

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
2016 年年度资产管理报告

（报告期间：2016 年 8 月 29 日至 2016 年 12 月 31 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方正东亚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。

本报告期内，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 3 月编制的《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》进行整理，报告期为 2016 年 9 月至 2016 年 12 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。

本报告期内，凯晨世贸中心外观维护良好，内部配套设施整洁完善，经营管理模式未发生变化，经营情况正常。凯晨世贸中心整体平均出租率为 99.36%，空置率保持在较低水平，租户品质高，支付能力较强。

（二）目标项目物业租赁情况

截至 2016 年 12 月 31 日，目标项目物业共有 33 户承租人，其中中化集团关联方承租面积占已租赁面积的 40.78%。其他承租人主要为金融机构，且以内资金融机构为主。主要承租人包括中国进出口银行总行、中化集团总部及其关联公司、路透社中国总部、渤海银行、标银投资咨询（北京）有限公司等，租约稳定，空置率水平保持在 1.2% 以内，低于北京金融街商圈的空置率水平 2.1%。

截至 2016 年 12 月末目标项目物业租赁情况

房号或部位	建筑面积(平方米)	已租赁面积(平方米)
写字楼	105,613.25	105,133.01
商业	5,146.81	5,146.81
自留用房	553.35	0.00
车位	17,374.08	17,254.97
合计	128,687.49	127,534.79

截至 2016 年 12 月末目标项目物业（不含车位）租户类别分布

租户类别	承租面积(平方米)	承租面积占比
中化集团关联方	44,968.77	40.78%
内资金融	59,953.26	54.36%
外资金融	5,193.05	4.71%
其他	164.74	0.15%
合计	110,279.82	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日，目标项目物业空置面积为 480.24 平方米，北京凯晨置业有限公司已与新租户进行洽谈，出租风险较低。

报告期内，凯晨世贸中心整体月平均租金为 446.24 元/平方米/月，高于北京市甲级办公楼平均租金水平 336.9 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 2016 年度月平均租金为 637.83 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 542.6 元/平方米/月。

（三）目标项目物业租金收入情况

凯晨世贸中心 2016 年租金收入达到 60,529.45 万元，同比增长 1.53%。报告期内，凯晨世贸中心租金收入共计 21,823.17 万元，其中写字楼及商业租金收入为 21,527.46 万元，车位租金收入为 295.71 万元。

报告期内，目标项目物业租金收入共计 21,642.18 万元，其中写字楼及商业租金收入为 21,494.52 万元，车位租金收入为 147.66 万元。

目标项目物业（不含车位）报告期内租金收入

	租户	租期	承租面积 (平方米)	期间收入 (元)
中座	租户 1	2015.01.01-2017.12.31	5,790.80	6,936,799
		2015.01.01-2017.12.31	5,140.07	5,224,367
		2015.07.01-2017.12.31	813.39	738,151
		2015.01.01-2017.12.31	3,289.26	2,865,603
		2015.01.01-2017.12.31	1,514.05	1,398,982
		2015.01.01-2017.12.31	280.99	296,725
		2015.01.01-2017.12.31	67.82	89,522
		2015.01.01-2017.12.31	213.17	316,557
	租户 2	2015.01.01-2017.12.31	4,607.94	1,505,414
		2015.01.01-2017.12.31	196.86	32,157
	租户 3	2015.07.01-2017.12.31	783.51	711,035
	租户 4	2015.01.01-2017.12.31	239.86	226,379.87
	租户 5	2015.01.01-2017.12.31	4,514.25	4,260,549
		2015.01.01-2017.12.31	1,000.53	1,056,560
		2015.01.01-2017.12.31	1,287.62	2,039,590
	租户 6	2015.01.01-2017.12.31	43.00	162,334
	租户 7	2015.01.01-2017.12.31	2,910.10	2,640,916
	租户 8	2015.01.01-2017.12.31	323.34	293,431
	租户 9	2015.01.01-2017.12.31	440.62	367,874
		2015.01.01-2017.12.31	1,058.70	1,676,981
	租户 10	2015.01.01-2017.12.31	3,236.93	2,702,513
		2015.01.01-2017.12.31	814.34	752,450
		2015.01.01-2017.12.31	421.49	556,367
		2015.01.01-2017.12.31	814.34	1,289,915
		2015.01.01-2017.12.31	280.99	445,088
		2015.01.01-2017.12.31	440.62	660,930
	租户 11	2015.01.01-2017.12.31	1,866.33	1,829,190
		2016.06.01-2017.12.31	793.52	1,047,446
		2016.10.01-2017.12.31	301.91	263,024
	租户 12	2015.01.01-2017.12.31	529.02	698,306
	租户 13	2015.01.01-2017.12.31	953.40	2,076,505
	租户 14	2015.05.01-2018.04.30	1,194.89	2,330,036
	租户 15	2016.04.01-2019.03.31	788.83	1,490,889
	租户 16	2015.11.01-2018.10.31	156.00	280,800
	租户 17	2015.11.01-2018.10.31	70.25	126,450

	租户 18	2015.11.01-2018.10.31	580.00	1,044,000
	租户 19	2015.11.01-2018.10.31	80.00	144,000
	租户 20	2015.11.01-2018.10.31	18.00	32,400
	租户 21	2015.11.01-2018.10.31	2,295.15	4,131,270
	租户 22	2015.11.01-2018.10.31	286.60	515,880
	租户 23	2015.11.01-2018.10.31	158.10	284,580
	租户 24	2014.12.01-2017.11.30	1,548.95	0.00
	租户 25	2016.01.01-2016.12.31	1,301.09	0.00
	租户 26	2015.09.01-2018.08.31	140.50	573,240
	租户 27	2011.03.01-2019.05.31	164.75	42,329
	合计		53,751.88	56,157,536
西座	租户 28	2014.03.01-2017.02.28	1,422.19	12,799,710
		2014.03.01-2017.02.28	42,463.80	111,516,572
		2014.03.01-2017.02.28	3,315.23	8,706,312
		2014.03.01-2017.02.28	1305.39	7,049,106
	合计		48,506.61	140,071,699
东座	租户 28	2014.03.01-2017.02.28	375.86	987,067
	租户 29	2015.04.13-2018.04.12	1,209.94	2,504,576
	租户 30	2016.04.15-2021.04.14	786.01	3,065,439
	租户 29	2014.09.01-2017.08.31	518.16	1,010,412
	租户 31	2016.08.01-2017.08.31	1,323.16	2,709,170
		2016.08.01-2017.08.31	49.22	0.00
	租户 32	2016.07.01-2018.06.30	747.06	0.00
		2016.07.01-2018.06.30	98.43	0.00
		2015.04.24-2018.04.23	431.78	0.00
	租户 29	2016.01.01-2018.12.31	428.80	1,749,504
	租户 28	2014.03.01-2017.02.28	1,033.53	2,714,211
	租户 33	2016.04.15-2021.04.14	1,019.38	3,975,582
	合计		8,021.33	18,715,961
总计			110,279.82	214,945,197

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、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 2016 年审计报告（瑞华审字【2017】02340089 号）：

	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度
总资产（万元）	2,438,972.45	1,046,533.88
总负债（万元）	2,211,956.99	849,311.76
净资产（万元）	227,015.46	197,222.11
资产负债率	90.7%	82.2%
营业收入（万元）	60,529.45	59,615.75
营业利润（万元）	39,195.22	37,628.52
净利润（万元）	29,793.35	29,175.03
经营活动现金流净额（万元）	166,422.15	47,832.56

截至 2016 年末，凯晨置业的总资产为 2,438,972.45 万元，资产规模较 2015 年末上涨了 133.05%。同时，公司负债规模也相应上涨，截至 2016 年末，公司总负债为 2,211,956.99 万元，相比 2015 年末上涨了 160.44%。2015 年末资产负债率为 82.2%，2016 年末上升至 90.7%。2016 年度，凯晨置业实现营业收入 60,529.45 万元，实现营业利润 39,195.22 万元，实现净利润 29,793.35 万元，均较 2015 年有所增长。

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

七、专项计划资金投资管理情况

根据《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划说明书》的约定，计划管理人向原始权益人支付完毕第一期基础资产购买价款之后、支付第二期基础资产转让价款之前，可将专项计划资金投资于活期存款、货币基金。

计划管理人于第一期基础资产购买价款支付完毕后、2016年9月2日支付第二期基础资产转让价款前，专项计划资金仅以活期存款的形式存放。

八、各档次资产支持证券的本息兑付情况

本报告期内，专项计划未发生兑付兑息。

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。届时计划管理人将严格按照计划说明书约定的分配顺序拟定收益分配方案，并按照上海证券交易所的有关规定披露《收益分配报告》，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（如有）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，专项计划存续期间，评级机构应当于每个会计年度结束之日起6个月内出具专项计划的跟踪评级报告。届时计划管理人将按照《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》相关规定及上海证券交易所指定的方式进行披露。

本报告期内本专项计划的内外部信用增级方式未发生变化。

十一、会计师事务所对专项计划年度运行情况的审计情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对计划管理人编制的高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划财务报表，包括2016年12月31日的资产负债表，2016年8月29日至2016年12月31日的利润表、持有人权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并于2017年3月30日出具了无保留意见的审计报告《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划审计报告（2016年8月29日至2016年12月31日）》（[2017]京会兴审字第10010058号）。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计意见为：专项计划的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则及《证券投资基金会计核算业务指引》的规定编制，公允反映了专项计划2016年12月31日的财务状况以及2016年8月29日至2016年12月31日止的经营成果和持有人权益变动。

十二、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日将方正东亚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。

本报告期内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。

本报告期内专项计划管理人、托管人、监管银行、资产服务机构、评级机构未发生变更。

本报告期内专项计划资产支持证券的信用评级未发生变化。

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：宋颖婷

电话：010-57303957

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 5 月 25 日

