

上海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
2018 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	2018 年 1 月 1 日-2018 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 79,637,942.25 元
资产管理计划期末 资产单位净值	1.00
投资经理	刘治宏先生
资产管理人	上海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

项目公司自 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

2016年1季度,在各方的协调下,大岭湖项目正在进行项目复工。

(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。

重庆市高级人民法院已出具(2015)渝高法公执字第 00004 号执行裁定书,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。上述执行通知书在 2018 年 4 月初到期,管理人、投资顾问已经协调重庆市高级人民法院执行局在到期前完成为期三年的续查封手续。

(四) 风险处置情况

晋愉集团由于涉嫌巨额非法集资等违法经营行为,其实际控制人已被司法控制,重庆

市组成了以市主要领导为组长的重庆市晋愉集团问题处置工作领导小组，按照“行政+司法”的原则，负责整体处理晋愉集团涉及的各类问题。集团项下的单体地产项目的经营由重庆市晋愉处置组委托下辖各区政府托管。

晋愉问题发生后，重庆市江津区组成了以区主要领导为组长的江津晋愉集团问题处置工作组，大岭湖项目由区建委下属国有企业重庆市江津区睦邻房地产开发有限公司托管。江津区晋愉处置组的处置工作主要分三步：第一步是针对晋愉公司售后返租等违规销售的商铺和车库进行清退；第二步指定托管企业对未竣工住宅部分组织复工建设；第三步是进行司法处置。商铺和车库清退工作已经于 2015 年 11 月完成。从 2016 年 2 月以来该企业已投入近亿元，组织数家施工单位对大岭湖项目住宅部分进行复工。据实地考察，截至 2018 年底，在建工程的基本完工，仅剩部分别墅外立面进行修复工作。

由于项目尚处在建设过程中，虽然达到国家规定预售条件，但由于目前仍无法确定最终完工具体时间，因此江津区政府和江津区晋愉处置组暂未启动大岭湖项目销售工作。根据从处置组了解到的情况，在项目完工后，处置组预计会优先完成现有购房人的交房，然后将根据剩余资产和负债情况，以行政加司法的方式处理完后续处置工作。

目前管理人、投资顾问正在与江津区晋愉处置组紧密沟通，协商项目销售的安排及后续事宜。由于资管计划是以债权形式投资到大岭湖项目，因此我们也在密切关注未付工程款等其他优先受偿债权的具体情况。作为大岭湖项目的债权人，根据重庆市高级人民法院（2015）渝高法公执第 00004 号执行通知书，我们现已查封双福新区 C2-06-2/01 号地块 -2-2 号全部 75271 平方米土地及地上附着物。上述执行通知书在 2018 年 4 月初到期，管理人、投资顾问已经协调重庆市高级人民法院执行局在到期前完成为期三年的续查封手续。在 2018 年下半年，重庆市第五中级人民法院驳回了一大岭湖项目施工方对晋愉硕腾破产重整的申请。在与地方政府关于后续处置的沟通中，我们一直代表投资人对处置组施加压力，

为投资人争取最大利益。目前我司正与具体领导同志协商后续的解决方案,如有新的进展情况,将第一时间通知投资人。

项目现场照片:



六、外部环境现状及风险揭示

1、市场风险

如当地房地产市场出现较大下滑,将会影响本项目资产处置变现价值,增长变现周期。

2、政策风险

由于本项目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，将可能影响到处置方案的设计，对资产处置来不确定性。

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"

上海华宸未来资产管理有限公司

2019年3月21日