

# 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

### 2022 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	原计划期限 24 个月
报告期间	2022 年 1 月 1 日-2022 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	二期: 0.936 三期: 0.936 四期: 0.977
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

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区晋愉集团涉稳问题处置领导小组（简称“处置组”），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。从 2016 年 2 月以来托管企业组织数家施工单位对大岭湖项目住宅部分进行复工。2019 年上半年项目建设已完工，但一直未完成工程验收。对此处置组仍在进行沟通协调工作。

### （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 75271 m<sup>2</sup>）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 m<sup>2</sup>，剩余抵押的土地面积为 63844 m<sup>2</sup>。

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，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 2021 年 3 月底再次到期，管理人、投资顾问已经协调重庆市江津区人民法院完成了续查封手续，续查封期限 3 年。

### （四）风险处置情况

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区晋愉集团涉稳问题处置领导小组（简称“处置组”），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。处置组的处置工作主要分三步：第一步是针对晋愉硕腾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 月以来托管企业组织数家施工单位对大岭湖项目住宅部分进行复工。2019 年上半年项目建设已完工，但一直未完成工程验收。对此处置组仍在进行沟通协调工作。

根据江津区政府和处置组要求，晋愉硕腾债权人、施工方、购房人及其他相关债权人需在 2019 年 6 月 30 日之前向处置组申报各自债权，并提供相应证明材料。我司已派员在律师陪同下提交了委托贷款的全部材料并向处置组主张本金、利息及罚息。同时管理人、投资顾问也向重庆市高级人民法院提交了要求对晋愉硕腾司法审计的申请。截至 2019 年底，处置组已经完成项目债权登记工作。

2020 年 7 月底管理人收到江津区晋愉集团涉稳问题处置领导小组办公室发来的《关于晋愉硕腾房地产项目部分住宅跨土地证局部区域需整合的函》，因在项目竣工验收土地测绘

时发现有两幢别墅有跨土地证界线的问题，希望管理人作为其中一宗土地的抵押权人，对两宗地的“两证合一”办理工作予以配合。但“两证合一”恐导致权属不清、利益分割困难，为保护投资人利益，在无妥善措施的前提下，管理人暂未同意“两证合一”的意见。

目前管理人、投资顾问正在与处置组、重庆市江津区人民法院紧密沟通、协商项目后续事宜。由于资管计划是以债权形式投资到大岭湖项目，因此管理人、投资顾问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，已查封双福新区 G2-06-2/01 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 2021 年 3 月底再次到期，管理人、投资顾问已经协调重庆市江津区人民法院完成了续查封手续，续查封期限 3 年。

2018 年 12 月，重庆市第五中级人民法院（负责破产案件审理）裁定不予受理大岭湖项目施工方北城致远集团有限公司对晋愉硕腾的破产重整申请。2019 年 8 月 22 日，重庆市高级人民法院下达执行裁定书，将晋愉硕腾交由重庆市江津区人民法院进行执行，但重庆市江津区人民法院执行进展缓慢。对此，管理人、投资顾问多次口头及书面敦促相关部门依法对晋愉硕腾进行强制执行，对查封的财产及抵押物依法进行评估、拍卖，管理人还向有关部门提交材料反映司法处置缓慢的情况：分别于 2020 年 9 月、2021 年 1 月、2021 年 6 月、2022 年 2 月、2022 年 6 月向重庆市江津区人民法院、重庆市高级人民法院、最高人民法院等部门递交了相关材料。2022 年 9 月，管理人再次向重庆市江津区人民法院、重庆市高级人民法院、最高人民法院、重庆市监察委、重庆市信访办递交了相关材料反映司法处置缓慢的情况。

截至目前，重庆市江津区人民法院向管理人口头反馈，正在推动晋愉硕腾相关处置程序。管理人和投资顾问多次要求重庆市江津区人民法院尽快依法推进相关执行或破产程序，切实维护本资管计划项下债权人权益。我们将继续促请相关部门加快推进项目处置。如有新的进展情况，我们将第一时间通知投资人。

## 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

2023 年 3 月 13 日