

信用评级公告

联合[2020] 043 号

联合资信评估有限公司关于下调

“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”信用等级公告

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。

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。

2020 年 2 月 18 日，北大方正发布了《北大方正集团有限公司被申请重整的公告》，称北大方正收到北京市第一中级人民法院的通知，北京银行股份有限公司以北大方正未能清偿到期债务，且明显不具备清偿能力，但具有重整价值为由，申请法院对北大方正进行重整；重整申请是否被法院受理和北大方正是否进入重整程序尚存不确定性。2020 年 2 月 19 日，联合资信将北大方正的主体长期信用等级由 A 下调至 B，评级展望为负面。北大方正于 2020 年 2 月 19 日发布《北大方正集团有限公司关于法院裁定受理债权人对公司提出重整申请的公告》，公告称北大方正已收到北京市第一中级人民法院送达的《民事裁定书》和《决定书》，北京市第一中级人民法院裁定受理北京银行提出的对北大方正进行重整的申请，并指定清算组担任管理人，清算组由人民银行、教育部、相关金融监管机构和北京市有关职能部门等组成。此外，根据上清所发布的《关于未收到“19 方正 SCP002”付息兑付资金的通知（清算所发〔2020〕36 号）》，截至 2020 年 2 月 21 日付息兑付日终，上清所未收到北大方正的付息兑付资金。2020 年 2 月 21 日，联合资信将北大方正的主体长期信用等级由 B 下调至 C。

根据北大资源 2019 年前三季度财务数据，北大资源短期偿债压力大；合并口径营业收入与利

润总额同比大幅下降，财务费用大幅增长，盈利能力显著下滑。北大资源整体债务负担重，短期债务规模大，后续融资能力受北大方正违约事件影响很大，北大资源未来仍将面临一定资本支出压力，融资压力显著提升，部分债务出现逾期。2020年2月28日，联合资信将北大资源的主体长期信用等级由A下调至B。

2020年2月27日，本交易发行载体管理机构华能贵诚信托有限公司发布了《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回售情况的提示性公告》，称北大科技园未能按期于回售资金支付日（即2020年2月24日）足额支付回售资金，且截至差额补足划款日（即2020年2月27日）差额补足义务人北大方正及北大资源亦未履行差额补足义务。本交易发行载体管理机构及主承销商后续将主持召开资产支持票据持有人大会，联合资信将持续保持关注。

鉴于差额补足义务人/保证人北大资源及北大方正资信水平进一步下降，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”提供的增信效力均大幅下降，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。

综合评估，联合资信将“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”的信用等级由A_{sf}下调至B⁺_{sf}。

联合资信将与本交易参与各方保持联系，并进一步跟进标的物业运营及相关现金流归集情况，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。

