

# 华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划 说明书

(封卷稿)

北京经开亦盛房地产开发有限公司

原始权益人



华融证券股份有限公司

计划管理人/销售机构

2020年12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 级资产支持证券和优先 A2 级资产支持证券均获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的 AAAsf 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招商局蛇口工业区控股股份有限公司、平安不动产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流动性支持承诺人向其履行流动性支持义务，各流动性支持承诺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

华融睿鑫-臻林雅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、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。

“华融睿鑫-臻林雅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“臻林雅苑”限竞房，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。经开亦盛是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果经开亦盛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，经开亦盛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，因经开亦盛的经营及财务风险，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经开亦盛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) 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。

#### **(五) 流动性支持义务人的信用风险**

招商蛇口、平安不动产分别为专项计划优先A1、优先A2级资产支持证券承担流动性支持义务。如果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。

#### **(六) 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。

#### **(七) 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。

#### **(八) 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。

#### **(九) 流动性支持资金划转风险**

根据《华融睿鑫-臻林雅苑资产支持专项计划优先A1/A2级资产支持证券之流动性支持承诺函》，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招商蛇口及平安不动产履行流动性支持义务，即将优先级流动性支持资金按时、足额支付至以经开亦盛名义开立的监管账户，经开亦盛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，优先级资产支持证券将面临无法按时兑付的风险。

#### **(十) 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。

#### **(十二) 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。

#### **(十三) 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。

#### **(十四) 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。

#### **(十五) 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。

#### **(十六) 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。

#### **(十七) 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。

#### **(十八) 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。

#### **(十九) 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) 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。

#### **(二十一) 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。

### **(二十二) 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。

### **(二十三) 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。

### **(二十四) 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。

### **(二十五) 其他不可预知、不可防范风险**

## 目 录

释义.....	12
1、专项计划涉及的主体定义.....	12
2、主要专项计划文件.....	13
3、与专项计划相关的定义.....	15
4、专项计划涉及的各账户的定义.....	23
5、专项计划涉及的日期、期间的定义.....	24
6、专项计划涉及的事件、通知的定义.....	28
解释.....	37
第一章 当事人的权利和义务.....	38
1.1 资产支持证券持有人的权利与义务.....	38
1.1.1 资产支持证券持有人的权利.....	38
1.1.2 资产支持证券持有人的义务.....	39
1.2 管理人的权利与义务.....	39
1.2.1 管理人的权利.....	39
1.2.2 管理人的义务.....	40
1.3 托管人的权利与义务.....	41
1.3.1 托管人的权利.....	41
1.3.2 托管人的义务.....	42
1.4 其他参与机构的权利与义务.....	44
第二章 资产支持证券的基本情况.....	45
2.1 专项计划名称.....	45
2.2 专项计划目的.....	45
2.3 专项计划合法性质.....	45
2.4 专项计划存续期间.....	45
2.5 资产支持证券.....	46
2.6 资产支持证券的规模.....	46
2.7 资产支持证券的预期到期日.....	46
2.8 资产支持证券的预期收益率.....	46
2.9 资产支持证券的面值、参与价格.....	47
2.10 资产支持证券的信用等级.....	47
2.11 资产支持证券的份数.....	47
2.12 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人.....	47
2.13 流动性支持承诺人.....	47
2.14 计划管理人.....	48
2.15 托管银行.....	48
2.16 监管银行.....	48
2.17 销售机构.....	48
2.18 资产支持证券销售对象.....	48
2.19 专项计划账户.....	48
2.20 专项计划的投资范围.....	49
2.21 资产支持证券的登记.....	49

2.22 资产支持证券的转让.....	49
<b>第三章 专项计划的交易结构与相关方简介.....</b>	<b>50</b>
3.1 项目参与方基本信息.....	50
3.1.1 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人.....	50
3.1.2 流动性支持承诺人.....	50
3.1.3 计划管理人/销售机构.....	50
3.1.4 托管人.....	51
3.1.5 监管银行.....	51
3.1.6 评级机构.....	51
3.1.7 法律顾问.....	51
3.1.8 会计师事务所.....	51
3.1.9 登记托管机构.....	52
3.1.10 资产支持证券转让场所.....	52
3.2 交易结构.....	52
3.2.1 交易结构图.....	52
3.2.2 交易结构概述.....	52
<b>第四章 专项计划的信用增级方式.....</b>	<b>54</b>
4.1 优先级/次级分层.....	54
4.2 超额现金流覆盖.....	54
4.3 差额支付承诺.....	54
4.4 流动性支持承诺.....	54
4.5 信用触发机制.....	55
4.6 触发顺序机制.....	55
<b>第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....</b>	<b>57</b>
5.1 原始权益人情况.....	57
5.1.1 设立及历史沿革情况.....	57
5.1.2 原始权益人主营业务情况及财务状况.....	63
5.1.3 原始权益人与基础资产相关的业务情况.....	82
5.2 管理人基本情况.....	86
5.2.1 管理人的经营情况和资信水平.....	86
5.2.1.1 经营情况.....	86
5.2.1.2 管理人主要经营数据行业排名情况.....	86
5.2.1.3 资信水平.....	87
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.....	87
5.2.2.1 客户资产管理业务资质.....	87
5.2.2.2 业务开展情况.....	87
5.2.2.3 管理制度、业务流程和风险控制措施.....	88
5.2.3 管理人最近一年未发生因重大违法违规行受到行政处罚的情形.....	88
5.3 资产服务机构基本情况.....	88
5.3.1 基本情况.....	88
5.3.2 与基础资产管理相关的业务情况.....	89
5.4 托管人基本情况.....	91

5.4.1 基本情况.....	91
5.4.2 资产托管业务情况.....	93
5.4.3 托管人的内部控制制度.....	94
5.4.3.1 内部风险控制目标.....	94
5.4.3.2 内部风险控制组织结构.....	94
5.4.3.3 内部风险控制原则.....	94
5.4.3.4 内部风险控制制度和措施.....	95
5.4.3.5 资产托管部内部风险控制.....	95
5.5 提供信用增级机构之基本情况.....	96
5.5.1 招商蛇口.....	96
5.5.2 平安不动产.....	126
5.6 其他业务参与人情况简介.....	152
5.6.1 评级机构.....	152
5.6.2 律师事务所.....	152
5.6.3 会计师事务所.....	152
5.6.4 其他.....	153
<b>第六章 基础资产情况及现金流预测分析.....</b>	<b>154</b>
6.1 基础资产情况.....	154
6.1.1 臻林雅苑项目相关情况.....	154
6.1.2 基础资产基本情况.....	154
6.1.3 关于基础资产转让的合法性和有效性.....	161
6.1.4 基础资产的运营及管理.....	163
6.1.5 基础资产与原始权益人的风险隔离.....	163
6.1.6 资金归集监管情况.....	164
6.1.7 基础资产池统计.....	164
6.2 盈利模式及现金流预测分析.....	170
6.2.1 盈利模式.....	170
6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况.....	170
6.2.3 基础资产预计现金流覆盖倍数.....	176
<b>第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....</b>	<b>178</b>
7.1 账户设置安排.....	178
7.1.1 账户设置.....	178
7.1.2 专项计划账户的开立.....	178
7.2 基础资产归集安排.....	179
7.2.1 现金流归集安排.....	179
7.2.2 防范现金流混同和挪用风险的机制.....	179
7.3 现金流分配.....	180
7.3.1 分配顺序.....	180
7.3.2 分配实施流程.....	182
7.4 专项计划的现金流运用及投资安排.....	183
7.4.1 购买基础资产.....	183
7.4.2 合格投资.....	183
<b>第八章 专项计划资产的管理安排.....</b>	<b>185</b>

8.1 专项计划资产的构成.....	185
8.2 专项计划相关费用.....	185
8.2.1 费用种类.....	185
8.2.2 费用金额与支取方式.....	186
8.3 税务事项.....	186
8.4 专项计划资金运用.....	187
8.5 专项计划资产的处分.....	187
8.6 其他资产管理安排.....	187
<b>第九章 原始权益人风险自留的相关情况.....</b>	<b>189</b>
<b>第十章 风险揭示与防范措施.....</b>	<b>190</b>
10.1 与基础资产或原始权益人相关的风险.....	190
10.2 与计划管理人及其他服务机构有关的风险.....	196
10.3 市场风险.....	198
10.4 其他风险.....	199
<b>第十一章 专项计划的推广、设立及终止等事项.....</b>	<b>202</b>
11.1 专项计划的推广方案.....	202
11.1.1 推广期间.....	202
11.1.2 销售方式及场所.....	202
11.1.3 参与原则.....	203
11.1.4 认购人的合法性要求.....	203
11.1.5 参与手续.....	204
11.1.6 认购资金的接收、存放.....	204
11.1.7 转化.....	204
11.2 专项计划设立相关事项.....	204
11.2.1 专项计划成立.....	204
11.2.2 专项计划设立失败后的相关安排.....	205
11.3 专项计划终止与清算的相关安排.....	205
11.3.1 专项计划的终止.....	205
11.3.2 专项计划终止后的清算.....	206
<b>第十二章 资产支持证券的登记及转让安排.....</b>	<b>208</b>
12.1 资产支持证券登记.....	208
12.2 资产支持证券转让安排.....	208
<b>第十三章 信息披露安排.....</b>	<b>209</b>
13.1 信息披露的形式.....	209
13.2 信息披露的内容及时间.....	209
13.2.1 定期公告.....	209
13.2.2 临时公告.....	212
13.2.3 重大事件临时报告的内容.....	213
13.3 澄清公告与说明.....	213
13.4 信息披露文件的存放与查阅.....	214
13.5 向监管机构的备案及信息披露.....	214

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排.....	215
14.1 有控制权的资产支持证券.....	215
14.2 召集的事由.....	215
14.3 召集的方式.....	215
14.3.1 管理人召集.....	215
14.3.2 有控制权的资产支持证券持有人召集.....	215
14.4 通知.....	216
14.5 会议的召开.....	216
14.6 议事程序.....	216
14.7 会议的表决.....	217
14.8 会议方式.....	217
14.9 计票.....	218
14.10 决议的执行.....	218
14.11 会议记录.....	219
14.12 会议决议的披露.....	219
14.13 争议解决机制.....	219
第十五章 主要交易文件摘要.....	220
15.1 《资产买卖协议》.....	220
15.2 《服务协议》.....	227
15.3 《差额支付承诺函》.....	232
15.4 《流动性支持承诺函》.....	235
15.5 《托管协议》.....	239
第十六章 《管理规定》要求披露或明确的事项.....	247
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.....	247
16.2 专项计划变更管理人的相关安排.....	247
16.2.1 管理人的解任.....	247
16.2.2 管理人的辞任.....	247
16.2.3 继任管理人的委任.....	248
第十七章 违约责任与争议解决.....	250
17.1 一般原则.....	250
17.2 认购人的违约责任.....	250
17.3 管理人的违约责任.....	250
17.4 争议解决.....	250
第十八章 备查文件存放及查阅方式.....	251
18.1 附录和备查文件.....	251
18.2 备查文件查阅地点.....	251

## 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、 专项计划涉及的主体定义

- (1) **原始权益人/差额支付承诺人/项目公司/经开亦盛/售房人**：系指北京经开亦盛房地产开发有限公司。
- (2) **流动性支持承诺人**：系指优先 A1 级资产支持证券流动性支持承诺人和优先 A2 级资产支持证券流动性支持承诺人的统称。
- (3) **招商蛇口/优先 A1 级资产支持证券流动性支持承诺人**：系指招商局蛇口工业区控股股份有限公司，其子公司招商局地产（北京）有限公司直接并通过子公司北京招亦企业管理有限公司间接合计持有经开亦盛 60% 股权。
- (4) **平安不动产/优先 A2 级资产支持证券流动性支持承诺人**：系指平安不动产有限公司，其关联方深圳市创雾企业管理有限公司持有经开亦盛 40% 股权。
- (5) **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。
- (6) **销售机构/华融证券**：系指华融证券股份有限公司。
- (7) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的经开亦盛，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。
- (8) **后备资产服务机构**：系指根据《服务协议》约定的选任标准选任或任命的后备资产服务机构，或根据该协议任命的作为后备资产服务机构的继任机构。
- (9) **托管银行/托管人**：系指中国民生银行股份有限公司宁波分行。
- (10) **监管银行/监管人**：系指招商银行股份有限公司北京分行。
- (11) **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。

- (12) **法律顾问**：系指北京大成律师事务所。
- (13) **评级机构**：系指中诚信国际信用评级有限责任公司。
- (14) **现金流预测机构**：系指大信会计师事务所（特殊普通合伙）。
- (15) **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。
- (16) **资产支持证券持有人**：系指合法取得资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让资产支持证券的合格投资者。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。
- (17) **优先级资产支持证券持有人**：系指合法取得优先级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让优先级资产支持证券的投资者。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和优先 A2 级资产支持证券持有人。
- (18) **次级资产支持证券持有人**：系指合法取得次级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让次级资产支持证券的投资者。
- (19) **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

- (20) **《标准条款》/本标准条款**：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制定的《华融睿鑫-臻林雅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。
- (21) **《认购协议》**：系指计划管理人与认购人签署的《华融睿鑫-臻林雅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。
- (22) **《计划说明书》**：系指《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划

计划说明书》。

- (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) 《资产买卖协议》：系指原始权益人与计划管理人签署的《华融睿鑫-臻林雅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。
- (25) 《服务协议》：系指计划管理人与资产服务机构签署的《华融睿鑫-臻林雅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。
- (26) 《托管协议》：系指计划管理人与托管银行签署的《华融睿鑫-臻林雅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。
- (27) 《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《华融睿鑫-臻林雅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。
- (28) 《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《华融睿鑫-臻林雅苑一期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。
- (29) 《流动性支持承诺函》：系指各流动性支持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《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券之流动性支持承诺函》和《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券之流动性支持承诺函》，包括其附件（如有）及对该确认函的任何修改或补充。该函适用于本专项计划。
- (30) 《承诺函》：系指原始权益人向管理人出具的关于按时足额偿付开发贷款及建筑工程款，确保预售资金监管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。

- (31) 《销售协议》：系指销售机构与管理人、原始权益人签订的《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划销售协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (32) 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》及《流动性支持承诺函》。

### 3、与专项计划相关的定义

- (33) 专项计划：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的“华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划”。本专项计划是“华融睿鑫-臻林雅苑资产支持专项计划”的第一期。
- (34) “臻林雅苑”：系指由经开亦盛在位于中国北京市经济技术开发区开发区路东区 E9R3 地块（预售许可证号为京房售证字(2020)开 6 号）和 E9R4 地块（预售许可证号为京房售证字(2020)开 4 号）所开发建设的“臻林雅苑”限竞房住房项目，为住宅类商品房。
- (35) 限竞房：系指根据《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门<关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施>的通知》（京政办发〔2016〕46号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于加强限房价项目销售管理的通知》（京建法〔2018〕9号），按照北京市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设项目。
- (36) 购房人：就各笔基础资产而言，系指根据购房合同购买“臻林雅苑”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。
- (37) 购房合同：系指经开亦盛因向购房人出售“臻林雅苑”商品房而与购房人所签订的《北京市商品房预售合同》包括其附件（如有）及其所有变更或补充协议（如有）。
- (38) 按揭银行：系指与经开亦盛签订合作协议而为基础资产所对应的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银行和住房公积金组合贷款。

- (39) **住房公积金中心**：系指为购房人提供公积金贷款的机构，包括但不限于北京市住房公积金管理中心、中央国家机关住房资金管理中心。
- (40) **代理机构**：系指为“臻林雅苑”购房人向住房公积金中心申请公积金贷款代理机构。
- (41) **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“臻林雅苑”商品房，从而基于购房合同自封包日（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及其附属担保权益（如有）。上述债权包括购房尾款、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。
- (42) **附属担保权益**：就每笔基础资产而言，系指为实现原始权益人在购房合同项下的权益而设定的任何担保或其他权益，包括但不限于抵押权、质押权、第三方保证等附属担保权益。
- (43) **基础资产清单**：系指由原始权益人准备的、截至封包日的、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。
- (44) **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，或在前述《交割确认函》签署日后由资产服务机构，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。
- (45) **合格标准/入池标准**：就基础资产而言，系指在封包日、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，无需取得委托人或任何第三方的同意。
- (d)原始权益人作为基础资产所对应的“臻林雅苑”的项目公司，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“臻林雅苑”的项目公司，已按照购房合同约定的条件和方式开发建设“臻林雅苑”项目，原始权益人对基础资产对应的购房合同项下销售的“臻林雅苑”商品房享有合法的所有权，是销售“臻林雅苑”商品房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《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强北京市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好北京市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）所规定的“北京市购房资格”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“臻林雅苑”的项目公司，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，(I)基础资产对应的购房合同所约定的首付款项以及购房人已支付的购房款项符合“臻林雅苑”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、北京住房公积金管理中心等机构对于自然人购买商品住房的最低首付款项比例的政策要求；(II) 基础资产对应的购房合同项下，符合“京建发(2014)382号”文件所约定的普通住宅、非普通住宅的购房人已支付的购房款项分别累计不少于该购房合同项下购房款总额的35%、40%。

- (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购房尾款的还款方式做出了明确约定，且还款方式为购房人向按揭银行申请的贷款，或向按揭银行及住房公积金管理中心申请的组合贷款，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，申请商业贷款的购房人和通过代理机构申请公积金贷款购房人已向贷款机构（包括按揭银行和住房公积金中心）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“臻林雅苑”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；未发生购房人根据购房合同约定而有权解除合同的情况，亦未发生购房人因原始权益人违反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建筑面积或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0.34%且单笔购房尾款金额不超过411万元,购房尾款金额前五名基础资产合计金额占资产池总额的比例不超过1.68%。
- (r)计划管理人根据审慎管理原则认定的其他标准。
- (46) **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。
- (47) **资产池:** 系指任一时点基础资产的总和。
- (48) **不合格基础资产:** 在无重复计算的情况下,系指(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银行开发贷款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,以及(c)灭失基础资产。
- (49) **灭失基础资产:** 在无重复计算的情况下,系指在专项计划存续期间出现以下任何一种情况的基础资产:
- (a)“臻林雅苑”项目在具备按揭银行及住房公积金中心要求的放贷条件(就本期专项计划而言,系指主体工程结构封顶)后90日或截至优先级资产支持证券预期到期日前一个回收款计算日(以先到期时间为准),基础资产所对应的购房合同的按揭银行仍未发放贷款或未按照购房人申请额度发放贷款,且该购房人亦未足额支付购房尾款;
  - (b)因售房人/购房人违反基础资产对应的购房合同项下的相关约定,导致购房合同被解除的;
  - (c)因房地产市场调控政策、情势变更、不可抗力等法定原因致使合同目的不能实现,导致该笔基础资产对应的购房合同解除;
  - (d)基础资产对应的购房合同生效所依据的法律前提条件未能得以满足或失去合法依据;

- (e)基础资产对应的购房合同的购房人在支付全部购房款前死亡，且不存在合法的购房尾款偿付义务承继人；
- (f)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。
- (50) **应收款余额**：就某一时点的每笔基础资产而言，系指 A-B：A 指封包日每笔基础资产所对应的应收款金额；B 指自封包日（含）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。
- (51) **未偿本金余额**：就某一时点的各档资产支持证券而言，系指 A-B：其中，A 指专项计划设立日该档资产支持证券的本金金额，B 指自专项计划设立日（含）起至该日之前，有关该档资产支持证券的所有累积已经偿还的本金金额。
- (52) **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。
- (53) **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。
- (54) **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）以及流动性支持承诺人根据《流动性支持承诺函》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。
- (55) **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。
- (56) **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。
- (57) **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。

- (58) **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 60%）和优先 A2 级资产支持证券（在优先级资产支持证券中规模占比为 40%）。为避免歧义，优先 A1、A2 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、A2 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、A2 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 60%、40%，同顺序分配。
- (59) **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。
- (60) **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。
- (61) **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。
- (62) **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）。
- (63) **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。
- (64) **托管资金**: 系指专项计划账户中的现金资金。
- (65) **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。

- (66) **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。
- (67) **流动性支持资金**：系指流动性支持承诺人按照《标准条款》和《流动性支持承诺函》的约定，在发生流动性支持启动事件后，为履行流动性支持义务而支付的款项。其中，招商蛇口按照《标准条款》及其所出具的《优先 A1 级资产支持证券之流动性支持承诺函》的约定，在发生流动性支持启动事件后，为履行流动性支持义务而支付的款项为优先 A1 级流动性支持资金；平安不动产按照《标准条款》及其所出具的《优先 A2 级资产支持证券之流动性支持承诺函》的约定，在发生流动性支持启动事件后，为履行流动性支持义务而支付的款项为优先 A2 级流动性支持资金。
- (68) **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。
- (69) **赎回/不合格基础资产赎回**：系指在专项计划存续期间内，(a) 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 (b) 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。

- (70) **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：(a) 该等基础资产在封包日的应收款余额；以及 (b) 该等基础资产从封包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）。
- (71) **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。

#### 4、 专项计划涉及的各账户的定义

- (72) **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。
- (73) **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或计划管理人指定的销售机构交付的货币资金。
- (74) **预售资金监管账户**：系指经开亦盛在中国农业银行北京崇文支行分别开立的，专门用于存放“京房售证字(2020)开 4 号”预售许可证（拟预售面积为 99053.3200 平方米）和“京房售证字(2020)开 6 号”预售许可证（拟预售面积为 49195.70 平方米）项下的“臻林雅苑”项目的全部预售资金，并由该银行对重点额度予以监管的专用账户。
- (75) **监管账户**：系指资产服务机构根据《监管协议》在监管银行处开立的，专门用于接收基础资产回收款、流动性支持资金，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。
- (76) **募集资金账户**：系指计划管理人开立的专用于接收、存放发行期间投资者交付的或通过管理人指定的销售机构转付的认购资金的人民币资金账户。
- (77) **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、接收流动性支持资金等，均必须通过专项计划账户进行。

(78) **销售账户**：系指华融证券开立的专用于接收、存放销售期间投资者交付的认购资金的人民币资金账户。销售账户的信息如下：

账户名称：华融证券股份有限公司

账号：0200291419200000157

开户行：中国工商银行金树街支行

## 5、 专项计划涉及的日期、期间的定义

(79) **封包日/基准日**：系指 2020 年 12 月 01 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。

(80) **缴款截止日**：系指认购人向计划管理人指定的销售机构或向募集资金账户划转全部认购款的最晚日期。

(81) **专项计划设立日/基础资产购买日/基础资产交割日**：系指根据会计师事务所验资报告，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的当日。

(82) **回收款计算日/R 日**：系指专项计划存续期间，每年 1 月、4 月、7 月、10 月的最后一个工作日。特别的，第一个回收款计算日将为 2021 年 11 月 30 日。

(83) **R+n 日**：系指 R 日之后的第 n 个工作日（不包括 R 日）。

(84) **回收款归集日/R+5 日**：系指资产服务机构将前一个回收款归集期间产生的所有基础资产回收款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 5 个工作日（R+5 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流动性支持承诺人的信用等级重新提高回收款归集的频率也不再恢复。

(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划付至专项计划账户并启动清算程序。

(85) **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》。

(86) **回收款转付日/R+6 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：

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

(iv) 当发生加速归集事件时，回收款转付日为每个自然月结束后的第 6 个工作日。

如果发生加速归集事件且因此需要改变回收款转付日时，自该回收款转付期间届满之日起，相关回收款转付日按照前述规则进行相应的改变。回收款转付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流动性支持承诺人的信用等级重新提高回收款归集的频率也不再恢复。

- (b) 在发生专项计划提前终止事件的情况下,回收款转付日为专项计划提前终止事件发生之日后第3个工作日且项目公司应当于该日启动清算程序。
- (87) **赎回起算日**: 系指原始权益人赎回相应不合格基础资产的当个回收归集期间的最后一个工作日。
- (88) **赎回款划付日/R+6日**: 系指原始权益人将赎回款项支付至专项计划账户之日,即赎回起算日后的下一个回收款转付日当日。
- (89) **分配基准日/T日/R+6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。特别的,第一个分配基准日为第一个回收款计算日 2021 年 11 月 30 日所对应的分配基准日。
- (90) **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,为分配基准日日后的第 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。
- (91) **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转至专项计划账户当日,为分配基准日日后的第 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)。
- (92) **差额支付核算日/T+2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,为分配基准日后的第 2 个工作日(T+2日);专项计划终止日之后,为差额支付划款日当日(如有)。
- (93) **流动性支持通知日/T+2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承诺人发出《流动性支持通知书》的日期,为分配基准日后的第 2 个工作日(T+2日)。

特别的，专项计划终止后，流动性支持通知日为差额支付划款日的次一工作日（如有）。

- (94) **流动性支持资金划款日/T+3日**：在专项计划终止日之前，系指流动性支持承诺人根据《流动性支持通知书》将流动性支持资金划付入监管账户，并由资产服务机构转付至专项计划账户的当日，为分配基准日后的第3个工作日（T+3日）。特别的，专项计划终止后，流动性支持资金划款日为流动性支持通知日的次一工作日（如有）。
- (95) **托管银行报告日/T+4日**：系指托管银行按照《托管协议》的约定向管理人出具《期间托管报告》之日，即每个分配基准日后第4个工作日（T+4日）。特别地，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》。
- (96) **管理人报告日/收益分配公告日/T+5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》和/或《年度资产管理报告》之日，即每个分配基准日后第5个工作日（T+5日）。
- (97) **管理人分配日/T+6日**：系指管理人向托管银行发出划款指令的日期，即每个分配基准日后第6个工作日（T+6日）。
- (98) **托管银行划款日/T+7日**：系指托管银行根据管理人发送的划款指令，支付相关税费和专项计划费用，并将专项计划当期应分配的预期收益和本金划入登记托管机构指定账户之日，即每个分配基准日后第7个工作日（T+7日）。
- (99) **权益登记日**：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。
- (100) **兑付日/T+10日**：系指资产支持证券持有人取得预期收益和/或本金之日，即每个分配基准日后第10个工作日（T+10日）。特别的，第一个兑付日为2021年12月22日。
- (101) **预期到期日**：优先A1级资产支持证券、优先A2级资产支持证券的

预期到期日为 2022 年 5 月 23 日；次级资产支持证券预期到期日为 2022 年 7 月 22 日；专项计划的预期到期日为 2022 年 7 月 22 日。

- (102) **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。
- (103) **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。
- (104) **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，其中第一个回收款归集期间为封包日（含该日）起至专项计划第一个回收款计算日（含该日）。
- (105) **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，其中第一个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。
- (106) **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）或封包日（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）或封包日（适用于第一期报告，含该日）至当年 12 月 31 日（含该日）期间。
- (107) **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。

## 6、 专项计划涉及的事件、通知的定义

(108) **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AAA<sub>SF</sub>级；或

- (b) 优先A2级资产支持证券的信用等级低于AAA<sub>SF</sub>级；或
- (c) 招商蛇口的主体信用等级低于AAA级；或
- (d) 平安不动产的主体信用等级低于AAA级。

(109) **专项计划提前终止事件：**系指以下任一事件：

- (a) 专项计划设立日后未按照《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) 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；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 专项计划已累计启动两次流动性支持且发生第三次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；
- (g) 发生流动性支持启动事件后任一流动性支持承诺人未按照《流动性支持承诺函》的约定履行流动性支持义务，或因监管账户被查封、冻结致使流动性支持承诺人无法按照《流动性支持承诺函》的约定按时划付流动性支持资金；
- (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) 发生不可抗力事件导致专项计划不能存续；
- (k) 法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

(110) **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）的前一个分配基准日，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分配基准日，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。

(111) **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）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 Ai 级资产支持证券的当期预期收益；
  - (ii) 截至优先 Ai 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，按照本标准条款第十三条的分配顺序，不足以偿付完毕该优先 Ai 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，对于招商蛇口而言， $i=1$ ；对于平安不动产而言， $i=2$ 。

(112) **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。

(113) **权利完善通知**：系指 (a) 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》向购房人及其贷款机构、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；(b) 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；(c) 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 (a) 项通知义务的情况下，代为向购房人及其贷款机构、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至专项计划账户的通知。

(114) **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。

(115) **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》之约定履行回收款以及流动性支持资金的转付义务（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：(i) 除回收款转付义务和提供报告义务

以外的其它义务；(ii) 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。

(116) **托管银行解任事件：**系指以下任一事件：

- (a) 托管银行总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) 托管银行总行的公开主体信用评级低于AA级（含AA级）；

(h) 发生与托管银行有关的丧失清偿能力事件。

(117) **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5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) 监管银行总行的公开主体信用评级低于AA级（含AA级）；

(f) 发生与监管银行有关的丧失清偿能力事件。

(118) **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、托管银行总行、监管银行总行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。
- (119) **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。
- (120) **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、流动性支持承诺人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。
- (121) **《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书。
- (122) **《流动性支持通知书》**：系指计划管理人根据《流动性支持承诺函》的约定向流动性支持承诺人发出的要求其履行流动性支持义务的通知书。
- (123) **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。
- (124) **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。
- (125) **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分配基准日之前到期或变现。
- (126) **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）。

- (127) **深交所**：系指深圳证券交易所。
- (128) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (129) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (130) **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、对计划管理人有权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。
- (131) **《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。
- (132) **《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。
- (133) **《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。
- (134) **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。
- (135) **工作日**：系指除中国的法定公休日、节假日之外的任何一深圳证券交易所正常营业之日。
- (136) **元**：系指人民币元。
- (137) **年**：系指公历年。
- (138) **月**：系指公历年的月份。

(139) 日：系指公历年的自然日。

#### **解释**

除非其他专项计划文件中另有特别定义，《标准条款》已定义的词语或简称在其他专项计划文件中的含义与《标准条款》的定义相同。

## 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》，向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》。

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；或根据原始权益人的授权，代原始权益人向购房人及其贷款机构、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。

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、流动性支持承诺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、管理人应按照规定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、管理人应按照规定《管理规定》及标准条款的约定，妥善保存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，管理人应按照规定《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

托管银行依照《托管协议》的规定享有以下权利，承担以下义务：

#### 1.3.1 托管人的权利

1、托管人有权按照本协议第十四条的约定收取专项计划的托管费。

2、托管人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，以确保托管人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》和本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，托管人有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

### 1.3.2 托管人的义务

1. 托管人应依据《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》及本协议的约定保管专项计划资金。

2. 托管人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. 托管人应依据本协议的约定，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. 托管人应按照本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. 托管人应依据本协议的约定，对管理人管理运用和处分专项计划资金进行监督与核查，发现管理人违反约定进行操作的，应当拒绝执行并通知管理人纠正；管理人未能在限期内纠正的，托管人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。

6. 托管人应按照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. 托管银行应为管理人开通托管账户的网银查询权限，托管银行应及时通过短信、电话、邮件或其他双方认可的方式通知管理人托管账户资金变动情况。在管理人需要时，托管人应及时提供托管账户的账户流水、对账单、结算凭证等单据。

8. 在分配基准日, 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的差额支付资金事项对专项计划账户进行核算, 并将核算结果提交管理人; 在流动性支持资金划款日, 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且资产服务机构所转付的流动性支持资金事项对专项计划账户进行核算。

9. 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资金款项和/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。

10. 托管人应按本协议的约定制作并按时向管理人提供有关托管人履行本协议项下义务的《托管报告》。

11. 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, 托管人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等方式通知管理人:

- (1) 发生托管人解任事件;
- (2) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更;
- (3) 托管人涉及法律纠纷, 可能影响资产支持证券按时分配收益;
- (4) 托管人经营情况发生重大变化, 如发生解散、申请破产等决定;
- (5) 托管银行信用等级发生调整, 包括信用评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投资者利益。

12. 托管人应按照《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。

13. 在专项计划到期终止时, 托管人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。

14. 托管人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, 托管人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。

#### **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

本系列专项计划名称为华融睿鑫-臻林雅苑资产支持专项计划，拟申报 20.00 亿元储架发行额度，计划分为多期发行。其中第一期为华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划，计划募集规模不超过 10.85 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，本期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 级资产支持证券和优先 A2 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

拟申报 20.00 亿元储架发行额度，计划分为多期发行。本期为第 1 期，名称为华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划，计划募集规模不超过 10.85 亿元。

优先级资产支持证券的目标募集总规模为人民币 103,000.00 万元，其中：优先 A1 级资产支持证券目标募集规模为人民币 61,800.00 万元，在优先级资产支持证券中的规模占比为 60%；优先 A2 级资产支持证券目标募集规模为人民币 41,200.00 万元，在优先级资产支持证券中的规模占比为 40%。

## 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 5 月 23 日，优先 A2 级资产支持证券的预期到期日为 2022 年 5 月 23 日。

次级资产支持证券的预期到期日为 2022 年 7 月 22 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（闰年亦相同）；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 AAAsf 级，优先 A2 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

拟申报 20.00 亿元储架发行额度，共 20,000,000.00 份，计划分为多期发行。本期为第 1 期，名称为华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划，资产支持证券总份数不超过 10,850,000.00 份。

优先级资产支持证券份数不超过 10,300,000.00 份，其中优先 A1 级资产支持证券份数不超过 6,180,000.00 份，优先 A2 级资产支持证券份数不超过 4,120,000.00 份。次级资产支持证券份数为 550,000.00 份。

## 2.12 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人

北京经开亦盛房地产开发有限公司（简称“经开亦盛”）。

## 2.13 流动性支持承诺人

流动性支持义务人系指优先 A1 级资产支持证券流动性支持承诺人和优先 A2 级资产支持证券流动性支持承诺人的统称。

其中，招商局蛇口工业区控股股份有限公司（简称“招商蛇口”）（其全资子公司招商局地产（北京）有限公司、北京招亦企业管理有限公司间接合计持有经开亦盛 60% 股权）为优先 A1 级资产支持证券流动性支持承诺人；平安不动产有限公司（简称“平安不动产”）（其关联方深圳市创雾企业管理有限公司持有经开亦盛 40%）为优先 A2 级资产支持证券流动性支持承诺人。

招商蛇口、平安不动产分别对优先 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

招商银行股份有限公司北京分行（简称“招商银行”）

## 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。

## 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。专项计划存续期间,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。该等合格投资中等值于当期分配所需的部分应于分配基准日之前到期或变现。

## 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：北京经开亦盛房地产开发有限公司

法定代表人：孟睿

办公地址：北京市丰台区福宜街5号院1号楼D座

联系人：王芬妮、王淑楨

电话：010-57050043

#### 3.1.2 流动性支持承诺人

##### （一）招商蛇口

名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定代表人：许永军

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

联系人：王芬妮

电话：010-57050043

##### （二）平安不动产

名称：平安不动产有限公司

法定代表人：邹益民

办公地址：深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路171号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼622

联系人：王淑楨

电话：010-59761992

#### 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

电话：0574-87260522

联系人：肖哲

### 3.1.5 监管银行

名称：招商银行股份有限公司北京分行

负责人：熊开

办公地址：北京市西城区月坛南街一号院3号楼

联系人：文亦武

电话：010-86493054

### 3.1.6 评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

办公地址：上海市黄浦区西藏南路760号12楼

联系人：杨哲、王家艺

电话：021-60330988

### 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

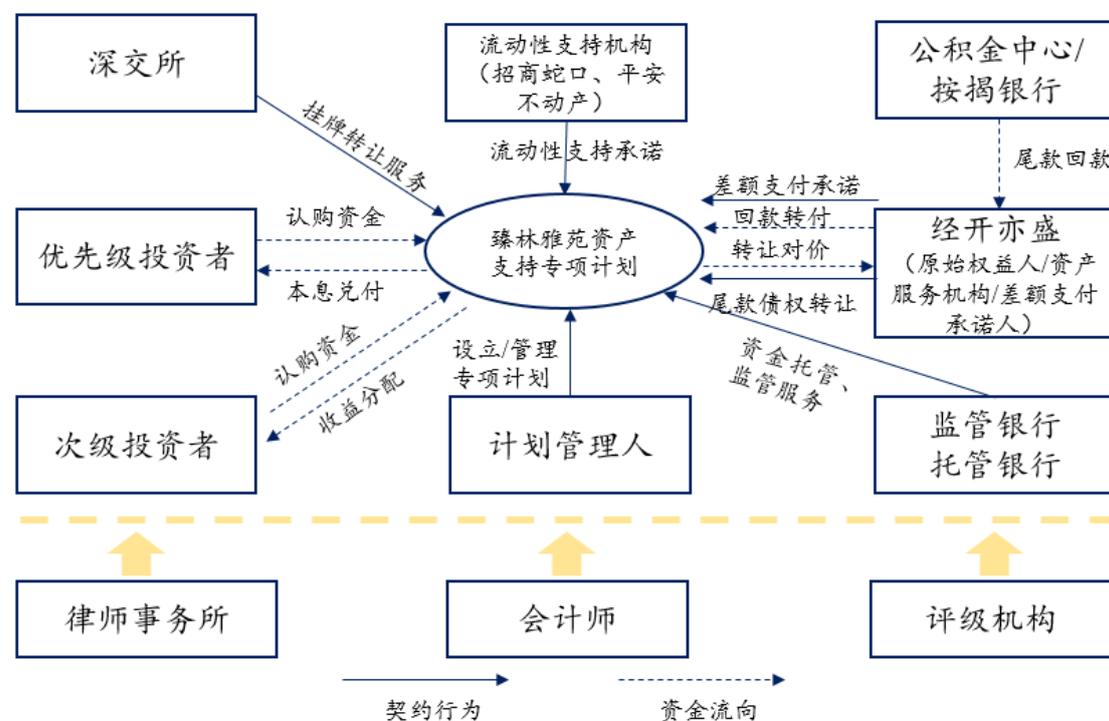
### 3.1.10 资产支持证券转让场所

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，则流动性支持承诺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，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、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 94.93%、5.07%，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 11.94 亿元，优先级资产支持证券的本金总额不超过 10.3 亿元，超额现金流覆盖比例不低于 1.16 倍，根据压力测试，在偿还时点上，即便资金截留达到 5%或发行利率增加 100bps，基础资产的现金流对预期到期日时优先级本息流出的覆盖倍数依然可以大于 1。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

经开亦盛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，经开亦盛对按照《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 流动性支持承诺

招商蛇口作为优先 A1 级资产支持证券流动性支持承诺人，向经开亦盛出具了《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券之流动性

支持承诺函》，不可撤销及无条件地向经开亦盛承诺，发生差额支付启动事件导致经开亦盛应对专项计划履行相关付款义务（即指“差额支付义务”），若截止经开亦盛履行该等义务期限届满日（即指“差额支付划款日”），经开亦盛未按时足额履行差额支付义务时，招商蛇口无条件不可撤销承诺为经开亦盛提供必要的流动性支持，即：如经开亦盛在所述差额支付划款日当日中午 12:00 前未完全支付当期应付款项时，招商蛇口需于差额支付划款日次日（即指“流动性支持资金划款日”）中午 12:00 前将流动性支持资金划入经开亦盛开立的监管账户。

平安不动产作为优先 A2 级资产支持证券流动性支持承诺人，向经开亦盛出具了《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券之流动性支持承诺函》，不可撤销及无条件地向经开亦盛承诺，发生差额支付启动事件导致经开亦盛应对专项计划履行相关付款义务（即指“差额支付义务”），若截止经开亦盛履行该等义务期限届满日（即指“差额支付划款日”），经开亦盛未按时足额履行差额支付义务时，平安不动产无条件不可撤销承诺为经开亦盛提供必要的流动性支持，即：如经开亦盛在所述差额支付划款日当日中午 12:00 前未完全支付当期应付款项时，平安不动产需于差额支付划款日次日（即指“流动性支持资金划款日”）中午 12:00 前将流动性支持资金划入经开亦盛开立的监管账户。

#### 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：不合格基础资产赎回、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、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，经开亦盛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；若经开亦盛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，则招商蛇口、平安不动产分别对优先 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：北京经开亦盛房地产开发有限公司

法定代表人：孟睿

成立日期：2019年12月02日

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91110302MA01P35559

注册资本：人民币2,500.00万元

注册地址：北京市北京经济技术开发区科创十三街31号院二区9号楼6层101-11室

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；提供机动车公共停车场管理服务；物业管理。（市场主体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；不得从事国家和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12月2日，经开亦盛由招商局地产（北京）有限公司出资设立，注册资本1,000.00万元，公司类型为有限责任公司（法人独资）。经营范围包括：房地产开发；销售自行开发的商品房；机动车公共停车场服务；物业管理。

2020年5月15日，公司变更了注册地址，由“北京市北京经济技术开发区经海二路29号院7号楼1层1A03室”变更为“北京市北京经济技术开发区科创十三街31号院二区9号楼6层101-11室”。

2020年7月20日，经开亦盛增加注册资本至2,500.00万元，其中北京招亦企业管理有限公司出资500.00万元，深圳市创雾企业管理有限公司出资1,000.00万元。增资完成后公司类型变更为其他有限责任公司，招商局地产（北京）有限公司、深圳市创雾企业管理有限公司和北京招亦企业管理有限公司股权占比分别为40.00%、40.00%和20.00%。

##### （二）股权结构及主要股东情况

## 1、股权结构

截至 2020 年 8 月，原始权益人股权结构如下：

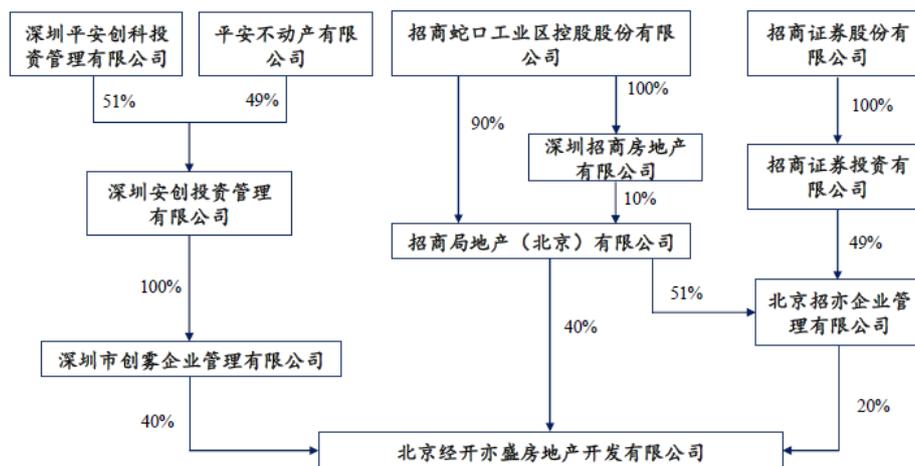
表 5-1 原始权益人股权结构

序号	股东名称	实缴金额（万元）	股权比例（%）
1	招商局地产（北京）有限公司	1,000.00	40.00
2	北京招亦企业管理有限公司	500.00	20.00
3	深圳市创雾企业管理有限公司	1,000.00	40.00
合计		2,500.00	100.00

截至 2020 年 8 月，原始权益人控股股东为招商局地产（北京）有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。招商局地产（北京）有限公司、北京招亦企业管理有限公司股权占比分别为 40%、20%，其控股股东均为招商局蛇口工业区控股股份有限公司；深圳市创雾企业管理有限公司股权占比 40%，其控股股东为平安不动产有限公司。

截至 2020 年 6 月，经开亦盛股权结构图如下：

图 5-1 原始权益人股权结构图



## 2、股东基本情况

招商蛇口是招商局集团旗下，定位为“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，以“再造新蛇口”和“前海蛇口自贸区建设运营”为核心，大力拓展特色产业园区以及邮轮港区经济带。2015 年 12 月重组上市后，公司在加快管理融合的同时，也在不断强化项目开发能力、培养运营服务能力和资产管理能力，以“区域聚焦、城市深耕、转型发展”等策略融合开展下属三大业务：园区开发与运营业务、社区开发与运营业务、邮轮产业建设与运营业务。园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发

以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务，目前主要在深圳蛇口、前海、光明科技园和青岛网谷等地区开展业务，其中最成熟的是蛇口区域；社区开发与运营业务主要包括住宅、商业、办公及配套公寓等的开发销售收入，是公司最大的营业收入来源。招商蛇口加快全国市场布局，逐步实现在深圳、华南、华北、华东等区域的均衡发展；紧跟市场变化，适时调整开发节奏与销售策略，不断加大营销推广力度，有效提升去化速度；邮轮产业建设与运营业务主要为经营蛇口至珠海、香港中环、香港国际机场、澳门新港澳码头和澳门氹仔五条常规高速客轮航线及不定期的海岛旅游航线，2017年新增邮轮航线运营。

平安不动产是平安集团管理架构中的一级子公司，专业从事不动产相关的资产管理业务以及投资业务，是中国平安集团不动产领域投资与资产管理的主要渠道和载体。资产管理业务是指平安不动产接受平安集团子公司和外部第三方的委托提供不动产投资顾问服务和资产管理服务，主要包括不动产资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、基金管理业务及财务顾问业务；不动产投资业务是指平安不动产利用自有资金进行的不动产投资，主要包含基金投资、工业物流、养生养老、商业物业投资、海外投资五项业务。平安不动产具有投前、投中和投后不动产全流程投资管理流程，总部投资部门成员、公司管理层具备丰富的投资公司背景和经验。投资业务深入全国各重点区域，发行人在全国重点区域均设有城市分公司对优质项目进行深入挖掘。平安不动产产品选择较为多元，核心业务包括三大产品线：商业写字楼、工业物流及养生养老产业。同时发行人积极探索公司层面投资及海外投资等较为新型的投资模式。其中帮险资管理的商业写字楼遍布全国一二线重点城市，租金回报率较为稳定。在开发的写字楼物业包括超甲级及甲级写字楼，分布在广州、深圳、杭州等重点城市的核心区域。工业物流已基本形成覆盖华北、华东、华中和华南区域的物流地产网络。全国布局让发行人可有效规避集中在单个地区经营项目的风险。

### **（三）公司治理**

股东会是经开亦盛的最高权力机构，下设董事会和两名监事，董事会对股东会负责，监事向股东会负责并报告工作；经开亦盛设总经理一名，对董事会负责并负责公司的日常经营管理工作。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。

股东会行使以下职权：

- (1) 公司的章程制定及修改；
- (2) 公司的增资、减资、分立、合并、中止、解散、清算、股权结构调整（股东间已有约定的除外）或变更公司形式；
- (3) 公司设立子公司、合资企业或其他对外投资；
- (4) 公司股东转让/质押其所持有的公司股权（股东间另有约定的除外）；
- (5) 公司向除股东外的其他任意第三方提供借款，对外发行公司债券；
- (6) 公司融资安排（股东贷款除外）、资产处置（包括但不限于抵押、转让等）、对外担保（除为客户购房提供按揭担保外）；
- (7) 根据各股东的委派，选举公司董事、监事；
- (8) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (9) 审议批准公司的利润分配方案和亏损弥补方案；
- (10) 审议批准董事会的报告；
- (11) 审议批准监事的报告；
- (12) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (13) 章程约定的其他由股东审议的事项。

股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年至少召开一次。代表十分之一以上表决权的股东、董事，或者监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开十个工作日以前通知全体股东。通知以书面形式发送，并载明会议的时间、地点、内容及其他有关事项。股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。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，由半数以上董事共同推举一名董事主持。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。

股东会会议由股东按照股权比例行使表决权。股东权利所列职权第（1）至第（13）项事项需由股东会审议并由代表二分之一以上表决权的股东同意方可通过。

## 2、董事会

经开亦盛设董事会，董事会由全体董事组成，股东委派，其成员为 5 人，招商局地产（北京）有限公司提名 3 名董事，北京招亦企业管理有限公司和深圳市创雾企业管理有限公司各提名 1 名董事。董事每届任期三年，董事任期届满连选可以连任

董事会对股东会负责，设 1 名董事长，由董事会选举产生。

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) 审定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制定或者修改公司的基本管理制度，决定公司内部管理机构的设置；
- (5) 决定聘任或者解聘公司总经理、副总经理、财务总监及其报酬事项；
- (6) 制定公司整体预算、年度财务预算方案及年度财务预算的重大修改；
- (7) 制定公司的年度财务决算方案；
- (8) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (9) 决定公司及所开发标的项目的整体经营计划及年度经营计划（包括规划设计方案、开工完工计划、成本预算、销售计划、租赁计划、资产处置计划等）；
- (10) 决定项目超过变动幅度的年度经营计划调整：
  - 1) 项目整体及年度开发经营成本分别较公司的整体经营计划及年度经营计划所列的开发经营总成本预算超出 3%（不含本数）；
  - 2) 因销售定价导致项目销售均价低于公司年度经营计划所列的项目销售均价超过 3%（不含本数）；
  - 3) 开工计划、完工计划、开盘时间较董事会批准计划时间推迟超过 3 个月（不含本数）；
- (11) 审议批准公司与关联方之间的交易（购买办公用品除外），股东实现书面同意的股东贷款除外；
- (12) 聘请会计师事务所对公司进行审计，聘请评估机构；
- (13) 股东会授权的其他事项。

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，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

公司召开董事会会议，于会议召开十日前通知全体董事。董事会会议每 12

个月至少召开一次。董事会会议拟讨论事项的议程以及该次会议的一切相关文件的复印件至少在会议召开三个工作日前送达全体董事。

董事会实行一人一票，董事会职权中第（2）至第（13）项事项需由全体董事二分之一以上审议通过。召开董事会议，董事本人应当参加。董事因故不能参加时，可以书面委托其他董事代为出席董事会议，委托书要载明授权的范围。

### 3、总经理

经开亦盛设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。公司日常经营管理实行总经理负责制，总经理对董事会负责并报告工作，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议；
- （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、财务总监、财务副总监；
- （7）根据股东的推荐聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- （8）决定公司项目运营计划中的开工、开盘、竣工备案、入住的时间节点较原董事会批准的计划发生变化不超过 90 日的事项；
- （9）决定项目整体及年度开发经营成本分别较公司的整体经营计划及年度经营计划所列的开发经营总成本预算不超出 3%的变化事项；
- （10）决定因销售定价导致项目销售均价低于公司年度经营计划所列项目销售均价不超过 3%的变化事项；
- （11）项目公司章程和股东会/董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

### 4、监事

公司不设监事会，设监事二名，股东委派，由招商局地产（北京）有限公司和深圳市创雾企业管理有限公司各提名一名。任期三年，可连选可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事向股东会负责并报告工作。监事可以列席股东会会议。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，在董事会不履行公司法规定的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) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

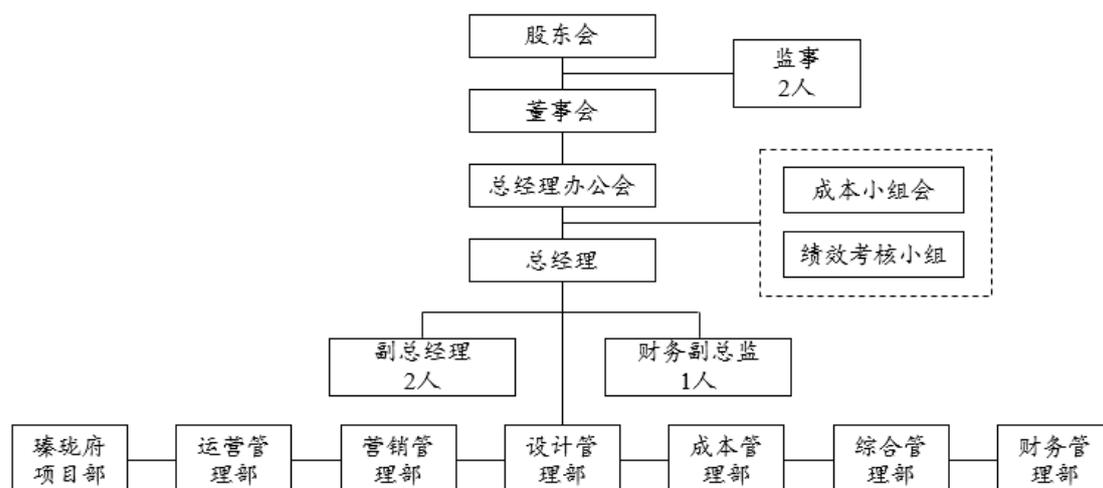
#### (四) 组织架构

股东会是经开亦盛的最高权力机构，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；经开亦盛设总经理一名，对董事会负责并负责公司的日常经营管理工作。经开亦盛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，2004-2019年，我国房地产开发投资总体保持持续增长。2019年，全国房地产开发投资总额132,194.26亿元，比上年增长10.01%。其中，住宅投资97,070.74亿元，增长14.03%住宅投资占房地产开发投资的比重为73.43%。

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，密集程度前所未有的。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、“限竞房”政策情况

根据《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》（国办发〔2011〕1号），各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%的要求。在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前2年年均实际供应量。进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。房价高的城市要增加限价商品住房用地计划供应量。

2016年9月30日，北京市住房城乡建设委、市规划和国土资源管理委员会、市工商局、市金融局、人民银行营业管理部、北京银监局制定了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，要求在严控地价的同时，对项目未来房价进行预测，试点采取限定销售价格并将其作为土地招拍挂条件的措施，有效控制房地产价格快速上涨。鼓励房地产开发企业自持部分住宅作为租赁房源，满足城市居民租房需求。

### （二）公司的竞争优势

#### 1、强大的股东背景

经开亦盛的间接持股方分别为招商局蛇口工业区控股股份有限公司、平安不动产有限公司。

招商蛇口是一家国有控股房地产上市公司，公司定位为“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，以“再造新蛇口”和“前海蛇口自贸区建设运营”为核心，大力拓展特色产业园区以及邮轮港区经济带。2015年12月重组上市后，公司在加快管理融合的同时，也在不断强化项目开发能力、培养运营服务能力和资产管理能力，以“区域聚焦、城市深耕、转型发展”等策略融合开展下属三大业务：园区开发与运营业务、社区开发与运营业务、邮轮产业建设与运营业务。

平安不动产是行业内领先的不动产投资及资产管理公司。公司具有投前、投中和投后不动产全流程投资管理流程，总部投资部门成员、公司管理层具备丰富

的投资公司背景和经验。投资业务深入全国各重点区域，在全国重点区域均设有城市分公司对优质项目进行深入挖掘。依托平安的品牌优势、基金管理和融资能力，优质资产获取能力显现。通过整合内外部优势资源，具备了较为多元的融资渠道。其中内部融资渠道包括陆金所、平安付等中国平安集团体系内的子公司，外部渠道主要为从银行取得的贷款。多元化的融资渠道优化了发行人的资本结构，有助维持稳健的流动资金状况。

股东多年的房地产开发或投资经验为经开亦盛的“臻林雅苑”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

“臻林雅苑”项目坐落位置为北京经济技术开发区路东区 E9R3、E9R4 地块 R2 二类居住用地。项目地理位置优越，毗邻地铁，与国贸 CBD 商圈约 20 公里，距北京市行政副中心约 18 公里，坐拥“两横三纵四轨道双高速”路网。周边京东总部、小米产业园等世界 500 强企业云集；大族广场、城乡世纪广场等成熟商业环伺；东邻通惠河支流一线河景（东五环罕见水岸生态景观）；距北京市建华实验亦庄学校不足百米。

## 3、优秀的人才团队

经开亦盛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。招商蛇口主要负责项目的开发管理，通过委派有经验、有实力的项目管理团队来负责项目的开发、运营；财务总监由平安不动产委派，负责全面参与经开亦盛的财务管理工作。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，经开亦盛在股东支持、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

经开亦盛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经开区“臻林雅苑”限竞房项目的项目公司。

项目总建筑面积 239,595.19 平方米，其中住宅部分建筑面积 148,391.24 平方米，住宅共计 1,634 套。销售均价限价 52,695.00 元/平方米。

经开亦盛于 2019 年 12 月成功竞得“北京经济技术开发区路东区 E9R3 地块”和“北京经济技术开发区路东区 E9R4 地块”，于 2020 年 1 月 13 日取得北京经

济技术开发区行政审批局的立项批复。2020年6月14日取得E9R4地块商品房预售许可证，并于2020年6月16日开盘销售。

截至2020年6月30日，经开亦盛尚未产生销售收入，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

经开亦盛成立于2019年12月，根据德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的德师报(审)字(20)第P01248号的标准无保留意见的审计报告以及经开亦盛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
<b>流动资产</b>		
货币资金	14,459.50	3,011.09
交易性金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	2.99	-
其他应收款	200.19	-
存货	451,302.64	428,150.00
其中：原材料	-	-
库存商品(产成品)	-	-
房地产存货	451,302.64	428,150.00
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	196.75	-
<b>流动资产合计</b>	<b>466,162.07</b>	<b>431,161.09</b>
<b>非流动资产</b>		
债权投资	-	-
其他债权投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-

投资性房地产	-	-
固定资产净额	-	-
在建工程	-	-
工程物资	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	3,769.44	448.94
其他非流动资产	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,769.44</b>	<b>448.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>469,931.51</b>	<b>431,610.03</b>
<b>流动负债</b>		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	298.64	-
预收款项	-	-
合同负债	8,894.75	-
应付职工薪酬	1.27	-
其中：应付工资	-	-
应付福利费	-	-
应交税费	0.88	-
其中：应交税金	0.88	-
其他应付款	471,243.77	432,956.85
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	800.53	-
<b>流动负债合计</b>	<b>481,239.84</b>	<b>432,956.85</b>
<b>非流动负债</b>		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>481,239.84</b>	<b>432,956.85</b>
<b>所有者权益</b>		
实收资本/股本	-	-

其中：国家资本	-	-
国有法人资本	-	-
集体资本	-	-
民营资本	-	-
其中：个人资本	-	-
外商资本	-	-
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	-11,308.33	-1,346.82
归属于母公司所有者权益合计	-11,308.33	-1,346.82
少数股东权益	-	-
所有者权益合计	<b>-11,308.33</b>	<b>-1,346.82</b>
负债及所有者权益总计	<b>469,931.51</b>	<b>431,610.03</b>

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、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	2.50	-
销售费用	864.07	-
管理费用	10.98	-
研发费用	-	-
财务费用	12,404.47	1,795.75
其中：利息费用	12,432.83	1,795.85
利息收入	28.78	0.10
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-

公允价值变动收益（损失）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失）	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>-13,282.02</b>	<b>-1,795.75</b>
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
<b>三、利润总额</b>	<b>-13,282.02</b>	<b>-1,795.75</b>
减：所得税费用	-3,320.50	-448.94
<b>四、净利润</b>	<b>-9,961.51</b>	<b>-1,346.82</b>
1.持续经营净利润	-9,961.51	-1,346.82
2.终止经营净利润	-	-
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-9,961.51</b>	<b>-1,346.82</b>

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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,887.00	-
收到的税费返还	-	-
收到利息收入	28.78	-
收到的其他与经营活动有关的现金	30,436.00	11.10
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>40,351.78</b>	<b>11.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,594.40	-
支付给职工及为职工支付的现金	72.86	-
支付的各项税费	13,243.24	-
支付的其他与经营活动有关的现金	31,551.44	0.01
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>51,461.95</b>	<b>0.01</b>
经营活动产生的现金流量净额	-11,110.16	11.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产及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	-	-
收回借款所收到的现金	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金	-	-

投资所支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收权益性投资所收到的现金	-	-
取得借款所收到的现金	-	-
发行债券所收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	22,558.58	3,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>22,558.58</b>	<b>3,000.00</b>
赎回权益性投资所支付的现金	-	-
偿还债务所支付的现金	-	-
分配股利及利润所支付的现金	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>22,558.58</b>	<b>3,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增额</b>	<b>11,448.41</b>	<b>3,011.09</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,011.09	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>14,459.50</b>	<b>3,011.09</b>

## 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469,931.51万元，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

项目	2020/6/30	占比	2019/12/31	占比
货币资金	14,459.50	3.08%	3,011.09	0.70%
预付款项	2.99	0.00%	-	0.00%
其他应收款	200.19	0.04%	-	0.00%
存货	451,302.64	96.04%	428,150.00	99.20%
其他流动资产	196.75	0.04%	-	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>466,162.07</b>	<b>99.20%</b>	<b>431,161.09</b>	<b>99.90%</b>
递延所得税资产	3,769.44	0.80%	448.94	0.10%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,769.44</b>	<b>0.80%</b>	<b>448.94</b>	<b>0.10%</b>
<b>资产总计</b>	<b>469,931.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>431,610.03</b>	<b>100.00%</b>

最近一期，经开亦盛流动资产和非流动资产分别为 466,162.07 万元和 3,769.44 万元，占比分别为 99.20%和 0.80%。流动资产主要以存货为主，存货主要为经开亦盛取得的国有建设用地使用权，土地取得成本为 42.815 亿元。

## (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	2020/6/30	占比	2019/12/31	占比
应付账款	298.64	0.06%	-	0.00%
合同负债	8,894.75	1.85%	-	0.00%
应付职工薪酬	1.27	0.00%	-	0.00%
应交税费	0.88	0.00%	-	0.00%
其他应付款	471,243.77	97.92%	432,956.85	100.00%
其他流动负债	800.53	0.17%	-	0.00%
<b>流动负债合计</b>	<b>481,239.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>432,956.85</b>	<b>100.00%</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>负债合计</b>	<b>481,239.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>432,956.85</b>	<b>100.00%</b>

最近一期，经开亦盛流动负债和非流动负债分别为 481,239.84 万元和 0.00 万元，占比分别为 100.00%和 0.00%。流动负债主要为其他应付款，为招商局地产(北京)有限公司出借给经开亦盛的款项。经开亦盛目前无对金融机构的负债。

## (3) 盈利能力分析

由于目前项目处于前期建设阶段，虽然已经部分开盘销售，但尚未达到结转收入条件，因此，经开亦盛 2019 年度及 2020 年 1-6 月份营业收入均为 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，2019 年度及 2020 年 1-6 月，经开亦盛净利润分别为-1,346.82 万元和-9,961.51 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，经开亦盛经营活动现金流入分别为 11.10 万元和 40,351.78 万元，经营活动现金流出分别为 0.01 万元和 51,461.95 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 11.09 万元和-11,110.16 万元；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。

2019 年度及 2020 年 1-6 月，经开亦盛投资活动现金流入均为 0.00 万元，投

资活动现金流出均为 0.00 万元，投资活动产生的现金流量净额均为 0.00 万元；

2019 年度及 2020 年 1-6 月，经开亦盛筹资活动现金流入分别为 3,000.00 万元和 22,558.58 万元，筹资活动现金流出均为 0.00 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,000.00 万元和 22,558.58 万元；

## （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	0.97	1.00
速动比率	0.03	0.01
资产负债率	102.41%	100.31%
EBITDA（万元）	-	0.09
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.00

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 0.97；速动比率为 0.03，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 102.41%，资产负债率很高，主要是负债较高且尚未实缴注册资本所致，但原始权益人已于 2020 年 7 月份完成实缴出资。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 0.09 万元，EBITDA 利息保障倍数为 0.00，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“臻林雅苑”限竞房项目的销售回款。

### 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	-0.19%	0.00%
净资产收益率	-	-

由于目前“臻林雅苑”项目处于前期建设阶段，尚不能确认收入，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-1,346.82 万元和-9,961.51 万元。

#### (六) 银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月 30 日，原始权益人获得中国银行股份有限公司北京经济技术开发区支行开发贷授信额度人民币 17 亿元，但并未签署开发贷合同。

#### (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 47.12 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**

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年 9 月末
其他应付款项	471,243.77	432,956.85
总计	471,243.77	432,956.85

截至 2020 年 6 月末，原始权益人有息债务为其他应付款，总计 471,243.77 万元，其他应付款项具体内容为股东借款。

#### (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。

### 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

经开亦盛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经开区“臻林雅苑”限竞房项目的项目公司。项目总建筑面积 239,595.19 平方米，其中住宅部分建筑面积 148,391.24 平方米，住宅共计 1,634 套。销售均价限价 52,695.00 元/平方米。经开亦盛于 2019 年 12 月成功竞得“北京经济技术开发

区路东区E9R3地块”和“北京经济技术开发区路东区E9R4地块”，于2020年1月13日取得北京经济技术开发区行政审批局的立项批复。2020年6月14日取得E9R4地块商品房预售许可证，并于2020年6月16日开盘销售。臻林雅苑项目施工总承包为中国建筑第八工程局有限公司，目前已确认实际完成的合格工程量为100,316,128.10元，按合同约定：工程进度款按每月实际完成的合格工程量的75%分月度进行支付。截至2020年11月30日，累计已支付工程进度款75,237,096.10元。剩余实际完成的合格工程量25,079,032.00元将按照合同约定时间支付。

## （二）原始权益人提供基础资产管理服务的相关业务资质

臻林雅苑项目由北京经开亦盛房地产开发有限公司负责开发。土地于2019年11月27日取得，土地价款42.815亿元，楼面价28,057.11元/平方米。项目地上总建筑面积不超过153,260.24平方米，其中可出让建筑面积152,260.24平方米，配建综合服务中心面积1,000.00平方米，建筑容积率不超过2.80。本宗地中居住用途建筑规模全部用于建设普通商品住房，商品住房销售均价不超过52,695.00元/平方米，且最高销售单价不超过57,965.00元/平方米。居住建筑规模中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上，商品住房取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后五年内不得出售。

项目预计总投资为54.99亿元，其中土地总成本44.12亿元、建设工程费用9.14亿元、工程建设其他费用7,838.00万元、预备费4,964.00万元，建设期贷款利息4,420.00万元。

2019年12月30日，经开亦盛取得了北京经济技术开发区行政审批局颁发的编号为JK-A-X1645号中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书，批准其从事房地产开发经营业务。

2020年1月13日和2020年1月19日，经开亦盛分别取得了北京经济技术开发区路东区E9R3地块和E9R4地块国有建设用地使用权不动产权证书，土地用途包括居住、办公和商业。面积分别为18,306.20平方米和36,429.60平方米，其中住宅用地使用期限为2019年11月27日起至2089年11月26日止。

2020年1月13日，北京经济技术开发区行政审批局批复了北京经济技术开发区路东区E9R3、E9R4地块R2二类居住用地项目，同意由经开亦盛对地块进行开发建设，项目规划建设用地面积约54,735.00平方米，地上建筑总面积约153,258.00平方米。主体建筑物性质为住宅，附属建筑物性质为公共服务、商业配套设施。

2020年4月28日，经开亦盛取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2020规自（开）建字0020号建设工程规划许可证，批准了北京经济技术开发区路东区E9R3、E9R4地块R2二类居住用地项目（3-2#住宅楼等10项），批准建设规模为78,994.08平方米；2020年4月17日，经开亦盛取得了北京市规划和自然资源委员会颁发的2020规自（开）建字0016号建设工程规划许可证，批准了北京经济技术开发区路东区E9R3、E9R4地块R2二类居住用地项目（4-1#住宅楼等20项），批准建设规模为160,601.11平方米。

2020年5月26日，经开亦盛取得了北京经济技术开发区建设发展局颁发的2020施[经]建字0048号建筑工程施工许可证，批准了北京经济技术开发区路东区E9R3、E9R4地块R2二类居住用地项目（4-1#住宅楼等20项），批准建设规模为160,601.11平方米；2020年6月9日，经开亦盛取得了北京经济技术开发区建设发展局颁发的2020施[经]建字0057号建筑工程施工许可证，批准了北京经济技术开发区路东区E9R3、E9R4地块R2二类居住用地项目（3-2#住宅楼等10项），批准建设规模为78,994.08平方米。

2020年6月14日，经开亦盛取得了北京经济技术开发区开发建设局颁发的京房售证字（2020）开4号商品房预售许可证。预售范围包括4-1#住宅楼、4-5#住宅楼、4-6#住宅楼、4-7#住宅楼、4-8#住宅楼、4-9#住宅楼、4-10#住宅楼、4-11#住宅楼、4-12#住宅楼、4-13#住宅楼、4-14#住宅楼、4-15#住宅楼，预售建筑面积为99,053.32平方米，用途为住宅，土地使用期限为70年，对应的建设工程规划许可证号为2020规自（开）建字0016号；2020年8月2日，经开亦盛取得了北京经济技术开发区开发建设局颁发的京房售证字（2020）开6号商品房预售许可证。预售范围包括3-2#住宅楼、3-3#住宅楼、3-4#住宅楼、3-5#住宅楼、3-6#住宅楼、3-7#住宅楼，预售建筑面积为49,195.70平方米，用途为住宅，土地使用期限为70年，对应的建设工程规划许可证号为2020规自（开）建字0020号。

### （三）原始权益人相关业务内部控制制度情况

#### 1、财务管理

招商蛇口制定了完善的财务管理制度，该制度适用于招商蛇口总部及其各级全资、控股公司和单位，经开亦盛作为招商蛇口间接控股的子公司适用招商蛇口的财务管理制度。财务管理制度明确了招商蛇口和子公司的财务管理职责，要求各单位结合实际情况，建立健全财务管理制度体系，明确操作流程，保证财务制

度有效执行。各单位财务管理工作按组织层级进行分级管理，按规定须招商蛇口审批的财务事项按层级逐级审核后，报送招商蛇口集中统一审批。财务管理制度还对资金管理、资产管理、负债管理、成本及费用管理、收入及利润管理、内部控制制度、财务风险管理、财务预算、财务报告、管理会计、外部审计、资产评估、财务信息化、财务监督等作出了明确的要求，规范了招商蛇口及其子公司的财务管理体系。

## 2、重大决策机制

根据《北京经开亦盛房地产开发有限公司章程》，公司股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。公司章程所列的股东职权范围内事项，须经全体股东表决权的二分之一以上通过生效。

经开亦盛设董事会，董事会对股东会负责。董事会由五名董事组成，由股东提名：招商局地产（北京）有限公司提名3名董事，北京招亦企业管理有限公司和深圳市创雾企业管理有限公司各提名1名董事。董事每届任期三年，董事任期届满连选可以连任。

董事会设董事长一名，由董事会选举产生。

董事会实行一人一票制，公司章程所列决议事项经全体董事的二分之一以上审议通过。

## 3、融资制度

根据经开亦盛各股东签署的项目合作协议，经开亦盛具备开发贷融资条件后，可向商业银行申请开发贷取得开发资金，融资方案择优选择，经项目公司董事会通过后方可执行。若需项目公司股东方提供相应增信措施，项目公司股东方应按持股比例提供增信。

## 4、经开亦盛利润分配制度

根据经开亦盛各股东签署的项目合作协议，股东方按照持股比例分享利润、分担风险，股东方同股同权，本协议、补充协议及项目公司章程另有约定的除外。合作方同意，项目公司利润分配或亏损弥补方案由项目公司按股东方持股比例计算，经项目公司董事会批准后执行。

## 5、经开亦盛的经营管理

经开亦盛日常经营管理实行总经理负责制，在总经理的领导下开展工作，总

经理为经开亦盛的法定代表人。经开亦盛设总经理 1 名，由招商局地产（北京）有限公司委派，董事会聘任或者解聘，总经理根据公司章程约定行使相关职权。经开亦盛的副总经理兼财务总监由深圳市创雾企业管理有限公司委派，副总经理兼财务总监有权全面参与项目公司的财务管理工作；经开亦盛财务副总监由招商证券投资有限公司委派，财务副总监有权监督项目公司的财务工作。财务总监及财务副总监根据股东方签署的项目合作协议行使相关职权。

## 6、相关费用管理制度

经开亦盛的日常管理费用和销售费用按照销售收入的一定比例据实列支。管理费用及销售费用因客观原因需要调整的，报项目公司董事会审批后确定。管理费用和/或销售费用超出比例限额的，须经董事会另行同意通过。

## 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，公司设立上海、深圳两大总部、16家分公司、66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 5-10 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

项目	2019年	2018年	2017年
代理买卖证券业务净收入	63	33	27
资产管理业务净收入	20	18	5
财务顾问业务净收入	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流水号000000029396的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，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经开亦盛，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，经开亦盛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 招商蛇口

#### 5.5.1.1 招商蛇口的基本情况

##### (一) 基本情况

中文名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

统一社会信用代码：914400001000114606

法定代表人：许永军

注册资本：790,409.2722 万元

公司类型：股份有限公司（上市公司）

成立日期：1992 年 02 月 19 日

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

经营范围：城区、园区、社区的投资、开发和建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（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）

动)

## (二) 历史沿革

### 1、招商蛇口前身设立情况

招商蛇口前身可追溯至1979年4月1日成立的蛇口工业区建设指挥部。1992年2月19日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》(注册号：10001146-0)，核准招商局蛇口工业区有限公司注册成立。设立时，招商蛇口注册资本为人民币20,000万元，全部由招商局集团出资。设立时股本结构如下：

表 5-11 招商局蛇口工业区有限公司股东情况

序号	股东名称	出资额 (万元)	占总股本比例 (%)
1	招商局集团	20,000.00	100.00
	<b>总计</b>	<b>20,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 2、招商蛇口前身主要股本变动情况

#### 1) 1998年7月，增资并改制为有限责任公司

1998年3月18日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增股方式对招商局蛇口进行规范改组，将招商局蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意招商局蛇口增资。

1998年7月1日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》(财国字[1998]495号)，准予招商局蛇口资产评估立项事宜。

招商局集团和招商局轮船于1998年5月10日签署新章程，并于1998年5月20日作出股东会决议。

1998年7月14日，国家工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》(注册号：1000001001146)，企业类型变更为有限责任公司，招商局蛇口的注册资本增加至人民币3亿元。

本次变更完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	28,500.00	28,500.00	95.00	货币
2	招商局轮船	1,500.00	1,500.00	5.00	货币
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>30,000.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>

#### 2) 2002年8月，增加注册资本

2002年6月20日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商局蛇

口注册资本由人民币3亿元增加至人民币22.36亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。同日，招商局集团及招商局轮船签署章程修正案。

2002年8月20日，国家工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商局蛇口的注册资本增加至人民币22.36亿元。

本次变更完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420.00	212,420.00	95.00	货币
2	招商局轮船	11,180.00	11,180.00	5.00	货币
合计	-	<b>223,600.00</b>	<b>223,600.00</b>	<b>100.00</b>	-

### 3) 2015年5月第一次变更股权

2015年4月28日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227号）同意招商局轮船所持招商局蛇口5%股权划转招商局集团持有。2015年4月30日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署《无偿划转协议》，同日，招商局集团就上述事宜签署股东决议，并签署新章程。

2015年5月11日，广东省工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	223,600.00	223,600.00	100.00	货币
合计	-	<b>223,600.00</b>	<b>223,600.00</b>	<b>100.00</b>	-

### 4) 2015年5月第二次变更股权

2015年5月27日，招商局集团签署股东决议，同意将其持有的招商局蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船，并同意修改章程。同日，招商局集团和招商局轮船就上述事宜签署新章程，并签署《无偿划转协议》。

2015年5月28日，广东省工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

本次变更完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	223,600.00	223,600.00	100.00	货币
合计	-	<b>223,600.00</b>	<b>223,600.00</b>	<b>100.00</b>	-

1	招商局集团	212,420.00	212,420.00	95.00	货币
2	招商局轮船	11,180.00	11,180.00	5.00	货币
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>223,600.00</b>	<b>223,600.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>

### 3、招商蛇口整体变更并设立股份有限公司

根据招商局集团招发财务字（2015）320号《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》，招商局蛇口以2015年4月30日为基准日进行改制，以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司，总股本550,000万股，其中，招商局集团持股522,500万股，占总股本的95%，招商局轮船持股27,500万股，占总股本的5%。

2015年6月23日，招商局蛇口召开股东会，同意整体变更设立股份有限公司事宜。

2015年6月23日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》。同日，招商蛇口召开创立大会暨第一次股东大会。

2015年6月26日，招商蛇口取得了广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

股份有限公司设立后，招商蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	522,500.00	522,500.00	95.00	货币
2	招商局轮船	27,500.00	27,500.00	5.00	货币
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>550,000.00</b>	<b>550,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>-</b>

### 4、招商蛇口主要股本变动情况

1) 2015年12月，发行A股股份换股吸收合并招商地产、非公开发行A股股票

2015年9月16日，招商蛇口第一届董事会第四次会议审议通过了招商蛇口发行A股股份换股吸收合并招商地产并向特定对象发行A股股份募集配套资金的相关议案。

2015年9月18日，国务院国资委出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司及募集配套资金有关问题的批复》（国资产权[2015]914号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产并募集配套资金的总体方案。

2015年10月9日，招商蛇口2015年第四次临时股东大会审议通过了本次换股

吸收合并并募集配套资金相关的议案。

2015年11月5日，商务部下发《商务部关于原则同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司的批复》（商资批[2015]857号），原则同意招商蛇口吸收合并招商地产。

2015年11月11日，招商蛇口第一届董事会第五次会议决议同意调整本次配套发行方案。

2015年11月27日，本次交易经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2766号文核准。

2015年12月30日，深圳证券交易所核发《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2015]539号）同意。招商蛇口发行A股股份换股吸收合并招商地产，向8个特定对象以锁定价格方式发行股份以募集配套资金约118.54亿元，并在深交所上市，证券简称为“招商蛇口”，证券代码为“001979”。

2) 2015年12月31日，招商蛇口发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告》，确认招商局轮船通过深圳证券交易所股票交易系统增持111,500,000股，共计2,535,253,453.74元。2016年1月4日，招商蛇口发布《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于控股股东增持公司股份的公告》，确认招商局轮船通过深圳证券交易所股票交易系统增持21,761,400股，共计464,824,604.84元。

3) 2019年1月16日及2月15日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司先后召开第二届董事会2019年第二次临时会议及2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于回购部分社会公众股份的方案》，公司拟通过集中竞价交易方式回购部分已发行的人民币普通股股票，本次回购股份价格区间上限为人民币23.12元/股（含），拟用于回购股份的资金总额不低于人民币232,556.14万元（含）、不超过人民币400,000.00万元（含），实施期限为公司股东大会审议通过回购股份方案之日起6个月内。

截至2019年6月20日，公司本次回购股份方案已实施完毕。公司通过股份回购专用证券账户，以集中竞价方式累计回购公司股份184,144,410股，占公司总股本的2.33%。实际回购时间区间为2019年2月20日至2019年6月20日。本次回购股

份最高成交价为 22.84 元/股，最低为 20.18 元/股，已支付的总金额为 3,999,999,476.59 元（含印花税、佣金等交易费用）。

#### 4) 发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金

2020年6月1日，《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于筹划发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金事项的停牌公告》。

招商蛇口拟发行股份、可转换公司债及支付现金向深投控购买其持有的南油集团24%股权；同时，招商蛇口拟向战略投资者非公开发行股份募集配套资金，将用于支付本次交易中的现金对价。本次购买资产与本次配套融资互为条件。若本次配套融资方案调整或最终未能成功足额实施的，招商蛇口与深投控另行协商解决并签署补充协议后继续实施本次购买南油集团24%股权的行为，否则中止本次交易的实施。根据《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于筹划发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告》，本次交易不构成关联交易，且不构成重大资产重组。

招商蛇口拟以发行股份、可转换公司债及支付现金的方式向深投控购买其持有的南油集团24%股权，其中以发行股份、可转换公司债及现金方式支付的对价分别为17,588.43万元、334,180.09万元和351,768.50万元，分别占本次交易对价的2.5%、47.5%和50%。本次交易完成后，南油集团将成为招商蛇口的全资下属公司。支付方式、交易对价及占比情况如下表所示：

支付交易对价方式	支付交易对价金额（万元）	支付交易对价比例
普通股	17,588.43	2.50%
可转换公司债	334,180.09	47.50%
现金	351,768.50	50.00%
<b>总交易对价</b>	<b>703,537.02</b>	<b>100.00%</b>

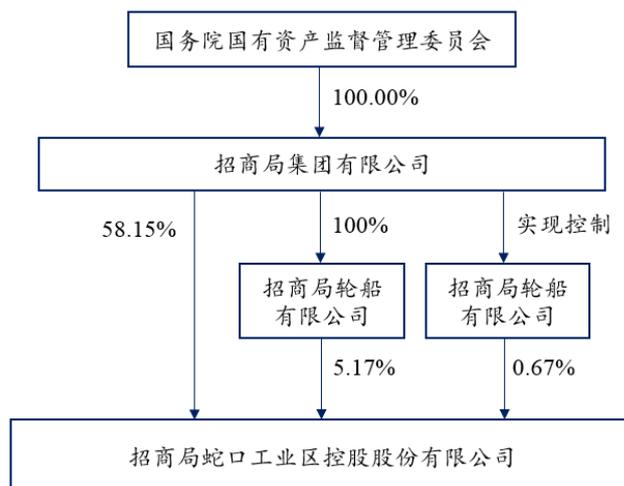
上述交易尚需：上市公司股东大会审议通过本次交易方案、有权国资管理单位就本次交易方案向招商蛇口出具正式批复以及中国证监会核准。

### （三）股权结构

#### 1、股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口股权结构情况如下：

图 5-3 招商蛇口股权结构图



## 2、控股股东及实际控制人情况

截至2020年6月30日，招商局集团有限公司直接或间接持有招商蛇口63.99%的股权，为其控股股东及实际控制人。招商局集团的基本情况如下：

公司名称：招商局集团有限公司

成立日期：1986年10月14日

注册地址：北京市朝阳区建国路118号招商局中心招商局大厦五层A区

注册资本：人民币1,670,000万元

法定代表人：李建红

经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（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。）

招商局集团是中央直接管理的国有重要骨干企业，经营总部设于香港，亦被列为香港四大中资企业之一。截至2017年底，招商局集团总资产7.3万亿元，同比增长7.8%，规模在央企中排名第一。2017年，招商局集团各项经济指标再

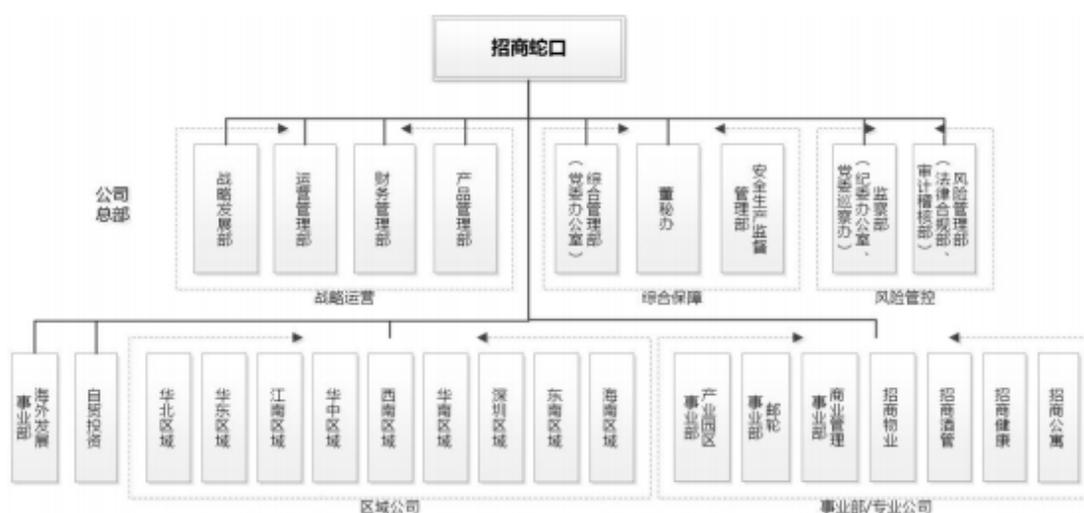
创新高：实现营业收入 5,844 亿元，同比增长 18%；利润总额 1,271 亿元，同比增长 14.3%，在央企中排名第二；招商局集团成为 8 家连续十三年荣获国务院国资委经营业绩考核 A 级的央企之一和连续四个任期“业绩优秀企业”。

截至 2020 年 6 月 30 日，招商局集团直接及间接持有的招商蛇口股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

#### (四) 组织架构

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口组织结构图如下：

图 5-4 招商蛇口组织架构图



#### 1、总部各部门职能

序号	部门名称	部门主要职责
1	总部	总部是公司综合发展运营服务战略的引领者
2	战略发展部	战略发展部是公司发展战略研究与制订的主要部门，是公司投资策略制订、实施和资源配置的管控部门，是公司投资发展、尤其是兼并收购的技术支持部门，是公司创新发展模式研究及其实施的重要参与部门，是公司级重大投资项目获取之前的统筹部门
3	运营管理部	运营管理部是公司经营决策的参谋者、精益运营的推动者、管理规范 and 标准的搭建者、价值创造的评价者，以全面、综合的视角为公司经营管理提供理性支持和保障
4	财务管理部	财务管理部负责公司财务制度流程标准化、会计核算、资金及筹资管理、产融结合、财务预算、管理会计、税务管理、财务信息化、财务监督与产权事务管理等工作

5	产品管理部	产品管理部是公司产品研发、设计管理、产业化与新技术、采购管理、成本管理的管控部门
6	综合管理部（党委办公室）	综合管理部（党委办公室）是公司党建群团、人力资源、品牌文化、行政服务工作的综合保障部门。是党委的日常办事机构，是组织建设和组织能力打造的管控部门，是公司品牌文化塑造与传播的实施部门，是统筹内外部资源保障公司高效运转的中枢部门
7	董秘办	董秘办是公司资本市场的桥梁、资本运作的枢纽、公司治理专家，通过资本运作及股权融资、信息披露、公司治理、投资者关系及市值管理的策划、组织和实施，实现公司价值最大化
8	安全生产监督管理部	安全生产监督管理部是公司安全生产管理体系建设策划、实施和维护机构，是公司安全生产工作综合管理机构，并承担公司安委会日常工作
9	监察部（纪委办公室、党委巡察办）	监察部（纪委办公室、党委巡察办）是负责公司纪检、监察工作的职能部门，在上级领导下开展监督、执纪、问责工作
10	风险管理部（法律合规部、审计稽核部）	风险管理部（法律合规部、审计稽核部）是统筹和实施公司全面风险管理与内部控制、法律事务及合规管理工作，独立履行内部审计监督，同时提供业务支持和咨询的职能部门
11	区域公司	区域公司是综合发展运营服务的全面实践者，强调综合、全面发展
12	事业部/专业公司职能	事业部/专业公司是综合发展运营服务能力的打造者，强调聚焦、专业发展，负责各专业领域的日常建设与管理，既承担总部的专业职能，同时聚焦核心业务职能支持、协同区域发展

## 2、事业部/专业公司职能

序号	部门名称	部门主要职责
1	产业园区事业部	产业园区事业部是公司产业新城、产业园区业务的投资和运营管理的专业平台，是公司获取土地一级开发及成片开发项目、并进行一级开发及创造一二级联动价值的责任主体，负责公司级重大项目拓展及运营、全国的职能支持及标准体系输出、产业园区产品线打造、专业能力建设等
2	邮轮事业部	邮轮事业部是公司发展邮轮产业的探索者与实践者，邮轮产业运营类业务经营目标的执行者和责任主体，统筹负责邮轮及渡轮码头运营、邮轮运营、深港澳地区水上旅客运输、母港商业经营，负责邮轮船供、免税业务等邮轮配套产业

		体系建设和经营
3	海外发展事业部	海外发展事业部是公司海外业务的发展与经营的责任主体，积极践行国家“一带一路”倡议，不断强化和探索“前港、中区、后城”商业模式对外复制的能力，同时承担促进轻重资产分离、探索落地产融结合的重要职责
4	商业管理事业部	商业管理事业部是公司商业地产投资运营和管理的专业平台，是公司商业运营服务能力的打造者，聚焦市场定位、招商、运营等业务环节，通过标准化、品牌建设、商家资源库建设、人才培养和商业平台的打造，提升商业运营专业能力，为商业管理决策提供专业支持
5	招商物业	招商物业是从物业管理与服务的专业公司，负责招商局集团所持物业与市场拓展物业的基础物业服务，并负责培育资产经营服务、建筑科技服务、设施运营服务、到家汇服务等专业业务，致力于成为中国领先的房地产价值链全程综合服务商
6	招商酒管	招商酒管作为专业化酒店管理公司，全面承担招商蛇口旗下酒店类项目前期开发咨询、委托管理及自主运营等业务
7	招商健康	招商健康是公司专业医养业务专业平台，主要负责精品医院、中高端养老、企业健康管理及智慧社区健康等大健康业务，支持公司综合发展，执行集团战略型健康产业项目
8	招商公寓	招商公寓作为长租公寓业务专业平台，是公寓项目开发及运营的责任主体，为公寓租赁全价值链各个环节提供支持、服务、管理及创新实践

### 3、自贸投资

序号	部门名称	部门主要职责
1	自贸投资	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（简称“自贸投资”），是招商局集团与深圳市委市政府为共同推进前海深港现代服务业合作区、深圳前海蛇口自贸片区创新发展而设立的战略合作核心平台，由招商蛇口控股子公司——深圳市招商前海实业发展有限公司与前海管理局下属全资子公司——深圳市前海开发投资控股有限公司合资成立

### （五）治理结构

招商蛇口按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理

结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责任权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

## 1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换董事、非由职工代表担任的监事，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做出决议；
- (8) 对发行公司债券做出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式做出决议；
- (10) 修改本章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；
- (12) 审议批准公司对外担保事项；
- (13) 审议批准公司发生的交易事项（公司获赠现金资产除外）；
- (14) 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；
- (15) 审议批准公司拟与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；
- (16) 公司对外提供财务资助事项属于下列情形之一的，经董事会审议通过后还应当提交股东大会审议：
  - a.连续十二个月累计对外提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的 10%；
  - b.被资助对象最近一期经审计的资产负债率超过 70%；

c.深交所或本章程规定的其他情形。

公司不得为控股股东、实际控制人及其关联人，公司董事、监事、高级管理人员及其关联人提供财务资助。公司为前述以外的其他关联人提供财务资助的，应当提交股东大会审议，关联股东在股东大会审议该事项时应当回避表决。

(17) 审议批准变更募集资金用途事项；。

(18) 审议股权激励计划；

(19) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

## 2、董事会

公司设董事会，对股东大会负责。公司董事会由 8 名董事组成，设董事长 1 名，副董事长不超过 2 名。董事会依法行使下列职权：

(1) 召集股东大会会议，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以及公司发行债券和其他证券及上市

的方案；

(7) 拟定公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散或者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) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，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) 制订本章程的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

- (14) 向股东大会提请聘请或更换公司审计的会计师事务所；
- (15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- (16) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的交易事项；
- (17) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的关联交易事项；
- (18) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外担保事项；
- (19) 审议批准股东大会权限范围以外属于董事会审批权限的对外提供财务资助事项；

(20) 法律、行政法规和本章程规定以及股东大会授权的其他事项。

### 3、监事会

公司设监事会。监事会由5名监事组成，其中包括2名职工代表和3名股东代表。监事会设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；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。监事会主要行使以下职权：

- (1) 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》及本章程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》和本章程的规定，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。

(9) 法律、行政法规和本章程规定或股东大会授予的其他职权。

### 4、公司管理层

公司设总经理1名，副总经理若干名。总经理对董事会负责，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) 制订公司的具体规章；
- (6) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等；
- (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) 本章程规定及董事会授予的其他职权。

## (六) 内控制度

### 1、下属子公司管理制度

招商蛇口根据《公司法》以及相关法律法规的规定，对各所属公司的领导体制，根据产权关系确定，具体为：

(1) 对全资公司实行直线职能制领导体制。招商蛇口直接行使全资公司的出资人权利。全资公司经营管理者直接接受上一级公司的领导。

(2) 对招商蛇口投资控股合资（合作）公司实行董事会领导和直线职能领导相结合的领导体制。招商蛇口可在控股合资（合作）公司董事会授权的情况下，对其实施直线式领导。

(3) 对非控股合资（合作）公司实行派出董事、监事及部分公司高层管理人员参与决策和监督的管理体制。

招商蛇口运作规范，近年来加速整合资源，控制投资规模，不断提高投资质量；招商蛇口管理水平持续提高，专业管理能力突出，综合竞争能力和可持续发展的潜力明显提升。

### 2、担保制度

为了加强对担保业务的控制，规范担保行为，防范担保风险，公司制定了《资金管理工作指引》。该指引对公司及其下属公司的担保作了以下规定：公司对担保事项采取“集中管理”的原则，各下属公司所有担保事项均需报公司审批。各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。下属公司每年度将担保计划随筹资计划一起上报资金资本部。资金资本部根据整体生

产经营计划和财务预算对整体担保计划进行研究论证后,编制公司年度担保计划。办理具体担保业务时,公司及各下属公司的担保方案随借款方案一起报资金资本部审核,经财务总监及总经理审批同意后,公司及各下属公司经办人按照批准意见办理担保业务。

各下属公司负责人对本公司的担保业务内部控制的建立健全及有效实施负责。各下属公司财务部具体负责落实担保业务的执行。

### 3、对外筹资管理制度

为了加强对筹资业务的内部控制,规范筹资行为,防范筹资风险,公司制定了《资金管理指引》。该指引第2部分筹资管理工作指引对公司及其下属子公司的对外筹资作了如下规定:公司的筹资业务,执行“总额控制、集中管理”的原则。每年度各下属公司需根据资金资本部的统一要求及自身生产经营活动需求上报下一年的筹资计划,资金资本部根据整体生产经营计划和财务预算对整体筹资计划进行研究论证后,编制出公司年度筹资计划。该筹资计划在报经财务总监和总经理审核,由董事会最终审议批准。公司及各下属公司的到期债务展期和债务重组活动,视同新筹资业务办理,需重新上报审批。公司对各下属公司与筹资相关管理制度的执行情况进行定期或不定期对筹资业务进行检查,并将检查结果以书面形式向公司董事会报告。

### 4、对外项目投资管理制度

为完善公司投资决策体系,规范公司的投资项目审批工作程序,规避投资风险,公司制定了《土地项目拓展与论证管理流程》、《土地发展研究作业指引》、《土地项目获取作业指引》等制度指引,对公司及其下属子公司的项目投资做了如下规定:项目投资决策权集中于公司,下属公司所有房地产投资项目必须报经公司审批。投资项目应符合国家和项目所在地的法律、法规与政策要求,应符合公司的发展战略和发展规划,应符合公司的主业要求,投资项目原则上应已列入公司年度投资计划。

### 5、财务管理制度

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了《会计制度及会计核算管理流程》等有关财务制度,明确规定了重要财务决策程序与规则,规范了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序,明

确了会计人员的岗位职责，制定了凭证流转程序。公司的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

#### 6、关联交易管理制度

招商蛇口在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》中规定了关联交易的相关决策程序和决策权限、价格确定及内部控制等，主要规定如下：

董事会决定关联交易事项的权限为：审议批准公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外）；审议批准公司拟与关联法人发生的交易金额在 100 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（公司提供担保除外）。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足 3 人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

董事会审议应当提交股东大会审议的重大关联交易事项（日常关联交易除外），应当以现场方式召开全体会议，董事不得委托他人出席或以通讯方式参加表决。

股东大会审议关联交易的权限为：公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1,000 万元人民币以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，应将该交易提交股东大会审议。公司在深圳证券交易所上市后除应当及时披露外，还应当聘请具有从事证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。但是，该关联交易事项涉及《公司章程》规定的需以特别决议通过的相关事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效。

有关关联交易事项的表决投票，应当由两名以上非关联股东代表和一名监事参加清点，并由清点人代表当场公布表决结果。股东大会决议中应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会在审议重大关联交易时，董事会应当对该交易是否对公司有利发表书面意见，同时应当由独立董事就该关联交易发表独立意见。

招商蛇口遵循公平合理的交易原则，规范公司的关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司的合法权益。涉及上市公司的，各子公司按各上市交易所相关要求，履行必要的关联交易决策程序，并按规定进行公开信息披露。

#### 7、预算管理制度

招商蛇口将全面预算管理作为财务管理的重要内容之一，为加强公司的财务预算管理，规范预算编制，审批、执行、分析和考核，提高财务预算管理水平。招商蛇口制定《预算编制及审批管理流程》。通过统筹规划各公司结合生产经营计划，以可利用的资源为基础，经过综合计算和平衡，对预算年度内公司各类经济资源和经营行为合理预计和测算，并按照统一的编制格式和编制规范编制财务预算报告，并按此调整、控制和监督公司运营的管理过程。

#### 8、安全生产制度

招商蛇口将安全管理工作纳入公司经营管理体系，设立公司安全管理委员会，落实安全生产责任，编制《安全生产责任制》、《安全生产标准化管理手册》和《建设工程安全文明施工标准化管理指引》，制定安全生产事故应急预案。通过明确安全生产管理动作，定期巡查，消除安全隐患，并将安全工作与奖惩挂钩。

#### 9、资金运营内控制度

公司已制定了《资金管理制度指引》，对现金管理、银行存款管理、结算支付方式、筹融资管理、对外担保管理、资金计划管理、资金集中管理模式、资金调度作出明确规定和要求。明确了资金业务的岗位责任制，明确资金管理部门和岗位的职责权限；并在统一账户管理，集中资金收付，实时监控资金信息，保障资金安全的原则下开展各项资金管理和融资管理工作。

#### 10、资金管理模式

公司总部对城市公司的货币资金实行统一集中管理的模式。公司总部利用资金管理信息系统及网上银行等手段，对城市公司的银行账户进行监控。公司总部统一集中管理城市公司的银行存款。全资城市公司的银行存款严格执行收支两条线的管理方式，原则上收入结算账户实行“零余额”管理方式；城市公司办理银行存款支付业务时应确认经济业务已经按规定程序进行了审批并批准。

## 11、短期资金调度应急预案

公司为加强资金管理效率，防范流动性风险，规范资金运作，提高资金管理的使用效率，发挥规模效益，切实把握企业理财的自主权，根据相关法律法规制定了应急资金调度预案，规范了突然发生造成或可能造成严重社会危害需要采取应急处理措施以应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件。应急资金筹措来源包括但不限于内部资金调度、金融保险机构、大股东临时借款、银行流动资金贷款、超短期融资券发行、流动资产变现等，公司针对上述应急资金来源制定了具体筹资方案，以应对短期资金的应急调度情况。

## 12、信息披露制度

在信息披露方面，招商蛇口已按照已根据中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》的要求，建立了公司的《银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》。该制度就债务融资工具相关信息披露的内容、信息披露事务管理、信息披露程序、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、信息披露文件管理、媒体信息沟通、保密和违规责任等方面进行了约定。

## 13、突发事件应急管理制度

公司制定了《重大突发事件总体应急预案》，针对公司涉及生产经营活动中存在的危险源和风险进行辨识、分析后，对重大突发事件进行分类，建立了应急预案体系，并设置相应的组织机构，明确岗位职责，对信息公告发布、应急响应、应急保障、应急处理、奖惩机制做出了明确规定

总体来说，招商蛇口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，招商蛇口内部管理制度运营情况良好。

### 5.5.1.2 招商蛇口的主营业务情况

招商蛇口定位为“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，以“再造新蛇口”和“前海蛇口自贸区建设运营”为核心，大力拓展特色产业园区以及邮轮港区经济带。2015年12月重组上市后，公司在加快管理融合的同时，也在不断强化项目开发能力、培养运营服务能力和资产管理能力，以“区域聚焦、城市深耕、转型发展”等策略融合开展下属三大业务：园区开发与运营业务、社区开发与运

营业务、邮轮产业建设与运营业务。

其中社区开发项目包括别墅、高端住宅、高层公寓、花园洋房、大型社区等各品类住宅产品；园区开发与运营主要包括特色产业园、大型城市综合体、商业、办公、酒店及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营及园区物业销售等业务；邮轮产业建设与运营主要为邮轮运营、邮轮母港的建设与经营。其中，社区开发与运营业务始终是公司收入的主要来源，近年来占比始终保持86%以上；园区开发与运营收入占比逐年提升，对公司营业收入规模形成一定补充。

表 5-12 招商蛇口主营业务收入、成本、毛利明细表

单位：万元、%

项目	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>营业收入</b>	<b>2,431,961.04</b>	<b>100.00</b>	<b>9,767,218.12</b>	<b>100.00</b>	<b>8,827,785.47</b>	<b>100.00</b>	<b>7,545,468.22</b>	<b>100.00</b>
社区开发与运营	1,710,402.84	70.33	8,455,476.99	86.57	7,868,935.42	89.14	6,904,573.29	91.51
园区开发与运营	714,738.93	29.39	1,247,556.53	12.77	901,887.52	10.22	581,366.77	7.70
邮轮产业建设	6,819.27	0.28	64,184.60	0.66	56,962.53	0.65	59,528.15	0.79
<b>营业成本</b>	<b>1,851,921.80</b>	<b>100.00</b>	<b>6,382,917.42</b>	<b>100.00</b>	<b>5,341,472.84</b>	<b>100.00</b>	<b>4,703,932.92</b>	<b>100.00</b>
社区开发与运营	1,308,046.64	70.63	5,619,056.17	88.03	4,777,711.59	89.45	4,250,982.24	90.37
园区开发与运营	533,090.19	28.79	720,438.75	11.29	526,683.59	9.86	395,872.99	8.42
邮轮产业建设	10,784.97	0.58	43,422.50	0.68	37,077.66	0.69	57,077.69	1.21
<b>毛利润</b>	<b>580,039.24</b>	<b>100.00</b>	<b>3,384,300.70</b>	<b>100.00</b>	<b>3,486,312.63</b>	<b>100.00</b>	<b>2,841,535.30</b>	<b>100.00</b>
社区开发与运营	402,356.20	69.37	2,836,420.82	83.81	3,091,223.83	88.67	2,653,591.05	93.39
园区开发与运营	181,648.74	31.32	527,117.78	15.58	375,203.93	10.76	185,493.78	6.53
邮轮产业建设	-3,965.70	-0.68	20,762.10	0.61	19,884.87	0.57	2,450.46	0.09
<b>毛利率</b>	<b>23.85</b>	<b>-</b>	<b>34.65</b>	<b>-</b>	<b>39.49</b>	<b>-</b>	<b>37.66</b>	<b>-</b>
社区开发与运营	23.52	-	33.55	-	39.28	-	38.43	-
园区开发与运营	25.41	-	42.25	-	41.60	-	31.91	-
邮轮产业建设	-58.15	-	32.35	-	34.91	-	4.12	-

最近三年及一期，招商蛇口主营业务收入分别为 7,545,468.22 万元、8,827,785.47 万元、9,767,218.12 万元和 2,431,961.04 万元。2017 年度、2018 年度和 2019 年度的收入增长率分别为 18.69%、16.99%和 10.64%，受房地产项目结转时间分布不均衡以及结转项目产品类型不同的因素影响，结转规模同比有所减少。

最近三年及一期，招商蛇口主营业务成本分别为 4,703,932.93 万元、5,341,472.84 万元、6,382,917.42 万元和 1,851,921.80 万元，2017 年度-2019 年度

的主营业务成本增长率分别为 13.03%、13.55%和 19.50%，主营业务增长系为业务规模扩大所致。

最近三年及一期，招商蛇口主营业务毛利润分别为 2,841,535.29 万元、3,486,312.63 万元、3,384,300.70 万元和 580,039.24 万元。2018 年度和 2019 年度的毛利润增长率分别为 22.69%和-2.93%。报告期内，公司主营业务毛利率分别为 37.66%、39.49%、34.65%和 23.85%。由于各区域每年结转的房地产产品类型不同，毛利率也随之波动。2018 年，除华北区域和华东区域毛利率同比下降外，华中区域和深圳区域等其他区域的毛利率均同比增长。

### 5.5.1.3 招商蛇口的财务状况

#### (一) 最近三年一期财务报表

2017 年度，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对招商蛇口出具了 XYZH/2018SZA10524 号的标准无保留意见的审计报告，2018-2019 年度，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）对招商蛇口出具了德师报（审）字（19）第 P00882 号和德师报（审）字（20）第 P02068 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，招商蛇口近三年及一期财务报表如下。

表 5-13 招商蛇口合并资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	6,483,446.10	7,532,385.28	6,738,127.65	4,604,219.94
交易性金融资产	-	-	285.00	-
应收票据及应收账款	307,392.74	181,102.83	120,355.19	33,934.81
应收票据	2,830.07	1,623.86	-	-
应收账款	304,562.67	179,478.97	120,355.19	-
预付款项	931,217.87	351,262.66	267,868.94	586,883.38
其他应收款	8,176,231.42	7,205,265.82	6,463,296.82	6,255,509.70
存货	34,565,368.60	31,193,548.30	21,082,096.35	16,763,231.31
合同资产	27,125.05	27,125.05	-	-
划分为持有待售的资产	345.91	1,209.33	-	119,850.62
一年内到期的非流动资产	-	-	-	110,779.33
其他流动资产	1,720,600.28	1,265,128.66	771,556.91	650,632.90
<b>流动资产合计</b>	<b>52,211,727.96</b>	<b>47,757,027.92</b>	<b>35,443,586.85</b>	<b>29,125,042.01</b>

<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	518.38	518.38	-	-
其他非流动金融资产	95,484.76	80,375.86	45,003.46	33,624.37
长期应收款	14,890.25	14,890.25	14,890.25	147,767.17
长期股权投资	3,023,265.28	2,662,392.64	1,730,832.32	894,908.02
投资性房地产	9,171,373.83	9,037,608.76	3,980,398.90	2,772,546.70
固定资产	458,751.36	460,755.12	340,092.33	301,120.01
在建工程	96,759.65	81,894.49	92,796.27	43,105.74
使用权资产	25,321.81	22,745.52	25,874.76	-
无形资产	59,996.36	61,225.10	54,147.71	49,951.67
开发支出	-	-	-	-
商誉	35,795.00	35,795.00	18,685.84	18,685.84
长期待摊费用	80,048.43	84,249.57	53,311.76	52,852.79
递延所得税资产	1,497,240.20	1,484,563.90	549,088.04	481,770.24
其他非流动资产	20,483.11	19,969.72	-	392.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,579,928.42</b>	<b>14,046,984.30</b>	<b>6,905,121.62</b>	<b>4,796,724.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>66,791,656.38</b>	<b>61,804,012.22</b>	<b>42,348,708.47</b>	<b>33,921,766.56</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	2,862,397.13	2,217,014.24	1,680,408.91	1,686,808.00
应付票据及应付账款	3,404,462.25	3,550,948.83	2,604,689.63	2,333,460.03
应付票据	8,318.53	10,638.57	3,436.87	-
应付账款	3,396,143.72	3,540,310.26	2,601,252.75	-
预收款项	9,437.59	13,573.03	6,046,250.14	4,786,686.47
合同负债	13,109,283.23	9,089,261.70	1,488,633.83	726,766.93
应付职工薪酬	94,501.68	174,303.78	124,283.16	116,595.30
应交税费	1,113,850.91	1,637,484.00	684,833.48	513,175.44
其他应付款	8,354,406.01	7,368,639.46	6,809,415.29	4,670,416.11
划分为持有待售的负债	-	15.20	-	16,582.08
一年内到期的非流动负债	3,789,777.00	3,262,280.38	2,234,197.09	1,371,276.06
其他流动负债	2,937,218.11	2,187,314.89	1,390,948.31	613,638.71
<b>流动负债合计</b>	<b>35,675,333.93</b>	<b>29,500,835.51</b>	<b>23,063,659.84</b>	<b>16,835,405.13</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	6,493,003.89	6,883,488.50	6,164,683.47	6,323,377.79
应付债券	1,570,000.00	1,827,600.00	1,649,874.36	839,775.37
租赁负债	28,044.07	25,481.26	27,541.14	-
长期应付款	8,459.09	6,510.26	1,195.48	3,126.07
预计负债	10,435.68	12,193.69	2,088.58	-
递延所得税负债	236,117.10	237,201.03	45,814.71	37,032.62
递延收益	505,268.50	510,994.76	510,545.65	312,606.54
其他非流动负债	41,117.75	35,486.07	177.69	719.53
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,892,446.09</b>	<b>9,538,955.56</b>	<b>8,401,921.08</b>	<b>7,516,637.92</b>

<b>负债合计</b>	<b>44,567,780.01</b>	<b>39,039,791.07</b>	<b>31,465,580.92</b>	<b>24,352,043.04</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>				
实收资本(或股本)	792,231.74	791,620.81	790,409.27	790,409.27
其它权益工具	1,500,000.00	1,900,000.00	700,000.00	400,000.00
其中: 优先股	-	-	-	-
永续债	1,500,000.00	1,900,000.00	700,000.00	400,000.00
资本公积金	1,392,644.40	1,380,981.35	1,204,953.03	2,051,006.83
减: 库存股	399,999.95	399,999.95	-	-
其它综合收益	93,735.26	87,519.07	86,355.82	64,871.08
专项储备	1,012.24	844.92	231.96	297.93
盈余公积金	418,861.11	418,861.11	331,946.68	283,879.14
未分配利润	4,724,290.92	5,325,382.48	4,475,793.94	3,523,207.71
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>8,522,775.73</b>	<b>9,505,209.80</b>	<b>7,589,690.71</b>	<b>7,113,671.96</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>13,701,100.64</b>	<b>13,259,011.36</b>	<b>3,293,436.85</b>	<b>2,456,051.55</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>22,223,876.37</b>	<b>22,764,221.16</b>	<b>10,883,127.55</b>	<b>9,569,723.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>66,791,656.38</b>	<b>61,804,012.22</b>	<b>42,348,708.47</b>	<b>33,921,766.56</b>

表 5-14 招商蛇口合并利润表

单位: 万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>营业总收入</b>	<b>2,431,961.04</b>	<b>9,767,218.12</b>	<b>8,827,785.47</b>	<b>7,593,793.88</b>
营业收入	2,431,961.04	9,767,218.12	8,827,785.47	7,593,793.88
<b>营业总成本</b>	<b>2,274,232.44</b>	<b>7,978,916.05</b>	<b>6,726,811.49</b>	<b>5,761,460.96</b>
营业成本	1,851,921.80	6,382,917.42	5,341,472.84	4,724,000.09
税金及附加	132,413.45	919,981.92	832,422.06	667,084.16
销售费用	74,356.16	220,664.66	155,382.71	148,686.39
管理费用	79,904.09	172,857.20	149,690.88	134,470.98
研发费用	2,331.92	5,239.32	3,057.20	0.00
财务费用	133,305.03	277,255.53	244,785.80	87,219.33
其中: 利息费用	231,598.45	502,168.27	360,537.46	249,812.42
减: 利息收入	99,176.10	232,204.06	178,405.26	124,648.99
加: 其他收益	6,900.12	9,750.15	8,404.52	4,001.08
投资净收益	52,153.89	1,023,135.46	654,767.21	291,001.75
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	5,099.54	255,339.75	169,717.60	23,539.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	0.00
公允价值变动净收益(损失)	-842.27	11,443.05	-6,256.14	-1,398.34
资产减值利得(损失)	-31.11	209,243.55	-98,552.51	-33,251.85
信用减值利得(损失)	-635.78	-8,046.19	1,811.72	0.00
资产处置收益(损失)	-61.83	565.95	184.95	-21.13
<b>营业利润</b>	<b>215,211.61</b>	<b>2,631,999.32</b>	<b>2,661,333.73</b>	<b>2,092,664.43</b>

加：营业外收入	9,229.48	14,470.19	14,357.75	15,841.49
减：营业外支出	10,062.75	34,098.36	15,596.35	18,320.58
<b>利润总额</b>	<b>214,378.34</b>	<b>2,612,371.15</b>	<b>2,660,095.13</b>	<b>2,090,185.34</b>
减：所得税	90,167.74	726,682.93	714,017.07	546,101.67
<b>净利润</b>	<b>124,210.59</b>	<b>1,885,688.22</b>	<b>1,946,078.06</b>	<b>1,544,083.67</b>
持续经营净利润	124,210.59	1,885,688.22	1,946,078.06	1,544,083.67
终止经营净利润	-	-	-	0.00
减：少数股东损益	32,862.29	282,370.64	422,072.74	278,531.51
归属于母公司所有者的净利润	91,348.30	1,603,317.58	1,524,005.32	1,265,552.15
加：其他综合收益	6,468.31	1,512.79	21,766.55	-30,030.92
<b>综合收益总额</b>	<b>130,678.91</b>	<b>1,887,201.01</b>	<b>1,967,844.61</b>	<b>1,514,052.74</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	33,114.42	282,720.17	422,354.55	277,906.52
归属于母公司普通股股东综合收益总额	97,564.49	1,604,480.84	1,545,490.06	1,236,146.22
<b>每股收益：</b>				
基本每股收益	0.0500	1.9900	1.8900	1.6000
稀释每股收益	0.0500	1.9900	1.8900	1.6000

表 5-15 招商蛇口合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,605,551.42	12,593,288.49	10,130,094.85	8,143,891.54
收到的税费返还	48,517.43	96,290.81	47,020.58	37,992.30
收到其他与经营活动有关的现金	357,332.05	645,499.15	630,715.39	472,872.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>7,011,400.89</b>	<b>13,335,078.45</b>	<b>10,807,830.82</b>	<b>8,654,756.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,836,114.02	8,247,399.53	6,955,882.08	6,198,074.24
支付给职工以及为职工支付的现金	377,449.68	508,824.90	467,427.45	390,516.23
支付的各项税费	1,424,659.96	2,153,219.01	1,647,815.45	1,469,034.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,672,233.79	1,044,428.14	688,892.09	1,103,392.80
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>7,310,457.45</b>	<b>11,953,871.58</b>	<b>9,760,017.06</b>	<b>9,161,017.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-299,056.56</b>	<b>1,381,206.86</b>	<b>1,047,813.76</b>	<b>-506,261.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	26,933.87	4,164.17	206,472.58	903.83
取得投资收益收到的现金	32,446.89	34,098.83	33,267.96	30,154.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	166.45	1,111.79	288.56	164.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	27,711.18	10,622.73	405,210.10	101,864.40
收到其他与投资活动有关的现金	1,240,732.32	2,724,100.19	2,572,564.56	885,071.82
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,327,990.71</b>	<b>2,774,097.71</b>	<b>3,217,803.75</b>	<b>1,018,159.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	161,782.61	810,837.54	277,008.30	279,834.69

产支付的现金				
投资支付的现金	343,135.20	409,706.52	587,208.84	539,377.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,380.32	61,387.14	154,866.52	53,257.65
支付其他与投资活动有关的现金	964,607.91	2,807,973.21	1,903,196.70	3,305,380.52
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,498,906.04</b>	<b>4,089,904.41</b>	<b>2,922,280.35</b>	<b>4,177,850.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-170,915.33</b>	<b>-1,315,806.70</b>	<b>295,523.40</b>	<b>-3,159,690.30</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	219,478.15	2,972,325.62	611,660.67	514,504.86
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	208,545.02	1,750,377.89	311,660.67	114,504.86
取得借款收到的现金	4,931,103.59	9,713,491.67	7,149,775.34	6,240,369.31
收到其他与筹资活动有关的现金	1,289,207.25	2,044,605.50	1,907,026.14	996,730.20
发行债券收到的现金			889,963.13	739,737.36
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>6,439,788.99</b>	<b>14,730,422.80</b>	<b>10,558,425.28</b>	<b>8,491,341.73</b>
偿还债务支付的现金	3,913,304.86	8,450,103.80	6,518,619.13	3,480,915.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	477,911.78	1,415,029.87	1,132,041.77	896,622.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55,324.40	37,273.74	28,742.66	53,326.33
支付其他与筹资活动有关的现金	2,613,482.94	3,240,459.78	2,822,669.68	827,474.68
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,004,699.58</b>	<b>13,105,593.45</b>	<b>10,473,330.58</b>	<b>5,205,012.89</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-564,910.59</b>	<b>1,624,829.35</b>	<b>85,094.70</b>	<b>3,286,328.84</b>
<b>汇率变动对现金的影响</b>	<b>7,080.64</b>	<b>-2,815.36</b>	<b>20,007.03</b>	<b>-29,844.15</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,027,801.83</b>	<b>1,687,414.15</b>	<b>1,448,438.89</b>	<b>-409,467.23</b>
期初现金及现金等价物余额	7,420,267.48	5,732,853.33	4,284,414.44	4,693,881.67
期末现金及现金等价物余额	6,392,465.65	7,420,267.48	5,732,853.33	4,284,414.44

## (二) 财务情况分析

### 1、资产情况分析

报告期内，招商蛇口资产结构如下：

表 5-16 招商蛇口资产明细表

单位：万元

项目	2020-06-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	6,483,446.10	9.71%	7,532,385.28	12.19%	6,738,127.65	15.91%	4,604,219.94	13.57%
交易性金融资产	-	0.00%	-	0.00%	285.00	0.00%	-	0.00%
应收票据及应收账款	307,392.74	0.46%	181,102.83	0.29%	120,355.19	0.28%	33,934.81	0.10%
应收票据	2,830.07	0.00%	1,623.86	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应收账款	304,562.67	0.46%	179,478.97	0.29%	120,355.19	0.28%	-	0.00%
预付款项	931,217.87	1.39%	351,262.66	0.57%	267,868.94	0.63%	586,883.38	1.73%

其他应收款	8,176,231.42	12.24%	7,205,265.82	11.66%	6,463,296.82	15.26%	6,255,509.70	18.44%
存货	34,565,368.60	51.75%	31,193,548.30	50.47%	21,082,096.35	49.78%	16,763,231.31	49.42%
合同资产	27,125.05	0.04%	27,125.05	0.04%	-	0.00%	-	0.00%
划分为持有待售的资产	345.91	0.00%	1,209.33	0.00%	-	0.00%	119,850.62	0.35%
一年内到期的非流动资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	110,779.33	0.33%
其他流动资产	1,720,600.28	2.58%	1,265,128.66	2.05%	771,556.91	1.82%	650,632.90	1.92%
<b>流动资产合计</b>	<b>52,211,727.96</b>	<b>78.17%</b>	<b>47,757,027.92</b>	<b>77.27%</b>	<b>35,443,586.85</b>	<b>83.69%</b>	<b>29,125,042.01</b>	<b>85.86%</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他权益工具投资	518.38	0.00%	518.38	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动金融资产	95,484.76	0.14%	80,375.86	0.13%	45,003.46	0.11%	33,624.37	0.10%
长期应收款	14,890.25	0.02%	14,890.25	0.02%	14,890.25	0.04%	147,767.17	0.44%
长期股权投资	3,023,265.28	4.53%	2,662,392.64	4.31%	1,730,832.32	4.09%	894,908.02	2.64%
投资性房地产	9,171,373.83	13.73%	9,037,608.76	14.62%	3,980,398.90	9.40%	2,772,546.70	8.17%
固定资产	458,751.36	0.69%	460,755.12	0.75%	340,092.33	0.80%	301,120.01	0.89%
在建工程	96,759.65	0.14%	81,894.49	0.13%	92,796.27	0.22%	43,105.74	0.13%
使用权资产	25,321.81	0.04%	22,745.52	0.04%	25,874.76	0.06%	-	0.00%
无形资产	59,996.36	0.09%	61,225.10	0.10%	54,147.71	0.13%	49,951.67	0.15%
开发支出	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
商誉	35,795.00	0.05%	35,795.00	0.06%	18,685.84	0.04%	18,685.84	0.06%
长期待摊费用	80,048.43	0.12%	84,249.57	0.14%	53,311.76	0.13%	52,852.79	0.16%
递延所得税资产	1,497,240.20	2.24%	1,484,563.90	2.40%	549,088.04	1.30%	481,770.24	1.42%
其他非流动资产	20,483.11	0.03%	19,969.72	0.03%	-	0.00%	392.00	0.00%
<b>非流动资产合计</b>	<b>14,579,928.42</b>	<b>21.83%</b>	<b>14,046,984.30</b>	<b>22.73%</b>	<b>6,905,121.62</b>	<b>16.31%</b>	<b>4,796,724.55</b>	<b>14.14%</b>
<b>资产总计</b>	<b>66,791,656.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>61,804,012.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>42,348,708.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,921,766.56</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，招商蛇口总资产分别为 33,921,766.56 万元、42,348,708.47 万元、61,804,012.22 万元和 66,791,656.38 万元，增长率分别为 24.84%、45.94%和 8.07%，呈快速增长趋势；流动资产分别为 29,125,042.01 万元、35,443,586.85 万元、47,757,027.92 万元和 52,211,727.96 万元，占比总资产比例分别为 85.86%、83.69%、77.27%和 78.17%，是招商蛇口主要资产。其中存货占比分别为 49.42%、49.78%、50.47%和 51.75%。存货主要包括开发成本和开发产品，是招商蛇口在北京、上海、杭州、哈尔滨、南京、苏州、合肥、武汉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和其他应收款。

报告期内，非流动资产规模分别为 4,796,724.55 万元、6,905,121.62 万元、

14,046,984.30 万元和 14,579,928.42 万元, 占总资产比例分别为 14.14%、16.31%、22.73%和 21.83%。主要构成为长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产。

## 2、负债情况分析

报告期内, 招商蛇口负债结构如下:

表 5-17 招商蛇口负债明细表

单位: 万元、%

项目	2020-06-30		2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债:</b>								
短期借款	2,862,397.13	6.42%	2,217,014.24	5.68%	1,680,408.91	5.34%	1,686,808.00	6.93%
应付票据及应付账款	3,404,462.25	7.64%	3,550,948.83	9.10%	2,604,689.63	8.28%	2,333,460.03	9.58%
应付票据	8,318.53	0.02%	10,638.57	0.03%	3,436.87	0.01%	-	0.00%
应付账款	3,396,143.72	7.62%	3,540,310.26	9.07%	2,601,252.75	8.27%	-	0.00%
预收款项	9,437.59	0.02%	13,573.03	0.03%	6,046,250.14	19.22%	4,786,686.47	19.66%
合同负债	13,109,283.23	29.41%	9,089,261.70	23.28%	1,488,633.83	4.73%	726,766.93	2.98%
应付职工薪酬	94,501.68	0.21%	174,303.78	0.45%	124,283.16	0.39%	116,595.30	0.48%
应交税费	1,113,850.91	2.50%	1,637,484.00	4.19%	684,833.48	2.18%	513,175.44	2.11%
其他应付款	8,354,406.01	18.75%	7,368,639.46	18.87%	6,809,415.29	21.64%	4,670,416.11	19.18%
划分为持有待售的负债	-	0.00%	15.2	0.00%	-	0.00%	16,582.08	0.07%
一年内到期的非流动负债	3,789,777.00	8.50%	3,262,280.38	8.36%	2,234,197.09	7.10%	1,371,276.06	5.63%
其他流动负债	2,937,218.11	6.59%	2,187,314.89	5.60%	1,390,948.31	4.42%	613,638.71	2.52%
<b>流动负债合计</b>	<b>35,675,333.93</b>	<b>80.05%</b>	<b>29,500,835.51</b>	<b>75.57%</b>	<b>23,063,659.84</b>	<b>73.30%</b>	<b>16,835,405.13</b>	<b>69.13%</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	6,493,003.89	14.57%	6,883,488.50	17.63%	6,164,683.47	19.59%	6,323,377.79	25.97%
应付债券	1,570,000.00	3.52%	1,827,600.00	4.68%	1,649,874.36	5.24%	839,775.37	3.45%
租赁负债	28,044.07	0.06%	25,481.26	0.07%	27,541.14	0.09%	-	0.00%
长期应付款	8,459.09	0.02%	6,510.26	0.02%	1,195.48	0.00%	3,126.07	0.01%
预计负债	10,435.68	0.02%	12,193.69	0.03%	2,088.58	0.01%	-	0.00%
递延所得税负债	236,117.10	0.53%	237,201.03	0.61%	45,814.71	0.15%	37,032.62	0.15%
递延收益	505,268.50	1.13%	510,994.76	1.31%	510,545.65	1.62%	312,606.54	1.28%
其他非流动负债	41,117.75	0.09%	35,486.07	0.09%	177.69	0.00%	719.53	0.00%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,892,446.09</b>	<b>19.95%</b>	<b>9,538,955.56</b>	<b>24.43%</b>	<b>8,401,921.08</b>	<b>26.70%</b>	<b>7,516,637.92</b>	<b>30.87%</b>
<b>负债合计</b>	<b>44,567,780.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,039,791.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,465,580.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,352,043.04</b>	<b>100.00%</b>

报告期内, 招商蛇口总负债分别为 24,352,043.04 万元、31,465,580.92 万元、39,039,791.07 万元和 44,567,780.01 万元, 增长比率分别为 29.21%、24.07%和 14.16%, 随着业务规模的扩张, 负债也在迅速增长。报告期内, 流动负债分别为

16,835,405.13 万元、23,063,659.84 万元、29,500,835.51 万元和 35,675,333.93 万元，占比分别为 69.13%、73.30%、75.57%和 80.05%。流动负债主要为预收款项、合同负债和其他应付款，其中预收款项及合同负债占总负债比例分别为 22.64%、23.95%、23.32%和 29.44%，主要是由于招商蛇口采用预售销售模式所致。

报告期内，招商蛇口非流动负债分别为 7,516,637.92 万元、8,401,921.08 万元、9,538,955.56 万元和 8,892,446.09 万元，占总负债比例分别 30.87%、26.70%、24.43%和 19.95%。非流动负债主要构成包括长期借款、应付债券，长期借款主要包括抵押借款、质押借款、保证借款、信用借款和委托借款等；应付债券主要为招商蛇口发行的公司债券和中期票据等。

### 3、盈利能力

报告期内，招商蛇口实现收入分别为 7,593,793.88 万元、8,827,785.47 万元、9,767,218.12 万元和 2,431,961.04 万元，2017 年-2019 年营业收入增长较快，主要是由于招商蛇口房地产业务规模扩张所致。

报告期内营业成本分别为 4,724,000.09 万元、5,341,472.84 万元、6,382,917.42 万元和 1,851,921.80 万元，毛利率分别为 37.79%、39.49%、34.65%和 23.85%，2017 年度-2019 年度毛利率保持平稳，2020 年 1-6 月毛利率有所下降。

报告期内，招商蛇口实现净利润分别为 1,544,083.67 万元、1,946,078.06 万元、1,885,688.22 万元和 124,210.59 万元，2017-2019 年净利润较高，2020 年 1-6 月净利润较低。但整体来看，招商蛇口盈利能力较强。

### 4、现金流情况

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-6 月，招商蛇口合并口径下公司经营活动产生的现金流量净额分别为-506,261.62 万元、1,047,813.76 万元、1,381,206.86 万元和-299,056.56 万元。2020 年 1-6 月经营净现金流为负，主要是由于公司房地产购地及基建支出增长额超过销售回款增长额。

投资活动产生的现金流量净额分别为-3,159,690.30 万元、295,523.40 万元、-1,315,806.70 万元和-170,915.33 万元，2017 年和 2019 年投资活动产生的现金流量分别为-3,159,690.30 万元和-1,315,806.70 万元，主要是由于联营、合营公司增多，公司提供给联营、合营公司垫款大幅增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额分别为 3,286,328.84 万元、85,094.70 万元、

1,624,829.35 万元和-564,910.59 万元。近年来随着房地产业务的增长，公司负债规模也在不断增大，因此报告期内筹资活动产生的现金流量净额较大。2020 年 1-6 月筹资净现金流为负，主要是由于公司吸收权益性投资、取得借款净流入同比减少。

招商蛇口近三年及一期现金及现金等价物净增加额分别为-409,467.23 万元、1,448,438.89 万元、1,687,414.15 万元和-1,027,801.83 万元。

### (三) 主要财务指标分析

#### 1、偿债能力分析

表 5-18 招商蛇口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
资产负债率	66.73%	63.19%	74.30%	71.79%
流动比率	1.46	1.62	1.54	1.73
速动比率	0.49	0.56	0.62	0.73
利息保障倍数 (倍)	0.99	3.40	3.74	4.64
EBITDA 利息保障倍数	1.16	3.54	3.88	4.93

从短期偿债能力指标来看，最近三年，招商蛇口流动比率分别为 1.71、1.54、1.62，速动比率分别为 0.73、0.62、0.56。招商蛇口流动比率及速动比率一直保持在较高水平，表现出招商蛇口具备良好的短期偿债能力。此外，招商蛇口社区和园区开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从长期偿债指标来看，最近三年，招商蛇口合并报表资产负债率分别为 72.11%、74.28%、63.19%。招商蛇口资产负债率较高，主要由于业务需求导致的资金需求较大、负债相对较高。2017-2019 年，招商蛇口 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.93、3.88 和 3.54，利息保障倍数呈波动态势，但总体来看保障水平较高。

#### 2、盈利能力分析

表 5-19 招商蛇口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	23.85%	34.65%	39.49%	37.79%
净利润率	5.11%	19.31%	22.04%	20.33%
净资产回报率	0.55%	11.21%	19.03%	16.14%
总资产收益率	0.69%	5.98%	7.92%	7.93%

招商蛇口 2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，营业毛利率分别为 37.79%、39.49%、34.65%和 23.85%；净利润率分别为 20.33%、22.04%、19.31%和 5.11%；平均净资产回报率分别为 16.14%、19.03%、11.21%和 0.55%；总资产收益率分别为 7.93%、7.92%、5.98%和 0.69%。总体而言，2017-2019 年度，盈利指标保持在较高水平，但有所波动。2019 年度净利润率和净资产回报率有所下降，主要是受部分区域限价以及结转产品类型、结转体量变化的影响，2019 年公司社区开发与运营业务毛利率同比有所降低，带动公司整体毛利率水平有所下滑。

### 3、营运能力分析

表 5-20 招商蛇口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）	0.06	0.24	0.28	0.33
应收账款周转率（次）	10.05	65.15	124.03	337.63

最近三年，由于公司应收账款较少，应收账款周转率较高。2018 年度，招商蛇口应收账款周转率较 2017 年度下降 63.26%，主要系公司 2018 年末公司应收账款余额同比大幅增长所致。2019 年度，招商蛇口应收账款周转率较 2018 年度下降 47.47%，主要系公司 2019 年末公司应收账款余额同比大幅增长所致。

招商蛇口存货占总资产的比例较大，且社区和园区项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此招商蛇口存货周转率相对较低。

#### 5.5.1.4 招商蛇口的其他情况

##### （一）银行授信及使用情况

截至 2019 年 12 月 31 日，招商蛇口共计获得授信总额度为人民币 1,910.61 亿元，其中已使用授信额度为 798.59 亿元，尚余授信额度 1,112.02 亿元。招商蛇口融资渠道畅通。公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。

##### （二）有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口有息债务余额 1,765.24 亿元，其中主要以长期借款为主，具体情况如下所示：

表 5-21 招商蛇口有息负债明细表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末
----	-------------	---------

<b>短期有息负债</b>	<b>9,589,392.24</b>	<b>7,666,609.51</b>
其中：短期借款	2,862,397.13	2,217,014.24
一年内到期的非流动负债	3,789,777.00	3,262,280.38
其他流动负债	2,937,218.11	2,187,314.89
<b>长期有息负债</b>	<b>8,063,003.89</b>	<b>8,711,088.50</b>
其中：长期借款	6,493,003.89	6,883,488.50
应付债券	1,570,000.00	1,827,600.00
<b>总有息负债</b>	<b>17,652,396.13</b>	<b>16,377,698.01</b>

### (三) 资信水平及外部评级

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口债务融资工具及公司债存续情况如下：

表 5-22 招商蛇口债务融资工具和公司债存续情况表

证券名称	发行日期	到期日期	当前余额	发行规模	证券类别
20 招商蛇口 SCP004	2020-03-30	2020-08-21	10.00	10.00	超短期融资券
20 招商蛇口 SCP005	2020-03-30	2020-08-28	12.50	12.50	超短期融资券
20 招商蛇口 SCP003	2020-03-05	2020-09-25	19.00	19.00	超短期融资券
20 招商蛇口 SCP002	2020-02-24	2020-10-23	15.00	15.00	超短期融资券
20 招商蛇口 SCP001	2020-02-10	2020-07-23	10.00	10.00	超短期融资券
20 招商蛇口 MTN001B	2020-03-05	2025-03-09	7.00	7.00	一般中期票据
20 招商蛇口 MTN001A	2020-03-05	2023-03-09	13.00	13.00	一般中期票据
18 招商蛇口 MTN001A	2018-10-18	2021-10-22	13.00	13.00	一般中期票据
18 招商蛇口 MTN001B	2018-10-18	2023-10-22	7.00	7.00	一般中期票据
17 招商蛇口 MTN002	2017-08-17	2020-08-21	30.00	30.00	一般中期票据
19 蛇口 04	2019-07-10	2022-07-12	6.00	6.00	一般公司债
19 蛇口 03	2019-07-10	2024-07-12	15.00	15.00	一般公司债
19 蛇口 01	2019-06-21	2024-06-25	23.00	23.00	一般公司债
19 蛇口 02	2019-06-21	2022-06-25	12.00	12.00	一般公司债
18 蛇口 03	2018-06-07	2023-06-11	18.40	18.40	一般公司债
18 蛇口 04	2018-06-07	2021-06-11	21.60	21.60	一般公司债
18 蛇口 02	2018-04-13	2021-04-17	10.00	10.00	一般公司债
18 蛇口 01	2018-04-13	2023-04-17	20.00	20.00	一般公司债
17 蛇口 02	2017-11-16	2020-11-20	10.40	10.40	一般公司债
17 蛇口 01	2017-11-16	2022-11-20	13.60	13.60	一般公司债

19 招商蛇口 ABN001 优先	2019-09-11	2022-09-12	10.00	10.00	交易商协会 ABN
19 招商蛇口 ABN001 次	2019-09-11	2022-09-12	0.50	0.50	交易商协会 ABN

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口历史信用表现良好，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。

根据中诚信国际 2020 年 8 月 10 日出具的信评委函字[2018]0996D 号评级报告，中诚信国际给予招商蛇口主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”。

#### (四) 对外担保情况

截至 2020 年 6 月 30 日，招商蛇口对合并范围外担保金额合计 293,861.00 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 5-23 招商蛇口对外担保明细表

单位：万元

担保对象名称	担保额度相关 公告披露日期	担保金额	实际发生日期	担保期	担保方式	是否 逾期
中国航空技术深圳有限公司	2019-11-23	141,600.00	2019-12-5	公司债存续期及到期且最后一笔本息清偿期届满之日起两年	连带责任保证	否
佳侨有限公司	2019-12-16	84,458.00	2019-12-123	4 年	连带责任保证	否
上海浦隽房地产开发公司	2019-3-19	60,112.00	2019-8-10	借款期限届满之日起两年	连带责任保证	否

#### (五) 法律风险

经核查，近三年及一期招商蛇口无重大违法违规行为。

### 5.5.2 平安不动产

#### 5.5.2.1 平安不动产的基本情况

##### (一) 基本情况

中文名称：平安不动产有限公司

统一社会信用代码：91440300192305553F

法定代表人：邹益民

注册资本：2,000,000 万元

设立日期：1995 年 01 月 06 日

注册地址：深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号桃花源科技创新园主园孵化主楼六楼 622

邮政编码：518048

信息披露事务负责人：唐本胜

电话：0755-22628179

所属行业：综合

经营范围：工程管理；工程顾问及监理；装修设计；建筑装饰工程；投资管理；投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；受委托管理的物业的租赁业务；投资商贸流通业；物流园区投资及运营；养老产业投资；股权投资；受托管理股权投资基金；房地产信息咨询；会务服务；信息咨询；物业管理（凭资质证书开展业务）

## （二）历史沿革

### 1、设立情况

平安不动产有限公司是一家在中华人民共和国（以下简称“中国”）广东省深圳市注册的有限责任公司，于 1995 年 1 月 6 日成立，统一社会信用代码为 91440300192305553F。平安不动产注册成立时，注册资金 2,000 万元。中国平安保险公司（后更名为“中国平安保险（集团）股份有限公司”）出资 1,800 万元，深圳平安实业投资公司（后更名为“深圳市平安实业投资有限公司”）出资 200 万元。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳市金鹏会计师事务所，验资报告编号：(94) 验字第 178 号。本公司经批准的经营年限为 50 年。

平安不动产设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
中国平安保险公司	1,800	90.00
深圳平安实业投资公司	200	10.00
合计	2,000	100.00

### 2、平安不动产主要股本变动情况

2005 年 1 月份，中国平安保险公司将其所持平安不动产的股份转让予平安

信托，平安不动产股东变更为平安信托和深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”），两家公司分别持有本公司 90%和 10%的股份。2008 年 5 月平安信托将其持有的 90%的平安不动产股权转让予深圳市平安实业投资有限公司，深圳市平安实业投资有限公司（后更名为“深圳市平安创新资本投资有限公司”）持有本公司 100%的股权。

2010 年 9 月，平安不动产增资 30,000 万元，增资后公司注册资金为 32,000 万元。增资部分由平安创新资本全额出资，公司为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为安永华明会计师事务所深圳分所，验资报告编号：安永华明（2010）验字第 60468101\_H01 号。

2011 年 3 月，平安不动产增资 68,000 万元，增资后公司注册资金为 100,000 万元。增资部分由平安创新资本投资全额出资，公司仍为平安创新资本全资控股。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳龙泽宏天会计师事务所，验资报告编号：龙泽验字[2011]第 029 号。

2013 年 1 月，公司注册资本增加至 200,000 万元。增资部分由深圳市平安置业投资有限公司全额出资，增资后平安创新资本及平安置业各占公司 50%股份。上述出资分两笔 5 亿元现金出资，验资机构为深圳张道光会计师事务所，验资报告编号分别为道光验字[2013]006 号和深道光验字[2013]073 号。

2014 年 3 月份，平安不动产增资 100,000 万元，增资后公司注册资金为 300,000 万元。增资部分由平安创新资本及平安置业同比例出资，增资后平安创新资本及平安置业仍各占公司 50%股份。上述出资方式为现金出资，验资机构为深圳集思广益会计师事务所，验资报告编号：深集所验字[2014]第 014 号。

2014 年 5 月份，平安不动产注册资本由 300,000 万元变更 500,000 万元。增资部分由中国平安人寿保险股份有限公司及中国平安财产保险股份有限公司同比例出资，增资后平安创新资本、平安置业、平安寿险及平安产险占本公司 30%、30%、20%及 20%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2014 年 12 月，平安不动产增资 500,000 万元，增资后公司注册资金为 1,000,000 万元。增资部分由平安寿险、平安产险、平安置业分别出资 390,000 万元、100,000 万元和 10,000 万元。增资后平安寿险、平安产险、平安置业和平

安创新资本分别占本公司 49%、20%、16%及 15%股份。上述出资方式为现金出资，由中国银行股份有限公司深圳市分行提供询证函之后完成工商备案手续，无需提供验资报告。

2016 年 2 月平安置业将持有的本公司 16%的股权转让给深圳平科信息咨询有限公司（以下简称“平科”），转让后，本公司直接投资方为平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险，分别持股 15%、16%、20%和 49%。本公司的最终控股股东平安集团。

2016 年 4 月，平安寿险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元；平安产险以货币形式对公司增资人民币 516,773.44 万元，其中，增加注册资本人民币 500,000 万元，计入公司资本公积人民币 16,773.44 万元。本次增资已完成工商登记变更和公司章程变更，此次增资后，公司注册资本由人民币 1,000,000 万元增至人民币 2,000,000 万元，平安创新资本、平科、平安产险和平安寿险分别持股 7.5%、8%、35%和 49.5%。

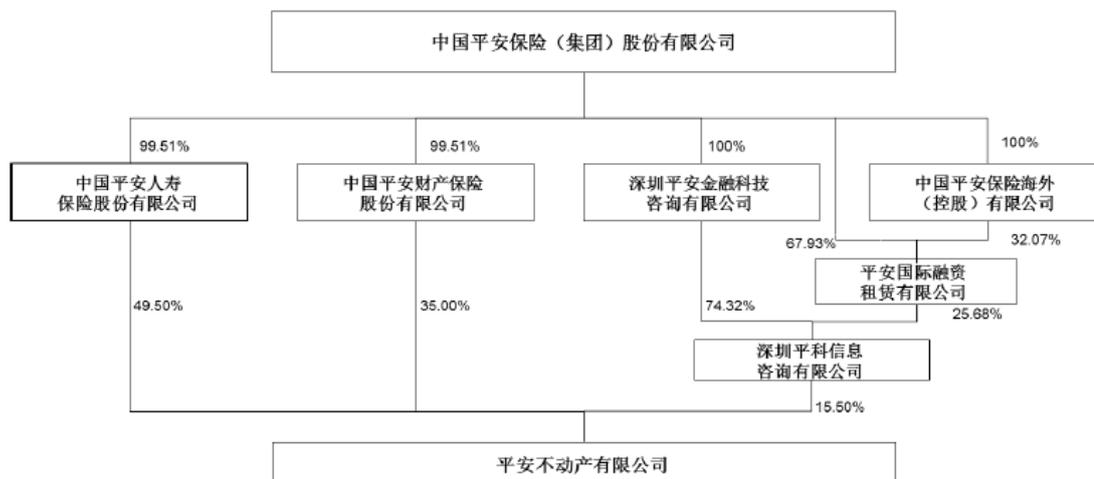
2017 年 5 月，深圳市平安创新资本投资有限公司将其所持公司股份转让给深圳平科信息咨询有限公司，股东变更后中国平安人寿保险股份有限公司、中国平安财产保险股份有限公司、深圳平科信息咨询有限公司分别持有平安不动产 49.5%、35%、15.5%的股份。上述变更已于 2017 年 5 月 17 日完成工商备案手续。

### （三）股权结构

#### 1、股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动产股权结构情况如下：

图 5-5 平安不动产股权结构图



## 2、控股股东及实际控制人情况

截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动产的第一大股东为中国平安人寿保险股份有限公司，最终控股股东为平安集团，因平安集团股权结构较为分散，平安不动产无实际控制人。截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动产股东未以所持有的公司股权办理质押。

平安集团于 1988 年诞生于深圳蛇口，是中国第一家股份制保险企业，至今已发展成为融保险、银行、投资等金融业务为一体的整合、紧密、多元的综合金融服务集团。平安集团为香港联合交易所主板及上海证券交易所两地上市公司。中国平安在 2018 年《福布斯》“全球上市公司 2000 强”中名列第 10 位；美国《财富》杂志“世界 500 强企业”名列第 29 位；除此之外，在英国 WPP 集团旗下 MillwardBrown 公布的“全球品牌 100 强”中，名列第 43 位，蝉联全球保险产品第 1 位，位列全球金融品牌第 3 位；在全球最大的品牌咨询公司 Interbrand 发布的“最佳中国品牌排行榜”中，名列第 6 位；在品牌咨询公司 Brand Finance “2018 年度全球最具价值保险品牌 100 强”榜单第 1 位。

截至 2019 年 12 月 31 日，中国平安保险（集团）股份有限公司资产总额 822,292,900.00 万元，所有者权益 85,237,000.00 万元；2019 年公司实现营业总收入 116,886,700.00 万元，营业利润 18,502,800.00 万元，归属于母公司所有者的净利润 14,940,700.00 万元。

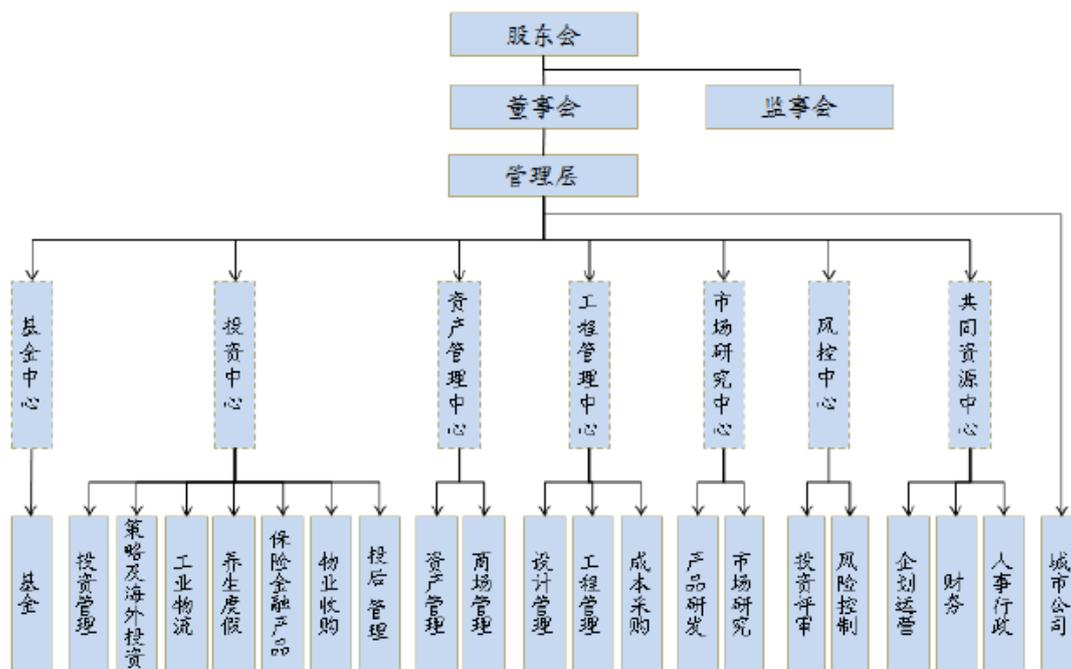
截至 2020 年 3 月 31 日，中国平安保险（集团）股份有限公司资产总额 866,295,200.00 万元，所有者权益 90,522,900.00 万元；2020 年 1-3 月公司实现营业总收入 32,817,200.00 万元，营业利润 3,747,300.00 万元，归属于母公司所有者

的净利润 2,606,300.00 万元。

#### (四) 组织架构

平安不动产依照《公司法》等有关法律法规的规定建立了法人治理结构（包括股东会、董事会、监事会、管理层等）和生产经营管理机构。截至 2020 年 6 月末，平安不动产组织结构图如下：

图 5-6 平安不动产组织架构图



平安不动产各部门的主要职责如下：

序号	部门名称	部门主要职责
1	基金部	直接募资与销售、募资结构产品设计、渠道投资者开拓与维护、融资规划
2	投资管理部	与城市公司对接，协助确定项目最佳的合作对手及投资模式；建立项目投资标准，为商业谈判和决策流程提供技术支持；把控项目整体的投资质量，规避投资风险；负责开发商企业层面管理层的战略开拓与关系维护、合作方名单管理
3	物业收购部	对接保险资金，确定收购运作模式；负责开展市场与项目研究，确定投资规划及年度投资目标；挖掘优质物业投资机会，进行商业谈判，明确商业合作条款并最终完成收购，达成投资目标
4	工业物流部	负责城市消费物流、陆路港项目、冷链类项目的投资、客户开发、工程及物业管理
5	保险金融产品部	对接保险资金和外部保险机构，搭建资金募集渠道；挖掘险资债权及其他金融

		创新产品投资机会，进行商业谈判，明确商业合作条款并最终完成募资及投资，达成投资目标。
6	策略及海外投资部	负责创新及机会型私募投资及海外股债权投资工作
7	养生度假部	制定健康产业物业项目的投资开发计划；负责健康产业项目的设计及工程管理；负责健康产业后续退出管理
8	资产管理部	拟投资写字楼类项目专业建议提供及后期经营管理
9	商场管理部	商场经营策略制定、日常经营活动监管、重大经营调整审批
10	投资评审部	制定投资标准、管理投资流程、审核尽调顾问的工作范围和尽调报告、评审投资项目
11	投后管理部	负责制定统一、规范的运营管理和投后管理体系，建立投后及运营管理模型，提供给前台投资人员作为投资参考；对于股权项目，定期进行模型的检视，对项目绩效进行评价；项目重大节点计划检查及追踪协调
12	工程管理部	负责商业及住宅类项目工程管理工作，参与重大施工技术方案的论证及审定、工程类采购采购工作
13	成本采购部	负责各项目成本管理工作，测算项目成本，建立成本标准、优化成本结构；负责公司行政采购及采购管理工作
14	风险控制部	开展合规、风险评审，对风险进行识别、提示、评估、监控、预警、报告、审计监察及整改落实跟踪
15	人事行政部	人力资源、行政管理
16	财务部	财务管理及核算、经营分析
17	企划运营部	负责建立健全预算及运营管理体系、制度及流程；公司战略规划；经营分析及追踪落地；投资模型投后管理及检视；建立并推行预算管理体系、制度及流程并监督落实；组织开展预决算管理工作；年度经营计划制定与跟踪

### (五) 治理结构

按照平安不动产《公司章程》的有关规定，平安不动产建立了由股东会、董事会、监事会、管理层组成的较为健全的公司治理结构。近三年，平安不动产相关机构正常运行，按照《公司章程》的有关规定行使相应职权。

#### 1、股东会

平安不动产设股东会，股东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) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；(3) 选择和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；(4) 审议批准董事会的报告；(5) 审议批准监事会的报告；(6) 审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；(7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(9) 对发行公司债券作出决议；(10) 对股东转让出资作出决议；(11) 对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算等事项作出决议；(12) 制定和修改公司章程。

股东会会议由股东按出资比例行使表决权，股东会的定期会议每年召开一次，在每年的5月30日前召开。公司发生重大问题，经代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上董事，或者监事会提议，可召开临时会议。

## 2、董事会

平安不动产设董事会，董事会成员共6名，董事有股东提名候选人，经股东会选举产生，董事任期3年，董事长由董事会选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：(1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；(2) 执行股东会的决议；(3) 决定公司的经营计划和投资方案；(4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；(5) 制订利润分配方案和弥补亏损方案；(6) 制定增加或者减少注册资本方案；(7) 拟订公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案；(8) 决定公司内部管理机构的设置；(9) 聘任或者解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；(10) 制定公司的基本管理制度；(11) 经公司章程规定或股东会授权的其他职权；

董事会做出前款决定事项，除第(6)、(7)项必须由三分之二以上的董事表决同意外，其余由半数以上的董事表决同意。

## 3、监事

平安不动产设监事会，监事会成员3名，由2名股东代表和1名公司职工代表组成。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。股东代表由股东会委任，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生，董事、高级管理人员不得兼任监事。

公司监事会依法行使下列职权：(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

会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；(3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行规定的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) 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；(7) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、经营管理机构

平安不动产设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，并根据公司情况设若干管理部门。公司经营管理机构经理由董事会聘任或者解聘，任期三年。经理对董事会负责，列席董事会会议，行使下列职权：(1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者董事会决议决定；(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经理、财务负责人；(7) 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) 公司章程和董事会授予的其他职权。

### (六) 内控制度

#### 1、会计核算与财务管理制度的建立和运行情况

会计核算方面，平安不动产严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，制定了《平安不动产有限公司会计制度》及相关会计核算办法，建立了会计基础规范和操作手册，提升公司会计信息质量水平。

财务管理方面，平安不动产制定《预算监控管理办法》及《预算管理考核办法》作为预算管理的制度规范，通过编制年度经营计划及成本费用预算等实施预算管理控制，通过健全的预算管理制度体系明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范了预算的编制、审定、下达、执行及考核程序，实现事前预算、事中监控、事后分析的全面预算管控。此外公司制定了包括《货币资金管理办法》等在内的相关管理制度，明确公司资金管理要求，加强资金管理和控制，保证资金安全。

#### 2、风险控制制度的建立和运行情况

内部控制管理方面，为完善公司合规内控评价考核标准和运行机制，保证合规内控工作的有效落实，平安不动产制定了《合规内控考核管理办法(2017版)》，

将公司总经理室成员、各部门负责人、城市公司、项目公司负责人纳入考核范围，根据公司整体绩效考核安排进行履职考核评分，并作为影响被考核人最终绩效排名的影响因素。

为健全公司操作风险与内控管理体系，有效地进行风险管控以及保障公司业务持续稳健发展，平安不动产制定了《操作风险与内控管理制度》、《操作风险关键风险指标(KRI)管理办法(2014版)》、《操作风险事件及损失数据收集(LDC)管理办法(2014版)》及《操作风险与内控评价(RCSA)管理办法》对操作风险的分类、管理原则、组织架构及职责、程序和方法等内容进行明确规定。操作风险与内控管理应遵循“全面性、重要性、统一性、成本效益”原则。董事会是公司操作风险与内控管理的最高管理机构，承担操作风险与内控管理有效性的最终责任。公司风险控制部是操作风险与内控管理职能部门，负责操作风险管理体系的建设、政策的制定、工具标准的设计、风险状况的监控、资本计量，并按照监管要求和相关行业标准推动落实操作风险与内控管理工作。在职责及授权范围内，各业务及职能部门是操作风险与内控管理的第一责任人，负责具体实施操作风险与内控管理工作。

### 3、投资决策程序的建立和运行情况

在投资评审及决策方面，平安不动产制定了《尽职调查指引》、《新城开发投资指引》、《城市更新投资指引》、《产业园投资指引》、《持有型物业投资指引》、《投资审核制度》、《投资决策制度》、《投决会及预审会规范指引》等管理制度。项目审核决策关注市场情况、项目交易对手、位置、规划指标和现状、交易结构等要素。机制明确了项目筛选、初评、立项、签订框架协议、尽职调查、中台和专业部门审核、投资决策委员会（简称“投决会”）审批等环节，由总部对推荐项目进行管理，公司委派投资评审部（简称“中台”）对拟投资项目进行独立投资分析及风险判断，投决会负责项目投资决策。投决会会议通过的议案及表决结果，根据公司章程，需要不动产公司董事会批准的，公司应报不动产公司董事会批准。使用保险资金的项目投资由公司提供投资决策意见给集团投管会决策。

### 4、采购管理制度的建立和运行情况

平安不动产制定了包括《采购管理办法》、《工程采购管理制度》、《营销、设计类采购管理办法》、《合作商管理制度》等在内的工程采购及非工程采购管理制

度，公司成本采购部负责采购业务的管理控制。

平安不动产工程类采购借助采购管理平台规范采购操作，明确采购过程，提高采购效率，整合采购数据。通过招投标方式，严控操作规程，公平公正择优选择合作商，在充分竞争的前提下，以市场为指导，最大限度满足项目需求。非工程类采购以平安集团统一管理为导向，将统购项目集约化，集中采购标准化及分散采购专业化作为执行与考核标准，以采购数据及案例共享作为采购优化办法。对合作商制定明确的管理办法，以资格预审为准入门槛，达到过程评估合格作为试用标准，履约评估结果为定性依据，实现与合作商达成目标一致，共同成长。另外制度保证工程、物资及服务采购的顺利进行，通过制定完整的付款流程，分权限分层级审批，加强财务与采购付款的计划对接，提高付款的有效性及时效性。

#### 5、人力资源管理制度的建立和运行情况

为建立适应现代企业制度要求的人力资源管理体系，充分发挥绩效考核机制的作用，激励员工围绕公司目标努力工作，平安不动产制定了《薪酬管理制度指引》，由公司人力资源部门和员工直线经理参与薪酬管理，秉承导向清晰、体现差异、激励绩效、反映市场、总额管控、投产优化的薪酬理念，充分发挥杠杆效应，达到吸引、保留、激励、发展优秀人才的目的。

此外，为有效落实公司绩效文化，贯彻“竞争、激励、淘汰”机制，平安不动产制定了包括绩效问责目标制定、日常绩效检视与辅导、绩效考核与反馈、绩效结果应用四大环节的《绩效问责管理制度》。制度规定了各方职责，直线主管是绩效问责管理的主导者，企划部门是重要参与者，人事行政部是组织者。制度遵循结果导向、关注过程的两个原则，横向排名、比例控制、激励与淘汰的三大铁律，利用绩效管理系统开展此项工作。

#### 6、突发事件应急制度的建立和运行情况

为有效预防、及时应对重大突发事件，确保各项业务正常运行，平安不动产制订了《重大突发事件应急处理规定》。制度明确了重大突发事件，是指公司经营管理过程中突然发生的，可能严重影响或者危及公司正常运行的自然灾害、重大意外事故、重大损失，以及其他可能严重影响公司品牌形象、应当采取应急处理措施的重大事件。针对重大突发事件，公司建立统一领导、综合协调、分类管理、分级负责、条块结合、属地为主的应急管理工作体制。

在工程管理方面，平安不动产制订《在建工程危机处理预案指引》，对应急预案组织机构、管理职责、预警级别、应急处置程序等内容进行了明确，以有效预防工程领域的安全事故，其他合同纠纷/租售纠纷等引起的群体性事件，在工程项目领域危机事件发生的状态下，能迅速有序地开展应急救援、事中/事后处理及媒体应对，减少事件影响和损失。在财务管理方面，公司制订《不动产重大资金事件管理办法》，规定了公司重大资金事件管理职责、事件分类、上报、处理检视、处罚等要求，以有效预防、及时应对重大资金事件，最大程度减少重大资金事件造成的影响和损失，有效控制资金风险。

#### 7、信息披露制度的建立和运行情况

为建立公司的信息披露管理制度，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，平安不动产根据相关法律法规，制定了《平安不动产有限公司信息披露管理制度》，促进公司依法运行，保护投资者的合法权益。管理制度由有权决策主体审批通过后实施，信息披露的范围主要包括发行公告、募集说明书等发行文件；年度报告、半年度报告和季度报告；在债务融资工具存续期内，企业及时向市场披露发生可能影响其偿债能力的所有重大事项等。

总体来看，平安不动产制定了较为健全的内部控制机制，财务内控制度规范，有利于保证平安不动产内各部门、各子公司的高质量运转，为平安不动产进一步发展奠定了良好的基础。

#### 5.5.2.2 平安不动产的主营业务情况

平安不动产是平安集团不动产领域投资和资产管理的主要渠道和载体，公司业务包括资产管理和不动产投资两大板块。

资产管理方面，平安不动产主要为平安集团及保险资金提供不动产项目投资顾问、工程管理、资产运营管理服务以及基金管理业务。平安不动产承担了为平安集团内部保险资金对于商业物业的主要投资配置的咨询顾问职能，通过收购与开发并举的模式，凭借公司在商业物业投资领域从投资、设计、开发、工程、租赁、运营到退出的全流程专业能力与成功经验，为保险资金提供资产配置服务。平安不动产管理的项目主要为在国内一线城市与主要经济发达城市的核心位置的高品质写字楼等商业物业，项目管理费收入多按项目原值的一定比例收取，较为稳定且呈增长趋势。平安不动产主要管理的物业性质包括写字楼、综合体、酒

店等；平安不动产所管理资产主要租客包括平安寿险、平安产险和平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）等平安集团内子公司。基金管理方面，针对优质不动产项目，平安不动产拥有私募股权基金牌照的下属子公司通过有限合伙企业的模式发行私募基金产品，2019年该业务实现收入1.94亿元。

不动产投资方面，平安不动产业务范围涵盖基金投资、工业物流产业投资、养生养老产业投资和商业

2017年、2018年、2019年和2020年1-6月，平安不动产的营业收入分别为209,558.83万元、186,683.01万元、219,812.36万元和128,778.52万元，整体呈波动态势。2018年较2017年降低22,875.82万元，降幅10.92%，主要系公司财务顾问业务收入下降所致。2019年较2018年增加33,129.35万元，增幅为17.75%，主要系项目投资顾问收入增加所致。

从构成来看，平安不动产营业收入主要由资产管理和不动产投资两部分构成；其中资产管理包括资产运营管理、工程管理、项目投资顾问、基金管理和财务顾问业务，不动产投资包括商业物业、工业物流、养生养老和其他。近三年，平安不动产处于快速扩展期，板块之间调整幅度较大，因此各板块收入占比波动较大。资产管理方面，营业收入占比5.00%以上的为项目投资顾问业务、不动产资产运营管理业务、基金管理业务和财务顾问业务。2017-2019年，公司项目投资顾问收入不断增长，分别为9.68亿元、9.75亿元和12.53亿元，主要系新增对深圳市平嘉投资管理有限公司等5家公司收入所致。2017-2019年，公司资产运营管理收入不断增长，分别为1.43亿元、1.76亿元和1.95亿元，主要系公司承接平安集团资产运营管理物业数量增加所致。2017-2019年，公司投资管理费收入持续增长，分别为0.69亿元、0.89亿元和1.94亿元，2019年大幅增长主要系基金管理规模增加所致。2017-2019年，公司财务顾问业务收入持续下降，分别为3.37亿元、1.71亿元和1.50亿元，主要系公司对广东安德投资有限公司和上海弘璟房地产开发有限公司提供服务的规模减少所致。不动产投资方面，2017-2019年，公司商业物业收入持续下降，分别为2.60亿元、1.21亿元和1.38亿元，波动下降，主要系业务模式调整，统计口径变动所致。2017-2019年，公司工业物流收入分别为2.02亿元、2.61亿元和0.93亿元，呈波动下降趋势，主要系公司将部分工业物流公司转让给平安寿险所致。

表 5-24 平安不动产营业收入情况

单位：万元

项目	备注	2020年1-6月		2019年		2018年		2017年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
不动产资产运营管理业务	资产管理费收入	9,773.14	7.59%	19,549.15	8.89%	17,551.11	9.40%	14,256.40	6.80%
工程管理业务	工程管理费收入	2,809.94	2.18%	6,409.38	2.92%	2,313.49	1.24%	9,681.58	4.62%
项目投资顾问	投资顾问费收入	72,600.82	56.38%	125,274.67	56.99%	97,500.64	52.23%	96,752.85	46.17%
基金管理业务	投资管理费收入	10,230.58	7.94%	19,399.89	8.83%	8,855.52	4.74%	6,867.65	3.28%
保理业务	保理业务收入	13,676.58	10.62%	7,631.15	3.47%	589.17	0.32%	-	0.00%
财务顾问业务	财务顾问费收入	12,292.94	9.55%	14,952.26	6.80%	17,121.72	9.17%	33,659.55	16.06%
商业物业	租赁收入	3,777.84	2.93%	6,379.16	2.90%	3,350.05	1.79%	13,550.04	6.47%
	物管费收入	91.24	0.07%	179.89	0.08%	964.3	0.52%	5,083.98	2.43%
	酒店业务收入	2,003.26	1.56%	7,188.32	3.27%	7,745.49	4.15%	7,305.18	3.49%
工业物流	租赁收入	-	0.00%	6,536.23	2.97%	18,412.65	9.86%	14,453.10	6.90%
	物管费收入	-	0.00%	2,823.25	1.28%	7,656.21	4.10%	5,686.24	2.71%
养生养老	养老养生	1,522.16	1.18%	3,488.99	1.59%	2,466.10	1.32%	423.23	0.20%
海外投资	海外投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他	其他	-	0.00%	-	0.00%	2,156.55	1.16%	1,839.02	0.88%
<b>合计</b>		<b>128,778.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>219,812.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>186,683.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>209,558.82</b>	<b>100.00%</b>

最近三年，平安不动产主营业务成本分别为 38,297.02 万元、26,277.95 万元和 21,819.57 万元，主营业务成本连续下降，年均复合下降 24.52%。同时，平安不动产净利润连续增长，分别为 13.38 亿元、33.98 亿元和 68.25 亿元，年均复合增长 125.84%。公司毛利率变化方面，2017-2019 年，综合毛利率逐年提升，分别为 81.72%、85.92%和 90.07%。

### 5.5.2.3 平安不动产的财务状况

2017-2019 年度，普华永道中天会计师事务所对平安不动产出具了普华永道中天审字【2018】20024 号、普华永道中天审字【2019】21947 号和普华永道中天审字【2020】20156 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，平安不动产近三年及一期财务

报表如下。

(一) 最近三年财务报表

表 5-25 平安不动产合并资产负债表

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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	862,460.61	1,311,023.81	1,021,614.38	743,007.49
交易性金融资产	100,278.85	188,709.94	659,699.14	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	1,161,641.40
应收账款	105,332.49	147,070.44	69,199.26	160,333.93
应收款项融资	393,168.59	77,673.02	-	-
应收款项类投资	-	-	-	1,171,458.23
预付款项	25,678.71	352.25	567.89	7,967.42
其他应收款	631,131.83	360,593.99	314,388.30	424,751.59
存货	27,892.94	20,684.53	196.77	95,029.26
一年内到期的非流动资产	939,431.44	2,213,531.22	935,232.81	-
其他流动资产	2,110,751.32	942,938.12	2,362,303.86	9,763.48
<b>流动资产合计</b>	<b>5,196,126.79</b>	<b>5,262,577.32</b>	<b>5,363,202.42</b>	<b>3,773,952.80</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	1,724,905.09	355,760.18	452,188.68	-
长期股权投资	2,104,598.84	2,014,694.52	1,034,235.25	810,002.06
其他权益工具投资	2,100.00	2,100.00	2,100.00	-
使用权资产	13,038.91	9,021.01	-	-
其他非流动金融资产	68,935.48	74,807.45	70,463.07	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	31,369.90
可供出售金融资产	-	-	-	6,669.41
应收款项类投资	-	-	-	263,776.05
投资性房地产	421,129.33	505,522.68	577,451.29	1,080,269.40
固定资产	13,140.87	13,551.65	14,184.20	2,564.78
在建工程	-	-	-	2,286.93
无形资产	6,723.28	8,034.43	5,262.19	971.37
商誉	54.75	54.75	54.75	2,877.06
长期待摊费用	5,164.74	5,306.93	1,051.10	4,378.63
递延所得税资产	25,436.41	25,014.37	22,033.02	16,850.79
其他非流动资产	696,076.56	369,677.00	209,172.78	11,395.09
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,081,304.27</b>	<b>3,383,544.97</b>	<b>2,388,196.32</b>	<b>2,233,411.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,277,431.06</b>	<b>8,646,122.29</b>	<b>7,751,398.74</b>	<b>6,007,364.26</b>
<b>流动负债：</b>				

短期借款	410,402.24	347,735.57	379,898.21	476,578.22
应付账款	10,401.67	1,4154.08	26,045.66	58,607.57
应付职工薪酬	32,725.85	61,452.25	48,177.65	38,418.20
应交税费	24,621.90	11,243.59	14,875.66	37,277.18
其他应付款	785,462.12	1,059,185.73	656,256.92	283,468.73
一年内到期的长期借款	92,130.97	266,257.70	311,924.07	101,500.00
一年内到期的非流动负债	418,008.18	258,016.72	615,237.12	-
其他流动负债	700,947.52	310,054.03	1,099,533.70	535,753.06
<b>流动负债合计</b>	<b>2,474,700.45</b>	<b>2,328,099.66</b>	<b>3,151,948.98</b>	<b>1,531,603.58</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	757,200.73	487,035.32	564,260.91	683,403.36
应付债券	2,909,761.97	2,093,976.34	1,353,860.75	1,467,451.09
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	1,756.82	-	-	-
租赁负债	6,384.13	4,099.34	-	-
递延收益	-	1,248.60	2,860.36	4,925.14
递延所得税负债	7,700.38	7,601.74	8,902.65	17,046.93
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,682,804.03</b>	<b>2,593,961.33</b>	<b>1,929,884.68</b>	<b>2,172,826.51</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,157,504.48</b>	<b>4,922,060.99</b>	<b>5,081,833.66</b>	<b>3,704,430.10</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具	657,838.82	361,931.85	49,612.96	-
资本公积	117,345.55	114,087.28	37,365.20	36,029.57
其他综合收益	3,817.40	2,573.76	-437.67	2,082.78
盈余公积	94,712.35	94,712.35	51,754.85	26,265.10
一般风险准备	4,885.85	611.90	253.42	-
未分配利润	1,241,714.86	1,150,517.64	527,430.72	218,366.72
归属于母公司所有者权益合计	4,120,314.82	3,724,434.77	2,665,979.48	2,282,744.18
少数股东权益	-388.25	-373.48	3,585.60	20,189.99
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,119,926.58</b>	<b>3,724,061.30</b>	<b>2,669,565.08</b>	<b>2,302,934.16</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>	<b>10,277,431.06</b>	<b>8,646,122.29</b>	<b>7,751,398.74</b>	<b>6,007,364.26</b>

表 5-26 平安不动产合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、营业收入</b>	<b>128,778.52</b>	<b>219,812.36</b>	<b>186,683.01</b>	<b>209,558.83</b>
减：营业成本	6,478.17	21,819.57	26,277.95	38,297.02
税金及附加	2,224.70	6,783.54	8,201.95	6,164.17
管理费用	50,121.22	155,524.14	124,820.93	106,544.55
财务费用	87,304.69	182,754.76	173,153.34	120,663.80
资产减值损失（收益）	-	-	-	-4.66
信用减值收益（损失）	-2,269.10	1,144.80	-9,693.29	-

加：公允价值变动收益（损失）	1,194.44	4,334.76	-25,336.95	-15,216.03
投资收益	154,830.79	849,465.59	561,169.39	251,104.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	58,350.94	581,420.29	315,300.09	87,851.56
资产处置损失	-	-	-	-3.89
其他收益	459.76	9,722.32	1,378.67	405.40
<b>二、营业利润</b>	<b>136,865.64</b>	<b>717,597.81</b>	<b>381,746.64</b>	<b>174,183.58</b>
加：营业外收入	463.58	348.16	220.03	186.00
减：营业外支出	5.40	3,136.91	8,942.14	130.70
<b>三、利润总额</b>	<b>137,323.82</b>	<b>714,809.06</b>	<b>373,024.53</b>	<b>174,238.88</b>
减：所得税	31,852.39	32,296.78	33,185.78	40,427.59
<b>四、净利润</b>	<b>105,471.42</b>	<b>682,512.28</b>	<b>339,838.75</b>	<b>133,811.29</b>
归属于母公司所有者的净利润	105,485.70	682,539.32	340,115.33	134,340.94
少数股东损益	-14.27	-27.04	-276.58	-529.65
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>				
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	3,011.43	-2,540.21	16,533.21
以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
可供出售金融资产公允价值变动	-	-	-	-3.58
外币财务报表折算差额	-	3,565.60	-1,390.05	16,540.52
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-554.16	-525.22	-3.73
其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-624.94	-
归属于少数股东的其他综合收益	-	-238.03	-601.35	233.03
<b>六、综合收益总额</b>	<b>106,714.11</b>	<b>685,285.68</b>	<b>336,697.19</b>	<b>150,577.53</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	106,728.89	685,550.75	337,575.12	150,874.15
归属于少数股东的综合收益总额	-14.78	-265.07	-877.93	-296.62

表 5-27 平安不动产合并现金流量表

单位：万元

科目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
提供劳务及租赁收到的现金	133,905.70	249,056.81	297,424.47	111,897.13
收到的其它与经营活动有关的现金	404,494.33	622,293.27	493,647.73	255,878.47
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>538,400.03</b>	<b>871,350.08</b>	<b>791,072.20</b>	<b>367,775.61</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	193,081.72	79,425.21	47,613.96	95,587.12
支付给职工以及为职工支付的现金	48,901.05	71,000.53	62,361.48	54,198.89
支付的各项税费	42,631.59	88,200.25	88,166.98	24,437.19
支付的其它与经营活动有关的现金	237,933.44	440,447.08	329,684.15	285,501.10
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>522,547.80</b>	<b>679,073.07</b>	<b>527,826.56</b>	<b>459,724.30</b>

经营活动产生的现金流量净额	15,852.23	192,277.00	263,245.64	-91,948.69
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	5,971,630.35	6,766,268.39	9,719,329.68	8,917,380.20
处置子公司收到的现金	3,014.29	-	174,331.38	50,441.58
取得投资收益收到的现金	49,214.46	199,198.26	190,773.03	107,976.29
处置固定资产收到的现金	-	1.91	-	4.15
收购子公司取得的现金净额	-	-	-	99.84
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,023,859.10</b>	<b>6,965,468.56</b>	<b>10,084,434.09</b>	<b>9,075,902.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,737.37	97,266.05	97,640.36	179,030.62
投资支付的现金	8,224,427.12	6,396,905.97	10,815,910.63	9,184,406.07
处置子公司支付的现金净额	-	20,983.57	-	-
收购子公司支付的现金净额	-	19,305.63	100.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>8,229,164.49</b>	<b>6,534,461.23</b>	<b>10,913,650.99</b>	<b>9,363,436.69</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,205,305.39</b>	<b>431,007.33</b>	<b>-829,216.90</b>	<b>-287,534.63</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资取得的现金	-	298,632.46	49,612.96	3,789.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	3,789.85
取得借款收到的现金	1,657,857.30	708,673.04	1,448,226.54	2,125,405.13
发行债券收到的现金	1,782,386.15	1,273,732.57	1,611,256.99	903,536.49
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,440,243.45</b>	<b>2,281,038.06</b>	<b>3,109,096.49</b>	<b>3,032,731.47</b>
偿还债务支付的现金	1,646,192.59	2,340,936.39	2,136,226.15	2,485,355.05
分配利润及偿付利息所支付的现金	43,231.58	207,010.16	93,320.28	100,864.13
支付其他与筹资活动有关的现金	19,669.30	10,807.16	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,709,093.47</b>	<b>2,558,753.72</b>	<b>2,229,546.42</b>	<b>2,586,219.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,731,149.98</b>	<b>-277,715.66</b>	<b>879,550.07</b>	<b>446,512.29</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>8,716.96</b>	<b>2,624.84</b>	<b>11,859.02</b>	<b>-16,190.04</b>
<b>五、现金净增加额</b>	<b>-449,586.22</b>	<b>348,193.51</b>	<b>325,437.83</b>	<b>50,838.93</b>
加：年初现金余额	1,271,041.27	922,847.75	597,409.92	546,570.99
<b>六、年末现金余额</b>	<b>821,455.05</b>	<b>1,271,041.27</b>	<b>922,847.75</b>	<b>597,409.92</b>

## (二) 财务情况分析

### 1、资产状况分析

报告期内，平安不动产资产结构如下：

表 5-28 平安不动产资产结构明细表

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
<b>流动资产：</b>								
货币资金	862,460.61	8.39%	1,311,023.81	15.16%	1,021,614.38	13.18%	743,007.49	12.37%
交易性金融资产	100,278.85	0.98%	188,709.94	2.18%	659,699.14	8.51%	-	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	1,161,641.40	19.34%
应收账款	105,332.49	1.02%	147,070.44	1.70%	69,199.26	0.89%	160,333.93	2.67%
应收款项融资	393,168.59	3.83%	77,673.02	0.90%	-	0.00%	-	0.00%
应收款项类投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	1,171,458.23	19.50%
预付款项	25,678.71	0.25%	352.25	0.00%	567.89	0.01%	7,967.42	0.13%
其他应收款	631,131.83	6.14%	360,593.99	4.17%	314,388.30	4.06%	424,751.59	7.07%
存货	27,892.94	0.27%	20,684.53	0.24%	196.77	0.00%	95,029.26	1.58%
一年内到期的非流动资产	939,431.44	9.14%	2,213,531.22	25.60%	935,232.81	12.07%	-	0.00%
其他流动资产	2,110,751.32	20.54%	942,938.12	10.91%	2,362,303.86	30.48%	9,763.48	0.16%
<b>流动资产合计</b>	<b>5,196,126.79</b>	<b>50.56%</b>	<b>5,262,577.32</b>	<b>60.87%</b>	<b>5,363,202.42</b>	<b>69.19%</b>	<b>3,773,952.80</b>	<b>62.82%</b>
<b>非流动资产：</b>								
债权投资	1,724,905.09	16.78%	355,760.18	4.11%	452,188.68	5.83%	-	0.00%
长期股权投资	2,104,598.84	20.48%	2,014,694.52	23.30%	1,034,235.25	13.34%	810,002.06	13.48%
其他权益工具投资	2,100.00	0.02%	2,100.00	0.02%	2,100.00	0.03%	-	0.00%
使用权资产	13,038.91	0.13%	9,021.01	0.10%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动金融资产	68,935.48	0.67%	74,807.45	0.87%	70,463.07	0.91%	-	0.00%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	31,369.90	0.52%
可供出售金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	6,669.41	0.11%
应收款项类投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	263,776.05	4.39%
投资性房地产	421,129.33	4.10%	505,522.68	5.85%	577,451.29	7.45%	1,080,269.40	17.98%
固定资产	13,140.87	0.13%	13,551.65	0.16%	14,184.20	0.18%	2,564.78	0.04%
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	2,286.93	0.04%
无形资产	6,723.28	0.07%	8,034.43	0.09%	5,262.19	0.07%	971.37	0.02%
商誉	54.75	0.00%	54.75	0.00%	54.75	0.00%	2,877.06	0.05%
长期待摊费用	5,164.74	0.05%	5,306.93	0.06%	1,051.10	0.01%	4,378.63	0.07%
递延所得税资产	25,436.41	0.25%	25,014.37	0.29%	22,033.02	0.28%	16,850.79	0.28%
其他非流动资产	696,076.56	6.77%	369,677.00	4.28%	209,172.78	2.70%	11,395.09	0.19%
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,081,304.27</b>	<b>49.44%</b>	<b>3,383,544.97</b>	<b>39.13%</b>	<b>2,388,196.32</b>	<b>30.81%</b>	<b>2,233,411.46</b>	<b>37.18%</b>
<b>资产总计</b>	<b>10,277,431.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,646,122.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,751,398.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,007,364.26</b>	<b>100.00%</b>

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，公司总资产分别为6,007,364.26万元、7,751,398.74万元、8,646,122.29万元和10,277,431.06万元，整体呈快速增长态势，增长率分别为29.03%、11.54%和18.87%。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，公司流动资产总额分别为3,773,952.80万元、5,363,202.42万元、5,262,577.32万元和5,196,126.79万元，占总资产比重分别为62.82%、69.19%、60.87%和50.56%，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，整体资产安全性高，流动性较强。流动资产主要包括：货币资金、交易性金融资产、其他应收款、一年内到期的非流动资产和其他流动资产。其中一年内到期的非流动资产和其他流动资产主要为平安不动产对中国平安集团内的债权投资。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，平安不动产非流动资产金额分别为2,233,411.46万元、2,388,196.32万元、3,383,544.97万元和5,081,304.27万元，占总资产的比例分别为37.18%、30.81%、39.13%和49.44%。非流动资产主要包括债权投资、长期股权投资、投资性房地产、和其他非流动资产。平安不动产的长期股权投资主要是对房地产开发、投资管理等项目的投资。2020年6月末，非流动资产增加幅度明显主要系公司债券投资增加、土地款保证金支付增加所致。

## 2、负债状况分析

报告期内，平安不动产负债结构情况如下：

表 5-29 平安不动产负债结构明细表

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
<b>流动负债：</b>								
短期借款	410,402.24	6.67%	347,735.57	7.06%	379,898.21	7.48%	476,578.22	12.87%
应付账款	10,401.67	0.17%	14,154.08	0.29%	26,045.66	0.51%	58,607.57	1.58%
应付职工薪酬	32,725.85	0.53%	61,452.25	1.25%	48,177.65	0.95%	38,418.20	1.04%
应交税费	24,621.90	0.40%	11,243.59	0.23%	14,875.66	0.29%	37,277.18	1.01%
其他应付款	785,462.12	12.76%	1,059,185.73	21.52%	656,256.92	12.91%	283,468.73	7.65%
一年内到期的长期借款	92,130.97	1.50%	266,257.70	5.41%	311,924.07	6.14%	101,500.00	2.74%
一年内到期的非流动负债	418,008.18	6.79%	258,016.72	5.24%	615,237.12	12.11%	-	0.00%
其他流动负债	700,947.52	11.38%	310,054.03	6.30%	1,099,533.70	21.64%	535,753.06	14.46%
<b>流动负债合计</b>	<b>2,474,700.45</b>	<b>40.19%</b>	<b>2,328,099.66</b>	<b>47.30%</b>	<b>3,151,948.98</b>	<b>62.02%</b>	<b>1,531,603.58</b>	<b>41.35%</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	757,200.73	12.30%	487,035.32	9.89%	564,260.91	11.10%	683,403.36	18.45%
应付债券	2,909,761.97	47.26%	2,093,976.34	42.54%	1,353,860.75	26.64%	1,467,451.09	39.61%
长期应付款	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
预计负债	1,756.82	0.03%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

租赁负债	6,384.13	0.10%	4,099.34	0.08%	-	0.00%	-	0.00%
递延收益	-	0.00%	1,248.60	0.03%	2,860.36	0.06%	4,925.14	0.13%
递延所得税负债	7,700.38	0.13%	7,601.74	0.15%	8,902.65	0.18%	17,046.93	0.46%
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,682,804.03</b>	<b>59.81%</b>	<b>2,593,961.33</b>	<b>52.70%</b>	<b>1,929,884.68</b>	<b>37.98%</b>	<b>2,172,826.51</b>	<b>58.65%</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,157,504.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,922,060.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,081,833.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,704,430.10</b>	<b>100.00%</b>

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，平安不动产负债总额分别为3,704,430.10万元、5,081,833.66万元、4,922,060.99万元及6,157,504.48万元。负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的长期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券构成。截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，上述负债项目之和占负债总额的比例分别为95.78%、98.02%、97.97%、98.64%。其中，其他应付款主要为应付关联方款项及第三方经营往来款；长期借款主要为银行借款，包括信用借款、保证借款、抵押借款和质押借款；应付债券主要为公司发行的债券，包括离岸人民币债券、海外债、中期票据及公司债。报告期内，应付债券规模总体呈上升态势，主要系公司因业务发展需要增大了直接融资规模。

### 3、盈利能力

报告期内，平安不动产营业收入较为稳定，2017年、2018年、2019年及2020年1-6月，平安不动产营业收入分别为209,558.83万元、186,683.01万元、219,812.36万元及128,778.52万元；营业成本分别为38,297.02万元、26,277.95万元、21,819.57万元和6,478.17万元。营业毛利率达81.72%、85.92%、90.07%和94.97%。

平安不动产的营业收入主要来自于租赁收入及物业管理收入、投资顾问费收入、资产管理费收入、工程管理酬金收入、财务顾问费收入、投资管理费收入、酒店业务收入等。2018年营业收入较2017年下降22,875.82万元，降幅10.92%，主要系2018年7月出售工业物流公司，租赁收入和物业管理费收入有所下降。2019年随着业务规模扩大，营业收入有所回升。

从利润构成来看，另一部分对平安不动产净利润贡献较大的是投资收益。2017年、2018年、2019年及2020年1-6月，平安不动产投资收益分别为251,104.17万元、561,169.39万元、849,465.59万元和154,830.79万元，投资收益是平安不动产利润的重要来源。公司主要投资范围包括房地产企业的股权及债权投资、理财产品、基金、专项资管计划等，收益主要来自于持有期间取得的分

红和利息以及处置收益。

2017年、2018年、2019年，平安不动产总资产报酬率分别为4.91%、7.94%和10.95%；净资产收益率分别为5.81%、13.67%和21.35%。总体来看，公司盈利能力较好且呈上升趋势。

#### 4、现金流

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，平安不动产经营活动产生的现金流量净额分别为-91,948.69万元、263,245.64万元、192,277.00万元和15,852.23万元，经营活动产生的现金流净额在近三年内波动较大。2018年，公司收到的其它与经营活动有关的现金规模增长，公司收到的往来款回款增多，经营活动产生的现金流量净额由负转正。2019年末经营性现金流净额较2018年末下降70,968.64万元，主要系提供劳务及租赁收到的现金减少，支付的其他与经营活动的现金增加。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，平安不动产投资活动产生的现金流量净额分别为-287,534.63万元、-829,216.90万元、431,007.33万元和-2,205,305.39万元。近三年投资活动现金流净额波动较大，2017年度、2018年度公司投资活动均表现为现金净流出，主要系公司业务发展迅速，股债权项目投资和理财产品认购规模快速增长，导致投资支付的现金较多。2019年度公司投资活动表现为现金净流入，主要系投资支付的现金大幅减少。2020年1-6月，投资现金流净额为负，主要系公司扩大投资，投资支付的现金大幅增加所致。

2017年末、2018年末、2019年末和2020年6月末，平安不动产筹资活动产生的现金流量净额分别为446,512.29万元、879,550.07万元、-277,715.66万元和1,731,149.98万元。报告期内，公司筹资活动产生的现金流量基本呈现净流入的状态。2017年和2018年，伴随公司多只超短期融资券、公司债及中期票据的发行，公司筹资活动产生的现金流量呈现流入状态。2019年，随着公司融资规模相对下降、偿还债务增加，筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅减少。2020年1-6月相较于2019年的筹资现金流净额变化，主要系公司发行债券收到的现金增加所致。

### （三）主要财务指标分析

#### 1、偿债能力指标分析

表 5-30 平安不动产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	59.91%	56.93%	65.56%	61.66%
流动比率	2.10	2.26	1.70	2.46
速动比率	2.09	2.25	1.70	2.40
利息保障倍数(倍)	2.43	4.65	2.97	2.39
EBITDA 利息保障倍数	2.48	4.76	3.08	2.52

从短期偿债能力指标看,2017-2019年,平安不动产流动比率分别为2.46倍、1.70倍和2.26倍;速动比率分别为2.40倍、1.70倍和2.25倍。2017-2019年,平安不动产现金短期债务比分别为0.67倍、0.46倍和1.44倍,2018年,受平安不动产短期债务大幅增长影响,对短期债务的覆盖程度大幅下滑,短期债务偿付后,2019年该指标大幅回升。整体看,平安不动产短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标看,2017-2019年,平安不动产 EBITDA 大幅增长,分别为 29.42 亿元、57.42 亿元和 92.51 亿元;2019 年平安不动产 EBITDA 中,利润占 77.27%,计入财务费用的利息支出占 20.28%,折旧和摊销占 2.45%。2017-2019 年,受利润上升影响,平安不动产 EBITDA 全部债务比分别为 0.09 倍、0.13 倍和 0.27 倍,考虑到平安不动产短期债务占比较低,EBITDA 对全部债务的保障能力较好;平安不动产 EBITDA 利息倍数分别为 2.52 倍、3.08 倍和 4.76 倍,平安不动产对利息的保障程度较高。整体看,平安不动产长期偿债能力较强。

## 2、盈利能力分析

表 5-31 平安不动产盈利能力指标表

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业毛利率	94.97%	90.07%	85.92%	81.72%
净利润率	81.90%	310.50%	182.04%	63.85%
净资产回报率	2.69%	21.35%	13.67%	5.81%
总资产收益率	-	10.95%	7.94%	4.91%

从盈利指标看,2017-2019年,平安不动产营业利润率逐年上升,三年分别为81.72%、85.92%和90.07%;受平安不动产投资收益大幅增加致使净利润增长影响,2017-2019年,平安不动产净资产收益率逐年增长,分别为5.81%、13.67%和21.35%;总资产报酬率持续增长,分别为4.91%、7.94%和10.95%。

2017-2019年,公司投资收益分别为25.11亿元、56.12亿元和84.95亿元,

占同期营业利润的比例分别为 144.16%、147.00%和 118.38%，为公司利润的重要来源。2019 年，公司投资收益主要由债权投资投资收益（占 22.85%）和长期股权投资投资收益（占 73.61%）构成。2019 年投资收益同比增长 51.37%，主要系对联合营公司投资收益增加 26.61 亿元所致。投资为公司的经常性业务，投资性收益可持续性较强。

2020 年 1-6 月，平安不动产实现营业收入 12.88 亿元，较上年同期增长 35.15%；实现净利润 10.55 亿元，较上年同期下降 71.77%，主要系公司计提信用减值损失、其他收益和投资收益减少所致。

总体看，平安不动产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 5-32 平安不动产资产周转能力指标表

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）	0.27	2.09	0.55	0.27
应收账款周转率（次）	1.02	2.03	1.63	1.88

2017-2019 年，平安不动产应收账款周转率分别为 1.88 次、1.63 次和 2.03 次，呈波动上升态势；2017-2019 年，平安不动产存货周转率持续上升，分别为 0.27 次、0.55 次和 2.09 次，其中，2019 年大幅上升主要系公司将安丰杭州及融中心转至投资性房地产致使存货大幅下降所致；平安不动产的资产规模较大，总资产周转率较低，近三年分别为 0.04 次、0.03 次和 0.03 次，处于行业较低水平，主要原因是近年来平安不动产在不动产领域投资扩张，规模增加较快营业收入增速暂时低于总资产的增速。

#### 5.5.2.4 平安不动产的其他情况

##### （一）银行授信及使用情况

截至 2020 年 6 月末，平安不动产合并口径拥有银行授信总额约为 1,214.90 亿元，已使用额度 385.49 亿元。平安不动产在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

##### （二）有息债务情况

截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动产有息债务余额 528.85 亿元，其中主要

以应付债券为主，具体情况如下所示：

表 5-33 平安不动产有息负债明细表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末
<b>短期有息负债</b>	<b>1,621,488.91</b>	<b>1,168,868.39</b>
其中：短期借款	410,402.24	347,735.57
一年内到期的长期借款	92,130.97	266,257.70
一年内到期的非流动负债	418,008.18	252,882.57
其他流动负债	700,947.52	301,992.55
<b>长期有息负债</b>	<b>3,666,962.7</b>	<b>2,581,011.66</b>
其中：长期借款	757,200.73	487,035.32
应付债券	2,909,761.97	2,093,976.34
<b>总有息负债</b>	<b>5,288,451.61</b>	<b>3,749,880.03</b>

(三) 资信水平及外部评级

截至2020年6月30日，平安不动产债务融资工具及公司债存续情况如下：

表 5-34 平安不动产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
20 平安不动 SCP005	2020-06-01	2020-10-31	15.00	15.00	超短期融资券
20 平安不动 SCP004	2020-04-27	2020-12-15	7.00	7.00	超短期融资券
20 平安不动 SCP003	2020-03-25	2020-12-22	10.00	10.00	超短期融资券
20 平安不动 SCP002	2020-02-26	2020-10-15	7.00	7.00	超短期融资券
20 平安不动 SCP001	2020-01-13	2020-10-11	10.00	10.00	超短期融资券
19 平安不动 SCP007	2019-12-11	2020-07-10	5.00	5.00	超短期融资券
19 平安不动 SCP006	2019-10-17	2020-07-17	10.00	10.00	超短期融资券
20 平安不动 MTN001	2020-04-22	2025-04-24	15.00	15.00	一般中期票据
19 平安不动 MTN001	2019-01-23	2022-01-25	10.00	10.00	一般中期票据
18 平安不动 MTN003	2018-11-19	2021-11-21	5.00	5.00	一般中期票据
18 平安不动 MTN002	2018-08-22	2021-08-24	20.00	20.00	一般中期票据

18 平安不动 MTN001	2018-07-10	2021-07-12	20.00	20.00	一般中期票据
20 不动 02	2020-06-16	2023-06-18	30.00	30.00	一般公司债
20 不动 D1	2020-05-27	2020-11-25	5.00	5.00	一般公司债
20 不动 Y1	2020-04-28	2027-05-06	30.00	30.00	一般公司债
20 不动 01	2020-03-04	2022-03-06	14.00	14.00	私募债
19 不动 08	2019-10-14	2022-10-16	5.00	5.00	私募债
19 不动 07	2019-09-10	2022-09-12	11.00	11.00	私募债
19 不动 05	2019-08-19	2024-08-21	7.10	7.10	一般公司债
19 不动 06	2019-08-19	2026-08-21	9.40	9.40	一般公司债
19 不动 04	2019-07-24	2026-07-26	7.50	7.50	一般公司债
19 不动 02	2019-07-12	2022-07-16	15.00	15.00	私募债
19 不动 01	2019-06-13	2022-06-17	15.00	15.00	私募债
19 不动 Y2	2019-02-20	2022-02-22	10.00	10.00	一般公司债
19 不动 Y1	2019-01-07	2022-01-09	10.00	10.00	一般公司债
18 不动 01	2018-04-10	2021-04-11	15.00	15.00	一般公司债
17 不动 02	2017-11-17	2022-11-20	5.00	5.00	一般公司债
17 不动 01	2017-09-15	2022-09-18	20.00	20.00	一般公司债
16 不动产	2016-08-04	2023-08-05	40.00	40.00	一般公司债
离岸美元债券	2019-06-12	2022-06-12	4 亿美元	4 亿美元	美元债券
离岸港币债券	2017-05-12	2022-05-12	15 亿港币	15 亿港币	海外债
离岸美元债券	2020-06-23	2025-06-23	5 亿美元	5 亿美元	美元债券

截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动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。

截至 2020 年 6 月 30 日，平安不动产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，平安不动产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，平安不动产存在 2 则担保记录，具体情况如下：

表 5-35 平安不动产对外担保明细表

单位：万元

序号	债权人	被担保方	担保金额	担保方式
1	招商银行股份有限公司太原分行	太原旭凰房地产开发有限公司	52,000.00	保证担保
2	光大兴陇信托有限责任公司	深圳安创投资管理有限公司	289,000.00	保证担保
合计		--	<b>341,000.00</b>	

#### （五）法律风险

经核查，近三年及一期，平安不动产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

中诚信现持有北京市工商行政管理局于 2017 年 01 月 13 日核发的统一社会信用代码为 9111000071092067XR 的《营业执照》。

企业名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
法定代表人	闫衍
公司住所	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101
成立日期	1999 年 08 月 24 日
营业期限	1999 年 08 月 24 日至 2024 年 08 月 23 日
注册资本	3266.67 万元
企业类型	有限责任公司(中外合资)
经营范围	证券市场资信评级业务；债券、基金金融机构评级业务及相关信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可依批准的内容开展经营活动。）

根据中国证监会于 2020 年 2 月 13 日下发的《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可〔2020〕267 号），中诚信具备从事证券市场资信评级业务的资格。中诚信现持有中国证监会于 2020 年 2 月 13 日核发的《证券市场资信评级业务许可证》（编号 ZPJ 012），许可中诚信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 2020 年 01 月 10 日联合颁发的《证券、期货相关业务许可证》（证书序号为 000354），许可大信从事证券、期货相关业务。

#### 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 臻林雅苑项目相关情况

##### 1、臻林雅苑项目基本情况

臻林雅苑项目由北京经开亦盛房地产开发有限公司负责开发。土地于2019年11月27日取得，土地价款42.815亿元，楼面价28,057.11元/平方米。项目地上总建筑面积不超过153,260.24平方米，其中可出让建筑面积152,260.24平方米，配建综合服务中心面积1,000.00平方米，建筑容积率不超过2.80。本宗地中居住用途建筑规模全部用于建设普通商品住房，商品住房销售均价不超过52,695.00元/平方米，且最高销售单价不超过57,965.00元/平方米。居住建筑规模中套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重需达到70%以上，商品住房取得分户不动产登记证书或契税完税凭证后五年内不得出售。

项目预计总投资为54.99亿元，其中土地总成本44.12亿元、建设工程费用9.14亿元、工程建设其他费用7,838.00万元、预备费4,964.00万元，建设期贷款利息4,420.00万元。

#### 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“臻林雅苑”限竞房，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。原始权益人根据《标准条款》约定的合格标准选取了590套购房合同，以其在前述590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“臻林雅苑”项目的开发建设许可文件的核查（详见本法律意见书之“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，“臻林

雅苑”项目已取得预售许可证，经开亦盛有权向购房人销售“臻林雅苑”商品房并签订购房合同。

“臻林雅苑”项目系即根据《北京市住房和城乡建设委员会关于加强限房价项目销售管理的通知》（京建法〔2018〕9号）的规定，按北京市“限房价、控地价”方式竞得土地的开发建设项目。根据《北京经济技术开发区路东区 E9R3、E9R4 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》第五条规定：

“本次出让宗地中商品住房销售均价不超过 52,695.00 元/平方米，且最高销售单价不得超过 57,965.00 元/平方米。”

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对所售房屋单价每平方米单价的约定，抽样基础资产所对应的房屋销售均价和单价均符合《北京经济技术开发区路东区 E9R3、E9R4 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》中的限定房价。同时经开亦盛亦出具书面说明，确认“臻林雅苑”项目所有房屋的销售均价和最高销售单价均符合《北京经济技术开发区路东区 E9R3、E9R4 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》关于限定房价的相关要求。

管理人及律师认为，截至封包日，经开亦盛向购房人销售“臻林雅苑”商品房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有关限竞房项目的相关要求，对价公允。

## 2、基础资产的界定

根据《标准条款》及其他专项计划文件规定，基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人因向购房人销售“臻林雅苑”商品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及其附属担保权益（如有），上述债权包括购房尾款、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。

根据《标准条款》，附属担保权益系指为实现原始权益人在购房合同项下的权益而向购房人设定的任何担保权益，包括但不限于抵押权、质押权、第三方保证等附属担保权益。对此，经开亦盛已出具书面说明，确认未就购房尾款债权的实现与购房人或任何第三人签署关于设定附属担保权益的任何法律文件。

因此，管理人及律师认为，基础资产界定清晰，原始权益人未就基础资产设

定附属担保权益。

### 3、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、所对应的购房人已支付首付款的付款凭证及经开亦盛收款凭证、所对应的商品房预售合同联机备案表等文件所进行的查阅，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，均已经经开亦盛和购房人双方签章并生效，均明确约定了经开亦盛对购房人所享有的购房尾款债权。

#### (2) 经开亦盛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，经开亦盛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就购房合同重大事项对购房人的提示义务；②取得“臻林雅苑”的《商品房预售许可证》及相关资质证照（包括但不限于国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等）；③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商品房，不得擅自变更；④对商品房享有合法权利，未将商品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，保证商品房无司法查封或其他限制转让的情况；⑤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；⑥办理商品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；以及⑦对购房人信息进行保密等义务。

此外，抽样基础资产所对应的购房合同关于保修责任约定的是由出卖人在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务，而未约定出卖人投保建设工程质量潜在缺陷保险。对于原始权益人未投保该险而可能因此承担的相关责任，自2016年1月1日起生效实施的《北京市建设工程质量条例》关于第六十二条“本市推行建设工程质量保险制度”并未规定相应法律责任；且2016年4月发布的《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市建设工程质量条例〉相关条款行政处罚裁量基准的通知》(京建法(2016)7号)中亦未对此事宜做出行政处罚规定，仅为“责令限期改正”的行政处理规定。

#### (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,其中贷款方式包括银行按揭贷款方式、公积金贷款方式、银行按揭并公积金的组合贷款方式共三种贷款方式。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当日向经开亦盛指定的贷款机构申请贷款;同时,购房合同对楼栋封顶后约定期限内经开亦盛仍未能收到包括贷款金额在内的全部购房款的情况下,以及贷款机构对购房人的贷款申请做出不予贷款表示或批准贷款额度低于申请额度的情况下,经开亦盛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及所附《付款承诺函》、所对应的经贷款机构工作人员签字的《按揭贷款确认单》,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贷款方式、银行按揭和公积金的组合贷款方式共两种贷款方式;根据贷款机构出具的其工作人员在《按揭贷款确认单》上的签字视为贷款申请已被该贷款机构受理的书面说明,截至封包日,抽样基础资产所对应的购房人的贷款申请已被贷款机构予以受理。

#### (4) 购房人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,购房人有权解除合同:①商品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逾期交付商品房超过 60 日;③建筑面积或套内建筑面积误差比绝对值超出 3%时;④经规划行政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,且经开亦盛未在变更确立之日起 10 日内书面通知购房人;⑤商品房质量经检测不合格;⑥商品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,或商品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,经开亦盛整改后仍不符合标准的;⑦因经开亦盛原因,购房人未能在商品房交付之日起 900 个工作日内取得该商品房的不动产权证书。

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,建筑面积误差比超出 3%部分的房价款由出卖人承担,产权归购房人所有;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；②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，实测套内建筑面积大于预测套内建筑面积时，套内建筑面积误差比超出 3%部分的房价款由出卖人承担，产权归购房人所有；实测套内建筑面积小于预测套内建筑面积时，套内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，经开亦盛已出具书面说明，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。

#### (5) 关于首付款尚未全部实缴完毕的情况

管理人及律师关注到，截至封包日，原始权益人提供的《基础资产清单》（详见附件一）中共有 98 位购房人存在尚未将购房合同约定的首付款全部支付完毕的情况。

首先，根据专项计划文件，基础资产所对应的购房尾款债权并不包括购房合同约定的首付款，首付款的支付情况不会影响基础资产规模。

同时，管理人及律师从中抽取了 12 笔基础资产（以下简称“首付尚未全部实缴完毕抽样基础资产”）。通过对首付尚未全部实缴完毕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及所附《付款承诺函》、所对应的购房人已支付首付款的付款凭证和经开亦盛收款凭证进行的审查，以及对经开亦盛的销售现场负责人的访谈，管理人及律师认为，截至封包日，首付尚未全部实缴完毕抽样基础资产所对应的购房人未发生违反《付款承诺函》约定逾期支付首付款的情况。

经开亦盛亦出具书面承诺，确认前述 98 笔购房人均已按照《付款承诺函》和公司与其的补充约定，按时足额支付了首付款，截至封包日，未发生经开亦盛因购房人逾期支付首付款而根据购房合同及《付款承诺函》的约定单方行使解除权的情况。

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；经开亦盛已完成现阶段其在购房合同项下的约定义务，未发生购房人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，并尚待贷款机构予以审核。

根据《北京市建设工程质量条例》，第六十二条“本市推行建设工程质量保险制度”未规定相应法律责任；根据《北京市住房和城乡建设委员会关于印发<北京市建设工程质量条例>相关条款行政处罚裁量基准的通知》（京建法(2016)7号），亦未对此事宜做出行政处罚规定，仅为“责令限期改正”的行政处理规定。

#### 4、基础资产的可特定化

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“臻林雅苑”商品房，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及其附属担保权益（如有），上述债权包括购房尾款、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、付款方式、约定首付款金额、购房尾款金额等信息。

同时，根据《服务协议》约定，经开亦盛作为资产服务机构，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。

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、国籍、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。

#### 5、基础资产的权利归属和权利负担

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经开亦盛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。

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，并经律师查询中国人民银行征信中心动产融资统一登

记公示系统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已转让、质押等第三方权利限制的情形。

同时，根据经开亦盛的书面声明，除股东借款外，经开亦盛不存在其他借款或融资情况，且不存在向第三方提供担保或接受第三方所提供担保的情形。

因此，管理人及律师认为，截至封包日，抽样基础资产权属明确，不存在已转让、质押等第三方权利限制。

## （二）基础资产未被列入负面清单

经管理人及律师核查抽样基础资产对应的“臻林雅苑”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及所附《付款承诺函》、所对应的购房人关于首付款付款凭证和经开亦盛收款凭证、所对应的经按揭银行/代理机构工作人员签字的《按揭贷款确认单》、按揭银行和代理机构出具的书面说明、所对应的购房人的身份证明文件等文件，所对应的贷款机构在“国家企业信用信息公示系统”公示的经营范围以及《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，以及经开亦盛出具的书面说明，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。

综上，根据管理人及律师对抽样基础资产、首付尚未全部实缴完毕抽样基础资产的核查以及经开亦盛关于基础资产的书面说明，截至封包日：（1）基础资产界定清晰；（2）经开亦盛向购房人销售“臻林雅苑”商品房并签订购房合同的行为真实、合法，基础资产所对应的购房合同的交易对价符合北京市有关限竞房项目的相关要求，对价公允，且基础资产不存在《基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形；（3）基础资产所对应的购房合同已合法生效，经开亦盛已完成现阶段其在购房合同项下的约定义务，未发生购房人对购房合同行使解除权或主张减免购房价款的情况，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，并尚待贷款机构予以审核；（4）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；（5）基础资产权属明

确，不存在质押等第三方权利限制的情形。

### 6.1.3 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了核查。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做出限制的约定的情形；且经于中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统 查询经开亦盛的应收款质押登记情况，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，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、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 590 笔，对应的购房尾款金额合计为 119,358.00 万元。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 10.85 亿元，优先级资产支持证券的本金总额不超过 10.30 亿元，超额现金流覆盖比例为 1.16 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信用支持。因此，《资产买卖协议》所约定的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。。

4、专项计划设置了权利完善机制。根据《资产买卖协议》，原始权益人和/或计划管理人仅在发生权利完善事件时向购房人及其贷款机构、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经开亦盛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，管理人及律师认为，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、或购房人继续向经开亦盛在购房合同项下的约定账户履行债务的情况下，对于经开亦盛所接受的购房人支付的购房尾款，计划管理人可依法主张经开亦盛予以返还。

（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对应的购房人及其贷款机构、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），要求其将基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。

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，该等债权的转让即对购房人发生法律效力。

5、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。

## （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。

综上，根据管理人及师对抽样基础资产的核查以及经开亦盛对基础资产出具的说明，在专项计划文件签署生效的基础上，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。

### 6.1.4 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。

### 6.1.5 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”。

经开亦盛系根据《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为公平市场价格，不存在《企业破产法》第三十一条规定的情形。因此，在经开亦盛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经开亦盛的破产财产。

综上，管理人及律师认为，在基础资产转让交割完成之日，原始权益人所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。

#### 6.1.6 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。

#### 6.1.7 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，无需取得委托人或任何第三方的同意；
- 4、原始权益人作为基础资产所对应的“臻林雅苑”的项目公司，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“臻林雅苑”的项目公司，已按照购房合同约定的条件和方式开发建设“臻林雅苑”项目，原始权益人对基础资产对应的购房合同项下销售的“臻林雅苑”商品房享有合法的所有权，是销售“臻林雅苑”商品房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《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强北京市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2011〕8号）、《北京市人民政府办公厅贯彻落实〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉精神进一步做好北京市房地产市场调控工作的通知》（京政办发〔2013〕17号）所规定的“北京市购房资格”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“臻林雅苑”的项目公司，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，(i) 基础资产对应的购房合同所约定的首付款项以及购房人已支付的购房款项符合“臻林雅苑”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、北京住房公积金管理中心等机构对于自然人购买商品住房的最低首付款项比例的政策要求；(ii) 基础资产对应的购房合同项下，购房人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35%及40%。

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”及首付分期情形。

11、基础资产对应的购房合同中对购房尾款的还款方式做出了明确约定，且还款方式为购房人向按揭银行申请的贷款，或向按揭银行及住房公积金管理中心申请的组合贷款，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，申请商业贷款的购房人和通过代理机构申请公积金贷款购房人已向贷款机构（包括按揭银行和住房公积金中心）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“臻林雅苑”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；未发生购房

人根据购房合同约定而有权解除合同的情况，亦未发生购房人因原始权益人违反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建筑面积或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 0.34%且单笔购房尾款金额不超过 411 万元，购房尾款金额前五名基础资产合计金额占资产池总额的比例不超过 1.68%。

18、原始权益人应将入池基础资产所属房地产开发项目的既有负债余额（包括银行开发贷及未付工程款）与该项目已销售金额中可用于偿还负债的部分和未来预期销售金额（扣除已转让给专项计划的基础资产对应销售金额）之和的比例持续控制在低于 50%的水平。

19、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 590 笔购房合同。本期资产池统计信息如下：

1、资产池基本情况：

资产池基本情况表

基本情况	数值	
资产池应收尾款余额	119,358.00	万元
购房合同签约总价款	218,867.12	万元
购房合同总笔数	590	份
业态类型	住宅	
楼盘数量	1	个
楼座数量	15	座
平均应收尾款余额	202.30	万元
单笔合同最大应收尾款余额	411	万元
单笔合同最小应收尾款余额	40	万元

前十大应收尾款合计占比	3.41%	%
平均购房合同签约价款	370.96	万元
单笔合同最大签约价款	685.66	万元
单笔合同最小签约价款	253.35	万元
前十大签约价款合计占比	3.12%	%
最大首付比例	85.14	%
最小首付比例	35.00	%

## 2、资产池分类统计

入池基础资产的购房总价款为 21.89 亿元，应收尾款总计 11.94 亿元，购房合同 590 份。本次入池资产全部来源于臻林雅苑项目，楼盘所在地为北京、房屋性质全部为限竞房。

### (1) 按首付比例分类

首付比例分类明细表

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
35% (含) -40% (含)	75,141.82	34.33%	48,653.00	40.76%	236	40.00%
40%-50% (含)	91,932.43	42.00%	54,970.00	46.05%	217	36.78%
50%-60% (含)	928.19	0.42%	388.00	0.33%	3	0.51%
60%-70% (含)	26,379.20	12.05%	10,489.00	8.79%	81	13.73%
70%以上	24,485.48	11.19%	4,858.00	4.07%	53	8.98%
总计	218,867.12	100.00%	119,358.00	100.00%	590	100.00%

入池基础资产的首付比例为 35% (含) -40% (含)、40%-50% (含)、50%-60% (含)、60%-70% (含)、70%以上的资产房款总价分别为 7.51 亿元、9.19 亿元、0.09 亿元、2.64 亿元和 2.45 亿元，分别占资产池所有资产房款总价总额的 34.33%、42.00%、0.42%、12.05%和 11.19%；应收尾款分别为 4.87 亿元、5.50 亿元、0.04 亿元、1.05 亿元和 0.49 亿元，分别占有所有资产应收尾款总额的 40.76%、46.05%、0.33%、8.79%和 4.07%；共计贷款笔数分别为 236、217、3、81 和 53 笔，分别占尾款笔数的 40.00%、36.78%、0.51%、13.73%和 8.98%。

### (2) 按尾款类型分类

尾款类型分类明细表

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	62,811.40	28.70%	31,203.00	26.14%	163	27.63%

组合贷款	156,055.72	71.30%	88,155.00	73.86%	427	72.37%
<b>合计</b>	<b>218,867.12</b>	<b>100%</b>	<b>119,358.00</b>	<b>100%</b>	<b>590.00</b>	<b>100%</b>

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 6.28 亿元和 15.61 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 28.70%和 71.30%；应收尾款分别为 3.12 亿元和 8.82 亿元，占有资产应收尾款总额的比例分别为 26.14%和 73.86%；共计贷款笔数分别为 163 和 427 笔，分别占总贷款笔数的 27.63%和 72.37%。

(3) 按尾款金额分类

尾款金额分类明细表

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 (含)	16,411.67	7.50%	3,277.00	2.75%	41	6.95%
100-200 万 (含)	62,719.13	28.66%	30,081.00	25.20%	197	33.39%
200-300 万 (含)	132,255.79	60.43%	81,528.00	68.31%	341	57.80%
300 万以上	7,480.53	3.42%	4,472.00	3.75%	11	1.86%
<b>合计</b>	<b>218,867.12</b>	<b>100%</b>	<b>119,358.00</b>	<b>100%</b>	<b>590.00</b>	<b>100%</b>

入池基础资产的尾款总价为 0-100 万(含)、100-200 万(含)、200-300 万(含)及 300 万以上的资产房款总价分别为 1.64 亿元、6.27 亿元、13.23 亿元和 0.75 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 7.50%、28.66%、60.43%和 3.42%；应收尾款分别为 0.33 亿元、3.01 亿元、8.15 亿元和 0.45 亿元，占有资产应收尾款总额的比例分别为 2.75%、25.20%、68.31%和 3.75%；共计合同笔数分别为 41、197、341 和 11 笔，分别占总贷款笔数的 6.95%、33.39%、57.80%和 1.86%。

(4) 按房款总价分类

房款总价分类明细表

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)	35,389.11	16.17%	20,688.00	17.33%	131	22.20%
300-400 万 (含)	95,729.86	43.74%	53,809.00	45.08%	263	44.58%
400-500 万 (含)	72,193.82	32.99%	38,808.00	32.51%	173	29.32%
500 万以上	15,554.33	7.11%	6,053.00	5.07%	23	3.90%
<b>合计</b>	<b>218,867.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>119,358.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>590</b>	<b>100.00%</b>

入池基础资产的房款总价为 200-300 万 (含)、300-400 万 (含)、400-500

万（含）和 500 万以上的合同房款总价分别为 3.54 亿元、9.57 亿元、7.22 亿元和 1.56 亿元，占资产池所有资产房款总价总额的比例分别为 16.17%、43.74%、32.99%和 7.11%；应收尾款分别为 2.07 亿元、5.38 亿元、3.88 亿元和 0.61 亿元，占有所有资产应收尾款总额的比例分别为 17.33%、45.08%、32.51%和 5.07%；共计贷款笔数分别为 131 笔、263 笔、173 笔和 23 笔，分别占总贷款笔数的 22.20%、44.58%、29.32%和 3.90%。

(5) 按已存续时间分类

已存续时间分类明细表

单位：万元

合同已存续时间	合同金额	金额占比	入池金额	金额占比	合同笔数	笔数占比
1-2 个月（含）	27,126.00	12.39%	14,578.00	12.21%	70	11.86%
2-3 个月（含）	95,543.32	43.65%	52,378.00	43.88%	259	43.90%
4 个月（含）以上	96,197.80	43.95%	52,402.00	43.90%	261	44.24%
合计	218,867.12	100.00%	119,358.00	100.00%	590	100.00%

入池基础资产的合同已存续时间为 1-2 个月（含）、2-3 个月（含）、4 个月（含）以上的房款合同总金额分别为 2.71 亿元、9.55 亿元和 9.62 亿元，占资产池所有资产房款合同总额的比例分别为 12.39%、43.65%和 43.95%；应收尾款分别为 1.46 亿元、5.24 亿元 5.24 亿元，占有所有资产应收尾款总额的比例分别为 12.21%、43.88%和 43.90%；共计贷款笔数分别为 70、259 和 261 笔，分别占总贷款笔数的 11.86%、43.90%和 44.24%。

(5) 按按揭金融机构分类

按揭金融机构分类明细表

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
工商银行	147,782.44	67.52%	79,768.00	66.83%	395	66.95%
交通银行	71,084.68	32.48%	39,590.00	33.17%	195	33.05%
合计	218,867.12	100.00%	119,358.00	100.00%	590	100.00%

入池基础资产的支付机构为工商银行和交通银行的房款合同总金额分别为 14.78 亿元和 7.11 亿元，占资产池所有资产房款合同总额的比例分别为 67.52%和 32.48%；应收尾款分别为 7.98 亿元和 3.96 亿元，占有所有资产应收尾款总额的比例分别为 66.83%和 33.17%；共计贷款笔数分别为 395 和 195 笔，分别占总贷款笔数的 66.95%和 33.05%。

## 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“臻林雅苑”商品房，从而自基准日（含该日）起基于预售合同对购房人享有的要求其支付购房尾款所对应的债权及其附属担保权益（如有）。为免歧义，该等债权包括购房尾款、违约金、赔偿金及其他依据预售合同应由购房人支付的款项。计划管理人以该等债权形成的现金流作为支持发行资产支持证券，优先级资产支持证券投资者根据固定票面利率收取利息，次级资产支持证券投资者获得剩余收益分配。

### 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)、由于工程主体结构封顶时间延期，商业贷款或公积金贷款无法按时放款的，则会影响基础资产每月资金流入。

2)、由于商业银行的贷款审批时间延后会影响放款的进度，则会影响基础资产每月现金流入。

3)、商业贷款或公积金贷款被开发贷银行截留，且北京经开亦盛房地产开发有限公司未及时履行赎回义务，则会引起基础资产每月资金流入减少。

##### 2、基础资产现金流预测方法

基础资产现金流预测是基于预售合同、工程进度计划、月度工程进度统计等信息，预测商业贷款、组合贷款的放款时间概率分布，同时分析工程延期、资金截留、发行利率提高等因素对专项计划产生的影响，测算 2020 年 12 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日期间的的基础资产现金流状况、压力测试结果。

##### 3、臻林雅苑工程进度预测

根据经北京经开亦盛房地产开发有限公司、工程承包方、工程监理三方确认的臻林雅苑一期项目施工进度计划、《2020 年 10 月监理月报》，以及 11 月 16 日工程实际进度盘点结果，R4 1、5-15 号楼和 R3 4-6 号楼住宅楼预测主体结构封顶时间如下：

#### 入池资产对应楼盘施工计划明细表

住宅编号	2020年11月16日施工进度计划	2020年11月16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
R4 1 号楼	负二层顶板钢筋绑扎	负二层顶板钢筋绑扎	否	2021年11月15日
R4 5 号楼	负一层顶板钢筋绑扎	负一层顶板钢筋绑扎	否	2021年11月15日
R4 6 号楼	基础筏板钢筋绑扎	基础筏板钢筋绑扎	否	2021年11月15日
R4 7 号楼	负一层顶板钢筋绑扎	负一层顶板钢筋绑扎	否	2021年11月15日
R4 8 号楼	负二层墙柱钢筋绑扎	负二层墙柱钢筋绑扎	否	2021年11月15日
R4 9 号楼	基础筏板浇筑完	基础筏板浇筑完	否	2021年9月13日
R4 10 号楼	负一层顶板钢筋绑扎	负一层顶板钢筋绑扎	否	2021年9月13日
R4 11 号楼	负一层顶板浇筑完成	负一层顶板浇筑完成	否	2021年11月15日
R4 12 号楼	负一层顶板模板完成	负一层顶板模板完成	否	2021年11月15日
R4 13 号楼	首层顶板叠合板吊装完成	首层顶板叠合板吊装完成	否	2021年9月13日
R4 14 号楼	负一层顶板模板	负一层顶板模板	否	2021年9月13日
R4 15 号楼	CFG桩施工完毕,正在清桩头	CFG桩施工完毕,正在清桩头	否	2021年11月15日
R3 4 号楼	负一层浇筑完成	负一层浇筑完成	否	2021年9月13日
R3 5 号楼	负一层梁板模板安装完成	负一层梁板模板安装完成	否	2021年11月15日
R3 6 号楼	CFG桩施工完毕,桩头及压桩完毕,褥垫层铺设完成	CFG桩施工完毕,桩头及压桩完毕,褥垫层铺设完成	否	2021年11月15日

#### 4、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。

经北京经开亦盛房地产开发有限公司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：

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	75.00%	40.00%
2	31-60	15.00%	35.00%
3	61-90	5.00%	15.00%
4	91-120	3.00%	5.00%
5	121-150	1.50%	3.00%

6	151-180	0.50%	1.50%
7	180-210	0.00%	0.50%

## (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(即经开亦盛工程进度、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	R4 1 号楼	R4 5 号楼	R4 6 号楼	R4 7 号楼
1	2020 年 12 月				
2	2021 年 1 月				
3	2021 年 2 月				
4	2021 年 3 月				
5	2021 年 4 月				
6	2021 年 5 月				
7	2021 年 6 月				
8	2021 年 7 月				
9	2021 年 8 月				
10	2021 年 9 月				
11	2021 年 10 月				
12	2021 年 11 月				
13	2021 年 12 月	51,547,000.00	60,716,000.00	1,020,000.00	28,723,500.00
14	2022 年 1 月	30,959,000.00	34,780,000.00	204,000.00	17,028,000.00
15	2022 年 2 月	12,869,000.00	14,388,000.00	68,000.00	7,069,000.00
16	2022 年 3 月	4,662,200.00	5,279,200.00	40,800.00	2,569,800.00
17	2022 年 4 月	2,713,500.00	3,058,800.00	20,400.00	1,493,850.00
18	2022 年 5 月	1,286,900.00	1,438,800.00	6,800.00	706,900.00
19	2022 年 6 月	382,400.00	419,200.00		208,950.00
	合计	104,420,000.00	120,080,000.00	1,360,000.00	57,800,000.00

(续)

序号	日期	R4 8 号楼	R4 9 号楼	R4 10 号楼	R4 11 号楼
1	2020 年 12 月				
2	2021 年 1 月				
3	2021 年 2 月				
4	2021 年 3 月				
5	2021 年 4 月				
6	2021 年 5 月				

序号	日期	R4 8 号楼	R4 9 号楼	R4 10 号楼	R4 11 号楼
7	2021 年 6 月				
8	2021 年 7 月				
9	2021 年 8 月				
10	2021 年 9 月				
11	2021 年 10 月		10,391,500.00	20,357,000.00	
12	2021 年 11 月		4,268,000.00	12,395,500.00	
13	2021 年 12 月	79,750,000.00	1,693,000.00	5,159,500.00	43,975,500.00
14	2022 年 1 月	48,741,500.00	691,400.00	1,862,500.00	29,604,000.00
15	2022 年 2 月	20,295,500.00	386,250.00	1,085,400.00	12,437,000.00
16	2022 年 3 月	7,319,300.00	169,300.00	515,950.00	4,379,400.00
17	2022 年 4 月	4,266,900.00	40,550.00	154,150.00	2,575,050.00
18	2022 年 5 月	2,029,550.00			1,243,700.00
19	2022 年 6 月	607,250.00			385,350.00
	合计	163,010,000.00	17,640,000.00	41,530,000.00	94,600,000.00

(续)

序号	日期	R4 12 号楼	R4 13 号楼	R4 14 号楼	R3 15 号楼
1	2020 年 12 月				
2	2021 年 1 月				
3	2021 年 2 月				
4	2021 年 3 月				
5	2021 年 4 月				
6	2021 年 5 月				
7	2021 年 6 月				
8	2021 年 7 月				
9	2021 年 8 月				
10	2021 年 9 月				
11	2021 年 10 月		22,209,000.00	24,242,500.00	
12	2021 年 11 月		10,330,500.00	15,810,500.00	
13	2021 年 12 月	67,574,000.00	4,170,500.00	6,623,500.00	79,318,000.00
14	2022 年 1 月	49,184,500.00	1,629,900.00	2,350,100.00	51,279,500.00
15	2022 年 2 月	20,798,500.00	924,000.00	1,378,050.00	21,465,500.00
16	2022 年 3 月	7,194,700.00	417,050.00	662,350.00	7,632,500.00
17	2022 年 4 月	4,257,900.00	109,050.00	203,000.00	4,472,100.00
18	2022 年 5 月	2,079,850.00			2,146,550.00
19	2022 年 6 月	660,550.00			655,850.00
	合计	151,750,000.00	39,790,000.00	51,270,000.00	166,970,000.00

(续)

序号	日期	R3 4 号楼	R3 5 号楼	R3 6 号楼
----	----	---------	---------	---------

序号	日期	R3 4 号楼	R3 5 号楼	R3 6 号楼
1	2020 年 12 月			
2	2021 年 1 月			
3	2021 年 2 月			
4	2021 年 3 月			
5	2021 年 4 月			
6	2021 年 5 月			
7	2021 年 6 月			
8	2021 年 7 月			
9	2021 年 8 月			
10	2021 年 9 月			
11	2021 年 10 月	14,018,000.00		
12	2021 年 11 月	3,538,000.00		
13	2021 年 12 月	1,270,000.00	67,521,500.00	15,279,000.00
14	2022 年 1 月	653,200.00	41,438,500.00	5,785,500.00
15	2022 年 2 月	340,200.00	17,261,500.00	2,265,500.00
16	2022 年 3 月	127,000.00	6,218,500.00	954,900.00
17	2022 年 4 月	13,600.00	3,626,550.00	528,000.00
18	2022 年 5 月		1,726,150.00	226,550.00
19	2022 年 6 月		517,300.00	50,550.00
	合计	19,960,000.00	138,310,000.00	25,090,000.00

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 12 月			
2	2021 年 1 月			
3	2021 年 2 月			
4	2021 年 3 月			
5	2021 年 4 月			
6	2021 年 5 月			
7	2021 年 6 月			
8	2021 年 7 月			
9	2021 年 8 月			
10	2021 年 9 月			
11	2021 年 10 月	91,218,000.00	7.64%	7.64%
12	2021 年 11 月	46,342,500.00	3.89%	11.53%
13	2021 年 12 月	514,341,000.00	43.09%	54.62%
14	2022 年 1 月	316,191,600.00	26.49%	81.11%
15	2022 年 2 月	133,031,400.00	11.14%	92.25%
16	2022 年 3 月	48,142,950.00	4.04%	96.29%

序号	日期	合计	占比	累计占比
17	2022年4月	27,533,400.00	2.30%	98.59%
18	2022年5月	12,891,750.00	1.08%	99.67%
19	2022年6月	3,887,400.00	0.33%	100.00%
	合计	1,193,580,000.00	100.00%	100.00%

### (三) 基础资产工程延期的情景分析

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：

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12月				
2	2021年1月				
3	2021年2月				
4	2021年3月				
5	2021年4月				
6	2021年5月				
7	2021年6月				
8	2021年7月				
9	2021年8月				
10	2021年9月				
11	2021年10月	91,218,000.00			
12	2021年11月	46,342,500.00	91,218,000.00		
13	2021年12月	514,341,000.00	46,342,500.00	91,218,000.00	
14	2022年1月	316,191,600.00	514,341,000.00	46,342,500.00	91,218,000.00
15	2022年2月	133,031,400.00	316,191,600.00	514,341,000.00	46,342,500.00
16	2022年3月	48,142,950.00	133,031,400.00	316,191,600.00	514,341,000.00
17	2022年4月	27,533,400.00	48,142,950.00	133,031,400.00	316,191,600.00
18	2022年5月	12,891,750.00	27,533,400.00	48,142,950.00	133,031,400.00
19	2022年6月	3,887,400.00	12,891,750.00	27,533,400.00	48,142,950.00
	合计	1,193,580,000.00	1,189,692,600.00	1,176,800,850.00	1,149,267,450.00

### (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：

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12月				
2	2021年1月				
3	2021年2月				
4	2021年3月				
5	2021年4月				
6	2021年5月				
7	2021年6月				
8	2021年7月				
9	2021年8月				
10	2021年9月				
11	2021年10月	91,218,000.00	90,305,820.00	89,393,640.00	86,657,100.00
12	2021年11月	46,342,500.00	45,879,075.00	45,415,650.00	44,025,375.00
13	2021年12月	514,341,000.00	509,197,590.00	504,054,180.00	488,623,950.00
14	2022年1月	316,191,600.00	313,029,684.00	309,867,768.00	300,382,020.00
15	2022年2月	133,031,400.00	131,701,086.00	130,370,772.00	126,379,830.00
16	2022年3月	48,142,950.00	47,661,520.50	47,180,091.00	45,735,802.50
17	2022年4月	27,533,400.00	27,258,066.00	26,982,732.00	26,156,730.00
18	2022年5月	12,891,750.00	12,762,832.50	12,633,915.00	12,247,162.50
19	2022年6月	3,887,400.00	3,848,526.00	3,809,652.00	3,693,030.00
	合计	1,193,580,000.00	1,181,644,200.00	1,169,708,400.00	1,133,901,000.00

### 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 10.85 亿元。其中优先 A1 级资产支持证券目标募集规模 6.18 元，优先 A2 级资产支持证券目标募集规模为 4.12 亿元、次级资产支持证券目标募集规模为人民币 0.55 亿元，各档优先级预期到期日为 2022 年 5 月 23 日。假设本专项计划于 2020 年 12 月 20 日设立，优先 A1 级预期收益率 4.50%，优先 A2 级预期收益率 4.50%，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到期日时优先级本息流出的最低覆盖水平，如果该数值大于 1，则表示基础资产的现金流入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%、发行利率提高 50BP、发行利率提高 100BP 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：

各情景	优先级预期到期日前基础资产现金流入	优先级本息及期间税金、费用流出	覆盖倍数
-----	-------------------	-----------------	------

各情景	优先级预期到期日前基础资产现金流入	优先级本息及期间税金、费用流出	覆盖倍数
静态情景分析			
静态情景分析	1,189,692,600.00	1,089,213,227.43	1.09
贷款延期的情景分析			
延期 1 个月	1,176,800,850.00	1,090,831,692.86	1.08
延期 2 个月	1,149,267,450.00	1,097,003,457.23	1.05
延期 3 个月	1,101,124,500.00	1,099,044,552.02	1.00
资金截留的情景分析			
截留 1%	1,179,843,529.17	1,085,199,135.69	1.09
截留 2%	1,167,903,917.06	1,085,315,994.74	1.08
截留 5%	1,132,085,080.76	1,085,666,571.89	1.04
优先级发行利率变动的情景分析			
发行利率提高 50BP	1,189,692,600.00	1,093,324,228.01	1.09
发行利率提高 100BP	1,189,692,600.00	1,099,794,488.27	1.08

测算结果显示，除延期 3 个月外，在其他各情景下，本专项计划优先级资产支持证券覆盖倍数能达到 1.04 及以上，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：华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划
- 账号：632579683
- 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：系指资产服务机构根据《监管协议》在监管银行处开立的，专门用于接收基础资产回收款、流动性支持资金，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。

#### 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《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管银行处开立独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、接收流动性支持资金等，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至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作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账户内的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

经开亦盛作为资产服务机构，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经开亦盛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书面通知管理人，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，监管银行仅为管理人及资产服务机构人员开通监管账户的网上银行查询功能，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，如资产服务机构误将不属于基础资产回收款或流动性支持承诺人将非流动性支持资金的款项划付至监管账户，由资产服务机构向管理人和监管银行同时书面申请误划资金原路径退还，经两方共

同复核且书面确认情况属实的，监管银行可将误划资金（不包括误划资金在监管账户中产生的利息）原路径退还给划出账户。

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。

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经开亦盛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书面通知管理人，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，在一定程度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,按各项金额的未偿金额比例支付,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、监管银行的监管费(如有)、资产服务机构的服务费(如有)、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 级资产支持证券的预期收益。
- 5、为避免歧义,如发生流动性支持启动事件,优先 A1 级资产支持证券的预期收益由招商蛇口支付的优先 A1 级流动性支持资金偿付;优先 A2 级资产支持证券的预期收益由平安不动产支付的优先 A2 级流动性支持资金偿付。
- 6、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 级资产支持证券的未偿本金清偿完毕。
- 7、为避免歧义,优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的清偿顺序相同,将按照各档证券在优先级资产支持证券总规模占比,即 60%、40%,同顺序获得本金偿付资金。如发生流动性支持启动事件,优先 A1 级资产支持证券的全部应付未付本金由招商蛇口支付的优先 A1 级流动性支持资金偿付;优先 A2 级资产支持证券的全部应付未付本金由平安不动产支付的优先 A2 级流动性支持资金偿付。

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。

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，如发生流动性支持启动事件，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招商蛇口支付的优先 A1 级流动性支持资金偿付；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平安不动产支付的优先 A2 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；

2、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。

3、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》及《监管协议》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。

4、在每一个分配基准日 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【12:00】前将差额支付资金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支付资金的事项，对专项计划账户进行核算。

8、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通知日通知流动性支持承诺人依照《流动性支持承诺函》的约定承担流动性支持义务。

9、流动性支持承诺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当日16:00前将前述流动性支持资金从监管账户全部转付至专项计划账户，并在资金汇付时载明资金性质。

10、托管银行于托管银行报告日，向管理人出具《期间托管报告》，其中包括就流动性支持承诺人支付流动性支持资金事项对专项计划账户进行核算的情况。

11、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。

12、管理人于管理人分配日向托管银行传真划款指令。

13、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。

14、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调拨资金。

2、合格投资中等值于当期分配所需的部分应于分配基准日之前到期或变现。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，托管银行按照本标准条款和《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承诺支付的现金及其孳息；
- 4、流动性支持承诺人履行流动性支持承诺支付的现金及其孳息；
- 5、原始权益人支付的不合格基础资产赎回价款及其孳息；
- 6、购房人、原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人、流动性支持承诺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；
- 7、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；
- 8、除了标准条款 5.2.1 条（1）至（7）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（如有）、托管银行的托管费、监管银行的监管费（如有）、登记托管机构的登记托管服务费、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及跟踪评级费、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

托管银行可直接（无需管理人出具划款指令）从专项计划账户中扣收资金划付费、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号等文件要求，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期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 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《管理规定》及其他有关规定和《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，（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）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。

2、在任一基础资产回收款归集期间内，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回收款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、不合格基础资产赎回价格等于赎回起算日当日 24:00，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) 该等基础资产从封包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）。

#### （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。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。

## 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经开亦盛认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，经开亦盛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“臻林雅苑”商品房，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。经开亦盛是本期专项计划的原始权益人和资产服务机构，如果经开亦盛出现经营和财务困难，购房尾款的回收很可能受到不良影响。

经开亦盛收取购房尾款的先决条件是其购房合同项下义务的适当履行，若经开亦盛的经营及财务出现困难，影响其履行相关义务，则购房人在购房合同项下将享有主张扣减或减免应付款项的权利，从而影响购房尾款的回收，进而影响到专项计划的收益，并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：

原始权益人经开亦盛是由招商蛇口、平安不动产为建设运营“臻林雅苑”限竞房项目联合出资设立的房地产项目公司，股东方均具有很强的综合实力，在商品房开发或投资方面有丰富的经验。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，同时招商蛇口和平安不动产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现金流来源为按揭银行和/或住房公积金中心发放的按揭贷款，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“臻林雅苑”限竞房项目销售产生的购房尾款，经现场尽调，与经开亦盛签署合作协议的2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。

同时，入池基础资产所涉及的2家商业贷款银行均与经开亦盛签署了合作协议，约定经开亦盛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较低。

## （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经开亦盛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人违约未能以自有资金进行支付等因素导致尾款收入不足，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35-40%、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0.53%且单笔购房尾款金额不超过411万元等标准,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、流动性支持承诺人履行流动性支持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》,经开亦盛已在农业银行开立“臻林雅苑”两期项目相应的预售资金监管账户,经开亦盛“臻林雅苑”两期项目的预售资金均应支付至相应账户。

风险缓释措施:

本专项计划优先A1、A2级资产支持证券设置了流动性支持承诺增信措施,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**

入池基础资产所对应的“臻林雅苑”限竞商品房的建筑工程目前正在施工阶段。截至2020年10月15日,部分建筑工程基本已完成基桩工作。由于整个楼盘尚未完工而提前预售,可能会发生建筑工程未按时完成工程进度,延期封顶的情况。

由于商业贷款和组合贷款均在建筑主体完成结构封顶后才进行贷款审批工作,建筑工程延期将影响专项计划基础资产的现金流回款时间,对优先级资产支持证券的本金及预期收益的偿付造成一定程度的影响。

风险缓释措施

1、经开亦盛作为臻林雅苑项目的项目公司,其管理人员来自于招商蛇口和平安不动产,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、招商蛇口、平安不动产分别为专项计划优先A1、优先A2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) 流动性支持承诺人的信用风险**

招商蛇口、平安不动产作为本期专项计划的流动性支持承诺人,分别对优先

A1级资产支持证券和优先A2级资产支持证券承担流动性支持义务，保障优先A1级、优先A2级资产支持证券的足额按时偿付，各流动性支持承诺人之间不承担连带责任。如果流动性支持承诺人未能按照《流动性支持承诺函》的约定足额按时履行相应义务，优先A1级、优先A2级资产支持证券持有人可能会遭受损失。

风险缓释措施:

总体来看，流动性支持承诺人招商蛇口、平安不动产的财务状况良好，经营业绩稳定，主体评级分别为AAA和AAA，在行业内排在前列，综合实力较强。上述两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，作为流动性支持承诺人的履约风险较小。同时，管理人、评级机构也将对流动性支持承诺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的情况，进而影响本期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**

本期专项计划中，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》中特别约定经开亦盛接受管理人的委托，由经开亦盛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

本期专项计划的证券要素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。中诚信国际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级的评级为AAAsf、AAAsf。

### （十）流动性支持资金划转风险

根据招商蛇口、平安不动产出具的《流动性支持义务承诺函》，在发生流动性支持启动事件后，招商蛇口、平安不动产应履行各自的流动性支持义务，即将各自所承担的优先级流动性支持资金按时、足额支付至以经开亦盛名义开立的监管账户，经开亦盛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，相应的优先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：

经开亦盛由招商蛇口、平安不动产共同管理经营，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,《流动性支持义务承诺函》约定,若监管账户被查封、冻结致使经开亦盛无法按时划付流动性支持资金,招商蛇口、平安不动产承诺将以管理人认可的其他方式支付流动性支持资金,具体方式由招商蛇口、平安不动产与管理人另行约定。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,经开亦盛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经开亦盛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资产服务机构的预售资金监管账户中留存,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,监管银行仅为管理人及资产服务机构人员开通监管账户的网上银行查询功能,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,如资产服务机构误将不属于基础资产回收款或流动性支持承诺人将非流动性支持资金的款项划付至监管账户,由资产服务机构向管理人和监管银行同时书面申请误划资金原路径退还,经两方共同复核且书面确认情况属实的,监管银行可将误划资金(不包括误划资金在监管账户中产生的利息)原路径退还给划出账户。

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。

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经开亦盛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书面通知管理人，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。

## 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银行。若托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。

风险缓释措施：

招商银行股份有限公司北京分行作为监管银行、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、托管银行的破产、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经开亦盛，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。

## 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：本期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**

本期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**

本期专项计划分配时,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,本期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、托管银行、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、托管银行、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、托管银行、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。

风险释缓措施：

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臻林雅苑项目购房合同项下应收账款，项目区位较好，且退房存在较大的违约成本，因此退房可能性较低，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**

风险释缓措施：

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（见标准条款第6.1款），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协议发行、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 日以前	启动路演	华融证券
Q 日	配售通知书或认购协议确认版本及具体金额	华融证券、认购人
Q+2 日以内	认购人签署《认购协议》并开始缴款	华融证券、认购人
Q+2 日	缴款截止并验资、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募集资金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本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（但该建议应不违反本标准条款的约定），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,如发生流动性支持启动事件,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招商蛇口支付的优先 A1 级流动性支持资金偿付;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平安不动产支付的优先 A2 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和《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，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。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》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；原始权益人、管理人、托管银行等业务参与人的履约情况；原始权益人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各级资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

《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》。托管银行按本标准条款和《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》。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》。《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》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，包括该报告期间内托管账户内资金的收款、付款、余额以及合格投资情况，流动性支持资金划款日的流动性支持资金核算情况、权利完善事件发生后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《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，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：资产服务机构解任事件说明、报告期内权利完善事件说明、基础资产回收统计、不合格基础资产及赎回情况、流动性支持资金收取和转付情况（如有）、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，在《年度资产管理报告》发布之日 2 个月内或在资产支持证券存续期第 6 个月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》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以及深圳证券交易所规定的方式向资产支持证券持有人披露临时报告，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。重大事件包括但不限于以下事项：

- 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评级下调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、托管人、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、流动性支持承诺人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、托管人、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、流动性支持承诺人等资产证券化业务参与机构违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者利益产生不利影响；
- 8、原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、流动性支持承诺人等资产证券化业务参与机构的资信状况或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投资者利益；
- 9、管理人、托管人、评级机构、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、流动性支持承诺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、托管人、资产服务机构、监管银行、差额支付承诺人、流动性支持承诺人等资产证券化业务参与机构的信用等级发生调整，包括信用评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投资者利益；

11、专项计划文件的主要约定发生变化；

12、《资产买卖协议》所约定的应收账款转让登记以及其他专项计划文件约定的在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记（如有）、解除相关资产权利负担（如有），或承诺履行其他事项的（如有），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、专项计划监管账户、托管账户等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现被滞留、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、流动性支持承诺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投资者利益；

16、可能对资产支持证券投资者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，同时抄送对管理人具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、销售机构及其网点，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，同时抄送对管理人具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具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，同时抄送对管理人具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、监管银行解任事件、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期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 14.2 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 14.2 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二十年。

#### 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、本标准条款或《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》，经开亦盛同意出售，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“臻林雅苑”商品房，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，包括购房尾款、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”），以基础资产对应的购房合同所约定的形式通知全部基础资产对应的购房人及其贷款机构、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），告知卖方在相关购房合同项下的债权已根据专项计划文件于专项计划成立日转让给买方，并要求其将基础资产回收款直接支付至专项计划账户。

为免疑问，在发生权利完善事件时，卖方应通知全部基础资产对应的购房人。

### (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直接划付至专项计划账户。

(b) 原始权益人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），授权计划管理人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、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划付至专项计划账户，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卖方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人民币【】元整（小写：¥【】元）。

## 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：北京经开亦盛房地产开发有限公司

账号：110940599610902

开户银行：招商银行北京北三环支行

大额支付行号：308100005141

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，卖方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，并授权买方办理相应的转让登记手续。前述转让登记手续相关费用由管理人专项计划承担。

#### （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计划管理人同意，则原始权益人应按照《标准条款》及《资产买卖协议》的约定，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封包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）流动性支持承诺人已经出具有效的《流动性支持承诺函》；

（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）转让或出现不合格基础资产且未按照《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》，计划管理人拟委任经开亦盛为资产服务机构，经开亦盛亦同意接受该委任，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、计划管理人委任经开亦盛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及其他服务。同时，经开亦盛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加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加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（包括但不限于开发贷贷款人、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、经开亦盛作为资产服务机构，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：北京经开亦盛房地产开发有限公司

开户行：招商银行股份有限公司北京北三环支行

账号：110940599610808

大额支付行号：308100005141

3、经开亦盛担任资产服务机构期间，如经开亦盛的其他账户（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个工作日内将该笔款项直接划付至监管账户，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、经开亦盛收款账户的账号、回收款应收金额、回收款实收金额及基础资产回收款在经开亦盛收款账户内产生的利息等。

为免疑问，经开亦盛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、经开亦盛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本协议及《监管协议》约定方式进行使用的，对于基础资产回收款，经开亦盛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本协议及《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；对于流动性支持资金，经开亦盛应以自有或合法筹集的资金将等值于流动性支持资金已冻结、划扣或因其他情形不能按本协议及《监管协议》约定方式进行使用的流动性支持资金金额在流动性支持资金划款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。经开亦盛以自有或合法筹集的资金将等值于基础资产或流动性支持资金的已冻结、划扣或因其他情形而不能按本协议及《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）或流动性支持资金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本协议及《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）或流动性支持资金的金额，在原监管账户解冻后，经开

亦盛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经开亦盛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书面通知管理人，并尽快核对资金到账记录等资料确认收款金额。

2、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。

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）流动性支持资金收取和转付

若发生流动性支持启动事件，流动性支持承诺人将依据《流动性支持承诺函》及《流动性支持通知书》的约定于流动性支持资金划款日【12:00】前将流动性支持资金支付至监管账户；资产服务机构应根据本协议及《监管协议》的约定，于流动性支持资金划款日【14:00】前将加盖预留印鉴的《划款通知书》原件/扫描件提供给监管银行，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，资产服务机构对流动性支持资金的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）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、不合格基础资产赎回价格等于赎回起算日当日 24:00，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)该等基础资产从封包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）。

5、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。

#### （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书面同意，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》主要约定经开亦盛愿意按照《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当期预期收益和/或全部未偿本金时，由经开亦盛对上述差额部分承担差额支付义务。

#### （一）差额支付承诺

1、经开亦盛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当期预期收益和/或全部未偿本金时提供差额支付。

2、经开亦盛承诺，如果经开亦盛发生兼并、收购、合并或改制情形，经开亦盛根据《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，但经开亦盛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）经开亦盛完全被吸收合并后继续存续的主体；

（2）经开亦盛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、经开亦盛承诺，若经开亦盛发生停产停业、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，或经开亦盛的法人名称、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，经开亦盛在《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、经开亦盛承诺，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，经开亦盛在《差额支付承诺函》项下的义务均不受上述事项影响。

5、经开亦盛承诺，在发生差额支付启动事件时，经开亦盛的差额支付义务不因计划管理人未在差额支付通知日向经开亦盛发出《差额支付通知书》而免除或延迟履行。

## （二）承诺期间

经开亦盛承诺按照《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）的前一个分配基准日，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分配基准日，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、经开亦盛同意，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。因经开亦盛未及时履行差额支付义务而增加的交易费用和损失，由经开亦盛承担。

(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-当个分配基准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-当个分配基准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分，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【12:00】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、经开亦盛对《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，无需征得经开亦盛同意。未经经开亦盛的同意而加重差额支付义务的，经开亦盛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

经开亦盛按《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。经开亦盛同意，经开亦盛按《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。如果经开亦盛不履行《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经开亦盛进行追偿，资产支持证券持有人不得单独行使追偿权。同时，经开亦盛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：经开亦盛应支付的违约金=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和责任，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 《流动性支持承诺函》

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招商蛇口、平安不动产两个流动性支持义务人，分别对优先 A1 级、优先 A2 级提供流动性支持承诺。两份《流动性支持承诺函》的重要条款约定相类似，本说明书以《优先 A1 级流动性支持承诺函》重要条款为例，列示如下：

《优先 A1 级资产支持证券之流动性支持承诺函》主要约定招商局蛇口工业区控股股份有限公司愿意按照《优先 A1 级资产支持证券之流动性支持承诺函》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

的当期预期收益和/或全部未偿本金时，由招商蛇口对上述差额部分承担流动性支持义务。

(一) 督促差额支付义务的承担

若专项计划发生差额支付启动事件，招商蛇口将督促招商局地产（北京）有限公司和北京招亦企业管理有限公司，配合原始权益人的其他股东深圳市创雾企业管理有限公司，共同协助原始权益人落实资金，以便其及时足额履行《差额支付承诺函》所约定的差额支付义务。

(二) 承诺期间

招商蛇口承诺自承诺函生效之日起（含该日）承担流动性支持义务，直至招商蛇口在承诺函项下就经开亦盛在专项计划项下应付金额清偿完毕之日。

(三) 承诺流动性支持义务的承担

招商蛇口同意，发生差额支付启动事件导致经开亦盛应对专项计划履行相关付款义务（即指“差额支付义务”），若截止经开亦盛履行该等义务期限届满日（下统称“结算日”，即指“差额支付划款日”），经开亦盛未按时足额履行差额支付义务时，我司无条件不可撤销承诺为经开亦盛提供必要的流动性支持，即：如经开亦盛在前述结算日当日中午 12:00 前未完全支付当期应付款项时，我司需于结算日次日（即指“流动性支持资金划款日”）中午 12:00 前将流动性支持资金（计算公式如下）划入经开亦盛如下账户：

户名：北京经开亦盛房地产开发有限公司

开户行：招商银行股份有限公司北京北三环支行

账号：110940599610808

大额支付行号：308100005141

(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 级流动性支持资金=【《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】 $\times$ 60%+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+所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和，  
则：

优先 A1 级流动性支持资金=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÷所有优  
先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 级流动性支持资金=【《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】×60%+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+所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和，  
则：

优先 A1 级流动性支持资金=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÷所有优  
先级资产支持证券的当期预期收益之和×100%】+优先 A1 级资产支持证券的全  
部未偿本金；

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+  
所有优先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<《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+  
所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和+所有优先级资产支持证券的全部  
未偿本金之和，则：

优先 A1 级流动性支持资金=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-所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和】×60%；

（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》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项，则：

优先 A1 级流动性支持资金=【《标准条款》19.2.5 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】 $\times$ 60%+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》19.2.5 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》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和，则：

优先 A1 级流动性支持资金=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》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 $\div$ 所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和 $\times$ 100%】+优先 A1 级资产支持证券的全部未偿本金；

③若《标准条款》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+所有优先 A1 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 $<$ 《标准条款》19.2.5 款第（1）至（3）项所述专项计划当期应支付款项+所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和+所有优先级资产支持证券的全部未偿本金之和，则：

优先 A1 级流动性支持资金=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-所有优先级资产支持证券的当期预期收益之和】 $\times$ 60%；

上述款项均按四舍五入原则精确到人民币分，优先 A1 级流动性支持资金实际金额以管理人发出的《流动性支持通知书》为准（计算方式应按照本承诺函相关约定为准）。

若监管账户被查封、冻结致使招商蛇口无法按时划付流动性支持资金，招商蛇口承诺将以管理人认可的其他方式支付流动性支持资金，确保专项计划托管户于流动性支持资金划款日 16:00 前收到 2.2 款的约定支付的差额部分，以保证招商蛇口在本承诺函项下应承担的优先 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，具体方式由招商蛇口与管理人另行约定。

招商蛇口同意，按本承诺函支付的流动性支持资金款项不得要求优先 A1 级资产支持证券持有人或管理人偿还。

招商蛇口承诺，在发生流动性支持启动事件时，招商蛇口的流动性支持义务不因计划管理人未在流动性支持通知日向招商蛇口发出《流动性支持通知书》而免除或延迟履行。

#### （四）权利义务的转让/转移

招商蛇口承诺，不以转让或以其他方式处置其在本承诺函项下的全部或部分的义务。

### 15.5 《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 20 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，及时足额收取专项计

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) 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) 托管银行应为管理人开通托管账户的网银查询权限，托管银行应及时通过短信、电话、邮件或其他双方认可的方式通知管理人托管账户资金变动情况。在管理人需要时，托管人应及时提供托管账户的账户流水、对账单、结算凭证等单据。

(8) 托管银行应按《托管协议》第十一条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》

(9) 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。

(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，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《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,包括该报告期间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个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权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)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划说明书》
- (二)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划标准条款》
- (三)《华融睿鑫-臻林雅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)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划基础资产买卖协议》
- (五)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划服务协议》
- (六)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划监管协议》
- (七)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划托管协议》
- (八)《华融睿鑫-臻林雅苑一期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)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券之流动性支持承诺函》
- (十)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券之流动性支持承诺函》
- (十一)《关于华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划法律意见书》
- (十二)《华融睿鑫-臻林雅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》
- (十三)《华融睿鑫-臻林雅苑一期资产支持专项计划项目现金流预测分析咨询报告》
- (十四) 计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- (十五) 原始权益人的营业执照和公司章程
- (十六) 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