

**中信信托有限责任公司**  
**中信·聚信汇金地产基金 II 号集合信托计划**  
**信托事务管理报告**  
**(2012 年第一期)**

尊敬的委托人/受益人:

2009 年 12 月 17 日, 中信信托有限责任公司(以下简称“本公司”)发起设立的“中信·聚信汇金地产基金 II 号集合信托计划”依法成立, 信托期限 10 年, 截至 2012 年 3 月 17 日信托本金为 30.7823 亿元, 其中:

类别	信托本金(万元)	存续期限(年)
优先 I 级	107,963	3
优先 II 级	67,880	5
优先 III 级	60,000	6
中间级	3,980	6
一般级	68,000	10
总计	307,823	

(注: 优先 I 级、优先 II 级、优先 III 级、中间级以现金形式认购, 一般级信托本金为 68,000 万元, 由云南星耀投资控股有限公司以昆明星耀体育运动城有限公司 100% 股权认购。)

本公司为该项目设立了信托专户。

开户名称: 中信信托有限责任公司

开户银行：招商银行北京分行营业部

银行账号：1109 0253 6410 852

本公司作为受托人，向您报告本信托计划 2012 年第一期（2011 年 12 月 17 日—2012 年 3 月 17 日）信托事务管理事宜。

本公司对报告全部内容的真实性、准确性、完整性负责。

## 一、项目运行情况

（一）自本信托计划成立起至本日，受托人恪尽职守、勤勉尽责、谨慎管理，忠实履行有关法律、行政法规和本信托计划信托文件的规定。

（二）自本信托计划成立起，受托人作为星耀体育城 100% 控股股东，根据《联合管理合同》的约定，尽职尽责对星耀体育城、星耀（国际）俱乐部等关联公司及项目的战略规划、日常经营、项目开发、财务状况、融资安排、合同管理等重大事项进行监督、管理。

（三）报告期内，昆明星耀（国际）俱乐部有限公司开发项目已完成工程情况如下：

### 1. 公建部分：

目前主要进行主体工程及部分建筑装修，工程进度情况如下：

（1）室外跑马场马道及沙圈完成 100%，绿化景观照明完成 100%。

（2）马术俱乐部会所精装修完成 100%。

(3) 马术室内训练场完成 100%。

(4) 1#、2#、3#标准马房完成 85%，现处于停工待料状态。

(5) 特色商业街销售中心精装修完成 100%；商业街 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#楼，其中 3#精装修完成 100%，其他栋号外墙饰面砖完成 100%，门窗安装完成 100%，室外地砖铺贴完成 100%。

(6) 住宅公寓一至四层装修完成 100%。

(7) 主题精品酒店主体完成 100%，精装修完成 99%，弧形门厅装修施工中，水电及配套设施与装饰装修工程同步。

(8) 办公楼主体完成 100%，玻璃幕墙支架完成 96%，主、次龙骨安装完成 85%，精装修未施工。

(9) 综合运动馆钢结构完成 100%，暖气管沟土方开挖完成，屋面彩钢瓦未进场，装饰装修施工未进场。

(10) 综合运动中心会所主体完成 100%，精装修立面及吊顶完成 92%，地面饰面砖完成 70%，水电及配套设施与装饰装修工程同步。

(11) 千人会议中心 A、C 区主体完成 100%，B 区钢结构安装完成 99%，C 区装饰装修完成 82%，水电及配套设施与装饰装修工程同步。

## 2. 住宅部分：

目前第一至六期住宅已全面开工建设。工程进度情况如下：

(1) 一组团：

①A 户型 26 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 27 栋, 完成 104%;  
木结构完成 27 栋, 完成 104%;

②B 户型 27 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 20 栋, 完成 74.1%;  
木结构完成 17 栋, 完成 62.96%;

③C 户型 11 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 11 栋, 完成 100%;  
木结构完成 11 栋, 完成 100%;

④D 户型 11 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 11 栋, 完成 100%;  
木结构完成 11 栋, 完成 100%;

⑤E 户型 10 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 6 栋, 完成 60%; 木  
结构完成 6 栋, 完成 60%;

⑥F 户型 1 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 1 栋, 完成 100%。

(2) 二组团:

①A 户型 152 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 90 栋, 完成 59.21%;  
木结构完成 62 栋, 完成 40.79%;

②B 户型 97 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 50 栋, 完成 51.55%;  
木结构完成 22 栋, 完成 22.68%

③F 户型 7 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 0 栋; 木结构完成 0%。

(3) 三组团:

①A 户型 262 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 242 栋, 完成  
92.37%; 木结构完成 76 栋, 完成 29.0%;

②B 户型 88 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 81 栋, 完成 92.05%;  
木结构完成 27 栋, 完成 30.68%。

(4) 四组团:

①A 户型 93 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 93 栋, 完成 100%;  
木结构完成 84 栋, 完成 90.32%。

(5) 五组团:

①A 户型 107 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 107 栋, 完成 100%;  
木结构完成 107 栋, 完成 100%。

(6) 六组团:

①A 户型 129 栋:  $\pm 0.00$  主体施工完成 129 栋, 完成 100%;  
木结构完成 129 栋, 完成 100%。

### 3. 绿化公园部分:

目前主要进行花海园、湿地园、养生园的土方回填和景观造型建造, 工程进度按照既定的施工计划推进。

(四) 报告期内, 项目已经进入预售阶段, 截至目前销售按预期的销售进度稳步推进, 销售状况良好。

(五) 自信托计划成立起至本日, 受托人未发现项目有异常或不利情况。

## 二、资金使用情况

(一) 本信托计划信托资金已经按照信托合同的约定进行运用, 受托人本着对受益人负责的态度, 审慎管理信托资产。

(二) 本公司在信托专用保管账户的资金收支情况:

1. 截至 2012 年 3 月 17 日募集资金总额 239,823 万元。
2. 截至 2012 年 3 月 17 日实际运用信托资金 239,823 万元,

具体包括：

（1）用于昆明星耀房地产有限公司以及昆明星耀（国际）俱乐部有限公司 100%股权收购以及增资资金 63,000 万元。

（2）向昆明星耀体育运动城有限公司发放信托贷款 149,843 万元。

（3）向昆明星耀（国际）俱乐部有限公司发放信托贷款 26,980 万元。

### 三、期间分配情况

依据信托合同约定，本信托计划自成立日起每年向优先 I 级、II 级、中间级受益人进行一次收益分配，预期收益率分别为年 6.5%、8% 和 10%。本报告期间内收到信托收益为 128,459,950.00 元，向优先 I 级、II 级、中间级受益人实际分配金额共计为 128,459,950.00 元，实际收益率为年 6.5%、8%、和 10%。本公司已于 2011 年 12 月 20 日向优先 I 级、II 级、中间级受益人进行第二次收益分配。

依据信托合同约定，本信托计划自成立日起每季度向优先 III 级受益人进行一次收益分配，预期收益率为年 10%。本报告期间内收到信托收益为 14,958,904.11 元，向优先 III 级受益人实际分配金额共计为 14,958,904.11 元，实际收益率为年 10%。本公司已于 2011 年 12 月 20 日向优先 III 级受益人进行收益分配。

一般级无预期收益率，此次未向一般级进行收益分配。

请您及时核查资金到账情况。

#### 四、信托执行经理情况说明

本信托计划执行期间，由李峰、逢淑学、王学斌、李志达担任信托执行经理。

#### 五、其他事项

无。

信托执行经理：李峰

Tel: 010-84861313

Fax: 010-84865509

E-mail: lifeng@citic.com

信托执行经理：逢淑学

Tel: 010-84861631

Fax: 010-84865509

E-mail: pangsx@citic.com

信托执行经理：王学斌

Tel: 010-84862071

Fax: 010-84865509

E-mail: wangxb@citic.com

信托执行经理：李志达

Tel: 010-84865293

Fax: 010-84865509

E-mail: lizd@citic.com

中信信托有限责任公司

二〇一二年三月十七日

