

湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划

2021 年第一期（总第六期）资产管理报告

一、重要提示

本报告依据《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及其他有关规定、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划说明书》的约定制作。

本报告由管理人湘财证券股份有限公司负责编制，管理人声明保证本报告信息的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本报告中关于湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划的数据由上海新湖绿城物业服务有限公司提供，专项计划账户的资金数据由中国农业银行股份有限公司提供并确认。

湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划于 2019 年 9 月 9 日正式成立。

当期权益登记日：2021 年 1 月 25 日，当期兑付日：2021 年 1 月 26 日。

本报告期间：2020 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

二、资产支持专项计划基本情况

产品序列	年限 (年)	当期收 益率	发行规模 (万元)	面值	还本付息方式
优先级资产支持证券概况					
PR 新湖 A1	1	6.50%	12,400.00	100	按季支付预期收益，按计划分期偿还本金
PR 新湖 A2	2	6.80%	13,200.00	100	按季支付预期收益，按计划分期偿还本金
19 新湖 A3	3	7.00%	14,100.00	100	按季支付预期收益，按计划分期偿还本金
19 新湖 A4	4	7.10%	15,000.00	100	按季支付预期收益，按计划分期偿还本金
19 新湖 A5	5	7.20%	16,100.00	100	按季支付预期收益，按计划分期偿还本金
次级资产支持证券概况					
19 新湖次	5	-	5,200.00	100	到期一次偿付
信用评级	东方金诚国际信用评估有限公司给予“湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划”优先级资产支持证券 A1-A5AAA 级评级				
销售对象	由合格机构投资者认购				

托管银行	中国农业银行股份有限公司杭州分行
登记机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
流动性安排	优先级资产支持证券可在上交所固定收益证券综合电子平台 进行转让、交易

三、基础资产运行情况

本专项计划基础资产系指原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《湖南信托·新湖绿城物业财产权信托信托合同》享有的信托受益权。上海新湖绿城以依据物业合同所享有的对物业合同付款义务人的全部应收账款产生的现金流回款作为标的债权的主要还款来源。本次专项计划初始入池物业共计 62 个，物业费类型包含住宅类物业费、自有商业类物业费和停车位管理费三类。本报告期初，上海新湖绿城物业服务有限公司入池 61 个物业项目，报告期内终止 1 个物业项目，截至报告期末，尚未终止的项目数为 60 个。相关运营情况及物业费归集情况如下：

(1) 期初物业资产按实际发生数：

单位：元

期初应收物业费余额	139,614,914.95
期末应收物业费余额	78,605,244.79
当期收到的现金流回款	61,009,670.16
期初尚未终止的项目数	61
当期终止的项目数	1
期末尚未终止的项目数	60

本专项计划自 2020 年 11 月 1 日起，原入池物业项目浙江·金华·永康溪心壹号项目终止。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划现金流预测咨询报告》（中兴财光华咨询字（2018）第 318001 号），浙江·金华·永康溪心壹号项目在 2020 年 11 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日产生的现金流入合计 3,357,387.24 元，专项计划设立时入池的 62 个物业项目 2020 年 11 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日产生的现金流入合计 623,840,282.32 元，该终止物业项目预测现金流占现金流预测金额的比例为 0.54%，该项目退出对本专项计划本息偿付无实质性影响。

(2) 新增物业资产按实际发生数：

单位：元

期初应收物业费余额	0
期末应收物业费余额	0

当期收到的现金流回款	0
期初尚未终止的项目数	0
当期终止的项目数	0
期末尚未终止的项目数	0

(3) 现金流回款情况：

单位：元

项目 编号	项目名称	当期收到的全部 现金流回款	当期收到的现金流回款中 已划付至信托账户中的金 额
1	浙江·杭州·红石公寓	39,126.06	39,126.06
2	浙江·杭州·新河公寓	66,316.16	66,316.16
3	浙江·杭州·北国之春	283,344.02	283,344.02
4	浙江·杭州·华融大厦	410,939.80	410,939.80
5	浙江·杭州·武林国际	1,617,248.43	1,617,248.43
6	浙江·杭州·新湖香格里拉	1,767,672.91	1,767,672.91
7	浙江·杭州·新湖果岭花苑	1,852,032.14	1,852,032.14
8	浙江·杭州·东新府	607,782.15	607,782.15
9	浙江·杭州·运河广场	794,719.64	794,719.64
10	浙江·嘉兴·新中花园 1 标	1,121,949.64	1,121,949.64
11	浙江·嘉兴·新中花园 2 标	455,550.19	455,550.19
12	浙江·嘉兴·桐乡新湖香格里拉	1,124,177.64	1,124,177.64
13	浙江·衢州·新湖景城	918,007.95	918,007.95
14	浙江·衢州·新湖景城郁金香郡	1,042,896.04	1,042,896.04
15	浙江·舟山·御景国际	1,368,229.95	1,368,229.95
16	浙江·金华·兰溪新湖香格里拉	2,110,591.98	2,110,591.98
17	浙江·金华·永康总部中心三期	1,976,428.74	1,976,428.74
18	浙江·丽水·青田滨江国际	1,771,299.51	1,771,299.51
19	浙江·丽水·新湖国际一期	1,161,997.54	1,161,997.54
20	浙江·丽水·新湖国际二期	537,715.50	537,715.50
21	浙江·丽水·新湖国际三期	1,044,634.25	1,044,634.25
22	浙江·温州·乐清海德花园	1,775,822.47	1,775,822.47
23	浙江·温州·瑞安新湖春晓柳莺苑 1-1 地块	987,483.04	987,483.04
24	上海·新湖明珠城北区	2,107,566.87	2,107,566.87
25	上海·新湖明珠城南区	1,468,462.46	1,468,462.46
26	浙江·金华·永康溪心壹号	5,056.58	5,056.58
27	江西·九江·柴桑春天一区	742,842.00	742,842.00
28	江西·九江·柴桑春天二区	622,972.00	622,972.00
29	江西·九江·新湖明珠城 ¹	806,832.00	806,832.00
	江西·九江·新湖明珠城十组团	558,187.00	558,187.00
30	江西·九江·庐山国际	4,615,219.20	4,615,219.20
31	江西·九江·武宁西海首府	791,828.14	791,828.14
32	湖北·黄石·莲花湖 1 号	607,484.00	607,484.00

¹ 原入池物业项目“江西·九江·新湖明珠城”成立了两个业委会，分别签署了《物业服务合同》，此处拆分为“江西·九江·新湖明珠城”和“江西·九江·新湖明珠城十组团”两个子项目。

33	江苏·苏州·吴江新湖明珠城一期	1,194,502.01	1,194,502.01
34	江苏·苏州·吴江新湖明珠城望湖苑	1,028,869.03	1,028,869.03
35	江苏·苏州·吴江新湖明珠城紫桂苑	1,008,147.54	1,008,147.54
36	江苏·苏州·吴江新湖明珠城聆湖苑	601,897.28	601,897.28
37	江苏·镇江·句容仙林翠谷一期	322,668.30	322,668.30
38	江苏·镇江·句容仙林翠谷二三期	1,045,560.73	1,045,560.73
39	江苏·镇江·句容仙林翠谷五六期	398,448.60	398,448.60
40	山东·泰安·新湖绿园	661,948.87	661,948.87
41	山东·滨州·玫瑰园	-	-
42	山西·长治·潞鼎庄园	244,615.94	244,615.94
43	山西·长治·融汇家园	203,548.39	203,548.39
44	山东·济宁·曲阜东方御景湾	556,188.86	556,188.86
45	北京·点石商务公园	5,035,200.98	5,035,200.98
46	天津·新湖香格里拉	345,388.66	345,388.66
47	天津·义乌北方国际商贸城	423,577.59	423,577.59
48	辽宁·沈阳·北国之春	1,482,851.46	1,482,851.46
49	辽宁·沈阳·中国印象	1,135,757.90	1,135,757.90
50	辽宁·沈阳·新湖明珠城	1,421,318.56	1,421,318.56
51	辽宁·沈阳·御和园	1,613,000.65	1,613,000.65
52	辽宁·沈阳·青蓝国际 A 区	119,269.94	119,269.94
53	辽宁·沈阳·青蓝国际 B 区	300,848.97	300,848.97
54	辽宁·沈阳·新湖仙林金谷二期	294,513.02	294,513.02
55	辽宁·沈阳·新湖花园	255,978.33	255,978.33
56	辽宁·朝阳·喀左水木清华	57,054.84	57,054.84
57	内蒙古·通辽·德福地王花园	529,308.93	529,308.93
58	内蒙古·通辽·中信亚龙湾	1,357,040.41	1,357,040.41
59	内蒙古·通辽·巴音孟克	335,590.72	335,590.72
60	内蒙古·通辽·富景华庭二期	664,088.97	664,088.97
61	内蒙古·通辽·中信国际	1,210,068.68	1,210,068.68
	合计	61,009,670.16	61,009,670.16

四、原始权益人、管理人和托管人等资产证券化业务参与人履约情况

本报告期内，管理人严格遵守《证券公司客户资产管理业务管理办法》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关法律法规，在各重要方面的运作严格按照《标准条款》、《计划说明书》等文件的约定进行，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

本报告期内，托管人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。在各重要方面的运作严格按照《标准条款》、《计划说明书》及《托管协议》的约定，管理

专项计划专户，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

本报告期内，监管银行在专项计划资金监管账户监管责任中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善履行对资产归集账户的监管义务，确保资金监管账户内资金的安全。在各重要方面的运作严格按照《标准条款》、《计划说明书》及《监管协议》的约定，管理资金监管账户，不存在任何损害资产支持证券持有人利益的行为。

本报告期内，资产服务机构按照《标准条款》、《计划说明书》及《服务协议》的约定，全权负责与底层物业资产管理服务、物业费收集转付的有关的事项，入池物业项目的更新，物业费现金流的计算与归集，新增入池物业项目的筛选，物业费收取情况的查询和报告等相关工作，不存在实质损害资产支持证券持有人利益的行为。

本报告期内，原始权益人按照《标准条款》、《计划说明书》、《湘财证券-新湖绿城物业资产支持专项计划信托受益权转让协议》的约定，履行了基础资产的设立、转让等相关工作，不存在实质损害资产支持证券持有人利益的行为。

五、借款人（资产服务机构）的经营情况

上海新湖绿城 2019 年财务报告经亚太(集团)会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“亚会（浙）审字（2020）116 号”审计报告，2020 年 1-9 月财务数据未经审计，主要财务数据如下。

单位：元

财务指标	2020 年 9 月末/1-9 月	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产（元）	769,612,177.11	873,751,897.30	218,019,841.65
净资产（元）	74,529,446.92	75,729,552.12	50,444,770.23
营业收入（元）	251,648,706.01	383,856,831.09	322,128,888.92
净利润（元）	-1,200,105.20	24,744,331.54	19,889,818.50

六、专项计划账户资金收支情况

本报告期内专项计划账户于 2021 年 1 月 15 日收到信托受托人转付的资金 51,384,335.67 元。

本报告期内，专项计划于托管人划款日（2021 年 1 月 21 日）向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司划拨资产支持证券 2021 年度第一期兑付所需资金，并按照《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划说明书》的约定支付托管人、中证登上海公司等相关费用。

七、各档次资产支持证券的本息兑付情况

本报告期内实现 2021 年第一期（总第六期）收益分配，将于 2021 年 1 月 26 日完成兑付，湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划优先级资产支持证券 19 新湖 A3、19 新湖 A4、19 新湖 A5 分别分配收益 2,487,804.00 元、2,684,400.00 元和 2,921,828.00 元。此外，19 新湖 A3 将分配本金 43,005,000.00 元，本次分配后，19 新湖 A3 剩余本金面值调整为 69.50 元。详细情况请参考《湘财证券股份有限公司关于湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划 2021 年第一期（总第六期）收益分配报告》。

八、管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况

管理人未曾以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等在一级市场认购资产支持证券。

九、其他事项

本告期内借款人持续经营，未发生违反合同约定、损害基础资产及其收益的情况。

本报告期内专项计划的管理人、托管人、评级机构未发生变更。

本报告期内专项计划的信用评级未发生变化。

十、备查文件目录、查阅地点及联系方式

（一）备查文件目录

- 1、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划标准条款》
- 2、《信托受益权转让协议》
- 3、《托管协议》
- 4、《回售和赎回承诺函》
- 5、《认购协议与风险揭示书》
- 6、《湖南信托·新湖绿城物业财产权信托信托合同》

- 7、《资金监管协议》
- 8、《保证合同》
- 9、《共同债务人付款确认书》
- 10、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划服务协议》
- 11、新湖集团及共同债务人关于本专项计划的有权机构决议
- 12、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 13、《北京市金杜律师事务所关于湘财证券股份有限公司申请设立湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划之法律意见书》
- 14、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划尽职调查报告》
- 15、营业执照和公司章程 -借款人
- 16、营业执照和公司章程 -共同债务人
- 17、营业执照和公司章程 - 原始权益人
- 18、营业执照和公司章程 - 担保人
- 19、相关业务资格或执业证明文件、营业执照 - 管理人
- 20、相关业务资格或执业证明文件、营业执照 - 托管人
- 21、《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划说明书》

（二）备查文件查阅地点：

名称：湘财证券股份有限公司

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 20 楼

联系电话：021-50293515

传真：021-50293577

联系人：孟令浩

（本页无正文，为《湘财证券-新湖绿城物业费资产支持专项计划 2021 年第一期（总第六期）资产管理报告》）

湘财证券股份有限公司
2021 年 1 月 19 日