

平安汇通-平安金融大厦资产管理费
资产支持专项计划
审计报告
上会师报字(2018)第 2911 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2018)第 2911 号

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划全体持有人：

一、审计意见

我们审计了平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划(以下简称“平安汇通平安金融大厦专项计划”)财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度的利润表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附平安汇通平安金融大厦专项计划的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则、《证券投资基金会计核算业务指引》、《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》以及中国证券监督管理委员会和中国证券业协会发布的关于基金行业实务操作的有关规定编制，公允反映了平安汇通平安金融大厦专项计划 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和所有者权益变动情况。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他事项

我们提醒财务报表使用者关注后附财务报表附注中对编制基础的说明。同时该财务报表系平安汇通平安金融大厦专项计划管理人(以下简称“管理人”)根据《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》的规定为其专项计划份额持有人编制的，因此财务报表可能不适于其他用途。



上会会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

四、其他信息

管理人对其他信息负责。其他信息包括平安汇通平安金融大厦专项计划 2017 年度资产管理报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理人对财务报表的责任

管理人负责按照企业会计准则、《证券投资基金会计核算业务指引》、《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》以及中国证券监督管理委员会和中国证券业协会发布的关于基金行业实务操作的有关规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理人负责评估平安汇通平安金融大厦专项计划的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

3、评价管理人选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

我们与管理人就平安汇通平安金融大厦专项计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

张健



中国注册会计师

江嘉伟



二〇一八年四月十六日

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

金额单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 注释号 | 期末余额 |
|------------------------|----|-----|----------------|
| 资产: | | | |
| 银行存款 | 1 | 1 | 105,655.60 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 2 | 2 | 18,000,000.00 |
| 其中：基金投资 | 3 | | 18,000,000.00 |
| 应收利息 | 4 | 3 | 10,077.74 |
| 其他资产 | 5 | 4 | 258,776,980.48 |
| 资产总计 | 6 | | 276,892,713.82 |
| | 7 | | |
| 负债: | 8 | | |
| 应付托管费 | 9 | 5 | 94.11 |
| 负债合计 | 10 | | 94.11 |
| | 11 | | |
| 所有者权益: | 12 | | |
| 实收计划 | 13 | 6 | 229,000,000.00 |
| 未分配利润 | 14 | 7 | 47,892,619.71 |
| 所有者权益总计 | 15 | | 276,892,619.71 |
| 所有者权益与负债总计 | 16 | | 276,892,713.82 |

管理人法定代表人：

会计机构负责人：

制表人：黄志刚

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

利润表

2017 年度

编制单位：平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

金额单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 注释号 | 本期发生额 |
|-----------|----|-----|----------------|
| 一、收入 | 1 | | 100,970,413.62 |
| 1、利息收入 | 2 | | 10,781.82 |
| 其中：存款利息收入 | 3 | 8 | 10,781.82 |
| 2、投资收益 | 4 | | 100,959,631.80 |
| 其中：基金红利收益 | 5 | | |
| 收益权投资收益 | 6 | 9 | 100,959,631.80 |
| 二、费用 | 7 | | 44,254,602.91 |
| 1、管理费 | 8 | 10 | 475,019.52 |
| 2、托管费 | 9 | 11 | 25,368.08 |
| 3、其他费用 | 10 | 12 | 43,754,215.31 |
| 三、利润总额 | 11 | | 56,715,810.71 |

管理人法定代表人：

会计机构负责人：

制表人：黄志刚

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

所有者权益变动表



编制单位：平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划

2017年度

金额单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| | 实收计划 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、期初所有者权益（专项计划净值）64692.4 | | | |
| 二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润） | | 56,715,810.71 | 56,715,810.71 |
| 三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列） | 229,000,000.00 | | 229,000,000.00 |
| 其中：1、专项计划参与款 | 300,000,000.00 | | 300,000,000.00 |
| 2、专项计划退出款 | -71,000,000.00 | | -71,000,000.00 |
| 四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数 | | -8,823,191.00 | -8,823,191.00 |
| 五、期末所有者权益 | 229,000,000.00 | 47,892,619.71 | 276,892,619.71 |

管理人法定代表人：

会计机构负责人：

制表人：

黄立刚

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划
2017 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

一、专项计划基本情况

根据上海证券交易所出具的《关于对平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2017]63 号), 平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划资产支持证券符合上海证券交易所的挂牌转让条件, 上海证券交易所对其挂牌转让无异议。专项计划于 2017 年 6 月 9 日成立。深圳平安大华汇通财富管理有限公司是专项计划的管理人, 招商银行股份有限公司深圳分行是专项计划的托管人, 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为资产支持证券的登记托管机构。

根据上海证券交易所出具的《关于对平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持证券挂牌转让无异议的函》及《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》, 平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划发行资产支持证券(包括不动产 01、不动产 02、不动产 03 和不动产 04), 各级资产支持证券目标发售规模分别为 7,100 万元、8,100 万元、8,300 万元和 6,500 万元, 总规模为 30,000 万元。不动产 01 档资产支持证券预期到期日为 2017 年 12 月 31 日, 不动产 02 档资产支持证券预期到期日为 2018 年 12 月 31 日, 不动产 03 档资产支持证券预期到期日为 2019 年 12 月 31 日, 不动产 04 档资产支持证券预期到期日为 2020 年 12 月 31 日。截止 2017 年 6 月 9 日, 专项计划已收到投资者认购参与资金金额共计 300,000,000.00 元, 设立资金已经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所验证, 并出具中汇深基验(2017)055 号验资报告。

二、编制基础

本财务报表根据附注三的主要会计政策编制, 主要会计政策是按照财政部颁布的企业会计准则及相关规定, 亦参考中国证监会及行业协会发布的关于证券投资基金管理财务报表编制的有关规定编制, 同时与《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》的相关内容一致。

本财务报表会计政策以收付实现制为基础, 并按照上述方法确定资产收益权账面价值与当年收益、费用及利润分配的核算。

三、主要会计政策

1、会计年度

本专项计划采用公历年制, 即自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本期财务报表的实际编制期间系 2017 年 6 月 9 日(专项计划成立日)至 2017 年 12 月 31 日止。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币, 记账本位币单位为元。

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划
2017 年度财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

3、记账基础和计价原则

专项计划以收付实现制为记账基础，以历史成本为计价原则。

4、资产收益权

进行资产收益权投资时，按实际支付的价款计入资产收益权本金科目。

5、收入的确认和计量

存款利息收入按存款的本金与适用利率逐日计提的金额入账。资产收益权投资收益于实际收到收益权收益时，确认收益权收入。

6、费用的确认和计量

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（但计划管理人就其营业活动或基础资产回收款而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、资产服务机构的服务费、托管人的托管费、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或对资产服务机构进行复核的审计费、兑付兑息费和上市月费(如有)、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。

7、税项

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税〔2016〕46号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税〔2016〕140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税〔2017〕2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》及财税〔2017〕56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》等相关规定，自2018年1月1日起资管产品管理人(以下称管理人)运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

8、分配政策及相关核算

根据《平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划说明书》第七章有关专项计划现金流归集、投资及分配的规定，专项计划资产及收益按以下顺序分配（同一分配顺序下如有不足，则按比例分配）：

- (1) 支付专项计划应承担的税收、执行费用；
- (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；

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划
2017年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

- (3) 支付托管人的托管费(如该分配日所对应的兑付日为托管费支付日)、计划管理人的管理费、跟踪评级费、审计费及其他专项计划费用;
- (4) 支付应付的资产支持证券的全部预期收益;
- (5) 在资产支持证券预期到期日, 支付资产支持证券的未偿本金余额, 直至资产支持证券的全部未偿本金余额清偿完毕;
- (6) 资产服务机构的服务费。

四、财务报表主要项目注释

1、银行存款

| <u>存放地</u> | <u>期末余额</u> |
|----------------|-------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 105,655.60 |

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

| <u>明细项目</u> | <u>期末余额</u> | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| | <u>成本</u> | <u>公允价值</u> | <u>公允价值变动</u> |
| 基金投资 | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 | - |

3、应收利息

| <u>项目</u> | <u>期末余额</u> |
|-----------|-------------|
| 应收利息 | 10,077.74 |

4、其他资产

| <u>项目</u> | <u>期末余额</u> |
|-------------|-----------------------|
| 收益权资产 | 256,250,000.00 |
| 待摊管理费及风险准备金 | 2,524,980.48 |
| 预付长款 | 2,000.00 |
| 合计 | <u>258,776,980.48</u> |

5、应付托管费

| <u>项目</u> | <u>期末余额</u> |
|-----------|-------------|
| 应付托管费 | 94.11 |

6、实收计划

| <u>项目</u> | <u>期末金额</u> |
|-----------|-----------------------|
| 不动产 02 | 81,000,000.00 |
| 不动产 03 | 83,000,000.00 |
| 不动产 04 | <u>65,000,000.00</u> |
| 合计 | <u>229,000,000.00</u> |

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划
2017 年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

注: 专项计划本期成立经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审验, 并出具中汇深基验(2017) 055 号验资报告确认。

7、未分配利润

| <u>项目</u> | <u>期末金额</u> |
|-----------|---------------|
| 期初未分配利润 | |
| 加: 本年收益 | 56,715,810.71 |
| 减: 本年分配 | -8,823,191.00 |
| 期末未分配利润 | 47,892,619.71 |

8、存款利息收入

| <u>项目</u> | <u>本期发生额</u> |
|-----------|--------------|
| 银行存款利息收入 | 10,781.82 |

9、收益权投资收益

| <u>项目</u> | <u>本期发生额</u> |
|-----------|----------------|
| 收益权投资收益 | 100,959,631.80 |

10、管理人报酬

| <u>项目</u> | <u>本期发生额</u> |
|-----------|--------------|
| 管理费 | 475,019.52 |

11、托管费

| <u>存放地</u> | <u>本期发生额</u> |
|----------------|--------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 25,368.08 |

12、其他费用

| <u>项目</u> | <u>本期发生额</u> |
|-----------|----------------------|
| 银行手续费 | 269.34 |
| 无形资产摊销 | 43,750,000.00 |
| 中登手续费费 | <u>3,945.97</u> |
| 合计 | <u>43,754,215.31</u> |

五、关联交易

1、关联方关系

| <u>关联方</u> | <u>关系</u> |
|------------------|-----------|
| 深圳平安大华汇通财富管理有限公司 | 管理人、推广机构 |
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 计划托管人 |

平安汇通-平安金融大厦资产管理费资产支持专项计划
2017年度财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

2、关联方交易

下述关联交易均在正常业务范围内按一般商业条款设立。

(1) 关联方报酬

① 专项计划管理人报酬

管理人报酬

| <u>关联方名称</u> | <u>本期发生额</u> |
|------------------|--------------|
| 深圳平安大华汇通财富管理有限公司 | 2,716,800.00 |

② 专项计划托管费

托管费

| <u>关联方名称</u> | <u>本期发生额</u> |
|----------------|--------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 22,684.93 |

(2) 由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

① 银行存款

| <u>关联方名称</u> | <u>期末余额</u> |
|----------------|-------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 105,655.60 |

② 利息收入

| <u>关联方名称</u> | <u>本期发生额</u> |
|----------------|--------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 704.08 |

(3) 其他关联方往来

汇划手续费及网银手续费

| <u>关联方名称</u> | <u>本期发生额</u> |
|----------------|--------------|
| 招商银行股份有限公司深圳分行 | 269.34 |

六、其他事项说明

无其他说明事项。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201707280139

名 称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市静安区威海路 755 号 25 层

执行事务合伙人 张健，张晓荣，耿磊，巢序，朱清滨，杨滢

成立日期 2013 年 12 月 27 日

合伙期限 2013 年 12 月 27 日 至 2033 年 12 月 26 日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】



本复印件已审核与原件一致