

光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项 计划

2019年度资产管理报告

报告期：2019年5月14日-2019年12月31日

上海光大证券资产管理有限公司

2020年04月



重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》、《深圳证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人上海光大证券资产管理有限公司负责编制，管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括上海融光寰珩房地产开发有限公司、光控安石（北京）投资管理有限公司、中国光大银行股份有限公司上海分行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

本年度资产管理报告内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示.....	2
释义.....	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况.....	8
一、专项计划基本情况.....	8
二、专项计划参与机构基本信息情况.....	10
三、资产支持证券基本情况.....	10
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况.....	11
五、报告期内履行职责和义务的情况.....	13
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况.....	14
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况.....	14
第二节 基础资产情况.....	15
一、基础资产变化情况.....	15
二、基础资产现金流重要提供方相关情况.....	15
三、基础资产基本情况.....	15
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况.....	17
第三节 资金收支与投资管理情况.....	18
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况.....	18
二、基础资产现金流差异情况.....	20
三、基础资产现金流归集情况.....	20
第四节 特定原始权益人情况.....	21
第五节 增信措施及其执行情况.....	22
一、增信措施变更情况.....	22
二、增信措施执行情况.....	22
三、增信措施变化情况.....	22
第六节 其他重大事项.....	24
一、专项计划审计情况.....	24
二、不定期跟踪评级情况.....	24
三、转让基础资产取得资金使用情况.....	24
四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况.....	24
五、报告期内发生的重大事件.....	24

六、报告期内持有人会议情况	25
七、其他需要披露的事项	25
第七节 附件目录	26
一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明	28

释义

释义项	指	释义内容
原始权益人	指	系指珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)(以下简称"安石宜奈")。
计划管理人	指	系指根据《标准条款》担任计划管理人的上海光大证券资产管理有限公司(以下简称"光证资管"),或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。
托管人	指	系指根据《托管协议》担任托管人的中国光大银行股份有限公司上海分行,或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
光大嘉宝	指	系指光大嘉宝股份有限公司。
优先收购权人	指	系指根据《优先收购权协议》在专项计划处分时享有基础资产优先收购权的光大嘉宝或其指定主体。
展期回购承诺人	指	系指根据《展期回购协议》承担展期回购义务的光大嘉宝或其指定主体。
储备金支付义务人	指	系指根据《储备金协议》承担储备金支付义务的光大光翎投资中心(有限合伙)。
物业持有人/项目公司/上海融光	指	系指持有并管理物业资产的上海融光寰珩房地产开发有限公司。
上海瀚碧	指	系指在专项计划设立日持有项目公司100%股权的上海瀚碧投资有限公司。
上海光梵	指	系指在专项计划设立日持有上海瀚碧100%股权的上海光梵投资有限公司。
SPV	指	系指由私募基金直接或间接持有其100%股权,并直接或间接持有项目公司股权的主体,包括上海瀚碧及上海光梵。根据《基金合同》,原则上项目公司、上海瀚碧、上海光梵应进行吸收合并,吸收合并完成后上海瀚碧、上海光梵注销,项目公司继续存续并承继上海瀚碧、上海光梵的全部资产、负债。
监管银行	指	系指根据《监管协议》担任监管银行的中国工商银行股份有限公司上海市卢湾支行,或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。
登记托管机构	指	系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。
基金管理人	指	系指根据《基金合同》担任私募基金管理人的光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称"光控安石"),或根据该合同任命的作为基金管理人的继任机构。
私募基金	指	系指由基金管理人根据《基金合同》设立的"光控安

		石-静安大融城私募股权投资基金"。
基金托管人	指	系指根据《基金合同》担任私募基金托管人的中信证券股份有限公司,或根据该协议任命的作为基金托管人的继任机构。
基金份额持有人	指	系指根据《基金合同》或其他法律文件,持有私募基金份额的主体。
法律顾问	指	系指北京市金杜律师事务所(以下简称"金杜")。
信用评级机构	指	系指中诚信证券评估有限公司(以下简称"中诚信证评")或其继任机构。
物业顾问	指	系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称"戴德梁行")或其继任机构。
现金流评估机构	指	系指希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"希格玛")或其继任机构。
资产支持证券持有人	指	系指任何持有资产支持证券的投资者,包括优先A类资产支持证券持有人、优先B类资产支持证券持有人、优先C类资产支持证券持有人、优先D类资产支持证券持有人和权益级资产支持证券持有人。
《标准条款》	指	系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划标准条款》。
《认购协议》	指	系指在专项计划设立时,计划管理人与资产支持证券投资者签署的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《计划说明书》	指	系指《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划说明书》。
资产管理合同	指	《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同。
《托管协议》	指	系指计划管理人(代表专项计划)与托管人签署的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《基金合同》	指	系指由基金管理人及基金份额持有人共同签署的就私募基金设立、运营、收益分配及清算等事项进行约定的《光控安石-静安大融城私募股权投资基金基金合同》,及其附属文件《光控安石-静安大融城私募股权投资基金份额认购书》(简称"《基金份额认购书》"),及对该合同的任何有效修改或补充。
《基金份额转让协议》	指	系指原始权益人与计划管理人(代表专项计划)签署

		的《光控安石-静安大融城私募股权投资基金份额转让协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《展期回购协议》	指	系指展期回购承诺人签署的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划展期回购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《优先收购权协议》	指	系指计划管理人（代表专项计划）与优先收购权人签署的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划优先收购权协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《储备金协议》	指	系指计划管理人（代表专项计划）与储备金支付义务人签订的《光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划储备金协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《监管协议》	指	系指计划管理人（代表专项计划）、基金管理人（代表私募基金）、项目公司、监管银行签署的《上海融光寰珩房地产开发有限公司监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。
《抵押合同》	指	系指基金管理人代表私募基金与项目公司签署的《抵押合同》及对该协议的任何有效修改或补充。
专项计划文件	指	系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件,包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《基金合同》《基金份额转让协议》《展期回购协议》《优先收购权协议》《储备金协议》《监管协议》及《托管协议》。
专项计划	指	系指根据《管理规定》及其他法律法规,由计划管理人设立的"光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划"。
资产支持证券	指	系指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券,资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。根据承担的不同风险和不同分配顺序,资产支持证券进一步分为优先A类资产支持证券、优先B类资产支持证券、优先C类资产支持证券、优先D类资产支持证券和权益级资产支持证券。

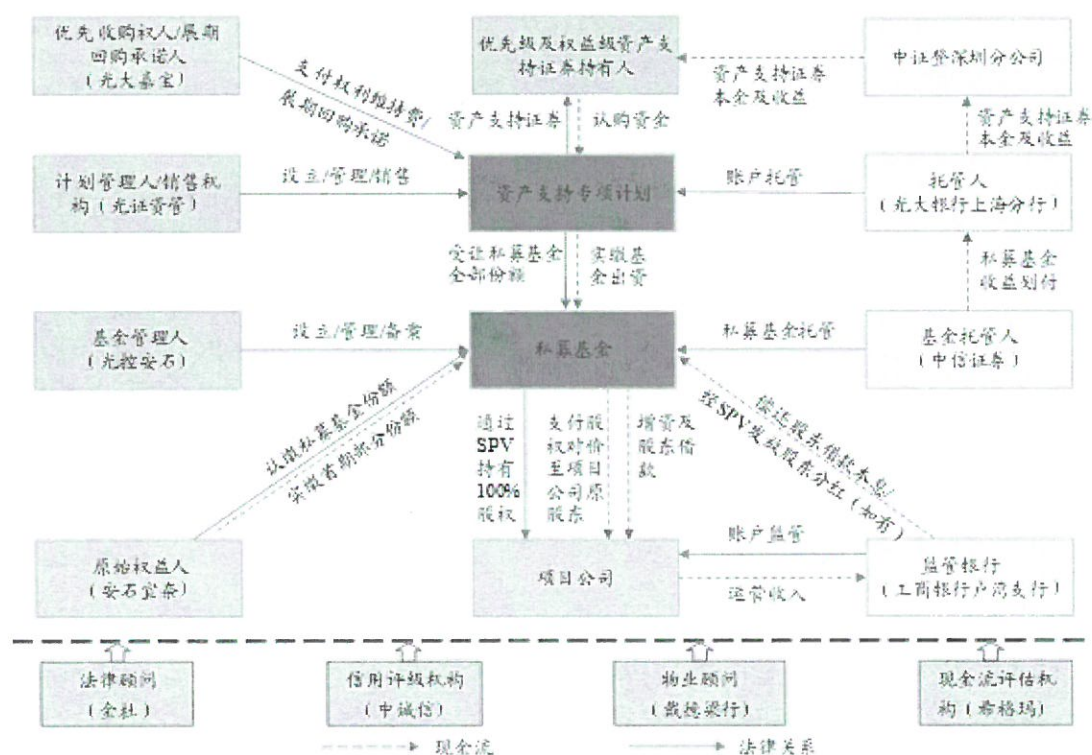
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	光证资管-光控安石商业地产第1期静安大融城资产支持专项计划		
专项计划设立日	2019年05月14日		
发行规模			43
存续规模（截至3月31日）			43
是否为双/多SPV	私募股权基金		
增信方式	分层;现金流超额覆盖;保证金/现金储备账户;其他外部增信措施		
基础资产类型	REITs类-REITs类-购物中心		
基础资产具体内容	系指由原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的,由原始权益人依据《基金合同》享有的4,300,000,000份基金份额所有权。		
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所		
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		

交易结构图与说明:



1. 认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管

理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2. 计划管理人根据《基金份额转让协议》的约定，在专项计划设立日15:00之前向托管人发出付款指令，指示托管人将专项计划发行收入中等额于500万元的金额作为基金份额购买价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买基金份额。托管人应根据《基金份额转让协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日17:00前予以付款。
3. 计划管理人购买基金份额后，即成为私募基金的基金份额持有人，应根据《基金合同》及《基金份额转让协议》的约定，履行向私募基金缴纳基金出资的义务。计划管理人应于专项计划设立日15:00之前，向托管人发出付款指令，指示托管人将专项计划发行收入中，等额于《基金合同》及《基金份额转让协议》约定的基金出资部分金额划拨至基金账户。托管人应根据《基金份额转让协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日17:00前予以划款。
4. 物业持有人应于股东借款还本付息日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-13日）根据股东借款合同的约定偿付股东借款当期应付本息。
5. 运作期物业持有人转付日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-12日）15:00前，项目公司、SPV应按顺次将股东分红（如有）由项目公司监管账户经过SPV账户（如适用）转入基金账户，基金托管人在收到股东分红资金后，应于当日16:00前，向基金管理人报告基金账户到账情况。
6. 在每个运作期基金托管人报告日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-11日）16:00前，基金托管人应根据《基金合同》的约定，向基金管理人出具《当期基金托管报告》。
7. 在每个运作期基金管理人报告日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-10日）16:00前，基金管理人应根据《基金合同》的约定，向计划管理人出具私募基金的《当期投资运作报告》及《份额利益分配报告》，并向基金托管人发出划款指令。
8. 在运作期私募基金转付日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-10日）16:00前，私募基金自基金账户并通过基金募集账户、资金清算专用账户（如有），将私募基金份额利益（如有）转入专项计划账户；托管人于当日以传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。
9. 计划管理人应于运作期权利维持费支付启动日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-9日）向优先收购权人通知应付权利维持费金额（如有）。
10. 在权利维持费支付日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-8日）16:00前，优先收购权人应根据《优先收购权协议》的相关约定，将应付权利维持费（如有）转入专项计划账户并计入回收款科目；托管人于当日以传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。
11. 如发生储备金划付事件的，在运作期储备金划付日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-7日）16:00前，计划管理人指示托管人将储备金科目下对应的差额部分或储备金余额（以较少者为准）划付至回收款科目。
12. 托管人应在运作期托管人报告日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-6日）向计划管理人出具《当期托管报告》。
13. 计划管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》。于运作期计划管理人报告日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-5日）将《收益分配报告》向交易所、登记托管机构提供并向资产支持证券持有人披露，同时传真给托管人。

14. 计划管理人于运作期划款指令发送日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-2日）11:00前向托管人传真划款指令。
15. 托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于运作期托管人划款日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T-2日）16:00前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户。
16. 在一般兑付日（在《标准条款》第12.2条所述分配的情况下，该日为T日），登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。
17. 专项计划的处置期的分配

处置分配，系指基于处置收入（包括发行收入、处分收入）及优先收购权人于处置期支付的权利维持费对资产支持证券持有人进行的分配，包括一般处置分配与特殊处置分配。公开发行后取得的发行收入的分配流程，按照计划管理人根据届时的法律法规拟定、有控制权的资产支持证券持有人大会通过的分配方案进行。当公开发行时，在锁定期结束后且满足公开发行比例要求的情形下，专项计划对已名义分配REITs份额转让对价的实际分配。

二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）
资产服务机构（如有）	-	-
差额支付承诺人（如有）	-	-
担保机构（如有）	-	-
流动性支持机构（如有）	-	-
资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限公司
资产评估机构（如有）	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
现金流预测机构（如有）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
托管人	中国光大银行股份有限公司上海分行	中国光大银行股份有限公司上海分行

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金 额	初始信用 评级（如 有）	最新信用 评级（如 有）	最新预期 收益率 （如有）	收益分配 方式	收益分配 频率
119472	大融城 1A	2019年05 月14日	2026年05 月13日	20	AAA		4.58%	定期付 息、到期	按年

							一次还本	
119473	大融城1B	2019年05月14日	2026年05月13日	7	AA+	5.18%	定期付息、到期一次还本	按年
119474	大融城1C	2019年05月14日	2026年05月13日	2	AA	6.50%	定期付息、到期一次还本	按年
119475	大融城1D	2019年05月14日	2026年05月13日	6	A	8.90%	定期付息、到期一次还本	按年
119476	大融城1E	2019年05月14日	2026年05月13日	8	无评级		分配剩余收益	按年

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

1、资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	119472	
证券简称	大融城1A	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2019年12月31日	0	5,797.15
已分配金额小计	0	5,797.15
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020年12月31日	0	9,185.1
2021年12月31日	0	9,160
2022年12月31日	0	9,160
2023年12月31日	0	9,160
2024年12月31日	0	9,185.1
2025年12月31日	0	9,160
2026年05月13日	200,000	3,337.75
未来分配金额小计	200,000	58,347.95
合计分配金额	200,000	64,145.1

单位：万元 币种：人民币

证券代码	119473
证券简称	大融城1B

已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2019年12月31日	0	2,294.81
已分配金额小计	0	2,294.81
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020年12月31日	0	3,635.93
2021年12月31日	0	3,626
2022年12月31日	0	3,626
2023年12月31日	0	3,626
2024年12月31日	0	3,635.93
2025年12月31日	0	3,626
2026年05月13日	70,000	1,321.25
未来分配金额小计	70,000	23,097.12
合计分配金额	70,000	25,391.93

单位：万元 币种：人民币

证券代码	119474	
证券简称	大融城 1C	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2019年12月31日	0	822.74
已分配金额小计	0	822.74
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020年12月31日	0	1,303.56
2021年12月31日	0	1,300
2022年12月31日	0	1,300
2023年12月31日	0	1,300
2024年12月31日	0	1,303.56
2025年12月31日	0	1,300
2026年05月13日	20,000	473.7
未来分配金额小计	20,000	8,280.82
合计分配金额	20,000	9,103.56

单位：万元 币种：人民币

证券代码	119475	
证券简称	大融城 1D	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额

2019年12月31日	0	3,379.56
已分配金额小计	0	3,379.56
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2020年12月31日	0	5,354.63
2021年12月31日	0	5,340
2022年12月31日	0	5,340
2023年12月31日	0	5,340
2024年12月31日	0	5,354.63
2025年12月31日	0	5,340
2026年05月13日	60,000	1,945.81
未来分配金额小计	60,000	34,015.07
合计分配金额	60,000	37,394.63

单位：万元 币种：人民币

证券代码	119476	
证券简称	大融城 1E	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2019年12月31日	0	0
已分配金额小计	0	0
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2026年05月13日	80,000	0
未来分配金额小计	80,000	0
合计分配金额	80,000	0

2、报告期内资产支持证券条款行权情况

适用 不适用

五、报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否未按照规定或约定履行职责和义务，存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况：

是 否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

1、专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

2、管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

适用 不适用

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

其他

其他：项目公司

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况：

根据《监管协议》，自专项计划设立日起，项目公司（上海融光寰芃房地产开发有限公司）收取物业资产运营收入、支出物业运营和管理支出及费用、偿还股东借款、分配股东分红均使用监管账户，项目公司其他账户自专项计划设立日起收到物业资产运营收入的，项目公司全部转付至监管账户。未经基金管理人及监管银行书面同意，项目公司不得单方面增加、改变或撤销监管账户。监管银行应对监管账户的资金接收、存放及支付进行监督和管理，确保监管账户内的资金不被挪用。

是否存在基础资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化

是 否

二、基础资产现金流重要提供方相关情况

适用 不适用

三、基础资产基本情况

1、不动产基本情况的变化情况

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质是否发生变化：

是 否

2、对不动产运营、维护、管理情况

运营、维护主体及其业务管理和风险管理是否发生变化

是 否

运营、维护主体是否实现规定或约定的质量标准

是 否

标的不动产周边竞争性不动产情况是否发生变化

是 否

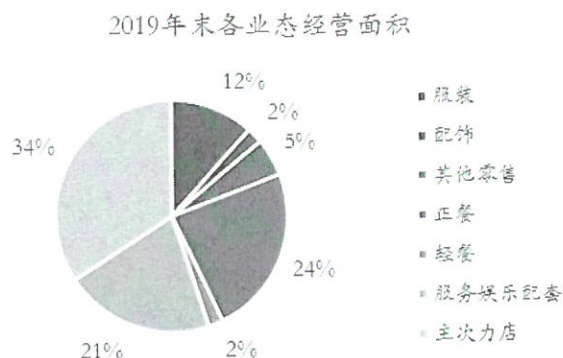
3、不动产权属、价值等变化情况

报告期内不动产相关权属，不动产价值，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

√ 是 □ 否

(1) 运营概况

截至2019年末，项目出租率为96.2%，共有商铺租户269个，经营业态包括零售、餐饮、服务娱乐配套和主力店等。截至2019年末，各类业态经营面积占比如下：

**(2) 收入及费用**

2019年度，项目运营收入、税费及净现金流情况如下：

(万元)

	2019年实际
现金流流入	27,074
现金流流出	7,297
净现金流 (FFO)	19,778

(3) 租金收入及收缴情况

2019年度，项目总租金收入为16,749万元，租金坪效为173元/平米/月（不含物管费）。

截至2019年末，项目全年租金收缴率为100.00%。

(4) 租赁变动情况

2019年度，共有6.50%的合同签署了《补充协议》，多为涉及主体变更、品牌新增或变更等事项；涉及租金变更的约占全部合同的0.95%，对租金收入不存在实质性影响；签订提前终止协议的约占全部合同的12.20%，多为上海融光基于承租人经营业绩不达标，所进行的主动调整，承租人配合撤场，新承租人入场。

(5) 保险赔偿情况

2019年度，共发生保险赔偿10例，涉及金额共31,136元，均已由保险公司完成赔付。

(6) 诉讼及其他

上海融光诉讼情况及最新进展如下：

诉讼时间	对方当事人	诉讼事项	报告期末案件状态	最新进展
2019/7/10	许惠珍（“原告”）	意外伤害	已结案	截至本报告出具日，原告已更正起诉对象重新提起了诉讼。法院已于3月2日开庭，当庭未能就调解方案达

				成一致意见，目前法院正继续推进庭外和解。
2019/12/5	上海钟书实业有限公司（“原告”）	合同纠纷	未完结	截至本报告出具日，法院已进行了第一次开庭，就双方已递交法院的证据组织了第一轮质证，双方将在庭后就相关证据向法院补充书面说明文件；针对原告的诉请，被告已于当庭向法院递交了反诉状及相关反诉证据。

上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益：

是 否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

1、专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的 证券代码	备注
报告期初余额	0	-	-	-	
2019年05月14日	430,000	上海光大证券资产管理有限公司(募集)			静安大融城专项募集款
2019年05月14日	2,000	上海光翎投资中心(有限合伙)			储备金
2019年05月14日	-429,500		光控安石-静安大融城私募股权投资基金募集专户		光控安石ABS基金份额认购款
2019年05月14日	-500		珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)		光控安石ABS基金份额转让款
2020年06月12日	21.5	上海光大证券资产管理有限公司			光控安石商业地产第1期静安大融城ABS借款支付证券登记费
2019年06月12日	-4		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		YWSF119476
2019年06月12日	-3		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		YWSF119475
2019年06月12日	-1		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		YWSF119474
2019年06月12日	-3.5		中国证券登记结算有限责任公司		YWSF119473

			深圳分公司		
2019年06月12日	-10		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司		YWSF119472
2019年06月21日	1.52	结息			结息
2019年09月21日	3.682797	结息			结息
2019年12月17日	12,444.732359	光控安石-静安大融城私募股权投资基金募集专户			SGE886 光控安石-静安大融城分红款
2019年12月21日	4.645048	结息			结息
2019年12月27日	-5,797.4405		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	119472	GFPX119472
2019年12月27日	-2,294.925651		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	119473	GFPX119473
2019年12月27日	-822.780857		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	119474	GFPX119474
2019年12月27日	-3,379.730598		中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	119475	GFPX119475
2019年12月27日	-81.641096		上海光大证券资产管理有限公司		管理费
2019年12月27日	-21.5		上海光大证券资产管理有限公司		归还垫付的证券登记费
报告期末余额	2,056.561544	-	-	-	

2、专项计划投资管理情况

适用 不适用

3、向金融机构等借款情况

适用 不适用

4、专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

 是 否

基础资产实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

 是 否**三、基础资产现金流归集情况**

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2019年12月12日	12,880.18	监管账户	私募基金账户	股东借款利息
2019年12月17日	12,444.73	私募基金账户	专项计划账户	私募基金收益分配

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

 是 否

第四节 特定原始权益人情况

适用 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

是 否

二、增信措施执行情况

适用 不适用

三、增信措施变化情况

1、增信方为法人或其他组织

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	光大嘉宝股份有限公司
增信方统一社会信用代码	913100001336360028
增信措施内容	展期回购承诺
财务报告是否经审计	是
累计对外担保余额	16.84
累计对外担保余额占净资产的比例	17.77%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	94.78
资产负债率(%)	66.65%
净资产收益率(%)	7.22%
流动比率	1.49
速动比率	0.56

增信机构资信情况：

2019年9月4日，联合信用评级有限公司评定光大嘉宝股份有限公司主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2、增信方为自然人 适用 不适用**3、增信方为原始权益人控股股东或实际控制人** 适用 不适用**4、抵押或质押增信变化情况** 适用 不适用**5、其他增信措施变化情况** 适用 不适用

增信措施概述	根据《储备金协议》，储备金支付义务人上海光翎投资中心（有限合伙）应按照约定向专项计划账户支付一定金额的储备金，如发生储备金划付事件的，计划管理人应根据《标准条款》《储备金协议》的规定指示计划托管人将储备金科目项下的相应金额划付至回收款科目或处置收入科目。储备金可在约定情况下参与专项计划的分配，以为专项计划优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付提供增信。
增信措施有效性的变化情况	储备金支付义务人上海光翎投资中心（有限合伙）已于2019年5月14日向专项计划账户支付储备金2000万元。

第六节 其他重大事项

一、专项计划审计情况

标准无保留意见

二、不定期跟踪评级情况

适用 不适用

三、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

适用 不适用

五、报告期内发生的重大事件

1、未披露的重大事件

适用 不适用

2、已披露且无后续进展的重大事件

适用 不适用

3、已披露且有后续进展的重大事件

适用 不适用

事件类型	事件概述	查询索引	最新进展	对专项计划收益分配的影响	备注
项目公司减资	上海光大证券资	《光证资管-光	上海市静安市监	本次减资事宜不	

	<p>产管理有限公司作为专项计划管理人，接到光控安石（北京）投资管理有限公司致函，出于相关账务处理需要，其作为私募基金的基金管理人，拟安排项目公司（上海融光）减资 820,510,000 元。同时私募基金作为项目公司的 100% 股东以及债权人承诺，本次减资操作对私募基金持股比例和专项计划交易结构没有影响，对静安大融城日常运营亦不产生影响。计划管理人已就上述事项于 2019 年 10 月 23 日进行信息披露</p>	<p>控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划 2019 年第一次临时公告》</p>	<p>局于 2019 年 12 月 6 日向上海融光下发了编号为“06000003201912060033”的《准予变更（备案）登记通知书》，核准了上海融光本次减资涉及的注册资本变更、章程备案登记申请。同日，静安市监局向上海融光核发了新的《营业执照》，新的《营业执照》记载的注册资本为人民币 63,949 万元。北京市金杜律师事务所就减资事宜出具了《关于上海融光寰芑房地产开发有限公司减资程序合法性的法律意见》</p>	<p>涉及项目公司现金流变动，对专项计划收益分配无影响</p>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	--

六、报告期内持有人会议情况

适用 不适用

七、其他需要披露的事项

适用 不适用

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	上海光大证券资产管理有限公司
具体地址	上海市静安区新闻路1508号17层
查阅网站	www.ebscn-am.com
联系人	孙叶晶、赵颖
联系地址	上海市静安区新闻路1508号17层

(本页无正文, 为《光证资管-光控安石商业地产第 1 期静安大融城资产支持专项计划 2019 年度资产管理报告》盖章页)



一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备

