

信用评级公告

联合〔2023〕10504号

联合资信评估股份有限公司关于“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”项下的“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”重大事项的关注公告

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）作为“光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据”（以下简称“本票据”）的评级机构，于本票据存续期内开展了持续跟踪评级。本票据于 2018 年 10 月 30 日设立发行，共分为三档资产支持票据；其中，优先级资产支持票据分二档，证券简称分别为“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”和“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”，次级资产支持票据的证券简称为“18 光大嘉宝 ABN001 次”（次级资产支持证券未予评级）。截至本公告出具日，关于优先级资产支持票据的首次及最新债项信用评级情况详见表 1。

表1 本票据优先级资产支持票据情况

债券简称	发行规模 (亿元)	预期到期日	首次评级结果	最新跟踪评级结果	最新跟踪评级时间
18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	3.74	2036-7-20	AAA	AAA _{sf}	2023-7-26
18 光大嘉宝 ABN001 优先 B	2.76	2036-7-20	AA ⁺	AA ⁺ _{sf}	2023-7-26

注：联合资信自 2019 年 4 月 1 日起，采用在一般公司债券评级符号基础上加下标“sf”来特指资产支持专项计划等结构化产品债项的信用等级，各等级含义均与调整前保持一致，本次符号标识调整不影响之前所评定债项的信用等级效力

资料来源：联合资信整理

根据本交易受托人苏州信托有限公司于 2023 年 10 月 18 日出具的《关于光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 2023 年度第一次持有人会议的决议公告》，会议通过了关于提前部分还款及征收物业解除抵押和修改《资产支持票据信托合同》第 17.5 条全体同意事项表决机制的议案。根据《关于召开光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据 2023 年度第一次持有人会议的公告》附件一，借款人光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝”）申请提前归还《光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同》（以下简称“《贷款合同》”）项下的部分贷款本金并支付相应利息，同时解除《光大嘉宝 2018 年度第一期资产支持票据单一资金信托之抵押合同》（以下简称“《抵押合同》”）项下征收

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

物业（即位于嘉定区横仓公路 1655 号物业）的抵押担保。光大嘉宝应不晚于 2023 年 11 月 15 日向单一资金信托提前偿还贷款本金人民币 14360.00 万元及相应利息。提前还款完成后，《贷款合同》项下的还款安排将有所调整且由光大嘉宝办理《抵押合同》项下征收物业抵押担保解除的相关手续。提前还款完成且按照约定向“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”分配完成后，“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”的未偿本金调整为 22000.00 万元，“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”未偿本金仍为 27600.00 万元。

根据北京国友大正资产评估有限公司于 2018 年 1 月 8 日出具的《光大嘉宝股份有限公司及其子公司持有的上海市共计 11 处物业净租金收益预测咨询报告》，剔除征收物业预测的净现金流，一般情景下，除最后一期外，“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”本息各期 DSCR 均在 1.79 倍及以上。“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”期间利息的支付以及优先级资产支持票据合计到期本金的兑付仍主要依赖于优先收购权人光大嘉宝支付的权利维持费和抵押物的变现价值。根据仲量联行（北京）土地房地产顾问有限公司于 2017 年 11 月 8 日出具的《房地产估价报告》，物业资产评估总价为 125104.00 万元，其中征收物业的评估价值为 14643.00 万元，征收物业抵押担保解除后，本票据剩余抵押物评估价值为 110461.00 万元，故“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”未偿本金对剩余抵押物评估价值的抵押率为 19.92%，“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”和“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”合计剩余本金对剩余抵押物评估价值的抵押率为 44.90%，较本票据上次跟踪基准日分别下降 9.14 个百分点和 6.23 个百分点。

联合资信将对本票据通过议案的后续进展以及物业资产运营情况保持关注，以及及时评估其对本票据项下优先级资产支持票据“18 光大嘉宝 ABN001 优先 A”和“18 光大嘉宝 ABN001 优先 B”信用等级产生的影响。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二三年十一月三日