

华林证券-新和昌物业费信托受益权
资产支持专项计划

已审财务报表

2017年12月31日

目 录

	页 次
一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表	
资产负债表	4
利润表	5
归属于专项计划份额持有人权益(净值)变动表	6
财务报表附注	7 - 16



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明(2018)专字第 61169786_B17 号
华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划全体份额持有人:

一、审计意见

我们审计了华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划的财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表,自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间的利润表、归属于专项计划份额持有人权益(净值)变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础及对使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划的管理人(以下简称“计划管理人”)编制财务报表是为了满足监管机构中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)和华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划份额持有人的要求,因此,财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供计划管理人、中国证监会和华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划份额持有人使用,不应为除计划管理人、中国证监会和华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划的份额持有人之外的其他机构或人员使用。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、计划管理人对财务报表的责任

计划管理人负责按照后附的财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,计划管理人负责评估华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

审计报告（续）

安永华明(2018)专字第 61169786_B17 号
华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价计划管理人选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对计划管理人使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划不能持续经营。

我们与计划管理人就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明(2018)专字第 61169786_B17 号
华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师 朱宝钦

朱宝钦



中国注册会计师 王自清

王自清

中国 北京

2018年3月9日

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

资产负债表

2017年12月31日

人民币元

	附注	2017年12月31日
资产:		
应收款项类投资	六、1	220,000,000.00
资产总计		220,000,000.00
负债:		
应付管理人报酬	七、2	42,191.38
应付托管费	七、2	8,185.10
其他负债		10,000.00
负债合计		60,376.48
归属于专项计划份额持有人的净资产:		
实收资金	六、2	220,000,000.00
未弥补亏损	六、3	(60,376.48)
净资产合计		219,939,623.52
负债及净资产总计		220,000,000.00

本财务报表由以下单位/人士签署



专项计划管理人：华林证券股份有限公司



法定代表人：

刘嵩

华林证券-新和昌物业费信托受益权
资产支持专项计划



会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
利润表
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

	附注	自 2017 年 7 月 31 日 (专项计划成立日)至 2017年12月31日止期间
收入		-
费用		60,376.48
管理人报酬	七、2	42,191.38
托管费	七、2	8,185.10
其他费用		10,000.00
亏损总额		(60,376.48)
所得税费用		-
净亏损及综合收益总额		(60,376.48)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
 归属于专项计划份额持有人权益(净值)变动表
 自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
 人民币元

	自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间		
	实收资金	未弥补亏损	净资产合计
期初净资产(专项计划净值)	-	-	-
本期经营活动产生的专项计划净值变动数	-	(60,376.48)	(60,376.48)
本期资产份额交易产生的专项计划净值变动数	220,000,000.00	-	220,000,000.00
其中:专项计划参与款	220,000,000.00	-	220,000,000.00
期末净资产(专项计划净值)	220,000,000.00	(60,376.48)	219,939,623.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
归属于专项计划份额持有人权益(净值)变动表
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

一、 专项计划基本情况

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划(以下简称“本专项计划”)系华林证券股份有限公司(由华林证券有限责任公司整体变更)经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)深圳监管局于2012年10月10日以深证局发[2012]224号《关于核准华林证券有限责任公司证券资产管理业务资格的批复》取得从事证券资产管理业务的资格并据以设立的。

本专项计划类型为专项资产管理计划。本专项计划经深圳证券交易所于2017年5月25日出具《关于华林证券“华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划”的无异议函》(深证函[2017]237号)确认本专项计划符合深圳证券交易所挂牌条件。华林证券股份有限公司为本专项计划的计划管理人和销售机构,中国建设银行股份有限公司河南省分行作为本专项计划的托管人,中国建设银行股份有限公司郑州直属支行作为本专项计划的监管人,中建投信托有限责任公司作为本专项计划的信托受托人和基础资产服务机构,河南新和昌物业服务有限公司(以下简称“新和昌物业”)作为本专项计划的特定原始权益人、借款人、出质人、物业资产服务机构及差额支付承诺人,郑州中瑞实业集团有限公司作为本专项计划的原始权益人和保证担保人,中国证券登记结算有限公司深圳分公司作为本专项计划的登记托管机构和支付代理机构。本专项计划于2017年7月31日正式成立,已将发起设立情况向中国证券业协会备案,并向中国证监会提交备案报告等材料。

本专项计划资金专项用于购买基础资产,即郑州中瑞实业集团有限公司(原始权益人)根据《资产买卖协议》的条款和条件转让给计划管理人的、原始权益人依据《中建投信托·新和昌物业单一资金信托合同》而享有的单一资金信托受益权。本专项计划存续期间为5年,专项计划每份额面值为人民币100.00元。截至2017年7月31日止,本专项计划实收募集金额人民币220,000,000.00元,其中优先级资产支持证券人民币194,000,000.00元,次级资产支持证券人民币26,000,000.00元。次级资产支持证券全部由特定原始权益人河南新和昌物业服务有限公司认购且不得转让。本专项计划实收募集资金业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并出具瑞华验字[2017]01400001号验资报告。

自2017年10月10日起,本专项计划在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让,优先级资产支持证券的基本信息如下:

证券代码	优先级资产支持证券名称	成立日期	预期到期日	预期收益率	募集规模(亿元)
116619	新和昌 01	2017/7/31	2018/7/31	6.50%	0.36
116620	新和昌 02	2017/7/31	2019/7/31	6.80%	0.39
116621	新和昌 03	2017/7/31	2020/7/31	7.10%	0.39
116622	新和昌 04	2017/7/31	2021/7/31	7.50%	0.39
116623	新和昌 05	2017/7/31	2022/7/31	7.50%	0.41

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
财务报表附注(续)
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

二、 财务报表编制基础

本财务报表是按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)并参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定而编制的。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本专项计划于2017年12月31日的财务状况以及自2017年7月31日(专项计划成立日)至2017年12月31日止期间的经营成果和专项计划份额持有人权益(净值)变动情况。

四、 重要会计政策和会计估计

1. 会计年度

本专项计划采用公历年制, 即自每年1月1日起至12月31日止。惟本会计期间自2017年7月31日(专项计划成立日)至2017年12月31日止。

2. 记账本位币

本专项计划记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外, 均以人民币元为单位表示。

3. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产, 并形成其他企业的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认及终止确认

本专项计划于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的, 终止确认金融资产(或金融资产的一部分, 或一组类似金融资产的一部分), 即从其账户和资产负债表内予以转销:

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满;
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利, 或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务; 并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但放弃了对该金融资产的控制。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
财务报表附注(续)
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

四、 重要会计政策和会计估计(续)

3. 金融工具(续)

金融工具的确认及终止确认(续)

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本专项计划承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本专项计划的金融资产于初始确认时分类为:贷款和应收款项。基于《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划说明书》及《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划标准条款》的约定,计划管理人按照计划设立日实际支付的购买基础资产的对价确认应收款项类投资,于实际收到应收款项类投资本金回收款时确认结转应收款项类投资。

金融负债分类和计量

本专项计划的金融负债于初始确认时分类为:其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。本专项计划目前持有的金融负债划分为其他金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类:

其他金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

4. 实收资金

每份专项计划份额面值为人民币100.00元,实收基金对外发行计划份额总额,包含优先级资产支持证券份额和次级资产支持证券份额。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

财务报表附注(续)

自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间

人民币元

四、 重要会计政策和会计估计(续)

5. 收入的确认和计量

收入在经济利益很可能流入、且金额能够可靠计量时予以确认。

利息收入

存款利息收入按照他人使用本投资计划货币资金的时间和实际利率确认。

投资收益

本专项计划根据《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划说明书》的约定将按期收到的资产服务机构转付的信托利益资金扣除应收款项类投资对应结转的本金后的余额确认投资收益。

6. 费用的确认和计量

本专项计划相关专项计划费用按照《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划说明书》及其他相关合同约定的标准和收取方式收取，并于费用实际发生时计入当期损益。

7. 专项计划管理人业绩报酬

本专项计划不设业绩报酬。

8. 专项计划的收益分配政策

- (1) 每份同一类别资产支持证券享有同等分配权；
- (2) 优先级资产支持证券优先于次级资产支持证券分配，本专项计划存续期间在优先级资产支持证券当期完全偿付完毕前，不能偿还次级资产支持证券的剩余资金；
- (3) 本专项计划分配资金在扣除/预留计划所承担的税费后100%向全体资产支持证券持有人进行分配；
- (4) 法律、法规或监管机构另有规定的，从其规定。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
财务报表附注(续)
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

四、 重要会计政策和会计估计(续)

五、 税项

专项计划目前比照证券投资基金的相关税务法规及其他相关国内税务法规计提和缴纳税款，主要税项列示如下：

企业所得税

专项计划暂不计缴企业所得税。

增值税

根据财政部和国家税务总局2016年12月21日发布的《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税收政策的通知》(财税[2016]140号)，纳税人购入基金、信托、理财产品等各类资产管理产品持有至到期，不属于财税[2016]36号的金融商品转让。资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人；

根据财政部和国家税务总局2017年6月30日发布的《关于资管产品增值税有关问题的通知》(财税[2017]56号)，自2018年1月1日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%征收率缴纳增值税。对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

财务报表附注(续)

自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间

人民币元

六、 财务报表主要项目注释

1. 应收款项类投资

2017 年 12 月 31 日

应收款项类投资 220,000,000.00

注：应收款项类投资是本专项计划管理人接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，将认购资金用于购买基础资产而确认的投资。基础资产系原始权益人根据《资产买卖协议》的条款和条件转让给计划管理人的、原始权益人依据《中建投信托·新和昌物业单一资金信托合同》而享有的单一资金信托受益权。该信托收益权的还款来源为自专项计划成立日起未来五年新和昌物业根据《物业服务合同》约定且实际提供物业服务而有权收取的应收未收的所有物业管理费、车位管理费(包括未偿还本金部分以及利息部分)及其他应收款项，以及自专项计划成立日起至案场合同终止日新和昌物业根据《案场合同》约定且实际提供物业服务而有权收取的应收未收的所有案场服务费(包括未偿还本金部分以及利息部分)及其他应收款项。

2. 实收资金

自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间

	优先级		次级		合计
	份额(份)	账面金额	份额(份)	账面金额	账面金额
期初余额	-	-	-	-	-
本期增加	1,940,000.00	194,000,000.00	260,000.00	26,000,000.00	220,000,000.00
期末余额	<u>1,940,000.00</u>	<u>194,000,000.00</u>	<u>260,000.00</u>	<u>26,000,000.00</u>	<u>220,000,000.00</u>

3. 未弥补亏损

自 2017 年 7 月 31 日
(专项计划成立日)至
2017 年 12 月 31 日止期间

期初余额	-
本期净亏损	(60,376.48)
期末余额	<u>(60,376.48)</u>

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
 财务报表附注(续)
 自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
 人民币元

七、 关联方关系及其交易

1. 关联方关系

关联方名称	与本专项计划的关系
华林证券股份有限公司 (以下简称“华林证券”)	专项计划管理人和销售机构
中国建设银行股份有限公司河南省分行 (以下简称“建行河南分行”)	专项计划托管人

2. 关联方交易

下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款订立。

(1) 关联方报酬

A. 专项计划管理人报酬

a. 专项计划管理费

自2017年7月31日
(专项计划成立日)至
2017年12月31日止期间

华林证券:

专项计划管理费	42,191.38
---------	-----------

其中: 已支付的管理费

-

尚未支付的管理费

42,191.38

本专项计划应给付计划管理人管理费, 按专项计划存续期每年人民币10万元收取。

b. 专项计划业绩报酬

本专项计划不设计划管理人业绩报酬。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
 财务报表附注(续)
 自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
 人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

2. 关联方交易(续)

(1) 关联方报酬(续)

B. 专项计划托管费

自2017年7月31日
 (专项计划成立日)至
 2017年12月31日止期间

建行河南分行:

专项计划托管费	8,185.10
---------	----------

其中: 已支付的托管费

尚未支付的托管费	8,185.10
----------	----------

本专项计划应给付托管人托管费,按照每次分配时尚未兑付的全部资产支持证券本金总额的0.01%收取,每次兑付时收取成立日至兑付日期间应该收取的费用。

(2) 关联方持有专项计划份额

截至2017年12月31日,无本专项计划关联方持有本专项计划份额。

八、 风险管理

1. 风险管理政策和组织架构

本专项计划在日常经营活动中涉及的财务风险主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本专项计划管理人制定了相应的政策和程序来识别及分析这些风险,并设定适当的风险限额及内部控制流程,通过可靠的管理及信息系统持续监控上述各类风险。

2. 信用风险

本专项计划的资产主要为基础资产收益权,若其特定原始权益人及差额支付承诺人出现破产或违约,则可能对新和昌物业以及旗下运营管理的物业对应的21份《物业服务合同》和3份《案场合同》项下享有的特定期限的物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入产生不良影响。

本专项计划通过优先级/次级结构分层、超额现金流覆盖、以新和昌物业以及旗下运营管理的物业对应的21份《物业服务合同》和3份《案场合同》项下享有的特定期限的物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入对信托贷款进行质押担保、特定原始权益人差额支付承诺、担保人担保及不合格物业资产的置换对本专项计划所面临的信用风险进行控制。

除此之外,本专项计划不存在其他重大信用风险。本专项计划金融资产的年末最大信用风险敞口与其账面价值相近。

3. 流动性风险

指专项计划资产不能迅速转变成现金,或者转变成现金会对资产价格造成重大不利影响的风险。本专项计划优先级资产支持证券收益每年兑付一次,到期一次还本,兑付资金来源于基础资产销售产生的现金流。特定原始权益人每月将销售基础资产产生的资金划转至资金归集划转至信托财产专户,受托人于专项计划兑付日前9个工作日,将信托利益资金划转至专项计划托管账户。本专项计划的资产负债期限匹配度高,不存在重大流动性风险。

4. 市场风险

利率风险

金融市场利率波动会导致金融资产的价格和收益率的变动。本专项计划的基础资产不受利率波动的影响,同时,截至2017年12月31日,本专项计划无计息资产和计息负债,因此本专项计划并不存在重大的利率风险。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划
财务报表附注(续)
自 2017 年 7 月 31 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止期间
人民币元

八、 风险管理(续)

4. 市场风险(续)

汇率风险

本专项计划持有的金融工具以人民币计价, 因此无重大汇率风险。

九、 或有事项

截至资产负债表日, 本专项计划无须说明的重大或有事项。

十、 承诺事项

截至资产负债表日, 本专项计划无须说明的重大承诺事项。

十一、 资产负债表日后事项

截至财务报表批准日, 本专项计划无须披露的重大资产负债表日后事项。

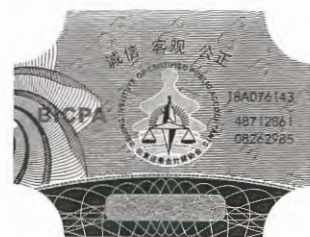
十二、 其他重要事项

截至财务报表批准日, 本专项计划无须披露的其他重要事项。

十三、 财务报表的批准

本财务报表业经本专项计划管理人于2018年3月9日批准。

审计报告（续）



安永华明(2018)专字第 61169786_B17 号
华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 北京



中国注册会计师 朱宝钦

朱宝钦



中国注册会计师 王自清

王自清

2018年3月9日