

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

报告期：2020 年 01 月 01 日-2020 年 12 月 31 日

长城证券股份有限公司
2021 年 04 月

重要提示

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

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准的无保留意见的审计报告。

年度资产管理报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的信息已经信息来源方复核，信息来源方包括潍坊银行股份有限公司、北京银行股份有限公司长沙分行，管理人已通过合理方式进行复核确认。

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

无其他重要提示、风险提示。

目录

重要提示	2
释义	5
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况	7
一、专项计划基本情况	7
二、专项计划参与机构基本信息情况	8
三、资产支持证券基本情况	8
四、资产支持证券收益分配与条款行权情况	9
五、报告期内履行职责和义务的情况	11
六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况	11
七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	11
第二节 基础资产情况	12
一、基础资产变化情况	12
二、基础资产现金流重要提供方相关情况	12
三、基础资产基本情况	13
四、影响专项计划分配的基础资产其他情况	14
第三节 资金收支与投资管理情况	15
一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况	15
二、基础资产现金流差异情况	16
三、基础资产现金流归集情况	16
第四节 特定原始权益人情况	17
第五节 增信措施及其执行情况	18

一、增信措施变更情况	18
二、增信措施执行情况	18
三、增信方情况	18
第六节 其他重大事项	21
一、专项计划审计情况	21
二、不定期跟踪评级情况	21
三、转让基础资产取得资金使用情况	21
四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况	21
五、报告期内发生的重大事件	21
六、报告期内持有人会议情况	22
七、其他需要披露的事项	22
第七节 附件目录	23
附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明	25

释义

释义项	指	释义内容
原始权益人/潍坊银行	指	潍坊银行股份有限公司
计划管理人/管理人/推广机构	指	根据《标准条款》担任计划管理人的长城证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构
受托人/贷款人/长安信托/信托公司	指	长安国际信托股份有限公司
借款人/出质人/差额补足人/保障房公司/天元保障房公司	指	株洲市天元区保障住房开发建设有限公司
连带责任保证人/保证人	指	湖南天易集团有限公司（以下简称“天易集团”）及/或株洲高科集团有限公司（以下简称“高科集团”）
账户资金监管银行/监管银行	指	根据《账户资金监管协议》担任监管银行的北京银行股份有限公司长沙分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构
托管银行/托管人/保管银行/保管人	指	根据《托管协议》担任托管银行，以及同时根据《资金保管合同》担任保管银行的北京银行股份有限公司长沙分行，或根据该协议任命的作为托管银行及保管银行的继任机构
登记托管机构/中证登深圳公司	指	中国证券登记结算有限公司深圳分公司
法律顾问	指	北京盈科（长沙）律师事务所
评级机构	指	联合信用评级有限公司
资产支持证券持有人	指	任何持有“资产支持证券”的投资者，包括“优先级资产支持证券持有人”和“次级资产支持证券持有人”
专项计划	指	根据《管理规定》及其他“法律”，由“计划管理人”设立的“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”
基础资产	指	由“原始权益人”在“专项计划成立日”转让给“计划管理人”的“原始权益人”根据《信托合同》享有的信托受益权
资产管理合同	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”
《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《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划标准条款》及其任何有效的修订和补充
《计划说明书》	指	《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划计划说明书》
《信托受益权买卖协议》	指	“原始权益人”与“计划管理人”签署的“《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划信托受益权转让协议》”及对该协议的任何修改或补充

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

《托管协议》	指	“计划管理人”与“托管银行”签署的“《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划托管协议》”及对该协议的任何修改或补充
《差额补足承诺函》	指	“差额补足人”向“计划管理人”出具的“《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划差额补足承诺函》”及对该承诺函的任何修改或补充
《保证合同》	指	“连带责任保证人”与“计划管理人”签订的“《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划保证合同》”及对该合同的任何修改或补充

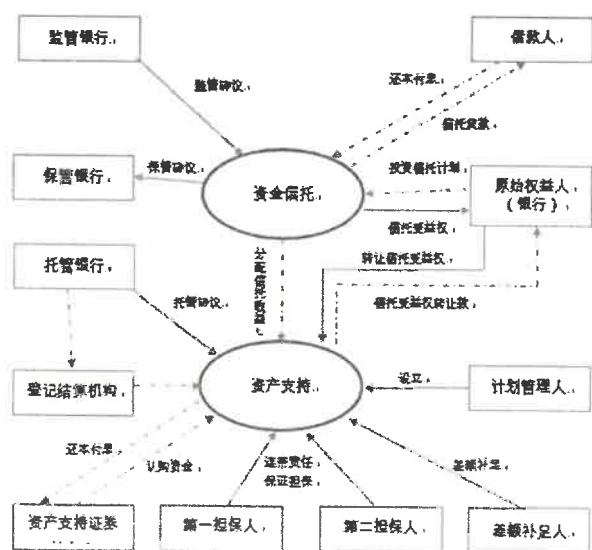
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划
专项计划设立日	2018 年 02 月 09 日
发行规模	3.5
存续规模（截至 3 月 31 日）	1.36
是否为双/多 SPV	信托计划
增信方式	分层; 现金流超额覆盖; 第三方担保; 差额补足承诺; 应收账款质押; 流动性支持
基础资产类型	未来经营收入类-保障房-保障房销售
基础资产具体内容	安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期安置房销售收入
资产支持证券挂牌场所	深圳证券交易所
登记结算机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

交易结构图与说明:



二、专项计划参与机构基本信息情况

	原参与机构名称	现参与机构名称
原始权益人	潍坊银行股份有限公司	潍坊银行股份有限公司
资产服务机构（如有）	—	—
差额支付承诺人（如有）	株洲市天元区保障住房开发建设有限 公司	株洲市天元区保障住房开发建设有限 公司
担保机构（如有）	湖南天易集团有限公司、株洲高科集 团有限公司	湖南天易集团有限公司、株洲高科集 团有限公司
流动性支持机构（如有）	湖南天易集团有限公司	湖南天易集团有限公司
资信评级机构	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司
资产评估机构（如有）	—	—
现金流预测机构（如有）	北京兴华会计师事务所（特殊普通合 伙）	北京兴华会计师事务所（特殊普通合 伙）
托管人	北京银行股份有限公司长沙分行	北京银行股份有限公司长沙分行

三、资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	证券简称	发行日	到期日	发行本金 额	初始信用 评级（如 有）	最新信用 评级（如 有）	最新预期 收益率 （如有）	收益分配 方式	收益分配 频率	分配方式 说明
116834	18 天元 01	2018 年 02 月 09 日	2018 年 10 月 18 日	0.99	AA+			到期还本 并支付最 后一期利 息	半年	
116835	18 天元 02	2018 年 02 月 09 日	2019 年 10 月 18 日	0.6	AA+			到期还本 并支付最 后一期利 息	半年	
116836	18 天元 03	2018 年 02 月 09 日	2020 年 10 月 18 日	0.55	AA+			到期还本 并支付最 后一期利 息	半年	
116837	18 天元 04	2018 年 02 月 09 日	2021 年 10 月 18 日	0.36	AA+	AA+	6.85%	到期还本 并支付最 后一期利 息	半年	
116838	18 天元 05	2018 年 02 月 09 日	2022 年 10 月 18 日	0.3	AA+	AA+	6.95%	到期还本 并支付最 后一期利 息	半年	

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

116839	18 天元次	2018 年 02 月 09 日	2022 年 10 月 18 日	0.7 无评级				到期还本 并支付最 后一期利 息	每个预期 到期日对 应的兑付 日分配剩 余专项计 划资产	
--------	--------	------------------------	------------------------	---------	--	--	--	---------------------------	---	--

四、资产支持证券收益分配与条款行权情况

(一) 资产支持证券收益分配情况

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116837		
证券简称	18 天元 04		
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额	
2018 年 04 月 18 日	0	45.94	
2018 年 10 月 18 日	0	123.64	
2019 年 04 月 18 日	0	122.96	
2019 年 10 月 18 日	0	123.64	
2020 年 04 月 18 日	0	123.64	
2020 年 10 月 18 日	0	123.64	
2021 年 04 月 18 日	0	122.96	
已分配金额小计	0	786.42	
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额	
2021 年 10 月 18 日	3,600	123.64	
未来分配金额小计	3,600	123.64	
合计分配金额	3,600	910.06	

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116838		
证券简称	18 天元 05		
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额	
2018 年 04 月 18 日	0	38.84	
2018 年 10 月 18 日	0	104.54	
2019 年 04 月 18 日	0	103.96	
2019 年 10 月 18 日	0	104.54	
2020 年 04 月 18 日	0	104.54	
2020 年 10 月 19 日	0	104.54	

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

2021 年 04 月 18 日	0	103.96
已分配金额小计	0	664.92
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2021 年 10 月 18 日	0	104.54
2022 年 04 月 18 日	0	103.96
2022 年 10 月 18 日	3,000	104.54
未来分配金额小计	3,000	313.04
合计分配金额	3,000	977.96

单位：万元 币种：人民币

证券代码	116839	
证券简称	18 天元次	
已分配收益情况	分配本金金额	分配收益金额
2018 年 04 月 18 日	0	4.46
2019 年 10 月 18 日	0	74.27
2020 年 10 月 18 日	0	173.98
已分配金额小计	0	252.71
未来收益分配安排	分配本金金额	分配收益金额
2022 年 10 月 18 日	7,000	0
未来分配金额小计	7,000	0
合计分配金额	7,000	252.71

(二) 报告期内资产支持证券条款行权情况

☒适用 ☐不适用

专项计划存在以下回售赎回或其他行权条款：
回售

报告期间，专项计划回售条款行使情况：

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告

证券代码	证券简称	每份面值	回售价格 (元/ 份)	每份税前 应付利息 (元)	每份回售 应得金额 (元)	回售前托 管总量 (亿元)	回售后托 管总量 (亿元)	回售申报 起始日	回售申报 结束日	回售资金 到账日
116837	18 天元 04	100	100	3.43	103.43	0.36	0.36	2020 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 14 日	2020 年 10 月 19 日
116838	18 天元 05	100	100	3.48	103.48	0.3	0.3	2020 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 14 日	2020 年 10 月 19 日

回售原因:

根据计划说明书约定, 在本专项计划存续期间的第 6 个计息期间期末对应的兑付日, 18 天元 04、18 天元 05

证券持有人有权选择是否将所持有的优先级资产支持证券的全部或部分份额回售给天易集团。

五、报告期内履行职责和义务的情况

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

☐是 ☒否

六、报告期内管理人专项计划资产隔离情况

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

☒是 ☐否

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

☐是 ☒否

七、报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

☐适用 ☒不适用

第二节 基础资产情况

一、基础资产变化情况

报告期内基础资产是否发生数量或金额的变化：

☒是 ☐否

单位：万元 币种：人民币

	报告期末	报告期增减	报告期初
基础资产数量（笔）	1	0	1
基础资产金额	13,600	-5,500	19,100

变化原因：

到期兑付。

（一）报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

☒是 ☐否

信托借款到期兑付。

（二）因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

☐是 ☒否

（三）循环购买、替换、赎回、处置等是否符合相关规定或协议约定

☒是 ☐否

（四）基础资产筛选标准是否发生调整

☐是 ☒否

二、基础资产现金流重要提供方相关情况

☒适用 ☐不适用

(一) 基础资产现金流重要提供方：株洲市天元区保障住房开发建设有限公司

基础资产现金流占比 (%)	100%
统一社会信用代码	91430211098826045A

经营情况：

2020 年度，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司营业收入为 10,465.50 万元，净利润为 556.80 万元，经营情况良好。

财务状况

2020 年末，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司资产总额为 155,008.23 万元，负债规模为 120,319.00 万元，资产负债率为 77.62%。2020 年度，公司营业收入为 10,465.00 万元，净利润为 556.80 万元，总体财务状况良好。

偿付能力：

截至 2020 年末，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司资产负债率为 77.62%，流动比率为 0.70，速动比率为 0.30，总体偿债能力较好。

资信水平：

报告期内，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司与主要客户开展业务期间，不存在重大违约情形，公司也不存在逾期债务，资信情况良好。

三、基础资产基本情况

(一) 原始权益人基础资产相关经营情况

报告期内原始权益人相关经营资质或范围，经营所提供服务的数量、质量是否发生变化：

☐是 ☒否

(二) 基础资产经营管理情况

报告期内经营收益来源对象情况，经营所提供服务价格情况，项目外部环境情况，经营成本及经营资金来源的情况是否发生变化，是否涉及诉讼或者仲裁等争议：

☐是 ☒否

(三) 基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制的变化情况

底层基础资产与相关资产的权属、权利负担或其他权利限制是否发生变化：

☐是 ☒否

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

无。

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

收支日期	收支金额	收入来源	支出用途	支出用于分配的 证券代码	备注
报告期初余额	2.73	-	-		
2020 年 04 月 03 日	524.18	信托收益分配			
2020 年 04 月 16 日	183.39		18 天元 03 利息	116836	
2020 年 04 月 16 日	123.64		18 天元 04 利息	116837	
2020 年 04 月 16 日	104.54		18 天元 05 利息	116838	
2020 年 04 月 30 日	17.1		专项计划增值税		
2020 年 05 月 06 日	1.5		专项计划审计费用		
2020 年 06 月 21 日	0.27	结息			
2020 年 07 月 16 日	5		专项计划跟踪评级费用		
2020 年 09 月 28 日	5,993.67	信托收益分配			
2020 年 10 月 15 日	5,683.66		18 天元 03 本息	116836	
2020 年 10 月 15 日	123.64		18 天元 04 利息	116837	
2020 年 10 月 15 日	173.99		18 天元次利息	116839	
2020 年 10 月 15 日	104.54		18 天元 05 利息	116838	
2020 年 12 月 21 日	2.08	结息			
报告期末余额	2.09				

(二) 专项计划投资管理情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(四) 专项计划账户资金管理、运用、处分的其他情况

无。

二、基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

☐是 ☒否

三、基础资产现金流归集情况

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

单位：万元 币种：人民币

归集划转日期	归集划转金额	现金流划出账户	现金流划入账户	备注
2020 年 03 月 31 日	573.65	收款账户	监管账户	收款账户归集至监管账户
2020 年 04 月 02 日	543.96	监管账户	信托账户	偿还信托借款
2020 年 04 月 03 日	524.18	信托账户	专项计划托管账户	信托收益分配
2020 年 09 月 25 日	6,823.92	收款账户	监管账户	收款账户归集至监管账户
2020 年 09 月 25 日	6,012.29	监管账户	信托账户	偿还信托借款
2020 年 09 月 28 日	5,993.67	信托账户	专项计划托管账户	信托收益分配

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

☐是 ☒否

第四节 特定原始权益人情况

☐适用 ☒不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化：

☐是 ☒否

二、增信措施执行情况

☐适用 ☒不适用

三、增信方情况

(一) 增信方为法人或其他组织

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	湖南天易集团有限公司
增信方统一社会信用代码	91430211685025699H
增信措施内容	保证担保
财务报告是否经审计	否
累计对外担保余额	2.46
累计对外担保余额占净资产的比例 (%)	1%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	246.5
资产负债率 (%)	53.6%
净资产收益率 (%)	1.82%
流动比率	2.32
速动比率	0.43

增信机构资信情况：

报告期内，湖南天易集团与主要客户进行业务往来不存在重大违约情形，也不存在逾期债务，资信情况良好。

单位：亿元 币种：人民币

增信方名称	株洲高科集团有限公司
增信方统一社会信用代码	9143021173475117X8
增信措施内容	保证担保
财务报告是否经审计	否
累计对外担保余额	8.41
累计对外担保余额占净资产的比例 (%)	2.15%
增信机构主要财务情况	报告期末情况
净资产	391.94
资产负债率 (%)	57.87%
净资产收益率 (%)	1.91%
流动比率	3.54
速动比率	0.71

增信机构资信情况：

报告期内，株洲高科集团与主要客户进行业务往来不存在重大违约情形，也不存在逾期债务，资信情况良好。

（二）增信方为自然人

☐适用 ☒不适用

（三）增信方为原始权益人控股股东或实际控制人

☐适用 ☒不适用

（四）抵押或质押增信变化情况

☐适用 ☒不适用

(五) 其他增信措施变化情况

☐适用 ☒不适用

第六节 其他重大事项

一、专项计划审计情况

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准的无保留意见
所涉及的事项	
所涉事项对专项计划收益分配的影响	

二、不定期跟踪评级情况

☐适用 ☒不适用

三、转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

☐是 ☒否

四、管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内发生的重大事件

（一）未披露的重大事件

☐适用 ☒不适用

（二）已披露且无后续进展的重大事件

☐适用 ☒不适用

（三）已披露且有后续进展的重大事件

☐适用 ☒不适用

六、报告期内持有人会议情况

☐适用 ☒不适用

七、其他需要披露的事项

☐适用 ☒不适用

第七节 附件目录

备查文件查阅

备查文件置备地点	长城证券股份有限公司
具体地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层
查阅网站	www.cgws.com
联系人	吴赞
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 9 层

(本页无正文，为《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划 2020 年度资产管理报告》盖章页)



附件一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明

在办公场所置备