

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

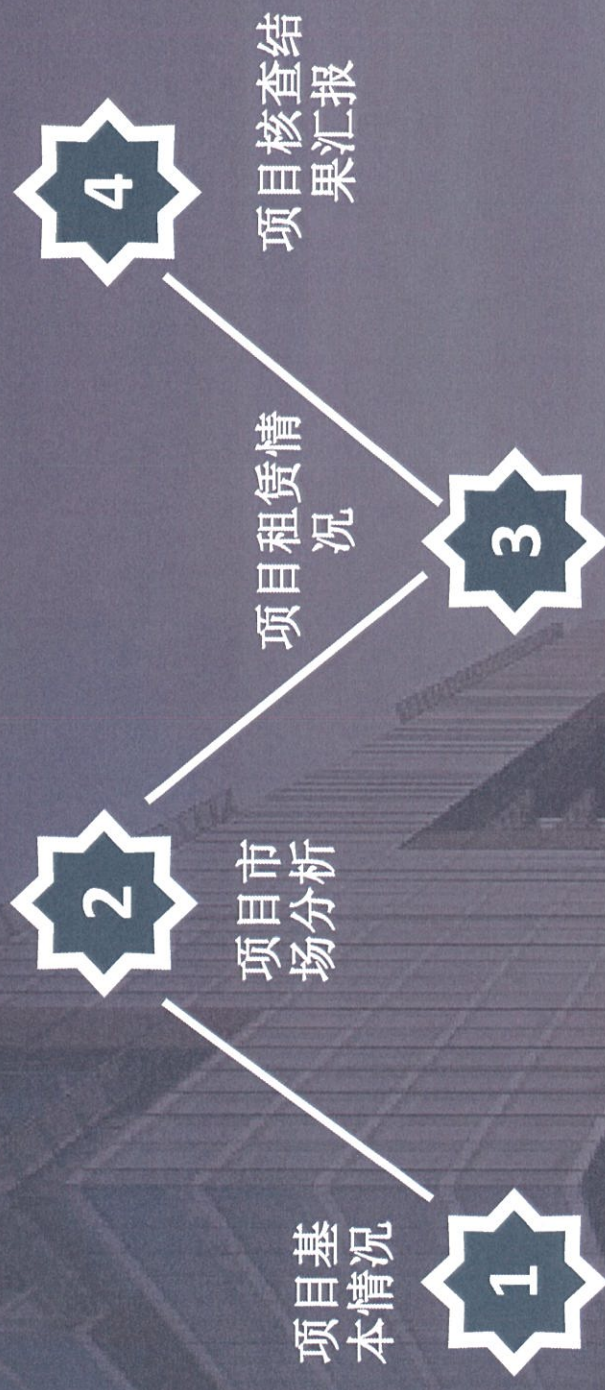
2016.9-2016.12

北京高和金茂企业管理有限公司

二零一七年三月

本报告内容依据北京高和金茂企业管理有限公司（作为资产服务机构）与方正东亚信托有限责任公司（作为受托人）签订的《方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托服务协议》（“《服务协议》”）而编制。本报告金额单位均为人民币计。

目录/Contents





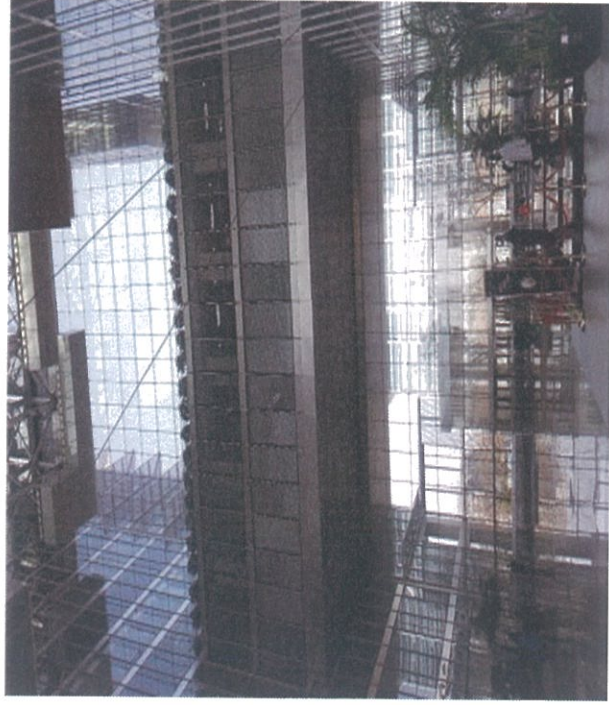
项目基本情况

✓ 项目概况

✓ 项目经营管理情况

• 项目概况

高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划中抵押物坐落于北京市西城区复兴门内大街26、28、30号（凯晨世贸中心）部分房产，土地使用面积为21659.39平方米，房屋总建筑面积为182446.31平方米（其中已售房屋建筑面积为39490.57平方米，未售房屋建筑面积为142955.74平方米），本项目中房屋总建筑面积为128687.49平方米。



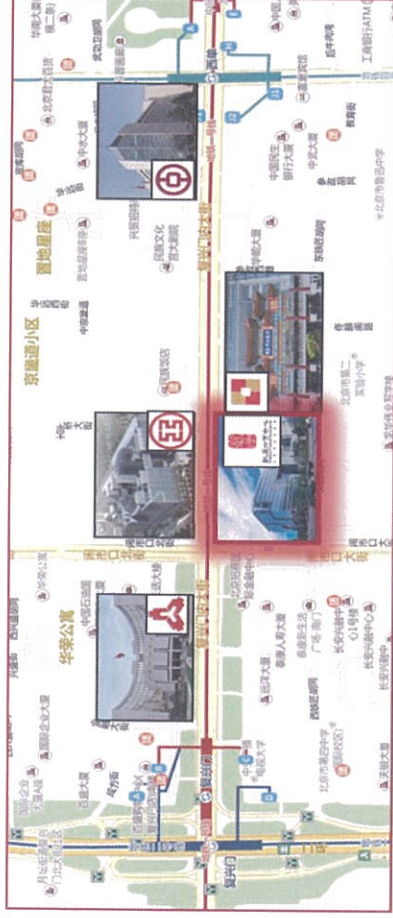
✓ 建筑物外观完好，内部设计整洁壮观

凯晨世贸中心东、中、西座由空中走廊相互连接，双中空大堂设计，利用半开敞的玻璃中庭将沿长安街一面的绿化广场及水景引入建筑中心部分；内设5万平方米的世界最大的智能生态双层呼吸式玻璃幕墙，室内净高为2.8米，是北京高端写字楼市场唯一在建筑首层设置了“环楼水景”的项目。



项目概况

✓ 地理位置优越，租户品质高



- 坐落子于西长安街沿线，萃集金融街、西长安街和西单三区高品质租户；
- 紧邻四大金融机构总部

- 中国人民银行总行
- 国家开发银行总行
- 中国工商银行总行
- 中国银行总行

✓ 获LEED-EB铂金认证

凯晨世贸中心由SOM事务所设计，是2003年、2004、2005年北京确定的重点工程之一。获LEED-EB铂金认证（大陆地区首座认证写字楼），世界范围内仅5%的LEED认证项目获得铂金认证，北京超甲级写字楼仅有凯晨世贸中心获此殊荣。



• 项目经营管理情况

✓ 经营管理模式

根据融资企业介绍，凯晨世贸中心主要采取由企业自行持有并对外统一招商租赁模式经营。本项目的保安、保洁、日常维护等相关物业管理工作委托中化金茂物业管理（北京）有限公司，并支付相应物业管理费。

✓ 经营现状

截至2016年12月31日，凯晨世贸中心绝大部分房屋目前已经签订相关房屋租赁合同，整体平均出租率为99.36%。具体情况如下：

整体平均出租率					
租赁情况	东座	中座（地上部分）	西座	合计（地上部分）	地下一层
平均出租率	94.30%	99.54%	100.00%	99.36%	100%
					合计
					99.36%

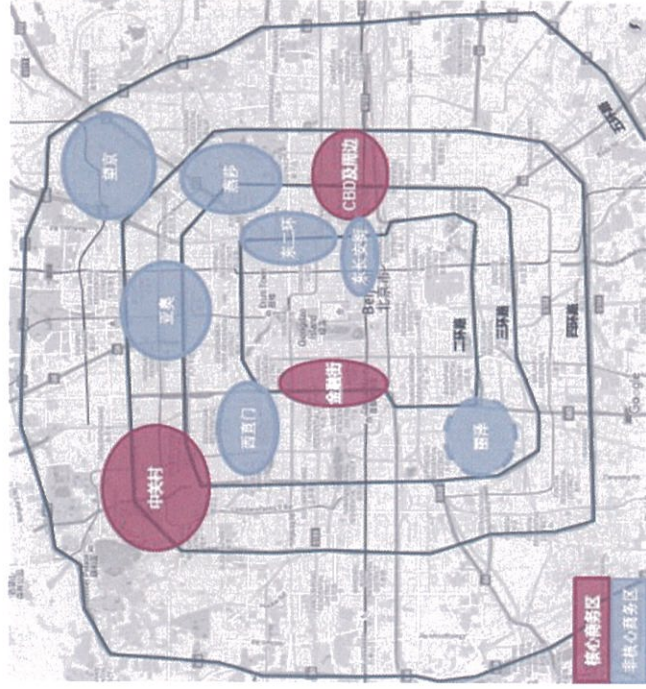


项目市场分析

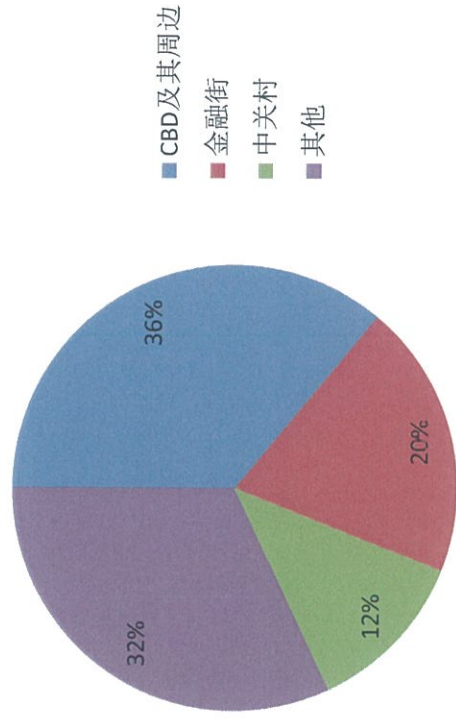
- ✓ 北京甲级写字楼市场概览
- ✓ 金融街甲级办公楼市场预测

北京甲级写字楼市场概览

✓ 北京主要商务区



✓ 北京甲级办公楼存量分布



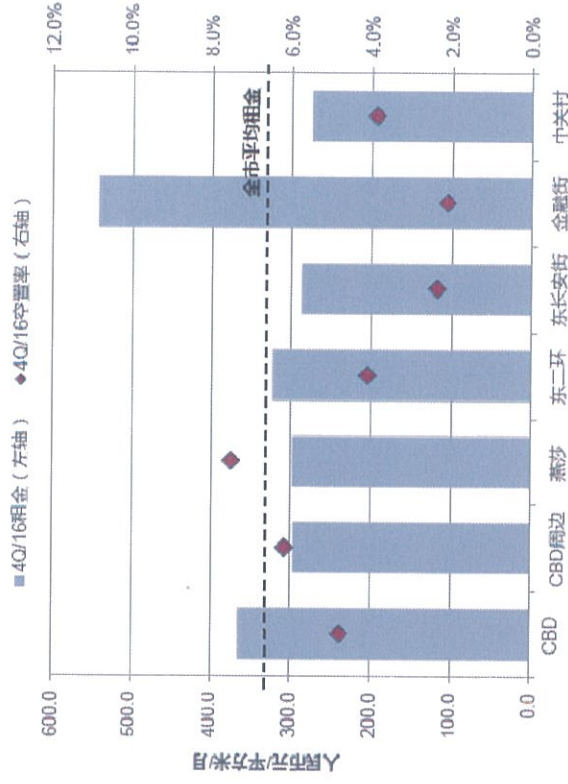
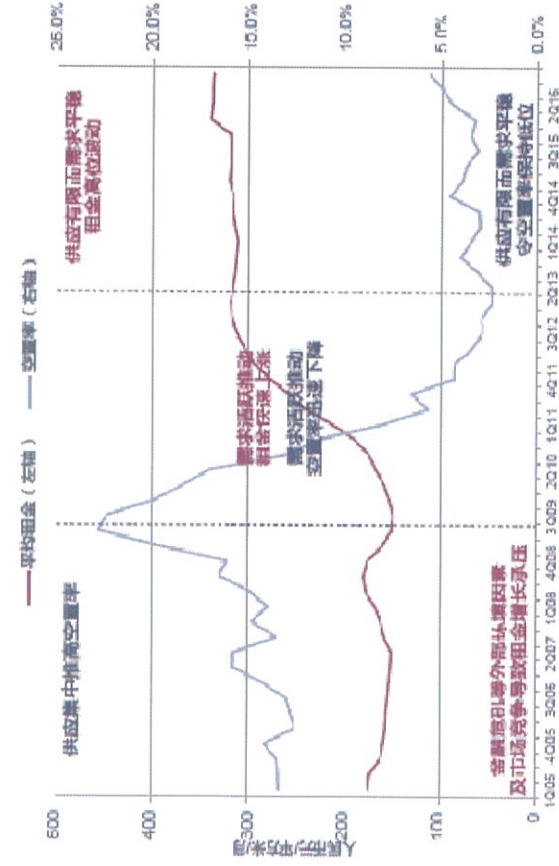
北京甲级办公楼主要集中在CBD及其周边、金融街及其中关村，截至2016年四季度末，合计占比近70%。凯晨世贸中心即位于金融街商圈内。

数据来源：第一太平戴维斯



北京甲级写字楼市场概览

北京甲级写字楼租金及空置率走势

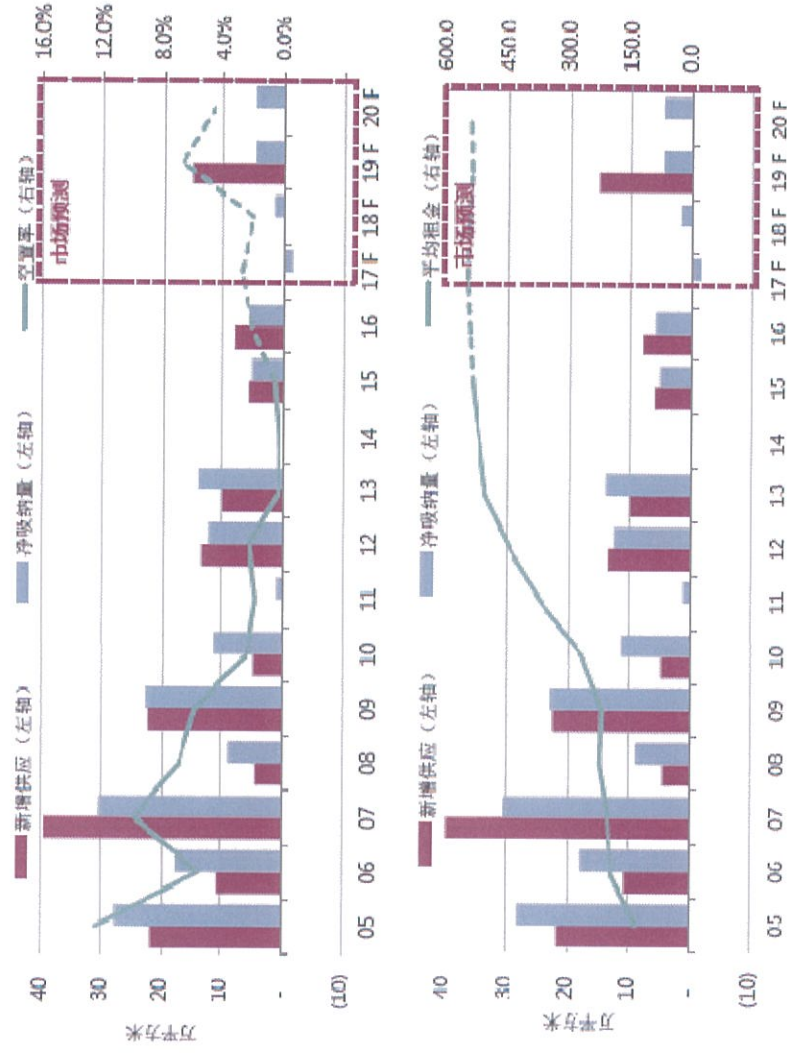


- 截至2016年四季度末，北京甲级办公楼平均租金达人民币336.9元/平方米/每月，环比微降0.1%；办公楼市场整体空置率环比微升0.7个百分点至5.6%。
- 由于租赁需求活跃、空置面积较低，金融街空置率最低，并于2016年第四季度保持稳定，达2.1%。平均租金水平最高，为人民币542.6元/平方米/月，环比微幅上升0.3%。鉴于未来短期内区域新增供应仍旧有限，未来租金水平仍有上升的可能性。

数据来源：第一太平戴维斯

金融街甲级办公楼市场预测

✓ 金融街甲级办公楼市场预测



- 2019年，金融街预计将迎来集中供应，短期内可能推升区域空置率水平
- 总体来看，金融街商圈内供给仍处于相对较低的水平，稳定需求将带动存量的快速去化，金融街区域的租金将保持整体平稳态势

数据来源：第一太平戴维斯

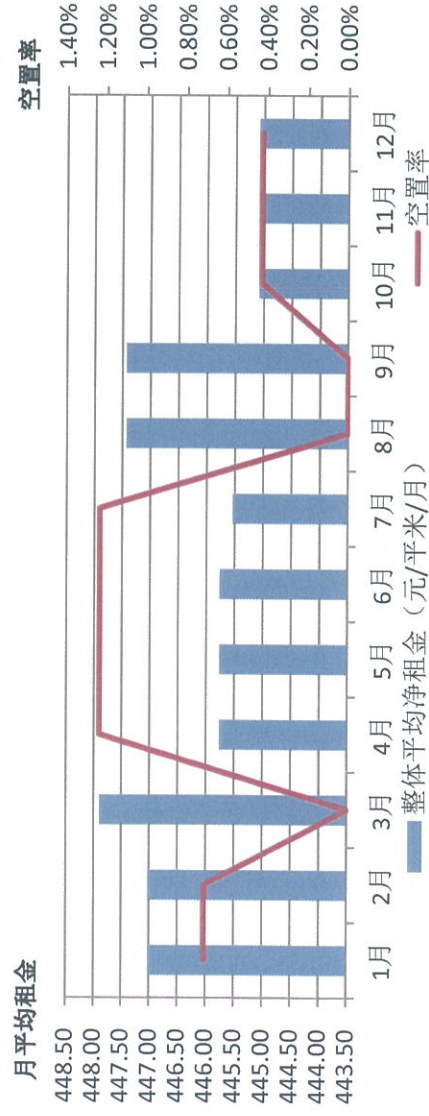
3

项目租赁情况

- ✓ 租户构成情况
- ✓ 租金&空置率
- ✓ 抵押物未来市场预测

科学工程

✓ 凱晨世貿中心租金及空置率分析



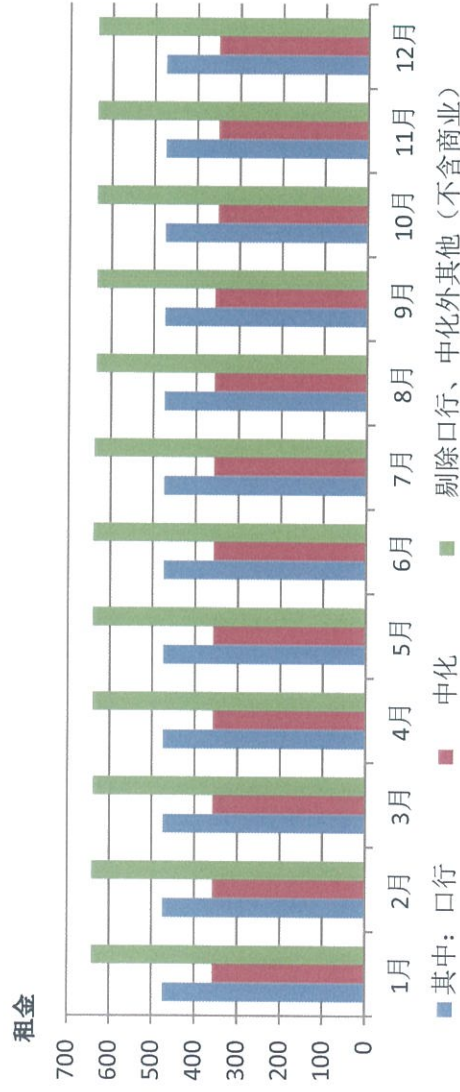
■ 租金水平高于同类物业

2016年度，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达人民币336.9元/平方米/月。

剔除中化集团、其他关联方及口行租金影响后，凯晨世贸中心月平均租金为**637.83元/平方米/月**（2016年数据），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。

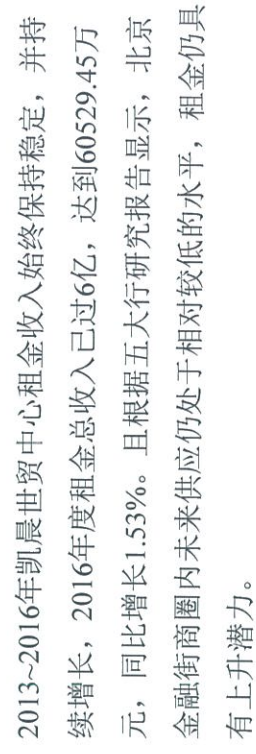
■ 空置率保持极低水平

主力租户包括中国进出口银行总行、中外集团总部及其关联公司以及多家内外资顶级金融租户，租约稳定，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2.1%。



凯晨写字间总表

租金增长稳定，潜力巨大



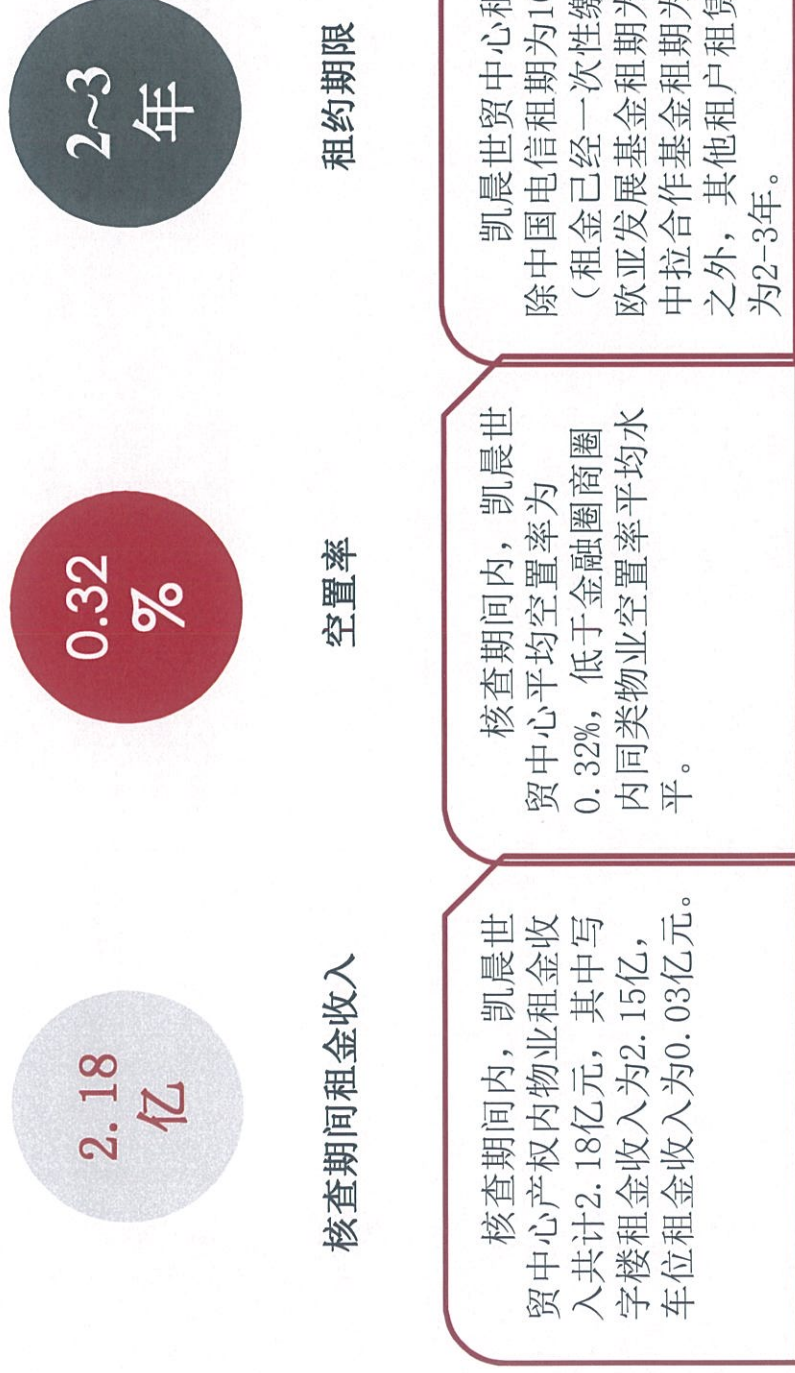
截至2016年末,凯晨世贸中心写字楼到期退租面积为1301.09平方米,三个月内到期面积为49916平方米,目前正在洽谈新租户,且抵押物位置优越,优质租户资源丰富,出租风险较低。



项目核查结果汇报

- ✓ 抵押物租赁情况核查结果
- ✓ 其他情况说明

• 抵押物租赁情况核查结果



注：本次年度报告核查期间为2016年9月-2016年12月，核查结果依据抵押物租赁合同原件、租金收入明细表、租金发票复印件和银行进帐单等文件，详细数据请见附件



• 其他情况说明

监管账户合格投资

依照《监管协议》和《服务协议》的约定，资产服务机构需要对监管账户内资金的合格投资情况进行核查，在核查期间内，暂不存在资金投资情况。

资产服务机构解任事件

北京高和金茂企业管理有限公司在协议履行期间内严格按照协议要求履行资产服务机构职责，不存在资产服务机构解任事件。

违约事件或丧失清偿能力事件

核查期间内，北京凯晨置业有限公司不存在单独或者总体对本项目产生重大不利影响的违约事件或者丧失清偿能力事件。

致谢!

