



华林证券-新和昌物业费信托受益权 资产支持专项计划 计划说明书

计划管理人



华林证券股份有限公司



托管人



中国建设银行
China Construction Bank

中国建设银行股份有限公司河南省分行

2017年7月

重要提示

本《计划说明书》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》(以下简称“《管理规定》”)、《证券公司客户资产管理业务管理办法》(以下简称“《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信息披露指引》(以下简称“《信息披露指引》”)及其他有关法律法规、规范性文件及中国证券监督管理委员会和中国证券投资基金业协会的有关规定制作,计划管理人保证本《计划说明书》的内容真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

河南新和昌物业服务有限公司(以下简称“新和昌物业”)承诺以真实身份参与专项计划,保证物业资产的来源及用途合法,并已阅知本《计划说明书》和专项计划文件全文,了解相关权利、义务和风险,愿意自行承担投资风险和损失。

计划管理人承诺以诚实守信、审慎尽责的原则管理和运用专项计划资产,但不保证专项计划一定盈利,也不保证最低收益。对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考,不构成计划管理人、托管银行、销售机构或代理销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额,不属于计划管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本期专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让(如有),并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件,进行独立的投资判断,自行承担投资风险。

专项计划优先级资产支持证券获得大公国际资信评估有限公司给予的 AA+ 级评级,该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议,且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读本《计划说明书》全文,包括但不限于正文的“风险揭示与防范措施”部分。

产品特性及主要风险提示

“华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划”是以本专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源，以优先级/次级分层机制、新和昌物业的差额支付承诺和郑州中瑞实业集团有限公司（以下简称“中瑞集团”）的担保提供综合增级保障的固定收益产品。

“华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划”运作过程中可能面临一定风险。计划管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与基础资产有关的风险

（一）《物业服务合同》和《案场合同》相关当事人违约风险

专项计划交易结构中，新和昌物业以其旗下运营管理的物业对应的24份《物业服务合同》和《案场合同》项下享有的特定期间的物业管理费收入、车位管理费收入、案场服务费收入委托信托受托人管理，并将享有的信托受益权转让给专项计划。《物业服务合同》和《案场合同》为双务合同，即新和昌物业通过提供物业管理服务获取物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入，《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入在较大程度上取决于新和昌物业在《物业服务合同》和《案场合同》项下义务的履行及应收账款债务人对新和昌物业履行合同情况的认可。若未来新和昌物业未按《物业服务合同》和《案场合同》的约定提供物业管理服务，或出现应收账款债务人对于新和昌物业履行《物业服务合同》和《案场合同》的行为不予认可，或应收账款债务人未依据《物业服务合同》和《案场合同》的约定支付物业管理费、车位管理费和案场服务等情形的，则将影响专项计划基础资产的现金流。

（二）现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，基础资产的信托利益主要为《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。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对《物业服务合同》和《案场合同》未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，优先级资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

（三）《物业服务合同》提前终止风险

《物业服务合同》中绝大部分为特定原始权益人与开发商签署的《前期物业服务合同》，根据《物业管理条例》的规定，“前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止”；《前期物业服务合同》约定，合同期限未满，若业主委员会已选聘新的物业服务企业并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效的，合同自动终止。因此，《前期物业服务合同》存在因业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同而提前终止的风险。并且，《物业服务合同》属于双务合同，若物业公司未按合同约定履行义务，存在被物业服务合同委托人根据合同约定解除《物业服务合同》而导致《物业服务合同》终止的风险。

《案场合同》属于双务合同，若物业公司未按合同约定履行义务，存在被案场合同委托人根据合同约定解除《案场合同》的情形，或《案场合同》相关方无正当理由提前终止合同的情形，从而导致《案场合同》提前终止的风险。

《物业服务合同》和《案场合同》提前终止，可能导致《物业服务合同》和《案场合同》期限无法覆盖本专项计划产品期限，《物业服务合同》和《案场合同》产生的未来现金流无法覆盖本专项计划优先级债券的本金和利息。

（四）部分现金流来自关联方的风险

根据《物业服务合同》约定，纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或因开发商原因未能按时交付给物业买受人的物业，其物业管理费用由开发商向物业公司支付。入池物业资产中，关于已交付特定原始权益人的物业项目，2013年-2015年及2016年1-11月，物业管理费由于已竣工但尚未出售而由开发商承担的比例分别为6.69%、7.55%、8.35%、6.04%、7.13%；关于未来预计交付特定原始权益人的

物业项目,截至2016年11月30日,未销售面积占接管物业总面积的比例为11.44%,若物业已竣工但未出售或开发商未能按时交付,则开发商需承担该部分物业产生的物业管理费。

根据《物业服务合同》约定,车位所有权归开发商所有的车位管理费的费用收取时间自新和昌物业向开发商提供车位管理服务之日起算。若入池物业的车位在物业交付给新和昌物业后仍未售出,空置车位的车位管理费由开发商承担。

案场服务费是特定原始权益人根据与开发商签订的《案场合同》约定,在物业所在小区为开发商提供案场、样板房及景观展示区的物业管理服务产生的收入。根据瑞华会计师事务所《河南新和昌物业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》中的数据预测,2017年-2021年案场服务费收入占入池物业总收入的比例为7.20%。

物业资产对应的24份《物业服务合同》和《案场合同》的开发商与特定原始权益人为关联方,开发商以自有资金向特定原始权益人支付物业费,若开发商欠费或不按期缴纳物业费,将对本专项计划基础资产未来现金流产生不利影响。

(五) 入池物业区域集中度的风险

本次专项计划入池的24份《物业服务合同》和《案场合同》中,所在区域为郑州的物业共11个,物业管理费收费面积合计103.32万平方米,郑州地区物业管理费收费面积占入池物业管理费总收费面积的比例为41.19%。本次专项计划入池物业中郑州地区物业数量和面积占比较大,区域集中度较高,存在一定的区域集中违约风险。

(六) 资金混同风险

本专项计划条款约定,《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流按月度将收入由收款账户划转到监管账户,并将监管账户中现金流按月度归集到信托财产专户,受托人在兑付日前9个工作日将信托利益从信托财产专户转付至专项计划的托管账户。在该收入归集机制下,由于并未将《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流直接划转进入专项计划的托管账户,存在现金流归集过程中发生资金混同或其他影响该物业管理费收入、车位管理费收入和案

场服务费收入的事实，使得无法将物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入产生的现金流划转到专项计划账户，可能导致基础资产现金流的损失。

（七）与信用增级相关的风险

根据《差额支付承诺函》的约定，在专项计划存续期内，新和昌物业为专项计划提供差额补足资金。如果新和昌物业未按上述《差额支付承诺函》的规定提供相应的信用支持，中瑞集团对新和昌物业的差额支付承担不可撤销的连带保证责任担保。若新和昌物业未能根据《差额支付承诺函》履行相关差额补足义务，且中瑞集团未能根据《保证合同》对差额支付承担相应的连带保证责任担保义务，投资者可能因此产生投资损失。

（八）《物业服务合同》和《案场合同》相对方享有抗辩权的风险

《物业服务合同》约定了作为物业服务企业的特定原始权益人，应及时向全体业主和物业使用人通报有关物业服务的重大事项。因此，根据《物业服务合同》约定，特定原始权益人以《物业服务合同》项下其合法享有的未来五年对应收账款债务人享有的应收账款为信托贷款债务偿付义务提供质押担保，特定原始权益人应当将该等与物业服务有关的重大事项书面通知合同相对方，以确保合同相对方的知情权。

《物业服务合同》约定了物业服务企业擅自提高物业服务费用标准的，相关方就超额部分有权拒绝缴纳；已经收取的，相关方有权要求物业服务企业双倍返还。

《案场合同》约定了作为特定原始权益人的物业服务企业未达到合同约定的服务标准的，合同相对方将有权按应付费用的比例扣留。物业服务企业违反合同约定，擅自提高收费标准的，合同相对方有权督促和要求物业服务企业清退所收费用，退还利息；给合同相对方造成损失的，还应给予合同相对方经济赔偿。因此，如物业服务企业提供的服务标准、价格不符合合同约定，存在向合同相对方支付违约金、赔偿损失或费用被扣留的风险。

二、与特定原始权益人有关的风险

（一）特定原始权益人破产风险

特定原始权益人已签署的《物业服务合同》部分已纳入本次专项计划，已签署的《案场合同》大部分已纳入本次专项计划，因此，本次专项计划入池的《物业合

同》和《案场合同》产生的物业管理费、车位管理费、案场管理费收入将归集至专项计划，而由此产生的相关运营成本由特定原始权益人承担，经测算，专项计划存续期内新和昌物业存在一定的运营成本缺口。若在专项计划存续期间特定原始权益人无法补足运营成本缺口，特定原始权益人将没有足够的资金持续运营导致特定原始权益人破产，从而影响本次专项计划现金流的稳定性。

（二）特定原始权益人财务风险

近三年特定原始权益人其他应收款金额分别为1,443.79万元、1,947.64万元和5,654.25万元，占资产总额的比例分别为52.79%、55.19%和50.90%，所占比重较高。特定原始权益人业务规模持续扩张，对其现金流和其他应收款管理提出了更高要求，如果出现其他应收款无法收回而发生坏账的情况，将对特定原始权益人公司业绩和生产经营产生不利影响。

（三）特定原始权益人经营风险

对于物业收费实行政府指导价的，新和昌物业需执行政府指导价。若新和昌物业超出政府指导价浮动幅度制定价格，将面临没收违法所得、罚款、被责令停业整顿等风险。如果新和昌物业无法正常经营，物业费收入可能受到不良影响。

（四）特定原始权益人管理风险

新和昌物业的主营业务是物业、车位、案场管理等。虽然新和昌物业已积累了丰富的行业经验，但随着新和昌物业经营规模的持续扩大，企业的管理模式和经营理念也需要根据环境的变化而不断调整，并对新和昌物业的经营管理能力和人力资源提出了更高的要求。如果新和昌物业管理制度不完善，不能进一步有效改善和优化管理结构，或者人才储备不足或后续的人员扩充不够及时或不够到位，可能对新和昌物业业务的经营与发展产生不利的影响。

三、与计划管理人及其他服务机构有关的风险

（一）计划管理人违规风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资产管理业务资格，深圳证券

交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施,从而可能给投资者带来风险。

（二）监管人及托管人违规风险

在专项计划存续期间,监管银行对监管账户进行监督管理,并根据专项计划文件的约定负责将监管账户中的资金向专项计划账户中进行划拨。若监管银行出现违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形,可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

专项计划存续期内的托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管人。若托管人出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形,亦可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

（三）参与主体尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、受托人、托管银行、特定原始权益人、担保人的尽责履约。当上述机构未能尽责履约,或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误,可能给优先级资产支持证券持有人造成损失。

四、 市场风险

（一）经济周期风险

经济运行具有周期性的特点,受其影响,专项计划的现金流情况可能变化,资产支持证券的收益水平也会随之发生变化,从而产生风险。

（二）流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所的综合协议交易平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下,资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

（三）利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动,利率波动可能会影响优先级资产支持证券投资人的收益。此风险表现为:专项计划资产支持证券预期收益固定,

在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

五、其他风险

（一）再投资风险

基础资产产生的现金流在分配之前，可能由于市场利率的下降面临资金再投资的收益率降低，从而对本专项计划产生再投资风险。

（二）评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

（三）政策及法律风险

目前，资产支持专项计划是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的政策、法律制度还不明确，如果有关政策、法律发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。

（四）税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券投资人获得的收益将可能缴纳相应税款。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税款，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

（五）技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

（六）操作风险

计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构

等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

（七）不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读本《计划说明书》全文，包括但不限于正文的“风险揭示与防范措施”部分。

目录

释义.....	14
第一章 当事人的权利和义务.....	36
1.1 资产支持证券持有人的权利与义务.....	36
1.2 管理人的权利与义务.....	37
1.3 托管人的权利与义务.....	39
1.4 其他参与机构的权利与义务.....	40
第二章 资产支持证券的基本情况.....	41
2.1 资产支持证券的创设.....	41
2.2 资产支持证券的取得和独立性.....	41
2.3 资产支持证券的品种.....	42
2.4 资产支持证券的期限及规模.....	42
2.5 资产支持证券的预期收益率.....	42
2.6 资产支持证券的信用级别.....	42
2.7 资产支持证券的基本要素.....	42
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介.....	52
3.1 项目参与方基本信息.....	52
3.2 交易结构.....	56
第四章 资产支持证券的信用增级方式.....	59
4.1 信用增级方式.....	59
4.2 信用增级措施的触发机制.....	61
第五章 特定原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	64
5.1 特定原始权益人情况.....	64
5.2 管理人基本情况.....	90
5.3 基础资产服务机构基本情况.....	90
5.4 物业资产服务机构基本情况.....	90
5.5 托管人基本情况.....	90
5.6 信托受托人基本情况.....	97
5.7 提供信用增级的机构之差额支付承诺人的基本情况.....	101
5.8 提供信用增级的机构之担保人的基本情况.....	101
5.9 和昌集团的基本情况.....	149
第六章 基础资产情况及现金流预测分析.....	153
6.1 基础资产情况.....	153
6.2 盈利模式及现金流预测分析.....	166
6.3 评级情况说明.....	173
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....	178
7.1 账户设置安排.....	178
7.2 基础资产归集安排.....	179
7.3 现金流分配.....	181
7.4 专项计划的现金流运用及投资安排.....	184
第八章 专项计划资产的管理安排.....	185
8.1 专项计划资产的构成.....	185
8.2 专项计划相关费用.....	185
8.3 税务事项.....	187

8.4 专项计划资金运用	188
8.5 专项计划资产处分	189
8.6 其他资产管理安排	189
第九章 特定原始权益人风险自留的相关情况	190
9.1 优先/次级分层机制	190
9.2 特定原始权益人差额支付机制	190
第十章 风险揭示与防范措施	192
10.1 与基础资产有关的风险	192
10.2 与特定原始权益人有关的风险	200
10.3 与计划管理人及其他服务机构有关的风险	202
10.4 市场风险	203
10.5 其他风险	205
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项	208
11.1 专项计划的销售方案	208
11.2 专项计划设立相关事项	212
11.3 专项计划终止与清算的相关安排	213
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排	217
12.1 资产支持证券登记	217
12.2 资产支持证券转让安排	217
第十三章 信息披露安排	219
13.1 信息披露的形式	219
13.2 信息披露的内容及时间	219
13.3 澄清公告与说明	223
13.4 信息披露文件的存放与查阅	223
13.5 对监管机构的备案及信息披露	223
第十四章 资产支持证券持有人大会相关安排	225
14.1 有控制权的资产支持证券	225
14.2 资产支持证券持有人大会的召开	225
14.3 大会议决事项和程序	228
14.4 资产支持证券持有人大会决议的生效与效力	229
14.5 资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼	230
第十五章 主要交易文件摘要	231
16.1 计划管理人、托管人与特定原始权益人利益关系说明	252
16.2 专项计划变更管理人的相关安排	252
第十七章 违约责任与争议解决	255
17.1 一般原则	255
17.2 认购人的违约责任	255
17.3 计划管理人的违约责任	255
17.4 托管人的违约责任	256
17.5 投资者保护机制	256
17.5 免责条款	257
17.6 争议解决	257
第十八章 备查文件存放及查阅方式	259
18.1 附录和备查文件	259

18.2 备查文件查阅地点.....	260
--------------------	-----

释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

1、项目涉及的主体定义

- (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) “登记托管机构、中证登深圳”：系指中国证券登记结算有限公司深圳分公司。
- (14) “法律顾问、国浩”：系指国浩律师（北京）事务所。
- (15) “评级机构、大公”：系指大公国际资信评估有限公司。
- (16) “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）。
- (17) “认购人”：系指签署“《认购协议》”并以其合法拥有的人民币资金向“计划管理人”交付“认购资金”以购买“资产支持证券”的人。
- (18) “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。
- (19) “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。
- (20) “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。
- (21) “有控制权的资产支持证券持有人”：系指“有控制权的资产支持证券”的持有人。
- (22) “资产支持证券持有人大会”：系指按照《标准条款》的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

2、主要专项计划文件

- (23) “《标准条款》、本标准条款”：指“计划管理人”为规范“专项计划”的设立和运作而制定的《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》，包括其附件（如有）及对该标准条款的任何修改或补充。

(24) “《计划说明书》”：系指《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》及对该文件的任何有效修改或补充。

(25) “《认购协议》”：系指“计划管理人”与“认购人”签署的《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支持证券认购协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。

(26) “《资产管理合同》”：系指《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同。

(27) “《资产买卖协议》”：系指“原始权益人”、“计划管理人”与“信托受托人”签署的《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》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。

(28) “《服务协议》”：系指“计划管理人”与“资产服务机构”签署的《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》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。

(29) “《托管协议》”：系指“计划管理人”与“托管人”签署的《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托管协议》，包括其附件（如有）及对该协议的任何修改或补充。

(30) “《监管协议》”：系指特定原始权益人、信托受托人及监管银行签署的《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》。

(31) “《担保函》”：系指担保人为本次专项计划所出具的《担保函》及对该文件的任何有效修改或补充。

(32) “《担保履约通知书》”：系指计划管理人根据《担保函》向担保人发出的要求其履行担保义务的通知书，该通知书同时抄送托管人。

(33) “《差额支付承诺函》”：系指“差额支付承诺人”向“计划管理人”出具并由“计划管理人”代表“资产支持证券持有人”接受并同意的《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之差额支付承诺函》，包括其附件

(如有) 及对该承诺函的任何修改或补充。

(34) “《差额支付通知书》”：系指“计划管理人”根据“《差额支付承诺函》”的约定向“差额支付承诺人”发出的要求其履行差额支付义务的通知，该通知书同时抄送“托管人”。

(35) “《信托合同》”：系指原始权益人与信托受托人签署的《中建投信托·新和昌物业单一资金信托信托合同》及其附件，包括对其的任何修订和补充。

(36) “《信托贷款合同》”：系指特定原始权益人与信托受托人签署的《中建投信托·新和昌物业单一资金信托信托贷款合同》及对该协议的任何有效修改或补充。

(37) “《风险揭示书》”：系指认购人签署的《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》的附件《风险揭示书》。

(38) “《承担日常运营成本承诺函》”：系指承诺人中瑞集团向“计划管理人”出具并由“计划管理人”代表“资产支持证券持有人”接受并同意的《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之承担日常运营成本承诺函》，包括其附件（如有）及对该承诺函的任何修改或补充。

(39) “《应收账款质押合同》、《质押合同》”：系指“信托受托人”与“出质人”签署的《应收账款质押合同》及对该合同的任何修改或补充。

(40) “《应收账款质押登记协议》”：系指“信托受托人”与“出质人”签署的《应收账款质押登记协议》及对该合同的任何修改或补充。

(41) “专项计划文件”：系指与专项计划有关的主要专项计划文件，包括但不限于“《计划说明书》”、“《标准条款》”、“《认购协议》”、“《资产买卖协议》”、“《服务协议》”、“《托管协议》”、“《监管协议》”、“《差额支付承诺函》”、“《担保函》”及“《承担日常运营成本承诺函》”等文件及其附件。

3、与专项计划相关的定义

(42) “专项计划”：系指根据“《管理规定》”及其他法律法规，由“计划管理人”

设立的华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划。

(43) “单一资金信托”：系指根据信托合同成立的中建投信托·新和昌物业单一资金信托。

(44) “物业服务合同、《物业服务合同》”：系指物业资产清单项下的，新和昌物业与相关方签订的《前期物业服务合同》、《物业服务合同》等相关服务合同及其所有变更或补充（如有）的合称。。

(45) “案场合同、《案场合同》”：系指新和昌物业与和昌地产集团有限公司及其下属子公司，郑州航空港区盛世宏图置业有限公司签署的《案场服务合同》及其所有变更或补充（如有）的合称。

(46) “基础资产”：系指在特定期间内，由“原始权益人”在“专项计划设立日”转让给“计划管理人”的、“原始权益人”依据“信托合同”自“单一资金信托成立日”（含该日）起享有的单一资金信托受益权。

(47) “物业资产”、“质押财产”、“应收账款”：系指自专项计划成立日起未来五年借款人根据《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借款人根据《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（包括未偿本金部分以及利息部分）及其他应收款项。

(48) “初始物业资产”：系指“初始物业资产清单”所列的全部由“特定原始权益人”在“单一资金信托成立日”质押给“信托受托人”的“物业资产”。

(49) “新增物业资产”：系指“新增物业资产清单”所列的，在本专项计划的存续期内由“特定原始权益人”在“资产置换日”质押给“信托受托人”的“物业资产”。

(50) “物业费”：系指物业管理费、车位管理费、案场服务费的合称。

(51) “物业资产清单”：系指“初始物业资产清单”与“新增物业资产清单”的统称。

(52) “初始物业资产清单”：系指“特定原始权益人”准备的、截至“单一资金信托成立日”的、有关每笔“初始物业资产”相关信息的一览表。

(53) “新增物业资产清单”: 就“特定原始权益人”于“资产置换日”置换给“信托受托人”的“新增物业资产”而言, 系指由“特定原始权益人”准备的, 截至“资产置换日”的, 有关“新增物业资产”相关信息的一览表。

(54) “质押标准”: 就“初始物业资产”而言, 系指在“单一资金信托成立日”, 就“新增物业资产”而言, 系指在“资产置换日”:

(a) “特定原始权益人”真实、合法、有效地拥有“物业资产”, 且“物业资产”上未设定抵押权、质权或任何第三方其他有效的权利主张;

(b) “物业资产”对应的“物业合同”及“案场合同”均适用中国法律, 且在中国法律项下均合法有效存续, 并构成“相关方”在“物业合同”及“案场合同”项下合法、有效和有约束力的义务, “特定原始权益人”可基于“物业合同”及“案场合同”向“相关方”主张权利;

(c) “特定原始权益人”已经开始履行并遵守“物业资产”所对应的任意一份“物业合同”及“案场合同”;

(d) “物业合同”及“案场合同”项下“相关方”尚未支付的所有物业费 (包括未偿本金部分以及利息部分) 及其他应付款项须全部归入“物业资产”;

(e) “物业合同”及“案场合同”中的“相关方”如为法人机构, 应系依据中国法律在中国境内设立且合法存续的企业法人, 且未发生申请停业整顿、申请解散、申请破产、停产、歇业、注销登记、被吊销营业执照或涉及重大诉讼或仲裁; 如为业主委员会, 需经物业所在小区居民合法选举产生, 且尚在任期之内; 如为社区居委会, 需经上级行政管理部门批准设立;

(f) “物业资产”所对应的物业管理费收入、车位管理费收入、案场服务费收入最近一个完整自然年度的综合收缴率不低于85%;

(g) “物业资产”不涉及诉讼、仲裁、执行破产程序或被强制执行司法程序。

(55) “不合格物业资产”: 系指在专项计划存续期间任一时刻不符合质押标准的物业资产。

(56) “物业资产池”: 系指任一时点“物业资产”的总和。

- (57) “资产置换”：系指本专项计划的“资产置换期”内，若出现“不合格物业资产”时，经与“计划管理人”及“信托受托人”协商确定后，“特定原始权益人”在“资产置换日”将“不合格物业资产”置换为符合“质押标准”的“新增物业资产”，直至“物业资产池”应收物业费不少于初始质押时应收物业费的100%。
- (58) “资产保证”：系指“原始权益人”在“《资产买卖协议》”第4.2条中所做的关于“基础资产”在“专项计划设立日”之日状况的全部陈述和保证。
- (59) “未偿本金余额”：就某一日期相对于各级资产支持证券而言，系指A-B：A指专项计划设立日该级资产支持证券的本金余额；B指自专项计划设立日之后起至该日之前，有关该级资产支持证券的所有已经偿还的本金。
- (60) “专项计划资产”：系指本标准条款第5.2条规定的属于“专项计划”的全部资产和收益。
- (61) “专项计划收益”：系指专项计划资产扣除税费及专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的部分。
- (62) “专项计划费用”：系指专项计划存续期间内合理支出的与专项计划相关的所有费用和其他支出，包括但不限于在专项计划存续期内因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和计划管理人的管理费、监管人的监管费、托管人的托管费、交易所费用、登记结算公司费用、银行结算费和手续费、专项计划审计费、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及计划管理人须承担的但根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。
- (63) “执行费用”：系指与“物业资产”的诉讼或仲裁相关的费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。
- (64) “应缴税金”：系指“专项计划”应承担的税金，特别的，因基础资产产生的全部税金，包括但不限于增值税、营业税及其附加税金、印花税等，或因国家税收体制调整变更后的应缴税种，均由“特定原始权益人”以自有资金承担或由“特定原始权益人”促使项目公司（如有）以自有资金承担。“特定原始

权益人”应协助并配合“计划管理人”向其税务机关提供必要的缴税凭证（如需）。

(65) “**剩余收益**”：系指专项计划资产扣除税费及专项计划费用以及清偿完毕全部优先级资产支持证券本金及预期收益后属于次级资产支持证券持有人享有的部分。

(66) “**清算资产**”：系指专项计划终止后对专项计划资产进行清理、确认、评估、变现后的资产净值。

(67) “**资产支持证券**”：系指“计划管理人”依据“《标准条款》”、“《认购协议》”和“《计划说明书》”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”享有“专项计划利益”、承担“专项计划”的风险。根据不同的风险和不同的分配顺序，“资产支持证券”又进一步分为“优先级资产支持证券”和“次级资产支持证券”。

(68) “**优先级资产支持证券**”：系指优先获得专项计划收益的资产支持证券。包括新和昌01、新和昌02、新和昌03、新和昌04、新和昌05，各类份额的预期期限、目标募集规模、预期收益率分别为：

份额类别	预期期限（年）	目标募集规模（万元）	预期收益率（暂定）
新和昌 01	1	3,600	5.00%
新和昌 02	2	3,900	5.20%
新和昌 03	3	3,900	5.50%
新和昌 04	4	3,900	6.00%
新和昌 05	5	4,100	6.50%
合计		19,400	-

优先级资产支持证券的预期收益率以专项计划成立时公告为准。

(69) “**优先级资产支持证券预期收益**”：系指优先级资产支持证券在专项计划存续期间应得的除本金外的收益。优先级资产支持证券预期收益每年支付，每期支付金额=期初资产支持证券本金余额×预期收益率×预期收益计算期间当期实际天数÷365。

(70) “**次级资产支持证券**”：系指由特定原始权益人认购的，享有专项计划剩余收益的资产支持证券，其份额的目标募集规模、预期期限及预期收益率分别

为：

份额类别	预期期限	目标募集规模（万元）	预期收益率
新和昌次	5 年	2,600	不设预期收益率
合计	5 年	2,600	不设预期收益率

(71) “有控制权的资产支持证券”：系指在“优先级资产支持证券”的本金和预期收益偿付完毕之前，系指“优先级资产支持证券”；在“优先级资产支持证券”的本金和预期收益偿付完毕之后，系指“次级资产支持证券”。

(72) “预期支付额”：系指优先级资产支持证券在专项计划存续期间的每一个兑付日的应付未付的本金以及预期收益金额的总和。

(73) “专项计划分配资金”：系指在每一个分配资金划拨日，专项计划资产扣除专项计划费用后可实际分配给资产支持证券持有人的资金。

(74) “专项计划资金”：系指“专项计划资产”中表现为货币形式的部分。

(75) “托管资金”：系指“专项计划账户”中的资金。

(76) “基础资产回收款、回收款”：系指根据信托合同应支付的收益权所发生的现金收入，“计划管理人”持有及处置“基础资产”所产生的现金收入，使用“托管资金”进行“合格投资”所取得的收益以及因“基础资产”而产生的任何其他收益。

4、专项计划销售所涉及的定义

(77) “销售期间”：专项计划销售期从管理人决定开始销售专项计划之日起 60 个工作日内结束。在销售期内，认购人可在销售机构工作日内参与专项计划，具体销售时间以管理人的销售公告为准。

(78) “专项计划募集资金”：系指在本“专项计划”项下，“销售机构”通过销售“资产支持证券”而募集的目标“认购资金”总和（不包括“认购资金”在“销售期间”内产生的利息）。

(79) “认购资金”：系指在“专项计划”的“销售期间”，“资产支持证券”的“认购人”为认购“资产支持证券”而向“计划管理人”交付的货币资金。

5、项目涉及的各账户的定义

(80) “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。

(81) “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。

(82) “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。

(83) “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。

(84) “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。该账户信息如下：

户名：华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

账号：【】

6、专项计划涉及的日期、期间的定义

(85) “缴款截止日”：系指“认购人”向“募集专用账户”划转全部认购款的最晚日期。“认购人”应于“缴款截止日”11:00之前将全部认购款划付至“募集专用账户”。

(86) “专项计划设立日、专项计划成立日”：系指“专项计划”的“认购资金”总额（不含认购期间“认购资金”所产生的利息）达到“《计划说明书》”约定的目标发售规模，且“优先级资产支持证券”和“次级资产支持证券”的“认购资金”（不含认购期间“认购资金”所产生的利息）分别达到其相应的“《计划说明书》”约定的目标发售规模，经“计划管理人”公告“专项计划”设立之日。

- (87) “单一资金信托成立日”：系指信托合同中规定的中建投信托·新和昌物业单一资金信托成立之日，亦为单一资金信托生效日。
- (88) “初始登记日”：系指计划管理人为资产支持证券在登记托管机构办理登记的日期。
- (89) “资金归集日”：系指每个兑付日前11个工作日（T-11）的月度对日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后第1个工作日，若该月无对应之日，则为该月最后1个工作日。
- (90) “资金划转日”：系指每个资金归集日后的第1个工作日。
- (91) “信托利益核算日”：系指单一资金信托成立日起每届满一年之前第10个工作日和单一资金信托终止日；如当日为非工作日，则自动提前至上一工作日。
- (92) “信托利益支付日/分配日”：系指信托利益核算日后1个工作日。
- (93) “信托利益分配通知日”：系指受益人向受托人发送信托利益分配通知的日期。在每个信托利益分配日前2个工作日16:00前，即每个专项计划兑付日前11个工作日（T-11日）16:00前，受益人向受托人发送信托利益分配通知。
- (94) “划款日”：系指信托财产专户将信托利益划转至专项计划账户的日期。在每个专项计划兑付日前9个工作日16:00前，基础资产服务机构在信托财产专户扣除信托涉及的相关税费后，将信托利益资金划转至专项计划托管账户。
- (95) “初始核算日”：系指“托管人”按照“《托管协议》”的约定对“专项计划账户”进行核算并按照相关格式要求向“计划管理人”提交报告之日，即当期“兑付日”前8日（T-8日）。
- (96) “差额支付通知日”：系指计划管理人按照《资产买卖协议》、《差额支付承诺函》约定向差额支付承诺人发出履行差额支付义务通知之日，即当期“兑付日”前7日（T-7日）。
- (97) “差额支付划款日”：差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划托管账户之日，即不晚于当期“兑付日”前6日（不晚

于T-6日)。

(98) “差额支付资金核算日”：托管人按照《托管协议》的约定在收到《差额支付通知书》前提下，就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告之日，即当期“兑付日”前5日(T-5日)。

(99) “担保通知日”：系指计划管理人按照《担保函》约定向担保人发出履行担保义务通知之日，即当期“兑付日”前4日(T-4日)。

(100) “担保人划款日”：系指计划管理人按照《担保函》约定向担保人发出履行担保义务通知之日，即不晚于当期“兑付日”前3日(不晚于T-3日)。

(101) “担保资金核算日”：系指托管人根据《托管协议》的约定，在收到《担保履约通知书》前提下，对专项计划托管账户进行核算，并按相关格式要求向计划管理人提交报告之日，即当期“兑付日”前3日(T-3日)。

(102) “收益分配公告日”：系指计划管理人在深圳证券交易所网站、计划管理人和托管人网站上公告《收益分配报告》之日，即当期“兑付日”前3日(T-3日)。

(103) “分配指令发出日”：系指计划管理人向托管人发出分配指令之日，即当期“兑付日”前3日(T-3日)。

(104) “分配资金划拨日”：系指托管人按照分配指令将专项计划托管账户中的资金划拨至相关账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至登记托管机构指定账户之日，即当期“兑付日”前2日(T-2日)。

(105) “权益登记日”：系指计划管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权之日，即当期“兑付日”前1日(T-1日)。

(106) “兑付日、T日”：系指登记托管机构将专项计划分配资金划付至资产支持证券持有人资金账户的日期，为专项计划成立后五年内每年与专项计划成立日相对应之日，若为非工作日的，顺延至下一工作日。

- (107) “T-n 日”：系指 T 日之前第 n 个工作日（不包括 T 日）。
- (108) “T+n 日”：系指 T 日之后的第 n 个工作日（不包括 T 日）。
- (109) “预期到期日”：系指“专项计划”向“资产支持证券持有人”偿付“优先级资产支持证券”以及“次级资产支持证券”最后一期预期收益和/或未偿本金余额之日。
- (110) “法定到期日”：系指“专项计划”最晚结束的日期，即【】年【】月【】日。
- (111) “预期收益核算期间”：系指对“优先级资产支持证券”当期应付收益予以核算的期间，为自前一个“兑付日”（含该日）至该“预期收益核算期间”对应的“兑付日”（不含该日）之间的期间，其中，第一个“预期收益核算期间”为自“专项计划设立日”（含该日）至第一个“兑付日”（不含该日）之间的期间。
- (112) “资产置换启动日”：计划管理人或信托受托人或资产服务机构发现“不合格物业资产”并向特定原始权益人发出书面通知之日。
- (113) “资产置换日”：系指在专项计划存续期间，特定原始权益人置换给信托受托人新的物业资产之日。
- (114) “资产置换期”：系指特定原始权益人置换给信托受托人新的物业资产的期间，资产置换期届满后，特定原始权益人不再向信托受托人置换新的物业资产。资产置换期自资产置换启动日起 30 个工作日。
- (115) “资产服务机构报告日”：系指“资产服务机构”按照“《服务协议》”的约定向“计划管理人”和“评级机构”出具“《资产服务机构报告》”及/或“《年度资产服务机构报告》”之日。
- (116) “计划管理人报告日”：系指“计划管理人”按“《标准条款》”的规定向“资产支持证券持有人”披露“《年度资产管理报告》”及/或“《收益分配报告》”之日。
- (117) “月”：系指从某公历月份内某日起至下一公历月份相应日期之日为止的期间，但如该期间终止的月份内无相应日期之日，则该期间应于该月最后一

日终止。

(118) “工作日”：系指除“中国”的法定公休日和节假日之外的任何一日。

(119) “专项计划终止日”：系指以下任一事件发生之日：

- (a) 专项计划设立后未按照《资产买卖协议》的规定进行基础资产的交割；
- (b) 专项计划收益分配完毕；
- (c) 资产支持证券的本金及预期收益兑付完毕；
- (d) 发生不可抗力事件导致专项计划不能存续；
- (e) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；
- (f) 发生任一提前终止事件；
- (g) 发生任一加速清偿事件；
- (h) 发生违约事件；
- (i) 法定到期日届至；
- (j) 法律、行政法规或者监管机构规定的其他情形。

(120) “专项计划存续期间”：系指自“专项计划设立日”（含该日）起至“专项计划终止日”（含该日）止的期间。

(121) “特定期间”：系指自“专项计划设立日”起（不含该日）至专项计划终止日。

(122) “还款期间”：系指专项计划存续期间内的如下5个期间（自单一资金信托成立日起至最后一个信托利益支付日止，含首日不含尾日）：第一个“还款期间”自信托生效日（含）至第一个信托利益支付日（不含）；第二个“还款期间”自第一个信托利益支付日（含）至第二个信托利益支付日（不含）；以此类推，共有5个还款期间。

(123) “清算起始日”：系指“专项计划”终止并进入清算程序之日，为“专项计划终止日”的下一个工作日。

(124) “清算终止日”：系指“专项计划”终止清算程序之日，为下列日期之较早者：（i）“专项计划”完成清算分配之日；（ii）“清算到期日”。

(125) “清算到期日”：系指“专项计划”清算最晚结束的日期，即自“专项计划终止日”起24个“月”届满之日。

(126) “清算期”：系指自“清算起始日”（含该日）起至“清算终止日”（含该日）止的期间。

(127) “工作日”：系指除中国的法定公休日和节假日之外的任何一日。

7、项目涉及的事件及通知的定义

(128) “加速清偿事件”：系指以下任一事件：

(a) 自动生效的加速清偿事件

- 1) “特定原始权益人”发生任何“丧失清偿能力事件”；
- 2) 发生任何“资产服务机构解任事件”，且在90个自然日内仍无法找到合格的后备资产服务机构；
- 3) 根据“专项计划文件”的约定，需要更换“计划管理人”或“托管人”，且在90个自然日内仍无法找到合格的继任或后备计划管理人或托管人；

(b) 需经宣布生效的加速清偿事件

- 4) 除本标准条款另有约定外，“特定原始权益人”或“资产服务机构”未能履行或遵守其在“专项计划文件”项下的任何主要义务，并且“计划管理人”合理地认为该等行为无法补救或在“计划管理人”发出要求其补救的书面通知后30个自然日内未能得到补救；
- 5) “特定原始权益人”在“专项计划文件”中提供的任何陈述、保证（“资产保证”除外）在提供时便有重大不实或误导成分；
- 6) 发生对“物业资产服务机构”、“特定原始权益人”、“计划管理人”或者“基础资产”有“重大不利影响”的事件；

- 7) “专项计划文件”全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生“重大不利影响”。

发生以上任何一起自动生效的“加速清偿事件”时，“加速清偿事件”应视为在该等事件发生之日发生。发生以上任何一起需经宣布生效的“加速清偿事件”时，“计划管理人”应通知所有的“资产支持证券持有人”。“资产支持证券持有人会议”决议宣布发生“加速清偿事件”的，“计划管理人”应向“物业资产服务机构”、“托管人”、“登记结算机构”和“评级机构”发送书面通知，宣布“加速清偿事件”已经发生，宣布之日应视为该等“加速清偿事件”的发生之日。“资产支持证券持有人会议”可以决议不宣布发生“加速清偿事件”。

发生“加速清偿事件”时，“计划管理人”宣布专项计划所有资产支持证券提前到期，“信托受托人”要求物业资产服务机构每周归集一次《物业合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费和案场服务费收入，必要时要求差额支付承诺人和担保人履行各自相应的责任。

(129) “差额支付启动事件”：系指以下任一事件：

- (a) 在专项计划终止日之前，在任何一个初始核算日，专项计划托管账户内可供分配的资金余额不足以全部清偿相应的兑付日专项计划应支付的税款（如有）、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额；
- (b) 专项计划终止时，专项计划账户内可供分配的资金余额不足以全部清偿专项计划应支付的税款（如有）、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额。

(130) “担保启动事件”：系指以下任一事件：

- (a) 在专项计划终止日之前，发生以下事件：

发生差额支付启动事件，且截至相应差额支付承诺人划款日后1个工作日，专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕到期优先级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。

- (b) 在专项计划终止日之后，发生差额支付启动事件，且截至相应差额支付承诺人划款日后1个工作日，专项计划资产仍不足以支付所有优先

级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

(131) “违约事件”：系指在“担保启动事件”发生后的任何一个“担保人划款日”，“担保人”未按照“《担保函》”的条款与条件承担担保义务，导致“专项计划账户”内可供分配的资金不足以支付相应的“兑付日”应付的“优先级资产支持证券”的预期收益和/或本金。

(132) “计划管理人解任事件”：系指以下任一事件：

- (a) “计划管理人”被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格（但计划管理人因设立子公司而将客户资产管理业务资格转移至子公司的情况除外）；
- (b) 发生与“计划管理人”有关的“丧失清偿能力事件”；
- (c) “计划管理人”违反“专项计划文件”的约定处分“专项计划资产”或者管理、处分“专项计划资产”有重大过失的，违背其在“专项计划文件”项下的职责，“资产支持证券持有人会议”决定解任“计划管理人”的；
- (d) 在由于“计划管理人”违反“法律”、行政法规或相关约定，并由此导致“资产支持证券持有人”不能获得本金和预期收益分配时，“资产支持证券持有人会议”决定解任“计划管理人”的；
- (e) 在“专项计划存续期间”，如果出现“计划管理人”实质性地违反其在“《资产买卖协议》”中所作出的陈述、保证和承诺，“资产支持证券持有人会议”决定解任“计划管理人”的。

(133) “物业资产服务机构解任事件”：系指以下任一事件：

- (a) 物业资产服务机构停止经营或计划停止经营其全部或主要的业务；
- (b) 发生与物业资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；
- (c) 物业资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格（特别是从事与物业资产有关的业务的资格）、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；
- (d) 资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与物业资产服务机构有关

的重大不利变化；

(e) 专项计划资产支持证券持有人大会决议解任物业资产服务机构。

(134) “基础资产服务机构解任事件”：系指以下任一事件：

- (a) 基础资产服务机构停止经营或计划停止经营其全部或主要的业务；
- (b) 发生与基础资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；
- (c) 基础资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格(特别是从事与基础资产有关的业务的资格)、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；
- (d) 资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与基础资产服务机构有关的重大不利变化；
- (e) 资产支持证券持有人大会决议解任基础资产服务机构。

(135) “托管人解任事件”：系指以下任一事件：

- (a) “托管人”被依法取消了“专项计划”资产支持证券托管人的资格；
- (b) “托管人”实质性地违反了其在“《托管协议》”项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个“工作日”；
- (c) “托管人”在“《托管协议》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；
- (d) 发生与“托管人”有关的“丧失清偿能力事件”。

(136) “监管银行解任事件”：系指以下任一事件：

- (a) “监管银行”被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务；
- (b) “监管银行”违反了其在《监管协议》项下任何主要义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个工作日；
- (c) 信托受托人根据《监管协议》第7.2.2款解任监管银行；
- (d) “监管银行”在“《监管协议》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、

证明或保证，被证明在做出时在是虚假或错误的；

(e) 发生与“监管银行”或其总行有关的丧失清偿能力事件；

(137) “丧失清偿能力事件”：就“特定原始权益人”、“计划管理人”、“资产服务机构”、“后备资产服务机构”、“托管人”、“监管银行”、“差额支付承诺人”以及“担保人”而言，系指以下任一事件：

(a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

(b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；

(c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

(d) 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

(e) 相关监管机构公告将上述机构接管；

(f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的“法律”被视为不能按期偿付债务；

(g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(138) “提前结束本专项计划的存续期事件”：系指以下任一事件：

(a) 自动生效的提前终止事件

1) 特定原始权益人发生任何丧失清偿能力事件；

2) 发生任何资产服务机构解任事件，且在90个自然日内仍无法找到合格的继任资产服务机构；

3) 根据专项计划文件的约定，需要更换计划管理人或托管人，且在90个自然日内仍无法找到合格的继任或后备机构；

(b) 需经宣布生效的提前终止事件

4) 任何原因导致特定原始权益人无法继续经营;

5) 除专项计划文件另有约定外, 特定原始权益人或资产服务机构或担保人未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务, 并且计划管理人合理地认为该等行为无法补救或在计划管理人发出要求其补救的书面通知后 30 个自然日内未能得到补救;

6) 特定原始权益人在专项计划文件中提供的任何陈述、保证(资产保证除外)在提供时便有重大不实或误导成分;

7) 发生对资产服务机构、特定原始权益人、计划管理人或者基础资产有重大不利影响的事件;

8) 专项计划文件全部或部分被终止, 成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利, 并由此产生重大不利影响。

发生以上 1) 项至 3) 项所列的任何一起自动生效的提前终止事件时, 提前终止事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上 4) 项至 8) 项所列的任何一起需经宣布生效的提前终止事件时, 计划管理人应通知所有的资产支持证券持有人。资产支持证券持有人大会决议宣布发生提前终止事件的, 计划管理人应向物业资产服务机构、托管银行、登记托管机构和评级机构发送书面通知, 宣布提前终止事件已经发生, 宣布之日应视为该等提前终止事件的发生之日。

(139) “重大不利变化”: 系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化, 这些变化对其履行“专项计划文件”项下义务的能力产生“重大不利影响”。

(140) “重大不利影响”: 系指根据“计划管理人”的合理判断, 可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款:

(a) “基础资产”现金流的可回收性;

(b) “特定原始权益人”或“资产服务机构”的(财务或其他)状况、业务或财产;

(c) “特定原始权益人”、“计划管理人”、“资产服务机构”、“托管人”、“登记

结算机构”、“监管人”及“差额支付承诺人”履行其在“专项计划文件”下各自义务的能力；

(d) “资产支持证券持有人”的权益；或

(e) “专项计划”或“专项计划资产”。

8、信息披露涉及的定义

(141) “《资产管理报告》或《年度资产管理报告》”：系指“计划管理人”根据法律及“《计划说明书》”的约定，定期制作并向“资产支持证券持有人”披露的《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管理报告》。

(142) “《托管报告》”或“《年度托管报告》”：系指“托管人”根据法律及“《托管协议》”的约定，定期制作并向“资产支持证券持有人”披露的《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划年度托管报告》。

(143) “《初始核算报告》”：系指“托管人”按照“《托管协议》”的约定对“专项计划账户”进行核算并按照相关格式要求向“计划管理人”提交的报告。

(144) “《收益分配报告》”：系指“计划管理人”根据法律及“《计划说明书》”的约定，定期制作并向“资产支持证券持有人”披露的《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划收益分配报告》。

9、其他定义

(145) “资产支持证券持有人会议”：系指按照“《标准条款》”的规定召集并召开的“资产支持证券持有人”的会议。

(146) “划款指令”：系指“计划管理人”向“托管人”发出的要求其划付资金的指令。

(147) “合格投资”：系指计划管理人将托管资金投资于银行存款、货币基金或者其他风险低、变现能力强的固定收益类产品的投资方式。合格投资中相当于当期分配或支付到期应付之专项计划费用所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配或相关费用支付之前

到期，且不必就提前提取支付任何罚款。

(148) “中国”：系指中华人民共和国（为本标准条款之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

(149) “中国证监会”：系指中国证券监督管理委员会。

(150) “中国基金业协会”：系指中国证券投资基金业协会。

(151) “证券监管机构”：系指“专项计划”的监管及备案机构，包括但不限于“中国证监会”、对“计划管理人”有辖区监管权的“中国证监会”派出机构、中国基金业协会等。

(152) “《管理规定》”：系指中国证监会公布的《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》（证监会公告[2014]49号）及配套《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》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》以及对该等规定的任何修订或补充。

(153) “《管理办法》”：系指《证券公司客户资产管理业务管理办法》。

(154) “《负面清单》”：系指中国证券投资基金业协会于2014年12月24日发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（中基协函[2014]459号）及其附件《资产证券化基础资产负面清单》。

(155) “法律”：系指宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

(156) “元”：系指人民币元。

(157) 除非另有约定，本标准条款中“达到”、“以上”、“以下”、“不超过”、“不低于”均包含本数，“超过”、“不满”、“低于”均不含本数。

第一章 当事人的权利和义务

在法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

本《计划说明书》与《标准条款》、《认购协议》共同构成《管理规定》所要求的计划管理人与认购人签订的“资产管理合同”。除资产管理合同约定的其他权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的主要权利

一、专项计划的资产支持证券持有人有权按照本《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的规定，取得专项计划收益。

二、专项计划的资产支持证券持有人有权按照本《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

三、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产服务机构、计划管理人、监管人和托管人过错而受到损害的，有权按照本《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的规定取得赔偿。

四、资产支持证券持有人享有按照本《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的规定，召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

1.1.2 资产支持证券持有人的主要义务

一、专项计划的资产支持证券持有人应根据本《计划说明书》及《认购协议》等专项计划文件的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

二、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担无法获得足额本金及预期

收益的专项计划的投资损失。

三、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划的资产，且在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时不得主张优先购买权。

1.2 管理人的权利与义务

本《计划说明书》与《标准条款》、《认购协议》共同构成《管理规定》所要求的计划管理人与认购人签订的资产管理合同。除资产管理合同约定的其他权利和义务之外，专项计划的管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 计划管理人的主要权利

一、计划管理人有权根据本《计划说明书》、《标准条款》及《认购协议》等专项计划文件的规定，将专项计划认购人缴付的认购资金用于购买基础资产，并管理、分配专项计划资产利益。

二、计划管理人有权根据本《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的规定，终止专项计划的运作。

三、计划管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的规定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

四、计划管理人有权根据差额支付承诺人出具的《差额支付承诺函》要求差额支付承诺人承担相应的支付义务。

五、计划管理人有权根据担保人出具的《担保函》要求担保人承担相应的支付义务。

六、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

七、专项计划文件中授予计划管理人的其他权利。

1.2.2 计划管理人的主要义务

一、计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据本《计划说明书》、《标准条款》及《认购协议》等专项计划文件的规定，为资产支持证券持有人提供服务。

二、计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

三、计划管理人应根据《管理规定》以及本《计划说明书》、《标准条款》、《资产买卖协议》的规定，将专项计划认购人缴付的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

四、计划管理人应对购买的基础资产对应的物业资产是否符合质押标准进行审查。

五、计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

六、计划管理人应根据《管理规定》及本标准条款的约定，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

七、计划管理人应按照本标准条款第十三条和第十九条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

八、计划管理人应按照《管理规定》及本标准条款的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期自专项计划终止日起不少于十年。

九、在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、本标准条款及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

十、因计划管理人过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

十一、因托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持

证券持有人向托管人追偿。

十二、计划管理人应监督托管人、资产服务机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利与义务

本《计划说明书》与《标准条款》、《认购协议》共同构成《管理规定》所要求的计划管理人与认购人签订的“资产管理合同”。除资产管理合同约定的其他权利和义务之外，专项计划的托管人还享有以下权利，并承担以下义务：

1.3.1 托管人的主要权利

一、托管人有权要求计划管理人提供相关交易凭证或单据、合同或其他有效会计资料等材料作为划款指令的附件，以确保托管人有足够的资料来判断划款指令的有效性。

二、托管人对不符合法律法规规定以及本标准条款、《计划说明书》、《认购协议》约定的费用有权拒绝划付。由此给专项计划资产造成的损失，托管人不承担责任。

三、托管人有权根据《托管协议》的约定收取托管费。

四、《托管协议》约定的其他权利。

1.3.2 托管人的主要义务

一、托管人应依据《管理规定》、本标准条款、《计划说明书》及《托管协议》的约定保管专项计划账户中的资产。

二、托管人应在专项计划的托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户中的资产，确保专项计划账户中资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

三、托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理

人的划款指令，负责办理专项计划的相关资金往来。

四、托管人应依据《托管协议》的约定，对计划管理人管理运用和处分专项计划资产进行监督与核查，发现计划管理人违反约定进行操作的，应当拒绝执行并通知计划管理人纠正；计划管理人未能在限期内纠正的，托管人应及时向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人管辖区监管权的中国证监会派出机构。

五、托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的《托管报告》。

六、在专项计划到期终止时，托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

七、托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

八、《托管协议》约定的其他义务。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括原始权益人、特定原始权益人、监管银行、信托受托人、法律顾问、评级机构、会计师、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

2.1 资产支持证券的创设

认购人于专项计划成立日起取得专项计划之受益权。专项计划的全部受益权按照每份人民币 100 元均分为均等份额,该等份额由资产支持证券表征,每份资产支持证券的面值为人民币 100 元。投资者根据其拥有的资产支持证券数量取得相应的受益权份额。

2.2 资产支持证券的取得和独立性

专项计划成立时,认购人根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间,其他投资人可以通过中国证监会批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时,一并承继其受让的资产支持证券所对应的本《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》及其他专项计划文件项下的权利和义务。

优先级资产支持证券独立于《认购协议》。认购人或投资者(包括合法继受资产支持证券的持有人)有权无须征得计划管理人、托管银行或其他资产支持证券持有人的同意,即可依《计划说明书》和深圳证券交易所综合协议交易平台交易规则转让或者以中国证监会或深交所认可的其他合法方式转让其所持有的优先级资产支持证券。受让方不必与转让方、计划管理人、托管银行签署转让协议。

转让资产支持证券的认购人或投资者于资产支持证券交割过户之时起,不再享有且不得行使《认购协议》项下认购人的权利,继受取得的资产支持证券持有人于其持有资产支持证券期间拥有并有权行使《认购协议》项下认购人以及专项计划一文件项下资产支持证券持有人的权利,并应履行《认购协议》项下认购人以及专项计划文件项下资产支持证券持有人的义务(但认购参与的相关权利和义务除外)。资产支持证券持有人于其资产支持证券预期收益和本金得到全部兑付

之日起，其在专项计划文件项下的权利和义务终止。

2.3 资产支持证券的品种

资产支持证券为记名式。根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。其中优先级资产支持证券又分为新和昌 01、新和昌 02、新和昌 03、新和昌 04 和新和昌 05 五个品种。

2.4 资产支持证券的期限及规模

专项计划的存续期限为自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。法定到期日不是优先级、次级资产支持证券的实际到期日，优先级、次级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

优先级资产支持证券的目标募集总规模为人民币 19,400 万元；次级资产支持证券的目标募集总规模为人民币 2,600 万元。

2.5 资产支持证券的预期收益率

优先级资产支持证券的预期收益率根据计划管理人与认购人签署的《认购协议》确定，次级资产支持证券不设预期收益率。

2.6 资产支持证券的信用级别

大公国际资信评估有限公司综合特定原始权益人的风险管控能力和基础资产情况、外部增信措施、交易结构、风险因素及风险控制措施、重要参与人的履约能力等信用评级因素，给予优先级资产支持证券的评级为 AA+级。

次级资产支持证券未进行评级。

2.7 资产支持证券的基本要素

资产支持证券的基本要素如下表所示：

证券分层	优先级					次级
品种	新和昌 01	新和昌 02	新和昌 03	新和昌 04	新和昌 05	新和昌次
规模（万元）	3,600	3,900	3,900	3,900	4,100	2,600
预期年收益率	5.00%	5.20%	5.50%	6.00%	6.50%	-
信用评级	AA+	AA+	AA+	AA+	AA+	-
期限（年）	1	2	3	4	5	5
预期到期日						
利率类型	固定利率	固定利率	固定利率	固定利率	固定利率	无票面利率
付息频率	按年付息	按年付息	按年付息	按年付息	按年付息	按年分配剩余 专项计划资产
本金偿还方式	专项计划成立 后的第1个年 度兑付日偿还 本金	专项计划成立 后的第2个年 度兑付日偿还 本金	专项计划成立 后的第3个年 度兑付日偿还 本金	专项计划成立 后的第4个年 度兑付日偿还 本金	专项计划成立 后的第5个年 度兑付日偿还 本金	到期分配全部 剩余专项计划 资产

每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划财产中不可分割的权益，包括但不限于根据和本《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》及其他专项计划文件的规定接受专项计划收益分配的权利。

计划管理人不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益。上述对专项计划未来的预期收益率预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成计划管理人保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

预期到期日是基于专项计划成立日预计为【】年【】月【】日拟定，如实际的专项计划成立日有所提前或推迟，则上述优先级资产支持证券各品种及次级资产支持证券的到期日相应提前或后延。

2.7.1 新和昌 01

一、资产支持证券名称

新和昌 01。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

新和昌 01 目标发售规模为 3,600 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份新和昌 01 资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

新和昌 01 的产品期限为 1 年，预期到期日为【】年【】月【】日，预期年收益率为 5.00%。

七、偿付方式

按年支付预期收益，专项计划成立后的第 1 个年度兑付日偿还本金。

八、信用级别

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，给予新和昌 01 资产支持证券的信用等级为 AA+级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的新和昌 01 持有人有权于该兑付日取得新和昌 01 在当期的本金和收益。

2.7.2 新和昌 02

一、资产支持证券名称

新和昌 02。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

新和昌 02 目标发售规模为 3,900 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份新和昌 02 资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

新和昌 02 的产品期限为 2 年，预期到期日为【】年【】月【】日，预期年收益率为 5.20%。

七、偿付方式

按年支付预期收益，专项计划成立后的第 2 个年度兑付日偿还本金。

八、信用级别

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，给予新和昌 02 资产支持证券的信用等级为 AA+级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的新和昌 02 持有人有权于该兑付日取得新和昌 02 在当期的本金和收益。

2.7.3 新和昌 03

一、资产支持证券名称

新和昌 03。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

新和昌 03 目标发售规模为 3,900 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份新和昌 03 资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

新和昌 03 的产品期限为 3 年，预期到期日为【】年【】月【】日，预期年收益率为 5.50%。

七、偿付方式

按年支付预期收益，专项计划成立后的第 3 个年度兑付日偿还本金。

八、信用级别

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，给予新和昌 03 资产支持证券的信用等级为 AA+级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的新和昌 03 持有人有权于该兑付日取得新和昌 03 在当期的本金和收益。

2.7.4 新和昌 04

一、资产支持证券名称

新和昌 04。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

新和昌 04 目标发售规模为 3,900 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份新和昌 04 资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

新和昌 04 的产品期限为 4 年，预期到期日为【】年【】月【】日，预期年收益率为 6.00%。

七、偿付方式

按年支付预期收益，专项计划成立后的第 4 个年度兑付日偿还本金。

八、信用级别

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，给予新和昌 04 资产支持证券的信用等级为 AA+级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的新和昌 04 持有人有权于该兑付日取得新和昌 04 在当期的本金和收益。

2.7.5 新和昌 05

一、资产支持证券名称

新和昌 05。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

新和昌 05 目标发售规模为 4,100 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份新和昌 05 资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

新和昌 05 的产品期限为 5 年，预期到期日为【】年【】月【】日，预期年收益率为 6.50%。

七、偿付方式

按年支付预期收益，专项计划成立后的第 5 个年度兑付日偿还本金。

八、信用级别

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，给予新和昌 05 资产支持证券的信用等级为 AA+级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的新和昌 05 持有人有权于该兑付日取得新和昌 05 在当期的本金和收益。

2.7.6 次级资产支持证券

次级资产支持证券由特定原始权益人全额认购。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，特定原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

一、资产支持证券名称

次级资产支持证券。

二、计划管理人

华林证券股份有限公司。

三、规模

次级资产支持证券目标发售规模为 2,600 万元。

四、发行方式

面值发行。

五、面值

每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

六、产品期限及预期年收益率

次级资产支持证券的产品期限为 5 年，预期到期日为【】年【】月【】日，无预期年收益率。

七、偿付方式

在每个兑付日，在支付完毕专项计划应纳税负、当期管理费、托管费和其他专项计划费用以及当期优先级资产支持证券预期收益和本金后，将剩余资金支付给次级资产支持证券持有人。最后一期优先级资产支持证券本金全部偿付完毕后，剩余专项计划资产全部分配给次级资产支持证券持有人。

八、信用级别

次级资产支持证券未评级。

九、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的次级资产支持证券持有人有权于该兑付日取得次级资产支持证券在当期的本金和收益。

2.8 资产支持证券的登记托管

计划管理人委托中证登深圳分公司办理资产支持证券的登记托管业务。资产

支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登深圳分公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登深圳公司开立机构证券账户。

计划管理人应与中证登深圳分公司另行签署协议，以明确计划管理人和中证登深圳分公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并托管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.9 资产支持证券的交易

2.9.1 优先级资产支持证券的交易

一、优先级资产支持证券在专项计划存续期间将在深交所综合协议交易平台及中国证监会认可的其他场所进行转让。

二、通过深交所综合协议交易平台受让优先级资产支持证券的投资者须具备《管理规定》中所规定有关合格投资者的各项资质要求。投资者不必与转让人、计划管理人、托管人签署转让协议，其受让的优先级资产支持证券将直接进入其投资账户。

三、优先级资产支持证券转让交易时，遵照《深圳证券交易所资产证券化业务指引》等相关文件所规定的交易办法进行交易。

四、投资者受让优先级资产支持证券后，即成为优先级资产支持证券持有人，享有优先级资产支持证券持有人的权益，承担优先级资产支持证券持有人的义务。

五、优先级资产支持证券转让、登记、结算等相关规则和费率遵照深交所和中国证券登记结算有限公司深圳分公司的相关业务规则。

六、优先级资产支持证券持有人转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

2.9.2 次级资产支持证券交易

次级资产支持证券全部由特定原始权益人认购。除非根据生效判决或裁定或

计划管理人事先的书面同意，特定原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

一、计划管理人/销售机构

名称：华林证券股份有限公司

法定代表人：林立

住所：西藏自治区拉萨市柳梧新区察古大道1-1号君泰国际B栋一层3号

办公地址：广东省深圳市福田区民田路178号华融大厦6楼

联系人：杨浹、赵飞媛、周友华、吴燕萍、王文倩

电话：0755-23990174

传真：0755-82707818

网址：<http://www.chinalions.com/>

二、信托受托人/基础资产服务机构

名称：中建投信托有限责任公司

法定代表人：王文津

住所：杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区

办公地址：广东省深圳市福田区中心四路嘉里建设广场3座27楼

联系人：李政

电话：0755-82376950

传真：0755-82376369

网址：<http://www.jictrust.cn/>

三、特定原始权益人/借款人/出质人/物业资产服务机构/差额支付承诺人

名称：河南新和昌物业服务有限公司

法定代表人：杨利军

住所：郑州市惠济区农业路南天明路西怡丰新都汇3号楼一层西

办公地址：河南省郑州市惠济区怡丰森林湖49号楼1层

联系人：王林芳

电话：0371-55906083

传真：0371-55906083

四、原始权益人/保证担保人

名称：郑州中瑞实业集团有限公司

法定代表人：万永兴

住所：郑州市郑东新区CBD内环A-40-1号楼

办公地址：郑州市郑东新区CBD内环A-40-1号楼

联系人：王倩

电话：0371-69092591

传真：0371-69092252/010-59715880

五、监管人

名称：中国建设银行股份有限公司郑州直属支行

负责人：董琦

住所：郑州市郑东新区正光路与众旺路交汇处行署国际广场5号楼1-2层

办公地址：郑州市郑东新区正光路与众旺路交汇处行署国际广场5号楼1-2

层

联系人：牛金山

电话：0371-65528702

传真：0371-65528702

网址：<http://www.ccb.com/cn/>

六、托管人

名称：中国建设银行股份有限公司河南省分行

负责人：石永拴

住所：郑州市花园路80号

办公地址：郑州市金水区花园路80号

联系人：王楠

电话：0371-65555097

传真：0371-65555097

网址：<http://www.ccb.com/cn/>

七、登记托管机构/支付代理机构

名称：中国证券登记结算有限公司深圳分公司

网址：<http://www.chinaclear.cn>

八、评级机构

名称：太公国际资信评估有限公司

法定代表人：关建中

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

办公地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层

联系人：张博雅、董诗佳

电话：8610-51087768-2313

传真：8610-84583355

网址：<http://www.dagongcredit.com/>

九、法律顾问

名称：国浩律师（北京）事务所

负责人：刘继

住所：北京市朝阳区东三环北路38号泰康金融大厦9层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路38号泰康金融大厦9层

联系人：冯晓奕、裴灵燕

电话：010-65890699

传真：010-65890699

网址：<http://www.grandall.com.cn/>

十、会计师事务所

名称：瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人：杨剑涛、顾仁荣

住所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

办公地址：河南省郑州市金水路219号盛润国际广场东塔11楼

联系人：张纪荣

电话：0371-60156050

传真：0371-60156019

网址：<http://www.rhcnpcpa.com/>

十一、资产支持证券转让场所

名称：深圳证券交易所

3.2 交易结构

3.2.1 交易结构概述

一、中瑞集团将 2.20 亿元货币资金委托给中建投信托设立新和昌物业单一资金信托,从而拥有新和昌物业单一资金信托的信托受益权。

二、中建投信托与新和昌物业签订《信托贷款合同》,向新和昌物业发放信托贷款;该信托贷款的贷款总额为 2.20 亿元,年利率为 6.50%,采用一次性放款,按约定天数计算利息并偿还本金。该信托贷款在本专项计划设立后的持续期间为 5 年。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(包括未偿本金部分以及利息部分)及其他应收款项作为信托贷款的还款来源,同时为信托贷款债务偿付义务提供质押担保。

三、计划管理人设立华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划,认购人与计划管理人签订《认购协议》并认购专项计划,将认购资金委托计划管理人管理,同时取得资产支持证券,成为资产支持证券持有人。

四、专项计划设立后,计划管理人根据与原始权益人签订的《资产买卖协议》,以专项计划资金向原始权益人购买基础资产,即原始权益人其持有的新和昌物业单一资金信托的信托受益权。

五、物业资产服务机构、基础资产服务机构、计划管理人签订《服务协议》,根据《服务协议》的约定,资产服务机构提供与物业资产和基础资产有关的管理服务及其他服务。

六、根据《信托合同》及《资产买卖协议》的约定,受托人在划款日将基础资产产生的现金划付至专项计划账户。

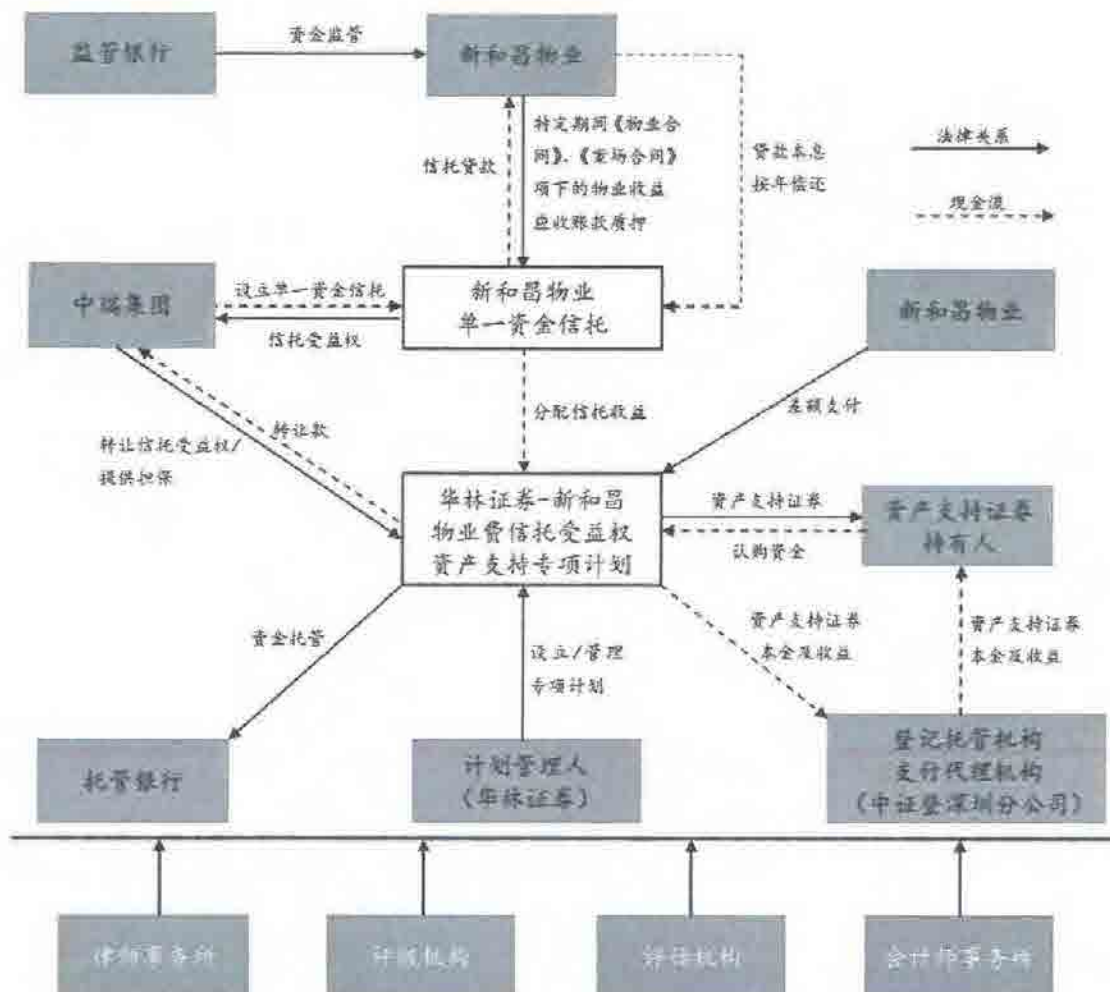
七、托管人根据与计划管理人签订的《托管协议》，对专项计划资产进行托管。

八、当发生差额支付生效事件时，差额支付人根据《差额支付承诺函》履行差额支付义务。

九、当发生担保启动事件时，计划管理人在担保通知日向担保人发出履行担保义务的通知，担保人根据《担保函》履行担保责任。

十、在分配指令发出日，计划管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定向托管人发出分配指令。托管人根据分配指令，在分配资金划拨日划出相应款项分别支付专项计划费用、当期资产支持证券预期收益和本金。

3.2.2 交易结构图



第四章 资产支持证券的信用增级方式

4.1 信用增级方式

为有效地应对基础资产现金流短缺风险,根据基础资产可能出现的风险点,同时兼顾可操作性原则,专项计划安排了优先级/次级结构分层、超额现金流覆盖、特定原始权益人差额支付承诺、中瑞集团保证担保、特定原始权益人日常运营成本承担承诺、基础资产置换等增信方式。

4.1.1 优先级/次级结构分层

本专项计划根据不同的风险、收益特征,将资产支持证券划分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。本次专项计划目标发行规模 22,000 万元,其中,优先级资产支持证券规模 19,400 万元,占比为 88.18%,次级资产支持证券规模 2,600 万元,占比为 11.82%。

次级资产支持证券系代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券,即在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前,次级资产支持证券不能获得偿付。从基础资产产生的收益将会按照事先约定的现金流支付顺序支付,排序在现金流支付顺序最后一级的资产支持证券将承担最初的损失,因此,在现金流支付顺序中在后级别的资产支持证券就向高一级别的资产支持证券提供了信用增级,而次级资产支持证券为优先级资产支持证券提供信用增级。

本次专项计划,优先级/次级结构分层设置可为优先级资产支持证券提供一定的保障。

4.1.2 超额现金流覆盖

基础资产所产生的未来现金流大于要支付给投资者的本息。优先档资产支持证券新和昌 01、新和昌 02、新和昌 03、新和昌 04、新和昌 05,在预期收益率分别为 5.00%、5.20%、5.50%、6.00%、6.50%的情况下,基础资产现金流超额覆盖倍数均达到了 1.23 倍以上。因此,当专项计划发生损失时,基础资产现金流

超额覆盖的部分能够为优先档资产支持证券的投资者提供风险缓冲的作用,从而为优先级资产支持证券持有人提供了较大保障。

4.1.3 质押担保

作为信托贷款的还款来源,新和昌物业以 21 个《物业服务合同》和 3 个《案场合同》在特定期限的物业管理费、车位管理费和案场服务费收入为信托贷款提供质押担保,并按月度将《物业服务合同》和《案场合同》项下的应收账款归集至监管账户,由监管账户将资金归集至信托财产专户,再由信托财产专户将信托利益划转至托管账户,用于偿还当期信托贷款本息及相关费用。

4.1.4 特定原始权益人差额支付承诺

本期证券的结构设计中安排了特定原始权益人差额支付承诺,为本期证券本息的足额偿付形成了较好的保障。当在计划约定日专项计划账户内可供分配的资金不足以支付相关款项或不足以偿付优先级资产支持证券的本金和利息时,特定原始权益人根据《差额支付承诺函》中的约定承担补足义务。

4.1.5 中瑞集团保证担保

中瑞集团承诺为特定原始权益人于《差额支付承诺函》项下所承担的差额支付义务提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

4.1.6 特定原始权益人日常运营成本承担承诺

本专项计划的《承担日常运营成本承诺函》约定了中瑞集团承诺对新和昌物业日常运营成本资金缺口进行补足的相关内容。特定原始权益人在专项计划存续期间,如其当月自有资金不足以维持当月日常运营,则由中瑞集团就特定原始权益人届时自有资金与当月日常运营成本之间的资金缺口部分向特定原始权益人进行补足。特定原始权益人届时将向承诺人发出《运营成本预算及支付指令通知》,承诺人应根据《运营成本预算及支付指令通知》列示的特定原始权益人当月日常运营成本资金缺口金额将相应补足资金于当月最后 2 个工作日内划入特定原始权益人银行账户。

同时,中瑞集团在专项计划存续期间承诺不对外转让新和昌物业股权和经营权,且不得将新和昌物业的股权进行任何形式的对外保证,新和昌物业在专项计划存续期间不得注册减资及股东分红。

该增信措施保证了特定原始权益人在专项计划存续期间拥有充足的运营资金,避免因特定原始权益人的相关运营资金风险影响基础资产的正常存续和现金流归集,保证专项计划的预期现金流按本专项计划的约定按期足额支付证券本息。

4.1.7 不合格物业资产的置换

在专项计划存续期间,计划管理人或信托受托人或资产服务机构发现不合格物业资产时可立即书面通知特定原始权益人,特定原始权益人应根据《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件的约定在置换期内用符合专项计划质押标准的物业资产置换不合格物业资产。

4.2 信用增级措施的触发机制

本专项计划设置了七种信用增级措施,分别有不同的触发机制,并由此在不同情况下依次发挥其作用,层层递进,从整体上发挥叠加的增级效果。

一、优先级/次级结构分层和现金流超额覆盖的触发机制

托管人将在初始核算日(T-8日)对专项计划账户进行核算并向计划管理人提交核算报告。无论当期专项计划账户中资金总额为多少,均按照既定的顺序分配收益,即:专项计划税负、专项计划期间费用、当期优先档资产支持证券预期收益和本金,如有剩余则才分配给次级资产支持证券投资者。

二、特定原始权益人差额支付承诺的触发机制

在每个初始核算日(T-8日),托管人对专项计划账户进行核算,并向计划管理人出具核算报告。若专项计划账户累计收到的基础资产回收款少于该初始核算日后第一个计划管理人分配日应兑付金额,则计划管理人在差额支付通知日(T-7日)向差额支付承诺人发出履行差额支付义务通知,差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应款项于差额支付划款日(不晚于T-6日)划入

专项计划托管账户，直至专项计划账户内资金达到该初始核算日后第一个计划管理人分配日应兑付金额。

三、中瑞集团保证担保的触发机制

特定原始权益人补足后，托管人将在差额支付资金核算日（T-5 日）再次进行核算，并向计划管理人出具核算报告。根据该报告，若专项计划账户累计收到的基础资产回收款仍少于该初始核算日后第一个计划管理人分配日应兑付金额，则计划管理人将于担保通知日（T-4 日）向担保人发出要求履行担保责任的通知，担保人应于担保通知日后于担保人划款日（不晚于 T-3 日）根据《担保履约通知书》中担保支付指令要求将相应款项划入专项计划托管账户。

四、特定原始权益人日常运营成本承担承诺的触发机制

特定原始权益人在专项计划存续期间，如其当月自有资金不足以维持当月日常运营，则由承诺人就特定原始权益人届时自有资金与当月日常运营成本之间的资金缺口部分向特定原始权益人进行补足。特定原始权益人届时将向承诺人发出《运营成本预算及支付指令通知》，承诺人应根据《运营成本预算及支付指令通知》列示的特定原始权益人当月日常运营成本资金缺口金额将相应补足资金于当月最后 2 个工作日内划入特定原始权益人银行账户。

五、质押担保的触发机制

新和昌物业以其持有的 21 个《物业服务合同》和 3 个《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费和案场服务费在特定期限的应收账款为本次信托贷款提供质押担保。物业资产服务机构按月将质押财产现金流收入归集至监管账户。

六、不合格物业资产置换的触发机制

在专项计划存续期间，当计划管理人或信托受托人或资产服务机构发现不合格物业资产时，特定原始权益人应按照《计划说明书》和《标准条款》等专项计划文件的约定进行不合格物业资产的置换。计划管理人或信托受托人或资产服务机构发现“不合格物业资产”并向特定原始权益人发出书面通知之日为资产置换启动日，计划管理人和信托受托人与特定原始权益人确认不合格物业资产情况。资产置换期内，计划管理人和信托受托人与特定原始权益人确认拟置换所涉及的

物业资产质量及物业资产金额,并于资产置换日将符合质押标准的物业资产置换不合格物业资产。在资产置换日,信托受托人与特定原始权益人就置换的《物业合同》或《案场合同》应签订《应收账款质押合同》,并办理应收账款质押登记手续。

不合格物业资产的置换:拟置换的合格物业资产在专项计划存续期间内预期物业费收入总额不得低于置出物业的尚余预期物业费收入总额。

第五章 特定原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 特定原始权益人情况

注册名称：河南省新和昌物业服务有限公司

注册地址：郑州市惠济区农业路南天明路西怡丰新都汇3号楼-层西

法定代表人：杨利军

成立日期：2008年06月25日

注册资本：50,000,000元人民币

注册号：91410108676725458D

经营范围：物业管理；酒店管理；房屋租赁及销售；停车管理服务；销售：日用品、办公用品、装饰材料（油漆、涂料除外）、五金产品；房地产经纪及咨询；房屋装修及维修；家政保洁服务；水电上门维修；园林绿化工程施工及花草租赁；智能化工程施工。

5.1.1 公司设立及历史沿革情况

一、设立及存续情况

河南怡丰物业服务有限公司（以下简称：怡丰物业）系河南怡丰置业发展有限公司（以下简称：怡丰置业）与和昌地产集团有限公司（以下简称：和昌集团）于2008年06月25日成立，注册资本为302万元人民币，其中怡丰置业出资151万人民币，占注册资本的50%，以货币出资；和昌集团出资151万元人民币，占注册资本的50%，以货币出资。2008年06月23日，河南大平会计师事务所有限公司出具豫大平审验字(2008)第035号《验资报告》，确认怡丰物业(筹)的注册资本302万元人民币已由全体股东于2008年06月23日前一次性缴足，其中怡丰置业以货币出资151万人民币，和昌集团以货币出资151万元人民币。

2008年09月03日，陈星明分别与怡丰置业和和昌集团签署《股权转让协议》，同意陈星明分别以151万元和60.4万元人民币购买怡丰置业持有的怡丰物业50%的股权、和昌集团持有的怡丰物业20%的股权，股权转让后，怡丰置业持有的股权由50%减至0，和昌集团持有的股权由50%减至30%，陈星明持有的股权由0增至70%；刘静与和昌集团签署《股权转让协议》，同意刘静以90.6万元人民币购买和昌集团持有的怡丰物业30%的股权，股权转让后，和昌集团持有的股权由30%减至0，刘静持有的股权由0增至30%。同日，怡丰物业股东会决议一致同意由陈星明和刘静组成新的股东会，并对公司章程进行相应修改。

2011年03月22日，黎东平和陈星明签署《股权转让协议》，同意黎东平以211.4万元人民币购买陈星明持有的怡丰物业50%的股权，股权转让后，陈星明持有的股权由70%减至0，黎东平持有的股权由0增至70%；杨雅楠与刘静签署《股权转让协议》，同意杨雅楠以90.6万元人民币购买刘静持有的怡丰物业30%的股权，股权转让后，刘静持有的股权由30%减至0，杨雅楠持有的股权由0增至30%。同日，怡丰物业股东会决议一致同意由黎东平和杨雅楠组成新的股东会，并对公司章程进行相应修改。

2013年8月21日，黎东平、杨雅楠分别以货币形式新增注册资本138.6万元人民币和人民币59.4万元，2013年08月06日，河南诚盛联合会计师事务所（普通合伙）出具豫诚盛验字2013第B08-005号《验资报告》，确认截至2013年08月06日止，怡丰物业已收到黎东平、杨雅楠缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币198万元，变更后的累计注册资本人民币500万元，实收资本人民币500万元。

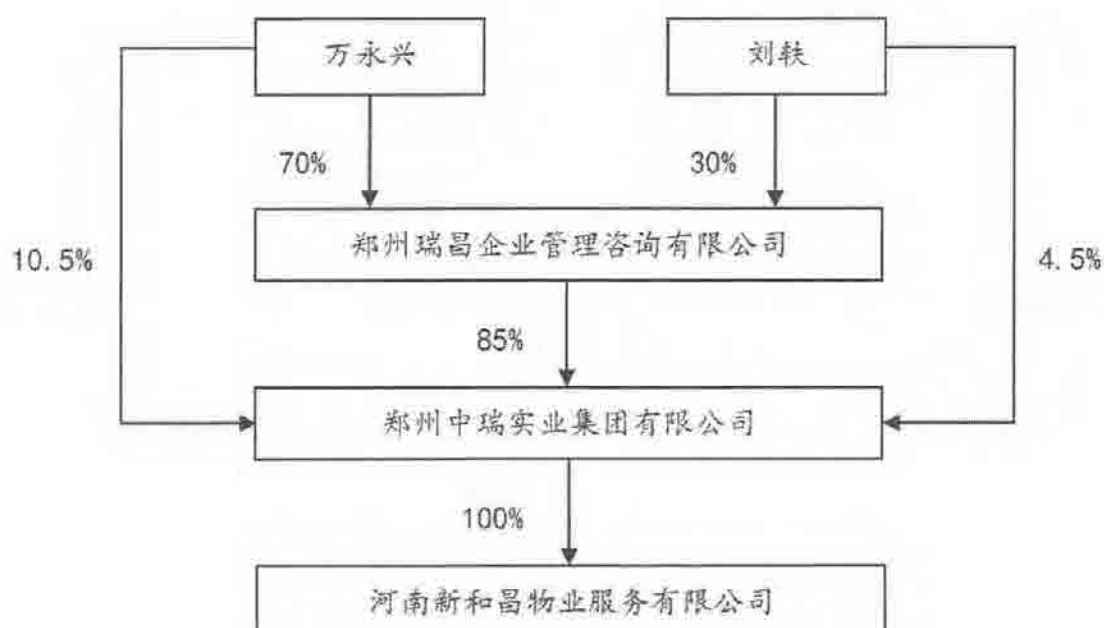
2015年06月30日，河南中瑞投资有限公司（以下简称：中瑞投资）与黎东平、杨雅楠签署《股权转让协议》，同意中瑞投资以500万元人民币购买黎东平持有的怡丰物业70%的股权，杨雅楠持有的怡丰物业30%的股权，股权转让后，黎东平持有的股权由70%减至0，杨雅楠持有的股权由30%减至0，中瑞投资持有的股权由0增至100%。同日，怡丰物业股东决议成为一人有限公司，不再设立股东会，并对公司章程进行相应修改。

2016年06月29日，怡丰物业更名为“河南新和昌物业服务有限公司”。

2016年11月09日，中瑞集团以货币形式新增注册资本4,500万元人民币，2016年11月15日，河南永昊联合会计师事务所（普通合伙）出具豫永昊验字2016第019号《验资报告》，确认截至2016年11月13日止，新昌和物业已收到中瑞集团缴纳的新增注册资本人民币4,500万元，变更后的累计注册资本人民币5,000万元，实收资本人民币5,000万元。

二、股权结构及股东情况

截至2017年3月末，公司股东为中瑞集团，实际控制人是万永兴，特定原始权益人股权结构如下图所示：



三、下属子公司情况

截至2017年3月末，新和昌物业有2家纳入合并报表范围的子公司。

企业名称	注册地	注册资本	出资额	持股比例	主营业务
河南创和物业服务有限公司	郑州市	100万元	51万元	51%	物业服务；房屋租赁
苏州怡昌物业服务有限公司	苏州市	100万元	100万元	100%	物业服务；房屋租赁

四、组织结构及治理结构

（一）组织结构

1、执行董事

《公司章程》规定特定原始权益人由中瑞集团设立，为一人有限公司，公司

不设董事会，设执行董事 1 人，执行董事为公司法定代表人，对公司股东负责，由股东决定，决定杨利军为执行董事，任法定代表人。执行董事任期 3 年，任期届满，连续指定可以连任。执行董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。执行董事对股东负责，行使下列职权：向股东报告工作；执行股东的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制定公司的年度财务预算方案、决算方案；制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；决定公司内部管理机构的设置；决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；制定公司的基本管理制度；公司章程规定的其他职权。

2、监事

《公司章程》规定公司设监事 1 人，由公司股东决定产生，决定刘轶为监事。监事对股东负责，任期三年，可连选连任。监事行使下列职权：检查公司财务；对执行董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；当执行董事、经理的行为损害公司的利益时，要求执行董事、经理予以纠正；向股东提出提案；对执行董事、高级管理人员提起诉讼；公司章程规定的其他职权。

3、经营管理层

《公司章程》规定设经理 1 名，由执行董事兼任，行使下列职权：主持公司的生产经营管理活动，组织实施执行董事的决定；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司内部管理机构设置方案；拟定公司的基本管理制度；制定公司的具体规章；提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；执行董事授予其他职权。

（二）董事、监事和高级管理人员情况

截至 2017 年 3 月末，特定原始权益人董事、监事和高级管理人员情况如下表所示：

序号	姓名	年龄	担任职务
1	杨利军	33	执行董事、总经理(法定代表人)

2	刘轶	44	监事
---	----	----	----

董事、监事和高级管理人员简历如下：

1、杨利军—执行董事、总经理(法定代表人)

1983年生，33岁，河南大学汉语言文学专业本科，取得了物业管理师和二级人力资源管理师职称。

2007年12月至2009年5月，河南怡丰置业先后担任人力资源专员、行政主管、策划专员、行政主管。

2009年6月至2011年4月，安徽华昌置业总经办及领导力学院经理。

2011年5月至今，和昌物业总经理。

2、刘轶—监事

1972年生，清华大学EMBA。

1992年7月至1997年11月，任郑州铁路实业总公司助理经济师；

1997年11月至1999年12月，任郑州铁路华东公司经济师；

1999年12月至2000年6月，任郑州铁路煤炭运销公司经济师；

2000年7月至2004年8月，任徐州市怡丰贸易有限公司副总经理；

2004年8月至今，任河南中瑞集团有限公司副董事长；

2005年3月至今，任河南怡丰置业发展有限公司执行董事；

2005年12月至今，任河南中瑞投资有限公司副董事长；

2007年10月至今，任和昌集团有限公司执行董事；

2010年7月至今，任北京和嘉瑞兴投资有限公司董事；

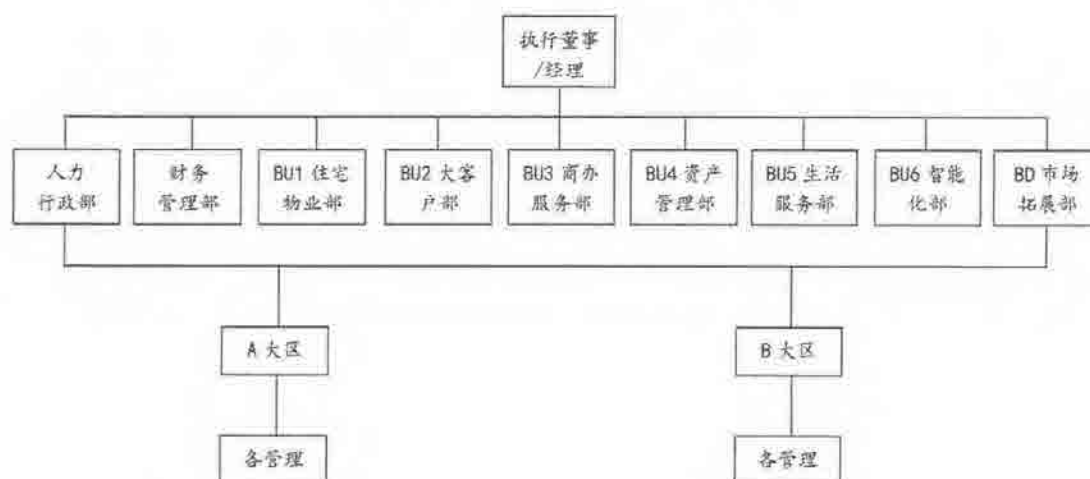
2010年10月至今，任郑州瑞茂通供应链管理有限公司副董事长、总经理；

2012年8月至今，任瑞茂通供应链管理股份有限公司副董事长。

(三) 组织结构图

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。

（四）人员结构。

截至 2017 年 5 月末，新和昌物业共有在职员工 1,156 人，其中 334 人在总部从事管理、财务、人事、行政等工作，另有 822 位员工从事保安、维修、客服、保洁等工作。公司员工结构如下表所示：

1、年龄结构

年龄	人数	占比
30 岁以下	596	52%
31—40 岁	160	14%
41 岁以上	400	34%
合计	1,156	100%

2、教育结构

学历	人数	占比
大学本科	110	10%
大专及大专以下	1,046	90%
合计	1,156	100%

3、管理层与职员结构

层级	人数	占比
高管	15	5%
管理级	107	32%
职员	212	63%
合计	334	100%

总体上看，特定原始权益人部门、岗位人员配备齐全，团队富有朝气。

5.1.2 特定原始权益人主营业务情况及财务状况

一、特定原始权益人所处行业分析

（一）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。

（二）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

新和昌物业所接管的物业主要处于郑州、合肥、武汉、扬州等地区,上述各地区物业管理行业快速发展,物业管理企业数量众多,截至 2016 年底,郑州市物业管理企业达到了 1,673 家,合肥市物业服务企业超过 880 家,武汉市有超过 1,000 家的物业服务企业,扬州地区物业服务企业数量约为 300 家,但是上述城市中拥有一级资质的物业企业数量不多,占比不高,截至 2016 年底,郑州市一级资质物业企业 41 家,占比 2.45%,合肥市一级资质企业 24 家左右,占比 2.72%。新和昌物业为一级资质物业企业,具有丰富的物业管理经验,具有一定的竞争优势。

(三) 特定原始权益人所处行业地位及竞争优势

新和昌物业从事物业管理已经 7 年,接管物业最早批次交付年份及已履职年限见下表:

项目名称	最早批次交付年份	已履职年限
郑州新都汇	2010	6-7 年

郑州森林湖	2010	6-7 年
合肥都汇华府	2011	6-7 年
扬州运河东郡	2013	3-4 年
合肥都汇华府	2014	2-3 年
武汉都汇华府	2014	2-3 年
郑州都汇广场	2014	2-3 年
合肥城邦花园	2015	1-2 年
武汉森林湖	2015	1-2 年
扬州运河尚郡	2016	1 年以内
扬州森林湖	2016	1 年以内
郑州湾景国际	2016	1 年以内
郑州悦澜北苑	2017	1 年以内

特定原始权益人是郑州市物业管理协会常务理事单位，中国物业管理协会会员单位，业主对特定原始权益人提供的物业服务满意度较高，特定原始权益人获得荣誉情况如下：

2010 年，获得“爱心企业”称号；

2011 年 1 月，怡丰·森林湖·水岸荣获“郑州市园林小区”称号；

2011 年 11 月，怡丰·新都汇·尚园荣获“郑州市示范住宅小区”称号；

2011 年 12 月，怡丰·森林湖·水岸荣获“河南省园林小区”称号；

2012 年 9 月，怡丰·森林湖·水岸荣获“郑州市示范住宅小区”称号；

2013 年 1 月，怡丰·新都汇·尚园荣获“河南省物业管理优秀住宅小区”称号；

2013 年 2 月，公司荣获 2012 年郑州市物业服务行业“优秀会员单位”称号。

2013 年 3 月，被评为“2012 年度郑州市物业服务行业优秀会员单位”。

2013 年 11 月，郑州森林湖小区荣获郑州市物业管理“幸福小区”称号。

2013 年 12 月，郑州森林湖、新都汇小区荣获郑州市物业管理“五星级住宅项目”称号。

2014 年 2 月，郑州森林湖水岸荣获“河南省物业管理示范住宅小区”称号。

2014 年 3 月，被评为“2013 年度安全生产先进单位”。

2014年3月,被评为“2013年度住宅物业特色服务幸福小区”

2014年6月18日,怡丰物业取得一级资质证书,正式成为一级资质物业服务企业。

2015年1月,扬州运河东郡公馆(A区)荣获“2014年度扬州市优秀住宅小区”称号。

2015年,新和昌物业被评为“2015年度郑州市物业管理优秀诚信企业”。

2016年1月,怡丰森林湖和新都汇荣获“郑州市物业管理五星级住宅小区”称号。

2016年3月3日,合肥都汇华府被评为“合肥市物业管理优秀示范项目”。

2016年11月,合肥都汇华郡被评为“合肥市优秀物业管理住宅小区”称号。

2017年2月,新和昌物业获得“先进单位”称号。

21份物业服务合同所涉及的21个物业中,除1个物业外,其余20个物业均未成立业主委员会。根据《物业管理条例》规定,业主大会决定选聘和解聘物业服务企业,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。经核查,自特定原始权益人开展物业服务以来,物业收缴率处于较高水平,其服务的物业项目在物业服务合同到期后均根据物业服务合同相关条款的约定自动续期,未发现特定原始权益人被替换导致物业服务合同终止的情形。

综上,特定原始权益人具有较强的物业服务能力,历史业绩良好,未来特定原始权益人被替换导致物业服务合同终止的可能性不大,作为物业管理人可持续性较强。

二、特定原始权益人主营业务情况

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。截至2016年11月30日,新和昌物业管理的物业面积202.82万平方米,郑州市管理物业面积占总面积的42.05%,扬州市管理物业面积占总面积的15.82%,合肥市管理物业面积占总面积的30.98%。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

单位：万元

主营业务收入分类	2017年1-3月	2016年	2015年	2014年
物业管理费收入	1,207.80	3,820.76	2,950.28	1,687.62
车位服务收入	147.01	402.72	400.57	399.43
案场服务收入	509.74	2,015.44	1,982.37	1,737.59
前期介入费收入	0	559.09	101.96	378.16
其他收入	647.08	604.92	326.50	154.44
合计	2,511.63	7,402.93	5,761.67	4,357.24

三、特定原始权益人财务情况

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2014年12月31日、2015年12月31日和2016年12月31日的资产负债表，2014年度、2015年度和2016年度的利润表、现金流量表进行了

审计。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的《河南怡丰物业服务有限公司审计报告》（瑞华审字[2017]41050001号）。2017年1-3月财务报表未经审计。未经特别说明，计划说明书中特定原始权益人2014年、2015年、2016年和2017年1-3月的财务数据均引自上述财务报表。

（一）财务报表

1、资产负债表

特定原始权益人2014-2016年末及2017年3月末资产负债表如下：

单位：元

资 产	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：				
货币资金	1,530,599.24	27,329,718.47	8,436,273.34	6,704,716.18
应收账款	14,801,391.58	10,640,921.20	7,522,521.77	4,168,831.71
预付款项	720,073.34	197,384.12	213,199.69	20,358.81
其他应收款	90,462,573.22	56,542,524.34	19,476,409.87	14,437,936.21
存货	187,085.82	173,259.52	61,011.07	87,909.65
其他流动资产	831,509.28	14,700,216.59	-	-
流动资产合计	108,533,232.48	109,584,024.24	35,709,415.74	25,419,752.56
非流动资产：				
固定资产	915,671.56	995,711.03	949,767.10	741,332.94
无形资产	213,189.80	84,414.40	-	-
长期待摊费用	295,681.05	320,662.86	231,858.89	-
递延所得税资产	105,018.09	105,018.09	-	-
非流动资产合计	1,529,560.50	1,505,806.38	1,181,625.99	741,332.94
资产总计	110,062,792.98	111,089,830.62	36,891,041.73	26,161,085.50
流动负债：				
应付账款	836,660.25	1,885,167.09	502,328.15	159,884.13
预收款项	28,308,568.52	28,115,554.10	13,983,864.45	8,735,052.00
应付职工薪酬	468,811.68	1,646,099.85	1,540,000.00	2,849,906.32
应交税费	396,912.73	2,047,080.76	692,090.85	545,159.53
其他应付款	24,148,162.68	21,308,906.51	11,837,410.35	7,608,783.49
其他流动负债	29,699.37	-	-	-
流动负债合计	54,188,815.23	55,002,808.31	28,555,693.80	19,898,785.47
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	54,188,815.23	55,002,808.31	28,555,693.80	19,898,785.47

所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	50,000,000.00	50,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
盈余公积	679,131.70	679,131.70	458,454.42	249,058.09
未分配利润	4,663,539.97	4,876,699.27	2,418,608.04	544,707.92
归属于母公司所有者权益合计	55,342,671.67	55,555,830.97	7,877,062.46	5,793,766.01
少数股东权益	531,306.08	531,191.34	458,285.47	468,534.02
所有者权益合计	55,873,977.75	56,087,022.31	8,335,347.93	6,262,300.03
负债和所有者权益总计	110,062,792.98	111,089,830.62	36,891,041.73	26,161,085.50

2、利润表

特定原始权益人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月利润表如下：

单位：元

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	25,116,334.48	74,029,348.05	57,616,743.98	43,572,374.09
营业总收入	25,116,334.48	74,029,348.05	57,616,743.98	43,572,374.09
减：营业成本	22,130,929.15	63,369,527.83	47,753,186.53	37,076,612.45
营业税金及附加	119,078.78	1,429,284.92	3,336,940.29	2,569,852.65
销售费用	30,900.00	1,500.00	-	-
管理费用	2,895,930.66	7,886,372.13	3,829,389.84	3,537,961.20
财务费用	47,166.30	240,347.91	140,568.67	96,397.92
资产减值损失	127,931.52	420,072.36	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	17,560.55	77,393.73	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-218,041.38	759,636.63	2,556,658.65	291,549.87
加：营业外收入	10,953.43	3,016,680.00	63,570.81	581.03
减：营业外支出	537.49	66,653.53	2,620.40	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-207,625.44	3,709,663.10	2,617,609.06	292,130.90
减：所得税费用	5,419.12	1,037,988.72	544,561.16	525,983.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-213,044.56	2,671,674.38	2,073,047.90	-233,853.07

3、现金流量表

特定原始权益人 2014-2016 年度及 2017 年 1-3 月现金流量表如下：

单位：元

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,934,279.60	87,783,671.85	56,702,182.69	47,717,281.51
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	31,728,795.10	21,782,857.93	6,734,794.29	10,057,204.67
经营活动现金流入小计		109,566,529.78	63,436,976.98	57,774,486.18

	53,663,074.70			
购买商品、接受劳务支付的现金	23,623,706.78	19,844,908.54	13,838,978.52	8,119,475.45
支付给职工以及为职工支付的现金	19,028,039.33	43,778,112.59	33,382,103.96	30,178,614.16
支付的各项税费	2,454,267.39	4,075,481.18	3,958,141.10	3,018,169.20
支付其他与经营活动有关的现金	34,151,795.50	15,662,700.43	9,949,828.34	11,722,224.35
经营活动现金流出小计	79,257,809.00	83,361,202.74	61,129,051.92	53,038,483.16
经营活动产生的现金流量净额	-25,594,734.30	26,205,327.04	2,307,925.06	4,736,003.02
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	77,393.73	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	56,620,000.00	-	-
投资活动现金流入小计	-	56,697,393.73	-	-
购建固定、无形资产和其他长期资产支付的现金	204,384.93	769,275.64	576,367.90	784,695.00
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	412,124.31
支付其他与投资活动有关的现金	-	108,320,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	204,384.93	109,089,275.64	576,367.90	1,196,819.31
投资活动产生的现金流量净额	-204,384.93	-52,391,881.91	-576,367.90	-1,196,819.31
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	45,080,000.00	-	1,980,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	80,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	45,080,000.00	-	1,000,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-	-
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	45,080,000.00	-	1,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-25,799,119.23	18,893,445.13	1,731,557.16	4,539,183.71
加:期初现金及现金等价物余额	27,329,718.47	8,436,273.34	6,704,716.18	2,165,532.47
六、期末现金及现金等价物余额	1,530,599.24	27,329,718.47	8,436,273.34	6,704,716.18

(二) 特定原始权益人的主要财务指标分析

主要财务指标	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动比率	2.00	1.99	1.25	1.28
速动比率	2.00	1.99	1.25	1.27

资产负债率	49.23%	49.51%	77.41%	76.06%
总资产增长率	-0.92%	201.13%	41.01%	67.63%
净资产收益率	-0.38%	8.29%	33.10%	4.26%
净利率	-0.85%	3.61%	3.60%	-0.54%
主要财务指标	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率	1.97	8.15	9.87	11.27

1、资产负债状况分析

(1) 资产分析

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日，新昌和物业资产总额分别为 2,616.11 万元、3,689.10 万元、11,108.98 万元和 11,006.28 万元，呈高速增长态势，资产规模扩张明显。

报告期内，公司资产结构如下：

单位：元

项目	2017.3.31		2016.12.31		2015.12.31		2014.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	108,533,232.48	98.61%	109,584,024.24	98.64%	35,709,415.74	96.80%	25,419,752.56	97.17%
非流动资产	1,529,560.50	1.39%	1,505,806.38	1.36%	1,181,625.99	3.20%	741,332.94	2.83%
资产总计	110,062,792.98	100.00%	111,089,830.62	100.00%	36,891,041.73	100.00%	26,161,085.50	100.00%

报告期内，特定原始权益人资产规模不断增长，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 3 月末，特定原始权益人流动资产分别为 2,541.98 万元、3,570.94 万元、10,958.40 万元 10,853.32 万元。流动资产占总资产比例分别为 97.17%、96.80%、98.64%和 98.61 万元。公司的资产结构相对稳定。公司的资产规模逐年扩大，主要由公司业务规模的逐年扩大所致。

2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 3 月末，公司流动资产主要由应收账款和其他应收款构成，上述两项流动资产合计占流动资产的比重分别为 73.20%、75.61%、61.31%和 96.99%。2017 年 3 月末，应收账款 1,480.14 万元，增幅 39.10%，主要受未能及时收房的业主影响，导致其物业费无法及时收取，应收账款增加较多。其他应收款主要为应收中瑞集团款项。

(2) 负债分析

随着公司业务的发展及资产规模的扩大,公司负债规模也持续上升。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年3月31日,新昌和物业负债总额分别为1,989.86万元、2,855.57万元、5,500.28万元和5,418.88万元。公司没有非流动负债。公司流动负债以预收账款和其他应付款为主,上述两项流动负债合计占流动负债总额的比重分别为82.13%、90.42%、89.86%和96.80%。预收账款均系预收的物业管理费,其他应付款主要是押金保证金和代收代缴费。

2、盈利能力分析

2014-2016年及2017年1-3月分别实现营业收入4,357.24万元、5,761.67万元、7,402.94万元和2,511.63万元,利润总额29.21万元、261.76万元、370.97万元和-20.76万元。2014年度营业收入同比增长41.05%,营业成本同比增长60.65%,利润总额同比下降89.55%,主要由于新交房项目增加,人员、设备、设施投入增加,营业成本增长较快,而已接管项目较少,收入增长较慢,故相应影响了利润总额。随着在管项目增加,2015年度营业收入同比增长32.23%,营业成本同比增长28.80%,利润总额同比增长796.04%;2016年度营业收入同比增长28.49%,营业成本同比增长32.70%,利润总额同比增长41.72%。

3、现金流量分析

从经营活动现金净流情况看,2014-2016年及2017年1-3月经营活动现金净流量分别为473.60万元、230.79万元、2,620.53万元和-2,559.47万元,其中,经营活动现金流入分别为5,777.45万元、6,343.70万元、10,956.65万元和5,366.31万元,主要由销售商品、提供劳务收到的现金构成;经营活动现金流出分别为5,303.85万元、6,112.91万元、8,336.12万元和7,925.78万元,主要由“支付给职工以及为职工支付的现金”和“购买商品、接受劳务支付的现金”构成。2014、2015和2016年经营性净现金流为净流入,主要系在管项目的物业费经营收入流入增加所致。

从投资活动现金净流情况看,2014-2016年及2017年1-3月投资活动现金净流量分别为-119.68万元、-57.64万元、-5,239.19万元和-20.44万元,其中,2014年、2015年和2017年1-3月投资活动现金流入为0,2016年投资活动

现金流入为 5,669.74 万元;2014-2015 年及 2017 年 1-3 月投资活动现金流出主要为购建固定、无形资产和其他长期资产支付的现金,2016 年投资活动现金流出主要为支付其他与投资活动有关的现金。

从筹资活动现金净流情况看,2014-2016 年及 2017 年 1-3 月投资活动现金净流量分别为 100 万元、0、4,508 万元和 0。其中,筹资活动现金流入分别为 100 万元、0 和 4,508 万元和 0,由吸收投资收到的现金构成;筹资活动现金流出均为 0。

六、特定原始权益人融资情况、信用表现

(一) 公开资本市场融资情况

截至本计划说明书出具日,公司未曾在资本市场公开融资,未有公开资信评级情况。

(二) 根据公司的 2016 年 12 月 13 日企业基本信用信息报告,公司信用情况良好,不存在历史上或当前违约的情况。

七、特定原始权益人主要债务情况及对外担保情况

(一) 特定原始权益人主要债务情况

截至本计划说明书出具日,特定原始权益人暂无对外融资情况。

(二) 授信使用情况

截至本计划说明书出具日,特定原始权益人暂无银行授信及其使用情况。

(三) 对外担保情况

截至本计划说明书出具日,特定原始权益人不存在对外担保情况。

八、与基础资产相关的业务情况

(一) 基础资产构成

基础资产指原始权益人根据《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。

（二）物业资产详细介绍

详细情况见“6.1.7 物业资产情况”。

（三）物业资产现金流分析

详细情况见“6.2 盈利模式及现金流预测分析”。

九、基础资产相关制度

（一）特定原始权益人相关制度

特定原始权益人建立了以经理负责日常经营工作、财务负责人负责公司财务会计工作、各职能部门操作实施的内部控制体系。公司结合自身业务特点，在计划运营、合同管理、财务管理、行政管理以及人力资源管理方面建立了完备的管理制度，并在公司生产、经营的关键环节建立自上而下的流程体系。公司通过建立公司签批流程、客服前台收费制度、财务管理制度等对公司具体项目的执行、合同签订、日常财务管理等行为进行管控。

（二）信托受托人相关制度

中建投信托风险管理坚持全面性、有效性和独立性，根据业务类别制定有相应的风险控制措施和政策，建立系统的内部控制制度和风险管理规程。在项目选择上，实行尽职调查制度，并由风险、法律、信托经理等人员组成尽调小组参与项目尽职调查，引入外部律师和外部信用评级机构的专业服务；在项目的决策上，实行分级、分类审批制度；在项目的执行上，实行信托经理负责制；在项目运作过程中，实行项目后续运营管理专人全程跟踪制度；在财务管理方面，实行信托财产与自有财产分户管理、不同信托财产开立不同账户管理制度等。

中建投信托在严格执行专业审批人制度基础上，按各业务条线实行专业化审批，不同的风控小组对口负责相应业务类型和领域的风险管理工作，从项目尽职调查、审查审批、放款、信后管理等全流程跟踪管理，进一步健全风险管理部门内部组织结构，落实项目专业化评审和管理。

为加强项目审查，控制项目风险，实现风险管理关口前移，中建投信托风险管理部门参与项目现场调查，并根据需要聘请外部律师参与尽职调查，优化项目

立项审批流程。中建投信托持续优化信托业务审批机制，强调委员会委员的专业化和公正性，明确了信托业务审批委员会议事规则，对参加人数、召开方式、审议时限、回避原则等进行了明确的规定。信托业务审批委员会实行例会制，原则上每周召开至少一次，提高项目审批效率，增强风险管理水平。中建投信托结合自身重点展业领域分别制定了项目筛选指引，明确项目和交易对手的选择与准入标准。修订内部风险管理制度8部、业务指引7部，制定《中建投信托有限责任公司被动管理类单一信托业务审批办法》，进一步加强事前对交易对手的尽职调查工作，明确了公司风险偏好，提高了风险把控效率。

中建投信托进一步加大对先进风险管理技术工具的运用，在万得数据库系统的基础上引入克而瑞业务系统，实现双系统联动，加强了公司投资分析、风险评估和投后管理数据的一致性，增强信息透明度，降低业务风险。同时，充分利用双系统数据库，完成日常针对交易对手财务数据、行业数据等的查询，还创新出具交易对手每日舆情报告及每周舆情报告、土地市场月报和房地产市场月报等，实现交易对手的有效监测，严控公司整体风险。

中建投信托严格实行对交易对手、项目风险评估制度，为信用风险管理提供三道防火墙。进一步提高投资类房地产项目准入标准，采取优先、劣后等内部增信措施。公司前、中、后台对项目风险层层把关，建立分层次风险预防体系。认真落实债权担保措施，客观、公正地评估抵押品，严格控制债权本金与不同抵押品价值之比，增加有效风险对冲，保障信托财产安全。

5.2 管理人基本情况

注册名称：华林证券股份有限公司

法定代表人：林立

成立日期：1997年6月18日

注册资本：243,000.00万元人民币

注册号：915400001939663889

注册地址：西藏自治区拉萨市柳梧新区察古大道1-1号君泰国际B栋一层3

号

通讯地址：广东省深圳市福田区民田路178号华融大厦6楼

5.2.1 管理人的经营情况和资信水平

华林证券股份有限公司（以下简称“华林证券”）于1997年成立，经过多次增资，目前注册资本为243,000万元。经过多年的稳步发展，华林证券的法人治理结构和合规风险控制体系日趋完善，建立了适应市场发展趋势，满足客户需求的灵活运营管理机制和决策机制。目前，华林证券的经营范围涵盖证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券承销与保荐，证券自营，证券投资基金代销、证券资产管理、代销金融产品、融资融券等，业务品种齐全。目前，华林证券以客户需求为中心，加快向现代财富管理机构转型的步伐，提供综合金融服务。

华林证券拥有200人左右的投行业务专业团队，专业队伍和保荐代表人数居行业前列。投行团队项目经验丰富，融资品种齐全，创新能力卓越，曾经缔造（2007-2011年）连续5年共完成超过150个IPO和再融资项目，市场占有率超过10%的辉煌业绩。华林证券凭借投资银行业务的杰出表现，斩获“2015年（VC/PE支持）中国企业境内上市最佳主承销商”和“2015年（VC/PE支持）中国企业境内上市主承销商10强”两项殊荣。目前，投行团队项目储备充足，管理规范，机制灵活，业务发展态势良好。

2008年以来，华林证券固定收益业务获得长足的发展，承销企业债数目和规模均居行业前列。2009年、2010年、2011年公司固定收益业务团队凭借优异的经营业绩，连续三年被评为“中国区债券最佳投行”，2011年更是勇夺中国企业债承销家数的桂冠。2016年，公司发行了国内首单自然风景名胜区入园凭证资产支持专项计划，在行业内树立了高效率、专业化的品牌形象。

证券经纪业务实行覆盖全部营业网点的大集中交易与集中清算，并在此基础上建立起经纪业务实时集中监控系统，为客户提供安全、高效的交易平台。多年来，经纪业务部均交易量和交易佣金一直居市场前列。2015年，华林证券获得“最佳投资顾问品牌”和“最佳区域证券经纪商”两项大奖。目前，华林证券拥有一

支理论基础扎实、以策略见长、富于实战的财富管理团队。财富管理为客户提供以“华林智造”为主品牌的多元化专享金融理财产品，为高净值客户和企业投资者提供包括市值管理在内的全面的资本市场解决方案。

在资产管理业务方面，华林证券高度重视业务和产品创新，积极推动资产管理业务转型发展，不断完善管理体系和研发新产品。公司管理资金规模稳步增长，产品线丰富完善。截止2015年末，华林证券资产管理规模为377.92亿元，根据中国证券业协会发布的排名情况，华林证券位于行业第57名。

在产品设立方面，除常规集合资产管理计划外，华林证券还推出了FOF类型的集合资产管理计划；定向资产管理业务涉及二级市场、信托产品、股票质押、委托贷款、员工持股计划等各业务领域。

在制度合规和流程方面，华林证券根据监管要求制定和修订了多项制度，从制度上保证资产管理业务的合规；在内部信息传递和流程方面，资产管理事业部与合规风控部建立了合规监控的报告机制，合规指标嵌入到系统中进行实时动态监控，促进资产管理业务业务合规、有序、健康发展。

华林证券成立以来，整体财务运行稳健，各项资产质量优良，配置结构合理，财务风险较小。华林证券资产流动性良好，现金流充裕，同时负债规模较小，各项负债率指标较低，因此拥有较强的偿债能力。此外，华林证券净资本充足，以净资本为核心的各项风险控制指标持续优于证监会制定的监管标准值和预警值。

华林证券各项主要财务指标列示如下：

单位：亿元

时间	总资产	净资产	营业收入	净利润
2015 年	179.82	28.04	16.69	8.16
2014 年	75.95	16.78	7.06	1.88
2013 年	37.8	11.8	6.44	0.77

5.2.2 计划管理人客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等

一、业务资质

华林证券具备开展证券公司客户资产管理业务的资质。

二、业务开展情况

华林证券成立以来力争成为国内领先的资产管理机构与金融解决方案提供者,积极拓展资产管理业务,秉持专业严谨的投资理念,与多家银行、资产管理公司、信托公司、保险公司、上市公司等开展深入合作,为众多个人、机构及企业客户提供优质的资产管理与服务。华林证券依托丰富的证券公司客户资产管理业务经验,不断优化公司治理,建立了符合自身业务发展的制度和内部治理结构,并逐步建立了资产管理体系、风险管理体系、投后管理体系、运营支持体系、营销管理体系。为了防范资产支持专项计划运作中可能出现的利益冲突和控制资产支持专项计划运作中可能出现的各种风险,华林证券根据资产管理有关规定,通过建立专业的组织架构、业务操作流程、加强合规检查等措施,建立和完善内部控制制度和风险控制制度,防范资产支持专项计划运作中可能的利益冲突以及有效控制各种风险。

三、业务流程

华林证券股份有限公司的专项资产管理业务投资管理流程包括项目受理、项目初审、尽职调查、项目复审、项目内核审批、项目实施、项目后期管理、项目退出、项目归档九个阶段。

华林证券的业务管理的目标是:诚实信用、勤勉尽责,通过深入研究和尽职管理,为客户提供风险收益最优匹配的项目管理服务。同时,业务管理遵循以下原则:

(一) 合法合规:应严格遵守国家有关法律及监管规定,恪守资产管理合同的约定。

(二) 诚实信用:应本着诚实信用、勤勉尽责的原则开展资产管理业务,保障客户的资产安全,维护客户的合法权益。

(三) 利益公平:在项目管理流程的全过程中采取相应措施,公平对待公司管理的不同客户资产。

(四) 独立管理:应采取切实有效的措施确保项目决策、开展及管理过程的

独立性。

(五) 授权管理原则：通过科学、合理的项目授权管理，实现风险控制和项目效率的协调统一。

(六) 权责对等：对项目决策的各层次和项目管理流程的各环节实行分级管理和监控，明确每个部门和岗位的职权与责任，确保权责对等。

(七) 防火墙：设置切实有效的防护措施，确保客户资产与公司资产的分离管理，确保不同客户资产的独立管理运作。

四、业务风险控制措施

(一) 内部风险控制的目标

- 1、保证资产管理业务经营运作符合国家有关法律法规及公司各项规章制度；
- 2、建立有效的资产管理业务风险控制系统，将各种风险严格控制在规定的范围内，保证业务稳健进行；
- 3、维护资产委托人的合法权益；
- 4、为公司资产管理业务的经营目标和经营战略的实现提供保障。

(二) 风险控制原则

- 1、全面性原则：内部风险控制必须覆盖资产管理业务的所有相关部门和岗位，渗透到资产管理各项业务过程和业务环节。
- 2、独立性原则：公司设立独立的合规风控部。合规风控部保持高度的独立性，负责对资产管理业务各相关部门进行合规和风险管理。
- 3、有效性原则：资产管理业务的内部风险控制工作必须从实际出发，主要通过对其工作流程的控制，进而达到对各种经营风险的控制。
- 4、适时性原则：资产管理业务内部风险控制规定的制定应具有前瞻性，且应随着公司经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行相应的修改和完善。

(三) 具体风险控制措施

1、针对不同的业务岗位，建立岗位责任制度。在明确不同岗位的工作任务基础上，赋予各岗位相应的责任和职权，建立相互配合、相互制约、相互促进的工作关系。

2、真实、全面地记载每一笔业务，建立健全各种信息资料的报送制度，确保各种信息资料的真实与完整。

3、制定相应的保密制度，全体职工必须严格执行公司各项保密制度。

4、建立严密有效的风险管理系统，包括资产管理业务的的风险评估和监测办法、重要部门的风险考核指标体系以及业务人员的道德风险防范等，必要时聘请外部专业机构提供风险评估和建议，通过严密的风险管理，及时发现风险、管理风险。

5、制订了有效的资产管理业务的危机处理制度，设定危机处理程序。当业务操作发生失误或遭遇突发情况时，危机处理措施要及时到位，并按预定功能发挥作用，以确保资产管理业务不会受到影响。

五、专项资产管理业务操作流程

(一) 结构及产品设计

业务部门根据基础资产特性和固定收益产品市场需求，设计专项计划发行结构和产品品种。

(二) 募集文件准备

业务部门根据《管理办法》、《管理规定》、《信息披露指引》及有关规定准备资产支持专项计划说明书、交易协议、销售方案等募集材料。

(三) 内部审核

华林证券内核部对申报材料及实际操作流程进行审核。

(四) 审议产品方案并表决

业务部门将产品方案提交华林证券内核小组召开内核会议进行审议、表决。

(五) 计划产品销售

管理人和专项计划销售机构负责专项计划的销售并募集专项计划所需的资金。

(六) 计划设立、登记托管、交易申请

运营管理部门为计划在托管银行申请开立募集专户，负责募集资金的收取工作。在计划募集资金收妥验资完成后，计划管理人向中国证券登记结算公司深圳分公司申请办理计划的登记托管，并在5个工作日内向中国基金业协会进行备案登记。登记托管完成后，计划管理人即向深圳证券交易所提交本专项计划挂牌交易申请。

(七) 计划日常运作管理

运营管理部门负责计划的日常运作管理，包括与投资者、托管银行、服务机构、中证登深圳、深交所及监管部门的沟通，计算现金流、分配收益和支付本金数额并向托管银行发出分配指令，信息披露等。

5.2.3 管理人最近一年有无重大违法违规行为说明

计划管理人最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.3 基础资产服务机构基本情况

本专项计划的基础资产服务机构即信托受托人，基础资产服务机构的基本情况请见本《计划说明书》“第五章”之“5.6 信托受托人情况”。

5.4 物业资产服务机构基本情况

本专项计划的物业资产服务机构即特定原始权益人，物业资产服务机构的基本情况请见本《计划说明书》“第五章”之“5.1 特定原始权益人情况”。

5.5 托管人基本情况

本专项计划托管人为中国建设银行股份有限公司河南省分行。

5.5.1 基本情况

名称：中国建设银行股份有限公司（以下简称：建设银行）

成立日期：2004年09月17日

注册地址：北京市西城区金融大街25号

注册资本：25,001,097.7486 万元

法定代表人：王洪章

行长：石永拴

注册号：1000001003912

资产托管业务批准文号：证监基字[1998]12号

5.5.2 历史沿革和经营情况

2004年9月14日，银监会以《中国银行业监督管理委员会关于中国建设银行重组改制设立中国建设银行股份有限公司的批复》（银监复[2004]143号）批准原建行以分立的方式进行重组，设立中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）。依据《公司法》并经银监会批准，建设银行、中国建投与汇金公司于2004年9月15日签署《分立协议》。根据该协议，原建行分立为中国建设银行股份有限公司和中国建投。银监会于2004年9月15日向中国建设银行股份有限公司颁发了机构编码为B10411000H0001的金融许可证。2004年9月17日，国家工商行政管理总局向中国建设银行股份有限公司颁发了注册号为1000001003912的企业法人营业执照，中国建设银行股份有限公司正式成立。2005年10月27日，建设银行成功在香港联交所挂牌上市（股票代码：00939），募集资金725.50亿元人民币，成为国有银行中首家上市银行。2007年9月25日，建设银行正式在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：601939），成功实现H+A香港、上海两地同时上市。近年来，建设银行行秉承“以客户为中心、以市场为导向”的经营理念，坚持“综合性、多功能、集约化”的发展战略，通过加快产品、渠道和服务模式的创新，为客户提供优质、全方位的现代金融服务。目前，建设银行营销网络已覆盖覆盖全国的主要地区，设有约14,250家分支机构，在香港、新加坡、

法兰克福、约翰内斯堡和汉城设有海外分行，在纽约和伦敦设有代表处，并在香港拥有一家子银行建新银行有限公司。

截至2015年末，建设银行资产总额183,494.89亿元，当年实现营业收入6,051.97亿元，实现税前利润2,984.97亿元，净利润2,288.86亿元。

中国建设银行的经营范围，包括：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5.5.3 托管业务资质

一、根据托管人现持有的河南省工商行政管理局于2011年5月27日核发的注册号为410000000023552的营业执照，建设银行河南省分行成立于2005年1月20日，营业场所为郑州花园路80号，负责人为石亭峰，经营范围为：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务。

二、托管人现持有中国银行业监督管理委员会河南省银监局于2007年5月24日核发的《金融许可证》，许可证编码：B0004B241010001。

三、1998年3月18日，经中国证监会及中国人民银行《关于核准中国建设银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]12号）批准，建设银行取得了证券投资基金托管人资格，符合《管理办法》第十三条、《管理规定》第八条的规定。

四、2001年12月5日，经中国证监会《关于中国工商银行等15家商业银行获得客户交易结算资金主办存管银行业务资格的批复》（证监机构字[2001]273

号) 批准, 中国建设银行取得客户交易结算资金主办存管银行业务资格。

五、2001 年 11 月 13 日, 中国人民银行作出《关于中国建设银行开办委托资产管理托管业务的批复》(银复[2001]187) 批准, 建设银行取得委托资产管理托管业务资格。

六、2013 年 9 月 2 日, 建设银行出具《授权证明书》, 该说明书显示, 授权投资托管业务部总经理的权限为:

(一) 使用“中国建设银行股份有限公司投资托管业务合同专用章”和投资托管业务各业务专用章, 加盖投资托管业务相关文件的审批签字权。

(二) 投资托管业务投标文件、合同、备忘录等各类法律性文件的签字权。

(三) 代理客户或托管银行到行外相关机构办理托管业务事项时, 相关文件的签字权。

(四) 投资托管业务信息披露及报告的签字权。部门总经理可向副总经理转授其权限。

七、2015 年 6 月 10 日, 建设银行投资托管业务部向各省、自治区、直辖市分行等下发《关于开展证券公司及基金管理公司子公司资产证券化托管业务有关事项的通知》(建托管[2015]49 号), 该通知显示, 各一级分行可以担任非证券投资类专项计划的托管行。

5.5.4 托管业务管理制度

建设银行制定了相关的托管业务管理制度, 目前已授权一级分行可以开展实业类投资托管业务, 形成了总行投资托管部-省分行投资托管部-经办支行三点一线的明确职责划分, 并规定了托管业务的流程以及审批原则。

一、总行投资托管部

总行投资托管业务部门是中国建设银行开展实业类定向计划托管业务的归口管理部门, 其主要职责是: 制定全行实业类定向计划托管业务发展战略、长期规划和年度计划; 拟定全行实业类定向计划托管业务的业务标准、管理办法; 组织开展实业类定向计划托管业务产品开发、创新、推广和宣传; 对一级分行开展

实业类定向计划托管业务进行指导、培训和检查；组织对重大实业类定向计划托管项目的市场营销、合同签署，根据合同办理托管运营服务。

二、省分行投资托管业务部

各省分行投资托管业务部负责根据总行的规定，组织开展实业类定向计划托管业务的市场营销，项目审核，签署托管合同，对业务进行运营管理和风险控制。各一级分行法律部门负责对本一级分行开展实业类定向计划托管业务涉及的法律性问题提供咨询意见，对相关的合同文本提供法律审核意见。

三、经办分支行

（一）负责明确为实业投资托管业务提供托管服务的岗位设置与职责分工，建立托管运营团队，按照总行、省行下发的托管运营操作规程实施日常托管运营。

（二）负责保管托管账户的印章和往来的重要印鉴；

（三）负责依据提交的开户申请为各类实业投资托管计划开立托管账户；

（四）负责接收、审核和执行资产管理计划资金的划款指令；

（五）负责为提供托管服务的资产管理计划编制托管报告，提交省分行投资托管业务部审核；

（六）负责提供托管协议约定的其他服务；

（七）负责定期开展托管账户的对账工作；

（八）负责建立维护资产管理计划托管业务台账和业务档案；

（九）负责依据提交的销户申请为已经结束的资产管理计划办理托管账户销户手续；

（十）负责资产托管业务营销，与基金公司、证券公司、商业银行、信托公司、保险公司/保险资产管理公司以及其他有托管需求的客户建立托管业务合作关系；

（十一）与投资托管业务相关的其他经营及管理工作。

5.5.5 托管业务流程

一、托管业务营销与审批

(一) 尽职调查。建设银行经办支行负责托管业务客户的营销工作,安排双人₁对托管客户进行面对面访谈,了解托管客户基本情况,了解拟托管资产、资金、产品的具体情况,洽谈托管业务双方的职责、权利、义务,托管费用。

(二) 业务审查。建设银行经办支行在完成托管业务尽职调查后,将托管项目申请报告上报给省分行投资托管部审查。省分行投资托管部负责对托管项目进行全面审查。

(三) 业务审批。省分行投资托管部对托管项目进行审查并报省分行法律合规部进行法律合规性审核。

二、托管业务协议签署

三、托管账户开立和使用管理

托管账户开户分行依据运营分行出具的《开户通知书》,完成托管专用银行存款账户开户工作。托管账户开户分行在开立账户时应按照开户分行所在地人民银行的相关规定要求委托人或证券公司提交开户资料,包括但不限于:人民币银行结算账户开户申请书;委托人或证券公司营业执照、组织机构代码证、金融许可证(若有)、税务登记证、法人身份证明等;其他所在地人民银行要求提交的资料。

四、资金清算

各二级分支行托管运营服务团队应按照总行各产品规程中对托管岗位的要求配置充足的人员,至少配置3人,其中业务经办岗2名,负责托管账户的开立和销户、托管账户印章的刻制、托管指令的审核、托管报告的出具和复核、托管台帐的登记等;业务主管岗1名,负责托管指令和托管报告的审批和签发、托管运营风险的防控和日常管理等。

5.5.6 风险控制措施

投资托管业务风险特征主要表现为道德风险、操作风险和系统风险。针对此,

建设银行自1998年开办基金托管业务以来,严格按照国家法律法规要求,以控制和防范基金托管业务风险为主线,通过不断实践、完善,形成了一整套系统涉及投资风险控制的制度。包括托管业务的通用性制度和针对年金业务的专业性制度。其中,主要制度包括:《建设银行委托资产托管业务投资监督操作规程》、《建设银行委托资产托管业务信息披露操作规程》、《建设银行委托资产托管业务资产保管操作规程》、《建设银行委托资产托管业务资金清算操作规程》、《建设银行委托资产托管业务会计核算与资产估值操作规程》等针对年金业务的专业性制度主要包括:《建设银行投资基金托管业务稽核管理办法》;《建设银行投资基金托管业务风险控制管理办法》;《建设银行投资基金托管业务专职人员行为规范》;《建设银行投资基金托管业务岗位设置及岗位职责》;《建设银行投资基金业务档案管理办法》;《建设银行投资基金托管业务危机事件报告制度和处理流程》;《建设银行投资基金托管业务交易数据及财务数据管理制度》;《建设银行投资基金托管业务投资管理风险评估、风险预警和投资运营监控管理办法》等。

通过上述规章制度办法,建设银行建立了由管理控制机制和制度控制机制两部分构成的风险控制机制。其中,管理控制机制包括组织控制与业务管理控制。组织控制以总行投资托管服务部为核心,直接控制投资基金托管业务的风险。针对投资基金托管业务的特点,将业务制度、市场、核算、清算和监督工作进行操作隔离,特别是严格核算、清算和监督业务独立封闭运作,建立科学的处室间协调、协作、制约和监督机制。业务管理控制强调严格的业务集中管理、专项监控和重点监督的系统运作机制与监控机制。建设银行投资托管业务风险控制流程通过内部循环和外部循环两条渠道进行风险控制。

一、内部循环控制。以业务处室的单位控制为主,自各处室业务操作始点开始,每一完成的业务步骤一般经过处内复核、处审核、部门主管总经理审核(必要时经部务会讨论)、部总经理决定等阶段,防止和化解业务风险的发生。

二、外部循环控制。通过投资托管服务部监督稽核处室和各业务处室间业务往来,在业务运行环节中发挥处室间外部制约、监督作用:一是通过涉及托管业务整体工作的集体参与方式体现监督制约作用,进行风险控制;二是通过监督稽核处室的内控监督工作监督、发现业务隐患,及时向部门主管总经理或部门总经

理报告。

5.6 信托受托人基本情况

5.6.1 基本情况

名称：中建投信托有限责任公司

设立日期：1979年08月27日

注册地址：杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区

注册资本：166,574万元

法定代表人：王文津

5.6.2 历史沿革和经营情况

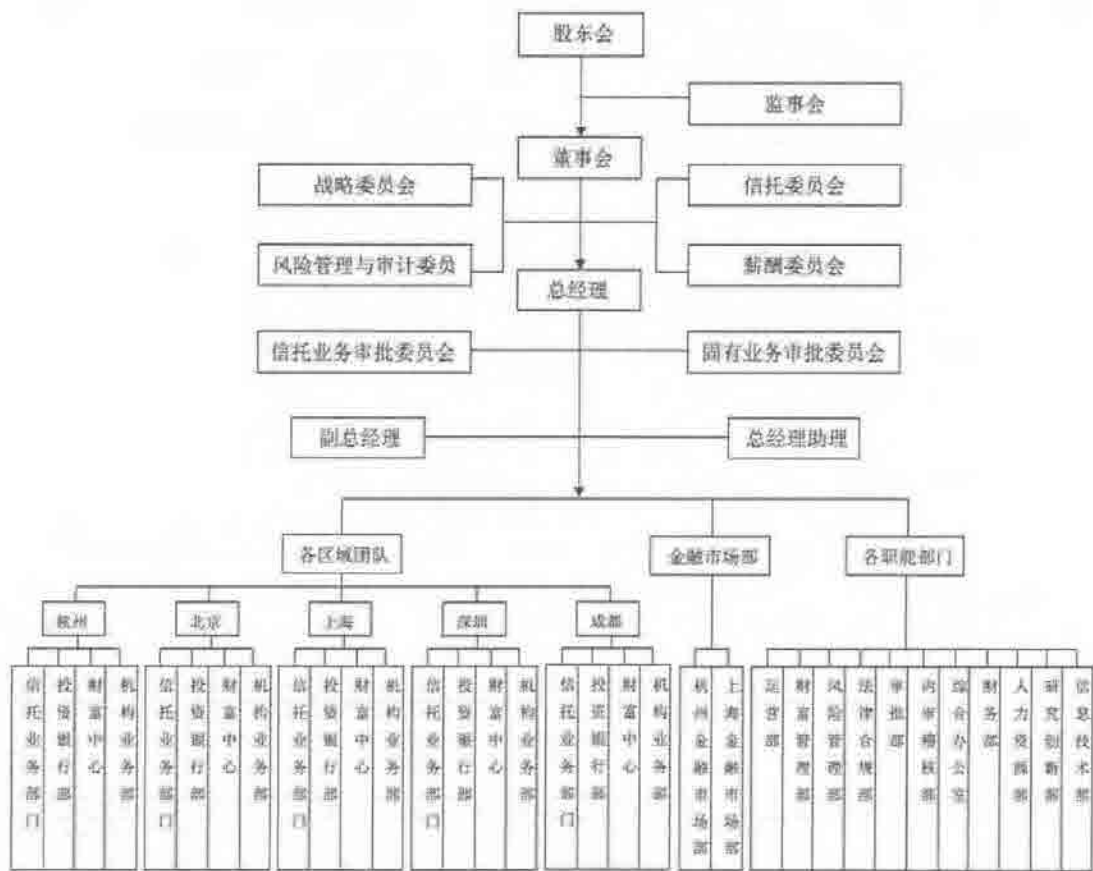
中建投信托的前身是原浙江省国际信托投资公司。浙江省国际信托投资公司创建于1979年8月，1983年12月经中国人民银行批准成为非银行金融机构，是国内最早经营信托投资业务的公司之一。在信托业第五次清理整顿中，公司更名为浙江省国际信托投资有限责任公司，成为浙江省首家获准重新登记的信托公司。

2007年3月，中国建银投资有限责任公司收购浙江省国际信托投资有限责任公司原股东持有的全部股权。2007年4月，浙江省国际信托投资有限责任公司获得一人有限责任公司营业执照，成为中国建银投资有限责任公司的全资子公司。经中国银监会批准，2007年11月，浙江省国际信托投资有限责任公司更名为“中投信托有限责任公司”，注册资本为人民币5亿元。2010年1月，公司股东中国建银投资有限责任公司对公司单家增资，注册资本增至人民币15亿元。2013年6月21日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复同意，并报浙江省工商行政管理局核准，正式更名为“中建投信托有限责任公司”。2013年10月12日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复同意，公司英文名称更名为“JIC Trust Co., Ltd.”，英文名称缩写更名为“JIC Trust”。2013年12月17日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复，同意公司注册资本由15亿元增资到16.6574亿元，其中：中国建银投资有限责任公司出资金额为150,000万元，持有

公司90.05%的股权；建投控股有限责任公司出资金额为16,574万元，持有公司9.95%的股权。2014年1月27日，公司在浙江省工商行政管理局完成工商登记变更手续，领取新的营业执照。2014年1月30日，公司完成对外临时重大信息披露。2014年12月15日，经中国银行业监督管理委员会浙江监管局批复，同意公司住所变更为浙江省杭州市教工路18号世贸丽晶城欧美中心1号楼（A座）18-19层C、D区及1层C区103、105室。

中建投信托经批准的经营范围，包括下列本外币业务：（一）资金信托；（二）动产信托；（三）不动产信托；（四）有价证券信托；（五）其他财产或财产权信托；（六）作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；（七）经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；（八）受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；（九）办理居间、咨询、资信调查等业务；（十）代保管及保管箱业务；（十一）以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有资产；（十二）以固有财产为他人提供担保；（十三）从事同业拆借；（十四）法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

5.6.3 组织结构



中建投信托的组织结构

5.6.4 股东情况

股东名称	持股比例 (%)	法人代表	注册资本 (万元)	注册地址	主要经营业务及主要财务情况
★中国建银投资有限责任公司	90.05	仲建安	2,069,225	北京市西城区闹市口大街1号院2号楼7-14层	投资与投资管理；资产管理与处置；企业管理；房地产租赁；咨询。 2015年，中国建设实现合并营业收入260.88亿元，归属于母公司净利润219.17亿元（未经最终审计）。
建投控股有限责任公司	9.95	庄喆	200,000	北京市西城区闹市口大街1号院4号楼9F、9G	投资与投资管理；企业管理与咨询；房地产与设备租赁；房地产开发；宾馆酒店管理；物业管理。 2015年，建投控股实现合并营业收入10.2亿元，归属于母公司净利润1.14亿元。

5.6.5 内部控制

5.6.5.1 内部控制环境和内部控制文化

中建投信托治理结构完善，建立了各项决策、执行、监督和激励约束机制，

实现股东会、董事会、监事会、经营层“三会一层”的治理体系。内部机构设置健全，前中后台各部门职责清晰、分工明确，建立起风险管理部、法律合规部、审批部、运营部、内审稽核部多部门联动的内部控制格局和风险隔离机制，加强全流程内控管理，有效防范各类风险。公司高度重视企业内控文化的建设，以合规、稳健和专业化经营为基本原则，秉承“诚信为本，合规经营”的核心理念，发挥信托制度优势，提升资产管理能力和风险管理能力，逐步成为资本充实、内控严密、管理规范、具有较强发展能力和竞争能力的金融信托机构。

5.6.5.2 内部控制措施

一、流程控制

中建投信托业务风险管理流程分为前台业务部门，中台风险管理部、法律合规部、审批部、运营部，后台财务支持等服务部门三大模块，实行前中后台分离原则。现行的内部控制制度覆盖了公司各业务过程和操作环节。前台业务人员按照公司内控和经营制度拓展业务，实现内控流程的前端落实；中台人员以内部业务指引和风险偏好为准绳，评估拟开展业务风险，做好项目存续期间各业务风险动态的监控；后台人员通过公司内控制度和流程管理对公司业务和经营进行后台维护和支持，实现内控流程的后端控制。

二、组织控制

中建投信托董事会下设风险管理与审计委员会，作为董事会风险管理与审计工作的专门议事机构；下设信托委员会，保障公司依法履行受托职责，为受益人的利益最大化服务。风险管理部为中建投信托风险管理的具体职能部门，协助中建投信托高级管理层识别、评估和管理业务风险。法律合规部负责识别中建投信托经营活动中的法律合规风险，监测和评估中建投信托合规政策和程序的适当性，提出改进意见和建议。审批部负责组织中建投信托申报项目的立项及设立审批工作，实现审批管理的专业化分工。内审稽核部为公司内控管理组织机构的重要组成部分，对中建投信托经营活动的合规性进行监督和评价。综上，中建投信托基本形成了“事前防范、事中控制、事后监督和纠正”的健全的内控机制。

三、制度控制

中建投信托着力于建设体系化、符合管理需要的制度。2015 年,中建投信托对各项内控制度进行了全面梳理,并将其中71部制度中发现问题进行归类,全面修改和完善已经不适用的制度,评估制度之间的融洽性,完成中建投信托制度的一轮更新,确保中建投信托内控制度的合理性、科学性和有效性。中建投信托通过调整规章制度的管理体系,由法律合规部归口管理和统筹内控制度编制、审查、修订工作,提升制度的统一性和可操作性,确保业务操作过程中有章可循,覆盖所有部门和岗位。中建投信托内部业务实行审批机制,设置审批委员,通过投票进行决策,保障内部控制的稳健和可持续。公司持续加强风险、合规指引性文件的编制和印发,引导整体业务推进的合规倾向性,并对业务决策提供统一的标准。

5.7 提供信用增级的机构之差额支付承诺人的基本情况

本专项计划的差额支付承诺人即特定原始权益人,差额支付承诺人的基本情况请见本《计划说明书》“第五章”之“5.1 特定原始权益人情况”。

5.8 提供信用增级的机构之担保人的基本情况

5.8.1 担保人设立、存续情况

担保人中瑞集团注册成立于 2005 年 12 月 26 日,2015 年以前名为河南中瑞投资有限公司,初始注册资本 5,000.00 万元,由河南中瑞集团有限公司、李学锋、李蓉、韩冀峰、刘轶分别出资 80%、10%、7.2%、2%、0.8%组建。其历史沿革如下:

一、担保人的前身河南中瑞投资有限公司(以下简称“中瑞投资”)系由河南中瑞集团有限公司、李学锋、李蓉、韩冀峰、刘轶出资设立的有限责任公司,设立时的注册资本为 5,000.00 万元。2005 年 12 月,河南世纪联合会计师事务所出具了豫世会评报字[2005]第 086 号《资产评估报告》,确认李学锋、李蓉、韩冀峰、刘轶实物出资的价值分别为 503.17 万元、364.14 万元、114.79 万元、81.77 万元。2005 年 12 月 22 日,河南世纪联合会计师事务所出具豫世会验字(2005)第 12-04 号《验资报告》验证,截至 2005 年 12 月 22 日止,中瑞投资

已收到全体股东缴纳的注册资本 5,000.00 万元，其中河南中瑞集团有限公司以货币出资 4,000.00 万元，李学锋、李蓉、韩冀峰、刘轶分别以实物出资 500.00 万元、360.00 万元、100.00 万元、40.00 万元。河南中瑞集团有限公司、李学锋、李蓉、韩冀峰、刘轶分别持有中瑞投资 80%、10%、7.2%、2%、0.8%的股权。2005 年 12 月 26 日，中瑞投资经郑州市工商行政管理局（以下简称“工商局”）核准成立，并取得 410100102625-12/12 号《营业执照》。

二、2008 年 8 月 12 日，中瑞投资召开本年度第八次（临时）股东会并通过决议，同意李学锋将其所持中瑞投资 10%的股权转让给万永兴，韩冀峰将其所持中瑞投资 2%的股权转让给万永兴，李蓉将其所持中瑞投资 7.2%股权中的 2%、5.2%分别转让给万永兴、刘轶。同日，万永兴分别与李学锋、韩冀峰、李蓉，李蓉与刘轶签订《股权转让协议》。本次股权转让完成后，河南中瑞集团有限公司、万永兴、刘轶分别持有中瑞投资 80%、14%、6%的股权。2008 年 8 月 19 日，郑州市工商局核准了本次股权转让的工商变更登记。

三、2010 年 11 月 29 日，中瑞投资召开本年度第一次（临时）股东会并通过决议，同意河南中瑞集团有限公司将其所持中瑞投资 80%股权中的 56%、24%分别转让给万永兴、刘轶。2010 年 11 月 30 日，河南中瑞集团有限公司分别与万永兴、刘轶签订《股权转让协议》，本次股权转让完成后，万永兴、刘轶分别持有中瑞投资 70%、30%的股权。2010 年 11 月 30 日，郑州市工商局核准了本次股权转让的工商变更登记。

四、2010 年 12 月 15 日，中瑞投资召开本年度第二次（临时）股东会并通过决议，同意公司增加注册资本至 30,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 万元由和昌集团有限公司认缴。2010 年 12 月 22 日，河南融通联合会计师事务所（普通合伙）出具豫融会验字（2010）第 C12025 号《验资报告》验证，截至 2010 年 12 月 22 日止，中瑞投资已收到股东和昌集团有限公司缴纳的增资款 25,000.00 万元，为货币出资。本次增资完成后，和昌集团、万永兴、刘轶分别持有中瑞投资 83.33%、11.67%、5%的股权。2010 年 12 月 23 日，郑州市工商局核准了本次增加注册资本的工商变更登记。

五、2011 年 1 月 5 日，中瑞投资召开（临时）股东会并通过决议，同意和

昌集团有限公司将其所持中瑞投资 83.33%股权中的 58.33%、25%分别转让给万永兴、刘轶。同日，和昌集团有限公司分别与万永兴、刘轶签订《股权转让协议》。本次股权转让完成后，万永兴、刘轶分别持有中瑞投资 70%、30%的股权。2011 年 1 月 5 日，郑州市工商局核准了本次股权转让的工商变更登记。

六、2015 年 12 月 18 日，中瑞投资召开本年度第八次股东会并通过决议，同意变更公司名称为“郑州中瑞实业集团有限公司”，增加注册资本至 200,000.00 万元，新增注册资本 170,000.00 由郑州瑞昌企业管理咨询有限公司认缴。本次增资完成后，郑州瑞昌企业管理咨询有限公司、万永兴、刘轶分别持有发行人 85%、10.5%、4.5%的股权。2015 年 12 月 23 日，郑州市工商局核准了本次变更公司名称及增加注册资本的工商变更登记。

5.8.2 担保人股权结构、组织架构、治理结构及内部控制制度

一、股权结构

截至 2017 年 3 月 31 日，担保人股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资额	出资比例	股东性质
郑州瑞昌企业管理咨询有限公司	170,000.00	85.00%	法人
万永兴	21,000.00	10.50%	自然人
刘轶	9,000.00	4.50%	自然人
合计	200,000.00	100%	

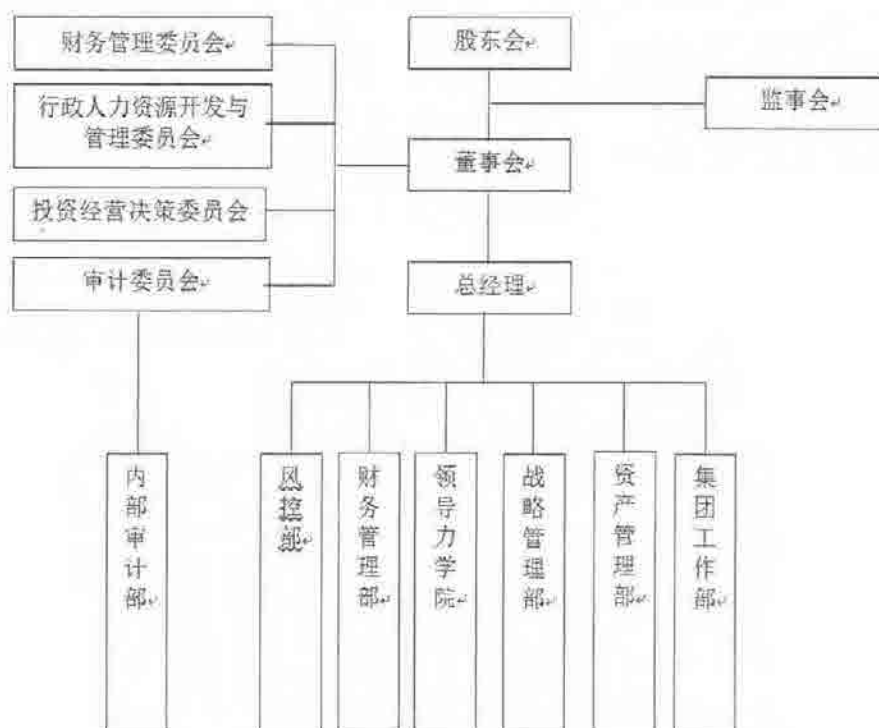
截至 2017 年 3 月 31 日，万永兴持有郑州瑞昌企业管理咨询有限公司 70%的股权，是郑州瑞昌企业管理咨询有限公司控股股东，是担保人的实际控制人。

万永兴，男，1971 年 6 月出生，中国国籍，北京大学 EMBA，无境外居留权。1993 年 7 月至 1997 年 4 月任郑州铁路实业总公司助理经济师，1997 年 4 月至 1999 年 12 月任郑州铁路华东公司宁波瑞新公司经理；1999 年 12 月至 2000 年 6 月，任郑州铁路煤炭运销总公司副总经理；2000 年 7 月至 2004 年 8 月任徐州市怡丰贸易有限公司总裁；2004 年 8 月至今，任河南中瑞集团有限公司董事长；2005 年 12 月至今任中瑞集团董事长；2007 年 10 月任和昌集团有限公司监事；2010 年 12 月至今任郑州瑞茂通供应链有限公司董事长；2012 年 8 月至今任瑞茂

通供应链管理股份有限公司董事长；2014年8月至今，任陕西煤业股份有限公司独立董事。

二、组织架构

截至2017年3月31日，担保人的组织架构如下图所示：



三、治理结构

担保人依据《中华人民共和国公司法》建立了现代企业制度，不断完善公司法人治理结构，制定并完善了《公司章程》，建立了由股东会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系。同时建立了完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，构建了分级管理、权责分明、授权严密的公司治理结构，确保了公司经营工作有序、高效地运行。

（一）股东会

公司设立股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，根据《公司章程》，股东会依法行使下列职权：

- 1、决定公司的经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的

报酬事项；

- 3、 审议批准董事会的报告；
- 4、 审议批准监事会或者监事的报告；
- 5、 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8、 对发行公司债券作出决议；
- 9、 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10、 修改公司章程；

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名、盖章。

（二）董事会

根据公司章程，公司设董事会，成员三人。董事每届任期三年，任期届满，连选可连任。董事会设董事长一名，副董事长一名，由全体董事选举产生。董事会行使下列职权：

- 1、 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2、 执行股东会的决议；
- 3、 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 8、 决定公司内部管理机构的设置；

9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

10、制定公司的基本管理制度；

（三）监事会

公司设监事会，由三名监事组成。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为三年，监事任期届满，连选可连任。监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4、提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5、向股东会会议提出提案；
- 6、在董事、高级管理人员有损害公司利益时，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（四）经理

根据《公司章程》，发行人设经理，由董事会决定聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；

- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

四、内部控制制度

根据有关法规和公司发展实际，担保人针对各业务领域不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项基础管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。

各有关业务部门分别根据有关法规和公司业务实际，制定了所属业务领域的工作制度和业务规则，为经营管理的合法高效奠定了基础，并在生产经营实践中取得了较好效果。

（一）对财务的管理控制

公司建立了完整的财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、融资管理、会计核算、财务报告等全部重要方面。

在会计核算与财务报告方面，公司严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，公司建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和年度财务分析报告。

在资金管理方面，公司实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相

应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。通过运用财务信息化系统及时编制资金周报、资金月报等，及时监控和平衡公司整体的资金安排。

在预算管理方面，公司在资金安排、费用控制、资产处置、盈利规划等重要方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

在融资管理方面，公司拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。

（二）对风险的管理控制

公司设立了独立的风控部门，建立了完整的风险控制体系，涵盖业务审批、合同会签、投资项目风险管理、对外担保管理等方面。

业务审批方面，风控部门建立了完整的业务审批流程，针对不同业务设置不同的审批条线，保证业务安全高效执行。

合同会签方面，风控部门建立了统一的合同会签流程，以风控部门为主导，对合同风险进行全面把握，对业务开展做出指导。

投资项目风险管理方面，由风控部门发起投资决策委员会，对投资项目风险进行逐个评估并投票表决，全票通过方可执行。项目的投中及投后由风控部门持续跟踪，进行风险评估。

（三）对外担保的管理控制

对外担保方面，发行人制定有完善的《对外担保管理规定》，发行人及其子公司对外提供担保时必须经过董事会或股东会批准。发行人《对外担保管理规定》中规定了对外提供担保的准入和资质限制、对单一单位担保总额限制、单笔担保金额上限的限制，对被担保单位的财务状况、经营状况以及管理层等均做出了系统规定和严格要求。发行人对接受担保的单位实行建档管理，并定期对接受担保

单位进行风险监控分析和现场检查,及时监控并发现接受担保单位的经营和管理风险。

(四) 对关联交易的管理控制

发行人与其关联方经常发生的大额关联交易,由交易双方签署框架协议,交易双方就不同关联交易的定价原则、定价方法、质量检验、付款方式等协商做出约定,并在每年年初预测不同类型关联交易的规模,由关联交易双方权利机构审议。发行人及其子公司一切关联交易均按照公开、公平和公正的原则进行,关联交易价格均参考同类商品的市场价格进行定价。

(五) 对信息披露的管理控制

为规范公司在银行间债券市场发行债务融资工具的信息披露行为,发行人制定了《银行间债券市场债务融资工具信息披露管理制度》,对发行债务融资工具的信息披露标准、未公开信息的传递、审核、披露和保密、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、对外发布信息的申请、审核、发布流程、责任追究机制等方面进行了具体规范。同时,该制度规定由公司财务部负责公司银行间债券市场信息披露的具体实施。

(六) 对人力资源的管理控制

公司高度重视打造专业、高效的组织和团队,以建立规范化的人力资源管理为切入点,编制了人力资源制度汇编,在规范制度基础上,公司结合自身实际建立了由招聘、培训、考核、激励等组成的人力资源管理机制,明确岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施,将考核结果与激励措施挂钩,有效调动员工积极性,培养人力资源队伍、健全公司激励约束机制。

5.7.3 担保人资信情况

截至 2017 年 3 月 31 日,担保人未在公开资本市场披露资信评级情况。经 2017 年 5 月 23 日中国人民银行企业信用报告查询,担保人无任何不良信用记录。

5.8.4 担保人投资情况

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人出具的2016年标准无保留意见审计报告显示，截至2016年末，纳入担保人合并报告范围的子公司如下：

序号	公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
1	郑州瑞茂通供应链有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
2	北京中瑞和嘉瑞兴投资基金管理中心（有限合伙）	投资管理	99.67	设立
3	河南融世企业管理咨询有限公司	管理咨询	100	非同一控制下企业合并
4	河南新和昌物业服务服务有限公司	物业服务	100	非同一控制下企业合并
5	和昌地产集团有限公司	房地产开发	42	同一控制下企业合并
6	上海翺瑞企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	管理咨询	99.98	设立
7	新疆弘睿瑞成股权投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	99.80	设立
8	珠海中瑞和兴资产管理中心（有限合伙）	管理咨询	99.11	设立
9	安徽华昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
10	河南怡丰置业发展有限公司	房地产开发	100	股权收购
11	江苏和昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
12	河南怡昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
13	武汉兴和昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
14	河南瑞昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
15	河南兴昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
16	河南创和置业有限公司	房地产开发	51	设立
17	北京怡昌投资有限公司	房地产开发	100	设立
18	河南运昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
19	南京运昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
20	苏州运昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
21	安徽运昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
22	瑞茂通供应链管理股份有限公司	煤炭供应链管理	60.81	非同一控制下企业合并
23	石河子市弘睿瑞安股权投资合伙企业（有限合伙）	股权投资管理	99	设立
24	上海远宜国际贸易有限公司	大宗商品贸易	100	同一控制下企业合并
25	苏州欣润房地产有限责任公司	房地产开发	94.79	不构成业务的收购
26	苏州国展商业广场开发有限公司	房地产开发	100	不构成业务的收购
27	安徽兴和昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
28	杭州富阳天鸿置业投资有限公司	房地产开发	100	不构成业务的收购
29	杭州和昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
30	河南和博置业有限公司	房地产开发	100	设立
31	苏州怡昌物业服务服务有限公司	物业服务	100	设立
32	河南省天蓝幕墙装饰工程有限公司	装饰工程	75	设立
33	河南中天园林股份有限公司	园林绿化	93.33	非同一控制下企业合并
34	河南创和物业服务服务有限公司	物业服务	51	同一控制下企业合并
35	北京易贸亿电子商务有限公司	贸易销售	77	设立

序号	公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
36	武汉深昌置业发展有限公司	房地产开发	99	设立
37	武汉盛德和昌置业有限公司	房地产开发	70	设立
38	苏州太湖湾文化艺术发展有限公司	文化艺术交流策划、房地产开发等	51	设立
39	扬州华昌置业发展有限公司	房地产开发	100	设立
40	安徽瑞昌置业发展有限公司	房地产开发	92.98	成立
41	远宜实业发展(上海)有限公司	大宗商品贸易	100	同一控制下企业合并
42	徐州市怡丰贸易有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
43	邳州市丰源电力燃料有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
44	江西瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
45	宁夏瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
46	新疆瑞茂通煤炭供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
47	宣城瑞茂通商贸有限公司	供应链管理	100	设立
48	内蒙古和略煤炭销售有限公司	供应链管理	100	设立
49	上海瑞茂通仓储管理有限公司	商品仓储管理	100	设立
50	河南惠昌城乡建设发展有限公司	房地产开发	100	不构成业务的收购
51	济南和昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
52	济南运昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
53	济南和怡昌置业有限公司	房地产开发	100	设立
54	洪泽县瑞茂通农村小额贷款有限公司	企业资产管理	100	设立
55	瑞茂通资产管理有限公司	企业资产管理	100	设立
56	China Coal Solution(HK) .Ltd	供应链管理	100	设立
57	宁夏腾瑞达电力燃料有限公司	供应链管理	100	设立
58	江苏晋和电力燃料有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
59	深圳前海瑞茂通供应链平台服务有限公司	供应链管理	100	设立
60	江苏丰泰物资贸易有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
61	山西瑞茂通供应链有限公司	供应链管理	100	设立
62	上海瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
63	郑州嘉瑞供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
64	CHINA COAL SOLUTION CHARTERING PRIVATE LIMITED	供应链管理	70	设立
65	北京瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
66	武汉瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
67	和略电子商务(上海)有限公司	信息	85	设立
68	徐州市裕广物资贸易有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
69	瑞茂通国际融资租赁有限公司	融资租赁	100	设立
70	河南腾瑞能源产业开发有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
71	宁夏华运昌煤炭运销有限公司	供应链管理	100	设立
72	西宁德祥商贸有限责任公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
73	陕西吕通贸易有限公司	供应链管理	100	设立
74	天津瑞茂通商业保理有限公司	保理	100	设立

序号	公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
75	深圳瑞易达售电有限公司	售电业务	100	设立
76	浙江瑞茂通供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
77	浙江和辉电力燃料有限公司	供应链管理	100	非同一控制下企业合并
78	陕西泰瑞丰煤炭运销有限公司	供应链管理	100	设立
79	上海和略供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
80	上海瑞易供应链管理有限公司	供应链管理	100	设立
81	China Coal Solution(Singapore) Pte.Ltd	供应链管理	100	设立
82	Rex Commodities Pte.Ltd	供应链管理	100	设立
83	烟台平瑞商贸有限公司	供应链管理	100	设立
84	那曲瑞昌煤炭运销有限公司	供应链管理	100	设立
85	天津瑞茂通融资租赁有限公司	融资租赁	100	设立
86	CHINA COAL SOLUTION (INDONESIA) Pte.Ltd	供应链管理	100	设立
87	上海瑞茂通融资租赁有限公司	融资租赁	100	设立

注：中瑞集团直接持有和昌集团 42% 股权，中瑞集团的最终控制人万永兴通过持有郑州长瑞企业管理咨询有限公司 100% 股权而间接持有和昌集团 21% 股权，因此，中瑞集团能够对和昌集团实际控制，将其纳入合并报表。

截至 2016 年末，担保人重要的联营公司如下：

序号	子公司名称	业务性质	持股比例 (%)
1	郑州航空港区盛世宏图置业有限公司	房地产开发	49
2	郑州航空港区兴瑞实业有限公司	贸易	49
3	庆阳能源化工集团瑞茂通供应链管理有限公司	化工	40
4	新余农村商业银行股份有限公司	银行业	9.79
5	济南盛唐置业有限公司	房地产开发	25
6	开封华瑞化工新材料股份有限公司	化工	49.05

5.8.5 担保人主营业务情况

中瑞集团目前主要从事供应链管理、供应链金融及房地产开发三大板块业务。中瑞集团以供应链管理业务起步，在供应链管理领域积累了丰富的上下游客户和渠道资源，搭建起全球化采购网络，销售网络遍布全国。中瑞集团坚持以供应链管理为核心业务，围绕供应链管理业务开展供应链金融业务，增加客户粘性，提高业务盈利能力的同时促进核心业务发展。房地产业务作为新业务板块，经过几年的发展，业务收入和利润实现稳步提升，在区域内品牌颇具影响力。

中瑞集团最近三年及一期主营业务收入、毛利润、毛利率情况如下表所示：

单位：万元

	2017年1-3月		2016年		2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	857,872.95	100.00%	4,154,999.39	100.00%	2,313,726.45	100.00%	2,092,150.92	100.00%
供应链管理	786,483.45	91.68%	3,283,977.42	79.04%	1,861,401.20	80.45%	1,669,709.88	79.81%
供应链金融	41,732.50	4.86%	82,961.53	2.00%	85,966.33	3.72%	39,748.62	1.90%
房地产	25,737.86	3.00%	778,210.50	18.73%	365,133.42	15.78%	382,692.42	18.29%
物业	1,955.40	0.23%	4,638.45	0.11%	234.37	0.01%	-	-
其他	1,963.75	0.23%	5,211.49	0.13%	991.13	0.04%	-	-
毛利润	62,339.96	100.00%	376,251.15	100.00%	260,608.74	100.00%	253,088.15	100.00%
供应链管理	20,315.38	32.59%	132,450.67	35.20%	82,175.01	31.53%	94,103.80	37.18%
供应链金融	37,722.50	60.51%	68,686.37	18.26%	61,185.37	23.48%	28,370.03	11.21%
房地产	3,705.94	5.94%	173,547.61	46.13%	116,375.60	44.66%	130,614.32	51.61%
物业	282.76	0.45%	523.19	0.14%	44.16	0.02%	-	-
其他	313.38	0.50%	1,043.31	0.28%	828.59	0.32%	-	-
毛利率		7.27%		9.06%		11.26%		12.10%
供应链管理		2.58%		4.03%		4.41%		5.64%
供应链金融		90.39%		82.79%		71.17%		71.37%
房地产		14.40%		22.30%		31.87%		34.13%
物业		14.46%		11.28%		18.84%		-
其他		15.96%		20.02%		83.60%		-

一、供应链管理业务

供应链管理业务是中瑞集团的传统板块，该板块经营产品以煤炭、有色金属产品和油品为主，其他产品主要包括铁矿石、棉花以及化工等产品。供应链管理业务主要由中瑞集团子公司瑞茂通供应链管理股份有限公司（以下简称“瑞茂通”，股票代码：600180.SH）和上海远宜国际贸易有限公司（以下简称“上海远宜”）经营，瑞茂通主要业务为煤炭供应链管理和供应链金融服务业务，上海远宜主要进行铜、锌、镍、铁矿石等有色金属贸易和燃料油贸易业务。

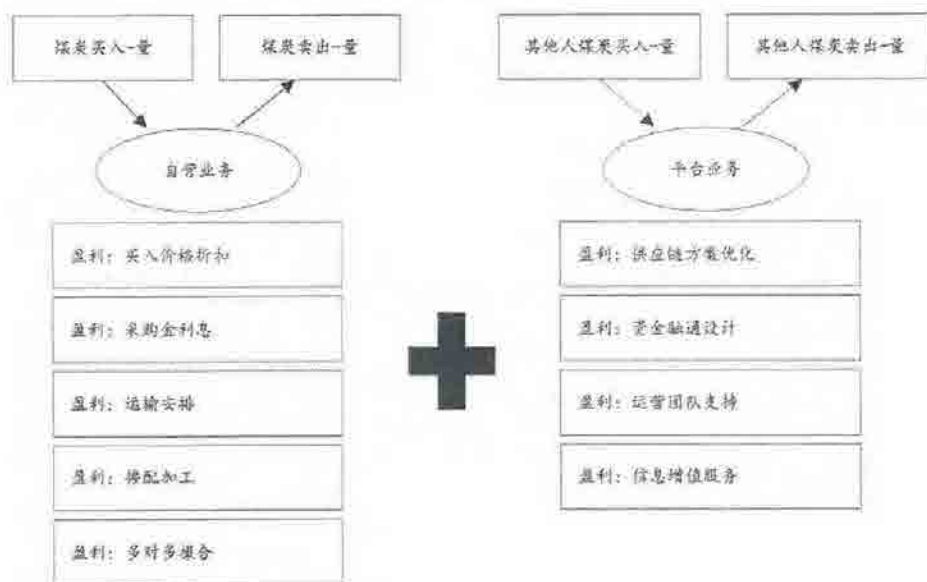
公司拥有强大的供应链一体化综合平台服务能力，利用供应链平台有效整合各方优势资源，通过提供采购服务、加工服务、物流配送服务、资源分销服务、交易撮合服务、信息咨询服务，为下游客户高效配置资源，降低用户成本；为上游供应商稳定分销资源，及时回笼资金；为中间贸易商补足短板，撮合交易；同时开发“易煤网”、“益统油”、“钢为网”等互联网平台，将互联网与供应链管理相结合，为产业链上下游企业提供交易、信息、金融等服务，搭建一个完整的供应链生态圈。

在采购方面，公司供应链管理业务拥有30余个采购网点，全面覆盖国内主要大宗商品生产和消费区，同时，公司在印度尼西亚、新加坡和香港成立分公司，在澳大利亚、南非设立办事处，通过境外采购平台，促进公司大宗商品的采购网络全球化。

在销售方面，公司已形成了全国性的销售网络，以降低区域集中度风险。公司坚持高周转的经营策略，执行严格的存货规模管理，原则上不囤积货物，不押注大宗商品价格的涨跌博取超额贸易收益。在途物资和销售备货由公司专业期货团队在相应品类的期货市场上进行套期保值交易，以抵御价格波动带来的风险。

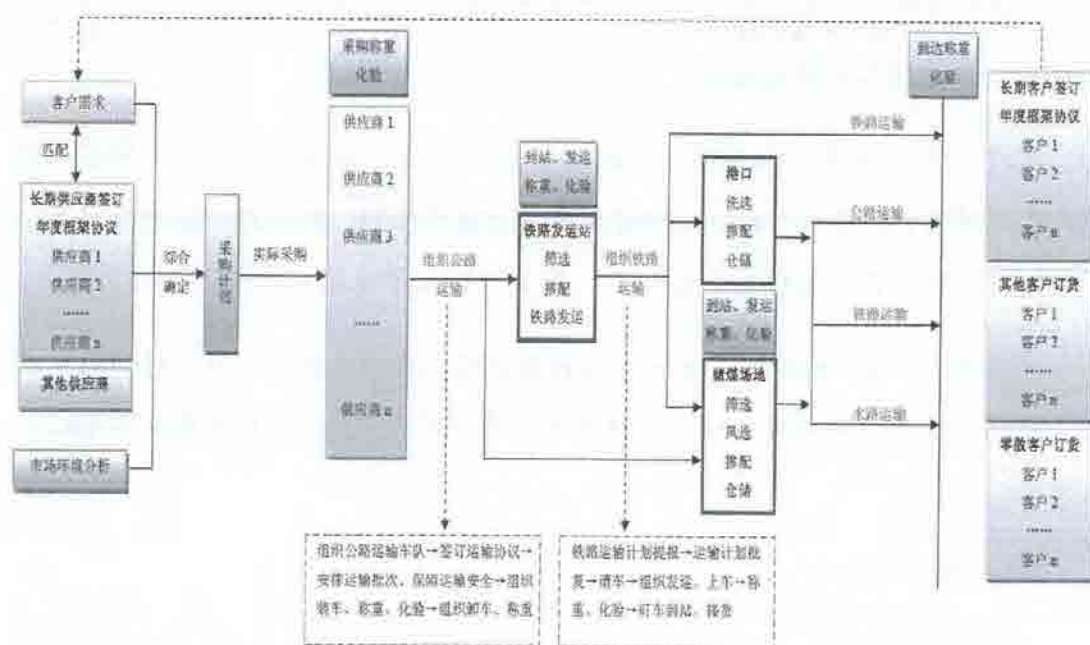
（一）煤炭供应链管理业务

担保人煤炭供应链管理业务具体包括煤炭供应链运营管理业务和煤炭供应链平台业务。担保人煤炭供应链管理业务盈利模式如下图所示：



1、煤炭供应链运营管理业务

担保人将供应链管理理念运用到传统煤炭贸易业务中，通过多品种、多地区煤炭采购，科学掺配、加工和高效运输配送以及账期管理和信息互通，将煤炭从煤矿运至终端用户企业这一过程中涉及的物流、业务流、信息流、资金流等连成一体，及时满足下游用户的用煤需求，降低用煤成本和保证煤炭的质量。煤炭供应链运营管理业务流程如下图所示：



(1) 煤炭采购

煤炭采购作为煤炭供应链管理的最前端，对于维护终端客户的忠诚度至关重要。担保人主要经营产品为动力煤，煤炭采购量和采购额均呈现快速增长态势，采购渠道和网点进一步增多。2013-2015年担保人煤炭采购量从1,360万吨增长到2015年的2,808万吨，增长了106.47%；同期采购额由2013年的552,199.00万元增长到2015年的730,304.64万元，增长了32.25%。担保人煤炭采购渠道主要分为境外采购和境内采购，近年来进口煤炭数量不断增加，逐渐超过国内的采购规模。

(a) 境外采购：

伴随担保人业务量的快速扩张，担保人主要加大上游资源的整合力度和采购的多元化，从2010年开始实施国际采购，且采购量逐步提升，目前进口煤炭采购已占煤炭采购总额的一半以上，并呈上涨趋势。2015年，进口煤采购量1,617.00万吨，占煤炭采购总量的57.59%，全部为动力煤，采购模式主要为FOB模式，该类模式占境外采购的比例约为70%。在2015年动力煤进口商排名中，瑞茂通位列第3位，仅次于中国华能集团和中国建筑材料集团。担保人进口煤炭主要来源于印度尼西亚、澳大利亚、菲律宾和俄罗斯等国的主要煤炭生产及贸易商。

运作模式：担保人根据自身需求与海外煤炭企业签订煤炭购销合同后，担保人开立信用证，出口商备煤、装船、发货；货船到达卸货港口后，公司负责报关、

卸货、装车发货到下游用户处；到达下游用户处后，经过采样化验、称重等检验过程后，卸货到客户指定堆场。

定价方式：1) 固定价格定价：最长不超过3个月，以防煤炭价格下降带来损失；2) 现货价：担保人与出口商通过谈判确定煤炭价格，并按此价格进行交易，一般根据进口煤炭当地价格指数定价，例如 ICI（印度尼西亚煤炭价格指数）。

结算方式：境外采购煤炭采用信用证或者电汇的方式结算，为了境外采购的交易安全，发行人进口煤炭信用证结算比例占到80%以上，仅有少量采用电汇方式结算。

(b) 境内采购：

担保人境内采购模式主要为“以销定采”，并采取“包销”等模式为上游客户服务，同时设置套期保值、掉期等风险对冲机制，以减小进口煤炭价格波动风险。担保人境内煤炭采购集中度较低，上游客户比较分散。

从国内煤炭来源地看，担保人目前采购的煤炭分布较广，主要包括山西、陕西、河南、甘肃、内蒙古、宁夏、青海等地区，以山西煤炭为主，占国内采购量的70%左右。整体看，煤种来源地的多样化，有利于分散公司经营风险，降低采购成本。

境内采购的货款结算方面，根据各煤炭企业情况，结算方式主要有电汇、银行承兑汇票等，对于担保人常年采购、且下游客户需求量较大的煤炭，担保人会选择性的采用包销的形式，结算方式一般为全额预付。近年来，由于煤炭行业景气度不高，担保人可以通过赊购方式获取煤炭货源，降低了公司自身的资金压力，上游煤矿给予公司3-6个月的账期。

2016年担保人煤炭供应链管理业务前五大上游客户如下表所示：

单位：亿元

供应商名称	采购额	占比	与公司关系
蔚县启达商贸有限公司	5.44	4.27%	供应商
Caravel Carbons Limited	5.34	4.20%	供应商
PT. KALTIM PRIMA COAL	4.59	3.61%	供应商
PT. INDIKA CAPITAL INVESTMENTS PTE LTD	4.31	3.39%	供应商

供应商名称	采购额	占比	与公司关系
山西晋城无烟煤矿业集团有限责任公司运销处	3.74	2.94%	供应商
合计	23.42	18.41%	

(2) 煤炭物流和仓储

担保人煤炭供应链管理业务的主要客户为大型央企电力集团、建材企业等，上述企业都具有持续、稳定的用煤需求，同时具有一定的季节波动性，按时、保量的煤炭配送，是保证终端用户持续正常生产的基础。煤炭供应链管理业务公司在为终端用户提供煤炭供应链管理服务的过程中，需要根据煤源所在地及客户所在地协调安排煤炭运输，可能涉及铁路、汽车、国际海运、内河运输等多种运输方式，涉及协调铁路运力的保障、公路及水路运输的部署、中转运输的衔接等多项工作。发行人在各主要矿点、加工发运站、大型客户所在地均设有长期业务人员，以保障煤炭资源在精准配送过程中的接洽、协调；同时担保人设有专门的物流指挥中心，统一协调煤炭的运输安排，负责全面的煤炭运输计划制定和落实。

海外进口业务主要依靠海运方式实现，到达国际海运港口入关后进行适当加工，再转由其他运输方式运送至终端用户处。

国内煤炭购销业务主要通过铁路运输方式实现，兼有部分公路运输和内河运输。根据煤矿以及终端用户之间的距离以及是否具备铁路专用线，可选择铁路或汽车直达的运输方式；否则需要组织多环节的联合运输方式，包括铁路、公路及水路运输，同时在煤炭发运站、港口或储煤场地进行原煤的加工，实现一站式服务。

(3) 煤炭销售

担保人煤炭销售主要为国内销售，下游客户主要为电力、冶金、化工以及建材等大型企业，以电力行业为主，担保人与华能集团为首的五大电力集团均有广泛合作。

对于长期合作客户，担保人与长期合作客户于每年年初签订当年度煤炭购销的年度框架协议，约定年度采购量、月度执行量，以及价格结算方式、煤质要求等内容；框架协议执行过程中，煤炭的价格将根据煤质和市场价格进行调整并在到货前提前通知；结算方式为电汇及少量银行承兑汇票、现金，回款周期一般在

一个月到三个月左右。担保人与电力、冶金、化工、建材等多家大型用煤客户均建立了长期战略合作关系。

对于其他一般客户，担保人采用长期联系、一年内多次不定期销售的方式；结算方式为银行承兑汇票及少量信用证、电汇等，结算周期在一个月左右。

销售区域方面，担保人在全国范围内进行煤炭销售区域的布局，不仅仅局限于原来的河南、山东、江苏等地，已经布局到华东地区的浙江、安徽、上海，中南地区的湖南、湖北、江西，华北地区的北京、天津、唐山，华南地区的福建、广东，西南地区的四川、云南、贵州、广西以及内陆的新疆、甘肃、宁夏等地。

2016年担保人煤炭供应链管理业务前五大下游客户如下表所示：

单位：亿元

客户名称	销售额	占比
中国华能集团燃料有限公司	8.65	6.26%
上海时代航运有限公司	5.02	3.63%
国家电投集团物流有限责任公司江西分公司	4.73	3.42%
深圳前海裕隆达供应链有限公司	3.94	2.85%
华能沁北发电有限责任公司	3.87	2.80%
合计	26.21	18.96%

2、煤炭供应链平台业务

担保人供应链平台业务开始于2013年，在自营业务的开展过程中不断发现客户需求，帮助客户补足短板，实现整个供应链的良性发展。2015年，担保人成立煤炭垂直电商“易煤网”，具体承接公司的煤炭供应链平台业务。

易煤网（www.yimei180.com）是由担保人旗下上市公司瑞茂通与阿里巴巴旗下恒生电子合资公司和略电子商务（上海）有限公司建立的以煤炭交易为主，借助互联网思维、创新金融思维探索煤炭全产业链优化升级的大宗商品电子商务平台。

易煤网构建了六维（交易撮合、易煤商城、团购业务、煤矿专区、阳光采购、金融服务）于一体的业务模式，坚持以客户服务为中心，平台价值构建为导向，整合了产业链物流、仓储、监管、检测等众多第四方服务机构，实现产业链上下游企业的无缝对接并构建良性平台生态圈。易煤网深耕煤炭行业供应链，借助优

势技术、运营等实力，同时也为广大企业提供网站建设、APP开发、微信开发运营、资讯发布、品牌宣传等服务。

易煤网从2015年3月上线至今，已与多家业内大型企业建立了业务合作关系，如伊泰集团、中煤能源、潞安集团、山西晋城无烟煤集团、国电燃料、华电集团、华能集团、华润电力、中电投集团、海螺水泥、中国检验认证集团、中航物流等。目前，易煤网线上成交量已突破一亿吨，成交金额已突破360亿元。2016年10月23日，易煤网跻身“2016中国B2B电商100强”。易煤网线上业务的迅猛发展，也为担保人线下自营业务积累了更多的客户资源和渠道，增加了客户粘性，有助于担保人自营业务的拓展和规模增长。

（二）有色金属供应链管理业务

担保人有色金属供应链管理业务主要的经营产品为铜、锌、镍等有色金属，通过协调整合供应链上下游资源，针对产业链各环节客户需求，提供不同供应链服务模式，采用期现结合、统购分销、合资公司、代理贸易、平台服务等经营手段，以实现从采购、运输、生产到市场营销、分销终端等各环节全程一站式供应链服务。

担保人有色金属供应链管理业务采取以重点客户直供为主、零售为辅的模式进行销售，较为灵活。2014年以来，有色金属业务规模快速发展，下游客户较为集中。

1、有色金属采购

在采购方面，公司通过与上游供应商签订年度采购框架合同或者单笔采购合同的形式进行采购。公司采购主要采取“以销定采”的模式，并保持一定库存。由于有色金属采购及销售价格波动对公司盈利影响较大，公司严格控制库存，坚持快进快出的经营策略，同时积极采取加强经营团队绩效考核、保持存货结构均衡、形成市场跟踪机制、灵活调整采购量、期现结合等措施来尽可能规避存货价格大幅波动等极端情况带来的风险。公司有色金属采购集中度较为适中。

在结算方面，对国内上游供应商，公司主要采取电汇、银行承兑汇票、信用证等结算方式；对国外上游供应商，公司主要采取电汇、信用证等结算方式，整

个合同履行期均控制在 3-6 个月之间。经查询人行征信记录，公司未发生信用证延付或拒付的情况。

2016年担保人有色金属供应链管理业务前五大上游客户如下表所示：

单位：亿元

供应商名称	采购额	占比
正丰国际贸易（江苏）有限公司	24.57	22.25%
铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	3.83	3.47%
上海新海成企业有限公司	3.50	3.17%
东营方圆有色金属有限公司	2.61	2.36%
供通云供应链有限公司	2.58	2.34%
合计	37.09	33.59%

2、有色金属销售

有色金属的销售模式：担保人采用“重点客户直供”与“市场零售”相结合的销售模式。其中，“重点客户直供”销售收入占有色金属业务销售收入的70%左右，该模式下，担保人根据客户的需要进行采购，货物直接由供应商送至客户指定地点，有利于减少物流仓储成本、提高资产流动性。

在销售价格方面，担保人根据市场价格情况、下游企业议价能力以及资金周转情况确定，对于重点客户，担保人会在零售价格的基础上结合市场的供需情况给与一定优惠。

从结算方式看，担保人给予重点客户3个月以内的账期，一般采取银行承兑汇票或信用证等方式进行结算，对于零售客户采取现货现款的方式进行结算，以加速资金回笼并降低回款风险。

2016年担保人有色金属供应链管理业务前五大下游客户如下表所示：

单位：亿元

客户名称	销售额	占比
浙江宏磊控股集团有限公司	9.34	8.35%
上海海亮铜业有限公司	8.01	7.16%
上海帕洛帝尔实业有限公司	4.81	4.30%
三菱商事（上海）有限公司	2.99	2.67%
均和（厦门）控股有限公司	2.68	2.40%
合计	27.82	24.89%

整体来看,担保人供应链管理业务作为公司的核心业务,从2000年进入和深耕这一行业以来,上下游均积累了较多长期稳定的优质客户,业务规模较大,并呈现出良好的增长态势,是公司稳定的收入和利润来源。在采购方面,担保人依据国内外供应价格情况,灵活的对采购地进行选择,以降低采购成本,并抵御了单一市场和渠道采购带来的风险;在销售方面,担保人已形成了全国性的销售网络,降低区域集中度风险,同时,下游客户资信较好,货款回收较有保障。担保人坚持高周转的经营策略,执行严格的存货规模管理,原则上不囤积货物,不押注大宗商品价格的涨跌博取超额贸易收益。在途物资和销售备货由公司专业期货团队在相应品类的期货市场上进行套期保值交易,以抵御价格波动带来的风险。

二、供应链金融业务

供应链金融业务主要由天津瑞茂通商业保理有限公司(以下简称“天津瑞茂通”)、天津瑞茂通融资租赁有限公司、上海瑞茂通租赁有限公司和瑞茂通国际融资租赁有限公司负责经营。

供应链金融业务是供应链管理业务的派生业务,担保人于2013年开始系统地开展供应链金融服务。2013年5月成立天津瑞茂通商业保理有限公司,2013年11月成立天津瑞茂通融资租赁有限公司,2013年12月参股新余农商行,初步构建起供应链金融体系。目前担保人发展比较成熟的是应收账款保理业务,通过与客户签订有追索权的保理合同,以受让客户应收账款的形式,向客户提供供应链融资,同时向客户收取利息、业务手续费等方式进行盈利。截至2016年末,担保人保理合同项下受让的应收账款余额67.65亿元,同比增长11.47%,实现营业收入7.27亿元,同比增长1.82%,净利润 2.71亿元。担保人融资租赁业务正在有序推进中。

担保人应收账款保理业务分为两种模式,一种模式为担保人对贸易上游客户自身的应收账款进行保理,上游客户将其应收账款相关单据等提供给天津瑞茂通,天津瑞茂通将应收账款面值扣除手续费率后的金额支付给上游客户;另一种模式是上游客户将与公司下属贸易公司交易形成的应收账款进行保理,这种模式下公司直接介入上游客户的销售环节,上游客户将货物先销售给公司,再由公司销售给其下游电厂等,电厂验收合格后,天津瑞茂通受让上游客户对公司下属贸易公司的应收账款,并将70%~90%的货款提前支付给上游客户,待电厂结算完毕,回

款后,公司下属贸易公司将70%~90%对应贷款的本息支付给天津瑞茂通,剩余尾款直接支付给上游客户。

根据应收账款的期限和质量,公司保理业务期限一般在3~12个月,保理客户对下游企业应收账款的平均回款期约为3~6个月,综合费率在7.5%~18%左右,其中手续费为3%~5%。供应链金融业务资金来源主要为注册资本、未分配利润、内部拆借款及往来款和外部非银行借款等,未来随着该业务规模的扩大,对资金的需求将会进一步增加,将会给公司带来一定的资金支付压力。供应链金融业务成本主要来自于借款利息支出,借款利率高低对该板块毛利率形成较大影响,天津瑞茂通业务成本主要来自内部拆借款和外部非银行借款,该部分借款占公司业务使用资金总额的40%左右,公司自有资金以及控股股东提供的资金支持,为公司盈利提供一定空间。

公司供应链金融业务主要为煤炭供应链管理业务客户提供服务,大部分客户应收账款来自于煤炭下游终端用户,存在一定回收风险。担保人供应链金融业务需要应对的主要风险有应收账款的真实性风险、间接付款风险、信用风险、操作风险等。担保人控制保理业务的风险主要基于三点:(1)客户的选择。担保人主要选择与担保人在实体贸易上有长期稳定合作的企业,企业资产负债率保持在60%以下。(2)严格的风控体系。公司风控体系较为严格,包括详尽的尽职调查,严格的法务审查,完善的层层风险审批,同时工作人员相关经验丰富,此外,担保人与客户签订有追索权的保理合同,相关风险发生后,相关法律操作比较方便,以降低公司资金时间成本。

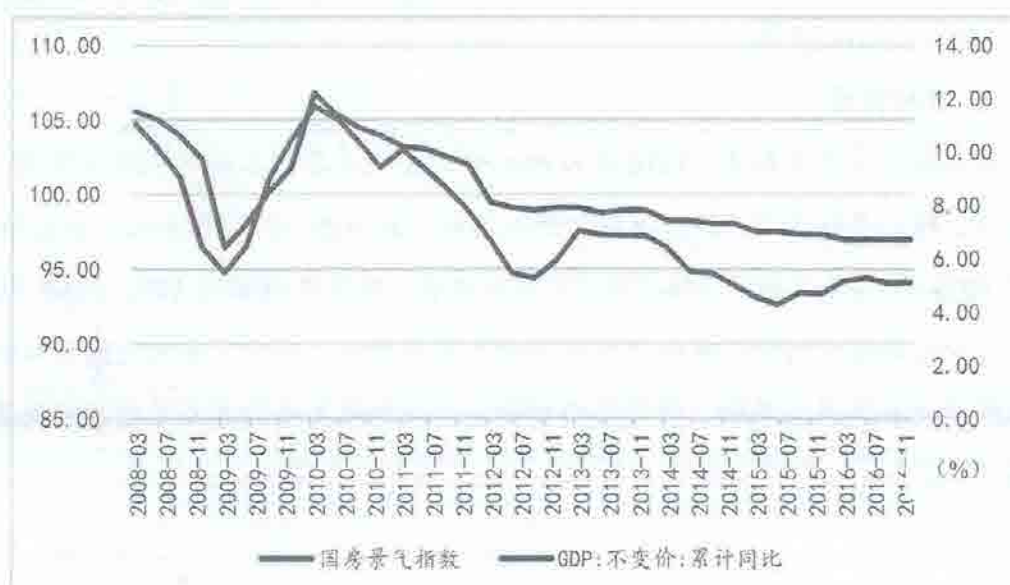
三、房地产业务

(一) 房地产行业概况

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业及相关经济主体构成的产业。房地产业作为国民经济的基础性和支柱产业之一,与建筑、建材、工程机械等多个行业密切相关,具有拉动固定资产投资、促进消费升级、扩大内需、带动其他产业和促进国民经济发展的重要作用。

房地产行业周期性较强,与宏观经济密切相关。在国际经济形势恶化和国内经济增长放缓的背景下,2008年下半年中国的房地产行业景气度迅速下滑,2009年

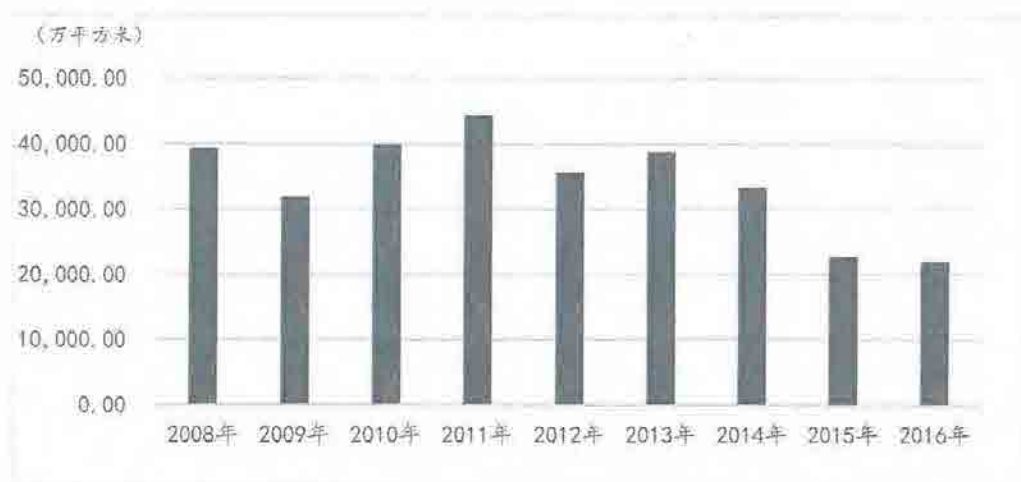
随着国家宏观调控政策的有效实施,房地产行业景气度触底反弹。2010-2012 年随着我国经济的放缓与政策调控,房地产行业景气度又有所放缓。2013 年随着国家政策思路和管理方式的转变,房地产市场有所回暖。但 2014 年以来,随着我国政府对房地产行业调控政策的推进,住房金融支持的减弱,以及人口结构的变化,我国房地产行业的需求和供给出现不稳定状态,行业发展环境趋于复杂,行业景气度呈下降趋势。2015-2016 年,在持续宽松的货币政策和去库存等多项房地产利好政策影响下,楼市回温,但整体景气度仍然处于低位。2008 年-2016 年 GDP 累计同比和国房景气指数如下所示:



数据来源: wind 资讯

1、土地供应

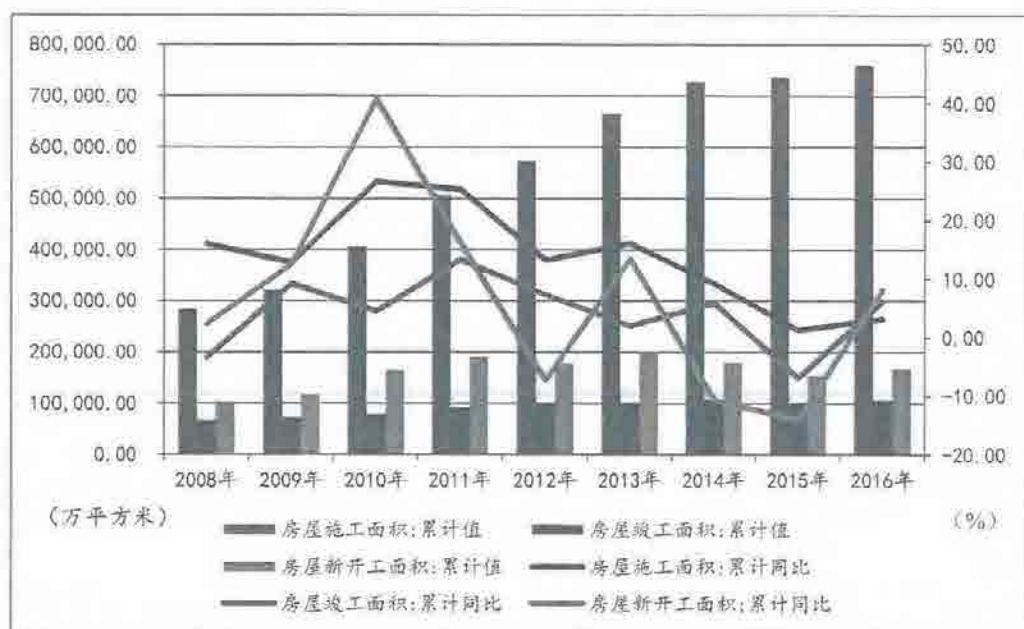
土地价格是房地产业务的主要成本,受到地方政府土地资源和供地意愿、开发商购地能力和购地意愿的影响较大。2008-2014 年房地产行业土地购置面积总体呈波动下降趋势,年均复合增长率-2.32%。随着 2014 年以来房地产市场的不景气,楼市成交量较上年同期有所回落,土地市场也随之降温。根据 wind 资讯,2016 年,房地产开发企业土地购置面积 22,025.25 万平方米,同比下降 3.44%。2008-2016 年全国房地产开发企业土地购置面积如下图所示:



数据来源: wind 资讯

2、市场供需

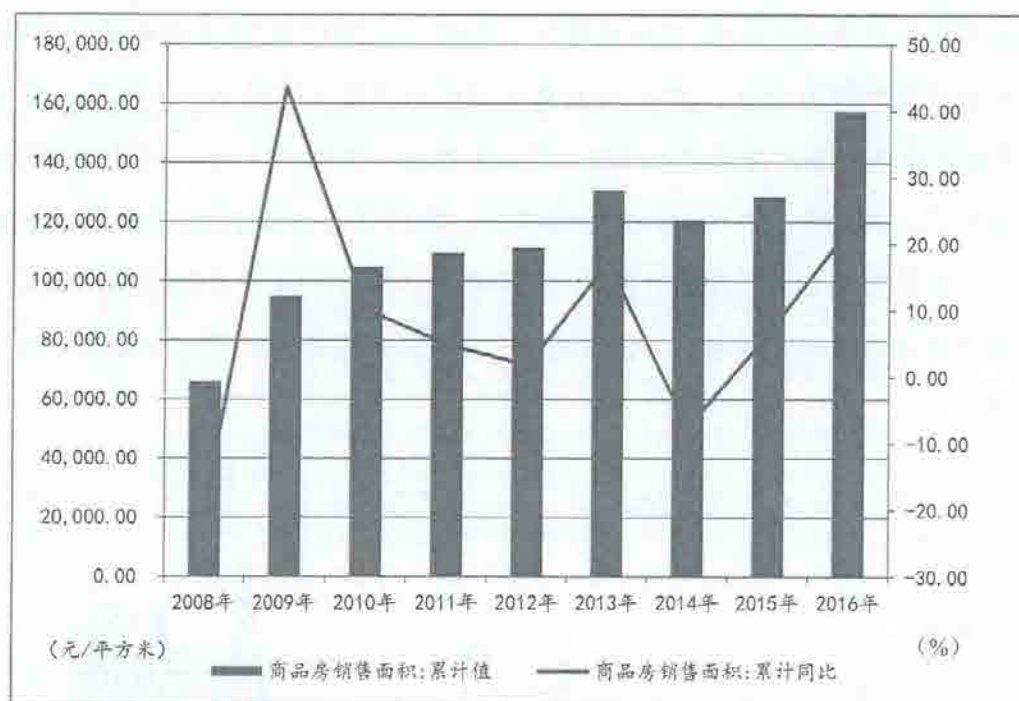
从房地产市场供给看,2016年房地产开发企业房屋施工面积758,974.80万平方米,较上年增长3.20%;房屋新开工面积166,928.13万平方米,较上年增长8.10%;房屋竣工面积106,127.71万平方米,较上年增长6.10%。2016年房地产行业受到宽松信贷政策和房地产刺激政策的影响,迎来了去库存的窗口期,房地产行业房屋施工面积、新开工面积和竣工面积较上年均有不同程度的提高。2008-2016年房地产行业施工、新开工、竣工面积如下图所示:



数据来源: wind 资讯

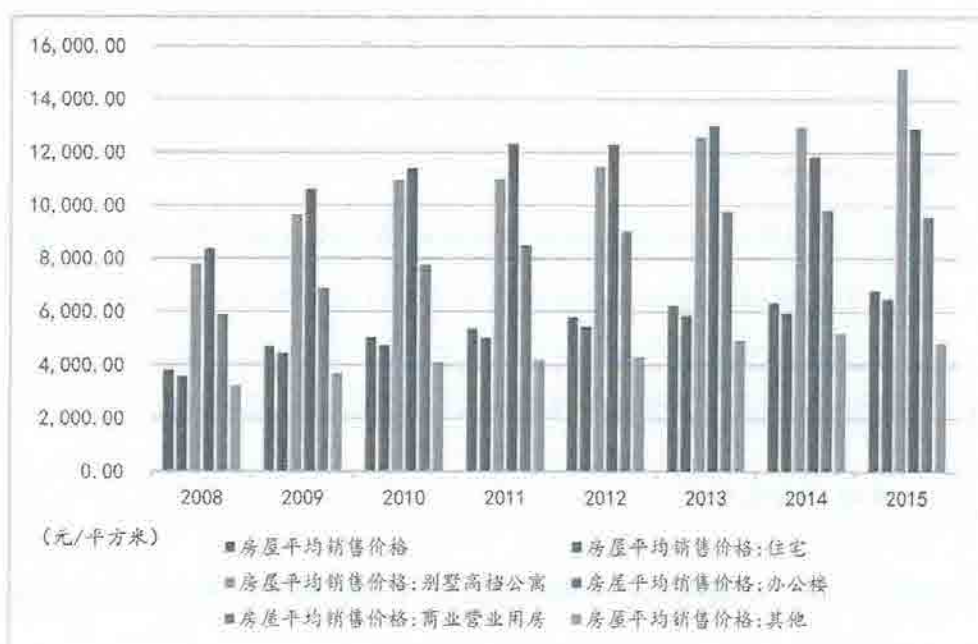
从房地产行业需求看,2008-2016年全国商品房销售面积呈上升趋势,年均复合增长率为11.48%。受房地产去库存的政策刺激下,2016年全国商品房销售

面积为 157,348.53 万平方米，较上年增长 22.50%。2008-2016 年我国商品房销售面积如下图所示：



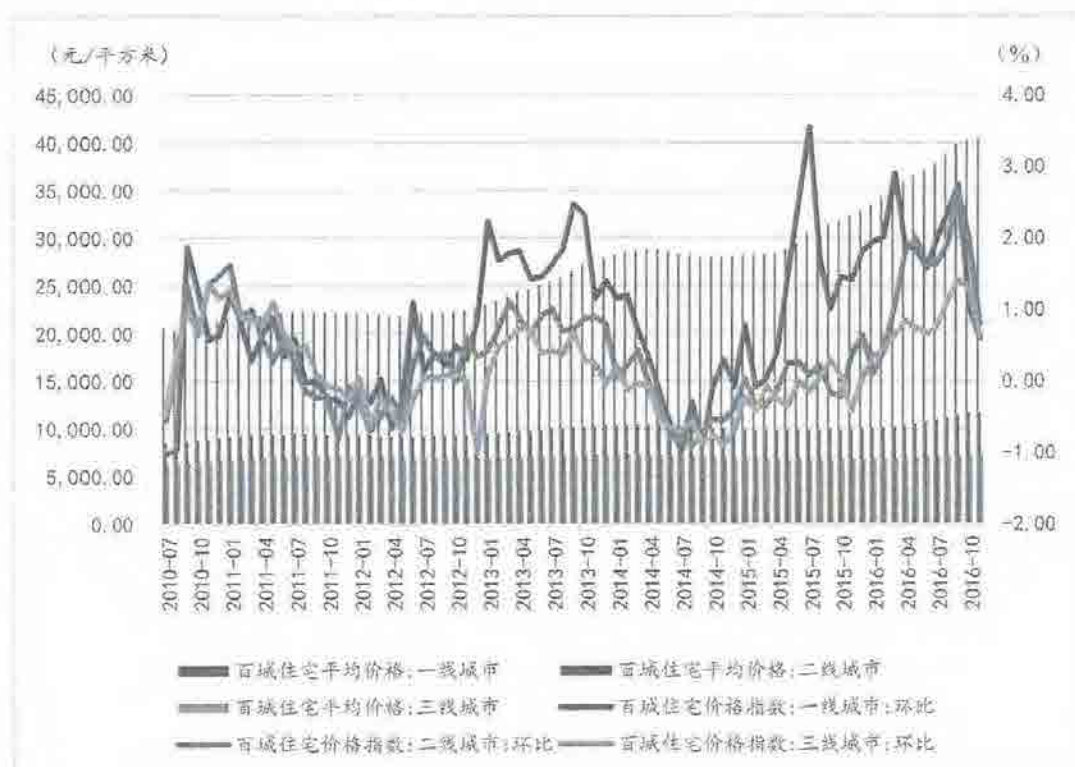
数据来源: wind 资讯

从市场价格看，2008-2016 年，全国商品房平均销售价格年均复合增长率为 8.65%。受供需失衡影响，2009 年房价出现快速上涨，全国商品房平均销售价格为 4,681.04 元/平方米，较 2008 年涨幅达 23.19%。2010-2013 年，我国政府加强了宏观调控，货币政策逐渐收紧，并出台了限购、限价等政策，商品房平均销售价格增速明显放缓。2008-2015 年商品房平均销售价格如下所示：



数据来源: wind 资讯

从百城住宅价格指数看,一线城市住宅价格自2012年10月起小幅回暖,2013年4月后呈快速上升趋势;二线城市的住宅价格自2012年12月起也呈上升趋势,三线城市反弹较为滞后。2014年初起百城住宅平均价格增速开始回落,2014年4月起百城住宅平均价格开始下降。受政策刺激,2015年6月一线城市房价增速由负转正,二三线城市随后出现小幅回升,2015年6月至2016年上半年百城住宅平均价格呈快速上升趋势。2016年下半年,国家出台多项限购限价政策,百城住宅平均价格增速放缓。全国百城一、二、三线城市住宅平均价格情况如下图所示:



数据来源: wind 资讯

总体来看,城镇化水平的提高和城镇人口的增长使房地产市场需求持续增长,但房地产行业受宏观经济周期性和国家相关调控政策影响较大,未来一线城市和部分二线城市的房地产价格因土地供给贫乏和区位优势仍有一定的上涨空间,三四线城市的上涨动力相对不足。

(二) 房地产行业政策

2016年上半年,我国房地产市场延续上年末向好局势,库存压力有所缓解,

但城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，新型城镇化、区域一体化等长效机制建设稳步推进，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设逐步完善。

央行再度降准降首付，购房消费门槛再降。2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》在不实施“限购”措施的城市，首套房商贷最低首付比例可向下浮动5个百分点至20%，二套房商贷首付比例降至30%。2月末，央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

财税政策积极调整，减税降费促进需求释放。2月19日，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部三部门联合发布《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》，下调非一线城市房地产交易环节契税、营业税。针对新房，首套90平方米以上的房屋契税下调至1.5%，同时二套房契税全面下调；针对二手房，个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的免征营业税。随着营改增的全面实施，营业税优惠政策平移，针对二手房增值税，仍保持原营业税优惠。

中央明确深入推进新型城镇化，因城施策有序消化房地产库存。2月6日，国务院印发《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，强调深入推进新型城镇化，要着力解决好“三个1亿人”城镇化问题，并提出了九方面36条具体措施。2016年两会政府工作报告明确今年深入推进新型城镇化的三项重点工作，以满足新市民需求为出发点，为“新市民”更好融入“新城镇”创造条件。对于房地产方面，提出完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。

热点二线城市限贷、限价，政策收紧风险加剧。上半年以来，合肥、厦门、苏州、南京等地楼市表现火热，房价地价均领涨全国，热点城市已出台收紧措施促进市场平稳发展。合肥严控地王现象，拍出地王的企业要求在1个月内一次性付清出让金，同时自7月1日起正式认房又认贷，首套房贷款已还清再购买二套房首付比例提高至40%，首套购房贷款未还清再购买二套房首付比例为50%，三套房的首付比例提高至60%并停止提供公积金贷款；苏州、南京控制房价涨幅，并对

土地拍卖采用“熔断”机制；天津、武汉、青岛等地收紧公积金政策，下调公积金贷款最高限额。未来若强二线城市房价涨幅仍然过快，或将有更多城市效仿出台限购限贷等政策稳定市场。

一线城市限购加码，且政策收紧趋势向周边三四线蔓延。为控制房价涨幅，稳定市场预期，一线城市已率先出台调控收紧措施，3月25日上海将非沪籍居民家庭购房缴纳个人所得税或社保年限由2年提高到5年，购买二套普通住房商贷首付比例调整为不低于50%，非普通住房首付比例不低于70%，6月3日人民银行上海总部制定了上海市房地产金融宏观审慎管理框架，在全国率先实施房地产金融宏观审慎管理；深圳将非深户在深圳购房的社保缴满年限由此前的1年提高至3年；北京通州发布《关于加强通州区商务型公寓和商业、办公项目销售管理的通知》，针对通州区商务型公寓执行限购政策，暂停向已拥有1套及以上住房的本市户籍单身人士及非本市户籍居民家庭、已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭无法提供在本市连续5年以上缴纳社会保险和个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭出售，新建商业、办公项目也仅能出售给企事业单位或社会组织。

房地产业“营改增”顺利推进。自两会政府工作报告提出5月1日全面营改增后，相关部委加快落实，3月23日，财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，营改增细则正式出台，对于房地产营改增方面，税率、计税方式、过渡时期办法、二手房交易纳税均做了说明。为确保5月1日营改增全面实施，4月份，李克强总理多次召开座谈会，部署营改增相关事宜，财政部、国家税务总局发布通知，明确关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税等计税依据。为保障营改增工作顺利推进，国家税务总局发布《关于进一步优化营改增纳税服务工作的通知》，提出20条服务措施，6月21日，财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。地方也积极落实，上海出台《个人出租不动产代开增值税发票管理办法（试行）》，上海私房出租应缴纳增值税，月租金3万以下可享受小微企业免征增值税优惠政策。

不动产登记加紧落实，督查时间表确定。1月20日，国土部发布《不动产登记暂行条例实施细则》，该细则已于1月1日起正式实施。国土部部长姜大明表

示,今年的重点是整合工作在基层得到全面落实,加强统计登记信息系统运转,争取在2017年全面发挥作用。各地不动产登记工作抓紧落实。6月14日,国土资源部办公厅印发《建立和实施不动产统一登记制度专项督查方案》,确保督查范围中的31个省(区、市)的所有市县的不动产统一登记制度在基层落地实施,以2016年12月31日为时间节点,力争实现所有市县颁发新证、停发旧证。同时国土部确定了督查时间表,今年7月至9月为地方自查阶段;10月至12月为督查实施阶段,期间,部将会同有关部门组成若干督查组,对工作进展缓慢或工作难度较大的省份开展重点督查。2017年1月15日前,形成专项督查情况报告按程序报送国务院,同时抄送省级人民政府。

(三) 房地产行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求,稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看,随着我国人均可支配收入的稳定增长,国内经济不断向前发展,以及持续快速的城镇化进程,我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展,我国房地产业正处于结构性转变的关键时期,行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和,行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变,一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰,行业内的并购整合会逐渐增多,行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”,开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展,企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变,使得行业的运营模式得到不断的创新。

1、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长,房地产业发展长期向好

改革开放以来,我国经济保持平稳高速发展,2005-2014年,全国GDP每年增长速度均超过7%,城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓,但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势,为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。此外,世界银行研究表明,住宅需求与人均GDP有着密切的联系,当一个国家人均GDP在600-800美元时,房地产业进入高速发展期;当人均GDP进入1,300-8,000美元时,房地产业进入稳定快速增长期。2014年我国人均GDP约为7,485美元,房地产业仍处于稳定快速增长期。

2、持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2014 年末，我国常住人口城镇化率水平为 54.77%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右。依此推算，未来 6 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.87 个百分点，城镇常住人口每年将新增 1,190 万人，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2012 年末我国城镇人均住宅建筑面积为 32.91 平方米，中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告 2013》预测，2020 年中国城镇人均住宅建筑面积将达到 35 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

3、行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

4、房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与

行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（四）房地产业务所在城市行业发展情况

报告期内，担保人房地产业务收入主要来源于房地产销售收入，具体分地区看，房地产销售收入主要来自于郑州、武汉、合肥、扬州，具体情况如下表所示：

城市	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	房产销售收入 (万元)	占比 (%)	房产销售收入 (万元)	占比 (%)	房产销售收入 (万元)	占比 (%)
郑州	434,521.63	55.92%	111,672.08	30.72%	79,803.89	20.94%
合肥	149,102.88	19.19%	49,158.63	13.52%	91,996.36	24.14%
武汉	-	-	124,416.36	34.22%	136,877.15	35.92%
扬州	161,989.48	20.85%	78,287.17	21.54%	72,403.35	19.00%
苏州	31,434.76	4.05%	-	-	-	-

1、郑州地区

郑州作为河南省的省会城市，近年来，郑州地区房地产行业发展态势良好，郑州房地产行业相关统计数据如下表所示：

	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产开发投资完成额（亿元）	2,778.95	2,000.20	1,743.51	1,095.14
房屋施工面积（万平方米）	14,229.97	10,818.24	10,574.15	8,253.94
房屋竣工面积（万平方米）	1,455.24	1,076.66	1,889.36	1,449.83
房屋新开工面积（万平方米）	5,287.21	2,834.01	2,749.32	2,169.34
商品房销售面积（万平方米）	2,859.18	1,898.67	1,591.91	1,441.87
土地成交价款（亿元）	343.84	75.18	114.91	77.36
土地购置面积（万平方米）	473.70	222.45	398.57	349.86

数据来源：wind 资讯

2013-2016 年，郑州地区房地产开发投资额快速增长，房地产开发投资额复合增长率达 36.40%。房屋施工面积和房屋新开工面积随着房地产开发投资额的增长逐年增加，房屋施工面积和房屋新开工面积复合增长率分别为 19.91%和 34.58%。2016 年，郑州地区房屋施工面积为 14,229.97 万平方米，占全国房地产开发企业房屋施工面积的比例为 1.87%。近年来商品房销售面积呈快速增长趋势，2013-2016 年商品房销售面积复合增长率为 25.63%，2016 年，郑州地区商

品房销售面积为 2,859.18 万平方米。从土地成交价款和土地购置面积看, 郑州地区 2016 年土地成交价款和土地购置面积分别为 343.84 亿元和 473.70 万平方米, 较 2015 年均大幅增长。

2、合肥地区

合肥地区作为安徽省的省会城市, 房地产业务近年来稳步发展, 合肥房地产行业相关统计数据如下表所示:

	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产开发投资完成额 (亿元)	1,352.59	1,259.14	1,127.35	1,105.81
房屋施工面积 (万平方米)	7,818.54	7,199.30	6,986.81	7,015.32
房屋竣工面积 (万平方米)	1,180.33	1,033.90	1,055.13	1,435.33
房屋新开工面积 (万平方米)	2,113.31	1,977.96	2,050.78	2,211.02
商品房销售面积 (万平方米)	2,098.34	1,589.21	1,594.79	1,628.09
土地成交价款 (亿元)	338.30	225.03	229.97	264.21
土地购置面积 (万平方米)	501.64	417.23	631.87	658.62

数据来源: wind 资讯

2013-2016 年, 合肥地区房地产开发投资额保持稳定增长, 房地产开发投资额复合增长率为 6.95%。2013-2015 年, 合肥地区房屋施工面积和房屋新开工面积基本保持稳定, 2016 年, 合肥地区房屋施工面积和房屋新开工面积较上年末有所增加, 增长率分别为 8.60%和 6.84%。2016 年合肥地区商品房销售面积大幅增长, 2016 年合肥地区商品房销售面积为 2,098.34 万平方米, 较 2015 年增长 32.04%。从土地成交价款和土地购置面积看, 2016 年土地成交价款和土地购置面积分别为 338.30 亿元和 501.64.70 万平方米, 较 2015 年分别增长 50.33%和 20.33%。2016 年, 合肥地区房地产市场呈现爆发式增长, 商品房销售价格和销售面积均大幅增长, 土地拍卖市场频现“地王”现象。随着合肥市限购新政等楼市调控政策的颁布和实施, “地王”现象和房价上涨过快等情况预计将会得到基本缓解和控制。

3、武汉地区

武汉地区作为湖北省的省会城市, 房地产业务近年来稳步发展, 武汉房地产行业相关统计数据如下表所示:

	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产开发投资完成额 (亿元)	2,517.44	2,581.79	2,353.63	1,905.60
房屋施工面积 (万平方米)	11,803.10	11,062.52	10,238.43	8,545.13
房屋竣工面积 (万平方米)	813.17	804.58	765.42	679.31

房屋新开工面积（万平方米）	2,629.89	2,320.02	2,318.66	2,791.80
商品房销售面积（万平方米）	3,271.20	2,247.76	1,807.46	1,539.90
土地成交价款（亿元）	124.70	135.98	109.71	195.45
土地购置面积（万平方米）	222.12	161.67	227.06	502.82

数据来源：wind 资讯

2013-2015 年，武汉地区房地产开发投资额保持稳定增长，2016 年房地产开发投资完成额为 2,517.44 亿元，较 2015 年略有下滑。近年来武汉地区房屋施工面积、房屋竣工面积和房屋新开工面积呈逐年增长趋势，2016 年增速略有放缓。2016 年武汉地区在国家“去库存”的市场调控下，2016 年武汉地区商品房销售面积为 3,271.20 万平方米，较 2015 年大幅增长，增长率达 45.53%。从土地成交价款和土地购置面积看，武汉地区 2016 年土地成交价款为 124.70 亿元，较 2015 年下降 8.30%，土地购置面积为 222.12 万平方米，较 2015 年增长 37.39%，主要系在 2016 年武汉地区频繁出现“地王”后，2016 年下半年政府出台土地拍卖最高限价等多项调控政策以抑制竞拍土地价格过高的现象发生。

4、扬州地区

扬州，作为江苏省的地级市，国家森林城市，房地产行业相关统计数据如下表所示：

	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产开发投资完成额（亿元）	410.18	378.18	360.44	315.91
商品房销售面积（万平方米）	734.80	638.30	635.07	699.49

数据来源：wind 资讯

2013-2016 年，扬州房地产开发投资额稳步增长，复合增长率为 9.09%，2016 年房地产开发投资完成额为 410.18 亿元。从扬州地区商品房销售市场看，近年来扬州地区商品房销售呈波动上升趋势。2016 年，扬州地区房地产政策相对较为宽松，房地产市场稳步发展，商品房销售面积为 734.80 万平方米，较上年增长 15.12%。

（五）房地产业务情况

担保人房地产业务由控股子公司和昌集团有限公司经营，和昌集团拥有国家房地产开发二级资质。担保人房地产业务一直坚持全国化发展战略，立足于郑州市市场，广泛布局于南京、武汉、合肥、杭州、苏州等二线省会城市和核心城市，坚持全国二线省会城市及核心城市的项目区域定位。经过十多年的深耕，已在区

域内建立了较为良好的品牌知名度，同时销售区域不断扩大。和昌集团 2015 年销售面积在克尔瑞《2015 房企销售面积 TOP100》榜单中位列第 89 位，在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016 年中国房地产 500 强》评选中位列第 86 位，跻身中国房地产业百强榜单；同时位列榜单“2016 中国房地产开发企业运营效率”十强；在中房协和中房研“2016 年中国房地产开发企业品牌价值 100 强”评选中位列第 70 位。和昌集团有限公司最近三年一期主要财务数据如下：

	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
总资产（万元）	2,860,113.31	2,223,881.05	1,564,550.92	1,447,332.18
总负债（万元）	2,506,339.40	1,867,823.31	1,241,510.76	1,268,810.91
所有者权益（万元）	353,773.91	356,057.75	323,040.16	178,521.27
	2017 年 1-3 月	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入（万元）	25,737.86	778,210.50	365,158.95	382,692.42
净利润（万元）	-5,707.00	32,467.58	31,518.89	28,191.78

担保人房地产业务以开发普通住宅为主，刚需及刚改产品销售比重约为 80%，公司不断优化产品组合结构，在刚需及刚改型产品的基础上，适当增加中高端改善型产品比例，以提升产品品质和溢价能力，2015 年，改善性中高端改善型住宅销售比重约为 20%。

担保人最近三年房地产业务开发运营情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
项目数量（个）	29	26	25
新开工面积	132.37	140.21	98.5
竣工面积	128.49	69.75	53.21
施工面积	270.43	200.06	129.59
签约销售面积	128.52	82.45	47.07
签约销售金额	1,140,394.95	666,999.89	385,099.91
签约销售均价	8,873.33	8,089.75	8,181.43
结算面积	81.47	47.21	48.1
结算均价（元/平方米）	9,537.85	7,700.01	7,922.54
结算金额	777,048.75	363,517.47	381,074.17
已销售未结算面积	152.5	111.79	76.55
已售未结算金额	1,261,768.24	898,542.54	595,048.62

担保人 2015 年新开工面积较 2014 年同比大幅增长 42.35%，主要由于当年南京、

苏州等项目进入开发阶段所致；2016年担保人新开工面积有所下降，主要因为2016年上半年公司拿地节奏放缓，新开工项目有所减少。2014-2016年，随着工程项目按计划完工，担保人竣工面积逐年增长。

2014年以来，担保人签约销售面积、签约销售金额和签约销售均价逐年增长。2016年，担保人签约销售面积为128.52万平方米，签约销售金额为1,140,394.95万元，签约销售均价为8,873.33元/平方米。

根据担保人项目经营建设情况，担保人前期开发项目进入预售期将实现较大规模现金回流，基本可覆盖未来项目投资支出需要。目前担保人土地储备充足，且市场土地价格处于历史高点，担保人未来新拿地将更加谨慎且规模可能有所收缩，担保人房地产业务未来整体将贡献更多净现金流。

（一）经营模式

担保人以开发普通住宅为主，并适度开发商业物业配套。目前在稳固河南郑州市市场的同时，广泛布局于南京、武汉、合肥、杭州、苏州等城市，坚持全国二线省会城市及核心城市的项目区域定位。

经过多年发展，担保人公司产品体系逐步完善并不断标准化，2016年上半年，担保人通过梳理已有产品，将产品划分并定位为四大系列，主要包括针对于刚性改善型需求的城邦系、针对于中高端品质居住的匠心系、针对于城市中心高端居住的云端系以及针对于独享景观系列的云舒系，覆盖普通住宅、中高端住宅、商业住宅、别墅等多种产品形态，产品系列清晰、针对性强。

担保人住宅产品线情况如下表所示：

产品系列	业态特点	代表项目
城邦系	面向白领阶层为主的刚需和刚改需求，社区配套完善，户型区间为70~130平方米，主力户型面积为90~130平方米。	合肥中央城邦、郑州航空港区盛世城邦、郑州湾景国际、洛阳中央城邦
匠心系	面向城市中高端阶层的刚改和中高端改善型需求，配套设施完善，绿化环境较好，户型区间为70~140平方米，主力户型面积为90~140平方米。	合肥中央悦府、郑州林与城
云端系	面向城市中心高端居住需求，集城市地标建筑、城市居住公馆、层峰社交精致会所于一体，户型区间为90~180平方米，主力户型面积为100~140平方米。	苏州城市地标项目
云舒系	独享景观系列，配设优质景观资源，提供至尊管家级	苏州紫竹云山、郑州森林湖

	管理服务,户型区间为105~380平方米,主力户型面积为100~140平方米
--	--

担保人坚持快速开发和高周转的运营模式,从拿地到项目首期预售,时间控制在6-12个月,根据市场需求和反馈,制定合理的销售计划和开工计划,保证可售资源、在途资源、土地储备的合理分配,有效的安排项目的运营节奏。这种模式下,项目迅速回笼现金,锁定收益,降低了项目的财务费用和流动性风险,同时降低了市场行情波动可能造成的销售问题。建立了以回款率和净利润为目标导向的激励制度,2016年上半年回款率达86%,远超行业70—80%的平均水平。全年预计回款率可达到90%以上。担保人坚持较低杠杆运营,严格控制有息负债规模和成本(资产负债率大部分时候保持在75%以下,经过预收账款调整后的负债水平经常低于50%),保持资产的高流动性,增强对市场风险和财务风险有较强的抵抗能力。

在住宅社区生态体系的建设方面,担保人通过借鉴国内外顶级住宅开发商的优秀成果,结合自身住宅社区的特点进行优化和健全,最终探索出目前国内较领先的社区生态体系标准,并全面在已建成和在建社区进行实践和落实。2016年9月2日,担保人正式对外提出了“和社区”的核心价值,正式发布四大系统,即和沐人居系统、和美生活系统、和乐成长系统、和善分享系统,旨在满足不同客群在不同阶段的需要。

“和社区”价值体系构成表:

项目	价值体系
和沐人居	产品系列梳理,通过客群分析,梳理七大产品系列,进行客户的精准定位;
和美生活	社区配套,构建乐享乐配,重点突出产品乐配、资源乐享和社区乐享
和乐成长	全龄教育配套,童梦童享儿童成长系统。从硬件到软件,全方位提供儿童社区配套产品和服务;
和善分享	搭建分享平台,定位艺术、文化、创意园区,场地点位多、分布分散,且每个点位各具特色。

新和昌物业是担保人的重要组成部分,是“和社区”生态体系的后续维护者。新和昌物业的服务核心是关注客户和员工的双螺旋成长机制,每500户左右配置一名专属管家,结合和昌的“和社区”服务计划,致力于提供基于住户生活的全生命周期、全家庭成员的上下游服务关系。新和昌物业提供基于生活超市、房屋代理、房屋装修及装饰、儿童教育及托管、资产打理和评估、空巢老人的专属服务等延伸服务内容,目前服务客户近20,000户,遍布九个二线和强二线城市的跨

越式布局,带来了未来强劲的市场发展机会和能力。

(二) 采购模式

担保人制定《采购管理办法》、《战略采购作业指引》、《招标采购管理流程》、《供应商管理作业指引》等工程采购管理制度,以规范采购业务操作,加强集中采购、推行战略合作。通过集中采购,整合内部需求和外部资源,最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益;通过战略合作,在对总包/分包进行全面评估的基础上,与评价最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系,以达到最优采购绩效。同时,将第三方进行的工程质量综合评估与供应商评估分级挂钩,确定了合格供应商名录,继续加大对项目合约规划、采购计划的管理力度。通过招标投标方式,严格进行资质预审、经济标和技术标评审,在公平、公正、充分竞争的基础上择优选择供应商,以保证采购成本和质量的合理性。

担保人通过招标外包工程给专业建筑公司,专业建筑公司均为独立第三方;担保人与超过10家建筑公司维持稳固长期的合作关系。担保人负责采购电梯、涂料、入户门、配电箱、散热器等特定建材,钢铁及混凝土混合料等一般及基本建材则通常由专业建筑公司采购。

在采购付款环节,加强对支付环节的审查、核对以及对供应商的后续评估,以保证付款的准确性及合理性。根据与建筑承包商的一般合同条款及条件,担保人通常按施工节点(每1-2个月)支付进度款,并于相关项目竣工结算完毕后支付至总建筑成本的95%或97%,担保人一般会保留其余3%或5%约两年作保留款项。保留款项用作支付施工缺陷引致的维修开支。结算方式主要为电汇。一般于收到发票后一个月内清偿款项。

(三) 销售模式

担保人在拿地前即制定前期营销方案建议书,通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究,营销部门与设计团队、施工管理团队共同确定项目总体规划以及项目定位。担保人70%以上物业产品为中小户型住宅单位,主要目标客户为大众市场与首次购房者,以个人为主。

担保人采用“自主策划、委托代理”的销售模式,除通过下属的销售团队销

售之外，还引入一家有实力的房地产中介进行合作，以更好地推进项目销售。

在项目销售管理方面，担保人遵循流程明晰、授权审批和岗位职责分离的原则，通过销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录；在营销实际业务审批流程方面，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由管理层审批后方可实施。

从签约销售区域分布看，2013-2015年，担保人房地产销售以郑州、合肥、武汉和扬州区域为主，其中郑州区域签约销售收入占比保持在30.00%以上，2015年占比上升至54.17%。

截至2016年末，担保人在建、拟建项目如下：

1、主要在建房地产项目

单位：万平方米、万元、元/平方米

序号	项目名称	项目类型	规划计 容建筑 面积	计划投资额	截至2016年 末累计已投资 额	已售合同金额	楼面地价
1	怡丰·森林湖三期 C区（郑州）	住宅、商业	11.37	31,725.00	10,438.72	66,575.23	232.00
2	新庄林与城（郑 州）	住宅	19.61	164,060.98	61,293.50	-	2,650.87
3	和昌·润景（郑州）	住宅、商业	41.99	188,338.00	103,780.00	271,855.18	2,021.00
4	和昌·湾景公寓 （郑州）	办公、商业	5.85	27,910.00	9,953.00	23,214.56	1,573.00
5	和昌·中央城邦 （洛阳）-A区	住宅、商业	34.61	100,930.00	46,280.74	-	-
6	和昌·中央城邦 （洛阳）-C区住宅	住宅、商业	23.00	89,620.00	49,854.52	88,597.00	1,271.00
7	和昌·中央城邦 （洛阳）-D区	住宅、商业	13.14	89,575.00	36,995.10	46,940.00	2,816.00
8	和昌·中央城邦 （洛阳）-B区	住宅、商业	20.03	80,272.00	16,795.70	13,094.00	835.00
9	和昌悦澜湾北苑 （郑州）	住宅、商业	14.86	122,380.50	119,780.50	123,715.47	3,781.00
10	和昌悦澜湾南苑 （郑州）	住宅、商业	12.91	98,340.00	72,168.88	102,682.61	3,781.00
11	盛世城邦一期	住宅、商业	21.42	94,135.70	33,045.80	34,548.48	869.00

序号	项目名称	项目类型	规划计 容建筑 面积	计划投资额	截至 2016 年 末累计已投资 额	已售合同金额	楼面地价
12	盛世城邦小二期	住宅、商业	3.73	22,133.00	7,068.00	37,024.00	
13	熙溪花园（苏州）	住宅、商业	9.79	142,982.00	105,746.00	134,666.34	7,657.00
14	欣润 紫竹云山 （苏州）	住宅、商业	9.30	110,429.00	38,936.47	5,436.51	2,241.00
15	和昌·运河东郡公 馆四期（扬州）	住宅	6.18	48,234.00	21,768.31	47,315.00	2,861.00
16	和昌·森林湖 C 区 （扬州）	住宅	2.14	24,400.00	19,792.47	25,933.76	5,536.00
17	和昌·森林湖 B 区 （扬州）	住宅	1.67	11,100.00	7,634.53	6,893.08	5,536.00
18	和昌·湾景（南京）	住宅、商业	16.40	142,250.00	126,430.82	128,623.98	7,529.00
19	和昌·中央城邦二 期（合肥）	住宅、商业	8.25	45,475.60	37,151.51	58,873.64	2,073.00
20	和昌·中央城邦三 期（合肥）	住宅、商业	12.62	62,542.00	56,830.55	67,422.95	2,073.00
21	和昌·中央城邦四 期（合肥）	办公、住宅	6.39	37,800.00	28,775.53	25,913.92	2,073.00
22	运昌·中央悦府 （合肥）	住宅、商业	18.75	135,816.00	61,330.74	94,447.08	2,227.00
23	和昌府（杭州）	住宅	8.47	116,262.00	78,521.03	3,741.77	7,840.00
	合计		322.48	1,986,710.78	1,150,372.42	1,407,514.56	

2、主要拟建房地产项目

单位：万平方米

序号	储备项目名称	占地面积	规划建筑面积	用地性质
1	湾景国际（郑州）	3.99	16.18	住宅
2	新庄林与城（郑州）	19.06	60.62	住宅
3	盛世城邦二、三、四期	66.45	-	住宅
4	国展中心（北区）（苏州）	1.03	17.68	住宅、商业
5	合肥新站项目（合肥）	3.43	10.98	住宅
6	富阳天鸿（杭州）	9.02	14.46	住宅
7	绣源河项目（济南）	6.26	12.62	住宅
8	和昌·森林湖 A 区（扬州）	2.25	2.72	住宅
	合计	111.48	135.26	

5.8.6 担保人财务情况

担保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担保人2014年、2015年、2016年合并及主体财务报表进行了审计，分别出具了标准无保留意见的《审计报告》（瑞华审字【2016】41010009）和《审计报告》（瑞华审字【2017】41050027）。未经特别说明，计划说明书中担保人2014年、2015年、2016年的财务数据均引自上述经审计的财务报表。担保人2017年1-3月财务报表未经审计。担保人最近三年及一期财务报表数据如下所示：

最近三年及一期合并资产负债表：

单位：万元

科目	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
流动资产：				
货币资金	704,973.35	1,098,816.11	602,769.63	404,669.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,210.71	6,329.69	4,151.93	276.08
应收票据	50,181.72	22,351.49	10,074.22	1,218.73
应收账款	292,675.70	339,280.87	121,789.40	71,658.27
预付款项	245,023.14	236,850.71	233,931.56	97,559.13
应收保理款	728,482.79	676,507.15	609,073.11	399,689.58
应收利息	7,417.01	8,348.81	6,169.84	2,482.78
应收股利	-	-	-	160.00
其他应收款	1,159,045.28	931,650.52	528,507.25	432,949.59
存货	1,677,201.13	1,430,825.30	1,122,209.96	960,930.10
其他流动资产	307,010.85	193,071.47	167,746.37	59,333.72
流动资产合计	5,182,221.68	4,944,032.12	3,406,423.27	2,430,927.53
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	10,003.00	9,603.00	-	-
可供出售金融资产	37,624.92	38,060.47	16,600.00	-
长期股权投资	141,253.44	139,840.29	110,717.47	112,462.45
投资性房地产	14,737.66	14,976.16	15,857.32	16,067.05
固定资产	8,963.11	9,096.59	9,059.51	8,725.73
无形资产	4,183.58	3,972.88	2,942.21	1,007.42
长期待摊费用	1,433.77	1,618.79	1,876.61	110.9
递延所得税资产	39,818.86	37,947.18	31,344.77	26,840.05
其他非流动资产	154,838.26	63,938.26	20,000.00	-
非流动资产合计	412,856.61	319,053.61	208,397.89	165,213.60

科目	2017.3.31	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
资产总计	5,595,078.29	5,263,085.73	3,614,821.16	2,596,141.13
流动负债:				
短期借款	682,856.75	657,258.45	545,143.29	197,377.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	1,808.47	3,177.42	3,805.17	1,675.61
应付票据	364,004.85	685,750.48	474,094.91	253,868.97
应付账款	249,021.12	216,197.27	139,751.42	156,553.70
预收款项	1,294,377.08	1,039,819.86	748,872.92	505,993.05
应付职工薪酬	884.88	6,592.51	2,996.88	1,783.11
应交税费	32,252.38	37,648.14	30,129.23	24,764.50
应付利息	6,438.60	3,020.38	6,814.20	5,838.19
其他应付款	493,178.26	351,101.91	189,695.36	578,689.79
一年内到期的非流动负债	131,405.14	207,172.00	228,899.44	134,642.00
其他流动负债	5,906.47	26,158.24	-	-
流动负债合计	3,262,133.99	3,233,896.66	2,370,202.82	1,861,186.22
非流动负债:				
长期借款	649,374.00	363,724.00	126,708.22	250,861.52
应付债券	438,489.85	443,056.13	-	83,369.90
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	13,949.19	13,678.68	3,339.51	24.41
非流动负债合计	1,101,813.03	820,458.81	130,047.73	334,255.83
负债合计	4,363,947.02	4,054,355.48	2,500,250.55	2,195,442.05
所有者权益:				
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	30,000.00
资本公积	431,166.01	430,714.37	414,556.18	59,109.66
其他综合收益	-938.41	-257.27	-645.5	-97.34
专项储备	52.76	-	-	-
盈余公积	446.35	396.18	4,443.07	1,631.28
一般风险准备	58.99	58.99	-	-
未分配利润	193,240.10	181,280.62	140,649.55	138,446.24
归属于母公司所有者权益合计	824,025.80	812,192.88	759,003.30	229,089.84
少数股东权益	407,105.47	396,537.38	355,567.31	171,609.24
所有者权益合计	1,231,131.26	1,208,730.26	1,114,570.61	400,699.08
负债和所有者权益总计	5,595,078.29	5,263,085.73	3,614,821.16	2,596,141.13

最近三年及一期合并利润表:

单位: 万元

科目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业总收入	857,872.95	4,154,999.39	2,313,726.45	2,092,150.92
其中：营业收入	857,872.95	4,154,999.39	2,313,726.45	2,092,150.92
二、营业总成本	845,707.45	4,080,587.57	2,236,828.87	2,036,030.54
其中：营业成本	795,532.99	3,778,748.24	2,053,117.71	1,839,062.77
税金及附加	2,628.25	56,763.52	35,937.31	36,003.47
销售费用	22,836.66	121,620.28	82,582.72	91,224.83
管理费用	10,582.78	44,100.25	30,034.20	26,718.68
财务费用	18,170.53	68,231.01	33,214.85	43,975.70
资产减值损失	-4,043.75	11,124.26	1,942.09	-954.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,101.08	4,429.40	-120.81	-1,484.98
投资收益（损失以“-”号填列）	11,141.59	41,937.96	6,298.01	29,836.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	567.78	391.08	3,040.36	12,795.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,408.17	120,779.18	83,074.79	84,471.77
加：营业外收入	690.61	8,854.89	17,656.18	12,257.06
其中：非流动资产处置利得	6.92	35.82	1.19	-
减：营业外支出	1,000.57	4,469.92	583.04	946.03
其中：非流动资产处置损失	-	1.70	29.23	0.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28,098.21	125,164.15	100,147.93	95,782.80
减：所得税费用	8,795.72	37,073.87	25,816.76	19,550.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,302.49	88,090.29	74,331.16	76,232.00
归属于母公司所有者的净利润	12,009.65	44,583.95	41,555.09	46,696.23
少数股东损益	7,292.83	43,506.34	32,776.08	29,535.76

最近三年及一期合并现金流量表：

单位：万元

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,325,336.68	4,825,719.26	2,480,491.22	2,106,116.86
收回保理款项收到的现金	255,250.00	639,200.00	530,980.46	300,880.66
收取利息、手续费及佣金的现金	345.11	243.30	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	323,360.20	1,564,241.34	458,230.39	442,695.17
经营活动现金流入小计	1,904,291.99	7,029,403.89	3,469,702.07	2,849,692.69
购买商品、接受劳务支付的现金	1,235,210.48	4,353,300.79	2,049,881.84	1,746,333.24
保理业务支付的现金	269,500.00	721,500.00	724,065.06	488,567.23
客户贷款及垫款净增加额	400.00	9,700.00	-	-

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
支付利息、手续费及佣金的现金	0.02	0.07	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	12,235.03	29,935.00	16,436.58	13,475.30
支付的各项税费	25,595.34	117,033.28	83,707.78	54,341.70
支付其他与经营活动有关的现金	458,256.22	1,540,567.61	583,358.62	579,658.65
经营活动现金流出小计	2,001,197.10	6,772,036.75	3,457,449.87	2,882,376.11
经营活动产生的现金流量净额	-96,905.10	257,367.14	12,252.20	-32,683.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	42,696.42	156,187.38	433,600.00	31,735.00
取得投资收益收到的现金	9,443.59	43,337.45	4,781.77	14,066.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.04	37.23	2.43	0.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17,017.33	-	24,595.78
收到其他与投资活动有关的现金	53,417.08	9,538.71	2,775.16	-
投资活动现金流入小计	105,565.14	226,118.10	441,159.36	70,397.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	535.10	2,271.15	2,816.43	2,895.54
投资支付的现金	16,451.13	261,451.06	560,547.92	68,895.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	130,141.29	2,033.31	-
支付其他与投资活动有关的现金	204,254.98	91,020.90	387,467.92	147,619.40
投资活动现金流出小计	221,241.21	484,884.40	952,865.58	219,409.94
投资活动产生的现金流量净额	-115,676.07	-258,766.30	-511,706.22	-149,012.88
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,423.16	158.00	730,099.01	103,529.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,423.16	158.00	230,099.01	103,529.32
取得借款收到的现金	676,260.88	1,989,987.45	1,014,556.14	925,509.73
发行债券收到的现金	-	428,694.00	-	85,998.21
收到其他与筹资活动有关的现金	194,346.84	443,850.59	282,171.35	259,932.27
筹资活动现金流入小计	874,030.88	2,862,690.04	2,026,826.49	1,374,969.53
偿还债务支付的现金	489,639.10	1,558,194.79	759,529.35	530,865.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,742.14	127,847.16	189,575.54	82,455.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,677.03	87,000.00	4,422.21
支付其他与筹资活动有关的现金	254,109.87	901,970.40	554,666.26	594,576.32
筹资活动现金流出小计	775,491.11	2,588,012.35	1,503,771.14	1,207,897.11
筹资活动产生的现金流量净额	98,539.77	274,677.69	523,055.34	167,072.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-184.98	-5,008.78	6,121.88	-542.50

项目	2017年1-3月	2016年度	2015年度	2014年度
响				
五、现金及现金等价物净增加额	-114,226.38	268,269.75	29,723.20	-15,166.39

一、资产结构分析

最近三年及一期,担保人各板块业务发展迅速,资产规模实现稳步快速增长。截至2014年末、2015年末、2016年末及2017年3月末,担保人资产总额分别为2,596,141.13万元、3,614,821.16万元、5,263,085.73万元和5,595,078.29万元,最近三年复合增长率为42.38%。截至2014年末、2015年末、2016年末及2017年3月末,净资产分别为400,699.08万元、1,114,570.61万元、1,208,730.26万元及1,231,131.26万元,最近三年复合增长率为73.68%。

担保人资产中主要为流动资产,2014年末、2015年末、2016年末及2017年3月末,流动资产分别为2,430,927.53万元、3,406,423.27万元、4,944,032.12万元及5,182,221.68万元,占总资产的比例分别为93.64%、94.23%、93.94%和92.62%。担保人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、应收保理款、其他应收款和存货构成。由于担保人近年来供应链管理、供应链金融和房地产业务快速发展,流动资产规模不断扩大。

2014年末、2015年末、2016年末及2017年3月末,担保人非流动资产分别为165,213.60万元、208,397.89万元、319,053.61万元和412,856.61万元,占总资产的比例分别为6.36%、5.77%、6.06%和7.38%。非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产及其他非流动资产构成。

担保人最近三年及一期资产结构如下表所示:

单位:万元

项目	2017年3月末		2016年末		2015年末		2014年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产	5,182,221.68	92.62%	4,944,032.12	93.94%	3,406,423.27	94.23%	2,430,927.53	93.64%
非流动资产	412,856.61	7.38%	391,053.61	6.06%	208,397.89	5.77%	165,213.60	6.36%
资产总计	5,595,078.29	100%	5,263,085.73	100%	3,614,821.16	100%	2,596,141.13	100%

二、负债结构分析

随着担保人业务规模的扩大，负债规模也随之不断增加。2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末，担保人总负债分别为 2,195,442.05 万元、2,500,250.55 万元、4,054,355.48 万元和 4,363,947.02 万元，呈逐年上升趋势。

从担保人负债结构看，担保人的负债中主要为流动负债，2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末，流动负债分别为 1,861,186.22 万元、2,370,202.82 万元、3,233,896.66 万元和 3,262,133.99 万元，占总负债的比例分别为 84.78%、94.80%、79.76%和 74.75%。担保人主要流动负债为预收款项、短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、其他应付款和应付账款等。

2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末，非流动负债分别为 334,255.83 万元、130,047.73 万元、820,458.81 万元及 1,101,813.03 万元，占总负债的比例分别为 15.22%、5.20%、20.24%和 25.25%。非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。2016 年末较 2015 年末增加 690,411.08 万元，增幅较大，主要系长期借款和应付债券增加所致。

担保人最近三年及一期负债结构如下表所示：

单位：万元

科 目	2017 年 3 月末		2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债	3,262,133.99	74.75%	3,233,896.66	79.76%	2,370,202.82	94.80%	1,861,186.22	84.78%
非流动负债	1,101,813.03	25.25%	820,458.81	20.24%	130,047.73	5.20%	334,255.83	15.22%
负债合计	4,363,947.02	100%	4,054,355.48	100%	2,500,250.55	100%	2,195,442.05	100%

三、盈利能力分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月，担保人营业收入分别为 2,092,150.92 万元、2,313,726.45 万元、4,541,999.39 万元及 857,872.95 万元，最近三年的复合增长率为 40.93%，收入规模实现快速增长。2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月，担保人净利润分别为 76,232.00 万元、74,331.16 万元、88,090.29 万元及 19,302.49 万元，最近三年复合增长率为 7.50%。可见，担保人的盈利能力较强。

四、现金流量分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-32,683.42 万元、12,252.20 万元、257,367.14 万元和-96,905.10 万元。2014 年经营性净现金流均为净流出，主要系担保人整体业务处于高速增长期，购买土地支付的款项较多所致；2015 年经营性净现金流转为净流入，2016 年经营性净现金流较 2015 年大幅增长，主要系房地产板块业务快速发展，回款较好所致。

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-149,012.88 万元、-511,706.22 万元、-258,766.30 万元和-115,676.07 万元。2015 年投资活动产生的现金流出量较 2014 年增长 733,455.64 万元，主要原因为担保人购买短期理财产品增多且关联方往来应收款项增加，导致投资支付的现金和支付的其他与投资活动有关的现金增多所致。担保人近三年投资活动产生的现金流量净额均为负值，主要原因为担保人权益性投资增加，包括股权投资以及并购基金业务。

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-3 月，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 167,072.41 万元、523,055.34 万元、274,677.69 万元和 98,539.77 万元。担保人筹资活动产生的现金净流量近年来规模较大，主要系担保人业务处于快速发展阶段，自身经营获取的现金无法完全满足经营及投资支出需求，对外借款规模较大。2015 年担保人筹资活动产生的现金流量净额较 2014 年增加 355,982.93 万元，主要系吸收股东郑州瑞昌企业管理咨询有限公司 50 亿投资款所致。

担保人最近三年及一期现金流量表：

单位：万元

项 目	2017 年 1-3 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金净流量	-96,905.10	257,367.14	12,252.20	-32,683.42
投资活动现金净流量	105,565.14	-258,766.30	-511,706.22	-149,012.88
筹资活动现金净流量	98,539.77	274,677.69	523,055.34	167,072.41
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-184.98	-5,008.78	6,121.88	-542.50
现金及现金等价物净增加额	-114,226.38	268,269.75	29,723.20	-15,166.39
期末现金及现金等价物余额	252,155.88	366,382.27	98,112.51	68,389.31

五、偿债能力分析

担保人最近三年及一期偿债能力财务指标:

单位: 万元

项目	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
资产负债率	78.00%	77.03%	69.17%	84.57%
流动比率	1.59	1.53	1.44	1.31
速动比率	1.07	1.09	0.96	0.79
项目	2017 年 1-3 月	2016 年	2015 年	2014 年
EBIT	48,071.84	195,371.19	141,076.03	143,676.24
EBIT 利息保障倍数	1.32	1.45	2.21	2.23

注: 资产负债率=总负债/总资产*100%

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

EBIT=利润总额+列入财务费用的利息支出

EBIT 利息保障倍数= EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末, 担保人资产负债率分别为 84.57%、69.17%、77.03%和 78.00%, 资产负债率有所波动, 其中, 资产负债率 2015 年末较 2014 年末同比下降 15.40%, 主要系 2015 年郑州瑞昌增资致使所有者权益大幅增加所致。

2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末, 担保人流动比率分别为 1.31、1.44、1.53 及 1.59, 速动比率分别为 0.79、0.96、1.09 及 1.07。担保人流动比率和速动比率呈上升趋势, 主要因为近三年随着业务规模增长使流动资产大幅增长所致。

2014-2016 年及 2017 年 1-3 月, 担保人 EBIT 分别为 143,676.24 万元、141,076.03 万元、195,371.19 万元和 48,071.84 万元, 担保人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.23、2.21、1.45 和 1.32, 近年担保人息税前利润总体呈增长趋势, 利息保障倍数指标良好。

整体来看, 担保人短期偿债指标和长期偿债指标维持在合理水平, 担保人拥有稳健的资金管理能力和良好的盈利能力, 且随着业务发展, 未来经营性现金流

以及利润将不断增加，可见担保人短期和长期偿债能力均较强。

5.8.7 担保人主要债务情况

一、有息债务期限结构

截至 2017 年 3 月末，担保人有息债务总余额 1,902,125.73 万元，其中短期借款 682,856.75 万元，占有息债务总额的 35.90%；1 年内到期的非流动负债 131,405.14 万元，占有息债务总额的 6.91%；长期借款 649,374.00 万元，占有息债务总额的 34.14%；应付债券 438,489.85 万元，占有息债务总额的 23.05%。

截至 2016 年末，担保人有息债务总余额 1,671,210.58 万元，其中短期借款 657,258.45 万元，占有息债务总额的 39.33%；1 年内到期的非流动负债 207,172.00 万元，占有息债务总额的 12.40%；长期借款 363,724.00 万元，占有息债务总额的 21.76%；应付债券 443,056.13 万元，占有息债务总额的 26.51%。

担保人 2016 年末及 2017 年 3 月末有息债务期限结构如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 3 月末		2016 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	682,856.75	35.90%	657,258.45	39.33%
1 年内到期的非流动负债	131,405.14	6.91%	207,172.00	12.40%
长期借款	649,374.00	34.14%	363,724.00	21.76%
应付债券	438,489.85	23.05%	443,056.13	26.51%
合计	1,902,125.73	100.00%	1,671,210.58	100%

二、银行借款情况

截至 2017 年 3 月 31 日，担保人主要的银行借款情况如下所示：

单位：万元

借款主体	借款银行	金额	起始日	到期日
郑州瑞茂通供应链有限公司	郑州市市郊农村信用合作联社	24,000.00	2016/11/25	2017/11/25
郑州瑞茂通供应链有限公司	安信信托股份有限公司	60,000.00	2016/7/6	2017/7/5
郑州瑞茂通供应链有限公司	平安证券有限责任公司	30,000.00	2016/4/21	2017/4/19
郑州瑞茂通供应链有限公司	平安证券有限责任公司	17,000.00	2016/5/13	2017/5/10
郑州瑞茂通供应链有限公司	民生加银资产管理有限公司	22,950.00	2016/5/25	2017/5/25
郑州瑞茂通供应链有限公司	中信信托有限责任公司	27,800.00	2016/8/18	2017/8/18
郑州瑞茂通供应链有限公司	长江证券股份有限公司	27,000.00	2016/11/28	2017/11/28

郑州瑞茂通供应链有限公司	长城证券股份有限公司	19,000.00	2017/1/19	2018/1/18
郑州瑞茂通供应链有限公司	长城证券股份有限公司	20,000.00	2017/2/24	2018/2/23
上海远宜国际贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司	19,976.03	2016/8/29	2017/8/29
上海远宜国际贸易有限公司	上海银行股份有限公司	19,999.00	2017/3/16	2018/3/15
上海远宜国际贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司	11,298.39	2017/3/2	2018/3/3
上海远宜国际贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司	11,286.00	2017/3/22	2018/3/23
REX COAL PTE.LTD	中信银行	16,768.36	2017/1/3	2017/3/16
REX COAL PTE.LTD	星展银行	18,698.49	2017/2/1	2017/5/1
河南瑞茂能源产业开发有限公司	恒丰银行郑州分行	10,500.00	2016/8/22	2017/8/22
瑞茂通供应链管理股份有限公司	东亚银行北京首体支行	20,000.00	2016/9/30	2017/9/29
瑞茂通供应链管理股份有限公司	江苏银行北京中关村西区支行	20,000.00	2017/2/22	2018/2/21
深圳前海瑞茂通供应链平台服务有限公司	郑州银行金水支行	13,000.00	2016/10/31	2017/10/31
深圳前海瑞茂通供应链平台服务有限公司	郑州银行金水支行	12,000.00	2016/11/1	2017/11/1
那曲瑞昌煤炭运销有限公司	郑州银行纬五路支行	20,000.00	2016/11/3	2017/5/3
南京运昌置业发展有限公司	中建投信托责任有限公司	24,880.00	2016/11/4	2018/11/3
南京运昌置业发展有限公司	中建投信托责任有限公司	22,370.00	2016/11/15	2017/11/14
郑州瑞茂通供应链有限公司	民生加银资产管理有限公司	30,000.00	2016/2/3	2018/2/2
上海远宜国际贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司	30,396.00	2016/5/31	2019/5/31
杭州和昌置业发展有限公司	民生银行杭州天目山支行	15,000.00	2017/1/26	2020/1/11
安徽运昌置业发展有限公司	民生银行合肥分行	19,000.00	2017/1/26	2019/11/30
安徽运昌置业发展有限公司	民生银行合肥分行	11,000.00	2017/2/16	2019/11/30
安徽兴和昌置业发展有限公司	南洋商业银行(中国)有限公司合肥分行	62,000.00	2016/9/12	2018/9/12
苏州运昌置业发展有限公司	农业银行苏州新区支行	35,000.00	2016/1/20	2021/1/19
苏州运昌置业发展有限公司	南洋商业银行(中国)有限公司青岛分行	83,000.00	2016/6/3	2018/12/2
苏州运昌置业发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	15,300.00	2016/6/23	2018/6/22
苏州欣润房地产有限责任公司	中建投信托有限责任公司	25,000.00	2017/3/10	2019/3/9
南京运昌置业发展有限公司	平安信托有限责任公司	21,378.00	2016/4/29	2018/4/28
南京运昌置业发展有限公司	北京银行南京玄武支行	12,100.00	2016/5/3	2018/5/2
扬州华昌置业发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	75,000.00	2017/2/27	2019/2/26
河南惠昌城乡建设发展有限公司	建设银行郑州直属支行	23,800.00	2015/11/6	2019/5/5
河南惠昌城乡建设发展有限公司	中融国际信托有限公司	95,100.00	2017/2/22	2018/2/21
河南怡丰置业发展有限公司	中信银行郑州郑汴路支行	18,000.00	2016/8/12	2018/8/12
安徽瑞昌置业发展有限公司	杭州工商信托股份有限公司	18,500.00	2016/9/23	2018/3/18
济南运昌置业有限公司	杭州工商信托股份有限公司	35,000.00	2017/1/17	2019/3/18
郑州瑞茂通供应链有限公司	民生加银资产管理有限公司	49,500.00	2015/6/18	2017/6/11
郑州瑞茂通供应链有限公司	工行河南省分行营业部	14,700.00	2015/9/18	2017/7/9
郑州瑞茂通供应链有限公司	进出口银行北京分行	40,000.00	2016/6/29	2017/12/28
河南惠昌城乡建设发展有限公司	建设银行郑州直属支行	10,100.00	2015/11/6	2017/11/30

	合计	1,217,400.26	
--	----	--------------	--

5.8.8 担保人授信情况

截至2017年3月末,担保人获得的银行授信额度为1,650,210.00万元,已使用授信额度为1,311,981.00万元,未使用授信额度为338,229.00万元。

5.8.9 担保人对外担保情况

截至2017年3月末,担保人对外担保金额为14.38亿元,占净资产的比例为11.68%。截至2017年3月末,担保人对外担保情况如下:

单位:亿元

序号	被担保方	担保金额	担保期限
1	河南中瑞集团有限公司	3.00	2015.12.18~2018.12.18
2	河南中瑞集团有限公司	0.50	2016.08.31~2017.08.31
3	河南中瑞集团有限公司	2.50	2016.03.23~2018.03.23
4	河南中瑞集团有限公司	0.12	2016.04.01~2019.04.01
5	河南中瑞集团有限公司	1.50	2016.12.28~2017.12.28
6	开封华瑞化工新材料股份有限公司	0.30	2016.08.08~2017.08.07
7	开封华瑞化工新材料股份有限公司	0.60	2016.01.04~2017.12.31
8	开封华瑞化工新材料股份有限公司	0.30	2017.01.18~2018.01.16
9	开封华瑞化工新材料股份有限公司	0.29	2017.02.21~2018.02.21
10	郑州航空港区兴瑞实业有限公司	2.40	2015.03.25~2017.06.01
11	河南平瑞供应链管理有限公司	1.00	2016.07.26~2017.07.25
12	庆阳能源化工集团瑞茂通供应链管理有限公司	1.00	2016.08.10~2017.08.09
13	郑州欣卓商贸有限公司	0.20	2016.04.15~2017.04.15
14	郑州欣卓商贸有限公司	0.19	2016.08.31~2017.08.31
15	河南悦贸行贸易有限公司	0.19	2016.10.19~2017.10.19
16	河南汇之通商贸有限公司	0.19	2016.10.19~2017.10.19
17	河南禾悦园林绿化工程有限公司	0.10	2016.06.30~2017.06.30
合计		14.38	

5.9 和昌集团的基本情况

和昌集团为中瑞集团下属子公司,于2007年10月11日成立,注册资本300,000万元,住所为郑州市南阳路144号,经营范围为房地产开发经营(凭有效资质证核定的范围和期限经营,未获审批前不得经营)。和昌集团拥有国家房

地产开发二级资质，房地产业务一直坚持全国化发展战略，立足于郑州市场，广泛布局于南京、武汉、合肥、杭州、苏州等二线省会城市和核心城市，坚持全国二线省会城市及核心城市的项目区域定位。经过十多年的深耕，已在区域内建立了较为良好的品牌知名度，同时销售区域不断扩大。和昌集团 2015 年销售面积在克尔瑞《2015 房企销售面积 TOP100》榜单中位列第 89 位，在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016 年中国房地产 500 强》评选中位列第 86 位，跻身中国房地产业百强榜单；同时位列榜单“2016 中国房地产开发企业运营效率”十强；在中房协和中房研“2016 年中国房地产开发企业品牌价值 100 强”评选中位列第 70 位。

截至 2017 年 3 月末，和昌集团总资产 2,860,113.31 万元，所有者权益 353,773.91 万元。2017 年 1-3 月，和昌集团营业收入 25,737.86 万元，净利润 -5,707.00 万元；2017 年 1-3 月和昌集团的净利润为负主要系 2017 年一季度交付的房地产项目较少，结转的销售收入较少所致。2016 年，实现营业收入 778,210.50 万元，净利润 32,467.58 万元。和昌集团最近三年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2017 年 3 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
总资产	2,860,113.31	2,223,881.05	1,564,550.92	1,447,332.18
总负债	2,506,339.40	1,867,823.31	1,241,510.76	1,268,810.91
所有者权益	353,773.91	356,057.75	323,040.16	178,521.27
	2017 年 1-3 月	2016 年	2015 年	2014 年
营业收入	25,737.86	778,210.50	365,158.95	382,692.42
净利润	-5,707.00	32,467.58	31,518.89	28,191.78

截至 2017 年 3 月末，和昌集团有息债务总余额 686,160.14 万元，其中短期借款 76,277.00 万元，占有息债务总额的 11.12%；1 年内到期的非流动负债 20,905.14 万元，占有息债务总额的 3.05%；长期借款 588,978.00 万元，占有息债务总额的 85.84%。截至 2016 年末，和昌集团有息债务总余额 464,929.00 万元，其中短期借款 64,929.00 万元，占有息债务总额的 13.97%；1 年内到期的非流动负债 96,672.00 万元，占有息债务总额的 20.79%；长期借款 303,328.00 万元，占有息债务总额的 65.24%。和昌集团 2016 年末及 2017 年 3 月末有息债务

期限结构如下表所示：

单位：万元

项目	2017年3月末		2016年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	76,277.00	11.12%	64,929.00	13.97%
1年内到期的非流动负债	20,905.14	3.05%	96,672.00	20.79%
长期借款	588,978.00	85.84%	303,328.00	65.24%
合计	686,160.14	100.00%	464,929.00	100.00%

截至2017年3月末，和昌集团获得的银行授信额度为884,836.00万元，已使用授信额度为805,736.00万元，未使用授信额度为79,100.00万元。

截至2017年3月末，和昌集团对外担保金额为26,000.00万元，占净资产的比例为7.35%。截至2017年3月末，和昌集团对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	河南中瑞集团有限公司	25,000.00	2016.03.23	2018.03.23
2	河南禾悦园林绿化工程有限公司	1,000.00	2016.06.22	2017.06.22
	合计	26,000.00		

经查询和昌集团2017年4月17日中国人民银行企业信用报告，和昌集团有限公司无任何不良信用记录。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产基本情况

一、基础资产构成

基础资产指原始权益人根据《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。

二、基础资产符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测现金流的有关情况

（一）基础资产的真实性和有效性

原始权益人、受托人作为《信托合同》的合同双方，原始权益人与受托人均系依据中国法律在中国境内设立且合法有效存续的企业法人、其他组织或自然人，原始权益人对《信托合同》中信托资产享有合法的财产权，受托人是经中国银监会核准经营单一资金信托业务的信托机构，双方具备签署上述合同的主体资格。

基础资产所对应的《信托合同》均系合同双方的真实意思表示，其条款不违反法律和行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，均为合法有效的合同；依据该合同，原始权益人对受托人享有合法的单一资金信托受益权，其转让给专项计划的信托受益权即基础资产真实、合法、有效。

综上所述，法律顾问认为，原始权益人合法拥有基础资产，基础资产真实、合法、有效，可以依法进行转让。

（二）基础资产能够产生稳定、可预测现金流

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有限责任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）等相关文件，在专项计划存续期内，本专项计划基础资产每个特定期间将产生稳定、可预测的现金流。

综上所述，本专项计划基础资产符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测现金流。

三、基础资产未被列入负面清单的相关说明

本项目的基础资产系根据信托合同而享有的单一资金信托受益权，不属于最终投资标的为《负面清单》所列资产的单一资金信托受益权，亦不属于不同类型且缺乏相关性的资产组合。

本次专项计划法律顾问认为，本专项计划的基础资产不属于《负面清单》所列的负面清单范围，符合《管理规定》和《资产证券化业务基础资产负面清单指引》的规定。

6.1.2 基础资产的权利归属及其负担情况

经本次专项计划法律顾问核查并认为，专项计划项下基础资产未被设定抵押权、质权或其他担保物权，不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序，符合《管理规定》第二十四条之规定。基础资产上均未为第三人设定抵押权、质权或其他担保物权，不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序。

6.1.3 基础资产转让行为的合法性

计划管理人与原始权益人为转让基础资产之目的签署《资产买卖协议》。根据《资产买卖协议》的约定，在专项计划设立日，卖方将自基准日（含该日）起卖方对于基础资产所产生的全部收益及其附属权益，均转让给买方。买方应于专项计划设立日授权托管银行将购买价款一次性划入卖方书面指定的银行账户。

根据《合同法》的相关规定，债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人，但有下列情形之一的除外：（一）根据合同性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。债权人转让权利的通知不得撤销，但经受让人同意的除外。

本次专项计划法律顾问认为，《合同法》规定的根据合同性质不得转让的债权是指与人身属性相关的债权，例如抚养请求权、雇主对于雇员、委托人对于代

理人的债权等为不得转让的债权,《信托合同》项下的单一资金信托受益权并非《合同法》所规定不得转让的债权。经本次专项计划法律顾问核查,《信托合同》并未对原始权益人转让该等信托受益权有任何禁止性或限制性的条款,且法律法规亦并未规定上述信托受益权不得转让。

6.1.4 基础资产的运营及管理

计划管理人对在专项计划项下合法持有基础资产进行管理,具体管理事项包括但不限于基础资产文件的记录和管理、提起诉讼、保存档案等。

6.1.5 风险隔离手段和效果

一、基础资产与原始权益人的风险隔离

根据专项计划法律文件的约定,《资产买卖协议》自专项计划设立日起生效,基础资产自《资产买卖协议》生效时起真实、合法、有效转让。

专项计划依据《资产买卖协议》取得的信托受益权独立于原始权益人固有财产。若原始权益人发生破产、资不抵债等情形,将不会影响本专项计划资产及现金流,保证了资产支持证券投资者的利益。

二、基础资产与计划管理人、受托人、监管银行和托管银行的风险隔离

根据《管理规定》第五条的规定,专项计划资产独立于原始权益人、管理人、受托人、托管人及其他业务参与人的固有财产。原始权益人、管理人、受托人、托管人及其他业务参与人因依法解散、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。

根据《中华人民共和国信托法》第十六条规定,信托财产与属于受托人所有的财产(以下简称固有财产)相区别,不得归入受托人的固有财产或者成为固有财产的一部分。受托人死亡或者依法解散、被依法撤销、被宣告破产而终止,信托财产不属于其遗产或者清算财产。

在本专项计划存续期间,计划管理人、受托人、监管银行和托管银行根据《计划说明书》、《信托合同》、《监管协议》和《托管协议》等专项计划文件从而

占有或使用的专项计划资产，不属于计划管理人、受托人、监管银行和托管银行的破产资产。

专项计划根据《计划说明书》、《信托合同》、《监管协议》和《托管协议》等专项计划文件的约定，从而实现了专项计划资产与计划管理人、受托人、监管银行、托管银行的破产资产的隔离。

三、基础资产与资产支持证券投资者的风险隔离

为保证本专项计划资产与资产支持证券投资者自有资产的风险隔离，进而维持本专项计划存续的稳定性，本专项计划的交易文件中特别作出了以下安排：

（一）在专项计划终止以前，本认购人不得要求分割专项计划的资产，不得要求专项计划回购资产支持证券，且在其他资产支持证券投资者转让资产支持证券时不得主张优先购买权；

（二）本专项计划不因认购人破产、辞任或被解任而终止；

（三）认购人的法定承继人或指定受益人承担并享有交易文件项下的相应权利义务。

因此，在本专项计划存续期间，进入专项计划托管账户的委托资金及其形成的专项计划资产的所有权已与投资者和受益人其他财产构成了有效的分离，并据此构成其风险隔离机制的法律基础。

综上，根据本专项计划的安排，本专项计划托管账户内的专项计划资产具有独立性，其独立于原始权益人、计划管理人、受托人、托管人、监管人、投资者的固有资产及其管理或托管的其他资产，已与原始权益人、计划管理人、受托人、托管人、监管人、投资者的其他非投资计划的行为和事项间建立了有效的风险隔离机制，符合《管理规定》的相关规定。

6.1.6 资金归集监管情况

一、监管账户是用于收取《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入及相关款项的人民币资金账户，新和昌物业担任物业资产服务机构期间，应使用监管账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的

物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。不得使用其他任何银行账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。

监管期间，物业资产服务机构每月归集一次《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。自专项计划成立日（含该日）起，入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费应全部进入收款账户。监管期间，物业资产服务机构在每个资金归集日16:00前将其收取的入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费缴存至监管账户。资金归集日为每个兑付日前11个工作日（T-11）的月度对日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后第1个工作日，若该月无对应之日，则为该月最后1个工作日。

二、监管银行根据《监管协议》约定，每个资金划转日16:00前，将监管账户归集到的资金划转至信托财产专户。资金划转日为每个资金归集日后的第1个工作日。监管银行将资金由监管账户划付至信托账户直至划款资金总额达到各还款期间应支付信托贷款本息金额。信托受托人有权根据专项计划的运行情况调整各还款期间应支付信托贷款本息金额，如需调整则应在本还款期间资金划转日5个工作日前向物业资产服务机构和监管银行各发送一份调整后的各期应支付信托贷款本息金额具体数值的书面文件。各还款期间应支付信托贷款本息金额如下：

还款期间序号	当期应支付信托贷款本金金额	当期应支付信托贷款利息金额	合计
1	3,800.00	1,430.00	5,230.00
2	4,300.00	1,183.00	5,483.00
3	4,500.00	903.50	5,403.50
4	4,600.00	611.00	5,211.00
5	4,800.00	312.00	5,112.00

三、受托人于每个专项计划兑付日前9个工作日（T-9日）16:00前，在信托财产专户扣除信托涉及的相关税费后，将信托利益资金划转至专项计划托管账户。托管账户信息为：

开户行：中国建设银行股份有限公司河南省分行

户名：华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

账号：【】

四、除为了履行差额支付义务外，物业资产服务机构不得将《物业服务合同》和《案场合同》项下收入以外的款项划入监管账户。

五、监管人不得将监管账户与物业资产服务机构的任何其他账户合并，且不得将监管账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对监管人所欠的债务。

六、监管期间，如监管账户因任何原因出现被司法查封、销户、冻结、施以强制措施及其他情形而不能按照本协议及相关专项计划文件约定方式进行使用的，监管账户中的财产不应被作为物业资产服务机构、特定原始权益人的固有资产被强制执行，此种情况下，监管人应根据计划管理人的要求及时开立新的监管账户取代上述被冻结的账户收取基础资产产生的收入，并重新向监管人出具授权书，将新开立的结算账户作为监管账户，但司法冻结的原因系因专项计划文件被依法认定为无效或可撤销的情形除外。除本协议本款约定的情形外，监管账户不得变更、撤销。

6.1.7 物业资产情况

一、物业资产总体特征

基本情况	
合同笔数	24 笔
其中：《物业服务合同》（含物业管理费和车位管理费）	21 笔
《案场合同》	3 笔
物业服务收费面积	250.84 万平方米
车位管理数量	4,044
案场物业数量	3
单笔最大物业合同的收费面积	27.58 万平方米
单笔最大物业合同的车位数量	1,245
集中度	
郑州地区物业服务合同集中比例	47.62%
非郑州地区物业服务合同集中比例	52.38%
郑州地区案场合同集中比例	100%
物业管理费收缴率	
2013 年-2016 年 11 月 30 日物业服务收入平均年缴费率	87.60%

二、物业资产分布情况

(一) 《物业服务合同》类型

按物业服务合同类型分类					
	河南郑州	安徽合肥	江苏扬州	湖北武汉	合计
物业服务合同	10	4	5	2	21
委托合同	3	0	0	0	3
合计	13	4	5	2	24

(二) 物业管理服务所在区域

按物业所在区域所在地分类的物业管理数量和面积			
地区	物业数量 (个)	管理面积 (万平方米)	管理面积占比 (%)
河南郑州	10	103.32	41.19
安徽合肥	4	80.71	32.18
江苏扬州	5	39.48	15.74
湖北武汉	2	27.33	10.90
合计	21	250.84	100

(三) 各地区物业业态面积

按物业所在区域所在地分业态的物业管理面积										
地区	多层/高层/洋房/公寓		别墅		商铺		写字楼		储物间	
	面积 (万平方米)	占比 (%)	面积 (万平方米)	占比 (%)	面积 (万平方米)	占比 (%)	面积 (万平方米)	占比 (%)	面积 (万平方米)	占比 (%)
河南郑州	86.60	40.20	10.47	67.16	6.26	38.95	0	0	0	0
安徽合肥	75.55	35.07	0	0	3.91	24.33	0	0	1.24	100.00
江苏扬州	30.82	14.31	5.12	32.84	3.54	22.03	0	0	0	0
湖北武汉	22.46	10.43	0	0	2.36	14.69	2.51	100.0	0	0
合计	215.43	100.00	15.59	100.00	16.07	100	2.51	100.00	1.24	100.00

(四) 物业管理历史存续期限

按各物业所在区域分类的物业管理存续期限 (截至 2016 年 11 月 30 日)				
	5 年 (含) 以上	3 年 (含) 至 5 年 (不含)	3 年 (不含) 以内	合计
河南郑州	2	2	6	10
安徽合肥	1	-	2	3
江苏扬州	-	1	5	6
湖北武汉	-	-	2	2
合计	3	3	15	21

(五) 物业招投标情况

序号	区域	物业名称	是否招投标	五证是否齐全
1	郑州	新都汇·尚园	是	是

2	郑州	怡丰·新都汇二期	是	是
3	郑州	森林湖·水岸（一期）	是	是
4	郑州	怡丰森林湖二期	是	是
5	郑州	怡丰森林湖三期	是	是
6	郑州	和昌·都汇广场	是	是
7	郑州	和昌·湾景国际	是	是
8	郑州	和昌湾景公寓	是	是
9	郑州	和昌·澜景	是	是
10	郑州	和昌·悦澜北苑	是	是
11	合肥	和昌·都汇华府	是	是
12	合肥	和昌·都汇华郡	是	是
13	合肥	和昌·中央城邦A地块	是	是
14	合肥	城邦花园	是（国有有效投标人不足规定数量，故流标处理）	是
15	扬州	和昌·运河东郡馆（A、B区）	是	是
16	扬州	和昌·运河东郡馆（C区）	是	是
17	扬州	和昌·运河东郡馆（D区）	是	是
18	扬州	和昌·运河尚郡	是	是
19	扬州	和昌·森林湖	是	是
20	武汉	武汉都汇华府	是	是
21		武汉森林湖	是	是

注：五证为《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房销售（预售）许可证》。

（六）物业交付情况

交付情况	收费面积(万平方米)	收费面积占比 (%)	应收金额 (万元/年)	金额占比 (%)
已交付物业	202.82	80.86	4,305.20	78.08
未交付物业	48.02	19.14	1,208.62	21.92
合计	250.84	100	9,305.16	100

（七）已交付物业的物业管理费来源情况

	业主应收		开发商应收		应收金额小计 (万元)	业主实收		开发商实收		实收金额小计 (万元)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)		金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	
2013年	840.60	93.31	60.30	6.69	900.88	799.67	93.14	58.91	6.86	858.58
2014年	1,452.25	92.45	118.59	7.55	1,570.79	1,338.71	92.96	101.37	7.04	1,440.05
2015年	2,591.80	91.65	236.01	8.35	2,827.81	2,283.26	88.84	286.46	11.15	2,570.17
2016年1-11月	3,221.21	93.96	206.98	6.04	3,428.14	2,588.24	93.96	206.98	6.80	2,776.96
合计	8,105.86	92.87	621.88	7.13	8,727.74	7,009.88	91.68	653.72	8.55	7,645.76

注：开发商应收系已竣工但尚未出售应由开发商缴纳的物业费。

(八) 预计交付物业的销售情况 (截至2016年11月30日)

项目	业态	预计交付时间	已销售面积 (万平方米)	已销售面积占总销售 面积比例
安徽都汇华郡	高层住宅	2016.11.30	7.67	100.00%
	商铺	2016.11.30	0.00	0.00%
扬州运河尚郡	高层住宅	2016.11.30	5.85	100.00%
	商铺	2016.11.30	0.42	27.25%
合肥城邦花园	高层住宅 (第三批)	2016.12.16	3.32	100.00%
	高层住宅 (第四批)	2017.05.01	4.78	100.00%
	商业	2017.05.01	0.28	15.38%
武汉森林湖	高层住宅	2017.01.25	3.69	100.00%
	商业	2017.01.25	0.12	64.66%
	多层住宅	2017.01.25	0.85	100.00%
郑州都汇广场	公寓	2017.01.15	2.88	98.46%
	商业	2017.01.05	0.32	15.03%
郑州和昌·悦澜湾	高层住宅	2017.01.07	12.31	96.75%
	商业	2017.01.07	0.04	12.68%
合计			42.53	88.97%

(九) 车位管理费收费标准

按物业所在区域所在地分类的车位管理收费标准			
地区	收费标准 (元/个/月)	车位数量 (个)	比例 (%)
河南郑州	40	818	20.23
	60	1,483	36.67
安徽合肥	50	836	20.67
江苏扬州	70	171	4.23
湖北武汉	80	736	18.20
合计	350	16,248	100.00

(十) 车位类型

车位类型	数量	数量占比 (%)	应收金额 (万元/年)	金额占比 (%)
已出售车位	2799	69.21	191.58	68.12
未出售车位	1245	30.79	89.64	31.88
合计	4044	100	281.22	100.00

(十一) 案场管理服务所在区域

按案场所在区域分类的数量和收入				
地区	案场数量		案场管理服务收入	
	个数	占比 (%)	金额	占比 (%)
河南郑州	3	100	2,003	100
合计	3	100	2,003	100

(十二) 收缴周期

按收缴周期分类								
物业管理服务			车位管理服务			案场管理服务		
收缴周期	数量(个)	占比(%)	收缴周期	数量(个)	占比(%)	收缴周期	数量(个)	占比(%)
年	5	23.81	年	3	17.65	月	3	100
半年	11	52.38	半年	9	52.94			
季度	5	23.81	季度	5	29.41			
合计	21	100	合计	17	100	合计	3	100

(十三) 合同主要条款

根据物业资产所涉21份物业服务合同,物业服务合同中物业管理服务相关具体要素情况如下:

地区	序号	物业名称	物业业态	预售证面积 (万平方米)	单价 (元/ 月·m²)	缴费 频率	合同期限
郑州	1	新都汇·尚园	高层住宅	10.81	1.7	季	2008.11.28-业主委员会成立之日
			商业物业	0.60	2.2		
	2	怡丰·新都汇二期	高层住宅	12.09	1.7	半年	2011.9.6-业主委员会成立之日
			商业物业	0.27	2.2		
	3	森林湖·水岸(一期)	多层住宅	3.72	0.8	季	2009.7.2-业主委员会成立之日
			高层住宅	1.69	1.15		
			别墅	2.16	2.8		
			商业物业	0.24	2.5		
	4	怡丰森林湖二期	多层住宅	3.35	0.8	季	2015.1.15-业主委员会成立之日
			电梯洋房	1.38	1.15		
			别墅	8.31	2		
			商业物业	0.36	2.5		
			公寓	0.27	0.8		
	5	怡丰森林湖三期	高层住宅	14.78	1.6	半年	2012.5.24-业主委员会成立之日
			电梯洋房	2.32	1.8		
			商业物业	0.08	2.5		
	6	和昌·都汇广场一期	高层住宅	7.58	1.15	半年	2012.12.3-业主委员会成立之日
			商业用房	2.11	5.9		
	7	和昌·都汇广场二期	高层住宅	7.54	1.15	半年	2014.5.5-业主委员会成立之日
	8	和昌·都汇广场三期	公寓	2.92	1.15	半年	2014.12.15-业主委员会成立之日
			商业物业	2.11	5.9		
	9	和昌·湾景国际	住宅	13.04	1.8	半年	2013.11.28-业主委员会成立之日
			商业用房	0.46	2.5		
	10	和昌·悦澜北苑	高层住宅	12.72	2.2	半年	2014.6.25-业主委员会成立之日

地区	序号	物业名称	物业业态	预售证面积 (万平米)	单价 (元/ 月.m²)	缴费 频率	合同期限
			商业用房	0.28	4		立之日
合肥	11	和昌·都汇华府	高层住宅	25.94	1.2	季度	2009.12.15-业主委员会成 立之日
			商业	0.42	2.4		
	12	和昌·都汇华郡	住宅	27.90	1.37	半年	2014.8.19-业主委员会成 立之日
			商业	0.74	2.4		
	13	和昌·中央城邦A地块	住宅	13.62	1.42	半年	2013.11.22-2014.11.22, 自动延期至业主大会与新
			商业	0.85	3		
	14	城邦花园	住宅	8.10	1.42	半年	2014.4.15-业主委员会成 立之日
商业			1.79	3			
写字楼			4.98	5			
扬州	15	和昌·运河东郡馆(A、B 区)	高层住宅	15.19	1.1	年	2011.4.20-首届业主大会 召开,业主委员会续聘或重
			商业用房	0.24	2.2		
	16	和昌·运河东郡馆(C区)	高层住宅	7.29	1.1	年	2012.8.20-首届业主大会 召开,业主委员会续聘或重
			商业用房	0.58	2.2		
	17	和昌·运河东郡馆(D区)	住宅	3.85	1.1	年	2015.4.15-首届业主委员 会召开,业主委员会续聘或 重新选聘物业管理公司之
	18	和昌·运河尚郡	住宅	8.36	1.6	年	2013.11-业主委员会成立, 业主委员会续聘或重新选 聘物业管理公司,并签订 《物业委托合同》之日
			商业用房	2.68	2.5		
19	和昌·森林湖	住宅	6.70	3	年	2013.11.03-业主委员会成 立之日	
		别墅住宅	2.01	3.5			
		商业用房	1.22	3			
武汉	20	武汉都汇华府	高层住宅	9.67	3.1	季	2012.8-业主委员会成立之 日
			办公楼	2.58	5		
			商业物业	1.67	7		
	21	武汉森林湖	多层住宅	0.85	2.5	半年	2012.10.10-业主委员会成 立之日
			高层住宅	11.94	2.3		
商业物业			0.92	5			

物业合同中车位管理服务相关具体要素情况如下:

序号	项目	类型	个数	费用标准 (元/月.个)	缴费频率
1	郑州森林湖	已出售	377	40	季/半年
		未出售	766	40	
2	郑州新都汇	已出售	441	40	季/半年
3	郑州湾景	已出售	208	60	半年/年
		未出售	3,413	60	

4	郑州都汇广场	已出售	30	60	半年
5	扬州运河东郡	已出售	171	70	年
6	武汉都汇华府	已出售	441	80	季
7	武汉森林湖	已出售	295	80	半年
8	安徽都汇华府	已出售	636	50	季度
9	安徽都汇华郡	已出售	151	50	半年
10	安徽城邦花园	已出售	49	50	半年
		未出售	1,397	50	
11	郑州悦澜	未出售	1,245	60	半年/年
		未出售	1,295	60	

根据物业资产所涉3份案场合同，案场合同中物业管理服务相关具体要素情况如下：

序号	项目名称	物业名称	收费标准 (元/月)	缴费频率	合同期限
1	郑州都汇广场	和昌·都汇广场案场、样板房、景观展示区	59,477	月	2016.7.1-2019.12.31
2	郑州湾景	和昌·湾景国际案场、样板房、景观展示区	121,287	月	2016.3.1-2019.6.30
3	郑州盛世城邦	和昌·盛世城邦案场及景观展示区	237,504	月	2016.3.1-2021.12.31

(十四) 备案情况

序号	区域	物业名称	物业合同备案	价格备案	备注
1	郑州	新都汇·尚园	已备案	已备案	
2	郑州	怡丰·新都汇二期	已备案	已备案	
3	郑州	森林湖·水岸（一期）	已备案	已备案	
4	郑州	怡丰森林湖二期	已备案	已备案	
5	郑州	怡丰森林湖三期	已备案	已备案	
6	郑州	和昌·都汇广场一期	已备案	无需备案	根据《郑州市物价局、郑州市房地产管理局关于印发〈郑州市物业服务收费管理实施办法（试行）〉的通知》（郑价公〔2004〕2号）规定，未对物业服务企业签署的前期物业服务合同价格备案作明确要求；根据《国家发展和改革委员会关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）及向郑州市惠济区物价局工作人员咨询，该文件施行后，郑州市物业服务企业前期物业服务合同物业管理费价格无需备案。
7	郑州	和昌·都汇广场二期	已备案		
8	郑州	和昌·都汇广场三期	已备案		
9	郑州	和昌·湾景国际	已备案		
10	郑州	和昌·悦澜北苑	已备案		
11	合肥	和昌·都汇华府	已备案	已备案	
12	合肥	和昌·都汇华郡	已备案	已备案	
13	合肥	和昌·中央城邦A地块	已备案	已备案	
14	合肥	城邦花园	已备案	已备案	

15	扬州	和昌.运河东郡馆(A、B区)	已备案	已备案	
16	扬州	和昌.运河东郡馆(C区)	已备案	已备案	
17	扬州	和昌.运河东郡馆(D区)	已备案	已备案	
18	扬州	和昌.运河尚郡	已备案	已备案	
19	扬州	和昌.森林湖	已备案	无需备案	
20	武汉	武汉都汇华府	已备案	无需备案	经电话咨询武汉市汉阳区物价局工作人员,目前已经取消《市物价局、市房产局关于印发<物业服务收费管理办法>实施细则的通知》(武价房[2004]136号)中的收费许可证制度,物业服务公司无需就物业管理费向物价局备案。
21		武汉森林湖	已备案		

(十五) 实行政府指导价的物业分布

对物业费实行政府指导价的物业分布及其所占总体入池资产比例信息:

地区	物业	面积(万平方米)	占总体入池资产面积比例
郑州	郑州新都汇	23.01	9.17%
	郑州森林湖	19.83	7.91%
	郑州都汇广场	17.99	7.17%
	郑州湾景	13.04	5.20%
	郑州悦澜北苑	12.72	5.07%
合肥	合肥都汇华府	33.61	13.40%
	合肥都汇华郡	20.22	8.06%
	合肥城邦花园	21.72	8.66%
扬州	扬州运河东郡	22.47	8.96%
	扬州运河尚郡	8.36	3.33%
武汉	武汉都汇华府	10.23	4.08%
	武汉森林湖	12.82	5.11%
合计		216.02	86.12%

(十六) 已经和尚未成立业主委员会的比例和分布情况

特定原始权益人接管的21份物业合同项下的21个物业中,仅1个物业成立了业主委员会。该物业地区为武汉,面积占总体入池资产面积比例为5.39%。

(十七) 特定原始权益人接管物业交付状态

截至本计划说明书签署日,特定原始权益人接管的21份物业合同项下的21个物业均已交付。

(十八) 潜在置换物业资产清单及具体情况

地区	项目名称	地块(分 区)	批次	项目业态	预售证 面积(万 平)	收费标 准(元/ 月)	预计交付 时间	是否签署 前期物业 合同	是否办理 预售证
安徽	合肥城邦花园	-	第五批次	写字楼	4.98	5	2017.12.18	是	是
	合肥中央悦府	-	第一批次	高层住宅	3.71	1.42	2018.12.31	是	是
扬州	扬州运河东郡	-	-	高层住宅	3.85	1.7	2018.05.31	是	是
	扬州森林湖	-	-	高层住宅	1.58	3	2017.10.30	是	是
郑州	郑州森林湖	三期	-	高层住宅	7.71	1.6	2018.09.15	是	是
	郑州湾景	湖景	-	高层住宅	30.77	1.9	2017.12.31	是	是
		公寓	-	公寓	4.53	1.9	2019.01.15	是	是
	郑州和昌·悦澜湾	南苑	-	高层住宅	10.33	2.2	2018.04.30	是	是
	郑州盛世城邦	一号地	-	电梯洋房	3.5	2.4	2018.06.30	是	是
			-	小高层	2.22	2	2018.06.30	是	是
			-	别墅	1.39	3.5	2018.06.30	是	是
		二号地	-	电梯洋房	4.22	2.4	2018.06.30	是	是
			-	小高层	4.4	2	2018.06.30	是	是
		三号地	-	电梯洋房	2.29	2.4	2018.06.30	是	是
			-	小高层	2.98	2	2018.06.30	是	是
			-	小高层	2.98	2	2018.06.30	是	是
洛阳	洛阳中央城邦	C区	第一批次	高层住宅	13.07	1.3	2018.01.20	是	是
				商业	1.64	3	2018.01.20	是	是
		C区	第二批次	高层住宅	6.63	1.3	2018.04.30	是	是
				商业	0.72	3	2018.04.30	是	是
		D区	-	小高层	2.58	1.3	2018.04.30	是	是
			-	洋房住宅	1.99	1.3	2018.04.30	是	是
			-	商业	1.22	3	2018.04.30	是	是
			-	别墅	2.01	3.5	2018.04.30	是	是
郑州	郑州航空港国际大 宗商品供应链产业 园一期建设项目北 地块	-	-	办公	3.96	4.5	2017.06.30	是	是
		-	-	办公	5.44	4.5	2017.05.31	是	是
合计		-	-	-	127.75	-	-	-	-

6.2 盈利模式及现金流预测分析

6.2.1 盈利模式说明

特定原始权益人盈利模式相对简单,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物业管理费、车位管理费和案场服务费。主
要支出为新和昌物业人员工资、设备维护及检修、税金。

6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况

在未考虑信托报酬、管理费、托管费等费用的前提下，基础资产的现金流预测与物业资产的现金流预测基本保持一致。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次资产支持专项计划出具了《河南新和昌物业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 号）。本计划说明书所列示的物业资产产生的现金流预测数据引自该报告书。

一、预测基本假设

本次预测以下述各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，当下述条件发生变化时，预测结果一般会失效。

（一）本专项计划资产于预测基准日不存在法律上的障碍；

（二）物业资产对应的物业管理收费权未来 5 年内按照《物业服务合同》约定的物业服务标准继续收取；

（三）和昌集团及下属子公司（以下简称“置业公司”）未来能够按照预计交付时间交付房产；

（四）物业资产对应的空置车位收费权未来 5 年内能够按照目前与开发商签订的合同收取；

（五）物业资产对应的案场服务费未来 5 年内能够按照目前与开发商签订的案场物业管理服务合同所约定的服务时间和服务金额履行完毕；

（六）各项目业主和开发商能够按照目前签订的物业服务合同如实履行付款义务；

（七）本专项计划产品存续期间内国家宏观经济政策、产业政策等无重大变化，不考虑自然和其他不可抗力等因素造成的重大不利影响；

（八）新和昌物业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

(九)本次测算假设新和昌物业提供的物业管理服务收费基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(十)物业、车位管理费收费标准未来5年保持不变或向上浮动，案场服务费收费标准在合同存续期间保持不变或向上浮动；

(十一)本现金流入预测以2013年至2016年11月30日的历史数据为基础，仅预测各项目未来现金流入，未考虑未来可能存在的税费、人工成本等现金流出；

(十二)本次测算的各项参数取值不考虑通货膨胀、资金时间价值等因素的影响；

(十三)历史平均年累计收缴率为2013年、2014年、2015年以及2016年1-11月的平均缴费率，计算公式为：

历史平均年累计收缴率=2013年至2016年11月末物业管理费实收金额合计/2013年至2016年11月末物业管理费应收金额合计；

其中：

物业管理费实收金额合计为各业态实收金额合计；

物业管理费应收金额合计为《物业服务合同》列明的各业态收费标准与各业态收费面积的乘积。

二、现金流预测结果

在预测期内，新和昌物业的《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场管理费的收费权所带来的现金流入预测结果见下表：

单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	总计
物业管理费	4,798.84	4,908.75	4,908.75	4,908.75	4,908.75	24,433.85
车位管理费	273.75	281.22	281.22	281.22	281.22	1,398.63
案场服务费	501.92	501.92	429.15	285.00	285.00	2,003.00
合计	5,574.51	5,691.89	5,619.12	5,474.98	5,474.98	27,835.48

三、现金流量预测的方法和过程

本专项计划物业资产现金流入预测的基础资料来源于新和昌物业提供的资

料数据,瑞华会计师事务所通过查阅并核对新和昌物业合同及其他相关信息,获得以前年度物业管理服务收费等相关资料;另外,瑞华会计师事务所也从各类专业机构和其他市场渠道独立获取资料,包括行业资讯、分析资料、专业报告及政府文件等。本专项计划物业资产现金流入预测方法和过程如下:

(一) 物业管理费

1、物业管理费历史数据分析

瑞华会计师事务所对入池物业资产的物业管理费 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-11 月实收金额及缴费率按照各地区各项目各业态的分类进行了分析,由此可知:

(1) 新和昌物业过去三年的实际收取的物业管理费逐年递增,主要因为公司处于高速成长阶段,服务管理项目大幅增加,物业管理费不仅高速增长,且尚未出现收费萎缩和下行波动的情况;

(2) 新和昌物业大部分小区的物业费年收缴率无较大变动。

2、物业费现金流入预测

(1) 现金流预测公式

物业管理费现金流入=已接管项目现金流入+预计接管项目现金流入

已接管项目现金流入=物业收费面积*收费标准*历史平均年累计收缴率

预计接管项目现金流入=预售面积*收费标准*历史平均年累计收缴率

(2) 物业收费面积

截止 2016 年 11 月 30 日,新和昌物业所有项目物业收费面积共计 385.56 万平方米;其中已接管项目物业收费面积 202.82 万平方米,预计接管项目物业收费面积 48.02 万平方米。

(3) 物业年缴费率

根据对历史数据分析,预测期物业年缴费率按照以下标准确定:

(a) 已接管物业预测收缴率的设定标准

已接管物业预测收缴率按该物业分业态的历史平均年累计收缴率进行设定;

(b) 预计接管物业预测收缴率的设定标准

1) 预计接管物业与已交付物业为同一个项目的不同期数或批次

预计接管物业的预测收缴率按该物业已交付期数或批次的各业态历史平均年累计收缴率进行设定；

2) 预计接管物业为全新未交付物业

预计接管物业的预测收缴率按新和昌物业在该物业所在省所有已交付物业各业态的历史平均年累计收缴率进行设定。

具体信息请见下表：

接管情况		预测收缴率适用方法	项目名称	业态	收费面积/预售证面积(万平方米)	面积占比
已接管		按该物业分业态的历史平均年累计收缴率进行设定	郑州都汇广场	高层住宅、商铺	17.03	86.97%
			郑州湾景国际	高层住宅、商铺	13.5	
			郑州森林湖	别墅、电梯洋房、高层住宅、商铺、洋房	30.89	
			郑州新都汇	高层住宅、商铺	23.86	
			武汉都汇华府	高层住宅、商铺、写字楼	13.81	
			武汉森林湖	多层住宅、高层住宅、商铺	8.79	
			合肥城邦花园	高层、商铺、储物间	14.54	
			合肥都汇华府	高层、商铺、储物间	35.54	
			合肥都汇华郡	高层、商铺	20.72	
			扬州森林湖	别墅	5.12	
			扬州运河东郡	高层、商铺	23.32	
			扬州运河尚郡	高层、商铺	11.04	
预计接管	预计接管物业与已交付物业为同一个项目的不同期数或批次	按该物业已交付期数或批次的各业态历史平均年累计收缴率进行设定	合肥城邦花园	第三批次高层住宅、第四批次高层住宅、第四批次商业	9.9	7.84%
			武汉森林湖	第四批次高层住宅、第四批次商业、第五批次多层住宅	4.73	
			郑州都汇广场	商业、公寓	5.04	
	预计接管物业为全新未交付物业	按新和昌物业在该物业所在省所有已交付物业各业态的历史平均年累计收缴率进行设定	郑州悦澜北苑	高层住宅、商业	13.01	5.19%

合计	250.84	100%
----	--------	------

（二）车位管理费

车位管理费是新和昌物业对入池的地下车位收取的管理服务费。由于受入住率、客户车辆拥有数量及不同收费标准等主要因素的影响，车位管理费的收缴每年保持稳定增长。

对于已接管小区，按照截止 2016 年 11 月 30 日实际出售车位个数为基准预测未来现金流入；对于预计接管小区内，车位未销售形成空置时，开发商承担该车位的车位管理费，因此按照规划的全部车位个数预测现金流入。

1、现金流预测公式

车位管理费现金流入=已售车位现金流入+预计接管车位现金流入

已售车位现金流入=已售个数*收费标准*100%

预计接管车位现金流入=规划个数*收费标准*100%

2、车位个数

截止 2016 年 11 月 30 日，新和昌物业管理车位已售车位 2,799 个，管理费标准 40-80 元/月；预计接管项目规划车位 1,245 个，收费标准 40-60 元/月。

（三）案场服务费

新和昌物业公司本次入池的物业资产中包含案场服务费，案场服务对象全部为置业公司关联方，由于案场服务期间多为 1-5 年不等，具体以合同签订的服务期限、收费标准为基础测算案场服务费现金流入，在关联方经营稳定的前提下未来案场服务收入现金流入持续、稳定。

截止 2016 年 11 月 30 日，新和昌物业已签订案场服务合同共计 3 份。

6.2.3 物业资产预计现金流覆盖倍数

本计划存续期间由专项计划承担的费用包括但不限于在专项计划存续期内因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、计划管理人的管理费、监管人的监管费、托管人的托管费、交易所费用、登记结算公司费用、银行结算费和手续费、跟踪评级费、专项计划审计费、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大

会的会务费以及计划管理人须承担的但根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

基于《预测报告》对基础资产现金流的预测，在扣除相关费用后，当期预计现金流对当期信托贷款应付本息覆盖倍数大于 1.04 倍，当期预计现金流对当期专项计划应付本息覆盖倍数大于 1.18 倍，基础资产现金流对本计划优先级各期相关费用及应付本息能够足额覆盖。

预测现金流对于信托贷款应付本息及专项计划应付本息的覆盖倍数（单位：万元、倍）									
时间	当期预计现金流	当期信托贷款应付本息	相关费用	覆盖倍数	时间	当期预计现金流	当期专项计划应付本息	相关费用	覆盖倍数
T1	5,574.51	5,230.00	88.80	1.05	T1	5,574.51	4,697.80	11.94	1.18
T2	5,691.89	5,483.00	0.00	1.04	T2	5,691.89	4,817.80	11.58	1.18
T3	5,619.12	5,403.50	0.00	1.04	T3	5,619.12	4,615.00	11.19	1.22
T4	5,474.98	5,211.00	0.00	1.05	T4	5,474.98	4,400.50	10.80	1.24
T5	5,474.98	5,112.00	0.00	1.07	T5	5,474.98	4,366.50	10.41	1.25

注：1、T1 为专项计划成立的第一个年度，以此类推；
 2、信托管理费按存续期间各期剩余本金总和的 0.15%核算并于 T1 期一次性收取；计划费为固定费用，存续期每年 10 万；托管费按存续期间各期剩余本金总和的 0.01%收取；
 3、当期现金流覆盖倍数=（当期预计现金流-相关费用）/应付本息；
 数据来源：《预测报告》、《计划说明书》

6.2.4 物业资产现金流预测的主要影响因素分析

一、物业收费标准的变动

根据当地政府部门出台的物业收费管理办法，物业费收费标准实行政府指导价的物业服务收费，具体标准由物业服务企业在政府指导价范围内，根据物业服务实际情况与业主协商确定。本次现金流入预测时，假定入池的物业合同未来 5 年内物业费收费价格不变（包括物业管理费、车位管理费、案场服务费），按目前实际收费标准和合同已约定标准收取。

新和昌物业目前提供服务的小区标准主要集中在 0.5 元-5.9 元/平方米；已售车位收费标准 40-80 元/月；商业项目收费标准 4.6-6.0 元/平方米，与新和昌物业目前的物业收费标准相适应。

二、物业服务面积的变动

新和昌物业本次入池的物业资产项目以住宅类物业(含商业配套)合同为主,由于物业管理服务具有一定的替代性,新和昌物业管理的项目有可能被其它物业公司接管,同时,若物业资产对应物业因物业合同到期不再续签和物业管理人被委托人解约等原因造成物业资产总体物业面积变动,将导致物业资产每年资金流入发生变动。

本次入池的物业资产项目主要由关联方置业公司开发,且多数项目物业服务时间较长,过去物业合同到期不再续签和物业管理人被委托人解约的情况极少发生,因此上述因素对未来现金流入预测的影响很小。

另外对于已签订合同的项目,置业公司未来能够按预计交付时间交付所开发的房产,若存在延期或提前交付情况,将对现金流入预测产生影响。

三、物业管理费及车位管理费的年收缴率变动

新和昌物业本次入池的物业资产以住宅类物业(含商业配套)合同为主。根据 2013-2016 年历史数据看,物业费的年缴费率基本稳定;车位管理费以 2016 年 11 月 30 日已接管小区已售地下车位产生的车位管理费为基数,同时考虑未来按预计交付时间交付的小区地下车位,预测未来 5 年现金流入。若业主在以后年度延迟缴费或不缴费,则物业费收缴率将会下降,上述因素的变动都将影响物业资产每年资金流入。

四、案场服务费的变动

新和昌物业本次入池的案场服务费,目前仅以与置业公司关联方已经签订案场服务合同为基础测算未来 5 年现金流入,如若未来合同约定的服务期限与收费标准发生变动将影响案场服务费现金流入。

6.3 评级情况说明

根据瑞华会计师事务所出具的《河南新和昌物业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》及产品结构,大公在综合考虑基础资产现金流影响的因素下,对基础资产现金流及优先级本息匹配情况进行模拟分析。

一、压力测试

按照大公现金流预测方法,假定:新和昌物业所遵循的国家现行的方针政策无重大改变;新和昌物业在预测期间,国家现行的利率、汇率等无重大改变;新和昌物业所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变;新和昌物业目前执行的税赋、税率政策不变;新和昌物业预测期间的经营环境、经营条件和市场情况无重大变化;新和昌物业在预测期间无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响等。根据《标准条款》,在每个兑付日,在支付完毕专项计划应纳税负、当期管理费、和其他专项计划费用以及当期优先级资产支持证券预期收益和本金后,将剩余资金全部支付给次级资产支持证券持有人。为专项计划的设立和存续而发生的部分费用,包括跟踪评级费等,均由特定原始权益人承担,不属于专项计划费用,不得从专项计划资产中支出。根据《预测报告》,各期专项计划预计现金流入足以覆盖当期专项计划相关税费及应付本息。大公在做现金流压力测试时,在《预测报告》的基础上,综合考虑了新和昌物业在管物业面积、专项计划存续期间预计新增物业面积、在管物业的收缴率、专项计划存续期间预计新增物业的收缴率、专项计划的预期发行利率等因素的影响,并对这些因素进行压力测试,进而得出专项计划各期预计现金流入对专项计划当期相关税费及应付本息的覆盖倍数。

经过大公现金流压力测试,预计基础资产产生的现金流可以保障对本计划各期资产支持证券相关费用及应付本息按期、足额覆盖。

大公根据基础资产各期现金流入情况及专项计划各期因缴纳税费及本息兑付导致的现金流出情况构建现金流分析模型,在前述基础资产现金流测算基础上,通过压力测试手段评估压力条件下本计划的兑付状况。大公主要采用的压力测试手段包括:通过考虑预计接管物业交付期的后置,对未来物业管理费现金流入总额进行加压;通过考虑收缴率的情况,对未来物业管理费现金流入总额进行加压;提高预期发行利率,对利率加压。本计划压力测试中共分3个压力测试情景,各压力测试情景是在前一压力测试情景基础上进行。

压力情景1下,根据基础资产统计分析,物业管理费含住宅类项目(含配套商业)共13个,13个项目中已接管物业收费面积为202.82万平方米,预计接管物业收费面积48.02万平方米。

预计接管项目物业费占预测总现金流比例（单位：万元、%）			
时间	预计接管项目物业费	当期预计现金流	占比
T1	1,014.44	5,574.51	18.20
T2	1,124.35	5,691.89	19.75
T3	1,124.35	5,619.12	20.01
T4	1,124.35	5,474.98	20.54
T5	1,124.35	5,474.98	20.54
注：1、T1 为专项计划成立的第一个年度，以此类推；			
数据来源：《预测报告》、《计划说明书》			

预计2017~2022年完全交付的物业项目物业管理费分别占2017年当年预计现金流的比例为18.20%、19.75%、20.01%、20.54%和19.80%。考虑到预计接管物业项目交付时间及进度具有一定的不确定性，且预计接管项目物业管理费占当年预计现金流入较大，基于谨慎性原则，大公在现金流压力测试情景1下考虑了各期预计接管物业交付进度的后置。

压力测试情景1下加压因素				
时间	板块	因子	基准	压力测试数值
T1~T5	预计接管项目	交付进度	正常准时交付	各期进度后置5.00%
注：T1 为专项计划成立的第一个年度，以此类推；				

根据大公压力测试，在不考虑其他税费、计划管理人对专项计划账户内资金进行再投资和资金沉淀等情况下，在压力情景1下，专项计划各期预计现金流扣除当期应付费用之后，对当期信托贷款应付本息覆盖倍数为1.03倍以上，对当期专项计划应付本息覆盖倍数达到1.16倍以上，可以保障专项计划各期相关费用及应付本息按期、足额偿付。

压力测试情景1下预测现金流对于信托贷款应付本息及专项计划应付本息的覆盖倍数（单位：万元、倍）									
时 间	当期预计现 金流	当期信托贷 款应付本息	相关 费用	覆盖 倍数	时 间	当期预计 现金流	当期专项计 划应付本息	相关 费用	覆盖 倍数
T1	5,473.60	5,230.00	88.80	1.03	T1	5,473.60	4,697.80	11.94	1.16
T2	5,635.68	5,483.00	0	1.03	T2	5,635.68	4,817.80	11.58	1.17
T3	5,570.18	5,403.50	0	1.03	T3	5,570.18	4,615.00	11.19	1.20
T4	5,433.17	5,211.00	0	1.04	T4	5,433.17	4,400.50	10.8	1.23
T5	5,418.76	5,112.00	0	1.06	T5	5,418.76	4,366.50	10.41	1.24
注：1、T1 为专项计划成立的第一个年度，以此类推；									
2、信托管理费按存续期间各期剩余本金总和的0.15%核算并于T1期一次性收取；计划费为固定费用，存续期每年10万；托管费按存续期间各期剩余本金总和的0.01%收取；									
3、当期现金流覆盖倍数=（当期预计现金流-相关费用）/应付本息；									
数据来源：《预测报告》、《计划说明书》									

压力情景 2 下,根据《预测报告》提供的历史物业管理费综合收缴率情况来看,2013~2015 年及 2016 年 1~11 月的综合年收缴率分别为 95.30%、91.68%、90.89%和 81.00%¹,以上平均综合年收缴率为 87.60%。在大公压力测试下,对于公司已接管项目后期交付的物业在参考历史物业的平均综合年收缴率基础上下降 5.00%;对于预计接管小区在参照该物业所在地区其他小区同业态的历史平均综合年收缴率基础上也下降 5.00%;同样,对于预计接管项目中以前年度从未出现的业态在参照新业态所在地区类似性质或用途业态的历史平均综合年收缴率基础上下降 5.00%。

压力情景 2 下加压因素 (单位: %)				
时间	因子	无损	平均综合年收缴率	压力情景
T1~T5	综合年收缴率	100.00	87.60	下降5.00

根据大公压力测试,在不考虑其他税费、计划管理人对专项计划账户内资金进行再投资和资金沉淀等情况下,在压力情景 2 下,专项计划各期预计现金流扣除当期应付费用之后,对当期信托贷款应付本息覆盖倍数为 0.87 倍以上,对当期专项计划应付本息覆盖倍数达到 1.02 倍以上,可以保障专项计划各期相关费用及应付本息按期、足额偿付。

压力测试情景 2 下预测现金流对于信托贷款应付本息及专项计划应付本息的覆盖倍数 (单位: 万元、倍)									
时间	当期预计现金流	当期信托贷款应付本息	相关费用	覆盖倍数	时间	当期预计现金流	当期专项计划应付本息	相关费用	覆盖倍数
T1	5,045.98	5,230.00	88.80	0.95	T1	5,045.98	4,697.80	11.94	1.07
T2	4,949.06	5,483.00	0	0.90	T2	4,949.06	4,817.80	11.58	1.02
T3	4,769.11	5,403.50	0	0.88	T3	4,769.11	4,615.00	11.19	1.03
T4	4,527.29	5,211.00	0	0.87	T4	4,527.29	4,400.50	10.8	1.03
T5	4,476.13	5,112.00	0	0.88	T5	4,476.13	4,366.50	10.41	1.02

注: 1、T1 为专项计划成立的第一个年度,以此类推;
2、信托管理费按存续期间各期剩余本金总和的 0.15%核算并于 T1 期一次性收取;计划费为固定费用,存续期每年 10 万;托管费按存续期间各期剩余本金总和的 0.01%收取;
3、当期现金流覆盖倍数=(当期预计现金流-相关费用)/应付本息;
数据来源:《预测报告》、《计划说明书》

正常情况下,计划管理人设定的华林新和昌 01~华林新和昌 05 的预期收益率分别为 5.00%、5.20%、5.50%、6.00%和 6.50%。压力测试情景 3 下,提高预期发行利率,使其在各期原有基础上提高 50BP。

¹ 考虑到部分业主会在年底 12 月份结清当年物业费,故预计 2016 年 1~11 月的综合收缴率将会与 2016 年全年综合收缴率相差较大。

压力测试情景3下加压因素(单位: %)			
项目	因子	基准	压力测试数值
新和昌 01	预期发行利率	5.00	5.50
新和昌 02		5.20	5.70
新和昌 03		5.50	6.00
新和昌 04		6.00	6.50
新和昌 05		6.50	7.00

根据大公压力测试,在不考虑其他税费、计划管理人对专项计划账户内资金进行再投资和资金沉淀等情况下,在压力情景3下,专项计划各期预计现金流扣除当期应付费后,对当期信托贷款应付本息覆盖倍数为0.87倍以上,对当期专项计划应付本息覆盖倍数达到1.01倍以上,可以保障专项计划各期相关费用及应付本息按期、足额偿付。

压力测试情景3下预测现金流对于信托贷款应付本息及专项计划应付本息的覆盖倍数(单位: 万元, 倍)									
时 间	当期预计现 金流	当期信托贷 款应付本息	相关 费用	覆盖倍 数	时 间	当期预计 现金流	当期专项计 划应付本息	相关 费用	覆盖 倍数
T1	5,045.98	5,230.00	88.80	0.95	T1	5,045.98	4,794.80	11.94	1.05
T2	4,949.06	5,483.00	0	0.90	T2	4,949.06	4,896.80	11.58	1.01
T3	4,769.11	5,403.50	0	0.88	T3	4,769.11	4,674.50	11.19	1.02
T4	4,527.29	5,211.00	0	0.87	T4	4,527.29	4,440.50	10.8	1.02
T5	4,476.13	5,112.00	0	0.88	T5	4,476.13	4,387.00	10.41	1.02

注: 1、T1 为专项计划成立的第一个年度, 以此类推;
2、信托管理费按存续期间各期剩余本金总和的 0.15% 核算并于 T1 期一次性收取; 计划费为固定费用, 存续期每年 10 万; 托管费按存续期间各期剩余本金总和的 0.01% 收取;
3、当期现金流覆盖倍数= (当期预计现金流-相关费用)/应付本息;
数据来源: 《预测报告》、《计划说明书》

二、评级结论

大公授予“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+。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

7.1.1 监管账户

专项计划聘请中国建设银行股份有限公司郑州直属支行为监管银行。监管账户为特定原始权益人为本专项计划专门开立的，用于归集、划付物业管理费、车位管理费和案场服务费的账户。特定原始权益人根据专项计划文件约定，将《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入划转到该账户，受托人及监管人对该账户资金使用进行监管。

7.1.2 信托财产专户

信托财产专户指信托受托人为单一资金信托以“中建投信托有限责任公司”的名义开立的人民币专用资金账户，《物业服务合同》和《案场合同》项下的一切货币收支活动，包括但不限于存放信托资产中的现金部分、支付资金信托利益及信托费用，均必须通过该账户进行。

7.1.3 募集专用账户

计划管理人在银行开立的专门用于接受、存放认购人交付的认购资金及办理验资手续的人民币资金账户。

在募集账户内的认购资金转入专项计划账户前，任何人不得动用认购资金。专项计划设立后，计划管理人负责到银行办理将募集账户内的认购资金划入专项计划账户及注销募集账户的手续。

7.1.4 专项计划托管账户

计划管理人于自销售期间终止日起至专项计划成立日(含该日)止期间，以专项计划名义在银行开立银行账户作为专项计划账户。专项计划的一切货币资金收支活动，包括但不限于接收认购资金、支付原始权益人的购买价款，接收信托利

益收入款、分配专项计划利益、支付专项计划费用等一切货币资金收入和支出，以及合格投资，均必须通过专项计划账户进行。

7.2 基础资产归集安排

7.2.1 基础资产现金流归集

一、监管账户是用于收取《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入及相关款项的人民币资金账户，新和昌物业担任物业资产服务机构期间，应使用监管账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。不得使用其他任何银行账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。

监管期间，物业资产服务机构每月归集一次《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。自专项计划成立日（含该日）起，入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费应全部进入收款账户。监管期间，物业资产服务机构在每个资金归集日16:00前将其收取的入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费缴存至监管账户。资金归集日为每个兑付日前11个工作日（T-11）的月度对日，如遇法定节假日或休息日顺延至其后第1个工作日，若该月无对应之日，则为该月最后1个工作日。

二、监管银行根据《监管协议》约定，每个资金划转日16:00前，将监管账户归集到的资金划转至信托财产专户。资金划转日为每个资金归集日后的第1个工作日。监管银行将资金由监管账户划付至信托账户直至划款资金总额达到各还款期间应支付信托贷款本息金额。信托受托人有权根据专项计划的运行情况调整各还款期间应支付信托贷款本息金额，如需调整则应在本还款期间资金划转日5个工作日前向物业资产服务机构和监管银行各发送一份调整后的各期应支付信托贷款本息金额具体数值的书面文件。各还款期间应支付信托贷款本息金额如下：

还款期间序号	当期应支付信托贷款本金金额	当期应支付信托贷款利息金额	合计
1	3,800.00	1,430.00	5,230.00
2	4,300.00	1,183.00	5,483.00

3	4,500.00	903.50	5,403.50
4	4,600.00	611.00	5,211.00
5	4,800.00	312.00	5,112.00

三、在每个信托利益分配日前2个工作日16:00前,受益人向受托人发送信托利益分配通知。受托人于专项计划兑付日前9个工作日(T-9日)16:00前,在信托财产专户扣除信托涉及的相关税费后,将信托利益资金划转至专项计划托管账户。

托管账户信息为:

开户行:中国建设银行股份有限公司河南省分行

户名: 华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

账号: 【】

四、除为了履行差额支付义务外,物业资产服务机构不得将《物业服务合同》和《案场合同》项下收入以外的款项划入监管账户。

五、监管人不得将监管账户与物业资产服务机构的任何其他账户合并,且不得将监管账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对监管人所欠的债务。

六、监管期间,如监管账户因任何原因出现被司法查封、销户、冻结、施以强制措施及其他情形而不能按照本协议及相关专项计划文件约定方式进行使用的,监管账户中的财产不应被作为物业资产服务机构、特定原始权益人的固有资产被强制执行,此种情况下,监管人应根据计划管理人的要求及时开立新的监管账户取代上述被冻结的账户收取基础资产产生的收入,并重新向监管人出具授权书,将新开立的结算账户作为监管账户,但司法冻结的原因系因专项计划文件被依法认定为无效或可撤销的情形除外。除本协议本款约定的情形外,监管账户不得变更、撤销。

7.2.2 防范现金流混同和挪用风险的机制

新和昌物业担任物业资产服务机构期间,应使用监管账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。不得使用其他任何银行账户归集《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理

费、案场服务费收入。

监管期间，物业资产服务机构每月归集一次《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入。每月届满后第3个工作日16:00前，物业资产服务机构按照约定，将收到的上个月的物业管理费、车位管理费、案场服务费资金归集至监管账户。

在专项计划兑付日前9个工作日（T-9日）16:00前，受托人在信托财产专户扣除信托涉及的相关税费后，将信托利益资金划转至专项计划托管账户。受托人在每个资金划转日后的第1个工作日16:00前向受益人发送信托财产专户余额通知单或银行对账单等能够真实反映信托财产专户信息的资料或文件。计划管理人在收到每个还款期间第11份信托财产专户余额通知单后，若信托财产专户余额小于当期专项计划应兑付优先级本息金额的90%时，计划管理人在收到信托财产专户余额通知单后2个工作日内向特定原始权益人出具《差额支付风险提示函》。

监管人不得将监管账户与物业资产服务机构的任何其他账户合并，且不得将监管账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对监管人所欠的债务。

通过上述机制安排，能有效防范专项计划运行过程中出现的现金流混同和挪用风险。

7.3 现金流分配

7.3.1 分配原则

- 一、每份同一类别资产支持证券享有同等分配权；
- 二、优先级资产支持证券优先于次级资产支持证券分配；
- 三、专项计划分配资金在扣除/预留计划所应承担的税费后 100%向全体资产支持证券持有人进行分配；
- 四、法律、法规或监管机关另有规定的，从其规定。

7.3.2 分配顺序

计划管理人应根据本《计划说明书》及《标准条款》对专项计划的可供分配资金按如下顺序分配：

一、专项计划涉及的应纳税款；

二、交易所及证券登记托管机构的相关费用；

三、本专项计划的计划管理人的管理费、计划管理人代付的资产支持证券持有人大会的召开费用(如有)、托管人托管费、对专项计划进行审计的审计费等其他中介机构费用(如可供分配资金不足，按比例分配)(如有)；

四、当期应分配的优先级资产支持证券预期收益；

五、当期到期应分配的优先级资产支持证券本金；

六、当期专项计划资产还有进一步剩余的，剩余资金全部分配给次级资产支持证券持有人。

每一期现金的分配将按照上述优先顺序依次支付，上一级别的偿付未满足时，不能开始下一级别的偿付。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。

7.3.3 分配流程

一、未启动差额支付情况下的分配流程

日 期		事 项
T-8 日	初始核算日	托管人按照《托管协议》的约定对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告。
T-3 日	分配指令发出日	计划管理人向托管人发出分配指令。
	收益分配公告日	计划管理人在深圳证券交易所网站、计划管理人和托管人网站上公告《收益分配报告》。
T-2 日	分配资金划拨日	托管人按照分配指令将专项计划托管账户中的资金划拨至相关账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至登记托管机构指定账户。
T-1 日	权益登记日	计划管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权。
T 日	兑付日	登记托管机构将专项计划分配资金划付至资产支持证券持有人资金账户。

二、启动差额支付、未启动担保情况下的分配流程

日期	事项
T-8 日	初始核算日 托管人按照《托管协议》的约定对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告。
T-7 日	差额支付通知日 计划管理人按照《资产买卖协议》、《差额支付承诺函》约定向差额支付承诺人发出履行差额支付义务通知。
不晚于 T-6 日	差额支付划款日 差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划托管账户。
T-5 日	差额支付资金核算日 托管人按照《托管协议》的约定在收到《差额支付通知书》前提下，就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告。
	分配指令发出日 计划管理人向托管人发出分配指令。
T-3 日	收益分配公告日 计划管理人在深圳证券交易所网站、计划管理人和托管人网站上公告《收益分配报告》。
T-2 日	分配资金划拨日 托管人按照分配指令将专项计划托管账户中的资金划拨至相关账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至登记托管机构指定账户。
T-1 日	权益登记日 计划管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权。
T 日	兑付日 登记托管机构将专项计划分配资金划付至资产支持证券持有人资金账户。

三、启动担保情况下的分配流程

日期	事项
T-8 日	初始核算日 托管人按照《托管协议》的约定对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告。
T-7 日	差额支付通知日 计划管理人按照《资产买卖协议》、《差额支付承诺函》约定向差额支付承诺人发出履行差额支付义务通知。
不晚于 T-6 日	差额支付划款日 差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划托管账户。
T-5 日	差额支付资金核算日 托管人按照《托管协议》的约定在收到《差额支付通知书》前提下，就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划托管账户进行核算并按照相关格式要求向计划管理人提交报告。
T-4 日	担保通知日 计划管理人按照《担保函》约定向担保人发出履行《担保义务》担保义务通知。
不晚于 T-3 日	担保人划款日 担保人根据《担保支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划托管账户。
T-3 日	担保资金核算日 托管人根据《托管协议》的约定，在收到《担保履约通知书》前提下，对专项计划托管账户进行核算，并按相关格式要求向计划管理人提交报告。
	分配指令发出日 计划管理人向托管人发出分配指令。
T-3 日	收益分配公告日 计划管理人在深圳证券交易所网站、计划管理人和托管人网站上公告《收益分配报告》。
T-2 日	分配资金划拨日 托管人按照分配指令将专项计划托管账户中的资金划拨至相关账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至登记托管机构指定

日 期		事 项
		账户。
T-1 日	权益登记日	计划管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权。
T 日	兑付日	登记托管机构将专项计划分配资金划付至资产支持证券持有人资金账户。

7.4 专项计划的现金流运用及投资安排

7.4.1 购买基础资产

计划管理人应根据《资产买卖协议》的约定向托管人发出付款指令，用于购买基础资产。托管人应根据《托管协议》的规定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

7.4.2 合格投资

一、在本《计划说明书》及《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将托管账户中的资金进行合格投资，即计划管理人将托管资金投资于银行存款、货币基金或者其他风险低、变现能力强的固定收益类产品的投资方式。

二、合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。计划管理人应将专项计划资金进行合格投资的全部投资收益转入托管账户项下的收益科目。

三、只要计划管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将托管账户中的资金进行合格投资，托管人按照本《计划说明书》及《标准条款》和《托管协议》的规定将托管账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

- 一、认购人根据《认购协议》第二条及本标准条款第三条交付的认购资金；
- 二、专项计划成立后，计划管理人按照本标准条款购买、管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益；
- 三、特定原始权益人按照专项计划文件置换的新增物业资产；
- 四、计划管理人使用托管资金进行合格投资所取得的收益；
- 五、差额支付承诺人依照《差额支付承诺函》而支付的差额支付资金（如适用）；以及
- 六、担保人依照《担保函》而支付的担保资金（如适用）。

专项计划依据《计划说明书》及本标准条款终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产。

8.2 专项计划相关费用

8.2.1 费用种类及金额

一、专项计划费用

专项计划费用系指专项计划存续期间内合理支出的与专项计划相关的所有费用和其他支出，包括但不限于在专项计划存续期内因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）、计划管理人的管理费、监管人的监管费、托管人的托管费、交易所费用、登记结算公司费用、银行结算费和手续费、专项计划审计费、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费以及计划管理人须承担的但根据专项计划文

件有权得到补偿的其他费用支出。

二、为专项计划设立而发生费用

为专项计划的设立而发生的各种费用,包括为本期资产支持证券发行之目的在专项计划成立日之前发生的专项计划律师费、特定原始权益人自身的审计费、专项计划首次评级费、资产评估费、审计并出具专业意见所应付的报酬等费用等,由特定原始权益人承担,不属于专项计划费用,不得从专项计划资产中支出。

8.2.2 费用支取方式

一、费用支取方式

专项计划费用由计划管理人根据有关协议和法规的规定进行核算,经托管人核实后,按费用实际支出金额列入专项计划费用,并按本《计划说明书》的规定支付。

管理费、托管费及监管费的支取方式在《标准条款》、《托管协议》、《监管协议》等协议中另行约定。

二、费用支取原则

在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付,列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的,有权从专项计划资产中优先受偿。

计划管理人、资产服务机构、监管人和托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失,以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用(不包括专项计划可能被征收的相关税费)等不列入专项计划资产应承担的费用。

三、专项计划费用标准

(一) 管理费按照专项计划存续期每年10万元收取;

(二) 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；

(三) 监管费为0元；

(四) 杂项费按实际支出计算。

如本次发行所涉及的费用经过协商后再行修改的，具体费用标准以最终修改完毕的《认购协议》、《托管协议》、《监管协议》、《信用评级委托协议书》等相关合同及补充协议约定为准。

8.2.3 专项计划无需承担的费用

一、专项计划设立前，由特定原始权益人承担的费用，包括但不限于：专项计划律师费、专项计划首次评级费、现金流评估费、审计费、验资费。

二、由于本次担保人为特定原始权益人控股股东，为本资产支持计划提供的担保不收取担保费用。

三、专项计划认购期间的费用、计划管理人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或专项计划的资产收益的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用(不包括专项计划可能被征收的相关税费)等不列入专项计划的资产收益应承担的费用。

四、专项计划存续期间的跟踪评级费，由特定原始权益人承担。

8.2.4 管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

管理人建立了长效激励约束机制和问责机制，防止高级管理人员和项目经办人为片面追求项目数量及管理规模而忽视风险的行为。

8.3 税务事项

一、专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

二、根据《资产买卖协议》，原始权益人和计划管理人应当依照中国有关法

律法规规定的义务分配方式，各自承担与《资产买卖协议》项下的基础资产转让和出售有关的任何税款、税负、收费和费用。如果上述法律法规没有明确规定某项税款、税负、收费和费用应由原始权益人还是计划管理人支付，则该项税款、税负、收费和费用由原始权益人承担。

三、支付给资产支持证券持有人的收益均未扣除所得税等税费，如需缴纳，该等税费由资产支持证券持有人另行承担。

四、专项计划资产应承担的税费，按照法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。专项计划存续期限内，若遇政策法规调整，相关的税务问题将按调整后的政策法规执行，若政策法规要求计划管理人、托管人代扣代缴，则计划管理人、托管人将按照规定执行。

8.4 专项计划资金运用

计划管理人对专项计划资产按照《计划说明书》的约定进行运用、管理，并发布指令要求托管人负责专项计划资产现金划付，监管人监管特定原始权益人监管账户资金的收取及划付。

8.4.1 购买基础资产

计划管理人应于专项计划设立日当日11:00之前向托管人发出划款指令，指示托管人向原始权益人的指定的银行账户支付购买基础资产的购买价款。托管人应根据《资产买卖协议》及《托管协议》的规定对划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当日15:00前予以付款。

8.4.2 合格投资

计划管理人可以将专项计划账户中的全部或部分资金以同业存款及活期存款的方式存放于托管人。托管人根据计划管理人的划款指令调拨资金。合格投资必须在托管人处进行。

合格投资中相当于当期分配或支付到期应付之款项所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配或相关费用支付之前

到期,且不必就提前提取支付任何罚款。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产回收款的一部分,计划管理人应将合格投资的相关收益直接转入专项计划账户。

如计划管理人按照专项计划文件的规定,指示托管人将专项计划账户中的资金用于合格投资,且托管人按照本标准条款和《托管协议》的规定将专项计划账户中的资金用于合格投资,则计划管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任,对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得回报的情形也不承担责任。

8.5 专项计划资产处分

专项计划资产按照本《计划说明书》的约定在所有兑付日分别分配完毕的,视为专项计划资产处分完毕。

专项计划资产的处分限制:

一、专项计划资金由托管人托管,并独立于计划管理人及托管人的自有资产及其管理、托管的其他资产之外。计划管理人、托管人以其自有资产承担固有的法律责任,其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《管理办法》、《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外,专项计划资产不得被处分。

二、专项计划资产独立于特定原始权益人的其他资产,特定原始权益人以其自有资产承担其他债务及法律责任。

8.6 其他资产管理安排

在专项计划存续期内,计划管理人对专项计划资产按照《计划说明书》的约定进行投资、运用、管理,并发布相关指令要求托管人负责专项计划资产现金收付,监管人及管理人监管特定原始权益人资金归集账户资金的收取及划付。

第九章 特定原始权益人风险自留的相关情况

9.1 优先/次级分层机制

本专项计划项下的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。优先级资产支持证券又分为新和昌物业01、新和昌物业02、新和昌物业03、新和昌物业04、新和昌物业05。次级资产支持证券系代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券，即在优先级资产支持证券本金和收益偿付完毕之前，次级资产支持证券不能获得偿付。从基础资产产生的收益将会按照事先约定的现金流支付顺序支付，排序在现金流支付顺序最后一级的资产支持证券将承担最初的损失，因此，在现金流支付顺序中在后级别的资产支持证券就向高一级别的资产支持证券提供了信用增级，而次级资产支持证券为优先级资产支持证券提供信用增级。

根据《标准条款》及《计划说明书》等专项计划文件，次级资产支持证券目标募集规模为人民币2,600万元，占专项计划资产支持证券目标募集总规模的11.82%，全部由特定原始权益人新和昌物业认购，除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先书面同意，特定原始权益人认购次级资产支持证券后，不得转让其所持的任何部分或全部次级资产支持证券。

基于上述安排，特定原始权益人/次级资产支持证券持有人通过产品分层机制自行承担次级资产支持证券可能存在的无法受偿风险。

9.2 特定原始权益人差额支付机制

在专项计划的存续期，基础资产产生的收入不足以支付优先级的本金及收益时，将触发特定原始权益人差额支付机制。

特定原始权益人将按照《差额支付承诺函》的约定履行差额支付义务，以保障优先级资产支持证券的本息支付。在初始核算日，托管人对托管账户进行核算，并向计划管理人出具核算报告。当在计划约定日专项计划账户内可供分配的资金不足以支付相关款项或不足以偿付优先级资产支持证券的本金和利息时，则计划

管理人在差额支付通知日向特定原始权益人发出《差额支付通知书》。特定原始权益人应按照《差额支付通知书》的要求将自有资金在差额支付划款日划入计划托管户。

特定原始权益人承担差额支付义务,对于优先级证券的投资者提供进一步保障,特定原始权益人自留了该部分风险。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径,以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人或其受让人、继承人了解投资风险。

针对本次拟设立的专项计划的交易结构和产品设计的特点以及目标资产情况,计划管理人对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析,并制定出相应的风险防范措施。

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径,以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人或其受让人、继承人了解投资风险。

针对本次拟设立的专项计划的交易结构和产品设计的特点以及目标资产情况,计划管理人对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析,并制定出相应的风险防范措施。

10.1 与基础资产有关的风险

一、《物业服务合同》和《案场合同》相关当事人违约风险

专项计划交易结构中,新和昌物业以其旗下运营管理的物业对应的24份《物业服务合同》和《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、案场服务费收入委托信托受托人管理,并将享有的信托受益权转让给专项计划。《物业服务合同》和《案场合同》为双务合同,即新和昌物业通过提供物业管理服务获取物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入,《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入在较大程度上取决于新和昌物业在《物业服务合同》和《案场合同》项下义务的履行及应收账款债务人对新和昌物业履行合同情况的认可。若未来新和昌物业未按《物业服务合同》和《案场合同》的约定提供物业管理服务,或出现应收账款债务人对于新和昌物业履行《物业服务合同》和《案场合同》的行为不予认可,或应收账款债务人未依据《物业服务合同》和《案场合同》的约定

支付物业管理费、车位管理费和案场服务费等情形的，则将影响专项计划基础资产的现金流。

风险防范措施：

（一）《物业服务合同》项下的应收账款债务人为各物业的业主，应收账款债务人分布较广，可以较好地分散风险；《案场服务合同》项下的应收账款债务人为各物业项目的开发商，开发商为和昌集团及其下属子公司和郑州航空港区盛世宏图置业有限公司。和昌集团2015年销售面积在克尔瑞《2015房企销售面积TOP100》榜单中位列第89位；在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016年中国房地产500强》评选中位列第86位，跻身中国房地产业百强榜单，同时位列子榜单“2016中国房地产开发企业运营效率”十强；在中房协和中房研“2016年中国房地产开发企业品牌价值100强”评选中位列第70位。截至2016年末，和昌集团总资产2,223,881.05万元，所有者权益356,057.75万元；2016年，和昌集团实现营业收入778,210.50万元，净利润32,467.58万元。和昌集团及其下属子公司和郑州航空港区盛世宏图置业有限公司作为案场服务费的债务人，均按期足额缴纳案场服务费，历史上未出现过未按案场合同缴纳案场服务费的情形。

（二）新和昌物业同时也是次级资产支持证券持有人，为保证自身收益将按《物业服务合同》和《案场服务》的约定提供物业管理相关服务，降低资产损失风险。

二、现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，基础资产的信托利益主要为《物业服务合同》和《案场服务合同》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《案场服务合同》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。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对《物业服务合同》和《案场服务合同》未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，优先级资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

风险防范措施:

在进行现金流预测时采取了谨慎和保守原则,以特定原始权益人的历史物业合同违约率、违约后回收率、提前缴纳物业服务费用情况,以及历史案场合同违约率,进行了严格的现金流情景模拟和敏感性分析。另一方面,本专项计划的物业资产池较为分散,且产品设计存在优先/次级分层机制、差额支付、保证担保等增信安排。大公对基础资产未来的现金流进行了压力测试,压力测试共分为三个压力测试情景,各压力测试情景在前一压力测试情景基础上进行,在压力情景3下,每个计划年度当期现金流入扣除当期应付费后对专项计划当期应付本息覆盖倍数达到1.01倍以上,即每个计划年度当期现金流入能保障各期本息及相关费用按期、足额偿付,因此大公给予优先级资产支持证券AA+的信用评级。

三、《物业合同》和《案场合同》提前终止风险

《物业合同》中绝大部分为特定原始权益人与开发商签署的《前期物业服务合同》,根据《物业管理条例》的规定,“前期物业服务合同可以约定期限;但是,期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止”;《前期物业服务合同》约定,合同期限未满,若业主委员会已选聘新的物业服务企业并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效的,合同自动终止。因此,《前期物业服务合同》存在因业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同而提前终止的风险。并且,《物业合同》属于双务合同,若物业公司未按合同约定履行义务,存在被物业合同委托人根据合同约定解除《物业合同》,从而导致《物业合同》终止的风险。

《案场合同》属于双务合同,若物业公司未按合同约定履行义务,存在被案场合同委托人根据合同约定解除《案场合同》的情形,或《案场合同》相关方无正当理由提前终止合同的情形,从而导致《案场合同》提前终止的风险。

《物业合同》和《案场合同》提前终止,可能导致《物业合同》和《案场合同》期限无法覆盖本专项计划产品期限,《物业合同》和《案场合同》产生的未来现金流无法覆盖本专项计划优先级债券的本金和利息。

风险防范措施:

(一) 特定原始权益人接管的21份《物业服务合同》项下的21个物业中,除1个物业外,其余20个物业均未成立业主委员会。根据《物业管理条例》规定,业主大会决定选聘和解聘物业服务企业,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。并且,自特定原始权益人开展物业服务以来,业主对特定原始权益人提供的物业服务满意度较高,物业收缴率处于较高水平,其服务的物业项目在物业服务合同到期后均根据物业服务合同相关条款的约定自动续期,未出现特定原始权益人被替换导致物业服务合同终止的情形。

(二)《物业服务合同》明确约定了合同的服务期限,根据《物业服务合同》的约定,合同双方均不得提前解除合同,否则解约方应承担相应的违约责任,给对方或业主造成损失的,解约方应当承担赔偿责任。根据《案场合同》的约定,任何一方无正当理由提前终止合同的,应向对方支付违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,还应赔偿损失。

(三)在专项计划存续期间,资产服务机构或计划管理人发现不合格物业资产时可立即书面通知特定原始权益人,特定原始权益人应根据《资产买卖协议》及《标准条款》的约定用符合专项计划标准的物业资产置换不合格物业。

四、部分现金流来自关联方的风险

根据《物业服务合同》约定,纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或因开发商原因未能按时交付给物业买受人的物业,其物业管理费用由开发商向物业公司支付。入池物业资产中,关于已交付特定原始权益人的物业项目,2013年-2015年及2016年1-11月,物业管理费由于已竣工但尚未出售而由开发商承担的比例分别为6.69%、7.55%、8.35%、6.04%、7.13%;关于未来预计交付特定原始权益人的物业项目,截至2016年11月30日,未销售面积占接管物业总面积的比例为11.44%,若物业已竣工但未出售或开发商未能按时交付,则开发商需承担该部分物业产生的物业管理费。

根据《物业服务合同》约定,车位所有权归开发商所有的车位管理费的费用收取时间自新和昌物业向开发商提供车位管理服务之日起算。若入池物业的车位在物业交付给新和昌物业后仍未售出,空置车位的车位管理费由开发商承担。

案场服务费是特定原始权益人根据与开发商签订的《案场合同》约定,在物

业所在小区为开发商提供案场、样板房及景观展示区的物业管理服务产生的收入。根据瑞华会计师事务所《河南新和昌物业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》中的数据预测，2017年-2021年案场服务费收入占入池物业总收入的比例为7.20%。

物业资产对应的24份《物业服务合同》和《案场合同》的开发商与特定原始权益人为关联方，开发商以自有资金向特定原始权益人支付物业费，若开发商欠费或不按期缴纳物业费，将对本专项计划基础资产未来现金流产生不利影响。

风险防范措施：

（一）本次专项计划入池物业对应的开发商为和昌集团及其下属子公司和郑州航空港区盛世宏图置业有限公司。和昌集团2015年销售面积在克尔瑞《2015房企销售面积TOP100》榜单中位列第89位；在中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2016年中国房地产500强》评选中位列第86位，跻身中国房地产业百强榜单，同时位列子榜单“2016中国房地产开发企业运营效率”十强；在中房协和中房研“2016年中国房地产开发企业品牌价值100强”评选中位列第70位。截至2016年末，和昌集团总资产2,223,881.05万元，所有者权益356,057.75万元；2016年，和昌集团实现营业收入778,210.50万元，净利润32,467.58万元。和昌集团规模较大，经营状况良好，和昌集团及其下属子公司和郑州航空港区盛世宏图置业有限公司作为物业管理费和案场服务费还款人时，均按期足额缴纳物业管理费和案场服务费，未出现欠缴的情况。

（二）根据入池物业中未来预计交付物业的销售情况统计，截至2016年11月30日，已销售物业面积占物业总面积的比例为88.56%，未销售物业面积占物业总面积的比例为11.44%，自2016年11月30日至各物业交付时间这段期间内，物业仍在不断被售出，未销售物业面积占物业总面积的比例不断下降；在物业交付后，随着入池物业不断被售出，《物业服务合同》项下的物业管理费由开发商缴纳过渡为业主缴纳，逐步分散风险，由开发商以自有资金缴纳的物业管理费现金流占比将进一步降低。

五、入池物业区域集中度的风险

本次专项计划入池的 24 份《物业服务合同》和《案场合同》中，所在区域为郑州的物业共 11 个，物业管理费收费面积合计 103.32 万平方米，郑州地区物业管理费收费面积占入池物业管理费总收费面积的比例为 41.19%。本次专项计划入池物业中郑州地区物业数量和面积占比较大，区域集中度较高，存在一定的区域集中违约风险。

风险防范措施：

（一）本专项计划郑州地区入池物业 11 个，郑州地区各物业预售证面积占入池物业总面积比例为 0.03%-5.89%，郑州地区各物业预售证面积占入池物业总面积的比例较小。从历史收缴率看，郑州地区各物业 2013-2015 年及 2016 年 1-11 月的综合年平均收缴率为 89.24%-98.34%，高于入池物业综合年平均收缴率水平。

（二）本次专项计划现金流覆盖倍数为 1.22 倍以上，且增信措施设置了特定原始权益人差额支付、中瑞集团对差额支付提供不可撤销的连带保证责任担保、中瑞集团对特定原始权益人的日常运营成本缺口提供资金支持等，以保障本专项计划按时足额兑付。

六、资金混同风险

本专项计划条款约定，《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流按月度将收入由收款账户划转到监管账户，并将监管账户中现金流按月度归集到信托财产专户，受托人在兑付日前 9 个工作日将信托利益从信托财产专户转付至专项计划的托管账户。在该收入归集机制下，由于并未将《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业产生的现金流直接划转进入专项计划的托管账户，存在现金流归集过程中发生资金混同或其他影响该物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入的事实，使得无法将物业管理费收入、车位管理费收入和案场服务费收入产生的现金流划转到专项计划账户，可能导致基础资产现金流的损失。

风险防范措施：

新和昌物业治理结构和组织架构完整，已建立较为完善的内部控制制度，能够根据公司架构和管理制度规范高效运行。中建投信托作为国内最早经营信托投资业务的公司之一，治理机构和组织架构完整，内部控制制度和风控体系健全。

新和昌物业作为本专项计划的物业资产服务机构，中建投信托作为本专项计划的基础资产服务机构，与计划管理人共同签订了《资产服务协议》。根据《资产服务协议》约定，物业资产服务机构针对本专项计划中《物业服务合同》和《案场合同》项下的收入和除本专项计划中《物业服务合同》和《案场合同》项下收入外的其他收入进行明确区分并作相应的记录、保存和管理，信托受托人有权随时实时查看记录。同时，《资产服务协议》中对物业资产服务机构和基础资产服务机构的现金流划转频率、划转流程均作了明确约定。

七、与信用增级相关的风险

根据《差额支付承诺函》的约定，在专项计划存续期内，新和昌物业为专项计划提供差额补足资金。如果新和昌物业未按上述《差额支付承诺函》的规定提供相应的信用支持，中瑞集团对新和昌物业的差额支付承担不可撤销的连带保证责任担保。若新和昌物业未能根据《差额支付承诺函》履行相关差额补足义务，且中瑞集团未能根据《保证合同》对差额支付承担相应的连带保证责任担保义务，投资者可能因此产生投资损失。

风险防范措施：

（一）截至2016年11月30日，新和昌物业注册资本为5,000万元。2016年末，新和昌物业总资产规模11,108.98万元，净资产5,608.70万元；2016年，累计实现营业收入7,402.94万元，累计实现净利润267.17万元。新和昌物业财务结构较为合理、盈利能力良好。

（二）截至2016年11月30日，中瑞集团注册资本为200,000.00万元。2016年末，中瑞集团总资产规模5,263,085.73万元，净资产规模1,208,730.26万元；2016年，累计实现营业收入4,541,999.39万元，累计实现净利润88,090.29万元。中瑞集团资产规模较大，盈利水平较高，资信情况良好，历史未出现债务违约情形。

（三）《差额支付承诺函》约定，若新和昌物业未能履行差额支付，新和昌物业除须继续履行差额支付义务外，还须支付逾期利息。同时，《保证合同》约定，若中瑞未能履行就差额支付义务承担保证义务，中瑞集团除须继续履行保证

务外，还须支付逾期利息。该逾期利息制度也有助于降低新和昌物业和中瑞集团的违约意愿。

八、《物业服务合同》和《案场合同》相对方享有抗辩权的风险

《物业服务合同》约定了作为物业服务企业的特定原始权益人，应及时向全体业主和物业使用人通报有关物业服务的重大事项。因此，根据《物业服务合同》约定，特定原始权益人以《物业服务合同》项下其合法享有的未来五年对应收账款债务人享有的应收账款为信托贷款债务偿付义务提供质押担保，特定原始权益人应当将该等与物业服务有关的重大事项书面通知合同相对方，以确保合同相对方的知情权。

《物业服务合同》约定了物业服务企业擅自提高物业服务费用标准的，相关方就超额部分有权拒绝缴纳；已经收取的，相关方有权要求物业服务企业双倍返还。

《案场合同》约定了作为特定原始权益人的物业服务企业未达到合同约定的服务标准的，合同相对方将有权按应付费用的比例扣留。物业服务企业违反合同约定，擅自提高收费标准的，合同相对方有权督促和要求物业服务企业清退所收费用，退还利息；给合同相对方造成损失的，还应给予合同相对方经济赔偿。因此，如物业服务企业提供的服务标准、价格不符合合同约定，存在向合同相对方支付违约金、赔偿损失或费用被扣留的风险。

风险防范措施：

（一）特定原始权益人将于本次专项计划成立日起 10 个工作日内以书面通知的方式告知本次专项计划入池物业服务合同相对方与本次专项计划有关事项，同时，在特定原始权益人服务的物业管理区域明显处公告本次专项计划相关事项。

（二）新和昌物业拥有国家一级资质，特定原始权益人接管物业均按照《物业服务合同》和《案场合同》约定的服务范围、服务内容提供物业服务，并根据合同约定的价格收取物业服务费用。自特定原始权益人开展物业服务以来，业主及开发商对特定原始权益人提供的物业服务满意度较高，物业收缴率处于较高水平，不存在提供的物业管理服务达不到合同约定标准的情形，不存在擅自提高收费标准的情形。

10.2 与特定原始权益人有关的风险

一、特定原始权益人破产风险

特定原始权益人将基础资产转让给专项计划后，仍将继续享有与基础资产相关的目标物业的管理权和经营权。特定原始权益人已签署的《物业服务合同》均已纳入本次专项计划，已签署的《案场合同》大部分已纳入本次专项计划，因此，本次专项计划入池的《物业服务合同》和《案场合同》产生的物业管理费、车位管理费、案场管理费收入将归集至专项计划，而由此产生的相关运营成本由特定原始权益人承担，经测算，专项计划存续期内新和昌物业存在较大的运营成本缺口。若在专项计划存续期间特定原始权益人无法补足运营成本缺口，特定原始权益人将没有足够的资金持续运营导致特定原始权益人破产，从而影响本次专项计划现金流的稳定性。

风险防范措施：

新和昌物业与中瑞集团签订《承担日常运营成本承诺函》，中瑞集团承诺对新和昌物业日常运营成本资金缺口进行补足，以保障其持续经营。根据《承担日常运营成本承诺函》约定，特定原始权益人在专项计划存续期间，如其当月自有资金不足以维持当月日常运营，则由中瑞集团就特定原始权益人届时自有资金与当月日常运营成本之间的资金缺口部分向特定原始权益人进行补足。特定原始权益人届时将向承诺人发出《运营成本预算及支付指令通知》，承诺人应根据《运营成本预算及支付指令通知》列示的特定原始权益人当月日常运营成本资金缺口金额将相应补足资金于当月最后2个工作日内划入特定原始权益人银行账户。同时，中瑞集团在专项计划存续期间承诺不对外转让新和昌物业股权和经营权，且不得将新和昌物业的股权进行任何形式的对外保证，新和昌物业在专项计划存续期间不得注册减资及股东分红。

二、特定原始权益人财务风险

近三年特定原始权益人其他应收款金额分别为1,443.79万元、1,947.64万元和5,654.25万元，占资产总额的比例分别为52.79%、55.19%和50.90%，所占比重较高。特定原始权益人业务规模持续扩张，对其现金流和其他应收款管理提出

了更高要求,如果出现其他应收款无法收回而发生坏账的情况,将对特定原始权益人公司业绩和生产经营产生不利影响。

风险防范措施:

截至2016年12月末,特定原始权益人其他应收款中,与股东中瑞集团的往来款金额为5,540.00万元,占其他应收款的比例为97.98%。2014-2016年,特定原始权益人已按回款计划收回中瑞集团往来资金。截至2016年12月末,中瑞集团总资产5,263,085.73万元,净资产1,208,730.26万元;经查询中瑞集团银行征信报告,中瑞集团均按期偿付银行借款,从未发生过信用违约的情形。

三、特定原始权益人经营风险

对于物业收费实行政府指导价的,新和昌物业需执行政府指导价。若新和昌物业超出政府指导价浮动幅度制定价格,将面临没收违法所得、罚款、被责令停业整顿等风险。如果新和昌物业无法正常经营,物业管理费收入可能受到不良影响。

风险防范措施:

根据特定原始权益人提供的尽调材料,本专项计划计划管理人未发现其存在物业收费违反政府指导价的情况,因此公司持续经营风险相对可控。

四、特定原始权益人管理风险

新和昌物业的主营业务是物业、车位、案场管理等。虽然新和昌物业已积累了丰富的行业经验,但随着新和昌物业经营规模的持续扩大,企业的管理模式和经营理念也需要根据环境的变化而不断调整,并对新和昌物业的经营管理能力和人力资源提出了更高的要求。如果新和昌物业管理制度不完善,不能进一步有效改善和优化管理结构,或者人才储备不足或后续的人员扩充不够及时或不够到位,可能对新和昌物业业务的经营与发展产生不利的影响。

风险防范措施:

新和昌物业是国家一级资质物业管理企业,积累了丰富的物业运营管理经验,特定原始权益人管理风险相对可控。

10.3 与计划管理人及其他服务机构有关的风险

一、计划管理人违规风险

在专项计划存续期间，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资产管理业务资格，深圳证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

风险防范措施：

（一）计划管理人在托管人处开立专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均通过该账户进行。同时，托管人对专项计划账户进行托管，监督专项计划账户资金的归集、划转、分配全过程，并具体实施资金划转，以防止专项计划资金及专项计划资产被挪用或不当使用的风险。

（二）计划管理人已按照《证券公司内部控制指引》、《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》、《证券公司客户资产管理业务管理办法》等相关规定的要求，形成了一套具有符合证券业规范运作要求的、系统的制度化管理体系。在专项计划运作过程中，计划管理人将按照全程合规性检查制度，加强内部控制、强化职业道德教育、严格执行交易流程、避免操作风险；严格执行信息披露制度，降低管理风险。

二、监管人及托管人违规风险

在专项计划存续期间，监管银行对监管账户进行监督管理，并根据专项计划文件的约定负责将监管账户中的资金向专项计划账户中进行划拨。若监管银行出现违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

专项计划存续期内的托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管人。若托管人出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，亦可能会影响资产支持证券持有人按时、足额获得本金和预期收益。

风险防范措施：

(一) 建设银行是一家按照中国法律正式注册并有效存续的商业银行，是资产规模较大的股份制商业银行之一，建设银行郑州支行作为专项计划的监管银行，是建设银行总行授权经营的分支机构，能够很好地履行监管银行的相关职责。

(二) 建设银行河南省分行作为专项计划的托管人，是一家经验丰富的托管人。建设银行河南省分行作为专项计划的托管人，高度重视资产托管业务风险控制，从组织、制度、措施等不同层面强化风险控制工作，从纵向的各级机构到横向的业务管理，搭建起了一个完整的风险控制体系。同时，在分配过程中，计划管理人将积极与托管人、中证登深圳公司进行沟通，保证计划管理人的指令能够得到切实有效的执行，资产支持证券持有人能够及时、足额地获得本金和预期收益。

三、参与主体尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、受托人、托管银行、特定原始权益人、担保人的尽责履约。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给优先级资产支持证券持有人造成损失。

风险防范措施：

(一) 特定原始权益人同时也是次级资产支持证券持有人，特定原始权益人为了保证自身发展及收益将尽力履行相应职责。

(二) 相关机构相互制约、监督，确保基础资产现金流及时足额地转入专项计划账户；托管银行对计划管理人进行监督，确保计划资金的安全。

(三) 设置有控制权的资产支持证券持有人大会对相应机构进行监督。

10.4 市场风险

一、经济周期风险

经济运行具有周期性的特点，受其影响，专项计划的现金流情况可能变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

分析与防范：

本专项计划下，基础资产现金流主要来自信托受益权收益，目标资产的现金流主要来自新和昌物业管理的21份《物业服务合同》项下的21个物业项目的物业管理费和车位管理费，以及3个《案场合同》项下的3个案场项目的案场管理费，受经济发展情况影响不大。同时，本次专项计划目标资产涉及的物业项目和案场项目所在地区为二线省会城市和核心城市，近年来二线省会城市和核心城市经济发展状况良好、稳定，出现大幅度下滑的可能性较低；另一方面，本专项计划在进行资产支持证券本金规模设计时，考虑了基础资产产生的现金流的波动，设置了较高的现金流覆盖倍数。因此，预计经济周期风险不会对本专项计划造成太大影响。

二、流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所的综合协议交易平台进行定向流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

分析与控制：

深圳证券交易所综合协议交易平台资产支持证券流动性受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上市规模的扩大而进一步提高。

三、利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券投资人的收益。此风险表现为：专项计划资产支持证券预期收益固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

风险防范措施：

专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让所持有的专项计划资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

10.5 其他风险

一、再投资风险

基础资产产生的现金流在分配之前,可能由于市场利率的下降面临资金再投资的收益率降低,从而对本专项计划产生再投资风险。

风险防范措施:

本专项计划已经对专项计划资金的投资范围进行了明确限制,将通过承担适当的市场风险以获取投资收益。在《计划说明书》和合同约定的范围内,计划管理人将制定合理的投资策略,并及时根据市场发展情况进行调整,减少再投资风险对投资收益的影响。

二、评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议,而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断,不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级,评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

风险防范措施:

在专项计划存续期间,当发生资产支持证券信用等级调整(降低)事件时,计划管理人将及时地进行信息披露。必要时,计划管理人将在专项计划相关文件约定范围内采取可行的补救措施,尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

三、政策及法律风险

目前,资产支持专项计划是证券市场的创新产品,和专项计划运作相关的政策、法律制度还不明确,如果有关政策、法律发生变化,可能会对专项计划产生不利影响。

风险防范措施:

我国法制建设在不断的完善中，即使将来有关政策有所变化，但根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合约及约定都将会受到合法的保护。

四、税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券投资人获得的收益将可能缴纳相应税款。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税款，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

风险防范措施：

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致额外增加资产支持证券持有人税务负担的风险较低。

五、技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

风险防范措施：

计划管理人、受托人、托管人、监管银行均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。因此，预计本专项计划面临的技术风险较低。

六、操作风险

计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

风险防范措施：

计划管理人、受托人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构

均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。

七、不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

风险防范措施：

为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力时，计划管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，计划管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 专项计划销售期

专项计划销售期从管理人决定开始销售专项计划之日起60个工作日内结束。在销售期内，认购人可在销售机构工作日内参与专项计划，具体销售时间以管理人的销售公告为准。

如果各类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含销售期间认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标发售总规模，则销售期间提前终止。销售期间最后一日的上午 11:00 点为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

11.1.2 销售方式与场所

一、销售方式

华林证券通过询价发行方式销售专项计划资产支持证券。销售时间安排如下表所示。

开始日期	销售活动	负责机构
K-11 日以前	完成各项销售准备工作	华林证券
K-10 日以前	启动路演	华林证券
K 日	确定发行价格，根据询价结果，发送缴款及配售通知书	华林证券
K+1 日	认购人签署《认购协议》并开始缴款	华林证券、认购人
K+2 日	缴款截止、验资	华林证券、认购人、会计师
K+3 日	专项计划正式成立	华林证券、托管银行

二、销售场所

专项计划资产支持证券通过华林证券总部及各营业网点进行销售。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

一、优先级资产支持证券参与原则

(一) 认购人申购优先级资产支持证券, 需按管理人规定的程序、方式申购和缴款;

(二) 销售期间不设认购人单个账户最高申购金额限制;

(三) 在销售期内认购人可多次申购优先级资产支持证券, 已参与的申请在销售期内不允许撤销, 首次申购金额不得低于人民币壹佰万元(RMB:100 万元整), 每次追加申购的金额不得低于拾万元(RMB:10 万元整), 且必须为拾万元(RMB:10 万元整) 的整数倍。

二、次级资产支持证券参与原则

新和昌物业需在专项计划销售期内一次性认购全部次级资产支持证券。

11.1.4 认购人的合法性要求

认购人向计划管理人做出以下的陈述和保证, 下述各项陈述和保证的所有重要方面在《认购协议》签订之日均属真实和正确, 在专项计划设立日及存续期间亦属真实和正确, 认购人应保证其为参与专项计划的合格投资者。合格投资者必须满足以下条件:

一、参与本专项计划的认购人应当为具有完全民事行为能力的机构投资者(法律、法规和有关监管规定禁止参与者除外), 合格投资者合计不得超过200人。认购人在认购资产支持证券及交付认购资金时应已充分理解专项计划风险, 具有足够的风险承受能力;

二、主体存续。在认购人为机构投资者的情形, 认购人是一家按照中国法律合法成立的法人或者依法成立的其他组织, 是具备完全民事行为能力的投资者(法律、法规和有关规定禁止参与者除外), 具有拥有和支配其财产以及继续进行其正在进行之业务的全部权力和授权; 在认购人为自然人的情形, 认购人为具有完全民事行为能力的自然人(法律、法规和有关规定禁止参与者除外), 具有拥有和支配其财产以及继续进行其正在进行之业务的全部权力和授权;

三、身份真实。认购人系以真实身份向计划管理人认购资产支持证券, 不存

在任何未向计划管理人披露的委托代理、代持或类似安排；

四、具备合格投资者的资质要求。在《认购协议》签订之前，认购人已认真阅读并同意专项计划文件所有内容，对各条款的法律含义有准确无误的理解，并对专项计划的资产信息、交易结构和风险因素进行了分析，认购人符合《认购协议》附件二《认购人声明和保证书》中所约定的合格投资者的各项资质要求，包括但不限于《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》以及《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的有关合格投资者的各项资质要求和条件；

五、主体权力和授权不违法。认购人对《认购协议》、《认购人声明和保证书》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付和履行，是在其经核准/批准的经营范围内的，得到认购人内部必要的授权，并且（1）不违反、冲突或有悖于适用于认购人的任何协议、契据、判决、裁定、命令、法律、规则或政府规定；（2）不违反或导致认购人违反其组织性文件或营业执照，或与之冲突；（3）不违反或导致违反认购人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或约定，或与之冲突；（4）不会导致在认购人财产或资产之上产生或设置任何担保权利或其他索赔，以致严重影响认购人履行《认购协议》及《标准条款》的能力；

六、政府审批或许可。认购人对《认购协议》的签署、交付和履行，以及认购人作为当事人一方对与《认购协议》及标准条款有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求；

七、可向认购人主张权利。《认购协议》一经由认购人正式签署、交付，即为对认购人有约束力的合同，并可按《认购协议》及《标准条款》的条款对认购人主张权利；

八、资金来源及用途合法。认购人按照《认购协议》及《标准条款》委托给计划管理人管理、运用的资金来源合法，并非从他人处非法汇集或募集，且可用于《认购协议》及《标准条款》约定之用途，不会违反或导致违反认购人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或约定，或与之冲突；

九、信息披露的真实性。认购人向计划管理人提供的所有财务报表、文件、记录、报告、协议以及其他书面资料在《认购协议》签订日均属真实和正确，且不存在任何重大错误或遗漏；

十、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

十一、认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法；

十二、认购人认购资产支持证券前，具有中证登深圳公司证券账户。

11.1.5 参与手续

一、咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向专项计划管理人的相关销售人员咨询与专项计划有关的各项事宜，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

二、开户

认购人在首次参与专项计划时，须持有中证登深圳的投资账户。

三、划款

认购人签署《认购协议》，并按照合同办理划款手续。

四、确认

计划管理人收到全额认购款项后2个工作日内向认购人出具认购确认书。

认购人将认购资金划入募集账户并经计划管理人出具认购确认书而得到确认的，视为认购人已参与专项计划。

五、资产支持证券托管

在专项计划成立后5个工作日内，管理人应按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，将认购人认购的资产支持证券交付予中证登深圳分公司进行托管。

认购人开户和参与所需提交的文件和办理的具体手续由管理人约定，请认购人参阅专项计划推广公告。

11.1.6 认购资金的接收、存放

一、计划管理人单独设立的募集账户，专门用于接收、存放销售期内认购人交付的认购资金。专项计划销售期内，任何人不得动用募集账户内的认购资金。

二、专项计划成立后，计划管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

11.1.7 转化

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、计划管理人所管理的、托管银行所托管的专项计划资金，并用于购买本《计划说明书》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

11.1.8 认购资金的委托管理

认购人基于对计划管理人的信任，同意加入专项计划，以其合法拥有的人民币资金认购资产支持证券，并由计划管理人依据资产管理合同的约定以自己的名义，为认购人的利益，将认购资金用于购买基础资产；计划管理人同意接受认购人的委托，在遵守资产管理合同相关条款和条件的前提下运用前述资金。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划成立

在认购人缴付的认购资金（不含认购期间认购资金所产生的利息）达到《计划说明书》中所约定的目标发售规模，且优先级资产支持证券和次级资产支持证券的认购资金（不含认购期间认购资金所产生的利息）分别达到其相应的《计划说明书》约定的目标发售规模后，经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集账户中的资金进行验资并出具验资报告后，计划管理人向托管人提供验资

报告,并将全部认购资金从专项计划募集账户划付至托管账户,经计划管理人公告,本专项计划成立。

专项计划成立后,认购资金在认购人交付日(含该日)至专项计划成立日前一日(含该日)期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算(代扣银行手续费)并由计划管理人指令托管人于发行期间结束后5个工作日内支付给认购人。

专项计划成立时有关的日期和事项如下:

日期		主要事项
K+2	缴款截止日	(1) 认购人向计划管理人缴纳认购资金,截止时间为缴款截止日上午11:00点; (2) 计划管理人聘请会计师事务所对募集资金专户内募集资金进行验资,会计师出具验资报告。
K+3	专项计划成立日	(1) 计划管理人指令托管人将募集资金划拨至专项计划账户; (2) 计划管理人宣布专项计划正式设立; (3) 托管人根据计划管理人指令,于专项计划设立日下午16:00点前将专项计划募集资金净额划付至原始权益人指定账户,用于购买基础资产。

11.2.2 专项计划设立失败后的相关安排

销售期结束时,如专项计划未能根据本《计划说明书》的规定成立(包括证券监管机构未予备案的情况),则专项计划设立失败。届时,计划管理人应将认购人交付的认购资金加上以中国人民银行规定的活期存款利率计算的利息(计息期间为该资金交付至计划管理人的本计划募集账户之日(含该日)至退还日之前一日(含该日)止),在销售期间结束后的10个工作日内退还给认购人。

11.2.2条款的约定为《计划说明书》特别条款;该特别条款并不因专项计划成立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力,具有独立于《计划说明书》的特殊法律效力。

11.3 专项计划终止与清算的相关安排

11.3.1 认购协议终止

《认购协议》将于以下时间终止:

一、如专项计划未能达到《计划说明书》规定的目标发售规模,《认购协议》于计划管理人向认购人返还认购资金完成时终止;

二、专项计划终止时,《认购协议》终止。

《认购协议》终止时,《认购协议》及本《计划说明书》项下的清算条款、违约责任条款,争议解决条款仍然有效。

11.3.2 专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人死亡、丧失民事行为能力、破产或计划管理人的解任或辞任而终止;资产支持证券持有人的法定继承人、承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《计划说明书》、《标准条款》的规定的权利义务。

有下列情形之一的,专项计划终止:

- (一)专项计划设立后未按照《资产买卖协议》的规定进行基础资产的交割;
- (二)专项计划收益分配完毕;
- (三)资产支持证券的本金及预期收益兑付完毕;
- (四)发生不可抗力事件导致专项计划不能存续;
- (五)专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止;
- (六)发生任一提前终止事件;
- (七)发生任一加速清偿事件;
- (八)发生违约事件;
- (九)法定到期日届至;
- (十)法律、行政法规或者监管机构规定的其他情形。

11.3.3 专项计划终止后的清算

一、清算

(一)自本专项计划终止起3个工作日内,计划管理人应组织成立清算小组。清算小组成员由计划管理人、托管人、会计师和律师组成,清算小组的会计师和律师由计划管理人聘请。

(二)纳入清算范围的可以作为专项计划清算财产来源如下:(i)《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费收入;(ii)差额支付人根据《差额支付承诺函》需支付的相应款项;(iii)担保人根据《担保函》需支付的担保款项。

(三)专项计划终止后,由清算小组统一接管专项计划,对专项计划资产和债权债务进行清理和确认,清算小组应当在本专项计划终止后10个工作日内完成清算方案的编制,对专项计划资产进行估值和变现。清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用,如专项计划资产不足以支付的,由计划管理人负责支付。

(四)计划管理人应按照本标准条款第十五条的规定召开资产支持证券持有人会议,如资产支持证券持有人会议对该清算报告没有异议的,计划管理人应依照该清算报告完成清算工作;如资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的,应向清算小组提出书面的修改建议(但该建议应不违反本标准条款的规定),清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案,并执行修改后的清算方案。

(五)计划管理人应当自专项计划清算终止日起10个工作日内,向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所审计。清算账册及有关文件由计划管理人和托管人保存,保存期限自专项计划终止日起不得少于10年。

(六)在专项计划资产按照本标准条款的约定分配完毕并出具清算报告后,计划管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

二、清算资产的分配

专项计划终止后,专项计划资产按下列顺序清偿(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时,按各项应受偿金额的比例支付):

(一)支付清算费用;

(二) 交纳专项计划所欠税款(如有)；

(三) 清偿未受偿的管理费、托管费及其他专项计划费用；

(四) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；

(五) 支付优先级资产支持证券持有人未受偿的本金；

(六) 向差额支付承诺人偿还相当于其已实际履行的差额支付款(若此前已启动差额支付)；

(七) 剩余专项计划资产分配给次级资产支持证券持有人。

三、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和托管人保存10年以上。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券登记

计划管理人委托中证登深圳分公司办理专项计划资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登深圳分公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登深圳公司开立机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署协议，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期支付额、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券转让安排

一、优先级资产支持证券交易

(一) 优先级资产支持证券在专项计划存续期间将在深交所综合协议交易平台进行转让。

(二) 通过深交所综合协议交易平台受让优先级资产支持证券的投资者须具备《管理规定》中所规定的合格投资者的资格。投资者不必与转让人、计划管理人、托管人签署转让协议，其受让的优先级资产支持证券将直接进入其投资账户。

(三) 优先级资产支持证券转让交易时，遵照《深圳证券交易所资产证券化业务指引》等相关文件所规定的交易办法进行交易。

(四) 投资者受让优先级资产支持证券后，即成为优先级资产支持证券持有人，享有优先级资产支持证券持有人的权益，承担优先级资产支持证券持有人的义务。

(五) 优先级资产支持证券转让、登记、结算等相关规则和费率遵照深交所和中国证券登记结算有限公司深圳分公司的相关业务规则。

(六) 优先级资产支持证券持有人转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

二、次级资产支持证券交易

次级资产支持证券全部由新和昌物业认购。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，新和昌物业认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照本《计划说明书》、《标准条款》和其他专项计划文件以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

一、 华林证券股份有限公司：<http://www.chinalions.com/>

二、 深圳证券交易所网站：<http://www.szse.com.cn/>

13.2 信息披露的内容及时间

一、 定期公告

（一）《资产管理报告》

计划管理人应按照《管理规定》规定的方式，自专项计划成立日起，每年4月30日前向资产支持证券持有人披露上年度资产管理报告。对于设立不足两个月的，不披露年度资产管理报告。《资产管理报告》由计划管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；特定原始权益人、计划管理人、托管人等资产证券化业务参与人的履约情况；特定原始权益人的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各档次资产支持证券的本息兑付情况；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

《资产管理报告》经托管人复核后将同时在深圳证券交易所网站、华林证券网站上公布。

（二）《托管报告》

托管人应按照《管理规定》规定的方式，自专项计划成立日起，每年4月30日前向资产支持证券持有人披露上年度托管报告。《托管报告》由计划管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人具有辖区监管权中国证监会派出机构。

《托管报告》应至少包括下列内容：专项计划资产托管情况，对计划管理人的监督情况，需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

《托管报告》将同时在深圳证券交易所网站、华林证券网站上公布。

（三）《资产服务机构报告》

1、《基础资产服务机构报告》

基础资产服务机构应在专项计划存续期内每个自然年度届满之日起30个工作日内以电子邮件或传真形式向计划管理人和评级机构披露上年度《基础资产服务机构报告》，专项计划设立不足两个月的，基础资产服务机构可以不编制《基础资产服务机构报告》。

《基础资产服务机构报告》内容包括但不限于基础资产回收款统计、报告期内是否发生基础资产服务机构解任事件、基础资产诉讼或仲裁等情况。

2、《物业资产服务机构报告》

物业资产服务机构应在专项计划存续期内每个自然年度届满之日起30个工作日内以电子邮件和传真形式向计划管理人、信托受托人和评级机构披露上年度《物业资产服务机构报告》，单一资金信托设立不足两个月的，物业资产服务机构可以不编制《物业资产服务机构报告》。

《物业资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内是否发生资产服务机构解任事件、当期物业费回收、延迟缴纳滞纳金、违约金、物业服务合同、案场合同变更、诉讼/仲裁进展、物业的运营和管理、收费政策的变更等情况。

（四）《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划的每个收益分配公告日按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限

于权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。《收益分配报告》应于公告日在指定网站上公布。

（五）《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向计划管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评级报告》，并应当及时披露不定期跟踪评级报告；评级机构于专项计划存续期间根据专项计划信用状况的变化进行综合分析，决定是否调整其信用等级，并对专项计划作出《定期跟踪评级报告》。

《定期跟踪评级报告》应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、特定原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。

《定期跟踪评级报告》由计划管理人向合格投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

（六）《清算报告》

专项计划的清算终止日起10个工作日内，计划管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

二、 临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，计划管理人应在知道该临时事项发生之日起2个工作日内向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

(一) 计划管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向优先级资产支持证券持有人分配收益；

(二) 优先级资产支持证券信用等级发生不利调整；

(三) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上(含)的损失；

(四) 基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

(五) 特定原始权益人、计划管理人、托管人等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(六) 预计基础资产现金流相比预期减少 20%以上(含)；

(七) 特定原始权益人、计划管理人、托管人等资产证券化业务参与人违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

(八) 特定原始权益人、计划管理人、托管人等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

(九) 计划管理人、托管人、资信评级机构等资产证券化业务参与人发生变更；

(十) 特定原始权益人、计划管理人、托管人等相关机构信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；

(十一) 发生差额支付启动事件；

(十二) 发生违约事件；

(十三) 发生加速清偿事件；

(十四) 发生计划管理人解任事件、资产服务机构解任事件、托管人解任事件、监管银行解任事件；

(十五) 可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时,相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

《收益分配报告》、《资产管理报告》、《托管报告》及《清算报告》等文本文件在编制完成后,将存放于计划管理人所在地、托管人所在地、有关销售机构及其网点,并在指定网站披露,供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后,可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件,计划管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 对监管机构的备案及信息披露

一、专项计划销售期间,计划管理人应将《计划说明书》、专项计划销售公告等正式销售文件报中国证券投资基金业协会备案,同时抄送计划管理人住所地中国证监会派出机构。

二、专项计划成立后5个工作日内,计划管理人应就专项计划的销售、设立情况向中国基金业协会报送备案材料,同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构;专项计划设立失败时,计划管理人应当在销售期间结束之日起10个工作日内向相关证券监管机构报告。

三、计划管理人应在专项计划存续期内每年4月30日前向中国基金业协会提交《资产管理年度报告》及《托管年度报告》(专项计划设立不足两个月而未编制报告的除外)。

四、除本标准条款另有约定外，计划管理人应将本第十四条所述公告（包括但不限于《资产管理报告》、《审计报告》、《收益分配报告》、《托管报告》、《跟踪评级报告》）于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。

五、计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起5个工作日内向相关证券监管机构报告。

六、专项计划的清算终止日起10个工作日内，计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

七、专项计划存续期内发生下列重大变更的，计划管理人应在完成变更后5个工作日内，将变更情况说明和变更后的相关文件向中国基金业协会报告。

（一）增加或变更转让场所；

（二）增加或变更信用增级方式；

（三）增加或变更计划说明书其他相关约定；

（四）增加或变更主要交易合同相关约定；

（五）托管人、评级机构等相关机构发生变更；

（六）其他重大变更情况。

八、相关证券监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人大会相关安排

为保障资产支持证券持有人的合法利益,专项计划特别设置资产支持证券持有人大会制度,对于可能影响资产支持证券持有人利益的特定重大事项进行决策。

14.1 有控制权的资产支持证券

在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前,有控制权的资产支持证券系指优先级资产支持证券;在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之后,有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

14.2 资产支持证券持有人大会的召开

一、召开事由

在专项计划存续期间,出现下列事项之一的,计划管理人应当召开专项计划资产支持证券持有人大会:

(一) 发生计划管理人解任事件、托管人解任事件、资产服务机构解任事件或前述机构根据相关协议的约定提出辞任,需要更换前述机构的;

(二) 发生提前终止事件,且计划管理人认为有必要提请有控制权的资产支持证券持有人大会对是否提前终止专项计划进行表决的;

(三) 专项计划终止,需要有控制权的资产支持证券持有人会议对本专项计划的清算方案进行审核;

(四) 发生任何违约事件;

(五) 发生任何需经宣布生效的加速清偿事件;

(六) 计划管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

二、召集的方式

(一) 计划管理人召集

出现《标准条款》第15.2款规定的事由，计划管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人会议，并确定有控制权的资产支持证券持有人会议的开会时间、地点及权益登记日。

（二）有控制权的资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有优先级资产支持证券份额30%以上（含30%）的优先级资产支持证券持有人就本标准条款第15.2款规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人会议的，可向计划管理人提出书面提议。

2、计划管理人应当自收到书面提议之日起10个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人代表和托管人。

3、计划管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起30个工作日内发出会议通知；计划管理人决定不召集，代表有控制权的资产支持证券份额70%以上（含70%）的优先级资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人会议。计划管理人应于提议召开的有控制权的资产支持证券持有人决定召集之日起5个工作日内协助联系登记结算机构向其提供资产支持证券持有人的名单，并应提前30日报中国基金业协会备案。

4、如未发生计划管理人解任事件、托管人解任事件、资产服务机构解任事件且未发生前述机构根据相关协议的约定提出辞任的，有控制权的资产支持证券持有人不得以更换前述机构为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议，并就此作出任何决议。

5、除非于专项计划预期到期日对应的分配日，专项计划资金不足以支付专项计划的应缴税金和应付费（如适用）或无法使得优先级资产支持证券持有人在专项计划项下累计获得足额的本金和预期收益，有控制权的资产支持证券持有人不得以处置（包括变卖或进一步转让）专项计划资产或提前终止专项计划为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议，并就此作出任何决议。

6、在任何情况下，有控制权的资产支持证券持有人不得以变更专项计划的投资范围为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议，并就此作出任何决议。

三、通知

召开资产支持证券持有人会议，召集人应提前 30 个工作日以邮寄和传真的方式通知全体资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

（一）会议召开的时间、地点；

（二）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（三）大会的会议形式、议事程序和表决方式；

（四）有权出席有控制权的资产支持证券持有人会议的权益登记日；

（五）代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（六）会务常设联系人姓名、电话。

采用通讯方式召开大会并进行表决的，由召集人决定通讯方式和书面表决方式，并在会议通知中说明本次大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

任何资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述公告或通知，均不影响该次大会决议对其产生的约束力。

四、会议的召开

（一）有控制权的资产支持证券持有人会议应当有持有有控制权的资产支持证券份额 $1/2$ 以上（不含 $1/2$ ）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

（二）除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

（三）出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。计划管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人会议。

14.3 大会议决事项和程序

一、议决事项

(一)大会议决事项为关系优先级资产支持证券持有人利益须大会予以议决的重大事项,包括但不限于“召开事由”所列事项。

(二)计划管理人、托管人、单独或合计持有30%以上优先级资产支持证券的优先级资产支持证券持有人可以在大会召集人发出大会通知前向大会召集人提交需由大会审议表决的议案,也可以在大会通知发出后至大会召开前15日内向大会召集人提交临时议案。

(三)大会召集人应对提交的议案进行审核,对决定提交大会审议的提案应在大会通知上载明,临时议案应当在大会召开前15日公告。

(四)资产支持证券持有人大会不得对未经公告的事项进行表决。

二、议事程序

首先由大会主持人按照《标准条款》第15.8款的规定确定和公布监票人,然后由大会主持人宣读提案,经讨论后进行表决,并形成大会决议。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表,在计划管理人未能主持大会的情况下,由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额1/2以上多数(不含1/2)选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人作为该次资产支持证券持有人会议的主持人。

三、会议的表决

(一)有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

(二)有控制权的资产支持证券持有人会议决议须经参加会议的有控制权的资产支持证券持有人所持表决权的2/3以上(含2/3)通过方为有效。

(三)有控制权的资产支持证券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

(四)有控制权的资产支持证券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列

的各项议题应当分开审议、逐项表决。

四、计票

有控制权的资产支持证券持有人会议的计票方式为：

（一）如大会由计划管理人召集，会议主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，会议主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人代表担任监票人。

（二）监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（三）如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人或其代理人对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

14.4 资产支持证券持有人大会决议的生效与效力

一、资产支持证券持有人大会决定的事项，应当依法自资产支持证券持有人大会结束之日起 30 日内报基金业协会备案，并予以公告。资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效。

二、大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均应遵守和执行。

三、大会的生效决议应当由计划管理人备案，并按《计划说明书》、《标准条款》约定的披露方式进行披露。

四、优先级资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。

若发生不当行使而造成计划管理人、托管人或其他人的一切损失，均由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.5 资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼

一、若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反法律法规或《计划说明书》、《标准条款》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼(撤销之诉或确认无效之诉)。

二、资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果计划管理人、托管人合理认为其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

15.1 《资产买卖协议》

以下摘要描述了《资产买卖协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《资产买卖协议》具体规定了本专项计划的基础资产、购买价及其支付、当事人之间的基本权利义务等事项。根据《资产买卖协议》，原始权益人同意出售，且计划管理人同意代表专项计划的认购人按照《资产买卖协议》的条款和条件购买相应的基础资产。

一、基础资产的买卖

卖方应按照本协议的规定向买方出售本协议项下的基础资产，买方应向卖方购买本协议项下的基础资产。买方基于卖方在第 3.2 款、第四条及第 6.1 款项下之陈述、保证和承诺，享有基础资产所产生的全部收益及其附属权益；并根据第 2.3 条支付购买对价。

卖方转让基础资产时，其依据信托合同享有的相应的委托人权利和义务同时转让至买方。

中建投信托与卖方均同意，将各方在信托合同中约定的收取信托利益的账户，自本资产买卖协议生效之日/专项计划成立之日/专项计划账户开立之日（上述三个日期以后发生者为准）起，由卖方收取信托利益唯一的收款账户变更为买方的专项计划账户，专项计划账户为收取信托利益的唯一账户。

二、购买对价

本协议项下专项计划的基础资产购买对价为人民币贰亿贰仟万元（¥220,000,000.00 元）。以本协议第三条约定的先决条件被满足为前提，买方应于专项计划设立日向卖方支付《资产买卖协议》规定的基础资产购买对价。

三、购买对价的支付

（一）卖方至少于专项计划设立日前 3 日向买方书面提供其自有银行账户，

买方应在专项计划设立日指示托管银行以转账方式将其按照本协议第 2.2 款规定应支付的基础资产购买对价一次性地从专项计划账户支付至卖方指定的自有银行账户。与该支付相关的任何银行收费应由卖方负担。

(二) 除非本协议另有规定, 买方按照本协议第 2.2 款在专项计划设立日支付的款项应不存在任何性质的扣减或抵扣, 或任何限制或条件, 并且不存在任何税款的扣减或抵扣。

(三) 就本第 2.3 条而言, 一旦卖方指定的开户银行做出了已于专项计划设立日收到所要求的等于买方按照本协议第 2.2 款应支付的金额的转账的书面确认, 即视为买方已满足了以上 2.3.1 款中所规定的付款的要求。

四、基础资产收益的交付

以本协议第三条 3.1 款的先决条件被满足为前提, 卖方在买方按照本协议第 2.3 款的约定于专项计划设立日付款完毕后, 将基础资产转让予买方, 买方即按本协议的规定享有基础资产全部收益。

五、先决条件

(一) 卖方义务之先决条件

除非卖方书面特别表示放弃相关条件, 卖方履行本协议项下的义务, 以下列每一条件于该专项计划设立日当日或之前得到满足为先决条件:

1、声明和保证真实。

买方、中建投信托在本协议、《认购协议》、《计划说明书》及任何其他专项计划文件中做出的声明和保证以及买方、中建投信托按本协议规定交付给卖方的文件中所作的声明和保证, 在做出时是真实和准确的, 在该专项计划设立日当天也是真实和准确的。

2、签署和交付。

买方、中建投信托已经签署并向卖方交付了本协议和其他相关的专项计划文件。

3、批准和同意。

买方、中建投信托已收到或获得了现行法律法规所要求的为其履行本协议项下义务所需的全部同意、批准和授权，包括但不限于中国证监会对该专项计划的批准或无异议意见以及买方、中建投信托签署本协议的内部授权文件。

4、公司章程及存续证明。

买方、中建投信托已向卖方提供了其最新的公司章程以及买方合法成立并有效存续的证明。

5、经卖方及其顾问合理要求的其他文件、证明或专业意见。

买方、中建投信托已向卖方提供了经卖方及其顾问合理要求的其他文件、证明或专业意见。

（二）买方义务之先决条件

除非买方书面特别表示放弃相关条件，买方履行本协议项下的义务（包括但不限于根据本协议于该专项计划设立日向卖方支付购买价），以下列每一条件于该专项计划设立日当日或之前得到满足为先决条件：

1、声明和保证真实。

卖方、中建投信托应保证在本协议签署之时于本协议所作出的陈述和保证是真实的和准确的，在专项计划设立日当天也是真实和准确的，以及本协议第 3.2 款规定的先决条件在专项计划设立日已满足。

2、签署和交付。

卖方、中建投信托已经签署并向买方交付了本协议和其他相关的专项计划文件。

3、批准和同意。

卖方、中建投信托已收到或获得了现行法律法规所要求的为其履行本协议项下各项义务所需的全部批准、同意和授权，包括但不限于卖方签署本协议的内部授权文件。

4、公司章程及存续证明。

卖方、中建投信托已向买方提供了其最新的公司章程以及卖方合法成立并有效存续的证明。

5、财务报告。

卖方已向买方提供了反映其相关会计期间的财务报告(非经审计)。

6、专项计划成立。

在认购人缴付的认购资金(不含认购期间认购资金所产生的利息)达到《计划说明书》中所约定的目标发售规模,且优先级资产支持证券和次级资产支持证券的认购资金(不含认购期间认购资金所产生的利息)分别达到其相应的《计划说明书》约定的目标发售规模后,经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对募集账户中的资金进行验资并出具验资报告后,计划管理人向托管人提供验资报告,并将全部认购资金从专项计划募集账户划付至托管账户,经计划管理人公告,本专项计划成立。

7、经买方及其顾问合理要求的其他文件、证明或专业意见。

卖方已向买方提供了经买方及其顾问合理要求的其他文件、证明或专业意见。

六、交易费用

(一) 资产转让费用

卖方和买方应当依照中国有关法律法规规定的义务分配方式,各自承担与本协议项下的基础资产转让有关的任何税款、税负、收费和费用。如果上述法律法规没有明确规定某项税款、税负、收费和费用应由卖方还是买方支付,则卖方和买方应平均分担该等税款、税负、收费和费用,但本协议第 6.1 款第(8)项另有约定的除外。

(二) 其他相关费用

除非本协议另有明确规定,无论本协议项下的交易是否完成,各方均应各自承担其因谈判、签订本协议和履行本协议项下义务而发生的成本和费用,包括但

不限于相关中介机构费用。

七、违约责任

（一）一般原则

任何一方违反本协议的约定，视为该方违约，违约方应对其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

（二）卖方的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，卖方应赔偿买方因以下事项而遭受的直接损失：

1、 转让不符合本协议第四条 4.2 款规定的基础资产；

2、 卖方（或其任何授权管理人员）在本协议或其他专项计划文件中所做出的任何陈述和保证，以及卖方根据本协议、或其他专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

3、 卖方未履行或未全部履行本协议约定的任何承诺或义务；

4、 基础资产价值与相关方经审计实际发生的相关服务费用严重不符。

（三）买方的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，买方应赔偿卖方因以下事项而遭受的直接损失：

1、 买方未按照本协议的规定支付基础资产购买价款；

2、 买方（或其任何授权管理人员）在本协议或其他专项计划文件中所做出的任何陈述和保证，以及买方根据本协议或其他专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；

3、 买方未履行或未全部履行本协议约定的任何承诺或义务。

4、 买方作为计划管理人发生《标准条款》第 16.2 款规定的解任事件，或违反《标准条款》第 16.3 款规定辞任，或未履行《标准条款》第 16.2.3 款规定的

继续履行义务的。

收到卖方根据前款发出的要求赔偿或补偿的书面通知和相应证据后 15 个工作日内，买方应向卖方支付相应的损害赔偿额。

（四）中建投的违约责任

中建投信托应将按照本协议约定将卖方的信托利益转付至买方专项计划账户，并按照信托合同约定向买方支付违约金。

15.2 《服务协议》

以下摘要描述了《服务协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

《服务协议》主要规定了专项计划存续期间，资产服务机构享有的权利和应履行的义务，包括但不限于对物业资产/基础资产的管理、报告和声明、保管、违约责任等。根据《服务协议》，计划管理人拟委任新和昌物业为物业资产服务机构、中建投信托为基础资产服务机构，新和昌物业和中建投信托亦同意接受该委任，根据《服务协议》的规定为专项计划提供与物业资产/基础资产及其回收有关的管理服务及其他服务。

一、资产服务机构的委任

（一）物业资产服务机构的委任

1、信托受托人委任新和昌物业作为单一资金信托的物业资产服务机构，由其按照本协议的规定为单一资金信托提供与持有、处置和获取物业资产有关的管理服务及其它服务。同时，物业资产服务机构接受该委任并同意将根据本协议的规定履行相应职责。

2、除前述规定以外，应信托受托人的合理要求，物业资产服务机构应参与与物业资产管理服务及其他服务有关的法律程序，包括但不限于诉请相关方根据物业合同、案场合同支付物业费，并参与相关的诉讼、仲裁、法院强制执行、物业合同及案场合同项下相关方的破产清算程序和其他相关法律程序，并签署和交

付任何必要的通知、请求、权利主张、书面请求及与上述法律程序有关的其他文件和法律文书。

3、经物业资产服务机构书面请求，信托受托人还应给予物业资产服务机构按照本协议履行管理服务义务所必须的其他授权。信托受托人对物业资产服务机构的上述授权不得排除或减损信托受托人自身的任何权利和授权。

（二）基础资产服务机构的委任

1、计划管理人委任中建投信托作为专项计划的基础资产服务机构，由其按照本协议的规定为专项计划提供与持有、处置和获取基础资产有关的管理服务及其他服务。同时，基础资产服务机构接受该委任并同意将根据本协议的规定履行相应职责。

2、经基础资产服务机构书面请求，计划管理人还应给予基础资产服务机构按照本协议履行管理服务义务所必须的其他授权。计划管理人对基础资产服务机构的上述授权不得排除或减损计划管理人自身的任何权利和授权。

二、物业资产服务机构的管理服务内容

在专项计划存续期间，物业资产服务机构按以下约定管理信托受托人代表专项计划合法持有的物业资产：

（一）根据物业合同和案场合同的约定向相关方提供相关物业服务等。

（二）在物业资产对应的物业费缴款日，对每一笔物业资产对应的物业费进行催收及清收，物业资产服务机构的催收方式包括但不限于电话催收、上门催收、提起诉讼、仲裁等方式。

三、监管账户的设置和监管

（一）收款账户为物业资产服务机构开展物业管理业务中用于收取日常物业费的银行账户（以下简称“收款账户”，为避免歧义，此收款账户不同于“监管账户”）。

（二）物业资产服务机构将收取的物业费等物业资产收入按照标准条款的规定归集至监管账户，由监管银行将归集的物业资产收入转付至信托财产专户。

(三) 监管账户的信息如下:

开户行: 中国建设银行股份有限公司郑州直属支行

户名: 河南新和昌物业服务有限公司

账号: 【】

(四) 新和昌物业担任物业资产服务机构期间, 如物业资产服务机构的收款账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能于资金归集日将物业费等业务资产收入转付至监管账户, 新和昌物业应将相当于涉及物业资产已冻结、扣划的回收款金额在资金归集日划付至监管账户, 并开立新的人民币资金账户作为替代收款账户取代上述被冻结、扣划的原收款账户, 同时在替代收款账户开立完成之日后的3个工作日内通知所有相关方该替代收款账户的基本情况, 并指示相关方将收到该通知之日起的所有物业费付至替代收款账户。

(五) 新和昌物业担任物业资产服务机构期间, 如监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能按本协议及《监管协议》约定方式进行使用的, 新和昌物业应将相当于涉及物业资产已冻结、扣划的回收款金额在资金归集日划付至监管账户, 并按照《监管协议》的约定在监管银行开立新的人民币资金账户(作为监管账户)取代上述被冻结、扣划的账户。

(六) 资产服务机构应与监管银行另行签订《监管协议》, 委托监管银行按照该协议约定对监管账户实施监管。

四、资金划付

(一) 自单一资金信托设立(含该日)起, 物业资产服务机构应将新和昌物业收款账户中所收到的物业合同、案场合同项下的任一笔物业费区分为物业资产回收款及非物业资产回收款, 并作相应的账务记录。

(二) 物业资产服务机构应按照标准条款规定的日期将出售物业资产产生的资金划转至资金监管账户, 并按照标准条款规定的日期督促资金监管银行将物业资产收入转付至信托财产专户、由基础资产服务机构将信托财产专户中的信托利益资金转付至专项计划账户。为避免疑问, 与划转该等还款资金相关的所有费用

(如有)均由特定原始权益人承担。

(三) 物业资产服务机构每月归集一次《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入。自专项计划成立日(含该日)起,入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费应全部进入收款账户。监管期间,物业资产服务机构在每个资金归集日 16:00 前将其收取的入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费缴存至监管账户。资金归集日为每个兑付日前 11 个工作日(T-11)的月度对日,如遇法定节假日或休息日顺延至其后第 1 个工作日,若该月无对应之日,则为该月最后 1 个工作日。

(四) 在每个信托利益分配日前 2 个工作日 16:00 前,即每个专项计划兑付日前 11 个工作日(T-11 日) 16:00 前,计划管理人向基础资产服务机构发送信托利益分配通知。基础资产服务机构于每个专项计划兑付日前 9 个工作日(T-9 日) 16:00 前,在信托财产专户扣除信托涉及的相关税费后,将信托利益资金划转至专项计划托管账户。专项计划托管账户的信息如下:

开户行:中国建设银行股份有限公司河南省分行

户名:华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划

账号:【】

五、服务费用

(一) 资产服务机构就提供本协议项下的管理服务不收取服务费用。继任服务机构服务费用由各有关方另行约定。

(二) 税费

资产服务机构因根据本协议提供管理服务而产生的费用及相关税收,由资产服务机构自行承担。

(三) 执行费用

1、物业资产服务机构根据本协议和物业资产文件置换或处置不合格物业资产时,应先行垫付执行费用。除根据信托受托人指令进行置换或处置的情况之外,物业资产服务机构有权在每个资金归集日将前一个资金归集期间内置换或处置不合格物业资产获得的回收款转入监管账户之前就任何不合格物业资产收回的

款项中扣除以往为回收任何不合格物业资产垫付的但尚未得到补偿的所有执行费用,且其扣除的每笔不合格物业资产所对应的执行费用不得超过该笔不合格物业资产所实际收回的款项。

2、如果物业资产服务机构在置换或处置某笔物业资产的过程中将产生费用,物业资产服务机构应向信托受托人报告,并按照信托受托人的指令完成处置。

3、物业资产服务机构应在《物业资产服务机构报告》中如实反映执行费用的支出情况,并接受信托受托人的监督和质询,必要时向信托受托人提供相应支付凭证。

15.3 《差额支付承诺函》

以下摘要描述了本专项计划项下,由新和昌物业作为专项计划的差额支付承诺人向计划管理人出具的《差额支付承诺函》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件进一步详细信息进行阅读。

一、差额支付承诺

(一)本公司在此不可撤销及无条件地向计划管理人(代表资产支持证券持有人)承诺,发生任一差额支付事件时,差额支付承诺人根据《标准条款》规定的顺序,对专项计划应支付的税款(如有)、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额承担补足义务。预期支付额系指优先级资产支持证券在专项计划存续期间的每一个兑付日的应付未付的本金以及预期收益金额的总和。对于专项计划收益分配时所产生的税费,由投资者承担,本公司不承担差额支付义务。

(二)本公司承诺,若计划管理人解散、清算或破产或受到任何限制或计划管理人的名称、法定代表人、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化,或计划管理人发生更换,本公司在本承诺函项下的义务均不受上述事项影响。

二、承诺期间

本公司承诺按照《标准条款》及本承诺函的规定,自本承诺函生效之日起(含该日)向计划管理人(代表资产支持证券持有人)承担差额支付义务,直至对专项计划应支付的税款(如有)、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额

全部清偿完毕。

三、差额支付的启动条件

在以下任一差额支付启动事件发生时，则本公司应根据《标准条款》及本承诺函的约定履行差额支付义务：

（一）在专项计划终止日之前，任何一个初始核算日，专项计划托管账户内可供分配的资金余额不足以全部清偿相应的兑付日专项计划应支付的税款（如有）、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额；

（二）专项计划终止时，专项计划账户内可供分配的资金余额不足以全部清偿专项计划应支付的税款（如有）、专项计划费用及优先级资产支持证券预期支付额。

四、差额支付义务的承担

（一）计划管理人在收到每个还款期间第 11 份信托财产专户余额通知单后，若信托财产专户余额小于当期专项计划应兑付优先级本息金额的 90% 时，计划管理人在收到信托财产专户余额通知单后 2 个工作日内向河南新和昌物业服务服务有限公司出具《差额支付风险提示函》。

（二）本公司同意，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额支付启动日向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》，要求差额支付承诺人将《标准条款》第 13.3 条约定的属于本承诺函中差额支付承诺范围内的应付金额与该期专项计划账户中的可分配金额的差额支付至专项计划账户。

（三）差额支付承诺人自收到上述《差额支付通知书》后，应于差额支付承诺人划款日 16:00 时前将相应差额款项无条件足额划入专项计划账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

（四）本公司对本承诺函项下的应付款项不得以任何理由作抗辩、抵销或扣减请求，计划管理人、优先级资产支持证券持有人存在过错等情况除外。

（五）优先级资产支持证券持有人和计划管理人协议变更《标准条款》及《认购协议》的内容，除可能导致差额支付义务增加或扩大的变更以外，无需征得本

公司同意。未经本公司的书面同意而加重差额支付义务的，本公司仍按原约定的义务承担差额支付责任，对新增或扩大的义务不承担差额支付责任。

五、承诺费

本公司按本承诺函的约定支付差额款项的，不收取承诺费。

六、差额支付资金的偿还与追偿

（一）差额支付资金的偿还。本公司同意，本公司按本承诺函支付的差额支付款项不得要求资产支持证券持有人或计划管理人偿还。

（二）差额支付资金的追偿。如果本公司不履行本承诺函项下的差额支付义务，则同意计划管理人代表优先级资产支持证券持有人向本公司进行追偿，但优先级资产支持证券持有人不得单独行使追偿权。

七、权利义务的转让/转移

（一）差额支付承诺人不得转让或以其他方式处置其在本承诺函项下的全部或部分的责任和义务，除非该等转让有利于优先级资产支持证券持有人的利益且经计划管理人书面同意并通知评级机构。

（二）优先级资产支持证券持有人按照《标准条款》及《认购协议》的规定将优先级资产支持证券转让给任何第三方的，差额支付承诺人仍按照本承诺函规定承担差额支付义务。

八、差额支付承诺人的陈述和保证

差额支付承诺人对其自身状况作出如下保证和陈述：

（一）差额支付承诺人为合法有效存续的有限责任公司，具有完全的民事行为能力 and 授权签署本承诺函；

（二）若根据中国现行法律的规定差额支付承诺人签署及履行本承诺函需要获得必要的内部的及监管部门的批准、授权或其他相关手续，差额支付承诺人已取得及履行完毕该等批准、授权或其他相关手续；

（三）差额支付承诺人签署及履行其在本承诺函项下的义务不违反或不导致

其违反 1、适用于差额支付承诺人的任何法律、法规、部门规章、规范性意见、判决、裁定或命令；2、差额支付承诺人的公司章程等组织性文件或营业执照的规定；3、差额支付承诺人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定。

15.4 《托管协议》

以下摘要描述了《托管协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

一、托管人对计划管理人业务监督

(一) 托管人应根据《管理办法》、《管理规定》及其他有关法律法规的规定以及本协议的约定对计划管理人就下述事项进行监督：

- 1、专项计划资金的投资及投资限制；
- 2、专项计划利益分配；
- 3、清算资产分配；
- 4、法律法规规定的其他事项。

(二) 托管人应对计划管理人发出的划款指令进行形式审核，在不违反本协议约定的前提下执行该指令。

(三) 托管人发现计划管理人有违反《管理办法》、《管理规定》及其他有关法律法规的规定和本协议约定的行为，应及时以书面形式通知计划管理人限期纠正，计划管理人应在收到通知后2个工作日内及时核对确认并以书面形式（包括但不限于：邮件、传真或扫描件）对托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在专项计划存续期间内，托管人有权随时对通知事项进行复查，督促计划管理人改正。计划管理人对托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，托管人应当拒绝执行并及时向中国证券投资基金业协会报告。

(四) 如托管人认为计划管理人有违反《管理办法》、《管理规定》及其他

有关法律法规的规定和本协议约定的行为,托管人有权行使法律法规及本协议赋予托管人的所有权利和救济措施,以保护专项计划资产的安全和资产支持证券持有人的权益。

二、管理人对托管人的业务监督、核查

(一) 计划管理人应根据《管理办法》、《管理规定》及其他有关法律法规的规定和本协议的约定对托管人执行下述事项进行合理监督:

- 1、妥善保管存放于专项计划账户的现金资产;
- 2、将专项计划资产与其自有资产及托管的其他资产分账管理;
- 3、不得擅自挪用专项计划资产;
- 4、执行计划管理人的投资、划款、清算指令,进行相应的资金划付;
- 5、妥善保管因专项计划资产投资而形成的合同、文件等相关资料;
- 6、按计划管理人的指令,按时划付专项计划分配资金及清算资产至计划管理人指定的登记结算机构账户;
- 7、按计划管理人的指令,办理专项计划的其他资金往来;
- 8、法律法规规定的其他事项。

(二) 计划管理人发现托管人有违反《管理办法》、《管理规定》及其他有关法律法规的规定和本协议约定的行为的,应立即以书面形式通知托管人限期纠正。托管人应在收到通知后2个工作日内及时核对并以书面形式(包括但不限于:邮件、传真或扫描件)给计划管理人发出回函,说明违规原因及纠正期限,并保证在规定期限内及时改正。在专项计划存续期间内,计划管理人有权随时对通知事项进行复查,督促托管人改正,托管人对计划管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的,计划管理人应及时向中国证券投资基金业协会报告。

(三) 如计划管理人认为托管人有违反了《管理办法》、《管理规定》及其他有关法律法规的规定、《计划说明书》和本协议的约定的行为,计划管理人有权行使法律法规或本协议赋予计划管理人的权利和救济措施,以保护专项计划

资产的安全和资产支持证券持有人的权益,包括但不限于对因托管人的过错造成的专项计划资产的实际直接经济损失向托管人索赔。

三、托管人与管理人在业务监督、核查中的配合与协助

计划管理人和托管人有义务配合和协助对方依照本协议对专项计划资产执行监督、核查。计划管理人或托管人无正当理由,拒绝、阻挠对方根据本协议规定行使监督权,或采取拖延、欺诈等手段妨碍对方进行有效监督,情节严重或经监督方提出警告仍不改正的,监督方应向中国证券投资基金业协会报告。

四、托管资产

本协议所称托管资产是指根据专项计划文件之约定划付至专项计划账户的全部资产。

15.5 《担保函》

以下摘要描述了《担保函》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

一、保证的主债务

担保人对特定原始权益人在《差额支付承诺函》下应承担的差额支付义务承担连带保证责任。担保人对本担保函的任何修改和补充需经计划管理人的书面同意,方具有法律效力。

二、保证的范围

本担保函保证的范围包括主债务、因主债务产生的应由特定原始权益人承担的利息(如有)、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用(包括诉讼费、律师费用、公证费用、执行费用等。)

三、保证的方式

本担保函的担保方式均为无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

四、保证期限

本担保函项下的保证期间应分别单独计算，其各自的保证期间为各担保支付启动事件发生之次日起2年。

五、担保人的陈述和保证

担保人向计划管理人作出以下的陈述和保证，下述各项陈述和保证在本担保函签订之日均属真实和正确：

1、担保人系一家依照中华人民共和国法律成立并有效存续的有限责任公司，具有完全的权力和授权在其营业执照规定的范围内开展业务和经营。

2、担保人已仔细阅读并完全了解《资产买卖协议》的内容，为本担保函项下约定主债务提供保证完全出于自愿，全部意思表示真实。

3、担保人签署及履行其在本担保函项下的义务，是在其公司经营范围内的，并且不违反（1）担保人的营业执照、公司章程或类似组织文件的任何规定；（2）适用于担保人的任何法律或任何政府授权或批准；（3）担保人签署的或必须遵守的任何协议或文件的条款、条件或规定；（4）对担保人作出任何判决或仲裁裁决，或任何政府或主管机构的决定或规定。

4、担保人已取得及履行完毕签署及履行本担保函所需的一切必要的内部批准、授权或其他相关手续，并已取得及履行完毕签署及履行本担保函所需的一切政府部门的批准、同意或其他相关手续。本担保函由担保人的法定代表人或授权代表有效签署。

5、不存在影响担保人履行本担保函项下义务的未决诉讼、仲裁或其他司法或行政程序，且据其所知无人威胁将采取上述行动。

6、本担保函对担保人构成合法、有效并具有法律约束力的义务。

7、担保人的财务状况良好，有能力履行本担保函约定的保证义务，其财务状况未受并且不会因即将开始任何仲裁、诉讼或行政程序而受到不利影响。

担保人向计划管理人提供的所有文件、资料、报表和凭证是准确、真实、完整和有效的。

六、担保支付启动事件

在以下任一担保支付启动事件发生时，则本担保人应于收到计划管理人发出的履行担保义务通知后，根据《标准条款》及本担保函的约定履行保证义务：

（一）在专项计划终止日之前，发生以下事件：

发生差额支付启动事件，且截至相应差额支付承诺人划款日后 1 个工作日，专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕到期优先级资产支持证券的当期预期收益和/或未偿本金余额。

（二）在专项计划终止日之后，发生差额支付启动事件，且截至相应差额支付承诺人划款日后 1 个工作日，专项计划资产仍不足以支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

七、担保人的承诺

除本担保函其他条款约定以外，担保人在本担保函有效期内，同意并承诺：

（一）担保人应履行中国现行法律法规所要求的必要的程序和手续使公司合法存续，继续保有能够影响担保人履行本担保函项下义务的能力的经营许可。

（二）担保人在本担保函下应付的所有款项应全额支付，除仲裁、诉讼或行政程序依法作出的裁决外，不得作出任何形式的抵扣，并不得进行任何税收方面或任何性质的扣减或预提。

（三）在本担保函项下，担保人应当全额保证范围内的义务，除法定要求外，不得提出任何抵销主张，亦不得附带任何条件。

（四）在本期各回收款所对应的专项计划之付款月份基础资产预期额之债务全部清偿前，担保人发生的可能对其履行本担保函项下义务的能力产生重大不利影响的任何形式的产权变动，应于该变动发生后 15 个工作日内通知计划管理人；担保人不因上述产权变动或经营方式而免除保证责任。

（五）担保人如在国家工商行政管理部门进行任何变更登记，应于该变更登记后 15 个工作日内通知计划管理人并将有关登记文件的副本送交计划管理人。

15.5 《监管协议》

以下摘要描述了《监管协议》的主要条款。认购人须结合本《计划说明书》和专项计划文件的进一步详细信息进行阅读。

一、监管账户的设置

监管账户指新和昌物业为专项计划专门开立的,用于归集、划付物业管理费、车位管理费和案场服务费的人民币资金账户。物业资产服务机构根据专项计划文件约定,将质押于受托人的《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入划转到该账户,受托人及监管人对该账户资金使用进行监管。

监管账户基本信息如下:

开户行:中国建设银行股份有限公司郑州直属支行

户名:河南新和昌物业服务有限公司

账号:【】

二、监管账户的使用与监管

(一) 监管账户是新和昌物业用于归集、划付物业费信托合同项下作为还款来源及质押资产的物业资产收入的人民币资金账户。

(二) 新和昌物业应确保其提交资料的真实性。监管银行与物业资产服务机构应于每月月末以及每个资金归集日前一工作日对监管账户中的金额进行对账,如双方记账存在不一致之处,应尽快核对资金到账记录等资料,以纠正错误。监管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知信托受托人。

(三) 监管期间,物业资产服务机构每月归集一次《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业费收入,物业资产服务机构在每个资金归集日 16:00 前将其收取的入池《物业服务合同》和《案场合同》项下的物业管理费、车位管理费、案场服务费缴存至监管账户。资金归集日为每个兑付日前 11 个工作日(T-11)的月度对日,如遇法定节假日或休息日顺延至其后第 1 个工作日,若该月无对应之日,则为该月最后 1 个工作日。

(四) 监管银行根据信托受托人的划款指令, 每个资金划转日16:00前, 将监管账户归集到的资金划转至信托财产专户。资金划转日为每个资金归集日后的第1个工作日。监管银行将资金由监管账户划付至信托账户直至划款资金总额达到各还款期间应支付信托贷款本息金额。信托受托人有权根据专项计划的运行情况调整各还款期间应支付信托贷款本息金额, 如需调整则应在本还款期间资金划转日5个工作日前向物业资产服务机构和监管银行各发送一份调整后的各期应支付信托贷款本息金额具体数值的书面文件。各还款期间应支付信托贷款本息金额如下:

还款期间序号	当期应支付信托贷款本金金额	当期应支付信托贷款利息金额	合计
1	3,800.00	1,430.00	5,230.00
2	4,300.00	1,183.00	5,483.00
3	4,500.00	903.50	5,403.50
4	4,600.00	611.00	5,211.00
5	4,800.00	312.00	5,112.00

注: “还款期间”系指如下5个期间(自单一资金信托成立日起至最后一个信托利益支付日止, 含首日不含尾日): 第一个“还款期间”自信托生效日(含)至第一个信托利益支付日(不含); 第二个“还款期间”自第一个信托利益支付日(含)至第二个信托利益支付日(不含); 以此类推, 共有5个还款期间。

(五) 物业资产服务机构向信托受托人、监管银行发出返还当期信托利益分配之后剩余资金的申请后, 信托受托人应于5个工作日内向监管银行发出划款指令, 监管银行在收到划款指令次日, 将剩余资金返还至物业资产服务机构账户。

物业资产服务机构账户基本信息如下:

开户行: 【】

户名: 河南新和昌物业服务有限公司

账号: 【】

(六) 监管银行不得将监管账户与物业资产服务机构的任何其他账户合并, 且不得将监管账户中的资金进行抵销或截留以用于偿还任何对监管银行所欠的债务。

(七) 监管账户设立后, 物业资产服务机构即应出具《授权及承诺书》, 承诺在单一资金信托存续期间, 仅以监管账户作为归集信托合同项下基础资产回收款的账户, 未经管理人书面同意, 物业资产服务机构不得单方面增加、改变或撤销监管账户。除收到信托受托人书面确认外, 监管银行有权拒绝物业资产服务机构单方面提出的对监管账户的任何操作, 包括但不限于变更预留银行印鉴、增加、改变或撤销资金归集账户等。

(八) 信托受托人和物业资产服务机构同意, 监管账户的预留银行印鉴(包括物业资产服务机构的预留印鉴和信托受托人及物业资产服务机构共同确认的委派人员印鉴)如需更换, 必须由信托受托人和物业资产服务机构同时出具同意更换印鉴的书面证明, 监管银行才能予以更换。任何一方无权单方面更换预留银行印鉴, 否则, 监管银行有权予以拒绝。

(九) 监管期间, 如监管账户被司法冻结、扣划或因其他情形而不能按本协议约定方式进行使用的, 除法律法规另有规定或有权机关另有要求外, 监管银行应在该情形发生当日及时书面通知信托受托人和物业资产服务机构。物业资产服务机构在接到通知后有义务将信托合同项下质押资产产生的回收款根据《标准条款》和本协议第 6.2 条 d 款约定的时间、金额和方式直接付至信托财产专户。监管银行在不违反法律法规规定及/或有权机关要求的前提下, 应严格按《监管协议》及特定原始权益人的授权履行相应的职责。

(十) 在发生本协议第 6.2 条 h 款情形时, 信托受托人应当自收到监管银行的书面通知当日书面通知物业资产服务机构, 要求物业资产服务机构将等同于已冻结的回收款金额在回收款转付日直接划付至信托财产专户。但信托受托人、监管银行和物业资产服务机构已将按照 6.2 条 k 款之规定, 开立新的人民币资金账户作为监管账户除外。

(十一) 在发生本协议第 6.2 条 h 款情形时, 信托受托人还应促使物业资产服务机构、且物业资产服务机构应按照信托受托人要求于收到监管银行书面通知 15 日内在监管银行开立新的人民币资金账户取代上述被冻结的账户专门用于接收基础资产回收款, 并重新向监管银行出具授权书, 将新开立的资金账户作为监管账户, 且于新的监管账户设立当日, 信托受托人、监管银行、物业资产服务机构

构均应履行本协议项下的全部义务,但司法冻结的原因系因专项计划文件被依法认定为无效或可撤销的情形除外。

三、监管银行的义务

(一)监管银行应定期或在信托受托人要求的其他时间随时将监管账户的收付款情况(包括现金流入、流出及结息情况)提供给信托受托人,而无须事先获得物业资产服务机构的任何同意。

(二)监管期间内,当监管银行发觉或收到其他任何第三方拟对监管账户作出任何索偿或行动的通知后,监管银行将在不违反法律、法规有关规定的前提下并不迟于前述事项发生后第2个工作日内通知信托受托人和物业资产服务机构。

(三)监管期间内,若物业资产服务机构提出更换监管账户印鉴的要求,监管银行应不迟于该事项发生后第1个工作日内通知信托受托人。

第十六章 要求披露或明确的事项

根据《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》第十七条、第十九条和第二十条要求,需要披露计划管理人与特定原始权益人利益关系说明、专项计划终止后的清算和专项计划变更管理事项的说明的相关事项。

16.1 计划管理人、托管人与特定原始权益人利益关系说明

截止本《计划说明书》签署之日,计划管理人与特定原始权益人之间无股权关联关系,并且,无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。此外,计划管理人与特定原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。截至本《计划说明书》签署日,计划管理人与特定原始权益人无重大利益关系。

截止本《计划说明书》签署之日,托管人与特定原始权益人之间无股权关联关系,并且,无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。此外,托管人与特定原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。截至本《计划说明书》签署日,托管人与特定原始权益人无重大利益关系。

16.2 专项计划变更管理人的相关安排

16.2.1 计划管理人解任事件

系指以下任一事件:

一、计划管理人出现被取消证券公司客户资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他确定不能继续履行职责情形的;

二、计划管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的,违背其在专项计划文件项下的职责,资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的;

三、计划管理人发生任何丧失清偿能力事件;

资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知之日起生效,在依据《标准条款》、《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合本规定要求的新的管理人之前,由中国证券投资基金业协会指定临时管理人。

除发生计划管理人解任事件之外,专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

16.2.2 计划管理人辞任

计划管理人不得辞去其作为专项计划管理人的职责和义务,除非资产支持证券持有人大会决议确认存在以下情形:

一、任何应适用的法律不允许计划管理人继续履行管理职责;

二、计划管理人无法采取任何应适用的法律所允许的合理措施以履行其管理职责。

资产支持证券持有人大会批准计划管理人辞任后,计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务,并接受资产支持证券持有人大会的监督,直至下列日期中的较晚者:(a)在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日,(b)资产支持证券持有人大会决议中确定的计划管理人离职日期。在继续履行职责期间,计划管理人有权继续收取管理费。

专项计划变更管理人,应向中国证券投资基金业协会报告,同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

16.2.3 计划管理人变更的程序

专项计划发生前述任何计划管理人解任事件或者计划管理人辞任时,应根据《标准条款》、《计划说明书》的规定召开资产支持证券持有人大会;如果资产支持证券持有人大会做出解任或辞任计划管理人的决议,则资产支持证券持有人大会应向计划管理人发出书面通知,该通知中应注明计划管理人职责终止的生效日期。需要证监会或基金业协会批准的,还需履行相应的批准程序。

资产支持证券持有人大会发出通知后,计划管理人应继续履行专项计划项下计划管理人的全部职责和义务,并接受资产支持证券持有人大会的监督,直至下列日期中的较晚者:

- 一、资产支持证券持有人大会任命后续计划管理人生效之日;
- 二、计划管理人解任通知中确定计划管理人职责终止的生效日期;
- 三、证监会或基金业协会批准之日(如有)。

16.2.4 后续计划管理人的委任

计划管理人职责终止时,计划管理人应当作出处理专项计划事务的报告,并向新的计划管理人办理专项计划资产和专项计划事务的移交手续。向新的计划管理人办理完毕专项计划资产和专项计划事务的移交手续后,原计划管理人就专项计划事项解除责任,但原计划管理人有不正当行为的除外。

专项计划的资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任的,资产支持证券持有人大会应任命后续计划管理人。一经任命,后续计划管理人即成为原计划管理人在专项计划项下所有管理职能的承继者,并承担原计划管理人在专项计划文件中约定的一切职责、责任和义务。任何后续计划管理人一经接受任命,将做出专项计划文件中原计划管理人做出的一切陈述和保证,并享有专项计划文件中原计划管理人的一切权利,承担专项计划文件中原计划管理人的一切义务。

资产支持证券持有大会选任新的计划管理人,须在基金业协会处备案,且在备案后5个工作日内公告。

第十七章 违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反其签署的专项计划文件的约定,视为该方违约,违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外,认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失:

一、认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向计划管理人交付认购资金;

二、因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响,或者导致计划管理人受到起诉或任何调查;

三、认购人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

17.3 计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外,计划管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失:

一、因计划管理人故意或重大过失而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格;

二、计划管理人未履行或全部履行法律法规规定的主要职责、其签署的《认购协议》或《标准条款》约定的主要职责或义务,致使专项计划的资产受到重大损失。

17.4 托管人的违约责任

托管人按照前述违约赔偿一般原则以及《托管协议》的相关约定承担违约责任。

17.5 投资者保护机制

一、应急事件

应急事件是指特定原始权益人突然出现的,可能导致资产支持证券不能按期、足额兑付,并可能影响到金融市场稳定的事件。

应急事件发生后,特定原始权益人和计划管理人应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案,保障投资者权益,减小不利影响。

二、投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时,向特定原始权益人和计划管理人建议启动投资者保护应急预案;或由特定原始权益人和计划管理人在发生应急事件后主动启动应急预案;也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

特定原始权益人和计划管理人启动应急预案后,可采取下列某项或多项措施保护债权:

(一) 公开披露有关事项;

(二) 召开资产支持证券持有人大会,商议债权保护有关事宜。

三、信息披露

在出现应急事件时,特定原始权益人需主动与计划管理人、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通,并通过指定计划管理人网站披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括:

(一) 跟踪事态发展进程,协助计划管理人发布有关声明;

(二) 听取监管机构意见,按照监管机构要求做好有关信息披露工作;

(三) 主动与评级机构互通情况,督促评级机构做好跟踪评级,并及时披露评级信息;

(四) 适时与计划管理人联系发布关于应急事件的处置方案,包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等;

(五) 适时与计划管理人联系发布关于应急事件的其他有关声明。

四、资产支持证券持有人大会的召开

在出现应急事件后,资产支持证券持有人为维护债权利益,可按本《计划说明书》第十四章约定,召开资产支持证券持有人大会。

17.5 免责条款

如发生下列情形,当事人可以免责:

一、不可抗力:任何一方因不可抗力未能履行其签署的专项计划文件项下的全部或部分义务,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任;

二、计划管理人和/或托管人按照当时有效的法律、法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失;

三、在没有故意或重大过失或欺诈的情况下,计划管理人由于按照《认购协议》、本标准条款、《计划说明书》规定的投资原则行使或者不行使投资权造成的直接损失或潜在损失;

四、在没有过错或重大过失且已经履行托管人应履行的义务的情况下,托管人执行计划管理人的业务指令对专项计划资产造成的损失,托管人免责;

五、法律法规、《认购协议》、本标准条款、《计划说明书》或《托管协议》规定可免责的其他事项。

17.6 争议解决

一、凡因《认购协议》及《计划说明书》、《标准条款》引起的或与《认购协议》及《计划说明书》、《标准条款》有关的任何争议,由双方协商解决。如

双方在争议发生后三十日内协商未成,任何一方可将上述争议提交华南国际经济贸易仲裁委员会按该会届时有效的仲裁规则在深圳仲裁解决。仲裁裁决是终局性的,对双方均有约束力。

二、除双方发生争议的事项外,双方仍应当本着善意的原则按照《认购协议》及《计划说明书》、《标准条款》的规定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件存放及查阅方式

18.1 附录和备查文件

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件,该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分:

- 一、《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》
- 二、《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支持证券认购协议与风险揭示书》
- 三、《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》
- 四、《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服务协议》
- 五、《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》
- 六、《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》
- 七、《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》
- 八、《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》
- 九、《华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划应收账款质押合同》
- 十、《关于华林证券股份有限公司设立华林证券-新和昌物业费信托受益权资产支持专项计划之法律意见书》
- 十一、《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信用评级报告》
- 十二、《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》

十三、计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

十四、特定原始权益人的营业执照和公司章程

十五、托管人业务资格批件和营业执照

18.2 备查文件查阅地点

华林证券股份有限公司

联系地址：广东省深圳市福田区福华一路免税商务大厦 8 楼

联系人：杨浹、赵飞媛、周友华、吴燕萍、王文倩

电话：0755-23990174

传真：0755-82707818

网址：<http://www.chinalions.com/>

(本页无正文,为《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》
之盖章页)

计划管理人: 华林证券股份有限公司



2017年7月13日