

---

天治资产实体产业 0001 号三期专项资产管理计划  
2020 年第三季度管理报告

资产管理人：天治北部资产管理有限公司

资产托管人：中信银行股份有限公司北京分行

尊敬的投资者：

天治北部资产管理有限公司（以下简称“我司”）作为“天治资产实体产业 0001 号三期专项资产管理计划”（以下简称“资产管理计划”）的资产管理人，现将本报告期内本资产管理计划的具体管理情况报告如下：

### 一、重要提示

资产管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用资产管理计划资产，但不保证一定盈利，也未承诺最低收益。资产管理计划的过往运作情况并不代表其未来表现。

本报告期自 2020 年 07 月 01 日起至 2020 年 09 月 30 日止。

### 二、资产管理计划基本信息

资产管理计划名称	天治资产实体产业 0001 号三期专项资产管理计划
产品编码	SC7985
资产管理计划初始规模	43,500,000.00 元
本季度本金退出规模	0.00 元
本季度末存量本金规模	34,800,000.00 元
投资经理	霍岩峰
资产管理人	天治北部资产管理有限公司
资产托管人	中信银行股份有限公司北京分行
产品投向	委托资产资金 100%投资于南京奕淳船舶制造有限公司（曾用名：南京武家嘴船舶制造有限公司）所持有的“标的项目收益权”。

### 三、资产管理人履职情况

按照相关法律法规规定及资产管理合同等相关合同约定，本报告期内资产管理人以诚实信用、勤勉尽责的原则履行管理人职责。

#### 四、资产管理计划投资表现

##### （一）资产管理计划投资表现

本资产管理计划委托资产资金 100%投资于南京奕淳船舶制造有限公司（曾用名：南京武家嘴船舶制造有限公司）所持有的“标的项目收益权”，因融资人未按照合同约定履行回购义务，现资产管理计划逾期，构成违约。

##### （二）管理人的处置措施

我司已安排专人负责本系列资产管理计划处置工作，目前我司拟通过司法强制执行处置抵押物等方式化解本系列资产管理计划风险。本系列资产管理计划共分为五期，具体为：“天治资产实体产业 0001 号专项资产管理计划”、“天治资产实体产业 0001 号二期专项资产管理计划”、“天治资产实体产业 0001 号三期专项资产管理计划”、“天治资产实体产业 0001 号四期专项资产管理计划”、“天治资产实体产业 0001 号五期专项资产管理计划”。

##### 1、向公证处申请出具《执行证书》

我司就系列资产管理计划项下相关合同向北京市中信公证处申请出具关于强制执行的《执行证书》，北京市中信公证处共出具六份《执行证书》。债权总额共计 228,438,425.10 元，其中，转让价款（本金）为 188,400,000.00 元，溢价款（利息）为 40,038,425.10 元。《执行证书》具体情况如下：

序号	《执行证书》编号	出具时间	转让价款（元）	溢价款（元）
1	(2015)京中信执字 00744 号	2015-05-26	-	5,868,950.00
2	(2015)京中信执字 01807 号	2015-11-09	-	3,159,000.00
3	(2016)京中信执字 00882 号	2016-05-19	-	11,228,475.10
4	(2016)京中信执字 02293 号	2016-12-27	61,400,000.00	6,447,000.00
5	(2017)京中信执字 00191 号	2017-02-15	73,500,000.00	7,717,500.00
6	(2017)京中信执字 00349 号	2017-03-14	53,500,000.00	5,617,500.00
合计			188,400,000.00	40,038,425.10

##### 2、向法院申请强制执行

我司已就前述《执行证书》向南京市栖霞区人民法院申请强制执行，法院已受理并立案，债权总额共计 228,438,425.10 元。具体情况如下：

序号	立案时间	案件号	对应《执行证书》编号
1	2016 年 12 月	(2016)苏 0113 执 2086 号	(2015)京中信执字 00744 号
2	2016 年 12 月	(2016)苏 0113 执 2085 号	(2015)京中信执字 01807 号
3	2016 年 12 月	(2016)苏 0113 执 2087 号	(2016)京中信执字 00882 号
4	2017 年 01 月	(2017)苏 0113 执 53 号	(2016)京中信执字 02293 号
5	2017 年 03 月	(2017)苏 0113 执 462 号	(2017)京中信执字 00191 号
6	2017 年 03 月	(2017)苏 0113 执 645 号	(2017)京中信执字 00349 号

### 3、向法院申请查封全部抵押物

我司向南京市栖霞区人民法院申请查封本系列资产管理计划项下全部抵押物，法院已于 2017 年 02 月将全部抵押物予以查封。

### 4、对抵押物进行第一轮司法拍卖及变卖

我司于 2017 年 02 月至 2019 年 01 月，对抵押物进行了第一轮司法拍卖及变卖。本轮司法拍卖及变卖阶段，系列资产管理计划项下抵押物包括：位于江苏省无锡市滨湖区山水东路 105 号长广溪庄园的 19 套别墅（共计 29 个房屋所有权证）、位于江苏省常州市新北区滨江明珠城 113 幢-101 及 113 幢-301 的商铺（共计三层，分为 2 个房屋所有权证）。抵押物具体情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积（平方米）	查封状态	一轮拍卖状态
1	长广溪庄园 1	622.05	轮候查封	未拍卖
2	长广溪庄园 2	465.01	轮候查封	未拍卖
3	长广溪庄园 3	468.85	轮候查封	未拍卖
4	长广溪庄园 4	354.31	首轮查封	已流拍
5	长广溪庄园 5	354.31	轮候查封	未拍卖
6	长广溪庄园 6-101	63.86	轮候查封	未拍卖
7	长广溪庄园 6-102	102.32	轮候查封	未拍卖
8	长广溪庄园 6-203	81.64	轮候查封	未拍卖
9	长广溪庄园 7-101	52.24	轮候查封	未拍卖

10	长广溪庄园 7-102	80.54	轮候查封	未拍卖
11	长广溪庄园 7-203	91.21	轮候查封	未拍卖
12	长广溪庄园 8-101	52.24	首轮查封	二拍出售
13	长广溪庄园 8-102	80.54	首轮查封	二拍出售
14	长广溪庄园 8-203	91.21	首轮查封	二拍出售
15	长广溪庄园 9-101	52.24	首轮查封	二拍出售
16	长广溪庄园 9-102	80.54	首轮查封	二拍出售
17	长广溪庄园 9-203	91.21	首轮查封	二拍出售
18	长广溪庄园 10-101	52.24	首轮查封	二拍出售
19	长广溪庄园 10-102	80.54	首轮查封	二拍出售
20	长广溪庄园 10-203	91.21	首轮查封	二拍出售
21	长广溪庄园 13	802.07	轮候查封	未拍卖
22	长广溪庄园 14	617.68	轮候查封	未拍卖
23	长广溪庄园 21	469.61	首轮查封	已流拍
24	长广溪庄园 23	481.60	首轮查封	二拍出售
25	长广溪庄园 27	510.19	轮候查封	未拍卖
26	长广溪庄园 28	631.22	首轮查封	已流拍
27	长广溪庄园 29	589.30	首轮查封	已流拍
28	长广溪庄园 30	589.30	首轮查封	已流拍
29	长广溪庄园 31	518.12	轮候查封	未拍卖
30	滨江明珠城 113 幢-101	2,598.91	首轮查封	已流拍
31	滨江明珠城 113 幢-301	4,755.05	首轮查封	已流拍
合计		15,971.36		

### (1) 无锡抵押物

无锡抵押物为长广溪庄园的 19 套别墅（共计 29 个房屋所有权证）。其中，截至 2019 年 01 月（抵押物第一轮司法拍卖及变卖程序结束时），有 10 套别墅（共计 14 个房屋所有权证）为轮候查封，我司暂无司法处置权；另外 9 套别墅第一轮司法拍卖及变卖情况如下：

#### ①4 套别墅成交

通过法院第一轮司法拍卖程序，已有 4 套别墅（共计 10 个房屋所有权证）成交，累计成交金额为人民币 19,810,000.00 元。具体情况如下：

序号	抵押物	成交时间	成交金额（元）
1	长广溪庄园 8-101	2018 年 07 月 13 日	4,076,000.00
2	长广溪庄园 8-102		
3	长广溪庄园 8-203		
4	长广溪庄园 9-101	2018 年 07 月 13 日	3,856,000.00
5	长广溪庄园 9-102		
6	长广溪庄园 9-203		
7	长广溪庄园 10-101	2018 年 07 月 13 日	4,006,000.00
8	长广溪庄园 10-102		
9	长广溪庄园 10-203		
10	长广溪庄园 23	2018 年 05 月 25 日	7,872,000.00
总计			19,810,000.00

#### ②5 套别墅流拍，我司未接受以物抵债

另外 5 套别墅（长广溪庄园 4 幢、21 幢、28 幢、29 幢、30 幢）在法院第一轮司法拍卖及变卖程序中均流拍。我司曾向法院申请如上述抵押物流拍，则我司同意接受以物抵债。但根据抵押物所在地无锡市房地产调控领导小组办公室下发的《关于贯彻进一步加强市区房地产市场调控工作有关事宜的通知》（锡房调办（2017）1 号）规定，2017 年 05 月 20 日 24 时之后取得不动产权证房屋所有权证的住房，自取得不动产权证之日起满 2 年（法人单位 3 年）方可转让。受此政策影响，如我司接受以物抵债，须三年后方可上市交易，将会对投资者权益造成不利影响。为保障投资者权益，我司暂不接受以物抵债，并于 2018 年 09 月 28 日向执行法院申请撤回对相关案件的以物抵债申请，法院已受理并出具《执行裁定书》，终结了对相关案件的执行。

#### （2）常州抵押物流拍，我司未接受以物抵债

---

常州抵押物为滨江明珠城 113 幢-101 及 113 幢-301 的商铺（共计三层，分为 2 个房屋所有权证），建筑面积合计 7353.96 平方米。该抵押物在法院第一轮司法拍卖及变卖程序中均流拍，我司未接受以物抵债。

#### 5、向投资者兑付 10%本金

通过法院第一轮司法拍卖程序，无锡抵押物中有 4 套别墅（共计 10 个房屋所有权证）成交，累计成交金额为人民币 19,810,000.00 元，法院扣除执行费、税费等相关费用后剩余金额为人民币 19,428,994.29 元。我司在收到上述款项后，已向投资者（无锡奕淳物业服务有限公司除外）兑付部分本金，兑付比例为投资者本金金额的 10%。

#### 6、对抵押物进行第二轮司法拍卖

我司于 2018 年 11 月及 2019 年 03 月两次向南京市栖霞区人民法院申请强制执行，法院已立案。我司已启动对抵押物进行第二轮司法拍卖程序。

##### （1）向法院申请对无锡 3 套别墅进行司法询价

南京市栖霞区人民法院对无锡市滨湖区长广溪庄园 3 栋、4 栋、5 栋的三处不动产进行司法询价，上述三处不动产网上询价评估报告的评估价分别为人民币 1019.00 万元、774.00 万元、815.00 万元。

##### （2）陪同法官进行现场送达

2019 年 05 月 22 日，我司投资经理及律师陪同执行法官一同前往滨江明珠城小区，对常州奕淳房地产开发有限公司负责人现场送达《南京市栖霞区人民法院执行裁定书（2019）苏 0113 执 351 号》，并作相关问询笔录；对滨江明珠城 113 幢承租人现场送达《南京市栖霞区人民法院执行裁定书（2019）苏 0113 执 351 号》，并做相关问询笔录。同日，前往长广溪庄园小区，现场张贴《南京市栖霞区人民法院拍卖及询价告知书（2019）苏 0113 执 351 号》和《南京市栖霞区人民法院执行裁定书（2019）苏 0113 执 351 号》。

##### （3）被执行人对司法询价结果提出异议

南京市栖霞区人民法院于 2019 年 06 月 10 日向我司送达《南京市栖霞区人民法院执行裁定书》（（2019）苏 0113 执 351 号），被执行人无锡太湖山庄度假村有限公司对其名下位于无锡市滨湖区长广溪庄园 3 栋、4 栋、5 栋三处不动产

---

的网上询价评估报告的评估价不服提出执行异议，南京市栖霞区人民法院已经立案受理，并作出中止执行的裁定。

#### (4) 法院裁定被执行人所提异议成立

2019年07月02日，南京市栖霞区人民法院向我司送达《执行裁定书》（（2019）苏0113执异97号），裁定被执行人所提上述异议成立。经律师与执行法官沟通了解到，被执行人利用了江苏省关于网上询价的漏洞致使异议成立。根据最高人民法院的要求，网上询价应该建立询价库，要求至少有三家询价机构，但目前江苏省只有阿里询价一家机构，不符合最高人民法院的要求，因而法院支持被执行人异议成立。

#### (5) 向法院申请对无锡全部抵押物一次性进行司法评估

我司已向执行法院申请对无锡全部抵押物一次性进行司法评估，评估机构已完成对无锡市滨湖区长广溪庄园15套不动产（19个房屋所有权证）的评估工作，并于2019年08月30日出具《房地产司法鉴定估价报告》，上述抵押物在价值时点2019年08月27日的市场价值总额为人民币144,026,600.00元。

#### (6) 无锡5套房产在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息

2019年10月，执行法院将无锡五套房产在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息，定于2019年12月05日10:00进行司法竞拍，五套房产分别是长广溪庄园3栋、4栋、5栋、6栋（含101、102及203室）、7栋（含101、102及203室）。

#### (7) 无锡1套已刊登挂牌信息的房产一拍成交

2019年12月06日，已在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息的其中一套无锡房产通过第一次司法拍卖成交，具体为无锡长广溪庄园7栋（含101、102及203室），成交金额为人民币363万元整。

#### (8) 已向法院申请对无锡4套房产二拍及另4套房产一拍

2020年01月20日，执行法院在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息，拟对长广溪庄园3栋、4栋、5栋、6栋（含101室、102室、203室）共四幢房产进行第二次司法拍卖，竞拍时间定于2020年02月13日10:00至2020年02月14日10:00。

#### (9) 无锡3套已刊登挂牌信息的房产二拍成交

---

2020年02月14日，上述四幢抵押物中，一幢抵押物流拍，具体为长广溪庄园3幢，剩余三幢抵押物成交，其中：长广溪庄园4幢成交价格为人民币伍佰陆拾万元整，长广溪庄园5幢成交价格为人民币伍佰陆拾万元整，长广溪庄园6幢（含101室、102室、203室）成交价格为人民币肆佰贰拾捌万元整，合计成交价格为人民币壹仟伍佰肆拾捌万元整。

**（10）无锡4套房产在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息**

2020年03月20日，执行法院在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息，拟对长广溪庄园21栋、28栋、29栋、31栋共四幢房产进行第一次司法拍卖，竞拍时间定于2020年04月23日10:00至2020年04月24日10:00。

**（11）无锡4套房产一拍流拍**

截至2020年04月24日10:00，上述四幢抵押房产（长广溪庄园21栋、28栋、29栋、31栋）一拍全部流拍。

**（12）向自然人投资者分配10%本金**

2020年04月23日，我司收到南京市栖霞区人民法院划付的长广溪庄园四幢抵押物（长广溪庄园4栋、5栋、6栋（含101、102、203）、7栋（含101、102、203））的拍卖执行价款，金额共计人民币（大写）壹仟柒佰万元整（小写：¥17,000,000.00）。我司在收到上述款项后，已向自然人投资者分配部分本金，本次分配本金比例为投资者持有原始本金金额的10%。

**（13）无锡4套房产在淘宝网司法拍卖专栏刊登第二次司法拍卖挂牌信息**

2020年05月21日，执行法院在淘宝网司法拍卖专栏刊登挂牌信息，拟对长广溪庄园21栋、28栋、29栋、31栋共四幢房产进行第二次司法拍卖，竞拍时间定于2020年06月08日10:00至2020年06月09日10:00。

**（14）无锡4套房产二拍流拍**

截至2020年06月09日10:00，上述四幢抵押房产（长广溪庄园21栋、28栋、29栋、31栋）二拍全部流拍。

**7、已取得原为轮候查封状态的6套别墅的司法处置权**

无锡抵押物中有10套别墅（共计14个房屋所有权证）为轮候查封。截至本报告出具日，我司已取得其中6套别墅的司法处置权，建筑面积合计3271.22

平方米；剩余 4 套别墅（共计 8 个房屋所有权证）正在与首封法院协商，争取尽快取得司法处置权，建筑面积合计 1558.87 平方米。具体情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积（平方米）	是否取得司法处置权
1	长广溪庄园 1	622.05	否
2	长广溪庄园 2	465.01	否
3	长广溪庄园 3	468.85	是
4	长广溪庄园 5	354.31	是
5	长广溪庄园 6-101	63.86	否
6	长广溪庄园 6-102	102.32	否
7	长广溪庄园 6-203	81.64	否
8	长广溪庄园 7-101	52.24	否
9	长广溪庄园 7-102	80.54	否
10	长广溪庄园 7-203	91.21	否
11	长广溪庄园 13	802.07	是
12	长广溪庄园 14	617.68	是
13	长广溪庄园 27	510.19	是
14	长广溪庄园 31	518.12	是

但执行法院与其他首封法院沟通协商，上述所列房产均可正常处置。

#### 8、法院执行账户收到租金执行款

2019 年 7 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，常州抵押物的租金共计 75 万元整已于 2020 年 7 月 17 日划拨至该案件的法院执行账户。

#### 9、收到司法拍卖剩余拍卖价款

2020 年 8 月 11 日，我司收到南京市栖霞区人民法院划付的长广溪庄园四幢抵押物（长广溪庄园 4 栋、5 栋、6 栋（含 101、102、203）、7 栋（含 101、102、203））的拍卖执行剩余价款 983,645.76 元。

## 五、资产管理计划运用杠杆情况

本资产管理计划未涉及运用杠杆情况。

## 六、资产管理计划费用支付情况

本报告期费用支付总额	费用支付总计 0.00 元
管理费	管理费支出 0.00 元
托管费	托管费支出 0.00 元
评估费	评估费支出 0.00 元

## 七、资产管理计划本金及收益分配情况

本报告期本金及收益分配总额	分配本金及收益总计 0.00 元
收益分配情况	分配收益共计 0.00 元
本金分配情况	分配本金共计 0.00 元

## 八、涉及投资者权益的重大事项

除资产管理人向法院申请司法强制执行涉及投资者权益外，本报告期内未发生资产管理计划资产运用的重大变动、投资经理变更或者重大关联交易等其他涉及投资者权益的重大事项。

## 九、其他需要说明的重大事项

无其他需要说明的重大事项。

资产管理人：天治北部资产管理有限公司

