



魔方公寓信托受益权资产支持专项计划
补充尽职调查报告

管理人

北京方正富邦创融资产管理有限公司



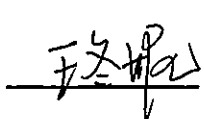
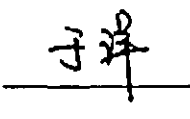
二零一八年六月



声 明

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划已按照《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》和《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》的要求，对相关事项进行了尽职调查。但鉴于尽职调查报告中未披露：1、原始权益人行业竞争地位；2、资产服务机构资本市场融资、信用状况、对外担保情况等情况，因此我司对上述情况进行补充尽职调查并出具本报告。计划管理人充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性和完整性承担相应责任。

尽职调查工作组全体成员签名

王冬妮

于洋

北京方正富邦创融资产管理有限公司

2018年06月21日

目录

| | |
|-------------------|---|
| 第一章 尽职调查情况描述..... | 2 |
| 第二章 原始权益人..... | 3 |
| 第三章 资产服务机构..... | 4 |
| 第四章 尽职调查主要结论..... | 6 |

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划补充尽职调查报告》(以下简称“本尽职调查报告”)是依据本次尽职调查基准日 2018 年【6】月【21】日我司所掌握的材料及了解到的信息而出具。

二、尽职调查内容

(一) 尽职调查时间

2018 年【6】月【15】日-2018 年【6】月【21】日

(二) 尽职调查内容

我司对“魔方公寓信托受益权资产支持专项计划”的原始权益人行业竞争地位和资产服务机构的资本市场融资、信用状况、对外担保及资信情况等进行了补充尽职调查。尽职调查通过查阅相关业务参与方提供的资料、市场公开信息收集分析等方式开展。

(三) 尽职调查参与工作人员

本项目的项目组成员：王冬妮、于洋

本项目尽调执行人员：王冬妮、于洋

三、尽职调查程序

我司的调查是按照《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》”)、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化尽职调查工作指引》(以下简称“《工作指引》”)等我国现行有效的法律、法规、部门规章和规范性文件进行的。

1、收集尽职调查文件

通过向相关主体和公开途径收集需要补充尽职调查的相关文件。

2、审阅尽职调查搜集的文件和其他的相关文件

收集到搜集的文件和其他的相关文件后，分类进行整理及分析等。

第二章 原始权益人

本专项计划原始权益人为魔方（南京）企业管理咨询有限公司（以下简称“魔方南京”），为本专项计划的非特定原始权益人。

一、基本资料

公司名称：魔方（南京）企业管理咨询有限公司

注册地址：南京市玄武区珠江路 185 号佳汇大厦 315 室

法定代表人：徐嘉

成立时间：2015 年 12 月 16 日

企业类型：有限责任公司（外国法人独资）

注册资本：3000 万元人民币

统一社会信用代码：91320100MA1MCX6R38

经营范围：企业管理咨询、公寓经营管理；物业管理；企业形象策划、设计；市场营销策划；非自有房屋租赁；食品零售（仅限分支机构经营）；百货零售；餐饮服务（仅限分支机构经营）、商务服务（仅限分支机构经营）；住宿业（仅限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、行业竞争地位

魔方南京是一家具有创新性的长租公寓管理公司，魔方南京由魔方（中国）投资有限公司（以下简称“魔方中国”）100%控股。魔方中国（原名魔方（南京）公寓管理有限公司），于 2012 年 6 月由魔方（中国）生活服务集团有限公司在南京出资设立。

根据中国房地产 TOP10 研究组发布的《2018 中国房地产百强企业研究报告》，十九大指出要“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，其中加快发展住房租赁是深化住房制度改革的重要内容。根据中国指数研究院测算，目前中国租赁市场规模为 1.38 万亿左右，随着国内城市化进一步发展，以及租赁制度的不断健全和配套政策的陆续跟进，预计 2020 年我国租赁市场规模将达到 1.71 万亿元。

面对长租公寓市场的崛起，截至 2017 年底，已经有超过 30 家房企积极拓

展长租公寓业务，捕捉该业务领域的发展机遇。魔方公寓在业内较早实行标准化产品模型和体系化管理方式，有效提升了运营效率。魔方公寓的主营业务是长租公寓的租赁运营。通过运用较为传统的商业地产运作模式，以独栋商业楼宇为运作标的，包租后进行改造，其关键是获取低价物业后的精细化开发。在取得物业的租赁权后将物业分割成若干公寓房间，改造成具备客厅、干湿分离的独立卫生间、厨房区、卧室等功能分区，统一配有空调、洗衣机、抽油烟机、电视机等家电，床、床垫、衣柜、整体橱柜、鞋柜、书桌、沙发等家具，可满足基本住房需求的公寓。根据城市、房型、朝向、楼层的差异，租金水平在每月1500—3500元不等。主要目标租客为都市白领。

中国房地产百强企业研究报告研究组通过对规模性、盈利性、运营效率等指标进行综合分析，筛选出的一批长租公寓领域经营业绩佳、运营能力强的优秀长租公寓运营企业（如下图表1）作为榜样，引领长租公寓领域的不断成长。魔方公寓作为优秀长租公寓运营企业，其具备一定的行业竞争地位。

表1 长租公寓运营优秀企业

| 企业名称 | 品牌 |
|-----------------|--------|
| 万科企业股份有限公司 | 万科泊寓 |
| 魔方（中国）生活服务集团 | 魔方公寓 |
| 冠寓商业管理有限公司 | 龙湖冠寓 |
| 保利商业地产投资管理有限公司 | 保利N+公寓 |
| 深圳红璞公寓管理有限公司 | 世联红璞 |
| 朗诗绿色集团 | 朗诗寓 |
| 金地（集团）股份有限公司 | 金地荣尚荟 |
| 未来域（中国）控股有限公司 | 未来域 |
| 上海领昱公寓管理有限公司 | 旭辉领寓 |
| 青年乐（北京）企业管理有限公司 | 新派公寓 |

第三章 资产服务机构

专项计划的资产服务机构/差额支付承诺人/信托贷款借款人之一为魔方（中国）投资有限公司（以下简称“魔方中国”）。

一、基本情况

中文名称：魔方（中国）投资有限公司

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：南京市玄武区珠江路 185 号佳汇大厦 315 室

法定代表人：张其奇

成立日期：2012 年 6 月 21 日

经营范围：（一）在国家允许外商投资的领域依法进行投资；（二）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1. 在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平衡外汇；2. 为其所投资企业提供产品生产、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务；3. 协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。（三）在中国境内设立科研开发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务；（四）为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；（五）承接其母公司和关联公司的服务外包业务；（六）公寓经营管理；物业管理；企业形象策划；设计；市场营销策划；非自有房屋租赁；食品零售（仅限分支机构经营）；百货零售；餐饮服务（仅限分支机构经营）、商务服务（仅限分支机构经营）；新产品及高新技术的研究开发；住宿业（仅限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、资产服务机构信用状况、对外担保情况

根据 2018 年 6 月 8 日魔方中国《企业信用报告》显示：

1、主要债务情况

魔方中国的负债余额为人民币 88,125.00 万元，不存在不良和违约负债金额。

2、对外担保情况

魔方中国的对外担保金额为人民币 54,300.00 万元。

三、资产服务机构的资信情况及资本市场融资情况

1、通过最高人民法院“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”查询显示，资产服务机构未被列入失信被执行人。



2、经过“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统对资产服务机构进行查询，未发现行政处罚记录，且未被列入严重违法失信名单（黑名单）中。

3、截至2018年5月末，魔方中国未在资本市场进行公开融资。

第四章 尽职调查主要结论

经适当核查，我认为：

一、原始权益人魔方南京及其股东魔方中国在公寓行业具备一定的竞争地位。

二、资产服务机构魔方中国资本市场融资、信用状况、对外担保统计等情况：
截至2018年6月8日，对外担保金额5.43亿元；截至2018年5月末，未在资本市场进行公开融资；信用记录良好，未出现重大不良信用表现。