

# 平安宝龙荣耀一期 资产支持专项计划 2016 年度管理报告

(报告期间: 2016 年 4 月 8 日至 2016 年 12 月 31 日)

## 一、重要提示

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引》(2014 年修订)及其他相关规定制作。

本报告中关于平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划(简称“专项计划”)基础资产运作情况的数据由原始权益人上海宝龙实业发展有限公司(以下简称“宝龙实业”)提供并确认。

本报告期起止时间: 2016 年 4 月 8 日至 2016 年 12 月 31 日。

## 二、专项计划概况

### (一) 基本情况

本专项计划已于 2016 年 4 月 8 日成立,自成立日起,管理人深圳平安大华汇通财富管理有限公司正式开始管理本专项计划。

产品	预期到期日	还本付息方式	评级	预期收益率	规模(万元)
宝龙 01	2017 年 4 月 8 日	每年付息,到期还本	AA+	5.3%	14,000
宝龙 02	2018 年 4 月 8 日	每年付息,到期还本	AA+	6.2%	18,000

		本			
宝龙 03	2019 年 4 月 8 日	每年付息，到期还本	AA+	7.0%	23,000
宝龙次级	专项计划最后一个兑付日	到期分配剩余收益	未评级	无	5,000
总计					60,000

## (二) 增信安排

### 1、宝龙实业差额支付

截至初始核算日，信托账户内可供分配的资金未达到各借款人应还信托贷款本息及《信托贷款合同》约定的其他费用（如有），大业信托在初始核算日（不含该日）后的 1 个工作日内，根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》，通知宝龙实业承担差额支付义务，并同时抄送管理人。宝龙实业应自收到《差额支付通知书》后的 1 个工作日内，根据《差额支付通知书》的要求将相应款项划入信托账户。

### 2、宝龙地产控股有限公司（以下简称“宝龙控股”）提供担保

截至差额支付资金核算日，信托账户内可供分配的资金未达到各借款人应还信托贷款本息及《信托贷款合同》约定的其他费用（如有），并且根据保管银行在差额支付资金核算日发出的核算报告，差额支付承诺人未履行或未足额履行差额支付义务。大业信托有限责任公司在差额支付资金核算日（不含该日）后的 1 个工作日内，根据《担保合同》的约定向担保人发出《担保履约通知书》，通知宝龙控股履行担保义务，并同时抄送管理人。宝龙控股应自收到《担保履约通知书》

后的 1 个工作日内，根据《担保履约通知书》的要求将相应款项划入信托账户。

### **（三）管理人**

深圳平安大华汇通财富管理有限公司

### **（四）托管人**

兴业银行上海分行

### **（五）资产支持证券的登记及转让**

1、专项计划存续期内，资产支持证券将在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记。

2、专项计划存续期内，优先级资产支持证券将在上海证券交易所综合协议交易平台进行转让，次级资产支持证券在专项计划设立时由上海宝龙实业发展有限公司全额认购、持有到期，次级资产支持证券持有人不得以转让、质押等方式对所持有的资产支持证券进行处置，亦不得要求计划管理人赎回。

## **三、基础资产运行情况**

本专项计划基础资产为信托受益权，根据专项计划说明书约定，本报告期末分配信托收益。

## **四、底层物业运营情况**

专项计划底层资产为 19 家宝龙物业的租金及物业管理费收入。

根据评估机构出具的《现金流预测报告》，19 家物业公司的短期



物管经营现金流预测数据如下:

单位: 万元

物业公司名称	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
安溪宝龙	1,677	1,984	2,364	6,025
蚌埠宝龙	1,284	1,352	1,593	4,229
福州宝龙	738	843	994	2,575
杭州皓龙	188	204	229	621
晋江御龙	1,129	1,186	1,911	4,226
洛阳宝龙	1,445	1,734	1,965	5,144
青岛宝龙	789	923	1,106	2,818
宝龙英聚	900	1,027	1,115	3,042
即墨宝龙	1,252	1,545	1,781	4,578
李沧宝龙	1,946	2,292	2,663	6,901
山东宝龙	386	432	495	1,313
曹路宝龙	596	697	848	2,141
天津骏龙	1,078	1,222	1,311	3,611
无锡宝龙	4,082	4,948	5,857	14,887
新乡宝龙	1,130	1,515	1,796	4,441
宿迁宝龙	1,265	1,345	1,458	4,068
盐城宝龙	1,648	1,981	2,342	5,971
郑州宝龙	666	795	956	2,417
重庆宝龙	698	744	781	2,223
现金流合计	22,897	26,769	31,565	81,231

2016 年度 19 家物业运营情况由原始权益人宝龙实业提供的数据

如下:

单位: 万元

名称	出租	租金收入	物管收入	其他收入	收入合计
----	----	------	------	------	------

	率				
安溪宝龙	100%	2,327.00	954.4	1,453.50	4,734.90
蚌埠宝龙	77%	3,739.60	1,431.70	1,360.80	6,532.10
福州宝龙	100%	5,912.50	1,283.60	5,365.50	12,561.60
杭州皓龙	87%	428.1	2,745.40	1,399.10	4,572.60
晋江御龙	89%	1,978.10	1,669.50	1,212.10	4,859.70
洛阳宝龙	86%	4,725.30	1,321.90	1,734.70	7,781.90
青岛宝龙	41%	631.2	1,905.30	679.1	3,215.60
宝龙英聚	94%	1,213.50	1,227.40	751.3	3,192.20
即墨宝龙	60%	1,323.50	1,666.10	1,490.90	4,480.50
李沧宝龙	62%	391	496.2	1,254.80	2,142.00
山东宝龙	77%	465.9	358.5	259.5	1,083.90
曹路宝龙	99%	1,247.30	1,033.20	3,530.60	5,811.10
天津骏龙	58%	-	1,030.30	526	1,556.30
无锡宝龙	96%	3,224.30	2,333.20	3,214.10	8,771.60
新乡宝龙	99%	3,228.00	1,669.40	1,603.70	6,501.10
宿迁宝龙	99%	6,089.90	1,212.40	1,358.70	8,661.00
盐城宝龙	82%	3,756.80	1,261.40	2,408.10	7,426.30
郑州宝龙	99%	2,179.30	2,202.00	1,452.90	5,834.20
重庆宝龙	90%	1,713.30	1,415.90	878.9	4,008.10
合计		44,574.60	27,217.80	31,934.30	103,726.70

专项计划成立时,对于物业公司租金与物业管理费收入预测的基础是已收集的合同的租金及物业管理费。2016年实际收款数是商场所有物业及管理费,因此会比预测值大。而且在专项计划成立时,是以整个物业的租金及物管费应收账款质押给大业信托。

## 五、原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人的履约情况

本报告期内,原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人均按《计划说明书》、《标准条款》、《托管协议》、《监管协议》等履行



相关约定，未发生违约事件。

## 六、原始权益人的经营情况

根据原始权益人提供的财务报表，截至 2016 年 12 月末，公司总资产为【601.89】亿元，净资产为【254.7】万元，主营业务收入为【114.6】万元，净利润为【28.54】万元。

## 七、专项计划资金管理运作情况

### 1、专项计划收益分配情况

本专项计划在本报告期间未进行过收益分配。

### 2、专项计划费用支付情况

本专项计划在本报告期间未进行过费用支付。

## 八、业务参与人的履约情况

本报告期内，专项计划管理人、托管银行、原始权益人等业务参与人按照《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划标准条款》及相关协议的约定，恪尽职守，严格履行了各自的职责与义务。

## 九、备查文件目录

- 1、《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划资产支持证券认购合同》
- 2、《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划风险揭示书》
- 3、《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划信托受益权转让合



同》

- 4、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划监管合同》
- 5、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划托管合同》
- 6、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划担保合同》
- 7、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划法律意见书》
- 8、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划优先级资产支持证券信用评级报告》
- 9、 《现金流资产评估报告》
- 10、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划差额支付承诺函》
- 11、 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划服务合同》
- 12、 管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- 13、 托管人业务资格批件和营业执照复印件

## 十、信息披露的查阅方式

深圳平安大华汇通财富管理有限公司

联系地址：深圳市福田区福华路星河发展中心 2 楼

联系人：王名伦、沈荣

联系电话：0755-22620854

传真：0755-23997878

深圳平安大华汇通财富管理有限公司

2017 年 4 月 15 日



