

上海华宸未来资产管理有限公司
华宸未来-中普城市广场专项资产管理计划
2022年1季度报告

尊敬的委托人：

感谢您加入我公司推出的华宸未来-中普城市广场专项资产管理计划（以下简称“本计划”），现将本报告期内具体管理情况报告如下：

一、重要提示

自本计划成立时起，资产管理人按照资产管理合同及相关交易文件的约定，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产管理计划资产，按计划使用资金，但不保证一定盈利，也不保证最低收益。

二、资产管理计划基本信息

计划名称	华宸未来-中普城市广场专项资产管理计划
报告期间	2022年1月1日-2022年3月31日
存续规模	本金 2.951 亿
资产管理人	上海华宸未来资产管理有限公司
资产托管人	上海银行股份有限公司
资产管理计划期末资产单位净值	1.000

三、委托财产的备案、资金出资放款情况

本计划各期均已于各期合同生效日通过证监会备案。

本计划项下的委托财产自成立后已通过国元信托的单一资金信托计划投资于湖南信托的“湖南信托滁州中普城市广场项目贷款单一资金信托计划”最终向中普置业发放信托贷款。

四、委托财产的收益分配情况

报告期无收益分配。

五、委托财产的开放申购/赎回情况

报告期无开放申购及赎回。

六、报告期内资产管理计划投资标的运行状况

1、破产财产盘整处置情况

(1) 居然之家租赁情况

2021年11月底，居然之家租赁合同到期，此时小业主尚未达成一致意见，为保证项目资产价值不会因为运营商缺失导致商业价值大幅缩水。经政府工作组与破产管理人努力，已与居然之家续签租赁经营合同至2022年5月份，从而保证商场持续经营。截至目前，居然之家仍在依据合同运营。但破产管理人组织小业主依法成立业委会的工作尚未完成，这会后续与居然之家续约或重新选定经营方将造成较大阻碍。

(2) 步行街工程进展情况

二期步行街收尾及证照办理工作未有明显推进。

2、政府工作组现状及沟通情况

滁州当地政府对中普项目破产后续处置问题非常关注，成立了由市委领导牵头的工作专班。本季度内，由于当地政府人员变动，工作专班也相应地进行了人员调整。

本季度内，我司与政府工作组相关领导及破产管理人进行了多次现场及视频会议沟通，政府表示要在依法合规基础上，维持稳定局面。但如果迟迟找不到投资人，政府和法院也不会允许项目无限期拖延，将会督促破产管理人依法推动清算拍卖工作。我司表示了对政府工作的肯定和配合，但需要政府能充分考虑资管计划金额大、投资人多，且是优先债权人的现状，能够尽可能地给予更多政策，从而减少债权人的损失。

3、关于意向投资人的情况

破产管理人自破产程序启动后，通过公开登报的方式招募重整投资人，但由于中普项目涉及到小业主的稳定问题，且项目为纯商业项目，投资难度较大，尚未有机构向破产管理人提交正式投资的计划。

4、破产处置中的问题和难点

(1) 当地购房小业主的稳定问题，这是目前政府工作组和破产管理人面临的最大难点之一，也是引入投资人的主要障碍。

(2) 房地产市场环境恶化，中普项目又是一个纯商业地产项目，特别是二期步行街尚未办理竣工手续，一期居然之家有存在未来整体运营方案尚未确定的问题，综合导致资产处置难度加大，对意向投资人吸引力欠缺。

(3) 施工单位对债权认定有异议，目前多家施工单位正在就其债权认定问题起诉破产管理人，等待法院判决周期较长。

(二) 后续工作计划

1、继续保持和加强与破产管理人、政府工作组的沟通与督促

与滁州政府特别是工作组保持良好关系，在法律框架内保障资管计划的合法权益，以投资人利益最大化为原则，积极配合政府工作组开展后续处置工作，不断督促其加快进度。保

持好与破产管理人的联系强度，督促其加快推进破产处置工作。

2、协助破产管理人寻求意向投资人

与破产管理人保持良好沟通，积极协助配合破产管理人寻找意向投资人。

七、外部环境现状及风险提示

1、市场风险

商业地产市场持续低迷，将会影响本项目资产处置变现价值，增长变现周期。

2、法律风险

由于本项已进入破产程序，不同的破产处置路径，处置结果有较大不确定性。

3、政策风险

本项目涉及到当地稳定问题，因此政策导向将会很大程度上影响项目处置。

八、其他需要说明的事项

投资经理变更说明	无
其他需要说明事项	本公告数据尚待相关机构复核，复核完成后另行公告

上海华宸未来资产管理有限公司

2022年4月28日