

平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划 2017 年度管理报告

(报告期间: 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日)

管理人: 深圳平安大华汇通财富管理有限公司

原始权益人: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司

2018 年 4 月 24 日

重要提示

本报告依据中国证监会《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人深圳平安大华汇通财富管理有限公司负责编制,管理人保证本报告的内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

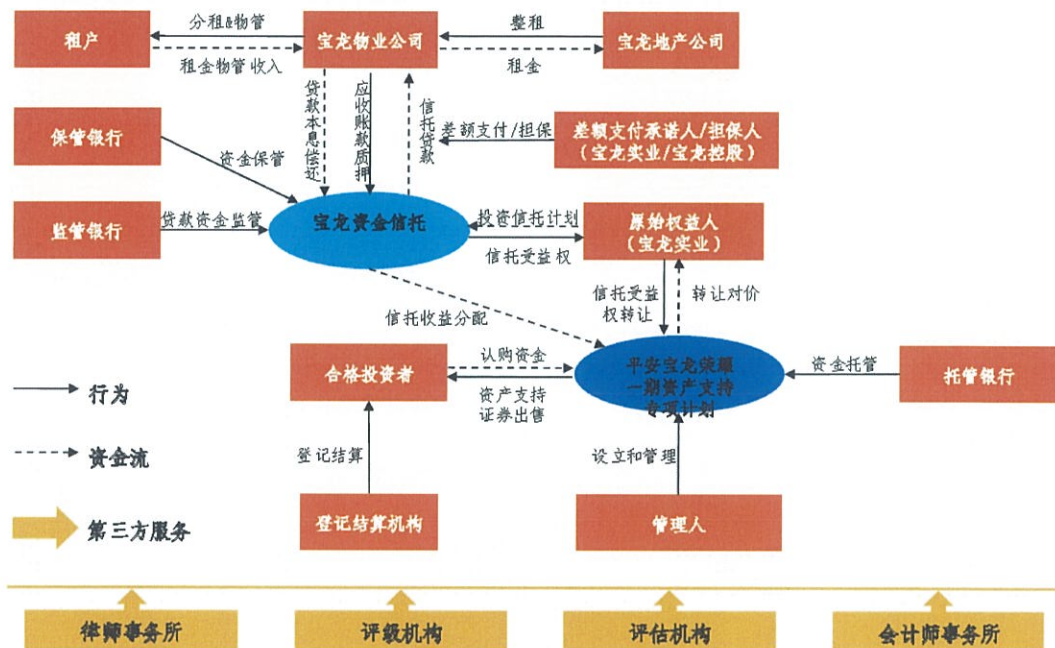
本报告托管账户数据由平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划托管银行提供并确认,且与托管报告相应内容一致。专项计划基础资产运营情况数据由原始权益人上海宝龙实业发展有限公司有限公司(以下简称“宝龙实业”)提供并确认。以上信息管理人已进行核对并与相应参与机构确认。

目录

重要提示	2
一、 专项计划基本情况	4
未来收益分配安排如下:	5
二、 基础资产运行情况	5
三、 原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人的履约情况.....	7
四、 专项计划资产隔离情况	7
五、 特定原始权益人的经营情况	7
六、 专项计划账户投资运作情况	8
七、 收益分配及本金偿还情况(如有)	9
八、 计划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	10
九、 专项计划特殊条款	10
十、 具备从事证券期货相关业务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	10
十一、 其他事项	11
十二、 备查文件目录	11
十三、 信息披露的查阅方式	12

一、 专项计划基本情况

平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划(以下简称为“本专项计划”)成立于2016年4月8日,发行规模为6亿元,交易结构如下:



本专项计划的基础资产为原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的,原始权益人享有的自2016年4月6日至2019年4月5日止的宝龙资金信托的信托受益权。本专项计划最终偿付本金和预期收益的现金流来源于19家宝龙物业公司分别为19家已开业的宝龙城市广场提供租赁和物业管理服务产生的租赁和物业管理费收入。

本专项计划原始权益人为上海宝龙实业发展(集团)有限公司,托管人为兴业银行股份有限公司。原始权益人作为差额支付承诺人对底层信托贷款按时偿还本息提供差额支付,宝龙地产控股有限公司作为担保人,为底层信托贷款按时偿还本息提供连带保证责任担保,若差额支付承诺人未能及时提供足额的差额支付,则由担保人继续对差

额部分进行补足。

本专项计划通过上海证券交易所固定收益平台转让，登记机构为中国证券登记结算有限公司上海分公司。

各档资产支持证券详细信息如下：

证券名称	预期到期日	还本付息安排	信用评级	预期收益率	发行规模(万元)
宝龙 01	2017 年 4 月 8 日	每年付息，到期还本	AA+	5.3%	14,000
宝龙 02	2018 年 4 月 8 日	每年付息，到期还本	AA+	6.2%	18,000
宝龙 03	2019 年 4 月 8 日	每年付息，到期还本	AA+	7.0%	23,000
宝龙次级	到期分配剩余收益	专项计划最后一个兑付日	未评级	无	5,000
总计					60,000

未来收益分配安排如下：

兑付日期	宝龙 01 本金兑付比例	宝龙 02 本金兑付比例	宝龙 03 本金兑付比例
2018-4-8	\	100%	\
2019-4-8	\	\	100%
合计	100.00%	100.00%	100.00%

二、基础资产运行情况

1、基础资产回款情况

本报告期内，基础资产回款共计 193,640,000.00 元。

本报告期初基础资产规模为 6 亿，期末基础资产规模为 4.6 亿。

2、与基础资产相关的资产运营状况及重大事项变化等

2017 年度内未发生与基础资产运营相关的重大事项。

3、可能影响基础资产现金流的因素

可能影响基础资产现金流的因素包括：现金流预测风险、现金流稳定性风险、逾期还款风险、评级风险、信托层面差额支付承诺人和担保人信用风险、宝龙物业公司破产风险、商业物业整租出租人违约风险、商业物业转租承租人违约风险、租金续约风险、更换物业风险等。

上述风险因素均在专项计划之《计划说明书》、《风险揭示书》中详细披露。报告期内未出现上述风险事件。

三、 底层回款情况

本报告期内，宝龙 19 家物业已偿还本金 1.4 亿，偿还利息 0.54 亿。

四、 原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人的履约情况

本报告期内，原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人均按《计划说明书》、《标准条款》、《托管协议》、《监管协议》等履行相关约定，未发生违约事件，无损害资产支持证券投资者利益的行为。

五、 专项计划资产隔离情况

计划管理人在托管银行处设立专项计划账户，自专项计划设立日起，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于原始权益人收款账户、信托账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于原始权益人的其他资产。

六、 底层物业运营情况

名称	出租率	租金收入	物业管理费收入	其他收入	收入合计
安溪宝龙	95.20%	2,944.00	1,105.80	1,486.90	5,536.60
蚌埠宝龙	70.70%	3,194.30	2,128.40	1,301.30	6,624.00
福州宝龙	97.00%	5,726.20	1,530.90	3,766.00	11,023.10
杭州皓龙	90.70%	2,526.60	996.40	3,238.20	6,761.20
晋江御龙	89.00%	2,543.70	1,837.40	564.20	4,945.20
洛阳宝龙	88.00%	4,940.90	1,510.60	1,077.60	7,529.20
青岛宝龙	62.30%	2,431.60	859.70	360.10	3,651.40
宝龙英聚	94.30%	1,653.90	1,601.00	518.30	3,773.10
即墨宝龙	69.70%	1,999.10	2,027.70	512.00	4,538.80
李沧宝龙	69.80%	1,590.30	805.70	777.80	3,173.80
山东宝龙	72.30%	694.10	336.80	142.90	1,173.90
曹路宝龙	93.80%	1,531.30	1,309.40	2,900.10	5,740.80
天津骏龙	38.30%	-	920.80	998.60	1,919.40
无锡宝龙	92.40%	445.80	2,390.50	1,613.90	4,450.20
新乡宝龙	93.40%	3,728.60	2,213.90	842.70	6,785.20
宿迁宝龙	85.00%	6,047.30	1,550.80	586.50	8,184.60
盐城宝龙	88.40%	4,791.70	2,097.10	803.00	7,691.80
郑州宝龙	99.00%	2,065.10	2,274.80	548.30	4,888.20
重庆宝龙	75.00%	1,801.30	1,326.60	1,013.50	4,141.40
合计		50,655.80	28,824.30	23,051.90	102,531.90

以上数据为入池物业整体的收入，不限于专项计划入池资产。

七、 特定原始权益人的经营情况

根据原始权益人提供的财务报表，宝龙实业生产经营正常，2017年度（未经审计）原始权益人主要经营指标如下：

单位：万元

	2017	2016
总资产	6,943,802.21	6,018,994.07
净资产	2,965,010.13	2,547,096.03
营业收入	947,786.17	1,146,054.75

净利润	279,208.74	285,419.29
-----	------------	------------

截至 2017 年年底，原始权益人总资产同比增长 15.36%，净资产同比增长 16.41%，营业收入同比下降-17.30%，净利润同比下降-2.18%。

宝龙实业各业务板块收入占总营业收入情况如下：

业务板块	2016 年		2017 年	
	收入	占比	收入	占比
出售物业	125.30	87.65	133.02	85.31
出租物业	6.00	4.20	8.56	5.49
物业管理	7.91	5.53	9.48	6.08
其他	3.75	2.62	4.87	3.12
合计	142.96	100	155.93	100

八、 专项计划账户投资运作情况

根据计划说明书的约定，本专项计划存续期间，除向原始权益人购买基础资产和支付专项计划费用外，专项计划账户资金可以投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、短期融资券、期限在一年以下（含一年）的商业银行理财计划、专项资产管理计划、定向资产管理计划、信托计划、委托贷款以及证监会认可的其他风险低、变现能力强的固定收益类产品等方式投资。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。

以下为托管账户运作情况：

日期	收入	支出	账户余额	备注
2017/3/31	193,640,000.00		193,640,000.00	信托利益
2017/4/5		109,698.63	193,530,301.37	托管费
2017/4/5		16,100,805.00	177,429,496.37	131733 宝龙 03 兑息
2017/4/5		11,160,558.00	166,268,938.37	131732 宝龙 02 兑息
2017/4/5		147,427,371.00	18,841,567.37	131731 宝龙 01 兑付本金和利息
2017/4/6		18,841,567.37	-	131734 宝龙次级
2017/6/21	9870.42		9,870.42	利息
2017/7/15		180.00	9,690.42	账户管理费
2017/9/21	8.96		9,699.38	利息
2017/12/21	8.83		9,708.21	利息

本报告期内，专项计划账户内收到基础资产现金流回款 193,640,000.00 元，取得银行存款利息 9,888.21 元，取得理财收益 0 元；支付专项计划资产支持证券投资者本息合计 193,530,301.37 元，申购货币基金 0 元，支付账户管理费 180 元，支付托管费 109,698.63 元。截止到 2017 年 12 月 31 日，专项计划账户余额为 9,708.21 元。

九、收益分配及本金偿还情况（如有）

根据专项计划《计划说明书》等文件的约定，专项计划成立后每季度付息，到期还本。截至 2017 年 12 月 31 日，共进行 1 次兑付，兑付优先级本金 1.4 亿元，优先级利息 0.35 亿元。

十、计划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

本专项计划认购资金中，管理人未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。

十一、 具备从事证券期货相关业务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

平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和中国证券监督管理委员会允许的如会计报表附注所列示的资产证券化业务实务操作的有关规定编制,公允反映了本专项计划 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和所有者权益(净值)变动情况。

十二、 其他事项

1、宝龙实业公司名称由“上海宝龙实业发展有限公司”变更为“上海宝龙实业发展(集团)有限公司”,管理人已进行公告。

2、本报告期内原始权益人持续经营,未发现违反合同约定的损害基础资产及其收益的情况;

3、本报告期内专项计划管理人、托管人、评级机构未发生变更;

4、本报告期内专项计划资产支持证券的信用评级未发生变化。

十三、 备查文件目录

1. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
2. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划风险揭示书》
3. 《信托受益权转让合同》
4. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划托管协议》
5. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划服务合同》
6. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划法律意见书》
7. 《平安宝龙荣耀一期资产支持专项计划优先级资产支持证券信用

评级报告》

8. 《现金流资产评估报告》
9. 《大业-宝龙物业信托贷款单一资金信托资金监管协议》
10. 《上海宝龙实业发展有限公司关于大业-宝龙物业信托贷款单一资金信托差额支付承诺函》
11. 《大业-宝龙物业信托贷款单一资金信托保证合同》
12. 计划管理人的业务资格批件、营业执照和公司章程
13. 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
15. 其他大业-宝龙物业信托贷款单一资金信托相关文件

十四、 信息披露的查阅方式

深圳平安大华汇通财富管理有限公司

联系地址：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融大厦 31 楼

联系人：王名伦、沈荣

联系电话：0755-22620854

传真：0755-23997878

深圳平安大华汇通财富管理有限公司

2018年4月24日

