

长城证券股份有限公司
长城证券-天元保障房信托受益权
资产支持专项计划
审计报告
天职业字[2021]11901号

目 录

审 计 报 告	1
2020 年度财务报表	3
2020 年度财务报表附注	6

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划全体持有人：

一、审计意见

我们审计了长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划（以下简称“长城天元保障房专项计划”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、所有者权益（计划净值）变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了长城天元保障房专项计划 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度的经营成果和所有者权益（计划净值）变动情况。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于长城天元保障房专项计划，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估长城天元保障房专项计划的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算长城天元保障房专项计划、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督长城天元保障房专项计划的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对长城天元保障房专项计划持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致长城天元保障房专项计划不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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



中国注册会计师:



中国注册会计师:



资产负债表

编制单位: 长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划

2020年12月31日

单位: 人民币元

资 产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
资 产:				负 债:			
银行存款	六、1	20,914.91	27,276.07	短期借款			
结算备付金				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
存出保证金				衍生金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	卖出回购金融资产款			
其中: 股票投资				应付证券清算款			
基金投资				应付赎回款			
债券投资				应付管理人报酬			
资产支持证券投资				应付托管费			
其他投资				应付销售服务费			
衍生金融资产				应付交易费用			
买入返售金融资产				应交税费			
应收证券清算款				应付利息			
应收利息				应付利润			
应收股利				递延所得税负债			
应收申购款				其他负债			
递延所得税资产				负债合计		-	-
其他资产	六、2	136,000,000.00	191,000,000.00	所有者权益:			
				实收基金	六、3	136,000,000.00	191,000,000.00
				未分配利润	六、4	20,914.91	27,276.07
				所有者权益合计		136,020,914.91	191,027,276.07
资产总计:		136,020,914.91	191,027,276.07	负债和所有者权益总计:		136,020,914.91	191,027,276.07

利润表

编制单位: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

单位:人民币元

项目	附注	2020年度	2019年度
一、收入		10,051,091.84	12,946,207.90
1、利息收入	六、5	25,296.34	30,673.92
其中:存款利息收入		25,296.34	30,673.92
债券利息收入			
资产支持证券利息收入			
买入返售金融资产收入			
其他利息收入			
2、投资收益(损失以“-”号填列)	六、6	10,025,795.50	12,915,533.98
其中:股票投资收益			
基金投资收益			
债券投资收益			
资产支持证券投资收益		10,025,795.50	12,915,533.98
理财产品投资收益			
衍生工具收益			
基金红利收益			
股利收益			
其他投资收益			
3、公允价值变动损益(损失以“-”号填列)			
4、汇兑收益(损失以“-”号填列)			
5、其他收入(损失以“-”号填列)			
二、费用		86,687.54	193,681.73
1、管理人报酬			
2、托管费	六、7		73,168.22
3、交易费用			
4、利息支出			
其中:卖出回购金融资产支出			
5、税金及附加	六、8	18,320.76	46,495.93
6、其他费用	六、9	68,366.78	74,017.58
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		9,964,404.30	12,752,526.17
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		9,964,404.30	12,752,526.17

所有者权益（计划净值）变动表

编制单位：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

单位：人民币元

项 目	行次	2020年度			2019年度		
		实收基金	未分配利润	所有者权益合计	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、期初所有者权益（基金净值）	1	191,000,000.00	27,276.07	191,027,276.07	251,000,000.00	65,933.48	251,065,933.48
二、本期经营活动产生的基金净值变动数（本期利润）	2		9,964,404.30	9,964,404.30		12,752,526.17	12,752,526.17
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数（净值减少以“-”号填列）：	3	-55,000,000.00	-	-55,000,000.00	-60,000,000.00	-	-60,000,000.00
其中：1、基金申购款	4			-			-
2、基金赎回款	5	-55,000,000.00		-55,000,000.00	-60,000,000.00		-60,000,000.00
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动（净值减少以“-”号填列）	6		-9,970,765.46	-9,970,765.46		-12,791,183.58	-12,791,183.58
五、期末所有者权益（基金净值）	7	136,000,000.00	20,914.91	136,020,914.91	191,000,000.00	27,276.07	191,027,276.07

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划

2020 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、计划的基本情况

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划(以下简称“本计划”或“专项计划”)于 2018 年 2 月 9 日成立, 由长城证券股份有限公司(以下简称“长城证券”)作为计划管理人, 潍坊银行股份有限公司(以下简称“潍坊银行”)为原始权益人, 长安国际信托股份有限公司(以下简称“长安信托”)为受托人, 株洲市天元区保障住房开发建设有限公司(以下简称“天元保障房公司”)为借款人及差额补足人, 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”)为连带责任保证人, 北京银行股份有限公司长沙分行(以下简称“北京银行长沙分行”)作为计划托管人。

本计划属于资产支持专项计划, 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》和《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》及其他有关规定制定成立。经长城证券股份有限公司确认, 按照每份额面值人民币 100.00 元计算, 本计划合计成立份额为 3,500,000.00 份。本计划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。

本计划所募集的认购资金只能根据《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划认购协议》及《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》的约定, 用于向潍坊银行购买初始基础资产以及于循环购买日向其购买新增基础资产。且管理人有权指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资。

二、财务报表的编制基础

本计划以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照企业会计准则的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本计划基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)的要求, 真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和所有者权益(计划净值)变动情况等有关信息。

2、会计年度

本计划会计年度为自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币，记账单位为元。

5、专项计划资产

(1) 专项计划资产包括但不限于以下资产：

1) 认购人根据《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划认购协议》交付的认购资金；

2) 专项计划设立后，管理人按照《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》及《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》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(包括但不限于基础资产、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产)。

(2) 专项计划依据《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》及《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》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或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。

6、收入的确认和计量

于实际收到存款利息时，计入存款利息收入；于实际收到其他资产收益时，计入投资收益。

7、费用的确认和计量

(1) 费用的确认

1) 专项计划费用系指每一个计息期间内计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有费用和其他支出，包括但不限于托管银行的托管费、对专项计划进行持续信用评级的评级费、对专项计划进行审计的审计费及其他费用（包括登记托管机构的登记托管服务费、兑付兑息费和上市月费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开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且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出）。

2) 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设立日之前发生的推广服务费（包括计划管理人应向代理推广机构支付的代理推广服务费等费用）及管理费、以及委托律师事务所、信用评级机构和会计师事务所进行尽职调查、首次信用评级、审计并出具专业意见所应付的报酬等费用，由保障房公司承担，不属于专项计划费用，不得从专项计划资产中支出。

3) 除借款人或其他第三方另行支付外，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。

4) 计划管理人、监管银行和托管银行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等不列入专项计划资产应承担的费用。

(2) 费用的计算和支取方式

1) 托管银行的托管费

计划管理人在每个计算日对专项计划资产进行核算，计算当期应提取的托管费。托管银行复核确认后，于托管银行划款日从专项计划账户中一次性提取并支付给托管银行，《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》另有约定的除外。

2) 其他费用

其他费用：专项计划的其他费用由计划管理人根据有关协议和法规的规定，经托管银行核实后，按费用实际支出金额支付，列入当期专项计划费用。

8、收益分配政策

计划管理人应在计划管理人分配日将收入（即专项计划账户内可供分配的资金）按照下列顺序进行相应的分配或运用。

加速清偿事件及违约事件发生前，专项计划账户项下的资金按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一期支付）：

- 1) 支付专项计划应承担的税收；
- 2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- 3) 支付托管银行的托管费、跟踪评级费、审计费，并在 10 万元限额内支付其他专项计划费用；
- 4) 同顺序按比例支付应付的天元保障房 1 资产支持证券、天元保障房 2 资产支持证券、天元保障房 3 资产支持证券、天元保障房 4 资产支持证券、天元保障房 5 资产支持证券的预期收益；
- 5) 计划管理人分配日后的第一个兑付日为相应档次优先级资产支持证券的预期到期日的，同顺序按比例分配该等档次优先级资产支持证券的本金；
- 6) 支付超过 10 万元限额的其他专项计划费用；
- 7) 按照剩余收益为上限在优先级资产支持证券的预期到期日对应的兑付日向次级资产支持证券持有人分配期间收益；如该兑付日是专项计划最后一个兑付日的，剩余收益则作为次级资产支持证券持有人的收益支付给次级资产支持证券持有人。

加速清偿事件或违约事件发生后，专项计划账户内的资金将按照以下顺序进行分配（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，且不足部分在下一期支付）：

- 1) 支付专项计划应承担的税收；
- 2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- 3) 支付托管银行的托管费、跟踪评级费、审计费及其他专项计划费用；
- 4) 同顺序按比例支付优先级资产支持证券的预期收益，直至优先级资产支持证券的预期收益支付完毕；
- 5) 同顺序按比例支付各档优先级资产支持证券的本金，直至优先级资产支持证券的本金支付完毕；
- 6) 如有剩余资金，作为次级资产支持证券持有人的收益支付给次级资产支持证券持有人。

四、税项

1、印花税

本计划管理人运用本计划委托资产卖出股票按照 1% 的税率征收印花税，买入股票不征收印花税（根据财政部、国家税务总局的决定，自 2008 年 9 月 19 日起证券（股票）交易印花税单边征收）。

2、增值税、企业所得税

（1）根据 2017 年 6 月 30 日财政部、国家税务总局财税[2017]56 号文《关于资管产品增值税有关问题的通知》的规定，自 2018 年 1 月 1 日起，资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。专项计划参照上述规定执行。

（2）根据财政部、国家税务总局财税[2008]1 号文《关于企业所得税若干优惠政策的通知》的规定，对证券投资基金从证券市场中取得的收入，包括买卖股票、债券的差价收入，股权的股息、红利收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。对投资者从证券投资基金分配中取得的收入，暂不征收企业所得税。对证券投资基金管理人运用基金买卖股票、债券的差价收入，暂不征收企业所得税。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1、会计政策的变更

本计划本报告期内主要会计政策未发生变更。

2、会计估计的变更

本计划本报告期内主要会计估计未发生变更。

3、前期会计差错更正

本年度本计划无前期会计差错调整事项。

六、重要财务报表项目的说明

1、银行存款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北京银行长沙分行	20,914.91	27,276.07
<u>合计</u>	<u>20,914.91</u>	<u>27,276.07</u>

2、其他资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
基础资产	136,000,000.00	191,000,000.00
<u>合计</u>	<u>136,000,000.00</u>	<u>191,000,000.00</u>

3、实收基金

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
客户投资	136,000,000.00	191,000,000.00
<u>合计</u>	<u>136,000,000.00</u>	<u>191,000,000.00</u>

4、未分配利润

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
年初未分配利润	27,276.07	65,933.48
未分配利润-已实现	-6,361.16	-38,657.41
未分配利润-未实现		
<u>年末未分配利润</u>	<u>20,914.91</u>	<u>27,276.07</u>

5、利息收入

项目	2020 年度	2019 年度
存款利息收入	25,296.34	30,673.92
<u>合计</u>	<u>25,296.34</u>	<u>30,673.92</u>

6、投资收益

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

项目	2020 年度	2019 年度
ABS 业务收入	10,025,795.50	12,915,533.98
<u>合计</u>	<u>10,025,795.50</u>	<u>12,915,533.98</u>

7、托管费

项目	2020 年度	2019 年度
托管费		73,168.22
<u>合计</u>		<u>73,168.22</u>

8、税金及附加

项目	2020 年度	2019 年度
城建税	10,687.11	27,122.62
教育税附加	4,580.19	11,623.98
地方教育税附加	3,053.46	7,749.33
<u>合计</u>	<u>18,320.76</u>	<u>46,495.93</u>

9、其他费用

项目	2020 年度	2019 年度
汇划手续费	318.23	378.02
其他手续费	53,048.55	53,639.56
审计费用	15,000.00	20,000.00
<u>合计</u>	<u>68,366.78</u>	<u>74,017.58</u>

七、关联方关系及其交易

1、关联方关系

企业名称	与本计划关系
长城证券股份有限公司	计划管理人
潍坊银行股份有限公司	原始权益人
湖南天易集团有限公司及/或株洲高科集团有限公司	连带责任保证人
株洲市天元区保障住房开发建设有限公司	借款人及差额补足人
长安国际信托股份有限公司	受托人
北京银行股份有限公司长沙分行	计划托管人

八、或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本计划无需要说明的重大或有事项。

九、承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本计划无需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，本计划无需要披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截至 2020 年 12 月 31 日止，本计划无需要披露的其他重要事项。

十二、财务报表的批准

本财务报告于二〇二一年三月二十五日经本计划管理人长城证券股份有限公司批准报出。



统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-1)

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息。
名称、许可、监
管信息



名称 天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、变更、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统集成；数据处理（数据处理中心除外）；企业中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）；销售计算机、软件及辅助设备。（下期出资时间为2020年6月30日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域



登记机关

2020年06月05日



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

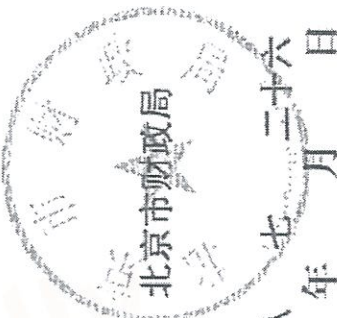
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

说明

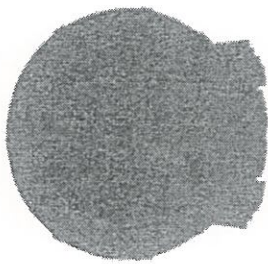
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年十一月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

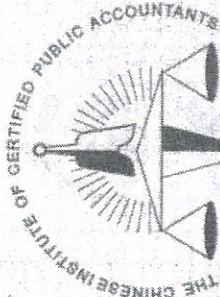
京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:





中国注册会计师

姓名 黎明
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-23
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430121771123461
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

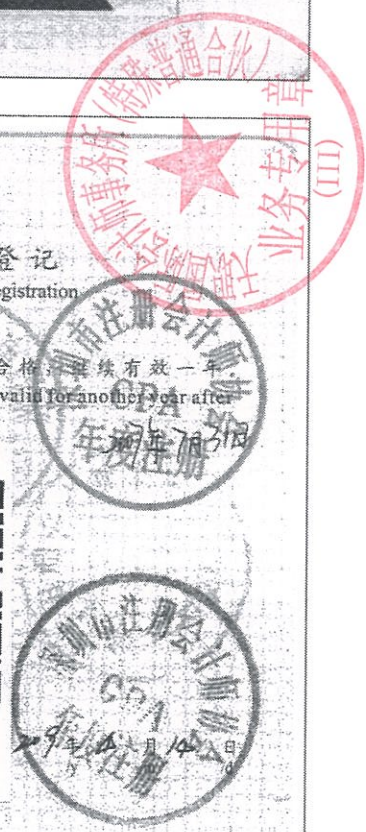


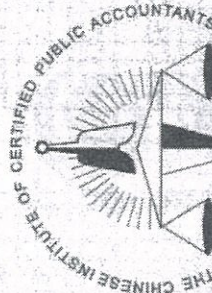
黎明
430100100025
深圳市注册会计师协会

证书编号: 430100100025
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 01 月 01 日
Date of Issuance





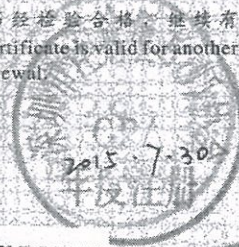
中国注册会计师协会

姓名 陈子涵
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1980-10-13
 Date of birth
 工作单位 德勤国际会计师事务所有限公司深圳分所
 Working unit
 身份证号码 370451198010130323
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002400147
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2007 年 02 月 28 日
 Date of Issuance

陈子涵



陈子涵
 110002400147
 深圳市注册会计师协会

