

长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划说明书



计划管理人/牵头代理推广机构

长城证券股份有限公司



长城证券股份有限公司  
GREAT WALL SECURITIES CO., LTD.

【2020】年【12】月

## 产品特性、主要风险提示及免责声明

长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划资产支持证券是以本专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源的产品。

专项计划资产支持证券获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的【AAAsf】级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

《长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划说明书》（简称“《计划说明书》”）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》、《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容和误导性陈述。

管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会（简称“中国基金业协会”）对本专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

参与长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划（简称“专项计划”）的投资者保证其为合格投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

### 1、基础资产的信用风险

资产支持证券本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。若债务人、共同债务人未能履行相应义务，将导致基础资产损失。

供应商通过《保理合同》将《基础合同》项下应收账款转让给特定原始权益人。特定原始权益人通过《资产买卖协议》将应收账款和其他权利转让给计划管理人。如果项目公司破产，应收账款收入可能受到不良影响，进而影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

## **2、特定原始权益人破产风险及不合格基础资产赎回能力风险**

特定原始权益人在将基础资产池的应收账款债权及其附属担保权益转让给本专项计划的同时，还将继续担任本专项计划的资产服务机构，仍负责应收账款债权的管理。同时，特定原始权益人还要承担对不合格基础资产的赎回义务。因此，在专项计划存续期间，如果特定原始权益人破产，应收账款债权的回收管理将受到影响。因此在专项计划存续期间，如果特定原始权益人经营不善，将会影响对不合格基础资产的赎回能力，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

## **3、现金流预测风险**

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：保理合同违约率、违约后回收率和提前偿还率，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

## **4、基础资产尽职调查风险**

计划管理人、律师及评级机构仅对基础资产的相关档案文件所列信息进行尽职调查，如遇到对于出具调查意见重要而又无法获得独立证据支持的事实，相关中介服务机构及计划管理人将依赖于原始权益人或者其他有关机构出具的证明

文件，出具相应的意见，并按照所了解的业务实质进行合理分析，专项计划面临一定的基础资产尽职调查风险。

#### **5、债务人集中度风险**

本次计划基础资产对应债务人均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司，存在债务人集中度较高的风险。

#### **6、共同债务人旭辉集团资本支出压力大的风险**

旭辉集团在建和拟建项目规模较大。2017年以来，旭辉集团发展迅速，一方面，公司加大拿地力度，土储规模大幅增加；另一方面，旭辉集团扩大房地产项目新开工力度，期末在建规模迅速增长，对资金有较大的需求，使其未来面临一定资本支出压力。

#### **7、共同债务人旭辉集团关联方资金往来风险**

旭辉集团作为旭辉控股境内核心子公司，承担着旭辉体系内房地产项目运营管理职能，若关联方资金往来金额较大，容易对公司信用质量构成较大影响。

#### **8、共同债务人旭辉集团权益资本稳定性弱的风险**

旭辉集团所有者权益主要由股本和未分配利润构成。受益于公司利润规模的稳定增长，公司所有者权益增长幅度较大，公司资本实力进一步增强；但所有者权益中未分配利润占比高，权益稳定性弱。

#### **9、共同债务人旭辉集团存量债券的特殊条款影响本专项计划到期偿付的风险**

截至2020年6月末，共同债务人旭辉集团现有的存量债券中，18旭辉02、18旭辉05、20旭辉01及20旭辉03均设置了回售条款及调整票面利率条款。特别地，18旭辉02还设置了交叉违约条款、事先约束条款及控制权变更条款。如上述债券在存续期内触发特殊条款，将在一定程度上影响本专项计划的到期偿付。

#### **10、共同债务人旭辉集团快速扩张的风险**

共同债务人旭辉集团近年业务快速扩张，大量新增土地储备及新进入区域带来财务杠杆上升压力及跨区域管理难度。

土地储备方面，旭辉集团坚持“立足上海、布局全国”的策略，形成了长三角、环渤海和中西部三大重点区域布局。从土地获取方式来看，旭辉集团主要通

过“招拍挂”获取土地，近年来随着土地溢价高企，在获取一二线城市土地时，多采用联合拿地模式以减轻自身资本支出压力。2020上半年，旭辉集团获取土地储备规划建筑面积4,055.07万平方米，较2019年末增长3.78%。

与此同时，旭辉集团2017年末有息负债总额为259.97亿元，2018年末增加至418.58亿元，2019年末公司有息债务余额合计548.88亿元，2020年6月末公司有息负债余额较2019年末略有下降，合计521.35亿元；2017年末、2018年末、2019年末及2020年6月末，旭辉集团合并报表口径资产负债率分别为79.39%、79.68%、78.53%及76.60%，资产负债率相对较高。此外，新进入较多城市对于旭辉集团的跨区域管理能力及资金调配能力提出更高要求。

### **11、关联交易风险**

基础资产池的部分底层基础贸易中存在基础合同的供应商为旭辉集团的关联方，部分基础贸易背景涉及关联交易。如出现关联方延期支付或关联方虚构贸易背景的情况，将对基础资产的现金流产生不利影响。

### **12、未来房产税政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险**

目前上海、重庆市为个人住房征收房产税改革试点，若未来房产税政策发生变化，针对个人住房征收房产税范围扩大，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

### **13、未来棚改货币化补偿政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险**

目前，棚改安置方式主要分为实物化安置和货币化安置。住建部未来将对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，有针对性地调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式。2019年多地下调棚改目标，控制货币化补偿比例，棚改货币化程度或将减弱。因此若未来棚改货币化补偿逐步取消，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

### **14、特定原始权益人自身业务风险可能对本专项计划存续造成影响的风险**

近两年，联合保理涉及业务结构的调整，其利润波动较大。截至2016年末，联合保理业务类型主要是以比亚迪供应商、振华等客户为主的制造业保理业务，自2017年起，联合保理将其业务结构转向以保理服务主的业务。

此外，截至2020年6月30日，联合利丰为联合保理的关联方，联合保理与联合利丰存在关联资金往来。若关联方资金往来金额较大，容易对本专项计划存续造成的影响。

#### **15、房地产行业进一步调控对共同债务人旭辉集团经营情况的影响风险**

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策影响较大。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。行业波动将影响共同债务人旭辉集团的经营情况。

#### **16、利率风险**

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

#### **17、流动性风险**

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所综合协议交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

#### **18、评级风险**

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

#### **19、原始权益人未进行风险自留的风险**

本专项计划设置优先级/次级分层机制的信用增级方式。其中，次级资产支持证券由旭辉集团股份有限公司主体全额认购。特定原始权益人不持有次级资产支持证券，未进行风险自留。

## 20、与专项计划管理相关的风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

## 21、政策法律风险

目前专项计划是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律制度还不完善，如果有关法律、法规发生变化，可能会对专项计划产生影响。

## 22、保理行业监管政策风险

商业保理业务作为我国近年来新兴的贸易融资工具，在快速发展的同时也面临法律制度和监管政策上的滞后性以及不确定性。商务部已将商业保理公司的经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会，但目前在一定程度上尚存在商业保理企业的设立仍处于试点阶段，各试点区域的监管政策处于动态调整中且缺乏一致性等问题。

## 23、税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

## 24、不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

## 25、技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

## **26、操作风险**

管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

## **27、其他不可预知、不可防范的风险**

## 目 录

第一章 当事人的权利和义务.....	25
第二章 专项计划及资产支持证券的基本情况.....	29
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介.....	35
第四章 专项计划的信用增级方式.....	40
第五章 特定原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	42
第六章 基础资产情况及现金流预测分析.....	147
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....	171
第八章 专项计划资产的管理安排.....	175
第九章 特定原始权益人风险自留的相关情况.....	181
第十章 风险揭示与防范措施.....	182
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项.....	195
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排.....	202
第十三章 信息披露安排.....	203
第十四章 有控制权的资产支持证券持有人会议相关安排.....	208
第十五章 主要交易文件摘要.....	214
第十六章 重大利益关系说明及变更管理人的相关安排.....	234
第十七章 违约责任与争议解决.....	237
第十八章 备查文件.....	239

## 释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

### 一、项目涉及的主体定义

- (1) **特定原始权益人/联合保理**：系指深圳联合保理有限公司。
- (2) **管理人**：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的长城证券股份有限公司（简称“**长城证券**”），或根据《标准条款》任命的作为管理人的继任机构。
- (3) **销售机构**：系指长城证券股份有限公司、中山证券有限责任公司、中信证券股份有限公司。
- (4) **牵头代理推广机构**：长城证券股份有限公司。
- (5) **联席代理推广机构之一**：中山证券有限责任公司。
- (6) **联席代理推广机构之二**：中信证券股份有限公司。
- (7) **联席代理推广机构**：系指联席代理推广机构之一、联席代理推广机构之二、联席代理推广机构之三、联席代理推广机构之四的合称。
- (8) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的联合保理，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。
- (9) **替代资产服务机构**：系指管理人根据《服务协议》的规定任命的替代资产服务机构，以及任何允许的继任机构。
- (10) **托管人/招商银行上海分行**：系指根据《托管协议》担任托管人的招商银行股份有限公司上海分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
- (11) **登记托管机构/中证登深圳分公司**：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
- (12) **法律顾问**：系指北京市金杜律师事务所。
- (13) **评级机构**：系指中诚信国际信用评级有限责任公司或其继任机构。
- (14) **认购人**：系指按照《计划说明书》、《认购协议》的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、

承担专项计划资产风险的人。

- (15) **资产支持证券持有人**：系指合法取得资产支持证券的人，包括首次认购和受让资产支持证券的人。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划利益，承担专项计划资产风险。
- (16) **优先级资产支持证券持有人**：系指合法取得优先级资产支持证券的人，包括首次认购和受让优先级资产支持证券的人。
- (17) **次级资产支持证券持有人**：系指合法取得次级资产支持证券的人。
- (18) **有控制权的资产支持证券持有人**：在优先级资产支持证券本息偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券持有人；在优先级资产支持证券本息偿付完毕之后，系指次级资产支持证券持有人。

## 二、 主要专项计划文件

- (19) **《标准条款》**：系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的本《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划标准条款》。
- (20) **资产管理合同**：《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成管理人与认购人之间的资产管理合同。
- (21) **《计划说明书》**：系指《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划说明书》。
- (22) **《基础资产买卖协议》**：系指特定原始权益人与管理人签署的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划基础资产买卖协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (23) **《服务协议》**：系指管理人与资产服务机构签署的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划服务协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (24) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (25) **《认购协议》**：系指管理人与认购人签署的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (26) **《风险揭示书》**：系指认购人签署的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划风险揭示书》。

- (27) **专项计划文件**：系指与专项计划有关的主要专项计划文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》、《基础资产买卖协议》、《服务协议》、《托管协议》、《风险揭示书》等。

### 三、与专项计划相关的定义

- (28) **专项计划**：系指根据《管理规定》及其他中国法律，由管理人设立的长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划。
- (29) **保理合同**：系指《无追索权公开型保理合同》，即特定原始权益人、债务人与融资人签订的各《无追索权公开型保理合同》及其所有变更或补充的合称。
- (30) **融资人**：系指与特定原始权益人签订保理合同并将其在基础合同项下的应收账款转让予特定原始权益人办理保理业务的法人或其他组织。
- (31) **基础合同**：系指融资人与债务人签订的保理合同项下的标的合同，融资人基于该合同对债务人享有现有的或未来的应收账款债权，并将其转让予联合保理获取保理融资，包括但不限于《施工合同》、《采购合同》等。
- (32) **应收账款**：系指融资人转让予联合保理的、融资人依据基础合同现有或未来的债权债务关系以及真实、合法的交易的基础上享有的要求债务人支付基础合同项下应付款项的权利。
- (33) **债务人**：系指如《标准条款》附件一所列示的，由特定原始权益人不时补充和修改的负有清偿应收账款义务的法人或其他组织。
- (34) **共同债务人/旭辉集团**：系指旭辉集团股份有限公司。
- (35) **付款确认书**：系指由旭辉集团向管理人出具的确认其负有到期清偿应付账款义务的书面文件。
- (36) **应收账款债权**：系指特定原始权益人转让予管理人的，特定原始权益人基于保理合同和基础合同而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项（不包括保理手续费）的权利。
- (37) **基础资产**：系指基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。
- (38) **附属担保权益**：系指与应收账款债权有关的、为联合保理的利

益而设定的任何担保或其他权益（如有）。

- (39) 基础资产清单：**系指由特定原始权益人准备的、截至封包日、有关每笔基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为管理人所接受），该一览表可为计算机文档或缩影胶片。基础资产清单应载明的具体信息见《基础资产买卖协议》附件一。
- (40) 基础资产文件：**就一项基础资产而言，系指在《基础资产买卖协议》项下《交割确认函》签署日前由特定原始权益人或其代理人，或在前述《交割确认函》签署日后由资产服务机构或其代理人，持有或维护的、为支持或担保基础资产偿付的或与基础资产有关的、以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议，包括但不限于保理合同、基础合同复印件、付款确认书以及应收账款收取的有关记录、凭证、资产服务机构为提供服务而代扣代缴税费及支出的费用的记录、凭证等。
- (41) 合格标准：**就每一笔基础资产而言，系指在封包日和专项计划设立日：
- (a) 基础资产对应的全部保理合同、付款确认书、基础合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效；
  - (b) 同一保理合同项下已批准发放的保理融资款均已全部支付予融资人；
  - (c) 基础资产均来源于特定原始权益人自行为融资人办理的保理业务，不存在再保理的情形；
  - (d) 同一保理合同项下尚未清偿的应收账款债权全部入池；
  - (e) 基础资产项下共同债务人的付款承诺不会因基础资产转让而被全部或部分免除；
  - (f) 融资人、债务人、旭辉集团如为法人或其他组织，均系依据中国法律在中国成立，且合法有效存续；
  - (g) 融资人在保理合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利（法定抵销权除外）；
  - (h) 基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密；
  - (i) 基础资产项下的融资人、债务人不涉及地方政府或地方政府融资平台公司，应收账款债权未被列入《资产证券化业务基础资产负面清单指引》；

- (j) 基础资产所包含的全部应收账款债权的到期款项已按时足额偿还，无逾期偿还情形，且无其他违约情形；基础资产项下的融资人、债务人在特定原始权益人处均不存在不良保理记录；
- (k) 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序；
- (l) 基础资产未设定任何抵押、质押等担保权利，亦无其他权利负担；
- (m) 特定原始权益人已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份保理合同；
- (n) 基础资产可以进行合法有效的转让，且无需取得融资人、债务人、共同债务人或其他主体的同意；
- (o) 基础资产对应的任一笔应收账款债权的到期日均不晚于专项计划设立日起满【12】个月的对应日；
- (p) 基础资产对应的基础合同具备真实、合法、有效且公允的贸易关系，融资人与债务人之间的交易具有真实的贸易背景，融资人与债务人双方订立的基础合同及其他相关法律文件在适用法律下均合法及有效；并且，融资人在向特定原始权益人转让其享有的应收账款债权前，真实、合法、有效并完整地拥有该笔应收账款债权；
- (q) 基础资产对应债务人均均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司；
- (r) 共同债务人已签署付款确认书；
- (s) 联合保理已就融资人将应收账款转让予特定原始权益人的事宜向债务人发出书面通知，并已取得债务人出具的书面回执；
- (t) 基础资产对应债务人对其在基础合同项下的应付款项不享有任何主张扣减或减免的权利（法定抵销权除外）；
- (u) 融资人已经完全、适当地履行了基础合同项下的合同义务，且债务人已经确认其对基础合同项下的应收账款负有到期偿付的义务，并且不享有商业纠纷抗辩权；
- (v) 在应收账款转让至联合保理前，融资人合法拥有应收账款，应收账款权属明确，基础合同项下的融资人具有订立基础合同所需的资质、许可、批准和备案（如适用法律规定为必需）；

- (w) 特定原始权益人合法拥有基础资产，基础资产权属明确；
- (x) 资产池具备一定的分散度，贸易类应收账款未偿价款余额占比不超过 20%、相互之间不存在关联关系的债权人数量不低于 10 家、单一债权人未偿价款余额占比不超过 25%、单一债权人及其关联方未偿价款余额占比合计不超过 50%、单笔应收账款最高余额占比不超过 15%、关联交易笔数和金额占比均不超过 15%。
- (42) **资产保证**：系指特定原始权益人在《基础资产买卖协议》第 5.2 条中做出的关于资产池在专项计划设立日和封包日的状况的全部陈述和保证。
- (43) **资产池**：系指任一时点基础资产的总和。
- (44) **不合格基础资产**：系指于封包日、专项计划设立日不符合合格标准或资产保证的基础资产以及违约基础资产。
- (45) **违约基础资产**：在无重复计算的情况下，系指出现以下任何一种情况的基础资产：
- (a) 该基础资产的任何部分，在保理合同、付款确认书中规定的还款日前债务人或共同债务人未全额支付；或
  - (b) 资产服务机构根据其《服务协议》规定的标准服务程序认定为损失的基础资产；或
  - (c) 予以重组、重新确定还款计划或展期的基础资产。
- 基础资产在被认定为违约基础资产后，即使债务人或共同债务人之后又正常还款或结清该笔基础资产，该笔基础资产仍应属于违约基础资产。
- (46) **本金**：就任一资产支持证券而言，系指属于资产支持证券发行时的票面金额的部分。
- (47) **价款**：就任一笔应收账款债权而言，系指属于保理合同约定的保理预付融资款全部未来应收账款项；
- (48) **未偿本金余额**：就某一日期相对于各级资产支持证券而言，系指 A-B：A 指专项计划设立日该级资产支持证券的本金余额；B 指自专项计划设立日之后起至该日之前，有关该级资产支持证券的所有已经偿还的本金。
- (49) **未偿价款余额**：就某一日期相对于每一笔基础资产而言，系指 A-B：A 指其封包日应偿还的所有价款余额；B 指自封包日之后起至该日之前，有关该笔基础资产的所有已经偿还的价款。

- (50) **专项计划资产**：系指《标准条款》规定的属于专项计划的全部资产和收益。
- (51) **专项计划利益**：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。
- (52) **专项计划费用**：系指计息期间内管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。
- (53) **执行费用**：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。
- (54) **资产支持证券**：系指管理人依据《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。资产支持证券根据不同的风险、分配顺序、存续特征和现金流匹配原则分为多个类别，具体以实际确定的资产支持证券类型为准。
- (55) **优先级资产支持证券**：系指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。
- (56) **次级资产支持证券**：系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。
- (57) **有控制权的资产支持证券**：在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券。
- (58) **专项计划资金**：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。
- (59) **回收款**：系指专项计划项下，基础资产自封包日起产生的以下各项现金流入：
- (a) 债务人归还的基础资产款项；
  - (b) 在债务人、共同债务人对其应付款项行使抵销权后，特定原始权益人就被抵销的应付款项所支付的资金；

- (c) 特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》支付的任何赎回价格；
  - (d) 专项计划账户中的资金取得的所有利息；
  - (e) 违约基础资产回收资金中减去该笔已回收的违约基础资产以及其他违约基础资产已发生但尚未扣除的执行费用之后的剩余金额（如有）；
  - (f) 资产服务机构处置保理合同项下应收账款所得款项（如有）；
  - (g) 共同债务人履行付款义务而支付的金额；
  - (h) 管理人对非现金专项计划资产进行处置而取得的回收资金。
- (60) **基础资产购买价款**：系指管理人根据《基础资产买卖协议》的约定，于专项计划设立日向特定原始权益人支付的受让基础资产的对价。
- (61) **赎回价格**：系指《基础资产买卖协议》第 3.1.4 款约定的特定原始权益人赎回不合格基础资产的价格，即在赎回起算日日终该等不合格基础资产的未偿价款余额。

#### 四、 专项计划推广所涉及的定义

- (62) **专项计划募集资金**：系指管理人通过推广和销售资产支持证券而募集的认购资金总和。
- (63) **认购资金**：系指在专项计划发行期认购人为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

#### 五、 项目涉及的各账户的定义

- (64) **募集资金专户**：系指管理人指定的专门用于接收、存放、划转发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。
- (65) **专项计划账户**：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用、接收共同债务人根据《付款确认书》支付的款项，均必须通过该账户进行。

## 六、 专项计划涉及的日期、期间的定义

- (66) **封包日**：系指根据《基础资产买卖协议》的约定，特定原始权益人将自该日起基础资产的现时的和未来的、现实的和或有的全部所有权和相关权益转让予管理人。本专项计划封包日为2020年【11】月【16】日。（该具体日期可能根据最终确认的专项计划拟设立日期进一步修改）
- (67) **赎回起算日**：系指管理人提出赎回或者管理人同意特定原始权益人就《基础资产买卖协议》约定的不合格基础资产的赎回而言，赎回起算日系指管理人提出或管理人同意特定原始权益人提出的赎回相应不合格基础资产要求之日后第2个工作日。
- (68) **专项计划设立日**：系指根据专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集金额，且已全额划付至专项计划账户之日。
- (69) **债务人划款日**：系指债务人应向专项计划账户足额支付应收账款的未偿价款余额之日，即兑付日前的第【6】个工作日（【T-6】日）。
- (70) **提示付款日**：系指截至债务人划款日【16:00】，专项计划账户内金额仍低于标的应收账款全部未偿价款余额的，则管理人或其授权的资产服务机构应向旭辉集团发出通知，要求其履行付款义务的日期，即兑付日前的第【6】个工作日（【T-6】日）。
- (71) **应收账款到期日/共同债务人划款日**：系指根据保理合同及付款确认书的约定，共同债务人应履行应收账款项下还款义务的最晚日期，即兑付日之前的第【4】个工作日（【T-4】日）。
- (72) **专项计划资产核算日**：系指托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果的日期，即兑付日前的第【4】个工作日（【T-4】日）。
- (73) **管理人报告日**：系指管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，即兑付日前的第【3】个工作日（【T-3】日）。
- (74) **管理人分配日**：系指管理人向托管人发送划款指令的日期，即兑付日前的第【3】个工作日（【T-3】日）。
- (75) **托管人划款日**：系指托管人按照划款指令将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至中证登深圳分公司指定账户的日期，即兑付日前的第【2】个工作日（【T-2】

日)。

- (76) **权益登记日**：系指管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权的日期，即兑付日前的第【1】个工作日（【T-1】日）。
- (77) **兑付日/T日**：专项计划存续期间内，就专项计划每次分配而言，指登记托管机构向资产支持证券持有人实际划转其专项计划利润分配款项之日。本专项计划兑付日为2021年【12】月【29】日。
- (78) **预期到期日**：系指管理人在《标准条款》、《计划说明书》中说明的专项计划及/或各类别资产支持证券的既定存续期。但各类别资产支持证券有可能在其所对应的预期到期日前提前结束（若该类别资产支持证券的收益和本金提前分配完毕）。本专项计划预期到期日为2021年【12】月【29】日。
- (79) **现金资产清算分配日/T日**：系指专项计划终止日后第【3】个工作日，对专项计划剩余现金资产按照《标准条款》约定的分配顺序进行分配之日。
- (80) **清算后分配日**：系指专项计划现金资产于现金资产清算分配日相应分配后，专项计划剩余资产按照生效的清算方案清收后，由管理人确定的专项计划资产分配日。
- (81) **法定到期日**：系指专项计划最晚结束的日期，即自专项计划设立日起【24】个月届满之日。
- (82) **工作日**：系指除中国的法定公休日和节假日之外的且深交所正常工作的任何一日。
- (83) **专项计划终止日**：系指以下任一事件发生之日：
- (a) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
  - (b) 专项计划设立日后5个工作日尚未按照《基础资产买卖协议》的规定完成基础资产的交割；
  - (c) 专项计划资产处置回收完毕（包括但不限于基础资产最后一笔现金流或其他款项支付完毕，以及全部处置了因执行附属担保权益而获得的所有财产）；
  - (d) 向优先级资产支持证券持有人支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；

- (e) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；
  - (f) 专项计划目的无法实现；
  - (g) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定终止；
  - (h) 法定到期日届至；
  - (i) 法律或者中国证监会规定的其他情形。
- (84) 专项计划存续期间：**系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。
- (85) 计息期间：**系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（不含该日）止的期间。

## 七、 项目涉及的事件及通知的定义

- (86) 管理人解任事件：**系指以下任一事件：
- (a) 管理人被依法取消了办理客户资产管理业务的资格；
  - (b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；
  - (c) 管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的，违背其在专项计划文件项下的职责，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；
  - (d) 在由于管理人违反法律规定或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；
  - (e) 在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺，有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的。
- (87) 资产服务机构解任事件：**系指以下任一事件：
- (a) 资产服务机构停止经营或计划停止经营其全部或主要的保理业务；
  - (b) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；
  - (c) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

- (d) 资产服务机构未能于资产服务机构报告日当日或之前交付相关报告期间的《资产服务机构报告》（除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供，而使资产服务机构提供《资产服务机构报告》的日期延后），且经管理人书面通知要求提交报告后超过 5 个工作日内仍未提交；
- (e) 资产服务机构严重违反：（1）除提供报告义务以外的其他义务；（2）资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知（不管是否收到管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过 15 个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响；
- (f) 有控制权的资产支持证券持有人大会有充分的理由和依据认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化；
- (g) 资产服务机构未能落实《服务协议》的规定，在专项计划设立日后 90 个自然日内，未能按照管理人的要求，对《服务协议》指明的所有账户记录原件以及与上述账户记录相关的所有文件按《服务协议》的约定进行保管。

**(88) 托管人解任事件：**系指以下任一事件：

- (a) 托管人总行被依法取消了专项计划资产支持证券托管人的资格；
- (b) 托管人没有根据《托管协议》的规定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金，且经管理人书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；
- (c) 托管人实质性地违反了其在《托管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；
- (d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；
- (e) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

**(89) 丧失清偿能力事件：**就特定原始权益人、管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、托管人或其总行、共同债务人而言，系指以下任一事件：

- (a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或

破产清算的申请；

- (b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；
- (c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；
- (d) 相关监管机构根据有关中国法律规定责令上述机构解散；
- (e) 相关监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的中国法律被视为不能按期偿付债务；或
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

**(90) 提前终止事件：**系指以下任一事件：

- (a) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定终止；
- (b) 基础资产买卖之先决条件未在《基础资产买卖协议》项下约定的期限内达成，且管理人决定提前终止本专项计划的；
- (c) 发生特定原始权益人、管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、共同债务人丧失清偿能力事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (d) 发生对专项计划重大不利影响、重大不利变化的事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (e) 如发生以下情况，将提前终止本专项计划：

共同债务人旭辉集团及其合并范围内子公司任何一笔债务违约（包括债务融资工具，企业债券、公司债券等）；或共同债务人旭辉集团及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票等其他债务融资，且单独或累计的总金额达到或超过：①各货币折人民币 20,000 万元；或②共同债务人旭辉集团最近一年或最近一个季度财务报表净资产的 1%，以较低者为准；

- (f) 评级机构给予旭辉集团的主体长期信用等级等于或低于【AA】级，且有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (g) 次级资产支持证券持有人成为唯一的资产支持证券持有人，且管理人决定提前终止专项计划的；

- (h) 专项计划目的无法实现；
  - (i) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。
- (91) **重大不利变化**：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。
- (92) **重大不利影响**：系指根据管理人的合理判断，可能对以下任一事项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：  
(a) 基础资产的可回收性； (b) 特定原始权益人、共同债务人或资产服务机构的（财务或其他）状况、业务或财产，或 (c) 特定原始权益人、共同债务人、管理人、资产服务机构、托管人履行其在专项计划文件下各自义务的能力； (d) 资产支持证券持有人的权益； (e) 专项计划或专项计划资产。

## 八、 信息披露相关定义

- (93) **《资产管理报告》/《年度资产管理报告》**：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划年度资产管理报告》（简称“《资产管理报告》/《年度资产管理报告》”）。
- (94) **《托管报告》/《年度托管报告》**：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划年度托管报告》（简称“《托管报告》/《年度托管报告》”）。
- (95) **《收益分配报告》**：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划收益分配报告》（简称“《收益分配报告》”）。

## 九、 其他定义

- (96) **赎回**：系指如管理人发现不合格基础资产，或特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》提出赎回并经管理人同意的，特定原始权益人按照《基础资产买卖协议》的规定对不合格基础资产予以赎回。
- (97) **有控制权的资产支持证券持有人大会**：系指按照《标准条款》第十五条的规定召集并召开的有控制权的资产支持证券持有人

的会议。

- (98) **划款指令**：系指管理人发出的要求其划付资金的指令，包括向托管人发出的分配指令。
- (99) **合格投资**：系指管理人将专项计划账户内的资金进行合格投资，即投资于持有至到期国债、银行存款、大额可转让存单等产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。
- (100) **《管理规定》**：系指中国证监会发布并已施行的《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》，包括其不时的修改及更新。
- (101) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并已施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (102) **中国**：系指中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。
- (103) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (104) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (105) **深交所**：系指深圳证券交易所。
- (106) **法律**：系指适用的具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、国务院部门规章、地方政府规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、法律解释、司法解释和其他规范性文件。
- (107) **元**：系指人民币元。

## 第一章 当事人的权利和义务

在法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

### 1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

#### 1.1.1 资产支持证券持有人的主要权利

1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

2、资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

3、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

4、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产服务机构、管理人和托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

5、优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让。

6、资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的规定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

7、资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划资产。

8、资产支持证券持有人有权根据深圳证券交易所相关规则，通过回购进行融资。

9、中国法律规定的其他权利。

### 1.1.2 资产支持证券持有人的主要义务

- 1、专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。
- 2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。
- 3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。
- 4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。
- 5、中国法律规定的其他义务。

## 1.2 管理人的权利与义务

### 1.2.1 管理人的主要权利

- 1、管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。
- 2、管理人有权根据合作协议收取计划管理费、推广服务费。
- 3、管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。
- 4、管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的规定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。
- 5、管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》和《服务协议》的规定，委托资产服务机构代为履行其对资产池的管理服务。
- 6、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

### 1.2.2 管理人的主要义务

- 1、管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。
- 2、管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

3、管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向特定原始权益人购买基础资产。

4、管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、管理人应按照《标准条款》第十三条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

8、在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、因托管人过错造成专项计划资产损失时，管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

11、管理人应监督托管人、资产服务机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

## 1.3 托管人的权利与义务

### 1.3.1 托管人的主要权利

1、托管人发现管理人的划款指令金额与《标准条款》、《托管协议》、《收益分配报告》等不符的，应当拒绝执行，并要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反《托管协议》等约定，应当要求其改正，并拒绝执行；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。

2、因管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管人有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

### 1.3.2 托管人的主要义务

1、托管人应依据《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》的约定保管专项计划账户中的资金。

2、托管人应在专项计划的托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户中的资金，确保专项计划账户中资金的独立和安全，依法保护资产支持证券投资者的财产权益。

3、托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，复核并执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的相关资金往来。

4、托管人应依据《托管协议》的约定，根据管理人的申请为管理人开通网银查询权限，使管理人可自行查询专项计划账户内的资金情况。

5、托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的核算结果、《托管报告》。

6、托管人应妥善保存《基础资产买卖协议》原件以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

7、在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管人应协助管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

8、托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

## 1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括特定原始权益人、资产服务机构、法律顾问、评级机构、登记托管机构等的权利义务由管理人和/或特定原始权益人与前述各机构分别签订的各项合同或协议约定。

## 第二章 专项计划及资产支持证券的基本情况

### 2.1 专项计划名称

专项计划名称为“长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划”。管理人根据专项计划文件管理、运用和处分专项计划资产时，应注明前述名称。

### 2.2 专项计划目的

管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人进行利益分配。

### 2.3 专项计划合法性质

专项计划依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》（“《管理规定》”）等法律、法规而设立。

专项计划各当事人承诺《计划说明书》所约定的条款或内容，只要不违反我国法律、法规的强制性和禁止性规定，都对各方产生约束力，具有法律效力。任何一方不得以法律无明文规定为由拒绝履行《计划说明书》及相关文件约定的义务。

### 2.4 专项计划存续期间

专项计划存续期间为自专项计划设立日起（含该日）至专项计划终止日止（含该日）的期间。

## 2.5 特定原始权益人

深圳联合保理有限公司

## 2.6 计划管理人

长城证券股份有限公司

## 2.7 托管人

招商银行股份有限公司上海分行

## 2.8 募集资金专户

专项计划发行期内，计划管理人开立的用以接收、存放认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

## 2.9 专项计划账户

管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用、接收共同债务人根据《付款确认书》支付的款项，均必须通过该账户进行。

## 2.10 专项计划募集资金投资范围

除根据《标准条款》的约定进行合格投资外，专项计划所募集的认购资金只能根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于向特定原始权益人购买基础资产，即特定原始权益人于封包日对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。

## 2.11 专项计划资产投资范围

计划管理人代表认购人有权指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资，可用于投资持有至到期国债、银行存款、大额可转让存单等产品。无论投资于任何产品，计划管理人应确保变现时间不影响每一期的分配，且投资收益归属于专项计划。

## 2.12 资产支持证券品种和偿付方式

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券均设置优先级、次级两档类别，其中次级资产支持证券的规模占比为【0.67】%。每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

本专项计划的偿付方式为到期一次性还本付息。

## 2.13 资产支持证券的取得和独立性

专项计划成立时，认购人根据其签署的《认购协议》及所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时在《风险揭示书》上签字确认。

专项计划存续期间，其他投资者可以通过深圳证券交易所综合协议交易平台受让或以其他合法方式取得优先级资产支持证券。转让方通过转让优先级资产支持证券退出专项计划，受让方通过受让取得优先级资产支持证券而参与专项计划。

认购人或投资者（包括合法继受优先级资产支持证券投资者）有权无须征得计划管理人、托管人或其他资产支持证券投资者的同意，即可依《计划说明书》和深圳证券交易所综合协议交易平台交易规则转让或者以其他合法方式转让其所持有的优先级资产支持证券。受让方不必与转让方、计划管理人、托管人签署转让协议。

转让资产支持证券的认购人或投资者于资产支持证券交割过户之时起，不再享有且不得行使《认购协议》项下认购人的权利，继受取得的资产支持证券

投资者于其持有资产支持证券期间拥有并有权行使《认购协议》项下认购人以及专项计划文件项下资产支持证券投资者的权利，并应履行《认购协议》项下认购人以及专项计划文件项下资产支持证券投资者的义务（但认购参与的相关权利和义务除外）。资产支持证券投资者于《认购协议》终止之日起，其权利和义务终止。

## 2.14 资产支持证券目标募集规模

本专项计划的资产支持证券目标募集总规模为人民币【1.50】亿元，优先级资产支持证券的目标募集规模为人民币【1.49】亿元，优先级资产支持证券的实际发行规模以管理人披露的成立公告为准。

次级资产支持证券目标募集规模为人民币【0.01】亿元。

资产支持证券目标募集规模

分级	资产支持证券名称	目标募集规模（亿元）
优先级	旭日 09A	【1.49】
次级	旭日 09 次	【0.01】
合计		【1.50】

## 2.15 资产支持证券面值、参与价格

资产支持证券面值均为 100 元，每份资产支持证券参与价格亦为 100 元。

## 2.16 资产支持证券份数

本专项计划资产支持证券发行总份数不超过【1,500,000】份，其中优先级资产支持证券份数为【1,490,000】份，次级资产支持证券份数为【10,000】份。

## 2.17 资产支持证券的信用级别

本专项计划优先级资产支持证券获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的【AAAsf】评级。但该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证

券的建议。

## 2.18 资产支持证券的预期收益率

本专项计划项下各类别资产支持证券的预期收益率以管理人届时所发布的成立公告所载为准。但成立公告所载预期收益率仅供资产支持证券投资人参考，不构成管理人、特定原始权益人对专项计划的业绩表现或者投资回报之任何支付保证。

日预期收益率=预期年化收益率÷365。

## 2.19 优先级资产支持证券的还本付息方式

本专项计划项下各优先级资产支持证券将视入池基础资产的应收账款到期日分布，采用到期一次性还本付息方式。

## 2.20 资产支持证券登记、托管及交易

专项计划存续期内，优先级资产支持证券将在中证登深圳分公司登记，并在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让、交易。

除非根据生效判决或裁定，次级资产支持证券持有人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

## 2.21 专项计划销售对象

专项计划销售对象为中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承受能力，具有完全民事行为能力的合格投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）。本专项计划合格投资者是指具备相应风险识别能力和承担所投资资产支持专项计划风险能力且符合下列条件的单位：

公司、企业等机构净资产不低于 2,000 万元人民币。

依法设立并受监管的主动管理投资计划视为单一合格投资者。

社会保障基金、企业年金等养老基金、慈善基金等社会公益基金。

依法设立并在中国基金业协会备案的投资计划。

## 2.22 销售机构和销售方式

专项计划的销售机构为长城证券股份有限公司、中山证券有限责任公司和中信证券股份有限公司，通过簿记发行或定价发行的方式进行销售。

## 第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

### 3.1 项目参与方基本信息

#### 3.1.1 特定原始权益人/资产服务机构

名称：深圳联合保理有限公司

法定代表人：黄俊武

办公地址：深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 栋 201 室（入驻：深圳市前海商务秘书有限公司）

联系人：倪东

电话：0755-8203 0578-6889

传真：0755-23998779

#### 3.1.2 共同债务人

名称：旭辉集团股份有限公司

法定代表人：陈东彪

办公地址：上海市闵行区申虹路 1088 弄 39 号

联系人：曹戈

电话：021-60701977

网址：<http://www.cifi.com.cn/>

#### 3.1.3 托管人

名称：招商银行股份有限公司上海分行

负责人：李德林

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦北塔楼一至四层、南塔楼十至十三层、二十五至二十六层

联系人：方攀

电话：15121017416

传真：021-58792330

### 3.1.4 管理人/牵头代理推广机构

名称：长城证券股份有限公司

法定代表人：张巍

办公地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

联系人：刘美亚

电话：13917257063

传真：0755-83516266

网址：<http://www.cgws.com>

### 3.1.5 联席代理推广机构之一

名称：中山证券有限责任公司

法定代表人（授权代表）：黄扬录

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 3 楼

联系人：孙剑生

电话：021-50801138

网址：<http://www.zszq.com/>

### 3.1.6 联席代理推广机构之二

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人（授权代表）：张佑君

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

联系人：张藤一，黄梦玮

电话：010-60833926

网址：[www.cs.ecitic.com/](http://www.cs.ecitic.com/)

### 3.1.7 信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

办公地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 12 楼

联系人：谢予宁、邬敏军

电话：021-80103565

传真：021-51019030

网址：<http://www.ccxr.com.cn>

### 3.1.8 法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所

负责人：王玲

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼 A 座 40 层

联系人：胡喆、李晶

电话：021-24126000

传真：021-24126350

网址：<http://www.kwm.com>

### 3.1.9 登记托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

网址：<http://www.chinaclear.cn>

### 3.1.10 交易撮合机构

名称：深圳证券交易所

网址：<http://www.szse.cn>

## 3.2 交易结构

(一) 认购人通过与管理人签订《认购协议》，将认购资金委托给管理人管理，管理人设立并管理资产支持专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

(二) 管理人根据与特定原始权益人签订的《基础资产买卖协议》的约定，将专项计划资金用于向特定原始权益人购买基础资产，即基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。

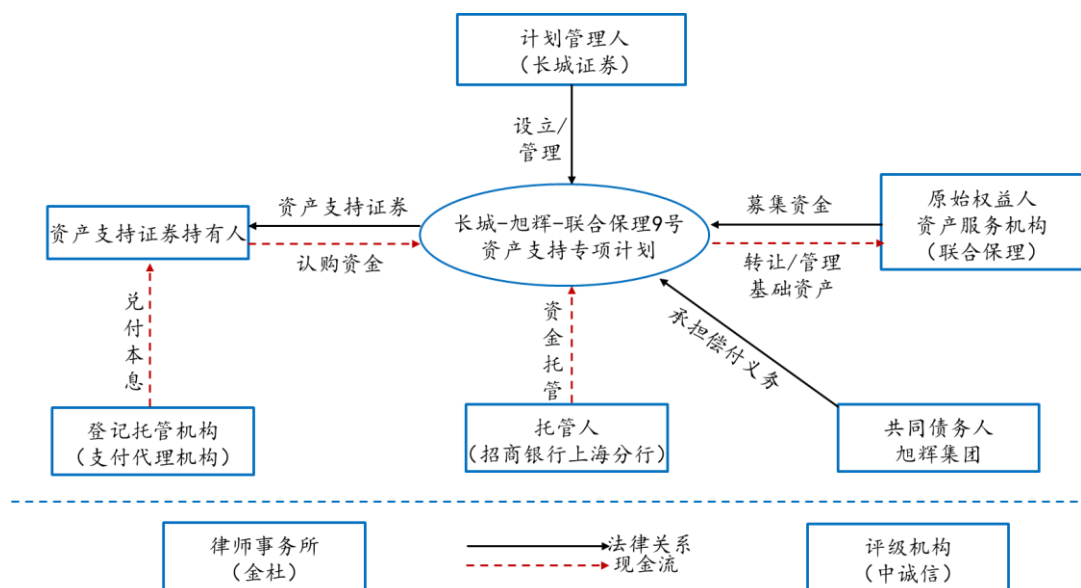
(三) 管理人委托特定原始权益人作为资产服务机构，对基础资产进行管理，包括但不限于对基础资产状况进行监控、在基础资产对应的应收账款到期日，对基础资产进行催收等。

(四) 各债务人应将保理合同项下应收账款的未偿价款余额直接划入专项计划账户。如各债务人未按时足额支付标的应收账款全部未偿价款余额，共同债务人应根据《付款确认书》的约定将债务人不足以支付标的应收账款项下全部未偿价款余额全部划入专项计划账户。托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果

(五) 管理人与托管人签署《托管协议》，委托托管人按照《托管协议》的约定对专项计划资产进行托管。

专项计划的交易结构如下图所示。

专项计划的交易结构



交易相关方的相关权利义务说明请见本《计划说明书》“第一章当事人的权利和义务”部分。

## 第四章 专项计划的信用增级方式

本专项计划的信用增级方式主要包括：优先级/次级分层、共同债务人付款确认、提前终止机制等。

### 4.1 优先级/次级分层

根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，本专项计划发售的资产支持证券可分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。次级资产支持证券系代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券，即在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，次级资产支持证券不能获得偿付。根据《标准条款》及本计划说明书等专项计划文件，本期次级资产支持证券目标募集规模为本专项计划资产支持证券目标募集总规模的【0.67】%，且不低于100万元，全部由旭辉集团股份有限公司认购，除非根据生效判决或裁定，旭辉集团认购次级资产支持证券后，不得转让其所持的任何部分或全部次级资产支持证券。

基于上述安排，次级资产支持证券持有人通过产品分层机制自行承担次级资产支持证券可能存在的无法受偿风险，确保优先级资产支持证券优先受偿，不违背相关法律、法规及规范性文件的规定，该等信用增级措施合法、有效。

### 4.2 共同债务人付款确认

本专项计划安排了由共同债务人提供标的应收账款付款确认的风险防范机制。共同债务人付款确认是指由旭辉集团对基础资产项下保理合同所对应的债务人不足以支付标的应收账款项下全部未偿价款余额承担付款义务，直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。

经金杜律师事务所在法律意见书中确认，共同债务人付款确认的信用增级方式符合《合同法》以及《管理规定》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

### 4.3 提前终止机制

本专项计划安排了提前终止的风险防范机制。当发生任何一起《标准条款》约定的提前终止事件。本专项计划将提前终止，或由管理人有权提请有控制权的资产支持证券持有人大会对是否提前终止专项计划进行表决以更好地保护优先级资产支持证券投资者，确保其及时、足额获得本息偿付。

经金杜律师事务所在法律意见书中确认，提前终止的信用增级方式符合《合同法》以及《管理规定》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

### 4.4 触发顺序说明

信用增级措施是指在基础资产出现违约以致损失时有助于保证资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了优先级/次级分层、共同债务人付款确认机制。

若各债务人未能于应收账款到期日前的第【2】个工作日足额支付标的应收账款全部未偿价款余额，管理人或其授权的资产服务机构将于该日向共同债务人发出提示付款通知。自收到管理人或其授权的资产服务机构发出的提示付款通知后的【2】个工作日内，共同债务人应根据《付款确认书》的约定将债务人不足以支付标的应收账款项下全部未偿价款余额全部划入专项计划账户。

## 第五章 特定原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

### 5.1 特定原始权益人基本情况

#### 5.1.1 基本信息

##### 1. 原始权益人概况

###### 原始权益人概况

公司名称	深圳联合保理有限公司
注册资本	人民币 20,000 万元
成立日期	2013 年 10 月 25 日
法定代表人	黄俊武
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 栋 201 室（入驻：深圳市前海商务秘书有限公司）
统一社会信用代码	91440300081885284U
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	保付代理（非银行融资类）、股权投资、受托资产管理、经济信息咨询、投资咨询；投资兴办实业；从事广告业务；从事担保业务，在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪，国内贸易，经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

##### 2. 原始权益人信用情况核查

根据对联合保理企业信用报告的查阅，以及在最高人民法院的被执行人信息查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/>）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）对联合保理的查询，联

合保理资信状况良好。

通过在应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、全国企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 对联合保理的查询，联合保理不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录。

通过在国家税务总局网站 (<http://www.chinatax.gov.cn/>)、中国税务网 (<http://www.ctax.org.cn/>)、深圳市税务局网站 (<https://shenzhen.chinatax.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、全国企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>) 对联合保理的查询，联合保理不存在重大税法违法事件。

综上所述，经核查原始权益人的历史信用表现，联合保理资信状况良好，联合保理及其实际控制人最近两年内不存在严重违法失信行为，不存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形。

## 5.1.2 原始权益人的设立、存续情况

### 1. 原始权益人历史沿革

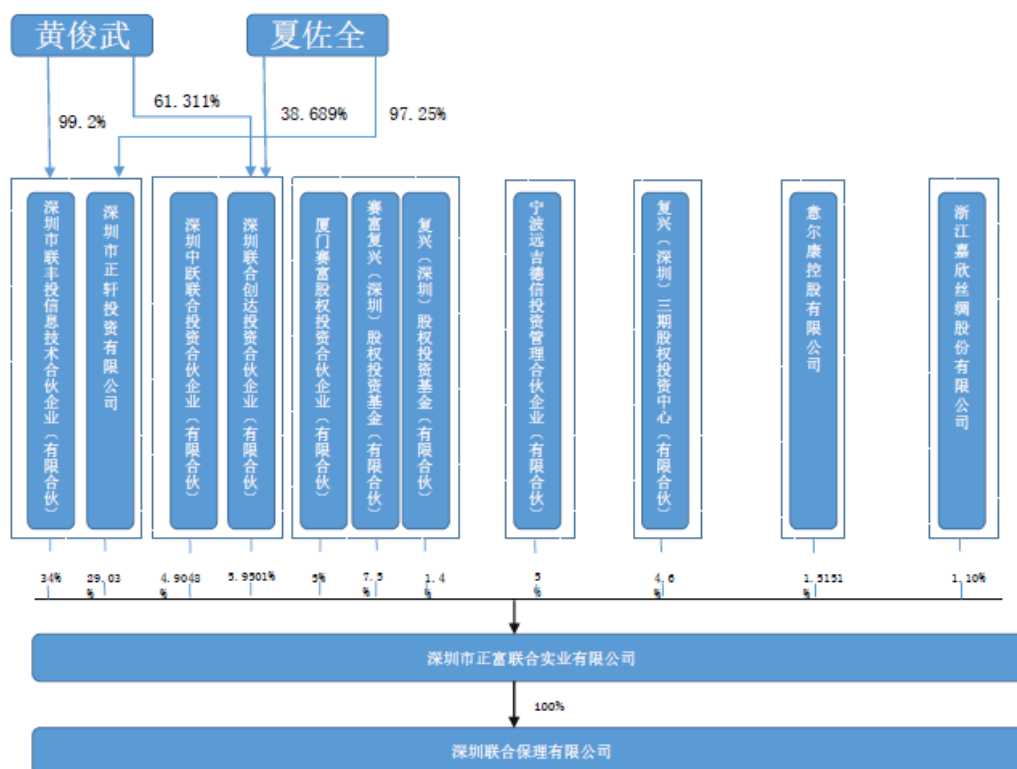
深圳联合保理有限公司成立于 2013 年，注册资本 5,000 万元人民币，2016 年底增资至 20,000 万元人民币，2018 年 10 月 11 日，股东由深圳市联合利丰供应链管理有限公司（以下简称“联合利丰”）变更为深圳市正富联合实业有限公司（以下简称“正富联合”）。目前联合保理以制造业龙头企业供应商、地产全国前 30 强供应商、基建项目及政府采购项目保理业务为主要业务发展方向。

### 2. 股权结构、组织架构及治理结构

## (1) 股权结构

原始权益人的母公司为深圳市正富联合实业有限公司，实际控制人为黄俊武。截至 2020 年 9 月末，其股权结构如下图所示：

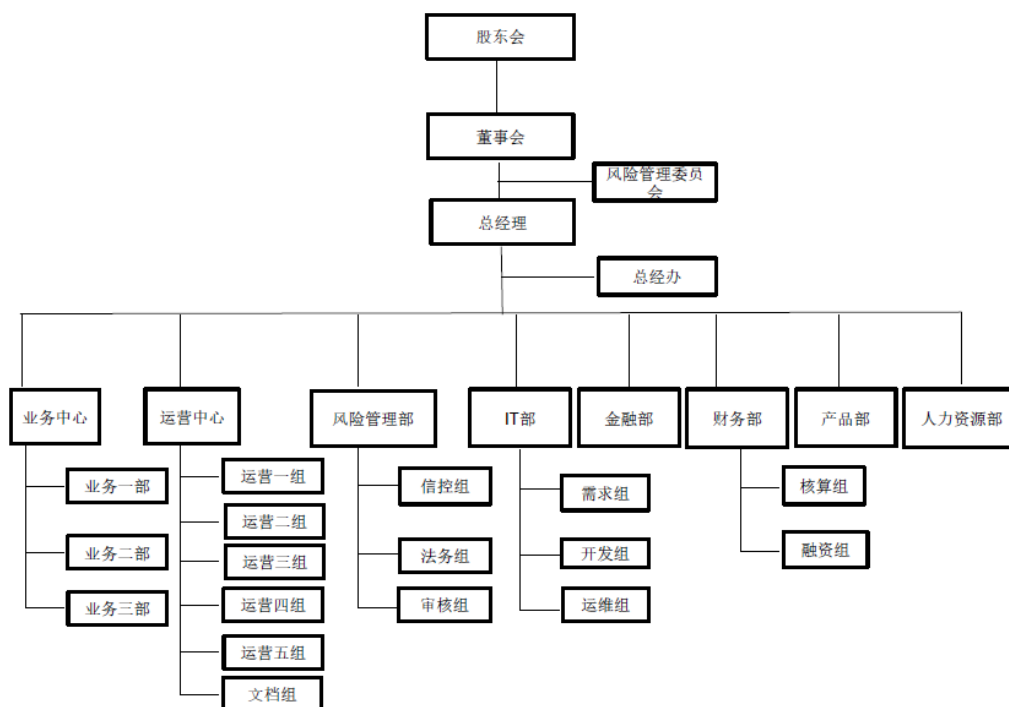
原始权益人股权结构



## (2) 组织架构

联合保理现设业务中心、运营中心、金融部、风险管理部、产品部、IT 部等部门。其中，业务中心以项目制编制，目前有制造业 ABS 团队、地产 ABS 团队、创新业务团队四个大项目组，业务人员共 20 人。运营中心共有运营人员 50 人，包括呼叫中心、单证中心、中登岗、风控岗、档案岗、系统岗，实行统一管理，为各营销小组做好支持。原始权益人组织架构如下图所示：

原始权益人组织架构



### (3) 公司治理结构

根据《公司法》、《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公司建立了较为完善的法人治理结构，设立了股东会、董事会、监事和经营管理机构，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。

#### 1) 股东会概况

公司设立股东会，对公司经营方针和投资计划等重大事项作出决策，股东的决定采用书面形式，并由股东签字后置备于公司。

#### 2) 董事会概况

公司设立董事会，成员为 3 人。董事长任期 3 年，任期届满，可连选连任。公司董事长为法定代表人，由股东会选举产生。

#### 3) 监事概况

公司设监事 1 名，由公司股东委任产生，任期 3 年，全面负责公司业务的监管和审计工作。

#### 4) 总经理

公司设立总经理 1 名，任期 3 年。总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议、年度经营计划和投资方案，拟订公司内

部管理机构设置方案，拟定公司的基本管理制度，制定公司的具体规章，提请聘任或解聘副总经理、财务负责人等。

#### 5) 法定代表人

董事长黄俊武先生为公司的法定代表人。

### 5.1.3 所在行业及竞争情况

#### 1. 原始权益人所在行业情况

原始权益人所在行业为保理行业。

##### (1) 保理行业概况

保理，是一项以债权人转让其应收账款为前提，集贸易资金融通、信用风险担保、应收账款收取、销售账务管理为一体的综合性金融服务。

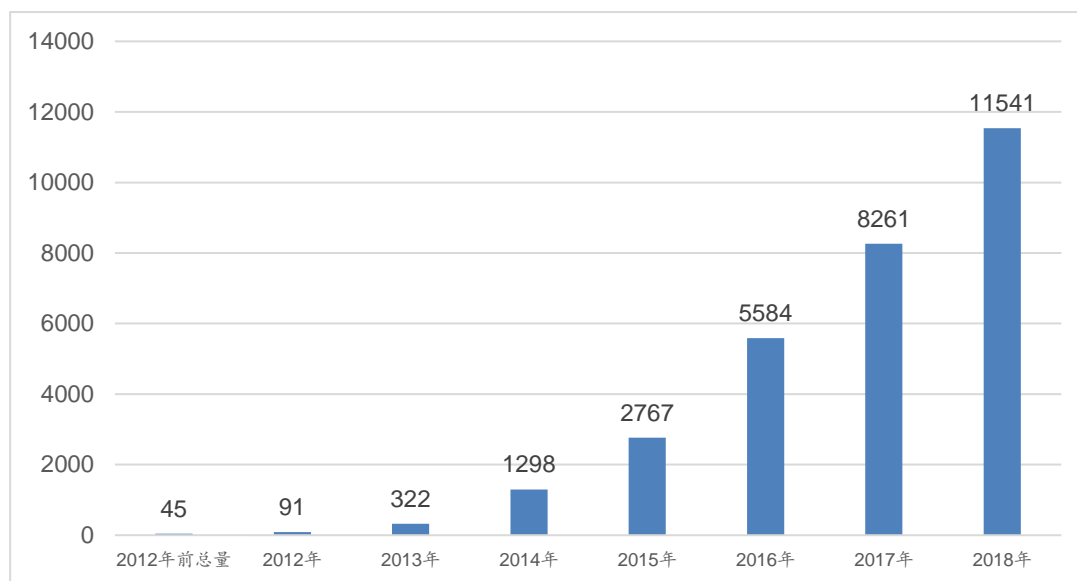
国内金融渐进式改革行进至今，已经催生了多种金融或是类金融业态，事实证明随着金融管制的逐渐放开，民间资本进入金融领域不仅可以获得可观的投资回报，也能够刺激传统金融改善自身的业务结构以及提升服务水平。

诸如融资租赁、第三方支付、融资担保等类金融机构或是与金融密切相关的行业，在经历“卧薪尝胆”的十余年之后，逐渐获得市场的认可，预计下一个会是保理行业。实际上，自上海、天津两地对保理公司的管理办法出台后，保理公司就拥有了明确的合法身份。但无论是保理买方还是国内媒体界、金融界、政府部门，对保理的理解都存在较大偏差。

保理业务在我国得到蓬勃发展，业务品种也是五花八门，不一而足。自 2012 年 6 月商务部发布《关于商业保理试点有关工作的通知》，同意在全国部分地区开展商业保理工作后，全国商业保理注册公司数量得到迅速提升。2012 年末商业保理公司注册家数尚不足 100 家，注册资本金约 25 亿元；2013 年末商业保理企业存量已达 322 家，增幅超 200%，注册资本金约 300 亿元。近年来保理行业延续迅猛发展趋势，根据 2018 年《中国商业保理行业发展报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，全国已注册商业保理公司共计 11,541 家，为 2012 年末存量商业保理企业数量的 126 倍，其中 2018 年当年新增注册商业保理企业共计 3,682 家。截至 2018 年末，全部商业保理企业注册资金折合人民币已累计超

过 8,030 亿元人民币。

近年来累计注册商业保理企业存量统计



(数据来源:《2018年中国商业保理行业发展报告》)

## (2) 行业政策

为促进信用销售,发展信用服务业,更好地发挥商业保理在扩大出口、促进流通等方面的积极作用,支持中小商贸企业发展,商务部于2012年6月发布了《关于商业保理试点有关工作的通知》(商资函[2012]419号),同意在全国部分地区开展商业保理试点工作,允许在试点地区设立商业保理公司,为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收、信用风险担保等服务。

近年来国家及各地又陆续出台了一批相关政策,良好的外部环境为中国商业保理的发展创造了前所未有的机遇。

近年来国家颁布的保理业务相关政策摘要见下表:

近年来国家颁布保理业务相关政策

序号	发布时间	发布机构	政策
1	2012年6月27日	商务部	《关于商业保理试点有关工作的通知》
2	2015年5月4日	国务院	《关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》
3	2015年8月25日	商务部	《商务部关于支持自由贸易试验区创新发展的指导意见》
4	2015年8月28日	国务院	《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法制化营商

序号	发布时间	发布机构	政策
			环境的意见》
5	2015年9月8日	国务院	《关于加快融资租赁业发展的指导意见》
6	2015年11月19日	国务院	《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》
7	2015年12月31日	商务部	《关于做好商业保理业务信息系统信息传送工作的通知》
8	2016年11月22日	中国最高人民法院	《关于审理独立保函纠纷案件若干问题的规定》
9	2018年5月8日	商务部	《商务部办公厅关于融资租赁公司、商业保理公司和典当行管理职业（三类机构）调整有关事宜的通知》
10	2018年6月7日	银保监会	《依法履职尽责做好三类机构监管工作》
11	2018年11月13日	银保监会	《中国银行保险监督管理委员会职能配置、内设机构和人员编制规定》
12	2019年10月18日	中国银保监会	《关于加强商业保理企业监督管理的通知》

近年来地方颁布的保理业务相关政策摘要见下表：

#### 近年来地方颁布的保理业务相关政策

序号	发布时间	发布机构	政策
1	2013年8月14日	上海市浦东新区商务委	《浦东新区商业保理试点期间监管暂行办法》
2	2014年2月21日	上海自贸区管委会	《中国自贸区商业保理业务管理暂行办法》
3	2014年7月8日	上海市人民政府	《上海市商业保理试点暂行管理办法》
4	2014年7月	前海金融办	《前海金融业发展政策汇编及金融创新业务操作简明手册》
5	2014年11月19日	天津市高级人民法院	天津市高级人民法院关于印发关于审理保理合同纠纷案件若干问题的审判委员会纪要
6	2015年5月5日	福建省商务厅	《中国（福建）自由贸易试验区商业保理业务试点管理暂行办法》
7	2015年6月4日	北京海淀区商务委员会	《北京市海淀区商业保理管理办法（试行）》
8	2016年6月16日	深圳市商业保理协会、深圳市商业保理行业自律监	《深圳市商业保理行业自律公约》

序号	发布时间	发布机构	政策
		督管理委员会	

### (3) 保理行业形势

2018 年商业保理公司数量、业务规模延续 2012 至 2017 年高速发展的态势，保持成倍增长，商业保理在服务实体经济、解决中小企业融资问题的作用逐渐得到相关政府部门的重视。在国务院、商务部印发的相关文件中多次提到要鼓励商业保理行业发展，试点地区商业保理管理办法、财政扶持政策也相应出台；紧随上海自贸区挂牌的天津、广东、福建三个自贸区在其总体方案中都明确提出支持商业保理发展，强调完善外汇政策，注重发展国际保理，吸引外商投资商业保理行业。在全球经济增长乏力，国内经济进入新常态的背景下，商业保理行业逆经济周期而行，呈现出高速、良性的发展态势。

2018 年，商业保理业务规模显著提升，据中国服务贸易协会商业保理专业委员会不完全统计，2018 年全国商业保理业务量约为 1.2 万亿元人民币，同比增速 20%，融资余额超过 3,000 亿人民币，商业保理注册企业数量、业务量和融资余额连续几年实现迅速增长。随着市场对商业保理认知度的提高，越来越多的大型企业加入商业保理行业。商业保理公司注册数量的大幅增加为商业保理渗透到更多细分行业提供了条件，而大型企业的加入，提升了商业保理行业整体的资金实力和融资能力，有助于推动商业保理行业规模化发展。在国内经济增长乏力，企业应收账款规模日益增加，周转效率下降的情况下，以应收账款专业化管理作为核心业务的保理行业为企业盘活应收账款、提升资产经营效率、改善经营状况提供了有效工具。

### (4) 保理行业发展趋势

随着市场对商业保理行业认知度的提升，越来越多的大型实体企业进入商业保理行业，以满足企业自身供应链管理的需求及经营范围扩张的需求。截至 2017 年 12 月 31 日，全国累计注册商业保理法人企业及分公司 8,261 家，企业注册资金折合人民币累计超过 5,700 亿元，是 2012 年底商务部开展商业保理试点当年已注册企业存量的 90 倍。其中 2017 年当年新增注册商业保理企业共计 2,677 家，较 2016 年同期增长了 48%。全国仅海南、甘肃和贵州三省尚无商业

保理公司设立。注册数量前三名分别为广东省、天津市及上海市。其中广东省有 4,051 家，天津有 430 家，上海有 422 家。2016 年注册在前两批自贸区的商业保理企业共计 2,402 家，占全年新注册企业数量的 85%。深圳一直是全国商业保理企业主要聚集区。

相对传统金融产品，商业保理更注重细分领域的深耕细作，为特定细分市场或者细分客户群体提供专业化应收账款管理服务。经过近几年的摸索和经验的积累，越来越多的商业保理公司开始走向专业化发展道路，一些公司已经取得了不俗的业绩。通过对细分行业的纵向挖掘和产业链的深度渗透，为特定客户群体提供综合性应收账款管理服务，不仅能够满足众多中小企业提升资产利用效率的诉求，也是未来大部分商业保理公司可持续发展的有效路径。

## 2. 行业竞争地位比较分析

### (1) 原始权益人所处行业地位

目前，联合保理已开展的保理业务包括核心企业供应商业务、供应链联动业务、结构化业务。在核心企业保理业务运作形成可复制模式后，推广到其他类似核心企业。联合保理成熟操作的核心保理业务案例有比亚迪（商业银行再保理模式）、华夏幸福（票据贴现）、碧桂园、恒大、龙光、旭辉供应链 ABS、贝贝网（电商应收账款转让）等。

2016 年底，联合保理与成都市第一大国企成都工投集团合作成立了成都工投利丰资产管理有限公司，共同开拓西南片区保理业务市场。联合保理处于业务快速发展期，正在战略合作的核心企业还有万科、碧桂园、恒大等。

联合保理从 2014 年下半年开始正式运营，当年即实现业务量 2,460 万元人民币；2015 年业务增长迅猛，当年实现业务量 6.45 亿元人民币；2016 年公司业务继续保持强劲的增长势头，共实现业务量 15.22 亿元人民币，增长率为 136%；2017 年共实现业务量 28 亿；2018 年全年，实现业务量 90 亿元人民币，为 2017 年全年业务量的 3.21 倍。2019 年，实现业务量 210.81 亿元人民币，较 2018 年增幅 134.23%。

### (2) 原始权益人的竞争优势

联合保理成立于 2013 年，创始股东是联合利丰。联合利丰是一家一站式供应链管理服务的领军企业，致力于财务供应链技术、物流技术、风险控制技术、信息技术的研究与创新，通过不断强化和提升供应链技术与运作能力，为各类中、大型制造类企业、流通类企业提供集商流、物流、资金流、信息流、工作流为一体的供应链外包方案与运营。

截至 2019 年末，联合保理已成立超 6 年，业务规模不断壮大。近两年来业务结构也不断改进升级，规模型核心企业数量逐步增加，在同类型保理公司中排名前 10 位。

联合保理的竞争优势主要包括：

1) 利用创始股东在供应链运营及供应链金融服务上积累的丰富行业经验及专业人才团队，快速在相关行业内开展保理业务，获得融资。

2) 股东背景实力雄厚。联合保理的母公司为正富联合，其持股股东包括赛富基金、建银国际，中银跃财，远洋资本，正轩投资等，强大的股东为联合保理也带了很多业务机会和融资渠道。

3) 业务结构涉及制造业、地产、电商等五大行业，业务人员经验丰富，业务持续性及抗风险能力强。

4) 公司体制建设完善。联合保理的运营团队按公募 ABS 可细分为呼叫中心、单证中心、中登岗、风控岗、档案岗和系统岗，实行统一管理的模式，为各营销小组做好支持。

5) 完善的 IT 系统。联合保理在 2017 年已成功开发了针对各类业务适用的线上流程，当接到核心企业的指令后，系统将自动派单。保理公司和客户之间通过线上传输资料并完成订单的审核，最后自动生成对应的合同。联合保理 IT 系统的对接为发行 ABS 的时效和准确率提供保障。

#### **5.1.4 主营业务情况、信息技术应用及财务状况**

##### **1. 主营业务情况**

联合保理按照国家政策的定位，致力于打造优质的商业信用服务平台。首先，作为供应链公司背景的保理公司，为供应链客户打造供货后的供应链服务产品，填补供应链公司的服务空白，成为股东做深做透存量客户和拓展新客户

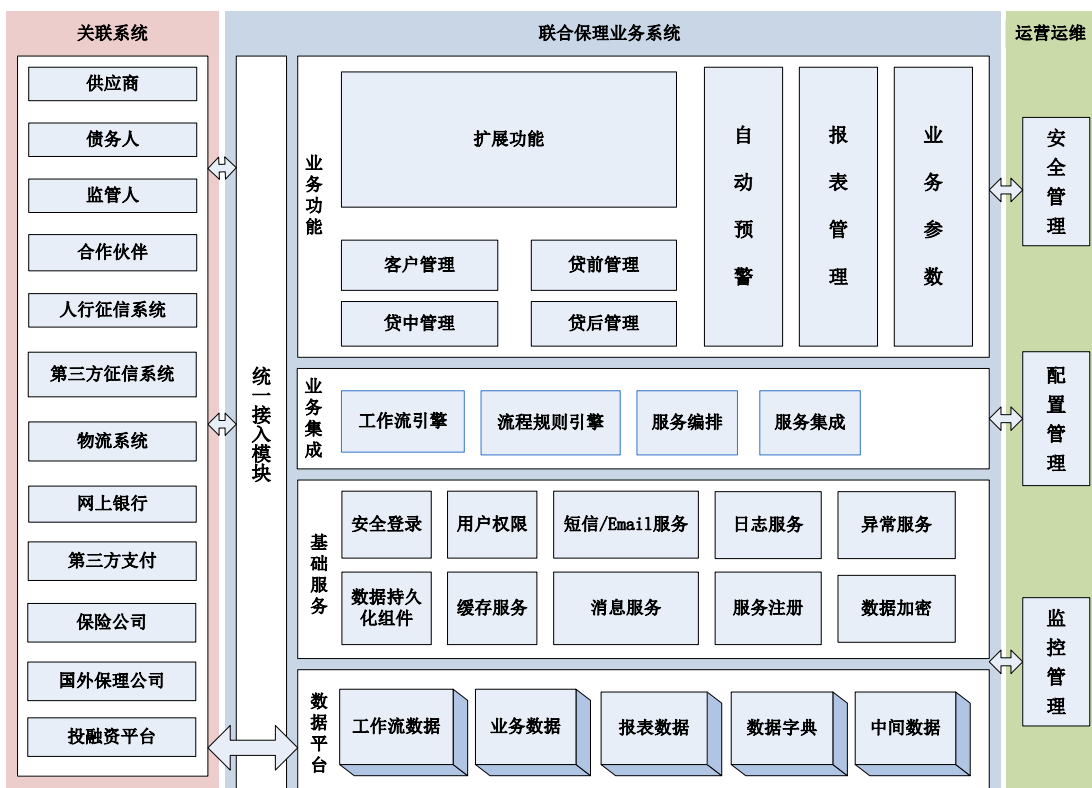
的重要平台；其次，围绕应收账款，以信息技术为支撑，搭建标准化信用服务产品体系，以现有业务及股东资源为依托，打造高效的专业团队和内部运营支撑体系，成为专业化的客户与各金融及类金融机构资源整合及服务平台；最后，从国内保理业务启航，发掘应收账款在各行业应用场景，积极拓展创新业务机会，以及进出口保理业务市场，未来成为国内知名的国际化信用服务及融通平台。

联合保理业务以三块业务为主：一是针对三大行业：汽车+新能源，医疗，物流，挖掘优质核心客户，并为其上游供应商提供反向保理的融资服务；二是对优质的核心企业，针对其应收账款，提供融资或出表保理服务；三是结构化保理服务，针对各行业的 AAA 或 AA+企业在交易所发行的资产支持专项计划，提供作为原始权益人/资产服务机构的服务。

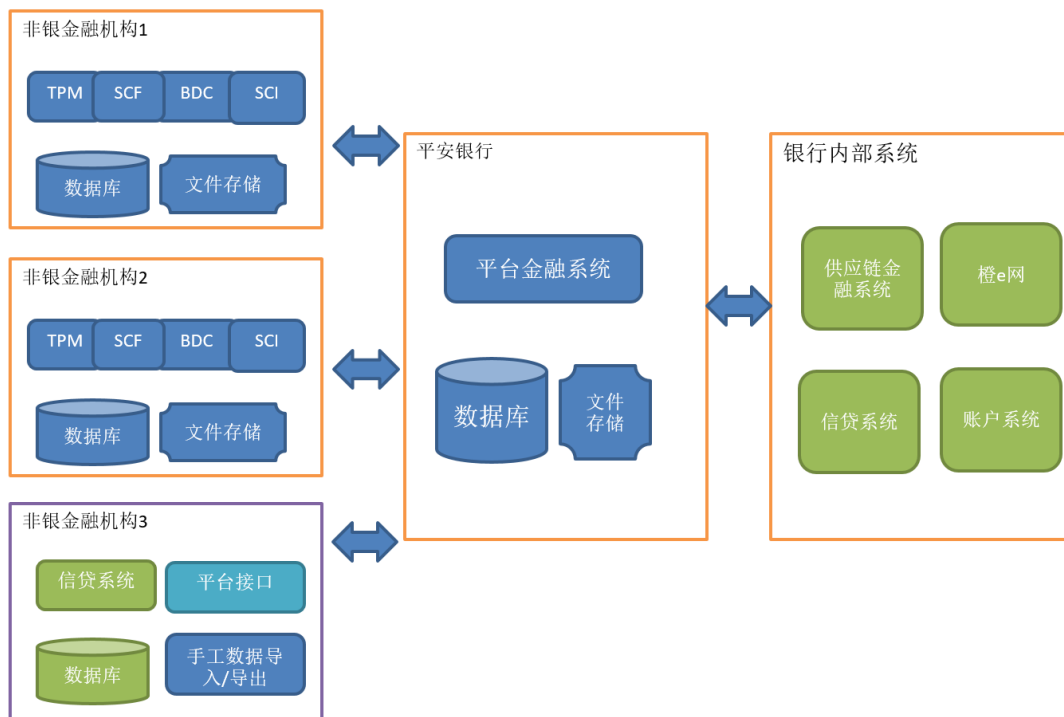
## 2. 信息技术应用

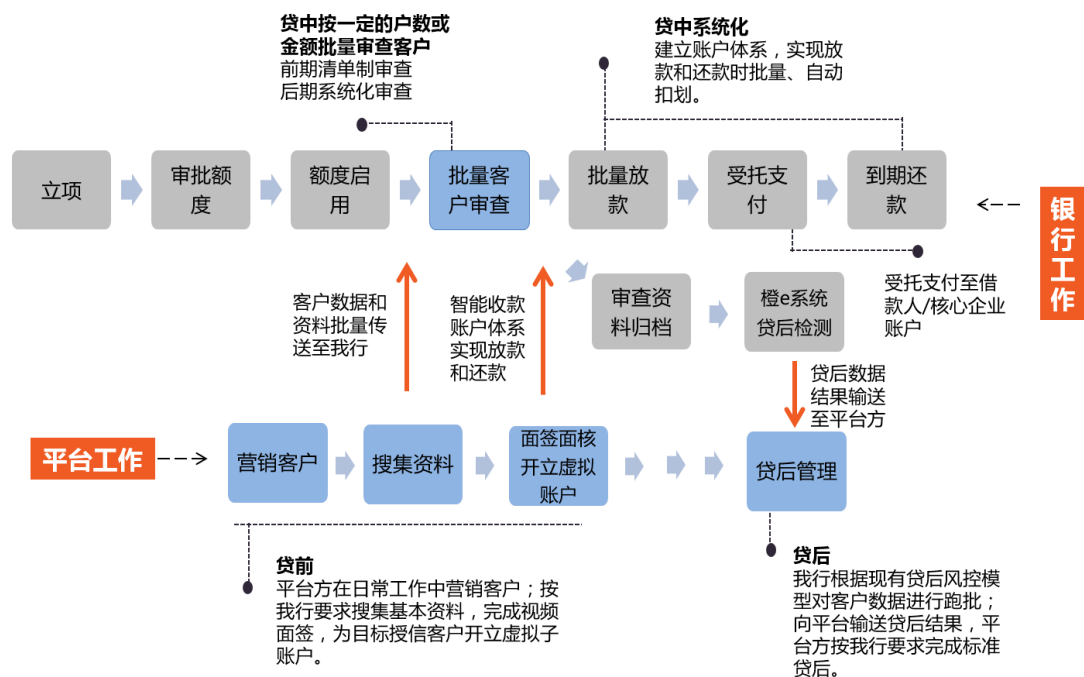
为适应业务规模的持续增长、业务品种的不断拓展，提升效率和风险管控水平，考虑到商业保理公司与传统银行保理业务的区别，联合保理的信息系统采用自主研发方式，2016 年底完成了内部管理模块的开发，并实现了与平安银行信息系统的无缝对接，实现了对全流程电子化的业务流程支撑。未来保理系统将建设成为基于交易数据的应收账款管理及金融资产包装的云平台，为联合保理及各合作方提供业务合作及流程整合的开放支撑平台。

目前联合保理正在构建基于优质企业商业信用传递的企业级支付产品及支撑系统，该系统开发完后，联合保理将在商业模式上进行创新与颠覆。



系统逻辑架构图





系统对接业务流程图

### 3. 财务状况

#### (1) 财务报表及分析

原始权益人联合保理最近三年及一期合并口径财务报表摘要如下，其中，2017-2018 年财务报表经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具无保留意见；2019 年财务报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见，2020 年前三季度财务数据未经审计。

原始权益人近三年及一期资产负债表

单位：人民币元

科目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产				
流动资产：				
货币资金	60,686,650.87	29,945,011.86	53,477,414.62	33,203,923.15
交易性金融资产	20,000,000.00			
应收票据及应收账款	866,002,527.62	1,367,408,480.57	813,148,006.42	244,016,461.13
其中：应收账款	866,002,527.62	1,367,408,480.57	813,148,006.42	191,992,636.41
应收票据		-	-	52,023,824.72
预付款项	1,799,814.02	264,213.99	395,606.72	503,356.88

应收利息		96,536.74	794,561.67	352,719.90
应收股利		-	-	-
其他应收款	37,057,245.47	36,949,829.66	37,051,121.81	390,003.66
<b>流动资产合计</b>	<b>985,546,237.98</b>	<b>1,434,664,072.82</b>	<b>904,866,711.24</b>	<b>278,466,464.72</b>
非流动资产：				
持有至到期投资	10,003,000.00	10,003,000.00	4,000,000.00	-
长期股权投资		-	24,500,000.00	24,500,000.00
固定资产净值	275,460.69	334,464.97	134,112.28	-
无形资产	16,704.46	23,538.07	-	-
长期待摊费用		-	179,308.19	-
递延所得税资产	1,296,510.20	1,296,510.20	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>11,591,675.35</b>	<b>11,657,513.24</b>	<b>28,813,420.47</b>	<b>24,500,000.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>997,137,913.33</b>	<b>1,446,321,586.06</b>	<b>933,680,131.71</b>	<b>302,966,464.72</b>
负债				
流动负债：				
短期借款	22,666,039.43	-	-	72,023,824.72
应付账款	15,075,028.36	305,693,445.91	767,020.00	7,440,837.42
预收款项	125,685,920.81	127,409,956.17	-	3,251,593.33
应付职工薪酬	520,000.00	1,161,352.62	377,895.27	299,780.73
应交税费	2,144,960.17	10,485,484.71	8,454,083.65	2,526,073.28
应付利息		-	-	202,658.99
其他应付款	599,794,274.02	772,397,614.60	638,214,557.29	484,642.49
<b>流动负债合计</b>	<b>765,886,222.79</b>	<b>1,217,147,854.01</b>	<b>708,663,831.15</b>	<b>86,229,410.96</b>
非流动负债：				
递延收益	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
负债合计	765,886,222.79	1,217,147,854.01	708,663,831.15	86,229,410.96
所有者权益：				
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
一般风险准备	8,907,069.48	8,907,069.48	-	-
未分配利润	22,344,621.06	20,266,662.57	25,016,300.56	16,737,053.76
<b>所有者权益合计</b>	<b>231,251,690.54</b>	<b>229,173,732.05</b>	<b>225,016,300.56</b>	<b>216,737,053.76</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>997,137,913.33</b>	<b>1,446,321,586.06</b>	<b>933,680,131.71</b>	<b>302,966,464.72</b>

截至 2017 年末，联合保理的总资产规模为 302,966,464.72 元，以流动资产为主，占比 99.19%。流动资产主要为保理业务的应收账款 191,992,636.41 元，应收票据 52,023,824.72 元，货币资金 33,203,923.15 元。非流动资产 24,500,000.00 元，全部是长期股权投资。

截至 2018 年末，联合保理的总资产规模为 933,680,131.71 元，资产规模

比 2017 年末上升 208.18%，主要系应收账款规模上升所致。流动资产占比 96.91%，主要包括应收账款 813,148,006.42 元，货币资金 53,477,414.62 元，其他应收款 37,845,683.48 元。非流动资产 28,813,420.47 元，主要是长期股权投资 24,500,000.00 元，新增持有至到期投资 4,000,000.00 元系一笔资产支持专项计划，及固定资产和长期待摊费用。

截至 2019 年末，联合保理的总资产规模为 1,446,321,586.06 元，资产规模比 2018 年末上升 54.91%，主要系应收账款规模上升所致。流动资产占比 91.91%，主要包括应收账款 1,367,408,480.57 元，货币资金 29,945,011.86 元，其他应收款 37,046,366.40 元。非流动资产 11,657,513.24 元，主要系持有至到期投资 10,003,000.00 元系两笔资产支持专项计划及基金理财产品，新增递延所得税资产 1,296,510.20 元。

截至 2020 年 9 月末，联合保理的资产总额为 997,137,913.33 元。流动资产主要为保理业务的应收账款 866,002,527.62 元，货币资金 60,686,650.87 元，其他应收款 37,057,245.47 元。非流动资产 11,591,675.35 元，主要是持有至到期投资 10,003,000.00 元及递延所得税资产 1,296,510.20 元。

## (2) 负债结构分析

截至 2017 年末，联合保理的负债总额为 86,229,410.96 元，主要为短期借款 72,023,824.72 元，包括应收商业承兑汇票的质押融资借款和银行信用贷款，应付账款 7,440,837.42 元。

截至 2018 年末，联合保理的负债总额为 708,663,831.15 元，负债规模比 2017 年末增加 721.84%，主要系其他应付款及递延收益大幅上升所致。其中其他应付款 638,214,557.29 元，递延收益 60,850,274.94 元。

截至 2019 年末，联合保理的负债总额为 1,217,147,854.01 元，负债规模比 2018 年末增加 71.75%，主要系应付账款、预收款项及其他应付款大幅上升所致。其中其他应付款 772,397,614.60 元，主要为深圳联合保理有限公司保理业务大幅增加，联合保理向第三方拆借款项用于支付保理放款，且于期末时点保理业务项下应收账款尚未出售予专项计划，形成其他应付款。

截至 2020 年 9 月末，联合保理的负债总额为 765,886,222.79 元。其中其他应付款 599,794,274.02 元，应付账款 15,075,028.36 元，预收款项

125,685,920.81，新增短期借款 22,666,039.43 元。

原始权益人近三年及一期利润表

单位：人民币元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	559,592,451.02	1,321,413,982.18	534,688,832.67	80,638,091.23
减：营业成本	559,960,014.40	1,296,679,123.40	508,388,829.66	66,275,163.92
营业税金及附加	1,807,568.88	2,230,810.06	1,133,453.79	151,514.49
销售费用		-	-	-
管理费用	10,934,471.33	20,758,624.50	14,191,663.47	7,728,693.52
财务费用	-266,902.56	4,676.34	-113,510.79	-73,694.24
加：投资收益	13,984,733.55	9,852,257.33	284,654.47	-
加：资产减值损失	1,256,629.26	-5,186,040.82		
营业利润	2,398,661.78	6,406,964.39	11,373,051.01	6,556,413.54
加：营业外收入	9,585.22	-	-	-
减：营业外支出		-	-	100.00
利润总额	2,408,247.00	6,406,964.39	11,373,051.01	6,556,313.54
减：所得税费用	330,288.51	2,249,532.90	3,093,804.21	1,983,445.53
净利润	2,077,958.49	4,157,431.49	8,279,246.80	4,572,868.01

2017 年联合保理的营业收入为 80,638,091.23 元，主要为保理业务产生的收入，营业成本为 66,275,163.92 元，税金及附加为 151,514.49 元，管理费用为 7,728,693.52 元，财务费用为-73,694.24 元。营业利润为 6,556,413.54 元，利润总额为 6,556,313.54 元，净利润为 4,572,868.01 元。

2018 年联合保理的营业收入为 534,688,832.67 元，营业成本为 508,388,829.66 元，税金及附加为 1,133,453.79 元，管理费用为 14,191,663.47 元，财务费用为-113,510.79 元，与 2017 年相比新增投资收益 284,654.47 元主要系转让持有至到期投资所得收益。营业利润为 11,373,051.01 元，利润总额为 11,373,051.01 元，净利润为 8,279,246.80 元。

2019 年联合保理的营业收入为 1,321,413,982.18 元，营业成本为 1,296,679,123.40 元，为 2018 年全年的 2.55 倍。税金及附加为 2,230,810.06

元，管理费用为 20,758,624.50 元，财务费用为 4,676.34 元，投资收益 9,852,257.33 元主要系转让长期股权投资及交易性金融资产所得收益，与 2018 年相比新增资产减值损失-5,186,040.82 元。营业利润为 6,406,964.39 元，利润总额为 6,406,964.39 元，净利润为 4,157,431.49 元，比 2018 年下降了 412.18 万元，降幅 49.78%，主要系营业成本增速高于营业收入增速所致。

2020 年 1-9 月营业收入为 559,592,451.02 元，营业成本为 559,960,014.40 元，税金及附加为 1,807,568.88 元，管理费用为 10,934,471.33 元，财务费用为-266,902.56 元，投资收益 13,984,733.55 元，资产减值损失 1,256,629.26 元。营业利润为 2,398,661.78 元，利润总额为 2,408,247.00 元，净利润为 2,077,958.49 元。

原始权益人近三年及一期现金流量表简表

单位：元

项目	2020 年前三季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生现金净流量	27,766,048.45	15,274,651.24	114,337,530.25	52,232,097.16
投资活动产生现金净流量	-6,710,431.94	28,004,568.55	3,849,358.54	-24,429,627.44
筹资活动产生现金净流量	9,686,022.50	-66,811,622.55	-97,913,397.32	-65,976,175.28
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	30,741,639.01	-23,532,402.76	20,273,491.47	-38,173,705.56

现金流方面：

2017 年经营活动产生的净现金流为 52,232,097.16 元，呈净流入状态，2017 年投资活动产生的净现金流为-24,429,627.44 元，呈净流出状态，现金流出主要为投资所支付的现金，筹资活动产生的净现金流为-65,976,175.28 元，呈净流出状态，现金流出主要为偿还债务支付的现金。现金及现金等价物净增加额为-38,173,705.56 元，呈净流出状态。

2018 年经营活动产生的净现金流为 114,337,530.25 元，呈净流入状态，2018 年投资活动产生的净现金流为 3,849,358.54 元，呈净流入状态，2018 年筹资活动产生的净现金流为-97,913,397.32 元，呈净流出状态，2018 年现金及现金等价物净增加额为 20,273,491.47 元，呈净流入状态。

2019 年度经营活动产生的净现金流为 15,274,651.24 元，呈净流入状态；2019 年度投资活动产生的净现金流为 28,004,568.55 元，呈净流入状态，现金

流入主要为收回投资所收到的现金；2019年度筹资活动产生的净现金流为-66,811,622.55元，呈净流出状态，主要系分配股利、利润或偿付利息所支付的现金所致；2019年度现金及现金等价物净增加额为-23,532,402.76元，呈净流出状态，主要原因为联合保理在2019年度筹资活动产生的现金流呈净流出状态，以及支付各项税费，上述两项资金主要来源于经营性活动产生的资金以及自有资金，因此2019年度现金及现金等价物净增加额呈净流出状态。

2020年1-9月经营活动产生的净现金流为27,766,048.45元，呈净流入状态，2020年1-9月投资活动产生的净现金流为-6,710,431.94元，呈净流出状态，2020年1-9月筹资活动产生的净现金流为9,686,022.50元，呈净流入状态，2020年1-9月现金及现金等价物净增加额为30,741,639.01元，呈净流入状态。

## (2) 主要财务指标分析

联合保理偿债能力指标表

财务指标	2020年 9月30日	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率(倍)	1.29	1.18	1.28	3.23
速动比率(倍)	1.28	1.18	1.28	3.23
资产负债率(%)	76.81	84.15	75.90	28.46

联合保理盈利能力指标表

项目	2020年前三季度	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入(元)	559,592,451.02	1,321,413,982.18	534,688,832.67	80,638,091.23
毛利率(%)	-0.07	1.88	4.92	17.81
三费合计(元)	10,667,568.77	20,763,300.84	14,078,152.68	7,654,999.28
三费收入占比(%)	1.91	1.57	2.63	9.49
净利率(%)	0.37	0.31	1.55	5.67
平均净资产收益率(%)	0.90	1.83	3.75	3.28

上述财务指标的计算方法如下：

毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入

净利率 = 净利润 / 营业收入

平均净资产收益率 = 净利润 / [(期初所有者权益 + 期末所有者权益) / 2] × 100%

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

资产负债率=总负债/总资产

在偿债能力方面，截至2017年末、2018年末、2019年末及2020年9月末，联合保理流动比率分别为3.23、1.28、1.18、1.29，速动比率分别为3.23、1.28、1.18及1.28，对流动负债的覆盖均在1倍以上。

在盈利能力方面，2017-2020年三季度，联合保理毛利率分别为17.81%、4.92%、1.87%及-0.07%，净利率分别为5.67%、1.55%、0.31%及0.90%。2020前三季度联合保理毛利率和净利率均比2017-2019年大幅下降，主要系2019年联合保理通道类业务规模扩大，收取固定费率的业务占比较高，毛利率及净利率水平下降；且联合保理对2019年末保理业务余额计提1%风险准备金，对净利润影响较大。

### (3) 融资情况及历史信用表现

截至2020年9月末，原始权益人融资余额为0.23亿元，对外提供担保金额为3.20亿元，全部为对关联方联合利丰的担保。

经查询人民银行征信中心的企业信用报告，截至2020年12月10日，联合保理无违约或不良贷款。

联合保理财务状况和资信情况良好。截至2020年9月末，贷款偿还率和利息偿付率均为100%。在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，联合保理自成立以来未发生过严重违约现象。

截至2020年9月末，联合保理取得的银行授信额度为32.00亿元，其中已使用0.00亿元，未使用额度为32.00亿元。具体如下：

授信银行	总授信额度 (亿元)	2020年9月30日 已使用授信额度(亿元)	授信额度期间
潍坊银行	14.00	0.00	2020/2/25-2021/2/24
华兴银行	8.00	0.00	2020/2/24-2021/2/23
泸州银行	10.00	0.00	2020/8/31-2021/8/30
<b>合计</b>	<b>32.00</b>	<b>0.00</b>	-

### 5.1.5 管理制度、业务流程及风险控制措施

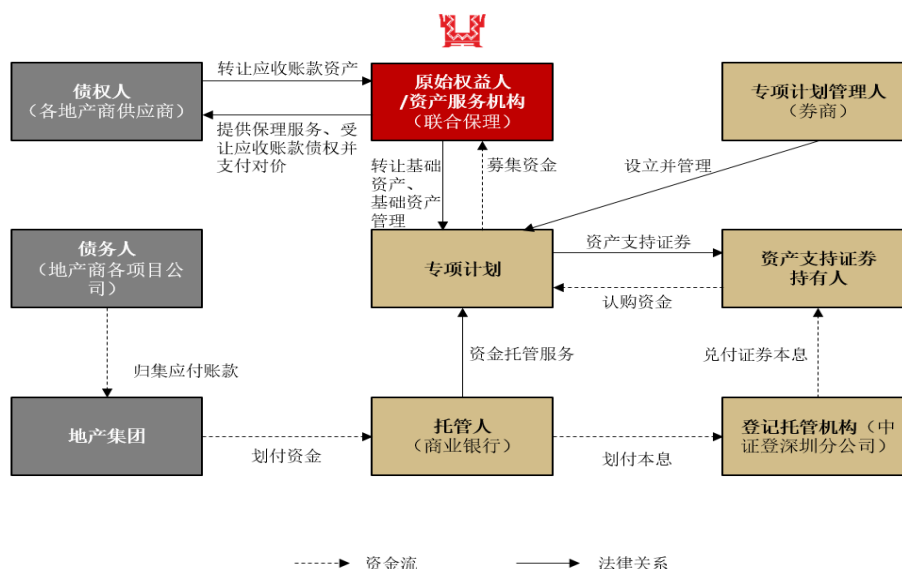
原始权益人联合保理与基础资产相关的运营及管理制度介绍如下：

#### 1. 保理合同交易流程

合作券商受让联合保理持有的《无追索权公开型保理合同》项下的保理债权及其附属权益，设立专项计划和发行资产支持证券。

联合保理持有的保理债权及其附属权益全部由供应商向地产集团控制的项目公司销售货物和提供工程施工服务形成的贸易应收账款债权、工程施工应收工程款债权组成。

原始权益人交易结构示意图



#### 2. 相关公司管理制度

联合保理主要的管理与分工如下：

##### (1) 业务部

主要负责核心企业的开发与跟踪服务，并提供相应产品。并负责与核心企业进行沟通，确保核心企业信息及时传达公司各个部门。

##### (2) 风险管理部

主要负责包括核心企业供应商的资格准入标准制定、供应商提供资料合规性和中登岗应收账款转让/质押查询及登记资料的审查工作。风险管理部又分为法务岗和风控岗。风险管理部法务岗主要负责核心企业供应商资格（线上）审查（包括供应商的合法性审查及审查供应商是否存在可能影响未来供应商回购

应收账款等情况)及核心企业项目公司主体资格审查(包括存续状态是否正常等)。风险管理部风控岗:主要负责制定核心企业供应商提供的资料、中登岗应收账款转让/质押查询及登记资料是否合规、完整、准确。

### (3) 运营部

作为公司与核心企业供应商持续互动的窗口,负责输入来自客户的需求和信息并转达公司各个部门,负责输出运营过程的服务信息给客户。为使公司针对客户需求与信息的高质量传输和标准化。公司运营部设定 AB 角,根据风险管理部风控岗对于核心企业供应商的资格准入、提供资料标准等来执行,并根据实际中所遇到情况,及时反馈相关信息给到风险管理部,以便做出更改。对于核心企业供应商的关键信息/中登岗查询等进行双人核查处理,确保反馈给到客户的信息准确及时。

### (4) 金融部

主要由专业金融岗位相关人员组成,负责联合保理再保理资料审核、跟踪登记放款信息,领取回单等工作。

## 3. 公司风险控制管理体系

联合保理的风险管理组织架构主要由董事会、风险管理委员会、风险管理部、运营人员和业务人员组成。

### (1) 董事会

职责主要是设定公司总体风险容忍度,建立公司的风险管理体系和组织架构,确定公司业务风险管理策略,审核公司风险管理制度。

### (2) 风险管理委员会

固定组成成员包括:公司董事长、公司副董事长(分管风控和财务工作)、公司总经理、公司副总经理(分管风控和运营工作),风险管理部总监(风险管理部负责人),风险管理委员会固定成员名单的增减由公司董事长审批后变更。临时组成成员:财务部负责人(分管财务工作),运营部负责人(分管运营工作)、风控法务人员、公司外部律师、外部审计师等其他人员。其职责主要有:

- 1) 推进公司风险管理制度的执行。
- 2) 监督各个部门风险防范实施状况,授予风控部监督的具体权限。

- 3) 负责核心企业白名单的准入审核工作。
- 4) 负责公司所有业务的风险控制管理制度的拟定和对公司客户定位和准入的审核事项。
- 5) 对非标准类业务出具具体的评审意见并签署评审意见表。
- 6) 定期评估公司风险状况和风险控制管理能力并作出相应的调整措施。
- 7) 通过风险管理委员会会议,对新目标行业,新业务模式进行研究和探讨分析风险,向公司董事会提出意见和建议。
- 8) 公司董事会授权的其他职责。

### (3) 风险管理部(含法务人员)

作为公司风险具体实施和管控的部门,是公司风险控制的第二道防线。风控部主要对总经理和风险管理委员会负责。其职责主要有:

- 1) 制定公司风险管理制度,根据公司业务风险情况对风险管理制度进行更正和更改。
- 2) 依据公司风险管理制度审核项目风控措施,评估项目风险程度,给出风控意见,如果风控审核该项目风险程度过高,风控部有前置否决权,业务部门有异议可以提交风险管理委员会重审。
- 3) 负责日常风控节点的审批操作,负责日常风控的监测和汇报,对异常风险情况出具处理意见。
- 4) 定期对导入的项目做风险排查,定期实地走访客户,保障客户动态管理有效。
- 5) 监督各业务部门和信贷人员是否按照公司的风险制度实行,及时与公司领导沟通可能出现的风险事故。
- 6) 审核业务提交的项目基本资料情况,审核资料的真实性,根据资料提交项目审查报告,完全揭示项目风险风险点,提出风控措施和带后监管要求。
- 7) 对项目全套交易文本及项目后续管理中设计到的各类文本进行审查,确保经审批同意的风险缓释措施在文本层面得到落实。
- 8) 融资期间信控人员按季度对核心企业和供应商的经营情况、贸易情况进行核查,并出具核查意见或其他异常预警通报。
- 9) 信控人员依据制度和项目实际审批结论要求对客户进行评估、授信、调

整、冻结、取消额度等全过程操作和监控，实现客户贷中贷后的风险管控。审核贷前条件的落实情况，合同的起草和修订，提供法律文件保障和咨询服务。

10)审核贷前条件的落实情况，合同的起草和修订，提供法律文件保障和咨询服务（法务）。

11)定期债权凭证的核查和其他资料合规性的检查工作（法务）。

(4)运营人员和业务人员

1)业务人员收集核心企业和供应商的基本资料，保证客户和项目基本信息准确、完整，保障业务的真实性。

2)业务人员作为项目风险责任第一人，确保尽职调查报告的真实性和完整性，确定对项目风险的完全揭示，对项目运转过程中的风险需要完全动态的把控。

3)在整个业务过程中，业务人员持续对项目涉及的核心企业、融资方等客户进行实时动态跟踪，在客户经营异常及时通知风控部，并发出回款异常邮件给风控部和总经理。

4)运营人员持续跟踪客户的应收账款情况，及时更新运营客户管理台账，动态监测客户的应收账款水位，出现应收账款形成异常及时通知风控部和总经理。

5)运营人员进行中登操作管理，业务放款前准确无误对应收账款的转让进行中登登记。

#### 4. 风险控制措施

(1)核心企业和供应商该笔应收账款下的贸易合同是否真实有效；

(2)核心企业和供应商合同的定价模式、结算方式，结算期限是否符合行业惯例；

(3)双方贸易过程中是否有发生过商业纠纷，贸易合作是否稳定；

(4)该笔应收账款权责是否清晰无瑕疵，确认应收账款债权的唯一性和完整性；

(5)查实核心企业和供应商过往合作过程（查看历史交易合同、结算方式、银行流水、回款是否匹配合同等）；

(6)保理方案中保理要素设计是否有盈利空间，交易结构的搭建是否合

理，保理回款是否可控；

(7) 第一还款人和第二还款人的资质和履约还款能力（财务数据分析和实地走访）；

(8) 企业融资的真实原因、池融资情况下融资款项的真实用途和流向；

(9) 应收回款把控程度分析和要求；

(10) 评估担保人资产等实质担保能力。

#### 5. 与基础资产同类型业务的历史回款情况

联合保理自 2013 年开展保理业务，截至 2019 年末，与基础资产同类型业务的历史回款情况均正常。自设立以来，原始权益人保理业务情况良好，无逾期还款、赎回、置换、延迟支付、违约、处置及损失、涉诉等情况。

#### 6. 经营稳健性及合法合规性情况

中国银行保险监督管理委员会（以下简称“银保监会”）办公厅于 2019 年 10 月 18 日发布的《关于加强商业保理企业监督管理的通知》（银保监办发[2019]205 号，以下简称“205 号文”），计划管理人对原始权益人相关业务经营情况作如下核查：

根据原始权益人于 2020 年 9 月 30 日提供的《关于深圳联合保理有限公司企业经营情况的自查情况说明》，联合保理专注于商业保理业务，拥有完善的保理业务制度以及财务管理风控管理制度。符合 205 号文第（二）项的规定。

根据原始权益人于 2020 年 9 月 30 日提供的《关于深圳联合保理有限公司企业经营情况的自查情况说明》，截至 2020 年 9 月 30 日，其不存在以下行为：

(1) 吸收或变相吸收公众存款；(2) 通过网络借贷信息中介机构、地方各类交易场所、资产管理机构以及私募投资基金等机构融入资金；(3) 与其他商业保理企业拆借或变相拆借资金；(4) 发放贷款或受托发放贷款；(5) 专门从事或受托开展与商业保理无关的催收业务、讨债业务；(6) 基于不合法基础交易合同、寄售合同、权属不清的应收账款、因票据或其他有价证券而产生的付款请求权等开展保理融资业务；(7) 国家规定不得从事的其他活动。

此外，对 205 号文中提及的监管指标，原始权益人说明如下：

监管关注项目	监管参考指标	联合保理指标
--------	--------	--------

风险集中度	受让同一债务人的应收账款，不得超过风险资产总额的 50%	截至 2019 年末，风险资产 <sup>1</sup> 总额为【12.56】亿元，最大客户及其关联方保理余额为【0.75】亿元，其占风险资产总额比例为【6.43】%，风险集中度符合要求。
关联交易	受让以其关联企业为债务人的应收账款，不得超过风险资产总额的 40%	截至 2020 年 9 月末，无受让以关联企业为债务人的应收账款，因此关联交易符合要求。
不良资产管理	将逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款纳入不良资产管理	自成立以来，已将逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款纳入不良资产管理，符合要求。
风险准备金率	计提的风险准备金，不得低于融资保理业务期末余额的 1%	截至 2020 年 9 月末，保理余额为【86,666.98】万元，计提风险准备金为【1,274.36】万元，计提的风险准备金为保理业务期末余额的【1.47】%，符合要求。
风险计量	风险资产不得超过净资产的 10 倍	截至 2020 年 9 月末，风险资产总额为【125,604.13】万元，其中担保金额为 31,959 万元；净资产为【23,125.17】万元，风险资产为净资产的【5.43】倍，符合要求。

根据联合保理提供的上述说明，截至 2020 年 9 月末，联合保理的风险集中度、关联交易、不良资产管理、风险准备金率、风险计量指标均在 205 号文规定的参考指标以内。

综上所述，联合保理内部控制制度和风险管理体系建立、经营范围、融资来源、关键监管指标符合 205 号文的监管要求，上述监管事项不会对本次专项计划产生重大不利影响。

## 7. 关联关系核查

经向联合保理和旭辉集团确认，以及管理人和经办律师金杜律所的尽调核查，联合保理和旭辉集团不存在如下关联关系：

(1) 联合保理及其大股东、实际控制人、重要关联方持有或者控制旭辉集团的股权；

(2) 旭辉集团及其大股东、实际控制人、重要关联方持有或者控制联合保理的股权；

(3) 联合保理的董事、监事、经理、其他高级管理人员拥有持有旭辉集团

<sup>1</sup>该说明中风险资产总额计算公式为：风险资产=资产总计-货币资金+担保金额

权益、在旭辉集团任职的情形；

(4) 旭辉集团的董事、监事、经理、其他高级管理人员拥有持有旭辉集团权益、在联合保理任职的情形。

综上，经尽职调查，管理人和经办律师金杜律所认为，联合保理与共同债务人旭辉集团之间不存在关联关系。

## 5.2 管理人基本情况

### 5.2.1 基本信息

计划管理人基本信息

中文名称	长城证券股份有限公司
公司简称	长城证券
法定代表人	张巍
成立日期	1996 年 5 月 2 日
注册资本	310,340.54 万元人民币
注册地址	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

长城证券成立于 1996 年 5 月 2 日，总部设立在深圳，是我国较早成立的综合类证券公司之一，2015 年 4 月，长城证券整体变更为股份有限公司，进入新的历史时期，2018 年 10 月 26 日长城证券在深交所挂牌上市（股票代码：002939）。长城证券紧跟并推动资本市场的发展，经过二十多年的努力，已经成长为业务覆盖全国的综合型证券公司，业务范围涵盖证券经纪、投资银行、固定收益、证券投资、证券研究、融资融券、资产管理等。

### 5.2.2 股权结构、组织架构及治理结构

#### 1. 股权结构

公司的主要股东为我国能源、金融等行业国有的代表企业，实力雄厚，经营稳健，是长城证券坚强的资本后盾。

管理人前 10 名股东持股情况(截至 2019 年 12 月 31 日)

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量
华能资本服务有限公司	国有法人	46.38%	1,439,224,420	1,439,224,420
深圳能源集团股份有限公司	国有法人	12.69%	393,972,330	0
深圳新江南投资有限公司	境内非国有法人	12.36%	383,437,823	0
中核财务有限责任公司	国有法人	2.38%	74,000,000	0
上海仪电（集团）有限公司	国有法人	1.39%	43,000,000	0
福建湄洲湾控股有限公司	国有法人	1.28%	39,792,304	0
四川长虹电子控股集团有限	国有法人	1.21%	37,573,637	0

公司				
广东宝丽华新能源股份有限公司	境内非国有法人	1.19%	36,800,000	0
宁夏恒利通经贸有限公司	境内非国有法人	0.68%	20,962,502	0
华凯投资集团有限公司	境内非国有法人	0.67%	20,837,674	0

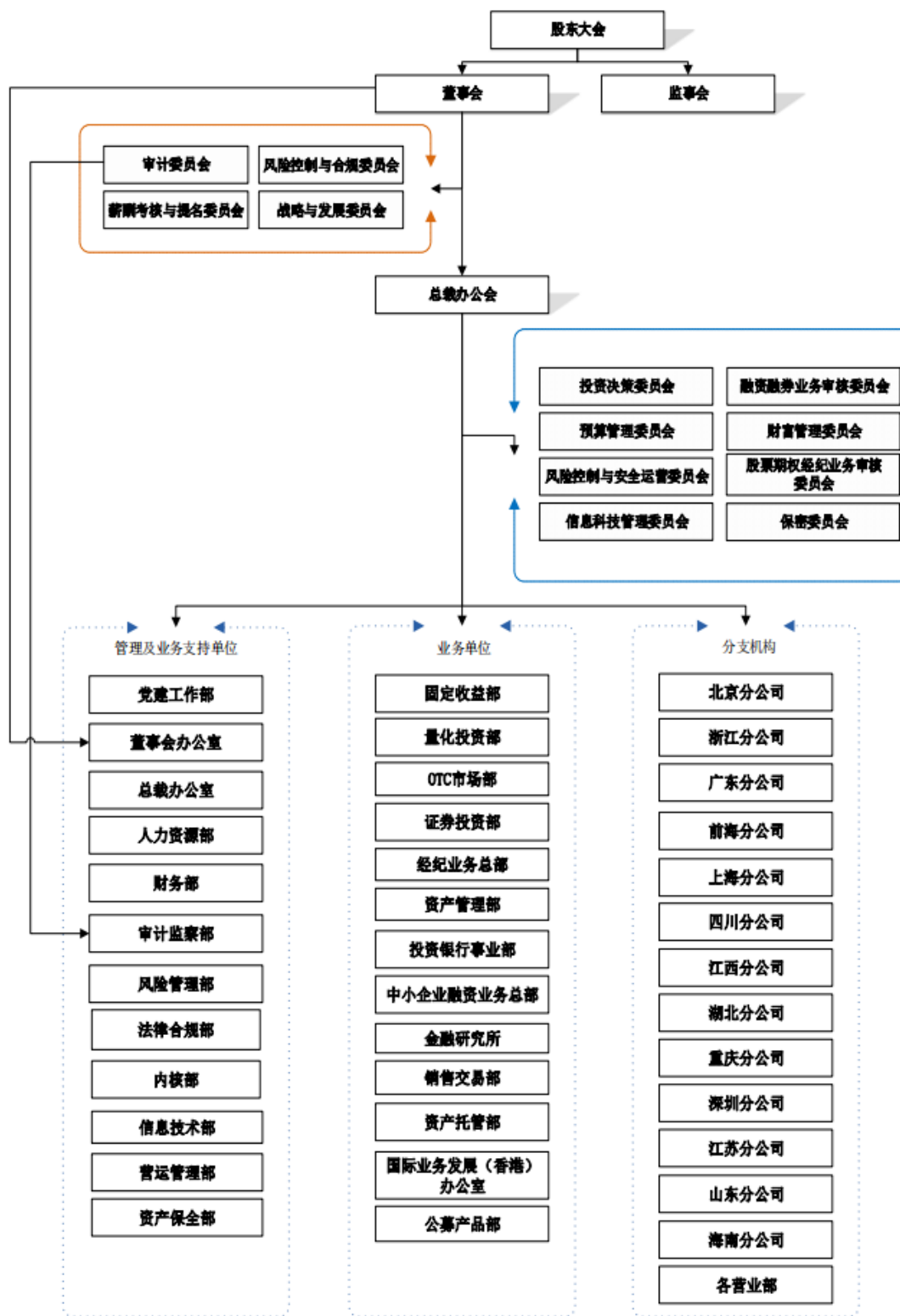
- (a) 华能资本服务有限公司是中国华能集团的全资子公司。中国华能集团为中国 5 大发电集团之首。2010 年，中国华能集团在中国发电企业中领先进入世界企业 500 强。
- (b) 深圳能源集团股份有限公司(SZ.000027)是由深圳市国资委和华能国际电力股份有限公司作为主要股东的上市公司，在深圳市国有企业中综合实力排名位居第一。
- (c) 深圳新江南投资有限公司是招商局金融集团的全资子公司，是以投资金融、高科技产业为主的投资公司。

## 2. 组织架构

长城证券是华能金融控股集团的重要成员，与集团内财务公司、基金管理公司、保险公司、期货公司、信托公司等机构紧密协作，为投资者提供一揽子金融服务。

公司的组织架构如下：

管理人组织架构图



### 3. 公司治理结构

公司设立以来，致力于创建完善的法人治理机制，已建立较为完善的授权经营体系，并构建了包括《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《授权管理办法》等相关制度规范。

#### 5.2.3 公司经营状况及财务状况

##### 1. 经营综述

公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品。

##### 2. 财务状况

公司是国内规模较大、经营范围较广、机构分布较广、服务客户较多的中型券商之一。根据公开市场数据统计，2019 年公司多项业务行业排名实现整体提升，在目前 133 家证券公司中公司多项财务和业务数据均靠前。2019 年公司营业收入位列行业 27 名，净利润位列 32 名，均与上年同期持平；证券经纪业务净收入位列 35 名，上升 1 名；融资融券利息收入位列 23 名，上升 5 名；代理销售金融产品净收入位列 27 名，上升 2 名；投资银行业务净收入位列 23 名，与上年同期持平；债券主承销收入位列 16 名，上升 6 名；承销业务净收入位列 20 名，上升 3 名；保荐业务净收入位列 33 名，上升 17 名。据 Wind 统计数据显示，2019 年公司 ABS 业务计划管理人发行家数位列行业第 7 名、发行规模位列行业第 10 名。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额 590.96 亿元，负债总额 417.43 亿元，资产负债率为 70.64%；2019 年，公司营业收入 38.99 亿元，其中经纪业务收入 6.07 亿元、投资银行业务收入 5.97 亿元、资产管理业务收入 1.61 亿元，公司利润总额达 12.02 亿元，净利润 10.15 亿元。截至 2019 年末，公司净资本 127.78 亿元，净资产 167.56 亿元，资本杠杆率及流动性覆盖率分别为 28.63%和 330.91%。

## 5.2.4 管理制度、业务流程和风险控制措施

### 1. 管理制度

为了保障资产证券化相关规定的有效执行，加强业务部门风险前置的意识，规范公司资管业务拓展，明晰投资标准，预防并控制业务风险，长城证券建立起了一系列内控制度指引，涵盖了法人治理、业务管理、风险管理、财务管理、行政管理、合规管理及档案管理等各个方面，以确保公司各项经营活动均能在内部控制制度框架内健康运行，有效保证公司经营管理水平的不断提升和战略目标的实现。

(a) 法人治理制度：公司设立以来，致力于创建完善的法人治理机制，已建立较为完善的授权经营体系，并构建了包括《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《授权管理办法》等相关制度规范。

(b) 业务审批流程制度：根据证监会对于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，建立了从立项审批、业务模式审批、投资决策会、文本审批、投资运作等审批流程。对于资产证券化业务，公司建立了《资产证券化项目内核委员会工作条例》、《储架发行资产证券化项目内部审批操作指引》等制度文件。

(c) 业务后续管理制度：为完善公司业务期间管理，公司建立了《特定资产管理业务托管与结算管理办法》、《资产管理业务会计核算办法》、《特定资产管理业务—档案管理制度》等，从制度上规范业务操作流程、降低投后管理风险，有效保障风险管理措施落实和执行。对于资产证券化业务，公司建立了《资产证券化业务风险管理办法》、《资产证券化业务违约风险应急处理预案》、《资产证券化业务尽职调查工作指引》、《资产证券化业务尽职调查工作底稿存档指引》等制度文件。

(d) 其他制度：为完善内控机制、规范经营管理、控制经营风险，公司还制定了行政、人事、财务、IT等相关管理制度，如印照管理办法、费用管理办法、TA系统权限管理与参数设置管理细则、员工行为准则、档案管理制度等。

### 2. 业务流程

根据证监会对于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：长城证券资产证券化业务按业务流程分为项目承揽、项目立项、项目承做、项目内核、项目申报、发行与上市、跟踪管理等部分。

### 3. 风险控制措施

公司建立由董事会风险控制与合规委员会、风险控制与安全运营委员会（以下简称“风控委”）、风险管理部、法律合规部、内核机构、投资银行事业部质量控制部、资产管理内控部、各业务部门组成的垂直型风险管理体系，形成相互制衡、有效监督的三道内部控制防线，负责对投资银行类业务的风险进行统一管理。

1) 董事会风险控制与合规委员会是董事会下设的专业委员会，全面领导公司投资银行类业务风险控制工作。

2) 风控委是公司总裁办公会下设的专业委员会，为公司风险高级管理机构，负责公司整体和重大风险的评估、管理，对投资银行类业务重大风险进行评估与决策。

3) 风险管理部是在公司整体风险管理体系下，通过实施风险监测和评估、开展风险排查、进行风险提示等措施，履行对投资银行类业务信用、流动性、操作等风险的控制职责。

法律合规部是在公司整体合规管理体系下，通过进行合规审查、管控敏感信息流动、实施合规检查和整改督导、开展合规培训等措施，履行对投资银行类业务合规风险的控制职责。

内核机构以公司层面审核或审议的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责。内核部和各专业内核委员会分别作为常设和非常设内核机构分别履行上述最终审批决策职责。

4) 项目组、业务部门为投资银行类业务内部控制的第一道防线，项目组应当诚实守信、勤勉尽责开展执业活动。投资银行事业部、资产管理部等（以上部门后文简称“业务部门”）负责项目的一线风险管理，业务部门总经理为本部门风险管理第一责任人。

5) 质量控制为投资银行类业务内部控制的第二道防线，负责对投资银行类业务风险实施过程管理和控制，及时发现、制止和纠正项目执行过程中的问题。投资银行事业部质量控制部、资产管理内控部、通过对投资银行类业务实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和管理，最大程度前置风险控制工作，履行对投资银行类项目质量把关和事中风险管理等职责。

6) 风险管理部、法律合规部、内核机构为投资银行类业务内部控制的第三道防线，通过介入主要业务环节、把控关键风险节点，实现公司层面对投资银行类业务风险的整体管控。

公司根据业务所处阶段制定了相应的风险管理措施。

#### 1) 立项至报送阶段。

风险管理部可派员担任公司投资银行类业务立项评审委员会委员，并独立发表意见。风险管理部可派员担任公司投资银行类业务内核委员会委员，并独立发表意见。

#### 2) 报送及发行上市或挂牌阶段

公司建立投资银行类业务包销风险的评估与处理机制。投资银行机构销售部、资产管理部销售团队就项目销售情况发表意见，投资银行资本市场部或资产管理市场部就包销风险评估情况和风险处置预案发表意见，相关意见报送风险管理部和风控委。

#### 3) 后续管理阶段

业务部门是存续期管理的具体承担者，负责具体的存续期管理工作；投资银行事业部质量控制部、资产管理内控部作为投资银行类业务的存续期管理监督部门，对业务部门的存续期管理进行统筹协调、监督提醒，对投资银行类业务风险进行动态监测与排查；风险管理部负责公司投行类业务存续期总体风险控制，参与重大风险事件的评估与处置。

每月第 5 个工作日前，投资银行类业务存续期管理监督部门向风险管理部报送纳入持续督导、受托管理、存续期管理等后续管理阶段的项目清单。

续期管理监督部门对处于后续阶段的项目可采取负面舆情跟踪、诉讼仲裁信息查询、财务经营情况分析等方式进行管理监测，应对发现的项目风险形成月度风险报告。存续期管理监督部门应于每月第 5 个工作日前将月度风险报告

报送风险管理部，风险管理部有权查阅存续期管理工作底稿。

公司建立后续管理阶段重大风险项目关注池制度。

公司对于投资银行类项目建立风险应急处理机制。应急管理领导小组是公司风险应急处置最高领导机构，由公司领导、投资银行事业部等相关部门负责人组成，根据公司授权，负责审议与违约风险管理有关的重要事项。应急管理工作组是应急管理工作的具体组织和推进机构，风险管理部、法律合规部等内控部门作为小组成员参与应急处理工作。被列入重大风险项目关注池的项目，业务部门应在 3 个工作日内向应急管理领导小组申请启动公司层面风险应急处置机制。应急管理领导小组确认后，由应急管理工作组推进相关组织和协调工作。

风险管理部根据存续期管理监督部门的报送情况、风险应急处置进展及时更新关注池清单并按周将关注池清单提交投资银行业务负责人、内核负责人、首席风险官和合规总监。

风险管理部每年牵头组织、督导存续期管理监督部门制定存续期项目风险排查方案、完成全面风险排查和形成各自的排查工作报告。风险管理部在抽查、复核后形成公司层面风险排查工作报告。风险管理部有权根据实际情况的需要，联合相关内控部门通过非现场核查或现场核查方式不定期开展投行类业务专项风险排查工作。

#### 5.2.5 资产管理业务的合规性

长城证券具备客户资产管理业务资格，于 2002 年 6 月 26 日领取了中国证券监督管理委员会出具的编号为证监机构字[2002]182 号的《关于核准长城证券有限责任公司受托投资管理业务资格的批复》，于 2008 年 9 月 19 日领取了中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的编号为深证局函[2008]424 号的《开展定向资产管理业务的确认函》，于 2010 年 9 月 29 日领取了中国证券监督管理委员会深圳监管局出具的编号为深证局机构字[2010]261 号的《开展集合资产管理业务的确认函》。

长城证券现持有中国证监会于 2020 年 11 月 30 日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000043039），长城证券经批准的经营范围为：证券

经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品。长城证券具有前述批准范围内的证券资产管理的资格，符合《证券法》第一百二十八条及《监管条例》第十七条、第四十五条的规定，并且符合《管理规定》第二条的规定。

长城证券对专项资产管理业务实行集中统一管理，严禁分支机构对外独立开展资产管理业务；本计划开立了独立的专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动都通过该账户进行，该账户由托管人托管，账户内的资产属于计划资产，确保了资产的安全。同时，根据《管理规定》、《金融企业会计制度》，长城证券与托管人按双方统一约定，以资产支持专项计划为会计核算主体，独立建账、独立核算，保证不同资产支持专项计划之间在名册登记、账户设置、资金划拨等方面相互独立。

管理人最近一年无因重大违法违规行为受到行政处罚的情况。

### 5.3 资产服务机构基本情况

本专项计划的资产服务机构即特定原始权益人，资产服务机构的基本情况请见本《计划说明书》“第五章”之“5.1 特定原始权益人基本情况”。

### 5.4 托管人基本情况

#### 5.4.1 基本信息

##### 托管人基本信息

企业名称	招商银行股份有限公司上海分行
负责人	李德林
营业场所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1088 号招商银行上海大厦北塔楼一至四层、南塔楼十至十三层、二十五至二十六层
成立时间	1991 年 4 月 26 日
企业类型	其他股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码	91310000832211775U

经营范围	办理人民币存款、贷款、结算；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、兑付、销售政府债券；同业拆借；提供信用证服务和担保；提供保险箱服务；代理收付款项及代理保险业务、资产托管业务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；结汇、售汇；外汇票据的承兑和贴现；总行授权的外汇借款；总行授权的外汇担保；外汇信用卡的发行；发行国外信用卡的付款；总行授权的代客外汇买卖；资信调查、咨询、鉴证业务，自有房屋租赁。【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】
------	--

#### 5.4.2 托管人经营情况

招商银行成立于 1987 年 4 月 8 日，是我国第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，总行设在深圳。自成立以来，招商银行先后进行了三次增资扩股，并于 2002 年 3 月成功地发行了 15 亿 A 股，4 月 9 日在上交所挂牌（股票代码：600036），是国内第一家采用国际会计标准上市的公司。2006 年 9 月又成功发行了 22 亿 H 股，9 月 22 日在香港联交所挂牌交易（股票代码：3968），10 月 5 日行使 H 股超额配售，共发行了 24.2 亿 H 股。截至 2019 年 12 月 31 日，招商银行总资产为 74,171.24 亿元，同比增长 9.95%，资本充足率 15.54%，一级资本充足率 12.69%，核心一级资本充足率 11.95%，不良贷款拨备覆盖率为 426.78%，不良贷款率 1.16%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，下设业务管理室、产品管理室、业务营运室、稽核监察室、基金外包业务室 5 个职能处室，现有员工 60 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管等业务资格。

招商银行确立“因势而变、先您所想”的托管理念和“财富所托、信守承诺”的托管核心价值，独创“6S 托管银行”品牌体系，以“保护您的业务、保护您的财富”为历史使命，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行

系统”、托管业务综合系统和“6 心”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

经过十七年发展，招商银行资产托管规模快速壮大。2019 年招商银行加大高收益托管产品营销力度，实现代理非货币公募基金销售额 2,197.70 亿元，同比增长 33.89%；代理基金收入 47.30 亿元，同比下降 29.06%，主要是 2018 年本公司对代理基金收入进行权责发生制核算优化改造导致同比基数较高。受市场整体托管费率下行影响，实现托管费收入 36.05 亿元，同比下降 18.79%，托管资产余额 13.23 万亿元，同比增长 7.13 %。作为公益慈善基金的首个独立第三方托管人，成功签约“壹基金”公益资金托管，为我国公益慈善资金监管、信息披露进行有益探索，该项目荣获 2012 中国金融品牌「金象奖」“十大公益项目”奖；四度蝉联获《财资》“中国最佳托管专业银行”。

截至 2019 年 12 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 545 只证券投资基金，托管资产为 13.23 万亿元人民币。

上海分行资产托管部成立于 2005 年 10 月，是总行设立的首家托管分部。历经 10 年，上海分行托管部经过逐步组织架构的调整，成为一个前、中、后台全流程管理部门，拥有一支长期稳定的托管运营团队，以及完善的管理及风险控制制度，可有效保障托管产品的资金安全和产品运作效率。

截至 2019 年底，招商银行上海分行保管类项目 9,200 个，规模 1.83 万亿。其中，资产证券化项目 112 个，2019 年底规模余额 667.72 亿元。分行资产托管部在资产证券化项目的托管上，有较为丰富的经验和成熟的产品及运营团队的支持，提供专业高效的资产证券化项目的托管服务。

#### 5.4.3 托管人资信水平

根据联合资信出具的 2019 年度招商银行股份有限公司跟踪信用评级报告，确定维持招商银行股份有限公司主体长期信用等级为 AAA。

上海分行资产托管部是总行直属托管业务部门，拥有总行最高级别 A 类托管业务签约及运营授权，独立签约、独立运营，可受理全国范围内各地的股权投资基金托管业务，托管业务受理效率高。

上海分行资产托管部已在业内树立了良好的品牌形象。招商银行及招商银行上海分行具备良好的社会信誉和经营业绩，最近 3 年及本年无重大违法、违规行为。

#### 5.4.4 托管人业务资质

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，下设业务管理室、产品管理室、业务营运室、稽核监察室、基金外包业务室 5 个职能处室，现有员工 60 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行，拥有证券投资基金托管、受托投资管理托管、合格境外机构投资者托管（QFII）、全国社会保障基金托管、保险资金托管、企业年金基金托管等业务资格。

目前上海分行资产托管可承接的托管产品分为如下三大类：

##### 1、基金、券商理财类托管：

包括证券投资基金托管、券商集合、定向理财托管、基金专户理财托管等。

##### 2、养老基金类托管：

包括企业年金托管、社保基金托管、住房公积金托管等。

##### 3、委托资产类托管：

包括股权投资基金（PE）托管、信托财产保管、交易资金保管、商业银行理财产品托管、保险资产托管、公益基金托管、大小非解禁资金托管等。

#### 5.4.5 管理制度、业务流程和风险控制措施

##### 1. 管理制度

招商银行托管业务制定了健全的管理制度，包括《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》、《招商银行资产托管业务内控管理办法》、《招商银行

基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

## **2. 业务流程**

招商银行托管服务流程简洁，服务响应速度快，灵活高效、方便快捷。此外，招商银行可以提供全流程服务方案，包括投资者推荐、专项托管交易、资产保管、配套金融服务等。

在托管方面，无论项目分布于何地，均可利用覆盖全国的托管网络，提供全面、全程托管服务。甚至于投资国外的项目，可以利用跨境托管网络，通过主托管和次托管人提供境内外联动的领先托管服务。对于涉及境外投资项目的托管服务，招商银行采用国际上通用的全球托管架构，以招商银行作为主托管人，通过在境外选择次托管人，形成覆盖跨境投资的动态托管服务体系。

## **3. 风险控制措施**

### **(1) 内部控制目标**

确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全完整；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

### **(2) 内部控制组织结构**

招商银行资产托管业务建立三级内控风险防范体系：

一级风险防范是在总行层面对风险进行预防和控制。

二级防范是总行资产托管部设立稽核监察室，负责部门内部风险预防和控制。稽核监察室在总经理室直接领导下，独立于部门内其他业务室和托管分部、分行资产托管业务主管部门，对各岗位、各业务室、各分部、各项业务中的风险控制情况实施监督，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况。

三级风险防范是总行资产托管部在专业岗位设置时，必须遵循内控制衡原则，监督制衡的形式和方式视业务的风险程度决定。

### **(3) 内部控制原则**

1) 全面性原则。内部控制应覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有室和岗位，并由全部人员参与。

2) 审慎性原则。内部控制的核心是有效防范各种风险，托管组织体系的构成、内部管理制度的建立都要以防范风险、审慎经营为出发点，应当体现“内控优先”的要求。

3) 独立性原则。各室、各岗位职责应当保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间应当分离。内部控制的检查、评价部门应当独立于内部控制的建立和执行部门，稽核监察室应保持高度的独立性和权威性，负责对部门内部控制工作进行评价和检查。

4) 有效性原则。内部控制应当具有高度的权威性，任何人不得拥有不受内部控制约束的权利，内部控制存在的问题应当能够得到及时的反馈和纠正。

5) 适应性原则。内部控制应适应我行托管业务风险管理的需要，并能随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。内部控制应随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行相应的修订和完善。

6) 防火墙原则。业务营运、稽核监察等相关室，应当在制度上和人员上适当分离，办公网和业务网分离，部门业务网和全行业务网分离，以达到风险防范的目的。

7) 重要性原则。内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要托管业务事项和高风险领域。

8) 制衡性原则。内部控制应当在托管组织体系、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

9) 成本效益原则。内部控制应当权衡托管业务的实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

#### **(4) 内部控制措施**

1) 完善的制度建设。招商银行资产托管部制定了《招商银行证券投资基金托管业务管理办法》、《招商银行资产托管业务内控管理办法》、《招商银行基金托管业务操作规程》和等一系列规章制度，从资产托管业务操作流程、会计核算、岗位管理、档案管理、保密管理和信息管理等方面，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。为保障托管资产安全和托管业务正常运作，切实维护托管业务各当事人的利益，避免托管业务危机事件发生或确保危机事件发生后能够及时、准确、有效地处理，招商银行还制定了《招商银行托管业务危机事件应急处理办法》，并建立了灾难备份中心，各种业务数据能及时在灾难备份中心进行备份，确保灾难发生时，托管业务能迅速恢复和不间断运行。

2) 经营风险控制。招商银行资产托管部托管项目审批、资金清算与会计核算双人双岗、大额资金专人跟踪、凭证管理、差错处理等一系列完整的操作规程，有效地控制业务运作过程中的风险。

3) 业务信息风险控制。招商银行资产托管部采用加密方式传输数据。数据执行异地同步灾备，同时，每日实时对托管业务数据库进行备份，托管业务数据每日进行备份，所有的业务信息须经过严格的授权才能进行访问。

4) 客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中形成的客户资料，视同会计资料保管。客户资料不得泄露，有关人员如需调用，须经总经理室成员审批，并做好调用登记。

5) 信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统管理实行双人双岗双责、机房 24 小时值班并设置门禁管理、电脑密码设置及权限管理、业务网和办公网、与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护等，保证信息技术系统的安全。

6) 人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培

训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯队队伍及人才储备机制，有效的进行人力资源控制。

## 5.5 共同债务人基本情况

### 5.5.1 旭辉集团基本信息

共同债务人旭辉集团基本信息

公司名称	旭辉集团股份有限公司
类型	股份有限公司（非上市）
统一社会信用代码	913100001321468885
成立日期	2000 年 8 月 15 日
法定代表人	陈东彪
注册地址	上海市青浦区练塘镇章练塘路 508 号 2 幢 3 层 320 室
注册资本	人民币 350,000.0000 万元整
经营范围	房地产开发、经营，实业投资，室内装潢，社会经济咨询，计算机软件开发，销售建材、装潢材料，建设工程项目管理，建设工程项目代理，建设工程咨询。 【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】

### 5.5.2 旭辉集团简介及设立、存续情况

#### 1. 旭辉集团简介

旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”）的前身旭辉集团有限公司成立于 2000 年 8 月 15 日，成立时名称为上海永升置业有限公司；2004 年 9 月 9 日更名为旭辉集团有限公司，初始注册资本 998 万元，股东方永升旭日集团房地产开发有限公司和厦门永升实业发展有限公司分别持股 90%和 10%。2006 年 12 月，公司整体变更为股份有限公司，改制后注册资本变更为 4.77 亿元。期间经数次增资及股权转让，截至 2020 年 6 月 30 日，公司注册资本为 35.00 亿元，上海旭辉投资咨询有限公司（以下简称“旭辉投资”）和旭凯（上海）投资顾问有限公司（以下简称“旭凯投资”）分别持股 81.72%和 18.28%；公司实际控制人林中、林伟和林峰通过 Beauty Fountain、卓骏有限公司、Eternally Success 和 Gentle Beauty 控制旭辉控股（集团）股份有限公司，旭辉控股间接

持有公司100%股权。

## 2. 旭辉集团历史沿革

### (1) 2000年8月有限公司设立

旭辉集团的前身旭辉集团有限公司于2000年8月15日在上海市成立，成立时公司名称为“上海永升置业有限公司”并于2004年9月9日更名为“旭辉集团有限公司”，初始注册资本为998万元。

旭辉集团有限公司设立时的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
永升旭日集团房地产开发有限公司	8,982,000	90.00
厦门永升实业发展有限公司	998,000	10.00
<b>合计</b>	<b>9,980,000</b>	<b>100.00</b>

### (2) 2001年3月增资

2001年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由998万元增加至1,600万元，新增注册资本由永升旭日集团房地产开发有限公司、厦门永升实业发展有限公司认缴。2001年3月27日，旭辉集团有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
永升旭日集团房地产开发有限公司	14,400,000	90.00
厦门永升实业发展有限公司	1,600,000	10.00
<b>合计</b>	<b>16,000,000</b>	<b>100.00</b>

### (3) 2001年9月增资

2001年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由1,600万元增加至4,600万元，新增注册资本由林中、林伟、林峰三人认缴。2001年9月20日，旭辉集团有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	18,000,000	39.13
永升旭日集团房地产开发有限公司	14,400,000	31.30
林伟	9,000,000	19.57
林峰	3,000,000	6.52

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
厦门永升实业发展有限公司	1,600,000	3.48
<b>合计</b>	<b>46,000,000</b>	<b>100.00</b>

(4) 2001年12月增资

2001年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由4,600万元增加至6,000万元，新增注册资本由林中、林伟、林峰三人认缴。2001年12月11日，旭辉集团有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	26,400,000	44.00
永升旭日集团房地产开发有限公司	14,400,000	24.00
林伟	13,200,000	22.00
林峰	4,400,000	7.33
厦门永升实业发展有限公司	1,600,000	2.67
<b>合计</b>	<b>60,000,000</b>	<b>100.00</b>

(5) 2002年1月增资

2002年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由6,000万元增加至6,600万元，新增注册资本由林中、林伟、林峰三人认缴。2002年1月17日，旭辉集团有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	26,800,000	40.61
林伟	17,400,000	26.36
永升旭日集团房地产开发有限公司	14,400,000	21.82
林峰	5,800,000	8.79
厦门永升实业发展有限公司	1,600,000	2.42
<b>合计</b>	<b>66,000,000</b>	<b>100.00</b>

(6) 2002年9月股权转让及增资

2002年，经公司股东会审议通过，永升旭日集团房地产开发有限公司与厦门永升实业发展有限公司签署《股金转让书》，厦门永升实业发展有限公司将其持有的旭辉集团有限公司160万元出资转让给永升旭日集团房地产开发有限公司。

2002年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由6,600万元增加至10,000万元，新增注册资本由林中、林伟、林峰三人认缴。

2002年9月23日，旭辉集团有限公司完成了本次股权转让及增资的工商变更登记手续。

本次股权转让及增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	50,400,000	50.40
林伟	25,200,000	25.20
永升旭日集团房地产开发有限公司	16,000,000	16.00
林峰	8,400,000	8.40
<b>合计</b>	<b>100,000,000</b>	<b>100.00</b>

#### （7）2003年7月股权转让

2003年，经公司股东会审议通过，永升旭日集团房地产开发有限公司、林中、林伟和林峰签署《股金转让书》，永升旭日集团房地产开发有限公司将其持有的旭辉集团有限公司1,600万元出资转让给林中、林伟和林峰。2003年7月31日，旭辉集团有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	60,000,000	60.00
林伟	30,000,000	30.00
林峰	10,000,000	10.00
<b>合计</b>	<b>100,000,000</b>	<b>100.00</b>

#### （8）2005年2月增资

2005年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司的注册资本由10,000万元增加至20,000万元，新增注册资本由林中、林伟、林峰三人认缴。2005年2月16日，旭辉集团有限公司完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
林中	120,000,000	60.00
林伟	60,000,000	30.00
林峰	20,000,000	10.00
<b>合计</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100.00</b>

(9) 2006年11月股权转让

2006年，经公司股东会审议通过，林中、林伟、林峰、旭辉投资和旭凯投资分别签署《股权转让协议》，林中、林伟、林峰分别将其持有10,800万元、5,400万元、1,800万元出资额转让给旭辉投资和旭凯投资。2006年11月29日，旭辉集团有限公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，旭辉集团有限公司的股本结构如下表：

股东名称	出资额（元）	股权比例（%）
旭辉投资	160,000,000	80.00
旭凯投资	20,000,000	10.00
林中	12,000,000	6.00
林伟	6,000,000	3.00
林峰	2,000,000	1.00
<b>合计</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100.00</b>

(10) 2006年12月改制为股份有限公司

2006年，经公司股东会审议通过，旭辉集团有限公司整体变更为股份有限公司，旭辉投资、旭凯投资、林中、林伟和林峰签署《旭辉集团股份有限公司发起人协议书》，改制完成后股份有限公司注册资本为47,700万元。2006年12月28日，发行人完成了本次改制的工商变更登记手续。

本次改制完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量（股）	股权比例（%）
旭辉投资	381,600,000	80.00
旭凯投资	47,700,000	10.00
林中	28,620,000	6.00
林伟	14,310,000	3.00
林峰	4,770,000	1.00
<b>合计</b>	<b>477,000,000</b>	<b>100.00</b>

(11) 2007年6月第一次增资

2007年，经公司股东大会审议通过，旭辉集团注册资本由47,700万元增加至49,126万元，新增注册资本由叶启才、刘清泉、翁晓峰、王肖飞、朱瑜、沈震宇、李裕军、王慧萍认缴。2007年6月7日，旭辉集团完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量(股)	股权比例(%)
旭辉投资	381,600,000	77.69
旭凯投资	47,700,000	9.71
林中	28,620,000	5.83
林伟	14,310,000	2.91
林峰	4,770,000	0.97
翁晓峰	4,530,000	0.92
叶启才	3,910,000	0.80
王慧萍	1,820,000	0.37
刘清泉	1,000,000	0.20
王肖飞	1,000,000	0.20
朱瑜	750,000	0.15
沈震宇	750,000	0.15
李裕军	500,000	0.10
<b>合计</b>	<b>491,260,000</b>	<b>100.00</b>

(12) 2007年6月第二次增资

2007年,经公司股东大会审议通过,旭辉集团注册资本由49,126万元增加至57,526万元,新增注册资本由深圳市中科龙盛创业投资公司、江苏长电科技股份有限公司、浙江银都投资有限公司、浙江裕隆实业股份有限公司、浙江天圣控股集团有限公司、陈雪娟、杭州创益投资有限公司、厦门市兆宏投资有限公司、朱焜、王慧萍、刘进国、余静、叶一方、冯志斌、陈文锁、林志伟、陈智杰、朱瑜、李裕军认缴。2007年6月25日,旭辉集团完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后,旭辉集团的股本结构如下表:

股东名称	股份数量(股)	股权比例(%)
旭辉投资	381,600,000	66.33
旭凯投资	47,700,000	8.29
林中	28,620,000	4.98
林伟	14,310,000	2.49
深圳市中科龙盛创业投资公司	12,000,000	2.09
江苏长电科技股份有限公司	10,000,000	1.74
浙江银都投资有限公司	10,000,000	1.74
浙江裕隆实业股份有限公司	10,000,000	1.74
浙江天圣控股集团有限公司	10,000,000	1.74

股东名称	股份数量 (股)	股权比例 (%)
陈雪娟	10,000,000	1.74
杭州创益投资有限公司	7,000,000	1.22
厦门市兆宏投资有限公司	5,000,000	0.87
林峰	4,770,000	0.83
翁晓峰	4,530,000	0.79
王慧萍	4,000,000	0.70
叶启才	3,910,000	0.68
朱崑	2,500,000	0.43
刘清泉	1,000,000	0.17
王肖飞	1,000,000	0.17
朱瑜	1,000,000	0.17
刘进国	1,000,000	0.17
余静	1,000,000	0.17
叶一方	1,000,000	0.17
沈震宇	750,000	0.13
冯志斌	720,000	0.13
李裕军	650,000	0.11
陈文锁	500,000	0.09
林志伟	400,000	0.07
陈智杰	300,000	0.05
<b>合计</b>	<b>575,260,000</b>	<b>100.00</b>

(13) 2007年9月增资

2007年，经公司股东大会审议通过，旭辉集团注册资本由57,526万元增加至60,000万元，新增注册资本由联想控股有限公司、王肖飞、余静、江苏长电科技股份有限公司、翁晓峰、深圳市中科龙盛创业投资有限公司、浙江银都投资有限公司、杭州创益投资有限公司、陈雪娟、陈智杰、冯志斌、林志伟、朱瑜、叶启才认缴。2007年9月10日，旭辉集团完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量 (股)	股权比例 (%)
旭辉投资	381,600,000	63.60
旭凯投资	47,700,000	7.95
林中	28,620,000	4.77

股东名称	股份数量(股)	股权比例(%)
联想控股有限公司	18,000,000	3.00
林伟	14,310,000	2.39
深圳市中科龙盛创业投资公司	12,300,000	2.05
江苏长电科技股份有限公司	11,000,000	1.83
浙江银都投资有限公司	10,300,000	1.72
陈雪娟	10,300,000	1.72
浙江裕隆实业股份有限公司	10,000,000	1.67
浙江天圣控股集团有限公司	10,000,000	1.67
杭州创益投资有限公司	7,300,000	1.22
厦门市兆宏投资有限公司	5,000,000	0.83
翁晓峰	4,930,000	0.82
林峰	4,770,000	0.80
王慧萍	4,000,000	0.67
叶启才	4,000,000	0.67
王肖飞	2,600,000	0.43
朱崑	2,500,000	0.42
余静	2,250,000	0.38
朱瑜	1,300,000	0.22
冯志斌	1,020,000	0.17
刘清泉	1,000,000	0.17
刘进国	1,000,000	0.17
叶一方	1,000,000	0.17
沈震宇	750,000	0.13
林志伟	700,000	0.12
李裕军	650,000	0.11
陈智杰	600,000	0.10
陈文锁	500,000	0.08
<b>合计</b>	<b>600,000,000</b>	<b>100.00</b>

(14) 2011年5月股权转让

2011年,经签署股权转让协议,林中、林伟、林峰、翁晓峰、王慧萍、叶启才、王肖飞、朱瑜、刘清泉、沈震宇、李裕军将其持有的发行人10.33%股份转让给旭凯投资;联想控股有限公司、江苏长电科技股份有限公司、浙江银都投资有限公司、浙江裕隆实业股份有限公司、浙江天圣控股集团有限公司、杭州创益投资有限公司、厦门市兆宏投资有限公司、陈雪娟、翁晓峰、王慧萍、

叶启才、王肖飞、朱崑、余静、朱瑜、冯志斌、刘进国、叶一方、林志伟、李裕军、陈智杰、陈文锁将其持有的发行人16.07%股份转让给旭辉投资。

本次股权转让完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量（股）	股权比例（%）
旭辉投资	478,040,000	79.67
旭凯投资	109,660,000	18.28
深圳市中科龙盛创业投资公司	12,300,000	2.05
<b>合计</b>	<b>600,000,000</b>	<b>100.00</b>

（15）2012年4月股权转让

2012年，旭辉投资与深圳市中科龙盛创业投资公司签署《股权转让协议》，深圳市中科龙盛创业投资公司将其持有的旭辉集团2.05%股份转让给旭辉投资。

本次股权转让完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量（股）	股权比例（%）
旭辉投资	490,340,000	81.72
旭凯投资	109,660,000	18.28
<b>合计</b>	<b>600,000,000</b>	<b>100.00</b>

（16）2016年6月增资

2016年6月30日，经公司2016年第二次临时股东大会审议通过，旭辉集团注册资本由60,000万元增加至100,000万元。其中，资本公积金转增注册资本，增资251,828,318.31元；未分配利润转增注册资本，增资148,171,681.69元。2016年7月5日，旭辉集团完成了本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量（股）	股权比例（%）
旭辉投资	817,200,000	81.72
旭凯投资	182,800,000	18.28
<b>合计</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100.00</b>

（17）2017年11月增资

2017年11月28日，经公司2017年第七次临时股东大会审议通过，旭辉集团注册资本由100,000万元增加至350,000万元，由旭辉投资和旭凯投资以现金方式按照持股比例认缴增资额。

本次增资完成后，旭辉集团的股本结构如下表：

股东名称	股份数量(股)	股权比例(%)
旭辉投资	2,860,200,000	81.72
旭凯投资	639,800,000	18.28
合计	3,500,000,000	100.00

旭辉集团的实际控制人为林中先生、林伟先生和林峰先生。林中先生、林伟先生和林峰先生通过其实际控制的旭辉投资控制旭辉集团，为旭辉集团的实际控制人，且最近三年未发生变更。

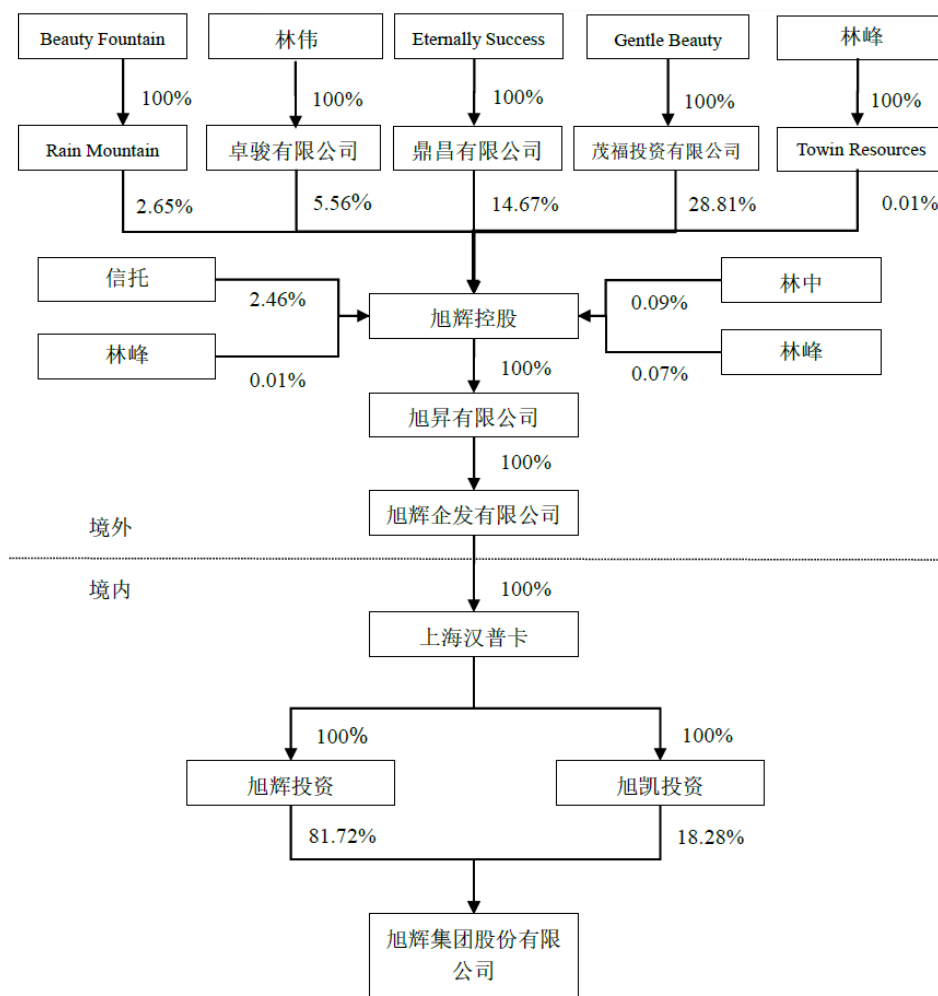
(18) 2019年9月法定代表人及住所变更

2019年9月17日，旭辉集团法人由林中变更为陈东彪；住所由青浦区练塘镇练新东路变更为上海市青浦区练塘镇章练塘路508号2幢3层320室。

3. 旭辉集团股权结构、组织架构及治理结构

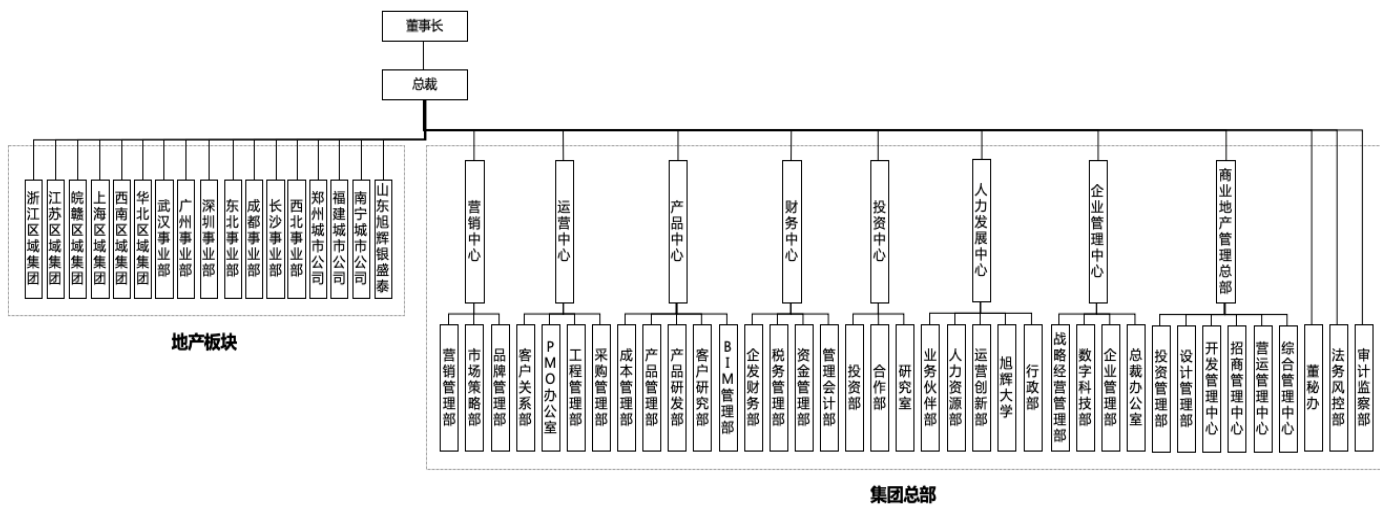
(1) 旭辉集团股权结构（截至2020年6月30日）

共同债务人旭辉集团股权结构



## (2) 旭辉集团组织架构（截至 2020 年 6 月 30 日）

共同债务人旭辉集团组织架构图



## (3) 旭辉集团治理结构

旭辉集团根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和其他有关规定的要求，建立了较为完善的法人治理结构。其中，股东大会是公司的权利机构，行使制定公司主要经营方针和投资计划，批准公司财务预算及决算方案等职权。董事会是公司的常设决策机构，由股东大会选出，任期 3 年，向股东大会负责，公司董事会由 8 名董事组成，设独立董事 3 名、董事长及副董事长各 1 人，行使决定公司的经营计划、投资方案和制定公司的财务预算方案等职权。同时，公司设有监事会，监事会由 3 名监事组成，任期 3 年，行使对董事及其他高管人员执行公司职务的行为进行监督职权。另外，公司设总裁 1 名，副总裁若干名，均由董事会聘任，并对董事会负责，行使实施董事会决议、拟定公司内部管理机构设置方案等职权。

目前，旭辉集团根据业务发展，设置了产品研发部、工程管理部、法务风控部、成本管理部等职能部门，具体负责公司战略、工程运营、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等事宜，保证公司高效运转。

总体来看，公司根据法律法规相关规定及自身运营实际情况建立了较为完善的法人治理结构，并设置了相应的职能部门及区域公司运行具体事务，保障公司高效运营。

### 5.6.3 旭辉集团主营业务情况及财务状况

#### 1.旭辉集团所在行业的相关情况

(1) 旭辉集团所在行业的相关情况

旭辉集团所在行业为房地产行业。

(2) 行业概况

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

1) 行业政策

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地1年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确10年底完成建设300万套保障性住房的目标。
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。

2011/01/26	新国八条	<p>落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。</p>
2013/02/20	国五条	<p>完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套，新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。</p>
2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	<p>明确了二十个改革发展的重点：优化资质资格管理；完善招标投标制度；加快推行工程总承包；培育全过程工程咨询；严格落实工程质量责任；加强安全生产管理；全面提高监管水平；建立统一开放市场；加强承包履约管理；规范工程价款结算；加快培养建筑人才；改革建筑用工制度；保护工人合法权益；推广智能和装配式建筑；提升建筑设计水平；加强技术研发应用；完善工程建设标准；加强中外标准衔接；提高对外承包能力；加大政策扶持力度。</p>
2017/3	《2017年两会政府工作报告》	<p>因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。</p>
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做有关问题的通知》	<p>国务院常务会议确立三年棚改任务目标，从2018年到2020年再改造各类棚户区1500万套，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，同时明确加大中央财政补助和金融、用地等支持。</p>
2018/3/10	《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》	<p>要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地规模的，要及时做好台账管理，并在新一轮土地利用总体规划编制时统筹解决。要建立节余指标调剂监管平台，拆旧复垦安置方案和建新方案应实时备案，做到上图入库、数量真实、质量可靠，确保拆旧复垦安置和建新精准落地。</p>
2018/4/24	关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知（证监发【2018】30号）	<p>《通知》明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件；明确了优先和重点支持领域；完善了住房租赁资产证券化的工作程序；明确提出加强住房租赁资产证券化的监督管理；提出要营造良好政策环境，培育多元化的投资主体，鼓励专业化机构化的建设或运营机构，建立健全监管协作机制，支持开展住房租赁资产证券化。</p>

2018/5/2	关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知（建金【2018】46号）	要求优先支持提取住房公积金支付房租，重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。
2018/12/6	关于批而未供土地处置有关问题的通知（自然资办发【2018】49号）	为更好实施建设用地“增存挂钩”机制，加快推进批而未供土地处置工作，《关于批而未供土地处置有关问题的通知》明确，农用地转用或土地征收经依法批准后，未公告补偿安置方案的，可认定为未实施具体征地行为。加快推进批而未供土地处置工作，将极大改善土地利用效率，对市场供给的增加起到推动作用。
2019/4/22	制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标（自然资办发【2019】29号）	地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上县（县级市），根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定2019年住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36~18个月的，要适当减少供地；18~12个月的，维持供地持平水平；12~6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。
2019/5/23	关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见（中发【2019】18号）	到2020年，基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以40平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。

时间	发布机构	主要内容
2012/01/10	住房信息系 统联网	住建部启动的全国40个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该40个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住 建部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、 银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、 住建部、银 监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由5年恢复至2年。
2015/9/1	住建部、财 政部、人民 银行	二套房公积金贷款首付比例降低至20%。
2016/2/2	人民银行、 银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。
2016/2/17	人民银行、 住建部、财 政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：非普通住宅购买首套房契税比例为1.5%，二套房为2%；2年以上非普通住宅营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由3%调降至1.5%。
2017/7/18	九部委	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》人口净流入的大中城市要充分发挥国有企业的引领和带动作用，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期，积极盘活存量房屋用于租赁，增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。

时间	发布机构	主要内容
2017/8/21	国土资源部、住建部 《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	按照地方自愿原则，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2017/08/10	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017/10/18	中央办公厅 “十九大”报告	“十九大”报告中明确提出，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。培养和发展住房租赁市场。
2017/12/21	中央经济工作会议	加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018/04/26	证监会、住建部	重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，积极推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。有利于降低住房租赁企业的杠杆率，服务行业供给侧结构性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；可丰富资本市场产品供给，提供中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化的投资需求。
2018/05/09	住建部	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，约谈成都、太原等12个城市，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。
2018/05/11	发改委	引导规范房地产企业境外发债资金投向，房地产企业境外发展主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约。限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目，补充运营资金等，并要求企业提交资金用途承诺。
2018/5/19	住房城乡建设部	毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性；各城市要结合当地经济社会发展水平、住房供需状况、人口变化情况，科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序，引导相关资源合理配置；抓紧调整住房和用地供应结构；切实加强资金管控；大力整顿规范房地产市场秩序；加强与舆论引导和预期管理；进一步落实地方调控主体责任。

时间	发布机构	主要内容
2019/8/18	中国人民银行	新LPR形成机制进行了四个方面的调整：一是报价方式变化；二是报价品种增多；三是报价行范围代表性增强；四是报价频率调整。房贷利率由参考基准利率变为参考LPR，但最后的贷款利率水平要保持基本稳定。做到房贷的增量不扩张、房贷的利率不下降。此外，增加5年期以上的期限品种，为银行发放住房抵押贷款等长期贷款的利率定价提供参考。
2019/12/28	中国人民银行	自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。

### 近年来其他全国房地产调控政策

2016年国庆前后及2017年3月，我国各城市相继更新限购限贷政策，目前主要各地政策摘要见下表：

#### 各城市限购限贷政策汇总

序号	城市	政策发布时间	限购		限贷		
			本市户籍	非本市户籍	首套房	二套房，房贷已结清	二套房，房贷未结清
1	北京	2017.3.17				普通自住房首付比例上升至60%，非普通自住房上升至80%	
		2016.9.30	限购2套	限购1套，需提供5年纳税/社保证明	普通自住房上升至35%，非普通自住房上升至40%	普通自住房首付比例上升至50%，非普通自住房上升至70%	
2	上海	2017.3.24		限购1套，需提供5年纳税/社保证明			
		2016.11.29	限购2套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明	无房无贷首付比例35%，无房有贷普通自住房首付比例50%，无房有贷非普通自住房首付比例70%	普通自住房首付比例上升至50%，非普通自住房上升至70%	
3	广州	2017.3.17		限购1套，需提供5年纳税/社保证明	无房无贷最低30%，无房有贷普通自住房最低40%，无房有贷非普通住房最低70%	普通自住房最低50%，非普通自住房最低70%	最低70%
		2016.10.4	限购2套	限购1套，需提供3年纳税/社保证明	普通自住房最低30%	普通自住房最低30%	普通自住房最低70%
4	深圳	2016.10.4	家庭限购2套，单身人士（含离异）1套	限购1套，需提供5年纳税/社保证明	无房贷记录30%，有房贷记录上升至50%	首付比例上升至70%	
5	天津	2017.3.31	家庭限购2套，单身人士（含离异）1套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明			

		2016.11.28					最低40%
		2016.9.30	不限购	限购1套	本市户籍30%，非本市户籍上升至40%		
6	南京	2017.3.15	限购区域由主城区扩展至六合区、高淳区和溧水区		无房无贷首付比例最低30%；无房有贷六合区最低首付比例继续保持35%，高淳区、溧水区最低首付比例继续保持30%	六合区最低首付比例继续保持35%，高淳区、溧水区最低首付比例继续保持30%	六合区最低首付比例继续保持50%，高淳区、溧水区最低首付款比例由30%调整为40%
		2017.3.5	限购2套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明（扩大三区范围）			
		2016.10.5	家庭限购2套，单身人士1套	限购1套，需提供1年纳税/社保证明	无房无贷首付比例最低30%，无房有贷最低50%	首付比例最低上升至50%	商贷首付比例上升至最低80%
		2016.9.25	限购2套	限购1套			
7	杭州	2017.3.28	单身人士限购1套		无房有贷首付比例最低60%	首付比例最低上升至60%	
		2017.3.2	限购2套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明			
		2016.11.10		限购1套，需提供1年纳税/社保证明	商贷无房有贷首付比例最低40%	首付比例最低40%	首付比例上升至60%
		2016.9.27	不限购	限购1套（买房不可落户）	首付比例最低30%	首付比例最低30%	首付比例上升至50%
8	厦门	2017.3.28	单身人士限购1套	需提供3年纳税/社保证明	认房又认贷		
		2016.10.5	限购2套（180平方米以下）	限购1套（180平方米以下），需提供2年纳税/社保证明	商贷首付比例最低30%，公积金贷款普通住宅最低20%，否则30%；	第二次公积金贷款最低50%	普通自住房首付比例最低60%，非普通自住房最低70%
		2016.9.5	限购2套（144平方米以下）	限购1套（144平方米以下），需提供1年纳税/社保证明			
9	苏州、昆山、太仓	2016.10.3	限购3套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明	首付款上升至最低30%；无房有贷首付比例上升至50%	首付比例上升至最低50%	首付比例上升至最低80%
10	郑州	2016.12.21-2016.12.23	限购2套	限购1套，需提供2年纳税/社保证明	无房无贷30%，无房有贷60%	首付比例最低60%	
		2016.10.1-2016.10.3	限购2套（180平方米以下住房）	限购1套（180平方米以下住房）	首付比例最低30%（购90平方米以下经济适用房原则上首付比例最低为25%）		首付比例最低40%
11	成都	2018.5.15	新购买的商品住房或二手住房，须取得不动产权证满3年后方可转让				
		2017.3.23	二手房纳入限购范围	二手房纳入限购范围			

长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划说明书

		2016.11.17	限购1套(区内户籍)	限购1套,需提供1年纳税/社保证明	公积金首付比例上调至30%	公积金首付比例上调至30%	公积金首付比例上调至40%
		2016.10.1	新购1套	新购1套	商贷首付比例上升至最低30%	商贷首付比例上升至最低30%	商贷首付比例上升至最低40%
12	无锡	2016.10.2	房企不得向同一买受人出售多套商品住房	限购1套	首付比例最低20%	商贷首付比例上升至最低40%,第二次公积金上升至最低30%	
13	合肥	2016.10.2	限购2套(新建)	限购1套,需提供1年纳税/社保证明	商贷无房无贷首付比例上升至最低30%,无房有贷40%	商贷首付比例上升至40%	商贷首付比例上升至50%
14	济南	2016.12.26	限购2套	限购1套,需提供2年纳税/社保证明			
		2016.10.2	限购3套	限购1套	商贷首付比例上升至最低30%	商贷首付比例上升至最低40%	
15	武汉	2016.12.22	扩大限购区域	扩大限购区域			
		2016.11.15	限购2套	限购1套,需提供2年纳税/社保证明	商贷首付比例上升至最低30%	普通自住房50%,非普通自住房70%	
		2016.10.2	不限购	限购2套	商贷首付比例上升至最低25%	本市户籍商贷首付比例上升至最低50%,非本市户籍二套房停贷	
16	东莞	2016.10.6	限购2套(新建)	限购2套(新建),需提供1年纳税/社保证明	首付比例上升至最低30%	首付比例上升至最低30%	首付比例上升至最低40%
17	福州	2017.3.28				本市五城区户籍商贷首付比例上升至最低50%	
		2016.10.6	限购2套(144平方米以下)	限购1套(144平方米以下),需提供1年纳税/社保证明	本市户籍首付比例上升至最低30%,非本市户籍40%	首付比例上升至最低30%	首付比例上升至最低40%
18	青岛		在本市范围内新购买的新建商品住房和二手房,需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易				
		2017.3.30			以“认房又认贷”原则界定二套房		
		2017.3.15		限购1套,需提供1年纳税/社保证明	商贷首付比例上升至30%;公积金新建住房首付比例上升至30%,二手房上升至40%	商贷首付比例上升至40%;公积金新建住房首付比例上升至30%,二手房上升至40%	
19	赣州	2017.3.14	限购1套(中心城区无住房或中心非限购区域有一套住房)	限购1套,需提供前2年纳税/社保证明			
20	浙江嘉善	2017.3.14		限购1套			
		2016.12.20		限购1套(新建)			

21	南昌	2017.3.8	限购1套	限购1套, 需提供2年纳税/社保证明			
		2016.11.19	扩大区域	扩大区域			
		2016.10.8	限购1套(新建)	限购1套	无房无贷首付比例上升至30%; 无房有贷首付比例上升至40%	首付比例上升至40%	首付比例上升至50%
22	河北涿水	2017.3.2		限购1套	非本地户籍首付比例上升至30%	首付比例上升至50%	
23	河北怀来	2016.11.30		限购1套	非本地户籍首付比例上升至30%		
24	河北涿州	2017.3.1		限购1套	非本地户籍首付比例上升至30%	首付比例上升至50%	
25	河北崇礼	2017.3.7	家庭限购2套, 单身人士1套	限购1套, 需提供1年纳税/社保证明	本地户籍普通住房首付比例上升至30%, 非本地户籍普通住房首付比例上升至40%; 非普通首付比例上升至40%	普通住宅首付比例上升至60%, 非普通住宅首付比例上升至70%	
26	西安	2016.12.31	新购1套	新购1套			
27	浙江嘉兴	2017.3.22			本地户籍首付比例上升至30%, 非本地户籍首付比例上升至50%		首付比例上升至50%
		2016.12.3		限购1套			
28	佛山	2017.3.24		限购1套(新建), 需提供2年纳税/社保证明			
		2016.10.7	限购2套(新建)	限购2套(新建), 第二套需提供1年纳税/社保证明	首付比例上升至30%	首付比例上升至30%	首付比例上升至40%
29	保定	2017.3.18	主城区限购3套	主城区限购1套	本地户籍商贷首付比例上升至30%, 有贷50%; 非本地户籍商贷首付比例上升至40%, 有贷60%; 公积金30%, 有贷60%	本地户籍商贷50%, 非本地户籍60%; 公积金60%	
30	石家庄	2017.3.17		限购1套, 需提供1年纳税/社保证明	首付比例上升至30%	商贷40%, 公积金60%	商贷50%, 公积金60%
31	长沙	2017.3.18		限购1套, 需提供1年纳税/社保证明	商贷首付比例上升至30%, 公积金20%	商贷首付比例上升至35%	商贷首付比例上升至45%, 公积金35%
32	三亚	2017.3.11			商贷首付比例上升至50%		
33	滁州	2017.3.9			二套商贷首付比例上升至40%, 三套60%		

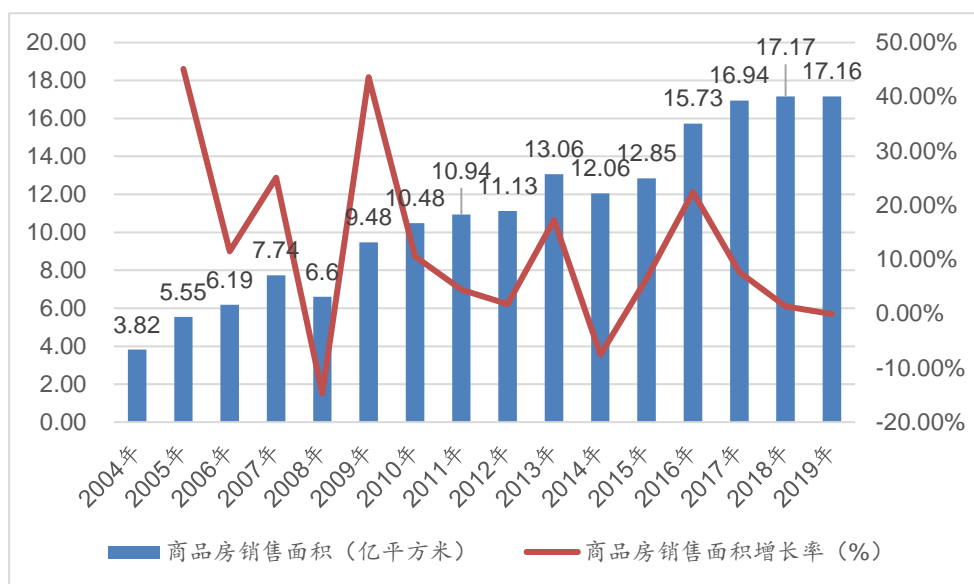
## 2) 全国房地产行业形势

2003 年后，中国房地产行业进入了快速发展阶段，房地产投资连续十年保持两位数增长率，住房价格迅速攀升。在此期间，政府多次出台稳定房价政策。2008 年金融危机后，政府推行经济刺激政策，放松银根，住房价格再度持续走高，房地产市场出现井喷。为抑制房价过快增长，中央及地方政府推出一系列调控政策，其后数年，市场在小幅波动中继续保持较高增速。2003 至 2019 年间，商品房年销售面积从 3.4 亿平方米增长至 17.16 亿平方米，销售额从 7,956 亿元扩大至 159,725 亿元。2019 年，全国商品房销售面积为 171,558 万平方米，同比下降 0.06%，商品房销售额累计为 159,725 亿元，同比增长 6.50%，商品房销售面积和销售金额均处于历史高位。

### (a) 商品房销售面积及销售金额

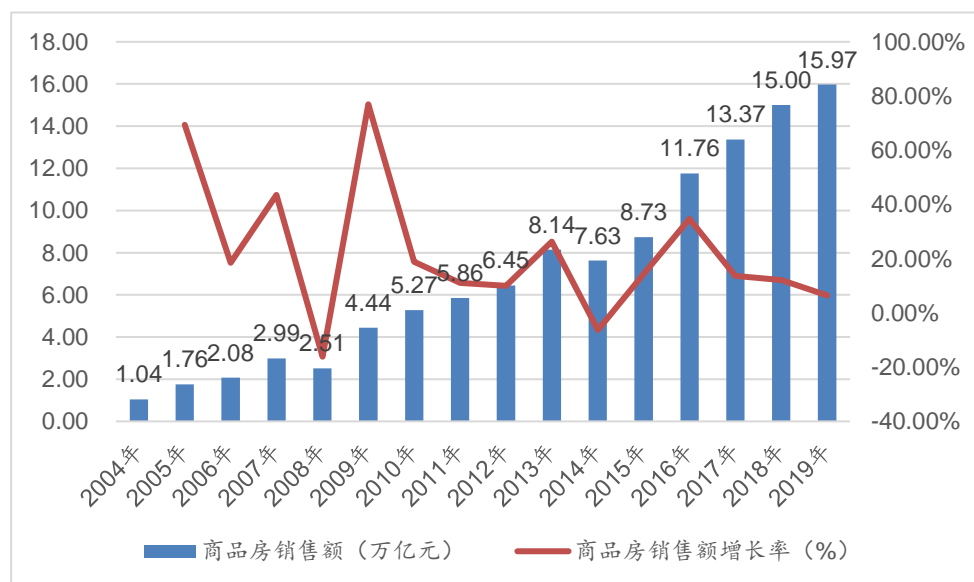
2014 年以来，国内宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%。2016 年，房地产去库存取得初步成效，销售面积和销售金额持续增长，2016 年全国商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.4%，商品房销售额累计为 117,627 亿元，增长 34.8%。2017 年全国商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%，全国商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。2018 年全国商品房销售面积为 171,654 万平方米，同比增长 1.3%，其中住宅销售面积增长 2.2%，全国商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，其中住宅销售额增长 14.7%。2019 年全国商品房销售面积为 171,558 万平方米，同比下降 0.06%，其中住宅销售面积增长 1.5%，全国商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.50%，其中住宅销售额增长 10.3%。

近年来全国商品房销售面积情况



资料来源：国家统计局

近年来全国商品房销售额情况



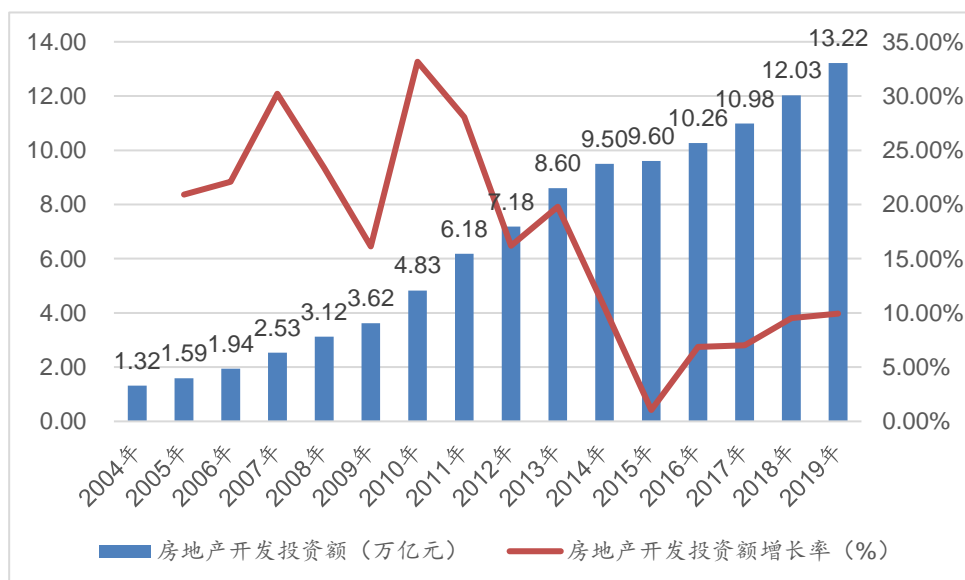
资料来源：国家统计局

### (b) 房地产开发投资

根据国家统计局数据，2015年，全国房地产开发投资 9.6 万亿元，同比增长 1.1%；全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%。2016年，全国房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.9%；房屋新开工面积 16.69 亿平方米，增长 8.1%。房地产开发投资额增速自 2012 年以来呈现波动下降趋势，反映出我国房地产行业在近 10 年的高速增长期后逐渐进入平稳发展阶段。2017年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比增长 7.0%，增速比上年加快 0.1

个百分点；其中住宅投资增长 9.4%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%，其中住宅新开工面积增长 10.5%。2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%，增速比上年加快 2.5 个百分点；其中住宅投资增长 13.4%。房屋新开工面积 209,342 万平方米，增长 17.2%，其中住宅新开工面积增长 19.7%。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，同比增长 9.9%，增速比上年加快 0.4 个百分点；其中住宅投资增长 13.9%。房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%，其中住宅新开工面积增长 9.2%。

近年来全国房地产开发投资额情况



资料来源：国家统计局

### (c) 新开工施工面积及竣工面积

2015 年全年房地产新开工施工面积为 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%，房地产竣工面积为 10.00 亿平方米，较 2014 年下降 6.9%。

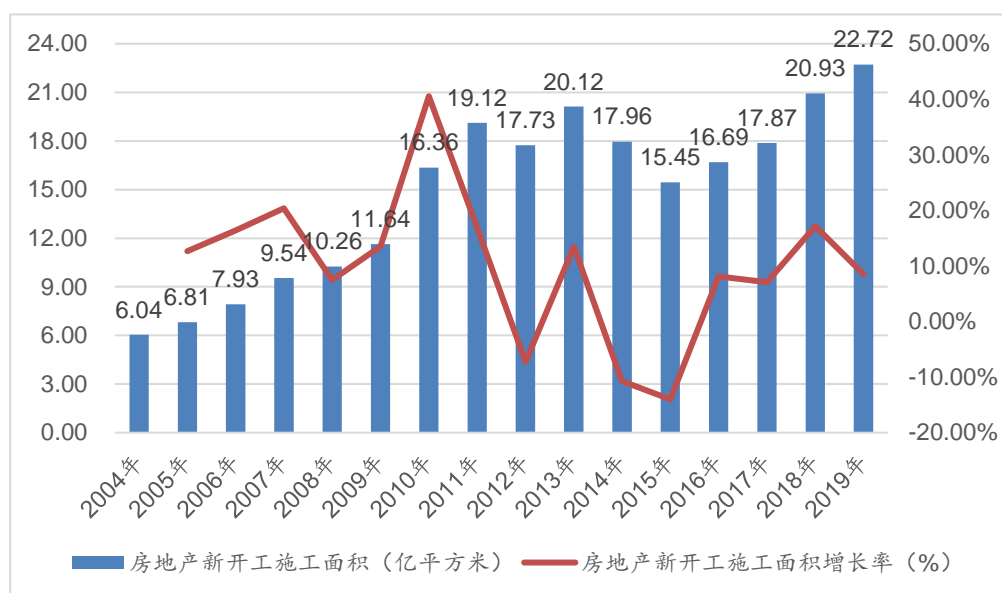
2016 年全年房地产新开工施工面积为 16.69 亿平方米，同比增长 8.1%，房地产竣工面积为 10.61 亿平方米，较 2015 年增长 6.1%。

2017 年全年房地产新开工施工面积为 17.87 亿平方米，同比增长 7.0%，房地产竣工面积为 10.15 亿平方米，较 2016 年下降 4.4%。

2018 年全年房地产新开工施工面积为 20.93 亿平方米，同比增长 17.2%，房地产竣工面积为 9.36 亿平方米，较 2017 年下降 7.8%。

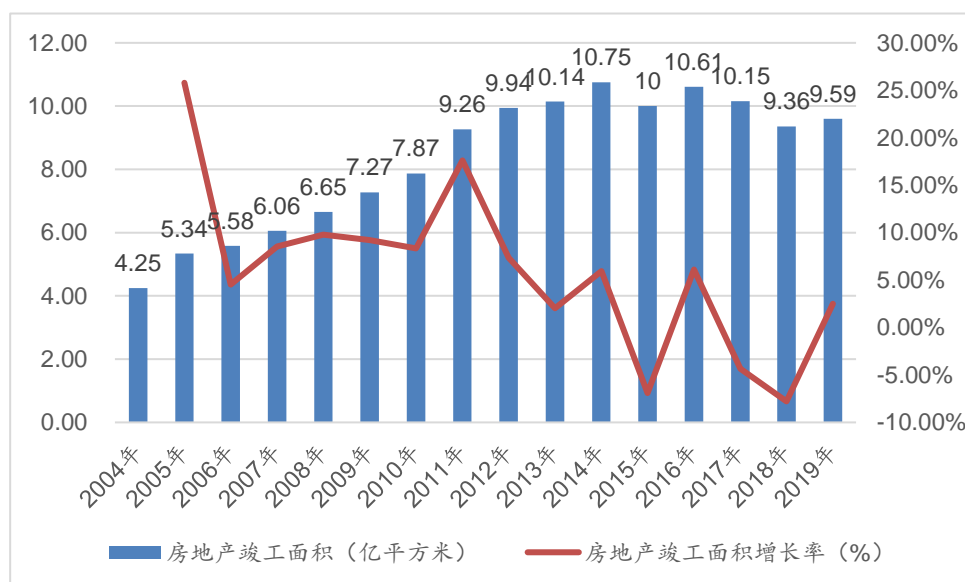
2019 年全年房地产新开工施工面积为 22.72 亿平方米，同比增长 8.5%，房地产竣工面积为 9.59 亿平方米，较 2018 年增长 2.5%。

近年来全国房地产新开工施工情况



资料来源：国家统计局

近年来全国房地产竣工情况



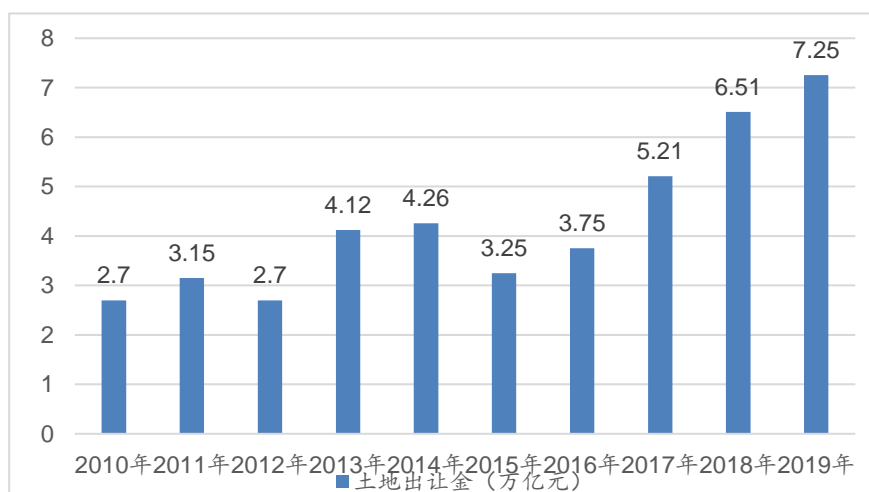
资料来源：国家统计局

#### (d) 土地出让金收入

2011 年开始，受国家对房地产企业的调控政策影响，土地市场呈现出低迷态势，但当年全国土地出让收入却仍高达 3.15 万亿元，创历史新高，北京、上海等地进入土地收入“千亿俱乐部”。2012 年全国土地市场整体供求呈进一步下降趋势，土地出让金降至 2.7 万亿元，随着三、四线城市库存日益饱和，房企逐渐回归一、二线城市。受供应量增加影响，2013 年土地成交量较 2012 年增

幅较明显，重点城市“地王”频出，住宅类用地与商办类用地表现强势，当年土地出让金总额增至 4.12 万亿元，增幅近 50%；2014 年房地产市场受调控影响有所收缩，但全国土地出让金仍小幅增长至 4.26 万亿元，创下历史新高，显示出房地产企业对后市依然看好。由于 2014 年房地产销量下滑，2015 年“去库存”成为行业首要政策目标，土地成交量因而下降，2015 年全国土地出让金 3.25 万亿元，同比下降 23.71%，2016 年受全国一二线城市土地市场带动，2016 年全国土地出让金 3.75 万亿元，同比增长 15.1%，土地市场区域分化明显，一线城市以及重点二线城市的土地市场进一步上升，三、四线城市土地市场仍处在调整期。2017 年国有土地使用权出让收入 52,059 亿元，同比增长 40.7%。2018 年国有土地使用权出让收入 65,096 亿元，同比增长 24.9%。2019 年国有土地使用权出让收入约 7.25 万亿元，同比增长 11.4%。

近年来全国土地出让金情况



数据来源：财政部

### (e) 商品房销售价格

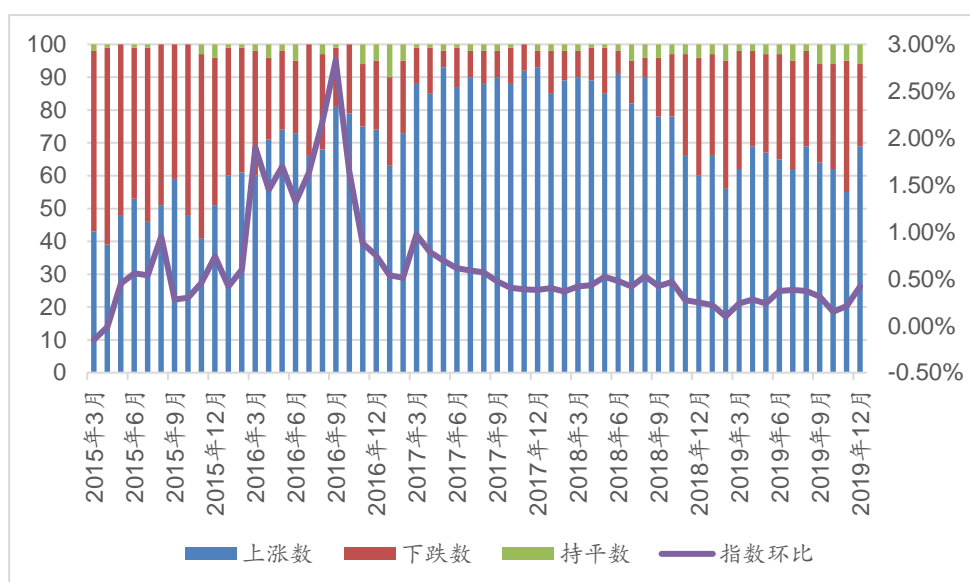
2014 年上半年，在宏观经济下行和房地产调控政策效果显现的双重压力下，全国百城住宅价格指数环比增幅逐月下行，5 月份房价下跌的样本城市数首次超过上涨的样本城市数，价格指数环比开始为负。

自 2014 年三季度至 2015 年 5 月，受到限购、限贷政策放松以及人民银行连续降息等多种因素刺激，全国百城住宅价格指数跌幅逐渐缩小，2015 年 5 月该指数止跌回升。2016 年下半年房价涨幅明显加快，上涨样本城市数增加明显；自 2016 年 10 月以来，热点城市房市政策力度收紧，房价涨幅逐步收稳。

在严格的“四限”政策下，全国新房价格涨幅如期降温。经过连续调控，房地产市场整体数据体现了调控下涨幅加速放缓的趋势。

统计局发布的2017年12月七十大中城市住宅销售价格变动情况显示，热点城市新建商品住宅价格总体稳定，多数城市低于上年同期价格水平。2018年及2019年，在持续的调控下，房价上涨趋势明显放缓，百城住宅价格指数缓慢上升，房价走势进入平稳期。

百城住宅价格指数



数据来源：Wind 资讯

### 3) 行业竞争格局

从2003年至今，房地产行业不断成熟，整体呈现业绩持续增长，企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

房地产行业大型企业在竞争中具有明显的优势：（1）研究和管理能力强，能够对市场机遇和风险进行判断，制定合理的发展战略并有效执行；（2）资本实力雄厚，抗周期性风险能力强；（3）融资渠道和成本占优，对优质地块的竞争力突出；（4）土地储备丰富，保证了业务的可持续发展；（5）品牌知名度高，在产品定价和销售方面优势明显；（6）业务跨地区分布，尤其是分布在长三角、珠三角和环渤海区域的大型企业，可以平衡和对冲区域性政策和市场风险。

凭借各方面的竞争优势，大型房地产企业以超越行业平均增速的水平增长；而中小公司则由于综合竞争实力较弱，所面临的生存和发展压力增大，生存空

间被日益压缩。中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，出现了明显的强者恒强的局面，行业洗牌加速。

#### 4) 房地产业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济下滑仍将使得地产行业面临调整局面和不断分化的趋势。

##### (a) 城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。根据 2018 年国家统计局的数据，中国当前城镇化水平为 59.58%，正处于城镇化水平 30%-70% 的加速发展阶段。与同期美国、德国等发达国家 70-80% 的城镇化率相比，我国城镇化水平依然存在较大提升空间，城镇化给住宅带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

##### (b) 经济新常态下，房地产行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2013 年全国房地产开发投资增速为 19.79%，2014 年增速为 10.5%，同比回落 9.3 个百分点，2015 年增速为 1.1%，同比回落 9.4 个百分点，2016 年增速为 6.9%，同比回升 5.8 个百分点，增速呈现波动下降的趋势，且低于 2000 年到 2011 年繁荣期的水平（平均 25.69% 左右）。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长抓向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的阶段，但仍有望获得长期稳定的发展。

##### (c) 房地产行业进入分化和整合的阶段

虽然房地产行业整体增长趋缓，但是市场却不断分化，不同城市，不同企业的表现分化日益明显：在不同城市，拥有人口汇聚能力的一二线核心城市核心区域供求关系保持健康，仍有较大的发展空间，而土地供应量大、人口增长

缓慢或净流出的三四线城市房地产市场将承受巨大压力；不同的企业经营表现也越来越分化，主要资产在一二线核心城市的房企经营表现和发展潜力明显好过布局在三四线城市的房企，另外，由于融资和品牌的优势，经营规模较大的房企的经营表现也将继续优于小型房企。

未来，行业的不断分化也将引发行业更多的并购和整合，行业集中度将不断提升，对于资金充裕、资产优良的中大型房企来讲，未来也将有更多的并购机会，有更好的发展空间。

## 2.旭辉集团的竞争优势

旭辉集团是旭辉控股境内的核心子公司和业务运营主体，是全国领先的房地产开发商及运营商，主要专注于在中国的一、二线城市开发高品质及针对自用目的的大众住宅物业，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。此外，旭辉集团也通过自身的物业管理公司向其商住客户提供物业管理服务。历经多年的发展，旭辉集团已积累了丰富的房地产开发经验，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 上半年度，实现合约销售金额分别为 808.00 亿元、1,469.99 亿元、1,912.00 亿元及 751.69 亿元。

公司在市场上有较高的认可度和知名度，已确立作为中国优质房地产开发商的地位。目前，公司具有“中国房地产开发企业一级资质”，“中国物业服务企业一级资质”，系“中国房地产协会城市开发专业委员会”和“中国城市房地产开发商策略联盟”会员单位。2006-2012 年，公司获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所及中国指数研究院颁授“中国房地产百强企业”荣誉。2012 年，公司亦被上述机构评为“盈利性 Top10”及“运营效率 Top10”的房地产企业。2012-2017 年，公司间接控股股东及香港上市母公司旭辉控股（集团）有限公司获得“中国房地产上市公司 Top10”、“中国房地产上市公司综合实力 50 强”及“中国上市企业 500 强”荣誉，作为其境内的主要运营实体，公司协助参评。2019 年，上市母公司旭辉控股跻身“2019 中国房地产开发企业 20 强 TOP14”，并荣膺“2019 中国房地产上市企业 30 强”榜单第 15 位。

总体来看，依托旭辉控股领先的市场地位，近年来旭辉集团房地产开发业务快速发展，且较大规模的在建、拟建项目及土地储备，能满足公司未来持续

发展的需求。

### 3.主营业务情况

旭辉集团主要从事房地产开发及销售业务，其主营业务收入情况如下：

#### (1) 旭辉集团主营业务收入构成如下：

单位：万元、%

项目	2020 上半年		2019 年		2018 年		2017 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
物业销售	1,692,256.80	87.94	4,778,106.57	92.23	3,400,961.13	91.41	1,505,956.20	90.83
物业出租	8,370.34	0.43	29,610.85	0.57	16,183.23	0.43	7,524.83	0.45
物业管理、项目管理及其他物业相关服务	223,697.16	11.63	372,837.14	7.20	303,299.84	8.15	146,229.86	8.82
<b>合计</b>	<b>1,924,324.30</b>	<b>100.00</b>	<b>5,180,554.56</b>	<b>100.00</b>	<b>3,720,444.20</b>	<b>100.00</b>	<b>1,657,910.89</b>	<b>100.00</b>

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

旭辉集团目前主营业务包括物业销售、物业出租、物业管理、项目管理及其他物业相关服务。其中，物业销售业务是旭辉集团收入和利润的主要来源。2017-2020 上半年旭辉集团物业销售收入分别为 150.60 亿元、340.10 亿元、477.81 亿元及 169.23 亿元，占主营业务收入的比重分别为 90.83%、91.41% 及 92.23% 及 87.94%，主营业务稳定。受益于主业房产销售业务的快速发展，近年旭辉集团收入规模呈现逐年上升趋势，主要销售区域以长三角地区为主，并逐渐向环渤海和中西部地区的一、二线城市延伸。

#### 旭辉集团房地产项目开发及销售情况

项目	2020 上半年	2019 年	2018 年	2017 年
当期新开工面积（万平方米）	650.55	1,320.07	1,559.35	851.26
当期竣工面积（万平方米）	293.23	591.83	567.05	156.04
合同销售金额（亿元）	751.69	1,912.00	1,470.00	808.00
合同销售建筑面积（万平方米）	472.26	1,173.00	916.00	464.00
合同销售均价（元/平方米）	15,917	16,300	16,100	17,413

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

项目运营方面，旭辉集团主要根据行业市场环境变化适当调整工程建设计划，近年来开发节奏稳步加快，2017-2019年，公司新开工面积分别为851.26 万平方米、1,559.35万平方米及1,320.07万平方米；2017-2019年，公司竣工面积分别为156.04万平方米、567.05万平方米及591.83万平方米。2017-2020上

半年，公司合同销售金额分别为808.00亿元、1,470.00亿元、1,912.00亿元及751.69亿元，销售金额保持快速增长，合同销售建筑面积亦稳步上升。

(2) 旭辉集团在建、拟建及竣工项目情况

1) 在建项目

截至2020上半年末，旭辉集团在建项目的具体情况如下表所示：

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
长三角地区											
铂悦天宁(天宁区常高技南项目)	常州	住宅	52,357	100.00	2018/9/19	2020-2021	30.50	15.17	18.64	3.43	23,737
经开区名桂坊西项目	常州	住宅	23,259	100.00	2019/9/19	2021	9.11	5.71	1.67	1.76	17,172
经开区蔚蓝天地西项目	常州	住宅	114,260	100.00	2019/9/16	2021	23.47	13.09	2.73	4.72	19,764
天赋(钟楼区环华物流项目)*	常州	住宅	1,846	40.00	2018/9/27	2020	7.46	4.33	4.78	1.56	19,014
句容翡翠华府(句容市宝华牡丹路西側项目)*	句容	住宅	48,059	33.00	2018/7/6	2021	5.94	0.50	1.02	0.99	12,414
句容市2019-J1-1-01至06项目	句容	住宅	496,600	100.00	2020/3/2	2022-2025	61.49	25.07	3.27	6.84	11,381
巴城祖冲之地块(昆山兴未置业)*	昆山	住宅	188,435	32.00	2020/4/30	2021-2022	8.08	2.76	3.57	1.35	14,483
昆山五湖四季(巴城镇12-8号项目)*	昆山	住宅	28,120	31.10	2018/7/15	2020	10.34	8.88	1.51	0.31	14,772

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
江宁区九龙湖G58项目*	南京	办公/商业	77,674	24.15	2020/4/11	2022	5.51	2.42	0.39	0.49	21,544
时代天樾*	南京	住宅/商业	95,388	20.00	2018/8/9	2020-2021	7.31	4.77	0.81	0.55	22,870
宽阅雅苑(虎丘区60号项目)(二期)*	苏州	住宅	-	34.96	2018/6/21	2020	13.90	11.77	1.59	0.79	25,933
尚海荟项目	无锡	住宅	509	100.00	2019/5/9	2021	6.64	0.99	1.29	1.28	21,844
澄江府	无锡	住宅	43,299	71.78	2018/3/30	2020-2021	24.33	16.98	4.05	2.10	16,814
时代城(二期、三期)*	无锡	住宅	5,837	30.00	2017/9/8	2021	8.90	4.12	4.58	1.30	12,720
锡山区东北塘项目*	无锡	住宅	165,047	20.00	2020/4/22	2021-2022	29.91	3.87	6.46	9.00	17,856
雅居乐旭辉藏珑府	无锡	住宅	11,677	50.00	2018/11/8	2020	5.91	0.56	0.99	0.45	30,584
江山御(铜山区36号项目)*	徐州	住宅	2,227	50.00	2018/6/6	2020	4.57	0.28	1.65	0.35	13,231
天阙(鼓楼区黄河北路项目)*	徐州	住宅/商业	73,674	49.00	2019/4/24	2021	15.12	0.21	3.50	0.98	20,328
集美嘉禾(嘉善县2016-7项目)*	嘉兴	住宅	20,406	49.00	2019/4/30	2021	11.38	9.48	1.00	0.90	19,025
嘉善县姚庄2018-6号项目	嘉兴	住宅	20,213	50.00	2018/12/21	2020	10.20	8.20	2.00	1.00	16,671
嘉兴星瀚城(嘉善县2016-52-1项目)*	嘉兴	住宅	17,560	30.00	2018/11/14	2020	12.71	11.36	1.00	0.85	16,929
环创商务中心(杨浦区定海小区项目)*	上海	投资物业	143,829	50.00	2018/7/30	2021	47.00	40.50	3.00	3.00	-

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
环创商务中心(杨浦区定海小区项目)*	上海	办公	20,169	50.00							
黄浦区马当路项目*	上海	投资物业	44,481	50.00	2018/1/10	2020	18.29	16.71	2.65	0.48	-
嘉定区安亭镇03-01A项目	上海	住宅	68,100	100.00	2020/5/9	2022	17.05	12.50	13.50	2.00	-
闵行区浦江镇浦江拓展大型居住小区39-01项目	上海	住宅	56,621	100.00	2020/4	2021	14.92	10.47	1.37	2.51	41,202
普陀区长寿小区D5-6项目*	上海	投资物业	54,426	50.00	2017/8/31	2020	18.80	16.50	1.50	1.00	-
太仓熹园雅苑	太仓	住宅	114,344	51.00	2019/10/29	2021	23.60	10.60	5.00	5.00	23,945
太仓县城厢3号项目*	太仓	住宅	74,803	33.30	2018/7	2020	13.50	11.50	1.54	1.00	19,000
滨湖区2019-12号项目	合肥	住宅	74,993	50.00	2019/9/11	2022	15.00	9.00	2.00	2.00	25,868
肥西县2018-26号项目	合肥	住宅/商业	131,213	51.00	2019/10/28	2021-2022	25.94	19.40	2.89	3.85	15,670
肥西县2019-18号项目	合肥	住宅、商业	201,856	100.00	2020/4/23	2022	35.19	19.26	21.51	4.80	16,368
江山庐州印(庐阳区1704号项目)*	合肥	住宅	103,691	35.00	2018/7/10	2020-2023	15.66	11.88	1.74	0.82	18,774
新站区215号项目(二期)*	合肥	住宅	38,006	50.00	2018/6/20	2020	8.55	3.00	4.00	3.00	14,970
新站区XZQTD237项目	合肥	住宅	14,877	50.00	2019/4/8	2020	5.93	3.69	1.50	1.00	14,701
新站区XZQTD238号项目	合肥	住宅	36,876	34.00	2019/4/25	2020-2021	6.80	3.83	1.70	1.00	14,462

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
旭辉都会1907(二期)*	合肥	住宅	-	17.00	2017/7/27	2020	3.28	3.28	0.28	0.00	18,098
旭辉公元天下(三期)*	合肥	住宅/商业	65,813	21.50	2017/7/24	2020	2.29	2.02	0.20	0.07	15,915
旭辉江山印(四期)*	合肥	商业	43,325	25.40	2017/11/17	2020-2021	8.76	8.10	0.50	0.16	17,651
旭辉御璟江山(三期、四期)*	合肥	住宅	9,392	30.00	2018/2/2,2019/1/6	2020	6.69	5.68	0.36	0.25	17,646
瑶海区E1805号项目*	合肥	住宅	864	33.00	2019/4/26	2021	4.40	3.30	0.80	1.00	13,742
红谷滩新区2019003项目*	南昌	住宅	68,805	50.00	2019/8/5,2019/8/7	2021	8.80	3.95	2.47	0.91	9,142
新乐府(弋江区元亩塘项目)*	芜湖	住宅	94,197	40.00	2018/11/14	2020-2021	11.72	8.80	1.86	1.28	11,759
东原旭辉璞阅(萧山区蜀山项目)*	杭州	住宅	1,933	50.00	2018/3/13	2020	11.45	9.97	1.41	0.51	29,532
临安区经济开发区中部项目	杭州	住宅/商业	81,800	100.00	2020/5/13	2022	16.38	10.80	12.24	2.31	-
临安区青山湖科技城轻轨项目	杭州	住宅/商业	45,308	50.00	2018/10/31	2020	19.71	13.82	2.79	2.02	18,441
临安区青山湖科技城项目*	杭州	住宅	18,574	50.00	2018/9/7	2020	14.37	13.22	1.86	0.53	19,025
区浦阳镇中心项目	杭州	住宅	139,200	51.00	2020/4/30	2022	8.16	3.41	3.73	3.29	15,637
融信旭辉湘湖悦章*	杭州	住宅	75,810	18.00	2018/12/10	2021	12.57	8.98	1.28	1.23	30,508
萧山区蜀山单元曾家桥项目(二期)	杭州	住宅	108,043	40.01	2019/8/28	2021	27.73	8.98	2.83	3.29	29,228

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
萧山区蜀山单元曾家桥项目(一期)	杭州	住宅	13,084	40.01	2018/12/27	2020					
萧山区新塘单元D-83-1/D-83-2项目*	杭州	住宅	164,700	50.00	2020/4/30	2021-2022	18.70	11.26	12.17	3.26	-
旭辉东原吴越府(三期)*	杭州	住宅	23,065	50.00	2019/9/6	2021	2.28	1.51	1.62	0.28	17,169
余杭区超山13号项目*	杭州	住宅	1,056	49.00	2019/1/10	2021	8.49	8.06	0.41	0.13	22,752
杭州湾康乐宜居9-10号项目*	宁波	住宅	330,900	40.00	2020/4/30	2022	14.27	3.40	3.34	3.35	13,572
旭辉锦山赋*	宁波	住宅	112,164	50.00	2018/4/14	2021	16.53	12.84	2.81	1.52	15,923
鄞州区瞻岐镇ZQ01-02-h2a、ZQ01-02-h4项目	宁波	住宅	60,863	100.00	2019/12/27	2021	10.95	6.21	3.38	2.19	12,618
柏悦溪湖	宁波	住宅	58,518	51.00	2019/10/24	2022	7.71	4.36	1.07	1.69	21,275
国金旭辉城(柯城区火车站万达东项目)	衢州	住宅/商业/办公楼	27,389	50.00	2018/9/21	2020	9.07	7.78	1.87	0.09	14,860
国金旭辉城(柯城区火车站万达东项目)	衢州	酒店	30,000	50.00		2020		0.00			14,860
椒江区洪家街道项目	台州	住宅/商业	26,969	95.00	2018/11/5	2020	8.80	5.94	1.31	0.15	16,647
椒江区下陈项目	台州	住宅	137,153	100.00	2019/11/1	2021	20.53	8.06	2.85	4.34	12,601
滨江商务区桃花岛T05-14项目	温州	住宅	129,008	32.00	2019/11/1	2022	9.74	6.02	3.78	1.36	31,936
东宸府*	温州	住宅	59,183	35.00	2018/8/28	2020	6.21	4.90	0.59	0.49	17,770

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
乐清市中心区E-b11-1项目*	温州	住宅	8,556	33.00	2018/8/22	2020	4.00	1.09	1.45	0.10	19,191
龙湾区龙湾永中B-18项目*	温州	住宅	70,719	24.50	2020/2/15	2022	4.24	2.25	1.51	0.89	23,811
鹿宸印	温州	住宅	92,530	34.00	2019/9/10	2022	11.83	8.59	0.92	1.11	34,924
瓯江国际新城(瓯江口新区C-03AE项目)(二期)	温州	住宅	1,319	34.00	2017/12/14	2020	6.78	6.15	6.29	0.32	11,323
瓯江国际新城(瓯江口新区C-05A项目)*	温州	住宅	22,534	31.00	2018/8/10	2021	6.64	2.61	3.81	1.05	13,224
瓯江国际新城(瓯江口新区C-11FH项目)	温州	住宅	1,356	34.00	2018/8/22	2021	7.23	2.69	3.90	1.25	15,294
永中D-15项目*	温州	住宅	16,410	50.00	2019/6/24	2021	9.01	6.52	1.57	0.74	24,554
江东街道青口项目	义乌	住宅/商业	188,656	34.00	2020/4/23	2022	12.51	6.31	1.71	1.85	27,498
<b>环渤海地区</b>											
大兴黄村三合庄F1项目	北京	住宅	62,714	25.31	2019/8/14	2021	19.19	13.85	3.16	1.77	45,192
锦安家园(朝阳区东坝项目)*	北京	住宅	2,311	26.00	2018/8/24	2021	19.18	16.49	1.88	0.92	37,725
顺义区顺义新城项目*	北京	住宅	67,808	33.00	2019/6/17	2021	23.53	17.60	1.80	1.80	52,499
天瑞宸章(朝阳区孙河项目)*	北京	住宅	19,862	40.00	2018/11/2	2020	11.48	9.80	1.10	0.57	55,908
祥云赋(顺义区后沙峪镇马头庄项目)*	北京	住宅/商业	40,238	24.50	2018/8/8	2020	17.67	15.82	1.89	0.59	42,597

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
桥西区第一职中项目	石家庄	住宅	13,684	51.00	2020/4/1	2022	2.00	0.97	1.40	0.43	23,464
长安区17亩项目*	石家庄	住宅	31,715	16.00	2019/10/8	2022	5.25	3.00	0.70	0.65	16,523
长安区2019-018项目*	石家庄	住宅	448,258	16.00	2019/11/25	2021	81.56	38.54	5.27	9.40	20,217
中睿府	石家庄	住宅/商业	21,490	65.00	2018/6/7	2020	7.55	4.76	1.79	0.83	17,080
奥体公元101(二期)*	天津	住宅	20,772	40.00	2018/9/1	2020	2.85	2.10	0.52	0.26	10,383
滨海新区胡家园项目*	天津	住宅	56,338	50.00	2019/5/22	2021	4.50	2.16	0.41	0.90	12,173
滨海新区塘沽湾7号项目	天津	住宅	16,953	50.00	2019/6/12	2021	3.31	1.58	0.50	0.60	12,865
滨海新区塘沽湾项目	天津	住宅	23,328	50.00	2019/5/29	2021	4.04	2.53	1.02	0.44	14,248
滨海新区中新生态城旅游区项目	天津	住宅	5,932	35.70	2019/5/22	2021	2.73	1.47	0.72	0.44	13,679
河西区迭彩道项目*	天津	住宅	19,586	35.00	2019/3/4	2021	6.23	3.03	1.66	0.94	56,461
宁河区粮库项目	天津	住宅	21,982	50.00	2019/7/19	2021	2.80	1.80	0.51	0.71	13,340
西青区精武镇滨水西道项目*	天津	住宅	218,978	51.00	2019/7/19	2021-2023	30.71	21.15	2.50	2.50	26,380
旭辉天悦风华(三期)*	天津	住宅	17,903	25.00	2019/4/1	2022	1.00	0.43	0.10	0.34	19,824
铂悦凤犀台(历城区凤山路项目)*	济南	住宅	96,167	20.00	2018/7/27	2021	30.00	22.36	1.90	4.10	27,134
博观山悦	济南	住宅	25,149	25.50	2017/5/30	2021	1.80	0.87	0.38	0.26	28,285
瑞公馆	济南	住宅	12,272	50.00	2019/1/29	2021	11.00	8.77	2.53	0.77	18,307

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
星瀚城(历城区韩仓河项目)	济南	住宅/商业	146,047	22.50	2018/5/25	2020-2023	8.99	6.46	0.69	0.96	15,419
任城区E1项目	济宁	住宅/商业	82,812	40.00	2020/2/28	2022	3.20	1.21	0.45	0.77	12,567
任城区E2项目	济宁	住宅/商业	13,886	40.00	-	2022	2.16	0.80	0.47	0.45	-
罗庄区化武路项目	临沂	住宅/商业	54,371	45.00	2019/5/15	2022	10.44	0.73	1.50	1.46	8,767
星河城(二期)	临沂	住宅/商业	9,282	25.50	2018/10/16	2021	7.48	0.80	1.63	2.03	8,090
旭辉银盛泰博观新城西	临沂	住宅	764	34.30	2018/9/27	2021	5.62	0.68	1.55	1.03	10,687
即墨区枣杭开发项目	青岛	住宅/商业	241,700	100.00	2020/6/22	2021-2023	10.39	2.05	4.00	2.42	-
锦悦都(胶州市太湖路项目)(二期)	青岛	住宅/商业	131,682	50.00	2019/4/19	2021-2022	5.00	1.70	1.80	2.30	11,389
西海岸新区小珠山项目	青岛	住宅	118,291	34.80	2019/12/20	2021-2022	16.46	2.27	0.87	1.47	15,473
博观熙岸(二期)	潍坊	住宅	4,483	25.50	2018/10/19	2020	6.32	0.43	1.24	0.76	12,646
开发区A10项目*	烟台	住宅/商业	155,551	46.00	2020/6/10	2022	7.39	1.77	0.62	1.01	11,298
开发区A2项目*	烟台	住宅	81,958	46.00	2019/8/1	2022	9.64	3.72	1.47	1.64	11,085
辉盛鑫苑	淄博	住宅	40,926	30.00	2019/9/12	2021	2.80	1.44	0.51	0.53	11,970
尖草坪区三给片区SP1919-SP1924项目*	太原	住宅、商业	1,113,271	35.00	2019.9.11	2021-2027	172.80	26.26	14.03	17.75	13,865

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
尖草坪区三给片区SP1925-SP1928项目*	太原	住宅、商业	1,188,210	35.00	2019.11.18	2021-2025	164.84	27.87	9.78	9.12	13,865
中西部地区											
成华区北城中央项目*	成都	投资物业	67,044	30.00	2018/7/31	2021	5.46	3.89	1.71	0.50	10,975
成华区北城中央项目(三期)*	成都	住宅/商业	913	30.00	2018/7/31	2021					
简阳市河东新区77亩项目	成都	住宅	186,681	60.00	2019/10/18	2021-2022	17.19	8.96	2.85	3.75	14,997
简阳市河东新区96亩项目*	成都	住宅	133,003	33.00	2019/9/16	2021-2022	5.86	3.06	0.49	1.06	13,920
金牛区韦家碾102亩项目(二期)	成都	住宅	52,529	51.00	2019/7/23	2021	14.90	10.85	3.33	1.47	22,579
金牛区韦家碾102亩项目(一期)	成都	住宅	2,979	51.00	2019/7/23	2020					
新都区123亩项目	成都	住宅	177,801	100.00	2020/2/28	2021-2022	28.73	9.61	5.17	8.12	13,117
新都区123亩项目	成都	商业	86,000	100.00	2020/2/28	2021-2022		0.00			
东坡区120亩项目	眉山	住宅	181,774	100.00	2019/11/5	2021-2022	14.71	5.53	2.21	3.77	8,063
碧云天*	武汉	住宅	85,017	45.00	2019/8/20	2021	8.87	5.49	1.61	2.20	16,219
汉阳区汉桥村项目B包	武汉	住宅/商业	368,162	55.00	2018/11/7	2020-2024	44.31	4.18	7.58	8.49	18,340
汉阳区曙光村项目	武汉	住宅	484,626	84.00	2019/10/12	2021-2023	98.70	40.50	14.25	14.10	-

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
洪山区青菱村K3项目	武汉	住宅	246,925	51.00	2018/10/17	2020-2021	45.90	27.26	7.47	8.33	16,555
江山境/都山会(洪山区青菱村K1-2-4项目)	武汉	住宅/商业	296,585	55.00	2019/12/25	2021-2022	55.04	18.96	7.65	19.03	住宅: 17,324.09; 商业: 16,302.87
江夏府(江夏区齐心村项目)	武汉	住宅	80,017	29.00	2018/6/25	2020	17.28	13.37	3.45	1.47	12,136
旭辉星空	武汉	办公/商业	105,214	70.00	2018/11/8	2020-2022	18.90	11.20	1.82	4.55	18,557
沙依巴克区老满城项目	乌鲁木齐	住宅	114,555	100.00	2020/6/30	2022	12.29	1.58	5.60	1.85	11,674
国悦府	西安	住宅	1,104	49.00	2018/5/16	2020	8.09	5.36	0.86	2.35	16,869
江山阅	西安	住宅	265,262	80.00	2018/8/13	2020-2023	34.66	12.69	2.10	9.05	14,920
未央区浐灞一路项目	西安	住宅	299,800	61.00	2020/6/4	2022	38.39	13.53	2.15	4.04	17,624
金凤区G2018-19号项目*	银川	住宅	82,643	40.00	2019/4/19	2020	5.80	3.18	3.85	0.77	11,305
金凤区平伏桥243亩项目	银川	住宅	257,156	75.00	2020/4/27	2022-2023	15.32	4.76	6.08	3.02	8,880
金凤区银地G-2018-20号项目*	银川	住宅	36,348	40.00	2019/1/16	2020	4.61	3.02	3.49	0.25	10,372
观云	贵阳	住宅	5,899	100.00	2018/12/12	2020-2022	17.20	4.15	4.72	4.19	10,267
观云	贵阳	办公/商业	66,887	100.00							
清镇市022项目	贵阳	住宅	49,379	50.00	2020/4/15	2021-2022	2.63	0.81	1.15	0.59	8,587
清镇市022项目	贵阳	办公/商业	14,515	50.00							

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
清镇市 QZ-19-023 号项目	贵阳	住宅/商业	146,627	100.00	2020/3/18	2021-2023	10.92	3.29	3.59	2.45	8,290
经开区 KCJ2018-5 项目	昆明	住宅	20,257	51.00	2019/5/14	2020-2021	7.72	1.29	2.67	1.27	9,628
江山青林半(三至七期)	重庆	住宅/商业	-	100.00	2018/11/28	2020-2022	43.13	26.55	6.00	6.00	12,457
江山云出(二至七期)	重庆	住宅/商业	289,873	33.40	2019/1/29	2020-2022	20.40	1.18	2.04	3.50	19,376
空港工业园 19049 项目*	重庆	住宅	117,272	50.00	2019/12/5	2021	8.34	4.35	0.65	1.61	14,943
千江凌云凌云峰(二期)*	重庆	住宅	95,826	33.00	2020/5/20	2021	3.26	2.32	0.55	0.40	12,078
千江凌云凌云峰(三期)*	重庆	住宅/商业	44,478	33.00	2018/8/24	2020	4.04	2.62	0.59	0.79	
千江凌云千江府(三期、四期)*	重庆	住宅	144,578	33.00	2018/10/24	2020-2021	7.91	5.52	1.58	0.97	12,856
旭辉印江州(二至四期)*	重庆	住宅	192,093	35.00	2018/4/16	2020-2022	21.22	1.12	2.61	2.56	21,230
旭辉御璟湖山(三、五至七期)*	重庆	住宅/商业	260,042	30.00	2017/12/1	2020-2021	25.89	19.15	2.89	2.36	17,274
御景悦来*	重庆	住宅/商业	305,471	33.30	2019/1/17	2020-2022	18.74	0.88	1.95	3.23	15,529
云山晓*	重庆	住宅	38,417	35.00	2018/12/17	2020-2021	20.26	8.06	4.50	4.50	9,137
岳塘区 2018-20 号项目*	湘潭	住宅	164,493	50.00	2018/11/22	2021-2023	7.48	0.20	0.63	1.51	8,927
恒基旭辉湖山赋(三期)	长沙	住宅	153,008	50.00	2020/6/13	2022	4.51	0.55	0.29	1.28	9,336
恒基旭辉湖山赋(四期)	长沙	住宅	129,171	50.00	2020/6/13	2022	4.62	0.57	0.05	0.51	

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
恒基旭辉湖山赋(五期)	长沙	住宅	86,803	50.00	2019/10/12	2021	6.73	2.72	1.81	2.13	
雨花区115号项目*	长沙	住宅	489,600	50.00	2020/2/6	2022	42.75	20.16	22.50	3.75	-
岳麓区037号项目	长沙	住宅/商业	78,070	70.00	2019/11/22	2022	11.88	0.85	2.54	2.11	14,199
岳麓区梅溪湖A-09项目*	长沙	住宅/商业	181,975	34.30	2020/1/22	2022	19.34	0.63	2.26	3.72	13,400
长沙县081号项目*	长沙	住宅	73,477	50.00	2019/6/20	2020-2021	8.99	5.65	2.03	1.73	10,089
长沙县人民东路项目*	长沙	住宅	191,294	34.00	2020/3/17	2021	5.46	1.68	2.41	1.44	8,541
航空港区南港2019-A12至16号项目	开封	住宅	554,000	100.00	2019/6/26	2021-2025	41.04	3.17	7.44	6.47	9,085
西工区史家屯项目	洛阳	住宅	149,000	100.00	2020/4/27	2022	51.76	6.58	9.17	11.09	-
伊滨区2019-55号项目	洛阳	住宅	213,304	50.00	2020/6/24	2022	20.76	3.98	4.60	1.34	10,896
公元1857(东城区项目)(一期)*	许昌	住宅	7,699	50.00	2018/9/10	2020	7.87	5.04	1.23	1.37	9,231
巩义市2019-139号项目	郑州	住宅	123,226	51.00	2020/3/13	2022	5.53	1.66	0.76	1.34	8,591
旭辉望岳府	郑州	住宅	110,267	100.00	2019/12/3	2021	12.09	5.09	1.73	4.51	9,121
华南地区											
仓山区奥体2019-48号项目	福州	住宅	158,788	70.00	2020/5/18	2021	28.96	16.36	9.86	6.97	27,003
仓山区金浦旧厂房出让项目	福州	住宅	5,475	70.00	2020/2/20	2021	4.30	2.59	2.00	0.49	22,005
晋安区后浦村2020-02项目	福州	住宅	45,500	100.00	2020/6/4	2021	8.61	2.91	5.82	1.42	-

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
晋安区前屿村项目*	福州	住宅	17,334	63.00	2019/10/8	2021	10.22	8.49	3.56	1.40	23,374
新店项目	福州	住宅	47,037	100.00	2019/10/28	2021	13.16	9.90	5.84	2.00	19,265
石狮旭辉城*	泉州	住宅	112,175	20.00	2018/9/5	2020-2021	4.64	0.29	0.72	0.40	12,808
翔安区12亩项目	厦门	住宅	11,065	100.00	2018/5/31	2021	4.46	3.17	0.55	0.27	43,059
龙海市角美镇2019P01项目	漳州	住宅	48,211	70.00	2019/9/10	2021	9.80	5.94	1.03	0.85	20,379
龙海市角美镇2019P02项目	漳州	住宅	30,536	70.00	2019/11/20	2021	3.50	2.40	0.12	0.62	24,067
滨江首府(二期、三期)	佛山	住宅	72,289	33.30	2018/4/1	2021	16.34	13.06	1.50	1.14	16,622
高明区西江新城项目	佛山	住宅	159,285	34.00	2018/12/11	2020-2021	10.54	6.45	1.65	1.54	13,563
马龙家园	佛山	住宅	152,232	33.00	2018/10/31	2020-2022	22.84	15.66	2.30	2.90	20,029
三水北江项目*	佛山	住宅	169,011	33.00	2018/9/29	2021-2022	9.22	0.37	1.65	1.36	13,421
三水区云东海街道009号项目	佛山	住宅	46,781	100.00	2019/6/11	2020	9.78	5.88	1.22	1.81	14,704
旭辉保利花海湾	广州	住宅/商业	16,110	23.50	2018/3/21	2020-2022	13.03	10.87	1.50	1.23	40,353
南头镇穗西村162-163号项目*	中山	住宅	93,868	33.00	2018/8/3	2021-2022	3.99	2.39	0.34	0.70	11,091
南头镇穗西村W02-17-0135项目*	中山	住宅	32,080	33.00	2018/5/11	2021	1.19	0.84	0.15	0.17	12,923
南头镇穗西村W02-17-0137项目*	中山	住宅	8,665	22.00	2018/5/30	2020	1.85	1.39	0.29	0.15	9,340

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价(元)
南头镇穗西村项目*	中山	住宅	28,135	34.00	2018/6/6	2020	2.27	1.64	0.39	0.17	9,704
天赋花园*	鹤山	住宅	142,441	49.00	2018/4/30	2022	9.01	5.62	1.21	2.39	12,857
惠城区马鞍镇GP2019-36项目*	惠州	住宅	365,965	40.00	2020/5/8	2022	49.00	8.50	6.80	2.40	15,428
美的江山公馆*	惠州	住宅	84,686	50.00	2019/9/16	2021	6.72	0.42	1.94	1.08	12,310
蓬江区11号项目	江门	住宅	6,930	100.00	2018/12/28	2020	1.35	0.91	0.26	0.43	13,189
壹号院*	江门	住宅	89,451	40.00	2018/11/28	2021	8.57	6.73	1.60	0.95	12,649
总计			<b>19,673,791</b>								

注：标星号为旭辉集团与第三方合作开发的非并表项目，下同

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

## 2) 拟建项目

截至2020上半年末，旭辉集团拟建项目的基本情况如下表所示：

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价
长三角地区											
吴中区西山项目	苏州	住宅	31,563	100.00	2020/9/1	2020	11.40	1.93	1.89	1.93	37,973
吴江区运东东太湖大道北项目	苏州	住宅	163,700	50.00	-	2022	35.00	4.51	21.61	4.51	-
江阴县城西大卖场C6-C7项目	无锡	住宅	156,218	100.00	2020/7/30	2021	32.91	5.98	2.57	5.98	18,674

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价
江阴市云亭街道实验小学北项目*	无锡	住宅	81,800	33.00	-	2021-2022	5.14	1.21	0.51	1.21	-
经开区华庄中学项目	无锡	住宅	150,100	50.00	-	2021-2023	20.99	2.44	14.06	2.44	-
滨湖区新八路项目	无锡	住宅	127,000	100.00	-	2021	34.90	13.54	8.23	13.54	-
苏宿园区通湖大道东项目	宿迁	住宅	121,800	65.00	-	2022	4.97	0.84	2.30	0.84	-
太仓高新区科教新城2020-WG-1-1项目	苏州	住宅	114,600	51.00	2020/7/2	2021	25.19	5.00	4.00	5.00	-
肥西县2018-26号项目	合肥	住宅/商业	77,726	51.00	2020/8/10	2021-2022	5.36	1.40	0.77	1.40	15,670
肥西县FX202005号项目	合肥	住宅、商业	192,800	100.00	-	2021-2022	28.76	4.93	17.91	4.93	-
经开区DAGJ2020004号项目	南昌	住宅、商业	498,800	100.00	2020/8/16 2020/8/26	2024	47.77	7.72	23.35	7.72	-
临安区天目山项目	杭州	办公/商业	49,928	100.00	-	2021	14.00	1.83	0.10	1.83	20,334
临安区于潜项目	杭州	办公/商业	32,873	100.00	-	2021	3.58	0.99	0.03	0.99	12,637
瓯江口新区半岛起步区A-02项目	温州	住宅	87,400	100.00	2020/9/1	2022	13.40	3.50	5.33	3.86	-
<b>环渤海地区</b>											
丰台区庄维B10项目*	北京	办公	23,034	50.00	2020/7/9	2021	10.00	7.56	0.75	1.10	100,320
房山区拱辰街道0007号项目*	北京	商业	26,920	50.00	-	2021	10.16	6.10	0.80	1.20	49,403
保税区IE-52项目*	大连	住宅	53,728	50.00	2020/7/20	2021	3.20	0.90	0.65	0.90	13,649
金普区小窑湾C区项目	大连	住宅	84,039	100.00	2020/7/20	2021	3.20	0.90	0.65	0.90	11,016
东槌城北(三、四期)	沈阳	住宅	2,167	50.00	2020/7/20	2020-2022	3.20	0.90	0.65	0.90	11,220
旭辉铂宸府	沈阳	住宅	51,920	100.00	2020/7/20	2020	3.20	0.90	0.65	0.90	16,233
旭辉铂宸府	沈阳	投资物业	50,922	100.00	2020/7/20	2022	3.20	0.90	0.65	0.90	16,233
中南旭辉和樾(二期)*	沈阳	住宅/商	10,373	40.00	2020/7/20	2020	3.20	0.90	0.65	0.90	16,194

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价
		业									
皇姑区车辆段西项目	沈阳	住宅	-	100.00	2020/7/20	2020-2021	3.20	0.90	0.65	0.90	13,275
大东区东望街项目	沈阳	住宅	19,481	33.50	2020/7/20	2021	3.20	0.90	0.65	0.90	11,983
璟宸府(二期)	沈阳	住宅/商业	27,266	100.00	2020/7/20	2021	3.20	0.90	0.65	0.90	15,844
大东区榆林安置房1项目	沈阳	住宅	50,824	70.00	2020/7/20	2023	3.20	0.90	0.65	0.90	15,826
大东区榆林安置房2项目	沈阳	住宅	86,140	70.00	2020/7/20	2021	3.20	0.90	0.65	0.90	15,373
汽开区东风大街南-1项目*	长春	住宅/商业	241,720	30.00	2020/7/20	2023	3.20	0.90	0.65	0.90	12,768
汽开区东风大街南-2项目*	长春	住宅/商业	184,660	30.00	2020/7/20	2022	3.20	0.90	0.65	0.90	12,040
密云区檀营乡6023项目*	北京	住宅	124,400	22.50	2020/8/3	2022	7.09	1.00	4.25	1.00	-
朝阳区东坝613项目*	北京	住宅	45,300	33.00	-	2022	7.36	0.50	5.53	0.50	-
西青区精武镇宾水西道项目*	天津	商业	41,802	51.00	-	2023	30.71	21.15	2.50	2.50	26,380
罗庄区凤临新城项目	临沂	住宅	287,800	32.00	-	2021	5.59	0.46	5.12	0.46	-
旭辉银盛泰正阳府(二期)	青岛	住宅	31,336	50.00	-	2020-2021	5.08	1.42	0.95	1.42	19,954
铂悦灵犀湾	青岛	住宅/商业	262,299	25.50	-	2021	14.45	3.60	2.25	3.60	24,686
胶州市北三50亩项目	青岛	住宅	52,048	50.00	2020/11/22	2022	2.50	0.93	0.30	0.93	13,289
黄岛区博观星海三期项目	青岛	住宅	-	50.00	-	2021	3.16	0.75	0.61	0.75	14,472
西海岸新区城市阳台项目*	青岛	住宅	51,108	17.50	-	2022	1.51	0.31	0.18	0.31	-
即墨区枣杭安置项目	青岛	住宅/商业	141,800	100.00	2020/7/31	2021	4.74	1.70	1.93	1.70	-
黄岛区长安路项目	青岛	住宅	158,500	100.00	2020/8/19	2022	6.77	1.50	3.98	1.50	-
高新区G17项目*	潍坊	住宅	153,850	100.00	2020/8/14	2022	8.50	1.47	2.60	1.47	-
中西部地区											
新都区新都街道XD2019-18-252项目	成都	住宅	241,800	50.00	-	2022-2023	20.49	3.07	10.57	3.07	-

项目名称	位置	业态	剩余尚未销售面积(不包括停车位,平方米)	权益比例(%)	开工时间	预计竣工时间	预计权益投资总额(亿元)	截至2020年6月30日权益已投资额(亿元)	2020年预计权益投资额(亿元)	2021年预计权益投资额(亿元)	2019年项目售价
江山境/都山会(洪山区青菱村K1-2-4项目)	武汉	住宅/商业	420,951	55.00	2020/8/25	2021-2023	53.93	20.00	7.17	20.00	住宅: 17,324.09;
硚口区花样年汉正街项目*	武汉	住宅/商业	239,143	50.00	-	2023	44.94	7.00	7.38	7.00	34,066
空港工业园19058项目*	重庆	住宅	66,958	50.00	-	2023	4.40	0.37	0.20	0.37	13,905
沙坪坝区F-2/03项目	重庆	住宅	10,200	50.00	2020/8/17	2021	0.79	0.19	0.43	0.19	-
公元1857(东城区项目)(二期)*	许昌	住宅	77,943	50.00	-	2022	7.87	5.04	1.23	1.37	-
华南地区											
湖里区高林项目	厦门	住宅	58,000	100.00	-	2022	19.37	0.79	15.83	0.79	-
南沙区横沥镇横沥大道项目*	广州	住宅	323,800	50.00	-	2022-2025	82.00	3.30	40.50	3.30	-
五象综保区银海大道147亩项目	南宁	住宅及商业	392,700	100.00	2020/8/13	2022-2023	41.58	6.95	17.66	6.95	-
坪山区江山一期项目*	深圳	住宅	229,200	50.00	2020/7/20	2022	51.00	5.00	6.00	5.00	33,757
<b>总计</b>			<b>6,210,440</b>								

注：带\*项目为本公司与第三方合作开发的非并表项目

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

3) 竣工项目

截至2020上半年末,公司已竣工项目的基本情况如下表所示(体现为已竣工未销售的面积):

项目名称	项目位置	业态	余下未结转/出租建筑面积(不包括停车位,平方米)	权益比率(%)	2019年项目平均售价(元/平方米)
<b>长三角地区</b>					
旭辉海上国际	上海	投资物业	29,585	100.00	-
旭辉华庭	上海	商业	3,590	100.00	10,000
旭辉铂悦西部	上海	住宅	6,276	67.50	44,345
旭辉圆石滩	上海	投资物业	10,047	100.00	
旭辉U天地	上海	办公楼/商业	5,407	100.00	10,000
宝山U天地(宝山区罗店镇美罗家园小区01单元项目)*	上海	投资物业	30,983	25.00	-
旭辉纯真中心	上海	办公楼/商业	7,353	45.00	24,567
旭辉纯真中心	上海	投资物业	29,663	45.00	-
绿地旭辉E天地*	上海	投资物业	10,386	50.00	-
九亭中心	上海	住宅/商业	21,882	34.00	28,202
九亭中心	上海	投资物业	67,511	34.00	-
莘庄中心*	上海	投资物业	37,924	50.00	-
浦东新区浦江华侨城项目*	上海	办公楼/商业	96,091	30.00	22,250
恒基旭辉中心	上海	住宅/办公楼/商业	38,174	100.00	-
旭辉陶冲湖别院*	合肥	住宅	120,529	50.00	11,429
北辰旭辉铂悦庐州府*	合肥	住宅	36,242	50.00	21,600
旭辉望江台	合肥	住宅	1,266	20.10	13,627
旭辉御璟江山(一期)*	合肥	住宅	6,141	30.00	17,646
旭辉玖著	合肥	住宅	2,518	100.00	16,483
旭辉公元天下(一期、二期)*	合肥	住宅/商业	801	21.50	15,914
新站区215号项目(一期)*	合肥	住宅/商业	20,555	50.00	-
旭辉东原国滨府*	杭州	住宅/商业	2,393	67.00	32,113
旭辉东原吴越府(一期)*	杭州	住宅	7,136	50.00	17,169
旭辉东原吴越府(二期)*	杭州	住宅	60,527	50.00	-
恒基旭辉府	杭州	住宅	1,457	100.00	
旭辉铂悦犀湖	苏州	住宅	1,019	40.00	35,964
旭辉百合公馆	苏州	住宅	3,263	100.00	10,000

项目名称	项目位置	业态	余下未结转/出租 建筑面积(不包括 停车位, 平方米)	权益比率 (%)	2019年项目 平均售价(元 /平方米)
张家港吴越府 B27(金港大道 2013-B27 项目)*	苏州	住宅	19,262	50.00	13,090
太仓熙岸源著(太仓沙溪镇项目 1-4,1-5)*	苏州	住宅	34,941	27.91	12,984
太仓熙岸源著(太仓沙溪镇项目 1-7)*	苏州	住宅	15,251	27.91	13,482
北辰旭辉壹号院*	苏州	住宅	2,618	50.00	-
吴中区角直项目	苏州	住宅	4,863	50.00	-
吴越府*	苏州	住宅	43,765	50.00	-
旭辉云台天境(一期、二期)*	南京	住宅	11,112	49.00	30,432
旭辉铂悦秦淮	南京	住宅	1,769	100.00	35,016
旭辉银城白马澜山	南京	住宅	729	51.00	22,748
江山御	南京	住宅	3,738	50.00	-
旭辉铂辰府	宁波	住宅/商业	7,279	70.00	24,517
旭辉上湖城章*	宁波	住宅	100,941	33.00	29,933
旭辉锦山赋*	宁波	住宅	5,533	50.00	-
旭辉凌云府	南昌	住宅	2,721	34.00	9,917
旭辉瓯海之光	温州	住宅	903	34.00	18,444
瓯江国际新城(瓯江口新区 C-03AE 项目)(一期)	温州	住宅	1,986	34.00	11,323
澄江府(一期)	无锡	住宅	550	72.00	-
旭辉嘉樾府*	嘉兴	住宅	2,896	50.00	19,539
旭辉广场(商业)	嘉兴	投资物业	82,540	100.00	-
集美嘉悦(嘉善县 2012-42 项目)*	嘉兴	住宅	2,381	49.00	17,679
嘉善公元城市*	嘉兴	住宅	8,594	49.00	15,481
旭辉光耀城	嘉兴	住宅	17,348	50.00	16,261
嘉善旭辉 M-city	嘉兴	住宅	32,566	51.00	18,781
嘉善县 54 号项目*	嘉兴	住宅	117,452	29.00	-
嘉善县 34 号项目*	嘉兴	住宅	87,332	30.00%	-
旭辉时代城	镇江	住宅	2,408	100.00	10,000
静海府(港闸区 R18013 项目)	南通	住宅	4,148	51.00	-
<b>环渤海地区</b>					
旭辉望馨商业中心	北京	投资物业	4,860	100.00	-
当代旭辉墅*	北京	住宅	1,006	50.00	10,000
天恒旭辉 7 号院*	北京	住宅/商业	122,211	49.00	24,462
万科天地*	北京	办公楼/商业	6,196	32.40	39,642
旭辉银盛泰博观锦岸	青岛	住宅	125,690	50.00	13,390

项目名称	项目位置	业态	余下未结转/出租 建筑面积(不包括 停车位, 平方米)	权益比率 (%)	2019年项目 平均售价(元 /平方米)
旭辉银盛泰德郡(五期)	青岛	住宅	1,342	50.00	13,667
博观星海	青岛	住宅	5,714	50.00	17,685
锦悦都(胶州市太湖路 项目)(一期)	青岛	住宅	13,959	50.00	-
旭辉银盛泰正阳府(一 期)	青岛	住宅	3,987	50.00	-
旭辉东樾城	沈阳	住宅	54,034	70.00	10,624
旭辉雍禾府	沈阳	住宅	24,131	100.00	18,744
璟宸府(一期)	沈阳	住宅/商业	12,482	100.00	15,844
旭辉大都会公元*	沈阳	住宅/商业	2,073	20.00	18,483
东樾城北(一期、二期)	沈阳	住宅	526	50.00	11,220
中南旭辉和樾(一期)*	沈阳	住宅/商业	62,040	40.00	-
旭辉御府	天津	住宅	9,731	100.00	13,500
旭辉澜郡	天津	住宅	807	100.00	7,800
旭辉银盛泰金域蓝山 家墅	济南	住宅	3,550	50.00	18,062
家墅	大连	住宅/商业	8,511	100.00	30,900
星河城(一期)	临沂	住宅/商业	4,705	25.50	
星语城(一期)	济宁	住宅	554	27.50	-
博观熙岸(一期)	潍坊	住宅	4,647	25.50	-
<b>中西部地区</b>					
旭辉城*	重庆	住宅/办公楼/ 商业	2,910	100.00	8,439
旭辉城*	重庆	投资物业	43,915	100.00	-
旭辉印江州(一期)*	重庆	住宅	14,466	35.00	21,230
旭辉御璟湖山(一期、二 期)*	重庆	住宅/商业	13,690	30.00	17,274
旭辉铂悦澜庭*	重庆	住宅/办公楼/ 商业	245,466	33.30	14,325
旭辉紫都	重庆	办公楼/商业	29,694	100.00	11,298
旭辉长河原	重庆	住宅	2,568	50.00	11,172
旭辉千江凌云凌云峰(一 期)*	重庆	住宅	2,870	33.00	12,078
东原旭辉江山樾*	重庆	住宅/商业	30,623	30.00	13,986
旭辉华宇金沙玖悦	重庆	住宅/商业	4,637	50.00	17,863
江山青林半(一期)	重庆	住宅	30,263	100.00	12,457
江山青林半(二期)	重庆	住宅	53,286	100.00	-
渝中区时代天街项目*	重庆	住宅	29,646	33.00	27,186
千江凌云千江府(一期、 二期)*	重庆	住宅	60,008	33.00	12,856
江山云出(一期)	重庆	住宅	29,130	33.40	-

项目名称	项目位置	业态	余下未结转/出租建筑面积(不包括停车位, 平方米)	权益比率(%)	2019年项目平均售价(元/平方米)
旭辉大厦	武汉	办公楼/商业	41,883	51.00	23,193
钰龙旭辉半岛	武汉	住宅	23,835	55.00	21,822
旭辉国际广场	长沙	办公楼/商业	9,463	100.00	12,724
旭辉国际广场	长沙	投资物业	24,012	100.00	-
南宸府(天心区奥苑南项目)	长沙	住宅/商业	25,496	70.00	14,566
恒基旭辉湖山赋(一期)	长沙	住宅	23,252	50.00	9,336
恒基旭辉湖山赋(二期)	长沙	住宅	269,619	50.00	-
印长江*	成都	住宅	1,790	22.50	31,960
成华区北城中央项目(一期)*	成都	住宅/商业	876	30.00	10,975
成华区北城中央项目(二期)*	成都	商业	67,038	30.00	-
棠府(双流区75亩项目)*	成都	住宅/商业	104,883	34.00	-
旭辉中心	西安	投资物业	41,129	100.00	-
公园大道	西安	办公楼/商业	51,626	70.00	11,780
旭辉正荣首府*	郑州	住宅	32,945	21.00	-
<b>华南地区</b>					
美的旭辉城(西乡塘区秀安路39亩项目)	南宁	住宅	1,334	50.00	-
海联中心	厦门	投资物业	1,470	100.00	-
旭辉城	佛山	住宅/商业	18,127	100.00	11,483
旭辉江山(二期)	佛山	住宅	7,520	100.00	12,902
旭辉公元	佛山	住宅	13,572	100.00	14,962
滨江首府(一期)	佛山	住宅	101,964	33.30	13,962
沈璟花园	东莞	住宅	59,082	100.00	19,588
亚龙湾项目*	三亚	办公/商业	10,047	50.00	-
<b>合计</b>			<b>3,271,236</b>		

注：带\*项目为本公司与第三方合作开发的非并表项目

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

#### 4.财务状况

##### (1) 合并财务报表

共同债务人旭辉集团最近三年及一期合并财务报表摘要如下，2017年-2019年财务报表经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具无保留

意见，2020上半年财务报表未经审计。

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	35,190,920,445.26	42,019,769,410.19	27,041,385,227.65	20,947,310,320.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	433,425,979.36	452,709,762.34	449,954,936.20	450,509,333.40
应收账款	1,839,864,078.96	2,260,905,472.39	619,367,473.50	539,365,592.11
预付款项	10,517,248,523.35	9,117,459,893.12	9,154,075,177.80	14,104,469,788.05
其他应收款	74,330,695,718.42	61,946,808,976.51	45,079,117,267.28	22,851,922,028.04
存货	132,015,161,125.26	120,892,689,736.14	88,131,468,216.17	35,831,198,134.19
其他流动资产	7,248,858,629.27	5,207,450,952.87	3,067,571,949.41	1,386,645,608.16
<b>流动资产合计</b>	<b>261,576,174,499.88</b>	<b>241,897,794,203.56</b>	<b>173,542,940,248.01</b>	<b>96,111,420,804.76</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	280,271,000.18	104,250,000.00	139,500,000.00	258,750,000.00
持有至到期投资	62,600,386.00	62,600,386.00	75,000,000.00	75,000,000.00
长期应收款	-	-	-	150,000,000.00
长期股权投资	20,691,445,251.64	16,192,845,937.34	9,899,199,403.76	5,175,235,580.94
投资性房地产	9,711,860,000.00	8,440,434,000.00	7,489,500,000.00	5,749,650,000.48
固定资产	108,523,753.58	102,242,879.04	97,558,674.66	63,988,982.62
开发支出	19,865,682.97			
无形资产	24,513,413.65	21,153,120.11	25,686,769.88	15,967,523.91
长期待摊费用	2,202,778.00	2,270,298.40	4,182,436.92	24,222.00
递延所得税资产	1,647,991,229.41	1,425,834,041.25	691,252,715.77	402,494,884.45
其他非流动资产	-	-	50,000,000.00	641,496,303.34
<b>非流动资产合计</b>	<b>32,549,273,495.43</b>	<b>26,351,630,662.14</b>	<b>18,471,880,000.99</b>	<b>12,532,607,497.74</b>
<b>资产总计</b>	<b>294,125,447,995.31</b>	<b>268,249,424,865.70</b>	<b>192,014,820,249.00</b>	<b>108,644,028,302.50</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	384,980,000.00	1,038,695,060.90	2,652,250,000.00	2,135,660,000.00
应付票据	226,799,212.97	55,368,000.56	157,816,878.98	37,006,417.00
应付账款	16,326,433,863.56	15,276,710,025.86	9,144,905,306.44	2,755,162,102.65
预收款项	64,928,259,645.58	50,845,872,820.99	42,442,590,527.39	21,914,282,212.18
应付职工薪酬	4,231,947.08	114,092,714.63	145,701,940.41	59,248,239.16
应交税费	7,788,221,622.11	9,166,684,729.76	7,522,708,092.17	3,670,785,485.92
其他应付款	81,788,796,803.45	72,695,442,249.02	48,744,038,577.47	30,398,808,643.26
一年内到期的非流动负债	7,320,418,902.90	7,421,889,368.15	5,090,743,766.20	5,307,624,184.20
<b>流动负债合计</b>	<b>178,768,141,997.65</b>	<b>156,614,754,969.87</b>	<b>115,900,755,089.06</b>	<b>66,278,577,284.37</b>
<b>非流动负债：</b>				

长期借款	34,193,141,663.01	36,921,704,021.88	26,266,250,000.00	14,069,457,987.62
应付债券	10,038,330,453.88	8,835,509,984.29	7,848,644,443.39	4,483,920,044.91
递延所得税负债	2,296,564,080.91	2,228,259,968.20	2,986,110,854.68	1,420,208,145.33
<b>非流动负债合计</b>	<b>46,528,036,197.80</b>	<b>47,985,473,974.37</b>	<b>37,101,005,298.07</b>	<b>19,973,586,177.86</b>
<b>负债合计</b>	<b>225,296,178,195.45</b>	<b>204,600,228,944.24</b>	<b>153,001,760,387.13</b>	<b>86,252,163,462.23</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	4,339,795,378.52	4,319,781,622.02	314,660,979.95	-153,108,710.62
其他综合收益	591,202,285.72	315,551,353.08	143,276,353.08	28,932,750.00
盈余公积	1,103,731,307.48	1,103,731,307.48	693,623,080.65	521,472,584.73
未分配利润	31,014,003,209.74	27,930,852,055.24	21,493,643,815.76	15,907,632,086.04
归属于母公司所有者权益合计	40,548,732,181.46	37,169,916,337.82	26,145,204,229.44	19,804,928,710.15
少数股东权益	28,280,537,618.40	26,479,279,583.64	12,867,855,632.43	2,586,936,130.12
<b>股东权益合计</b>	<b>68,829,269,799.86</b>	<b>63,649,195,921.46</b>	<b>39,013,059,861.87</b>	<b>22,391,864,840.27</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>294,125,447,995.31</b>	<b>268,249,424,865.70</b>	<b>192,014,820,249.00</b>	<b>108,644,028,302.50</b>

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告、2020 上半年财务报表

近三年及一期，旭辉集团的资产总额大幅增加，资产负债率有所下降。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 上半年末，旭辉集团资产总额分别为 1,086.44 亿元、1,920.15 亿元、2,682.49 亿元及 2,941.25 亿元；截至 2017 年末、2018 年、2019 年末及 2020 上半年末，资产总额增长幅度分别为 65.84%、76.74%、39.70%及 9.65%。资产总额的大幅增长主要是因为：旭辉集团为抓住市场机遇，快速完成全国化布局，扩大经营规模。

资产负债率方面，截至 2017 年末、2018 年、2019 年末及 2020 上半年末，旭辉集团的资产负债率分别为 79.39%、79.68%、76.27%及 76.60%，资产负债水平有所下降。

从资产构成来看，截至 2020 年 6 月末，旭辉集团流动资产 2,615.76 亿元，占总资产的 88.93%；其中货币资金 351.91 亿元、预付款项 105.17 亿元、其他应收款 743.31 亿元、存货 1,320.15 亿元，占比较大。负债构成方面，旭辉集团负债主要由预收款项、其他应付款、长期借款构成，截至 2020 年 6 月末，上述科目占负债总额的比重分别为 28.82%、36.30%和 15.18%。其中，预收款项 649.28 亿元，主要为旭辉集团的预收售楼款。

从债务规模来看，随着在建项目的持续推进，旭辉集团近年来有息负债稳中有升。截至 2017 年末、2018 年、2019 年末及 2020 年 6 月末，旭辉集团有

息债务规模分别为 260.34 亿元、420.16 亿元、542.73 亿元及 521.35 亿元。2017 年末有息负债规模较 2016 年末增长 79.33%，2018 年末有息负债规模较 2017 年末增长 61.39%，2019 年末有息负债规模较 2018 年末增长 29.17%，2020 上半年末有息负债规模较 2019 年末下降 5.02%。债务期限结构方面，截至 2020 年 6 月末，旭辉集团短期有息负债规模为 77.05 亿元，长期有息负债规模为 444.29 亿元，长短期债务比为 5.77，与其业务运营较为匹配。

合并利润表

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>19,243,243,048.52</b>	<b>51,805,545,583.49</b>	<b>37,204,442,044.38</b>	<b>16,579,108,854.27</b>
减：营业成本	13,678,892,583.43	38,568,284,879.74	26,955,908,034.57	10,633,366,606.16
税金及附加	547,739,550.14	2,495,395,330.77	2,567,726,738.47	1,345,937,719.61
销售费用	692,911,690.16	1,609,669,588.12	992,488,439.63	483,925,190.35
管理费用	1,039,596,882.49	2,315,944,692.42	1,391,823,319.07	1,022,167,351.59
财务费用	-23,557,065.07	160,948,072.95	-13,786,437.76	-137,000,441.33
资产减值损失	-45,194,522.55	-1,833,311.03	-53,759.29	-894,071.02
加：其他收益	55,599,320.63	61,364,201.61	20,901,324.15	31,483,182.53
投资收益	1,759,761,499.07	4,577,048,190.70	3,345,034,101.75	1,382,196,810.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,197,923,502.99	3,494,024,064.44	1,882,036,043.96	1,318,009,266.61
公允价值变动（损失）收益	-56,013,339.97	-230,314,650.57	84,892,893.31	-288,385,234.07
资产处置收益	4,674,657.30	-	528,000.03	7,559,341.12
<b>二、营业利润</b>	<b>5,026,487,021.85</b>	<b>11,065,234,072.26</b>	<b>8,761,692,028.93</b>	<b>4,382,460,599.44</b>
加：营业外收入	26,517,640.42	65,488,555.03	23,272,730.16	230,347,905.47
减：营业外支出	49,124,207.41	70,880,117.37	67,917,466.36	25,608,925.39
<b>三、利润总额</b>	<b>5,003,880,454.86</b>	<b>11,059,842,509.92</b>	<b>8,717,047,292.73</b>	<b>4,587,199,579.52</b>
减：所得税费用	949,868,648.90	2,061,960,342.57	1,471,843,123.40	950,649,657.06
<b>四、净利润</b>	<b>4,054,011,805.96</b>	<b>8,997,882,167.35</b>	<b>7,245,204,169.33</b>	<b>3,636,549,922.46</b>
归属于母公司股东的净利润	3,083,151,154.50	6,847,316,466.31	5,919,461,648.00	3,282,553,402.08
少数股东损益	970,860,651.46	2,150,565,701.04	1,325,742,521.33	353,996,520.38
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>342,945,593.89</b>	<b>172,275,000.00</b>	<b>253,409,395.74</b>	<b>28,932,750.00</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>4,396,957,399.85</b>	<b>9,170,157,167.35</b>	<b>7,498,613,565.07</b>	<b>3,665,482,672.46</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	3,358,802,087.14	7,019,591,466.31	6,033,805,251.08	3,311,486,152.08
归属于少数股东的综合收益总额	1,038,155,312.71	2,150,565,701.04	1,464,808,313.99	353,996,520.38

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告、2020 上半年财务报表

收入方面，2017 年至 2020 上半年，旭辉集团营业收入分别为 165.79 亿元、372.04 亿元、518.06 亿元及 192.43 亿元，其中 2019 年收入较 2018 年上升

39.25%。此外，截至 2020 年 6 月末，旭辉集团预收款项余额为 649.28 亿元，为其未来经营业绩的增长提供了一定保障。

投资收益方面，2017 年至 2020 上半年，旭辉集团获得投资收益分别为 13.82 亿元、33.45 亿元、45.77 亿元及 17.60 亿元。

净利润方面，2017 年至 2020 上半年，旭辉集团取得净利润分别为 36.37 亿元、72.45 亿元、89.98 亿元及 40.54 亿元，2017-2020 上半年旭辉集团净利润呈不断增长趋势。

## (2) 合并口径下财务指标分析

旭辉集团合并口径下主要财务指标分析如下：

旭辉集团偿债能力指标

财务指标	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率 (倍)	1.46	1.54	1.50	1.45
速动比率 (倍)	0.72	0.77	0.74	0.91
资产负债率 (%)	76.60%	76.27%	79.68%	79.39%
利息保障倍数 (倍)	1.77	2.21	2.50	2.84
EBITDA 利息倍数 (倍)	1.76	2.21	2.51	2.85

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告长城证券整理

从短期偿债能力指标来看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，公司流动比率分别为 1.45、1.50、1.54 及 1.46，速动比率分别为 0.91、0.74、0.77 及 0.72。公司流动比率和速动比率保持稳定，短期偿债能力尚可。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产行业普遍存在财务杠杆水平较高的现象。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，旭辉集团资产负债率分别为 79.39%、79.68%、76.27%及 76.60%，资产负债水平有所下降。

截至 2017-2020 上半年末，旭辉集团利息保障倍数分别为 2.84、2.50、2.21 及 1.77，EBITDA 利息倍数分别为 2.85、2.51、2.21 及 1.76。近三年及一期数据来看，利息保障倍数及 EBITDA 利息倍数相对稳定，对利息的保障能力较好。

整体来看，旭辉集团的各项财务指标有所波动但整体表现稳健，综合实力

较强，加之旭辉集团作为旭辉控股在中国境内的核心平台，其凭借旭辉集团多元化的融资渠道具备较强财务弹性，旭辉集团整体偿债能力较强。

旭辉集团盈利能力指标

财务指标	2020 上半年	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入 (亿元)	192.43	518.06	372.04	165.79
毛利率 (%)	28.92	25.55	27.55	35.86
三费合计 (亿元)	17.09	40.87	23.71	13.69
三费收入占比 (%)	8.88	7.89	6.37	8.26
利润总额 (亿元)	50.04	110.60	87.17	45.87
净利润 (亿元)	40.54	89.98	72.45	36.37
净利率 (%)	21.07	17.37	19.47	21.93
净资产收益率 (%)	6.12	17.53	23.60	19.20

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告、2020 上半年财务报表，长城证券整理

从毛利水平来看，2017-2020 上半年，旭辉集团的毛利率分别为 35.86%、27.55%、25.55%及 28.92%，毛利率水平有所下降。

期间费用方面，2017-2020 上半年分别为 13.69 亿元、23.71 亿元、40.87 亿元及 17.09 亿元，2017-2019 年呈逐渐增长趋势，主要系管理费用和销售费用增加所致。2017 年管理费用为 10.22 亿元，较 2016 年同期增长 57.15%；2018 年管理费用为 13.92 亿元，较 2017 年同期增长 36.16%，主要是由公司业务扩张导致。2019 年管理费用和销售费用分别为 23.16 亿元及 16.10 亿元，较 2018 年同期分别增长 62.19%和 66.40%；2020 上半年三费合计 17.09 亿元。

利润方面，2017-2020 上半年，利润总额分别为 45.87 亿元、87.17 亿元、110.60 亿元及 50.03 亿元，净利润分别为 36.37 亿元、72.45 亿元、89.98 亿元及 40.54 亿元，利润水平逐年增长。

总体来看，旭辉集团营业收入持续保持增长，毛利水平稳中有升，仍保持了较高的利润水平。此外，旭辉集团较大规模的待结算资源将对未来业绩形成有力保障。

旭辉集团近三年及一期合并现金流量指标

单位：万元

项目	2020 上半年	2019 年	2018 年	2017 年
经营活动产生现金净流量	-1,439,927.95	-467,866.29	255,487.56	-818,653.26
投资活动产生现金净流量	-1,340,004.26	-1,834,794.58	2,157,459.88	-1,241,758.40
筹资活动产生现金净流量	2,068,094.24	3,806,641.23	2,505,980.50	2,501,682.16

现金及现金等价物净增加额	-712,837.97	1,503,980.36	604,008.18	441,270.51
--------------	-------------	--------------	------------	------------

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告，长城证券整理

现金流方面，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 上半年，旭辉集团经营活动产生的现金流量净额分别为 -818,653.26 万元、255,487.56 万元、-467,866.29 万元及 -1,439,927.95 万元，旭辉集团近年来经营活动迅速扩张，当年制度土地款及工程款金额较大，经营活动现金流总体呈现净流出状态。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 上半年，旭辉集团投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,241,758.40 万元、2,157,459.88 万元、-1,834,794.58 万元及 -1,340,004.26 万元，随着合作项目逐年增多，且国内一二线城市土地成本及建设成本的大幅增加，旭辉集团投资活动现金流支出增加。

2017 年、2018 年、2019 年及 2020 上半年，旭辉集团筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,501,682.16 万元、2,505,980.50 万元、3,806,641.23 万元及 2,068,094.24 万元，为匹配生产经营所需资金支出，旭辉集团通过向银行等机构借款、公开发行债券等方式筹备资金，筹资活动现金流呈现净流入状态。

上述财务指标的计算方法如下：

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他应付款（有息部分）

长期债务=长期借款+应付债券++其他应付款（有息部分）+其他非流动负债（有息部分）

总债务=长期债务+短期债务

三费前利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加

息税折旧摊销前盈余（EBITDA）=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

净利率=净利润/营业收入

净资产收益率=当期净利润/（期初所有者权益+期末所有者权益）\*2（含少数股东权益）

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

资产负债率=总负债/总资产

### （3）旭辉集团主要债务情况、授信使用状况及对外担保情况

旭辉集团近三年及一期有息负债情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
短期借款	38,498.00	103,869.51	265,225.00	213,566.00

一年内到期的非流动负债	732,041.89	742,188.94	509,074.38	530,762.42
其他应付款（有息部分）	-	45,000.00	-	-
<b>短期债务小计</b>	<b>770,539.89</b>	<b>891,058.45</b>	<b>774,299.38</b>	<b>744,328.42</b>
长期借款	3,419,314.17	3,692,170.40	2,626,625.00	1,406,945.80
应付债券	1,003,833.05	883,551.00	784,864.44	448,392.00
其他应付款（有息部分）	19,800.00	22,000.00	-	-
<b>长期债务小计</b>	<b>4,442,947.22</b>	<b>4,597,721.40</b>	<b>3,411,489.44</b>	<b>1,855,337.80</b>
<b>有息负债总额</b>	<b>5,213,487.11</b>	<b>5,488,779.85</b>	<b>4,185,788.82</b>	<b>2,599,666.22</b>

注：其他应付款（有息部分）为信托借款，计入其他应付款核算。

数据来源：旭辉集团 2017-2019 年审计报告、2020 上半年报告，长城证券整理

截至 2017 年末、2018 年、2019 年末及 2020 上半年末，旭辉集团有息负债余额分别为 259.97 亿元、418.58 亿元、548.88 亿元及 521.35 亿元，短期债务余额分别为 74.43 亿元、77.43 亿元、89.11 亿元及 77.05 亿元，长期债务余额分别为 185.53 亿元、341.15 亿元、459.77 亿元及 444.29 亿元。

从近三年及一期数据看，旭辉集团有息负债总额保持快速增长，主要归因于其长期负债的快速增长，旭辉集团为合理利用财务杠杆，优化资本结构，降低融资成本，自 2015 年起至今累计发行 168.70 亿元公司债券。公司有息债务主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款和公司发行的公司债券。总体来看，公司债务融资渠道较为畅通，其中银行借款及公司债券是公司有息负债的主要构成部分。

同时，为匹配自身业务快速发展对资金的需求，旭辉集团的长期借款规模也快速增长。虽然有息负债总额快速增长，但伴随着资产规模大幅提升，旭辉集团财务杠杆相对平稳，处于合理水平，同时债务期限结构进一步优化。

财务弹性方面，旭辉集团作为旭辉控股在境内的核心子公司和业务运营主体，与国内主要银行保持着良好合作关系，具有较好的银行融资能力。截至 2020 上半年末，旭辉集团获得多家银行授信额度共计人民币 2,044.00 亿元，其中尚未使用额度为 1,005.40 亿元。

旭辉集团银行授信情况（截至 2020 年 6 月 30 日）

单位：亿元

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
1	建设银行	150.00	148.00	2.00
2	农业银行	80.00	74.00	6.00

序号	银行名称	授信总额	已使用额度	未使用额度
3	工商银行	39.00	32.90	6.10
4	中国银行	40.00	22.70	17.30
5	交通银行	100.00	48.40	51.60
6	招商银行	170.00	98.80	71.20
7	中信银行	220.00	175.00	45.00
8	浦发银行	50.00	38.90	11.10
9	民生银行	150.00	139.30	10.70
10	光大银行	80.00	51.90	28.10
11	平安银行	50.00	0	50.00
12	渤海银行	80.00	3.50	76.50
13	广发银行	75.00	53.30	21.70
14	兴业银行	70.00	48.00	22.00
15	浙商银行	75.00	67.30	7.70
16	上海银行	80.00	15.30	64.70
17	北京银行	30.00	11.10	18.90
18	邮储银行	25.00	0.00	25.00
19	天津银行	30.00	6.00	24.00
20	徽商银行	300.00	4.20	295.80
21	中原银行	100.00	0.00	100.00
22	盛京银行	50.00	0	50.00
合计		<b>2,044.00</b>	<b>1,038.60</b>	<b>1,005.40</b>

截至2020年6月末,旭辉集团除了为银行向购房客户发放的抵押贷款提供的阶段性担保 2,518,439.01 万元外, 其他对外担保金额合计人民币 1,880,110.65 万元, 占旭辉集团 2020 年 6 月末合并报表净资产的比例为 27.32%。详细对外担保明细如下:

旭辉集团 2020 年 6 月末对外担保明细表

被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
河北和坚房地产开发有限公司	272,650.00	否
合肥泽昞置业有限公司	97,452.00	否
芜湖雅旭房地产开发有限公司	93,052.80	否
合肥盛哲房地产开发有限公司	91,800.00	否
苏州和拓置业有限公司	69,050.00	否
合肥昌哲房地产开发有限公司	66,700.27	否
无锡北辰盛阳置业有限公司	60,000.00	否
苏州昌尊置业有限公司	60,000.00	否

苏州恺融宸房地产开发有限公司	51,000.00	否
苏州和明置业有限公司	49,400.00	否
徐州朗升房地产开发有限公司	46,324.50	否
嘉善百俊房地产开发有限公司	40,000.00	否
上海宝展房地产开发有限公司	39,080.00	否
太仓鹏驰房地产开发有限公司	38,061.90	否
南通市旭高置业有限公司	37,882.80	否
太仓华瑞房地产开发有限公司	36,771.80	否
嘉兴融光房地产开发有限公司	36,300.00	否
上海辉均置业有限公司	33,201.00	否
杭州临盛置业有限公司	32,818.50	否
杭州兴塘置业有限公司	31,218.75	否
苍南荣安置业有限公司	30,000.00	否
乐清信辉置业有限公司	30,000.00	否
乐清昌悦置业有限公司	29,700.00	否
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	28,200.00	否
宁波悦远置业有限公司	27,192.00	否
天津和创房地产开发有限公司	25,500.00	否
苏州和汇伟圣置业有限公司	24,864.65	否
天津和鸿房地产开发有限公司	21,700.00	否
天津和通房地产开发有限公司	21,301.50	否
北京厚泰房地产开发有限公司	20,113.63	否
济南碧荣置业有限公司	19,802.50	否
济南正启置业有限公司	19,747.54	否
烟台泰博房地产开发有限公司	18,081.00	否
重庆旭中房地产开发有限公司	16,796.37	否
济南辉明房地产开发有限公司	16,121.00	否
沈阳沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	16,000.00	否
长春和煜房地产开发有限公司	15,600.00	否
太原旭凰房地产开发有限公司	15,196.46	否
重庆西联锦房地产开发有限公司	14,850.00	否
重庆盛资房地产开发有限公司	12,920.00	否
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	12,000.00	否

天津新城悦茂房地产开发有限公司	12,000.00	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	10,617.25	否
重庆寰峰房地产开发有限公司	10,285.10	否
重庆金煜辉房地产开发有限公司	10,200.00	否
成都碧贤置业有限公司	9,900.00	否
银川君华房地产开发有限公司	9,200.50	否
中山盛哲房地产开发有限公司	8,925.00	否
佛山市融鸿房地产有限公司	8,431.10	否
中山市远晟房地产开发有限公司	8,286.23	否
中山市卓冠盈辉房地产开发有限公司	7,900.00	否
中山市远旭卓房地产开发有限公司	7,840.00	否
佛山市三水区擎美房地产有限公司	7,350.00	否
鹤山市雍桦园房地产发展有限公司	7,200.00	否
江门市中梁置业有限公司	6,500.00	否
深圳市花样年房地产开发有限公司	6,380.00	否
惠州市旭美房地产开发有限公司	5,700.00	否
许昌旭辉房地产开发有限公司	5,500.00	否
石狮昌拓房地产开发有限公司	5,000.00	否
长沙和拓房地产开发有限公司	4,290.00	否
长沙星沙市政工程建设有限公司	3,963.00	否
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	3,500.00	否
上海汉普卡商业管理有限公司	2,200.00	否
广西唐鹏投资有限公司	491.5	否
河北和坚房地产开发有限公司	272,650.00	否
合肥泽暘置业有限公司	97,452.00	否
芜湖雅旭房地产开发有限公司	93,052.80	否
合肥盛哲房地产开发有限公司	91,800.00	否
<b>合计</b>	<b>1,880,110.65</b>	

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

旭辉集团财务状况和资信情况良好。截至2020年6月30日，公司贷款偿还率和利息偿付率均为100%。在与主要客户发生业务往来时，旭辉集团严格按照合同执行，最近三年内未发生过严重违约现象。2020年9月17日，联合评

级给予旭辉集团 AAA 主体信用评级，评级展望为“稳定”。

#### (4) 旭辉集团公开市场融资情况

截至 2020 年 11 月 30 日，旭辉集团应付债券及 ABS/ABN 情况如下：

旭辉集团债券融资情况（截至 2020 年 11 月 30 日）

名称	简称	类型	发行规模 (亿元)	未偿本金余 额(亿元)	年利率 (%)	发行期 限(年)	兑付日期
旭辉集团股份有限公司 2016 年非公开发行人公司债券(第二期)(种类 1)	16 旭辉 02	私募债	35.00	35.00	4.3	5 年	2021 年 9 月 23 日
旭辉集团股份有限公司 2016 年非公开发行人公司债券(第二期)(种类 2)	16 旭辉 03	私募债	5.00	5.00	5.5	5 年	2021 年 9 月 23 日
旭辉集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)品种一	18 旭辉 01	私募债	8.00	8.00	6.5	4 年	2022 年 3 月 21 日
旭辉集团股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券(第一期)品种二	18 旭辉 02	私募债	27.00	27.00	6.8	5 年	2023 年 3 月 21 日
旭辉集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第二期)	18 旭辉 05	公募债	8.75	8.75	6.39	4 年	2022 年 9 月 19 日
旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种一)	20 旭辉 01	私募债	21.20	21.20	3.8	5 年 (3+2)	2025 年 5 月 29 日
旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)	20 旭辉 02	私募债	10.00	10.00	4.5	5 年	2025 年 5 月 29 日
旭辉集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)	20 旭辉 03	公募债	7.50	7.50	4.23	5 年 (3+2)	2025 年 10 月 26 日
<b>合计</b>			<b>122.45</b>	<b>122.45</b>			

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

旭辉集团发行 ABS 及 ABN 融资情况（截至 2020 年 11 月 30 日）

名称	简称	类型	发行规模 (亿元)	未偿本金余 额(亿元)	年利率 (%)	发行期 限(年)	兑付日期
融裕 2020 年度第三期定向资产支持票据	20 融裕 ABN001 优 先	供应链 ABN	8.86	8.86	4.39	1 年	2021 年 8 月 27 日
融裕 2020 年度第二期定向资产支持票据	20 融裕 ABN001 优 先	供应链 ABN	8.39	8.39	4.20	1 年	2021 年 9 月 17 日
融裕 2020 年度第一期定向资产支持票据	20 融裕 ABN001 优 先	供应链 ABN	7.75	7.75	4.30	1 年	2021 年 8 月 31 日
长城-旭辉-联合保理 8 号资产支持专项计划	旭日 08A	供应链 ABS	3.34	3.34	3.50	1 年	2021 年 6 月 23 日

长城-旭辉-联合保理 7 号资产支持专项计划	旭日 07A	供应链 ABS	4.87	4.87	3.98	1 年	2021 年 5 月 25 日
长城-旭辉-联合保理 6 号资产支持专项计划	旭日 06A	供应链 ABS	2.87	2.87	3.67	1 年	2021 年 3 月 18 日
天风-联合保理 3 号资产支持专项计划	旭辉 01 优	供应链 ABS	2.93	2.93	3.63	1 年	2021 年 1 月 19 日
长城-旭辉-联合保理 5 号资产支持专项计划	旭日 05A	供应链 ABS	6.61	6.61	3.80	1 年	2021 年 1 月 15 日
天风-联合保理 2 号资产支持专项计划	旭辉 01 优	供应链 ABS	1.09	1.09	4.99	1 年	2020 年 12 月 30 日
长城-旭辉-联合保理 4 号资产支持专项计划	旭日 04A	供应链 ABS	4.61	4.61	4.79	1 年	2020 年 12 月 22 日
华西证券-旭辉购房尾款资产支持专项计划	旭辉 19 优	购房尾款 ABS	13	13	7.4	3 年	2022 年 1 月 15 日
<b>合计</b>			<b>64.32</b>	<b>64.32</b>			

数据来源：旭辉集团提供，长城证券整理

#### 5.6.4 旭辉集团业务审批或管理流程、风险控制措施

旭辉集团根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的要求，明确了股东行使职权的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保旭辉集团重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，旭辉集团还进行了与公司法人治理结构配套的制度规划和设计，以公司的基本控制制度为基础，在财务管理、资金活动、内部监督以及授权管理等方面建立了一系列的规章制度。

##### 1、财务管理方面

财务管理方面，旭辉集团实行统一领导、垂直管理的财务管理体制。为提高整体资信和资金运作能力，盘活沉淀资金，提高资金使用效率，规范和提升公司的资金运营管理水平，提高资金资源的配置和效率和效益，旭辉集团专项制定了资金管理制度，对公司资金管理、借贷、调配、使用和结算行为做出明确规范。

##### 2、资金活动方面

资金活动方面，旭辉集团设资金管理中心，依据国家有关法律、法规，为集团内的成员企业提供资金服务，并负责集团资金管理模式的规划、业务设计和具体专业管理。该资金管理中心以“集中管理、统一调度、有偿使用、自求平

衡”为管理原则，采用“资金监控+结算中心”的方式对集团资金业务实行统一管理。资金管理中心对经营性现金流、土地投资现金流、融资现金流、以及内部往来现金流进行管理，盘活集团沉淀资金，提高资金使用效率，降低资金成本，规范和提升公司的资金运营管理水平。

### 3、内部控制方面

内部控制方面，旭辉集团设置了审计委员会和法务审计部，分别作为公司审计工作的领导机构与执行机构。公司内部审计实行自我约束、自我监督机制的内部管理流程和规则，通过对各职能部门及各事业部（含直管城市公司）、城市公司、合营公司与联营公司的经济活动的真实性、合理性及效益性进行的审查和评价，以维护资产保值、增值，维护所有者的合法权益，改善经营管理水平。

### 4、授权管理方面

授权管理方面，旭辉集团以“集权有道、分权有序、授权有章、用权有度”为原则，采取逐级授权、分权、权责利相结合的授权管理方法。

总体看，旭辉集团各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的治理结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

## 第六章 基础资产情况及现金流预测分析

### 6.1 基础资产情况

#### 6.1.1 基础资产基本情况

##### 1. 基础资产的构成

根据专项计划资产管理合同约定，联合保理作为专项计划特定原始权益人，与各融资人签订《无追索权公开型保理合同》（以下统称“保理合同”），由各融资人申请保理服务，将其在商务合同项下对债务人享有的应收账款转让至联合保理，并由联合保理向各融资人发放保理融资款项。同时，联合保理将向债务人发出应收账款转让通知并要求债务人出具对应的回执。商务合同项下债权人向联合保理转让应收账款时，供应商依据保理合同约定，应于应收账款转让后的五个工作日内于动产融资统一登记系统办理应收账款转让登记。根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，本专项计划项下的基础资产系指基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。其中，应收账款债权系指特定原始权益人转让予管理人的，特定原始权益人基于保理合同和基础合同而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项(不包括保理手续费)的权利。附属担保权益系指与应收账款债权有关的、为联合保理的利益而设定的任何担保或其他权益，包括但不限于基于付款确认书而对共同债务人享有的要求其履行标的的应收账款偿付义务的权利。

基础资产定义及其对应的合同依据如下：

定义词	定义	交易文件依据	相关条款摘录
<p>应收账款债权</p>	<p>系指特定原始权益人转让予管理人的，特定原始权益人基于保理合同和基础合同而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项(不包括保理手续费)的权利。</p>	<p>保理合同、基础合同</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.保理合同，第一部分：专用条款，“三、转让应收账款标的及保理费用”</li> <li>2.保理合同，第二部分：保理业务通用条款，“第五条 卖方必须将在本合同专用条款中列明的已经存在或者将要发生的应收账款全部转让给保理商，并且不得转让、质押、抵押给任何第三方。”</li> <li>3.保理合同，第二部分：保理业务通用条款，“第七条 保理商对受让的每笔应收账款均享有作为应收账款债权人的一切权利，该等权利包括但不限于：             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得应收账款的权利；</li> <li>2. 采取法律允许的一切措施，要求买方支付应收账款的权利，包括但不限于根据商务合同提起诉讼或仲裁的权利；</li> <li>3. 取得由于买方延迟支付应收账款而应当支付的赔偿金、违约金或逾期罚息的权利；</li> <li>4. 针对买方未能按期支付应收账款，同意其延期支付，或作出其他让步、放弃、宽限或妥协，或与其达成和解的权利；</li> <li>5. 在买方发生破产、清算、资不抵债或其他类似的情况下，作为应收账款的债权人参加清算或其他类似程序的权利；</li> <li>6. 应收账款的再次转让权；</li> <li>7. 与应收账款相关的商务合同中卖方应享有的其他一切权利和补偿。”</li> </ol> </li> </ol>

4. 保理合同，第二部分：保理业务通用条款，“第九条 保理商根据自身合理判断接受或拒绝上述应收账款的转让，一旦保理商表示接受转让并向卖方完成标的应收账款转让价款支付，该等应收账款立即转归保理商所有，对应商务合同项下卖方因提供货物、服务或设施而获得的要求买方付款的权利，包括现有的和未来的金钱债权及其产生的收益（包括但不限于现金、票据、抵债物等权益）以及全部风险即转让给保理商。”
5. 保理合同，第二部分：保理业务通用条款，“第十六条 卖方和买方因标的应收账款而进行的任何形式的支付和由此产生的附属权利均必须由保理商享有，并支付至保理回款账户。”
6. 保理合同，第一部分：专用条款，一、 本合同项下保理业务类型为：无追索权公开型保理业务，“若在保理融资到期日保理商未能足额收到买方支付的应收账款以清偿到期标的应收账款及其他费用的，或者发生本合同约定的清醒的，保理商无权向卖方行使追索权。”
7. 保理合同，第二部分：保理业务通用条款，第一条 定义，“16. 追索权：买方未按时足额付款时，保理商要求卖方反转让相关应收账款并支付相应的购买对价和逾期管理费(如有)等其他费用的权利。”

**附属担保权益**

系指与应收账款债权有关的、为联合保理的利益而设定的任何担保或其他权益，

付款确认书

1. 在长城证券合法有效地受让标的应收账款的前提下，长城证券有权于应收账款到期日（以下简称“共同债务人划款日”）向本公司主张支付标的应收账款，本公司应于共同债务人划款日向长城证

包括但不限于基于付款确认书而对共同债务人享有的要求其履行标的应收账款偿付义务的权利。

券支付标的应收账款全部未偿价款余额。

2. 本公司承诺按照本付款确认书的约定，自本付款确认书生效且长城证券合法有效地受让标的应收账款之日起（含该日）向长城证券承担标的应收账款的偿付义务，直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。
3. 本公司承诺将根据长城证券或其授权机构的指示于共同债务人划款日（即应收账款到期日）【16:00】前将等值于标的应收账款项下的全部未偿价款余额直接支付至长城证券指定的如下账户。
4. 本公司承诺如因本公司原因导致划款不成功，本公司将继续承担本《付款确认书》项下的付款义务。未经长城证券书面同意，本公司承诺不就该等应收账款向任何他方付款。
5. 如触发《长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划标准条款》中约定的任一提前终止事件，长城证券有权向本公司直接/间接控股或参股的项目公司发出要求提前清偿标的应收账款全部未偿价款余额的书面通知，书面通知中应注明新的应收账款到期日。项目公司应于届时通知规定的新的应收账款到期日前的第2个工作日【16:00】前向长城证券指定账户履行付款义务。如截至新的应收账款到期日前的第2个工作日【16:00】，标的应收账款全部未偿价款余额未由项目公司足额支付时，本公司承诺于届时通知规定的新的共同债务人划款日（即新的应收账款到期日）【16:00】前向长城证券上述的专项计划账户履行付款义务。

**基础资产**

系指基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。

包括应收账款债权和附属担保权益

(保理合同、基础合同以及付款确认书)

参见以上条款

## 2. 基础资产的真实性和合法性、有效性、权利归属及负担情况

根据对样本资产相关的保理合同、支付凭证、基础合同、付款确认书、发票及特定原始权益人、旭辉集团出具的确认函、承诺函等文件的查阅，管理人及律师认为，基础资产真实、合法、有效。

另根据对保理合同项下《应收账款转让通知书》及债务人出具的回执的查阅，债务人确认保理合同项下融资人转让给联合保理的应收账款无瑕疵，并已确认知悉联合保理为基础合同项下应收账款的合法受让人，只有对联合保理付款方能解除债务人在基础合同项下的义务，并同意在应收账款到期前直接向联合保理履行付款义务。同时，未见任何债务人向联合保理出具的对其在基础合同项下的付款义务提出异议的通知文件。基于上述，管理人及律师认为，债务人对基础合同项下的应收账款支付义务不享有抵销权和抗辩权(法定抵销权除外)。

根据对样本资产相关的保理合同、支付凭证、基础合同、付款确认书、发票等文件的查阅，管理人及律师认为，基础资产在专项计划设立之前归属于特定原始权益人，于专项计划设立日，基础资产权属转让给管理人，权属明确无争议。

根据对样本资产相关的保理合同、特定原始权益人的确认函等文件的查阅，对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统的查阅、联合保理提供的已转让的应收账款债权所对应的保理合同的清单的查阅，以及对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统中与样本资产相关的应收账款质押登记记录(如有)所对应的基础交易项下交易文件的查阅，管理人及律师认为，基础资产之上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

根据对样本资产相关的基础合同、保理合同项下《应收账款转让通知书》及债务人出具的回执、特定原始权益人、旭辉集团出具的确认函等文件的查阅，基础合同均已签署。基于上述，管理人及律师认为，基础资产项下的基础合同具备真实、合法、有效且公允的贸易关系。

## 3. 基础资产现金流稳定性及可预测性的有关情况

按照本专项计划基础资产的遴选标准，各方经协商一致，提取了旭辉集团

旗下项目公司与上游供应商往来过程中实际发生的部分应收账款形成基础资产池进行分析。截至 2020 年【11】月【16】日，基础资产池中入池应收账款共计【44】笔，应收账款余额共计【15,932.03】万元，项目公司分布于全国【13】个区域。预计在所有条件（基础资产应收账款金额与账龄）均不改变的情况下，在专项计划存续期内，本专项计划基础资产池将产生稳定、可预测的约【15,932.03】万元的资金流入。

#### 4. 基础资产未被列入负面清单

根据对基础资产池相关基础资产的基础合同等文件的查阅，在专项计划资产管理合同及相关文件有效签署后，根据专项计划资产管理合同及相关文件的规定，并且由管理人以及原始权益人根据前述文件的约定确定相关符合合格标准的基础资产后，原始权益人根据《基础资产买卖协议》的约定转让给管理人的、原始权益人依据保理合同自封包日(含该日)起对债务人享有的应收账款债权不存在《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

### 6.1.2 基础资产转让的合法性

#### 1. 特定原始权益人的合法性有关情况

联合保理作为专项计划的特定原始权益人，系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定的应当终止的情形。联合保理现持有深圳市市场监督管理局于 2020 年 8 月 31 日核发的《营业执照》以及深圳市国家税务局和深圳市地方税务局于 2013 年 12 月 11 日核发的《税务登记证》，其中联合保理的经营经营范围包括保付代理（非银行融资类）、受托资产管理、经济信息咨询、投资咨询等服务。因此，联合保理有权在深圳市国家税务局和深圳市地方税务局核准的上述经营范围内开展保理业务。

此外，根据对特定原始权益人营业执照等资质文件的查询；对中国执行信息公开网、中华人民共和国生态环境部网站及中国裁判文书网的查询，联合保理未被列入失信被执行人名单，无环境保护不良记录，不存在涉及诉讼的情况。

#### 2. 基础资产可特定化的有关情况

由基础资产入池合格标准，以及对基础资产的基础合同等文件查询，基础资产所对应的保理合同均为唯一编号的合同，且同一保理合同下对应的多笔基础资产均有唯一的、旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司与供应商签署的商务合同；同一供应商或项目公司下的多笔基础资产相互独立，互不影响。因此，基础资产能够在法律上准确、清晰地予以界定，构成独立的财产权利。

### 3. 基础资产转让合法性的有关情况

经查阅基础资产池中基础资产相关基础合同及签署的《无追索权公开型保理合同》等文件，未有对保理合同项下应收账款债权请求权和其他权利及其附属担保权益转让作出限制的约定。根据《合同法》等法律、法规的规定，债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人。因此，前述应收账款债权和附属担保权益可依法转让，原始权益人根据《基础资产买卖协议》的约定将基础资产转让予管理人合法有效，并且不存在影响长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划投资者利益的重大法律障碍。根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，在特定原始权益人签署《基础资产买卖协议》的前提下，于专项计划设立日，管理人拟通过支付现金对价的方式购买基础资产。同时，根据《基础资产买卖协议》的约定，原始权益人应就基础资产的转让于中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统办理应收账款转让登记。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十九条的规定，"对于合同法第七十四条规定的‘明显不合理的低价’，人民法院应当以交易当地一般经营者的判断，并参考交易当时交易地的物价部门指导价或者市场交易价，结合其他相关因素综合考虑予以确认。转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价百分之七十的，一般可以视为明显不合理的低价，对转让价格高于当地指导价或者市场交易价百分之三十的，一般可以视为明显不合理的高价。"我们假设，(1)《基础资产买卖协议》经各当事人合法、有效签署和交付，(2)基础资产转让对价不低于该笔应收账款未偿价款余额的70%且不高于该笔应收账款未偿价款余额的130%。基于前述假设，《基础资产买卖协议》项下约定的基础资产购买价款对价公允。

基于上述，在专项计划资产管理合同及相关文件有效签署后，根据专项计划资产管理合同及相关文件的规定，并且由管理人以及原始权益人根据前述文件的约定确定相关符合合格标准的基础资产后，基础资产可以于专项计划设立日转让给管理人。

### 6.1.3 基础资产的运营及管理

#### 1. 基础资产形成流程

##### (1) 底层应收账款环节

##### 1) 基础合同形成

供应商与旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司签订基础合同，供应商作为卖方（债权人）提供工程施工、货物交付等服务，项目公司作为买方（债务人）向供应商支付价款。

##### 2) 债权人义务履行

基础合同签订后，供应商按照合同约定向项目公司提供工程施工等服务。

##### 3) 应收账款形成

供应商按照合同约定的工程进度，提供工程进度节点的相关证明文件，如工程形象进度表、第三方监理出具的监理报告等，确认应收账款。

##### 4) 债务确认

项目公司按照合同约定的付款条款，在供应商提供上述证明文件后，确认应付账款，发起并完成付款审批，向供应商出具付款确认文件。

##### (2) 保理环节

1) 进行应收账款保理时，先由项目公司确认贸易背景。之后联合保理作为保理商与融资人（供应商）签署《保理合同》，明确约定：1、转让应收账款标的及保理费用；2、卖方必须将标的应收账款全部转让给保理商，并且不得转让、质押、抵押给任何第三方；3、保理商对受让的每笔应收账款均享有作为应收账款债权人的一切权利，该等权利包括但不限于所有权、再次转让权及其他附属权益等；4、一旦保理商表示接受转让并向卖方完成标的应收账款转让价款支付，该等应收账款立即转归保理商所有，对应基础合同项下卖方因提供货物、服务或设施而获得的要求买方付款的权利，包括现有的和未来的金钱债权及其产生

的收益（包括但不限于现金、票据、抵债物等权益）以及全部风险即转让给保理商。

因此，根据《保理合同》，联合保理以支付保理融资款项的方式取得了《保理合同》对应的应收账款的所有权。

2) 与此同时，联合保理在受让应收账款时均已向应收账款项下的债务人发出了《应收账款转让通知书》，且由各债务人出具了对应的回执，明确表示各债务人已知晓应收账款转让事宜并同意在应收账款到期前向联合保理支付应付款项。因此，联合保理在受让应收账款并通知对应债务人后，其与债务人之间已构建了直接的债权债务关系，也即原有的融资人基于底层基础合同对债务人享有的应收账款请求权已转让至联合保理享有，且由于债务人已知悉债权转让之事实，债务人对联合保理负有直接的应收账款偿付义务。

### (3) 专项计划环节

按照本专项计划基础资产的遴选标准，各方经协商一致，提取了旭辉集团旗下项目公司与上游供应商往来过程中实际发生的部分应收账款共计【44】笔形成的基础资产池进行分析。基础资产系指基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。其中，应收账款债权系指特定原始权益人转让予管理人的，特定原始权益人基于保理合同和基础合同而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项(不包括保理手续费)的权利。附属担保权益系指与应收账款债权有关的、为联合保理的利益而设定的任何担保或其他权益，包括但不限于基于付款确认书而对共同债务人享有的要求其履行标的应收账款偿付义务的权利。

通过《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划基础资产买卖协议》，特定原始权益人将基础资产转让给管理人（代表专项计划），权属明确无争议。至此，底层应收账款债权及其附属权益转让至专项计划。

## 2. 特定原始权益人联合保理与基础资产相关的运营及管理制度

### (1) 保理合同项下应收账款收取流程

联合保理根据与供应商签订的《保理合同》及项下所对应的应收账款转让

清单，并收到由项目公司出具的回执后，按照上述文件中约定时间，通知项目公司将所对应的未偿价款支付至联合保理所指定的收款账户。

## (2) 相关业务管理制度

特定原始权益人联合保理遵循安全性、流动性和收益性原则开展业务将业务风险管理全过程分为：业务导入条件、业务导入流程、融资客户准入条件。

### 1) 业务导入条件

a) 业务提炼标准业务模式，标准化产品方案和产品基本要素，提交《标准业务导入审批表》经风控委员会主任审批并通过后导入。

b) 风控部出具导入业务全过程风险管控要求和措施。

### 2) 业务导入流程

业务提交标准业务方案和核心企业基本资料→风控部出具具体标准业务操作指引→风险管理委员会会议评审→结束。

### 3) 融资客户准入条件

a) 合规合法成立的企业法人，存续时间超过 2 年，有固定的经营生产场所。

b) 融资企业和实际控制人在人行征信调查报告中无不良信用记录。

c) 企业和实际控制人在全国法院被执行人信息查询、地方法院网上无作为被告的未结清案件，无大额涉诉金额。

d) 客户无连续 2 年净利润为负数，无连续 2 年现金流量净额为负数。

e) 与核心企业的合作时间超过 6 个月，连续 6 个月的应收账款稳定，近 6 个月应收账款标准差不超过均值的 20%（即： $C.V \leq 20\%$ ）。

f) 公司内部信用评级分数  $\geq 60$  分，内部信用等级  $\geq B$ 。

g) 与核心企业不存在任何形式的商业纠纷。

h) 双方历史应收账款形成的合同、发票、对账单和结算单等证明资料能证明贸易背景的真实性、合法性和稳定性。

i) 公司章程中无任何对应收账款转让限制性的约定条款，应收账款债权依法可以转让，转让债权无质押抵押，基本无瑕疵。

## 6.1.4 资产风险控制安排以及风险隔离手段和效果

### 1. 资产风险控制安排

保理风险类型主要包括信用风险、流动性风险、操作风险等。

信用风险：客户基本征信调查，信贷人员整合所有客户信息，找出关键信息点等。

流动性风险：财务部通过现金流量预测，对流动性风险进行有效控制，保持足够待用资金余额或随时可变现资产等。

操作风险：各个部门要责任健全自己的工作流程规范，做好应急措施演练，对自己部门风险负有责任等。

## 2. 资产风险隔离手段和效果

### (1) 基础资产所有权转让及风险隔离

在特定原始权益人签署《基础资产买卖协议》的前提下，基础资产可依法进行买卖转让，管理人根据《基础资产买卖协议》的约定通过支付现金对价方式向特定原始权益人购买基础资产的安排合法有效。

此外，根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《企业破产法》”）第31条第2项的规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，管理人有权请求人民法院予以撤销。在专项计划资产管理合同及相关文件有效签署后，根据专项计划资产管理合同及相关文件的规定，鉴于联合保理和管理人对基础资产的买卖以公允价值进行，应不属于“明显不合理的价格”，管理人应无权予以撤销。

综上，在特定原始权益人签署《基础资产买卖协议》的前提下，自专项计划设立日起，管理人通过支付现金的方式购买基础资产的，基础资产所有权归属于管理人，特定原始权益人对基础资产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划的财产，可以与特定原始权益人的自有财产相分离。在特定原始权益人破产的情形下，不会被视作特定原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

### (2) 管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于联合保理的自有资金账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于特定原始权益人的其他资产。

根据《无追索权公开型保理合同》后附的应收账款转让通知回执的约定，债务人确认如下条款，“我司确认和同意，若联合保理为发行资产支持证券之目的向第三方(以下简称“应收账款受让方”)转让清单中的应收账款债权的，我司将继续向应收账款受让方履行上述应收账款的付款义务并根据应收账款受让方的指示将等值于应收账款转让清单下的全部未偿价款余额直接支付至应收账款受让方指定的账户，具体账户信息以届时应收账款受让方向我司发出的通知所载为准”。

共同债务人旭辉集团在其出具的《付款确认书》亦承诺如下，“本公司在上述付款义务项下不得以任何理由（包括但不限于商业纠纷）抗辩；若长城证券解散、清算或破产或受到任何限制或长城证券的法人名称、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化，或长城证券发生更换，本公司在本付款确认书项下的义务均不受上述事项影响。在长城证券合法有效地受让标的应收账款的前提下，长城证券有权于应收账款到期日（以下简称“共同债务人划款日”）向本公司主张支付标的应收账款，本公司应于共同债务人划款日向长城证券支付标的应收账款全部未偿价款余额。本公司承诺按照本付款确认书的约定，自本付款确认书生效且长城证券合法有效地受让标的应收账款之日起（含该日）向长城证券承担标的应收账款的偿付义务，直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。本公司承诺将根据长城证券或其授权机构的指示于共同债务人划款日（即应收账款到期日）【16:00】前将等值于标的应收账款项下的全部未偿价款余额直接支付至长城证券指定的如下账户。同时，本公司承诺如因本公司原因导致划款不成功，本公司将继续承担本《付款确认书》项下的付款义务。未经长城证券书面同意，本公司承诺不就该等应收账款向任何他方付款”。

同时，根据《基础资产买卖协议》的约定，管理人受让本专项计划项下基础资产后，将向债务人发出《债权转让与账户变更通知》，通知其基础资产转让事宜及新指定的收款账户，确保未来基础资产回款直接归集到专项计划账户中，避免资金混同风险。

当触发共同债务人付款义务时，管理人将按照《付款确认书》的约定向共同债务人发出提示付款通知（邮件内容包含但不限于标的应收账款项下全部未

偿价款余额、资金划入账户信息等），要求共同债务人履行标的应收账款的偿付义务，将其在《付款确认书》项下应支付的款项及其他应属于专项计划资产的款项直接支付至专项计划账户。

同时，经查阅保理合同等文件，未有对保理合同项下应收账款债权及其附属担保权益转让作出限制的约定。基础资产不存在任何质押等第三方权利负担的情形。根据《合同法》等法律、法规的规定，债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人，因此，基础资产可依法转让。

基于上述，在特定原始权益人签署《基础资产买卖协议》的前提下，管理人通过支付现金的方式购买基础资产的，基础资产于专项计划设立日完成转让的，特定原始权益人对基础资产不再享有权利，有效地实现了前述基础资产与特定原始权益人风险的隔离。同时，管理人受让基础资产后，向债务人发出《债权转让与账户变更通知》，通知其基础资产转让事宜及新指定的收款账户，避免资金混同风险，确保基础资产的风险隔离。

### 6.1.5 基础资产池信息

#### 1. 基础资产池的遴选标准与创建程序

合格标准：

就每一笔基础资产而言，系指在封包日、专项计划设立日：

- (a) 基础资产对应的全部保理合同、付款确认书、基础合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效；
- (b) 同一保理合同项下已批准发放的保理融资款均已全部支付予融资人；
- (c) 基础资产均来源于特定原始权益人自行为融资人办理的保理业务，不存在再保理的情形；
- (d) 同一保理合同项下尚未清偿的应收账款债权全部入池；
- (e) 基础资产项下共同债务人的付款承诺不会因基础资产转让而被全部或部分免除；
- (f) 融资人、债务人、旭辉集团如为法人或其他组织，均系依据中国法律在中国成立，且合法有效存续；

- (g) 融资人在保理合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利(法定抵销权除外);
- (h) 基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密;
- (i) 基础资产项下的融资人、债务人不涉及地方政府或地方政府融资平台公司, 应收账款债权未被列入《资产证券化业务基础资产负面清单指引》;
- (j) 基础资产所包含的全部应收账款债权的到期款项已按时足额偿还, 无逾期偿还情形, 且无其他违约情形; 基础资产项下的融资人、债务人在特定原始权益人处均不存在不良保理记录;
- (k) 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序;
- (l) 基础资产未设定任何抵押、质押等担保权利, 亦无其他权利负担;
- (m) 特定原始权益人已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份保理合同;
- (n) 基础资产可以进行合法有效的转让, 且无需取得融资人、债务人、共同债务人或其他主体的同意;
- (o) 基础资产对应的任一笔应收账款债权的到期日均不晚于专项计划设立日起满【12】个月的对应日;
- (p) 基础资产对应的基础合同具备真实、合法、有效且公允的贸易关系, 融资人与债务人之间的交易具有真实的贸易背景, 融资人与债务人双方订立的基础合同及其他相关法律文件在适用法律下均合法及有效; 并且, 融资人在向特定原始权益人转让其享有的应收账款债权前, 真实、合法、有效并完整地拥有该笔应收账款债权;
- (q) 基础资产对应债务人均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司;
- (r) 共同债务人已签署付款确认书;
- (s) 联合保理已就融资人将应收账款转让予特定原始权益人的事宜向债务人发出书面通知, 并已取得债务人出具的书面回执;
- (t) 基础资产对应债务人对其在基础合同项下的应付款项不享有任何主张扣减或减免的权利(法定抵销权除外);
- (u) 融资人已经完全、适当地履行了基础合同项下的合同义务, 且债务人已经确认其对基础合同项下的应收账款负有到期偿付的义务, 并且不享有商业纠纷抗辩权;

- (v) 在应收账款转让至联合保理前，融资人合法拥有应收账款，应收账款权属明确，基础合同项下的融资人具有订立基础合同所需的资质、许可、批准和备案（如适用法律规定为必需）；
- (w) 特定原始权益人合法拥有基础资产，基础资产权属明确；
- (x) 资产池具备一定的分散度，贸易类应收账款未偿价款余额占比不超过 20%、相互之间不存在关联关系的债权人数量不低于 10 家、单一债权人未偿价款余额占比不超过 25%、单一债权人及其关联方未偿价款余额占比合计不超过 50%、单笔应收账款最高余额占比不超过 15%、关联交易笔数和金额占比均不超过 15%。

管理人和律师在尽职调查过程中，对基础资产池基础资产进行了逐笔核查。对于基础资产池的基础资产，1、查看了基础资产的基础合同、付款审批单、付款确认书、发票；2、查看了保理合同、支付凭证、应收账款转让通知及回执；3、查看了供应商的资质证书（如适用）；4、对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统进行了查阅，并对与样本资产相关的应收账款质押登记记录(如有)所对应的基础交易项下交易文件进行了查阅，基础资产真实、合法、有效，基础资产之上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

## 2. 基础资产池的总体特征

本专项计划基础资产池涉及 44 笔应收账款，入池应收账款债权余额为 15,932.03 万元，基础资产池统计信息如下：

基础资产池基础资产概述

未偿应收账款余额（万元）	15,932.03
债务人数量（个）	41
债权人数量（个）	36
应收账款笔数（笔）	44
无追索权应收账款笔数（笔）	44
单笔应收账款最高未偿余额（万元）	1,106.24
单笔应收账款平均未偿余额（万元）	362.09
应收账款未偿余额最高的债务人集中度（%）	6.94%
应收账款未偿余额最高的债权人集中度（%）	18.70%

应收账款未偿余额最高的前五名债务人集中度 (%)	31.57%
应收账款未偿余额最高的前五名债权人集中度 (%)	46.88%

### 3. 基础资产池分布情况

#### (1) 应收账款类型分布

基础资产池对应应收账款类型为工程类合同和贸易类合同，其中工程类合同共 40 笔，占比 90.91%，金额 15,776.65 万元，占比 99.02%；贸易类合同共 4 笔，占比 9.09%，金额 155.38 万元，占比 0.98%。具体统计见下表：

应收账款类型分布

应收账款类型	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款笔数	占比
工程类	15,776.65	99.02%	40	90.91%
贸易类	155.38	0.98%	4	9.09%
<b>总计</b>	<b>15,932.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>44</b>	<b>100.00%</b>

#### (2) 应收账款地区分布

基础资产池入池应收账款分布山东、重贵、苏南等国内 13 个区域，其中山东应收账款金额占比最高，占比 29.99%，其次是重贵，占比 10.60%，具体分布如下表所示：

基础资产池基础资产分布

应收账款分布区域	应收账款余额 (万元)	占比 (%)	应收账款笔数	占比 (%)
山东	4,778.00	29.99%	13	29.55%
重贵	1,689.14	10.60%	4	9.09%
苏南	1,657.47	10.40%	7	15.91%
郑州	1,529.05	9.60%	3	6.82%
成都	1,336.61	8.39%	2	4.55%
广州	950.00	5.96%	3	6.82%
东北	808.03	5.07%	2	4.55%
南宁	790.57	4.96%	1	2.27%
浙江	770.00	4.83%	2	4.55%

福建	696.32	4.37%	2	4.55%
深圳	577.48	3.62%	2	4.55%
华北	339.16	2.13%	2	4.55%
武汉	10.19	0.06%	1	2.27%
<b>总计</b>	<b>15,932.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>44</b>	<b>100.00%</b>

(3) 应收账款债务人行业分布

基础资产池对应债务人均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司，均归属房地产行业。

基础资产池基础资产债务人行业分布

债务人所在行业	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款笔数	占比
房地产行业	15,932.03	100.00%	44	100.00%
<b>总计</b>	<b>15,932.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>44</b>	<b>100.00%</b>

(4) 应收账款未偿价款分布

应收账款未偿余额（含本息）总额为 15,932.03 万元，其中金额在 750 至 1,000 万元之间的应收账款余额占比最大，占比 26.69%，为 4,252.43 万元；0 至 250 万元之间的应收账款笔数占比最大，占比 52.27%，为 23 笔。

应收账款未偿价款分布

应收账款未偿价款 (万元)	应收账款余额(万元)	占比	应收账款 笔数	占比
[0,250)	2,349.86	14.75%	23	52.27%
[250,500)	2,097.31	13.16%	6	13.64%
[500,750)	3,982.06	24.99%	7	15.91%
[750,1000)	4,252.43	26.69%	5	11.36%
>=1000	3,250.37	20.40%	3	6.82%
<b>总计</b>	<b>15,932.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>44</b>	<b>100.00%</b>

(5) 前五大债务人集中度

前五大债务人对应收账款金额为 5,030.37 万元，占总资产池应收账款金

额的 31.57%。

基础资产池基础资产前五大债务人集中度

债务人	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款 笔数	占比
成都和赫房地产开发有限公司	1,106.24	6.94%	1	2.27%
济南银盛泰房地产有限公司	1,089.90	6.84%	1	2.27%
青岛泰辉房地产有限公司	1,054.23	6.62%	1	2.27%
贵州和哲房地产开发有限公司	900.00	5.65%	1	2.27%
佛山昌彰煜房地产开发有限公司	880.00	5.52%	1	2.27%
<b>总计</b>	<b>5,030.37</b>	<b>31.57%</b>	<b>5</b>	<b>11.36%</b>

(6) 前五大债权人集中度

前五大债权人对应收账款金额为 7,468.89 万元，占基础资产池应收账款金额的 46.88%。

基础资产池基础资产前五大债权人集中度

债权人	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款 笔数	占比
萍乡市盛兴建筑工程有限公司	2,978.99	18.70%	3	6.82%
重庆祥瑞建筑安装工程有限公司	1,439.12	9.03%	2	4.55%
四川鼎誉建筑工程有限公司	1,106.24	6.94%	1	2.27%
上海新置建筑工程有限公司	1,017.38	6.39%	4	9.09%
浙江欣捷建设有限公司	927.15	5.82%	2	4.55%
<b>总计</b>	<b>7,468.89</b>	<b>46.88%</b>	<b>12</b>	<b>27.27%</b>

(7) 应收账款期限及剩余期限

基础资产池基础资产对应的保理合同项下应收账款剩余期限均约为 12 个月，到期日统一为【2021】年【12】月【23】日。应收账款金额为 15,932.03 万元，占基础资产池应收账款金额的 100%。

(8) 应收账款结算支付方式

应收账款的结算支付方式均为现金。

(9) 应收账款关联交易情况

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》第三条的规定，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。其中控制，是指有权决定一个企业的财

务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。且根据第七条的规定，关联方交易，是指关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款。同时根据共同债务人出具的《确认函》，基础合同项下共存在 4 笔关联交易，涉及关联交易的供应商为上海新置建筑工程有限公司，笔数占比 9.09%；关联交易金额合计 1,017.38 万元，金额占比 6.39%。

### 6.1.6 现金流归集与划转

(1) 为确保专项计划资金回收的实现，就每一笔入池应收账款债权而言，管理人及联合保理均应于专项计划设立后共同向债务人发出债权转让与账户变更通知，通知其基础资产转让事宜及新指定的收款账户，确保未来基础资产回款直接归集到专项计划账户中，避免资金混同风险。

(2) 联合保理作为专项计划的资产服务机构，受计划管理人委托，将于基础资产封包日就入池应收账款债权建立基础资产台账并进行逐笔登记，并对基础资产池内的债权资金回收进行逐笔记录与有效标记，以实现作为基础资产的每一笔应收账款债权的现金流入或流出，均能在联合保理的台账中得到清晰的记录，从而实现每一笔入池应收账款债权的特定化。

(3) 联合保理作为专项计划的资产服务机构，将协助计划管理人向债务人提示付款，具体为根据应收账款的账期分别于应收账款到期日前一个月、10 天、5 天、2 天采取电话、邮件等方式向债务人提示各笔应收账款债权的付款时间，协助计划管理人向债务人提示付款并督促其将相应的债权回收款项于应收账款到期日前的第【2】个工作日直接付至专项计划账户。如债务人将前述债权回收款支付至原始权益人/资产服务机构的任何账户，原始权益人/资产服务机构应于收到该等款项之日起 1 个工作日内将款项全部划付至专项计划账户。

(4) 旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司最晚应不迟于应收账款到期

日前的第【2】个工作日（债务人划款日，即【T-6】日）自行向专项计划账户支付等额于入池应收账款债权本息的资金。

（5）若各债务人于债务人划款日【16:00】前未足额支付标的应收账款全部未偿价款余额，则该日亦为提示付款日（【T-6】日）。管理人或其授权的资产服务机构应于该日【18:00】前向共同债务人发出提示付款通知，要求其履行付款义务，通知包含但不限于标的应收账款项下全部未偿价款余额、资金划入账户信息等。

（6）应收账款到期日/共同债务人划款日（【T-4】日），共同债务人应根据《付款确认书》的约定将截至应收账款到期日债务人不足以支付的基础资产未偿价款余额于【T-4】日【16:00】前划入专项计划账户，并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

（7）专项计划资产核算日/【T-4】日（即兑付日前的第【4】个工作日），托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果。

### 6.1.7 资金的托管

管理人将与托管人签订《托管协议》，对专项计划账户的资金进行托管监督。

### 6.1.8 发行前基础资产尽职调查

本期产品发行前，管理人及法律顾问等中介机构均应进行尽职调查，对于基础资产的尽职调查安排如下：

#### 1. 尽职调查标准及要求

本期发行的基础资产的核查方式为逐笔核查，核查具体要求包括：1、查看保理合同、其对应的《应收账款转让通知书》及回执，保证内容完备，保理合同中未有对保理合同项下应收账款债权及其附属担保权益转让作出限制的约定，且所有文件均已正确签署/盖章。2、查看保理合同项下对应的支付凭证，保证特定原始权益人已及时、足额支付了应收账款转让价款，据此说明特定原始权益人已履行完毕其在保理合同项下的义务。3、查看基础交易合同及其发票，

基础资产真实、合法、有效。此外，就涉及关联交易的基础交易，查看相关项目的招投标文件，重点核查基础交易的真实性、公允性。

## 2. 尽职调查时间安排

(1) 在专项计划设立前 15 个工作日，联合保理开始统计当期发行的拟入池基础资产。

(2) 在专项计划设立前 10 个工作日，联合保理通过向指定邮箱发送电子邮件/硬盘拷贝/现场提供纸质文档等形式提供梳理完毕的拟入池基础资产清单及相应文件，包括但不限于：拟入池基础资产清单、保理合同、《应收账款转让通知书》及回执、保理款项支付凭证、基础交易合同及其发票等。

(3) 在专项计划设立前 5 个工作日，管理人及法律顾问等中介机构完成尽职调查，确定基础资产清单。

(4) 在专项计划设立日，管理人应按《基础资产买卖协议》约定支付基础资产购买价款，完成基础资产交割。

## 6.2 盈利模式和基础资产现金流预测分析

### 6.2.1 盈利模式

本专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。计划管理人以该等债权形成的现金流作为支持发行资产支持证券。

### 6.2.2 基础资产现金流预测影响因素

根据基础资产的筛选标准，管理人共选择了【44】份特定保理合同对应的债权作为基础资产池基础资产，应收取的应收账款合计【15,932.03】万元。影响基础资产资金流入的因素主要有以下几点：

#### (1) 保理合同违约风险

若基础资产对应保理合同由于项目公司的履约意愿或履约能力出现恶化，应收账款可能发生逾期，将导致基础资产资金流入发生变动。联合保理自成立以来暂未发生违约事件，且联合保理业务的债务人均均为旭辉集团直接/间接控股

或参股的项目公司，违约概率较低。

### (2) 提前偿还风险

若基础资产对应保理合同由于项目公司的履约意愿或履约能力发生变化，应收账款发生提前偿还，会影响基础资产每年资金流入。根据联合保理历史业务开展情况，暂未发生提前偿还事件，因此发生提前偿还事件的概率较低。

### (3) 利率风险

保理融资业务利率或未偿价款已在保理合同中有明确约定。本专项计划基础资产对应的保理合同均为固定利率，不受央行贷款基准利率调整的影响，因此本次项目现金流预测分析时不考虑贷款基准利率变动的因素。

### (4) 破产风险

如果项目公司破产，应收账款收入可能受到不良影响。

## 6.2.3 基础资产现金流预测分析

评级结果：

资产支持证券	目标募集规模(亿元)	发行规模占比	级别
优先级	1.49	99.33%	AAA
次级	0.01	0.67%	不评级

### (1) 基准条件下

根据《标准条款》的约定，资产支持证券的现金流入和专项计划存续期间需支付的优先级资产支持证券利息以及到期应付本金等现金流出的情况如下：专项计划收到基础资产回收款【15,932.03】万元，并支付优先级资产支持证券本金【14,900.00】万元，累计利息【521.50】万元，专项计划费用【15.00】万元、专项计划增值税费用【30.40】万元（注：1、专项计划费用假设为发行总规模\*0.10%；2、专项计划增值税费用=（应收账款余额合计-发行总规模）\*3.26%）。

根据资产池现金流入及资产支持证券现金流流出，对证券本金偿还和预期收益的覆盖倍数进行测算。

### 基准条件分析

基准条件	优先级资产支持证券本息覆盖倍数
优先级资产支持证券预期发行利率为【3.50】%	1.0301

## (2) 压力条件下

由于联合保理近年来未发生过违约情况，故以下压力指标主要考虑预期发行利率，据此设置相应的压力条件，对优先级资产支持证券的覆盖情况进行分析。

## 压力条件分析

覆盖倍数	优先级资产支持证券发行利率		
	不变	上升 50BP	上升 100BP
优先级资产支持证券本息覆盖倍数	1.0301	1.0251	1.0202

通过正常条件以及压力条件分析，可以看出本专项计划资产池现金流入能够保证优先级资产支持证券的本息兑付。当优先级资产支持证券发行利率上升100BP的条件下，优先级资产支持证券本息覆盖倍数仍达到【1.0202】倍。

## 第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

### 7.1 账户设置安排

(一) 募集资金专户：系指管理人指定的专门用于接收、存放、划转发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

(二) 专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用、接收共同债务人根据《付款确认书》支付的款项，均必须通过该账户进行。

### 7.2 基础资产归集安排

本次专项计划基础资产现金流的归集流程是指在计划存续期内，不晚于应收账款到期日前的第【2】个工作日（债务人划款日），各债务人应将保理合同项下应收账款的未偿价款余额直接划入专项计划账户。管理人根据债务人划款日【16:00】的划款结果确定是否需要提示共同债务人付款。若需要，管理人或管理人授权资产服务机构应于债务人划款日【18:00】前（该日亦为提示付款日）向共同债务人发出提示付款通知，通知包含但不限于标的应收账款项下全部未偿价款余额、资金划入账户信息等。自收到管理人或其授权的资产服务机构发出的提示付款通知后的【2】个工作日内，共同债务人应根据《付款确认书》的约定将截至应收账款到期日债务人不足以支付的基础资产未偿价款余额于应收账款到期日【16:00】前划入专项计划账户。托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果。

上述专项计划账户的设置、基础资产现金流的归集和划转流程有效防范了基础资产现金流混同风险。

现金流归集安排

	专项计划涉及的日期	事项
--	-----------	----

T-6	债务人划款日	各债务人应不晚于应收账款到期日前的第【2】个工作日，将保理合同项下应收账款的未偿价款余额直接划入专项计划账户。
T-6	提示付款日	若截至任一债务人划款日【16:00】，专项计划账户内金额仍低于标的应收账款全部未偿价款余额的，则管理人或其授权的资产服务机构应向旭辉集团发出通知，要求其履行付款义务。
T-4	应收账款到期日/ 共同债务人划款日	自收到管理人或其授权的资产服务机构发出的付款通知后的【2】个工作日内，共同债务人应根据《付款确认书》的约定将截至应收账款到期日债务人不足以支付的基础资产未偿价款余额于 T-4 日【16:00】前划入专项计划账户。
T-4	专项计划资产核算日	托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果。
T-3	管理人报告日	管理人按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》。
T-3	管理人分配日	管理人向托管人通过传真或电子邮件的方式向托管人发送划款指令。
T-2	托管人划款日	于托管人划款日【11:00】前，托管人按照划款指令，将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至中证登深圳分公司指定账户。
T-1	权益登记日	系指管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权的日期，即每个兑付日、清算后分配日前的第【1】个工作日（【T-1】日）。
T	兑付日	中证登深圳分公司于兑付日向资产支持证券持有人支付资产支持证券当期的预期收益和/或本金款项。

## 7.3 现金流分配

### 7.3.1 分配顺序

管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用。

于专项计划兑付日，管理人应按照如下顺序分配或运用专项计划资产（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付），特定原始权益人不对管理人的支付及分配行为承担责任：

- (1) 以现金形式支付专项计划的应缴税金（如有）；
- (2) 以现金形式支付登记托管机构的兑付兑息费、资金汇划费等相关费用；

- (3) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；
- (4) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的本金；
- (5) 在到期分配时，本专项计划资金在满足第（1）至（4）项分配后仍有剩余的，剩余的专项计划资金（无论货币形式或其他）归次级资产支持证券持有人所有。优先级资产支持证券持有人得到足额分配前，不得向次级资产支持证券持有人分配任何收益。

### 7.3.2 分配流程

- (1) 在每一个债务人划款日【16:00】前，各债务人应将保理合同项下应收账款的未偿价款余额直接划入专项计划账户；
- (2) 托管人应根据管理人的申请为管理人开通网银查询权限，使管理人可自行查询前述第(1)款约定的划款款项到账情况。管理人根据债务人划款日的查询结果确定是否需要提示共同债务人付款。管理人与托管人确认回收款到账后，托管人应向管理人及资产服务机构提供相应的收款确认凭证；
- (3) 若截至任一债务人划款日【16:00】，专项计划账户内资金余额仍低于应收账款全部未偿价款余额的，则管理人或其授权的资产服务机构应向旭辉集团发出提示付款通知，要求其履行付款义务；
- (4) 共同债务人收到管理人或其授权的资产服务机构发出的提示付款通知的，应于当个共同债务人划款日【16:00】前将截至应收账款到期日债务人不足支付的应收账款未偿价款余额直接支付至专项计划账户；
- (5) 在专项计划资产核算日，托管人按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交核算结果；
- (6) 管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案（如涉及），制作《收益分配报告》。于管理人报告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露；
- (7) 管理人于管理人分配日通过传真或电子邮件的方式向托管人发送划款指令；
- (8) 于托管人划款日【11:00】前，托管人按照划款指令，将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付专项计划费

用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至中证登深圳分公司指定账户；

- (9) 中证登深圳分公司于兑付日向资产支持证券持有人支付资产支持证券当期的预期收益和/或本金款项。

## 7.4 专项计划的现金流运用及投资安排

### 7.4.1 购买基础资产

#### 1、专项计划设立日购买基础资产

管理人应根据《基础资产买卖协议》的约定，在专项计划设立日【16:00】之前向托管人发出付款指令，指示托管人将基础资产购买价款划拨至特定原始权益人指定的账户。托管人应根据《基础资产买卖协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日【17:00】前予以付款。

#### 2、合格投资

在《标准条款》允许的范围内，管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即投资于持有至到期国债、银行存款、大额可转让存单等产品。托管人根据管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定在专项计划资产核算日之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益及该投资收益的退税款项（如有）直接转入专项计划账户。

只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的规定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

## 第八章 专项计划资产的管理安排

### 8.1 专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（一）认购人根据《认购协议》交付的认购资金；

（二）专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。

### 8.2 专项计划相关费用

#### 8.2.1 专项计划的费用种类

专项计划费用系指计息期间内管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

#### 8.2.2 专项计划费用金额及支取方式

##### 1、资产服务机构的服务费

资产服务机构不收取服务费。

##### 2、其他费用

专项计划涉及到的其他费用（包括兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费等），均在专项计划发行成功后，从专项计划中支付。

除上述条款约定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议的约定和法

律的规定进行核算，经托管人审核后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第13.3款约定的顺序支付。

### 8.2.3 费用支取原则

除特定原始权益人或其他第三方另行支付外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

管理人、资产服务机构和托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

### 8.2.4 不由专项计划承担的费用

1、为专项计划的设立而发生的各种费用，包括委托律师事务所的律师费、信用评级机构的初始评级费和跟踪评级费、会计师事务所对专项计划进行审计的审计费、验资费、计划管理人的计划管理费和推广服务费、保理公司的保理服务费、托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费不属于专项计划费用，不得从专项计划资产中支出。

2、管理人、资产服务机构和托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

### 8.2.5 管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

根据《长城证券股份有限公司债券承销业务项目提成激励与约束管理办法》，项目提成和管理绩效提成发放均受相应风险约束机制的约束，在考核期内，员工如违反相关国家法律法规，或者违反公司各项风险及合规管理等相关制度及操作规程，发生纪检监察、风控审计、合规管理、安全保障等方面的重大责任事故，应该追究当事人的相关责任，并依照公司风险控制、合规管理等相关制度的规定严肃处理，触犯法律的，移送司法机关追究法律责任。

## 8.3 税务事项

本专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，其纳税义务按国家税收法律法规执行。认购人、资产支持证券持有人缴纳必须由其自行缴纳的税费，管理人不承担代扣代缴或纳税的义务。依据相关法律法规或税务机关的认定，专项计划投资及运营过程中发生增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人的，除本专项计划已列明的与资产管理业务相关的费用（如管理费、托管费等）由各收费方自行缴纳外，管理人有权以专项计划资产予以缴纳。管理人按照税务机关的要求进行核算，从本专项计划应税收入中扣除，以管理人为增值税纳税人进行缴纳。发票开具事宜按照法律法规或税务机关的要求办理。管理人在向认购人、资产支持证券持有人交付相关收益或资产后税务机关要求管理人就已交付收益或资产缴纳相关税费的，认购人、资产支持证券持有人必须按照管理人要求进行补缴（含税金、滞纳金和罚金等），由此导致认购人、资产支持证券持有人收益减少的，认购人、资产支持证券持有人不得要求管理人以任何方式向其返还或补偿。

原始权益人和管理人应当依照中国有关法律法规规定的义务分配方式，各自承担与转让基础资产有关的任何税款、税负、行政性收费和其他费用。如果法律法规没有明确规定某项税款、税负、行政性收费和其他费用的支付主体，则该项税款、税负、行政性收费和其他费用由原始权益人或其指定的第三人承担。

专项计划资产应承担的税费，按照法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。专项计划存续期限内，若遇政策法规调整，相关的税务问题将按调整后的政策法规执行，若政策法规要求管理人、托管人代扣代缴，则管理人、托管人将按照规定执行。

## 8.4 专项计划资金运用

相关内容请见本《计划说明书》第七章之“7.4 专项计划的现金流运用及投资安排”部分。

## 8.5 专项计划资产处分

### （一）专项计划资产的处分

专项计划资产按照《标准条款》的约定在所有兑付日、现金资产清算分配日分别分配完毕的，视为该专项计划资产处置回收完毕。

## （二）专项计划资产的处分限制

专项计划资金由托管人托管，并独立于特定原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

特定原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与特定原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《管理规定》及其他有关规定和《计划说明书》、《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

## 8.6 基础资产的赎回

1、在专项计划存续期间，管理人或资产服务机构发现不合格基础资产时应由资产服务机构立即书面通知特定原始权益人，特定原始权益人应按照《基础资产买卖协议》第 3.1.2 款的约定向管理人支付赎回价格价款用以赎回不合格基础资产。

2、在专项计划存续期间内，如果管理人提出赎回不合格基础资产的书面要求或特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》第 3.1.2 款提出赎回并经管理人同意的，资产服务机构应于相应的赎回起算日日终按照《基础资产买卖协议》第 3.1.4 款提出相关不合格基础资产赎回价格由管理人书面确认，特定原始权益人应于管理人确定赎回价格后的【2】个工作日内将待赎回不合格基础资产的赎回价格价款总和支付至专项计划账户。特定原始权益人在支付赎回价格款项后，不应再承担任何责任。

3、在由特定原始权益人承担费用的前提下，管理人应在收到赎回价格款项的当日：（1）立即将管理人对相应基础资产及基础资产文件的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、所有权、利益和收益全部转让给特定原始权益人；（2）相关基础资产文件应由或被视为由作为管理人代理人的资产服务机构交付给特定原始权益人；（3）将自赎回起算日（不含该日）起至管理人收到赎回价格款项之日之间收到的回收款（若有）划转给特定原始权益人；（4）按照特定原始权益人的合理意见，协助特定原始权益人办理特定原始权益人认为必要的所有变更登记手续（如需）及通知手续（如有）。

4、不合格基础资产的赎回价格等于赎回起算日 24:00 时，该笔不合格基础资产的未偿价款余额。

5、从发现不合格基础资产之日（含该日）起至赎回起算日（含该日），该不合格基础资产产生的全部回收款属于专项计划资产，应转入专项计划账户。在管理人收到赎回价格价款之后，自赎回起算日（不含该日）起所有的回收款属于特定原始权益人所有，不再转入专项计划账户。

特定原始权益人的赎回能力分析：

从业务发展来看，特定原始权益人联合保理虽成立时间较短，但依托股东背景及业务资源，其业务规模增长迅速。联合保理从 2014 年下半年开始正式运营，当年即实现业务量 2,460 万元人民币；2015 年业务增长迅猛，当年实现业务量 6.45 亿元人民币；2016 年公司业务继续保持强劲的增长势头，共实现业务量 15.22 亿元人民币，增长率为 136%；2017 年共实现业务量 28 亿；2018 年全年，实现业务量 90 亿元人民币，为 2017 年全年业务量的 3.21 倍。2019 年，公司实现业务量 210.81 亿元人民币。其业务及财务分析详见本计划说明书“5.1.4 主营业务情况、信息技术应用及财务状况”。

尽管联合保理目前处于初期发展阶段，盈利能力偏弱，但其业务规模增长迅速，发展潜力较大，故整体来看，特定原始权益人仍具有一定的回购能力。

## 8.7 其他资产管理安排

（一）专项计划的提前终止

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

- (1) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定终止；
- (2) 基础资产买卖之先决条件未在《基础资产买卖协议》项下约定的期限内达成，且管理人决定提前终止本专项计划的；
- (3) 发生特定原始权益人、管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、共同债务人丧失清偿能力事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (4) 发生对专项计划重大不利影响、重大不利变化的事件，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (5) 如发生以下情况，将提前终止本专项计划：  
共同债务人旭辉集团及其合并范围内子公司任何一笔债务违约（包括债务融资工具，企业债券、公司债券等）；或共同债务人旭辉集团及合并范围内子公司没有清偿到期应付的任何金融机构贷款、承兑汇票等其他债务融资，且单独或累计的总金额达到或超过：①各货币折人民币 20,000 万元；或②共同债务人旭辉集团最近一年或最近一个季度财务报表净资产的 1%，以较低者为准；
- (6) 评级机构给予旭辉集团的主体长期信用等级等于或低于【AA】级，且有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止的；
- (7) 次级资产支持证券持有人成为唯一的资产支持证券持有人，且管理人决定提前终止专项计划的；
- (8) 专项计划目的无法实现；
- (9) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。

## 第九章 特定原始权益人风险自留的相关情况

本资产支持专项计划次级资产支持证券由旭辉集团股份有限公司主体全额认购。除非根据生效判决或裁定，认购人认购次级资产支持证券后，不得转让、质押其所持任何部分或全部次级资产支持证券，亦不得要求计划管理人赎回。

特定原始权益人作为资产服务机构，根据《服务协议》对本专项计划的后续运行提供相应资产服务。

此外，根据《基础资产买卖协议》约定，联合保理在本专项计划中对于不合格基础资产承担赎回义务，客观上达成了一定的风险自留的效果，可以在一定程度上防范其作为特定原始权益人/资产服务机构而出现的道德风险。并且本专项计划基础资产涉及核心企业供应链应付款，基础资产池包含的债权人分散且债务人资信状况良好，符合《深圳证券交易所企业应收账款资产支持证券挂牌条件确认指南》第十六条关于原始权益人免于风险自留比例的要求。

## 第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人及/或其受让人、继承人了解投资风险。

### 10.1 与基础资产或特定原始权益人、共同债务人相关的风险

#### 10.1.1 基础资产的信用风险

资产支持证券本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流,即基础资产清单所列的由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。若债务人、共同债务人未能履行相应义务,将导致基础资产损失。

供应商通过《保理合同》将《基础合同》项下应收账款转让给特定原始权益人。特定原始权益人通过《资产买卖协议》将应收账款和其他权利转让给计划管理人。如果项目公司破产,应收账款收入可能受到不良影响,进而影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

#### 分析与控制:

(1) 特定原始权益人联合保理经营情况稳定,管理规范,内控制度健全,自开展业务以来无违约事件发生。旭辉各项目公司以承接旭辉控股及旭辉集团所开发项目为核心业务,拥有稳定的业务来源及有效的集团支持,经营情况较稳定,因此项目公司破产风险相对可控。

(2) 同时,对于基础资产所对应的应收账款债权,旭辉集团作为共同债务人,承诺对特定原始权益人享有的标的应收账款项下全部未偿价款余额承担偿付义务。2020年9月17日,联合评级评给予旭辉集团AAA主体信用评级,评级展望“稳定”。截至2020年6月30日其资产总额为2,941.25亿元。由旭辉集团作为共同债务人,有利于基础资产回收现金流的稳定。

#### 10.1.2 特定原始权益人破产风险及不合格基础资产赎回能力风险

特定原始权益人在将基础资产池的应收账款债权及其附属担保权益转让给本专项计划的同时,还将继续担任本专项计划的资产服务机构,仍负责应收账款债

权的管理。同时，特定原始权益人还要承担对不合格基础资产的赎回义务。因此，在专项计划存续期间，如果特定原始权益人破产，应收账款债权的回收管理将受到影响。此外，2017年，特定原始权益人资产规模和净利润均比2016年有所下降。因此在专项计划存续期间，如果特定原始权益人经营不善，将会影响对不合格基础资产的赎回能力，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

### 分析与控制：

根据特定原始权益人提供的尽调材料，本专项计划管理人未发现特定原始权益人存在无法正常经营的情况，其持续经营风险相对可控。同时，基础资产未来现金流将直接归集到专项计划账户，而非通过资产服务机构归集并转付，很大程度上降低了对资产服务机构的依赖，避免了资金混同风险。

截至2017年末，联合保理总资产3.03亿元，资产规模比2016年末下降13.92%，负债总额为0.86亿元，资产负债率为28.46%。截至2018年末，联合保理总资产9.34亿元，资产规模比2017年末上升208.18%，负债总额为7.09亿元，资产负债率为75.90%。截至2019年末，联合保理总资产14.46亿元，资产规模比2018年末增加154.82%，负债总额为12.17亿元，资产负债率为84.15%。截至2020年9月末，联合保理总资产9.97亿元，负债总额7.66亿元，资产负债率76.83%。

2020年前三季度，联合保理营业收入55,959.25万元；2019年，联合保理营业收入为132,141.39万元；2018年度，联合保理营业收入为53,468.88万元，为2017年营业收入的7.67倍；2017年度，联合保理营业收入为8,063.81万元。近几年营业收入保持快速上升趋势。

截至2020年9月末，联合保理流动比率1.29，速动比率1.28；截至2019年末，联合保理流动比率和速动比率均为1.18；截至2018年末，联合保理流动比率和速动比率均为1.40；截至2017年末，联合保理流动比率和速动比率均为3.23。在偿债能力方面，流动比率和速动比率均在1倍以上，流动资产对流动负债能形成较好保障，且保障程度大幅提升。

此外，联合保理设置了较为完善的保理合同交易流程以及严格的风险控制管理体系，建立了公司风险管理体系和组织架构，具有一定的业务风险管理策略。

综上所述，联合保理的自身财务状况较为稳健，经营情况较好，如出现不合格基础资产，其对不合格基础资产的赎回义务的履约能力较强。

### 10.1.3 现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：保理合同违约率、违约后回收率和提前偿还率，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测也可能出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

#### 分析与控制：

(1) 保理合同债务人为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司，入池保理合同对应的基础合同均已经通过付款审批，违约可能性很低。(2) 基础资产的应收账款账龄较短，即使基础资产出现短时间的逾期也将不影响资产支持证券的正常兑付。(3) 旭辉集团为国内大型房地产开发集团，作为特定原始权益人享有的标的应收账款的共同债务人，可降低现金流预测风险。因此基础资产现金流的回款时间风险相对可控。

### 10.1.4 基础资产尽职调查风险

计划管理人、律师及评级机构仅对基础资产的相关档案文件所列信息进行尽职调查，如遇到对于出具调查意见重要而又无法获得独立证据支持的事实，相关中介服务机构及计划管理人将依赖于原始权益人或者其他有关机构出具的证明文件，出具相应的意见，并按照所了解的业务实质进行合理分析，专项计划面临一定的基础资产尽职调查风险。

#### 分析与控制：

在对基础资产进行尽调的过程中，管理人和律师在本专项计划原始权益人向计划管理人提供的全部基础资产的基础资产文件进行全面核查，以确保入池基础资产真实、完整、有效，符合专项计划的合格标准。

### 10.1.5 债务人集中度风险

本次计划基础资产对应债务人均为旭辉集团直接/间接控股或参股的项目公司，存在债务人集中度较高的风险。

### 分析与控制:

作为共同债务人的旭辉集团,联合评级和中诚信证评给予其AAA的主体信用等级。截至2020年6月30日,旭辉集团资产总额为2,941.25亿元,净资产为688.29亿元,2020上半年营业收入为192.43亿元,净利润为40.54亿元。通过旭辉集团进行偿债能力分析,其流动比率、速动比率、利息保障倍数较高,偿债能力极强。

#### 10.1.6 共同债务人旭辉集团资本支出压力大的风险

旭辉集团在建和拟建项目规模较大。2017年以来,旭辉集团发展迅速,一方面,公司加大拿地力度,土储规模大幅增加;另一方面,旭辉集团扩大房地产项目新开工力度,期末在建规模迅速增长,对资金有较大的需求,使其未来面临一定资本支出压力。

### 分析与控制:

旭辉集团采用快周转的经营模式,房地产项目签约销售情况良好:2017-2020上半年,旭辉集团签约销售金额分别为808.00亿元、1,469.99亿元、1,912.00亿元及751.69亿元;旭辉集团房地产业务盈利能力强,财务状况稳健:2017年-2020上半年,旭辉集团毛利率分别为35.86%、27.55%、25.55%及28.92%,净利润分别为36.37亿元、72.45亿元、89.98亿元及40.54亿元。且未来随着公司在建和拟建项目的开发完成和实现销售,公司经营规模和盈利水平有望提升,可缓解资本支出的压力。

#### 10.1.7 共同债务人旭辉集团关联方资金往来风险

旭辉集团作为旭辉控股境内核心子公司,承担着旭辉体系内房地产项目运营管理职能,若关联方资金往来金额较大,容易对公司信用质量构成较大影响。

### 分析与控制:

截至2020上半年末,旭辉集团其他应收款账面价值为743.33亿元,其中关联方往来款占比45.93%,合作方往来款占比14.26%。其他应收款余额较大,主要原因是旭辉集团近年来合作项目逐渐增多,为支持新设的合营及联营企业的项目开发建设,旭辉集团加大了相关资金支持力度,向其提供的开发建设资金也相应增加较多。从集中度看,截至2020上半年末,旭辉集团前五大其他应收款合计占

比17.41%，集中度一般；考虑到款项性质主要为关联方及合作方的往来款，账龄主要在1年以内，回款风险较小。

截至2020上半年末，旭辉集团其他应付款为817.89亿元，主要为关联方往来款。其中，应付关联方往来款余额432.10亿元，占比53.15%；应付项目合作方余额167.23亿元，占比20.57%。其他应付款余额较大，主要原因是旭辉集团合作项目增加较多，使得应付的合营和联营企业的往来款项大幅增加所致。因此旭辉集团其他应付款的实际付款压力相对可控。

#### 10.1.8 共同债务人旭辉集团权益资本稳定性弱的风险

旭辉集团所有者权益主要由股本和未分配利润构成。受益于公司利润规模的稳定增长，公司所有者权益增长幅度较大，公司资本实力进一步增强；但所有者权益中未分配利润占比高，权益稳定性弱。

##### 分析与控制：

经旭辉集团2017年第七次股东大会决议，旭辉集团注册资本由10亿元增加至35亿元，新增注册资本由旭辉投资、旭凯投资按持股比例实缴。截止2020上半年末，所有者权益中未分配利润占比下降至45.06%，权益稳定性得到一定程度的提升。

#### 10.1.9 共同债务人旭辉集团存量债券的特殊条款影响本专项计划到期偿付的风险

截至2020年6月末，共同债务人旭辉集团现有的存量债券中，18旭辉02、18旭辉05、20旭辉01及20旭辉03均设置了回售条款及调整票面利率条款。特别地，18旭辉02还设置了交叉违约条款、事先约束条款及控制权变更条款。如上述债券在存续期内触发特殊条款，将在一定程度上影响本专项计划的到期偿付。

##### 分析与控制：

回售条款及调整票面利率条款为债券常见条款，发行人与投资人可在此机制下协商票面利率及回售安排。交叉违约条款、事先约束条款及控制权变更条款为投资者保护条款，截至目前尚未触发这三项条款。

旭辉集团的财务状况和资信情况较好，截至2020年6月30日，公司贷款偿还率和利息偿付率均为100%。2017-2019年，旭辉集团EBITDA分别为47.24亿元、90.15亿元和114.45亿元，规模大幅增加。2017-2019年末，EBITDA利息倍数分

别为2.85倍、2.51倍及2.21倍，EBITDA对利息支出的保障程度尚可。2017-2019年，EBITDA全部债务比分别为0.21倍、0.21倍、0.18倍。整体看，公司偿债能力较强。

#### 10.1.10 共同债务人旭辉集团快速扩张的风险

共同债务人旭辉集团近年业务快速扩张，大量新增土地储备及新进入区域带来财务杠杆上升压力及跨区域管理难度。

土地储备方面，旭辉集团坚持“立足上海、布局全国”的策略，形成了长三角、环渤海和中西部三大重点区域布局。从土地获取方式来看，旭辉集团主要通过“招拍挂”获取土地，近年来随着土地溢价高企，在获取一二线城市土地时，多采用联合拿地模式以减轻自身资本支出压力。2017年，旭辉集团获取土地储备规划建筑面积1,097万平方米，同比增长178%；新增权益土地储备建筑面积499万平方米，同比增长161%。

与此同时，旭辉集团2017年末有息负债总额为2,599,666.22万元，2018年末增加至4,185,788.82万元，2019年末公司有息债务总余额5,488,779.85万元；2017年末、2018年末及2019年末，旭辉集团合并报表口径资产负债率分别为79.39%、79.68%和76.27%，资产负债率相对较高。此外，新进入较多城市对于旭辉集团的跨区域管理能力及资金调配能力提出更高要求。

##### 分析与控制：

旭辉集团区域布局仍以核心一、二线城市为主，充裕、质量较高且布局良好的土地储备对旭辉集团业务的持续经营提供有力支撑，同时旭辉集团拥有高周转的运营模式及较为充足的流动性，稳健的财务政策及多元化的资金补充渠道。此外，旭辉集团合同销售金额迅猛增长，2017年达到808.00亿元，2018年达到1,470.00亿元，2019年达到1,912.00亿元，2020上半年合同销售金额751亿元。在此情况下，旭辉集团经营风险可控。2018年4月18日中诚信将其由AA+上调至AAA，评级展望稳定；2019年6月21日联合评级维持对其AAA的评级，评级展望稳定。”

#### 10.1.11 关联交易风险

基础资产池的部分底层基础贸易中存在基础合同的供应商为旭辉集团的关联方，部分基础贸易背景涉及关联交易。如出现关联方延期支付或关联方虚构贸易背景的情况，将对基础资产的现金流产生不利影响。

分析与控制：

(1) 基础资产合格标准中补充约定，关联交易笔数和金额占比均不超过15%，严格控制底层基础贸易中存在关联交易的资产入池比例。

(2) 本专项计划发行前，对底层基础贸易中存在关联交易的资产，计划管理人、经办律所、评级机构进行重点尽调，重点审核关联交易资产的贸易背景真实性及定价公允性。

(3) 旭辉集团在其出具的付款确认书中也明确承诺，“应收账款均具备真实、合法、有效且公允的基础贸易关系”，“本公司在前述付款义务项下不以任何理由（包括但不限于商业纠纷）抗辩”。本期入池资产中出现关联交易情形，计划管理人已要求共同债务人在其出具的确认函中承诺“如底层基础贸易中存在我司下属项目公司与关联公司签署的商务合同并依据该合同发生任何关联交易的，我司承诺该等交易属于我司日常业务运营过程中发生的正常商业交易行为，且均按照市场化原则公平定价，该等交易未损害公司利益”。

(4) 专项计划设置了不合格基础资产赎回安排，对于不符合合格标准或资产保证的基础资产及违约基础资产，计划管理人可要求特定原始权益人按照《基础资产买卖协议》的规定予以赎回。

综上，计划管理人认为关联交易风险可控。

#### **10.1.12 未来房产税政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险**

目前上海、重庆市为个人住房征收房产税改革试点，若未来房产税政策发生变化，针对个人住房征收房产税范围扩大，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

分析与控制：

政府对房地产税收的调控主要是通过调整税收政策鼓励家庭对于普通住房的自住需求，抑制房地产投机需求。

旭辉集团主要专注于在中国的一、二线城市开发高品质及针对自用目的的大众住宅物业，同时还涵盖商务办公、商业综合体等其他多种物业种类的投资开发及运营。基于其发展定位，预计未来房产税政策变化对其房地产销售和回款的影响可控。

项目组也将密切关注未来房产税政策变化及其对旭辉集团销售和回款的影响。

#### **10.1.13 未来棚改货币化补偿政策变化可能对共同债务人房地产销售和回款产生影响的风险**

目前，棚改安置方式主要分为实物化安置和货币化安置。住建部未来将对商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，有针对性地调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式。2019年多地下调棚改目标，控制货币化补偿比例，棚改货币化程度或将减弱。因此若未来棚改货币化补偿逐步取消，可能会对房地产销售和回款产生不利影响，可能对以房地产开发和销售为主业的旭辉集团产生不利影响。

##### **分析与控制：**

鉴于旭辉集团目前三四线城市新增土地储备主要分布在长三角、珠三角区域的经济较发达城市，受区域中心城市的辐射带动效果较强，因此，未来棚改货币化补偿政策的变化对旭辉集团房地产销售和回款的影响可控。

项目组也将密切关注未来棚改货币化补偿政策变化及其对旭辉集团销售和回款的影响。

#### **10.1.14 特定原始权益人自身业务风险可能对本专项计划存续造成影响的风险**

近两年，联合保理涉及业务结构的调整，其利润波动较大。截至2016年末，联合保理业务类型主要是以比亚迪供应商、振华等客户为主的制造业保理业务，自2017年起，联合保理将其业务结构转向以保理服务主的业务。

此外，截至2020年6月30日，联合利丰为联合保理的关联方，联合保理与联合利丰存在关联资金往来。若关联方资金往来金额较大，容易对本专项计划存续造成的影响。

##### **分析与控制：**

联合保理从2014年下半年开始正式运营，当年即实现业务量2,460万元人民币；2015年业务增长迅猛，当年实现业务量6.45亿元人民币；2016年公司业务继续保持强劲的增长势头，共实现业务量15.22亿元人民币，增长率为136%；2017年共实现业务量28亿；2018年全年，实现业务量90亿元人民币，为2017年全年业务量的3.21倍。2019年，公司实现业务量210.81亿元人民币。虽目前联合保理逐步转向以保理服务主的业务，毛利水平有所下降，但其市场规模逐渐扩大，业务量水平连年增长，经营风险较低，偿债能力较强，经营较为稳健。

此外，联合保理与关联方联合利丰资金往来较为密切，但双方履约情况良好，且联合利丰在业务和资金方面给予联合保理的支持力度较大。故联合保理与联合利丰的关联资金往来对本专项计划存续造成的影响有限。

#### **10.1.15 房地产行业进一步调控对共同债务人旭辉集团经营情况的影响风险**

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策影响较大。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。行业波动将影响共同债务人旭辉集团的经营情况。

分析与控制：

旭辉集团作为大型全国性房企具备广泛分布于中国各级城市及地区的大量可销售资源，在面对具挑战性的政策环境时具有防守性，表现优于较小型及地区性同业。除布局一、二线城市外，旭辉集团的土地储备也越来越多地覆盖有着不同房地产需求及政策周期的三线或其他城市。旭辉集团以合理土地成本收购所得的庞大且多元化可售资源组合将于当前偏紧的房地产环境中起到防御作用。

## **10.2 与资产支持证券相关的风险**

### **10.2.1 利率风险**

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

### 分析与控制：

专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让所持有的资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。因此，资产支持证券的利率风险相对可控。

### 10.2.2 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所综合协议交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

### 分析与控制：

深圳证券交易所综合协议交易平台资产支持证券流动性目前受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化、上市规模的扩大以及资产证券化产品质押式回购交易机制的推出而进一步提高。因此，资产支持证券的流动性风险相对可控。

### 10.2.3 评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

### 分析与控制：

在专项计划存续期间，当发生资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，管理人将及时地进行信息披露。必要时，管理人将在专项计划相关文件约定范围内采取可行的补救措施，尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。因此，评级风险相对可控。

### 10.2.4 原始权益人未进行风险自留的风险

本专项计划设置优先级/次级分层机制的信用增级方式。其中，次级资产支持证券由旭辉集团股份有限公司主体全额认购。特定原始权益人不持有次级资产支持证券，未进行风险自留。

### 分析与控制：

本专项计划基础资产涉及核心企业供应链应付款，基础资产池包含的债权人分散且债务人资信状况良好，符合《深圳证券交易所企业应收账款资产支持证券信息披露指南》第十六条关于原始权益人免于风险自留比例的要求。

此外，旭辉集团对基础资产项下保理合同所对应的债务人不足以支付标的应收账款项下全部未偿价款余额承担付款义务，直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。其中，旭辉集团主体评级为AAA，具有良好的主体信用，对本专项计划具有较好的收益保障作用。

另外，特定原始权益人作为资产服务机构，根据《服务协议》对本专项计划的后续运行提供相应资产服务。并且，根据《基础资产买卖协议》约定，联合保理在本专项计划中对于不合格基础资产承担赎回义务，客观上达成了一定的风险自留的效果，可以在一定程度上防范其作为特定原始权益人/资产服务机构而出现的道德风险。

## 10.3 与专项计划管理相关的风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

### 分析与控制：

(1) 相关机构相互制约、监督。管理人对资产服务机构进行监督，确保其严格履行资产服务机构义务；托管人对管理人进行监督，确保计划资金的安全。

(2) 设置有控制权的资产支持证券持有人大会对相关机构进行监督。因此，管理人、托管人、资产服务机构的管理风险相对可控。

## 10.4 其他风险

### 10.4.1 政策法律风险

目前专项计划是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律制度还不完善，如果有关法律、法规发生变化，可能会对专项计划产生影响。

#### **分析与控制：**

我国法制建设在不断的完善中，即使将来有关政策有所变化，但根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合约及约定都将会受到合法的保护。因此，专项计划相关的政策、法律风险较低。

#### **10.4.2 保理行业监管政策风险**

商业保理业务作为我国近年来新兴的贸易融资工具，在快速发展的同时也面临法律制度和监管政策上的滞后性以及不确定性。商务部已将商业保理公司的经营和监管规则职责划给中国银行保险监督管理委员会，但目前在一定程度上尚存在商业保理企业的设立仍处于试点阶段，各试点区域的监管政策处于动态调整中且缺乏一致性等问题。

#### **分析与控制：**

在专项计划存续期间，管理人将密切关注商业保理行业的最新监管政策及其对保理公司杠杆率、集中度等方面的要求、相关政策对项目的影响、特定原始权益人作为商业保理企业的主体适格性、入池基础资产的合法有效性等情况，与各方保持密切沟通，有效预防和应对行业监管政策风险。

#### **10.4.3 税务风险**

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

#### **分析与控制：**

计划管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究和与有关监管机构的沟通，在税法或相关税收管理规定发生变化时，在尽可能的情况下为资产支持证券持有人争取较好的税收待遇及时通知相关各方，按照法律法规的要求缴纳税费。

#### **10.4.4 不可抗力风险**

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

**分析与控制：**

为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力事件时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请有控制权的资产支持证券持有人大会通过。

**10.4.5 技术风险**

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

**分析与控制：**

管理人、托管人均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。预计本专项计划面临的技术风险较低。

**10.4.6 操作风险**

管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

**分析与控制：**

管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。

**10.4.7 其他不可预知、不可防范的风险****分析与控制：**

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》、相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资者权益。

## 第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

### 11.1 专项计划的销售方案

#### (一) 专项计划发行期

专项计划发行期从管理人宣布专项计划资产支持证券正式开始认购之日（含该日）起至从该日起满 60 个工作日之日（含该日）止，且管理人可视推广销售情况将发行期适当延长或提前结束。在发行期内，认购人可在销售机构工作日内参与专项计划。

如果在发行期每一类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模，则发行期提前终止。发行期最后一日的【15:00】点为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

#### (二) 销售方式及场所

##### 1、销售方式

销售机构可通过簿记发行或定价发行的方式销售专项计划资产支持证券。若采用簿记发行，销售时间安排如下表所示：

专项计划发行时间安排

开始日期	销售活动	负责机构
S-11 日以前	完成各项发行准备工作	销售机构
S-10 日以前	启动路演	销售机构
S 日	簿记建档，确定发行价格。根据簿记结果，发送缴款及配售通知书	销售机构
P 日 (S+3 日以内)	认购人签署《认购协议》并开始缴款	销售机构、认购人
P+1 日	缴款截止，验资	销售机构、认购人、 会计师
P+2 日	专项计划正式设立	销售机构、托管人

##### 2、发行场所

专项计划资产支持证券通过销售机构进行发行。

#### (三) 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

#### 1、资产支持证券参与原则

(1) 认购人申购资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

(2) 发行期不设认购人单个账户最高申购金额限制；

(3) 在发行期内认购人可多次申购资产支持证券，已参与的申请在发行期内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1, 000, 000元整），每次追加申购的金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1, 000, 000元整），且必须为人民币壹佰万元（RMB：1, 000, 000元整）的整数倍；

(4) 管理人可以以自有资金申购资产支持证券。

#### (四) 认购人的合法性要求

认购人应保证其为参与专项计划的合格投资者。合格投资者必须满足以下条件：

1、具有完全民事行为能力的机构投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

2、需满足本《计划说明书》“第二章 2.21 专项计划销售对象”中对于合格投资者的规定；

3、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

4、认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法；

5、具有中证登深圳分公司机构证券账户。

#### (五) 参与方式

资产支持证券认购人必须以现金方式参与专项计划。

#### (六) 参与手续

##### 1、咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向销售人员咨询与专项计划有关的事项，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

## 2、开户

认购人在首次参与专项计划时，须持有深交所A股账户卡或基金账户卡。

## 3、划款

认购人签署《认购协议》，并按照合同办理划款手续。

## 4、确认

管理人收到款项后，向认购人出具认购确认书。认购人认购资金划入募集资金专户并经管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

### （七）认购资金的接收、存放

管理人在托管人处设立单独的募集资金专户，专门用于接收、存放发行期内认购人交付的认购资金。专项计划发行期内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。专项计划设立后，管理人负责到托管人办理募集资金专户的相关销户手续。

### （八）转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、管理人所管理的、托管人所托管的专项计划资金，并用于购买本《计划说明书》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

## 11.2 专项计划设立相关事项

### （一）专项计划的设立

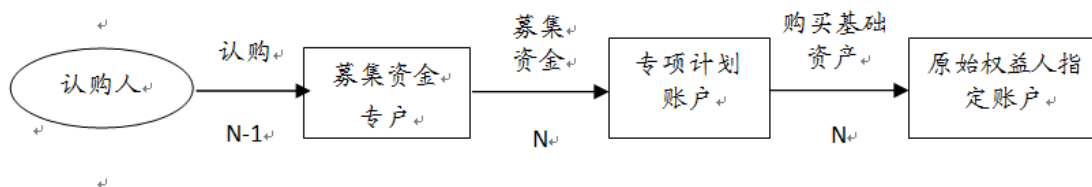
1、除发生《标准条款》第4.1.2款第（2）项规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期终止后，若每一类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模，则在会计师出具验资报告并经特定原始权益人及管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人提交验资报告，同时将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户。

如发生《标准条款》第4.1.2款第（2）项规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，管理人宣布专项计划设立，将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并应在专项计划设立日后的5个工作日内

将成立公告及验资报告的扫描件提供给托管人。

专项计划设立时资金划转情况如下图所示。

专项计划设立时的资金划转情况



专项计划设立时的有关日期和相关事项如下表所示。

专项计划设立时的有关日期和相关事项

日期		主要事项
N-1	缴款截止日	(1) 认购人向管理人缴纳认购资金，截止时间为缴款截止日下午【15:00】点； (2) 管理人聘请会计师事务所对募集资金专户内募集资金进行验资，会计师出具验资报告。
N	专项计划设立日	(1) 管理人指令托管人将募集资金划拨至专项计划账户； (2) 管理人宣布专项计划正式设立； (3) 管理人在专项计划设立日【16:00】之前向托管人发出划款指令，指示托管人将基础资产购买价款划拨至特定原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。

2、专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由管理人指令托管人于发行期的最后一日所在的自然季度内支付给认购人。

## （二）专项计划设立失败

1、发行期结束时，若出现任一类别资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类别资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立失败。管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，代扣银行手续费）。

2、前述条款的约定为《计划说明书》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《计划说明书》的特殊法律效力。

## 11.3 专项计划的终止与清算相关安排

### （一）专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

- （1）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
- （2）专项计划设立日后5个工作日尚未按照《基础资产买卖协议》的规定完成基础资产的交割；
- （3）专项计划资产处置回收完毕（包括但不限于基础资产最后一笔应收账款或其他款项支付完毕，以及全部处置了因执行附属担保权益而获得的所有财产）；
- （4）向优先级资产支持证券持有人支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；
- （5）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；
- （6）专项计划目的无法实现；
- （7）有控制权的资产支持证券持有人大会决定终止；
- （8）法定到期日届至；
- （9）法律或者中国证监会规定的其他情形。

### （二）专项计划终止后的清算

#### 1、清算小组

- （1）自专项计划终止之日起3个工作日内由管理人组织成立清算小组。
- （2）清算小组成员由管理人、托管人、会计师组成，清算小组的会计师由管理人聘请。如清算资产中包含非现金资产，清算小组成员还应包括律师，律师由管理人聘请。
- （3）清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。
- （4）清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由管理人负责支付。

## 2、清算程序

(1) 专项计划终止后，管理人应于现金资产清算分配日将专项计划现金类资产按照《标准条款》第 19.2.5 条约定的分配顺序进行清算分配。

(2) 在专项计划现金类资产按前款约定于现金资产清算分配日相应分配后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划剩余资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(3) 清算小组应当在现金资产清算分配日后 15 个工作日内按标准条款第 19.2.5 款及其他有关规定完成清算方案的编制。

(4) 管理人应按照标准条款的约定，自编制完成清算方案之日起【5】个工作日内以包括但不限于邮寄、邮件、传真或专人送达等方式向全体有控制权的资产支持证券持有人发送清算方案，由全体有控制权的资产支持证券持有人对清算方案进行审议。

(5) 全体有控制权的资产支持证券持有人应自收到清算方案之日起【10】个工作日内进行审议，决定是否同意该清算方案，并将审议结果（同意或反对）以包括但不限于邮寄、邮件、传真或专人送达等方式书面通知管理人。资产支持证券持有人若反对通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议。

(6) 清算方案须经全体有控制权的资产支持证券持有人出具同意通过的审议意见方为有效。清算方案应自管理人确认收到全体有控制权的资产支持证券持有人就清算方案出具的同意通过的审议意见之日起生效。

(7) 清算小组应按照最终生效的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；若有控制权的资产支持证券持有人反对通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照有控制权的资产支持证券持有人的意见修改清算方案，并由管理人根据本条款第（4）项的约定，将修改后的清算方案再次提请有控制权的资产支持证券持有人审议，直至清算方案符合审议通过条件并生效。清算小组应执行最终生效的清算方案。

(8) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14.1 款规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具

有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照经全体有控制权的资产支持证券持有人审议通过的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

### （三）专项计划资产的分配

（1）管理人应在现金资产清算分配日按照下列顺序对专项计划账户内届时收到的现金流回款及利息、合格投资收益资金、共同债务人支付的款项等现金类资产进行相应分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

- a) 支付清算费用；
- b) 交纳专项计划所欠税款（如有）；
- c) 清偿未受偿的除上述第（b）项外的其他各专项计划费用；
- d) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益（如有）；
- e) 支付优先级资产支持证券持有人的未受偿的本金（如有）；
- f) 剩余专项计划资金分配给次级资产支持证券持有人。

（2）在专项计划现金类资产按前款约定于现金资产清算分配日相应分配后，则由清算小组按照生效的清算方案对专项计划剩余资产进行清理、处置和分配，并将专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

- a) 支付清算费用；
- b) 交纳专项计划所欠税款（如有）；
- c) 清偿未受偿的除上述第（b）项外的其他各专项计划费用；
- d) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益（如有）；
- e) 支付优先级资产支持证券持有人的未受偿的本金（如有）；
- f) 剩余专项计划资产将按其当时原状（包括但不限于以现金、债权或现金与债权组合方式）分配给次级资产支持证券持有人。

### （四）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

## 第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

### 12.1 资产支持证券的登记

管理人委托中证登深圳分公司办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登深圳分公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登深圳分公司开立有机构证券账户。

管理人应与中证登深圳分公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和中证登深圳分公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

### 12.2 资产支持证券转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让，但权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定，次级资产支持证券持有人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

## 第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

### 13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在管理人长城证券股份有限公司网站及在深圳证券交易所网站进行披露。

### 13.2 信息披露的内容及时间

#### （一）定期公告

##### 1、《年度资产管理报告》

管理人应在每年4月30日前披露上年度《年度资产管理报告》，专项计划设立不足两个月的，管理人可以不编制《年度资产管理报告》。《年度资产管理报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度资产管理报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于基础资产运行情况；特定原始权益人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人的履约情况；特定原始权益人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；专项计划资金管理情况；各类别资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者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的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由管理人负责编制，经托管人复核后于指定网站上公告。

##### 2、《年度托管报告》

托管人应自专项计划设立日起每年4月30日前披露上年度《年度托管报告》，专项计划设立不足两个月的，托管人可以不编制《年度托管报告》。管理

人披露资产管理报告的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度托管报告》内容包括但不限于专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

### 3、《年度资产服务机构报告》

资产服务机构应自专项计划设立日起每年4月30日前向管理人提供一份上年度《年度资产服务机构报告》，专项计划设立不足两个月的，资产服务机构可以不编制《年度资产服务机构报告》。

《年度资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内是否发生资产服务机构解任事件、基础资产回收统计、保理款逾期、保理款提前还款、基础资产违约、不合格基础资产赎回、保理合同变更、诉讼进展等情况。

### 4、《年度审计报告》

管理人聘请的具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所应在不晚于每个公历年度的4月20日前向管理人提供一份专项计划的《年度审计报告》。

《年度审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

### 5、《收益分配报告》

管理人应于专项计划存续期间的每个管理人报告日向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

### 6、《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于每个公历年度6月30日前向资产支持证券持有人披露上一年度专项计划的《定期跟踪评级报告》，并应当及时披露《不定期跟踪评级报告》。《定期跟踪评级报告》的要点包括但不限于：评级意见及

参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析有效性分析、特定原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《定期跟踪评级报告》由管理人对外进行公告，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

## 7、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

### (二) 临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件，管理人应当在知道下列事项发生之日起 10 个工作日内将有关该重大事项的情况向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向深交所、中国基金业协会报告，重大事项处置完毕后 5 个工作日内向中国基金业协会提交报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构，说明重大事项的处置措施及处置结果：

(1) 管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向各资产支持证券持有人分配收益；

(2) 资产支持证券信用等级发生不利调整；

(3) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上(含 10%)的损失；

(4) 基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

(5) 特定原始权益人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(6) 预计基础资产现金流相比预期减少 20%以上(含 20%)；

(7) 特定原始权益人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

(8) 特定原始权益人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人的经营情

况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

(9) 管理人、托管人、评级机构等资产证券化业务参与者发生变更；

(10) 特定原始权益人、管理人、托管人总行等资产证券化业务参与者信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

(11) 发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件、托管人解任事件；

(12) 有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议；

(13) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

### (三) 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向深交所、中国基金业协会报告。

### (四) 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

### (五) 向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起5个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报告中国基金业协会备案。

2、前述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在长城证券股份有限公司网站以及在深圳证券交易所网站对资产支持证券持有人披露后5个工作日内，管理人应报中国基金业协会备案。

3、管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起5个工作日内向中国基金业协会报告。

4、专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应将清算结果向中国基

金业协会报告。

5、监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

## 第十四章 有控制权的资产支持证券持有人会议相关安排

为保障资产支持证券持有人的合法利益，专项计划特别设置有控制权的资产支持证券持有人大会制度，对于可能影响资产支持证券持有人利益的特定重大事项进行决策。

### 14.1 有控制权的资产支持证券

在优先级资产支持证券本息偿付完毕之前，有控制权的资产支持证券系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本息偿付完毕之后，有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

### 14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

（一）发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

（二）发生提前终止事件，且管理人认为有必要提请有控制权的资产支持证券持有人大会对是否提前终止专项计划进行表决的；

（三）管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

### 14.3 召集的方式

#### （一）管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款规定的事由，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

#### （二）资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就《标准条款》第 15.2 款规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

2、管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人和托管人。

3、管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；管理人决定不召集，代表有控制权的资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。管理人应于提议召开的有控制权的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

## 14.4 通知

（一）召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应当以邮寄、传真或电子邮件的方式通知全体资产支持证券持有人，并在至少一种信息披露媒体上进行公告。会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个工作日，但经 2/3 以上（含 2/3）的有控制权的资产支持证券持有人同意的除外。会议通知至少应载明以下内容：

- 1、会议召开的时间、地点；
- 2、会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- 3、有权出席或出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日；
- 4、代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- 5、会务常设联系人姓名、电话。

（二）若采用非现场方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会并进行书面表决的，由召集人决定并在会议通知中说明本次有控制权的资产支持证券持有人大会所采取的具体非现场召开方式、书面表决方式、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

（三）在召集人已根据《标准条款》和《计划说明书》的约定向全体资产支

持证券持有人发出会议通知的前提下,任何资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述通知,均不影响该次有控制权的资产支持证券持有人大会决议在生效后对其产生的约束力。

#### (四) 临时议案

管理人、单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 1/3 以上(含 1/3)的有控制权的资产支持证券持有人可以在大会召集人发出大会通知前向大会召集人提交需由大会审议表决的议案,也可以在大会通知发出后至大会召开前 5 个工作日内向大会召集人提交临时议案。大会召集人应对提交的议案进行审核,对决定提交大会审议的提案应在大会通知上载明,临时议案应当在大会召开前 5 个工作日公告。

### 14.5 会议的召开

(一) 有控制权的资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定,可以采用现场方式或非现场方式召开。除有控制权的资产支持证券持有人外,其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会,但对审议和表决事项不享有表决权。

#### (二) 现场召开

1、出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议,并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会;

2、有控制权的资产支持证券持有人大会应当有持有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上(含 1/2)的资产支持证券持有人参加,方可召开。

#### (三) 非现场召开

1、召集人按《标准条款》和《计划说明书》约定发出会议通知后,应在两个工作日内连续在至少一种信息披露媒介上公布相关提示性公告;

2、召集人应按照会议通知约定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见;

3、出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额应达到资产支持证券份额总数 1/2 以上(含

1/2)，方可召开。

(四) 若不能满足上述第(二)款约定的现场召开条件，亦不满足第(三)款约定的非现场召开条件，则该次有控制权的资产支持证券持有人大会召开时间应相应顺延直至召开条件符合第(二)款和/或第(三)款的约定。届时，会议召开时间和地点由召集人决定后仍按上述第14.4条约定的方式通知全体资产支持证券持有人。

## 14.6 议事程序

### (一) 现场方式召开

以现场方式召开的，首先由大会主持人按照《标准条款》第15.7款的约定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的有控制权的资产支持证券份额1/2以上多数(不含1/2)选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

### (二) 非现场方式召开

以非现场方式召开的，有控制权的资产支持证券持有人应以书面方式进行表决，由召集人按照会议通知规定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见。召集人应于会议通知载明的表决截止日的次日统计全部有效表决并形成大会决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

## 14.7 会议的表决

(一) 有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

(二) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议或出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的2/3以上(含2/3)通过

方为有效。

(三)有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行现场或非现场书面投票表决。

(四)有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

## 14.8 计票

(一)现场召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

1、如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

2、监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

3、如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

(二)非现场召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

1、召集人应当于会议通知载明的表决截止日的次日进行清点并公布计票结果。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

2、如果有控制权的资产支持证券持有人对于公布的表决结果有怀疑，可以要求召集人对书面表决意见进行重新清点，召集人应当重新清点并公布重新清点结果。

## 14.9 大会决议的生效与效力

(一) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定的事项，应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会结束之日起 30 个自然日内予以公告，并在公告之日起的 5 个工作日内由管理人报中国基金业协会备案。有控制权的资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效。

(二) 大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行。

(三) 大会的生效决议应当由管理人备案，并按《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

(四) 有控制权的资产支持证券持有人在有控制权的资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失，均由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

## 14.10 争议解决机制（决议瑕疵诉讼）

(一) 若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反中国法律或《计划说明书》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

(二) 资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

## 第十五章 主要交易文件摘要

### 15.1 《基础资产买卖协议》

以下摘要描述了《基础资产买卖协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《基础资产买卖协议》具体规定了本专项计划的基础资产、购买价款及其支付、当事人之间的基本权利义务等事项。根据《基础资产买卖协议》，联合保理同意出售，且管理人同意代表专项计划的认购人按照《基础资产买卖协议》的条款和条件购买相应的基础资产。

#### （一）基础资产的买卖

特定原始权益人同意按照《基础资产买卖协议》约定的条款和条件向管理人出售并转让基础资产，管理人同意按照《基础资产买卖协议》约定的条款和条件向特定原始权益人购买并受让基础资产。

在专项计划成功设立时，且管理人按《基础资产买卖协议》第2.2款向特定原始权益人支付了全部基础资产购买价款之日，特定原始权益人将自封包日（含该日）起（1）特定原始权益人对于以下财产（即基础资产）的现时的和未来的、现实的和或有的全部所有权和相关权益；（2）基础资产所产生的到期或将到期的全部还款；（3）基础资产被清收、被出售、或者被以其他方式处置所产生的回收款；（4）请求、起诉、收回、接受与基础资产相关的全部应偿付款项的权利；（5）来自与基础资产相关的承诺的利益以及强制执行基础资产的全部权利和法律救济权利，均转让给管理人：

（1）特定原始权益人根据保理合同的约定对债务人所形成的债权，包括：自封包日（含该日）起，存在于应收账款债权项下的未偿价款余额、逾期管理费（如有）以及其他应收账款债权项下应由债务人向特定原始权益人偿还的款项（不包括保理手续费）；

（2）担保上述第（1）项所述全部债权相关的全部附属担保权益。

管理人基于特定原始权益人在《基础资产买卖协议》项下之陈述、保证和承诺，接受上述转让，并同意根据《基础资产买卖协议》及应适用的中国法律的规定，（1）

承担基础资产的全部风险，享有基础资产所产生的全部收益；并（2）根据《基础资产买卖协议》第2.2款约定支付基础资产的购买价款。

在前述条款的基础上，特定原始权益人应于专项计划设立日向管理人转让其对于基础资产文件的所有权和相关权益，特定原始权益人担任专项计划资产服务机构期间，基础资产文件视为于专项计划设立日已交付给作为管理人代理人的资产服务机构。特定原始权益人应于停止担任资产服务机构时止，将基础资产文件交付给作为管理人代理人的继任资产服务机构保管。

特定原始权益人和管理人同意，在管理人根据《基础资产买卖协议》第2.2款的约定指示托管人将相应的基础资产购买价款从专项计划账户划付至特定原始权益人指定的账户时，基础资产在《基础资产买卖协议》第2.1款项下的转让构成特定原始权益人对基础资产所有权的绝对放弃，该所有权已经根据《基础资产买卖协议》及应适用的中国法律为资产支持证券持有人的利益转让给管理人，管理人有权于专项计划设立日后享有并行使上述条款所列与相应的基础资产有关的全部权利。

## （二）基础资产的购买

### 1、基础资产的确认

在专项计划设立日，管理人应将专项计划募集资金用于按《基础资产买卖协议》约定向特定原始权益人购买基础资产。流程如下：

（1） 特定原始权益人应不晚于专项计划设立日前第【五】个工作日【10:00】前向管理人提供经其适当签章的《基础资产清单》（格式见《基础资产买卖协议》附件一，正本原件一式【二】份），并提供该清单项下全部基础资产文件。前述清单及基础资产文件由特定原始权益人通过其按《基础资产买卖协议》第13.1.2条所载邮箱，以电子邮件等数据电文形式发送扫描件。

（2） 管理人及律师事务所、评级机构依照适用法律规定对《基础资产清单》及基础资产文件进行审核并完成相应尽职调查，前述事项完成后管理人应不晚于专项计划设立日前第【三】个工作日【15:00】前向特定原始权益人发出经管理人签章的《基础资产清单》，以确认同意购买的基础资产。前述清单由管理人通过其按《基础资产买卖协议》第13.1.2条所载邮箱，以电子邮件等数据电文形式发送扫描件。

（3） 特定原始权益人与管理人按《基础资产买卖协议》约定确认基础资产

后，特定原始权益人应以快递等方式在不晚于专项计划设立日前第【一】个工作日前向管理人寄送经本方适当盖章的《基础资产清单》的正本原件（一式两份，且格式和内容应与各方经预留邮箱发出的扫描件一致）。

(4) 管理人有权根据实际情况调整上述流程的时间安排。

## 2、基础资产的买卖及购买价款支付

以《基础资产买卖协议》第 4.2 款的先决条件满足为前提，管理人应于专项计划设立日向特定原始权益人支付基础资产的购买价款，专项计划设立日的基础资产购买价款为按以下公式计算的每一笔基础资产购买价款之和：

每一笔基础资产购买价款=该笔应收账款未偿价款余额\*折价率。

以上公式中，未偿价款余额系指就某一日期相对于每一笔基础资产而言，系指 A-B：A 指其封包日应偿还的所有价款余额；B 指自封包日之后起至该日之前，有关该笔基础资产的所有已经偿还的价款。折价率系指就每一笔应收账款而言，指由买方确定的并经买方及卖方认可的，基础资产出售于专项计划的折价比例，以届时《基础资产买卖协议》附件一所载的基础资产清单列明的折价率为准。

以《基础资产买卖协议》第 4.2 款的先决条件满足为前提，管理人应于专项计划设立日【14:00】之前向托管人发出付款指令，指示托管人将《基础资产买卖协议》第 2.2.1 款约定的特定原始权益人应获得的基础资产购买价款一次性地划入特定原始权益人书面指定的银行账户。

除非《基础资产买卖协议》另有约定，管理人按照《基础资产买卖协议》第 2.2.1 款在专项计划设立日支付的款项应不存在任何性质的扣减或抵扣，或任何限制或条件，并且不存在任何税款的扣减或抵扣。

就《基础资产买卖协议》第 2.2.2 款而言，一旦特定原始权益人指定接受购买价款的开户银行作出了已收到所要求的等于管理人按照《基础资产买卖协议》第 2.2.2 款应支付的金额的书面确认凭证，即视为管理人已履行了第 2.2.3.1 款所约定的付款义务，管理人即日起享有基础资产的全部权益。

## 2、基础资产的交割方式

就《基础资产买卖协议》附件一载明的基础资产，管理人根据《基础资产买卖协议》第 2.2.2 款约定向特定原始权益人支付购买价款的同时，特定原始权益人应与管理人签订《交割确认函》。《交割确认函》的签订视为双方就基础资产买卖的

交割完成,该交割确认函于双方法定代表人或其授权代表人签字/签章并加盖单位公章后立即生效,对双方均具有法律约束力。

### (三) 资产赎回

在专项计划存续期间,管理人或资产服务机构发现不合格基础资产时应由资产服务机构立即书面通知特定原始权益人,特定原始权益人应按照《基础资产买卖协议》第3.1.2款的约定向管理人支付赎回价格价款用以赎回不合格基础资产。

在专项计划存续期间内,如果管理人提出赎回不合格基础资产的书面要求或特定原始权益人根据本条款提出赎回并经管理人同意的,资产服务机构应于相应的赎回起算日日终按照《基础资产买卖协议》第3.1.4款提出相关不合格基础资产赎回价格由管理人书面确认,特定原始权益人应于管理人确定赎回价格后的2个工作日内将待赎回不合格基础资产的赎回价格价款总和支付至专项计划账户。特定原始权益人在支付赎回价格款项后,不应再承担任何责任。

在由特定原始权益人承担费用的前提下,管理人应在收到赎回价格款项的当日:(1)立即将管理人对相应基础资产及基础资产文件的(现时的和未来的、实际的和或有的)权利、所有权、利益和收益全部转让给特定原始权益人;(2)相关基础资产文件应由或被视为由作为管理人代理人的资产服务机构交付给特定原始权益人;(3)将自赎回起算日(不含该日)起至管理人收到赎回价格款项之日之间收到的回收款(若有)划转给特定原始权益人;(4)按照特定原始权益人的合理意见,协助特定原始权益人办理特定原始权益人认为必要的所有变更登记手续(如需)及通知手续(如有)。

不合格基础资产的赎回价格等于赎回起算日24:00时,该等不合格基础资产的未偿价款余额。

从发现不合格基础资产之日(含该日)起至赎回起算日(含该日),该不合格基础资产产生的全部回收款属于专项计划资产,应转入专项计划账户。在管理人收到赎回价格价款之后,自赎回起算日(不含该日)起所有的回收款属于特定原始权益人所有,不再转入专项计划账户。

### (四) 特定原始权益人的后续义务

特定原始权益人应于收到基础资产购买价款之日起【5】个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统上办理以买方为权利人

的应收账款转让登记。办理应收账款转让登记、展期登记、变更登记、注销登记等相关手续所需的全部费用（如有）由卖方承担。

资产支持证券持有人未获得足额的本金和预期收益，买方除按照《标准条款》的约定，根据资产支持证券持有人会议的决议进一步处置剩余的基础资产的情形之外，买方无权将基础资产转让给除卖方之外的任何第三方。

#### （五）特定原始权益人对基础资产的陈述和保证

特定原始权益人为了管理人的利益就相应的基础资产向管理人作出以下的陈述和保证，下述各项陈述和保证的所有重要方面在《基础资产买卖协议》签订日均属真实和正确，且在封包日、专项计划设立日亦属真实和正确：

1、合格的基础资产。特定原始权益人保证基础资产在封包日、专项计划设立日均符合合格标准。

2、基础资产信息的准确性。特定原始权益人向管理人披露的《基础资产买卖协议》项下的基础资产的任何信息所有重要方面均是真实、准确和完整的。特定原始权益人不知道有任何变化、发展或事件会使《基础资产买卖协议》和其他基础资产文件中所列的任何信息不真实或有误导性。

3、合法。特定原始权益人出售的基础资产是合法有效的，不与中国法律相冲突，且特定原始权益人对基础资产享有的请求权是完全的、合法的；亦不能被撤销或宣布无效。

4、特定原始权益人的出售权。特定原始权益人（i）是唯一对保理合同项下应收账款债权回收款享有请求权的人，对相关的附属担保权益亦拥有合法的、可强制执行请求权；（ii）依据中国法律，特定原始权益人完全有权出售、转让和移交基础资产，不存在对基础资产交易本身的限制，且不需要获得融资人、债务人、共同债务人或任何其他主体的同意；（iii）基础资产（或其部分）均非由特定原始权益人作为资产组合收购的一部分收购而来。

5、没有质押担保或负担。（i）在基础资产转让前，特定原始权益人未曾向任何第三方转让过基础资产，基础资产的任何一部分或全部均不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权（法定抵销权除外）或者第三方的其他有效的权利主张，也不存在针对基础资产的任何争议、诉讼、仲裁或任何其他形式的行政、司法强制措施，并且没有任何第三方对基础资产提出任何权利主张；（ii）管理人将

取得该基础资产的完全的权利，且转让后该基础资产上亦不存在任何债务负担、质权、抵押权、留置权、抵销权（法定抵销权除外）依据或者第三方的其他有效的权利主张。

6、权利的承继。在基础资产转让后，管理人将成为保理合同项下的唯一债权人，并在完成必要的变更、转移登记（如适用）后对相关的附属担保权益拥有合法的、可强制执行的请求权；该权利将具有对抗所有第三人的效力。

7、不侵犯债权人利益。特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》向管理人出售基础资产并不侵犯特定原始权益人任何债权人的利益，或者已经征得特定原始权益人债权人的同意。

8、无重大不利变化。保理合同项下应收账款债权的可回收性在《基础资产买卖协议》签订日前未发生任何重大不利变化。

9、可强制执行。基础资产文件，包括但不限于保理合同，付款确认书，均构成对债务人、共同债务人合法、有效且具有约束力的义务，若债务人、共同债务人违约，管理人可按基础资产文件的条款对债务人、共同债务人申请强制执行。

10、违约。就基础资产而言，在专项计划设立日前，不存在不符合基础资产合格标准的情况，也不存在任何特定原始权益人的违约或者其他可能被认定为保理合同项下债务人、共同债务人的持续违约行为。

11、融资人、债务人的抗辩。融资人、债务人履行保理合同和付款确认书项下义务的所有先决条件均已得到满足。

12、破产。就基础资产而言，截至专项计划设立日，无任何基础资产成为任何破产、重整、和解或其他类似程序中的标的，亦无任何保理合同项下债务人、共同债务人成为任何破产、重整、和解或其他类似程序的主体。（为避免疑义，本项中的和解系指《中华人民共和国企业破产法》项下所规定的含义。）

13、选择权。除保理合同约定的以外，特定原始权益人未就其在任何或部分基础资产及相关权益，给予或同意给予任何对基础资产的可回收性产生重大不利影响的选择权（已在保理合同中约定的提前还款选择权除外）。

14、除已取得或作出且现行有效的政府机构的批准、许可、授权、备案、登记、记录或其他手续以外，不需要其他政府机构的批准、许可、授权、备案、登记、记录或其他手续，以确保与基础资产相关的任何文件的有效性、可执行性或作为证据

的可接受性。

15、就基础资产而言，在专项计划设立日之前，特定原始权益人持有与基础资产有关的、为基础资产提供适当有效的服务和执行所必需的各项文件。

16、在基础资产转让予管理人时或之前，特定原始权益人无故意或重大过失行为损害管理人对该基础资产所享有的合法权利。

#### （六）违约责任

##### 1、一般原则

《基础资产买卖协议》签订后，除不可抗力以外，任何一方违反《基础资产买卖协议》的约定、不履行或不及时、不适当履行《基础资产买卖协议》项下其应履行的任何义务，或违反其在《基础资产买卖协议》项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，应依照法律规定承担违约责任，并对其他方赔偿因其违约行为而遭受的损失。如因法律或政策限制导致本次基础资产买卖不能实施，则不视为任何一方违约。

##### 2、特定原始权益人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，违反以下事项的特定原始权益人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失，包括但不限于由此导致的基础资产的损失以及管理人由此可能对第三方承担的直接损失：

（1）转让不符合《基础资产买卖协议》第5.2款约定的基础资产且不按照《基础资产买卖协议》第3.1款的约定对相关资产进行赎回；

（2）特定原始权益人（或其任何授权人员）在《基础资产买卖协议》或其他专项计划文件中所作出的任何陈述和保证，以及特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》或其他专项计划文件提供的任何信息或报告存在虚假、错误、误导性陈述或重大遗漏；

（3）特定原始权益人未履行或未全部履行《基础资产买卖协议》约定的任何承诺或义务；

（4）因特定原始权益人违反其在任何保理合同、付款确认书项下的任何义务或怠于行使或放弃任何保理合同、付款确认书项下的任何权利，导致《基础资产买卖协议》项下的基础资产消灭、遭受损失或不受法律保护；

（5）特定原始权益人丧失其拥有的经营商业保理业务的资格；

收到管理人根据前款发出的要求赔偿或补偿的书面通知后 15 个工作日内，特定原始权益人应向管理人支付相应的损害赔偿金。

### 3、管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿特定原始权益人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 管理人未按照《基础资产买卖协议》的约定支付基础资产购买价款；

(2) 管理人（或其任何授权管理人员）在《基础资产买卖协议》或其他专项计划文件中所作出的任何陈述和保证，以及管理人根据《基础资产买卖协议》或其他专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

(3) 管理人未履行或未全部履行《基础资产买卖协议》约定的任何承诺或义务。

收到特定原始权益人根据前款发出的要求赔偿或补偿的书面通知后 15 个工作日内，管理人应向特定原始权益人支付相应的损害赔偿额。

#### (七) 协议的生效和终止

《基础资产买卖协议》自双方法定代表人或授权代表签字/签章并加盖公章之日生效，并于专项计划资产分配完毕之日（或管理人按照专项计划文件宣布专项计划设立失败之日）终止。《基础资产买卖协议》终止时，《基础资产买卖协议》项下违约条款、争议解决条款、保密条款仍然有效。

## 15.2 《服务协议》

以下摘要描述了《服务协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《服务协议》主要规定了专项计划存续期间，资产服务机构享有的权利和应履行的义务，包括但不限于对基础资产的管理、报告和声明、保管、违约责任等。管理人委任联合保理作为专项计划的资产服务机构，由其按照《服务协议》的规定为专项计划提供与基础资产有关的管理服务及其他服务。同时，联合保理接受该委任并同意将根据《服务协议》的规定履行相应职责。

#### (一) 基础资产的管理

1、在专项计划存续期间，资产服务机构经管理人委托按照以下约定管理基础

资产：

(1) 对基础资产状况进行监控，在发生以下任一情形时，管理人除有权通过特定原始权益人 IT 系统查询并知悉外，还可要求资产服务机构于知悉该等情形发生的【1】个工作日内将有关详细信息以电子邮件形式和电话通知管理人：

**1) 基础资产发生逾期的情况；**

2) 基础资产所对应的《保理合同》、《付款确认书》项下的债务人、共同债务人出现可能影响或无法还款的重大情形，且该情形被资产服务机构获知或合理状况下应当被资产服务机构获知；或

3) 资产服务机构获知的，任何影响基础资产债权实现的情形。

(2) 在基础资产对应的应收账款到期日，对基础资产进行催收及清收，资产服务机构的催收方式包括但不限于系统提示、电话催收、上门催收、提起诉讼、仲裁等方式。

**2、税费的承担**

特定原始权益人因开展商业保理业务应缴纳的增值税、附加税费及其他税费由特定原始权益人以其他资金另行承担和支付，不从基础资产回收款中扣除，亦不从专项计划账户中提取并划转。

**3、资产赎回**

(1) 在专项计划存续期内，如果管理人根据《基础资产买卖协议》提出赎回不合格基础资产的书面要求或特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》提出赎回并经同意的，资产服务机构应于相应的赎回起算日日终提出相关基础资产赎回价格管理人书面确认，并在当期《资产服务机构报告》中加以说明。

(2) 特定原始权益人根据《基础资产买卖协议》的有关规定，对不合格基础资产进行赎回并向管理人支付赎回价格后，就被赎回的基础资产而言，资产服务机构提供《服务协议》项下服务的义务将同时终止，相关基础资产文件应视为由作为管理人代理人的资产服务机构交付给特定原始权益人。

**(二) 报告和声明**

**1、资产服务机构报告**

专项计划存续期间内每个公历年度的 4 月 30 日前，资产服务机构应以电子邮件和传真形式向管理人各递交上年度的《年度资产服务机构报告》，并将《年度资

产服务机构报告》的盖章原件以特快专递形式送达给管理人。

《年度资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内是否发生资产服务机构解任事件、基础资产回收统计、保理款逾期、保理款提前还款、基础资产违约、不合格基础资产赎回、保理合同变更、诉讼进展等情况。《年度资产服务机构报告》的内容和格式参见《服务协议》附件二。

## 2、财务报表

资产服务机构应按管理人的要求及时向管理人和评级机构递交关于资产服务机构自身的季度、半年度以及年度报告（应包括但不限于资产负债表、利润损益表和现金流量表）。资产服务机构履行上述义务而发生的所有成本和支出由资产服务机构自行承担。

## 3、其他信息

在所适用法律允许的范围内，经管理人和评级机构书面申请，资产服务机构应向上述机构提供与本专项计划相关的信息；资产服务机构提供上述信息不得收取任何费用，但上述机构审阅其所需要的上述信息须于正常的工作日内在资产服务机构的营业场所进行。但资产服务机构的上述行为不得违反所适用的法律及保理合同、付款确认书对债务人、共同债务人信息披露的禁止性规定，资产服务机构为了遵守该禁止性规定而拒绝向上述机构提供相关信息的，不构成其对《服务协议》第 3.3 条约定义务的违反。

### （三）服务记录及基础资产文件的保管

#### 1、基础资产管理情况记录

为了能够确认各债务人在封包日、各应收账款到期日的已偿付金额、到期而未支付的金额、实际未偿付余额以及债务人、共同债务人违约时相应回收款，资产服务机构负责对与基础资产日常管理有关的所有必要情况进行记录，并应保存和维护每一位债务人、共同债务人能够反映上述信息的记录以及资产服务机构为制定《资产服务机构报告》所需的其他相关信息。

就基础资产而言，记录内容包括但不限于如下事项：

（1）专项计划设立前，由联合保理或其代表持有或维护的、为支持或担保基础资产的实现而以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议；

(2) 专项计划设立后，由资产服务机构或其代表持有或维护的、为支持或担保基础资产的实现而以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议；

(3) 债务人应收账款债权偿付情况记录。包括各债务人在基础资产封包日、专项计划设立日、各应收账款到期日已偿付应收账款债权金额、到期但未支付的应收账款债权金额、应收账款债权的实际偿付日、实际未偿付的应收账款债权金额；

(4) 在债务人逾期【1】个工作日以上（含【1】个工作日）的情况下，相应应收账款债权项下保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项（不包括保理手续费）的偿付情况以及逾期原因的记录；

(5) 违约基础资产的情况。包括各应收账款到期日的违约基础资产数量、各应收账款到期日违约基础资产的处置回收情况等。

## 2、基础资产文件的保管

资产服务机构应安全、妥善保管《服务协议》第4.1款所述记录以及其代管理人保管的保理合同及其他基础资产文件，应与资产服务机构管理和/或持有的其他保理合同项下的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据《服务协议》规定，为了收款及行使管理人对基础资产的权利、或执行管理人在保理合同项下权利和利益之目的，资产服务机构可以在必要时向资产服务机构的代理人提供基础资产文件的任何部分。

## 3、保管人义务

作为保管人，资产服务机构同意并确认其将履行以下各项义务：

(1) 将尽合理的谨慎对基础资产文件进行保管；

(2) 其计算机系统将单列一数据区域对已转让给管理人的基础资产予以记录；

(3) 除为管理人回收应收账款债权之目的外，不得在任何时候以任何方式试图对其根据《服务协议》所持有的基础资产文件主张所有权以及其他任何权利和利益；

(4) 自专项计划设立日起，基础资产文件为管理人所有，资产服务机构作为保管人应定期对其进行检查和核实，以确保所保管基础资产文件的准确性、完整性；

(5) 在基础资产对应的应收账款到期日，资产服务机构作为保管人应对基础资产进行催收及清收，催收方式包括但不限于系统提示、电话催收、上门催收、提

起诉讼、仲裁等方式；

(6) 资产服务机构作为保管人，在其无法继续保管基础资产文件或无法继续维持记录保存的计算机系统时，应立即采取合理的措施予以救济以减少损失。

#### (四) 资产服务机构的更换

##### 1、资产服务机构的解任

如果发生任何资产服务机构解任事件，管理人应于该资产服务机构解任事件发生后按照《标准条款》的规定通知所有资产支持证券持有人。有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任资产服务机构的，管理人应立即向资产服务机构（并抄送托管人和评级机构）发出解任通知，解任自管理人发送的解任通知上标明的解任日期生效。

##### 2、后备资产服务机构或替代资产服务机构的选任标准

根据《服务协议》选任的后备资产服务机构或替代资产服务机构应符合下列全部条件：（1）应当为中华人民共和国境内（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）依据中国法律设立的企业法人，且具有提供《服务协议》项下服务的融资保理业务资质（如需）；（2）净资产额不低于5,000万元人民币；（3）具有1年以上的融资保理业务经验；（4）有关监管部门要求的其他条件。

##### 3、后备资产服务机构的选任

在发生资产服务机构解任事件后20个工作日内按照《标准条款》的规定召集有控制权的资产支持证券持有人大会，由有控制权的资产支持证券持有人大会选任后备资产服务机构。

有控制权的资产支持证券持有人大会选任后备资产服务机构后，后备资产服务机构应通过签署一份管理人认可的书面文件加入《服务协议》，成为《服务协议》的一方当事人，并承诺接受如下条款的约束：（1）其同意提供《服务协议》附件一部分规定的应由后备资产服务机构提供的后备服务；（2）其同意根据《服务协议》第6.3.4条的约定，在资产服务机构被解任后，承继资产服务机构在《服务协议》项下的权利、义务，包括提供《服务协议》附件一A部分约定的服务。自被委任为后备资产服务机构之日起，后备资产服务机构应提供《服务协议》附件一部分所列明的后备服务。

##### 4、启用后备资产服务机构或委任替代资产服务机构

如果在资产服务机构被解任之前已经委任后备资产服务机构，则自管理人向资产服务机构发出的解任通知载明的解任日期起，后备资产服务机构接替被解任的资产服务机构成为替代资产服务机构自动承担《服务协议》项下提供服务的义务。除非已经被明确排除，《服务协议》项下所有适用于资产服务机构的约定（包括陈述、保证、承诺和赔偿责任），在根据实际情况作出必要调整后同时适用于替代资产服务机构。

如果在发生资产服务机构解任事件时，后备资产服务机构尚未被委任，有控制权的资产支持证券持有人大会在作出解任资产服务机构的决议的同时应委任替代资产服务机构。根据本款约定被委任的替代资产服务机构应通过一份管理人认可的书面文件加入《服务协议》。自对替代资产服务机构的委任生效之日起，替代资产服务机构接替被解任的资产服务机构自动承担《服务协议》项下提供服务的义务。除非已经被明确排除，《服务协议》项下所有适用于资产服务机构的约定（包括陈述、保证、承诺和赔偿责任），在根据实际情况作出必要调整后同时适用于替代资产服务机构。

#### （五）违约责任

##### 1、一般原则

任何一方违反其《服务协议》的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

##### 2、资产服务机构违约

除前述违约赔偿一般原则以外，资产服务机构应赔偿管理人或专项计划因以下事项而遭受的直接损失：

（1）资产服务机构违反了其在《服务协议》或其他专项计划文件中所做的任何陈述、保证、承诺和规定的义务；

（2）资产服务机构根据《服务协议》第 6.2 条的规定转委托的第三方或所授权的代表人的任何作为或不作为；

（3）资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

（4）资产服务机构未能于专项计划交易文件约定的期限前提交相关应收账款

债权的《资产服务机构报告》（除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时出具报告）；

（5）联合保理作为资产服务机构在专项计划设立日后，未能按照管理人的要求，使《服务协议》指明的所有与基础资产有关的所有基础资产文件、记录或电子数据按《服务协议》的约定加注标识和保管；

（6）资产服务机构未按照《服务协议》的约定及时向管理人及评级机构履行通知义务。

### 3、过去违约行为的豁免

经有控制权的资产支持证券持有人大会同意，管理人可以豁免资产服务机构履行《服务协议》规定职责过程中发生的任何违约行为以及相应后果，但资产服务机构未能按照《服务协议》的规定向专项计划账户划款的行为不在豁免之列。

一旦违约行为被豁免，则视其为不存在或已经得到相应救济，该豁免不得扩展到以后发生的其他违约行为或损害救济权力的行使，资产服务机构应将上述豁免事项书面通知评级机构。

#### （六）协议生效和终止

《服务协议》自双方法定代表人或授权代表签字（或签章）并加盖公章之日生效。《服务协议》于管理人根据《标准条款》宣告专项计划设立失败之日，或专项计划终止日终止。《服务协议》终止时，《服务协议》项下违约条款、争议解决条款、保密条款仍然有效。

## 15.3 《托管协议》

以下摘要描述了《托管协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

### （一）专项计划资产保管的原则

1、托管人应当设立专门的资产托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险。

2、托管人应当购置并保持对于专计划资产的托管所必要的设备和设施（包括

硬件和软件)，并对设备和设施进行维修、维护和更换，以保持设备和设施的正常运行。

3、除依据《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》、《托管协议》及其他有关规定外，不为自己及任何第三人谋取非法利益，托管人违反此义务，利用专项计划资产为自己及任何第三方谋取非法利益，所得利益归于专项计划资产；托管人不得将专项计划资产转为其固有财产，不得将固有资产与专项计划资产进行交易，或将不同专项计划资产进行相互交易；违背此款规定的，将承担相应的责任。

4、托管人应安全、完整地保管专项计划账户内的全部资产。托管人保证恪尽职守，依照诚实信用、勤勉尽责的原则，谨慎、有效的保管专项计划资产。但托管人对于已划转出专项计划账户的资金，以及处于托管人实际控制之外的财产不承担保管责任。

5、专项计划资产独立于管理人、托管人的固有财产。托管人确保专项计划资产与托管人的固有财产及托管的其他资产实行严格的分账管理，保证不同资产之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面的相互独立。管理人、托管人破产或者清算时，专项计划资产不属于其破产财产或者清算财产。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

6、除《托管协议》另有约定以外，托管人未经管理人的业务指令，不得自行扣划、处分、分配专项计划的任何资产（资金清算产生的汇划费用除外），否则由托管人赔偿由此造成的托管资产的实际直接经济损失。

7、除依据《管理规定》、《标准条款》、《计划说明书》、《托管协议》及其他有关规定外，托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

8、对于专项计划的基础资产回收款，由管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知托管人。在确定的到账日，管理人可与托管人电话确认或通过托管人提供的网上查询权限查询款项到账情况。在确定的到账日专项计划资产没有到达托管人处，由此给专项计划资产造成损失的，托管人不承担任何责任，管理人应自行负责向有关当事人追偿专项计划资产的损失。

9、管理人从事资产管理业务，应当遵循公平、诚信的原则，禁止任何形式的利益输送。并且由于管理人违反以上条款而造成专项计划的损失由管理人承担。

(二) 专项计划发行期及募集资金的入账

专项计划发行期内，管理人和代理销售机构（如有）应当指示认购人将其拟认购资产支持证券的资金按时划入募集资金专户，并按有关规定计算利息。专项计划发行期终止后，若每一类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模，管理人宣布专项计划设立，将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并应在专项计划设立日后的5个工作日内将成立公告及验资报告的扫描件提供给托管人。在专项计划设立完成、开始投资运作之前，任何人不得动用该部分资金。

如发生《标准条款》第4.1.2款第（2）项规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，管理人宣布专项计划设立，将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并应在专项计划设立日后的5个工作日内将成立公告及验资报告的扫描件提供给托管人。

专项计划发行期满，管理人应当聘请具有证券相关业务资格的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的2名或2名以上中国注册会计师签字方为有效。

发行期结束时，若出现任一类别资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类别资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立失败。管理人将在发行期结束后10个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算，代扣银行手续费）。

### （三）专项计划资金的计息

专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由管理人指令托管人于发行期的最后一日所在的自然季度内支付给认购人。

### （四）专项计划相关账户的开立和管理

#### 1、专项计划账户的开立和管理

（1）托管人应负责专项计划账户的开设和管理，管理人应配合托管人办理开立账户事宜并提供相关资料。

（2）管理人以专项计划的名义在托管人处开设专项计划账户，保管专项计划

的银行存款，专项计划账户亦是托管人在集中清算模式下，代表所托管的专项计划资金与登记托管机构进行结算的专用账户。管理人保证，专项计划的货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划利益及专项计划费用、接收共同债务人根据《付款确认书》支付的款项，均必须通过该账户进行。托管人可根据实际情况需要，为专项计划资产开立资金清算辅助账户，以办理相关的资金汇划业务。管理人应当在开户过程中给予必要的配合，并提供所需资料，具体开户流程按托管人要求办理。

(3) 专项计划账户的开立和使用，限于满足开展托管业务的需要。托管人和管理人不得假借专项计划的名义开立其他任何银行账户，亦不得使用专项计划的任何银行账户进行专项计划业务以外的活动。

(4) 托管专户的管理应符合《中华人民共和国票据法》、《人民币银行结算账户管理办法》、《中华人民共和国现金管理暂行条例》、《中国人民银行关于印发<人民币利率管理规定>的通知》、《中国人民银行关于印发<支付结算办法>的通知》以及其他有关规定。

## 2、其他账户的开立和管理

因业务发展而需要开立的其他账户，应根据有关中国法律的规定和《标准条款》的约定开立。新账户按有关规则管理并使用。

### (五) 专项计划资金的运用

#### 1、购买基础资产

《托管协议》项下基础资产系指由特定原始权益人于专项计划设立日转让给管理人的特定原始权益人对债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。管理人应根据《计划说明书》、《认购协议》的规定，在专项计划设立日【16:00】之前向托管人发出划款指令，指示托管人将基础资产购买价款划拨至特定原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。托管人应根据《基础资产买卖协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日【17:00】前予以付款。

#### 2、合格投资

对专项计划账户内的资金，管理人有权按《标准条款》第5.1.2条规定进行合

格投资。

## （六）业务监督与核查

### 1、托管人对管理人的业务监督、核查

（1）托管人有权根据《托管协议》，对管理人投资是否符合专项计划资产的投资范围，管理人对专项计划资产的核算及其他相关费用的计提和支付，管理人对专项计划利益的分配及专项计划资产清算进行监督和复核。但托管人不负责专项计划的投资管理和风险管理，对管理人的任何投资行为（包括但不限于其投资策略及决定）及其投资回报不承担任何责任，不因提供监督服务而对管理人违规投资等承担责任。托管人的监督范围仅限于《托管协议》明确约定的事项，不对《托管协议》约定之外的事项进行监督。

（2）托管人发现在前条所述事项涵盖范围内管理人的管理指令违反有关法律法规、《计划说明书》或《托管协议》约定的，托管人应当通知管理人限期纠正，管理人收到通知后应及时核对并在下一工作日前以书面形式给托管人发出回函，说明原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，托管人有权随时对通知事项进行复查及暂缓处理相关管理人指令。管理人对托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，托管人有权拒绝执行和暂缓执行《托管协议》管理人要求的其他指令，并向中国基金业协会报告。

### 2、管理人对托管人的监督、核查

（1）根据《托管协议》及其他有关规定，管理人对托管人是否及时执行管理人合法合规的业务指令、妥善保管专项计划的托管资产、是否根据管理人业务指令按时将专项计划本金、收益及清算资产分配给投资者、是否按时扣划相关款项、是否对专项计划资产实行分账管理、是否擅自动用专项计划资产等行为进行监督和核查。

（2）管理人定期对托管人保管的专项计划资产进行核查。管理人发现专项计划托管人未对专项计划资产实行分账管理、擅自挪用专项计划资产、因托管人的过错导致专项计划资产灭失、减损、或处于危险状态的，管理人应立即以书面的方式要求托管人予以纠正和采取必要的补救措施。管理人有权要求托管人赔偿专项计划因上述原因所遭受的实际直接经济损失。

（3）管理人发现托管人的行为违反《托管协议》有关规定的，应及时制止并

以书面形式通知托管人限期纠正。托管人收到通知后应及时核对并以书面形式给管理人发出回函，说明原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，管理人有权随时对通知事项进行复查。托管人对管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，管理人应向中国基金业协会报告。

### 3、托管人与管理人在业务监督、核查中的配合、协助

管理人和托管人有义务配合、协助对方依照《托管协议》对专项计划业务执行监督、核查。管理人或托管人无正当理由，拒绝、阻挠对方根据《托管协议》规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督，情节严重或经监督方提出警告仍不改正的，监督方应向中国基金业协会报告。

管理人应当按照《管理规定》的规定对专项计划的运营情况单独进行年度审计，将审计意见提供给托管人，并报中国基金业协会备案。

## (七) 托管人的解任和继任托管人的委任

### 1、托管人的解任

(1) 专项计划发生《标准条款》规定的任何托管人解任事件时，管理人有权解任托管人。管理人解任托管人的，应向托管人发出书面解任通知，该通知中应注明托管人解任的生效日期。

(2) 管理人发出托管人解任通知后，托管人应继续履行《托管协议》项下托管人的全部职责和义务，并接受管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1) 管理人任命继任托管人生效之日；2) 托管人解任通知中确定的日期。在此期间内托管人有权继续收取托管费。

(3) 在继任托管人被任命后，被解任的托管人应协助管理人向继任托管人移交与专项计划有关的全部托管资料和专项计划资金（专项计划资金应直接划转至管理人在继任托管人开立的专项计划账户）。因托管人被解任所发生的费用应由托管人承担。

(4) 除《标准条款》中约定的托管人解任事件部分所规定的情形之外，管理人不得解任托管人。

### 2、继任托管人的委任

管理人解任托管人时，应任命继任托管人。继任托管人应作出以下承诺：即继任托管人一经任命，继任托管人即成为原托管人在《托管协议》项下所有专项计划

托管职能的承继者，并应承担原托管人在《托管协议》项下的一切职责、责任和义务。任何继任托管人一经接受任命，将做出《托管协议》中原托管人做出的一切陈述和保证，并享有《托管协议》项下作为托管人的全部权利，承担《托管协议》项下作为托管人的全部义务。在任命继任托管人前，原托管人应继续履行《托管协议》项下托管人的全部职责和义务。

#### （八）违约责任

1、一方当事人未履行或者未完全履行《托管协议》的，由违约的一方承担相应的违约责任；若双方当事人均有违约情形，根据实际情况，由双方当事人分别承担各自应负的违约责任。

2、《托管协议》任何一方当事人的违约行为给专项计划资产或委托人造成实际损害的，违约方应就实际直接经济损失承担赔偿责任，另一方有权利并且有义务代表专项计划对违约方进行追偿。

3、由于《托管协议》一方当事人（“违约方”）的违约行为，给另一方当事人（“守约方”）造成任何损失，违约方应赔偿守约方由此发生的所有成本、费用和支出，以及由此遭受的实际直接经济损失。

#### （九）协议的生效

《托管协议》经双方当事人盖公章以及双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字（或盖章）并加盖公章后生效。

## 第十六章 重大利益关系说明及变更管理人的相关安排

### 16.1 管理人、托管人与特定原始权益人重大利益关系说明

截至2020年9月末，长城证券、托管人和联合保理之间不存在股权关系。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城-龙光-联合保理【1-24】号资产支持专项计划已于2018年4月取得深交所无异议函，截至2020年9月末，已发行10期，其中前九期托管人均为浙商银行股份有限公司，第十期托管人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城-旭辉-联合保理【1-24】号资产支持专项计划已于2018年9月取得深交所无异议函，截至2020年9月末，已发行8期，托管人均为招商银行股份有限公司上海分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城证券-龙联1-20期资产支持专项计划已于2019年1月取得上交所无异议函，截至2020年9月末，已发行6期。其中第一期托管人为浙商银行股份有限公司深圳分行，第二期托管人为广发银行股份有限公司，第三期托管人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行，第四期及第五期托管人为平安银行股份有限公司，第五期托管为平安银行股份有限公司，第六期托管为交通银行股份有限公司广东省分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城证券-联合保理1-20期资产支持专项计划已于2019年5月21日取得上交所无异议函。2020年9月末，已发行5期，托管人均为上海浦东发展银行股份有限公司上海分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城光耀-联合保理1-20期资产支持专项计划已于2019年7月29日取得上交所无异议函。截至2020年9月末，已发行1期，托管人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城荣耀-供应链金融1-15期资产支持专项计划已于2019年9月3日取得深交所无异议函。2020年9月末，已发行3期，其中第一期托管人为广发银行股份有限公司，第二期及第三期托管人为交通银行股份有限公司广东省分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城荣耀2号-供应链金融

1-15期资产支持专项计划已于2019年11月22日取得深交所无异议函，截至2020年9月末，已发行3期，托管人为交通银行股份有限公司广东省分行、上海浦东发展银行股份有限公司广州分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城荣耀3号-供应链金融1-15期资产支持专项计划已于2020年4月23日取得深交所无异议函，截至2020年9月末，已发行2期，托管人为上海浦东发展银行股份有限公司广州分行、交通银行股份有限公司广东省分行。

以长城证券为管理人、联合保理为原始权益人的长城荣耀4号-供应链金融1-15期资产支持专项计划已于2020年7月27日取得深交所无异议函，截至2020年9月末，已发行1期，托管人为招商银行股份有限公司深圳分行。

此外，2020年9月末，原始权益人与计划管理人之间近三年及一期不存在其他承销保荐、财务顾问等业务关系。

## 16.2 专项计划变更管理人的相关安排

### （一）管理人的解任

专项计划发生《标准条款》规定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五条的规定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；并且如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

### （二）管理人的辞任

未经有控制权的资产支持证券持有人大会决议并经中国基金业协会批准，专项计划的管理人不得辞任。

有控制权的资产支持证券持有人大会及中国基金业协会批准管理人辞任后，

管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（a）在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，（b）有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。

### （三）继任管理人的委任

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告。

继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项管理人资格的证券公司或基金子公司。

继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：（i）立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；（ii）向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（iii）向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及（iv）办理其他必要的、合理的交接手续。在完成上述移交手续前，辞任或被解任的管理人应当妥善保管专项计划文件和资料，维护资产支持证券持有人的合法权益。

管理人应当自完成《标准条款》第 16.3.5 款约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告。

继任管理人的计划管理费由特定原始权益人承担，不属于专项计划费用，由特定原始权益人、继任管理人另行协商支付。

## 第十七章 违约责任与争议解决

### 17.1 当事人违约一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

### 17.2 认购人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

（一）认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；

（二）因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；

（三）认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

### 17.3 管理人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

（一）因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

（二）管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

（三）管理人未履行或全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失。

## 17.4 托管人应承担的主要违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外,托管人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失:

(一) 一方当事人未履行或者未完全履行《托管协议》的,由违约的一方承担相应的违约责任;若双方当事人均有违约情形,根据实际情况,由双方当事人分别承担各自应负的违约责任。

(二) 《托管协议》任何一方当事人的违约行为给专项计划资产或委托人造成实际损害的,违约方应就实际直接经济损失承担赔偿责任,另一方有权利并且有义务代表专项计划对违约方进行追偿。

(三) 由于《托管协议》一方当事人(“违约方”)的违约行为,给另一方当事人(“守约方”)造成任何损失,违约方应赔偿守约方由此发生的所有成本、费用和支出,以及由此遭受的实际直接经济损失。

## 17.5 争议解决

### (一) 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

### (二) 争议解决

1、凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议,由双方协商解决。如双方在争议发生后30个自然日内协商未成,任何一方可向管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、除双方发生争议的事项外,双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

## 第十八章 备查文件

本《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划标准条款》
- 2、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
- 3、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划基础资产买卖协议》
- 4、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划托管协议》
- 5、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划服务协议》
- 6、《付款确认书》
- 7、《关于长城证券股份有限公司申请设立长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划之法律意见书》
- 8、《长城-旭辉-联合保理 9 号资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 9、 管理人的业务资格批件、营业执照和公司章程
- 10、 特定原始权益人的营业执照和公司章程
- 11、 托管人的业务资格批件和营业执照

### 备查文件查阅地点：

长城证券股份有限公司

联系地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

联系电话：13917257063

联系人：刘美亚

## 附件一：保理合同样本

合同编号：保理字【XXXXXX-项目公司-供应商】

# 无追索权公开型保理合同

深圳联合保理有限公司

## 保理合同

合同编号：保理字【XXXXXXX-项目公司-供应商】

保理商：【深圳联合保理有限公司】

地址：【】

电话：【】

传真：【】

卖方：【供应商全称】

地址：【】

电话：【】

传真：【】

鉴于：

一、 保理商系依据中国相关法律法规设立的从事保理服务的专业保理公司。

二、 卖方与保理商经充分协商,本着自愿、平等、互利、守信的原则,按照有关法律  
规定,达成本合同。在《保理合同》(“本合同”)有效期内,保理商为卖方提供应收账款相关  
保理服务。

## 第一部分：本合同专用条款

### 一、 本合同项下保理业务类型为：无追索权公开型保理业务

1. 本合同项下保理服务是指对于当事人均在中华人民共和国境内注册并存续的商务合同，由保理商根据本合同约定受让卖方在商务合同项下的应收账款，同时根据本合同约定融资比例和条件支付转让价款；若在保理融资到期日保理商未能足额收到买方支付的应收账款以清偿到期标的应收账款及其他费用的，或者发生本合同约定的情形的，保理商无权向卖方行使追索权。
2. 保理商向卖方提供保理服务的前提之一是：卖方需按本合同约定将应收账款转让给保理商。

### 二、 保理融资期间

1. 申请提款日期：【年月日】。
2. 申请还款日期：【年月日】。

### 三、 转让应收账款标的及保理费用

事项	金额（元）
标的应收账款	【标的应收款金额】
转让价款	【转让价款金额】
保理手续费	【手续费金额】

1. 债务人：【项目公司全称】（以下统称“买方”）
2. 标的应收账款：基于基础合同卖方对买方所享有的应收账款金额，详见附件一《应收账款转让清单》（编号为：【XXXXXX-项目公司-供应商】）。
3. 转让价款：保理商支付给卖方的作为受让标的应收账款的价款，
4. 在标的应收账款转让后，买方需向新债权人保理商偿还债务。
5. 在【年月日】前，买方需向保理商偿还的债务金额总额为标的应收账款总金额。

### 四、 保理手续费及逾期费：

1. 保理手续费由卖方承担。
2. 若保理期限届满时买方还款发生逾期，买方应向保理商支付逾期管理费率为【0.1】%/日。



## 第二部分：保理业务通用条款

### 第一章 定义和解释

#### 第一条 定义

1. 保理：指基于买卖双方的交易关系，卖方将其现在或将来与买方订立的货物或服务合同所要产生的或将要产生的应收账款转让给保理商，并由保理商为卖方提供保理融资及与保理融资相关的销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收、信用风险担保等综合性信用服务，具体服务类型由本合同其他条款约定。

2. 商务合同：指买卖双方签订的由卖方向买方提供货物、服务或设施的各项合同、协议等商业文件的统称，包括其补充合同和构成销售或服务合同组成部分的附件。商务合同的形式可以是各种载体（包括书面、传真、电子等）的合同、协议、订单或其他能确定权利义务的商业文件。

3. 卖方：指与买方签订商务合同并提供货物、服务或设施的一方，即应收账款的权利人。在保理业务中，卖方是应收账款的转让方。

4. 买方：指与卖方签订商务合同并有义务支付商务合同价款的一方。在保理业务中，买方是应收账款的付款方。

5. 保理商：指受让卖方应收账款债权并向卖方提供保理服务的机构。在本合同中保理商仅指深圳联合保理有限公司。

6. 应收账款：指商务合同项下卖方和买方之间的交易因采用赊销、延期付款等方式而产生的卖方对买方的尚未清偿的债权。该应收账款不存在抵消、冲销、担保、赔偿或作其他扣减的负担，且在卖方向保理商转让时未过期、无转让限制。其具体计算方法是卖方根据商务合同的约定应向买方收取的扣除预付款、已付款、佣金、销售折扣等后的款项净额。卖方向保理商转让应收账款后，保理商方享有该应收账款的全部的债权及其附属权利（附属权利是指因该应收账款而获得的担保利益、留置权利、保险权益、票据利益及其他权利）。为避免疑问，本合同项下的应收账款包括卖方在商务合同项下对买方未来的应收账款债权，该应收账款债权及其附属权利及全部风险于该应收账款债权发生时自动由保理商取得。卖方不承诺该应收账款的回收率或保证该应收账款不受损失。

7. 保理融资：指保理商在受让一项或多项应收账款的基础上，为卖方提供保理融资服务的行为。

8. 转让价款：指保理商根据本合同约定受让卖方在商务合同项下的应收账款，同时根据本合同约定融资比例和条件支付的购买对价。

9. 融资比例：指保理商向卖方支付的转让价款与卖方向保理商转让的应收账款净额之比。

10. 保理融资期限：是指保理融资款项发放之日起到保理融资到期日止的期限。

11. 保理融资到期日：应收账款转让清单（附件一）中所列的应收账款到期日。

12. 商务合同付款日：指商务合同规定的买方应偿付应收账款的日期。商务合同没有确定的付款日的，买方、卖方应与保理商协商确定付款日。

13. 应收账款催收：是指保理商根据应收账款付款期限主动或应卖方要求，采取包括且不限电话、函件、上门催款、起诉仲裁等手段提醒并催告买方履行应收账款项下全部付款义务的行为。

14. 应收账款转让：指卖方将因提供货物、服务或设施而获得的要求买方付款的权利，包括现有的和未来的金钱债权及其产生的收益（包括但不限于现金、票据、抵债物等权益）转让给保理商的行为。本合同项下的应收账款转让仅为权利和利益（包括从权利及利益）及

其风险的转让，商务合同项下应由卖方承担的任何义务、承诺、保证、责任等并不随应收账款的转让而转让，仍由卖方自行承担，保理商并无任何义务予以承担或代为履行。

15. 应收账款转让通知：卖方将应收账款转让事项通知买方的行为。在本合同中，卖方要求买方在《应收账款转让通知书》回执上加盖公章的行为即视为卖方向买方履行了通知义务。

16. 追索权/反转让：买方未按时足额付款时，保理商要求卖方反转让相关应收账款并支付相应的购买对价和逾期管理费（如有）等其他费用的权利。

17. 商业纠纷：指买方与卖方之间因商务合同项下相关的货物或发票或其他合同事由造成买方对本合同项下任一笔或多笔应收账款提出的抗辩、反索、抵销或类似行为，或出现任何第三方对应收账款主张权利的情形。

18. 间接付款：指对已经转让的应收账款，买方未按照通知指示，将款项支付到保理回款账户以外的其他账户的行为。

19. 保理回款账户：指“第一部分：保理业务明细”中列明的保理回款账户，是保理商用于接收买方划转的应收账款的唯一指定账户。

20. 保理结算账户：指“第一部分：保理业务明细”中列明的保理结算账户，是卖方用于接收保理商划转的转让价款的唯一指定帐户。

21. 逾期管理费：指买方未按时足额支付到期应收账款，根据合同约定，买方向保理商另行支付的违约金。

22. 工作日：指保理商的正常营业日（不包括中国的法定公休日和节假日）。

23. 自然日：指日历日，包括工作日和非工作日。

24. 年：指360个自然日。

25. 月：指30个自然日。

**第二条** 本合同项下保理商、卖方单独称“一方”，合称“各方”。

**第三条** 各方同意，本合同未作定义或约定的词语，按相关法律、法规及行业惯例解释。

**第四条** 本合同由两部分组成：第一部分为“本合同专用条款”；第二部分为“保理业务通用条款”。

## 第二章 应收账款转让

**第五条** 卖方必须将在本合同专用条款中列明的已经存在或者将要发生的应收账款全部转让给保理商，并且不得转让、质押、抵押给任何第三方。

**第六条** 卖方保证每一笔应收账款均符合以下全部条件：

1. 商务合同真实、合法且有效，商务合同没有禁止或限制该合同项下的应收账款转让，商务合同中不存在买方无条件退货的条款以及其他任何不利于保理商行使应收账款项下权利的条款；

2. 应收账款产生于正常业务中的真实善意的货物销售或服务提供，货物的销售和服务提供均符合相关法律的规定，应收账款于转让日已经被合法地确认为真实存在且其金额和应收日期以及买方的付款义务均属正确无误且合法有效；

3. 商务合同项下买方的支付义务不存在未经保理商知晓并同意的抵销、佣金、折扣或其他扣减；

4. 商务合同项下未发生且将不会发生任何涉及或不利于应收账款回收的违约、争议、异议、退货、纠纷或索赔；

5. 应收账款均属合法有效且无瑕疵，不存在其他任何第三方的权益，任何买方都无权将应收账款用于抵销或扣减也无权主张反诉、索赔或抗辩；

6. 应收账款未转让给本合同当事人以外的任何第三人,也不存在质押、抵押或留置等情形;

7. 卖方已履行了商务合同项下的主要义务和其他已到期的义务。

**第七条** 保理商对受让的每笔应收账款均享有作为应收账款债权人的一切权利,该等权利包括但不限于:

1. 取得应收账款的权利;

2. 采取法律允许的一切措施,要求买方支付应收账款的权利,包括但不限于根据商务合同提起诉讼或仲裁的权利;

3. 取得由于买方延迟支付应收账款而应当支付的赔偿金、违约金或逾期罚息的权利;

4. 针对买方未能按期支付应收账款,同意其延期支付,或作出其他让步、放弃、宽限或妥协,或与其达成和解的权利;

5. 在买方发生破产、清算、资不抵债或其他类似的情况下,作为应收账款的债权人参加清算或其他类似程序的权利;

6. 应收账款的再次转让权;

7. 与应收账款相关的商务合同中卖方应享有的其他一切权利和补偿。

保理商有权要求卖方协助以实现上述权利,若届时保理商行使上述提起诉讼、仲裁或催收账款等任何权利的,卖方应予以配合。

**第八条** 卖方有义务在保理商的监督下向买方发出《应收账款转让通知书》并收取买方加盖公章的回执,督促买方应按《应收账款转让通知书》的约定将相应应收账款支付至保理回款账户,不得将上述款项支付至保理回款账户以外的其他账户。

**第九条** 保理商根据自身合理判断接受或拒绝上述应收账款的转让,一旦保理商表示接受转让并向卖方完成标的应收账款转让价款支付,该等应收账款立即转归保理商所有,对商务合同项下卖方因提供货物、服务或设施而获得的要求买方付款的权利,包括现有的和未来的金钱债权及其产生的收益(包括但不限于现金、票据、抵债物等权益)以及全部风险即转让给保理商。

**第十条** 卖方同意,保理商在“人民银行应收账款质押登记公示系统”中办理转让登记事宜。

### 第三章 保理融资

**第十一条** 保理商有权依据本合同规定的条件、自身业务管理办法、卖方提供的申请材料、卖方的信用评估情况及买方的综合状况以及合理判断,自主决定是否就受让的应收账款向卖方提供保理融资服务并支付转让价款。

**第十二条** 卖方提交的文件以及文件的内容和格式均符合保理商要求且经保理商审核通过的,保理商将转让价款划入保理结算账户;一旦保理商完成上述支付,即视为保理商已支付了转让价款。

**第十三条** 出现下列情形的,保理商无需对卖方承担任何责任:

1. 因卖方提供的相关资料不真实、不准确、不完整或无效而导致保理商未及时完成支付的;

2. 因保理商执行法律法规的规定而导致保理商未及时完成支付的;

3. 任何其他因非保理商的过错而导致未能完成支付的。

**第十四条** 如在保理融资到期日,买方未将应收账款支付至保理回款账户的,则视为逾期,保理商有权采取措施向买方催收应收账款,卖方应协助保理商进行相关催收。

#### 第四章 应收账款回款管理

**第十五条** 买方的付款不足以清偿到期应收账款金额的,保理商有权决定下述款项的清偿顺序:行使权利的费用、到期应收账款金额及其他应付款项。

**第十六条** 卖方和买方因标的应收账款(详见本协议第一部分第三条)而进行的任何形式(包括但不限于现金、汇款、票据和担保、抵债物等)的支付和由此产生的附属权利均必须由保理商享有,并支付至保理回款账户。

**第十七条** 如买方以票据方式(包括支票、银承等)付款的,需事先知会并征得保理商同意,并将相关票据寄至保理商处。

#### 第五章 陈述和保证

##### 第十八条 卖方的陈述和保证

除在本合同其他条款中已作出的陈述和保证之外,卖方在签订本合同同时向保理商作出如下陈述和保证:

1. 卖方为依法注册并合法存续的法人,具有充分的民事权利能力和民事行为能力,并已获得有效授权签订和履行本合同;
2. 卖方已经充分知悉、理解本合同的全部条款内容,签署本合同是其真实意思表示;
3. 卖方应根据本合同及保理商的要求及时向保理商提供所有相关资料及单据,并保证所提供的材料的有效性、真实性、准确性和完整性,没有遗漏任何重要事实;不存在导致保理商对卖方及/或买方及/或基础交易做出错误或不完整的判断的任何欺诈、故意或重大过失等情形;
4. 卖方没有任何悬而未决的重大法律纠纷,并且如果此后涉及重大法律纠纷的,卖方必须在当日内以书面和电话方式同时通知保理商,并采取一切合理的和必要的措施进行有效补救;
5. 卖方转让给保理商的全部应收账款均为合法有效的债权;
6. 卖方获得的转让价款仅可用于符合法律法规及有关规章规定的合法用途;
7. 卖方保证原基础合同项下卖方义务仍由卖方履行,并继续按原基础合同要求完成所有劳务并验收完毕。
8. 卖方、买方之间不存在任何与商务合同或本合同有关的商业纠纷或其他经济纠纷,并且若此后卖方和买方之间发生纠纷的,则卖方保证毫不迟延地通知保理商并将采取一切合理的和必要的措施进行有效补救;
9. 卖方获悉任何买方已发生或可能发生任何商务合同项下的违约、不可抗力等任何已经或可能不利影响应收账款的情形,均应毫不迟延地书面通知保理商;
10. 卖方未向买方购买货物或要求买方提供服务,即卖方和买方之间不是互为对方的买卖双方;
11. 卖方在任何商务合同文件项下的任何义务和责任均不转让给保理商而仍由卖方承担;

12. 卖方和保理商共同确认,任何商务合同文件项下应由卖方作为施工方履行的全部合同义务仍由卖方继续履行,若因卖方履行任何商务合同文件项下合同义务出现施工质量不合格、工期延误等违约情形,相关责任由卖方承担,与保理商无关。

### **第十九条 卖方的承诺**

除在本合同其他条款中已作出的承诺之外,卖方在此还进一步承诺如下:

1. 未经保理商书面同意,卖方不向任何第三方以转让、赠与、设定担保权益等方式处分商务合同项下的任何应收账款及其相关任何权益;
2. 卖方不会要求买方直接向其支付标的应收账款;
3. 本合同签署后,卖方或者买方如对商务合同做出任何形式的变更、解除或终止,买方需立刻通知保理商;

## **第六章 违约及违约责任**

### **第二十条 违约事件**

出现下列情况之一的,即视为卖方违约:

1. 卖方违反本合同中的任何约定或未按照本合同中的规定履行义务;
2. 卖方未能按照本合同中约定的通知义务将相关事项通知保理商的;
3. 卖方在本合同项下所做的任一陈述和保证不真实、不准确、不完整、无效或存在虚假或重大隐瞒的;
4. 卖方不履行或违反其在本合同项下所做的任一承诺和保证;
5. 卖方未能应保理商要求,提供完整、准确、真实、详尽的合同及相关材料的;
6. 卖方和买方串通损害保理商合法权益的;

### **第二十一条 违约责任**

发生本章第一条所述违约情形的,保理商有权采取以下一项或几项违约救济措施:

1. 停止转让价款的支付;
2. 有权执行相关担保(如有);
3. 要求卖方支付行使权利的费用(包括但不限于因卖方违约而造成的保理商损失,包括但不限于差旅费、律师费、审计费等各类中介及服务机构收费、诉讼费、执行费、评估拍卖费用等);
4. 有权解除本合同;
5. 依法有权采取的其他救济措施。

## **第七章 不可抗力**

**第二十二条** 不可抗力指所有本合同生效后发生的,阻碍本合同一方履行其全部或部分义务的、本合同一方无法控制、不可预见、不可避免或不可克服的事件,包括地震、台风、水灾、火灾、战争等。

**第二十三条** 宣称发生不可抗力的一方应立即书面通知另两方,并在通知后十天内提供此种不可抗力发生及其持续时间的足够证据和不能履行或部分不能履行本合同义务的理由。宣称发生不可抗力的一方应尽一切合理的努力尽量减轻这种不可抗力所带来的影响。

**第二十四条** 发生不可抗力时,各方应立即协商寻求一个公平的解决办法并应尽一切合理的努力尽量减轻不可抗力带来的后果。由于不可抗力致使一方不能部分或全部履行本合同义务,可以部分或全部免除其违约责任。

## 第八章 通知

**第二十五条** 以本合同为目的或与之相关的任何书面通知和往来函件（“通信”）均应按本合同首部列明的联络方式发送。如果任何一方的联络方式发生变更，则该方应毫不延迟地书面通知另两方。

**第二十六条** 除非另有约定，否则所有通信将被认为是于下列送达日期正式送达收件方并为其所知悉：如果是采用亲自或委托递交的方式，则以收件方的任何工作人员或收件代理人收到之日为送达日期；如果是采用传真的方式，在有确切证据证实已经由收件方收到的前提下，则以发件方发出传真当日之后的第一个工作日为送达日期；如果是采用邮政特快专递进行邮递的方式，则以邮件寄出当日起的第三个工作日为送达日期；如果是采用邮件发送的方式，则电子邮件在发信服务器上所记录的发出时间视为送达时间，发信服务器上未收到诸如邮箱地址不存在、对方邮箱已经满发送失败反馈的，视为通知已经送达。前述规定的送达日期与收件方实际收到的日期或收件方签收的日期不一致时，以上述日期中最早的日期为送达日期。

## 第九章 适用法律和争议解决

**第二十七条** 本合同按中华人民共和国法律订立，适用中华人民共和国法律。

**第二十八条** 本合同约定的合同签订地是深圳市。各方在履行本合同过程中所发生的争议，由各方协商解决；协商不成的，任何一方可向深圳仲裁委员会提请仲裁。

## 第十章 其他

**第二十九条** 本合同经各方法定代表人（或负责人）或授权代理人签字或加盖印章，并加盖公司公章后生效，至合同项下债务履行完毕后终止。

**第三十条** 非经各方书面同意，本合同不得修改。本合同附件及各项补充、修订或变更，均为本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第三十一条** 本合同为各方之利益而制定，并对各方具有同等约束力。任何一方发生合并、分立均不影响本合同的继续履行。

**第三十二条** 本合同的效力独立于商务合同，不受商务合同或其任何部分的无效、被撤销、变更或终止的影响。

**第三十三条** 如果由于任何原因使本合同下的任何条款或内容成为无效或被依法撤销，本合同其他条款或内容的合法性、有效性和可执行性不受影响。

**第三十四条** 本合同正本一式四份，保理商执二份，卖方执二份，均有同等效力。

（以下无正文）

## 签字页

签约日期：【        年    月    日】

(用印请勿超框)

<p>保理商： 【深圳联合保理有限公司】 (公章、法人章)</p>	<p>卖方： 【供应商全称】 (公章、法人章)</p>

### 附件一：应收账款转让清单

编号：【XXXXXX-项目公司-供应商】

(单位：人民币元，保留2位小数)

序号	项目公司	总包/ 供应商 名称	商务 合同 名称	合同编 号	合同明 细	发票 编号	发票 金额	标的应 收账款	应收 账款 到期 日	款项性质 (工程/贸 易结算款/ 进度款)
1	【项目 公司全 称】	【供应 商全 称】	【合 同名 称】	【合同 编号】	【地块 名称】			【转 让 价 款 金 额】		
应收账款总金额合计（币种/大写）										



## 签字页

签约日期：【        年 月 日】

(用印请勿超框)

保理商： 【深圳联合保理有限公司】 (公章、法人章)	卖方： 【供应商全称】 (公章、法人章)



买方公章

(本回执依买方数量打印)

(此页无正文，为《长城-旭辉-联合保理9号资产支持专项计划说明书》的盖章页)

