

信用评级公告

联合〔2023〕7221号

联合资信评估股份有限公司关于 “北京北大科技园建设开发有限公司 2018 年第一期资产支持票据” 跟踪评级结果的公告

北京北大科技园建设开发有限公司（以下简称“北大科技园”）委托联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对“北京北大科技园建设开发有限公司 2018 年第一期资产支持票据”（以下简称“本交易”）进行信用评级。“18 北大科技 ABN001 优先级”于 2018 年 4 月 3 日设立。截至本公告出具日，本交易存续期内发行的优先级资产支持票据如下表所示：

表 1 截至本公告出具日本交易优先级资产支持票据存续情况

债券代码	债券简称	优先级票据存续规模（亿元）	预期到期日	上次债券评级结果	上次评级时间
081800037.IB	18 北大科技 ABN001 优先级	16.56	2033/04/03	B ⁺ _{st}	2022/07/28

本交易项下“18 北大科技 ABN001 优先级”的还款来源之一为标的物业的经营收入；资产服务机构/借款人北大科技园的主要经营收入来源亦为该物业的经营收入。根据交易安排，北大科技园的原股东北大资源集团有限公司（以下简称“北大资源”）将承担标的物业的运营成本，每半年向北大科技园提供不少于北大科技园当期应付信托贷款本息之和 1.2 倍的股东借款，并不时地根据北大科技园运营成本的支付需求随时提供必要的金额的股东借款以保障标的物业的正常运营。此外，北大方正集团有限公司（以下简称“方正集团”）和北大资源作为本交易的差额补足义务人/保证人，为基础债务人在资金信托合同项下应承担的全部款项和义务承担连带责任保证担保，并为财产信托在法定到期日之前及时足额还本付息承担无条件不可撤销的差额补足义务。

截至本公告出具日，联合资信关注到以下事宜：

根据华能贵诚信托有限公司出具的《北京北大科技园建设开发有限公司 2018 年第一期资产支持票据信托资产运营报告》，在报告期 2022 年 6 月 20 日至 2022 年 12 月 20 日和报告期 2022 年 12 月 20 日至 2023 年 6 月 20 日内未发生“18 北大科技 ABN001 优先级”的本金或利息兑付。

根据北大科技园 2023 年 4 月 10 日发布的《北京北大科技园建设开发有限公司关于股权结构及实际控制人发生变更的公告》。变更后，北大资产经营有限公司持股比例为 42%、方正商业地产有限责任公司（以下简称“方正商业地产”）持股比例为 42%和北京北大资源物业经营管理集团有限公司（以下简称“北大资源物业经营管理”）持股比例为 16%。股权结构调整后，方正商业地产直接持有北大科技园 42%股权，同时通过北大资源物业经营管理间接持有北大科技园 16%股权，方

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022

地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022

电话 (Tel) : (010) 85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱 (Email) :lianhe@lhratings.com

正商业地产实际控制人为中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“中国平安”），因此北大科技园实际控制人变更为中国平安。

根据联合资信于 2023 年 6 月 19 日发布的《关于北大方正集团有限公司主体及其相关债券跟踪评级结果的公告》，确定维持方正集团主体长期信用等级为 C；根据联合资信于 2023 年 6 月 16 日出具的跟踪评级结果的公告，确定维持北大资源主体长期信用等级为 C。

截至本公告出具日，联合资信未收到标的物业最新经营数据等相关资料，根据本交易资产评估机构给予抵押物（即标的物业海淀区中关村北大街 127-1 号的创新中心办公楼及北大博雅国际酒店）初始评估值，优先级资产支持票据相对抵押物评估价值的比率为 58.10%。本交易发行载体管理机构后续将按照历次资产支持票据持有人会议做出的决议执行债权保障机制，同时对标的物业保持密切关注，以维护本期资产支持票据持有人合法权益。

综合评估，联合资信维持“北京北大科技园建设开发有限公司 2018 年第一期资产支持票据”项下“18 北大科技 ABN001 优先级”的信用等级为 B⁺_{sf}。联合资信将与本交易参与各方保持联系，并进一步跟进本交易的各项追偿事宜，以及时评估上述事项对“18 北大科技 ABN001 优先级”信用水平的影响。

特此公告。

联合资信评估股份有限公司
二零二三年七月二十六日