

锐懿资产·民生总营

东方园林3号专项资产管理计划

产品要素

产品规模	5000 万
产品期限	6 个月
认购起点	100 万
预期年化收益率	100 万<认购金额<300 万 8.8% 2000 万<认购金额<6000 万 9.5%
托管银行	民生银行
付息方式	半年付息
交易对手	苏州东方城苏南置地有限公司（东方城置地股份有限公司全资子公司）
资金投向	募集资金专项用于苏州吴中区宗地编号为“苏地 2013-G-49”地块的投资开发用途。

推介理由

- **期限短，收益高。**该笔投资的预期收益率在目前市场上相对较高，具有较强的竞争力。且之前锐懿资产-民生总营-东方园林1和2号产品的还本付息都按时完成，企业信誉很好。
- **地理位置优越。**“苏地 2013-G-49”地块的开发的项目优势明显地块南侧紧邻京杭大运河，河面宽阔，拥有不可多得的一线水岸资源。有利打造高端水岸物业，营造高品质生活。容积率适中，地块规整，东西向长，沿河景观面开阔；周边无建筑物遮挡，利于规划排布；栋间间距开阔，利于景观设计及地下停车场排布。项目位于吴中区最核心的位置，占据有利资源，具备打造高品质物业的基本条件，同时区域改善型物业需求旺盛、供给不足，存在市场机会点，且竞品市场缺少标杆型项目，本项目有望占领该区域中高端项目市场高地。
- **可预期现金流稳定。**项目工程进度良好，基本按时完成工程节点，目前开发贷逐步放款中，楼盘预计将于 2014 年 10 月中旬按期预售推向市场，项目的建设风险基本释放。（截至 2014 年 8 月 21 日，项目 1 号、2 号、5 号和 6 号楼已经建到了 8 层，3 号楼建到了 2 层，4 号楼在做基础，1、2、3、4、5、6 的地库部分已混凝土浇注完毕，7 号楼在做基础，8 号楼建到了 2 层，9 号楼建到了 3 层，10 号楼建到了 1 层，11 号楼在做基础，12 号楼会所已经封顶）
- **担保方实力雄厚。**担保方何巧女夫妇位居 2012 福布斯中国富豪榜第 52 名，何巧女女士本人位居

2012 年胡润中国女富豪榜第十名，2013 年度入选中国最具影响力的商界女性排行榜。何巧女、唐凯夫妇，二人合计直接持有上市公司东方园林股份有限公司 65.02% 的股份，系东方园林股份有限公司的实际控制人。截至 2014 年 8 月 26 日，公司市值 180 亿元，何巧女夫妇二人持有股份市值超过 117 亿元。作为本次项目的承担无限连带责任的担保方，更好的保证了成本和利息的安全。另外，东方园林产业集团旗下两个温州住宅项目、无锡生态园林项目、苏州吴中区住宅项目都进展顺利，开发贷均已陆续发放，项目现金流宽裕，因此东方园林产业集团有限公司的担保也很有保证。

风险控制

- 项目实际控制人、东方园林大股东何巧女及其配偶唐凯提供个人无限连带责任担保。东方园林产业集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。
- 东方城置地将苏南置 100% 股权质押给本资产管理计划。
- 上海锐懿资产管理有限公司指定当地银行签订资金监管协议，对项目资金进行监管。
- 当本项目的主要还款来源销售回款遇阻时，本资产管理计划有权行使降价权来保证资产管理计划的本金及利息的支付安全。
- 本项目开发贷超过人民币 5 亿元的放款资金，专项用于归还本资管计划委托贷款本金及利息。

还款来源

- 标的项目的销售回款
- 项目土地处置收入
- 实际控制人何巧女及其配偶唐凯连带担保

相关方介绍

● 东方城苏州苏南置地有限公司

东方城苏州苏南置地有限公司是东方城置地下属全资子公司，于 2013 年 8 月设立，为苏地 2013-G-49 地块的项目公司。东方城置地成立于 2011 年 12 月 8 日，公司类型为股份有限公司，法定代表人为何巧女，注册资本为人民币 145000 万元（实收资本）。公司的经营范围为房地产开发。公司目前下属温州雅园、张北万盛、张北美嘉、无锡东方田园、上海东方城美嘉、张北万嘉等六家子公司。截至 2013 年 7 月 31 日，东方城置地总资产 18.6 亿元，总负

债 8.3 亿元，净资产为 10.3 亿元。目前东方城置地有温州龙湾、无锡阳山两个项目在运作。

● 东方园林产业集团

东方园林产业集团，注册资本为 13.45 亿，其中何巧女持股 80%，张诚 20%，公司总资产 20 亿；持有东方城置地 86.2% 股份。

- **何巧女**，现任北京东方园林股份有限公司董事长兼总经理，持有 53.77% 股权；东方园林股份公司（SZ002310）为从事景观产业的中国园林行业领军企业——2009 年 11 月在深交所上市，市值 180 亿元人民币（2014 年 8 月 26 日数据），市值位列全球同行最高。

项目背景

- 2013 年 8 月 8 日，东方城置地股份有限公司以总价 9.3 亿元公开竞拍获得苏地 2013-G-49 地块。该地块处于苏州城区，为吴中区最核心位置-吴中金融商务圈，地块东临苏州市南北走向主干道人民路，南临京杭大运河。雄踞北侧地铁 3 号线，西侧地铁 2 号线，东侧地铁 4 号线三条地铁线交汇区域。向四周扩展 2 公里有南环高架、友新路高架、东环高架、西环高架，高架系统完善便利，交通优势明显。
- 项目定位为高端精品装修楼盘，在所处吴中区的沧浪新城和尹山湖板块极度稀缺；本项目为周边 5 年第一次土地拍卖，土地平整无拆迁，动工条件好；客户来源充分：客户定位为吴中区首改及再改客户，沧浪区外溢的改善客户及五县市进城型改善客户。项目预计在 2014 年 10 月中旬开盘



土地面积 (亩)	66.0
计容建筑面积(m ²)	110,037
总建筑面积(m ²)	144,037
其中：住宅面积(m ²)	106,637
商业面积(m ²)	
配套用房 (m ²)	2,200
会所 (m ²)	1,200
地下车库(m ²)	34,000



风险警示

管理计划可能面临下列各项风险，包括但不限于：

1、法律与政策风险

国家和地方的相关政策如货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观经济政策及相关配套法律、法规的调整与变化，以及经济周期的变化等因素，可能会影响本专项资产管理计划的设立及管理，从而影响专项资产管理计划财产的收益，进而影响资产委托人的委托投资收益水平。

2、市场风险

由于该笔委托贷款为固定利率，随着利率的市场化改革的进一步深化，将改变委托人对资金机会成本

的考量。若中国人民银行提高同期银行存款利率水平，则增大了委托人的机会成本，对委托财产收益会造成一定影响。

3、经营及财务风险

借款人【苏南置地】自身的经营、财务状况和偿债能力都将直接影响到本专项资产管理计划资产委托人的投资收益。若因【苏南置地】的经营能力、财务状况和偿债能力发生不利变化，将可能影响专项资产管理计划投资资金的按时收回。

4、借款人到期偿付及信用风险

本专项资产管理计划届满时，存在借款人无力或拒绝按时足额偿付本金及预期收益的信用风险，同时，存在着保证人东方园林产业集团有限公司、何巧女（苏南置地之实际控制人）及其配偶唐凯不履行保证责任，从而使专项资产管理计划收回本金、获得应得收益的难度加大的可能性。

5、流动性风险

专项资产管理期限内，因投资标的发生风险事项，导致专项资产管理计划不能按时支付资产委托人的资产管理收益，资产管理人行使权利需要一定时间，可能无法及时向受益人/资产委托人分配专项资产管理计划的资产利益。

6、管理风险

在专项资产管理计划受托资金的管理运用过程中，可能发生资产管理人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响专项资产管理计划资金运作的收益水平和收益兑付。

7、资金挪用风险

资产管理计划存续期限内，借款人可能挪用本次委托贷款资金，导致资金损失，从而影响委托财产的收益。

8、担保人风险

如保证人东方园林产业集团有限公司、何巧女（苏南置地之实际控制人）及其配偶唐凯的财务状况如发生极端不利的变化或与他人发生重大诉讼等事项，均有可能影响保证人的代偿能力。

9、不可抗力及其他风险

直接或间接因资产管理人所不能控制的情况、环境导致资产管理人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致委托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。