特别提示：

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。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。

国融证券-荣盛发展购房尾款

资产支持专项计划说明书

（发行稿）

计划管理人、销售机构

国融证券股份有限公司

二零二零年五月

产品特性、主要风险提示及免责声明

国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划（简称“专项计划”）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，以优先/次级分层、专项计划存续期间现金流超额覆盖、原始权益人的差额支付承诺等机制提供综合增信保障的产品。

专项计划优先级资产支持证券“优先 A 级资产支持证券”、“优先 B 级资产支持证券”获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的 AAA 级评级，“优先 C 级资产支持证券”获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的 AA+级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划优先级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。

《国融证券-荣盛发展购房尾款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子公司资产证券化业务管理规定》（“《管理规定》”）、《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》、中国证券投资基金业协会公布的《资产支持专项计划备案管理办法》相关文件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，误导性陈述和重大遗漏。

管理人承诺以诚实守信、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、代理销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

管理人将在专项计划设立后五（5）个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）备案，但中国基金业协会和中国证监会对专项计划作出的任何决定，均不表明中国基金业协会和中国证监会对专项计划的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明参与专项计划没有风险。

参与国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持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》“第十章 风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与基础资产相关的风险

1、基础资产现金流回款时间对银行和/或公积金中心放款时间依赖的风险

本专项计划基础资产产生的现金流来自按揭银行或公积金中心发放的银行按揭贷款和/或公积金贷款。银行和/或公积金中心放款时间的长短将直接影响基础资产产生的现金流的回收。实际放款时间的影响因素有：（1）购房人是否能及时完整提交银行按揭贷款和/或公积金贷款相关证件及资料；（2）每家银行和公积金中心审核及放款的流程和效率存在差别；（3）放款的速度受到房地产相关政策的影响。

另外，受各地新冠肺炎防疫政策影响，部分银行和公积金中心工作效率可能下降，基础资产现金流回款时间可能发生不利变化。

2、基础资产现金流不足风险

本专项计划的购房尾款现金流测算主要基于各项假设而形成。专项计划基础资产现金流的回收有赖于基础资产所涉及购房合同中买卖双方义务的履行，如果在专项计划存续期内购房人丧失履行合同义务的能力、因购房面积或质量存在争议、按揭银行和/或公积金中心不予以发放或不足额发放银行按揭贷款和/或公积金贷款、项目公司未能按照约定的时间交付房屋或在前述情形下购房者违约未能以自有资金进行支付等因素导致基础资产回收款不足，将影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

3、基础资产因所在项目公司负债而对基础资产产生权利负担或对回收款产生资金截留的风险

部分初始入池基础资产所在项目公司存在尚未结清的银行开发贷款、信托贷款以及房屋建设工程结算应付款。在前述融资和未付工程款项得不到足额偿付的

情况项下，债权人对于基础资产产生的现金流可能进行截留，从而可能影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

4、循环购买风险

本专项计划设置了循环购买机制，初始入池基础资产到期形成回收款后将被用于循环购买新的基础资产。若新增基础资产质量下降或者可供循环购买基础资产不足，可能会对优先级资产支持证券本息的兑付产生不利影响。

5、在发生权利完善事件后向购房人发出债权转让通知的风险

根据本专项计划相关文件的约定，原始权益人和/或计划管理人仅在发生权利完善事件时才向购房人和其他相关方发送权利完善通知。权利完善事件发生前，权利完善通知未向购房人和其他相关方发送，不对购房人和其他相关方发生效力，购房人和其他相关方有可能以此对抗原始权益人和/或计划管理人，拒绝向原始权益人和/或计划管理人支付应付款项，可能存在因此导致基础资产现金流不能及时回收的风险。

6、资金混同风险

本专项计划中，基础资产的回收款只有在每个购房尾款归集日才会由荣盛发展从基础收款账户划至归集账户，每期的基础资产回收款在购房尾款归集日之前可能与原始权益人或项目公司的其他资金混同。

特别地，本专项计划初始入池资产封包日为 2018 年 12 月 6 日，截至 2020 年 2 月末已累计回款 122,026.98 万元，累计回款率达 99.5%。根据交易文件约定，上述回款资金将由原始权益人于首个购房尾款归集日（专项计划设立日后的第 1 个工作日）从基础收款账户划转至监管账户。在此之前，初始入池资产的回收款可能与原始权益人或项目公司的其他资金混同。

7、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为实际回收天数，由于上述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；另外，

由于本专项计划设置有循环购买结构，后续购买的基础资产的回收期限分布如与假设有偏差，也会导致基础资产未来现金流的预测值与实际值产生偏差。投资者可能会面临由于现金流预测的偏差而导致的投资风险。

8、基础资产集中度较高的风险

本专项计划初始入池资产中济南、郑州、惠州三个城市的金额总占比为58.14%，其中济南入池基础资产金额占比为 24.01%，郑州入池项目金额占比为19.20%、惠州入池项目金额占比 14.93%，区域集中度较高。如果基础资产涉及区域商品房价格在短时间内大幅下降，可能会引发购房人恶意逾期的道德风险。

9、预售资金监管风险

根据中华人民共和国住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》及相关规定，本专项计划基础资产产生的现金流均需全部纳入监管账户，再由原始权益人及下属子公司申请支用。若监管政策发生变化，或者监管机构批准资金支取不及时，可能导致归集现金流不足的风险。

二、与原始权益人/差额支付承诺人相关的风险

1、原始权益人破产风险

本期专项计划的基础资产为基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的，原始权益人依据购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款偿还所对应的债权和其他权利。荣盛发展是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果荣盛发展破产，购房尾款收入可能受到不良影响。

2、原始权益人或项目公司的经营风险

如果荣盛发展和/或项目公司无法正常经营，购房尾款收入可能受到不良影响。具体而言，考虑到购房尾款收入所对应的购房合同系属双务合同，原始权益人以及前述各主体收取购房尾款的先决条件是其在购房合同项下的义务的适当履行。据此，前述不良影响将包括但不限于，因原始权益人及相关项目公司的经营风险影响购房合同项下其相关义务的适当履行从而购房人在购房合同项下享有主张扣

减或减免应付款项的权利，并因此影响原始权益人收取购房尾款的权利。

3、差额支付承诺人信用风险

差额支付承诺人对优先级资产支持证券的本息兑付提供差额支付承诺。如果差额支付承诺人未能履行相应义务，将可能影响资产支持证券本金和收益的兑付。

4、原始权益人短期债务规模较大的风险

截至 2019 年末，原始权益人流动负债余额 1,775.78 亿元，占负债总额的比重为 84.59%，其中短期借款余额为 41.25 亿元，应付票据及应付账款余额为 260.38 亿元，其他应付款余额为 194.26 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 307.08 亿元，短期偿债压力较大。如果未来现金流入不及预期，可能发生流动性风险。

三、与资产支持证券相关的风险

1、资产支持证券的利率风险

专项计划优先级资产支持证券票面利率固定，在市场利率上升时，优先级资产支持证券价格将下降。

2、资产支持证券的流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的固定收益平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

3、评级风险

评级机构对资产支持证券的评级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。

4、计划管理人、托管人、资产服务机构尽职履约的风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产

服务机构违约违规风险。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，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

5、专项计划相关的政策与法律风险

目前，专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的政策、法律制度还正在不断完善过程中，如果有关政策、法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

6、税收风险

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。鉴于计划管理人为本专项计划的利益投资、运用专项计划资产过程中，可能因法律法规、税收政策的要求而成为纳税义务人承担纳税义务。因此，专项计划运作过程中由于上述原因发生的增值税及附加税费等税费,仍由本专项计划资产承担,届时，管理人或托管人可能通过专项计划账户直接缴付，或划付至管理人账户并由管理人依据税务部门要求完成税费申报缴纳。如果管理人垫付专项计划运作过程中产生的增值税或其他税费（如有）的，则管理人有权从专项计划资产中优先受偿。另外，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。如果法律法规要求相关主体或计划管理人代扣代缴，专项计划将依法进行代扣代缴。若在专项计划存续期间或终止后，如有权机关向计划管理人或专项计划追缴税费，计划管理人有权向资产支持证券持有人追偿。

7、原始权益人/差额支付承诺人不履行回购义务的风险

本专项计划设置投资者回售选择权，投资者可以在回售登记期内选择将所持有的优先B级、优先C级资产支持证券回售给原始权益人。如届时原始权益人不履行对投资者的回购义务，优先B级、优先C级资产支持证券的投资者将受到不利影响。

四、其它风险

1、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。

2、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。

3、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。

4、交易结构法律风险

资产支持证券的交易结构较为复杂，其中涉及到基础资产买卖、差额支付承诺、专项计划资产的托管以及资产支持证券的认购等，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得专项计划的设立和存续面临法律风险。

5、经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

6、新冠肺炎疫情影响风险

受新冠肺炎疫情影响,全国房地产行业2020年2月项目开发和销售进度大幅减缓。虽然我国新冠肺炎疫情已基本得到控制,但境外疫情正处于高速增长阶段,对我国产生较大输入性风险。如果新冠肺炎疫情未来在我国再次爆发，可能会造成专项计划基础资产回款减缓、可循环购买资产不足、原始权益人销售业绩下滑、差额支付能力减弱等风险。

目录

产品特性、主要风险提示及免责声明 1

目录 8

释义 10

第一章 当事人的权利和义务 39

第二章 资产支持证券的基本情况 44

第三章 专项计划交易结构与相关方简介 47

第四章 专项计划的信用增级方式 51

第五章 特定原始权益人、计划管理人和其他业务参与人情况 53

第六章 基础资产情况及现金流预测分析 149

第七章 专项计划现金流的归集、投资及分配 210

第八章 专项计划资产的管理安排 220

第九章 原始权益人风险自留的相关情况 226

第十章 风险揭示与防范措施 227

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项 245

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排 251

第十三章 信息披露安排 252

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排 258

第十五章 主要交易文件摘要 263

第十六章 当事方关联关系说明及管理人变更安排 265

第十七章 违约责任与争议解决 269

第十八章 备查文件存放及查阅方式 271

第十九章 其他事项 273

释义

在《计划说明书中》，除专项计划文件另有约定或申报备案材料另有说明以外，下列用语应具有如下含义：

一、专项计划参与主体用语

（1）原始权益人/特定原始权益人/差额支付承诺人/截留补足义务人/荣盛发展：系指荣盛房地产发展股份有限公司及其权利、义务的合法承继人的统称。

（2）计划管理人/国融证券/销售机构：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的国融证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为专项计划管理人的继任机构。

（3）代理销售机构/中山证券：系指根据《标准条款》担任代理销售机构的中山证券有限责任公司。

（4）资产服务机构：系指根据《服务协议》担任专项计划资产服务机构的荣盛发展，或根据该协议任命的作为专项计划资产服务机构的继任机构，即根据《服务协议》的规定提供服务的替代资产服务机构。

（5）替代资产服务机构：系指根据《服务协议》约定的选任标准选任或任命的专项计划替代资产服务机构，或根据该协议任命的作为专项计划替代资产服务机构的继任机构。

（6）项目公司/售房人：就每份购房合同而言，系指根据各份购房合同负有提供商品房及其相关义务的房地产开发公司及/或其承继人。为避免歧义，项目公司包括初始项目公司及新增项目公司，详见基础资产清单及循环购买时基础资产清单列示。

（7）初始项目公司：系指将其享有的购房尾款债权转让给原始权益人，作为专项计划设立时初始基础资产的项目公司，具体如下表：

序号	项目公司
1	蚌埠荣盛祥云房地产开发有限公司
2	邯郸荣盛房地产开发有限公司
3	惠州市金泓投资有限公司

序号	项目公司
4	德州荣耀房地产开发有限公司
5	国科(齐河)投资有限公司
6	廊坊市百年房地产开发有限公司
7	永清荣恒房地产开发有限公司
8	山东荣发房地产开发有限公司
9	南京荣庭置业有限公司
10	石家庄优山生态房地产开发有限公司
11	唐山荣盛房地产开发有限公司
12	天津荣臻房地产开发有限公司
13	天津荣泰置业有限公司
14	徐州市盛和房地产开发有限公司
15	郑州红祝福置业有限公司
16	河南荣佑房地产开发有限公司

（8）新增项目公司：系指专项计划存续期间新增加的，将其享有的购房尾款债权转让给原始权益人，作为循环购买时新增基础资产的项目公司。

（9）购房人：就各笔基础资产而言，系指根据各购房合同购买商品房并负有支付购房款义务的购房人及/或其承继人。

（10）托管人/托管银行：系指根据《托管协议》担任托管人的上海浦东发展银行股份有限公司石家庄分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。

（11）监管银行：系指根据《监管协议》担任监管银行的广发银行股份有限公司石家庄分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

（12）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。

（13）法律顾问/中银律所：系指北京市中银律师事务所。

（14）评级机构/中诚信：系指中诚信国际信用评级有限责任公司。

（15）会计师：系指瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。

（16）认购人：系指按照《标准条款》、《计划说明书》、《认购协议》的约定，以其合法拥有的人民币资金购买专项计划项下的资产支持证券（由计划管理人用该等资金购买基础资产），并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、

承担专项计划资产风险的法人、自然人或依法设立的投资计划等其他投资者。

（17）资产支持证券持有人/资产支持证券投资者：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。资产支持证券持有人包括首次认购资产支持证券的认购人以及在专项计划存续期间通过合法方式受让资产支持证券的投资者。

（18）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。

（19）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。

（20）有控制权的资产支持证券持有人：系指有控制权的资产支持证券的持有人。

（21）有回售权的资产支持证券持有人：系指对于回售登记期而言，为优先B级、优先C级资产支持证券的持有人。

若专项计划发生违约事件或加速清偿事件生效后，有回售权的资产支持证券持有人不再享有在回售登记期申请要求回购承诺人回购其持有的全部或部分优先级资产支持证券的权利。

二、主要专项计划文件

（22）《标准条款》：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划标准条款》及对其作出的任何修改或补充。根据《计划说明书》和《认购协议》的约定，《标准条款》将视为《认购协议》的一部分。

（23）《认购协议》：系指计划管理人与认购人签署的《国融证券-荣盛发展购房尾款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。

（24）《计划说明书》：系指《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划说明书》。

（25）资产管理合同：系指《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》

一同构成《管理办法》第十九条所要求的计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

（26）《基础资产买卖协议》：系指原始权益人与计划管理人签署的《国融证券-荣盛发展购房尾款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。

（27）《服务协议》：系指计划管理人与资产服务机构签署的《国融证券-荣盛发展购房尾款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。

（28）《截留补足承诺函》：系指荣盛发展向计划管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划截留补足承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。

（29）《差额支付承诺函》：系指差额支付承诺人向计划管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。

（30）《差额支付通知书》：系指计划管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其履行差额支付义务的通知书，该通知书同时抄送托管人。

（31）《回购承诺函》：系指原始权益人向计划管理人（代表资产支持证券持有人）出具的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划回购义务承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。

（32）《托管协议》：系指计划管理人与托管人签署的《国融证券-荣盛发展房尾款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。

（33）《监管协议》：系指管理人、资产服务机构与监管银行签署的《国融证券-荣盛发展购房尾款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。

（34）《代理销售协议》：系指管理人与代理销售机构签署的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产支持证券代理销售协议》及对该协议的任

何修改或补充。

（35）专项计划文件：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，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》、《截留补足承诺函》、《差额支付承诺函》、《回购承诺函》、《托管协议》、《监管协议》及其他相关文件等。

三、与专项计划相关的定义

（36）专项计划：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划。

（37）购房合同：就各笔基础资产而言，系指原始权益人或项目公司与购房人签署的《房地产买卖合同（预售）》、《商品房买卖合同（预售）》、《商品房买卖合同》、《商品房预售合同》等合同及其所有变更或补充协议，以及履行该等合同所对应的商品房销售款项收支凭证等文件。

（38）购房尾款：系指项目公司依据购房合同将向购房人收取但尚未收取、购房人应在约定期间按约定方式支付给项目公司的商品房销售款项。

（39）购房尾款债权转让协议：系指为将项目公司在购房合同项下对购房人的购房尾款债权及其他权利转让给原始权益人之目的，原始权益人与项目公司签订的《购房尾款债权转让协议》及对该协议的任何补充或修改。

（40）基础资产：系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给计划管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权和其他权利。为避免歧义，基础资产包括初始基础资产及新增基础资产。

（41）初始基础资产：系指初始基础资产清单所列的全部由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的基础资产。

（42）新增基础资产：系指新增基础资产清单所列的，在本专项计划的存续期内由原始权益人在循环购买日转让给计划管理人的基础资产。

（43）基础资产清单：系指初始基础资产清单与新增基础资产清单的统称。

（44）初始基础资产清单：系指原始权益人准备的、截至初始基准日的、有关每笔初始基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为计划管理人所接受，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。

（45）新增基础资产清单：就原始权益人于循环购买日转让予计划管理人的新增基础资产而言，系指由原始权益人准备的，截至循环购买日的，有关新增基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为计划管理人所接受，该一览表可为计算机文档或纸质文件）。新增基础资产清单应载明的具体信息应与《基础资产买卖协议》附件一载明的具体信息相同。

（46）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》/《新增基础资产交割确认函》签署日或循环购买日前由原始权益人或其代理人，或在前述《交割确认函》/《新增基础资产交割确认函》签署日或循环购买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支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，包括但不限于购房合同及商品房买卖合同备案证明、购房尾款债权转让协议、购房尾款收取的有关记录、凭证、销售不动产统一发票、资产服务机构为提供服务而支出的费用的记录、凭证等。

（47）循环购买：在本专项计划的循环购买期内，原始权益人向计划管理人持续提供符合合格标准的基础资产，由计划管理人以专项计划账户项下可支配资金作为对价于循环购买日持续买入符合合格标准的新增基础资产的行为。在进行循环购买时，由计划管理人根据新增基础资产情况决定是否聘请律师进行尽职调查并出具专业意见，由此发生的费用由专项计划承担。在计划管理人进行循环购买时，资产服务机构应积极协助。

（48）循环购买条件：系指以下全部事项于循环购买启动日均得到满足：

（a）循环购买期尚未届满；

（b）未发生任何违约事件；

（c）未发生提前结束循环购买期事件。

（49）基础资产合格标准：就每一笔基础资产而言，系指在初始基准日、专项计划设立日（适用于初始基础资产）和循环购买日（适用于新增基础资产），需同时满足以下条件（以下各项对具体时间另有约定的，从其约定）：

（a）原始权益人和/或项目公司已经取得了签署相关基础资产所对应的全部购房合同所需取得的许可、批准和证照，每笔基础资产对应的全部购房合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关购房人在购房合同项下合法、有效和有约束力的义务，原始权益人（无论其自身作为购房合同一方或通过购房尾款债权转让协议受让方式取得相关权利）可根据其条款向购房人主张权利，且在债权转让事项通知购房人后，原始权益人可依据购房尾款债权转让协议、购房合同向购房人主张权利；

（b）原始权益人和/或项目公司已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份购房合同项下应尽义务，购房人未提出因原始权益人和/或项目公司瑕疵履行该等义务而要求减少购房尾款或退房，项目无完工风险；

（c）原始权益人和/或项目公司已经遵守并履行了基础资产所对应的购房尾款债权转让协议项下其所应当履行的到期应尽义务；

（d）原始权益人合法拥有基础资产，且基础资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权；

（e）基础资产均提供签署版的购房合同复印件及购房人已支付完毕首付款的证明文件，基础资产可以进行合法有效的转让，且无需取得购房人或其他第三方的同意；在购房合同和购房尾款债权转让协议对基础资产的转让有特别约定的情况下，已经满足了所约定的购房尾款转让条件；

（f）购房合同中的购房人系符合购房条件的自然人或依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人、事业单位法人或其他组织，且未发生申请停业整顿、申请解散、申请破产、停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照或涉及重大诉讼或仲裁；

（g）地方政府不是直接或间接购房人，地方融资平台公司不是购房人；

（h）基础资产所对应的任一份购房合同项下购房尾款债权实际付款日不晚于最后一个兑付日；就单笔基础资产而言，自购房人签署网签版购房合同之日起至赎回起算日（不含该日）之间的期限不超过270天；就单笔基础资产而言，初始基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至本专项计划基准日之间的期限不超过270天（含270天）；新增基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至当期循环购买启动日之间的期限不超过270天（含270天）；

（i）就单笔基础资产而言，购房人在每一份购房合同项下已经支付的累计购房款项符合商品房所在地区主管部门、银行及公积金中心对于房屋最低首付款比例的政策要求；且每一份购房合同项下已经支付的购房款项累计不少于该份购房合同项下购房款总额的20%；

（j）购房人在购房合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利；

（k）基础资产项下的购房合同对于购房尾款还款方式（商业性贷款或公积金贷款）均作出了明确的约定，购房尾款项下能够产生可预测的现金流收入；

（l）基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行、破产程序或被强制执行司法程序；

（m）基础资产对应的标的项目位于蚌埠、济南、邯郸、惠州、廊坊、临沂、南京、石家庄、唐山、天津、徐州、郑州或者新增的经计划管理人认可的同级别城市；初始基础资产所在项目或项目公司后续有同类基础资产产生，则优先购买该等资产；

（n）基础资产所对应购房合同项下的商品房已取得预售许可证；

（o）商品房已预售的，相应项目公司已经与购房人签订商品房预售合同，并办理商品房预售合同登记备案手续；

（p）单个购房人的应付款占资产池总额的比例不超过0.5%；

（q）单个入池地产项目的应付款占资产池总额的比例不超过15%；

（r）在售房人与房屋开发建设贷款银行等第三方签署的开发贷款等协议中不存在限制售房人利用应收购房尾款融资的相关条款；或者项目公司已就开展专

项计划获得了相关方同意；或者项目公司及其关联方在基础资产转让时全额偿还房屋开发建设贷款，以实际消除相关方权利限制；

（s）基础资产中来自房产类型为普通住宅的购房尾款余额占比应不低于90%。

（t）基础资产对应的购房合同项下的首付款项不涉及“首付贷”等违规操作行为；

（u）原始权益人和/或项目公司已按照购房合同约定的条件和方式开发建设对应的房地产项目，项目公司对购房合同项下销售的房产享有合法的所有权，是销售房产的唯一合法所有权人；

（v）原始权益人从项目公司受让购房尾款债权的，原始权益人已支付购房尾款债权转让对价且对价公允；

（w）购房人已经与商业银行/住房公积金中心签署相关贷款合同，或已经向商业银行/住房公积金中心提交贷款申请，并且已被受理；

（x）入池基础资产的房地产项目所在城市为三线城市的比例不超过30%。

（50）资产保证：系指原始权益人在《基础资产买卖协议》中所做的关于资产池在初始基准日、专项计划设立日和循环购买日的状况的全部陈述和保证。

（51）资产池：系指任一时点基础资产的总和。

（52）未偿本金余额：就某一日期相对于各类资产支持证券而言，系指A-B：A指专项计划设立日各类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（含该日），有关该类资产支持证券的所有累积已经偿还的本金。

（53）未偿购房尾款余额：就某一日期相对于每笔基础资产而言，系指A-B：A指基准日或循环购买日，每笔基础资产所对应的购房合同项下的应收款总额；B指自基准日或循环购买日起至该日（含该日），相关购房人在相关购房合同项下针对该笔基础资产已偿还的所有应收款。

（54）调整票面利率选择权：系原始权益人有权选择是否在专项计划设立之日起的第12个月末、第24个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前在深交所指定系统发布调整专项计划剩余期限证

券票面利率。若原始权益人未行使调整票面利率选择权，则本专项计划剩余期限证券票面利率仍维持原有票面利率不变。

（55）回售选择权：系指优先B级、优先C级资产支持证券持有人在相应回售登记期间内完成回售登记后所享有的、将其持有的资产支持证券份额全部或部分出售给原始权益人的权利。

（56）回售金额：系指在回售登记期内，有效申报回售登记的优先级资产支持证券对应的回售价格总和。

（57）专项计划资产：系指《标准条款》约定的属于专项计划的全部资产和收益。

（58）专项计划收益：指计划管理人根据专项计划文件规定管理、运用、处分专项计划资产产生的全部收益。

（59）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。

（60）专项计划费用：系指每一个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、政府收费、聘请会计师进行专项计划验资的费用、资产服务机构的服务费（如有）、托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费、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、对基础资产进行循环购买时聘请律师等中介机构进行尽职调查并出具专业意见的费用（如有）、兑付兑息费和上市费、资金汇划费（为避免歧义，应包括为资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的资金汇划费）、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划清算相关费用、应由专项计划承担的其他费用和支出以及计划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。为避免歧义，管理人的管理费用、销售机构的销售费用、监管银行监管费、评级机构对专项计划进行初始信用评级的评级费、法律顾问和会计师进行初始尽职调查并出具专业意见的费用等，不属

于专项计划费用，不从专项计划资产中支出。

（61）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。

（62）销售费用/销售费：系指销售机构因销售专项计划资产支持证券而支出的费用。

（63）资产支持证券：系指计划管理人依据《标准条款》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。根据不同的风险和不同的分配顺序，资产支持证券又进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

（64）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。按照期限、收益率的不同，优先级资产支持证券分为【3】个类别，具体包括优先A级资产支持证券、优先B级资产支持证券、优先C级资产支持证券，各类别的优先级资产支持证券的预期到期日和目标募集规模分别为：

优先级资产支持证券	预期到期日	目标募集规模（亿元）
优先 A 级资产支持证券	专项计划设立满【1】年	【2.35】
优先 B 级资产支持证券	专项计划设立满【2】年	【2.35】
优先 C 级资产支持证券	专项计划设立满【3】年	【2.05】

（65）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。

（66）预期收益：系指根据《计划说明书》约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间应得的除本金外的收益。就任一优先级资产支持证券而言，在兑付日其可获得的预期收益为以下三项的乘积（所得数字应四舍五入至最相近的人民币数值（分））：

（a）该优先级资产支持证券届时的未偿本金余额；

（b）该优先级资产支持证券的预期收益率；以及

（c）该兑付日所在的预期收益计算期间除以365。

（67）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。

（68）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。

（69）专项计划分配资金：系指每一个托管人划款日，专项计划资金扣除专项计划费用后可实际分配给资产支持证券持有人的资金。

（70）专项计划资金余额：系指托管银行于每个回收款转付日日终对专项计划账户进行核实并按照相关格式要求向计划管理人提交的专项计划账户余额对账单所载明的金额。

（71）回收款：系指从资产池中的任何基础资产所产生的现金收入，包括但不限于：

（a）购房人支付的购房尾款、违约金、损害赔偿金等；

（b）原始权益人根据《基础资产买卖协议》支付的任何赎回价款；

（c）专项计划进行合格投资所取得的收益；

（d）若购房人对项目公司就基础资产项下的应收款行使抵销权，项目公司直接或通过原始权益人转付的相当于被抵销款项的金额；

（e）计划管理人或资产服务机构对非现金专项计划资产进行处置而取得的回收资金。

（72）赎回价款：系指《基础资产买卖协议》第3.1款约定的原始权益人赎回不合格和/或违约基础资产而支付的价款。赎回价款是截止赎回起算日（不含该日）需要被赎回的基础资产的未偿购房尾款余额，即在赎回起算日当日24:00时以下两项数额的差额：就任一基础资产而言，是指（a）基准日该笔基础资产未偿购房尾款余额；（b）至相关赎回起算日时有关该笔基础资产的所有已经偿还的价款。

（73）赎回：系指如计划管理人或者资产服务机构发现不合格基础资产和/或违约基础资产，计划管理人按照《基础资产买卖协议》的约定通知原始权益人对

不合格基础资产和/或违约基础资产予以赎回。

（74）不合格基础资产：在无重复计算的情况下,系指基准日起（含该日）出现以下任何一种情况的基础资产：

（a）在初始基准日或专项计划设立日或循环购买日不符合合格标准或资产保证的基础资产;

（b）项目公司未能履行相关购房合同项下的约定导致购房人退房或解除购房合同;

（c）相关购房合同生效的法律前提条件未能得以满足或购房人履行购房合同项下支付购房尾款义务失去合法依据;

（d）购房人消灭，包括法人被解散或自然人死亡，且不存在合法的购房尾款偿付义务继承人;

（e）按揭银行拒绝向项目公司支付购房按揭合同约定款项的全部或部分;

（f）根据购房合同的约定，在专项计划存续期间项目公司根据购房合同的约定行使购房合同解除权的;

(g)其他计划管理人认为需要被认定为不合格基础资产的情形。

（75）违约基础资产:在无重复计算的情况下,系指自基准日起（含该日）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,在购房合同网签之日起超过365个自然日仍未偿还;

（b）资产服务机构根据其《服务协议》约定的标准服务程序认定为损失的基础资产;或

（c）予以重组或重新确定购房合同项下还款计划或展期的基础资产。

（76）累计违约率:就某一购房尾款回收期间而言,该购房尾款回收期间的累计违约率系指A/B所得的百分比,其中,A为截至该购房尾款回收期间某日（截止日）从初始基准日至该截止日之间所有违约基础资产的未偿购房尾款余额之和（基础资产在被认定为违约基础资产后，若购房合同项下的付款义务人又正常支付该等应收账款或被赎回的，该笔基础资产仍应属于违约基础资产）,B为以下两者之和

（i）初始基准日购买的初始基础资产的未偿购房尾款余额之和;和（ii）各循环购买日所循环购买的新增基础资产于该循环购买日的未偿购房尾款余额之和。

四、专项计划销售所涉及的定义

（77）专项计划募集资金：系指计划管理人通过销售资产支持证券而募集的认购资金总和（不包括认购资金在销售期间内产生的利息）。

（78）认购资金：系指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向计划管理人支付的资金。

（79）发售公告：系指计划管理人公布有关专项计划资产支持证券销售和发售具体事宜的公告。

五、专项计划涉及的各账户的定义

（80）基础收款账户：系指原始权益人下属项目公司开立的所有用于接收基础资产所对应的购房尾款回收款收入的人民币资金账户，以及后续开立的用于接收基础资产所对应的购房尾款的其他人民币资金账户。如发生权利完善事件，应通过权利完善通知以及变更手续将专项计划账户作为基础收款账户。

（81）归集账户/监管账户：（a）若荣盛发展担任资产服务机构的，系指荣盛发展根据《服务协议》于监管银行（广发银行股份有限公司石家庄分行）开立的专门用于接收基础资产产生的回收款的人民币资金账户；（b）若荣盛发展作为资产服务机构根据《服务协议》被解任的，系指由继任资产服务机构于银行另行开立的专门用于接收基础资产产生的回收款的人民币资金账户。

（82）专项计划募集账户：系指计划管理人开立的专用于接收、存放发行期投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

（83）专项计划账户/托管账户：系指计划管理人以专项计划的名义在托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收回收款、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

六、专项计划涉及的日期、期间的定义

（84）基准日：就初始基础资产而言，系指初始基准日；就各笔新增基础资产而言，系指购房尾款循环购买日。

（85）初始基准日/封包日：就初始基础资产而言，系指初始基础资产封包日，即2018年12月6日。

（86）循环基准日：就各笔新增基础资产而言，系指该笔新增基础资产转让予计划管理人的当期循环购买启动日。

（87）缴款截止日：系指认购人向专项计划募集账户划转全部认购款的最晚日期。认购人应于缴款截止日下午15:00之前将全部认购款划付至专项计划募集账户。

（88）专项计划设立日：系指根据会计师事务所验资报告，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》约定的目标募集金额，且已全额划付至专项计划账户之日。

（89）循环购买期：系指计划管理人以专项计划资金向原始权益人循环购买新的基础资产的期间，循环购买期届满后，计划管理人不再向原始权益人购买新的基础资产。循环购买期自专项计划设立日起（不含该日）至下述较早日期止（含该日）：（a）自专项计划设立之日起满30个月对应之日（若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日）；（b）发生提前结束循环购买期事件之日。该期间内，计划管理人代表专项计划向原始权益人循环购买符合合格标准的基础资产（不含专项计划设立当日）。

（90）分配期：系指循环购买期结束之日（不含该日）起至法定到期日的期间，在该期间内，专项计划不再循环购买原始权益人符合合格标准的基础资产。

（91）购房尾款回款期间：系指自一个购房尾款回收计算日起（不含该日）至下一个购房尾款回收款计算日（含该日）之间的期间，其中第一个购房尾款回款期间自初始基准日（含该日）起至专项计划的第一个购房尾款回收计算日（含该日）结束。

（92）回收款转付期间：系指自一个回收款转付日起（含该日）至下一个回收款转付日（不含该日）之间的期间，其中第一个回收款转付期间自初始基准日（含该日）起至专项计划的第一个回收款转付日（不含该日）结束。

（93）计息期间：系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。

（94）R+n日：任何以R+n形式表述的日期系指R日之后第n个工作日（不包括R日）。

（95）R-n日：任何以R-n形式表述的日期系指R日之前第n个工作日（不包括R日）。

（96）T+n日：任何以T+n形式表述的日期系指T日之后第n个工作日（不包括T日）。

（97）T-n日：任何以T-n形式表述的日期系指T日之前第n个工作日（不包括T日）。

（98）购房尾款回收计算日（R-4日）：系指专项计划存续期间计算基础资产产生的回收款项的日期，即每个回收款转付之日的前4个工作日（R-4），其中第一个购房尾款回收计算日为专项计划设立日。

（99）购房尾款归集日（R-3日）：系指专项计划存续期间，归集账户回收基础资产产生的回收款的日期，即每个回收款转付之日的前3个工作日（R-3）。特别地，首个购房尾款归集日为专项计划设立日之后的第1个工作日。

（100）截留补足启动日（R-2）：专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件的情况下，系指计划管理人可按照《截留补足承诺函》的约定向截留补足义务人发出指令之日，即每个回收款转付日前的第2个工作日（R-2）。特别地，首个截留补足启动日为专项计划设立日之后的第1个工作日。

（101）截留补足日（R-1）：专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件时，系指截留补足义务人自截留补足启动日（不含该日）后的一个工作日内根据《截

留补足承诺函》的要求将相应款项划入监管账户之日，即每个归集日前的第1个工作日（R-1）。特别地，首个截留补足日为专项计划设立日之后的第1个工作日。

（102）回收款转付日（R日）：系指专项计划存续期间，资产服务机构将监管账户中的资金全部划付至专项计划账户之日。回收款转付日按照如下规则确定（首个回收款转付日为专项计划设立日后的第2个工作日）：

（a）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级高于或等于AA+时，回收款转付日为专项计划设立之日后每3个月对应之日向前第10个工作日。

（b）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级低于AA+但高于或等于AA时，回收款转付日为专项计划设立之日后每1个月对应之日向前第10个工作日；

（c）当发生权利完善事件时，原始权益人或计划管理人将根据《基础资产买卖协议》的约定通知相应购房人将其应支付的款项支付至专项计划账户；如届时这些购房人仍将回收款支付至基础收款账户的，回收款转付日为资产服务机构收到每笔回收款后的第1个工作日。

（d）如果评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级在某一回收款转付期间内发生变化且因此需要改变回收款转付日时，自该回收款转付期间届满之日起，相关回收款转付日按照前述规则进行相应的改变。回收款转付日发生上述改变之后，即使原始权益人的主体长期信用等级重新提高，回收款转付日的频率也不再恢复。

（103）循环购买启动日：系指循环期内，为开展循环购买，原始权益人向计划管理人提供拟循环购买的基础资产清单及相应基础资产文件的日期，为专项计划设立之日后每3个月对应之日向前第25个工作日。特别地，首个循环购买启动日为2020年【4】月【19】日。

（104）循环购买日：系指循环购买期内，管理人以专项计划资金向原始权益人循环购买新增基础资产之日，为专项计划设立之日后每3个月对应之日前的第3个工作日，其中，首个循环购买日为专项计划设立日后的3个工作日内，具体以管理人的实际操作为准。

（105）票面利率调整及回售实施办法公告日：系指原始权益人行使调整票面利率选择权时，通过深圳证券交易所网站和计划管理人网站公告是否调整票面利率、调整幅度以及回售实施办法的最晚日期，为专项计划设立之日起的第12个月末、第24个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前的第40个工作日（T-40）。

（106）回售登记期：系指优先B级、优先C级资产支持证券持有人可以选择将其持有的全部或者部分证券回售给原始权益人的期间，为专项计划设立之日起第12个月末、第24个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前的第35个工作日（T-35，含该日）9:00至第25个工作日（T-25，含该日）17:00。该期间资产支持证券暂停交易。

（107）回售支付日：在资产支持证券持有人行使回售选择权时，原始权益人将回售价款划至专项计划账户之日，为专项计划设立之日起第12个月末、第24个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前4个工作日（T-4）。

（108）回售划款日：系指在资产支持证券持有人行使回售选择权时，托管银行将回售价款划至中证登深圳分公司指定账户之日，为专项计划设立之日起第12个月末、第24个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前2个工作日（T-2）。

（109）赎回起算日（T-8日）：系指计划管理人提出赎回或者计划管理人同意原始权益人提出的赎回相应不合格基础资产和/或违约基础资产要求之日，即每个兑付日前的第8个工作日（T-8）。

（110）赎回日（T-7日）：系指原始权益人根据计划管理人确定的赎回价款将待赎回资产的赎回价款总和支付至专项计划账户之日，即每个兑付日前的第7个工作日（T-7）。

（111）初始核算日（T-6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通知计划管理人之日，即每个兑付日前的第6个工作日（T-6）。

（112）差额支付启动日（T-5日）：系指发生差额支付启动事件的情况下，管理人按照《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出差额支付通知，要求差额支付承诺人履行差额支付义务之日，即每个兑付日前的第5个工作日（T-5）。

（113）差额支付承诺人划款日（T-4日）：系指差额支付承诺人根据管理人发送的《差额支付通知书》的要求将相应差额支付款项划入专项计划账户之日，即每个兑付日前的第4个工作日（T-4）。

（114）差额支付资金核算日（T-4日）：系指托管人按照托管协议的约定在收到《差额支付通知书》前提下，就差额支付承诺人支付差额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计划管理人提交报告之日，即每个兑付日前的第4个工作日（T-4）。

（115）收益分配公告日（T-3日）：系指计划管理人在深交所网站、计划管理人网站上公告《收益分配报告》之日，即每个兑付日前的第3个工作日（T-3）。

（116）托管人报告日（T-3日）：系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《半年度托管报告》之日，即每个兑付日前的第 3个工作日（T-3）。

（117）计划管理人分配日（T-2日）：系指计划管理人向托管人发出划款指令之日，即每个兑付日前的第2个工作日（T-2）。

（118）托管人划款日（T-2日）：系指托管人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之日，即每个兑付日前的第2个工作日（T-2）。

（119）权益登记日（T-1）：系指计划管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息通知中所确定的在中证登深圳分公司登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期。专项计划存续期间，系指下列任一日期：（a）每个兑付日前的1个工作日（T-1）；（b）如该权益登记日对应的当期兑付日需分配资产支持证券本金的，则为每个兑付日前的第3个工作日（T-3）。

（120）兑付日（T日）：系指中证登深圳分公司根据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户之日。循环购买期内兑付日为专项计划设立日起每6个月对

应日，循环购买期结束后兑付日为循环购买期结束之日起每3个月对应之日。若兑付日为非工作日，则为该日后的第一个工作日。

（121）托管费支付日（T）：同每一个兑付日。如果专项计划在法定到期日前提前终止的，已经收取的托管费不再退还。

（122）资产服务机构报告日：系指资产服务机构按照《服务协议》的约定向管理人出具《季度度托管报告》之日，即专项计划设立后每3个月对应之日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日）前的第3个工作日。

（123）法定到期日：系指专项计划最晚结束的日期，即专项计划设立后满36个月对应之日。

（124）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》的约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购房尾款或其他款项支付完毕，以及全部处置因执行附属权益而获得的所有财产）；

（d）向优先级资产支持证券持有人支付了《认购协议》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；

（e）专项计划目的无法实现；

（f）专项计划因提前终止事件引起的终止；

（g）有回售选择权的资产支持证券持有人在回售登记期内选择将所持全部证券回售给原始权益人，且原始权益人及/或差额支付承诺人已支付完毕价款，导致本计划提前终止；

（h）专项计划的法定到期日届至；

（i）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。

（125）发行期：系指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，且管理人可视发行情况将发行期适当延长或提前结束。在发行期内，认购人可在销售机构工作日参与专项计划。如果在发行期每一档资产

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）均已达到或超过该档资产支持证券目标募集规模，则发行期提前终止。发行期最后一日的上午11:00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。

（126）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。

（127）月：系指从某公历月份内某日起至下一公历月份相应日期之日为止的期间，但如该期间终止的月份内无相应日期之日，则该期间应于该月最后一日终止。

（128）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。

七、项目涉及的事件及通知的定义

（129）加速清偿事件：系指以下任一事件：

(a) 自动生效的加速清偿事件

i.任一具备证券市场评级业务许可证的评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级等于或低于AA-级；

ii.发生任何资产服务机构解任事件，导致资产服务机构被解任，且在90个自然日内仍无法找到合格的继任资产服务机构；

iii.根据专项计划文件的约定，需要更换计划管理人或托管银行，且在90个自然日内仍无法找到合格的继任机构；

iv.在截留补足启动事件发生后的任何一个截留补足日，截留补足义务人未按照《截留补足承诺函》的条款与条件承担差额补足义务，导致监管账户转付至专项计划账户内可供分配的资金，不足以支付相应的兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和/或本金；

v.在差额支付启动事件发生后的任何一个差额支付承诺人划款日，差额支付承诺人未按照《差额支付承诺函》的条款与条件承担补足义务，导致专项计划账户内可供分配的资金不足以支付相应的兑付日应付的优先级资产支持证券的预期

收益和/或本金；

vi.若可供入池的合格基础资产不足导致回收款资金沉淀于专项计划账户，若资金沉淀连续6个月超过专项计划募集总规模的【30%】，计划管理人有权提前清偿专项计划。

(b)需经宣布生效的加速清偿事件

i.除《标准条款》另有约定外，原始权益人、资产服务机构未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务，并且计划管理人合理地认为该等行为无法补救或在计划管理人发出要求其补救的书面通知后30个自然日内未能得到补救；

ii.原始权益人在专项计划文件中提供的任何陈述、保证在提供时存在重大不实或者误导成分；

iii.发生对资产服务机构、原始权益人、计划管理人或者基础资产有重大不利影响的事件；

iv.专项计划文件全部或部分终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生重大不利影响；

v.在专项计划存续期间内，某个购房尾款回收计算日不合格基础资产和/或违约基础资产余额占资产池余额的比例达到【10%】及以上；

vi.管理人认为需要加速清偿的其他情形。

发生以上（a）项所列的任何一起自动生效的加速清偿事件时，加速清偿事件应视为在该等事项发生之日发生。发生以上（b）项所列的任何一起需经宣布生效的加速清偿事件时，计划管理人应通知所有的资产支持证券持有人。资产支持证券持有人大会决议宣布发生加速清偿事件的，计划管理人应向资产服务机构、托管银行、登记托管机构和评级机构发送书面通知，宣布加速清偿事件已经发生，宣布之日应视为该等加速清偿事件的发生之日。

（130）违约事件：系指以下任一事件：（a）在差额支付启动事件发生后的任何一个差额支付承诺人划款日，差额支付承诺人未按照《差额支付承诺函》的条款与条件承担补足义务，导致专项计划账户内可供分配的资金不足以支付相应的

兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和/或本金的；（b）专项计划存续期内累计违约率达到10%；（c）优先级资产支持证券持有人行使回售选择权时，原始权益人未于回售支付日按照《回购承诺函》的约定，将回售价款划至专项计划账户。

（131）差额支付启动事件：系指以下任一事件：

（a）截至任何一个兑付日的前一个初始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优先级资产支持证券的预期收益；或

（b）截至任何一个预期到期日的前一个初始核算日专项计划账户内可供分配的资金不足以根据《标准条款》第14.2.1款的顺序支付完毕预期到期日届至的优先级资产支持证券的本金；或

（c）专项计划终止时，专项计划账户内可供分配的资金不足以根据《标准条款》第14.2.1款的顺序支付完毕优先级资产支持证券的预期收益和本金。

（132）截留补足启动事件：系指基础资产产生的现金流被截留的以下任一事件：

（a）截至任何一个购房尾款归集日专项计划基础资产回收款账户受到任何限制，导致资产服务机构不能及时且足额的将基础资产回收款归集至监管账户；或

（b）截至任何一个购房尾款归集日专项计划基础资产回收款被用于优先偿还开发贷及建筑工程款项，导致资产服务机构不能及时且足额的将基础资产回收款归集至监管账户；或

（c）截至任何一个购房尾款归集日专项计划基础资产回收款归集发生其他问题，导致资产服务机构不能及时且足额的将基础资产回收款归集至监管账户。

（133）计划管理人解任事件：系指以下任一事件：

（a）计划管理人被依法取消了办理特定客户资产管理业务的资格；

（b）发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件；

（c）计划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，并且经有控制

权的资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；

（d）在由于计划管理人违反法律、行政法规或相关约定，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计划管理人的；

（e）在专项计划存续期间内，如果出现计划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计划管理人的。

（134）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、电汇支付系统故障或者托管银行原因导致未能及时付款，而使该付款到期日顺延），且经计划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服务业务；

（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（特别是从事与基础资产有关的服务企业资质资格）、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前一个购房尾款回收期间的《季度资产服务机构报告》（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《季度资产服务机构报告》的日期延后），且经计划管理人书面通知要求提交报告后超过20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（不管是否收到计划管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过20个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响；

（g）仅在荣盛发展为资产服务机构时，资产服务机构未能落实《服务协议》的约定，在专项计划设立日、循环购买日后90个自然日内，仍未能按照《服务协议》的约定对《服务协议》指明的所有基础资产文件原件进行保管；

（h）有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化，决定解任资产服务机构的。

（135）托管人解任事件：系指以下任一事件：

（a）托管人被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格；

（b）托管人没有根据《托管协议》的规定，按照计划管理人的指令转付专项计划账户中的资金或出具托管报告，且经计划管理人书面通知后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、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；

（e）发生与托管人或其总行有关的丧失清偿能力事件；

（136）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）发生与资产服务机构有关的重大不利影响；

（c）发生与原始权益人有关的丧失清偿能力事件；

（d）发生加速清偿事件；

（e）任一具备证券市场评级业务许可证的评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级等于或低于AA-级；

（f）任一笔基础资产发生诉讼、仲裁或被采取司法强制措施，或者成为不合格基础资产、违约基础资产，而对应的原始权益人未能按照专项计划文件的约定及时赎回的；

（g）购房人以未被通知购房尾款转让为由，拒绝继续履行按期偿还购房尾款的义务。

（137）权利完善通知：系指发生权利完善事件后，原始权益人和/或计划管理人按照《基础资产买卖协议》的约定在发生任一权利完善事件后的【10】个工作日内向购房人和其他相关方（如需）发送的通知。

（138）丧失清偿能力事件：就原始权益人、计划管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、托管人或其总行、差额支付承诺人而言，系指以下任一事件：

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

（b）其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；

（c）上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

（d）相关监管机构根据有关法律法规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支付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期支付债务；或

（g）上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

（139）提前结束循环购买期事件：系指以下任一事件：

（a）发生计划管理人解任事件、资产服务机构解任事件、托管人解任事件，且在15个自然日内，未能根据专项计划文件的规定任命继任者；

（b）发生差额支付启动事件；

（c）发生任何一起权利完善事件；

（d）有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生或可能发生重大不利变化，决定提前结束循环购买期的；

（e）发生任何一起提前终止事件；

（f）发生任何一起加速清偿事件。

（140）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）发生任何一起违约事件；

（c）有回售权的资产支持证券持有人按照《标准条款》的约定向原始权益人回售所有剩余优先级资产支持证券；

（d）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，且计划管理人决定提前终止本专项计划的；

（e）发生原始权益人、计划管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、差额支付承诺人丧失清偿能力事件；

（f）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；

（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。重大不利变化：系指专项计划的各方主体及与其相关的其他任何自然人、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，这些变化对专项计划的各方主体履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。

（141）重大不利影响：系指根据计划管理人的合理判断，可能对以下各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）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；

（c）原始权益人、计划管理人、资产服务机构、托管人、差额支付承诺人履行其在专项计划文件下各自义务的能力；

（d）资产支持证券持有人的权益；

（e）专项计划或专项计划资产；

（f）资产服务机构的账户被司法冻结。

八、信息披露

（142）《年度资产管理报告》/《资产管理报告》：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《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划年度资产管理报告》。

（143）《年度托管报告》：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划年度托管报告》。

（144）《半年度托管报告》：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划半年度托管报告》。

（145）《托管报告》：系指《半年度托管报告》和/或《年度托管报告》。

（146）《季度资产服务机构报告》:系指资产服务机构根据法律及《服务协议》的约定，定期制作并向计划管理人提供，由计划管理人向资产支持证券持有人披露的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划季度资产服务机构报告》。

（147）《年度资产服务机构报告》:系指资产服务机构根据法律及《服务协议》的约定，定期制作并向计划管理人提供，由计划管理人向资产支持证券持有人披露的《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划年度资产服务机构报告》。

（148）《资产服务机构报告》：系指《季度资产服务机构报告》和/或《年度资产服务机构报告》。

（149）《初始核算报告》：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计划管理人提交的报告。

（150）《收益分配报告》:系指计划管理人根据法律及《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《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划收益分配报告》。

九、其他定义

（151）有控制权的资产支持证券持有人大会:系指按照《标准条款》的约定召集并召开的有控制权的资产支持证券持有人的会议。

（152）划款指令/付款指令：系指计划管理人向托管人发出的要求其划付资金的指令。

（153）合格投资：系指计划管理人将专项计划账户内的资金进行合格投资，即投资于银行存款等监管机构认可的低风险固定收益产品。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。

（154）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）。

（155）中国证监会：系指现中国证券保险监督管理委员会，原“中国证券监督管理委员会”。

（156）交易所/深交所：系指深圳证券交易所。

（157）中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

（158）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、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。

（159）《管理办法》：系指中国证监会发布并于2013年6月26日起施行的《证券公司客户资产管理业务管理办法》，包括其不时的修改及更新。

（160）《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。

（161）《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。

（162）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和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约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本《标准条款》的约定，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，并有权要求计划管理人作出说明。

3、专项计划的资产支持证券持有人有权按照本《标准条款》第十五条的约定，知悉有关专项计划的发行信息、托管信息、评级信息、利益分配信息、影响专项计划的重大事件的相关信息、清算报告。

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、计划管理人和托管人过错而受到损害的，有权按照本《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

5、优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在深交所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他证券交易场所依法以交易、转让或质押等方式处置,且有权根据上述证券交易场所相关规则,通过回购融资。

6、资产支持证券持有人享有按照本《标准条款》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本《标准条款》的约定参与分配清算后的专

项计划剩余资产。

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》及本《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金或受让资金，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主张分割专项计划资产，不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券。

1.2 管理人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，管理人还应享有以下主要权利，承担以下主要义务:

1.2.1 管理人的主要权利

1、计划管理人有权根据本《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、计划管理人有权收取计划管理费和销售费。

3、计划管理人有权根据本《标准条款》第二十条的约定终止专项计划的运作。

4、计划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》的约定，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、计划管理人有权根据《计划说明书》、本《标准条款》、《认购协议》和《服务协议》的约定，委托资产服务机构代为履行其对资产池的管理服务。

6、计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额支付通知日向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》。

7、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到差额支付承诺人或其他任何第三方损害时，计划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、计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及本《标准条款》的约定为资产支持证券持有人提供服务。

2、计划管理人应根据《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、计划管理人应根据《管理规定》以及本《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

4、计划管理人在管理、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、计划管理人应根据《管理规定》及本《标准条款》的约定，按期出具资产管理报告（包括但不限于循环购买实际操作情况）、影响资产管理的重大事项报告、专项计划收益报告，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的管理情况、重大事项的相关情况、循环购买情况及投资收益等信息。

6、计划管理人应按照本《标准条款》第十四条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、计划管理人应按照《管理规定》及本《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、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，计划管理人应按照《管理规定》、本《标准条款》及《托管协议》的约定，成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理，妥善处理有关清算事宜。

9、计划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，计划管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

11、计划管理人应监督托管人、资产服务机构、差额支付承诺人及其他机构

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，则计划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约定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利和义务

1.3.1 托管人的主要权利

1、托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

2、托管人发现计划管理人的划款指令金额与《计划说明书》或《托管协议》约定不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《计划说明书》或《托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行；计划管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行并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。

3、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、托管人应在专项计划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内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

2、托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

3、托管人应依据《托管协议》的约定，及时通知计划管理人专项计划账户内的资金情况。

4、托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。

5、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄和传真的方式通知计划管理人：

（1）发生托管人解任事件；

（2）托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

（3）托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（4）托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分离、解散、申请破产等决定。

6、托管人应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的文件、资料等，保管期限至自专项计划终止日起 20 年。

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

8、托管人因非计划管理人原因而故意或过失地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直接经济损失负赔偿责任。

1.4 其他参与机构的权利和义务

专项计划所涉及的其他参与机构，包括法律顾问、资信评级公司、会计师事务所、原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划名称

国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划。

2.2 本期资产支持证券的类别及规模

本专项计划设置优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券、优先 C 级资产支持证券和次级资产支持证券四种资产支持证券。

表 2-1 本期资产支持证券基本信息

单位：亿元

系列	预期到期日	还本付息方式	评级	规模	比例
优先 A 级资产支持证券	专项计划成立满 1 年	每半年付息，到期还本	AAA	2.35	33.05%
优先 B 级资产支持证券	专项计划成立满 2 年	每半年付息，到期还本	AAA	2.35	33.05%
优先 C 级资产支持证券	专项计划成立满 3 年	循环购买期每半年付息，循环购买期后按季付息，按季过手摊还本金	AA+	2.05	28.84%
次级资产支持证券	专项计划成立满 3 年	专项计划结束时分配专项计划账户全部剩余资产	无	0.36	5.06%
合计				**7.11**	**100.00%**

2.3 资产支持证券预期年收益率

优先级资产支持证券的预期收益率以管理人与认购人签署的《认购协议》确定的结果为准。就任一优先级资产支持证券而言，每个兑付日的该优先级资产支持证券的预期收益=该兑付日优先级资产支持证券届时的未偿本金余额×该优先级资产支持证券的预期收益率×该兑付日所在的预期收益计息期间÷365，并且所得数字应四舍五入至最相近的人民币数值（分）。

次级资产支持证券不设预期收益率。

2.4 专项计划存续期间

专项计划存续期间为自专项计划成立日（含该日）起至专项计划终止日（不含该日）止的期间。

2.5 管理人

国融证券股份有限公司。

2.6 托管人及专项计划托管账户

本专项计划托管人为上海浦东发展银行股份有限公司石家庄分行。

专项计划托管账户指托管人根据管理人委托在其处开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收信托利益及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付专项计划收益及专项计划费用、接收差额支付承诺人差额支付金额，均须通过该账户进行。

2.7 差额支付承诺人/截留补足承诺人

荣盛房地产发展股份有限公司。

2.8 票面利率调整以及回售安排

1、原始权益人票面利率调整机制

对于优先 B 级、优先 C 级资产支持证券的持有人，原始权益人有权选择在专项计划设立之日起第 12 个月末、第 24 个月末对应的兑付日（即【2021】年【5】月【19】日和【2022】年【5】月【19】日）前的第 40 个工作日（T-40）通过深交所网站和计划管理人网站刊登关于是否调整票面利率、调整幅度以及回售实施办法的公告。

2、回售安排

（1）回售整体安排：专项计划存续期间的每一个回售登记期内，优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的优先 B 级、优先 C 级资产支持证券份额按照面值全部或部分回售给原始权益人。若优先级资产支持证券持有人决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回

售权；若优先级资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售权和同意继续持有其所持的优先 B 级、优先 C 级资产支持证券。

(2)回售登记办法:优先级资产支持证券持有人选择回售给原始权益人的，需在回售登记期内的交易日向计划管理人申报回售，当日交易时间内可以撤单，每日交易时间后回售申报一经确认即不能撤销。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的优先级资产支持证券余额，可于回售登记期内次日继续进行回售申报。

2.9 资产支持证券登记及转让

1、专项计划存续期内，资产支持证券将在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行登记。

2、专项计划存续期内，优先级资产支持证券可以申请通过深交所的固定收益证券综合电子平台或监管机构认可的其他证券交易场所进行转让，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，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。

第三章 专项计划交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

3.1.1 管理人/销售机构

名称：国融证券股份有限公司

法定代表人：张智河

办公地址：北京市西城区宣武门西大街 129 号金隅大厦 11 层

联系人：张赞

电话：18710274182

传真：010-88086637

网址：http://www.grzq.com

3.1.2 原始权益人/资产服务机构/差额支付承诺人

名称：荣盛房地产发展股份有限公司

地址：廊坊经济技术开发区祥云道 81 号荣盛发展大厦

邮编：065001

电话：0316-5766949

传真：0316-5908585

联系人：季成瑞

电子邮箱：jichengrui1@risesun.cn

3.1.3 代理销售机构

名称：中山证券有限责任公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

联系人：辛欣

电话：010-88009648

传真：010-88009628

3.1.4 托管人/托管银行

名称：上海浦东发展银行股份有限公司石家庄分行

办公地址：河北省石家庄市长安区裕华东路 133 号方北购物广场 101

联系人：陈斯

电话：13303163336

邮箱：chens34@spdb.com.cn

3.1.5 信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

办公地址：北京东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号

联系人：关安锋

电话：13795204404

传真：021-51019030

3.1.6 法律顾问

名称：北京市中银律师事务所

负责人：叶敏开

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 39 号建外 soho 东区 A 座 31 层

联系人：张利焕

电话：18510800507

传真：010-58699666

3.1.7 会计师事务所

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

执行事务合伙人：孙晓伟

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号 18-19 层

联系人：初晓

电话：021-20300000

传真：021-20300203

3.1.8 登记托管机构/支付代理机构

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

3.1.9 交易场所

名称：深圳证券交易所

网址：http://www.szse.cn

3.2 交易结构

本专项计划的交易结构概述如下：

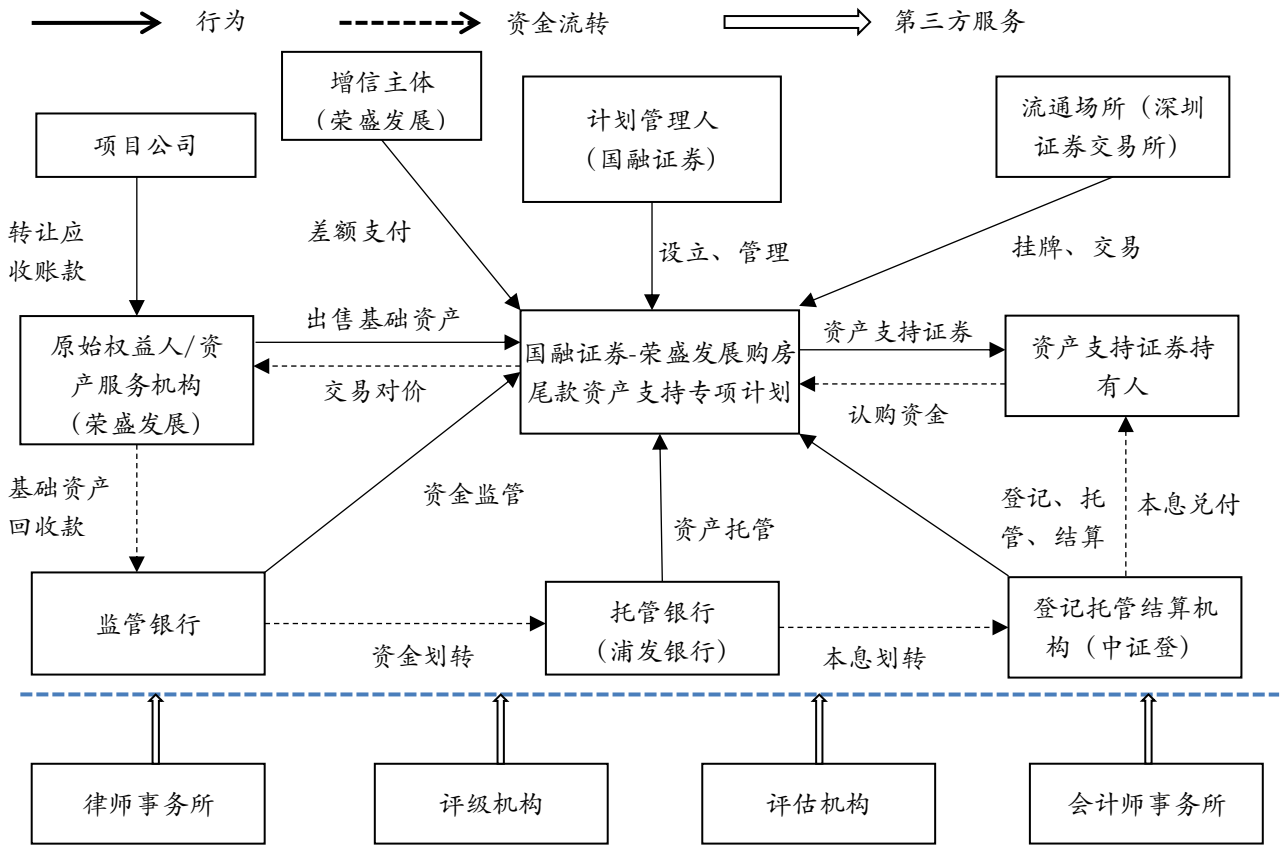


图 3-1 本专项计划交易结构图

1、认购人通过与管理人签订《认购协议》认购管理人设立的专项资产管理计划份额，并成为资产支持证券持有人。

2、管理人根据《计划说明书》与认购人签订的《标准条款》、《认购协议》

以及与原始权益人签订的《基础资产买卖协议》的约定向托管人发出付款指令，指示托管人将专项计划募集资金全部划拨至原始权益人指定的账户，向原始权益人购买基础资产。基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权及其附属权利（包括但不限于购房人因逾期偿付购房尾款而发生的违约金、损害赔偿金等其他相关权利）。为避免歧义，基础资产包括初始基础资产及新增基础资产。

3、管理人委托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的现金流回收情况跟踪、管理、资料保管、报告及对履行《购房合同》项下的权利和义务。原始权益人应当根据《服务协议》的约定履行其管理责任，确保基础资产不因原始权益人的原因被解除、终止或受到任何重大损害。

4、资产服务机构根据《服务协议》的约定在每个回收款转付日将基础资产产生的现金划入专项计划账户，并将该现金流回款与原始权益人的自有财产、持有或管理的其他财产严格区分并分别记账。

5、当发生任一差额支付启动事件时，差额支付承诺人根据《差额支付承诺函》的约定将差额资金划入专项计划账户。

6、管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管人发出分配指令，托管人应根据分配指令，划付相应款项用于支付基础资产买卖价款、专项计划费用、资产支持证券当期收益、当期资产支持证券本金、托管人的托管费等。最后一个兑付日，在按照约定的顺序进行分配后，所有剩余资金及其他专项计划剩余资产原状分配给次级资产支持证券持有人。

第四章 专项计划的信用增级方式

4.1 增信方式的种类

本专项计划的信用增级方式主要包括：优先/次级分层、超额覆盖、原始权益人差额支付承诺等。

4.1.1 优先/次级分层

本专项计划对资产支持证券进行了优先/次级分层，次级资产支持证券占所有资产支持证券本金总额的比例为【5.06】%。次级资产支持证券将由原始权益人认购，可有效防范原始权益人的道德风险。

4.1.2 超额覆盖

本专项计划安排了超额覆盖的防范机制，即本专项计划持有的基础资产池本金余额在任何时点都超出资产支持证券本金余额,超出部分的额外基础资产产生的回收款将被用于弥补基础资产可能产生回收款不足的情况。

4.1.3 差额支付

在以下差额支付启动事件发生时，则管理人将在差额支付启动日向相应的差额支付承诺人发出差额支付通知书，差额支付承诺人应按约定在差额支付承诺人划款日予以补足：

（a）截至任何一个兑付日的前一个初始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优先级资产支持证券的预期收益；或

（b）截至任何一个预期到期日的前一个初始核算日专项计划账户内可供分配的资金不足以根据《标准条款》第 14.2.1 款的顺序支付完毕预期到期日届至的优先级资产支持证券的本金；或

（c）专项计划终止时，专项计划账户内可供分配的资金不足以根据《标准条款》第 14.2.1 款的顺序支付完毕优先级资产支持证券的预期收益和本金。

4.2 信用触发机制

本专项计划设置了权利完善事件、加速清偿事件、差额支付启动事件、提前

结束循环购买事件等信用触发机制。一旦权利完善事件被触发，原始权益人和/或管理人按照《基础资产买卖协议》的约定向购房人和其他相关方（如有）发出权利完善通知；一旦提前结束循环购买事件被触发，则管理人不再向原始权益人购买新增基础资产，专项计划进入分配期。

4.3 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优先级资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了优先/次级分层、原始权益人差额支付及超额覆盖。

首先，若基础资产出现违约，专项计划收到的回收款减少，损失的部分可依次理解为超出本息部分（即现金流超额覆盖）、次级资产支持证券的分层厚度（即优先/次级分层），即以上措施依次为优先级资产支持证券的本息兑付提供了保障；若基础资产产生的现金流不足以覆盖优先级资产支持证券的本息时，则原始权益人将提供额外的差额支付以保证优先级资产支持证券的兑付。

第五章 特定原始权益人、计划管理人和其他业务参与人情况

5.1 原始权益人情况介绍

5.1.1 原始权益人的设立、存续情况；股权结构、组织架构及治理结构

5.1.1.1 原始权益人基本信息及历史沿革情况

1、基本信息

注册名称：荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

注册资本：人民币 4,348,163,851 元

设立（工商注册）日期：1996 年 12 月 30 日

工商登记号：911310002360777257

注册地址/办公地址：河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号

电话：86-316-5909688

传真号码：86-316-5908567

营业范围：房地产开发与经营（一级）

资质与监管情况：荣盛发展获得住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（建开企[2003]413 号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。子公司荣盛设计取得了建筑行业（建筑工程）甲级资质（证书编号：A113003049）；廊坊荣盛物业服务有限公司取得了物业服务一级资质（证书编号：（建）110088）。

情况简介：荣盛发展（股票代码：002146，SZ）成立于 1996 年，总部位于河北省廊坊市，2007 年 8 月 8 日成功登陆深圳证券交易所，成为河北省首家通过 IPO 上市的房地产企业。荣盛发展致力于中等规模城市地产开发，通过专业化经营与高档产品品质阐释现代人居理念。荣盛发展以面向刚需和首次改善性需求的普通商品住宅为主导产品。多年来，荣盛发展致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。荣盛发展在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、

物业服务等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康”、高性价比的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。公司房地产开发业务已经伸展到辽宁、河北、河南、江苏、江西、浙江、安徽、山东、湖南、陕西、四川、广东、天津、重庆、内蒙古等 12 个省、2 个直辖市、1 个自治区的 50 余个城市，涉及房地产项目 250 余个。

截至 2019 年末，原始权益人资产总额 2,545.95 亿元，负债总额 2,099.22 亿元，所有者权益总额 446.72 亿元；公司 2019 年度实现营业收入 709.12 亿元，实现利润总额 130.51 亿元，实现净利润 95.87 亿元。

公司资产规模逐年扩大，营业收入和利润总额逐年增加。荣盛发展先后荣膺 2015 年公司品牌价值估值 45.68 亿元、2016 年中国房地产百强企业第 17 位、2017 年中国房地产百强企业第 16 位、2018 年“中国房地产百强企业”第 16 位、“稳健性 TOP10”榜单第 6 位、2019 年中指“中国房地产百强企业”综合实力第 16 位、运营效率第 8 位、“沪深上市房地产公司”综合实力第 6 位等诸多奖项，市场竞争力较强，发展潜力较大。

2、历史沿革情况

（1）原始权益人前身的设立及注册资本变更

原始权益人的前身为成立于 1996 年 12 月 30 日的廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司（以下简称“荣盛房地产”），设立时的注册资本为 600 万元，其中荣盛建设工程有限公司投入 360 万元，占注册资本的 60%；耿建明投入 100 万元，占注册资本的 16.67%;王鸿飞、邹家立各投入 50 万元,分别占注册资本的 8.33%；王德武投入 40 万元，占注册资本的 6.67%。

2000 年 5 月 26 日，荣盛建设工程有限公司以债权转增资本方式增加投入 1,400 万元，荣盛房地产的注册资本变更为 2,000 万元。

2001 年 2 月 26 日，全体股东以债权转增资本及利润转增资本方式增加投入 3,300 万元，荣盛房地产的注册资本增加为 5,300 万元。

2001 年 3 月 8 日，廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司更名为荣盛房地产开

发有限公司。

2002 年 12 月 30 日，部分股东以现金方式增加投入资本 635 万元，荣盛房地产的注册资本增加为 5,935 万元。

（2）原始权益人前身整体变更为股份公司及其股本变更

2003 年 1 月 15 日，经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办[2003]4 号文《关于同意变更设立荣盛房地产发展股份有限公司的批复》批准，荣盛房地产以其截至 2002 年 12 月 31 日的净资产 11,000 万元为基准，按 1:1 的比例折股，折后股本总额为 11,000 万股。2003 年 1 月 20 日，河北省工商行政管理局（以下简称“河北省工商局”）向原始权益人核发了注册号为 1300001002340 的《企业法人营业执照》，注册资本为 11,000 万元。

2004 年 2 月 22 日，原始权益人召开 2003 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 5,500 万元，原始权益人的注册资本增加为 16,500 万元。

2006 年 5 月 13 日，原始权益人召开 2005 年年度股东大会并通过决议，同意各股东以净利润转增股本方式增加投入 16,500 万元，原始权益人的注册资本增加为 33,000 万元。

（3）2007 年首次公开发行股票并上市

2007 年 7 月 13 日，经中国证监会证监发行字[2007]181 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司首次公开发行股票的通知》核准，原始权益人向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）7,000 万股，股票面值为 1.00 元。2007 年 8 月 8 日，原始权益人首次公开发行的股份在深圳证券交易所上市交易。首次公开发行完成后，原始权益人的股本总额由 33,000 万股增加为 40,000 万股。2007 年 9 月 17 日，河北省工商局向原始权益人核发了注册号为 130000000002350 的《企业法人营业执照》，注册资本为 40,000 万元。

（4）2008 年资本公积金转增股本

2008 年 4 月 18 日，原始权益人召开 2007 年年度股东大会，审议通过了 2007

年度分红派息方案，以 2007 年末原始权益人股份总数 40,000 万股为基数，向全体股东每 10 股送 5 股红股，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股并派送 1 元现金（含税）。本次转增股本完成后，原始权益人的股本总额由 40,000 万股增加为 80,000 万股。2008 年 6 月 12 日，河北省工商局向原始权益人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为 80,000 万元。

（5）2009 年非公开发行股票

2009 年 8 月 18 日，经中国证监会证监许可[2009]745 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，原始权益人以非公开发行股票的方式向 8 名特定投资者发行人民币普通股（A 股）9,600 万股，每股发行价格为 12.50 元。本次非公开发行完成后，原始权益人的股本总额变更为 89,600 万股。2009 年 11 月 5 日，河北省工商局向原始权益人核发了变更后的《企业法人营业执照》，注册资本为 89,600 万元。

（6）2010 年资本公积金转增股本

2010 年 4 月 13 日，原始权益人召开 2009 年年度股东大会，审议通过了 2009 年度利润分配方案，以原始权益人 2009 年末总股本 89,600 万股为基数，每 10 股送 2 股红股，同时以资本公积以每 10 股转增 4 股的比例，向全体股东转增 35,840 万股股本。本次转增股本完成后，原始权益人的股本总额变更为 143,360 万股。

2010 年 6 月 12 日，原始权益人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为 143,360 万元。

（7）2011 年资本公积金转增股本

2011 年 4 月 8 日，原始权益人召开 2010 年年度股东大会，审议通过了 2010 年度利润分配方案，以原始权益人 2010 年末总股本 143,360 万股为基数，每 10 股送 2 股红股，同时以资本公积以每 10 股转增 1 股的比例，向全体股东转增 43,008 万股本。本次转增股本完成后，原始权益人的股本总额变更为 186,368 万股。2011 年 9 月 6 日，原始权益人申请办理了工商变更登记，注册资本变更为 186,368 万元。

（8）2011 年及之后的股权激励

根据公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司 2011 年 8 月 16 日第三届董事会第七十五次审议通过《关于公司 2009 年股票期权激励计划第一个行权期可行权事项的议案》，同意授予 65 名激励对象 841.31 万股，64 名激励对象第二期共行权 811.97 万股,公司增加注册资本人民币 811.97 万元，注册资本变更为人民币 187,179.97 万元。

根据公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及 2012 年 12 月 19 日第四届董事会第二十七次会议审议通过的《关于公司 2009 年股票期权激励计划第二个行权期可行权事项的议案》，同意以定向发行公司股票的方式授予全部 63 名激励对象第二期可行权的股票期权共 1,054.31 万股，63 名激励对象采用自主行权方式行权共计 1,054.31 万股,公司增加注册资本人民币 1,054.31 万元，变更后的注册资本为人民币 188,234.28 万元。

根据公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及 2013 年 8 月 13 日公司第四届董事会第四十八次会议审议通过的《关于公司 2009 年股票期权激励计划第三个行权期可行权事项的议案》，同意授予 61 名激励对象第三期可行权的股票期权共 16,362,910 股，58 名激励对象采用自主行权方式行权共计 1,415.51 万股，公司注册资本增加人民币 1,415.51 万元，变更后的股本为人民币 189,649.79 万股。

根据公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过的《关于荣盛房地产发展股份有限公司 2009 年股票期权激励计划（草案）（修订稿）的议案》以及公司第四届董事会第七十七次会议审议通过的《关于公司 2009 年股票期权激励计划第四个行权期可行权事项的议案》，自 2014 年 8 月 6 日起，公司进入了 2009 年股权激励计划第四个行权期，52 名激励对象可自主行权共 15,545,100 份股票权。截至 2014

年 12 月 31 日，原始权益人 40 名股票期权激励对象合计行权 878.70 万股，原始权益人注册资本增加为 190.53 万元，总股本变更为 190,528.49 万股。

截至 2015 年 3 月 31 日，随着激励对象行权，公司注册资本增加至人民币 190,551.98 万元。

（9）2015 年资本公积金转增股本及股票期权激励计划第四个行权期行权

2015 年 5 月 8 日，公司召开 2014 年年度股东大会，审议通过了 2014 年度利润分配方案（包括分红派息方案和资本公积金转增股本方案），以分红派息时原始权益人总股份数 1,906,815,583 股为基数，每 10 股送 4.5 股红股，同时以资本公积以每 10 股转增 5.5 股的比例，向全体股东转增 1,906,815,583 股。本次转增股本完成及公司 2009 年股票期权激励计划第四个行权期行权完毕后，原始权益人的股本总额变更为 3,824,084,686 股。

（10）2015 年定向增发

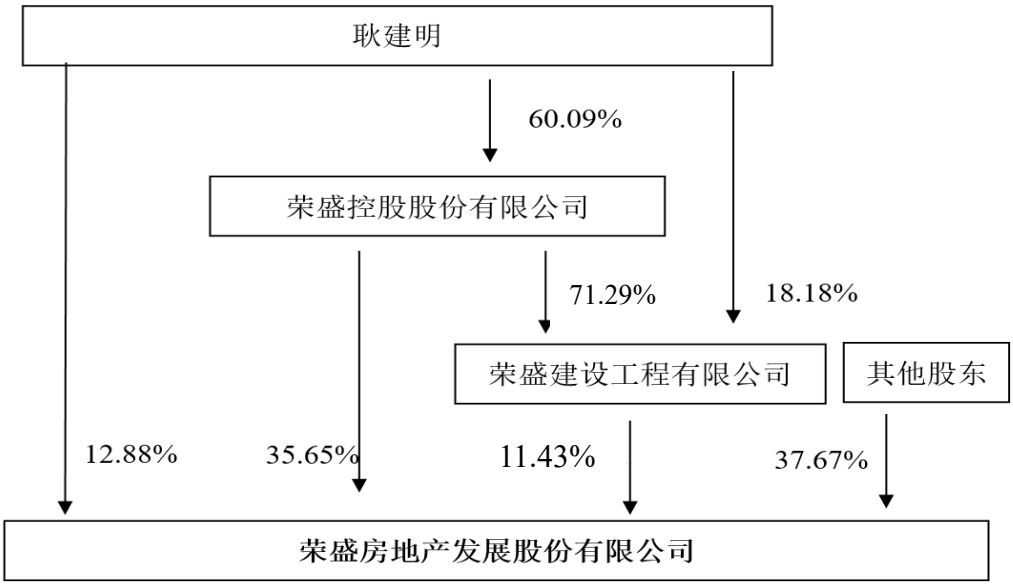
根据 2015 年 3 月 20 日召开的 2015 年度第三次临时股东大会的决议、2015 年 6 月 19 日召开的 2015 年度第八次临时股东大会的决议和修改后章程的规定，并经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1782 号文《关于核准荣盛房地产发展股份有限公司非公开发行股票的批复》的核准，公司非公开发行人民币普通股（A 股）524,079,165 股，发行完成后，原始权益人的股本总额变更为 4,348,163,851 股。2016 年 3 月 24 日，廊坊市工商局向原始权益人核发了变更后的《营业执照》，注册资本为 4,348,163,851 元。截至 2019 年末，公司注册资本为 434,816.3851 万元。

5.1.1.2 原始权益人股权结构、组织架构及治理结构情况

5.1.1.2.1 股权结构

1、股权结构

图 5-1 截至 2019 年末原始权益人股权结构图



截至 2019 年末，耿建明先生直接持有公司 56,000 万股，占公司总股本的 12.88%，其通过控制荣盛控股持有公司 35.65%的股份、通过控制荣盛建设持有公司 11.43%的股份，合计控制公司 59.96%的股份，为公司的实际控制人。

过往三年公司实际控制人未发生变化。

2、主要股东情况

截至 2019 年末，原始权益人前 10 名股东持股情况如下：

表 5-1 截至 2019 年末原始权益人前 10 名股东信息

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	股份状态	质押数量
荣盛控股	境内非国有法人	35.65%	1,550,000,043	-	质押	996,230,000
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	-	-
荣盛建设	境内非国有法人	11.43%	497,000,134	-	质押	341,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	2.86%	124,456,905	-	-	-
荣盛建设－招商证券－19 荣盛 E1 担保及信托财产专户	其他	2.37%	103,000,000	-	-	-
中国人民人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	其他	1.46%	63,534,543	-	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	39,753,600	-	-	-
全国社保基金四零三组合	其他	0.78%	33,934,602	-	-	-

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	股份状态	质押数量
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	-	-
建信基金－工商银行－陕西省信托－陕国投·财富尊享 1 号定向投资集合资金信托计划	其他	0.39%	16,967,952	-	-	-

截至 2019 年末，原始权益人主要股东为荣盛控股股份有限公司、耿建明和荣盛建设工程有限公司，持股比例分别为 35.65%、12.88%和 11.43%。

5.1.1.2.2 控股股东及实际控制人基本情况

1、控股股东情况

公司名称：荣盛控股股份有限公司

住所：河北省廊坊开发区春明道北侧

注册资本（实收资本）：64,400 万元人民币

法定代表人：耿建明

成立日期：2002 年 7 月 31 日

公司类型：股份有限公司（非上市）

工商注册号：9113100074151093XM

经营范围：对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。

荣盛控股股份有限公司（以下简称“荣盛控股”）成立于 2002 年 7 月 13 日，成立时公司注册资本 15,000.00 万元，由法人股东廊坊开发区盛信天地投资有限公司和 83 个自然人出资设立，并取得企业法人营业执照。经历次增资及股权转让，截至 2019 年末，公司注册资本为 64,400.00 万元，最大股东耿建明先生持股 60.09%，为绝对控股股东。

2、实际控制人情况

截至 2019 年末，公司注册资本 434,816 万元，耿建明先生直接持有公司 56,000 万股，占公司总股本的 12.88%，其通过控制荣盛控股持有公司 35.65%的股份、通过控制荣盛建设持有公司 11.43%的股份，合计控制公司 59.96%的股份，为公司的

实际控制人。

耿建明先生，中国国籍，1962 年出生，研究生学历、经济学博士，高级工程师。先后毕业于华北航天工业学院、天津大学、新加坡南洋理工大学商学院、武汉理工大学。历任公司第一届至第四届董事会董事长，第十届、十一届全国人大代表，廊坊市政协副主席，廊坊市工商联主席，河北省工商联副主席。现任公司第五届董事会董事长、董事会战略委员会主任委员，荣盛控股董事、总裁，荣盛建设董事；全国工商联执委，河北省工商联副主席，廊坊市第七届政协副主席，廊坊市人大常委会委员，廊坊市工商联主席，中国国民营经济研究会副会长、河北省民营经济研究会会长、全联房地产商会副会长。耿建明先生的工作简历如下：

表 5-2 原始权益人实际控制人耿建明先生工作简历

起止时间	单位名称	担任职务
1980-1983 年	基建工程兵	战士
1983-1986 年	华北航天工业学院建筑技术经济管理专业	学生
1986-1990 年	廊坊市城建一公司	处长
1991-1994 年	天津大学（工程造价专业）	学生
1994-1996 年	廊坊市城建一公司	处长
1996 年至今	荣盛房地产发展股份有限公司	董事长

最近三年，原始权益人实际控制人信用记录良好，不存在重大不良信用记录。

3、股权质押及其他情况说明

截至 2019 年末，原始权益人控股股东、实际控制人及其直接或间接持有的原始权益人股权被质押情况如下表所示：

表 5-3 截至 2019 年末原始权益人控股股东、实际控制人及其直接或间接持有的原始权益人股权被质押情况

单位：万股

股东名称	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣盛控股股份有限公司	35.65%	155,000.00	0.00	155,000.00	质押	99,623.00
荣盛建设工	11.43%	49,700.01	0.00	49,700.01	质押	34,100.00

股东名称	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
程有限公司						

至 2019 年末，除上述披露的质押和限售情况外，原始权益人控股股东和实际控制人所持有的原始权益人股份不存在其他权利受限或争议情况。

5.1.1.2.3 独立运营情况

成立以来，公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其他任何关联方。

2、人员独立

公司制定了独立的劳动、人事及工资管理制度，并设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

4、机构独立

公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、

《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展需要的组织机构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业合署办公的情形。

5、财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策；各子公司均拥有独立的银行账号并单独纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账号和混合纳税的情形；公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

5.1.1.2.4 组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

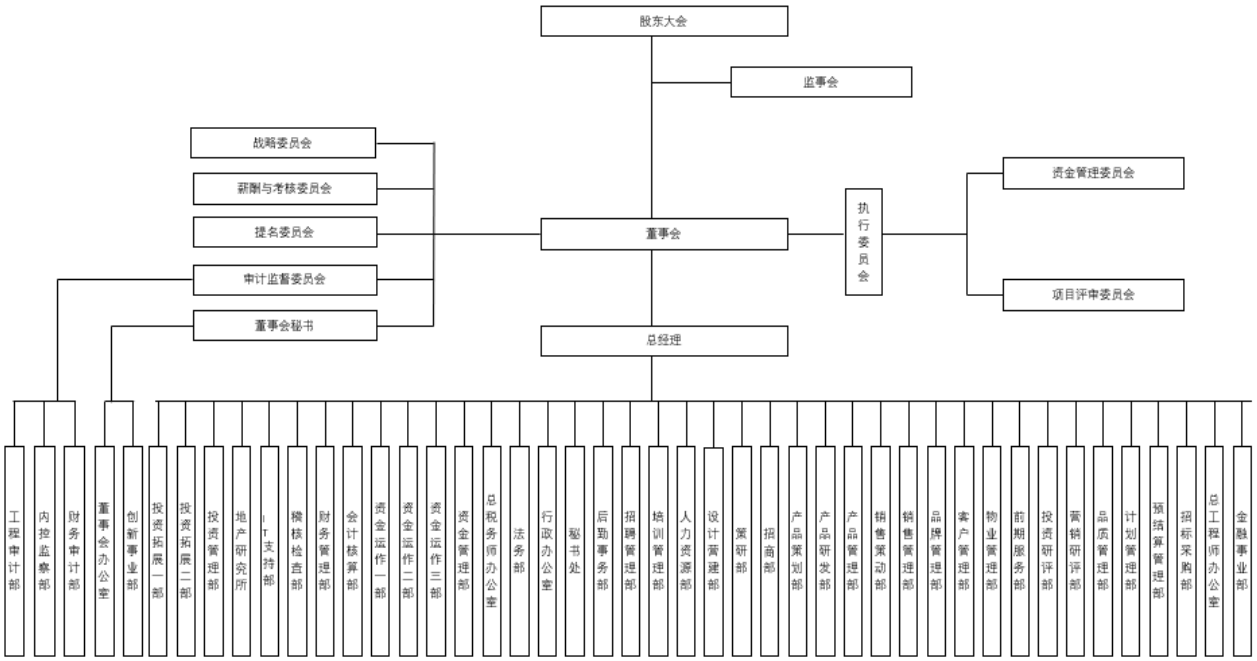
一、组织结构及各部门职责

公司建立了健全的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会和管理层独立运行，设置了与公司生产经营相适应的职能机构，制定了一系列的制度规定，使法人治理的框架更趋合理和完善，决策机制更加公开、透明、高效，保障了公司的日常运营。

公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立董事会办公室、总工程师办公室、招标采购部、预结算管理部、计划管理部、品质管理部、营销研评部、投资研评部、前期服务部、物业管理部、客户管理部、品牌管理部、销售管理部、销售策动部、产品管理部、产品研发部、产品策划部、招商部、策研部、设计营建部、人力资源部、培训管理部、招聘管理部、后勤事务部、接待办公室、秘书处、行政办公室、法务部、总税务师办公室、资金管理部、资金运作部一部、资金运作部二部、会计核算部、财务管理部、稽核检查部、IT 支持部、地产研究所、投资管理部、投资拓展部一部、投资拓展部二部、工程审计部、内控监察部、财务审计部等职能部门。

截至 2019 年末，原始权益人组织架构图如下：

图 5-2 截至 2019 年末原始权益人组织结构图



二、对其他企业的重要权益投资情况

（一）原始权益人子公司情况

截至 2019 年末，荣盛发展合并报表范围的子公司基本情况如下:

表 5-4 截至 2019 年末原始权益人子公司基本情况

子公司名称	业务性质	直接持股（%）	间接持股（%）
南京荣盛置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
南京中晟置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
南京荣发置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
南京荣盛盛泰置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
南京荣庭置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
南京荣钰置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
南京荣盛盛景置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
荣盛(徐州)房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
徐州市盛和房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	40
河北荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
河北欣绿房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
河北荣创房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
河北荣商房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
石家庄荣恩房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
廊坊开发区盛远房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
廊坊荣盛酒店经营管理有限公司	酒店经营	-	85

荣盛（蚌埠）置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
蚌埠荣盛鼎业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
荣盛（芜湖）置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
沈阳荣盛中天实业有限公司	房地产开发与经营	100	-
沈阳荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
沈阳幸福筑家房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
香河万利通实业有限公司	园林设计、装修、安装	-	100
唐山荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
盘锦荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁	-	100
荣盛房地产发展（香港）有限公司	房地产开发与经营	100	-
荣盛广东房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
山东荣盛富翔地产开发有限公司	房地产开发与经营	79	-
常州上元置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
常州荣盛上元房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
嘉兴市荣盛鑫亿房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
浙江荣盛一弘房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
浙江荣盛亿鑫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
常州荣盛筑家房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
呼和浩特市荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
秦皇岛荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
秦皇岛盛泽房地产开发有限公司	房地产开发与销售	-	85
秦皇岛金海房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
湖南荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
聊城荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
沧州荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
沧州千宸房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	98.43
沧州凯盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	75.54
廊坊市荣丰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	70	-
廊坊商盛商业管理有限公司	商业管理	100	-
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
南京新探索置业顾问有限公司	商品房销售代理；房地产营销策划；房产中介	100	-
临沂荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与销售；物业管理	100	-
山东荣发房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
成都荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁	100	-
成都荣盛伟业房地产开发有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁	100	-
蚌埠荣盛嘉业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-

廊坊荣盛物业服务有限公司	物业服务	91.2	-
荣盛建筑设计有限公司	设计、施工	100	-
长沙荣盛置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
济南铭翰房地产开发有限责任公司	房地产开发与销售	100	-
南京华欧舜都置业有限公司	房地产开发与销售	100	-
廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	房地产开发	100	-
廊坊愉景房地产开发有限公司	房地产开发	65	-
临沂凯恩置业有限公司	房地产开发	-	90
荣盛（香河）房地产开发有限公司	房地产开发与经营	60	-
涿州荣丰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	房地产开发与经营、文化旅游项目的投资	50	-
济南荣恩房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
霸州市荣成房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
固安县荣方房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	60
徐州荣凯置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
济南荣商房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
济南荣程房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
济南荣丰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
济南荣和房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
济南荣耀房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	98.72
廊坊方泽房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
怀来荣峰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	70	-
涞水荣盛康旅投资有限公司	房地产开发与经营	-	85
涞水野三坡荣盛土地开发有限公司	土地开发	-	76.5
涞水荣盛伟业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
四众互联（北京）网络科技有限公司	计算机、电子专业领域内的技术开发、技术服务等。	90	-
四众互联（深圳）商业保理有限公司	保付代理（非银行融资类）；从事担保业务（不含融资性担保业务）	-	90
西藏意家信息科技有限公司	产品信息服务；设计、制作、代理、发布广告	-	90
北京意家科技有限公司	产品信息服务；设计、制作、代理、发布广告	-	90
永清荣恒房地产开发有限公司	房地产开发及销售	100	-
廊坊嘉牧房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
香河茂胜房地产开发有限公司	房地产开发与经营、物业管理	70	-
河北中汇房地产开发有限公司	房地产开发销售、建筑材料销售	80	-
廊坊东领房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
天津市定邦实业有限公司	金属结构件、轻质建筑	70	-

	材料制造、加工、销售、园林绿化工程施工等。		
荣盛兴城投资有限责任公司	对土地整理开发、园区建设、基础设施建设业、公共基础设施建设业	85	-
廊坊瑞盛投资股份有限公司	对基础设施建设，公共基础设施管理业，土地整理开发	-	82.63
荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司	土地整理开发；园区建设、基础设施建设与管理；公共基础设施建设、运营、维护	-	85
荣盛兴城（兴隆）房地产开发有限公司	房地产开发及销售	-	85
荣盛兴城（永清）投资有限公司	对工业园区基础设施、房地产业、旅游业、新能源产业投资	-	83.73
荣盛兴城（永清）供水有限公司	自来水生产、供应；给水管铺设及配套设备安装、调试；水暖配件销售	-	83.73
永清县安业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	83.73
永清京台物业服务有限公司	物业服务、管理与园区公共设施维修（凭资质证经营）；房屋设施租赁	-	91.2
荣盛兴城（霸州）园区建设发展有限责任公司	土地整理开发、园区建设、基础设施建设与管理	-	85
荣盛张家口宣化新城开发有限公司	土地整理开发、园区建设、基础设施建设与管理	-	76.5
河北万特房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
成都荣盛华府置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
香河盛宏房地产开发有限公司	房地产开发与经营	51	-
廊坊市荣才房地产开发有限公司	房地产开发与经营	70	-
荣盛环球股份有限公司	土地整理；房地产开发销售；物业管理	51	-
廊坊市荣图盛展企业管理有限公司	房地产开发与经营	100	-
荣盛康旅投资有限公司	旅游景点项目投资、开发、经营；旅游宣传促销策划；旅游商品投资、开发、经营；房地产开发、销售；酒店管理	85	-

惠州市宏利鑫投资发展有限公司	房地产开发经营，实业投资，创业投资，股权投资	-	85
惠州市大田洋房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
惠州市锦润发展有限公司	房产开发；批发：建筑材料、电子产品	-	85
北京华安泰投资有限公司	项目投资；投资管理；经济贸易咨询；企业管理咨询	-	85
陵水骏晟房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
黄山荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
惠州市美盛源置业有限公司	房地产开发与经营	-	85
美亚航空控股有限公司	项目投资；投资管理；资产管理；投资咨询；财务咨询	-	85
邯郸荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
河南荣佑房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
北京荣盛卓越房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
天津荣泰置业有限公司	房地产开发项目筹建	100	-
西藏荣鼎盛业创业投资有限公司	股权投资、创业投资	100	-
廊坊市荣庆房地产开发有限公司	房地产开发与经营	85	-
张家口荣鼎房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
廊坊启盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
沧州中盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	50.72
岳阳恒通房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
修武荣盛文化旅游古镇开发有限公司	房地产开发与经营	-	58.18
宜春市赛威特房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	43.35
秦皇岛彤鑫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
江西中西实业有限公司	投资与资产管理;房地产开发与经营	-	100
江西中利产业有限公司	投资与资产管理;房地产开发与经营	-	100
江西中同科技有限公司	投资与资产管理;房地产开发与经营	-	100
江西中京产业有限公司	投资与资产管理;房地产开发与经营	-	100
宜春市天屿花城温泉开发有限公司	温泉养生服务，家政服务，物业管理，市政工程配套服务等。	-	43.35
江西禹川旅游开发有限公司	游览景区开发建设；园林绿化；观光农业；绿化景观工程；花卉的开	-	43.35

	发，生产。		
青岛东方篮海置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
青岛东方海湾房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
青岛东方亚龙置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
青岛东方白灵房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
张家口兴宁房地产开发有限公司	房地产开发与经营	70	-
石家庄优山生态房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
四川三星堆荣盛旅游发展有限公司	房地产开发与经营	-	80.75
沧州中实房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	50
北京大好河山国际旅行社有限公司	国内旅游业务、入境旅游业务;经营出境旅游业务	-	90
国科（齐河）投资有限公司	娱乐业、旅游服务业的开发、建设、经营管理	-	100
保定市浙商房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	49.29
安徽九华温泉开发有限公司	旅游资源及旅游项目的开发与经营	-	85
齐河山水物业管理有限公司	物业管理，房屋代租，停车场管理，清洁环卫管理，搬家服务，家政服务。	-	100
山东国科国际高尔夫俱乐部有限公司	高尔夫球场的经营管理、赛事组织承办、高尔夫用具器材的销售；会议接待。	-	100
南京翰都科技实业有限公司	乘客电梯、载货电梯、安装、维修；苗木种植；摩托车及配件销售等。	-	91.2
河北野三坡旅游发展有限公司	旅游资源开发，自然景区管理服务	-	76.5
兴隆县荣汇安房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
涞水县百里峡神奕探野旅游有限公司	食品、饮料、日用品百货、旅游纪念品批发、零售；旅游信息咨询服务等。	-	76.5
河北野三坡神悦文化传播有限公司	文艺演出	-	76.5
廊坊市中海汤泉房地产开发有限公司	房地产开发与经营	51	-
廊坊市象和谷房地产开发有限公司	房地产开发与经营	51	-
张家口荣峰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	63.4	-
大厂回族自治县荣星房地产开发有限公司	房地产开发与经营	80	-
天津荣筑房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
保定荣发房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
濮阳荣佑房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-

湖北荣国发展置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
信阳荣阳房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	-
西安荣盛卓越置业有限公司	房地产开发与经营	100	-
启方（北京）教育科技有限公司	技术推广、技术咨询；教育咨询；	100	-
河北荣盛建筑材料有限公司	建筑材料加工、销售	100	-
南京盛利置业有限公司	房地产开发与经营	-	51
石家庄盛益发房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	35
天津荣臻房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
宜兴荣盛亿鑫房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
蚌埠荣盛锦业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
重庆荣盛坤创房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
重庆荣乾房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
淄博荣恩房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
永清县荣耀房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	51
河南荣启房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
德州荣耀房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
青岛荣盛创投置业有限公司	房地产开发与经营	-	100
新疆恒富达创业投资有限公司	房地产开发与经营	-	100
郑州荣佑六合房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	70
河北荣旭房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	95.37
河南荣福房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
河南郑地荣佑实业有限公司	房地产开发与经营	-	55
河南荣合房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
益阳荣生房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	68.83
邢台荣盛旅游发展有限公司	旅游景点项目开发、经营	-	85
西安荣盛健康旅游发展有限公司	房地产开发与经营	-	80.75
江西荣盛翼欣旅游发展有限公司	房地产开发与经营	-	85
荣盛农旅实业发展有限公司	旅游景点项目开发、经营	-	85
邢台荣盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	58.49
荣盛康旅（河南）投资有限公司	开发旅游项目；旅游景点项目的建设、开发、经营等	-	85
南京荣盛康旅旅游开发有限公司	旅游项目开发；农业项目开发	-	85
荣盛蔚县旅游开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
荣盛康旅河北农业发展有限公司	农业项目开发；农业技术研发、技术咨询、技术服务；按其资质等级从事房地产开发；商品房销售	-	85
涞源荣展房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85

兴隆县致盛科技有限公司	信息科技专业领域的技术开发、技术服务、技术转让等。	-	85
淮北荣盛碳谷新城建设开发有限公司	项目投资；投资咨询；财务咨询；企业管理咨询等。	-	72.25
荣盛（唐山）城南建设开发有限公司	房屋建筑工程施工、市政公用工程施工等。	-	72.25
荣盛（蔚县）新城开发有限公司	土地开发整理、园区建设、基础设施建设与管理；公共基础设施建设、运营、维护等。	-	85
荣盛兴城（唐山）园区建设发展有限公司	受政府委托对园区建设运营管理；工程管理服务等。	-	85
淮北荣盛兴城房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
荣盛京宣张家口房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	76.5
荣盛（蔚县）房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
永清荣之地房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	97.89
嘉兴泰发茂安资产管理有限公司	资产管理；投资管理	-	71.59
嘉兴泰发轩安资产管理有限公司	资产管理；投资管理	-	71.59
嘉兴泰发浩安资产管理有限公司	资产管理；投资管理	-	71.59
临沂商盛物业服务有限公司	房屋租赁；酒店管理服务；物业管理服务；停车场管理服务等。	-	100
廊坊市荣益餐饮管理有限公司	餐饮管理、正餐服务、预包装食品销售	-	100
羽晟（北京）教育科技有限公司	技术推广、技术服务；教育咨询等。	-	45.9
西藏新探索房地产营销有限公司	房地产信息服务；房地产销售代理；房地产中介等。	-	100
荣程（天津）房地产营销有限公司	商品房销售代理，房地产营销策划，信息技术、计算机技术开发、咨询服务、转让等。	-	90
浙江荣盛亿灏房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
唐山荣凯房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
衡水荣盛伟业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
荣盛农旅（张家口）房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	旅游景点项目开发、经营；旅游宣传促销策划；旅游商品开发、经	-	85

	营；房地产开发、销售等		
常州阿尔卡迪亚荣逸温情酒店有限公司	住宿；餐饮服务及食品销售	-	85
兴隆县荣辉新能源科技发展有限公司	新能源汽车、新能源电池、新能源材料及相关配件加工、制造、销售等。	-	85
荣盛兴城霸州房地产开发有限责任公司	房地产开发与经营	-	85
湛江市荣锦商贸有限公司	日用百货、农副产品等销售；室内娱乐活动；设计、制作、发布、代理国内各类广告等。	-	91.2
河北万利盛建筑劳务分包有限公司	建筑劳务分包，建筑工程施工。	-	100
河北嘉世荣建筑材料有限公司	家具、整体橱柜、卫浴、展台展柜及室内外装饰装修材料加工制作与销售等。	-	100
沈阳荣坤商贸有限公司	日用百货、针纺织品等销售；烟草零售。	-	91.2
石家庄荣益餐饮管理有限公司	餐饮管理；餐饮服务；预包装食品（凭许可证经营）的销售。	-	100
徐州星幻港游乐有限公司	儿童室内游戏娱乐服务；旅游管理服务等。	-	100
徐州比如明天文化旅游有限公司	主题公园管理服务；艺术表演场馆管理服务；日用品、工艺品等销售	-	100
盘锦荣坤商贸有限公司	百货、针纺织品等销售；柜台租赁。	-	100
沧州市荣坤商贸有限公司	日用品、针纺织品等零售零售；广告设计、制作、发布、代理	-	91.2
湖南荣坤商贸有限公司	百货、果品及蔬菜等零售；预包装食品、散装食品、文化用品、办公用品的销售。	-	91.2
石家庄荣赐商贸有限公司	百货、针纺织品等零售；农产品批发；国内各类广告发布等。	-	91.2
邯郸市荣超贸易有限公司	百货、针纺织品等零售；农产品批发；国内各类广告发布等。	-	91.2
临沂市荣惠商贸有限公司	食品、预包装食品、健	-	91.2

	身器材等零售业务；广告设计、制作、代理、发布		
聊城市东昌府区荣发商贸有限公司	食品、预包装食品、健身器材等零售业务；广告设计、制作、代理、发布	-	91.2
聊城市荣坤建筑工程有限公司	建筑工程、园林绿化工程、道路桥梁工程、建筑装饰装修工程、体育场馆工程施工	-	91.2
兴隆县意家科技有限公司	企业管理咨询服务；商品信息咨询服务；广告设计、制作、代理、发布	-	90
廊坊市荣信房地产经纪有限公司	为房地产转让、租赁等活动提供信息咨询、居间代理服务	-	91.2
江苏荣盛富明生态农林科技有限公司	农林技术开发、技术服务，苗木、花卉、盆栽种植、销售等。	-	100
唐山荣益餐饮管理有限公司	餐饮管理、正餐服务、预包装食品零售	-	100
沧州荣益餐饮管理有限公司	餐饮企业管理咨询服务；正餐服务。	-	100
天津青林园艺有限公司	园林工程、建筑安装工程设计、施工;土地平整等。	-	83.73
益阳市新碧房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	29.48
株洲融盛房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	99.29
荣盛康旅（龙岩）投资有限公司	对房地产业、住宿和餐饮业的投资；房地产开发经营；物业管理等。	-	85
丽江荣盛康旅置业有限公司	房地产开发、销售；旅游景点项目开发、经营；旅游宣传促销策划等。	-	89.03
迁西县荣盛置业旅游开发有限公司	房地产开发经营；土地开发整理；旅游资源开发等。	-	83.51
张家口荣宣房地产开发有限公司	房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；物业管理服务；建筑装饰工程	-	76.5
石家庄荣立房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	97.63

石家庄荣繁房地产开发有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁；物业服务	-	100
浙江亿伟房地产开发有限公司	房地产开发经营；物业服务	-	98.74
廊坊市盛博房地产开发有限公司	房地产开发、销售	90	-
徐州荣腾盛展房地产有限公司	房地产开发、销售；房产中介服务；房屋租赁；物业管理	-	97.52
邯郸开发区荣发盛宏房地产开发有限公司	房地产开发与经营	62.64	-
漯河市盛旭房地产开发有限公司	房地产开发经营；物业管理；房产中介服务	-	70
保定荣祥房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	100
常州荣盛亿鑫房地产开发有限公司	房地产开发、销售；物业管理	-	70
上饶市荣盛房地产开发有限公司	房地产开发、房地产销售、房屋租赁；住宿、餐饮服务、会议服务；建材加工、批发、零售	96.76	-
蚌埠荣盛祥云房地产开发有限公司	房地产开发；商品房销售；房屋出租	-	98.61
滁州荣盛旅游开发有限公司	旅游项目开发;农业项目开发;房地产开发、住宿、养老服务;商品房销售代理等。	-	81.65
荣盛康旅（济源）旅游发展有限公司	旅游项目的建设、开发、经营；养老项目的建设、开发、经营；房地产开发与经营、物业管理；酒店管理等。	-	85
荣盛康旅张家口万全房地产开发有限责任公司	房地产开发经营；旅游景点项目开发、建设、经营；旅游信息咨询服务；会议服务等。	-	100
滁州荣盛康旅旅游开发有限公司	旅游项目开发;农业项目开发;房地产开发、住宿、餐饮服务等。	-	85
西藏盛行宏途旅游文化发展有限公司	组织旅游文化艺术交流活动;从事旅游专业技术领域内的技术咨询、技术开发;设计、制作、代理、发布广告等。	-	87.45
荣盛康旅蔚县房地产开发有限公司	房地产开发经营,商品房销售,城乡基础设施建设,棚户区改造,园林	-	85

	绿化工程等。		
北京荣盛农旅科技有限公司	技术开发、技术推广、技术转让、技术服务、技术咨询等。	-	85
宜春市荣盛康旅物业服务有限公司	物业服务;安全防范工程设计、安装、维修;房屋租赁等。	-	43.35
荣盛玉田兴城开发有限公司	土地开发整理;园区建设、基础设施建设与管理;公共基础设施建设、运营、维护;产业发展服务、规划设计等。	-	59.5
霸州市荣海房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售、出租和管理自建商品房及配套设施;土地整理等。	-	100
荣盛新城（新乡）城市开发建设有限公司	土地整理开发;园区建设、基础设施建设与管理;公共基础设施建设、运营、维护;产业发展规划设计;	-	56.1
兴隆县天蓝环保服务有限公司	污水处理服务; 垃圾处理服务	-	85
张家口荣盛京宣物业服务有限公司	物业管理服务、房屋修缮、机电设备维修、城市停车场服务、保洁服务、城市园林绿化工程、安防工程。	-	91.2
西藏荣城实业有限公司	园区绿化工程设计、施工;室内外装饰装修工程设计、施工;安防工程设计施工;智能化建筑;计算机系统集成;门窗、幕墙的安装;土地整理;招标代理服务	-	85
徐州盛科龙商贸有限公司	销售日用品、装饰材料等。	-	100
香河县羽晟清芦屿幼儿园	监护、学前教育	-	100
陕西华宇盈丰置业有限公司	房地产开发、销售	-	60
蚌埠荣盛商业管理有限公司	商业管理服务;物业管理服务等。	-	100
北京联荣科技发展有限公司	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务等。	-	54.4
北京荣盛盛安资产管理有限公司	资产管理;投资管理。	-	71.59

赤城县荣天房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	70
滁州联荣信息科技有限公司	软件开发;信息系统集成;互联网络服务;房地产开发;楼盘销售等。	-	38.08
合肥荣盛泽业房地产开发有限公司	房地产开发、销售;房屋租赁。	-	100
河北荣攀房地产开发有限公司	房地产开发与经营,房屋租赁,土地整理,酒店管理服务,预包装食品等。	-	100
淮北市荣鼎家居有限公司	整体橱柜、整体卫浴、木门、木饰面、家具、展台展柜、装饰材料、建筑材料加工生产等。	-	100
黄山荣逸度假酒店有限公司	酒店管理,房屋及设施租赁,组织文化艺术交流活动,餐饮服务,会务服务,健身服务等。	-	85
济南荣逸酒店有限公司	住宿服务;餐饮服务;酒水、食品、茶叶、卷烟、雪茄烟的零售等。	-	85
嘉兴泰发轩逸股权投资有限公司	股权投资。	-	71.59
江苏荣盛通和建材科技有限公司	建筑材料技术开发、销售;混凝土及预制构件生产、销售;房屋建筑工程设计、施工等。	-	60
拉萨致臻信息科技有限公司	信息科技专业领域的技术开发、技术服务、技术转让等。	-	85
廊坊荣盛康旅科技发展有限公司	节能技术咨询、技术服务,会议服务,教育信息咨询,酒店管理。	-	85
廊坊市晟鸿劳务派遣有限公司	劳务派遣。	-	45.9
聊城荣祥房地产开发有限公司	房地产开发经营。	-	97.53
聊城市东昌府区荣和房地产开发有限责任公司	房地产开发经营;酒店管理等。	-	90.26
仁寿荣城实业发展有限公司	酒店管理,展览展示服务,农作物种植、销售,农产品初加工,农副产品销售等。	-	70
仁寿荣田投资管理有限公司	建设项目投资、商业贸易投资、教育基础设施建设及教育管理服务等。	-	77.78
什邡凯旋置业有限公司	房地产开发;房屋出租;	-	100

	房地产中介服务;物业管理服务;企业管理咨询服务。		
唐山盛益餐饮管理有限公司	餐饮管理;正餐服务;预包装食品零售	-	100
西藏华宇隆盛材料设备有限公司	建筑材料、装饰装修材料,建筑材料加工、包装材料等。	100	-
新津荣盛华茂置业有限公司	房地产开发与经营、房屋租赁	-	100
星耀轩安（广州）商业保理有限公司	商业保理业务	-	71.59
邢台荣发房地产开发有限责任公司	房地产开发、经营;旅游景点、养老、医疗项目开发、经营;酒店管理等。	-	59.5
兴隆县盛安隆物业服务有限公司	物业服务、管理与公共设施维护;物业咨询;环境卫生管理等。	-	85
羽丰（北京）经济贸易咨询有限公司	销售食品;出版物零售;经济贸易咨询;翻译服务;技术开发等。	-	45.9
张家港保税区鑫盛房地产有限公司	房地产开发经营,物业管理	-	95
张家口荣尚房地产开发有限公司	房地产开发经营;自有房屋租赁、物业管理服务	-	56
中禾尚艺（北京）文化发展有限公司	组织文化艺术交流活动(不含演出);文艺创作等。	-	45.9
霸州市荣安房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售,出租和管理自建商品房及配套设施;土地整理等。	-	100
沧州德发房地产开发有限公司	房地产开发经营,物业管理、代收代缴水费、电费。	-	41.33
佛山顺德佛盛房地产有限公司	房地产开发经营。	-	100
广州荣盛房地产有限公司	房地产开发经营。	100	-
邯郸荣凯房地产开发有限公司	房地产开发与经营。	51	-
杭州灏盛贸易有限公司	批发:办公设备、家用电器;服务:房地产信息咨询、房地产营销策划等。	-	100
杭州荣骏贸易有限公司	批发:办公设备、文具用品、家用电器;服务:	-	100

	商务信息咨询(除商品中介)等。		
杭州荣尚置业有限公司	房地产开发、经营;服务:房屋买卖、租赁代理,自有场地租赁,房地产营销策划等。	-	100
合肥荣盛乐业房地产开发有限公司	房地产开发、销售;房屋租赁。	-	100
河北荣宏房地产开发有限公司	房地产开发与经营,房屋租赁,土地整理,旅游开发,住宿服务等。	-	64.64
河北荣韬房地产开发有限公司	房地产开发与经营。	100	-
河北雄安盛行天下网络科技有限公司	信息系统集成服务,软件开发,互联网技术开发等。	-	85
南京荣岛置业有限公司	房地产开发经营。	-	90
南京荣恩置业有限公司	房地产开发、销售。	-	90
南京荣运置业有限公司	房地产开发经营。	-	90
南通市荣达通房地产开发有限公司	房地产开发经营。	-	90
迁安荣盛康旅房地产开发有限公司	房地产开发经营;旅游开发;游览景区管理服务;物业管理;酒店管理;住宿服务等。	-	83.51
青岛荣盛嘉业房地产开发有限公司	房地产开发、经营,物业管理,房地产中介服务;房屋销售等。	100	-
荣盛衡水新城开发建设有限公司	土地开发整理;园区建设、基础设施建设与管理;公共基础设施建设、运营、维护等。	-	61.63
荣盛湖北园区建设发展有限公司	土地整理开发;园区建设;基础设施建设与管理;公共基础设施建设运营维护等。	-	85
荣兴达发展（BVI）有限公司	投资。	-	100
三河市燕园房地产开发有限公司	房地产开发及经营。	-	100
山西荣君房地产开发有限公司	房地产开发;建筑施工、房屋修缮。	-	61
山西荣盛卓越置业有限公司	房地产开发及销售;房屋修缮(不含爆破)。	100	-
山西荣太房地产开发有限公司	房地产开发经营;建设工程:房屋修缮。	-	83.11
沈阳市沈北新区羽晟坤湖郦舍幼儿园	学前教育。	-	100
石家庄荣真房地产开发有限公司	房地产开发与经营;房	-	47.9

	屋租赁。		
苏州亿灏房地产开发有限公司	房地产开发经营;物业管理。	-	100
武汉铭利瑞置业有限公司	房地产开发、商品房销售;物业管理。	-	49
西藏荣玉实业有限公司	园区绿化工程设计、施工;室内外装饰装修工程设计、施工;安防工程设计、施工;智能化建筑设计、施工;门窗、幕墙的安装;土地整理;计算机系统集成;招标代理服务。	-	59.5
香河荣信房地产开发有限公司	房地产开发与经营。	-	100
香河瑞鸿房地产开发有限公司	房地产开发经营;房地产经纪服务;物业服务。	-	90
香河益新机械制造有限公司	冶金机械、工矿机械、地质工程机械设备的设计、开发、制造、销售。	-	100
阳西华盛房地产有限公司	房地产开发经营。	-	70
阳西荣华盛房地产有限公司	房地产开发经营。	-	36
湛江经济技术开发区羽晟华府幼儿园有限公司	学前教育(有效期至2022年1月30日)。	-	100
张家界荣盛房地产开发有限公司	房地产开发经营。	-	55
浙江灏元房地产开发有限责任公司	房地产开发经营;物业服务。	-	94.19
浙江鑫瀚房地产有限责任公司	房地产开发经营;物业管理。	-	90.34
惠州市金泓投资有限公司	房地产开发经营	100	-
保定市泽信房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	51
河北荣荷房地产开发有限公司	房地产开发	66.67	-
唐山碧兆房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	51
青岛荣盛恒业房地产开发有限公司	房地产开发	-	90
合肥荣盛盛业房地产开发有限公司	房地产开发	-	100
石家庄鑫懋房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	51
浙江荣腾盛展房地产有限公司	房地产开发经营	100	-
徐州乐盛房地产开发有限公司	房地产开发	-	100
长沙荣丰房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	88.64
沧州荣朔房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	100
沧州盛钰房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	50
荣盛（天津）置业有限公司	房地产开发	100	-
蚌埠荣盛徽业房地产开发有限公司	房地产开发	-	100

廊坊荣安房地产开发有限公司	房地产开发与经营	60	-
廊坊荣安伟业企业管理有限公司	企业管理咨询服务	100	-
徐州启盛房地产开发有限公司	房地产开发、销售	-	100
徐州盛捷房地产开发有限公司	房地产开发、销售	-	100
杭州荣灏建设发展有限公司	房地产开发经营、物业管理、建筑工程	-	100
岳阳融盛房地产开发有限责任公司	房地产开发经营	-	100
益阳荣诚房地产开发有限公司	房地产开发经营	-	100
唐山荣禄房地产开发有限公司	房地产开发	-	100
霸州市荣鑫城市运营服务有限责任公司	物业服务、公共设施维护与管理等	-	85
唐山市盛玉房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	100
张家口荣光房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	76.5
蔚县蔚来房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
兴隆县荣恒房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
兴隆县盛远房地产开发有限公司	房地产开发与经营	-	85
四众（嘉兴）投资有限公司	实业投资、股权投资、投资咨询	-	90
北京荣盛创展运营管理股份有限公司	企业管理	71.59	-
荣盛资本控股（山东）有限公司	投资管理、资产管理、股权投资、私募基金管理、投资咨询	-	71.59

注：子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

①宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司由保利文化集团股份有限公司和原始权益人投资设立，注册资金1000万元，双方各持有50%股权，根据章程及投资协议规定，宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司设立董事会，董事会人数5人中原始权益人3人，原始权益人对宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司表决权比率为60%。

②根据徐州市盛和房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，徐州市盛和房地产开发有限注册资金5000万元，其中原始权益人持有40%，同时公司设立董事会，董事会成员5人中原始权益人3人，原始权益人对徐州市盛和房地产开发有限公司表决权比率为60%。

③根据石家庄盛益发房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，石家庄盛益发房地产开发有限公司设立董事会，董事会成员 5 人中原始权益人 3 人，原始权益人对石家庄盛益发房地产开发有限公司表决权比率为 60%。

④沧州中实房地产开发有限公司共有 3 个股东，其中北京泰发翔宇资产管理中心（有限合伙）属于私募基金，持有 10%的股权，不参与公司经营，仅以获得投资收益为目的。原始权益人持有沧州中实房地产开发有限公司 50%的股权，原始权益人获得的实际表决权比率为 55.56%，同时原始权益人对其子公司沧州盛钰房地产开发有限公司表决权比率为 55.56%。

⑤宜春市天屿花城温泉开发有限公司、江西禹川旅游开发有限公司是宜春市赛威特房地产开发有限公司的全资子公司，原始权益人的控股子公司荣盛康旅投资有限公司持有宜春市赛威特房地产开发有限公司 51%的股权，原始权益人对以上三家公司表决权比率为 51%。

⑥原始权益人的控股子公司四众互联（北京）网络科技有限公司持有羽晟（北京）教育科技有限公司 51%的股权，对该公司实现控制，同时羽丰（北京）经济贸易咨询有限公司、中禾尚艺（北京）文化发展有限公司、廊坊市晟鸿劳务派遣有限公司为羽晟（北京）教育科技有限公司全资子公司，原始权益人表决权比率为 51%。

⑦根据北京联荣科技发展有限公司章程及股东协议书规定，北京联荣科技发展有限公司设立董事会，董事会成员 5 人中原始权益人 3 人，原始权益人对其及子公司滁州联荣信息科技有限公司表决权比率为 60%。

⑧根据益阳市新碧房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，益阳市新碧房地产开发有限公司设立董事会，董事会成员 3 人中原始权益人 2 人，原始权益人对其表决权比率为 66.67%。

⑨原始权益人下属公司江西荣盛翼欣旅游发展有限公司持有春市荣盛康旅物业服务有限公司 51%股权，原始权益人对其表决权比率为 51%。

⑩根据保定市浙商房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，保定市浙商

房地产开发有限公司设立董事会，董事会成员 5 人中原始权益人 3 人，原始权益人对其表决权比率为 60%。

⑪根据石家庄荣真房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，石家庄荣真房地产开发有限公司设立董事会，董事会成员 5 人中原始权益人 4 人，原始权益人对其表决权比率为 80%。

⑫根据武汉铭利瑞置业有限公司章程及股东协议书规定，原始权益人全资子公司湖北荣国发展置业有限公司享有的表决权比率为 51%。

⑬根据沧州德发房地产开发有限公司章程及股东协议书规定，沧州德发房地产开发有限公司设立董事会，董事会成员 6 人中原始权益人 3 人，原始权益人对其表决权比率为 50%，按照规定二分之一及以上董事表决通过即可。

⑭根据阳西荣华盛房地产有限公司章程及股东协议书规定，阳西荣华盛房地产有限公司设立董事会，董事会成员 5 人中原始权益人 3 人，原始权益人对其表决权比率为 60%，按照规定三分之二及以上董事表决通过即可。

二、对原始权益人有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业

截至 2019 年末，原始权益人无重要参股公司、合营企业和联营企业。

5.1.1.2.5 主要高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2019 年末，原始权益人董事、监事、高级管理人员的任职情况如下：

（1）董事、监事、高级管理人员任职及持有原始权益人股票情况

表 5-5 截至 2019 年末原始权益人董事、监事、高级管理人员持股情况

单位：股

姓名	性别	职务	任期起止日期	截至 2019 年末持有原始权益人股数	截至 2019 年末持有原始权益人债券情况
耿建明	男	董事长	2003.1.18-2021.7.23	560,000,000.00	无
刘山	男	董事、总裁	2005.8.28-2021.7.23	15,000,000.00	无
鲍丽洁	女	董事、副总裁	2006.1.16-2021.7.23	6,535,524.00	无
陈金海	男	董事、副总裁、董事会秘书	2007.8.16-2021.7.23	2,360,400.00	无

姓名	性别	职务	任期起止日期	截至 2019 年末持有原始权益人股数	截至 2019 年末持有原始权益人债券情况
杨绍民	男	董事	2012.1.16-2021.7.23	22,000.00	无
陈伟	男	董事	2018.7.24-2021.7.23	-	无
齐凌峰	男	独立董事	2015.1.19-2021.7.23	-	无
黄育华	女	独立董事	2016.11.1-2021.7.23	-	无
戴琼	男	独立董事	2018.7.24-2021.7.23	-	无
邹家立	男	监事会主席	2006.1.16-2021.7.23	22,190,000.00	无
李爱红	女	监事	2010.11.16-2021.7.23	-	无
王强	男	监事	2015.1.19-2021.7.23	-	无
林德祥	男	副总裁	2015.1.19-2019.5.13	-	无
张志勇	男	副总裁	2018.7.24-2021.7.23	-	无
秦德生	男	副总裁	2018.7.24-2021.7.23	-	无
王远志	男	副总裁	2018.7.24-2021.7.23	-	无
庄青峰	男	副总裁	2019.5.14-2021.7.23	-	无
景中华	男	副总裁、财务总监	2016.5.9-2021.7.23	-	无
伍小峰	男	副总裁	2019.8.13-2021.7.23	-	无
林洪波	男	副总裁	2020.3.2-2021.7.23	-	无

（2）董事、监事、高级管理人员持有原始权益人债券情况

截至 2019 年末，原始权益人董事、监事、高级管理人员不存在持有原始权益人债券的情况。

2、董事、监事、高级管理人员简历

（1）董事

耿建明先生，中国国籍，1962 年出生，研究生学历、经济学博士，高级工程师。先后毕业于华北航天工业学院、天津大学、新加坡南洋理工大学商学院、武汉理工大学。历任公司第一届至第五届董事会董事长，第十届、十一届全国人大代表，廊坊市政协副主席，廊坊市工商联主席，河北省工商联副主席，全国工商联执委，廊坊市人大常委会委员、中国民营经济研究会副会长。现任公司第六届董事会董事长、董事会战略委员会主任委员，荣盛控股董事、总裁，荣盛建设董事，廊坊市第七届政协副主席，廊坊市工商联主席，河北省民营经济研究会会长，全联房地产商会副会长。

刘山先生，中国国籍，1963 年出生，专科学历，高级会计师。毕业于中国人民大学。历任荣盛建设财务部经理，荣盛控股财务部经理、财务总监，公司第一届监事会主席、第二届至第四届董事会董事及总经理，第五届董事会董事、总裁。现任公司第六届董事会董事、总裁、董事会战略委员会委员。

鲍丽洁女士，中国国籍，1972 年出生，北京大学光华管理学院 MBA，高级经济师，经济学博士，先后毕业于华东理工大学、北京大学光华管理学院、武汉理工大学。历任荣盛控股人力资源总监，公司第二届至第四届董事及副总经理，第五届董事会董事及副总裁。现任公司第六届董事会董事、副总裁、董事会提名委员会委员。

陈金海先生，中国国籍，1969 年出生，本科学历，哲学学士学位。毕业于西北大学哲学系行政管理专业。曾获证券投资咨询从业、执业资格，具有深圳证券交易所董事会秘书任职资格。历任海南海德实业股份有限公司董事会证券事务代表，公司董事长助理，第二届至第四届副总经理及董事会秘书，第五届董事会董事、副总裁、董事会秘书。现任公司第六届董事会董事、副总裁、董事会秘书、董事会战略委员会委员。

杨绍民先生，中国国籍，1973 年出生，研究生学历。先后毕业于北京航空航天大学、清华大学经济管理学院。历任南京金城机械有限公司计划室主任，荣盛控股总裁助理、事业部经理，公司人力资源部经理，公司第四届、第五届董事会董事。现任公司第六届董事会董事，审计监督委员会委员，荣盛建设董事、常务副总经理。

陈伟先生，中国国籍，1969 年出生，研究生学历，会计硕士，取得中国注册会计师资格。先后毕业于中国地质大学、南开大学。历任天洋置地有限公司执行总裁，天津万科财务总监，万科集团财务管理部助理总经理，广东恒尚房地产有限公司副总经理，公司财务总监。现任公司第六届董事会董事、金融事业部总经理。

黄育华女士，中国国籍，1964 年出生，法学博士，研究员，中共党员，毕业

于中国社会科学院研究生院，中国社会科学院金融研究所博士后。历任公司第五届董事会独立董事。现就职于中国社会科学院城市发展与环境研究所城市经济研究室，同时担任中国当代城乡发展研究院院长助理，国际金融风险管理师协会（PRMIA）中国认证中心秘书长。现任公司第六届董事会独立董事、董事会战略委员会委员、董事会提名委员会主任委员、董事会薪酬与考核委员会委员。

齐凌峰先生，中国国籍，1968 年出生，中国社会科学院应用经济学硕士学位。历任西藏旅游股份有限公司独立董事、海南海德实业股份有限公司独立董事，公司第五届董事会独立董事。现担任鼎信汇金（北京）投资管理有限公司董事长，龙泽宇农（北京）有机农业有限公司董事长、总经理，并担任中组部、农业农村部农村实业带头人培训师，熟悉金融领域和有机农业行业。现任公司第六届董事会独立董事、董事会薪酬与考核委员会主任委员、董事会审计监督委员会委员。

戴琼先生，中国国籍，1973 年出生，中国社会科学院在读博士。曾任宏大会计师事务所副主任会计师、中鑫瑞税务师事务所副主任、北京中达安永会计师事务所主任会计师、北京中达耀华信会计师事务所副主任会计师、中央财经大学财经研究院客座教授，太原科技大学客座教授，中新科技集团股份有限公司(603996)独立董事。现任公司第六届董事会独立董事、董事会审计监督委员会主任委员、董事会提名委员会委员，北京中崇信会计师事务所主任会计师、所长，北京中税融智税务师事务所首席合伙人，北京市工商业联合会第十四届执行委员，中央财经大学税收筹划与法律研究中心研究员，中国注册会计师协会第六届专业委员会委员，财信发展股份有限公司(000838)独立董事。

（2）监事

邹家立先生，中国国籍，1963 年出生，研究生学历，高级经济师，国家一级建造师。先后毕业于河北广播电视大学，新加坡南洋理工大学商学院。河北省建筑协会评标专家、常务理事。历任荣盛建设副总经理、董事长兼总经理，公司第二届至第五届公司监事会主席。现任公司第六届监事会主席，荣盛控股董事兼副总裁，荣盛建设董事，河北省中冀扶贫基金会理事长。

王强先生，中国国籍，1982 年出生，本科学历，先后毕业于河北燕山大学、北京航空航天大学。历任公司审计专员、审计主管、副总督察、纪检监察中心总经理、第五届监事会监事。现任公司第六届监事会监事、风控中心副总经理。

李爱红女士，中国国籍，1978 年出生，本科学历，中级会计师，CMA。毕业于河北经贸大学财务管理专业。历任河北荣盛建筑安装工程集团有限公司会计，荣盛建设会计，荣盛控股财务主管、投资部经理，廊坊荣盛酒店经营管理公司财务总监，公司财务审计部高级业务经理，公司第四届、第五届监事会职工代表监事。现任公司第六届监事会职工代表监事、财务审计部总监。

（3）高级管理人员

刘山先生，总裁，简历同上。

鲍丽洁女士，副总裁，简历同上。

陈金海先生，副总裁、董事会秘书，简历同上。

张志勇先生，中国国籍，1970 年出生，本科学历，毕业于中央党校函授学院。先后在河北省廊坊市劳动局、质监局任职。历任公司南区投资副总裁、荣盛康旅执行总裁。现任公司副总裁。

庄青峰先生，男，中国国籍，1970 年出生，博士研究生学历，毕业于清华大学。历任中建二局工程经理、项目经理，中海地产项目经理、中山公司助理总经理、成都公司副总经理、济南公司总经理，碧桂园集团助理总裁、山东区域总裁，公司地产事业部副总裁。现任公司副总裁。

秦德生先生，中国国籍，1978 年出生，本科学历，毕业于西安交通大学。历任中南集团中南建设城市（寿光）副总经理，碧桂园山东区域营销总经理，华夏幸福基业集团营销副总经理，公司北区执行总裁高级助理、执行总裁高级助理。现任公司副总裁。

王远志先生，中国国籍，1977 年出生，本科学历，毕业于哈尔滨工业大学建筑工程大学。历任中建一局华南区域总经理助理兼项目管理部经理，广州敏捷地产集团工程中心总经理兼建筑公司总经理，合生创展集团华北区域常务副总经理，

公司执行总裁高级助理。现任公司副总裁。

景中华先生，中国国籍，1978 年出生，本科学历，注册会计师，毕业于江西财经大学。历任龙湖集团财务中心总监，公司财务总监、财务中心总经理。现任公司副总裁、财务总监。

伍小峰先生，中国国籍，1974 年出生，本科学历，毕业于吉林大学。历任南方周末常务副总编辑，万达集团文化中心副总经理兼品牌中心总经理，宏立城集团品牌副总裁，泰禾集团总裁助理，公司品牌负责人。现任公司副总裁。

林洪波先生，中国国籍，1979 年出生，硕士研究生，毕业于首都经贸大学。历任中国指数研究院顾问咨询部高级分析师、济南高新控股集团策划发展部部长、方兴地产青岛分公司开发拓展部总经理、兖矿集团中垠地产有限公司副总经理、碧桂园山东区域副总裁、公司投拓中心总经理。现任公司副总裁。

3、董事、监事、高级管理人员兼职情况

（1）在股东单位任职情况

截至 2019 年末，原始权益人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况如下表：

表 5-6 原始权益人董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

姓名	股东单位	担任职务	任职日期	是否领取报酬津贴
耿建明	荣盛控股	董事	2006 年 01 月 01 日至今	否
	荣盛建设	董事	2006 年 01 月 01 日至今	否
刘山	荣盛控股	董事	2013 年 07 月 12 日至今	否
鲍丽洁	荣盛控股	董事	2006 年 01 月 01 日至今	否
杨绍民	荣盛建设	董事、常务副总经理	2007 年 06 月 05 日至今	是
邹家立	荣盛控股	董事、副总裁	2005 年 12 月 31 日至今	否
	荣盛建设	董事	2005 年 12 月 31 日至今	否

（2）在其他单位任职情况

截至 2019 年末，原始权益人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况如下表：

表 5-7 原始权益人董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
齐凌峰	鼎信汇金（北京）投资管理有限公司	董事长
	龙泽宇农（北京）有机农业有限公司	董事长、总经理
黄育华	中国社会科学院城市发展与环境研究所城市经济研究室	硕士生导师
戴琼	北京中崇信会计师事务所	主任会计师、所长
	北京中税融智税务师事务所	首席合伙人
	财信发展股份有限公司	独立董事

5.1.1.2.6 治理结构及相关机构运行情况

作为一家上市公司，原始权益人严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。

2017 年、2018 年及 2019 年，公司分别组织召开 4 次、7 次、7 次股东大会会议，均能严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求召集、召开股东大会，同时，公司审议重要事项时均按照要求采用了现场会议和网络投票相结合的方式，为中小投资者提供更多参与决策的机会，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

2017 年、2018 年及 2019 年，公司分别组织召开 8 次、15 次、17 次董事会会议，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等制度开展工作，认真出席董事会，并就有关审议事项认真履行职责，很好地发挥了董事会的决策作用。公司董事会下设的四个专门委员会也按照有关工作细则的规定，定期或者不定期地召开会议，就有关事项进行审议并按规定将部分事项提交董事会审议。

2017 年、2018 年及 2019 年，公司分别共组织召开 6 次、6 次、4 次监事会会议，监事会的人数及构成符合法律、法规及《公司章程》的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真出席监事会会议，就有关审议事项认真履行职责，并就公司重大事项、财务状况、定期报告、行权期股权激励对象的行

权资格等进行有效监督并发表核查意见。

公司的股东大会、董事会、监事会、管理层、独立董事之间权责明确，均能按照《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

5.1.2 原始权益人主营业务情况及财务概况

5.1.2.1 原始权益人所处行业的相关情况及行业竞争地位比较分析

5.1.2.1.1 原始权益人所处行业的相关情况

1、原始权益人所处行业分类

原始权益人业务板块包括房地产开发与经营、物业经营、酒店管理及其他。目前，原始权益人已成为集建筑设计、商品住宅开发、物业经营及酒店管理为一体，具有国家一级开发资质、甲级设计资质的大型综合体。根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），原始权益人属于“K70-房地产业”。根据《关于试行房地产行业划分标准操作指引的通知》中的划分标准和原始权益人主营业务构成及相关经营情况，确认公司行业分类为“房地产业”，房地产类型为普通住宅地产。

2、原始权益人所处行业情况

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

从近年房地产行业发展趋势来看，2008 年国际金融危机爆发前，受到政策严厉调控的影响，房地产市场表现低迷。而后随着金融危机的深化，国家调控方向发生明显转变，行业景气度大幅回升。之后几年，国家对房地产行业实施了持续的宏观调控，导致行业景气度出现明显波动。尤其是 2011 年，受调控政策及货币政策持续紧缩等多种因素综合影响，房地产市场渐入低迷状态。同年 9-11 月，一二线城市价格均出现一定程度的下跌。2012 年，受上一年行业持续低迷影响，房

地产开发企业对行业未来预期趋向谨慎，行业增速进一步放缓，全年房地产开发投资 71,804 亿元，比上年增长 16.19%，增速较 2011 年放缓 11.86 个百分点；商品房施工面积 57.3 亿平方米，比上年增加 13.2%，增幅同比减小 12 个百分点；新开工面积 17.7 亿平方米，比上年减少 7.3%，增幅同比减小 23.5 个百分点。进入 2013 年,中国房地产市场景气度有所回升,2013 年,全国房地产开发投资 86,013.38 亿元，同比增长 19.79%，增速同比提高 3.6 个百分点。2014 年以来，我国房地产行业增速不断放缓，2014 年，受经济增速放缓和限购效果逐步体现的影响，全国房地产开发投资 95,035.61 亿元，名义同比增长 10.49%，较 2013 年同期增速大幅下滑 9.30 个百分点。预计未来一段时间，房地产市场将呈现一定的回调或波动态势，并逐步进入平稳、理性增长的新时期。2015 年我国房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，促进市场量价稳步回升，行业运行的政策环境显著改善。中央多轮降准降息、降首付、减免税费等降低购房成本，推动需求入市。2016 年我国房地产开发投资 102,581 亿元，同比名义增长 6.90%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速较上年同期增长 5.90%。自 2016 年开始，一二三四线城市投资增速开始趋同，具体看来，一线城市房地产开发投资增速为 8%，二线城市开发投资增速为 8.2%，三四线城市增速为 7.6%；住宅新开工面积一线城市增速为-4%，二线城市为 16%，三四线城市为 8%，整体看开发经营指标的增长主要源于二、三线城市。

国家统计局数据显示，2017 年全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.66%，商品房销售金额为 13.37 万亿元，比上年同期增长 13.37%，其中住宅销售面积 144,789 万平方米，同比增长 5.27%，销售额 11.02 亿元，同比增长 11.28%，均创历史新高。2017 年，全国房地产开发完成投资额 10.98 万亿元，比上年名义增长 7.04%，其中住宅完成投资额 7.51 万亿元，同比增长 9.38%。国房景气指数由 2016 年 12 月份的 101.02 增至 2017 年 12 月份的 101.75，行业景气度向好。

2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.30%，商品房销

售金额为 15.00 万亿元，比上年同期增长 12.20%，其中住宅销售面积同比增长 2.20%。2018 年,全国房地产开发完成投资额 12.03 万亿元,比上年名义增长 9.50%，其中住宅完成投资额 8.52 万亿元，同比增长 13.40%。

2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米，同比下降 0.10%；商品房销售额 15.97 万亿元，同比增长 6.50%。全国房地产开发投资 13.22 万亿元，比上年增长 9.90%。

经过十几年的发展,中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，政策调节则始终在房地产市场调控方面起着举足轻重的作用。总的来看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业,近几年行业发展较快,但受宏观经济波动和调控政策影响，近年来发展波动较大。

5.1.2.1.2 原始权益人经营策略及行业竞争优势

1、原始权益人经营方针及战略

2019 年，在“房住不炒”为主基调的调控背景下，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的总体目标，以“一城一策”为特点调整调控政策力度。全年全国累计出台房地产政策 620 次，刷新历史记录。2019 年下半年，随着房地产信贷政策的持续收紧，房地产行业融资成本和融资难度提高，区域市场分化加剧，行业集中度进一步提高。

面对房地产行业调控政策持续调整，融资环境持续收紧等诸多因素的叠加，原始权益人持续跟踪、研究并响应国家相关政策和要求，深入研究宏观经济趋势和行业变革方向，以完善区域战略布局，持续提升经营质量，规避区域性政策风险为工作重点，进一步完善、调整组织机构，推进大运营体系建设，在日趋激烈的行业竞争中稳步前行。

2、原始权益人竞争优势

自公司成立并从事房地产开发业务以来，原始权益人以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，

经过多年的用心打造，逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

原始权益人的竞争优势主要如下：

（1）独特的战略定位

通过多年的发展，公司确立并不断完善自身独特的战略定位。目前，公司已初步形成了“两横、两纵、三集群”的项目布局。“两横”是指沿着长江及陇海铁路沿线的布局，“两纵”是以京沪、京广铁路沿线的布局，“三集群”是指深耕“京津冀城市群”，稳步拓展“长三角城市群”、“珠三角城市群”周边城市的布局。

（2）公司地产板块、康旅板块项目实现全国布局，并走出国门

公司房地产开发业务已经伸展到辽宁、河北、河南、江苏、江西、浙江、安徽、山东、山西、湖南、陕西、四川、广东、天津、重庆、内蒙古等 12 个省、2 个直辖市、1 个自治区的 50 余个城市，涉及房地产项目 250 余个。

公司康旅板块以“旅游、度假、养老、养生”等产业为切入点，经过五年多发展，实现了高起点、大规模快速进入和布局，迅速进入行业第一梯队。目前，公司已经在河北省秦皇岛市、承德市兴隆县、御道口、保定市野三坡、张家口市塞北管理区、河南焦作云台山、安徽省黄山、九华山、滁州市、湖北省神农架、云南省丽江市、海南省陵水县等国内区域实现布局。此外，公司还走出国门，在捷克共和国南摩拉维亚州进行大健康产业布局。

公司产业园板块经过五年多发展，已在河北、安徽、湖北 3 个省布局香河产业园、永清产业园、霸州产业园、固安产业园、兴隆产业园、宣化产业园、蔚县产业园、唐山玉田产业园、唐山路南产业园、衡水产业园、淮北产业园、襄阳产业园、新乡产业园等 13 个园区，成为公司重要的业务来源和第二大利润来源。

（3）多元创新的融资能力

作为资金密集型企业，公司不断提高自身的融资能力并积极创新使用各种金融工具，具有较强的融资能力和多元化的融资渠道。自上市以来，公司充分利用多种资本场融资工具，实现非公开发行股票 2 次，公开发行公司债券 2 期，非公开发行公司债券 8 期，中期票据 3 期，定向债务融资工具 4 期，短期融资券 2 期，

美元债 3 期，并创新劳务通融资模式。公司的资信情况良好，与多家大型金融机构建立了诚信、互利的长期战略合作关系，获得银行授信额度 885 亿元，获境内主流评级机构 AA+的主体信用评级，获境外主流评级机构 BB-的主体信用评级。多元化创新融资模式、能力和通畅高效的融资渠道为公司发展提供良好资金保证。

（4）公司土地储备结构合理、数量充足。

2019 年度，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过招拍挂、股权收购、旧村改造等多种方式，按照区域发展战略，围绕深耕和新拓两种思路，深入研究区域、市场和目标地块，在“找”字上下功夫，紧扣项目的收益率和周转速度，先后在京津冀、长三角、珠三角、中西部等区域的 36 个城市获得土地 100 余宗，规划建筑面积 979.34 万平方米。截至 2019 年末，公司土地储备建筑面积 3,726.64 万平方米，土储区域结构较为合理、土储数量较为充足。

（5）稳健的经营模式和管控力

公司建立和完善了从总部到城市公司的大运营管理体系，围绕横向协同、纵向贯通，以投资精准、高速周转为导向，系统、科学的从拿地，到建设和销售全流程提质增效。通过建立信息化平台使得业务更加专业化、规范化、精细化，大大提升了信息获取和处理的能力，提高了运营效率。

3、原始权益人行业竞争地位

经过 21 年发展，荣盛发展已从最初的普通住宅开发快速成长为集建筑设计、地产开发、物业经营、酒店管理、商业运营及投资管理为一体的多元化全国大型知名房企。截至 2019 年末，荣盛发展总资产 2,545.95 亿元，拥有土地储备建筑面积 3,726.64 万平方米。2019 年荣盛签订商品房销售合同金额 1,153.56 亿元，合同面积 1,098.07 万平方米，居行业领先。截至目前，公司房地产开发业务已经伸展到辽宁、河北、河南、江苏、江西、浙江、安徽、山东、山西、湖南、陕西、四川、广东、天津、重庆、内蒙古等 13 个省、2 个直辖市、1 个自治区的 50 余个城市，涉及房地产项目 250 余个。

经过多年发展，公司已跻身全国房地产企业前列，具有突出的行业地位，公

司位列 2018 中国房地产百强企业第 16 位。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心发布的 2013 年-2016 年中国房地产企业销售排行榜 TOP50，2013 年-2017 年，公司房地产销售额分别排名第 23 名、第 21 名、第 20 名、第 21 名和第 23 名。根据克而瑞信息集团发布的 2018 年度中国房地产企业销售 TOP200 榜单，公司销售额排名第 30 位，权益销售金额排名第 21 位；2019 年，公司荣获中指“中国房地产百强企业”综合实力第 16 位、运营效率第 8 位、“沪深上市房地产公司”综合实力第 6 位。

5.1.2.2 原始权益人主营业务情况

5.1.2.2.1 主营业务概况

原始权益人的主营业务为房地产开发与销售，拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。公司的产品以普通商品房住宅为主。2015 年以来，在对行业格局和发展趋势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“3+X”新型产业全面发展的战略格局。目前已初步形成了以房地产开发为主业，贯穿康旅、产业园、设计、实业、酒店、物业、商管、房地产金融等业务为一体的全方位、综合性的全产业链条，通过主、辅业的协同发展，实现公司收入、利润的持续、快速增长。

5.1.2.2.2 分行业收入构成

原始权益人最近三年营业收入构成情况如下所示：

表 5-8 原始权益人最近三年营业收入构成（分行业）

单位：亿元、%

分行业	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产业	634.10	89.42	499.61	88.63	345.82	89.35
物业服务	11.64	1.64	6.74	1.19	4.68	1.21
酒店经营	7.56	1.07	5.96	1.06	4.04	1.04
其他行业	55.82	7.87	51.36	9.11	32.5	8.39
合计	**709.12**	**100.00**	**563.68**	**100.00**	**387.04**	**100.00**

注：“其他行业”指未纳入 4 大板块的设计、实业、房地产金融等业务。

原始权益人收入主要来源于房地产板块。2017 年度、2018 年度及 2019 年度，

原始权益人分别实现营业收入 387.04 亿元、563.68 亿元和 709.12 亿元，其中房地产板块收入占比分别为 89.35%、88.63%和 89.42%，房地产业收入是公司收入的主要来源，占比 88%以上，占营业总收入的比重整体保持稳定。

原始权益人最近三年营业成本构成情况如下表所示：

表 5-9 原始权益人最近三年营业成本构成

单位：亿元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	447.15	90.19	343.56	88.93	251.9	92.32
物业管理	8.76	1.77	5.31	1.38	4.04	1.48
酒店经营	1.70	0.34	1.43	0.37	1.17	0.43
其他	38.17	7.70	36.01	9.32	15.73	5.77
合计	**495.78**	**100.00**	**386.32**	**100.00**	**272.84**	**100.00**

表 5-10 原始权益人最近三年营业毛利润构成

单位：亿元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产	186.94	87.63	156.05	87.98	93.92	82.24
物业管理	2.88	1.35	1.43	0.81	0.64	0.56
酒店经营	5.86	2.75	4.53	2.55	2.87	2.51
其他	17.65	8.28	15.35	8.65	16.77	14.68
合计	**213.34**	**100.00**	**177.36**	**100.00**	**114.20**	**100.00**

表 5-11 原始权益人最近三年营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产	29.48	31.23	27.16
物业管理	24.75	21.22	13.68
酒店经营	77.46	76.01	71.04
其他	31.63	29.89	51.60
综合毛利率	**30.08**	**31.46**	**29.51**

最近三年，原始权益人综合毛利率分别为 29.50%、31.46%和 30.08%，房地产业务毛利率为 27.16%、31.23%和 29.48%，整体保持稳定。

原始权益人房地产板块当年实现的营业收入主要为前两年预售的房地产项目。

2017 年以来原始权益人原始权益人加大库存项目的销售力度，同时积极推出新项目，销售规模持续增长。2019 年原始权益人结转单位售价较 2018 年提高 1,213.24 元/平米，上涨 14%；结转单位成本较 2018 年提高 1,002.57 元/平米，上涨 17%。综合结转单价和结转单方成本因素影响，2019 年原始权益人房地产业务毛利率同比下降 1.75 个百分点。

预计未来 1-2 年，原始权益人以房地产为主导产业的格局不会改变，产业园等业务对公司收入形成有益补充，同时，原始权益人将继续发展互补型产业链，整体业务发展将保持稳定。

5.1.2.2.3 分地区收入构成

表 5-12 原始权益人近三年营业收入构成（分地区）

单位：万元、%

区域	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
河北省	2,528,477.33	35.66	2,186,116.98	38.78	1,183,539.03	30.58
山东省	968,607.96	13.66	573,125.96	10.17	425,499.22	10.99
江苏省	978,361.61	13.80	1,406,632.17	24.95	1,260,809.99	32.58
安徽省	394,891.55	5.57	291,674.79	5.17	256,169.36	6.62
浙江省	407,970.78	5.75	108,470.44	1.92	-	-
重庆市	384,490.35	5.42	64,909.16	1.15	-	-
辽宁省	396,015.29	5.58	367,185.16	6.51	121,226.30	3.13
湖南省	150,900.17	2.13	148,421.89	2.63	125,227.82	3.24
河南省	52,101.20	0.73	1,072.44	0.02	-	-
广东省	322,297.44	4.55	114,366.60	2.03	108,869.94	2.81
湖北省	18,324.36	0.26	18,917.00	0.34	25,152.12	0.65
四川省	9,952.54	0.14	133,522.53	2.37	91,500.46	2.36
海南省	11,660.07	0.16	149,162.60	2.65	179,178.12	4.63
北京市	17,794.41	0.25	11,196.84	0.20	71,721.83	1.85
江西省	250,002.22	3.53	48,755.07	0.86	-	-
内蒙古	3,905.61	0.06	11,818.66	0.21	19,456.65	0.50
天津市	135,205.93	1.91	1,413.43	0.03	2,050.29	0.05
陕西省	58,242.68	0.82	-	-	-	-
山西省	1,988.51	0.03	-	-	-	-
合计	**7,091,190.02**	**100.00**	**5,636,761.70**	**100.00**	**3,870,401.15**	**100.00**

原始权益人房地产业务主要布局于环京津区域和长江经济带沿线区域，近三

年原始权益人收入构成变化从地区上看有一定变化。2017 年、2018 年和 2019 年，原始权益人在环京津区域房地产业务营业收入分别为 1,257,311.15 万元、2,198,727.25 万元和 2,681,477.67 万元，占营业收入的比例分别为 32.48%、39.01%和 37.81%；同期，原始权益人在长三角房地产业务营业收入分别为 1,516,979.35 万元、1,806,777.40 万元和 1,781,223.95 万元，占营业收入的比例分别为 39.20%、32.04%和 25.12%。2017 年、2018 年及 2019 年，河北省营业收入分别为 1,183,539.03 万元、2,186,116.98 万元和 2,528,477.33 万元，占总营业收入比例维持在 30%以上，其中廊坊地区贡献更为显著。总体来看，公司业务分布仍较为分散，近年来江苏、山东、重庆等地营业收入大幅增长，使得公司对个别区域依赖度有所下降，缓解了区域市场波动对公司整体经营的影响，有利于保持收入稳定性。

5.1.2.2.4 主要版块业务情况

一、房地产开发业务

原始权益人房地产业务板块主要从事房地产开发和经营，是核心业务板块。目前，原始权益人的房地产开发产品以普通商品住宅为主，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等，另有少量商业综合体产品。公司以住宅地产为基础，并涉足开发商业地产和旅游地产业务，对房地产板块的收入提供了重要补充。

原始权益人旅游地产业务主要由子公司荣盛康旅投资有限公司（以下简称“康旅投资”）负责运营。2017 年以来，公司先后与河北省秦皇岛北戴河新区管理委员会和福建省龙岩市新罗区人民政府等机构签订旅游度假区合作开发协议，公司康旅布局继续扩大。

原始权益人商业地产业务主要由全资子公司廊坊商盛商业管理有限公司（以下简称“廊坊商盛”）负责运营。廊坊商盛成立于 2012 年，从事商业地产的开发和运营，截至 2019 年末，公司已在成都、长沙、南京、沈阳、沧州、唐山、石家庄、徐州、常州和湛江等城市进行了商业地产的开发与建设。

2017 年-2019 年，原始权益人房地产业务板块实现营业收入分别为 345.82 亿元、499.61 亿元和 634.10 亿元，保持稳定增长。同期，房地产业务占总收入比例

分别为 89.35%、88.63%和 89.42%，毛利率分别为 27.16%、31.23%和 29.48%，基本保持在行业平均水平。公司房地产业务毛利率逐年小幅波动，主要因为每年结转的高毛利率产品所占比重略有差异。原始权益人选择部分经济增长较快、人口承载力足、消费需求比较旺盛的二线城市及少数具有发展潜力的三线城市扩大市场份额。公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、徐州和邯郸等地的品牌形象及市场占有率均较高，具有较强的市场影响力。

（一）房地产开发业务流程

原始权益人的房地产开发业务以控股子公司或区域分公司为经营主体，主要以自主开发形式进行,以出让或并购方式取得土地后,由公司自主进行房产开发、建筑设计、房地产销售。公司自主开发各环节流程具体如下:

表5-13 原始权益人自主开发各环节流程

阶段	流程	涉及方面	具体内容
项目建设	取得土地	审批、开发	项目可研编写、审批
		开发	土地公告
			土地竞买
	项目启动	开发	项目开发计划
			临时预算
			项目启动通知书
	项目开工	办证	土地证
			建设工程环评
			发改委投资审核
			总规政府报批
			建设用地规划许可证
			建设工程规划许可证
			施工许可证
		工程	工程规划方案
			总体方案
			施工图设计
			政府图审
			政府开标
			签订合同并备案
		市政园林	市政、园林、智能化及可再生能源利用等专业方案的评审及确定
		物业	物业管理公司成立
	项目竣工	工程	单体工程施工
产品销	项目开盘	审批	开盘方案审批

阶段	流程	涉及方面	具体内容
售			价格方案审批
		办证	预售许可证
	项目交房	审批	工程结算审批
		办证	面积测绘
			总体权证
		工程	竣工备案
		市政园林	市政各专业、园建及道路施工
			外线园林工程验收
		物业	物业管理项目组建
			单体接管验收

公司的房地产开发业务经营，以土地拓展为基础，在土地获取上始终坚持选择开发效率快、成本具有相对竞争优势、符合公司战略又有助于提升品牌形象的优质土地，科学均衡增加土地储备。近年来，在对城市的产业发展、城市规划、人口变迁、政府职能、房地产市场供求、金融环境等因素进行深入研究的基础上，公司将新增土地储备的目标定位在京津冀环渤海、长江经济带、京沪和京广高铁沿线城市，并根据宏观经济走势和市场供需变化，及时分析研判土地获取时机。在具体执行上，根据不同城市政务环境和房地产发展阶段，公司制定差异化的土地获取策略：对政府诚信度高，二级土地市场欠活跃的区域，重点采取出让、一级开发、合作的模式；对正处于大规模城市更新阶段的区域，积极参与“三旧”改造；对二级市场活跃、土地供应量充足的区域，重点关注二级市场动向。

在项目建设环节上，公司以高周转、高品质和低成本为管理目标，建立了生产节点管控体系、质量控制评价体系和采购管控体系三大管理体系。在生产节点的控制上，公司要求土地获取后 7 天出具定位报告，15 天上报规划，30 天批复项目预算，100 天开工、200 天开盘。在质量评价上，公司制定了《质量细节关注 100 点》，出台了统一的产品功能标准、服务标准、验收标准及总包施工单位的施工界面标准。在采购成本控制上，推动区域集中采购，通过设计优化、定额设计和梳理设计规范等措施，减少变更签证，坚持重要项目结算的现场核实，严格结算完成时间。

在产品销售环节上，制定了《营销体验区客户接触点管理手册》，实施“体验式营销”，以规范化的营销体验区提升产品直观印象，展示产品卖点与价值，选择

适合项目定位和区域特点的策划公司，制定差异化的推广主题；针对二三线城市客户购房心理，综合应用各种优惠促销方式，多渠道集中投放产品，短时间内迅速积累客户量，并将销售开盘计划与项目进度紧密结合，采取多批次高频率推盘节奏，以需求定批量，保证了持续稳健的销售业绩。

在售后服务方面，公司以优质的物业服务作为赢得客户口碑、提高客户满意度、塑造品牌形象的重要途径之一。第一，制定物业前置服务标准，积极推行物业前置化服务，正面宣传物业形象。第二，推行《住宅小区评优工作指引》，促进基础服务的完善和质量提升，已获得行业主管部门的验收评定。第三，利用各类培训、观摩学习、业绩比拼等途径，巩固物业员工服务意识和服务水平。

在品牌建设方面，公司以“缔造新型生活”的理念为指导，打造“创新产品、创意文化、创造生活”价值观，通过内部完善管理，提升产品与服务品质，诠释“+”模式的（产品体验区、按时交房、持续服务+公众、会员、业内）品牌管理理念，以品牌效应增强公司的软实力。在具体执行中，通过营销体验区和物业服务，加深客户对品牌的认知；通过建设前交底、过程督导、质量验收的方式展示品牌质量；通过交房时间前 180 天项目预验收、前 30 天复验等承诺约定提升品牌附加值。通过精准的产品定位和特色化、差异化的产品策划，建立和完善产品线形象包装体系，使产品定位、产品内涵和外部形象达到统一。

（二）房地产业务经营情况

1、房地产项目开发概况

原始权益人主要采取自主销售方式，通过建造营销体验区使客户更直观地了解产品。公司采取“以销定产，以产保销”策略，根据市场情况及时调整销售模式，有效地保证了业绩的持续增长。2017-2019 年，原始权益人的房地产开发业务发展态势稳健。近三年原始权益人销售面积、销售金额及销售均价均呈现增长趋势，2019 年销售均价为 10,505.34 元/平方米。最近三年公司房地产开发业务情况如下：

表 5-14 原始权益人最近三年房地产销售数据

单位：万平方米、亿元

项目	开工面积	竣工面积	销售面积	销售签约额

2017 年	881.86	368.65	635.57	679.30
2018 年	898.39	615.65	983.40	1,015.63
2019 年	944.34	632.34	1,098.07	1,153.56
合计	**2,724.59**	**1,616.64**	**2,717.04**	**2,848.49**

（1）房地产项目开发概况

从开工面积来看，2017 年、2018 年及 2019 年，公司开工面积分别为 881.86 万平方米、898.39 万平方米和 944.34 万平方米，开工面积逐年增长，主要是公司根据市场情况调整储备土地节奏，造成开工面积相应变动。

从竣工面积来看，2017 年、2018 年及 2019 年，公司竣工面积分别为 368.65 万平方米、615.65 万平方米和 632.34 万平方米，竣工面积逐年增长，与先前的年度开工面积及项目建设周期匹配。

从销售面积和销售签约额来看， 2017 年、2018 年及 2019 年，公司商品房销售合同面积分别为 635.57 万平方米、983.40 万平方米和 1,098.07 万平方米，商品房签约金额分别为 679.30 亿元、1,015.63 亿元和 1,153.56 亿元，保持逐年增长。

（2）房地产主要在建及拟建项目情况

A.主要在建项目

截至 2019 年末,原始权益人主要在建项目共计 160 个,占地面积合计 2,189.45 万平方米，建筑面积合计 4,461.77 万平方米，预计总投资 2,254.80 万元，项目已投资 1,101.41 亿元。原始权益人在建项目情况如下:

表 5-16 2019 年末原始权益人主要在建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
1	兰凌御府	蚌埠市	161,643.04	404,108.00	243,500.00	39,630.32
2	玖陇院	安徽省蚌埠市	112,860.72	290,225.06	104,000.00	35,384.18
3	荣盛华府	安徽省合肥市	121,971.00	243,939.56	126,668.00	33,401.20
4	书香府邸	安徽省合肥市	62,042.70	111,676.86	53,880.34	22,014.80
5	荣御商务中心	河北省保定市	25,166.30	125,809.97	76,110.98	23,161.28
6	荣盛锦绣书苑	河北省保定市	29,163.61	72,879.86	38,311.94	14,440.33
7	山湖海	广东省阳江市	174,036.07	487,300.95	202,521.01	10,943.22
8	御海湾	广东省阳江市	71,653.37	214,954.59	116,016.36	2,528.31
9	荣盛华府和中央广场	广东省湛江市	158,010.57	767,766.91	599,859.55	442,919.00
10	公园印象	河北省邯郸市	90,440.70	265,294.05	163,571.00	86,003.86
11	锦绣学府	河北省邯郸市	106,287.40	331,898.95	189,975.64	12,122.00

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
12	荣盛城	河北省邯郸市	172,823.70	586,651.00	324,448.00	128,682.44
13	锦绣观邸	河北省邯郸市	47,843.50	90,633.59	64,483.00	52,960.99
14	荣盛观邸	河北省邯郸市	88,324.00	248,762.14	156,256.00	154,254.16
15	荣盛金科雅苑	河北省邯郸市	130,110.20	325,281.48	192,751.37	100,740.31
16	荣盛华府	河南省郑州市	47,704.61	71,487.65	119,681.00	70,837.60
17	荣盛华府	河南省濮阳市	89,248.61	176,065.30	98,716.31	27,841.67
18	锦绣江南	河南省漯河市	130,943.18	458,300.82	307,000.00	39,926.50
19	荣盛华府	河南省信阳市	38,464.66	57,646.44	33,038.74	3,555.17
20	荣盛华庭	湖北省武汉市	47,007.00	131,567.53	74,515.24	9,426.88
21	花语书苑	湖南省长沙市	38,717.50	174,228.75	62,860.00	57,149.67
22	花语城	湖南省长沙市	135,081.00	455,979.73	137,449.00	134,083.17
23	岳麓峰景	湖南省长沙市	171,166.10	427,911.20	160,000.00	130,302.92
24	荣盛城	湖南省长沙市	111,560.22	282,246.00	144,514.12	5,756.50
25	金鹗御府	湖南省岳阳市	90,216.14	225,378.23	100,706.70	45,149.79
26	荣盛华府	湖南省株洲市	77,808.20	155,676.77	116,687.00	16,066
27	荣盛华府	湖南省益阳市	104,235.88	260,243.10	92,500.00	42,315.21
28	东城首府	湖南省益阳市	77,083.25	192,396.00	111,360.00	22,107.11
29	荣盛华府	湖南省张家界市	28,328.00	56,956.60	29,091.91	3,481.58
30	花语书苑	湖南省张家界市	62,318.00	199,417.80	88,115.57	4,980.52
31	泉盛美家	江苏省徐州市	222,580.00	756,564.68	229,910.00	162,742.78
32	观澜悦居	江苏省徐州市	137,904.90	474,811.94	203,733.00	87,913.25
33	时代盛汇生活广场	江苏省徐州市	66,260.50	163,666.41	86,184.34	45,596.44
34	听澜雅居	江苏省徐州市	69,709.40	183,257.82	91,700.00	31,824.34
35	紫云花园	江苏省徐州市	68,291.00	75,120.10	61,350.00	132,436.12
36	花语城	江苏省徐州市	311,837.00	873,143.00	460,545.15	326,650.87
37	荣盛华府	江苏省南京市	130,858.89	326,071.20	226,000.00	108,272.52
38	荣盛首府	江苏省南京市	78,889.05	151,652.50	235,000.00	140,328.30
39	花语城	江苏省南京市	252,987.56	540,814.20	226,158.27	174,959.52
40	龙湖半岛及鹭岛荣府	江苏省南京市	1,584,984.20	3,255,779.26	1,181,528.62	982,508.17
41	龙池御府	江苏省南京市	42,047.94	92,505.50	57,575.21	22,982.04
42	花语书苑	江苏省南京市	32,207.72	64,415.44	45,674.94	5,243.44
43	花语馨城	江苏省南京市	61,026.31	121,456.00	91,274.06	4,033.77
44	金溪府	江苏省南通市	40,792.00	69,299.16	49,984.81	5,144.74
45	弘盛新苑	江苏省南通市	75,028.00	112,542.00	95,562.18	12,433.99
46	荣盛御府	江苏省常州市	66,938.75	120,487.50	89,457.61	26,483.26
47	甫上花园	江苏省苏州市	34,414.80	61,946.31	54,132.58	4,634.00
48	锦绣云溪	江西省上饶市	76,046.00	141,495.44	44,780.19	19,445.00
49	花语城	河北省廊坊市香河县	170,330.54	402,999.24	129,946.35	61,925.37
50	帝品御居	河北省廊坊市香河县	110,809.60	221,520.49	95,271.43	26,883.82
51	水岸花语	河北省廊坊市三河市	36,892.00	71,865.62	44,493.75	2,221.23
52	花语城	河北省廊坊市	705,665.86	1,864,743.83	746,000.00	394,495.83
53	锦绣御府	河北省廊坊市	80,802.67	145,350.00	104,867.00	28,892.66
54	阳光馨苑	河北省廊坊市	60,358.58	147,267.89	68,936.00	47,725.48
55	四季花语	河北省廊坊市	217,625.21	500,520.95	310,470.00	240,310.32
56	花语璟园	河北省廊坊市	24,682.21	32,534.41	21,590.66	5,650.09
57	荣盛首府+锦绣天悦	河北省廊坊市	379,189.85	792,506.79	454,399.56	312,448.33
58	塞纳荣府	河北省廊坊市	278,222.90	339,431.94	216,546.00	211,607.75

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
59	锦绣豪庭	河北省廊坊市	24,658.40	44,385.12	18,622.57	17,187.58
60	紫荆假日	河北省廊坊市	33,161.08	84,262.29	97,107.20	61,564.18
61	龙河花语	河北省廊坊市	163,267.22	393,925.52	328,125.59	32,158.55
62	紫竹苑	河北省廊坊市永清县	193,454.51	296,573.26	159,258.14	87,319.88
63	荣盛城东区	河北省廊坊市永清县	73,253.05	146,432.85	90,114.28	31,130.72
64	荣盛城西区	河北省廊坊市永清县	116,393.47	231,623.01	219,490.11	110,400.49
65	花语茗苑	河北省廊坊市永清县	61,267.13	122,534.00	59,982.84	1,627.25
66	阿尔卡迪亚温泉城	河北省廊坊市霸州市	319,217.00	446,354.07	217,077.00	179,242.03
67	清芦屿	河北省廊坊市霸州市	33,304.00	64,100.75	43,781.11	22,487.34
68	阿尔卡迪亚兰亭苑	河北省廊坊市霸州市	17,221.09	34,270.00	22,344.97	5,897.51
69	阿尔卡迪亚枫林苑	河北省廊坊市霸州市	156,866.69	312,515.71	181,014.70	30,338.94
70	荣盛城	辽宁省沈阳市	437,004.48	873,394.09	438,885.09	123,191.25
71	锦绣天地	辽宁省沈阳市	594,312.07	1,421,528.24	324,900.00	240,994.97
72	香缇澜山	辽宁省沈阳市	244,721.00	386,465.15	183,778.99	171,443.32
73	坤湖郦舍	辽宁省沈阳市	209,598.93	458,319.12	161,319.64	90,159.66
74	锦绣御景	辽宁省沈阳市	98,891.00	289,462.06	82,691.49	28,266.18
75	盛京绿洲	辽宁省沈阳市	223,162.00	490,956.40	130,000.00	125,343.30
76	沂河馨苑	山东省临沂市	281,018.00	498,025.00	118,365.50	108,734.78
77	沂河郡府	山东省临沂市	117,035.00	210,447.00	53,467.00	47,318.27
78	塞纳荣府	山东省临沂市	187,091.00	224,409.00	65,479.65	56,658.91
79	沂河观邸	山东省临沂市	116,555.00	254,248.40	68,454.12	41,210.76
80	凯恩花园	山东省临沂市	54,086.00	198,657.68	63,472.92	48,766.10
81	蓝山郡	山东省临沂市	83,728.96	278,359.00	91,283.00	70,402.00
82	荣盛华府	山东省临沂市	188,945.00	302,312.00	75,420.00	74,728.90
83	锦绣外滩	山东省青岛市	499,621.60	998,532.72	618,750.00	164,744.55
84	荣盛华府	山东省济南市	72,664.00	188,927.44	92,970.91	42,269.31
85	时代首府	山东省济南市	20,122.00	65,486.32	36,266.00	25,696.32
86	东第华府	山东省济南市	109,522.00	317,613.68	178,384.00	48,818.98
87	锦绣学府	山东省聊城市	73,118.00	190,106.50	70,619.96	60,915.00
88	阿卡北区	山东省聊城市	122,437.00	322,212.00	121,355.00	112,544.98
89	东昌首府	山东省聊城市	208,336.00	150,963.01	152,771.90	149,747.00
90	锦绣观邸	山东省聊城市	54,255.00	124,558.54	52,379.42	51,012.00
91	水岸花语北区	山东省聊城市	20,775.00	43,623.73	18,272.27	14,346.00
92	阿卡北六期	山东省聊城市	13,861.00	68,623.00	34,044.42	6,420.51
93	阿卡北二期	山东省聊城市	38,390.00	95,945.94	48,161.00	15,242.31
94	东昌天悦	山东省聊城市	87,534.00	184,721.09	113,660.39	50,835.37
95	都市果岭	山东省德州市	410,662.00	550,262.32	342,907.18	70,702.02
96	阿尔卡迪亚温泉城	山东省德州市	317,714.00	496,345.02	348,184.12	44,647.75
97	锦绣学府	山西省临汾市	232,636.91	695,862.62	312,398.37	22,783.10
98	锦绣观邸	陕西省咸阳市	97,986.80	433,906.38	207,137.72	123,125.35
99	荣盛华府棉三	河北省石家庄市	107,852.59	389,968.53	355,900.00	205,703.67
100	荣盛华府棉四	河北省石家庄市	118,807.61	480,155.97	256,530.85	179,762.06
101	荣盛和府	河北省石家庄市	21,203.46	57,001.00	180,841.48	17,880.38
102	荣盛御府	河北省石家庄市	68,606.91	170,887.00	181,536.00	30,202.90
103	荣盛城	河北省石家庄市	115,994.77	370,770.11	258,521.49	179,094.00
104	智慧城市广场	河北省石家庄市	79,860.65	71,800.23	68,037.18	47,225.34

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
105	宝郡府	河北省石家庄市正定市	54,734.36	109,468.72	45,307.82	3,036.06
106	中山华府	河北省石家庄市	41,611.00	82,646.90	33,494.63	3,897.75
107	公园御府	四川省什邡市	85,050.30	212,625.75	81,000.00	11,358.00
108	锦绣御府	河北省唐山市	28,582.34	71,454.62	29,212.42	23,206.02
109	君兰苑A	河北省唐山市	78,271.16	203,505.02	75,694.99	41,718.97
110	锦绣天城	河北省唐山市	120,248.00	342,649.12	135,364.72	60,658.03
111	锦绣阅山	河北省唐山市	105,630.09	274,339.09	119,878.05	27,378.47
112	锦绣观邸	河北省唐山市	62,392.00	130,364.87	48,757.17	42,522.88
113	荣盛华府	天津市天津市	158,414.10	110,057.00	82,322.00	75,441.73
114	锦绣学府	天津市天津市	146,589.70	172,599.36	104,177.00	52,431.07
115	泰享嘉府一期	河北省沧州市	27,265.86	67,831.02	34,992.09	30,687.17
116	泰享嘉府二期	河北省沧州市	30,710.47	66,922.57	47,607.78	-
117	泰享嘉府三期	河北省沧州市	27,417.74	60,174.79	33,446.42	29,582.15
118	荣盛名邸	河北省沧州市	58,801.50	147,000.59	130,200.00	37,499.64
119	花语馨苑	河北省沧州市	101,397.52	182,335.89	79,600.00	67,645.09
120	罗湖四季花语	河北省沧州市	54,352.93	112,952.73	50,267.52	15,700.86
121	锦绣学府	河北省沧州市	56,462.92	141,155.00	65,788.30	12,610.94
122	御景澜湾	广东省惠州市	21,899.00	104,541.33	60,750.00	40,885.00
123	御湖观邸	广东省惠州市	116,712.00	326,413.75	125,000.00	74,939.00
124	中瑞花园	河北省张家口市	96,506.88	149,499.28	150,000.00	41,418.00
125	下花园•阿尔卡迪亚二、三、四期	河北省张家口市	182,964.57	263,396.80	137,204.94	52,615.71
126	荣盛城	河北省张家口市	232,197.81	465,085.71	277,500.00	79,665.00
127	百合花园	浙江省嘉兴市	49,638.60	124,084.36	48,569.79	28,150.28
128	富盛名邸	浙江省嘉兴市	67,753.50	135,507.00	61,455.00	58,182.40
129	祥瑞花苑	浙江省嘉兴市	48,151.68	105,897.73	41,781.00	28,769.86
130	锦绣外滩	浙江省嘉兴市	32,678.10	75,159.63	38,543.08	12,781.71
131	花语书苑	浙江省宁波市	42,774.00	76,975.47	34,822.37	12,501
132	荣盛华府	浙江省绍兴市	61,028.00	79,300.73	56,318.06	5,854.68
133	檀越府	浙江省杭州市	54,453.00	136,131.75	96,198.23	8,058.39
134	锦绣南山	重庆市重庆市	138,364.00	308,271.00	149,410.51	140,364.00
135	滨江华府	重庆市重庆市	280,043.00	478,270.36	172,811.46	133,066.91
136	荣盛华府	重庆市重庆市	169,717.20	278,699.00	293,000.00	172,717.20
137	荣盛城	重庆市重庆市	506,724.60	1,201,869.48	506,500.00	135,168.11
138	香海湾	河北省秦皇岛市	341,300.47	145,732.96	137,507.49	43,290.15
139	戴河首岭	河北省秦皇岛市	128,814.43	101,996.54	33,467.19	32,405.08
140	汤泉首岭	河北省秦皇岛市	280,119.54	153,083.82	81,901.40	54,628.29
141	御泉湾	河北省秦皇岛市	94,662.69	56,794.33	43,083.20	29,164.26
142	金盆湾	安徽省黄山市	238,599.91	175,786.00	101,081.57	59,684.99
143	九华温泉一期	安徽省池州市	60,374.49	88,290.00	43,705.71	22,839.94
144	黄山北门地块7项目	安徽省黄山市	181,633.01	193,564.43	92,103.21	45,139.39
145	颐馨苑	湖北省神农架林区	56,300.00	49,766.81	22,870.00	21,906.10
146	颐趣苑	湖北省神农架林区	33,800.00	22,811.35	23,775.00	11,077.94
147	芳菲苑	湖北省神农架林区	67,555.25	47,283.79	32,452.00	9,805.97
148	兰亭苑	湖北省神农架林区	46,112.44	23,045.54	14,562.38	1,967.88
149	康旅锦绣观邸	河北省唐山市	74,656.14	149,099.39	56,640.84	22,918.32
150	荣盛华府	河北省邢台市	73,103.72	160,828.18	82,563.71	12,547.83
151	锦绣观邸	河北省邢台市	42,325.33	111,503.20	43,145.40	3,552.19
152	云台古镇	河南省焦作市	488,316.26	259,445.46	185,871.68	29,040.39

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
153	云台观邸	河南省焦作市	148,756.85	146,953.20	58,816.47	22,523.60
154	锦绣观邸	安徽省滁州市	239,924.63	506,171.18	216,714.79	14,637.63
155	锦绣龙湾	安徽省滁州市	203,542.39	247,481.71	121,418	13,828.55
156	四季童话小镇	河北省保定市野三坡	342,573.28	358,712.55	168,790.70	41,198.91
157	青松岭首开区	河北省承德市	161,602.00	82,427.43	56,418.26	49,136.74
158	青松岭一期	河北省承德市	54,999.89	91,389.71	40,661.00	13,239.65
159	荣丰华府	河北省承德市兴隆	29,227.00	58,195.48	24,636.36	22,388.07
160	阿尔卡迪亚·锦绣澜山商品房（一期）	河北省张家口市	26,868.35	61,826.14	23,078.02	8,379.57
合计			**21,894,522.05**	**44,617,663.00**	**22,547,965.79**	**11,014,065.41**

B.拟建项目

2019 年末，原始权益人拟建项目 25 个，占地面积合计 178.97 万平方米，建筑面积合计 382.04 万平方米。原始权益人拟建项目情况如下：

表 5-17 2019 年末原始权益人拟建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积	预计总投资
1	文博府	广东省佛山市	72,709.83	150,536.25	91,473.02
2	东方府	湖南省岳阳市	8,267.70	31,366.00	12,266
3	中央御府	湖南省益阳市	109,791.98	274,479.95	127,022.90
4	荣盛城 S-4 地块	江苏省徐州市	104,161.25	235,015.75	
5	江心洲地块	江苏省南京市	36,133.97	48,798.03	83,279.42
6	清芷苑	河北省廊坊市香河县	20,316.39	46,472.61	17,989.50
7	花语馨园	河北省廊坊市香河县	22,966.02	45,932.04	35,518.03
8	水岸花语	河北省廊坊市香河县	50,312.12	90,561.82	45,428.55
9	清芷苑	河北省廊坊市永清县	114,421.51	165,254.22	73,365.25
10	阿尔卡迪亚霸州新城	河北省廊坊市霸州市	69,440.75	138,887.67	84,201.30
11	霸州 249 亩	河北省廊坊市霸州市	131,581.00	263,030.42	166,890
12	锦绣学府	山西省临汾市	52,699.58	116,655.60	50,930.92
13	中山华府	河北省石家庄市灵寿县	67,654.08	125,541.16	57,097.46
14	滨江华府	河北省石家庄市正定市	46,408.10	190,263.22	66,491.41
15	玖玺台	河北省唐山市	19,938.86	29,908.29	22,594.63
16	高铁新城	河北省唐山市	130,051.00	297,745.01	150,886.06
17	长虹道	河北省唐山市	21,728.71	32,593.06	22,823.69
18	锦绣美居	河北省沧州市	113,349.39	283,000.64	102,135.00
19	君兰苑	河北省沧州市	53,145.17	116,629.75	58,431.80
20	墨香山南	山东省邹平市	138,839.00	335,560.45	150,630
21	荣盛华府	广东省惠州市	119,827.00	336,865.50	160,000.00
22	澳海逸墅	广东省惠州市	85,495.00	213,737.50	70,000.00
23	八达岭阿尔卡迪亚二期	河北省张家口市	51,356.44	55,326.10	137,807.96
24	大海陀	河北省张家口市赤城县	68,202.00	102,303.00	50,200.89
25	九华温泉二期	安徽省池州市	80,895.00	93,967.00	46,050
合 计			**1,789,691.85**	**3,820,431.04**	**1,883,513.79**

（3）土地储备情况

2019 年，公司新增土地 102 宗，计容建筑面积 979.34 万平方米，购地金额 302 亿元，权益购地金额 266.04 亿元。截至 2019 年末，公司土地储备建筑面积 3,726.64 万平方米，具体如下：

表 5-18 截至 2019 年末原始权益人土地储备情况

单位：万平方米、%

国家	项目布局省	项目布局城市	总建筑面积	各区域土储占比
中国	河北省	廊坊市	542.22	14.55%
		唐山市	119.44	3.21%
		秦皇岛市	20.16	0.54%
		石家庄市	137.59	3.69%
		邯郸市	163.26	4.38%
		沧州市	100.8	2.70%
		邢台市	32.15	0.86%
		保定市	73.09	1.96%
		张家口市	154.07	4.13%
		承德市	30.66	0.82%
	天津市	天津市	16.79	0.45%
	山东省	青岛市	154.44	4.14%
		德州市	96.04	2.58%
		济南市	49.67	1.33%
		聊城市	47.69	1.28%
		临沂市	40.76	1.09%
		滨州市	32.95	0.88%
	辽宁省	沈阳市	271.45	7.28%
		盘锦市	45.63	1.22%
	内蒙古自治区	呼和浩特市	0.29	0.01%
	江苏省	宜兴市	4.59	0.12%
		徐州市	140.86	3.78%
		南京市	93.19	2.50%
		常州市	15.16	0.41%
		南通市	17.87	0.48%
		苏州市	6.05	0.16%
	安徽省	蚌埠市	75.76	2.03%
		合肥市	50.34	1.35%
		芜湖市	0.83	0.02%
		滁州市	68.75	1.84%
		黄山市	70.31	1.89%
		池州市	9.12	0.24%

	江西省	宜春市	19.89	0.53%
		上饶市	13.94	0.37%
	浙江省	嘉兴市	9.1	0.24%
		杭州市	13.39	0.36%
		宁波市	7.52	0.20%
		绍兴市	7.69	0.21%
	湖北省	武汉市	12.78	0.34%
		神农架	13.04	0.35%
	湖南省	长沙市	47.29	1.27%
		岳阳市	24.96	0.67%
		益阳市	71.56	1.92%
		株洲市	15.32	0.41%
		张家界市	25.22	0.68%
	山西省	忻州市	62.31	1.67%
		临汾市	11.67	0.31%
	河南省	郑州市	48.43	1.30%
		濮阳市	20.73	0.56%
		漯河市	44.71	1.20%
		开封市	93.28	2.50%
		焦作市	33.78	0.91%
		信阳市	5.58	0.15%
	广东省	惠州市	71.23	1.91%
		佛山市	14.06	0.38%
		阳江市	65.99	1.77%
		湛江市	35.68	0.96%
	陕西省	西安市	11.82	0.32%
		咸阳市	27.5	0.74%
	重庆市	重庆市	172.74	4.64%
	四川省	成都市	0.7	0.02%
		什邡市	21.13	0.57%
	云南省	丽江市	13.66	0.37%
	海南省	陵水县	0.27	0.01%
捷克	南摩拉维亚州	南摩拉维亚州	7.69	0.21%
总计			**3,726.64**	**100.00%**

二、产业园区业务

原始权益人产业园业务由其控股子公司河北荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称“荣盛兴城”）开展运营。荣盛兴城成立于 2015 年 12 月，注册资本为 5.00 亿元，主要从事产业园基础设施建设、产业发展服务、土地整理、园区综合服务和园区住宅配套服务等。

运作模式方面，公司产业园业务主要通过与政府签订合作协议，以项目公司作为园区开发主体进行开展。公司主要承担园区内土地整理投资、基础设施建设与维护、公共设施建设与维护、产业发展服务及其他与委托区域开发建设相关的工作。政府向公司支付建设费用、土地整理费用，并按合作区域内投资额的一定比例支付公司产业服务费用等。招商方面，公司主要根据产业园区的区位特点和当地政府的招商要求进行招商引资。政府根据招商入园企业落地总投资额，按一定比例返还收入。

2017 年-2019 年，公司产业园业务收入分别为 15.73 亿元、33.59 亿元和 33.81 亿元，占营业收入的比重分别为 4.06%、5.96%和 4.77%。

三、物业管理业务

原始权益人物业管理服务主要由廊坊荣盛物业服务有限公司（以下简称“荣盛物业”）负责运营，该公司成立于 2000 年 11 月，具有国家物业服务一级资质，为公司开发楼盘提供配套服务、提升房产附加值和房产性价比。

2017 年-2019 年，公司物业服务板块分别实现收入 4.68 亿元、6.74 亿元和 11.64 亿元，占营业收入的比重分别为 1.21%、1.19%和 1.64%。

四、酒店经营业务

原始权益人酒店经营主要通过公司旗下 18 家酒店开展运营，2017 年-2019 年，公司酒店经营业务板块分别实现收入 4.04 亿元、5.96 亿元和 7.56 亿元，占营业收入的比重分别为 1.04%、1.06%和 1.07%。

五、安全生产及环保情况

（一）安全生产

原始权益人坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的指导方针，严格贯彻执行《安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等有关法律法规及主管部门的相关规定，实行总分公司两级管控模式；公司品质管理部是具体管理标准的制定者和监督执行者，分子公司生产系统是安全文明施工管理的实施主体，项目经理是工程项目安全生产第一责任人，全面负责该工程项目的安全生产工作。要求

建筑承包商在进场前制定安全生产制度，加强安全生产教育，加强过程管理和监督检查，确保安全生产。实行安全生产责任制，与建筑承包商签订安全审查责任书，建筑工地安全和卫生措施的最终责任由主承包商承担。设置专门安检员，建筑承包商任命有相应资格和丰富的安全管理经验的人员专职负责安全排查和卫生工作。对工作场所可能出现的危险的场所加装安全生产标志牌，劳动组织上要考虑公认的安全和健康，使用符合要求的安全设备、设施并定期查验，同时加强对半成品的防护。公司还启动了“巡检”措施，落实对各公司的管理、检查和监督，有效保证了公司的生产经营的安全、稳定和顺利进行。

（二）环保措施

原始权益人历来重视环保工作，并严格遵守国家及地方政府的环保法律、法规，不断通过采取技术改造及引进先进技术等措施提高环保质量。无论是在设计，还是在实施过程中都将环保与增效相结合，认真贯彻国家环境保护的基本国策，确保开发的项目符合有关环境保护的要求。公司积极响应国家节能减排的政策，所有产品都使用环保的外墙保温材料和断桥铝合金门窗，增强房屋的保温和隔热功能，减少能源的消耗。排水系统采用雨污水分流控制：污水排入小区内污水管网，直接排入市政污水管网；屋面雨水采用重力排水系统，经屋面雨水斗搜集后，通过雨水立管接往室外雨水管网，优先用于园区水系的补充和园林绿化，多余部分排入市政雨水管网。环境空气：项目使用天然气、电能作为生活能源，厨房设置烟道，油烟废气从高出屋顶的排气筒排出。噪声：项目无集中式中央空调系统，无高噪声设备，主要的声源为生活噪音。泵组采用隔振基础，减少噪音及振动传递；水泵进出水管止回阀采用静音式止回阀，减少噪音和防止水锤。施工过程中设置冲洗池，篷布遮盖运输车辆，避免扬尘和对道路的污染，同时尽量避免夜间施工，减少对周边噪音和光污染。

六、购房尾款的形成和管理

（一）预售审批

原始权益人按照项目所在地房管部门规定，在项目建设进度符合规定后，及

时向房管部门报送办理预售许可申请，申请房管部门前往项目现场进行预测绘获取预测绘面积；向物价部门申请进行物价监制完成价格备案；项目达到整体建设进度及项目投资要求，由工程监理部门出具建设进度报告报送房管部门；期间项目公司需配合房管部门前往现场对建设进度进行现场核实，完成现场建设进度核实后，房管部门在规定时间内颁发商品房预售许可证。原始权益人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。

（二）尾款形成

根据原始权益人《按揭工作管理办法》，各公司财务负责人在开盘前 5 日获取按揭行对按揭资料的要求，同时书面送达该公司营销负责人。当该按揭行对按揭资料要求变化时，财务负责人须及时告知营销负责人。各公司营销负责人收到按揭行对按揭资料要求后，须在次日以会议形式传递给开盘项目的案场负责人、置业顾问、客服人员。

各公司开盘项目的置业顾问于合同正式换签前告知客户相关按揭政策，提前准备按揭资料。置业顾问将客户查询征信授权书及身份证复印件交由按揭专员，按揭专员于当天（周末、法定节假日除外）将客户征信信息反馈给各置业顾问。置业顾问在客户认购后 7 日内签订《商品房买卖合同》，并在签订《商品房买卖合同》之日起 5 日内完成该客户的按揭资料收集,交予按揭专员审核(包括合同)，按揭专员于接到完整资料次日送达按揭行，并按送达资料信息编制受理回单。回单内容至少包括项目名称、借款人姓名、房号、合同总价款、贷款额、银行收件人确认签字。其中若有因按揭资料未通过按揭行审批的，按揭专员在次日通知置业顾问，由按揭专员负责将资料取回，交予项目案场负责人，在 5 日内重新补充资料，并按报送银行的相同程序重新报送。

若按揭行审批前须提交备案合同，客服经理自签约之日起 5 日内完成备案，并将备案合同移交按揭专员转交银行；若按揭行审批前无须提交备案合同，客服经理最晚于银行审批通过次日接到按揭专员通知日期起 5 日内，办理完毕备案、预告登记、预抵押登记工作，并将备案合同、预告登记证、预抵押登记证明移交

按揭专员转交银行。

（三）回款安排

根据原始权益人《按揭工作管理办法》，项目公司财务负责人积极协调按揭行,对银行审批已通过的按揭贷款,在银行规模允许条件下放款至项目公司账户。

（四）风险控制

原始权益人应收未收款的分类及产生原因有：因按揭付款客户未按银行要求提供资料、征信不良导致不予放贷或实际审批放贷额度低于申请额度而产生的欠款；公司针对以上情况制定了收回尾款过程中的欠款追收工作安排，以及时提醒客户交款，准确把握回款情况，对回笼风险进行分析、预估并采取有效手段加速公司资金回笼，保障公司权益。

该项工作涉及的部门以及相应职责有：销售管理部追款事务组：履行应收未收款回笼的监控职责，为各营销中心追收欠款提供专业指导、监督执行情况、制定绩效奖惩并协助介入跟进特殊疑难案件；综合服务中心：查核涉案单位的工程状况及收楼情况，了解客户信息，关注客户最新的动态；项目开发部（或相关职能部门）：查核客户身份背景，联动追款；跟进单位办证情况；了解当地特殊政策法规信息及涉及房管操作的注意事项；法务部：提供法律方面的帮助和指引，根据法务部的意见，采取相关追款措施及配合诉讼工作开展；合作银行：及时了解按揭客户的欠款信息，对于在连带担保责任期内的欠款单位，应配合银行采取积极有效的追款措施，同时亦争取尽快结束担保责任（具体以当盘当期签署银企协议执行）；法院及相关执法机构：对于欠款案件，积极配合法院工作，如按要求缴交诉讼费及提供案件相关资料，推进执行（评估、拍卖、财产保全等）。

（五）尾款违约处置安排

根据原始权益人《按揭工作管理办法》，自签订合同之日起 10 日未收集完善按揭资料，或接到按揭专员通知之日起 5 日未补充材料，或客户原因无法办理备案、预抵押之日起 2 个工作日，置业顾问、客服经理通知法律顾问并发出律师函，要求客户补充按揭资料或补交尾款，并将客户签收记录或邮寄记录移交按揭专员

复核。自律师函发出之日起 20 日客户仍未补交尾款或办理完结备案预抵押手续则发出退房通知，自发出退房通知起 10 日办理完结退房手续。

5.1.2.3 原始权益人最近三年财务状况分析

5.1.2.3.1 最近三年财务报表

原始权益人 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告文号为大华审字[2018]001399 号、大华审字[2019]004359 号、大华审字[2020]003917 号标准无保留意见审计报告。

表 5-19 原始权益人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	3,035,594.68	3,036,663.29	2,353,271.07
交易性金融资产	-	6,385.92	15,773.97
应收票据及应收账款	419,429.41	297,082.33	78,322.08
预付款项	511,929.37	745,161.52	755,410.72
其他应收款	2,263,431.49	2,481,488.82	2,351,402.98
存货	16,094,027.79	13,670,090.41	11,932,236.51
其他流动资产	1,128,586.99	959,456.69	541,403.82
流动资产合计	**23,452,999.73**	**21,196,328.97**	**18,027,821.14**
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	272,179.64	231,362.28
持有至到期投资	-	6,100.00	100.00
长期股权投资	301,722.75	291,405.23	255,532.30
其他非流动金融资产	322,253.90	-	-
投资性房地产	89,337.48	59,036.88	54,806.61
固定资产	563,013.81	428,196.36	221,925.27
在建工程	101,892.82	147,973.82	118,076.74
无形资产	119,145.14	98,996.84	49,513.13
商誉	16,203.21	16,370.90	16,349.62
长期待摊费用	26,165.87	25,913.50	9,794.27
递延所得税资产	122,878.25	88,734.96	50,931.12
其他非流动资产	343,859.79	145,001.46	137,102.41
非流动资产合计	**2,006,473.02**	**1,579,909.58**	**1,145,493.74**
资产总计	**25,459,472.75**	**22,776,238.55**	**19,173,314.88**
流动负债：			
短期借款	412,465.08	918,643.32	1,065,129.81
交易性金融负债	153,730.80	10,643.70	-
应付票据及应付账款	2,603,815.14	1,895,183.24	1,179,758.70

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预收款项	8,901,535.43	8,704,919.19	6,699,732.79
应付职工薪酬	10,307.87	5,998.98	4,646.72
应交税费	662,504.49	580,493.40	274,569.61
其他应付款	1,942,617.25	1,559,498.75	1,934,561.22
一年内到期的非流动负债	3,070,826.22	1,750,040.42	1,114,257.77
流动负债合计	**17,757,802.28**	**15,425,420.99**	**12,272,656.63**
非流动负债：			
长期借款	2,669,614.27	3,156,137.14	2,670,368.95
应付债券	443,262.17	406,452.89	1,139,229.65
递延所得税负债	72,595.23	88,482.62	101,141.74
递延收益	48,586.61	63,319.52	51,547.04
其他非流动负债	373.11	373.11	373.11
非流动负债合计	**3,234,431.39**	**3,714,765.29**	**3,962,660.50**
负债合计	**20,992,233.67**	**19,140,186.28**	**16,235,317.12**
股东权益：			
股本	434,816.39	434,816.39	434,816.39
资本公积	504,363.12	483,777.94	439,845.44
其它综合收益	-11,173.06	-4,539.94	5,812.86
专项储备	188.28	24.74	-
盈余公积	551,639.61	514,415.11	394,268.81
未分配利润	2,608,927.89	1,929,945.95	1,476,279.33
归属于母公司所有者权益合计	**4,088,762.22**	**3,358,440.18**	**2,751,022.82**
少数股东权益	378,476.86	277,612.09	186,974.94
股东权益合计	4,467,239.08	**3,636,052.27**	**2,937,997.76**
负债和股东权益总计	**25,459,472.75**	**22,776,238.55**	**19,173,314.88**

表 5-20 原始权益人最近三年合并利润表

单位：万元

科目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	**7,091,190.02**	**5,636,761.70**	**3,870,401.15**
减：营业成本	4,957,823.61	3,863,201.39	2,728,444.35
税金及附加	250,638.56	253,189.69	157,531.15
销售费用	224,476.08	172,746.42	116,547.40
管理费用	226,993.18	195,004.47	140,611.48
财务费用	91,670.96	80,240.65	22,157.52
其中：利息费用	128,391.89	88,285.94	36,225.10
利息收入	46,450.78	14,593.83	13,777.08
资产减值损失	14,530.67	29,730.13	27,450.59
信用减值损失	14,622.01	-	-
加：其他收益	7,649.30	4,237.79	31,850.82
投资收益	12,424.75	59,115.82	68,017.78

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,358.79	8,602.80	-2,375.11
公允价值变动收益	-78.03	627.89	-914.57
资产处置收益	-737.93	273.49	87.64
营业利润	**1,329,693.03**	**1,106,903.95**	**776,700.34**
加：营业外收入	8,680.99	8,523.00	35,805.32
减：营业外支出	33,262.95	21,141.76	10,231.97
利润总额	**1,305,111.08**	**1,094,285.19**	**802,273.69**
减：所得税费用	346,366.15	266,591.29	194,339.74
净利润	**958,744.93**	**827,693.90**	**607,933.95**
减：少数股东损益	46,707.58	71,233.35	31,856.95
归属于母公司所有者的净利润	912,037.35	756,460.55	576,077.00
加：其他综合收益	-6,633.12	-10,352.81	5,812.86
综合收益总额	**952,111.81**	**817,341.09**	**613,746.81**
减：归属于少数股东的综合收益总额	46,707.58	71,233.35	31,856.95
归属于母公司普通股东综合收益总额	**905,404.23**	**746,107.75**	**581,889.86**
基本每股收益（元/股）	2.10	1.74	1.32
稀释每股收益（元/股）	2.10	1.74	1.32

表 5-21 原始权益人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,540,201.34	7,181,817.03	6,423,030.65
收到其他与经营活动有关的现金	1,326,985.94	1,078,769.08	760,069.99
经营活动现金流入小计	**8,867,187.28**	**8,260,586.11**	**7,183,100.64**
购买商品、接受劳务支付的现金	5,798,179.93	4,210,527.51	4,714,883.04
支付给职工以及为职工支付的现金	325,535.73	266,171.51	179,925.68
支付的各项税费	953,297.22	841,630.53	661,896.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,578,200.50	1,191,090.70	1,399,028.13
经营活动现金流出小计	**8,655,213.39**	**6,509,420.26**	**6,955,733.70**
经营活动产生的现金流量净额	**211,973.89**	**1,751,165.85**	**227,366.94**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	166,117.60	114,304.60	232,942.46
取得投资收益收到的现金	34,616.43	17,639.26	40,698.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	216.01	18.82	20.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,347.84	13,869.60	57,244.59
收到其他与投资活动有关的现金	93,855.96	-	10,000.01
投资活动现金流入小计	**303,153.84**	**145,832.28**	**340,905.90**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,697.10	150,113.63	42,813.91
投资支付的现金	128,074.78	240,933.34	595,882.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	19,687.37	78,548.82
支付其他与投资活动有关的现金	68,064.14	31,896.42	107,987.16
投资活动现金流出小计	**259,836.02**	**442,630.77**	**825,232.51**
投资活动产生的现金流量净额	**43,317.83**	**-296,798.49**	**-484,326.61**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	62,238.29	94,546.52	4,211.95
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	62,238.29	94,546.52	4,211.95
取得借款收到的现金	4,780,308.33	3,919,724.02	4,222,817.05
发行债券收到的现金	-	-	336,940.00
收到其他与筹资活动有关的现金	449,204.27	36,696.45	82,816.10
筹资活动现金流入小计	**5,291,750.88**	**4,050,966.99**	**4,646,785.11**
偿还债务支付的现金	4,275,096.30	4,126,141.82	3,272,757.10
分配股利、利润偿付利息支付的现金	819,991.00	669,405.60	616,268.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,902.71	10,367.38	3,010.00
支付其他与筹资活动有关的现金	653,009.72	220,824.57	21,719.79
筹资活动现金流出小计	**5,748,097.02**	**5,016,372.00**	**3,910,745.16**
筹资活动产生的现金流量净额	**-456,346.14**	**-965,405.01**	**736,039.94**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**2,306.53**	**-1,650.31**	**66.95**
五、现金及现金等价物净增加额	**-198,747.89**	**487,312.06**	**479,147.23**
加：期初现金及现金等价物余额	2,738,366.68	2,251,054.62	1,771,907.40
六、期末现金及现金等价物余额	**2,539,618.79**	**2,738,366.68**	**2,251,054.62**

5.1.2.3.2 财务状况分析

一、主要财务数据分析

1、资产负债表数据分析

表 5-22 原始权益人最近三年资产构成

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	23,452,999.73	92.12%	21,196,328.97	93.06%	18,027,821.14	94.03%
非流动资产	2,006,473.02	7.88%	1,579,909.58	6.94%	1,145,493.74	5.97%
资产总计	**25,459,472.75**	**100.00%**	**22,776,238.55**	**100.00%**	**19,173,314.88**	**100.00%**

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人总资产分别为 1,917.33 亿元、2,277.62 亿元和 2,545.95 亿元，资产规模保持平稳增长。从资产结构来看，流动资产占比较高，报告期内分别达到 94.03%、93.06%和 92.12%。

（1）流动资产分析

表 5-23 原始权益人最近三年流动资产构成及变动情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	16,094,027.79	68.62%	13,670,090.41	64.49%	11,932,236.51	66.19%
货币资金	3,035,594.68	12.94%	3,036,663.29	14.33%	2,353,271.07	13.05%
其他应收款	2,263,431.49	9.65%	2,481,488.82	11.71%	2,351,402.98	13.04%
其他流动资产	1,128,586.99	4.81%	959,456.69	4.53%	541,403.82	3.00%
预付款项	511,929.37	2.18%	745,161.52	3.52%	755,410.72	4.19%
应收票据及应收账款	419,429.41	1.79%	297,082.33	1.40%	78,322.08	0.43%
交易性金融资产	0.00	0.00%	6,385.92	0.03%	15,773.97	0.09%
流动资产合计	**23,452,999.73**	**100.00%**	**21,196,328.97**	**100.00%**	**18,027,821.14**	**100.00%**

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人流动资产分别为 1,802.78 亿元、2,119.63 亿元和 2,345.30 亿元。从流动资产构成来看，主要为存货、货币资金、其他应收款及其他流动资产。

①存货

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人存货余额分别为 11,932,236.51 万元、13,670,090.41 万元和 16,094,027.79 万元，占当期流动资产的比重分别为 66.19%、64.49%和 68.62%。

荣盛发展的存货主要由开发产品、开发成本等构成。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，存货项目构成如下：

表 5-24 原始权益人最近三年存货构成

单位：万元、%

项目	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
开发成本	13,892,725.55	86.12	11,902,019.86	87.07	10,375,894.58	86.96

项目	2019 年末	占比	2018 年末	占比	2017 年末	占比
开发产品	2,004,589.79	12.43	1,568,545.75	11.47	1,377,645.71	11.55
工程施工	202,458.08	1.26	166,938.99	1.22	163,819.17	1.37
原材料	7,632.68	0.05	7,422.44	0.05	9,872.21	0.08
低值易耗品	2,984.23	0.02	2,688.85	0.02	2,193.21	0.02
周转材料	3,945.69	0.02	3,996.55	0.03	2,752.91	0.02
出租开发产品	16,714.53	0.10	18,445.20	0.13	-	0.00
其他	7.37	0.00	32.77	0.00	58.73	0.00
合计	**16,131,057.93**	**100.00**	**13,670,090.41**	**100.00**	**11,932,236.51**	**100.00**

存货构成以开发成本和开发产品为主，每年合计占比均在 97%以上。其中，开发产品主要核算荣盛发展已完工、经验收合格、待销售的房屋、土地及配套设施的历史成本，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用；开发成本主要核算荣盛发展在开发项目的历史成本，主要包括土地一级开发业务投入、房地产项目开发投入等。

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，开发成本金额分别为 10,375,894.58 万元、11,902,019.86 万元和 13,892,725.55 万元，占当期末存货账面价值的比重分别为 86.96%、87.07%和 86.12%。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，开发成本较期初规模分别增长 44.62%、14.71%和 16.73%。开发成本增长是荣盛发展业务规模不断扩张的结果，具体金额受未来房地产需求、价格预期、项目开发及投入进度等因素的影响。

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，开发产品金额分别为 1,377,645.71 万元、1,568,545.75 万元和 2,004,589.79 万元，占当期存货的比重分别为 11.55%、11.47%和 12.43%。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，开发产品较期初规模分别增长-11.01%、13.86%和 27.80%。开发产品的金额主要受荣盛发展对房产销售速度、项目开发投入、验收进度控制的影响。

②货币资金

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人货币资金余额分别为 2,353,271.07 万元、3,036,663.29 万元和 3,035,594.68 万元，以银行存款为主。最

近三年末，货币资金主要构成如下：

表 5-25 原始权益人最近三年末货币资金构成

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	148.08	74.08	152.07
银行存款	2,539,470.71	2,738,292.59	2,250,902.56
其他货币资金	495,975.89	298,296.61	102,216.45
合计	**3,035,594.68**	**3,036,663.29**	**2,353,271.07**
其中：存放在境外的款项总额	15,120.02	28,095.11	29,556.58

其中，受限货币资产明细如下：

表 5-26 原始权益人最近三年末货币资金受限情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
银行承兑汇票保证金	98,700.00	142,989.67	13,096.45
用于担保的定期存款或通知存款	397,275.89	155,306.94	89,120.00
合计	**495,975.89**	**298,296.61**	**102,216.45**

③其他应收款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人其他应收款余额分别为 2,351,402.98 万元、2,481,488.82 万元和 2,263,431.49 万元，主要包括土地保证金等政府部门保证金和合作方经营往来款其中，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表 5-27 原始权益人 2019 年末其他应收款前五名情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	占合计数比例
徐州市住房置业担保有限公司	住房贷款保证金	158,698.83	7.01%
徐州市泉山区财政局	土地拆迁资金	162,139.15	7.16%
石家庄精工汽车零部件有限公司	往来款	62,576.52	2.76%
廊坊市昊宇房地产开发有限公司	往来款	53,000.00	2.34%
沧州市运河区建设投资有限公司	往来款	50,800.00	2.24%
合计		**487,214.49**	**21.53%**

④其他流动资产

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，原始权益人其他流动资产余额分别为 541,403.82 万元、959,456.69 万元和 1,128,586.99 万元，主要由预交税款构成，其中企业所得税和增值税占比较大。2018 年末，其他流动资产较 2017 年末同比增加 77.22%，主要系业务规模扩大，预交税款增加。2019 年末相较于年初，其他流动资产规模保持增长，增幅为 17.63%。

表 5-28 原始权益人最近三年末其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预缴增值税/待抵扣进项税	480,440.14	445,019.05	155,516.60
企业所得税	392,191.13	314,478.77	213,157.59
土地增值税	251,968.64	192,291.04	138,797.62
营业税	2,254.77	6,295.66	26,640.60
城建税	307.66	564.15	1,963.85
教育费附加	218.96	401.33	1,449.31
房产税	402.14	404.55	655.85
其他	803.54	2.15	3,222.39
合计	**1,128,586.99**	**959,456.69**	**541,403.82**

（2）非流动资产分析

表 5-29 原始权益人最近三年末非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	0.00%	272,179.64	17.23%	231,362.28	20.20%
持有至到期投资	-	0.00%	6,100.00	0.39%	100.00	0.01%
长期股权投资	301,722.75	15.04%	291,405.23	18.44%	255,532.30	22.31%
其他非流动金融资产	322,253.90	16.06%	-	0.00%	-	0.00%
投资性房地产	89,337.48	4.45%	59,036.88	3.74%	54,806.61	4.78%
固定资产	563,013.81	28.06%	428,196.36	27.10%	221,925.27	19.37%
在建工程	101,892.82	5.08%	147,973.82	9.37%	118,076.74	10.31%
无形资产	119,145.14	5.94%	98,996.84	6.27%	49,513.13	4.32%
商誉	16,203.21	0.81%	16,370.90	1.04%	16,349.62	1.43%
长期待摊费用	26,165.87	1.30%	25,913.50	1.64%	9,794.27	0.86%
递延所得税资产	122,878.25	6.12%	88,734.96	5.62%	50,931.12	4.45%
其他非流动资产	343,859.79	17.14%	145,001.46	9.18%	137,102.41	11.97%
非流动资产合计	**2,006,473.02**	**100.00%**	**1,579,909.58**	**100.00%**	**1,145,493.74**	**100.00%**

荣盛发展的非流动资产构成以固定资产、可供出售金融资产（2019 年末调整至其他非流动金融资产）、长期股权投资及其他非流动资产为主。

①固定资产

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，固定资产账面价值分别为 221,925.27 万元、428,196.36 万元和 563,013.81 万元，占非流动资产比重分别为 19.37%、27.10%和 28.06%。固定资产主要包括房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备及其他设备等，明细如下：

表 5-30 原始权益人最近三年末固定资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
房屋及建筑物	526,551.29	393,307.11	193,544.97
通用设备	15,968.33	12,988.65	7,571.05
专用设备	9,777.29	9,747.56	8,907.64
运输设备	6,764.07	8,814.71	8,863.32
其他设备	3,952.83	3,338.32	3,038.29
合计	**563,013.81**	**428,196.36**	**221,925.27**

2018 年末固定资产较 2017 年末增加 92.95%，主要是房屋及建筑物本年由在建工程转入较多，主要为海南陵水阿卡酒店、石家庄智慧城市广场项目、御道口阿卡酒店项目、安徽九华温泉佛国温泉综合开发项目一期、石家庄李家庄项目等竣工转固产生。

②长期股权投资

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，长期股权投资余额分别为 255,532.30 万元、291,405.23 万元和 301,722.75 万元，占比分别为 22.31%、18.44%和 15.04%，金额上呈现逐年增长的趋势。2018 年新增对联营企业投资包括中冀投资股份有限公司、郑州红祝福置业有限公司、徐州荣润房地产开发有限公司，减少对联营企业投资包括武汉荣盛中锦置业投资有限责任公司。2019 年新增了对联营企业投资为香河荣腾房地产经纪有限公司和海门市盛弘新房地产开发有限公司。

③可供出售金融资产（最近一年末调整至其他非流动金融资产）

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，可供出售金融资产余额分别为 231,362.28 万元、272,179.64 万元和 0.00 万元，占比分别为 20.20%、17.23%和 0.00%。2018 年度可供出售权益工具变动情况如下：

表 5-31 原始权益人 2018 年可供出售权益工具变动情况

单位：万元

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京绿城昌盛资产管理中心（有限合伙）	64.56	37,718.00	16,664.91	5,500.00	48,882.91
北京荣盛泰广资产管理中心（有限合伙）	-	23.00	-	23.00	-
北京荣盛裕翔资产管理中心（有限合伙）	37.92	14,600.00	-	5,000.00	9,600.00
北京泰发翰环资产管理中心（有限合伙）	32.79	330.00	2,500.00	-	2,830.00
北京泰发嘉盛资产管理中心（有限合伙）	54.70	7,990.00	-	5,400.00	2,590.00
北京泰发盛宁资产管理中心（有限合伙）	-	20,000.00	-	20,000.00	-
北京泰发翔瑞资产管理中心（有限合伙）	-	25.00	-	25.00	-
北京泰发鑫耀资产管理中心（有限合伙）	-	230.00	-	230.00	-
北京泰发裕翔资产管理中心（有限合伙）	0.50	186.00	-	150.00	36.00
常州锦绣华府私募基金	-	4,500.00	-	4,500.00	-
嘉兴安飞投资合伙企业（有限合伙）	-	35.00	-	35.00	-
嘉兴朝富投资合伙企业（有限合伙）	-	30,090.00	-	30,090.00	-
嘉兴朝旭投资合伙企业（有限合伙）	85.43	65,278.40	29,985.00	-	95,263.40
嘉兴朝昱投资合伙企业（有限合伙）	100.00	30.00	7,894.00	-	7,924.00
嘉兴鼎博投资合伙企业（有限合伙）	-	456.00	-	456.00	-
嘉兴鼎济投资合伙企业（有限合伙）	-	21.00	-	21.00	-

嘉兴鼎麒投资合伙企业（有限合伙）	-	51.00	-	51.00	-
嘉兴鼎强投资合伙企业（有限合伙）	100.00	410.00	31,819.00	340.00	31,889.00
嘉兴鼎旭投资合伙企业（有限合伙）	-	60.00	-	60.00	-
嘉兴鼎泽投资合伙企业（有限合伙）	-	3.00	-	3.00	-
嘉兴发锦投资合伙企业（有限合伙）	-	1.00	-	1.00	-
嘉兴皓德投资合伙企业（有限合伙）	100.00	-	3,000.00	-	3,000.00
嘉兴皓飞投资合伙企业（有限合伙）	100.00	72.00	10.00	-	82.00
嘉兴恒浩投资合伙企业（有限合伙）	8.73	3,785.00	2,450.00	6,235.00	-
嘉兴恒南投资合伙企业（有限合伙）	0.47	1,145.00	-	1,000.00	145.00
嘉兴恒斯投资合伙企业（有限合伙）	-	90.00	-	90.00	-
嘉兴藤铭投资合伙企业（有限合伙）	100.00	8.00	16,489.00	-	16,497.00
嘉兴藤宁投资合伙企业（有限合伙）	-	25.00	-	25.00	-
龙河花语项目	-	-	200.00	200.00	-
前进 1 号私募基金	-	-	100.00	100.00	-
石家庄润鹏房地产开发有限公司	-	-	1,190.00	-	1,190.00
泰发保定荣盛公寓项目私募基金	-	-	16,400.00	16,400.00	-
泰发荣盛优选 4 号私募股权投资基金	6.51	-	1,430.00	-	1,430.00
泰发荣盛优选 5 号私募股权投资基金	30.25	-	6,752.46	-	6,752.46
荣盛泰发稳健成长 5 号基金	-	460.38	132.00	-	592.38
合计		**187,622.78**	**137,016.37**	**95,935.00**	**228,704.15**

④其他非流动资产

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，其他非流动资产余额分别为 137,102.41 万元、145,001.46 万元和 343,859.79 万元。其他非流动资产为原始权益

人对房地产开发项目公司的股权收购款项，因股权划转及变更手续尚未完成，该款项在其他非流动资产中列示。2019 年原始权益人因业务扩张需要，增加了对项目公司的收购，因此有所上升。

2、负债结构分析

表 5-32 原始权益人最近三年末负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	17,757,802.28	84.59%	15,425,420.99	80.59%	12,272,656.63	75.59%
非流动负债	3,234,431.39	15.41%	3,714,765.29	19.41%	3,962,660.50	24.41%
负债合计	**20,992,233.67**	**100.00%**	**19,140,186.28**	**100.00%**	**16,235,317.12**	**100.00%**

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，荣盛发展负债余额分别为 16,235,317.12 万元、19,140,186.28 万元和 20,992,233.67 万元。同期，荣盛发展负债余额较年初分别增长 34.69%、17.89%和 9.68%。荣盛发展的负债规模逐步提高，系与业务规模扩大相匹配的结果。

荣盛发展负债构成主要以流动负债为主。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，流动负债分别为 12,272,656.63 万元、15,425,420.99 万元和 17,757,802.28 万元，占总负债余额比例分别为 75.59%、80.59%和 84.59%。同期末，非流动负债分别为 3,962,660.50 万元、3,714,765.29 万元和 3,234,431.39 万元，占总负债比例分别为 24.41%、19.41%和 15.41%。

（1）流动负债分析

表 5-33 原始权益人最近三年末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	412,465.08	2.32	918,643.32	5.96	1,065,129.81	8.68
交易性金融负债	153,730.80	0.87	10,643.70	0.07	-	-
应付票据及应付账款	2,603,815.14	14.66	1,895,183.24	12.29	1,179,758.70	9.61
预收款项	8,901,535.43	50.13	8,704,919.19	56.43	6,699,732.79	54.59

应付职工薪酬	10,307.87	0.06	5,998.98	0.04	4,646.72	0.04
应交税费	662,504.49	3.73	580,493.40	3.76	274,569.61	2.24
其他应付款	1,942,617.25	10.94	1,559,498.75	10.11	1,934,561.22	15.76
一年内到期的非流动负债	3,070,826.22	17.29	1,750,040.42	11.35	-	-
其他流动负债	-	0.00	-	-	1,114,257.77	9.08
流动负债合计	**17,757,802.28**	**100.00**	**15,425,420.99**	**100.00**	**12,272,656.63**	**100.00**

荣盛发展流动负债构成以预收款项、一年内到期的非流动负债、应付票据及应付账款以及其他应付款为主。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，预收款项、应付票据及应付账款、一年内到期的非流动负债以及其他应付款金额合计分别为 10,928,310.48 万元、13,909,641.59 万元和 16,518,794.05 万元，占当期流动负债比重合计分别为 89.05%、90.17%和 93.02%。

1）预收款项

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，预收账款余额分别为 6,699,732.79 万元、8,704,919.19 万元和 8,901,535.43 万元，占当期流动负债的比重分别为 54.59%、56.43%和 50.13%。

预收账款主要为荣盛发展的预售房款，2019 年末占比为 98.96%。该款项待预售房屋交付业主使用后结转为房屋销售收入，结转收入时间通常在 1 年以内。预收账款的增长为荣盛发展的偿债能力提供有力支持。

2）应付票据及应付账款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，应付票据及应付账款金额分别为 1,179,758.70 万元、1,895,183.24 万元和 2,603,815.14 万元，占当期流动负债的比重分别为 9.61%、12.29%和 14.66%。2018 年末该余额相较年初大幅增加 60.64%，主要系应付票据增加。2019 年末较 2018 年末增加 37.39%，主要系开发项目增多，应付施工方及供应商的款项增加所致。

表 5-34 原始权益人 2019 年末应付票据及应付账款构成情况

单位：万元

科目	种类	期末余额	期初余额
应付票据	商业承兑汇票	307,820.71	314,631.56

	银行承兑汇票	100,937.84	142,989.67
	小计	**408,758.55**	**457,621.23**
应付账款	应付及预提工程款	1,967,168.28	1,269,993.51
	质量保证金	43,242.41	23,274.52
	其他	184,645.90	144,293.97
	小计	**2,195,056.59**	**1,437,562.01**

荣盛发展充分利用银行结算方式的多样化，2019 年使用银行承兑汇票和商业承兑汇票支付工程款结算的比例较 2018 年有所下降。截至 2019 年末，银行承兑汇票 100,937.84 万元，公司已经在相应的承兑银行预留了足额的承兑汇票保证金；剩余 307,820.71 万元为商业承兑汇票。使用承兑汇票支付工程款是房地产行业常用的支付方式，公司业务模式和结算模式未发生重大变化。

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款如下：

表 5-35 2019 年末原始权益人账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位名称	期末余额（万元）	未偿还或结转原因
河北中凯建设工程有限公司	45,983.73	未到结算期
中国五冶集团有限公司	11,833.07	未到结算期
南京市瓜埠建筑安装工程有限公司	5,272.54	未到结算期
葫芦岛东北金城建设有限公司	4,755.44	未到结算期
江苏南通二建集团有限公司	4,578.01	未到结算期
合计	**72,422.78**	

3）一年内到期的非流动负债

报告期内，原始权益人一年内到期的非流动负债主要构成情况如下：

表 5-36 最近三年末一年内到期的非流动负债主要构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	2,763,045.99	89.98	1,551,790.55	88.67	1,114,257.77	100.00
一年内到期的应付债券	307,780.23	10.02	198,249.87	11.33	-	0.00
合计	**3,070,826.22**	**100.00**	**1,750,040.42**	**100.00**	**1,114,257.77**	**100.00**

原始权益人 2019 年末一年内到期的非流动负债规模为 307.08 亿元，相比期

初增加 132.08 亿元，主要系长期借款及应付债券随到期日临近转入本科目所致。

4）其他应付款

截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，其他应付款余额分别为 1,934,561.22 万元、1,559,498.75 万元和 1,942,617.25 万元，占当期流动负债的比重分别为 15.76%、10.11%和 10.94%。该项目主要由应付利息、应付股利及其他应付款（二级明细科目）构成。其中，其他应付款（二级明细科目）占比最大，2019 年末占 96.78%。其他应付款明细如下：

表 5-37 原始权益人最近两年末其他应付款构成情况

单位：万元

款项性质	2019 年末	2018 年末
合作款	619,817.75	314,068.37
其他	480,417.33	356,854.61
关联方及其他往来资金	459,630.52	563,432.67
保证金	163,138.36	150,373.82
代收款项	106,332.60	85,645.55
预提土地增值税及其他	50,675.45	30,064.55
合计	**1,880,012.02**	**1,500,439.57**

其中，2019 年末账龄超过一年的重要其他应付款明细如下：

表 5-38 原始权益人 2019 年末账龄超过一年的重要其他应付款情况

单位：万元

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
荣盛控股股份有限公司	57,500.00	尚未结算
奥达（香港）投资有限公司	27,904.80	尚未结算
新疆裕达工程咨询有限公司	17,500.00	尚未结算
港京投资有限公司	17,440.50	尚未结算
陕西华宇实业有限公司	14,735.86	尚未结算
合计	**135,081.16**	

（2）非流动负债分析

表 5-39 原始权益人最近三年末非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	2,669,614.27	82.54%	3,156,137.14	84.96%	2,670,368.95	67.39%
应付债券	443,262.17	13.70%	406,452.89	10.94%	1,139,229.65	28.75%
递延所得税负债	72,595.23	2.24%	88,482.62	2.38%	101,141.74	2.55%
递延收益	48,586.61	1.50%	63,319.52	1.70%	51,547.04	1.30%
其他非流动负债	373.11	0.01%	373.11	0.01%	373.11	0.01%
非流动负债合计	**3,234,431.39**	**100.00%**	**3,714,765.29**	**100.00%**	**3,962,660.50**	**100.00%**

荣盛发展非流动负债构成以长期借款、应付债券为主。截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，长期借款、应付债券金额合计分别为 3,809,598.60 万元、3,562,590.03 万元和 3,112,876.44 万元，占当期非流动负债比重合计分别为 96.14%、95.90%和 96.24%。

3、偿债能力分析

表 5-40 原始权益人最近三年主要偿债指标

单位：倍、万元、%

指标	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年末/2017 年度
流动比率	1.32	1.37	1.47
速动比率	0.41	0.49	0.50
资产负债率	82.45	84.04	84.68
资产负债率（剔除预收账款）	47.49	45.82	49.73
EBIT	1,433,502.96	1,182,571.13	838,498.79
EBITDA	1,482,184.12	1,214,736.83	869,507.84
EBITDA 利息保障倍数	2.42	2.80	2.07

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人资产负债率分别为 84.68%、84.04%和 82.45%，最近三年逐年下降。高资产负债率是房地产行业的普遍特性，原始权益人的负债水平符合行业的特性和企业发展的需要。剔除预收账款后的资产负债率分别为 49.73%、45.82%和 47.49%，总体保持稳定。原始权益人总体负债保持在合理水平，长期偿债能力能够得到可靠保障。

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，原始权益人流动比率分别为 1.47、1.37

和 1.32，速动比率分别为 0.50、0.49 和 0.41，速动比率较低主要系房地产企业存货规模较大所致。

原始权益人盈利能力良好，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，原始权益人息税折旧摊销前利润分别为 869,507.84 万元、1,214,736.83 万元和 1,482,184.12 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.07、2.80 和 2.42，原始权益人利息偿付具有较强保障。

4、盈利能力分析

表 5-41 原始权益人最近三年主要盈利指标

指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加权平均净资产收益率	21.88%	24.89%	22.37%
销售毛利率	30.08%	31.46%	29.50%
销售净利率	13.52%	14.68%	15.71%
营业总成本/营业总收入	81.11%	81.50%	82.49%

从净资产收益率上看， 2017 年、2018 年及 2019 年，原始权益人加权平均净资产收益率分别为 22.37%、24.89%和 21.88%。原始权益人 2017 年、2018 年及 2019 年销售毛利率分别为 29.50%、31.46%和 30.08%，销售净利率分别为 15.71%、14.68%和 13.52%，均较为稳定且保持较高水平，公司经营保持较好势头。

5、营运能力分析

表 5-42 原始权益人最近三年主要营运能力指标

单位：次

指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率	0.29	0.27	0.23
应收账款周转率	18.56	30.43	65.13
存货周转率	0.33	0.30	0.26

2017 年-2019 年，公司总资产周转率分别为 0.23、0.27 和 0.29，总资产周转率较为稳定。

2017 年-2019 年，公司应收账款周转率分别为 65.13、30.43 和 18.56。公司房地产开发项目通常采用预售模式，应收账款余额相对较小，周转率较高。

2017 年-2019 年，公司存货周转率分别为 0.26、0.30 和 0.33。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，房地产公司存货周转率普遍偏低。

6、现金流分析

表 5-43 荣盛发展近三年合并现金流量表

单位：万元

科目\时间	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营现金流入小计	8,867,187.28	8,260,586.11	7,183,100.64
经营现金流出小计	8,655,213.39	6,509,420.26	6,955,733.70
经营现金流量净额	**211,973.89**	**1,751,165.85**	**227,366.94**
投资现金流入小计	303,153.84	145,832.28	340,905.90
投资现金流出小计	259,836.02	442,630.77	825,232.51
投资现金流量净额	**43,317.83**	**-296,798.49**	**-484,326.61**
筹资现金流入小计	5,291,750.88	4,050,966.99	4,646,785.11
筹资现金流出小计	5,748,097.02	5,016,372.00	3,910,745.16
筹资现金流量净额	**-456,346.14**	**-965,405.01**	**736,039.94**
期末现金及现金等价物余额	**2,539,618.79**	**2,738,366.68**	**2,251,054.62**

（1）经营活动现金流量分析

2017 年、2018 年及 2019 年，原始权益人的经营活动现金流净额分别为-227,366.94 万元、1,751,165.85 万元和 211,973.89 万元。荣盛发展 2017 年经营活动现金流量由负转正，2018 年度实现大幅增加，为公司的运营发展提供了良好资金支持。2019 年度，因购置土地支出较去年增幅较大，经营活动现金流量同比下降。

公司 2018 年经营性现金流入同比增加 1,077,485.47 万元。同时，2018 年公司新增土地储备较 2017 年度有所放缓，导致购买商品、接受劳务支付的现金减少 504,355.53 万元；支付土地投标保证金金额相应减少，导致支付其他与经营活动有关的现金减少 207,937.43 亿元。综合其他现金流入和流出情况，公司 2018 年经营活动产生的现金流量净额为 1,751,165.85 万元，同比增长 670.19%。2019 年经营活动现金流同比下降较多，主要是 2019 年荣盛发展购置土地支出较多所致。

（2）投资活动现金流量分析

2017 年、2018 年及 2019 年，原始权益人投资活动现金流净额分别为-484,326.61 万元、-296,798.49 万元和 43,317.83 万元，其中 2017 及 2018 年投资活动表现为现金净流出，主要是荣盛康旅板块布局增长，酒店等投资建设逐年增加产生。2019 年度，原始权益人投资活动现金流量净额由负转正。

（3）筹资活动现金流量分析

2017 年、2018 年及 2019 年，原始权益人筹资活动净流入分别为 736,039.94 万元、-965,405.01 万元和-456,346.14 万元。2018 年以来，受房地产行业融资政策影响，原始权益人融资渠道收窄，随着到期债务陆续到期，原始权益人筹资活动现金流量净额均表现为净流出。

从总体上看原始权益人 2017-2019 年三年现金及现金等价物较为稳定，为原始权益人主营业务发展提供了较好的开展环境。

三、近三年融资情况及信用表现

（一）公开市场融资情况

1、股权融资情况

截至 2019 年 12 月 31 日，原始权益人完成定向增发一次，详细内容为：荣盛发展于 2015 年 12 月 31 日定向增发 A 股股票 524,079,165 股，发行价格为 9.60 元/股，募集资金总额 5,031,159,984.00 元。发行后公司总股本增至 434,816.39 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，公司注册资本为 434,816.3851 万元。

2、债务融资情况

截至 2019 年 12 月 31 日，原始权益人最近三年已发行的债券、债务融资工具、债权融资计划和资产支持专项计划以及偿还情况如下：

表 5-44 截至 2019 年 12 月 31 日原始权益人已发行的债券

单位：万元

债券名称	种类	发行日期	面值	债券期限	发行金额	期末余额
15 荣盛 01	一般公司债	2015/6/24	180,000.00	5 年	180,000.00	11,564.62
15 荣盛 02	一般公司债	2015/7/28	190,000.00	4 年	190,000.00	-
15 荣盛 03	一般公司债	2015/7/28	220,000.00	5 年	220,000.00	6,621.51
15 荣发 03	私募债	2015/10/27	50,000.00	4 年	50,000.00	-

债券名称	种类	发行日期	面值	债券期限	发行金额	期末余额
15 荣发 04	私募债	2015/12/11	50,000.00	4 年	50,000.00	-
16 荣发 07	私募债	2016/7/29	25,000.00	3 年	25,000.00	-
16 荣发 09	私募债	2016/9/22	50,000.00	3 年	50,000.00	-
17 荣盛地产 MTN001	中期票据	2017/3/24	50,000.00	3 年	50,000.00	50,000.00
17 荣盛地产 MTN002	中期票据	2017/5/24	100,000.00	3 年	100,000.00	100,000.00
17 荣盛地产 MTN003	中期票据	2017/8/7	140,000.00	3 年	140,000.00	140,000.00
17 荣盛地产 PPN001	定向工具	2017/11/21	50,000.00	5 年	50,000.00	50,000.00
18 荣盛地产 PPN001	定向工具	2018/2/12	50,000.00	3 年	50,000.00	50,000.00
18 荣盛地产 PPN002	定向工具	2018/3/30	50,000.00	1 年	50,000.00	-
18 荣盛地产 PPN003	定向工具	2018/5/25	50,000.00	1 年	50,000.00	-
美元债	美元债	2019/4/25	223,427.75	3 年	221,290.58	224,511.38
美元债	美元债	2019/6/4	120,307.25	3 年	119,068.74	120,828.07
超短融 19 荣盛地产 SCP001	超短期融资债券	2019/1/23	50,000.00	270 天	50,000.00	-
超短融 19 荣盛地产 SCP002	超短期融资债券	2019/3/12	91,000.00	270 天	91,000.00	-
合计					**1,721,372.78**	**751,042.40**

表 5-45 截至 2019 年末原始权益人已发行的资产支持专项计划

单位：亿元、%

种类	证券名称	发行日期	预期到期日	信用级别	规模	利率
资产支持计划	16 荣物 01	2016/11/24	2017/11/24	AA+	1.75	4.20
	16 荣物 02	2016/11/24	2018/11/24	AA+	1.90	4.65
	16 荣物 03	2016/11/24	2019/11/24	AA+	2.00	4.80
	16 荣物 04	2016/11/24	2020/11/24	AA+	2.15	5.10
	16 荣物 05	2016/11/24	2021/11/24	AA+	2.20	5.20
	16 荣物次	2016/11/24	2021/11/24	-	0.50	-
	17 荣发 01	2017/7/26	2018/5/26	AAA	6.40	5.90
	17 荣发 02	2017/7/26	2019/5/26	AAA	5.70	6.10
	17 荣发 03	2017/7/26	2020/5/26	AAA	5.00	6.40
	17 荣发次	2017/7/26	2020/5/26	-	0.90	-
	18 荣发 01	2018/5/16	2019/1/27	AAA	7.00	6.50
	18 荣发 02	2018/5/16	2020/1/27	AAA	6.00	6.80
	18 荣发 03	2018/5/16	2021/1/27	AAA	6.00	7.20
	18 荣发次	2018/5/16	2021/1/27	-	1.00	-

（二）授信及使用情况

原始权益人与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的融资能力。截至 2019 年 12 月 31 日，公司资信状况良好，公司共申请银行授信额

度 885.12 亿元，授信额度已使用 376.48 亿元，剩余信用额度 508.64 亿元。原始权益人所获银行授信明细表如下：

表 5-46 截至 2019 年末原始权益人授信额度及使用情况

单位：亿元

序号	银行名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国银行	36.20	7.10	29.10
2	农业银行	36.00	17.82	18.18
3	工商银行	30.00	22.06	7.95
4	建设银行	60.00	21.93	38.07
5	交通银行	2.30	2.30	-
6	兴业银行	50.00	-	50.00
7	光大银行	36.00	19.55	16.45
8	民生银行	188.00	79.78	108.22
9	平安银行	30.00	10.00	20.00
10	浦发银行	5.00	2.00	3.00
11	中信银行	80.80	7.07	73.73
12	渤海银行	80.00	49.09	30.91
13	广发银行	45.00	1.40	43.60
14	潍坊银行	8.00	7.50	0.50
15	北京银行	7.86	3.94	3.92
16	河北银行	10.00	3.00	7.00
17	沧州银行	8.90	8.90	-
18	廊坊银行	20.00	16.30	3.70
19	天津银行	20.00	10.62	9.38
20	保定银行	3.90	3.88	0.02
21	中原银行	5.00	1.75	3.25
22	上海银行	9.30	9.30	-
23	厦门国际银行	14.66	13.37	1.29
24	秦皇岛银行	0.50	0.34	0.16
25	农业发展银行	48.94	27.38	21.56
26	辽宁振兴银行	19.90	15.00	4.90
27	秦皇岛农村信用合作联社	0.50	0.45	0.05
28	张家口农商行宣化支行	3.00	3.00	-
29	承德银行兴隆支行	3.00	3.00	-
30	江苏紫金农商行	0.95	0.63	0.32
31	宜春农村商业银行	0.50	0.50	-
32	焦作中旅银行	4.00	2.09	1.91
33	迁西县农村信用合作联社	0.64	0.50	0.14
34	神农架农村商业银行	1.00	0.60	0.40
35	黄山太平农村商业银行	0.27	0.17	0.10
36	华夏银行	5.00	1.96	3.04

37	微众银行	10.00	2.21	7.79
合计		**885.12**	**376.48**	**508.64**

五、担保及历史代偿情况

截至 2019 年末,原始权益人为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 3,416,240.23 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至原始权益人为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，原始权益人历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形。

5.1.2.4 原始权益人未来业务目标和盈利能力趋势分析

5.1.2.4.1 未来业务发展目标

公司紧紧围绕国家“一带一路”、“长江经济带”等发展规划，把握京津冀协同发展形势，按照“两纵两横”拓展思路，丰富拓展渠道，积极拓展旅游和商业地产市场，构建公司新的战略布局。

公司将继续坚持以二三线城市为主的市场定位和以刚需、首次改善为主的产品定位，在做精做优高周转、低成本的传统优势的基础上，加大对京津冀区域的市场拓展力度，增加该区域的项目数量和比例，提高对公司业绩的贡献度，同时加大对公司城市结构、产品结构、产业链的调整、整合力度。公司根据目前项目规模和管理需要,对原有的管理方式和体制进行必要的改革,实行南北分区管理，强化精细化管理水平，提高对市场变化的应对能力和速度。秉承公司文化，公司将进一步完善内部管理，继续保持并提升公司的传统优势，积极探索、研究、创新具有荣盛特色的经营发展模式和发展经验，打造更具优势的核心竞争力，实现公司持续、快速、健康发展，将公司建设成为管理规范、机制完善、模式领先、运营健康、综合实力突出、品牌认知度高、发展潜力大的全国性知名地产企业。

5.1.2.4.2 盈利能力的可持续性分析

1、适应市场变化，积极拓宽土地储备渠道

面对房地产行业发展态势，公司项目在以“招拍挂”为主的购地模式基础上，对外深入研究目标市场，不断发现市场机会，充分利用城中村改造、股权收购、一级整理、一二级联动等方式积极拓展新市场，增加土地储备。

2、进军旅游地产，实现崭新布局

公司积极主动适应房地产市场新趋势，调整产业结构，适时进军旅游地产，先后获取了黄山太平湖、秦皇岛一杯澜、神农架龙降坪等旅游项目，有力推进了旅游地产的战略布局，为公司可持续发展创造了条件，打实了基础。

3、坚持成本控制，提高经营效益

公司紧抓成本控制意识不放松，通过设计优化实现建设成本的前置控制；通过加强预算审核及数据分析，为图纸优化提供有力参考；通过严抓总承包招标，实现了工程建设成本投入的严格控制。

4、外部环境变化，房地产行业将伴随城镇化的进一步推进稳定发展

城镇化是带动经济增长重要动力和国民经济发展的重要支柱，在以大城市为依托、以中小城市为重点、逐步形成辐射作用大的城市群的发展理念下，城市基础设施及城市功能的完善必然会促进二三线城市的房地产行业健康发展。通过多年的发展，公司不断确立并完善自身独特的战略定位，深耕“京津冀城市群”及周边有发展潜力的中等城市，稳步拓展“长三角城市群”、“珠三角城市群”周边城市，同时有选择的布局中西部中心城市及周边区域。目前，公司已基本完成了“京津冀”、“长三角”、“珠三角”三大世界级城市群及中西部重点城市的项目布局，逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

5.1.3 与基础资产管理相关的业务情况

参见“5.1.2 原始权益人主营业务情况”。

5.1.4 原始权益人其他重大事项

5.1.4.1 关于原始权益人失信情况的专项核查

经查询全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、“信用中国”网站、

国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布平台、证券期货市场失信记录查询平台等相关公开信息网站以及中国证监会相关公告检索结果及相关部委网站，计划管理人未发现原始权益人及合并范围内子公司存在因失信行为被实施联合惩戒的情形。

5.1.4.2 原始权益人合法经营及行政处罚情况

1、关于原始权益人的合法经营情况

经计划管理人检索，报告期内原始权益人及合并报表范围内子公司均不属于以下领域的失信企业：重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、盐业行业生产经营严重失信者、保险领域违法失信当事人、统计领域严重失信企业、电力行业严重违法失信市场主体、石油天然气行业严重违法失信主体、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域失信企业、农资领域的失信企业、海关失信企业和失信房地产企业，不存在由此引发的可能对本次资产支持证券发行构成实质性法律障碍的风险。

2、关于原始权益人在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为的情况

根据银监会 2016 年 11 年 11 日发布的《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》，本轮房地产重点调控的热点城市包括 16 个，分别为北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都，后增加 4 个，分别为石家庄、南昌、长沙、青岛。

根据原始权益人出具的资料及公开信息，计划管理人对原始权益人参与的土地竞拍情况进行了核查，原始权益人及其控制的下属公司报告期内的公开市场竞拍行为符合国家房地产调控政策，不存在在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”及哄抬地价的情形。

3、是否存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）规定以及经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情况

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）要求，房地产企业应继续严格执行商品住房限购措施，不得闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价。

1）根据荣盛发展出具的《无重大违法违规和炒地、哄抬房价等有关事项的说明》，并经计划管理人核查，存在以下两宗土地竞拍总价较高且社会关注度较高情形，现进行说明如下:

2019 年 4 月 30 日，原始权益人全资子公司南京荣盛置业有限公司（以下简称“南京荣盛”）以 15.6 亿元竞得南京建邺区江心洲街道 07-024 地块（NO.2019G08 号地），楼面地价 31,980 元/平方米，土地单价 43,172.67 元/平方米。根据原始权益人出具的说明，并经计划管理人查询江苏省自然资源厅、南京市公共资源交易中心网站及中国土地市场网站的情况，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日存在多家企业在南京市获取土地的土地单价及楼面价高于南京荣盛取得的上述地块。南京荣盛对建邺区江心洲街道 07-024 地块的竞拍不违反相关房地产调控政策，该地块亦不属于“地王”。

2016 年 6 月，原始权益人通过郑州市国土资源网挂交易系统，以 18.63 亿元竞得位于郑州市郑东新区北龙湖区域的郑政东[2016]10 号（网）宗地国有建设用地使用权。经郑州市国土资源局郑东新区分局出具说明，认为郑政东出[2016]10 号（网）宗地国有建设用地使用权公开出让符合法定程序，出让过程公平、公正、公开并符合法定竞价规则，出让结果合法有效，该地块楼面地价不是郑州市国土资源局郑东新区分局辖区最高楼面地价。

2016 年 1 月，荣盛发展下属子公司河北荣盛房地产开发有限公司以 35.55 亿元竞得石家庄常山集团第四棉纺厂区地块（[2015]054 号）；经石家庄市国土资源局出具说明，认为[2015]053 号地块及[2015]054 号地块国有建设用地使用权公

开出让符合法定程序，出让过程公平、公开、公正并符合法定竞价规则，出让结果合法有效，此两地块楼面地价不是石家庄市国土资源局辖区最高楼面地价。

2）经计划管理人对原始权益人的楼盘销售情况进行核查，发现两处商品房销售违规情况：

（1）荣盛房地产发展股份有限公司聘请不具备资格的经纪机构代理销售商品房；

2018 年 7 月 16 日，廊坊市住房保障和房产管理局对荣盛房地产发展股份有限公司聘请不具备资格的经纪机构代理销售商品房的行为作出《廊罚字 2018 第 15 号》行政处罚决定书，对荣盛发展上述行为处以 3 万元人民币罚款。

（2）荣盛广场项目在未竣工的情况下采取售后包租方式销售商品房

2019 年 3 月 4 日，荣盛发展全资子公司河北荣盛房地产开发有限公司因其位于平安大街与光华路交口的荣盛广场项目，在未竣工的情况下，采取售后包租方式销售商品房，受到石家庄市住房和城乡建设局对其警告、责令限期改正，并处罚款 30000 元的行政处罚。

上述行政处罚已经执行完毕，原始权益人的上述行为不构成重大违规行为，该局作出的行政处罚亦不属于重大行政处罚。经本所律师核查相关国土资源局网站，原始权益人未曾收到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况；列入核查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为。

综上，计划管理人认为，原始权益人近 3 年内认真执行商品住房限购措施，不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为，符合《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）有关规定，不存在被国土资源部门（立案）调查尚未按规定整改的情况。

4、关于原始权益人的重大行政处罚情况

经计划管理人核查，原始权益人报告期内不存在重大行政处罚的情形。

5.2 计划管理人：国融证券股份有限公司

5.2.1 基本情况

名称	国融证券股份有限公司
住所	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼
法定代表人	张智河
成立时间	2002 年 4 月 24 日
组织形式	股份有限公司
注册资本	178,251.15 万元
存续时间	2002 年 4 月 24 日至无固定期限
网址	http://www.grzq.com
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；代销金融产品；外币有价证券经纪业务（以上经营范围凭许可证经营）。

5.2.2 公司概况

国融证券股份有限公司是经中国证监会核准的综合类证券公司。公司由内蒙古日信证券有限责任公司、日信证券有限责任公司更名而来。

2002 年 4 月，中国证监会下发了《关于同意内蒙古日信证券经纪有限责任公司开业批复》（证监机构字[2002]100 号）文件，根据批复，内蒙古日信证券经纪有限责任公司于同月完成工商注册登记。

2004 年 6 月，经中国证监会证监机构字[2004]55 号核准增资扩股，日信证券注册资本由 0.6 亿元增至 6.00 亿元，更名为“日信证券有限责任公司”，于 2004 年 9 月完成工商变更手续。

2012 年 11 月，内蒙古证监局以内证监发[2012]103 号文件核准公司增资扩股事项，公司注册资本由 6 亿元增至 9 亿元，于 2012 年 12 月完成工商变更手续。

2014 年 7 月，公司增加注册资本 1 亿元，注册资本变更为 10 亿元，于 2014 年 8 月完成工商变更手续。增资事项按规定向内蒙古证监局备案。

2015 年 3 月，公司资本公积转增注册资本 0.12 亿元，注册资本变更为 10.12 亿元，于 2015 年 4 月完成工商变更手续。增资事项按规定向内蒙古证监局备案。

2015 年 4 月，公司增加注册资本 2 亿元，注册资本变更为 12.12 亿元，于 2015 年 5 月完成工商变更手续。增资事项按规定向内蒙古证监局备案。

2016 年 3 月，公司完成股改并整体变更为股份有限公司，内蒙古证监局以内证监许可[2016]4 号文件核准公司整体变更事项，公司名称变更为“国融证券股份有限公司”，并于同月完成工商变更手续。

2016 年 6 月，公司增加注册资本 244,511,536 元，注册资本变更为 1,456,511,536 元，并完成工商变更手续。增资事项按规定向内蒙古证监局备案。

2016 年 10 月，经内蒙古监管局审批，公司的住所由“内蒙古自治区呼和浩特市锡林南路 18 号，邮编：010020”变更为“内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道与呈祥路交汇处武川立农村镇银行股份有限公司四楼，邮编：011700”。本次公司住所变更于当月完成工商变更登记手续。

2016 年 12 月，内蒙古证监局以内证监许可[2016]16 号文件核准公司变更注册资本，公司增加注册资本 326,000,000 元，注册资本变更为 1,782,511,536 元，并于当月完成工商变更手续。

2017 年 6 月，根据武川县住房和城乡建设局文件，并经内蒙古监管局审批，公司住所地址名称及门牌号等信息由“内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道与呈祥路交汇处武川立农村镇银行股份有限公司四楼”变更为“内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼”，并于当月完成工商变更登记手续。

截至 2018 年末，国融证券总资产 155.90 亿元人民币，净资产 39.45 亿元人民币，公司在全国设有 80 家营业部，拥有全资子公司 1 家，拥有控股子公司 2 家。

5.2.3 客户资产管理业务情况

1、业务情况

国融证券的受托资产管理业务包括集合资产管理业务、定向资产管理业务（包括银行托管和非银行托管）和资产证券化业务。

国融证券客户资产管理业务统计情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年
受托资产规模（亿元）	545.02	263.67	107.87
受托资产规模增长率（%）	106.85	144.43	33.07

（1）集合资产管理业务：为多个客户办理集合客户资产管理业务，设立集合资产管理计划，与客户签订集合资产管理合同，将客户资产交由具有客户交易结算资金法人存管业务资格的商业银行或者中国证监会认可的其他机构托管，通过专门账户为客户提供资产管理服务。

（2）定向资产管理业务：为单一客户办理资产管理业务，与客户签定资产管理合同，通过该客户的账户为客户提供资产管理服务。

（3）资产证券化业务：公司作为计划管理人，通过设立资产支持专项计划、发行资产支持证券来开展资产证券化业务，为客户提供服务。

国融证券客户资产管理业务受托规模情况

项目	2018 年	2017 年	2016 年
集合资产管理业务（亿元）	37.38	32.62	53.09
定向资产管理业务（亿元）	464.55	205.74	38.51
资产证券化业务（亿元）	43.09	25.13	16.27
合计	**545.02**	**263.49**	**107.87**

在资产管理业务方面，国融证券通过积极开发适合各类投资者需求的创新产品，逐渐形成了较为完善的产品体系。

2、管理体系

国融证券资产管理业务在发展过程中，始终坚持在控制风险的前提下合法经营、规范运作和集中统一管理，建立起内部控制体系、产品营销网络及客户服务体系、投资管理体系、风险管理体系、运营支持体系，探索出一条适合自身业务发展的经营管理新模式,在业内树立起稳健经营的理财品牌,同时注重业务创新，以客户需求为导向，根据市场变化，为客户提供更为专业化、个性化的理财产品和优质服务。

（1）公司内部控制体系

国融证券严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会相关规章制度的要求，建立了较为完整和全面的内部管理制度体系，包括法人治理、经纪业务、资产管理、承销和保荐、自营、融资融券、证券投资咨询等业务条线和计划财务、人力资源、运营管理、风险管理、合规管理、审计监察、信息技术等中后台管理

制度。公司定期或不定期对制度进行统计和梳理，并将管理制度汇编成册，下发执行；定期或不定期对公司内部管理制度的完善和健全及总体执行情况进行检查和评估，确保公司内部管理制度得到贯彻执行，对相关风险进行防范和控制。

（2）资产管理业务投资管理体系

国融证券资产管理业务的投资管理体系紧紧围绕着监管部门的政策及市场的变化面变化，建设了相对完善投资决策体系和授权管理体系，使决策组织、决策程序、决策内容以及策略修正等更加制度化、规范化、科学化。

就资产支持专项计划的设立和投资管理而言，国融证券按照《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》及相关规定，审慎选择资产证券化业务项目，严格执行立项、质控和内核程序，依法办理资产支持证券发行事宜，实行集体决策，重视专项计划存续期间的管理，积极维护投资者合法权益。

（3）风险管理体系

国融证券依照“健全、合规、制衡、独立”的原则，建立了多层级的风险管理组织架构，明确了各级机构应当承担的风险管理职责。其中，公司资产管理业务风险控制与合规管理体系包含四个层次：第一级为董事会或其授权的风险控制专门委员会，第二级为总裁办公会授权的客户资产管理业务决策委员会、合规总监、首席风险官，第三级为公司资产管理事业部和风险管理部、合规管理部及其他内控部门，第四级为资管事业部的二级业务部门、投资经理、运营部及其合规风控岗。公司资产证券化业务按照《证券公司投资银行类业务内部控制指引》规定，建立了三道业务防线，项目组和业务部门、质控审核部、内核机构、资本市场部、合规管理部、风险管理部及其他内控部门按照指引和公司规定分别履行职责。公司严格项目立项、质控、内核、后续管理等重要环节的管理，将风险与激励挂钩，并通过监督检查、责任追究等加强内部控制。

国融证券根据内外部环境的变化以及在判断各项业务流程风险点的基础上，对公司新面临的法律合规风险、市场风险、信用风险、流动性风险、操作风险等

进行辨别。风险管理范围已覆盖公司的经纪、自营、资产管理、投资银行、融资融券、证券投资咨询等业务。

3、业务合规性

国融证券已发行的集合资产管理计划、定向资产管理计划和资产支持证券，执行资产管理业务和资产证券化业务相关法律法规的各项要求。国融证券对资产管理业务和资产证券化业务实行集中统一管理，由公司资产管理业务总部和债券融资部分别负责，严禁分支机构开展。国融证券建立了严格的业务隔离制度，在人员、机构、系统等方面与业务冲突部门实现独立，而且分别指定不同的高级管理人员分管。

通过结合资产管理计划和资产支持专项计划方面的规范运作，国融证券在开展客户资产管理业务方面积累了丰富的经验。

4、资产管理业务不规范产品的清理情况说明

《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》《证券期货经营机构私募资产管理计划运作管理规定》发布实施后设立的客户资产管理计划，国融证券按照规定进行运作管理。对规定施行之日前存续的资产管理计划，国融证券执行其过渡期管理规定。

5.2.4 违规和受到行政处罚情形

国融证券最近一年未因重大违法违规行为受到行政处罚。但存在被采取行政监管措施情形：

1、因公司债券交易存在的问题，2019 年公司收到中国证监会作出的系列行政监管措施。其中，《关于对国融证券股份有限公司采取限制业务活动措施的决定》（行政监管措施决定书【2019】9 号），决定对国融证券采取限制债券自营业务 6 个月（已持有存量债券可以卖出，不得新增买入，为防范流动性风险而从事的必要债券交易除外）、暂停资产管理产品备案一年（为接续存量产品所投资的未到期资产而新发行产品除外）的行政监管措施；《关于对王晨昱采取认定为不适当人选措施的决定》（行政监管措施决定书【2019】10 号）、《关于对陈冬涛

采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书【2019】11 号）、《关于对张智河、李涛、柳萌采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书【2019】6 号）。公司已经对涉及问题进行整改，并报告监管部门。

针对中国证监会作出的《关于对国融证券股份有限公司采取限制业务活动措施的决定》的行政监管措施事项：

（1）上述行政监管措施针对的是管理人的债券交易业务。自 2017 年以来，管理人已将资产证券化业务归属于投资银行业务进行管理和运作。资产证券化业务在部门设置、业务及管理人员、办公场所、业务系统、业务流程、内控制度及流程等方面，均与资产管理业务、债券二级市场业务实现相互独立、相互隔离。

（2）2019 年 8 月 12 日至 2019 年 8 月 16 日，证监会、沪深交易所、内蒙证监局、基金业协会组成“国融证券资产证券化项目检查组”对管理人资产证券化业务进行了相关检查，通过检查和整改，检查组认为管理人具有操作资产证券化业务相应的合规、风控制度以及风险处置应对措施，上述行政监管措施不影响资产证券化业务的发行与备案。

（3）2019 年 9 月 6 日，由国融证券作为管理人的“国融证券-遵运集团客运收费收益权资产支持专项计划”完成发行，并于 2019 年 9 月 26 日在中国证券投资基金业协会完成备案，备案编码为 069190911001。因此，上述行政监管措施事实上未影响资产证券化业务的发行与备案。

综上，计划管理人具备开展资产证券化业务的相关资质和条件，证监会 2019 年 5 月对管理人作出的行政监管措施不影响管理人资产证券化业务的正常备案。

2、2018 年 12 月 4 日，国融证券收到内蒙古证监局下发的《关于对国融证券股份有限公司采取责令增加内部合规检查次数措施的决定》的行政监管措施决定书（【2018】11 号），指出国融证券存在“未及时报告有关事项”、“内部控制不健全”及“合规风控不到位”三项问题，并责令整改。公司已经对涉及问题进行整改，并报告监管部门。

3、2018 年 12 月 13 日，国融证券广州华夏路证券营业部（以下简称“广州华夏路营业部”）由于“未按经批准实际经营的业务种类申请换发《经营证券期货业务许可证》”，被中国证券监督管理委员会广东监管局采取责令改正的监督管理措施（【2018】105 号）。广东证监局要求该证券营业部进一步健全完善内部控制机制，对上述违规行为予以整改，并在收到决定书之日起 30 日内报送有关整改情况的书面报告。广州华夏路营业部已组织相关部门对文件中提及的事项进行了整改，并提交了整改情况的书面报告。

上述处罚均为行政监管措施，非行政处罚，国融证券最近一年未因重大违法违规行为受到行政处罚，具备担任计划管理人的资格。

5.3 托管人：上海浦东发展银行股份有限公司石家庄分行

5.3.1 基本情况

企业名称	上海浦东发展银行股份有限公司石家庄分行
类型	股份有限公司分公司
负责人	王起
营业场所	河北省石家庄市长安区裕华东路 133 号方北购物广场 101
成立日期	2008 年 10 月 14 日
统一社会信用代码证	9113010067994527XW
经营范围	吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑和贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；资信调查、咨询、见证业务；在行式自助银行；总行授权的电子银行业务；总行在中国银监会批准的业务范围内授权业务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

5.3.2 公司概况

上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称：浦发银行）是 1992 年 8 月 28 日经中国人民银行批准设立（银复（1992）350 号文）、1993 年 1 月 9 日开业、1999 年在上海证券交易所挂牌上市（股票交易代码：600000）的全国性股份制商业银行，总行设在上海，注册资本金 196.53 亿元。

浦发银行诞生于中国深化改革开放和服务浦东开发开放的时代洪流中，自 1993 年成立以来始终以服务国家战略、服务实体经济、贡献社会为己任，用 25 年

的时间取得了股份制银行平均 30 年发展才能取得的辉煌成就，成功进入全球银行 1000 强前 30 位，进入《财富》世界 500 强榜单；实现了由中小型银行向大中型银行的跨越，由单一资金中介的传统商业银行向提供全面金融服务的金融集团的突破，形成了以银行为主体的集团化发展格局；实现了“立足上海、辐射全国、走向世界”的机构布局；市场竞争力、品牌价值和社会影响力持续提升，可持续发展能力显著增强。总资产由 1993 年最初成立时的 87.5 亿元增长到 2017 年年末的 61350.61 亿元，增长 700 倍；营业收入从 1993 年末建行之初的 3.37 亿元增长到 2017 年末的 1686.19 亿元，增长 500 倍;净利润从 1993 年的 1.3 亿元增长到 2017 年的 542.4 亿元，增长 416 倍，年均复合增长率接近 30%。截至 2017 年末，浦发银行普通股总股本由上市时的 24.1 亿股增至 293.52 亿股，归属于母公司股东权益由 1999 年末的 56.90 亿元增至 3,954.66 亿元，增长 68.5 倍。至 2017 年年末，浦发银行总市值为 3,695.43 亿元，位列股份制商业银行第 2 位，所有 A 股上市公司第 14 位。

5.3.3 公司经营情况

上市以来，浦发银行连续多年被《亚洲周刊》评为“中国上市公司 100 强”。2016 年 2 月，英国《银行家》杂志发布“全球银行品牌 500 强”排名，浦发银行位列第 37 位，居中资银行第 10 位，品牌价值 63.93 亿美元。2015 年 5 月，《福布斯》杂志发布“全球企业 2000 强”排名，浦发银行位列第 84 位，居上榜中资企业第 15 位、上榜中资银行第 9 位；2015 年 6 月，Interbrand 发布“最佳中国品牌价值排行榜”，浦发银行排名第 17 位，居同类型股份制商业银行第 2 位，品牌价值 172.08 亿元；同月，英国《银行家》杂志发布“全球银行 1000 强”排名，根据核心资本,浦发银行排名全球第 35 位，居上榜中资银行第 8 位；7 月，美国《财富》杂志发布财富世界 500 强排行，浦发银行位列第 296 位，居上榜中资企业第 59 位、上榜中资银行第 9 位，表现出良好的综合竞争优势。

目前，浦发银行是国内为数不多的、同时获得三大国际评级机构投资级评级的股份制商业银行。惠誉对浦发银行的评级为长期外币原始权益人违约评级（IDR）

投资级 BBB-，支持评级（SR）“2”；标普对浦发银行的评级为长期信用评级“BBB+”、短期信用评级“A-2”、长期大中华区信用体系评级“cnA+”、以及短期大中华区信用体系评级“cnA-1”；穆迪对浦发银行的评级为长期存款评级 Baa1、短期存款评级 Prime-2、财务实力评级 D+（对应的基础信用评估 ba1），所有评级展望稳定。

浦发银行石家庄分行是总行在河北设立的第 32 家省级分行，2008 年 10 月正式对外营业。历经近十年发展，已是服务河北经济的重要力量。相继在唐山、保定、邯郸等全省各地设立 36 家分支机构，经济覆盖率达 80％以上。成立以来，浦发银行石家庄分行秉承“新思维、心服务”的理念，坚持以改革创新为动力，以立足省会、辐射全省、服务实体经济为宗旨，以建设省内最优秀的股份制银行为目标，积极开拓市场，完善经营机制，加强风险管理，各项业务持续健康发展，取得了较好的经营效益和社会效益。累计投放各类融资近 6000 亿元，累计实现营业净收入超 100 亿元，缴纳各种税费近 20 亿元。先后两次荣获河北省级文明单位；三次被评为“河北网友最信赖的金融品牌”。截至 2017 年末，各项存款余额 312 亿元，各项贷款余额 397 亿元，资产质量和人均效益保持了全省股份制银行最好水平。

5.3.4 托管人的业务管理制度、业务流程、风险控制措施

管理架构：总行资产托管部，分别在产品和运营方面指导协调全行开展股权基金业务，协调各分行在全国范围内共同为股权基金服务。清算系统：开发了专门的清算直连渠道，实现了托管系统与银行清算核心系统的高效和安全对接，有效提高清算效率，防范清算风险。风险评估和绩效评估：绩效评估和风险控制系统在满足法规规定的全部风险控制要求的同时，能够更加严格地预警风险、控制风险，监控、评估和报告指标规范化和多样化。信息支持：浦发银行在东软集团的技术支持下，设计开发了股权投资信息系统，整合浦发银行丰富公司客户资源，按多元化指标为托管基金筛选项目、推荐项目。制度文件：针对托管业务及不同种类的特点，制定了关于基金、股权、证券、私募、公募等制定了内控管理制度，

从人员、运作流程、业务数据等各方面保证托管资产运作的独立性。

1、托管系统

浦发银行最新开发了新一代托管业务系统，该系统可以支持浦发银行未来十年托管业务的快速发展，该托管业务系统具备八大优势：

1）高效性能。新一代托管系统，系统设计容量：承载存量组合总 100,000 个，在线组合数 50,000 个，能够满足未来 10 年业务发展需要，将在行业内处于领先地位。

2）快速反应。系统架构设计上，秉承 SOA（面向服务）的理念，采用参数化设计，面对市场、产品及客户个性化需求，能够通过参数配置，实现系统快速开发上线。帮助客户抢占先机，实现业务在最短时间内的落地。

3）流程化处理模式。新一代托管业务系统按照流程化、工厂化进行业务流程设计。在系统中能够为客户提供产品营销、合同管理、业务运作、产品结束等全生命周期业务管理。在运营准备阶段，系统支持资产账户开立、交易单元挂接、数据传输配置等一站式的服务；在运作阶段，提供指令接收、业务处理、电子对账等无纸化托管运营服务。

4）直通式处理。以客户服务为中心，为客户提供多渠道的标准化服务和个性化服务。指令接收及处理方面，支持电子传真、网上银行、电子指令等多渠道的接入方式；通过托管业务服务平台向客户推送定制化报表功能。

5）人性化交互设计。为便于客户直观感受业务处理进度，新一代托管业务服务平台能够提供指令处理进度及状态的查询服务。

6）开放式标准接口。新一代托管系统提供面向客户系统的标准化接口，便于客户在与浦发进行业务直通式处理方面进行系统开发。

7）提供数据平台支持。建立托管业务数据服务平台，能够为客户提供多维度、多层次的综合数据服务，如绩效评估与风险控制服务。

8）支持全球托管业务。在浦发银行支持现有 QDII、RQFII 产品运作的基础上，支持 QFII、QDLEP 等全球托管服务。

2、内部控制体系

秉承“制度先行、风控优先”的理念，浦发银行遵循全面、实时、分类管理的风险控制原则，常规风险控制理论和专业内部控制 COSO 理论相结合，采用风险分类标号管理，对资产托管业务进行全过程风险管理。

另外，浦发银行内部各级审计部门和监管委员会等部门对包括托管部在内的各个业务部门进行独立审计和监管。

3、制度建设

浦发银行一直重视托管的制度建设，做到“规范管理，制度先行”、“制之有衡，行之有度”。多年来，浦发银行围绕托管业务的新特点新变化，不断完善及更新规章制度、管理办法及操作流程。

4、专业化团队

浦发银行总行资产托管部拥有多元背景的专业化人才队伍 100 余人，由来自银行、证券、信托、保险、基金、会计、法律、项目评估等领域的资深专家组成，部门员工学历均在本科以上，拥有硕士以上学历者占 70%以上，绝大部分骨干均具有多年丰富的金融、证券市场从业经验。其中资产托管部 90%以上具有基金从业资格，相当一部分骨干分别拥有注册会计师资格、律师资格、资产评估师资格、CFA 金融分析师资格、工程师资格、PMP 项目管理专家认证以及 CPS 测试工程专家认证。

5.3.5 托管人作为资金保管机构的违约记录

托管人在以往资产证券化业务中均无违约纪录。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产构成情况

6.1.1.1 基础资产的构成

本专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权及其附属权利（包括但不限于购房人因逾期偿付购房尾款而发生的违约金、损害赔偿金等其他相关权利）。为避免歧义，基础资产包括初始基础资产及新增基础资产。专项计划设立日购买的初始基础资产对应购房合同共 1,705 份，截至基准日，入池购房合同购房尾款对应金额为人民币 1,224,483,999.00 元。基础资产为原始权益人的既有债权，权属明确，并具有产生稳定、可预测现金流的能力。

6.1.1.2 基础资产的真实性、合法性和有效性

计划管理人对入池基础资产对应的项目进行抽样核查，核查方式包括查阅相关文件、实地走访以及对相关项目负责人进行访谈等。核查范围覆盖初始入池基础资产相关所有地区、项目公司及项目：

1、初始入池基础资产的抽样方法

初始入池基础资产抽样金额占购房尾款总额约 21.34%，抽样笔数约为购房尾款总笔数的 17.18%。具体抽样方法为：1）对所有入池项目先按照金额进行抽样，按顺序抽取大额样本使得抽样金额覆盖该项目金额超过 8%；2）剔除上述金额抽样样本，在剩余总体中选择随机抽样，随机抽样亦覆盖所有项目，并保证最后金额抽样和随机抽样合计金额对每个项目覆盖超过 15%；3）如上述抽样结果不足以使得全部抽样金额和笔数覆盖基础资产池总金额和总笔数 15%，则在剩余总体中继续随机抽样，直至抽样金额和笔数超过基础资产池 15%。

根据对初始入池基础资产相关的购房合同、购房尾款债权转让协议等文件的查阅，计划管理人认为，购房合同所涉房屋均已经取得预售许可证，购房合同、预售商品房按照当地有关部门规定已经完成备案、预告登记，购房合同约定的首付款比例符合当地主管部门要求，并满足上述入池标准。

计划管理人认为，基础资产能够符合《管理规定》第三条第二款及第一款关于基础资产真实性及合法性的要求。

2、循环期新增基础资产的抽样方法

管理人计划对循环期新增基础资产的抽样比例不低于 5%，且抽样数量不低于 50 笔，抽样覆盖所有新增入池项目。

6.1.1.3 基础资产的权利归属

根据对基础资产相关的购房合同、购房尾款债权转让协议等文件的查阅，并经计划管理人核查，基础资产权属清晰，不存在附带抵押、质押等担保负担或者其他权利限制的情形。

计划管理人认为，基础资产在专项计划设立之前归属于原始权益人，于《基础资产买卖协议》约定之日，基础资产权属转让给管理人，权属明确无争议，符合《管理规定》第三条第一款及第二十四条关于基础资产权属明确的要求。

6.1.1.4 基础资产现金流的稳定性及可预测性的有关情况

根据专项计划资产管理合同约定,荣盛发展作为专项计划原始权益人。首先，项目公司与购房人签订购房合同，根据购房合同的约定对购房人享有要求其支付购房尾款所对应的债权和其他权利；其后，荣盛发展与项目公司签订购房尾款债权转让协议，受让项目公司对购房人所享有的上述权利。根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权及其附属权利（包括但不限于购房人因逾期偿付购房尾款而发生的违约金、损害赔偿金等其他相关权利），是一种可以产生独立、可预测的现金流且可特定化的财产权利。

6.1.1.5 基础资产未被列入负面清单的相关说明

根据对相关内容的购房合同、购房尾款债权转让协议等文件的查阅，截至计划管理人对于该等文件查阅完成之日，计划管理人认为，原始权益人根据《基础资产买卖协议》的约定转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的、要求其支付购房尾款所对应的债权和附属权利不存在《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的规定。

6.1.2 基础资产的权利负担情况

根据对基础资产相关的购房合同、购房尾款债权转让协议等文件的查阅；对中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统的查询及对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所对应的基础交易项下交易文件的查阅，计划管理人认为，基础资产上不存在任何质押等第三方权利负担的情形。

6.1.3 基础资产转让的合法性

基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权及其附属权利（包括但不限于购房人因逾期偿付购房尾款而发生的违约金、损害赔偿金等其他相关权利）。根据专项计划资产管理合同及相关文件规定，基础资产于《基础资产买卖协议》约定之日转让给管理人。

经查阅与基础资产相关的购房合同及购房尾款债权转让协议等文件，未有对购房合同或购房尾款债权转让协议项下应收款的转让作出限制的约定。

综上，计划管理人认为，基础资产可依法转让，原始权益人根据《基础资产买卖协议》的约定将基础资产转让予管理人合法有效。

6.1.4 基础资产的运营及管理

本专项计划存续期间，资产管理人将通过签订《服务协议》的方式，委托原始权益人荣盛房地产发展股份有限公司作为资产服务机构，对基础资产实施以下

服务:

1、催收购房尾款和收款，就欠缴购房尾款的情况与购房人进行沟通和谈判;

2、购房人管理：对每个项目的户数、业主和非业主使用人的基本信息等情况进行的持续监测、分析，判断每个项目的收缴情况，保证收缴安全;

3、违约管理：包括采取必要的法律手段进行催收或采取处置措施;

4、处理与基础资产相关的必要的通知要求;

5、在资产服务机构可提供范围内,应管理人和替代资产服务机构的合理要求,向上述机构提供其履行交易文件项下义务所需要的信息和协助;

6、在管理人合理要求时，在资产服务机构可提供的范围内，向管理人提供资料和协助，使其能够制作和提交管理人报告;

7、与管理人完成日常对账。专项计划成立后的每个自然季度的最后一日（遇节假日顺延至下一工作日），资产服务机构应与管理人进行日常对账，对账范围包括上个对账日到本对账日期间基础资产的现金流的流入情况及截至本个对账日的存量基础资产明细，对账结果以邮件、传真或双方认可的其他方式留痕。

8、为管理基础资产和其他相关记录，维护设备和软件程序;

9、在每个资产服务机构报告期间或报告期间结束后 10 个工作日向管理人、评级机构和替代资产服务机构提供基础资产电子数据;

10、在收到替代资产服务机构或管理人要求改变基础资产电子数据的格式或内容的合理要求后，资产服务机构应在要求提出时为本合同项下交易提供服务的软硬件系统能实现的范围内，改变基础资产电子数据的格式或内容，以使替代资产服务机构（当其被委任时）能够提供替代服务和/或读取基础资产电子数据;

11、根据《服务协议》编制并向管理人递交《资产服务机构报告》;

12、发生资产服务机构解任事件后，在收到替代资产服务机构或管理人的要求后，根据替代资产服务机构或管理人（视情况而定）的指示，移交账户记录;

13、提供上述服务所附带的其他管理活动以及不低于自有业务管理水平的其他服务。

资产服务机构运营情况见本《计划说明书》“第五章”之“5.1 特定原始权益人基本情况”部分。

6.1.5 风险隔离手段和效果

1、基础资产转让的完整性

对于原始权益人签订的购房合同，购房尾款债权和其他权利归属原始权益人享有和行使；对于项目公司签订的购房合同，根据购房尾款债权转让协议规定，自转让生效日起，项目公司享有的购房尾款债权和其他权利转归原始权益人享有和行使，原始权益人成为购房尾款债权的债权人，项目公司未通知购房尾款债权和其他权利发生转让，但原始权益人有权依法并按照该协议的约定享有和行使与购房尾款债权有关的一切主从权利（包括但不限于任何合法的债权请求权等）。前述购房尾款和其他权利均未设置质押，无权利负担，且购房人对债权人不享有抗辩权、抵销权及其他风险缓释措施。在专项计划成功设立，且管理人按《基础资产买卖协议》第 2.3 条或 2.4 条向原始权益人支付了全部转让价款后，原始权益人将自专项计划设立日（含该日）起将依据与购房人签订的购房合同或与项目公司签订的购房尾款债权转让协议而享有的全部尾款债权和其他权利转让给管理人。

综上，计划管理人认为，项目公司不通知购房人购房尾款债权及其他权利发生转让不影响购房尾款转让协议的效力，不影响《基础资产买卖协议》的效力，《基础资产买卖协议》等协议一经原始权益人与管理人合法有效地签署并实际履行，基础资产即完成真实出售，基础资产即完整的转让予管理人。

2、基础资产转让的风险隔离

本次专项计划的基础资产未被列入负面清单，基础资产根据《基础资产买卖协议》之约定转让给管理人，基础资产转让合法有效。

此外，根据《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。鉴于荣盛发展和专项计划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，自《基础资产买卖协议》约定之日起，基础资产归属于管理人，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，可以与原始权益人的自有财产相分离。在原始权益人破产的情形下，不会被视为原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

3、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，管理人于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荣盛发展的自有资金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。

综上，计划管理人认为，基础资产根据《基础资产买卖协议》的约定完成转让后，原始权益人对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均转让给管理人，基础资产的转让完整，有效地实现了基础资产与原始权益人风险的隔离。

6.1.6 循环购买安排

1、基础资产循环购买的入池标准

本专项计划的循环购买期内，原始权益人向管理人持续提供符合合格标准的基础资产，由管理人以专项计划账户项下可支配资金作为对价于循环购买日持续买入符合合格标准的新增基础资产。

基础资产合格标准：就每一笔基础资产而言，系指在循环购买日（适用于新增基础资产），需同时满足以下条件（以下各项对具体时间另有约定的，从其约定）：

（a）原始权益人和/或项目公司已经取得了签署相关基础资产所对应的全部购房合同所需取得的许可、批准和证照，每笔基础资产对应的全部购房合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关购房人在购房合同项下合法、有效和有约束力的义务，原始权益人（无论其自身作为购房合同一方或通过购房尾款债权转让协议受让方式取得相关权利）可根据其条款向购房人主张权利，且在债权转让事项通知购房人后，原始权益人可依据购房尾款债权转让

协议、购房合同向购房人主张权利；

（b）原始权益人和/或项目公司已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份购房合同项下应尽义务，购房人未提出因原始权益人和/或项目公司瑕疵履行该等义务而要求减少购房尾款或退房，项目无完工风险；

（c）原始权益人和/或项目公司已经遵守并履行了基础资产所对应的购房尾款债权转让协议项下其所应当履行的到期应尽义务；

（d）原始权益人合法拥有基础资产，且基础资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权；

（e）基础资产均提供签署版的购房合同复印件及购房人已支付完毕首付款的证明文件，基础资产可以进行合法有效的转让，且无需取得购房人或其他第三方的同意；在购房合同和购房尾款债权转让协议对基础资产的转让有特别约定的情况下，已经满足了所约定的购房尾款转让条件；

（f）购房合同中的购房人系符合购房条件的自然人或依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人、事业单位法人或其他组织，且未发生申请停业整顿、申请解散、申请破产、停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照或涉及重大诉讼或仲裁；

（g）地方政府不是直接或间接购房人，地方融资平台公司不是购房人；

（h）基础资产所对应的任一份购房合同项下购房尾款债权实际付款日不晚于最后一个兑付日；就单笔基础资产而言，自购房人签署网签版购房合同之日起至赎回起算日（不含该日）之间的期限不超过 270 天；就单笔基础资产而言，初始基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至本专项计划基准日之间的期限不超过 270 天（含 270 天）；新增基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至当期循环购买启动日之间的期限不超过 270 天（含 270 天）；

（i）就单笔基础资产而言，购房人在每一份购房合同项下已经支付的累计购房款项符合商品房所在地区主管部门、银行及公积金中心对于房屋最低首付款比例的政策要求；且每一份购房合同项下已经支付的购房款项累计不少于该份购房

合同项下购房款总额的 20%;

（j）购房人在购房合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利;

（k）基础资产项下的购房合同对于购房尾款还款方式（商业性贷款或公积金贷款）均作出了明确的约定，购房尾款项下能够产生可预测的现金流收入;

（l）基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行、破产程序或被强制执行司法程序;

（m）基础资产对应的标的项目位于蚌埠、济南、邯郸、惠州、廊坊、临沂、南京、石家庄、唐山、天津、徐州、郑州或者新增的经计划管理人认可的同级别城市；初始基础资产所在项目或项目公司后续有同类基础资产产生，则优先购买该等资产;

（n）基础资产所对应购房合同项下的商品房已取得预售许可证;

（o）商品房已预售的，相应项目公司已经与购房人签订商品房预售合同，并办理商品房预售合同登记备案手续;

（p）单个购房人的应付款占资产池总额的比例不超过 0.5%;

（q）单个入池地产项目的应付款占资产池总额的比例不超过 15%;

（r）在售房人与房屋开发建设贷款银行等第三方签署的开发贷款等协议中不存在限制售房人利用应收购房尾款融资的相关条款；或者项目公司已就开展专项计划获得了相关方同意；或者项目公司及其关联方在基础资产转让时全额偿还房屋开发建设贷款，以实际消除相关方权利限制。

（s）基础资产中来自房产类型为普通住宅的购房尾款余额占比应不低于 90%。

（t）基础资产对应的购房合同项下的首付款项不涉及“首付贷”等违规操作行为;

（u）原始权益人和/或项目公司已按照购房合同约定的条件和方式开发建设对应的房地产项目，项目公司对购房合同项下销售的房产享有合法的所有权，是销售房产的唯一合法所有权人;

（v）原始权益人从下属项目公司受让购房尾款债权的，原始权益人已支付应

收账款购房尾款债权转让对价且对价公允;

（w）购房人已经与商业银行/住房公积金中心签署相关贷款合同，或已经向商业银行/住房公积金中心提交贷款申请，并且已被受理;

（x）入池基础资产的房地产项目所在城市为三线城市的比例不超过30%。

2、循环购买的期限

在本专项计划的循环购买期内，原始权益人向管理人持续提供符合合格标准的基础资产，由管理人以专项计划账户项下可支配资金作为对价于循环购买日持续买入符合合格标准的新增基础资产。循环购买期自专项计划设立日起（不含该日）至下述较早日期止（含该日）：（a）专项计划设立日起满 30 个月对应之日（若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日）；（b）发生提前结束循环购买期事件之日。

3、循环购买的规模

管理人有权以专项计划账户项下可支配资金（预先扣除专项计划当期拟支付的资产支持证券收益、拟偿还的优先级资产支持证券本金以及各项专项计划费用，并留存不少于 10 万元现金财产）作为对价于当个循环购买日持续买入符合基础资产合格标准的新增基础资产，直至资产池购房尾款等于以下两者的差额（“约定规模”）：（a）初始转让时资产池购房尾款的未偿购房尾款余额；（b）该期兑付日应支付的资产支持证券本金以及专项计划设立日之后起至该日之前有关该类资产支持证券的所有累积已经偿还的本金。若管理人于当个循环购买日持续买入的符合合格标准的新增基础资产不能使得资产池购房尾款达到约定规模，则管理人有权在下一个循环购买日持续买入符合合格标准的新增基础资产，直至资产池购房尾款达到约定规模。

4、循环购买的对价

在循环购买期内，管理人应根据《买卖协议》的约定，以专项计划可支配资金向原始权益人循环购买新增基础资产。循环购买的新增基础资产的金额不小于循环购买价款。

5、循环购买的流程

（1）在循环购买启动日后 1 个工作日，原始权益人应向管理人提供用于循环购买的基础资产信息表及相应基础资产文件。

（2）在循环购买启动日后 2 个工作日，原始权益人提出初步选定的基础资产。

（3）在循环购买日之前，管理人与原始权益人协商确定此次循环购买的基础资产，循环购买的基础资产须符合本计划入池的合格标准。

（4）若当个循环购买日：发生提前结束循环购买期事件的，买方有权拒绝根据此前协商确定的循环购买基础资产执行循环购买；买方确认专项计划账户项下可支配资金不足以支付循环购买价款的，买方有权要求卖方在循环购买确认期与买方重新确认循环购买的基础资产，除非卖方同意以专项计划账户项下可支配资金作为对价出让基础资产。

（5）循环购买日购买基础资产：

卖方与买方就循环购买的基础资产达成一致的，可执行循环购买。执行循环购买的当日为循环购买日。

在循环购买期内，管理人应根据《基础资产买卖协议》的约定，在每个循环购买日 15:00 之前向托管人发出付款指令，指示托管人将相关购买价款从专项计划账户划付至原始权益人所指定的自有账户用于购买相应新增基础资产。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，核对无误后应于循环购买日 17:00 前予以付款。除非管理人与原始权益人协议变更上述账户并书面通知托管人，否则原始权益人的收款账户与上述账户不符时，托管人有权拒绝支付。循环购买期届满或发生提前结束循环购买期事件后，管理人不再向原始权益人购买新增基础资产。

在发生下述任一情形时，管理人在当个循环购买日不再购买基础资产：

（a）循环购买条件未满足；

（b）在该循环购买日之前发生提前结束循环购买期事件；

(c)在该循环购买日之前,管理人与原始权益人无法确定拟购买的基础资产。

(6)在循环购买日当日,双方按照《基础资产买卖协议》附件五的约定签署《新增基础资产交割确认函》,并由管理人向原始权益人支付购买价款。

6、循环购买期结束

循环购买期系指管理人以专项计划资金向原始权益人循环购买新的基础资产的期间,循环购买期届满后,管理人不再向原始权益人购买新的基础资产。循环购买期自初始基准日起(不含该日)至下述较早日期止(含该日):(a)专项计划设立日起满 30 个月对应之日(若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日);(b)发生提前结束循环购买期事件之日。

6.1.7 资金归集监管情况

6.1.7.1 现金流归集与划转

1、截至基准日,荣盛发展开设的所有用于收取购房尾款等日常经营收入的现有银行账户(统称"荣盛发展基础收款账户")明细如《服务协议》附件五所列示。荣盛发展基础收款账户的资金来源包括两部分:(1)荣盛发展持有或管理的基础资产以外的其他财产产生的收入;(2)荣盛发展根据《基础资产买卖协议》已经转让给管理人但受托作为资产服务机构管理的基础资产所产生的回收款。

2、在专项计划存续期间,荣盛发展应使用荣盛发展基础收款账户收取基础资产产生的回收款,未经管理人书面同意,不得使用其他任何银行账户收取基础资产回收款。

3、在专项计划设立日之前,荣盛发展应在每个荣盛发展基础收款账户下设专门用于记录、核算基础资产产生的回收款的会计核算科目。荣盛发展应对属于基础资产的回收款与荣盛发展持有或管理的其他财产严格区分并分别记账。

4、在专项计划存续期间的每个自然月度最后一个工作日,荣盛发展应核实、区分荣盛发展基础收款账户所收取的购房尾款等收入是否属于基础资产回收款,确认基础资产回收款的金额、明细等,并将基础资产回收款计入《服务协议》第 2.3.1.3 款规定的专门用于核算基础资产回收款的会计核算科目。

5、在核实、确认的基础上：荣盛发展应于每个购房尾款归集日将荣盛发展基础收款账户内收取的基础资产回收款划付至《服务协议》约定的归集账户、于每个回收款转付日将归集账户内收取的基础资产回收款划付至专项计划账户，并以附件清单的形式列明以下信息：购房合同名称、委托方名称、项目名称、荣盛发展收款账号、专项计划收款账户的账号、回收款金额的情况等。

6、管理人有权定期或不定期核查荣盛发展基础收款账户情况，荣盛发展应给予配合。应管理人要求，荣盛发展应向管理人提供每个自然月度的基础资产回收情况明细表。

6.1.7.2 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 基础资产池重要债务人情况

本专项计划基础资产池不存在重要债务人。

6.1.9 初始基础资产池信息

6.1.9.1 基础资产池的遴选标准与创建程序

就每一笔基础资产而言，系指在初始基准日：

（a）原始权益人和/或项目公司已经取得了签署相关基础资产所对应的全部购房合同所需取得的许可、批准和证照，每笔基础资产对应的全部购房合同适用法律为中国法律，且在中国法律项下均合法有效，并构成相关购房人在购房合同项下合法、有效和有约束力的义务，原始权益人（无论其自身作为购房合同一方或通过购房尾款债权转让协议受让方式取得相关权利）可根据其条款向购房人主张权利，且在债权转让事项通知购房人后，原始权益人可依据购房尾款债权转让协议、购房合同向购房人主张权利；

（b）原始权益人和/或项目公司已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份购房合同项下应尽义务，购房人未提出因原始权益人和/或项目公司瑕疵履行该等义务而要求减少购房尾款或退房，项目无完工风险；

（c）原始权益人和/或项目公司已经遵守并履行了基础资产所对应的购房尾

款债权转让协议项下其所应当履行的到期应尽义务；

（d）原始权益人合法拥有基础资产，且基础资产上未设定抵押权、质权或其他担保物权；

（e）基础资产均提供签署版的购房合同复印件及购房人已支付完毕首付款的证明文件，基础资产可以进行合法有效的转让，且无需取得购房人或其他第三方的同意；在购房合同和购房尾款债权转让协议对基础资产的转让有特别约定的情况下，已经满足了所约定的购房尾款转让条件；

（f）购房合同中的购房人系符合购房条件的自然人或依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人、事业单位法人或其他组织，且未发生申请停业整顿、申请解散、申请破产、停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照或涉及重大诉讼或仲裁；

（g）地方政府不是直接或间接购房人，地方融资平台公司不是购房人；

（h）基础资产所对应的任一份购房合同项下购房尾款债权实际付款日不晚于最后一个兑付日；就单笔基础资产而言，自购房人签署网签版购房合同之日起至赎回起算日（不含该日）之间的期限不超过 270 天；就单笔基础资产而言，初始基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至本专项计划基准日之间的期限不超过 270 天（含 270 天）；新增基础资产自购房人签署网签版购房合同之日起至当期循环购买日之间的期限不超过 270 天（含 270 天）；

（i）就单笔基础资产而言，购房人在每一份购房合同项下已经支付的累计购房款项符合商品房所在地区主管部门、银行及公积金中心对于房屋最低首付款比例的政策要求；且每一份购房合同项下已经支付的购房款项累计不少于该份购房合同项下购房款总额的 20%；

（j）购房人在购房合同项下不享有任何主张扣减或减免应付款项的权利；

（k）基础资产项下的购房合同对于购房尾款还款方式（商业性贷款或公积金贷款）均作出了明确的约定，购房尾款项下能够产生可预测的现金流收入；

（l）基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行、破产程序或被强制执行司法程序；

（m）基础资产对应的标的项目位于蚌埠、济南、邯郸、惠州、廊坊、临沂、南京、石家庄、唐山、天津、徐州、郑州或者新增的经计划管理人认可的同级别城市；初始基础资产所在项目或项目公司后续有同类基础资产产生，则优先购买该等资产；

（n）基础资产所对应购房合同项下的商品房已取得预售许可证；

（o）商品房已预售的，相应项目公司已经与购房人签订商品房预售合同，并办理商品房预售合同登记备案手续；

（p）单个购房人的应付款占资产池总额的比例不超过0.5%；

（q）单个入池地产项目的应付款占资产池总额的比例不超过15%；

（r）在售房人与房屋开发建设贷款银行等第三方签署的开发贷款等协议中不存在限制售房人利用应收购房尾款融资的相关条款；或者项目公司已就开展专项计划获得了相关方同意；或者项目公司及其关联方在基础资产转让时全额偿还房屋开发建设贷款，以实际消除相关方权利限制。

（s）基础资产中来自房产类型为普通住宅的购房尾款余额占比应不低于90%。

（a）基础资产对应的购房合同项下的首付款项不涉及“首付贷”等违规操作行为；

（b）原始权益人和/或项目公司已按照购房合同约定的条件和方式开发建设对应的房地产项目，项目公司对购房合同项下销售的房产享有合法的所有权，是销售房产的唯一合法所有权人；

（c）原始权益人从下属项目公司受让购房尾款债权的，原始权益人已支付应收账款购房尾款债权转让对价且对价公允；

（w）购房人已经与商业银行/住房公积金中心签署相关贷款合同，或已经向商业银行/住房公积金中心提交贷款申请，并且已被受理；

（x）入池基础资产的房地产项目所在城市为三线城市的比例不超过30%。

6.1.9.2 初始基础资产池的总体特征

初始资产池涉及原始权益人及其子公司作为出卖人与买受人签署的 1,707 份商品房买卖合同。截至初始基准日，资产池的购房尾款余额约为人民币 1,226,343,999.00 元。初始资产池统计信息如下：

表 6-1 初始基础资产池统计信息

资产池初始购房尾款金额（万元）	122,448.40
债权笔数（笔）	1,705.00
单笔债权最高本金余额（万元）	610.00
单笔债权平均本金余额（万元）	71.82
债权最长账龄（日）	268.00
债权最短账龄（日）	0
债权加权平均账龄（日）	48.15
地产项目分布城市（个）	12.00
债权对应地产项目数量（个）	16.00
债权对应项目公司数量（个）	16.00
基础资产对资产支持证券本金覆盖（倍）	1.66
基础资产对优先级资产支持证券本金覆盖（倍）	1.75

以上数据中可以看出，基础资产加权平均账龄较短（显著短于最长账龄），基础资产债权数量大、债务人多，具有债权分散性较好的特点。

6.1.9.3 初始基础资产池的分布情况

6.1.9.3.1 城市分布情况

1、原始权益人初始入池基础资产城市分布概况

原始权益人初始入池基础资产城市分布情况如下表所示：

表 6-2 原始权益人初始入池基础资产城市分布情况

单位：万元

序号	城市	城市级别	金额	金额占比	数量	数量占比
1	济南	二线城市	29,401.90	24.01%	520	30.50%
2	郑州	新一线城市	23,510.20	19.20%	198	11.61%
3	惠州	二线城市	18,283.00	14.93%	242	14.19%
4	临沂	三线城市	12,300.60	10.05%	246	14.43%
5	南京	新一线城市	8,357.40	6.83%	91	5.34%
6	蚌埠	三线城市	6,226.50	5.08%	56	3.28%
7	天津	新一线城市	5,938.00	4.85%	59	3.46%
8	廊坊	三线城市	4,771.00	3.90%	48	2.82%
9	唐山	三线城市	4,624.00	3.78%	103	6.04%

10	邯郸	三线城市	4,558.80	3.72%	114	6.69%
11	石家庄	二线城市	3,696.00	3.02%	24	1.41%
12	徐州	二线城市	781.00	0.64%	4	0.23%
	总计		**122,448.40**	**100.00%**	**1705**	**100.00%**

原始权益人初始入池基础资产中，济南、郑州、惠州入池基础资产数额较大，其中济南入池基础资产金额占比为 24.01%，郑州、惠州项目金额占比分别为 19.20%、14.93%，这三个城市合计占比 58.14%，其他城市入池资产均占比较低。

根据中国城市最新划分标准，初始入池基础资产所涉 12 个城市中，郑州、南京、天津为新一线城市，济南、惠州、石家庄、徐州为二线城市，蚌埠、邯郸、廊坊、临沂、唐山为三线城市。

表 6-3 原始权益人初始入池基础资产按城市划分的不同科目统计

单位：天、万元

城市	最短账龄	最长账龄	最大单笔	最小单笔	平均尾款	商贷占比	公积金占比
蚌埠市	0	30	252.00	25.00	111.19	91.07%	8.93%
邯郸市	0	39	64.00	9.80	39.99	25.44%	74.56%
惠州市	0	226	112.00	35.00	75.55	100.00%	0.00%
济南市	11	196	171.00	1.30	56.54	99.62%	0.38%
廊坊市	5	135	168.00	34.00	99.40	100.00%	0.00%
临沂市	21	268	83.60	1.10	50.00	93.90%	6.10%
南京市	3	157	186.00	12.00	91.84	100.00%	0.00%
石家庄市	13	259	214.00	60.00	154.00	100.00%	0.00%
唐山市	1	268	76.00	8.00	44.89	39.81%	60.19%
天津市	1	110	234.00	8.00	100.64	91.53%	8.47%
徐州市	2	70	240.00	160.00	195.25	100.00%	0.00%
郑州市	2	224	610.00	20.00	118.74	100.00%	0.00%

2、原始权益人初始入池基础资产数量占比前三大城市房地产市场环境分析

A.前三大城市近三年房价走势分析

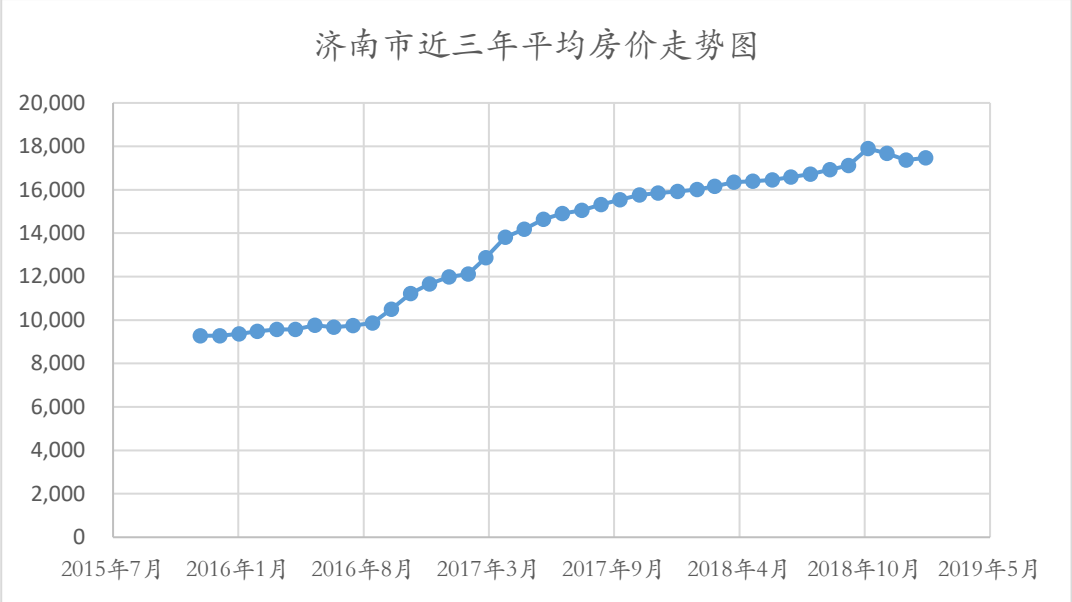
原始权益人初始入池基础资产所处部分城市济南、郑州、惠州近三年平均房价走势如下：

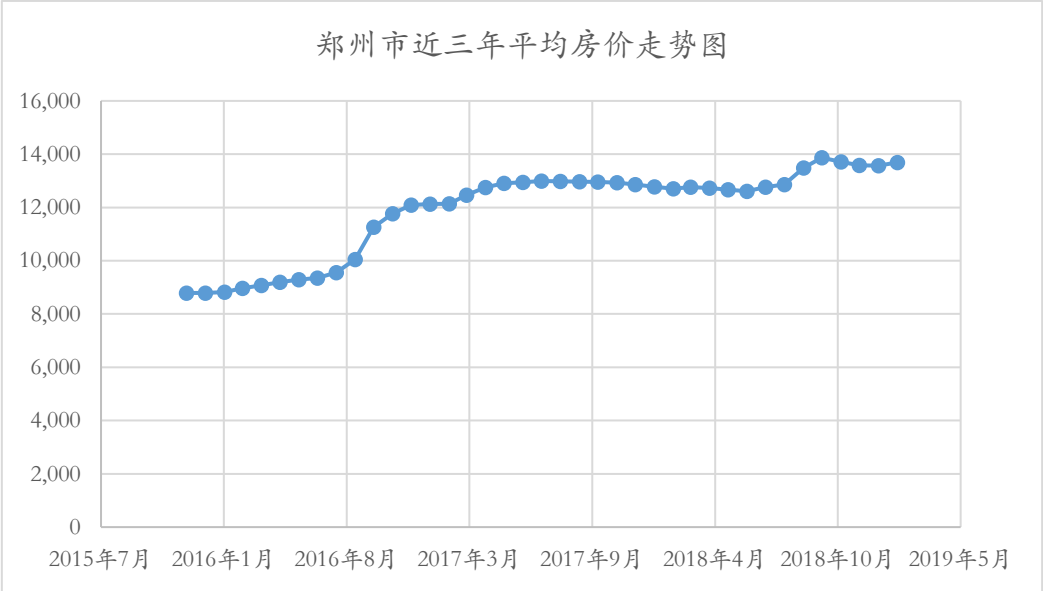
表 6-4 原始权益人初始入池基础资产所处部分城市近三年平均房价走势

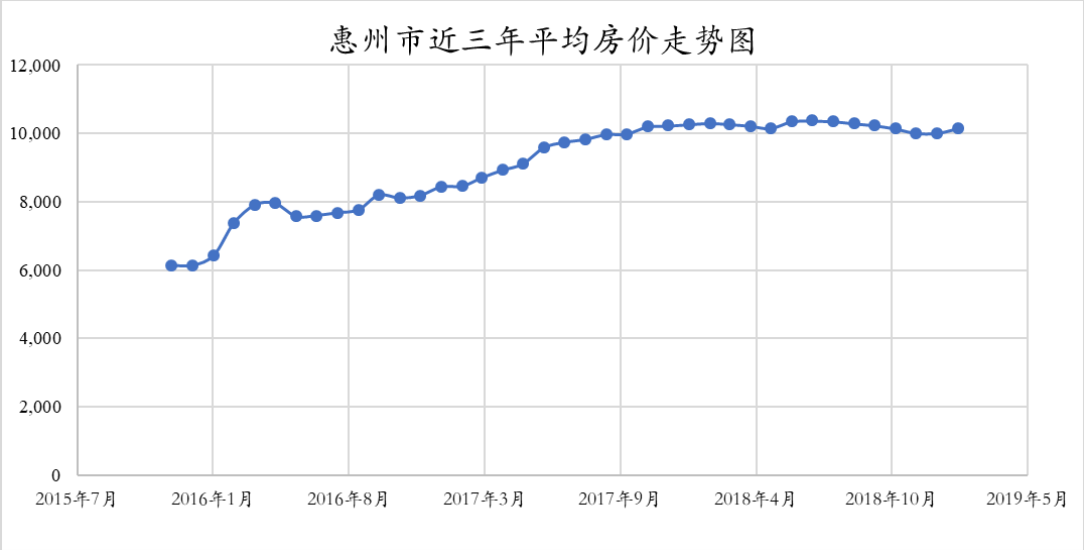
单位：元/平方米

时间	济南	郑州	惠州
2019 年 2 月	17,474	13,687	10,148
2019 年 1 月	17,368	13,574	10,007
2018 年 12 月	17,674	13,582	10,013
2018 年 11 月	17,900	13,713	10,142
2018 年 10 月	17,111	13,867	10,237
2018 年 9 月	16,928	13,483	10,293
2018 年 8 月	16,714	12,855	10,358
2018 年 7 月	16,592	12,762	10,375
2018 年 6 月	16,450	12,612	10,350
2018 年 5 月	16,390	12,666	10,152
2018 年 4 月	16,344	12,731	10,225
2018 年 3 月	16,163	12,763	10,271
2018 年 2 月	16,007	12,708	10,304
2018 年 1 月	15,919	12,773	10,267
2017 年 12 月	15,842	12,859	10,227
2017 年 11 月	15,766	12,928	10,201
2017 年 10 月	15,534	12,956	9,988
2017 年 9 月	15,316	12,968	9,976
2017 年 8 月	15,056	12,985	9,834
2017 年 7 月	14,912	12,993	9,747
2017 年 6 月	14,637	12,948	9,589
2017 年 5 月	14,186	12,911	9,110
2017 年 4 月	13,812	12,750	8,929
2017 年 3 月	12,878	12,463	8,700
2017 年 2 月	12,118	12,145	8,457
2017 年 1 月	11,994	12,128	8,439
2016 年 12 月	11,667	12,091	8,184
2016 年 11 月	11,215	11,770	8,107
2016 年 10 月	10,498	11,262	8,197
2016 年 9 月	9,857	10,048	7,765
2016 年 8 月	9,748	9,561	7,678
2016 年 7 月	9,679	9,354	7,594
2016 年 6 月	9,758	9,297	7,567
2016 年 5 月	9,571	9,190	7,953
2016 年 4 月	9,568	9,071	7,903
2016 年 3 月	9,478	8,965	7,362
2016 年 2 月	9,359	8,822	6,426
2016 年 1 月	9,281	8,790	6,125
2015 年 12 月	9,281	8,790	6,125

数据来源：安居客


济南市近三年平均房价走势图
20,000
18,000
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2015年7月
2016年1月
2016年8月
2017年3月
2017年9月
2018年4月
2018年10月
2019年5月


郑州市近三年平均房价走势图
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
2015年7月
2016年1月
2016年8月
2017年3月
2017年9月
2018年4月
2018年10月
2019年5月



B.前三大城市近三年房地产相关政策

为确保房地产市场平稳健康发展，德州、郑州、惠州市政府分别发布了房地产相关政策，具体政策如下：

（1）济南地区房地产相关政策

2018 年 4 月 28 日，济南市城乡建设委员会下发《关于进一步规范商品房销售行为的通知》、销售商品房时，应优先满足无住房记录的刚性购房者需求。不得要求购房人一次性付款或一次性付款优先选房，不得拒绝购房人正常使用住房公积金或商业个人贷款购房，不得要求住宅销售捆绑车位及地下室。

2018 年 8 月，市国土资源局联合相关部门共同出台《关于贯彻＜济南市落实打造“十最”营商环境要求支持实体经济项目建设若干措施＞的实施细则（用地管理部分）》，从保障项目用地、降低用地成本、多种方式供地、严格分割确权、研发用地历史遗留项目处理、低效工业用地利用等方面，进一步细化、完善相关用地政策，保障实体经济发展，助推新旧动能转换。

2018 年 9 月，《支持重点中小企业利用自有产权待建土地配建产业配套住房的指导意见》支持重点中小企业建设单位租赁住房、人才和职工周转房等产业配套住房，配套相关基础设施，满足企业职工住房需求，减轻职工住房经济压力，助力企业增强人才吸纳能力、降低人力资源成本，加快新旧动能转换，推动实体经济高质量发展。

（2）郑州市房地产相关政策

2017 年 5 月 3 日，郑州房地产市场的限购区域，在原有郑州市市内五区、郑东新区、经开区、高新区以及航空港区的基础上，将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购范围内。在限购区域内，将暂停向注册时间不足 3 年的企业（不含专营住房租赁业务的企业）销售住房（含新建商品住房和存量房）。对于在户籍系统上仍显示为单身的郑州市市民，如果已经拥有一套或一套以上的住房，将不能再购买第二套或更多的住宅。

2017 年 6 月 27 日，河南省住房和城乡建设厅、省国土资源厅联合发布通知加强房地产调控，其中明确规定：河南郑州市新备案预售商品住房销售均价原则上不高于 2016 年 10 月份周边新建商品住房价格水平。

2017 年 8 月 21 日，国土资源部会同住房城乡建设部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，郑州市被列为利用集体建设用地建设租赁住房首批试点城市。11 月 15 日，市政府正式出台《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，选取郑东新区及其托管区域作为郑州市的第一批试点区域。

2019 年 3 月 13 日上午，郑州市自然资源和规划局、郑州市不动产登记中心、河南省房地产业商会（下简称省地产商会）、地产界部分企业共计 50 余人召开了一次以倾听企业建议为主题的“圆桌会议”，郑州市不动产登记中心相关负责人当场表示，着眼进一步减轻企业资金负担，依据相关法律法规的要求，郑州市不动产登记部门已决定对三种抵押类业务办理流程进行优化：①整宗地一次性整体开发的建设项目，国有土地使用权抵押登记转在建建（构）筑物抵押登记办理。②经抵押权人同意，在不改变抵押标的基础上，对开发企业一次性完成开发建设的，国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记和在建建（构）筑物抵押权转建（构）筑物抵押权登记合并办理。③预购商品房预告登记和预购商品房抵押预告登记合并办理。

（3）惠州市房地产相关政策

自从惠州出台限价政策之后，惠州房价涨速明显逐渐停滞，到 2018 年，环比

2017 年已基本没有上涨。

2017 年 4 月 8 日，为进一步完善惠州市房地产调控政策，加大对住房投机炒作行为的打击力度，惠州市印发了《惠州市人民政府办公室关于进一步完善我市房地产市场监督管理工作的通知》（惠府办〔2017〕10 号），出台了包括“严防投机炒作，即新购买（新购买是指自本通知施行之日起购买）的商品住房（含新建商品住房和二手住房）须取得不动产权证满 3 年方可转让”等六项措施。

为贯彻落实好《惠州市人民政府办公室关于进一步完善我市房地产市场监督管理工作的通知》，惠州市房地产市场监督管理工作领导小组办公室根据我市各县（区）业务、系统差异性等实际情况，于 2017 年 5 月 11 日印发了《关于进一步明确商品住房转让有关问题的通知》（惠市房监管办〔2017〕13 号，以下简称《通知》），对商品住房转让的有关问题进行了细化，确保政策执行到位。在 2017 年 4 月 9 日零时后购买的惠州新建商品住房和二手住房，须取得不动产权证满 3 年后方可转让。购买时间原则上以完成《商品房买卖合同》（适用于新建商品住房）或《房地产买卖合同》（适用于二手住房）网签时间为准。在 2017 年 4 月 9 日零时前未完成合同网签或签署的为手工合同的，但购房人能提供定金或首付款电子进账单原件（对以现金形式支付定金或首付款的，不予认可）或税务部门出具的完税证明的，不受限制。在 2017 年 4 月 9 日零时前已完成合同网签购房的，或取得不动产来源为非购买的（如：新建、继承、受赠、析产、变更、换证等），无论是在 4 月 9 日之前或之后办出《不动产权证》，不受限制。

2018 年 8 月 28 日，惠州房产局发布《关于调整我市市区普通住房标准的通知》，《通知》内提到，结合我市市区房地产市场实际，定于 2018 年 7 月 1 日起，对我市市区普通住房标准作出调整如下：住房建筑面积交易单价：惠城区（含仲恺高新区）低于 13,933 元/平方米（含 13,933 元/平方米）；惠阳区低于 15,417 元/平方米（含 15,417 元/平方米）；大亚湾开发区低于 14,865 元/平方米（含 14,865 元/平方米）。单套建筑面积在 144 平方米以下（含 144 平方米）。住宅小区建筑容积率在 1.0 以上（含 1.0）。

3、入池三线城市房地产市场情况

入池三线城市包括蚌埠、邯郸、廊坊、临沂和唐山五个城市，各地房地产市场供求、价格变动及去库存情况如下：

（1）蚌埠

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，蚌埠市商品住宅市场呈现出供给和需求逐年增长、价格稳定上涨、存量房产快速去化的行情。

1) 市场供求情况

A. 房地产新增投资持续增加，市场供给扩大

2016-2018 年度，蚌埠市房地产新增投资规模分别为 388.58 亿元、536.88 亿元和 576.64 亿元，逐年上涨。2019 年 1-9 月，蚌埠市房地产新增投资规模 532.02 亿元，较去年同期增长 14.19%，与 2018 年全年投资规模相当。可见，蚌埠市近三年多来呈现出较高的房地产投资热情，市场供给不断增长。

B. 商品房销售额快速增长，市场需求活跃

2016-2018 年度，蚌埠市商品房销售额分别为 320.42 亿元、425.61 亿元和 522.46 亿元，年平均增速达 27.69%。2019 年 1-9 月，蚌埠市商品房销售额 368.96 亿元，与去年同期相当。可见，蚌埠市近三年多来需求端也较为活跃。

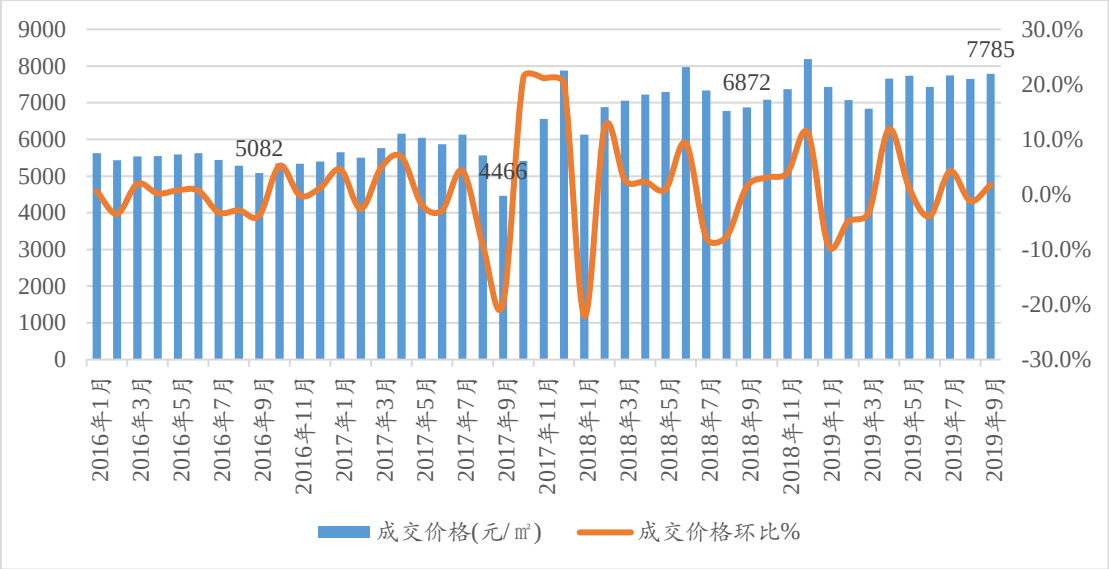
C. 新增竣工面积不及去化速度，去化态势良好

2016-2018 年度，蚌埠市房屋竣工面积分别为 424.28 万平方米、543.38 万平方米和 288.25 万平方米，同期商品房销售面积分别为 676.24 万平方米、829.89 万平方米和 894.69 万平方米，商品房销售面积远超过竣工面积，呈现出去化良好的局面。

2) 价格变动情况

报告期内，蚌埠市商品住宅销售价格总体保持稳定上行，从 2016 年初的 5,627 元/㎡增长至 2019 年 9 月的 7,785 元/㎡。具体变化情况如下：

2016 年 1 月-2019 年 9 月蚌埠市商品住宅月销售均价及月环比



数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

3) 去库存情况

截至 2019 年 6 月末，蚌埠市商品房待售面积 58 万平方米，仅占 2018 年度房屋销售面积的 6.48%；以 2018 年月均销售面积 74.56 万平方米计算，蚌埠市库存商品房所需去化周期将不足 1 个月，商品房去库存效果明显。

（2）邯郸

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，邯郸市商品住宅市场供需由弱转强，成交价格稳定上行，剩余库存所需去化周期为 6.8 个月，市场状况回暖。

1) 市场供求情况

A. 房地产开发投资稳定增长

2016-2018 年度，邯郸市房地产开发投资规模分别为 368.00 亿元、457.60 亿元和 399.10 亿元，呈现一定波动。2019 年 1-9 月，邯郸市房地产开发投资金额 342.20 亿元，与去年同期持平。总体而言，邯郸市房地产市场供给端呈现出增长的态势。

B. 商品房销售额回升，市场需求回暖

2016-2018 年度，邯郸市商品房销售额分别为 162.60 亿元、338.80 亿元和 208.90 亿元。2019 年 1-9 月，蚌埠市商品房销售额 203.80 亿元，较去年同期增

长 60.09%。邯郸市商品房销售金额于 2018 年下滑，2019 年以来已明显回升，市场需求逐步回暖。

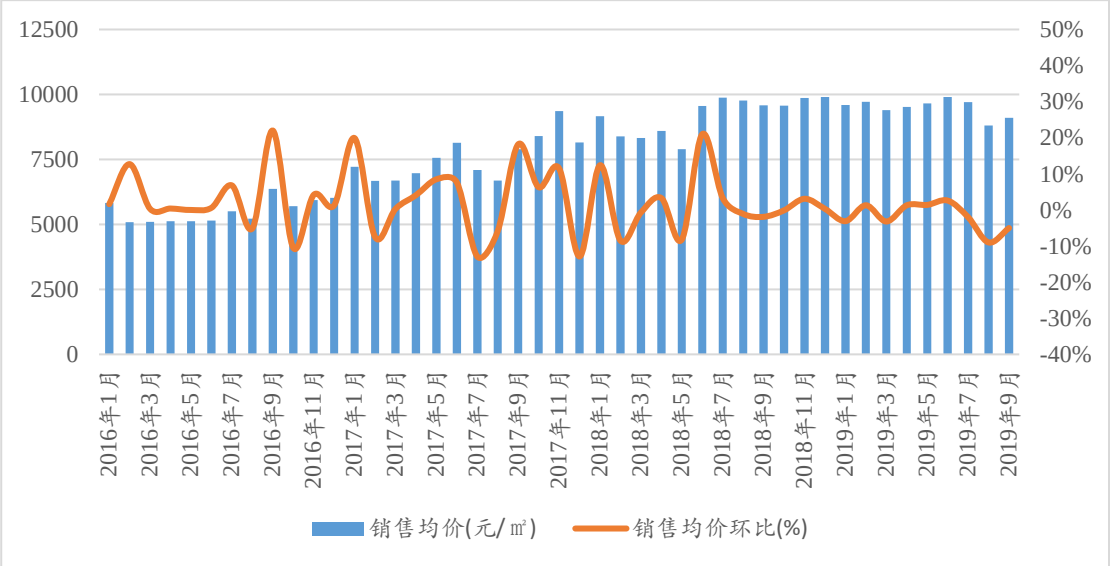
C. 销售面积超过竣工面积，待售面积逐年下降

2016-2018 年度，邯郸市房屋竣工面积分别为 190.00 万平方米、111.80 万平方米和 107.10 万平方米，同期商品房销售面积分别为 318.20 万平方米、338.80 万平方米和 308.20 万平方米，商品房销售面积远超过竣工面积，呈现出去化良好的局面。

2) 价格变动

报告期内，邯郸市商品住宅销售价格总体上表现出持续上涨，从 2016 年初的 5,825 元/㎡增长至 2019 年 9 月的 9,100 元/㎡，具体变化情况如下：

2016 年 1 月-2019 年 9 月邯郸市商品住宅月销售均价及环比

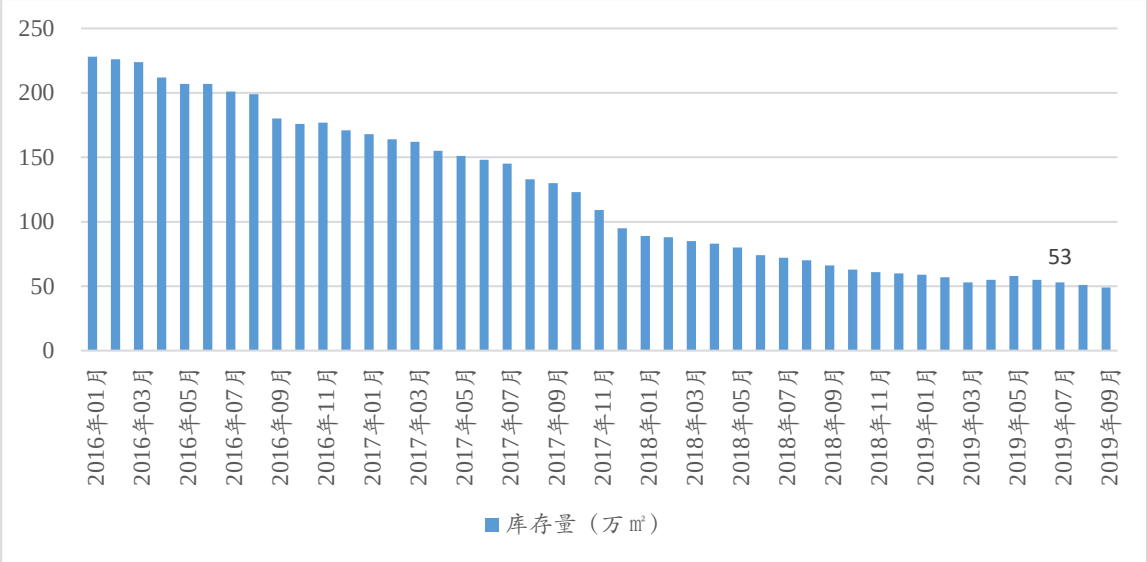


数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

3) 去库存情况

如下图所示，近年来邯郸市新建商品住宅待售面积不断下降。截至 2019 年 9 月末，邯郸市新建商品住宅待售面积 49 万平方米，剩余所需出清周期为 6.8 个月，去库存成果显著。

2016 年 1 月-2019 年 9 月邯郸市商品住宅库规模



数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

（3）廊坊

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，廊坊市房地产市场供需规模均有所下滑，房价总体稳定，库存量剩余所需去化周期为 30.3 个月，存在一定的去库存压力。

1) 市场供求

A. 房地产开发投资持续下滑，市场供给处于低位

2016-2018 年度，廊坊市房地产开发投资规模分别为 703.60 亿元、758.00 亿元和 611.71 亿元；2019 年 1-9 月，廊坊市房地产开发投资规模 391.15 亿元，相比去年同期下降 15.24%。报告期内，廊坊房地产开发投资规模持续下滑，房地产开发企业供应动力不足。

B. 商品房销售额逐年减少，2019 年下滑速度有所放缓

2016-2018 年度，廊坊市商品房销售额分别为 1,434.15 亿元、995.30 亿元和 891.55 亿元，平均每年下滑 21.15%；2019 年 1-9 月，廊坊市商品房销售额 395.99 亿元，比去年同期减少 5.49%。廊坊市商品房销售金额于报告期内逐年下滑，但 2019 年下降速度有所放缓。

C. 销售面积超过竣工面积，待售面积逐年下降

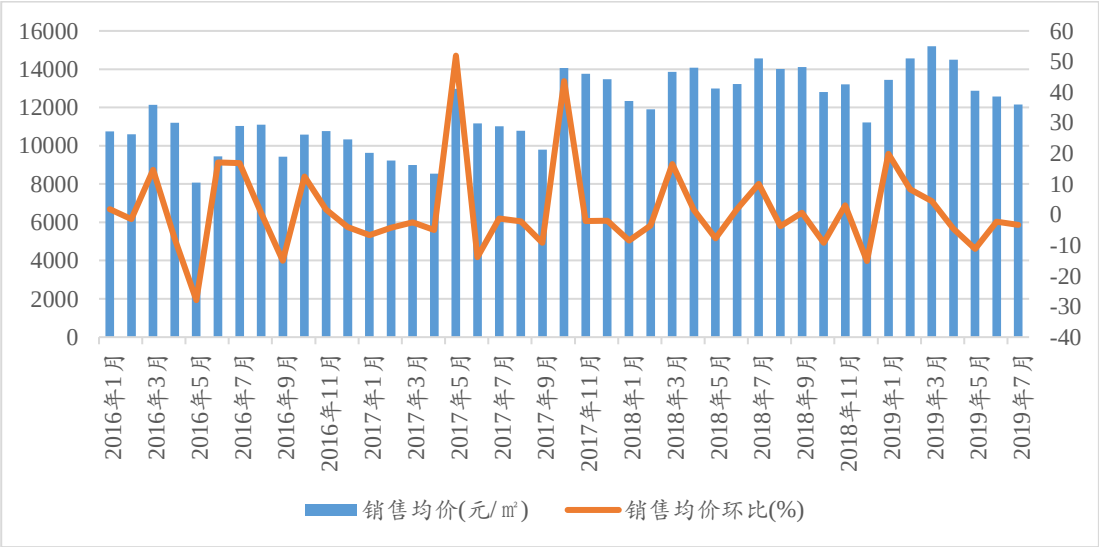
2016-2018 年度，廊坊市房屋竣工面积分别为 1,013.60 万平方米、725.20 万平方米和 684.59 万平方米，同期商品房销售面积分别为 1,345.32 万平方米、

995.30 万平方米和 843.41 万平方米，商品房销售面积远超过新增竣工面积，商品房待售面积不断下降。

2) 价格变动

报告期内，廊坊市商品住宅销售价格小幅上涨，从 2016 年初的 10,752 元/㎡增长至 2019 年 9 月的 12,883 元/㎡。具体变化情况如下：

2016 年 1 月-2019 年 9 月廊坊市商品住宅月销售均价及月环比

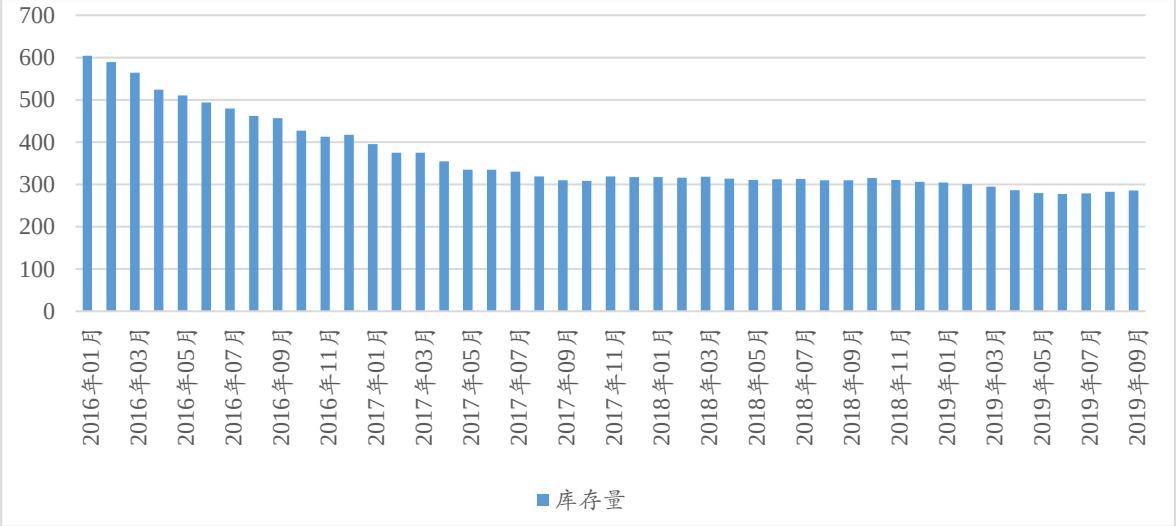


数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

3) 去库存情况

如下图所示，2016 年至 2017 年中，廊坊市商品房去库存效果明显。2017 年中至 2019 年以来，依然有较高的库存余额。截至 2019 年 9 月末，廊坊市新建商品住宅待售面积 282.65 万平方米，剩余所需去化周期为 30.3 个月，去库存压力较大。

2016 年 1 月-2019 年 9 月廊坊市商品住宅库存规模



数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

（4）临沂

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，临沂市商品住宅市场呈现出供给、需求和市场价格均持续增长的局面，且表现出市场去化速度大于新增供给速度、存量待售规模不足的特点。

1) 市场供求

A. 房地产开发投资持续增加，市场供给扩大

2016-2018 年度，临沂市房地产开发投资规模分别为 325.06 亿元、407.60 亿元和 535.60 亿元；2019 年 1-6 月，临沂市房地产开发投资规模 276.00 亿元，比去年同期增长 14.62%。可见，近年来临沂市房地产开发投资规模逐年上升，投资热情持续增长。

B. 商品房销售额快速增长，市场需求活跃

2016-2018 年度，临沂市商品房销售额分别为 435.49 亿元、552.75 亿元和 788.80 亿元，年平均增速达 34.58%。2019 年 1-6 月，蚌埠市商品房销售额 527.10 亿元，比去年同期增长 17.65%。可见，临沂市近年来商品房销售金额快速增长，市场需求活跃。

C. 销售面积超过竣工面积，待售面积逐年下降

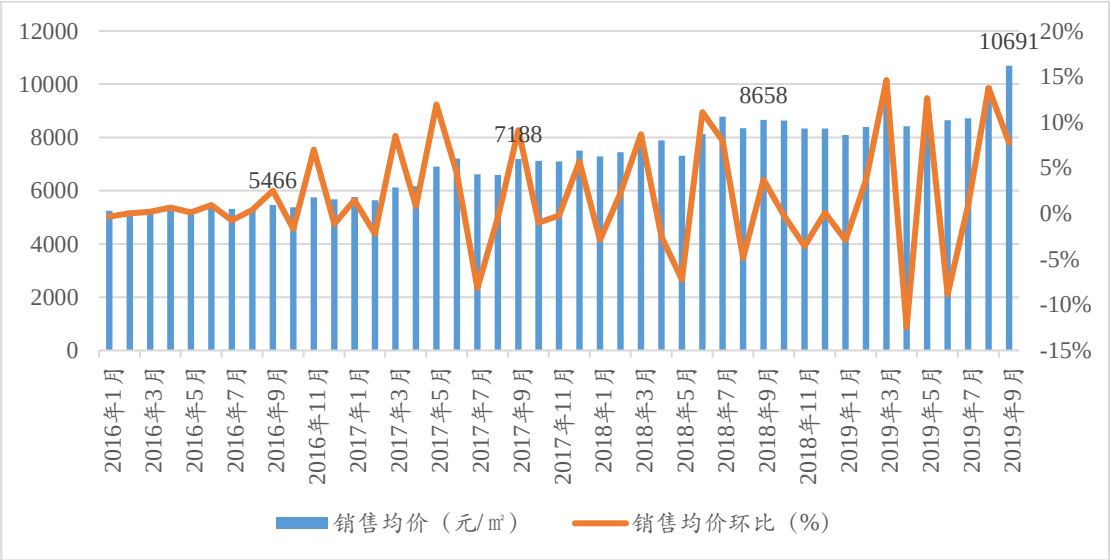
2016-2018 年度，临沂市房屋竣工面积分别为 472.22 万平方米、473.61 万平方米和 749.60 万平方米，同期商品房销售面积分别为 1,012.21 万平方米、

1,159.44 万平方米和 1,357.60 万平方米，商品房销售面积远超过竣工面积，商品房待售面积不断下降。

2) 价格变动

报告期内，临沂市商品住宅销售价格持续上涨，从 2016 年初的 5,466 元/㎡增长至 2019 年 9 月的 10,691 元/㎡。具体变化情况如下：

2016 年 1 月-2019 年 9 月临沂市商品住宅月销售均价及月环比

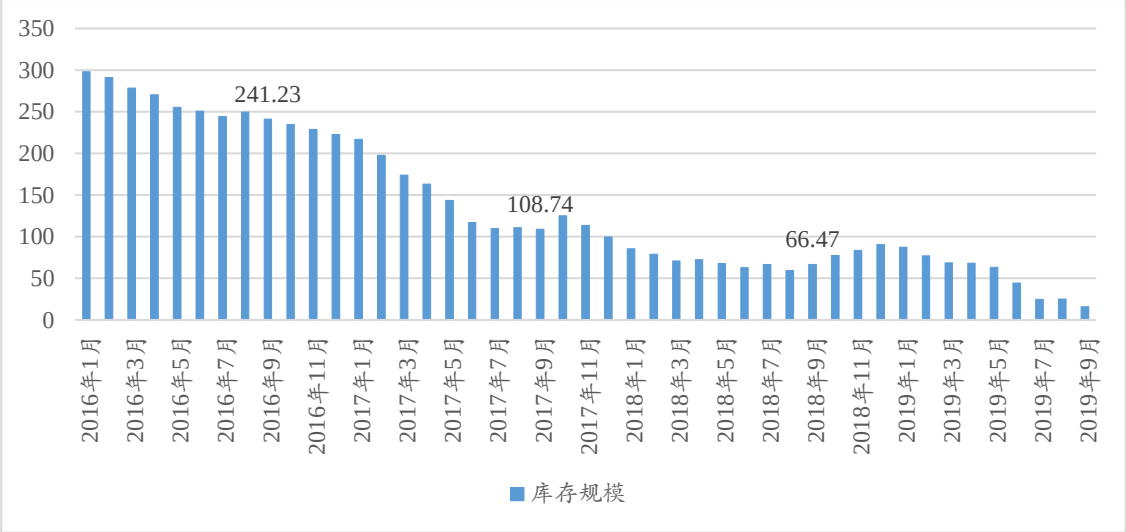


数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

3) 去库存情况

如下图所示，临沂市报告期内新建商品住宅待售面积不断下降，去库存效果持续显著。截至 2019 年 9 月末，临沂市新建商品住宅待售面积 15.9 万平方米，出清所需周期约为 0.36 个月，处于极低水平。

2016 年 1 月-2019 年 9 月临沂市商品住宅库存规模



数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

（5）唐山

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，唐山市商品住宅市场需求增长快于供给增长，成交价格波动上行，库存去化周期为 22.1 个月，市场发展趋势向好。

1) 市场供求

A. 房地产开发投资速度减缓，投资动力不足

2016-2018 年度，唐山市房地产开发投资规模分别为 458.94 亿元、357.71 亿元和 378.10 亿元；2019 年 1-9 月，唐山市房地产开发投资规模比去年同期下降 1.7%。自 2017 年以来，唐山市房地产开发投资规模保持低位，供给动力不足。

B. 商品房需求端活跃，去化速度不断加快

2016-2018 年度，唐山市商品房销售额分别为 402.05 亿元、393.79 亿元和 445.77 亿元；2019 年 1-9 月，唐山市商品房销售比去年同期增长 6.7%。可见，2017 年以来，唐山市商品房需求端活跃，去化速度不断加快。

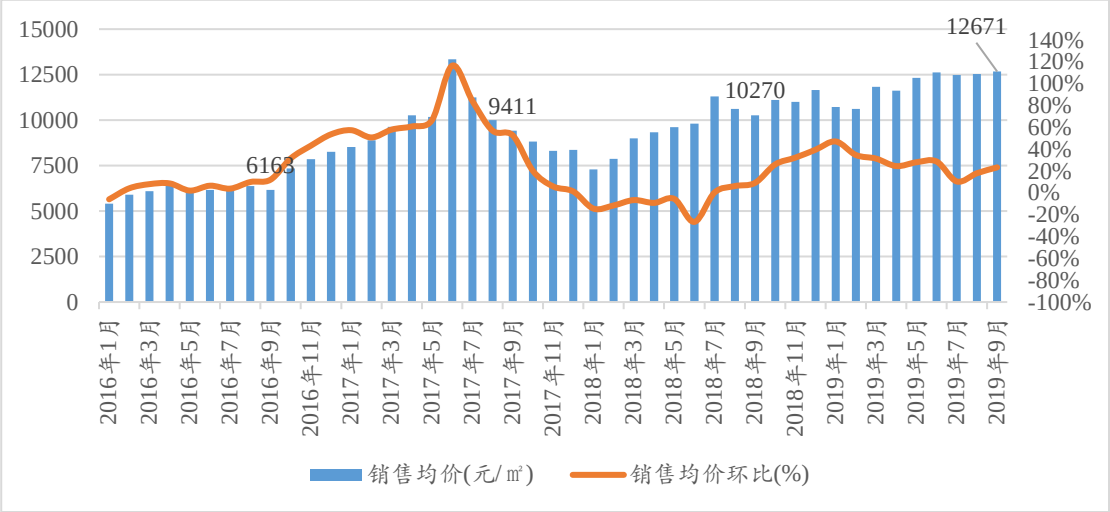
C. 竣工速度超过去化速度，总体依然处于去库存阶段

2016-2018 年度，唐山市房屋竣工面积分别为 996.39 万平方米、843.56 万平方米和 872.24 万平方米，同期商品房销售面积分别为 852.42 万平方米、734.72 万平方米和 648.03 万平方米，商品房销售速度不及新增竣工速度，总体处于去库存通道中。

2) 价格变动

报告期内，唐山市商品住宅销售价格呈现波动上涨，从 2016 年初的 5,413 元/㎡增长至 2019 年 9 月的 12,671 元/㎡。具体变化情况如下：

2016 年 1 月-2019 年 9 月唐山市商品住宅月销售均价及环比

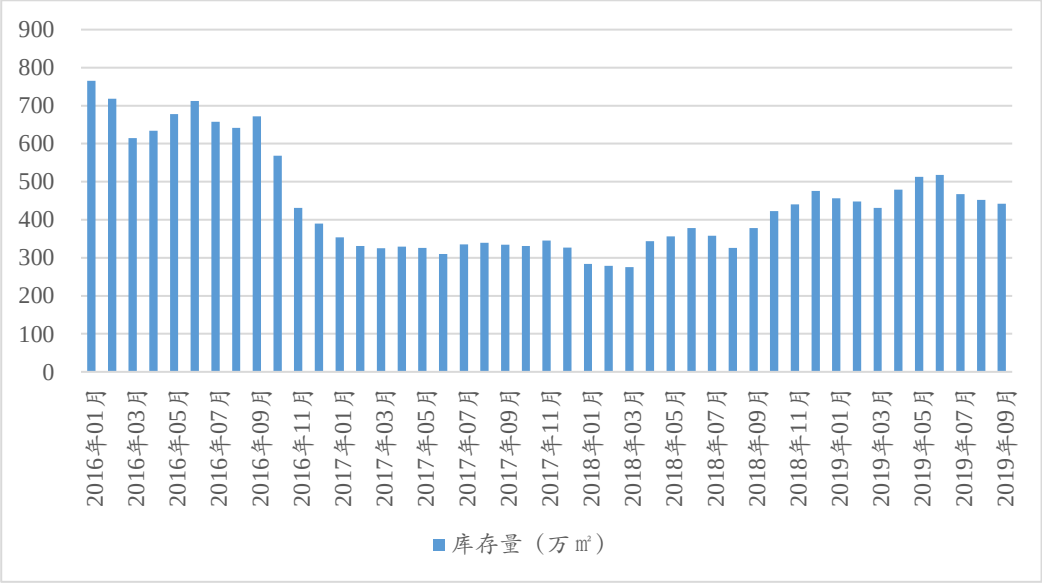


数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

3) 去库存情况

截至 2019 年 9 月末，唐山市新建商品住宅待售面积 442 万平方米，所需出清周期约为 22.1 个月，仍处于去库存通道中。

2016 年 1 月-2019 年 9 月唐山市商品住宅库存规模



数据来源：原始权益人提供，计划管理人整理

6.1.9.3.2 地产项目分布情况

1、入池资产按地产项目分，各项目入池资产情况数据参见下表：

表 6-5 原始权益人初始入池基础资产地产项目分布情况

单位：万元

序号	项目	笔数	笔数占比	金额	金额占比
1	御湖观邸	242	14.19%	18,283.00	14.93%
2	阿尔卡迪亚温泉城	309	18.12%	16,604.50	13.56%
3	花语水岸	180	10.56%	13,882.20	11.34%
4	都市果岭	211	12.38%	12,797.40	10.45%
5	蓝山郡	246	14.43%	12,300.60	10.05%
6	荣盛华府	18	1.06%	9,628.00	7.86%
7	锦绣澜山	91	5.34%	8,357.40	6.83%
8	玖珑院	56	3.28%	6,226.50	5.08%
9	天津蓟县荣盛华府	47	2.76%	4,801.00	3.92%
10	锦绣天城	103	6.04%	4,624.00	3.78%
11	荣盛城	114	6.69%	4,558.80	3.72%
12	锦绣华庭	36	2.11%	4,191.00	3.42%
13	抱犊寨．阿尔卡迪亚	24	1.41%	3,696.00	3.02%
14	天津锦绣学府项目	12	0.70%	1,137.00	0.93%
15	云龙观邸	4	0.23%	781.00	0.64%
16	永清荣盛城西区	12	0.70%	580.00	0.47%
	合计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

上表中可以看出，按地产项目统计，入池最大项目为御湖观邸项目，金额比例为 14.93%，入池规模最大的三个地产项目占资产池比例为 39.83%。

表 6-6 原始权益人初始入池基础资产按项目划分的不同科目统计

单位：天、万元

项目	最短账龄	最长账龄	最大金额	最小金额	平均值	公积金占比	商贷占比
阿尔卡迪亚温泉城	11	147	73.90	10.00	53.74	0.00%	100.00%
抱犊寨．阿尔卡迪亚	13	259	214.00	60.00	154.00	0.00%	100.00%
都市果岭	11	196	171.00	1.30	60.65	0.95%	99.05%
花语水岸	2	224	129.80	20.00	77.12	0.00%	100.00%
锦绣华庭	5	114	168.00	79.00	116.42	0.00%	100.00%
锦绣澜山	3	157	186.00	12.00	91.84	0.00%	100.00%
锦绣天城	1	268	76.00	8.00	44.89	60.19%	39.81%
玖珑院	0	30	252.00	25.00	111.19	8.93%	91.07%
蓝山郡	21	268	83.60	1.10	50.00	0.00%	100.00%
荣盛城	0	39	64.00	9.80	39.99	74.56%	25.44%
郑州荣盛华府	8	168	610.00	355.00	534.89	0.00%	100.00%
天津蓟县荣盛华府	1	37	234.00	8.00	102.15	10.64%	89.36%
天津锦绣学府	3	110	148.00	47.00	94.75	0.00%	100.00%
永清荣盛城西区	20	135	60.00	34.00	48.33	0.00%	100.00%
御湖观邸	0	226	112.00	35.00	75.55	0.00%	100.00%

项目	最短账龄	最长账龄	最大金额	最小金额	平均值	公积金占比	商贷占比
云龙观邸	2	70	240.00	160.00	195.25	0.00%	100.00%

2、入池基础资产项目的建设进度、已出售比例、交房情况、历史回款、支付机构分布等情况如下

单位：%、万元

序号	城市	项目	建设进度	已出售比例	交房情况	历史回款	支付机构分布情况
1	蚌埠	玖珑院	35%	7.1%	未交房	7,086.50	蚌埠农商行 77%；工行 1%；光大 19%；交行 3%
2	邯郸	荣盛城	45%	51%	未交房	46,404.00	农行 18,561 万，中行 16241 万，工行 6280 万，其他 5,322 万
3	惠州	御湖观邸	60%	66.12%	未交房	94,834.00	光大：35.57%浦发：42.04%
4	济南	阿尔卡迪亚温泉城	55%	63.47%	未交房	20,962.60	威海银行 7.63%，农行 16.31%，建行 19.62%，齐鲁银行 47.05%，工行 9.39%
5	济南	齐河都市果岭	65%	55.14%	未交房	15,131.00	威海银行 25.24%，农行 69.50%，德州银行 3.57%，工行 1.68%
6	廊坊市区	锦绣华庭	28%	67%	未交房	18,063.00	工行廊坊开发区支行 15%；河北银行永华支行 66%；农行廊坊开发区支行 18%
7	廊坊永霸	永清荣盛城西区	70%	83.54%	未交房	107,599.00	工行 8%，农行 55.34%，中行 3.67%，建行 4.25%，邮政储蓄 28.74%
8	临沂	蓝山郡	70%	81.27%	未交房	106,834.56	工行 50249.7 万元、建行 21288 万元、农行 18709.2 万元；邮政 4,960.6 万元；中行 7,735.6 万元。
9	南京	锦绣澜山	90%	28%	未交房	24,823.39	农行 100%
10	石家庄	抱犊寨．阿尔卡迪亚	70%	95%	未交房	80,892.00	中行 23%中信 41%信用社 36%
11	唐山	锦绣天城	65%	66.3%	未交房	71,086.00	工行 62%，公积金 16%，建行 10%，农行 5%，中信 3%，中行 2%，平安 1%，招商 0.6%，华夏 0.4%
12	天津	天津锦绣学府项目	20%	8.55%	未交房	17,743.72	建行 85%/中行 10%/农行 5%
13	天津	蓟县荣盛华府（荣华园）	30%	80.2%	未交房	120,061.57	建行 60%/天津农商行 30%/农行 10%
14	徐州	云龙观邸	100%	82.43%	已交房		
15	郑州	花语水岸	50%	86.8%	未交房	58,383.40	浦发 16,155.3 万元占比 27.75,工行 16,148.8 万元占比 27.7%，兴业 12022 万元占比 26.6%，建设银行 5412.7 万元占比 9.3%，渤海银行 411.1 万元占比 8.4%,农业银行 3,653.5 万元占比 6.3%,中行占比 0.1%。
16	郑州	荣盛华府	50%	50%	未交房	19,565.90	工行 1,940 万元，占比 10%华夏 1,886 万元，占比 10%建行 5,626.9 万元，占比 29%，兴业 9,532 万元，占比 49%中行 581 万元，占比 2%。
	合计					809,470.64	

6.1.9.3.3 物业类型分布情况

本次基础资产对应物业细分类型较多，主要可将物业分为住宅（包括普通住宅、精装住宅、洋房、别墅、公寓等）、商业两类，具体数据如下：

表 6-7 原始权益人初始入池基础资产物业类型分布情况

单位：万元

类型	笔数	笔数占比	金额	金额占比
住宅	1,703	99.88%	122,138.40	99.75%
商业	2	0.12%	310	0.25%
合计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

从总量上看，住宅资产比较高，金额占比达 99.75%，商业地产占比较少。相比商业地产，住宅贷款尾款履约情况更好，使得基础资产整体质量得到了提升。

6.1.9.3.4 付款类型分布情况

入池资产购房尾款债权类别可分为公积金、商业贷款两种，具体数据如下。

表 6-8 原始权益人初始入池基础资产付款类型分布情况

单位：万元

类型	笔数	笔数占比	金额	金额占比
商业贷款	1,531	89.79%	115,218.40	94.10%
公积金	174	10.21%	7,230.00	5.90%
合计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

表 6-9 原始权益人按城市划分的初始入池基础资产付款类型分布情况

单位：万元

城市	贷款类型	笔数	金额
蚌埠市	公积金	5	192.00
	商贷	51	6,034.50
邯郸市	公积金	85	3,301.80
	商贷	29	1,257.00
惠州市	公积金	-	-
	商贷	242	18,283.00
济南市	公积金	2	107.00
	商贷	518	29,294.90
廊坊市	公积金	-	-
	商贷	48	4,771.00
临沂市	公积金	15	670.20
	商贷	231	11,630.40
南京市	公积金	-	-
	商贷	91	8,357.40
石家庄市	公积金	-	-

城市	贷款类型	笔数	金额
	商贷	24	3,696.00
唐山市	公积金	62	2,659.00
	商贷	41	1,965.00
天津市	公积金	5	300.00
	商贷	54	5,638.00
徐州市	公积金	-	-
	商贷	4	781.00
郑州市	公积金	-	-
	商贷	198	23,510.20
总计		**1,705**	**122,448.40**

商业贷款入池资产金额占基础资产总金额的 94.10%，公积金比例 5.90%。其中蚌埠、邯郸、济南、临沂、唐山、天津地区中贷款类型有少部分公积金贷款，其余地区全部入池资产为商业贷款。

6.1.9.3.5 账龄分布情况

就全部基础资产，以每 30 天为一组归纳，详细情况参见以下图表：

表 6-10 原始权益人初始入池基础资产账龄分布情况

单位：万元

账龄	入池笔数	笔数占比	入池资产金额	金额占比
0-30 天	865	50.73%	67,718.50	55.30%
31-60 天	330	19.35%	21,390.70	17.47%
61-90 天	165	9.68%	10,151.30	8.29%
91-120 天	125	7.33%	8,545.90	6.98%
121-150 天	106	6.22%	6,485.30	5.30%
151-180 天	52	3.05%	4,941.00	4.04%
181-210 天	34	1.99%	1,911.90	1.56%
211-240 天	12	0.70%	647.50	0.53%
241-270 天	16	0.94%	656.30	0.54%
总计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

由以上图表可看出，基础资产账龄分布形态较为分散，以较短账龄为主。其中 0-30 天账龄购房尾款较多，金额占比达 55.30%，31-60 天账龄购房尾款金额占比为 17.47%。

6.1.9.3.6 不同付款类型基础资产账龄分布情况

根据基础资产付款类型，即公积金、商业贷款的不同，结合购房尾款账龄情况，得到以下数据：

表 6-11 原始权益人不同付款类型下的初始入池基础资产账龄情况

单位：天

付款类型	加权平均账龄
公积金	37.58
商业贷款	48.81
整体加权平均账龄	**48.15**

原始权益人初始入池基础资产整体加权平均账龄为 48.15 天，其中商业贷款加权平均账龄为 48.81 天，公积金贷款加权平均账龄为 37.58 天。

表 6-12 原始权益人不同付款类型下的初始入池基础资产账龄分布情况

单位：万元

账龄分布-付款类型	入池资产笔数	入池资产金额
0-30 天	865	67,718.50
公积金	91	3,683.40
商业贷款	774	64,035.10
31-60 天	330	21,390.70
公积金	51	2,144.60
商业贷款	279	19,246.10
61-90 天	165	10,151.30
公积金	23	984.00
商业贷款	142	9,167.30
91-120 天	125	8,545.90
公积金	5	258.00
商业贷款	120	8,287.90
121-150 天	106	6,485.30
公积金	1	40.00
商业贷款	105	6,445.30
151-180 天	52	4,941.00
公积金	0	-
商业贷款	52	4,941.00
181-210 天	34	1,911.90
公积金	1	50.00
商业贷款	33	1,861.90
211 天-240 天	12	647.50
公积金	0	-
商业贷款	12	647.50

账龄分布-付款类型	入池资产笔数	入池资产金额
241 天-270 天	16	656.30
公积金	2	70.00
商业贷款	14	586.30
合计	**1,705**	**122,448.40**

表 6-13 原始权益人不同付款类型下的初始入池基础资产账龄分布情况（按金额比例）

账龄	公积金	商业贷款
0-30 天	3.01%	52.30%
31-60 天	1.75%	15.72%
61-90 天	0.80%	7.49%
91-120 天	0.21%	6.77%
121-150 天	0.03%	5.26%
151-180 天	0.00%	4.04%
181-210 天	0.04%	1.52%
211-240 天	0.00%	0.53%
241-270 天	0.06%	0.48%
总计	**5.90%**	**94.10%**

从以上数据分析可以得出，各账龄的购房尾款中商业贷款均占据绝对优势，公积金贷款在各账龄购房尾款中占比均较低。各账龄按付款类型区分，基本延续了金额占比与笔数占比的吻合度。

6.1.9.3.7 首付比例分布情况

表 6-14 原始权益人初始入池基础资产首付比例分布情况

单位：万元

首付比例	入池资产笔数	笔数占比	入池资产金额	金额占比
（20%,25%]	52	3.05%	4,870.50	3.98%
（25%,30%]	73	4.28%	3,937.00	3.22%
（30%,35%]	852	49.97%	69,048.80	56.39%
（35%,40%]	110	6.45%	7,409.60	6.05%
（40%,45%]	236	13.84%	15,690.30	12.81%
（45%,50%]	50	2.93%	2,818.00	2.30%
（50%,55%]	126	7.39%	8,519.00	6.96%
（55%,60%]	38	2.23%	2,100.00	1.72%
（60%,65%]	73	4.28%	4,109.00	3.36%
（65%,70%]	36	2.11%	1,719.20	1.40%
（70%,75%]	27	1.58%	1,306.30	1.07%

（75%,80%]	10	0.59%	420.90	0.34%
（80%,85%]	14	0.82%	357.80	0.29%
（85%,90%]	5	0.29%	102.00	0.08%
（90%,95%]	3	0.18%	40.00	0.03%
总计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

原始权益人初始入池基础资产中首付比例为（30%,35%]的购房尾款金额占比较大，占比达 56.39%，首付比例为（40%,45%]的购房尾款金额占比 12.81%，其余入池资产金额均未超过 10%。

6.1.9.3.8 债权余额分布情况

表 6-15 原始权益人初始入池基础资产债权余额分布情况

单位：万元

债权余额分布	入池资产笔数	笔数占比	入池资产金额	金额占比
[0,100 万元]	1,522	89.27%	89,845.30	73.37%
（100 万元,200 万元]	157	9.21%	21,103.10	17.23%
（200 万元,300 万元]	8	0.47%	1,872.00	1.53%
（300 万元,400 万元]	1	0.06%	355.00	0.29%
（400 万元,500 万元]	6	0.35%	2,897.00	2.37%
（500 万元,600 万元]	7	0.41%	3,953.00	3.23%
（600 万元,700 万元]	4	0.23%	2,423.00	1.98%
合计	**1,705**	**100.00%**	**122,448.40**	**100.00%**

原始权益人初始入池基础资产的债权余额分布以 100 万元以下金额为主要构成部分，100 万元以下入池资产笔数为 1,522 笔，入池资产金额占比为 73.37%，200 万元以下的入池资产金额占比达 90%以上。

6.1.9.4 初始入池基础资产项目未结清开发贷、信托贷款及未付工程款情况

截至初始基准日，初始入池基础资产对应的房地产开发项目累计负债余额 776,579.79 万元，包括银行开发贷款及信托贷款余额合计 419,790.00 万元、应付工程款余额356,789.79 万元，具体类型及余额情况如下表：

表 6-16 初始入池基础资产对应地项目负债情况表

单位：万元

项目名称	城市	银行借款及信托贷款等有息负债	应付工程款余额

		债务类型	贷款金融机构	起始日	到期日	金额	
玖珑院	蚌埠	债务重组	中国东方资产管理股份有限公司辽宁省分公司	2018-10-25	2020-10-25	115,000.00	30,113.00
荣盛城	邯郸	信托贷款	光大兴陇信托有限责任公司	2017-12-27	2019-12-27	29,000.00	68,742.00
御湖观邸	惠州	无					25,332.73
阿尔卡迪亚温泉城	济南	信托贷款	山东国际信托股份有限公司	2018-8-3	2019-9-27	41,870.00	7,853.70
都市果岭	济南	开发贷款	天津银行股份有限公司济南分行	2018-9-14	2021-9-14	28,160.00	1,057.97
锦绣华庭	廊坊	债务重组	中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司	2018-4-3	2020-4-1	60,000.00	23,222.00
永清荣盛城西区	廊坊	无					6,894.00
蓝山郡	临沂	开发贷款	莱商银行股份有限公司济南分行	2017-4-26	2019-4-26	25,000.00	40,339.09
锦绣澜山	南京	信托贷款	华润深国投	2017-9-19	2019-8-24	29,800.00	8,253.25
抱犊寨．阿尔卡迪亚	石家庄	无					451.54
锦绣天城	唐山	开发贷款	中国工商银行股份有限公司唐山丰南支行	2017-12-8	2020-10-19	38,500.00	70,242.60
天津锦绣学府项目	天津	信托贷款	中建投信托股份有限公司	2018-11-9	2020-3-5	24,060.00	35,025.00
蓟县荣盛华府（荣华园）	天津	开发贷款	浙商银行股份有限公司天津分行	2018-6-8	2020-5-29	28,400.00	27,765.00
云龙观邸	徐州	无					7,980.01
花语水岸	郑州	无					3,262.00
荣盛华府	郑州	无					255.9
合计						**419,790.00**	**356,789.79**

截至初始基准日，本专项计划存续期内入池基础资产对应的地产项目未来预计销售收入合计为 3,949,296.87 万元，入池项目未偿负债余额及入池基础资产合计 899,028.19 万元，占本专项计划存续期入池基础资产对应的地产项目未来预计销售收入的比例为 22.76%。本专项计划入池基础资产对应地产项目未来的销售收入远大于该些项目承担的负债余额及入池资产之和，预期本专项计划存续期间因为偿付项目负债而产生基础资产回款截留的风险极低。

表 6-17 初始入池基础资产及对应负债合计占存续期预期销售收入比例情况

单位：万元

序号	城市	项目	负债总额	入池资产	入池资产及负债合计	存续期未来销售收入	占比
1	蚌埠	玖珑院	145,113.00	6,226.50	151,339.50	334,012.36	45.31%
2	邯郸	荣盛城	97,742.00	4,558.80	102,300.80	408,214.57	25.06%
3	惠州	御湖观邸	25,332.73	18,283.00	43,615.73	265,400.98	16.43%
4	济南	阿尔卡迪亚温泉城	49,723.70	16,604.50	66,328.20	353,153.06	18.78%
5	济南	都市果岭	29,217.97	12,797.40	42,015.37	460,741.88	9.12%
6	廊坊市区	锦绣华庭	83,222.00	4,191.00	87,413.00	220,746.73	39.60%
7	廊坊永霸	永清荣盛城西区	6,894	580.00	7,474.00	96,687.47	7.73%
8	临沂	蓝山郡	65,339.09	12,300.60	77,639.69	194,861.13	39.84%
9	南京	锦绣澜山	38,053.25	8,357.40	46,410.65	105,086.79	44.16%
10	石家庄	抱犊寨．阿尔卡迪亚	451.54	3,696.00	4,147.54	29,868.48	13.89%
11	唐山	锦绣天城	108,742.60	4,624.00	113,366.60	292,232.30	38.79%
12	天津	天津锦绣学府项目	59,085.00	1,137.00	60,222.00	255,215.53	23.60%
13	天津	天津蓟县荣盛华府	56,165.00	4,801.00	60,966.00	168,552.43	36.17%
14	徐州	云龙观邸	7,980.01	781.00	8,761.01	155,423.88	5.64%
15	郑州	花语水岸	3262	13,882.20	17,144.20	292,722.48	5.86%
16	郑州	郑州荣盛华府	255.9	9,628.00	9,883.90	316,376.80	3.12%
	合计		**776,579.79**	**122,448.40**	**899,028.19**	**3,949,296.87**	**22.76%**

截至初始基准日，原始权益人下属项目购房尾款未出现因银行开发贷款、信托贷款以及房屋建设工程结算应付款被截留的情况。

入池 16 个项目融资安排中，不存在对本次入池购房尾款的抵质押。入池尾款对应的项目抵押全部为土地使用权抵押，不存在在建工程抵押的情况。上述入池基础资产土地抵押余额合计 626,257.94 万元，占项目未来预期销售收入比例为 15.86%，占比小，原始权益人通过项目销售回款可以覆盖抵押借款。入池项目抵质押情况具体如下表所示：

项目名称	抵押物	抵押起始日	抵押到期日	抵押金额（万元）	金融机构
玖珑院	皖（2018）蚌埠市不动产权第 0067131 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0067134 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0067130 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0067133 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0067132 号；皖（2018）	2018-10-22	2020-10-22	165,400.00	中国东方资产管理股份有限公司辽宁省分公司

	蚌埠市不动产权第 0067129 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0068649 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0068653 号；皖（2018）蚌埠市不动产权第 0068656 号				
荣盛城	冀（2017）邯郸市不动产权第 0002946 号	2017-12-25	2019-12-24	29,000.00	光大兴陇信托有限责任公司
阿尔卡迪亚温泉城	鲁（2018）齐河县不动产权第 0000144 号、鲁（2018）齐河县不动产权第 0000145 号、鲁（2018）齐河县不动产权第 0000146 号、鲁（2018）齐河县不动产权第 0000147 号	2018-4-18	2020-2-18	62,244.00	山东国际信托股份有限公司
都市果岭	鲁（2018）齐河县不动产权第 0002802 号、鲁（2018）齐河县不动产权第 0002803 号、鲁（2018）齐河县不动产权第 0002797 号；在建工程-都市果岭二期 A 地块 1#11#12#16#17#。	2018-8-16	2021-8-16	64,041.64	天津银行股份有限公司济南分行
锦绣华庭	冀（2017）廊坊市不动产权第 0012461 号、冀（2017）廊坊市不动产权第 0012463 号	2018-5-30	2020-5-29	60,000.00	中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司
蓝山郡	鲁（2017）临沂市不动产权第 0009795 号&鲁（2017）临沂市不动产权第 0017802 号	2017-4-26	2019-4-26	25,000.00	民生银行股份有限公司济南分行
锦绣澜山	苏[2017]宁六不动产第 0052145 号、苏[2018]宁六不动产权第 0029435 号、苏[2018]宁六不动产权第 0029505 号、苏[2018]宁六不动产权第 0029439 号、苏[2018]宁六不动产权第 0026024 号	2017-8-24	2019-8-24	45,233.00	华润深国投
锦绣天城	丰南国用(2010)第 C-934 号；丰南国用(2010)第 C-933 号；锦绣天城项目 1#-6#在建工程；冀（2017）永清县不动产权第 0000449 号	2017-10-16	2021-1-31	60,775.00	中国工商银行股份有限公司唐山丰南支行
天津锦绣学府项目	湘（2018）株洲市不动产权第 0107311 号	2018-10-23	2020-2-23	54,000.00	中建投信托股份有限公司
蓟县荣盛华府（荣华园）	津（2018）蓟州区不动产证明第 3002612 号	2018-5-30	2020-5-29	37,000.00	浙商银行股份有限公司天津分行
花语水岸	豫（2018）郑州市不动产证明第 0335007 号	2018-2-5	2018-11-30	10,503.56	中建投信托股份有限公司
花语水岸	豫（2018）郑州市不动产证明第 0332961 号	2018-6-26	2018-11-30	11,060.74	中建投信托股份有限公司
花语水岸	豫（2017）郑州市不动产权第 0026221 号	2018-1-4	2018-11-30	2,000.00	中建投信托有限责任公司

合计				626,257.94	

6.1.9.5 初始入池基础资产房地产项目所属项目公司情况

入池基础资产对应 16 个项目公司，分别位于 12 个不同城市，原始权益人对各项目公司的持股情况具体如下：

表 6-18 原始权益人初始入池基础资产房地产项目所属项目公司情况

城市	项目公司	原始权益人持股比例		项目名称
		直接	间接	
蚌埠	蚌埠荣盛祥云房地产开发有限公司	100.00%	-	玖珑院
邯郸	邯郸荣盛房地产开发有限公司	100.00%	-	荣盛城
惠州	惠州市金泓投资有限公司	100.00%		御湖观邸
济南	德州荣耀房地产开发有限公司	-	95.00%	阿尔卡迪亚温泉城
济南	国科（齐河）投资有限公司	-	100.00%	都市果岭
廊坊市区	廊坊市百年房地产开发有限公司	-	35.70%	锦绣华庭
廊坊永霸	永清荣恒房地产开发有限公司	-	100.00%	永清荣盛城西区
临沂	山东荣发房地产开发有限公 s 司	-	100.00%	蓝山郡
南京	南京荣庭置业有限公司	100.00%	-	锦绣澜山
石家庄	石家庄优山生态房地产开发有限公司	-	100.00%	抱犊寨．阿尔卡迪亚
唐山	唐山荣盛房地产开发有限公司	-	100.00%	锦绣天城
天津	天津荣臻房地产开发有限公司	-	100.00%	天津锦绣学府项目
天津	天津荣泰置业有限公司	100.00%	-	蓟县荣盛华府（荣华园）
徐州	徐州市盛和房地产开发有限公司	-	40.00%	云龙观邸
郑州	郑州红祝福置业有限公司	-	51.00%	花语水岸
郑州	河南荣佑房地产开发有限公司	100.00%		荣盛华府

6.1.9.6 初始入池基础资产所在城市在建及拟建设项目情况

表 6-19 原始权益人初始入池基础资产所在城市在建及拟建设项目情况

单位：平方米

城市	在建项目个数	在建项目总建筑面积	拟建项目个数	拟建项目总建筑面积	建筑面积合计
蚌埠市	5	3,093,306.28	-	-	3,093,306.28
邯郸市	4	999,050.67	-	-	999,050.67
惠州市	16	5,922,024.22	2	728,358.43	6,650,382.65
济南市	2	867,302.15	-	-	867,302.15
廊坊市	3	966,053.02	-	-	966,053.02
临沂市	4	1,015,163.76	-	-	1,015,163.76
南京市	2	367,743.85	-	-	367,743.85
石家庄市	8	2,841,906.29	-	-	2,841,906.29

唐山市	3	3,843,910.93	-	-	3,843,910.93
天津市	3	634,903.47	-	-	634,903.47
徐州市	3	892,608.58	-	-	892,608.58
郑州市	-	-	1	206806.92	206,806.92
合计	**53**	**21,617,449.47**	**3**	**935,165.35**	**22,552,614.82**

原始权益人储备项目丰富，初始入池基础资产所在城市在建项目 53 个，拟建项目 3 个，在建项目总建筑面积 2,161.74 万平方米，拟建项目总建筑面积 93.52 万平方米，未来有较充足的基础资产用于循环购买。

6.1.9.7 初始基础资产重要债务人情况

本专项计划单一入池应收款的本金余额占资产池比例均未超过 15%，亦不存在单一债务人及其关联方的入池应收款本金余额合计占资产池比例超过 20%的情况，故不存在重要购房尾款债务人。

6.1.10 循环购买备选资产池情况

根据基础资产池预计现金流回款时间予以模拟，本专项计划拟进行 11 次循环购买，共计循环购买基础资产 68.68 亿元。考虑到：1）封包日尚有 48.50 亿元未入池基础资产；2）原始权益人截至 2019 年末在建项目预计总投资 2,189.45 亿元，已投资 1,101.41 亿元，预计在专项计划存续期间至少可以提供 400 亿元的入池资产；3）原始权益人截至 2019 年末拟建项目 25 个，总投资 188.35 亿元，预计在专项计划存续期间可以提供至少超过 100 亿元的入池资产；4）原始权益人截至 2019 年末储备土地规划建筑面积 3,726.64 万平方米，为后续循环购买基础资产提供充分保障。

1、模拟购买基础资产规模

本资产支持专项计划初始资产池规模为 12.24 亿元，根据基础资产池预计现金流回款时间予以模拟，预计存续期需要进行 11 次循环购买，累计需要循环购买基础资产池 68.68 亿元。每次模拟循环购买购房尾款金额如下：

单位：万元

日期	循环购买	循环购买尾款金额
封包日-2020/6/1	第 1 次	121,996.80
2020/9/1	第 2 次	77,086.45

2020/12/1	第 3 次	73,534.24
2021/3/1	第 4 次	75,036.89
2021/6/1	第 5 次	50,785.23
2021/9/1	第 6 次	59,205.40
2021/12/1	第 7 次	57,561.34
2022/3/1	第 8 次	57,742.57
2022/6/1	第 9 次	32,126.88
2022/9/1	第 10 次	41,251.62
2022/12/1	第 11 次	40,517.99
合计		**686,845.40**

2、封包日购房尾款资产池充足

本专项计划基础资产池封包日为 2018 年 12 月 6 日，荣盛发展在封包日时点购房尾款总额为 60.76 亿元，共计 137 个项目。本专项计划初始入池 16 个项目，入池金额 12.24 亿元，剩余 48.52 亿元购房尾款可供循环购买。

封包日（2018 年 12 月 6 日）原始权益人购房尾款明细

单位：元

城市	项目	房屋类型	合同金额	购房尾款金额
蚌埠	蚌埠荣盛华府	住宅、商业	82,930,115.00	38,448,000.00
蚌埠	锦绣香堤	住宅、商业	63,925,650.00	32,095,000.00
蚌埠	玖珑院	住宅、商业	115,040,094.00	65,235,000.00
蚌埠	兰凌御府	住宅、商业	127,854,017.00	45,754,000.00
蚌埠	芜湖荣盛华府	住宅、商业	68,450,755.00	35,250,000.00
蚌埠	西湖观邸	住宅、商业	43,946,739.00	24,710,500.00
蚌埠	香榭兰庭	住宅、商业	10,551,548.00	6,016,000.00
蚌埠	云龙观邸	住宅、商业	2,877,848.00	1,449,000.00
沧州	花语馨苑	住宅、商业	74,409,812.00	48,070,600.00
沧州	荣盛名邸	住宅、商业	119,187,057.00	77,175,000.00
沧州	泰享嘉府	住宅、商业	102,957,364.00	63,885,000.00
沧州	香堤荣府	住宅、商业	1,290,000.00	980,000.00
成都	花语城	住宅、商业	4,117,306.00	2,000,000.00
成都	荣盛香榭兰庭	住宅、商业	1,247,571.00	600,000.00
成都	香榭兰庭	住宅、商业	1,013,554.00	400,000.00
邯郸	阿尔卡迪亚	住宅、商业	6,384,276.00	3,130,000.00
邯郸	公园印象	住宅、商业	81,030,886.00	38,080,000.00
邯郸	江南锦苑	住宅、商业	1,197,467.00	470,000.00
邯郸	荣盛城	住宅、商业	132,420,813.00	79,526,000.00
邯郸	荣盛观邸	住宅、商业	1,900,644.00	1,200,000.00
呼市	楠湖郦舍	住宅、商业	27,184,928.00	17,350,000.00
惠州	花语馨苑	住宅、商业	1,987,283.00	1,380,000.00
惠州	御湖观邸	住宅、商业	297,986,377.00	187,390,000.00
惠州	御景澜湾	住宅、商业	64,147,524.00	41,120,000.00
济南	阿尔卡迪亚温泉城	住宅、商业	366,841,965.00	236,644,000.00

济南	齐河都市果岭	住宅、商业	214,614,697.00	135,404,000.00
济南	荣盛华府	住宅、商业	101,459,416.00	43,740,000.00
济南	时代国际	住宅、商业	46,220,165.00	22,362,000.00
济南	时代首府	住宅、商业	18,084,867.00	11,452,000.00
嘉兴	百合花园	住宅、商业	4,155,460.00	2,640,000.00
嘉兴	富盛名邸	住宅、商业	14,822,009.00	9,910,000.00
嘉兴	观湖景园	住宅、商业	2,461,034.00	1,250,000.00
嘉兴	荣盛御府	住宅、商业	105,215,187.00	40,192,000.00
嘉兴	水岸花语	住宅、商业	6,341,776.00	2,960,000.00
嘉兴	香韵名苑	住宅、商业	18,052,866.00	12,483,999.00
嘉兴	祥云府	住宅、商业	50,183,047.00	30,972,000.00
廊坊大香	潮白半岛	住宅、商业	10,265,935.00	4,780,000.00
廊坊大香	帝品御居	住宅、商业	141,649,345.00	90,580,000.00
廊坊大香	香城郦舍	住宅、商业	26,203,284.00	12,790,000.00
廊坊大香	香河花语城	住宅、商业	34,060,943.00	21,830,000.00
廊坊大香	香蒲屿	住宅、商业	29,856,692.00	14,800,000.00
廊坊市区	阿尔卡迪亚	住宅、商业	97,465,698.00	62,470,000.00
廊坊市区	格林郡府	住宅、商业	3,536,437.00	1,271,000.00
廊坊市区	花语城	住宅、商业	315,478,949.00	181,740,000.00
廊坊市区	花语馨苑	住宅、商业	2,182,278.00	999,001.00
廊坊市区	锦绣观邸	住宅、商业	487,436.00	340,000.00
廊坊市区	锦绣华庭	住宅、商业	153,343,137.00	90,500,000.00
廊坊市区	荣盛华府	住宅、商业	13,728,379.00	6,655,000.00
廊坊市区	塞纳荣府	住宅、商业	10,855,633.00	7,100,000.00
廊坊市区	四季花语	住宅、商业	30,241,091.00	14,680,000.00
廊坊市区	晓廊坊	住宅、商业	3,949,609.00	2,716,000.00
廊坊市区	阳光馨苑	住宅、商业	48,092,180.00	23,440,000.00
廊坊市区	紫荆假日	住宅、商业	331,917.00	160,000.00
廊坊永霸	霸州市荣盛阿尔卡迪亚兰亭苑	住宅、商业	84,136,891.00	55,078,000.00
廊坊永霸	霸州温泉城	住宅、商业	46,501,390.00	29,155,000.00
廊坊永霸	东领紫竹苑	住宅、商业	10,821,879.00	7,680,000.00
廊坊永霸	永清荣盛城西区	住宅、商业	27,312,782.00	17,350,000.00
聊城	阿卡南区	住宅、商业	749,045.00	306,000.00
聊城	东昌首府	住宅、商业	233,307,497.00	177,340,000.00
聊城	锦绣观邸	住宅、商业	61,777,017.00	41,232,000.00
聊城	锦绣学府	住宅、商业	102,712,059.00	61,062,000.00
聊城	水岸花语北区	住宅、商业	76,119,106.00	47,236,000.00
聊城	馨河郦舍	住宅、商业	10,777,924.00	7,322,000.00
临沂	花语馨苑	住宅、商业	3,081,543.00	1,348,000.00
临沂	会展花语	住宅、商业	5,832,585.00	2,902,000.00
临沂	蓝山郡	住宅、商业	280,728,479.00	194,797,999.00
临沂	荣盛华府	住宅、商业	92,824,373.00	61,493,000.00
临沂	塞纳荣府	住宅、商业	6,480,000.00	4,530,000.00
临沂	沂河观邸	住宅、商业	3,768,554.00	2,041,000.00
临沂	沂河郡府	住宅、商业	3,725,065.00	1,853,000.00

临沂	沂河馨苑 A 区	住宅、商业	13,911,843.00	10,133,000.00
临沂	沂河馨苑 B 区	住宅、商业	1,846,584.00	976,000.00
临沂	沂河馨苑 C 区	住宅、商业	71,534,379.00	47,547,000.00
南京	花语馨苑	住宅、商业	2,779,674.00	1,380,000.00
南京	锦绣澜山	住宅、商业	466,712,753.00	165,084,000.00
南京	鹭岛荣府	住宅、商业	815,816,675.00	388,310,000.00
南京	荣城熙苑	住宅、商业	50,262,903.00	23,509,000.00
南京	荣盛华府	住宅、商业	219,868,058.00	105,031,000.00
南京	荣盛首府	住宅、商业	27,464,330.00	14,151,000.00
南京	文承熙苑	住宅、商业	2,300,000.00	1,150,000.00
盘锦	香堤荣府	住宅、商业	4,776,423.00	3,380,000.00
青岛	青岛锦绣外滩（观海阁）	住宅、商业	671,008,722.00	360,518,733.00
沈阳	爱家郦都	住宅、商业	5,086,699.00	3,560,000.00
沈阳	锦绣天地	住宅、商业	53,375,799.00	38,145,969.12
沈阳	锦绣御景	住宅、商业	66,932,250.00	44,750,000.00
沈阳	坤湖郦舍	住宅、商业	77,369,325.00	52,760,408.65
沈阳	荣盛城	住宅、商业	171,756,220.00	97,552,000.00
沈阳	盛京绿洲	住宅、商业	7,244,406.00	5,050,000.00
沈阳	香缇澜山	住宅、商业	21,295,777.00	14,200,000.00
沈阳	幸福大道	住宅、商业	7,274,100.00	4,193,404.00
沈阳	紫提东郡	住宅、商业	88,596,936.00	60,978,235.85
石家庄	阿尔卡迪亚	住宅、商业	3,366,179.00	1,680,000.00
石家庄	抱犊寨．阿尔卡迪亚	住宅、商业	61,617,890.00	47,751,555.00
石家庄	锦绣学府	住宅、商业	6,656,303.00	4,340,000.00
石家庄	荣盛华府	住宅、商业	16,791,720.00	11,740,000.00
石家庄	荣盛华府二期	住宅、商业	155,546,513.00	107,360,000.00
石家庄	荣盛荣和府	住宅、商业	4,730,626.00	3,310,000.00
唐山	湖畔郦舍	住宅、商业	7,924,234.00	4,160,000.00
唐山	锦绣观邸	住宅、商业	40,814,229.00	23,010,000.00
唐山	锦绣花苑	住宅、商业	2,173,200.00	1,100,000.00
唐山	锦绣天城	住宅、商业	166,129,580.00	84,180,000.00
唐山	锦绣天地	住宅、商业	12,767,653.00	6,451,000.00
唐山	锦绣御府	住宅、商业	66,574,288.00	28,086,000.00
唐山	锦绣阅山	住宅、商业	44,275,111.00	23,580,000.00
唐山	君兰苑 A	住宅、商业	48,382,093.00	24,553,000.00
唐山	未来城	住宅、商业	72,430,860.00	35,480,000.00
天津	天津蓟县荣盛华府	住宅、商业	118,003,890.00	52,290,000.00
天津	天津锦绣学府项目	住宅、商业	18,424,535.00	12,227,000.00
西安	锦绣观邸	住宅、商业	10,310,819.00	5,810,000.00
徐州	花语城	住宅、商业	331,222,923.00	150,678,000.00
徐州	九里峰景	住宅、商业	958,494.00	470,000.00
徐州	荣景盛苑	住宅、商业	6,546,116.00	2,570,886.00
徐州	荣盛城	住宅、商业	613,677,306.00	338,396,409.00
徐州	未来广场	住宅、商业	77,397,119.00	38,091,000.00

徐州	香榭兰庭	住宅、商业	9,722,740.00	4,905,000.00
徐州	云龙观邸	住宅、商业	16,366,921.00	10,000,000.00
宜兴	沈岸华府	住宅、商业	23,874,000.00	10,861,000.00
宜兴	岭秀首府	住宅、商业	6,796,000.00	1,200,000.00
湛江	海湾郦都	住宅、商业	21,785,831.00	10,987,000.00
湛江	南亚郦都	住宅、商业	499,913.00	90,000.00
湛江	荣盛华府	住宅、商业	31,451,107.00	17,710,000.00
湛江	中央广场	住宅、商业	118,534,395.00	48,388,000.00
张家口	八达岭阿尔卡迪亚	住宅、商业	10,715,788.00	7,025,536.00
张家口	京北冰雪花园	住宅、商业	13,858,455.00	10,510,000.00
长沙	花语城	住宅、商业	13,892,730.00	9,472,000.00
长沙	花语书苑	住宅、商业	9,588,200.00	5,845,000.00
长沙	金鹗御府	住宅、商业	138,493,494.00	77,150,000.00
长沙	荣盛华府	住宅、商业	318,250,756.00	127,793,915.00
长沙	岳麓峰景	住宅、商业	145,946,153.00	97,959,000.00
郑州	花语水岸	住宅、商业	217,290,560.00	140,306,000.00
郑州	漯河锦绣江南	住宅、商业	46,327,219.00	29,465,000.00
郑州	濮阳荣盛华府	住宅、商业	30,289,121.00	17,320,000.00
郑州	荣盛华府	住宅、商业	228,228,628.00	155,450,000.00
重庆	滨江华府项目	住宅、商业	210,440,410.00	115,562,000.00
重庆	锦绣南山项目	住宅、商业	16,016,518.00	8,669,000.00
重庆	荣盛城观云郡	住宅、商业	165,999,593.00	84,230,000.00
重庆	荣盛华府	住宅、商业	40,778,651.00	24,264,000.00
总计			**10,994,947,424.00**	**6,076,138,185.69**

3、在建地产项目可以提供循环购买资产池

2019 年末，原始权益人主要在建项目共计 160 个，占地面积合计 2,189.45 万平方米，建筑面积合计 4,461.77 万平方米，预计总投资 2,254.80 万元，项目已投资 1,101.41 亿元，预计在专项计划存续期间至少可以提供 400 亿元的入池资产。原始权益人在建项目情况如下：

截至 2019 年末原始权益人主要在建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
1	兰凌御府	蚌埠市	161,643.04	404,108.00	243,500.00	39,630.32
2	玖陇院	安徽省蚌埠市	112,860.72	290,225.06	104,000.00	35,384.18
3	荣盛华府	安徽省合肥市	121,971.00	243,939.56	126,668.00	33,401.20
4	书香府邸	安徽省合肥市	62,042.70	111,676.86	53,880.34	22,014.80
5	荣御商务中心	河北省保定市	25,166.30	125,809.97	76,110.98	23,161.28
6	荣盛锦绣书苑	河北省保定市	29,163.61	72,879.86	38,311.94	14,440.33
7	山湖海	广东省阳江市	174,036.07	487,300.95	202,521.01	10,943.22
8	御海湾	广东省阳江市	71,653.37	214,954.59	116,016.36	2,528.31
9	荣盛华府和中央广场	广东省湛江市	158,010.57	767,766.91	599,859.55	442,919.00

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
10	公园印象	河北省邯郸市	90,440.70	265,294.05	163,571.00	86,003.86
11	锦绣学府	河北省邯郸市	106,287.40	331,898.95	189,975.64	12,122.00
12	荣盛城	河北省邯郸市	172,823.70	586,651.00	324,448.00	128,682.44
13	锦绣观邸	河北省邯郸市	47,843.50	90,633.59	64,483.00	52,960.99
14	荣盛观邸	河北省邯郸市	88,324.00	248,762.14	156,256.00	154,254.16
15	荣盛金科雅苑	河北省邯郸市	130,110.20	325,281.48	192,751.37	100,740.31
16	荣盛华府	河南省郑州市	47,704.61	71,487.65	119,681.00	70,837.60
17	荣盛华府	河南省濮阳市	89,248.61	176,065.30	98,716.31	27,841.67
18	锦绣江南	河南省漯河市	130,943.18	458,300.82	307,000.00	39,926.50
19	荣盛华府	河南省信阳市	38,464.66	57,646.44	33,038.74	3,555.17
20	荣盛华庭	湖北省武汉市	47,007.00	131,567.53	74,515.24	9,426.88
21	花语书苑	湖南省长沙市	38,717.50	174,228.75	62,860.00	57,149.67
22	花语城	湖南省长沙市	135,081.00	455,979.73	137,449.00	134,083.17
23	岳麓峰景	湖南省长沙市	171,166.10	427,911.20	160,000.00	130,302.92
24	荣盛城	湖南省长沙市	111,560.22	282,246.00	144,514.12	5,756.50
25	金鹗御府	湖南省岳阳市	90,216.14	225,378.23	100,706.70	45,149.79
26	荣盛华府	湖南省株洲市	77,808.20	155,676.77	116,687.00	16,066
27	荣盛华府	湖南省益阳市	104,235.88	260,243.10	92,500.00	42,315.21
28	东城首府	湖南省益阳市	77,083.25	192,396.00	111,360.00	22,107.11
29	荣盛华府	湖南省张家界市	28,328.00	56,956.60	29,091.91	3,481.58
30	花语书苑	湖南省张家界市	62,318.00	199,417.80	88,115.57	4,980.52
31	泉盛美家	江苏省徐州市	222,580.00	756,564.68	229,910.00	162,742.78
32	观澜悦居	江苏省徐州市	137,904.90	474,811.94	203,733.00	87,913.25
33	时代盛汇生活广场	江苏省徐州市	66,260.50	163,666.41	86,184.34	45,596.44
34	听澜雅居	江苏省徐州市	69,709.40	183,257.82	91,700.00	31,824.34
35	紫云花园	江苏省徐州市	68,291.00	75,120.10	61,350.00	132,436.12
36	花语城	江苏省徐州市	311,837.00	873,143.00	460,545.15	326,650.87
37	荣盛华府	江苏省南京市	130,858.89	326,071.20	226,000.00	108,272.52
38	荣盛首府	江苏省南京市	78,889.05	151,652.50	235,000.00	140,328.30
39	花语城	江苏省南京市	252,987.56	540,814.20	226,158.27	174,959.52
40	龙湖半岛及鹭岛荣府	江苏省南京市	1,584,984.20	3,255,779.26	1,181,528.62	982,508.17
41	龙池御府	江苏省南京市	42,047.94	92,505.50	57,575.21	22,982.04
42	花语书苑	江苏省南京市	32,207.72	64,415.44	45,674.94	5,243.44
43	花语馨城	江苏省南京市	61,026.31	121,456.00	91,274.06	4,033.77
44	金溪府	江苏省南通市	40,792.00	69,299.16	49,984.81	5,144.74
45	弘盛新苑	江苏省南通市	75,028.00	112,542.00	95,562.18	12,433.99
46	荣盛御府	江苏省常州市	66,938.75	120,487.50	89,457.61	26,483.26
47	甫上花园	江苏省苏州市	34,414.80	61,946.31	54,132.58	4,634.00
48	锦绣云溪	江西省上饶市	76,046.00	141,495.44	44,780.19	19,445.00
49	花语城	河北省廊坊市香河县	170,330.54	402,999.24	129,946.35	61,925.37
50	帝品御居	河北省廊坊市香河县	110,809.60	221,520.49	95,271.43	26,883.82
51	水岸花语	河北省廊坊市三河市	36,892.00	71,865.62	44,493.75	2,221.23
52	花语城	河北省廊坊市	705,665.86	1,864,743.83	746,000.00	394,495.83
53	锦绣御府	河北省廊坊市	80,802.67	145,350.00	104,867.00	28,892.66
54	阳光馨苑	河北省廊坊市	60,358.58	147,267.89	68,936.00	47,725.48
55	四季花语	河北省廊坊市	217,625.21	500,520.95	310,470.00	240,310.32
56	花语璟园	河北省廊坊市	24,682.21	32,534.41	21,590.66	5,650.09

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
57	荣盛首府+锦绣天悦	河北省廊坊市	379,189.85	792,506.79	454,399.56	312,448.33
58	塞纳荣府	河北省廊坊市	278,222.90	339,431.94	216,546.00	211,607.75
59	锦绣豪庭	河北省廊坊市	24,658.40	44,385.12	18,622.57	17,187.58
60	紫荆假日	河北省廊坊市	33,161.08	84,262.29	97,107.20	61,564.18
61	龙河花语	河北省廊坊市	163,267.22	393,925.52	328,125.59	32,158.55
62	紫竹苑	河北省廊坊市永清县	193,454.51	296,573.26	159,258.14	87,319.88
63	荣盛城东区	河北省廊坊市永清县	73,253.05	146,432.85	90,114.28	31,130.72
64	荣盛城西区	河北省廊坊市永清县	116,393.47	231,623.01	219,490.11	110,400.49
65	花语茗苑	河北省廊坊市永清县	61,267.13	122,534.00	59,982.84	1,627.25
66	阿尔卡迪亚温泉城	河北省廊坊市霸州市	319,217.00	446,354.07	217,077.00	179,242.03
67	清芦屿	河北省廊坊市霸州市	33,304.00	64,100.75	43,781.11	22,487.34
68	阿尔卡迪亚兰亭苑	河北省廊坊市霸州市	17,221.09	34,270.00	22,344.97	5,897.51
69	阿尔卡迪亚枫林苑	河北省廊坊市霸州市	156,866.69	312,515.71	181,014.70	30,338.94
70	荣盛城	辽宁省沈阳市	437,004.48	873,394.09	438,885.09	123,191.25
71	锦绣天地	辽宁省沈阳市	594,312.07	1,421,528.24	324,900.00	240,994.97
72	香缇澜山	辽宁省沈阳市	244,721.00	386,465.15	183,778.99	171,443.32
73	坤湖郦舍	辽宁省沈阳市	209,598.93	458,319.12	161,319.64	90,159.66
74	锦绣御景	辽宁省沈阳市	98,891.00	289,462.06	82,691.49	28,266.18
75	盛京绿洲	辽宁省沈阳市	223,162.00	490,956.40	130,000.00	125,343.30
76	沂河馨苑	山东省临沂市	281,018.00	498,025.00	118,365.50	108,734.78
77	沂河郡府	山东省临沂市	117,035.00	210,447.00	53,467.00	47,318.27
78	塞纳荣府	山东省临沂市	187,091.00	224,409.00	65,479.65	56,658.91
79	沂河观邸	山东省临沂市	116,555.00	254,248.40	68,454.12	41,210.76
80	凯恩花园	山东省临沂市	54,086.00	198,657.68	63,472.92	48,766.10
81	蓝山郡	山东省临沂市	83,728.96	278,359.00	91,283.00	70,402.00
82	荣盛华府	山东省临沂市	188,945.00	302,312.00	75,420.00	74,728.90
83	锦绣外滩	山东省青岛市	499,621.60	998,532.72	618,750.00	164,744.55
84	荣盛华府	山东省济南市	72,664.00	188,927.44	92,970.91	42,269.31
85	时代首府	山东省济南市	20,122.00	65,486.32	36,266.00	25,696.32
86	东第华府	山东省济南市	109,522.00	317,613.68	178,384.00	48,818.98
87	锦绣学府	山东省聊城市	73,118.00	190,106.50	70,619.96	60,915.00
88	阿卡北区	山东省聊城市	122,437.00	322,212.00	121,355.00	112,544.98
89	东昌首府	山东省聊城市	208,336.00	150,963.01	152,771.90	149,747.00
90	锦绣观邸	山东省聊城市	54,255.00	124,558.54	52,379.42	51,012.00
91	水岸花语北区	山东省聊城市	20,775.00	43,623.73	18,272.27	14,346.00
92	阿卡北六期	山东省聊城市	13,861.00	68,623.00	34,044.42	6,420.51
93	阿卡北二期	山东省聊城市	38,390.00	95,945.94	48,161.00	15,242.31
94	东昌天悦	山东省聊城市	87,534.00	184,721.09	113,660.39	50,835.37
95	都市果岭	山东省德州市	410,662.00	550,262.32	342,907.18	70,702.02
96	阿尔卡迪亚温泉城	山东省德州市	317,714.00	496,345.02	348,184.12	44,647.75
97	锦绣学府	山西省临汾市	232,636.91	695,862.62	312,398.37	22,783.10
98	锦绣观邸	陕西省咸阳市	97,986.80	433,906.38	207,137.72	123,125.35
99	荣盛华府棉三	河北省石家庄市	107,852.59	389,968.53	355,900.00	205,703.67
100	荣盛华府棉四	河北省石家庄市	118,807.61	480,155.97	256,530.85	179,762.06
101	荣盛和府	河北省石家庄市	21,203.46	57,001.00	180,841.48	17,880.38

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
102	荣盛御府	河北省石家庄市	68,606.91	170,887.00	181,536.00	30,202.90
103	荣盛城	河北省石家庄市	115,994.77	370,770.11	258,521.49	179,094.00
104	智慧城市广场	河北省石家庄市	79,860.65	71,800.23	68,037.18	47,225.34
105	宝郡府	河北省石家庄市正定市	54,734.36	109,468.72	45,307.82	3,036.06
106	中山华府	河北省石家庄市	41,611.00	82,646.90	33,494.63	3,897.75
107	公园御府	四川省什邡市	85,050.30	212,625.75	81,000.00	11,358.00
108	锦绣御府	河北省唐山市	28,582.34	71,454.62	29,212.42	23,206.02
109	君兰苑 A	河北省唐山市	78,271.16	203,505.02	75,694.99	41,718.97
110	锦绣天城	河北省唐山市	120,248.00	342,649.12	135,364.72	60,658.03
111	锦绣阅山	河北省唐山市	105,630.09	274,339.09	119,878.05	27,378.47
112	锦绣观邸	河北省唐山市	62,392.00	130,364.87	48,757.17	42,522.88
113	荣盛华府	天津市天津市	158,414.10	110,057.00	82,322.00	75,441.73
114	锦绣学府	天津市天津市	146,589.70	172,599.36	104,177.00	52,431.07
115	泰享嘉府一期	河北省沧州市	27,265.86	67,831.02	34,992.09	30,687.17
116	泰享嘉府二期	河北省沧州市	30,710.47	66,922.57	47,607.78	-
117	泰享嘉府三期	河北省沧州市	27,417.74	60,174.79	33,446.42	29,582.15
118	荣盛名邸	河北省沧州市	58,801.50	147,000.59	130,200.00	37,499.64
119	花语馨苑	河北省沧州市	101,397.52	182,335.89	79,600.00	67,645.09
120	罗湖四季花语	河北省沧州市	54,352.93	112,952.73	50,267.52	15,700.86
121	锦绣学府	河北省沧州市	56,462.92	141,155.00	65,788.30	12,610.94
122	御景澜湾	广东省惠州市	21,899.00	104,541.33	60,750.00	40,885.00
123	御湖观邸	广东省惠州市	116,712.00	326,413.75	125,000.00	74,939.00
124	中瑞花园	河北省张家口市	96,506.88	149,499.28	150,000.00	41,418.00
125	下花园•阿尔卡迪亚二、三、四期	河北省张家口市	182,964.57	263,396.80	137,204.94	52,615.71
126	荣盛城	河北省张家口市	232,197.81	465,085.71	277,500.00	79,665.00
127	百合花园	浙江省嘉兴市	49,638.60	124,084.36	48,569.79	28,150.28
128	富盛名邸	浙江省嘉兴市	67,753.50	135,507.00	61,455.00	58,182.40
129	祥瑞花苑	浙江省嘉兴市	48,151.68	105,897.73	41,781.00	28,769.86
130	锦绣外滩	浙江省嘉兴市	32,678.10	75,159.63	38,543.08	12,781.71
131	花语书苑	浙江省宁波市	42,774.00	76,975.47	34,822.37	12,501
132	荣盛华府	浙江省绍兴市	61,028.00	79,300.73	56,318.06	5,854.68
133	檀越府	浙江省杭州市	54,453.00	136,131.75	96,198.23	8,058.39
134	锦绣南山	重庆市重庆市	138,364.00	308,271.00	149,410.51	140,364.00
135	滨江华府	重庆市重庆市	280,043.00	478,270.36	172,811.46	133,066.91
136	荣盛华府	重庆市重庆市	169,717.20	278,699.00	293,000.00	172,717.20
137	荣盛城	重庆市重庆市	506,724.60	1,201,869.48	506,500.00	135,168.11
138	香海湾	河北省秦皇岛市	341,300.47	145,732.96	137,507.49	43,290.15
139	戴河首岭	河北省秦皇岛市	128,814.43	101,996.54	33,467.19	32,405.08
140	汤泉首岭	河北省秦皇岛市	280,119.54	153,083.82	81,901.40	54,628.29
141	御泉湾	河北省秦皇岛市	94,662.69	56,794.33	43,083.20	29,164.26
142	金盆湾	安徽省黄山市	238,599.91	175,786.00	101,081.57	59,684.99
143	九华温泉一期	安徽省池州市	60,374.49	88,290.00	43,705.71	22,839.94
144	黄山北门地块7项目	安徽省黄山市	181,633.01	193,564.43	92,103.21	45,139.39
145	颐馨苑	湖北省神农架林区	56,300.00	49,766.81	22,870.00	21,906.10
146	颐趣苑	湖北省神农架林区	33,800.00	22,811.35	23,775.00	11,077.94
147	芳菲苑	湖北省神农架林区	67,555.25	47,283.79	32,452.00	9,805.97
148	兰亭苑	湖北省神农架林区	46,112.44	23,045.54	14,562.38	1,967.88
149	康旅锦绣观邸	河北省唐山市	74,656.14	149,099.39	56,640.84	22,918.32

序号	项目名称	项目所在地	占地面积	总建筑面积	预计总投资	项目已投资
150	荣盛华府	河北省邢台市	73,103.72	160,828.18	82,563.71	12,547.83
151	锦绣观邸	河北省邢台市	42,325.33	111,503.20	43,145.40	3,552.19
152	云台古镇	河南省焦作市	488,316.26	259,445.46	185,871.68	29,040.39
153	云台观邸	河南省焦作市	148,756.85	146,953.20	58,816.47	22,523.60
154	锦绣观邸	安徽省滁州市	239,924.63	506,171.18	216,714.79	14,637.63
155	锦绣龙湾	安徽省滁州市	203,542.39	247,481.71	121,418	13,828.55
156	四季童话小镇	河北省保定市野三坡	342,573.28	358,712.55	168,790.70	41,198.91
157	青松岭首开区	河北省承德市	161,602.00	82,427.43	56,418.26	49,136.74
158	青松岭一期	河北省承德市	54,999.89	91,389.71	40,661.00	13,239.65
159	荣丰华府	河北省承德市兴隆	29,227.00	58,195.48	24,636.36	22,388.07
160	阿尔卡迪亚·锦绣澜山商品房（一期）	河北省张家口市	26,868.35	61,826.14	23,078.02	8,379.57
合计			**21,894,522.05**	**44,617,663.00**	**22,547,965.79**	**11,014,065.41**

4、拟建地产项目可以提供循环购买资产池

2019 年末，原始权益人拟建项目 25 个，占地面积合计 178.97 万平方米，建筑面积合计 382.04 万平方米，总投资 188.35 亿元，预计在专项计划存续期间可以提供至少超过 50 亿元的入池资产。原始权益人拟建项目情况如下：

2019 年末原始权益人拟建项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积	预计总投资
1	文博府	广东省佛山市	72,709.83	150,536.25	91,473.02
2	东方府	湖南省岳阳市	8,267.70	31,366.00	12,266
3	中央御府	湖南省益阳市	109,791.98	274,479.95	127,022.90
4	荣盛城 S-4 地块	江苏省徐州市	104,161.25	235,015.75	
5	江心洲地块	江苏省南京市	36,133.97	48,798.03	83,279.42
6	清芷苑	河北省廊坊市香河县	20,316.39	46,472.61	17,989.50
7	花语馨园	河北省廊坊市香河县	22,966.02	45,932.04	35,518.03
8	水岸花语	河北省廊坊市香河县	50,312.12	90,561.82	45,428.55
9	清芷苑	河北省廊坊市永清县	114,421.51	165,254.22	73,365.25
10	阿尔卡迪亚霸州新城	河北省廊坊市霸州市	69,440.75	138,887.67	84,201.30
11	霸州 249 亩	河北省廊坊市霸州市	131,581.00	263,030.42	166,890
12	锦绣学府	山西省临汾市	52,699.58	116,655.60	50,930.92
13	中山华府	河北省石家庄市灵寿县	67,654.08	125,541.16	57,097.46
14	滨江华府	河北省石家庄市正定市	46,408.10	190,263.22	66,491.41
15	玖玺台	河北省唐山市	19,938.86	29,908.29	22,594.63
16	高铁新城	河北省唐山市	130,051.00	297,745.01	150,886.06
17	长虹道	河北省唐山市	21,728.71	32,593.06	22,823.69
18	锦绣美居	河北省沧州市	113,349.39	283,000.64	102,135.00
19	君兰苑	河北省沧州市	53,145.17	116,629.75	58,431.80
20	墨香山南	山东省邹平市	138,839.00	335,560.45	150,630
21	荣盛华府	广东省惠州市	119,827.00	336,865.50	160,000.00

序号	项目名称	项目位置	占地面积	建筑面积	预计总投资
22	澳海逸墅	广东省惠州市	85,495.00	213,737.50	70,000.00
23	八达岭阿尔卡迪亚二期	河北省张家口市	51,356.44	55,326.10	137,807.96
24	大海陀	河北省张家口市赤城县	68,202.00	102,303.00	50,200.89
25	九华温泉二期	安徽省池州市	80,895.00	93,967.00	46,050
合 计			**1,789,691.85**	**3,820,431.04**	**1,883,513.79**

5、储备土地也可以提供循环购买资产

2019 年，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过股权收购、招拍挂、旧村改造等多种方式，先后在京津冀、长三角、珠三角、中西部等 30 多 6 个城市获得土地 100 余宗，规划建筑面积 979.34 万平方米。截至 2019 年末，公司土地储备建筑面积 3,726.64 万平方米，具体如下：

截至 2019 年末原始权益人土地储备情况

单位：万平方米、%

国家	项目布局省	项目布局城市	总建筑面积	各区域土储占比
中国	河北省	廊坊市	542.22	14.55%
		唐山市	119.44	3.21%
		秦皇岛市	20.16	0.54%
		石家庄市	137.59	3.69%
		邯郸市	163.26	4.38%
		沧州市	100.8	2.70%
		邢台市	32.15	0.86%
		保定市	73.09	1.96%
		张家口市	154.07	4.13%
		承德市	30.66	0.82%
	天津市	天津市	16.79	0.45%
	山东省	青岛市	154.44	4.14%
		德州市	96.04	2.58%
		济南市	49.67	1.33%
		聊城市	47.69	1.28%
		临沂市	40.76	1.09%
		滨州市	32.95	0.88%
	辽宁省	沈阳市	271.45	7.28%
		盘锦市	45.63	1.22%
	内蒙古自治区	呼和浩特市	0.29	0.01%
	江苏省	宜兴市	4.59	0.12%
		徐州市	140.86	3.78%
		南京市	93.19	2.50%

		常州市	15.16	0.41%
		南通市	17.87	0.48%
		苏州市	6.05	0.16%
	安徽省	蚌埠市	75.76	2.03%
		合肥市	50.34	1.35%
		芜湖市	0.83	0.02%
		滁州市	68.75	1.84%
		黄山市	70.31	1.89%
		池州市	9.12	0.24%
	江西省	宜春市	19.89	0.53%
		上饶市	13.94	0.37%
	浙江省	嘉兴市	9.1	0.24%
		杭州市	13.39	0.36%
		宁波市	7.52	0.20%
		绍兴市	7.69	0.21%
	湖北省	武汉市	12.78	0.34%
		神农架	13.04	0.35%
	湖南省	长沙市	47.29	1.27%
		岳阳市	24.96	0.67%
		益阳市	71.56	1.92%
		株洲市	15.32	0.41%
		张家界市	25.22	0.68%
	山西省	忻州市	62.31	1.67%
		临汾市	11.67	0.31%
	河南省	郑州市	48.43	1.30%
		濮阳市	20.73	0.56%
		漯河市	44.71	1.20%
		开封市	93.28	2.50%
		焦作市	33.78	0.91%
		信阳市	5.58	0.15%
	广东省	惠州市	71.23	1.91%
		佛山市	14.06	0.38%
		阳江市	65.99	1.77%
		湛江市	35.68	0.96%
	陕西省	西安市	11.82	0.32%
		咸阳市	27.5	0.74%
	重庆市	重庆市	172.74	4.64%
	四川省	成都市	0.7	0.02%
		什邡市	21.13	0.57%
	云南省	丽江市	13.66	0.37%
	海南省	陵水县	0.27	0.01%
捷克	南摩拉维亚州	南摩拉维亚州	7.69	0.21%
总计			**3,726.64**	**100%**

6.1.11 初始入池基础资产回款情况

1、初始入池基础资产回款情况统计

截至 2020 年 2 月末，初始入池基础资产累计回款金额为 121,917.98 万元，占初始入池基础资产比例为 99.57%。初始入池基础资产自封包日起网签不超过 365 天的回款金额为 121,881.18 万元，占初始入池基础资产比例为 99.45%，比专项计划预测回款比例高 0.08%，具体如下表所示：

初始入池基础资产回款情况统计表

单位：万元

城市	项目	贷款金额	累计回款金额	回款比例	365 日内回款金额	365 日内回款比例
注：		a	b	c=b/a	d	e=d/a
蚌埠市	玖珑院	6,226.50	6,193.50	99.47%	6,193.50	99.47%
邯郸市	荣盛城	4,558.80	4,528.80	99.34%	4,490.80	98.51%
惠州市	御湖观邸	18,283.00	18,283.00	100.00%	18,283.00	100.00%
济南市	阿尔卡迪亚温泉城	16,604.50	16,583.50	99.87%	16,583.50	99.87%
济南市	都市果岭	12,797.40	12,693.40	99.19%	12,622.60	98.63%
廊坊市区市	锦绣华庭	4,191.00	4,175.00	99.62%	4,175.00	99.62%
廊坊永霸市	永清荣盛城西区	580.00	580.00	100.00%	580.00	100.00%
临沂市	蓝山郡	12,300.60	12,251.60	99.60%	12,251.60	99.60%
南京市	锦绣澜山	8,357.40	8,263.40	98.88%	8,263.40	98.88%
石家庄市	抱犊寨．阿尔卡迪亚	3,696.00	3,565.28	96.46%	3,565.28	96.46%
唐山市	锦绣天城	4,624.00	4,621.00	99.94%	4,621.00	99.94%
天津市	天津蓟县荣盛华府	4,801.00	4,801.00	100.00%	4,801.00	100.00%
天津市	天津锦绣学府项目	1,137.00	1,137.00	100.00%	1,137.00	100.00%
徐州市	云龙观邸	781.00	781.00	100.00%	781.00	100.00%
郑州市	花语水岸	13,882.20	13,832.50	99.64%	13,795.50	99.38%
郑州市	荣盛华府	9,628.00	9,628.00	100.00%	9,628.00	100.00%
总计		**122,448.40**	**121,917.98**	**99.57%**	**121,881.18**	**99.45%**

2、初始入池基础资产回款时间分布统计

截至 2020 年 2 月末，初始入池基础资产累计回款率为 99.57%。其中，网签之日起 365 天以内的回款占比为 99.45%，超过 365 天的回款占比为 0.12%，因退房等原因未回款占比 0.43%。从回款时间分布来看，90 天以内实际累计回款率为

74.06%，比预测高 5.36%；180 天内实际累计回款率为 92.88%，比预测高 4.03%；270 天内实际累计回款率为 98.57%，比预测高 2.36%；365 天内实际累计回款率为 99.45%，比预测高 0.08%。

初始入池基础资产回款时间分布统计表

单位：万元

回款天数	回款金额	实际累计回款率	预测累计回款率	差异
90 天以内	906,861,779.00	74.06%	68.70%	5.36%
180 天以内	1,137,352,778.00	92.88%	88.85%	4.03%
270 天以内	1,206,981,778.00	98.57%	96.21%	2.36%
365 天以内	1,217,721,778.00	99.45%	99.37%	0.08%
截至 2020 年 2 月末	1,219,179,778.00	99.57%		

如上表所示，初始入池基础资产各预测期内的实际累计回款率均高于预测累计回款率，实际回款情况略快于预测值。专项计划预测回款率是基于原始权益人 2015-2018 年所开发项目的历史回款数据进行计算，本专项计划初始入池资产实际回款率与预测值相当，说明原始权益人所开发地产项目的回款率保持了较好的稳定性，为本专项计划后续的循环购买基础资产的回款预测提供了较好的基础，有利于本专项计划优先级本息的保障。

3、初始入池基础资产 365 日内未回款情况统计

初始入池基础资产网签日起超过 365 日未回款金额为 667.22 万元，占初始入池基础资产比例为 0.55%，较预测值低 0.08%，实际回款情况略好于预测结果。

经核查，初始入池基础资产 365 天内未回款金额为 667.22 万元，其中 530.42 万元因购房人退房产生，金额占比 78.44%；145.8 万元因延迟回款产生，占比为 21.56%。

初始入池基础资产 365 天内未回款情况统计表

单位：万元

城市	项目	未回款金额	未回款占比	未回款原因
蚌埠市	玖珑院	33.00	0.53%	退房
邯郸市	荣盛城	68.00	1.49%	其中 30 万退房，38 万回款超过 365 天

济南市	阿尔卡迪亚温泉城	21.00	0.13%	退房
济南市	都市果岭	174.80	1.37%	其中 104 万为退房，70.8 万回款超过 365 天
廊坊市区市	锦绣华庭	16.00	0.38%	退房
临沂市	蓝山郡	49.00	0.40%	退房
南京市	锦绣澜山	94.00	1.12%	退房
石家庄市	抱犊寨．阿尔卡迪亚	130.72	3.54%	退房
唐山市	锦绣天城	3.00	0.06%	退房
郑州市	花语水岸	86.70	0.62%	其中 49.7 万为退房，37 万回款超过 365 天
总计		**667.22**	**0.55%**	

本专项计划将申请退款或在购房合同网签之日起超过 365 个自然日仍未偿还的基础资产认定为不合格基础资产或违约基础资产。对于不合格基础资产或违约基础资产，计划管理人可按照《基础资产买卖协议》的约定通知原始权益人对不合格基础资产和/或违约基础资产予以赎回，赎回价款为赎回基础资产在赎回起算日的未偿购房尾款余额，以此对专项计划的投资人进行保障。详见本说明书“8.6.1 基础资产的赎回”。

6.2 盈利模式和基础资产现金流预测分析

6.2.1 专项计划的盈利模式

本专项计划的基础资产系指基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的、原始权益人依据购房合同或购房尾款债权转让协议对购房人享有的自基准日（含该日）起全部购房尾款债权及其附属权利（包括但不限于购房人因逾期偿付购房尾款而发生的违约金、损害赔偿金等其他相关权利）。为避免歧义，基础资产应包括初始基础资产及新增基础资产。

基础资产为购房尾款。本专项计划获取的基础资产对专项计划项下资产支持证券本金具有超额覆盖，在专项计划正常运作的前提下，基础资产池及循环购买的基础资产债权现金流将实现对全部优先级资产支持证券本息的覆盖，专项计划可以盈利，使资产支持证券持有人实现收回本息的目的。

若基础资产池产生的现金流不足以兑付任意一期优先级资产支持证券本息时，本专项计划差额支付承诺人将根据《标准条款》及《差额支付承诺函》约定，保证资产支持证券本息的兑付。

6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况

瑞华会计师事务所对本次专项计划出具了《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划现金流预测分析咨询报告书》。

6.2.2.1 现金流预测基础

根据项目公司与购买人签订的房屋销售合同，约定首付款及尾款付款金额，付款方式及付款期限。

虽然存在购房人逾期还款现象，但总体回款情况正常，我们的预测仍是在不考虑购房合同违约率及违约后回收率等的最佳估计假设的基础上编制的。

6.2.2.2 现金流预测假设

（一）项目公司提供的应收购房尾款资料数据均真实可靠；

（二）本专项计划基础资产于基准日不存在法律上的障碍；

（三）入池资产将严格按照合同约定的利率和还款计划进行还本付息，未发生房款减免优惠或调整还款计划的情形；

（四）购房合同期内不存在违约和退购；

（五）专项计划按约定的时间、金额按半年支付优先级资产支持证券的预期收益及本金。优先 A 级资产支持证券的预期收益率假设为【6.5%】，优先 B 级资产支持证券的预期收益率假设为【6.8%】，优先 C 级资产支持证券的预期收益率假设为【7.2%】（仅用于测算资产池现金流，并不代表专项计划优先级的实际收益率水平）；

（六）仅考虑专项计划需支付的各项主要费用包括专项计划托管费，其中托管费按专项计划托管余额的【0.03%】/年计算。

（七）专项计划存续期间的现金流入，在支付当期的利息收入税费、专项计划费用、优先级资产证券预期本金及收益后，全部作为储备进行留存。

6.2.2.3 现金流入及流出预测

（一）现金流入预测

根据前述相关假设，计算得出基础资产各期现金流入金额如下表所示：

（金额单位：万元）

序号	期间	购房尾款流入金额
	封包日-2020/6/1	121,996.80
1	2020-9-1	77,096.45
2	2020-12-1	75,851.99
3	2021-3-1	75,036.89
4	2021-6-1	76,590.31
5	2021-9-1	59,205.40
6	2021-12-1	59,109.71
7	2022-3-1	57,742.58
8	2022-6-1	57,166.80
9	2022-9-1	41,251.63
10	2022-12-1	41,261.64
11	2023-3-1	40,438.28
12	2023-6-1	14,348.29
合计	-	797,096.77

（二）现金流出预测

假设优先级资产支持证券起始计息日为 2020 年 6 月 1 日，优先 A 级资产支持证券的预期收益率为 6.5%，优先 B 级资产支持证券的预期收益率为 6.8%，优先 C 级资产支持证券的预期收益率为 7.2%。根据前述相关假设及发行规模，计算得出基础资产各期现金流出金额如下表所示：

（金额单位：万元）

序号	日期	偿付利息	偿付本金	费用	合计
1	2020-9-1	-	-	10.00	10.00
2	2020-12-1	2,307.05	-	10.69	2,317.74
3	2021-3-1	-	-	-	-
4	2021-6-1	2,294.45	23,500.00	10.64	25,805.09
5	2021-9-1	-	-	-	-
6	2021-12-1	1,541.21	-	7.16	1,548.37
7	2022-3-1	-	-	-	-
8	2022-6-1	1,532.79	23,500.00	7.12	25,039.91
9	2022-9-1	-	-	-	-
10	2022-12-1	740.02	-	3.62	743.64
11	2023-3-1	363.95	20,500.00	1.78	20,865.73
12	2023-6-1	-	-	0.27	0.27

国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划次级资产支持证券无预期收益率，且在所有优先级资产支持证券偿付完毕后才能取得投资本金及相关受益，计划优先级资产支持证券最后迟兑付日为 2023 年 6 月 1 日，假设所有项目可以按时得到兑付，那么 2023 年 6 月 1 日后将不再预测利息和费用支出，支付完上述优先级资产支持证券本息及相关费用后，剩余的资金用于偿付次级资产支持证券投资者的本金及相关费用。因此，利息支出预测到优先级资产支持证券偿付完毕为止，费用支出预测到次级资产支持证券分配完毕为止。

1、偿付本金金额为本次计划发行的优先级资产支持证券总金额，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息支付完毕后分配本金及收益。

2、偿付利息为根据各优先级支持证券产品持有期限及利率测算的利息，利息起算日为 2012 年 6 月 1 日。如下表所示：

（金额单位：万元）

序号	日期	本金	利率	当期利息	满一年支付未到期优先本金利息	利息合计
1	2020-9-1	67,500.00	6.5-7.2%	-	-	-
2	2020-12-1	67,500.00	6.5-7.2%	2,307.05	-	2,307.05
3	2021-3-1	67,500.00	6.5-7.2%	-	-	-
4	2021-6-1	44,000.00	6.5-7.2%	2,294.45	-	2,294.45
5	2021-9-1	44,000.00	6.8-7.2%	-	-	-
6	2021-12-1	44,000.00	6.8-7.2%	1,541.21	-	1,541.21
7	2022-3-1	44,000.00	6.8-7.2%	-	-	-
8	2022-6-1	20,500.00	6.8-7.2%	1,532.79	-	1,532.79
9	2022-9-1	20,500.00	7.2%	-	-	-
10	2022-12-1	20,500.00	7.2%	740.02	-	740.02
11	2023-3-1	-	7.2%	363.95	-	363.95
12	2023-6-1	-	7.2%	-	-	-

3、费用主要为托管费。按专项计划未偿还余额的 0.03%/年计提，发行总额：71,100.00 万元人民币。

（金额单位：万元）

序号	日期	偿还本金	未偿还余额	总费用率	费用金额
1	2020-9-1	-	71,100.00	-	10.00
2	2020-12-1	-	71,100.00	0.03%	10.69
3	2021-3-1	-	71,100.00	-	-
4	2021-6-1	23,500.00	47,600.00	0.03%	10.69
5	2021-9-1	-	47,600.00	-	-

序号	日期	偿还本金	未偿还余额	总费用率	费用金额
6	2021-12-1	-	47,600.00	0.03%	7.16
7	2022-3-1	-	47,600.00	-	-
8	2022-6-1	23,500.00	24,100.00	0.03%	7.12
9	2022-9-1	-	24,100.00	-	-
10	2022-12-1	-	24,100.00	0.03%	3.62
11	2023-3-1	20,500.00	3,600.00	0.03%	1.78
12	2023-6-1	-	3,600.00	0.03%	0.27

注:未偿还余额为次级资产支持证券,仅供计算产生的费用总额所用。

（三）每期现金留存金额预测

（金额单位：万元）

序号	日期	尾款流入	现金流出	现金留存	覆盖倍数
1	2020-6-1	121,996.80	-	121,996.80	-
2	2020-9-1	77,096.45	10.00	77,086.45	-
3	2020-12-1	75,851.99	2,317.74	73,534.25	32.73
4	2021-3-1	75,036.89	-	75,036.89	-
5	2021-6-1	76,590.31	25,805.09	50,785.22	2.97
6	2021-9-1	59,205.40	-	59,205.40	-
7	2021-12-1	59,109.71	1,548.37	57,561.34	38.18
8	2022-3-1	57,742.58	-	57,742.58	-
9	2022-6-1	57,166.80	25,039.91	32,126.89	2.28
10	2022-9-1	41,251.63	-	41,251.63	-
11	2022-12-1	41,261.64	743.64	40,518.00	55.49
12	2023-3-1	40,438.28	20,865.73	19,572.55	1.94
13	2023-6-1	14,348.29	0.27	14,348.02	201,565.26

6.2.3 压力测试

因在进行现金流测算是基于以上假设，实际现金流情况可能受到预期收益率上升、项目开发进度、楼盘开盘时间及银行放款时间调整的影响。根据专项计划整体现金流可能发生的变化，我们进行了三种景况下的压力测试：（1）其他条件不变，预期收益率升高 100 基点；（2）其他条件不变，假设其回款情况不如预期，前两个季度回款为正常情况下的 70%，前两个季度剩余 30%回款在后两个季度平均收回。同时，只考虑 1 年内尾款回收情况，超过一年尚未回收的部分视作为损失；（3）在压力测试情况（2）的情况下，可循环购买的新购房尾款资产减少。

①压力测试 1

（金额单位：万元）

序号	日期	尾款流入	现金流出	现金留存	覆盖倍数
1	2020-6-1	121,996.80	-	121,996.80	-

2	2020-9-1	77,096.45	10.00	77,086.45	-
3	2020-12-1	75,851.99	2,656.17	73,195.82	28.56
4	2021-3-1	74,823.02	-	74,823.02	-
5	2021-6-1	76,379.88	26,141.66	50,238.22	2.92
6	2021-9-1	58,780.47	-	58,780.47	-
7	2021-12-1	58,683.95	1,768.97	56,914.98	33.17
8	2022-3-1	57,178.57	-	57,178.57	-
9	2022-6-1	56,601.71	25,259.31	31,342.40	2.24
10	2022-9-1	40,550.40	-	40,550.40	-
11	2022-12-1	40,561.54	846.42	39,715.12	47.92
12	2023-3-1	39,675.60	20,916.27	18,759.33	1.90
13	2023-6-1	14,068.06	0.27	14,067.79	52,103.93

②压力测试 2

（金额单位：万元）

序号	日期	尾款流入	现金流出	现金留存	覆盖倍数
1	2020-6-1	121,996.80	-	121,996.80	-
2	2020-9-1	53,967.51	10.00	53,957.51	-
3	2020-12-1	42,864.88	2,317.74	40,547.14	18.49
4	2021-3-1	53,392.89	-	53,392.89	-
5	2021-6-1	63,131.47	25,805.09	37,326.38	2.45
6	2021-9-1	43,208.56	-	43,208.56	-
7	2021-12-1	43,823.72	1,548.37	42,275.35	28.30
8	2022-3-1	42,999.53	-	42,999.53	-
9	2022-6-1	41,682.76	25,039.91	16,642.85	1.66
10	2022-9-1	30,952.97	-	30,952.97	-
11	2022-12-1	33,177.55	743.64	32,433.91	44.62
12	2023-3-1	30,341.93	20,865.73	9,476.20	1.45
13	2023-6-1	14,811.06	0.27	14,810.79	54,855.78

③压力测试 3

压力景况 3 中设定，在压力景况 2 的基础上，可循环购买的新购房尾款资产减少。在该压力境况下进行现金流回款分析，若在未来各个兑付区间，荣盛无法提供足够的新的购房尾款资产进行循环购买，则可用于循环购买购房尾款将减少，缺口部分的前期购房尾款产生的现金流将以现金形式停留在专项计划账户，因此对专项计划的兑付并不会造成不利影响。在最极端情况下，在进行初始购买基础资产之后，资产买卖合同中界定的项目公司无法提供任何新的购房尾款资产进行循环购买，则现金流回款情况将由初始资产的回款情况决定，则初始购买尾款将在一个偿还周期之内全部偿还，并以现金形式留在专项计划账户，在相应兑付日进行分配。因此在该压力情境下的现金流状况将略优于压力景况 2 下现金流的压

力情况，可通过压力测试。

6.2.4 影响现金流预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

由于预期事项通常并非如预期那样发生，实际结果可能与现金流预测信息存在差异，我们提醒本计划说明书使用者注意如下主要问题:

1、逾期付款

根据荣盛房地产旗下项目公司销售房屋所对应的《商品房买卖合同》（含《商品房预售合同》）关于逾期付款责任标准条款约定，购房人如未按合同约定的时间付款，逾期不超过一定时间的（通常为 60 日或 90 日），购房人按日向出卖人支付逾期违约金，合同继续履行；逾期超过上述时间后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,购房人按合同约定总房价款的一定比例向出卖人支付违约金。由于购房人不能或不愿履行合同约定，应收购房尾款还是可能发生逾期，并影响专项计划现金流的收回金额和时间。

2、逾期交付

根据荣盛房地产旗下项目公司销售房屋所对应的《商品房买卖合同》（含《商品房预售合同》）关于逾期交付责任标准条款约定，逾期不超过一定时间的（通常为 60 日或 90 日），自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日向购房人支付违约金，合同继续履行；逾期超过上述时间的，购房人有权解除合同。购房人解除合同的，出卖人应当自购房人解除合同书面通知到达之日起一定时间内（通常为 30 天）退还全部购房款，并按购房人累计已付款的一定比例向购房人支付违约金。如出卖人因特殊情况无法按时履行合同约定，应收购房尾款可能无法收回，并影响专项计划现金流的收回金额。

第七章 专项计划现金流的归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

1、荣盛发展基础收款账户：系指原始权益人目前开立的所有用于接收基础资产所对应的购房尾款回收款收入的人民币资金账户，以及后续开立的用于接收基础资产所对应的购房尾款的其他人民币资金账户。

2、专项计划募集账户：系指管理人开立的专用于接收、存放发行期投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

3、归集/监管账户：（a）若荣盛发展担任资产服务机构的，系指荣盛发展根据《服务协议》于银行开立的专门用于接收基础资产产生的回收款的人民币资金账户；（b）若荣盛发展作为资产服务机构根据《服务协议》被解任的，系指由继任资产服务机构于银行另行开立的专门用于接收基础资产产生的回收款的人民币资金账户。

4、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，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

7.2 基础资产归集、转付、兑付安排

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，资产服务机构按《标准条款》、《服务协议》的要求在不晚于购房尾款归集日将荣盛发展基础收款账户中的收到的基础资产现金流转至归集账户的过程。

本次专项计划基础资产现金流的转付流程是指在计划存续期内，资产服务机构按《标准条款》、《服务协议》的要求在不晚于回收款转付日将归集账户中的收到的基础资产现金流转至专项计划账户的过程。

荣盛发展担任资产服务机构期间，如荣盛发展基础收款账户或归集账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能按《服务协议》约定方式进行使用的，荣盛发

展应将相当于涉及基础资产已冻结、扣划的回收款金额在购房尾款归集日划付至归集账户或者在回收款转付日划付至专项计划账户，并开立新的人民币资金账户取代上述被冻结、扣划的账户。

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有效防范了基础资产现金流混同风险。

自基础资产归集至归集账户、归集账户转付至专项计划账户起至支付至投资人约定账户的资金划转时间及过程具体如下：

表 7-1 资金划转时间及过程

专项计划涉及的日期		事项
R-4	购房尾款回收计算日	系指专项计划存续期间计算基础资产产生的回收款项的日期，即每个回收款转付之日的前 4 个工作日（R-4）
R-3	购房尾款归集日	系指专项计划存续期间，原始权益人将其收取的基础资产产生的回收款归集户至监管账户的日期，即每个回收款转付之日的前 2 个工作日（R-3）
R-2	截留补足启动日	专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件的情况下，系指计划管理人可按照《截留补足承诺函》的约定向截留补足义务人发出指令之日，即每个回收款转付日前的第 2 个工作日（R-2）
R-1	截留补足日	专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件时，系指截留补足义务人自截留补足启动日（不含该日）后的一个工作日内根据《截留补足承诺函》的要求将相应款项划入监管账户之日，即每个回收款转付日前的第 1 个工作日（R-1）
R	回收款转付日	系指专项计划存续期间，资产服务机构将监管账户中的资金全部划付至专项计划账户之日。回收款转付日按照如下规则确定（首个回收款转付日为专项计划设立日后的第 1 个工作日）： （a）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级高于或等于 AA+时，回收款转付日为专项计划设立之日后每 3 个月对应之日向前第 10 个工作日。 （b）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级低于 AA+但高于或等于 AA 时，回收款转付日为专项计划设立之日后每 1 个月对应之日向前第 10 个工作日； （c）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级低于 AA 时，回收款转付日为原始权益人或项目公司收到每笔购房尾款后的第 2 个工作日。 （d）当发生权利完善事件时，原始权益人或计划管理人将根据《基础资产买卖协议》的约定通知相应项目公司将其应支付的款项支付至专项计划账户；如届时该些项目公司仍将回收款支付至基础收款账户的，回收款转付日为资产服务机构收到每笔回收款后的第 1 个工作日。

		如果评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级在某一回收款转付期间内发生变化且因此需要改变回收款转付日时，自该回收款转付期间届满之日起，相关回收款转付日按照前述规则进行相应的改变。回收款转付日发生上述改变之后，即使原始权益人的主体长期信用等级重新提高，回收款转付日的频率也不再恢复。
-	循环购买启动日	系指循环期内，为开展循环购买，原始权益人向计划管理人提供拟循环购买的基础资产清单及相应基础资产文件的日期，为专项计划设立之日后每3个月对应之日向前第25个工作日。特别地，首个循环购买启动日2020年【4】月【19】日。
-	循环购买日	系指循环购买期内，管理人以专项计划资金向原始权益人循环购买新增基础资产之日，为专项计划设立之日后每3个月对应之日前的第3个工作日，其中，首个循环购买日为专项计划设立日后的3个工作日以内，具体以管理人的实际操作为准。
T-8	赎回起算日	系指管理人提出赎回或者管理人同意原始权益人提出的赎回相应不合格基础资产和/或违约基础资产要求之日，即每个兑付日前的第8个工作日（T-8）。
T-7	赎回日	系指原始权益人根据管理人确定的赎回价款将待赎回资产的赎回价款总和支付至专项计划账户之日，即每个兑付日前的第7个工作日（T-7）
T-6	初始核算日	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通知管理人的日期（T-6）。
T-5	差额支付启动日	系指发生差额支付启动事件的情况下，管理人按照《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出差额支付通知，要求差额支付承诺人履行差额支付义务之日，即每个兑付日前的第5个工作日（T-5）。
T-4	差额支付承诺人划款日	系指差额支付承诺人根据管理人发送的《差额支付通知书》的要求将相应差额支付款项划入专项计划账户之日，即每个兑付日前的第4个工作日（T-4）
T-4	差额支付资金核算日	系指托管人按照托管协议的约定在收到《差额支付通知书》前提下，就差额支付承诺人支付差额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（T-4）
T-3	收益分配公告日	系指管理人按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》的之日，即每个兑付日前的第3个工作日（T-3）。
T-3	托管人报告日	系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《半年度托管报告》之日，即每个兑付日前的第3个工作日（T-3）。
T-3	管理人分配日	系指管理人向托管人发出划款指令的日期（T-2）。
T-2	托管人划款日	系指托管人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（T-2）
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通知中所确定的在中证登深圳分公司登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期，即每个兑付日前的第1个工作日（T-1）

T	兑付日	系指中证登深圳分公司根据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户之日。即专项计划设立日起每 6 个月对应日。若兑付日为非工作日，则为该日后的第一个工作日。

7.3 现金流分配

专项计划于向优先级资产支持证券持有人进行分配，在专项计划存续期间共向优先级资产支持证券持有人分配【6】次，遇法定节假日或休息日顺延至其后第一个工作日。每次专项计划资产支持证券持有人预期获得分配本金具体情况如下表所示：

表 7-2 本期资产支持证券持有人预期获得分配本金情况

资产支持证券	预期到期日	到期应付本金金额（万元）
优先 A 级资产支持证券	专项计划成立满 1 年	【23,500】
优先 B 级资产支持证券	专项计划成立满 2 年	【23,500】
优先 C 级资产支持证券	专项计划成立满 3 年	【20,500】 分配期过手摊还
次级资产支持证券	专项计划成立满 3 年	过手摊还

7.3.1 专项计划资产收益构成

1、管理人管理、运用认购资金购买的基础资产产生的现金收益及其孳息等；

2、特定原始权益人履行差额支付义务支付的现金及其孳息；

3、由管理人按《计划说明书》的约定方式进行投资产生的其他金融资产及其收益。

7.3.2 分配原则

1、同一类别下每份资产支持证券享有同等分配权；

2、除另有约定外，优先级资产支持证券优先于次级资产支持证券分配；

3、专项计划扣除相关税费后的可分配资金 100%向全体资产支持证券投资者进行分配；

4、法律、法规或监管机关另有规定的，从其规定。

7.3.3 分配顺序

计划管理人应在计划管理人分配日按照下列顺序对专项计划账户内收到的前一个购房尾款回收期间的现金流回款及其利息、合格投资收益资金进行相应的分配或运用(若该分配日下述某一项所涉款项无需分配的,直接进入下一项的分配)。

1、加速清偿事件或违约事件发生前,专项计划账户内项下的资金按照如下顺序在相应的兑付日进行分配(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,且不足部分在下一期支付;若相应的兑付日不涉及以下其中一款或多款分配,则仅对应付部分按以下顺序执行):

(1)支付专项计划应承担的税收、执行费用;

(2)支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用;

(3)支付托管人的托管费(如该分配日所对应的兑付日为托管费支付日)、监管银行的监管费、资产服务机构的服务费、对专项计划进行持续信用评级的评级费、对基础资产进行循环购买时发生的评估费及律师费(如有),并在10万元限额内支付其他专项计划费用;

(4)同顺序且按应付预期收益的比例支付应付的优先A级资产支持证券的全部预期收益、应付的优先B级资产支持证券的全部预期收益;

(5)支付应付的优先C级资产支持证券的全部预期收益;

(6)根据《基础资产买卖协议》的约定在循环购买日支付购买新增基础资产的购买价款;

(7)若发生提前结束循环购买期事件:

(a)同顺序且按未受偿的本金的比例过手摊还优先A级资产支持证券持有人未受偿的本金、优先B级资产支持证券持有人未受偿的本金;

(b)在优先A级资产支持证券、优先B级资产支持证券未偿本金余额清偿完毕后,过手摊还优先C级资产支持证券本金,直至该期优先级资产支持证券未偿本金余额清偿完毕;

(8)若未发生提前结束循环购买期事件:

(a)在优先A级资产支持证券/优先B级资产支持证券预期还本日,支付

相应优先级资产支持证券的全部本金;

(b) 在分配期过手摊还优先C级资产支持证券本金,直至该期优先级资产支持证券未偿本金余额清偿完毕;

(9) 优先级资产支持证券本金全部偿付完毕后,支付剩余次级资产支持证券的全部本金,直至该期次级资产支持证券未尝本金余额清偿完毕;

(10)所有剩余资金及其他专项计划剩余资产原状分配给次级资产支持证券持有人。

2、加速清偿事件或违约事件发生后,专项计划账户内的资金将按照以下顺序在相应的兑付日进行分配(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时,按各项应受偿金额的比例支付,且不足部分在下一期支付):

(1) 支付专项计划应承担的税收、执行费用;

(2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用;

(3) 支付托管人的托管费(如该计划管理人分配日所对应的兑付日为托管费支付日)、监管银行的监管费、资产服务机构的服务费、对专项计划进行持续信用评级的评级费、对基础资产进行循环购买时发生的评估费及律师费(如有)、计划管理人垫付的任何费用;

(4) 同顺序且按未受偿的预期收益的比例支付优先 A 级资产支持证券持有人未受偿的预期收益、优先 B 级资产支持证券持有人未受偿的预期收益;

(5) 同顺序且按未受偿的本金的比例过手摊还优先 A 级资产支持证券持有人未受偿的本金、优先 B 级资产支持证券持有人未受偿的本金;

(6) 支付优先 C 级资产支持证券持有人未受偿的预期收益;

(7) 过手摊还优先 C 级资产支持证券持有人未受偿的本金;

(8) 优先级资产支持证券本金全部偿付完毕后,支付剩余次级资产支持证券的全部本金,直至该期次级资产支持证券未偿本金余额清偿完毕;

(9)有剩余资金及其他专项计划剩余资产原状分配给次级资产支持证券持有人。

7.3.4 分配流程

1、未启动差额支付情况下的现金流分配

（1）在每一个回收款转付日 15:00 前，资产服务机构应根据《服务协议》的相关约定将前一个回收款（现金流）转付期间的所有现金流回款（包括该等现金流回款在资金归集账户内产生的利息）在扣除执行费用后的余额转入专项计划账户；

（2）在回收款转付日 17:00 之前,托管人将收款确认凭证传真给计划管理人，并按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并通知计划管理人；

（3）托管人应在托管人报告日向计划管理人出具《半年度托管报告》；

（4）资产服务机构于资产服务机构报告日向计划管理人出具《季度资产服务机构报告》，计划管理人与资产服务机构核实本期购房尾款回收期间的现金流回款；

（5）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于收益分配公告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时传真或邮件发送给托管人；

（6）计划管理人于计划管理人分配日向托管人传真或邮件发送划款指令；

（7）托管人在核实《收益分配报告》及复核划款指令后，于托管人划款日 15:00 前，按划款指令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；

（8）在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户；

（9）如果专项计划账户内的资金仍有剩余，则应按照《标准条款》第 14 条的规定在下一个兑付日继续分配。

2、启动差额支付情况下的现金流分配

（1）在每一个回收款转付日 15:00 前，资产服务机构应根据《服务协议》的

相关约定将前一个回收款（现金流）转付期间的所有现金流回款（包括该等现金流回款在资金归集账户内产生的利息）在扣除执行费用后的余额转入专项计划账户；

（2）在收到资产服务机构划款日 15:00 之前，托管人将收款确认凭证传真给计划管理人，并按照《托管协议》的约定对专项计划账户进行核算并通知计划管理人；

（3）托管人在托管人报告日向计划管理人出具《半年度托管报告》；

（4）资产服务机构于资产服务机构报告日向计划管理人出具《季度资产服务机构报告》，计划管理人与资产服务机构核实本期购房尾款回收期间的现金流回款；

（5）计划管理人根据托管人提供的信息确定是否发生差额支付启动事件。若发生差额支付启动事件，计划管理人应于差额支付启动日向差额支付承诺人发出差额支付指令；

（6）差额支付承诺人应于差额支付承诺人划款日 15:00 前将差额支付指令中载明的资金附言汇付至专项计划账户；

（7）托管人应于差额支付资金核算日对专项计划账户进行核算并通知计划管理人；

（8）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于收益分配公告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时传真或邮件发送给托管人；

（9）计划管理人于计划管理人分配日向托管人传真或邮件划款指令；

（10）托管人在核实《收益分配报告》及复核划款指令后，于托管人划款日 15:00 前，按划款指令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；

（11）在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应

款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

7.4 专项计划的现金流运用及投资安排

7.4.1 专项计划设立日购买初始基础资产

计划管理人应按《基础资产买卖协议》以及其他专项计划文件的约定，在专项计划设立日当日 15:00 之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划账户中的所有资金一次性划付至原始权益人指定账户，用于购买基础资产。托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行形式审核，核对无误后应于专项计划设立日当日 17:00 前予以付款。与上述划款有关的任何银行收费应由卖方承担，在托管人向卖方付款时自募集资金中扣除。

7.4.2 循环购买日购买新增基础资产

在循环购买期内，计划管理人以专项计划资金向原始权益人循环购买新增基础资产。循环购买期届满或发生提前结束循环购买期事件后，计划管理人不再向原始权益人购买新增基础资产。

在循环购买期内，计划管理人应根据《基础资产买卖协议》的约定，在每个循环购买日 15:00 之前向托管人发出付款指令，指示托管人将相关购买价款从专项计划账户划付至原始权益人指定的账户用于购买相应新增基础资产。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 17:00 前予以付款。

在发生下述任一情形时，计划管理人在当个循环购买日不再购买基础资产:

（a）在该循环购买日之前发生提前结束循环购买期事件;（b）循环购买条件未能满足;（c）在该循环购买日之前，计划管理人与原始权益人无法确定拟购买的基础资产。

7.4.3 合格投资

（1）本《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即投资于银行存款等监管机构认可的低风险固定收益产品。托管人根据计划管理人的划款指令调拨资金。

（2）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。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资金的一部分，计划管理人应指示托管人将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为收入回款转入专项计划账户。

（3）只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照本《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划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 专项计划资产构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）在专项计划运用认购资金购买基础资产前，认购人根据《认购协议》及本《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照本《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、现金流回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》及本《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 专项计划费用

8.2.1 专项计划费用的构成

1、系指每一个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及专项计划资产产生的增值税除外）、聘请会计师进行专项计划验资的费用、资产服务机构的服务费（如有）、托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费、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、对基础资产进行循环购买时聘请律师等中介机构进行尽职调查并出具专业意见的费用(如有)、兑付兑息费和上市费、资金汇划费（为避免歧义，应包括为资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的资金汇划费）、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划清算相关费用、应由专项计划承担的其他费用和支出以及计划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。为避免歧义，管理人的管理费用、销售机构的销售费用、监管银

行监管费、评级机构对专项计划进行初始信用评级的评级费、法律顾问和会计师进行初始尽职调查并出具专业意见的费用等，不属于专项计划费用，不从专项计划资产中支出。

2、除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。

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

8.2.2 费用的计算和支取方式

8.2.2.1 管理人的管理费

管理人的管理费由原始权益人承担，具体由双方在《荣盛发展购房尾款资产支持专项计划合作协议》中另行约定。

8.2.2.2 资产服务机构的服务费

资产服务机构在本专项计划项下将不再另行收取服务费。

8.2.2.3 托管人的托管费

托管人的托管费由专项计划承担。托管人在《标准条款》项下的托管费在每个托管费支付日收取，每个托管费支付日应付的托管费=该托管费支付日专项计划未偿本金余额×该托管费支付期间的实际天数/365×托管费率。

管理人应于专项计划设立日后每个托管费支付日向托管人发出划款指令，以专项计划资产向托管人支付《标准条款》约定的托管费。

为避免疑义，如本专项计划在法定到期日前提前终止的，则已经支付的托管费不再退还。

8.2.2.4 其他费用

除《标准条款》第 18.2.1 款至第 18.2.4 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规的规定进行核算，经原始权益人和托管人审核后，

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 14.2 款约定的顺序支付。

8.2.3 专项计划无需承担的费用

管理人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或专项计划的资产收益的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用（不包括专项计划可能被征收的相关税费）等不列入专项计划的资产收益应承担的费用。

8.2.4 计划管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

计划管理人内部制定了相关规章制度，约定了高级管理人员和项目经办人的薪酬发放方式，使项目奖金发放机制与项目实际完成进度相匹配。计划管理人采取了按年发放、递延发放等措施，以尽可能避免相关工作人员的道德风险。

8.3 税务事项

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

专项计划资产应承担的税费，按照法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。鉴于计划管理人为本专项计划的利益投资、运用专项计划资产过程中，可能因法律法规、税收政策的要求而成为纳税义务人承担纳税义务。因此，专项计划运作过程中由于上述原因发生的增值税及附加税费等税费，仍由本专项计划资产承担，届时，管理人或托管人可能通过专项计划账户直接缴付，或划付至管理人账户并由管理人依据税务部门要求完成税费申报缴纳。如果管理人垫付专项计划运作过程中产生的增值税或其他税费（如有）的，则管理人有权从专项计划资产中优先受偿。专项计划存续期限内，若遇法律、法规、政策等调整，相关的税务问题将按调整后的规定执行，若法律、法规、政策等要求计划管理人、托管银行代扣代缴，则计划管理人、托管银行将按照规定执行。

支付给资产支持证券持有人的收益均未扣除所得税等税费，如需缴纳，该等税费由资产支持证券持有人另行承担。

专项计划终止后，如果税务主管部门向管理人或托管人追缴相关税收，管理

人、托管人有权向资产支持证券持有人追偿。本条在专项计划存续期间及终止后均持续有效。

8.4 专项计划资金的运用

8.4.1 专项计划设立日购买初始基础资产

详见本计划说明书“7.4.1 购买基础资产”。

8.4.2 循环购买日购买新增基础资产

详见本计划说明书“7.4.2 购买基础资产”。

8.4.3 合格投资

详见本计划说明书“7.4.3 合格投资”。

8.5 专项计划资产处分

专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、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、托管的其他资产之外。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。

原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、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机构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。

8.6 其他资产管理安排

8.6.1 基础资产的赎回

1、在专项计划存续期间，发生包括但不限于任何下述情况的，买方有权按照《基础资产买卖协议》第三条的约定，要求卖方强制赎回相关基础资产：

（1）相关基础资产为不合格基础资产，即在无重复计算的情况下，基准日起（含该日）出现以下任何一种情况的基础资产：

（a）在初始基准日或专项计划设立日或循环购买日不符合合格标准或资产保证的基础资产；

（b）项目公司未能履行相关购房合同项下的约定导致购房人退房或解除购房合同；

（c）相关购房合同生效的法律前提条件未能得以满足或购房人履行购房合同项下支付购房尾款义务失去合法依据；

（d）购房人消灭，包括法人被解散或自然人死亡，且不存在合法的购房尾款偿付义务继承人；

（e）按揭银行拒绝向项目公司支付购房按揭合同约定款项的全部或部分；

（f）根据购房合同的约定，在专项计划存续期间项目公司根据购房合同的约定行使购房合同解除权的；

（g）其他计划管理人认为需要被认定为不合格基础资产的情形。

（2）相关基础资产为违约基础资产，即在无重复计算的情况下，自基准日起（含该日）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,在购房合同网签之日起超过 365 个自然日仍未偿还；

（b）资产服务机构根据其《服务协议》约定的标准服务程序认定为损失的基础资产；或

（c）予以重组或重新确定购房合同项下还款计划或展期的基础资产。

除上述强制赎回的情形外，卖方有权提出赎回相应基础资产的申请。

2、在任一购房尾款回收期间内，发生《基础资产买卖协议》第 3.1.1 条约定的赎回基础资产情形的，卖方应于相应的赎回起算日当日 24:00 时按照《基础资产买卖协议》第 3.1.4 条提出相关基础资产赎回价款交由买方书面确认，并在当期《季度资产服务机构报告》中加以说明。卖方应于买方确定赎回价款后的 1 个工

作日内将待赎回资产的赎回价款总和支付至专项计划账户，至此，赎回动作完成。

3、在由卖方承担费用的前提下，买方应在收到赎回价款款项的当日，将买方对相应基础资产及基础资产文件的（现时的和未来的、现实的和或有的）权利、所有权、利益和收益全部转让给卖方，并立即（i）出具转让确认函（格式见《基础资产买卖协议》附件六）；（ii）相关基础资产文件应由或被视为由作为买方代理人的资产服务机构交付给卖方；（iii）将自赎回起算日（不含该日）起至买方收到赎回价款款项之日之间收到的回收款（若有）划转给卖方；（iv）按照卖方的合理意见，协助卖方办理卖方认为必要的所有变更登记（如需）和通知手续。

4、赎回价款：系指《基础资产买卖协议》第 3.1 款约定的原始权益人赎回不合格和/或违约基础资产而支付的价款。赎回价款是截止赎回起算日（不含该日）需要被赎回的基础资产的未偿购房尾款余额，即在赎回起算日当日 24:00 时以下两项数额的差额：就任一基础资产而言，是指（a）基准日该笔基础资产未偿购房尾款余额；（b）至相关赎回起算日时有关该笔基础资产的所有已经偿还的价款。

5、从提出赎回相应基础资产之日（含该日）起至赎回起算日（含该日），该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。在买方收到赎回价款之后，自赎回起算日（不含该日）起所有的回收款属于卖方所有，不再转入专项计划账户。

6、卖方根据《基础资产买卖协议》第 3.1 款的规定赎回基础资产并支付赎回价款后，该基础资产不再属于专项计划资产，卖方就该基础资产不再对买方承担任何责任。

第九章 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原始权益人全额认购。除非根据生效判决或裁定，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 风险揭示与控制

10.1.1 基础资产现金流回款时间对银行和/或公积金中心放款时间依赖的风险

本专项计划基础资产产生的现金流来自按揭银行或公积金中心发放的银行按揭贷款和/或公积金贷款。银行和/或公积金中心放款时间的长短将直接影响基础资产产生的现金流的回收。实际放款时间的影响因素有：（1）购房人是否能及时完整提交银行按揭贷款和/或公积金贷款相关证件及资料；（2）每家银行和公积金中心审核及放款的流程和效率存在差别；（3）放款的速度受到房地产相关政策的影响。

另外，受各地新冠肺炎防疫政策影响，部分银行和公积金中心工作效率可能下降，基础资产现金流回款时间可能发生不利变化。

分析与控制：

（1）基础资产的平均回款周期较短，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。

（2）本专项计划对于入池基础资产设置了相应的合格标准：首先，就单笔基础资产而言，就单笔基础资产而言，购房人在每一份购房合同项下已经支付的累计购房款项符合商品房所在地区主管部门、银行及公积金中心对于房屋最低首付款比例的政策要求；且每一份购房合同项下已经支付的购房款项累计不少于该份购房合同项下购房款总额的 20%。其次，就单笔基础资产而言，自购房人签署网签版购房合同之日起至赎回起算日（不含该日）之间的期限不超过【270】天。最后，基础资产所对应的任一份购房合同项下购房尾款债权实际付款日不晚于最后一个兑付日。如果对于某笔基础资产，银行放款时间过长，就会导致该笔基础资

产不符合合格标准，在相应的赎回起算日，原始权益人需对该笔基础资产进行赎回。

（3）管理人将持续关注入池基础资产回款情况，切实做好风险提示及信息披露工作，保障投资者利益。

10.1.2 基础资产现金流不足风险

《计划说明书》的购房尾款现金流测算主要基于各项假设而形成。专项计划基础资产现金流购房尾款的回收有赖于基础资产所涉及购房合同中买卖双方义务的履行，如果在专项计划存续期内购房人丧失履行合同义务的能力、因购房面积或质量存在争议、按揭银行/或公积金中心不予以发放或不足额发放银行按揭贷款和/或公积金贷款、项目公司未能按照约定的时间交付房屋或在前述情形下购房者违约未能以自有资金进行支付等因素导致购房尾款基础资产回收款不足，将影响到资产支持证券本金和收益的实际兑付。

分析与控制：

（1）本专项计划针对入池资产设计了相应的合格标准；就初始基础资产及新增基础资产而言，截至基准日购房人在每一份购房合同项下已经支付的累计购房款项符合商品房所在地区主管部门、银行及公积金中心对于房屋最低首付款比例的政策要求；且每一份购房合同项下已经支付的购房款项累计不少于该份购房合同项下购房款总额的 20%；原始权益人和/或项目公司已经履行并遵守了基础资产所对应的任一份购房合同项下应尽义务，购房人未提出因原始权益人和/或项目公司瑕疵履行该等义务而要求减少购房尾款或退房，项目无完工风险。这些条款的设置在一定程度上确保了入池基础资产质量，可有效地降低借款人违约可能。

（2）本专项计划安排了不合格基础资产赎回机制，在专项计划存续期间，计划管理人与资产服务机构若发现不合格基础资产，即会通知原始权益人赎回。

（3）本专项计划设置差额支付承诺机制。如因基础资产回收款不足导致专项计划无法全额兑付优先级资产支持证券本金与预期收益，差额支付承诺人将就不足部分提供全额补偿。

10.1.3 基础资产因所在项目公司负债而对基础资产产生权利负担或对回收款产生资金截留的风险

部分初始入池基础资产所在项目公司存在尚未结清的银行开发贷款、信托贷款以及房屋建设工程结算应付款。在前述融资和未付工程款项得不到足额偿付的情况项下，债权人对于基础资产产生的现金流可能进行截留，从而可能影响资产支持证券的本金和收益的兑付。

分析与控制：

（1）项目公司开发贷合同、信托贷款合同或者其他债务融资协议约定以项目售房回款作为贷款的主要还款来源，一般也不会要求以售房回款作为贷款唯一还款来源，也并不要求对全部售房回款进行资金截留（以开发贷款为例，一般要求项目公司将项目总收入一定比例的款项存入监管账户，但未要求项目全部销售收入、预售收入存入监管账户后不予提取）。因此，一般情况下项目公司的开发贷款、信托贷款等负债情况并未对本专项计划基础资产产生限制性权利负担。

（2）本专项计划设置截留补足措施，若基础资产产生的现金流发生截留的情况（包括但不限于基础资产回收款账户限制、基础资产回收款被用于优先偿还开发贷及建筑工程款项、基础资产回收款归集发生其他问题等），管理人应当及时向截留补足义务人发出截留补足通知，并在当期资产服务机构报告中对截留的具体原因及金额进行披露，荣盛发展在购房尾款归集日将等值于截留金额的现金支付至监管账户。

（3）本专项计划采取优先/次级分层、超额覆盖、差额支付承诺增信机制，此外原始权益人对优先级资产支持证券的本息兑付提供差额支付承诺。

综上，基础资产现金流被截留的风险较小且相对可控，且以上安排对于截留风险具有一定的缓释作用。

10.1.4 循环购买不足的风险

本专项计划设置了循环购买机制，初始入池基础资产到期形成回收款后将被用于循环购买新的基础资产。若新增基础资产质量下降或者可供循环购买基础资

产不足，可能会对优先级资产支持证券本息的兑付产生不利影响。

分析与控制：

（1）计划管理人设置加速清偿条款，若因可供入池的合格基础资产不足导致回收款资金沉淀于专项计划账户，且资金沉淀连续 6 个月超过专项计划募集总规模的 30%，计划管理人有权提前清偿专项计划。

（2）备选资产情况分析

根据基础资产池预计现金流回款时间予以模拟，本专项计划拟进行 11 次循环购买，共计循环购买基础资产 68.68 亿元。考虑到：1）封包日尚有 48.50 亿元未入池基础资产；2）原始权益人截至 2019 年末在建项目预计总投资 2,189.45 亿元，已投资 1,101.41 亿元，预计在专项计划存续期间至少可以提供 400 亿元的入池资产；3）原始权益人截至 2019 年末拟建项目 25 个，总投资 188.35 亿元，预计在专项计划存续期间可以提供至少超过 100 亿元的入池资产；4）原始权益人截至 2019 年末储备土地规划建筑面积 3,726.64 万平方米，为后续循环购买基础资产提供充分保障。

10.1.5 在发生权利完善事件后向购房人发出债权转让通知的风险

根据本专项计划相关文件的约定，原始权益人和/或计划管理人仅在发生权利完善事件时才向购房人和其他相关方发送权利完善通知。权利完善事件发生前，权利完善通知未向购房人和其他相关方发送，不对购房人和其他相关方发生效力，购房人和其他相关方有可能以此对抗原始权益人和/或计划管理人，拒绝向原始权益人和/或计划管理人支付应付款项，可能存在因此导致基础资产现金流不能及时回收的风险。

分析与控制：

（1）根据《合同法》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。《基础资产买卖协议》生效后原始权益人将基础资产转让给管理人即在原始权益人和管理人之间发生效力；如果发生权利完善事件，原始权益人和/或计划管理人按照《基础资产买卖协议》约定向购房人发送通知，该等基础资产的转让

即对该等购房人发生债权转让的法律效力。

（2）根据相关交易文件的约定，若购房人以未被通知购房尾款转让为由拒绝履行按期偿还购房尾款的义务，则会触发权利完善事件。在原始权益人未履行通知义务的情况下，计划管理人代原始权益人向相应的购房人和其他相关方发送权利完善通知。

10.1.6 资金混同风险

本专项计划中，基础资产产的回收款只有在每个购房尾款归集日才会由荣盛发展基础收款账户划至归集账户，每期的基础资产回收款在购房尾款归集日之前可能与原始权益人或项目公司的其他资金混同。

分析与控制：

为应对资金混同风险，计划管理人采取了如下应对措施：

（1）严格按照交易安排对尾款回款进行归集和转付

资产服务机构根据交易约定对购房尾款定期回收、归集，并划付至专项计划账户，其归集转付的具体安排如下：

资金划转时间及过程

专项计划涉及的日期		事项
R-4	购房尾款回收计算日	系指专项计划存续期间计算基础资产产生的回收款项的日期，即每个回收款转付之日的前 4 个工作日（R-4）
R-3	购房尾款归集日	系指专项计划存续期间，原始权益人将其收取的基础资产产生的回收款归集户至监管账户的日期，即每个回收款转付之日的前 2 个工作日（R-3）
R-2	截留补足启动日	专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件的情况下，系指计划管理人可按照《截留补足承诺函》的约定向截留补足义务人发出指令之日，即每个回收款转付日前的第 2 个工作日（R-2）
R-1	截留补足日	专项计划存续期间，在发生截留补足启动事件时，系指截留补足义务人自截留补足启动日（不含该日）后的一个工作日内根据《截留补足承诺函》的要求将相应款项划入监管账户之日，即每个回收款转付日前的第 1 个工作日（R-1）
R	回收款转付日	系指专项计划存续期间，资产服务机构将监管账户中的资金全部划付至专项计划账户之日。回收款转付日按照如下规则确定（首个回收款转付日为专项计划设立日后的第 1 个工作日）：

		（a）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级高于或等于 AA+时，回收款转付日为专项计划设立之日后每 3 个月对应之日向前第 10 个工作日。 （b）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级低于 AA+但高于或等于 AA 时，回收款转付日为专项计划设立之日后每 1 个月对应之日向前第 10 个工作日； （c）当评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级低于 AA 时，回收款转付日为原始权益人或项目公司收到每笔购房尾款后的第 2 个工作日。 （d）当发生权利完善事件时，原始权益人或计划管理人将根据《基础资产买卖协议》的约定通知相应项目公司将其应支付的款项支付至专项计划账户；如届时该些项目公司仍将回收款支付至基础收款账户的，回收款转付日为资产服务机构收到每笔回收款后的第 1 个工作日。 如果评级机构给予原始权益人的主体长期信用等级在某一回收款转付期间内发生变化且因此需要改变回收款转付日时，自该回收款转付期间届满之日起，相关回收款转付日按照前述规则进行相应的改变。回收款转付日发生上述改变之后，即使原始权益人的主体长期信用等级重新提高，回收款转付日的频率也不再恢复。

（2）对初始入池基础资产回款及时归集、转付

①原始权益人承诺将于专项计划设立日前 2 个工作日归集初始入池基础资产的回款。

②原始权益人在专项计划设立日后第 1 个工作日将归集资金划付至监管账户，并在此后 2 个工作日内完成截留补足（如有）。

③资产服务机构于专项计划设立日后的第 4 个工作日将监管账户中的资金全部划付至专项计划账户。

（3）设置截留补足措施

若基础资产产生的现金流发生挪用、混同等情况，导致不能及时归集至监管账户，管理人应当及时向截留补足义务人发出截留补足通知，并在当期资产服务机构报告中对截留的具体原因及金额进行披露，荣盛发展在购房尾款归集日将等值于截留金额的现金支付至监管账户。

10.1.7 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为实际回收天数，由于上述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；另外，由于本专项计划设置有循环购买结构，后续购买的基础资产的回收期限分布如与假设有偏差，也会导致基础资产未来现金流的预测值与实际值产生偏差。投资者可能会面临由于现金流预测的偏差而导致的投资风险。

分析与控制：

在进行现金流预测时，会计师事务所考虑了基础资产的历史经营情况，根据基础资产的历史情况对回收天数选取了合理假设值，进行了现金流的合理假设，瑞华会计师事务所对基础资产现金流情况进行了压力测试，预计现金流对于专项计划优先级资产支持证券本息支付形成超额覆盖，为专项计划按时足额还本付息提供了一定保障。

本专项计划设置了不合格基础资产和/或违约基础资产赎回条款，并设置了超额覆盖、优先/次级分层结构，以及差额支付承诺等增信措施，从而保障优先级资产支持证券本息的偿付。

10.1.8 基础资产集中度较高的风险

本专项计划初始入池资产中济南、郑州、惠州三个城市的金额总占比为58.21%，其中济南入池基础资产金额占比为 24.01%，郑州入池项目金额占比为19.20%、惠州入池项目金额占比 14.93%，区域集中度较高。如果基础资产涉及区域商品房价格在短时间内大幅下降，可能会引发购房人恶意逾期的道德风险。

分析与控制：

本专项计划初始基础资产的加权平均首付比例是 39.56%，购房需求多为刚需，恶意逾期的道德风险较小。

10.1.9 预售资金监管风险

根据中华人民共和国住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》及相关规定，本专项计划基础资产产生的现金流均需全部纳入监管账户，再由原始权益人及下属子公司申请支用。若监管

政策发生变化，或者监管机构批准资金支取不及时，可能导致归集现金流不足的风险。

分析与控制：

根据中华人民共和国住房和城乡建设部《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）第一条第（九）款，"各地要加快完善商品住房预售资金监管制度。商品住房预售资金要全部纳入监管账户，由监管机构负责监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设；预售资金可按建设进度进行核拨，但必须留有足够的资金保证建设工程竣工交付。"

经核查，本专项计划入池项目所在城市均制定了商品房预售资金管理制度，该些城市的预售资金管理制度具有相同或相似的核心条款。核心条款如下：

1、 开设预售资金监管账户是核发预售许可证的前提条件，原则上一个预售证对应一个监管账户；

2、 商品房预售资金应当全部存入监管账户，房地产开发企业不得直接收存房价款；

3、 商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金。重点监管资金指由监管部门根据监管项目达到竣工综合验收交付条件所需的工程建设费用核定的监管资金；一般监管资金是指超出重点监管资金以外的预售款，可由房地产企业自行支用或向监管部门申请支用；也即重点监管资金水平是商品房预售资金监管账户的最低余额要求；

4、 监管部门根据工程施工进度核减重点监管资金，一般分为总层数一半（约 50%）、主体封顶（约 70%）、竣工验收（约 90%）、完成初始登记（100%）等节点，由开发企业持证明资料申请，房管部门出具核减/拨付证明；

5、 商品房预售资金监管期限，自房地产开发企业取得预售许可证开始，至取得房地产开发项目竣工综合验收备案证明文件终止。

据原始权益人统计，入池项目重点监管资金要求及监管账户余额情况如下表所示：

单位：万元

城市	项目	重点监管总额	重点监管余额	监管账户余额	监管缺口
蚌埠	玖珑院	11,171.64	11,171.64	11,171.64	-
惠州	御湖观邸	127,490.89	93,500.55	93,500.55	-
济南	都市果岭一期	22,961.66	7,966.49	5,237.47	-2,729.02
济南	都市果岭二期	33,010.54	24,368.79	24,381.52	12.72
济南	阿尔卡迪亚温泉城一期	23,485.99	14,273.68	16,371.65	2,097.97
济南	阿尔卡迪亚温泉城二期	22,048.95	16,074.21	16,882.48	808.27
济南	阿尔卡迪亚温泉城三期	4,347.01	4,347.01	4,347.10	0.09
廊坊市区	锦绣华庭项目一区（2、6）	2,348.00	704.40	710.90	6.50
廊坊市区	锦绣华庭项目二区（4、8）	2,348.00	704.40	709.92	5.52
廊坊市区	锦绣华庭项目一区（3、4、5、7、8、9、10）	6,186.83	3,712.10	3,715.49	3.39
廊坊市区	锦绣华庭项目二区（1、3、5、7）	4,043.92	2,426.35	2,432.77	6.42
廊坊市区	锦绣华庭项目二区（2、6）	2,043.73	1,226.24	1,226.88	0.64
廊坊市区	锦绣华庭项目三区（1、2）	1,612.69	967.62	969.28	1.66
临沂	蓝山郡	48,835.40	20,353.05	28,482.36	8,129.31
南京	锦绣澜山	4,024.07	1,086.07	1,086.07	-
天津	锦绣学府项目	94,171.20	21,952.50	2,068.00	-19,884.50
天津	荣盛华府	168,937.90	22,775.10	16,165.00	-6,610.10
徐州	云龙观邸 A1	6,380.42	6,380.42	6,390.42	10.00
徐州	云龙观邸 A2-A4	11,229.43	11,229.43	11,529.43	300.00
徐州	云龙观邸 A3	5,905.24	5,905.24	5,955.00	49.76
郑州	花语水岸	108,959.00	105,610.00	108,812.65	3,202.65
郑州	荣盛华府	121,497.60	76,458.90	76,797.27	338.37
合计		**833,040.11**	**453,194.19**	**438,943.85**	**-14,250.35**

由上表可知，截止初始基准日，除济南都市果岭一期、天津锦绣学府及天津荣盛华府项目存在小额重点监管资金缺口，其他项目监管账户余额均已能覆盖重点监管资金的最低余额要求。

济南都市果岭一期、天津锦绣学府及天津荣盛华府三个项目在初始基准日存在监管资金缺口，但随着项目销售回款逐渐到账，上述三个项目在基准日后 3 个月时即不存在监管资金缺口。

本专项计划设置按季度对基础资产现金回款进行归集，经管理人核查，在初始基准日起三个月后，上述三个项目每个项目的实际回款已经足以覆盖的监管资金要求余额和基础资产预期的回款金额。也即，三个项目从初始基准日开始第一个季度的回款在补足监管资金缺口后剩余的自由现金流足以覆盖应归集的基础资产回款，不存在资金截留的情形。

三个项目初始基准日起三个月内回款对监管资金缺口及入池资产回款金额覆盖情况统计表：

项目	基准日起3个月内项目回款金额	基准日监管资金缺口	自由现金流	初始入池资产3个月内实际回款金额	自由现金流覆盖倍数
注：	a	b	c=a-b	d	c/d
都市果岭一期	11,838.30	2,729.02	9,109.28	2,956.60	3.08
锦绣学府项目	23,527.86	19,884.50	3,643.36	1,053.00	3.46
天津荣盛华府	30,501.69	6,610.10	23,891.59	4,660.00	5.13
合计	**65,867.85**	**29,223.62**	**36,644.23**	**8,669.60**	4.23

依据《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53号）以及本专项计划基础资产涉及城市的商品房预售资金管理制度，住建管理部门根据地产项目工程施工进度逐渐核减重点监管资金，也即随着地产项目的逐步开发和预售，重点监管资金余额会逐渐降低。这意味着，上述三个项目从初始基准日开始三个月时重点监管账户余额已经高于必备余额，后续的所有销售回款则均是自由现金流，可以直接从监管账户中划出，用于本专项计划的现金流归集。换言之，上述三个项目在基准日后三个月时即不存在资金缺口和资金截留，那么在后续时间里均不存在资金缺口和资金截留。

10.1.10 原始权益人破产风险

本期专项计划的基础资产为基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日、循环购买日转让给管理人的，原始权益人依据购房合同自基准日（含该日）起对购房人享有的要求其支付购房尾款偿还所对应的债权和其他权利。荣盛发展是本专项计划的原始权益人和资产服务机构。如果荣盛发展破产，购房尾款收入可能受到不良影响。

分析与控制：

原始权益人荣盛发展系在深圳证券交易所公开发行股票的上市公司，经营情况稳定、管理规范。根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 4 月 26 日出具的《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》（大公报 SDB【2020】002 号），荣盛发展的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。因此，公司破产风险较小且相对可控。此外，为控制风险，专项计划还设计了权利完善事件，一旦发生权利完善事件，则原始权益人和/或管理人有权按照《基础资产买卖协议》的约定通知项目公司和其他相关方（如需）将应属于专项计划的款项直接支付至专项计划账户，从而降低原始权益人或项目公司破产情况下资金混同风险对专项计划兑付的不利影响。

10.1.11 原始权益人或项目公司的经营风险

如果荣盛发展和/或项目公司无法正常经营，购房尾款收入可能受到不良影响。具体而言，考虑到购房尾款收入所对应的购房合同系属双务合同，原始权益人以及前述各主体收取购房尾款的先决条件是其在购房合同项下的义务的适当履行。据此，前述不良影响将包括但不限于，因原始权益人及相关项目公司的经营风险影响购房合同项下其相关义务的适当履行从而购房人在购房合同项下享有主张扣减或减免应付款项的权利，并因此影响原始权益人收取购房尾款的权利。

分析与控制：

根据管理人现场尽职调查及原始权益人提供的尽调材料，管理人未发现原始权益人及项目公司存在无法正常经营的情况，同时原始权益人及项目公司承诺严格按照项目要求进行房地产开发，因此公司持续经营风险相对可控。

10.1.12 差额支付承诺人信用风险

差额支付承诺人对优先级资产支持证券的本息兑付提供差额支付承诺。如果差额支付承诺人未能履行相应义务，将可能影响资产支持证券本金和收益的兑付。

分析与控制：

总体来看，原始权益人即差额支付承诺人的财务状况基本正常，总收入保持稳定速度增长，出现资金链紧张，破产或恶意违约的可能性均较低，作为差额支

付承诺人的履约风险较小。

10.1.13 原始权益人短期债务规模较大的风险

截至 2019 年末，原始权益人流动负债余额 1,775.78 亿元，占负债总额的比重为 84.59%，其中短期借款余额为 41.25 亿元，应付票据及应付账款余额为 260.38 亿元，其他应付款余额为 194.26 亿元，一年内到期的非流动负债余额为 307.08 亿元，短期偿债压力较大。如果未来现金流入不及预期，可能发生流动性风险。

分析与控制：

2017-2019 年，原始权益人流动比率分别为 1.47 倍、1.37 倍和 1.32 倍，流动资产能够覆盖流动负债偿债需求。截至 2019 年 12 月 31 日，原始权益人货币资金 303.56 亿元、应收账款及应收票据 41.94 亿元、存货 1,609.40 亿元，货币资金及销售回款完全可以覆盖短期有息负债。

10.1.14 资产支持证券的利率风险

专项计划优先级资产支持证券票面利率固定，在市场利率上升时，优先级资产支持证券价格将下降。

分析与控制:

专项计划优先级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优先级资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

10.1.15 资产支持证券的流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的固定收益平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

分析与控制：

固定收益平台资产支持证券流动性目前受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化、上市规模的扩大以及资产证券化产品质押式回购交易机制的推出而进一步提高。

10.1.16 评级风险

评级机构对资产支持证券的评级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。

10.1.17 计划管理人、托管人、资产服务机构尽职履约的风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产

服务机构违约违规风险。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，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

分析与控制：

1、资产服务机构同时也是次级资产支持证券持有人，为保证自己的收益将尽力履行自己的职责。

2、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。

3、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。

4、差额支付承诺人对本专项计划提供信用增级，从而对优先级资产支持证券持有人的本金和收益提供了进一步的保障。

10.1.18 专项计划相关的政策、法律风险

目前，专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的政策、法律制度还正在不断完善过程中，如果有关政策、法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

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。

10.1.19 原始权益人/差额支付承诺人不履行回购义务的风险

本专项计划设置投资者回售选择权，投资者可以在回售登记期内选择将所持有的优先 B 级、优先 C 级资产支持证券回售给原始权益人。如届时原始权益人不履行对投资者的回购义务，且差额支付承诺人亦不按照协议履行该回购义务的，优先 B 级、优先 C 级资产支持证券的投资者将受到不利影响。

分析与控制：

原始权益人/差额支付承诺人荣盛发展系在深圳证券交易所公开发行股票的上市公司，经营情况稳定、管理规范。根据大公国际资信评估有限公司 2020 年 4 月 26 日出具的《荣盛房地产发展股份有限公司主体与相关债项 2020 年度跟踪评级报告》（大公报 SDB【2020】002 号），荣盛发展的主体长期信用等级为 AAA，评级展望稳定。

原始权益人/差额支付承诺人的财务状况良好，收入规模持续增长，盈利能力强，履约能力具有保障，出现不履行回购义务的可能性较小。

10.1.20 税收风险

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。鉴于计划管理人为本专项计划的利益投资、运用专项计划资产过程中，可能因法律法规、税收政策的要求而成为纳税义务人承担纳税义务。因此，专项计划运作过程中由于上述原因发生的增值税及附加税费等税费，仍由本专项计划资产承担，

届时，管理人或托管人可能通过专项计划账户直接缴付，或划付至管理人账

户并由管理人依据税务部门要求完成税费申报缴纳。如果管理人垫付专项计划运作过程中产生的增值税或其他税费（如有）的，则管理人有权从专项计划资产中优先受偿。另外，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。如果法律法规要求相关主体或计划管理人代扣代缴，专项计划将依法进行代扣代缴。若在专项计划存续期间或终止后，如有权机关向计划管理人或专项计划追缴税费，计划管理人有权向资产支持证券持有人追偿。

分析与控制：

考虑到专项计划的交易实质，预期在存续期内国内税收大环境依旧会以降低经济整体税赋作为政策出发点，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。

10.1.21 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，并提请资产支持证券持有人大会通过。

10.1.22 技术风险

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

分析与控制：

管理人、托管人均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、

充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。预计本专项计划面临的技术风险较低。

10.1.23 操作风险

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

分析与控制：

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

10.1.24 交易结构法律风险

资产支持证券的交易结构较为复杂，其中涉及到基础资产买卖、差额支付承诺、专项计划资产的托管以及资产支持证券的认购等，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得专项计划的设立和存续面临法律风险。

分析与控制：

北京中银律师事务所为本期专项计划的结构设计以及条款设置提供专业法律意见，降低了专项计划的交易结构法律风险。

10.1.25 经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

分析与控制：

本专项计划的现金流主要来自购房合同项下购房尾款，一方面，房地产开发行业需求具有很强的需求性，与经济周期的关联度较小；另一方面，本专项计划在进行资产支持证券本金规模设计时，考虑了基础资产现金流的波动，设置了现金流超额覆盖倍数。综上所述，预计经济周期风险不会对本专项计划造成太大影响。

10.1.26 新冠肺炎疫情影响风险

受新冠肺炎疫情影响，全国房地产行业 2020 年 2 月项目开发和销售进度大幅减缓。虽然我国新冠肺炎疫情已基本得到控制，但境外疫情正处于高速增长阶段，对我国产生较大输入性风险。如果新冠肺炎疫情未来在我国出现不利反弹，可能会造成专项计划基础资产回款减缓、可循环购买资产不足、原始权益人销售业绩下滑、差额支付能力减弱等风险。

分析与控制：

1、我国新冠肺炎疫情已基本得到控制

我国新冠肺炎新增确诊病例在 2020 年 2 月 3 日达到顶峰，此后确诊人数持续下行，治愈人数不断增加。根据国家卫生健康委员会官方网站，2020 年 3 月 28 日，全国 31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团累计新增确诊案例 45 例，其中境外输入 44 例，本土病例仅 1 例（河南），全国已有 30 个省/市/自治区无新增确诊病例。

目前已有全国绝大部分省/市/自治区均已下调疫情防护等级，企业复工复产全面有序开展。2020 年 4 月 8 日，武汉市将解除封城，有序恢复对外交通。总体来看，我国境内新冠疫情已基本得到控制。

2、原始权益人受疫情影响有限

原始权益人土地储备主要集中在京津冀、长三角、珠三角等区域，湖北地区土地储备占比不足 1%。截至 2019 年末，原始权益人土地储备面积 3,726.64 万平方米，其中湖北地区 25.82 万平方米，占比仅为 0.69%

疫情防控对房地产市场存在一定短期冲击，但考虑到一季度属于房地产销售传统淡季，且二季度大概率出现销售回补，新冠肺炎疫情对原始权益人全年销售影响不大。

3、初始基础资产已基本全部回款

本次专项计划初始入池基础资产不涉及湖北地区基础资产。截至 2020 年 2 月末，本次专项计划初始入池基础资产回款率超过 99.5%，新冠肺炎疫情不会影响到基础资产回款速度。

4、可供循环购买资产充足

仅2020年1月,原始权益人已实现签约面积50.17万平方米,同比增长38.67%;签约金额50.34亿元，同比增长8.37%，形成有效尾款超过20亿元。2020年2月原始权益人住宅销售受到冲击较大，但目前全国疫情已基本得到控制，预计3月以后地产销售将逐步恢复正常，能为本次专项计划提供充分的循环购买资产。

10.2 风险的承担

管理人、托管人违背《计划说明书》、《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由管理人、托管人负责赔偿。

管理人、托管人根据《计划说明书》、《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，导致专项计划资产遭受损失的，由专项计划资产承担。

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

11.1.1 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，且管理人可视发行情况将发行期适当延长或提前结束。在发行期内，认购人可在销售机构工作日参与专项计划。

如果在发行期每一档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）均已达到或超过该档资产支持证券目标募集规模，则发行期提前终止。发行期最后一日的上午 15:00 点为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

11.1.2 销售方式及场所

1、销售方式

专项计划资产支持证券由管理人进行销售。

2、销售场所

专项计划资产支持证券在管理人场所进行销售。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用，认购人总人数不超过二百人。

11.1.3.1 优先级资产支持证券参与原则

1、认购人申购优先级资产支持证券，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优先级资产支持证券，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优先级资产支持证券。

11.1.3.2 次级资产支持证券参与原则

原始权益人需在专项计划发行期内认购全部次级资产支持证券。

11.1.4 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。认购人需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且符合《私募投资基金监督管理暂行办法》规定条件的投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）。本专项计划认购人在认购资产支持证券及交付认购资金时应已充分知悉并理解专项计划风险特点，具有足够的风险承受能力且为符合下列合格投资者资质的单位:

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《管理规定》第二十九条及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》第六条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。

11.1.5 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。

11.1.6 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各项事宜，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专项计划募集账户并经管理人确认的，视为认购人已参与专项计划。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划的设立

1、除发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形外，专项计划发行期终止后，若每一档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）均不低于该档资产支持证券目标募集规模，计划管理人将全部认购资金从募集账户划付至专项计划账户，经会计师事务所对托管账户内的资金进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划成立。

2、如果发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前终止的情形，则在发行期提前终止后，计划管理人将全部认购资金从募集账户划付至专项计划账户，经会计师事务所对托管账户内的资金进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划成立。

3、专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息按中国人民银行规定的同期活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由管理人指令托管人于发行期的最后一日所在的自然季度后十个工作日内支付给认购人。

4、管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

11.2.2 专项计划设立失败

1、发行期结束时，若出现各档资产支持证券投资者的认购资金总额不足该档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的

十个工作日内,向投资者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《标准条款》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《标准条款》的特殊法律效力。

11.3 专项计划的终止与清算的相关安排

11.3.1 专项计划终止的独立性

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。

11.3.2 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、被认定为无效或被判决终止；

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》的约定完成基础资产的交割；

3、专项计划资产处置回收完毕（包括但不限于基础资产最后一笔购房尾款或其他款项支付完毕，以及全部处置因执行附属权益而获得的所有财产）；

4、管理人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；

5、专项计划目的无法实现；

6、专项计划因提前终止事件引起的终止；

7、专项计划的法定到期日届至；

8、由于法律法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法。

11.3.3 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、会计师和律师组成，清算小组的会计师

和律师由管理人聘请。

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，由原始权益人负责支付。

11.3.4 清算程序

1、专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划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。

2、清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》第 20.2.5 款及其他有关约定完成清算方案的编制。

3、管理人应按照《标准条款》第十六条的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

4、有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核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；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，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），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

5、管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 15.1 款约定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。管理人按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

11.3.5 专项计划资产的分配

专项计划终止后，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）：

1、支付清算费用；

2、交纳专项计划所欠税款（如有）；

3、清偿未受偿的除上述第 1 项和第 2 项外的其他各专项计划费用；

4、同顺序且按应付预期收益的比例支付应付的优先 A 级资产支持证券的全部预期收益、应付的优先 B 级资产支持证券的全部预期收益；

5 同顺序且按未受偿的本金的比例支付优先 A 级资产支持证券持有人未受偿的本金、优先 B 级资产支持证券持有人未受偿的本金；

6、优先 C 级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；

7、优先 C 级资产支持证券持有人未受偿的本金；

8、剩余专项计划资产将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

11.3.6 清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年。

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，投资者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 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深交所的固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他平台进行转让，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，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

资产支持证券发行期间及存续期间，专项计划的信息披露将严格按照《管理规定》《备案办法》及其配套文件、《计划说明书》及其他有关规定进行。

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》和本《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《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》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以下指定网站上公告：

1、深圳证券交易所：www.szse.cn；

2、管理人网站：https://www.grzq.com；

3、中国基金业协会指定的网站。

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期公告

1、《资产管理报告》

管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《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。对于设立不满 2 个月的，管理人可不编制当年的年度资产管理报告。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；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；原始权益人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各档次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；若存在以基础资产产生现金流循环购买新的同类基础资产情形的，循环购买符合入池标准的资产规模及循环购买的实际操作情况；需要对资产支持

证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备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。

2、《托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向管理人提供一份专项计划的《半年度托管报告》,并于专项计划存续期间内每个公历年度的 4 月 30 日前向管理人提供专项计划的《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起 5 个工作日内，管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《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》

资产服务机构应于每个资产服务机构报告日向管理人提供一份专项计划的《季度资产服务机构报告》，并于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起 3 个月内向管理人提供专项计划的《年度资产服务机构报告》。

《季度资产服务机构报告》和《年度资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内是否发生资产服务机构解任事件、当期购房尾款回收款、基础资产现金截留及补足情况（如有）、延迟缴纳滞纳金、违约金、购房合同变更、诉讼进展等情况。

4、《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个兑付日的 3 个交易日前按照中国证监会规定的方式披露《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。

5、《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度 6 月 30 日前向管理人提供一份上年度专项计划的《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》应包括但不限于以下要点：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、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》由管理人向合格投资者披露，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。

6、《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，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。《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。

13.2.2 临时公告

专项计划存续期间，在发生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时，管理人应在知道该重大事件发生之日起 10 个工作日内按照中国证监会规定的方式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，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

1、管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向优先级资产支持证券持有人分配收益；

2、优先级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）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不利变化；

5、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）；

7、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不利影响；

8、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、资信评级机构等资产证券化业务参与人发生变更；

10、原始权益人、管理人等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

11、专项计划文件的主要约定发生变化；

12、专项计划约定的在专项计划设立后完成的约定或承诺事项未在相应期限内完成；

13、基础资产的权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

14、专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情形；

15、市场上出现关于专项计划或原始权益人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构的重大不利影响或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者的利益；

16、可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.2.3 循环购买信息披露

管理人应于每次循环购买完成之日起两个交易日内披露当次循环购买基础资产的基本情况，包括但不限于循环购买账户资金划转情况、购买完成后基础资产概况、相关主体是否按照专项计划文件约定的购买条件和程序进行循环购买。

未按照专项计划文件约定进行循环购买或者循环期提前结束的，管理人应于事件发生之日期两个交易日内披露违反约定或者循环期提前结束的原因、对资产支持证券的影响、已采取和拟采取的应对措施及后续信息披露安排等信息。

13.2.4 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，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.2.5 信息披露文件的存放与查阅

信息披露的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、有关销售机构及其网点，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。

13.2.6 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中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

2、《标准条款》第十五条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内，管理人应报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告。管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合本规定要求的新的管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、管理人职责终止的，应当及时办理档案和职责移交手续。管理人完成移交

手续前，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。管理人应当自完成移交手续之日起5个工作日内，向中国基金业协会报告。

5、专项计划终止的，管理人应当按照计划说明书的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配，并在专项计划清算完成之日起10个工作日内将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

6、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 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。

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：

1、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；

2、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；

3、发生提前结束循环购买期事件，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循环购买期进行表决的；

4、专项计划终止，需要有控制权的资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

5、发生任何违约事件；

6、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

14.3.1 管理人召集

出现《标准条款》第 16.2 款约定的事由，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。

14.3.2 有控制权的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 16.2 款约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，单独或合计代表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

召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应提前 15 个工作日以邮寄和传真的方式通知全体资产支持证券持有人。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。

14.5 会议的召开

1、有控制权的资产支持证券持有人大会应当有持有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。

2、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。

3、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。

14.6 议事程序

首先由大会主持人按照《标准条款》第 16.8 款的约定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 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资产支持证券持有人大会的主持人。

14.7 会议的表决

1、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。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议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。

3、有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

4、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

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。

14.9 决议的生效与效力

1、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。

2、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。

3、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。

4、优先级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，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.10 决议瑕疵诉讼

1、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法律法规或《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)。

2、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《债权转让协议》

《债权转让协议》系指为将项目公司在购房合同项下对购房人的购房尾款及其他权利转让给原始权益人之目的，原始权益人与项目公司签订的《购房尾款债权转让协议》及对该协议的任何补充或修改。

15.2《基础资产买卖协议》

《基础资产买卖协议》系指《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产买卖协议》，由计划管理人和原始权益人签署，约定了转让的基础资产及购买价款、先决条件、对于不合格/违约基础资产的赎回、计划管理人和荣盛发展的陈述与保证、交易费用、违约责任、法律适用与争议解决、协议生效与终止等重大事项。

协议约定，买方将于《基础资产买卖协议》或《新增基础资产交割确认函》签署之日起 20 个工作日内,在人民银行征信中心动产融资登记系统办理基础资产转让登记手续，转让方应给予必要的协助（如需）。

15.3《服务协议》

《服务协议》系指《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划服务协议》,由计划管理人和资产服务机构签署，主要约定了计划管理人和资产服务机构的权利和义务、资产服务机构的委任、资产服务机构的管理服务内容、服务机构报告、服务复核报告、资产服务机构作为记录保管人的权利和义务、资产服务机构的解任、违约责任、法律适用和争议解决、协议生效等重大事项。

15.4《托管协议》

《托管协议》系指《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划托管协议》,由计划管理人和托管人签署，主要约定了计划管理人和托管人的权利和义务,专项计划账户的开立与管理、资金的保管和运用、划款指令的发送、确认和执行、专

项计划的会计核算和账户核对、托管人和计划管理人之间的业务监督、托管人的解任、托管费、协议终止、违约责任、适用法律与争议解决等重大事项。

15.5《差额支付承诺函》

《差额支付承诺函》系指《荣盛房地产发展股份有限公司关于国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺函》，由差额支付承诺人荣盛发展出具，主要约定了承诺的范围、承诺期间、差额支付的启动条件、差额支付义务的承担、差额支付资金的偿还与追偿、法律适用与争议解决、差额支付承诺函的生效等重大事项。

15.6《截留补足承诺函》

《截留补足承诺函》系指《荣盛房地产发展股份有限公司关于国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划截留补足承诺函》，由荣盛发展出具，主要约定了承诺的范围、承诺期间、截留补足的启动条件、截留补足义务的承担、法律适用与争议解决、截留补足承诺函的生效等重大事项。

15.7《回购义务承诺函》

《回购义务承诺函》系指《荣盛房地产发展股份有限公司关于国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划回购义务承诺函》，由荣盛发展出具，主要约定了承诺的范围、承诺期间、回购义务的启动条件、回购义务的承担、法律适用与争议解决、回购义务承诺函的生效等重大事项。

第十六章 当事方关联关系说明及管理人变更安排

16.1 原始权益人与管理人、托管人关联关系说明

原始权益人与管理人之间无股权关联关系；管理人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务及重大利益关系；托管人与管理人原始权益人无股权关联关系。

16.2 管理人变更安排说明

16.2.1 管理人的解任

专项计划发生《标准条款》约定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十六条的约定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；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，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）管理人解任通知中确定的日期。

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。

16.2.2 管理人解任事件

构成专项计划管理人解任事件的事件系指以下任一事件：

1、管理人被依法取消了办理特定客户资产管理业务的资格；

2、发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；

3、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，并且经有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的；

4、在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，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；

5、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。

16.2.3 管理人的辞任

有控制权的资产支持证券持有人大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。

16.2.4 继任管理人的委任

1、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。

2、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，同时抄送变更前后对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响《标准条款》第 17.1.3 款规定的前提下，管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、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。

5、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。

6、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；

7、管理人应当自完成《标准条款》第 17.3.6 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，同时抄送对移交双方有辖区监管权的中国证监会派出机构。

8、继任管理人的管理费由原始权益人承担，不属于专项计划费用，由原始权益人、继任管理人另行协商支付。

16.3 管理人利益冲突防范和风险控制措施的特别说明

管理人在开展资产管理业务中本着诚实守信、勤勉尽职、审慎尽责、公平交易的基本原则，运用科学合理的投资管理方式，向客户提供与其自身风险承受能力相匹配的产品和服务。公司按照中国证监会的要求，建立健全了市场销售、投资决策、公平交易、会计核算、清算估值、风险控制、合规管理、信息披露、信息技术系统管理等制度，规范业务运作，控制业务风险，保护客户合法权益。

为有效防范和化解资产管理业务的风险，明确公司各岗位分工及其权利与义务，公司严格实行风险管理责任制；同时，公司建立了严格的授权机制，在适当的授权基础上实行恰当的责任分离制度，各业务人员之间相互独立、相互制约，任何机构、任何人不得有超越授权范围的行为。

16.4 托管人利益冲突防范和风险控制措施的特别说明

托管人制定并完善了覆盖托管业务各个环节的规章制度和流程规范，建立了完备的内部控制体系。通过严密的风险管理组织架构、健全的制度体系、独立的

稽核监督机制,确保了托管业务运作的规范稳健发展,保证受托资产的安全完整,最大限度地维护投资人的利益。

第十七章 违约责任与争议解决

17.1 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 投资者的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，投资者应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失:

1、投资者未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金;

2、因投资者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;

3、投资者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 管理人的违约责任

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:

1、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;

2、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;

3、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，致使专项计划资产受到损失;

4、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 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。

17.5 诉讼、仲裁或者其他争议解决

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所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

除发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的约定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件存放及查阅方式

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、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划标准条款》

2、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划基础资产买卖协议》

3、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划服务协议》

4、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划托管协议》

5、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划监管协议》

6、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺函》

7、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划截留补足承诺函》

8、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划资产支持证券认购协议》

9、《关于国融证券股份有限公司拟设立国融证券股-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划法律意见书》

10、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划优先级资产支持证券信用评级报告》

11、《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划现金流预测分析咨询报告书》

12、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

备查文件查阅地点：

名称：国融证券股份有限公司

法定代表人：张智河

办公地址：北京市西城区宣武门西大街甲 129 号金隅大厦 11 层

联系人：张赟

电话：18710274182

传真：010-66412537

第十九章 其他事项

19.1 法律变化

如果专项计划设立后，由于我国立法或政府制定了新的法律、法规，致使计划管理人、托管人、资产支持证券持有人的经济利益在专项计划设立后发生了实质性不利变动，应按照有关规定由各方协商处理。

19.2 通知

1、所有有关履行专项计划的通知均要求书面写成，通过邮寄、传真等方式发送到各当事人。

2、计划管理人、托管人、投资者在参与专项计划时公布或留存的联系地址为专项计划当事人同意的通讯地址。

3、通知送达日期按下列约定确定：

（1）通过专人递送的，在送达指定签收人签收时；

（2）通过传真发送，在收到电码或成功发送确认章时；

（3）以邮资预付的挂号信形式（要求有查收回执）发送的，于投邮后第 5 个工作日下午五时；

（4）特快专递方式发送的，于投邮后第 3 个工作日上午九时。

4、计划管理人、托管人、资产支持证券持有人一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 20 个自然日内以书面形式通知其他各方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知其他各方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

5、专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到计划管理人办理资金账户变更确认手续，并通知计划管理人新的资金账户；计划管理人在上述手续完成后才能支付资产支持证券持有人的专项计划分配资金。

6、因专项计划当事人通讯地址、联系方式发生变化而未通知各方，所造成的

后果及其损失由变化的一方负责或承担。

19.3 弃权

除非经明确的书面弃权或更改，各方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使《计划说明书》项下的任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

19.4 可分割性

资产管理合同的各部分应是可分割的。如果资产管理合同中的任何条款、承诺、条件或约定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理合同的其他部分，资产管理合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

19.5 有限追索权和诉讼禁止

资产支持证券持有人承认,针对专项计划、计划管理人的追索权,只限于专项计划资产及其资产收益,但针对计划管理人提起的因其自身过失、欺诈、故意的不当行为或违反专项计划文件项下的义务而提起的诉讼或仲裁除外。对于计划管理人根据资产管理合同运用专项计划资产及/或其实现的收益后仍未满足的资产支持证券持有人应得的款项,资产支持证券持有人对专项计划或计划管理人不享有索赔或追索权。资产支持证券持有人进一步同意且承诺,在专项计划存续期间（自专项计划设立日起至专项计划终止日止）及专项计划终止日后的 2 年零 1 天,任何一方不得为终止专项计划的目的而提起任何诉讼或仲裁程序;为避免疑问,本条款并不限制任何一方因其他方的欺诈、违约、故意的不当行为或疏忽所遭受的损失而针对该方提起的诉讼或仲裁程序。

19.6 时间顺延及计息

计划管理人接受款项或支付款项的日期如遇法定节假日，应顺延至下一个工作日，顺延期间不计息。

计划管理人职责的声明

国融证券股份有限公司郑重作出以下承诺：

一、严格按照监管机构及自律组织的规定、计划说明书及协议等文件的约定，履行相关职责。

二、保证《计划说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

三、因本公司违背计划说明书等文件的约定管理、运用、处分专项计划资产，或因本公司拒不履行、迟延履行或者不适当履行相关规定、约定及本声明载明的职责，给资产支持证券持有人造成损失的，本公司承担相应的赔偿责任。

资产支持专项计划触发权利完善事件和差额补足启动事件等投资者保护条款，或发生违约事件及其它可能损害资产支持证券持有人利益的重大事项时，本公司将：

1、在2个工作日内有效地通知资产支持专项计划各相关方，包括但不限于监管机构、自律组织和所有资产支持证券持有人；

2、督促原始权益人、为专项计划提供服务的机构及其他责任主体履行规定或者约定的职责、义务；

3、代表资产支持证券持有人利益向相关责任主体追究违约或者侵权责任。

项目负责人签字：

法定代表人签字：

国融证券股份有限公司

2020年5月11日

（此页无正文，为《国融证券-荣盛发展购房尾款资产支持专项计划说明书》之盖章页）

国融证券股份有限公司

2020年 5 月 11 日