信用等级通知书

信评委函字[2019]跟踪006号

深圳市前海一方恒融商业保理有限公司：

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司已发行的“华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融2期资产支持专项计划”优先级资产支持证券的信用状况进行了跟踪分析。经中诚信证评信用评级委员会最后审定，维持绿城2优1的信用等级为AAA_{sf}。

特此通告。

中诚信证券评估有限公司

信用评级委员会

二零一九年一月十八日

华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融 2 期资产支持专项计划优先级资产支持证券跟踪评级报告（2019）

评级结果

资产支持证券	发行规模（亿元）	预期收益率	上次评级结果	跟踪评级结果
绿城 2 优 1（139033.SZ）	4.03	5.53%	AAA_{sf}	AAA_{sf}
设立日	2018 年 7 月 20 日			
上次评级时间	2018 年 7 月 12 日			
预期到期日	2019 年 7 月 5 日			

注：截至 2018 年 12 月 29 日，资产支持证券绿城 2 优 1 本金余额仍为 4.03 亿元。

跟踪期：

2018 年 7 月 12 日--2018 年 12 月 29 日

跟踪计算日：

2018 年 12 月 29 日

分 析 师

刘 兰 lanliu@ccxr.com.cn

徐 捷 jxu@ccxr.com.cn

Tel:（021）60330988

Fax:（021）60330991

www.ccxr.com.cn

2019 年 1 月 18 日

评级意见

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对于“华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融 2 期资产支持专项计划”（以下简称“本专项计划”或“专项计划”）项下优先级资产支持证券的信用状况进行了持续跟踪和监测，基于跟踪计算日 2018 年 12 月 29 日及之前获得的资产服务机构、计划管理人、托管人相关信息，根据对上述信息的分析、测算，中诚信证评认为本专项计划基础资产信用质量稳定，主要参与机构尽职能力很好，资产支持证券的风险程度和信用质量未发生足以影响其信用等级的变化，故中诚信证评维持本专项计划项下优先级资产支持证券绿城 2 优 1 的信用等级为 AAA_{sf}。

基本观点

上述跟踪评级结果，基于以下方面的考虑：

- 跟踪期内，本专项计划尚未到分配日，优先级资产支持证券未发生本息兑付。
- 截至 2018 年 12 月 29 日，资产池中每笔应收账款均处于存续期内，债务人未出现提前还款、违约或损失情况，资产池中应收账款均保持正常状态，余额未发生变化，资产池应收账款余额总计仍为 42,628.70 万元。
- 跟踪期内，基础资产对应的债务人运营情况稳定，共同债务人绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城集团”）盈利能力很强，现金回笼情况良好，仍保持极高的信用质量。
- 跟踪期内，未发生对本专项计划产生重大影响的事项，本专项计划整体运行状况良好；原始权益人/资产服务机构深圳市前海一方恒融商业保理有限公司、计划管理人华夏资本管理有限公司、托管人江苏银行股份有限公司深圳分行经营稳定，财务状况良好，履约能力情况很好。

关 注

- 跟踪期内，房地产行业政策及融资环境趋紧，房地产企业内外部流动性收紧，融资成本上升，中诚信证评将对共同债务人绿城集团的业务运营、财务状况保持持续关注。

信用评级报告声明

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）因承做本项目并出具本评级报告，特此如下声明：

1、除因本次评级事项中诚信证评与评级委托方构成委托关系外，中诚信证评、评级项目组成员以及信用评审委员会成员与评级对象不存在任何影响评级行为客观、独立、公正的关联关系。

2、中诚信证评评级项目组成员认真履行了尽职调查和勤勉尽责的义务，并有充分理由保证所出具的评级报告遵循了客观、真实、公正的原则。

3、本评级报告的评级结论是中诚信证评遵照相关法律、法规以及监管部门的有关规定，依据合理的内部信用评级流程和标准做出的独立判断，不存在因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响而改变评级意见的情况。本评级报告所依据的评级方法在公司网站（www.ccxr.com.cn）公开披露。

4、本评级报告中引用的企业相关资料主要由发行主体或/及评级对象相关参与方提供，其它信息由中诚信证评从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在人为或机械错误及其他因素影响，上述信息以提供时现状为准。中诚信证评对本评级报告所依据的相关资料的真实性、准确度、完整性、及时性进行了必要的核查和验证，但对其真实性、准确度、完整性、及时性以及针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。

5、本评级报告所包含信息组成部分中信用级别、财务报告分析观察，如有的话，应该而且只能解释为一种意见，而不能解释为事实陈述或购买、出售、持有任何证券的建议。

6、本评级报告所示信用等级自本评级报告出具之日起生效，有效期为一年。在本期资产支持证券存续期内，中诚信证评将根据监管规定及《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象进行跟踪评级，根据跟踪评级情况决定评级结果的维持、变更、暂停或中止，并按照相关法律、法规及时对外公布。

交易结构概要

表 1：专项计划参与方

原始权益人/保理商/资产服务机构	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司（以下简称“一方恒融”）
计划管理人	华夏资本管理有限公司（以下简称“华夏资本”）
托管人	江苏银行股份有限公司深圳分行（以下简称“江苏银行深圳分行”）
登记托管机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“中证登深圳分公司”）

资料来源：华夏资本提供，中诚信证评整理

本专项计划的基础资产系指按《华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融 2 期资产支持专项计划之基础资产买卖协议》（以下简称“《基础资产买卖协议》”）的约定，原始权益人一方恒融出售予专项计划并交割完成的目标应收账款债权。所谓目标应收账款债权，系指债权人因已完全适当履行基础交易合同项下的相应义务而享有的，对于债务人履行相应付款义务及支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的请求权，以及基于该等请求权而享有的全部附属担保权益。其中附属担保权益就每一笔应收账款债权而言，指基础交易合同及/或相关担保合同、担保条款就该笔债权的实现而设定的或依适用法律规定取得的任何担保或具有债权保障作用的权益。为专项计划之目的，原始权益人对债权人享有的，对于债权人履行争议应收账款债权回购义务的请求权也随入池应收账款债权一并作为本专项计划项下的基础资产。

表 2：专项计划产品结构

证券简称	发行金额（万元）	预期收益率	还本付息方式	预期到期日
绿城2优1	40,300.00	5.53%	到期一次性还本付息	2019/7/5

资料来源：华夏资本提供，中诚信证评整理

华夏资本作为计划管理人，以一方恒融出售予专项计划并交割完成的应收账款债权于 2018 年 7 月 20 日设立了本专项计划并于当天完成了基础资产的转让登记。一方恒融担任资产服务机构，为专项计划提供合格基础资产筛选、基础资产文件保管、基础资产池监控、基础资产债权清收、基础资产回收资金归集等基础资产管理服务；江苏银行深圳分行担任托管人，为本专项计划提供资金托管服务；中证登深圳分公司作为本专项计划的登记托管机构，负责资产支持证券的登记、托管、转让过户和收益支付。

本专项计划设一档资产支持证券，证券简称为绿城 2 优 1，不设次级资产支持证券。绿城 2 优 1 的预期收益率为 5.53%，预期到期日为 2019 年 7 月 5 日，到期一次性还本付息。到期分配时，计划管理人根据专项计划现金流情况，支付专项计划税费、托管费等并将专项计划当期拟分配金额向各资产支持证券持有人进行分配，专项计划资金在进行以上分配后仍有剩余的，剩余的专项计划资金用于向资产服务机构支付服务费。

基础资产跟踪分析

截至初始基准日 2018 年 7 月 20 日，专项计划入池基础资产的总规模为 42,628.70 万元，共包括 134 笔合同，涉及 74 个债权人，以及绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城集团”）和绿城集团下属子公司共 25 个债务人，入池应收账款债权到期日均为 2019 年 7 月 2 日，且均为到期一次性付款。跟踪期内，应收账款债权均尚未到期，且债务人未发生提前偿付、违约或损失情况。截至 2018 年 9 月 30 日，专项计划资产池应收账款总额仍为 42,628.70 万元，应收账款剩余期限均为 275 天，除剩余期限外，入池应收账款其他特征均保持不变，具体信息如下：

表 3：跟踪期内资产池概况

指标	2018.7.20	2018.9.30
资产池应收账款总额（万元）	42,628.70	42,628.70
应收账款笔数（笔）	134	134
债权人个数（个）	74	74
债务人个数（个）	25	25
单笔应收账款平均余额（万元）	318.12	318.12
单笔应收账款最高余额（万元）	6,000.00	6,000.00
应收账款剩余期限（天）	347	275

资料来源：中诚信证评整理

鉴于入池应收账款债权的实际债务人为绿城集团下属公司，同时绿城集团对每一笔应收账款出具《付款确认书》，通过债务加入的方式成为各笔入池应收账款债权的共同债务人，故绿城集团系本专项计划的重要债务人，我们对其经营情况和财务状况分析如下。

绿城集团

绿城集团前身为浙江绿城房地产开发有限责任公司，成立于 1995 年，系由浙江广通实业有限公司和宁波保税区义格实业投资有限公司共同投资组建的有限责任公司，初始注册资本 500 万元。后经多次增资及股权转让，2005 年 3 月，绿城集团变更为外商独资企业，才智控股有限公司（以下简称“才智控股”）持有绿城集团 100%的股权。截至 2018 年 9 月 30 日，绿城集团注册资本为 40 亿元，实收资本为 20 亿元，才智控股持有其 100%的股权，绿城中国控股有限公司（以下简称“绿城中国”，03900.HK）持有才智控股 100%的股权。

截至 2018 年 9 月 30 日，中国交通建设集团有限公司通过其全资附属公司中交房地产集团有限公司、以及 CCCG Holding（HK）Limited 和 CCCG Real Estate Holding Limited（均为中交房地产集团有限公司全资附属公司）合计持有绿城中国 28.83%股份，为绿城中国最大股东；九龙仓集团有限公司通过其全资附属公司 Wharf China Holdings Limited 及 Target Smart 持有绿城中国 24.94%股权；宋卫平先生持有绿城中国 10.43%股份。

绿城集团是绿城中国在中国境内的主要运营主体。绿城集团以房地产开发为主业，坚持打造精品，经过 20 多年的发展，产品线涵盖别墅、多层公寓、高层公寓、城市综合体、大型社区和商用物业等。绿城集团以浙江省为立足点，业务区域拓展至长三角、环渤海经济圈以及其他省会城市。

截至 2017 年 12 月 31 日，绿城集团资产总额 2,098.96 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 319.81 亿元，资产负债率为 84.76%；2017 年绿城集团实现营业收入 349.65 亿元，净利润 28.33 亿元，经营活动净现金流-138.39 亿元。

截至 2018 年 9 月 30 日，绿城集团资产总额 2,456.32 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 353.24 亿元，资产负债率为 85.62%；2018 年 1~9 月，绿城集团实现营业收入 331.09 亿元，净利润 29.87 亿元，经营活动净现金流-139.93 亿元。

业务运营

作为一家全国性的房地产龙头企业，绿城集团长期以来坚持精品、高端住宅的产品定位，以“精致品质、稳健运营”为经营方针，同时不断加大产品中的服务内容，提升产品的附加值，增强产品的竞争力。同时绿城集团坚持以提升客户满意度为首要目标，通过精细化管控、常态化品质督导等措施，确立了“精品物业营造专家”的企业形象，具有很强的品牌影响力。受 2016 年房地产市场回暖以及绿城集团三、四线去库存成效显著影响，近年来绿城集团主营业务收入呈逐年增长趋势。2016 年和 2017 年，绿城集团主营业务收入分别为 245.72 亿元和 347.25 亿元，2017 年绿城集团主营业务收入同比增长 41.32%。从收入构成来看，绿城集团商品房销售收入占主营业务收入的比例均在 85%以上，收入结构相对稳定。另 2018 年 1~9 月，绿城集团实现主营业务收入 330.36 亿元。

表 4：2016～2017 年及 2018 年 1~9 月
绿城集团主营业务收入分板块情况

单位：亿元

业务类型	2016	2017	2018.1~9	2017 年同比变化
房屋销售收入	218.25	314.69	310.68	44.19%
商品销售收入	0.36	0.62	1.06	72.22%
其他收入	27.11	31.93	18.62	17.78%
合计	**245.72**	**347.25**	**330.36**	**41.32%**

资料来源：绿城集团定期报告，中诚信证评整理

从新开工面积来看，2016年以来随着房地产市场转暖及绿城集团三四线去库存力度进一步加大，绿城集团新项目开发力度有所加快。2016年和2017年，绿城集团新开工面积分别为189.63万平方米和320.65万平方米；同期绿城集团竣工面积分别为139.56万平方米和378.17万平方米。2018年前三季度，绿城集团新开工面积和竣工面积分别为404.25万平方米和177.38万平方米。

表5：2016～2017年及2018年1~9月绿城集团开工及竣工情况

单位：万平方米

指标	2016	2017	2018.1~9	2017 年同比变化
新开工面积	189.63	320.65	404.25	69.09%
竣工面积	139.56	378.17	177.38	170.97%

资料来源：绿城集团提供，中诚信证评整理

在建项目方面，截至 2018 年 9 月末，绿城集团在建项目共 79 个，规划建筑面积为 2,117.41 万

平方米，权益后建筑面积为 1,475.32 万平方米。项目区域分布方面，截至 2018 年 9 月末绿城集团在建项目中权益后建筑面积占比靠前的城市分别为杭州市、宁波市、绍兴市、乌鲁木齐、天津、海南陵水、台州和合肥，占比分别为 8.97%、8.67%、8.00%、7.62%、6.49%、6.15%、5.59%和 5.11%；三、四线城市的在建项目权益后建筑面积合计 720.43 万平方米，占比约 48.83%。资金需求方面，绿城集团上述在建项目计划总投资合计 2,738.61 亿元，截至 2018 年 9 月末绿城集团累计已投入资金规模 1,733.50 亿元，尚需投入资金规模达 1,005.11 亿元。绿城集团在建项目中三、四线城市的去化情况有待持续关注。

从项目的签约和销售情况来看，2016 年和 2017 年绿城集团分别实现销售面积 160.13 万平方米和 220.50 万平方米；同期，销售签约金额分别为 321.89 亿元和 505.54 亿元。在一、二线城市和三、四线城市房地产市场景气度两极分化的背景下，绿城集团加大销售力度，积极去化三、四线城市存量项目，近年绿城集团销售面积增幅较大。销售均价方面，2016 年和 2017 年绿城集团项目签约销售均价分别为 20,102 元/平方米和 22,927 元/平方米，其中，受杭州、天津、宁波、北京和青岛等重点一、二城市市场销售比重提升影响，2017 年绿城集团签约销售均价增长较快。另 2018 年 1~9 月，绿城集团实现销售面积和销售金额分别为 164.93 万平方米和 366.44 亿元，销售均价小幅回落至 22,218 元/平方米。

表 6：2016～2017 年及 2018 年 1~9 月

绿城集团主要销售结算数据

单位：万平方米、亿元、元/平方米

指标	2016	2017	2018.1~9	2017 年同比变化
销售面积	160.13	220.50	164.93	37.70%
销售金额	321.89	505.54	366.44	57.05%
销售均价	20,102	22,927	22,218	14.05%
结算面积	152.83	161.18	-	5.46%
结算收入	186.79	314.69	310.68	68.47%
结算均价	12,222	19,525	-	59.75%

注：本表中 2016 年结算面积和结算收入未进行追溯调整。
资料来源：绿城集团提供，中诚信证评整理

区域分布方面，绿城集团房地产项目销售区域主要集中于杭州、浙江（除杭州以外）、江苏及上海地区、环渤海等地区。2017 年销售金额排名前五位的城市分别为杭州、天津、宁波、台州和北京，销售金额占比分别为 23.45%、9.70%、9.28%、8.28%和 7.91%。此外，绿城集团销售业绩中三、四线城市项目占比仍较大，2016 年三、四线城市项目销售金额 144.17 亿元，占比为 44.79%；2017 年三、四线城市项目销售金额 178.59 亿元，占比为 35.33%。另 2018 年 1~9 月，绿城集团实现销售金额 366.44 亿元，其中来自杭州地区、浙江地区（除杭州）、江苏及上海地区和环渤海地区的销售金额占比分别为 14.49%、46.71%、14.35%和 14.55%。

从结算情况来看，近年绿城集团结算面积有所增长。2016 年和 2017 年，绿城集团结算面积分别为 152.83 万平方米和 161.18 万平方米；同期，受结算均价波动影响，结算收入整体同步增长，分别为 186.79 亿元和 314.69 亿元。从结算区域分布来看，近年绿城集团结算贡献区域仍集中于重点布局及优势区域，2016 年绿城集团在杭州实现结算金额 33.59 亿元，占当年结算收入比重达 17.99%，是绿城集团结转收入贡献最重要的城市；而三、四线城市项目结转金额为 120.20 亿元，占同年绿城集团结转收入的比重为 64.35%，占比仍较大。2017 年绿城集团结算面积 161.18 万平方米，完成结算收入 314.69 亿元，其中上海、天津、杭州结算金额占比分别为 23.22%、19.08%和 18.90%；三、四线城市项目结转收入为 72.03 亿元，占同年绿城集团结转收入的比重为 22.89%。此外，截至 2017 年末，绿城集团预收房款合计 622.66 亿元，可为短期内绿城集团结转收入提供保障。另 2018 年 1~9 月，绿城集团完成结算收入 310.68 亿元，其中来自杭州地区、浙江地区（除杭州）、江苏及上海地区和环渤海地区的结算金额占比分别为 6.26%、18.13%、8.47%和 52.37%。

近年来绿城集团持续加大在三、四线城市项目的销售力度，去化压力有所缓解。2016 年末和 2017 年末，绿城集团存货中已完工开发产品账面价值分别为 98.23 亿元和 187.34 亿元，占同期存货的比重分别为 13.72%和 15.72%，其中受天津全运村项目

完工的影响，2017 年末绿城集团开发产品占比小幅提升。

土地储备方面，近年来绿城集团坚持“核心城市，核心地段”的投资战略，聚焦“长三角”、“珠三角”、“京津冀”三大城市群，“北上广深”四大都市圈，择优拓展一二线城市周边承接产业及人口外溢的优质三四线城市。2016 年和 2017 年绿城集团新增土地储备建筑面积分别为194.00万平方米和556.27万平方米。其中，2016 年，绿城集团新增 7 个土地储备项目，其中 2 幅位于杭州市，其它地块分别位于北京、宁波、天津、佛山以及嘉兴；2017 年以来，绿城集团的土地储备亦紧紧围绕核心城市核心地块，当年新增 24 个土地储备项目，其中在西安、武汉、无锡、曲阜、南京、丽水、济南和北京各新增一块土地储备，在宁波、南通、义乌、湖州、陵水和成都新增 2 幅土地储备，在杭州新增 4 幅土地储备。2016 年和 2017 年绿城集团新增土地储备地价总额分别为 123.22 亿元和 427.22 亿元。从储备项目获取的方式来看，绿城集团主要通过招拍挂、收购和合作开发等多渠道获取土地资源。其中，2017 年绿城集团通过招拍挂方式新增 18 幅土地储备，新增建筑面积占当年新增土地储备总建筑面积的 66.65%。另 2018 年 1~9 月，绿城集团新增土地储备 16 幅，新增土地储备建筑面积 351.02 万平方米，新增土地储备地价总额 252.37 亿元。

表 7：2016～2017 年及 2018 年 1~9 月

绿城集团土地储备和新增项目情况

单位：个、万平方米、亿元

指标	2016	2017	2018.1~9	2017 年同比变化
新增项目数	7	24	16	242.86%
新增土地储备建筑面积	194.00	556.27	351.02	186.47%
新增土地储备地价总额	123.22	427.22	252.37	246.71%
土地储备建筑面积	1,218	1,570	1,858	28.90%

资料来源：绿城集团提供，中诚信证评整理

从土地储备的区域分布来看，截至 2018 年 9 月末，绿城集团土地储备总建筑面积 1,858 万平方米，权益后建筑面积 1,298.82 万平方米。具体城市来看，2018 年 9 月末绿城集团土地储备权益后建筑面积占比靠前的城市分别为西安、杭州、宁波、台州和天津，占比分别为 13.92%、11.73%、7.37%、5.88%和 5.43%；此外，绿城集团三、四线城市的土地储备权益后建筑面积合计 480.79 万平方米，占比约 37.03%，土地储备中三、四线城市，去化情况有待持续关注。

在房地产行业竞争加剧、集中度上升的背景下，绿城集团积极通过合营、联营的方式进行房地产项目运作，使其投资收益持续增加。2016 年和 2017 年绿城集团分别实现投资收益 18.11 亿元和 35.75 亿元，投资收益的增长对绿城集团整体运营业绩的提升提供了较大补充。具体来看，2016 年绿城集团投资收益主要系杭州滨绿房地产开发有限公司带来的投资收益；2017 年绿城集团投资收益主要来自处置北京绿城银石置业有限公司股权以及取得天津全运村项目公司控制权后，原持有股权公允价值重新计量产生的利得。受青岛绿城华景置业有限公司等联营企业计提减值以及物业销售毛利减少的影响，绿城集团当年来自合联营企业的投资收益大幅下降。

总体来看，跟踪期内绿城集团坚持以精品住宅为主的经营策略，具有丰富的项目运作经验及很强的品牌影响力，同时较为丰富的待结算资源将对绿城集团业绩的稳定提供一定保障。同时，中诚信证评将持续对绿城集团在建项目及土地储备中三、四线项目的去化情况保持关注。

财务状况[1]

资本结构方面，随着房地产项目开发建设的推进，绿城集团总资产规模进一步提升，截至 2017 年末，其资产总额达 2,098.96 亿元，同比增长 47.62%。同期，伴随业务规模的扩大，绿城集团外部债务规模和预收款项规模增加，使得负债水平有所上升。2017 年末绿城集团总负债为 1,779.15 亿元，同比增长 52.36%。受此影响，当年末其资产负债率同比小幅上升 2.63 个百分点至 84.76%；同期末，其净负债率[2]较上年末上升 1.74 个百分点至

[1] 下列财务分析基于绿城集团提供的经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2015~2017 年度审计报告及未经审计的 2018 年前三季度财务报表，其中 2016 年数据采用追溯调整后的 2017 年审计报告期初数。

[2] 净负债率=（总债务-货币资金）/所有者权益。

45.53%，整体仍较稳定。另截至 2018 年 9 月末，绿城集团资产总额进一步增至 2,456.32 亿元，所有者权益提升至 353.24 亿元。同期末，绿城集团资产负债率和总资本化率分别为 85.62%和 65.80%，较上年末分别增长 0.86 个百分点和 6.72 个百分点。

债务方面，随着在建项目的持续推进，绿城集团债务规模逐年上升。2017 年末，绿城集团总债务规模为 461.73 亿元，同比增长 34.87%，其中短期债务 157.76 亿元，同比增长 102.37%，长期债务 303.97 亿元，同比增长 14.97%；其长短期债务比（短期债务/长期债务）从 2016 年末的 0.29 倍上升至 2017 年末的 0.52 倍。截至 2018 年 9 月末，绿城集团总债务进一步上升至 679.93 亿元，长短期债务比（短期债务/长期债务）为 0.31 倍，以长期债务为主的债务结构与其业务特点较为匹配，债务期限结构合理。

流动性方面，从流动资产来看，截至 2017 年末绿城集团流动资产为 1,894.63 亿元，占资产总额的比重为 90.27%。从流动资产的构成来看，绿城集团流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，截至 2018 年 9 月末，上述科目占流动资产的比重分别为 17.59%、16.18%和 62.95%，合计占比达 96.71%。

存货方面，绿城集团开发节奏有所加快，存货规模有所上升。截至 2017 年末，绿城集团存货净额为 1,191.80 亿元，同比上升 66.45%。从存货的构成来看，2017 年末绿城集团存货中开发成本、开发产品占存货总额的比例分别为 83.64%和 15.72%，较上年末分别为下降 2.14 个百分点和上升 2.00 个百分点。存货中已竣工项目的开发产品规模所占比重整体有所下降，但 2017 年受并表天津全运村项目影响，存货中开发产品比重小幅提升。

现金流方面，2017 年受绿城集团拿地节奏加快影响，绿城集团经营性活动净现金流大幅减少。货币资金方面，受 15 绿城债和部分长期借款划分至“一年内到期的非流动负债”科目影响，2017 年末绿城集团货币资金/短期债务为 1.82 倍，货币资金对短期债务保障力度小幅下降，但对短期债务仍能形成较好覆盖。

盈利能力方面，从收入规模看，2017 年全年绿城集团实现营业收入 349.65 亿元，同比增长 40.85%，其中房屋销售收入为 314.69 亿元。2017 年绿城集团营业毛利率为 21.81%，较上年下降了 0.93 个百分点，近年来其初始获利空间有所收窄。2018 年前三季度，绿城集团实现营业收入 331.09 亿元，同比增长 215.24%；同期，营业毛利率为 18.38%，同比回落 3.37 个百分点。期间费用方面，2017 年度绿城集团期间费用为 33.38 亿元，其中销售费用为 14.37 亿元，管理费用为 19.61 亿元；同期，绿城集团三费收入占比为 9.55%，占比较上年同比下降 3.63 个百分点，绿城集团对期间费用的把控能力有所提升。2018 年前三季度，绿城集团期间费用为 22.05 亿元，三费收入占比为 6.66%。

利润总额方面，绿城集团利润总额主要由经营性业务利润、投资收益和资产减值损失构成。2017 年度绿城集团经营性业务利润为 15.87 亿元；同期，其投资收益为 15.87 亿元，2017 年绿城集团投资收益主要系处置北京绿城银石置业有限公司股权产生的投资收益和取得天津全运村项目公司控制权后，原持有股权公允价值重新计量产生的利得；同期，资产减值损失为 10.13 亿元，受杭州蓝庭、奉化玫瑰园等开发产品和其他应收款计提减值影响，2017 年绿城集团资产减值损失大幅增长。综上，2017 年度绿城集团利润总额为 40.90 亿元；净利润为 28.33 亿元，所有者权益收益率为 8.86%。另 2018 年 1~9 月，绿城集团实现利润总额 38.08 亿元，其中经营性业务利润和投资收益分别为 17.10 亿元和 21.55 亿元；同期，绿城集团实现净利润 29.87 亿元。

偿债能力方面，从 EBITDA 规模来看，2017 年绿城集团 EBITDA 为 55.55 亿元，同比上升 58.76%，随着利润总额的增长有所上升。从偿债能力指标来看，2017 年绿城集团总债务/EBITDA、EBITDA 利息保障倍数分别为 8.31 倍和 1.60 倍；2018 年 1~9 月绿城集团总债务/EBITDA、EBITDA 利息保障倍数分别为 10.90 倍和 1.46 倍，EBITDA 可对利息支出形成有效覆盖。

授信方面，绿城集团与多家金融机构建立了良好的合作关系。截至 2018 年 9 月末，绿城集团已

获得金融机构的授信总额为 2,095.50 亿元，其中未使用授信额度 1,443.37 亿元，备用流动性较充裕。与此同时，绿城中国作为香港上市公司，股权融资渠道通畅，有助于进一步提升绿城集团财务弹性。

或有负债方面，截至 2018 年 9 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，绿城集团对外担保余额为 191.52 亿元，系对关联方担保，或存在一定代偿风险。此外，截至 2018 年 9 月末，不存在对绿城集团构成重大不利影响的重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

综上所述，近年来绿城集团资产规模实现大幅增长，债务期限结构较为合理。受益于业务规模持续增长、良好的费用控制能力和投资收益的增长，绿城集团盈利能力持续向好，获现能力可对债务利息形成有效覆盖，且多元化的外部资金补充途径亦有助于增强绿城集团的财务弹性。整体来看，跟踪期内，绿城集团经营状况较好，整体偿债能力极强。

资产支持证券的兑付

跟踪期内，本专项计划资产支持证券尚未到分配日，未发生本息兑付，资产支持证券剩余本金规模仍为 40,300.00 万元。

现金流分析

本专项计划基础资产的现金流入来自于基础资产对应的应收账款债权到期回款，绿城集团在《付款确认书》中承诺在应收账款债权到期日的【12:00】前向专项计划账户划付等额于绿城集团下属公司未能支付的入池目标应收账款债权账面价值之和的资金。在跟踪期内，各笔入池应收账款均未到期，且债务人未提前还款，故尚未发生基础资产的现金流入。本专项计划的现金流出主要为税费、托管费、兑付兑息手续费等相关费用以及资产支持证券的本息兑付等。在跟踪期内，专项计划资产支持证券尚未到分配日，故亦未发生资产支持证券的本息兑付。

专项计划账户于 2018 年 7 月 20 日转入募集资金 40,300.00 万元。截至 2018 年 11 月 30 日，专项计划账户余额为 52,134.15 元。

根据资产池预期现金流入及资产支持证券现金流流出安排，以及本专项计划发行时的预期收益率，我们重新对资产支持证券本息的覆盖倍数进行测算，如表 8 所示。根据《标准条款》的约定和假设条件，优先级资产支持证券的现金流入和现金流出在资产支持证券到期时的情况如下：专项计划收到基础资产回收款 42,628.70 万元，并支付优先级资产支持证券本金 40,300.00 万元，利息约 2,137.00 万元，专项计划税费及其他费用合计[3]约 89.16 万元。

表8：资产支持证券本息覆盖倍数

基准条件	覆盖倍数（倍）
资产支持证券预期收益率 5.53%	1.0024

资料来源：中诚信证评整理

参与方表现

原始权益人/资产服务机构

一方恒融成立于2015年12月31日，由深圳市前海一方供应链管理有限公司（以下简称“前海一方供应链”）发起设立，初始注册资本30,000万元。2016年前海一方供应链转让其所持一方恒融10%股权给深圳市华丽商贸物流有限公司；2018年4月4日，前海一方供应链将其所持一方恒融40%股权转让深圳市前海一方控股有限公司。截至2018年9月30日，一方恒融注册资本为30,000万元，股东分别为前海一方供应链、深圳市前海一方控股有限公司和深圳市华丽商贸物流有限公司，双方持股比例分别是50%、40%和10%，实际控制人为自然人赖荣火。

业务运营

一方恒融供应链运营模式已较成熟，且已积累了的一定的业务资源，业务开展较为顺利。现阶段一方恒融已与碧桂园地产集团有限公司（以下简称“碧桂园”）、绿城房地产集团有限公司（以下简称“绿城集团”）及金地（集团）股份有限公司（以下简称“金地集团”）等核心企业开展合作。具体业务模式系以行业领先的房地产开发商为核心企业，协同联手银行、券商及其他金融机构，共同为核心企业提供公开型无追索权的应收账款保理（反向保理）服务，主推“买断宝”产品。“买断宝”业务有助于核心企业实现通过金融产品对供应商的应付款账期管理、最大化资金使用效率的诉求。

[3] 专项计划税费及其他费用合计为预估值，专项计划到期时实际发生费用可能会有差异。

业务流程方面（以碧桂园为例）：核心企业下属项目公司与供应商签定基础交易合同，供应商履行合同义务后向碧桂园发起付款申请，碧桂园汇总后出具《付款确认书》并将《付款确认书》及包含供应商付款信息的电子清单发送至一方恒融；一方恒融根据清单通知供应商，以供应商为核心企业提供相关物资或服务形成相关应收账款为基础，与供应商签订保理合同；一方恒融主要通过自身银行授信取得过桥贷款，过桥银行根据流贷协议和保理合同，将保理融资款扣除保理融资折价金额后的资金通过一方恒融在银行开立的保理监管账户转付给供应商；然后一方恒融通过发行资产支持专项计划等方式获取资金，偿还过桥贷款；在应收账款到期日，由专项计划托管人从核心企业账户直接扣划或核心企业主动还款（不同核心企业操作方式不同）至专项计划账户，偿还应收账款，目前碧桂园采取的是主动还款的方式。

一方恒融业务审批流程如下：1）碧桂园出具《付款确认书》；2）一方恒融收到《付款确认书》后，由业务部联系客户进行报价；3）待确认报价后，一方恒融呼叫中心联系供应商提供所需资料；4）收到供应商资料后，一方恒融单证中心进行准入审查，主要是审查供应商是否符合各金融机构的审核要求等；5）登记中心通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统对供应商提供的应收账款的质押情况（该资产是否转让或质押）进行查询，并对应收账款进行登记；6）移交合规中心，审查资料合规性；7）移交档案中心，审查资料完备性，并进行资料的扫描、上传系统、整理和归档；8）移交银行。目前一方恒融可共享使用一方保理IT部门已开发的保理业务系统，上述一系列流程均可通过线上系统进行操作，一方保理不向一方恒融收取系统使用费用。

从业务模式来看，一方恒融主要专注于为碧桂园、绿城集团、金地集团等核心企业体系内的供应商提供保理融资服务，即以核心企业为出发点，为供应链节点企业提供集贸易融资、销售分户账管理、应收账款管理与催收、客户资信调查与评估、信用风险担保为一体的保理服务。

业务发展方面，除碧桂园外，2018年前三季度一方恒融进一步拓展了绿城集团及金地集团作为核心企业，业务规模进一步扩大。目前一方恒融已经与碧桂园、绿城集团、金地集团等核心企业及核心企业项目公司、供应商之间建立了广泛业务合作关系，将专注于核心企业反向保理业务。截至2018年9月末，一方恒融保理客户数3,450家，保理余额共计276.32亿元，均为无追索权商业保理。2017年，一方恒融共签署8,031笔保理合同，当期累计保理金额206.10亿元，平均每笔金额约为251.65万元。2018年1~9月，一方恒融共签署6,567笔保理合同，当期累计保理金额179.14亿元，平均每笔金额约为272.79万元；其中来自碧桂园供应链融资项目的反向保理业务5,558笔，当期累计保理金额144.6亿元。从2016年5月1日至2018年9月30日，一方恒融已分别与碧桂园、绿城集团和金地集团3,115家、179家和156家供应商合作，提供372.41亿元、16.83亿元和17.71亿元提供应收账款买断式保理服务。

表9：一方恒融业务开展情况

2016 年 5 月~2018 年 9 月	碧桂园	绿城集团	金地集团
累计提供保理业务笔数（笔）	14,452	599	410
累计提供保理金额（亿元）	372.41	16.83	17.71
累计服务供应商户数（户）	3,115	179	156
累计服务项目公司户数（户）	1,044	39	56

资料来源：一方恒融提供，中诚信证评整理

保理业务定价方面，核心企业有内部指导价的，一方恒融会在内部指导价下与核心企业沟通确定保理费用。融资成本方面，一方恒融在与供应商签订保理合同的同时通过发行资产支持专项计划等方式获取资金，从中赚取利差。

资金来源方面，一方恒融的合作银行主要包括江苏银行、建设银行和招商银行。截至2018年9月末，一方恒融共获得30亿元的授信额度，其中已使用授信额度5.03亿元，剩余24.97亿元授信额度尚未使用。为满足业务规模增长带来的资金需求，除银行授信外，一方恒融主要通过资产证券化拓宽融资渠道。

风险管理

商业保理公司面临的风险较多，其中最重要的风险是交易真实性风险和客户信用风险。一方恒融

成立时间较短，但根据自身业务特点，已建立了相应的风险控制体系及管理制度，目前主要通过建立《国内保理业务（“买断宝”）暂行管理办法》、《“买断宝”业务风险管理部操作手册》、《运营部操作手册》、《金融部再保理操作手册》等管理制度，对保理条件、保理费用、保理额度核定、应收账款转让、应收账款回收、争议及处理、保理合同签订、再保理业务等业务规范和风险控制措施做了明确的规定，防范保理业务风险。

一方恒融目前主要从事核心企业的反向保理业务，故其一般首先对核心企业进行准入。目前准入的核心企业主要系碧桂园，并通过下述措施控制交易的真实性风险和客户信用风险，1）一方恒融供应商客户名单直接来自于碧桂园财务中心，同时由碧桂园针对每一笔应收账款债权出具付款确认书，因此其交易的真实性可获得较高保障；2）鉴于碧桂园为保理业务的最终债务人，而碧桂园极高的信用资质极大的缓解了客户的信用风险。

此外，鉴于一方恒融的业务特点，其风险管理主要集中在保理前期的调查阶段，为此一方恒融设定了相关的供应商筛选标准。供应商的风险管理工作主要由合规中心负责，其中合规中心法务岗负责核心企业供应商准入资格的线上审查及核心企业项目公司主体资格审查，合规中心合规岗负责审查供应商提供资料合规性，以及应收账款转让/质押查询及登记资料的审查工作。审查工作主要有三个阶段：

（一）供应商资格（线上）初审：对于首次进入的供应商，合规中心法务岗需进入一方恒融保理IT系统上的“供应商管理状态”流程中，根据《客户初审检查列表》列明的事项进行相应的审查。根据供应商上传的营业执照、法定代表人身份证、被授权人身份证（如有），核对供应商录入的法定代表人证明书、法定授权委托证明书（如有）、公开型无追索权保理合同等资料的完整性与合规性。通过登录《全国企业信用信息公示系统》、《全国组织机构代码管理中心》、《全国法院被执行人信息查询系统》、《中国裁判文书网》、百度或其他搜索网站平台，查询供应商企业基本信息的真实性，以及企业是否存在抵/质押、失信、涉诉或其它负面信息。最后则需在《客户初审检查列表》上填写相应的审查记录/备注，签署最终的审查意见及日期。

（二）供应商首次资料（资格准入）线下审核：合规中心合规岗收到运营中心单证专员移交过来的供应商保理首次（归档）资料，根据《供应商保理首次资料归档交接表》列明的事项及要求核对供应商基本信息、供应商的融资规定，审核供应商提供的资料与其上传系统的资料/信息是否一致，审查《公开型无追索权国内保理合同》内容、盖章是否合规、准确，审核单证专员是否审查全部项目并做记录、是否在《供应商保理首次资料归档交接表》上签署姓名及时间等。合规岗审查通过，则在《供应商保理首次资料归档交接表》上确认签名、填写审查通过时间并将全套资料附表移交档案岗接收，同时登陆保理IT系统将供应商状态更新为准入审核通过；如审查不通过，则将资料退回单证专员，并在《交接错误点统计表》填写相关信息并由单证专员签字确认。

（三）供应商批次资料审核：单证专员在收到供应商提供的批次资料后，须将资料分成再保理资料、批次存档资料并按照属性分别附上《供应商再保理资料审核表》及《供应商批次资料存档交接表》，合规岗收到单证专员移交过来的资料后按照不同金融机构专用版本的《供应商再保理资料审核表》所列事项对供对应商再保理资料审核，核对批次资料与首次资料信息是否匹配等。各类型的资料按照审查步骤审核通过后，合规岗则需分别在《供应商再保理资料交接表》及《供应商批次存档资料交接表》“合规岗签字”一栏中确认签名、填写审查通过时间并将资料附表移交金融部再保理岗/结算中心档案岗接收；如审查不通过，则将资料附表退回单证专员，并在《交接错误点统计表》填写相关信息并由单证专员签字确认。特殊事项需咨询风险管理部负责人意见后方能处置。

财务分析

以下财务分析基于一方恒融提供的经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的2016~2017年审计报告，以及未经审计

的2018年9月财务报表。

资产结构方面，随着业务规模不断扩张，2017年末一方恒融资产规模上升52.13%至2.44亿元。一方恒融资产以流动资产为主，截至2017年末，一方恒融资产均为流动资产，主要系其他应收款和货币资金，其中其他应收款主要系应收关联方往来款；同期末其所有者权益为1.48亿元，同比上升50.98%；资产负债率为39.29%，负债水平仍处于较低水平。另截至2018年9月末，一方恒融所有者权益合计3.42亿元，总资产8.85亿元，负债总额为5.50亿元，资产负债率为85.98%，杠杆比率大幅上升。

负债结构方面，一方恒融负债均为短期负债，且无有息债务，其短期负债主要系应付账款和应交税费，其中应付账款主要系待支付的保理款。截至2017年末，一方恒融负债总额9,605.01万元，较2016年末大幅上升53.94%，主要系待支付的保理款规模大幅增长所致。截至2018年9月末，一方恒融总负债为5.50亿元。

盈利能力方面，2017年，一方恒融与碧桂园始终保持良好合作关系，业务规模快速上升，全年共取得营业收入144,529.17万元，并扭亏为盈，实现净利润5,011.23万元，盈利规模上升很快。2018年前三季度，一方恒融取得营业收入13.85亿元，实现净利润0.28亿元。

现金流方面，2016年一方恒融处于展业初期，业务规模较小且应收保理款尚未到期，其经营活动现金流表现为净流出5,235.73万元。2017年，一方恒融保理业务迅速扩张，保理款发放规模上升，经营活动现金流净流出250.11亿元；同时随着保理应收款的到期，其经营活动现金流净流入250.94亿元，当年经营活动产生净现金流8,297.28万元。2018年前三季度，一方恒融经营活动净现金流净流出5.08亿元。

截至2018年9月末，一方恒融无对外担保，不存在对一方恒融构成重大不利影响的重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

综上所述，基于股东业务资源和业务经验的支持，一方恒融已形成了较为完善的风控体系，并不断完善供应链保理融资系统，与碧桂园建立了良好的合作关系，业务发展较快，中诚信证评认为一方恒融能够履行本交易要求的基础资产服务职责。

计划管理人和托管人

跟踪期内，本专项计划计划管理人华夏资本和托管人江苏银行深圳分行经营和财务状况良好，履约和尽职能力保持稳定，仍可为本专项计划的顺利实施提供保障。

评级结论

基于跟踪计算日 2018 年 12 月 29 日及之前获得的入池基础资产数据、信息，以及资产池应收账款对应的债务人信用情况，同时考虑交易结构的安排，参照中诚信证评资产证券化评级标准，我们认为本专项计划项下优先级资产支持证券绿城 2 优 1 的信用状况未发生足以影响信用等级的变化。

综上，中诚信证评维持“华夏资本-一方恒融-绿城供应链金融 2 期资产支持专项计划”项下优先级资产支持证券绿城 2 优 1 的信用等级为 **AAA_{sf}**。

附：信用等级的符号及定义

资产支持证券信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性极高，且基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性很高，且不易受不利经济环境的影响，违约风险很低
A_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较高，虽易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性一般，易受不利经济环境的影响并可能遭受损失，违约风险一般
BB_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性较低，极易受不利经济环境的影响并可能遭受较大损失，违约风险较高
B_{sf}	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性依赖于良好的经济环境，具有较大的不确定性，受不利经济环境影响很大且会遭受很大打击，违约风险很高
CCC_{sf} **CC_{sf}**	资产支持证券持有人预期收益获得及时支付和本金在法定到期日或以前足额偿付的可能性非常依赖于有利的经济环境，具有极大的不确定性，违约风险极高
C_{sf}	资产支持证券持有人无法获得预期收益，本金部分或全部损失

注：除 AAA_{sf} 级和 CCC_{sf} 级以下（含 CCC_{sf} 级）等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。

主体信用评级等级符号及定义

等级符号	含义
AAA	受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低
A	受评主体偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	受评主体偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	受评主体偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B	受评主体偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	受评主体偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	受评主体在破产或重组时可获得的保护较小，基本不能保证偿还债务
C	受评主体不能偿还债务

注：除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示信用质量略高或略低于本等级。