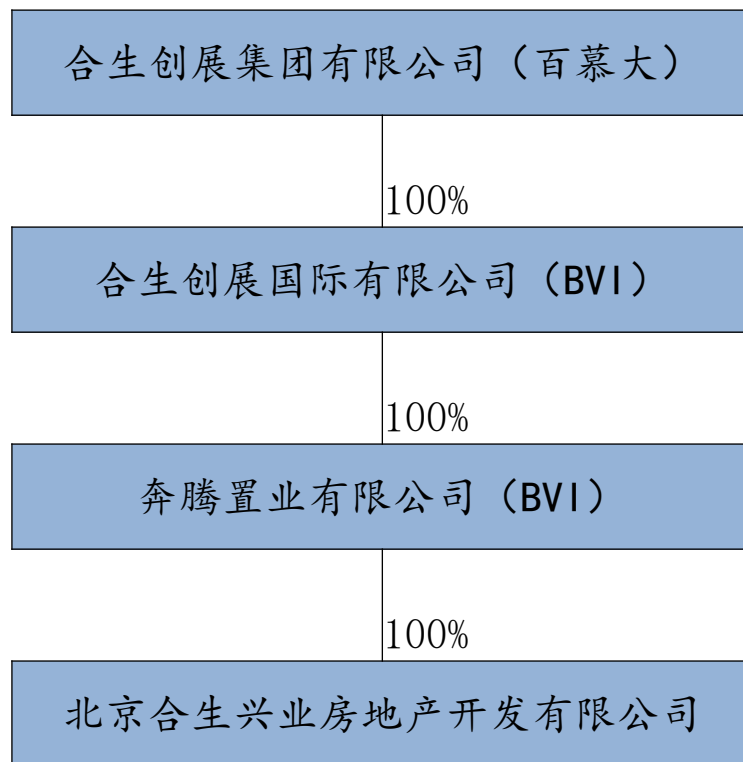
### 3-6层

4000平米标准层面，全采光灵动空间设计理念，平面设计让功能和空间的尺度得以和谐统一，300-4000平米办公空间自由组合。

## 第二节 项目公司情况

- 北京合生兴业房地产开发有限公司系外商独资企业，于2006年12月15日成立，公司法定代表人隋淼先生，注册资本金3160万美元。
- 经营范围是开发、建设、出租、出售德胜大厦项目规划确定的范围内的房屋和物业管理等。

股权架构图

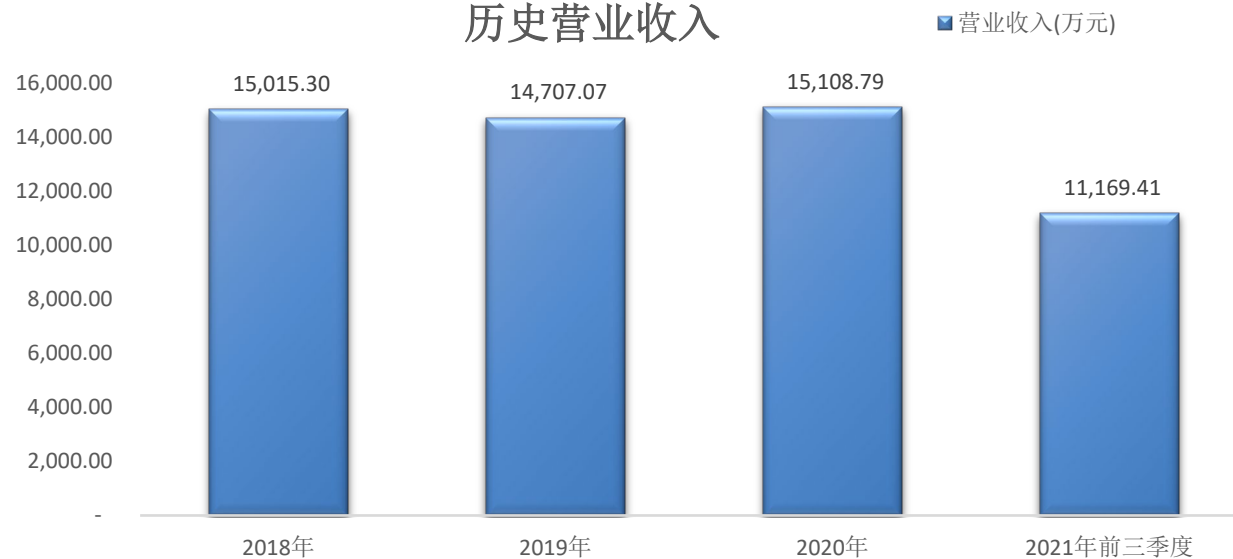


### 第三节 历史经营情况

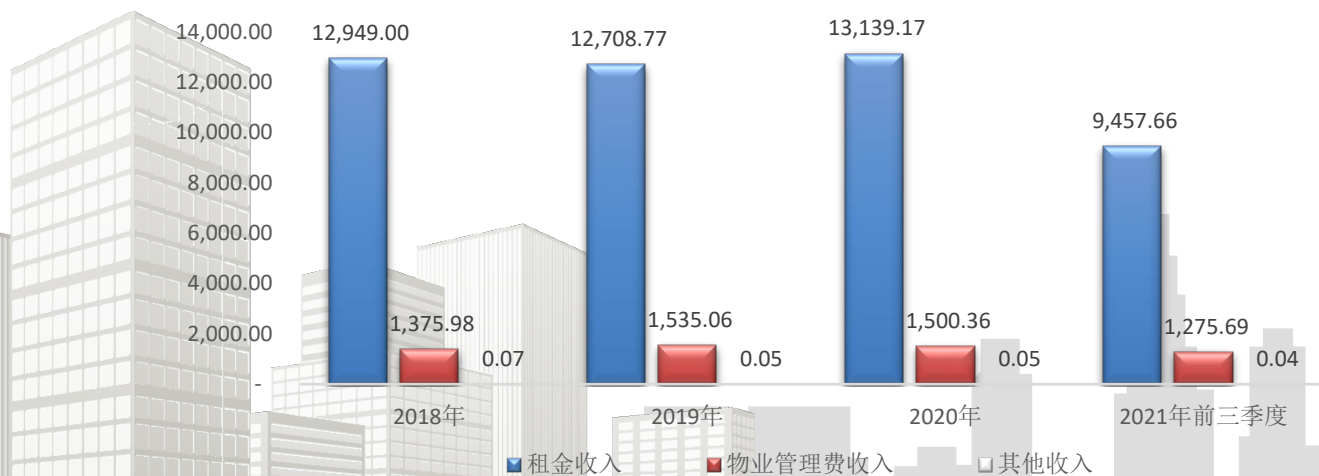
■ 合生财富广场经营收入包括租金收入、物业管理费收入、其他收入等。

■ 2018-2020年及2021年1-9月，合生财富广场的运营总收入分别为15015.30万元、14707.07万元、15108.79万元和11169.41万元，主要为租金收入（占比均在85.00%及以上）和物业费收入（占比约为10.00%）

#### 历史营业收入



#### 各类收入情况



## 第四节 租户情况

- 截至2021年9月30日，合生财富广场签约租户共计64户，合计已出租面积为49,132.54平方米，除自用174.92平方米以外，其他可租面积均已出租，出租率为99.65%。
- 写字楼租户以国企、事业单位、科技金融类企业为主。



## 第五节 租户结构分析

- 截至2021年9月30日，合生财富广场已租赁面积合计为49,132.54平方米，按面积分档，各档租户数量较为平均，其中租赁面积为200-500平方米、500-1000平方米的租户数量较多，分别为20家及19家。
- 截至2021年9月30日，写字楼租户共52家，平均租金水平约为225.37元/平方米，地上商业平均租金水平约为310.81元/平方米。

租户面积分布	计租面积	商铺数量	占比（按面积）
0-200（含200）	1,905.68	15	3.88%
200-500（含500）	6,747.59	20	13.73%
500-1000（含1000）	12,675.13	19	25.80%
1000以上	27,804.14	10	56.59%
合计	49,132.54	64	100%

租金水平	计租面积	商铺数量	占比（按面积）
200及以下（含200）	9,880.21	15	20.11%
200-250（含250）	32,974.62	37	67.11%
250-300（含300）	2,618.24	5	5.33%
300-350（含350）	3,659.47	7	7.45%
合计	49,132.54	64	100%

## 第六节 融资及抵押现状

- 合生财富广场项目公司北京合生兴业房地产开发有限公司无公开市场融资、对外担保、公开市场评级。主要债务为平安证券作为计划管理人的资产支持证券，合生财富广场土地及现房提供抵押。

产品名称	规模 (万元)	起始日	法定到期日
19合生优	195,000	2019.6	2037.6
19合生次	5,000	2019.6	2037.6
合计	200,000		

