

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
2018 年年度报告

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	2018 年 1 月 1 日-2019 年 1 月 15 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生日通过证监会备案。

本计划项下的委托财产自成立后已通过国元信托投资于“湖南信托滁州中普城市广场项目贷款单一资金信托计划”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

(一) 抵质押资产现状

截止 2018 年 12 月 31 日，中普项目具体抵押清单如下：

抵押财产名称	相关土地证规划证	处所	建筑面积	土地面积	
			(m ²)	(m ²)	
一期居然之家家居馆现房	《建设工程规划许可证》(编号 : 20120016)	醉翁西路 669 号	12,521 (有产权证)		
一期旗舰店部分在建工程	《建设工程规划许可证》(编号 : 20130040)		2,075.32		
一期居然之家中庭在建工程	《建设工程规划许可证》(编号 : 20120016)		2,576.67		
一期售楼中心在建工程	《建设工程规划许可证》(编号 : 20120017)		4,807.97		
二期美食街在建工程 (一)	《建设工程规划许可证》(编号 : 20130009)		16,927.95		
二期美食街在建工程 (二)	《建设工程规划许可证》(编号 : 20130009)		8,345.56		
土地	滁国用 (2011) 第 07275 号《国有土地使用证》				7,504
	滁国用 (2011) 第 07276 号《国有土地使用证》				24,789

	滁国用(2011)第07277号《国有土地使用证》		9,036
	滁国用(2011)第07278号《国有土地使用证》		22,257
	滁国用(2011)第07279号《国有土地使用证》		9,199

上述资产均已经办理完成抵押手续并取得抵押他项权利证明。依据《物权法》等法律法规，在资管计划债权实现之前，抵押担保物权均有效。

该项目所有抵押土地已经通过上海法院采取保全措施，未经法院及房管部门解除保全及抵押，所有抵押土地及其地上建筑均无法进行转让、销售等操作。

(二) 项目处置情况

1、项目复工情况

本年度内，我司积极与施工方、项目方及当地政府进行沟通，共同推进二期美食街工程进度。但由于市场下行、资金缺乏等外部因素，工程进度慢于原施工计划。截至年末，工程已经进入后期收尾，基本完工。

2、滁州政府介入中普项目

由于中普项目居然之家购房人因返租问题发生多起群体性事件，滁州政府成立了由副市长为组长，国土及房管局、法院、公安局、规划局、招商局、财政局等单位负责人为组员的中普问题处置领导小组，并已进驻中普置业，滁州市公安局也已经于10月份依法扣押中普置业所有印鉴。目前政府工作组表示后续将依法推进、解决中普公司的遗留问题，包括但不限于商业重组、破产重组等合法手段。我司也与政府工作组进行了密切沟通，要求工作组必须依法保障我司资管计划的合法权益。

3、诉讼情况

(1) 对中普置业的诉讼

我司对中普置业的诉讼案件，于2017年8月22日在上海高院开庭审理。2017年11月根据法院要求，配合我司代理律师向法院递交相关补充材料。截至目前法院尚未给出判决。鉴于法院审限超期问题，我司采取了如下措施：

- a、与代理律师进行充分沟通，并由代理律师数次前往法院，与法官进行沟通。
- b、我司分别于2018年8月6日、2018年12月26日，12月28日、2019年1月9日四次向上海高院递送了《关于请求法院及时裁判的函》。
- c、2019年1月10日，我司向最高法发出《关于请求督促上海高院及时裁判的函》。

(2) 对湖南信托、北京信托的诉讼

我司并对湖南信托、北京信托的诉讼，由于管辖权问题，2017年11月21日，北京高院做出移送至湖南高院的裁定。之后按照投资人代表、代理律师意见，决定予以撤诉。2018年12月，该案已经完成撤诉及退费手续。

4、持续谋求重组

重组中普置业是解决风险的主要途径之一,我司自风险发生后就一直谋求此种方式解决问题,并不断进行尝试。2018年我司先后与中安亚太、印第股权投资、励琛基金等多家机构接洽重组事宜。但由于中普项目的复杂性及小业主问题,重组谈判并不顺利,但我司从未放弃,反而是花了大力气寻求合作方,并与政府开展了广泛的多元沟通。

(三) 后续工作计划

1、推进资管合同补充协议的签署

继续加强与投资人的沟通,共同推动补充协议的签署工作,为后续投资人会议作必要的准备,从而更有效地推动资管计划的风险处置。

2、继续寻求商业重组

继续花大力气广泛接触市场上的各种资产管理机构,努力促成对中普置业的重组。

3、与滁州政府形成良性互动,应对可能的破产重组

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。如工作组最终决定对中普置业实施破产,我司将依法依规申报债权,并在后续破产重组中以投资人利益最大化为原则,积极予以配合。

4、推进诉讼进程

与代理律师密切合作,采取与法院沟通、发函督促等多种措施推进司法判决进度,在司法判决上争取主动,为后续可能的司法拍卖做准备。

七、外部环境现状及风险提示

1、市场风险

如当地房地产市场出现较大下滑,特别是商业地产市场趋向低迷,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

由于本项目在后续资产处置过程中可能会遇到破产重组或破产清算,会带来一定的不确定性。

3、政策风险

如果当地政策上有重大调整,将可能影响到处置方案的设计,对资产处置带来不确定性。

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

2019年1月21日