

长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2019 年度资产管理报告

报告期：2019 年 01 月 01 日-2019 年 12 月 31 日

长城证券股份有限公司

2020 年 04 月



重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人长城证券股份有限公司负责编制，管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括株洲市云龙发展投资控股集团有限公司、株洲云龙新农村建设投资发展有限公司、兴业银行股份有限公司长沙分行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。



目录

重要提示	2
释义	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况	6
一、专项计划基本情况	6
二、专项计划参与机构基本信息情况	7
三、资产支持证券基本情况	8
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况	8
五、报告期内履行职责和义务的情况	10
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况	10
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	11
第二节 基础资产情况	12
一、基础资产变化情况	12
二、基础资产现金流重要提供方相关情况	13
三、基础资产基本情况	14
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况	14
第三节 资金收支与投资管理情况	15
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况	15
二、基础资产现金流差异情况	16
三、基础资产现金流归集情况	16
第四节 特定原始权益人情况	19
一、特定原始权益人株洲市云龙发展投资控股集团有限公司情况	19
第五节 增信措施及其执行情况	28
一、增信措施变更情况	28

二、增信措施执行情况.....	28
三、增信措施变化情况.....	28
第六节 其他重大事项	30
一、专项计划审计情况.....	30
二、不定期跟踪评级情况.....	30
三、转让基础资产取得资金使用情况.....	30
四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况.....	30
五、报告期内发生的重大事件.....	31
六、报告期内持有人会议情况.....	31
七、其他需要披露的事项.....	31
第七节 附件目录	32
一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明.....	34
二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告.....	34
三、增信机构年度财务报告.....	34
四、其他附件.....	34

释义

释义项	指	释义内容
管理人	指	长城证券股份有限公司
借款人/出质人	指	株洲云龙新农村建设投资发展有限公司
原始权益人/保证人	指	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
信托受托人	指	万向信托有限公司
托管人	指	兴业银行股份有限公司长沙分行
专项计划	指	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
计划说明书	指	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划说明书

第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划
专项计划设立日	2017 年 11 月 23 日
发行规模	5.5
存续规模（截至 3 月 31 日）	2.7
是否为双/多 SPV	信托计划
增信方式	分层;现金流超额覆盖;第三方担保;应收账款质押
基础资产类型	未来经营收入类-保障房-保障房销售
基础资产具体内容	基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的原始权益人根据《信托合同》对万向信托-云龙 1 号事务管理类单一资金信托享有的信托受益权。根据对应的《信托贷款合同》、《信托合同》，借款人株洲云龙新农村建设投资发展有限公司以其合法拥有的响塘-三塔桥安置区（一期一批）、龙头安置区（一期）、龙升安置区（一期一批）、兴隆山安置区（一期）、太平桥安置区（一期）、大丰湖湘文化城安置区（一期）、大丰安置区（一期）、葛塘安置区（一期一批）、云田华强配套安置区（一批）、莲花安置区（一期）、五星榕树花园安置区项目拆迁安置房未来销售收入作为贷款本息还款来源并进行质押。
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

交易结构图与说明：

信托受托人	万向信托有限公司	万向信托有限公司
监管银行	兴业银行股份有限公司长沙分行	兴业银行股份有限公司长沙分行
律师事务所	北京盈科（长沙）律师事务所	北京盈科（长沙）律师事务所

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金 额	初始信用 评级（如 有）	最新信用 评级（如 有）	最新预期 收益率 （如有）	收益分配 方式	收益分配 频率
116729	17 云龙 01	2017 年 11 月 23 日	2018 年 02 月 15 日	0.6	AA	AA	6.00%	半年付息，到期一次还本	每半年一次
116730	17 云龙 02	2017 年 11 月 23 日	2019 年 02 月 15 日	0.8	AA	AA	6.20%	半年付息，到期一次还本	每半年一次
116731	17 云龙 03	2017 年 11 月 23 日	2020 年 02 月 15 日	1.4	AA	AA	6.60%	半年付息，到期一次还本	每半年一次
116732	17 云龙 04	2017 年 11 月 23 日	2021 年 02 月 15 日	0.8	AA	AA	6.70%	半年付息，到期一次还本	每半年一次
116733	17 云龙 05	2017 年 11 月 23 日	2022 年 02 月 15 日	1.4	AA	AA	6.80%	半年付息，到期一次还本	每半年一次
116734	17 云龙次	2017 年 11 月 23 日	2022 年 02 月 15 日	0.5	无评级	无评级		每个预期到期日对应的兑付日分配剩余专项计划资产	每年一次

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

1、资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116732
证券简称	17 云龙 04

已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2018 年 02 月 22 日	0	123.35
2018 年 08 月 15 日	0	265.8
2019 年 02 月 15 日	0	270.2
2019 年 08 月 15 日	0	265.8
已分配金额小计	0	925.15
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020 年 02 月 17 日	0	273.14
2020 年 08 月 17 日	0	267.27
2021 年 02 月 18 日	8,000	271.67
未来分配金额小计	8,000	812.08
合计分配金额	8,000	1,737.23

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116733	
证券简称	17 云龙 05	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2018 年 02 月 22 日	0	219.09
2018 年 08 月 15 日	0	472.09
2019 年 02 月 15 日	0	479.91
2019 年 08 月 15 日	0	472.09
已分配金额小计	0	1,643.18
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020 年 02 月 17 日	0	485.13
2020 年 08 月 17 日	0	474.7
2021 年 02 月 18 日	0	482.52
2021 年 08 月 16 日	0	466.87
2022 年 02 月 15 日	14,000	477.3
未来分配金额小计	14,000	2,386.52
合计分配金额	14,000	4,029.7

2、报告期内资产支持证券条款行权情况

√ 适用 □ 不适用

专项计划存在以下回售赎回或其他行权条款：

回售

报告期间，专项计划回售条款行使情况：

证券代码	证券简称	每份面值	回售价格（元/份）	每份税前应付利息（元）	每份回售应得金额（元）	回售前证券总额（亿元）	回售后证券总额（亿元）	回售申报起始日	回售申报结束日	回售资金到账日
116732	17 云龙 04	100	103.41	3.41	103.41	0.8	0.8	2019 年 08 月 01 日	2019 年 08 月 15 日	2020 年 02 月 17 日
116733	17 云龙 05	100	103.47	3.47	103.47	1.4	1.4	2019 年 08 月 01 日	2019 年 08 月 15 日	2020 年 02 月 17 日

回售原因：

无

五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况：

☐ 是 ☒ 否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

1、专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

☒ 是 ☐ 否

2、管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

☐ 是 ☒ 否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化

☒ 是 ☐ 否

单位：万元 币种：人民币

	报告期末	报告期增减	报告期初
基础资产数量（笔）	1	1	1
基础资产金额	41,000	8,000	49,000

变化原因：

基础资产系指由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的原始权益人根据《信托合同》对方向信托-云龙1号事务管理类单一资金信托享有的信托受益权。

报告期内，基础资产运营正常，无重大不利情况。基础资产对应的信托贷款，应付利息合计29,346,164.38元，已付利息合计29,346,164.38元；应偿还本金合计80,000,000.00元，已偿还本金合计80,000,000.00元。

报告期内，基础资产还款来源对应的11个安置房项目共完成安置面积62500.26平方米，标的安置房项目安置进度正常，回款正常，无重大不利情况。

报告期内，底层资产现金流预测及实际情况如下：

含税销售收入	预测流入 (万元)	实际流入 (万元)	差异计算	差异
2018年8月-2019年1月	6,954.57	6,954.57	0.00%	无差异
2019年2月-2019年7月	10,045.50	9,979.40	-0.66%	基本持平
2019年8月-2020年1月	10,045.50	10129.00	0.83%	基本持平

注：2019年8月-2020年1月期间，截至2019年12月31日回款金额为0，按照回款计划已于2020年1月收到回款10129.00万元，符合约定。

1、报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

☐ 是 ☒ 否

2、因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

☐ 是 ☒ 否

3、循环购买、替换、赎回、处置等是否符合相关规定或协议约定

√ 是 □ 否

4、基础资产筛选标准是否发生调整

□ 是 √ 否

二、基础资产现金流重要提供方相关情况

√ 适用 □ 不适用

1、基础资产现金流重要提供方：株洲云龙新农村建设投资发展有限公司

基础资产现金流占比	100.00%
统一社会信用代码	91430200064222745Q

经营情况：

公司经营范围包括新农村建设投资、房地产开发及经营等。2019年公司营业总收入766.82万元、营业利润363.10万元、净利润359.60万元、经营活动产生现金流量净额19,404.37万元。

财务状况：

湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所审计了新农村建设的财务报表，包括2019年12月31日的资产负债表，2019年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注，于2020年3月3日出具标准无保留意见《株洲云龙新农村建设投资发展有限公司审计报告》（湘建会审字【2020】第02036号）。该审计报告审计意见为：“后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新农村建设2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。”

表：公司主要财务指标

项目	2019年	2018年	变动情况
总资产（亿元）	12.42	12.30	0.98%
总负债（亿元）	10.75	10.67	0.79%
长期借款（亿元）	5.50	6.98	-21.20%
其他有息负债（亿元）	3.28	1.76	86.36%
所有者权益（亿元）	1.66	1.63	2.21%
营业总收入（亿元）	0.08	0.25	-69.51%
营业外收入（亿元）	0.00	0.00	0
利润总额（亿元）	0.04	0.21	-82.93%
净利润（亿元）	0.04	0.21	-82.93%
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.94	1.64	18.29%

偿付能力：

报告期末，公司短期偿债能力指标流动比率、速动比率均大于1，短期偿债能力较好；长期偿债能力指标资产负债率86.59%，相对较高，对本专项计划无重大不利影响。

表：公司主要偿付能力指标

项目	2019年
流动比率	1.98
速动比率	1.40
资产负债率（%）	86.59%

资信水平：

公司履约情况良好，报告期内无债务违约情况。

三、基础资产基本情况

1、原始权益人基础资产相关经营情况

报告期内原始权益人相关经营资质或范围，经营所提供服务的数量、质量是否发生变化：

☐ 是 ☒ 否

2、基础资产经营管理情况

报告期内经营收益来源对象情况，经营所提供价格情况，项目外部环境情况，经营成本及经营资金来源的情况是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

☐ 是 ☒ 否

3、基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制的变化情况

底层基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制是否发生变化：

☐ 是 ☒ 否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

1、专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的 证券代码	备注
报告期初余额	72.49	期初余额	-		期初余额
2019 年 01 月 22 日	9,510.77	对手方户名：万向信托有限公司、账号：368100100100923179			“长城云龙安置”部分本金清算和收益
2019 年 03 月 21 日	4.27	结息			利息
2019 年 06 月 21 日	0.02	结息			利息
2019 年 07 月 29 日	1,327.67	对手方户名：万向信托有限公司、账号：368100100100923179			“长城云龙安置”收益
2019 年 09 月 21 日	0.51	结息			利息
2019 年 12 月 21 日	0.25	结息			利息
2019 年 02 月 13 日	109.83		兑息	116734	
2019 年 02 月 13 日	479.94		兑息	116733	
2019 年 02 月 13 日	270.22		兑息	116732	
2019 年 02 月 13 日	465.82		兑息	116731	
2019 年 02 月 13 日	8,250.45		兑付兑息	116730	

日					
2019 年 04 月 10 日	2		支付 2018 年审费		
2019 年 06 月 26 日	5		支付跟踪评级费		
2019 年 08 月 13 日	458.23		兑息	116731	
2019 年 08 月 13 日	265.81		兑息	116732	
2019 年 08 月 13 日	472.11		兑息	116733	
报告期末余额	136.56	-	-		

2、专项计划投资管理情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、向金融机构等借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

☒ 是 ☐ 否

基础资产实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

☐ 是 ☒ 否

三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2019 年 01 月 17 日	6,930.23	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、账号：5031344400015	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	安置房回购款收款
2019 年 01 月 21 日	8,000	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	偿还信托贷款部分本金
2019 年 01 月 21 日	1,561.96	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	支付信托贷款利息
2019 年 01 月 24 日	24.34	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、账号：5031344400015	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	安置房回购款收款
2019 年 01 月 24 日	24.34	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100302309	归集安置房回购款至监管账户
2019 年 01 月 29 日	9,510.77	万向信托有限公司、账号：368100100100923179	长城证券云龙安置房信托受益权资产支持专项计划兴业银行托管专户、账号：368100100100923295	“长城云龙安置”部分本金清算和收益
2019 年 07 月 24 日	9,979.4	株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司、账号：5031344400015	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：368080100100169019	安置房回购款收款
2019 年 07 月 24 日	9,979.4	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：36808010010016901	株洲云龙新农村建设投资有限公司、账号：36808010010030230	归集安置房回购款至监管账户

		9	9	
2019 年 07 月 24 日	1,372.66	株洲云龙新农村建设 投资发展有限公司、 账号： 36808010010030230 9	万向信托有限公司、 账号： 36810010010092317 9	支付信托贷款利息
2019 年 07 月 27 日	1,327.67	万向信托有限公司、 账号： 36810010010092317 9	长城证券云龙安置 房信托受益权资产 支持专项计划兴业 银行托管专户、账 号： 36810010010092329 5	“长城云龙安置”收 益

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

√ 是 □ 否

本专项计划应于2019年2月15日完成第3次兑付兑息。2018年8月-2019年1月期间内，根据专项计划文件约定，应由株洲市云龙发展投资控股集团置业有限公司（简称“置业公司”）向株洲云龙新农村建设投资发展有限公司（简称“新农村建设”）借款人收款账户累计支付6954.57万元回购款，并由新农村建设将前述款项自借款人收款账户划入监管账户。由于新农村建设主要精力集中在监管账户的现金流归集上，前述款项中的6930.23万元未经过借款人收款账户，而改由置业公司于2019年1月17日直接划入监管账户，剩余24.34万元系按照约定路径划入借款人收款账户再划入监管账户。

截至2019年1月24日，监管账户已足额归集该期间相关款项，且新农村建设已于2019年1月21日根据《资金监管协议》及《信托贷款合同》约定，按时足额偿付本次信托贷款相关本息，新农村建设已针对该划款事项已出具盖章说明。因此，前述划款事项未对本专项计划兑付兑息产生不利影响，后续新农村建设将更加严格按照合同约定执行相关划转。

第四节 特定原始权益人情况

√ 适用 □ 不适用

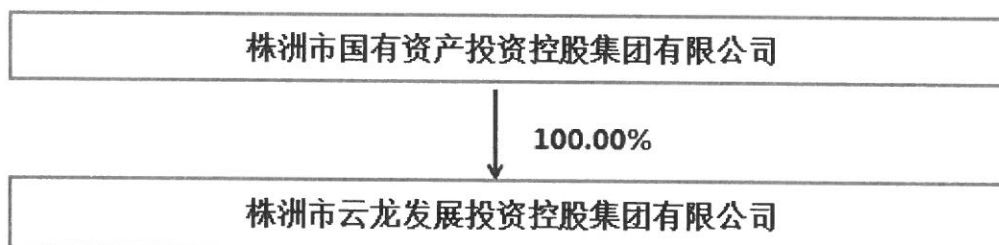
一、特定原始权益人株洲市云龙发展投资控股集团有限公司情况

1、基本信息

成立时间	2009 年 05 月 08 日
企业性质	地方国企
所属行业	房地产业
所属地区	湖南省-株洲市
企业规模	中型
信用评级（如有）	AA
控股股东名称（如有）	株洲市国有资产投资控股集团有限公司
控股股东是否存在变动	是
实际控制人/主要负责人名称（如有）	株洲市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人/主要负责人是否存在变动	否

若控股股东或实际控制人/主要负责人存在变动情况，请说明变动前后控股股东或实际控制人/主要负责人具体情况。

报告期内，株洲市云龙发展投资控股集团有限公司（以下简称“云龙发展”）股权结构发生变更，依据《株洲市人民政府国有资产监督管理委员会出资人决定》（株国资函[2019]186号），“经研究决定，将株洲市云龙发展投资控股集团有限公司的出资人由株洲市人民政府国有资产监督管理委员会变更为株洲市国有资产投资控股集团有限公司”，截至2019年12月31日，股权划转的相关工商变更登记手续尚未办理完成，变更后的股权结构图如下：



本次股权划转属于株洲市国有资产行政划转，变更前后股东均为国有性质，本次划转不

会对株洲市云龙发展投资控股集团有限公司的日常管理、生产经营、财务情况及偿债能力产生重大不利影响。

2、公司业务和经营情况

(1) 经营模式与主要业务

报告期内，公司业务包括土地开发业务、商品房销售业务、城市基础设施建设（投资项目回购）、及其他业务，其他业务主要为污水处理、广告等业务。公司主要业务为：土地整理和销售商品房。

(2) 行业环境和政策变化情况

2019年，在经济下行压力较大的背景下，“房住不炒”的政策基调保持不变。7月份中央政治局会议明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，着力防范房地产金融风险。5月份之后货币政策在保持流动性合理充裕的同时，针对房地产行业的资金监管更加强调通道监管、确保资金流向，房贷利率挂钩LPR使其变动更加符合调控目标。土地制度改革取得阶段性突破，集体经营性建设用地即将“同价同权”入市交易、国有建设用地二级市场配置通道进一步打开。地方政府坚持因地制宜、实行“一城一策”，部分地区进一步加强行业监管，部分地区适时优化公积金政策、限制性政策以更好满足部分自住群体的购房需求。

2019年，房地产市场整体平稳运行，房地产投资维持较高水平，销售金额均创历史新高，房价总体平稳。

1、商品房销售面积同比微降，市场价格较为平稳

2019年，房地产销售面积整体出现微幅下滑，销售额再创历史新高，但增速放缓，房价总体稳定。2019年，全国商品房销售面积 171,558万平方米，同比下降0.1%；商品房销售额159,725亿元，同比增长6.5%，增速低于去年5.7个百分点。全国商品住宅销售面积增长1.5%，住宅销售额增长10.3%。

2、土地购置面积出现一定幅度下降，开发投资保持较高增速

2019年，土地市场有所降温，土地购置面积和成交价款持续负增长。特别是下半年以来，房企购地热情明显减弱，宅地成交楼面均价及平均溢价率均明显回落。全年房地产开发企业土地购置面积累计2.58亿平方米，同比下降11.4%，全国土地成交价款1.47万亿元，同比下降8.7%。2019年房地产开发投资显现出较强韧性。全年房地产开发投资132,194亿元，同比增长9.90%。其中，住宅投资97,071亿元，同比增长13.90%。

3、房地产贷款增幅平稳回落，房企融资成本上升

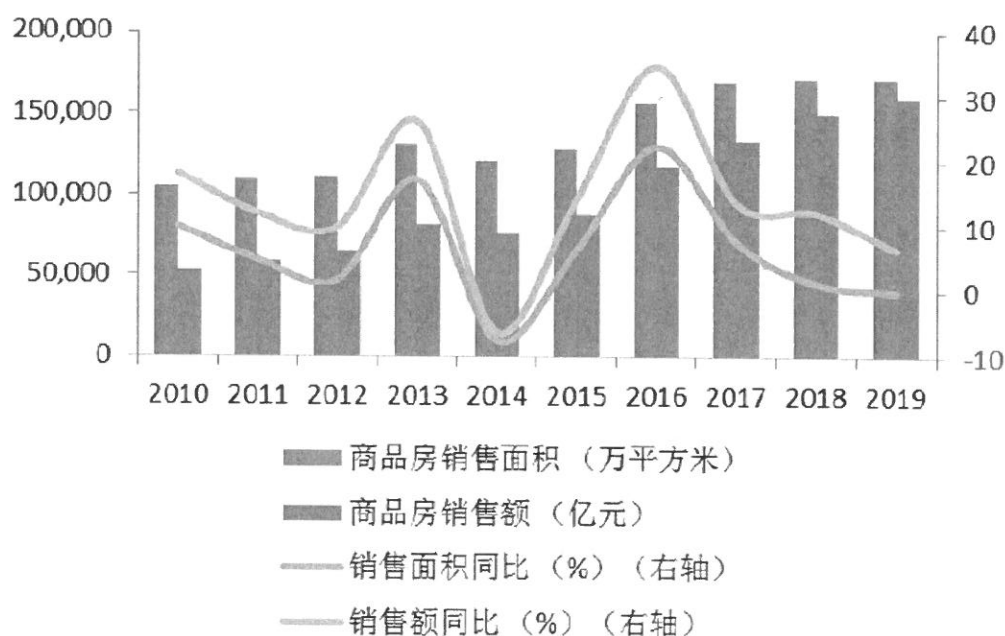
2019年，在严控金融风险的要求下，监管层加强对房地产金融的审慎管理，企业融资环境明显恶化。特别是二季度以来，房地产金融监管持续强化，在对信托贷款、境外发债、开发贷等融资途径持续严格控制的同时，加大对资金违规流入楼市的监察处罚力度。2019年末，房地产贷款余额44.41万亿元，同比增长 14.8%，增速比上年末低5.2 个百分点，连续17个月回落；全年增加5.71 万亿元，占同期人民币各项贷款增量的34.0%，比上年全年水平低5.9个百分点。受此影响，房企融资成本显著上升，2019年，房企新增综合融资成本为7.07%，较 2018 年的 6.53%上升了0.54个百分点。

4、2019年，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”在100.58-101.15区间小幅波

动，处于非常合适的适度景气水平。

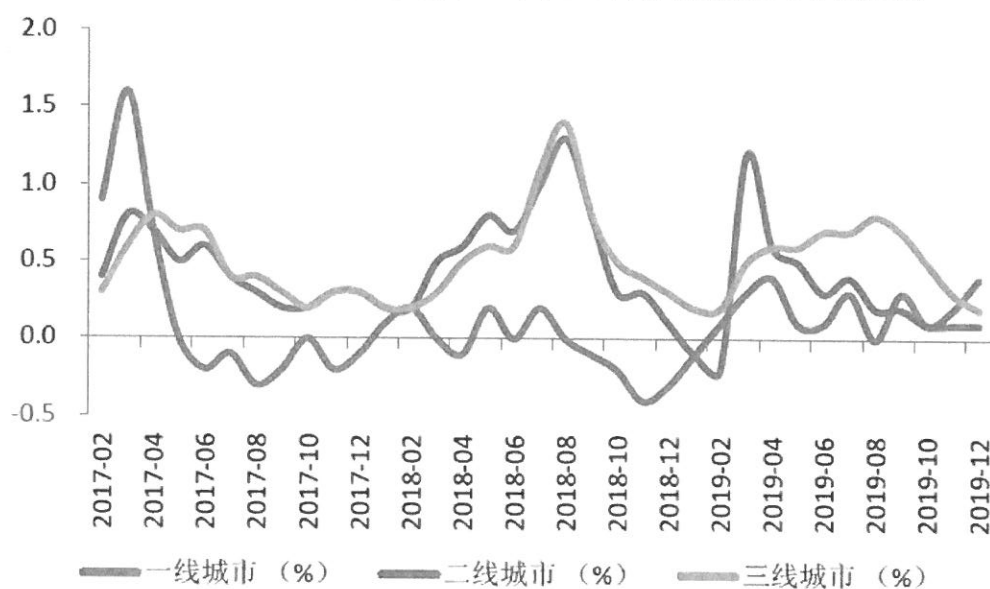
附图表：

图表1：商品房销售面积、房销售额及同比增速走势



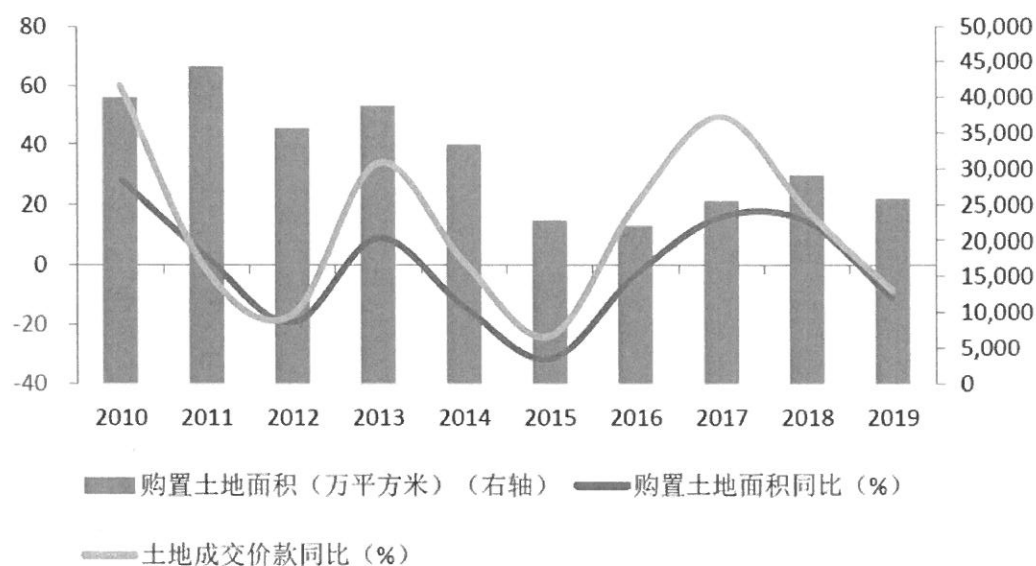
数据来源：wind、国家统计局

图表2：70 个大中城市二手住宅价格指数分类环比走势



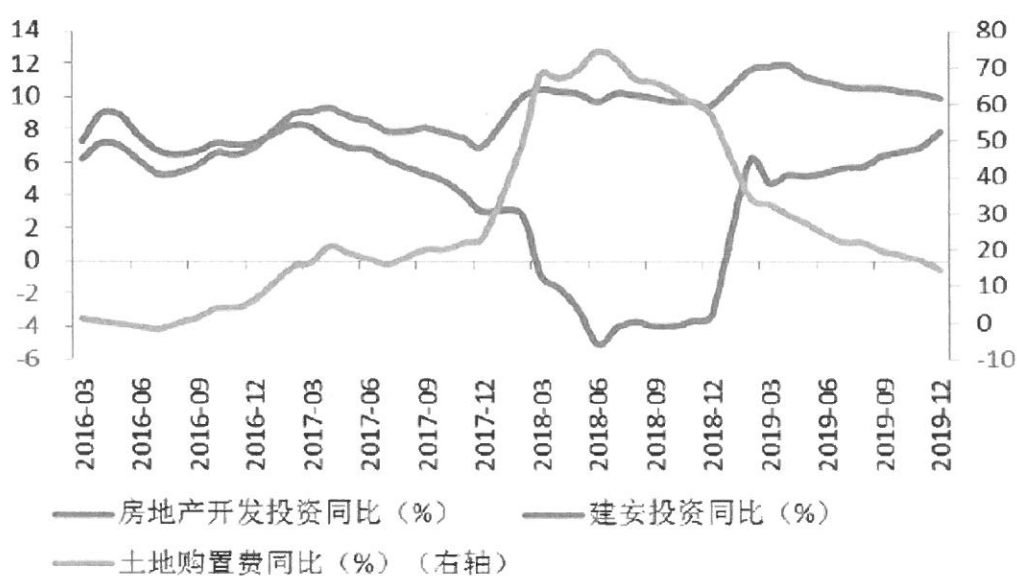
数据来源：wind、国家统计局

图表3：房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款走势



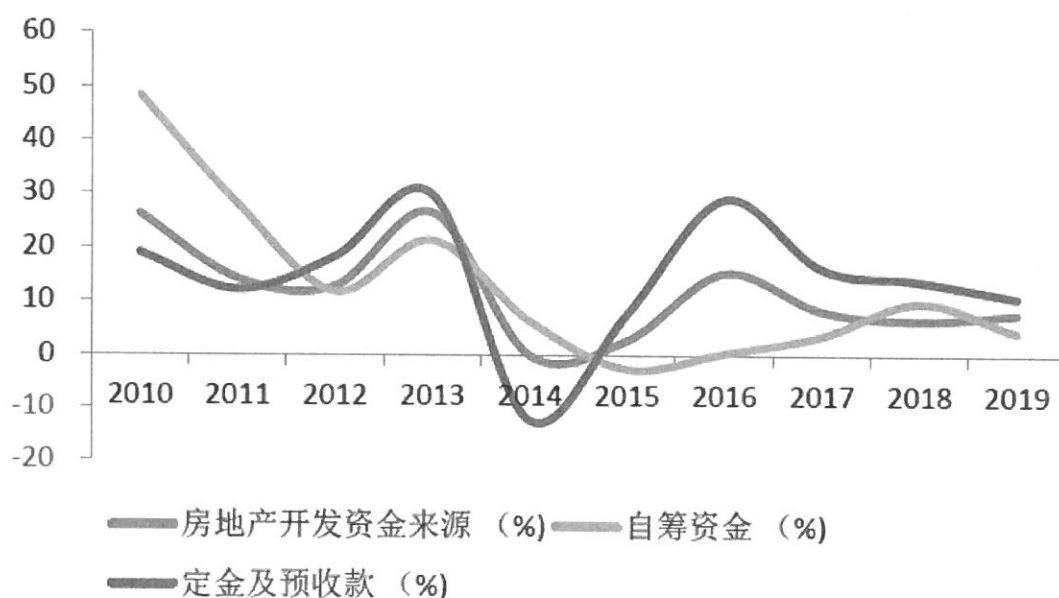
数据来源: wind、国家统计局

图表4: 全国房地产开发投资及主要构成同比增速



数据来源: wind、国家统计局

图表5: 房地产开发企业资金来源及主要构成增速变化



数据来源: wind、国家统计局

(3) 各板块营业收入构成及占比

单位: 万元 币种: 人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
委托代建	2,198.61	233.82	89.37%	1.19%	2,514.92		100.00%	2.28%
建安工程	1,133.34	692.43	38.90%	0.61%	179.39	76.23	57.51%	0.16%
管道工程及租赁	200.66	90.18	55.06%	0.11%	239.9	134.56	43.91%	0.22%
土地整理	117,751.97	79,522.58	32.47%	63.54%	56,783.63	32,825.57	42.19%	51.52%
广告	216.08	180.69	16.38%	0.12%	358.85	183.27	48.93%	0.33%
销售商品房	58,225.46	48,291.8	17.06%	31.42%	49,100.22	42,861.61	12.71%	44.55%
管理服务	1,045.46	975.17	6.72%	0.56%	1,043.84	1,073.6	-2.85%	0.95%
污水处理收入	1,764.87	1,566.24	11.25%	0.95%				
酒店收入	249.33	258.52	-3.68%	0.13%				
租赁收入	262.3	421.76	-60.79%	0.14%				
水上乐园收入	2,279.64	2,829.35	-24.11%	1.23%				

合计	185,327.72	135,062.52	27.12%	--	110,220.75	77,154.85	30.00%	--
----	------------	------------	--------	----	------------	-----------	--------	----

(4) 基础资产相关业务经营管理情况

报告期内，与基础资产相关业务的经营情况如下：基础资产还款来源对应的11个安置房项目回购款收入系合并云龙发展子公司新农村建设而来。2019年安置房回购款累计回款至借款人收款账户16,933.97万元，累计确认收入2,198.61万元（委托代建项目），安置房回购款未确认收入部分系因未结转成本计入“预收账款”或运因未交齐尾款计入“其他应付款”。

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况

云龙发展2019年净利润4.17亿元，经营活动产生现金流量净额2.98亿元，经营情况良好，能有效为基础资产产生预期现金流提供支持和保障。

3、财务情况

(1) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见
所涉及的事项	无
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	无

(2) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

项目	2019 年末	2018 年末	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	284.3	258.71	9.89%	
总负债	166.97	145.44	14.80%	
净资产	117.34	113.27	3.59%	
短期借款	1	0		新增短期借款，主要原因为云龙发展合并株洲经济开发区投资控股集团有限公司
长期借款	63.28	56.92	11.16%	
其他有息负债	71.46	60.89	17.36%	

资产负债率 (%)	58.73%	56.22%	4.46%	
债务资本比率 (%)	142.30%	128.40%	10.82%	
流动比率	454.96%	539.00%	-15.59%	
速动比率	193.14%	234.00%	-17.46%	
权益乘数	242.30%	228.40%	6.09%	
资本化比率 (%)	52.26%	49.82%	4.89%	

单位：亿元 币种：人民币

项目	2019 年	2018 年	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的， 说明原因
营业总收入	18.59	11.06	68.04%	主要因为云龙发展合并株洲经济开发区投资控股集团有限公司的收入，并且云龙发展当期的土地整理收入大幅提高
营业收入	18.59	11.06	68.04%	主要因为云龙发展合并株洲经济开发区投资控股集团有限公司的收入，并且云龙发展当期的土地整理收入大幅提高
营业外收入	0.01	0.0088	48.61%	主要因为云龙发展合并株洲经济开发区投资控股集团有限公司
利润总额	4.31	2.42	78.54%	云龙发展当期主要收入来源于土地整理收入，因前期就投入了征拆成本，而土地价格逐年递增，所以相对来说土地整理成本较低，该部分收入利润较高，导致利润总额增加较多
净利润	4.17	2.31	80.23%	云龙发展当期主要收入来源于土地整理收入，因前期就投入了征拆成本，而土地价格逐年递增，所以相对来说土地整理成本较低，该部分收入利润较高，导致净利润增加较多

扣除非经常性损益后净利润	3.65	2.24	63.13%	云龙发展当期主要收入来源于土地整理收入，因前期就投入了征拆成本，而土地价格逐年递增，所以相对来说土地整理成本较低，该部分收入利润较高，导致扣非净利润增加较多
经营活动产生的现金流净额	2.98	2.9	2.92%	
投资活动产生的现金流净额	-12.98	-12.46	4.21%	
筹资活动产生的现金流净额	8.4	4.76	76.53%	云龙发展当期取得借款收到的现金同比增加较多，因此该指标显著增加
营业毛利率（%）	27.17%	30.04%	-9.55%	
平均总资产回报率（%）	1.53%	0.95%	60.96%	云龙发展当期利润较高，因此该比率显著增加
加权平均净资产收益率（%）	3.61%	2.21%	63.43%	云龙发展当期利润较高，因此该比率显著增加
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	3.17%	2.14%	47.93%	云龙发展当期扣非利润较高，因此该比率显著增加
EBITDA	5.16	3.38	52.38%	云龙发展当期利润较高，因此该指标显著增加
EBITDA 全部债务比（%）	3.80%	2.87%	32.37%	云龙发展当期利润较高，且利润同比增速大于全部债务同比增速，因此该比率显著增加
EBITDA 利息倍数	0.6	0.35	71.43%	云龙发展当期利润较高，且利润同比增速大于全部利息同比增速，因此该指标显著增加
EBITDA 利润率	27.74%	30.59%	-9.32%	

注：全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

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

4、偿还债务本息情况

是否存在未按期偿还债券、银行借款、其他债务融资工具等债务本息的情况

☐ 是 ☒ 否

5、原始权益人重大事项情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

☐ 是 ☒ 否

二、增信措施执行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、增信措施变化情况

1、增信方为法人或其他组织

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	株洲市云龙发展投资控股集团有限公司
增信方统一社会信用代码	91430200687447983M
增信措施内容	对基础资产对应的《信托贷款合同》项下 5.5 亿元信托贷款的还款义务承担连带责任保证担保
财务报告是否经审计	是
累计对外担保余额	3.82
累计对外担保余额占净资产的比例	3.25%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	117.34
资产负债率	58.73%
净资产收益率	3.61%
流动比率	454.96%
速动比率	193.14%

增信机构资信情况：

报告期内，鹏元资信评估有限公司于2019年6月26日出具《2012年株洲市云龙发展投资控股集团有限公司公司债券2019年跟踪信用评级报告》，对株洲市云龙发展投资控股集团有限

公司主体长期信用等级维持AA评级，评级展望稳定。公司履约情况良好，报告期内无债务违约情况。

2、增信方为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

3、增信方为原始权益人控股股东或实际控制人

☐ 适用 ☒ 不适用

4、抵押或质押增信变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5、其他增信措施变化情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 其他重大事项

一、专项计划审计情况

标准无保留意见

二、不定期跟踪评级情况

☒ 适用 ☐ 不适用

评级机构名称：联合信用

最新评级时间：2019 年 06 月 18 日

证券代码	评级结论	标识所代表的含义	与上一次评级结果的对比情况
116731	AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	持平
116732	AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	持平
116733	AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。	持平

三、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

☐ 是 ☒ 否

四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内发生的重大事件

1、未披露的重大事件

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已披露且无后续进展的重大事件

☐ 适用 ☒ 不适用

3、已披露且有后续进展的重大事件

☐ 适用 ☒ 不适用

六、报告期内持有人会议情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、其他需要披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	长城证券股份有限公司
具体地址	深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 11 层
查阅网站	www.cgws.com
联系人	杨明、何青峰
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 11 层

（本页无正文，为《长城证券-云龙安置房信托受益权资产支持专项计划 2019 年度资产管理报告》盖章页）



三六

一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告

在办公场所置备

三、增信机构年度财务报告

在办公场所置备

四、其他附件

在办公场所置备