

# MEHO - NURWA X DAMAC

迪拜别墅RWA链上结构化投资方案：第一期

人人可投 • 收益透明 • 资产可兑付



## — 平台介绍

# NURWA 是什么？

- 全球合规级RWA基础设施平台

NURWA 是一家全球化、合规化的现实世界资产代币化平台，专注于将全球优质不动产、基建、能源、企业股权等资产上链，映射为 RWA 代币，面向全球合格投资者提供低门槛、高流动性、可确权、可分红的实体资产投资产品。



- NURWA核心优势：

### 全球化资产布局

- 覆盖全球成熟不动产市场，及其他多个现实世界资产品类，聚焦高收益优质资产；

### 合规架构完整

- 严格遵循迪拜 DLD（土地局）、VARA（虚拟资产监管局）标准，所有业务流程均具备法律合规背书；

### 资产真实确权

- 每枚 RWA 代币均对应链下真实资产份额，通过 SPV 架构实现资产隔离，可确权、可过户、可回购；

### 灵活的分期募资机制

- 按资产包分期发行，单期规模灵活可控；

### 二级市场流动性支持

- 平台支持 RWA 代币自由交易、置换房产或提前退出，解决传统不动产流动性不足问题；

### 双币制模式

- 可将资产代币置换成平台行业代币（如地产行业代币 RET），进入交易所交易，增加投资流动性。

— 投资机遇分析

# 为什么选择迪拜？

## • 全球资本持续流入

迪拜房地产已成为全球资本“避险+配置型资产池”，而非区域性市场。

- 2022-2025累计涨幅约+60%
- 2026年Q1总交易额约686亿美元，同比增长+31%，住宅成交额增长+24%；外国投资额同比增长+26%
- 现金交易占比极高（70%~80%），抗利率风险强

## • 制度优势极其稀缺

外国人可拥有100%永久产权（Freehold），包含配套政策：

- 签证绑定：房产 $\geq$ 约75万-200万迪拉姆，可申请长期居留/黄金签证
- 税收优势：无房产税、资本利得税、个人所得税，实际收益率远高于欧美
- 法律保障：政府统一登记，强制托管账户（escrow），开发商监管严格

ISLANDS 2 别墅位于  
Dubailand 核心地段



投资标的

## 达马克群岛·二期/达马克·河畔 DAMAC Islands 2/DAMAC Riverside

- 楼盘地址

位于迪拜 Dubailand 核心发展走廊（Al Qudra Road + E311/E611 交汇区域），属于迪拜黄金地段的同一大型城市扩展区。

- 社区规划

与DAMAC Hills, DAMAC Lagoons, DAMAC Islands 形成连续开发集群，以热带群岛、临河而居为设计理念，配套含水上乐园等。

- 楼盘状态

已获批准，在建，2028.Q3-2030 Q3交房

- 投资标的

十套达马克别墅，六套位于Islands 2, 四套位于Riverside



热带群岛理念



别墅群近景

DAMAC  
ISLANDS2





IVY

LUSH

SAGE

OLIVE

DAMAC RIVERSIDE

## TOWNHOUSE DSTH - M1 (4 BR - MID UNIT)



GROUND FLOOR



FIRST FLOOR

SA: 203.04 SQ M / 2,185.50 SQ FT

开发商介绍

## 实力开发商保障房产交付

### DAMAC Properties (达马克地产)

- 成立于2002年，是迪拜最大私营房地产开发商之一
- 已交付住宅项目 50,000+ 套，在建项目 50,000+ 套
- 业务覆盖中东及全球多个国家
- 2025年销售额约 360亿AED，行业排名领先

### 成熟的大型社区开发能力

- DAMAC Islands 为其第七个大型总体规划社区
- 一期项目创下 24小时102亿AED销售额（吉尼斯纪录）
- 二期（DAMAC Islands 2）5小时销售约110亿AED，市场吸收能力极强



达马克群岛 DAMAC ISLANDS



# 成熟资管公司保障风控与执行

## 资管公司介绍

**中东资产管理有限公司**（Middle East Asset Management Co., Ltd.）为本项目核心资产管理与风险控制主体，长期专注于迪拜及海湾地区房地产资产管理、不动产投资结构设计及跨境资本运营。

公司依托本地化运营团队与中东地区长期合作网络，深度参与迪拜房地产投资、资产托管、SPV架构管理及项目合规对接，具备成熟的资产风控、资金管理及项目执行经验。

在 MEHO（Middle East House One）项目中，资产方负责：

- 对接开发商并完成资产采购
- 提供底层资产质押与履约保障
- 对接SPV及资金监管体系
- 协调项目销售、回款与资产退出流程

## 中东资产管理有限公司核心优势：

### 本地化资产管理经验

ADVANTAGE 01

- 深耕迪拜房地产市场，熟悉当地开发、销售、交割及资产管理流程，具备成熟的本地资源整合与项目执行能力。

### 完善的合规与风控架构

ADVANTAGE 02

- 基于迪拜房地产监管体系（DLD / RERA）建立标准化资产管理流程，结合第三方监管账户等机制，形成多层次风险控制体系。

### 专业的资金与退出管理能力

ADVANTAGE 03

- 具备大型房地产项目资金统筹及资产退出经验，可保障项目现金流管理效率与投资透明度，降低跨境资产运营与执行风险。

在整体架构中，资管公司是连接开发商、SPV与投资者之间的核心运营主体

MEHO (Middle East House One) 项目投资架构

# SPV 结构 + 合规链上确权

- 10套 DAMAC 别墅聚合为一个资产包，注入独立SPV
- SPV收益权均分为10,000份，每份对应一枚MEHO代币
- 投资人以链上购买MEHO的形式，认购SPV收益权份额
- MEHO价格：1000 USDT/枚。资产包总价值：1000万美金



核心概念

MEHO 代币 = SPV收益权凭证

# 收益结构与分配原则

MEHO 采用基于真实现金流的按比例分配机制：

## 01 收益来源

投资收益来自项目实际运营现金流：

- 房产销售回款（核心）
- 租赁收入（未销售部分）

所有收入统一进入监管账户

## 02 分配原则

- 按投资者持有的RWA代币（MEHO）份额比例分配
- 智能合约自动分配，排除人为干预因素
- 所有持有MEHO的投资者，不分先后，同时取得分红

## 03 收益计算方式

遵循公式

可分配收益 =  
销售回款 + 租金收入 - 项目成本 - 必要支出

## 04 分红方式

分红周期

**季度**

随销售进度

分红币种

**AED / USDC / USDT**

直接发放至投资者账户

# 项目运营流程图

01

## 资产锁定阶段

资管公司与业主签署《资产 RWA 发行协议》，期间业主不得将房屋转售他人；并同步签署房屋买卖合同。

NURWA平台完成投资者 KYC / AML 审核，所有资金流向可追溯，募集资金仅可按协议约定用途拨付，确保专款专用与资金隔离。

02

## 募资阶段

投资者通过 NURWA 平台认购 RWA 代币，认购资金全额进入**第三方监管账户**，由持牌金融机构托管。

募资完成后，资管公司使用所募资金，按照购房合同向业主支付购房款，**房屋产权完整交割到SPV名下**，完成DLD登记。

03

## 持有管理阶段

资管公司代投资者进行：

- 工程进度监督与定期披露；
- 合规对接；
- 销售对接（确认销售计划、价格体系及交割流程）；
- 资产管护：对接物管，维护房产价格；
- 资金管理：统一收取销售回款、租金收益等。

04

## 销售后分红阶段

房产销售后，销售回款进入监管账户；资管公司在扣除项目成本及必要费用后，**按投资者持仓比例进行收益分配**。

分红按季度执行，支持 AED、USDC、USDT 等方式发放；所有分红记录同步上链，确保收益透明可核查。

05

## 到期退出阶段

**四年期**满后，资管公司完成剩余资产处置、尾款结算及最终收益分配，并执行代币回购与销毁。

**清算过程由第三方审计机构进行核验**，确保资金分配、公允估值及资产退出流程符合合规要求，实现完整投资闭环。

# 投资者保护机制 (1)

四大保护机制

资产方履约保障 + 资金监管 + 资产确权

## 01 资产完整所有权保障

- SPV持有完整房屋产权，底层资产权属清晰，降低资产方信用与履约风险。
- 产权过户合同均完成迪拜土地局（DLD）官方登记，实现链下真实资产与链上权益一一对应。
- 资产独立于开发商主体、原业主运营，增强破产隔离能力与投资者权益保障。

✓ 核心确权主体：迪拜土地局（DLD）

✓ 核心保障资产：不动产产权

## 02 第三方监管账户机制

- 投资者认购资金首先进入第三方监管账户，由持牌金融机构进行托管。
- 募集资金按照《资产 RWA 发行协议》条件和购房合同，分阶段拨付给原业主，未满足合规条件前，相关资金不得释放。

✓ 资金流向：投资者 → 第三方监管账户 → 原业主

✓ 核心责任主体：监管机构 + SPV

# 投资者 保护机制 (2)



03

## 销售回款优先归集机制

项目房源销售后，资产管理公司需将对应销售回款按协议约定划转至SPV监管账户。

相关回款优先用于对应RWA资产收益结算及投资者分红，确保项目现金流与投资收益对应。

✓ 资金流向：

购房客户 → SPV监管账户 → 投资者

04

## 链上记录与定期披露

NURWA平台定期披露：

- 工程进度
- 销售数据
- 资金使用情况
- 分红记录

所有收益分配记录同步上链，可追溯、可核查。

✓ 执行主体：

资产管理公司 + 平台运营方 + 监管方

# 投资者退出方式 (1)

EXIT 01

## 销售分红退出

- 项目房源销售后，资产管理公司按销售节奏回收购房款，并根据协议将对应销售回款划转至SPV监管账户。
- SPV在扣除必要成本后，按投资者持仓比例进行收益分配。

## 主要路径

MAIN EXIT STRATEGY

EXIT 02

## 代币兑换实体房产

投资者可使用持有的RWA代币，向SPV兑换项目内房产，规则：

- 足额代币可直接抵扣房款
  - 不足部分可补足差额购买
  - 平台协助完成 DLD 产权登记及交割手续
- 完成兑换后，对应RWA代币自动注销。

## 产权下链路径

TRADE TOKEN FOR REAL ESTATE



## 投资者退出方式 (2)

- 多路径退出机制 + 资产方回购支持

### EXIT 03

#### 资管公司安排流动性退出

若项目销售进度未达到预期目标，资产管理公司可依据协议约定启动资产流动性安排，对未完成销售对应的RWA份额进行阶段性退出兑付。

相关退出资金来源于资产销售回款、资产处置收益或资管公司安排的流动性资金。

✓ 核心责任主体：资管公司

### EXIT 04

#### 到期清算退出（常规路径）

四年期满后，SPV将统一完成：

- 剩余资产处置
- 销售回款归集
- 最终收益核算与分配

清算完成后，对应RWA代币统一注销；对于到期未完成处置的资产，将依据协议约定启动资产管理公司的流动性退出程序。

清算资金来源于：房产销售回款、剩余资产变现收益、未售资产后续处置资金。

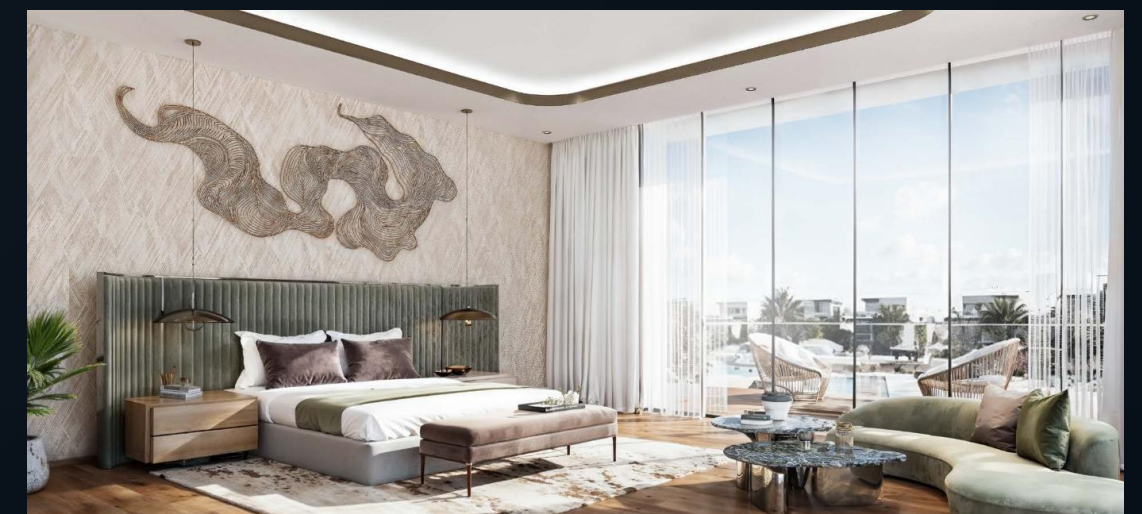
✓ 资金流向：SPV → 投资者

### EXIT 05

#### 生态内流动性退出

投资者可通过平台生态内的资产置换与交易机制，实现更灵活的流动性退出路径。例如：

- 中途投资者可将RWA代币置换NURWA平台发行的房地产行业代币（RET），转至交易所进行流通，置换其他资产包的RWA代币。（详解见下页）



# 生态内流动性详解

## 行业代币机制介绍

### 从“单一房产持有”升级为“链上房地产资产配置”

投资者可在持有项目RWA代币期间，将其按照 1 : 10000 比例置换为 NURWA 平台房地产生态代币 RET (Real Estate Token)，转至交易所进行流通。

例如：

- 别墅类RWA资产 → 酒店类RWA资产
- 商业地产类RWA型资产 → 公寓类RWA资产
- 长期持有型资产 → 高现金流型资产
- 单一区域资产 → 分散至全球多个区域

01

### 灵活的资产配置能力

投资者无需等待项目到期清算，即可根据市场变化与个人投资偏好，自主调整持仓结构，实现链上房地产资产组合管理。

02

### 丰富的RWA底层资产生态

NURWA 平台持续引入多元化实体资产，为投资者提供丰富置换选择：  
高端住宅社区 | 酒店与度假物业 | 商业办公资产 | 服务式公寓 | 城市综合体等

03

### 行业代币价值机制

RET 不仅作为平台生态内的资产转换媒介，同时也是 NURWA 房地产 RWA 生态的核心流通代币。投资者在将RWA代币置换为 RET 后：

- 可继续参与平台生态内其他RWA资产配置
- 可转至交易所，自由交易 RET
- 可通过出售 RET 实现阶段性退出

随着平台RWA资产规模与生态交易需求持续增长，RET将形成更广泛的生态流通价值与市场流动性支撑。

# MEHO 时间线

NURWA 正与中东资产管理有限公司共同推进 MEHO (Middle East House One) 项目，致力于构建兼具真实资产确权、资金安全与链上流通能力的房地产 RWA 标准化范式，为中东地区乃至全球实体资产上链提供可复制、可持续的行业标杆。



# Own Dubai, On-Chain. 迪拜资产，链上拥有。

THANK YOU



DAMAC ISLANDS 2, 水疗中心

• DUBAI