

每经记者：叶晓丹 每经编辑：张海妮

杭州文一西路荆长大道交叉口地段，充斥着化腐朽为神奇的故事。

上午9点到10点，交叉路口来往车流不息，地处未来科技城板块，毗邻阿里巴巴西溪园区，周边又盘踞着不少高价优质楼盘，很难想象这个交叉路口一度还被称为“烂尾十字路口”。路口周边的西溪公馆、海港城、西溪moho都曾陷入烂尾风波中。

然而，机缘巧合之下，“烂尾十字路口”的故事又有了新的篇章。



8月24日，博雅城。图片来源：每经记者 叶晓丹 摄

住在杭州网信息披露，北大资源海港城占地面积65998平方米，项目总建面25万平方米，规划体验式Shopping Mall、星级酒店、精装私寓、悠乐商街四大业态。

可惜，不到3年，博雅城又走向萧条。

绵延了五十多天的高温，被8月24日凌晨的一场大雨打断，杭州迎来了难得的凉爽

。与秋天的新凉相比，博雅城更显得萧瑟冷清。

8月24日，《每日经济新闻》记者在博雅城现场走访发现，几万平方米的楼盘，除了快递小哥，人流稀少。商场大门紧闭，门口已被电动车停满。唯有周边的星巴克、肯德基、物美超市、横店影视城等几家门店仍在营业。



8月23日，富安娜公告称，2018年4月，上市公司与中信证券及托管银行签署了《中信证券富安1号定向资产管理计划资产管理合同》。

完成4期兑付后，2020年4月19日，鉴于证券期货相关管理规定有所变化，富安娜与中信证券及托管银行签署的《中信证券富安1号定向资产管理合同之补充协议》，将合同变更为《中信证券富安FOF定制1号单一资产管理计划资产管理合同》，FOF合同约定的计划成立日为2018年4月18日，资产管理存续期限为3年。

但第五期兑付却出现了违约。富安娜透露，公司于2021年3月19日购买1.2亿元，期限12个月的富安1号，到期日为2022年3月19日，该产品截至公告日，公司共计收到产品本金1350万元，剩余产品本金10650万元及投资收益到期未兑付。基于非保本理财产品的性质，故存在本息不能全部兑付的风险。这笔资管产品的底层资产就涉及北大资源海港城。据中信证券提供的富安1号产品2021年年报及询证函，2021年度产品受托规模为1.20亿元，期末资产净值为1.29亿元，该期账户收益率为5.

76%。

同时，富安娜还提及北大资源杭州海港城项目债务人浙江蓝德置业发展有限公司早已实质违约，且2019年和2020年审计报告均被中汇会计师事务所出具保留意见，主要连带责任保证担保方北大方正集团重整计划执行期限日前被法院裁定延长至2022年12月28日。

有问题的非标资产，为什么会被中信证券纳入到资管计划的底层资产？

## 东方铁塔：固定保本项目，资管计划会延期兑付

《每日经济新闻》记者发现，东方铁塔（SZ002545，股价9.76元，市值121.42亿元）也买过包含北大资源海港城的资产包，而这笔资管计划，除了中信证券，还涉及一家信托公司——西部信托。