

高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划 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

高和招商-金茂凯晨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，但鉴于高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划于2016年8月29日成立，资产服务机构于2016年6月30日成立，在本专项计划成立之日，资产服务机构北京高和金茂企业管理有限公司成立不足两月，因此，计划管理人对资产服务机构进行补充尽职调查并出具补充尽职调查报告。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、准确性和完整性承担相应责任。

尽职调查工作组全体成员签名

周静

期健峰

北京方正富邦创融资产管理有限公司

2018年6月20日

目 录

第一章 尽职调查情况描述.....	3
第二章 资产服务机构.....	5
2.1 资产服务机构的基本情况.....	5
2.1.1 资产服务机构设立、存续情况及股权结构.....	5
2.1.1.1 资产服务机构设立、存续情况.....	5
2.1.1.2 资产服务机构的股权结构.....	5
2.1.2 资产服务机构的经营情况及财务状况.....	6
2.1.3 资产服务机构的资信情况.....	9
2.2 与基础资产管理相关的业务情况.....	9
2.2.1 资产服务机构提供基础资产管理服务的相关业务资质以及法律 法规依据.....	9
2.2.2 资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度.....	9
2.2.3 资产服务机构业务流程.....	10
2.2.4 资产服务机构风险控制措施.....	10
2.2.5 基础资产管理服务业务的开展情况.....	10
2.2.6 基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保 障措施.....	10
2.3 结论.....	11

第一章 尽职调查情况描述

1.1 尽职调查基准日

《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划补充尽职调查报告》（以下简称“本报告”）是依据本尽职调查基准日 2018 年 6 月 20 日我司所掌握的材料及了解到的信息而出具。

1.2 尽职调查内容

1、尽职调查时间

2018 年 3 月 9 日-2018 年 6 月 20 日

2、 尽职调查内容

我司对“高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划”的资产服务机构的经营情况、财务状况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、实地调查、市场公开信息收集分析等方式开展。

3、 尽职调查参与工作人员

本项目的项目组成员：周静、期健峰

本项目尽调执行人员：周静、期健峰

1.3 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、现场查看资产服务机构履行合同义务

尽调人员于 2018 年 3 月 9 日现场查看资产服务机构检查底层资产凯晨世贸中心（以下称“目标项目”）情况、核查租约及租金收入情况，并对上述情况进行核实。

3、审阅尽职调查搜集的文件和其他业务参与人的相关文件

收集到各业务参与人提供的资料后，分类进行整理及分析等。

1.4 尽职调查主要结论

本报告基于如下假设：

相关业务参与方所提供的资料、公开资料及其他相关事实信息均是真实、准确和完整的，并且未隐瞒与此次尽职调查相关的其他重要文件和事实信息；

相关业务参与方所提供的尽职调查文件上的签字和盖章均是真实的；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；

相关业务参与方所提供的有关副本材料或复印件与正本材料和原件是一致的；

相关业务参与方的所有审批、登记和注册文件及其它公开信息均是真实、准确、完整的；

对于对本报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，我司主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件做出判断。

经适当核查，我司认为：

1、本专项计划的资产服务机构成立时间较短，目前仅为本专项计划提供相关服务，其经营、财务及资信情况良好。

2、资产服务机构依托其股东能够并实际履行了与基础资产管理相关义务。

3、本专项计划已做适当安排，确保基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立。

第二章 资产服务机构

2.1 资产服务机构的基本情况

2.1.1 资产服务机构设立、存续情况及股权结构

2.1.1.1 资产服务机构设立、存续情况

中文名称：北京高和金茂企业管理有限公司

法定代表人：周以升

成立时间：2016 年 06 月 30 日

注册资本：1000 万元人民币

注册地址：北京市密云区经济开发区兴盛南路 8 号开发区办公楼 501 室-1764
(经济开发区集中办公区)

经营范围：企业管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；市场调查；财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料；）；物业管理；出租商业用房、办公用房。（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。）

2.1.1.2 资产服务机构的股权结构

北京高和金茂企业管理有限公司（以下简称“高和金茂”）由深圳前海高和瀚睿投资顾问有限公司（以下简称“高和瀚睿”）和嘉兴兴凯投资管理有限公司（以下简称“嘉兴兴凯”）合资设立，双方各认缴出资 500 万元。股东具体情况如下：

1、深圳前海高和瀚睿投资顾问有限公司

高和瀚睿为高和资本旗下从事资产证券化商业地产管理服务的专业机构。公司股东行业经验丰富，团队有多名地产专家、投行专家、商业银行风控专家和律师组成，均有丰富的从业经验。

高和资本自成立以来，成功收购了位于北京马甸桥的金澳国际、北京燕莎区

域的琨莎中心 2、3 号写字楼、北京朝阳门凯德华玺项目整体商业、上海静安寺区域的中华企业大厦、北京东三环核心区的博瑞大厦商业部分、北京望京区域悠乐汇商业项目、北京丹阳大厦、上海中山公园附近的“高和海德公寓”等。在资产证券化领域，高和资本与新派公寓合作，落地公寓权益型类 REITs；与红星美凯龙合作，落地畅星-高和红星家居商场资产支持计划；牵头注册世贸天阶 2017 年度第一期资产支持票据；作为项目安排人成功落地高和德邦-复地商业物业资产支持专项计划。

高和资本于 2012-2017 年连续 6 年在由第一财经《中国房地产金融》杂志主办的“全球房地产金融中国峰会”上，入围“最佳人民币房地产基金”；于 2013 年名列投中集团“年度中国最具创新力房地产基金”；于 2013 年新地产年会上，高和资本获得了“2013 年度地产金融标杆企业”称号。

2、嘉兴兴凯投资管理有限公司

嘉兴兴凯成立于 2014 年 3 月 17 日成立，经营范围包括：投资管理、投资咨询。嘉兴兴凯为本专项计划原始权益人和担保人金茂投资管理（上海）有限公司（以下简称“上海金茂”）以及担保人中国金茂控股集团有限公司（以下简称“中国金茂”）的全资子公司。中国金茂为中化集团旗下房地产和酒店板块的平台企业，系国内领先的大型地产开发商和运营商，信托借款人北京凯晨置业有限公司（以下简称“凯晨置业”）为中国金茂的全资子公司，上海金茂为中国金茂的全资子公司。上海金茂的详细信息请参见 2016 年 8 月出具的《尽职调查报告》第 2.1 部分“原始权益人”，中国金茂的详细信息请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 4.2.2 部分“中国金茂基本情况”。

高和资本和中国金茂将为资产服务机构履行其职责提供便利，并以其管理经验、人员等对资产服务机构予以支持。

2.1.2 资产服务机构的经营情况及财务状况

截至本尽职调查基准日，高和金茂仅就本专项计划开展资产服务业务。高和金茂按照相关合同约定为本专项计划项下方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托（以下简称“信托”，受托人为国通信托有限责任公司，即原方正东亚信托

有限责任公司) 提供与目标项目及其监管租金收入回收有关的管理服务及其他服务, 详情请参见本报告 2.2 部分“与基础资产管理相关的业务情况”。

根据高和金茂的财务报表, 高和金茂的 2017 年主要财务(未经审计)信息如下:

表 1 高和金茂 2017 年度资产负债表

单位: 元

资产	期末余额	负债和所有者权益	期末余额
货币资金	975,061.56	应交税费	243,265.39
流动资产合计	975,061.56	流动负债合计	243,265.39
非流动资产合计	0.00	非流动负债合计	0.00
		负债合计	243,265.39
		实收资本	2000.00
		未分配利润	729,796.17
		所有者权益合计	731,796.17
资产总计	975,061.56	负债和所有者权益总计	975,061.56

表 2 高和金茂 2017 年度利润表

单位: 元

项目	2017 年度
一、营业收入	976,193.64
减: 营业成本	0.00
税金及附加	2,880.58
销售费用	0.00
管理费用	1,005.00
财务费用	-753.50
资产减值损失	0.00
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	
其他收益	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	973,061.56
加: 营业外收入	0.00
减: 营业外支出	0.00
其中: 非流动资产处置损失	
三、利润总额(亏损总额以“-”)	973,061.56
减: 所得税费用	243,265.39
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	729,796.17

表 3 高和金茂 2017 年度现金流量表

单位：元

项目	2017 年度
经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	1,005,479.45
收到的税费返还	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	757.50
经营活动现金流入小计	1,006,236.95
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00
支付的各项税费	31,686.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,489.00
经营活动现金流出小计	33,175.39
经营活动产生的现金流量净额	973,061.56
投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00
投资活动现金流入小计	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00
投资支付的现金	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00
投资活动现金流出小计	0.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00
筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	2,000.00
取得借款收到的现金	0.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00
筹资活动现金流入小计	2,000.00
偿还债务支付的现金	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00
其中：子公司支付给少数股东的股利	0.00

支付其他与筹资活动有关的现金	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,000.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00
期末现金及现金等价物余额	975,061.56

鉴于资产服务机构仅为本专项计划提供相关服务,其营业收入为信托按照《方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托服务协议之补充协议》于2017年9月支付的资产服务的报酬976,193.64元(不含增值税),营业成本部分为税金及附加2,880.58元、管理费用1,005元、银行利息收入753.50元。资产服务机构的全部资产均为货币资金共计975,061.56元,全部负债仅为其本年度应缴纳的企业所得税243,265.39元,净资产为731,796.17元。资产服务机构资产负债率为24.95%,流动比率和速动比率均为4.01倍。总体来看,资产服务机构的财务情况良好。

2.1.3 资产服务机构的资信情况

根据《企业信用报告》显示:高和金茂未与金融机构发生过信贷关系。

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。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,未发现其有行政处罚记录,且未被列入严重违法失信名单(黑名单)中。

2.2 与基础资产管理相关的业务情况

2.2.1 资产服务机构提供基础资产管理服务的相关业务资质以及法律法规依据

请参见2016年8月《尽职调查报告》第3.2.2部分第1点。

2.2.2 资产服务机构提供基础资产管理服务的相关制度

高和金茂为基础资产管理服务制定了《资产证券化项下资产服务业务管理办法》、《资本市场业务档案管理办法》,包括:服务立项审批及协议签署、贷款形成及资产入池审查业务流程、存续期管理、临期管理、逾期管理和特殊资产服务、投资人服务、信息报告及披露、资料存档等方面,并制定了《资产证券化资产服务业务立项标准》、《资产证券化资产服务业务审批表》、《资产服务后续

管理检查工作标准》。

其他情况请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 3.2.2 部分第 2 点。

2.2.3 资产服务机构业务流程

请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 3.2.2 部分第 3 点。

2.2.4 资产服务机构风险控制措施

请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 3.2.2 部分第 4 点。

2.2.5 基础资产管理服务业务的开展情况

高和金茂是国内资产证券化商业地产管理服务业务的第一家机构。请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 3.2.2 部分第 5 点。

本专项计划自 2016 年 8 月 29 日成立至今,高和金茂共向计划管理人提供《方正东亚·北京凯晨置业贷款单一资金信托资产服务机构报告》共 7 期(2016 年 9 月-2018 年 5 月)。根据资产服务机构报告显示,高和金茂按照合同约定每 3 个月对目标项目的租金收入进行核查,对新签署租赁合同、租金收入凭证、发票、银行账户流水进行核对检查。同时,高和金茂已按照合同约定于 2017 年 3 月、收益分配期间、2018 年 2 月出具并向计划管理人提供《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》。

高和金茂已督促信托借款人办理抵押物财产保险续保;督促信托借款人,协助评级机构、评估机构完成跟踪评级和评估。截至本尽职调查基准日,评级机构已于 2017 年 6 月和 2018 年 6 月出具《跟踪评级报告》,评估机构已于 2018 年 5 月出具《房地产估价报告》。

高和金茂已督促信托借款人安排还款,并检查监管账户余额是否满足还款本息需要,2017 年 9 月本专项计划已按时完成收益分配;2018 年 9 月,本专项计划将进行第二次收益分配,截至本尽职调查基准日,监管账户归集的租金收入已经满足本年度收益分配的需要。

2.2.6 基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

高和金茂是从事与基础资产有关的租金核查及其他相关业务，基础资产信托受益权及目标项目产生的租金收入均不转移至高和金茂公司名下，不存在基础资产和自有资产混同风险。

目标项目的具体运营情况、监管租金归集和划转情况如下：

目标项目是采用由信托借款人凯晨置业自行持有并对外统一招商租赁模式经营。保安、保洁、日常维护等相关的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。

租金收入由凯晨置业收款账户按月归集至凯晨置业在监管银行开具监管账户，并由监管银行按年向信托账户划付监管租金收入，再由受托人将信托利益转入专项计划账户。

请参见 2016 年 8 月《尽职调查报告》第 3.2.2 部分第 6 点。

2.3 结论

资产服务机构高和金茂于 2016 年 8 月成立，成立时间较短，目前仅为本专项计划提供相关服务，其主要财务收支情况均与本专项计划相关，其总资产为 975,061.56 元，总负债为 243,265.39 元，净资产为 731,796.17 元，资产负债率为 24.95%，流动比率和速动比率均为 4.01 倍，资产服务机构的财务情况良好。通过查询资产服务机构未和金融机构发生过信贷关系、未被列入失信被执行人、未发现其有行政处罚记录，且未被列入严重违法失信名单（黑名单）中，资产服务机构资信情况良好。

虽然资产服务机构成立时间较短，但其系中国金茂（信托借款人母公司及担保人）及高和资本（第三方专业机构）合资设立，股东为资产服务机构履行其职责提供便利，以其管理经验、人员等对资产服务机构予以支持，能够并实际履行了对信托借款人持有和运营的目标项目租金收入进行监管、督促信托借款人还款、检查监管账户等资产服务。

基础资产和目标项目的租金收入均不会划入资产服务机构名下，能够与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立，且本专项计划中涉及多个专业机构，相关机构相互制约、监督，包括不限于计划管理人、监管银行对资产服务机构进

行监督，以确保基础资产产生现金流及时足额地转入专项计划账户。

有限公司
1784

(此页无正文，为《高和招商-金茂凯晨资产支持专项计划补充尽职调查报告》的盖章页)

项目组成员签名：周 静
期 健 玲

北京方正富邦创融资产管理有限公司

