

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

计划管理人

长城证券股份有限公司



二零一八年二月

重要提示

《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》(以下简称“《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》”)及其他有关规定制作,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和误导性陈述。

“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”是以优先/次级分层机制集合不同风险收益特征的投资者资金,投资目标资产的产品。

参与长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)的委托人保证其为合格投资者,并已阅知本《计划说明书》全文,了解相关权利、义务和风险,自行承担投资风险。

管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉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。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额,不属于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专项计划的备案、深圳证券交易所(以下简称“交易所”或“深交所”)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。本专项计划可能存在的主要风险如下:

(一) 资金信托相关风险

1、资金信托借款人破产风险

借款人作为专项计划基础资产现金流的最终偿付义务人,在专项计划存续期间,如果借款人进入破产程序将对基础资产的回收产生重大不利影响。

2、资金混同和挪用风险

信托贷款的质押财产为包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期项目在内的标的项目未来销售收入,同时借款人建设的项目还包括其他项目,这些项目在完工后均将投入销售,故存在标的项目销售产生的资金与借款人其他销售款资金混同的风险。同时借款人标的项目销售款如不能按照约定全额划转至监管账户,将触发挪用风险等对本期专项计划的兑付产生非常不利影响。

3、信托贷款无法按期兑付风险

如出现质押财产现金流不能及时归集,可能出现信托贷款无法按期兑付的风险。同时根据《信托合同》的约定,信托终止(含到期终止或因其他原因提前终止)时,如借款人尚有全部或部分款项未偿还,受益人自愿接受信托财产原状分配,同意受让以债权形式存在的信托财产(下称“标的债权”)。即在信托终止时,如信托贷款未按期归还,标的债权将转移给计划管理人,计划管理人需履行追偿等义务,相关追偿金额可能存在不足以支付全部信托利益从而影响投资者利益,同时由于前期一直为长安信托管理,移交后计划管理人也可能由于其管理能力,影响产品的追偿兑付。

4、质押财产落空风险

用以担保信托贷款的质押财产即包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期在内的标的项目未来销售之应收账款,未能与出质人形成破产隔离,因此在出质人破产或其他情形导致停止产生应收账款后,质押财产将存在落空的风险。质押财产的落空将直接导致没有足够的现金流用于保证信托贷款的偿还和专项计划的兑付。

5、标的项目未完工/无法通过竣工验收风险

信托贷款的质押财产为包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期在内标的项目的未来销售收入,截至2017年10月末,安泰安置小区二期、泉源安置小区一期已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、给排水、道路、绿化等附属工程建设,兴湖家园二期已完成安置房楼栋主体工程建设,仅余部分道路及绿化工程有待整理完善。若后续该部分不能完工,将可能影响标的项目的销售进度,从而影响专项计划预测现金流入。

6、标的项目无法按期办理相应证照的风险

专项计划标的项目中,安泰安置小区二期,泉源安置小区一期项目,兴湖家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》。根据《株洲市人民政府关于在株洲市城区实施不动产统一登记的通告》,自2016年6月27日起,在株洲市城区实施不动产统一登记。后续株洲市天元区保障住房开发建设有限公司也将在区政府的统一指导下,完成办理《不动产权证书》和《不动产登记证明》,并已作出相应的预计时间安排。若后续存在不可预期的影响因素,有可能影响其办理进度,导致无法按期取得相应证照。

(二) 管理风险

1、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格,深交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。

2、监管银行、托管银行违规风险

在专项计划存续期间,监管银行对资金归集账户进行监督管理,并根据专项计划文件的约定负责将资金归集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资产托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管银行。若托管银行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。

3、专项计划运作风险

在专项计划运作期间,如计划管理人不按照专项计划的相关规定对专项计划资产进行运作管理,将导致专项计划资产的损失,从而影响专项计划投资者利益。

(三) 资产支持证券相关风险

1、逾期还款风险

由于本专项计划每半年分配一次,如果标的项目回购款项实际到账情况与计划到账情况差异较大,将可能会影响当期资产支持证券收益和本金的分配。

2、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。

3、分级风险

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,优先级资产支持证券收益、本金的支付先于次级资产支持证券。其中,优先级资产支持证券按照期限的长短分为天元保障房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。故如果

未来借款人无足够资金偿还信托贷款本息可能会导致优先级资产支持证券投资者无法收回全部利息、本金，次级资产支持证券投资者可能无法取得合理回报。同时由于优先级资产支持证券又分 5 档，期限越长的资产支持证券投资者遭受损失的可能性越大。

4、借款人及增信机构区位集中风险

本专项计划借款人/差额补足人天元保障房公司，保证人天易集团及高科集团均位于株洲市天元区，区位相对集中，其偿付能力受株洲市天元区经济发展和财政实力状况影响较大。若未来株洲市天元区经济发展情况恶化，将可能影响借款人及保证人偿付能力，导致其可能无法如约履行相关义务。

（四）市场风险

1、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。

2、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持有人收益。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。

3、购买力风险

专项计划的预期收益将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使专项计划的实际收益下降。

4、再投资风险

专项计划归集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。

（五）流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的综合协议交易平台或政策法规许可的其他交易场所进行定向流通。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。

（六）政策与法律风险

1、保障性住房相关的政策风险

保障性住房作为国家为中低收入住房困难群众所提供的限定标准、限定价格或租金

的住房。现阶段保障性住房建设有大量的政策性倾斜和支持,若相关支持政策发生变化,可能对专项计划产生不利影响。

2、专项计划相关政策、法律风险

目前,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、法律制度尚在完善过程中,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。

3、税务风险

本专项计划分配时,资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。

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负,本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

(七) 其他风险

1、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、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

2、操作风险

计划管理人、托管银行、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。

3、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。

本计划说明书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,不构成管理人、托管人、推广机构或代理推广机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

管理人提醒,本专项计划的委托人务必仔细阅读《计划说明书》全文,包括正文的“第12章 风险揭示与防范措施”部分。

目 录

重要提示	2
第 1 章 当事人的权利及义务	23
第 2 章 资产支持证券的基本情况	29
第 3 章 专项计划方案总体交易结构与相关方简介	37
第 4 章 资金信托情况介绍	43
第 5 章 资金信托借款人、保证人及质押财产对应保障房项目情况	52
第 6 章 资产支持证券的信用增级方式	106
第 7 章 原始权益人、管理人和其他服务机构情况	108
第 8 章 基础资产情况及现金流预测分析	136
第 9 章 专项计划现金流归集、投资及分配	161
第 10 章 专项计划资产的管理安排	166
第 11 章 原始权益人风险自留的相关情况	170
第 12 章 风险揭示与防范措施	171
第 13 章 专项计划的销售、设立及终止等事项	183
第 14 章 资产支持证券的登记及转让安排	191
第 15 章 信息披露安排	192
第 16 章 资产支持证券持有人会议相关安排	197
第 17 章 主要交易文件摘要	203
第 18 章 其他说明事项	206
第 19 章 违约责任与争议解决	208
第 20 章 其他事项	210
第 21 章 备查文件	213

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：

一、项目涉及的主体定义

(1)原始权益人/潍坊银行：系指潍坊银行股份有限公司。

(2)计划管理人/管理人/推广机构：系指根据《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。

(3)受托人/贷款人/长安信托/信托公司：系指长安国际信托股份有限公司。

(4)借款人/出质人/差额补足人/保障房公司/天元保障房公司：系指株洲市天元区保障住房开发建设有限公司。

(5)连带责任保证人/保证人：系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”）。

(6)账户资金监管银行/监管银行：系指根据《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。

(7)托管银行/托管人/保管银行/保管人：系指根据《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，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。

(8)登记托管机构/中证登深圳公司：系指中国证券登记结算有限公司深圳分公司。

(9)法律顾问：系指北京盈科（长沙）律师事务所。

(10)评级机构：系指联合信用评级有限公司。

(11)会计师：系指北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)。

(12)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，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”。

(13)优先级资产支持证券持有人：系指任何持有“优先级资产支持证券”的投资者，包括“天元保障房 1 资产支持证券持有人”、“天元保障房 2 资产支持证券持有人”、“天元保障房 3 资产支持证券持有人”、“天元保障房 4 资产支持证券持有人”、“天元保障房 5 资产支持证券持有人”。

(14)天元保障房 1 资产支持证券持有人：系指“天元保障房 1 资产支持证券”的持有人。

(15)天元保障房 2 资产支持证券持有人：系指“天元保障房 2 资产支持证券”的持有人。

(16)天元保障房 3 资产支持证券持有人：系指“天元保障房 3 资产支持证券”的持有人。

(17)天元保障房 4 资产支持证券持有人：系指“天元保障房 4 资产支持证券”的持有人。

(18)天元保障房 5 资产支持证券持有人：系指“天元保障房 5 资产支持证券”的持有人。

(19)次级资产支持证券持有人：系指任何持有“次级资产支持证券”的投资者，专项计划设立时的次级资产支持证券持有人是天易集团。

(20)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。

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

(22)合格投资者：指以下符合下列全部条件的投资者：

(a) 具有完全民事权利能力和完全民事行为能力；

(b) 认购“资产支持证券”时已充分理解“专项计划”风险，具有相应的风险识别能力和风险承受能力；

(c) 符合《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的条件，依法设立并受国务院金融监督管理机构监管，并由相关金融机构实施主动管理的投资计划不再穿透核查最终投资者是否为合格投资者和合并计算投资者人数；

(d) 投资于本“专项计划”的金额不低于 100 万元。

二、主要专项计划文件

(1)资产管理合同：“《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”。

(2)《标准条款》：系指“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》及对其任何有效的修订和补充。

(3)《计划说明书》：系指《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》。

(4) **信托文件**：系指与信托有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《信托合同》、《信托贷款合同》、《信托受益权转让协议》、《质押合同》、《账户资金监管协议》、《资金保管合同》等。

(5) **《信托合同》**：系指《长安宁-天元基建贷款单一资金信托合同》及对该合同的任何修改或补充。

(6) **《信托贷款合同》**：系指长安信托与保障房公司签署的《长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托贷款合同》及对该合同的任何修改或补充。

(7) **《信托受益权转让协议》**：系指“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。

(8) **《资金保管合同》**：系指贷款人与保管银行签署的《长安宁-天元基建贷款单一资金信托资金保管合同》及对该协议的任何修改或补充。

(9) **《质押合同》**：系指“出质人”与“贷款人”签订的“《质押合同》”及对该合同的任何修改或补充。

(10) **《账户资金监管协议》**：系指“计划管理人”、“借款人”与“监管银行”签署的“《长安宁-天元基建贷款单一资金信托公司账户资金监管协议》”及对该协议的任何修改或补充。

(11) **《托管协议》**：系指“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。

(12) **《差额补足承诺函》**：系指“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。

(13) **《保证合同》**：系指“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。

(14) **《认购协议》**：系指“计划管理人”与“资产支持证券”投资者签署的“《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划认购协议》”和附于其后的《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划风险揭示书》及对该两个文件的任何修改或补充。

(15) **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》、《信托受益权转让协议》、《差额补足承诺函》、《保证合同》、《托管协议》、《账户资金监管协议》及信托文件。

三、与专项计划相关的定义

(1)专项计划：系指根据《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”。

(2)基础资产：系指由“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。

(3)质押财产：系指由“借款人”出质给长安信托的“标的项目”的保障房未来销售收入。若在“专项计划”存续期间即将或者已经出现“标的项目”销售风险、或发生“重大不利变化”和/或“重大不利影响”，“借款人”应及时补充提供其他符合“计划管理人”要求的安置房销售收入或其他财产作为替代质押财产或替代担保物。

(4)资产池：系指任一时点“基础资产”的总和。

(5)信托：系指“长安宁-天元基建贷款单一资金信托”。

(6)安泰安置小区二期：系指保障房公司开发的位于天元区集合路与凿石路交汇处的安置房项目，该项目规划建设4栋6层住宅（16#-19#），该项目已经取得株洲市发展和改革委员会出具的文件（株发改审[2014]46号），以及株洲市环境保护局出具的文件（株环登表[2014]19号），株洲市国土资源局出具的《建设用地划拨决定书》（用地字第102号），株洲市规划局出具的《建设用地规划许可证》（株规用[2015]0051号），株洲市规划局出具的《建设工程规划许可证》（编号株规建[2016]0007号），株洲市住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（编号430200201604080201）。

(7)泉源安置小区一期：系指保障房公司开发的位于天元区武广片区杨柳路东侧的安置房项目，该项目规划建设8栋5层住宅（1#-8#），项目已经取得株洲市发展和改革委员会出具的文件（株发改审[2014]50号、株发改审[2014]85号），以及株洲市环境保护局出具的文件（株环评[2014]49号），株洲市国土资源局出具的《建设用地划拨决定书》（株洲市[2016]用地字第13号），株洲市规划局出具的《建设用地规划许可证》（编号株规用[2015]0075号），株洲市规划局出具的《建设工程规划许可证》（株规建[2016]0050号），株洲市住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（编号430200201607060101）。

(8)兴湖家园二期：系指保障房公司开发的位于天元区东平路与黄河北路交汇处西

南角（兴湖家园一期北面）的安置房项目，该项目规划建设6栋多层住宅（1#-6#），9栋高层住宅（7#-15#），项目已经取得株洲市发展和改革委员会出具的文件（株发改审[2014]32号，株发改审[2015]219号），以及株洲市环境保护局出具的文件（株环评表[2014]43号），株洲市国土资源局出具的《建设用地划拨决定书》（株洲市[2015]用地字第054号），株洲市规划局出具的建设工程规划许可证（株规建[2015]0106号），株洲市住房和城乡建设局出具的《建筑工程施工许可证》（编号430200201512020202）。

(9)标的项目：系指安泰安置小区二期、泉源安置小区一期和兴湖家园二期项目的合称。

(10)安置服务公司：系指株洲市天元区人民政府授权进行天元安置房相关安置服务的株洲市天元区村镇建设开发有限公司。

(11)信托费用：系指根据《信托合同》的约定由信托下借款人承担的费用。

(12)专项计划资产：系指《标准条款》约定的属于“专项计划”的全部资产和收益。

(13)专项计划利益：系指“专项计划资产”扣除“专项计划费用”后属于“资产支持证券持有人”享有的利益。

(14)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”相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分“专项计划资产”而承担的税收（但“计划管理人”就其管理费及推广费收入而应承担的税收除外）和政府收费、“托管银行”的托管费、“登记托管机构”的登记托管服务费、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、兑付兑息费和上市费（如有）、资金汇划费、“前期费用”、“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。

(15)前期费用：系指包括为“专项计划”设立之目的及“资产支持证券”发行之目的而发生的“登记托管机构”的登记托管服务费（如有）、银行询证费、办理“基础资产”转让登记的费用、资金汇划费、发行信息披露的费用等。

(16)执行费用：系指与“专项计划资产”的诉讼或仲裁相关的税收或费用，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。

(17)资产支持证券：系指“计划管理人”依据“《标准条款》”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”及其条款条件享有“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”。

(18)优先级资产支持证券：系指代表优先于“次级资产支持证券”获得“专项计划利益”分配之权利的“资产支持证券”。

(19)天元保障房 1 资产支持证券：系指以此命名的代表“专项计划”中相应权益的“资产支持证券”。

(20)天元保障房 2 资产支持证券：系指以此命名的代表“专项计划”中相应权益的“资产支持证券”。

(21)天元保障房 3 资产支持证券：系指以此命名的代表“专项计划”中相应权益的“资产支持证券”。

(22)天元保障房 4 资产支持证券：系指以此命名的代表“专项计划”中相应权益的“资产支持证券”。

(23)天元保障房 5 资产支持证券：系指以此命名的代表“专项计划”中相应权益的“资产支持证券”。

(24)次级资产支持证券：系指代表劣后于“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”。

(25)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。

(26)专项计划分配资金：系指“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。

(27)信托利益：系指“专项计划”根据其持有的信托受益权在“信托”下享有的利益。

(28)预期收益：系指《计划说明书》和《标准条款》约定的，在专项计划设立后每份资产支持证券预期可获得的超过资产支持证券面值的收益。

四、专项计划推广所涉及的定义

(1)专项计划募集资金：系指“计划管理人”通过推广“资产支持证券”而募集的“认购资金”总和。

(2)认购资金：系指在“专项计划”“推广期间”投资者为认购“资产支持证券”而向“计划管理人”交付的资金。

五、项目涉及的各账户的定义

(1)计划推广专户：系指“计划管理人”在银行开立的专用于接收、存放“推广期间”投资者交付的“认购资金”的人民币资金账户。

(2)专项计划账户：系指“计划管理人”以“专项计划”的名义在“托管银行”开立的人民币资金账户，“专项计划”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“专项计划募集资金”、接收“信托”的“信托利益”及其他应属“专项计划”的款项、支付“基础资产”购买价款、支付“专项计划利益”及“专项计划费用”、进行合格投资，均必须通过该账户进行。

(3)信托账户：系指“长安信托”以“信托”的名义在“保管银行”开立的人民币资金账户，“信托”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“信托”募集资金、接收“借款人”的本息付款、其他应属“信托”的款项、向“专项计划”分配“信托利益”、支付“信托费用”，均必须通过该账户进行。

(4)借款人收款账户：系指“借款人”为其全部“质押财产”单独设置的收款账户（该账户能且仅能接收“借款人”所有“质押财产”，明细见《质押合同》）。

(5)监管账户：系指“借款人”在“监管银行”开立的专门用于接收来自“借款人收款账户”转付的“质押财产”的人民币资金账户。“受托人”同意“计划管理人”代表全体资产支持证券持有人委托“监管银行”根据“《账户资金监管协议》”对该账户进行监管。

(6)回售和赎回资金账户：系指天易集团在“监管银行”开立的用于储备回售与赎回优先级资产支持证券支付款项的人民币资金账户。

六、专项计划涉及的日期、期间的定义

(1)基准日：系指“计划管理人”向“原始权益人”支付“基础资产”转让价款之日。

(2)专项计划设立日：系指“计划推广专户”下，根据“会计师”验资报告，“专项计划募集资金”总额已达到“《计划说明书》”约定的目标募集金额，经“计划管理人”公告“专项计划”成立之日。

(3)报告基准日：系指每一个“信托分配日”，其中，最后一个“报告基准日”为“专项计划终止日”。

(4)计算日/质押财产划款日/K 日：系指“借款人”向“监管账户”划付“质押财产”的日期。就划付至“监管账户”以外的相关财产而言，系指专项计划存续期间每个月的第 15 日（如该日为非工作日，则顺延至下一个工作日），若该月存在“兑付日”，则为该“兑付日”前的第 11 个工作日（T-11 日）。最后一个“质押财产划款日”为“信托终止日”。

(5)出质人报告日：系指“兑付日”前的第 11 个工作日（T-11 日）。

(6)划款期间：系指上一个“质押财产划款日”（含）至下一个“质押财产划款日”（不含）的期间。

(7)监管银行核对日：系指专项计划存续期间每个月的第15日（如该日为非工作日，则顺延至下一个工作日），若该月存在“兑付日”，则为该“兑付日”前的第11个工作日（T-11日）。“监管银行”应当在该日或之前核对“出质人”在“出质人报告日”提交的全部资料。

(8)监管账户划款日：系指“监管账户”向“信托账户”划款的日期，即每个“质押财产划款日”后的第1个工作日（K+1日）。

(9)信托保管银行报告日：系指“兑付日”前的第10个工作日（T-10日）。

(10)信托分配日：即“兑付日”前的第8个工作日（T-8日）。

(11)信托终止日：系指“信托”期限届满之日（即2023年2月9日），或“信托”根据“《信托合同》”约定提前终止或延期后终止之日。

(12)差额补足启动日：发生“差额支付启动事件”的情况下，即“兑付日”前的第8个工作日（T-8日）。

(13)差额补足人划款日：发生“差额支付启动事件”的情况下，系指“兑付日”前的第7个工作日（T-7日）。

(14)第一保证人担保启动日：发生“担保启动事件”的情况下，即“兑付日”前的7个工作日（T-7日）。

(15)第一保证人划款日：发生“担保启动事件”的情况下，系指“兑付日”前的第6个工作日（T-6日）。

(16)第二保证人担保启动日：第一担保人未能及时足额履行担保义务的情况下，即“兑付日”前的6个工作日（T-6日）。

(17)第二保证人划款日：第一担保人未能及时足额履行担保义务的情况下，系指“兑付日”前的第5个工作日（T-5日）。

(18)专项计划托管银行报告日：系指“托管银行”按照“《托管协议》”的约定向“计划管理人”出具《半年度托管报告》之日，即每个“兑付日”前的第4个“工作日”（T-4日）。

(19)计划管理人报告日：系指“计划管理人”按《标准条款》的约定向“资产支持证券持有人”披露《收益分配报告》及《半年度资产管理报告》之日，即每个“兑付日”前的第3个“工作日”（T-3日）。

(20)计划管理人分配日：系指每个“兑付日”前的第2个“工作日”（T-2日）

(21)托管银行划款日：系指每个“兑付日”前的第2个“工作日”（T-2日）。

(22)托管费支付日：系指每个“兑付日”前的第2个“工作日”（T-2日）。

(23)权益登记日：系指“计划管理人”公告“资产支持证券持有人”的收益和/或本金分派信息的通知中所确定的在“登记托管机构”在册的“资产支持证券持有人”享有收益和/或本金分配权的日期。收益分配的“权益登记日”为每个“兑付日”前的第1个“工作日”（T-1日）

(24)兑付日/T日：系指“专项计划文件”规定的“专项计划”兑付之日，在“专项计划终止日”前，为每年度的4月18日及10月18日，该日非“工作日”的，延迟至该日后第一个“工作日”。“专项计划终止日”后，如尚未兑付完毕，“兑付日”为“专项计划终止日”后第【10】个工作日。

(25)预期到期日：系指“专项计划”预期的存续期限届满之日。对“天元保障房1资产支持证券”而言，系指2018年10月18日；对“天元保障房2资产支持证券”而言，系指2019年10月18日；对“天元保障房3资产支持证券”而言，系指2020年10月18日；对“天元保障房4资产支持证券”而言，系指2021年10月18日；对“天元保障房5资产支持证券”而言，系指2022年10月18日；对“次级资产支持证券”而言，系指2022年10月18日。发生“违约事件”的，“优先级资产支持证券”各档对应“预期到期日”为以下（a）和（b）中较早的日期：（a）“违约事件”发生之日起满12个月之日；（b）本款前述“优先级资产支持证券”各档对应的载明的日期。

(26)法定到期日：系指“专项计划”最晚结束的日期，即2025年10月18日。

(27)R日：系指投资者回售和天易集团赎回专项计划份额权益登记日，具体而言系指【2020】年【10】月【16】日。

(28)R-n日：任何以R-n日形式表述的日期系指R日之前的第n个交易日（不包括R日）

(29)R+n日：任何以R+n日形式表述的日期系指R日之后的第n个交易日（不包括R日）

(30)工作日：系指上海证券交易所和深圳证券交易所的开盘交易日。

(31)日/天：除另有特别说明外，均指自然日。

(32)专项计划存续期间：系指自“专项计划成立日”（含该日）起至“专项计划终止日”

(含该日)止的期间。

(33)专项计划终止日：系指以下任一事件发生之日：

- (a)发生“不可抗力”事件导致“专项计划”不能存续；
- (b)“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；
- (c)“专项计划”成立日后5个工作日尚未按照《信托受益权转让协议》的约定完成“基础资产”的交割；
- (d)“专项计划资产”处置回收完毕；
- (e)向“优先级资产支持证券持有人”支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项；
- (f)“资产支持证券持有人会议”决议通过“专项计划”提前终止且“专项计划资产”处置完毕的；
- (g)“专项计划”目的无法实现；
- (h)“法定到期日”届满；
- (i)发生“加速清偿事件”时；
- (j)在每个兑付日前第11个工作日(T-11日)，当相应计息期间实际累计归集至监管账户的现金流不足该计息期间预计现金流入的80%时；
- (k)《计划说明书》和《标准条款》项下约定的其他“专项计划”终止日；
- (l)“法律”规定应当终止“专项计划”的其他情形。

(34)报告期间：系指一个“报告基准日”起(不含该日)至下一个“报告基准日”(含该日)之间的期间，其中第一个“报告期间”应自“专项计划设立日”(含该日)起至第一个“报告基准日”(含该日)结束。

(35)计息期间：系指自一个“兑付日”起(含该日)至下一个“兑付日”(不含该日)之间的期间，其中第一个“计息期间”应自“专项计划设立日”(含该日)起至第一个“兑付日”(不含该日)结束。

七、项目涉及的事件及通知的定义

(1)违约事件：系指以下任一事件：

(a)在“担保启动事件”发生后的“保证人划款日”，“保证人”未按照“《保证合同》”的条款与条件承担保证责任，导致“专项计划账户”内可供分配的资金未达到“专项计划”应偿还的优先级资产支持证券本金、预期收益及约定的其他费用(如有)；或

(b) 发生“借款人”或/和“担保人”发生“丧失清偿能力事件”。

发生违约事件的，自计划管理人发出通知之日起，借款人应在每次收到质押财产现金流后的 1 个工作日内将已收到的全部资金划入信托账户，不再经过监管账户，该行为不视为信托还款。在之后最近的一个信托分配日，长安信托根据《信托合同》相关约定，将扣除信托费用后的所有收入转入专项计划账户。

(2) 差额补足启动事件：系指：

(a) 截至“信托分配日”16:00，“专项计划账户”内累计可供分配的资金未达到“专项计划”截至该“兑付日”累计应偿还的优先级资产支持证券本金、预期收益及约定的其他费用（如有）；

(b) 在专项计划终止之后，计划管理人根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案确认专项计划资产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、本金及约定的其他费用（如有）。

(c) 本专项计划存续期间的第 6 个计息期间期末，任一优先级资产支持证券持有人如果选择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，截至该期对应 R-7 日 16:00 时，若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额及约定的其他费用（如有）。

(3) 担保启动事件：系指：

(a) 截至“差额补足人划款日”16:00“专项计划账户”内累计可供分配的资金未达到“专项计划”截至该“兑付日”累计应偿还的优先级资产支持证券本金、预期收益及约定的其他费用（如有）

(b) 在本专项计划存续期间的第 6 个计息期间期末，任一优先级资产支持证券持有人如果选择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，截至该“差额补足人划款日”12:00 时，回售和赎回资金账户内累计可供分配的资金不足以支付当期回售和赎回所需现金金额及专项计划约定的其他费用（如有）。

(4) 丧失清偿能力事件：就“借款人”、“保证人”、“计划管理人”、“托管银行”、“长安信托”而言，系指以下任一事件：

(a) 经相关监管机构同意，上述机构向法院提交破产申请，或被申请进行重整或破产清算；

(b)上述机构出现解散事由，并已向有权政府部门申请解散或其股东决定解散该机构；

(c)上述机构依法被有权政府部门/司法机关接管；

(d)有权政府部门吊销上述机构的营业执照；

(e)上述机构不能或宣称不能按期清偿债务，或根据适用法律被认定为不能按期清偿债务；

(f)上述机构停止或计划停止经营其全部业务、主要业务或可能对专项计划构成重大不利影响的业务。

(5)计划管理人解任事件：系指以下任一事件：

(a)“计划管理人”被依法取消了办理客户资产管理业务的资格；

(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大会”决定解任“计划管理人”的；

(d)在由于“计划管理人”违反法律或相关约定，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大会”决定解任“计划管理人”的；

(e)在“专项计划存续期间”内，如果出现“计划管理人”实质性地违反其在“《标准条款》”中所作出的陈述、保证和承诺，“资产支持证券持有人大会”决定解任“计划管理人”的。

(f) 法律规定和专项计划文件约定的其他情形。

(6)托管银行解任事件：系指以下任一事件：

(a)“托管银行”被依法取消了“专项计划”资金托管银行的资格；

(b)“托管银行”没有根据“《托管协议》”的约定，按照“计划管理人”的指令转付“专项计划账户”中的资金，且经“计划管理人”书面通知后5个“工作日”内，仍未纠正的；

(c)“托管银行”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”；

(d)“托管银行”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；

(e)发生与“托管银行”有关的“丧失清偿能力事件”。

(7)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”。

(8)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”的可回收性；

(b)“借款人”或“长安信托”的（财务或其他）状况、业务或财产；

(c)“借款人”、“保证人”、“长安信托”、“计划管理人”、“托管银行”等机构履行其在“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；

(e)“专项计划”或“专项计划资产”。

(9) 加速清偿事件：“加速清偿事件”分为发生即自动生效的加速清偿事件和发生后需经宣布生效的加速清偿事件。

发生即自动生效的加速清偿事件系指以下任一事件：

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

(b) 发生与“借款人”有关的丧失清偿能力事件；

发生后需经计划管理人宣布生效的加速清偿事件系指以下任一事件：

(a) “借款人”被其他债权人因重大债务纠纷起诉（仲裁）或被法院（仲裁机构）作出查封、冻结、扣押财产的裁决或被法院作出强制执行的裁决；

(b) 原始权益人或借款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 天内未能得到补救；

(c) 原始权益人或借款人在专项计划文件中提供的任何陈述、保证在提供时便有重大不实或误导成分。

(d) 发生对原始权益人、借款人或者基础资产、《回购协议》及《回购协议之补充协议》有重大不利影响的事件。

(e) 其他计划管理人认为可能损害资产支持证券投资者权益的事件。

专项计划于加速清偿事件生效之日进入加速清偿程序。发生以上任意一起发生即

自动生效的加速清偿事件的,加速清偿事件应视为在该等事件发生之日生效。发生以上任意一起需经宣布生效的加速清偿事件的,计划管理人应判断该等事件对资产支持证券投资者利益的影响程度并决定是否宣布加速清偿事件生效,该等加速清偿事件在计划管理人宣布生效之日生效。

加速清偿机制的设计是为了在基础资产情况、增信措施效果恶化时及时、足额偿付优先级资产支持证券本息,在一定程度上起到减少资金混同风险、实现风险隔离的目的,更好保护优先级资产支持证券投资者的利益。

八、其他定义

(1)资产支持证券持有人大会:系指按照“《标准条款》”第十四条的约定召集并召开的“资产支持证券持有人”的会议。

(2)划款指令/付款指令:系指“计划管理人”向“托管银行”发出的要求其划付资金的指令。

(3)合格投资:系指“计划管理人”将“专项计划账户”内的全部闲置资金投资于银行存款、同业存单、货币市场基金、期限在一年以下(含一年)的商业银行理财计划、质押回购(包括协议式质押回购)。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于收益分配日之前到期或变现,且不必就提前提取支付任何违约金。

(4)中国证监会:系指中国证券监督管理委员会。

(5)中国基金业协会:系指中国证券投资基金业协会。

(6)中国:系指中华人民共和国(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)。

(7)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。

(8)《合同法》:系指全国人民代表大会发布的《中华人民共和国合同法》(主席令第15号)。

(9)《管理规定》:系指中国证监会发布的《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》(中国证监会公告[2014]49号)。

(10)《备案办法》:系指基金业协会发布的《资产支持专项计划备案管理办法》(中基协函[2014]459号)。

(11)《信息披露指引》:系指中国证监会发布的《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》。

(12)元：系指人民币元。

除非其他专项计划文件中另有特别定义，本计划说明书已定义的词语或简称在其他专项计划文件中的含义与《标准条款》的定义相同。

第1章 当事人的权利及义务

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

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明。

专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

专项计划资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、监管银行和托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在深圳证券交易所综合协议交易平台进行转让。

资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的规定召集或出席有控制权的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义务

专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

专项计划存续期间,资产支持证券持有人不得要求计划管理人赎回其取得或受让的资产支持证券。

如召开有控制权的资产支持证券持有人大会,资产支持证券持有人应遵循《标准条款》约定的表决方式。

除非计划管理人事先的书面同意,次级资产支持证券持有人在专项计划存续期间不得以转让、质押等方法处置其持有的次级资产支持证券。

优先级资产支持证券持有人在转让其所持有的优先级资产支持证券后,其应履行的与专项计划相关的义务由优先级资产支持证券受让人承担。

法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

1.2 计划管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外,计划管理人还应享有以下权利,承担以下义务:

1.2.1 计划管理人的权利

计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产,并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

计划管理人有权收取计划管理费,收费方式另行约定。

计划管理人有权根据《标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。

计划管理人有权为专项计划以自己名义签订与专项计划相关的合同,并为专项计划享有合同的各项权益及财产权益。

计划管理人因处理受托事务所支出的费用以及对第三方所负债务,以专项计划资产承担,计划管理人以其固有财产先行支付的,对专项计划享有优先受偿的权利。

计划管理人有权委托托管银行托管专项计划资金,并根据《托管协议》的规定,监督托管银行的托管行为,并针对托管银行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。

计划管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管,监督监管银行的行为,并针对

监管银行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。

计划管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《托管协议》的约定向托管银行发送划款指令，指令托管银行将专项计划的认购资金用于购买基础资产或进行合格投资，并分配专项计划资产。

当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到托管银行、监管银行、保证人或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。

法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

1.2.2 计划管理人的义务

计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

计划管理人应根据《管理规定》及《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》对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所、资信评级机构等相关中介机构出具专业意见。

办理资产支持证券发行事宜。

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，并将不同客户专项资产管理计划的资产分别记账。

计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

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，接受托管银行对专项计划资金拨付的监督。

计划管理人应根据《管理规定》及《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。

计划管理人应按照《标准条款》第十二条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于二十年。

在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》

的约定，妥善处理有关清算事宜。

计划管理人因自身或其代理人的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。

因托管银行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银行追偿。

计划管理人应监督托管银行、账户监管银行、保证人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。

在被解散、被依法撤销、破产或者由接管人接管或因其他原因不能继续履行计划管理人职责时，及时向资产支持证券持有人和托管人报告。

计划管理人职责中止的，应当作出处理受托事务的报告，并向新的计划管理人办理专项计划资产和受托事务的移交手续。经有控制权的资产支持证券持有人大会同意，计划管理人就报告中所列事项解除责任，但计划管理人有不当行为的除外。

计划管理人除依照专项计划文件取得报酬外，不得利用专项计划资产为自己谋取利益。计划管理人利用专项计划资产为自己谋取利益的，所得利益归入专项计划资产。

计划管理人不得将专项计划资产转为固有财产。计划管理人将专项计划资产转为固有资产的，必须恢复该专项计划资产的原状；计划管理人违反该规定，造成专项计划资产损失的，应当承担赔偿责任。

计划管理人不得将固有财产和专项计划资产进行交易或者将不同的受托管理资产进行相互交易。计划管理人违反该规定，造成专项计划资产损失的，应当承担赔偿责任。

执行有控制权的资产支持证券持有人大会通过的关于专项计划的决议。

法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

1.3 托管银行的权利与义务

除《托管协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管银行的权利

托管银行有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

托管银行发现计划管理人的划款指令金额与《管理规定》和《托管协议》约定、验资证明、《收益分配报告》及《资产管理报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定，有权要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国基金业协会，并抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管银行不承担责任。

因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

1.3.2 托管银行的义务

托管银行应在专项计划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内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

托管银行应依据《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，负责办理专项计划名下的资金往来。

托管银行应依据《托管协议》的约定，及时通知管理人专项计划账户内的资金情况。

托管银行应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的托管报告（包括《半年度托管报告》和《年度托管报告》）。

专项计划存续期内，如果发生下列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，托管银行应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以邮寄和传真的方式通知管理人：

- (a) 发生托管人解任事件；
- (b) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；
- (c) 托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；
- (d) 托管人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。

托管银行应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的文件、资料等，保管期限至自专项计划终止日起 20 年。

在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管银行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。

托管银行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，托管银行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。

1.4 其他机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括法律顾问、评级机构、会计师事务所、原始权益人、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2章 资产支持证券的基本情况

2.1 资产支持证券的品种及基本特征

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。每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

2.1.1 优先级资产支持证券

（一）资产支持证券名称

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划优先级资产支持证券。其中优先级资产支持证券包括天元保障房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。

（二）计划管理人

长城证券股份有限公司。

（三）品种及规模

优先级资产支持证券的目标募集资金总规模为人民币【2.8】亿元。其中天元保障房1资产支持证券的目标募集资金规模为人民币【0.99】亿元，天元保障房2资产支持证券的目标募集资金规模为人民币【0.60】亿元，天元保障房3资产支持证券的目标募集资金规模为人民币【0.55】亿元，天元保障房4资产支持证券的目标募集资金规模为人民币【0.36】亿元，天元保障房5资产支持证券的目标募集资金规模为人民币【0.30】亿元。

（四）发行方式

面值发行。

（五）资产支持证券面值

每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

（六）产品期限

自专项计划成立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。法定到期日不一定是优先级资产支持证券的实际到期日，优先级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前支付完毕。

（七）预期到期日

对天元保障房 1 资产支持证券而言，预期到期日即 2018 年 10 月 18 日；对天元保障房 2 资产支持证券而言，预期到期日即 2019 年 10 月 18 日；对天元保障房 3 资产支持证券而言，预期到期日为 2020 年 10 月 18 日；对天元保障房 4 资产支持证券而言，预期到期日为 2021 年 10 月 18 日；对天元保障房 5 资产支持证券而言，预期到期日为 2022 年 10 月 18 日。

发生“违约事件”的，“优先级资产支持证券”各档对应“预期到期日”为以下(a)和(b)中较早的日期：(a)“违约事件”发生之日起满 12 个月之日；(b)本款前述“优先级资产支持证券”各档对应的载明的日期。

（八）预期收益率

天元保障房 1 的年预期收益率为 6.20%；天元保障房 2 的年预期收益率为 6.40%；天元保障房 3 的年预期收益率为 6.65%；天元保障房 4 的年预期收益率为 6.85%；天元保障房 5 的年预期收益率为 6.95%。

（九）支付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

（十）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、担保措施等因素，评估了有关的风险，给予天元保障房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资产支持证券均为AA+级。

（十一）权益登记日

“权益登记日”为每个“兑付日”前的第1个“工作日”（T-1日）。每个兑付日前第1个工作日日终在登记托管机构登记在册的优先级资产支持证券持有人有权于该兑付日取得优先级资产支持证券在当期的本金（如有）和收益。

（十二）交易场所

优先级资产支持证券交易场所为深圳证券交易所。

（十三）优先级资产支持证券的回售与赎回

（1）回售安排

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，天元保障房4资产支持证券持有人及天元保障房5资产支持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。

若资产支持证券持有人决定行使回售权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权；若资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售权并同意继续持有其所持的优先级资产支持证券份额。

（2）回售登记办法

资产支持证券持有人可选择将持有的优先级资产支持证券份额回售给天易集团，单个资产支持证券持有人若选择回售则需将其所持有的资产支持证券份额全部回售。

管理人将于R-60日至R-46日之间在深圳证券交易所网站和管理人网站刊登《回售登记期提示性公告》，至少公告三次（具体而言，系指在R-60日、R-53日及R-46日进行公告）。

回售登记期为 R-45 日至 R-40 日，资产支持证券持有人在回售登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统进行回售申报，当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的专项计划余额，可于次日继续进行回售申报（限回售登记期内）。

选择回售的资产支持证券持有人须于回售登记期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为资产支持证券持有人放弃回售，同意继续持有优先级资产支持证券份额。

（3）赎回办法

回售登记期结束后，若存在成功的回售申报，则天易集团应当赎回，且应在 R-35 日 17:00 前通过计划管理人在深圳证券交易所网站和计划管理人网站进行公告，公告手续完成即视为赎回已不可撤销。

（4）回售和赎回资金安排

专项计划管理人在 R-39 日 15:00 前将当期回售情况中报告知天易集团；

天易集团必须于 R-7 日 16:00 前将不低于申报的优先级资产支持证券未偿本金余额之和的现金划付至回售和赎回资金账户；

监管银行于当期 R-7 日 16:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期 R-7 日 17:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额及专项计划约定的其他费用，则计划管理人向保障房公司发出差额补足通知，保障房公司须在当期 R-6 日 12:00 前予以补足（该差额补足义务不因计划管理人未向其发出差额补足通知书而免除）；监管银行于当期 R-6 日 12:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期 R-6 日 16:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若 R-6 日回售和赎回资金账户中的资金不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额及专项计划约定的其他费用，则计划管理人向天易集团发出担保通知书，同时抄送托管人，并公告启动担保事宜，天易集团须在当期 R-5 日 12:00 前予以补足；监管银行于当期 R-5 日 12:00 后对回售和赎回资金账户余额进行核查，并于当期 R-5 日 16:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；若 R-5 日回售和赎回资金账户中的资金仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额及专项计划约定的其他费用，则计划管理人向高科集团发出担保通知书，同时抄送托管人，并公告启动担保事宜，高科集团在当期 R-4 日 12:00 前予以补足；监管银行于当期 R-4 日 12:00 后对回售和赎回资金账户余额再次进行核查，并于当期 R-4 日 16:00 前向计划管理人出具《收款确认函》；

计划管理人于当期 R-2 日（如需）16:00 前发布公告，公告回售和赎回资金账户余额情况；在回售和赎回资金账户余额仍不足以支付当期回售和赎回所需支付现金金额的情况下，计划管理人将宣布专项计划提前终止。

天易集团授权监管银行根据计划管理人的指令在不晚于专项计划存续期的第 6 个计息期间期末对应 R-1 日 16:00 前将对应回售和赎回所需支付资金划入中证登深圳分公司指定账户，由中证登深圳分公司于 R+1 日向资产支持证券持有人进行分配。

若回售和赎回资金账户中资金超过当期回售和赎回所需支付现金，则多余资金应在 R+1 日后全额划付至专项计划账户。

（5）其他安排

赎回价格：100 元/份，即与专项计划面值相同。

过户登记：回售和赎回专项计划份额在 R 日完成过户登记。

赎回资金到账日：第 6 个计息期间期末对应 R+1 日。

赎回前的交易安排：第 6 个计息期间期末对应的 R-35 日（含）至 R 日（含）暂停交易。

收益分配：赎回后原资产支持证券持有人仍享有当期 R+1 日之前计息期间的收益。计划管理人根据赎回的具体情况确定专项计划持有人收益分配安排。

赎回后专项计划产品的安排：赎回发生后，天易集团作为优先级资产支持证券持有人，持有赎回的优先级资产支持证券份额。

2.1.2 次级资产支持证券

次级资产支持证券由天易集团全额认购。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，天易集团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

长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划次级资产支持证券。

(二) 计划管理人

长城证券股份有限公司。

(三) 规模

次级资产支持证券目标发售规模为人民币 0.7 亿元。

(四) 发行方式

面值发行。

(五) 资产支持证券面值

每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

(六) 产品期限

自专项计划成立日（含该日）起至法定到期日止（含该日）。法定到期日不一定是次级资产支持证券的实际到期日，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。

(七) 预期到期日

对次级资产支持证券而言，预期到期日为 2022 年 10 月 18 日。

(八) 预期收益率

无预期收益率。

(九) 支付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

（十）信用级别

未评级。

（十一）权益登记日

“权益登记日”为每个“兑付日”前的第1个“工作日”（T-1日）。次级资产支持证券到期日对应的兑付日前第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的利益。

（十二）交易场所

次级资产支持证券由天易集团全额认购，并不安排挂牌交易。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，天易集团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。

2.2 资产支持证券的取得

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。认购人必须同时向计划管理人出具一份认购人声明和保证书。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过经中国证监会认可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，一并继承其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.3 资产支持证券的登记

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。

计划管理人应与中证登深圳分公司另行签署《证券登记及服务协议》，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。

2.4 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所的综合协议交易平台进行转让,但每个权益登记日至相应的兑付日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内,优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意,天易集团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3章专项计划方案总体交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

3.1.1 借款人基本情况

企业名称：株洲市天元区保障住房开发建设有限公司

住所：湖南省株洲市天元区株洲大道1号高新大厦12楼

法定代表人：张耀辉

联系人：彭倩

联系方式：0731-22222900

传真：0731-22222900

3.1.2 原始权益人基本情况

企业名称：潍坊银行股份有限公司

住所：潍坊市奎文区胜利东街5139号

法定代表人：郭虎英

联系人：廖林杰

联系方式：13311362736

传真：0536-8051942

网址：<http://www.wfccb.com/>

3.1.3 保证人基本情况

3.1.3.1 第一顺位保证人

企业名称：湖南天易集团有限公司

住所：湖南省株洲市天元区森林路258号

法定代表人：陈大雄

联系人：易凌云

联系方式：0731-22913123

传真：0731-22913123

3.1.3.2 第二顺位担保人

企业名称：株洲高科集团有限公司

住所：湖南省株洲市天元区株洲大道 898 号高科总部壹号

法定代表人：巢亮

联系人：谭力

联系方式：0731-28861807

传真：0731-28665777

3.1.4 管理人/推广机构基本情况

企业名称：长城证券股份有限公司

法定代表人：丁益

实缴注册资本：人民币 279,306.48 万元

类型：股份有限公司

联系人：郭晓荣、孙煊鑫、邓雅丹、陈仕龙、杨明、吴赞

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层

邮政编码：518034

联系电话：0755-83689472

传真：0755-83510251

经营范围：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；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公
司提供中间介绍业务；代销金融产品。

3.1.5 信托受托人基本情况

企业名称：长安国际信托股份有限公司

住所：西安市高新区科技路33号高新国际商务中心23、24层

法定代表人：高成程

联系人：侯建军、赵欣宇

联系方式：010-85405371

传真：010-85405499

网址：<http://www.caitc.cn>

3.1.6 托管人/保管人/监管人基本情况

企业名称：北京银行股份有限公司

设立日期：1996-01-29

注册地址：北京市西城区金融大街甲17号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲17号首层

注册资本：126.72亿元

负责人：张东宁

联系人：张海燕

联系电话：0731-89738110

资产托管业务批准文号：证监许可[2008]776号

传真：0731-89738106

3.1.7 律师事务所

企业名称：北京盈科（长沙）律师事务所

注册地址：湖南省长沙市雨花区劳动西路 528 号大华宾馆 28 楼

办公地址：湖南省长沙市雨花区劳动西路 528 号大华宾馆 28 楼

负责人：夏尔琪

经办律师：王小菠

联系电话：13507318135

网址：www.yingkelawyer.com

3.1.8 资信评级机构

企业名称：联合信用评级有限公司

法定代表人：吴金善

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽国公寓 508

成立日期：2002 年 5 月 10 日

联系人：高鑫磊、朱琳

联系电话：010-85172818

网址：www.lianhecreditrating.com.cn

3.1.9 会计师事务所

企业名称：北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：陈胜华

营业场所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

成立日期:2013 年 11 月 22 日

联系人:郭国卫、李洁

联系电话:010-82250666

3.1.10 资产支持证券登记机构

名称:中国证券登记结算有限公司深圳分公司

办公地址:广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话:0755-21899611

邮政编码:518038

网址:www.chinaclear.cn

3.2 方案总体交易结构概述

(1) 认购人通过与管理人签订《认购协议》,将认购资金以专项资产管理方式委托管理人管理,管理人设立并管理专项计划,认购人取得资产支持证券,成为资产支持证券持有人。

(2) 信托受托人设立单一资金信托,向借款人发放信托贷款,借款人为该信托贷款提供应收账款质押担保,原始权益人因此拥有信托受益权。

(3) 管理人根据与原始权益人签订的《信托受益权转让协议》的约定,以认购人交付的认购资金自专项计划设立日(含该日)起,向原始权益人购买特定信托受益权。

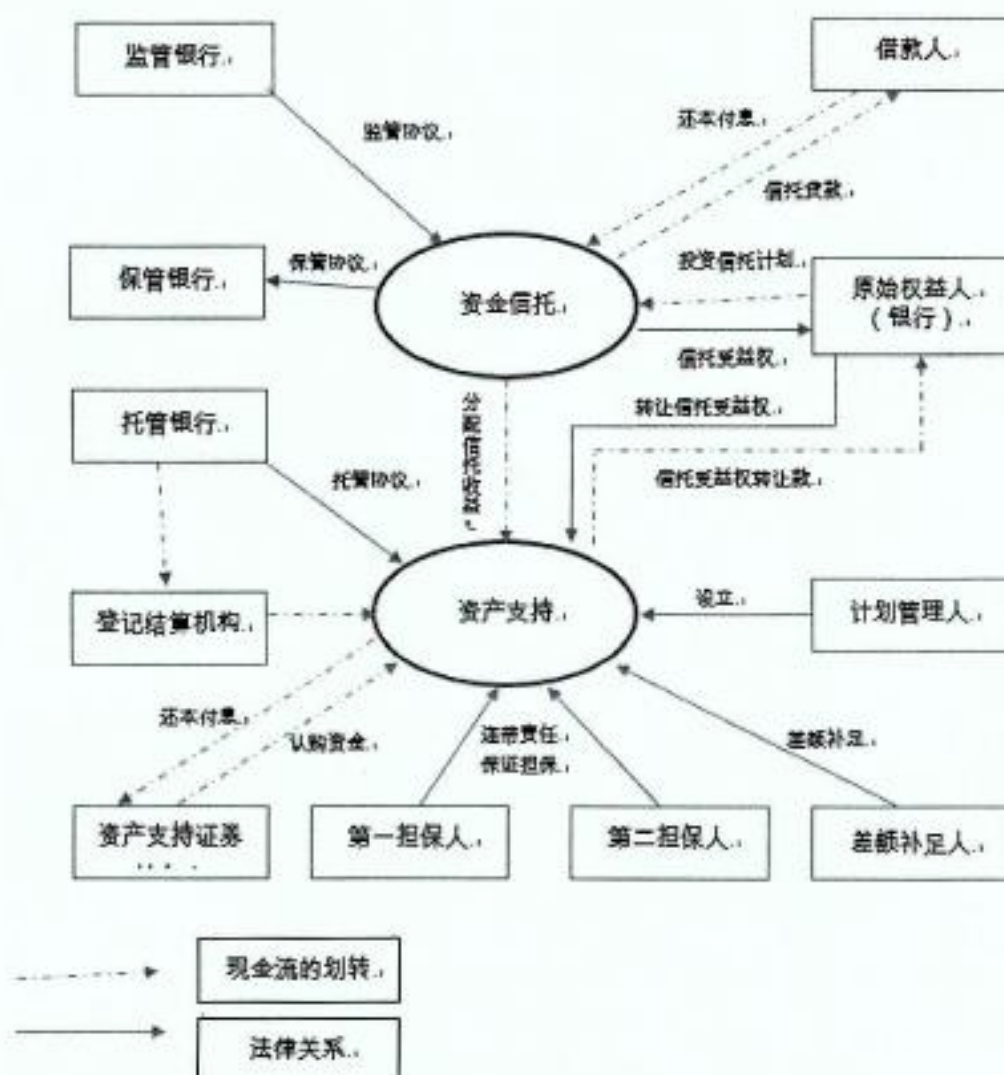
(4) 借款人为本专项计划的还本付息提供差额支付承诺,担保人湖南天易集团有限公司为借款人对本专项计划的差额补偿义务提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保,株洲高科集团有限公司为借款人对本专项计划的差额补偿义务提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保。

(5) 托管人依据《托管协议》的约定,管理专项计划账户,执行管理人的划款指令,负责办理专项计划名下的相关资金往来。同时,当托管人发现管理人的划款指令与《托管协议》的约定中的相关内容不符的,有权拒绝执行,并要求管理人改正。

(6) 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，将相应资金划拨至登记托管机构的指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

方案总体交易结构如下图所示。

图3-1 交易结构



交易相关方担任的角色及相关权利义务的说明参见本计划说明书第1章。

第4章 资金信托情况介绍

4.1 信托受托人介绍

4.1.1 信托受托人基本情况

信托受托人基本情况如下：

中文名称	长安国际信托股份有限公司
统一代码	916101312206074534
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
成立日期	1999 年 12 月 28 日
法定代表人	高成程
注册资本	333,000.00 万元
住所	西安市高新区科技路 33 号高新国际商务中心 23、24 层
经营范围	公司本外币业务范围如下：资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；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；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；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；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。

4.1.2 概况及历史沿革

长安国际信托股份有限公司的前身为西安市信托投资公司，1986 年 8 月经中国人民银行批准成立，系国有独资的非银行金融机构。1999 年 12 月增资改制为有限责任公司。2002 年 4 月，经中国人民银行总行批准，在信托业清理整顿中予以单独保留。2003 年 12 月，经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，换发了新的《中华人民共和国金融许可证》。2008 年 1 月，经中国银行业监督管理委员会批准，公司名称变更为

西安国际信托有限公司，注册资本变更为 3.6 亿元。2009 年 12 月经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，公司注册资本变更为 5.1 亿元。2011 年 7 月，经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，公司注册资本变更为 5.58 亿元。2011 年 11 月，经中国银行业监督管理委员会批准，公司整体变更并更名为长安国际信托股份有限公司，注册资本变更为 7.5888 亿元。2011 年 12 月，经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，公司注册资本变更为 12.5888 亿元。2014 年 3 月，经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，公司注册资本变更为 13.46022857 亿元。2016 年 2 月，经中国银行业监督管理委员会陕西监管局批准，公司注册资本变更为人民币 33.3 亿元。

4.2 资金信托主要内容及《信托合同》内容摘要

4.2.1 信托名称

长安宁-天元基建贷款单一资金信托

4.2.2 信托资金及其交付

《信托合同》项下的信托资金金额为：大写人民币叁亿伍仟万元整，小写 ¥ [350,000,000.00] 元；信托资金具体金额以委托人实际划入信托财产专户的资金金额为准。

4.2.3 信托期限

1、信托期限自成立之日起至 2023 年 2 月 9 日止，自信托成立之日起计算，起至 2021 年 2 月 9 日可提前到期。

2、发生下述情形之一的，本信托提前终止：

- (1) 信托目的已经实现或不能实现；
- (2) 信托的存续违反信托目的；
- (3) 信托当事人协商一致同意终止；
- (4) 信托被解除；

(5) 信托被撤销;

(6) 信托合同及法律法规规定的其他情形;

(7) 信托项下的贷款提前清偿;

(8) 因法律、法规及相关政策调整而影响本信托的存续或信托目的的实现时, 受托人有权单方面提前终止本信托;

(9) 本合同与信托文件另有规定, 或法律、行政法规规定的其他终止事由发生。

4.2.4 信托财产的管理、运用和处分

1、受托人按照委托人的指定, 将信托资金用于向债务人发放信托贷款, 债务人将获得的信托资金用于安置房项目建设及归还项目其他借款。该安置房项目由3个子项目组成, 包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴潮家园二期。现金形式的信托财产在信托利益分配前由受托人以银行存款方式运作。

委托人决定的信托财产的管理、运用和处分方式、信托财产运用对象、信托的尽职调查的完成, 并由委托人或其指定的第三人进行信托存续期间的信托财产管理。

2、担保及增信措施

债务人以上述3个保障房项目销售款提供应收账款质押担保, 并与受托人签署《质押合同》

4.2.5 信托财产承担的费用

(一) 信托费用

1、除非委托人另行支付, 受托人报酬(信托报酬)由信托财产承担;

2、除非委托人另行支付, 受托人因处理信托事务发生的下述费用由借款人承担:

(1) 银行保管费(如有);

(2) 其他信托费用: ①文件或账册的制作及印刷费用; ②信托事务报告的费用; ③审计费、评估费、登记费、公证费、咨询费等中介机构费用; ④代理收付费、咨询服务费、财务顾问费等; ⑤受托人因管理本信托而增加的监管规费; ⑥信托终止时的清算费用; ⑦银行结算和账户管理费; ⑧邮寄费、差旅费; ⑨信托财产管理、运用或处分过程中发生的税费(包括但不限于增值税等)和其他费用。

3、下述费用在实际发生时, 由受益人支付:

(1) 为解决因信托财产及信托事务涉及的纠纷而发生的律师费、诉讼费、仲裁费、执行费、鉴定费、拍卖费等费用；

(2) 信托延期期间，受托人变现信托财产过程中发生的相关费用。

4、受托人以固有财产先行垫付《信托合同》规定的信托费用，受托人有权从信托财产中优先受偿。

5、信托期间（包括可能的延期期间），如现金形式体现的信托财产不足以支付处置费用及受托人报酬等信托费用的，由委托人/受益人另行支付。委托人/受益人未另行支付的，受托人有权拒绝执行信托事务，因此可能产生的风险或损失由委托人/受益人承担。

（二）费用的计算和支付

1、受托人报酬（信托报酬）

（1）受托人报酬的计算

受托人报酬按照两部分收取：

第一部分受托人报酬按照年费率【0.12】%/年收取，第一部分受托人报酬=信托资金金额×【0.12】%×信托实际存续天数÷365；第二部分受托人报酬为信托财产扣除第一部分受托人报酬、其他信托费用和受益人全部信托利益后的余额。

（2）受托人报酬的支付

受托人于信托成立后 10 个工作日内收取第一笔受托人报酬；第一笔受托人报酬=信托资金金额×【0.12】%×信托自成立日起至 2023 年 2 月 9 日之间的天数÷365；

剩余受托人报酬于信托终止之日后 10 个工作日内收取。本信托提前终止的，受托人已收取的信托报酬不予退还。

2、银行保管费

（1）银行保管费的计算

（2）银行保管费的支付

3、其他信托费用

其他信托费用按照实际发生额或者相关合同的约定从信托财产中支付。

（三）信托税费

受托人和受益人应当依照法律法规规定，履行各自的纳税义务，受托人不负责代扣代缴。

应当由信托财产承担的税费，根据法律法规规定办理。按照国家相关税收政策，如

未来本信托计划需收取增值税的，则该部分费用由债务人承担。

4.2.6 信托利益的分配

(一) 一般原则

本信托中信托利益按照预期年收益率计算，并不代表受益人最终实际分配获得的信托利益，也不构成受托人对信托资金不受损失，或对信托资金最低收益的任何承诺和保证。

如本信托项下实际信托利益不足依据预期年收益率计算的信托利益的，受托人仅有义务以信托财产为限分配信托利益。

(二) 信托利益的计算及分配

1、受益人的预期信托收益率为 5.3%/年， $\text{信托利益} = \text{信托资金余额} \times (1 + 5.3\% \times \text{信托实际天数} \div 365)$ 。

2、受益人信托利益按照以下方式分配：

(1) 每年的【4】月【T-10 个工作日，T=18】及【10】月【T-10 个工作日，T=18】日为信托利益计提日，受托人于每个信托利益计提日足额收到当期信托收入后的 2 个工作日内向受益人分配当期信托利益： $\text{当期信托利益} = \text{信托当期预期收益} + \text{信托贷款当期偿还本金（如有）}$ ，即当期信托利益= $\text{信托本金余额} \times 5.3\% \times \text{信托当期实际存续天数} \div 365 + \text{信托贷款当期偿还本金（如有）}$ 。

“信托当期实际存续天数”为上次信托利益计提日起（含）至本次信托利益计提日（不含）之间的天数；其中首个信托当期实际存续天数，指信托成立日起（含）至首个信托利益计提日（不含）之间的天数，首个信托当期实际存续天数的预期信托收益率为 7.33%/年。

(2) 受托人于信托终止足额收到剩余信托收入之日起 10 个工作日内向受益人分配剩余信托利益： $\text{剩余信托利益} = \text{信托资金金额} \times (1 + 5.3\% \times \text{信托实际存续天数} \div 365) - \text{已分配的信托利益}$ 。

3、信托存续期间或信托期限届满需分配信托利益时，若存在全部或部分非现金形式的信托财产，受托人有权按照项目运行情况，在项目存续期间或信托结束（包括提前

结束)需分配信托利益时,向受益人采取现状分配方式,受托人向受益人和债务人送达《非现金形式信托财产现状分配通知书》并交付相关权利证明文件及其他附属文件后即视为信托利益分配完毕,相关权利义务一并转让给受益人;如受益人无受托人认可的正当理由不配合受托人行使现状分配的权利,或有其他受托人认为不适合现状分配的情形,受托人有权选择延期分配,延期期间所产生的费用及损失由信托财产承担,不足部分应由受益人补足。

4.3 信托贷款主要内容及《信托贷款合同》内容摘要

4.3.1 贷款用途

借款人应将贷款用于安置房项目建设及归还项目其他借款,未经贷款人书面同意,借款人不得改变贷款用途,包括但不限于借款人不得将贷款用于股票、期货、金融衍生品等投资,不得用于任何法律、法规、监管规定、国家政策禁止准入的项目或未经依法批准的项目,以及禁止以贷款投入的项目、用途。

4.3.2 贷款金额

《信托贷款合同》项下贷款金额为叁亿伍仟万元整(大写),¥【350,000,000.00】元(小写)。

4.3.3 贷款期限

《信托贷款合同》项下贷款的期限为自信托贷款放款日起至2022年9月26日止,自信托贷款放款日起至2020年9月25日可提前到期。

4.3.4 贷款利率与利息

《信托贷款合同》项下的贷款年利率为5.5%。信托贷款利率根据优先级证券预期收益率的询价情况确定,最终确定的信托贷款利率应能覆盖信托费用、专项计划预期收益及专项计划相关费用等。

4.3.5 还款

(一) 付息

- 1、《信托贷款合同》项下的贷款年利率为【5.62】%。
- 2、《信托贷款合同》项下的贷款利息自放款日起计算，利随本清。
- 3、《信托贷款合同》项下的贷款利息分为两部分收取：

(1) 第一部分贷款利息自放款日起十个工作日内一次性支付，第一部分贷款利息=贷款金额×【0.12】%×实际天数÷365，“实际天数”指贷款的放款日（含）至该笔贷款的到期日（含/不含）之间的天数。

如贷款提前到期，贷款人已收取的第一部分贷款利息不予退还。

(2) 第二部分贷款利息自放款日起计算，按日计息，每半年结息。第二部分利息的计算公式为：第二部分贷款利息=当期贷款余额×5.5%×当期实际天数÷365。“实际天数”指贷款的放款日（含）至该笔贷款的到期日（含/不含）之间的天数，其中首个“当期实际天数”指贷款发放日（含）到贷款发放后的第一个结息日（不含）之间的天数。

自放款日起每年【4】月【T-11个工作日，T=18】日与【10】月【T-11个工作日，T=18】日为结息日，借款人应于结息日后的一个工作日内向贷款人支付当期应支付的贷款利息。具体计算公式为：第二部分贷款利息当期应支付的金额=贷款余额×【5.5】%×当期实际天数÷365。“当期实际天数”指上一个结息日（含）到下一个结息日（不含）之间的天数。其中首个“当期实际天数”指贷款发放日（含）到贷款发放后的第一个结息日（不含）之间的天数，首个“当期实际天数”的贷款年利率为7.6%，最后一个“当期实际天数”指贷款到期日前的一个结息日（含）到贷款到期日（含/不含）之间的天数。

最后一个结息日为贷款到期日，若借款人提前偿还部分或全部贷款本金的，提前还款日为结息日。最后一个结息日支付完毕剩余利息，利随本清。

- 4、在贷款期限内，如遇中国人民银行调整同期贷款基准利率的，则按下述第(1)项执行。

(1) 继续执行《信托贷款合同》约定的利率。

(2) 按中国人民银行的同期贷款基准利率调整幅度，同幅度调整《信托贷款合同》约定的利率。

(3) 如中国人民银行提高同期贷款基准利率的，同幅度提高《信托贷款合同》约定的利率；如中国人民银行降低同期贷款基准利率的，《信托贷款合同》约定的利率不变。

5、 如《信托贷款合同》项下贷款分笔发放，则每笔贷款对应的利息均按照以上方式收取。

(二) 还本

1、 借款人应依照以下第(2)种方式偿还本金：

(1) 一次性偿还

借款人应在贷款到期日偿还贷款本金。

(2) 分次偿还

2018年【10】月【T-11个工作日，T=18】日前偿还贷款本金金额（大写）玖仟玖佰 万元；

2019年【10】月【T-11个工作日，T=18】日前偿还贷款本金金额（大写）陆仟 万元；

2020年【10】月【T-11个工作日，T=18】日前偿还贷款本金金额（大写）伍仟伍佰 万元；

2021年【10】月【T-11个工作日，T=18】日前偿还贷款本金金额（大写）叁仟陆佰 万元；

2022年【10】月【T-11个工作日，T=18】日前偿还贷款本金金额（大写）壹 亿元。

2、 借款人应于《信托贷款合同》约定的付息日和还款日将应还之款项划入贷款人指定的以下账户：

户 名：长安国际信托股份有限公司

账 号：20000011948900020852040

开户行：北京银行株洲分行营业部

3、 借款人以其所有的安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期安置房项目的销售收入作为信托贷款的还款来源。

4、 贷款人有权将借款人的还款首先用于偿还《信托贷款合同》约定的应由借款人承担而由贷款人垫付的各项费用以及贷款人实现债权的费用。借款人归还的款项不足以清偿其在《信托贷款合同》项下应付贷款人的到期应付款金额（包括但不限于贷款本金、利息、违约金、损失赔偿、实现债权的费用和其他所有应付费用）的，贷款人有权决定该款项优先用于归还本金、利息、其他费用的顺序。贷款人决定将上述款项用于支付除本金、利息外的其他费用的，借款人仍须按照《信托贷款合同》约定履行本息支付义务。

5、 未经贷款人书面同意，借款人不得提前还款。

6、 按照《信托贷款合同》的约定条件，贷款人宣布贷款提前到期的，借款人应当按提前到期通知书确定的日期偿还《信托贷款合同》项下所有应付未付本金、利息和费用。

4.3.6 担保措施

贷款人与借款人签订《质押合同》，借款人以“标的项目”的保障房未来销售收入出质给长安信托用于对《信托贷款合同》项下的债务提供质押担保，并将于中国人民银行征信中心办理质押登记手续。标的项目见《质押合同》附件。

第5章 资金信托借款人、保证人及质押财产 对应保障房项目情况

5.1 借款人介绍

5.1.1 基本情况

中文名称	株洲市天元区保障住房开发建设有限公司
统一社会信用代码	91430211098826045A
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2014年4月30日
法定代表人	张耀辉
注册资本	20000万人民币
住所	湖南省株洲市天元区株洲大道1号高新大厦12楼
经营范围	房地产开发经营、建筑工程施工、市政工程施工、基础设施的配套开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），政策允许的城镇化建设及安居工程项目的投资，建筑材料的销售（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）。

5.1.2 设立及历史沿革情况

株洲市天元区保障住房开发建设有限公司是株洲市天元区委、区政府为全面推进保障性住房建设，进一步加强和规范保障性住房管理，解决中低收入家庭住房困难而成立的一家国有独资公司，其设立及历史沿革情况如下：

（1）保障房公司成立于2014年4月30日，成立时注册资本20,000.00万元，截止2014年5月16日，实收资本2,000.00万元，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了验资报告（天职业字[2014]9454号）。

（2）截止2015年10月22日，保障房公司先后4次增资，增加实收资本至7094.40万元，恒信弘正会计师事务所有限责任公司株洲分所出具了验资报告（恒弘株验字[2015]

第 050 号)。

(3) 2015 年 12 月 1 日,保障房公司收到中国农发重点建设基金有限公司缴纳的新增注册资本 3,155.00 万元,增资完成后,累计注册资本 21,355.00 万元,实收资本 10,249.40 万元。湖南鼎诚会计师事务所有限公司出具验资报告(湘鼎会所验字(2015)35 号)。

(4) 2015 年 12 月 31 日,保障房公司收到株洲市天元区国资局出资 4000 万元,出资完成后,累计注册资本 23,155 万元,实收资本 14,249.4 万元。湖南远扬会计师事务所有限公司出具了验资报告(湘远扬验字(2016)第 230 号)。

(5) 2016 年 8 月 19 日,保障房公司收到中国农发重点建设基金有限公司缴纳的新增注册资本 1,200.00 万元,增资完成后,累计注册资本 21,355.00 万元,实收资本 15,449.40 万元。

5.1.3 公司股权情况

股东名称	出资额	占注册资金比例
湖南天易集团有限公司	20000 万元	86.37%
中国农发重点建设基金有限公司	3155 万元	13.63%

湖南天易集团有限公司为借款人控股股东,其具体情况请见本计划说明书第五章第 5.2 节“保证人介绍”。

5.1.4 组织架构及治理结构

本着提高工作效率、优化管理结构的宗旨,保障房公司采取扁平化管理模式,设立了综合管理部、融资财务部、规划报建部、营销策划部、工程建设部五个部门。

综合管理部:负责对外非经营业务性联系和内部日常行政性事务处理及后勤管理工作。

融资财务部:负责项目融资,资金调度,财务管理等工作。

规划报建部:负责项目立项,土地报批,勘测设计,规划审批,工程报建等项目前期工作。

营销策划部：负责项目策划，房产销售等工作。

工程建设部：负责征地拆迁，工程招投标，预决算，施工组织，安全质量监督管理等工作。

保障房公司根据《公司法》等相关规定，设立了董事会、董事长、总经理等机构，法人治理结构较为完善，具体如下：

公司不设股东会，由股东湖南天易集团有限公司行使下列职权：

- （一）决定公司的经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换非由职工代表担任的公司董事、监事，决定公司董事、监事的报酬事项；
- （三）审议批准董事会的报告；
- （四）审议批准监事会的报告；
- （五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （七）对公司增加或减少注册资本作出决议；
- （八）对发行公司债券作出决议；
- （九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （十）修改公司章程；
- （十一）公司章程规定的其他职权。

股东行使上述职权、职责，对相关事项作出决定时，应当采用书面形式，并由股东在相应的决定上签字。股东行使职权、职责，对相关事项作出决定，涉及公司注册登记事项变更时，应将由股东签字的决定原件报公司登记机关存档，不涉及到公司注册事项变更的，将由股东签字的决定原件置备于公司。

公司设董事会，董事会成员为5人，其中董事长一人，其他董事4人。董事由股东任命，任期每届3年，任期届满，连续任命可以连任。董事长由股东在董事会成员中指定，任期三年。董事长在任期届满前，董事会不得无故解除其职务。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (一) 执行股东的决议，并向股东报告工作；
- (二) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (三) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (四) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 制订公司增加或者减少注册资本方案；
- (六) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (七) 决定公司内部管理机构的设置；
- (八) 决定董事长和经理报酬；
- (九) 制定公司的基本管理制度。

公司设经理一人，由股东任命。行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会的决定；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 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；
- (八) 董事会授予的其他职权。

公司不设监事会，设监事一人，由公司股东任命。监事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任，监事对股东负责，行使下列职权、职责：

- (一) 检查公司财务；

(二)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、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(三)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;

(四)依照法律的有关规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

(五)对股东的决定提出质询和建议;

(六)发现公司经营异常情况,可以进行调查,必要时可以聘请会计师事务所等协助工作,费用由公司承担;

(七)公司章程规定的其他职权;

公司董事、高级管理人员不得兼任公司监事。

5.1.5 业务概况

保障房公司主要负责株洲市天元区拆迁农民保障住房建设、土地开发与整理、城市基础设施建设等业务,保障房公司在上述领域已经形成了显著的竞争力,在区域内具有行业垄断性。因公司成立时间较短,而项目周期较长,因此2014-2015年无营业收入,2016年实现营业收入1.00亿元。

5.1.6 借款人所在行业相关政策

1、国家相关政策

2002年,国土资源部下发《关于切实维护被征地农民合法权益的通知》(国土资发[2002]225号),指出“农民失去土地之后,如果生产和生活没有保障,将会成为影响社会稳定的一大隐患。”因此“要推广各地做好征地工作的成功作法,采取多种途径,妥善安置被征地农民的生产和生活。要积极开展征地制度改革研究和试点工作,探讨适应社会主义市场经济体制的新型征地制度。”

根据《国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知》(国土资发[2003]345号),明确安置被征地农民不能只采用货币安置一种方式,要千方百计

开辟多种途径，在扩大就业、职业培训、留地安置和社会保障等方面积极探索，妥善安置被征地单位群众的生产和生活，解决好他们的长远生计。《关于调整报国务院批准城市建设用地审批和土地征收实施方案表》上仍将“留地安置”与“社会保险安置”、“用地单位安置”、“农业安置”和“发放安置补助费自谋职业”等一起列为对被征地农民群众进行安置的五项备选措施。

2010年，国土资源部下发《关于进一步做好征地管理工作的通知》，明确做好征地中农民住房拆迁补偿安置工作，解决好被征地农民居住问题，做到先安置后拆迁。在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内实施征地，可结合本地实际采取留地安置方式，留用地开发符合城市建设规划和有关规定要求。

2011年5月16日，《国土资源部办公厅关于切实做好征地拆迁管理工作的紧急通知》（国土资电发〔2011〕72号）指出，1、提高认识，认真贯彻落实中央有关规定要求；2、严格征地拆迁管理，维护被征地农民利益；3、及时化解矛盾纠纷，妥善处理征地拆迁突发事件；4开展全面检查，坚决纠正违法违规征地拆迁行为。

保障性住房行业有一定的公益性，因此并非完全市场化。2007年以来，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，住房保障制度建设取得突破性进展，保障性住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。“十二五”期间，我国计划新建保障性住房3,600万套，大约是过去十年建设规模的两倍；同时，每年还将改造农村危房150万户以上。到“十二五”期末，全国城镇保障性住房覆盖率将提高到20%以上，基本解决城镇低收入家庭住房困难问题。

在一些列宏观政策扶持下，近几年中国保障房建设取得了优异的成绩。2014年，全年新开工建设城镇保障性安居工程住房740万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房511万套；2015年，全年新开工建设城镇保障性安居工程住房740万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房480万套。

保障性住房作为重点民生工程之一，未来仍将是国家和社会的关注重点。加快建设保障性住房不仅对于改善民生、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义，同时政府对于保障性住房的建设支出也可以发挥房地产行业链的乘数效应，带动社会资金投入住房建设，从而促进相关产业发展；另一方面，在中低收入家庭的居住问题得到改善之后，居民的消费信心和能力也会增强，进而带动整体消费水平的提升。

2、株洲市相关政策

2010年12月30日，株洲市人民政府召开关于株洲市安置房建设有关问题的专题会议，明确了拆迁建设安置房是做好征地拆迁工作的基础，随着城市的扩容和基础设施建设步伐的加快，征地拆迁工作量越来越大，各有关单位和部门要高度重视被征地拆迁户的安置工作。安置房的建设纳入株洲市住宅开发年度建设计划。会议还就安置房的建设用地供应方式、报建和经营收费标准以及办证手续、房屋出售等给予优惠政策，并按照《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》（2010）41号文件执行。

2011年1月30日，株洲市人民政府《关于印发株洲市集体土地上房屋拆迁补偿安置办法的通知》（株政发[2011]2号）指出，为加强征地拆迁补偿安置工作，依法规范集体土地上房屋拆迁补偿安置行为，切实维护被征地农村集体经济组织、村民的合法权益，结合本市实际，制定本办法。株洲市本级住宅房屋拆迁安置，采取安置房安置和自购商品房安置。

2015年3月2日，株洲市人民政府办公室《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》（株政办函[2015]14号）指出，为加快株洲市经济转型，切实维护被征拆人的合法权益，须妥善安置被拆迁人，规范安置房销售价格，严格执行统一政策，全面实行阳光拆迁。

2016年3月25日，株洲市人民政府办公室《株洲市政府购买棚改服务管理暂行办法》（株政办发[2016]6号）指出，县市政府应当按照有关规定负责本行政区域内的政府购买棚改服务项目的房屋征收征拆有关工作，并确定房屋征收、征拆主管部门组织实施。县市区政府要发挥主导作用，确保棚户区改造项目征收征拆工作顺利进行。

5.1.7 财务概况

株洲市天元区保障住房开发建设有限公司成立于2014年，以下为其近三年及一期财务数据，2014年数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015-2016年数据已经湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所审计，并出具无保留审计意见，2017年1-9月财务数据未经审计。

资产负债表

单位：元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
流动资产：				
货币资金	1,518,641.90	100,923,944.36	198,507,672.91	140,749,756.09
应收账款	-	-	7,989,967.00	-10,580,528.70
预付款项	13,264,682.07	9,489,723.27	25,430,227.28	58,427,384.14
其他应收款	16,332,111.00	164,366,631.34	161,694,901.19	243,730,708.70
存货	5,525,975.41	240,143,676.46	287,900,715.44	364,440,474.16
流动资产合计	36,641,410.38	514,923,975.43	681,523,383.82	796,767,794.39
非流动资产：				
长期股权投资	-	-	91,740,000.00	99,840,000.00
固定资产	155,758.21	127,322.90	370,367,081.25	370,461,324.87
无形资产	13,854.79	-	320,744,300.00	320,822,498.06
长期待摊费用	-	-	2,267,000.00	20,779,384.84
非流动资产合计	169,613.00	127,322.90	785,118,381.25	811,903,207.77
资产总计	36,811,023.38	515,051,298.33	1,466,641,765.07	1,608,671,002.16
流动负债：				
应付账款	438,620.15	1,110,960.00	7,691,949.80	14,771,000.27
预收款项	-	-	5,158,463.70	1,510,000.00
应付职工薪酬	-	-	137,701.00	140,137.03
应交税费	-259.66	19,217.76	886,599.99	-2,745,190.09
其他应付款	12,273,492.94	412,728,494.93	376,847,429.90	227,932,840.11
流动负债合计	12,711,853.43	413,858,672.69	390,722,144.39	241,608,787.32
非流动负债：				
长期借款	-	-	120,000,000.00	110,000,000.00
长期应付款	-	-	50,000,000.00	359,685,769.66
专项应付款	-	1,870,000.00	1,870,000.00	-
非流动负债合计	-	171,870,000.00	1,870,000.00	469,685,769.66
负债合计	12,711,853.43	415,728,672.69	562,592,144.39	711,294,556.98
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	25,000,000.00	102,494,000.00	154,494,000.00	154,494,000.00
资本公积	-	-	762,698,900.00	762,698,900.00
未分配利润	-900,830.05	-3,171,374.36	-13,143,279.32	-19,816,454.82
归属于母公司所有者权益合计	24,099,169.95	99,322,625.64	904,049,620.68	897,376,445.18
少数股东权益	-	-	-	-
所有者（股东）权益合计	24,099,169.95	99,322,625.64	904,049,620.68	897,376,445.18
负债和所有者权益总计	36,811,023.38	515,051,298.33	1,466,641,765.07	1,608,671,002.16

利润表

单位：元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-9月份
----	--------	--------	--------	------------

一、营业收入	-	-	100,185,811.30	46,597,156.96
减：营业成本	-	-	100,352,524.83	46,882,834.37
营业税金及附加	-	-	4,196,244.97	421,397.88
销售费用	93,336.67	123,132.01	1,694,105.15	3,215,068.97
管理费用	837,466.89	1,937,668.81	3,893,015.57	3,563,916.09
财务费用	-29,973.51	1,988.49	-99,251.97	3,110,810.89
资产减值损失	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-900,830.05	-2,062,789.31	-9,850,827.25	-6,284,871.24
加：营业外收入	-	-	-	200,000.00
减：营业外支出	-	207,755.00	121,077.71	588,304.26
三、利润总额（净亏损以“—”号填列）	-900,830.05	-2,270,544.31	-9,971,904.96	-6,673,175.50
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-900,830.05	-2,270,544.31	-9,971,904.96	-6,673,175.50
归属于母公司（股东）所有者的净利润	-900,830.05	-2,270,544.31	-9,971,904.96	-6,673,175.50

现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月份
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	-	-	106,337,874.80	69,881,699.33
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,899,984.08	402,325,001.99	83,254,853.35	16,721,600.00
经营活动现金流入小计	21,899,984.08	402,325,001.99	189,592,728.15	86,603,299.33
购买商品、接收劳务支付的现金	17,404,904.55	230,170,402.40	119,730,394.09	210,378,901.77
支付给职工以及为职工支付的现金	1,115,417.31	2,416,634.03	3,517,920.45	-
支付的各项税费	-	-	18,208,359.00	3,381,290.32
支付其他与经营活动有关的现金	36,624,463.32	147,803,585.10	34,500,102.08	27,737,884.23
经营活动现金流出小计	55,144,785.18	380,390,621.53	175,956,775.62	241,498,176.32
经营活动产生的现金流量净额	-33,244,801.10	21,934,380.46	13,635,952.53	-154,894,876.99
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	-	-	-	4,310,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	236,557.00	23,078.00	130,162.31	-
投资所支付的现金	-	-	91,740,000.00	8,100,000.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	6,170,000.00
投资活动现金流出小计	236,557.00	23,078.00	91,870,162.31	14,270,000.00

投资活动产生的现金流量净额	-236,557.00	-23,078.00	-91,870,162.31	-9,960,000.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	25,000,000.00	77,494,000.00	12,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	-	170,000,000.00	350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	-	-	119,782,514.44
筹资活动现金流入小计	35,000,000.00	77,494,000.00	182,000,000.00	469,782,514.44
偿还债务支付的现金	-	-	-	186,056,169.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	6,182,061.67	50,796,384.43
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	125,833,000.00
筹资活动现金流出小计	-	-	6,182,061.67	362,685,554.27
筹资活动产生的现金流量净额	35,000,000.00	77,494,000.00	175,817,938.33	107,096,960.17
五、现金及现金等价物净增加额	1,518,641.90	99,405,302.46	97,583,728.55	-57,757,916.82
加：期初现金及现金等价物余额	-	1,518,641.90	100,923,944.36	198,507,672.91
六、期末现金及现金等价物余额	1,518,641.90	100,923,944.36	198,507,672.91	140,749,756.09

1、财务状况分析

(1) 资产及负债情况

保障房公司 2014~2016 年末及 2017 年 9 月末的资产总额分别为 0.37 亿元、5.15 亿元、14.67 亿元和 16.09 亿元，呈逐年递增的趋势。2014~2016 年末及 2017 年 9 月末，保障房公司的资产负债率分别为 34.53%、80.72%、38.36%和 44.22%，2015 年负债增加较多是由于其他应付款的大量增加，导致资产负债率较高，2016 年随着股东注资的增加，资产负债率回落。

截至 2016 年末，保障房公司预收账款约 515.85 万元，该等款项主要系 2016 年预收的安置房购房款。未来保障房公司将根据相关协议文件将安置房款优先划入长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划相关账户。

(2) 收入及盈利水平

盈利能力方面，2014 年及 2015 年，保障房公司营业收入均为 0 元，2016 年收入 10,018.58 万元，2017 年 1-9 月收入 0.47 亿元。营业支出方面，2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，保障房公司分别发生营业支出 6.34 万元、206.28 万元、11,003.66 万元和 5,719.40 万元，2014-2015 年营业支出主要由管理费用构成，2016 年营业支出主要由营业成本构成。

(3) 资产流动性

近年来保障房公司资产规模，2014~2016 年末及 2017 年 9 月末总资产分别为 0.37

亿元、5.15 亿元、14.67 亿元和 16.09 亿元。从资产构成来看，保障房公司主要由预付款项、货币资金、其他应收款、存货构成。其中存货及货币资金增长迅速，占比很大。总体来看，整体流动性较强。

近年来，保障房公司的各项指标变化浮动巨大，主要由于公司为新成立的公司，而安置房建设周期较长，因此尚未达到稳定的状态。

2、资信情况

根据 2017 年 11 月 8 日中国人民银行征信查询结果，公司当前存在 2 笔正常类贷款，余额为 17,996.58 万元，无不良及违约贷款信息。

3、持续经营能力分析

株洲市天元区保障住房开发建设有限公司 2014 年-2017 年 9 月营业利润分别为 -900,830.05 元、-2,062,789.31 元、-9,850,827.25 元及 -6,284,871.24 元、经营活动产生的现金流量净额分别为 -33,244,801.10 元、21,934,380.46 元、13,635,952.53 元及 -154,894,876.99 元，营业利润及经营性现金流为负的主要由于保障房公司成立于 2014 年 4 月 30 日，公司存续时间较短，工程项目建设存在一定周期，故形成的销售收入较为有限，加之新项目需要不断的建设投入，故其收益暂未能在营业利润及经营性现金流中得到体现。但随着企业的逐步发展，万丰安置小区一期、天泰家园、月塘三期、天元区行政中心立体停车库等项目逐步完工，未来企业将会有营运资金逐步回笼。

此外，根据保障房公司控股股东湖南天易集团有限公司为其出具的《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划流动性资金支持承诺函》，“为解决天元保障房在专项计划存续期间内在日常经营中可能存在的成本和费用不足等问题，湖南天易集团有限公司无条件不可撤销地承诺于专项计划存续期间内为天元保障房的日常运营产生的成本和费用提供流动性支持，以保障其在专项计划存续期内的正常经营。”该承诺进一步增强了对保障房公司持续运营的保障。

综上，保障房公司在专项计划成立后的持续经营能力较好，出现无法持续经营的风险较小。

5.1.8 房地产专项核查

经核查，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司经营范围为房地产开发经营、建筑工程施工、市政工程施工、基础设施的配套开发、物业管理（以上项目凭资质证经营），政策允许的城镇化建设及安居工程项目的投资，建筑材料的销售（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）。根据湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所出具的《株洲市天元区保障住房开发建设有限公司 2016 年度审计报告》【湘建会株（2017）审字第 054 号】，2016 年度主营业务收入为 100,185,811.30 元，住房销售收入为 100,185,811.30 元，住房销售占比为 100%，因此，株洲市天元区保障住房开发建设有限公司属于房地产企业。

关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司是否（1）存在违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为，对房地产市场正常秩序造成不良影响的情形核查如下：

计划管理人及律师严格按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发〔2010〕10 号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发〔2013〕17 号文”）等相关文件的规定的要求，通过如下方式对天元保障房公司房地产开发项目进行查验：

（1）核查方式

律师对天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目是否涉及闲置土地情形、是否涉及炒地行为、商品住房项目是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等情形采取的核查方法包括但不限于：

①查验天元保障房公司近三年的审计报告及财务报表等财务文件；

②查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目与取得土地使用权相关的土地使用权出让成交确认书、土地使用权出让合同、土地使用权证书等；

③查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目立项批文/备案、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、部分楼盘的竣工验收备案表及其他相关批准文件及证照；

④听取相关人员的介绍及说明，取得天元保障房公司出具的房地产业务相关的声明

和承诺:

⑤根据天元保障房公司近三年的年度报告并结合发行人实际情况,分区域核查天元保障房公司的在建、拟建项目运作情况;

⑥查验天元保障房公司在房地产开发过程中的在建商品住房项目取得的《商品房预售许可证》,抽查部分项目的部分商品住房预售/销售合同、商品住房价目表、房价备案表等;根据天元保障房公司近三年的年度报告并结合天元保障房公司实际情况,分区域核查天元保障房公司的项目销售情况;

⑦查询相关国土资源部门的官方网站,包括中华人民共和国国土资源部网站、项目所在省、市、县、区的地方国土资源厅/局网站;查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息;查询最高人民法院网站及项目所在地的地方人民法院网站是否存在重大诉讼;通过搜索引擎(百度)查询天元保障房公司是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚。律师查询过的主要网站如下:

编号	网址	栏目名称
1	http://www.mlr.gov.cn/	中华人民共和国国土资源部
2	http://www.gtzy.hunan.gov.cn	湖南省国土资源厅
3	http://www.zzsgtj.gov.cn/	株洲市国土资源局
4	http://www.mohurd.gov.cn	中华人民共和国住房和城乡建设部
5	http://zjt.hunan.gov.cn	湖南省住房和城乡建设厅
6	http://www.hunanjs.gov.cn/zjtmh/index.htm	湖南省住房和城乡建设信息网
7	http://zjj.zhuzhou.gov.cn	株洲市住房和城乡建设局
8	http://fcj.zhuzhou.gov.cn	株洲市房产管理局
9	http://shixin.court.gov.cn/	全国法院失信被执行人名单信息公布与查询
10	https://www.baidu.com/	百度(搜索引擎)

(2) 房地产开发项目核查的意见

①对是否存在土地闲置情形的核查意见

a 经核查,核查范围内,天元保障房公司在房地产开发过程中的拟建期间不存在超

过国有建设用地使用权出让合同及其补充协议或划拨约定书约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，不存在土地闲置的情形。

b 经核查，核查范围内，天元保障房公司在房地产开发过程中的在建开发项目均不存在已动工但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的情形，不存在土地闲置的情形。

c 根据天元保障房公司相关人员介绍，核查范围内，天元保障房公司未收到过有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形。

d 经查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，未发现天元保障房公司近三年存在受到国土资源管理部门就土地闲置作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

②对是否存在炒地行为的核查意见

a 经核查，核查范围内，天元保障房公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出牟利的行为。

b 经查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，未发现天元保障房公司近三年受到国土资源部门就炒地行为作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

③对是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为的核查意见

a 经核查，核查范围内，天元保障房公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得商品住房预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反我国房地产宏观调控的部门规章、规范性文件及国家政策规定的捂盘惜售行为。

b 经核查，核查范围内，天元保障房公司取得预售许可证具备销售条件的商品住房开发项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在囤积房源、哄抬房价的行为。

c 经查询相关政府部门网站及通过搜索引擎查证，未发现天元保障房公司近三年存在受到房产管理部门就房产问题作出行政处罚或正在（立案）调查的情况。

综上所述，核查范围内，天元保障房公司在房地产开发过程中的在建、拟建项目不存在土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为，符合国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等相关文件的规定要求。

5.2 第一顺位保证人介绍

5.2.1 基本情况

中文名称	湖南天易集团有限公司
统一代码	91430211685025699H
企业类型	有限责任公司(国有独资)
成立日期	2009年3月2日
法定代表人	陈大雄
注册资本	150000万人民币
住所	湖南省株洲市天元区森林路258号
经营范围	城市基础和公用设施的投资和管理,开展相关的资本投资和产业投资、产权(股权)托管业务,土地平整,技术咨询,技术服务,技术转让,房屋租赁(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)

5.2.2 设立及历史沿革

湖南天易集团有限公司前身是湖南天易示范区开发建设有限公司,是经株洲市天元区人民政府《关于成立湖南天易示范区开发建设有限公司的通知》(天政发〔2009〕2号)同意,由株洲市天元区人民政府出资设立,注册资本10,000万元,其中实收资本3,400万元,并经湖南广汇联合会计师事务所湘广所验字〔2009〕041号验资报告验资通过。公司于2009年3月2日在株洲市工商行政管理局登记注册,营业执照注册号为:430211000002566。

2009年4月14日,经《关于将湖南天易示范区开发建设有限公司转为株洲高科集团有限公司子公司的决定》(天政发〔2009〕4号)批准,天元区政府将持有的全部湖南天易示范区开发建设有限公司股权无偿转让给株洲高科集团有限公司。

2009年4月24日,经由株高司发〔2009〕04号文件同意,株洲高科集团有限公司对湖南天易示范区开发建设有限公司进一步注资,注册资本由10,000万元增加至25,000万元,实收资本由3,400万元增加至25,000万元,增加部分由货币资金出资。湖南建业会计师事务所有限公司株洲分所针对上述增资出具了湘建会株〔2009〕验字第031号验资报告。

2010年4月19日，经《关于同意以湖南天易示范区开发建设有限公司股权置换栗雨工业园十二宗土地的批复》（株高国资字〔2010〕05号）批准，株洲高新区国有资产管理办公室将栗雨工业园十二宗约805亩土地注入株洲高科集团有限公司，用于置换其所持有的湖南天易示范区开发建设有限公司股权。至此，湖南天易示范开发区建设有限公司出资人变更为株洲高新技术产业开发区管委会。

2011年2月24日，根据湖南天易示范区开发建设有限公司股东会决议，同意将公司名称变更为湖南天易集团有限公司。

2011年5月4日，经过工商变更，保证人名称由湖南天易示范区开发建设有限公司变更为湖南天易集团有限公司。

2015年3月26日，根据《株洲高新技术产业开发区管理委员会关于对湖南天易集团有限公司注资的决定》（株高政函〔2015〕6号），株洲高新技术产业开发区管理委员会将株洲市天元区月塘生态新城项目道路基础设施及未开发的地块，以该项目审计确认的支出金额280,007.40万元注入保证人，其中105,000.00万元作为新增注册资本金计入实收资本，175,007.40万元计入资本公积。中审华寅五洲会计师事务所对上述事项进行了审计，并出具了《株洲天元区月塘生态新城项目支出专项审计报告》（CHW湘专字〔2015〕0008号）。另外，高新区管委会再拨付了2亿元货币资金对公司进行了增资，作为新增注册资本，公司注册资本由25,000万元增至150,000万元。湖南天勤有限责任公司会计师事务所对上述增资出具了湘天勤会所验字〔2015〕第8004号验资报告。

2015年12月，保证人、株洲高新技术产业开发区管理委员会、株洲市天元区人民政府与中国农发重点建设基金有限公司签订协议，中国农发重点建设基金有限公司以立体停车场项目专项建设资金对保证人进行增资。2016年1月，保证人收到上述款项，新增实收资本1,300.00万元。上述增资尚未完成工商变更。

2015年12月，保证人、株洲高新技术产业开发区管理委员会、株洲市天元区人民政府与国开发展基金有限公司签订合同，国开发展基金有限公司以天台片区域一体化供排水管网建设项目专项建设资金对天易集团就行增资。2016年3月，保证人收到上述款项，新增实收资本2,000.00万元。上述增资尚未完成工商变更。

由于上述国开重点基金及农发重点基金对公司天台片城中村改造、立体停车场项目对入的资本金，因其合同中明确公司按季给付利息、同时有退出时间设置，因此2016年末公司审计重新调整将此两项资金调整至其他权益项目。

截止到 2016 年末，公司实收资本 150,000.00 万元。

5.2.3 公司股权情况

股东名称	出资额	占注册资金比例
株洲市高新技术产业开发区管理委员会	150000 万元	100%

株洲市高新技术产业开发区管理委员会为天易集团的唯一股东。湖南天易集团有限公司同时是借款人的母公司。

5.2.4 组织架构及治理结构

1、公司治理结构

天易集团根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《湖南天易集团有限公司章程》（以下简称“章程”或“公司章程”）。公司由株洲市高新技术产业开发区管理委员会出资设立，不设立股东会，设立董事会、监事会和经营机构。董事会、监事会和经营机构之间构建了责任清晰、授权严密、报告关系明确的公司治理结构，在近三年内运行良好。

1、股东

株洲市高新技术产业开发区管理委员会为全资股东，行使如下权利：

（1）委派或更换公司董事，决定公司董事的报酬及奖惩事项，董事会成员选举公司董事长和副董事长；

（2）批准公司董事会拟订或修改公司章程；

（3）向公司派出监事会，决定有关监事的报酬事项；

（4）决定公司的合并、分立、解散、增减资本和发行公司债券等；

（5）批准公司的重组、股份制改造方案；

（6）国家规定的股东的其他权利。

2、董事会

公司设董事会，由七人组成，设董事长一名，副董事长一名。董事会是集团公司的决策机构，决定集团公司的重大事项。董事会的成员由中共株洲高新技术产业开发区工委决定，并报上级党委备案。董事中的职工代表由公司职工民主选举产生。董事每届任期三年，可连选连任。董事会对股东负责，行使以下职权：

(1) 审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；

(2) 拟定或修改公司章程；

(3) 审议批准公司的年度财务预算、决算方案；

(4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(5) 根据股东提名聘任或解聘总经理、副总经理，决定其报酬和奖惩事项，根据总经理的提名，聘任或者解聘财务负责人，决定其报酬事项；

(6) 批准公司的基本管理制度；

(7) 批准公司内部管理机构设置；

(8) 依照法定程序 and 规定收取公司国有资产投资收益；

(9) 根据授权范围决定公司重大资产购置和重大投资决策；

(10) 拟定国有资产产权转让或产权收购方案；拟定公司增加或减少注册资本的方案，对子公司增加或减少注册资本作出决定；

(11) 批准全资子公司章程，指定全资子公司的董事长、副董事长并决定其收入；

(12) 股东授予公司董事会的其它职权等。

3、监事会

公司设监事会，由八名监事组成，设监事会主席一名。监事会中应有一名职工代表，职工代表由公司职工民主选举产生。公司董事会成员、总经理、副总经理和财务负责人不得兼任监事。监事任期每届为三年，任期届满可连任。监事会对股东负责，行使以下职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或章程

的行为进行监督；

(3) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司利益时要求其予以纠正、必要时向董事会或股东报告；

(4) 提议召开临时董事会；

(5) 列席董事会会议等；

(6) 公司章程规定的或股东授予的其他职权。

4、经营机构

公司设总经理一人，副总经理若干。总经理对董事会负责，行使的职权包括：

(1) 主持公司的日常经营管理工作，向董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；

(2) 组织和制定集团公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

(3) 提请聘任或解聘公司财务负责人；聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

(4) 提出内部管理机构设置、调整或撤销的意见，报董事会批准；

(5) 组织拟定公司基本管理制度，报公司董事会批准执行；

(6) 制定公司具体管理制度；

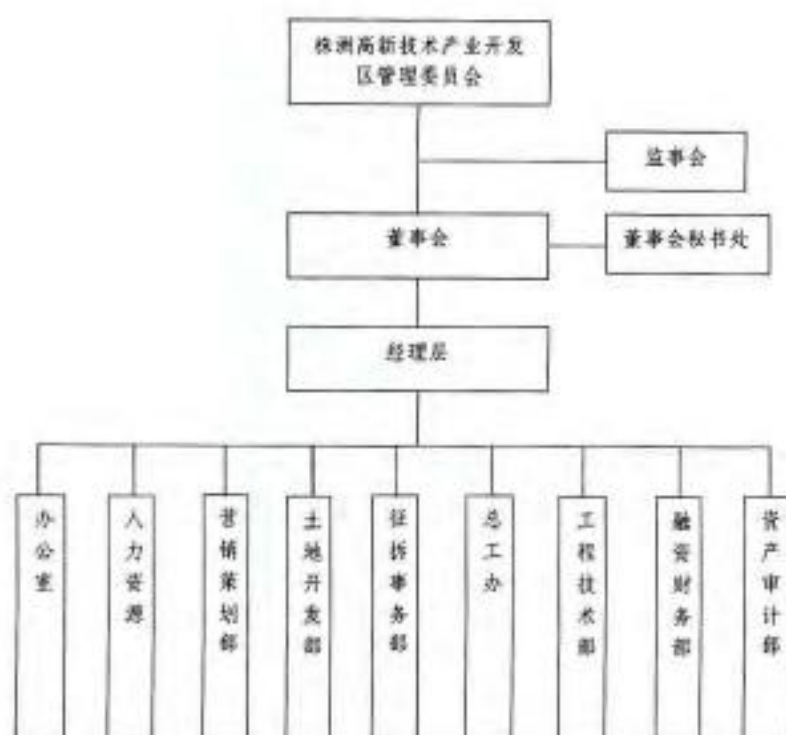
(7) 拟定公司职工工资、福利、奖惩制度，报董事会批准执行，决定公司职工的聘用和解聘；

(8) 签发授权范围内的日常行政、业务和财务文件；

(9) 提请召开董事会临时会议；

(10) 由董事会、董事长或公司章程授予的其他职权。

2、组织架构



各部门职能情况如下表：

部门	职能定位
董事会秘书处	落实董事会决议是否执行到位，为董事会服务。
办公室	落实办公室工作计划和办公室内部的管理，统筹管理公司行政后勤服务工作，统筹负责公司的档案文书管理；负责相关会议的组织，以及会议决议的督办事项；负责公司的接待工作及政府关系、公共关系的建立、维护、及保持。
人力资源部	负责建立、健全公司人力资源管理系统，确保人力资源工作按照公司发展目标日趋科学化、规范化；负责制订公司用工、人力资源管理、劳动工资、薪酬方案等制度，并根据公司的实际情况、发展战略和经营计划制定公司的人力资源计划；制订和实施人力资源部年度工作目标和工作计划；建立公司人才库，保证人才储备；负责建立公司的培训体系，制定公司的年度培训计划。
营销规划部	市场调研、策划；项目投资及建筑规划的营销策划；项目形象展示及营销推广策划；企业的品牌塑造及宣传工作。
土地开发部	寻找土地开发项目，进行项目的土地储备；对拟开发的项目进行可行性论证，为项目投资开发提供决策依据；参与动拆迁合同的谈判与签署工作，并取得合法动拆迁批准文件；协调动拆迁过程中各方面工作，制定并跟进动迁进度及付款情况；对决策开发的项目，负责政府及相关主管部门的协调完成项目报批手续，取得相关批准文件；负责收集与土地开发有关的法律、法规的变化信息，把握土地开发市场动态，为领导决策提供依据等。
征拆事务部	负责征地拆迁相关工作。
总工办	负责施工技术、技术工作的统一管理，实施总工程师技术负责制；负责组织对全部施工图的会审，负责组织编制年、季、月施工计划；组织审查施工方案的研讨、分析工作，监督、检查和指导、解决有关技术问题和协调内外关系；负责建立健全安全、质量保证体系，解决工程建设质量中的重大技术问

部门	职能定位
	题：负责新技术、新工艺、新设备、新材料及先进科技成果的推广和应用，负责本项目部科技研发项目的申报、实施；调查、研究、审理、总结分管工作，及时为经理提供强化管理和决策的建议等。
工程技术部	负责公司施工技术管理、质量安全管理；制定公司各项目部重大施工技术方案或施工方案以及年度安全工作目标计划；组织参与重大质量、安全事故调查和质量、安全工作检查；推广新技术、新工艺、新材料在施工中的运用；配合 ISO-9002 认证部门对质量人员、内审员的培训、考核、取证等管理工作；监督检查项目经理部安全、健康与环境管理工作状况和现场安全文明施工状况；负责公司施工机械（机具）和车辆交通安全、公司防火防暴安全监督管理工作；深入现场检查安全施工情况，掌握安全施工动态，协助解决问题；负责组织安监人员的培训、考核、取证和项目经理部领导干部的岗前安全培训；参加重伤、死亡事故的调查、处理工作，参加重大施工机械、火灾、交通事故的调查分析；负责人员伤亡事故的统计、分析和上报；负责职业安全健康管理体系、环境管理体系的认证事宜等。
融资财务部	开拓公司对外融资业务市场，策划、设计和实施公司项目融资方案；负责公司日常财务核算，参与公司的经营管理；根据公司资金运作情况，合理调配资金；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；参与公司及各部门对外经济合同的签订工作；负责公司现有资产管理等工作。
资产审计部	拟定集团公司资产管理和审计监督的相关制度，并组织实施；负责对集团公司及其子公司的土地资产和固定资产的管理，及时办理房产和土地使用权证，并建立管理台账，对固定资产的购建、维护、使用及处置等进行日常管理；负责对集团公司及其子公司的工程预算和结算审计、投资审计、财务审计及其他专项资金审计；负责对子公司的负责人进行任期目标责任和绩效审计；对集团公司的合同（协议）的签订和实施进行审核监督。

5.2.5 近三年主营业务情况及竞争优势

天易集团作为株洲高新区城市资源开发和运营的投融资主体和建设主体，从事的业务包括：土地一级开发业务、城市基础设施建设业务、商业地产租赁业务、景区运营、商业地产开发以及商业招租管理等：

（1）土地一级开发业务

株洲市土储中心委托天易集团对需要整治开发的土地资源进行前期开发，达到出让条件后，天易集团通过株洲市土储中心同意后委托株洲市国土局土地矿产交易所进行招拍挂，招拍挂取得的土地出让收入直接进入株洲市财政局专户，株洲市财政局将出让金分成成本和收益，成本直接拨付天易集团，收益拨付高新区财政局。高新区财政局再将收益按比例拨付天易集团。

（2）城市基础设施建设业务

株洲市政府采用会议纪要的形式明确天易集团基础设施建设业务范围并指定株洲市城市建设发展集团有限公司、株洲市交通发展集团有限公司、株洲市国有资产投资控股集团有限公司、株洲市今添投资开发有限公司、株洲市湘江建设发展集团有限公司五家公司同天易集团签订回购协议。基础设施项目最终的回购价格为政府指定单价，以设计面积计算出各自的回购总额。在回购协议中明确付款时间，由上述各公司按时间节点支付。

天元区政府指定西城置业直接与天易集团签订基础设施代建范围，每年由天易集团提交代建协议范围内基础设施投资额由西城置业确认后根据协议计算明确回购款金额及明确付款时间。

（3）商业地产开发业务

天易集团对控规土地进行开发整理并达到出让条件后，通过株洲市土地矿产交易所履行招拍挂手续。天易集团使用自筹资金摘牌土地，在摘牌土地后再开发商品房用于出售。

（4）景区运营业务

截至目前，天易集团景区运营业务主要集中在神农城核心区。神农城核心区将建成以神农湖、神农塔、神农坛、神农广场为主构成元素神农城主题景区，该景区于 2012 年被评为国家四 A 级景区。目前天易集团正在进行神农生态景区旅游产品的深度开发，与各旅游团体合作将神农生态旅游景区打造成株洲的城市名片，随着景区盈利点的多元化、炎帝文化的推广及商铺全部开业后带来的人气，景区运营收入也将大幅度增涨。

天易集团竞争优势主要体现在：

1、政府的大力支持

天易集团是由株洲高新区管委会出资设立的全资国有企业，肩负着天易示范“两型社会”建设的责任，政府将充分发挥天易集团职能特点和资源整合优势，加大区内基础设施建设规模，促进招商引资，提高地方财政收入；支持天易集团主营业务更好、更快的发展，进一步提升天易集团的综合经营实力，增强天易集团的营业收入和现金流入，进而增强天易集团在同业的市场竞争力。根据《株洲市神农城项目建设会议纪要》（株会纪[2011]3 号），株洲市委、市政府指出要进一步重视天易集团的长远发展，并给予

政策支持：1) 同意天易示范区规划范围内划定的 10 平方公里的建设用地作为天易集团发展区域；2) 为确保神农太阳城六栋塔楼的尽快销售，由市国有资产投资控股有限公司、市城市建设发展集团有限公司、市交通建设发展有限公司、市地产集团、市湘江风光带建设开发有限公司按市场价格分别购买一栋塔楼作为办公用楼。

根据《株洲神农城项目建设工作会议纪要》（株会纪[2012]3 号），会议要求全力支持神农城建设及天易集团发展：1) 同意新增 2000 亩土地作为天易集团平衡发展用地，神农城配套用地的土地成本统一按 80% 返还天易集团；2) 对神农城经营管理所产生的市级以下相关行政事业收费予以免缴，其他服务性收费按下限标准的 30% 收取，税收市区分享部分即交即返，由市区财政按项目实际收入补贴；对神农大剧院、神农艺术中心的经营管理进行专题研究，给予相应财政补贴；3) 神农城公益项目用水、用电接入市政管网；神农大道、珠江北路、规划一路、规划二路、森林路、森林二路等主要道路建成后移交给区政府统一管理养护。

根据《株洲市天元区人民政府关于湖南天易集团有限公司有关税收优惠政策的通知》（株天政函[2014]70 号），株洲市天元区政府为进一步支持天易集团发展，同意对湖南天易集团有限公司取得的土地开发整理收入和政府委托代建项目收入产生的营业税、城建税、教育税附加、印花税暂缓征，若税务部门对以上收入产生的税收予以追征，由区政府筹集全额补缴。

2、资金实力较为雄厚

天易集团的资金充裕，主要来源为以下四点：1) 天易集团是承担政府基础设施建设的国有企业，能够获得政府的财政支持，资本雄厚，2015 年度，天易集团取得政府补助 2,106.60 万元，其中神农城维护经费 1000.00 万元，市财政局重点项目奖励 900 万元；2015 年 4 月，天易集团获得株洲高新技术开发区管理委员会注资 125,000.00 万元，其中 20,000 万元为货币出资，105,000 万元为“株洲市天元区月塘生态新城”项目开发成本形式；2) 天易集团资产质量高并且资信状况良好，能够以低成本进行借贷；3) 土地一级开发收益稳定，可在公司发展初期作为城建资金的可靠来源；4) 陆续投入运营的项目将会为天易集团后续发展提供资金支持。2016 年，天易集团获得政府补助 1,030.37 万元。

3、较强的业务联动优势

天易集团同时经营城市基础设施建设、土地一级开发、商业地产开发项目，在项目

规划的过程中，能清晰地划分二级开发价值链，在规划与施工建设环节能将基础设施建设与周边土地开发统筹考虑，最大限度实现土地市场价值，带来示范区各片土地的协同效应。在天易集团实际运营过程中，也可实现财务协同效应。

5.2.6 财务概况

以下为天易集团近三年及一期财务数据，其 2014-2016 年数据已经中审华会计师事务所（普通特殊合伙）（已更名为中审华会计师事务所）审计，并出具无保留审计意见，2017 年三季度财务数据未经审计。

合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
流动资产：				
货币资金	709,084,442.48	3,191,797,801.94	5,434,715,711.98	6,213,847,626.79
应收票据	-	-	1,890,800.00	200,000.00
应收账款	1,207,680,638.50	1,361,979,777.09	1,082,771,892.52	1,390,782,80.06
预付款项	53,274,751.58	60,871,984.58	95,549,026.92	140,558,977.48
应收利息	-	-	80,136.99	-
其他应收款	184,369,267.58	352,766,008.38	298,862,915.88	484,602,17.75
存货	2,054,021,929.12	6,641,615,444.85	11,003,183,367.89	2,884,990,023.73
其他流动资产	-	-	44,832,009.18	86,026,389.79
流动资产合计	4,208,431,029.26	11,609,031,016.84	17,961,885,861.36	21,201,007,815.60
非流动资产：				
持有至到期投资	10,000,000.00	24,500,000.00	16,500,000.00	11,500,000.00
长期股权投资	15,931,365.38	16,571,842.57	129,469,470.91	1,010,399,470.91
投资性房地产	5,780,172,401.00	5,878,894,528.00	6,014,643,235.00	6,014,643,235.00
固定资产	193,060,166.61	183,074,942.63	544,244,861.17	536,467,084.69
在建工程	2,692,662,797.93	3,133,014,924.25	4,077,207,010.31	4,189,914,092.65
固定资产清理	-	-	-	13,426.89
无形资产	2,184,223,856.37	2,150,600,827.76	2,527,302,162.92	2,501,159,685.53
长期待摊费用	19,813,989.00	24,500,481.77	32,418,043.59	52,394,652.69
递延所得税资产	8,157.49	8,157.49	8,157.49	8,157.49
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	10,895,872,733.78	11,411,165,704.47	13,341,792,941.39	14,316,499,805.85
资产总计	15,104,303,763.04	23,020,196,721.31	31,303,678,802.75	35,517,507,621.44
流动负债：				
短期借款	242,000,000.00	228,000,000.00	285,000,000.00	470,000,000.00
应付票据	-	-	-	450,000,000.00
应付账款	2,127,067,293.54	1,558,742,361.26	543,264,449.82	553,942,669.65
预收款项	207,776,092.00	130,621,357.00	33,162,278.49	50,836,236.35

应付职工薪酬	65,274.41	9,207,570.80	3,576,815.99	-636,901.29
应交税费	1,269,820.21	16,044,107.82	13,680,343.73	6,128,013.72
应付利息	41,257,808.21	52,283,333.32	115,270,054.80	249,976,383.56
其他应付款	328,376,350.74	721,190,830.04	624,950,528.93	499,932,094.93
一年内到期的非流动负债	935,000,000.00	1,607,010,000.00	2,407,990,000.00	2,775,200,000.00
其他流动负债	-	-	100,000.00	100,000.00
流动负债合计	3,882,812,639.11	4,323,099,560.24	4,026,994,471.76	5,055,478,496.92
非流动负债：				
长期借款	2,209,560,000.00	4,300,840,000.00	3,623,850,000.00	2,021,250,000.00
应付债券	1,172,951,415.12	2,938,891,843.93	5,799,841,488.75	7,546,356,455.64
长期应付款	431,807,814.55	608,166,589.50	1,520,400,121.04	2,381,192,732.38
专项应付款	3,700,000.00	5,570,000.00	53,883,200.00	63,923,200.00
递延所得税负债	650,412.25	780,494.25	1,084,020.25	1,084,020.25
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,818,669,641.92	7,854,248,927.68	10,999,058,830.04	12,013,806,408.27
负债合计	7,701,482,281.03	12,177,348,487.92	15,026,053,301.80	17,069,284,905.19
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	250,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具	-	-	33,000,000.00	13,000,000.00
资本公积	5,455,616,911.15	7,227,923,105.22	11,553,537,396.21	11,553,537,396.21
盈余公积	72,289.08	72,289.08	72,289.08	72,289.08
未分配利润	1,419,283,900.76	1,811,248,400.37	1,942,671,871.89	1,960,281,013.12
归属于母公司所有者权益合计	7,124,973,100.99	10,539,243,794.67	15,029,281,557.18	15,026,890,698.41
少数股东权益	277,848,381.02	303,604,438.72	1,248,343,943.77	3,421,332,017.84
所有者（股东）权益合计	7,402,821,482.01	10,842,848,233.39	16,277,625,500.95	18,448,222,716.25
负债和所有者权益总计	15,104,303,763.04	23,020,196,721.31	31,303,678,802.75	35,517,507,621.44

合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入	1,407,929,517.00	1,458,585,241.50	1,709,328,180.63	975,873,280.96
减：营业成本	1,200,965,007.09	1,101,870,325.67	1,464,630,088.75	825,182,904.56
税金及附加	1,102,920.73	18,302,100.38	27,881,438.38	14,546,879.66
销售费用	1,772,060.05	4,116,405.14	20,811,094.10	7,260,867.38
管理费用	54,791,612.35	68,236,038.90	75,964,563.16	63,327,941.15
财务费用	-2,874,727.21	-2,266,612.00	2,199,747.47	1,311,385.40
资产减值损失	-601,347.74	-19,133,717.72	-47,946.42	1,295,228.14
加：公允价值变动损益	31,921,763.00	98,722,127.00	55,644,344.23	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,807,068.73	-3,078,059.75	25,443,724.11	5,728,213.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,675,604.99	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,502,823.46	383,104,768.38	198,977,263.53	58,676,288.27

填列)				
加：营业外收入	23,201,622.00	21,229,251.88	10,572,209.47	9,552,868.66
其中：非流动资产处置利得	-	62.54	64,205.13	-
减：营业外支出	1,862,926.65	6,183,002.96	2,242,194.33	3,949,609.01
其中：非流动资产处理损失	-	130,446.62	141,288.76	58,825.38
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）	207,841,518.81	398,151,017.30	207,307,278.67	64,279,547.92
减：所得税费用	1,166,966.59	3,272,671.33	3,949,829.19	1,792,881.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	206,674,552.22	394,878,345.97	203,357,449.48	62,486,666.16
归属于母公司（股东）所有者的净利润	202,216,473.51	391,918,863.61	131,423,471.52	62,328,592.08
少数股东损益	4,458,078.71	2,959,482.36	71,933,977.96	158,074.08
六、其他综合收益税后净额	-	-	-	-

合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
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	556,926,459.72	1,247,330,667.91	1,940,825,846.28	718,049,560.80
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	90,340,424.19	350,821,825.06	641,098,378.85	450,716,820.64
经营活动现金流入小计	647,266,883.91	1,598,152,492.97	2,581,924,225.13	1,168,766,381.44
购买商品、接受劳务支付的现金	563,012,570.30	2,039,753,041.05	1,853,404,585.18	2,198,333,293.39
支付给职工以及为职工支付的现金	50,418,890.31	48,270,816.54	55,030,149.37	55,501,799.50
支付的各项税费	6,662,083.47	100,733,335.87	67,044,009.18	45,120,172.10
支付其他与经营活动有关的现金	114,220,885.73	27,259,927.44	293,465,415.09	436,481,051.12
经营活动现金流出小计	734,314,429.81	2,216,017,120.90	2,268,944,158.82	2,735,36,316.11
经营活动产生的现金流量净额	-87,047,545.90	-617,864,627.93	312,980,066.31	-1,566,669,934.67
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	1,343,313.91	-	10,000,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	2,127,973.10	18,822,697.97	5,905,236.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	5,000.00	135,051.21
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	-	23,621,516.23	2,178,700.15	-
投资活动现金流入小计	1,343,313.91	25,749,489.33	31,006,398.12	11,040,287.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	431,933,187.15	1,333,514,828.39	2,046,426,354.43	11,785,621.67
投资支付的现金	15,936,000.00	5,500,000.00	189,740,000.00	880,930,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,868,630.00	2,193.90	6,170,000.00

投资活动现金流出小计	447,869,187.15	1,344,883,458.39	2,236,168,548.33	898,885,621.67
投资活动产生的现金流量净额	-446,525,873.24	-1,319,133,969.06	-2,205,162,150.21	-887,845,334.19
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	75,000,000.00	277,494,000.00	1,138,000,000.00	2,172,830,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	75,000,000.00	31,550,000.00	1,005,000,000.00	2,172,830,000.00
取得借款收到的现金	2,781,810,000.00	6,184,690,000.00	6,611,138,032.01	4,224,899,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	700,000,000.00	305,000,416.67	203,100,000.00	1,072,669,914.44
筹资活动现金流入小计	3,556,810,000.00	6,767,184,416.67	7,952,238,032.01	7,470,399,814.44
偿还债务支付的现金	2,360,672,185.45	1,390,041,225.05	2,617,242,658.46	2,764,318,169.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	329,062,459.26	613,748,348.17	948,729,929.99	717,580,139.87
其中：子公司支付给少数股东的利润、股利	-	8,753,424.66	121,970,933.01	44,719,450.85
支付其他与筹资活动有关的现金	210,056,972.68	511,682,887.00	348,165,449.62	63,804,321.47
筹资活动现金流出小计	2,899,791,617.39	2,515,472,460.22	3,914,138,038.07	3,845,702,630.77
筹资活动产生的现金流量净额	657,018,382.61	4,251,711,956.45	4,038,099,993.94	3,624,697,183.67
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	123,444,963.47	2,314,713,359.46	2,145,917,910.04	1,170,181,914.81
加：期初现金及现金等价物余额	280,639,479.01	404,084,442.48	2,718,797,801.94	4,864,715,711.98
六、期末现金及现金等价物余额	404,084,442.48	2,718,797,801.94	4,864,715,711.98	6,034,897,626.79

1、财务状况分析

(1) 资产及负债情况

天易集团 2014~2016 年末及 2017 年 9 月末的资产总额分别为 151.04 亿元、230.20 亿元、313.04 亿元及 355.18 亿元，呈逐年递增的趋势。2014~2016 年末及 2017 年 9 月末，天易集团的资产负债率分别为 50.99%、52.18%、48.00%及 48.06%，近三年来有小幅波动，但整体维持在较低水平。

(2) 收入及盈利水平

盈利能力方面，2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，天易集团分别实现营业收入 14.08 亿元、14.59 亿元、17.09 亿元及 9.76 亿元；2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，天易集团分别取得营业利润 1.87 亿元、3.83 亿元、1.99 亿元及 0.59 亿元；利润总额 2.08 亿元、3.98 亿元、2.07 亿元及 0.64 亿元；净利润 2.07 亿元、3.95 亿元、2.03 亿元及 0.62 亿元。近三年来天易集团营业收入持续增长，净利润在 2016 年有所下滑，但整体趋势较好且处于较高水平。

(3) 资产流动性

近年来天易集团资产规模持续保持增长，资产流动性较好。2014-2016 年及 2017 年 1-9 月，天易集团总资产分别为 151.04 亿元、230.20 亿元、313.04 亿元及 355.18 亿元，其中流动资产分别为 42.08 亿元、116.09 亿元、179.62 亿元及 212.01 亿元，非流动资产分别为 108.96 亿元、114.11 亿元、133.42 亿元及 143.16 亿元。公司流动资产及非流动资产均呈上升趋势。

(4) 偿债能力

近三年天易集团主要偿债指标

指标	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-09-30
资产负债率	50.99%	52.18%	48.00%	48.06%
流动资产/总资产	27.86%	50.43%	57.38%	59.69%
流动比率	1.08	2.73	4.46	4.19
现金比率	0.18	0.75	1.35	1.23

上述财务指标的算法如下：

1) 流动比率=（流动资产）/（流动负债）

2) 现金比率=（货币资金+可供出售金融资产）/（流动负债）

近三年，天易集团的各项指标基本保持在一个稳定上升的状态。公司整体保持了一个较强的短期流动性。

2、外部评级情况、历史信用表现、授信使用状况、资产受限情况等

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2017 年 6 月 28 日出具的跟踪评级报告，湖南天易集团有限公司的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。根据天易集团截至 2017 年 6 月 15 日的企业信用报告显示，天易集团信用状况良好，不存在关注类或违约类贷款。根据中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台、企业信用信息公示系统、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、全国法院被执行人信息系统、中国裁判文书网、中华人民共和国最高人民法院、国家工商行政管理总局、中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国环境保护部等网站查询结果，天易集团不存在重大违法违规行为，信用记录良好。

银行授信方面，截至 2017 年 9 月末，天易集团共获得的授信额度为 59.23 亿元，其中已使用额度为 44.55 亿元。

受限资产方面，截至 2017 年 9 月末，天易集团将持有的土地使用权证、房屋所有

权证以及存单抵质押给华融湘江银行株洲市五一支行、交通银行株洲支行、昆仑信托、华夏银行株洲支行、中信银行株洲分行等金融结构进行贷款融资，天易集团用于抵质押的资产账面价值为 73.84 亿元，占总资产的比例为 20.79%。资产流动性较弱，对偿债能力有一定影响。

对外担保方面，截至 2017 年 9 月末，天易集团对外担保合计 12.47 亿元，主要是株洲神农城开发建设有限公司和株洲高科集团有限公司提供担保，担保总额占公司当期净资产的比例为 6.76%，公司或有负债风险可控。

5.2.7 房地产专项核查

经核查，湖南天易集团有限公司经营范围为城市基础和公用设施的投资和管理，开展相关的资本投资和产业投资、产权（股权）托管业务，土地平整，技术咨询，技术服务，技术转让，房屋租赁。（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），根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《湖南天易集团有限公司 2016 年度审计报告》【CAC 证审字(2017)0322 号】，2016 年度主营业务收入为 1,709,328,180.63 元，商品房销售收入为 180,498,923.26 元，商品房销售占比为 10.56%，因此，湖南天易集团有限公司不属于房地产企业。

5.3 第二顺位保证人介绍

5.3.1 基本情况

中文名称	株洲高科集团有限公司
统一代码	9143021173475117X8
企业类型	有限责任公司(国有独资)
成立日期	1999 年 3 月 17 日
法定代表人	巢亮
注册资本	200000 万人民币
住所	湖南省株洲市天元区株洲大道 898 号高科总部壹号
经营范围	高新技术项目投资开发和高新技术产品的生产经营；高新区工业园区及周边配套园区土地开发建设及配套建设；水利工程建设；管理经营管委会现有国有资产；科技园区开发，技术咨询、转让、培训、服务（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）

5.3.2 设立及历史沿革

株洲高科集团有限公司前身为株洲高新技术产业发展有限公司,经株洲高新技术产业开发区管理委员会《关于成立株洲高新技术产业发展有限公司的决定》(株开政发[1998]24号)批准,成立于1999年3月,注册资本1000万元,出资方式为房产和土地使用权出资,出资人为株洲高新技术产业开发区管理委员会。本次出资已由株洲市高鑫会计师事务所株高会[1998]验字20号验资报告审验。

2001年10月,根据株洲高新技术产业开发区管理委员会《关于对株洲高新技术产业发展有限公司注入资本的通知》(株高政发[2001]23号),公司注册资本变更为5000万元,出资人为株洲高新技术产业开发区管理委员会,出资方式为2000万元货币资金和2000万元厂房和土地使用权。本次出资已由株唐会验字[2001]132号报告审查验资到位。

2001年12月,根据株洲高新技术产业开发区管理委员会《关于重建“株洲高科集团有限公司”的通知》(株高政发[2001]37号),公司以4000万元资本公积转增注册资本,公司注册资本变更为9000万元,出资人为株洲高新技术产业开发区管理委员会,公司更名为株洲高科集团有限公司。本次变更已由株建会[2001]验字第126号报告审查验资到位。

2003年10月,根据《株洲高科集团有限公司二零零三年第二次董事会决议》,公司注册资本变更为15000万元,出资人为株洲高新技术产业开发区管理委员会,以土地使用权出资。本次出资已由湘天岳验字[2003]158号报告审查验资到位。

2009年3月,根据《株洲高新技术产业开发区管理委员会出资人决定》,高新区管委会以5000万元货币资金和6000万元资本公积增资,公司注册资本变更为26000万元。本次变更已由湖天华林验字[2009]013号报告审查验资到位。

2009年4月,根据《株洲高新技术产业开发区管理委员会出资人决定》,公司注册资本变更为35000万元,出资人为株洲高新技术产业开发区管理委员会,出资人方式为货币资金。本次变更已由湖天华林验字[2009]023号报告审查验资到位。

2009年5月,根据株洲高新技术产业开发区管理委员会《关于同意株洲高科集团有限公司增资扩股的批复》(株高政函[2009]4号),中融国际信托有限公司以5000万元货币资金向企业增资,公司注册资本变更为40000万元。本次变更已由大公天华(株)

会验字[2009]012号报告审查验资到位。本次变更后,高新区管委会持股比例为87.5%,中融国际信托有限公司持股比例为12.5%,高新区管委会为实际控制人。

2009年6月,根据株洲高新技术产业开发区管理委员会《关于同意调整增资扩股方案的批复》(株高政函[2009]9号),中信信托有限责任公司以8500万元货币资金向公司增资,公司注册资本变更为48500万元。本次变更已由大公天华(株)会验字[2009]018号报告审查验资到位。本次变更后,高新区管委会持股比例为72.16%,中融国际信托有限公司持股比例为10.31%,中信信托有限责任公司持股比例为17.53%,高新区管委会为实际控制人。

2011年7月,根据株洲高新技术产业开发区国有资产管理局审批核准的《企业国有资产变动产权登记表》,株洲高新区管委会回购中融国际信托有限公司所持公司全部股份,中融国际信托有限公司不再为股东。公司注册资本为48500万元,高新区管委会持股比例为82.47%,中信信托有限责任公司持股比例为17.53%,高新区管委会为实际控制人。

2011年11月,根据株洲高新技术产业开发区国有资产管理局《关于同意调增公司注册资本的批复》(株高国资[2011]4号),株洲高新技术产业开发区管理委员会以42474.23万元资本公积转增注册资本,中信信托有限责任公司以9025.77万元资本公积转增注册资本,公司注册资本变更为100000万元。本次变更已由天职湘SJ[2011]747号报告审查验资到位。本次变更后,股东持股比例不变,实际控制人为高新区管委会。

2012年9月,根据株洲高新技术产业开发区国有资产管理局《关于同意株洲高科集团有限公司股权变更的批复》(株高国资字[2012]3号),高新区管委会回购中信信托有限责任公司所持公司全部股份,中信信托有限责任公司不再为股东。此项变更后,公司注册资本为100000万元,高新区管委会持股比例为100%。

2014年6月,根据《株洲高科集团有限公司二零零四年第九次董事会决议》,公司注册资本变更为200000万元,新增实收资本100000万元,其中20000万元现金由株洲高新技术产业开发区管理委员会出资,另外80000万元由资本公积转增实收资本。业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审验,出具天职业字[2014]10392号验资报告。

截止到2016年末,公司实收资本200,000.00万元。

5.3.3 公司股权情况

股东名称	出资额	占注册资金比例
株洲市高新技术产业开发区管理委员会	200000 万元	100%

株洲市高新技术产业开发区管理委员会为株洲高科集团有限公司的唯一股东。

5.3.4 治理结构及组织架构

1、公司治理结构

高科集团根据《中华人民共和国公司法》及国家有关法律、法规，制定了《公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构，强化内部管理，规范公司运营运作。高科集团除由授权方（出资人）执行管理职权之外，还设立董事会和监事会。

（1）股东会

根据《株洲高科集团有限公司章程》，公司不设股东会，由授权方承担股东会的职权和义务。株洲高新技术产业开发区管委会作为集团公司的授权方形式以下权利：

①委派或更换公司董事，从董事会成员中制定集团公司董事长和副董事长，决定集团公司董事的报酬及奖惩事项；

②批准集团公司董事会拟订或修改的集团公司章程；向公司派出监事会，决定有关监事的报酬事项；

③决定集团公司的合并、分立、解散、增减资本和发行集团公司债券等；

④批准集团公司的重组、股份制改造方案；

⑤国家规定的授权方的其他权利；当集团公司发生重大决策失误及重大经营失误时，授权方有临机处置权。

（2）董事会

根据《株洲高科集团有限公司章程》，集团公司设董事会。董事会是集团公司的决策机构，决定集团公司的重大事项。董事会由七人组成，设董事长一名，副董事长一名。董事会的组成由株洲高新技术产业开发区管委会委派，董事中的职工代表由集团公司职

工民主选举产生。董事会可视需要下设办事机构。集团公司的董事长、副董事长、董事，未经授权方的统一，不得兼任其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。职工董事补习诚信、勤勉、熟悉业务、有相应的工作经验和决策能力，能够代表职工反映职工意见，维护职工的合法权益。董事每届任期三年，可连选连任。董事会对授权方负责，行使以下职权：

- ①审定集团公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；
- ②拟定或修改集团公司章程；
- ③审议批准集团公司的年度财务预算、决算方案；
- ④审议批准集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑤根据上级党委提名聘任或解聘总经理、副总经理，决定其报酬和奖惩事项，根据总经理的提名，聘任或者解聘财务负责人，决定其报酬事项；
- ⑥批准集团公司的基本管理制度；
- ⑦批准集团公司内部管理机构设置；
- ⑧依照法定程序和规定收取集团公司国有资产投资收益；
- ⑨根据授权范围决定集团公司重大资产购置和重大投资决策；
- ⑩拟定国有资产产权转让或产权收购方案；拟定集团公司增加或减少注册资本的方案，对子公司增加或减少注册资本作出决定；
- ⑪批准全资子公司章程，指定全资子公司的董事长、副董事长并决定其收入；
- ⑫授权方授予集团公司董事会的其它职权等。

(3) 监事会

根据《株洲高科集团有限公司章程》，公司设监事会，由八名监事组成，设监事会主席一名，监事会应有三名职工代表，职工代表由集团公司职工民主选举产生。集团公司董事会成员、总经理、副总经理和财务负责人不得兼任监事。监事会主席由株洲高新区工委决定，并报上级党委备案。监事的任期每届为三年，任期届满可连任。监事会对授权方负责，行使以下职权：

①检查公司财务；

②对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或章程的行为进行监督；

③当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司利益时要求其予以纠正、必要时向董事会或股东报告；

④提议召开临时董事会；

⑤列席董事会会议等；

⑥公司章程规定的或股东授予的其他职权。

(4) 总经理

根据《株洲高科集团有限公司章程》，公司设总经理一人，副总经理若干。公司董事长可兼任公司总经理、副总经理及出监事以外的其他高级管理职务。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理负责公司日常经营管理事务，严格执行董事会的各项决议。副总经理协助总经理工作，当总经理外出时，经授权代理行使总经理职权。总经理对董事会负责，行使的职权包括：

①主持公司的日常经营管理工作，向董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；

②组织和制定集团公司年度经营计划、投融资方案、年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

③提请聘任或解聘公司财务负责人；聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

④提出内部管理机构设置、调整或撤销的意见，报董事会批准；

⑤组织拟定公司基本管理制度，报公司董事会批准执行；

⑥制定公司具体管理制度；

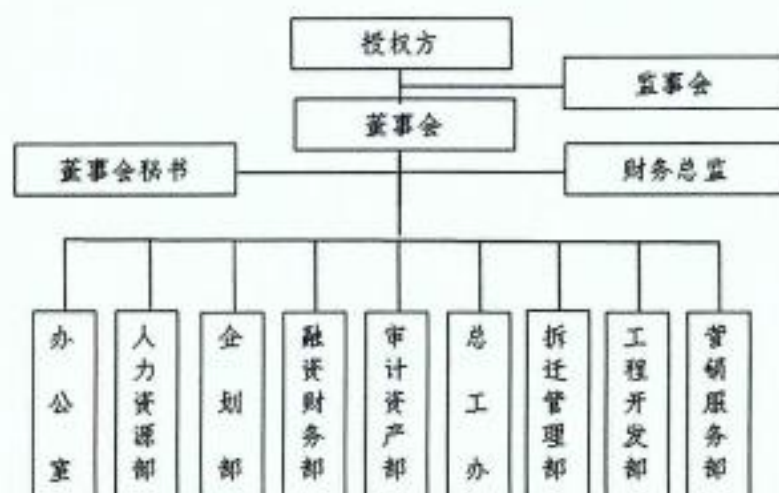
⑦拟定公司职工工资、福利、奖惩制度，报董事会批准执行，决定公司职工的聘用和解聘；

⑧签发授权范围内的日常行政、业务和财务文件；

⑨提请召开董事会临时会议；

⑩由董事会、董事长或公司章程授予的其他职权。

2、组织架构



高科集团内设办公室、人力资源部、企划部、融资财务部、审计资产部、总工办、拆迁管理部、工程开发部、营销服务部等9个部门。

办公室：主要职责为：（1）制定管理：负责各类规章制度的归口管理工作，负责制定各类行政规章、归口管理部门规章及整章建制规划工作，并做好各类规章制度的管理和颁布工作；（2）文秘及会议管理：负责公司董事会、例会、党政联席会及其他重要会议安排、通知、会议记录并及时整理；做好公司各类行为、传阅、分发及归档工作；做好各类总结、上行报告及其他相关文字工作；（3）档案、统计及公章管理工作：认真做好公司各类档案的收集、整理、建档及管理工作；做好公司各类统计报表工作；做好公司行政公章及其他应由办公司保管的公章管理和用印管理工作；做好办公物品、易耗品及接待物资的登记、领用和统计工作；（4）考核管理工作：根据公司经营年度计划和月度计划做好月度及年度绩效考核组织、登记、统计、分析及相关工作台；做好上级及其他相关部门考核的接口及报告工作；（5）后勤及车辆管理工作：做好公司车辆采购、调配、维修、年检及相关管理工作；做好死机队伍的管理工作和交通安全工作，负责处理相关事故处理协调；负责办公用品、物品及接待物资的采购工作；（6）接待管理、党青工妇管理工作；做好公司对外接待安排及相关工作；负责公司党青工妇管

理工作；负责公司宣传管理及宣传渠道建设工作；负责公司重大活动的组织和承办工作；

(7) 员工福利管理工作：负责员工福利制度管理及各类福利物资的采购发放管理。

人力资源部：主要职责为：(1) 人事管理工作：负责人力资源管理整章建制工作；负责人事档案管理及人才库建设管理；负责公司组织规划及人力资源规划管理；负责员工招聘、选拔、考核、晋升、任免及劳动关系管理；(2) 劳动报酬管理：负责员工薪酬制度和发放管理；负责公司及各子公司薪酬发放稽核工作；(3) 员工培训管理：负责员工培训规划、组织、考核管理；负责员工职业规划管理；负责员工各类职称、从业资格考试信息的传达、组织及相关工作。

企划部：主要职责为：(1) 投资管理：负责制定各类投资政策管理工作；负责公司年度投资计划编制工作；负责公司及各类子公司经营规划、年度经营计划及经营预算的编制组织和审查工作；负责各类投资活动的后续评价和检查工作；(2) 计划管理：负责公司经营战略规划编制管理工作；负责年度经营计划编制管理工作；负责月度工作计划的审核工作；负责各类经营计划调整的审查和核准工作；(3) 策划管理：负责园区开发战略及开发计划的编制管理工作；负责公司重大投资项目的策划和决策管理工作；负责各子公司重大建设项目立项管理和决策审查工作；负责公司重大融资活动的规划和决策管理工作；负责公司土地及项目包装和销售政策管理；(4) 经营监管工作：负责组织对各类投资活动及项目建设管理相关互动的宏观监督、评价，组织相关专项检查和评审工作。

融资财务部：主要职责为：(1) 融资管理：负责公司融资项目策划、融资渠道建设、融资结构规划、融资偿债计划及各项融资相关工作的实施及管理工作；(2) 资金管理：参照国家金融管理政策和集团公司资金管理的有关规定组织制定和实施集团资金管理方法；制定集团内部资金管理制度并监督执行情况，根据资金管理规定，统一调配集团的资金使用；定期或不定期组织盘点集团资金，分析资金使用情况和效益；审批集团本部及各下属企业银行账户开立、变更、撤销申请；审核计划外资金作用的申请要求；对投资资金进行阶段性检查，并形成资金管理报告及管控措施；并对集团公司闲置资金进行管理；(3) 会计管理：负责集团公司会计核算业务，完成基础财务会计核算工作；指导和监督各控股公司的会计核算工作，并对其财务制度建设予以指导和监督；编制各类财务报表及对外报送的财务信息披露和对内管理所需和各种会计信息；协助会计师事

务所的审计，配合上级审计部门的检查与审计工作。

审计资产部：主要职责为：（1）审计管理：负责公司工程建设、征地拆迁、投资项目、财务活动及其它各类资金活动的预算审计、决算审计和财经审计工作；负责子公司重大投资活动的审计监督工作；负责依据相关规定及管理要求制定公司各类审计制度、工作纪律、执行标准和支出定额；（2）纪律管理：负责纪委日常管理工作，负责重要岗位离任审计工作；（3）资产管理：负责公司对外投资、子公司资产及股权管理；负责公司对外债权债务处置、股权处置及相关管理；负责公司建筑物及土地实物资产经营、出售和租赁管理（公司已设经营责任主体的除外）；负责对接上级国有资产管理相关部门工作；（4）负责对外投及各子公司年度经营责任管理和监督工作；（5）负责公司合同监督管理和审查工作。

营销服务部：主要职责为：（1）土地及项目销售管理：负责根据年度经营计划、土地及项目销售政策及主要合同规定组织各类营销活动的计划、组织、广告宣传、渠道建设和销售工作；（2）土地服务：负责土地报批工作；负责土地销售合同履行工作；负责土地挂牌组织工作；负责土地权证办理和交易服务工作；负责合同结算、土地出让财政结算及其它销售收入管理工作；（3）企业服务：负责各类客户资源管理和服务工作，建立客户资源档案，深化企业服务内容，协调解决客户问题，建立良好的客户关系；负责园区企业税源管理、统计和协调工作。

总工办：主要职责为：（1）负责公司园区基础设施建设和土地开发计划管理，对工程开发进度、成本及质量进行调度、监管和审查；负责开发项目及各单位（项）工程设计审查及设计变更审查；负责组织项目建设设计评估、价值评估、质量评估；负责施工方案和建设计划审查；（2）负责园区开发规划管理，组织园区开发规划的设计、调整和动态管理；负责园区开发战略、计划、路径及相关方案的编制工作；（3）负责园区用地管理，负责土地挂牌前用地蓝线和规划要点的办理，负责组织公司用地、开发及出让项目策划的设计工作；（4）负责制定公司经济技术政策和标准；（5）负责公司项目环评工作。

工程开发部：主要职责为：（1）负责根据公司建设计划及土地出让计划组织项目建设和园区用地开发工作。负责按批准的施工图及方案具体组织项目建设实施组织、建设进度管理、成本控制管理和质量管理；（2）负责单位（项）工程施工图设计组织工

作。负责施工现场技术管理工作。负责施工图范围内设计变更组织和初审工作；负责施工图报建报批工作；（3）负责项目建设招投标组织工作；负责建设项目合同管理和资金管理工作；（4）负责项目建设预算和决策初审工作；（5）负责项目报建、水电报装、管线协调及其它关系协调工作；负责市政工程施工后向相关部门的移交工作。

拆迁管理部：主要职责为：（1）负责依据公司开发计划和土地招商计划组织土地征用工作。（2）负责土地征用过程中相关部门关系及协调管理。

5.3.5 主营业务情况及竞争优势

1、主营业务情况

高科集团作为株洲高新区城市资源开发和运营的投融资主体和建设主体，从事的业务包括：一级土地开发、房屋销售、建设工程、物业管理等：

（1）一级土地开发业务

公司土地开发主要指工业土地和商业土地的开发出让，即包括土地的报批、拆迁、平整、配套道路建设、土地开发等，主要由公司本部负责。截至 2016 年底，公司目前主要负责的园区土地开发有栗雨工业园、新马工业园和汽车博览园，可供出让面积分别为 1463.00 亩、9481.53 亩、2823.27 亩，尚余较多面积待报批及开发，待开发区域面积可支撑公司土地开发业务的进一步开展。

（2）房屋销售业务

公司工业厂房、写字楼、公租房的经营主体为公司全资子公司株洲高科发展有限公司（以下简称“高科发展”）本部负责；住宅房地产业务的经营主体为高科发展的全资子公司株洲高科房地产开发有限公司。2016 年，公司实现房屋销售收入 4.07 亿元，主要为商品房、工业厂房以及总部壹号办公楼的销售收入。

目前高科发展正在建设的项目为动力谷北片、动力谷南片以及动力谷二期，未来主要通过租售结合方式实现收入。

（3）建设工程业务

建设工程板块主要包括高新区园区道路、土方、绿化、住宅和厂房建设，以及园区

外的部分市政工程，由高科发展的子公司高科建设承担。高科建设采取的是项目承包的方式承揽业务。工程结算主要以合同约定按照完工进度收款，一般前期需要垫款施工。高科建设城建的工程项目主要以市政工程和房建工程为主。

（4）物业管理业务

根据物业管理企业的特点，物业管理盈利模式如下：战略服务经营模式，承接集团内公司项目，服务于集团地产整体战略的经营模式；多元化经营模式，在已承接项目上开展多元化经营，以物业服务业务为核心业务，围绕物业服务而开展的经营活动。

2、高科集团竞争优势

（1）优越的区位条件

株洲市我国南方最大的交通枢纽之一，京广、浙赣和湘黔三条铁路干线交汇的株洲站离市区 1 公里；株洲火车站是全国五大客货特级站之一；株洲北站，是全国最大货运编组站；同时，随着武广高铁的开通，株洲已处于广州、武汉等大城市 2 小时经济圈之内。境内公路四通八达，京珠高速公路纵贯南北，上瑞高速公路以及 G107、G320 从境内经过；民用航空距长沙黄花机场 60 公里，距大托铺货运机场仅 35 公里，形成均在半小时之内。四季通航的湘江绕城而过，千吨级轮船经洞庭湖可直通长江。优越的地理环境、便利的交通条件给株洲带来的是充足的人流、物流和信息流，成为株洲高新技术开发区高科技产业发展强有力的外部动力。

（2）行业垄断优势

高科集团作为株洲市城市建设、融资、管理和服务的重要平台，负责高新区的城市资源的开发、建设、管理及运营，承担了高新区河西示范园大量的一级土地开发、城市基础设施建设及配套厂房和住宅等项目，具有一定的垄断优势。由于天元区政府的支持和业务体系健全，高科集团在成本和效率方面均有一定的竞争优势。随着株洲市及高新区的快速发展，公司的行业垄断优势将进一步显现。

（3）强大的政府支持

高科集团是株洲市高新区河西示范区唯一的运营商，担负高新区河西示范园城市资源的开发、建设、管理及运营的主要职责，当地政府在资产和资源注入、土地开发成本、收益返还政策和税收返还政策等方面给予了高科集团稳定且持续的政策支持，极大提升了高科集团的经营实力，保障了高科集团获得稳定的收益，增强了其主营业务的可持续

性。

5.3.6 财务概况

以下为高科集团近三年及一期财务数据，2014-2016 年数据已经天职国际会计师事务所（普通特殊合伙）审计，并出具无保留审计意见，2017 年三季度报表未经审计。

合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
流动资产：				
货币资金	3,579,073,328.08	3,941,946,634.78	4,500,696,219.72	5,631,936,065.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	732,189.91	-	-	-
应收票据	7,438,240.00	6,182,247.76	15,354,000.00	1,888,740.33
应收账款	90,804,726.37	60,623,036.73	73,586,814.41	39,508,269.64
预付款项	1,462,011,881.14	1,597,896,937.30	1,986,555,653.12	2,770,482,022.32
其他应收款	1,195,548,072.59	1,065,985,154.74	1,111,297,596.46	1,160,680,211.05
存货	19,954,640,072.33	23,399,060,209.14	25,902,411,958.34	28,227,711,462.54
其他流动资产	71,290,897.10	121,702,227.82	220,903,133.73	129,884,342.70
流动资产合计	26,361,539,407.52	30,193,396,448.26	33,810,805,375.78	37,962,091,114.56
非流动资产：				
可供出售金融资产	111,789,468.00	489,415,466.00	843,915,466.00	841,579,400.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	104,798,648.27	139,682,268.42	245,583,000.34	315,138,975.34
投资性房地产	112,664,458.68	310,743,430.43	633,877,224.67	621,435,688.73
固定资产	145,871,603.54	154,210,740.85	157,343,473.04	157,016,534.60
在建工程	774,013.59	154,600.00	15,368,028.79	16,901,223.63
无形资产	88,564,010.09	101,709,968.47	120,110,302.64	121,479,901.29
开发支出	-	-	1,766,989.04	798,364.31
长期待摊费用	6,783,614.73	12,751,532.95	9,712,992.72	12,766,217.96
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	571,245,816.90	1,208,668,006.62	2,027,677,477.24	2,087,851,454.44
资产总计	26,932,785,224.42	31,402,064,451.88	35,838,482,853.02	40,049,942,569.00
流动负债：				
短期借款	142,300,000.00	285,000,000.00	242,000,000.00	260,000,000.00
应付票据	110,000,000.00	3,556,800.00	-	-
应付账款	512,460,059.45	737,888,898.96	753,883,723.35	677,477,759.80
预收款项	317,559,970.18	194,471,667.98	241,228,998.21	439,266,777.89
应付职工薪酬	1,339,594.10	2,600,233.87	5,565,052.54	4,940,984.12
应交税费	19,977,217.23	7,391,513.28	2,050,329.42	-6,818,282.89

应付利息	95,091,944.44	133,285,367.59	188,154,293.35	106,195,920.84
其他应付款	1,643,178,409.14	2,042,537,580.64	1,727,055,137.35	381,368,90.56
一年内到期的非流动负债	894,830,000.00	1,522,030,000.00	2,467,210,000.00	367,494,000.00
其他流动负债	1,600,000,000.00	1,000,000,000.00	-	200,000,000.00
流动负债合计	5,336,737,194.54	5,928,762,062.32	5,627,147,534.22	2,429,925,550.32
非流动负债：				
长期借款	5,882,490,000.00	6,786,292,900.00	4,420,700,000.00	7,327,700,000.00
应付债券	3,089,012,86.32	4,582,567,033.81	9,100,541,386.59	12,019,73,768.34
长期应付款	225,000,000.00	165,000,000.00	542,614,124.68	429,097,522.42
专项应付款	3,908,400.00	-	166,878,246.00	604,854,609.50
递延收益	-	-	203,808,690.04	-
递延所得税负债	34,858,247.50	34,858,247.50	34,858,247.50	34,858,247.50
其他非流动负债	70,537,967.55	156,697,451.65	-	321,123,489.60
非流动负债合计	9,305,806,901.37	11,725,415,632.96	14,469,400,694.81	20,736,807,637.36
负债合计	14,642,544,095.91	17,654,177,695.28	20,096,548,229.03	23,166,733,187.68
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,027,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	1,000,000,000.00
资本公积	8,521,670,829.39	9,196,230,829.39	10,559,230,829.39	10,559,230,844.95
盈余公积	146,910,576.12	168,751,458.56	193,109,463.31	193,109,463.31
未分配利润	1,603,781,504.55	1,889,652,681.59	2,166,725,744.67	2,327,920,867.26
归属于母公司所有者权益合计	12,272,362,910.06	13,254,634,969.54	14,946,066,037.37	16,080,261,175.52
少数股东权益	17,878,18.45	193,251,796.06	795,868,586.62	802,948,205.80
所有者（股东）权益合计	12,290,241,128.51	13,747,886,759.60	15,741,934,623.99	16,883,09,381.32
负债和所有者权益总计	26,932,785,224.42	31,402,064,451.88	35,838,482,853.02	40,049,942,569.00

合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
一、营业收入	1,696,066,643.70	1,765,876,443.42	1,817,319,632.38	1,544,873,257.03
减：营业成本	1,298,49,296.49	1,328,040,871.13	1,453,868,675.39	1,266,930,411.91
税金及附加	49,223,935.37	50,375,654.24	45,102,313.69	20,473,003.87
销售费用	21,990,949.10	31,928,407.44	32,617,552.11	22,360,371.56
管理费用	75,971,038.43	102,231,710.57	97,297,231.86	94,082,324.85
财务费用	-6,947,746.46	-21,306,823.65	-18,726,226.76	-22,157,405.70
资产减值损失	9,601,091.20	3,654,178.07	25,045,544.17	1,138,562.25
加：公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	6,240,749.87	2,654,533.02	8,097,678.01	3,687,048.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-667,599.03	-1,541,703.86	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	254,218,829.44	273,606,998.64	190,212,219.93	165,733,036.46

加：营业外收入	57,816,355.12	49,522,407.79	126,536,533.22	19,335,666.72
其中：非流动资产处置利得	-	100,670.00	1,217,851.97	-
减：营业外支出	9,165,519.95	3,542,694.66	2,084,698.10	11,572,890.59
其中：非流动资产处理损失	24,991.47	153,586.45	30,368.68	-
三、利润总额（净亏损以“-”号填列）	302,869,664.61	319,586,711.77	314,664,055.05	173,495,812.59
减：所得税费用	9,102,017.70	11,221,080.68	11,666,190.66	11,736,070.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	293,767,646.91	308,365,631.09	302,997,864.39	161,759,741.77
归属于母公司（股东）所有者的净利润	293,141,081.59	307,712,059.48	301,431,067.83	161,195,122.59
少数股东损益	626,565.32	653,571.61	1,566,796.56	564,619.18
六、其他综合收益税后净额	-	-	-	-

合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
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	1,668,564,30.03	1,612,456,813.58	1,840,637,555.32	1,349,789,318.89
收到其他与经营活动有关的现金	1,621,620,793.97	800,832,584.50	1,574,310,354.57	782,975,532.63
经营活动现金流入小计	3,290,185,324.00	2,413,289,398.08	3,414,947,909.89	2,132,764,851.52
购买商品、接受劳务支付的现金	3,827,112,929.82	3,244,815,904.61	3,216,872,571.07	3,116,150,891.00
支付给职工以及为职工支付的现金	72,743,856.66	97,520,103.17	98,632,903.60	90,993,493.21
支付的各项税费	125,836,876.65	94,330,831.24	140,688,135.47	192,624,246.37
支付其他与经营活动有关的现金	203,571,925.56	139,441,248.61	326,093,27.28	819,065,406.43
经营活动现金流出小计	4,274,265,588.69	3,576,108,087.63	3,782,86,937.42	4,218,834,037.01
经营活动产生的现金流量净额	-984,080,264.69	-1,162,818,689.55	-367,339,027.53	-2,086,069,185.49
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	15,478,252.02	8,671,340.12	11,930,000.00	148,892,591.00
取得投资收益收到的现金	606,171.12	792,152.05	4,596,935.89	5,461,997.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	925,305.43	3,623,653.28	67,404.17
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	-	-	-	166,001,866.43
投资活动现金流入小计	16,084,423.14	10,388,797.60	20,150,589.17	320,423,859.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,557,777.42	231,167,060.52	482,384,332.80	13,748,850.25
投资支付的现金	7,500,000.00	510,482,555.00	528,300,000.00	44,625,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	60,000,000.00	60,000,000.00	5,387.73	174,007,466.50
投资活动现金流出小计	79,057,777.42	801,649,615.52	1,010,689,720.53	232,381,316.75
投资活动产生的现金流量净额	-62,973,354.28	-791,260,817.92	-990,539,131.36	88,042,542.69
三、筹资活动产生的现金流量				

吸收投资收到的现金	203,050,000.00	1,149,280,000.00	1,364,050,000.00	8,680,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,050,000.00	1,149,280,000.00	1,364,050,000.00	-
取得借款收到的现金	3,092,300,000.00	4,100,832,900.00	2,195,000,000.00	3,784,261,230.00
发行债券收到的现金	2,712,400,000.00	1,984,000,000.00	4,902,875,114.78	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	5,081,000,159.90
筹资活动现金流入小计	6,007,750,000.00	7,234,112,900.00	8,461,925,114.78	8,873,941,389.90
偿还债务支付的现金	1,340,730,000.00	3,547,130,000.00	3,917,975,660.56	4,183,007,586.26
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	813,740,865.21	1,056,221,884.83	1,210,321,710.39	1,088,762,257.31
其中：子公司支付给少数股东的利润、股利	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	915,543,041.55	511,808,201.00	823,210,000.00	323,695,057.27
筹资活动现金流出小计	3,070,013,906.76	5,115,160,085.83	5,951,507,370.95	5,595,464,900.84
筹资活动产生的现金流量净额	2,937,736,093.24	2,118,952,814.17	2,510,417,743.83	3,278,476,489.06
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	1,890,682,474.27	164,873,306.70	1,152,539,584.94	3,278,476,522.06
加：期初现金及现金等价物余额	1,118,390,853.81	3,009,073,328.08	3,173,916,634.78	4,326,486,219.72
六、期末现金及现金等价物余额	3,009,073,328.08	3,173,946,634.78	4,326,486,219.72	7,604,962,741.78

1、财务状况分析

(1) 资产及负债情况

高科集团 2014~2016 年末及 2017 年 9 月末的资产总额分别为 269.33 亿元、314.02 亿元、358.38 亿元及 400.50 亿元，呈逐年递增的趋势。2014~2016 年末及 2017 年 9 月末，高科集团的资产负债率分别为 54.37%、56.22%、56.08%及 57.85%，近三年来有小幅波动，但整体维持在较低水平。

(2) 收入及盈利水平

盈利能力方面，2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，高科集团分别实现营业收入 16.96 亿元、17.66 亿元、18.17 亿元及 15.45 亿元；2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，高科集团分别取得营业利润 2.54 亿元、2.74 亿元、1.90 亿元及 1.66 亿元；利润总额 3.03 亿元、3.20 亿元、3.15 亿元及 1.73 亿元；净利润 2.94 亿元、3.08 亿元、3.03 亿元及 1.62 亿元。近三年来高科集团营业收入持续增长，净利润较为稳定，整体趋势较好且处于较高水平。

(3) 资产流动性

近年来高科集团资产规模持续保持增长，资产流动性较好。2014~2016 年及 2017 年 1-9 月，高科集团总资产分别为 269.33 亿元、314.02 亿元、358.38 亿元及 400.50 亿

元，其中流动资产分别为 263.62 亿元、301.93 亿元、338.11 亿元及 379.62 亿元，非流动资产分别为 5.71 亿元、12.09 亿元、20.28 亿元及 20.88 亿元。公司流动资产及非流动资产均呈上升趋势。

(4) 偿债能力

近三年高科集团主要偿债指标

指标	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-09-30
资产负债率	54.37%	56.22%	56.08	57.85%
流动资产/总资产	97.88%	96.15%	94.34%	94.79%
流动比率	4.94	5.09	6.01	15.62
现金比率	0.69	0.75	0.95	2.66

上述财务指标的算法如下：

1) 流动比率= (流动资产) / (流动负债)

2) 现金比率= (货币资金+可供出售金融资产) / (流动负债)

近三年，高科集团的各项指标基本保持在一个稳定上升的状态。公司整体保持了一个较强的短期流动性。

2、外部评级情况、历史信用表现、授信使用状况、资产受限情况等

根据联合资信评估有限公司 2017 年 6 月 23 日出具的跟踪评级报告，株洲高科集团有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。根据高科集团截至 2017 年 5 月 31 日的企业信用报告，公司无未结清的不良信贷信息记录，已结清业务中有 1 笔关注类贷款，根据华融湘江银行出具的说明，该笔贷款到期日为 2009 年 5 月 30 日，而当天为法定节假日，该笔贷款顺延至 2009 年 5 月 31 日结清，该银行系统将其自动调整为关注类，非公司恶意拖欠。根据中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台、企业信用信息公示系统、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏、全国法院被执行人信息系统、中国裁判文书网、中华人民共和国最高人民法院、国家工商行政管理总局、中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国环境保护部等网站查询结果，高科集团不存在重大违法违规行，信用记录良好。

银行授信方面，截至 2017 年 9 月末，高科集团合并口径获得银行授信额度 153.90 亿元，已使用额度 122.02 亿元，公司间接融资渠道畅通。

对外担保方面，截至 2017 年 9 月底，高科集团对外担保累计余额 34.92 亿元，占

净资产的比例为 20.68%，其中被担保企业主要为湖南天易集团有限公司及株洲市城市建设发展集团有限公司，两家企业均为国有企业且资产及经营情况良好，公司或有负债风险较低。

受限资产方面，截至 2017 年 9 月末，高科集团因抵质押或冻结等对使用有限制的资产合计 81.35 亿元，占期末总资产的比例为 20.31%。明细情况如下：

(1) 受限货币资金

截至 2017 年 9 月末，公司受限货币资金 3,000.00 万元，占期末资产总额的比例为 0.07%，主要为公司结构性存款。

(2) 借款抵押情况

受限土地、存货、房产和定期存单主要为贷款而抵押给银行，抵押价值合计达到 810,467.22 万元，占期末资产总额比例的 20.24%。

(3) 其他借款质押情况

截至 2016 年末，公司其他借款质押情况如下：

1、2005 年 12 月 29 日本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 50,000 万元，借款到期日为 2028 年 5 月 20 日。

2、2009 年 3 月 31 日本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 15,010 万元，借款到期日为 2019 年 3 月 2 日。

3、2010 年 1 月本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 4,990 万元，借款到期日为 2019 年 1 月 11 日。

4、2010 年 4 月 16 日本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 5,000 万元，借款到期日为 2019 年 4 月 15 日。

5、2010 年 11 月 22 日本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 2,000 万元，借款到期日为 2019 年 3 月 21 日。

6、2011 年 1 月 21 日本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长期借款 1,000 万元，借款到期日为 2019 年 1 月 21 日。

7、2011 年 3 月本公司将政府回购受益权质押给国家开发银行湖南省分行，取得长

期借款 2,000 万元，借款到期日为 2019 年 3 月 21 日。

5.4 质押物对应安置房项目情况

质押物对应的株洲天元保障房公司安置房建设项目由 3 个子项目组成，包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期。上述项目属于保障性住房建设项目，其中兴湖家园二期属于省级保障房。

其建设地点如下：

序号	项目名称	位置
1	安泰安置小区二期	天元区聚合路与雷石路交汇处
2	泉源安置小区一期	天元区武广片区杨柳路东侧
3	兴湖家园二期	天元区东平路与黄河北路交汇处西南角

3 个子项目规划净用地面积共计 77,787.62 m²，规划总建筑面积 126,007.61 m²，其中住宅 116,818.08 m²，便民商业设施 4,122.23 m²，物业及社区用房 1,225.85 m²，杂物间 1,050.79 m²。规划安置房 1007 套，停车位 610 个。经计划管理人和律师核查，兴湖家园二期系纳入湖南省 2015 年公共租赁住房 and 城市棚户区改造项目，属于省级保障性住房。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36 号）、《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅关于印发 2015 年公共租赁住房和城市棚户区改造项目信息备案表的通知》（湘建保函【2015】28 号）、《株洲市财政局、株洲市房产管理局关于拨付上级补助城市棚户区改造专项资金（第二批）的通知》（株财【2015】319 号），及发行人提供的中央补助资金收款回单，兴湖家园二期纳入湖南省 2015 年公共租赁住房和城市棚户区改造项目，并获得中央补助 1,282.05 万元。同时，经核查，安泰安置小区二期和泉源安置小区一期不属于国家级或省级保障房。项目对应详细情况如下：

1、安置计划：根据株洲市天元区人民政府出具的《关于修订株洲市天元区安置房建设项目及其安置计划的通知》，株洲天元区保障房建设项目包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期和兴湖家园二期，安置计划如下：

拆迁安置房安置计划汇总表

类别	安置计划				
	2017 年 9 月 -2018 年 3 月	2018 年 3 月 -2018 年 9 月	2018 年 9 月 -2019 年 3 月	2019 年 3 月 -2019 年 9 月	2019 年 9 月 -2020 年 3 月

住宅套数(套)	24	327	20	207	13
面积(m ²)	3902.69	37771.26	2823.62	23773.76	1792.32
产生的现金流(万元)	1283.33	12473.42	909.63	7803.35	573.65

续

类别	安置计划					合计
	2020年3月 -2020年9月	2020年9月 -2021年3月	2021年3月 -2021年9月	2021年9月 -2022年3月	2022年3月 -2022年9月	
住宅套数(套)	186	7	122	4	97	1007
面积(m ²)	20779.05	1004.67	13449.40	485.61	10890.12	116672.49
产生的现金流(万元)	6823.92	323.55	4427.91	157.47	3574.19	38350.41

2、拆迁规划情况：根据《株洲市人民政府办公室关于明确2014年市本级安置房建设项目的通知》，2014年株洲市本级安置房计划新建项目29个，可建安置房5482套，其中包括兴湖二期、安泰二期和泉源一期这三个入池安置小区。

3、安置房定价及其合理性说明：

本次入池安置小区单价情况

序号	小区名称	安置单价(元/m ²)
1	安泰安置小区二期	3,185.43
2	泉源安置小区一期	3,288.31
3	兴湖家园二期	3,209.87(多层)、3,343.72(高层)

(1) 以上定价系根据株洲市相关规定，参考预计的安置房建设成本计算得出。根据株洲市人民政府办公室2015年3月2日《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》(株政办函〔2015〕14号)文件规定，安置房定价由各区人民政府根据城区统一指导价格，按照综合建设成本核定。专项计划项下各安置小区均参考预计的安置房建设成本核定销售单价，该等建安成本根据建设房屋的房型、建设地点等因素稍有变化，基本介于3185元/m²至3343元/m²之间。

(2) 以上定价已与周边楼盘销售单价进行对比，其相对较低的定价符合安置房的定位。本次主要参照安置房附近的类似楼盘进行比较，主要比较楼盘有日盛山湖城、恒豪翠谷城、鸿洋湖景名城、华晨国际广场等。具体详见下表：

项目周边楼盘价格对比表

项目名称	位置	楼盘类型	销售均价
日盛山湖城	天元区聚合路 769 号	高层	5,700.00
恒豪翠谷城	天元区栗雨东路（香山美境对面）	高层	4,900.00
鸿洋湖景名城	天元区栗雨湖东南角	高层	5,000.00
华晨国际广场	天元区黄河路与庐山路交汇处	高层	6,000.00

通过以上对比可以看出，本次入池安置房单价介于 3185 元/㎡至 3343 元/㎡之间，而周边楼盘单价介于 4900 元/㎡至 6000 元/㎡之间，本次入池安置房小区相对较低的定价符合安置房的定位。

(4) 拟安置居民数量

序号	项目名称	拟安置居民户数（户）
1	安泰安置小区二期	120
2	泉源安置小区一期	110
3	兴湖家园二期	777

各子项目详细情况如下：

5.4.1 安泰安置小区（二期）

1、项目基本情况及建设规模

安泰安置小区（二期）规划建设规划建设 4 栋 6 层住宅（16#~19#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程。建设规模见下表：

安泰安置小区（二期）建设规模表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	净用地面积	㎡	9761.6	
2	总建筑面积	㎡	19236.59	
2.1	住宅	㎡	16079.75	
2.2	便民商业设施	㎡	1829.01	
2.3	物业及社区用房	㎡	180.67	
2.4	杂物间	㎡	1050.79	不计容
3	容积率		1.86	
4	建筑密度		34.27%	
5	绿地率		16.32%	
6	总户数	户	120	
7	停车位（均为地面停车位）	个	22	

2、项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间	主要内容
----	------	----	------	------	------

1	株洲市发展和改革委员会文件	株发改审[2014]46号	株洲市发展和改革委员会	2014年8月20日	准予项目备案
2	株洲市环境保护局文件	株环登表[2014]19号	株洲市环境保护局	2014年7月30日	准予项目建设
3	建设用地规划许可证	株规用[2015]0051号	株洲市规划局	2015年7月22日	项目符合城乡规划要求
4	建设用地划拨决定书	[2015]用地字第102号	株洲市国土资源局	2015年11月11日	准予使用土地
5	建设工程规划许可证	株规建[2016]0007号	株洲市规划局	2016年1月22日	符合城乡规划要求
6	建筑工程施工许可证	430200201604080201	株洲市住房和城乡建设局	2016年4月8日	项目建筑工程符合施工条件,准予施工

3、项目抵、质押及其他融资情况

该安置房项目土地、在建工程、未来收入或现金流未设有抵押、质押等权利障碍,也不存在其他融资情况。

5.4.2 泉源安置小区(一期)

1、项目基本情况及建设规模

泉源安置小区(一期)规划建设8栋低层住宅(1#-8#)以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程。建设规模见下表:

泉源安置小区(一期)建设规模表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	净用地面积	m ²	15903.02	
2	总建筑面积	m ²	18735.35	
2.1	住宅	m ²	18008.25	
2.2	物业及社区用房	m ²	88.12	
2.3	杂物间	m ²	-	-
2.4	便民商业设施	m ²	638.98	
3	容积率		1.18	
4	建筑密度		22.18%	
5	绿地率		29.77%	
6	总户数	户	110	
7	停车位(均为地面停车位)	个	14	

2、项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间	主要内容
1	株洲市发展和改革委员会文件	株发改审[2014]50号、株发改审[2014]85号	株洲市发展和改革委员会	2014年8月21日、2015年8月7日	准予项目立项、备案

2	株洲市环境保护局文件	林环评[2014]49号	株洲市环境保护局	2014年8月27日	准予项目建设
3	建设用地划拨决定书	[2016]用地字第13号	株洲市国土资源局	2016年3月21日	准予使用土地
4	建设用地规划许可证	林规用[2015]0075号	株洲市规划局	2015年12月7日	项目符合城乡规划要求
5	建设工程规划许可证	林规建[2016]0050号	株洲市规划局	2016年5月5日	项目符合城乡规划要求
6	建筑工程施工许可证	430200201607060101	株洲市住房和城乡建设局	2016年7月6日	项目建筑工程符合施工条件,准予施工

3、项目抵、质押及其他融资情况

该安置房项目土地、在建工程、未来收入或现金流未设有抵押、质押等权利障碍,也不存在其他融资情况。

5.4.3 兴湖家园二期

1、项目基本情况及建设规模

兴湖家园二期规划建设6栋多层住宅(1#-6#)、9栋高层住宅(7#-15#)以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程。建设规模见下表:

兴湖家园二期建设规模表

序号	指标名称	单位	指标值	备注
1	净用地面积	m ²	52123	
2	总建筑面积	m ²	88035.67	
2.1	住宅	m ²	82730.08	
2.2	便民商业设施	m ²	1654.24	
2.3	物业及社区用房	m ²	957.06	
2.4	杂物间	m ²	-	不计容
3	容积率		1.79	
4	建筑密度		22.47%	
5	绿地率		35.21%	
6	总户数	户	777	
7	停车位(均为地面停车位)	个	574	

2、项目审批情况

序号	文件名称	文号	发文机关	发文时间	主要内容
1	株洲市发展和改革委员会文件	株发改审[2014]32号、株发改招[2014]94号、株发改审[2015]219号	株洲市发展和改革委员会	2014年7月24日、2014年8月11日、2015年10月9日	准予项目备案、准予项目招标、准予调整项目建设规模和投资规模

2	株洲市环境保护局文件	株环评表[2014]43号	株洲市环境保护局	2014年7月30日	准予项目建设
3	建设用地划拨决定书	株洲市[2015]用地字第054号	株洲市国土资源局	2015年6月1日	准予使用土地
3	建设用地规划许可证	株规用[2014]0056号	株洲天元示范区规划局	2014年6月19日	项目符合城乡规划要求
4	建设工程规划许可证	株规建[2015]0106号	株洲市规划局	2015年10月16日	建设工程符合城乡规划要求
5	建筑工程施工许可证	430200201512020202	株洲市住房和城乡建设局	2015年12月2日	项目建筑工程符合施工条件,准予施工

3、项目抵、质押及其他融资情况

兴湖家园二期涉及湖南天易集团有限公司2015年非公开发行公司债券,但该项目的销售收入或项目土地等并未受到任何权利限制。在上述债券项目中,兴湖家园二期、竹山安置小区三期及月塘安置小区B地块共同作为省级保障房募投项目,债券的还款来源主要为湖南天易集团有限公司的经营性收入及其未抵押的可变现房产及土地资产(主要由神龙城商业圈的商铺和国有出让土地构成),并未以上述3个安置房小区项目的未来销售收入或现金流作为债券还款来源,亦未以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。

此外,天元保障房公司目前存在4笔非标融资事项,其中仅1笔西藏信托涉及兴湖二期项目前期建设投入使用的1.2亿元项目建设资金,该笔融资由湖南天易集团有限公司提供连带责任保证担保,不涉及以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。除此之外,该项目不存在其他融资情况。

5.4.4 项目建设进度

上述标的项目已全部动工兴建。截至2017年10月末,安泰安置小区二期、泉源安置小区一期已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、给排水、道路、绿化等附属工程建设,兴湖家园二期已完成安置房楼栋主体工程建设,仅余部分道路及绿化工程有待整理完善。上述安置小区工程进度不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中第四条“待开发或在建占比超过10%的基础设施、商业物业、居民住宅等不动产或相关不动产收益权”的情况,入池安置小区的项目建设完工进度达到90%以上,符合《资产证券化业务基础资产负面清单指引》对项目完工进度的要求。

5.4.5 拆迁安置房项目销售稳定性和可预测性分析

株洲市天元区保障住房开发建设有限公司用于保障本次资产支持证券还款的现金流来自于安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期等安置房的销售款。对该现金流的稳定性和可预测性，项目组分析如下：

1、良好的经济社会发展情况使城市发展建设步伐加快，拆迁安置房需求巨大

株洲市天元区位于株洲市河西地区，是株洲市政治中心，株洲市政府、株洲市委、天元区政府、株洲军分区驻地、株洲市高新技术产业开发区都位于天元区内，使天元区成为国家级高新技术产业开发区的现代化新城区。株洲市天元区建区于1997年8月，株洲高新区成立于1992年5月，同年12月经国务院批准为国家级高新技术产业开发区，两区于2000年底进行职能归并、效能整合，实行统一的领导体制、统一的财政体制、统一的人事管理和统一的机构设置，实行两块牌子，一套人马，构筑了株洲新区。现辖3个街道（嵩山路街道、泰山路街道、栗雨街道）、4个镇（马家河镇、群丰镇、雷打石镇、三门镇），2014年常住总人口29.13万，总面积327.6平方千米。

以高新产业园区先后承担国家“863”计划项目55项，国家火炬计划49项，国家重点新产品项目89项，国家创新基金项目152项，拥有国家级、省级企业技术中心达到15个、国家级、省级工程技术研究中心15个，国家级、省部级重点实验室13个，院士专家工作站1个。创业孵化、投融资和社会服务“三位一体”的创新创业服务体系已初步建立，拥有各类孵化场地200万平方米。高新区累计投入200亿元进行园区开发建设，先后建成了天台科技园、栗雨工业园，正在加快建设新马创新城。高新区逐步形成了先进制造、新材料、电子信息、生物医药和健康食品四大主导产业以及新能源装备、节能环保两大新兴产业集群，走出了一条依靠自主创新、实现科技转化、推进“两型”提升的特色产业发展之路，先后获得国家创新型特色园区、国家知识产权示范园区、全国科技进步先进城区、全国综合实力百强区、国家高技术产业基地、国家轨道交通装备高新技术产业化基地等15项国家级荣誉。目前，高新产业园区依托轨道交通、通用航空和新能源汽车产业等三大动力产业，将以最先进的机车牵引引擎、最强大的航空动力引擎和最环保的汽车动力引擎为核心助推器，着力打造以“中国轨道交通城、中南地区通用航空城、中国新能源汽车产业城”——“三城”为支撑的动力谷。

据《2014年度中国综合实力(科学发展)百强市辖区排名》，株洲市天元区入围，

列第 98 位，是中部六省惟一入选的非省会城市辖区。我省入围该榜单的还有长沙市开福区、岳麓区和望城区。该榜单由中国中小城市经济发展委员会组织评比。

2、政府相关政策出台使天元区形成大量拆迁安置需求

2010 年 12 月 30 日，株洲市人民政府召开关于株洲市安置房建设有关问题的专题会议，明确了拆迁建设安置房是做好征地拆迁工作的基础，随着城市的扩容和基础设施建设步伐的加快，征地拆迁工作量越来越大，各有关单位和部门要高度重视被征地拆迁户的安置工作。安置房的建设纳入株洲市住宅开发年度建设计划。会议还就安置房的建设用地供应方式、报建和经营收费标准以及办证手续、房屋出售等给予优惠政策。2012 年，株洲市推行“安置先行”和“规划拆迁”，为项目的建设提供有力的政策支持。除上述安置房项目外，保障房公司在建及拟建项目包括安泰小区三期、万丰安置小区一期、月塘三期、金龙安置区一期、中路安置小区二期等，涉及到大量征地拆迁工作。因此，项目的建设增加天元区安置房资源的同时，也保障了因征用集体土地而被拆迁房屋并符合建房条件的农民安居的需要。

3、拆迁安置房价格低廉

本项目销售对象为住房刚需人群的被拆迁安置户。拟参照天元区附近类似楼盘价格进行比较预测，参照区附近的类似楼盘进行比较预测，主要比较楼盘有日盛山湖城、恒豪翠谷城、鸿洋湖景名城、华晨国际广场等。具体详见下表：

项目周边楼盘价格对比表

项目名称	位置	楼盘类型	销售均价
日盛山湖城	天元区聚合路 769 号	高层	5,700.00
恒豪翠谷城	天元区栗雨东路（香山美境对面）	高层	4,900.00
鸿洋湖景名城	天元区栗雨湖东南角	高层	5,000.00
华晨国际广场	天元区黄河路与庐山路交汇处	高层	6,000.00

通过以上对比可以看出，本次入池安置房单价介于 3185 元/㎡至 3343 元/㎡之间，而周边楼盘单价介于 4900 元/㎡至 6000 元/㎡之间，本次入池安置房小区相对较低的定价符合安置房的定位。

根据株洲市房地产近年的发展形势，其房价是不断上涨的。借助长株潭创建“资源节约型、环境友好型社会综合改革试验区”的大好时机以及职教城发展，随着株洲市的

房地产市场持续、规范、健康、稳定的发展，预计上述楼盘销售价格总体上将稳中有涨。安置房住宅销售按照保本原则上，保证其定价低于周边商品住宅销售价格，确保其竞争力。

通过以上分析可知，良好的社会经济发展环境、政府相关政策出台以及低廉的价格等优势，均有利于本次资产支持证券还款现金流的稳定和可预测。

第6章 资产支持证券的信用增级方式

本计划采用内部分级(优先级/次级)结构、差额补足及保证担保的信用增级方式。同时,根据《应收账款质押合同》出质人以其合法持有的标的项目未来销售之应收账款为贷款人设定质押权,为《信托贷款合同》项下贷款人对借款人享有的债权提供担保。以上对本期专项计划形成信用支持。

6.1 内部信用增级

6.1.1 优先级和次级结构设置

优先级/次级安排是证券化项目中常见的内部信用增级安排。根据专项计划安排的各项资产支持证券本金/利息的受偿先后顺序,次级档的投资者为优先档投资者提供信用增级。

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 3.50 亿元,其中,优先级资产支持证券规模 2.80 亿元,占比为 80.00%,次级资产支持证券规模 0.7 亿元,占比为 20.00%。

就本专项计划而言,次级档资产支持证券的分配顺序劣后于优先档资产支持证券,为优先级资产支持证券提供信用增级。

6.1.2 偿付安排

本专项计划的偿付安排详见“第 9 章专项计划现金流归集、投资及分配”之“9.3 现金流分配流程与分配顺序”。

6.2 外部信用增信

6.2.1 外部信用增信安排

本专项计划由株洲市天元区保障住房开发建设有限公司提供无条件不可撤销差额补足，由天易集团提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保，高科集团提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保，即债务人以及债务人连带责任担保人天易集团不能履行偿还义务时，高科集团在未偿还的金额本息范围内承担连带责任保证担保义务。以上差额补足及担保范围均包括两部分：1、优先级资产支持证券本金、预期收益及相关费用（如有）；2、成功申报回售的优先级资产支持证券进行赎回所需资金。

6.2.2 偿付安排

本专项计划的偿付安排详见“第9章专项计划现金流归集、投资及分配”之“9.3 现金流分配流程与分配顺序”。

第7章原始权益人、管理人和其他服务机构情况

7.1 原始权益人的尽职调查

本专项计划原始权益人为潍坊银行股份有限公司。

7.1.1 基本情况

中文名称	潍坊银行股份有限公司
统一代码	9137000016544886L
企业类型	股份有限公司
成立日期	1997-08-15
法定代表人	郭虎英
注册资本	300,789.7298 万人民币
住所	潍坊市奎文区胜利东街 5139 号
经营范围	许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准；基金销售。（有效期以许可证为准）。

7.1.2 设立及历史沿革

潍坊银行股份有限公司前身为潍坊城市合作银行。1997 年 3 月 5 日，经中国人民银行银复(1997)第 96 号文件批复筹建，1997 年 7 月 22 日，经中国人民银行银复(1997)283 号文件批复成立潍坊城市合作银行，1997 年 8 月变更为潍坊市商业银行股份有限公司，2009 年经中国银行业监督管理委员会批准，更名为潍坊银行股份有限公司。

潍坊银行持有中国银行业监督管理委员会颁发的金融许可证，机构编码为 B0174H237010001；统一社会信用代码 9137000016544886L；法定代表人为郭虎英，注册地址为潍坊市奎文区胜利东街 5139 号。

潍坊银行成立时的注册资本为人民币 16,632.14 万元，2006 年增加注册资本 87,156.3356 万元，变更后的注册资本为 103,788.4756 万元。

2008 年 7 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本，增加注册资本 2,491.0382 万元，变更后的注册资本为 106,279.5138 万元；2008 年 12 月，根据潍坊市人民政府关于对潍坊市商业银行增资扩股的批复（潍正办复字[2008]133 号）、山东省银监局关于同意潍坊市商业银行增资扩股的批复（银监鲁准[2008]446 号），增加注册资本 30,000

万元，变更后的注册资本为 136,279.5138 万元。

2009 年 8 月，根据股东大会决议、山东省银监局关于同意潍坊银行红利转增资本金方案的批复（银监鲁准[2009]269 号）规定，以未分配利润转增股本 3,401.0390 万元，变更后的注册资本为 139,680.5528 万元。

2010 年 6 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 16,761.7217 万元，变更后的注册资本为 156,442.2745 万元。

2011 年 12 月，根据股东大会决议，增加注册资本 18,000 万元，变更后的注册资本为 174,442.2745 万元。

2012 年 11 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 27,910.7639 万元，变更后的注册资本为 202,353.0384 万元。

2013 年 12 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 16,188.2431 万元，以配股方式增加股本 20,235.3038 万元，变更后的注册资本为人民币 238,776.5853 万元。

2014 年 4 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 19,102.1268 万元，变更后的注册资本为人民币 257,878.7121 万元。

2015 年 4 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 20,630.2970 万元，变更后的注册资本为人民币 278,509.0091 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 278,509.0091 万元，实收资本为人民币 278,509.0091 万元。

2016 年 4 月，根据股东大会决议，以未分配利润转增股本 22,280.7207 万元，变更后的注册资本为人民币 300,789.7298 万元。截至 2016 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 300,789.7298 万元，实收资本为人民币 300,789.7298 万元。

7.1.3 公司股权情况

截至 2017 年 6 月 30 日，潍坊银行股份有限公司前十大股东情况如下：

股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
融达信实业发展有限公司	464,459,792	15.44
西藏世纪鼎天投资管理有限公司	330,575,251	10.99
上海德莱科技有限公司	248,534,879	8.26
潍坊市投资集团有限公司	186,788,739	6.21
潍坊市金融控股集团有限公司	162,749,073	5.41

山东桑莎制衣集团有限公司	157,816,719	5.25
高密市国有资产经营投资有限公司	139,693,333	4.64
东营卓智软件有限公司	125,528,587	4.17
寿光市金财公有资产经营有限公司	122,450,396	4.07
青州市财政局	122,450,396	4.07

7.1.4 组织架构及治理结构

潍坊银行股份有限公司（以下简称“潍坊银行”）按照现代企业的制度要求，建立了股东大会、董事会、监事会、经营层“三会一层”分工协作、相互制衡的法人治理结构。目前，董事会由 10 名董事组成，其中独立董事 3 名。监事会由 6 名监事组成，其中外部监事 2 名，职工监事 2 名。董事会下设审计委员会、关联交易控制委员会、风险管理委员会、薪酬委员会、提名委员会、战略委员会、消费者权益保护委员会七个专门委员会，审计委员会、关联交易控制委员会、提名委员会和薪酬委员会主任由独立董事担任。

目前，潍坊银行总行经营层面将机构整合并设立了两个管理总部、6 个事业部和 9 个一级部门。其中，市场管理总部下设公司金融部、机构金融部、零售金融部和综合金融部；运营管理总部下设运行管理部、信息科技部、电子银行部与安全保卫部。6 个事业部包括微小金融事业部、同业投行事业部、文化金融事业部、网络金融事业部、贸易金融事业部和财富管理事业部，负责各条线业务的营销拓展。其他一级部门包括人力资源部、计划财务部、品牌管理部、风险管理部、授信管理部、资产保全部、金融市场管理部、内部审计部以及办公室。

分支机构方面，潍坊银行在组织架构上实行“总行—分行（管辖行）—支行”的三级管理架构，分行及管辖行在总行授权范围内行使管理职能，并具有一定额度内的信贷审批权限，决策机制较为灵活。目前，潍坊银行设有总行营业部、18 家管辖行（下设 68 家支行）和 1 家直属支行，以及青岛分行、聊城分行、滨州分行和烟台分行 4 家异地分行。

信息系统建设方面，潍坊银行先后立项开发了手机非接触支付、网上审贷平台系统、微信银行二期、远程银行平台、综合理财平台、资金交易系统、校园一卡通云平台；实现了各种业务的网上银行、微信银行和手机银行等线上新渠道办理。进一步加强该行科

技实力的同时，也为其不断提升管理效率和推进业务发展提供了良好的技术保障。

潍坊银行股份有限公司的治理结构如下所示：

1、股东会

依据潍坊银行章程，潍坊银行股东大会是潍坊银行股份有限公司的权力机构，依法行使下列职权：

（一）决定本行经营方针和投资计划；

（二）选举和更换非由本行职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（三）审议批准董事会、监事会的工作报告；

（四）审议批准本行发展规划和年度经营计划及执行情况的报告；

（五）审议批准本行年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

（六）审议通过本行增加或减少注册资本；

（七）通报银行业监督管理机构对本行的年度审慎监管意见；

（八）对本行发行债券作出决议；

（九）审议通过董事会、监事会对董事、独立董事、监事的评价；

（十）对本行合并、分立、终止和清算等重大事项作出决议；

（十一）按照法律法规及国家金融管理部门的规定，审议批准关联交易

（十二）修改本行章程；

（十三）审议通过单独或者合计持有本行有表决权股份总数的 3%以上股份的股东提出的提案；

（十四）依照法律、法规和本行章程规定审议通过应由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

依据潍坊银行的公司章程，董事会行使下列职权：

- （一）负责召集股东大会并向大会报告工作；
- （二）执行股东大会决议；
- （三）决定本行的经营计划和投资方案；
- （四）制订本行的年度财务预算方案、决算方案；
- （五）制订本行的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （六）制订本行增加或减少注册资本及增发配售新股、配送新股以及发行债券方案；
- （七）拟订本行合并、分立和解散等重大事项的方案；
- （八）批准本行信贷管理、财务管理等基本管理制度办法；
- （九）决定本行的投资、资产抵押及其他担保事项；
- （十）决定本行的内部管理机构设置；
- （十一）批准本行其他内部管理制度；

（十二）聘任或解聘本行行长、董事会秘书及其他按照相关规定需董事会聘任或解聘的人员；根据行长提名聘任或解聘本行副行长等高级管理人员，并决定上述人员报酬、奖惩及支付方式；根据行长提名聘任或解聘本行会计机构负责人；

- （十三）对董事和高级管理人员进行离任审计；
- （十四）制订本行章程的修改方案；
- （十五）对年度经营情况进行审计；
- （十六）听取并审议本行行长的工作报告；

（十七）制定本行发展战略，充分考虑本行所处的宏观经济形势、市场环境、风险承受能力和自身比较优势等因素，兼顾股东、存款人和其他利益相关者合法权益，明确市场定位，突出差异化和特色化，不断提高本行核心竞争力。发展战略应重点涵盖中长期发展规划、战略目标、经营理念、市场定位、资本管理和风险管理等方面的内容，在

此基础上重点关注人才战略和信息科技战略等配套战略；定期评估、审议本行经营发展战略、向股东大会报告，监督战略实施，确保本行发展战略与经营情况和市场环境变化相适应；

（十八）制定本行风险容忍度、风险管理和内部控制政策，承担风险管理和内部控制的最终责任。根据本行风险状况、发展规模和速度，建立全面的风险管理战略、政策和程序，判断本行面临的主要风险，确定适当的风险容忍度和风险偏好，督促高级管理层有效地识别、计量、监测、控制并及时处置本行面临的各种风险，定期听取高级管理层关于本行风险状况的专题报告，对本行风险水平、风险管理状况、风险承受能力进行评估，并提出全面风险管理意见。持续关注本行内部控制状况，建立良好的内部控制文化，监督高级管理层制定相关政策、程序和措施，对风险进行全过程管理；

（十九）制定资本管理战略，充分考虑本行风险及其发展趋势、风险管理水平及承受能力、资本结构、资本质量、资本补充渠道以及长期补充资本的能力等因素，并督促高级管理层具体执行，承担资本管理最终责任；

（二十）定期评估并完善本行公司治理；

（二十一）负责本行信息披露，并对本行会计和财务报告的真实性、准确性、完整性和及时性承担最终责任；

（二十二）监督并确保高级管理层有效履行管理职责；

（二十三）维护存款人和其他利益相关者合法权益；

（二十四）建立本行与股东特别是主要股东之间利益冲突的识别、审查和管理机制等；

（二十五）负责制定董事会自身和高级管理层应当遵循的职业规范、价值准则、企业文化和经营理念；

（二十六）法律、法规、本行章程规定及股东大会授权的其他事项。

3、高级管理层

依据潍坊银行的公司章程，高级管理层由行长、副行长及董事会聘任的其他高级管

理人员组成。高级管理层成员的任职资格应符合银行业监督管理机构的规定。

潍坊银行实行董事会领导下的行长负责制。行长有权依照法律、法规、规章、本行章程及董事会授权，组织开展本行的经营管理活动。

4、监事会

依据潍坊银行的公司章程，监事会是本行的监督机构，对股东大会负责，本行监事为自然人，监事会成员为3到13人，包括股东监事，职工监事和外部监事。

监事会行使下列职权：

- (一) 监督董事会确立稳健的经营理念、价值准则和制定符合本行实际的发展战略；
- (二) 定期对董事会制订的发展战略的科学性、合理性和有效性进行评估，形成评估报告；
- (三) 对本行董事会和高级管理层及其成员的履职尽责情况、财务活动、内部控制、风险管理等进行重点监督；
- (四) 对本行董事会及高级管理层在资本管理方面的履职情况进行监督评价；
- (五) 对董事及独立董事的选聘程序进行监督；
- (六) 对董事、监事和高级管理人员履职情况进行综合评价；
- (七) 对全行薪酬管理制度和政策及高级管理人员薪酬方案的科学性、合理性进行监督；
- (八) 对本行的经营决策、风险管理和内部控制等进行监督；
- (九) 根据需要可以向董事会和高级管理层及其成员或其他人员以书面或口头方式提出建议、进行提示、约谈、质询并要求答复。
- (十) 监事可以列席董事会会议、董事会专门委员会会议、高级管理层会议，并有权对会议决议事项提出质询或建议；但不享有表决权。
- (十一) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(十二) 本行重大决策事项应当事前告知监事会，并向监事会提供经营状况、财务状况、重要合同、重大事件及案件、审计事项、重大人事变动事项以及其他监事会要求提供的信息；

(十三) 监事会在履职过程中，可以采用非现场检测、检查、列席会议、访谈、审阅报告、调研、问卷调查、离任审计和聘请第三方专业机构提供协助等多种方式；

(十四) 监事会有权根据履行职责需要，使用本行所有经营管理信息系统；

(十五) 监事会应当拥有独立的费用预算，监事会有权根据工作需要，独立支配预算费用，监事会行使职权的费用由本行承担。

(十六) 监事会应当定期对监事进行培训，提升监事的履职能力；

(十七) 当全部外部监事一致同意时，有权书面提议监事会向董事会提请召开临时股东大会，监事会应当在收到提议后以书面形式反馈同意或不同意的意见；

(十八) 当全部外部监事认为监事会会议议案材料不充分或论证不明确时，可以联名书面提出延期召开监事会会议或延期审议有关议案，监事会应当予以采纳；

(十九) 应当每年向股东大会至少报告一次工作，报告内容包括：

1.对本行董事会和高级管理层及其成员的履职情况以及本行的财务活动、内部控制、风险管理的监督情况；

2.监事会工作开展情况；

3.对有关事项发表独立意见的情况；

4.监事会认为应当向股东大会报告的其他事项。

(二十) 董事会和高级管理层及其成员对监事会决议、意见和建议拒绝或拖延采取相应措施的，监事会有权报告股东大会，或提议召开临时股东大会，必要时可以向监管机构报告。

(二十一) 法律、法规规定的应当由监事会行使的其他职权。

(二十二) 监事会负责提出监事的薪酬（或津贴），通过股东大会或股东会审议确

定。监事除在履职评价的自评环节外，不应参与本人履职评价和薪酬（或津贴）相关的决定过程。

专职股东监事的薪酬执行延期支付制度。其绩效薪酬的 40% 以上应当采取延期支付方式，且延期支付期限一般不少于 3 年。

7.1.5 主营业务经营情况

潍坊银行主营业务包括吸收存款、发放贷款、其收入来源主要是利息收入。

截至 2016 年末，潍坊银行财务摘要如下：

项目	金额（亿元）
资产合计	1036.28
贷款总额	462.96
可供出售金融资产	35.14
负债合计	959.47
股东权益总计	76.81
营业收入	30.82
利润总额	9.59
净利润	7.23

截止 2016 年末，潍坊银行资产总额为 1036.28 亿元，较年初增加 118.42 亿元，增幅 12.90%。负债总额为 959.47 亿元，增长 112.63 亿元，增幅 13.30%。存款总额为 701.22 亿元，较年初增加 104.23 亿元，增幅 17.46%。贷款总额 462.96 亿元，较初增加 25.41 亿元，增幅 5.81%。

截止 2016 年末，潍坊银行存贷比为 66.02%，较年初减少 7.27 个百分点；不良贷款率为 1.28%，较年初减少 0.61 个百分点；资本充足率为 11.68%，较年初减少 1.31 个百分点；拨备覆盖率 267.47%，较年初增加 86.18 个百分点；资产利润率为 0.73%，较年初减少 0.15 个百分点；资本利润率 9.79%，较年初减少 1.65 个百分点。

2016 年末，潍坊银行实现利润总额为 9.59 亿元，较去年同期减少 0.58 亿元，下降 5.74%；净利润 7.23 亿元，较去年同期减少 0.46 亿元，下降 5.92%。

7.1.6 财务概况

以下为潍坊银行近三年财务数据，2014 年数据已经山东天元同泰会计师事务所审计，2015-2016 年数据已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留审计意见。

合并资产负债表

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产：			
现金及存放中央银行款项	13,935,436,016.33	14,229,858,808.31	14,604,26,190.74
贵金属	-	-	-
存放同业款项	5,371,654,675.01	6,081,962,359.88	5,552,719,456.38
拆出资金	-	-	228,921,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,028,486,140.00	1,829,655,190.00	1,002,360,900.00
衍生金融资产	-	-	-
买入返售金融资产	5,079,880,434.23	5,694,954,264.95	500,000,000.00
应收利息	425,362,987.85	646,829,038.87	909,846,536.95
发放贷款和垫款	40,970,245,309.80	42,257,277,983.79	44,716,750,785.52
可供出售金融资产	515,184,850.28	3,355,989,401.15	3,514,231,760.00
持有至到期投资	7,504,930,681.03	7,980,361,530.52	10,545,304,455.75
应收款项类金融资产	-	-	17,781,851,437.50
长期股权投资	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	1,015,957,051.85	1,058,851,839.25	1,089,324,559.13
在建工程	760,417.00	47,356,525.00	31,346,787.72
无形资产	54,942,479.49	50,727,592.37	988,561,442.82
商誉	-	-	-
递延所得税资产	399,386,650.70	475,051,229.13	617,417,192.15
其他资产	3,022,194,752.72	2,085,846,240.75	1,544,557,111.80
资产总计	82,325,022,446.29	91,785,702,003.97	103,627,719,616.46
负债：			
向中央银行借款	961,933,500.00	1,133,000,988.18	500,000,000.00
同业及其他金融机构存放款项	8,480,869,558.61	10,799,884,948.90	12,714,105,362.18
拆入资金	501,758,000.00	551,956,000.00	145,677,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
卖出回购金融资产	6,566,800,000.00	4,450,000,000.00	4,273,500,000.00
吸收存款	56,145,187,876.36	59,699,308,154.96	70,121,809,158.10
应付职工薪酬	110,530,855.11	190,302,947.20	241,590,674.51
应交税费	206,298,968.32	180,184,360.88	159,622,472.29

应付利息	868,203,429.15	854,199,199.61	1,015,768,117.72
应付债券	2,045,827,777.78	6,635,576,849.34	6,620,756,841.76
递延所得税负债	8,395,945.47	25,814,619.72	2,833,225.32
其他负债	85,057,264.18	163,702,169.24	150,971,978.22
负债总计	75,980,863,174.98	84,683,930,238.03	95,946,634,830.10
股东权益：			
股本	2,578,787,121.00	2,785,090,091.00	3,007,897,298.00
资本公积	779,823,817.84	779,823,817.84	779,823,817.84
其他综合收益	369,513.89	48,116,168.36	-32,802,726.06
盈余公积	417,389,178.85	491,123,194.75	559,996,355.30
一般风险准备	1,082,374,336.41	1,233,167,216.27	1,414,407,414.80
未分配利润	1,384,942,834.10	1,652,193,212.52	1,826,202,728.78
归属于母公司所有者权益合计	6,243,686,802.09	6,989,513,700.74	7,555,524,888.66
少数股东权益	100,472,469.22	112,258,065.20	125,559,897.70
所有者（股东）权益合计	6,344,159,271.31	7,101,771,765.94	7,681,084,786.36
负债和所有者权益总计	82,325,022,446.29	91,785,702,003.97	103,627,719,616.46

合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	2,885,125,880.36	3,246,462,300.12	3,081,825,423.18
利息净收入	2,304,214,394.31	2,291,823,228.59	1,642,841,969.09
利息收入	4,078,237,623.39	4,458,622,365.69	3,683,692,746.78
利息支出	1,774,023,229.08	2,166,799,137.10	2,040,850,777.69
手续费及佣金净收入	67,323,737.74	96,624,728.27	124,896,166.76
手续费及佣金收入	84,879,779.58	117,753,915.12	151,210,896.19
手续费及佣金支出	17,556,041.84	21,129,186.85	26,314,729.43
投资收益（损失以“-”填列）	472,516,485.44	836,902,159.67	1,317,701,355.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	25,093,387.15	4,294,202.81	-26,491,912.81
其他收入	15,977,875.72	16,817,980.78	22,877,844.17
汇兑收益（损失以“-”填列）	13,131,603.70	14,115,315.77	21,536,588.76
其他业务收入	2,846,272.02	2,702,665.01	1,341,255.41
二、营业支出	1,972,731,252.87	2,279,079,312.56	2,117,242,146.81
税金及附加	195,988,254.55	217,593,023.13	95,493,345.33
业务及管理费	1,006,261,410.28	1,034,948,835.60	1,044,447,044.55
资产减值损失	770,262,621.68	997,890,039.35	976,966,033.69
其他业务成本	218,966.36	28,647,14.48	335,723.24
三、营业利润	912,394,627.49	967,382,987.56	964,583,276.37
加：营业外收入	11,535,309.56	51,365,342.14	21,481,420.82
减：营业外支出	10,286,321.42	995,348.74	26,720,053.76
四、利润总额（亏损以“-”填列）	913,643,615.63	1,017,752,980.96	959,344,643.43
减：所得税费用	224,634,640.14	248,976,398.70	236,075,926.49

五、净利润（亏损以“-”填列）	689,008,975.49	768,776,582.26	723,268,716.94
归属于母公司所有者的净利润	672,599,090.37	749,655,986.28	702,631,884.44
少数股东损益	16,409,885.12	19,120,595.98	20,636,832.50
被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	31,132,631.46	47,746,654.47	-80,918,894.42
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	-	-	-
2.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	31,132,631.46	49,842,793.45	-68,302,85.43
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-2,096,138.98	-12,616,608.99
七、综合收益总额	816,523,236.73	816,523,236.73	642,349,822.52
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	797,402,640.75	797,402,640.75	621,712,990.02
归属于少数股东的综合收益总额	19,120,595.98	19,120,595.98	20,636,832.50
八、每股收益			
（一）基本每股收益	0.27	0.28	0.24
（二）稀释每股收益	0.27	0.28	0.24

合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量			
客户存款和同业存放款项净增加额	8,373,747,618.63	6,585,759,170.34	12,373,794,450.91
向中央银行借款净增加额	794,222,880.04	171,067,488.18	-633,000,988.18
向其他金融机构拆入资金净增加额	440,789,000.00	50,198,000.00	-635,200,000.00
收取利息、手续费及佣金的现金	4,100,512,873.06	4,450,449,558.92	3,951,478,834.00
收到其他与经营活动有关的现金	38,075,247.60	1,090,671,891.07	1,147,426,569.81
经营活动现金流入小计	13,747,347,619.33	12,348,146,108.51	16,204,498,866.54
客户贷款及垫款净增加额	6,700,714,887.70	2,234,456,707.72	3,359,571,818.60
存放中央银行及同业款项净增加额	741,207,495.02	4,349,673,210.94	339,054,715.87
支付利息、手续费及佣金的现金	1,578,880,376.59	2,201,932,264.09	1,568,526,169.82
支付给职工以及为职工支付的现金	460,217,068.70	458,576,052.61	479,629,328.93
支付的各项税费	516,146,797.90	619,403,977.77	634,269,725.15
支付其他与经营活动有关的现金	4,034,099,119.84	1,179,642,709.74	650,059,323.20
经营活动现金流出小计	14,031,265,745.75	11,043,684,922.87	7,031,111,081.58
经营活动产生的现金流量净额	-283,918,126.42	1,304,461,185.64	9,173,387,784.96

二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	126,524,660,408.60	233,846,195,558.18	443,018,102,384.83
取得投资收益收到的现金	354,172,573.50	746,949,907.18	1,109,118,381.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	126,878,832,982.10	234,593,145,465.36	444,127,220,765.83
投资支付的现金	135,262,567,911.45	240,715,19,170.32	452,077,699,669.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	271,937,948.99	148,557,854.42	1,707,712,742.47
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	135,534,505,860.44	240,863,677,024.74	453,785,412,411.48
投资活动产生的现金流量净额	-8,655,672,878.34	-6,270,531,559.38	-9,658,191,645.65
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	4,037,827,777.78	4,702,749,071.56	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6,278,800,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	10,316,627,777.78	4,702,749,071.56	-
偿还债务支付的现金	1,992,000,000.00	113,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,016,270.40	62,402,060.76	403,119,059.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	2,116,800,000.00	-
筹资活动现金流出小计	2,088,016,270.40	2,292,202,060.76	403,119,059.90
筹资活动产生的现金流量净额	8,228,611,507.38	2,410,547,010.80	-403,119,059.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	321,926.25	4,580,628.87	10,352,683.65
五、现金及现金等价物净增加额	-710,657,571.13	-2,550,942,734.07	-877,570,236.94
加：期初现金及现金等价物余额	9,473,714,364.68	8,763,056,793.55	6,212,114,059.48
六、期末现金及现金等价物余额	8,763,056,793.55	6,212,114,059.48	5,334,543,822.54

7.2 管理人的尽职调查

7.2.1 经营情况和资信水平

(一) 经营情况

长城证券成立于 1995 年 11 月，是我国最早成立的证券公司之一。2002 年，中国华能集团公司控股长城证券。目前，公司主要股东还有深圳能源集团股份有限公司、深圳新江南投资公司、中核财务有限公司等大型国有企业。注册资本 27.93 亿元。

经过十几年的发展，长城证券主要业务覆盖证券经纪、证券投资与咨询、与证券交易及证券投资活动有关的财务顾问、证券承销与保荐、证券自营、证券资产管理、融资

融券、证券投资基金代销、为期货公司提供中间介绍业务等，近百家营业部遍布全国大中城市。长城证券参控股长城基金、景顺长城基金、宝城期货、长城长富投资公司等多个公司。

（二）资信水平

根据中国证监会公布的 2016 年证券公司分类结果，长城证券获得级别 A 的综合性评价。作为国内最早成立的综合类证券公司之一，长城证券取得了全面的证券业务资质：首批注册的保荐机构；具有综合经营证券投资、基金代销和网上交易业务等资格；全国首批获准进入同业拆借市场的成员；发起设立证券投资基金管理公司；企业债主承销资格；银行间同业拆借市场成员；银行间债券市场结算成员；沪、深证券交易所会员单位；A 股主承销商；外资股主承销商；私募股权投资 PE 金融服务业务资格；期货 IB 业务资格；代办股份转让主办券商业务资格；资产管理业务资格；融资融券业务资格；中小企业私募债承销资格；沪深 300ETF 一级交易商资格；香港恒指国企指数跨境 ETF 一级交易商资格；为保险机构提供交易单元的资格；远程质押业务试点资格；债券质押式报价回购业务资质；约定购回式证券交易业务资格；转融通试点业务资格；代销金融产品业务资格。

7.2.2 管理人客户资产管理业务情况

（一）客户资产管理业务资质及开展情况

2002 年，经中国证监会核准，长城证券获得受托投资管理业务资格。长城证券资产管理业务类型主要包括集合资产管理业务、定向资产管理业务及公募基金（筹），目前以集合资产管理业务与定向资产管理业务为主要发展方向。针对客户在投资风险、收益、流动性等方面的不同需求，长城证券各资产管理业务部门竭力为客户提供需求相匹配的专业理财服务，形成一条包括股票、债券、货币、基金、市值管理、另类投资等多个系列的完整产品线。

集合资产管理业务：为多个客户办理集合资产管理业务，设立集合资产管理计划，与客户签订集合资产管理合同，将客户资产交由具有客户交易结算资金法人存管业务资格的商业银行或中国证监会认可的其他机构进行托管，通过专门账户为客户提供资产管理服务，产品种类涵盖权益类、固定收益类、量化对冲类等。

定向资产管理业务：为单一客户办理定向资产管理业务，与客户签订定向资产管理

合同，通过该客户的账户为客户提供资产管理服务。定向资产管理计划可依据客户对风险性、收益性、流动性等需求量身定做个性化的产品，且具有灵活的投资策略，同时，委托人将会享受到资产管理人动态的沟通服务。

截止 2017 年 2 月，长城证券资产管理业务受托管理的资产管理计划规模总计已超过 3000 亿元，发行产品超过 100 个。其定向资管业务投向全面涵盖了委托贷款、银证信合作产品、银行信贷资产转让、银行及商业票据资产（含电子票据资产收益权）转让、国内信用证（福费廷）资产转让、国内保理（应收账款）资产转让、股票质押式回购、存单质押等通道类业务。目前长城证券亦已发行成立“长城宇商小贷资产支持专项计划”、“潍坊北大科技园建设开发有限公司商业物业租金合同债权资产支持专项计划”、“长城证券-康景物业资产支持专项计划 1 号”等多个专项和集合资产管理计划。

（二）管理制度及业务流程

自《证券公司客户资产管理业务试行办法》（现已修订为《证券公司资产管理业务管理办法》）、《证券公司集合资产管理业务实施细则》及《证券公司定向资产管理业务实施细则》颁布实施以来，长城证券严格按照上述法规要求开展客户资产管理业务。

长城证券资产管理组织架构中，前台业务部门包括：投资融资部、实体经济业务部、资产管理创新业务部、金融同业部、泛资管服务部、金融理财部、结构金融部及直接融资部等。中后台部门包括：资产管理部质量控制与运营部、资金渠道部、综合管理部。长城证券资产管理业务线已逐步建立与完善为不同客户提供多方位、多渠道的服务体系。

长城证券资产管理业务已构建职能相对清晰、人员相对齐备的业务团队，并通过严谨的工作制度及操作流程，形成前台、中台和后台的良好衔接，为资产管理业务开展提供有力保障。前台核心投资团队具有较长时间从业经历、历经不同经济周期考验、倡导稳健的投资风格、拥有相对成熟投资理念体系及优良的过往投资业绩，同时进一步规范 and 加强了中后台的集中运营管理和风控管理，整体服务水平大幅提升。长城证券资产管理业务依托优秀的团队，优质的服务，专业高效的业务能力为客户量身定制资产管理产品，并为客户提供具有长城证券特色，全面、多样的理财产品服务。

（三）风险控制措施

长城证券建立包括风险控制委员会、风险控制与安全运营委员会、风控合规管理部、各业务部门及管理支持部门风控经理的四级风险管理体系，上述四个层面形成自上而下垂直型风险控制机构，负责对各业务的事前、事中、事后风险进行统一管理。

长城证券内部风险控制工作实行统一指导、分级管理。

1、董事会风险控制委员会是董事会下设的专业委员会，全面领导长城证券风险控制工作。

2、公司风险控制与安全运营委员会（以下简称“风控委”）是总裁办公会下设的专业委员会，为长城证券风险高级管理机构，负责公司整体和重大风险的评估、控制。

3、首席风险官担任风控委主任委员，对长城证券创新业务和其他重大业务具有一票否决权。此处所指“重大业务”，是指根据公司授权，必须经过分管领导、总裁、投资决策委员会、总裁办公会、董事长、董事长办公会、董事会等任一决策人（机构）审批的业务。

4、风控合规管理部是长城证券风险控制的职能部门及风控委的日常办事机构，负责推动全面风险管理工作，监测、评估、报告公司整体风险水平，并为业务决策提供风险管理建议，协助、指导和检查各部门、分支机构的风险管理工作。

7.2.3 合规情况

长城证券股份有限公司近三年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

7.2.4 管理人的陈述和保证

计划管理人向资产支持证券持有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，在专项计划设立日亦属真实和正确：

1、公司存续。计划管理人是一家按照中国法律正式注册并有效存续的股份有限公司，具有拥有其财产及继续进行其正在进行之业务的公司权力和授权。

2、业务经营资格。计划管理人依法取得了客户资产管理业务的资格，且就计划管理人所知，并不存在任何事件导致或可能导致计划管理人丧失该项资格。

3、公司权力和授权没有违法。计划管理人对《认购协议》的签署、交付和履行，以及计划管理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，是在其公司经核准/批准的经营范围内的，得到公司内部必要的授权，并且（i）不违反、冲突或有悖于适用于计划管理人的任何协议、契据、

判决、裁定、命令、法律、规则或政府规定；(ii)不违反或导致计划管理人违反其组织性文件或营业执照，或与之冲突；(iii)不违反或导致违反计划管理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；(iv)不会导致在计划管理人财产或资产之上产生或设置任何担保权利或其他索赔，以致严重影响计划管理人履行《认购协议》及《标准条款》的能力。

4、政府审批或许可。计划管理人对《认购协议》的签署、交付和履行，以及计划管理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。

5、可向计划管理人主张权利。《认购协议》一经由计划管理人正式签署、交付，即为对计划管理人有约束力的合同，并可按《标准条款》及该《认购协议》的条款对计划管理人主张权利，除非上述权利主张受到破产、重整或其他相关法律的限制。

6、信息披露的真实性。专项计划文件中计划管理人出具的资料或信息在《认购协议》签订之日均属真实和正确，且不存在任何重大错误或遗漏。

7.3 托管银行的尽职调查

7.3.1 托管人基本情况

名称：北京银行股份有限公司（以下简称“北京银行”）

注册地址：北京市西城区金融大街甲17号首层

办公地址：北京市西城区金融大街甲17号首层

法定代表人：张东宁

成立时间：1996-01-29

组织形式：股份有限公司

注册资本：126.72亿元

存续期间：1996年1月29日至长期

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行银复【1995】470号

基金托管资格批文及文号：证监许可[2008]776号

托管部门联系人：张海燕

电话：0731-89738110

传真：0731-89738106

7.3.2 托管人业务资质及经营情况

北京银行成立于1996年1月，是中国人民银行和北京市政府批准成立的股份制商业银行，总行设在北京市，2007年9月19日正式在上海证券交易所挂牌上市（股票代码：601169），注册资本126.72亿元。北京银行向证券投资基金管理公司、证券公司、信托公司、商业银行、保险公司等资产管理人提供托管服务。目前资产托管业务已形成覆盖全市场资管品种的托管产品线，包括证券投资基金、基金公司资产管理计划、券商资产管理计划、信托计划、银行理财、保险机构资产管理产品、股权投资基金等各类产品。托管产品投资标的涵盖股票、债券、金融期货、期权、QDII、证券投资基金、资产支持证券、非标准债权、非上市股权等全市场投资品种。

北京银行秉持“严谨、专业、高效”的经营理念，不断加强托管产品创新，完善托管系统建设，提升托管服务水平，托管业务呈现良好的发展势头。截至2014年末、2015年末和2016年末，北京银行托管资产规模分别为4,622.00亿元、8,843.65亿元和14,466.00亿元。2014年、2015年和2016年，实现托管业务手续费及佣金收入分别为3.20亿元、4.83亿元和7.35亿元。

7.3.3 托管人的主要风险管理

北京银行在经营中面临的主要风险包括：信用风险、市场风险、操作风险、流动性风险、合规风险、信息科技风险和声誉风险。

1、信用风险管理

北京银行所面临的信用风险是指由于客户或交易对手未能履行义务而导致北京银行蒙受财务损失的风险。信用风险是北京银行在经营活动中所面临的主要风险，管理层对信用风险敞口采取审慎的原则进行管理。北京银行面临的信用风险主要来自贷款组合、投资组合、贸易融资、同业业务、担保和其他支付承诺。

北京银行深化以资本节约为目标的经济资本考核管理，严格执行“有扶有控、有保有压”的信贷政策。盘活存量，用好增量，持续优化客户结构、资产结构和收入结构；推动零售业务、公司业务等基础业务转型升级，不断增强市场响应力和客户服务能力，推动信贷结构持续优化。

北京银行制定年度授信业务指导意见及补充指导意见、年度风险管理策略，准确定位政策思路，制定授信业务风险限额，建立涵盖行业、产品、客户等全面的政策导向体系，并将组合管理与信贷政策有机结合，加大信贷政策培训力度，注重信贷政策执行情况效果评估。

北京银行坚持“稳中求进”的总基调和服务实体经济的本质要求，加大对小微企业、涉农、民生金融、消费信贷等领域的信贷投放力度；通过产品创新和信贷资源倾斜提升中小企业贷款占比；借助产品和服务创新，提高战略性新兴产业、先进制造业、现代服务业、农业产业化龙头企业等领域的市场份额；严格执行绿色信贷政策，积极开展节能环保、清洁生产、污染治理、节能增效等领域的产品创新和担保方式创新；对融资平台、房地产、产能过剩行业、表外业务等重点风险领域积极开展专题调研和前瞻性风险排查，强化全口径风险监测，落实限额管理。

北京银行加快系统和量化工具建设，信用风险管理系统上线，实现信用风险业务全覆盖；着力增强全资产管理能力，切实将信贷、非信贷、表内、表外业务纳入全面管理体系；加大经济资本管理考核力度，充分发挥经济资本管理作为资本管理和信贷结构调整工具的作用；对公内部评级系统成功上线运行，提升评级的自动化水平和准确性。北京银行加强总分支风险管理、风险全流程嵌入式管理，强化三道防线之间的沟通协调，夯实全面风险管理架构；实现全口径信用风险资产贷后管理职能落地；完善表外业务、非信贷类等全口径信用风险资产的贷款“三查”制度。

北京银行由董事会下设的风险管理委员会对信用风险防范进行决策和统筹协调，管理层采用专业化授信评审、集中监控、问题资产集中运营和清收等主要手段进行信用风险管理。董事会下设风险管理委员会、关联交易委员会，高级管理层下设信用风险委员会、信用风险政策委员会等专业委员会。总行风险管理总部作为风险管理的职能部门，由风险管理部、信用审批部、法律合规部、贷后管理部、新资本协议实施办公室组成，形成由业务部门、风险部门与审计部门构建的三道防线，共同推动业务健康发展。

北京银行主要通过制定和执行严格的贷款调查、审批、发放程序，定期分析现有和潜在客户偿还利息和本金的能力，适当地调整信贷额度，及时制定风险控制措施等手段来控制信用风险。北京银行制定了信用风险限额管理的指导意见，规定单一客户、单一集团、地区及行业的信用风险限额。授信指导意见经董事会下设的风险管理委员会审批通过后实施，超限额业务需报行长办公会或风险管理委员会等机构审批；风险管理总部

根据监管指标和信贷政策规定的集中度指标,定期对相关风险限额的执行情况进行分析,并按月向高级管理层、按季度向风险管理委员会及监管机构汇报执行情况,并按照信息披露规定和监管机构信息披露要求定期向公众披露相关信息。同时,北京银行设定债券投资组合限额、发行人限额、单次发行限额、融资人授信额度等结构限额,从组合层面上管理债券和其他投资基础资产的信用风险。

获取抵押物以及取得担保亦是北京银行控制信用风险的方式。北京银行接受的抵押品主要包括有价单证、债券、股权、房产、土地使用权、机器设备、交通工具等。北京银行将指定专业中介评估机构对抵押品进行评估,由信用风险委员会及其他总行授权审批机构对评估结果进行认定,并最终确定贷款或应收款项类投资业务的抵押率;授信后,北京银行将动态了解并掌握抵押物权属、状态、数量、市值和变现能力;对于第三方保证的贷款和应收款项类投资,北京银行将依据与主融资人相同的程序 and 标准,对保证人的财务状况、信用记录和履行义务的能力进行评估。

2、市场风险管理

市场风险是由于市场价格(利率、汇率)的不利变动使银行表内和表外业务发生损失的风险。

北京银行高管层下设资产负债委员会负责全行整体市场风险管理,包括审批市场风险管理战略、政策和程序,确定银行市场风险偏好和可以承受的市场风险水平,督促相关部门采取必要的措施识别、计量、监测和控制市场风险,并定期获得关于市场风险性质和水平的报告;监控和评价市场风险管理全面性、有效性以及管理层在市场风险管理方面的履职情况。

(1) 利率风险管理

现金流量利率风险是指金融工具的未来现金流量随着市场利率的变化而波动的风险。公允价值的利率风险是指某一金融工具的价值将会随着市场利率的改变而波动的风险。北京银行利率风险敞口面临由于市场主要利率变动而产生的现金流利率风险和公允价值利率风险。

由于市场利率的波动,北京银行的利差可能增加,也可能因无法预计的变动而减少甚至产生亏损。北京银行主要在中国大陆地区遵照中国人民银行规定的利率体系经营业务。北京银行主要采用重定价缺口分析、情景模拟分析、久期分析、压力测试等方法计量、分析,定期评估不同利率条件下利率变动对净利息收入和公司净值的影响。同时,

北京银行密切跟踪市场利率走势，结合资金来源和运用情况，合理调整生息资产及付息负债重定价期限结构，减少利率变动对盈利能力的潜在负面影响。

近年来，市场利率波动加大，利率市场化改革迈出新步伐，取消存款浮动区间上限，金融机构市场利率定价自律机制进一步健全，贷款基础利率集中报价和发布机制稳步运行，同业存单发行交易规模快速扩大，利率风险管理难度进一步加大。北京银行积极增强利率风险管理，提高利率风险管理的针对性和有效性。一是持续推进业务结构调整，资源继续向零售业务、小微业务、中间业务倾斜，促进客户结构、盈利结构优化，应对利率市场化挑战。二是增强利率定价灵活性，根据同业和市场情况，在充分论证市场竞争形势、制定资产收益覆盖成本措施的基础上，推出储蓄存款差异化定价方案，调整贷款重定价频次、优化存款期限结构。三是增强系统支持力度，发挥核心系统利率模块的优势功能，针对不同地区、不同产品，通过参数配置实现差异化定价，奠定利率市场化应对的系统基础。

（2）汇率风险管理

北京银行汇率风险主要来源于自营业务和代客业务的资产负债币种错配和外币交易导致的货币头寸错配，面临汇率风险的主要业务为非人民币计价的贷款、存款、证券及其他金融衍生工具。为管理北京银行的汇率风险，北京银行尽量使每种币种的借贷相互匹配并严格控制外汇相关业务风险敞口，加强货币敞口定期监控和预警，适时调整币种结构，将汇率风险控制在可承受范围。

3、操作风险管理

操作风险指由不完善或有问题的内部程序、员工和信息科技系统，以及外部事件所造成损失的风险。北京银行面对的操作风险主要包括内部欺诈、外部欺诈、财产损失、营业中断、信息科技系统故障、交易执行、交割及业务流程管理缺陷等。

北京银行操作风险管理工作主要围绕深入开展操作风险标准法、充分发挥操作风险委员会决策作用、全面排查制度及系统控制情况、开展“合规文化进基层”宣讲等方面展开，不断完善工作机制，切实提升操作风险管理水平，有效防范风险隐患。

（1）强化风险治理机制，充分发挥操作风险委员会作用。委员会一方面听取全行操作风险管理工作报告，及时、全面了解北京银行操作风险状况并做出相关决策；另一方面审议分行以及公司业务、零售业务、信用卡等多个业务领域的操作风险管理工作报告，增进了总分行的沟通交流，强化重点业务领域的操作风险管理。

(2) 加强标准法项目建设，提升操作风险管理水平。按季组织全行操作风险事件和关键风险指标报告，分析全行的风险状况，针对预警的指标分析原因，提示相关机构关注重点业务及风险领域，有效防范风险隐患。操作风险管理项目荣获亚洲银行家“中国最佳合规风险技术实施奖”。操作风险管理项目是北京银行新资本协议项目群首个启动项目，实现风险与控制自我评估 RCSA、关键风险指标 KRI、操作风险事件收集 LDC 三大管理工具的整合应用，并将合规系统、内控系统进行统筹管理和流程整合，彰显北京银行科技与业务融合的创新能力。

(3) 深化日常检查监督，确保检查工作落到实处。根据监管要求，北京银行先后组织“一加强两遏制”专项检查工作和“两加强两遏制”回头看专项检查工作。按照“自查、总行检查、全行总结报告、接待监管检查、全行整改”五个阶段逐个阶段推进检查；对各阶段检查发现问题进行分析，督促各机构认真整改并进行责任追究，形成注重合规、防范风险、严肃问责的高压态势。

(4) 深化内控建设，推动流程优化和操作风险管理。2015 年初，北京银行顺利完成 2014 年度操作风险 RCSA 与内控自评价工作。为确保制度流程与风险管理相适应，10 月启动 2015 年度内控自评价及操作风险 RCSA 工作，此项工作涉及全行各机构，针对相关业务流程的风险点及控制措施的有效性进行评估，评估结果作为年度内控报告的数据依据。

(5) 完善操作风险考核方案，促进操作风险管理科学化。按季对经营单位从操作风险管理机制和报告的全面性及及时性两方面进行打分，与经营单位考核相结合，督促各机构完善操作风险管理工作。

(6) 开展“合规文化进基层”宣讲活动，传导风险防范理念。选取银行业违规和操作风险典型案例对异地分行进行现场宣讲，提升基层人员操作风险防范意识。

4、流动性风险管理

流动性风险是指资产负债现金流错配而不能完全履行支付义务的风险。北京银行流动性风险主要来自存款人提前或集中提款、保本理财产品到期兑付、借款人延期偿还贷款、资产负债的金额与到期日错配等。

北京银行建立了由董事会及下设风险管理委员会、高级管理层及下设资产负债委员会组成的流动性风险治理架构，负责制定和监督实施流动性风险管理战略。在此基础上，建立由行长、风险管理总部、计划财务总部、金融市场总部、公司银行总部、零售银行

总部、运营管理部等部门组成的流动性风险管理架构。

北京银行通过采用常规压力测试和临时性、专门压力测试来分析承受流动性事件或流动性危机的能力。在流动性风险应对方面，北京银行加强限额管理和监控；基于不同的流动性事件和流动性危机制定了有针对性的应急预案，设立流动性应急领导小组，设定并监控内外部流动性预警指标和应急预案触发指标，并设立由预警指标启动流动性风险应急预案的触发机制；建立流动性风险报告机制，由计划财务部门、风险管理部门定期就流动性风险状况、流动性风险压力测试、应急预案有关事项向高级管理层、董事会提交报告。

北京银行积极应用科技手段，提升资产负债管理系统应用水平，通过资产负债管理系统监控流动性指标及流动性敞口情况，形成计量流动性风险的自动化手段及定期监控机制，并根据流动性敞口状况组织北京银行资产负债业务，通过内部资金转移定价，积极主动调整资产负债期限结构。北京银行不断改善流动性管理手段，加强和完善制度建设，及时进行政策调整，将流动性水平调控到适当的水平之上。

商业银行流动性管理的重要性日益凸显，北京银行高度重视流动性管理工作。北京银行将集约化日常流动性管理作为重点工作，全面提升流动性精细化管理能力：

(1) 完善限额管理。根据政策形势变化，结合北京银行业务发展趋势，丰富流动性风险限额，加强限额管理。

(2) 提升主动负债能力。开展货币市场融资，加大同业存单发行力度，适时发展国库现金定期存款业务，拓展负债来源，提升负债稳定度。

(3) 提升流动性组合管理能力。适时开展国债、政策性金融债、地方政府债投资业务，加强对债券市值、抵(质)押监测和管理，确保流动性资产储备维持在合理水平。

(4) 完善资金管理机制。优化内部资金定价机制，前瞻性动态地调整资金运作规模和结构，有效应对宏观货币政策、时点性和季节性因素对北京银行流动性的影响。

(5) 完善压力测试。对流动性风险压力测试参数进行再评估，增设压力测试限额，定期开展集团并表层面流动性风险压力测试。

(6) 实施应急预案演练。开展流动性风险应急预案演练，将表外理财业务纳入演练范围，增强流动性危机应对能力。

(7) 增强系统支持力度。新上线头寸管理系统，推进头寸预报、头寸监控、缺口计量系统化。

5、其他风险

(1) 合规风险管理

合规风险指商业银行因没有遵循法律、规则和准则而可能遭受法律制裁、监管处罚、重大财务损失和声誉损失的风险。

董事会对北京银行经营活动的合规风险事宜负最终责任，监事会负责监督董事会和高级管理人员合规风险管理职责的履行情况，高级管理人员直接负责管理北京银行合规风险，而法律合规部门协助高级管理层有效识别和管理北京银行合规风险。北京银行已建立并将继续致力于完善全行合规风险管理机制及全面合规管理框架，有效识别、评估、防范、控制及纠正合规风险，确保严格遵守法律法规、审慎和稳健经营。

(2) 信息科技风险管理

信息科技风险是指北京银行在运用信息科技技术过程中，由于自然因素、人为因素、技术漏洞和管理缺陷而产生的操作、法律和声誉等风险。北京银行信息科技风险管理的目标是通过建立完整、合理、有效的风险管理体系与机制，实现对信息科技风险的识别、监测、评估和控制，促进北京银行安全、持续、稳健运行，推动业务发展与创新，提高北京银行信息科技运行管理水平。

北京银行信息科技风险管理工作遵循董事会确定的风险战略，紧密围绕监管部门的政策指引，依据北京银行制定的信息科技风险管理政策持续开展信息科技风险管理工作。其中，具体由信息科技管理委员会、业务连续性管理委员会等负责信息科技风险管理工作的日常评估和统筹管理。

(1) 持续完善管理架构。信息科技风险管理工作已经成为北京银行高级管理层重点关注工作，信息科技管理委员会、信息科技操作风险委员会、业务连续性管理委员会的高层指导职能进一步发挥；信息技术总部、风险管理部和审计部组成的信息科技风险三道防线管理框架逐步成熟，保障信息科技风险管理工作顺利开展。

(2) 加强信息科技风险管理领域制度、规范和流程建设工作，形成 KRI 指标评估、供应商评估、系统等级保护在内的多项科技风险管理分支，完善并修订信息科技风险、开发测试、系统运营与软件正版化等相关领域规章制度，科技风险管理规范性和专业性得到进一步加强。

(3) 夯实信息科技风险管理人才培养工作。开展信息科技风险管理培训，深入了解监管要求及同业最佳实践，培养信息科技风险管理的专业人才；加强项目全生命周期

管理培训，涵盖从项目立项到后评价的全流程管理；强化开发测试人才培养，实现“加强科技金融创新，提升员工综合素质”的整体目标；加强运维与信息安全人才培养，积极开展同业交流与培训工作，提升员工的专业技能；加强分行科技人员培养，提高分行信息科技风险防范能力。

（3）声誉风险管理

声誉风险是由于对北京银行经营、管理以及其他行为或由于外部事件导致利益相关方对北京银行负面评价的风险。北京银行高度重视声誉风险管理工作，为完善全面风险管理工作，主动、有效地防范声誉风险和应对声誉事件。北京银行持续完善管理制度，指导全行声誉风险防控与应对工作，取得了良好的工作成效。

（1）夯实内部管理基础。在完善制度方面，根据对并表管理机构声誉风险管理要求，北京银行进一步完善声誉风险管理办法，规范并表管理机构的声誉风险管理工作。在联动配合方面，针对服务投诉、信访接待、舆情监控工作均设立专职管理部门，各部门目标一致，分工管控，协同配合，通过资源的有效调配与事件的及时预警，对声誉风险的防控起到良好的促进作用。在培训指导方面，强化声誉风险文化的建设与培养，针对服务投诉、信访与声誉事件应对等开展多层面的培训，指导全行做好声誉风险防范工作，全力防控声誉风险事件的发生。

（2）全面加强舆情监测工作。完善舆情监测工作平台，提高舆情监测的及时性和准确性，对监测发现的问题高度重视，及时给予应对处置，努力防范声誉事件的发生与扩散。同时，及时研判媒体关注的热点与焦点问题，强化舆情趋势的监测与分析，把握好其周期性、阶段性，提前防范舆情事件的发生。

（3）提升风险应对能力。强化报告制度，要求各经营单位对潜在的声誉风险事项要做到及时报备，跟踪处理，努力控制风险源头。同时，北京银行在日常管理工作中注重内控建设，持续开展风险点的排查与梳理，提前排除各类风险隐患。

7.4 安置服务公司的尽职调查

7.4.1 基本情况

中文名称	株洲市天元区村镇建设开发有限公司
统一代码	91430200MA4LB6WW5G
企业类型	有限责任公司（国有独资）

成立日期	2017.01.20
法定代表人	张耀辉
注册资本	100,000.00 万元
住所	株洲市天元区株洲大道 898 号高科总部壹号 20 层
经营范围	房地产、基础设施、产业、农业项目的投资；生态农业旅游投资；文化旅游产业投资与管理；房地产开发经营；土地管理服务；建设工程施工；棚户区、旧城区的改造建设；城乡基础设施建设；城镇化建设、储备土地前期开发及配套建设；建筑物拆除（不含爆炸作业）；物业管理。

7.4.2 财务状况

株洲市天元区村镇建设开发有限公司成立于 2017 年 1 月 20 日，公司 2017 年三季度未经审计的资产负债表、利润表、现金流量表如下：

资产负债表

单位：元

资 产	2017 年 9 月 30 日	负债和股东权益	2017 年 9 月 30 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	125,746,616.19	短期借款	
短期投资		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收股息		应付工资	
应收账款		应付福利费	
其他应收款	658,800.00	应付利润	
存货	1,064,000.00	应交税金	
待摊费用		其他应付款	
一年内到期的长期债权投资		其他应付款	125,280,260.00
其他流动资产		预提费用	
流动资产合计	127,468,416.19	一年内到期的长期负债	
长期投资：		其他流动负债	
长期股权投资		流动负债合计	125,280,260.00
长期债权投资		长期负债：	
长期投资合计		长期借款	
固定资产：		长期应付款	
固定资产原价		其他长期负债	
减：累计折旧			
固定资产净值		长期负债合计	
工程物资			
在建工程		负债合计	125,280,260.00
固定资产清理		所有者权益（或股东权	

		益)	
固定资产合计		实收资本	2,100,000.00
无形资产及其他资产:		资本公积	
无形资产		盈余公积	
长期待摊费用		其中:法定公益金	
其他长期资产		未分配利润	88,416.19
无形资产及其他资产合计		所有者权益(或股东权益)合计	2,188,416.19
资产合计	127,468,416.19	负债和所有者权益(或股东权益)合计	127,468,416.19

利润表

单位:元

项目	2017年1-9月份
一、主营业务收入	
减:主营业务成本	
主营业务税金及附加	
二、主营业务利润	
加:其他业务利润	
减:营业费用	
管理费用	260.00
财务费用	-88,676.19
三、营业利润	88,416.19
加:投资收益	
营业外收入	
减:营业外支出	
四、利润总额	88,416.19
减:所得税	
五、净利润	88,416.19

现金流量表

单位:元

项目	2017年1-9月份
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	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	89,072.96
经营活动现金流入小计	89,072.96
购买商品、接受劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	

支付的各项税费	
支付其他与经营活动有关的现金	
经营活动现金流出小计	
经营活动产生的现金流量净额	89,072.96
二、投资活动产生的现金流量	
投资活动现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	
投资活动现金流出小计	
投资活动产生的现金流量净额	
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	
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	
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	
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	
五、现金及现金等价物净增加额	89,072.96
加：期初现金及现金等价物余额	125,656,543.23
六、期末现金及现金等价物余额	125,745,616.19

(1) 资产及负债情况

安置服务公司 2017 年 9 月末的资产总额为 1.27 亿元，由于该公司成立于 2017 年 1 月，成立时间较短，资产规模较小，但主要资产集中在货币资金，流动性较好。

(2) 收入及盈利水平

盈利能力方面，由于安置服务公司成立于 2017 年 1 月 20 日，相关业务尚在逐步展开及理顺过程之中，2017 年 1-9 月尚未实现营业收入。

(3) 资产流动性

安置服务公司截至 2017 年 9 月末的资产总额为 1.27 亿元，全部为流动资产，其中货币资金 1.25 亿元，资产流动性较好。

7.4.3 关于安置服务公司是否属于地方融资平台公司

经核查，安置服务公司（株洲市天元区村镇建设开发有限公司）未进入银监会最新一期政府平台名单，目前亦不存在来自政府的收入，其不属于地方融资平台公司。

第8章 基础资产情况及现金流预测分析

8.1 基础资产基本情况

8.1.1 基础资产概述

本专项计划的基础资产系指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根据《信托合同》对长安宁-天元基建贷款单一资金信托享有的信托受益权。信托受益权符合法律法规规定，权属明确，能够产生稳定、可预测的现金流。自基准日开始，本专项计划基础资产未来预期现金流总规模约为 38,350.41 万元。

北京盈科（长沙）律师事务所在《关于长城证券股份有限公司设立长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）中发表的法律意见认为：

基础资产系原始权益人合法所有的财产，基础资产上未设定抵押权、质权或其他权利负担且可合法转让，且不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》列明的不适宜采用资产证券化业务形式、或者不符合资产证券化业务监管要求的基础资产。

8.1.2 基础资产的真实性和权利归属

《中华人民共和国信托法》第二条规定，本法所称信托，是指委托人基于对受托人的信任，将其财产权委托给受托人，由受托人按委托人的意愿以自己的名义，为受益人的利益或者特定目的，进行管理或者处分的行为；第四十三条受益人是在信托中享有信托受益权的人。受益人可以是自然人、法人或者依法成立的其他组织；第四十四条受益人自信托生效之日起享有信托受益权。信托文件另有规定的，从其规定；第四十八条受益人的信托受益权可以依法转让和继承，但信托文件有限制性规定的除外。

根据上述法律法规的规定，原始权益人享有的信托受益权为中国法律所设定的一种财产权利。借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司以其合法拥有的天元区安置房建设项目未来销售收入作为贷款本息还款来源，即构成基础资产定义中所表述的信托受益权。

北京盈科（长沙）律师事务所核实了对应的《信托贷款合同》、《信托合同》，各合同的当事人具有从事民事活动的主体资格和行为能力，意思表示真实，内容合法合规，原始权益人依法获得信托合同中所约定的信托受益权，其取得信托受益权权属明确、合法、有效。

8.1.3 基础资产可以产生独立、可预测的现金流且可特定化

根据信托贷款合同，借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司以其合法拥有的天元区安置房建设项目未来销售收入作为贷款本息还款来源，根据借款人提供的天元区安置房建设项目运营情况及现金流历史记录等文件、计划管理人的尽职调查及北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的《关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司天元保障房信托受益权资产支持专项计划现金流量预测专项意见》（编号：[2017]京会兴专字第 14010095 号），基础资产系为原始权益人独立享有且在合同期能产生可预测且持续、稳定的现金流。

1、独立性

（1）原始权益人是独立运营的法人主体，并取得了相应的经营资质，有各自独立的运营部门，能够独立的进行业务运营。

（2）专项计划已经通过设立收款监管账户、委托监管银行进行现金流监管、设立专项计划账户和委托托管银行进行资产托管等方式，形成了密闭锁定的现金流归集路径，能够实现现金流的独立。

2、可预测

《信托贷款合同》项下对应的借款人有义务按合同约定按时支付贷款本金和利息。包括本息、罚息、违约金、实现债权所支出的诉讼费、仲裁费、律师代理费等合法合理的一切费用等可预测要素均能通过相关文件予以确定，从而实现现金流的可预测性。

3、可特定化：

基础资产对应的《信托合同》对双方的权利义务、违约责任等做出了明确的约定。合同权利的主体是特定的，信托受益权在一定期间内是可以特定化的。

综上，北京盈科（长沙）律师事务所认为专项计划基础资产为可以产生独立、可预测的现金流且可特定化的财产权利，符合《管理规定》第三条的规定。

8.1.4 基础资产是否存在权利限制及解除措施

根据北京盈科（长沙）律师事务所核实与基础资产有关的《信托贷款合同》等文件以及原始权益人的确认，基础资产上不存在任何抵押、质押等担保负担或其他权利限制的情形，符合《管理规定》第三条、第二十四条的规定。

根据《信托贷款合同》及相关文件，借款人株洲市天元区保障住房开发建设有限公司以其合法拥有的天元区安置房建设项目未来销售收入作为贷款本息还款来源。

根据北京盈科（长沙）律师事务所核查，天元保障房项目由3个子项目组成，包括安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期；上述3个子项目属于安置房性质，根据株洲市发展和改革委员会对上述3个子项目的批复文件规定，安置房由天元区政府统一分配，全部用于拆迁安置；同时，根据株洲市《关于进一步加快征地拆迁安置房建设工作的通知》（株政办发〔2013〕27号），市人民政府将安置房纳入保障性住房建设，因此上述3个子项目属于保障性住房；经北京盈科（长沙）律师事务所核查，兴湖家园二期系纳入湖南省2015年公共租赁住房 and 城市棚户区改造项目，属于省级保障性住房。根据《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《湖南省住房和城乡建设厅、湖南省财政厅关于印发2015年公共租赁住房 and 城市棚户区改造项目信息备案表的通知》（湘建保函〔2015〕28号）、《株洲市财政局、株洲市房产管理局关于拨付上级补助城市棚户区改造专项资金（第二批）的通知》（株财〔2015〕319号），及发行人提供的中央补助资金收款回单，兴湖家园二期纳入湖南省2015年公共租赁住房 and 城市棚户区改造项目，并获得中央补助1,282.05万元。同时，经核查，安泰安置小区二期和泉源安置小区一期不属于国家级或省级保障房。

因此，本次资产支持专项计划涉及湖南株洲市天元区内3个安置房小区属于保障性住房建设项目，其中，兴湖家园二期属于省级保障房。

根据北京盈科（长沙）律师事务所核查，天元示范区安置房建设项目已取得以下授权和批准：

一、安泰安置小区二期						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	《株洲市发展和改革委员会关于天元区安泰小区二期项目可行性研究报告的批复》	林发改审〔2014〕46号	2014年8月20日	天元区栗合路与凿石路的交汇处	25935 m ²	19237 m ²
2	《湖南省建设用地区划许可证》	建规〔地〕字第林规用〔2015〕0051	2015年7月22日	栗合路与凿石路的交汇处	9761.48 m ²	
3	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	01003261	2015年11月11日	天元区栗合路与凿石路的交汇处	9735.94 m ²	
4	《湖南省建设工程规划许可证》	建规〔建〕字第林规建〔2016〕0007号	2016年1月22日	栗合路与凿石路的交汇处		19236.59 m ²
5	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	430200201604080201	2016年4月8日	市区		19236.59 m ²
二、泉源安置小区一期项目						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	《株洲市发展和改革委员会关于泉源安置小区一期项目可行性研究报告的批复》	林发改审〔2014〕85号	2014年10月21日	天元区武广片区杨柳路东侧	27211 m ²	65379 m ²
2	《湖南省建设用地区划许可证》	建规〔地〕字第林规用〔2015〕0075号	2015年12月7日	炎帝大道	25548.47 m ²	
3	《中华人民共和国国有建设用地划	01006275	2016年3月21日	株洲市天元区马家河镇泉源	17741.98 m ²	

	拨决定书》			社区居民委员会		
4	《湖南省建设工程规划许可证》	建规[建]字第株规建[2016]0050号	2016年5月5日	炎帝大道		15584.75 m²
5	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	430200201607060101	2016年7月6日	天元区		15584.75 m²
6	《株洲市环境保护局关于株洲市天元区保障住房开发建设有限公司泉源安置小区一期建设工程环境影响报告书的批复》	株环评(2014)49号	2014年8月27日			
三、兴湖家园二期						
序号	证件/文件名称	编号	时间	土地位置	用地面积	建筑规模
1	《湖南省建设用地规划许可证》	建规[地]字第株规用[2014]0056号	2014年6月19日	53区	69189.75 m²	
2	《株洲市发展和改革委员会关于天元区兴湖家园二期项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》	株发改审[2014]32号	2014年7月24日	天元区规划五十三区	56906 m²	84738 m²
3	建设项目环境影响报告表审批意见	株环评表[2014]43号	2014年7月30日	天元区东平路与黄河北路交汇处西南角	56906 m²	84738.55 m²

4	《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》	01003116	2015 年 6 月 1 日	株洲市天元区嵩山路街道办事处隆兴管理处	52037.94 m ²	
5	《株洲市发展和改革委员会关于调整天元区兴潮家园二期项目建设规模和投资规模的批复》	株发改审〔2015〕219 号	2015 年 10 月 9 日		52112 m ²	88036 m ²
6	《湖南省建设工程规划许可证》	建规〔建〕字第株规建〔2015〕0106 号	2015 年 10 月 16 日	53 区		69888.11 m ²
7	《中华人民共和国建筑工程施工许可证》	4302002015120202	2015 年 12 月 2 日	天元区		88035.67 m ²

北京盈科（长沙）律师事务所认为：

(1) 上述 3 个子项目安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴潮家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，根据《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》第十四条规定“安置房竣工验收后，根据有关政策和规定，由区人民政府按照程序统一组织办理征地及土地出让等手续，负责向国土、房产部门申请办理国有土地使用权证和房屋产权证”，《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》于 2010 年 12 月 30 日由株洲市人民政府以株政发〔2010〕41 号印发，该文件现行有效。根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国立法法》、《湖南省行政程序规定》（省政府令第 222 号）、《湖南省规范性文件管理办法》（省政府令第 242 号）、《株洲市规范性文件管理实施细则》（株政办发〔2015〕28 号）等相关法律法规，《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》属于地方规范性文件，其内容未违反上位法的相关规定，且其制定履行了相应程序，该等政策文件合法合规有效，安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴潮家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，尚未取得《中华人民共和国国有土地建设用地》，符合株洲市人民政府的有关规定，因此，上述子项目所用土地已取得了相应批准和授权。

(2) 上述 3 个子项目已取得开工建设所需的各项证件和批准证书，保障房公司可以对上述 3 个子项目进行开工建设。

综上，北京盈科（长沙）律师事务所认为，该等建设项目已经取得必须的许可和批复，项目合法合规。

(3) 上述 3 个子项目的建设情况和进度

北京盈科（长沙）律师事务所及计划管理人对天元保障房公司相关高管人员进行了访谈，对上述 3 个子项目建设进行了现场核查并拍照留档，根据《株洲市天元区保障住房开发建设有限公司关于安置房建设项目完工进度的说明》及项目工程部提供的建设工程进度横道图，截至 2017 年 10 月末，安泰安置小区二期、泉源安置小区一期已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、给排水、道路、绿化等附属工程建设，兴湖家园二期已完成安置房楼栋主体工程建设，仅余部分道路及绿化工程有待整理完善。具体建设情况和进度如下：

① 安泰安置小区二期

安泰安置小区二期规划建设 4 栋 6 层住宅（16#~19#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程，截至 2017 年 10 月末，该安置小区已完成主体安置房楼栋主体工程建设及照明、供电、给排水、道路、绿化等附属工程建设并竣工验收。

② 泉源安置小区一期

泉源安置小区一期规划建设 8 栋低层住宅（1#~8#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程，截至 2017 年 10 月末，该安置小区已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、供电、给排水、道路、绿化等附属工程建设并完成五方验收。

③ 兴湖家园二期

兴湖家园二期规划建设 6 栋多层住宅（1#~6#）、9 栋高层住宅（7#~15#）以及区内给排水、供电、道路、绿化、围墙等附属工程。根据企业提供的建设工程横道图及现场查看安置房建设情况，截至 2017 年 10 月末，该安置小区内给排水、供电、围墙等附属工程及主体工程均已建设完成，仅余部分道路及绿化工程有待进一步完善，预计 2018 年 3 月末竣工并完成五方验收。

综上，上述安置小区工程进度不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中第四条“待开发或在建占比超过 10%的基础设施、商业物业、居民住宅等不动产或相关不动产收益权”的情况，入池安置小区的项目建设完工进度达到 90%以上，符合《资

产证券化业务基础资产负面清单指引》对项目完工进度的要求。

(4) 上述 3 个子项目办理土地使用证、预售许可证的相关情况

① 土地使用证相关情况

安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期均为国有划拨用地，根据株洲市国土资源局发布的《国有土地使用权登记发证业务办理标准化指南》，宗地性质为划拨土地的，需在建筑工程竣工验收后，再行办理土地使用权证。因此，在现阶段，上述 3 个小区的用地文件合法合规，不会影响安置小区房屋的销售。

② 预售许可证相关情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第 248 号）、《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）并咨询株洲市国土资源局及企业相关人员，北京盈科（长沙）律师事务所认为，预售许可证系商品房预售时所需的必备证件之一，安置类保障房销售时无需预售许可证，而本次入池的项目系定向安置类保障房，非商品房性质，项目用于被拆迁户安置，项目入池保障房项目已取得环评、可研批复、土地、规划、建设、施工等相关批准文件，项目已经取得保障房建设开发必需的各类证件和审批文件。

③ 对销售进度的影响

根据株洲市国土资源局发布的《国有土地使用权登记发证业务办理标准化指南》，本次入池所涉及的保障房现有证件合法合规，且根据与安置服务公司的约定，天元保障房公司若提供了符合入住条件的安置房屋，便有权取得相对应的安置房销售款项，后续安置房屋的证件办理情况并不与安置房款的支付挂钩。因此，与一般商品房项目不同，该等安置房的证件取得程序适用不同的流程，且证件的办理及取得不会影响安置房的安置销售进度及未来现金流回流的稳定性。

(5) 上述 3 个子项目融资情况

上述 3 个子项目中，湖南天易集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券募投项目涉及兴湖家园二期。经核查，在上述债券项目中，兴湖家园二期、竹山安置小区三期及月塘安置小区 B 地块共同作为省级保障房募投项目，债券的还款来源主要为湖南天易集团有限公司的经营性收入及其未抵押的可变现房产及土地资产（主要由神农城商业圈的商铺和国有出让土地构成），并未以上述 3 个安置房小区项目的未来销售收入或现金流作为债券还款来源，亦未以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。

此外，天元保障房公司目前存在 4 笔非标融资事项，其中仅 1 笔西藏信托涉及兴湖二期项目前期建设投入使用的 1.2 亿元项目资金，该笔融资由湖南天易集团有限公司提供连带责任保证担保，不涉及以安置房的项目土地、在建工程、未来收入或现金流设立抵押或质押等权利限制。除此之外，本次入池的安置房项目不存在其他融资情况。

8.1.5 基础资产转让行为的合法性

北京盈科（长沙）律师事务所在《法律意见书》中发表的法律意见认为：

专项计划基础资产的原始权益人为依法设立并有序存续的企业法人，如《法律意见书》“七、关于专项计划所购买的基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况”所述，基础资产为原始权益人合法拥有。

长城证券具备担任专项计划的计划管理人的主体资格，在专项计划设立后，其有权代表资产支持证券持有人向原始权益人购买基础资产。

作为专项计划基础资产的长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托受益权，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，不存在任何抵押、质押等担保或者其他权利限制，同时，根据《信托法》第四十八条受益人的信托受益权可以依法转让，且根据《信托合同》，也并未约定限制或禁止信托受益权转让的条款。

截至《法律意见书》出具日，原始权益人已批准了基础资产转让事项。计划管理人与原始权益人已就基础资产的转让签署《信托受益权转让协议》，内容合法。根据《信托受益权转让协议》，基础资产的转让自专项计划设立之日起生效，原始权益人自专项计划设立之日起，不再享有基础资产的所有权。自专项计划设立之日起，计划管理人代表资产支持证券持有人的基础资产，在专项计划存续期间，计划管理人代表资产支持证券持有人收付、管理、运用及分配专项计划资金。

综上所述，北京盈科（长沙）律师事务所认为，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《信托受益权转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效。

8.1.6 基础资产的运营与管理

参见本计划说明书“第 4 章资金信托情况介绍”及“第 5 章资金信托借款人、保证人及质押财产对应保障房项目情况”。

8.1.7 风险隔离手段和效果

北京盈科（长沙）律师事务所在《法律意见书》中发表的法律意见认为：

（一）与认购人自有资产相分离

认购人在同意根据《计划说明书》约定签署《认购协议》并交付认购资金后，即合法取得专项计划资产支持证券。资产支持证券仅代表专项计划的相应份额，不属于计划管理人或其他机构的负债，认购人仅根据其取得的资产支持证券享有的专项计划收益、承担专项计划风险，其与专项计划资产没有直接关系。

北京盈科（长沙）律师事务所认为，在专项计划成立时，进入专项计划账户的认购资金及其形成的专项计划资产即已与认购人的其他财产进行了有效的隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

（二）与计划管理人自有资产相分离

根据《托管协议》，自专项计划设立日起，管理人应以专项计划的名义在托管人处开设计划账户，用于接受专项计划募集资金、存放专项计划资产中的现金部分、支付基础资产购买价款、支付专项计划利息及专项计划费用。管理人应建立健全内部风险控制制度，将专项计划资产与其固有财产分开管理，并将不同资产管理计划的资产分开管理，分别记账。管理人不得将专项计划资产转为其固有财产，也不得将其固有财产与专项计划资产进行交易或者将不同的受托管理资产进行互相交易。

北京盈科（长沙）律师事务所认为，根据《管理规定》第十五条规定，长城证券已通过设立专项计划账户、单独记账、独立核算、分账管理等措施，实现了专项计划资产与长城证券自有资产的有效隔离。

（三）与托管人固有财产相分离

根据《计划说明书》约定，计划管理人应当以专项计划的名义在托管人处的专项计划开立专项计划账户，专项计划账户仅用于专项计划存续期间专项计划资金的存放、收付、管理及分配。专项计划账户虽在托管人处开立，但其项下的资金为专项计划所有，独立于托管人的自由资产和其他托管资产之外。既不属于托管人的资产，也不属于托管人的负债。专项计划存续期间，当托管人发生依法解散、被依法撤销、破产宣告等情形时，专项计划账户内的资金亦不会随之冻结，而将转移给继任托管人托管。

北京盈科（长沙）律师事务所认为，在专项计划成立时，专项计划资产已经与托管

人的固有资产实现了有效的隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

（四）与原始权益人固有资产相分离

如《法律意见书》第八部分所述，基础资产的转让合法有效。根据《信托受益权转让协议》及相关规定，自专项计划设立日起，计划管理人应代表资产支持证券持有人享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产应不再享有任何权利，基础资产应与原始权益人的固有资产相分离。在原始权益人依法解散、被依法撤销、宣布破产的情形下，基础资产不应被视为原始权益人的清算财产。

综上，北京盈科（长沙）律师事务所认为，根据《管理规定》第五条的规定，通过上述措施，认购人参与专项计划并交付的认购资金及其形成的专项计划资产，已与认购人、计划管理人、托管人、原始权益人的自有财产及其管理的其他资产相区别，即使认购人、计划管理人、托管人、原始权益人清算，其债权人也不能追究专项计划资产，与认购人、计划管理人、托管人、原始权益人的破产风险实现隔离。

8.1.8 专项计划信用增级安排的合法有效性

（一）专项计划层面的信用增级安排

专项计划安排优先级/次级产品结构分层信用增级措施、差额补足及保证担保，具体情况如下：

1、优先级/次级分层机制

专项计划优先级资产支持证券总募集金额为人民币 2.8 亿元，次级资产支持证券总募集金额为人民币 0.7 亿，次级资产支持证券由天易集团全额认购。无论当期专项计划账户中的资金总额为多少，专项计划均在优先级应付本金和利息全部支付完后剩余金额再分配给次级资产支持证券持有人。

2、差额补足

根据天元保障房公司 2017 年 5 月 23 召开的 2017 年临时董事会决议以及天元保障房公司提供的《差额补足承诺函》，入池标的安置房项目未来销售收入为第一还款来源，天元保障房公司以其拥有的其他项目收入（如有）为专项计划优先级资产支持证券提供无条件不可撤销的差额补足义务。

3、保证担保

根据交易文件，由天易集团承担第一顺位不可撤销连带责任保证担保责任，由高科

集团承担第二顺位不可撤销连带责任保证担保责任。

关于保证担保，根据《保证合同》约定，当发生担保启动事件时，天易集团将承担第一顺位不可撤销连带责任担保义务，高科集团将承担第二顺位不可撤销连带责任担保义务，对债务人在主合同项下应向债权人支付的被担保的主债权本金及对应的利息、罚息、复利、违约金、赔偿金等，以及债权人为了实现债权和担保权利所支出的费用，包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等履行担保承诺。

2017年7月14日，天易集团召开临时董事会（应出席董事7人、实际出席董事5人），与会董事一致同意天易集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补偿义务提供第一顺位不可撤销连带责任保证担保。天易集团作为担保人，已经过公司权力机构的批准与授权。

2017年7月26日，高科集团召开临时董事会（应出席董事7人、实际出席董事5人），与会董事一致同意高科集团为株洲市天元区保障住房开发建设有限公司在“长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划”中的差额补足义务提供第二顺位不可撤销连带责任保证担保，即债务人以及债务人连带责任担保人湖南天易集团有限公司不能履行偿还义务时，本公司在未偿还的金额本息范围内承担连带责任保证担保义务。被担保的主债权本金不超过4亿元，具体金额以债务人以及债务人连带责任担保人未偿还金额为准。同时，高科集团将此次担保事项向株洲高新技术产业开发区管理委员会进行了请示汇报，并获得有关领导的批复同意。高科集团作为担保人，已经过公司权力机构的批准与授权。

（二）信托层面的信用增级安排

基础资产对应的长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托合同，设置了质押担保、超额覆盖等信用增级措施，具体情况如下：

1、质押担保

借款人与长安信托签订《质押合同》，借款人以标的项目的拆保障房未来销售收入出质给长安信托用于对《信托贷款合同》项下的债务提供质押担保，并将于中国人民银行征信中心办理质押登记手续。

2、超额覆盖

信托贷款还款来源自专项计划设立之日（含该日）上月起至2022年9月30日预计

现金流总额为人民币 3.84 亿元，对本金人民币 3.50 亿元的信托贷款本息实现了超额覆盖。

北京盈科（长沙）律师事务所认为，采用优先级/次级分层机制、差额补足及保证担保为《管理规定》允许采用的信用增级安排，专项计划的信用增级安排合法。同时，长安宁-天元基建贷款单一资金信托采用的质押担保、超额覆盖等信用增级措施亦合法。上述信用增级安排涉及的信用增级措施文件经签署并生效后即对相关当事人具有法律约束力。

8.1.9 资金归集监管情况

资金归集监管情况请参见“第 9 章专项计划现金流归集、投资及分配”。

8.2 盈利模式及现金流预测分析

8.2.1 盈利模式

本次专项计划的基础资产为长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托受益权，其未来现金流基本稳定。为保证借款人按期向贷款人偿还贷款本息，借款人以其合法拥有的安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期保障房未来销售收入作为贷款本息还款来源并进行质押。故基础资产未来现金流入主要依赖于保障房公司持有的安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期保障房的销售收入。上述安置房小区定价大幅低于周边商品房价格，根据安置服务公司和保障房公司签署的《回购协议》，安置服务公司向保障房公司全额回购上述安置房小区，回购价格为项目开发建设成本，安置服务公司设置专户负责销售款项的收集，安置房住宅销售款应全部进入安置服务公司指定账户，前期由保障房公司代为收取的部分房款应归集至该账户内，由安置服务公司统一管理。在保障房公司按期提供符合入住条件的安置房后，安置服务公司应根据回购协议约定分批次支付回购款项。预期不付款或不能足额付款的，保障房公司有权无条件收回对应房源并在国家政策允许范围内自行安排销售。

株洲市天元区村镇建设开发有限公司的回购定价系根据株洲市人民政府办公室 2015 年 3 月 2 日《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》（株政办函〔2015〕14 号）文件规定“安置房定价由各区人民政府根据城区统一指导价格，

按照综合建设成本核定，不能低于成本价销售”，专项计划项下各安置小区均参考安置房建设项目单位面积预估综合建设成本为销售单价，并以此确定安置房移交管理至安置服务公司时，其应支付的对价金额。

参照株洲市天元区人民政府出具的《关于修订株洲市天元区安置房建设项目及其安置计划的通知》，安置服务公司与天元保障房公司签署了《回购协议》及《回购协议之补充协议》，上述文件明确了安置房移交管理的时间节点、支付金额、安置面积、安置户数等相关事宜，具体情况如下：

① 天元区安泰安置小区二期

安置时点	安置面积(平方米)	安置单价(元/m ²)	安置户数(户)	支付金额(万元)	安置比例
2018年9月30日至2019年3月31日	1,833.09	3,185.43	14	583.92	11.40%
2019年3月31日至2019年9月30日	4,389.77	3,185.43	33	1398.33	27.30%
2019年9月30日至2020年3月31日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2020年3月31日至2020年9月30日	3,785.17	3,185.43	28	1205.74	23.54%
2020年9月30日至2021年3月31日	662.49	3,185.43	5	211.03	4.12%
2021年3月31日至2021年9月30日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2021年9月30日至2022年3月31日	215.47	3,185.43	2	68.64	1.34%
2022年3月31日至2022年9月30日	2,138.60	3,185.43	16	681.24	13.30%
合 计	16,079.75	3,185.43	120	5122.09	100.00%

② 天元区泉源安置小区

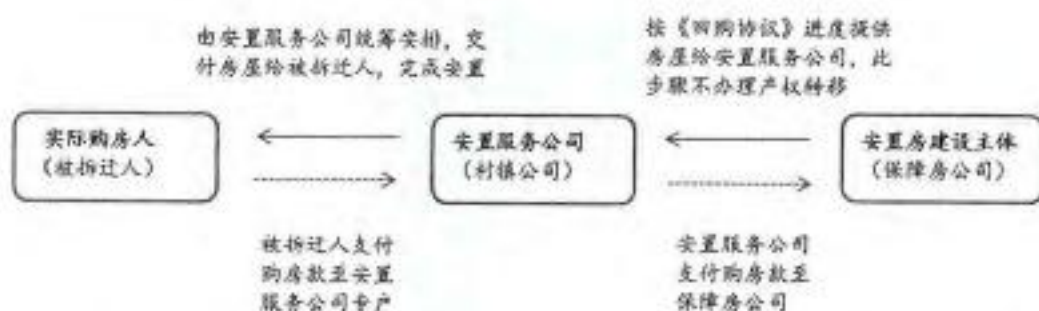
安置时点	安置面积(平方米)	安置单价(元/m ²)	安置户数(户)	支付金额(万元)	安置比例
2017年9月30日至2018年3月31日	3,902.39	3,288.31	24	1283.23	21.67%
2018年3月31日至2018年9月30日	8,618.75	3,288.31	53	2834.11	47.86%
2018年9月30日至2019年3月31日	990.45	3,288.31	6	325.69	5.50%

2019年3月31日至 2019年9月30日	2,371.69	3,288.31	14	779.89	13.17%
2019年9月30日至 2020年3月31日	264.72	3,288.31	2	87.05	1.47%
2020年3月31日至 2020年9月30日	477.22	3,288.31	3	156.92	2.65%
2020年9月30日至 2021年3月31日	342.16	3,288.31	2	112.51	1.90%
2021年3月31日至 2021年9月30日	360.17	3,288.31	2	118.44	2.00%
2021年9月30日至 2022年3月31日	270.12	3,288.31	2	88.82	1.50%
2022年3月31日至 2022年9月30日	410.58	3,288.31	3	135.01	2.28%
合 计	18,008.25		110	5921.67	100.00%

③ 兴湖家园二期

安置时点	安置面积 (平方米)	安置单价 (元/ m ²)	安置户数 (户)	支付金额 (万元)	安置比 例
2017年9月30日至 2018年9月30日	29,203.72	3209.87-3343.72	274	9639.08	35.30%
2018年9月30日至 2019年9月30日	17,042.40	3209.87-3343.72	160	5625.07	20.60%
2019年9月30日至 2020年9月30日	16,546.02	3209.87-3343.72	155	5461.24	20.00%
2020年9月30日至 2021年9月30日	11,582.21	3209.87-3343.72	109	3822.87	14.00%
2021年9月30日至 2022年9月30日	8,355.73	3209.87-3343.72	78	2757.92	10.10%
合计	82,730.08		777	27306.2	100.00%

本专项计划安置房款的支付方式为：首先，根据《房屋征购协议》，征拆协调指挥部在协议签订后五天内将征购房屋的各项补偿费用的70%付给被拆迁人，并在被拆迁人搬家交钥匙后将余款一次性支付给被拆迁人。随后，安置服务公司设置专户，负责收取相应的安置房款并由其统筹管理。在天元保障房公司按期提供符合入住条件的安置房后，安置服务公司再根据《回购协议》约定分批次支付回购款项。整体流程如下图所示：



该过程中,“回购”系根据天元区政府安排,为更方便地完成被拆迁人“安置”而进行的操作,即先由天元保障房公司将建成的安置房分批次移交至安置服务公司进行管理,然后由安置服务公司统筹协调,将建成的安置房分配给被拆迁人以完成“安置”。其中,安置服务公司系根据《安置计划》提供安置服务的授权主体,安置房移交至其统筹管理时所支付的安置房对价资金主要来源于被拆迁人支付的购房款,在该过程中,其主要承担提供安置服务的代理角色,安置房所有权亦不转移至安置服务公司而是直接转移至被拆迁人。

根据《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》第十四条规定“安置房竣工验收后,根据有关政策和规定,由区人民政府按照程序统一组织办理征地及土地出让等手续,负责向国土、房产部门申请办理国有土地使用权证和房屋产权证”。根据《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号)、《湖南省不动产统一登记工作实施方案》(湘办发〔2015〕43号)、及《株洲市不动产统一登记工作实施方案》,株洲市人民政府于2016年5月发布了《株洲市人民政府关于在株洲市城区实施不动产统一登记的通告》,根据该通知,自2016年6月27日起,在株洲市城区实施不动产统一登记,因此,安置房建成后,区人民政府按照程序统一组织为居民办理《不动产权证书》和《不动产登记证明》,房屋产权直接由天元保障房公司转移至拆迁居民。

8.2.2 基础资产未来特定期限现金流预测情况

1、专项计划预测基本假设

在编制关于专项计划现金流量预测表时,确定了以下在预测期间假设前提:

一、假设天元保障房所遵循的国家和地方现行的有关法律法规和经济政策无重大变化;假设国家及地方对房地产项目的宏观调整政策、法律法规等无重大变化。

二、假设国家现行利率、汇率无重大改变。

三、假设国家和天元保障房所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变。

四、假设国家和天元保障房所在地区的房地产市场以及相关建材市场等相关市场无重大不利变化。

五、假设相关安置小区的回购计划能够顺利进行，并无较大不利变化。假设收入均可于回购协议约定期限当期收现，不存在应收款项，不存在款项无法收回的情况。

六、假设 2018 年 3 月 31 日为专项计划第一次付息日，每半年付息一次。假设每年 9 月 30 日为还本日。

七、假设专项计划一年期利率为 6.00%，1-2 年期利率为 6.20%，2-3 年期利率为 6.50%，本次受益权资产支持专项计划附第 6 个计息期末投资者选择回售权，3 年以上期限部分利率为 6.50%。假设专项计划评级为 AA+。

八、无其他不可抗拒的因素及不可预见因素所造成的重大不利影响。

2、基础资产现金流预测的过程和方法

根据株洲市天元区人民政府制定的安置计划及其修订通知及回购协议及其补充协议，基础资产项下各安置小区安置计划如下所示：

(1) 安泰安置小区二期

年 度	安置比例	安置面积（平方米）
2018 年 9 月 30 日至 2019 年 3 月 31 日	11.40%	1,833.09
2019 年 3 月 31 日至 2019 年 9 月 30 日	27.30%	4,389.77
2019 年 9 月 30 日至 2020 年 3 月 31 日	9.50%	1,527.58
2020 年 3 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日	23.54%	3,785.17
2020 年 9 月 30 日至 2021 年 3 月 31 日	4.12%	662.49
2021 年 3 月 31 日至 2021 年 9 月 30 日	9.50%	1,527.58
2021 年 9 月 30 日至 2022 年 3 月 31 日	1.34%	215.47
2022 年 3 月 31 日至 2022 年 9 月 30 日	13.30%	2,138.60
合 计	100.00%	16,079.75

(2) 泉源安置小区一期

年 度	安置比例	安置面积（平方米）
-----	------	-----------

2017年9月30日至2018年3月31日	21.67%	3,902.39
2018年3月31日至2018年9月30日	47.86%	8,618.75
2018年9月30日至2019年3月31日	5.50%	990.45
2019年3月31日至2019年9月30日	13.17%	2,371.69
2019年9月30日至2020年3月31日	1.47%	264.72
2020年3月31日至2020年9月30日	2.65%	477.22
2020年9月30日至2021年3月31日	1.90%	342.16
2021年3月31日至2021年9月30日	2.00%	360.17
2021年9月30日至2022年3月31日	1.50%	270.12
2022年3月31日至2022年9月30日	2.28%	410.58
合 计	100.00%	18,008.25

(3) 兴湖家园二期

年 度	安置比例	安置面积(平方米)
2017年9月30日至2018年9月30日	35.30%	29,203.72
2018年9月30日至2019年9月30日	20.60%	17,042.40
2019年9月30日至2020年9月30日	20.00%	16,546.02
2020年9月30日至2021年9月30日	14.00%	11,582.21
2021年9月30日至2022年9月30日	10.10%	8,355.73
合 计	100.00%	82,730.08

同时,抽查了3个安置小区共计166份安置房购房合同,样本合同数量占本次拟安置户数总数的16.48%。抽样标准为在每个安置期间内,若计划安置户数低于50套,进行全部合同查阅,若计划安置户数高于50套,则随机抽样约10%的合同。经对上述抽样合同进行统计分析,安置计划及回购服务计划系在充分考虑拆迁居民对安置房的需求时间上做出的,每一个安置期限内均有足够的安置需求,安置房需求与安置计划相符。

2、安置房销售价格预测:

根据株洲市人民政府办公室2015年3月2日《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》(株政办函〔2015〕14号)文件规定:安置房定价由各区人

民政府根据城区统一指导价格，按照综合建设成本核定，不能低于成本价销售；专项计划项下个安置小区均拟参考安置房建设项目单位面积综合建设成本为销售单价。

各安置小区计划销售价格如下：

项目名称	销售单价（元/m ² ）	
	多层	高层
天元区安泰安置小区二期	—	3,185.43
天元区泉源安置小区	—	3,288.31
兴湖家园二期	3,209.87	3,343.72

参照区附近的类似楼盘进行比较预测，主要比较楼盘有日盛山湖城、恒豪翠谷城、鸿洋湖景名城、华晨国际广场等。具体详见下表：

项目周边楼盘价格对比表

项目名称	位置	楼盘类型	销售均价
日盛山湖城	天元区栗合路 769 号	高层	5,700.00
恒豪翠谷城	天元区栗雨东路（香山美境对面）	高层	4,900.00
鸿洋湖景名城	天元区栗雨湖东南角	高层	5,000.00
华晨国际广场	天元区黄河路与庐山路交汇处	高层	6,000.00

通过以上对比可以看出，本次入池安置房单价介于 3185 元/m²至 3343 元/m²之间，而周边楼盘单价介于 4900 元/m²至 6000 元/m²之间，本次入池安置房小区相对较低的定价符合安置房的定位。

根据株洲市房地产近年的发展形势，其房价是不断上涨的。借助长株潭创建“资源节约型、环境友好型社会综合改革试验区”的大好时机以及职教城发展，随着株洲市的房地产市场持续、规范、健康、稳定的发展，预计上述楼盘销售价格从总体上将稳中有涨。安置房住宅销售按照保本原则上，保证其定价低于周边商品住宅销售价格，确保其竞争力。

3、安置房销售收入、支出预测

销售收入计算公式为：

销售收入=安置房计划各期安置面积×安置销售价格

4、专项计划现金流量预测表主要项目编制说明

(1) 现金流入

现金流入预测表

(单位:人民币 万元)

项目名称	2017年9月30日至2018年3月31日	2018年3月31日至2018年9月30日	2018年9月30日至2019年3月31日	2019年3月31日至2019年9月30日	2019年9月30日至2020年3月31日	2020年3月31日至2020年9月30日	2020年9月30日至2021年3月31日	2021年3月31日至2021年9月30日	2021年9月30日至2022年3月31日	2022年3月31日至2022年9月30日	合计
天元区安泰安置小区二期	-	-	583.92	1,398.33	486.60	1,205.74	211.03	486.60	68.64	681.24	5,122.09
天元区泉源安置小区	1,283.33	2,834.33	325.72	779.94	87.06	156.94	112.52	118.44	88.83	135.03	5,922.13
兴湖家园二期	-	9,639.08	-	5,625.07	-	5,461.24	-	3,822.87	-	2,757.93	27,306.19
合计	1,283.33	12,473.42	909.64	7,803.35	573.65	6,823.92	323.55	4,427.91	157.47	3,574.19	38,350.41

注:根据天元保障房与株洲市天元区村镇建设开发有限公司签订的回购协议约定,专项计划未来现金流入主要依赖于上述三个回购协议回款。假设收入均可于回购协议约定期限当期收现,不存在应收款项,不存在款项无法收回的情况。

(2) 现金流出

现金流出预测表

(单位:人民币 万元)

项目名称	2017年9月30日至2018年3月31日	2018年3月31日至2018年9月30日	2018年9月30日至2019年3月31日	2019年3月31日至2019年9月30日	2019年9月30日至2020年3月31日	2020年3月31日至2020年9月30日	2020年9月30日至2021年3月31日	2021年3月31日至2021年9月30日	2021年9月30日至2022年3月31日	2022年3月31日至2022年9月30日	合计
利息支出	876.25	876.25	579.25	579.25	393.25	393.25	214.50	214.50	97.50	97.50	4,321.50
归还本金	-	9,900.00	-	6,000.00	-	5,500.00	-	3,600.00	-	3,000.00	28,000.00
合计	876.25	10,776.25	579.25	6,579.25	393.25	5,893.25	214.50	3,814.50	97.50	3,097.50	32,321.50

专项计划期限1至5年,“天元保障房04”“天元保障房05”附第6个计息期末投资者回售选择权。具体如下:

优先/劣后	产品名称	规模(万元)	利率	附加权利	评级情况
优先级	天元保障房01	99,000.00	6.00%	无	联合评级AA+
	天元保障房02	6,000.00	6.20%	无	
	天元保障房03	5,500.00	6.50%	无	
	天元保障房04	3,600.00	6.50%	附第6个计息期末投资者选择权回售	
	天元保障房05	3,000.00	6.50%	附第6个计息期末投资者选择权回售	

优先级小计	28,000.00			
劣后小计	7,000.00	—	—	无需评级
合计	35,000.00	—	—	—

注1：假设本专项计划一年期利率为6.00%，1-2年期利率为6.20%，2-3年期利率为6.50%，本次受益权资产支持专项计划附第6个计息期末投资者选择回售权，3年以上期限部分参照为6.50%。假设本专项计划评级为AA+。

注2：类似专项计划产品利率对比

自2015年6月末至2017年6月末，期限1-3年，评级为AA及AA+的国有企业ABS产品共计209支，具体利率情况如下：

期限	产品数量	利率区间	平均利率	备注
1年期	29支	4.00%-6.95%	5.13%	其中发行利率高于6.00%（不含）的5支，占1年期产品总数的17.24%
1-2年期	94支	3.60%-7.95%	5.53%	其中发行利率高于6.20%（不含）的15支，占1-2年期产品总数的15.96%
2-3年期	100支	3.70%-8.00%	5.85%	其中发行利率高于6.50%（不含）的17支，占2-3年期产品总数的17.00%

5、现金流预测分析的基本结论

本专项计划设立后不同时间点的现金流预测结果见下表：

项目名称	2017年9月30日至2018年3月31日	2018年3月31日至2018年9月30日	2018年9月30日至2019年3月31日	2019年3月31日至2019年9月30日	2019年9月30日至2020年3月31日	2020年3月31日至2020年9月30日	2020年9月30日至2021年3月31日	2021年3月31日至2021年9月30日	2021年9月30日至2022年3月31日	2022年3月31日至2022年9月30日	合计
现金流入	1,283.33	12,473.41	909.64	7,803.35	573.65	6,823.92	323.55	4,427.91	157.47	3,574.19	38,350.41
现金流出	876.25	10,776.25	579.25	6,579.25	393.25	5,893.25	214.50	3,814.50	97.50	3,097.50	32,321.50
现金净流量	407.08	1,697.16	330.39	1,224.10	180.40	930.67	109.05	613.41	59.97	476.69	6,028.91

8.2.3 现金流预测的合理性分析

本次现金流预测主要参照天元区政府出具的《关于修订株洲市天元区安置房建设项目及其安置计划的通知》及以及保障房公司与安置服务公司签订的《回购协议》及《回购协议之补充协议》约定进行，上述文件对安置进度、安置房建成移交进度、支付价款金额及时间做出了明确约定。具体如下：

① 安泰安置小区二期

安置时点	安置面积(平方米)	安置单价(元/m ²)	安置户数(户)	支付金额(万元)	安置比例
2018年9月30日至2019年3月31日	1,833.09	3,185.43	14	583.92	11.40%

2019年3月31日至 2019年9月30日	4,389.77	3,185.43	33	1398.33	27.30%
2019年9月30日至 2020年3月31日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2020年3月31日至 2020年9月30日	3,785.17	3,185.43	28	1205.74	23.54%
2020年9月30日至 2021年3月31日	662.49	3,185.43	5	211.03	4.12%
2021年3月31日至 2021年9月30日	1,527.58	3,185.43	11	486.60	9.50%
2021年9月30日至 2022年3月31日	215.47	3,185.43	2	68.64	1.34%
2022年3月31日至 2022年9月30日	2,138.60	3,185.43	16	681.24	13.30%
合 计	16,079.75	3,185.43	120	5122.09	100.00%

② 泉源一期安置小区

安置时点	安置面积 (平方米)	安置单价 (元/m ²)	安置户 数 (户)	支付金额 (万元)	安 置 比 例
2017年9月30日至 2018年3月31日	3,902.39	3,288.31	24	1283.23	21.67%
2018年3月31日至 2018年9月30日	8,618.75	3,288.31	53	2834.11	47.86%
2018年9月30日至 2019年3月31日	990.45	3,288.31	6	325.69	5.50%
2019年3月31日至 2019年9月30日	2,371.69	3,288.31	14	779.89	13.17%
2019年9月30日至 2020年3月31日	264.72	3,288.31	2	87.05	1.47%
2020年3月31日至 2020年9月30日	477.22	3,288.31	3	156.92	2.65%
2020年9月30日至 2021年3月31日	342.16	3,288.31	2	112.51	1.90%
2021年3月31日至 2021年9月30日	360.17	3,288.31	2	118.44	2.00%
2021年9月30日至 2022年3月31日	270.12	3,288.31	2	88.82	1.50%
2022年3月31日至 2022年9月30日	410.58	3,288.31	3	135.01	2.28%
合 计	18,008.25		110	5921.67	100.00%

③ 兴湖家园二期安置小区

安置时点	安置面积 (平方米)	安置单价 (元/m ²)	安置户 数 (户)	支付金 额 (万 元)	安置比 例
2017年9月30日至 2018年9月30日	29,203.72	3209.87-3343.72	274	9639.08	35.30%
2018年9月30日至 2019年9月30日	17,042.40	3209.87-3343.72	160	5625.07	20.60%
2019年9月30日至 2020年9月30日	16,546.02	3209.87-3343.72	155	5461.24	20.00%
2020年9月30日至 2021年9月30日	11,582.21	3209.87-3343.72	109	3822.87	14.00%
2021年9月30日至 2022年9月30日	8,355.73	3209.87-3343.72	78	2757.92	10.10%
合计	82,730.08		777	27306.2	100.00%

同时,本次现金流预测还对入池保障房的销售价格与周边商品房的销售单价进行了研究对比,具体请见本计划说明书第8.2.2节。

综上,现金流预测考虑了保障房安置计划、协议约定、保障房销售价格,并提示了经营环境、购销合同等相关风险,因此,在假设天元保障房的保障房售房收入均可于按期收到,不存在应收款项,不存在款项无法收回的前提下,计划管理人认为现有现金流预测具备一定合理性。

8.2.4 基础资产预计现金流覆盖倍数

考虑到各档优先级资产支持证券的存续期限不同,其对应的预期收益率也存在一定差异,同时参考当前市场利率情况,假定天元保障房1~5的预期收益率分别为下表中所设值,区间分别为[6.50%, 7.50%]、[6.80%, 7.80%]、[7.10%, 8.10%]、[7.40%, 8.40%]、[7.70%, 8.70%]。在不同预期收益率情况下,基础资产的预期现金流对优先级证券各时点预期本息支出的覆盖水平如下表所示。各期覆盖比率最低值为1.14倍,这表示质押财产预期现金流对本专项计划优先级资产支持证券的预期支出形成了一定程度的超额覆盖,对各期优先级资产支持证券的偿付保障程度较好。

标的项目预期现金流与优先级资产支持证券预期支出

(单位:万元,倍)

时间	预期基准收益率6.5%		预期基准收益率7.0%		预期基准收益率7.5%	
	本息支出	覆盖倍数	本息支出	覆盖倍数	本息支出	覆盖倍数
2018/3/31	969.70	1.32	1,039.70	1.23	1,109.70	1.16
2018/9/30	10,869.70	1.18	10,939.70	1.16	11,009.70	1.15
2019/3/31	647.95	1.40	693.20	1.31	738.45	1.23
2019/9/30	6,647.95	1.21	6,693.20	1.20	6,738.45	1.18
2020/3/31	443.95	1.29	474.20	1.21	504.45	1.14
2020/9/30	5,943.95	1.17	5,974.20	1.16	6,004.45	1.15
2021/3/31	248.70	1.30	265.20	1.22	281.70	1.15
2021/9/30	3,848.70	1.17	3,865.20	1.16	3,881.70	1.15
2022/3/31	115.50	1.36	123.00	1.28	130.50	1.21
2022/9/30	3,115.50	1.16	3,123.00	1.16	3,130.50	1.15

备注：覆盖倍数=当期可分配现金流/当期本息支出；当期可分配现金流=当期质押财产现金流+上次分配后剩余资金。

基准利率分3档，综合考虑当前市场利率水平，由低至高假设专项计划发行时可能的利率情况，并根据每档久期的不同每年增加30个BP；以上不代表本专项计划实际的利率水平。另，现金流流入金额预测报告中的期间与数据，可能与实际兑付期间不匹配。

8.2.5 压力测试

联合评级参考兴华会所的预测报告的相关数据，对现金流进行了多重情景模拟，以综合判断本专项计划质押财产现金流入状况以及优先级资产支持证券在各兑付期间的兑付风险。本专项计划中影响质押财产现金流入的因素主要有销售面积和销售价格两个因素。

销售面积方面，考虑到安置房销售计划因受项目安置工作进程影响而具有一定的不确定性，拆迁户在签订房屋征收补偿安置协议书之后，存在违约的可能，而使得安置需求面积收缩；由于安置计划各期安置面积可能与实际有所偏差，对质押财产现金流带来一定的负面影响。综合以上考虑，联合评级将安置房各期销售面积压力下调区间设为【0%，10%】。

销售价格方面，从株洲市房地产行业住宅平均价格变化趋势看，2010~2013年，株洲房价保持增长态势；自2014年，株洲房价有所回落，2016年，株洲城区商品房成交均价4,797元/平方米，下降1.65%。从周边开盘项目的成交价格来看，标的项目周边楼盘销售均价在5,000元/平方米以上，标的项目具备一定价格优势。兴华会所预测标

的项目的综合建设成本为销售单价，出于谨慎考虑，联合评级对销售价格的压力下调区间设为【0%，5%】。

除了考虑影响质押财产现金流的因素，资产支持证券预期收益率的高低也将直接影响其信用风险大小，联合评级将本次资产支持证券的预期收益率作为压力测试因子之一，参照现行的相关市场利率测试预期收益率设定区间为【6.50%,8.70%】。

在上述风险调整变量压力区间内，联合评级进行了 10 万次压力情景模拟，测试专项计划存续期内各偿还时点质押财产现金流入对优先级资产支持证券当期预期支出的覆盖比率。各档优先级资产支持证券压力测试结果如下：

各档优先级资产支持证券压力测试覆盖率情景（单位：倍、%）

期间	平均覆盖倍数	标准差	覆盖比率大于1的概率
2018/3/31	1.1449	0.0592	99.97
2018/9/30	1.0699	0.0368	98.21
2019/3/31	1.2171	0.0617	100.00
2019/9/30	1.1023	0.0377	100.00
2020/3/31	1.1217	0.0563	99.45
2020/9/30	1.0676	0.0364	97.90
2021/3/31	1.1313	0.0559	99.85
2021/9/30	1.0699	0.0364	98.43
2022/3/31	1.1873	0.0580	100.00
2022/9/30	1.0674	0.0360	98.12

在压力情景模拟中，质押财产现金流入对优先级资产支持证券各期预期支出的平均覆盖倍数最低为 1.0674 倍，各期覆盖比率大于 1 的概率最低亦为 97.90%，质押财产现金流入对优先级资产支持证券各期预期支出的覆盖情况良好。

第9章 专项计划现金流归集、投资及分配

9.1 账户设置安排

9.1.1 信托账户

系指“长安信托”以“信托”的名义在“托管银行”开立的人民币资金账户，“信托”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“信托”募集资金、接收“借款人”的本息还款、“连带责任保证人”为“信托”支付担保款项（如有）、其他应属“信托”的款项、向“专项计划”分配“信托利益”、支付“信托费用”，均必须通过该账户进行。

9.1.2 借款人收款账户

系指“借款人”为其全部“质押财产”单独设置的收款账户（该账户能且仅能接收“借款人”所有“质押财产”）。该等账户明细见《质押合同》（或“《账户监管协议》”的附件）。

9.1.3 监管账户

系指“借款人”在“监管银行”开立的专门用于接收来自“借款人收款账户”转付的“质押财产”的人民币资金账户。“受托人”同意“计划管理人”代表全体资产支持证券持有人委托“监管银行”根据“《账户资金监管协议》”对该账户进行监管。

9.1.4 计划推广专户

系指“计划管理人”在银行开立的专用于接收、存放“推广期间”投资者交付的“认购资金”的人民币资金账户。

9.1.5 专项计划账户

系指“计划管理人”以“专项计划”的名义在“托管银行”开立的人民币资金账户，“专项计划”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“专项计划募集资金”、接收“信托”的“信托利益”及其他应属“专项计划”的款项、支付“基础资产”购买价款、支付“专项计划利益”及“专项计划费用”、进行合格投资，均必须通过该账户进行。

9.2 基础资产归集安排

9.2.1 现金流归集方式

为保证借款人按期向贷款人偿还贷款本息，借款人以其合法拥有的标的'项目安置房未来销售收入进行质押作为贷款本息第一还款来源，并按照如下方式归集现金流：

①根据安置服务公司与借款人签订的《回购协议》、《回购协议之补充协议》以及安置服务公司出具的《关于回购款项支付频率的说明》，安置服务公司将根据实际情况按月度，将安置房款支付给借款人。

②信托存续期间内，借款人将收到的质押财产现金流收入最晚于专项计划成立日起至2022年9月30日之内每一个质押财产划款日划入监管账户，非经计划管理人书面同意，借款人不得使用其他任何银行账户收取质押财产现金流收入。

③信托存续期间内，借款人不可撤销地授权监管银行自专项计划成立日起至2022年9月30日之内的每一个监管账户划款日16:00时前将监管账户内的等额于当期信托贷款本息及费用的资金（具体数额以《信托贷款合同》约定为准）划转入信托账户。

④信托存续期间内，每年的【4】月【T-10个工作日，T=18】及【10】月【T-10个工作日，T=18】日为信托利益计提日，长安信托于每个信托利益计提日足额收到当期信托收入后的2个工作日内向受益人（基础资产转让后受益人即为本专项计划）分配当期信托利益：当期信托利益=信托当期预期收益+信托贷款当期偿还本金（如有）。

如以上步骤所示，质押财产所产生的现金流即已归集至专项计划账户。

安置服务公司在每年3月31日及9月30日前，将从拆迁居民处收到的保障房购房款进行统筹规划，分批次支付给天元保障房公司，该安排系根据天元区政府出具的《关于修订株洲市天元区安置房建设项目及其安置计划的通知》中的安置进度对应作出。在此基础上结合参考市场案例，计划管理人为该专项计划设置了按月归集的频率，对于每年3月31日及9月30日之前可能产生的现金回流进行及时归集，同时通过提升专项计划现金流的归集频率，加强了对专项计划现金流的监管力度。

9.2.2 归集使用的货币形式

归集使用的货币形式为人民币。

9.2.3 防范现金流混同和挪用风险的机制

为防范现金流混同和挪用风险，本专项计划通过本章 9.2.1 的现金流归集方式对现金流进行归集、计划管理人通过如下的监督管理手段对现金流的归集进行监督以防范现金流混同和挪用风险。

(1) 设立借款人收款账户和监管账户，借款人应按月将质押财产对应的现金流通过借款人收款账户归集到监管账户；

(2) 计划管理人有权随时调看监管账户中的资金进出情况，查看监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件，无需另行取得借款人的任何授权。

借款人和监管银行有义务配合和协助计划管理人依照《监管协议》对监管账户进行监督、核查。借款人或监管银行无正当理由，不得拒绝、阻挠计划管理人根据《监管协议》约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍计划管理人进行有效监督。

(3) 根据《账户监管协议》，借款人应按月统计标的项目 3 个安置房小区的销售情况，并以传真或邮件的方式提供给监管银行及计划管理人。监管银行及计划管理人将根据银行流水对标的项目 3 个安置房小区的销售情况进行核对。当监管账户余额超过当期信托贷款本息及费用时，监管银行可在该监管账户划款日 17:00 时将超出“当期信托贷款本息及费用”的部分全部划入借款人指定的账户。

(4) 计划管理人将定期核查标的项目 3 个安置房小区的安置进度，并对应在《资产管理报告》中进行披露。

9.3 现金流分配流程与分配顺序

9.3.1 专项计划的分配实施流程

1、在每一个信托分配日，长安信托应根据《信托合同》的相关约定将扣除信托费用后的所有收入转入专项计划账户。

2、监管银行于监管银行核对日核实当期划款期间的质押财产；

3、在收到长安信托分配的下一个工作日 10:00 之前，托管银行将收款确认凭证传真给计划管理人，并在托管银行报告日向计划管理人出具《托管报告》；

4、计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》和《资产管理报告》。于计划管理人报告日将《收益分配报告》（如遇兑付日）和《资产管理报告》向资产支持证券持有人披露，同时通过电子邮件或传真方式发送给托管银行；

5、计划管理人于计划管理人分配日（T-2 日）通过电子邮件或传真方式向托管银行发送划款指令；

6、托管银行在核实《收益分配报告》和《资产管理报告》及划款指令后，于托管银行划款日（T-2 日）16:00 前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

7、在兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

9.3.2 专项计划的分配顺序

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，《标准条款》对专项计划费用支付另有约定除外。

加速清偿事件及违约事件发生时，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；

8、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。

9.4 专项计划的现金流运用及投资安排

本专项计划的现金流优先用于支付优先级投资者的本金和受益、对专项计划账户内的资金，计划管理人有权根据《标准条款》的规定进行合格投资。

第10章 专项计划资产的管理安排

10.1 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：

- 1、认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；
- 2、专项计划成立后，计划管理人按照《计划说明书》及《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、回收款项以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；
- 3、专项计划依据《计划说明书》及《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。

10.2 专项计划费用

10.2.1 专项计划费用概述

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）。

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。

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。

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。

10.2.2 费用的计算和支取方式

1、计划管理人的计划管理费及推广服务费

计划管理费及推广服务费由保障房公司承担，计划管理费及推广服务费的计算及支付方式由计划管理人及保障房公司另行约定。

2、托管银行的托管费

托管费由专项计划承担，托管费的计算由计划管理人与托管银行签订的《托管协议》约定。

3、费用支取方式

托管费：托管费由专项计划承担，托管费的支付方式由计划管理人与托管银行签订的《托管协议》约定。

其他费用：《标准条款》第16条所涉及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。

10.2.3 管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

管理人应当保证建立长效激励约束机制和问责机制，防止片面追求项目数量及管理规模而忽视风险的短期激励行为。

10.3 税务事项

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律法规执行。

资产支持证券持有人缴纳必须由其自行缴纳的税费，管理人不承担代扣代缴或纳税的义务。

依据相关法律法规或税务机关的认定，专项计划投资及运营过程中发生增值税应税行为，以管理人为增值税纳税人的，除本专项计划已列明的资产管理业务费用（如管理费、托管费、业绩报酬等）由各收费方自行缴纳外，管理人有权以专项计划财产予以缴纳。管理人按照税务机关的要求进行核算，从本专项计划应税收入中扣除，以管理人为增值税纳税人进行缴纳。发票开具事宜按照法律法规或税务机关的要求办理。

管理人在向资产支持证券持有人交付相关收益或资产后税务机关要求管理人就已交付收益或资产缴纳相关税费的，资产支持证券持有人必须按照管理人要求进行补缴（含税金、滞纳金和罚金等），由此导致委托人收益减少的，资产支持证券持有人不得要求管理人以任何方式向其返还或补偿。

10.4 专项计划资金运用

10.4.1 专项计划设立日购买基础资产

计划管理人应根据《标准条款》及《信托受益权转让协议》的规定托管银行发出付款指令，指示托管银行将专项计划募集资金划拨至原始权益人指定的账户，用于购买基础资产。托管银行应根据《信托受益权转让协议》及《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，核对无误后应于专项计划设立日【17:00】前予以付款。

10.4.2 合格投资

1、在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，限于银行存款、同业存单、货币市场基金、期限在一年以下（含一年）的商业银行理财计划、质押回购（包括协议式质押回购）。托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

2、合格投资中相当于当期分配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之前到期。

3、只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示托管银行将专项计划账户中的

资金进行合格投资，托管银行按照《标准条款》和《托管协议》的约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银行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。

4、如办理定期存款或通知存款，计划管理人应按照托管银行的开户程序要求另行开立存款账户，托管银行根据计划管理人的指令调拨资金。

10.5 专项计划资产处分

10.5.1 专项计划资产的处分

专项计划资产按照《标准条款》及本《计划说明书》的约定在所有兑付日分别分配完毕的，视为该专项计划资产处置回收完毕。

10.5.2 专项计划资产的处分限制

1、专项计划资金由托管银行托管，并独立于计划管理人及托管银行的自有资产及其管理、托管的其他资产之外。计划管理人、托管银行以其自有资产承担法律责任，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。

2、原始权益人、计划管理人、托管银行及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划不属于其清算财产。

3、计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、托管银行、资产支持证券持有人的固有财产产生的债务相互抵消。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵消。

4、专项计划购买原始权益人持有的基础资产后，专项计划拥有该基础资产，根据《信托收益权转让协议》，原始权益人保证未在该转让的基础资产上设置质押担保或任何债务负担。

第11章 原始权益人风险自留的相关情况

次级资产支持证券全部由天易集团认购。次级资产支持证券目标募集规模为人民币0.7亿元，占资产支持证券总募集规模的20.00%。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，天易集团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12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及/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基础资产情况,项目组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。

12.1 风险揭示

12.1.1 资金信托相关风险

1、资金信托借款人破产风险

借款人作为专项计划基础资产现金流的最终偿付义务人,在专项计划存续期间,如果借款人进入破产程序将对基础资产的回收产生重大不利影响。

2、资金混同和挪用风险

信托贷款的质押财产为包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴潮家园二期在内标的项目的未来销售收入,同时借款人建设的项目还包括其他项目,这些项目在完工后均将投入销售,故存在标的项目销售产生的资金与借款人其他销售款资金混同的风险。同时借款人标的项目销售款如不能按照约定全额划转至监管账户,将触发挪用风险等对本期专项计划的兑付产生非常不利影响。

3、信托贷款无法按期兑付风险

如出现质押财产现金流不能及时归集,可能出现信托贷款无法按期兑付的风险。同时根据《信托合同》的约定,信托终止(含到期终止或因其他原因提前终止)时,如借款人尚有全部或部分款项未偿还,受益人自愿接受信托财产原状分配,同意受让以债权形式存在的信托财产。即在信托终止时,如信托贷款未按期归还,标的债权将转移给计划管理人,计划管理人需履行追偿等义务,相关追偿金额可能存在不足以支付全部信托利益从而影响投资者利益,同时由于前期一直为长安信托管理,移交后计划管理人也可能由于其管理能力,影响产品的追偿兑付。

4、质押财产落空风险

用以担保信托贷款的质押财产即包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期在内的标的未来销售之应收账款未能与出质人形成破产隔离，因此在出质人破产或其他情形导致停止产生应收账款后，质押财产将存在落空的风险。质押财产的落空将直接导致没有足够的现金流用于保证信托贷款的偿还和专项计划的兑付。

5、标的项目未完工/无法通过竣工验收风险

信托贷款的质押财产为包括安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期在内标的项目的未来销售收入。截至 2017 年 10 月末，安泰安置小区二期、泉源安置小区一期已完成安置房楼栋主体工程建设及照明、给排水、道路、绿化等附属工程建设，兴湖家园二期已完成安置房楼栋主体工程建设，仅余部分道路及绿化工程有待整理完善。若后续该部分不能完工或无法通过竣工验收，将可能影响标的项目的销售进度，从而影响专项计划预测现金流入。

6、标的项目无法按期办理相应证照的风险

专项计划标的项目中，安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期取得了《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》。根据《株洲市人民政府关于在株洲市城区实施不动产统一登记的通告》，自 2016 年 6 月 27 日起，在株洲市城区实施不动产统一登记。后续株洲市天元区保障住房开发建设有限公司也将在区政府的统一指导下，完成办理《不动产权证书》和《不动产登记证明》，并已作出相应的预计时间安排。若后续存在不可预期的影响因素，有可能影响其办理进度，导致无法按期取得相应证照。

12.1.2 管理风险

1、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格，深交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。

2、监管银行、托管银行违规风险

在专项计划存续期间，监管银行对资金归集账户进行监督管理，并根据专项计划文

件的约定负责将资金归集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资产托管、分配等所有现金收支活动均涉及托管银行。若托管银行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。

3、专项计划运作风险

在专项计划运作期间,如计划管理人不按照专项计划的相关规定对专项计划资产进行运作管理,将导致专项计划资产的损失,从而影响专项计划投资者利益。

12.1.3 资产支持证券相关风险

1、逾期还款风险

由于本专项计划每半年分配一次,如果标的项回购款项实际到账情况与计划到账情况差异较大,将可能会影响当期资产支持证券收益和本金的分配。

2、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。

3、分级风险

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,优先级资产支持证券收益、本金的支付先于次级资产支持证券。其中,优先级资产支持证券按照期限的长短分为天元保障房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。故如果未来借款人无足够资金偿还信托贷款本息可能会导致优先级资产支持证券投资者无法收回全部利息、本金,次级资产支持证券投资者可能无法取得合理回报。同时由于优先

级资产支持证券又分5档，期限越长的资产支持证券投资者遭受损失的可能性越大。

4、借款人及增信机构区位集中风险

本专项计划借款人/差额补足人天元保障房公司，保证人天易集团及高科集团均位于株洲市天元区，区位相对集中，其偿付能力受株洲市天元区经济发展和财政实力状况影响较大。若未来株洲市天元区经济发展情况恶化，将可能影响借款人及保证人偿付能力，导致其可能无法如约履行相关义务。

12.1.4 市场风险

1、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。

2、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持有人收益。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。

3、购买力风险

专项计划的预期收益将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使专项计划的实际收益下降。

4、再投资风险

专项计划归集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。

12.1.5 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深交所的综合协议交易平台或政策法规许可的其他交易场所进行定向流通。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。

12.1.6 政策与法律风险

1、保障性住房相关的政策风险

保障性住房作为国家为中低收入住房困难群众所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。现阶段保障性住房建设有大量的政策性倾斜和支持,若相关支持政策发生变化,可能对专项计划产生不利影响。

2、专项计划相关政策、法律风险

目前,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、法律制度尚在完善过程中,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。

3、税务风险

目前,参与专项计划获得的收益尚无详细的税收政策。如在本专项计划存续期间国家出台具体的相关政策,存在因依照国家法律法规的规定及本合同约定履行纳税义务,从而导致投资者实际收益减少的风险。

以下重要揭示请委托人(认购人、资产支持证券持有人)注意:根据本专项计划文件约定,依据相关法律法规或税务机关的认定,专项计划投资及运营过程中发生增值税应税行为,以管理人为增值税纳税人的,除本专项计划已列明的资产管理业务费用(如管理费、托管费、业绩报酬等)由各收费方自行缴纳外,管理人有权以计划委托资产予以缴纳,且无需另行征得委托人(认购人、资产支持证券持有人)的同意。管理人按照税务机关的要求进行核算,从本专项计划应税收入中扣除,以管理人为增值税纳税人进行缴纳。因专项计划税费增加,存在导致投资者实际收益减少的风险。且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负,本专项计划的相关机构亦不承担任何补偿责任。

12.1.7 其他风险

1、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、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等等。

2、操作风险

计划管理人、托管银行、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。

3、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。

12.2 相关风险的防范措施

12.2.1 资金信托相关风险的防范措施

1、资金信托借款人破产风险的防范措施

借款人作为株洲市辖区内的保障性、政策性住房施工建设主体，在当地具有较高声誉。在各项保障性住房支持政策的带动下和其实际控制人株洲高新区管委会的支持下，借款人成立至今保持稳定发展。借款人总体经营稳健，破产风险较小。

2、资金混同和挪用风险的防范措施

专项计划设置了账户监管措施，信托存续期间，借款人应及时将收到的“质押财产”现金流收入在“质押财产划款日”存入其在监管银行开立的监管账户。根据《账户资金监管协议》，计划管理人有权随时调看监管账户中的资金进出情况，查看监管账户的明细记账、原始凭证和银行对账单等相关文件，无需另行取得借款人的任何授权。借款人和监管银行有义务配合和协助计划管理人依照《账户资金监管协议》对监管账户进行监督、核查。借款人或监管银行无正当理由，不得拒绝、阻挠计划管理人根据《账户资金监管协议》约定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍计划管理人进行有效监督。

以上的现金流归集措施及计划管理人监管措施，规定了借款人在收到质押财产时及时转付的职能，同时一定程度上保证了转付现金流的完整性、此种安排较有效地规避了资金混同及挪用风险。

3、信托贷款无法按期兑付风险的方法措施

在尽职调查过程中，计划管理人对“标的项目”销售的稳定性和可预测性进行了详细

尽调分析，“标的项目”具备稳定的可预测的销售收入现金流，能足够覆盖信托贷款本息的兑付。且专项计划设置了较完备的资金监管措施，进一步保障“标的项目”现金流能及时归集，从而及时地完成对信托贷款本息的兑付。同时，如出现原状分配，计划管理人作为有丰富的资产管理经验的证券公司，亦有一定能力履行相关职责。

4、质押财产落空风险防范措施

在出质人破产或其他情形导致停止产生应收账款后，质押财产将存在落空的风险。本专项计划由借款人承担差额补足义务，并天易集团和高科集团做无限连带责任担保，两公司主体评级分别为 AA 和 AA+，偿债能力较强，对专项计划的偿付承担不可撤销的连带责任，在出现落空事件时，借款人将履行差额补足义务，天易集团和高科集团将承担担保责任，保证专项计划的兑付。

5、标的项目未完工/无法通过竣工验收风险防范措施

保障性住房作为近年来政府大力支持的民生工程，其建设目的是为广大低收入群体提供基本住房，其建设直接关系到社会稳定，政府对保障房建设的支持政策具有长期一贯性，以上因素会对保障房的建设完工形成支撑；同时，经管理人现场核查，本专项计划标的项目后续工程量较小，且建设主体株洲市天元区保障住房开发建设有限公司系株洲市天元区内主要负责拆迁农民保障住房建设业务的公司，拥有较强的建设实力与经验。因此，综合来看，后续出现未完工风险，或标的项目无法通过竣工验收的风险较小。

6、标的项目无法按期办理相应证照的风险防范措施

安泰安置小区二期，泉源安置小区一期项目，兴湖家园二期已取得《中华人民共和国国有建设用地划拨决定书》，土地性质均为国有划拨用地。根据株洲市国土资源局《国有土地使用权登记发证业务办理标准化指南》及株洲市人民政府《株洲市征地拆迁安置房建设管理办法》，宗地性质为划拨土地的，需在建筑工程竣工验收后，由区人民政府按照程序统一组织办理征地及土地出让等手续，负责向国土、房产部门申请办理国有土地使用权证和房屋产权证”。根据《株洲市人民政府关于在株洲市城区实施不动产统一登记的通告》，自 2016 年 6 月 27 日起，在株洲市城区实施不动产统一登记，因此，安置房建成后，区人民政府按照程序统一组织为居民办理《不动产权证书》和《不动产登记证明》。因此，目前的证照取得情况符合株洲市人民政府的有关规定，且其后续证照

办理具备政策保障，无法按期办理相应证照的风险较小。

12.2.2 管理风险

1、计划管理人违规风险的防范措施

计划管理人在托管银行开立专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均通过该账户进行。同时，托管银行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。

计划管理人已按照《证券公司内部控制指引》、《证券公司治理准则（试行）》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，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。

2、监管银行、托管银行违规风险的防范措施

北京银行作为专项计划的监管银行，能够很好地履行监管银行的相关职责。兴业银行作为专项计划的托管银行，是一家经验丰富的托管银行，托管资产规模和托管费收入均居全国银行业前列。兴业银行作为专项计划的托管银行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。

3、专项计划运作风险的防范措施

本专项计划的基础资产已经事先确定，从而专项计划的主要投资标的明确，管理人仅仅需要对闲置的专项计划资金进行合格投资，且仅可投资于银行存款、同业存款、保证收益及保本浮动收益商业银行理财计划、货币基金或国债及证监会认可的其他投资品种等低风险产品。由于专项计划资金的投资范围也已限定，且管理人隶属于国内研究能力名列前茅、内部管理较为规范的证券公司，预计本专项计划的运作风险较低。

12.2.3 资产支持证券相关风险

1、逾期还款风险的防范措施

专项计划设计了较高的预期现金流超额覆盖预期本息比率,即使出现标的项目实际销售情况和计划销售情况差异较大的情况,对本次专项计划收益和本金的影响也非常有限。另外,保障房公司作为信托贷款的借款人,对信托贷款偿还负有偿还责任,在相关质押财产现金流无法满足信托贷款的偿还时,保障房公司需要用其他收入进行补足。天易集团做为担保人,对信托贷款的本息的偿还承担担保责任,上述设计将有效地控制偿付风险。

2、评级风险的防范措施

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。

3、分级风险的防范措施

作为对本专项计划的增信,次级资产支持证券由天易集团全额认购,不要求任何收益,此种分级安排对优先级资产支持证券投资者有一定的保护作用。同时本次专项计划信托贷款由借款人以标的项目未来销售收入作质押担保,质押财产对专项计划本息覆盖率较高,并由天易集团及高科集团做连带责任担保,增信措施良好,有效地保证了优先级资产支持证券投资者的利益,防范了分级风险。

4、借款人及增信机构区位集中风险的防范措施

株洲市天元区经济发展态势良好。2016年,湖南省株洲市完成地区生产总值2512.5亿元,比上年增长7.9%,高于全国平均水平1.2个百分点,天元区作为株洲市市委/市政府所在重点区,2016年实现全区GDP300.9亿元,增长10.8%,分别高于全国、湖南省、株洲市4.1个、2.9个、2.9个百分点,增速居株洲市第一。整体而言,株洲市天元区经济发展态势良好,出现经济发展情况恶化的可能性较小。

此外,本专项计划系由质押财产即安泰安置小区二期、泉源安置小区一期、兴湖家园二期未来销售收入作为还款来源,其现金流入稳定可预测,即使出现极端情况导致天元区经济恶化,借款人及保证人偿付能力减弱,在质押财产现金流入稳定的情况下亦不会对专项计划还本付息产生重大影响。

12.2.4 市场风险的防范措施

1、经济周期风险的防范措施

保障性住房作为近年来政府大力支持的民生工程，其建设目的是为广大低收入群体提供基本住房，其需求多为住房的刚性需求，较之商品房其对经济周期的波动较不敏感；另外，本专项计划在进行资产支持证券本金规模设计时，考虑了销售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。综上所述，预计经济周期风险不会对本专项计划造成太大影响。

2、利率风险的防范措施

通过簿记确定的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。

3、购买力风险的防范措施

我国政府高度重视对通货膨胀的调控，预计我国的通货膨胀率将会保持在合理水平。此外，本专项计划通过充分揭示此类风险，将确保产品的预期收益率纳入了投资人对该风险的考量。

4、再投资风险的防范措施

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，仅可投资于银行存款、同业存单、货币市场基金、短期融资券、期限在一年以下（含一年）的商业银行理财计划、质押回购（包括协议式质押回购）以及监管机构认可的其他风险较低、变现能力较强的固定收益类产品等。在本《计划说明书》和合同约定的范围内，管理人将制定合理的投资方案，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。

12.2.5 流动性风险的防范措施

综合协议交易平台资产支持证券流动性受到参与机构、市场规模等一系列因素的影响，预计将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及市场规模的扩大而进一步提高各类资产支持证券的流动性，降低流动性风险。

12.2.6 政策与法律风险的防范措施

1、保障性住房的政策性风险的防范措施

自 2007 年 8 月，国务院发布了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号），明确提出了保障房制度的目标和框架；其后，国家住房和城乡建设部、国家发改委等多部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，国家财政部、税务总局、国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。保障性住房作为国家为中低收入住房困难家庭所提供的民生住房，其支持政策具有长期一贯性，同时，我国不断推进城市化进程的背景下，保障性住房需求不断增长。综合此些背景，保障性住房政策大幅变动几率较小。

2、专项计划相关的政策、法律风险的防范措施

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。

3、税务风险的防范风险

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。

12.2.7 其他风险的防范措施

1、技术风险的防范措施

计划管理人、托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。

2、操作风险的防范措施

计划管理人、托管银行、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。

3、不可抗力风险的防范措施

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，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，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。

4、其他不可预知、不可防范的风险的防范措施

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》、相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资人权益。

第13章 专项计划的销售、设立及终止等事项

13.1 专项计划的销售

13.1.1 专项计划销售期

专项计划推广期间指从2018年2月9日（含该日）起至从该日起满【60】个工作日之日（含该日）的期间。在推广期间内，认购人可在推广机构工作日内参与专项计划。如果各级资产支持证券认购人的认购资金总额（不含推广期间认购资金产生的利息）均不低于该级资产支持证券目标发售规模（见《标准条款》），则推广期间提前终止。推广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。

13.1.2 推广机构和推广方式

1、推广机构

本专项计划推广机构为长城证券股份有限公司。

计划管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的推广机构代理销售本专项计划，及时在各推广机构通告并报对计划管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构备案。

推广机构应当了解客户的投资需求和风险偏好，详细介绍产品特点并充分揭示风险，不得公开推广专项计划，禁止通过保本保底、虚假宣传、商业贿赂等不正当竞争手段推广专项计划。

2、推广方式

主要通过本专项计划推广机构的营业网点直接向客户宣传，配合本专项计划管理人与其他推广机构的网站宣传等私募推介方式，使客户详尽了解本资产支持专项计划的特性、风险等情况及客户的权利、义务，但不得通过广播、电视、报刊及其他公共媒体推广专项计划。

13.1.3 专项计划的推广对象及最低参与金额

专项计划推广对象为具有完全民事行为能力的合格投资者（法律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，合格投资者应当符合《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的条件，依法设立并受国务院金融监督管理机构监管、并由相关金融机构实施主动管理的投资计划不再穿透核查最终投资者是否为合格投资者和合并计算投资者人数。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并知悉风险揭示书内容载明的专项计划风险，具有足够的风险承受能力。

优先档资产支持证券的单个客户最低参与金额为 100 万元，次级资产支持证券全部由天易集团持有。

13.1.4 参与原则

1、优先级资产支持证券参与原则

（1）认购人认购优先级资产支持证券，需按推广机构规定的程序、方式认购和缴款；

（2）推广期间不设单一认购人最高认购金额限制；

（3）在推广期内认购人可多次认购优先级资产支持证券，已参与的申请在推广期内不允许撤销，首次认购优先级金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），每次追加认购的金额不得低于人民币伍拾万元（RMB：500,000 元整），且必须为人民币伍拾万元（RMB：500,000 元整）的整数倍；

（4）认购人必须以现金方式认购资产支持证券。

2、次级档资产支持证券参与原则

天易集团需在专项计划推广期内一次性以现金方式认购全部次级档资产支持证券。

13.1.5 认购人的合法性要求

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：

1、具有完全民事行为能力的合格投资者（法律和有关监管规定禁止参与者除外），

认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

2、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；

3、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。

4、认购人应当符合《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的条件，依法设立并受国务院金融监督管理机构监管、并由相关金融机构实施主动管理的投资计划不再穿透核查最终投资者是否为合格投资者和合并计算投资者人数。

13.1.6 委托人参与专项计划的程序

1、咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向推广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。

2、开户

认购人在首次参与专项计划时，需在中证登深圳公司开立有【人民币普通股票】类或【基金】类证券账户。

3、划款

认购人签署《认购协议》，并根据《认购协议》向募集专用账户存入足额认购资金。

4、确认

计划管理人收到款项后，向认购人出具认购确认书；认购人将认购资金划入募集专用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。

13.1.7 资产支持证券托管

在专项计划成立后 30 个工作日内，计划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公司进行托管。

13.1.8 认购资金的接收、存放

(1) 认购人应以本机构实名在中登公司开立账户。认购人应向管理人指定的计划推广账户足额存入其拟认购专项计划份额的认购资金。

(2) 专项计划成立日前，管理人和托管人有义务妥善保管认购人交付的认购资金及其在发行期产生的利息。

(3) 管理人应于认购人交付的全部资产支持证券认购资金总额达到《计划说明书》规定的目标募集规模、且各类资产支持证券认购人交付的各类资产支持证券认购资金总额达到《计划说明书》规定的对应类别资产支持证券目标募集规模之日聘请具有证券相关业务资格的会计师事务所对计划推广账户中的资金进行验资，并于验资报告出具后将认购人交付的认购资金全部划转至已开立的专项计划账户。

(4) 托管银行应依据《托管协议》的约定保管认购资金，并监督管理人对认购资金的使用。

13.1.9 管理人自有资金的参与

管理人可以自有资金认购优先级资产支持证券，但管理人认购金额不得超过优先级资产支持证券目标募集总规模的 20%，并且总金额不得超过人民币【5600】万元。

13.1.10 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《信托受益权转让协议》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

13.2 专项计划的设立

13.2.1 专项计划的设立

(1) 专项计划设立以各项交易文件已适当签署，原始权益人、借款人及其他相关交易方已经办理一切必要的内部的批准、授权等其他相关手续，各项担保登记已经落实，

各类别资产支持证券认购人的认购资金总额达到资产支持证券目标发售总规模为前提。

(2) 专项计划推广期内各档资产支持证券认购人的认购资金总额达到该档资产支持证券目标募集规模，推广期终止，经会计师进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划成立，并向托管银行提交验资报告，同时将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户。

(3) 专项计划成立后，认购资金在认购人交付日至专项计划设立日前一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)由专项计划财产承担，并由计划管理人于推广期结束之次日支付给认购人。

13.2.2 专项计划设立失败

(1) 推广期结束时，若出现任一档资产支持证券认购人的认购资金总额低于该档资产支持证券目标募集规模，专项计划不成立。计划管理人将在推广期结束后 10 日内，向认购人退还其所交付的认购资金及其在交付之日至退还日之前一日期间发生的利息(按中国人民银行规定的活期存款利率计算)。

(2) 前述条款的约定为特别条款；该特别条款并不因专项计划设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《标准条款》的特殊法律效力。

13.2.3 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日起至专项计划终止日止的期间。

13.3 资产管理合同终止

资产管理合同将于以下时间终止，资产管理合同终止时，《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效：

如根据《标准条款》的约定，专项计划设立失败的，资产管理合同于计划管理人向认购人退还完毕认购资金及约定的相应利息时终止；

专项计划资产分配完毕时，资产管理合同终止。

13.4 认购协议终止

专项计划发生以下任一事由时,《认购协议》将于以下时间终止,《认购协议》终止时,《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效:

(1) 如专项计划未能达到《认购协议》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;

(2) 专项计划终止时,《认购协议》终止。

13.5 专项计划的终止与清算

13.5.1 专项计划的终止

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算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承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、专项计划于以下任一事件发生之日终止:

(a) 发生“不可抗力”事件导致“专项计划”不能存续;

(b) “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;

(c) “专项计划”成立日后 5 个工作日尚未按照《信托受益权转让协议》的约定完成“基础资产”的交割;

(d) “专项计划资产”处置回收完毕;

(e) “优先级资产支持证券持有人”支付了《计划说明书》和《标准条款》项下应向其支付的全部款项;

(f) “资产支持证券持有人会议”决议通过“专项计划”提前终止且“专项计划资产”处置完毕的;

(g) “专项计划”目的无法实现;

(h) “法定到期日”届满;

(i) 发生“加速清偿事件”时；

(j) 在每个兑付日前第 11 个工作日（T-11 日），当相应计息期间实际累计归集至监管账户的现金流不足该计息期间预计现金流入的 80%时；

(k) 《计划说明书》和《标准条款》项下约定的其他“专项计划”终止日；

(l) “法律”规定应当终止“专项计划”的其他情形。

13.5.2 专项计划终止后的清算

（一）清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由计划管理人、托管银行、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。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 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。

（二）清算程序

(1) 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，对专项计划资产进行估值和变现；

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 10 个工作日内完成专项计划的清算工作、编制专项计划资产清算方案。

(3) 计划管理人应按照《标准条款》的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

(4) 有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过清算报告的，清算小组对清算资产进行分配，并注销专项计划账户；有控制权的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《标准条款》的约定），清算小组将按照有控制权的资产支持证券持有人大会意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

(5) 计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内, 向托管银行、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, 抄送有辖区监管权的中国证监会派出机构, 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。计划管理人按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的, 资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议, 但计划管理人存在过错的除外。在清算报告公布后 15 个工作日内, 清算小组未收到书面异议的, 视为认可清算报告, 计划管理人和托管银行就清算报告所列事项解除责任。

(三) 专项计划资产的分配

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):

- (1) 支付清算费用;
- (2) 交纳专项计划所欠税款(如有);
- (3) 清偿未受偿的管理费、托管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;
- (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) 支付次级资产支持证券的本金, 直至次级资产支持证券的本金支付完毕;
- (7) 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) 清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

第14章 资产支持证券的登记及转让安排

14.1 资产支持证券登记

计划管理人委托中证登深圳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公司开立的机构证券账户中。

计划管理人应与中证登深圳公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和中证登深圳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。

14.2 资产支持证券交易

14.2.1 优先级资产支持证券交易

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所的综合协议交易平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

14.2.2 次级资产支持证券交易

除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，天易集团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15章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》、《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《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。

15.1 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：

长城证券股份有限公司网站：<http://www.cgws.com>

深圳证券交易所网站：<http://www.szse.cn>

15.2 信息披露的内容及时间

15.2.1 定期公告

1、《资产管理报告》

计划管理人应按照《信息披露指引》规定制作，披露《半年度资产管理报告》及《年度资产管理报告》。对于设立不满2个月的，计划管理人可不编制当年的《年度资产管理报告》。管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，《年度资产管理报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度资产管理报告》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。

《半年度资产管理报告》和《年度资产管理报告》内容包括但不限于基础资产运行情况；标的项目3个安置小区的安置进度；原始权益人、计划管理人、监管银行、托管银行等参与人的履约情况；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；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由计划管理人负责编制，经托管银行复核后于指定网站上公告。

2、《托管报告》

托管银行应当在计划管理人披露资产管理报告的同时披露相应期间的托管报告。对于设立不满2个月的，托管银行可不编制当年的《年度托管报告》。托管人应于专项计划存续期间内每个公历年度的4月30日前向管理人提供专项计划的《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起5个工作日内，管理人应将《年度托管报告》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。

《半年度托管报告》和《托管年度报告》内容包括但不限于说明报告期内专项计划的账户资金划转情况；计划管理人在投资运作、专项计划费用开支等问题上是否存在任何损害资产支持证券持有人及/或资产支持证券持有人利益的行为，是否严格遵守了《管理规定》等有关法律法规，在各重要方面的运作是否严格按照《计划说明书》及《托管协议》的约定进行；若计划管理人未遵守有关规定，托管银行应说明发现的问题，托管银行就此采取的措施及计划管理人的改进状况。

托管报告由托管银行负责编制，并交由计划管理人于上述指定网站上公告。

3、《年度审计报告》

审计机构应自专项计划设立日起每个公历年度3月31日前向计划管理人提供一份专项计划的《年度审计报告》，该《年度审计报告》作为《年度资产管理报告》的附件，随同《年度资产管理报告》一并由计划管理人对外进行公告。对于设立不满2个月的，审计机构可以不编制《年度审计报告》。《年度审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

4、《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个兑付日前，至少提前3个工作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。

5、《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于每个公历年度 6 月 30 日前向计划管理人提供一份专项计划的《跟踪评级报告》，并由计划管理人对外进行公告，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。

6、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

15.2.2 临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列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 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，并向中国基金业协会报告：

(1) 未按《计划说明书》和《标准条款》约定分配收益；

(2) 优先级资产支持证券信用等级发生调整；

(3) 基础资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10% 以上，或者当期应分配金额 10% 以上的重大损失；

(4) 原始权益人、计划管理人、托管银行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；

(5) 基础资产现金流预期发生重大变化；

(6) 原始权益人、计划管理人、托管银行、保证人违反专项计划文件的约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

(7) 原始权益人、计划管理人、托管银行、保证人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；

(8) 发生与原始权益人、计划管理人、托管银行、保证人有关的丧失清偿能力事件；

- (9) 计划管理人、托管银行、评级机构发生变更；
- (10) 保证人信用等级发生不利调整；
- (11) 发生计划管理人解任事件、托管银行解任事件；
- (12) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

15.2.3 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，并将有关情况立即报告中国基金业协会。

15.3 信息披露文件的存放与查阅

定期披露和临时披露的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、托管银行所在地、有关推广机构（如有）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。

计划管理人和托管银行保证文本的内容与所披露的内容完全一致。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，计划管理人和托管银行应保证与所披露的内容完全一致。

15.4 向监管机构的备案及信息披露

(1) 专项计划推广期间，计划管理人应将《计划说明书》、专项计划推广公告等正式推广文件报中国基金业协会备案。

(2) 专项计划成立起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的推广、设立情况和验资报告向中国基金业协会报告；专项计划不成立，计划管理人应当在推广期间结束之日起 10 个工作日内向中国基金业协会报告。

(3) 《标准条款》第十三条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露时，计划管理人（或托管银行）应同时报中国基金业协会

备案。

(4) 专项计划存续期间，评级机构发生变更，计划管理人应向中国基金业协会报告。

(5) 计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

(6) 专项计划清算完成之日起 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。

(7) 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16章 资产支持证券持有人会议相关安排

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。在优先级资产支持证券本息偿付完毕之前，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本息偿付完毕之后，有控制权的资产支持证券系指次级资产支持证券。

16.1 有控制权的资产支持证券持有人大会的组成

(1) 有控制权的资产支持证券持有人大会由所有有控制权的资产支持证券持有人组成。

(2) 有控制权的资产支持证券持有人除依法或依《计划说明书》约定单独行使权利外，应共同组成有控制权的资产支持证券持有人大会，按《标准条款》约定决定专项计划中的重大事务。

(3) 持有有控制权的资产支持证券总数比例达 10%以上的单个有控制权的资产支持证券持有人，对其他有控制权的资产支持证券持有人负有信赖义务，应本着对全体有控制权的资产支持证券有利的原则召开或参加有控制权的资产支持证券持有人大会、审慎行使表决权。

(4) 专项计划终止，需要有控制权的资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核。

16.2 资产支持证券持有人大会的召集事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

(1) 发生计划管理人、托管银行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；

(2) 提前终止专项计划或变更、延长专项计划期限；

- (3) 要求计划管理人调整专项计划资产的投资、管理方式;
- (4) 对《计划说明书》进行重大变更;
- (5) 专项计划终止, 需要有控制权的资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算报告进行审核;
- (6) 发生可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的其他事件。

16.3 资产支持证券持有人大会的召集方式

1、计划管理人召集。出现《标准条款》第 14.2 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大会, 并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

2、资产支持证券持有人召集。

(1) 单独或合计持有有控制权的资产支持证券总数 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人就《标准条款》第 14.2 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大会的, 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 15 个工作日内决定是否召集, 并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人代表和托管银行。

(3) 计划管理人决定召集的, 应当自出具书面决定之日起 10 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总数 10%以上(含 10%)的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大会。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 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

16.4 资产支持证券持有人大会的通知

召开有控制权的资产支持证券持有人大会, 召集人应当在大会召开前至少提前 1 日, 在至少一种信息披露媒体上公告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:

(1) 会议召开的时间、地点；

(2) 会议拟审议的事项；

(3) 有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日；

(4) 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；

(5) 会务常设联系人姓名、电话。

采用通讯方式召开大会并表决的，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。

16.5 资产支持证券持有人大会的召开

1、现场开会

(1) 现场开会的，需由有控制权的资产支持证券持有人本人出席或通过授权委派代理人出席，计划管理人、托管银行的授权代表应当列席大会。

(2) 现场开会符合以下条件时，方为有效：

(a) 大会应当有持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上的资产支持证券持有人参加，方可召开。

(b) 资产支持证券持有人应本人出席或委托代理人出席有控制权的资产支持证券持有人大会，委托代理人出席会议的，应出具代理投票授权委托书。

2、通讯方式

通讯方式开会符合以下条件。方为有效：

(1) 召集人按《计划说明书》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；

(2) 召集人按照会议通知约定的方式收取持有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见；

(3) 直接出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人所持有的或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的有控制权的资产支持证券须达到有控制权的资产支持证券总数的 1/2 以上（含 1/2）。

3、若现场开会方式未达到《标准条款》14.6.1 款及其项下的要求，或通讯方式未达到《标准条款》14.6.2 款及其项下的要求，则大会必须顺延 15 日后召开，时间和地点由召集人决定后仍按《标准条款》14.5 条款约定的方式通知资产支持证券持有人。

16.6 资产支持证券持有人大会的议事程序

首先由大会主持人按照《标准条款》第 14.8 款的约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有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

16.7 资产支持证券持有人大会的表决权

1、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。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会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 以上通过方为有效。

3、有控制权的资产支持证券持有人大会采取【记名方式】进行投票表决。

4、有控制权的资产支持证券持有人大会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。

16.8 资产支持证券持有人大会的计票

有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如大会由计划管理人召集，有控制权的资产支持证券持有人大会的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，有控制权的资产支持证券持有人大会的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。

(2) 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。

(3) 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。

16.9 资产支持证券持有人大会的会议方式

有控制权的资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可以采取通讯方式召开。但更换计划管理人及/或托管银行、提前终止专项计划的，必须以现场会议方式召开。

16.10 资产支持证券持有人大会决议的生效和效力

有控制权的资产支持证券持有人大会决定的事项，自表决通过之日起生效。有控制权的资产支持证券持有人大会决定的事项，应当自表决通过之日起5个工作日内由计划管理人报中国基金业协会备案，并予以公告。

大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管银行等主体均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管银行等主体均应遵守和执行。

大会的生效决议应当由计划管理人备案，并按《计划说明书》约定的方式进行披露。

有控制权的资产支持证券在有控制权的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、托管银行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。

16.11 资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼

若召开有控制权的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》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起有控制权的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）。

资产支持证券持有人提起有控制权的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、托管银行能够证明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17章 主要交易文件摘要

17.1 《资产管理合同》摘要

(1) 专项计划的《资产管理合同》由《认购协议》、《标准条款》和《计划说明书》共同构成。

(2) 《认购协议》由认购人和管理人在认购人认购资产支持证券时签署。《标准条款》和《风险揭示书》作为《认购协议》的附件，由管理人事先签章确认，供认购人签署《认购协议》时一并确认知悉和接受。《标准条款》与《认购协议》同时生效。

(3) 《认购协议》明确了认购标的、认购资金支付等事项，《风险揭示书》明确了专项计划的相关风险和防范措施。

(4) 《标准条款》明确了专项计划的基本要素、资产支持证券的销售与认购、专项计划资产的管理、运用与处分、认购人/资产支持证券持有人的权利和义务、管理人的权利和义务、托管人的权利和义务、信息披露、资产支持证券持有人会议、管理人的解任和辞任、专项计划费用、专项计划的终止与清算、违约责任、争议处理等重大事项。

(5) 本《计划说明书》已述及《标准条款》和《认购协议》的全部内容要点，此不赘述。

17.2 《信托受益权转让协议》摘要

(1) 《信托受益权转让协议》由管理人（作为受让方）与原始权益人（作为转让方）签署。

(2) 转让标的

《信托受益权转让协议》项下转让标的为原始权益人在交割日根据《信托受益权转让协议》约定转让给管理人的，原始权益人享有的自基准日（含该日）起的特定信托项目信托受益权。

(3) 转让价款

管理人按照经其与原始权益人签章确认的《信托受益权转让协议》受让基础资产，并于专项计划设立日支付基础资产转让价款人民币 350,000,000.00 元（大写：叁亿伍仟万元整）。

（4）关于《信托受益权转让协议》的其他相关内容，详见《计划说明书》的备查文件。

17.3 《托管协议》摘要

《托管协议》由管理人与托管人签署，旨在明确双方在专项计划资产保管相关事宜中的权利、义务及职责，以实现托管人对管理人的业务监督，确保专项计划资产的安全，保护资产支持证券持有人的合法权益。

（1）托管资产

即专项计划账户内的现金资产。

（2）专项计划账户的开立和管理

管理人以专项计划名义在托管人处开设托管账户即专项计划账户。专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收计划推广账户划转的专项计划募集资金、接收基础资产回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产转让价款、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，均必须通过该账户进行。

（3）投资指令的发送、确认和执行

《托管协议》对投资指令签发人员授权及其变更、投资指令的内容、发送流程、接收、确认、执行等事项进行了详细约定。

（4）认购资金的使用

《托管协议》对认购资金如何用于基础资产受让及合格投资，专项计划资产的分配进行了详细约定。

（5）专项计划的会计核算和账户核对

管理人、托管银行根据相关《企业会计准则》及双方的约定，分别对本专项计划资

产独立建账、独立核算，并指定专门人员负责本专项计划资产会计核算与账册保管。

管理人为本专项计划的会计责任人。管理人对本专项计划资产核算后向托管银行提供核算结果供托管银行复核。管理人向托管银行以传真方式提供账务结果，托管银行核对确认无误后加盖预留印鉴，回传管理人。

账务核对有误的应及时告知对方，双方共同查明原因，及时调整账务，并确定调整方案。如涉及资产支持证券持有人利益的，由管理人负责对资产支持证券持有人进行信息披露。

（6）托管人和管理人之间的业务监督

在专项计划资产托管的过程中，托管人与管理人之间形成相互监督关系。

（7）其他

关于《托管协议》的其他相关内容，详见《计划说明书》的备查文件。

第18章 其他说明事项

18.1 利益关系说明

截至本《说明书》签署之日，计划管理人与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。计划管理人与原始权益人之间近二年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，计划管理人与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》签署之日，托管银行与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。托管银行与原始权益人之间近二年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，托管银行与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。

18.2 计划管理人的解任和辞任

18.2.1 计划管理人的解任

专项计划发生《标准条款》约定的任何计划管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的约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解任通知，该通知中应注明计划管理人解任的生效日期。

有控制权的资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知后，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）在有控制权的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）计划管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

除发生计划管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

18.2.2 计划管理人的辞任

未经有控制权的资产支持证券持有人大会决议确认，专项计划的计划管理人不得辞任。

有控制权的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）在有控制权的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）有控制权的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。

18.3 继任管理人的委任

有控制权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，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任计划管理人，同时将对继任计划管理人的任命通知计划管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

继任计划管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项计划管理人资格的证券公司或基金管理公司子公司。

继任计划管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管银行重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任计划管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

辞任或被解任的计划管理人在辞任或被解任后应：(i) 立即签署并交付形式和内容符合继任计划管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任计划管理人完全转让该辞任或被解任计划管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(ii) 向继任计划管理人转让并交付该辞任或被解任计划管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(iii) 向继任计划管理人转让并交付其担任计划管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(iv) 办理其他必要的、合理的交接手续。

第19章 违约责任与争议解决

19.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定,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。

19.2 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:

- 1、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;
- 2、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;
- 3、认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

19.3 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:

- 1、因计划管理人过错而丧失其拥有的与资产管理合同项下管理服务相关的业务资格;
- 2、计划管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据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、计划管理人未履行或全部履行法律规定的职责、专项计划文件约定的任何职责或义务,致使专项计划的资产受到损失;

19.4 法律适用和争议解决

19.4.1 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

19.4.2 争议解决

凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可将上述争议提交深圳国际仲裁院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。

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资产管理合同的约定继续履行各自义务。

第20章 其他事项

20.1 通知

1、《认购协议》及《标准条款》项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署。

2、通知送达日期按下列约定确定：（1）如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；（2）以传真、电传、电报传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第1个工作日视为送达。

3、双方用于《标准条款》第23.1.2条所述通知用途的地址和传真号码如下：

如发送给认购人，为《认购协议与风险提示书》中载明的认购人的地址和传真号码；

如发送给管理人，为以下信息：

名称：长城证券股份有限公司

地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层

邮编：100044

联系人：郭晓荣、孙煥鑫、邓雅丹、陈仕龙、杨明、吴赞

电话：010-88366060

传真：010-88366650

4、一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起15个自然日内以书面形式通知其他各方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知其他各方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

5、专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到计划管理人办理资金账户变更确认手续，并通知计划管理人新的资金账户；计划管理人在上述手续完成后才能支付资产支持证券持有人的专项计划分配资金。

20.2 可分割性

资产管理合同的各部分应是可分割的。如果资产管理合同中的任何条款、承诺、条件或约定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理合同的其他部分，资产管理合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

20.3 有限追索权

资产支持证券持有人承认且同意，除针对计划管理人提起的因其自身过失、欺诈、故意的不当行为或违反专项计划文件项下的义务而提起的诉讼或仲裁，针对专项计划、计划管理人的追索权，只限于专项计划资产及其资产收益。对于计划管理人根据资产管理合同运用专项计划资产及/或其实现的收益后仍未满足的资产支持证券持有人应得的款项，资产支持证券持有人对专项计划或计划管理人不享有索赔或追索权。

20.4 修改

对资产管理合同的任何修改须以书面形式并经每一方或其代表正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。资产管理合同的任何修改构成资产管理合同不可分割的一部分。资产支持证券持有人、计划管理人不得通过签订补充协议、修改协议等方式约定保证专项计划资产的收益、承担投资损失，或排除资产支持证券持有人自行承担投资风险。

20.5 弃权

除非经明确的书面弃权或更改，资产管理合同项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

20.6 标题

资产管理合同中的标题及附件之标题仅为方便而设,并不影响资产管理合同中任何规定的含义和解释。

20.7 完整协议

资产管理合同应取代此前认购人与计划管理人之间关于资产管理及相关的其他事项的任何和所有(书面的或口头的)讨论和协议,并且资产管理合同载有认购人与计划管理人就资产管理合同拟议之交易达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由认购人与计划管理人签署书面文件,不得对资产管理合同进行任何变更或修订。

第21章 备查文件

本《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《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》
- 2、《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
- 3、《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》
- 4、《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》
- 5、长安宁-天元基建贷款单一资金信托信托文件
- 6、《北京盈科（长沙）律师事务所关于长城证券股份有限公司设立长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划之法律意见书》
- 7、《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 8、《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划现金流预测分析咨询报告书》
- 9、管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- 10、借款人的营业执照和公司章程
- 11、托管银行业务资格批件和营业执照

备查文件查阅地点：

长城证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦9层

联系电话：010-88366060

传真：010-88366650

联系人：郭晓荣、孙煥鑫、邓雅丹、陈仕龙、杨明、吴赞

（此页无正文，为《长城证券-天元保障房信托受益权资产支持专项计划说明书》
的盖章页）

