

**北京方正富邦创融资产管理有限公司**  
**关于高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划**  
**资产管理报告**

(报告日：2017年9月7日)

**一、重要提示**

1、本报告依据《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》、《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》、《上海证券交易所资产证券化业务指南》及其他有关规定制作。

2、高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划于2016年8月29日设立，并于2016年9月13日取得了中国证券投资基金业协会下发的《资产支持专项计划备案确认函》（备案编码：452160905001）。

3、本报告由管理人北京方正富邦创融资产管理有限公司负责编制，管理人声明保证本报告信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本报告关于凯晨世贸中心及基础资产运行情况的数据由资产服务机构提供，专项计划账户的资金数据由广发银行股份有限公司提供并确认。

**二、资产支持专项计划基本情况**

产品全称	高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划		
产品设立日	2016年8月29日	产品到期日	2019年9月16日
募集总额(亿元)	40.01		
挂牌起始日	2016年10月10日		



计划管理人		北京方正富邦创融资产管理有限公司	
托管人		广发银行股份有限公司	
证 券 情 况	证券简称	金凯优先	金凯次级
	证券代码	142065	142066
	证券类型	优先级	次级
	到期日	2019年9月16日	2019年9月16日
	金额(亿元)	40	0.01
	每份面值(元)	100	100
	预期收益率 (%)	3.30%	不适用
	利息种类	固定利率	不适用
	还本付息方式	本金:每年偿还5000万元, 到期偿还所有剩余本金;利 息:按年付息	每个兑付日分配剩余收益
	收益分配日期	2017年9月13日 2018年9月13日 2019年9月16日	不适用
	信用等级	AAA	无
评级机构	联合信用评级有限公司	无	

### 三、基础资产运行情况

本专项计划项下的基础资产为原始权益人转让给计划管理人的方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托之信托受益权。

方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托由受托人国通信托有限责任公司(原“方正东亚信托有限责任公司”已更名为“国通信托有限责任公司”)根据《中华人民共和国信托法》等法律及《方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托合同》等信托文件的约定设立。

信托资金用于向北京凯晨置业有限公司（以下简称“凯晨置业”）发放信托贷款，贷款年利率为 3.53%。信托借款人以其持有的凯晨世贸中心部分物业（以下称“目标项目物业”）未来的租金收入作为还款来源。

截至本报告日，目标项目物业运营情况如下：

（说明：该部分内容根据资产服务机构于 2017 年 8 月 30 日编制的《方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托资产服务机构年度报告》，报告期为 2016 年 8 月至 2017 年 8 月。）

#### （一）目标项目物业基本情况

目标项目物业为凯晨世贸中心部分房产，坐落于北京市西城区复兴门内大街 26、28、30 号，建筑面积为 128,687.49 平方米，分摊国有出让土地使用权面积为 14,328.65 平方米。

截止 2017 年 8 月末，抵押物外观完好，运营情况正常，出租率为 100%，高于金融街商圈内甲级写字楼的平均出租率水平，租户品质高，支付能力较强。

#### （二）目标项目物业租赁情况

截至 2017 年 8 月 29 日，凯晨世贸中心共有 34 家租户，其中中化系统内租户的租用面积占总建筑面积的 41.35%，系统外租户占 58.65%。系统外租户中绝大多数为金融机构，占系统外租用面积的 99.93%。

主力租户包括中国进出口银行总行、中化集团总部及其他关联公司、路透社中国总部、渤海银行、标银投资咨询（北京）有限公司等

内外资金融租户，租户租金偿付能力强，租金支付违约率低。

截至2017年8月末，凯晨世贸中心的出租率达到100%，三个月内到期面积为1,548.95平方米，目前已经在洽谈新租户或续约。截止报告日，凯晨世贸中心的空置率水平一直保持在1.2%以内，低于北京金融街商圈内空置率水平2.0%，且抵押物位置优越，优质租户资源丰富，出租风险较低。

2016年8月-2017年8月间，凯晨世贸中心整体月平均租金为458.93元/平方米/月，2017年2季度平均租金水平为472.87元/平方米/月，高于2017年二季度北京市甲级办公楼平均租金水平-人民币331.8元/平方米/月。剔除中化集团、其他关联方及中国进出口银行租金影响后，凯晨世贸中心月平均租金为614.75元/平方米/月，2017年2季度平均租金水平为593.35元/平方米/月，高于北京市金融街商圈写字楼月平均租金水平547.4元/平方米/月。

### （三）目标项目物业租金收入情况

2016年8月末-2017年8月末，凯晨世贸中心产权内物业租金收入共计6.10亿元，其中写字楼租金收入为6.02亿，车位租金收入为0.08亿元。

### 四、业务参与人履约情况

本报告期内，计划管理人、托管人、原始权益人、信托受托人、资产服务机构等业务参与人在专项计划存续期间按照《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》及相关协议的约定，履行了各自的职责和义务。

## 五、实际融资人凯晨置业经营情况

以下财务数据引自北京凯晨置业有限公司 2017 年 6 月财务报表

(未经审计)：

	2017 年 6 月末/ 2017 年 1-6 月	2016 年年末/ 2016 年度
总资产 (万元)	2,222,176.59	2,438,972.45
总负债 (万元)	1,980,970.22	2,211,956.99
净资产 (万元)	241,206.37	227,015.46
资产负债率	89.15%	90.7%
营业收入 (万元)	29,804.19	60,529.45
营业利润 (万元)	18,887.01	39,195.22
净利润 (万元)	14,190.91	29,793.35

截至 2017 年 6 月末，凯晨置业的总资产为 2,222,176.59 万元，资产规模较 2016 年末下降了 8.89%。同时，公司负债规模也有所下降，截至 2017 年 6 月末，公司总负债为 1,980,970.22 万元，相比 2016 年末下降了 10.44%。凯晨置业的净资产为 241,206.37 万元，净资产规模较 2016 年末上涨了 6.25%。2017 年 6 月 30 日的资产负债率为 89.15%，相比 2016 年末下降了 1.71%。2017 年 1-6 月，凯晨置业实现营业收入 29,804.19 万元，实现营业利润 18,887.01 万元，实现净利润 14,190.91 万元。

## 六、专项计划账户资金收支情况

交易时间	收入 (元)	支出 (元)	余额 (元)	备注
2016-08-29	4,001,000,000.00	-	4,001,000,000.00	募集资金转入托管户
2016-08-29	-	3,700,000,000.00	301,000,000.00	支付第一期基础资产 转让价款
2016-09-02	-	301,000,000.00	0.00	支付第二期基础资产 转让价款

2016-09-21	10,033.33	-	10,033.33	托管户结息
2016-09-21	240,060.00	-	250,093.33	认购资金利息结息
2016-09-21	-	23,333.33	226,760.00	分配认购资金利息
2016-09-21	-	35,000.00	191,760.00	分配认购资金利息
2016-09-21	-	24,208.33	167,551.67	分配认购资金利息
2016-09-21	-	14,583.33	152,968.34	分配认购资金利息
2016-09-21	-	29.17	152,939.17	分配认购资金利息
2016-09-21	-	19,541.67	133,397.50	分配认购资金利息
2016-10-18	-	80,000.00	53,397.50	支付登记托管费
2016-12-15	-	4,800.00	48,597.50	支付验资费
2016-12-21	58.25	-	48,655.75	托管户结息
2017-3-21	36.49	-	48,692.24	托管户结息
2017-4-14	-	42,400	6,292.24	支付审计费
2017-6-21	13.3	-	6,305.54	托管户结息
2017-8-31	138,881,536.78	-	138,887,842.32	收到本金及收益
2017-8-31	50,000,000	-	188,887,842.32	收到本金及收益

#### 七、专项计划账户资金余额情况

截至2017年8月31日，托管账户余额为人民币188,887,842.32元。

#### 八、各档次资产支持证券的本息兑付情况

根据《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》的约定，专项计划首个兑付日应为2017年9月13日。计划管理人已按照计划说明书约定的分配顺序拟定收益分配方案，并披露《收益分配报告》，并将按照上海证券交易所的有关规定完成资金划付。

#### 九、管理人以自有资金或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情况

管理人未以自有资金或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本专项计划资产支持证券。

#### 十、评级情况及内外部信用增级情况说明

根据《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》的约定，联合信用评级有限公司已于2017年6月22日出具了专项计划的跟踪评级报告，确定维持本专项计划优先级资产支持证券金凯优先信用等级AAA。

截止报告日，本专项计划的内外部信用增级方式未发生变化。

### **十一、需要对投资者报告的其他事项**

计划管理人根据《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》的约定，于2016年8月29日向原始权益人支付了第一期基础资产转让价款，2016年9月2日向原始权益人支付了第二期基础资产转让价款。

北京凯晨置业有限公司已根据《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》及相关协议的约定，于2016年12月8日将国通信托有限责任公司办理为目标项目物业的第一顺位抵押权人。

截止报告日，信托借款人持续经营，未发生损害基础资产及其收益的情况。

2017年5月24日，方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托的受托人方正东亚信托有限责任公司更名为国通信托有限责任公司。

专项计划管理人、托管人、监管银行、资产服务机构、评级机构未发生变更。

### **十三、备查文件目录、查阅地点及联系方式**

#### **(一) 备查文件目录**

- 1、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划标准条款》

- 2、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
- 3、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划风险揭示书》
- 4、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划信托受益权转让合同》
- 5、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划托管协议》
- 6、方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托信托文件
- 7、《北京市中伦律师事务所关于高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划之法律意见书》
- 8、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划优先级资产支持证券信用评级报告》
- 9、《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划尽职调查报告》
- 10、计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

(二) 查阅地点及联系方式

北京方正富邦创融资产管理有限公司

办公地址：北京市西城区车公庄大街12号核建大厦西侧8层

法定代表人：邹牧

联系人：王冬妮

电话：010-57303852

传真：010-57303718

网址：<http://www.founderfcam.com/>

北京方正富邦创融资产管理有限公司

2017年9月27日

