

华林证券-新和昌物业费信托受益权
资产支持专项计划
2018年度资产管理报告
(2018年1月1日-2018年12月31日)

计划管理人



華林證券
CHINALIN SECURITIES

华林证券股份有限公司

2019 年 4 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。本报告由管理人华林证券股份有限公司负责编制,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。

本报告中专项计划财务数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见,审计情况详见附件《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》(安永华明(2019)专字第 61169786_B07 号)。

本报告中关于华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的数据由河南新和昌物业服务有限公司、郑州中瑞实业集团有限公司提供并确认,专项计划账户的资金数据由中国建设银行股份有限公司河南省分行提供并复核确认。华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划 2018 年度资产管理报告(以下简称“年度资产管理报告”)相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容相一致。

华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划于 2017 年 7 月 31 日正式成立。

本专项计划报告期内无其他重要提示、风险提示。

目录

目录	3
释义	5
一、专项计划基本情况及业务参与人履约情况	8
(一) 专项计划基本情况	8
(1) 专项计划概况	8
(2) 交易结构	9
(3) 报告期内收益分配情况	10
(4) 专项计划或投资者选择权条款得行使情况 (如有)	10
(5) 专项计划参与机构变更情况	10
(二) 业务参与人履约情况	10
(1) 管理人履约情况	11
(2) 其他业务参与人履约情况	11
(3) 专项计划资产隔离情况	11
二、基础资产情况	12
(一) 基础资产未来现金流的预测情况	12
(二) 基础资产实际产生现金流的情况	12
(三) 与基础资产相关资产的运营状况及重大事项变化	14
(四) 可能影响基础资产现金流的因素	14
(五) 涉及诉讼或者仲裁等情况	15
三、资金收支与投资管理情况	15
(一) 专项计划托管账户资金收付情况	15
(二) 其他情况	16
(三) 基础资产实际现金流与预测对比情况	16
(四) 专项计划资金归集情况	16
四、特定原始权益人的经营情况	16
(一) 特定原始权益人基本情况	16
(1) 治理结构	16
(2) 实际控制人及主要负责人变动情况	18
(3) 其他情况	18
(二) 特定原始权益人经营情况	18
(1) 主营业务概况	18
(2) 所在行业相关情况及政策变化	18
(3) 经营情况	20
(三) 特定原始权益人会计数据和财务指标	22
(四) 特定原始权益人偿还债务本息情况	23
(五) 特定原始权益人其他重大事项	23
五、增信措施及其执行情况	23
(一) 增信措施变更情况	23
(二) 增信措施的执行情况	23
六、专项计划审计情况	25
七、其他重大事项	25

八、备查文件目录、查阅地点及联系方式.....	26
(一) 备查文件目录	26
(二) 查阅方式.....	27

释义

在年度资产管理报告中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

- (1) “特定原始权益人、新和昌物业、借款人、出质人”：系指河南新和昌物业服务有限公司。
- (2) “计划管理人、销售机构、华林证券”：系指根据《标准条款》担任计划管理人的华林证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构，在签署专项计划文件时及专项计划文件项下行为均代表华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划。
- (3) “物业资产服务机构”：系指根据“《服务协议》”担任物业资产服务机构的新和昌物业，或根据该协议任命的作为物业资产服务机构的继任机构。
- (4) “后备物业资产服务机构”：系指其他具有物业资产服务能力的机构，此等“后备物业资产服务机构”将根据“《服务协议》”由“信托受托人”任命作为“物业资产服务机构”的后备机构。
- (5) “基础资产服务机构”：系指根据“《服务协议》”担任基础资产服务机构的中建投信托，或根据该协议任命的作为基础资产服务机构的继任机构。
- (6) “后备基础资产服务机构”：系指其他具有基础资产服务能力的机构，此等“后备基础资产服务机构”将根据“《服务协议》”由“计划管理人”任命作为“基础资产服务机构”的后备机构。
- (7) “资产服务机构”：系指“物业资产服务机构”和“基础资产服务机构”的合称。
- (8) “监管银行、监管人”：系指根据《监管协议》担任监管银行的中国建设银行股份有限公司郑州直属支行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

- (9) “信托受托人、受托人、中建投信托”：系指中建投信托有限责任公司。
- (10) “差额支付承诺人”：系指河南新和昌物业服务有限公司。
- (11) “原始权益人、担保人、中瑞集团”：系指郑州中瑞实业集团有限公司。
- (12) “托管人”：系指根据《托管协议》担任托管人的中国建设银行股份有限公司河南省分行，或根据该协议任命的作为托管银行的继任机构。
- (13) “评级机构、大公”：系指大公国际资信评估有限公司。
- (14) “评估机构、瑞华会计师事务所、会计师”：系指瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。
- (15) “资产支持证券持有人”：系指任何持有“资产支持证券”的投资者，有权按照其取得的“资产支持证券”享有“专项计划利益”，承担“专项计划资产”风险。
- (16) “优先级资产支持证券持有人”：系指合法取得优先级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让优先级资产支持证券的投资者。
- (17) “次级资产支持证券持有人”：系指合法取得次级资产支持证券的投资者，即新和昌物业。
- (18) “收款账户”：系指特定原始权益人用于归集物业资产产生收入的资金账户。
- (19) “监管账户”：系指特定原始权益人在监管人处开立的用于归集收款账户划付的资金账户。
- (20) “信托财产专户”：系指在中建投信托·新和昌物业单一资金信托成立日之前，受托人为单一资金信托以“中建投信托有限责任公司”的名称开立

的一个独立的人民币信托专用账户，用以记录货币类信托财产的收支情况。

(21) “募集专用账户、募集账户”：系指由“销售机构”为“专项计划”开立的募

集专用账户，用于“资产支持证券”之“认购资金”的接收、存放与划转。

(22) “专项计划托管账户、托管账户、专项计划账户”：系指“计划管理人”以

“专项计划”的名义在“托管人”处开立的人民币资金账户，“专项计划”的一切货币收支活动，包括但不限于接受专项计划募集资金、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、接收和划付专项计划收益及支付专项计划费用、进行合格投资，均必须通过该账户进行。

一、 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

(1) 专项计划概况

- 1、 产品名称：华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划。
- 2、 募集金额：22,000.00 万元。
- 3、 存续期：2017 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 31 日。
- 4、 产品设立日：2017 年 7 月 31 日。
- 5、 挂牌起始日：2017 年 10 月 10 日。
- 6、 产品到期日：2022 年 7 月 31 日。

证券简称	证券代码	评级	期限(年)	票面利率(%)	发行规模(亿元)	报告期末规模(亿元)	面值(元)	还本付息方式
优先级资产支持证券概况								
新和昌 01	116619	AA+	1	6.50	0.36	0.00	100	固定利率收益，每年付息一次，专项计划成立后的第 1 个年度兑付日偿还本金
新和昌 02	116620	AA+	2	6.80	0.39	0.39	100	固定利率收益，每年付息一次，专项计划成立后的第 2 个年度兑付日偿还本金
新和昌 03	116621	AA+	3	7.10	0.39	0.39	100	固定利率收益，每年付息一次，专项计划成立后的第 3 个年度兑付日偿还本金
新和昌 04	116622	AA+	4	7.50	0.39	0.39	100	固定利率收益，每年付息一次，专项计划成立后的第 4 个年度兑付日偿还本金
新和昌 05	116623	AA+	5	7.50	0.41	0.41	100	固定利率收益，每年付息一次，专项计划成立后的第 5 个年度兑付日偿还本金
次级资产支持证券概况								
新和昌次	116624	--	5	--	0.26	0.26	100	无票面利率，按年分配剩余专项计划资产，到期分配全部剩余专项计划资产
管理人	华林证券股份有限公司							
托管人	中国建设银行股份有限公司河南省分行							

(3) 报告期内收益分配情况

截至本报告期末，本专项计划已进行一次收益分配，具体收益分配的时间、分配的本金与收益金额、以及未来收益分配得具体安排情况如下表所示（单位：万元）：

收益分配日期	新和昌 01（代码 116619）		新和昌 02（代码 116620）		新和昌 03（代码 116621）	
	本金	收益	本金	收益	本金	收益
2018 年 7 月 31 日	3,600.00	234.00		265.20		276.90
2019 年 7 月 31 日			3,900.00	265.20		276.90
2020 年 7 月 31 日					3,900.00	276.90
2021 年 8 月 2 日						
2022 年 8 月 1 日						
合计	3,600.00	234.00	3,900.00	530.40	3,900.00	830.70
收益分配日期	新和昌 04（代码 116622）		新和昌 05（代码 116623）			
	本金	收益	本金	收益		
2018 年 7 月 31 日		292.50		307.50		
2019 年 7 月 31 日		292.50		307.50		
2020 年 7 月 31 日		292.50		307.50		
2021 年 8 月 2 日	3,900.00	294.90		310.03		
2022 年 8 月 1 日			4,100.00	306.66		
合计	3,900.00	1,172.40	4,100.00	1,539.19		

新和昌次（代码 116624）

分配完当期优先级资产支持证券收益和相关费用及托管账户预留部分资金后，剩余资金全部分配给次级资产支持证券持有人。

(4) 专项计划或投资者选择权条款得行使情况（如有）

无

(5) 专项计划参与机构变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 业务参与人履约情况

(1) 管理人履约情况

本报告期内，管理人严格遵守《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《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》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照《标准条款》、《计划说明书》等文件的约定进行，勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务，积极督促原始权益人、资产服务机构、增信机构、托管人等资产证券化业务参与机构按照规定或约定履行职责和义务，不存在损害资产支持证券投资者利益的行为。

(2) 其他业务参与人履约情况

本报告期内，特定原始权益人、资产服务机构、增信机构、托管人等资产证券化业务参与机构均按照规定或约定履行职责和义务，管理人未发现资产证券化业务参与机构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。

(3) 专项计划资产隔离情况

本报告期内，管理人管理的专项计划资产独立于其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，管理人对专项计划资产单独记账、独立核算，管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权未与其自身固有财产、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。

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《企业破产法》”）第 2 条规定，“企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务”。因此，新和昌物业系企业法人，如发生破产清算，适用《企业破产法》的程序。《企业破产法》第 31 条第 2 项的规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，管理人有权请求人民法院予以撤销。鉴于新和昌物业和专项计划管理人对基础资产的买卖以公允价值进行，不属于“以明显不合理的价格”，管理人应无权予以撤销。

根据《资产证券化业务管理规定》第五条之规定：“原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产”。

自专项计划成立日起，计划管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于监管账户、新和昌物业的自有资金账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于特定原始权益人的其他资产。

基于上述，基础资产根据《资产买卖协议》约定完成转让后，特定原始权益人对基础资产不再享有权利，有效地实现了基础资产与特定原始权益人风险的隔离。

二、 基础资产情况

（一）基础资产未来现金流的预测情况

专项计划于2017年7月31日正式成立，专项计划基础资产系指原始权益人根据《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《信托合同》而享有的单一资金信托受益权，底层资产为指特定原始权益人通过提供物业管理服务、车位管理服务和案场管理服务向开放商或业主收取的物业管理费、车位管理费和案场服务费。截至报告期末，基础资产数量或金额与上一次年度资产管理报告期末相比未发生变化，具体如下表。

	报告期末	报告期增减	报告期初
物业合同（笔）	21	0	21
案场合同（笔）	3	0	3

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《河南新和昌物业服务服务有限公司物业费收费权现金流入预测分析咨询报告书》（瑞华咨字[2017]41050003），专项计划 2018 年基础资产现金流预测结果如下：

单位：万元

年份	现金流入
2018 年	5,691.89

（二）基础资产实际产生现金流的状况

专项计划于 2017 年 7 月 31 日成立后，开始按照交易文件约定归集基础资

产现金流。2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日监管账户内的底层资产实际现金流归集情况如下：

单位：万元

月份	金额	归集时间
1 月	1947.44	2018-1-16
2 月	241.88	2018-2-22
3 月	182.73	2018-3-16
4 月	397.66	2018-4-16
5 月	206.02	2018-5-16
6 月	404.41	2018-6-19
7 月	574.40	2018-7-16
8 月	317.21	2018-8-16
9 月	240.00	2018-9-17
10 月	219.64	2018-10-16
11 月	355.17	2018-11-16
12 月	2,124.46	2018-12-17
合计	7,211.01	--

2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日信托财产专户内的基础资产实际现金流归集情况如下：

单位：万元

月份	金额	归集时间
1 月	1947.44	2018-1-17
2 月	241.88	2018-2-23
3 月	182.73	2018-3-19
4 月	397.66	2018-4-17
5 月	206.02	2018-5-17
6 月	404.41	2018-6-20

7 月	15.47	2018-7-16
8 月	317.21	2018-8-17
9 月	240.00	2018-9-18
10 月	219.64	2018-10-17
11 月	355.17	2018-11-19
12 月	2,124.46	2018-12-18
合计	6,652.09	

专项计划现金流预测按年预测，而物业资产现金流归集按月归集，资金归集日为每月的 16 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后第 1 个工作日）。故截至 2018 年 12 月 31 日，报告期内本专项计划归集的现金流区间为 2017 年 12 月 18 日至 2018 年 12 月 16 日。2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，信托财产专户内累计归集的基础资产现金流总额为 6,652.09 万元，占《现金流预测报告》中 2018 年全年现金流预测金额的 116.87%，不存在基础资产现金流相比预期减少 20% 以上的情况。

故本专项计划基础资产运行情况基本良好，未发生《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》第十九条所列情形之一或其他计划说明书中约定的信用触发事件。

（三）与基础资产相关资产的运营状况及重大事项变化

报告期内，新和昌物业运营正常，相关运营资质及范围、运营提供服务的数量和质量等未发生重大事项变化，经营业务管理和风险管理情况正常，未发现重大风险。报告期内运营收益来源对象和运营所提供的服务价格没有发生重大变化，运营成本及运营资金来源于新和昌物业服务服务有限公司，截至报告期末基础资产底层资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制未发生变化，不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序。

（四）可能影响基础资产现金流的因素

本专项计划的基础资产利益主要为《物业服务合同》和《案场合同》项下特定期间的物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入。影响《物业服务合同》未

来现金流的因素主要包括:物业服务收费标准、物业的收缴率、物业的交房时间、《物业服务合同》是否续约等。影响《案场合同》未来现金流的因素主要包括:案场服务收费标准、物业的销售情况、物业的交房时间等。本报告期内,上述因素未有重大变化。

(五) 涉及诉讼或者仲裁等情况

根据国家企业信用信息公示系统、全国法院被执行人信息查询系统及中国执行信息公开网查询结构,报告期内,特定原始权益人无涉及诉讼或仲裁情况。

三、 资金收支与投资管理情况

(一) 专项计划托管账户资金收付情况

单位:元

专项计划托管 账户收款情况	收入来源	交易日期	收入金额
1	信托财产专户分配	2018.7.18	52,305,015.41
2	结息	2018.9.21	3,996.07
3	结息	2018.12.21	113.56

单位:元

专项计划托管 账户付款情况	支出用途明细	交易日期	支出金额
1	欠费补收	2018.7.19	100.00
2	兑付新和昌 05 (代码 116621) 利息	2018.7.27	3,075,153.75
3	兑付新和昌 04 (代码 116622) 利息	2018.7.27	2,925,146.25
4	兑付新和昌 03 (代码 116621) 利息	2018.7.27	2,769,138.45
5	兑付新和昌 02 (代码 116620) 利息	2018.7.27	2,652,132.60
6	分配新和昌次 (代码 116624) 收益	2018.7.27	2,262,240.45
7	兑付新和昌 01 (代码 116619) 本息	2018.7.27	38,341,917.00
8	支付管理费	2018.7.31	100,000.00

9	支付审计费	2018.7.31	10,000.00
10	支付托管费	2018.7.31	19,400.00
11	支付管理人垫付发行费	2018.8.22	4,040.00

专项计划托管账户资金余额情况

单位：元

期初余额	本期收入	本期支出	期末余额
0.00	52,309,125.04	52,159,268.50	149,856.54

(二) 其他情况

专项计划账户资金无其他管理、运用、处分情况。

(三) 基础资产实际现金流与预测对比情况

报告期内，预测基础资产现金流为 5,691.89 万元，实际划转到专项计划账户的基础资产现金流为 6,652.09 万元，占同期预测现金流总额的 116.87%，即高于预测 16.87%，不存在基础资产现金流相比预期减少 20% 以上的情况。

(四) 专项计划资金归集情况

报告期内，监管账户归集现金流为 7,211.01 万元，信托财产专户归集现金流为 6,652.09 万元，具体详见“二、基础资产情况之（二）基础资产实际产生现金流的状况”，托管账户归集现金流为 5,230.50 万元，归集时间为 2018 年 7 月 18 日，现金流归集、划转符合相关规定或协议约定，不存在滞留、截留、挪用等情况。

四、 特定原始权益人的经营情况

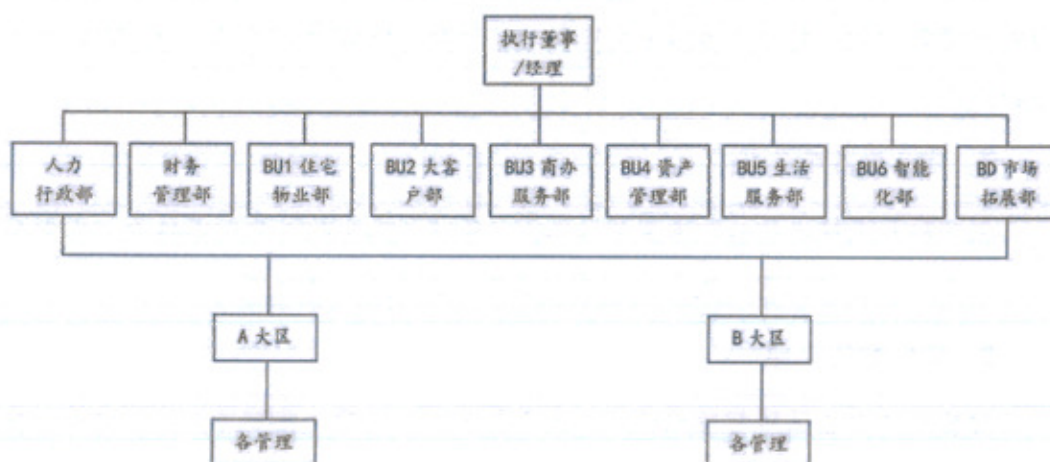
(一) 特定原始权益人基本情况

(1) 治理结构

根据经营管理的需要，特定原始权益人不设董事会，设执行董事 1 人，经理 1 名，由执行董事兼任。经理下设人力行政部、财务管理部、BU1 住宅物业部、BU2

大客户部、BU3商办服务部、BU4资产管理部、BU5生活服务部、BU6智能化部、BD市场拓展部共九个部门。各部门各司其职，保障了特定原始权益人生产经营活动得以顺利开展。公司组织架构图如下：

特定原始权益人组织结构图



主要部门职能：

1、人力行政部

建立和完善人力行政部的工作程序、岗位职责，使部门工作更加灵活高效；对公司的行政事务、人力资源发展、企业运营管理、企业文化建设等工作负责，协助提高公司运营管理效率。

2、财务管理部

财务管理部主要负责公司的财务管理和内部控制工作，包括集团的资金管理、融资与资金运用管理，预算与成本管理，风险控制等工作。

3、BU1 住宅物业部

主要负责传统住宅物业服务，与商业写字楼等分离，主管各个大区、城市、及管理处的住宅物业费，并对服务结果负责，主要职责：标准建立、品质检查考核、问题督促处理、服务满意调查、结果跟进等工作。

4、BU2 大客户部

主要负责售楼部物业服务，研究售前高端物业服务，并接管各个售楼部，签订合同，人员驻场及培训，促进地产项目达成销售。

5、BU3 商办服务部

主要负责商场及商业项目、写字楼的物业服务，主要擅长智能化（门禁、广播等）、特种设备（电梯、消防）、增值服务、保洁服务等项目。

6、BU4 资产管理部

主要分为超市系列、美居中心（装修）、租售中心、公共资源等四大部分。为利润创造部门，渗透于住宅小区的各个环节种，挖掘商业价值，补贴物业公司亏损。

7、BU5 生活服务部

旨在对业主提供传统物业服务（保安、保洁）之外的配套增值服务，比如家政、食堂、一公里商圈、洗衣、订票等服务，提高业主满意度。

8、BU6 智能化部

对物业公司各区域智能化设备，主要是对讲、门禁、监控等，进行设计、施工、验收、售后维保等，保证各个小区智能化设施正常运行。

9、BD 市场拓展部

主要对外拓展物业项目，在我司管理项目周边，与社会机构谈判，取得该项目的物业服务权，并签订前期物业服务合同，之后移交给 BU1 住宅物业服务部。

（2）实际控制人及主要负责人变动情况

无

（3）其他情况

无

（二）特定原始权益人经营情况

（1）主营业务概况

目前新和昌物业的主要业务经营内容如下：物业管理、车位管理、案场管理、前期介入费收入、其他收入。

（2）所在行业相关情况及政策变化

1、特定原始权益人所处行业总体发展情况

物业管理作为一门新兴行业，是一种综合性的管理和全方位的服务。物业管理在小区公共设施保养维护、社区服务、小区建设以及提升城市住宅的整体管理水平方面有着千丝万缕的关联。随着我国经济建设蓬勃发展和人民生活水平的不

断提高，近年来在我国的一些大、中、小城市相继开发建设了大量的生活小区、写字楼等。为适应市场经济的需要，物业服务企业应运而生，并逐步发展成为一个新兴的行业。物业管理作为现代房屋管理的一种管理模式，是随着房地产经济市场化和住房商品化的发展而产生的，它是房地产生产、流通、消费领域的延续，也是房地产产业的一个重要分支。物业管理实行的是企业化经营、专业化管理、社会化服务和市场化运作的运行机制，适应了社会主义市场经济体制的需要。

近年来，我国物业管理行业呈现出生机勃勃的发展趋势，我国也逐步完善了物业管理行业的法律法规制度建设。法律层面上，全国人民代表大会及常委会通过了《物权法》和相关法律；行政法规层面上，有《物业管理条例》(2016 修改)；行政规章层面上，有国家发改委、建设部印发的《物业服务收费管理办法》；建设部修改发布的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》、《物业服务企业资质管理办法》等。各省市也分别出台相关规定，例如：郑州市物价局、郑州市住房保障和房地产管理局印发的《郑州市物业服务收费管理办法》(郑价公〔2014〕4 号)、武汉市市房管局印发的《武汉市前期物业管理招标投标暂行规定》(武房规〔2014〕1 号)等。

根据中国物业管理协会与中国指数研究院发布的《2015 年物业管理行业发展报告》，截至 2015 年底，中国物业面积达 174.50 亿平方米，其中百强企业总管理面积达 49.59 亿平方米，市场份额高达 28.42%，较去年提升 8.92 个百分点；营业收入均值达 5.41 亿元，同比增幅 27.42%。2015 年，综合实力前 10 的物业企业管理面积均值达 1.33 亿平方米，较上年大幅增长 74.84%；平均在管项目 744 个，同比增长 61.72%。物业管理正在向大公司快速集中。

传统物业服务仍是物业企业的主营业务，同时发展多种经营也成为战略选择。2015 年以来，我国物业管理行业发展已进入了传统服务行业向现代服务业转型阶段，各物业管理企业逐渐向专业化、规模化发展。

展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期，未来我国物业管理行业将进一步发展壮大。

2、特定原始权益人所处行业竞争情况

物业管理行业快速发展，具有物业管理一、二级资质的企业具有较强的竞争优势

自 20 世纪 80 年度开始，经过短短的 20 年，我国物业管理企业已超过 7 万家，从业人员突破 612 万人。物业管理已经发展成为一个潜力巨大的新兴服务产业。越来越多的物业服务企业在社区 O2O 领域进行探索，纷纷加大了在大数据、云计算、移动互联等新科技方面的投入，形成了多种风格、特色各异、百花齐放的社区服务模式。就目前战略调整来看，物业服务企业正在从传统物业管理向基础物业服务智能化、延伸物业服务多元化以及跨区域拓展规模化等方向转变。百强企业规模扩张提速，商业物业增速明显加快，市场集中度正在提升。近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间，行业集中度进一步提升。

具有物业管理一、二级资质的企业，占有物业管理市场中的最大份额，是物业管理市场中的主流。2004 年制订的《物业管理企业资质管理办法》（后更名为“《物业服务企业资质管理办法》”）规定，根据注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平，物业服务企业资质分为三个等级，一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目，二级资质物业服务企业可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务，三级资质物业服务企业可以承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。因此，注册资本、专业人员数量、物业管理经验、物业管理水平任一方面的欠缺都将导致新进入者不能取得相应资质，从而构成其承接业务的障碍。随着人们生活水平的提高，人们对于物业管理服务的质量也提出了更高的要求。对于相同的专业物业服务，具有品牌优势的物业管理服务企业往往是业主的优先选择。知名企业品牌需要具有较长的经营年限和良好的市场口碑，是企业获得优质业务的保障，也是新进入者短期内难以逾越的壁垒。

郑州、合肥、武汉、扬州等地区物业管理企业数量众多，但具有一级资质的物业企业占比不高，新和昌物业为一级资质物业企业，具有一定的竞争优势。

（3）经营情况

1、物业管理方面

新和昌物业物业管理服务类型主要分为住宅、办公楼。业务范围以郑州市为主，覆盖了洛阳、合肥、武汉、扬州等地。

2、车位管理方面

新和昌物业所管理的住宅、商铺、写字楼等物业配套车位，按物业所在地物价机关部门规定，对全部出租、出售的车位按月按量收取车位管理费。

3、案场管理方面

新和昌物业为地产下属的案场、样板间及景观展示区提供服务，提供人员，场地设备维护，卫生清洁，安全管理等服务。

4、前期介入费收入方面

在地产公司开发选地、产品定位、营销案场、规划设计、工程施工及交接验收、入住成立物业服务中心的整个过程中，新和昌物业为地产公司提出合理化建议，协助地产公司完善产品，以达到产品优化的过程中提供服务所产生的收入。

5、其他收入方面

新和昌物业根据相关物业协议，对所管理物业辖区内的广告位、临时停车、垃圾清运费、工本费、临时充电费等多方面进行管理并形成一定收入来源。

报告期内特定原始权益人收入构成如下

单位：元

类型	收入	占比
物业服务	177,081,515.04	90.33%
清洁服务及空调运行费等其他零星收入	18,967,133.09	9.67%
合计	196,048,648.13	100.00%

(三) 特定原始权益人会计数据和财务指标

以下财务数据引自特定原始权益人聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对其 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度的利润表、现金流量表进行的审计报告以及原始权益人提供的 2018 年 12 月 31 日的资产负债表及 2018 年度的利润表、现金流量表。由于特定原始权益人无法在 2019 年 4 月 30 日前出具 2018 年审计报告，故下表数据中引自未经审计的特定原始权益人 2018 年 12 月 31 日的资产负债表、2018 年度的利润表及现金流量表，特定原始权益人财务情况未发生重大变化，不会对专项计划产生重大影响，特定原始权益人审计报告预计将于 2019 年 5 月中下旬出具，最晚不超过 5 月 31 日，特定原始权益人出具审计报告后将对审计报告进行补充披露。

项目	2018 年	2017 年	变动情况 (%)
总资产 (亿元)	7.57	5.35	41.57%
总负债 (亿元)	6.97	4.77	46.08%
短期借款 (亿元)	0.50	0.00	--
长期借款 (亿元)	1.20	1.82	-33.93%
其他有息负债 (亿元)	0.44	0.25	73.01%
所有者权益 (亿元)	0.60	0.58	4.36%
营业总收入 (亿元)	1.96	1.31	49.38%
营业收入 (亿元)	1.96	1.31	49.38%
营业外收入 (亿元)	0.00	0.00	-22.11%
利润总额 (亿元)	0.05	0.03	59.63%
净利润 (亿元)	0.03	0.02	61.80%
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	0.03	0.02	83.02%
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	0.73	0.00	16316.05%
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-0.58	-1.87	-68.99%
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-0.20	1.72	-111.87%
流动比率	1.26	1.72	-26.45%
速动比率	1.26	1.72	-26.44%
资产负债率 (%)	92.04%	89.20%	3.18%
债务资本比率 (%)	79.34%	78.21%	1.44%
营业毛利率 (%)	6.03%	13.14%	-54.11%
平均总资产回报率 (%)	0.51%	0.77%	-33.02%
加权平均净资产收益率 (%)	5.63%	7.10%	-20.82%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	5.85%	6.54%	-10.44%
EBITDA (亿元)	0.26	0.14	87.19%
EBITDA 全部债务 ¹ 比 (%)	11.91%	6.57%	81.22%
EBITDA 利息倍数	1.43	1.53	-6.34%

特定原始权益人 2018 年总资产和总负债上升主要是因为集团调拨资金增加,短期借款增加主要是新增贷款用于小区污水及土方回填工程,长期借款减少主要是因为部分债务到期归还,其他有息负债增加主要是一年内到期的非流动负债有所增加,营业总收入、营业收入利润总额、净利润和扣除非经常性损益后净利润增加主要是因为主营业务发展迅速,扩张趋势较为显著。经营活动产生现金流量净额增加主要是因为营业总收入的上升,投资活动产生现金流量净额增加主要是因为收回投资收到的现金增加,筹资活动产生现金流量净额增加主要是因为筹资活动的减少;营业毛利率的下降主要是因为人力成本的上升,平均总资产回报率略有下降主要是因为总资产的增加;EBITDA 和 EBITDA 全部债务比增加主要是因为利润总额的上升。

(四) 特定原始权益人偿还债务本息情况

报告期内,特定原始权益人资信情况良好,无违约情况。

(五) 特定原始权益人其他重大事项

无

五、 增信措施及其执行情况

(一) 增信措施变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 增信措施的执行情况

☒适用 ☐不适用

(1) 保证担保

☒适用 ☐不适用

法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

自然人保证担保

☐适用 ☒不适用

保证人是否为发行人控股股东或实际控制人

☒适用 ☐不适用

(2) 抵押或质押担保

☒适用 ☐不适用

(3) 其他方式增信

☒适用 ☐不适用

(三) 增信机构的财务情况

中瑞集团为本专项计划担保人，公司财务数据由中瑞集团提供，截至本报告出具之日，中瑞集团 2018 年度审计工作尚未完成，故目前无法披露中瑞集团报告期末的财务数据，下表披露数据为截至 2018 年 9 月 31 日的未经审计的中瑞集团财务数据。中瑞集团 2018 年审计报告预计将于 2018 年 4 月 30 日出具，最晚不超过 2019 年 5 月 31 日，待出具审计报告后将对中瑞集团报告期末财务数据进行补充披露。

截止 2018 年 9 月 30 日，公司主要情况如下：

单位：万元

财务指标	2018 年 9 月 30 日
总资产	6,605,116.49
货币资金	654,092.18
其他应收款	1,648,634.44
存货	1,975,798.11
净资产（万元）	1,639,769.61
资产负债率	75.17%
净资产收益率	4.01%
流动比率	1.44
速动比率	1.04

注：上述指标的计算方法如下：

净资产=资产总额-负债总额；

资产负债率=负债总额/资产总额；

净资产收益率=净利润/净资产；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

公司在各大银行等进入机构的资信情况良好,与其一直保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债务融资能力较强。

截至 2018 年 6 月末,中瑞集团合并口径的对外担保余额为 1,129,177.94 万元,占净资产规模的 69.20%,占总资产规模的 17.00%,截至 2018 年 6 月末,中瑞集团合并口径受限资产 1,127,759.89 万元,占净资产规模 69.20%,占总资产规模的 16.98%,主要系借款保证金、抵押的存货和质押的股票等。

(四) 其他增信措施有效性的变化情况

无

六、 专项计划审计情况

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)对本专项计划进行了审计,发表了无保留意见,审计情况详见附件《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》(安永华明(2019)专字第 61169786_B07 号)。

七、 其他重大事项

本报告期内原始权益人持续经营,未发生违反合同约定、损害基础资产及其收益的情况。

(一) 专项计划评级情况

本报告期内专项计划的管理人、托管人、评级机构未发生变更。评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排、担保安排等因素,评估了有关的风险,于 2018 年 6 月 27 日出具了《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划优先级资产支持证券跟踪评级报告》(大公报 SD【2018】587 号),授予“华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划”项下优先级资产支持证券新和昌物业 01 信用等级为 AA+、新和昌物业 02 信用等级为 AA+、新和昌物业 03 信用等级为 AA+、新和昌物业 04 信用等级为 AA+、新和昌物业 05 信用等级为 AA+,与上一报告期相比,本报告期内专项计划优先级资产支持证券的信用评级未发生变化。

(一) 专项计划资金使用情况

报告期间,专项计划资金为兑付、支付相关费用和合格投资,对外投资具体情况见第三章“专项计划资金收支与投资管理情况”,专项计划募集资金使用用途符合计划说明书约定。

(二) 管理人以自有资金或管理的资产管理计划等认购资产支持证券情况
无

(三) 重大事件披露情况
无

(四) 持有人会议召开情况
无

(五) 已披露临时报告情况
无

八、 备查文件目录、查阅地点及联系方式

(一) 备查文件目录

1. 《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》
2. 《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买卖协议》
3. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划服务协议》
4. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划托管协议》
5. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划监管协议》
6. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划差额支付承诺函》
7. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划担保函》
8. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划质押协议》
9. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划认购协议与风险揭示书》
10. 《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》
11. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划尽职调查报告》
12. 华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划特定原始权益人最近三年经审计的财务会计报告
13. 《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划特定原始权益

人融资情况说明》

14.《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划基础资产评估报告》

15.《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划信用评级报告》

16.《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划法律意见书》

17.管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

18.托管人业务资格批件、授权文件和营业执照

(二) 查阅方式

华林证券股份有限公司

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 6 楼

联系人：李乔、黄韶红

联系电话：0755-82707888/400-188-3888



2019 年 4 月 20 日

附件：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



附件 1 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**

已审财务报表

2018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	6-7
财务报表附注	8-18

审计报告

安永华明（2019）专字第 61169786_B07 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 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、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华林证券股份有限公司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、中国证券监督管理委员会和华林证券-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、中国证券监督管理委员会和华林证券-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、其他信息

管理人对其他信息负责。其他信息包括管理人年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

审计报告（续）

安永华明（2019）专字第 61169786_B07 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、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。

六、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（2019）专字第 61169786_B07 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

中国 北京

中国注册会计师：王自清

2019年3月29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
2018年12月31日
人民币元

	附注	2018年12月31日	2017年12月31日
资产：			
银行存款	六、1	149,856.54	-
应收利息		13.75	-
应收款项类投资	六、2	220,000,000.00	220,000,000.00
资产总计		220,149,870.29	220,000,000.00
负债：			
应付管理人报酬	七、2	42,191.38	42,191.38
应付托管费	七、2	6,666.66	8,185.10
其他负债		20,000.00	10,000.00
负债合计		68,858.04	60,376.48
归属于专项计划份额持有人的净资产：			
实收资金	六、3	184,000,000.00	220,000,000.00
未分配利润	六、4	36,081,012.25	(60,376.48)
净资产合计		220,081,012.25	219,939,623.52
负债及净资产总计		220,149,870.29	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

华林证券-新和昌物业费信托受益权
资产支持专项计划

法定代表人：

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
2018 年度
人民币元

	附注	2018 年度	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		52,309,138.79	-
利息收入	六、5	4,123.38	-
其中：银行存款			
利息收入		4,123.38	-
投资收益	六、6	52,305,015.41	-
费用		144,622.72	60,376.48
管理人报酬	七、2	100,000.00	42,191.38
托管费	七、2	17,881.56	8,185.10
其他费用		26,741.16	10,000.00
利润总额		52,164,516.07	(60,376.48)
所得税费用		-	-
净利润及综合收益总额		52,164,516.07	(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
2018 年度
人民币元

	2018 年度		净资产合计
	实收资金	未弥补亏损	
年初净资产（专项计划净值）	220,000,000.00	(60,376.48)	219,939,623.52
本年经营活动产生的专项计划净值变动数	-	52,164,516.07	52,164,516.07
本年资产份额交易产生的专项计划净值变动数	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)
其中：专项计划兑付款	(36,000,000.00)	-	(36,000,000.00)
本年利润分配产生的专项计划净值变动数	-	(16,023,127.34)	(16,023,127.34)
年末净资产（专项计划净值）	184,000,000.00	36,081,012.25	220,081,012.25

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
2018 年度
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
财务报表附注
2018 年度
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（“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（“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（“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）
2018 年度
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2018年12月31日的财务状况以及自2018年度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。惟上期对比会计期间自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。

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，实收基金为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）
2018 年度
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）
2018 年度
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）
2018 年度
人民币元

六、 财务报表主要项目注释

1. 银行存款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
活期银行存款	149,856.54	-

2. 应收款项类投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收款项类投资	220,000,000.00	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。

3. 实收资金

	2018年度				
	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
年初余额	1,940,000.00	194,000,000.00	260,000.00	26,000,000.00	220,000,000.00
本年减少	(360,000.00)	(36,000,000.00)	-	-	(36,000,000.00)
年末余额	1,580,000.00	158,000,000.00	260,000.00	26,000,000.00	184,000,000.00
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	1,940,000.00	194,000,000.00	260,000.00	26,000,000.00	220,000,000.00

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）
2018 年度
人民币元

4. 未分配利润

	2018 年度	自2017年7月31日 (专项计划成立日)至 2017年12月31日止期间
年/期初余额	(60,376.48)	-
本年/期净利润	52,164,516.07	(60,376.48)
利润分配	<u>(16,023,127.34)</u>	<u>-</u>
年/期末余额	<u>36,081,012.25</u>	<u>(60,376.48)</u>

5. 利息收入

	2018 年度	自2017年7月31日 (专项计划成立日)至 2017年12月31日止期间
银行存款利息收入	<u>4,123.38</u>	<u>-</u>

6. 投资收益

	2018 年度	自2017年7月31日 (专项计划成立日)至 2017年12月31日止期间
应收款项类投资 之投资收益	<u>52,305,015.41</u>	<u>-</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）
2018 年度
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 （“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 （“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—专项计划管理费

	2018 年度	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： 管理费	100,000.00	42,191.38
其中：已支付的管理费	57,808.62	-
尚未支付的管理费	42,191.38	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。

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）
2018 年度
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

	2018 年度	自2017年7月31日 (专项计划成立日)至 2017年12月31日止期间
建设银行河南分行：		
托管费	17,881.56	8,185.10
其中：已支付的托管费	11,214.90	-
尚未支付的托管费	6,666.66	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2018年12月31日，无本专项计划关联方持有本专项计划份额。

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）
2018 年度
人民币元

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2018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）
2018 年度
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2019年3月29日批准。