

澜悦景苑一期资产支持专项计划 说明书

中交世茂（北京）置业有限公司

原始权益人



华融证券股份有限公司
HUARONG SECURITIES CO., LTD.



华融证券股份有限公司

计划管理人/销售机构

2020 年 10 月

重要提示

本《计划说明书》依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）、《证券公司客户资产管理业务管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》（以下简称“《信息披露指引》”）及其他有关法律法规、规范性文件及中国证券监督管理委员会和中国证券投资基金业协会的有关规定制作，计划管理人保证本《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

认购人承诺以真实身份参与专项计划，保证认购资金的来源及用途合法，并已阅知本《计划说明书》和专项计划文件全文，了解相关权利、义务和风险，愿意自行承担投资风险和损失。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

本期专项计划优先 A1 级资产支持证券获得联合信用评级有限公司给予的 AA⁺_{sf} 级评级，优先 A2 级资产支持证券、优先 A3 级资产支持证券获得联合信用评级有限公司给予的 AAA_{sf} 级评级，该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

本期专项计划的优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券分别由中交地产股份有限公司、上海世茂建设有限公司提供差额支付补足承诺，优先 A3 级资产支持证券由金地（集团）股份有限公司提供流动性支持承诺。优先级各档资产支持证券的持有人仅可要求其所对应的差额支付补足承诺人/流动性支持义务人向其履行差额支付补足义务/流动性支持义务，各差额支付补足承诺人/流动性支持义务人之间不承担连带责任。

计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读本《计划说明书》全文，包括但不限于正文的“风险揭示与防范措施”部分。

产品特性及主要风险提示

澜悦景苑一期资产支持专项计划（简称“专项计划”）是以本专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源，以优先/次级分层、超额现金流覆盖、不合格资产赎回、现金流转付机制、差额支付承诺、差额支付补足承诺/流动性支持承诺和信用触发机制提供综合增级保障的固定收益产品。

“澜悦景苑一期资产支持专项计划”运作过程中可能面临一定风险。计划管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

（一）原始权益人的经营及财务风险

本期专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房款（首付款除外）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。中交世茂是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果中交世茂出现经营和财务困难，购房尾款可能受到不良影响。

具体而言，考虑到购房尾款所对应的购房合同系双务合同，中交世茂收取对应购房尾款的先决条件是其购房合同项下义务的适当履行。据此，因中交世茂的经营及财务风险，影响购房合同项下其相关义务的适当履行，从而购房人在购房合同项下享有主张扣减或减免应付款项的权利，并因此影响原始权益人收取购房尾款的权利，进而影响到专项计划的收益，从而可能影响资产支持证券的本金和预期收益的分配。

（二）按揭银行和住房公积金中心放贷时间不确定的风险

本期专项计划基础资产的还款来源全部为按揭银行和/或住房公积金中心的按揭贷款，基础资产现金流的回款时间将依赖于按揭银行或住房公积金中心的放款时间，若发生：1）购房人向按揭银行和/或住房公积金中心的贷款申请未通过；2）北京市住房政策出现较大的不利变化，使得按揭银行个人住房贷款政策发生重大不利调整；3）贷款审批和发放速度过慢等情况，可能会影响到资产支持证券本金和收益的兑付。

（三）基础资产现金流不足风险

专项计划基础资产现金流来源于中交世茂的房屋销售尾款收入,若在专项计划存续期因购房面积或房屋质量存在争议、按揭银行不予以发放或不足额发放按揭贷款或在前述情形下购房者违约未能以自有资金进行支付等因素导致应收款收入不足,将可能影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

(四) 回收款归集受限、资金被截留的风险

根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》(京建法〔2013〕11号),北京市住建委对商品房销售的预售资金进行监管。依照监管规定,中交世茂已在北京银行股份有限公司国际新城支行开立“澜悦景苑”项目的预售资金监管账户,按揭银行会将基础资产对应的现金流直接支付至该账户。

中交世茂已与北京银行股份有限公司国际新城支行签订《借款合同》(合同编号:0609913),就“澜悦景苑”项目提供总额为25亿元的贷款,截至2020年6月30日,实际贷款金额12.25亿元。

基于上述事项,专项计划可能面临基础资产回收款归集受限、资金被截留的风险。

(五) 楼盘未能按时完工对基础资产现金流的风险

对于入池基础资产所对应的房地产项目,由于尚未完工而提前预售,可能会发生未按时完工而无法按时交房的情况,从而造成基础资产回款期限延长甚至灭失,一定程度上影响专项计划的现金流。

(六) 差额支付补足人/流动性支持义务人的信用风险

中交地产、世茂建设分别为专项计划优先A1、优先A2级资产支持证券承担补足义务,金地集团为专项计划优先A3级资产支持证券承担流动性支持义务。如果差额支付补足承诺人或流动性支持义务人未能履行相应义务,优先级资产支持证券持有人将会遭受损失。

(七) 资产服务机构处置资产时效性的风险

基础资产转让予专项计划后,原始权益人同时作为资产服务机构,继续承担基础资产回收款的回收、催收及处置责任。若资产服务机构对入池项目的部分基础资产出现逾期、拖欠的情况不予及时处置,将可能出现回收款不能及时被回收,进而影响本专项计划资产支持证券的兑付。

(八) 在发生权利完善事件后向购房人发出债权转让通知的风险

本专项计划中,原始权益人/管理人(即债权受让方)仅在发生权利完善事件

时才向购房人（即债务人）发送债权转让通知，权利完善事件发生前，应收款债权转让的通知未向购房人发送，不对购房人发生应收款债权转让的效力。购房人可能以此对抗原始权益人/管理人，而拒绝向原始权益人/管理人偿付应收款，可能存在因此导致应收款不能按期及时回收的风险。

（九）现金流预测风险

专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，基础资产在专项计划存续期间产生的现金流是资产支持证券分配资金的第一来源。影响基础资产未来现金流的因素较多，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

（十）流动性支持资金划转风险

根据《澜悦景苑资产支持专项计划优先A3级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》，在发生流动性支持启动事件后，管理人有权代表专项计划要求金地集团履行流动性支持义务，即将优先A3级流动性支持资金按时、足额支付至以中交世茂名义开立的监管账户，中交世茂在收到上述款项后应于当天转付至专项计划账户。如项目公司未能及时转付上述流动性支持资金或项目公司发生丧失清偿能力事件或其他情形，导致监管账户被查封、冻结等情形而无法将上述流动性支持资金按时转付至专项计划托管账户，优先A3级资产支持证券将面临无法按时兑付的风险。

（十一）资金混同及挪用风险

专项计划存续期间，资产服务机构每季度进行一次基础资产回收款的归集及转付，基础资产产生的回收款收入在划入监管账户前，存在一定的资金混同和挪用风险。

（十二）管理人违约风险

在专项计划存续期间，管理人如果出现严重违反相关法律法规和专项计划交易文件有关规定的情况，可能给投资者带来损失。

（十三）监管银行、托管人的违约风险

在专项计划存续期间，监管银行对监管账户进行监督管理，并根据专项计划文件的约定负责将监管账户中的资金向专项计划账户中进行划拨。若监管银行出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况，可能会影响资产支持证券持有

人按时、足额获得本金和收益。

专项计划存续期间内的托管、分配等所有现金收支活动都涉及托管人。若托管人出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况,可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

(十四) 专项计划账户管理风险

若专项计划账户被挪用或管理人、托管人的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的,则会影响专项计划资产的安全。

(十五) 资产服务机构违规风险

在专项计划存续期间,资产服务机构对基础资产项下的购房尾款进行收缴,定期将归属于基础资产的现金流回款的部分划转至监管账户。若资产服务机构出现违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形,可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

(十六) 管理人经营风险、管理风险及政策风险

管理人在各项经营活动过程中,由于各种难以预料或控制的因素影响,财务状况具有不确定性,从而使管理人经营活动存在蒙受损失的可能性。

管理人的管理风险主要是指管理人的管理层由于自身素质的局限,在制定未来发展的重大决策时,出现偏差失误或组织管理水平低下而导致管理人管理混乱的风险。

管理人的政策风险主要是指相关政策的变化将影响管理人的经营决策和业务开展,从而影响管理人的财务和履约能力。

(十七) 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动,利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人的收益。此风险表现为:本专项计划优先级资产支持证券采用固定预期收益率结构,当市场利率上升时,资产支持证券的相对收益水平就会降低。

(十八) 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的综合协议交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下,优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

(十九) 评级风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级并不构成购买、出售或是持有优先级

资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性做出的判断，不能保证优先级资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对优先级资产支持证券的价值带来负面影响。

（二十）资产支持证券在挂牌之前不能进行转让的风险

本专项计划资产支持证券在产品成立之后至完成挂牌登记程序的期间，投资者不能将其持有的资产支持证券在相应的转让平台进行交易，投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

（二十一）税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

（二十二）技术风险

专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、证券交易所、登记结算机构等。

（二十三）操作风险

管理人、托管人、证券交易所、登记托管结算机构等在业务操作过程中因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

（二十四）政策风险

目前，资产支持专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划相关的政策，法律制度都还不明确，如果有关政策，法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

（二十五）不可抗力风险

在专项计划存续期间内，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划产生不利影响。

（二十六）经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

(二十七) 其他不可预知、不可防范风险

目 录

释义	13
1、项目涉及的主体定义	13
2、主要专项计划文件	15
3、与专项计划相关的定义	17
4、专项计划销售所涉及的定义	25
5、项目涉及的各账户的定义	26
6、专项计划涉及的日期、期间的定义	27
7、项目涉及的事件及通知的定义	33
8、其他	39
第一章 当事人的权利和义务	42
1.1 资产支持证券持有人的权利与义务	42
1.1.1 资产支持证券持有人的权利	42
1.1.2 资产支持证券持有人的义务	43
1.2 管理人的权利与义务	43
1.2.1 管理人的权利	43
1.2.2 管理人的义务	44
1.3 托管人的权利与义务	45
1.3.1 托管人的权利	45
1.3.2 托管人的义务	46
1.4 其他参与机构的权利与义务	48
第二章 资产支持证券的基本情况	49
2.1 专项计划名称	49
2.2 专项计划目的	49
2.3 专项计划合法性质	49
2.4 专项计划存续期间	49
2.5 资产支持证券	49
2.6 资产支持证券的规模	50
2.7 资产支持证券的预期到期日	50
2.8 资产支持证券的预期收益率	50
2.9 资产支持证券的面值、参与价格	51
2.10 资产支持证券的信用等级	51
2.11 资产支持证券的份数	51
2.12 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人	51
2.13 差额支付补足承诺人/流动性支持义务人	51
2.14 计划管理人	52
2.15 托管银行	52
2.16 监管银行	52
2.17 销售机构	52
2.18 资产支持证券销售对象	52
2.19 专项计划账户	53
2.20 专项计划的投资范围	53

2.21 资产支持证券的登记.....	53
2.22 资产支持证券的转让.....	53
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介	55
3.1 项目参与方基本信息.....	55
3.1.1 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人.....	55
3.1.2 差额支付补足承诺人/流动性支持义务人.....	55
3.1.3 计划管理人/销售机构.....	55
3.1.4 托管人.....	56
3.1.5 监管银行.....	56
3.1.6 评级机构.....	56
3.1.7 法律顾问.....	56
3.1.8 会计师事务所.....	57
3.1.9 登记托管机构.....	57
3.1.10 资产支持证券转让场所.....	57
3.2 交易结构.....	57
3.2.1 交易结构图.....	57
3.2.2 交易结构概述.....	57
第四章 专项计划的信用增级方式	59
4.1 优先级/次级分层.....	59
4.2 超额现金流覆盖.....	59
4.3 差额支付承诺.....	59
4.4 差额支付补足承诺/流动性支持承诺.....	59
4.5 信用触发机制.....	60
4.6 触发顺序机制.....	60
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况	62
5.1 原始权益人情况.....	62
5.1.1 设立及历史沿革情况.....	62
5.1.2 原始权益人主营业务情况及财务状况.....	69
5.1.3 原始权益人与基础资产相关的业务情况.....	90
5.2 管理人基本情况.....	97
5.2.1 管理人的经营情况和资信水平.....	97
5.2.1.1 经营情况.....	97
5.2.1.2 管理人主要经营数据行业排名情况.....	98
5.2.1.3 资信水平.....	98
5.2.2 管理人的客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制制度.....	98
5.2.2.1 客户资产管理业务资质.....	98
5.2.2.2 业务开展情况.....	98
5.2.2.3 管理制度、业务流程和风险控制措施.....	99
5.2.3 管理人最近一年未发生因重大违法违规行为受到行政处罚的情形.....	100
5.3 资产服务机构基本情况.....	100
5.3.1 基本情况.....	100
5.3.2 与基础资产管理相关的业务情况.....	100

5.4 托管人基本情况.....	102
5.4.1 基本情况.....	102
5.4.2 资产托管业务情况.....	104
5.4.3 托管人的内部控制制度.....	105
5.4.3.1 内部风险控制目标.....	105
5.4.3.2 内部风险控制组织结构.....	105
5.4.3.3 内部风险控制原则.....	105
5.4.3.4 内部风险控制制度和措施.....	106
5.4.3.5 资产托管部内部风险控制.....	106
5.5 提供信用增级机构之基本情况.....	107
5.5.1 中交地产.....	107
5.5.2 世茂建设.....	132
5.5.3 金地集团.....	157
5.6 其他业务参与人情况简介.....	184
5.6.1 评级机构.....	184
5.6.2 律师事务所.....	185
5.6.3 会计师事务所.....	185
5.6.4 其他.....	186
第六章 基础资产情况及现金流预测分析	187
6.1 基础资产情况.....	187
6.1.1 澜悦景苑项目相关情况.....	187
6.1.2 基础资产基本情况.....	188
6.1.3 基础资产的权利负担.....	194
6.1.4 关于基础资产转让的合法性和有效性.....	195
6.1.5 基础资产的运营及管理.....	198
6.1.6 基础资产与原始权益人的风险隔离.....	198
6.1.7 资金归集监管情况.....	199
6.1.8 基础资产池统计.....	199
6.2 盈利模式及现金流预测分析.....	203
6.2.1 盈利模式.....	203
6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况.....	204
6.2.3 基础资产预计现金流覆盖倍数.....	211
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配	213
7.1 账户设置安排.....	213
7.1.1 账户设置.....	213
7.1.2 专项计划账户的开立.....	213
7.2 基础资产归集安排.....	214
7.2.1 现金流归集安排.....	214
7.2.2 防范现金流混同和挪用风险的机制.....	214
7.3 现金流分配.....	216
7.3.1 分配顺序.....	216
7.3.2 分配实施流程.....	217
7.4 专项计划的现金流运用及投资安排.....	219

7.4.1 购买基础资产	219
7.4.2 合格投资	219
第八章 专项计划资产的管理安排	220
8.1 专项计划资产的构成	220
8.2 专项计划相关费用	220
8.2.1 费用种类	220
8.2.2 费用金额与支取方式	221
8.3 税务事项	222
8.4 专项计划资金运用	222
8.5 专项计划资产的处分	222
8.6 其他资产管理安排	222
第九章 原始权益人风险自留的相关情况	224
第十章 风险揭示与防范措施	225
10.1 与基础资产或原始权益人相关的风险	225
10.2 与计划管理人及其他服务机构有关的风险	232
10.3 市场风险	234
10.4 其他风险	236
第十一章 专项计划的推广、设立及终止等事项	238
11.1 专项计划的推广方案	238
11.1.1 推广期间	238
11.1.2 销售方式及场所	238
11.1.3 参与原则	239
11.1.4 认购人的合法性要求	239
11.1.5 参与手续	240
11.1.6 认购资金的接收、存放	240
11.1.7 转化	240
11.2 专项计划设立相关事项	240
11.2.1 专项计划成立	240
11.2.2 专项计划设立失败后的相关安排	241
11.3 专项计划终止与清算的相关安排	241
11.3.1 专项计划的终止	241
11.3.2 专项计划终止后的清算	242
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排	244
12.1 资产支持证券登记	244
12.2 资产支持证券转让安排	244
第十三章 信息披露安排	245
13.1 信息披露的形式	245
13.2 信息披露的内容及时间	245
13.2.1 定期公告	245
13.2.2 临时公告	248
13.2.3 重大事件临时报告的内容	249

13.3 澄清公告与说明.....	249
13.4 信息披露文件的存放与查阅.....	250
13.5 向监管机构的备案及信息披露.....	250
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排	251
14.1 有控制权的资产支持证券.....	251
14.2 召集的事由.....	251
14.3 召集的方式.....	251
14.3.1 管理人召集.....	251
14.3.2 有控制权的资产支持证券持有人召集.....	251
14.4 通知.....	252
14.5 会议的召开.....	252
14.6 议事程序.....	252
14.7 会议的表决.....	253
14.8 会议方式.....	253
14.9 计票.....	254
14.10 决议的执行.....	254
14.11 会议记录.....	255
14.12 会议决议的披露.....	255
14.13 争议解决机制.....	255
第十五章 主要交易文件摘要	256
15.1 《资产买卖协议》	256
15.2 《服务协议》	263
15.3 《差额支付承诺函》	268
15.4 《差额支付补足承诺函》	272
15.5 《流动性支持义务履行确认函》	278
15.6 《托管协议》	282
第十六章 《管理规定》要求披露或明确的事项	290
16.1 管理人、托管人与原始权益人之间的重大利益关系说明	290
16.2 专项计划变更管理人的相关安排.....	290
16.2.1 管理人的解任.....	290
16.2.2 管理人的辞任.....	290
16.2.3 继任管理人的委任.....	291
第十七章 违约责任与争议解决	293
17.1 一般原则.....	293
17.2 认购人的违约责任.....	293
17.3 管理人的违约责任.....	293
17.4 争议解决.....	293
第十八章 备查文件存放及查阅方式	294
18.1 附录和备查文件.....	294
18.2 备查文件查阅地点.....	294

释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

1、项目涉及的主体定义

- (1) **原始权益人/差额支付承诺人/项目公司/中交世茂/售房人：**系指中交世茂（北京）置业有限公司。
- (2) **差额支付补足承诺人：**系指优先 A1 级资产支持证券差额支付补足承诺人、优先 A2 级资产支持证券差额支付补足承诺人的统称。
- (3) **流动性支持义务人：**系指优先 A3 级资产支持证券流动性支持义务人。
- (4) **中交地产/优先 A1 级资产支持证券差额支付补足承诺人：**系指中交地产股份有限公司，其全资子公司华通置业有限公司持有中交世茂 37%股权。
- (5) **世茂建设/优先 A2 级资产支持证券差额支付补足承诺人：**系指上海世茂建设有限公司，其关联公司（同一控股股东）北京茂康企业管理有限公司¹持有中交世茂 35%股权。
- (6) **金地集团/优先 A3 级资产支持证券流动性支持义务人：**系指金地（集团）股份有限公司，其间接持有的北京金地致远企业管理咨询有限公司²持有中交世茂 28%股权。
- (7) **计划管理人/管理人/华融证券：**系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的华融证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为专项计划管理人的继任机构。
- (8) **销售机构/华融证券：**系指华融证券股份有限公司。

¹ 根据工商公示信息，“北京茂康企业管理有限公司”往上追溯是 Shima Group Holdings Limited（世茂集团控股有限公司）（0813HK）；差额支付补足承诺人上海世茂建设有限公司的股东为注册于香港的 SHIMAO INVESTMENT HOLDINGS LIMITED（世茂投资控股有限公司），往上追溯控股股东亦是 Shima Group Holdings Limited（世茂集团控股有限公司）（0813HK）。因此股东北京茂康企业管理有限公司与差额支付补足承诺人上海世茂建设有限公司系同一股东方控制的关联公司。

² 根据工商公示信息，“北京金地致远企业管理咨询有限公司”往上追溯控股方至“深圳威新软件科技有限公司”（间接合计控股 80%）；根据公开披露文件，流动性支持义务人金地（集团）股份有限公司（A 股上市公司，股票代码 600383）的控股子公司包括“金地商置集团有限公司”（香港联交所上市，股份代号 HK.00535），而深圳威新软件科技有限公司为金地商置集团有限公司的间接附属公司（全资子公司）。因此，股东北京金地致远企业管理咨询有限公司为流动性支持义务人金地（集团）股份有限公司间接持股。

- (9) **认购人：**系指签署《认购协议》并以其合法拥有的人民币资金向计划管理人或向计划管理人指定的销售机构交付认购资金以购买资产支持证券的人。
- (10) **资产服务机构：**在专项计划设立时系中交世茂（北京）置业有限公司；在其根据《服务协议》规定作为资产服务机构的职责被终止时，为资产支持证券持有人会议委任的符合《服务协议》规定条件的其他替代资产服务机构。
- (11) **后备资产服务机构：**系指其他具有资产服务能力的机构，此等后备资产服务机构将根据《服务协议》由资产支持证券持有人会议任命作为资产服务机构的后备机构。
- (12) **托管银行/托管人/民生银行宁波分行：**系指中国民生银行股份有限公司宁波分行。
- (13) **监管银行/监管人/北京银行运河支行：**系指北京银行股份有限公司运河支行。
- (14) **登记托管机构/中证登深圳分公司：**系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
- (15) **法律顾问：**系指北京大成律师事务所。
- (16) **评级机构：**系指联合信用评级有限公司。
- (17) **现金流预测机构：**系指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
- (18) **资产支持证券持有人：**系指任何持有资产支持证券的投资者，有权按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益，承担专项计划资产风险。
- (19) **优先级资产支持证券持有人：**系指优先级资产支持证券的持有人，优先级资产支持证券持有人包括优先 A1 级资产支持证券持有人、优先 A2 级资产支持证券持有人、优先 A3 级资产支持证券持有人。
- (20) **次级资产支持证券持有人：**系指次级资产支持证券的持有人。
- (21) **有控制权的资产支持证券持有人：**系指有控制权的资产支持证券的

持有人。

2、主要专项计划文件

- (22) **《标准条款》/本标准条款**：指计划管理人为规范一期专项计划的设立和运作而制定的《澜悦景苑一期资产支持专项计划标准条款》，包括其附件（如有）及对该标准条款的任何修改或补充。
- (23) **专项计划合同**：《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成的管理人与认购人之间的专项计划合同。
- (24) **《计划说明书》**：系指关于一期专项计划的《澜悦景苑一期资产支持专项计划说明书》。
- (25) **《认购协议》**：系指计划管理人与认购人签署的关于一期专项计划的《澜悦景苑一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。
- (26) **《资产买卖协议》**：系指原始权益人与计划管理人签署的关于一期专项计划的《澜悦景苑一期资产支持专项计划资产买卖协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。
- (27) **《服务协议》**：系指计划管理人与资产服务机构签署的关于一期专项计划的《澜悦景苑一期资产支持专项计划服务协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。
- (28) **《托管协议》**：系指计划管理人与托管银行签署的《澜悦景苑一期资产支持专项计划托管协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。
- (29) **《监管协议》**：系指计划管理人、资产服务机构与监管银行签署的《澜悦景苑一期资产支持专项计划监管协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。
- (30) **《差额支付承诺函》**：系指差额支付承诺人向计划管理人出具并由计划管理人代表资产支持证券持有人接受并同意的《澜悦景苑资产支持专项计划优先级资产支持证券之差额支付承诺函》，包括其附件（如有）及对该承诺函的任何修改或补充。其亦适用于一期专项计

划。

- (31) **《差额支付通知书》**：系指计划管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其履行差额支付义务的通知。
- (32) **《差额支付补足承诺函》**：系指各差额支付补足承诺人向计划管理人出具并由计划管理人代表全体资产支持证券持有人接受并同意的：
《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券之差额支付补足承诺函》、《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券之差额支付补足承诺函》，包括其附件（如有）及对该承诺函的任何修改或补充。其亦适用于一期专项计划。
- (33) **《差额支付补足通知书》**：系指计划管理人根据《差额支付补足承诺函》的约定向差额支付补足承诺人发出的要求其履行差额支付补足义务的通知。
- (34) **《流动性支持义务履行确认函》**：系指流动性支持义务人向计划管理人出具并由计划管理人代表资产支持证券持有人接受并同意的《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》，包括其附件（如有）及对该确认函的任何修改或补充。其亦适用于一期专项计划。
- (35) **《流动性支持义务履行通知书》**：系指计划管理人根据《流动性支持义务履行确认函》的约定向流动性支持义务人发出的要求其履行流动性支持义务的通知。
- (36) **《承诺函》**：系指原始权益人向管理人出具的关于以自有资金按时足额偿付信托计划、开发贷银行以及建筑工程款债权人，确保预售资金监管账户以及项目收入账户中的资金按照专项计划文件的约定进行支取划付事宜的承诺函。
- (37) **专项计划文件**：系指与专项计划有关的主要专项计划文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《资产买卖协议》《服务协议》《托管协议》《监管协议》《差额支付承诺函》《差额支付补足承诺函》及《流动性支持义务履行确认函》。

3、与专项计划相关的定义

- (38) **本专项计划**：系指深交所于 2020 年 6 月 8 日出具的《关于华融证券“澜悦景苑资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]464 号），同意由华融证券发行总额不超过 30 亿元，发行期数不超过 3 期的“澜悦景苑资产支持专项计划”。
- (39) **专项计划/一期专项计划/本期专项计划**：系指根据《管理规定》及其他法律法规以及深交所出具的《关于华融证券“澜悦景苑资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]464 号），由计划管理人设立的“澜悦景苑一期资产支持专项计划”。
- (40) **“澜悦景苑”**：系指由中交世茂在位于中国北京市朝阳区将台驼房营 1016-030 地块 R2 二类居住用地、1016-033 地块 F2 公建混合住宅用地所开发建设的“朝阳区澜悦景苑共有产权住房项目”（预售许可证号为京房售证字（2019）192 号），为住宅类商品房。
- (41) **购房人**：就各笔基础资产而言，系指根据购房合同购买商品房，并负有向售房人支付购房合同项下约定的购房款及其他相关款项的债务人及/或其承继人。
- (42) **购房合同**：系指中交世茂在其经营房地产开发、建设及商品房销售业务中，因向购房人出售商品房而与购房人签订的商品房买卖合同及其所有变更或补充（如有），其中包括因向购房人出售“澜悦景苑”共产房而与购房人、政府代持机构三方共同签订的《北京市共有产权住房预售合同》包括其附件（如有）及其所有变更或补充协议、签约信息确认单等（如有）。
- (43) **按揭银行**：系指与中交世茂签订合作协议而为购房人提供商业贷款的商业银行，其中部分银行亦与住房公积金中心合作而为购房人提供商业并住房公积金组合贷款，本期专项计划的按揭银行具体包括中国银行北京方庄中心支行、建设银行北京中关村分行、北京银行国际新城支行、工商银行北京分行海淀西区支行、招商银行北京分行、中信银行北京分行。
- (44) **住房公积金中心**：系指为购房人提供公积金贷款的北京住房公积金

管理中心、中央国家机关住房资金管理中心。

- (45) **基础资产**：系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房款（首付款除外）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。
- (46) **基础资产清单**：系指由原始权益人准备的、截至基准日的、有关每笔基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为管理人所接受，该一览表可为计算机文档或缩影胶片）。基础资产清单应载明的具体信息见《资产买卖协议》附件一。
- (47) **基础资产文件**：就每一项基础资产而言，系指在《资产买卖协议》项下《交割确认函》签署日前由原始权益人或其代理人，或在前述《交割确认函》签署日后由资产服务机构或其代理人，持有或维护的、为支持或担保基础资产偿付的或与基础资产有关的、以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议，包括但不限于购房合同及商品房买卖合同网签证明、资产服务机构为提供服务而支出的费用的记录、凭证等。
- (48) **合格标准/入池标准**：就基础资产而言，系指在基准日、专项计划设立日：
- (a) 原始权益人真实、合法、有效地拥有基础资产；
 - (b) 基础资产上未设定抵押权、质权、其他担保物权或第三方权利负担，不涉及任何未决的诉讼、仲裁、执行或破产程序，亦不存在被第三人主张抵销、代位权等权利瑕疵或被采取法律强制措施的情形；
 - (c) 基础资产可进行合法有效的转让，购房合同中无禁止转让的条款，无需取得作为购房人共有产权人的政府代持机构、委托人或任何第三方的同意；原始权益人的全部贷款合同中亦无禁止转让进行融资的条款；

- (d) 原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，具有相应的房地产开发资质，且已经取得了签署基础资产对应的购房合同所需的许可、批准和证照，包括但不限于建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证；
- (e) 原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，已按照购房合同约定的条件和方式开发建设【“澜悦景苑”】项目，原始权益人对基础资产对应的购房合同项下销售的【“澜悦景苑”】房产享有合法的所有权，是销售【“澜悦景苑”】房产的唯一合法所有权人；
- (f) 基础资产对应的购房合同中的购房人系符合《北京市共有产权住房管理暂行办法》第九条、第十条、第十一条规定以及朝阳区房屋管理局关于【“朝阳区澜悦景苑共有产权住房项目申购登记公告”】所公示的购房条件的自然人，非地方政府或地方政府融资平台公司，且未被列入全国法院被执行人名单、全国法院失信被执行人名单、限制消费人员名单以及证券期货市场失信记录；
- (g) 基础资产对应的购房合同适用中国法律，且在中国法律项下均合法有效，基础资产对应的购房合同构成相关购房人在合同项下合法、有效和有约束力的义务，原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，可基于购房合同向购房人主张权利；
- (h) 就各笔基础资产而言，购房人在基础资产对应的购房合同项下已支付的累计购房款项：(i) 符合“澜悦景苑”所在地北京市住房和城乡建设主管部门、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、住房公积金管理中心对于政策性住房贷款最低首付款项比例的政策要求；(ii) 基础资产对应的每一份购房合同项下已支付的购房款项累计不少于该购房合同项下购房款总额的30%；

- (i) 基础资产对应的购房合同已由原始权益人与购房人办理完成购房合同网签备案程序；
- (j) 基础资产对应的购房合同项下的首付款项不涉及“首付贷”；
- (k) 基础资产对应的购房合同中对应收款的还款方式做出了明确的约定，且基础资产对应的购房合同中约定的还款方式为购房人向按揭银行或住房公积金管理中心申请的贷款或两者的组合贷款，无分期付款等其他支付方式；
- (l) 基础资产对应的购房合同项下，购房人已向贷款机构（包括按揭银行和/或住房公积金中心）提交贷款申请并已被受理；
- (m) 原始权益人作为基础资产所对应的“澜悦景苑”的项目公司，已经遵守并履行了基础资产对应的购房合同项下其所应当履行的到期应尽义务；未发生规划或设计实质性变更；未发生“澜悦景苑”的共有产权住房权利状况与《购房合同》约定的承诺不符的情况；购房人和政府代持机构未提出因项目公司瑕疵履行该等义务或因规划设计发生实质性变更，而要求退房、解除购房合同等抗辩权、解除权的情况；
- (n) 购房人在基础资产对应的购房合同项下不享有任何主张抵扣或减免应付款项的权利，为避免歧义，前述扣减或减免应付款项的权利不包括购房人享有因套内建筑面积误差而享有对实际购房款扣减的权利；
- (o) 基础资产对应的购房合同项下的购房人与作为项目公司的原始权益人之间，不存在正在进行的或将要进行的诉讼、仲裁或其他纠纷；
- (p) 基础资产不属于《负面清单》所列范畴；
- (q) 单个购房人的购房尾款占资产池总额的比例不超过【0.2】%且单笔购房尾款金额不超过【280】万元；
- (r) 计划管理人根据审慎管理原则认定的其他标准。

(49) **资产保证：**系指原始权益人在《资产买卖协议》中所做的关于资产池

在本期封包日、专项计划设立日及存续期间内的状况的全部陈述和保证。

- (50) **资产池**：系指任一时点基础资产的总和。
- (51) **不合格基础资产**：在无重复计算的情况下，系指出现以下任何一种情况的基础资产：
- (a) 在封包日、专项计划设立日以及专项计划存续期间，不符合合格标准或资产保证的基础资产；
 - (b) 在专项计划存续期间，因基础资产对应的房地产开发项目涉及的【金融机构贷款】、【预售资金监管】而致使基础资产回收款不足以覆盖专项计划项下本金和预期收益的一笔或数笔基础资产；
 - (c) 在专项计划存续期间，因购房人、按揭银行或住房公积金中心等原因导致“澜悦景苑”项目在具备按揭银行及住房公积金中心要求的放贷条件（就本专项计划而言，系指主体工程结构封顶）后【120】日或在优先级资产支持证券预期到期日前一个回收款计算日之前，仍未发放贷款且该购房人亦未足额支付购房尾款的基础资产；
 - (d) 在专项计划存续期间，因“澜悦景苑”项目未能按时达到按揭银行要求的放贷条件（就本专项计划而言，系指未能按照施工进度计划完成主体工程结构封顶）及其他原因，导致基础资产未能于专项计划最后一个回收款计算日之前获得足额的现金回款；
 - (e) 灭失基础资产。
- (52) **灭失基础资产**：系指在专项计划购买某笔基础资产后，该笔基础资产出现以下任一种情形导致基础资产消灭的：(i) 该笔基础资产对应的购房合同在购房人支付全部购房款之前无论因何种原因被解除，包括但不限于：因购房人的原因售房人依据《购房合同》行使单方解除权，因售房人的原因购房人依据《购房合同》行使单方解除权，以

及购房人或售房人依据《合同法》第 94 条行使法定解除权的情形；

(ii) 因原始权益人记录发生差错或其它原因，该笔基础资产对应的应收款债权并不存在。

- (53) **应收款余额**：就专项计划存续期间内某一时点的每笔基础资产而言，指 $A-B$ ：A 指专项计划设立日每笔基础资产所对应的应收款金额；B 指自专项计划设立日之后起至该日之前，针对该笔基础资产的所有已经支付的应收款金额。
- (54) **未偿本金余额**：就专项计划存续期间内某一时点的各类资产支持证券而言，系指 $A-B$ ：其中，A 指专项计划设立时向该档资产支持证券持有人收取的认购资金总额，B 指自专项计划设立时起至该时点之前，已向该档资产支持证券持有人累计偿还的本金金额。
- (55) **专项计划资产**：系指本标准条款第 5.2 款规定的属于专项计划的全部资产和收益。
- (56) **专项计划资产收益**：系指本标准条款第 5.3 款规定的计划管理人依据专项计划文件规定管理、运用、处分专项计划资产产生的全部收益。
- (57) **专项计划利益**：系指专项计划资产收益扣除专项计划费用，并加上差额支付承诺人根据《差额支付承诺函》而支付的差额支付资金（如适用）以及各差额支付补足承诺人根据其各自所出具的《差额支付补足承诺函》而支付的差额补足/差额支付补足资金（如适用）、流动性支持义务人根据《流动性支持义务履行确认函》而支付的流动性支持资金（如适用）后，属于资产支持证券持有人享有的利益。
- (58) **专项计划费用**：系指按照本标准条款第 17.1.1 款的规定从专项计划资产中支付的费用和支出。
- (59) **执行费用**：系指与基础资产的诉讼或仲裁相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费和执行费。
- (60) **资产支持证券**：系指计划管理人依据《标准条款》和《计划说明书》向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专

项计划的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划的风险。根据不同的风险和不同的分配顺序，资产支持证券又进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

- (61) **优先级资产支持证券/优先 Ai 级资产支持证券**：系指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。优先级资产支持证券包括优先 A1 级资产支持证券（在优先级资产支持证券中规模占比为 37%）、优先 A2 级资产支持证券（在优先级资产支持证券中规模占比为 35%）以及优先 A3 级资产支持证券（在优先级资产支持证券中规模占比为 28%）。为避免歧义，优先 A1~A3 级资产支持证券的分配顺序相同：在预期收益的分配顺序方面，优先 A1~A3 级资产支持证券将按照当期应付预期收益的金额比例同顺序分配；在本金兑付方面，优先 A1~A3 级资产支持证券将按照各档证券在优先级资产支持证券总规模占比，即 37%、35%及 28%，同顺序分配。
- (62) **次级资产支持证券**：系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。
- (63) **有控制权的资产支持证券**：在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券。
- (64) **预期收益率**：系指《认购协议》约定的优先级资产支持证券的预期收益率。
- (65) **预期收益**：系指根据《标准条款》约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间应得的除本金外的收益。就任一优先级资产支持证券而言，在兑付日其可获得的预期收益为以下三项的乘积：
- (a) 该优先级资产支持证券届时的未偿本金余额；
 - (b) 该优先级资产支持证券的预期收益率；以及
 - (c) 该兑付日所在的计息期间除以365（闰年亦相同）；
- 所得数字应四舍五入至最相近的人民币数值（分）。

- (66) **专项计划资金**：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。
- (67) **托管资金**：系指专项计划账户中的现金资金。
- (68) **专项计划分配资金**：系指专项计划资产扣除专项计划税费后可实际分配给资产支持证券持有人的资金。
- (69) **差额支付资金**：系指差额支付承诺人按照《标准条款》和《差额支付承诺函》的约定，在发生差额支付启动事件后，为履行差额支付义务而支付的款项。
- (70) **差额支付补足资金/差额补足资金**：系指差额支付补足承诺人按照《标准条款》和《差额支付补足承诺函》的约定，在发生差额支付补足启动事件后，为履行差额支付补足义务而支付的款项。其中，中交地产按照《标准条款》和《差额支付补足承诺函》的约定，在发生差额支付补足启动事件后，为履行差额支付补足义务而支付的款项为优先 A1 级差额支付补足资金；世茂建设按照《标准条款》和《差额支付补足承诺函》的约定，在发生差额支付补足启动事件后，为履行差额支付补足义务而支付的款项为优先 A2 级差额支付补足资金。
- (71) **流动性支持资金**：系指流动性支持义务人根据《标准条款》和《流动性支持义务履行确认函》的约定，在发生流动支持启动事件后，为履行流动性支持义务而支付的款项。其中，金地集团按照《标准条款》和《流动性支持义务履行确认函》的约定，在发生差额支付补足启动事件后，为履行流动性支持义务而支付的款项为优先 A3 级流动性支持资金。
- (72) **回收款/基础资产回收款**：系指从资产池中的任一基础资产所产生的现金收入，包括但不限于：
- (a) 购房人或通过其贷款机构向原始权益人以现金方式支付的购房尾款款项、违约金，赔偿金等；
 - (b) 原始权益人根据《资产买卖协议》及《标准条款》的约定，支付的任何赎回款项；
 - (c) 基于基础资产的管理、运用及实现所产生的收入，包括但不限

于计划管理人通过合格投资所产生的收益；

(d) 管理人或资产服务机构对非现金专项计划资产进行处置而取得的回收资金；

(e) 因基础资产所产生的其他任何形式的收入。

(73) **赎回/不合格基础资产赎回**：系指在专项计划存续期间内，(i) 如管理人或者资产服务机构发现不合格基础资产，应立即书面通知原始权益人，或(ii) 原始权益人发现不合格基础资产，向管理人主动提出赎回的书面申请并经管理人同意，则原始权益人应按照《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，以现金形式对该等不合格基础资产予以赎回。

(74) **赎回价格/不合格基础资产赎回价格**：就每一笔基础资产而言，系指原始权益人根据《资产买卖协议》的约定赎回基础资产的价格，即在赎回起算日当天 24:00，以下两项数额之和：(i) 该等基础资产的应收款余额；以及(ii) 该等基础资产从专项计划设立日至相关赎回起算日的购房人全部应付未付的违约金和赔偿金（如有）。

(75) **赎回价款/不合格基础资产赎回价款**：系指原始权益人赎回不合格基础资产时按照赎回价格所支付的货币资金。

(76) **特殊兑付程序/特殊兑付**：在第一个回收款归集期间增加一个一次性的特殊兑付程序，具体指，若在特殊兑付回收款归集日，资产服务机构经核算确认，在特殊兑付回收款归集期间支付至预售资金监管账户的基础资产回收款金额（包括该等回收款在预售资金监管账户内产生的利息），不低于自专项计划设立日（含该日）至特殊兑付日（含该日）之间的专项计划费用和预期收益之和，则启动特殊兑付程序；否则，不启动特殊兑付程序。为免疑问，特殊兑付程序不涉及第 5.6 条至 5.8 条所约定的差额支付、差额支付补足以及流动性支持相关程序。

4、专项计划销售所涉及的定义

(77) **专项计划募集资金**：系指管理人通过发行资产支持证券而募集的认

购资金总和。

- (78) **认购资金**：系指在专项计划的发行期间，资产支持证券的认购人为认购资产支持证券而向计划管理人交付的货币资金。

5、项目涉及的各项账户的定义

- (79) **预售资金监管账户**：系指根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》及其补充协议，在预售房项目所在住房城乡建设主管部门指导和监督下，在申请商品房预售许可前，房地产开发企业选择商业银行作为开户银行所开立的商品房预售资金监管专用账户，房地产开发企业应将商品房预售资金应全部存入该专用账户，由该银行对重点监管额度部分实行重点监管，优先保障工程建设。本专项计划下，“澜悦景苑”的预售资金监管账户由北京银行股份有限公司国际新城支行进行监管。
- (80) **项目收入账户**：系指根据原始权益人根据与北京银行股份有限公司国际新城支行签订的《借款合同》，于该行所开立的账户，用于接收基础资产回收款等资金款项。
- (81) **监管账户**：(a) 系指资产服务机构根据《监管协议》在监管银行处另行开立的专门用于接收基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金款项并按照专项计划相关约定向专项计划账户划转上述款项的人民币资金账户；(b) 若中交世茂作为资产服务机构根据《服务协议》被解任，系指替代资产服务机构在监管银行处另行开立的专门用于接收基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金款项并按照专项计划相关约定向专项计划账户划转上述款项的人民币资金账户。监管账户受监管银行和计划管理人监督。
- (82) **募集资金账户**：系指计划管理人开立的专用于接收、存放发行期投资者交付的认购资金的人民币资金账户。
- (83) **专项计划账户/托管账户**：系指计划管理人以专项计划的名义在托管银行处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于自募集资金账户接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、接收基础资产回收款、存放专项计划资产中的现金部分、

进行合格投资，支付专项计划利益及专项计划费用、接收差额支付资金、接收差额补足/差额支付补足资金和流动性支持资金等均必须通过专项计划账户进行。

6、专项计划涉及的日期、期间的定义

(84) **封包日/基准日**：系指【2020】年【10】月【09】日，自封包日（含该日）起基础资产产生的回收款计入专项计划资产。

(85) **缴款截止日**：系指认购人向募集资金账户划转全部认购款的最晚日期。

(86) **专项计划设立日/基础资产购买日/基础资产交割日**：系指专项计划的募集资金总额达到《计划说明书》约定的目标发售规模，且优先级资产支持证券和次级资产支持证券的募集资金分别达到《计划说明书》约定的目标发售规模，且已全额划付至专项计划账户，经计划管理人公告专项计划设立之日。

(87) **回收款计算日/R日**：系指专项计划存续期间，每年【1】月【31】日、【4】月【30】日、【7】月【31】日、【10】月【31】日，其中，第一个回收款计算日将为【2021】年【10】月【31】日。特别地，特殊兑付回收款计算日为【2021】年【4】月【30】日（R*日）。

(88) **回收款归集日**：系指资产服务机构将当个回收款归集期间产生的所有基础资产回收款由预售资金监管账户直接或间接划付至监管账户之日。回收款归集日按如下规则确定：

(a) 在未发生专项计划提前终止事件的情况下：

i 当未发生加速归集事件时，回收款归集日为每个回收款计算日后的第6个工作日（R+6日）；

ii 当发生加速归集事件时，回收款归集日为每个自然月结束后的第5个工作日。

如果发生加速归集事件且因此需要改变回收款归集日时，自该回收款归集期间届满之日起，相关回收款归集日按照前述规则进行相应的改变。回收款归集日发生上述改变之后，即使优先级资产支持证

券的信用等级重新提高或差额支付补足承诺人、流动性支持义务人的信用等级重新提供，回收款归集的频率也不再恢复。

iii 其中，特殊兑付回收款归集日为【2021】年【4】月【30】日后的第6个工作日（ R^*+6 日），如果该日启动了特殊兑付程序，则资产服务机构应于该日将特殊兑付的回收款归集期间产生的基础资产回收款由预售资金监管账户直接或间接划付至监管账户；如果该日未启动特殊兑付程序，则资产服务机构在该日不进行基础资产回收款归集。

(b) 在发生专项计划提前终止事件的情况下，回收款归集日为专项计划提前终止事件发生之日后第3个工作日，项目公司应当于该日将基础资产回收款由预售资金监管账户直接或间接划付至专项计划账户并启动清算程序。

(89) **资产服务机构报告日/ $R+6$ 日**：系指资产服务机构按照《服务协议》的约定向计划管理人出具《期间资产服务机构报告》之日，为每个回收款计算日后的第6个工作日（ $R+6$ 日）。在专项计划设立日后每年4月30日前，资产服务机构应向计划管理人提供上年度的《资产服务机构年度报告》。专项计划设立不足两个月的，资产服务机构可以不编制《年度资产服务机构报告》。其中，若启动特殊兑付程序，则特殊兑付的资产服务机构报告日为【2021】年【4】月【30】日后的第6个工作日（ R^*+6 日）。

(90) **回收款转付日/ $R+7$ 日**：系指资产服务机构将基础资产回收款由监管账户划付至专项计划账户之日。回收款转付日为回收款计算日后的第7个工作日。其中，若启动特殊兑付程序，特殊兑付的回收款转付日为【2021】年【4】月【30】日后的第7个工作日（ R^*+7 日）。

(91) **赎回起算日**：系指原始权益人发现不合格基础资产的当个回收款归集期间的最后一日（ R 日）。其中，若启动特殊兑付程序，特殊兑付的赎回起算日为【2021】年【4】月【30】日（ R^* 日）。

(92) **赎回款划付日/ $(R+7)$ 日**：系指原始权益人将赎回款项支付至专项计划账户之日，即赎回起算日后的当个回收款转付日当日（ $R+7$ 日）。

其中，若启动特殊兑付程序，特殊兑付的赎回款划付日为【2021】年【4】月【30】日后的当个回收款转付日当日（ $R+7$ 日）。

- (93) **初始核算日/T日/ $R+7$ 日**：系指托管银行按照《托管协议》的约定，对专项计划账户资金进行核算并将核算结果提交管理人之日，即每个回收款计算日后第7个工作日（ $R+7$ 日）。特别地，第一个初始核算日为【2021】年【11】月【9】日；若启动特殊兑付程序，特殊兑付的初始核算日为【2021】年【5】月【11】日。
- (94) **差额支付通知日/ $T+1$ 日**：在专项计划终止日之前，系指发生差额支付启动事件的情况下，计划管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》的日期，为初始核算日后的第1个工作日（ $T+1$ 日）。特别地，专项计划终止后，差额支付通知日为有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算方案之日的次一工作日。
- (95) **差额支付划款日/ $T+2$ 日**：在专项计划终止日之前，系指发生差额支付启动事件的情况下，差额支付承诺人将差额支付资金划入专项计划账户的日期，为初始核算日后的第2个工作日（ $T+2$ 日）。特别地，专项计划终止后，差额支付划款日为差额支付通知日次一工作日（如有）。
- (96) **差额支付核算日/ $T+3$ 日**：系指托管银行根据《托管协议》的约定，在发生差额支付启动事件的前提下，就差额支付承诺人划付差额支付资金的事项，对专项计划账户进行核算的日期。专项计划终止日之前，为初始核算日后的第3个工作日（ $T+3$ 日）；专项计划终止日之后，为差额支付划款日的次一工作日（如有）。
- (97) **差额支付补足通知日/ $T+3$ 日**：在专项计划终止日之前，系指发生差额支付补足启动事件的情况下，计划管理人向差额支付补足承诺人发出《差额支付补足通知书》的日期，为初始核算日后的第3个工作日（ $T+3$ 日）。特别的，专项计划终止后，差额支付补足通知日为差额支付划款日的次一工作日（如有）。
- (98) **流动性支持义务履行通知日/ $T+3$ 日**：在专项计划终止日之前，系指发生流动性支持启动事件的情况下，计划管理人向流动性支持义务

人发出《流动性支持义务履行通知书》的日期，为初始核算日后的第 3 个工作日（T+3 日）。特别的，专项计划终止后，流动性支持义务履行通知日为差额支付划款日的次一工作日（如有）。

- (99) **差额支付补足划款日/T+7 日**：在专项计划终止日之前，系指差额支付补足承诺人根据《差额支付补足通知书》将差额支付补足资金划入专项计划账户的日期，为初始核算日后的第 7 个工作日（T+7 日）。特别的，专项计划终止后，差额支付补足承诺人划款日为差额支付补足通知日的次一工作日（如有）。
- (100) **流动性支持资金划款日/T+7 日**：在专项计划终止日之前，系指流动性支持义务人根据《流动性支持义务履行通知书》将流动性支持资金划入监管账户以及资产服务机构根据《服务协议》及《监管协议》将流动性支持资金自监管账户划入专项计划账户的日期，为初始核算日后的第 7 个工作日（T+7 日）。特别的，专项计划终止后，流动性支持义务人划款日为流动性支持义务履行通知日的次一工作日（如有）。
- (101) **差额支付补足核算日/T+8 日**：系指托管银行根据《托管协议》的约定，在发生差额支付补足启动事件的前提下，就差额支付补足承诺人划付差额补足/差额支付补足资金的事项，对专项计划账户进行核算的日期。专项计划终止日之前，为初始核算日后的第 8 个工作日（T+8 日）；专项计划终止日之后，为差额支付补足划款日的次一工作日（如有）。
- (102) **流动性支持义务履行核算日/T+8 日**：系指托管银行根据《托管协议》的约定，在发生流动性支持启动事件的前提下，就流动性支持义务人（包括资产服务机构）划付流动性支持资金的事项，对专项计划账户进行核算的日期。专项计划终止日之前，为初始核算日后的第 8 个工作日（T+8 日）；专项计划终止日之后，为流动性支持资金划款日的次一工作日（如有）。
- (103) **托管银行报告日/T+9 日**：系指托管银行按照《托管协议》的约定向计划管理人出具《期间托管报告》之日，即每个初始核算日后第 9 个

工作日(T+9日)。托管银行应于专项计划存续期间的每年4月30日之前向计划管理人出具上一年度的《年度托管报告》，专项计划成立不足2个月的，托管银行可免于向计划管理人出具上一年度的《年度托管报告》。

- (104) **计划管理人报告日/收益分配公告日/T+10日**：系指管理人按《标准条款》的约定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，即每个初始核算日后第10个工作日(T+10日)。计划管理人应于专项计划存续期间的每年4月30日之前向资产支持证券持有人披露经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所审计的上一年度的《年度资产管理报告》，专项计划成立不足2个月的，计划管理人可免于向资产支持证券持有人披露上一年度的《年度资产管理报告》。
- (105) **管理人分配日/T+11日**：系指管理人向托管银行发出划款指令的日期，即每个初始核算日后第11个工作日(T+11日)。
- (106) **托管银行划款日/T+11日**：系指托管银行根据管理人发送的划款指令支付相关税费(如涉及)和专项计划费用，并将专项计划当期应分配的资产支持证券预期收益和本金划入登记托管机构指定账户之日，即每个初始核算日后第11个工作日(T+11日)。
- (107) **权益登记日/T+12日**：系指在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权之日。权益登记日为每个兑付日的前1个工作日(T+12日)。
- (108) **兑付日/T+13日**：系指资产支持证券持有人取得收益和/或本金之日，即每个初始核算日后第13个工作日(T+13日)。其中，第一个兑付日为【2021】年【11】月【26】日；若启动特殊兑付程序，特殊兑付日为【2021】年【5】月【28】日。
- (109) **预期到期日**：优先A1级资产支持证券、优先A2级资产支持证券、优先A3级资产支持证券的预期到期日为【2022】年【3】月【11】日；次级资产支持证券预期到期日为【2022】年【5】月【31】日；专项计划的预期到期日为【2022】年【5】月【31】日。
- (110) **法定到期日**：系指专项计划最晚结束的日期，即自专项计划预期到

期日起满【36】个月的当日。

- (111) **专项计划存续期间**：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。
- (112) **回收款归集期间**：系指自一个回收款计算日起（不含该日）至下一个回收款计算日（含该日）之前的期间，其中，特殊兑付的回收款归集期间为基准日（含该日）起至【2021】年【4】月【30】日（含该日），第一个回收款归集期间为【2021】年【4】月【30】日（不含该日）起至专项计划第一个回收款计算日（含该日）；若在特殊兑付回收款归集日未启动特殊兑付程序，则第一个回收款归集期间为基准日（含该日）起至专项计划第一个回收款计算日（含该日）。
- (113) **计息期间**：系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中，若启动特殊兑付程序，特殊兑付的计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至特殊兑付日（不含该日）结束，而第一个兑付日所对应的计息期间应自特殊兑付日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束；若未启动特殊兑付程序，则第一个兑付日计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。
- (114) **报告期间**：对于《期间资产服务机构报告》、《期间托管报告》而言，系指一个回收款计算日（不含该日）或基准日（适用于第一期报告，含该日）至下一个回收款计算日（含该日）的期间；对于《收益分配报告》而言，报告期间与计息期间一致；对于《年度资产服务机构报告》、《年度托管报告》和《年度资产管理报告》而言，系指前一年12月31日（不含该日）或基准日（适用于第一期报告，含该日）至当年12月31日（含该日）期间。
- (115) **专项计划终止日**：系指以下任一事件发生之日：
- (a) 专项计划的法定到期日届至；
 - (b) 专项计划资产处置回收完毕(包括但不限于基础资产最后一笔应收款或其他款项支付完毕)；

(c) 专项计划提前终止事件引起的终止。

7、项目涉及的事件及通知的定义

(116) **加速归集事件**：系指以下任一事件：

- (a) 优先A1级资产支持证券的信用等级低于AA_{sf}级；或
- (b) 优先A2级资产支持证券的信用等级低于AAA_{sf}级；或
- (c) 优先A3级资产支持证券的信用等级低于AAA_{sf}级；或
- (d) 中交地产股份有限公司的主体信用等级低于AA+级；或
- (e) 上海世茂建设有限公司的主体信用等级低于AAA级；或
- (f) 金地（集团）股份有限公司的主体信用等级低于AAA级。

(117) **专项计划提前终止事件**：系指以下任一事件：

- (a) 专项计划设立后未按照《资产买卖协议》的规定完成基础资产的交割转让；
- (b) 专项计划目的无法实现；
- (c) 发生不可抗力事件导致专项计划不能存续；
- (d) 原始权益人成为唯一的资产支持证券持有人,且管理人决定提前终止专项计划的；
- (e) 专项计划向优先级资产支持证券持有人支付了《认购协议》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；
- (f) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
- (g) 专项计划已累计启动两次差额支付补足及流动性支持,且发生第三次差额支付补足启动事件及流动性支持启动事件,并经有控制权的资产支持证券持有人会议决定终止；
- (h) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将被认定为不合法；

- (i) 经有控制权的资产支持证券持有人会议决定终止；
- (j) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

(118) **差额支付启动事件：**系指以下任一事件：

- (a) 在专项计划终止日前，系指以下任一事件：
 - (i) 截至任何一个兑付日（非为预期到期日且不包括特殊兑付日）的前一个初始核算日，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照本标准条款第十三条约定的分配顺序支付优先级资产支持证券的当期预期收益；
 - (ii) 截至专项计划预期到期日的前一个初始核算日，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照本标准条款第十三条约定的分配顺序偿付完毕优先级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。
- (b) 在专项计划终止日之后，根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照本标准条款第十九条约定的分配顺序支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

(119) **差额支付补足启动事件/流动性支持启动事件：**系指以下任一事件：

- (a) 在专项计划终止日前，系指以下任一事件：
 - (i) 截至任何一个兑付日（非为预期到期日且不包括特殊兑付日）的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照本标准条款第十三条的分配顺序，不足以支付优先级 A_i 资产支持证券的当期预期收益；
 - (ii) 截至优先级 A_i 资产支持证券预期到期日的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照本标准条款第十三条的分配顺序，不足以偿付完毕该优先 A_i 级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。
- (b) 在专项计划终止日之后，根据经有控制权的资产支持证券持有人

大会审议通过的清算方案,专项计划账户内可供分配的资金在差额支付核算日,按照本标准条款第十九条的分配顺序,仍不足以支付优先 Ai 级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

为避免歧义,对于中交地产而言, $i=1$; 对于世茂建设而言, $i=2$; 对于金地集团而言, $i=3$ 。

(120) **权利完善事件**: 系指以下任一事件:

- (a) 发生资产服务机构解任事件, 导致资产服务机构被解任;
- (b) 发生与原始权益人有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响;
- (c) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响;
- (d) 发生与差额支付补足承诺人或流动性支持承诺人有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响;
- (e) 原始权益人预售资金监管账户、监管账户或与基础资产回收相关的其他银行账户(如有)发生司法查封、冻结或因其他情形而不能按专项计划文件约定方式进行使用的。

(121) **权利完善通知**: 系指(1)原始权益人于权利完善事件发生后5个工作日内根据《资产买卖协议》向相关购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行、和与基础资产回收款相关的其他方(如有)发出的告知原始权益人已将购房合同项下对购房人享有的购房尾款债权于专项计划成立日转让给管理人,并要求其直接将基础资产回收款直接支付至专项计划账户的通知;(2)计划管理人于权利完善事件发生后5个工作日内根据《资产买卖协议》向原始权益人、资产服务机构发出的要求其将基础资产回收款和流动性支持资金(如有)直接划付至专项计划账户的通知;(3)计划管理人根据原始权益人的授权,在原始权益人未履行前述第(1)项通知义务的情况下,代为向购房人及其贷款机

构、政府代持机构、预售资金监管银行和与基础资产回收款相关的其他方(如有)发出的告知原始权益人已将购房合同项下对购房人享有的购房尾款债权于专项计划成立日转让给管理人,并要求其将基础资产回收款直接支付至专项计划账户的通知。

(122) **计划管理人解任事件:** 系指以下任一事件:

- (a) 计划管理人被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格;
- (b) 发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件;
- (c) 计划管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的,违背其在专项计划文件项下的职责,资产支持证券持有人会议决定解任计划管理人的;
- (d) 在由于计划管理人违反法律、行政法规或相关约定,并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时,资产支持证券持有人会议决定解任计划管理人的;
- (e) 在专项计划存续期间内,如果出现计划管理人实质性地违反其在《资产买卖协议》中所作出的陈述、保证和承诺,资产支持证券持有人会议决定解任计划管理人的。

(123) **资产服务机构解任事件:** 系指以下任一事件:

- (a) 资产服务机构未能根据《服务协议》之约定全面完整地履行回收款转付义务以及优先A3级流动性支持资金的收取和转付义务(除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时付款,而使该付款到期日顺延),且经计划管理人书面通知后超过3个工作日仍未改正的;
- (b) 资产服务机构停止经营或计划停止经营其全部或主要的业务;
- (c) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件;
- (d) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格(特别是从事与基础资产有关的应收账款业务的资格)、许

可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

- (e) 资产服务机构未能根据本标准条款的规定按时交付相关报告期间的《资产服务机构报告》（除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供，而使资产服务机构提供《资产服务机构报告》的日期延后），且经计划管理人书面通知要求提交报告后超过3个工作日内仍未提交；
- (f) 资产服务机构严重违反：（1）除回收款转付义务和提供报告义务以外的其它义务；（2）资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知（不管是否收到计划管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过15个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响；
- (g) 有控制权的资产支持证券持有人会议合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化；
- (h) 资产服务机构未能落实《服务协议》的规定，在专项计划设立日后90个自然日内，未能按照《服务协议》的约定，对《服务协议》指明的所有基础资产文件原件进行保管。

未免疑义，在发生流动性支持启动事件时，资产服务机构对优先A3级流动性支持资金的收取和转付义务不因发生前述资产服务机构解任事件而终止。

（124）托管银行解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 托管银行被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格或授权；
- (b) 托管银行没有根据《托管协议》的规定，按照计划管理人的指令划付专项计划账户中的资金，且经计划管理人书面通知后5个工作日内，仍未纠正的；
- (c) 托管银行未能于托管银行报告日当日或之前交付《期间托管报告》或未能按照专项计划文件约定的时间提供《年度托管报告》（除

非由于托管银行不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供，而使托管银行提供《期间托管报告》或《年度托管报告》的日期延后），且在管理人发出通知后5个工作日内仍未提交；

- (d) 托管银行实质性地违反了其在《托管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个工作日；
- (e) 托管银行在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或重大遗漏的；
- (f) 管理人根据《托管协议》解任托管银行或有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任托管银行；
- (g) 评级机构给予托管银行总行的长期主体信用评级低于AA级（不含AA级）；
- (h) 发生与托管银行有关的丧失清偿能力事件。

(125) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 监管银行被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务或授权；
- (b) 监管银行违反了其在《监管协议》项下任何主要义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个工作日；
- (c) 管理人根据《监管协议》解任监管银行或有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任监管银行；
- (d) 监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；
- (e) 评级机构对监管银行总行的长期主体信用评级低于AA级（不含AA级）；
- (f) 发生与监管银行有关的丧失清偿能力事件。

(126) **丧失清偿能力事件**：就原始权益人、计划管理人、资产服务机构、后备资产服务机构、托管银行及监管银行、差额支付补足承诺人以及流动性支持承诺人而言，系指以下任一事件：

- (a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；
- (b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；
- (c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；
- (d) 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；
- (e) 相关监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(127) **重大不利变化**：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。

(128) **重大不利影响**：系指根据计划管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：(a) 基础资产的可回收性；(b) 原始权益人或资产服务机构的（财务或其他）状况、业务或财产；(c) 原始权益人、计划管理人、资产服务机构、托管银行、监管银行、差额支付补足承诺人、流动性支持承诺人或登记托管机构履行其在专项计划文件下各自义务的能力；(d) 资产支持证券持有人的权益；或 (e) 专项计划或专项计划资产。

8、其他

(129) **有控制权的资产支持证券持有人会议**：系指按照《标准条款》的规

定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

- (130) **划款指令**：系指计划管理人向托管银行发出的要求其划付资金的指令。
- (131) **合格投资**：系指计划管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资，投资范围限于银行存款、银行大额存单、货币市场基金。合格投资中等值于当期分配所需的部分应于当期的初始核算日之前到期或变现。
- (132) **中国**：系指中华人民共和国（为本标准条款之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- (133) **深交所**：系指深圳证券交易所。
- (134) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (135) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (136) **证券监管机构**：系指专项计划的监管及备案机构，包括中国证监会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构、深圳证券交易所和中国基金业协会，视具体情况而定。
- (137) **《管理规定》**：系指中国证监会公布的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（证监会公告[2014]49号）及配套《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》以及对该等规定的任何修订或补充。
- (138) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并于2014年12月24日起施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (139) **《负面清单》**：系指中国基金业协会于2014年12月24日发布并实施的《关于发布<资产支持专项计划备案管理办法>及配套规则的通知》（中基协函[2014]459号）所附的《资产证券化基础资产负面清单》及其不时修订、更新或补充。
- (140) **法律**：系指中国具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、

行政法规、条例、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、法律解释、司法解释和其他规范性文件。

(141) **工作日**：系指除中国的法定公休日、节假日、交易所非交易日之外的任何一日。

(142) **元**：系指人民币元。

(143) **年**：系指公历年。

(144) **月**：系指公历年的月份。

(145) **日**：系指公历年的自然日。

第一章 当事人的权利和义务

在法律、法规未禁止或未违反强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

- 1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照标准条款的规定，取得专项计划利益。
- 2、专项计划的资产支持证券持有人有权按照标准条款第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。
- 3、专项计划的资产支持证券持有人有权按照标准条款第十四条的约定，知悉有关专项计划的信息披露文件及情况。
- 4、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产服务机构、管理人、监管银行和托管银行过错而受到损害的，有权按照标准条款及其他专项计划文件的规定向相关方依法主张赔偿。
- 5、优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在深交所的综合协议交易平台或监管机构认可的其他证券交易场所进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议期间，优先级资产支持证券不得转让。
- 6、资产支持证券持有人享有按照标准条款第十五条的规定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。
- 7、资产支持证券持有人有权按照标准条款的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。
- 8、优先级资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置其持有的优先级资产支持证券，且有权根据深交所的相关规则通过回购进行融资。
- 9、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

- 1、专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及其附件和标准条款的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。
- 2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的风险和投资损失。
- 3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。
- 4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求管理人赎回其取得或受让的资产支持证券。
- 5、资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券，且在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时不得主张优先购买权。
- 6、如实告知及承诺，包括但不限于及时、全面、准确、完整地告知其投资目的、投资偏好、投资限制和风险承受能力、资金来源等基本情况。
- 7、提供法律法规规定的信息资料及身份证明文件，配合履行反洗钱义务。
- 8、除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人在专项计划存续期间不得以转让、质押等方法处置其持有的次级资产支持证券。
- 9、按照法律法规规定和专项计划文件的约定承担的其他义务。

1.2 管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 管理人的权利

- 1、管理人有权根据标准条款及《认购协议》及其附件的约定将专项计划募集资金用于购买基础资产、进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。
- 2、管理人有权根据标准条款的规定收取计划管理费，并根据专项计划文件规定支付专项计划的相关费用。
- 3、管理人有权根据标准条款第十九条的规定终止专项计划的运作。
- 4、计划管理人有权为专项计划以自己名义签订与专项计划相关的合同，并代表专项计划享有合同的各项权益及财产权益，以及以自己名义，代表专项计划

行使投资过程中产生的权属登记等权利。

5、管理人有权委托托管银行托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管银行的托管行为，并针对托管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

6、管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管，以监督资产服务机构严格按照《服务协议》和《监管协议》的约定划转基础资产产生的回收款以及优先A3级流动性支持资金。

7、管理人有权根据《计划说明书》、标准条款、《认购协议》及其附件和《服务协议》的规定，委托资产服务机构代为履行其对资产池的管理服务。

8、管理人有权根据《托管协议》的规定，解任托管银行或接受托管银行的辞任；

9、管理人有权根据《监管协议》，监督监管银行的行为，针对监管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益；

10、管理人有权代表专项计划，向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》，向差额支付补足承诺人发出《差额支付补足通知书》，向流动性支持义务人发出《流动性支持义务履行通知书》。

11、管理人有权根据《资产买卖协议》，在发生权利完善事件时，向原始权益人、资产服务机构发出权利完善通知；或接受原始权益人委托，代原始权益人向购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行、与基础资产回收款相关的其他方（如有），发出权利完善通知。

12、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人或其他任何第三方损害时，管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

13、管理人有权委托其他中介机构进行评级、评估、代理推广等服务。

14、法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

1.2.2 管理人的义务

1、管理人应根据《认购协议》及其附件和标准条款的规定为资产支持证券持有人提供服务。

2、管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产

与其固有财产分开管理，并将不同资产支持专项计划的资产分别记账。

3、管理人应根据《管理规定》以及标准条款的规定，将专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产或用于合格投资。

4、管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管银行对专项计划资金拨付的监督。

5、管理人应根据《管理规定》及标准条款的约定，按期出具《资产管理报告》，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、计划管理人应根据标准条款第十四条的约定向资产支持证券持有人履行信息披露义务。

7、管理人应按照标准条款第十三条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

8、管理人应按照《管理规定》及标准条款的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后十年。

9、在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》、标准条款及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

10、管理人因自身故意或重大过失造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

11、因托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向托管银行追偿。

12、计划管理人应监督托管银行、资产服务机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利与义务

除《托管协议》其他条款约定的权利和义务之外，托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

1、托管银行有权根据《托管协议》的约定，及时足额收取专项计划托管费（如有）。

2、托管银行有权要求计划管理人提供相关交易凭证或单据、合同或其他有效会计资料等材料作为划款指令的附件,以确保托管银行有足够的资料来判断划款指令的有效性。

3、托管银行对不符合法律法规规定以及标准条款、《计划说明书》、《认购协议》约定的费用有权拒绝划付。托管银行发现管理人的划款指令金额与《托管协议》约定、验资证明、《收益分配报告》不符的,有权拒绝执行,并要求其改正;发现管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定,有权拒绝执行,并要求其改正;管理人未能改正的,托管银行应当拒绝执行,并应及时向中国基金业协会报告,同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失,托管银行不承担责任。

4、因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时,托管银行有权向计划管理人进行追偿,追偿所得应归入专项计划资产。

5、《托管协议》约定的其他权利。

1.3.2 托管人的义务

1、托管银行应依据《管理规定》、本标准条款、《计划说明书》及《托管协议》的约定保管专项计划资金。

2、托管银行应在专项计划的托管活动中恪尽职守,履行诚实信用、谨慎勤勉的义务,妥善保管专项计划资金,确保专项计划账户内资金的独立和安全,依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

3、托管银行应依据《托管协议》的约定,管理专项计划账户,执行计划管理人的划款指令,负责办理专项计划名下的相关资金往来。

4、托管银行应按照《托管协议》的约定为专项计划财产建立单独的会计账务,对托管财产的资产、负债等会计要素进行确认、计量,按照相关法规复核管理人计算的托管财产财务会计数据。

5、托管银行应依据《托管协议》的约定,对计划管理人管理运用和处分专项计划资金进行监督与核查,发现计划管理人违反约定进行操作的,应当拒绝执行并通知计划管理人纠正;计划管理人未能在限期内纠正的,托管银行应及时向中国基金业协会报告,同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

6、托管银行应按照计划管理人的要求将专项计划账户中的相应资金用于合格投资。

7、在初始核算日，托管银行应对专项计划账户资金进行核算，并将核算结果提交计划管理人；在差额支付核算日，托管银行应在发生差额支付事件的前提下，就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划账户进行核算。在差额支付补足核算日，托管银行应在发生差额支付补足启动事件的前提下，就差额支付补足承诺人支付差额补足/差额支付补足资金事项对专项计划账户进行核算；在流动性支持义务履行核算日，托管银行应在发生流动性支持启动事件的前提下，就流动性支持义务人支付流动性支持资金事项对专项计划账户进行核算。

8、托管银行收到资产服务机构转付的基础资产回收款、原始权益人支付的不合格基础资产赎回价款、合格投资产生的收益、差额支付承诺人和/或差额支付补足承诺人和/或流动性支持义务人和/或资产服务机构按照相关专项计划文件向专项计划账户划付的差额支付款项和/或差额补足/差额支付补足资金和/或流动性支持资金款项、收到《资产买卖协议》所约定的权利完善通知的相关各方所支付的基础资产回收款和流动性支持资金（如有），应向管理人发出银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）并及时以电话、传真、电子邮件或双方约定的其他方式通知管理人。

（1）如果资产服务机构未能按照《服务协议》及《监管协议》的规定于每一个回收款转付日将基础资产回收款转付至专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管银行应在回收款划转日后的1个工作日内将上述事项以传真方式通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

（2）如果资产服务机构未能按照《服务协议》及《监管协议》的规定于流动性支持资金划款日16:00前将优先A3级流动性支持资金从监管账户足额转至专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管银行应在流动性支持资金划款日17:00前将上述事项通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

（3）如果收到《资产买卖协议》所约定的权利完善通知的相关各方未能按照权利完善通知的要求按时将基础资产回收款和流动性支持资金（如有）直接支付至专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管银行应及时将上述事项通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

9、托管银行应按本协议的约定制作并按时向管理人提供有关托管银行履行本协议项下义务的《托管报告》。

10、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人：

- (1) 发生托管银行解任事件；
- (2) 托管银行的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- (3) 托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- (4) 托管银行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

11、托管银行应按照《管理规定》、《标准条款》以及本协议的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

12、在专项计划到期终止时，托管银行应协助管理人妥善处理有关清算事宜，复核管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

13、托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资金产生任何损失的，托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

14、《托管协议》约定的其他义务。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括原始权益人、资产服务机构、监管银行、法律顾问、评级机构、会计师、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划名称

已获得 30.00 亿元储架发行额度，计划分为 3 期发行。本期为第 1 期，名称为澜悦景苑一期资产支持专项计划，计划募集规模不超过【14.68】亿元。

2.2 专项计划目的

管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人支付。

2.3 专项计划合法性质

2.3.1 专项计划依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《管理规定》等法律、法规而设立。

2.3.2 专项计划各当事人承诺《计划说明书》及其他专项计划文件所约定的条款或内容，只要不违反我国法律、法规的强制性规定和禁止性规定，都对各方产生约束力，具有法律效力。任何一方不得以法律无明文规定为由拒绝履行《计划说明书》及相关文件所约定的义务。

2.3.3 管理人将于专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报基金业协会备案；并依监管机构要求抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

2.4 专项计划存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。专项计划终止后，计划管理人根据专项计划文件约定完成相关清算工作。

2.5 资产支持证券

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先级

资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券分为优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券以及优先 A3 级资产支持证券。每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和标准条款的规定接受专项计划利益分配的权利。

2.6 资产支持证券的规模

已获得 30.00 亿元储架发行额度，计划分为 3 期发行。本期为第 1 期，名称为澜悦景苑一期资产支持专项计划，计划募集规模不超过【146,800.00】万元。

其中，优先级资产支持证券目标募集规模不超过【139,000.00】万元，优先 A1 级资产支持证券目标募集规模不超过【51,430.00】万元（在优先级资产支持证券中的占比为 37%）；优先 A2 级资产支持证券目标募集规模不超过【48,650.00】万元（在优先级资产支持证券中的占比为 35%）；优先 A3 级资产支持证券目标募集规模不超过【38,920.00】万元（在优先级资产支持证券中的占比为 28%）。次级资产支持证券目标募集规模为【7,800.00】万元。

2.7 资产支持证券的预期到期日

优先 A1 级资产支持证券的预期到期日为【2022】年【03】月【11】日，优先 A2 级资产支持证券的预期到期日为【2022】年【03】月【11】日，优先 A3 级资产支持证券的预期到期日为【2022】年【03】月【11】日。

次级资产支持证券的预期到期日为【2022】年【05】月【31】日。

预期到期日不是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的本金可能于早于或晚于预期到期日清偿完毕。

2.8 资产支持证券的预期收益率

优先级资产支持证券的预期收益率根据管理人与认购人签署的《认购协议》确定。计划管理人并不承诺或保证优先级资产支持证券取得预期收益，在本计划资产出现极端损失情况下，优先级资产支持证券可能面临无法取得预期收益率乃至投资本金受损的风险。

各类优先级资产支持证券在每一个兑付日应支付的预期收益=前一次分配后

该类优先级资产支持证券未偿本金余额×该类优先级资产支持证券预期收益率×计息期间实际天数÷365；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计算。

每份优先级资产支持证券的预期收益及兑付本金金额根据登记托管机构适用的最新规则计算。

2.9 资产支持证券的面值、参与价格

每份资产支持证券面值均为壹佰元（RMB：100.00 元），每份资产支持证券参与价格亦均为壹佰元（RMB：100.00 元）。

2.10 资产支持证券的信用等级

评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排、增信安排等因素，评估了有关的风险，给予优先 A1 级资产支持证券的评级为 AA+sf 级，优先 A2 级资产支持证券的评级为 AAAsf 级，优先 A3 级资产支持证券的评级为 AAAsf 级。

次级资产支持证券无评级。

2.11 资产支持证券的份数

已获得 30.00 亿元储架发行额度，共【30,000,000.00】份，计划分为 3 期发行。本期为第 1 期，名称为澜悦景苑一期资产支持专项计划，资产支持证券总份数为【14,680,000.00】份。

优先级资产支持证券份数不超过【13,900,000.00】份，其中优先 A1 级资产支持证券份数不超过【5,143,000.00】份，优先 A2 级资产支持证券份数不超过【4,865,000.00】份，优先 A3 级资产支持证券份数不超过【3,892,000.00】份。次级资产支持证券份数为【780,000.00】份。

2.12 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人

中交世茂（北京）置业有限公司（简称“中交世茂”）。

2.13 差额支付补足承诺人/流动性支持义务人

差额支付补足承诺人系指优先 A1 级资产支持证券差额支付补足承诺人、优

先 A2 级资产支持证券差额支付补足承诺人的统称。流动性支持义务人系指优先 A3 级资产支持证券流动性支持义务人。

其中，中交地产股份有限公司（简称“中交地产”）（其全资子公司华通置业有限公司持有中交世茂 37%股权）为优先 A1 级资产支持证券差额支付补足承诺人；上海世茂建设有限公司（简称“世茂建设”）（其关联公司（同一股东方控制）北京茂康企业管理有限公司持有中交世茂 35%股权）为优先 A2 级资产支持证券差额支付补足承诺人；金地（集团）股份有限公司（简称“金地集团”）（其实际控制的北京金地致远企业管理咨询有限公司持有中交世茂 28%股权）为优先 A3 级资产支持证券流动性支持义务人。

中交地产、世茂建设分别对优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券提供差额支付补足承诺，金地集团对优先 A3 级资产支持证券提供流动性支持承诺。

2.14 计划管理人

华融证券股份有限公司（简称“华融证券”）

2.15 托管银行

中国民生银行股份有限公司宁波分行（简称“民生银行”）

2.16 监管银行

北京银行股份有限公司运河支行（简称“【北京银行运河支行】”）

2.17 销售机构

专项计划的销售机构为华融证券股份有限公司，销售结果通过管理人的簿记建档确定。

2.18 资产支持证券销售对象

资产支持证券的销售对象为中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承受能力、具有完全民事行为能力、符合《私募投资基金监督管理暂行办法》、《深圳证券交易所资产证券化业务指引》、《证券期货投资者适当性管理办

法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定条件的合格投资者（法律、法规和有关监管规定禁止参与者除外）。

2.19 专项计划账户

系指计划管理人以专项计划的名义在托管银行处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于自募集资金账户接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、接收基础资产回收款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资，支付专项计划利益及专项计划费用、接收差额支付资金、接收差额补足资金和流动性支持资金等均必须通过专项计划账户进行。

2.20 专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于向原始权益人购买基础资产。同时，专项计划的投资范围为仅限于投资于银行存款、银行大额存单、货币市场基金。

2.21 资产支持证券的登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登深圳公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登深圳公司开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.22 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深交所的综合协议交易平台或监管机构认可的其他证券交易场所进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议期间，优先级资产支持证券不得转让。受委托

的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意,原始权益人认购次级资产支持证券后,不得转让、质押或以其他方式处分其所持任何部分或全部次级资产支持证券,亦不得要求计划管理人赎回。

第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

3.1.1 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人

名称：中交世茂（北京）置业有限公司

法定代表人：石维

办公地址：北京市朝阳区酒仙桥中路星科大厦A座4层

联系人：刘颖、赵哲

电话：010-68482608

3.1.2 差额支付补足承诺人/流动性支持义务人

（一）中交地产

名称：中交地产股份有限公司

法定代表人：李永前

办公地址：北京市西城区德胜门外大街13号合生财富广场15层

联系人：张颖

电话：010-83040136

（二）世茂建设

名称：上海世茂建设有限公司

法定代表人：许世坛

办公地址：北京市朝阳区建国门外甲92号世茂大厦

联系人：刘梦菲

电话：010-85891168

（三）金地集团

名称：金地（集团）股份有限公司

法定代表人：凌克

办公地址：北京市朝阳区建国路91号金地中心B座6层

联系人：徐辉

电话：010-58658888

3.1.3 计划管理人/销售机构

名称：华融证券股份有限公司

法定代表人：张海文

办公地址：北京市朝阳区朝阳门北大街18号中国人保寿险大厦

联系人：郝凤强、王奇楠

电话：010-85556782

3.1.4 托管人

名称：中国民生银行股份有限公司宁波分行

负责人：万恩平

办公地址：浙江省宁波市高新区聚贤路815号

联系人：肖哲

电话：0574-87260522

3.1.5 监管银行

名称：北京银行股份有限公司运河支行

负责人：任玉梅

办公地址：北京市通州区通胡大街11号-1

联系人：宋江峰

电话：010-81532589

3.1.6 评级机构

名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：万华伟

办公地址：北京市朝阳区建外大街2号PICC大厦10层

联系人：刘宇辰、李晓音、任云霄

电话：15910824751

3.1.7 法律顾问

名称：北京大成律师事务所

负责人：彭雪峰

办公地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地7层

联系人：刘雅慧

电话：010-58137164

3.1.8 会计师事务所

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：吴卫星

办公地址：北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

联系人：蔡永雷

电话：021-68406701

3.1.9 登记托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

网址：www.chinaclear.cn

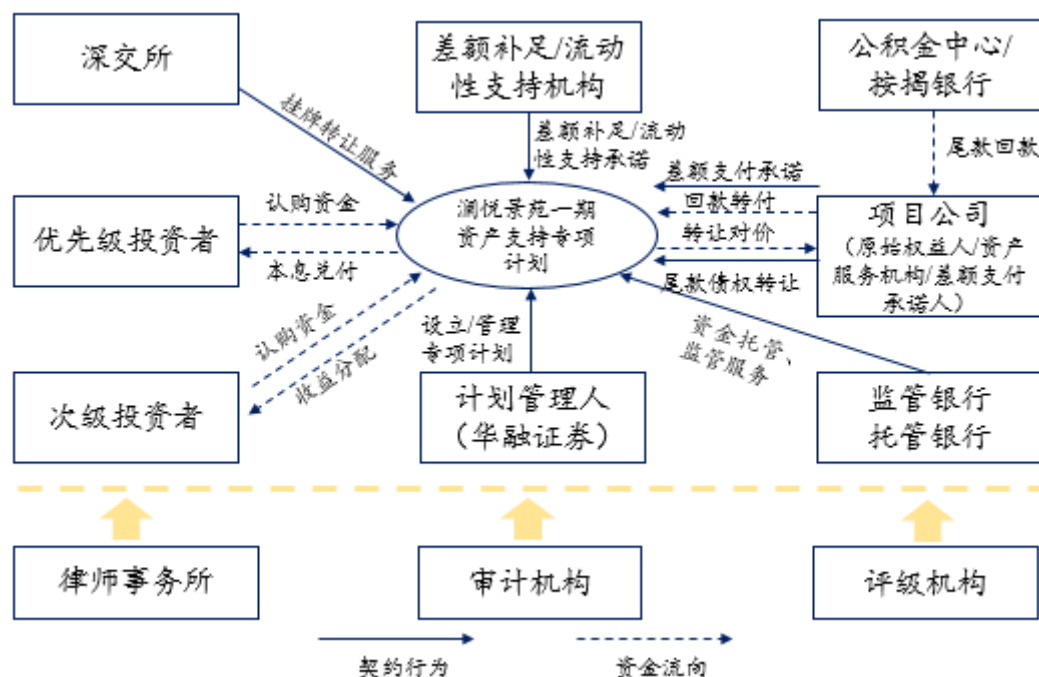
3.1.10 资产支持证券转让场所

名称：深圳证券交易所

网址：www.szse.cn

3.2 交易结构

3.2.1 交易结构图



交易相关方的相关权利义务说明请见本《计划说明书》第一章“当事人的权利和义务”部分。

3.2.2 交易结构概述

本次专项计划的交易结构概述如下：

1、认购人与计划管理人签订《认购协议与风险揭示书》，将认购资金委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2、计划管理人按《资产买卖协议》的约定，在专项计划设立日将专项计划账户中的募集资金用于向原始权益人购买基础资产。

3、计划管理人委托原始权益人作为资产服务机构，对基础资产进行管理。资产服务机构根据《资产服务协议》的约定，按照一定的频率将归集的资金划付至计划管理人开立的托管账户。

4、在每一初始核算日，若托管账户中的可供分配资金不足以支付当期应付预期收益和/或本金，差额支付承诺人应于差额支付划款日足额划付差额部分资金；若差额支付承诺人无法按时履行差额支付义务，则差额支付补足承诺人应于差额支付补足划款日分别足额支付相应款项至托管账户；流动性支持人金地集团应于流动性支持资金划款日 12:00 前将流动性支持资金款项足额汇付至监管账户，且资产服务机构应根据《服务协议》及《监管协议》的相关约定于流动性支持资金划款日 16:00 前将前述流动性支持资金从监管账户足额汇付至专项计划账户。

5、在每一兑付日，托管银行将根据计划管理人的划款指令，将专项账户中的资金划付至代理兑付机构指定账户，足额支付当期应付预期收益后的剩余资金将全部用于偿还各优先级资产支持证券的未偿本金。

第四章 专项计划的信用增级方式

本计划采用优先级/次级分层、超额现金流覆盖、差额支付承诺、差额支付补足承诺/流动性支持承诺，以及信用触发机制等。

4.1 优先级/次级分层

本专项计划通过设定优先/次级的偿付次序来实现内部信用提升。据不同的风险、收益特征，本专项计划项下的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，比例分别为【94.69%】、【5.31%】，优先级资产支持证券的本金及预期收益的偿付顺序优于次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券的本金及预期收益全部清偿完毕后获得剩余收益。

通过优先/次级分层的结构安排，次级资产支持证券对优先级资产支持证券提供了【5.31%】的信用支持。同时，次级资产支持证券由原始权益人认购可以有效防范其道德风险。

4.2 超额现金流覆盖

本专项计划基础资产所对应的尾款金额为【16.74】亿元，优先级资产支持证券的本金总额不超过【13.90】亿元，超额现金流覆盖比例不低于【1.10】倍。超额现金流覆盖安排可以有效缓解基础资产回收款不足的风险，为优先级资产支持证券提供一定的信用支持。

4.3 差额支付承诺

中交世茂作为本专项计划的差额支付承诺人，向计划管理人（代表本专项计划）出具了《差额支付承诺函》，不可撤销及无条件地向计划管理人（代表本专项计划）承诺，当发生差额支付启动事件时，中交世茂对按照《标准条款》约定的分配顺序，专项计划账户内资金不足以支付优先级各档资产支持证券预期收益和/或未偿本金的差额部分，承担差额支付义务。

4.4 差额支付补足承诺/流动性支持承诺

中交地产作为优先 A1 级资产支持证券的差额支付补足承诺人，向计划管理人（代表本专项计划）出具了《差额支付补足承诺函》，不可撤销及无条件地向计划管理人（代表本专项计划）承诺，当发生差额支付补足启动事件时（即启动中交世茂的差额支付承诺后，专项计划的可供分配资金仍不足以足额支付当期优

优先级资产支持证券的预期收益和/或未偿本金)，中交地产按照《标准条款》约定的分配顺序，分别对专项计划账户内资金不足以支付优先 A1 级资产支持证券预期收益和/或未偿本金的差额部分，承担差额支付补足义务。

世茂建设作为优先 A2 级资产支持证券的差额支付补足承诺人，向计划管理人（代表本专项计划）出具了《差额支付补足承诺函》，不可撤销地向计划管理人（代表本专项计划）承诺，当发生差额支付补足启动事件时（即启动中交世茂的差额支付承诺后，专项计划的可供分配资金仍不足以足额支付当期优先级资产支持证券的预期收益和/或未偿本金），世茂建设按照《标准条款》约定的分配顺序，分别对专项计划账户内资金不足以支付优先 A2 级资产支持证券预期收益和/或未偿本金的差额部分，承担差额支付补足义务。

金地集团作为优先 A3 级资产支持证券的流动性支持义务人，向计划管理人（代表本专项计划）出具了《流动性支持义务履行确认函》，不可撤销及无条件地向计划管理人（代表本专项计划）承诺，当发生流动性支持启动事件时（即启动中交世茂的差额支付承诺后，专项计划的可供分配资金仍不足以足额支付当期优先级资产支持证券的预期收益和/或未偿本金），金地集团按照《标准条款》约定的分配顺序，对专项计划账户内资金不足以支付优先 A3 级资产支持证券预期收益和/或未偿本金的差额部分，提供流动性支持资金。

4.5 信用触发机制

本专项计划设置了多种信用触发机制以应对可能发生的风险，包括：不合格基础资产的赎回机制、加速归集事件、权利完善事件、提前终止事件等。信用事件一旦触发将引致基础资产现金流支付机制的重新安排，对优先级资产支持证券形成信用保护。

4.6 触发顺序机制

信用增级措施是指在基础资产现金流不足时有助于保证优先级资产支持证券本金及预期收益足额兑付的安排。本次专项计划设置了优先级/次级分层、超额现金流覆盖、差额支付承诺、差额支付补足承诺/流动性支持承诺，以及信用触发机制。

首先，超额现金流覆盖会保障基础资产的现金流可以满足优先级资产支持证券本金及预期收益的足额兑付。若基础资产产生的现金流不足，次级资产支持证

券将最先承受损失，为优先级资产支持证券提供信用支持。

其次，若基础资产产生的现金流不足以覆盖优先级资产支持证券的本金及预期收益时，中交世茂作为差额支付承诺人，将提供差额支付以保证优先级资产支持证券的足额兑付；若中交世茂提供差额支付承诺后，优先级资产支持证券的本金及预期收益仍不能足额兑付，则中交地产、世茂建设分别对优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的足额兑付提供差额支付补足承诺，金地集团对优先 A3 级资产支持证券的足额兑付提供流动性支持承诺，以保证优先级各档资产支持证券的足额按时兑付。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人情况

名称：中交世茂（北京）置业有限公司

法定代表人：石维

成立日期：2019 年 03 月 12 日

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91110105MA01HM692E

注册资本：50,000.00 万元人民币

注册地址：北京市朝阳区建国路甲 92 号-4 至 24 层内 20 层 2004 单元

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；销售建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、电子产品；物业管理；机动车公共停车场管理服务；房地产信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5.1.1 设立及历史沿革情况

（一）设立及存续情况

2019 年 3 月 12 日，中交世茂由华通置业有限公司、北京茂康企业管理有限公司共同出资设立，注册资本 50,000.00 万元，其中华通置业有限公司出资 22,500.00 万元，北京茂康企业管理有限公司出资 27,500.00 万元，持股比例分别为 45.00%和 55.00%。

2019 年 5 月，中交世茂召开股东会，同意增加新股东北京金地致远企业管理咨询有限公司，同意股东北京茂康企业管理有限公司将其持有 20%股份的对对应出资 10,000.00 万元转让给北京金地致远企业管理咨询有限公司。股东变更后，华通置业有限公司、北京茂康企业管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司出资额分别为 22,500.00 万元、17,500.00 万元和 10,000.00 万元，持股比例分别为 45.00%、35.00%和 20.00%。

2020 年 2 月，华通置业有限公司将其持有的中交世茂 8%股份转让给北京金地致远企业管理咨询有限公司，转让完成后，华通置业有限公司、北京茂康企业

管理有限公司和北京金地致远企业管理咨询有限公司持股比例分别为 37.00%、35.00%和 28.00%。2020 年 4 月，上述股权转让事宜已经完成工商变更。

（二）股权结构及主要股东情况

1、股权结构

截至 2020 年 6 月，原始权益人股权结构如下：

表 5-1 原始权益人股权结构

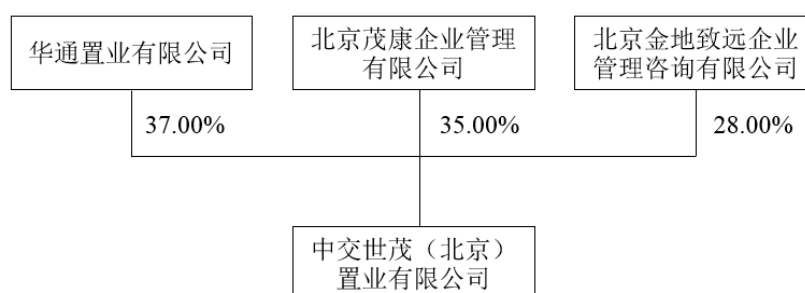
序号	股东名称	实缴金额（万元）	股权比例（%）
1	华通置业有限公司	18,500.00	37.00
2	北京茂康企业管理有限公司	17,500.00	35.00
3	北京金地致远企业管理咨询有限公司	14,000.00	28.00
合计		50,000.00	100.00

注：由于中交世茂股权结构在 2020 年一季度处于调整阶段，华通置业有限公司已将 8% 的股权转让予北京金地致远企业管理咨询有限公司，各股东持股比例变为 37.00%、35.00%和 28.00%，2020 年 4 月完成工商变更，因此该信息披露最新情况（2020 年 5 月）。

截至 2020 年 6 月，原始权益人控股股东为华通置业有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。华通置业有限公司股权占比 37%，其控股股东为中交地产股份有限公司；北京茂康企业管理有限公司股权占比 35%，其关联方为上海世茂建设有限公司；北京金地致远企业管理咨询有限公司股权占比 28%，其间接持股方为金地（集团）股份有限公司。

截至 2020 年 6 月，中交世茂股权结构图如下：

图 5-1 原始权益人股权结构图



2、股东/关联方情况

中交地产作为中国交通建设集团有限公司在房地产板块唯一的 A 股上市平台，随着业务的发展，逐渐得到社会的广泛认可。近年来，中交地产坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，中交地产规模实现了快速扩张。2018 年中交地产进一步优化战略布局，北京、天津、宁波、苏州、长沙、

武汉等深耕区域再有斩获，新进入杭州、东莞、石家庄和青岛等经济较为发达城市，总计进入城市达 22 个，进一步优化了中交地产的投资结构。2019 年，中交地产荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院联合评选的 2019 中国房地产百强企业及 2018-2019 中国房地产年度社会责任感企业称号。中交地产的经营范围：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件，五金，交电，木材，钢材，日用百货，纺织品，工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

世茂房地产（00813，HK）是中国领先的房地产开发公司之一，世茂建设作为世茂房地产在中国大陆的投资平台、资金平台和管理平台，负责世茂房地产境内销售型地产项目的投资、开发、建设和销售。截至 2018 年末/2018 年度，世茂建设总资产、净资产、营业收入占世茂房地产的比重分别为 49.18%、53.14%和 64.93%。世茂建设开发的项目遍及全国各地，“世茂”品牌在中国大陆首创了房地产“滨江”模式和“城市地标模式”，使产品集居住、生活、购物、娱乐、休闲、教育等功能于一体大型高素质的综合房地产项目，在给用户带来高品质体验的同时，建立了极高的品牌影响力。世茂建设的经营范围：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

金地集团是中国建设系统企业信誉 AAA 单位、房地产开发企业国家一级资质单位。金地集团秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，目前，金地集团已形成华南、华东、华北、华中、西部、东北、东南七大区域的全国化布局，精耕全国 50 座城市。金地集团商业地产业务主要包括城市综合体、写字楼、酒店等业态的开发和运营，目前金地集团旗下拥有北京金地中心、西安金地中心、杭州金地广场、武汉金地广场等商业物业。金地集团产业地产项目包括深圳威新科技园、上海嘉定智造园、上海松江智造园、上海闵行科创园、南京威新软件科技园等项目。金地商置作为金地集团旗

下的香港上市公司，其集地产综合开发和资产管理平台为一体，通过商业中心综合体、产业园镇、精品住宅、长租公寓、星级酒店等多元物业的开发销售、投资管理和运营，为企业和个人提供集成式空间与服务。金地集团经营范围：一般经营项目是：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）。

（三）公司治理

中交世茂治理结构涵盖股东会、董事会、监事会及经营管理机构，相应职责如下：

1、股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，依照法律、法规和章程规定行使职权。

股东会行使下列权利：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）根据各方股东的提名，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案、融资方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对公司发行债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）公司章程规定的其他职权。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议作出决议，必须经全体股东表决权的二分之一以上通过生效。对以上所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字盖章。但股东会会议作出修改公司章程、增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东，或三分之一以上的董事、或监事提议召开临时会议的，公司应在十五日内召开临时会议。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长代行董事长职务。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

2、董事会

中交世茂设董事会，董事会对股东会负责。董事会由七名董事组成，由股东推荐：华通置业有限公司推荐三名、北京茂康企业管理有限公司推荐三名、北京金地致远企业管理咨询有限公司推荐一名，经股东会选举产生。董事任期三年，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一名，由华通置业有限公司推荐；副董事长一名，由北京茂康企业管理有限公司推荐。董事长、副董事长均由董事会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任。

董事会行使以下职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的会议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案、融资方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持。

董事会会议应当由董事本人出席，董事因故不能出席的，可书面委托代理人出席并代其行使职权。代理人应当向董事会提交该董事的授权委托书及本人身份证明。授权委托书应载明委托事项及授权范围，代理人在授权范围内行使表决权。

董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为对该次会议有关内容弃权。董事会实行一人一票制，决议事项经全体董事的二分之一以上表决通过即为有效。

3、监事会

中交世茂不设监事会，设监事两名。由华通置业有限公司和北京茂康企业管理有限公司各提名一人，经股东会选举产生。监事保护公司股东利益，保护公司职工利益。

监事每届任期三年，任期届满，可连选连任。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。中交世茂董事、经理和其他高级管理人员不得兼任监事。

中交世茂监事行使以下职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (5) 向股东会会议提出提案；
- (6) 董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应公司股东书面请求，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (7) 公司章程规定或股东会授予的其他职权。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营状况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所协助其工

作，费用由公司承担。

4、总经理

公司设总经理一名，由北京茂康企业管理有限公司推荐后董事会聘任；副总经理一名，由华通置业有限公司委派，由董事会聘任，协助总经理工作。总经理每届任期三年。

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司整体经营计划及董事会授权范围内的计划浮动；

项目整体经营计划含总体规划方案、总体成本预算、销售计划及定价方案、工程节点及计划、融资计划、总体收入及利润指标、项目总体资金投入计划；

(3) 拟定公司的年度财务预算方案、决算方案[预计实际支出不超过董事会已批准的年度资金预算 2%（含 2%）时，总经理有权批准]；

(4) 拟定公司内部管理机构设置方案；

(5) 拟定公司的基本管理制度；

(6) 制定公司的具体规章；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(8) 公司章程及董事会授予的其他职权。

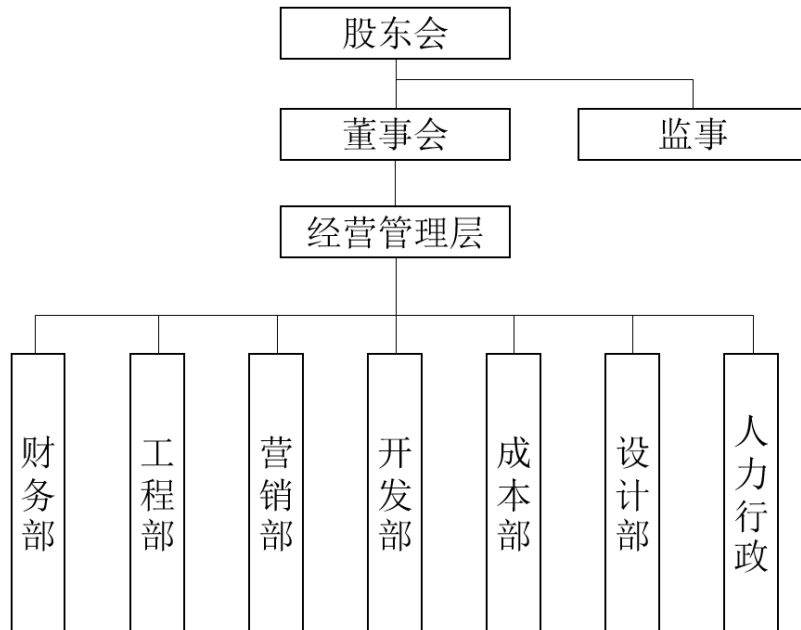
(四) 组织架构

股东会是中交世茂的最高权力机构，下设董事会、和两名监事，董事会对股东会负责，监事负责保护股东利益和公司职工利益；中交世茂设总经理一名，对董事会负责并负责公司的日常经营管理工作。中交世茂设置的职能部门包括财务部、工程部、营销部、开发部、成本部、设计部和人力行政。

原始权益人根据权力机构、决策机构、经营机构、监督机构相互分离、相互制约的原则，建立了完整、健全的法人治理结构。各部门各司其职，保障了原始权益人生产经营活动得以顺利开展。

公司组织架构图如下：

图 5-2 原始权益人组织结构图



5.1.2 原始权益人主营业务情况及财务状况

(一) 房地产行业分析

1、行业概述

房地产行业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。根据国家统计局网站数据显示，2004-2018年，我国房地产开发投资总体保持持续增长。2018年，全国房地产开发投资总额120,264亿元，比上年增长9.5%。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，增速提高4个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2015年-2016年，房地产行业外部政策形势明显改善，各地陆续放松了前几年的行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、定向降准、降息、房企再融资开闸等内的支持政策。2015年3月30日，中国人民银行、住房和城乡建设部、银监会公布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，出台了包括降低首套及二套房首付比例、降低住房公积金贷款首付比例等措施；同时，当日财政部、国家税务总局下发通知，二手房营业税免征期由5年改成2年。

2015年，商品房销售面积128,495万平方米，同比增长6.5%。其中，住宅销售面积增长6.9%，办公楼销售面积增长16.2%，商业营业用房销售面积增长1.9%。商品房销售额87,281亿元，增长14.4%，增速回落1.2个百分点。其中，住宅销售额增长16.6%，办公楼销售额增长26.9%，商业营业用房销售额下降

0.7%。

2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

销售回升带动房价止跌回稳。2016 年全国百城住宅均价持续上涨，2016 年 12 月全国百城住宅均价上涨至 13,035 元/平方米，较 2015 年 12 月同比上涨 18.72%。

新一届政府施政后明确提出新城镇化理论，即发展集约化和生态化模式，增强多元城镇功能，构建合理的城镇体系，最终实现城乡一体化发展。2013 年 12 月，中央城镇化工作会议明确指出城镇化是现代化的必由之路，提出了“两横三纵”的城市化战略格局，致力打造多层次的城市群；2014 年 3 月，国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020）》规划，提出 2020 年常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右。

2016 年，房地产行业政策先松后紧，上半年，从中央到地方调控政策不断放松、去库存政策不断加码，行业景气指数节节攀升，下半年，随着国庆前后房地产调控的密集出台，各地因城施策，出台了相应的房地产调控政策。2016 年中央经济工作会议对房地产行业未来发展进行了更加细致的表述，要求回归住房居住属性，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落。

2017 年，新一轮调控政策蔓延全国，密集程度前所未有。截至 2017 年底，累计超过 100 个城市以及相关部门（县级以上）发布房地产调控政策，业内统计的政策发布次数超过 250 次。仅北京一个城市发布的各类型房地产调控政策就超过 30 次，此外上海、广州、深圳、杭州、成都等其他城市发布政策密集程度超过历年。7 月 18 日，住建部等九部委联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求人口净流入的大中城市发展住房租赁市场，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，建设政府住房租赁交易服务平台，并选取了广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛

山、肇庆等 12 个城市作为首批开展住房租赁试点的单位，“租购并举”的新型房地产市场发展模式日益凸显。12 月下旬，中央经济工作会议再次提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

2018 年，住房和城乡建设部开启新一轮调控。本轮政策从各地库存高低不同出发，因城施策，因时调整。一二线和三四线市场周期由此错峰，全国销售周期整体被拉长，波动收窄。2018 年 9 月以来调控成效明显，投机快速退场、市场量价平稳回落。后续政策仍将以稳为主，视各城市库存、房价状态相机而动。

2019 年 3 月全国两会政府工作报告中指出，更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。在宏观金融政策积极发挥逆周期调节作用的背景下，2019 年房地产金融环境有一定程度改善，房地产政策维持中性。

展望房地产业未来的发展，城镇化仍将是带动经济增长重要动力和国民经济发展的重要支柱，是中国短期经济政策和中长期政策的重要结合点。在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产建设高速发展。大量农村人口转入城镇，以及政府合理引导国内特大城市从业人群适度分流至二三线城市的趋势，也会使得二三线城市购房需求得到持续释放，配合“新常态”经济的发展基调，各地基础配套设施的日益完善，将有利于改善居住环境，促进房地产市场的持续健康发展。

2、行业宏观影响因素

（1）宏观经济因素

我国房地产业属于资本密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。一般情况下，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资规模、市场需求和供给都会相应增加，反之，则会出现房地产市场需求萎缩、经营风险增大和投资规模下降的情况。

（2）房地产相关政策因素

房地产行业在我国经济和民生中始终扮演着非常重要的角色，一直以来，国家颁布的法规及政策对房地产行业有着显著的影响。近年来，由于国内房地产市场过热发展，国家制定了一系列宏观调控政策予以规范，调控政策涵盖土地管理、信贷管理、税费管理等多个方面，通过调控手段使得房地产行业保持健康可持续的发展，相关调控政策的执行与退出对房地产市场的走势发展均会产生较大影响。

（3）城镇居民家庭人均收入

房地产行业住宅市场主要的消费主体为家庭，其依赖于家庭的收入水平。近年来家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产未来的发展。

（4）城市化进程

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，对住宅的需求将会持续释放。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也将持续增加。我国城镇化率已由 2011 年的 51.27% 提升至 2018 年的 59.58%， “十三五规划”纲要提出到 2020 年我国城镇化率将达到 60%。中国城镇人口的继续增加，意味着将带来大量的城市住房需求，有利于房地产业的发展。

3、行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，近年来房地产行业属国家重点调控对象，调控的方向主要为土地、商品房销售、金融以及税收。2015 年国务院政府工作报告将我国政府对房地产行业的主要政策导向阐述为：坚持分类指导、因地政策，支持居民自住及改善性需求，促进房地产市场平稳健康发展。2016 年 12 月召开的中央经济工作会议部署 2017 年经济工作，会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落。2017 年 12 月召开的中央经济工作会议提出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性。2018 年中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善

住房市场体系和住房保障体系。

(1) 土地政策

2010年3月8日，国土资源部发布了《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(以下简称“国十九条”)，明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发；明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过1年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。

2012年1月18日，财政部发布了《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》，在资金、税收等方面支持保障性住房的建设

2012年6月1日，国土资源部发布了《闲置土地处理办法》，对企业囤地的情况进行了规范，规定未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将被无偿收回土地使用权。

2012年12月28日，住建部等部门联合发布了《关于加快推进棚户区(危旧房)改造的通知》，提出深入贯彻落实科学发展观，适应工业化、城镇化发展的需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区(危旧房)改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，加快推进集中成片棚户区(危旧房)改造，积极推进非成片棚户区(危旧房)改造，逐步开展基础设施简陋、建筑密度大的城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造，着力推进资源型城市及独立工矿区棚户区改造。

2013年4月15日，国土资源部发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调研工作的通知》。规定2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。

2016年6月22日，国土资源部发布了《全国土地利用总体规划纲要。(2006～2020年)调整方案》。对于建设用地，按照严守底线、调整结构、深化改革的思

路，严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度，到 2020 年，全国建设用地总规模为 4,071.93 万公顷（61,079 万亩）。

2017 年 8 月 28 日，国土资源部、住房和城乡建设部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。试点方案提出，村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。

2018 年 3 月 26 日，国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》，要求帮扶省份严格控制城镇建设用地扩张；人均城镇建设用地水平较低、规划建设用地规模确有不足的，可以使用跨省域调剂节余指标少量增加规划建设用地规模，并在新一轮土地利用总体规划编制时予以调整。

2018 年 6 月 25 日，自然资源部印发《关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》，提出严查批而未供土地和闲置土地，强力破除土地资源无效低效供给，提高资源供给质量和效率。建设用地的“增存挂钩”机制要求今后各级自然资源主管部门分解下达新增建设用地计划时，将把批而未供和闲置土地数量作为重要测算指标，逐年减少批而未供、闲置土地多和处置不力地区的新增建设用地计划安排。

（2）商品房销售政策

2010 年 4 月 19 日，住建部发布了《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》，其规定对于未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。

2013 年 2 月 26 日，国务院发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，里面规定政府要完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

针对 2016 年以来部分区域房价涨幅过快和房地产市场过热的问题，2016 年 10 月前后，北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥、武汉、深圳、广州、南宁、南京、厦门、珠海和东莞等多个城市相继出台了以限购、提高首付比例为核心的区域房地产调控政策，以抑制房价的快速上涨。

2016 年 12 月中央经济工作会议进一步强调，要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，既要抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落，对未来房地产市场发展方向提出了明确的要求。

2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2017 年 10 月 25 日，国家发展和改革委员会、住房和城乡建设部联合发布《关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》，部署从 2017 年 10 月 30 日至 11 月 30 日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

2018 年，各地注重差别化调控，因城施策。全年约有 30 个城市出台或升级了限售政策，约 22 个城市出台或升级了限购政策，海南全岛限购限售。2018 年热点城市限购限售政策相较 2017 年有所减少但力度未减。

（3）金融政策

2011 年 1 月 26 日，国务院发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，规定对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

2014 年 9 月 30 日，人民银行、银监会联合发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融

机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

2015年3月30日，人民银行、住建部、银监会联合发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，调整个人住房贷款政策，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

2015年1月16日，证监会发布了《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》，根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》和2013年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定，对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，将暂停上市、再融资和重大资产重组。

2016年9月，政府出台严控房地产企业发债的审批政策，收缩融资渠道，控制投资节奏和开发商借款比率。10月12日央行召集多家银行召开商业银行住房信贷的会议，要求各商业银行理性对待楼市的同时，加强信贷结构调整，在强化住房信贷管理的同时控制好相关贷款风险；随后上海市银监局也对管辖内银行发出房贷的风险警示，可视为信贷政策的定向收紧。10月21日，银监会召开三季度经济金融形势分析会，提出要严控房地产金融业务风险，包括严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域；严禁银行理财资金违规进入房地产领域等。这些政策都旨在防范房地产高杠杆蔓延为整体市场金融风险，可视作本轮调控中定向的供给侧配套政策。

2017年4月10日，中国银监会印发《关于银行业风险防控工作的指导意见》，提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地

产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。

2017年11月6日，住房和城乡建设部、人民银行、银监会联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作，提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。

2018年6月27日，发改委、财政部印发《关于完善市场约束机制，严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，强调规范房地产、地方融资平台企业境外发债风险控制，指出房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

（4）税收政策

2013年6月，国家税务总局公告了《国家税务总局关于进一步做好土地增值税征管工作的通知》，提出土地增值税是房地产宏观调控的重要措施，做好土地增值税征管和清算工作是贯彻依法治税要求的重要体现，各地要充分认识加强土地增值税征管工作的意义，加强组织领导，按照深化征管改革的总体要求，全面加强土地增值税征管。

2013年2月26日，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，要求税务、住房城市和乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征。

2015年3月30日，财政部、国税总局联合发布了《关于调整个人住房转让

营业税政策的通知》，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

2016 年 3 月 24 日，国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

2018 年 3 月，两会政府工作报告提出“稳妥推进房地产税立法”，总体思路是立法先行、充分授权、分步推进。9 月 7 日，十三届全国人大常委会立法规划将房地产税法列入条件比较成熟、任期内拟提请审议法律草案的第一类项目。

总体而言，政府对于房地产企业进行严格管控，特别打击囤地、炒地、哄抬房价等行为，支持居民对房产的自住及改善性需求，促进房地产市场的平稳健康发展。

4、共有产权房政策情况

2014 年 12 月，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银监会共同发布了《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174 号），要求贯彻落实党中央、国务院全面深化改革的决策部署，各试点城市要立足当地实际，积极发展政策性商品住房，加快构建公共租赁住房、政策性商品住房、商品住房相结合的住房保障和供应体系，进一步解决好广大群众的住房问题，实现住有所居。初步明确共有产权房供应对象、建设规模、配售价格和产权交易等内容。

2017 年 9 月，住房和城乡建设部发布《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》（建保〔2017〕210 号），要求北京市住房城乡建设委、上海市住房城乡建设管理委认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，通过推进住房供给侧结构性改革，加快解决住房困难家庭的基本住房问题。要求明确国有机构代表政府持有共有产权住房政府份额，并承担与承购

人签订配售合同、日常使用管理、回购及再上市交易等事项。在建设规划方面，要求共有产权住房应以中小套型为主，要优化规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

上述两项指导意见均对金融政策支持提出了要求，鼓励银行业金融机构根据政策性商品住房的特点，在依法合规、风险可控的前提下，依据商业可持续原则，完善信贷管理制度，改进金融服务方式，积极支持试点城市政策性商品住房建设和消费，发挥开发性金融作用，加大对试点城市政策性商品住房建设的支持力度。推进金融产品和服务创新，支持承担政策性商品住房建设项目的企业在资本市场通过发行股票、债券等金融工具融资。

2017年9月，北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、北京市财政局、北京市规划和国土资源管理委员会联合发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号），《北京市共有产权住房管理暂行办法》对共有产权房的规划建设、审核配售、共有产权约定和监督管理等方面提出了明确的要求，是北京市推进共有产权房项目的主要依据。

（二）公司的竞争优势

1、强大的股东背景

中交世茂的间接持股方或关联方分别为中交地产股份有限公司、上海世茂建设有限公司和金地（集团）股份有限公司。

中交地产是一家国有控股房地产上市公司。主营业务为房地产开发与经营。公司拥有多家子公司，业务拓展到包括房地产开发、工业地产经营、物业管理、高新企业投资等领域。公司具备十余年房地产开发经验，先后成功开发了业态涵盖住宅、别墅、商业、综合体的多个项目，作为中国交通建设集团有限公司在房地产板块唯一的A股上市平台，具备良好的企业背景及信用水平等条件，中交地产具备整体发展战略方向及资源优势。

世茂房地产控股有限公司是中国房地产龙头企业，根据中国房地产业协会发布的《2019中国房地产开发企业500强测评榜单》，世茂房地产位列行业第十五，已经连续数年居中国房地产开发企业TOP20。世茂建设是世茂房地产在中国大陆最核心的房地产开发业务平台，同时承担世茂房地产住宅业务在中国境内投资平台、资金平台及管理平台的职能。

金地集团是中国最早上市并完成全国化布局的房地产企业之一。公司目前的业务包括住宅开发与销售及装修、商业地产开发与销售及持有运营、房地产金融、物业服务与社区经营、以网球为特色的国际教育及体育产业运营等。金地集团以“科学筑家”为使命，30年来秉持“科学筑家，智美精工”的产品理念，为中国家庭提供标准化、系列化的住宅与社区商业产品，是中国建设系统企业信誉AAA单位、房地产开发企业国家一级资质单位。

股东或关联方多年的房地产开发经验为中交地产的澜悦景苑共有产权房项目提供有力支持，从拿地、资金、建设、销售等全业务环节提供全方位的支持。

2、优越的地理位置

澜悦景苑项目即朝阳区驼房营将台乡J地块项目，位于朝阳区将台乡驼房营村。项目西侧距颐堤港1.5公里，距798艺术区2公里，距望京CBD3.8公里，蓝色港湾4公里，使馆区4.8公里。在《北京城市总体规划》(2016-2035年)中，该地块所在区位为十片重点景观区域之一的创意文化景观区域（望京、酒仙桥、定福庄地区）。澜悦景苑是目前北京市唯一处于东四环至东五环之间的共有产权房项目，地理位置优势十分明显。

3、优秀的人才团队

中交世茂融合了股东或关联方的优势资源，组成了经验丰富、分工明确的项目团队。公司财务管理团队主要由华通置业委派（代表中交地产），项目建设及开发团队和销售团队主要由北京茂康（代表世茂建设）委任，金地集团参与中交世茂日常管理和决策工作。中交世茂各个部门的团队由股东联合打造，在人员构成、项目经验、资源配置、合作经验等方面均具有明显的竞争优势。

综上，中交世茂在股东支持、楼盘位置和人才团队领域均具有明显资源优势。

（三）原始权益人主营业务情况

中交世茂主营业务为房地产开发，销售自行开发的商品房，是负责开发运营北京市朝阳区“澜悦景苑”共有产权房项目的项目公司。

澜悦景苑项目规划总建筑面积234,435.67平方米，其中共有产权住房地上建筑面积122,894.99平方米，共17栋楼，总套数1,442套，销售均价43,000元/平方米（购房人持有部分），共有产权住房销售总货值约52.85亿元。澜悦景苑项目的房屋产权由购房人与政府按份共有，北京市朝阳区保障性住房发展有限公司作

为政府代持机构，持有剩余的房屋产权。购房人支付的购房总价款为房屋销售价格×房屋建筑面积，并获得该套房屋产权份额。

中交世茂于2019年3月12日成功竞得“朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地国有建设用地使用权”和“朝阳区将台乡1016-033地块F2公建混合住宅用地国有建设用地使用权”，于2019年5月29日取得北京市发改委和北京市住建委的立项批复。2020年1月取得商品房预售许可证。2020年【5】月【14】日至【5】月【28】日，“澜悦景苑”共有产权住房项目开放申购登记；2020年【7】月【24】日，项目公布摇号结果；2020年【8】月【15】日至【8】月【24】日，在住建委、住保办的组织下，“澜悦景苑”项目进行了首次集中开盘选房；2020年【8】月【31】日，“澜悦景苑”项目完成了首次选房的草签工作。

截至2020年8月底，该项目符合申请条件的购房人约【15228】户，供应房屋数量为【1442】套，已售房屋为【1401】套，去化率为【97.16】%。

截至2020年6月30日，中交世茂尚未产生销售收入，主营业务收入及应收账款余额为0元，预收款项余额为0元。

（四）原始权益人财务情况

1、财务报表及分析

中交世茂成立于2019年3月，根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2020]01610085号的标准无保留意见的审计报告以及中交世茂2020年1-6月未经审计的财务报表，原始权益人近一年及一期财务数据如下：

表 5-2 原始权益人资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	86.88	648.48
△结算备付金	-	-
△拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	146.01	120.57
△应收保费	-	-

△应收分保账款	-	-
△应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	82.02	86.37
△买入返售金融资产	-	-
存货	409,390.36	386,939.59
其中：原材料	-	-
库存商品（产成品）	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	764.94	402.17
流动资产合计	410,470.22	388,197.17
非流动资产：		
△发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	10.48	12.89
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	0.59	0.76
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	578.86	540.59
递延所得税资产	448.48	218.82
其他非流动资产	-	-
其中：特准储备物资	-	-
非流动资产合计	1,038.42	773.07
资产总计	411,508.64	388,970.24
流动负债：		
短期借款	-	-
△向中央银行借款	-	-
△拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	6,161.04	1,470.48
预收款项	-	-
△卖出回购金融资产款	-	-
△吸收存款及同业存放	-	-

△代理买卖证券款	-	-
△代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	33.04	160.51
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
#其中：职工奖励及福利基金	-	-
应交税费	153.99	84.60
其中：应交税金	-	-
其他应付款	254.29	57,911.12
△应付手续费及佣金	-	-
△应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	233,751.00	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	240,353.37	59,626.71
非流动负债：		
△保险合同准备金	-	-
长期借款	122,502.76	280,000.00
应付债券	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
其中：特准储备基金	-	-
非流动负债合计	122,502.76	280,000.00
负 债 合 计	362,856.13	339,626.71
所有者权益：		
实收资本	50,000.00	50,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
其中：法定公积金	-	-
任意公积金	-	-

△一般风险准备	-	-
未分配利润	-1,347.49	-656.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	48,652.51	49,343.53
*少数股东权益	-	-
所有者权益合计	48,652.51	49,343.53
负债和所有者权益总计	411,508.64	388,970.24

表 5-3 原始权益人利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
一、营业总收入	-	-
其中：营业收入	-	-
△利息收入	-	-
△已赚保费	-	-
△手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	920.63	865.29
其中：营业成本	-	-
税金及附加	290.06	170.13
销售费用	505.42	424.72
管理费用	127.68	279.73
研发费用	-	-
财务费用	-2.53	-9.28
其中：利息费用	-	-
利息收入	3.08	9.94
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	-	-
其他	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.05	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-920.68	-865.29
加：营业外收入	-	-
其中：政府补助	-	-
减：营业外支出	-	9.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-920.68	-874.94
减：所得税费用	-229.66	-218.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-691.02	-656.20
（一）按所有权归属分类		
归属于母公司所有者的净利润	-691.02	-656.20

*少数股东损益	-	-
按经营持续性分类		
持续经营净利润	-691.02	-656.20
终止经营净利润	-	-
六、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
3、其他	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-
6、其他	-	-
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	-691.02	-656.20

表 5-4 原始权益人现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
△客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
△向中央银行借款净增加额	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
△收到原保险合同保费取得的现金	-	-
△收到再保业务现金净额	-	-
△保户储金及投资款净增加额	-	-
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
△拆入资金净增加额	-	-
△回购业务资金净增加额	-	-
△代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	34,163.08	34,667.23
经营活动现金流入小计	34,163.08	34,667.23

购买商品、接受劳务支付的现金	2,390.16	9,182.27
△客户贷款及垫款净增加额	-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
△支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
△拆出资金净增加额	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
△支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	105.85	283.43
支付的各项税费	227.83	10,641.23
支付其他与经营活动有关的现金	34,703.71	35,740.67
经营活动现金流出小计	37,427.55	55,847.60
经营活动产生的现金流量净额	-3,264.47	-21,180.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	17.49
投资支付的现金	-	-
△质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	-	17.49
投资活动产生的现金流量净额	-	-17.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	50,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	260,655.45	314,782.92
△发行债券收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	260,655.45	364,782.92
偿还债务支付的现金	244,620.49	320,960.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,332.09	21,976.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	257,952.57	342,936.59
筹资活动产生的现金流量净额	2,702.87	21,846.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-561.60	648.48
加：期初现金及现金等价物余额	648.48	-
六、期末现金及现金等价物余额	86.88	648.48

2、财务情况分析

(1) 资产情况分析

截至 2020 年 6 月末，原始权益人总资产为 411,508.64 万元，具体资产结构如下：

表 5-5 原始权益人资产结构表

单位：万元

资产项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	86.88	0.02%	648.48	0.17%
预付款项	146.01	0.04%	120.57	0.03%
其他应收款	82.02	0.02%	86.37	0.02%
存货	409,390.36	99.49%	386,939.59	99.48%
其他流动资产	764.94	0.19%	402.17	0.10%
流动资产合计	410,470.22	99.75%	388,197.17	99.80%
固定资产	10.48	0.00%	12.89	0.00%
无形资产	0.59	0.00%	0.76	0.00%
长期待摊费用	578.86	0.14%	540.59	0.14%
递延所得税资产	448.48	0.11%	218.82	0.06%
非流动资产合计	1,038.42	0.25%	773.07	0.20%
资产总计	411,508.64	100.00%	388,970.24	100.00%

截至 2020 年 6 月末，原始权益人流动资产和非流动资产分别为 410,470.22 万元和 1,038.42 万元，占比分别为 99.75%和 0.25%。流动资产主要以存货为主，存货主要为中交世茂取得的国有建设用地使用权，其中土地价款为 34.08 亿元，其他还包括契税、资本化利息和前期工程建设支出等。

(2) 负债情况分析

表 5-6 原始权益人负债结构表

单位：万元

负债项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
应付账款	6,161.04	1.70%	1,470.48	0.43%
应付职工薪酬	33.04	0.01%	160.51	0.05%
应交税费	153.99	0.04%	84.6	0.02%
其他应付款	254.29	0.07%	57,911.12	17.05%
一年内到期的非流动负债	233,751.00	64.42%	-	0.00%
流动负债合计	240,353.37	66.24%	59,626.71	17.56%
长期借款	122,502.76	33.76%	280,000.00	82.44%

非流动负债合计	122,502.76	33.76%	280,000.00	82.44%
负债合计	362,856.13	100.00%	339,626.71	100.00%

2020年6月末，中交世茂流动负债和非流动负债分别为240,353.37万元和122,502.76万元，占比分别为66.24%和33.76%。流动负债主要为一年内到期的非流动负债，最近一期末账面余额为233,751.00万元，其他应付款主要为股东借款和应付利息。非流动负债为长期借款，具体为项目公司12.25亿元的开发贷借款。

（3）盈利能力分析

由于目前项目处于前期建设阶段，尚未开盘销售，中交世茂2019年度及2020年1-6月营业收入均为0元。期间发生费用包括营业税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用，净利润分别为-656.20万元和-691.02万元。

预计在项目完成竣工及交付阶段，原始权益人将结转成本和收入，其盈利状况将得到明显改善。

（4）现金流分析

2019年度及2020年1-6月，原始权益人经营活动现金流入分别为34,667.23万元和34,163.08万元，经营活动现金流出分别为55,847.60万元和37,427.55万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-21,180.37万元和-3,264.47万元；原始权益人经营活动现金流入主要为股东往来款，经营活动现金流出主要为土地相关的契税和印花税以及股东往来款。

2019年度及2020年1-6月，原始权益人投资活动现金流入均为0.00万元，投资活动现金流出分别为17.49万元和0.00万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，投资活动产生的现金流量净额分别为-17.49万元和0.00万元；

2019年度及2020年1-6月，原始权益人筹资活动现金流入分别为364,782.92万元和260,655.45万元，筹资活动现金流出分别为342,936.59万元和257,952.57万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为21,846.33万元和2,702.87万元；原始权益人筹资活动现金流入主要来源于信托借款和股东借款，筹资活动现金流出主要是由于偿还股东借款和利息等。

（五）主要财务指标分析

1、偿债能力指标分析

表 5-7 原始权益人偿债能力指标明细表

主要偿债能力指标	2020 年 6 月末	2019 年 12 月末
流动比率	1.71	6.51
速动比率	0.004	0.02
资产负债率	88.18%	87.31%
EBITDA（万元）	-	-873.11
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	-0.03

短期偿债能力方面，截至 2020 年 6 月末，原始权益人的流动比率为 1.71；速动比率为 0.004，流动比率和速动比率差异较大主要是由于原始权益人流动资产主要是存货所致。

最近一期末，原始权益人资产负债率为 88.18%，资产负债率较高，主要是负债较高所致，资产负债率较高的特点符合其作为房地产开发企业的特征。2019 年末，原始权益人 EBITDA 为-873.11 万元，EBITDA 利息保障倍数为-0.03，主要是由于目前尚未产生收入或盈利。原始权益人目前偿债能力较弱，未来偿债能力主要依托其开发的共有产权房项目的销售回款。

2、盈利能力指标分析

表 5-8 原始权益人盈利能力指标明细表

主要盈利能力指标	2020 年 1-6 月	2019 年 1-12 月
营业毛利率	-	-
净利润率	-	-
总资产收益率	-0.23%	-0.23%
净资产收益率	-1.41%	-1.33%

由于目前共有产权房项目处于前期建设阶段，尚未开盘销售，原始权益人 2019 年度及 2020 年 1-6 月营业收入均为 0 元。期间发生费用包括营业税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用，净利润分别为-656.20 万元和-691.02 万元。

（六）银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，原始权益人取得北京银行授信共 25.00 亿元，已使用 12.25 亿元。

（七）有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，原始权益人有息债务余额 12.28 亿元，具体情况

如下所示：

表 5-9 原始权益人有息负债明细表

表 5-2. 单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年 12 月末
其他应付款项	254.29	57,911.12
一年内到期的非流动负债	233,751.00	-
长期借款	122,502.76	280,000.00
总计	356,508.05	337,911.12

截至 2020 年 6 月末，原始权益人有息债务包括其他应付款项、一年内到期的非流动负债及长期借款，总计 356,508.05 万元。其中，一年内到期的非流动负债为信托借款和一年内到期的股东借款，其他应付款项为超过一年的股东借款，长期借款为开发贷借款。

（八）公司资信水平及外部担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，原始权益人无主体评级，且未发行的信用债或资产证券化产品。截至 2020 年 6 月 30 日，原始权益人无对外担保。

（九）历史信用表现

截至 2020 年 6 月末，原始权益人历史信用表现良好，无任何信用违约情况发生。经核查，截至 2020 年 6 月末，原始权益人无涉诉或重大违法违规行为。

5.1.3 原始权益人与基础资产相关的业务情况

（一）原始权益人与基础资产相关的业务情况

1、项目基本情况

为深化北京市住房供给侧结构性改革，完善住房供应体系，规范共有产权住房建设和管理，满足基本住房需求，2017年9月30日，北京市住房城乡建设委会同市发展改革委等六部委正式颁布实施《北京市共有产权住房管理暂行办法》。本项目基础资产所对应的标的楼盘，朝阳区“澜悦景苑”项目为依据“暂行办法”建设并销售的共有产权住房项目。

“澜悦景苑”项目即朝阳区驼房营将台乡J地块项目，位于朝阳区将台乡驼房营村，由中交世茂开发建设。项目东临将台东路、南临酒仙桥南路，西侧为酒仙桥中心小学。澜悦景苑项目规划总建筑面积234,435.67平方米，其中共有产权住房地上建筑面积122,894.99平方米，共17栋楼、1,442套住宅，销售均价43,000

元/平方米（开发建设单位依据销售均价，结合房屋楼层、朝向、位置等因素，确定每套房屋的销售价格，价格浮动范围为±5%）。

2、共有产权比例确定

根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号，以下简称“暂行办法”）相关规定，澜悦景苑项目的房屋产权由购房人与政府按份共有，确定原则按照《暂行办法》第十八、十九条执行。

该项目申购前，政府代持机构已经委托房地产评估机构完成对购房人与政府共有份额比例的评估。根据《办法》及评估报告，该项目单套住房的购房人产权份额比例为65%，北京市朝阳区保障性住房发展有限公司持有剩余35%份额。购房人的购房总价款=销售价格×房屋建筑面积。以澜悦景苑项目为例：如果申购家庭选择了某套销售价格为43000元/m²，建筑面积为89m²的房屋，该家庭需要支付的购房款为43000元/m²×89m²=3827000元。该家庭所占该套房屋产权份额比例为65%。

3、共有产权住房申购条件

申请购买北京市共有产权住房的家庭，应符合以下条件：

（1）申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未成年子女（未成年子女认定标准为：截至2020年5月28日（含）年龄未满18周岁的公民）。单身家庭申请购买的，申请人应当年满30周岁（于2020年5月28日（含）年龄满30周岁）。

（2）申请家庭应符合本市住房限购条件且家庭成员在本市均无住房。一个家庭只能购买一套共有产权住房。

有以下情形之一的，不得申请购买共有产权住房：

（1）申请家庭已签订住房购买合同或征收（拆迁）安置房补偿协议的。

（2）申请家庭在北京市有住房转出记录的。

（3）有住房家庭夫妻离异后单独提出申请，申请时点距离离婚年限不满三年的。

（4）申请家庭有违法建设行为，申请时未将违法建筑物、构筑物或设施等拆除的。

申请家庭承租公共租赁住房、公有住房（含直管和自管公房等）后又购买共有产权住房的，应在购房合同网签前书面承诺腾退所租住房屋。

4、澜悦景苑项目配售对象要求

“澜悦景苑”项目面向符合北京市共有产权住房申购条件的家庭进行公开申购及配售,并将申购家庭分为京籍家庭、非京籍优先组家庭及非京籍普通组家庭。配售对象的具体要求及申请条件如下:

其中,京籍家庭(除朝阳区户籍以外)“在朝阳区工作”的认定标准为:申请人符合限购条件并在北京社会保险管理信息系统中缴费区为朝阳区,且于2020年5月当月缴费成功,便可认定为“在朝阳区工作”。

(2) 非京籍家庭:申请人在朝阳区工作的非北京市户籍无房家庭,分为优先组和普通组。

非京籍家庭申请人还需满足连续五年在京缴纳社保或个税。

非京籍申请人需拥有国家承认的本科及以上学历,且同时拥有学历证和学位证;所在企业工商、税务、统计关系均须在朝阳区,原则上不属于《北京市新增产业的禁止和限制目录》范围。符合以上条件的申请人可纳入非京籍优先组。

1) 第一优先组:

纳入非京籍优先组的申请人满足以下条件之一即认定为第一优先组:

(a) 申请人为国家高新技术企业、中关村高新技术企业中从业人员;

(b) 申请人为经朝阳区国家文创实验区管委会认定的“蜂鸟企业”从业人员;

(c) 申请人为经北京市商务局认定的跨国公司地区总部企业从业人员;

(d) 申请人为国内A股上市企业或经朝阳区政府认可的境外知名证券交易所上市企业从业人员;

(e) 申请人为享受朝阳区企业“服务包”政策支持或经区政府研究认定给予专项政策支持企业的从业人员;

(f) 申请人为国家级人才工程人选、北京市“海聚工程”等市级人才工程人选、朝阳区“凤凰计划”人才和朝阳区国际高端商务人才。

2) 第二优先组

纳入非京籍优先组的申请人满足以下条件即认定为第二优先组:

申请人为以下行业中按照统计制度标准连续三年(即2018年、2019年、2020年)属于规模(限额)以上,且2019年增速不低于朝阳区同行业收入增速水平的企业从业人员,具体包括:批发和零售业;信息传输、软件和信息技术服务业;

金融业；租赁和商务服务业；科学研究和技术服务业；水利、环境和公共设施管理业；居民服务、修理和其他服务业；教育、卫生和社会工作；文化、体育和娱乐业。

申请人所在企业是否属于优先组（第一组、第二组），可通过链接<http://www.bjchy.gov.cn/robot/retrieve2.jsp>查询。如搜索企业结果显示为归属不同部门不同优先组别，申请人需自行选择优先组别排序靠前的部门进行申报。

3) 优先组申报办理流程

优先组申请人须持登记成功后的申请编码（13位数字）及相关材料按要求进行申报，具体申报办理流程、时间、地点。

4) 有以下情形之一的，不得纳入相应优先组摇号：

- (a) 申请人未在规定时间内向企业申报的；
- (b) 申请人所在企业未在规定时间内向相关部门申报的；
- (c) 经相关部门审核不符合相应优先组条件的。

5、澜悦景苑项目申购流程

根据“澜悦景苑”项目公告文件，本项目申购及选房相关安排如下：

(1) 申购时间及网址

澜悦景苑项目所有申购家庭将于2020年5月14日上午10点开始正式登记，登记时间至2020年5月28日下午17点截止，共计15天。

(2) 申购程序

1) 购房资格审核

购房资格及在本区就业情况审核。市住房城乡建设委会同公安、税务、人力社保、民政、不动产登记等部门在申购期结束后20个工作日内，通过本市共有产权住房资格审核系统对申请家庭的购房资格及在本区就业情况进行审核。

非京籍中优先家庭审核。相关部门将按照工作程序开展非京籍中优先家庭的审核。

3) 审核结果查询

在上述审核工作结束后，申请家庭可凭申请编码、申请人姓名、证件号码，登录北京市住房和城乡建设委员会官网“共有产权住房”专栏查询审核结果。对审核结果有异议的，可以自资格审核完成之日起10个工作日内，持相关证明材料到指定地点申请复核。具体审核结果查询时间、申请复核时间及地点将通过北京

市朝阳区人民政府网站 (<http://www.bjchy.gov.cn>) 另行通知 (请申请家庭及时关注该网址, 具体查询路径为依次点击“通知公告”-“区房管局”)。

4) 公开摇号

开发建设单位取得预售许可或办理现房销售备案后, 在朝阳区房管局指导监督下, 将对符合条件的申请家庭进行公开摇号。

5) 选房及签约前复核

摇号工作结束后, 开发建设单位将提前5个工作日, 在北京市朝阳区人民政府网站 (<http://www.bjchy.gov.cn>) 发布选房公告 (请申请家庭及时关注该网址查询选房时间、地点、批次安排, 具体查询路径为依次点击“通知公告”-“区房管局”) 等。通过审核的摇号家庭按照摇号顺序号依次选房, 放弃选房的, 由后续家庭依次递补。申请家庭放弃选定住房或选定住房后未签订购房合同, 累计两次及以上的, 3年内不得再次申购共有产权住房。

选房结束后, 相关部门将对选房家庭申购条件再次进行联网审核。凡申请家庭信息不符合本项目申购条件或与承诺不符的, 不得签约, 取消本项目购买资格。

(3) 销售监管

1) 为确保共有产权住房销售工作公平、公正, 共有产权住房摇号、选房过程和结果由公证机构依法全程公证。

2) 对通过隐瞒家庭住房状况、伪造相关证明等方式, 弄虚作假, 骗购共有产权住房的家庭, 一经查实, 严格按照《办法》取消其购买资格, 禁止其10年内再次申请本市各类保障性和政策性住房。

3) 对有关单位和开发企业工作人员在共有产权住房资格申请、审核、公示、摇号、销售、退出等过程中, 玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 依法追究行政责任; 构成犯罪的, 移交司法机关依法追究刑事责任。

(二) 原始权益人提供基础资产管理服务的相关业务资质

项目由中交世茂(北京)置业有限公司负责开发。土地于2019年2月1日取得, 土地价款34.08亿元, 楼面价22,907.00元/平方米。项目总建筑面积234,435.67平方米, 其中共有产权住宅地上建筑面积122,894.99平方米, 住宅共计1,442套。项目预计总成本为49.59亿元, 其中土地总成本36.32亿元、建安成本13.28亿元; 财务费用、营销费用和管理费用分别为5.64亿元、1.11亿元和1.21亿元。

2019年7月2日，中交世茂取得了朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地和1016-033地块F2公建混合住宅用地不动产权证书，面积分别为43,777.28平方米和16,900.73平方米，其中住宅用地使用期限为2019年3月12日起至2089年3月11日止。

2019年5月29日，北京市发展和改革委员会和北京市住房和城乡建设委员会批复了朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地和1016-033地块F2公建混合住宅用地项目，同意由中交世茂对地块进行开发建设，居住建筑规模全部用于建设共有产权住房。

2019年5月14日，中交世茂取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2019规自（朝）简建字005号和2019规自（朝）简建字0006号建设工程规划许可证，批准了北京市朝阳区将台乡1016-030地块1号和2号配电室工程；2019年5月30日，中交世茂取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2019规自（朝）简建字0015号和2019规自（朝）简建字0016号建设工程规划许可证，批准了北京市朝阳区将台乡1016-030地块19#和23#配套楼工程；2019年8月19日，中交世茂取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2019规自（朝）建字0036号建设工程规划许可证，批准了朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地、1016-033地块F2公建混合住宅用地项目；2019年9月4日，中交世茂取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2019规自（朝）建字0041号建设工程规划许可证，批准了朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地、1016-033地块F2公建混合住宅用地项目（18#办公楼）；

2019年5月20日，中交世茂取得了北京市朝阳区住房和城乡建设委员会颁发的2019施（朝）建字9025号和2019施（朝）建字9024号建筑工程施工许可证，批准了北京市朝阳区将台乡1016-030地块1号和2号配电工程；2019年6月3日，中交世茂取得了北京市朝阳区住房和城乡建设委员会颁发的2019施（朝）建字9040号和2019施（朝）建字9039号，批准了北京市朝阳区将台乡1016-030地块19#和23#配套楼工程；2019年9月17日，中交世茂取得了北京市朝阳区住房和城乡建设委员会颁发的[2019]施[朝]建字0507号和[2019]施[朝]建字0508号建筑工程施工许可证，批准了朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地、1016-033地块F2公建混合住宅用地项目（1#住宅楼等35项）、（18#办公楼）。

2020年1月2日，中交世茂取得了北京市住房和城乡建设委员会颁发的京房售证字（2019）192号商品房预售许可证。预售范围包括1#-17#住宅楼（地上住宅），

建筑面积为122,894.99平方米，用途为住宅，土地使用期限为70年。该商品房预售许可证对应的建设工程规划许可证为2019规自（朝）建字0036号。

（三）原始权益人相关业务内部控制制度情况

1、财务管理

为加强中交世茂的财务管理工作，规范财务行为，中交世茂制定了财务管理制度。财务管理制度规定公司的法定代表人是公司财务管理工作的法定最终负责人，对本单位的财务会计资料的真实性、合法性和完整性负责。公司财务总监负责组织公司会计核算、财务管理，规范使用统一的财务软件系统，进行日常会计核算和财务管理。制度明确了资金管理、应收及预付管理、固定资产管理、无形资产及其他资产管理、负债管理和所有者权益管理办法等，全面系统地确立了中交世茂的财务工作基本制度。

2、重大决策机制

根据《中交世茂（北京）置业有限公司章程》，公司股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，依照法律、法规和章程行使职权。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议作出决议，必须经全体股东表决权的二分之一以上通过生效。对以上所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字盖章。但股东会会议作出修改公司章程、增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

中交世茂设董事会，董事会对股东会负责。董事会由七名董事组成，由股东推荐：华通置业有限公司推荐三名、北京茂康企业管理有限公司推荐三名、北京金地致远企业管理咨询有限公司推荐一名，经股东会选举产生。董事任期三年，可连选连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一名，由华通置业有限公司推荐；副董事长一名，由北京茂康企业管理有限公司推荐。董事长、副董事长均由董事会选举产生，任期三年，任期届满可连选连任。

董事会实行一人一票制，决议事项经全体董事的二分之一以上表决通过即为

有效。

3、融资制度

根据中交世茂各股东签署的项目合作协议，股东各自发挥优势，共同推进项目前期融资，融资事宜由华通置业有限公司牵头，各方均可提供融资方案，择优选择，最终由股东会一致表决通过。合作方应积极配合中交世茂的融资工作，中交世茂申请银行贷款或其他融资方式如需担保的，则按照股权比例提供担保。

4、中交世茂利润分配制度

根据中交世茂各股东签署的项目合作协议，中交世茂股东按持股比例分享利润、分担亏损。中交世茂利润分配或亏损弥补方案由董事会制定，报经股东会批准后实施。中交世茂利润分配或亏损弥补方案不得与合作协议内容相冲突。

5、中交世茂管理制度

中交世茂设置财务部、成本部、工程部、营销部、设计部、开发部和综合部（含运营）共 7 个部门，根据合作协议约定由各股东向各部门委派正副职负责人。原则上中交世茂人员编制不超过 35 人。除正副职负责人外，在部门人员设置数量方面按照主责条线的分工有所侧重。

6、相关费用管理制度

费用管理包括项目操盘管理费用、品牌管理费，其中。操盘管理费用包括管理费用和营销费用。操盘管理费用由中交世茂统筹使用，并在中交世茂公司列支，总金额不超过销售总货值的一定比例。

5.2 管理人基本情况

5.2.1 管理人的经营情况和资信水平

5.2.1.1 经营情况

华融证券股份有限公司（以下简称“华融证券”）总部设在北京，公司设立18家分公司、65家营业部，控股华融期货有限责任公司、华融瑞泽投资管理有限公司、华融基金管理有限公司。华融证券紧紧依托中国华融在资产管理、银行、信托和金融租赁等方面的综合优势，可为客户提供证券经纪、融资融券、证券承销与保荐、与证券交易及证券投资活动有关的财务顾问、证券投资咨询、证券自营、证券资产管理、投资顾问等综合化的财富管理服务。华融证券业务范围涵盖了证券公司所有传统业务。公司业务收入和利润主要来自财富管理、投资银行、自营、

资产管理、新三板及公募基金业务。

5.2.1.2 管理人主要经营数据行业排名情况

根据中国证券业协会公布的数据，华融证券2017年、2018年及2019年相关业务指标排名情况如下表所示：

表 5-1 华融证券各项业务指标业内排名情况表（名次）

项目	2019年	2018年	2017年
净资产	40	37	32
净资本	32	29	25
营业收入	63	44	18
净利润	84	95	18
代理买卖证券业务收入	63	33	27
资产管理业务收入	20	18	5
财务顾问业务收入	43	25	8

数据来源：中国证券业协会

2017年，华融证券主要业务指标如净资本、营业收入、净利润等在行业内排名稳中有升，已处于行业中上水平；部分指标如资产管理业务净收入、财务顾问业务净收入等处于行业前列。2018-2019年，华融证券多项业务如净资产、净资本等指标仍处于行业中等及偏上水平；但由于公司业务发展的战略性调整以及行业周期性波动等原因，导致收入等指标有下滑，但上述情况不足以影响公司正常经营。

5.2.1.3 资信水平

根据查询中国执行信息公开网，华融证券无失信和被执行记录。

5.2.2 管理人的客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制制度

5.2.2.1 客户资产管理业务资质

2009年华融证券因获批自营业务与资产管理业务资格换发企业法人营业执照，营业执照注册号码为100000000041167。华融证券持有经中国证券监督管理委员会核发的编号13720000的《中华人民共和国经营证券业务许可证》，经审核，批准经营客户资产管理业务。华融证券可以依法开展集合资产管理业务、定向资产管理业务等客户资产管理业务。

5.2.2.2 业务开展情况

2019年度，公司月均资产管理规模1,485.18亿元，在证券公司中排名第15位。

私募资产管理产品总数574只，其中单一资产管理计划382只，集合资产管理计划192只。华融证券拥有分级固利、质押宝、安康、兴盛、稳健成长、优智等多个系列集合资管计划，涵盖了包括非标、定增、场内场外股票质押、新三板、股票、债券等全品种投资范围。在证券时报2016年中国优秀财富管理机构评选中，华融质押宝系列获得“十大创新资管/基金产品”在新浪财经首届波特菲勒奖评选中，获得“2016最具创新性证券资管公司”。

截至目前，华融证券除管理集合资产管理计划、定向资产管理计划等外，已成功发行、管理的企业资产证券化产品包括“华融证券-中电投融和租赁资产支持专项计划”、“华融证券-融侨集团购房尾款资产支持专项计划”、“前海桂金2018年度第一期资产支持专项计划”、“华融证券-铜仁公交经营收费收益权绿色资产支持专项计划”、“华融睿鑫-济钢集团应收账款资产支持专项计划”、“华融-武清小城镇保障房信托受益权资产支持专项计划”。

5.2.2.3 管理制度、业务流程和风险控制措施

为规范华融证券资产证券化业务开展，维护投资者的合法权益，明确有关业务要求及行为准则，目前华融证券制定了《华融证券股份有限公司债券类投行业务风险管理细则（试行）（2018年版）》《华融证券股份有限公司资产证券化业务管理办法（试行）》《华融证券股份有限公司投资银行档案管理办法（2018年版）》《华融证券股份有限公司投资银行业务立项与定价配售委员会工作规则（2018年版）》《华融证券股份有限公司资产证券化业务立项审核管理细则（试行）》《华融证券股份有限公司企业资产证券化业务尽职调查工作细则（2018年版）》《华融证券股份有限公司投资银行业务内核工作规则（2019年版）》等制度，建立了完善的内部控制程序。

华融证券设立投行立项与定价配售委员会、内核委员会等，负责资产证券化业务审批过程重大事项的决策。职能部门中，质量控制部负责对资产证券化项目是否符合立项、问核等标准和条件，项目组拟提交、报送、出具或披露的材料和文件是否符合法律法规的有关规定、自律规则的相关要求，业务人员是否勤勉尽责履行尽职调查义务等进行核查和判断；内核部负责对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责；合规审查部负责对资产证券化业务的内部控制、资产证券化业务经营管理及运作的合法合规性进行全面的事前审查、事中控制和事后检查，

定期或不定期对业务开展情况进行合规检查。此外，针对资产证券化业务和公司其他业务之间可能出现的利益冲突，华融证券还采取了信息隔离墙、关联交易管理等控制措施。

5.2.3 管理人最近一年未发生因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

华融证券最近一年无因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.3 资产服务机构基本情况

5.3.1 基本情况

本专项计划的资产服务机构为中交世茂，资产服务机构的基本情况参见本章“5.1 原始权益人情况”部分。

5.3.2 与基础资产管理相关的业务情况

此外，为更好的履行资产服务机构的义务，本专项计划约定，中交世茂应当承担以下服务内容：

（一）资产服务机构的机构设置

1、基础资产按资产服务机构内部板块分工，由资产服务机构工作人员对购房人进行管理；

2、资产服务机构工作人员进行购房合同项下应收账款收取和相关记录、档案登记工作；

3、基础资产回收款的收取和向监管账户、专项计划账户的划款由资产服务机构工作人员负责执行管理，资产服务机构工作人员负责记账审核。

（二）服务范围

- 1、购房人的关系维护；
- 2、基础资产回收款的资金管理；
- 3、购房合同项下应收账款回收情况的查询和报告；
- 4、基础资产项目预警和出险管理；
- 5、不合格基础资产的发现和通知；
- 7、购房合同的变更管理；
- 8、原始权益人的债务情况管理；
- 9、资料保管。

（三）购房人关系维护

- 1、保持与购房人之间原有的良好关系；
- 2、严格履行作为资产服务机构的责任和义务，以及作为售房人在购房合同中的责任和义务；
- 3、将本期与客户的关系维护情况在当期《资产服务机构报告》中告知计划管理人。

（四）基础资产回收款的资金管理

- 1、未经管理人同意，资产服务机构不得新增、改变或撤销监管账户；
- 2、资产服务机构在收到基础资产回收款后，应当根据《服务协议》规定，基础资产回收款归集期间预售资金监管账户内收到的基础资产回收款（为本项之目的，不应扣除其他费用）进行核算确认并归集至监管账户；
- 3、资产服务机构在每一个回收款转付日，应将监管账户内的当个回收款归集期间归集的所有基础资产回收款（包括该等回收款在监管账户内产生的利息）扣除执行费用后的余额从监管账户转至专项计划账户；
- 4、资产服务机构应当根据《服务协议》的约定，督促原始权益人于当个归集期间对应的赎回款划付日将不合格基础资产的赎回价款支付至专项计划账户；
- 5、分账管理：对专项计划的基础资产回收款与资产服务机构其他资产进行分账管理。基础资产回收款的所有回收、转付等情况应新建专门的台账加以记录。

（五）购房尾款回收情况的查询和报告

- 1、资产服务机构应按照《服务协议》的约定向计划管理人出具《期间资产服务机构报告》；
- 2、资产服务机构应按照《服务协议》的约定向计划管理人出具《年度资产服务机构报告》。

（六）资料保管

资产服务机构严格按照《服务协议》第四条中的约定进行资料保管。

（七）服务转移

- 1、继续履行资产服务机构和作为原始权益人购房合同项下的责任和义务；
- 2、在资产服务机构可提供范围内，应管理人和后备资产服务机构（如有）或继任资产服务机构（如有）的合理要求，向上述机构提供其履行《服务协议》项下义务所需要的信息和协助；
- 3、在委任后备资产服务机构之后的每季度，向计划管理人和后备资产服务

机构（如有）提供一份关于基础资产最新状况的清单（“更新的资产清单”）；

4、在收到后备资产服务机构（如有）或计划管理人要求改变更新的资产清单的格式或内容的合理要求后，资产服务机构应在要求提出时为《服务协议》项下交易提供服务的软硬件系统能实现的范围内，改变更新的资产清单的格式或内容，以使后备资产服务机构（当被委任时）能够提供后备服务和/或读取更新的资产清单；

5、定期（至少每季度一次）更新“更新的资产清单”并备份保管；

6、发生资产服务机构解任事件后，在收到后备资产服务机构（或继任资产服务机构）或管理人的要求后，根据后备资产服务机构（或继任资产服务机构）或管理人（视情况而定）的指示，移交基础资产文件及其他资产和财产。

5.4 托管人基本情况

5.4.1 基本情况

名称：中国民生银行股份有限公司宁波分行

设立日期：1996 年 2 月 7 日

营业场所：浙江省宁波市高新区聚贤路 815 号

统一社会信用代码：91330201744951650R

负责人：万恩平

中国民生银行是我国首家主要由非公有制企业入股的全国性股份制商业银行，同时又是严格按照《公司法》和《商业银行法》建立的规范的股份制金融企业。多种经济成分在中国金融业的涉足和实现规范的现代企业制度，使中国民生银行有别于国有银行和其他商业银行，而为国内外经济界、金融界所关注。中国民生银行成立二十年来，业务不断拓展，规模不断扩大，效益逐年递增，并保持了快速健康的发展势头。民生银行宁波分行是中国民生银行下属一级分行，成立于 2002 年。

2000 年 12 月 19 日，中国民生银行 A 股股票（600016）在上海证券交易所挂牌上市。2003 年 3 月 18 日，中国民生银行 40 亿可转换公司债券在上交所正式挂牌交易。2004 年 11 月 8 日，中国民生银行通过银行间债券市场成功发行了 58 亿元人民币次级债券，成为中国第一家在全国银行间债券市场成功私募发行次级债券的商业银行。2005 年 10 月 26 日，民生银行成功完成股权分置改革，

成为国内首家完成股权分置改革的商业银行，为中国资本市场股权分置改革提供了成功范例。2009年11月26日，中国民生银行在香港交易所挂牌上市。

中国民生银行自上市以来，按照“团结奋进，开拓创新，培育人才；严格管理，规范行为，敬业守法；讲究质量，提高效益，健康发展”的经营发展方针，在改革发展与管理等方面进行了有益探索，先后推出了“大集中”科技平台、“两率”考核机制、“三卡”工程、独立评审制度、八大基础管理系统、集中处理商业模式及事业部改革等制度创新，实现了低风险、快增长、高效益的战略目标，树立了充满生机与活力的崭新的商业银行形象。

2013年度,民生银行荣获中国投资协会股权和创业投资专业委员会年度中国优秀股权和创业投资中介机构“最佳资金托管银行”及由21世纪传媒颁发的2013年PE/VC最佳金融服务托管银行奖。

2013年荣获中国内部审计协会民营企业内部审计优秀企业。

在第八届“21世纪亚洲金融年会”上，民生银行荣获“2013•亚洲最佳投资金融服务银行”大奖。

在“2013第五届卓越竞争力金融机构评选”中，民生银行荣获“2013卓越竞争力品牌建设银行”奖。

在中国社科院发布的《中国企业社会责任蓝皮书（2013）》中，民生银行荣获“中国企业上市公司社会责任指数第一名”、“中国民营企业社会责任指数第一名”、“中国银行业社会责任指数第一名”。

在2013年第十届中国最佳企业公民评选中，民生银行荣获“2013年度中国最佳企业公民大奖”。

2013年还获得年度品牌金博奖“品牌贡献奖”。

2014年获评中国银行业协会“最佳民生金融奖”、“年度公益慈善优秀项目奖”。

2014年荣获《亚洲企业管治》“第四届最佳投资者关系公司”大奖和“2014亚洲企业管治典范奖”。

2014年被英国《金融时报》、《博鳌观察》联合授予“亚洲贸易金融创新服务”称号。

2014年还荣获《亚洲银行家》“中国最佳中小企业贸易金融银行奖”，获得

《21 世纪经济报道》颁发的“最佳资产管理私人银行”奖，获评《经济观察》报“年度卓越私人银行”等。

2015 年度，民生银行在《金融理财》举办的 2015 年度金融理财金貔貅奖评选中荣获“金牌创新力托管银行奖”。

2015 年度，民生银行荣获《EUROMONEY》2015 年度“中国最佳实物黄金投资银行”称号。

2015 年度，民生银行连续第四次获评《企业社会责任蓝皮书（2015）》“中国银行业社会责任发展指数第一名”。

2015 年度，民生银行在《经济观察报》主办的 2014-2015 年度中国卓越金融奖评选中荣获“年度卓越创新战略创新银行”和“年度卓越直销银行”两项大奖。

2016 年度，民生银行荣获 2016 胡润中国新金融 50 强和 2016 中国最具创新模式新金融企业奖。

5.4.2 资产托管业务情况

中国民生银行股份有限公司于 2004 年 7 月 9 日获得基金托管资格，成为《中华人民共和国证券投资基金法》颁布后首家获批从事基金托管业务的银行。为了更好地发挥后发优势，大力发展托管业务，中国民生银行股份有限公司资产托管部从成立伊始就本着充分保护基金持有人的利益、为客户提供高品质托管服务的原则，高起点地建立系统、完善制度、组织人员。资产托管部目前共有员工 70 人，平均年龄 37 岁，100% 员工拥有大学本科以上学历，65% 以上员工具有硕士以上文凭。基金业务人员 100% 都具有基金从业资格。

中国民生银行宁波分行按照总行授权开展资产托管相关业务。中国民生银行宁波分行于 2008 年 7 月 17 日获得总行《关于同意宁波分行开办信托保管业务的批复》（民银托管字【2008】19 号）开始开办资产托管业务，2013 年 7 月 24 日获得总行《关于进一步明确分行资产托管业务运营范围的通知》（民银办发【2013】425 号）批复，扩大托管业务范围。目前，宁波分行业务涵盖私募基金、基金公司资产管理计划、证券公司资产管理计划、银行理财、信托计划、保险债权计划、客户资金监管、QDII 等产品类型。2019 年，中国民生银行宁波分行资产托管业务规模突破 500 亿元。

中国民生银行坚持以客户需求为导向，秉承“诚信、严谨、高效、务实”的

经营理念，依托丰富的资产托管经验、专业的托管业务服务和先进的托管业务平台，为境内外客户提供安全、准确、及时、高效的专业托管服务。截至2018年9月30日，中国民生银行已托管178只证券投资基金。中国民生银行于2007年推出“托付民生·安享财富”托管业务品牌，塑造产品创新、服务专业、效益优异、流程先进、践行社会责任的托管行形象，赢得了业界的高度认可和客户的广泛好评，深化了与客户的战略合作。自2010年至今，中国民生银行荣获《金融理财》杂志颁发的“最具潜力托管银行”、“最佳创新托管银行”、“金牌创新力托管银行”奖和“年度金牌托管银行”奖，荣获《21世纪经济报道》颁发的“最佳金融服务托管银行”奖。

5.4.3 托管人的内部控制制度

5.4.3.1 内部风险控制目标

强化内部管理，保障国家的金融方针政策及相关法律法规贯彻执行，保证自觉合规依法经营，形成一个运作规范化、管理科学化、监控制度化的内控体系，保障业务正常运行，维护份额持有人及托管人的合法权益。

5.4.3.2 内部风险控制组织结构

中国民生银行股份有限公司托管业务内部风险控制组织结构由中国民生银行股份有限公司审计部、资产托管部内设风险监督中心及资产托管部各业务中心共同组成。总行审计部对各业务部门风险控制工作进行指导、监督。资产托管部内设独立、专职的风险监督中心，负责拟定托管业务风险控制工作总体思路与计划，组织、指导、协调、监督各业务中心风险控制工作的实施。各业务中心在各自职责范围内实施具体的风险控制措施。民生银行宁波分行资产托管业务由分行金融市场部负责，金融市场部下设资产托管中心。

5.4.3.3 内部风险控制原则

全面性原则：风险控制必须覆盖资产托管部的所有中心和岗位，渗透各项业务过程和业务环节；风险控制责任应落实到每一业务部门和业务岗位，每位员工对自己岗位职责范围内的风险负责。

独立性原则：资产托管部设立独立的风险监督中心，该中心保持高度的独立性和权威性，负责对托管业务风险控制工作进行指导和监督。

相互制约原则：各中心在内部组织结构的设计上要形成一种相互制约的机制，建立不同岗位之间的制衡体系。

定性和定量相结合原则：建立完备的风险管理指标体系，使风险管理更具客观性和操作性。

防火墙原则：托管部自身财务与专项计划财务严格分开；托管业务日常操作部门与行政、研发和营销等部门严格分离。

5.4.3.4 内部风险控制制度和措施

制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度。

建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

风险识别与评估：风险监督中心指导业务中心进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

应急预案：制定完备的《应急预案》，并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

5.4.3.5 资产托管部内部控制

中国民生银行股份有限公司从控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、监控等五个方面构建了托管业务风险控制体系。

坚持风险管理与业务发展同等重要的理念。托管业务是商业银行新兴的中间业务，中国民生银行股份有限公司资产托管部从成立之日起就特别强调规范运作，一直将建立一个系统、高效的风险防范和控制体系作为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况不断出现，中国民生银行股份有限公司资产托管部始终将风险管理放在与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存和发展的生命线。

实施全员风险管理。完善的风险管理体系需要从上至下每个员工的共同参与,只有这样,风险控制制度和措施才会全面、有效。中国民生银行股份有限公司资产托管部实施全员风险管理,将风险控制责任落实到具体业务中心和业务岗位,每位员工对自己岗位职责范围内的风险负责。

建立分工明确、相互牵制的风险控制组织结构。托管部通过建立纵向双人制,横向多中心制的内部组织结构,形成不同中心、不同岗位相互制衡的组织结构。

以制度建设作为风险管理的核心。中国民生银行股份有限公司资产托管部十分重视内部控制制度的建设,已经建立了一整套内部风险控制制度,包括业务管理办法、内部控制制度、员工行为规范、岗位职责及涵括所有后台运作环节的操作手册。以上制度随着外部环境和业务的发展还会不断增加和完善。

制度的执行和监督是风险控制的关键。制度执行比编写制度更重要,制度落实检查是风险控制管理的有力保证。中国民生银行股份有限公司资产托管部内部设置专职风险监督中心,依照有关法律规章,定期对业务的运行进行稽核检查。总行审计部也不定期对资产托管部进行稽核检查。

将先进的技术手段运用于风险控制中。在风险管理中,技术控制风险比制度控制风险更加可靠,可将人为不确定因素降至最低。托管业务系统需求不仅从业务方面而且从风险控制方面都要经过多方论证,托管业务技术系统具有较强的自动风险控制功能。

5.5 提供信用增级机构之基本情况

5.5.1 中交地产

5.5.1.1 中交地产的基本情况

(一) 基本情况

中文名称: 中交地产股份有限公司

统一社会信用代码: 915000002028133840

法定代表人: 李永前

注册资本: 人民币 69,543.3689 万元

实缴资本: 人民币 69,543.3689 万元

公司类型: 股份有限公司(上市公司)

设立日期：1993 年 02 月 03 日

注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

经营范围：从事房地产开发经营业务，实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品（不含国家规定产品），化工产品、建筑材料、装饰材料（以上不含危险化学品），汽车（不含九座及九座以下乘用车），摩托车及零部件,五金,交电,木材,钢材,日用百货,纺织品,工艺美术品（不含金银饰品）。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务（国家有专项管理规定的除外）。

（二）历史沿革

1、中交地产设立情况

中交地产前身为重庆国际实业投资股份有限公司，1992 年 10 月 29 日经重庆市经济体制改革委员会渝改委[1992]148 号文批准，由中国重庆国际经济技术合作公司、重庆市建设投资公司、重庆华泰实业总公司共同发起，以定向募集方式组建，公司注册资本 5,000.00 万元人民币，1993 年 2 月 3 日，经重庆市工商行政管理局核准登记，公司注册成立。设立时股本结构如下：

表 5-2 重庆国际实业投资股份有限公司股东情况

序号	股东名称	股数（股）	占总股本比例（%）
1	中国重庆国际经济技术合作公司	11,000,000	22.00
2	重庆市建设投资公司	6,000,000	12.00
3	重庆华泰实业总公司	6,000,000	12.00
4	其他社会法人团体	17,000,000	34.00
5	内部职工	10,000,000	20.00
总计		50,000,000	100.00

2、中交地产主要股本变动情况

1997 年 4 月经中国证监会证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文批准，公司在深圳证券交易所发行普通股 1,000 万股，发行后股本总额人民币为 6,000.00 万元（股票简称“重庆实业”，股票代码“000736.SZ”）。

2008 年中交地产进行重大资产重组后，成为中住地产的控股子公司，中房集团持有中住地产 100.00%股份，国务院国资委持有中房集团 100.00%的股权，因此，国务院国资委为中交地产的实际控制人。

2010 年经报国务院批准，中房集团整体并入中交集团，成为其全资子公司。

重组后中交集团持有中房集团 100.00% 股权，国务院国资委持有中交集团 100.00% 的股权，国务院国资委仍然是中交地产实际控制人。

2012 年 11 月 9 日，经重庆市工商行政管理局核准，中交地产由原“重庆国际实业投资股份有限公司”变更为“中房重实地产股份有限公司”。

2013 年 10 月 15 日，经重庆市工商行政管理局核准，中交地产由原“中房重实地产股份有限公司”变更为“中房地产股份有限公司”。公司注册地址重庆市江北区观音桥建新北路 86 号，法定代表人为沈东进。

根据中国交通建设集团有限公司出具的《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》，中国房地产开发集团公司持有的中住地产开发有限公司 100.00% 股权无偿划转至中交房地产集团有限公司，2015 年 7 月 15 日已办理工商信息变更手续，中住地产开发有限公司成为中交房地产集团有限公司的全资子公司。

2017 年 10 月，公司名称变更为“中交地产股份有限公司”，股票简称变更为“中交地产”，股票代码不变。

历经多次股权转让、配售、资产重组和股权分置改革，截至 2017 年底，公司股本为 29,719.39 万元，中住地产开发有限公司为直接控股股东，持股比例为 53.32%，国务院国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

2018 年 6 月，中交地产实施 2017 年度利润分配方案，按年末总股本 2.97 亿股为基数，每 10 股派送 5.20 元（含税）现金红利，送红股 5 股，不以公积金转增股本，共派发现金 1.55 亿元，送红股 14,859.69 万股。

2018 年 12 月 5 日，经中国交通建设集团有限公司批复，并经深圳证券交易所办理过户手续，公司直接控股股东变更为中交房地产集团有限公司。截至 2019 年 3 月底，公司股本为 44,579.08 万元，国务院国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

2019 年 5 月 6 日，股东大会审议通过了《2018 年度利润分配方案》，按年末总股本 445,790,827 股为基数，每 10 股派送 1.9 元（含税）现金红利，送红股 2 股。送红股 89,158,165 股，派发完成后，中交地产股本总额为 53,494.90 万元。

2020 年 4 月 27 日，股东大会审议通过了《2019 年度利润分配方案》，按年末总股本 534,948,992 股为基数，每 10 股派送 1.1 元（含税）现金红利，每 10 股

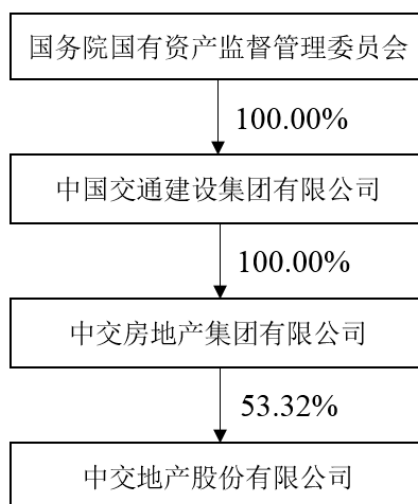
转增资本公积 2 股。送红股 53,494,899 股，派发完成后，中交地产股本总额为 69,543.37 万元。

（三）股权结构

1、股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产股权结构情况如下：

图 5-3 中交地产股权结构图



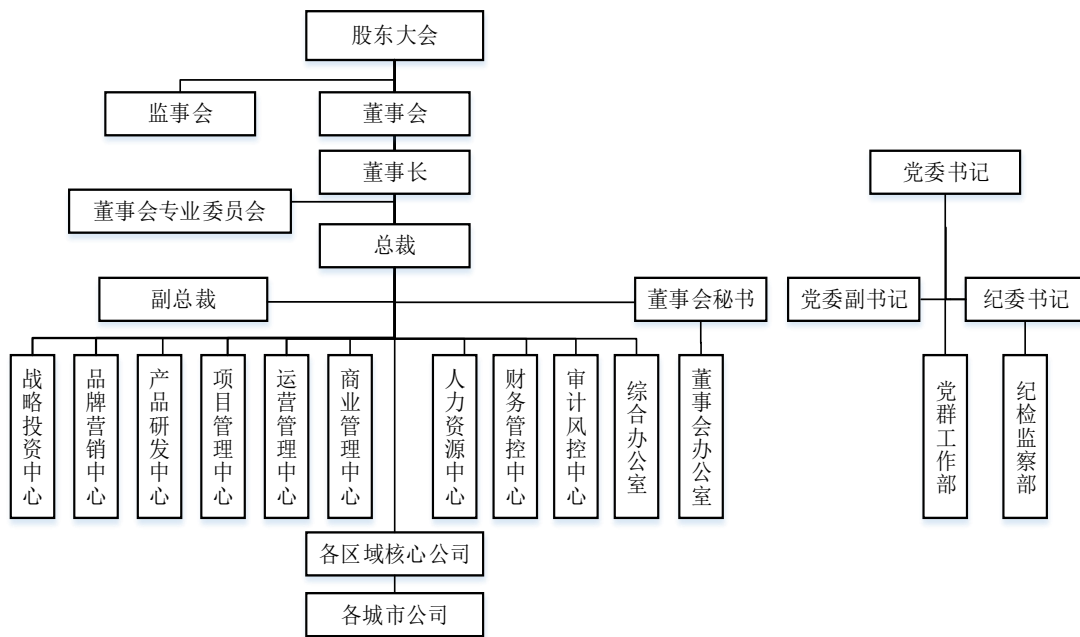
2、控股股东及实际控制人情况

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产的控股股东为中交房地产集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（四）组织架构

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产组织架构图如下：

图 5-4 中交地产组织架构图



1、党群工作部

党群工作部职能包括：党委服务工作、党建党务工作、企业文化、新闻宣传管理、工会群团管理、协同支持等。

2、纪检监察部

纪检监察部职能包括：纪检、监察、追责。

3、董事会办公室

董事会办公室职能包括：董事会建设、公司治理、信息披露、投资者关系管理、证券事务管理、资本运作等。

4、综合办公室

综合办公室职能包括：总裁办公会管理、公文、会务、印鉴、证照、档案管理、行政后勤管理、公共关系管理、企业资质管理、应急管理、办公用品管理、相关业务协同支持等。

5、审计部

审计部职能包括：全面风险防控、企业内控管理、审计管理、相关业务协同支持等。

6、法律部

法律部职能包括：公司法制建设、法律专业审核、法务纠纷处理、外聘律师

管理、相关业务协同支持等。

7、财务金融部

财务金融部职能包括：财务综合管理、预算管理、会计核算、税务管理、资金管理、投融资管理、奖金激励管理等。

8、人力资源部

人力资源部职能包括：人力资源规划与招聘管理、绩效薪酬管理、奖金激励管理、培训发展管理、员工关系管理、干部管理、外事管理、相关业务协同配合等。

9、商业管理部

商业管理部职能包括：商管体系建设、商业市场研究、项目可行性研究、定位策划、招商管理、企划推广、规划设计配合、资产管理、商业运营管理、相关业务协同配合等。

10、运营管理部

运营管理部职能包括：战略运营管理、公司经营管理、组织绩效考核、项目运营管理、项目经营定位管理、组织发展管理、业务流程管理、会议、信息及成果管理、跟投及奖金激励管理、预算管理、信息化运营管理等。

11、工程管理部

工程管理部职能包括：工程技术管理、工程安全文明管理、工程质量管理、工程进度管理、环保和节能减排管理、工程管理标准、工程知识管理、相关业务协同配合等。

12、成本管理部

成本管理部职能包括：成本管理标准、目标成本管理、动态成本管理、项目成本管控、采购管理、招投标管理、合约管理部。

13、研发设计部

研发设计部职能包括：产品线研发、设计管理、品质管理、设计技术研究、设计供方库管理、相关业务协同配合等。

14、营销策划部

营销策划部职能包括：市场研究、客户研究、品牌管理、营销策划管理、客服管理、物业管理、相关业务协同配合等。

15、投资管理部

投资管理部职能包括：土地市场研究、土地资源拓展、项目可研论证、项目获取、拓展工作管控、收并购重组整合、相关业务协同配合等。

16、战略发展部

战略发展部职能包括：战略研究、战略规划、战略实施、资源整合、新业务研究、相关业务协同配合等。

（五）治理结构

中交地产根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中国共产党章程》和其他有关规定制订章程。不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，严格规定了法人治理结构每个层级的权限、义务和运作流程，保证公司的法人治理结构健全并有效运行。

1、股东大会

股东大会是中交地产的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准第四十二条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；

(15) 审议股权激励计划；

(16) 审议法律、行政法规、部门规章、监管机构、证券交易所或章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

中交地产设董事会，对股东大会负责。董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，并可设副董事长 1-2 人。董事会行使下列职权：

(1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 决定除章程或深圳证券交易所上市规则规定的应提交股东大会审议以外的对外投资、收购及出售资产、资产抵押、对外担保事项、向银行贷款、以信托计划融资、关联交易等交易事项；决定单笔金额不超过公司最近一年经审计净资产 5% 的资产核销事项。

公司因公开招标、公开拍卖行为导致与关联人的关联交易，经向深圳证券交易所申请，深圳证券交易所同意豁免履行相关义务的除外。

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 制订公司的基本管理制度；

(12) 制订章程的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(15) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

(16) 法律、行政法规、部门规章或章程授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会或者其他形式民主选举产生。

监事会行使下列职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总裁

公司设总裁 1 名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。公司设副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监为公司高级管理人员。总裁每届任期三年，总裁连聘可以连任。总裁对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

- (2) 组织实施公司年度计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、财务总监等有关高级管理人员；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- (9) 行使董事会授予的投资或资金运用的限额审批权；
- (10) 本章程或董事会授予的其他职权。

(六) 内控制度

1、预算管理

中交地产实行预算管理，通过财务预算的编制、审批和执行，严格控制各公司的成本费用开支，确保各项经营计划和财务目标如期实现。财务预算的管理制度与流程由公司统一制定，以实现整体预算的规范化管理。财务预算的执行情况作为各级子公司经营绩效考核的重要依据。财务预算的编制实行统一组织，逐级落实的原则。各级公司应按照公司统一的内容、格式、时间节点等要求编制和上报财务预算。各级公司的总经理为预算编制的负责人，对应财务负责人为实施责任人。

2、财务管理

中交地产制定了财务管理制度，财务管理制度是中交地产财务管理工作的基本制度，在公司范围内统一执行。公司的财务管理工作实行统一管理、分级负责原则，在公司财务金融部按照本制度规定对公司范围内财务工作统一管理、统一指导的基础上，财务管理体系中各层级、各岗位按照相应的职责和权限履行财务管理职责，承担相应的责任。

3、投资管理

中交地产根据相关程序对投资项目进行管理，包括审批、资金筹集与支付、风险和收益管理等。公司选择的投资项目应当突出主业，未经公司批准，各公司不得从事委托理财、股票投资、期货期权及衍生金融产品等高风险投资。中交地产通过并购、注资等方式进行股权投资取得其他公司控制权，必须对目标企业进

行尽职调查，并聘请专业机构进行审计评估，以审计评估价值作为参考。投资跟踪管理方面，制度规定及时收集被投资方经审计的财务报告等相关资料，关注被投资方的财务状况、经营成果、现金流量以及投资合同履行情况，定期进行分析，发现异常情况，应及时报告并妥善处理。

4、担保制度

中交地产各级公司原则上不得对外担保（除为购房客户的按揭担保）。公司的以下担保行为需经股东大会审议通过（不包为控股子公司提供的担保和为购房客户提供的按揭担保，已解除的担保额不占用相应额度）：

（1）公司本级及控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

5、安全生产管理制度

中交地产制定了《中交地产股份有限公司工程安全文明施工管理作业指引》，指引规定城市公司项目部负责对监理单位进行过程监视、落实公司安全文明施工管理标准并监督执行、参与公司内部对重大安全施工的调查，负责公司安全文明施工管理标准的落实情况监督；总部工程管理部负责总部巡检。

指引将工程关键活动分为工程勘察阶段、施工招投标阶段、施工准备阶段、施工阶段，根据每个阶段的具体工作制定了相应的安全文明施工规则，保证工程施工顺利进行。

6、关联交易制度

中交地产制定了《中交地产股份有限公司关联交易管理制度》，该制度以“符合诚实信用的原则、公正、公平、公开的原则、不损害公司及非关联股东合法权益的原则”为基础，规定公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体。并且规定了关联交易规模、各层级的决策权限以及关交易的决策程序。作为上市公司，

关联交易制度还明确了关联交易的信息披露要求,包括公告的内容和向监管提交的具体文件。

7、风险管理制度

中交地产制定了《中交地产股份有限公司全面风险管理制度》,该制度定义了风险并进行了分类,包括战略决策风险、运营决策风险、市场风险、财务风险和违反法律法规风险。确定了全面风险控制管理的目标、原则与框架,从公司经营活动中的各个环节进行风险管理;由公司审计委员会作为公司风险管理的决策机构,内部控制体系由公司董事会、监事会、管理层,各职能部门及所属企业内设的有风险管理职能的部门或岗位构成,风险管理分工明确。风险管控过程包括风险预警、风险评估、风险管控、风险监督等。制度要求公司应将内部控制及风险管理文化建设作为公司发展战略的组成部分,培育和塑造良好的内部控制及风险管理文化,促进公司内部控制及全面风险管理目标的实现。

8、信息披露管理制度

中交地产制定了信息披露管理制度,信息披露管理制度的基本原则包括真实性原则、准确性原则、完整性原则、及时性原则和公平性原则。中交地产董事会统一领导和管理公司信息披露工作,董事会应保证披露信息内容真实、准确和完整,没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。董事长为信息披露第一责任人,董事会全体成员对信息披露负有连带责任。未经董事会决议或董事长授权,董事个人不得代表公司或董事会向股东和媒体发布、披露公司未经公开披露过的信息。公司监事会对信息披露的真实、准确、完整负有监督检查的义务,并保证履行信息披露管理制度所列的各项原则,对任何虚假性记载、误导性陈述或重大遗漏负有法律责任并承担连带赔偿责任。经理层应当及时以书面形式定期或不定期(有关事项发生的当日)向董事会报告公司经营、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况,总裁或指定负责的副总裁必须保证这些报告的真实、及时和完整,并承担相应责任。董事会秘书全面负责处理公司信息披露事项,审核和监督公司信息披露管理办法的制定和实施,促使公司和相关当事人依法履行信息披露义务;协调信息披露相关当事人按照有关信息披露的格式与要求,及时、准确、完整的完成信息披露。

总体来说,中交地产财务和内控制度全面、完善和规范,在防范风险的同时,

能够有利于确保公司各业务部门的高效运转。报告期内，中交地产内部管理制度运营情况良好。

5.5.1.2 中交地产的主营业务情况

中交地产作为中国交通建设集团有限公司在房地产板块唯一的 A 股上市平台，随着业务的发展，逐渐得到社会的广泛认可。近年来，中交地产坚持以深化机制、强化效率、充分实现经营业绩增长为整体目标，强化管理，加快项目开发节奏和去化速度，提前预判并积极应对市场风险变化，公司规模实现了快速扩张，各项财务及经营指标较上一报告期有较大幅度的增长。2018 年公司进一步优化战略布局，北京、天津、宁波、苏州、长沙、武汉等深耕区域再有斩获，新进入杭州、东莞、石家庄和青岛等经济较为发达城市，总计进入城市达 22 个，进一步优化了公司的投资结构。2019 年，中交地产荣获由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中指研究院联合评选的 2019 中国房地产百强企业及 2018-2019 中国房地产年度社会责任感企业称号。根据克尔瑞数据，2018 年中交地产合约销售额居全国第 85 名。

中交地产主营业务是房地产开发、房地产销售及工业厂房租赁、管理。2017 年、2018 年和 2019 年，中交地产实现营业收入分别为 626,081.18 万元、894,756.79 万元和 1,406,326.83 万元。中交地产的营业收入主要来源为地产销售，报告期内占比在 90%以上。

表 5-3 中交地产主营业务收入、成本、毛利明细表

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	1,406,326.83	100.00	894,756.79	100.00	626,081.18	100.00
房地产销售	1,394,392.26	99.15	883,727.20	98.77	614,830.48	98.20
物业经营管理与其他	11,934.57	0.85	11,029.59	1.23	11,250.70	1.80
营业成本	1,049,666.69	100.00	618,423.54	100.00	455,477.15	100.00
房地产销售	1,045,695.59	99.62	614,460.55	99.36	451,601.22	99.15
物业经营管理与其他	3,971.10	0.38	3,962.99	0.64	3,875.94	0.85
毛利润	356,660.14	100.00	276,333.25	100.00	170,604.03	100.00
房地产销售	348,696.67	97.77	269,266.65	97.44	163,229.26	95.68
物业经营管理与其他	7,963.47	2.23	7,066.60	2.62	7,374.77	4.32

毛利率	25.36	-	30.88	-	27.25	-
房地产销售	25.01	-	30.47	-	26.55	-
物业经营管理与其他	66.73	-	64.07	-	65.55	-

中交地产营业收入主要来源于房地产开发业务板块和物业经营管理业务与其他板块，2017-2019 年度，营业收入分别为 626,081.18 万元、894,756.79 万元和 1,406,326.83 万元，近三年年均复合增长率为 49.87%，逐年增长速度较快。营业收入中，近三年房地产销售收入占比均超过 98%，金额分别为 614,830.48 万元、883,727.20 万元和 1,394,392.26 万元。物业经营管理与其他板块占比较小，近三年占比均不足 2.00%。

2017-2019 年度，中交地产营业成本分别为 455,477.15 万元、618,423.54 万元和 1,049,666.69 万元，近三年年均复合增长率为 51.81%。其中房地产销售成本分别为 451,601.22 万元、614,460.55 万元和 1,045,695.59 万元。

2017-2019 年度，中交地产毛利润分别为 170,604.03 万元、276,333.25 万元和 356,660.14 万元，近三年年均复合增长率为 44.59%。其中房地产销售板块三年毛利润分别为 163,229.26 万元、269,266.65 万元和 348,696.67 万元。

中交地产 2017-2019 年度综合毛利率分别为 27.25%、30.88%和 25.36%。近三年总体呈波动趋势，2019 年度毛利率有所下降，主要是由于中交地产 2019 年结算的个别楼盘毛利率较低所致。其中房地产销售毛利率分别为 26.55%、30.47%和 25.01%。物业经营管理及其他板块轻资产运营，毛利率较房地产开发板块稍高，2017-2019 年度，物业经营及其他板块毛利率分别为 65.55%、64.07%和 66.73%。

5.5.1.3 中交地产的财务状况

（一）最近三年一期财务报表

2017 年度，瑞华会计师事务所对中交地产出具了瑞华审字【2018】01590002 号的标准无保留意见的审计报告，2018-2019 年度，安永华明会计师事务所对中交地产出具了安永华明（2019）审字第 61377727_A01 号和安永华明（2020）审字第 61377727_A01 号的标准无保留意见的审计报告。根据 2017-2019 年的审计报告及 2020 年 1-6 月份未经审计的财务报表，中交地产近三年及一期财务报表如下。

表 5-4 中交地产合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年6月30 日	2019年12月31 日	2018年12月31 日	2017年12月31 日
流动资产：				
货币资金	1,219,604.15	789,092.24	619,727.26	544,659.29
应收票据及应收账款	437.19	2,200.05	8,923.45	238.56
预付款项	65,179.79	85,079.36	98,917.99	4,227.40
其他应收款	759,709.91	449,905.19	420,809.26	98,399.79
存货	4,863,469.16	2,973,553.56	2,458,298.94	2,444,461.69
合同资产	710.68	-	-	-
一年内到期的非流动资产	84,825.87	79,461.55	6,500.00	-
其他流动资产	121,134.23	101,174.67	128,957.60	63,634.11
流动资产合计	7,115,070.98	4,480,466.61	3,742,134.51	3,155,620.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	4,550.00	4,550.00
长期应收款	21,152.01	32,594.38	115,771.78	125,014.11
长期股权投资	155,930.25	122,920.17	88,281.95	86,443.34
其他权益工具	4,946.88	4,946.88	-	-
投资性房地产	28,995.38	29,515.41	37,849.49	39,661.48
固定资产	6,139.25	6,293.69	5,752.24	5,879.05
在建工程	-	-	-	-
无形资产	603.08	639.22	625.06	522.82
长期待摊费用	3,345.19	3,698.90	4,159.39	5,877.74
递延所得税资产	36,801.91	37,302.66	23,854.14	14,627.86
其他非流动资产	311.47	53,768.18	-	-
非流动资产合计	258,225.42	291,679.47	280,844.05	282,576.40
资产总计	7,373,296.40	4,772,146.08	4,022,978.55	3,438,197.25
流动负债：				
短期借款	273,500.00	-	-	145,100.00
应付票据及应付账款	721,754.30	603,650.07	343,180.31	210,271.30
预收款项	27.84	1,178,054.55	1,659,075.94	904,531.13
合同负债	1,010,376.97	-	-	-
应付职工薪酬	7,725.54	10,645.04	10,369.87	8,733.45
应交税费	83,134.19	114,599.69	78,200.46	56,279.68
其他应付款	726,338.08	494,375.95	191,140.79	506,393.78
一年内到期的非流动负债	617,687.58	447,065.88	331,038.26	158,040.00
其他流动负债	93,066.82	2,566.29	977.19	975.92
流动负债合计	3,533,611.32	2,850,957.46	2,613,982.82	1,990,325.27
非流动负债：				
长期借款	2,097,354.29	657,615.57	650,459.23	568,377.39
应付债券	319,802.82	215,974.57	116,234.56	315,091.16
长期应付款	533,244.83	410,090.82	214,696.70	106,861.03

长期应付职工薪酬	52.12	52.12	35.58	-
预计负债	8,493.80	7,530.27	148.23	317.64
递延收益	274.27	296.70	322.66	365.44
递延所得税负债	5,954.62	2,534.40	4,012.26	1,945.87
其他非流动负债	49.99	49.99	41.03	32.06
非流动负债合计	2,965,226.74	1,294,144.42	985,950.26	992,990.60
负债合计	6,498,838.06	4,145,101.88	3,599,933.08	2,983,315.86
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	69,543.37	53,494.90	44,579.08	29,719.39
资本公积金	11,328.06	22,532.26	22,113.35	128,585.95
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-5,572.34	-5,572.34	-	-
专项储备	-	0.00	-	-
盈余公积金	10,719.71	10,719.71	10,091.03	9,526.29
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	195,236.09	192,662.05	151,715.22	119,664.20
归属于母公司所有者权益合计	281,254.89	273,836.58	228,498.69	287,495.83
少数股东权益	593,203.45	353,207.62	194,546.79	167,385.56
所有者权益合计	874,458.34	627,004.19	423,045.48	454,881.39
负债和所有者权益总计	7,373,296.40	4,772,146.08	4,022,978.55	3,438,197.25

表 5-5 中交地产合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	600,222.11	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18
营业收入	600,222.11	1,406,326.83	894,756.79	626,081.18
营业总成本	522,996.69	1,235,543.06	758,950.78	550,219.13
营业成本	444,532.76	1,049,666.69	618,423.54	455,477.15
税金及附加	21,449.70	56,835.68	79,802.70	29,949.20
销售费用	15,028.94	34,645.52	29,829.54	28,516.92
管理费用	18,689.02	37,032.92	35,755.94	29,986.36
财务费用	23,296.27	2,338.97	-6,555.89	6,288.97
其中：利息费用	49,464.41	41,422.77	26,836.73	19,512.49
减：利息收入	27,336.24	39,482.58	34,902.02	13,817.88
资产减值损失	-42.51	42,171.14	1,694.94	0.53
信用减值损失	-888.44	12,852.15	-	-
加：其他收益	272.08	3,949.62	3,922.71	66.49
投资净收益	-5,221.65	4,361.85	13,970.89	28,011.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,115.86	4,075.28	-16,247.88	-7,064.07
公允价值变动净收益	-	-	-	-
资产处置收益	8.34	5.28	79.56	593.04
汇兑净收益	-	-	-	-

营业利润	71,353.25	179,100.52	153,779.17	104,533.29
加：营业外收入	118.94	372.39	786.55	371.13
减：营业外支出	234.27	400.21	380.97	66.48
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	71,237.92	179,072.70	154,184.75	104,837.94
减：所得税	30,451.58	66,878.92	38,975.57	29,257.78
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	40,786.34	112,193.78	115,209.18	75,580.16
持续经营净利润	40,786.34	112,193.78	115,209.18	75,580.16
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	28,310.43	57,943.75	34,222.24	16,332.77
归属于母公司所有者的净利润	12,475.91	54,250.03	80,986.94	59,247.39
加：其他综合收益	-	-249.45	-	-
综合收益总额	40,786.34	111,944.33	115,209.18	75,580.16
减：归属于少数股东的综合收益总额	28,310.43	57,943.75	34,222.24	16,332.77
归属于母公司普通股股东综合收益总额	12,475.91	54,000.58	80,986.94	59,247.39
每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.18	1.01	1.8200	1.3300
稀释每股收益（元/股）	0.18	1.01	1.8200	1.3300

表 5-6 中交地产合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	577,958.56	1,048,241.27	1,574,647.47	1,149,933.37
收到的税费返还	-	1,617.92	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	218,954.13	69,287.48	94,313.98	141,901.96
经营活动现金流入小计	796,912.69	1,119,146.66	1,668,961.45	1,291,835.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,229,941.30	1,217,257.21	750,243.88	1,271,270.82
支付给职工以及为职工支付的现金	22,743.84	38,684.55	36,267.97	27,675.73
支付的各项税费	141,998.93	155,615.68	198,511.11	125,524.90
支付其他与经营活动有关的现金	370,767.49	168,761.41	104,289.56	213,004.24
经营活动现金流出小计	1,765,451.56	1,580,318.85	1,089,312.51	1,637,475.69
经营活动产生的现金流量净额	-968,538.87	-461,172.19	579,648.94	-345,640.36
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	133,951.12	388,911.46	395,185.39	59,587.86
取得投资收益收到的现金	9,042.03	35,824.26	20,409.30	31,568.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.65	6.40	890.69	119.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	751.62	-	28,069.93

收到其他与投资活动有关的现金	373.66	-	41,523.38	-
投资活动现金流入小计	143,374.45	425,493.74	458,008.75	119,346.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	720.35	2,483.78	1,697.71	4,428.76
投资支付的现金	341,943.55	500,143.27	456,543.92	259,310.32
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	4,841.32
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	7,452.44	-
投资活动现金流出小计	342,663.90	502,627.05	465,694.07	268,580.40
投资活动产生的现金流量净额	-199,289.45	-77,133.31	-7,685.32	-149,234.28
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	66,035.62	120,433.00	3,667.50	97,298.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	66,035.62	120,433.00	3,667.50	16,280.00
取得借款收到的现金	2,473,785.55	2,075,924.85	1,047,231.84	1,348,625.99
收到其他与筹资活动有关的现金	-	550.00	1,890.00	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,539,821.17	2,196,907.85	1,052,789.34	1,445,923.99
偿还债务支付的现金	828,940.30	1,412,862.60	1,273,642.02	594,974.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,389.59	121,887.39	130,060.24	141,701.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,220.00	15,137.94	6,286.11	2,652.39
支付其他与筹资活动有关的现金	9,840.40	18,224.84	119,055.44	102,499.10
筹资活动现金流出小计	938,170.29	1,552,974.84	1,522,757.69	839,174.34
筹资活动产生的现金流量净额	1,601,650.88	643,933.01	-469,968.35	606,749.65
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	433,822.56	105,627.51	101,995.27	111,875.01
期初现金及现金等价物余额	633,901.07	528,143.80	426,148.53	314,273.52
期末现金及现金等价物余额	1,067,723.63	633,771.31	528,143.80	426,148.53

（二）财务情况分析

1、资产情况分析

报告期内，中交地产资产结构如下：

表 5-7 中交地产资产明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,219,604.15	16.54%	789,092.24	16.54%	619,727.26	15.40%	544,659.29	15.84%
应收票据及应收账款	437.19	0.01%	2,200.05	0.05%	8,923.45	0.22%	238.56	0.01%

预付款项	65,179.79	0.88%	85,079.36	1.78%	98,917.99	2.46%	4,227.40	0.12%
其他应收款	759,709.91	10.30%	449,905.19	9.43%	420,809.26	10.46%	98,399.79	2.86%
存货	4,863,469.16	65.96%	2,973,553.56	62.31%	2,458,298.94	61.11%	2,444,461.69	71.10%
合同资产	710.68	0.01%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
一年内到期的非流动资产	84,825.87	1.15%	79,461.55	1.67%	6,500.00	0.16%	-	0.00%
其他流动资产	121,134.23	1.64%	101,174.67	2.12%	128,957.60	3.21%	63,634.11	1.85%
流动资产合计	7,115,070.98	96.50%	4,480,466.61	93.89%	3,742,134.51	93.02%	3,155,620.85	91.78%
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	0.00%	-	0.00%	4,550.00	0.11%	4,550.00	0.13%
长期应收款	21,152.01	0.29%	32,594.38	0.68%	115,771.78	2.88%	125,014.11	3.64%
长期股权投资	155,930.25	2.11%	122,920.17	2.58%	88,281.95	2.19%	86,443.34	2.51%
其他权益工具	4,946.88	0.07%	4,946.88	0.10%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	28,995.38	0.39%	29,515.41	0.62%	37,849.49	0.94%	39,661.48	1.15%
固定资产	6,139.25	0.08%	6,293.69	0.13%	5,752.24	0.14%	5,879.05	0.17%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
无形资产	603.08	0.01%	639.22	0.01%	625.06	0.02%	522.82	0.02%
长期待摊费用	3,345.19	0.05%	3,698.90	0.08%	4,159.39	0.10%	5,877.74	0.17%
递延所得税资产	36,801.91	0.50%	37,302.66	0.78%	23,854.14	0.59%	14,627.86	0.43%
其他非流动资产	311.47	0.00%	53,768.18	1.13%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	258,225.42	3.50%	291,679.47	6.11%	280,844.05	6.98%	282,576.40	8.22%
资产总计	7,373,296.40	100.00%	4,772,146.08	100.00%	4,022,978.55	100.00%	3,438,197.25	100.00%

报告期内，中交地产总资产分别为 3,438,197.25 万元、4,022,978.55 万元、4,772,146.08 万元和 7,373,296.40 万元，增长率分别为 17.01%、18.62%和 54.51%，呈快速增长趋势；流动资产分别为 3,155,620.85 万元、3,742,134.51 万元、4,480,466.61 万元和 7,115,070.98 万元，占比总资产比例分别为 91.78%、93.02%、93.89%和 96.50%。其中存货占比分别为 71.10%、61.11%、62.31%和 65.96%。存货包括开发成本和开发产品，主要是中交地产在重庆、长沙、南京、苏州、天津、杭州等地开发的房地产项目。其余占比较大的资产项目为货币资金、预付款项和其他应收款。

报告期内，非流动资产规模分别为 282,576.40 万元、280,844.05 万元、291,679.47 万元和 258,225.42 万元，占总资产比例分别为 8.22%、6.98%、6.11%和 3.50%。非流动资产主要构成为长期应收款、长期股权投资和投资性房地产。

2、负债情况分析

报告期内，中交地产负债结构如下：

表 5-8 中交地产负债明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	273,500.00	4.21%	-	0.00%	-	0.00%	145,100.00	4.86%
应付票据及应付账款	721,754.30	11.11%	603,650.07	14.56%	343,180.31	9.53%	210,271.30	7.05%
预收款项	27.84	0.00%	1,178,054.55	28.42%	1,659,075.94	46.09%	904,531.13	30.32%
合同负债	1,010,376.97	15.55%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	7,725.54	0.12%	10,645.04	0.26%	10,369.87	0.29%	8,733.45	0.29%
应交税费	83,134.19	1.28%	114,599.69	2.76%	78,200.46	2.17%	56,279.68	1.89%
其他应付款	726,338.08	11.18%	494,375.95	11.93%	191,140.79	5.31%	506,393.78	16.97%
一年内到期的非流动负债	617,687.58	9.50%	447,065.88	10.79%	331,038.26	9.20%	158,040.00	5.30%
其他流动负债	93,066.82	1.43%	2,566.29	0.06%	977.19	0.03%	975.92	0.03%
流动负债合计	3,533,611.32	54.37%	2,850,957.46	68.78%	2,613,982.82	72.61%	1,990,325.27	66.72%
非流动负债：								
长期借款	2,097,354.29	32.27%	657,615.57	15.86%	650,459.23	18.07%	568,377.39	19.05%
应付债券	319,802.82	4.92%	215,974.57	5.21%	116,234.56	3.23%	315,091.16	10.56%
长期应付款	533,244.83	8.21%	410,090.82	9.89%	214,696.70	5.96%	106,861.03	3.58%
长期应付职工薪酬	52.12	0.00%	52.12	0.00%	35.58	0.00%	-	0.00%
预计负债	8,493.80	0.13%	7,530.27	0.18%	148.23	0.00%	317.64	0.01%
递延收益	274.27	0.00%	296.7	0.01%	322.66	0.01%	365.44	0.01%
递延所得税负债	5,954.62	0.09%	2,534.40	0.06%	4,012.26	0.11%	1,945.87	0.07%
其他非流动负债	49.99	0.00%	49.99	0.00%	41.03	0.00%	32.06	0.00%
非流动负债合计	2,965,226.74	45.63%	1,294,144.42	31.22%	985,950.26	27.39%	992,990.60	33.28%
负债合计	6,498,838.06	100.00%	4,145,101.88	100.00%	3,599,933.08	100.00%	2,983,315.86	100.00%

报告期内，中交地产总负债分别为 2,983,315.86 万元、3,599,933.08 万元、4,145,101.88 万元和 6,498,838.06 万元，增长比率分别为 20.67%、15.14%和 56.78%，随着业务规模的扩张，负债也在迅速增长。流动负债分别为 1,990,325.27 万元、2,613,982.82 万元、2,850,957.46 万元和 3,533,611.32 万元，占总负债比例分别为 66.72%、72.61%、68.78%和 54.37%。流动负债主要为应付票据及应付账款、预收款项（合同负债）和其他应付款，其中预收款项与合同负债占总负债比例分别

为 30.32%、46.09%、28.42%和 15.55%，主要是由于中交地产采用预售销售模式所致。

报告期内，中交地产非流动负债分别为 992,990.60 万元、985,950.26 万元、1,294,144.42 万元和 2,965,226.74 万元，占总负债比例分别 33.28%、27.39%、31.22%和 45.63%。非流动负债主要构成包括长期借款、应付债券和长期应付款，长期借款主要包括抵押借款、质押借款、保证借款等；应付债券主要为中交地产公开发行的公司债券及非公开发行的公司债券；长期应付款主要为关联方借款。

3、盈利能力

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，中交地产实现收入分别为 626,081.18 万元、894,756.79 万元、1,406,326.83 万元和 600,222.11 万元，2017 年-2019 年营业收入增长较快，主要是由于中交地产房地产业务规模扩张所致。

期间费用方面，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，中交地产销售费用、管理费用和财务费用总和分别为 64,792.25 万元、59,029.59 万元、74,017.41 万元和 57,014.23 万元，近三年费用总额逐年增长。主要系随着中交地产经营规模扩大，在融资、销售和管理等方面发生的费用增大所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，投资收益分别为 28,011.71 万元、13,970.89 万元、4,361.85 万元和 -5,221.65 万元，投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益和处置长期股权投资产生的投资收益。其中 2017 年金额达到 29,356.52 万元，主要是由于处置长期股权投资产生的收益较大所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，中交地产实现净利润分别为 75,580.16 万元、115,209.18 万元、112,193.78 万元和 40,786.34 万元。整体来看，中交地产保持较好的盈利能力。

4、现金流情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，中交地产合并口径下公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -345,640.36 万元、579,648.94 万元、-461,172.19 万元和 -968,538.87 万元。2017 年、2019 年和 2020 年 1-6 月中交地产经营净现金流为负，主要是由于公司房地产业务扩张，相应期间新增项目增加、支付土地款或工程款增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，投资活动产生的现金流

量净额分别为-149,234.28 万元、-7,685.32 万元、-77,133.31 万元和-199,289.45 万元，2017 年投资活动产生的现金流量净额为-149,234.28 万元的原因主要是中交地产购买惠州公司、苏州华投股权，参股设立路劲公司并提供股东借款所致；2019 年投资活动产生的现金流量净额为-77,133.31 万元，主要是中交地产向合联营企业提供的借款增加所致。

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 606,749.65 万元、-469,968.35 万元、643,933.01 万元和 1,601,650.88 万元。近年来随着房地产业务的增长，中交地产负债规模也在不断增大，因此 2017 年、2019 年及 2020 年 1-6 月筹资活动产生的现金流量净额较大，2018 年中交地产偿还了较多的债务和利息，导致筹资活动产生的现金流量净额为 -469,968.35 万元。

中交地产近三年及一期现金及现金等价物净增加额分别为 111,875.01 万元、101,995.27 万元、105,627.51 万元和 433,822.56 万元，近三年，公司整体现金流净流入。

（三）主要财务指标分析

1、偿债能力分析

表 5-9 中交地产偿债能力指标明细表

主要偿债能力指标	2020 年 6 月 末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	2.01	1.57	1.43	1.59
速动比率	0.64	0.53	0.49	0.36
资产负债率	88.14%	86.86%	89.48%	86.77%
EBITDA（亿元）	-	22.39	18.47	12.81
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	-	2.03	1.76	1.37

从短期偿债能力指标来看，中交地产近三年及一期流动比率分别为 1.59、1.43、1.57 和 2.01；速动比率分别为 0.36 倍、0.49 倍、0.53 倍和 0.64 倍，呈波动趋势。速动比率和流动比率差异较大主要是由于存货规模较大所致。

从长期偿债能力指标来看，中交地产近三年及一期资产负债率分别为 86.77%、89.48%、86.86%和 88.14%，呈逐年递增趋势，中交地产资产负债率较高，主要是近年来中交地产业务扩张并增加债务融资所致。中交地产 2017-2019

年的 EBITDA 分别为 12.81 亿元、18.47 亿、22.39 亿，呈快速上升趋势，公司盈利能力逐渐增强。中交地产 2017-2019 年度利息保障倍数分别为 1.37 倍、1.76 倍、2.03 倍，偿债能力逐步增强。总体来看，虽然中交地产资产负债率较高，但其盈利能力也保持较高增长趋势，因此有较强的偿债能力。

2、盈利能力分析

表 5-10 中交地产盈利能力指标明细表

主要盈利能力指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业毛利率	25.94%	25.36%	30.88%	29.67%
净利润率	6.80%	7.98%	12.88%	12.07%
净资产回报率	5.43%	21.37%	26.25%	17.30%
总资产收益率	1.99%	5.01%	4.85%	4.26%

中交地产 2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，营业毛利率分别为 29.67%、30.88%、25.36%和 25.94%；净利润率分别为 12.07%、12.88%、7.98%和 6.80%；平均净资产回报率分别为 17.30%、26.25%、21.37%和 5.43%；总资产收益率分别为 4.26%、4.85%、5.01%和 1.99%。总体而言，2017-2019 年度，盈利指标呈上升趋势，2019 年度净利润率和净资产回报率有所下降，主要是由于 2019 年度部分项目毛利率较低所致。

3、营运能力分析

表 5-11 中交地产营运能力指标明细表

主要经营效率指标	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
存货周转率（次）	0.11	0.39	0.25	0.21
总资产周转率（次）	0.10	0.32	0.24	0.21

中交地产 2017-2019 年度及 2020 年 1-6 月，存货周转率分别为 0.21 次、0.25 次、0.39 次和 0.11 次；总资产周转率分别为 0.21 次、0.24 次、0.32 次和 0.10 次。虽然中交地产每年存货呈递增趋势，但存货周转率和总资产周转率也保持增加趋势，表明中交地产营运能力在不断增强。中交地产在规模扩张过程中，销售能力和营运能力也在增强，保持健康发展状态。2020 年 1-6 月，存货周转率和总资产周转率较小，主要是由于中交地产拿地及开发项目增长速度快，存货及总资产增长较快所致。

5.5.1.4 中交地产的其他情况

(一) 银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产共计获得授信总额度为人民币 103.60 亿元，其中已使用授信额度为 70.94 亿元，尚余授信额度 32.66 亿元。中交地产授信总规模相对较高，并且其融资渠道较为广泛，能够维持其业务需求。

(二) 有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产负债总额 6,498,838.06 万元，其中有息负债总额 3,401,411.51 万元，占比 52.34%。近年来公司为满足经营发展需要，有息债务规模不断增粘，未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使公司面临一定的资金压力。

中交地产的有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券。具体情况如下所示：

表 5-12 中交地产有息负债明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期有息负债	984,254.40	449,632.17	332,015.45	304,115.92
短期借款	273,500.00	-	-	145,100.00
一年内到期的非流动负债	617,687.58	447,065.88	331,038.26	158,040.00
其他流动负债	93,066.82	2,566.29	977.19	975.92
长期有息负债	2,417,157.11	873,590.14	766,693.79	883,468.55
长期借款	2,097,354.29	657,615.57	650,459.23	568,377.39
应付债券	319,802.82	215,974.57	116,234.56	315,091.16
总有息负债	3,401,411.51	1,323,222.31	1,098,709.24	1,187,584.47

(三) 资信水平及外部评级

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产发行的债券产品如下：

表 5-13 中交地产债券明细表

证券名称	起息日期	到期日期	当前主体评级	当前余额（亿元）	证券类别
19 中交债	2019-08-23	2022-08-23	AA+	10.00	私募债
19 中交 01	2019-02-20	2022-02-20	AA+	7.00	私募债
16 中房 02	2016-09-13	2019-09-13	AA+	0.00	私募债
16 中房债	2016-07-06	2021-07-06	AA+	4.70	一般公司债
16 中房私	2016-03-11	2019-03-11	AA+	0.00	私募债

15 中房债	2015-08-12	2020-08-12	AA+	7.00	一般公司债
总计				28.70	

以中交地产作为核心企业发行的资产证券化产品如下：

表 5-14 中交地产资产证券化产品明细表

证券名称	起息日期	到期日期	当前余额 (亿元)	发行规模 (亿元)
中交 1 优 A	2018-11-30	2019-11-28	0.00	2.90
中交 2 优 A	2019-01-18	2020-01-17	0.00	6.95
中交 3 优 A	2019-04-26	2020-04-24	0.00	1.46
中交 4 优 A	2019-06-28	2020-06-24	0.00	5.75
中交 5 优 A	2019-08-30	2020-08-28	2.90	2.90
中交 6 优 A	2020-01-10	2021-01-08	8.07	8.07
中交 7 优 A	2020-04-30	2021-04-30	1.10	1.10
总计			12.07	29.13

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产历史信用表现良好，存续期债务中不存在信用违约情况发生，也没有被最高人民法院以及相关机构纳入失信被执行人的记录。

根据联合评级 2020 年 5 月 9 日出具的联合[2020]369 号评级报告，联合评级给予中交地产主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

(四) 对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，中交地产对合并范围外担保金额合计 237,822.19 万元。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了对外担保或有损失风险。

表 5-15 中交地产对外担保明细表

单位：万元

担保企业	受担保 企业/债券	担保金额	担保起始日	担保期	担保方式	是否 逾期
中交地产	苏州中交路劲地产有限公司	28,292.60	2017/11/14	36 个月	连带责任保证	否
中交地产	佛山香颂置业有限公司	64,000.00	2018/09/21	36 个月	连带责任保证	否
中交地产	佛山中交房地产开发有限公司	77,725.00	2018/9/21	36 个月	连带责任保证	否
中交地产	中交富力（北京）置业有限公司	0.00	2018/9/19	18 个月	连带责任保证；抵押	否
中交地产	中交高新科技产业发展有限公司	1,650.00	2019/7/22	118 个月	连带责任保证	否

中交地产	四川雅恒房地产开发有限公司	11,474.10	2019/9/23	36 个月	连带责任保证；抵押	否
中交地产	长沙金地金泰置业有限公司	14,680.49	2019/9/5	36 个月	连带责任保证；抵押	否
中交地产	杭州康欣置业有限公司	40,000.00	2019/12/12	36 个月	连带责任保证；抵押	否
总计		237,822.19				

（五）法律风险

经核查，近三年及一期中交地产无重大违法违规行为。

5.5.2 世茂建设

5.5.2.1 上海世茂建设有限公司

（一）基本情况

中文名称：上海世茂建设有限公司

统一社会信用代码：91310115703254170G

法定代表人：许世坛

注册资本：54,000.00 万元整

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：2001 年 03 月 16 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区民生路 600 号 16 幢 401 室

邮政编码：200135

电话：021-38611111

经营范围：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）历史沿革

1、设立情况

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）系上海世贸投资发展有限公司（以下简称“世茂投资”）和上海万象（集团）股份有限公司（以下简称“万象集团”）于 2001 年 3 月 16 日共同出资设立。2001 年 2 月 28 日，世茂投资和万象集团签订《投资协议书》，约定由世茂投资出资 3,200 万元，占公司注册资本总额的 40%；万象集团出资 4,800 万元，占公司注册资本总额的 60%。

世茂建设设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
世茂投资	3,200	40.00
万象集团	4,800	60.00
合计	8,000	100.00

2、2002 年 2 月增加注册资本

2001 年 11 月 27 日，世茂建设全体股东召开临时股东会会议，一致同意世茂建设的注册资金由 8,000 万元增加至 2 亿元，其中世茂股份增资 5,400 万元，世茂投资增资 6,600 万元。且万象集团于 2001 年 4 月更名为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”）。

本次增资完成后，世茂建设股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
世茂投资	9,800	49.00
世茂股份	10,200	51.00
合计	20,000	100.00

3、2002 年 12 月增加注册资本

2002 年 11 月 28 日，世茂建设全体股东一致作出决议，同意世茂投资以货币形式增加注册资本 1 亿元。增次完成后，世茂建设注册资本变更为人民币 3 亿元，世茂投资出资 1.98 亿元，占注册资本的 66%，世茂股份出资 1.02 亿元，占注册资本的 34%。

本次增资完成后，世茂建设股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
世茂投资	19,800	66.00
世茂股份	10,200	34.00
合计	30,000	100.00

4、2003 年 3 月股权转让

2003 年 1 月 15 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订股权转让协议，约定世茂投资将其持有的 66%股权全部转让给 Significant Asset Group Limited。2003 年 1 月 16 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订《合资经营合同》，并订立合资章程，确定双方权利义务。

2003 年 1 月 29 日，上海市浦东新区人民政府出具《关于同意英属维尔京群岛 SIGNIFICANT ASSET GROUP LIMITED 收购上海世茂建设有限公司股权设

立中外合资上海世茂建设有限公司的批复》(浦府项字[2003]第 58 号), 原则同意上述股权转让协议、《合资经营合同》、合资章程的内容; 同意世茂股份与 Significant Asset Group Limited 合资设立上海世茂建设有限公司。

本次股权转让完成后, 世茂建设股权结构如下表所示:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
Significant Asset Group Limited	19,800	66.00
世茂股份	10,200	34.00
合计	30,000	100.00

5、2004 年 7 月股权转让

2004 年 6 月 11 日, 世茂建设股东世茂股份与 Significant Asset Group Limited 签订《股权转让协议》, 约定世茂股份将其持有 34%的股权全部转让给 Significant Asset Group Limited。

2004 年 6 月 24 日, 上海市浦东新区人民政府下发《关于同意上海世茂建设有限公司股权转让、变更企业性质的批复》(浦府项字[2004]372 号), 同意上述内容。

本次股权转让完成后, 世茂建设股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
Significant Asset Group Limited	30,000	100.00
合计	30,000	100.00

6、2007 年 5 月增加注册资本

2006 年 7 月 7 日, Significant Asset Group Limited 与 Shimao Holdings Company Limited 签署《关于上海世茂建设有限公司增加股东及注册资本的协议书》, 约定 Shimao Holdings Company Limited 用其上海世茂房地产有限公司投资税后所得利润向世茂建设出资 2.40 亿元, 成为世茂建设新增股东; 增资后世茂建设注册资本变更为 5.40 亿元。

2006 年 8 月 15 日, 上海市外国投资工作委员会下发《关于同意上海世茂建设有限公司增资的批复》(沪外资委协[2006]3167 号)。

本次增资完成后, 世茂建设股权结构如下:

股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)
Significant Asset Group Limited	30,000	55.60

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
Shimao Holdings Company Limited	24,000	44.40
合计	54,000	100.00

7、2009 年 9 月股权转让

2009 年 5 月 18 日，股东 Significant Asset Group Limited 与股东 Shimao Holdings Company Limited 签订股权转让协议，约定 Significant Asset Group Limited 将其持有的 55.6%的股权全部转让给 Shimao Holdings Company Limited，股权转让的对价为 3 亿元。上述股权转让完成后，Shimao Holdings Company Limited 持有世茂建设 100%股权。

2009 年 6 月 2 日，上海市商务委员会下发《市商委关于同意上海世茂建设有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2009]1754 号）。

本次股权转让完成后，世茂建设股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100.00
合计	54,000	100.00

截至 2020 年 6 月末，世茂建设注册资本为人民币 54,000.00 万元，Shimao Holdings Company Limited 持有世茂建设总股本的 100%。世茂建设的股本结构情况如下：

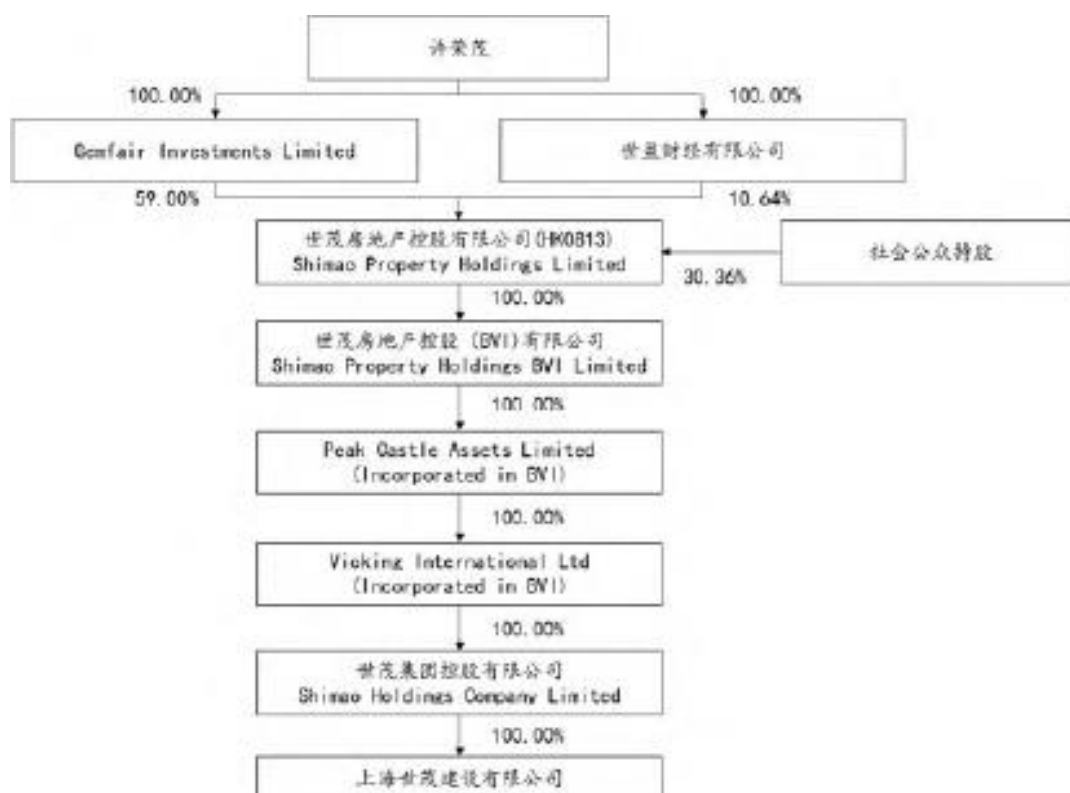
股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100.00
合计	54,000	100.00

（三）股权结构

1、股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设股权结构情况如下：

图 5-5 世茂建设股权结构图



2、控股股东及实际控制人情况

世茂建设的实际控制人为许荣茂先生。截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设股东未以所持有的公司股权办理质押。

(1) Shimao Holdings Company Limited

世茂建设控股股东为 Shimao Holdings Company Limited，其基本情况如下：

公司英文名称：Shimao Holdings Company Limited

公司中文名称：世茂集团控股有限公司

住所：38TH FLOOR TOWER ONE LIPPO CENTER 89 QUEENSWAY HK

公司编号：0464119

公司类别：私人股份公司

成立时间：1994 年 2 月 3 日

(2) 世茂房地产基本情况

公司英文名称：Shimao Property Holdings Ltd

公司中文名称：世茂房地产控股有限公司

注册地址：开曼群岛

住所：Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

注册资本：500,000,000 港元

成立时间：2004 年 10 月 29 日

办公地址：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼

经营范围：在中国从事物业发展、物业投资及酒店经营业务。

根据世茂房地产 2020 年 3 月 30 日披露的业绩公告，截至 2019 年 12 月 31 日，世茂房地产经审计的总资产为 4,714.54 亿元，净资产为 1,167.04 亿元，2019 年经审计的营业收入为 1,115.17 亿元，净利润为 163.80 亿元。

(3) 实际控制人情况

许荣茂先生，男，汉族，1950 年 7 月生，研究生学历。现担任中国人民政治协商会议第十三届全国政协常务委员、中国侨商联合会会长、中华海外联谊会副会长、香港新家园协会创会会长兼董事会主席、香港侨界社团联合会主席、香港友好协进会副会长、中华红丝带基金执行理事长、上海市侨商会会长等职务。许荣茂先生在物业发展、物业投资及酒店经营业务方面拥有超过 25 年经验，主要负责世茂房地产和旗下公司的整体策略规划和业务管理，现任世茂房地产董事会主席、执行董事、世茂股份董事长、公司董事。

许荣茂通过 Gemfair Investments Limited 和世盈财经有限公司间接持有世茂建设 69.64% 的股权，为世茂建设的实际控制人。截至目前，实际控制人许荣茂先生控制的除世茂房地产及其控制企业之外的主要企业情况如下：

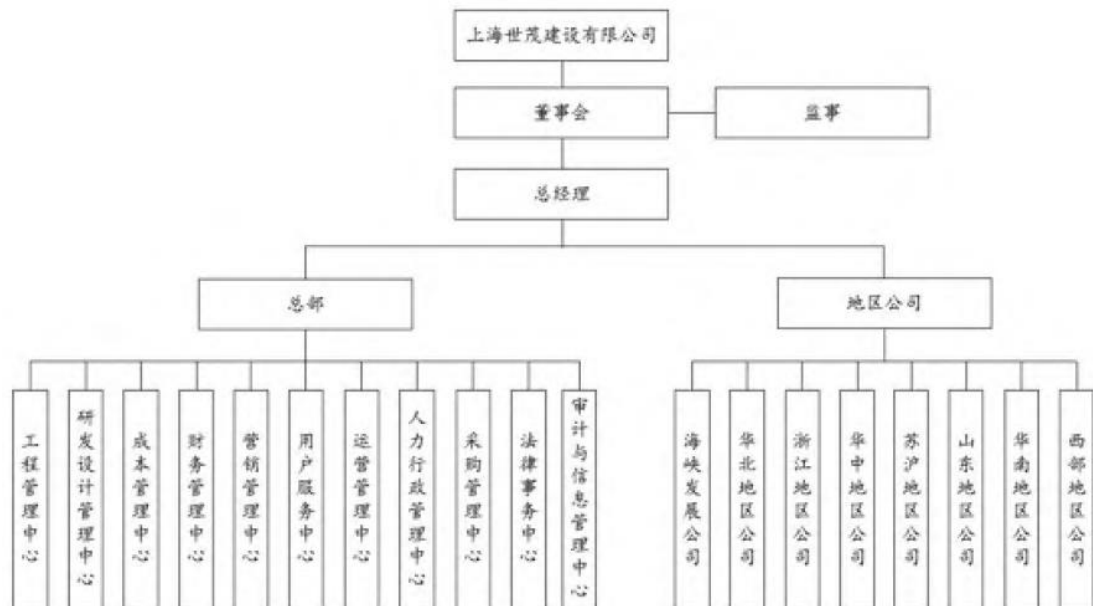
序号	企业名称	主营业务	持股比例 (%)
1	Gemfair Investments Limited	投资控股	100.00
2	世盈财经有限公司	投资控股	100.00
3	海外投资集团国际有限公司	投资控股	100.00
4	Shimao Holdings Company Limited	投资控股	100.00

(四) 组织架构

世茂建设为一人有限公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。世茂建设根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合世茂建设的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2020 年 3 月 31 日，世茂建设组织结构如下：

图 5-6 世茂建设组织架构图



世茂建设总部位于上海市，主要负责制定公司战略、经营计划、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等，下设集团各职能部门，包括工程管理中心、研发设计管理中心、成本管理中心、财务管理中心、营销管理中心、用户服务中心、运营管理中心、人力行政管理中心、采购管理中心、法律事务中心及审计与信息管理中心等 11 个职能部门，各职能部门在工作中既相互独立又保持通畅协作，运转效率相对较高。

另外，世茂建设根据公司情况设立海峡区、华北区、浙江区、华中区、苏沪区、山东区、华南区、西部区等八大区域，具体业务主要由各区域城市子公司负责，在子公司管理方面，世茂建设在人事管理、财务管理和内部审计监督等方面制定了相关规定，对公司在组织、资源、资产、投资等事项和规范运作进行整体风险控制，建立起了较为有效的管控与整合机制。

（五）治理结构

世茂建设已经按照《公司法》等法律法规的相关要求，建立了包括董事会、监事和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

1、股东大会

股东会是世茂建设的最高权力机构，有权决定公司一切重大事宜，并依照公司法行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、董事会

世茂建设设立董事会。董事会由 3 名成员组成，董事会成员每届任期 3 年，由投资者委派及撤换。董事长是公司的法定代表人，代表公司行使职权。董事长由投资者委派或撤换，其变更须经审批机关批准，并向登记管理机关办理变更登记手续。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

上述事项须经董事会三分之二多数通过决定。

3、监事

公司设监事一人，监事的任期每届为三年，由投资方委派及撤换。

监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 向股东提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名，由董事会聘请。任期为3年，经聘者，可以连任。总经理对股东负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟定公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

世茂建设内部管理构架具有房地产企业的典型特征，规范且有效。

(六) 内控制度

1、总体状况

世茂建设根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行

使职责的方式，以及董事会议事规则和程序，确保公司重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，世茂建设还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。公司制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

2、财务管理制度

世茂建设为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合世茂建设实际情况，制定财务管理制度。制度适用于世茂建设总部、全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的公司。制度从公司内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理以及会计工作交接管理等几个方面对公司财务进行规范。

3、资金管理制度

世茂建设规范和强化资金计划管理和融资管理，制定资金管理制度，以资金中心负责公司及所有属下公司的融资计划管理与考核、资金筹措管理、贷后管理及资金平衡管理等工作，制定了以资金中心为核心的内部资金调动审批流程和融资计划制定方针，并对各级资金调度管理制定了严格的问责制度，保障世茂建设整体资金回笼与融资计划的稳定运行。

4、成本管理制度

为了规范世茂建设所属企业的成本和费用管理及核算工作，根据财政部颁布的《企业财务通则》和《企业会计准则》，建立了完善的成本管理制度。企业通过预测、计划、控制、核算、分析和考核，在保证项目质量的同时最小化成本，从而提高企业的利润水平，促进企业的经营管理水平不断的提高。

5、营销管理制度

世茂建设努力掌握市场信息，充分了解行业产最新发展情况，开发新产品，开拓市场，提高产品的市场竞争力。世茂建设根据中长期计划和企业的开发能力状况，进行全面综合性的分析，由营销管理中心提出初步的产品销售方案，报请过高级管理人员审批。

6、审计制度

世茂建设根据《中华人民共和国审计法》和国家有关内部审计工作的规定，结合公司实际，制定内部审计制度。制度明确审计与信息管理中心是公司实施经济监督的部门，依照国家法律、法规和政策，以及公司的规章、制度，对指定审计的单位及部门的财务收支和经济效益进行审计监督、评价，独立行使审计监督权，同时接受国家审计机关对审计业务的指导和监督。内部审计的内容包括被审计单位的资产负债情况、财务收支情况、内部控制执行和财务制度建设情况等。审计与信息管理中心对董事会负责，并在其直接领导下独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。世茂建设监事在认为有必要时可委托财务审计部对公司进行审计检查。

7、信息披露事务制度与投资者管理制度

为确保世茂建设信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护债券投资者的合法权益，世茂建设根据实际情况制定了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》。《投资者关系管理制度》对投资者的接待与维护制定了严格的工作规程，会议原则上由财务负责人，并填写相关记录文件报备。《信息披露管理制度》使公司能够把握的整体经营状况，决策重大经营管理事项，并通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。

总体来看，世茂建设制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证世茂建设内各部门、各子公司的高质量运转，为世茂建设进一步发展奠定了良好的基础。

5.5.2.2 世茂建设的主营业务情况

世茂房地产（00813，HK）是中国领先的房地产开发公司之一，世茂建设是世茂房地产在中国大陆最核心的房地产开发业务平台，同时承担世茂房地产住宅业务在中国境内投资平台、资金平台及管理平台的职能。截至2019年末/2019年度，世茂建设总资产、净资产、营业收入占世茂房地产的比重分别为58.99%、58.70%和75.13%。截至2019年末，世茂建设在北京、上海、广州、长春、合肥、济南、青岛、银川、成都、杭州、嘉兴、宁波、温州、绍兴、南京、天津、福州、泉州、大连等主要城市拥有拟建、在建项目155个，住宅类产品系列开发了以“世

茂滨江花园”、“世茂天津生态城”、“世茂南京白下”为代表的滨江模式，商业办公类产品系列开发了“世茂希尔顿酒店”、“世茂希尔顿逸林酒店”、“苏州世茂中心”、“南宁世茂中心”为代表的城市地标建筑。世茂建设业务在近三年实现了全域稳定增长。

1、营业收入分析

最近三年，世茂建设营业收入主要来自房地产开发和销售。2017-2019 年，世茂建设营业收入为 4,308,606.43 万元、5,645,322.70 万元及 8,378,739.82 万元。2017-2019 年，随着世茂建设房地产业务结转项目规模扩大和 2019 年同一控制下合并福州世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“福州世茂新城”），世茂建设营业收入呈逐年增长态势，年均复合增长 39.45%，2019 年世茂建设实现营业收入 837.87 亿元，同比增长 48.42%；同期，世茂建设净利润同步增长，年均复合增长 37.76%，2019 年，世茂建设实现净利润 133.87 亿元，同比增长 33.35%。

世茂建设为国内城市布局最广、在建工程规模最大、销售面积最多的房地产开发企业之一。公司坚持致力于在全国各城市核心地段建设房地产开发项目，在建项目逐年增长，房产销售收入随经营规模的扩大而增长。

世茂建设自 2017 年以来，积极调整经营策略，将回款率和利润率作为首要考核指标。为解决限价、网签备案以及贷款按揭等问题，世茂建设依据不同市场以及产品的情况，在保障销售的前提下，通过提升热点城市和热销项目的一次性付款比例和首付款比例来保障现金流充足。世茂建设积极应对分城调控政策，布局一二线城市同时，关注可承载一二线城市外溢需求的三四线城市。

2018 年及 2019 年，公司房地产业务收入分别较上年增长 31.32%和 46.06%，其增长主要来自在福建、浙江、北京等省份的核心区域开发的房地产项目。

表 5-16 世茂建设营业收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	7,917,182.07	94.49	5,420,396.42	96.02	4,127,607.61	95.80
其他业务	461,557.76	5.51	224,926.28	3.98	180,998.82	4.20
合计	8,378,739.82	100.00	5,645,322.70	100.00	4,308,606.43	100.00

2、毛利率分析

2017-2019 年，世茂建设综合毛利率分别为 30.08%、31.42%和 30.09%，毛

利率波动主要是由于受到房产销售业务、物业管理业务毛利率的变化影响。

(1) 房产销售业务

报告期内,世茂建设房产销售业务的营业收入、营业成本和毛利率情况如下:

单位:万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房产销售收入	7,917,182.07	5,420,396.42	4,127,607.61
房产销售成本	5,631,897.52	3,761,824.93	2,942,223.35
房产销售毛利率	28.86%	30.60%	28.72%

世茂建设房产销售业务成本主要由土地购置成本、建安成本和相关税费构成,其中土地购置成本的上升对世茂建设房产销售业务毛利率的影响较大。报告期内,全国土地出让价格保持在较高水平,公司各房地产项目的土地购置成本较高,导致世茂建设房产销售业务的毛利率水平承受下行压力。除此之外,世茂建设房产销售业务毛利率的变化还主要与房地产项目的地段位置、项目业态、营销策略等方面密切相关。

最近三年由于国内房地产市场同时受土地出让价格上涨和产品销售价格上涨等多重因素的影响,国内房地产公司房地产开发业务的毛利率基本保持平稳;公司房产销售业务毛利率与行业特点基本相符,总体保持稳定。未来,随着房地产开发业务规模持续增长,一二线周边城市项目有序推进,以及在建项目顺利进展,拟建项目多元化业态安排,世茂建设毛利率将保持在良好水平。

(2) 其他业务

报告期内,世茂建设其他业务包括物业管理、营销和咨询业务。其他业务的营业收入、营业成本和毛利率情况如下:

单位:万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他业务收入	461,557.76	224,926.28	180,998.82
其他业务成本	225,271.12	109,867.98	70,520.04
其他业务毛利率	51.19%	51.15%	61.04%

世茂建设物业管理业务主要由世茂天成物业服务集团有限公司运营,主要为世茂房地产及其下属项目公司开发的住宅小区、酒店、商场等项目提供物业管理服务。自 2017 年以来,公司调整物业管理经营模式,变更劳务外包为自行招聘管理员工的模式,力求提高物业服务水平,致力打造物业管理品牌;因此,世茂

建设物业管理业务经营成本大幅增加，毛利率有所下滑。营销和咨询业务主要为世茂建设向世茂房地产及其下属公司提供技术支持咨询服务、工程项目咨询服务以及营销服务。

随着世茂建设房地产开发业务的发展战略布局，世茂建设物业管理及营销和咨询业务规模平稳扩大，其他业务占营业总收入的比例较小，对公司盈利能力影响较小。

5.5.2.3 世茂建设的财务状况

2017-2019 年度，立信会计师事务所（特殊普通合伙）均对世茂建设出具了无保留意见的审计报告。根据 2017-2019 年的审计报告及 2020 年 1-6 月份未经审计的财务报表，世茂建设近三年及一期的财务报表如下。

（一）最近三年财务报表

表 5-17 世茂建设合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,689,312.99	4,087,511.62	3,124,400.48	2,004,164.35
交易性金融资产		-	-	-
应收票据及应收账款	234,010.48	233,425.36	140,741.55	289,315.16
预付款项	1,591,511.06	569,055.29	565,682.18	777,258.97
其他应收款	3,410,222.08	3,146,667.49	2,985,479.28	2,358,863.20
存货	17,317,304.75	14,792,287.84	10,223,566.82	6,712,959.43
合同资产				
其他流动资产	608,188.60	486,228.28	364,320.34	273,707.29
流动资产合计	27,850,549.97	23,315,175.87	17,404,190.65	12,416,268.39
非流动资产：				
可供出售金融资产		-	116,014.32	113,814.32
长期应收款	24,078.74	27,349.28	44,776.05	44,796.94
长期股权投资	3,862,481.97	3,721,355.60	2,476,373.57	1,692,815.91
投资性房地产			-	-
固定资产	206,091.26	208,267.92	165,921.01	169,679.66
在建工程	61,397.51	36,238.61	36,958.43	96,793.72
无形资产	115,417.68	112,517.80	107,223.35	122,036.43
长期待摊费用	1,984.84	1,833.58	541.78	1,883.79
递延所得税资产	244,449.61	224,265.83	195,950.71	180,494.48
其他非流动资产	382,188.08	326,613.44	288,302.07	233,241.94
非流动资产合计	4,898,089.69	4,658,442.07	3,432,061.30	2,655,557.18

资产总计	32,748,639.65	27,973,617.94	20,836,251.95	15,071,825.57
流动负债：				
短期借款	110,610.00	51,400.00	38,300.00	121,500.00
应付票据及应付账款	6,656,052.00	5,660,635.14	3,468,448.06	1,407,451.57
预收款项		6,610,455.25	3,764,581.75	2,114,397.41
应付职工薪酬	6,836.17	6,636.00	8,945.45	3,381.30
合同负债	8,069,350.76			
应交税费	1,927,610.78	1,773,594.40	1,369,307.97	838,044.33
其他应付款	5,244,956.45	5,485,338.92	5,450,649.18	4,942,097.54
一年内到期的非流动负债	927,162.62	965,666.62	22,438.36	28,442.47
其他流动负债	1,271.59	1,271.59	3,004.01	3,777.57
流动负债合计	22,943,850.37	20,554,997.91	14,125,674.78	9,459,092.18
非流动负债：				
长期借款	907,860.00	207,576.74	150,258.14	257,179.54
应付债券	1,047,662.16	288,840.19	728,601.24	737,968.47
递延收益			-	13.21
递延所得税负债	15,548.86	15,548.86	19,904.39	16,004.83
其他非流动负债			-	1,726.09
非流动负债合计	1,971,071.02	511,965.79	898,763.77	1,012,892.13
负债合计	24,914,921.39	21,066,963.70	15,024,438.55	10,471,984.30
股东权益：				
股本	54,000.00	54,000.00	54,000.00	54,000.00
其他权益工具	380,000.00	380,000.00	450,000.00	340,000.00
其中：优先股			-	-
永续债	380,000.00	380,000.00	450,000.00	340,000.00
资本公积	3,029.24	23,733.97	210,187.18	104.88
其他综合收益	16,017.28	13,980.66	2,552.47	7,665.39
盈余公积	1,355.49	1,355.49	13,561.93	454.87
一般风险准备		-	-	686.19
未分配利润	4,002,269.27	3,436,619.24	2,696,214.59	1,940,170.86
归属于母公司所有者权益合计	4,456,671.29	3,909,689.36	3,426,516.17	2,343,082.19
少数股东权益	3,377,046.97	2,996,964.88	2,385,297.24	2,256,759.08
股东权益合计	7,833,718.26	6,906,654.24	5,811,813.40	4,599,841.27
负债和股东权益总计	32,748,639.65	27,973,617.94	20,836,251.95	15,071,825.57

表 5-18 世茂建设合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	4,700,933.66	8,378,739.82	5,645,322.70	4,308,606.43

其中：营业收入	4,700,933.66	8,378,739.82	5,645,322.70	4,308,606.43
二、营业总成本	3,786,303.62	6,641,973.63	4,441,726.89	3,384,605.98
其中：营业成本	3,316,969.05	5,857,168.64	3,871,692.90	3,012,743.39
利息支出			-	-
税金及附加	224,156.27	394,557.38	294,324.56	134,544.12
销售费用	109,593.45	178,438.79	116,640.67	84,037.42
管理费用	108,446.13	202,608.18	145,099.61	131,228.14
研发费用			-	-
财务费用	27,138.72	9,200.65	13,969.13	22,052.90
其中：利息费用	65,458.22	77,058.43	31,017.51	30,024.48
减：利息收入	51,917.34	89,300.48	48,869.81	33,365.49
加：投资收益（损失以“-”号填列）	62,379.87	78,429.09	111,923.48	7,440.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	42,202.54	60,853.22	66,894.44	-2,280.44
其他收益	1,096.68	693.49	8,821.99	11,454.17
信用减值损失	-2,560.25	-7,796.25		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	975,546.34	1,808,092.52	1,324,341.28	942,894.81
加：营业外收入	3,453.75	6,410.33	4,628.26	6,062.99
减：营业外支出	5,169.21	10,591.94	6,787.99	10,438.74
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	973,830.87	1,803,910.91	1,322,181.55	938,519.06
减：所得税费用	262,403.77	465,237.77	318,292.70	233,116.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	711,427.10	1,338,673.13	1,003,888.84	705,402.56
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	711,427.10	1,338,673.13	1,003,888.84	705,402.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	-
（二）按所有权归属分类				
1.少数股东损益	133,939.59	374,982.51	225,629.04	140,352.71
2.归属于母公司股东的净利润	577,487.52	963,690.62	778,259.81	565,049.85
六、其他综合收益的税后净额	2,036.62	11,428.20	-5,112.92	-628.78
七、综合收益总额	713,463.72	1,350,101.33	998,775.92	704,773.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	579,524.14	975,118.82	773,146.88	564,421.07
归属于少数股东的综合收益总额	133,939.59	374,982.51	225,629.04	140,352.71
八、每股收益：				

(一) 基本每股收益 (元/股)	10.69	17.85	14.41	10.46
(二) 稀释每股收益 (元/股)	10.69	17.85	14.41	10.46

表 5-19 世茂建设合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,205,645.24	9,897,644.59	7,284,103.64	4,380,683.49
收到其他与经营活动有关的现金	133,153.97	120,908.63	1,000,072.46	2,848,786.97
经营活动现金流入小计	5,338,799.21	10,018,553.22	8,284,176.10	7,229,470.46
购买商品、接受劳务支付的现金	4,464,350.81	6,133,998.06	5,386,456.09	3,100,025.00
支付给职工以及为职工支付的现金	86,504.81	140,815.64	99,606.27	87,795.76
支付的各项税费	541,498.87	895,743.19	633,916.83	393,233.17
支付其他与经营活动有关的现金	552,917.81	599,997.26	502,641.82	2,409,410.18
经营活动现金流出小计	5,645,272.29	7,770,554.15	6,622,621.01	5,990,464.11
经营活动产生的现金流量净额	-306,473.08	2,247,999.07	1,661,555.09	1,239,006.35
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	137,737.59	47,312.87	265,851.68	91,961.32
取得投资收益收到的现金	76,567.60	91,865.22	44,724.82	22,895.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	562.73	12,945.31	34,273.72	4,730.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-41,339.82	14,906.55	75,031.34	-56,257.27
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	173,528.10	167,029.95	419,881.55	63,329.94
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	105,305.50	109,322.20	43,847.12	198,204.28
投资支付的现金	612,307.95	770,618.83	110,226.20	784,242.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-222,544.00	257,404.94	-124,350.33	-4,328.39
投资活动现金流出小计	495,069.46	1,137,345.97	1,021,758.83	978,118.05
投资活动产生的现金流量净额	-321,541.36	-970,316.03	-601,877.28	-914,788.11
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	551,057.25	312,466.52	148,734.11	618,195.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	551,057.25	312,466.52	148,734.11	578,195.00
取得借款收到的现金	1,359,627.08	1,258,875.74	817,790.00	602,651.68
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	73,027.88	1,405.32
筹资活动现金流入小计	1,910,684.33	1,571,342.26	1,039,551.98	1,222,252.00
偿还债务支付的现金	564,379.40	1,529,799.10	875,282.73	407,925.78

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	116,772.75	407,050.20	87,531.37	77,836.64
支付其他与筹资活动有关的现金	54,791.20	310,808.04	13.21	159,247.96
筹资活动现金流出小计	735,943.35	2,247,657.35	962,827.31	645,010.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,174,740.99	-676,315.08	76,724.68	577,241.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	283.62	1,043.88	325.63	-
五、现金及现金等价物净增加额	547,010.17	602,411.84	1,136,728.13	901,459.85
加：期初现金及现金等价物余额	3,465,566.29	2,807,840.14	1,671,112.01	717,706.26
六、期末现金及现金等价物余额	4,012,576.46	3,410,251.98	2,807,840.14	1,619,166.12

(二) 财务情况分析

1、资产状况分析

报告期内，世茂建设资产结构如下：

表 5-20 世茂建设资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	4,689,312.99	14.32%	4,087,511.62	14.61%	3,124,400.48	15.00%	2,004,164.35	13.30%
交易性金融资产		0.00%		0.00%	-	0.00%	-	-
应收票据及应收账款	234,010.48	0.71%	233,425.36	0.83%	140,741.55	0.68%	289,315.16	1.92%
预付款项	1,591,511.06	4.86%	569,055.29	2.03%	565,682.18	2.71%	777,258.97	5.16%
其他应收款	3,410,222.08	10.41%	3,146,667.49	11.25%	2,985,479.28	14.33%	2,358,863.20	15.65%
存货	17,317,304.75	52.88%	14,792,287.84	52.88%	10,223,566.82	49.07%	6,712,959.43	44.54%
合同资产		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%
其他流动资产	608,188.60	1.86%	486,228.28	1.74%	364,320.34	1.75%	273,707.29	1.82%
流动资产合计	27,850,549.97	85.04%	23,315,175.87	83.35%	17,404,190.65	83.53%	12,416,268.39	82.38%
可供出售金融资产		0.00%		0.00%	116,014.32	0.56%	113,814.32	0.76%
长期应收款	24,078.74	0.07%	27,349.28	0.10%	44,776.05	0.21%	44,796.94	0.30%
长期股权投资	3,862,481.97	11.79%	3,721,355.60	13.30%	2,476,373.57	11.88%	1,692,815.91	11.23%
投资性房地产		0.00%		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
固定资产	206,091.26	0.63%	208,267.92	0.74%	165,921.01	0.80%	169,679.66	1.13%
在建工程	61,397.51	0.19%	36,238.61	0.13%	36,958.43	0.18%	96,793.72	0.64%
无形资产	115,417.68	0.35%	112,517.80	0.40%	107,223.35	0.51%	122,036.43	0.81%

长期待摊费用	1,984.84	0.01%	1,833.58	0.01%	541.78	0.00%	1,883.79	0.01%
递延所得税资产	244,449.61	0.75%	224,265.83	0.80%	195,950.71	0.94%	180,494.48	1.20%
其他非流动资产	382,188.08	1.17%	326,613.44	1.17%	288,302.07	1.38%	233,241.94	1.55%
非流动资产合计	4,898,089.69	14.96%	4,658,442.07	16.65%	3,432,061.30	16.47%	2,655,557.18	17.62%
资产总计	32,748,639.65	100.00%	27,973,617.94	100.00%	20,836,251.95	100.00%	15,071,825.57	100.00%

随着公司房地产开发业务规模持续扩大,世茂建设总资产规模呈稳步快速上升趋势,并保持了稳定的资产结构。2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末分别为15,071,825.57万元、20,836,251.95万元、27,973,617.94万元和32,748,639.65万元,增幅分别为5.43%、38.24%、34.25%和17.07%。

截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日,世茂建设流动资产占总资产的比例分别为82.38%、83.53%、83.35%和85.04%,非流动资产占总资产的比例分别为17.62%、16.47%、16.65%和14.96%,资产的流动性水平较高。由于房地产开发属于建设及销售周期相对较长的资本密集型行业,世茂建设在建及竣工的房地产项目在结转收入前均计入存货科目中的开发成本与开发产品明细科目,因此世茂建设流动资产规模较大,在资产结构中所占比例较高。总体来看,世茂建设的资产结构较为合理,符合公司生产经营的实际情况。

2、负债状况分析

报告期内,世茂建设负债结构情况如下:

表 5-21 世茂建设负债结构明细表

单位:万元、%

负债项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	110,610.00	0.44%	51,400.00	0.24%	38,300.00	0.25%	121,500.00	1.16%
应付票据及应付账款	6,656,052.00	26.72%	5,660,635.14	26.87%	3,468,448.06	23.09%	1,407,451.57	13.44%
预收款项		0.00%	6,610,455.25	31.38%	3,764,581.75	25.06%	2,114,397.41	20.19%
应付职工薪酬	6,836.17	0.03%	6,636.00	0.03%	8,945.45	0.06%	3,381.30	0.03%
合同负债	8,069,350.76	32.39%		0.00%				
应交税费	1,927,610.78	7.74%	1,773,594.40	8.42%	1,369,307.97	9.11%	838,044.33	8.00%
其他应付款	5,244,956.45	21.05%	5,485,338.92	26.04%	5,450,649.18	36.28%	4,942,097.54	47.19%
一年内到期的	927,162.62	3.72%	965,666.62	4.58%	22,438.36	0.15%	28,442.47	0.27%

非流动负债								
其他流动负债	1,271.59	0.01%	1,271.59	0.01%	3,004.01	0.02%	3,777.57	0.04%
流动负债合计	22,943,850.37	92.09%	20,554,997.91	97.57%	14,125,674.78	94.02%	9,459,092.18	90.33%
非流动负债：								
长期借款	907,860.00	3.64%	207,576.74	0.99%	150,258.14	1.00%	257,179.54	2.46%
应付债券	1,047,662.16	4.20%	288,840.19	1.37%	728,601.24	4.85%	737,968.47	7.05%
递延收益		0.00%		0.00%	-	0.00%	13.21	0.00%
递延所得税负债	15,548.86	0.06%	15,548.86	0.07%	19,904.39	0.13%	16,004.83	0.15%
其他非流动负债		0.00%		0.00%	-	0.00%	1,726.09	0.02%
非流动负债合计	1,971,071.02	7.91%	511,965.79	2.43%	898,763.77	5.98%	1,012,892.13	9.67%
负债合计	24,914,921.39	100.00%	21,066,963.70	100.00%	15,024,438.55	100.00%	10,471,984.30	100.00%

随着世茂建设房地产开发业务的持续发展，世茂建设负债规模伴随着资产规模的增长而逐年上升。2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 6 月末，世茂建设负债总额分别为 10,471,984.30 万元、15,024,438.55 万元、21,066,963.70 万元和 24,914,921.39 万元。近三年及一期，世茂建设资产负债率分别为 69.48%、72.11%、75.31%和 76.08%。

世茂建设属于房地产行业，其商品房销售产生的预收款项规模较大，因此负债中流动负债占比较高。世茂建设流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款几个科目。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日，世茂建设流动负债占总负债的比例分别为 90.33%、94.02%、97.57%和 92.09%，非流动负债占总负债的比例分别为 9.67%、5.98%、2.44%和 7.91%，公司负债主要以流动负债为主，负债结构较为稳定。由于房地产行业属于资本密集型行业，项目开发过程中需要大量的资本支出，世茂建设近年来随着房地产项目开发规模不断扩大，世茂建设在控制资产负债率和资金平衡的前提下筹措资金，支持房地产业务的高速增长。最近三年，世茂建设不存在逾期未偿还债项。

3、盈利能力

近年来，世茂建设营业收入稳步增长，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，世茂建设营业收入分别为 4,308,606.43 万元、5,645,322.70 万元、8,378,739.82 万元及 4,700,933.66 万元。

世茂建设营业收入由房产销售、其他业务两大板块贡献，其中房产销售为最主要的构成部分。2017 年、2018 年及 2019 年房产销售收入占营业收入之比分别达到 95.80%、96.02%及 94.49%。

2017-2019 年，随着公司房地产业务结转项目规模扩大及 2019 年同一控制下合并福州世茂新城，公司营业收入呈逐年增长态势，世茂建设营业收入呈逐年增长态势，年均复合增长 39.45%，2019 年实现营业收入 837.87 亿元，同比增长 48.42%；世茂建设营业成本同步增长，年均复合增长 39.43%。2017-2019 年，世茂建设营业利润和净利润稳步提高，分别年均复合增长 38.48%和 37.76%，营业利润分别为 94.29 亿元、132.43 亿元和 180.81 亿元；净利润分别为 70.54 亿元、100.39 亿元和 133.87 亿元。

从期间费用来看，2017-2019 年，世茂建设费用总额连续增长，年均复合增长 28.23%，主要系公司业务规模扩大，销售费用和管理费用增加所致。2019 年，公司费用总额 39.02 亿元，同比增长 41.54%；其中，销售费用占 45.72%、管理费用占 51.92%、财务费用占 2.36%。近三年，随着公司房地产业务规模逐步扩大，公司销售费用和管理费用逐年增长，年均复合增长分别为 45.72%和 24.26%；公司财务费用逐年减少，年均复合减少 35.41%，主要系利息收入增加所致。

从利润构成来看，2017-2019 年，公司投资收益分别为 0.74 亿元、11.19 亿元和 7.84 亿元，其中 2018 年和 2019 年规模较大主要系公司联营、合营企业实现利润以及公司在 2019 年处置部分联营企业所致；投资收益在公司营业利润的占比分别为 0.79%、8.45%和 4.34%，对公司营业利润水平影响不大。

4、现金流

(1) 经营活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，世茂建设经营活动产生的现金流量净额分别为 1,239,006.35 万元、1,661,555.09 万元、2,247,999.07 万元和 -306,473.08 万元。世茂建设经营活动现金流量主要受到销售回款所形成的现金流入与支付土地价款所形成的现金流出两因素影响。最近三年，世茂建设经营活动现金流入持续增加，主要是由于公司前期投入的房地产开发项目逐渐竣工，并且公司采取高回款率的经营策略。2020 年上半年经营活动产生的现金流量净额为负的主要原因为疫情影响，部分回款递延到下半年，但土地款及工程款集中在

上半年支付，回款增速不及土地款及工程款支付导致经营活动流出。

(2) 投资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，世茂建设投资活动产生的现金流量净额分别为-914,788.11 万元、-601,877.28 万元、-970,316.03 万元和-321,541.36 万元，投资活动现金流为净流出，主要是由于世茂建设房地产开发业务的战略布局快速推进，积极投资合营、联营企业建设房地产开发项目，且 2020 年上半年世茂建设更多通过招拍挂拿地增加，房地产项目收并购减少导致投资活动现金净流出减少。

(3) 筹资活动现金流分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，世茂建设筹资活动产生的现金流量净额分别为 577,241.61 万元、76,724.68 万元、-676,315.08 万元和 1,174,740.99 万元。2019 年，世茂建设筹资活动现金流量为净流出，主要是由于世茂建设根据各期房地产开发项目的资金投入需求和金融市场实际情况，有序、合理地偿还银行借款等。2020 年上半年，由于世茂建设规模扩大，新发行债券和新增借款增加导致筹资活动现金流入增加。

(三) 主要财务指标分析

1、偿债能力指标分析

表 5-22 世茂建设偿债能力指标明细表

单位：万元

主要偿债能力指标	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	76.08%	75.31%	72.11%	69.48%
流动比率	1.21	1.13	1.23	1.31
速动比率	0.46	0.41	0.51	0.60
利息保障倍数（倍）	-	9.76	1061	8.55
EBITDA 利息保障倍数	-	9.81	10.71	8.73

最近三年及一期，世茂建设流动比率及速动比率总体保持稳定。流动比率均在 1 倍以上，流动资产能够完全覆盖流动负债，短期偿债能力较强。但速动比率较低，主要是由于存货在世茂建设流动资产中所占的比例较大所致，与房地产行业的经营特性相符。

最近三年及一期，世茂建设资产负债率保持稳定。资产负债率较高，主要是由于世茂建设为保证未来发展需要而积极拓展业务，结合自身财务状况采取灵活

的融资渠道筹措开发资金。房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和房屋销售回款，因此房地产开发行业的资产负债率水平普遍较高。总体来看，世茂建设资产负债结构基本保持稳定。

最近三年，世茂建设具有较高的利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数，预计未来几年世茂建设实现的息税前利润能够覆盖利息费用，偿债能力不存在重大风险。一方面，世茂建设已适度控制债务规模，控制利息支出的增长。另一方面，随着世茂建设开发建设的新增房地产项目陆续结转确认收入，其收入规模和盈利水平将明显增加，息税前利润相应增加。

2、盈利能力分析

表 5-23 世茂建设盈利能力指标表

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业毛利率	29.44%	30.09%	31.42%	30.08%
净利润率	15.13%	15.98%	17.78%	16.37%
净资产回报率	9.65%	21.05%	19.28%	13.68%
总资产收益率	3.42%	7.71%	7.54%	6.54%

2017-2019 年，随着世茂建设房地产业务结转项目规模扩大，营业收入呈逐年增长态势，年均复合增长 39.45%，2019 年实现营业收入 837.87 亿元，同比增长 48.42%；营业成本同步增长，年均复合增长 39.43%。2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，盈利能力各项指标稳步提高，营业毛利率分别为 30.08%、31.42%、30.09%和 29.44%；净利润率分别为 116.37%、17.78%、15.98%和 15.13%；净资产回报率分别为 13.68%、19.28%、21.05%和 9.65%；总资产收益率分别为 6.54%、7.54%、7.71%和 3.42%。

总体看，公司收入规模和利润水平稳步增长，盈利指标稳中向好，公司整体盈利能力较好。

3、营运能力分析

表 5-24 世茂建设资产周转能力指标表

财务指标	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	21.08	48.45	26.42	14.82
存货周转率（次）	0.21	0.47	0.46	0.49

世茂建设 2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，应收账款周转率分别为 14.82

次、26.42 次、48.45 次和 21.08 次，受益于公司房地产收入结转持续增长及 2019 年同一控制下合并福州世茂新城，近三年及一期世茂建设应收账款周转率增长显著；存货周转率分别为 0.49 次、0.46 次、0.47 次和 0.21 次，相对稳定。整体来看，公司整体经营效率处于较好水平。

5.5.2.4 世茂建设的其他情况

（一）银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设合计获得 350 亿元的授信额度，已使用约 128.50 亿元额度，尚有约 221.50 亿元额度未使用。总体来说，世茂建设具有很强的融资能力。充足的授信额度为公司业务的进一步开展提供了有力的保障。

（二）有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设有息债务余额 299.33 亿元，其中主要以应付债券为主，具体情况如下所示：

表 5-25 世茂建设有息负债明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
短期有息负债	1,037,772.62	1,017,066.62
其中：短期借款	110,610.00	51,400.00
一年内到期的非流动负债	927,162.62	965,666.62
长期有息负债	1,955,522.16	496,416.93
其中：长期借款	907,860.00	207,576.74
应付债券	1,047,662.16	288,840.19
总有息负债	2,993,294.78	1,513,483.55

（三）资信水平及外部评级

截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设债务融资工具及公司债存续情况如下：

表 5-26 世茂建设债务融资工具和公司债存续情况表

单位：亿元

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额	发行规模	证券类别
15 世茂 01	2015-09-17	2020-09-18	58.999	60.00	一般公司债
15 世茂 02	2015-10-15	2022-10-16	14.00	14.00	一般公司债
19 世茂 01	2019-09-17	2024-09-19	10.00	10.00	一般公司债
19 世茂 03	2019-11-07	2024-11-11	9.00	9.00	一般公司债
19 世茂 04	2019-11-07	2026-11-11	10.00	10.00	一般公司债
20 世茂 02	2020-03-23	2025-03-25	17.00	17.00	一般公司债
20 世茂 03	2020-03-23	2026-03-25	28.00	28.00	一般公司债
20 世茂 04	2020-05-07	2025-05-11	31.00	31.00	一般公司债

总计			177.999	179.00	
----	--	--	---------	--------	--

截至 2020 年 6 月 30 日，世茂建设历史信用表现良好，存续期债务中不存在信用违约情况发生，也没有被最高人民法院以及相关机构纳入失信被执行人的记录。

截至 2020 年 7 月 30 日，世茂建设已发行债券主体评级为 AAA 级。根据联合评级提供的信用等级通知书，世茂建设维持主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）对外担保情况

1、按揭担保

截至 2020 年 3 月 31 日，世茂建设及其控股子公司为商品房购买人贷款本金共计 70.82 亿元的按揭贷款偿还义务，提供连带责任保证担保。

2、为关联方提供的担保事项

截至 2020 年 3 月 31 日，世茂建设为关联方提供的担保情况如下：

表 5-27 世茂建设对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保方式
1	世茂房地产控股(BVI)有限公司	334,139.00	保证担保
2	南京世茂新里程置业有限公司	35,000.00	保证担保
3	泉州世茂新里程置业有限公司	23,910.00	保证担保
4	厦门世茂新领航置业有限公司	30,000.00	保证担保
5	莆田昊盛置业有限公司	12,250.00	保证担保
6	南宁金盛泓房地产开发有限公司	12,800.00	保证担保
7	南平世阳达置业有限公司	6,600.00	保证担保
8	泉州世茂世悦置业有限公司	8,280.00	保证担保
9	北京远创兴茂置业有限公司	96,000.00	保证担保
合计	--	558,979.00	

3、其他对外担保情况

截至 2020 年 3 月 31 日，世茂建设不存在向除关联方之外的第三方提供担保的情况。

（五）法律风险

经核查，近三年及一期，世茂建设无重大违法违规行为。

5.5.3 金地集团

5.5.3.1 金地（集团）股份有限公司

（一）基本情况

名称：金地（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：914403001921816342

法定代表人：凌克

设立日期：1988 年 1 月 20 日

注册资本：451,458.3572 万元

实缴资本：451,458.3572 万元

住所：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 32 层

邮编：518048

信息披露事务负责人：徐家俊

联系方式：0755-8203 9509

所属行业：房地产业

经营范围：从事房地产开发经营业务；兴办各类实体（具体项目需另报）；经营进出口业务；信息咨询（不含限制项目）

（二）历史沿革

1、设立情况

经深圳市企业制度改革领导小组办公室以《关于改组设立金地（集团）股份有限公司的批复》（深企改办[1996]02 号）批准设立。其中，深圳市福田区国有资产管理局作为主发起人，将其所属金地实业开发总公司经评估后的净资产 5,390 万元作为出资，折为 5,390 万股股份，占金地集团总股本的 49%；深圳市投资管理公司以现金 1,100 万元认购 1,100 万股股份，占金地集团总股本的 10%；美国 UT 斯达康有限公司以现金 1,100 万元认购 1,100 万股股份，占金地集团总股本的 10%；深圳市方兴达建筑工程有限公司以现金 880 万元认购 880 万股，占金地集团总股本的 8%；金地实业开发总公司工会委员会以现金 2,530 万元认购 2,530 万股股份，占金地集团总股本的 23%。

金地集团设立时的股本结构如下表：

股东名称	持股数量（万股）	股权比例（%）
深圳市福田区国有资产管理局	5,390	49.00

股东名称	持股数量（万股）	股权比例（%）
金地实业开发总公司工会委员会	2,530	23.00
深圳市投资管理公司	1,100	10.00
美国UT 斯达康有限公司	1,100	10.00
深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	8.00
合计	11,000	100.00

2、首次公开发行股票并上市

根据金地集团 2000 年 7 月 28 日召开 2000 年第二次临时股东大会作出的决议，并经中国证监会出具的《关于核准金地（集团）股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2001]2 号）核准，金地集团于 2001 年 1 月 15 日首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）股票 9,000 万股，每股发行价 9.42 元。

首次公开发行后，金地集团的股本结构如下表：

股东名称	持股数量（万股）	股权比例（%）
深圳市福田区国有资产管理局	6,520	24.15
香港深业控股有限公司	5,040	18.67
深圳市中科讯实业有限公司	2,240	8.30
深圳市深业投资开发有限公司	1,120	4.15
深圳市投资管理公司	1,100	4.07
美国UT 斯达康有限公司	1,100	4.07
深圳市方兴达建筑工程有限公司	880	3.26
境内公众投资者	9,000	33.33
合计	27,000	100.00

3、上市后历次股权变动

2004 年 12 月 20 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]163 号文核准，金地集团向社会公众增发人民币普通股股票（A 股）10,000 万股，发行价格为每股人民币 8.98 元。2005 年 1 月 6 日，上述增发的股票在上海证券交易所上市交易。

2005 年 4 月 29 日，经 2004 年度股东大会决议，金地集团以 2004 年 12 月 31 日的股份为基数，每 10 股转增 8 股，共转增股份 29,600 万股。经本次资本公积金转增股本方案实施后，金地集团注册资本变更为人民币 66,600 万元。

2006 年 8 月 24 日，公司完成股权分置改革，流通股股东每 10 股获得非流通股股东支付 2.5 股股票的对价。

2007 年 6 月 25 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]151 号文核准，金地集团以非公开发行方式向 10 名特定对象金地集团人民币普通股股票（A

股) 173,076,923 股, 发行价格为每股人民币 26 元。2007 年 7 月 24 日, 金地集团办理了工商变更登记手续, 变更后注册资本为人民币 839,076,923 元。

2008 年 3 月 18 日, 经 2007 年度股东大会决议, 金地集团以 2007 年 12 月 31 日的股份为基数, 每 10 股转增 10 股, 共转增股份 839,076,923 股。经本次资本公积金转增股本方案实施后, 金地集团注册资本变更为人民币 1,678,153,846 元。

2009 年 5 月 8 日, 经 2008 年度股东大会决议, 金地集团以 2008 年 12 月 31 日的股份为基数, 每 10 股转增 3 股, 共转增股份 503,446,154 股。经本次资本公积金转增股本方案实施后, 金地集团注册资本变更为人民币 2,181,600,000 元。

2009 年 7 月 21 日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字[2009]657 号文核准, 发行人以非公开发行方式向 9 名特定对象金地集团人民币普通股股票(A 股) 302,571,429 股, 发行价格为每股人民币 14 元。2010 年 12 月 17 日, 金地集团办理了工商变更登记手续, 变更后注册资本为人民币 2,484,171,429 元。

2010 年 3 月 30 日, 经公司 2009 年度股东大会决议, 金地集团以 2009 年 12 月 31 日的股份为基数, 每 10 股转增 8 股, 共转增股份 1,987,337,143 股。经本次资本公积金转增股本方案实施后, 金地集团注册资本变更为人民币 4,471,508,572 元。

根据金地集团的股票期权激励计划, 金地集团合计 112 名核心业务人员于 2014 年 9 月完成了期权行权, 行权数量 19,954,900 股, 占已授权期权总量的 18.3%。本次行权后, 金地集团股本由 4,471,508,572 股增加到 4,491,463,472 股。

根据《金地(集团)股份有限公司 A 股股票期权计划》及 2015 年 7 月 10 日第七届董事会第二十七次会议决议通过的《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》,截至 2015 年 7 月 14 日止, 实际行权对象为 48 名, 行权股票期权数量为 8,146,400 股, 累计增加股本 8,146,400.00 元, 公司已收到行权对象缴纳的新增行权款项合计人民币 59,387,256.00 元, 公司新增股本 8,146,400.00 元。公司本次增资前的注册资本为人民币 4,491,463,472.00 元, 已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并于 2014 年 9 月 3 日出具大华验字[2014]000354 号验资报告。截至 2015 年 7 月 14 日止, 变更后的累计注册资本为人民币 4,499,609,872.00 元。

根据《金地（集团）股份有限公司 A 股股票期权计划》及 2015 年 12 月 22 日第七届董事会第三十四次会议决议通过的《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》，可确定本次可行权的股票期权数量为 14,973,700 股，可行权对象共 39 名，行权价格为 7.29 元/股。本次授予的无限售条件流通股股票最终确认的认购数量为 1,239,500 股，认购人数为 20 人，变更后注册资本(股本)为人民币 4,500,849,372.00 元。

2016 年 10 月 26 日，公司第七届董事会第四十六次会议审议通过了《关于调整股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》和《关于股票期权行权相关事项的议案》，同意对期权数量和行权价格进行调整。本次股权激励计划实际行权股票数量 12,782,400 股，行权对象为 26 名，行权价为每股人民币 6.87 元。公司收到行权对象缴纳的行权款项合计人民币 87,815,088.00 元，其中股本人民币 12,782,400.00 元，资本公积人民币 75,032,688.00 元。本次行权股票于 2016 年 12 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记手续，上市流通日期为 2017 年 1 月 3 日。

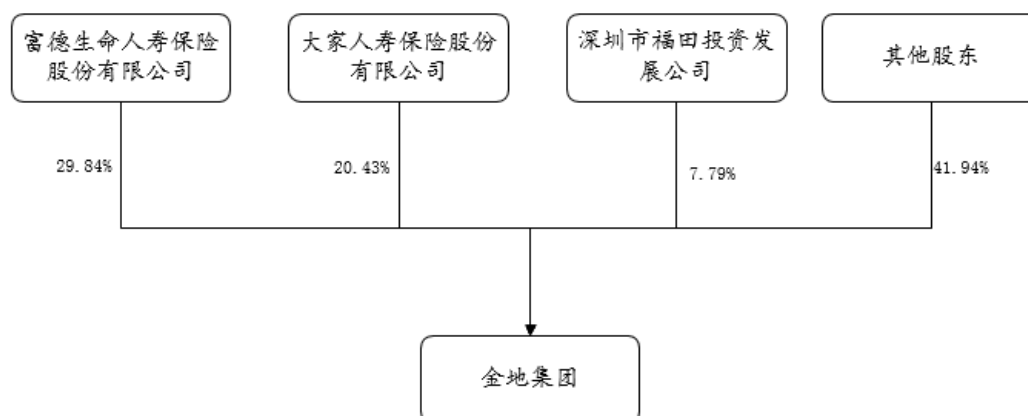
2017 年 10 月 30 日，公司召开第八届董事会第十次会议，审议通过《关于确认股票期权计划激励对象名单、期权数量及行权价格的议案》、《关于股票期权行权相关事项的议案》。根据公司发布的《关于股权激励计划行权结果暨股份上市公告》，公司共向 8 名激励对象定向发行公司股票，董事会确定本次可行权的股票期权数量为 95.18 万股。截至 2017 年 11 月 20 日止，公司实际行权对象为 8 人，行权股票期权数量为 95.18 万股，公司总股本由 451,363.1772 万股增加至 451,458.3572 万股。上述增资事项经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 11 月 20 日出具的大华验字[2017]000849 号《验资报告》验证。本次股权激励向行权对象定向发行新增股份 95.18 万股已于 2017 年 12 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份变动登记手续。2018 年 3 月 8 日，经主管工商部门核准，公司注册资本变更为人民币 4,514,583,572.00 元。

截至 2020 年 6 月末金地集团注册资本为 4,514,583,572.00 元。

（三）股权结构

1、股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，金地集团股权结构情况如下：



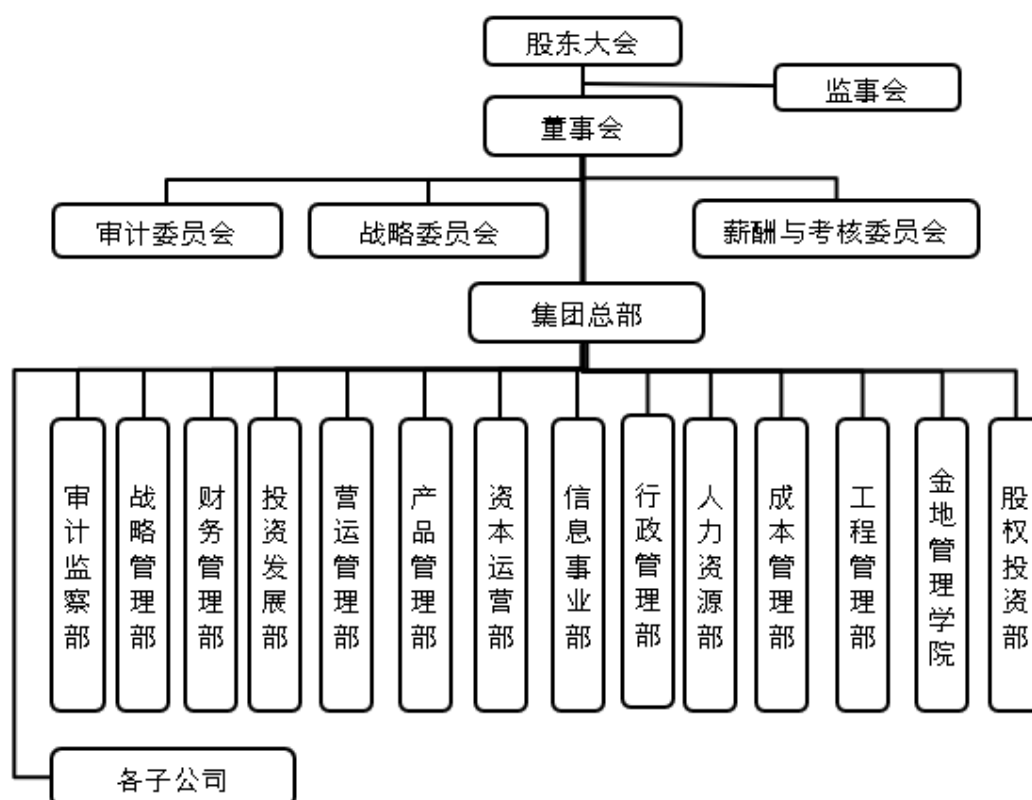
2、控股股东及实际控制人情况

金地集团前三大股东分别为富德生命人寿保险股份有限公司、大家人寿保险股份有限公司、深圳市福田投资发展有限公司，持股比例分别为 29.84%、20.43%、7.79%，均未达到控股股东地位。金地集团股权较为分散，无控股股东及实际控制人，公司股东认同管理层经营理念，与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面保持相互独立，遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。为保证经营稳定，公司章程规定董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。为保持公司重大经营政策的连续性，董事会换届时所更换、增加的董事数额总计不得超过上届董事会名额的三分之一。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。

（四）组织构架

截至 2020 年 6 月 30 日，金地集团的组织结构如下图所示：

图 5-7 金地集团组织结构图



(五) 治理结构

金地集团经营决策体系由股东大会、董事会、监事会和高管层组成。股东大会是公司最高权力机构；董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权，董事会设计了审计、薪酬与考核、战略三个专业委员会，董事会 14 名董事中，有 5 名独立董事；监事会对股东大会负责，对公司财务和高管履职情况进行监督检查；总裁对董事会负责，领导管理层组织实施董事会决议事项，主持日常经营管理工作。

目前，金地集团的治理结构如下：

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项、提名董事人选；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

2、董事会

董事会为股东会的常设执行机构，对股东大会负责。董事会由 14 名董事组成，设董事长 1 人，董事会成员中包括超过三分之一的独立董事。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；

- (12) 制订公司章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；
- (14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (16) 审议公司长期激励事项报股东大会批准、实施公司长期激励方案；
- (17) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

金地集团前三大股东在董事会 14 位董事席位中各自仅占一席，均不构成金地集团的控股股东或实际控制人。

3、监事会

监事会为常设的监督执行机构，监事会由五名监事组成，设监事主席一人。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表二人。监事会行使以下职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、总裁及其他高级管理人员

公司设总裁一名，高级副总裁、副总裁若干名、财务负责人一名、董事会秘书一名，由董事会聘任或解聘。总裁、高级副总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。董事可受聘兼任总裁或者其他高级管理人员。除总裁外的其他高级管理人员日常工作向总裁汇报。

总裁对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 决定聘任或者解聘除应由董事会或董事长决定聘任或者解聘以外的其他人员；

(7) 公司章程或董事会授予的其他职权。总裁列席董事会会议。

(六) 内控制度

1、预算管理

根据金地集团的发展战略及经营目标，金地集团制定了《财务预算管理程序》，就预算的职责分工、预算编制基础、预算编制审批、预算指标分解、预算考核分析等有关内容做出了规定。金地集团通过编制营运计划及成本费用预算等实施全面预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对预算外费用严格审批、对营运计划的动态管理以强化预算约束。

2、融资管理制度

金地集团建立了完善的融资管理制度。在金地集团第七届董事会第一次会议上，通过关于对董事长进行日常融资授权的议案。授权董事长向金融机构（包括银行和非银行金融机构）申请授信额度及贷款（含承兑汇票、银行保函）事项，额度为单笔不超过贰拾亿元人民币或等值外币。对于单笔超过贰拾亿元的融资将通过董事会及股东大会审批。金地集团制订了《金地集团现金流管理制度》、《金地集团资金管理指引》、《金地集团资金中心资金业务和会计核算指引》、《金地集团业务付款管理办法》等资金管理制度，明确公司资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。金地集团设立资金中心，对公司和各项目公司的融资和结算业务实行统一管理。子公司银行账户开销户均需到资金中心审批或备案；融资业务由资金中心统一管理，项目公司对外进行融资，须在资金中心统一安排下，经审批后进行。

3、人力资源管理制度

人才是企业发展的根本，公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源

政策，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司明确了“用心做事，诚信为人；果敢进取，永怀梦想”核心价值观，职业操守是公司判断人才的首要标准。人力资源部门制定了员工聘用、薪酬、考核、晋升、奖惩等规范，建立各岗位的职业说明书，明确了每个岗位的职责和权限。每年金地管理学院定期或不定期对各级人员进行培训，培养和提升相关人员的知识和技能。

4、产品质量管理制度

金地集团建立了一套完整的产品质量管理体系，其中包括产品标准化试点项目管理程序；产品标准化、系列化研发及应用管理程序；标准化单体研发及应用管理程序；结构专业管理程序；机电专业设计管理程序；产品研发成果奖励制度；住宅项目开发周期管理制度；研发设计公司运营管理制度；住宅项目设计质量管理体系；客户、土地、产品对应规则；住宅地下车库成本优化设计规则；工厂化项目设计管理制度；设计合作资源管理程序等一系列产品质量管理相关的管理制度、流程文件以及绘制流程图。这套完整的产品质量管理体系确保金地集团从产品研究到开发，产品标准化全流程的管控。

5、对子公司的管理制度

公司已经根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》构建集团、区域、城市的三级架构体系。在三级架构体系下，集团对区域和城市公司的授权和职责划分坚持权责对等的原则；集团职能部门统一制订制度，对子公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、项目巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

1) 公司已经制定《金地集团子公司人力资源管理程序》等制度，规范各子公司组织架构、人员编制、薪酬预算以及管理人员及关键专业技术人员的聘用、晋级、降职，保证子公司人才能够得到科学、合理的培养与发展。

2) 公司制定了《集团下派财务负责人管理办法》、《集团下派成本负责人管理办法》等制度，保证了集团战略在子公司的贯彻实施，促进各子公司良好地执行集团所制定的重大制度，并保证各子公司及时、准确、真实和完整地提供相关信息，促进集团内各子公司工作成果、经验的交流、共享和应用，强化了对区域公司及城市公司的管理。

3) 重大事项报告与审议方面，建立统一规范的报告渠道和方式。公司集团各职能部门制定了各类上报信息的要求和模版，建立了包括投资例会、经营例会

等在内的定期、不定期专题办公会议制度，以把握集团的整体经营状况，并决策重大经营管理事项。子公司定期向集团上报各类经营信息，对临时重大事项，即时向区域或集团相关职能部门做专项报告。

4) 财务核算管理方面，集团财务管理部根据现行会计准则等法规要求制定了包括《金地集团会计管理制度》、《金地集团财务管理制度》等，指导财务核算和管理工作。财务报告期末，各控股公司须按照集团财务管理部要求在财务系统中提报财务报表，并由集团财务管理部对各公司的核算质量进行考核。

5) 对于新并购的子公司，公司加强业务整合的同时，还通过内部培训和企业文化宣讲，加快企业融合进程；通过应用集团统一使用的信息系统平台，实现内部信息及时传递。

6、对外担保制度

公司严格执行证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等相关规定，对担保业务进行控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联公司）提供担保，由于并购业务发生无法避免的担保业务时，均履行必要的内部审批程序，并提请公司董事会审议通过，特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。公司所有担保事项由集团统一控制并做后续管理，限制项目公司提供担保。

7、信息披露制度

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《上海证券交易所上市公司信息披露事务管理制度》、《公司章程》等的有关规定，制定了《金地（集团）股份有限公司信息披露事务管理制度》和《金地（集团）股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，通过分级审批控制和责任追究保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司董事会办公室负责对监管部门披露要求的及时获取及实时跟踪。公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司选择《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》等媒体作为公开信息披露的渠道，所披露的任何信息均首先在上述指定媒体披露。公司董事会办公室设专人负责回答投资者提问，相关人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。董事会办公室根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息，在该等信息未公开披露前，所有相关人员均应履行保密职责，凡违反信息披露要求的，对相关责任人给予批评、警告处罚，情节严重的给予行政和经济处分，并视情形追究法律责任。

8、不相容职务分离

金地集团在房地产开发与付款、销售与收款、财务管理、招标及供应商管理等环节均进行了职责划分，对所涉及的不相容职务进行分析、梳理，考虑到不相容职务分离的控制要求，对各个环节的不相容职务如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

9、授权审批

金地集团各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。金地集团及各控股金地集团的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。对于重大的业务和事项，实行集体决策审批或联签制度。

10、会计系统

金地集团在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《金地（集团）股份有限公司财务管理制度》、《金地（集团）股份有限公司会计管理制度》等规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《金地（集团）股份有限公司费用报销与借支管理程序》和《金地（集团）股份有限公司差旅费管理程序》、《金地（集团）股份有限公司业务付款管理办法》等制度，有效地加强了各种款项的审批管理。金地集团的核算工作实现了信息化处理，为会计信息及资料的真实完整提供了保证。

11、销售管理

金地集团持续深化销售管理各方面业务的管控措施，在项目销售管理方面，遵循流程明细、授权审批和岗位责任分离原则，通过明源销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录；在销售风险管理上，推进销售法律风险检查和防范工作，规范销售行为；在回款方面，规范签约条件

及回款期限，规范销售业务审批流程。

12、成本及采购管理

金地集团成本管理部已制订了包括《金地集团住宅产品配置、量化设计及成本限额标准》、《金地集团责任成本管理制度》、《金地集团目标成本管理制度》、《金地集团精装修成本管理作业指导书》等成本管理制度，金地集团使用成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。成本部和财务部通过定期的成本盘点、清查工作，保障动态成本数据准确性，集团和区域通过开展成本检查等工作对成本信息反映的及时性和准确性进行监督。

金地集团成本管理部已制订了包括《金地集团工程招标采购管理制度》、《金地集团工程合同管理作业指导书》、《金地集团战略采购工作程序》、《金地集团项目工程合同付款作业指导书》等成本管理制度，加强集中采购、推行战略合作采购模式，充分使用信息平台提升采购的效率和透明度，通过招标方式，严格进行资质预审、技术标及商务标评审，在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，以保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；金地集团各项目均使用采购平台，有效提高了采购效率和透明度。在采购付款环节，加强了支付环节的核对和审查及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

13、资金管理

金地集团财务管理部已制订了《金地集团业务付款管理办法》、《金地集团资金中心核算指引》等资金管理制度，明确金地集团资金管理、结算的要求，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。集团设立资金中心，对金地集团和各项目发行人的融资和结算业务实行统一管理。子发行人银行账户开销户均需得到资金中心的审批确认；融资业务由资金中心统一管理，项目发行人对外进行融资，须在资金中心统一安排下，经审批后进行；付款方面，主要经营付款亦由资金中心进行统一结算。同时，资金中心还通过定期编制年度资金计划和月度动态滚动资金计划加强资金管理的计划性，并对项目发行人的资金计划完成情况进行跟踪，实时调整资金安排。

14、投资业务管理

金地集团已制订了包括《金地集团投资管理程序》、《金地集团项目经营方案

评审程序》等在内的投资管理制度，就投资方向与范围、资金来源、投资决策权限、投资管理程序、投资计划和统一管理、财务管理及审计监督等有关内容做出了规定，保证了金地集团对外投资的资金安全，确保了投资回报效果。

金地集团始终坚持“智慧拿地、严控风险”的投资理念，通过合作开发、项目收购、参与旧城改造等方式，多方面拓展投资渠道。项目评审重点考虑价格合理性、风险可控性、收益可行性，通过严格的评审程序对重大投资进行决策（董事会决议）。

15、关联交易管理

金地集团关联交易采取公平、公正、公允、自愿、诚信原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，金地集团明确划分股东大会和董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

16、突发事件的应急预案

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，金地集团针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。公司应急预案所称突发事件是指突然发生的，已经或者可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件。金地集团设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组），由总经理任组长，成员由其他高级管理人员、相关职能部门及子公司负责人组成。领导小组在董事会的领导下，负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

预案对处置重大突发事件应急预案的工作制度和流程进行了规定，包括：预测预警、信息报告、应急处置、善后处理和调查评估等方面。在预测预警方面，预案强调建立健全应对重大突发事件的预警机制，加强对各类可能引发突发事件的信息收集、风险分析判断和持续动态监测，公司各部门、子公司的负责人员作为突发事件预警工作的第一负责人，要加强日常管理，定期与相关岗位人员进行沟通，督促工作，做到及时提示、提前控制，把事件苗头处理在萌芽状态。在信息报告方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即如实向

公司分管领导、总经理报告，并同时告知综合办公室，总经理及时向领导小组汇报，不得瞒报、谎报、迟报。报告内容主要包括：时间、地点、事件性质、影响范围、发展态势和已采取的措施等。应急处置过程中，还应及时续报动态情况。同时根据国家规定，突发的重大事件需要向上级主管部门报告的，要及时报告。在应急处置方面，预案规定重大突发事件发生或可能发生时，事发单位应立即进行先期处置，分管领导要亲临现场，采取有效措施控制事态，最大限度减少危害和影响，并将情况及时上报。公司根据突发事件的性质和发展态势，视情决定派出工作组赴事发单位指导和协助做好应急处置工作。在善后处理方面，预案规定重大突发事件应急处置工作结束，或者相关危险因素消除后，事发单位要高度重视，尽快恢复正常生产生活，并按照国家政策规定，认真做好抚恤、补助、补偿或理赔等善后处理工作。在调查评估方面，预案规定重大突发事件应急处置工作结束后，事发单位要客观公正地对突发事件的起因、性质、影响、后果、责任和应急处置措施等进行调查评估，并作出书面报告。公司通过总结经验教训，举一反三，进一步完善应急预案和工作机制。针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。同时，针对信息披露，发生突发事件后，金地集团将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。

5.5.3.2 金地集团的主营业务情况

金地集团主营业务以房地产开发为主，同时涉及物业出租、物业管理等业务；其他非主营业务主要为基金管理业务。

表 5-28 金地集团主营业务收入明细表

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	6,292,696.70	100.00	5,015,174.16	100.00	3,727,646.71	100.00
房地产开发	5,739,163.05	91.20	4,605,932.51	91.84	3,365,978.81	90.30
物业出租	96,860.32	1.54	86,140.66	1.72	73,691.69	1.98
物业管理	306,503.37	4.87	215,539.31	4.30	205,165.23	5.50
其他	150,169.96	2.39	107,561.68	2.14	82,810.98	2.22
营业成本	3,751,471.88	100.00	2,882,878.02	100.00	2,453,956.67	100.00
房地产开发	3,371,197.81	89.86	2,621,708.89	90.94	2,222,933.60	90.59
物业出租	20,706.99	0.55	9,676.14	0.34	3,804.62	0.16

物业管理	276,731.61	7.38	195,007.83	6.76	192,131.30	7.83
其他	82,835.47	2.21	56,485.16	1.96	35,087.14	1.43
毛利润	2,541,224.82	100.00	2,132,296.14	100.00	1,273,690.06	100.00
房地产开发	2,367,965.24	93.18	1,984,223.62	93.06	1,143,045.21	89.74
物业出租	76,153.33	3.00	76,464.52	3.59	69,887.08	5.49
物业管理	29,771.76	1.17	20,531.48	0.96	13,033.93	1.02
其他	67,334.49	2.65	51,076.52	2.40	47,723.84	3.75
毛利率	40.38	-	42.52	-	34.17	-
房地产开发	41.26	-	43.08	-	33.96	-
物业出租	78.62	-	88.77	-	94.84	-
物业管理	9.71	-	9.53	-	6.35	-
其他	44.84	-	47.49	-	57.63	-

2017-2019 年，在房地产市场整体影响下，金地集团整体收入波动较大。2017 年，受并表项目结转面积下降影响，房地产开发收入规模有所下降。2018 年，受益于住宅结转价格增长，实现主营业务收入为 501.52 亿元，同比增长 34.54%。2019 年，金地集团实现主营业务收入 629.27 亿元，同比上升 25.47%，公司房地产项目结算面积 393.22 万平方米，同比上升 53.8%；结算收入 573.92 亿元，同比上升 24.6%。主营业务收入上升主要是由于并表范围内的房地产项目的结算面积增长。

从毛利率看，2017-2019 年，金地集团综合毛利率分别为 34.17%、42.52%和 40.38%，2018 年增长明显，主要系受到近年来一系列房地产调控政策影响以及所结转项目所在地域和项目类型的影响，导致结转收入增加所致，其中金地集团开发的项目主要集中在珠三角、长三角、北京及省会城市，以上地区的房地产价格近几年是呈现稳中有升的态势。房地产开发业务收入为金地集团主要收入和利润来源。2016-2019 年，金地集团房地产开发业务毛利率逐年提升，分别为 33.96%、43.08%和 41.26%。2018 年毛利率较上年增长 9.12 个百分点，主要系 2018 年结转项目为 2016、2017 年销售市场上行期项目，毛利率较高所致；金地集团物业出租毛利率分别为 94.84%、88.77%、78.62%，呈下降趋势，主要系物业支出增加导致的物业毛利下降。金地集团用于出租的物业按照公允价值计量，不计提折旧，故板块业务毛利率保持较高水平。

总体看，近年来，受结转项目规模波动影响，金地集团营业收入波动性较大，净利润持续增长；物业出租和物业管理业务的体量不断上升，为金地集团利润来源提供了有效补充。金地集团主营业务获利能力较强，毛利率处于较高水平。

5.5.3.3 金地集团的财务状况

2017-2019 年度，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）均对金地集团出具了无保留意见的审计报告。根据 2017-2019 年的审计报告及未经审计的 2020 年 1-6 月财务数据，金地集团近三年及一期财务报表如下。

（一）最近三年及一期财务报表

1、合并资产负债表

表 5-29 金地集团合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	5,006,906.58	4,514,195.19	4,400,957.85	2,740,603.05
交易性金融资产	-	1,947.00	-	-
应收票据及应收账款	43,305.33	28,797.49	10,326.99	6,210.71
预付款项	139,247.41	55,617.15	92,012.42	346,947.61
其他应收款	7,860,511.83	7,774,162.36	6,374,181.70	4,971,612.23
存货	15,697,715.30	13,978,266.68	11,211,663.46	8,418,309.79
一年内到期的非流动资产	6,413.19	2,081.96	-	-
其他流动资产	1,131,698.62	727,254.45	674,597.63	513,963.70
流动资产合计	29,885,798.27	27,082,322.28	22,763,740.05	16,997,647.09
非流动资产：				
发放贷款及垫款	222,915.10	150,632.23	201,904.10	147,335.88
可供出售金融资产	-	-	35,017.45	20,353.15
其他权益工具投资	6,633.79	6,633.79	-	-
其他非流动金融资产	94,639.22	96,688.36	-	-
长期应收款	103.96	-	20.77	-
长期股权投资	4,022,037.72	3,595,458.38	2,478,729.21	1,540,635.61
投资性房地产	1,983,387.40	2,035,640.25	1,895,882.94	1,631,759.50
固定资产	151,729.22	124,870.09	106,018.53	112,316.36
使用权资产	125,494.31	-	-	-
无形资产	2,750.58	3,161.98	3,984.77	4,807.56
长期待摊费用	39,373.16	38,512.63	18,167.08	6,531.40
递延所得税资产	337,608.36	347,676.51	332,038.36	224,135.10
其他非流动资产	233,116.60	-	-	108,685.00
非流动资产合计	7,219,789.43	6,399,274.23	5,071,763.21	3,796,559.56
资产总计	37,105,587.70	33,481,596.51	27,835,503.27	20,794,206.65
流动负债：				
短期借款	289,124.01	329,560.26	264,554.28	235,096.96
应付票据及应付账款	1,792,439.85	1,977,572.60	1,413,234.11	995,408.59

预收款项	22,597.47	8,397,060.11	6,974,688.93	5,794,824.10
合同负债	10,878,940.10	-	-	-
应付职工薪酬	253,806.62	302,530.15	217,488.84	147,692.50
应交税费	180,276.85	361,744.34	356,664.19	204,608.28
其他应付款	4,486,840.91	4,183,549.83	3,608,048.98	1,965,854.81
一年内到期的非流动负债	3,937,783.25	3,281,007.08	826,613.75	1,105,921.20
其他流动负债	402,470.19	-	400,000.00	-
流动负债合计	22,244,279.25	18,833,024.36	14,061,293.08	10,449,406.44
非流动负债：				
长期借款	3,300,117.78	2,759,461.78	2,742,542.55	1,736,283.63
应付债券	2,737,721.27	2,899,406.90	3,759,479.04	2,203,961.03
租赁负债	115,347.01	-	-	-
递延所得税负债	462,097.08	439,930.95	403,442.12	354,809.05
递延收益	-	628.57	-	-
其他非流动负债	354,393.12	312,200.00	220,990.00	254,150.00
非流动负债合计	6,969,676.25	6,411,628.20	7,126,453.71	4,549,203.71
负债合计	29,213,955.50	25,244,652.56	21,187,746.78	14,998,610.16
股东权益：				
股本	451,458.36	451,458.36	451,458.36	451,458.36
其他权益工具	6,086.98	8,021.96	8,330.54	8,463.52
资本公积	350,141.04	371,170.53	331,306.98	345,570.11
其他综合收益	37,534.96	29,617.70	38,841.58	26,366.55
盈余公积	243,845.29	243,845.29	243,845.29	217,404.03
未分配利润	4,008,913.20	4,305,294.77	3,571,271.24	3,027,143.23
归属于母公司所有者权益合计	5,097,979.83	5,409,408.61	4,645,053.99	4,076,405.79
少数股东权益	2,793,652.37	2,827,535.34	2,002,702.50	1,719,190.69
股东权益合计	7,891,632.20	8,236,943.95	6,647,756.49	5,795,596.49
负债和股东权益总计	37,105,587.70	33,481,596.51	27,835,503.27	20,794,206.65

2、合并利润表

表 5-30 金地集团合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	1,987,476.64	6,341,992.87	5,069,935.86	3,766,218.20
其中：营业收入	1,972,773.18	6,308,421.02	5,031,181.75	3,733,220.95
利息收入	14,703.46	33,571.84	38,754.12	32,997.26
二、营业总成本	1,647,178.19	4,993,565.59	2,883,642.45	2,454,737.54
其中：营业成本	1,243,354.97	3,753,266.35	2,883,642.45	2,454,737.54
利息支出				
税金及附加	148,550.22	617,231.64	612,382.29	348,656.60
销售费用	62,862.90	211,026.05	141,703.04	124,255.48

管理费用	188,422.76	395,828.68	326,701.91	262,508.32
研发费用	2,665.89	6,102.49	4,403.53	2,647.87
财务费用	1,321.45	10,110.37	-65,335.46	-11,760.98
其中：利息费用	153,084.69	282,199.73	169,757.49	118,163.23
减：利息收入	159,217.71	275,947.97	239,410.03	138,152.87
加：其他收益	4,907.25	6,511.26	5,009.43	3,034.47
加：投资收益（损失以“-”号填列）	155,109.04	597,602.11	408,357.94	494,993.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	146,493.81	501,833.64	292,559.60	466,269.31
公允价值变动收益	55,415.05	50,134.67	34,096.56	78,421.43
资产减值损失		-21,827.94	96,173.09	-3,976.99
信用减值损失	-5,018.71	-9,442.06		
资产处置收益	54,547.50	172.52	98.98	3.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	605,258.58	1,971,577.85	1,517,827.93	1,165,603.08
加：营业外收入	3,035.48	10,055.48	8,402.26	10,775.34
减：营业外支出	6,227.70	30,711.34	15,138.92	8,350.84
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	602,066.36	1,950,921.99	1,511,091.27	1,168,027.59
减：所得税费用	129,804.65	404,420.14	300,625.24	220,297.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	472,261.71	1,546,501.85	1,210,466.02	947,729.69
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	472,261.71	1,546,501.85	1,210,466.02	947,729.69
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.少数股东损益	174,080.53	538,977.56	400,623.81	263,462.05
2.归属于母公司股东的净利润	298,181.18	1,007,524.29	809,842.21	684,267.64
六、其他综合收益的税后净额	5,376.21	-9,246.92	9,453.94	-17,147.35
七、综合收益总额	477,637.92	1,537,254.93	1,219,919.96	930,582.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	171,539.48	998,339.00	822,317.24	666,259.32
归属于少数股东的综合收益总额	306,098.44	538,915.94	397,602.72	264,323.03
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.66	2.23	1.79	1.52

(二) 稀释每股收益 (元/股)	0.66	2.23	1.79	1.52
------------------	------	------	------	------

3、合并现金流量表

表 5-31 金地集团合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,922,638.43	7,863,716.43	6,195,130.39	6,624,855.67
收到其他与经营活动有关的现金	6,117,368.28	9,444,688.07	8,829,858.61	5,051,391.03
收取利息、手续费及佣金的现金	12,155.50	33,571.84	38,754.12	32,997.26
客户贷款及垫款净减少额		43,625.90		
经营活动现金流入小计	9,052,162.20	17,385,602.25	15,063,743.12	11,709,243.95
购买商品、接受劳务支付的现金	2,411,679.19	5,455,739.42	4,903,858.87	4,092,870.45
支付给职工以及为职工支付的现金	292,938.79	417,494.20	329,125.01	244,079.23
支付的各项税费	867,159.51	1,432,364.13	1,042,682.85	945,502.55
支付的其他与经营活动有关的现金	5,760,068.48	9,290,076.37	8,905,135.70	7,061,381.63
客户贷款及垫款净增加额	48,054.30		65,785.01	64,283.52
经营活动现金流出小计	9,379,900.27	16,595,674.13	15,246,587.45	12,408,117.37
经营活动产生的现金流量净额	-327,738.06	789,928.12	-182,844.32	-698,873.42
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	159,878.39	1,316,306.74	704,404.73	3,334,718.03
取得投资收益收到的现金	26,541.30	46,342.38	104,879.19	144,779.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,469.05	576.08	731.46	299.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	645.47	32,019.28	201,940.85	55,576.91
收到其他与投资活动有关的现金	7,598.18	95,182.69	56,414.27	44,307.00
投资活动现金流入小计	206,132.39	1,490,427.16	1,068,370.50	3,579,681.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	26,773.44	114,163.50	85,620.79	50,080.87
投资支付的现金	447,875.15	2,120,484.99	1,275,350.14	3,374,592.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,859.91	193,165.02	66,725.57	56,848.07
支付其他与投资活动有关的现金	1,453.95	26,684.95	161,786.29	23,585.81
投资活动现金流出小计	480,962.44	2,454,498.47	1,589,482.79	3,505,107.67
投资活动产生的现金流量净额	-274,830.06	-964,071.31	-521,112.29	74,573.73
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	75,980.08	141,726.99	193,486.32	35,486.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到现金	75,980.08	141,726.99	193,486.32	34,899.39
取得借款收到的现金	2,465,418.45	3,424,379.45	2,217,869.76	2,234,298.37

收到其他与筹资活动有关的现金		851.68	4,600.20	27,205.73
发行债券收到的现金			2,249,391.50	984,907.94
筹资活动现金流入小计	2,541,398.53	3,566,958.11	4,665,347.78	3,281,898.69
偿还债务所支付的现金	1,138,507.41	2,177,135.21	1,745,563.65	1,374,564.82
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	307,612.06	802,837.19	676,577.83	594,116.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	78,244.61	53,340.80	120,098.15	65,757.39
支付其他与筹资活动有关的现金	1,278.17	75,623.30	110,199.05	66,156.24
筹资活动现金流出小计	1,447,397.64	3,055,595.70	2,532,340.53	2,034,837.94
筹资活动产生的现金流量净额	1,094,000.89	511,362.41	2,133,007.25	1,247,060.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,652.23	3,964.32	10,798.04	-10,109.31
五、现金及现金等价物净增加额	493,085.00	341,183.55	1,439,848.68	612,651.74
加：期初现金及现金等价物余额	4,509,763.12	4,168,579.57	2,728,730.90	2,116,079.16
六、期末现金及现金等价物余额	5,002,848.13	4,509,763.12	4,168,579.57	2,728,730.90

（二）财务情况分析

1、资产情况分析

报告期内，金地集团资产结构如下：

表 5-32 金地集团资产结构明细表

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5,006,906.58	13.49%	4,514,195.19	13.48%	4,400,957.85	15.81%	2,740,603.05	13.18%
交易性金融资产	-	0.00%	1,947.00	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
应收票据及应收账款	43,305.33	0.12%	28,797.49	0.09%	10,326.99	0.04%	6,210.71	0.03%
预付款项	139,247.41	0.38%	55,617.15	0.17%	92,012.42	0.33%	346,947.61	1.67%
其他应收款	7,860,511.83	21.18%	7,774,162.36	23.22%	6,374,181.70	22.90%	4,971,612.23	23.91%
存货	15,697,715.30	42.31%	13,978,266.68	41.75%	11,211,663.46	40.28%	8,418,309.79	40.48%
一年内到期的非流动资产	6,413.19	0.02%	2,081.96	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动资产	1,131,698.62	3.05%	727,254.45	2.17%	674,597.63	2.42%	513,963.70	2.47%
流动资产合计	29,885,798.27	80.54%	27,082,322.28	80.89%	22,763,740.05	81.78%	16,997,647.09	81.74%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	222,915.10	0.60%	150,632.23	0.45%	201,904.10	0.73%	147,335.88	0.71%
可供出售金融资产	-	0.00%	-	0.00%	35,017.45	0.13%	20,353.15	0.10%
其他权益工具投资	6,633.79	0.02%	6,633.79	0.02%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动金融资产	94,639.22	0.26%	96,688.36	0.29%	-	0.00%	-	0.00%
长期应收款	103.96	0.00%	-	0.00%	20.77	0.00%	-	0.00%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	4,022,037.72	10.84%	3,595,458.38	10.74%	2,478,729.21	8.90%	1,540,635.61	7.41%
投资性房地产	1,983,387.40	5.35%	2,035,640.25	6.08%	1,895,882.94	6.81%	1,631,759.50	7.85%
固定资产	151,729.22	0.41%	124,870.09	0.37%	106,018.53	0.38%	112,316.36	0.54%
使用权资产	125,494.31	0.34%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
无形资产	2,750.58	0.01%	3,161.98	0.01%	3,984.77	0.01%	4,807.56	0.02%
长期待摊费用	39,373.16	0.11%	38,512.63	0.12%	18,167.08	0.07%	6,531.40	0.03%
递延所得税资产	337,608.36	0.91%	347,676.51	1.04%	332,038.36	1.19%	224,135.10	1.08%
其他非流动资产	233,116.60	0.63%	-	0.00%	-	0.00%	108,685.00	0.52%
非流动资产合计	7,219,789.43	19.46%	6,399,274.23	19.11%	5,071,763.21	18.22%	3,796,559.56	18.26%
资产总计	37,105,587.70	100.00%	33,481,596.51	100.00%	27,835,503.27	100.00%	20,794,206.65	100.00%

金地集团流动资产中占比较大的项目主要为货币资金、其他应收款和存货。

2017年至2020年6月末，金地集团资产总额快速增长。截至2019年底，金地集团资产总计3,348.16亿元，同比增长20.28%，主要系金地集团业务规模扩大，流动资产、非流动资产增加所致。截至2019年底，流动资产占比80.89%，非流动资产占比19.11%，金地集团资产以流动资产为主。2020年3月末，金地集团资产总计3,710.56亿元，较年初增长10.82%。

2017年至2020年6月末，金地集团非流动资产分别为3,796,559.56万元、5,071,763.21万元、6,399,274.23万元和7,219,789.43万元，占总资产的比例分别为18.26%、18.22%、19.11%和19.46%。金地集团非流动资产中占比较大的项目主要为长期股权投资、投资性房地产。

2、负债结构分析

报告期内，金地集团负债结构情况如下：

表 5-33 金地集团负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	289,124.01	0.99%	329,560.26	1.31%	264,554.28	1.25%	235,096.96	1.57%
应付票据及应付账款	1,792,439.85	6.14%	1,977,572.60	7.83%	1,413,234.11	6.67%	995,408.59	6.64%
预收款项	22,597.47	0.08%	8,397,060.11	33.26%	6,974,688.93	32.92%	5,794,824.10	38.64%
合同负债	10,878,940.10	37.24%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应付职工薪酬	253,806.62	0.87%	302,530.15	1.20%	217,488.84	1.03%	147,692.50	0.98%
应交税费	180,276.85	0.62%	361,744.34	1.43%	356,664.19	1.68%	204,608.28	1.36%
其他应付款	4,486,840.91	15.36%	4,183,549.83	16.57%	3,504,965.43	16.54%	1,908,641.72	12.73%
一年内到期的非流动负债	3,937,783.25	13.48%	3,281,007.08	13.00%	826,613.75	3.90%	1,105,921.20	7.37%

项目	2020年6月30日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动负债	402,470.19	1.38%	-	0.00%	400,000.00	1.89%	-	0.00%
流动负债合计	22,244,279.25	76.14%	18,833,024.36	74.60%	14,061,293.08	66.37%	10,449,406.44	69.67%
非流动负债：								
长期借款	3,300,117.78	11.30%	2,759,461.78	10.93%	2,742,542.55	12.94%	1,736,283.63	11.58%
应付债券	2,737,721.27	9.37%	2,899,406.90	11.49%	3,759,479.04	17.74%	2,203,961.03	14.69%
租赁负债	115,347.01	0.39%						
递延所得税负债	462,097.08	1.58%	439,930.95	1.74%	403,442.12	1.90%	354,809.05	2.37%
递延收益	-	0.00%	628.57	0.00%				
其他非流动负债	354,393.12	1.21%	312,200.00	1.24%	220,990.00	1.04%	254,150.00	1.69%
非流动负债合计	6,969,676.25	23.86%	6,411,628.20	25.40%	7,126,453.71	33.63%	4,549,203.71	30.33%
负债合计	29,213,955.50	100.00%	25,244,652.56	100.00%	21,187,746.78	100.00%	14,998,610.16	100.00%

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，金地集团流动负债分别为 10,449,406.44 万元、14,061,293.08 万元、18,833,024.36 万元和 22,244,279.25 万元，占总负债比例分别为 69.67%、66.37%、74.60%和 76.14%；金地集团非流动负债分别为 4,549,203.71 万元、7,126,453.71 万元、6,411,628.20 万元和 6,969,676.25 万元，占总负债比例分别为 30.33%、33.63%、25.40%和 23.86%。金地集团负债主要以流动负债为主。

报告期内，金地集团流动负债快速增长，主要系应付票据及应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债增长所致。即应付账款主要系应付建筑工程款及土地款增加所致；预收款项主要系售楼款增加所致；其他应付款主要系往来款、预提的土地增值税保证金、押金等增加所致；金地集团其他流动负债为超级短期融资券。此外 2019 年末，金地集团流动负债占比增长幅度较大，主要系一年内到期的非流动负债增长较大，其中一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、应付债券、应付利息等。

3、现金流量分析

从经营活动来看，2017-2019 年，金地集团经营活动现金流入量快速增长，年均复合增长 21.85%。2019 年，经营活动现金流入 1,738.56 亿元，较上期增长 15.41%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金增长所致，其中收到其他与经营活动有关的现金的增长主要系非并表的合作开发项目增加，导致往来款大幅增长所致。2017-2019 年，金地集团经营活动现金流出量快速增长，年均复合增长 15.65%。其中 2018 年，经营活动现金流出 1,524.66 亿元，同比增长 22.88%，主要系支付经营活动往来款增长所致。2017-2019 年，

金地集团经营活动产生的现金流量净额持续增长，其中 2018 年，经营活动产生的现金流量净额为-18.28 亿元，主要系地产投资支出相对资金回流仍较大。

从投资活动来看，2017-2019 年，金地集团投资活动现金流入量波动下降，年均复合下降 25.33%。其中 2018 年，投资活动现金流入 106.84 亿元，较上期下降 70.15%，主要系收回投资收到的现金大幅减少所致。2017-2019 年，金地集团投资活动现金流出量波动下降，年均复合下降 11.20%。其中 2018 年，投资活动现金流出 158.95 亿元，较上期下降 54.65%，主要用于对外投资。2017-2019 年，金地集团投资活动产生的现金流量净额分别为 7.46 亿元、-52.11 亿元和-96.41 亿元。

从筹资活动看，2017-2019 年，金地集团筹资活动现金流入量波动增长，年均复合增长 4.25%。其中 2018 年，金地集团筹资活动现金流入 466.53 亿元，同比增长 42.15%，主要系发行债券、中期票据及资产支持证券等所致。2017-2019 年，金地集团筹资活动现金流出量增长，年均复合增长 22.54%。其中 2018 年，筹资活动现金流出 253.23 亿元，较上期增加 24.45%，主要系偿还债务支付的现金增加所致。2017-2019 年，金地集团筹资活动产生的现金流量净额分别为 124.71 亿元、213.30 亿元和 51.14 亿元。

2020 年 1-6 月，金地集团经营活动现金净流量、投资活动现金净流量和筹资活动现金净流量分别为-32.77 亿元、-27.48 亿元和 109.40 亿元。

（三）主要财务指标分析

1、偿债能力分析

表 5-34 金地集团主要偿债指标明细表

财务指标	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
流动比率（倍）	1.34	1.44	1.62	1.63
速动比率（倍）	0.64	0.70	0.82	0.82
资产负债率（%）	78.73	75.40	76.12	72.13
EBITDA	-	225.27	169.71	130.03
EBITDA 利息保障倍数	-	4.63	4.65	5.72

从短期偿债能力指标看，2017-2019 年，金地集团流动比率不断下降，三年均值为 1.56，2019 年底为 1.44。金地集团速动比率 2019 年下降至 0.66，均值为 0.77，主要系 2019 年末，金地集团流动负债中的一年内到期的非流动负债增长较大，其中一年内到期的非流动负债主要包括一年内到期的长期借款、应付债券、

应付利息等。截至 2020 年 6 月底，上述指标分别为 1.34 和 0.64。总体看，金地集团短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看，2017-2019 年，金地集团 EBITDA 分别为 130.03 亿元、169.71 亿元和 225.27 亿元，年均复合增长 31.62%；同期，金地集团 EBITDA 利息倍数有所下降，分别为 5.72 倍、4.65 倍和 4.63 倍。总体看，金地集团整体偿债能力较强。

2、盈利能力分析

表 5-35 金地集团盈利能力指标表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业毛利率	36.97%	40.50%	42.68%	34.25%
净利润率	23.94%	24.51%	24.06%	25.39%
净资产回报率	5.86%	20.78%	19.46%	17.07%
总资产收益率	2.14%	7.28%	6.91%	7.11%

2017-2019 年，金地集团营业收入持续增长，年均复合增长 29.77%。在此期间，金地集团营业毛利率分别为 34.25%、42.68%和 40.50%；净利润率分别为 25.39%、24.06%和 24.51%；净资产回报率分别为 17.07%、19.46%和 20.78%；总资产收益率分别为 7.11%、6.91%和 7.28%。

2020 年 1-6 月，金地集团营业毛利率为 36.97%、净利润率为 23.94%、净资产回报率为 5.86%、总资产收益率为 2.14%。总体看，公司盈利指标较为稳定，2018 年营业毛利率增幅较大主要系当期金地集团房地产开发收入增加，实现营业收入 506.99 亿元，较上期增长 34.62%。

3、营运能力分析

表 5-36 金地集团资产周转能力指标表

财务指标	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	59.03	324.36	608.45	605.74
存货周转率（次）	0.08	0.30	0.29	0.31

金地集团 2017-2020 年上半年，应收账款周转率分别为 605.74 次、608.45 次、324.36 次和 59.03 次，其应收账款周转率较高主要原因是金地集团销售主要采用预收款的方式，导致应收账款金额较小；存货周转率分别为 0.31 次、0.29 次、0.30 次和 0.08 次，除 2020 年上半年外基本保持稳定，金地集团整体经营效率处于行业中等水平。

5.5.3.4 金地集团的其他情况

(一) 银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日, 金地集团获得各银行金融机构授信总额人民币 2,342.00 亿元, 已使用银行授信总额为人民币 726.00 亿元, 尚剩余授信额度 1,616.00 亿元。报告期内, 金地集团均已按期归还或支付借款本金及利息。

(二) 有息负债分析

截至 2020 年 6 月 30 日, 金地集团有息负债余额 1,102.16 亿元。金地集团有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和公司发行的公司债券。总体来看, 金地集团债务融资渠道较为畅通, 其中银行借款及公司债券是公司有息负债的主要构成部分。具体情况如下:

表 5-37 金地集团有息债务明细表

单位: 万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
短期有息负债	4,629,377.45	3,610,567.34
其中: 短期借款	289,124.01	329,560.26
一年内到期的非流动负债	3,937,783.25	3,281,007.08
其他流动负债	402,470.19	0.00
长期有息负债	6,392,232.17	5,971,068.68
其中: 长期借款	3,300,117.78	2,759,461.78
应付债券	2,737,721.27	2,899,406.90
其他非流动负债	354,393.12	312,200.00
总有息负债	11,021,609.62	9,581,636.02

(三) 资信水平及外部评级

截至 2020 年 6 月 30 日, 金地集团所发行的债务融资工具、公司债及资产支持专项计划存续情况如下表所示:

表 5-38 金地集团外部融资情况明细表

单位: 亿元

证券名称	发行日期	到期日期	主体评级	当前余额	证券类别
20 金地 MTN002	2020-06-05	2023-06-05	AAA	20.00	一般中期票据
20 金地 MTN001B	2020-04-03	2025-04-03	AAA	5.00	一般中期票据
20 金地 MTN001A	2020-04-03	2023-04-03	AAA	15.00	一般中期票据

20 金地 SCP004	2020-03-20	2020-12-15	AAA	10.00	超短期融资债券
20 金地 SCP003	2020-03-16	2020-12-11	AAA	10.00	超短期融资债券
20 金地 SCP002	2020-03-06	2020-12-01	AAA	10.00	超短期融资债券
20 金地 SCP001	2020-02-20	2020-11-16	AAA	10.00	超短期融资债券
18 金地 MTN003	2018-08-22	2021-08-24	AAA	20.00	一般中期票据
18 金地 07	2018-07-16	2023-07-18	AAA	10.00	一般公司债
18 金地 06	2018-06-15	2023-06-20	AAA	10.00	一般公司债
18 金地 05	2018-06-15	2021-06-20	AAA	10.00	一般公司债
18 金地 03	2018-05-24	2021-05-28	AAA	10.00	一般公司债
18 金地 04	2018-05-24	2023-05-28	AAA	20.00	一般公司债
18 金地 MTN002	2018-05-03	2021-05-07	AAA	20.00	一般中期票据
18 金地 01	2018-03-15	2023-03-19	AAA	30.00	一般公司债
18 金地 MTN001	2018-01-05	2023-01-09	AAA	15.00	一般中期票据
金地次	2017-09-20	2025-09-12	AAA	1.00	证监会主管 ABS
17 金地 04	2017-09-20	2021-09-14	AAA	3.53	证监会主管 ABS
17 金地 05	2017-09-20	2022-09-15	AAA	3.73	证监会主管 ABS
17 金地 07	2017-09-20	2024-09-13	AAA	4.15	证监会主管 ABS
17 金地 08	2017-09-20	2025-09-12	AAA	4.31	证监会主管 ABS
17 金地 06	2017-09-20	2023-09-14	AAA	3.94	证监会主管 ABS
17 金地 03	2017-09-20	2020-09-14	AAA	3.45	证监会主管 ABS
金地集团 4.95%N2022	2017-07-26	2022-07-26	AAA	2.00	海外债
17 金地 02	2017-07-11	2024-07-13	AAA	10.00	一般公司债
17 金地 01	2017-07-11	2022-07-13	AAA	30.00	一般公司债
17 金地 MTN001	2017-07-03	2022-07-05	AAA	15.00	一般中期票据
16 金地 MTN003	2016-08-16	2021-08-18	AAA	28.00	一般中期票据
16 金地 01	2016-03-21	2022-03-22	AAA	12.80	一般公司债
16 金地 02	2016-03-21	2024-03-22	AAA	17.00	一般公司债
16 金地 MTN002	2016-02-24	2021-02-26	AAA	10.00	一般中期票据
16 金地 MTN001	2016-02-24	2021-02-26	AAA	10.00	一般中期票据
15 金地 MTN003	2015-10-27	2020-10-29	AAA	10.00	一般中期票据

15 金地 MTN004	2015-10-27	2020-10-29	AAA	10.00	一般中期票据
15 金地 01	2015-10-14	2022-10-15	AAA	30.00	一般公司债
15 金地 MTN002	2015-08-03	2020-08-05	AAA	25.00	一般中期票据
总计				458.91	

截至 2020 年 6 月 30 日，金地集团历史信用表现良好，存续期债务中不存在信用违约情况发生，也没有被最高人民法院以及相关机构纳入失信被执行人的记录。

截至 2020 年 7 月 24 日，金地集团已发行债券主体评级为 AAA 级。根据联合评级提供的信用等级通知书，金地集团维持主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，金地集团对合并范围外担保金额合计 25.93 亿元，主要系对联营、合营公司的担保。由于公司执行严格的担保管理制度，因此在一定程度上降低了对外担保或有损失风险。

表 5-39 金地集团对外担保明细表（截至 2020 年 6 月 30 日）

单位：亿元

被担保方	担保金额	是否已经履行完毕
深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	22.51	否
广州碧臻房地产开发有限公司	3.42	否
合计	25.93	

（五）法律风险

经核查，近三年及一期，金地集团无重大违法违规行为。

5.6 其他业务参与人情况简介

5.6.1 评级机构

联合评级现持有天津市南开区市场和质量监督管理局于 2018 年 07 月 09 日核发的统一社会信用代码为 91120104738471845H 的《营业执照》。

企业名称	联合信用评级有限公司
法定代表人	万华伟
公司住所	天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508
成立日期	2002 年 05 月 10 日
营业期限	2002 年 05 月 10 日至 2032 年 05 月 09 日
注册资本	3,000 万元
企业类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）

经营范围	从事企业资信评估及相关业务的人员培训、咨询服务（不含中介）；从事证券市场资信评级业务。（国家有专项专营规定的按国家专项专营规定办理）
------	--

根据中国证监会于 2008 年 5 月 20 日下发的《关于核准天津中诚信评估有限公司³从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可[2008]714 号），联合评级具备从事证券市场资信评级业务的资格。联合评级评估现持有中国证监会于 2018 年 8 月 29 日核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号 ZPJ005），许可联合评级从事证券市场资信评级业务。

5.6.2 律师事务所

北京大成律师事务所担任专项计划的法律顾问，现持有北京市司法局核发的证号为 311100004005689575 的《律师事务所执业许可证》，具备担任本项目法律顾问的资格。

企业名称	北京大成律师事务所
执行事务合伙人	彭雪峰
主要经营场所	北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地大厦 7 层
成立日期	1992-04-29
企业类型	特殊普通合伙

北京大成律师事务所现持有北京市司法局于 2016 年 8 月 8 日核发的《律师事务所执业许可证》（批准文号：京司发【1992】41 号），许可北京大成律师事务所执业。

5.6.3 会计师事务所

大信现持有北京市工商局海淀分局于 2020 年 01 月 17 日核发的统一社会信用代码为 91110108590611484C 的《营业执照》。

企业名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
执行事务合伙人	吴卫星、胡咏华
主要经营场所	北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室
成立日期	2012 年 03 月 06 日
营业期限	2012 年 03 月 06 日至 2112 年 03 月 05 日
企业类型	特殊普通合伙企业
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依

³ 根据 2009 年 7 月 13 日国家工商总局出具的《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2008]第 480 号），核准“天津中诚信评估有限公司”的名称变更为“联合信用评级有限公司”。

	法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
--	---

大信现持有财政部和中国证监会于2018年1月18日联合颁发的《证券、期货相关业务许可证》(证书序号为000407),许可大信从事证券、期货相关评估业务。

5.6.4 其他

根据中国证券监督管理委员会发布【第22号公告】《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》,由原始权益人聘请法律顾问、信用评级机构、会计师事务所,由管理人聘请托管人、监管银行、销售机构,除上述法律顾问、信用评级机构、托管人等资产证券化业务依法需聘请的证券服务机构之外,本专项计划不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为,符合中国证监会所发布【第22号公告】的要求。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 澜悦景苑项目相关情况

1、澜悦景苑项目基本情况及建设进度

澜悦景苑项目即朝阳区驼房营将台乡 J 地块项目，位于朝阳区将台乡驼房营村。项目西侧距颐堤港 1.5 公里，距 798 艺术区 2 公里，距望京 CBD3.8 公里，蓝色港湾 4 公里，使馆区 4.8 公里。在《北京城市总体规划》（2016-2035 年）中，该地块所在区位为十片重点景观区域之一的创意文化景观区域（望京、酒仙桥、定福庄地区）。

澜悦景苑项目规划总建筑面积 234,435.67 平方米，其中共有产权住房地上建筑面积 122,894.99 平方米，共 17 栋楼，总套数 1,442 套，销售均价 43,000 元/平方米（购房人持有部分），共有产权住房销售总货值约 52.85 亿元。澜悦景苑项目的房屋产权由购房人与政府按份共有，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于确定朝阳区东坝乡单店村 1108-006 地块、将台乡 1016-030 地块两个共有产权住房项目共有份额比例的复函》，购房人将取得房屋产权的 65%，北京市朝阳区保障性住房发展有限公司作为政府代持机构，持有 35% 房屋产权。购房人支付的购房总价款为房屋销售价格×房屋建筑面积，并获得该套房屋产权份额。

中交世茂于 2019 年 3 月 12 日成功竞得“朝阳区将台乡 1016-030 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权”和“朝阳区将台乡 1016-033 地块 F2 公建混合住宅用地国有建设用地使用权”，于 2019 年 5 月 29 日取得北京市发改委和北京市住建委的立项批复。2020 年 1 月 2 日，中交世茂取得了北京市住房和城乡建设委员会颁发的京房售证字（2019）192 号商品房预售许可证。预售范围包括 1#-17#住宅楼（地上住宅），建筑面积为 122,894.99 平方米，用途为住宅，土地使用期限为 70 年。该商品房预售许可证对应的建设工程规划许可证为 2019 规自（朝）建字 0036 号。

建设进度方面，截至 2020 年 9 月 11 日，澜悦景苑项目处于主体结构施工阶段。土方除预留施工通道位置及 18 号楼正在清槽，其余已全部完成；基坑支护已施工完毕；地基处理 CFG 桩已全部完成，抗浮锚杆完成 98%，除预留施工通道位置已全部完成。

2020年【5】月【14】日至【5】月【28】日，“澜悦景苑”共有产权住房项目开放申购登记；2020年【7】月【24】日，项目公布摇号结果；2020年【8】月【15】日至【8】月【24】日，在住建委、住保办的组织下，“澜悦景苑”项目进行了首次集中开盘选房；2020年【8】月【31】日，“澜悦景苑”项目完成了首次选房的草签工作。本期专项计划所涉资产的拟合作按揭银行包括中国银行北京方庄中心支行、建设银行北京中关村分行、北京银行国际新城支行、工商银行北京分行海淀西区支行、招商银行北京分行、中信银行北京分行。

2、澜悦景苑项目融资情况

（1）信托融资

中交世茂作为澜悦景苑项目的开发主体，于2019年3月26日与中信信托有限责任公司、北京茂康企业管理有限公司、华通置业有限公司等各方签署了《合作协议》等一系列合同，通过信托融资合计28.00亿元，截至目前，上述融资已偿还完毕。

（2）开发贷融资

中交世茂已取得北京银行新城支行25.00亿元开发贷款的授信额度，目前已签订的《借款合同》（合同编号：0609913）。截至2020年6月30日，实际贷款金额12.25亿元。后续提款与澜悦景苑项目建设进度相匹配。

（3）房屋建设工程结算应付款

澜悦景苑项目仍处于建设期，截至2020年6月30日，澜悦景苑项目存在应付工程款余额3,096.74万元。

6.1.2 基础资产基本情况

根据《标准条款》及相关交易文件规定，系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房款（首付款除外）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。原始权益人根据《标准条款》约定的合格标准选取了【721】套购房合同，以其在所述【721】套购房合同项下对购房人所享有的购房尾款债权作为基础资产并组成本期专项计划的资产池。

（一）基础资产的真实性和合法性、有效性、权利归属及其负担情况

1、基础资产真实性、合法性和有效性

根据管理人及律师对原始权益人的经营资质和“澜悦景悦”项目的开发建设许可文件的核查（详见法律意见书之“四、关于原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人的主体资格和内部批准、授权”），以及对北京市住建委官网于“住宅项目信息公示”栏目所公示的“预售项目信息”的查询，截至封包日，“澜悦景悦”项目已取得“京房售证字（2019）192号”预售许可证，中交世茂有权向购房人销售“澜悦景悦”共产房并签订购房合同。

根据北京市住建委出具的《关于确定朝阳区东坝乡单店村 1108-006 地块、将台乡 1016-030 地块两个共有产权住房项目共有份额比例的复函》（京建函[2020]91号）中关于朝阳区将台乡 1016-030 地块、1016-033 两个地块共有产权住房项目共有份额比例的确定，原则同意该地块购房人产权份额比例为 65%，政府持有份额比例为 35%。同时，根据“澜悦景苑”申购登记公告，确认“澜悦景苑”项目单套住房的购房人产权份额比例为 65%，北京市朝阳区保障性住房发展有限公司持有剩余 35%份额；确认购房人的购房总价款=销售价格×房屋建筑面积；确认中交世茂向购房人销售的“澜悦景苑”房屋产权比例 65%的销售均价为 43,000/平方米(根据具体楼层、朝向在±5%的范围内调整销售价格)。

根据对抽样基础资产所对应的标注备案合同号的正式版购房合同的核查，中交世茂向购房人销售的“澜悦景苑”房屋产权比例 65%的销售均价为【43,704.34】元/平方米，建筑面积对应的销售单价符合“澜悦景苑”申购登记公告规定的浮动范围，购房总价款为建筑面积与前述销售单价的乘积（亦等于购房合同上注明的套内建筑面积与其销售单价的乘积）。

管理人及律师认为，截至封包日，中交世茂向购房人销售“澜悦景苑”并签订购房合同的行为真实、合法；抽样基础资产所对应的购房合同的交易对价符合北京市住建委和朝阳区房管局关于中交世茂向购房人销售“澜悦景苑”共产房项目 65%产权比例的销售均价的相关要求，对价公允。同时，管理人及律师认为，抽样基础资产对应的购房合同项下的购房总价款即购房人就“澜悦景悦”房屋产权比例 65%份额而应向中交世茂支付的购房款，不涉及政府代持机构北京市朝阳区保障性住房发展有限公司持有的剩余 35%份额，不存在政府代持机构作为抽样基础资产共同债权人的情况。

2、基础资产所对应的购房合同

(1) 根据对抽样基础资产所对应的标注备案合同号的正式版购房合同，所对应的购房人首付款付款凭证及中交世茂收款凭证，所对应的中交世茂工作人员与购房人共同签字的客户资料表，所对应的按揭银行/代理机构工作人员分别与购房人共同签字的“签约信息确认单-银行/公积金”以及按揭银行、代理机构关于其工作人员在“签约信息确认单-银行/公积金”的签字视为贷款申请已受理的书面说明，所对应的购房人及其家庭成员的身份证明文件等文件的查阅，并经查询北京市住建委官网，抽样基础资产所对应的购房合同均已在北京市住建委完成网上联机备案，均已经中交世茂、购房人以及政府代持机构北京市朝阳区保障性住房发展有限公司三方签章并生效，均明确约定了中交世茂对购房人所享有的购房尾款债权。

(2) 中交世茂对购房合同项下义务的履行情况：

根据抽样基础资产所对应的购房合同的约定，截至封包日，中交世茂已完成现阶段其在购房合同项下所约定的下列合同义务：①向购房人出示《北京市商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件；②就购房合同重大事项对购房人的提示义务；③取得“澜悦景苑”的《商品房预售许可证》及相关资质证照（包括但不限于不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等）；④按照城乡规划主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设共有产权住房，不得擅自变更；⑤对该共有产权住房享有合法权利，未将该共有产权住房出售给相应合同购房人之外的其他人，并保证不会有该等行为，保证该共有产权住房无司法查封或其他限制转让的情况；⑥对于购房人申请抵押贷款的，已提供专用账户作为贷款到账账户；⑦办理共有产权住房预售合同联机备案手续，并将合同登记备案情况告知购房人；⑧按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险；⑨出售该共有产权住房的房价款存入预售资金监管专用账户，优先用于本工程建设；⑩对购房人信息进行保密等义务。

(3) 对购房尾款的付款约定：

根据对抽样基础资产的核查，购房合同提供了两种购房尾款付款方式，包括以贷款方式支付购房尾款和由购房人直接支付购房尾款。在以贷款方式支付购房尾款项下，购房合同约定，购房人应当于购房合同签订后及时向中交世茂认可或

与中交世茂办理准入手续的贷款银行提出贷款申请；同时，购房合同对非因中交世茂原因导致付款方式不可行或贷款未按时足额在购房合同约定期限到达中交世茂指定账户的情况下，中交世茂的相应权利做出了约定。

根据抽样基础资产所对应的标注备案合同号的正式版购房合同，所对应的购房人首付款付款凭证及中交世茂收款凭证，所对应的中交世茂工作人员与购房人共同签字的客户资料表，所对应的按揭银行/代理机构工作人员分别与购房人共同签字的“签约信息确认单-银行/公积金”以及按揭银行、代理机构关于其工作人员在“签约信息确认单-银行/公积金”的签字视为贷款申请已受理的书面说明，抽样基础资产对应的购房尾款付款方式均为贷款方式，且具体包括银行按揭的贷款方式、银行按揭并公积金贷款的组合贷款方式共两种贷款方式；截至封包日，抽样基础资产所对应的购房人的银行按揭贷款申请和通过代理机构的公积金贷款申请已被贷款机构予以受理。

同时管理人及律师关注到，以银行按揭并公积金贷款的组合贷款方式作为购房尾款付款方式的抽样基础资产中，存在不通过代理机构申请公积金的情况。对此，《购房合同》附件五已对组合贷款的尾款支付时间和逾期付款责任做出了相关约定；中交世茂亦进一步承诺，基础资产不存在因购房人逾期付款而导致中交世茂单方解除购房合同的情况。

（4）购房人、代持机构对购房合同的解除权和减免购房价款的情况：

根据抽样基础资产所对应购房合同的约定，发生下列情况之一，购房人和政府代持机构有权解除合同：①该共有产权住房权利状况与房屋权利状况承诺不符，导致不能完成合同登记备案或不动产转移登记的；②逾期交房超过6个月且经书面催告后三十日仍未交付的；③套内建筑面积误差比绝对值超出3%时；④经城乡规划主管部门批准对房屋的规划做出实质性变更，或按照法定程序变更建筑工程施工图设计文件、对房屋的设计做出实质性变更，由此给购房人造成严重影响，且中交世茂未在变更确立之日起10日内书面通知购房人、代持机构；⑤该共有产权住房质量经检测不合格；⑥该共有产权住房除地基基础和主体结构外质量问题，经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，或该共有产权住房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准或合同所列情况与事实不符的，经中交世茂整改后仍不符合标准的；⑦因中交世茂原因，在超过合同约定权属证书办

理期限 120 日，购房人仍未能取得该共有产权住房的不动产权证书的。

根据抽样基础资产所对应购房合同的约定，发生下列情况之一，购房人有权减免购房价款：①套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时，购房人不解除合同的，实测建筑面积大于预测建筑面积时，套内建筑面积误差比超出 3%部分的房价款由出卖人承担，产权归购房人、代持机构所有；②实测建筑面积小于预测建筑面积时，建筑面积误差比绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还购房人。

对此，中交世茂已出具书面说明，确认截至封包日，未发生购房人对基础资产所对应的购房合同行使解除权或主张减免购房价款的情况。

因此，管理人及律师认为，截至封包日，抽样基础资产所对应的购房合同已合法生效；中交世茂已完成现阶段其在购房合同项下所约定的合同义务，未发生购房人、政府代持机构对购房合同行使解除权或主张减免购房价款的情况；抽样基础资产所对应的购房人的银行按揭贷款申请和通过代理机构的公积金贷款申请已被贷款机构予以受理

3、基础资产的可特定化

（1）根据《标准条款》，基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在本期专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“澜悦景苑”共产房而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人所享有的要求其支付购房尾款的债权，包括购房尾款、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。《资产买卖协议》对一期基础资产清单做出了明确约定，该基础资产清单列明了每一笔基础资产所对应的购房人名称、房号、购房合同编号、合同总价、约定首付款金额、购房尾款金额、尾款付款方式等信息。

同时，根据《服务协议》约定，中交世茂作为资产服务机构，应对预售资金监管账户收到的任一笔属于基础资产项下的回收款做出记录，包括但不限于购房人名称、购房合同编号、应收购房尾款金额、实收购房尾款金额、回款日期。

（2）经核查，抽样基础资产所对应的标注备案合同号的正式版购房合同，对购房人的具体情况（姓名、户籍、身份证件号、通讯地址等），所购房屋的具体情况（房号、面积等），所购房屋的价款情况（计价方式和价款、付款方式和期限等）等均做出了明确、具体的约定。

因此，管理人及律师认为，抽样基础资产所对应的购房合同已对购房尾款的

金额和支付时间做出约定；在专项计划文件签署生效且原始权益人、资产服务机构、管理人据此确定、转让、管理基础资产的基础上，基础资产具备可特定化。

4、基础资产的权利归属

根据对抽样基础资产对应的标注备案合同号的正式版购房合同、所对应的购房人已支付首付款的付款凭证和中交世茂收款凭证等文件的查阅，管理人及律师认为，截至封包日，抽样基础资产归属于原始权益人，权属明确。

同时，根据原始权益人关于基础资产符合合格标准且与抽样基础资产具备一致性的书面说明，并经对抽样基础资产的核查，管理人及律师认为，截至封包日，基础资产权属明确。

（二）基础资产未被列入负面清单

根据中交世茂关于基础资产符合合格标准并与抽样基础资产具备一致性的书面确认，并经本所律师核查抽样基础资产所对应的“澜悦景苑”项目相关批文、许可及公告，所对应的标注备案合同号的正式版购房合同，所对应的首付款付款及收款凭证，所对应的购房人及其家庭成员的身份证明文件，所对应的中交世茂工作人员与购房人共同签字的客户资料表，所对应的按揭银行/代理机构工作人员分别与购房人共同签字的“签约信息确认单-银行/公积金”以及按揭银行、代理机构关于其工作人员在“签约信息确认单-银行/公积金”的签字视为贷款申请已受理的书面说明，所对应的贷款机构在“国家企业信用信息公示系统”披露的经营范围以及《北京市实施<住房公积金管理条例>若干规定》和中央国家机关住房资金管理中心官网对北京住房公积金管理中心、中央国家机关住房资金管理中心所规定和披露的职权范围。

本专项计划之基础资产现金流为依据购房人已经签署的购房合同除首付款以外、购房人在按揭银行申请的按揭贷款回款，其实质是购房人支付的购房款，是直接向购房人收取购房款项；另一方面，本项目的销售对象及价格均根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》予以明确，在每期发行前均已明确确定入池资产对应的每份购房者的身份，属于市场化销售。符合《深圳证券交易所资产证券化业务问答》（2020年5月修订）问题5.23相关要求。

管理人及律师认为，截至封包日，基础资产不存在《基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

6.1.3 基础资产的权利负担

根据对抽样基础资产对应的购房合同、原始权益人的审计报告、财务报表以及书面承诺等文件的查阅,并通过查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统(<https://www.zhongdengwang.org.cn/zhongdeng/index.shtml>)中的应收账款质押登记系统,管理人及律师认为,截至封包日,抽样基础资产之上不存在质押等第三方权利限制的情形。

根据管理人及律师核查,中信信托有限责任公司接受委托于 2019 年 03 月 29 日成立了总规模不超过 30 亿元的“中信信托·北京将台收益权投资集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”,产品编码 ZXD44Z201903010012213),并根据《合作协议》(合同编号 P2019M17ABJJT0001-TR01)和《特定资产收益权转让合同》(合同编号 P2019M17ABJJT0001-TR04)及其补充协议(合同编号 P2019M17ABJJT0001-TR20)的约定,以信托财产中的 28 亿元用于向中交世茂受让其所开发建设的北京市朝阳区将台乡 1016-030 地块、1016-033 地块之特定资产收益权。则根据上述约定,中交世茂已于 2019 年 09 月 20 日信托计划首次付款之日将上述特定资产收益权全部转让至中信信托有限责任公司。

中信信托有限责任公司于 2020 年 5 月 25 日出具《承诺函》,明确在收到上述《特定资产收益权转让合同》及其补充协议项下的全部特定资产预期收益总额(包括投资本金、投资收益与浮动投资收益)之日,视为其已实现了特定资产收益权,将不再享有《特定资产收益权转让合同》及其补充协议项下特定资产收益权,特定资产收益权自动转由中交世茂享有,双方无需另行办理特定资产收益权转让手续;而中交世茂亦出具书面承诺函,明确在本期专项计划封包日之前,将偿还前述《特定资产收益权转让合同》及其补充协议项下的全部特定资产预期收益款项。

中信信托有限责任公司已于 2020 年 09 月 03 日出具《中信信托·北京将台收益权投资集合资金信托计划清算报告》并进行公告,确认该信托计划已于 2020 年 08 月 28 日终止。管理人及律师认为,根据中信信托有限责任公司出具的《承诺函》,自该信托计划于 2020 年 08 月 28 日终止之日起,该信托计划项下的特定资产收益权已自动转由中交世茂享有。

此外,中交世茂与北京银行股份有限公司国际新城支行签订了《借款合同》

以及《抵押合同》，该《抵押合同》约定的抵押物为中交世茂所持有的朝阳将台乡 1016-030 地块 R2 二类居住用地和 1016-033 地块 F2 公建混合住宅用地的土地及在建工程。因此，专项计划基础资产对应的购房尾款并未拟向北京银行股份有限公司国际新城支行设定质押。

综上，通过中交世茂关于基础资产符合合格标准且与抽样基础资产具备一致性的书面确认，以及对抽样基础资产所做的核查后，管理人及律师认为，截至封包日，基础资产不存在已转让、质押等第三方权利限制的情形。

6.1.4 关于基础资产转让的合法性和有效性

管理人及律师收集并审阅了抽样基础资产对应的标注备案合同号的正式版购房合同、与本期专项计划实施有关的原始权益人和计划管理人的内部批准和授权文件、专项计划文件，并通过相关网站对抽样基础资产所对应的购房尾款债权的质押登记情况进行核查。经查验：

（一）基础资产转让的合法有效性

1、《合同法》第七十九条规定，“债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人，但有下列情形之一的除外：（一）根据合同性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让”。

经审查抽样基础资产对应的标注备案合同号的正式版购房合同及相关文件，未发现对购房合同项下购房尾款债权及其从权利转让作出限制约定的情形；同时通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统（<https://www.zhongdengwang.org.cn/zhongdeng/index.shtml>）查询中交世茂的应收款质押登记情况，截至封包日，抽样基础资产不存在已转让、质押等第三方权利限制情形。则根据《合同法》的上述规定，原始权益人可在专项计划设立日将所持有的抽样基础资产对应的购房合同项下购房尾款债权及其从权利转让给计划管理人。

2、根据原始权益人的股东会决议和《关于澜悦景苑一期资产支持专项计划发行方案的决定》，基础资产的转让已取得原始权益人内部有权决策机构的审议同意。

3、中信信托有限责任公司已于 2020 年 09 月 03 日出具《中信信托·北京将台收益权投资集合资金信托计划清算报告》并进行公告，确认该信托计划已于

2020年08月28日终止，根据上述中信信托有限责任公司出具的《承诺函》，该信托计划项下的特定资产收益权已自动转由中交世茂享有。

4、中交世茂与北京银行股份有限公司国际新城支行签订的《借款合同》中未对中交世茂发行资产支持证券的行为做出限制性约定。

5、根据原始权益人提供的《基础资产清单》，本期专项计划基础资产所对应的购房合同共计721笔，对应的购房尾款金额合计为16.74亿元。根据《计划说明书》和《标准条款》的约定，本期专项计划的发行规模为不超过14.68亿元，优先级资产支持证券的本金总额不超过13.90亿元，超额现金流覆盖比例不低于1.10倍，可以有效缓解基础资产回收款不足的风险，为优先级资产支持证券提供一定的信用支持。因此，本期专项计划基础资产转让价款不存在《合同法》第七十四条以及《最高人民法院关于适用〈合同法〉若干问题的解释（二）》第十九条所规定的“明显不合理的低价”或“明显不合理的高价”的情况，转让对价公允。

6、专项计划设置了权利完善机制。根据《资产买卖协议》，原始权益人或计划管理人应在发生权利完善事件时向购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行和其他相关方（如需）发送权利完善通知：

（1）《合同法》第八十条第一款规定：“债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力”。则在权利完善事件发生前，鉴于基础资产的转让未通知购房人，虽该转让行为本身的效力不受影响，但对购房人不发生效力，即购房人有权继续向中交世茂在购房合同项下的约定账户支付购房尾款，并有权以此对计划管理人提出抗辩，拒绝向计划管理人支付应付款项。对此，本所律师认为，在权利完善事件发生前，虽然原始权益人或计划管理人未向购房人发送债权转让通知，购房尾款债权的转让对购房人不发生效力，但并不影响《资产买卖协议》的效力，不影响原始权益人作为资产服务机构将基础资产回收款归集至监管账户，同时也不影响计划管理人取得基础资产回收款。在原始权益人未向购房人发出债权转让通知、或购房人继续向中交世茂在购房合同项下的约定账户履行债务的情况下，中交世茂接受了购房人支付的购房尾款后，资产服务机构及计划管理人可依法主张中交世茂返还。

（2）在发生权利完善事件时，根据《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，原始权益人应于权利完善事件发生后5个工作日内，以债权转让通知的形式

将债权转让的事实通知全部基础资产的购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行和与基础资产回收款相关的其他方（如有），要求其将础资产回收款直接划付至专项计划账户；若原始权益人在权利完善事件发生后5个工作日内未履行通知义务，则计划管理人根据专项计划设立日或之前原始权益人所出具的授权书代为履行该等通知义务。同时，计划管理人应于权利完善事件发生后5个工作日内向原始权益人、资产服务机构发出书面通知，要求其在权利完善事件发生后3个工作日内将基础资产回收款和流动性支持资金（如有）直接划付至专项计划账户。

在原始权益人或计划管理人以债权转让通知的形式将债权转让的事实通知给购房人后，该债权的转让即对购房人发生法律效力。

7、专项计划约定了基础资产转让登记安排。根据《资产买卖协议》，自专项计划设立日之日起十五个工作日内，原始权益人应与计划管理人共同在中国人民银行动产融资统一登记系统办理应收账款转让登记。原始权益人将基础资产项下的债权人变更登记为计划管理人时，基础资产的转让登记手续即完成；如届时无法将基础资产项下的债权人变更登记为计划管理人，原始权益人亦不得再次处置基础资产或者利用基础资产再次融资，包括但不限于重复转让、或者设定担保物权或其他任何形式的权利负担，否则视为原始权益人在该协议项下的违约。

综上，根据中交世茂关于基础资产已符合合格标准并与抽样基础资产具备一致性的书面说明，并经管理人及律师对抽样基础资产的核查，管理人及律师认为，基础资产可在专项计划设立日依法进行转让，计划管理人根据《资产买卖协议》的约定向原始权益人支付购买价款时，基础资产的转让即在原始权益人与计划管理人之间发生法律效力。

（二）基础资产转让的交割

根据《资产买卖协议》，当计划管理人代表专项计划向原始权益人支付相关基础资产购买价款并将确认购买的基础资产清单送达原始权益人，且原始权益人指定的银行账户足额收到相应的购买价款时，视为双方就相关基础资产买卖的交割完成，相关基础资产即转让给专项计划，相应的基础资产回收款及其他相关权益即归于专项计划享有。

根据中交世茂关于基础资产已符合合格标准并与抽样基础资产具备一致性

的书面确认，并经管理人及律师对抽样基础资产的核查，在专项计划文件签署生效且信托计划已终止的基础上，基础资产可在专项计划设立日合法有效进行转让；转让价格公允；专项计划文件已设置权利完善机制，对权利完善通知程序做出约定；专项计划文件对基础资产转让登记安排做出了约定。

同时，在专项计划文件签署生效的基础上，专项计划文件关于购买基础资产的交割的约定不存在违反《合同法》等相关法律法规及规范性文件的情况，《资产买卖协议》经原始权益人与计划管理人合法有效地签署并生效后，原始权益人对基础资产的转让即于转让交割完成之日在原始权益人与计划管理人之间发生法律效力。

6.1.5 基础资产的运营及管理

见第七章专项计划现金流的归集、分配及投资，第八章专项计划资产的管理安排。

6.1.6 基础资产与原始权益人的风险隔离

管理人及律师收集并审阅了《资产买卖协议》，并根据《企业破产法》对《资产买卖协议》风险隔离事项进行了核查。经查验：

《资产买卖协议》一经原始权益人与计划管理人合法有效地签署并生效后，原始权益人对基础资产的转让即于转让交割完成之日在原始权益人和计划管理人之间发生法律效力。

《企业破产法》第三十一条规定，“人民法院受理破产申请前一年内，涉及债务人财产的下列行为，管理人 有权请求人民法院予以撤销：（一）无偿转让财产的；（二）以明显不合理的价格进行交易的；（三）对没有财产担保的债务提供财产担保的；（四）对未到期的债务提前清偿的；（五）放弃债权的”。

中交世茂系根据《资产买卖协议》将相关基础资产有偿转让给计划管理人，计划管理人支付的购买价款系符合北京市住建委、朝阳区房管局关于“澜悦景苑”共产房项目的相关规定，不存在《企业破产法》第三十一条规定的情形。因此，在中交世茂发生破产情形的情况下，法院根据《企业破产法》的上述规定撤销《资产买卖协议》项下的债权转让行为的可能性较低，对已经转为专项计划资产的购房尾款债权资产不应被认定为中交世茂的破产财产。

综上，管理人及律师认为，在基础资产转让交割完成之日，原始权益人该次

转让的基础资产即成为专项计划资产，在原始权益人破产的情形下，前述已转让的基础资产不应被视为原始权益人的破产财产，实现了破产隔离。

6.1.7 资金归集监管情况

见第七章关于专项计划现金流归集的内容。

6.1.8 基础资产池统计

（一）基础资产筛选标准

就基础资产而言，合格标准系在基准日、专项计划设立日：

- 1、原始权益人真实、合法、有效地拥有基础资产；
- 2、基础资产上未设定抵押权、质权、其他担保物权或第三方权利负担，不涉及任何未决的诉讼、仲裁、执行或破产程序，亦不存在被第三人主张抵销、代位权等权利瑕疵或被采取法律强制措施的情形；
- 3、基础资产可进行合法有效的转让，购房合同中无禁止转让的条款，无需取得作为购房人共有产权人的政府代持机构、委托人或任何第三方的同意；原始权益人的全部贷款合同中亦无禁止转让进行融资的条款；
- 4、原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，具有相应的房地产开发资质，且已经取得了签署基础资产对应的购房合同所需的许可、批准和证照，包括但不限于建设用地规划许可证、国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证；
- 5、原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，已按照购房合同约定的条件和方式开发建设【“澜悦景苑”】项目，原始权益人对基础资产对应的购房合同项下销售的【“澜悦景苑”】房产享有合法的所有权，是销售【“澜悦景苑”】房产的唯一合法所有权人；
- 6、基础资产对应的购房合同中的购房人系符合《北京市共有产权住房管理暂行办法》第九条、第十条、第十一条规定以及朝阳区房屋管理局关于【“朝阳区澜悦景苑共有产权住房项目申购登记公告”】所公示的购房条件的自然人，非地方政府或地方政府融资平台公司，且未被列入全国法院被执行人名单、全国法院失信被执行人名单、限制消费人员名单以及证券期货市场失信记录；
- 7、基础资产对应的购房合同适用中国法律，且在中国法律项下均合法有效，基础资产对应的购房合同构成相关购房人在合同项下合法、有效和有约束力的义

务，原始权益人作为基础资产所对应的【“澜悦景苑”】项目公司，可基于购房合同向购房人主张权利；

8、就各笔基础资产而言，购房人在基础资产对应的购房合同项下已支付的累计购房款项：(i) 符合“澜悦景苑”所在地北京市住房和城乡建设主管部门、中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会、住房公积金管理中心对于政策性住房贷款最低首付款项比例的政策要求；(ii) 基础资产对应的每一份购房合同项下已支付的购房款项累计不少于该购房合同项下购房款总额的 30%；

9、基础资产对应的购房合同已由原始权益人与购房人办理完成购房合同网签备案程序；

10、基础资产对应的购房合同项下的首付款项不涉及“首付贷”；

11、基础资产对应的购房合同中对应收款的还款方式做出了明确的约定，且基础资产对应的购房合同中约定的还款方式为购房人向按揭银行或住房公积金管理中心申请的贷款或两者的组合贷款，无分期付款等其他支付方式；

12、基础资产对应的购房合同项下，购房人已向贷款机构（包括按揭银行和/或住房公积金中心）提交贷款申请并已被受理；

13、原始权益人作为基础资产所对应的“澜悦景苑”的项目公司，已经遵守并履行了基础资产对应的购房合同项下其所应当履行的到期应尽义务；未发生规划或设计实质性变更；未发生“澜悦景苑”的共有产权住房权利状况与《购房合同》约定的承诺不符的情况；购房人和政府代持机构未提出因项目公司瑕疵履行该等义务或因规划设计发生实质性变更，而要求退房、解除购房合同等抗辩权、解除权的情况；

14、购房人在基础资产对应的购房合同项下不享有任何主张抵扣或减免应付款项的权利，为避免歧义，前述扣减或减免应付款的权利不包括购房人享有因套内建筑面积误差而享有对实际购房款扣减的权利；

15、基础资产对应的购房合同项下的购房人与作为项目公司的原始权益人之间，不存在正在进行的或将要进行的诉讼、仲裁或其他纠纷；

16、基础资产不属于《负面清单》所列范畴；

17、单个购房人的购房尾款占资产池总额的比例不超过【0.2】%且单笔购房尾款金额不超过【280】万元；

18、计划管理人根据审慎管理原则认定的其他标准。

（二）基础资产分布特征

本专项计划采用储架发行，分三期发行，本期为第一期。本期资产池涉及原始权益人与购房人签署的 721 笔购房合同。本期资产池统计信息如下：

1、资产池基本情况

表 6-1 资产池基本情况表

基本情况	数值	
资产池应收尾款余额	167,437.00	万元
购房合同签约总价款	268,616.27	万元
购房合同总笔数	721	份
业态类型	住宅	
楼盘数量	1	个
楼座数量	17	座
平均应收尾款余额	232.23	万元
单笔合同最大应收尾款余额	279.00	万元
单笔合同最小应收尾款余额	49.00	万元
前十大应收尾款合计占比	1.66	%
平均购房合同签约价款	372.56	万元
单笔合同最大签约价款	398.61	万元
单笔合同最小签约价款	252.67	万元
前十大签约价款合计占比	1.63	%
加权平均首付比例	35.38	%
加权平均应收尾款比例	64.62	%
最大首付比例	86.98	%
最小首付比例	30.00	%

2、资产池分类统计

入池基础资产的购房总价款为 26.86 亿元，应收尾款总计 16.74 亿元，购房合同 721 份。本次入池资产全部来源于澜悦景苑项目，楼盘所在地为北京、房屋性质全部为共有产权房。

（1）按首付比例分类

表 6-2 首付比例分类明细表（金额单位：万元）

首付比例	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
30%（含）-40%	188,411.08	70.14%	130,503.00	77.94%	504	69.90%
40%（含）-50%	23,927.74	8.91%	13,851.00	8.27%	65	9.02%
50%（含）-60%	16,400.13	6.11%	7,969.00	4.76%	44	6.10%

60%（含）-70%	35,331.68	13.15%	14,024.00	8.38%	96	13.31%
70%及以上	4,545.93	1.69%	1090	0.65%	12	1.66%
总计	268,616.27	100.00%	167,437.00	100.00%	721.00	100.00%

入池基础资产的首付比例为 30%（含）-40%、40%（含）-50%、50%（含）-60%、60%（含）-70%、70%及以上的资产房款总价分别为 18.84 亿元、2.39 亿元、1.64 亿元、3.53 亿元和 0.45 亿元，分别占资产池所有资产房款总价总额的 70.14%、8.91%、6.11%、13.15%和 1.69%；应收尾款分别为 13.05 亿元、1.39 亿元、0.80 亿元、1.40 亿元和 0.11 亿元，分别占有资产应收尾款总额的 77.94%、8.27%、4.76%、8.38%和 0.65%；共计贷款笔数分别为 504、65、44、96 和 12 笔，分别占总贷款笔数的 69.90%、9.02%、6.10%、13.31%和 1.66%。

（2）按尾款类型分类

表 6-3 尾款类型分类明细表（金额单位：万元）

尾款类型分布	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
商业贷款	30,893.18	11.50%	17,134.00	10.23%	83	11.51%
组合贷款	237,723.09	88.50%	150,303.00	89.77%	638	88.49%
合计	268,616.27	100.00%	167,437.00	100.00%	721	100.00%

入池资产的尾款类型分为商业贷款和组合贷款两种。商业贷款和组合贷款的资产房款总价分别为 3.09 亿元和 23.77 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 11.50%和 88.50%；应收尾款分别为 1.71 亿元和 15.03 亿元，占有资产应收尾款总额的 10.23%和 89.77%；共计贷款笔数分别为 83 和 638 笔，分别占总贷款笔数的 11.51%和 88.49%。

（3）按尾款金额分类

表 6-4 尾款金额分类明细表（金额单位：万元）

尾款金额	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
0-100 万	2,655.34	0.99%	539.00	0.32%	7	0.97%
100（含）-200 万	55,947.10	20.83%	23,863.00	14.25%	152	21.08%
200（含）-300 万	210,013.83	78.18%	143,035.00	85.43%	562	77.95%
合计	268,616.26	100.00%	167,437.00	100.00%	721.00	100.00%

入池基础资产的尾款总价为 0（含）-100 万、100（含）-200 万和 200（含）-300 万的资产房款总价分别为 0.27 亿元、5.59 亿元和 21.00 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 0.99%、20.83%和 78.18%；应收尾款分别为 0.05 亿元、2.39 亿元和 14.30 亿元，占有资产应收尾款总额的比例分别为 0.32%、14.25%和 85.43%；共计贷款笔数分别为 7、152 和 562 笔，分别占总贷款笔数的

0.97%、21.08%和 77.95%。

(4) 按房款总价分类

表 6-5 房款总价分类明细表（金额单位：万元）

合同价款	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
200-300 万（含）	758.00	0.28%	378.00	0.23%	3	0.42%
300-400 万（含）	267,858.26	99.72%	167,059.00	99.77%	718	99.58%
合计	268,616.27	100.00%	167,437.00	100.00%	721.00	100.00%

入池基础资产的房款总价为 200-300 万（含）和 300-400 万（含）的资产房款总价分别为 0.08 亿元和 26.79 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 0.28%和 99.72%；应收尾款分别为 0.04 亿元和 16.71 亿元，占有资产应收尾款总额的比例分别为 0.23%和 99.77%；共计贷款笔数分别为 3 和 718 笔，分别占总贷款笔数的 0.42%和 99.58%。

(5) 按按揭金融机构分类

表 6-6 按揭金融机构分类明细表（金额单位：万元）

按揭机构	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
北京银行	14,617.04	5.44%	9,322.00	5.57%	39	5.41%
工商银行	45,121.60	16.80%	27,478.00	16.41%	121	16.78%
建设银行	67,939.14	25.29%	42,658.00	25.48%	182	25.24%
招商银行	63,060.77	23.48%	39,247.00	23.44%	169	23.44%
中国银行	9,563.74	3.56%	6,096.00	3.64%	26	3.61%
中信银行	68,313.97	25.43%	42,636.00	25.46%	184	25.52%
合计	268,616.27	100.00%	167,437.00	100.00%	721.00	100.00%

入池基础资产的支付机构为北京银行、工商银行、建设银行、招商银行、中国银行和中信银行的房款合同总金额分别为 1.46 亿元、4.51 亿元、6.79 亿元、6.31 亿元、0.96 亿元、6.83 亿元，占资产池所有资产房款合同总额的比例分别为 5.44%、16.80%、25.29%、23.48%、3.56%和 25.43%；应收尾款分别为 0.93 亿元、2.75 亿元、4.27 亿元、3.92 亿元、0.61 亿元和 4.26 亿元，占有资产应收尾款总额的比例分别为 5.57%、16.41%、25.48%、23.44%、3.64%和 25.46%；共计贷款笔数分别为 39、121、182、169、26 和 184 笔，分别占总贷款笔数的 5.41%、16.78%、25.24%、23.44%、3.61%和 25.52%。

6.2 盈利模式及现金流预测分析

6.2.1 盈利模式

本专项计划的现金流来源于专项计划设立日购买的基础资产，即原始权益人

因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房款（首付款除外）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。

中交世茂于2019年3月12日成功竞得“朝阳区将台乡1016-030地块R2二类居住用地国有建设用地使用权”和“朝阳区将台乡1016-033地块F2公建混合住宅用地国有建设用地使用权”，该地块于2019年5月29日取得北京市发改委和北京市住建委的立项批复，批复该项目居住建筑规模全部用于建设共有产权住房，其销售与管理按北京市相关规定执行（《北京市共有产权住房管理暂行办法》）。根据暂行办法相关规定，澜悦景苑项目的房屋产权由购房人与政府按份共有，确定原则按照《暂行办法》第十八、十九条执行。2020年1月取得商品房预售许可证，经过网上申购、购房资格审核、非北京市户籍中优先家庭认定、审核结果查询、公开摇号、在朝阳区就业审核、选房及签约前复核、选房、签署《购房承诺书》确定购房人购买资格。选房家庭完成所有选房手续后，应按约定的时间内与中交世茂、政府代持方签订北京市共有产权住房预售合同并交纳购房款。该协议签署后即确认了应收购房人购房尾款债权。

根据商业银行按揭贷款放款业务规则，应于购房人所购置的房屋所对应的建筑物封顶后放款，即本专项计划之基础资产将于澜悦景苑项目所建设的房屋封顶后陆续产生现金流回流；如专项计划之基础资产中存在不合格基础资产而致使回款不足的，原始权益人应当对该等不合格基础资产进行赎回，从而产生现金流回流。以上两种情况为本专项计划的主要盈利模式。

6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况

（一）基础资产贷款放款时间预测

1、现金流预测影响因素

（1）若商业贷款或公积金贷款无法按时发放或者办理完成足额发放的，则会影响基础资产每月资金流入。

（2）若商业贷款或公积金贷款被中交世茂截留，且中交世茂未及时履行赎回义务，则导致基础资产每月资金流入减少。

2、澜悦景苑工程进度预测

根据澜悦景苑经工程监理、施工方、业主方共同盖章确认的《施工进度计划》、

《2020年9月建设工程施工计划统计月报表》、2020年9月工程进度实际现场盘点结果，1-17#住宅楼预测主体结构封顶时间如下：

表 6-7 入池资产对应楼盘施工计划明细表

序号	住宅编号	2020年9月23日施工进度计划	2020年9月23日工程实际进度	是否存在重大偏差	《施工进度计划》主体封顶时间计划
1	1#楼	四层顶板施工	四层顶板施工	否	2021-8-2
2	2#楼	四层墙体施工	四层墙体施工	否	2021-8-3
3	3#楼	四层墙体施工	四层墙体施工	否	2021-8-5
4	4#楼	四层墙体施工	四层墙体施工	否	2021-8-5
5	5#楼	三层墙体施工	三层墙体施工	否	2021-8-8
6	6#楼	三层顶板施工	三层顶板施工	否	2021-8-10
7	7#楼	负一层墙体完成	负一层墙体完成	否	2021-8-31
8	8#楼	负二层顶板施工完成	负二层顶板施工完成	否	2020-12-28
9	9#楼	一层顶板施工	一层顶板施工	否	2020-12-16
10	10#楼	二层结构顶板	二层结构顶板	否	2020-12-5
11	11#楼	负一层墙体施工	负一层墙体施工	否	2021-8-20
12	12#楼	基础清槽施工	基础清槽施工	否	2021-8-15
13	13#楼	负一层墙体钢筋绑扎完成	负一层墙体钢筋绑扎完成	否	2020-12-29
14	14#楼	三层顶板施工	三层顶板施工	否	2021-8-8
15	15#楼	负一层墙体施工	负一层墙体施工	否	2021-8-8
16	16#楼	一层墙体施工	一层墙体施工	否	2020-12-2
17	17#楼	负二层结构施工	负二层结构施工	否	2021-8-15

3、贷款放款时间预测

根据《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号）三、严格住房消费贷款管理，商业银行应重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求，且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。

经中交世茂与各按揭银行和公积金中心沟通，预计商业贷款和组合贷款在提交贷款手续和主体架构封顶证明材料后开始放款，预测放款时间概率分布如下：

表 6-8 预测放款时间明细表

序号	区间（天）	商业贷款放款比例	组合贷款放款比例
1	0-30	20%	0%
2	31-60	30%	20%
3	61-90	40%	30%
4	91-120	5%	40%

5	121-150	3%	5%
6	151-180	1.5%	3%
7	181-210	0.5%	1.5%
8	210 天以上	0%	0.5%

(二) 静态情景下基础资产现金流入情况

假设贷款放款时间未出现延期(即澜悦景苑工程进度、贷款放款时间均与预测一致),同时贷款资金未被截留的情况下,基础资产在专项计划存续期间的现金流入金额预测如下表所示:

单位:元

序号	日期	1号楼	2号楼	3号楼	4号楼
1	2020年10月				
2	2020年11月				
3	2020年12月				
4	2021年1月				
5	2021年2月				
6	2021年3月				
7	2021年4月				
8	2021年5月				
9	2021年6月				
10	2021年7月				
11	2021年8月	386,000.00	2,844,000.00	2,046,000.00	2,832,000.00
12	2021年9月	13,131,000.00	20,208,000.00	20,417,000.00	26,758,000.00
13	2021年10月	19,600,000.00	29,601,000.00	30,114,000.00	39,429,000.00
14	2021年11月	25,200,500.00	32,595,000.00	35,207,500.00	45,728,000.00
15	2021年12月	3,195,900.00	4,412,100.00	4,643,900.00	6,052,300.00
16	2022年1月	1,911,750.00	2,604,600.00	2,755,650.00	3,588,900.00
17	2022年2月	951,050.00	1,266,750.00	1,352,250.00	1,759,050.00
18	2022年3月	313,800.00	398,550.00	433,700.00	562,750.00
19	2022年4月				
	合计	64,690,000.00	93,930,000.00	96,970,000.00	126,710,000.00

(续)

序号	日期	5号楼	6号楼	7号楼	8号楼
1	2020年10月				
2	2020年11月				
3	2020年12月				
4	2021年1月				2,424,000.00
5	2021年2月				27,424,000.00

序号	日期	5 号楼	6 号楼	7 号楼	8 号楼
6	2021 年 3 月				40,530,000.00
7	2021 年 4 月				48,182,000.00
8	2021 年 5 月				6,310,600.00
9	2021 年 6 月				3,750,000.00
10	2021 年 7 月				1,844,700.00
11	2021 年 8 月	1,606,000.00	1,910,000.00		594,700.00
12	2021 年 9 月	16,745,000.00	24,495,000.00	2,648,000.00	
13	2021 年 10 月	24,716,000.00	36,265,000.00	29,804,000.00	
14	2021 年 11 月	29,073,500.00	43,737,500.00	44,044,000.00	
15	2021 年 12 月	3,824,900.00	5,694,000.00	52,326,000.00	
16	2022 年 1 月	2,270,850.00	3,387,750.00	6,855,200.00	
17	2022 年 2 月	1,115,350.00	1,670,000.00	4,073,400.00	
18	2022 年 3 月	358,400.00	540,750.00	2,003,600.00	
19	2022 年 4 月			645,800.00	
	合计	79,710,000.00	117,700,000.00	142,400,000.00	131,060,000.00

(续)

序号	日期	9 号楼	10 号楼	11 号楼	12 号楼
1	2020 年 10 月				
2	2020 年 11 月				
3	2020 年 12 月		2,580,000.00		
4	2021 年 1 月	538,000.00	8,928,000.00		
5	2021 年 2 月	8,225,000.00	12,747,000.00		
6	2021 年 3 月	12,203,000.00	10,761,000.00		
7	2021 年 4 月	14,970,500.00	1,651,500.00		
8	2021 年 5 月	1,935,200.00	952,200.00		
9	2021 年 6 月	1,153,050.00	443,850.00		
10	2021 年 7 月	569,800.00	126,450.00		
11	2021 年 8 月	185,450.00			
12	2021 年 9 月			1,400,000.00	4,838,000.00
13	2021 年 10 月			36,240,000.00	38,913,000.00
14	2021 年 11 月			54,010,000.00	57,160,000.00
15	2021 年 12 月			68,630,000.00	64,521,500.00
16	2022 年 1 月			8,745,000.00	8,639,700.00
17	2022 年 2 月			5,226,000.00	5,111,250.00
18	2022 年 3 月			2,595,500.00	2,495,150.00
19	2022 年 4 月			853,500.00	791,400.00
	合计	39,780,000.00	38,190,000.00	177,700,000.00	182,470,000.00

(续)

序号	日期	13 号楼	14 号楼	15 号楼	16 号楼	17 号楼
1	2020 年 10 月					
2	2020 年 11 月					
3	2020 年 12 月				696,000.00	
4	2021 年 1 月	2,370,000.00			13,926,000.00	
5	2021 年 2 月	9,801,000.00			20,715,000.00	
6	2021 年 3 月	14,109,000.00			25,938,000.00	
7	2021 年 4 月	13,084,500.00			3,324,900.00	
8	2021 年 5 月	1,917,000.00			1,984,500.00	
9	2021 年 6 月	1,114,650.00			983,550.00	
10	2021 年 7 月	527,700.00			322,050.00	
11	2021 年 8 月	156,150.00	1,012,000.00	1,282,000.00		
12	2021 年 9 月		16,292,000.00	19,517,000.00		2,856,000.00
13	2021 年 10 月		24,185,000.00	28,955,000.00		21,184,000.00
14	2021 年 11 月		29,801,000.00	35,508,500.00		31,062,000.00
15	2021 年 12 月		3,845,300.00	4,590,800.00		34,514,000.00
16	2022 年 1 月		2,292,000.00	2,735,250.00		4,653,400.00
17	2022 年 2 月		1,133,350.00	1,351,600.00		2,749,200.00
18	2022 年 3 月		369,350.00	439,850.00		1,338,900.00
19	2022 年 4 月					422,500.00
	合计	43,080,000.00	78,930,000.00	94,380,000.00	67,890,000.00	98,780,000.00

汇总合计金额如下：

单位：元

序号	日期	合计	占比	累计占比
1	2020 年 10 月			
2	2020 年 11 月			
3	2020 年 12 月	3,276,000.00	0.20%	0.20%
4	2021 年 1 月	28,186,000.00	1.68%	1.88%
5	2021 年 2 月	78,912,000.00	4.71%	6.59%
6	2021 年 3 月	103,541,000.00	6.18%	12.78%
7	2021 年 4 月	81,213,400.00	4.85%	17.63%
8	2021 年 5 月	13,099,500.00	0.78%	18.41%
9	2021 年 6 月	7,445,100.00	0.44%	18.85%
10	2021 年 7 月	3,390,700.00	0.20%	19.06%
11	2021 年 8 月	14,854,300.00	0.89%	19.94%
12	2021 年 9 月	169,305,000.00	10.11%	30.05%
13	2021 年 10 月	359,006,000.00	21.44%	51.50%

序号	日期	合计	占比	累计占比
14	2021 年 11 月	463,127,500.00	27.66%	79.16%
15	2021 年 12 月	256,250,700.00	15.30%	94.46%
16	2022 年 1 月	50,440,050.00	3.01%	97.47%
17	2022 年 2 月	27,759,250.00	1.66%	99.13%
18	2022 年 3 月	11,850,300.00	0.71%	99.84%
19	2022 年 4 月	2,713,200.00	0.16%	100.00%
	合计	1,674,370,000.00	100.00%	100.00%

(三) 基础资产贷款延期的情景分析

假设主体结构封顶时间出现延期，分别延期 1 个月、2 个月、3 个月，同时贷款资金未被截留的情景下，基础资产在专项计划存续期间的现金流入金额预测如下表所示：

表 6-9 工程延期情况下现金流预测表

单位：元

序号	日期	情景一	情景二	情景三	情景四
	延期时间	未延期	延期 1 个月	延期 2 个月	延期 3 个月
1	2020 年 10 月				
2	2020 年 11 月				
3	2020 年 12 月	3,276,000.00			
4	2021 年 1 月	28,186,000.00	3,276,000.00		
5	2021 年 2 月	78,912,000.00	28,186,000.00	3,276,000.00	
6	2021 年 3 月	103,541,000.00	78,912,000.00	28,186,000.00	3,276,000.00
7	2021 年 4 月	81,213,400.00	103,541,000.00	78,912,000.00	28,186,000.00
8	2021 年 5 月	13,099,500.00	81,213,400.00	103,541,000.00	78,912,000.00
9	2021 年 6 月	7,445,100.00	13,099,500.00	81,213,400.00	103,541,000.00
10	2021 年 7 月	3,390,700.00	7,445,100.00	13,099,500.00	81,213,400.00
11	2021 年 8 月	14,854,300.00	3,390,700.00	7,445,100.00	13,099,500.00
12	2021 年 9 月	169,305,000.00	14,854,300.00	3,390,700.00	7,445,100.00
13	2021 年 10 月	359,006,000.00	169,305,000.00	14,854,300.00	3,390,700.00
14	2021 年 11 月	463,127,500.00	359,006,000.00	169,305,000.00	14,854,300.00
15	2021 年 12 月	256,250,700.00	463,127,500.00	359,006,000.00	169,305,000.00
16	2022 年 1 月	50,440,050.00	256,250,700.00	463,127,500.00	359,006,000.00
17	2022 年 2 月	27,759,250.00	50,440,050.00	256,250,700.00	463,127,500.00
18	2022 年 3 月	11,850,300.00	27,759,250.00	50,440,050.00	256,250,700.00
19	2022 年 4 月	2,713,200.00	11,850,300.00	27,759,250.00	50,440,050.00
	合计	1,674,370,000.00	1,671,656,800.00	1,659,806,500.00	1,632,047,250.00

(四) 基础资产资金截留的情景分析

假设贷款放款时间未出现延期，贷款资金被截留 1%、截留 2%、截留 5% 的情景下，基础资产在专项计划存续期间的现金流入金额预测如下表所示：

表 6-10 资金截留情况下现金流预测表

单位：元

序号	日期	情景一	情景二	情景三	情景四
	购房尾款截留	未截留	1%	2%	5%
1	2020 年 10 月				
2	2020 年 11 月				
3	2020 年 12 月	3,276,000.00	3,243,240.00	3,210,480.00	3,112,200.00

4	2021 年 1 月	28,186,000.00	27,904,140.00	27,622,280.00	26,776,700.00
5	2021 年 2 月	78,912,000.00	78,122,880.00	77,333,760.00	74,966,400.00
6	2021 年 3 月	103,541,000.00	102,505,590.00	101,470,180.00	98,363,950.00
7	2021 年 4 月	81,213,400.00	80,401,266.00	79,589,132.00	77,152,730.00
8	2021 年 5 月	13,099,500.00	12,968,505.00	12,837,510.00	12,444,525.00
9	2021 年 6 月	7,445,100.00	7,370,649.00	7,296,198.00	7,072,845.00
10	2021 年 7 月	3,390,700.00	3,356,793.00	3,322,886.00	3,221,165.00
11	2021 年 8 月	14,854,300.00	14,705,757.00	14,557,214.00	14,111,585.00
12	2021 年 9 月	169,305,000.00	167,611,950.00	165,918,900.00	160,839,750.00
13	2021 年 10 月	359,006,000.00	355,415,940.00	351,825,880.00	341,055,700.00
14	2021 年 11 月	463,127,500.00	458,496,225.00	453,864,950.00	439,971,125.00
15	2021 年 12 月	256,250,700.00	253,688,193.00	251,125,686.00	243,438,165.00
16	2022 年 1 月	50,440,050.00	49,935,649.50	49,431,249.00	47,918,047.50
17	2022 年 2 月	27,759,250.00	27,481,657.50	27,204,065.00	26,371,287.50
18	2022 年 3 月	11,850,300.00	11,731,797.00	11,613,294.00	11,257,785.00
19	2022 年 4 月	2,713,200.00	2,686,068.00	2,658,936.00	2,577,540.00
	合 计	1,674,370,000.00	1,657,626,300.00	1,640,882,600.00	1,590,651,500.00

6.2.3 基础资产预计现金流覆盖倍数

根据本专项计划交易文件，资产支持证券的目标募集总规模为人民币【14.68】亿元。其中优先 A1 级资产支持证券目标募集规模为【5.1430】亿元，优先 A2 级资产支持证券目标募集规模为【4.8650】亿元、优先 A3 级资产支持证券目标募集规模为【3.8920】亿元、次级资产支持证券目标募集规模为人民币【0.78】亿元，各档优先级预期到期日为 2022 年 3 月 11 日。假设本专项计划于 2020 年 10 月 22 日设立，优先 A1 级预期收益率 4.50%，优先 A2 级预期收益率 4.00%，优先 A3 级预期收益率 4.00%，次级资产支持证券无预期收益率，且在所有优先级资产支持证券偿付完毕后才能取得投资本金及相关收益。

覆盖倍数反映了在偿还时点上，基础资产的现金流对预期支出的最低覆盖水平，如果该数值大于 1，则表示基础资产的现金流可以完全覆盖当期预期支出。以下为正常放款情景下、延后放款 1 个月、2 个月、3 个月、资金截留 1%、2%、5%的不同测试情景下基础资产现金流入对专项计划优先级本息的覆盖倍数：

表 6-11 现金流覆盖倍数表

单位：元

各情景	基础资产现金流入	优先级本息及期间费用流出	覆盖倍数
静态情景分析			
静态情景分析	1,674,370,000.00	1,456,675,600.11	1.15

各情景	基础资产现金流入	优先级本息及期间费用流出	覆盖倍数
贷款延期的情景分析			
延期 1 个月	1,671,656,800.00	1,461,371,864.64	1.14
延期 2 个月	1,659,806,500.00	1,468,550,110.24	1.13
延期 3 个月	1,632,047,250.00	1,442,824,011.56	1.13
资金截留的情景分析			
截留 1%	1,657,626,300.00	1,456,428,616.40	1.14
截留 2%	1,640,882,600.00	1,456,577,270.05	1.13
截留 5%	1,590,651,500.00	1,457,023,231.01	1.09
优先级发行利率变动的情景分析			
发行利率提高 50BP	1,674,370,000.00	1,464,468,723.64	1.14
发行利率提高 100BP	1,674,370,000.00	1,472,698,530.20	1.14

测算结果显示，在各情景下，本专项计划优先级资产支持证券覆盖倍数能达到 1.00 以上，各优先级资产支持证券的偿付有较高保障。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

7.1.1 账户设置

- (一) 募集资金账户：系指计划管理人开立的专用于接收、存放发行期投资者交付的认购资金的人民币资金账户。
- (二) 专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在托管银行处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于自募集资金账户接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、接收基础资产回收款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资，支付专项计划利益及专项计划费用、接收差额支付资金、接收差额补足资金和流动性支持资金等均必须通过专项计划账户进行。专项计划账户的详细信息如下：

户名：【澜悦景苑一期资产支持专项计划】

账号：【608361598】

开户行：【中国民生银行股份有限公司宁波分行】

大额支付行号：【305332019016】

- (三) 监管账户：（a）若中交世茂作为资产服务机构，系指资产服务机构根据《监管协议》在监管银行处另行开立的专门用于接收基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金款项的人民币资金账户；（b）若中交世茂作为资产服务机构根据《服务协议》被解任，系指替代资产服务机构在监管银行处另行开立的专门用于接收基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金款项的人民币资金账户。监管账户受监管银行和计划管理人监督。

7.1.2 专项计划账户的开立

在专项计划设立日当日或之前，管理人应根据《计划说明书》、《托管协议》、《认购协议》以及《标准条款》的约定以专项计划的名义在托管银行开立独立的人民币资金账户，作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于自募集资金账户接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、接收基础资产回收款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收差额支付资金款项、接收差额补足资金和流动性支持资金款项等，均必须通过专项计划账户进行。

根据《托管协议》的约定解任托管银行后，管理人应任命继任托管银行。管理人应于实际可行时尽快但最迟于任命继任托管银行后的 5 个工作日内在继任托管银行处为专项计划开立新的专项计划账户并下达划款指令将原专项计划资金转入新的专项计划账户。

7.2 基础资产归集安排

7.2.1 现金流归集安排

中交世茂作为资产服务机构，应在监管银行开立用于接收基础资产回收款的人民币资金账户，即监管账户。资产服务机构应将监管账户中收到的购房合同项下的任一笔回收款作相应的账务记录。

在每个基础资产回收款归集日 16:00 时前，资产服务机构应对当个基础资产回收款归集期间监管账户内收到的基础资产回收款（为本项之目的，不应扣除其他费用）进行核算确认，并以附件清单的形式列明并向管理人提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在中交世茂收款账户内产生的利息等。同时，资产服务机构与监管银行应于每个回收款归集日对监管账户中的金额进行对账，如各方记账存在不一致之处，监管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知管理人，并尽快核对资金到账记录等资料，确认收款金额。

在每一个回收款转付日 16:00 时前，资产服务机构应将监管账户内的当个回收款归集期间归集的所有基础资产回收款（包括该等回收款在监管账户内产生的利息）扣除执行费用后的余额从监管账户转至专项计划账户，并以附件清单的形式列明并向托管银行提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及回收款在监管账户内产生的利息等。同时，资产服务机构应在资金汇划附言中明确汇入资金的性质及用途。

7.2.2 防范现金流混同和挪用风险的机制

专项计划存续期间，资产服务机构应仅以监管账户作为其归集、记录专项计划基础资产回收款的专用账户。未经计划管理人书面同意，资产服务机构不得单方面改变、撤销、新增监管账户。此外，监管账户不允许支取现金、不得购买支票及商业汇票、不得开通电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。监管账户中的资金只能向专

项计划账户（即专项计划的托管账户）定向划拨，如原始权益人误将不属于基础资产产生的回收款划付至监管账户时，由原始权益人向监管银行和计划管理人同时申请误划资金原路径退还，经监管银行和计划管理人共同复核且书面确认情况属实的，监管银行可将误划资金原路径退还原始权益人；误划资金在监管账户中产生的利息计入专项计划资产，不再另行退还原始权益人。

在发送权利完善通知之前，若原始权益人与专项计划分别对同一购房人享有债权，且双方持有的债权均全部或部分到期，则对于购房人向原始权益人偿付的任何一笔款项，应优先确认为基础资产回收款并转至监管账户，用于偿还专项计划。监管银行应向管理人发出书面文件，确认收款金额。

在每个基础资产回收款归集日 16:00 时前，资产服务机构应对当个基础资产回收款归集期间监管账户内收到的基础资产回收款（为本项之目的，不应扣除其他费用）进行核算确认，并以附件清单的形式列明并向管理人提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在中交世茂收款账户内产生的利息等。同时，资产服务机构与监管银行应于每个回收款归集日对监管账户中的金额进行对账，如各方记账存在不一致之处，监管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知管理人，并尽快核对资金到账记录等资料，确认收款金额。

在每一个回收款转付日 16:00 时前，资产服务机构应将监管账户内的当个回收款归集期间归集的所有基础资产回收款（包括该等回收款在监管账户内产生的利息）扣除执行费用后的余额从监管账户转至专项计划账户，并以附件清单的形式列明并向托管银行提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及回收款在监管账户内产生的利息等。同时，资产服务机构应在资金汇划附言中明确汇入资金的性质及用途。

前述账户设置和现金流划转的安排将有助于计划管理人实现对基础资产现金流的控制，在一定程度上避免因原始权益人、资产服务机构挪用该等资金或该等资金与原始权益人、资产服务机构自有资金混同而可能给资产支持证券持有人造成的损失，在一定程序上保证了基础资产与原始权益人、资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立。

7.3 现金流分配

7.3.1 分配顺序

（一）专项计划的分配顺序

专项计划存续期间，专项计划资金按照如下顺序在相应的兑付日进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的未偿比例支付，且不足部分在下一期支付）：

1、支付专项计划应承担的税收。

2、支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记费、资金划付费、账户管理费等银行相关费用，包含计划管理人垫付的其他费用支出。

3、同顺序按应付比例支付：托管银行的托管费（如有）、监管银行的监管费（如有）、资产服务机构的服务费（如有）、跟踪评级费、跟踪审计费、其他专项计划费用。

4、同顺序且按应付预期收益金额比例支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券和优先 A3 级资产支持证券的预期收益。为避免歧义，如发生差额支付补足启动事件，优先 A1 级资产支持证券的预期收益由中交地产支付的优先 A1 级差额补足/差额支付补足资金偿付，优先 A2 级资产支持证券的预期收益由世茂建设支付的优先 A2 级差额补足/差额支付补足资金偿付；如发生流动性支持启动事件，优先 A3 级资产支持证券的预期收益由金地集团支付的优先 A3 级流动性支持资金偿付。

5、同顺序且按认购资金比例支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券和优先 A3 级资产支持证券的未偿本金，直至优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券和优先 A3 级资产支持证券的未偿本金清偿完毕。为避免歧义，优先 A1~A3 级资产支持证券本金的清偿顺序相同，将按照各档证券在优先级资产支持证券总规模占比，即 37%、35%及 28%，同顺序获得本金偿付资金。如发生差额支付补足启动事件，优先 A1 级资产支持证券的全部应付未付本金由中交地产支付的优先 A1 级差额补足/差额支付补足资金偿付，优先 A2 级资产支持证券的全部应付未付本金由世茂建设支付的优先 A2 级差额补足/差额支付补足资金偿付；如发生流动性支持启动事件，优先 A3 级资产支持证券的全部应付未付本金由金地集团支付的优先 A3 级流动性支持资金偿付。

6、优先级资产支持证券的本金全部清偿完毕后，支付次级资产支持证券的本金，直至次级资产支持证券的本金清偿完毕。

7、剩余专项计划资产（包括但不限于剩余专项计划资金和基础资产）将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人，作为次级资产支持证券的收益。

（二）专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的未偿比例支付）：

1、支付清算费用；

2、交纳专项计划所欠税款（如有）；

3、清偿未受偿的专项计划费用；

4、支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券持有人和优先 A3 级资产支持证券持有人未受偿的本金（同顺序且按认购资金比例）和应付未付的预期收益（同顺序且按应付预期收益金额比例）。为免歧义，如发生差额支付补足启动事件，优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由中交地产支付的优先 A1 级差额补足/差额支付补足资金偿付，优先 A2 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由世茂建设支付的优先 A2 级差额补足/差额支付补足资金偿付；如发生流动性支持启动事件，优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由金地集团支付的优先 A3 级流动性支持资金偿付；

5、剩余专项计划资产将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

7.3.2 分配实施流程

1、在每一个回收款归集日 16:00 时前，资产服务机构将当个回收款归集期间产生的基础资产回收款归集至监管账户；特别地，在特殊兑付回收款归集日 16:00 前，若资产服务机构经核算确认，特殊兑付回收款归集期间支付至预售资金监管账户的基础资产回收款金额（包括该等回收款在预售资金监管账户内产生的利息）不低于自专项计划设立日（含该日）至特殊兑付日（含该日）之间的专项计划费用和预期收益之和，则启动特殊兑付程序；否则，不启动特殊兑付程序。为免疑问，特殊兑付程序不涉及第标准条款 5.6 条至 5.8 条所约定的差额支付、差额支付补足以及流动性支持相关程序。

2、在每一个回收款转付日 16:00 时前，资产服务机构应根据《服务协议》的

相关约定将当个回收款归集期间的所有回收款扣除执行费用后的余额从监管账户转入专项计划账户。

3、资产服务机构于资产服务机构报告日向管理人和评级机构出具《期间资产服务机构报告》，管理人与资产服务机构核实当个回收款归集期间内的回收款金额。

4、在每一个初始核算日 15:00 时前，托管银行应根据《托管协议》的相关约定，对专项计划账户资金余额进行核算，并将核算结果提交管理人。

5、如果发生差额支付启动事件，则计划管理人于差额支付通知日通知差额支付承诺人依照《差额支付承诺函》的约定承担差额支付义务。

6、差额支付承诺人应于差额支付划款日 15:00 前将差额支付款项足额汇付至专项计划账户，并在资金汇付时载明资金用途。

7、托管银行根据《托管协议》的约定，在差额支付核算日，就差额支付承诺人划付差额资金的事项，对专项计划账户进行核算。

8、如果发生差额支付补足启动事件，则计划管理人于差额支付补足通知日通知差额支付补足承诺人依照《差额支付补足承诺函》的约定承担差额支付补足义务。如果发生流动性支持启动事件，则计划管理人于流动性支持义务履行通知日通知流动性支持义务人依照《流动性支持义务履行确认函》的约定承担流动性支持义务。

9、各差额支付补足承诺人应于差额支付补足划款日 16:00 前将差额支付补足资金足额汇付至专项计划账户，并在资金汇付时载明资金用途。流动性支持义务人应于流动性支持资金划款日 12:00 前将流动性支持资金款项足额汇付至监管账户，并在资金汇付时载明资金性质；且资产服务机构应根据《服务协议》及《监管协议》的相关约定于流动性支持资金划款日 16:00 前将前述流动性支持资金从监管账户足额汇付至专项计划账户，并在资金汇付时载明资金性质。

10、托管银行根据《托管协议》的约定，在差额支付补足核算日，就差额支付补足承诺人划付差额补足/差额支付补足资金的事项，对专项计划账户进行核算。托管银行根据《托管协议》的约定，在流动性支持义务履行核算日，就流动性支持义务人划付流动性支持资金的事项，对专项计划账户进行核算。

11、托管银行于托管银行报告日，向管理人出具《期间托管报告》。

12、计划管理人于管理人报告日，将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时出具给托管银行。

13、管理人于管理人分配日向托管银行传真划款指令。

14、托管银行在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管银行划款日 16:00 时前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金划入登记托管机构指定账户。

15、在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

7.4 专项计划的现金流运用及投资安排

7.4.1 购买基础资产

计划管理人应根据《资产买卖协议》的约定，于专项计划设立日向托管银行发出划款指令和相关专项计划文件，指示托管银行将专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产。托管银行应根据《资产买卖协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应及时予以付款。

7.4.2 合格投资

1、在标准条款允许的范围内，管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于银行存款、银行大额存单、货币市场基金。托管银行根据管理人的划款指令进行资金划付。

2、合格投资中等值于当期分配所需的部分应于初始核算日之前到期或变现。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分。

3、只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管银行按照标准条款和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

- 1、认购人根据《认购协议》及标准条款交付的认购资金；
- 2、专项计划设立后，管理人按照标准条款管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。
- 3、差额支付承诺人履行差额支付义务支付的现金及其孳息；
- 4、差额支付补足承诺人履行差额支付补足义务支付的现金及其孳息；
- 5、流动性支持义务人履行流动性支持义务支付的现金及其孳息；
- 6、原始权益人支付的不合格基础资产赎回价款及其孳息；
- 7、购房人、原始权益人、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人等相关方因违反专项计划文件或对专项计划造成损失而支付的违约金、赔偿金等；
- 8、执行或处置基础资产或合格投资标的产生的利益、违约金、赔偿金等以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产；
- 9、除了标准条款 5.2.1 条（1）至（8）列示的但应归属于专项计划的其他资产。

8.2 专项计划相关费用

8.2.1 费用种类

（一）专项计划费用

专项计划费用系指管理人为专项计划合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、资产服务机构的服务费、托管银行的托管费（如有）、监管银行的监管费（如有）、登记托管机构的登记托管服务费、持续跟踪信用评级的评级费、对专项计划进行审计或对资产服务机构进行复核的审计费、兑付兑息费、开（销）户费、资金划付费和账户管理费等银行相关费用（含计划管理人垫付的部分）、公证费、资产支持证券

持有人名册申请费（如有）、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费、清算费用以及管理人垫付的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

（二）不由专项计划承担的费用

为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为本次资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的管理人的管理费、聘请法律顾问的律师费、聘请评级机构的初始评级费、聘请会计师事务所进行现金流预测的报酬，由原始权益人自行承担，不属于专项计划承担的费用，不从专项计划资产中支出。

（三）除原始权益人或其他第三方另行支付外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

（四）管理人、资产服务机构、监管银行和托管银行因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

8.2.2 费用金额与支取方式

（一）托管人的托管费

托管银行按《托管协议》的约定收取托管费（如有）。

（二）监管人的监管费

监管银行按《监管协议》的约定收取监管费（如有）。

（三）资产服务机构的服务费

当原始权益人作为资产服务机构时，不收取任何服务费用。继任资产服务机构按照《服务协议》的约定收取服务费用（如有）。

（四）资金划付费、账户管理费等银行相关费用

托管人可直接（无需管理人出具划款指令）从专项计划账户中扣收资金汇划费、账户管理费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人。

（五）其他费用

除上述（一）至（四）约定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议的约定和法律的规定进行核算，经托管银行审核后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 13.2 款约定的顺序支付。

8.3 税务事项

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定各自履行纳税义务。为避免歧义，因基础资产产生的全部税费，包括但不限于增值税、契税、印花税、土地增值税等，或因国家税收体制调整变更后的应缴税种，均由原始权益人以自有资金承担。

根据《关于资管产品增值税有关问题的通知》财税〔2017〕56号等相关文件要求，就专项计划运营过程中发生的增值税，由专项计划资产承担。

如专项计划财产进行清算后，发生管理人被税务机关要求补缴应由本专项计划资产及资产支持证券持有人承担的增值税的情况，资产支持证券持有人同意向管理人支付该等补缴的税款金额，管理人有权向资产支持证券持有人就补缴的税款金额进行追偿。

8.4 专项计划资金运用

专项计划资金的运用包括：购买基础资产和合格投资，具体内容请见《计划说明书》“第七章专项计划现金流归集、投资及分配”之“7.4款专项计划的现金流运用及投资安排”。

8.5 专项计划资产的处分

（一）专项计划资金由托管银行托管，并独立于原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与机构的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

（二）原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（三）管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管银行及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

（四）除依《管理办法》及其他有关规定和《计划说明书》及《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

8.6 其他资产管理安排

（一）不合格资产或违约资产赎回

1、在专项计划存续期间内，如专项计划或者资产服务机构发现不合格基础

资产，应立即书面通知原始权益人，原始权益人应按照《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，向管理人以现金形式对该等不合格基础资产予以赎回。

2、在任一基础资产归集期间内，如发现不合格基础资产，资产服务机构应于赎回起算日将相关不合格基础资产赎回价格交由专项计划书面确认，并在当期《资产服务机构报告》中加以说明。原始权益人应于当个归集期间对应的赎回款划付日将不合格基础资产的赎回价款支付至专项计划账户。

3、管理人应在收到赎回价款的当日：（1）立即将专项计划对相应不合格基础资产的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、所有权、利益和收益全部转让给原始权益人；（2）相关不合格基础资产文件应由或被视为由作为管理人代理人的资产服务机构交付给原始权益人；（3）将自赎回起算日（不含该日）起至专项计划收到赎回价款之日之间收到的前述不合格基础资产的回收款（若有）划转给原始权益人。

4、不合格基础资产赎回价格等于回购起算日当日 24:00 时，以下两项数额之和：（i）该等基础资产的未偿价款余额；以及（ii）该等基础资产从专项计划设立日至相关赎回起算日的全部购房人应付未付的违约金和赔偿金（如有）。

（二）不合格基础资产赎回的效力

从发现不合格基础资产之日（含该日）起至赎回起算日（含该日），该不合格基础资产产生的全部回收款（如有）属于专项计划资产，应转入专项计划账户。原始权益人按约定赎回不合格基础资产并支付赎回价款，专项计划收到赎回价款后，自赎回起算日次日起（含该日），该不合格基础资产的回收款属于原始权益人所有，不再转入专项计划账户；且该等不合格基础资产归原始权益人所有，不再属于专项计划资产。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

本次专项计划次级资产支持证券全部由中交世茂认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，中交世茂认购次级资产支持证券后，不得转让、质押或以其他方式处分其所持任何部分或全部次级资产支持证券，亦不得要求计划管理人赎回。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益，本《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径，以及风险防范方法，以便资产支持证券持有人或其受让人、继承人了解投资风险。

针对本次拟设立的专项计划的交易结构和产品设计的特点以及目标资产情况，计划管理人对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析，并制定出相应的风险防范措施。

10.1 与基础资产或原始权益人相关的风险

（一）原始权益人的经营及财务风险

本期专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的，原始权益人因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权，包括购房款（首付款除外）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人支付的款项。中交世茂是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果中交世茂出现经营和财务困难，购房尾款可能受到不良影响。

具体而言，考虑到购房尾款所对应的购房合同系双务合同，中交世茂收取对应购房尾款的先决条件是其购房合同项下义务的适当履行。据此，因中交世茂的经营及财务风险，影响购房合同项下其相关义务的适当履行，从而购房人在购房合同项下享有主张扣减或减免应付款项的权利，并因此影响原始权益人收取购房尾款的权利，进而影响到专项计划的收益，从而可能影响资产支持证券的本金和预期收益的分配。

风险缓释措施：

原始权益人中交世茂（北京）置业有限公司是由中交地产、世茂建设和金地集团为建设运营“澜悦景苑”共有产权房项目联合出资设立的房地产项目公司，三家股东方均具有很强的综合实力，在政策性保障住房或房地产开发运营方面具有丰富的经验。同时，根据原始权益人提供的尽职调查材料，本专项计划管理人未发现原始权益人及存在无法正常经营的情况，同时中交地产、世茂建设和金地集团对原始权益人的工程施工、财务制度、管理制度等内部控制制度给予了充分的资金和管理支持，确保原始权益人严格按照项目要求进行房地产开发，因此原

始权益人的经营及财务风险相对较小。

专项计划设置超额现金流覆盖且设置严格资金归集路径、优先/次级安排，可起到一定增信效果。再次，专项计划设置加速归集事件、提前终止事件、权利完善事件，若发生原始权益人重大不利变动，将可能触发上述事件，改变基础资产的归集路径或导致专项计划提前终止进入清算分配流程。

（二）按揭银行和住房公积金中心放贷时间不确定的风险

本期专项计划基础资产的还款来源全部为按揭银行和/或住房公积金中心的按揭贷款，基础资产现金流的回款时间将依赖于按揭银行或住房公积金中心的放款时间，若发生：1) 购房人向按揭银行和/或住房公积金中心的贷款申请未通过；2) 北京市住房政策出现较大的不利变化，使得按揭银行个人住房贷款政策发生重大不利调整；3) 贷款审批和发放速度过慢等情况，可能会影响到资产支持证券本金和收益的兑付。

风险缓释措施：

本期专项计划的入池资产均为“澜悦景苑”共有产权房项目销售产生的购房尾款，由于住房项目本身为政策性保障住房，北京市政府持有房屋部分产权，购房者的资格审查、摇号申购、现场选房工作均由北京市住房保障办公室代表政府协调各政府职能部门统一进行。

【经现场尽调，与中交世茂签署合作协议的【6】家按揭贷款银行，以及住房公积金中心的代办机构在选房现场驻点，收集并受理购房人贷款申请材料，对贷款申请材料进行初步审核。购房者在缴纳选房定金、签署申购意向书的同时，签署《签约信息确认单》，确认购房合同中购房尾款的付款方式、金额及期限，并由银行现场工作人员签字确认。因此，购房者最终贷款申请未通过的可能性较低。】

考虑到“澜悦景苑”共有产权住房项目本身即为政府调控住房价格上涨过快，解决刚性住房需求推出的创新型政策性保障住房，是政府调控房地产市场的创新手段。因此，按揭银行因房地产政策变化推迟放款进度，或不予放贷的可能性较低。

【同时，入池基础资产所涉及的【6】家商业贷款银行均与中交世茂签署了合作协议，约定【中交世茂】对推荐给合作银行的购房人，即经过资格审核具有

选房资质的购房人的住房按揭贷款提供分阶段担保。】因此，贷款审批和发放速度过慢的风险极低。

（三）基础资产现金流不足风险

专项计划基础资产现金流来源于中交世茂的房屋销售尾款收入，若在专项计划存续期因购房面积或房屋质量存在争议、按揭银行不予以发放或不足额发放按揭贷款或在前述情形下购房者违约未能以自有资金进行支付等因素导致应收款收入不足，将可能影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

风险缓释措施：

1、本专项计划设有基础资产合格标准，基础资产需在基准日、专项计划设立日满足合法有效、项目公司已履行购房合同项下应尽义务、未设定权利限制、不涉及法律纠纷、首付款比例不少于【30】%、基础资产对应的购房合同已由原始权益人与购房人办理完成购房合同网签备案程序、单个购房人的购房尾款占资产池总额的比例不超过【0.2】%且单笔购房尾款金额不超过【280】万元等标准，从而降低了因基础资产违约造成的现金流不足风险。

2、本专项计划通过优先级/次级分层、超额覆盖等内部增信方式，对优先级本息提供支持。

3、本专项计划通过差额支付承诺人履行差额支付义务对本专项计划提供外部增信，从而对优先资产支持证券持有人的本金和收益提供了进一步的保障。

（四）回收款归集受限、资金被截留的风险

根据《北京市商品房预售资金监督管理办法》（京建法〔2013〕11号），北京市住建委对商品房销售的预售资金进行监管。依照监管规定，中交世茂已在北京银行股份有限公司国际新城支行开立“澜悦景苑”项目的预售资金监管账户，按揭银行会将基础资产对应的现金流直接支付至该账户，原始权益人/资产服务机构将按照专项计划文件将基础资产回收款划转至项目收入账户后，再由项目收入账户划转至专项计划监管账户。同时，

（1）中交世茂及北京茂康企业管理有限公司、华通置业有限公司等，与中信信托有限责任公司于2019年3月26日签署《合作协议》（编号：P2019M17ABJJT0001-TR01）等一系列合同，由中信信托有限责任公司发起设立“中信信托·北京将台收益权投资集合资金信托计划”，募资资金规模不超过30.4

亿元，截至【2020】年【3】月底，中信信托有限责任公司已向中交世茂支付相关收益权转让价款【28.00】亿元；

(2)中交世茂已与北京银行股份有限公司国际新城支行签订的《借款合同》(合同编号：0609913)，就“澜悦景苑”项目提供总额为25亿元的贷款，截至2020年6月30日，实际贷款金额12.25亿元。

上述事项可能专项计划可能面临基础资产回收款归集受限、资金被截留的风险。

风险缓释措施：

中交世茂已向管理人出具承诺：(1) 将以自有资金按时足额兑付信托计划、开发贷银行及建筑工程款债权人，以确保本专项计划的基础资产回收资金能够按照约定，按时足额划付至专项计划监管账户；(2) 若发生基础资产回款截留的情况，中交世茂将对被截留的基础资产进行赎回。

同时，中信信托有限责任公司已于2020年09月03日出具《中信信托·北京将台收益权投资集合资金信托计划清算报告》并进行公告，确认该信托计划已于2020年08月28日终止。

此外，本专项计划优先A1、A2级资产支持证券设置了差额支付补足承诺增信措施，优先A3级资产支持证券设置了流动性支持增信措施，增信方的主体优良，能够在本专项计划资金不足的情况下进行资金补足，缓释了回收款归集受限、资金被截留的风险。

(五) 楼盘未能按时完工对基础资产现金流的风险

对于入池基础资产所对应的房地产项目，由于尚未完工而提前预售，可能会发生未按时完工而无法按时交房的情况，从而造成基础资产回款期限延长甚至灭失，一定程度上影响专项计划的现金流。

风险缓释措施

1、中交世茂作为澜悦景苑项目的项目公司，其管理人员来自于中交地产、世茂建设和金地集团，管理人员经验丰富，工程进度掌控力强。本期原始权益人出现大规模不能按时完工情况的概率较低。

2、中交地产、世茂建设分别为专项计划优先A1、优先A2级资产支持证券提供差额补足义务，金地集团为专项计划优先A3级资产支持证券提供流动性支持，

能够对专项计划的本息偿付进行有效保障。

（六）差额支付补足承诺人和流动性支持义务人的信用风险

中交地产、世茂建设分别为专项计划优先A1、优先A2级资产支持证券承担补足义务，金地集团为专项计划优先A3级资产支持证券承担流动性支持义务。如果差额支付补足承诺人或流动性支持义务人未能履行相应义务，优先级资产支持证券持有人将会遭受损失。

风险缓释措施：

总体来看，差额支付补足承诺人中交地产、世茂建设和流动性支持义务人金地集团的财务状况良好，经营业绩稳定，主体评级分别为AA+、AAA和AAA，在房地产行业排在前列，综合实力较强。上述三家增信方出现资金链紧张、破产或恶意违约的可能性均较低，作为差额支付补足承诺人或流动性支持义务人的履约风险较小。同时，管理人、评级机构也将对差额支付补足承诺人和流动性支持义务人的业务运营及财务状况保持持续关注。

（七）资产服务机构处置资产时效性的风险

基础资产转让予专项计划后，原始权益人同时作为资产服务机构，继续承担基础资产回收款的回收、催收及处置责任。若资产服务机构对入池项目的部分基础资产出现逾期、拖欠的情况不予及时处置，将可能出现回收款不能及时被回收，进而影响本专项计划资产支持证券的兑付。

风险缓释措施：

资产服务机构将严格按照内部关于购房款通知缴款和催交欠款，追收欠款的流程制度，在基础资产转让予专项计划后继续履行基础资产的回收工作。

（八）在发生权利完善事件后向购房人发出债权转让通知的风险

本专项计划中，原始权益人/管理人（即债权受让方）仅在发生权利完善事件时才向购房人（即债务人）发送债权转让通知，权利完善事件发生前，应收款债权转让的通知未向购房人发送，不对购房人发生应收款债权转让的效力。购房人可能以此对抗原始权益人/管理人，而拒绝向原始权益人/管理人偿付应收款，可能存在因此导致应收款不能按期及时回收的风险。

风险缓释措施：

1.根据《合同法》等法律、法规的规定，债权人可以将合同的权利全部或者

部分转让给第三人。《资产买卖协议》生效后，原始权益人将基础资产转让给管理人即在原始权益人和管理人之间发生法律效力；如果发生权利完善事件，原始权益人和/或管理人按照《资产买卖协议》的约定向购房人发送通知，该等基础资产的转让即对该等购房人发生债权转让的法律效力。

2.在《服务协议》中特别约定中交世茂接受管理人的委托，由中交世茂收取基础资产回收款，并按约定的转付频率将约定期间内回收款转付至专项计划收款账户。因此，正常情况下，购房人在基础资产被转让后继续向原始权益人支付基础资产回收款，该等回收款由原始权益人根据交易文件约定转付至专项计划收款账户。

（九）现金流预测风险

专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，基础资产在专项计划存续期间产生的现金流是资产支持证券分配资金的第一来源。影响基础资产未来现金流的因素较多，因此对基础资产未来现金流的预测也可能出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

风险缓释措施：

在进行现金流预测时，采取了谨慎和保守原则，以原始权益人的历史资产违约率等因素作为预测的前提假设，进行了现金流情景模拟和敏感性分析。另一方面，本专项计划采用了优先级/次级分层、现金流超额覆盖、差额支付承诺、流动性支持承诺以及信用机制等增信措施，即使出现现金流预测偏差，优先级资产支持证券面临的风险也非常低。联合资信对基础资产未来的现金流进行了评估，分别给予优先A1级、优先A2级、优先A3的评级为AA+、AAA、AAA。

（十）流动性支持资金划转风险

根据《澜悦景苑资产支持专项计划优先A3级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》，在发生流动性支持启动事件后，管理人有权代表专项计划要求金地集团履行流动性支持义务，即将优先A3级流动性支持资金按时、足额支付至以中交世茂名义开立的监管账户，中交世茂在收到上述款项后应于当天转付至专项计划账户。如项目公司未能及时转付上述流动性支持资金或项目公司发生丧失清偿能力事件或其他情形，导致监管账户被查封、冻结等情形而无法将上述流动

性支持资金按时转付至专项计划托管账户，优先A3级资产支持证券将面临无法按时兑付的风险。

风险缓释措施：

中交世茂由中交地产、世茂建设、金地集团共同管理经营，股东方操盘经验丰富、资金实力雄厚，派驻项目公司管理人员具有丰富的项目操作经验，因此项目公司出现资金划转不及时、甚至出现监管账户被查封、冻结的可能性极低。

另一方面，《澜悦景苑资产支持专项计划优先A3级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》约定，若监管账户被查封、冻结致使金地集团无法按时划付流动性支持资金，金地集团承诺将以管理人认可的其他方式支付流动性支持资金，具体方式由金地集团与管理人另行约定。上述措施能够有效降低项目公司监管账户被查封、冻结情况下的资金转付风险。

综上所述，中交世茂流动性支持资金划转出现障碍的可能性极小，相关措施能够有效缓释中交世茂流动性支持资金划转风险。

（十一）资金混同及挪用风险

专项计划存续期间，资产服务机构每季度进行一次基础资产回收款的归集及转付，基础资产产生的回收款收入在划入监管账户前，存在一定的资金混同和挪用风险。

风险缓释措施：

专项计划存续期间，资产服务机构应仅以监管账户作为其归集、记录专项计划基础资产回收款的专用账户。未经计划管理人书面同意，资产服务机构不得单方面改变、撤销、新增监管账户。此外，监管账户不允许支取现金、不得购买支票及商业汇票、不得开通电话银行的对外支付业务、不得开通通存通兑业务，不得办理质押，不得作为保证金账户及办理其他业务。监管账户中的资金只能向专项计划账户（即专项计划的托管账户）定向划拨，如原始权益人误将不属于基础资产产生的回收款划付至监管账户时，由原始权益人向监管银行和计划管理人同时申请误划资金原路径退还，经监管银行和计划管理人共同复核且书面确认情况属实的，监管银行可将误划资金原路径退还原始权益人；误划资金在监管账户中产生的利息计入专项计划资产，不再另行退还原始权益人。

在发送权利完善通知之前，若原始权益人与专项计划分别对同一购房人享有

债权，且双方持有的债权均全部或部分到期，则对于购房人向原始权益人偿付的任何一笔款项，应优先确认为基础资产回收款并转至监管账户，用于偿还专项计划。同时，资产服务机构与监管银行应于每个回收款归集日对监管账户中的金额进行对账，如各方记账存在不一致之处，监管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知管理人，并尽快核对资金到账记录等资料，确认收款金额。

在每个基础资产回收款归集日16:00时前，资产服务机构应对当个基础资产回收款归集期间监管账户内收到的基础资产回收款（为本项之目的，不应扣除其他费用）进行核算确认，并以附件清单的形式列明并向管理人提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在中交世茂收款账户内产生的利息等。监管银行应向管理人发出书面文件，确认收款金额。

在每一个回收款转付日16:00时前，资产服务机构应将监管账户内的当个回收款归集期间归集的所有基础资产回收款（包括该等回收款在监管账户内产生的利息）扣除执行费用后的余额从监管账户转至专项计划账户，并以附件清单的形式列明并向托管银行提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及回收款在监管账户内产生的利息等。同时，资产服务机构应在资金汇划附言中明确汇入资金的性质及用途。

前述账户设置和现金流划转的安排将有助于计划管理人实现对基础资产现金流的控制，在一定程度上避免因原始权益人、资产服务机构挪用该等资金或该等资金与原始权益人、资产服务机构自有资金混同而可能给资产支持证券持有人造成的损失，在一定程序上保证了基础资产与原始权益人、资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立。

10.2 与计划管理人及其他服务机构有关的风险

（一）管理人违约风险

在专项计划存续期间，管理人如果出现严重违反相关法律法规和专项计划交易文件有关规定的情况，可能给投资者带来损失。

风险缓释措施：

管理人在托管人处开立专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均通过该账户进行。同时，托管人对专项计划账户进行托管，监督专项计划资金的归集、

转付和分配的全过程，以防止专项计划资金及专项计划资产被挪用或不正当使用的风险。

管理人已按照《管理规定》等相关文件的要求，形成了一套具有符合证券业规范运作要求的、系统化的制度管理体系。在专项计划存续期间内，管理人将继续加强内部控制，强化职业道德，避免操作风险，严格执行信息披露制度，降低管理风险。

（二）监管银行、托管人的违约风险

在专项计划存续期间，监管银行对监管账户进行监督管理，并根据专项计划文件的约定负责将监管账户中的资金向专项计划账户中进行划拨。若监管银行出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

专项计划存续期间内的托管、分配等所有现金收支活动都涉及托管人。若托管人出现违反相关法律法规和专项计划交易文件的情况，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

风险缓释措施：

北京银行股份有限公司运河支行作为监管银行、中国民生银行股份有限公司宁波分行作为专项计划的托管人，高度重视资产证券化托管业务的风险控制，从组织、制度、措施等不同层次强化风险控制的工作，搭建了一个完整的风险控制体系。因此，由监管行和托管行导致的违约风险较小。

（三）专项计划账户管理风险

若专项计划账户被挪用或管理人、托管人的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响专项计划资产的安全。

风险缓释措施：

专项计划账户为专项计划专用的银行账户，仅用于专项计划存续期间资金的存放和投资收益的收付及其分配。专项计划账户内的资金由专项计划持有，独立于管理人、托管人的自有资产和其他受托管理资产之外，即使管理人、托管人因违规操作造成损失的，亦由管理人、托管人以其自有资产承担相应法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权或附属担保权益。如管理人、托管人出现破产、解散或被接管等情形的，则将根据《标准条款》《托管协议》

约定更换管理人、托管人，并由新任管理人托管人接手管理专项计划账户和专项计划资产，因此专项计划正常情况下不可能被冻结或查封，也不会因此影响专项计划账户和资金的安全。

（四）资产服务机构违规风险

在专项计划存续期间，资产服务机构对基础资产项下的购房尾款进行收缴，定期将归属于基础资产的现金流回款的部分划转至监管账户。若资产服务机构出现违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和收益。

风险缓释措施：

本专项计划的资产服务机构为中交世茂，其是一家按照中国法律合法成立并有效存续的企业，并且（i）生产经营符合法律、行政法规、公司章程的规定；（ii）内部控制制度健全；（iii）具有持续经营能力，无重大经营风险、财务风险和法律风险，作为资产服务机构的尽职履责能力较强。

（五）管理人经营风险、管理风险及政策风险

管理人在各项经营活动过程中，由于各种难以预料或控制的因素影响，财务状况具有不确定性，从而使管理人经营活动存在蒙受损失的可能性。

管理人的管理风险主要是指管理人的管理层由于自身素质的局限，在制定未来发展的重大决策时，出现偏差失误或组织管理水平低下而导致管理人管理混乱的风险。

管理人的政策风险主要是指相关政策的变化将影响管理人的经营决策和业务开展，从而影响管理人的财务和履约能力。

风险缓释措施：

管理人根据相关法律法规及监管机构对公司治理的要求建立了完善的公司治理结构，并形成了完善的管理架构；构建了涵盖全面风险管理关键要素的风险管理政策体系；形成了标准化的流程管理系统。管理人也将持续关注相关的监管政策，一旦发生风险将及时进行信息披露和采取相关措施。

10.3 市场风险

（一）利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产

支持证券持有人的收益。此风险表现为：本专项计划优先级资产支持证券采用固定预期收益率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

风险缓释措施：

本专项计划管理人在发行前通过向潜在优先级资产支持证券持有人询价的过程，将市场对于资产支持证券的利率风险隐含的体现在本专项计划的发行利率中，在一定程度上缓解了宏观经济环境变化对投资者收益带来的影响。

（二）流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的综合协议交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

风险缓释措施：

为增加优先级资产支持证券的流动性，管理人将积极地协助深交所探索回购、做市等增加优先级资产支持证券流动性的各种可能措施和方法，随着市场的发展，资产证券化产品的发行规模将进一步扩大，资产证券化产品的流动性将有望得到改善。

（三）评级风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级并不构成购买、出售或是持有优先级资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本会偿付的可能性做出的判断，不能保证优先级资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对优先级资产支持证券的价值带来负面影响。

风险缓释措施：

在专项计划存续期间，当发生优先级资产支持证券信用等级调整事件时，管理人将及时地进行信息披露。管理人将按照专项计划相关文件的约定，尽职履约，切实执行交易合同约定的机制及措施。

（四）资产支持证券在挂牌之前不能进行转让的风险

本专项计划资产支持证券在产品成立之后至完成挂牌登记程序的期间，投资者不能将其持有的资产支持证券在相应的转让平台进行交易，投资者面临在此期

间不能进行资产支持证券转让的风险。

风险缓释措施:

管理人已经发行数单资产支持专项计划,熟练掌握了资产支持证券挂牌登记的程序。管理人会在产品成立之后,按照程序开展该资产支持证券登记的工作,以较快的速度完成该资产支持证券挂牌登记。

10.4 其他风险

(一) 税务风险

本专项计划分配时,资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化,税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负,本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

风险缓释措施:

管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究和与管理层的沟通,在尽可能的情况下为资产支持证券持有人争取较好的税收待遇。

(二) 技术风险

专项计划的日常交易中,可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、证券交易所、登记结算机构等。

风险缓释措施:

管理人、托管人均为国内较强的金融机构,不仅拥有完善的硬件设施,充足的人员储备,而且在同类业务中已经积累了较为丰富的技术经验,证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强,运作历史悠久的专业机构。此外,上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。因此,预计本专项计划面临的技术风险低。

(三) 操作风险

管理人、托管人、证券交易所、登记托管结算机构等在业务操作过程中因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

风险缓释措施:

管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算结构均为实力较强、运作规范的金融机构、均设立了严谨周密的内部控制措施,能够有效防范和应对操作风险。

（四）政策风险

目前，资产支持专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划相关的政策，法律制度都还不明确，如果有关政策，法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

风险缓释措施：

我国法律建设还在不断完善中，即使将来有关政策有所变化，但更具法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，各专项计划文件及约定都将会受到法律保护。

（五）不可抗力风险

在专项计划存续期间内，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划产生不利影响。

风险缓释措施：

为降低不可抗力可能对专项计划资产带来的不利影响，在发生不可抗力时，管理人将与相关各方积极沟通，配合，采取各种合理可能的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力对专项计划的影响免除或延迟相关履行义务，并提请有控制权的资产支持证券持有人大会通过。

（六）经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

风险缓释措施：

本专项计划的现金流主要来自澜悦景苑项目购房合同项下应收账款，一方面，澜悦景苑项目业务类型属于共有产权房，具有很强的需求性，退房可能性极低，与经济周期的关联度较小。综上所述，预计经济周期风险不会对本专项计划造成太大影响。

（七）其他不可预知、不可防范的风险

风险缓释措施：

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资者权益。

第十一章 专项计划的推广、设立及终止等事项

11.1 专项计划的推广方案

11.1.1 推广期间

专项计划发行期指管理人启动认购之日（含该日）起至从该日起满60个工作日之日（含该日）的期间。在发行期内，认购人可在工作日内参与专项计划。如果任一类资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模，管理人有权提前终止发行期。

11.1.2 销售方式及场所

（一）销售机构

本专项计划销售机构为华融证券。管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的销售机构代理销售本专项计划资产支持证券。

销售机构应当了解客户的投资需求和风险偏好，详细介绍产品特点并充分揭示风险，不得公开销售专项计划资产支持证券，禁止通过保本保底、虚假宣传、商业贿赂等不正当竞争手段销售专项计划资产支持证券。

（二）销售方式

优先级资产支持证券通过簿记建档集中配售、代理销售相结合的方式向合格投资人销售。原始权益人自行认购次级资产支持证券。

销售时间安排如下表所示。

表 11-1 本次专项计划发行时间安排表

开始日期	销售活动	负责机构
Q-11 日以前	完成各项发行准备工作	华融证券
Q-10 日以前	启动路演	华融证券
Q 日	簿记建档，根据簿记结果，发送缴款及配售通知书	华融证券
P 日（Q+3 日以内）	认购人签署《认购协议》并开始缴款	华融证券、认购人
P+1 日	缴款截止	华融证券、认购人
P+2 日	验资、专项计划正式设立	华融证券、托管银行、会计师事务所

（三）销售场所

专项计划资产支持证券通过销售机构的营业场所或网点直接向合格投资者宣传与销售，使客户详尽了解本资产支持专项计划的特性、风险等情况及客户的

权利、义务，但不得通过广播、电视、报刊及其他公共媒体推广专项计划。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

（一）优先级资产支持证券参与原则

1、认购人申购优先级资产支持证券，需按推广机构规定的程序、方式申购和缴款；

2、推广期间不设认购人单个账户最高申购金额限制；

3、在推广期内认购人可多次申购优先级资产支持证券，已参与的申请在推广期内不允许撤销。首次申购金额不得低于人民币壹佰万元整，且必须为人民币壹拾万元（RMB100,000元）的整数倍。每次追加申购的金额不得低于人民币壹拾万元（RMB100,000元）整，且必须为人民币壹拾万元（RMB100,000元）的整数倍。

4、销售机构可以以自有资金或合法募集资金申购优先级资产支持证券。

（二）次级资产支持证券参与原则

原始权益人需在专项计划推广期内一次性认购全部次级资产支持证券。

11.1.4 认购人的合法性要求

认购人应保证其为参与专项计划的合格投资者。合格机构投资者必须满足以下条件：

1、参与本专项计划的认购人应当为具有完全民事行为能力，且符合《管理规定》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》（深圳上[2017]404号）等规定的机构投资者（法律、法规和有关监管规定禁止参与者除外）。认购人在认购资产支持证券及交付认购资金时应已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

2、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

3、认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法；

4、具有中证登深圳分公司机构证券账户。

11.1.5 参与手续

1、咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向专项计划销售机构的相关推广人员咨询与专项计划有关的各项事宜，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

2、开户

认购人在首次参与专项计划时，须在中证登深圳分公司开立机构证券账户。

3、划款

认购人签署《认购协议》，并按照合同办理划款手续。

4、确认

认购人参与专项计划的情况以计划管理人披露的资产支持专项计划发行情况报告为准，计划管理人不再另行向认购人出具认购确认书。

11.1.6 认购资金的接收、存放

1、管理人设立单独的募集资金专户，专门用于接收、存放发行期内认购人直接交付的或通过管理人指定的销售机构转付的认购资金。专项计划发行期内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

2、专项计划成立后，管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督管理人对专项计划资金的使用。

11.1.7 转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、计划管理人所管理的、托管银行所托管的专项计划资金，并用于购买本《计划说明书》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划成立

1、计划管理人应于各类资产支持证券认购人的认购资金（不含发行期间认购资金所产生的利息）总额均达到该类资产支持证券目标募集规模后，将募集资金账户中的全部认购资金划转至专项计划账户，并聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划账户中的资金进行验资，并出具验资报告。

2、如计划管理人聘请的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告表明，各类资产支持证券认购人的认购资金（不含发行期间认购资金所

产生的利息)总额均达到该类资产支持证券目标募集规模,计划管理人应于验资报告出具后向托管银行提交验资报告,并公告专项计划成立,公告之日为专项计划设立日。

3、认购资金在认购人交付日(含该日)至专项计划设立日前一日(含该日)期间产生的利息直接计入专项计划资产,管理人不再另行退还。

4、超额认购资金的返还。发行期间,若募集资金账户内的认购资金(不含发行期间认购资金产生的利息)超过了目标发售规模且存在至少一类资产支持证券的认购资金超过了该类资产支持证券目标发售规模。在该等情况下,计划管理人对超募的各类资产支持证券按比例确认中标额度。对于超过中标比例的资金视为超额认购资金,计划管理人将在发行期间结束后10个工作日内退还给认购人,且不计利息;具体的认购和缴款程序按计划管理人规定的程序、方式进行,经计划管理人确认后的超额认购部分退还给认购人。

11.2.2 专项计划设立失败后的相关安排

1、发行期结束时,若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金(不含发行期间认购资金产生的利息)总额低于该类资产支持证券目标募集规模,则专项计划未成功设立。管理人将在发行期结束之日起10个工作日内,指令募集资金账户开户银行向认购人退还其所交付的认购资金,并于专项计划设立失败日后第一个银行结息日后10个工作日内,将认购资金自到达募集专用账户之日(含该日)至实际还款日之前一日(含该日)期间发生的利息(按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算,最终以募集资金账户开户银行实际结息金额为准,代扣银行手续费)退还认购人。

2、前述条款的约定为《标准条款》特别条款;该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力,具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

11.3 专项计划终止与清算的相关安排

11.3.1 专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止;资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有标准条款的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

- 1、专项计划的法定到期日届至；
- 2、专项计划资产处置回收完毕（包括但不限于基础资产最后一笔回收款或其他款项支付完毕）；
- 3、专项计划提前终止事件引起的终止。

11.3.2 专项计划终止后的清算

（一）清算小组

- 1、自专项计划终止之日起3个工作日内由管理人组织成立清算小组。
- 2、清算小组成员由管理人、托管银行、会计师事务所和律师组成，清算小组的会计师事务所和律师由管理人聘请。
- 3、清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。
- 4、清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，作为清算费用由专项计划财产承担。

（二）清算程序

- 1、专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。
- 2、清算小组应当在专项计划终止后15个工作日内按标准条款第19.2.4款及其他有关规定完成清算方案的编制。特别地，由于基础资产全部正常到期偿还或专项计划资产分配完毕导致专项计划终止的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第5项进行披露。
- 3、计划管理人应按照标准条款第十五条的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议；如专项计划终止时，优先级资产支持证券的本金及收益已经得到足额兑付，则清算方案仅需次级资产支持证券持有人同意即可，无须履行召集有控制权的资产支持证券持有人大会的程序。
- 4、有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；有控制权的资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反标准条款的约定），清算小组将按照

有控制权的资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案,并执行修改后的清算方案。

5、管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内,向托管银行、资产支持证券持有人出具清算报告(对资产支持证券持有人按照标准条款第十四条规定的方式进行披露),并将清算结果向中国基金业协会报告,同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。若管理人按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的,资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内,清算小组未收到书面异议的,管理人和托管银行就清算报告所列事项解除责任。

(三) 专项计划资产的分配

专项计划终止后,专项计划资产按下列顺序清偿(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时,按各项金额的未偿比例支付):

- 1、支付清算费用;
- 2、交纳专项计划所欠税款(如有);
- 3、清偿未受偿的专项计划费用;

4、支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券持有人和优先 A3 级资产支持证券持有人未受偿的本金(同顺序且按认购资金比例)和应付未付的预期收益(同顺序且按应付预期收益金额比例)。为免歧义,如发生差额支付补足启动事件,优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由中交地产支付的优先 A1 级差额补足/差额支付补足资金偿付,优先 A2 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由世茂建设支付的优先 A2 级差额补足/差额支付补足资金偿付;如发生流动性支持启动事件,优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金和应付未付预期收益由金地集团支付的优先 A3 级流动性支持资金偿付;

- 5、剩余专项计划资产将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

(四) 清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登深圳公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登深圳公司开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券转让安排

优先级资产支持证券可以申请通过深交所的综合协议交易平台或监管机构认可的其他证券交易场所进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议期间，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让、质押或以其他方式处分其所持任何部分或全部次级资产支持证券，亦不得要求计划管理人赎回。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》、《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

- 1、深圳证券交易所网站：<http://www.szse.cn>
- 2、华融证券股份有限公司官方网站：<http://www.hrsec.com.cn>

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期公告

（一）《资产管理报告》

《资产管理报告》包括《年度资产管理报告》。管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人披露经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所审计的专项计划上一年度的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人具有辖区监管权的中国证监会派出机构。对于专项计划设立距报告期末不足2个月或者每年6月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，计划管理人可免于向资产支持证券持有人披露上一年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产情况、资金收支与投资管理情况、原始权益人情况、增信措施及其执行情况以及其他重大事项；就《年度资产管理报告》而言，应提供会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明、会计师事务所出具的原始权益人审计报告及原始权益人的年度财务报告（如有）、增信机构年度财务报告（如有）以及其他文件作为附件。

《年度资产管理报告》的内容与格式需符合深圳证券交易所最新要求或其他适用法规、规则的要求。

（二）《托管报告》

《托管报告》包括《期间托管报告》和《年度托管报告》。托管银行按标准条款和《托管协议》的约定于托管银行报告日制作并按时向管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的《期间托管报告》，并于专项计划存续期间每年4月30日之前向管理人出具上一年度的《年度托管报告》。对于专项计划设立距报告期末不足2个月或者每年6月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，托管银行可免于向计划管理人出具上一年度的《年度托管报告》。《期间托管报告》和《年度托管报告》应由计划管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《期间托管报告》内容包括但不限于：说明经复核的报告期内专项计划账户的资金余额及收支情况（包括该报告期间内每个回收款转付日的资金转付情况）；专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管银行履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守本《标准条款》、《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

《年度托管报告》的内容与格式需符合深圳证券交易所最新要求或其他适用法规、规则的要求，其内容应包括但不限于：报告期内托管银行履行职责和义务的情况；报告期内专项计划资产隔离情况；报告期内监督管理人对专项计划资产运作情况；报告期内专项计划资金运用、处分情况，包括专项计划账户资金收支情况、管理人利用专项计划账户闲置资金进行投资的情况、专项计划融资情况以及专项计划账户资金运用、处分的其他情况。

（三）《资产服务机构报告》

《资产服务机构报告》包括《期间资产服务机构报告》和《年度资产服务机构报告》。资产服务机构应在每个资产服务机构报告日向管理人和评级机构提供一份专项计划的《期间资产服务机构报告》，并于专项计划存续期间每年4月30日之前向管理人和评级机构出具上一年度的专项计划的《年度资产服务机构报告》。《期间资产服务机构报告》和《年度资产服务机构报告》应由计划管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《期间资产服务机构报告》和《年度资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内权利完善事件说明、资产服务机构解任事件说明、基础资产回收款的归集情况及统计信息、购房合同变更及终止情况、基础资产赎回情况、诉讼仲裁情况等。

（四）《收益分配报告》

管理人应于管理人报告日按照中国证监会、深圳证券交易所等规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。上述报告于深圳证券交易所网站、华融证券股份有限公司网站公告。

（五）《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评级报告》，并应当及时披露《不定期跟踪评级报告》。

《定期跟踪评级报告》应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《跟踪评级报告》由管理人向合格投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

（六）《审计报告》

具备证券期货相关业务资格的会计师事务所应于专项计划存续期间内每年的4月30日前向计划管理人提供专项计划上一年度的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和审计机构对专项计划出具的专项审计意见。

（七）《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应向托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向基金业协会报告，同时抄送对管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

计划管理人应将有关清算情况以清算报告形式公布于深圳证券交易所网站、华融证券股份有限公司网站。

13.2.2 临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后两个交易日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，并向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

- 1、未按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券收益；
- 2、任一优先级资产支持证券信用等级发生向下调整或被列入信用观察名单；
- 3、专项计划资产发生超过资产支持证券未偿还本金余额 10%以上的损失；
- 4、基础资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；
- 5、原始权益人、管理人、托管银行、资产服务机构、监管银行等资产证券化业务参与机构或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- 6、基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上；
- 7、原始权益人、管理人、托管银行、资产服务机构、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人、监管银行等资产证券化业务参与机构违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；
- 8、原始权益人、管理人、托管银行、资产服务机构、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人等资产证券化业务参与机构的经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益；
- 9、管理人、托管银行、资产服务机构、评级机构、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人等资产证券化业务参与机构发生变更；

10、原始权益人、管理人、托管银行、资产服务机构、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人等资产证券化业务参与机构的信用等级发生调整，包括信用等级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

11、专项计划文件的主要约定发生变化；

12、专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

13、基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

14、专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出被滞留、截留、挪用等情况；

15、市场上出现关于专项计划或原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人、差额支付补足承诺人、流动性支持义务人等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

16、可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.2.3 重大事件临时报告的内容

管理人应按照《深圳证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》披露重大事件，重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

- (1) 专项计划的基本信息；
- (2) 重大事件的事实、成因和影响；
- (3) 已采取及拟采取的应对措施；
- (4) 后续信息披露安排；
- (5) 其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管银行所在地，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。

管理人和托管银行保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管银行应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起 5 个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。专项计划不成立，计划管理人应当在发行期间结束之日起十个工作日内向中国基金业协会报告。

2、《标准条款》第十四条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由管理人向中国基金业协会备案。

3、专项计划存续期间，评级机构发生变更，计划管理人应向中国基金业协会报告，同时抄送计划管理人住所地中国证监会派出机构。

4、管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告，同时抄送对移交双方有辖区监管权的中国证监会派出机构。

5、专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

6、监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

14.1 有控制权的资产支持证券

在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券。在优先级资产支持证券的全部本金和预期收益得以足额偿付之后，系指次级资产支持证券。

14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

- 1、发生管理人解任事件、托管银行解任事件、监管人解任事件、资产服务机构解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；
- 2、专项计划终止，如需有控制权的资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；
- 3、解除或免除计划管理人、托管银行、资产服务机构根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；
- 4、管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集的方式

14.3.1 管理人召集

出现标准条款第 15.2 款规定的事由，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及表决权登记日。

14.3.2 有控制权的资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就标准条款第 15.2 款规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

2、管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人和托管银行。

3、管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；管理人决定不召集，单独或合计代表有控制权的资产支持证券份额 2/3 以

上（含 2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人应于有控制权的资产支持证券持有人决定自行召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

14.4 通知

召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应提前 15 个工作日以邮寄或电子邮件或公告或传真的方式通知全体资产支持证券持有人。经持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人一致同意，则可不受上述时间限制。会议通知至少应载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点；
- 2、会议拟审议的事项；
- 3、大会的会议形式、议事程序和表决方式；
- 4、有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的表决权登记日；
- 5、代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- 6、会务常设联系人姓名、电话。

14.5 会议的召开

1、有控制权的资产支持证券持有人大会应当由持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

2、除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

3、有控制权的资产支持证券持有人可本人出席或委托代理人出席资产支持证券持有人大会，委托代理人出席会议的，应出具代理投票授权委托书。计划管理人和托管银行的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会。

14.6 议事程序

首先由大会主持人按照下列第 14.9 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的资产支

持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

14.7 会议的表决

1、有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

2、资产支持证券持有人大会召开之日前第 5 个工作日为表决权登记日。表决权登记日日终时的资产支持证券持有人为有权出席资产支持证券持有人大会的资产支持证券持有人，并根据其持有的资产支持证券享有相应的表决权。表决权登记日日终时的资产支持证券持有人依据登记托管机构所记载的相关数据信息确定。

3、资产支持证券持有人可以委托代理人出席有控制权的资产支持证券持有人大会，代理人应向计划管理人提供资产支持证券持有人出具的载明授权范围的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。每位资产支持证券持有人仅能出具一份授权委托书并委托一位代理人。

4、有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

5、有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

6、有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

7、出席有控制权的资产支持证券持有人大会的同一资产支持证券持有人，就同一议案不得分割行使其表决权。法人或其他组织为资产支持证券持有人时，其代表人仅限于一人。

14.8 会议方式

1、有控制权的资产支持证券持有人大会可以采取现场或通讯方式进行，资产支持证券持有人可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

2、以通讯方式行使表决权的资产支持证券持有人，视为亲自出席有控制权的资产支持证券持有人大会。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权的，其行使表决权的意思表示（下称“意思表示”）应于有控制权的资产支持证券持有人大会开会 3 个工作日前送达计划管理人。资产支持证券持有人先后送达两份以

上的意思表示的，以后送达者为准，但后送达的意思表示不符合前述时间要求的除外。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权后，打算亲自出席有控制权的资产支持证券持有人大会的，至迟应于有控制权的资产支持证券持有人大会开会前 1 个工作日，以与行使表决权相同之方式撤销前项行使表决权之意思表示；逾期撤销者，以通讯方式行使之表决权为准。资产支持证券持有人以通讯方式行使表决权，同时委托代理人出席有控制权的资产支持证券持有人大会的，以委托代理人出席行使之表决权为准。

14.9 计票

有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

1、如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

2、监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3、如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

14.10 决议的执行

1、有控制权的资产支持证券持有人大会的决议，由有控制权的资产支持证券持有人大会选任的人执行。有控制权的资产支持证券持有人大会可以授权计划管理人执行有控制权的资产支持证券持有人大会的决议。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会选任的人，可以代表资产支持证券持有人，为全体资产支持证券持有人利益进行有关专项计划的诉讼或诉讼外的行为。

3、按照标准条款第 15.10 款约定由有控制权的资产支持证券持有人选任的

人，其权限、报酬、报酬之计算方法及支付时期等事项，应由有控制权的资产支持证券持有人大会于选任该等人时一并予以决议。

14.11 会议记录

有控制权的资产支持证券持有人大会应当将决议作成会议记录，召集人、计划管理人应当在会议记录上签字并盖章。会议记录、出席资产支持证券持有人的签名册及代理出席的授权委托书应由计划管理人一并保存，保存期限自专项计划终止日起不得少于十年。

14.12 会议决议的披露

有控制权的资产支持证券持有人大会召开之日起 5 个工作日内，召集人应向全体资产支持证券持有人披露会议决议。资产支持证券持有人在大会决议公布后 15 个工作日内无异议的，日后不得再对大会决议提出抗辩。有控制权资产支持证券持有人大会会议决议应由计划管理人及时报中国基金业协会备案。

14.13 争议解决机制

1、若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反法律法规、标准条款或《计划说明书》约定的，资产支持证券持有人有权提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

2、资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，管理人、托管银行可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

15.1 《资产买卖协议》

以下摘要描述了《资产买卖协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《资产买卖协议》具体规定了本期专项计划的基础资产、购买价款及其支付、当事人之间的基本权利义务等事项。根据《资产买卖协议》，中交世茂同意出售，且管理人同意代表专项计划的认购人按照《资产买卖协议》的条款和条件购买相应的基础资产。

（一）基础资产的买卖

1、原始权益人同意按照《资产买卖协议》规定的条款和条件向计划管理人出售并转让基础资产，计划管理人代表专项计划同意按照《资产买卖协议》规定的条款和条件向原始权益人购买并受让基础资产。

2、在专项计划成功设立，且计划管理人按《资产买卖协议》约定向原始权益人支付了全部基础资产购买价款之日（即“专项计划设立日”、“基础资产交割日”、“基础资产购买日”），原始权益人将自基准日（含该日）起对于以下财产（即基础资产）的现时的和未来的、现实的和/或有的全部所有权和相关权益均转让给原始权益人：

（i）原始权益人在其日常经营活动中因向购房人销售“澜悦景苑”共有产权住房，从而基于购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应债权，包括购房款（不含首付款）、违约金、赔偿金及其他依据购房合同应由购房人向原始权益人支付的款项；

（ii）担保上述第（i）项所述债权相关的全部担保或其它附属担保权益（如有）。

（iii）基础资产被清收、被出售、或者被以其他方式处置所产生的回收款；

（iv）请求、起诉、收回、接受与基础资产相关的全部应偿付款项（不论其是否应由购房合同项下的购房人偿付）的权利；以及

（v）来自与基础资产相关的承诺的利益以及强制执行基础资产的全部权利和法律救济权利。

计划管理人基于原始权益人在《资产买卖协议》项下之陈述、保证和承诺，

接受上述转让，并同意根据《资产买卖协议》及应适用的中国法律的规定，（1）承担基础资产的全部风险（专项计划文件另有约定的除外），享有基础资产所产生的全部收益；并（2）根据《资产买卖协议》规定支付基础资产的购买价款。

基础资产对应购房合同项下的所有现时的和未来的、现实的和或有的义务（包括但不限于向购房人交付房屋、向按揭贷款银行提供担保、办理房屋过户登记等义务）仍由原始权益人负责履行。

3、在上述第2款的基础上，原始权益人应不晚于相关基础资产交割日向计划管理人转让其对于基础资产文件的所有权和相关权益。自相关基础资产交割日起，上述基础资产所涉相关资料应由计划管理人指定原始权益人作为资产服务机构保管，直至原始权益人停止担任资产服务机构为止，原始权益人应将基础资产所涉相关资料与原始权益人持有的其他资产分开记录、保存、管理。

4、原始权益人和计划管理人同意，在计划管理人根据《资产买卖协议》规定将基础资产的购买价款支付给原始权益人的前提下，基础资产在《资产买卖协议》第2.1款项下的转让构成原始权益人对基础资产所有权的绝对放弃，该所有权已经根据《资产买卖协议》及应适用的中国法律为资产支持证券持有人的利益转让给计划管理人，计划管理人有权于基础资产交割日起享有并行使上述第2款所列与基础资产有关的全部权利。

（二）权利完善事件

1、权利完善事件

权利完善事件，系指以下任一事件：

- （a） 发生资产服务机构解任事件，导致资产服务机构被解任；
- （b） 发生与原始权益人有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响；
- （c） 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响；
- （d） 发生与差额支付补足承诺人或流动性支持承诺人有关的丧失清偿能力事件、发生重大不利变化或重大不利影响；
- （e） 原始权益人预售资金监管账户、监管账户或与基础资产回收相关的其他银行账户（如有）发生司法查封、冻结或因其他情形而不能按专项计划文件约

定方式进行使用的。

2、权利完善措施

(1) 原始权益人采取权利完善措施

在发生任一权利完善事件后的 5 个工作日内，原始权益人应按《资产买卖协议》附件二-1（债权转让通知格式）所列格式（即“权利完善通知”），以全部基础资产对应的购房合同所约定的形式通知全部/相关基础资产对应的购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行和与基础资产回收款相关的其他方（如需），告知原始权益人已将购房合同项下对购房人享有的购房尾款债权于专项计划成立日转让给计划管理人，并要求其将基础资产回收款直接支付至专项计划账户。

(2) 计划管理人采取权利完善措施

(a) 在发生任一权利完善事件 5 个工作日内，计划管理人根据《资产买卖协议》附件二-2（债权转让通知格式）所列格式（即“权利完善通知”）所列格式，以《资产买卖协议》所约定的形式通知原始权益人、资产服务机构，要求其在收到权利完善通知后的【3】个工作日内将基础资产回收款和流动性支持资金（如有）直接划付至专项计划账户。

(b) 卖方应于专项计划设立日或之前向买方出具授权书（格式见本协议附件三-1），授权买方在发生权利完善事件且卖方在权利完善事件发生后 5 个工作日内未履行基础资产买卖协议第 2.2.2 款第（1）项约定的通知义务时，按基础资产买卖协议附件三-2（债权转让通知格式）所列格式（即“权利完善通知”）代为向购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行和与基础资产回收款相关的其他方（如有）履行该等通知义务，要求其将基础资产回收款直接至专项计划账户，并抄送给卖方。

3、权利完善措施费用的承担

原始权益人按照《资产买卖协议》的规定采取权利完善措施所发生的全部费用应由原始权益人自行承担；计划管理人按照《资产买卖协议》第 2.2.2 条第（2）/（b）款的规定代为发送权利完善通知所发生的费用可先由计划管理人以专项计划资产垫付，计划管理人有权向原始权益人追偿。

(三) 基础资产的购买

1、基础资产的购买价款

计划管理人应于专项计划设立日向托管银行发出划款指令和相关专项计划文件，指示托管银行将专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产。

以《资产买卖协议》第 4.2 款的先决条件满足为前提，计划管理人应于专项计划设立日向原始权益人支付基础资产的购买价款，专项计划设立日的基础资产购买价款为经具有证券期货业务资格的会计师事务所验资，由专项计划募集资金账户划转至专项计划账户的全部认购资金。

2、基础资产购买对价的支付方式：

华融证券股份有限公司应于专项计划设立日向托管银行发出划款指令和相关专项计划文件，指示托管银行将基础资产购买价款划付至原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。

原始权益人指定收款账户信息如下：

户名：中交世茂（北京）置业有限公司

账号：【11050138580000001332】

开户行：【中国建设银行北京燕莎东支行】

大额支付行号：【105100004114】

3、除非《资产买卖协议》另有约定，计划管理人按照《资产买卖协议》第 2.3 款在专项计划设立日支付的款项不存在任何性质的扣减或抵扣，或任何限制或条件，并且不存在任何税款的扣减或抵扣。

4、一旦计划管理人向原始权益人指定的开户银行支付完毕《资产买卖协议》2.3.2 款第（3）项约定应支付的金额，即视为计划管理人履行完毕《资产买卖协议》项下之购买价款的付款义务。

5、双方在此确认，若在基础资产交割之后，根据中国相关税法的规定，就基础资产产生的全部税费，包括但不限于增值税、契税、印花税、土地增值税等，或因国家税收体制调整变更后的应缴税种，均由原始权益人以自有资金承担。根据《关于资管产品增值税有关问题的通知》财税〔2017〕56 号等相关文件要求，就专项计划运营过程中发生的增值税，由专项计划资产承担。

（四）基础资产买卖的交割方式

1、当计划管理人根据《资产买卖协议》第 2.3 款规定向原始权益人支付相关基础资产购买价款并将确认购买的基础资产清单送达原始权益人，并且在原始权

益人指定的银行账户足额收到相应的购买价款时，视为双方就相关基础资产买卖的交割完成，相关基础资产即转让给计划管理人，相应的基础资产回收款及其他相关权益即归于专项计划享有。

2、当计划管理人根据《资产买卖协议》第 2.1.3 款的规定收到基础资产所涉相关资料及相应书面文件，并且双方签署了《交割确认函》时，即视为基础资产文件的交付完成。

（五）基础资产的转让登记

为保证基础资产不被再次转让，原始权益人同意将本合同项下所有基础资产在中国人民银行动产融资统一登记系统进行转让登记，并授权计划管理人办理相应的转让登记手续。

（六）不合格基础资产赎回

1、在专项计划存续期间内，（1）如计划管理人或者资产服务机构发现《标准条款》约定的不合格基础资产，应立即书面通知原始权益人，或（2）原始权益人发现不合格基础资产，向计划管理人主动提出赎回的书面申请并经原始权益人同意，则原始权益人应按照《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，向计划管理人以现金形式对该等不合格基础资产予以赎回。

2、在任一基础资产归集期间内，如发现不合格基础资产，资产服务机构应于赎回起算日将相关不合格基础资产赎回价格交由计划管理人书面确认，并在当期《资产服务机构报告》中加以说明。原始权益人应于当个归集期间对应的赎回款划付日将不合格基础资产的赎回价款支付至专项计划账户。

3、计划管理人应在收到赎回价款的当日：（1）立即将计划管理人对相应不合格基础资产的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、所有权、利益和收益全部转让给原始权益人；（2）相关不合格基础资产文件应由或被视为由作为计划管理人代理人的资产服务机构交付给原始权益人；（3）将自赎回起算日（不含该日）起至计划管理人收到赎回价款之日之间收到的前述不合格基础资产的回收款（若有）划转给原始权益人。

4、不合格基础资产赎回价格等于赎回起算日当日 24:00 时，以下两项数额之和：（i）该等基础资产在封包日的应收款余额；以及（ii）该等基础资产从专项计划设立日至相关赎回起算日的全部购房人全部应付未付的违约金和赔偿金（如有）。

（七）不合格基础资产赎回的效力

从发现不合格基础资产之日（含该日）起至赎回起算日（含该日），该不合格基础资产产生的全部回收款（如有）属于专项计划资产，应转入专项计划账户。原始权益人按约定赎回不合格基础资产并支付赎回价款，计划管理人收到赎回价款后，自赎回起算日次日起（含该日），该不合格基础资产的回收款属于原始权益人所有，不再转入专项计划账户；且该等不合格基础资产归原始权益人所有，不再属于专项计划资产。

（八）先决条件

1、原始权益人义务之先决条件

除非原始权益人书面特别表示放弃相关条件，原始权益人履行《资产买卖协议》项下的义务，以下列每一条件于专项计划设立日当日或之前得到满足为先决条件：

（1）计划管理人已经签署并向原始权益人交付了《资产买卖协议》及其他相关的专项计划文件；

（2）计划管理人已收到或获得为其履行《资产买卖协议》及其他相关的专项计划文件项下义务所需的全部同意、批准和授权；

（3）专项计划达到《标准条款》规定的条件并已公告设立；

2、计划管理人义务之先决条件

除非计划管理人书面特别表示放弃相关条件，计划管理人履行《资产买卖协议》项下的义务（包括但不限于根据《资产买卖协议》于专项计划设立日向原始权益人支付基础资产购买价款），以下列每一条件于专项计划设立日（或以下载明日期）当日或之前得到满足为先决条件：

（1）原始权益人已经签署并向计划管理人交付了《资产买卖协议》、《资产买卖协议》附件三授权书及其它相关的专项计划文件，并出具了完整的基础资产清单（具体格式见《资产买卖协议》附件一）；

（2）原始权益人已收到或获得了其履行《资产买卖协议》项下各项义务所需的全部批准、同意和授权，包括但不限于原始权益人的相关董事会决议等原始权益人签署和履行《资产买卖协议》的内部授权文件；

（3）原始权益人作为资产服务机构与计划管理人已经签订《服务协议》；

(4) 差额支付承诺人已经出具有效的《差额支付承诺函》;

(5) 差额支付补足承诺人已经出具有效的《差额支付补足承诺函》，且流动性支持义务人已经出具有效的《流动性支持义务履行确认函》;

(6) 原始权益人、计划管理人、监管银行三方已经签订《监管协议》;

(7) 专项计划达到《标准条款》规定的条件并已公告设立;

(8) 截至计划管理人向原始权益人支付基础资产购买价款之日，原始权益人未违反其在《资产买卖协议》及其他专项计划文件中作出的陈述和保证。

(九) 交易费用

1、资产转让费用

与《资产买卖协议》项下的基础资产转让和出售有关的任何税收和费用，《标准条款》或《资产买卖协议》有约定的从其约定，无约定的，原始权益人和计划管理人应当依照相关中国法律的规定各自承担。

2、其他相关费用

除非《标准条款》或双方另有明确规定，无论《资产买卖协议》项下的交易是否完成，双方均应各自承担其因谈判、签订《资产买卖协议》和履行《资产买卖协议》项下义务而发生的成本和费用，包括但不限于相关中介机构费用。

(十) 违约责任

1、一般原则

任何一方违反《资产买卖协议》的约定，除不可抗力外，视为该方违约，违约方应对其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

2、原始权益人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，原始权益人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 转让不符合合格标准的基础资产且未按照《资产买卖协议》第 3.1 款的规定赎回该等基础资产；

(2) 原始权益人（或其任何授权人员）在《资产买卖协议》或其他专项计划文件中所作出的任何陈述和保证，以及原始权益人根据《资产买卖协议》或其他专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是重大错误的或虚假的；

(3) 原始权益人未履行或未全部履行《资产买卖协议》约定的任何承诺或义

务，导致专项计划资产遭受损失；

(4) 因原始权益人未履行或未全部履行其在基础资产对应购房合同项下的任何义务或怠于行使其在上述购房合同项下的任何权利，导致《资产买卖协议》项下的基础资产遭受损失；

(5) 原始权益人丧失其拥有的与经营购房合同项下相关业务的资格。

(6) 收到计划管理人根据前款发出的要求赔偿或补偿的书面通知后【15】个工作日内，原始权益人应向计划管理人支付相应的损害赔偿金。

3、计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，计划管理人应赔偿原始权益人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 计划管理人未按照《资产买卖协议》的规定支付基础资产购买价款；

(2) 计划管理人（或其任何授权管理人员）在《资产买卖协议》或其他专项计划文件中所作出的任何陈述和保证，以及计划管理人根据《资产买卖协议》或其他专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

(3) 计划管理人未履行或未全部履行《资产买卖协议》约定的任何承诺或义务。

(4) 收到原始权益人根据前款发出的要求赔偿或补偿的书面通知后【15】个工作日内，计划管理人应向原始权益人支付相应的损害赔偿额。

15.2 《服务协议》

以下摘要描述了《服务协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《服务协议》主要规定了专项计划存续期间，资产服务机构享有的权利和应履行的义务，包括但不限于对基础资产的管理、报告和声明、保管、违约责任等。根据《服务协议》，计划管理人拟委任中交世茂为资产服务机构，中交世茂亦同意接受该委任，根据《服务协议》的规定为专项计划提供与基础资产及其回收有关的管理服务及其他服务。

（一）资产服务机构的委任

1、计划管理人委任中交世茂作为专项计划的资产服务机构，由其按照《服务协议》的约定为专项计划提供与基础资产及其回收、归集、转付有关的管理服务、

与优先 A3 级流动性支持资金有关的收取和转付服务及其他服务。同时，中交世茂接受该委任并同意将根据《服务协议》的约定履行相应职责。

2、除前述规定以外，在必要的限度内，资产服务机构有权以自己的名义参与与基础资产有关的法律程序，包括但不限于诉请购房人根据购房合同支付购房款，参与购房合同相关的强制执行程序、购房合同项下购房人的破产清算程序和其他相关法律程序，并签署和交付与上述法律程序有关的任何必要的通知、请求、权利主张、书面请求及其他文件和法律文书。计划管理人在此授权资产服务机构以资产服务机构自己的名义签署和交付与上述法律程序有关的任何通知、请求、权利主张、书面请求及其他文件和法律文书，但根据《服务协议》必须经计划管理人同意的除外。

3、如果在《服务协议》第 2.1.2 款中所约定的法律程序中，资产服务机构的主体资格被质疑而无法以自己的名义参与与基础资产有关的法律程序，经资产服务机构书面请求，计划管理人应以自己名义采取资产服务机构认为合理的法律步骤参与与基础资产有关的法律程序，执行费用由资产服务机构根据《服务协议》及《监管协议》的相关约定，在回收款转付日从当个回收款归集期间的所有基础资产回收款中扣除。

4、经资产服务机构书面请求，计划管理人还应给予资产服务机构按照《服务协议》和其他专项计划文件履行管理服务义务所必须的其他授权。

5、计划管理人对资产服务机构的上述授权不得排除或减损计划管理人自身的任何权利和授权。

（二）资产服务机构的管理服务内容

1、资产服务机构应根据所适用的中国法律，提供《服务协议》附件一 A 部分所约定的服务。

2、为了便于基础资产的回收、归集、转付，经计划管理人的事先书面同意并事先向评级机构发出书面通知，资产服务机构可以不时对《服务协议》附件一 A 部分中的服务内容进行修改或增补。

3、对基础资产回收款截留风险的监测。资产服务机构应对预售资金监管账户收到的任一笔属于基础资产项下的回收款做记录（包括但不限于购房人名称、购房合同编号、应收购房尾款金额、实收购房尾款金额、回款日期），并对预售资金

监管账户进行实时监测，一旦发现基础资产回收款可能被其他第三方机构（包括但不限于开放贷借款人、信托贷款借款人、预售资金监管银行等）截留、扣划或冻结等，应立即通知计划管理人并启动协商、调解等应对措施或风险缓释措施。

（三）账户的使用和监管

1、中交世茂作为资产服务机构，应在监管银行开立专门用于归集基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金的人民币资金账户，即监管账户。

2、专项计划存续期间，资产服务机构应仅以监管账户作为其归集、记录专项计划基础资产回收款以及优先 A3 级流动性支持资金的专用账户。未经计划管理人书面同意，资产服务机构不得单方面改变、撤销、新增监管账户。在发送权利完善通知之前，若原始权益人与专项计划分别对同一购房人享有债权，且双方持有的债权均全部或部分到期，则对于购房人向原始权益人偿付的任何一笔款项，应优先确认为基础资产回收款并转至监管账户，用于偿还专项计划。

监管账户的基本信息如下：

户名：中交世茂（北京）置业有限公司

开户行：【北京银行股份有限公司运河支行】

账号：【20000040797116090306431】

大额支付行号：【31300001643】

3、中交世茂担任资产服务机构期间，如中交世茂的其他账户（即非上述监管账户）收到专项计划基础资产回收款的，资产服务机构应于收到该款项的 3 个工作日内以附件清单的形式列明并向管理人提供以下信息：购房人名称、合同编号、中交世茂收款账户的账号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在中交世茂收款账户内产生的利息等。

为免疑问，中交世茂在北京市住建委备案的预售资金监管账户收到专项计划基础资产回收款的情况除外。

4、中交世茂担任资产服务机构期间，如监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能按《资产买卖协议》及《监管协议》约定方式进行使用的，中交世茂应以自有或合法筹集的资金将等值于涉及基础资产回收款已冻结、扣划或因其他情形而不能按《资产买卖协议》及《监管协议》约定方式进行使用的回收款金额（含基础资产回收款在原监管账户中产生的利息）在回收款转付日直接划付至专

项计划账户，并按照《监管协议》的约定在监管银行开立新的人民币资金账户（作为监管账户）取代上述被冻结、扣划的账户，原监管账户不再作为专项计划监管账户。中交世茂以自有或合法筹集的资金将等值于基础资产已冻结、划扣或因其他情形而不能按《资产买卖协议》及《监管协议》约定方式进行使用的回收款金额（含基础资产回收款在原监管账户中产生的利息）转付至专项计划账户的，原监管账户中的等值于已冻结、划扣或因其他情形而不能按《资产买卖协议》及《监管协议》约定方式进行使用的基础资产回收款（含基础资产回收款在原监管账户中产生的利息）在原监管账户解冻后，中交世茂有权向专项计划账户以外的其他账户划转。

5、资产服务机构应与监管银行、计划管理人另行签订《监管协议》，委托监管银行按照该协议约定对监管账户实施监管。

（四）回收款归集、转付

1、在每个基础资产回收款归集日 16:00 时前，资产服务机构应将当个回收款归集期间支付至预售资金监管账户内的基础资产回收款（包括该等回收款在预售资金监管账户内产生的利息）从预售资金监管账户或其他账户划付至监管账户。

特别地，在特殊兑付回收款归集日 16:00 前，若资产服务机构经核算确认，特殊兑付回收款归集期间支付至预售资金监管账户的基础资产回收款金额（包括该等回收款在预售资金监管账户内产生的利息）不低于自专项计划设立日（含该日）至特殊兑付日（含该日）之间的专项计划费用和预期收益之和，则启动特殊兑付程序；否则，不启动特殊兑付程序。为免疑问，特殊兑付程序不涉及《标准条款》第 5.6 条至 5.8 条所约定的差额支付、差额支付补足以及流动性支持相关程序。

2、在每个资产服务机构报告日 16:00 前对当个基础资产回收款归集期间监管账户内收到的基础资产回收款（为本项之目的，不应扣除其他费用）进行核算确认，并以附件清单的形式列明并向管理人提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在中交世茂收款账户内产生的利息等。同时，资产服务机构与监管银行应于每个回收款归集日对监管账户中的金额进行对账，如各方记账存在不一致之处，监管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知管理人，并尽快核对资金到账记录等资料，确认收款

金额。

3、在每一个回收款转付日 16:00 前，资产服务机构应将监管账户内的当个回收款归集期间归集的所有基础资产回收款（包括该等回收款在监管账户内产生的利息）扣除执行费用后的余额从监管账户转至专项计划账户，并以附件清单的形式列明并向托管银行提供以下信息：购房人名称、合同编号、回收款应收金额、回收款实收金额及回收款在监管账户内产生的利息等。同时，资产服务机构应在资金汇划附言中明确汇入资金的性质及用途。

为避免歧义，资产服务机构在转付基础资产回收款时应将基础资产回收款产生的利息转付至专项计划账户。

（五）优先 A3 级流动性支持资金收取和转付

若发生流动性支持启动事件，优先 A3 级流动性支持义务人将依据《流动性支持义务履行确认函》于流动性支持资金划款日 12:00 前将当期优先 A3 级流动性支持资金支付至监管账户；资产服务机构应根据《服务协议》及《监管协议》的约定，于流动性支持资金划款日 15:00 前将加盖预留印鉴的《划款通知书》原件交于监管银行，监管银行应依据《划款通知书》于流动性支持资金划款日 16:00 前将监管账户内的全部优先 A3 级流动性支持资金划转至专项计划账户，并在资金汇付时载明资金性质。

未免疑义，在发生流动性支持启动事件时，资产服务机构对优先 A3 级流动性支持资金的收取和转付义务不因发生资产服务机构解任事件或与资产服务机构有关的其他权利完善事件而终止。

（六）不合格基础资产赎回

1、在专项计划存续期间，（1）如管理人或者资产服务机构发现不合格基础资产，应立即书面通知原始权益人；或（2）卖方发现不合格基础资产，向买方主动提出赎回的书面申请并经卖方同意，则原始权益人应按照《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，向管理人以现金形式对该等不合格基础资产予以赎回。

2、在任一基础资产归集期间内，如发现不合格基础资产，资产服务机构应于赎回起算日将相关不合格基础资产赎回价格交由管理人书面确认，并在当期《资产服务机构报告》中加以说明。原始权益人应于当个归集期间对应的赎回款划付日将不合格基础资产的赎回价款支付至专项计划账户。

3、管理人应在收到赎回价款的当日：(1) 立即将管理人对相应不合格基础资产的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、所有权、利益和收益全部转让给原始权益人；(2) 相关不合格基础资产文件应由或被视为由作为管理人代理人的资产服务机构交付给原始权益人；(3) 将自赎回起算日（不含该日）起至管理人收到赎回价款之日之间收到的前述不合格基础资产的回收款（若有）划转给原始权益人。

4、从发现不合格基础资产之日（含该日）起至赎回起算日（含该日），该不合格基础资产产生的全部回收款（如有）属于专项计划资产，应转入专项计划账户。在管理人收到赎回价款之后，自赎回起算日次日（含该日）起，该不合格基础资产的回收款属于原始权益人所有，不再转入专项计划账户。原始权益人按约定赎回不合格基础资产，并支付赎回价款后，自回购起算日次日起（含该日），该等不合格基础资产归原始权益人所有，不再属于专项计划资产。

（七）服务费、服务成本、执行费用和税收

1、资产服务机构根据《服务协议》提供服务不收取服务费用。资产服务机构因根据《服务协议》提供管理服务而产生的相关税收，由资产服务机构自行承担。

2、基础资产交割之后，入池基础资产对应的房屋销售收入由原始权益人以其名义开立增值税专用发票并承担相应税收义务。

3、如发生执行费用，均应事先取得计划管理人的同意，并按照计划管理人的指令完成处置，资产服务机构根据本款先行垫付的，有权经计划管理人同意后按照《服务协议》及《监管协议》的约定从专项计划财产中获得执行费用的报销或补偿，但执行费用不得超过就产生该等执行费用的基础资产所实际收回的款项。

4、如发生执行费用以外的其他服务成本（包括催收费用、差旅费等）或其他与基础资产有关的专项计划文件未约定的费用支出或服务成本，该等费用及成本均由资产服务机构自行承担，不得从基础资产回收款中扣划。

5、资产服务机构有义务接受计划管理人的监督，并按照计划管理人的要求向其提供相应支付凭证。

15.3 《差额支付承诺函》

以下摘要描述了《差额支付承诺函》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《差额支付承诺函》主要约定中交世茂（北京）置业有限公司愿意按照《差额支付承诺函》的条款和条件，在专项计划账户内可供分配的资金不足以按照《标准条款》约定的顺序支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本金时，由中交世茂对上述差额部分承担差额支付义务。

（一）差额支付承诺

1、中交世茂在此不可撤销及无条件地向计划管理人（代表专项计划，下同）承诺在专项计划账户内可供分配的资金不足以按照《标准条款》约定的分配顺序支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本金时提供差额支付。

2、中交世茂承诺，如果中交世茂发生兼并、收购、合并或改制情形，中交世茂根据《差额支付承诺函》所应承担的义务将由以下各主体承继，该主体无须另行出具《差额支付承诺函》或进行备案登记或采取其他进一步的法律行为，但中交世茂应及时将合并或兼并的情形通知计划管理人和评级机构：

（1）中交世茂完全被吸收合并后继续存续的主体；

（2）中交世茂作为一方主体与另一方主体进行合并或兼并后的新设主体；

（3）除上述情况外，其他已向计划管理人签署和交付在形式和内容上均符合计划管理人下列要求的确认函和法律意见书的存续主体：（i）明确表示承担差额支付承诺人在《差额支付承诺函》项下全部责任和义务的确认函，（ii）独立法律顾问出具的证明该存续主体已承担了差额支付承诺人在《差额支付承诺函》项下的全部义务的法律意见书。

3、中交世茂承诺，若中交世茂发生停产停业、解散、清算、破产或受到其他任何限制，或实际控制人/法定代表人/高级管理人员被施以强制措施/被调查（协助调查）等足以影响专项计划资产支持证券持有人利益的重大事项时，或中交世茂的法人名称、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化，或资产服务机构发生更换，中交世茂在《差额支付承诺函》项下的义务均不受上述事项影响，且应于该事项发生之日起3日内书面通知计划管理人，并根据计划管理人的要求提供相关材料。

4、中交世茂承诺，若计划管理人解散、清算或破产或受到任何限制或计划管理人的法人名称、经营范围、注册资本、公司形式或股东发生任何的变化，或计划管理人发生更换，中交世茂在《差额支付承诺函》项下的义务均不受上述事项

影响。

5、中交世茂承诺，在发生差额支付启动事件时，中交世茂的差额支付义务不因计划管理人未在差额支付通知日向中交世茂发出《差额支付通知书》而免除或延迟履行。

（二）承诺期间

中交世茂承诺按照《标准条款》及《差额支付承诺函》的规定，自《差额支付承诺函》生效之日起（含该日）向计划管理人（代表专项计划）承担差额支付义务，直至优先级资产支持证券的所有本金和预期收益清偿完毕之日。

（三）差额支付启动事件（差额支付启动条件）

差额支付启动事件，系指发生以下任一事件：

1、在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：

（1）截至任何一个兑付日（非为预期到期日）的前一个初始核算日，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序支付优先级资产支持证券的当期预期收益；

（2）截至专项计划预期到期日的前一个初始核算日，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序偿付完毕优先级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。

2、在专项计划终止日之后，根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案，专项计划账户内可供分配的资金不足以按照《标准条款》第十九条约定的分配顺序支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

（四）差额支付义务的承担

1、中交世茂同意，发生差额支付启动事件后，计划管理人有权代表专项计划于差额支付通知日向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》，要求差额支付承诺人履行差额支付义务，将如下差额部分（以下简称“差额支付资金”或“差额资金”）支付至专项计划账户，直至专项计划账户内资金根据《标准条款》和《认购协议》的规定足以支付该次分配所对应的优先级资产支持证券预期支付额。因中交世茂未及时履行差额支付义务而增加的交易费用和损失，由中交世茂承担。

（1）对于任一兑付日（非为预期到期日）而言，差额资金=《标准条款》13.2

款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先级资产支持证券的当期预期收益-当个初始核算日专项计划账户余额；

（2）对于专项计划预期到期日而言，差额资金=《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先级资产支持证券的全部未偿本金及应付未付预期收益-当个初始核算日专项计划账户余额；

（3）对于专项计划终止日而言，差额资金=《标准条款》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划应支付款项+优先级资产支持证券的全部未偿本金及应付未付预期收益-有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算方案之日专项计划账户余额；

为避免歧义，上述款项均按四舍五入原则精确到人民币元，差额资金实际金额以管理人发出的《差额支付通知书》为准。

2、差额支付承诺人自收到上述差额支付通知后，应于差额支付划款日 15:00 点前将《差额支付通知书》中确定的款项无条件足额划入专项计划账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

3、中交世茂对《差额支付承诺函》项下的应付款项不得以任何理由作抗辩、抵销或扣减请求。

4、优先级资产支持证券持有人和计划管理人协议变更《标准条款》及《认购协议》的内容，除可能导致差额支付义务增加或扩大的变更以外，无需征得中交世茂同意。未经中交世茂的同意而加重差额支付义务的，中交世茂仍按原约定的义务承担差额支付责任，对新增或扩大的义务不承担差额支付责任。

（五）承诺费

中交世茂按《差额支付承诺函》的约定承担差额支付义务不收取任何费用。

（六）差额支付资金的偿还与追偿

1、差额支付资金的偿还。中交世茂同意，中交世茂按《差额支付承诺函》支付的差额支付款项不得要求资产支持证券持有人或计划管理人偿还。

2、差额支付资金的追偿。如果中交世茂不履行《差额支付承诺函》项下的差额支付义务，则计划管理人有权代表专项计划向中交世茂进行追偿，资产支持证券持有人不得单独行使追偿权。中交世茂应就其不履行差额支付义务向专项计划支付违约金，违约金的计算公式如下：中交世茂应支付的违约金=逾期未支付的差

额资金×违约金率×实际逾期天数，尾数精确到分，分以下四舍五入。其中，违约金率为每日万分之五，实际逾期天数为差额支付划款日起（不含该日）至差额资金及违约金支付日止（不含该日）。违约金属于专项计划资产，应按照《标准条款》约定的专项计划资产分配顺序进行分配。

（七）权利义务的转让/转移

1、差额支付承诺人不得转让或以其他方式处置其在《差额支付承诺函》项下的全部或部分的义务，除非该等转让有利于优先级资产支持证券持有人的利益且经计划管理人书面同意并通知评级机构。

2、优先级资产支持证券持有人按照《标准条款》及《认购协议》的规定将优先级资产支持证券转让给任何第三方的，差额支付承诺人仍按照《差额支付承诺函》规定承担差额支付义务。

15.4 《差额支付补足承诺函》

认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。本次资产支持专项计划共有中交地产、世茂建设两个差额支付补足承诺人，分别对优先 A1 级、优先 A2 级提供差额支付补足承诺。两份《差额支付补足承诺函》的重要条款约定相类似，本说明书以《优先 A1 级差额支付补足承诺函》重要条款为例，列示如下。

《优先 A1 级差额支付补足承诺函》主要约定中交地产股份有限公司愿意按照《差额支付补足承诺函》的条款和条件，在专项计划启动差额支付承诺后，专项计划账户内可供分配的资金仍不足以按照《标准条款》约定的分配顺序足额支付优先 A1 级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本金时，由中交地产对上述差额部分承担补足义务。

（一）差额支付补足承诺

1、中交地产在此不可撤销及无条件地向计划管理人（代表专项计划，下同）承诺：在专项计划启动差额支付承诺后，按照《标准条款》第十三条、第十九条约定的分配顺序，专项计划账户内可供分配的资金仍不足以支付优先 A1 级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本金时，由中交地产按照《差额支付补足承诺函》第 5 条的约定对上述差额部分（即优先 A1 级差额补足资金）承担补足

义务。

2、中交地产承诺，如果中交地产发生兼并、收购、合并或改制情形，中交地产根据《差额支付补足承诺函》所应承担的义务将由以下各主体承继，该主体无须另行出具《差额支付补足承诺函》或进行备案登记或采取其他进一步的法律行为，但中交地产应及时将合并或兼并的情形通知计划管理人和评级机构：

(1) 中交地产完全被吸收合并后继续存续的主体；

(2) 中交地产作为一方主体与另一方主体进行合并或兼并后的新设主体；

(3) 除上述情况外，其他已向计划管理人签署和交付在形式和内容上均符合计划管理人下列要求的确认函和法律意见书的存续主体：(i) 明确表示承担差额支付补足承诺人在本承诺函项下全部责任和义务的确认函，(ii) 独立法律顾问出具的证明该存续主体已承担了差额支付补足承诺人在本承诺函项下的全部义务的法律意见书。

3、中交地产承诺，若中交地产发生停产停业、解散、清算、破产或其有效存续受到其他任何限制，或实际控制人/法定代表人/高级管理人员被施以强制措施/被调查（协助调查）等足以影响优先 A1 级资产支持证券持有人利益的重大事项时，或中交地产的法人名称、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化，或资产服务机构发生更换，中交地产在《差额支付补足承诺函》项下的义务均不受上述事项影响，且应于该事项发生之日起 3 日内书面通知计划管理人，并根据计划管理人的要求提供相关材料。

4、中交地产承诺，若计划管理人解散、清算或破产或受到任何限制或计划管理人的法人名称、经营范围、注册资本、公司形式或股东发生任何的变化，或计划管理人发生更换，中交地产在《差额支付补足承诺函》项下的义务均不受上述事项影响。

5、中交地产承诺，在发生差额支付补足启动事件时，中交地产将依据计划管理人在差额支付补足通知日向中交地产发出的《差额支付补足通知书》履行差额支付补足义务。

(二) 承诺期间

中交地产承诺按照《标准条款》及《差额支付补足承诺函》的规定，自《差额支付补足承诺函》生效之日起（含该日）向计划管理人（代表专项计划）承担

差额支付补足义务，直至优先 A1 级资产支持证券的所有本金和预期收益清偿完毕之日。

（三）差额支付补足启动事件（差额支付补足启动条件）

差额支付补足启动事件，系指发生以下任一事件：

1、在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：

（1）截至任何一个兑付日（非为预期到期日）的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序，不足以支付优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益；

（2）截至优先 A1 级资产支持证券预期到期日的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序，不足以偿付完毕优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。

2、在专项计划终止日之后，根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案，专项计划账户内可供分配的资金在差额支付核算日，按照《标准条款》第十九条的分配顺序，仍不足以支付优先 A1 级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

（四）差额支付补足义务的承担

1、中交地产同意，发生差额支付补足启动事件后，计划管理人有权代表专项计划于差额支付补足通知日向其发出《差额支付补足通知书》，要求中交地产履行差额支付补足义务，将如下差额部分（以下简称“优先 A1 级差额支付补足资金”或“优先 A1 级差额补足资金”）支付至专项计划账户，以保证优先 A1 级资产支持证券的预期收益和/或未偿本金的足额按时兑付。因中交地产未及时履行差额支付补足义务而增加的交易费用和损失，由中交地产承担。

（1）对于任一兑付日（非为预期到期日）而言，

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额 $\leq$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A1 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】 $\times$ 37%+优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益；

②若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项 $<$

当个差额支付核算日专项计划账户余额<《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A1 级差额补足资金=优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项】×【优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益÷优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和×100%】；

（2）对于优先 A1 级资产支持证券预期到期日而言，

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额≤《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A1 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】×37%+优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金；

②若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项<当个差额支付核算日专项计划账户余额<《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A1 级差额补足资金=优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项】×【优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益÷优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和×100%】；

③若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和≤当个差额支付核算日专项计划账户余额<优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的全部未偿本金之和，则：

优先 A1 级差额补足资金=优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和】×

37%;

(3) 对于专项计划终止日而言,

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额 $\leq$ 《标准条款》13.2 款第(1)至(3)项所述专项计划当期应支付款项, 则:

优先 A1 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第(1)至(3)项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】 $\times$ 37%+优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金;

②若《标准条款》13.2 款第(1)至(3)项所述专项计划当期应支付款项 $<$ 当个差额支付核算日专项计划账户余额 $<$ 《标准条款》13.2 款第(1)至(3)项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和, 则:

优先 A1 级差额补足资金=优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》19.2.5 款第(1)至(3)项所述专项计划应支付款项】 $\times$ 【优先 A1 级资产支持证券的当期预期收益 $\div$ 优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\times$ 100%】;

③若《标准条款》13.2 款第(1)至(3)项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\leq$ 当个差额支付核算日专项计划账户余额 $<$ 优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的全部未偿本金之和, 则:

优先 A1 级差额补足资金=优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》19.2.5 款第(1)至(3)项所述专项计划应支付款项-优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和】 $\times$ 37%;

为避免歧义, 上述款项均按四舍五入原则精确到人民币元, 优先 A1 级差额补足资金实际金额以管理人发出的《差额支付补足通知书》为准。

2、中交地产自收到上述差额支付补足通知后, 应于差额支付补足划款日(即, 差额支付补足通知日后第三个工作日)16:00 点前将《差额支付补足通知书》中确定的款项无条件足额划入专项计划账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

3、中交地产对《差额支付补足承诺函》项下的应付款项不得以任何理由作抗辩、抵销或扣减请求。

4、优先 A1 级资产支持证券持有人和计划管理人协议变更《标准条款》及《认购协议》的内容，除可能导致差额支付补足义务增加或扩大的变更以外，无需征得中交地产同意。未经中交地产的同意而加重差额支付补足义务的，中交地产仍按原约定的义务承担差额支付补足责任，对新增或扩大的义务不承担差额支付补足责任。

（五）承诺费

中交地产按《差额支付补足承诺函》的约定承担差额支付补足义务不收取任何费用。

（六）优先 A1 级差额支付补足资金的偿还与追偿

1、差额支付补足资金的偿还。中交地产同意，中交地产按《差额支付补足承诺函》支付的差额支付补足款项不得要求优先 A1 级资产支持证券持有人或计划管理人偿还。

2、差额支付补足资金的追偿。如果中交地产不履行《差额支付补足承诺函》项下的差额支付补足义务，则计划管理人有权代表专项计划向中交地产进行追偿，优先 A1 级资产支持证券持有人不得单独行使追偿权。中交地产应就其不履行差额支付补足义务向专项计划支付违约金，违约金的计算公式如下：中交地产应支付的违约金=逾期未支付的优先 A1 级差额补足资金×违约金率×实际逾期天数，尾数精确到分，分以下四舍五入。其中，违约金率为每日万分之五，实际逾期天数为差额支付补足划款日起（不含该日）至应付未付的优先 A1 级差额补足资金及违约金支付日止（不含该日）。违约金属于专项计划资产，应按照《标准条款》约定的专项计划资产分配顺序进行分配。

（七）权利义务的转让/转移

1、中交地产不得转让或以其他方式处置其在《差额支付补足承诺函》项下的全部或部分的责任和义务，除非该等转让有利于优先 A1 级资产支持证券持有人的利益且经计划管理人书面同意并通知评级机构。

2、优先 A1 级资产支持证券持有人按照《标准条款》及《认购协议》的规定将优先 A1 级资产支持证券转让给任何第三方的，中交地产仍按照《差额支付补

足承诺函》规定承担差额支付补足义务。

15.5 《流动性支持义务履行确认函》

认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。本次资产支持专项计划由金地（集团）股份有限公司作为流动性支持义务人，为优先 A3 级提供流动性支持承诺。《优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》与《差额支付补足承诺函》的重要条款约定相类似，重要条款列示如下：

《优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》主要约定金地（集团）股份有限公司愿意按照《优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》的条款和条件，在专项计划启动差额支付承诺后，专项计划账户内可供分配的资金仍不足以按照《标准条款》约定的分配顺序足额支付优先 A3 级资产支持证券的各期预期收益和/或全部未偿本金时，由金地集团对上述差额部分承担流动性支持义务。

（一）流动性支持承诺

1、金地集团在此不可撤销及无条件地向管理人（代表资产支持证券持有人）承诺，发生本确认函第 3 条约定的流动性支持启动事件时，对当期差额支付核算日后，按照《标准条款》第十三条、第十九条约定的分配顺序，专项计划账户内可供分配的资金仍不足以支付优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益和/或全部未偿本金的部分，提供流动性支持资金；

2、金地集团承诺，若管理人解散、清算或破产或受到任何限制或管理人的法人名称、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化，或管理人发生更换，本公司在本确认函项下的义务均不受上述事项影响。

3、金地集团承诺，在发生本确认函第 3 条约定情形时，本公司的流动性支持义务不因管理人未向本公司发出《流动性支持义务履行通知书》而免除或迟延履行。

4、金地集团承诺，对本确认函项下的应付款项不得以任何理由作抗辩、抵销或扣减请求。

5、资产支持证券持有人和管理人协议变更《标准条款》及《认购协议》的内容，除可能导致本公司的义务增加或扩大的变更以外，无需征得本公司同意。未

经本公司的书面同意而加重其义务的，本公司仍按原约定的义务承担责任，对新增或扩大的义务不承担责任。

（二）承诺期间

金地集团承诺按照《标准条款》及《优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》的规定，自《优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》生效之日起（含该日）向计划管理人（代表专项计划）承担流动性支持义务，直至优先 A3 级资产支持证券的所有本金和预期收益清偿完毕之日。

（三）流动性支持启动事件（流动性支持启动条件）

流动性支持启动事件，系指发生以下任一事件：

1、在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：

（1）截至任何一个兑付日（非为预期到期日且不包括特殊兑付日）的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序，不足以支付优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益；

（2）截至优先 A3 级资产支持证券预期到期日的前一个差额支付核算日，专项计划账户内可供分配的资金，按照《标准条款》第十三条约定的分配顺序，不足以偿付完毕优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。

2、在专项计划终止日之后，根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案，专项计划账户内可供分配的资金在差额支付核算日，按照《标准条款》第十九条的分配顺序，仍不足以支付优先 A3 级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

（四）流动性支持义务的承担

金地集团同意，发生流动性支持启动事件后，管理人有权代表专项计划于流动性支持义务履行通知日向金地集团发出《流动性支持义务履行通知书》，要求金地集团履行流动性支持义务，即将如下资金（以下简称“优先 A3 级流动性支持资金”或“流动性支持资金”）按时、足额支付至以中交世茂名义开立的专项计划监管账户；金地集团自收到前述通知后，应于流动性支持资金划款日 12:00 前将前述通知中所确定的全部款项无条件足额划入以中交世茂名义开立的专项计划监管账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

（1）对于任一兑付日（非为预期到期日）而言，

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额 $\leq$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A3 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】 $\times$ 28%+优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益；

②若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项 $<$ 当个差额支付核算日专项计划账户余额 $<$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A3 级流动性支持资金=优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项】 $\times$ 【优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益 $\div$ 优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\times$ 100%】；

（2）对于优先 A3 级资产支持证券预期到期日而言，

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额 $\leq$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A3 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】 $\times$ 28%+优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金；②若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项 $<$ 当个差额支付核算日专项计划账户余额 $<$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A3 级流动性支持资金=优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项】 $\times$ 【优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益 $\div$ 优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\times$ 100%】；

③若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\leq$ 当个差额支付核算日专

项计划账户余额<优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的全部未偿本金之和，则：

优先 A3 级流动性支持资金=优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和】 $\times 28\%$ ；

（3）对于专项计划终止日而言，

①若当个差额支付核算日专项计划账户余额 $\leq$ 《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A3 级差额补足资金=【《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项-当个差额支付核算日专项计划账户余额】 $\times 28\%$ +优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金；

②若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项<当个差额支付核算日专项计划账户余额<《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A3 级流动性支持资金=优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益+优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划应支付款项】 $\times$ 【优先 A3 级资产支持证券的当期预期收益 $\div$ 优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\times 100\%$ 】；

③若《标准条款》13.2 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和 $\leq$ 当个差额支付核算日专项计划账户余额<优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和+优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的全部未偿本金之和，则：

优先 A3 级流动性支持资金=优先 A3 级资产支持证券的全部未偿本金-【当个差额支付核算日专项计划账户余额-《标准条款》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划应支付款项-优先 A1、A2、A3 级资产支持证券的当期预期收益之和】 $\times 28\%$ ；

未免疑义，上述款项均按四舍五入原则精确到人民币分，优先 A3 级流动性支持资金实际金额以管理人发出的《流动性支持义务履行通知书》为准。

若监管账户被查封、冻结致使金地集团无法按时划付流动性支持资金，本公司承诺将以管理人认可的其他方式支付流动性支持资金，具体方式由金地集团与管理人另行约定。

金地集团同意，按本确认函支付的流动性支持资金款项不得要求优先 A3 级资产支持证券持有人或管理人偿还。

（五）权利义务的转让/转移

金地集团承诺，不以转让或以其他方式处置其在本确认函项下的全部或部分的义务和责任，除非该等转让有利于资产支持证券持有人的利益且经管理人书面同意并通知评级机构。

15.6 《托管协议》

以下摘要描述了《托管协议》的主要条款，认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

（一）管理人的权利和义务

除《托管协议》其他条款约定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1、管理人的权利

（1）管理人有权根据《计划说明书》、《认购协议》、《标准条款》及本协议的约定向托管人发送划款指令，指令托管人将专项计划的认购资金用于购买基础资产或进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划资产。

（2）管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。

（3）管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（4）因托管人过错造成专项计划资产损失时，管理人有权代资产支持证券持有人向托管人追偿；

（5）管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管，并监督资产服务机构严格按照《服务协议》和《监管协议》的约定划转基础资产产生的回收款。

(6) 管理人有权根据《托管协议》的规定,解任托管人或接受托管人的辞任;

(7) 管理人有权根据《资产买卖协议》,在发生权利完善事件时,向原始权益人、资产服务机构发出权利完善通知;或接受原始权益人的委托,代原始权益人向购房人及其贷款机构、政府代持机构、预售资金监管银行和与基础资产回收款相关的其他方(如有),发出权利完善通知;

(8) 法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、管理人的义务

(1) 管理人应按照《管理规定》、《计划说明书》、《认购协议》、《标准条款》及《托管协议》第七条的约定,委托托管人按照《托管协议》第 7.2 款规定办理专项计划账户的开户登记事务及其他手续。

(2) 在《托管协议》生效之日起 3 个工作日内,管理人应向托管人提供相关基础资产的全部收益预期到账情况清单;专项计划存续期间,如果收益回收期间的预期到账情况发生变化,管理人应根据资产服务机构提供的最新情况向托管人提供更新后的到账情况清单。

(3) 管理人应按照《标准条款》以及《托管协议》的约定向托管人提供其定期制作的《收益分配报告》及《资产管理报告》,并发出各项划款指令。

(4) 管理人在管理、运用专项计划资产时,应根据《管理规定》以及《托管协议》的约定,接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

(5) 管理人应确保资金来源的合法合规性,并履行(或承担)客户身份识别、客户身份以及交易记录保存等法定反洗钱义务。

(6) 在专项计划到期终止时,管理人应按照《管理规定》、《计划说明书》、《认购协议》、《标准条款》以及《托管协议》的约定,在托管人的协助下,妥善处理有关清算事宜。

(7) 管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定,妥善保存有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料,自专项计划终止日起 10 年内管理人应继续履行上述保管义务。

(8) 管理人因自身过错导致专项计划资产产生任何损失的,应对专项计划承担相应的赔偿责任。托管银行的权利和义务

除《托管协议》其他条款约定的权利和义务之外,托管银行还应享有以下权利,

承担以下义务：

1、托管银行的权利

(1) 托管银行有权按照《托管协议》第十四条的约定收取专项计划的托管费。

(2) 托管银行有权要求管理人提供相关交易凭证或单据、合同或其他有效会计资料等材料作为划款指令的附件，以确保托管银行有足够的资料来判断划款指令的有效性。

(3) 托管人发现管理人的划款指令与《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》和《托管协议》约定相违背时有权拒绝执行。托管人发现管理人的划款指令金额与本协议约定、验资证明、《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反本协议约定，有权拒绝执行，并要求其改正；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。

(4) 因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管银行有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

2、托管银行的义务

(1) 托管银行应依据《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》的约定保管专项计划资金。

(2) 托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

(3) 托管银行应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

(4) 托管银行应按照《托管协议》约定为专项计划财产建立单独的会计账务，对托管财产的资产、负债等会计要素进行确认、计量，按照相关法规复核管理人计算的托管财产财务会计数据。

(5) 托管银行应依据《托管协议》的约定，对计划管理人管理运用和处分专项计划资金进行监督与核查，发现计划管理人违反约定进行操作的，应当拒绝执行并通知计划管理人纠正；计划管理人未能在限期内纠正的，托管银行应及时向

中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有权监管的中国证监会派出机构。

(6) 托管银行应按照计划管理人的要求将专项计划账户中的相应资金用于合格投资。

(7) 在初始核算日，托管人应对专项计划账户资金进行核算，并将核算结果提交管理人；在差额支付核算日，托管人应在发生差额支付事件的前提下，就差额支付承诺人所支付差额支付资金事项对专项计划账户进行核算；在差额支付补足核算日，托管人应在发生差额支付补足启动事件的前提下，就差额支付补足承诺人所支付差额支付补足资金事项对专项计划账户进行核算；在流动性支持义务核算日，托管人应在发生流动性支持启动事件的前提下，就流动性支持义务人所支付的流动性支持资金事项对专项计划账户进行核算。

(8) 托管人收到资产服务机构转付的基础资产回收款、原始权益人支付的不合格基础资产赎回价款、合格投资产生的收益、差额支付承诺人和/或差额支付补足承诺人和/或流动性支持承诺人和/或资产服务机构按照相关专项计划文件向专项计划账户划付的差额支付款项和/或差额支付补足款项和/或流动性支持资金款项、收到《资产买卖协议》所约定的权利完善通知的相关各方所支付的基础资产回收款和流动性支持资金（如有）后，应向管理人发出银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）并应及时以电话、传真、电子邮件或双方约定的其他方式通知管理人。其中：

1) 如果资产服务机构未能按照《服务协议》及《监管协议》的规定于每一个回收款转付日将基础资产回收款转付至专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管人应在回收款划转日后的 1 个工作日内将上述事项以传真方式通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

2) 如果资产服务机构未能按照《服务协议》及《监管协议》的规定于流动性支持资金划款日 16:00 前将优先 A3 级流动性支持资金从监管账户足额转至专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管人应在流动性支持资金划款日 17:00 前将上述事项通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

3) 如果收到《资产买卖协议》所约定的权利完善通知的相关各方未能按照权利完善通知的要求按时将基础资产回收款和流动性支持资金（如有）直接支付至

专项计划账户，经管理人电话或邮件通知托管人查询，托管银行应及时将上述事项通知管理人，以便管理人采取相应积极措施。

(9) 托管银行应按《托管协议》的约定制作并按时向管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的《托管报告》。

(10) 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以传真的方式通知管理人：

- a. 发生托管银行解任事件；
- b. 托管银行的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- c. 托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- d. 托管银行经营情况发生重大变化，如发生解散、申请破产等决定。

(11) 托管银行应《管理规定》、《标准条款》以及《托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的交易记录、记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划会计账册和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起不少于二十年。

(12) 在专项计划到期终止时，托管银行应协助管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核管理人编制的清算报告，以及协助办理专项计划资金的分配。

(13) 托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失承担赔偿责任。

(二) 专项计划账户的开立和管理

1、专项计划账户的开立及使用

(1) 托管人按照相关规定协助管理人以本产品名义在托管人指定的营业机构开立托管财产的资金账户（具体名称以实际开立为准），管理人应当在开户过程中给予必要的配合，并提供开户所需资料等。账户名称、账户预留印鉴以管理人向托管人出具的开户委托文件为准，托管人负责账户预留印鉴的保管和使用。

(2) 管理人同意托管人通过托管人资产托管业务系统办理专项计划资产的资金结算汇划业务。在资产托管业务系统发生故障的情况下，可通过托管人开户网

点柜台办理划款。如由于不可抗力导致托管人无法付款或延迟划款的，对于该等无法付款或延迟划款，托管人不承担责任。

(3) 管理人应依法履行受益所有人识别义务，在开立托管账户时按照开户银行要求，就相关信息的提供、核实等提供必要的协助，并确保所提供信息以及证明材料的真实性、准确性。

(4) 专项计划账户为不可提现账户，开通网上银行查询功能。管理人可以通过申请开通专项计划账户的民生银行企业网上银行查询办理专项计划资产的资金变动情况。

(5) 专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于自募集资金账户接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、接收基础资产回收款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资，支付专项计划利益及专项计划费用、接收差额支付资金款项、接收差额支付补足资金款项、接收流动性支持资金款项等，均必须通过专项计划账户进行。

(6) 专项计划账户的开立和使用，限于满足开展专项计划业务的需要。托管人和管理人不得假借专项计划的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用专项计划的任何银行账户进行专项计划业务以外的活动。

(7) 专项计划账户内的资金所产生的利息由托管人按照其业务流程结息，并记入收入科目。

2、专项计划账户的分账核算和管理

托管人应在专项计划账户下设立基础资产回收款科目、差额支付资金科目和差额补足资金和流动性支持资金科目，用以记录专项计划账户的收支情况。

每个回收款转付日，资产服务机构应在资金汇划附言中明确汇入资金的性质。托管人确认款项到账后，应根据资产服务机构资金汇划附言分别转入相应科目。

若有新增其他明细科目，经管理人协商各方无异议后，以加盖管理人公章函件的形式告知托管人和资产服务机构新设立科目和使用约定，托管人依据函件为托管账户新设立明细科目。

(三) 托管报告

1、报告频率

托管银行应于每个托管银行报告日向计划管理人提供有关托管银行履行《托

管协议》项下义务的《期间托管报告》（格式见《托管协议》附件三），并应于专项计划存续期间每年4月30日前向管理人提供上一年度专项计划的《年度托管报告》（格式见《托管协议》附件三），专项计划成立不足2个月的，托管银行可免于向计划管理人出具上一年度的《年度托管报告》。

2、报告内容

《期间托管报告》的内容应包括但不限于：说明经复核的报告期内专项计划账户的资金托管情况，包括该报告期内托管账户内资金的收款、付款、余额以及合格投资情况，权利完善事件发生后基础资产回收款直接支付至专项计划账户的情况等；专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

《年度托管报告》的内容和格式需符合《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》的要求，内容应包括但不限于：报告期内托管银行履行职责和义务的情况；报告期内专项计划资产隔离情况；报告期内监督管理人对专项计划资产运作情况；报告期内专项计划资金运用、处分情况，包括专项计划账户资金收支情况、管理人利用专项计划账户闲置资金进行投资的情况、专项计划融资情况以及专项计划账户资金运用、处分的其他情况。

（四）托管银行和管理人之间的业务监督

1、托管银行对管理人的监督

（1）专项计划存续期间，托管人应依据《托管协议》第八条及其他条款的规定监督并记录管理人关于专项计划的划款指令。对于管理人做出的任何违反（托管协议）规定的划款指令，托管人有权予以拒绝。

（2）托管人发现管理人有违反《管理规定》或《托管协议》的行为，应及时以书面形式通知管理人进行纠正，管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式对托管人发出回函。在限期内，托管人有权随时对通知事项进行复查，督促管理人改正。管理人对托管人通知的违规事项未能按要求纠正的，托管人或有权依法报告中国基金业协会，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构等监管机构，托管人或有权向监管机构报告及提出辞任。

2、管理人对托管银行的监督

(1) 管理人定期对托管人保管的专项计划账户内资金进行核查。管理人发现托管人擅自挪用专项计划账户内资金、因托管人违反《托管协议》约定导致专项计划账户内资金灭失、减损、或处于危险状态的，管理人应立即以书面的方式要求托管人予以纠正和采取必要的补救措施。管理人有义务要求托管人赔偿专项计划因此所遭受的直接损失。

(2) 管理人发现托管人的行为违反《管理规定》或《托管协议》的规定，应及时以书面形式通知托管人限期纠正，托管人收到通知后应及时核对并以书面形式对管理人发出回函。在限期内，管理人有权随时对通知事项进行复查，督促托管人改正。托管人对管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，管理人有权依据《托管协议》解任托管人。

3、监督协助

计划管理人和托管银行有义务配合和协助对方依照《托管协议》对专项计划执行监督、核查。计划管理人或托管银行无正当理由，不得拒绝、阻挠对方根据《托管协议》约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督。

第十六章 《管理规定》要求披露或明确的事项

根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第十七条、第十九条和第二十条要求，需要披露管理人与原始权益人利益关系说明、专项计划终止后的清算和专项计划变更管理人事项的说明的相关事项。

16.1 管理人、托管人与原始权益人之间的重大利益关系说明

1、截至本《计划说明书》出具之日，管理人、托管人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来 12 月内产生股权关联关系。近三年来管理人、托管人和原始权益人不存在承销保荐、财务顾问及其他业务关系。

2、截至本《计划说明书》出具日，管理人、托管人与原始权益人无重大利益关系。

16.2 专项计划变更管理人的相关安排

16.2.1 管理人的解任

1、专项计划发生标准条款规定的任何管理人解任事件时，应根据标准条款第十五条的规定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；并且如果有控制权的资产支持证券持有人大会作出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a) 在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(b) 管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

3、除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

16.2.2 管理人的辞任

有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a) 在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(b) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

16.2.3 继任管理人的委任

1、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知管理人、资产服务机构、托管银行、监管银行、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响标准条款第 16.1.2 条规定的前提下，管理人出现被取消办理客户资产管理业务资格（但计划管理人因取得公募基金管理资格而发生上述情况的除外）、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据标准条款约定选任符合《管理规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任管理人资格的证券公司或基金管理公司子公司。

5、继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管银行、原始权益人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

6、辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：(a) 立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(b) 向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(c) 向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及 (d) 办理其他必要的、合理的交接手续。

7、管理人应当自完成《标准条款》第 16.3.6 款约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告，同时抄送对移交双方有辖区监管权的中国证监会派出机构。

8、计划管理人变更后，继任计划管理人应向中国基金业协会报告，同时抄送变更前后对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

第十七章 违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反其签署的《认购协议》及其附件或其他专项计划文件的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、认购人未按照其签署的《认购协议》及其附件的约定足额向管理人交付认购资金；
- 2、因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；
- 3、认购人在资产管理合同中作出的任何陈述和保证在作出时是错误的或虚假的。

17.3 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因管理人故意或重大过失而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；
- 2、管理人在其签署的《认购协议》及其附件或其他专项计划文件中作出的陈述和保证在做出时是错误的或虚假的；但因原始权益人、资产服务机构、法律顾问、会计师事务所、评级机构、审计机构或其他中介或服务机构提供的信息和资料错误、虚假、存在重大遗漏导致的除外。

17.4 争议解决

1、凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由各方协商解决。如各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可向管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、除双方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件存放及查阅方式

18.1 附录和备查文件

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- （一）《澜悦景苑一期资产支持专项计划说明书》
- （二）《澜悦景苑一期资产支持专项计划标准条款》
- （三）《澜悦景苑一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
- （四）《澜悦景苑一期资产支持专项计划基础资产买卖协议》
- （五）《澜悦景苑一期资产支持专项计划服务协议》
- （六）《澜悦景苑一期资产支持专项计划监管协议》
- （七）《澜悦景苑一期资产支持专项计划托管协议》
- （八）《澜悦景苑资产支持专项计划优先级资产支持证券之差额支付承诺函》
- （九）《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券之差额支付补足承诺函》
- （十）《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券之差额支付补足承诺函》
- （十一）《澜悦景苑资产支持专项计划优先 A3 级资产支持证券之流动性支持义务履行确认函》
- （十三）《关于澜悦景苑一期资产支持专项计划法律意见书》
- （十四）《澜悦景苑一期资产支持专项计划优先级资产支持证券信用评级报告》
- （十五）《澜悦景苑一期资产支持专项计划项目现金流预测分析咨询报告》
- （十六）计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- （十七）原始权益人的营业执照和公司章程
- （十八）托管人业务资格批件和营业执照

18.2 备查文件查阅地点

名称：华融证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 16 层

邮编：100020

联系人：郝凤强、王奇楠

电话：010-85556782

传真：010-85556405