

长城-世茂-尚隽保理8号资产支持专项计划说明书

计划管理人/销售机构

长城证券股份有限公司



长城证券股份有限公司  
GREATWALLSECURITIESCO.,LTD.

二零一九年六月

## 产品特性、主要风险提示及免责声明

长城-世茂-尚隽保理8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证券评估有限公司给予的【AAA】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-世茂-尚隽保理8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-世茂-尚隽保理8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》“风险提示与防范措施”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融资人、债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。若融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)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**

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。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,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、债务人集中度风险**

尚隽保理主要受让以其关联企业为债务人的应收账款,本次计划基础资产对应债务人均为世茂建设和/或世茂房地产直接/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。

## **5、关联方风险**

本专项计划项下基础资产对应的保理合同债务人均为世茂建设和/或世茂房地产直接/间接控股或参股的项目公司,最终债务人世茂建设和/或世茂房地产与

尚隽保理为关联方，未来现金流主要来源于特定原始权益人尚隽保理的关联方，存在关联方风险。

## 6、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。

## 7、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优先级资产支持证券而遭受损失的风险。

## 8、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。

## 9、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、监管银行、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人或监管银行违约违规风险、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。

## 10、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。

## 11、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：一定程度上存在商业保理企业

的设立仍处于试点阶段、商业保理行业的监管主体尚不明确，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。

## **12、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。

## **13、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。

## **14、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。

## **15、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。

## **16、其他不可预知、不可防范的风险**

## 目 录

释义	.....	1
第一章	当事人的权利和义务 .....	18
第二章	专项计划及资产支持证券的基本情况 .....	22
第三章	专项计划的交易结构与相关方简介 .....	27
第四章	专项计划的信用增级方式 .....	32
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 .....	36
第六章	基础资产情况及现金流预测分析.....	138
第七章	专项计划现金流归集、投资及分配 .....	167
第八章	专项计划资产的管理安排 .....	173
第九章	特定原始权益人风险自留的相关情况 .....	179
第十章	风险揭示与防范措施 .....	180
第十一章	专项计划的销售、设立及终止等事项 .....	187
第十二章	资产支持证券的登记及转让安排.....	195
第十三章	信息披露安排 .....	196
第十四章	资产支持证券持有人会议相关安排 .....	201
第十五章	主要交易文件摘要 .....	207
第十六章	重大利益关系说明及变更管理人的相关安排.....	235
第十七章	违约责任与争议解决 .....	238
第十八章	备查文件 .....	240
附件一	保理合同样本 .....	241

## 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/尚隽保理**：系指尚隽商业保理(上海)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) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的尚隽保理，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。
- (4) **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。
- (5) **托管人/招商银行深圳分行**：系指根据《托管协议》担任托管人的招商银行股份有限公司深圳分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
- (6) **监管银行**：系指根据《监管协议》担任监管银行的招商银行深圳分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
- (7) **流动性支持承诺人/北京帕冉**：系指北京帕冉工程咨询有限公司。
- (8) **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。
- (9) **法律顾问**：系指北京市金杜律师事务所。
- (10) **评级机构**：系指中诚信证券评估有限公司或其继任机构。
- (11) **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。
- (12) **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。
- (13) **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。

- (14) **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。
- (15) **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

- (16) **《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《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划标准条款》。
- (17) **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。
- (18) **《计划说明书》**：系指《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书》。
- (19) **《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-世茂-尚隽保理 8 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。
- (20) **《服务协议》**：系指管理人与资产服务机构签署的《长城-世茂-尚隽保理 8 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。
- (21) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《长城-世茂-尚隽保理 8 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。
- (22) **《认购协议》**：系指管理人与认购人签署的《长城-世茂-尚隽保理 8 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。
- (23) **《风险揭示书》**：系指认购人签署的《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划风险揭示书》。
- (24) **《流动性支持承诺函》**：系指流动性支持承诺人向管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划流动性支持承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。
- (25) **《流动性支持通知书》**：系指管理人根据《流动性支持承诺函》的约定向流动性支持承诺人发出的要求其履行流动性支持义务

的通知书，该通知书同时抄送托管人。

- (26) **《监管协议》**：系指管理人、特定原始权益人与监管银行签署的《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划监管协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (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》、《监管协议》、《风险揭示书》、《流动性支持承诺函》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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划。
- (29) **保理合同**：系指《有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《有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，并将其转让予尚隽保理获取保理融资，包括但不限于《施工合同》、《工程合同》、《设计合同》、《采购合同》等。
- (32) **应收账款**：系指融资人转让予尚隽保理的、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) **回购人**：系指在《有追索权公开型保理合同》约定的回购条件触发时，对保理合同项下已转让予特定原始权益人的应收账款负有回购义务的法人或其他组织。
- (35) **差额补足人/世茂建设**：系指上海世茂建设有限公司。
- (36) **担保人/世茂房地产**：系指世茂房地产控股有限公司。
- (37) **基础资产差额支付承诺函**：系指由差额补足人向尚隽保理出具的承诺应收账款到期时对债务人不足以支付尚隽保理所享有的

应收账款项下全部未偿价款余额的差额部分承担补足义务的基础资产差额支付承诺函及对该承诺函的任何修改或补充。

- (38) **基础资产担保协议**:系指尚隽保理与担保人签署的《基础资产担保协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (39) **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以及要求回购人(如有)回购到期应收账款,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。
- (40) **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融资人、债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。
- (41) **附属担保权益**:系指与应收账款债权有关的、为尚隽保理的利益而设定的任何担保或其他权益,包括但不限于基于基础资产差额支付承诺函而对差额补足人享有的要求其履行差额补足义务的权利,以及基于基础资产担保协议而对担保人享有的要求其履行第三人连带保证担保义务的权利。
- (42) **全部剩余欠款**:系指尚隽保理依据保理合同向融资人主张违约责任时,融资人应向尚隽保理支付的所有未偿价款余额、逾期管理费及其他与保理合同相关的未付款项(不包括保理手续费)。
- (43) **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。
- (44) **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、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议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。
- (45) **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、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议、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) 基础资产项下差额补足人的付款承诺、基础资产项下担保人的保证担保责任、回购人(如有)的回购责任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、世茂建设、回购人(如有)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；为避免疑义，世茂房地产属外国法人不受此限；
- (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；
- (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(逾期未超过 1 个工作日除外,以下简称“宽限期”),且无其他违约情形;基础资产项下的融资人、债务人、回购人(如有)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) 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;
- (m) 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、差额补足人、担保人、回购人(如有)或其他主体的同意;
- (n) 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;
- (o) 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；

- (p) 基础资产对应债务人均均为世茂房地产控股有限公司和/或上海世茂建设有限公司直接/间接控股或参股的项目公司；
- (q) 差额补足人对基础资产项下全部未偿价款余额的差额部分承担补足义务；
- (r) 担保人对基础资产项下全部未偿价款余额的偿付承担保证责任；
- (s) 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）。

**(46) 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。

**(47) 资产池：**系指任一时点基础资产的总和。

**(48) 不合格基础资产：**系指于封包日、专项计划设立日不符合资产保证的基础资产。

**(49) 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、基础资产差额支付承诺函、担保协议中规定的还款日或回购日前债务人、差额补足人、担保人或回购人(如有)未全额支付，且在前述规定的还款日和回购日两者较晚者后的【30】个自然日内仍未偿还；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，即使债务人或差额补足人、担保人、回购人(如有)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。

**(50) 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。

**(51) 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；

**(52) 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。

- (53) **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。
- (54) **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。
- (55) **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。
- (56) **前期费用:** 包括为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的上市挂牌费、银行询证费、资金汇划费、发行信息披露的费用等, 前期费用由专项计划承担。
- (57) **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、托管人的托管费、监管银行的监管费(如有)、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行信用评级的跟踪评级费、对专项计划进行审计或对资产服务机构进行复核的审计费、验资费、兑付兑息费和上市费(如有)、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。
- (58) **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。
- (59) **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。
- (60) **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。

- (61) **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。
- (62) **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。
- (63) **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。
- (64) **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扣除依据保理合同及中国法律规定应返还给融资人的部分后的所有金额；
  - (g) 差额补足人履行付款义务而支付的金额、担保人履行担保义务而支付的金额以及回购人(如有)履行回购责任而支付的金额；
  - (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；
  - (i) 特定原始权益人获得的全部剩余欠款。
- (65) **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。
- (66) **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。
- (67) **回收款转付**：系指回收款自监管账户向专项计划账户转付的过

程。

#### 四、 专项计划推广所涉及的定义

- (68) **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。
- (69) **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、 项目涉及的各项账户的定义

- (70) **监管账户**：系指特定原始权益人于监管银行开立的专门用于接收基础资产所对应的应收账款回收款收入，以及在专项计划回收款转付日根据《监管协议》、《服务协议》的相关约定将回收款转入专项计划账户的人民币资金账户：
  - (1) 开户银行：
    - 户 名：
    - 账 号：
  - (2) 后续在监管银行开立的其他人民币资金账户(如有)。
- (71) **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。
- (72) **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、接收流动性支持承诺人根据《流动性支持承诺函》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

- (73) **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 2019 年【6】月【13】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)
- (74) **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。

- (75) **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。
- (76) **专项计划回收款计算日/T-6 日**：系指核算入池基础资产已回款金额之日，即兑付日前的第【6】个工作日(【T-6】日)。
- (77) **专项计划回收款转付日**：系指入池基础资产回款金额转付至专项计划账户之日，即兑付日前的第【5】个工作日(【T-5】日)。
- (78) **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【5】个工作日(【T-5】日)。
- (79) **流动性支持启动日**:(a)在专项计划终止日之前，发生流动性支持启动事件的情况下，系指管理人按照《流动性支持承诺函》的约定向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日，即兑付日前的第【5】个工作日(【T-5】日)；(b)在专项计划终止日之后，系指管理人向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日。
- (80) **流动性支持承诺人划款日**：(a)在专项计划终止日之前，系指流动性支持承诺人自流动性支持启动日(不含该日)后的一个工作日内根据《流动性支持通知书》的要求将相应款项划入专项计划账户的日期，即兑付日前【4】个工作日(【T-4】日)；(b)在专项计划终止日之后，系指管理人向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日后的第【1】个工作日。
- (81) **流动性支持资金核算日**：系指托管人按照托管协议的约定在收到《流动性支持通知书》前提下，就流动性支持承诺人支付流动性支持资金事项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【4】个工作日(【T-4】日)。
- (82) **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、清算后分配日前的第【3】个工作日(【T-3】日)。
- (83) **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、清算后分配日前的第【3】个工作日(【T-3】日)。
- (84) **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、清算后分配日前的第【2】个工作日(【T-2】日)。

- (85) **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、清算后分配日前的第【1】个工作日(【T-1】日)。
- (86) **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益分配款项之日。本专项计划兑付日为 2020 年【6】月【24】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)
- (87) **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 2020 年【6】月【24】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)
- (88) **现金资产清算分配日**: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。
- (89) **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后相应分配后,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。
- (90) **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。
- (91) **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。
- (92) **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) 向各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。
- (93) **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。
- (94) **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

- (95) **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。
- (96) **资产服务机构解任事件**：系指以下任一事件：
- (a) 资产服务机构未能于专项计划回收款转付日根据《服务协议》按时付款(除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障、电汇支付系统故障、托管银行原因导致未能及时付款，而使该付款到期日顺延)，且经管理人书面通知后超过 30 个工作日仍未改正的；

- (b) 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；
  - (c) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；
  - (d) 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；
  - (e) 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；
  - (f) 资产服务机构严重违反：(1)除付款义务和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；
  - (g) 有控制权的资产支持证券持有人大会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；
  - (h) 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。
- (97) 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。

**(98) 监管银行的解任事件：**系指以下任一事件：

- (a) 监管银行被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务；
- (b) 监管银行违反了其在本协议项下任何主要义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；
- (c) 管理人根据《监管协议》第 7.2.2 款解任监管银行；
- (d) 监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的。

**(99) 权利完善事件：**系指以下任一事件：

- (a) 发生任何一起资产服务机构解任事件，导致资产服务机构被解任；
- (b) 仅就相关应收账款债权而言，融资人、债务人未履行其在保理合同、基础合同项下的任何义务，并且差额补足人未履行差额补足义务、担保人未履行担保义务、回购人(如有)未履行回购义务，以致须针对其提起法律诉讼或仲裁；
- (c) 发生与特定原始权益人有关的丧失清偿能力事件；
- (d) 评级机构给予差额补足人-世茂建设的长期主体信用等级下降至低于【AA】级（不含【AA】级）；
- (e) 评级机构给予担保人-世茂房地产的长期主体信用等级下降至低于【AA+】级（不含【AA+】级）；
- (f) 监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能于专项计划回收款转付日将现金流回款划至专项计划账户。

**(100) 权利完善通知：**系指发生权利完善事件后，特定原始权益人和/或管理人按照《基础资产买卖协议》的约定向融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)和其他相关方(如需)发送的通知。

**(101) 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、流动性支持承诺人、托管人或监管银行或其总行而言，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。

**(102) 流动性支持启动事件：**系指：

- (a) 在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：
  - i. (若该兑付日非预期到期日)截至任何一个兑付日的前一个专项计划资产核算日专项计划账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日应付的资产支持证券的当期预期收益(为避免疑义，若届时资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，则仅在不足以支付该兑付日应付的优先级资产支持证券的当期预期收益时触发本事件)；或
  - ii. 截至任何一个预期到期日的前一个专项计划资产核算日专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额(为避免疑义，若届时资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，则仅在不足以偿付完毕优先级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额时触发本事件)。
- (b) 在专项计划终止日之后，指管理人根据清算方案确认专项计划资产仍不足以支付所有资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金(为避免疑义，若届时资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，则仅在不足以支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金时触发本事件)。

**(103) 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、后备资产服务机构、流动性支持承诺人、差额补足人、担保人丧失清偿能力事件；
- (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) 特定原始权益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；
- (f) 专项计划目的无法实现；
- (g) 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。

**(104) 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。

**(105) 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、管理人、资产服务机构、流动性支持承诺人、托管人、监管银行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

**(106) 《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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划年度资产管理报告》(简称“《年度资产管理报告》”)。

**(107) 《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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划年度托管报告》(简称“《年度托管报告》”)。

**(108) 《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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划收益分配报告》。

## 九、 其他定义

- (109) **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。
- (110) **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。
- (111) **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。
- (112) **支付指令**：系指管理人向监管银行发出的要求其划付资金的指令。
- (113) **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，即投资于国债、货币市场基金、银行存款、银行理财等产品。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。
- (114) **《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。
- (115) **《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。
- (116) **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)。
- (117) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (118) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (119) **深交所**：系指深圳证券交易所。
- (120) **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。
- (121) **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、托管人和监管银行过错而受到损害的，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《标准条款》的规定收取管理费。
- 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、管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管，以监督资产服务机构严格按照《服务协议》和《监管协议》的约定使用基础资产产生的回收款。
- 7、管理人有权代表全体资产支持证券持有人于流动性支持启动日向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》。
- 8、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到流动性支持承诺人或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、监管银行、资产服务机构、流动性支持承诺人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、托管人应妥善保管《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-世茂-尚隽保理 8 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

计划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支付。

### 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

尚隽商业保理（上海）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深圳分行

## 2.8 流动性支持承诺人

北京帕冉工程咨询有限公司

## 2.9 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。

## 2.10 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，均必须通过该账户进行。

## 2.11 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融资人、债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。

## 2.12 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，可用于投资国债、货币市场基金、银行存款、银行理财等产品。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。

## 2.13 资产支持证券品种

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分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。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。

## 2.14 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。转让方通过转让持有的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、监管银行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。

## 2.15 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 6.30 亿元，优先级资产支持证券的目标募集规模为人民币 6.25 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 0.05 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	尚隽 08A	6.25
次级	尚隽 08 次	0.05
合计		6.30

## 2.16 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。

## 2.17 资产支持证券份数

资产支持证券总份数为【6,300,000】份，其中优先级资产支持证券份数为【6,250,000】份，次级资产支持证券份数为【50,000】份。

## 2.18 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证券评估有限公司给予的【AAA】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。

## 2.19 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。

本专项计划优先级资产支持证券的预期收益率为【   】%/年，次级资产支持证券无预期收益率。

日预期收益率=预期年化收益率÷365。

## 2.20 优先级资产支持证券的还本付息方式

本专项计划项下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。

## 2.21 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和托管，并在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让、交易。

次级资产支持证券由特定原始权益人尚隽商业保理(上海)有限公司全额认购。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，尚隽保理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。

## 2.22 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。

## **2.23 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,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：尚隽商业保理（上海）有限公司

法定代表人：汤沸

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3 层 F1 室

联系人：秦毅

电话：18818264610

传真：021-38611059

#### 3.1.2 差额补足人

名称：上海世茂建设有限公司

法定代表人：许世坛

办公地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号

联系人：鲁梦蓝

电话：021-38611188

网址：<http://www.shimaogroup.com>

#### 3.1.3 担保人

名称：世茂房地产控股有限公司

法定代表人：许荣茂

办公地址：上海市浦东新区潍坊西路 55 号

联系人：鲁梦蓝

电话：021-38611188

网址：<http://www.shimaogroup.com>

### 3.1.4 流动性支持承诺人

名称：北京帕冉工程咨询有限公司

法定代表人：王培

办公地址：北京市朝阳区望京东园 523 号楼融科望京中心

联系人：董丽娜

电话：010-64140928

### 3.1.5 托管人

名称：招商银行股份有限公司深圳分行

负责人：岳鹰

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

联系人：徐辉

电话：0755-82098061

传真：0755-82096251

网址：<http://www.cmbchina.com>

### 3.1.6 管理人/销售机构

名称：长城证券股份有限公司

法定代表人：曹宏

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

联系人：刘鸿岳、齐为川、刘帝天

电话：18566226690、13917257063

传真：0755-83516266

网址：[www.cgws.com](http://www.cgws.com)

### 3.1.7 信用评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

法定代表人：闫衍

办公地址：上海市黄浦区西藏路 760 号安基大厦 12 楼

联系人：李青云、王婷玉、叶晨孟

电话：021-51019090

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、王祎

电话：021-24126000

传真：021-24126350

网址：[www.kwm.com](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：[www.chinaclear.com.cn](http://www.chinaclear.com.cn)

### **3.1.10 交易撮合机构**

名称：深圳证券交易所

网址：[www.szse.cn](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融资人、债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。

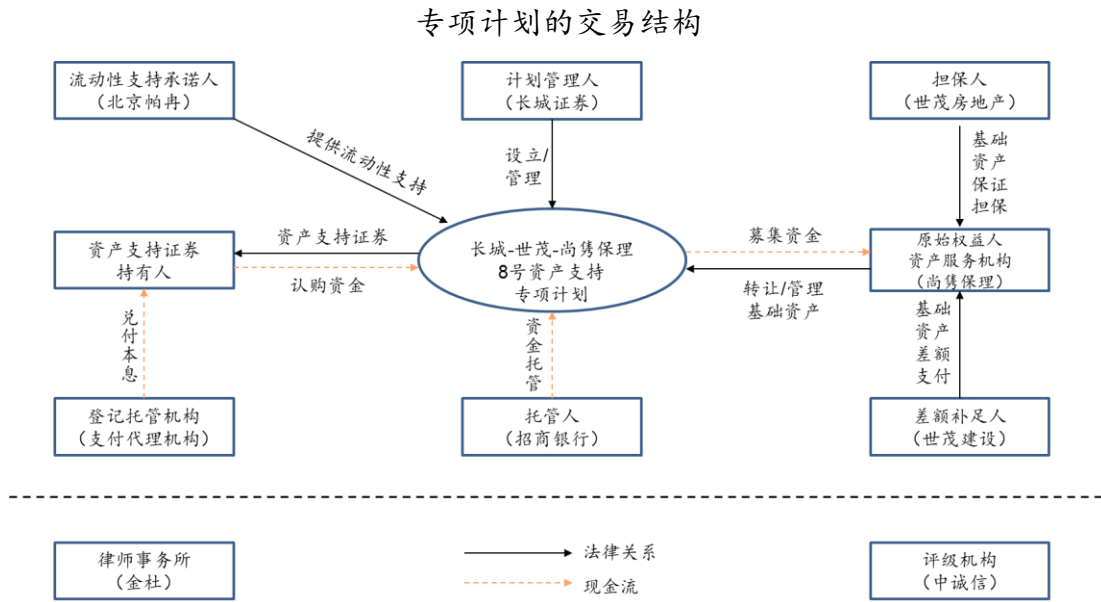
(三) 管理人委托特定原始权益人作为资产服务机构，对基础资产进行管理，包括但不限于对基础资产状况进行监控、在基础资产对应的应收账款债权到期日，对基础资产进行催收及清收等。

(四) 资产服务机构授权监管银行依照管理人的支付指令根据《监管协议》的约定在专项计划回收款转付日将监管账户中归属于基础资产的现金流回款全部划转至专项计划账户。在收到划款的下一个工作日，托管人将收款确认凭证传真或发电子邮件的方式给管理人。

(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。

(六) 当发生任一流动性支持启动事件时，流动性支持承诺人将按照《流动性支持承诺函》的条款与条件，对专项计划资金不足以支付资产支持证券的各期预期收益和未偿本金余额的差额部分承担补足义务(为避免疑义，若届时资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，则流动性支持承诺人仅对专项计划资金不足以支付优先级资产支持证券预期收益和未偿本金余额的差额部分承担补足义务)。

专项计划的交易结构如下图所示。



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、基础资产差额支付承诺、基础资产保证担保、流动性支持承诺、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期专项计划资产支持证券目标募集总规模的 0.79%，全由特定原始权益人尚隽保理认购，除非根据生效判决或裁定或管理人事先书面同意，特定原始权益人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，特定原始权益人/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 基础资产差额支付承诺

本专项计划安排了由上海世茂建设有限公司提供基础资产差额支付承诺的防范机制。基础资产差额支付承诺是指由上海世茂建设有限公司对基础资产项下保理合同所对应的债务人不足以支付尚隽保理所享有的标的应收账款项下全部未偿价款余额的差额部分承担补足义务，直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。

### 4.3 基础资产保证担保

本专项计划安排了由世茂房地产控股有限公司提供基础资产保证担保的防

范机制。基础资产保证担保是指由世茂房地产控股有限公司对基础资产项下保理合同所对应的标的应收账款全部未偿价款余额的偿付承担保证责任。

其中，担保人世茂房地产为境外民事主体，尚隽保理为境内民事主体。因此，根据《民法通则》、《中华人民共和国涉外民事关系法律适用法》、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国涉外民事关系法律适用法〉若干问题的解释(一)》的规定，世茂房地产向尚隽保理出具的《基础资产担保协议》属于涉外民事合同。

就《基础资产担保协议》对境外主体世茂房地产的法律约束力事宜，根据【具有开曼群岛执业资格的律师事务所 Maples and Calder (Hong Kong) LLP】出具的法律意见书，世茂房地产签订及交付《基础资产担保协议》以及履行其在该协议项下之义务未违反开曼群岛的任何现行法律、公共规则或规例，世茂房地产或其授权代表正式签署及交付《基础资产担保协议》时，《基础资产担保协议》将构成世茂房地产合法、有效且具有约束力的义务，而且根据该交易文件的条款可予强制执行。

因此，经金杜律师事务所在法律意见书中确认，《基础资产担保协议》符合《合同法》等法律、法规以及《管理规定》的规定。《基础资产担保协议》一经生效即对担保人具有法律上的约束力。

就世茂房地产在本专项计划项下提供基础资产连带保证责任担保是否构成跨境担保事宜，管理人咨询了金杜律师事务所并查阅了国内跨境担保的现行规定。截至目前，我国跨境担保主要适用法律法规与规范性文件为《中华人民共和国外汇管理条例》、《跨境担保外汇管理规定》(以下简称“汇发[2014]29 号文”)、《跨境担保外汇管理操作指引》(以下简称“《操作指引》”)及《外债登记管理办法》(以下简称“汇发[2013]19 号文”)。根据上述外汇管理相关文件的规定，境外主体世茂房地产为境内各项目公司在尚隽保理所享有的标的应收账款项下全部未偿价款余额提供连带保证责任担保并与尚隽保理签订了《基础资产担保协议》，金杜律所及管理人倾向于认为该等由境外公司向境内债权人提供连带保证责任担保的形式属于跨境担保的一种形式并纳入外汇管理范围。

此外，世茂房地产将出具承诺函，承诺按照《基础资产担保协议》的约定履

行担保义务，在收到应收账款受让方和/或尚隽保理根据《基础资产担保协议》约定发出的相关履约通知后尽一切合理努力、通过合法合规途径将相关资金汇入指定账户。如遇包括但不限于外汇监管手续等原因导致无法直接以世茂房地产境外资金承担担保责任的情形，世茂房地产承诺将协调自身及下属全资子公司(孙)公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信提供相应资金汇入指定账户，以落实担保义务履行约定。

本专项计划存续期间，发生担保启动事件时，如遇世茂房地产无法以境外资金履约的情形，管理人将及时与世茂房地产联系，要求其通过协调境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信提供相应资金等方式来履行担保义务。此外，管理人还将与相关机构积极沟通、配合，尽可能地降低对投资者造成的不利影响或损失。

#### 4.4 流动性支持承诺

本专项计划安排了由北京帕冉工程咨询有限公司提供流动性支持承诺的防范机制。流动性支持承诺是指由北京帕冉工程咨询有限公司出具《流动性支持承诺函》，承诺北京帕冉工程咨询有限公司将对专项计划资金不足以支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或应付本金的差额部分根据《流动性支持承诺函》的具体约定承担补足义务。

#### 4.5 提前终止事件

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。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资产支持证券投资者，确保其及时、足额获得本息偿付。

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、后备资产服务机构、

流动性支持承诺人、差额补足人、担保人丧失清偿能力事件；

(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) 特定原始权益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；

(g) 专项计划目的无法实现；

(h) 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。

#### 4.6 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、基础资产差额支付承诺、基础资产保证担保、流动性支持承诺以及提前终止机制。

若保理合同对应的债务人未能按时、足额偿付标的应收账款，则首先由差额补足人世茂建设根据《基础资产差额支付承诺函》的约定承担差额补足义务。如在宽限期内（即应收账款到期日后下一个工作日），项目公司未足额支付标的应收账款全部未偿价款余额的（以下简称“差额支付启动日”），则尚隽保理有权按照《基础资产差额支付承诺函》约定，于差额支付启动日向世茂建设发出相关履约通知，世茂建设自收到相关履约通知后的 1 个工作日内将差额部分汇付至监管账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。若世茂建设未按时、足额支付前述差额补足款项，则尚隽保理有权于当日按照《基础资产担保协议》约定，进一步向世茂房地产发出相关履约通知，世茂房地产自收到相关履约通知后的 1 个工作日内将全部应付款项汇付至监管账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。差额补足人的差额补足义务及担保人的保证担保责任不因尚隽保理未发出相关履约通知而免除或延迟履行，但为谨慎起见，尚隽保理应于差额支付启动日和担保启动日当日向差额补足人及担保人发送相关履约通知。

若发生任一流动性支持启动事件，管理人应于流动性支持启动日向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》；流动性支持承诺人应于流动性支持承诺人划款日【15:00】前将《流动性支持通知书》中载明的资金附言汇付至专项计划账户。

## 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

#### 特定原始权益人概况

公司名称	尚隽商业保理（上海）有限公司
注册资本	美元 30,000 万元
成立日期	2014 年 12 月 25 日
法定代表人	汤沸
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦东大道 2123 号 3 层 F1 室
统一社会信用代码	9131000032169877X0
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
经营范围	出口保理、国内保理、与商业保理相关的咨询服务、信用风险管理平台开发。【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】

根据对尚隽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/zhzxgk/index.html>）、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/new\\_index.html](http://zxgk.court.gov.cn/shixin/new_index.html)）对尚隽保理的查询，尚隽保理资信状况良好。

通过在中华人民共和国应急管理部网站（<http://www.chinasafety.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://samr.saic.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/index.htm>）、“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>）对尚隽保理的查询，尚隽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。

通过在中国国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn/>）、中国税务网

(<http://www.ctax.org.cn/>)、上海市税务局网站(<http://www.tax.sh.gov.cn/pub/>)、“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>)对尚隽保理的查询,尚隽保理不存在重大税法违法事件。

综上,尚隽保理并非失信被执行人。

### 5.1.1 特定原始权益人的设立、存续情况

#### 1. 特定原始权益人历史沿革

##### (1) 2014 年 12 月 25 日,公司设立

尚隽商业保理(上海)有限公司于 2014 年 12 月 25 日经上海市工商行政管理局批准成立,注册资本美元 10,000 万,控股股东为世茂集团控股有限公司,持股比例 100%,实际控制人为世茂房地产控股有限公司。

##### (2) 2015 年 12 月 16 日,注册资本增加至美元 10,000 万元

世茂集团控股有限公司于 2015 年 12 月 1 日出具《股东决定》,世茂集团控股有限公司与北京帕冉工程咨询有限公司签署《增资扩股协议》,增加公司注册资本至 1 亿美元,其中世茂集团控股有限公司出资美元 5,000 万,占注册资本的 50%;北京帕冉工程咨询有限公司出资美元 5,000 万,占注册资本的 50%。上述增资扩股事宜已于 2015 年 12 月 16 日前完成并于上海市工商行政管理局登记备案。

##### (2) 2018 年 2 月 9 日,注册资本增加至美元 30,000 万元

尚隽保理于 2017 年 12 月 6 日召开董事会决议,同意增加新股东上海世茂金融投资控股集团有限公司,新增注册资本为美元 20,000 万,新增注册资本分别由上海世茂金融投资控股集团有限公司认缴出资等值于美元 10,000 万的人民币,北京帕冉工程咨询有限公司认缴出资等值于美元 10,000 万的人民币。上述增资扩股事宜已于 2018 年 2 月 9 日前完成并于上海市工商行政管理局登记备案。

#### 2. 股权结构、组织架构及治理结构

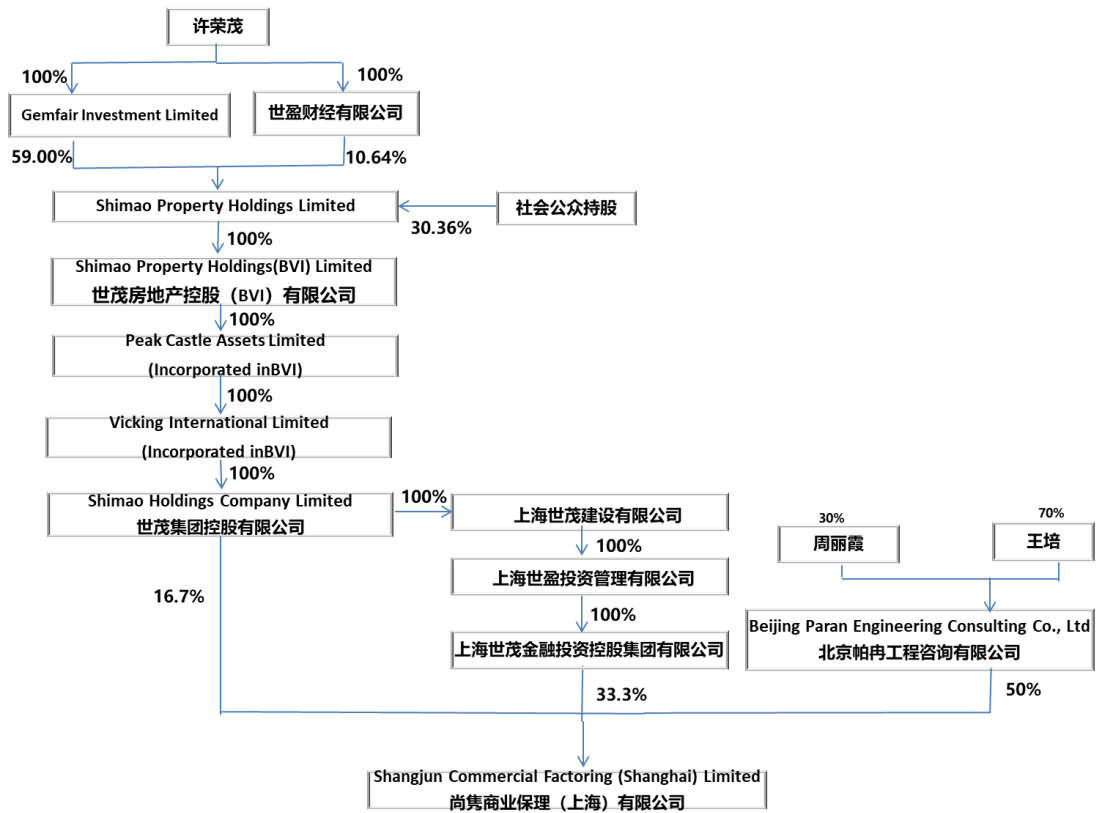
##### (1) 股权结构

特定原始权益人由世茂集团控股有限公司、北京帕冉工程咨询有限公司及

上海世茂金融投资控股集团有限公司投资设立,分别持有 16.67%、50%及 33.33% 股权,其中上海世茂金融投资控股集团有限公司为世茂集团控股有限公司间接控股的子公司,世茂集团控股有限公司直接间接持有尚隽保理 50%股权,世茂集团控股有限公司与北京帕冉工程咨询有限公司之间无关联关系。因此特定原始权益人属于合营企业,受世茂集团控股有限公司与北京帕冉工程咨询有限公司共同控制。

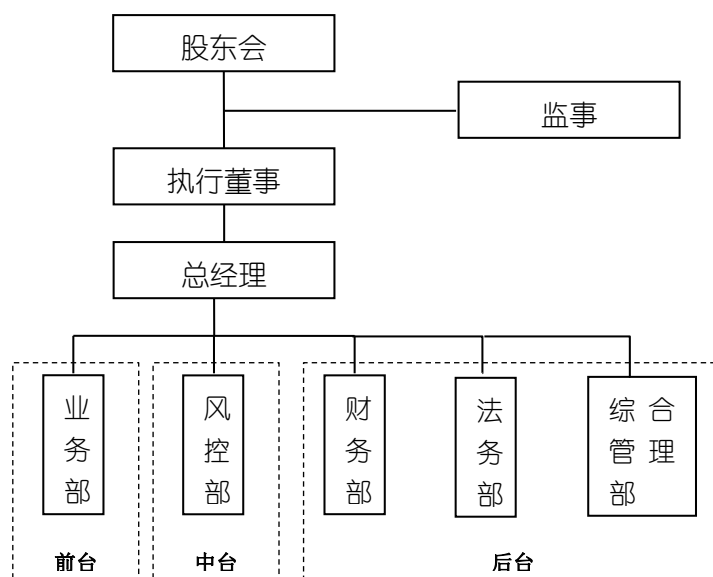
截至 2018 年 12 月 31 日,特定原始权益人的股权结构如下图所示:

特定原始权益人股权结构



(2) 组织架构

特定原始权益人组织架构图



### (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) 董事会概况

公司最高权力机构为董事会。董事会由 4 名董事组成，由投资方委派，其中甲方：世茂集团控股有限公司委派 1 名，乙方：北京帕冉工程咨询有限公司委派 2 名，丙方：上海世茂金融投资控股集团有限公司委派 1 名。董事的任期为 3 年，经委派方继续委派可连任。董事长由甲方委派。

#### 2) 监事概况

公司不设监事会，设监事 1 名，由股东共同委派产生，任期 3 年，全面负责公司业务的监管和审计工作。

#### 3) 总经理

公司总经理由董事会聘任，目前公司董事长兼任公司总经理。总经理对董事会负责，在董事会的领导下，全面负责公司的日常经营管理活动，组织实施董事会决议、年度经营计划和投资方案，拟订公司机构设置和规章制度，提请聘任或解聘副总经理、财务负责人等。

#### 4) 法定代表人

董事长兼总经理汤沸女士为公司的法定代表人。

### 5.1.2 主营业务情况及财务概况

#### 1. 特定原始权益人所在行业的相关情况

##### (1) 特定原始权益人所在行业的相关情况

特定原始权益人所在行业为保理行业。

##### 1) 保理行业概况

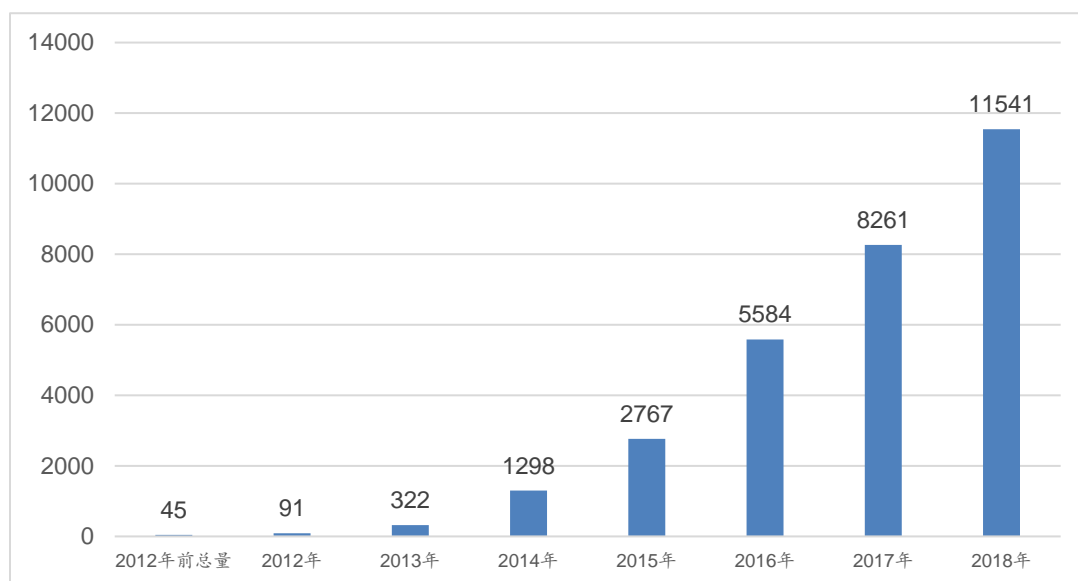
保理，是一项以债权人转让其应收账款为前提，集贸易资金融通、信用风险担保、应收账款收取、销售账务管理为一体的综合性金融服务。

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》

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）》

### 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。据不完全统计,已有数百家央企、国企和上市公司先后设立保理子公司,随着越来越多产业背景的保理公司涌入市场,我国商业保理行业呈现经营主体多元化、业务模式创新化的发展特点,极大地促进了行业发展。

产融结合、反向保理是现阶段我国商业保理行业发展的重要特征。供应链金融的投资回报率相对于实体经济高,对产业资本有一定的吸引力。此外,发展供应链金融可以利用核心企业自身信用和资金实力支持上下游企业发展,提高供应链企业的合作黏性,同时降低上下游企业的融资难度和融资成本,间接降低了自身的采购经营成本。同时,在现有市场信用环境和法治环境下,反向保理可以较好的控制风险。

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) 特定原始权益人所处行业地位

尚隽保理自 2015 年开始运营，国内商业保理行业政策日趋完善，商业保理环境日益向好，尚隽保理利用外部政策环境，业务规模快速增长。首先，尚隽保理背靠世茂集团，围绕世茂“一圈一链”发展战略，针对世茂集团开展相关保理业务，为世茂建设和/或世茂房地产直接/间接控股或参股的项目公司及供应商提供融资服务，同时能够最大化发挥商业保理工具与世茂集团产融集合的协同效应。其次，尚隽保理依靠丰富的供应商资源，大力拓展外部保理业务，陆续与融创集团、阳光城集团、融信集团等大型房地产公司达成合作意向。

### 2) 特定原始权益人的竞争优势

#### ① 背靠世茂集团，业务储备资源丰富，可持续发展能力强。

尚隽保理目前大部分业务渠道为世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司项目，“世茂”自 20 世纪 90 年代初进入房地产行业，在房地产市场中是国内最早从事房地产开发的企业之一，经过多年发展逐步积累形成了“世茂”这一房地产市场的一线品牌，具备良好的市场口碑。截至目前，“世茂”陆续在上海、北京、天津等城市开发了上海佘山龙邸、奉贤爱马尚郡、北京大厂圣拉斐尔小镇、天津生态城、青岛公园美地等多个高品质项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。尚隽保理依靠“世茂”，围绕“一圈一链”发展战略，具备一定的业务储备资源及可持续发展能力。

#### ② 供应商资源丰富，合作力度较大。

尚隽保理经过两年时间的发展，开拓了较为丰富的供应商资源。通过对供应商不定期拜访、沟通，增加供应商对业务模式、业务流程的熟悉度，提高供应商对保理产品的粘性，增强合作力度。目前，尚隽保理合作入库供应商已有 50 多家，对供应商的资料收集较为完整，业务合作开展顺利。

#### ③ 融资渠道较为丰富，融资管理及财务管理稳健。

截至 2018 年末，尚隽保理取得的银行供应链融资授信额度为 90 亿元，银

行借款期限与保理放款期限相匹配，多为短期借款，融资管理及财务管理较为稳健。

④制度建设较为完善，团队经验较为丰富。

尚隽保理执行的《商业保理制度》内容较为完善，涵盖了操作流程、风控管理、融资管理等多个方面。管理团队稳定，业务经验较为丰富。

## 2. 主营业务情况及财务状况

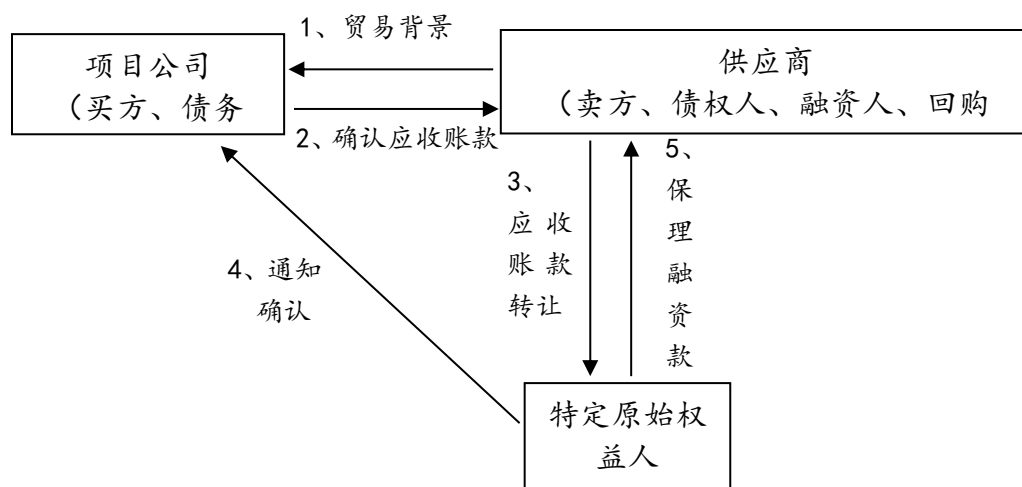
### (1) 主营业务情况

特定原始权益人的主营业务为商业保理。特定原始权益人在世茂集团的支持下，截至 2018 年末，已发生约 265.08 亿业务发生额（含世茂及外部业务）。自公司成立以来，尚未发生违约情况。

1) 业务模式：供应商作为卖方（债权人）向世茂建设和/或世茂房地产直接/间接控股或参股的项目公司提供工程材料供应、工程施工及设计等服务，项目公司作为买方（债务人）向供应商支付价款，二者签订基础合同，基于真实的贸易背景，产生债权债务关系。债权人作为融资人，与特定原始权益人签订有追索权的保理合同，将确认的应收账款转让给特定原始权益人，由债务人确认贸易背景，配合应收账款转让通知确认，并到期付款。此外，保理合同均为可追索保理，即特定原始权益人在一定情形下，可以要求融资人回购全部或部分已转让的应收账款，归还已支付的对价款、预付款本金，并支付利息及相关费用。

其业务示意图如下：

特定原始权益人业务示意图



2) 业务发展情况及可持续发展能力

特定原始权益人依靠世茂集团，主要针对世茂集团开展相关保理业务，为世茂集团各项目公司及供应商提供融资服务，具备一定的业务储备资源及可持续发展能力。

特定原始权益人业务发展情况较好，未来可产生新增基础资产能力较强。特定原始权益人自 2015 年 7 月开展保理业务以来，业务规模迅速扩张。2015 年尚隽保理共放款 25 笔，保理放款规模为 3.78 亿元；2016 年全年尚隽保理放款共 620 笔，放款金额 32.24 亿元；2017 年全年尚隽保理放款共 1,574 笔，放款金额 77.35 亿元；2018 年尚隽保理放款合计 2,119 笔，放款金额 151.71 亿元。经与特定原始权益人业务部门负责人确认，其保理业务放款并无显著的季节性特征，待业务发展进入成熟期后每季投放规模将相对均衡。

特定原始权益人 2015-2018 年保理业务规模（含世茂及外部业务）

时间	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
放款笔数（笔）	25	620	1,574	2,119	<b>4,338</b>
放款金额（亿元）	3.78	32.24	77.35	151.71	<b>265.08</b>
期末保理笔数（笔）	25	343	992	1,489	-
期末保理余额（亿元）	3.78	15.84	50.22	148.06	-

(2) 财务状况

特定原始权益人近三年财务报表如下所示，其中 2016-2018 年财务报表由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计并出具标准无保留意见<sup>1</sup>：

特定原始权益人资产负债表摘要

单位：人民币元

资产负债表			
资产	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	949,167,537.50	622,338,928.75	172,194,740.53
应收账款	14,814,722,502.74	6,328,497,459.94	2,100,335,160.30

<sup>1</sup>尚隽保理于 2017 年末更换审计机构，由上海中财信会计师事务所有限公司变更为中汇会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所，后者对 2015-2016 年财务数据进行追溯调整并出具审计报告。本报告中引用的 2016 年财务数据为追溯调整后版本，与原计划说明书中财务数据存在部分差异，但差异不大。

应收利息	-		
其他应收款	76,429,020.65	995,585,401.50	323,655,401.50
其他非流动资产	-	414,000,000.00	31,366,002.00
<b>流动资产合计</b>	<b>15,840,319,060.89</b>	<b>8,360,421,790.19</b>	<b>2,627,551,304.33</b>
非流动资产：			
持有至到期投资	-	40,000,000.00	-
长期股权投资	2,750,000,000.00	-	-
递延所得税资产	11,144,475.30	4,760,655.06	1,579,991.35
其他非流动资产	60,000,000.00	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,821,144,475.30</b>	<b>44,760,655.06</b>	<b>1,579,991.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>18,661,463,536.19</b>	<b>8,405,182,445.25</b>	<b>2,629,131,295.68</b>
<b>负债和所有者权益</b>			
流动负债：			
短期借款	12,853,415,835.94	5,503,125,629.03	1,958,662,002.00
预收款项	-	-	-
应交税费	76,023,211.11	25,477,110.73	10,328,157.98
应付利息	-	21,875,623.79	4,664,601.54
其他应付款	228,133,147.32	3,727,794.86	200.00
一年内到期的非流动负债	850,000,000.00	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>14,007,572,194.37</b>	<b>5,554,206,158.41</b>	<b>1,973,654,961.52</b>
长期借款	2,600,000,000.00	850,000,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,600,000,000.00</b>	<b>850,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>16,607,572,194.37</b>	<b>6,404,206,158.41</b>	<b>1,973,654,961.52</b>
所有者权益：			
实收资本	1,962,213,600.00	1,962,213,600.00	638,953,600.00
盈余公积	9,167,774.19	3,876,268.69	1,656,273.42
未分配利润	82,509,967.63	34,886,418.15	14,906,460.74
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,053,891,341.82</b>	<b>2,000,976,286.84</b>	<b>655,516,334.16</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>18,661,463,536.19</b>	<b>8,405,182,445.25</b>	<b>2,629,171,295.68</b>

资本架构方面，得益于股东的资金支持尚隽保理业务规模逐渐扩大，尚隽保理在保有自有资本的前提下拓宽融资渠道，使得其资产规模飞速增长。截至 2016 年末，尚隽保理总资产 26.29 亿元，资产规模较 2015 年末增长 196.89%，负债

总额为 19.74 亿元，资产负债率为 75.07%；2017 年末，尚隽保理总资产 84.05 亿元，负债总额为 64.04 亿元，资产负债率为 76.19%；2018 年末，总资产 186.61 亿元，负债总额为 166.08 亿元，资产负债率 88.99%。因尚隽保理业务规模快速增长，致使其资产与负债同步增长，资产负债率亦有所上升。截至 2018 年末，尚隽保理获批的银行供应链融资授信额度大幅增加，银行借款期限与保理放款期限相匹配，多为短期借款。此外，2017 及 2018 年，尚隽保理通过 ABS 融资总额分别为 21.96 亿元及 64.6 亿元（不含次级资产支持证券）。2018 上半年尚隽保理投资设立子公司深圳市领途商业保理有限公司，注册资本 27 亿元，计入长期股权投资科目。

特定原始权益人利润表

单位：人民币元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
<b>一、营业收入</b>	<b>980,173,018.49</b>	<b>289,432,301.70</b>	<b>101,405,034.55</b>
减：营业成本	888,811,983.82	251,377,702.18	76,579,045.71
税金及附加	6,324,050.37	3,073,529.34	1,406,789.98
销售费用	-	-	-
管理费用	4,955,619.78	4,840,781.48	1,213,381.26
财务费用	-12,095,616.75	-11,958,547.44	-547,267.66
资产减值损失	25,535,280.97	12,722,654.86	5,185,965.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	3,923,725.80	236,132.03	-
其中：对联营企业和合营企业投资收益	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>70,565,426.10</b>	<b>29,612,313.31</b>	<b>17,567,119.88</b>
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>70,565,426.10</b>	<b>29,612,313.31</b>	<b>17,567,119.88</b>
减：所得税费用	17,650,371.12	7,412,360.63	4,394,875.62
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>52,915,054.98</b>	<b>22,199,952.68</b>	<b>13,172,244.26</b>

2016 年、2017 年及 2018 年，尚隽保理营业收入分别为 10,140.50 万元、28,943.23 万元及 98,017.30 万元。尚隽保理于 2015 年下半年开始开展业务，其收入与保理放款规模、放款期限、利率呈正比。2015 年全年保理放款规模为 3.78 亿元，2016 年全年保理放款规模为 32.24 亿元，且呈逐季递增趋势，2017 年保理放款规模为 75.84 亿元，2018 年保理放款规模 151.71 亿元。因此随着

业务规模的扩大，收入也大幅增长。

2016 年、2017 年及 2018 年，尚隽保理营业成本分别 7,657.90 万元、25,137.77 万元及 88,881.20 万元。2015 年放款资金来源主要为自有资金，而 2016 年开始放款资金大规模源于银行借款，从而尚隽融资成本增加。尚隽保理 2016 年总融资发生额合计约 33.07 亿元（不含云程万理 1 号资产支持信托计划次级信托单位），2017 年总融资发生额合计约 72.53 亿元（不含次级资产支持证券）。2018 年，伴随着业务规模的进一步扩张，尚隽保理的融资需求亦同步增加，总融资发生额约为 154.32 亿元。

财务费用为负主要是汇兑利差与利息收入总和超过手续费与融资费用支出，主要为利息收入，2016 年、2017 年及 2018 年，尚隽保理财务费用分别为-54.73 万元、-1,195.85 万元及-1,209.56 万元。

资产减值损失为根据《上海市商业保理试点暂行管理办法》的要求计提的资产减值准备产生的。根据该办法，商业保理企业应当按照审慎会计原则，建立资产损失准备金提取制度，可以参照《非银行金融机构资产风险分类指导原则（试行）》对保理资产风险进行分类，并根据风险大小，确定资产损失准备计提比例，按照季度提取资产损失准备金。

## （2）主要财务指标分析

尚隽保理偿债能力指标表

财务指标	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（倍）	1.13	1.51	1.33
速动比率（倍）	1.13	1.51	1.33
资产负债率（%）	88.99	76.19	75.07

尚隽保理现金流量表简表

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生现金净流量（元）	-7,193,957,109.73	-4,835,220,477.93	-1,699,793,231.64
投资活动产生现金净流量（元）	-2,352,076,274.20	-422,397,865.97	141,533,998.00
筹资活动产生现金净流量（元）	9,266,286,992.68	5,707,763,627.03	1,718,622,002.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-1,094.91	1,204.73
现金及现金等价物净增加额（元）	-279,746,391.25	450,144,188.22	160,363,973.22
期末现金及现金等价物余额（元）	342,592,537.50	622,338,928.75	172,194,740.53

尚隽保理盈利能力指标表

财务指标	2018年	2017年	2016年
营业收入（元）	980,173,018.49	289,432,301.70	101,405,034.55
营业成本（元）	888,811,983.82	251,377,702.18	76,579,045.71
毛利率（%）	9.32	13.15	24.48
三费合计（元）	-7,139,996.97	-7,117,765.96	666,113.60
三费收入占比（%）	0.73%	-2.46	0.66
净利率（%）	5.40	7.67	12.99
净资产收益率（%）	2.61	1.11	2.01

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

净资产收益率 = 当期净利润 / 期末所有者权益 (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

资产负债率 = 总负债 / 总资产

偿债能力方面，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，尚隽保理流动比率和速动比率分别均为 1.33、1.51 及 1.13。虽然随着业务规模扩大、负债规模增加导致流动比率和速动比率下降，但是均在 1 倍以上，对流动负债仍可形成较好的保障。

现金流方面，由于保理放款计入经营性现金流支出，尚隽保理经营性现金流净额为负，且随着业务规模扩张，2016 年、2017 年及 2018 年尚隽保理经营性现金流量净额分别为 -169,979.32 万元、-483,522.05 万元及 -719,395.71 万元；与保理放款相对应，银行借款及对外融资亦增加，近三年筹资活动现金流量净额分别为 171,862.20 万元、570,776.36 万元及 926,628.70 万元。

如前所述，虽然尚隽保理展业时间较短，但凭借其股东的业务资源，其保理业务规模快速扩大，2016 年，尚隽保理通过外部融资进一步扩大业务规模，全年累计投放保理业务达 32.24 亿元，实现营业收入 10,140.50 万元，取得净利润 1,756.71 万元；2017 年，尚隽保理业务逐渐成熟并拓展外部保理业务，全年投放保理业务达 77.35 亿元，实现营业收入 28,943.23 万元，取得净利润 2,220.00 万元。2018 年，尚隽保理业务规模继续保持大幅上涨趋势，当期累计保理金额 151.71 亿元；实现营业收入 98,017.30 万元，净利润 5,291.51 万元。

### 3. 资本市场公开融资情况及历史信用表现

2016 年，特定原始权益人当年融资发生额约为 33.07 亿元，其中，资产支持信托计划优先级信托单位 5.53 亿元(不含次级信托单位)，短期银行借款 27.54 亿元。截至 2016 年 12 月 31 日，尚隽保理融资余额约为 19.29 亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日，特定原始权益人当年融资发生额约为 72.53 亿元，其中发行资产支持证券合计 21.96 亿元（不含次级资产支持证券），短期银行借款 50.57 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，尚隽保理融资余额约为 51.49 亿元。

2018 年，特定原始权益人总融资发生额约为 154.32 亿元，包括发行资产支持证券 64.60 亿元（不含次级资产支持证券），短期银行借款 89.72 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，尚隽保理融资余额约为 162.42 亿元。

经查询人民银行征信中心的企业信用报告，截至 2019 年 4 月 1 日，尚隽保理贷款余额约为 48.79 亿元，保理余额 15.91 亿元，无违约或不良贷款。

或有事项方面，截至 2018 年 12 月 31 日，尚隽保理不存在对外担保。此外，截至 2018 年 12 月 31 日，尚隽保理没有对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

尚隽保理财务状况和资信情况良好。截至本计划说明书签署之日，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，尚隽保理自成立以来未发生过严重违约现象。

截至 2018 年 12 月 31 日，尚隽保理取得的授信额度为 90 亿元，其中已使用 72.53 亿元，未使用额度为 17.47 亿元。具体如下：

尚隽保理授信额度表

授信银行	总授信额度 (亿元)	2018 年 12 月 31 日 已使用授信额度 (亿元)
上海银行	9	9
中国建设银行	12	3
中国建设银行	16	16
南洋商业银行	4.5	4.5
华瑞银行	4.5	3
渣打银行	7.5	7.5
招商银行	10	9.06
恒生银行	2.5	2.5

江苏银行	10	4.87
盛京银行	2	2
浙商银行	12	11.1
<b>合计</b>	<b>90</b>	<b>72.53</b>

### 5.1.3 管理制度、业务流程及风险控制措施

特定原始权益人尚隽保理与基础资产相关的运营及管理制度介绍如下：

#### 1. 保理合同项下应收账款收取流程

尚隽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尚隽保理所指定的收款账户。

#### 2. 相关业务管理制度

特定原始权益人尚隽保理遵循安全性、流动性和收益性原则开展业务，将整个保理业务流程分为：业务受理阶段、业务审批阶段、业务执行阶段及后续管理阶段。

##### 1) 业务受理阶段：

##### a) 业务受理

业务部经办人员对项目基本情况梳理，并报知业务部经理，经商议后判定是否受理项目；

如认定明显不符受理要求，则不予受理；如受理，则开展尽职调查。

##### b) 尽职调查

业务部受理项目后，由业务部经理安排一名业务经办人员一同进行尽职调查；必要时，可由风险管理部协同到项目现场进行尽职调查。尽职调查包括但不限于以下内容：

- ① 融资人基本情况及偿债能力；
- ② 融资人行业前景及融资人在行业中地位及竞争优势；
- ③ 应收账款标的情况（包括但不限于贸易背景、债权债务权属、应收账款账期、应收账款法律关系等）；
- ④ 担保、抵质押品基本情况及担保偿债能力；

尽职调查程序后，业务部根据调查结果作出是否继续进程的决定，如否定，

则终止项目，但应根据供应链资料库要求建立客户文档及尽职调查内容档案，并建立名单制管理台帐，留待日后公司营销管理使用；如肯定，则进入立项流程。

c) 立项申报

根据尽职调查情况由业务经办人员形成尽职调查报告，并就项目方案寻求客户同意，最后形成项目申报书连同客户基础资料等一并提交风险管理部审核，业务部经办人员及经理须在这两份报告上分别签字，并承诺对调查资料的真实性和有效性负责。

项目申报方案设计应综合考虑安全性和效益性，并力图最大限度保持公司流动性。

2) 业务审批阶段：

a) 业务可行性审核

风险管理部经办人员根据业务部提交的项目申报书、客户基础资料等进行业务可行性审核，审核内容包括但不限于业务部提交的资料及分析报告的合理性、合规性、合法性等；融资人资信及其实际控制人个人资信情况；保理项目目标的销售方的资信情况及产品质量状况等。

b) 业务收益性及安全性审核

风险管理部经办人员应对业务部申报方案的合理性和公司利益最大化进行审核，对方案涉及对外负债须审核其合理性，包括但不限于负债额度、成本，合作金融机构的综合情况等；同时也应对项目所涉及的抵质押品进行审核，包括但不限于抵质押品的市场价值与评估价值是否合理、抵质押手续以及未来追偿处置的法律法规问题等。风险管理部按照安全性、流动性和效益性原则对经办人员意见或建议进行复审，最终形成风险管理部意见。

c) 评审决议

风险管理部应在召开项目评审会前 2 天将全套申报材料发送给所有参加评审会的成员，以保证参加评审会的成员能够有适当的时间完成对项目的了解。

评审会由世茂集团执行董事、资金部、法务部、报表部、内控部负责人组成，需全体同意才予以执行；

评审会召开时，首先由业务部项目经办汇报项目情况及申报理由，业务部经理补充汇报；其次由风险管理部经办介绍风险审核意见及问题；财务部及综合管

理部经理侧重项目的收益和法律问题提出意见；最终由项目评审委员会投票表决，对于表决通过的项目进入业务执行阶段。

3) 业务执行阶段：

a) 客户手续承办

业务部根据审批附加条件（如有）与客户沟通并取得客户认可，连同其他部门办理相应的手续，包括开立账户、签署各相关交易合同文件及其他相应附件等；

b) 资金对接

财务部及业务部根据评审决定办理项目配套的对外负债手续，对外负债额度及成本须报财务部审核确认。

c) 内部请款流程

在以上手续全部办妥之后，凭执行董事所批内部请款函报送财务部，由财务部确认无误后将执行放款。

4) 后续管理阶段：

a) 期中检查

业务执行后，业务部经办人员须定期回访卖方及买方其生产经营是否正常、应收账款标的是否处于正常状态、担保方或抵质押品是否正常等，并建立期中检查日志，记录回访详细信息，每季度形成期中风险检查报告经风险管理部报送总经理室及项目评审委员会。任何时候发现异常，应立即上报风险管理部，风险管理部应根据异常程度评判风险后上报总经理室及项目评审委员会，并按照风险程度不同根据需要临时召开风险处置评审会，商议决定建立应急预案或进入法律程序。

财务部负责建立应收账款催收台帐，在每月向风险管理部发送《应收账款款到期通知书》，由风险管理部通知业务部负责催讨；如融资人未能及时偿付应收保理款项，则风险管理部建立逾期或不良业务台帐，对违约的融资方建立违约名单制，并通知综合管理部法务人员，对按保理合同逾期拖欠未偿还或拖欠应收保理款项的则立即启动法律追偿程序，并提请财务部做好应收账款坏账准备计提的相关工作。

b) 法律追偿

对于发生和违约的项目，由业务部与违约方协商解决方案，包括但不限于：

- ①修改保理款项支付方式或期限，增加违约金偿付比例；
- ②协议转让或处置抵质押品；
- ③协议收购违约方股权；
- ④协议要求担保方代为偿付，或增加第三方代为偿付；

以上方案应在保障资金安全性的前提下遵行收益性原则，协商一致后报送风险管理部，并由风险管理部召集召开临时评审会评审表决。对于协商不成的项目，由综合管理部法务人员牵头启动法律诉讼程序。

### c) 档案管理

执行过程中的项目资料由风险管理部按户按项目归档管理，所有执行完结的业务，由风险管理部整理后送交综合管理部档案人员归档管理。

风险管理部人员在完成保理项目后处理的各项工作后，保理项目资料(含项目授信资料、项目审批资料、全套合同原件、他项权利证明书及融资人押存在公司的有关证件、票据等)，交综合管理部档案管理员归档保存。

## 3.风险控制制度

保理风险类型主要包括信用风险、法律合规风险、操作风险等。

信用风险：保理合同项下的债务人均为世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司，违约风险较低，自尚隽保理开展业务以来尚未发生违约事件。

法律合规风险：就本专项计划的基础资产而言，所有《保理合同》均已有效签署，且供应商已履行《保理合同》所对应的《基础合同》，并经过公司法务部研究审核，达到“已批未付”条件。

操作风险：尚隽保理按照区域划分原则，由各区域定期将项目公司计划提交公司法务部，并经风控部审核通过后方可立项。立项后正式签署《保理合同》及项下所对应的应收账款转让通知等文件。

## 5.2 管理人基本情况

### 5.2.1 基本资料

#### 计划管理人概述

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	曹宏
成立日期	1996 年 5 月 2 日
注册资本	310,340.5351 万元人民币
注册地址	广东省深圳市

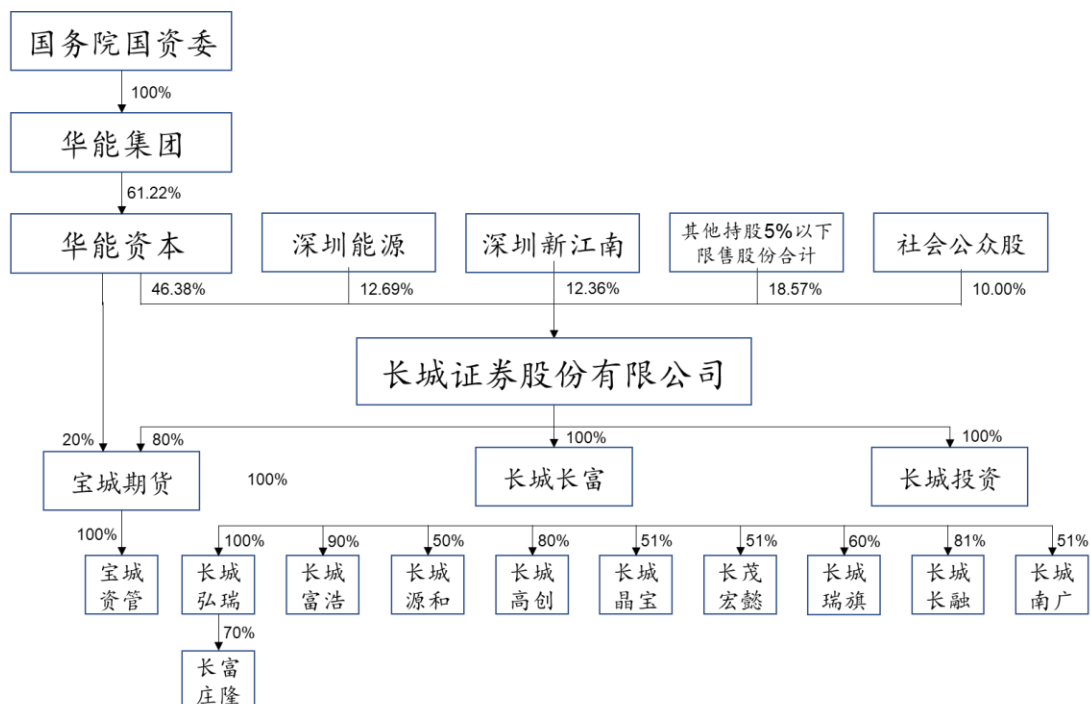
长城证券成立于 1996 年 5 月 2 日，总部设立在深圳，是我国较早成立的综合类证券公司之一。2018 年 10 月 26 日，长城证券在深交所挂牌上市（股票代码：002939）。长城证券紧跟并推动资本市场的发展，经过二十年的努力，已经成长为业务覆盖全国的综合型证券公司，业务范围涵盖证券经纪、投资银行、固定收益、证券投资、证券研究、融资融券、资产管理等。

### 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。

#### 管理人股权结构



(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。

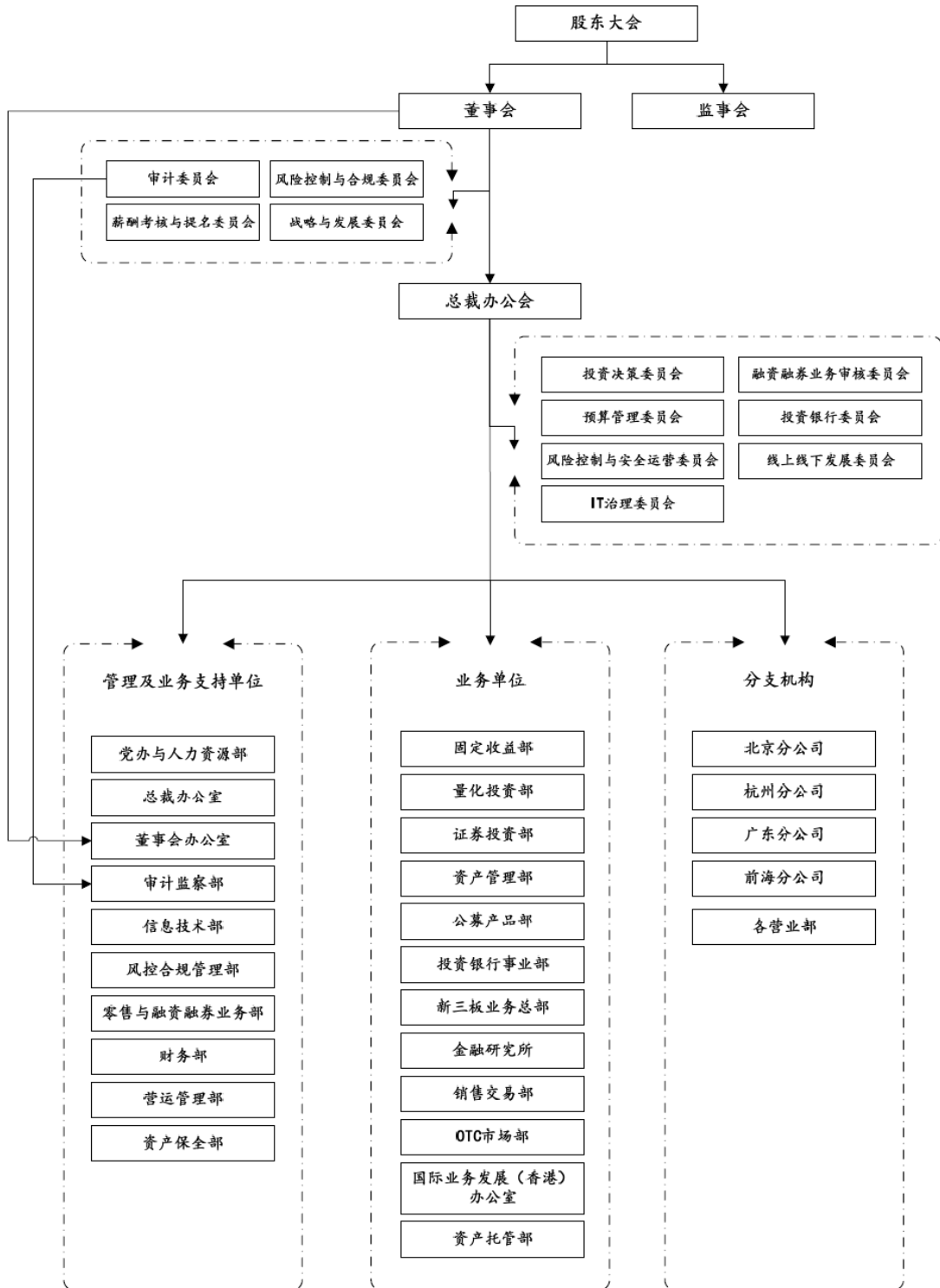
(c) 深圳新江南投资有限公司是招商局金融集团的全资子公司，是以投资金融、高科技产业为主的投资公司。

## 2. 组织结构

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 公司经营现状及财务状况

### 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。

长城证券经营资质较为齐全，具有较好的业务发展基础。公司经营风格稳健，各项业务发展相对均衡，业务规模及盈利能力居行业中上游水平。除传统经纪业务之外，公司的其他业务，如证券自营业务、资本中介业务、投资银行业务及资产管理业务发展较为均衡。

#### (1) 证券经纪业务

公司总部地处深圳，营业部主要分布在北京、上海、深圳等一线城市和广东省等经济发达地区，该等地区金融活动较活跃，全国性证券公司均在上述经济发达地区进行布局，竞争非常激烈。2016 年、2017 年及 2018 年，公司代理买卖证券业务净收入（含席位租赁）分别为 73,865.97 万元、77,694.77 万元及 58,375.33 万元，融资融券业务利息收入分别为 60,553.07 万元、62,303.01 万元及 57,595.75 万元。公司证券经纪业务主要业绩指标保持了良好的行业排名。

#### (2) 投资银行业务

公司通过积极挖掘、精心培育细分行业的优质客户，向资本市场输送了一批优质企业，投资银行业务的市场占有率和知名度均有所提高。2016 年、2017 年及 2018 年，公司证券承销与保荐业务净收入分别为 85,853.36 万元、49,695.60 万元和 39,355.22 万元。公司财务顾问业务净收入分别为 20,784.55 万元、12,910.91 万元及 15,757.87 万元。

#### (3) 资产管理业务

公司坚持为客户提供全面、多样的资管产品服务，持续更新完善资产管理产品覆盖的投资方向。2016 年、2017 年及 2018 年，公司资产管理业务净收入分别为 31,043.99 万元、24,160.79 万元及 19,839.42 万元。

公司具有完善的业务架构，形成相对均衡的业务收入结构。公司经纪业务初步完成线上线下融合，实现产品销售渠道、客户基础专业服务渠道、交易渠道大整合，建立自上而下的财富管理体系；投行业务在巩固债券业务优势外，持续优化业务结构，积极打造投行全产业链模式；资产管理业务保持传统资管业务优势，在固收、权益、量化等标准化产品方面已在行业树立良好品牌；投资业务中固定收益业务一直以风格稳健著称于业内，业绩始终处于行业前列，量化投资创收能力逐渐提升。公司紧抓市场行业发展机遇，顺应市场发展和行业新格局，不断挖掘新的收入和利润增长点。新业务资格不断齐备，陆续取得转融通业务资格、股票质押式回购业务资格、柜台市场试点、股票收益权互换、场外期权等业务资格，开展组织架构调整并引进搭建专业业务团队，进一步完善经营范围和业务门类，为下一步发展打开空间。

## 2. 财务状况

公司是是国内规模较大、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，2018 年公司多项业务行业排名实现整体提升，在目前 131 家证券公司中公司多项财务和业务数据均靠前。2018 年公司营业收入位列行业 27 名，较去年同期上升 3 名，证券经纪业务净收入位列 36 名，上升 3 名，代理买卖证券业务净收入（含席位租赁）位列 36 名，上升 3 名；代理销售金融产品净收入位列 29 名，上升 9 名；投资银行业务净收入位列 23 名，上升 6 名；财务顾问业务净收入位列 26 名，上升 7 名；受托客户资产管理业务净收入位列 32 名，上升 1 名；证券投资收益位列 27 名，上升 11 名。客户交易结算资金余额、代理买卖证券业务净收入等指标排名均略有上升，各项业务稳步发展。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额 484.20 亿元，负债总额 317.36 亿元，资产负债率为 65.54%；2018 年度，公司营业收入 29.51 亿元，其中经纪业务收入 5.35 亿元、投资银行业务收入 4.80 亿元、资产管理业务收入 1.87 亿元，公司利润总额达 6.82 亿元，净利润 5.89 亿元。2018 年公司净资本 127.54 亿元，净资产 163.82 亿元，资本杠杆率及流动性覆盖率分别为 32.80%和 667.55%。

长城证券 2015-2017 年度主要财务数据及行业排名

单位：万元

项目	2015 年		2016 年		2017 年	
	金额	排名	金额	排名	金额	排名
总资产	4,592,706	33	4,112,850	35	4,144,163	37
净资产	1,375,194	25	1,365,451	31	1,422,449	30
净资本	1,123,306	28	1,114,116	39	1,108,644	38
营业收入	485,605	29	348,356	30	295,105	35
净利润	188,864	32	79,797	38	86,287	28

## 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、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、资产管理质量控制与运营部、中小企业融资业务总部持续督导质量控制部、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、中小企业融资业务总部、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、资产管理质量控制与运营部、中小企业融资业务总部持续督导质量控制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、中小企业融资业务总部销售服务团队、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、资产管理质量控制与运营部和中小企业融资业务总部持续督导质量控制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。

存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启动后，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 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

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 2018 年 12 月 10 日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号: 000000028940), 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《管理办法》第四条及《管理规定》第二条的规定。

长城证券已发行的资产管理计划均运作良好, 并遵守了相关法律法规的要求。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 基本情况

##### 托管人基本情况

企业名称	招商银行股份有限公司深圳分行
负责人	岳鹰

营业场所	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦
成立时间	1987 年 4 月 8 日
企业类型	股份有限公司分公司（上市）
统一社会信用代码证	911200007182722249
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。至 2018 年末，招商银行总资产为 67,457.29 亿元，同比增长 7.12%，其中贷款和垫款总额 39,330.34 亿元，同比增长 10.32%；负债总额 62,021.24 亿元，其中存款总额 44,006.74 亿元，同比增长 8.28%；净资产 5,436.05 亿元。不良贷款总额 536.05 亿元，较上年末减少 37.88 亿元；不良贷款率 1.36%，较上年末下降 0.25 个百分点；不良贷款拨备覆盖率 358.18%，较上年末提高 96.07 个百分点。根据银监会于 2014 年 4 月核准的资本管理高级方法计算，截至 2018 年末，招商银行资本充足率 15.68%，一级资本充足率 12.62%，核心一级资本充足率 11.78%。

2018 年，招商银行实现营业收入 2,485.55 亿元，取得净利润 808.19 亿元，同比增长 14.41%；总资产收益率和净资产收益率分别为 1.24%和 16.57%。

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。

经过十四年发展，招商银行资产托管规模快速壮大。截至 2018 年 12 月 31 日，招商银行股份有限公司托管资产余额 12.35 万亿元人民币，全年实现托管费收入 44.39 亿元，托管资产余额于位居国内托管行业第二，托管费收入位居国内托管行业第三。

2018 年，招商银行加大对公募基金、保险和养老金等托管产品的营销力度，获得中国银保监会存托凭证试点存托人资格，巩固了招商银行在国内托管行业的市场地位；持续优化托管系统功能与业务流程，成为业内首家正式发布托管大数据平台的银行，并率先实现了机器人流程自动化技术（RPA）在托管领域的应用，托管系统持续领跑同业，“托管大数据平台风险管理系统”荣获中国银保监会系统“金点子”方案一等奖；实施托管产品全生命周期管理，有效防范托管业务风险，切实履行托管人职责。

### 5.4.3 托管人资信水平

2018 年 10 月 15 日联合资信评估有限公司发布跟踪评级报告，确定维持招商银行主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

招商银行深圳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（目前全国范围内拥有此全面授权的分行只有七家）。

招商银行深圳分行资产托管部已在全国范围内树立了良好的品牌形象：连续多年保持深圳地区同业各项托管指标第一（托管项目数、托管规模、托管收入）；与全国大型券商、信托、私募、基金公司均有合作，在业内树立了良好的口碑。

招商银行及招商银行深圳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。

目前招商银行深圳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、公益基金托管等。

#### **5.4.5 管理制度、业务流程和风险控制措施**

## **i. 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。

## **ii. 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。

## **iii. 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级队伍及人才储备机制，有效的

进行人力资源控制。

## 5.5 担保人世茂房地产基本情况

### 担保人世茂房地产概述

企业名称	世茂房地产控股有限公司
英文名称	Shimao Property Holdings Limited
负责人	许荣茂
营业场所	香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼
成立日期	2004 年 10 月 29 日
注册地址	Cricket Square Hutchins Drive P.O.Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
经营范围	在中国从事物业发展、物业投资及酒店经营业务。

### 5.5.1 集团简介及担保人的设立、存续情况

#### 1、集团简介

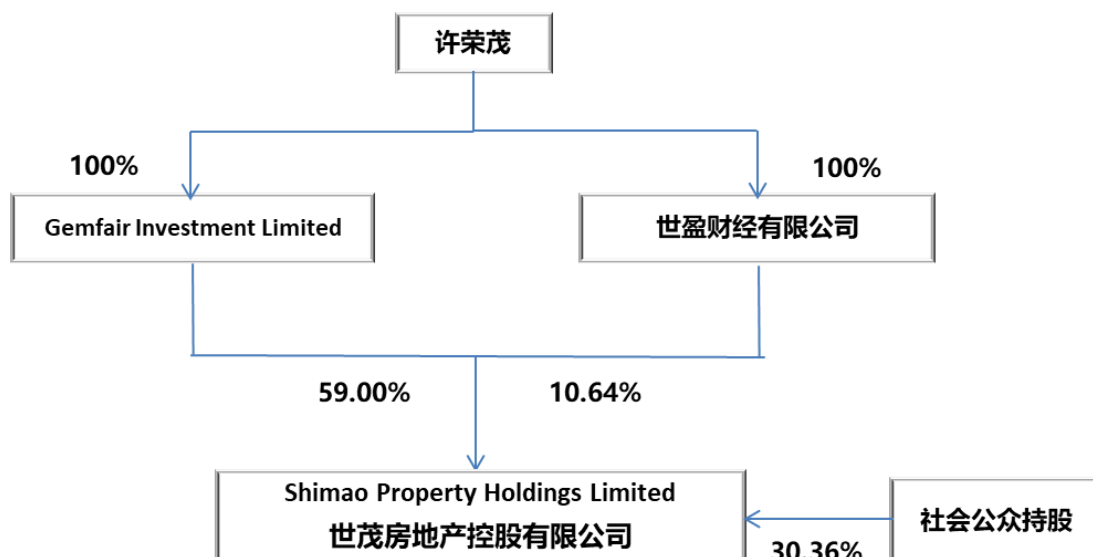
世茂集团（以下简称“世茂”/“集团”/“本集团”），是以房地产开发为主的国际化企业集群。现已经发展成为以“世茂房地产(0813.HK)”及“世茂股份(600823.SH)”两家控股上市公司为核心的大型企业集团。经过二十多年的发展，世茂已经成为中国房地产界领袖企业之一。二十多年前，世茂进军中国大陆房地产市场，在发展历程中，致力于不断提升人居品质和居住品位，为城市的形象增添更多光彩。本着“缔造生活品位”的理念，企业在中国大陆首创了房地产“滨江模式”，将景观、亲水、园林和建筑等各种元素融合进了每一个家庭的日常生活，不仅在人居环境、自然生态与人文景观之间架起了一条人性的桥梁，也在描绘高雅的栖居艺术的同时创造了一个个地产精品。目前，世茂正在开发的六十多个项目，分布于中国近四十个大中城市。同时，世茂始终以创新、前瞻的地产开发思维，以“成就城市梦想”为己任，实践“城市经营者”的理想，投身于推动城市化进程的大业。不仅如此，世茂更是放眼全球，融汇欧亚文化，把“全球销售理念”应用于房地产行业，将地产精品推向世界。在弘扬民族经典文化的同时，也为项目当地引进国际资金，促进国际间经济、文化交流。正是这种一如既往的追求和责任，让世茂峥嵘业界数十

载，在生态住宅、商业地产、旅游地产等多个领域取得瞩目成就，并成为中国房地产颇具影响力的行业翘楚。

世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）成立于 2004 年 10 月，于 2006 年 7 月 5 日于香港联合交易所有限公司主板上市。业务重点为在中国大陆经济发达或极具发展潜力的城市，发展大型及高素质的综合房地产项目，包括住宅、酒店、零售及商用物业。世茂房地产作为世茂集团内负责房地产板块运营的核心企业，一直贯彻“核心区域发展”战略，目前重点投资区域包括长三角地区、环渤海地区等，先后开发建设了北京亚运花园、御景园、上海世茂滨江花园等大型高档房地产项目。

## 2、担保人世茂房地产股权结构及组织架构

截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产实际控制人许荣茂先生通过 Gemfair Investment Limited 和世盈财经有限公司，直接或间接持有世茂房地产 69.64% 股权，其余社会流通股占比为 30.36%，具体股权结构图如下：



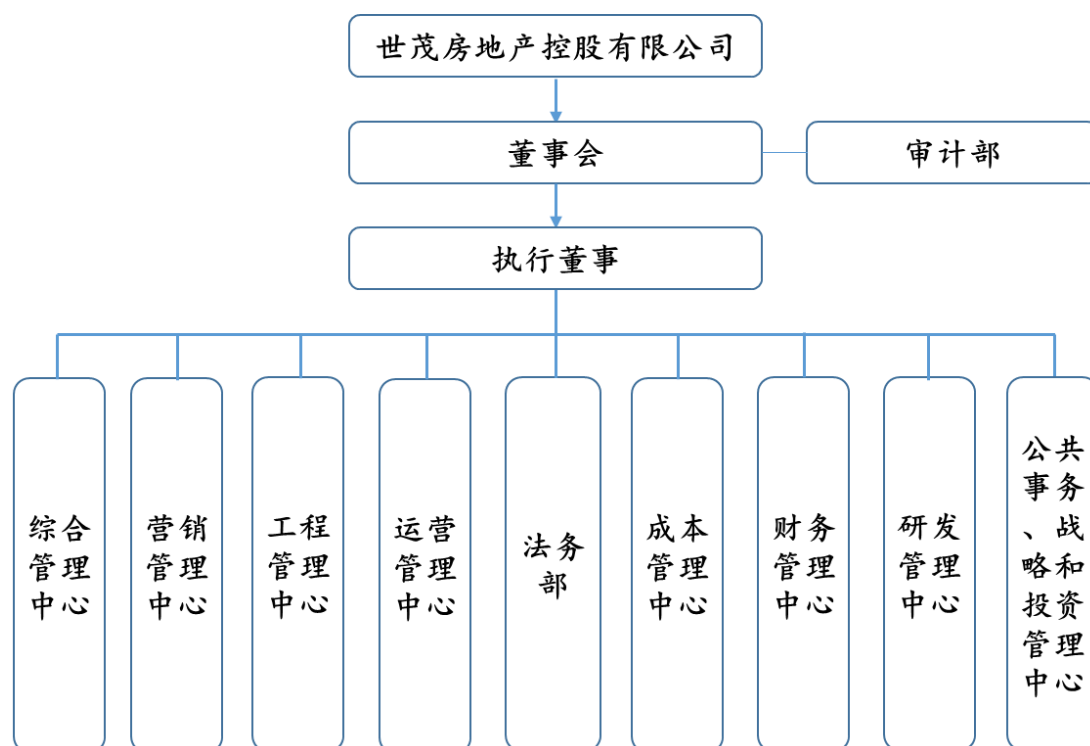
## 3、公司治理结构及其组织架构

世茂房地产控股有限公司设董事会，董事会成员 7 人，其中 3 名执行董事、1 名非执行董事以及 3 名独立非执行董事，由股东大会投票决定，公司实际控制人为许荣茂先生。世茂房地产已成立三个董事会委员会，即审核委员会、薪酬委员会和提名委员会。审核委员会主要职责为就有关财务及其他汇报、内部监控、外聘及内部审核事宜以及董事会不时确定的其他事宜等负责充当其他董事、外聘核数师以及内部核数师之前的沟通工作；薪酬委员会主要职

责为评估公司董事和高级管理层表现和薪酬情况提出意见；提名委员会主要职责为制定董事会架构、人员及组成，并就任何为配合公司的战略规划拟对董事会做出变动的情况提出意见，并向董事会提供关于填补董事会空缺的候选人的建议。

本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产组织结构如下：



部门职能情况具体如下：

**审计部：**在公司董事会的领导下，对公司各部门、各子公司及参股公司的经济文件、经济行为、业绩报告、流程制度的履行情况进行监督和检查，检查舞弊和受贿行为，并制定反舞弊和反受贿的制度。

**综合管理中心：**综合管理中心包括行政部、人力资源部；综合管理部负责为内部机构、控股子公司及具有重大影响的参股公司提供人员、配套设施、日常管理支持的部门；另外负责各个地产项目团队的组建和招聘工作。

**营销管理中心：**营销管理中心负责收集市场信息、管理企业市场形象、营销企划、客户体验、营销活动等。

工程管理中心：负责招标采购公示，负责计划、组织和实施各项工程的建设，负责工程各项技术的开发和管理。

运营管理中心：制定和实施公司信息化建设方案、并提供信息化支持；收集和整理企业运营数据，并制作定期的运营数据分析报告。

法务部：负责公司及下属单位的法律服务、法律咨询及法务支持；维护公司的法律形象，确保各项经营活动依法决策、依法经营；维护公司的合法权益。

成本管理中心：负责公司各项目工程成本的管控。

财务管理中心：负责公司的资本、税务、成本及会计等相关工作。

研发管理中心：负责产品研发，确保产品符合市场需求。

公共事务、战略和投资管理中心：负责拿地、区域拓展、对外并购、收购的安排，负责维护投资者关系等。

## 5.5.2 主营业务情况及财务概况

### 1、世茂房地产所在行业的相关情况、竞争地位及优势

#### (1) 世茂房地产所在行业的相关情况

世茂房地产所在行业为房地产行业。

#### 1) 行业政策

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。

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	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。
2013/02/20	国五条	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。
2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	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。
2017/3	《2017年两会政府工作报告》	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。
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做	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。

	有关问题的通知》	
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》	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。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

近年来其他全国房地产调控政策

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。
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年以上非普通住房营业税统一减免；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。
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。
------------	-----	---

2016 年国庆前后及 2017 年 3 月，我国各地城市相继更新限贷限购政策，更新后汇总如下：

各城市限贷限购政策汇总

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%，非普通自住房首付比例上升至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%，非普通自住房首付比例上升至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%，非普通自住房首付比例上升至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%

长城-世茂-尚隽保理8号资产支持专项计划说明书

		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			
		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%

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

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	珠海	2017.4.8	限购范围扩大到所有房型	限购范围扩大到所有房型, 需提供5年纳税/社保证明	无房无贷: 30% 无房有贷: 普通住房首付款比例不低于40%; 非普通住房的最低首付款比例不低于60%	普通住房首付款比例不低于40%; 非普通住房的最低首付款比例不低于60%	普通住房首付款比例不低于50%; 非普通住房的最低首付款比例不低于70%。
		2016.10.6	限购3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	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	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%
18	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%
19	青岛		在本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房, 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%	
20	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			
21	浙江嘉善	2017.3.14		限购1套			
		2016.12.20		限购1套 (新建)			
22	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			

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

		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%
23	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%	
24	河北 怀来	2016.11.30		限购1套	非本地户籍首付比 例上升至30%		
25	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%	
26	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%	
27	西安	2016.12.31	新购1套	新购1套			
28	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			
29	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%
30	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%	
31	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%
32	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%
33	三亚	2017.3.11			商贷首付比例上升 至50%		
34	滁州	2017.3.9			二套商贷首付比例 上升至40%，三套 60%		
35	宁波	2018.5.19	宁波奉化区和州湾新区要求 新购住房须取得不动产权属证 书满2年后方可转让				

36	三明	2018.5.18	购买第二套及以上商品住房，取得不动产权属证书未满足三年的，不得上市交易	购买第一套及以上商品住房，取得不动产权属证书未满足三年的，不得上市交易			
37	丹东	2018.5.14		对丹东新区购买的新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满2年并取得不动产权证书后，方可上市交易			
38	长春	2018.5.2	凡在长春市三环区域新购非家庭唯一住房的，商品住房以商品房备案合同日期为准，2年之内不得上市交易				
39	沈阳	2018.4.15	将购买商品住房和二手住房的限售范围由“三环区域及浑南区全域内”扩展至“全市行政区域				
40	海南	2018.4.22	居民家庭或企事业单位、社会组织在海南省购买的住房，取得不动产权证满5年后方可转让				

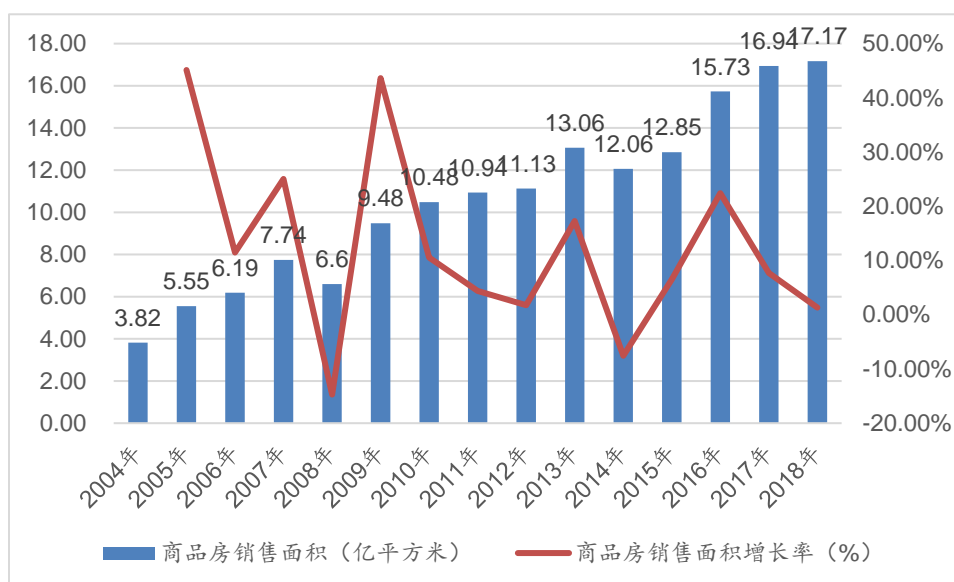
## 2) 全国房地产行业形势

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2018年间，全国房地产投资额年均复合增长率为17.10%，商品房年销售面积从3.4亿平方米增长至17.17亿平方米，销售额从7,956亿元扩大至149,973亿元。2018年，全国商品房销售面积为171,654万平方米，同比增长1.3%，商品房销售额累计为149,973亿元，增长12.2%，商品房销售面积和销售金额达到历史交易记录最高。(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。2014年，全国商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%，商品房销售额76,292亿元，同比下降6.3%。2015年，由于信贷放宽和政策促进，房地产销售情况出现好转，销售面积和销售金额

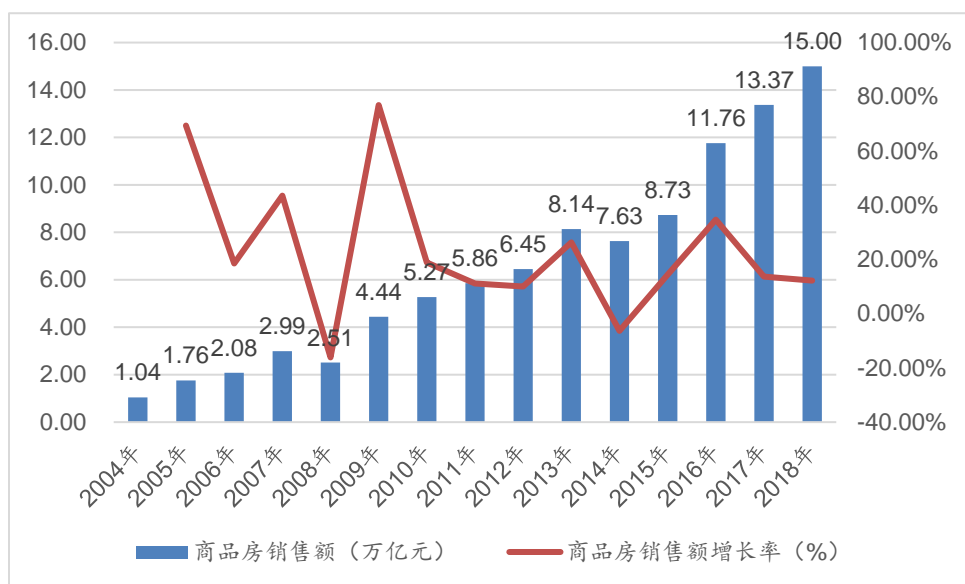
均呈现出明显回升。2015 年，全国商品房销售面积 128,495 万平方米，同比增长 6.5%，商品房销售额 87,281 亿元，同比增长 14.4%。2016 年，房地产去库存取得初步成效，销售面积和销售金额持续增长，2016 年全国商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.4%，商品房销售额累计为 117,627 亿元，增长 34.8%。2017 年全国商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%，其中住宅销售面积增长 5.3%，全国商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，其中住宅销售额增长 11.3%。2018 年全国商品房销售面积为 171,654 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%。

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

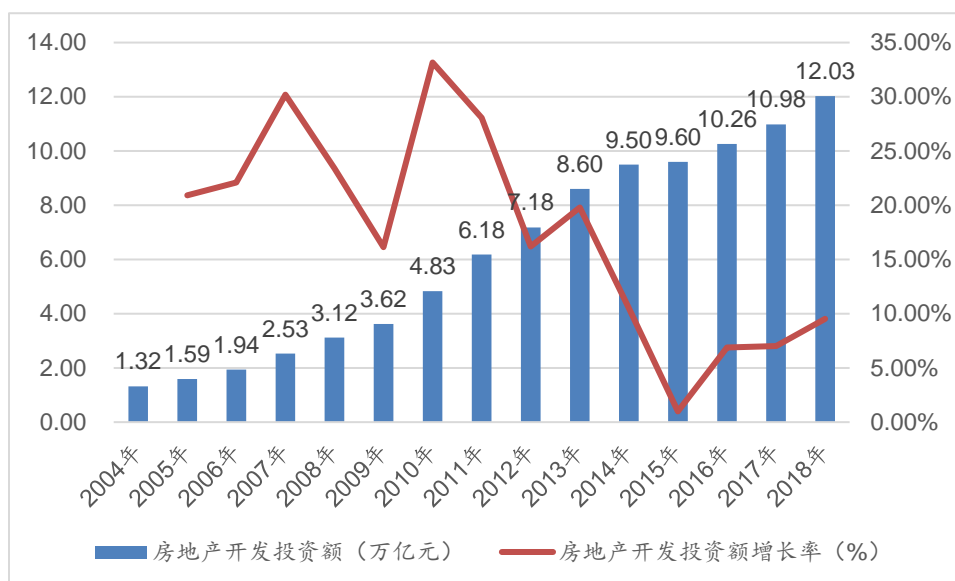


资料来源：国家统计局

### (b) 房地产开发投资

根据国家统计局数据，2013年，全国房地产开发投资 8.6 万亿元，同比增长 19.79%；全国房屋新开工面积 20.1 亿平方米，同比增长 13.46%，较 2012 年有大幅增长。2014 年，全国房地产开发投资 9.5 万亿元，同比增长 10.47%；全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.65%。与 2013 年相比，投资增速和房屋新开工面积均有所下降。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 年的高速增长后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%。

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

2014 年全年房地产新开工施工面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.7%，房地产竣工面积为 10.74 亿平方米，较 2013 年增长 5.9%。

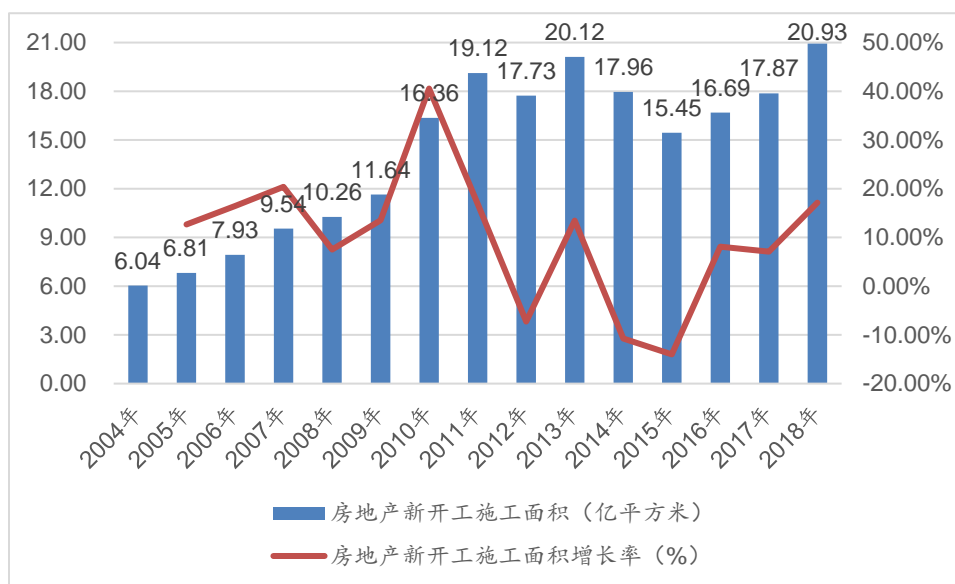
2015 年全年房地产新开工施工面积为 15.45 亿平方米，同比下降 13.98%，房地产竣工面积为 10.00 亿平方米，较 2014 年下降 6.9%。

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%。

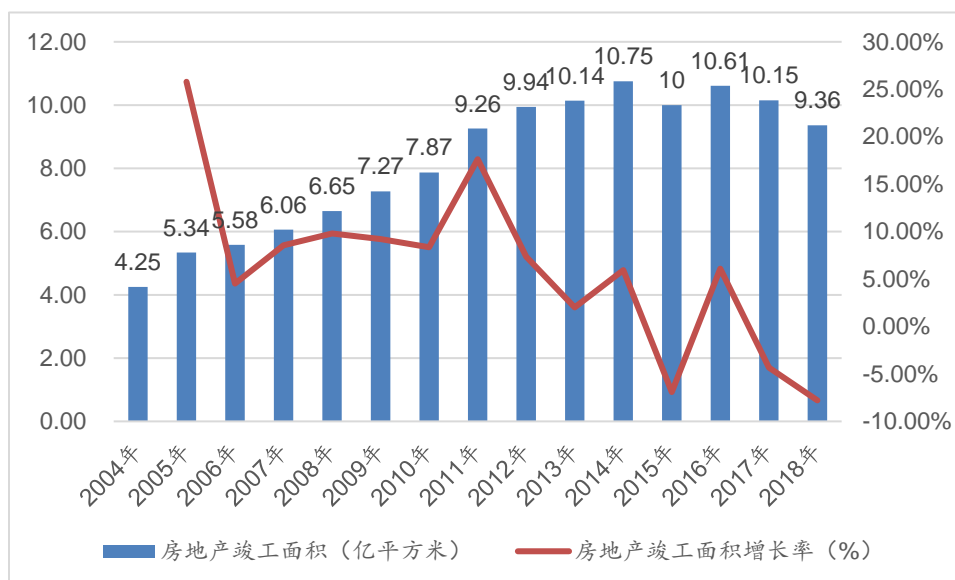
2018 年全年房地产新开工施工面积为 20.93 亿平方米，同比增长 17.2%，房地产竣工面积为 9.36 亿平方米，较 2017 年下降 7.8%。

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



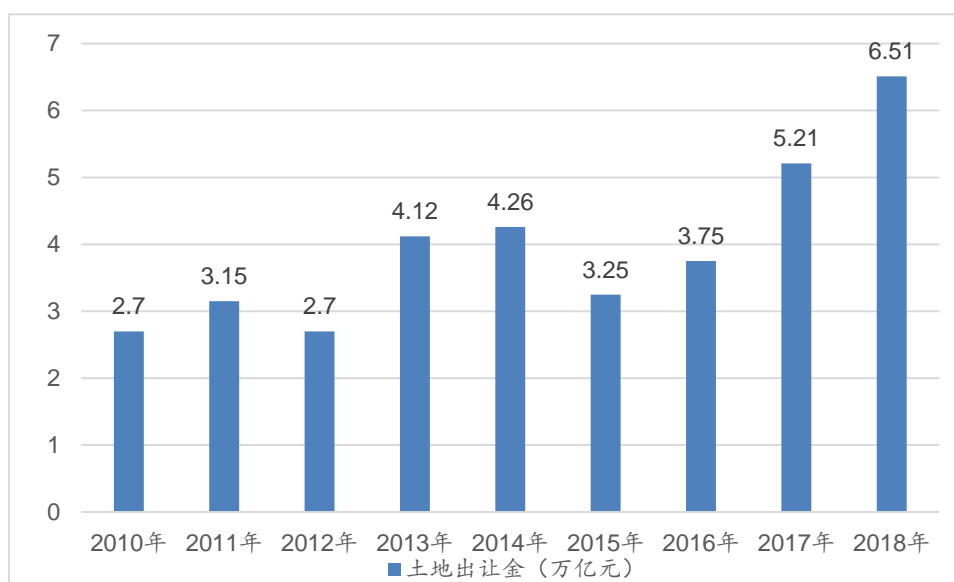
资料来源：国家统计局

#### (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%。

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。

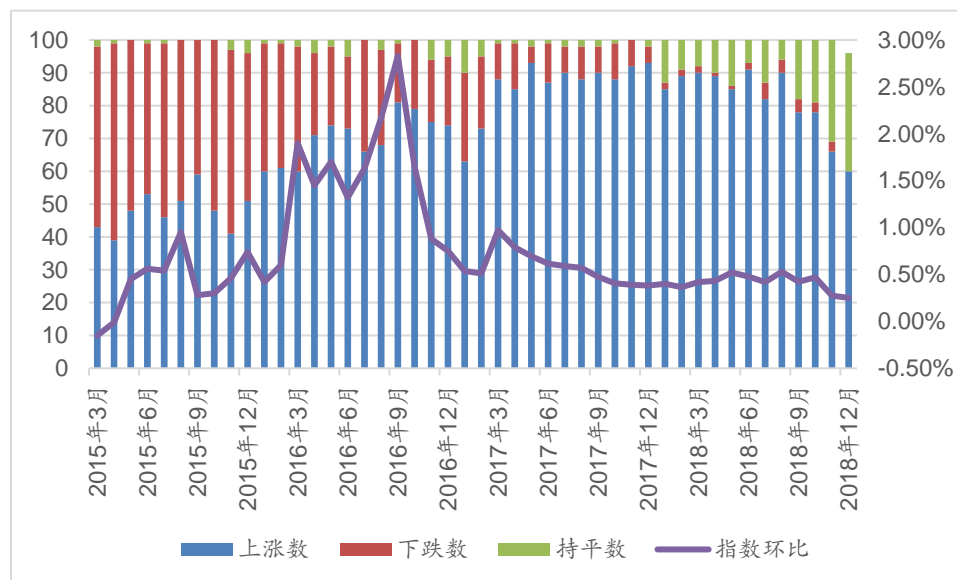
自 2014 年三季度至 2015 年 5 月，受到限购、限贷政策放松以及人民银行连续降息等多种因素刺激，全国百城住宅价格指数跌幅逐渐缩小，2015 年 5 月该指数止跌回升。2016 年下半年房价涨幅明显加快，上涨样本城市数增加明显；自 2016 年 10 月以来，热点城市房市政策力度收紧，房价涨幅逐步收稳。

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 年以来，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) 行业竞争地位比较分析

世茂房地产是中国房地产龙头企业，2013 年世茂房地产荣获“亚洲管理最佳公司”；2014 年荣获“中国最具投资价值地产上市公司”。根据《2018 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，世茂房地产位列行业第十七名。

世茂房地产致力于不断提升人居品质和居住品位，首创了“滨江模式”和“城市地标模式”。“滨江模式”将景观、亲水、园林和建筑等各种元素融合进了每一个家庭的日常生活，使住宅除了居住的功能外，成为了一个人文，自然，休闲，商业和居住融于一体的综合性社区；“城市地标模式”指在城市树立地标性建筑，是集住宅、商业于一体的综合性项目。

目前，世茂房地产正在开发的 264 个项目分布于中国 87 个大中城市，截至 2018 年 12 月 31 日，累计土地储备面积为 5,538 万平方米，2018 年世茂房地产销售面积达 1,068.7 万平方米，销售金额达 1,761.5 亿元。

## (3) 担保人世茂房地产的竞争优势

### ① 广泛的品牌影响力及良好的声誉

在房地产市场中，世茂房地产从 20 世纪 90 年代初进入房地产行业，是国内最早从事房地产开发的企业之一，经过多年发展逐步积累形成了“世茂”这一房地产市场的一线品牌，并且首创了“滨江模式”，在市场上赢得了良好口碑。截至目前，“世茂”陆续在上海、北京、天津等城市开发了上海佘山龙邸、奉贤爱马尚郡、北京大厂圣拉斐尔小镇、天津生态城、青岛公园美地等多个高品质项目，具有广泛品牌影响力和美誉度。

在资本市场中，世茂房地产亦有良好的声誉，目前已获得标准普尔评估有限公司、惠誉国际信用评级有限公司和穆迪投资者服务公司分别给予的“BB+”、“BBB-”和“Ba2”的主体信用评级。

### ② 充足的土地储备

世茂房地产管理层历来重视对优质土地资源的储备，始终将储备土地资源作为一项重要的发展策略。世茂房地产经验丰富的管理团队一直贯彻实施稳定的土地收购政策，通过城市圈深耕项目，建立城市圈判断机制，管理团队对土地市场的深入了解和准确判断，使公司能够迅速寻找并收购有升值潜力的土地资源，从而降低了的单位成本，创造更大的企业利润。2018 年，世茂房地产分别于福州、北京、南京、杭州、厦门、合肥、济南及武汉等地区增加土地储备 1,615 万平方米（权益前）。目前世茂房地产旗下拥有 264 个项目，分布于全国 87 个城市，共 5,538 万平方米（应占权益）的优质土地，其土地储备充足，能够满足公司未来 3-5 年的开发需求。

### ③多元化的产品结构

世茂项目一般坐落于城市交通发达、住房需求上升的优质区域，升值空间较大。项目均由建筑设计院、营销团队、地区公司进行独立市场调研，确保公司的产品定位准确、产品结构科学合理、能最大程度被市场接受。世茂推出“滨江模式”、“城市地标模式”等，推出高端低层住宅、改善性低层和高层住宅、城市中心推出商业广场、综合性中心社区等，满足不同类别的客户需求，使拟购房客户获得深切的品质体验。除了住宅业务外，世茂也在积极且谨慎地拓展业务模式，包括酒店，零售和办公楼物业等多元化的产品投资，从而提高了公司收入的稳定性。

### ④强劲的销售和营销能力

世茂拥有杰出的营销团队，并与国内各类地产代理商形成了长期的合作关系，通过采取宣传活动，房地产展览会和客户置业会等方式来扩大公司营销量。上述措施的实施使得世茂在最小化项目成本的同时，不断增加其附加产品的价值，最终提升世茂的利润水平。

### ⑤稳健的经营和财务政策

世茂在扩张业务的同时，一贯坚持稳健的经营和财务政策。通过有序的拿地和开发计划、紧密的开发节奏和严格的成本控制，尽可能确保项目开发尽量少占用公司资金。公司不倾向盲目迅速的扩大融资规模，并利用自身的品牌优势，更易获得低成本的融资。截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产累计取得 1,904 亿元综合授信（已使用 189.51 亿元，剩余 1,714.49 亿元额度）。

⑥高素质的管理团队，项目运作经验丰富

世茂房地产实际控制人许荣茂先生在中国房地产与投资方面拥有超过 25 年的经验，率先开创“滨江模式”，被称为“豪宅教父”。公司的管理团队继承了世茂房地产房开业务运作的优良传统，具有丰富的项目运作经验。世茂的骨干精英经历了中国房地产市场三十年发展跌宕起伏的长期考验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动，在各种市场环境下均能确保企业获得稳定的发展。高素质的管理团队是世茂实现盈利增长的重要因素。

2、世茂房地产主营业务情况

担保人世茂房地产的主营业务为房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询，2012 年获得上海市住房和城乡建设局颁布的房地产开发企业暂定资质证书（沪房管（外字）第 0497 号）。其下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

（1）担保人世茂房地产主营业务收入构成如下：

1) 主营业务收入按行业划分

报告期内世茂房地产营业收入按行业分类如下：

世茂房地产营业收入按行业划分

单位：亿元

业务	2018 年		2017 年		2016 年	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
物业销售	809.07	94.61%	667.96	94.85%	561.97	94.79%
酒店经营收入	19.08	2.23%	17.08	2.43%	14.66	2.47%
投资物业租金收入	10.91	1.28%	6.80	0.96%	7.10	1.20%
其他业务	16.07	1.88%	12.42	1.76%	9.13	1.54%
<b>营业收入合计</b>	<b>855.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>704.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>592.86</b>	<b>100.00%</b>

世茂房地产营业收入主要包括物业销售、酒店经营及物业投资的业务，2016 年至 2018 年，世茂房地产营业收入分别为 592.86 亿元、704.26 亿元和 855.13 亿元。从世茂房地产营业收入的行业分类来看，物业销售是其主要收入来源。世茂房地产物业销售收入分别为 561.97 亿元、667.96 和 809.07 亿元，占营业收入的比例保持在 90%以上，且呈上升趋势。

截至 2018 年 12 月 31 日止，世茂房地产已开业的酒店有 22 家，客房数量达 6,930 间，包括上海世茂皇家艾美酒店、上海外滩茂悦大酒店、上海佘山茂御

臻品之选酒店、南京世茂滨江希尔顿酒店、牡丹江世茂假日酒店、绍兴世茂假日酒店、芜湖世茂希尔顿逸林酒店、绍兴世茂皇冠假日酒店、福州世茂洲际酒店、天津生态城世茂希尔顿酒店、宁波春晓世茂希尔顿逸林酒店、武汉世茂希尔顿酒店、厦门康莱德酒店、宁波北仑世茂希尔顿逸林酒店、烟台世茂希尔顿酒店、沈阳世茂希尔顿酒店、杭州滨江世融艾美酒店、上海佘山世茂洲际酒店及委托给世茂喜达管理的 4 家酒店。2018 年世茂房地产旗下自持酒店合计完成收入人民币 19.1 亿元，同比增加 11.7%；EBITDA 为人民币 5.9 亿元，同比增加 5.4%。世茂房地产在酒店领域已经从单纯的酒店业主转变成酒店业主及经营者，是其酒店经营发展的重要里程碑。

## 2) 主营业务收入按区域划分

### 担保人房地产开发业务情况

担保人世茂房地产 2016-2018 年房地产开发经营情况

区域	2018 年	2017 年	2016 年
<b>销售面积 (平方米)</b>	<b>5,859,897</b>	<b>4,916,754</b>	<b>4,865,110</b>
其中：福建区	2,225,292	1,145,237	699,418
华北区	286,083	637,100	720,339
华南区	76,218	105,565	228,257
华中区	571,585	473,118	502,952
中南区	192,204	335,631	551,896
山东区	656,301	664,526	691,821
苏沪区	163,107	408,867	580,711
西部区	927,167	928,647	721,509
浙江区	457,548	218,063	168,207
其他	304,392	565,244	-
<b>销售金额 (百万元)</b>	<b>80,907</b>	<b>66,796</b>	<b>56,197</b>
其中：福建区	25,817	17,251	7,736
华北区	3,005	9,774	9,445
华南区	3,501	872	1,994
华中区	7,204	5,577	5,181
中南区	5,232	8,564	10,038
山东区	8,047	7,473	6,522
苏沪区	3,908	5,907	6,745
西部区	7,490	7,230	4,540
浙江区	10,881	4,148	3,996
其他	5,822	6,299	-
<b>平均售价 (元/平方米)</b>	<b>13,807</b>	<b>13,585</b>	<b>11,551</b>
其中：福建区	11,602	15,063	13,294

华北区	10,504	15,341	14,994
华南区	45,934	8,260	37,047
华中区	12,604	11,788	9,788
中南区	27,221	25,516	17,849
山东区	12,261	11,246	14,026
苏沪区	23,960	14,447	12,554
西部区	8,078	7,786	7,212
浙江区	23,781	19,022	18,695
其他	19,127	11,144	-

尽管宏观经济运行及房地产调控政策复杂多变，但世茂房地产通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，获得了较为持续与稳定的发展。2016 年、2017 年及 2018 年，世茂房地产销售面积分别为 4,865,110 平方米、4,916,754 平方米和 5,859,897 平方米，呈上升趋势；销售金额分别为 561.97 亿元、667.96 亿元和 809.07 亿元。销售均价方面，2018 年世茂房地产合同销售均价约为 13,807 元/平方米，较 2017 年销售均价上升 1.63%。2016 年、2017 年和 2018 年，世茂房地产竣工面积分别为 770 万平方米、765 万平方米及 892 万平方米，竣工面积呈上升趋势。

## (2) 担保人世茂房地产项目储备情况

### 担保人世茂房地产 2018 年新增土地储备情况

序号	新增土地	购入日期	用途	土地成本 (百万元)	总计划 建筑面积 (权益前)	每平方米 成本	所占 权益
1	深圳前海深港合作区 十九单元 3 街坊	2018 年 1 月	商业性办公	2,250	73,500	30,612	100%
2	天津武清 2016-70 号地块	2018 年 1 月	住宅、商服	3,199	266,485	12,004	100%
3	郑州管城区金锣湾项目	2018 年 1 月	商住	863	451,113	3,750	51%
4	深圳坪山中心	2018 年 1 月	商服	1,124	182,000	10,291	60%
5	福州 2017-49 (三江口)	2018 年 1 月	住宅	560	187,910	8,760	34%
6	龙岩上杭荣誉项目	2018 年 1 月	住宅	125	60,750	4,031	51%
7	福州晋安 2017-57 和 58	2018 年 1 月	住宅	1,405	151,397	9,280	100%
8	台州椒江区章安项目	2018 年 1 月	住宅、商业	341	222,292	4,517	34%
9	漳州 2017P08 (龙文区闽南水乡 05 地块)	2018 年 1 月	住宅、商服、养 老	1,836	333,826	10,784	51%
10	漳州 2017P11 (龙文区安得广地 块)	2018 年 1 月	住宅、商服	148	72,957	2,029	100%
11	北京丰台小瓦窑地块	2018 年 1 月	住宅	1,531	76,160	41,032	49%

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

12	宁波镇海区骆驼项目	2018 年 2 月	住宅、商业	354	81,200	8,706	50%
13	漳州丹霞地块	2018 年 2 月	商住综合	157	95,347	5,500	30%
14	石家庄鹿泉地块	2018 年 2 月	住宅	145	38,297	4,725	80%
15	泉州悦信二期	2018 年 3 月	商服	167	108,381	2,530	61%
16	济南济阳澄波湖	2018 年 3 月	住宅、商业	421	419,711	1,432	70%
17	长春莲花山 92、94、98、99、102	2018 年 3 月	住宅	256	496,289	819	63%
18	广东惠东青云	2018 年 3 月	住宅、商业	456	152,545	2,993	100%
19	泉州台商 S2017-06 (百崎湖)	2018 年 3 月	商业、住宅	502	482,412	3,060	34%
20	龙岩 S2018 拍-1 (东山 B08)	2018 年 3 月	住宅	82	63,085	2,156	60%
21	莆田大院	2018 年 3 月	商业、住宅	413	152,258	4,762	57%
22	泉州晋江 P2017-22 (新塘)	2018 年 4 月	商业、住宅	857	268,632	3,190	100%
23	福州宗地 2018-01 地块	2018 年 4 月	普通商品住宅、商场	662	231,902	14,282	20%
24	福州宗地 2018-03 地块	2018 年 4 月	普通商品住宅	590	51,009	11,567	100%
25	南平高铁新区 B6-1 (2018-拍 J03)	2018 年 4 月	商业、居住	102	125,629	811	100%
26	南平 2011-J-07,B 地块二期 (13-1-50-2) (永森)	2018 年 4 月	其他普通商品住房	64	170,414	1,250	30%
27	厦门 X2017P07 (翔安新圩)	2018 年 4 月	住宅	903	45,880	19,682	100%
28	南平延平区 2018-J-1	2018 年 4 月	其他普通商品住房	40	67,680	1,404	42%
29	德阳 60 亩	2018 年 4 月	R21 (住宅)	651	132,441	4,918	100%
30	福州福清 2018 拍-15	2018 年 5 月	商服、住宅	1,202	299,976	4,007	100%
31	嘉兴平湖 2018 平-29 号项目	2018 年 5 月	城镇住宅	1,322	146,971	8,996	100%
32	福州闽清新城	2018 年 5 月	商住	85	120,934	3,498	20%
33	泉州聚龙小镇	2018 年 5 月	商业、住宅	494	255,737	3,785	51%
34	温州平阳县鳌江镇滨江中心片 F-01-01 地块	2018 年 5 月	城镇住宅、批发零售	804	120,016	6,703	100%
35	温州平阳县鳌江镇滨江中心片 F-02-01 地块	2018 年 5 月	城镇住宅、批发零售	270	116,716	6,794	34%
36	晋江 2017-38 (内坑)	2018 年 5 月	商业、住宅	36	137,104	1,058	25%
37	济南章丘福康	2018 年 5 月	住宅	349	75,623	4,610	100%
38	泉州 2018-2 (鲤城)	2018 年 5 月	商业、住宅	556	110,762	5,020	100%
39	厦门 2018HP01 (海沧马銮湾)	2018 年 6 月	住宅、商服	728	116,000	25,086	25%
40	淄博红莲湖	2018 年 6 月	住宅	190	108,000	3,921	45%
41	福安万域金兰湾	2018 年 6 月	住宅	60	132,898	895	50%

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

42	三明长兴路 D-2	2018 年 6 月	其他普通商品住房	217	68,341	3,171	100%
43	湖州练市镇中心小学	2018 年 6 月	城镇住宅	415	127,692	3,250	100%
44	宜兴经济开发区庆源大道北侧学府路东侧	2018 年 6 月	城镇住宅	546	87,838	6,216	100%
45	银川共享花园东地块	2018 年 6 月	住宅	178	42,150	4,220	100%
46	长沙正圆	2018 年 6 月	商住	881	259,994	6,162	55%
47	江西吉安古后河项目	2018 年 6 月	二类住宅	405	85,943	4,708	100%
48	石家庄东二环裕华地块	2018 年 7 月	商住	20	54,829	1,865	20%
49	龙岩东肖项目	2018 年 7 月	住宅	123	103,832	3,390	35%
50	龙岩小洋文景项目	2018 年 7 月	住宅	172	78,128	6,477	34%
51	宝鸡太白	2018 年 7 月	住宅	98	126,979	1,284	60%
52	福清闽侯高新 2018-02 号	2018 年 7 月	二类居住商务设施	527	106,195	7,628	65%
53	漳州大唐项目	2018 年 7 月	住宅	265	149,347	9,349	19%
54	晋江 P2017-23 (大唐新塘)	2018 年 7 月	商住	153	92,319	3,672	45%
55	龙岩东肖 10 号地块	2018 年 7 月	住宅	97	52,944	3,608	51%
56	龙岩东肖 11 号地块	2018 年 7 月	商住	255	89,799	2,840	100%
57	成都金鹰路以西 (恒大以西 B 地块) 39.6 亩	2018 年 7 月	二类住宅 (兼容商业 ≤10%)	198	66,001	3,000	100%
58	泸州云峰路西 91.5 亩/横四线北 91.4 亩	2018 年 7 月	R2 居住用地	936	274,264	3,411	100%
59	乐清市中心区 H-b3-2 地块	2018 年 7 月	住宅	184	84,034	8,416	26%
60	常熟深圳路以南、南沙路以西	2018 年 7 月	住宅	1,085	113,872	9,528	100%
61	常熟辛庄镇辛庄大道以东、新阳大道以南	2018 年 7 月	住宅	191	30,752	6,221	100%
62	常熟辛庄镇繁荣路以东、张港泾河以南	2018 年 7 月	住宅	772	138,294	5,584	100%
63	徐州那庄 09G、10G	2018 年 7 月	住宅	227	222,145	1,020	100%
64	温州市瓯海中心南单元 E-10	2018 年 7 月	住宅	901	105,078	8,577	100%
65	杭州浦沿	2018 年 7 月	住宅、商业	2,111	96,860	21,797	100%
66	内江红牌路南 104.4 亩	2018 年 7 月	二类住宅 (兼容商业 ≤15%)	758	173,923	4,356	100%
67	衡阳采鹰岭项目	2018 年 7 月	住宅	370	411,297	1,500	60%
68	兰州银河国际项目 179.71 亩	2018 年 7 月	R1 (一类居住用地)、R2 (二类居住用地)	899	309,261	5,811	50%
69	杭州余杭 25、26	2018 年 7 月	住宅	2,112	119,363	17,692	100%
70	福州 2018-17 地块 (晋安鹤林片区 E-05 东地块)	2018 年 7 月	商住	1,904	131,332	21,731	67%
71	荆州新港	2018 年 7 月	住宅	159	249,619	1,062	60%

72	青岛高新区 G-2018-023 地块	2018 年 7 月	城镇住宅零售商业	761	131,123	5,800	100%
73	泉州 2018 拍-04、06 地块	2018 年 7 月	商住	59	127,717	2,302	20%
74	龙岩连江粗芦岛项目一期	2018 年 7 月	商住	270	183,204	1,638	90%
75	天津生态城 26 号地	2018 年 8 月	住宅	835	79,500	10,504	100%
76	三明沙县长兴路东侧 A 地块	2018 年 8 月	商住	144	118,806	2,210	55%
77	福州福清 19 号地块	2018 年 8 月	商住	81	158,413	4,665	11%
78	福州福清 20 号地块	2018 年 8 月	商住	562	121,298	4,633	100%
79	福州福清 21 号地块	2018 年 8 月	商住	197	86,239	4,476	51%
80	无锡洛社新城	2018 年 8 月	住宅	224	67,598	6,509	51%
81	泰州海陵区育才路北侧、春晖路西侧	2018 年 8 月	城镇住宅商务金融(5%)	990	145,828	6,789	100%
82	泉州晋江 P2018-26 号地块	2018 年 8 月	商住	29	97,589	1,178	25%
83	盐城八总沟南、八营路西侧地块	2018 年 8 月	商住(商业 5%)	982	290,904	5,625	60%
84	南宁大唐天悦(教育地块)	2018 年 8 月	住宅	91	156,119	1,352	43%
85	南宁安吉大唐世家(水泵厂)	2018 年 8 月	住宅	56	141,036	2,648	15%
86	南宁大唐盛世	2018 年 8 月	住宅	78	346,189	1,500	15%
87	南宁兴宁大唐果(旧货市场)	2018 年 8 月	住宅	38	86,750	2,957	15%
88	南宁大唐臻观	2018 年 8 月	住宅	234	137,577	11,331	15%
89	荆门漳河新区项目	2018 年 9 月	商住	587	785,433	1,465	51%
90	徐州睢宁城西青年路	2018 年 9 月	商住	46	128,421	709	51%
91	漳州大唐安得广	2018 年 9 月	商住	36	136,754	1,389	19%
92	南安官桥 2018P14	2018 年 10 月	商住	164	211,224	1,941	40%
93	郑州常西湖 A04	2018 年 10 月	住宅、商业	1,047	566,900	3,621	51%
94	无锡梁溪区原汽车北站西侧地块	2018 年 11 月	居住、商业	154	30,949	9,952	50%
95	漳州中梁安得广	2018 年 11 月	住宅/商服	24	117,568	1,999	10%
96	南宁五象坛泽 4、5、8 地块	2018 年 12 月	商住	739	639,964	3,499	33%
合计				<b>51,884</b>	<b>16,147,767</b>	<b>5,099</b>	

世茂房地产 2018 年分别于福州、北京、南京、杭州、厦门、合肥、济南及武汉等地增加土地储备 1,615 万平方米(权益前)。截至 2018 年末,世茂房地产共拥有 264 个项目,分布于全国 87 个城市,共 5,538 万平方米(权益前)的优质土地,优质的土地资源及相对较低的土地成本,为世茂房地产的项目开发奠定了良好的基础。土地储备地域分布方面,2018 年世茂房地产根据国家分城施策调控作出土地战略微调,在布局一二线城市的同时,关注一二线周边可承载外溢需求的三四线城市。土地成本方面,新增土地储备的平均楼面地价约为每平方米 5,099 元。世茂房地产一贯以审慎的态度扩充土地储备、秉承稳健经营的一

贯作风，在求发展与控风险的抉择中，综合平衡、双管齐下。截至 2018 年末，世茂房地产平均土地成本为每平方米 5,386 元，相对较低的土地成本为后续的利润率提供了有效的保障。

### 3、财务状况

#### (1) 财务报表

世茂房地产 2016-2018 年合并资产负债表

单位：人民币千元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
存货	192,689,769	133,554,704	120,342,997
应收贸易账款及其他应收账款及 预付款项	19,922,877	15,583,786	20,256,536
收购土地使用权之预付款项	6,321,397	21,605,517	17,950,915
预付所得税	3,715,789	2,743,827	2,691,546
可供出售金融资产	-	-	3,000,000
应收关联方款项	16,609,749	16,035,676	2,623,314
衍生金融工具	12,468	1,190	90,199
受限制现金	5,888,489	4,469,331	2,875,658
现金及现金等价物	43,688,296	28,537,441	19,359,175
<b>流动资产合计</b>	<b>288,848,834</b>	<b>222,531,472</b>	<b>189,190,340</b>
<b>非流动资产：</b>			
物业及设备	14,577,637	13,513,914	13,493,658
投资物业	36,891,022	34,036,147	32,270,913
土地使用权	7,965,764	8,176,521	8,218,571
无形资产	1,840,658	1,840,658	1,840,658
长期股权投资	16,966,160	14,946,727	10,095,890
其中：联营公司	1,594,487	1,345,018	912,465
合营公司	15,371,673	13,601,709	9,183,425
应收关联方款项	1,589,737	1,471,478	1,923,231
可供出售金融资产	1,158,407	1,068,775	941,256
递延所得税资产	2,806,563	2,523,663	2,298,849
其他非流动资产	4,952,069	7,449,318	1,629,639
<b>非流动资产合计</b>	<b>88,748,017</b>	<b>85,027,201</b>	<b>72,712,665</b>
<b>资产总计</b>	<b>377,596,851</b>	<b>307,558,673</b>	<b>261,903,005</b>
<b>流动负债：</b>			
应付贸易账款及其他应付账款	50,585,171	33,524,265	27,307,614

预收款项	-	34,117,188	31,903,265
合约负债	47,173,444	-	-
应付所得税	20,595,196	15,641,375	13,682,645
借贷	31,306,474	18,195,220	17,755,309
融资租赁负债	-	130,560	171,420
应付关联方款项	38,234,642	33,868,519	27,788,670
<b>流动负债合计</b>	<b>187,894,927</b>	<b>135,477,127</b>	<b>118,608,923</b>
<b>非流动负债:</b>			
借贷	77,825,292	69,309,472	49,188,203
融资租赁负债	-	-	222,353
递延所得税负债	6,596,455	6,025,277	5,666,533
<b>非流动负债合计</b>	<b>84,421,747</b>	<b>75,334,749</b>	<b>55,077,089</b>
<b>负债合计</b>	<b>272,316,674</b>	<b>210,811,876</b>	<b>173,686,012</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	341,575	348,864	348,864
储备	58,892,631	57,285,819	52,107,187
归属于母公司股东权益合计	59,234,206	57,634,683	52,456,051
永续资本工具	5,100,000	4,200,000	4,500,000
其他非控制性权益	40,945,971	34,912,114	31,260,942
<b>股东权益合计</b>	<b>105,280,177</b>	<b>96,746,797</b>	<b>88,216,993</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>377,596,851</b>	<b>307,558,673</b>	<b>261,903,005</b>

世茂房地产 2016-2018 年合并利润表

单位：人民币千元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
<b>收益</b>	<b>85,512,704</b>	<b>70,425,874</b>	<b>59,286,161</b>
销售成本	58,563,625	48,996,361	42,937,532
<b>毛利</b>	<b>26,949,079</b>	<b>21,429,513</b>	<b>16,348,629</b>
销售及市场推广支出	2,023,438	1,461,804	1,352,643
一般及行政支出	3,429,512	2,989,871	2,742,720
财务费用	337,027	(1,328,414)	1,175,946
其他营运开支	520,488	523,702	268,509
合营联营企业投资收益	(233,469)	(315,376)	(448,391)
投资物业之公平值变动收益	1,910,251	679,484	1,996,673
金融资产减值亏损拨回	25,529	-	-
其他收入及其他收益	297,280	545,095	838,785
除税前溢利	22,638,205	18,691,753	13,195,878
所得税开支	10,327,273	8,121,060	5,685,493

年内溢利	12,310,932	10,570,693	7,510,385
本公司拥有人	8,834,790	7,840,494	5,171,855
非控股权益	3,476,142	2,730,199	2,338,530
其他综合收益	(290,706)	(8,742)	(219,911)
<b>年内综合收益</b>	<b>12,020,226</b>	<b>10,561,951</b>	<b>7,290,474</b>
本公司拥有人	8,663,562	7,835,302	5,042,283
非控股权益	3,356,664	2,726,649	2,248,191
每股盈利:			
基本 (仙)	264.7	232.4	150.6
摊薄 (仙)	264.1	231.9	150.4

世茂房地产 2016-2018 年合并现金流量表

单位: 人民币千元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
<b>经营活动产生的现金流量:</b>			
经营活动产生的现金流入	15,283,328	23,323,365	5,999,777
经营活动产生的现金流出	(13,073,426)	(11,844,154)	(9,460,299)
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,209,902</b>	<b>11,479,211</b>	<b>(3,460,522)</b>
<b>投资活动产生的现金流量:</b>			
投资活动产生的现金流入	637,245	4,092,668	3,317,110
投资活动产生的现金流出	(6,845,316)	(27,098,033)	(8,717,917)
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(6,208,071)</b>	<b>(23,005,365)</b>	<b>(5,400,807)</b>
<b>融资活动产生的现金流量:</b>			
融资活动产生的现金流入	85,700,096	73,830,589	81,061,170
融资活动产生的现金流出	66,589,085	(53,102,220)	(75,457,773)
<b>融资活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,111,011</b>	<b>20,728,369</b>	<b>5,603,397</b>
现金及现金等价物净增加 (减少) 额	15,112,842	9,202,215	(3,257,932)
期初现金及现金等价物余额	28,537,441	19,359,175	22,591,843
汇率对现金及现金等价物影响	38,013	(23,949)	25,264
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>43,688,296</b>	<b>28,537,441</b>	<b>19,359,175</b>

近三年, 世茂房地产的资产总额稳步增长, 资产负债率保持稳定。截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末, 世茂房地产资产总额分别为 2,619.03 亿元、3,075.59 亿元及 3,775.96 亿元, 2017 年末较 2016 年末增长 17.43%, 2018 年末资产规模较 2017 年末增长 8.47%。

资产负债率方面, 截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末, 世茂房地产

的资产负债率分别为 66.32%、68.54%及 72.12%，资产负债水平适中。

从资产构成来看，截至 2018 年末，世茂房地产流动资产 2,888.49 亿元，占总资产的 76.50%；其中存货 1,387.44 亿元、现金及现金等价物 436.88 亿元、应收贸易账款及其他应收账款及预付款项 199.23 亿元、应付关联方款项 166.10 亿元，占比较大。负债构成方面，世茂房地产负债主要由应付关联方款项、应付贸易账款及其他应付款以及借贷构成，截至 2018 年末，上述科目占负债总额的比重分别为 14.04%、18.58%和 40.08%。

收入方面，2016 年至 2018 年，世茂房地产的营业收入分别为 592.86 亿元、704.26 亿元及 855.13 亿元，呈稳定增长趋势。世茂长期以来一直奉行“有品质增长”和“规模与利润并重”的策略，同时由于市场逐步趋于稳定的趋势，世茂不断进行自身变革，实现物业销售收入的增长。

净利润方面，2016 年至 2018 年，世茂房地产取得净利润 75.10 亿元、105.71 亿元及 123.11 亿元，基本呈稳定上升趋势；2016 年净利润降低的原因主要为当年投资物业的公允价值收益减少和出售附属公司（失去控制权）之净收益的减少所致。

## (2) 主要财务指标分析

### 1) 偿债能力分析

担保人世茂房地产偿债能力指标

财务指标	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	1.54	1.64	1.60
速动比率	0.51	0.66	0.58
资产负债率	72.12%	68.54%	66.32%
EBITDA (亿元)	244.25	200.89	152.56
EBITDA 利息保障倍数	2.69	3.50	2.65

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司流动比率分别为 1.60、1.64 及 1.54，速动比率分别为 0.58、0.66 及 0.51。公司流动比率和速动比率保持较为稳定，短期偿债能力较强且有所上升。

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 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂房地产资产负债率分别为 66.32%、68.54%及 72.12%，资产负债水平保持行业较低水平，

主要原因是世茂房地产不断调整财务结构、降低融资成本并主动管理外汇风险，探索和落地房地产金融创新，使得企业长期偿债能力逐渐得到优化，自有资本实力不断增强。

2016 年至 2018 年，世茂房地产 EBITDA 利息倍数分别为 2.65、3.50 及 2.69。世茂房地产的息税折旧摊销前利润能够完全覆盖借款的利息费用支出，且覆盖倍数较稳定，对利息的保障能力较好。

## 2) 盈利能力分析

担保人世茂房地产盈利能力指标

指标	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入 (亿元)	855.13	704.26	592.86
毛利率	31.51%	30.43%	27.58%
销售费用 (亿元)	20.23	14.62	13.53
管理费用 (亿元)	34.30	29.90	27.43
财务费用 (亿元)	11.23	7.32	15.46
三项费用占营业收入比率	7.69%	7.36%	9.52%
营业利润率	27.14%	25.10%	25.00%
净利率	14.40%	15.01%	12.67%
总资产净利率	3.26%	3.71%	2.97%
净资产收益率	11.69%	11.43%	9.22%

世茂房地产近三年收入呈稳步上升趋势，利润略有所下滑，但维持在较为稳定的水平，这主要是由于近两年世茂房地产经历了调整期，主要调整供货节奏和结构，在三四线城市实行严格的“以售定产”控制开工，将供货重心转向毛利率相对较高、库存去化风险较小的一二线城市，并将 90% 以上的新增土地投资放在一二线城市，为未来持续稳定的发展奠定扎实的基础。

期间费用方面，2016 年、2017 年及 2018 年三费合计分别为 56.41 亿元、51.84 亿元及 65.76 亿元。

整体来看，世茂房地产的各项财务指标有所波动但整体表现稳健，综合实力较强，凭借世茂房地产多元化的融资渠道，整体偿债能力较强。

## 3) 资产运营效率分析

担保人世茂房地产资产运营效率

财务指标	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率 (次)	19.12	15.10	12.36
存货周转率 (次)	0.36	0.39	0.36

财务指标	2018年	2017年	2016年
流动资产周转率（次）	0.33	0.34	0.33
总资产周转率（次）	0.25	0.25	0.24

资产周转效率方面，近三年均保持在较为稳定的水平。

2016 至 2018 年，世茂房地产应收账款周转率分别为 12.36 次、15.10 次及 19.12 次，存货周转率分别为 0.36 次、0.39 次及 0.36，流动资产周转率分别为 0.33 次、0.34 次及 0.33 次，总资产周转率为 0.24 次、0.25 次及 0.25 次。这主要是由于（1）房地产行业本身为低周转行业，且在国内地产行业整体环境背景下，受到房地产市场活跃度降低的影响；（2）随着业务规模的逐步扩大，资产规模逐步增长所致。

#### 4) 现金流量情况分析

担保人世茂房地产现金流量表简表

单位：人民币万元

项目	2018年	2017年	2016年
经营活动现金流入小计	1,528,332.80	2,332,336.50	-346,052.00
经营活动现金流出小计	1,307,342.60	1,184,415.40	568,619.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>220,990.20</b>	<b>1,147,921.10</b>	<b>-914,671.00</b>
投资活动现金流入小计	63,724.50	409,266.80	-550,658.00
投资活动现金流出小计	684,531.60	2,709,803.30	11,342.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-620,807.10</b>	<b>-2,300,536.50</b>	<b>-562,000.00</b>
筹资活动现金流入小计	8,570,009.60	7,383,058.90	570,917.00
筹资活动现金流出小计	6,658,908.50	5,310,222.00	7,839,755.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,911,101.10</b>	<b>2,072,836.90</b>	<b>-7,268,838.00</b>
汇率变动对现金的影响	3,801.30	-2,394.90	-325,793.20
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,511,284.20</b>	<b>920,221.50</b>	<b>-346,052.00</b>

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂房地产经营活动现金流量净额分别为-914,671.00 万元、-1,147,921.10 万元及 220,990.20 万元；投资活动现金流量净额分别为-562,000.00 万元、-2,300,536.50 万元及-620,807.10 万元；筹资活动现金流量净额分别为-7,268,838.00 万元、2,072,836.90 万元及 1,911,101.10 万元。

2016 年、2017 年及 2018 年世茂房地产现金及现金等价物净增加额分别

为-346,052.00 万元、920,221.50 万元及 1,511,284.20 万元。

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

长期债务=长期借款+应付债券

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/期末所有者权益 (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) 世茂房地产主要债务情况、授信使用状况及对外担保情况

2018 年世茂房地产继续以稳健的财务策略为经营前提，专注抓回款、控负债，进一步降低融资成本和优化资本结构，截至 2018 年末世茂房地产长期债务规模为 778.26 亿元，短期债务规模为 313.06 亿元，净负债率为 59.4%。2018 年 12 月末货币资金余额为 436.88 亿元，能够覆盖短期债务支出所需。

世茂房地产近三年借贷到期时间表

单位：亿元

期限	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内	313.06	28.69%	181.95	20.79%	177.55	26.52%
一年至两年内	193.86	17.76%	145.63	16.64%	62.90	9.40%
两年至五年内	457.75	41.94%	453.60	51.84%	299.78	44.78%
超过五年	126.65	11.61%	93.87	10.73%	129.21	19.30%
合计	<b>1,091.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>875.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>669.44</b>	<b>100.00%</b>

场外融资情况：

2018 年，世茂房地产秉承稳健的财务政策，保持融资结构安全，持续开展多渠道的融资活动。世茂房地产于 2018 年 1 月发行利率为 5 亿美元的高级票

据，并提前赎回本应于 2021 年到期、固定利率为 8.125%、本金为 6 亿元的高级票据；于 2018 年 3 月及 6 月发行利率均为 5.75% 的点心债，金额分别为人民币 9.5 亿元及人民币 12 亿元；于 2018 年 7 月 6 日在上海证券交易所成功发行国内首单住房租赁储架式 ABS “世茂-华能-开源住房租赁信托受益权资产支持专项计划”，首期为人民币 5 亿元，利率 5.6%；分别为 2018 年 2 月及 3 月发行固定利率为 6.43% 及 6.33% 的 3 年期中期票据 8 亿元及 7 亿元，亦发行 10 亿元短期票据 10 亿元，利率 5.48%。世茂房地产一系列的金融创新举动，有效地提高了资产流动性，拓展融资渠道，在行业内具有更强的资源整合能力。

银行授信情况：

世茂房地产与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，债务融资能力强，银行授信额度较为充裕。截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产通过中国银行、工商银行、建设银行等银行，累计取得 1,904 亿元的综合授信额度，已使用 189.51 亿元，剩余 1,714.49 亿元额度。

或有负债方面：

截至 2018 年末，世茂房地产已向若干银行作出金额约 181.75 亿元的担保，作为授予部分买家购买物业的按揭贷款担保；对联营公司及合营公司的银行借贷按股权比例作出约 89.56 亿元的担保。

历史信用表现：

世茂房地产财务状况和资信情况良好。截至本计划说明书签署之日，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，严格按照合同执行，最近三年未发生过严重违约现象。信用评级方面，国际评级机构标普、穆迪及惠誉世茂房地产的长期公司信用评级分别为 BB+、Ba2 及 BBB-，展望稳定；国内评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司及联合信用评级有限公司均维持世茂房地产的主体评级为 AAA。

(4) 世茂集团公开市场融资情况

世茂集团公开市场融资明细（截至 2018 年 12 月 31 日）

项目名称	证券简称	发行规模 (亿元)	当前规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期 限 (年)	评级 情况	发行日	到期日
上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 世茂 01	60	60	3.90%	5	AA+	2015/9/18	2020/9/18

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）	15 世茂 02	14	14	4.15%	7	AA+	2015/10/16	2022/10/16
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）	16 世茂 G1	20	20	3.29%	3	AA+	2016/3/21	2019/3/21
上海世茂股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）	16 世茂 G2	15	15	3.38%	3	AA+	2016/7/11	2019/7/12
世茂房地产控股有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 世茂 01	40	40	4.80%	5	无	2016/1/14	2021/1/18
世茂房地产控股有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 世茂 02	5.4	5.4	4.30%	5	无	2016/7/29	2021/7/31
世茂房地产控股有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（品种二）	16 世茂 04	30	30	3.90%	3	无	2016/9/20	2019/9/21
世茂房地产控股有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）（品种三）	16 世茂 05	12	12	4.10%	5	无	2016/9/20	2021/9/21
上海世茂股份有限公司 2017 年公司债券（第一期）	17 世茂 G1	25	25	4.95%	3	AAA	2017/7/12	2020/7/12
上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）	17 世茂 G2	10	10	5.15%	3	AAA	2017/9/12	2020/9/12
上海世茂股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第三期）	17 世茂 G3	5	5	5.19%	3	AAA	2017/10/18	2020/10/18
上海世茂股份有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 沪世茂 MTN001	13	13	4.50%	3	AA+	2017/1/6	2020/1/6
上海世茂股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	18 沪世茂 MTN001	8	8	6.43%	3	AA+	2018/2/7	2021/2/7
上海世茂股份有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 沪世茂 MTN002	7	7	6.33%	3	AA+	2018/3/8	2021/3/8
上海世茂股份有限公司 2018 年度第三期中期票据	18 沪世茂 MTN003	10	10	5.00%	2+1	AA+	2018/12/14	2021/12/17
上海世茂股份有限公司 2018 年度第一期短期融资券	18 沪世茂 CP001	10	10	5.48%	1	A-1	2018/4/25	2019/4/25
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 01	2.4	0	6.00%	1	AAA	2015/8/12	2016/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 02	2.6	0	6.20%	2	AAA	2015/8/12	2017/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 03	2.8	0	6.50%	3	AAA	2015/8/12	2018/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 04	3	3	6.80%	4	AAA	2015/8/12	2019/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 05	3.2	3.2	7.10%	5	AAA	2015/8/12	2020/8/12
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 01	1.8	0	5.75%	1.15	AAA	2015/11/13	2017/1/4
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 02	1.8	0	5.85%	2.15	AAA	2015/11/13	2018/1/4
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 03	1.8	0	5.95%	3.13	AAA	2015/11/13	2018/12/31
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 01	0.7	0	4.50%	0.5	AAA	2016/4/19	2016/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 02	0.7	0	4.50%	1	AAA	2016/4/19	2017/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 03	1	0	4.80%	1.5	AAA	2016/4/19	2017/10/19

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 04	1	0	4.80%	2	AAA	2016/4/19	2018/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 05	1.2	0	5.40%	2.5	AAA	2016/4/19	2018/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 06	1.2	1.2	5.40%	3	AAA	2016/4/19	2019/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 07	1.4	1.4	5.40%	3.5	AAA	2016/4/19	2019/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 08	1.4	1.4	5.40%	4	AAA	2016/4/19	2020/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 09	1.6	1.6	5.40%	4.5	AAA	2016/4/19	2020/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 10	1.6	1.6	5.40%	5	AAA	2016/4/19	2021/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 11	1.9	1.9	5.40%	5.5	AAA	2016/4/19	2021/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 12	1.9	1.9	5.40%	6	AAA	2016/4/19	2022/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 13	2.2	2.2	5.40%	6.5	AAA	2016/4/19	2022/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 14	2.2	2.2	5.40%	7	AAA	2016/4/19	2023/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 15	2.5	2.5	5.40%	7.5	AAA	2016/4/19	2023/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 16	2.5	2.5	5.40%	8	AAA	2016/4/19	2024/4/19
长城证券-尚隽保理一期资产支持专项计划	尚隽 1A1	5.1	5.1	5.10%	2	AA+	2017/1/18	2019/2/25
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 A1	诺斯 A1	1.23	0	4.90%	0.21	AAA	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 A2	诺斯 A2	0.26	0	5.10%	0.21	AAA	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B1	诺斯 B1	0.89	0	5.30%	0.21	AA+	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B2	诺斯 B2	1.24	0	5.60%	0.72	AA+	2017/3/3	2017/11/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划次优先级资产支持证券 B3	诺斯 B3	0.58	0	5.80%	1.22	AA+	2017/3/3	2018/5/21
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划次优先级资产支持证券 B4	诺斯 B4	0.56	0	6.00%	1.72	AA+	2017/3/3	2018/11/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B5	诺斯 B5	0.62	0.62	6.20%	2.3	AA+	2017/3/3	2019/6/20
长城证券-尚隽保理二期资产支持专项计划	尚隽 2A	3	3	5.30%	2	AA+	2017/4/28	2019/5/17
上海世茂国际广场有限责任公司 2017 年度第一期资产支持票据优先 A	17 世茂国际 ABN001 优先 A	38	38	4.50%	20	AAA	2017/9/13	2037/9/13
上海世茂国际广场有限责任公司 2017 年度第一期资产支持票据优先 B	17 世茂国际 ABN001 优先 B	24	24	5.30%	20	AA+	2017/9/13	2037/9/13
长城-世茂-尚隽保理 1 号资产支持专项计划	尚隽 01A	5.94	0	5.85%	1	AAA	2017/10/30	2018/10/30
长城-世茂-尚隽保理 2 号资产支持专项计划	尚隽 02A	7.92	0	6.00%	1	AAA	2017/12/28	2018/12/14

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

长城-世茂-尚隽保理 3 号资产支持专项计划	尚隽 03A	17	17	6.50%	1	AAA	2018/3/13	2019/3/8
平安汇通-璀璨供应链金融 1 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 1A	6.6	6.6	5.60%	1	AAA	2018/5/16	2019/5/16
平安汇通-璀璨供应链金融 2 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 2A	11.2	11.2	6.50%	1	AAA	2018/6/26	2019/6/26
世茂-华能-开源住房租赁信托受益权资产支持专项计划优先级资产支持证券	18 世茂优	4.5	4.5	5.60%	19.7 5	AAA	2018/7/6	2038/3/31
世茂-华能-开源住房租赁信托受益权第二期资产支持专项计划优先级资产支持证券	世茂 02 优	4.5	4.5	6.99%	19.7 5	AAA	2018/12/14	2038/9/30
平安汇通-璀璨供应链金融 3 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 3A	5.5	5.5	6.50%	1	AAA	2018/8/10	2019/8/10
平安汇通-璀璨供应链金融 4 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 4A	6.8	6.8	6.30%	1	AAA	2018/9/26	2019/9/26
长城-世茂-尚隽保理 4 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	尚隽 04A	6.75	6.75	6.30%	1	AAA	2018/11/29	2019/11/15
平安汇通-璀璨供应链金融 5 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 5A	7.0	7.0	6.30%	1	AAA	2018/11/22	2019/11/22
平安汇通-璀璨供应链金融 6 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 6A	3.75	3.75	5.80%	1	AAA	2018/12/19	2019/12/19
华能信托-开源-世茂住房租赁资产支持专项计划-第一期	世茂 18 优	1.7	1.7	5.6%	20	AAA	2018/12/27	2038/12/31
<b>人民币融资合计</b>		<b>493.44</b>	<b>457.02</b>					
世茂房地产控股有限公司 8.375% 票据 20220210	Shimao Pn8.375% 220210S	11 亿 USD	11 亿 USD	8.375%	7	AAA	2015/2/10	2022/2/10
世茂房地产控股有限公司 4.75% 20220703	世茂房地产 4.75% N2022	10 亿 USD	10 亿 USD	4.75%	5	AAA	2017/7/3	2022/7/3
世茂房地产控股有限公司 5.2% 优先票据 20250130	世茂房地产 5.20% N2025	5 亿 USD	5 亿 USD	5.20%	7	AAA	2018/1/30	2025/1/30
世茂房地产控股有限公司 5.75% 优先票据 20210315	世茂房地产 5.75% N2021	21.5 亿 USD	21.5 亿 USD	5.75%	3	AAA	2018/3/15	2021/3/15
世茂房地产控股有限公司 6.375% 优先票据 20211015	世茂房地产 6.375% N2021	8.2 亿 USD	8.2 亿 USD	6.375%	3	AAA	2018/10/15	2021/10/15
<b>美元融资合计</b>		<b>55.70 亿 USD</b>	<b>55.70 亿 USD</b>					

如上表所示，截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产目前公开市场人民币融资余额为 457.02 亿元人民币，其中各类债券余额 284.40 亿元人民币，各类 ABS 余额（不含次级）172.62 亿元人民币，美元票据融资余额 55.70 亿美元。未来两年内（至 2020 年末）到期的债务余额为 273.12 亿元人民币。

## 5.6 差额补足人世茂建设基本情况

### 差额补足人世茂建设概述

企业名称	上海世茂建设有限公司
负责人	许世坛
营业场所	上海市浦东新区民生路 600 号 16 幢 401 室
成立日期	2001 年 3 月 16 日
行业性质	有限责任公司（台港澳法人独资）
统一社会信用代码证	310115400076820
经营范围	房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。【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】

### 5.6.1 集团简介及差额补足人的设立、存续情况

#### 1. 集团简介

上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）是世茂房地产控股有限公司在境内核心的资产平台、管理平台和资金平台，世茂建设是中国具有领导地位的综合性房地产开发商之一，大部分的资产及房地产业务均位于中国境内。

世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”/“集团”/“本集团”），是以房地产开发为主的国际化企业集群。现已经发展成为以“世茂房地产（0813.HK）”及“世茂股份（600823.SH）”两家控股上市公司为核心的大型企业集团。经过二十多年的发展，世茂房地产已经成为中国房地产界领袖企业之一。二十多年前，世茂房地产进军中国大陆房地产市场，在发展过程中，致力于不断提升人居品质和居住品位，为城市的形象增添更多光彩。本着“缔造生活品位”的理念，企业在中国大陆首创了房地产“滨江模式”，将景观、亲水、园林和建筑等各种元素融合进了每一个家庭的日常生活，不仅在人居环境、自然生态与人文景观之间架起了一条条人性的桥梁，也在描绘高雅的栖居艺术的同时创造了一个个地产精品。目前，世茂房地产正在开发的六十多个项目，分布于中国近四十个大中城市。同时，世茂房地产始终以创新、前瞻的地产开发思维，以“成就城市梦想”为己任，实践“城市经营者”的理想，投身于推动城市化进程的大业。不仅如此，世茂房地产更是放眼全球，融汇欧亚文化，把“全球销售理念”应用于房地产行业，将地产精品推向世界。在弘扬民族经典文化的同时，也为项目当地引进国际资金，促进国际间经济、文化交流。正是这种一如既往的追求和责任，让世茂峥嵘业界数十载，在生态住宅、

商业地产、旅游地产等多个领域取得瞩目成就，并成为中国房地产颇具影响力的行业翘楚。

## 2. 差额补足人历史沿革

世茂建设成立于 2001 年 3 月，截至 2018 年 12 月 31 日，注册资本 5.4 亿元，Shimao Holding Company Limited 持有 100% 股权，世茂房地产控股有限公司通过多层股权架构持有 Shimao Holding Company Limited 股权，为实际控制方。世茂建设作为世茂房地产境内最核心的运营平台，目前开发项目以中高端住宅为主，商业为辅，项目主要分布于全国一线及二线核心城市，区域聚集于长三角区、环渤海区、中南区、西部区及东北区等地区。截至 2018 年 12 月 31 日，世茂建设纳入合并报表范围的子公司共有 449 家。

### (1) 世茂建设的设立

世茂建设系世茂投资、万象集团（系上海世茂股份有限公司前身），于 2001 年 3 月 16 日共同出资设立。

2001 年 3 月 6 日，上海华晖会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会验[2001]第 82 号），验证截至 2001 年 3 月 6 日止，世茂建设已收到股东投入的资本 8,000 万元，其中实收资本 8,000 万元，为货币出资。其中，万象集团投入 4,800 万元；世茂投资投入 3,200 万元。

#### 世茂建设设立时的股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	3,200	40%
万象集团	4,800	60%
合计	8,000	100%

2001 年 3 月 13 日，经董事会决议，万象集团更名为上海世茂股份有限公司。公司已依法办理了工商设立登记手续。

### (2) 2001 年 11 月增加注册资本

2001 年 11 月 27 日，世茂建设全体股东召开临时股东会会议，一致同意上海世茂建设有限公司的注册资金由 8,000 万元增加至 2 亿元，其中世茂股份增资 5,400 万元，世茂投资增资 6,600 万元。

#### 本次增资完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	9,800	49%
世茂股份	10,200	51%
合计	20,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

### (3) 2002 年 11 月增加注册资本

2002 年 11 月 28 日，世茂建设全体股东一致作出决议，同意世茂投资以货币形式增加注册资本 1 亿元。

#### 本次增资完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
世茂投资	19,800	66%
世茂股份	10,200	34%
合计	30,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

### (4) 2003 年 1 月股权转让

2003 年 1 月 15 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订股权转让协议，约定世茂投资将其持有的 66% 股权全部转让给 Significant Asset Group Limited。2003 年 1 月 16 日，世茂投资与 Significant Asset Group Limited 签订《合资经营合同》，并订立合资章程，确定双方权利义务。

#### 本次股权转让完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	19,800	66%
世茂股份	10,200	34%
合计	30,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

### (5) 2004 年 6 月股权转让

2004 年 6 月 11 日，世茂建设股东世茂股份与 Significant Asset Group Limited 签订《股权转让协议》，约定世茂股份将其持有 34% 的股权全部转让给

Significant Asset Group Limited。

2004 年 6 月 24 日，上海市浦东新区人民政府下发《关于同意上海世茂建设有限公司股权转让、变更企业性质的批复》（浦府项字[2004]372 号），同意上述内容。

本次股权转让完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	30,000	100%
合计	30,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

(6) 2006 年 7 月增加注册资本

2006 年 7 月 7 日，Significant Asset Group Limited 与 Shimao Holdings Company Limited 签署《关于上海世茂建设有限公司增加股东及注册资本的协议书》，约定 Shimao Holdings Company Limited 用其上海世茂房地产有限公司投资税后所得利润向公司出资 2.4 亿元，成为世茂建设新增股东；增资后世茂建设注册资本变更为 5.4 亿元。

2006 年 8 月 15 日，上海市外国投资工作委员会下发《关于同意上海世茂建设有限公司增资的批复》（沪外资委协[2006]3167 号）。

本次增资完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Significant Asset Group Limited	30,000	55.6%
Shimao Holdings Company Limited	24,000	44.4%
合计	54,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

(7) 2009 年 5 月股权转让

2009 年 5 月 18 日，股东 Significant Asset Group Limited 与股东 Shimao Holdings Company Limited 签订股权转让协议，约定 Significant Asset Group Limited 将其持有的 55.6% 的股权全部转让给 Shimao Holdings Company

Limited，股权转让的对价为 3 亿元。上述股权转让完成后，Shimao Holdings Company Limited 持有世茂建设 100% 股权。

2009 年 6 月 2 日，上海市商务委员会下发《市商委关于同意上海世茂建设有限公司股权转让的批复》（沪商外资批[2009]1754 号）。

本次股权转让完成后世茂建设股权结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100%
合计	54,000	100%

世茂建设的前述变更已依法办理了工商变更登记手续。

### 3. 股权结构、组织架构及治理结构

#### （1）股权结构

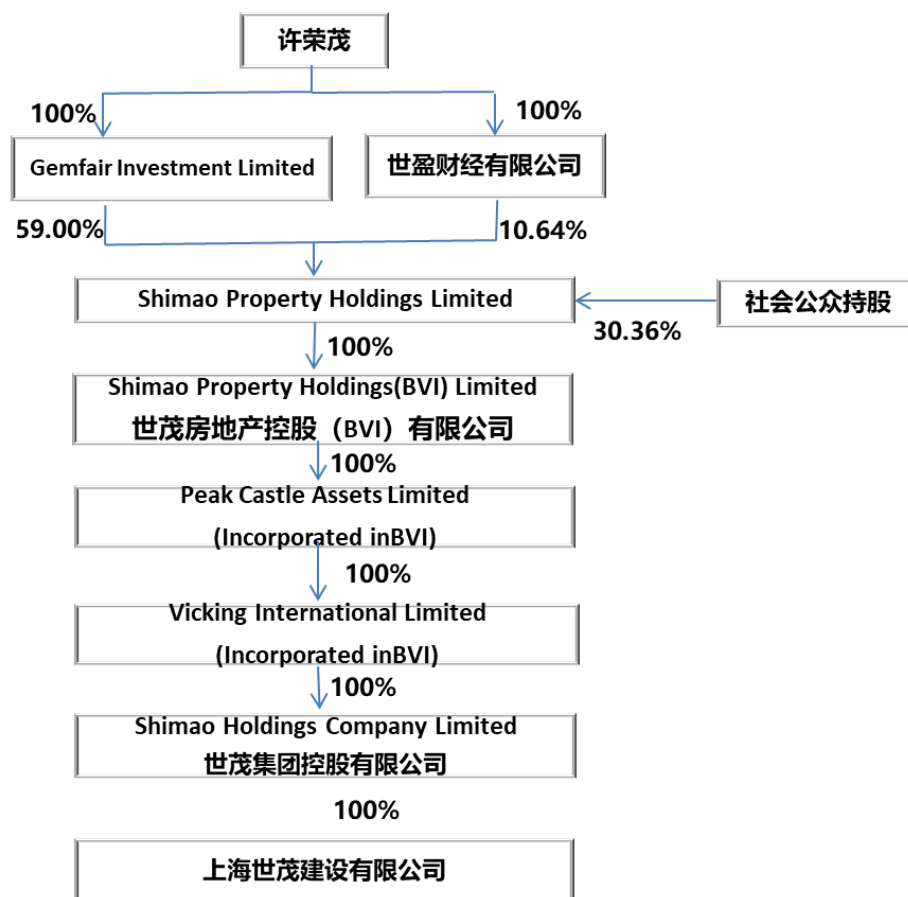
截至目前，世茂建设注册资本为 54,000 万元，Shimao Holdings Company Limited 持有公司总股本的 100%。世茂建设的股本结构情况如下：

股本结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
Shimao Holdings Company Limited	54,000	100%
合计	54,000	100%

差额补足人上海世茂建设有限公司为世茂集团控股有限公司的全资子公司，与特定原始权益人尚隽保理为关联方，与北京帕冉工程咨询有限公司无关联关系。

世茂建设股权结构图（截至 2018 年 12 月 31 日）

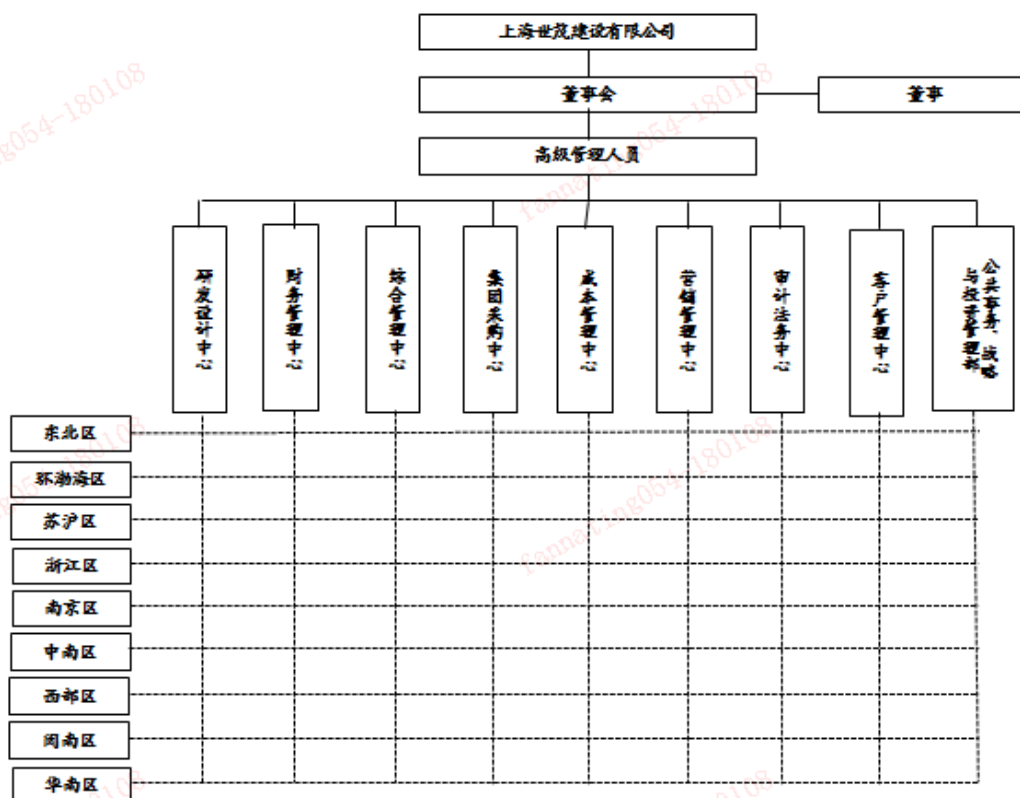


(2) 组织架构

世茂建设为一人有限公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。世茂建设根据相关法律、法规及规范性文件 and 公司章程的要求，结合世茂建设的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司组织结构如下：

世茂建设组织结构图



### (3) 公司治理结构

世茂建设为一人有限公司，根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。世茂建设根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

由于世茂建设是一人有限公司，股东决议以股东决定的形式出具；董事会由 3 名董事组成，对公司股东负责，以公司利益最大化为行为准则；公司设 1 名监事，依照法律规定的职责、权限对公司运行状况实施监督，依法维护公司和公司全体股东的合法权益，对股东负责并报告工作。高级管理人员包括总裁、首席财务官，总裁负责主持公司全面日常经营、管理工作，并直接领导公司总部及各区域公司。世茂建设总部位于上海市，主要负责制定公司战略、经营计划、资本运营、重大决策、指导及审批子公司各项业务等，下设集团各职能部门，包括营销管理中心、工程管理部、运营管理部、法务审计中心、成本管理中心及财务管理中心等 9 个职能部门，各职能部门在工作中既相互独立又保持通畅协作，运转

效率相对较高。

## 5.6.2 主营业务情况及财务概况

### 1. 差额补足人所在行业的相关情况及主营业务情况分析

#### (1) 差额补足人所在行业的相关情况

差额补足人所在行业为房地产行业，行业情况分析详见上节。

#### (2) 差额补足人的竞争优势

作为世茂房地产境内最核心的房地产开发运营平台，世茂建设目前已进入全国主要的一线及二线核心城市，区域聚集于长三角区、环渤海区、中南区、西部区及东北区等地区，开发了“世茂滨江花园”、“世茂天津生态城”、“世茂南京白下”等一系列世茂滨江模式为代表的拥有良好口碑的高品质住宅项目，以及世茂希尔顿酒店、“苏州世茂中心”、“南宁世茂中心”为代表城市地标性的商业办公类项目。同时，世茂建设也承担了世茂房地产在境内投资平台、资金平台及管理平台的职能，为世茂房地产旗下企业提供资金融通和物业管理、咨询等服务。

总体来看，依托世茂房地产领先的市场地位，近年来世茂建设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。

### 2. 主营业务情况

差额补足人世茂建设的主营业务为房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询，2012 年获得上海市住房和城乡建设管理局颁布的房地产开发企业暂定资质证书（沪房管（外字）第 0497 号）。其下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

#### (1) 差额补足人主营业务收入构成如下：

##### 1) 主营业务收入按行业划分

报告期内世茂建设营业收入按行业分类如下：

世茂建设营业收入按行业划分

单位：亿元

业务	2018 年		2017 年		2016 年	
	销售收入	占比	销售收入	占比	销售收入	占比
房产销售	532.51	95.90%	412.20	95.79%	378.25	96.70%

物业管理	8.78	1.58%	8.66	2.01%	5.54	1.42%
其他业务	13.96	2.51%	9.44	2.20%	7.36	1.88%
<b>营业收入合计</b>	<b>555.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>430.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>391.15</b>	<b>100.00%</b>

2016 至 2018 年，世茂建设营业收入分别为 391.15 亿元、430.30 亿元及 555.25 亿元。从世茂建设营业收入的行业分类来看，房产销售是其主要收入来源。近三年及世茂建设房产销售收入分别为 378.25 亿元、412.20 亿元及 532.51 亿元，占营业收入的比例保持在 90%以上，且呈上升趋势，2018 年占比达到 95.90%。

## 2) 主营业务收入按项目划分

### ① 差额补足人房地产开发业务情况

差额补足人 2016-2018 年房地产开发经营情况

项目/区域	2018 年	2017 年	2016 年
<b>新开工面积 (万平方米)</b>	<b>574.42</b>	<b>388.08</b>	<b>278.97</b>
其中：苏沪区	114.88	56.81	55.79
南京区	-	19.07	15.30
浙江区	33.32	22.51	16.18
华中区	51.70	34.93	21.32
华北区	147.05	97.02	69.74
西部区	83.87	56.66	28.02
山东区	17.23	11.64	8.37
华南区	-	4.06	2.87
福建区	126.37	85.38	61.37
<b>竣工面积 (万平方米)</b>	<b>532.16</b>	<b>457.02</b>	<b>460.04</b>
其中：苏沪区	106.43	91.40	88.92
南京区	-	7.60	28.19
浙江区	34.06	26.51	35.80
华中区	47.89	41.13	41.40
华北区	133.04	104.37	115.01
西部区	77.70	66.72	37.21
山东区	15.96	13.71	13.80
华南区	-	5.03	3.69
福建区	117.08	100.54	96.02
<b>合约销售面积 (万平方米)</b>	<b>587.14</b>	<b>391.03</b>	<b>386.12</b>
其中：苏沪区	51.22	25.96	57.83
南京区	-	11.24	18.07
浙江区	33.41	12.14	21.64
华中区	66.58	35.75	43.82
华北区	89.56	68.99	72.70

西部区	115.09	92.96	79.48
山东区	74.59	43.99	34.73
华南区	-	4.20	6.78
福建区	156.69	95.80	51.07
<b>合约销售金额 (亿元)</b>	<b>820.65</b>	<b>489.17</b>	<b>456.74</b>
其中：苏沪区	112.73	53.41	104.21
南京区	-	19.20	25.54
浙江区	74.08	22.78	29.80
华中区	89.33	49.54	43.87
华北区	157.32	104.50	92.21
西部区	103.56	74.30	56.18
山东区	70.79	42.70	28.41
华南区	-	3.53	5.08
福建区	212.84	119.21	71.44
<b>平均售价 (万元/平方米)</b>	<b>1.40</b>	<b>1.25</b>	<b>1.18</b>
其中：苏沪区	2.20	2.06	1.80
南京区	-	1.71	1.41
浙江区	2.22	1.88	1.38
华中区	1.34	1.39	1.00
华北区	1.76	1.51	1.27
西部区	0.90	0.80	0.71
山东区	0.95	0.97	0.82
华南区	-	0.84	0.75
福建区	1.36	1.24	1.40

尽管宏观经济运行及房地产调控政策复杂多变，但世茂建设通过积极调整针对市场环境的应对策略，不断完善公司项目的区域布局和产品结构，以提高市场适应性，获得了较为持续与稳定的发展。2016-2018 年，世茂建设新开工面积分别为 278.97 万平方米、388.08 万平方米和 574.42 万平方米；竣工面积分别为 460.04 万平方米、457.02 万平方米和 532.16 万平方米，新开工面积及竣工面积保持在较为稳定的水平。

2016-2018 年，世茂建设合约销售面积分别为 386.12 万平方米、391.03 万平方米及 587.14 万平方米，保持在较为稳定的水平；合约销售金额分别为 456.74 亿元、489.17 亿元及 820.65 亿元。销售均价方面，2018 年世茂建设合同销售均价约为 1.40 万元/平方米，较 2017 年销售均价增长 12%。

## (2) 土地储备情况

土地投资策略方面，世茂建设主要在一线、省会以及经济较为发达的二线城市

市获取土地，同时在购房需求外溢的三线城市谨慎布局，拿地方式包括招拍挂、并购及合作开发等方式。2016 至 2018 年，世茂建设新增土地储备建筑面积分别为 325.87 万平方米、782.15 万平方米及 1,097.32 万平方米，其中权益面积新增分别为 231.56 万平方米、466.09 万平方米及 705.74 万平方米；权益土地支出分别为 229.87 亿元、454.63 亿元及 354.15 亿元；新增土地楼面均价分别为 9,927 元/平方米、9,754 元/平方米及 5,018 元/平方米。2018 年世茂建设土地支出及均价有所下降，主要因拿地结构调整，逐步关注一二线城市价值外溢圈的三四线城市所致。

2016~2018 世茂建设新增土地储备情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2018 年	2017 年	2016 年
新增土地储备建筑面积	1,097.32	782.15	325.87
新增权益建筑面积	705.74	466.09	231.56
权益土地支出	354.15	454.63	229.87
新增土地楼面均价	5,018	9,754	9,927

3. 财务状况

(1) 财务报表

世茂建设 2016-2018 年财务数据如下表所示，其中 2016-2018 年财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见：

差额补足人近三年资产负债表

单位：元

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

科目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
<b>资产总计</b>	<b>185,710,251,496.95</b>	<b>150,718,255,713.70</b>	<b>142,959,411,642.02</b>
<b>流动资产</b>	<b>154,160,171,597.41</b>	<b>124,162,683,876.42</b>	<b>122,959,151,907.40</b>
其中：货币资金	30,029,082,942.06	20,041,643,453.02	9,372,596,289.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	700,000,000.00
应收票据及应收账款	1,321,723,159.18	2,893,151,550.44	2,940,655,961.71
预付款项	2,706,786,085.55	7,772,589,709.09	18,126,605,079.85
应收股利	333,928,040.70	140,240,380.00	200,432,743.21
其他应收款	23,812,746,050.24	23,448,391,623.61	34,139,457,594.44
存货	92,825,423,565.53	67,129,594,265.50	54,775,224,257.40
其他流动资产	3,130,481,754.15	2,737,072,894.76	2,704,179,981.67
<b>非流动资产</b>	<b>31,550,079,899.54</b>	<b>26,555,571,837.28</b>	<b>20,000,259,734.62</b>
其中：可供出售金融资产	1,160,143,198.00	1,138,143,198.00	1,094,908,498.00
长期应收款	447,760,500.77	447,969,389.56	-
长期股权投资	21,997,764,241.88	16,928,159,095.03	11,808,678,274.05
投资性房地产	-	-	1,266,455,663.88
固定资产	1,656,872,720.59	1,696,796,608.07	1,597,966,029.87
在建工程	369,584,277.83	967,937,172.91	1,143,775,762.25
无形资产	1,072,233,534.53	1,220,364,292.05	1,029,984,426.37
长期待摊费用	5,417,777.53	18,837,851.63	167,198,495.35
递延所得税资产	1,957,282,899.33	1,804,944,830.03	1,889,746,135.52
其他非流动资产	2,883,020,749.08	2,332,419,400.00	1,546,449.33
<b>负债总计</b>	<b>129,759,544,940.77</b>	<b>104,719,843,043.35</b>	<b>85,819,311,561.00</b>
<b>流动负债</b>	<b>120,771,907,262.59</b>	<b>94,590,921,758.12</b>	<b>74,951,245,134.79</b>
其中：短期借款	383,000,000.00	1,215,000,000.00	55,740,000.00
应付票据及应付账款	25,921,710,549.61	14,074,515,680.49	7,825,881,474.03
预收账款	34,718,967,587.51	21,143,974,061.45	20,720,131,571.88
应付职工薪酬	89,900,155.92	33,813,000.21	8,696,849.22
应交税费	13,085,925,652.57	8,380,443,256.61	7,813,612,804.12
应付利息	107,847,443.56	14,227,821.34	10,183,891.41
应付股利	7,430,760,615.40	7,280,129,206.16	7,247,879,206.16
其他应付款	38,779,371,584.64	42,126,618,351.59	30,976,735,508.73
一年内到期的非流动负债	224,383,561.64	284,424,657.53	265,000,000.00
其他流动负债	30,040,111.74	37,775,722.74	27,383,829.24
<b>非流动负债</b>	<b>8,987,637,678.18</b>	<b>10,128,921,285.23</b>	<b>10,868,066,426.21</b>
其中：长期借款	1,502,581,414.29	2,571,795,354.69	3,310,959,169.23
应付债券	7,286,012,399.98	7,379,684,694.21	7,393,486,590.80
递延收益	-	132,058.57	288,127.60

递延所得税负债	199,043,863.91	160,048,311.00	160,124,889.24
其他非流动负债	-	17,260,866.76	3,207,649.34
<b>所有者权益合计</b>	<b>55,950,706,556.18</b>	<b>45,998,412,670.35</b>	<b>57,140,100,081.02</b>
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>31,579,065,821.47</b>	<b>23,430,821,869.30</b>	<b>37,254,792,569.79</b>
实收资本	540,000,000.00	540,000,000.00	540,000,000.00
其他权益工具	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00	3,000,000,000.00
其中：永续债	4,500,000,000.00	3,400,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积	-	1,048,756.92	16,109,114,320.87
其他综合收益	25,524,683.67	76,653,926.39	82,941,703.75
盈余公积	-	4,548,691.82	256,485,903.92
一般风险准备	-	6,861,869.58	15,798.92
未分配利润	26,513,541,137.80	19,401,708,624.59	17,266,234,842.33
少数股东权益	24,371,640,734.71	22,567,590,801.05	19,885,307,511.23

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂建设资产总额分别为 1,429.59 亿元、1,507.18 亿元及 1,857.10 亿元；2016 年末、2017 年末及 2018 年末，资产总额较上年增长幅度分别为-5.43%、5.10%及 23.21%。

资产负债率方面，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂建设的资产负债率分别为 60.03%、69.48%及 69.87%，总体处于行业较低水平。

从资产构成来看，截至 2018 年末，世茂建设流动资产 1,541.60 亿元，占总资产的 83.01%；其中存货 928.25 亿元、货币资金 300.29 亿元、其他应收款 238.13 亿元，分别占资产总额比例为 49.98%、16.17%及 12.82%。负债构成方面，世茂建设负债主要由其他应付款、预收款项、应付票据及应付账款和应交税费构成，截至 2018 年末余额分别为 387.79 亿元、347.19 亿元、259.21 亿元及 130.86 亿元，上述科目占负债总额的比重分别为 29.89%、26.76%、19.98%及 10.08%。

从债务规模来看，随着在建项目的持续推进，世茂建设近年来债务规模稳中有升。截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂建设债务规模分别为 118.03 亿元、121.59 亿元及 108.98 亿元。2017 年末债务规模较 2016 年末上升 3.02%，2018 年末债务规模较 2017 年末下降 10.37%。债务期限结构方面，截至 2018 年末，世茂建设短期债务为 21.10 亿元，长期债务为 87.88 亿元，与其业务运营较为匹配。

差额补足人 2016-2018 年利润表摘要

单位：元

科目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	<b>55,525,091,203.43</b>	<b>43,086,064,327.64</b>	<b>39,114,890,981.77</b>
减：营业成本	38,082,972,423.66	30,127,433,892.36	26,976,719,853.72
营业税金及附加	2,845,308,363.74	1,345,441,223.98	2,235,816,723.58
销售费用	1,129,081,190.33	840,374,204.01	681,261,177.44
管理费用	1,429,355,363.06	1,312,281,403.59	1,677,186,655.17
财务费用	201,110,733.81	220,529,045.74	294,235,482.27
加：投资收益	1,204,959,671.14	74,401,812.77	426,585,830.14
加：其他收益	88,219,897.33	114,541,695.24	-
<b>营业利润</b>	<b>13,130,442,697.30</b>	<b>9,428,948,065.97</b>	<b>7,676,256,919.73</b>
加：营业外收入	45,324,087.58	60,629,866.12	70,150,943.76
减：营业外支出	67,710,239.57	104,387,373.66	70,956,093.84
<b>利润总额</b>	<b>13,108,056,545.31</b>	<b>9,385,190,558.43</b>	<b>7,675,451,769.65</b>
减：所得税费用	3,175,278,167.72	2,331,164,990.66	1,684,277,534.27
<b>净利润</b>	<b>9,932,778,377.59</b>	<b>7,054,025,567.77</b>	<b>5,991,174,235.38</b>

收入方面，2016 年至 2018 年，营业收入分别为 391.15 亿元、430.86 亿元及 555.25 亿元，呈稳步增长趋势。2017 年收入较 2016 年增长 10.15%，2018 收入较 2017 年增长 28.87%，主要是由于市场逐步回暖，同时世茂建设不断进行自身变革，奉行“有品质增长”和“规模与利润并重”的策略，公司业务规模不断扩大，实现物业销售收入的增长。此外，截至 2018 年末，世茂建设预收款项余额为 347.19 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，2016 年至 2018 年，世茂建设获得投资收益分别为 4.27 亿元、0.74 亿元及 12.05 亿元。

净利润方面，2016 年至 2018 年，世茂建设取得净利润分别为 59.91 亿元、70.54 亿元及 99.33 亿元，继续保持着较高的利润水平。

(2) 财务指标分析

差额补足人偿债能力指标

财务指标	2018年	2017年	2016年
流动比率（倍）	1.28	1.31	1.64
速动比率（倍）	0.51	0.60	0.91
资产负债率（%）	69.87	69.48	60.03
息税折旧摊销前利润（亿元）	135.39	98.87	81.40
EBITDA利息倍数（倍）	11.00	7.12	4.70

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，公司流动比率分别为 1.64、1.31 和 1.28，速动比率分别为 0.91、0.60 及 0.51。公司流动比率和速动比率略有波动，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 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂建设资产负债率分别为 60.03%、69.48%及 69.87%，资产负债水平适中，且得到显著优化，自有资本实力不断增强。

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂建设息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 81.40 亿元、98.87 亿元及 135.39 亿元，EBITDA 利息倍数分别为 4.70、7.12 及 11.00。近三年数据来看，息税折旧摊销前利润及 EBITDA 利息倍数稳中有升，对利息的保障能力较好。

整体来看，世茂建设的各项财务指标有所波动但整体表现稳健，综合实力较强，加之作为世茂房地产在中国境内的核心平台，其凭借世茂房地产多元化的融资渠道具备较强财务弹性，世茂建设整体偿债能力较强。

#### 差额补足人盈利能力指标

财务指标	2018年	2017年	2016年
营业收入（亿元）	555.25	430.86	391.15
毛利率（%）	31.41	30.08	31.03
三费合计（亿元）	27.60	23.73	26.53
三费收入占比（%）	4.97	5.51	6.78
利润总额（亿元）	131.08	93.85	76.75
净利润（亿元）	99.33	70.54	59.91
净利率（%）	17.89	16.37	15.32
净资产收益率（%）	17.75	15.34	10.49

从毛利水平来看，近三年世茂建设的毛利率均在 30%左右，初始获利空间较大。

期间费用方面，2016 年及 2017 年及 2018 年分别为 26.53 亿元、23.73 亿元及 27.60 亿元，与收入规模相对应呈增长趋势，主要系管理费用和销售费用增加所致。2018 年管理费用为 14.29 亿元，较 2017 年增长 8.92%；2018 年销售费用为 11.29 亿元，较 2017 年增长 34.35%，主要是由公司业务扩张导致，与营业收入的增长趋势相符。虽然期间费用不断增长，但三费收入占比逐年下降。

利润方面，2016 年、2017 年及 2018 年利润总额分别为 76.75 亿元、93.85 亿元及 131.08 亿元，净利润分别为 59.91 亿元、70.54 亿元及 99.33 亿元，保持较快增长趋势。

总体来看，世茂建设营业收入持续保持增长，毛利水平基本保持稳定，仍保持了较高的利润水平。此外，世茂建设较大规模的待结算资源将对未来业绩形成有力保障。

差额补足人 2016-2018 年现金流量简表

单位：万元

项目	2018年	2017年	2016年
经营活动产生现金净流量	1,355,387.11	1,239,006.35	-602,424.84
投资活动产生现金净流量	-345,926.35	-914,788.11	-113,226.04
筹资活动产生现金净流量	58,029.14	577,241.61	291,584.59
汇率变动对现金及现金等价物的影响	325.63	-	318.18
现金及现金等价物净增加额	1,067,815.53	901,459.85	-423,748.11

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂建设经营活动现金流量净额分别为 -602,424.84 万元、1,239,006.35 万元及 1,355,387.11 万元。

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂建设投资活动现金流量净额分别为 -113,226.04 万元、-914,788.11 万元及 -345,926.35 万元。

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂建设筹资活动现金流量净额分别为 291,584.59 万元、577,241.61 万元及 58,029.14 万元。

2016 年、2017 年及 2018 年，世茂建设现金及现金等价物净增加额分别为 -423,748.11 万元、901,459.85 万元及 1,067,815.53 万元。

总体而言，世茂建设销售情况较好，营业收入不断上升，现金流较为充裕。

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

长期债务=长期借款+应付债券

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/期末所有者权益 (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) 世茂建设主要债务情况、授信使用状况及对外担保情况

#### 世茂建设 2016-2018 年债务情况

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
短期借款	38,300.00	121,500.00	5,574.00
应付票据	150,231.89	70,853.21	77,801.63
一年内到期的非流动负债	22,438.36	28,442.47	26,500.00
<b>短期债务小计</b>	<b>210,970.25</b>	<b>220,795.68</b>	<b>109,875.63</b>
长期借款	150,258.14	257,179.54	331,095.92
应付债券	728,601.24	737,968.47	739,348.66
<b>长期债务小计</b>	<b>878,859.38</b>	<b>995,148.01</b>	<b>1,070,444.58</b>
<b>合计</b>	<b>1,089,829.63</b>	<b>1,215,943.69</b>	<b>1,180,320.21</b>

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，世茂建设总债务余额分别为 118.03 亿元、121.59 亿元及 108.98 亿元，短期债务余额分别为 10.99 亿元、22.08 亿元及 21.10 亿元，长期债务余额分别为 107.04 亿元、99.51 亿元及 87.89 亿元。

2016 年末债务规模较 2015 年末下降 30.66%，其中短期债务同比下降 55.74%，长期债务同比下降 26.38%，其中长期借款下降幅度较大，主要为世茂建设控制借款规模、主动归还借款导致。世茂建设不断优化并匹配长期债务的融

资周期与房地产开发项目的建设周期，发行了公司债券、多期资产支持证券，归还部分到期银行借款，有效改善了资本结构。

2017 年末债务规模较 2016 年末上升约 3.02%，主要是由于公司新增 11.59 亿元短期借款所致。

2018 年末债务规模较 2017 年末下降约 10.37%，其中短期债务同比下降 4.45%，长期债务同比下降 11.69%，主要是由于世茂建设控制债务规模，偿还所借款项所致。

财务弹性方面，世茂建设作为世茂房地产在境内的核心平台，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，在各贷款银行中信誉较高，具有良好的银行融资能力。截至 2018 年 12 月 31 日，世茂建设综合授信额度合计 240 亿元，已使用 21.71 亿元，未使用额度为 218.29 亿元。

经查询中国人民银行征信中心的企业信用报告，截至 2019 年 4 月 1 日，世茂建设未结清信贷业务合计 68.94 亿元，其中未结清贷款余额合计 35 亿元，未结清保函余额合计 33.94 亿元，无违约或不良贷款。

或有负债方面，截至 2018 年 12 月 31 日，世茂建设对关联方及其子公司提供担保金额为 74.01 亿元；同期，世茂建设及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款过渡性担保的金额为 58.10 亿元。考虑到世茂建设担保主要系对关联方及其子公司的担保以及为商品房承购人提供的按揭贷款担保，整体或有风险可控。

世茂建设作为世茂房地产在境内的核心平台公司，资信状况良好，与主要业务伙伴及银行保持着良好合作伙伴关系，最近三年未发生重大违约情况。

#### (4) 世茂建设公开市场融资情况

世茂建设公开市场融资明细（截至 2018 年 12 月 31 日）

项目名称	证券简称	发行规模 (亿元)	当前规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期限 (年)	评级 情况	发行日	到期日
上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）	15 世茂 01	60	60	3.90%	5	AA+	2015/9/18	2020/9/18
上海世茂建设有限公司公开发行 2015 年公司债券（第二期）	15 世茂 02	14	14	4.15%	7	AA+	2015/10/16	2022/10/16
博时资本-世茂天成物业资产支持 专项计划	世茂天 01	2.4	0	6.00%	1	AAA	2015/8/12	2016/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持 专项计划	世茂天 02	2.6	0	6.20%	2	AAA	2015/8/12	2017/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持 专项计划	世茂天 03	2.8	0	6.50%	3	AAA	2015/8/12	2018/8/12

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

项目名称	证券简称	发行规模 (亿元)	当前规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期限 (年)	评级 情况	发行日	到期日
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 04	3	3	6.80%	4	AAA	2015/8/12	2019/8/12
博时资本-世茂天成物业资产支持专项计划	世茂天 05	3.2	3.2	7.10%	5	AAA	2015/8/12	2020/8/12
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 01	1.8	0	5.75%	1.15	AAA	2015/11/13	2017/1/4
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 02	1.8	0	5.85%	2.15	AAA	2015/11/13	2018/1/4
汇添富资本-世茂购房尾款资产支持专项计划	15 世建 03	1.8	0	5.95%	3.13	AAA	2015/11/13	2018/12/31
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 01	0.7	0	4.50%	0.5	AAA	2016/4/19	2016/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 02	0.7	0	4.50%	1	AAA	2016/4/19	2017/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 03	1	0	4.80%	1.5	AAA	2016/4/19	2017/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 04	1	0	4.80%	2	AAA	2016/4/19	2018/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 05	1.2	0	5.40%	2.5	AAA	2016/4/19	2018/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 06	1.2	1.2	5.40%	3	AAA	2016/4/19	2019/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 07	1.4	1.4	5.40%	3.5	AAA	2016/4/19	2019/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 08	1.4	1.4	5.40%	4	AAA	2016/4/19	2020/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 09	1.6	1.6	5.40%	4.5	AAA	2016/4/19	2020/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 10	1.6	1.6	5.40%	5	AAA	2016/4/19	2021/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 11	1.9	1.9	5.40%	5.5	AAA	2016/4/19	2021/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 12	1.9	1.9	5.40%	6	AAA	2016/4/19	2022/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 13	2.2	2.2	5.40%	6.5	AAA	2016/4/19	2022/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 14	2.2	2.2	5.40%	7	AAA	2016/4/19	2023/4/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 15	2.5	2.5	5.40%	7.5	AAA	2016/4/19	2023/10/19
博时资本-世茂酒店信托受益权资产支持专项计划	世茂酒 16	2.5	2.5	5.40%	8	AAA	2016/4/19	2024/4/19
长城证券-尚隽保理一期资产支持专项计划	尚隽 1A1	5.1	5.1	5.10%	2	AA+	2017/1/18	2019/2/25
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 A1	诺斯 A1	1.23	0	4.90%	0.21	AAA	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 A2	诺斯 A2	0.26	0	5.10%	0.21	AAA	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B1	诺斯 B1	0.89	0	5.30%	0.21	AA+	2017/3/3	2017/5/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B2	诺斯 B2	1.24	0	5.60%	0.72	AA+	2017/3/3	2017/11/20

长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书

项目名称	证券简称	发行规模 (亿元)	当前规模 (亿元)	年利率 (%)	债券期限 (年)	评级 情况	发行日	到期日
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划次优先级资产支持证券 B3	诺斯 B3	0.58	0	5.80%	1.22	AA+	2017/3/3	2018/5/21
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划次优先级资产支持证券 B4	诺斯 B4	0.56	0	6.00%	1.72	AA+	2017/3/3	2018/11/20
华福-世茂诺斯租赁第一期资产支持专项计划优先级资产支持证券 B5	诺斯 B5	0.62	0.62	6.20%	2.3	AA+	2017/3/3	2019/6/20
长城证券-尚隽保理二期资产支持专项计划	尚隽 2A	3	3	5.30%	2	AA+	2017/4/28	2019/5/17
上海世茂国际广场有限责任公司 2017 年度第一期资产支持票据 优先 A	17 世茂国际 ABN001 优先 A	38	38	4.50%	20	AAA	2017/9/13	2037/9/13
上海世茂国际广场有限责任公司 2017 年度第一期资产支持票据 优先 B	17 世茂国际 ABN001 优先 B	24	24	5.30%	20	AA+	2017/9/13	2037/9/13
长城-世茂-尚隽保理 1 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	尚隽 01A	5.94	5.94	5.85%	1	AAA	2017/10/30	2018/10/30
长城-世茂-尚隽保理 2 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	尚隽 02A	7.92	7.92	6.00%	1	AAA	2017/12/28	2018/12/14
长城-世茂-尚隽保理 3 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	尚隽 03A	17	17	6.50%	1	AAA	2018/3/13	2019/3/8
平安汇通-璀璨供应链金融 1 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 1A	6.6	6.6	5.60%	1	AAA	2018/5/16	2019/5/16
平安汇通-璀璨供应链金融 2 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 2A	11.2	11.2	6.50%	1	AAA	2018/6/26	2019/6/26
世茂-华能-开源住房租赁信托受益权资产支持专项计划优先级资产支持证券	18 世茂优	4.5	4.5	5.60%	19.75	AAA	2018/7/6	2038/3/31
平安汇通-璀璨供应链金融 3 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 3A	5.5	5.5	6.50%	1	AAA	2018/8/10	2019/8/10
平安汇通-璀璨供应链金融 4 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 4A	6.8	6.8	6.30%	1	AAA	2018/9/26	2019/9/26
长城-世茂-尚隽保理 4 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	尚隽 04A	6.75	6.75	6.30%	1	AAA	2018/11/29	2019/11/15
平安汇通-璀璨供应链金融 5 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 5A	7.0	7.0	6.30%	1	AAA	2018/11/22	2019/11/22
平安汇通-璀璨供应链金融 6 号资产支持专项计划优先级资产支持证券	璀璨 6A	3.75	3.75	5.80%	1	AAA	2018/12/19	2019/12/19
<b>合计</b>		<b>276.84</b>	<b>254.28</b>					

如上表所示，截至 2018 年 12 月 31 日，世茂建设目前公开市场融资余额为 258.78 亿元，其中债券余额 74 亿元，ABS 余额（不含次级）184.78 亿元。未来两年内到期的债务余额为 145.12 亿元。

### 5.6.3 业务审批或管理流程、风险控制措施

## 1. 总体状况

世茂建设根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保世茂建设重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，世茂建设还进行了与公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度，以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

## 2. 重要制度

### 1) 财务管理制度

世茂建设为规范内部财务行为，促进生产经营活动的顺利进行，加强财务管理和经济核算，根据国家相关会计制度，结合世茂建设实际情况，制定财务管理制度。制度适用于世茂建设总部、全资子公司、控股子公司和参股并实行实质性管理的子公司。制度从世茂建设内部财务管理的基础工作、流动性资产的管理、费用管理、营业收入、利润及利润分配的管理、资产减值准备计提与财务核销、会计档案管理及会计工作交接管理等几个方面对公司财务进行规范。

### 2) 资金管理制度

世茂建设规范和强化资金计划管理和融资管理，制定资金管理制度，以资金中心负责公司及所有属下公司的融资计划管理与考核、资金筹措管理、贷后管理及资金平衡管理等工作，制定了以资金中心为核心的内部资金调动审批流程和融资计划制定方针，并对各级资金调度管理制定了严格的问责制度，保障世茂建设整体资金回笼与融资计划的稳定运行。

### 3) 成本管理制度

为了规范集团所属企业的成本和费用管理及核算工作，根据财政部颁布的《企业财务通则》和《企业会计准则》，世茂建设建立了完善的成本管理制度，通过预测、计划、控制、核算、分析和考核，在保证项目质量的同时最小化成本，从而提高企业的利润水平，促进世茂建设的经营管理水平不断的提高。

### 4) 营销管理制度

世茂建设努力掌握市场信息，充分了解行业产品的产品更新和技术质量改

进的进展情况，开发新产品，开拓市场，提高产品的市场竞争力。世茂建设根据中长期计划和开发能力状况，进行全面综合性的分析，由营销管理中心提出初步的产品销售方案，报请过高级管理人员审批。

#### 5) 审计制度

世茂建设根据《中华人民共和国审计法》和国家有关内部审计工作的规定，结合实际，制定内部审计制度。制度明确财务审计部是世茂建设实施经济监督的部门，依照国家法律、法规和政策，以及公司规章、制度，对指定审计的单位及部门的财务收支和经济效益进行审计监督、评价，独立行使审计监督权，同时接受国家审计机关对审计业务的指导和监督。内部审计的内容包括被审计单位的资产负债情况、财务收支情况、内部控制执行和财务制度建设情况等。财务审计部对董事会负责，并在其直接领导下独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。公司监事在认为有必要时可委托财务审计部对公司进行审计检查。

#### 6) 信息披露事务制度与投资者管理制度

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，世茂建设根据实际情况制定了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》。《投资者关系管理制度》对投资者的接待与维护制定了严格的工作规程，会议原则上由首席财务官主持，并填写相关记录文件报备。《信息披露管理制度》使公司能够把握的整体经营状况，决策重大经营管理事项，并通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。

总体来看，世茂建设制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证公司内各部门、各子公司的高质量运转，为公司进一步发展奠定了良好的基础。

## 5.7 流动性支持承诺人基本情况

### 5.7.1 公司简介及流动性支持承诺人的设立、存续情况

#### 流动性支持承诺人概况

公司名称	北京帕冉工程咨询有限公司
注册资本	50 万元
成立日期	2006 年 10 月 23 日
法定代表人	王培
注册地址	北京市朝阳区管庄乡重兴寺村 112 号
统一社会信用代码	91110105795126351K
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	工程技术咨询；工程造价咨询；投资咨询；财务咨询；房地产信息咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 1. 公司介绍

北京帕冉工程咨询有限公司（以下简称“北京帕冉”）于 2006 年 10 月 23 日经北京市工商行政管理局登记注册的，具有独立法人资格的专门从事工程技术咨询、工程造价咨询、投资咨询、财务咨询等服务的中介机构，注册资金 50 万元人民币。

北京帕冉拥有工程造价咨询、管理咨询、财务税务投资融资专业人才，在其专业领域上都拥有丰富的专业知识和经验，尤其是在工程造价咨询、财务托管和税务咨询方面尤为突出。北京帕冉为客户提供国内、外工程管理、投资方案、工程预决算财务规划、税务咨询，受聘常年工程顾问、财税顾问，为客户提供服务。北京帕冉坚持“以客优先，高起点规范化”的经营宗旨营宗旨，对承揽的各项业务坚持独立、客观、公正、守法的原则，对内强化管理规范操作流程；对外强化服务意识，恪守合同，讲求效率，与客户共同发展。

## 2. 流动性支持承诺人设立、存续情况及股权结构

### (1) 历史沿革

2006 年 10 月 23 日，北京帕冉设立，注册资本 10 万，周丽霞 90%，孙娟 10%；

2007 年 4 月 20 日，变更注册资本为 50 万，周丽霞 90%，孙娟 10%；

2008 年 8 月 6 日，变更股东、法定代表人、董事成员、经理，由孙娟变更为王培，注册资本 50 万，周丽霞 90%，王培 10%；

2009 年 6 月 19 日，变更注册地址为北京市朝阳区管庄乡重兴寺村 112 号；

2010 年 3 月 29 日，变更股权比例，注册资本为 50 万不变，周丽霞 30%，王培 70%；

2016 年 7 月 7 日，变更股东，增加富柯瑞（北京）管理顾问有限公司，注册资本变更为 1,050 万，周丽霞 1.43%，王培 3.33%，富柯瑞（北京）管理顾问有限公司 95.24%。

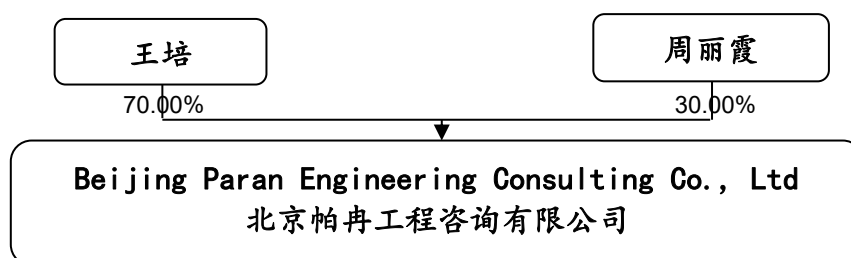
2017 年 1 月 18 日至今，变更股东，减少富柯瑞（北京）管理顾问有限公司，注册资本变更为 50 万，其中王培 70%，周丽霞 30%。

## (2) 股权结构

流动性支持承诺人股本结构

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
王培	35	70%
周丽霞	15	30%
合计	50	100%

流动性支持承诺人股权结构图



## (3) 组织架构

组织架构方面，北京帕冉设置董事会，由全体股东组成，为最高权力机构，主要行使决定经营方针和投资计划、审议批准执行董事和监事的报告、审议批准

年度财务预算和决算方案等职权；设执行董事一人，由股东会选举产生，主要行使召集股东会并报告工作、执行股东会决议等职权；设监事一人，行使检查财务状况、对执行董事和高管行为进行监督的职权。

北京帕冉设置总经理一人，由法定代表人王培兼任。总经理下设业务部和财务部，部门设置简洁。总经理王培为研究生学历，曾先后于北京市朝阳区税务局第四税务所和北京市朝阳区国家税务局工作，于北京金华融税务师事务所担任总经理职务，具有较为丰富的税务咨询经验。

## 5.7.2 主营业务情况及财务情况

### 1. 主营业务情况

北京帕冉的经营范围为工程技术咨询、工程造价咨询、投资咨询、财务咨询和房地产信息咨询等。

目前，北京帕冉的主要业务集中于工程造价咨询、财务咨询和税务咨询等三个领域，为客户提供国内外工程管理、投资方案、工程预决算财务规划、税务咨询等服务。2016 年，北京帕冉实现营业收入 94.72 万元，主要系某财务咨询项目收入；2017 年，北京帕冉实现营业收入 203.88 万元；2018 年，北京帕冉实现营业收入 97.09 万元。

北京帕冉的主要客户来源为股东的自有资源，客户群体较为稳定，客户所在行业较为广泛。

此外，北京帕冉还进行了多项长期股权投资。截至 2018 年 12 月，北京帕冉的主要长期股权投资有尚隽保理 50% 股权、北京金慧丰郝盈投资合伙企业（有限合伙）46% 股权、北京大董阜成路餐饮管理有限公司 20% 股权等。

未来几年，北京帕冉将主要致力于现有客户关系的维护，并配合股东方名下另一公司发展的战略部署。

### 2. 财务情况

#### 流动性支持承诺人 2016-2018 年主要财务数据及指标

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	335,506.66	4,029,488.62	1,259,934.68
流动资产	46,092,896.65	47,494,922.35	69,560,572.87
非流动资产	85,752,053.08	39,680,711.25	14,338,528.51

资产合计	131,844,949.73	87,175,633.60	83,899,101.38
流动负债	103,472,384.54	62,209,903.65	66,831,086.52
非流动负债	-	-	-
有息负债	-	-	-
负债合计	103,472,384.54	62,209,903.65	66,831,086.52
股东权益	28,372,565.19	24,965,729.95	17,068,014.86
投资收益	3,383,588.48	8,266,452.99	661,572.84
营业收入	970,873.79	2,038,834.96	947,171.16
营业利润	3,408,835.24	28,995.16	-328,524.96
净利润	3,406,835.24	7,897,715.09	298,388.52
经营活动产生的现金流量净额	-3,668,383.96	2,727,743.06	-1,194,086.09
投资活动产生的现金流量净额	-25,598.00	41,810.88	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,693,981.96	2,769,553.94	-1,194,086.09
资产负债率	78.48%	71.36%	79.66%
流动比率	0.11	0.76	1.04
毛利率	-	1.78%	36.65%
净利率	-	-	31.50%

截至 2016 年、2017 年末及 2018 年末，北京帕冉的资产规模不断扩大，资产总额分别为 8,389.91 万元、8,717.56 万元及 13,184.49 万元；负债规模分别为 6,683.11 万元、6,220.99 万元及 10,347.24 万元，负债规模与资产规模保持同步上升；近三年北京帕冉资产负债率分别为 79.66%、71.36%及 78.48%，稳中有降。

盈利能力方面，由于近年来北京帕冉业务规模呈收缩态势，收入波动较大。2016 年 2017 年及 2018 年，北京帕冉分别实现营业收入 94.72 万元、203.88 万元及 97.09 万元，分别实现投资收益 66.16 万元、826.65 万元及 338.36 万元，净利润分别为 29.84 万元、789.77 万元及 340.68 万元。整体来看，北京帕冉收入规模保持稳定，营业收入和投资收益基本能覆盖其成本和费用，盈亏波动幅度不大。

现金流方面，北京帕冉的经营性净现金流与营业收入呈相同波动趋势。2016 年、2017 年及 2018 年的经营活动净现金流分别为-119.41 万元、272.77 万元及-366.84 万元。

总体来看，北京帕冉资产和负债结构简单，业务模式单一，整体运营较为平稳，且无有息负债，未来没有偿债压力。

本专项计划引入北京帕冉做流动性支持承诺人，是基于北京帕冉作为出资方的要求。世茂控股、上海世茂金融投资控股集团有限公司与北京帕冉对尚隽保理分别持有 16.7%、33.3%与 50%股份，根据约定，北京帕冉作为出资方，有义务共同为尚隽保理提供增信支持。根据北京帕冉的财务数据，北京帕冉增信能力不强，但本专项计划的基础资产担保人世茂房地产和差额补足人世茂建设的增信能力较强，因此北京帕冉增信效力不构成本专项计划增信安排安全性的评价标准。

## 第六章 基础资产情况及现金流预测分析

### 6.1 基础资产构成情况

#### 6.1.1 基础资产基本情况

##### i. 基础资产的构成

根据专项计划资产管理合同约定，尚隽保理作为专项计划特定原始权益人。尚隽保理在其正常保理业务经营过程中，与各债务人、融资人签订了《有追索权公开型保理合同》（以下统称“保理合同”）。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融资人、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以及要求回购人（如有）回购到期应收账款，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、为尚隽保理的利益而设定的任何担保或其他权益，包括但不限于基于基础资产差额支付承诺函而对差额补足人享有的要求其履行差额补足义务的权利，以及基于基础资产担保协议而对担保人享有的要求其履行第三人连带保证担保义务的权利。

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
应收账款债权	<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以及要求回购人(如有)回购到期应收账款,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，第一部分：专用条款，“三、转让应收账款标的及保理费用”，“若保理期限届满时买方还款发生逾期，卖方应向保理商支付逾期管理费率为0.1%/日。”
  6. 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。”
  7. 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：有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，保理商有权向卖方行使追索权。”
  8. 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。”

基础资产差额支付承诺函:

- 1.本公司在此不可撤销地向尚隽保理承诺:(2)本公司对项目公司不足以支付尚隽保理所享有的标的应收账款项下全部未偿价款余额的差额部分承担补足义务。
- 2.本公司承诺按照本承诺函的约定,自本承诺函生效之日起(含该日)向尚隽保理承担差额补足义务,直至标的应收账款的应付未偿价款余额全部清偿完毕。
- 3.本公司同意,(1)尚隽保理有权于差额支付启动事件发生后向本公司发出相关履约通知,要求本公司将等值于项目公司不足以支付尚隽保理所享有的标的应收账款项下全部未偿价款余额的差额部分支付至如下监管账户;(2)本公司自收到相关履约通知后的 1 个工作日内将前述差额部分汇付至前述账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

基础资产担保协议:

- 1.担保人的保证责任是一种不可撤销的连带责任担保,不因债权人的财力状况而改变,也不因债权人与任何其他方签订的任何协议或文件的无效或解除而免除。

系指与应收账款债权有关的、为尚隽保理的利益而设定的任何担保或其他权益,包括但不限于基于基础资产差额支付承诺函而对差额补足人享有的要求其履行差额补足义务的权利,以及基于基础资产担保协议而对担保人享有的要求其履行第三人连带保证担保义务的权利。

#### 附属担保权益

基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议

2. 担保人机构若发生变更、撤销，本协议项下的全部义务由变更后的机构承担；或由债权人、担保人落实并为债权人所接受的新的保证人承担。
3. 担保人同意，即使债权还有其他任何形式的担保，债权人也有权不行使其他形式的担保权，而直接要求担保人承担保证责任。
4. 担保人承诺将积极配合债权人和/或应收账款受让方按照跨境担保的适用法律法规办理外汇主管部门登记备案相关手续，以确保担保人按照本协议约定履行担保义务之后债权人和/或应收账款受让方能够顺利结汇并完成向进一步向应收账款受让方履行该等款项的转付义务和/或向资产支持证券持有人的分配。此外，担保人承诺，如果因外汇监管手续等原因导致无法直接以担保人境外资金承担担保责任的情形，担保人将协调其自身及下属全资子公司(孙)公司的境内可用资金、变现境内资产或提用境内银行授信提供相应资金汇入债权人指定的专项计划账户，以履行本协议项下的担保义务。

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融资人、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、基础合同以及基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议)	<u>参见以上条款</u>
------	---	--	---------------

## ii. 基础资产的真实性和合法性、有效性、权利归属及负担情况

### 1. 基础资产的真实性和有效性

根据对基础资产相关的保理合同、支付凭证、基础合同、特定原始权益人及世茂房地产控股有限公司、上海世茂建设有限公司出具的确认函、承诺函等文件的查阅，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尚隽保理的应收账款无瑕疵，并已确知悉尚隽保理为基础合同项下应收账款的合法受让人，只有对尚隽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尚隽保理履行付款义务。同时，截至本计划说明书签署之日，管理人未收到任何债务人向尚隽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，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）。

经前述对抽样基础资产的适当核查，拟作为基础资产的应收账款债权及其附属担保权益符合《中华人民共和国公司法》和入池标准的相关规定，不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，因此拟作为基础资产的应收账款债权及其附属担保权益真实、合法有效。

### 2. 基础资产的权利归属

根据对基础资产相关的保理合同、支付凭证及基础合同等文件的查阅，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。

经过对抽样基础资产的适当核查，拟作为基础资产的应收账款债权及其附属担保权益权属明确无争议。

### 3. 基础资产的权利负担

根据对基础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询、尚隽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基础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，基础资产之上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

基于上述，经过对抽样基础资产的适当核查，拟作为基础资产的应收账款债权及其附属担保权益不存在抵押、质押等担保负担或者其他权利限制。基础资产真实、合法、有效，权属明确无争议，不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

#### 4. 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

根据对基础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、特定原始权益人出具的确认函以及世茂建设出具的承诺函等文件的查阅，基础合同均已签署。基于上述，经过对抽样基础资产的适当核查，拟作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。

### iii. 基础资产未被列入负面清单

根据对基础资产相关的保理合同、支付凭证等文件的查阅，基础资产不存在《基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形，符合专项计划资产管理合同及相关文件规定的合格标准。

经过对抽样基础资产的适当核查，拟入池的基础资产不存在《基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形，符合专项计划资产管理合同及相关文件规定的合格标准。

## 6.1.2 基础资产转让的合法性

### i. 特定原始权益人的合法性有关情况

尚隽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。尚隽保理现持有上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局于 2018 年 2 月 9 日核发的《营业执照》，其中尚隽保理的经营经营范围包括出口保理、国内保理、与商业保理相关的咨询服务。因此，尚隽保理有权在上海市工商行政管理局自由贸易试验区分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、中国环境保护部网及中国裁判文书网的查询，尚隽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。

## ii. 基础资产可特定化的有关情况

由基础资产入池合格标准，以及对基础资产保理合同等文件查询，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、世茂房地产或世茂建设参控股子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。

## iii. 基础资产转让合法性的有关情况

经查阅基础资产相关保理合同等文件，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。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。基于上述，基础资产可依法转让，特定原始权益人根据《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。

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。

## iv. 基础资产与特定原始权益人风险隔离的有效性

### 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，破产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，鉴于尚隽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”，破产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尚隽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《基础资产买卖协议》的约定，当发生权利完善事件后的 5 个工作日内，卖方应向基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、回购人(如有)和其他相关方(如需)发出权利完善通知，并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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，以完善管理人所取得的权利。

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。发生权利完善事件时，《基础资产买卖协议》中约定将基础资产转让的情况通知融资人、债务人、差额补足人、回购人(如有)和其他相关方(如需)以完善管理人所取得的基础资产权利的安排合法有效。

### 6.1.3 基础资产的运营及管理

#### i. 基础资产形成流程

##### 1、底层应收账款环节

##### (1) 基础合同形成

供应商与世茂房地产和/或世茂建设直接/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）提供工程材料供应、工程施工及设计等服务，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材料供应、工程施工及设计等服务。

#### （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《付款确认书》。

### 2、保理环节

（1）拟进行应收账款保理时，先由项目公司确认贸易背景。之后尚隽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》，尚隽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，尚隽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尚隽保理支付应付款项。因此，尚隽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尚隽保理享有，且由于债务人已知悉债权转让之事实，债务人对尚隽保理负有直接的应收账款偿付义务。

(3)《保理合同》为有追索权的保理合同，根据《有追索权公开型保理合同》的约定，“若债务人未按时足额支付应收账款，保理商有权要求融资人回购/反转让相关应收账款并支付享有购买对价和逾期管理费。”因此，在有追索权的保理合同项下尚隽保理不仅对于债务人享有直接的应收账款请求权，同时也对于融资人享有在特定条件下的应收账款回购请求权。

### 3、专项计划环节

中诚信评级根据《标准条款》中基础资产的合格标准，提取了尚隽保理在其正常保理业务经营过程中与各债务人、融资人签订的《有追索权公开型保理合同》共【116】份（对应 154 笔应收账款债权），形成了专项计划的基础资产池。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融资人、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以及要求回购人（如有）回购到期应收账款，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、为尚隽保理的利益而设定的任何担保或其他权益，包括但不限于基于基础资产差额支付承诺函而对差额补足人享有的要求其履行差额补足义务的权利，以及基于基础资产担保协议而对担保人享有的要求其履行第三人连带保证担保义务的权利。

通过《长城-世茂-尚隽保理 8 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。

#### ii. 特定原始权益人尚隽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

尚隽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尚隽保理所指定的收款账户。

## 2. 相关业务管理制度

特定原始权益人尚隽保理遵循安全性、流动性和收益性原则开展业务，将整个保理业务流程分为：业务受理阶段、业务审批阶段、业务执行阶段及后续管理阶段。

### 1) 业务受理阶段：

#### a) 业务受理

业务部经办人员对项目基本情况进行梳理，并报知业务部经理，经商议后判定是否受理项目；

如认定明显不符受理要求，则不予受理；如受理，则开展尽职调查。

#### b) 尽职调查

业务部受理项目后，由业务部经理安排一名业务经办人员一同进行尽职调查；必要时，可由风险管理部协同到项目现场进行尽职调查。尽职调查应包括但不限于以下内容：

①融资人基本情况及偿债能力；

②融资人行业前景及融资人在行业中地位及竞争优势；

③应收账款标的情况（包括但不限于贸易背景、债权债务权属、应收账款账期、应收账款法律关系等）；

④担保、抵质押品基本情况及担保偿债能力；

尽职调查程序后，业务部根据调查结果作出是否继续进程的决定，如否定，则终止项目，但应根据供应链资料库要求建立客户文档及尽职调查内容档案，并建立名单制管理台帐，留待日后公司营销管理使用；如肯定，则进入立项流程。

#### c) 立项申报

根据尽职调查情况由业务经办人员形成尽职调查报告，并就项目方案寻求客户同意，最后形成项目申报书连同客户基础资料等一并提交风险管理部审核，业务部经办人员及经理须在这两份报告上分别签字，并承诺对调查资料的真实性和有效性负责。

项目申报方案设计应综合考虑安全性和效益性，并力图最大限度保持公司流动性。

2) 业务审批阶段:

a) 业务可行性审核

风险管理部经办人员根据业务部提交的项目申报书、客户基础资料等进行业务可行性审核,审核内容包括但不限于业务部提交的资料及分析报告的合理性、合规性、合法性等;融资人资信及其实际控制人个人资信情况;保理项目标的销售方的资信情况及产品质量状况等。

b) 业务收益性及安全性审核

风险管理部经办人员应对业务部申报方案的合理性和公司利益最大化进行审核,对方案涉及对外负债须审核其合理性,包括但不限于负债额度、成本,合作金融机构的综合情况等;同时也应对项目所涉及的抵质押品进行审核,包括但不限于抵质押品的市场价值与评估价值是否合理、抵质押手续以及未来追偿处置的法律法规问题等。风险管理部按照安全性、流动性和效益性原则对经办人员意见或建议进行复审,最终形成风险管理部意见。

c) 评审决议

风险管理部应在召开项目评审会前 2 天将全套申报材料发送给所有参加评审会的成员,以保证参加评审会的成员能够有适当的时间完成对项目的了解。

评审会由世茂集团执行董事、资金部、法务部、报表部、内控部负责人组成,需全体同意才予以执行;

评审会召开时,首先由业务部项目经办汇报项目情况及申报理由,业务部经理补充汇报;其次由风险管理部经办介绍风险审核意见及问题;财务部及综合管理部经理侧重项目的收益和法律问题提出意见;最终由项目评审委员会投票表决,对于表决通过的项目进入业务执行阶段。

3) 业务执行阶段:

a) 客户手续承办

业务部根据审批附加条件(如有)与客户沟通并取得客户认可,连同其他部门办理相应的手续,包括开立账户、签署各相关交易合同文件及其他相应附件等;

b) 资金对接

财务部及业务部根据评审决定办理项目配套的对外负债手续,对外负债额

度及成本须报财务部审核确认。

c) 内部请款流程

在以上手续全部办妥之后，凭执行董事所批内部请款函报送财务部，由财务部确认无误后将执行放款。

4) 后续管理阶段：

a) 期中检查

业务执行后，业务部经办人员须定期回访卖方及买方其生产经营是否正常、应收账款标的是否处于正常状态、担保方或抵质押品是否正常等，并建立期中检查日志，记录回访详细信息，每季度形成期中风险检查报告经风险管理部报送总经理室及项目评审委员会。任何时候发现异常，应立即上报风险管理部，风险管理部应根据异常程度评判风险后上报总经理室及项目评审委员会，并按照风险程度不同根据需要临时召开风险处置评审会，商议决定建立应急预案或进入法律程序。

财务部负责建立应收账款催收台帐，在每月向风险管理部发送《应收账款款到期通知书》，由风险管理部通知业务部负责催讨；如融资人未能及时偿付应收保理款项，则风险管理部建立逾期或不良业务台帐，对违约的融资方建立违约名单制，并通知综合管理部法务人员，对按保理合同逾期拖欠未偿还或拖欠应收保理款项的则立即启动法律追偿程序，并提请财务部做好应收账款坏账准备计提的相关工作。

b) 法律追偿

对于发生和违约的项目，由业务部与违约方协商解决方案，包括但不限于：

- ①修改保理款项支付方式或期限，增加违约金偿付比例；
- ②协议转让或处置抵质押品；
- ③协议收购违约方股权；
- ④协议要求担保方代为偿付，或增加第三方代为偿付；

以上方案应在保障资金安全性的前提下遵行收益性原则，协商一致后报送风险管理部，并由风险管理部召集召开临时评审会评审表决。对于协商不成的项目，由综合管理部法务人员牵头启动法律诉讼程序。

c) 档案管理

执行过程中的项目资料由风险管理部按户按项目归档管理，所有执行完结的业务，由风险管理部整理后送交综合管理部档案人员归档管理。

风险管理部人员在完成保理项目后处理的各项工作后，保理项目资料(含项目授信资料、项目审批资料、全套合同原件、他项权利证明书及融资人押存在公司的有关证件、票据等)，交综合管理部档案管理员归档保存。

#### **6.1.4 资产风险控制安排以及风险隔离手段和效果**

##### **i. 资产风险控制安排**

保理风险类型主要包括信用风险、法律合规风险、操作风险等。

信用风险：保理合同项下的债务人均为世茂房地产和/或世茂建设的项目公司，违约风险较低，自尚隽保理开展业务以来尚未发生违约事件。

法律合规风险：就本专项计划的入池资产池而言，所有《保理合同》均为有追保理，且供应商已履行《保理合同》所对应的《基础合同》，并经过尚隽保理法务部研究审核，达到“已批未付”条件。

操作风险：尚隽保理按照区域划分原则，由各区域定期将项目公司计划提交尚隽保理法务部，并经风控部审核通过后方可立项。立项后正式签署《保理合同》及项下所对应的应收账款转让通知等文件。

##### **ii. 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，鉴于尚隽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尚隽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《基础资产买卖协议》的约定，当发生权利完善事件后的 5 个工作日内，卖方应向基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)和其他相关方(如需)发出权利完善通知，并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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，以完善管理人所取得的权利。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。发生权利完善事件时，《基础资产买卖协议》中约定将基础资产转让的情况通知融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)和其他相关方(如需)以完善管理人所取得的基础资产权利的安排合法有效。

### 6.1.5 基础资产池信息

#### i. 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、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议、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) 基础资产项下差额补足人的付款承诺、基础资产项下担保人的保证担保责任、回购人(如有)的回购责任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、世茂建设、回购人(如有)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；为避免疑义，世茂房地产属外国法人不受此限；
- (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；
- (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(逾期未超过 1 个工作日除外，以下简称“宽限期”)，且无其他违约情形；基础资产项下的融资人、债务人、回购人(如有)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) 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；
- (m) 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、差额补足人、担保人、回购人(如有)或其他主体的同意；
- (n) 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；
- (o) 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；
- (p) 基础资产对应债务人均均为世茂房地产控股有限公司和/或上海世茂建设有限公司直接/间接控股或参股的项目公司；

- (q) 差额补足人对基础资产项下全部未偿价款余额的差额部分承担补足义务；
- (r) 担保人对基础资产项下全部未偿价款余额的偿付承担保证责任；
- (s) 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）。

本次入池基础资产共 154 笔，管理人及律师根据基础资产尽调标准<sup>2</sup>，对入池基础资产进行了抽样核查，抽样笔数为 100 笔，比例为 64.94%，在尽职调查过程中，对以下文件进行了核查。1、查看了保理合同、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、查看了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、查看了基础合同及其发票，基础资产真实、合法、有效。鉴于基础合同项下的各债务人均为世茂房地产控股有限公司（“世茂房地产”）和/或上海世茂建设有限公司（“世茂建设”）直接/间接控股或参股的项目公司，世茂房地产控股有限公司和上海世茂建设有限公司已出具承诺函，对基础资产所对应的基础合同项下具有真实、合法、有效和公允的贸易关系予以确认。

## ii. 基础资产池的总体特征

本专项计划基础资产池涉及 154 笔应收账款，入池应收账款债权余额为 66,118.02 万元，基础资产池统计信息如下：

### 入池基础资产概述

未偿应收账款余额（万元）	66,118.02
--------------	-----------

<sup>2</sup>基础资产核查方式为逐笔核查（资产笔数为 100 笔或以下）或抽样核查（资产笔数为 100 笔以上），如采用抽样核查方式，抽取的笔数不少于 100 笔，抽样资产需覆盖所有的债务人（即项目公司）、覆盖债务人分布的所有区域、每个区域保证至少抽取金额最大的一笔应收账款。抽样标准在广度上需覆盖资产池内的全部债务人及其分布的各个区域，在重要性程度上需覆盖资产池内金额较大的应收账款，确保对各个项目公司及其占比较大的应收账款情况均能落入核查范围，确保该抽样方法科学有效，抽样标准设置合理，抽取样本具有较强的代表性。本专项计划采用抽样核查方式，法律顾问针对每个项目公司抽取了应收账款金额最大的一笔基础合同，然后按照项目公司所在区域的分布，每个区域抽取了应收账款金额最大的前三笔基础合同，最后在剩余基础合同中随机抽取若干笔一并纳入本次抽样清单。根据前述抽样标准本所获得的样本总数为 100 笔应收账款。

债务人数量 (个)	51
债权人数量 (个)	85
应收账款笔数 (笔)	154
有追索权应收账款笔数 (笔)	154
单笔应收账款最高未偿余额 (万元)	2,452.50
单笔应收账款平均未偿余额 (万元)	429.34
截至封包日平均应收账款期限 (月)	12
应收账款未偿余额最高的债务人集中度 (%)	10.54
应收账款未偿余额最高的债权人集中度 (%)	33.82
应收账款未偿余额最高的前五名债务人集中度 (%)	32.33
应收账款未偿余额最高的前五名债权人集中度 (%)	54.60

### iii. 基础资产池分布情况

#### (a) 应收账款类型分布

基础资产池对应应收账款类型包括工程类和贸易类，其中绝大多数为工程类，共 152 笔，应收账款余额 66,037.20 万元，占比 99.88%；贸易类基础资产共 2 笔，金额 80.82 万元，占比 0.12%。

#### 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	66,037.20	99.88%	152	98.70%
贸易类	80.82	0.12%	2	1.30%
<b>总计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>

#### (b) 应收账款债务人地区分布

债务人分布于西部、苏沪、华中、浙江、山东、华北、海峡（福建）区域，其中西部区域应收账款金额最高，合计 18,605.24 万元，占比 28.14%；其次是

苏沪区，应收账款金额合计 14,269.09 万元，占比 21.58%，具体分布如下表所示：

入池基础资产地区分布

债务人所在地区	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款 笔数	占比
西部区	18,605.24	28.14%	47	30.52%
苏沪区	14,269.09	21.58%	26	16.88%
华中区	10,353.93	15.66%	23	14.94%
浙江区	7,505.02	11.35%	39	25.32%
山东区	6,970.15	10.54%	9	5.84%
华北区	6,651.50	10.06%	6	3.90%
海峡区	1,763.08	2.67%	4	2.60%
<b>合计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>

(c) 应收账款债务人行业分布

基础资产池对应债务人均为世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司，均归属房地产行业。

入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	66,118.02	100.00%	154	100.00%
<b>总计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>

(d) 应收账款债权人行业分布

基础资产池对应债权人所处行业包括建筑行业及制造行业，其中债权人为建筑行业的基础资产共 152 笔，应收账款余额 66,037.20 万元，占比 99.88%；债权人为制造行业的基础资产共 2 笔，应收账款余额 80.82 万元，占比 0.12%。

债权人行业分布

债权人所在行业	应收账款余额 (万元)	占比	应收账款 笔数	占比
建筑行业	66,037.20	99.88%	152	98.70%
制造行业	80.82	0.12%	2	1.30%

<b>总计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>
-----------	------------------	----------------	------------	----------------

(e) 应收账款未偿价款分布

应收账款未偿余额（含本息）总额为 66,118.02 万元，其中 500~1,000 万（不含 1,000 万元）余额占比最大，未偿价款余额合计 18,360.01 万元，占比 27.77%；0~500 万元（不含 500 万元）笔数占比最大，为 111 笔，占比 72.08%。

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
[0,500)	16,734.01	25.31%	111	72.08%
[500,1000)	18,360.01	27.77%	23	14.94%
[1000,1500)	11,350.02	17.17%	10	6.49%
[1500,2000)	10,246.37	15.50%	6	3.90%
[2000,3000)	9,427.62	14.26%	4	2.60%
<b>总计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>

(f) 前五大债务人集中度

前五大债务人对应收账款金额为 21,372.82 万元，占基础资产池应收账款金额的 32.33%。

入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
青岛世茂新城房地产开发有限公司	6,970.15	10.54%	9	5.84%
无锡世茂房地产开发建设有限公司	3,769.48	5.70%	5	3.25%
武汉世茂新城房地产开发有限公司	3,659.16	5.53%	5	3.25%
重庆恒顺圆实业发展有限公司	3,575.32	5.41%	4	2.60%
成都世茂新城房地产开发有限公司	3,398.71	5.14%	9	5.84%
<b>总计</b>	<b>21,372.82</b>	<b>32.33%</b>	<b>32</b>	<b>20.78%</b>

(g) 前五大债权人集中度

前五大债权人对应收账款金额为 36,098.77 万元，占基础资产池应收账款金额的 54.60%。

入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
中建三局第三建设工程有限责任公司	22,358.48	33.82%	34	21.94%
中建三局集团有限公司	4,483.73	6.78%	6	3.87%
长业建设集团有限公司	3,291.58	4.98%	2	1.29%
天元建设集团有限公司	3,223.13	4.87%	2	1.29%
上海徽韵建筑工程有限公司	2,741.84	4.15%	2	1.29%
<b>总计</b>	<b>36,098.77</b>	<b>54.60%</b>	<b>46</b>	<b>29.68%</b>

其中中建三局第三建设工程有限责任公司（以下简称“中三三”）为占比最大的债权人，比例为 33.82%，财务情况具体如下：

中三三近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
流动资产	1,536,195.83	1,344,713.56	1,360,603.05
非流动资产	305,699.66	343,212.05	254,487.07
资产总额	1,841,895.49	1,687,925.61	1,615,090.11
流动负债	1,671,430.77	1,534,533.69	1,510,485.09
非流动负债	26,592.12	32,448.25	25,859.66
负债合计	1,698,022.89	1,566,981.94	1,536,344.76
所有者权益	143,872.60	120,943.67	78,745.36
营业收入	2,261,186.90	2,075,858.08	2,135,297.55
营业成本	2,146,180.68	1,984,015.18	2,095,447.85
营业利润	57,922.24	54,674.28	39,849.70
利润总额	57,790.08	54,882.92	40,002.46
净利润	53,943.93	42,606.87	29,899.52
销售费用	-	-	-
管理费用	30,068.93	22,557.10	23,754.27
财务费用	-972.75	13,733.25	9,197.77

中三三主要业务板块营业收入情况

单位：万元

业务板块	2018 年	2017 年	2016 年
房屋建筑	1,730,065.68	1,654,595.57	1,309,508.00
基础设施	530,936.29	421,080.09	825,789.56

总计	<b>2,261,001.97</b>	<b>2,075,675.66</b>	<b>2,135,297.56</b>
----	---------------------	---------------------	---------------------

注：收入构成分析系基于中三三提供的管理层报表

近三年，中三三的资产总额稳步增加，资产负债率保持稳定。截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，中三三的资产总额分别为 161.51 亿元、168.79 亿元及 184.19 亿元。

截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，中三三的负债总额分别为 153.63 亿元、156.70 亿元及 169.80 亿元。

资产负债率方面，截至 2016 年末、2017 年末及 2018 年末，中三三的资产负债率分别为 95.12%、92.83%及 92.19%，资产负债水平略高。

收入方面，2016 年、2017 年及 2018 年，中三三的营业收入分别为 213.53 亿元、207.59 亿元及 226.12 亿元。

净利润方面，2016 年、2017 年及 2018 年，中三三取得净利润 2.99 亿元、4.26 亿元及 5.39 亿元，呈稳定增长趋势。

中三三近三年现金流量表

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>61,957.66</b>	<b>10,723.48</b>	<b>-115,522.90</b>
经营活动现金流入小计	2,428,375.28	2,192,035.57	1,841,577.91
经营活动现金流出小计	2,366,417.62	2,181,312.09	1,957,100.81
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,444.14</b>	<b>-23,641.99</b>	<b>-11,681.46</b>
投资活动现金流入小计	203.49	0.00	5.10
投资活动现金流出小计	11,647.63	23,641.99	11,686.56
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-36,796.78</b>	<b>-30,515.11</b>	<b>-29,909.23</b>
筹资活动现金流入小计	0.00	64,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计	36,796.78	94,515.11	29,909.23
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>13,836.58</b>	<b>-43,433.62</b>	<b>-157,113.60</b>

现金流方面，2016 至 2018 年，中三三经营活动产生的现金流量净额分别为 -11.55 亿元、1.07 亿元及 6.20 亿元；投资活动产生的现金流量净额分别为 -1.17 亿元、-2.36 亿元及 -1.14 亿元；筹资活动产生的现金流量净额分别为 -2.99 亿元、-3.05 亿元及 -3.68 亿元。

总体来看，中三三资产规模不断扩张，资产负债率保持稳定；主营业务中房屋建筑及基础设施分部的营业收入比例较为稳定，且逐年增长；经营活动现金流

随业务规模扩大而增长，投资活动及筹资活动的现金支出亦有所增加。

(h) 应收账款名义账龄分布分析

截至专项计划封包日，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 2020 年 6 月 11 日。应收账款金额为 66,118.02 万元，占基础资产池应收账款金额的 100%。

入池基础资产应收账款账龄分布

剩余期限	应收账款金额 (万元)	占比	应收账款笔数	占比
12 个月	66,118.02	100.00%	154	100.00%
<b>总计</b>	<b>66,118.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>154</b>	<b>100.00%</b>

**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，尚隽保理均向世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司发出债权转让通知，要求世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司于应收账款债权到期日（含当日）将应付款项付至监管账户。

(2) 尚隽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，以实现拟作为基础资产的每一笔应收账款债权的现金流入或流出，均能在尚隽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，使基础资产与资产服务机构保留或提供保理服务/资产管理服务的其他资产相区别，并一定程度上得以避免混同风险。

(3) 尚隽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债权到期日前一个月、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（含当日）付至监管账户。

(4) 世茂建设和/或世茂房地产直接/间接控股或参股的项目公司最晚应不迟于应收账款债权到期日后的【1】个工作日（宽限期）内向监管账户支付等额于入池应收账款债权本息的资金。

(5) 如在宽限期内（即应收账款到期日后下一个工作日），世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司未足额支付标的应收账款全部未偿价款余额的(以下简称“差额支付启动日”)，则尚隽保理有权按照《基础资产差额支付承诺函》约定，于差额支付启动日向世茂建设发出相关履约通知，世茂建设自收到相关履约通知后的 1 个工作日内将差额部分汇付至监管账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。若世茂建设未按时、足额支付前述差额补足款项，则尚隽保理有权于当日按照《基础资产担保协议》约定，进一步向世茂房地产发出相关履约通知，世茂房地产自收到相关履约通知后的 1 个工作日内将全部应付款项汇付至监管账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。差额补足人的差额补足义务及担保人的保证担保责任不因尚隽保理未发出相关履约通知而免除或延迟履行，但为谨慎起见，尚隽保理应于差额支付启动日和担保启动日当日向差额补足人及担保人发送相关履约通知。

(6) 专项计划回收款计算日/【T-6】日（即兑付日前的第【6】个工作日），管理人与资产服务机构共同确认当期的现金流回收金额（包括基础资产回款金额、差额补足回款金额及担保履约回款金额）。

(7) 专项计划回收款转付日/【T-5】日（即专项计划回收款计算日(T-6 日)后的第一个工作日），资产服务机构应根据《监管协议》和《服务协议》的相关约定授权监管银行依照管理人的支付指令将监管账户中的回款金额转入专项计划账户。在收到划款的下一个工作日【10:00】之前，托管人将收款确认凭证通过传真或发电子邮件的方式给管理人。

(8) 尚隽保理担任资产服务机构期间，如监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能于专项计划回收款转付日将现金流回款划至专项计划账户，则触发权利完善事件。尚隽保理应在发生权利完善事件后 5 个工作日内，按照《基础资产买卖协议》的约定向全部基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)和其他相关方(如需)发出权利完善通知，将基础资产转让

的情况通知前述各方，并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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。

### 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

每期产品发行前，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

每期发行的基础资产遴选标准与模拟资产池相同，基础资产核查方式为逐笔核查（资产笔数为 100 笔或以下）或抽样核查（资产笔数为 100 笔以上），如采用抽样核查方式，抽取的笔数不少于 100 笔，抽样资产需覆盖所有的债务人（即项目公司）、覆盖债务人分布的所有区域、每个区域保证至少抽取金额最大的一笔应收账款。抽样标准在广度上需覆盖资产池内的全部债务人及其分布的各个区域，在重要性程度上需覆盖资产池内金额较大的应收账款，确保对各个项目公司及其占比较大的应收账款情况均能落入核查范围，确保该抽样方法科学有效，抽样标准设置合理，抽取样本具有较强的代表性。核查要求包括：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、查看基础合同及其发票，基础资产真实、合法、有效。

#### 2. 尽职调查时间安排

（1）在专项计划设立前 15 个工作日，尚隽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，尚隽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。

### 3. 尽职调查其他安排

为使入池基础资产符合合格标准，合计持有优先级资产支持证券未偿本金余额【50】% (含【50】%) 以上的优先级资产支持证券持有人有权筛选和审查入池基础资产。

## 6.1.9 盈利模式和基础资产现金流预测分析

### i. 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融资人、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。

### ii. 基础资产现金流预测分析

根据基础资产的筛选标准，管理人共选择了【116】份特定保理合同对应的 154 笔债权作为基础资产，应收取的应收账款合计 66,118.02 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。尚隽保理自成立以来暂未发生违约事件，且尚隽保理业务的债务人均为世茂房地产和/或世茂建设直接/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。根据尚隽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。

iii. 基础资产现金流预测分析

评级结果:

评级结果

优先级资产支持证券	目标募集规模 (亿元)	发行规模占比	级别
尚隽 08A	6.25	99.21%	AAA

(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 6.61 亿元,并支付优先级资产支持证券本金 6.25 亿元,累计利息约 2,812.50 万元,支付专项计划费用约 121.71 万元。

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 4.50%	1.0105

预计在正常条件下,专项计划现金流入对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数为 1.0105 倍。

(2) 压力条件下

由于尚隽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	
	上升 50BPs	上升 100BPs
优先级资产支持证券本息覆盖倍数	1.0056	1.0009

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 1.0009 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) 监管账户：系指特定原始权益人目前开立的用于接收基础资产所对应的应收账款回收款收入的人民币资金账户：

(1) 开户银行：

户 名：

账 号：

(2) 后续在监管银行开立的其他人民币资金账户（如有）。

(二) 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。

(三) 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、接收流动性支持承诺人根据《流动性支持承诺函》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，在专项计划回收款转付日，资产服务机构应授权监管银行依照管理人的支付指令根据《监管协议》和《服务协议》的相关约定将监管账户中的回收款转入专项计划账户，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约定的划款款项到账情况。

尚隽保理担任资产服务机构期间，如监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能于专项计划回收款转付日将现金流回款划至专项计划账户，则触发权利完善事件。尚隽保理应在发生权利完善事件后 5 个工作日内，按照《基础资

产买卖协议》的约定向全部基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)和其他相关方(如需)发出权利完善通知,将基础资产转让的情况通知前述各方,并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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。

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实现了专项计划账户资金与资产服务机构自有账户资金和非基础资产收入资金相区分和隔离,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	专项计划回收款计算日	系指核算入池基础资产已回款金额之日,即兑付日前的第【6】个工作日(【T-6】日)
T-5	专项计划回收款转付日	系指入池基础资产回款金额转付至专项计划账户之日,即兑付日前的第【5】个工作日(【T-5】日)。
T-5	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【5】个工作日(【T-5】日)。
T-5	流动性支持启动日	(a) 在专项计划终止日之前,发生流动性支持启动事件的情况下,系指管理人按照《流动性支持承诺函》的约定向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日,即兑付日前的【5】个工作日(【T-5】日);(b) 在专项计划终止日之后,系指管理人向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日。
T-4	流动性支持承诺人划款日	(a) 在专项计划终止日之前,系指流动性支持承诺人自流动性支持启动日(不含该日)后的一个工作日内根据《流动性支持通知书》的要求将相应款项划入专项计划账户的日期,即兑付日前【4】个工作日(【T-4】日);(b) 在专项计划终止日之后,系指管理人向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》之日后的第【1】个工作日。
T-4	流动性支持资金核算日	系指托管人按照托管协议的约定在收到《流动性支持通知书》前提下,就流动性支持承诺人支付流动性支持资金事项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报告的日期,即兑付日前【4】个工作日(【T-4】日)。
T-3	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、清算后分配日前的第【3】个工作日(【T-3】日)。

T-3	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、清算后分配日前的第【3】个工作日（【T-3】日）。
T-2	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、清算后分配日前的第【2】个工作日（【T-2】日）。
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，即兑付日、清算后分配日前的第【1】个工作日（【T-1】日）。
T	兑付日	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益分配款项之日。

## 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资产支持证券登记、资金划付等相关费用；
- (3) 以现金形式支付托管人的托管费及其他专项计划费用和前期费用；
- (4) 按各优先级资产支持证券预期分配金额在专项计划当期拟分配金额中所占的比例，向各优先级资产支持证券持有人进行分配；
- (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。在分配时，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本金及收益。

### 7.3.2 分配流程

#### 1、未启动流动性支持情况下的现金流分配

- (1) 在每一个专项计划回收款转付日【16:00】前，资产服务机构应根据《服务协议》的相关约定将扣除相应税款及执行费用后的所有回收款转入专项计划账户；
- (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。管理人与托管人确认回收款到账后，托管人应向管理人提供相应的收款确认凭证。
- (3) 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；
- (4) 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，同时以传真或发电子邮件的方式发送给托管人；
- (5) 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；
- (6) 托管人在复核《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日【11:00】前，按划款指令支付相关税费（如涉及）和专项计划费用，并将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；
- (7) 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。

#### 2、启动流动性支持情况下的现金流分配

- (1) 在专项计划回收款转付日【16:00】前，资产服务机构应根据《服务协议》的相关约定将扣除相应税款及执行费用后的所有回收款转入专项计划账户；
- (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。管理人与托管人确认回收款到账后，托管人应向管理人提供相应的收款确认凭证。
- (3) 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；
- (4) 管理人根据自主查询结果或者与托管人的电话确认结果确定是否发生流动性支持启动事件。若发生流动性支持启动事件，管理人应于流动性支持启动日向流动性支持承诺人发出《流动性支持通知书》；

- (5) 流动性支持承诺人应于流动性支持承诺人划款日【15:00】前将《流动性支持通知书》中载明的资金附言汇付至专项计划账户；
- (6) 托管人应于流动性支持资金核算日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；
- (7) 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，同时以传真或发电子邮件的方式发送给托管人；
- (8) 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；
- (9) 托管人在复核《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日【11:00】前，按划款指令支付相关税费(如涉及)和专项计划费用，并将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；
- (10) 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【14:00】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【16:00】前予以付款。与上述划款有关的任何银行收费属于前期费用，由专项计划承担。

#### 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，即投资于国债、货币市场基金、银行存款、银行理财等产品。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、托管人的托管费、监管银行的监管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行信用评级的跟踪评级费、对专项计划进行审计或对资产服务机构进行复核的审计费、验资费、兑付兑息费和上市费（如有）、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。若尚隽保理不再担任资产服务机构时，管理人在专项计划存续期间对专项计划资产进行核算，计算当期应提取的服务费，费率另行商定。托管人复核确认后，于托管人划款日从专项计划账户中一次性提取并

在兑付日支付给资产服务机构。

## 2、账户托管费

具体支付金额和支付方式以《托管协议》为准。

## 3、监管银行的监管费

具体支付金额和支付方式以《监管协议》为准。

## 4、其他费用

专项计划涉及到的其他费用（包括兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费、执行费用、信息披露费等），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、托管人和监管银行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、专项计划推广及上市过程中，由特定原始权益人承担的费用，包括但不限于：为专项计划的设立和存续而发生的部分费用，包括为本期资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的管理人的管理费以及推广服务费（前述费用指将在专项计划发行成功后，根据特定原始权益人与管理人签署的协议另行约定，从实际募集的款项总额中一次性直接扣除收取的管理费以及推广服务费）、聘请评级机构的评级费等。

2、管理人、资产服务机构、托管人和监管银行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

专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

## 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、清算后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，特定原始权益人尚隽保理虽成立时间较短，但依托世茂集团的股东背景及业务资源，其业务规模增长迅速，2015 年尚隽保理累计操作保理业务共 25 笔，累计发放保理款 3.78 亿元；2016 年尚隽保理累计放款 620 笔，放款金额 32.24 亿元；2017 年尚隽保理累计放款 1,574 笔，放款金额 77.35 亿元；2018 年尚隽保理放款合计 1,574 笔，放款金额 151.71 亿元，呈现快速扩张的趋势，未来随着世茂集团业务的发展，尚隽保理的规模有望进一步增长。盈利方面，尚隽保理目前尚处于运营初期阶段，盈利能力较为有限。其业务及财务分析详见本计划说明书“5.1.2 主营业务情况及财务概况”。

尽管尚隽保理目前处于初期发展阶段，盈利能力偏弱，但从本专项计划入池基础资产来看，基础资产分散度相对较高，且单笔保理合同规模相对较小，加之世茂集团在业务和资金方面给予尚隽保理的支持力度较大，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、后备资产服务机构、流动性支持承诺人、差额补足人、担保人丧失清偿能力事件；
- (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) 特定原始权益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；

(6) 专项计划目的无法实现；

(7) 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特定原始权益人尚隽商业保理（上海）有限公司全额认购。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，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。

根据《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》，原始权益人及其关联方应当保留一定比例的基础资产信用风险。原始权益人及其关联方按照上述要求进行风险自留后，除非根据生效判决或裁定，不得将其持有的资产支持证券进行转让或者以任何形式变相转让。符合以下两种条件之一的，原始权益人可免于上述风险自留要求：（一）基础资产涉及核心企业供应链应付款等情况的，基础资产池包含的债权人分散且债务人资信状况良好；（二）原始权益人资信状况良好，且专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施。

本专项计划基础资产为核心企业世茂建设供应链应付款，基础资产池共 85 个债权人，债权人较为分散且至少包括 10 个相互之间不存在关联关系的债权人，债务人均为世茂建设和/或世茂房地产直接/间接参股或控股的项目公司，差额补足人世茂建设及担保人世茂房地产资信情况良好。此外，原始权益人尚隽保理资信状况良好，且世茂建设作为差额补足人，对应付款项提供差额支付承诺；世茂房地产作为担保人，对应付款项提供基础资产保证担保；北京帕冉作为流动性支持承诺人，对专项计划本息兑付提供流动性支持。因此，本专项计划符合免于风险自留比例要求的条件。

## 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相关的风险

#### (一) 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融资人、债务人享有的应收账款债权及其附属担保权益。若融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人(如有)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:特定原始权益人尚隽保理经营情况稳定,管理规范,在开展业务以来无违约事件发生。各项目公司以承接世茂房地产、世茂建设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。本次入池所对应的保理合同均为有追保理,在债务人未履行还款义务时,特定原始权益人对融资人享有追索权,基础资产风险进一步降低。

同时,对于基础资产所对应的应收账款债权,世茂房地产作为基础资产担保人,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的偿付承担保证担保责任;世茂建设作为基础资产差额补足人,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的差额部分承担补足义务。】

#### (二) 特定原始权益人破产风险

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。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，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及项目公司存在无法正常经营的情况。此外，世茂房地产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的偿付承担保证担保责任，世茂建设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的差额部分承担补足义务，以保障尚隽保理在专项计划存续期内的正常经营。因此持续经营风险相对可控。】

### （三）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。

【分析与控制：（1）保理合同最终债务人为世茂房地产和/或世茂建设直接/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。入池保理合同对应的保理合同均为有追保理，在债务人未履行还款义务时，特定原始权益人对融资人享有追索权，基础资产风险进一步降低。

（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）世茂房地产、世茂建设均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担保人及差额补足人，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。】

### （四）债务人集中度风险

尚隽保理主要受让以其关联企业为债务人的应收账款，本次计划基础资产对应债务人均为世茂建设和/或世茂房地产直接/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：(1) 作为担保人的世茂房地产，2018 年 6 月国内信用评级机构中诚信、联合评级维持其 AAA 的主体最高信用等级。世茂房地产 2018 年度报告显示，截至 2018 年 12 月 31 日，世茂房地产总资产为 3,775.97 亿元，净资产为 1,052.80 亿元；2018 年世茂房地产营业收入为 855.13 亿元，净利润为 123.11 亿元，世茂房地产的偿债能力极强。(2) 作为差额补足人的世茂建设，评级机构中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月 27 日评定世茂建设主体信用评级为 AA+，展望稳定；联合信用评级有限公司于 2018 年 8 月 23 日评定世茂建设主体信用等级 AAA，展望稳定。世茂建设 2018 年审计报告显示，截至 2018 年末，世茂建设总资产为 1,857.10 亿元，净资产为 559.51 亿元；2018 年世茂建设营业收入为 555.25 亿元，净利润为 99.33 亿元，世茂建设的偿债能力较强。(3) 本专项计划基础资产为核心企业世茂建设供应链应付款，基础资产池共 85 个债权人，债权人较为分散且包括 10 个相互之间不存在关联关系的债权人，债务人均均为世茂建设和/或世茂房地产直接/间接参股或控股的项目公司，差额补足人世茂建设及担保人世茂房地产资信情况良好。此外，原始权益人尚隽保理资信状况良好，且专项计划增信措施完备，包括差额补足人世茂建设提供基础资产差额补足、担保人世茂房地产提供基础资产保证担保、流动性支持承诺人北京帕冉对专项计划本息兑付提供流动性支持。因此，本专项计划基础资产符合《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》中第五条免于债务人分散度要求的条件。】

#### (五) 关联方风险

本专项计划项下基础资产对应的保理合同债务人均均为世茂建设和/或世茂房地产直接/间接控股或参股的项目公司，最终债务人世茂建设和/或世茂房地产与尚隽保理为关联方，未来现金流主要来源于特定原始权益人尚隽保理的关联方，存在关联方风险。

【分析与控制：管理人及法律顾问对抽样基础资产相关的保理合同、支付凭证、基础合同及其发票等文件进行了核查，经过对抽样基础资产的适当核查，拟作为基础资产的应收账款债权及其附属担保权益符合《中华人民共和国合同法》和入池标准的相关规定，不存在违反法律、行政法规强制性规定的情形，确保基础资产真实、合法、有效。

本专项计划的未来现金流主要来源于世茂房地产和/或世茂建设直接/间接控股或参股的项目公司。国内信用评级机构中诚信、联合评级给予世茂房地产 AAA 的主体最高信用等级；评级机构中诚信证券评估有限公司于 2018 年 6 月 27 日评定世茂建设主体信用等级为 AA+，展望稳定；联合信用评级有限公司于 2018 年 8 月 23 日评定世茂建设主体信用等级为 AAA，展望稳定。世茂房地产、世茂建设的资本实力均较为雄厚，综合实力突出，偿债能力强，经营情况良好。后续管理人将持续关注世茂房地产、世茂建设的日常经营情况，重点关注其现金流、盈利能力、偿债能力等关键指标。】

## 10.2 与资产支持证券相关的风险

### （一）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。】

### （二）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优先级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优先级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，优先级资产支持证券的流动性风险相对可控。】

### （三）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。】

### 10.3 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、监管银行、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人或监管银行违约违规风险、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，确保基础资产现金流及时足额地转入专项计划账户；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

#### （一）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。】

#### （二）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：一定程度上存在商业保理企业的

设立仍处于试点阶段、商业保理行业的监管主体尚不明确，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行业动态、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，与各方保持密切沟通，有效预防和应对行业监管政策风险。】

### （三）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：考虑到专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致资产支持证券持有人税负额外增加的风险较低。】

### （四）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。】

### （五）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。】

(六) 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。】

(七) 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启动认购之日（含该日）起至从该日起满 60 个工作日之日（含该日）止。

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【16:00】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

长城证券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	长城证券
S-10 日以前	启动路演	长城证券
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	长城证券
P 日 (S+3 日以内)	认购人签署《认购协议》并开始缴款	长城证券、认购人
P+1 日	缴款截止，验资	长城证券、认购人、 会计师
P+2 日	专项计划正式设立	长城证券、托管人

##### 2、发行场所

专项计划资产支持证券通过长城证券进行发行。

### (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 2.22 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

事宜，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

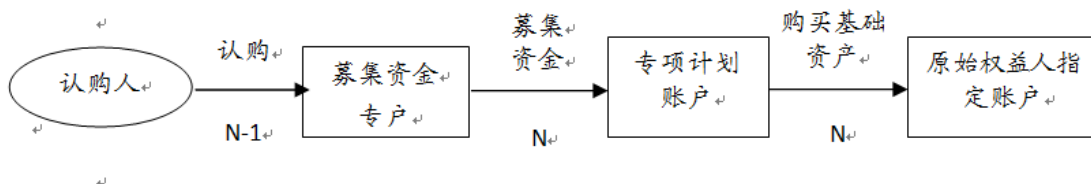
1、除发生《标准条款》第 4.1.2 款第（2）项规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期终止后，若每一类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模，则在会计师出具验资报告并经特定原始权益人及管理人确认后，管理人宣布专项计划设立，并向托管人提交验资报告，同时将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户。

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复印件提供给托管人。

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【16:00】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) 托管人根据管理人指令，在专项计划设立日【14:00】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（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）向优先级资产支持证券持有人支付了《认购协议》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；
- （4）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）；
- （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。由于资产支持证券的本金及收益分配完毕导致专项计划终止的，清算小组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述 (8) 项进行披露；

(4) 管理人应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



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(a)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。

(3) 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，但每个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或管理人事先的书面同意，特定原始权益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长城证券股份有限公司网站及在深圳证券交易所或中国基金业协会指定的互联网网站进行披露。

### 13.2 信息披露的内容及时间

#### (一) 定期公告

##### 1、《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。

《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；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、《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。

《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、《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》。

《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、当期保理融资款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项的回收情况、保理合同变更、诉讼进展等情况。

### 4、《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《审计报告》。《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按照中国证监会规定的方式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 2 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、监管银行解任事件；

(12) 发生流动性支持启动事件；

(13) 有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议；

(14) 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或中国基金业协会指定的互联网网站对资产支持证券持有人披露时，管理人（或托管人）应履行对中国基金业协会、深圳证券交易所的报告义务，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

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 15.1 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 15.1 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、召集人按本合同和《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) 现场的方式召开

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 款的规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》，尚隽保理同意出售，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 2.3 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融资人、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融资人、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 2.3 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 2.3 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【】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签章的《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  $A-B-C$ ：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；C 指自封包日之后起至该日之前，有关该笔基础资产的所有根据《服务协议》的约定已经被核销的价款。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 2.3.1 款约定的特定原始权益人应获得的基础资产购买价款扣除现金储备【】万元后的余额一次性地划入特定原始权益人书面指定的银行账户。该现金储备属于原始权益人，不属于专项计划财产，其中【】万元由托管人按照管理人发出的付款指令、划入管理人指定的银行账户，作为原始权益人向管理人支付的计划管理费、推广服务费及归还由管理人先行垫付的首次评级费；剩余的【】万元用于垫付专项计划跟踪评级费、登记费、验资费、审计费及其他费用等，该垫付专项计划费用的金额，即【】万元于专项计划终止时退还给原始权益人。与划款有关的任何银行收费属于前期费用，由专项计划承担。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。

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 2.3.1 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 2.3.2 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 2.3.1 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 2.3.3.1 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 2.3.2 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）权利完善措施

当《标准条款》约定的权利完善事件发生时，特定原始权益人和管理人应采取如下权利完善措施：

##### 1、特定原始权益人采取的权利完善措施

（1）在发生权利完善事件第（b）、（c）、（d）、（e）或（f）项情形后的【5】个工作日内，特定原始权益人应向全部基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）和其他相关方（如需）发出权利完善通知（格式见《基础资产买卖协议》附件二），将基础资产转让的情况通知前述各方，并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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。

（2）在发生权利完善事件第（a）项情形后的【5】个工作日内，特定原始权益人应向该等基础资产项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）和其他相关方（如需）发出权利完善通知（格式见《基础资产买卖协议》附件二），将基础资产转让的情况通知前述各方，并在权利完善通知中指示各方将其在保理合同、基础资产差额支付承诺函以及基础资产担保协议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。

##### 2、管理人采取的权利完善措施

（1）特定原始权益人应于专项计划设立日或之前向管理人出具授权书（格式见《基础资产买卖协议》附件三），授权管理人以特定原始权益人名义，在发生权利完善事件且特定原始权益人不履行《基础资产买卖协议》第 2.2.1 款约定的通知义务时，代为履行该等通知义务。

（2）在特定原始权益人未履行通知义务的情况下，管理人应在特定原始权益人按照《基础资产买卖协议》第 2.2.1 款的约定本应发送权利完善通知之日后的 10 个工作日内，代特定原始权益人向相应的融资人、债务人、差额补足人、担保人、

回购人（如有）和其他相关方（如需）发送权利完善通知，并抄送给特定原始权益人。

### 3、权利完善措施费用的承担

特定原始权益人按照《基础资产买卖协议》的约定采取权利完善措施所发生的全部费用应由特定原始权益人自行承担；管理人按照《基础资产买卖协议》的约定代为发送权利完善通知所发生的费用可先由管理人以专项计划资产垫付，管理人有权向不履行通知义务的特定原始权益人追偿。

#### （六）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。

#### （七）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、可强制执行的请求权；(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、差额补足人、担保人、回购人（如有）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，基础资产差额支付承诺函，基础资产担保协议，均构成对融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）合法、有效且具有约束力的义务，若融资人、债务人、差额补足人、担保人或回购人（如有）违约，管理人可按基础资产文件的条款对融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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融资人、债务人、差额补足人、担保人以及回购人（如有）的持续违约行为。

11、融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）的抗辩。融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）履行保理合同、基础资产差额支付承诺函和基础资产担保协议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融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议约定的以外，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。

## （八）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，应按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、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议项下的任何义务或怠于行使或放弃任何保理合同、基础资产差额支付承诺函、基础资产担保协议项下的任何权利，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。

#### (八) 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。管理人委任尚隽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，尚隽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) 基础资产发生逾期超过【30】个自然日的情况；

2) 基础资产所对应的《保理合同》项下的融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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；

3) 基础资产发生《基础资产差额支付承诺函》项下的差额支付启动事件；

4) 基础资产发生《基础资产担保协议》项下的担保启动事件；或

5) 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债权到期日，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、基础资产的回收

### (1) 回收款划转

在专项计划存续期内，资产服务机构应当授权监管银行依照管理人的支付指令在专项计划回收款转付日【16:00】前，将监管账户中归属于基础资产的现金流回款全部划转至专项计划账户。托管人应在收到资产服务机构转付的回收款后向管理人发出收款确认凭证。

资产服务机构应确保上述资金应当严格进行归集及划转，不得混合、交叉划转或划入《服务协议》约定之外的其他账户，并作相应的账务记录。

### (2) 对回购人主张回购责任

根据保理合同，当回购人的回购义务触发时，资产服务机构应要求回购人于回购义务触发之日起两个工作日内履行回购责任，支付回购价款。

### (3) 对差额补足人主张付款的责任

资产服务机构应根据基础资产差额支付承诺函的约定及管理人的授权，如届时差额补足人仍未支付相关款项的，应根据管理人的授权及指示向差额补足人进行追偿，并将前述追偿款项转付至专项计划账户。

### (4) 对担保人主张付款的责任

资产服务机构应根据基础资产担保协议的约定及管理人的授权，如届时担保人仍未支付相关款项的，应根据管理人的授权及指示向担保人进行追偿，并将前述追偿款项转付至专项计划账户。

## 3、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营业税、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。因国家税制改革而以其他新税种取代营业税的，《服务协议》有关营业税的约定同样适用于该新税种。

## 4、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和评级机构各递交上年度的《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前述各方。

《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、当期应收账款未偿价款余额、逾期管理费及其他应付款项的回收情况、保理合同变更、诉讼进展等情况。《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对融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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

为了能够确认各融资人、债务人在封包日、各应收账款债权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融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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融资人、债务人、差额补足人、担保人、回购人（如有）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，由尚隽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）融资人应收账款债权偿付情况记录。包括各融资人在基础资产封包日、专项计划设立日、各应收账款债权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、向监管账户支付的应收账款债权款项的来源；

（4）回收款的区分记录。资产服务机构在记录融资人、债务人应收账款债权偿付情况时，应将每一笔回收款分别进行记录；

（5）在融资人及债务人逾期【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；

（6）违约基础资产的情况。包括各应收账款债权到期日的违约基础资产数量、各应收账款债权到期日违约基础资产的处置回收情况等；

（7）在融资人提前还款的情况下，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（不包括保理额度费）的偿付情况；

（8）管理人从资产服务机构以外的其他方收到与基础资产有关的付款，应立即通知资产服务机构，并在当期应收账款债权回收款转付日将上述款项划转给资产服务机构，资产服务机构亦要对此情况进行记录。

## 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债权到期日, 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) 资产服务机构未能于专项计划回收款转付日按时付款(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付款,而使该付款到期日顺延);

(4) 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;

(5) 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);

(6) 尚隽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;

(7) 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、托管人应当购置并项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复印件提供给托管人。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。

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。

专项计划发行期届满或提前终止，管理人宣布专项计划设立的，管理人应将募集资金专户内的全部认购资金（不含认购资金在发行期产生的活期存款利息）从募集资金专户划付至专项计划账户，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复印件提供给托管人。

如果在发行期满后专项计划未达到成立条件，应在发行期结束后 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人民币活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由管理人于发行期结束后首个银行结息日后 10 个工作日内支付给认购人。

专项计划存续期间，专项计划账户利率由管理人与托管人协商确定，该利息为专项计划的利息收益。

### （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，包括但不限于支付专项计划费用、支付专项计划利益、收取专项计划募集购买基础资产，均需通过该账户进行。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融资人、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【14:00】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【16:00】前予以付款。与上述划款有关的任何银行收费属于前期费用，由专项计划承担。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。

#### 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 5.1.3 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。





益人应当在上述变更事项发生之日起 2 个工作日内将该等账户的变更情况通知管理人。

### (三) 监管银行的义务

1、 监管期间内，当监管银行发觉或收到其他任何第三方拟对监管账户作出任何索偿或行动的通知后，监管银行将在不违反法律、法规有关规定的情况下并不迟于前述事项发生后第 2 个工作日内通知管理人和尚隽保理。

2、 监管期间内，若尚隽保理提出更换监管账户印鉴的要求，监管银行应不迟于该事项发生后第 1 个工作日内通知管理人。未经管理人书面同意，监管银行不得为尚隽保理更换监管账户印鉴。

### (四) 业务监督

#### 1、 监管银行和管理人对尚隽保理的监督

- (1) 监管期间，监管银行应依据本协议的规定监督并记录监管账户的资金划拨。
- (2) 对监管账户的使用，监管银行发现尚隽保理有违反本协议的行为，应及时以书面形式通知管理人，并书面形式通知尚隽保理在 15 个工作日内纠正，尚隽保理收到通知后应及时核对确认并以书面形式对监管银行发出回函。在 15 个工作日内，监管银行有权随时对通知事项进行复查，督促尚隽保理改正。
- (3) 管理人发现尚隽保理有违反本协议的行为，有权书面通知监管银行，监管银行收到通知后应在管理人要求的限期内及时按照本协议第（1）款和第（2）款规定实施监督行为。

#### 2、 管理人对监管银行的监督

- (1) 管理人有权随时调看监管账户中的资金进出情况，查看监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件。
- (2) 管理人发现监管银行的行为违反本协议的规定，应及时以书面形式通知监管银行限期纠正，监管银行收到通知后应及时核对并以书面形式对管理人发出回函。在限期内，管理人有权随时对通知事项进行复查，督促监管银行改正。监管银行对管理人通知的违规事项未能在合理限期内纠正的，管理人有权依据本协议要求监

管银行承担违约责任或解任监管银行。

### 3、 监督协助

尚隽保理和监管银行有义务配合和协助管理人依照本协议对监管账户进行监督、核查,但管理人的该等监督、核查不应影响监管银行的正常营业。尚隽保理或监管银行无正当理由,不得拒绝、阻挠管理人根据本协议规定行使监督权,或采取拖延、欺诈等手段妨碍管理人进行有效监督。

## (五) 监管银行的解任和继任监管银行的委任

### 1、 监管银行的解任

- (1) 各方在此确认,专项计划发生本协议第 2、款规定的任何监管银行解任事件时,管理人有权解任监管银行。管理人解任监管银行的,应向监管银行发出书面解任通知并抄送本合同各方,该通知中应注明监管银行解任的生效日期。
- (2) 管理人发出监管银行解任通知后,监管银行应继续履行本协议项下监管银行的全部职责和义务,并接受管理人的监督,直至下列日期中的较晚者:(a) 管理人任命继任监管银行生效之日;(b) 监管银行解任通知中确定的日期。
- (3) 在继任监管银行被任命后,在符合被解任的监管银行相关业务规定的前提下,被解任的监管银行应协助管理人和尚隽保理向继任监管银行移交与监管账户有关的全部账户记录、银行单据和账户资金。被解任的监管银行办理必要交接所产生的费用应由被解任的监管银行承担。
- (4) 除了第 2、款所规定的情形之外,管理人不得解任监管银行,且监管银行不得转让其在本协议项下的权利义务。

### 2、 监管银行的解任事件

在本协议项下,构成监管银行解任事件的事件包括:

- (a) 监管银行被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务;
- (b) 监管银行违反了其在本协议项下任何主要义务,且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日;
- (c) 管理人根据本协议第 7.2.2 款解任监管银行;

(d) 监管银行在本协议或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证, 被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的。

### 3、 继任监管银行的委任

管理人解任监管银行时, 管理人和尚隽保理应委任具有资金监管业务资格的银行担任继任监管银行。管理人和尚隽保理应保证其所选任的继任监管银行将作出以下承诺: 即继任监管银行一经任命, 继任监管银行即成为原监管银行在本协议项下所有专项计划监管职能的承继者, 并承担原监管银行在本协议项下的一切职责、责任和义务。任何继任监管银行一经接受任命, 将做出本协议中原监管银行做出的一切陈述和保证, 并享有本协议项下作为监管银行的全部权利, 承担本协议项下作为监管银行的全部义务。

### (六) 违约责任

任何一方违反本协议的约定, 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。

#### 1、 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外, 管理人应赔偿监管银行或尚隽保理因以下事项而遭受的直接损失:

- (1) 管理人在本协议中作出的任何陈述和保证以及管理人根据本协议提供的任何信息或报告是错误的或虚假的;
- (2) 管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责或本协议约定的任何职责或义务, 致使监管银行或尚隽保理受到损失。

收到监管银行或尚隽保理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, 管理人应向监管银行或尚隽保理支付相应的赔偿或补偿款项。

#### 2、 监管银行的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外, 监管银行应赔偿管理人或尚隽保理因以下事项而遭受的直接损失:

- (1) 因监管银行过错而丧失其拥有的与本协议项下监管服务相关的业务资格而导致其不能履行法定职责或本协议项下的监管义务;
- (2) 监管银行在本协议中作出的任何陈述和保证以及监管银行根据本

协议提供的任何信息或报告是错误的或虚假的；

- (3) 监管银行未履行或未全部履行法律法规规定的职责或本协议约定的任何职责或义务。

收到管理人或尚隽保理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，监管银行应向管理人或尚隽保理支付相应的赔偿或补偿款项。

### 3、 尚隽保理的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，尚隽保理应赔偿管理人或监管银行因以下事项而遭受的直接损失：

- (1) 尚隽保理在本协议中作出的任何陈述和保证以及尚隽保理根据本协议提供的任何信息或报告是错误的或虚假的；
- (2) 尚隽保理未履行或未全部履行法律法规规定的职责或本协议约定的任何职责或义务。

收到管理人或监管银行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，尚隽保理应向管理人或监管银行支付相应的赔偿或补偿款项。

## 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

截至本《计划说明书》签署日，长城证券、招商银行深圳分行和尚隽保理之间不存在股权关系。

2017 年 1 月与 4 月，以尚隽保理作为原始权益人，长城证券作为管理人，招商银行深圳分行作为托管人发行了长城证券-尚隽保理一期资产支持专项计划和长城证券-尚隽保理二期资产支持专项计划。

2017 年 7 月，以尚隽保理作为原始权益人、长城证券作为管理人的长城-世茂-尚隽保理【1-24】号资产支持专项计划已获取深交所无异议函，并分别于 2017 年 10 月发行长城-世茂-尚隽保理 1 号资产支持专项计划、2017 年 12 月发行长城-世茂-尚隽保理 2 号资产支持专项计划、于 2018 年 3 月发行长城-世茂-尚隽保理 3 号资产支持专项计划、于 2018 年 11 月发行长城-世茂-尚隽保理 4 号资产支持专项计划、于 2019 年 1 月发行长城-世茂-尚隽保理 5 号资产支持专项计划、于 2019 年 2 月发行长城-世茂-尚隽保理 6 号资产支持专项计划、于 2019 年 5 月发行长城-世茂-尚隽保理 7 号资产支持专项计划。

2017 年 12 月，以尚隽保理作为原始权益人、长城证券作为管理人的长城-融隽【1-8】号资产支持专项计划已获取深交所无异议函，并于 2018 年 6 月发行长城-融隽 1 号资产支持专项计划、于 2018 年 12 月发行长城-融隽 2 号资产支持专项计划、于 2019 年 5 月发行长城-融隽 3 号资产支持专项计划。

除此之外，长城证券和尚隽保理不存在承销保荐、财务顾问及其他业务关系。

### 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；

（四）管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

## 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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划标准条款》
- 2、《长城-世茂-尚隽保理 8 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-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划基础资产买卖协议》
- 4、《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划托管协议》
- 5、《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划监管协议》
- 6、《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划服务协议》
- 7、《基础资产差额支付承诺函》
- 8、《基础资产担保协议》
- 9、《长城-世茂-尚隽保理【1-24】号资产支持专项计划流动性支持承诺函》
- 10、《关于长城证券股份有限公司申请设立长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划之法律意见书》
- 11、《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 12、管理人的业务资格批件、营业执照和公司章程
- 13、特定原始权益人的营业执照和公司章程
- 14、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：广东省深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

联系电话：13510125943

传真：0755-83516266

联系人：张冀、刘鸿岳、齐为川

## 附件一：保理合同样本

### 保理合同

合同编号：保理字【SJ201603-XXX01】

保理商：尚隽商业保理（上海）有限公司

地址：[上海市银城中路68号38楼]

电话：[021-38611111]

传真：[                    ]

卖方：【卖方名称】

地址：[                    ]

电话：[                    ]

传真：[                    ]

法定代表人或授权代表人：[            ]

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：有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，保理商有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	【标的应收账款】
转让价款	【转让价款】
保理手续费	【手续费】

1. 债务人：【买方名称】（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：【SJ201603-XXX01】）。

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。

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。

5. 保理手续费及逾期费：

保理手续费由卖方承担。

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[0.1]%/日。

四、 卖方每次向保理商转让相关应收账款时，应当向保理商提交以下文件和单据：

1. 商务合同复印件；
2. 保理商要求提供的其他单据和文件。

五、 卖方转让应收账款时要求保理商提供保理融资的，除向保理商提交上述资料外，卖方还应确保：

1. 按照保理商要求提供完整、真实的申请材料及保理商要求的其他单据和文书。
2. 保理商要求卖方提供的其他资料。

六、 保理商与买方、卖方约定将以下账户作为应收账款的保理回款账户：

户名：[尚隽商业保理（上海）有限公司]

账号：[31050161364000000137]

开户银行：[建行上海浦东分行]

保理商与买方、卖方约定将以下账户作为应收账款的保理结算账户：

单位名称：【卖方名称】

开户银行：【开户行名称】

开户账号：【银行账号】

七、 保理费用收取

1. 保理手续费在转让价款发放时预先扣除  / 在回款时利随本清 。（请在方框内打“√”）

2. 逾期管理费：

逾期管理费=拖欠款项×逾期天数×逾期管理费率。

## 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尚隽商业保理（上海）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:保理商受让卖方应收账款对应的商务合同付款日

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。

**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，保理商当日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 追索权的行使**

**第十八条** 买方未按时足额付款的，或明确表示将不按时足额付款的，或实质上已无可能按时付款的（如发生破产、注销登记、资产被查封、冻结等情形的）保理商有权向卖方行使追索权，要求卖方反转让买方应付未付的全部应收账款，以及根据协议约定的逾期管理费和反转让产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费等）。

**第十九条** 卖方在收到保理商的反转让通知后 5 个工作日内，按照通知要求将反转让价款支付至保理商指定账户。保理商在收到卖方上述反转让价款后将商务合同及其他凭证资料（若有）退还给卖方。

## 第六章 陈述和保证

### 第二十条 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，并且在每次提交《保理业务申请书》时再次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. 卖方承诺原基础合同项下工程量已达 25% 以上。
9. 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，则卖方保证毫不延迟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；

10. 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；

11. 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方；

12. 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；

13. 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。

#### **第二十一条 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；

### **第七章 违约及违约责任**

#### **第二十二条 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；

#### **第二十三条 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。

## **第八章 不可抗力**

**第二十四条** 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。

**第二十五条** 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。

**第二十六条** 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。

## **第九章 通知**

**第二十七条** 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。

**第二十八条** 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。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。

## 第十章 适用法律和争议解决

**第二十九条** 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。

**第三十条** 本合同约定的合同签订地是上海浦东新区。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，向本约定的合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第十一章 其他

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 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)

## 保理合同签字页

(一式【叁】份、寄买卖双方各一份、保理商留存一份)

保理商：【尚隽商业保理（上海）有限公司】（公章）

法定代表人/授权代表人（签章）

日期：【 年 月 日】

卖方：【卖方名称】（公章）

法定代表人/委托代理人（签章）

日期：【 年 月 日】

## 保理合同附件一：应收账款转让清单

编号：【SJ201603-XXX01】

(单位：人民币元，保留 2 位小数)

项目公司	总包/供应商名称	合同明细	标的应收账款
【买方名称】	【卖方名称】	【合同明细】	【标的应收账款】

(一式【叁】份、寄买卖双方各一份、保理商留存一份)

保理商：【尚隽商业保理（上海）有限公司】(公章)

法定代表人/授权代表人 (签章)

日期：【 年 月 日】

卖方：【卖方名称】(公章)

法定代表人/委托代理人 (签章)

日期：【 年 月 日】

## 保理合同附件二：应收账款转让通知书

编号：【SJ201603-XXX01】

致：【买方名称】(买方)

根据贵司与【卖方名称】(卖方)的债权债务关系，卖方日前已将该编号为【SJ201603-XXX01】的应收账款转让清单中的应收账款的债权转让予尚隽商业保理(上海)有限公司(保理商)。

尚隽商业保理(上海)有限公司已取代卖方成为上述应收账款的合法受让人。只有对尚隽商业保理(上海)有限公司付款方能解除贵司在上述工程合同项下对卖方的债务。请贵司务必于【2016年 月 日】前向尚隽商业保理(上海)有限公司付款。现尚隽商业保理(上海)有限公司为上述应收账款的唯一债权人。如贵司将标的应收账款支付给卖方或者任何其他第三方，该支付将无效；贵司将对尚隽商业保理(上海)有限公司仍负有支付义务。

若贵司发现相关应收账款项下债权存在任何问题，请及时通知卖方以及尚隽商业保理(上海)有限公司。

上述保理业务的叙做，不会对卖方在相关合同项下对贵司义务的履行产生任何影响。

请贵司直接向尚隽商业保理(上海)有限公司履行付款义务，直接付至以下账户：

户名：尚隽商业保理(上海)有限公司

账户：31050161364000000137

开户行：建行上海浦东分行

请贵司予以确认。若有异议，请尽快与尚隽商业保理(上海)有限公司联系，通讯地址：上海市银城中路68号38楼，联系人 鲁梦蓝，联系电话 021-38611111。

请贵司签章后将回执寄回尚隽商业保理(上海)有限公司。

特此通知。

(一式【叁】份、寄买卖双方各一份、保理商留存一份)

【卖方名称】

(卖方公章)

【 年 月 日】

尚隽商业保理(上海)有限公司

(公章)

【 年 月 日】

## 回执

致：尚隽商业保理（上海）有限公司（保理商）

我司确认编号为【SJ201603-XXX01】的《保理合同》项下卖方转让给贵司的应收账款债权无瑕疵，并已知晓、理解第【SJ201603-XXX01】号《应收账款转让通知书》的全部内容。

我司知悉尚隽商业保理（上海）有限公司为上述应收账款债权的合法受让人，并同意在上述应收账款【 年 月 日】到期前直接向尚隽商业保理（上海）有限公司付款至以下账户：

户名：尚隽商业保理（上海）有限公司

账户：31050161364000000137

开户行：建行上海浦东分行

【买方名称】

（买方公章）

【 年 月 日】

(此页无正文，为《长城-世茂-尚隽保理 8 号资产支持专项计划说明书》的盖章页)

