

平安财富·安睿2号集合资金信托计划延期沟通函

尊敬的委托人暨受益人：

我司于2012年6月28日发起设立了“平安财富·安睿2号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），信托计划的委托人与我司签订了《平安财富·安睿2号集合资金信托合同》（以下简称“信托合同”）。

信托合同约定：本信托的期限为5年，自信托成立之日起计算。本信托期满后，因任何原因导致信托财产未能全部变现的，本信托自动延期至信托财产全部变现之日。

信托计划将于2017年8月29日届满5年期限。按目前信托财产变现进度判断，信托计划到期前完成全部物业退出的可能性非常小，信托计划将依照合同的约定自动延期。

信托计划标的资产为重庆市渝中区瑞天路56号重庆企业天地3至5号楼办公、商业及车库用房（以下称“标的资产”），总建筑面积12.6万平方米。信托财产的变现需通过出售标的资产实现。因重庆市甲级写字楼市场近年来供应量激增，写字楼市场空置率居高不下，写字楼物业出售机会锐减。虽然从2015年下半年直至现在，信托管理团队一直在积极推进退出工作，但受市场整体环境影响，截至目前仍未成功达成交易。

信托计划详细情况请见以下说明。

一、信托计划基本情况

安睿 2 号信托计划于 2012 年 08 月 29 日成立，存续期初始资金规模 4.807 亿元，期限 5 年。按照信托文件的约定，本信托计划以信托资金通过收购重庆安拓投资管理有限公司的股权和债权，持有标的资产并进行经营。同时资金闲置期间投资于银行存款等低风险高流动性金融产品，以提高受益人的收益，取得的信托收益按本合同的约定分配给受益人。

二、标的资产运营情况

出租率：截止 2017 年 3 月 31 日，标的资产办公楼部分已出租面积 36,670.48 平方米，出租率 37.39%。其中 4 号楼已租赁面积 19,095.49 平方米，出租率 65.84%；5 号楼已租赁面积 17,574.99 平方米，出租率 61.14%。3 号楼空置。商业部分出租率 100%。

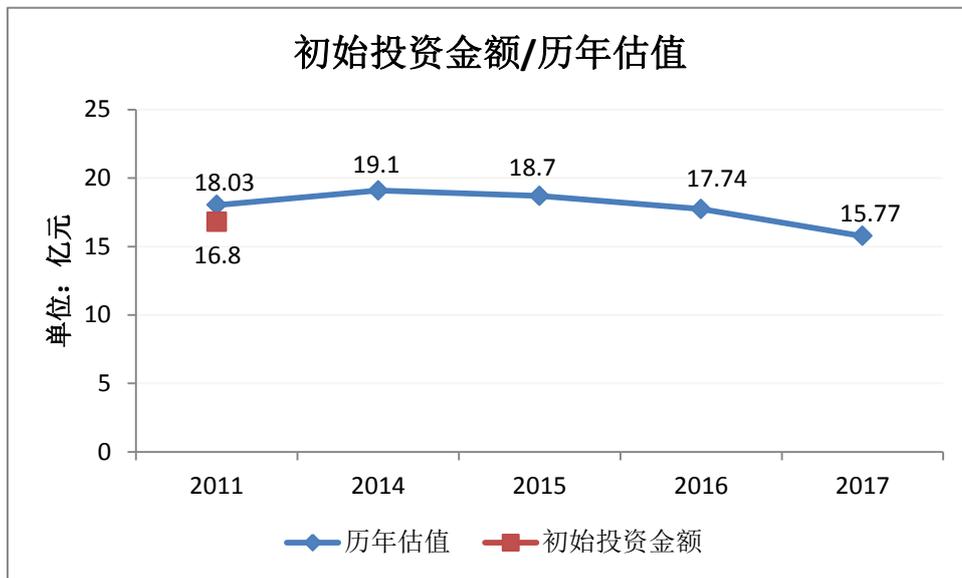
租金：办公楼平均签约租金 93.54 元/平方米，其中 4 号楼为 95.45 元/平方米，5 号楼为 91.47 元/平方米。商业部分平均签约租金 205.72 元/平米/月。

物业管理：标的资产物业管理顾问为仲量联行，存续期间的管理质量较高，物业多次获得 4 星或 5 星楼宇称号，物业资产质量保持在良好水平。

三、物业估值说明

标的资产自 2014 年物业交付以后，每年聘请第三方业评估机构

进行物业估值。历年估值结果走势如下：

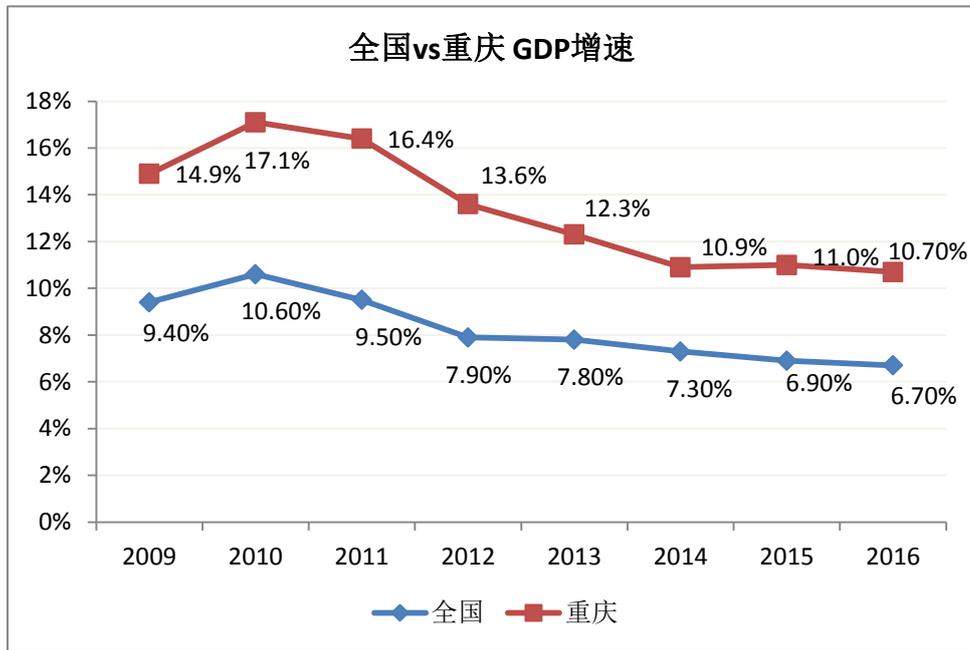


可见标的物业自 14 年起估值逐年下降，与整体市场走势基本吻合。

本项目投资初期，重庆优质写字楼资源较为稀缺，市场有很大的上升潜力，吸引了各大开发商及投资机构进驻，也使政府加大了推地力度。这使得市场存量逐年拉高，2015 年以后更是供应猛增。截止 2016 年底，全市甲级写字楼存量达 140 万平方米，空置率升至 45%，中间更一度突破 50%。预计到 2019 年仍有 200 万平方米左右优质写字楼新增供应。高存量及预期未来高供应量使写字楼市场竞争激烈，租金、入住率及估值均呈现滑坡趋势。

除了写字楼市场供应量因素之外，经济增速下滑导致的需求萎缩也是物业价值下跌的原因之一。2012 年以前重庆 GDP 增速大幅高于全国平均水平，这也是投资初期选择重庆市场的一个重要原因。但近几年全国经济增速下滑，重庆 GDP 增速受宏观环境影响也呈现放缓状

态，从2010年最高点17.1%降到2016年10.7%。经济未如预期使得吸纳能力无法跟上供应量的迅猛提升。



数据：国家统计局网站

受前述市场整体的影响，推进标的物业以合理价格出售的工作变得非常困难，较大的物业体量也加大了退出难度。

四、退出安排

自本信托计划成立之日起，我司一直按约对本信托计划进行管理，根据重庆市场变化趋势，从本信托计划到期前两年起即开始制定退出方案及积极寻找潜在买家。但受整体市场环境的影响，目前进展结果并不理想，我司作为受托人，会加紧退出步伐，争取尽快将信托财产变现，实现受益人的现金收益及分配。

近期退出工作计划概要：

退出工作计划	17年二季度	17年三季度	17年四季度
客户沟通			
整栋出售			力争以17年至少退一栋为目标
整层出售		先以3号楼为目标	
出租招商		争取在三季度末出租率有实质性提升	

- 退出策略核心以短时期集中推盘（整栋出售）的方式，委托各大中介机构对潜在买家进行一次大规模的正式摸底和推介，方案过完内部流程即可启动，力争以17年至少退一栋为目标
- 外部机构房地产五大行以及重庆当地房地产中介机构定向集中推介，同时内部向各团队同步推介。
- 集中推介期将持续两个月，在两个月到期之前需收到潜在投资者书面意向报价。
- 若集中推盘效果不理想，市场如无积极反馈，将于集中推介期结束后直接撤回集中推盘，同步采用整层出售方式推进，先以3号楼为目标。
- 无论集中推盘效果如何，招商租赁工作将继续加大推进，争取在三季度末出租率有实质性提升。

如您有进一步了解情况的需要，请与您的客户经理联系。

特此说明！并感谢您对我司的一贯支持与信任！

平安信托有限责任公司

2017年5月