

信用评级公告

联合[2020] 074 号

联合资信评估有限公司关于

“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”

重要事项的关注公告

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”进行信用评级。“18 北大科技 ABN001 优先级”于 2018 年 4 月 3 日发行。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	预期到期日	上次债券评级结果	上次评级时间
081800037.1B	18 北大科技 ABN001 优先级	2033/04/03	B ⁺ _{sf}	2020/02/28

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“北大方正”）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。

跟踪期间，联合资信关注到以下事宜：

2020 年 3 月 6 日，本交易发行载体管理机构华能贵诚信托有限公司（以下简称“华能贵诚”）发布了《发行载体管理机构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未能按期足额偿付回售资金的公告》，称发起机构北大科技园未能于回售日（即 2020 年 3 月 6 日）足额支付回售资金，且差额补足义务人北大方正及北大资源未履行差额补足义务，导致本交易未能按期足额偿付回售资金。2020 年 3 月 9 日，资产支持票据持有人会议通过了本交易进入加速清偿程序的议案。2020 年 3 月 12 日，本交易借款人北大科技园发布了《北京北大科技园建设开发有限公司提前偿还全部剩余贷款本金及利息未能按期足额支付的公告》，称北大科技园由于公司资金紧张，未能按期足额偿付信托贷款本息。2020 年 4 月 3 日，本交易发行载体管理机构华能贵诚发布了《发

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

Editorial Office Address: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing

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

网址 (Website): www.lhratings.com | 邮编 (Postal Code): 100022

行载体管理机构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处置进展情况的公告》，称保证人北大方正及北大资源未能于 2020 年 3 月 16 日承担保证担保责任；差额补足义务人北大方正及北大资源未能于 2020 年 3 月 23 日承担差额补足义务，导致本交易资产支持票据未能于支付日（即 2020 年 3 月 31 日）按期足额兑付。本交易发行载体管理机构及主承销商后续将继续推进本交易的各项追偿事宜，联合资信将继续保持关注。

差额补足义务人/保证人北大资源未履行部分债务的还款义务，偿债能力进一步下降。2020 年 4 月 10 日，联合资信将北大资源的主体长期信用等级由 B 下调至 C。

鉴于差额补足义务人/保证人北大方正及北大资源资信水平极低，其对标的物业维持正常运营提供的支持力度及对“18 北大科技 ABN001 优先级”提供的增信效力均极弱，在北大资源无法为物业运营成本提供有效支持的情况下，仅依靠标的物业产生的经营净现金流无法足额覆盖优先级票据的本息兑付；此外，根据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 58.13%，鉴于商业地产市场环境及本次突发疫情的影响，初步判断标的物业评估价值将呈一定程度下降，抵押物对优先级证券本息偿付的保障程度有所下降，但仍能起到一定补充保障作用。

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。

