

# 华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划

## 2022 年第 1 期（总第 14 期）季度资产管理报告

报告期间：2021 年 11 月 29 日（含）-2022 年 2 月 28 日（不含）

### 第一节 重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《深圳证券交易所资产证券化业务指引》（2014年修订）、《深圳证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》以及其他相关规定制作。

华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划于2018年7月31日成立，并根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《资产支持专项计划备案管理办法》等法律法规、规范性文件及自律规则的要求，于2018年8月13日在中国证券投资基金业协会备案，备案编码为469180806001，中国证券投资基金业协会出具了备案确认函。

本报告中关于华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）标的物业经营情况的数据由专项计划资产服务机构北京景秀商业管理中心(有限合伙)提供。本专项计划资产管理报告数据由专项计划原托管人上海银行股份有限公司及现托管人中国民生银行股份有限公司复核确认。

报告期间：2021年11月29日（含）-2022年2月28日（不含）。

### 第二节 专项计划基本情况

产品名称	华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划
产品类型	基金公司子公司资产支持专项计划
推广对象	由合格投资者认购
销售机构	中泰证券股份有限公司
计划管理人	华夏资本管理有限公司
托管银行	中国民生银行股份有限公司 (自2022年1月26起，托管银行由上海银行股份有限公司变更为中国民生银行股份有限公司)
登记机构	中国证券登记结算有限公司深圳分公司

流通场所	深圳证券交易所综合协议交易平台	
产品设立日	2018年7月31日	
挂牌起始日	2018年8月20日	
产品到期日	2029年11月28日	
证券类别	优先级资产支持证券	次级资产支持证券
证券简称	18三全优	18三全次
证券代码	139041	139042
募集规模（亿元）	6.84	0.36
初始面值（元）	100	100
信用评级（联合评级）	AAA	无评级
预期期限（年）	11.34	11.34
分配方式	定期付息，分期定额还本	分配当期剩余收益（如有）， 到期原状分配（如有）
预期年收益率	6.60%（2018/7/31（含）- 2020/11/30（不含））； 5.50%（自2020/11/30（含） 起执行）	无

### 第三节 标的物业的经营情况

本专项计划的标的物业系指北京景秀持有的位于北京市朝阳区麦子店街 38 号的三全公寓，包含120套公寓、商业用房及车库，共计建筑面积31,249.21平方米。

根据《服务协议》（编号：2018年昆仑信（服务）字第17153号）的约定，资产服务机构提供了本次物业运营收入回收期（2021年11月05日（含）至2022年1月28日（不含））内标的物业的经营情况。

本物业运营收入回收期内，标的物业的经营情况如下：

标的物业未发生租金/服务费回收逾期的情况；除标的物业租期正常到期的情况，标的物业未发生退租情况、标的物业未发生资产文件变更情况、标的物业未发生诉讼/仲裁。

截至本物业运营回收期末的标的物业台账统计信息如下表：

物业类型	租赁期间（个）	平均租金（含服务费）（元）	支付频率（个）	租赁保证金余额（元）
------	---------	---------------	---------	------------

公寓	不足1年：0 1-2年（不含）：120 2年（含）以上：0	27,107 间/月	月付：120 季付：0 半年付：0	8,785,714.78
商业	不足1年：0 1-2年（不含）：0 2年（含）以上：4	222,983.33/月	月付：4 季付：0 半年付：0	668,949.99
车位	不足1年：0 1-2年（不含）：230 2年（含）以上：0	150,000.00/月	月付：0 季付：230 半年付：0	450,000.00

注：1、租赁期间公寓个数以房产证个数计；

2、统计区间内另有会所收入 15,000 元

本报告期内，资产服务机构收到的物业运营收入金额为9,919,664.77元，监管账户归集的资产服务机构收到的物业运营收入金额为9,919,664.77元，根据《资金监管协议》（编号【2018年昆仑信（监管）字第17153号】）的约定，监管账户内全部资金和该物业运营收入回收期的物业运营最高归集收入两者中孰低金额的资金划入信托财产专户，本次物业运营收入回收期的物业运营最高归集收入为10,770,400.00元，故监管账户向信托财产专户转付的物业运营收入总额为9,919,664.77元，该金额已达到当期最低贷款利息。此外，根据信托贷款合同之补充协议（编号【2017昆仑信（贷）字第17153号-补充1】）的约定，借款人有权选择按照不低于当期最低贷款利息且不高于当个计息期间每日计算的目标贷款利息之和的金额偿还当期贷款利息，借款人本次选择按照当期目标贷款利息（10,770,400.00元）偿还本期信托贷款利息，故直接向信托财产专户支付850,735.23元。

#### 第四节 专项计划账户资金收支情况

本报告期内，原上海银行专项计划账户资金收支情况如下（单位：人民币元）：

日期	收付方向	交易金额（元）	账户余额（元）	摘要
2021/11/30	收	0.02	1,531,421.31	证券清算款（总第13期收益分配退款）
2021/12/1	付	197.59	1,531,223.72	支付汇划费
2021/12/20	收	3,257.79	1,534,481.51	银行存款结息
2022/1/5	付	9.00	1,534,472.51	对账单费



2022/1/25	付	22,882.16	1,511,590.35	支付景瑞三全项目托管费
2022/1/26	付	1.00	1,511,589.35	对账单费
2022/1/26	付	150.00	1,511,439.35	账户维护费
2022/1/26	付	150.00	1,511,289.35	账户维护费
2022/1/26	付	30.25	1,511,259.10	支付汇划费
2022/1/26	收	1,104.36	1,512,363.46	银行存款结息
2022/1/26	付	1,512,363.46	0.00	专项计划资金交出

本报告期内，民生银行专项计划账户资金收支情况如下（单位：人民币元）：

日期	收付方向	交易金额（元）	账户余额（元）	摘要
2022/01/26	收	1,512,363.46	1,512,363.46	存款
2022/02/17	收	10,337,207.69	11,849,571.15	信托分配收益
2022/02/24	付	154,433.12	11,695,138.03	支付景瑞三全项目基本管理费
2022/02/24	付	16,098.15	11,679,039.88	支付景瑞三全项目风险准备金
2022/02/24	付	260,383.53	11,418,656.35	支付景瑞三全项目托管费
2022/02/24	付	9,379,701.31	2,038,955.04	GFPX139041（支付18三全优收益及手续费）
2022/02/24	付	187.59	2,038,767.45	支付银行汇划费
2022/02/24	付	15.00	2,038,752.45	支付银行汇划费
2022/02/24	付	10.00	2,038,742.45	支付银行汇划费

本报告期内专项计划资金余额情况如下（单位：人民币元）：

期初资金余额	本期收入	本期支出	期末资金余额
1,531,421.29	10,341,569.86	9,834,248.70	2,038,742.45

## 第五节 各档次资产支持证券的本息兑付情况

根据《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划说明书》、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划标准条款》中的相关约定，专项计划于2022年2月28日进行2022年第1期（总第14期）收益分配，计息期间为2021年11月29日（含）至2022年2月28日（不含）。具体本息兑付情况如下：

“18三全优”本次兑付本金和收益合计为9,379,232.33元人民币<sup>1</sup>，其中本次本金偿还比例为0%，兑付本金共0.00元人民币；本次分配收益为9,379,232.33元人民币；“18三全次”本次未进行收益分配。

## 第六节 其他事项

本报告期内，自2022年1月26起，专项计划的托管人由上海银行股份有限公司变更为中国民生银行股份有限公司，具体情况详见管理人于2022年1月28日披露的《关于华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划相关参与机构调整的公告》。

本报告期内，专项计划的管理人、评级机构未发生变更。

本报告期内，专项计划资产支持证券的信用评级未发生变化。

## 第七节 备查文件目录

- 1、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划说明书》
- 2、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划标准条款》
- 3、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
- 4、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划托管协议》（编号【2021-JRSQ-03001】）
- 5、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划优先级资产支持证券之优先收购权协议》（编号【2018-JRSQ-优先-03001】）
- 6、《华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划优先级资产支持证券之意向投资协议》（编号【2018年昆仑信（投资）字第17294号】）
- 7、《昆仑信托·北京三全公寓信托贷款单一资金信托信托受益权转让协议》（编号2018昆仑信（转）字第17153号）
- 8、《昆仑信托·北京三全公寓信托贷款单一资金信托合同》（【2017年昆仑信（单）资字第17153号】）及《昆仑信托·北京三全公寓信托贷款单一资金信托合同之补充协议》（【2017

<sup>1</sup> 根据《深圳证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》中“专项计划收益分配报告”模板的约定：“本次兑付本金和收益合计=每10份兑付本金\*发行份数/10+每10份分配收益\*发行份数/10，保留两位小数，舍去第三位小数”；《华夏资本管理有限公司关于华夏资本-优钺-景瑞三全公寓资产支持专项计划2022年第1期（总第14期）收益分配的公告》中“18三全优”本次兑付本金和收益为9,379,232.35元人民币；但中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司实际分配时对每个持有人均采用去尾方式，“18三全优”实际分配收益为9,379,232.33元人民币。

年昆仑信（单）资字第17153号-补充1】）

9、《信托贷款合同》（编号：2017昆仑信（贷）字第17153号）及《信托贷款合同之补充协议》（编号：2017昆仑信（贷）字第17153号-补充1）

10、《抵押合同》（编号：2017年昆仑信（抵）字第17153号）、《抵押合同》（编号：2017年昆仑信（抵）字第17153-2号）及《抵押合同之补充协议》（编号：2017年昆仑信（抵）字第17153号-补充1）

11、《保证合同》（编号：2017昆仑信（保证）字第17153号）及《保证合同之补充协议》（编号：2017昆仑信（保证）字第17153号-补充1）

12、《应收账款质押合同》（编号：2018年昆仑信（质押）字第17153号）

13、《服务协议》（编号【2018年昆仑信（服务）字第17153号】）

14、《资金监管协议》（编号【2021年昆仑信（监管）字第17153号】）

15、《保证金合同》（编号【2018年昆仑信（保证金）字第17153号】）

16、《运营支持承诺函》（编号【2018-JRSQ-运营支持-03001】）

17、《北京景秀商业管理中心（有限合伙）合伙协议之补充协议》（编号【2018-JRSQ-合伙补-03001】）

18、《北京市中伦（上海）律师事务所关于华夏资本管理有限公司设立的华夏资本-优钱-景瑞三全公寓资产支持专项计划之法律意见书》

19、《华夏资本-优钱-景瑞三全公寓资产支持专项计划信用评级报告》

20、管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

21、原始权益人营业执照和公司章程

22、托管人、监管银行业务资格批件和营业执照

23、借款人的营业执照和公司章程

#### 备查文件查阅地点：

上述备查文件的存放及查阅地点：

管理人：华夏资本管理有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街33号通泰大厦B座9层

联系电话：010-88066770

传真：010-88066270

联系人：孙博



华夏资本管理有限公司

二〇二二年三月十日



