

关于“启航五号私募股权投资基金” 运营及退出情况的报告

尊敬的投资人：

由上海亚格投资管理有限公司担任基金管理人（以下简称“本基金管理人”）、上海银行股份有限公司上海自贸试验区分行担任基金托管人（以下简称“本基金托管人”）的启航五号私募股权投资基金（基金编号为 ST9441）（以下简称“本基金”），系专项投资于“上海市黄浦区福州路 318 号浦汇大厦（现名华设大厦）物业（包括办公、商业、地下车库）项目”（以下简称“本项目”）的私募股权投资基金。本基金于 2021 年 6 月 21 日到期并进入清算程序。本项目的退出比原计划的时间节点有所延缓。

当前的运营及退出情况报告如下：

一、项目运营情况

1. 平均租金持续下滑

2024 年上半年上海写字楼市场的租金持续下行。主要原因有两点：一是较大的市场供应加上有限的新增需求使得整体市场租金继续处于下行通道，项目之间的价格竞争持续加剧。二是新入市项目的业主通过较低的租金和具有吸引力的激励政策，以促进租户进行搬迁升级；而现有项目为提升或保持项目的出租率，继续优化租赁价格。

为稳定经营，本项目结合市场情况调整了招商策略：对换租、续

租租户的租赁价格进行了适当调整，并在招租过程中给予优质租户更多优惠条件，增加市场竞争力。目前的平均租金为 8.18 元/平方米/天，出租率为 67.99%。

2. 出租率相对平稳

上海写字楼市场供求放缓，整体空置率继续攀升。基于目前租户选址和决策特征的变化，为了更贴近客户需求而加强项目的市场竞争力，本项目管理人推出了“定制装修”等增值租赁服务，并寻求与街道商委等职能部门的合作，通过不断调整招商策略将出租率维持在 65%~70%，后续力争逐步提升出租率。

3. 租户波动较大

受外部经济环境和政治环境的多重影响，部分企业因“经营不善、业务收缩（或预算缩减）、企业战略调整”等原因而提前退租。其中，成本驱动型租户向非中央商务区搬迁的趋势仍在持续。国际形势的变动也导致部分外资企业出现布局调整。因此，本项目的租户调整不可避免，进一步增加了运营成本。

4. 运营现金流紧张

本项目的出租率与租金较去年有所下滑，收益水平持续下降，银行付息压力依然严峻。本项目的租金全部用于项目贷款利息的支付，运营现金流仍处于吃紧状态，本基金管理人已尽最大能力保障项目的正常运营，确保项目没有不良记录。

5. 安防级别提升至最高

因巴以冲突持续加剧，本项目所在的外滩街道已将安防级别提升

至最高。本项目亦根据反恐办的要求重新布防与完善，进一步提升警戒与安防措施。以色列国驻上海总领事馆要求对所有出入本项目的访客进行严格的实名登记与安检，增加了一定的额外成本。本项目安防级别的提升，一定程度上制约了意向买家（及租户）的实地考察与决策。

二、项目退出情况

1. 大宗市场

大宗市场价格连续两年持续走低，同时市场法拍项目的占比继续增加，买家出价更为保守，投资意愿未见复苏。房地产投资仍处于下行通道。

2. 出售进展

截止当前接触的买家基本以“抄底置业”的目的为主，目前进行中的有两家：一家是国企背景的买家，其收购标准相对比较严格，对回报率有较高要求，对本项目的初步报价不具备交易可能，本基金管理人仍在跟进，尽最大努力维持双方的合作意愿，并同步评估调价的可行性方案。另一家是自用型需求的买家，但其所需面积无法达到整栋购买条件，目前正与合作银行共同探讨分割销售的可行性方案。

本基金管理人将继续保持与当前意向买家的沟通，并进一步探寻其他可行的项目出售方案，持续推进项目的销售工作，在保障本基金及全体投资人利益的前提下，推动项目以合理的价格尽快退出。

三、后续安排

本基金的清算分配，将严格按照法律法规及基金合同的约定，在

基金清算退出时，向全体投资人分配所有的可分配现金。本基金管理人会全力推动项目的退出，并及时向各位投资人披露各重大事件的后续发展，全力避免本基金和本项目出现恶性事件。同时也希望各位投资人能够理性维权，以免适得其反损害了所有投资人的合法权益。

再次感谢您选择我们的基金产品。作为本基金的管理人，我们将恪尽职守、履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，审慎处理管理过程的各项事务，强化管理，规范运作，积极控制投资风险，保证本基金的资金安全。

如果您对本基金清算退出安排有所疑问，请拨打投资者专线021-32125991，或发邮件至 ir@worldunioninvestment.com。再次感谢您的信任与支持！

特此报告。

上海亚格投资管理有限公司

2024年8月16日