

# 有关苏州信托有限公司退出上海复启投资中心（有限合伙）的建议函

## 一、基金背景介绍

上海复启投资中心（有限合伙）（以下简称“基金”）于2012年6月27日于上海市浦东新区注册成立，有限合伙人为苏州信托有限公司（以下简称“苏信”）（以其募集的苏州信托-复启股权投资事务管理集合资金信托计划进行投资），普通合伙人为上海复地股权投资有限公司（以下简称“GP”），昆山诺亚星光投资管理有限公司（以下简称“诺亚”）为基金的财务顾问。基金以其全部资金份额间接共持有天津湖滨广场项目置业发展有限公司（以下简称“项目公司”）14.5%股权及天津湖滨广场项目（以下简称“项目”）14.5%权益。

## 二、项目存在问题与基金风险评估

因项目规划报批原因，虽经多轮沟通，其间 GP 也一直跟进、督促项目公司向政府争取尽早落实规划方案，但项目的商业设计方案仍迟迟未定，已造成项目工期大幅延迟、成本预期上升等重大问题和风险。

对于基金问题及风险分析如下：

### 1、项目施工进度已大幅度延迟

由于商业设计方案未定而导致相关证照获取时间推迟，施工进度严重滞后于预期，并进一步导致项目的预售时间大大推迟，这将直接

导致在基金约定的退出时点项目未售住宅存量增加、项目商业估值大幅受损，从而引起基金退出时点项目未售物业整体估值大幅折损，基金退出收益将大幅下降。

## 2、项目开发成本预期将上升

目前，项目商业设计方案仍然在不断深化过程中，住宅为配合商业亦在作相应调整。政府对项目设计方案的要求，以及近年材料和人工成本的上涨，预期会推动项目成本大幅上升。

综上，GP 预判：项目成本的预期上升将大幅度压缩项目利润空间，再加上项目工期大幅延迟导致的项目退出时点未售物业整体估值受损，项目预期收益将更加雪上加霜，导致基金最终可能会存在亏损风险。

## 三、 GP解决方案建议

综合上述项目出现的问题，以及对基金风险的评估，GP本着勤勉尽责的态度，认为目前项目的问题将给苏信及信托计划的委托人带来巨大的风险，因此从维护苏信及信托计划的受益人利益的角度，GP与项目合作方复地集团以及基金合作方诺亚初步协商了苏信退出的解决方案，现提交苏信决议。

退出路径和退出条件建议如下：

1、退出路径：由复地集团或其指定公司受让苏信在基金中所持有的全部财产份额；

2、退出结算基准日：2013年8月8日；

### 3、基金及信托计划层面的费用承担和支出义务：

- A. 基金实际发生的费用（除管理费外）由基金承担；
- B. GP 管理费按基金实际存续时间（计算到 2013 年 8 月 8 日止）收取；
- C. 信托合同项下受托人报酬和财务顾问费由苏信按信托计划总规模的 2%收取，超过前述 2%的部分在本条下述第 4 款受让对价的计算公式中予以扣减；
- D. 有关苏信和 GP 的银行托管费用(保管费用)，由 GP 负责与保管银行洽谈退费事宜，具体按照本条下述第 4 款受让对价的公式计算。

### 4、受让对价：

受让苏信持有的基金全部财产份额的全部对价=信托计划整体份额本金+信托计划各类信托单位本金×相应的预期年化信托收益率(见下表)×自相应各类信托单位本金到达基金银行账户之日起至 2013 年 8 月 8 日止的实际存续天数/365+信托计划保管费的调整额(应付未付的为正值；保管银行实际退回的为负值) - 本第三条上述第 3 款(基金及信托计划层面的费用承担和支出义务)项下约定应予扣减的苏信在信托计划项下已收取的受托人报酬和财务顾问费中超出信托计划总规模的 2%的部分费用金额 - 人民币 98243.94 元(信托专户内信托财产余额)。因上述受让对价支付及本第三条上述第 3 款之款项扣减等安排所产生的所有税费及其他应缴纳的政府支出，各方均应



依据法律规定由相关义务方缴纳,与其他方无关且不应构成对本受让对价的任何调整。

信托单位类别	预期年化信托收益率
A1 类信托单位、B1 类信托单位	12%
B2 类信托单位	13%
A2 类信托单位、C 类信托单位	6.15% (按 1-3 年的银行贷款基准利率)

#### 四、本建议函的效力

本建议函项下所列事项具体以各方于 2013 年 9 月 8 日(“最后有效日”)前签署的确定性协议为准,若各方未能在最后有效日前就本建议函项下所列事项签署确定性协议的,则本建议函自动失效。

上海复地股权投资有限公司

2013年7月10日

