

深圳华宸未来资产管理有限公司
华宸未来-兴业银行-晋愉大岭湖专项资产管理计划
2015 年年度投资报告

尊敬的委托人：

感谢您加入我公司推出的华宸未来-兴业银行-晋愉大岭湖专项资产管理计划(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,资产管理人按照本计划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-兴业银行-晋愉大岭湖专项资产管理计划
计划生效日	二期生效日：2013 年 9 月 12 日 三期生效日：2013 年 10 月 30 日 四期生效日：2013 年 11 月 22 日
预计计划期限	计划期限 24 个月
报告期间	2015 年 1 月 1 日-2015 年 12 月 31 日
存续规模	二期募集规模 33,300,000.00 元；

	三期募集规模 35,400,000.00 元 ; 四期募集规模 78,200,000.00 元
投资经理	吴莹女士
资产管理人	深圳华宸未来资产管理有限公司
资产托管人	兴业银行股份有限公司

三、委托财产的备案、资金出资放款情况

二期计划已于 2013 年 9 月 12 日通过证监会备案 , 备案登记编号为: B001901 ; 三期计划已于 2013 年 10 月 30 日通过证监会备案 , 备案登记编号为: B002439 , 四期计划已于 2013 年 11 月 22 日通过证监会备案。

本计划项下的委托财产自成立后已全部定向投资于通过中信银行股份有限公司重庆分行向重庆晋愉硕腾房地产开发有限公司 (以下简称“项目公司”) 发放的委托贷款 , 委托贷款由项目公司用于位于重庆市江津区双福新区的“晋愉·大岭湖”项目的后期开发建设。

四、报告期内委托财产的收益分配情况

融资人未能按协议的要求缴付本息 , 已构成实质性违约 , 故报告期内无收益分配。

五、报告期内资产管理计划投资标的运行状况

(一) 财务状况

截止 2015 年 3 月 31 日 , 项目公司账面存货 10.57 亿元,预收帐款 3.28 亿元。(数据来源于项目公司提供的未经审计财务报表 , 项目公司由于集团整体出现风险导致资金链断裂 , 自 2015 年 3 月之后经营处于停滞状态 , 故无财务报告更新)

(二) 工程状况/项目运行状况

由于项目方资金链断裂，大岭湖项目现处于停工状态。

根据 2015 年 1 月 30 日重庆恒佳工程技术咨询有限公司出具的 A 区别墅监理月报：

1、施工单位中冶建工施工进度：本月无施工进度。

2、施工单位春发建司施工进度：2015 年 1 月 31 日，外墙 GRC 完成 50%，外墙腻子完成 20%。

根据 2015 年 1 月 30 日重庆恒佳工程技术咨询有限公司出具的三拼别墅监理月报：

1、施工单位三峡建司施工进度：2015 年 1 月 31 日，天沟安装完成 3 栋，外墙真石漆完成 4 栋。

(三) 抵押资产情况

委托贷款放款前，项目方已履约办理完毕位于江津区双福新区 C2-06-2/01 号地块-2-2 号土地（土地使用权面积 75721 m²）的抵押登记手续，抵押物经重庆金地房地产土地资产评估有限公司出具的编号为（重庆）金地（2013）（估）字第 0149 号《土地估价报告》，截止 2013 年 6 月 18 日，土地（含已建 18 幢在建工程）评估价值合计人民币 40796.88 万元。

上述在建工程为资产管理人募集的多个专项资产管理计划项下委托贷款（累计委托贷款本金的余额不超过 2 亿元人民币）提供抵押担保。本计划项下委托贷款按其主债权余额（包括贷款剩余本息、罚息、违约金等，下同）与经在建工程抵押担保的多个计划项下全部委托贷款主债权余额之和的比例享有贷款项目在建工程抵押权权益。

2014 年 8 月，一期计划 5000 万元到期兑付，相应解押土地面积 11427 m²，剩余抵押的土地面积为 63844 m²。

(四) 风险处置情况

2015年3月,大岭湖项目的担保方晋愉集团无力支付“售后返租”客户的到期租金,导致了整个集团的资金链彻底断裂、在建项目全部停工。

由于项目方未能按协议的要求及时缴付利息,已构成实质性违约。我司已根据协议约定,依法采取法律措施。根据重庆市高级人民法院2015年4月13日出具的(2015)渝高法公执字第00004号执行裁定书,已对本资管计划抵押物江津区双福新区C2-06-2/01号地块-2-2号土地进行查封。

随着晋愉问题进一步恶化,重庆市政府成立市晋愉处置组,委派审计机构统计晋愉地产的资产状况以及商铺和车位的销售情况,并安排处置方案。大岭湖项目所属地江津区也组织成立了以区主要领导为组长的江津晋愉集团问题处置工作领导小组,并在重庆市晋愉处置组的统一指导和部署下开展工作。

2015年9月-10月,江津区晋愉集团涉稳问题处置领导小组按全市统一安排,对大岭湖项目且带返租协议的车位、商铺开展清退本金工作。

我司与嘉实财富管理公司就大岭湖项目多次与区政府进行沟通,持续推进项目的再融资及重组事项。

六、外部环境现状及风险揭示

1、市场风险

本项目为高端别墅项目,如当地房地产市场出现较大下滑,可能会影响资产预期售价。

2、政策风险

由于项目方发生风险事件,资产处置由当地政府统一部署安排,如果当地政府主要领导出现重大变动或政策上有重大调整,将可能影响到该项目处置方案的设计,对资产处置来不

确定性。

3、处置风险

由于项目方发生风险事件,潜在客户持观望状态,可能会影响本项目资产处置变现价值,增长变现周期。

七、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	无

深圳华宸未来资产管理有限公司

2016年5月10日