

华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划

2025年度资产管理报告

华金证券股份有限公司
二〇二六年四月
报告期：2025年1月1日-2025年12月31日

重要提示

管理人华金证券股份有限公司保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本专项计划出具了无法表示意见的审计报告。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“上会”）关注到本专项计划存在未按《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划说明书》及《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划标准条款》如期兑付本息的情况。截至本报告出具日，对于上述基础资产的逾期支付本息，管理人正在与融资人、增信主体及资产支持证券持有人进行沟通，但尚未形成解决方案。因此上会认为无法获取充分适当的审计证据对上述基础资产的兑付情况做出明确判断。基于此，上会出具了无法表示意见的审计报告。请投资者注意相关风险。

本报告中来源于管理人外的资产证券化业务其他参与机构的相关信息已经信息来源方复核确认，管理人已通过合理方式进行复核确认。

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

专项计划增信机构融创房地产集团有限公司 2025 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无法表示意见的审计报告，特此提示投资者注意相关风险。

其他重要提示：

（一）专项计划的兑付情况

截至报告日，专项计划的第十个兑付日（2023 年 2 月 7 日）至第二十二个兑付日（2026 年 2 月 7 日），上述 13 期均未按时完成资金归集，且经管理人多次催告，还款补足义务人及差额补足义务人均未履行相关合同约定的义务。由于截至上述兑付日，未足额收到相关补足资金，专项计划托管账户资金不足，第十期至第二十二期未能按照计划说明书约定完成兑付兑息。

本专项计划第二十三期资金归集日为 2026 年 4 月 9 日，还款补足支付日为 2026 年 4 月 14 日，差额补足履行日为 2026 年 4 月 23 日；截至本报告出具之日，借款人/还款补足义务人昊川置业及差额补足义务人融创房地产集团有限公司在经管理人催告后均未按照相关合同约定履行归集义务及还款补足义务、差额补足义务。第二十三期兑付兑息日为 2026 年 5 月 7 日，本期兑付存在不确定性。

（二）报告期内专项计划目标物业相关情况

目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋。截至 2023 年 1 月，整租方在未告知抵押权人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

为最大程度保障专项计划资产支持证券持有人利益，管理人已于 2023 年 2 月 10 日对目标物业长租公寓租金收入及其他相关收入进行资金监管，相关费用支出需经管理人审批。管理人按月比对租赁台账及银行流水，核查确认实际出租情况，争取避免再次出现隐瞒长租、挪用租金的情况。

截至本报告期末，除上述长租公寓外的公寓 53 套，经户型改造后成为 70 套公寓，扣除物业运营用房 6 套公寓后实际可出租 64 套，实际在租 53 套，出租率（已出租套数/剩余套数）：71.43%，出租率（已出租套数/实际可出租套数）：78.13%。

（三）专项计划重要现金流提供方被申请破产的情况

2026 年 4 月 17 日，管理人收到昊川置业邮件，获悉目标物业整租方上海臻晶彩商业管理有限公司已经被申请破产清算，上海市浦东新区人民法院已裁定受理该破产案件（案号为 2025 沪 0115 破 207 号），并指定上海求是会计师事务所有限公司（以下简称“破产管理人”）为该案的破产管理人。经与昊川置业沟通，管理人获悉破产管理人已向整租方债权人昊川置业提供《破产债权申报通知书》并通知债权人向破产管理人申报债权。

因昊川置业对整租方享有的租金债权已质押给专项计划项下信托计划，因此专项计划项下信托计划系该笔债权的质押权人。管理人已通知专项计划项下信托计划信托受托人等专项计划项下相关主体就相关主体对整租方享有的债权权利（含欠付租金及违约金等）向破产管理人进行申报。同时已经沟通昊川置业申报的该笔债权受益人应为专项计划项下信托计划。截至报告日，专项计划项下信托计划信托受托人及昊川置业均已进行债权申报。

管理人将结合持有人意见，积极开展整租方变更相关准备工作，以保障目标物业正常运营。管理人将持续跟进破产案件进展并及时披露最新情况。特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜作出独立判断。

（四）因专项计划增信方融创房地产集团有限公司 2025 年度财务报告及审计报告无法按时披露，专项计划年度资产管理报告缺失增信方相关财务数据，具体情况详见《关于华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划无法按时完整披露 2025 年度资产管理报告的风险提示公告》。特此提示投资者注意相关风险。

管理人将在融创房地产集团有限公司提供 2025 年度财务报告及审计报告后及时披露更新的

年度资产管理报告。

目录

重要提示	2
释义	7
第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况	8
一、 专项计划基本情况	8
二、 资产支持证券基本情况	10
三、 专项计划参与者基本信息情况	11
四、 资产支持证券收益分配情况	13
五、 业务参与者变更或者变化情况	15
六、 报告期内履行职责和义务的情况	16
七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况	17
八、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况	17
九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况	18
十、 跟踪评级情况	19
十一、 转让基础资产取得资金使用情况	20
十二、 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	20
十三、 专项计划审计情况	20
第二节 基础资产情况	20
一、 基础资产变化情况	20
二、 重要现金流提供方相关情况	21
三、 不动产类基础资产情况	22
第三节 资金收支与投资管理情况	24
一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况	24
二、 基础资产现金流差异情况	26
三、 基础资产现金回款、现金流归集情况	26
第四节 增信措施及其执行情况	27
一、 增信措施安排	27
二、 增信措施变更情况	27
三、 增信措施执行情况	28
四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的	28
五、 增信措施为抵押或者质押的	29
六、 其他增信措施情况	30
第五节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项	31
一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券	31
二、 低碳转型资产支持证券	31
三、 乡村振兴资产支持证券	31
四、 “一带一路”资产支持证券	31
五、 科技创新资产支持证券	31
六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券	31
七、 知识产权资产支持证券	31
(一) 其他资产支持证券	31
第六节 其他管理人需要披露的事项	31

第七节	附件目录.....	32
一、	专项计划财务报表.....	35
二、	增信机构财务报表.....	39

释义

原始权益人/上海骧远/骧远投资	指	上海骧远投资控股有限公司
增信主体/增信机构/差额补足义务人/融创集团/融创房地产	指	融创房地产集团有限公司
信托受托人/光大信托/抵押权人	指	光大兴陇信托有限责任公司
抵押人/出质人/还款补足义务人/资产服务机构/借款人/昊川置业	指	上海昊川置业有限公司
托管人	指	招商银行股份有限公司天津分行
监管银行	指	宁波银行股份有限公司上海虹口支行
评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
评估机构	指	深圳市世联土地房地产评估有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中证登上海公司	指	中国登记结算有限责任公司上海分公司
保管银行	指	宁波银行股份有限公司
计划管理人	指	华金证券股份有限公司
整租方/臻晶彩	指	上海臻晶彩商业管理有限公司
法律顾问	指	广东恒益律师事务所
律师事务所	指	北京金诚同达律师事务所

第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

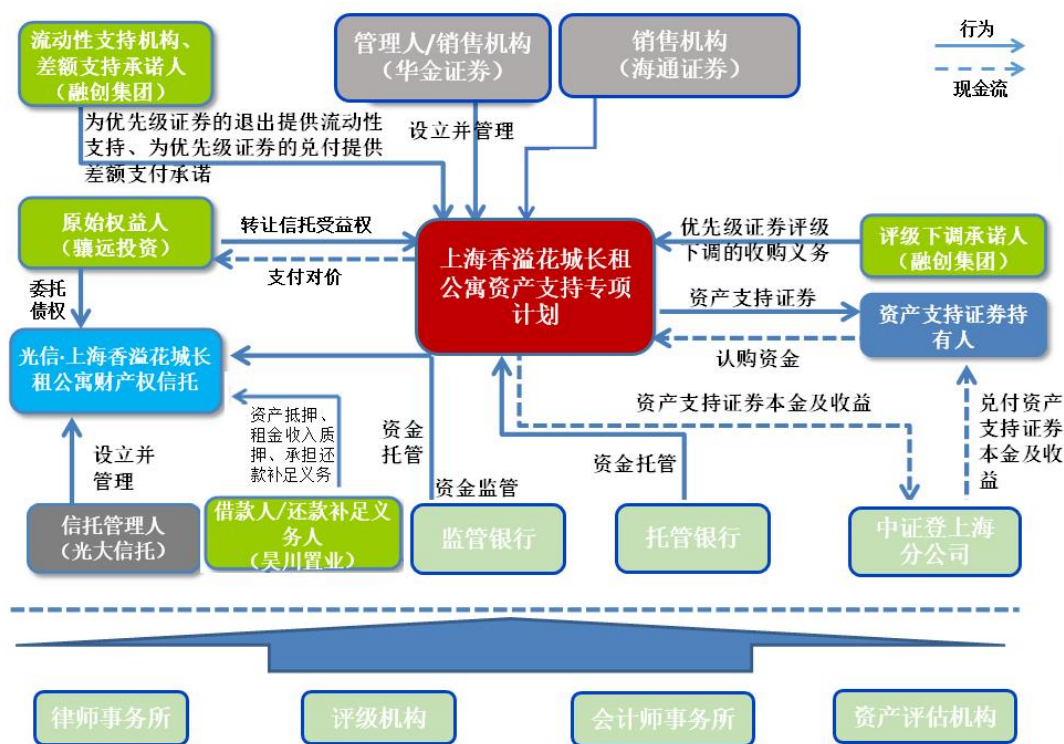
一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

专项计划名称	华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划
专项计划设立日	2020年8月7日
发行规模	5.010
存续规模（截至12月31日）	5.005
是否为双/多SPV	是
双/多SPV的具体情况	信托计划
增信方式	优先/次级分层、借款人还款补足、融创集团运营支持、融创集团差额补足、融创集团增信安排、目标物业抵押、目标物业经营收入质押
基础资产类型（一级）	债权类
基础资产类型（二级）	商业物业抵押贷款（CMBS）
基础资产类型（三级）	公寓/租赁住房
基础资产具体内容	<p>专项计划基础资产为原始权益人在光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托项下的全部信托受益权以及原始权益人在《信托合同》项下作为受益人的一切相关权利、权益及衍生权利，包括但不限于：1、《信托合同》项下受益人享有的获得信托利益分配的权利；2、根据《信托合同》在信托终止时取得信托财产的权利；3、请求、接收、追索与信托受益权相关的全部款项的权利；4、取得与信托受益权相关的承诺的利益；5、强制执行信托受益权的全部权利和其他法律救济权利；6、《信托合同》项下作为委托人或继受益人指令信托受托人管理、处分信托财产和处理信托事务等权利；7、根据《信托合同》和适用法律享有的，监督信托受托人管理、处分信托财产和处理信托事务的权利；以及8、委托人或继受益人根据《信托合同》和适用法律享有的其他权利。</p> <p>专项计划基础资产应当满足《基础资产买卖协议》约定的合格标准。</p> <p>底层现金流来源：昊川置业以其目标物业经营收入作为《借款合同》的还款来源。根据交易安排，臻晶彩整租目标物业，成为目标资产确定租户。本专项计划的目标物业为昊川置业持有并对外出租的、位于上海市普陀区石泉东路215弄4号等的香溢花城三期长租公寓。目标物业为香溢花城项目的一部分。根据昊川置业和臻晶彩签订的《租赁协议》，约定租赁物总建筑面积18,735.42平方米，目标起租日为2018年8月1日，租期自《租赁协议》签署之日起共计18年。承租人臻晶彩应当于每个租赁季开始前5日内向出租方支付下一租赁季的租金，先付后用。</p>

资产支持证券挂牌场所	上海证券交易所
------------	---------

交易结构图与说明：



交易结构概述

(一) 信托层面

1、上海骧远作为出借人与昊川置业作为借款人签订《借款合同》，向借款人提供借款，金额为 5.01 亿元。《借款合同》约定，双方有权对该合同项下借款利息的计息方式和利率水平另行协商并作出调整。并且，借款人无条件、不可撤销地同意，出借人有权将该合同项下的借款债权转让予其他主体，包括但不限于将借款债权交付给信托公司作为信托财产设立财产权信托。

2、上海骧远作为信托委托人与受托人光大信托签订《信托合同》，将上述 5.01 亿元债权委托给受托人设立光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托，从而拥有光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托的信托受益权。

3、借款人与光大信托、上海骧远、融创集团签订《债权转让与还款安排协议》，约定上述债权的转让及借款利率、还款安排等事项。借款人作为还款补足义务人，当发生任一还款补足启动事件时，还款补足义务人应当将还款补足费用划入监管账户。

4、借款人以其目标物业经营收入作为《借款合同》的还款来源，并与光大信托签订《质押合同》，将未来经营收入产生的租金收入向光大信托提供质押担保。

5、借款人与光大信托签订《抵押合同》，以合法方式取得并享有所有权的抵押物向光大信托提供抵押担保。

6、光大信托与保管银行签订《资金保管协议》，光大信托于保管银行开立信托专用银行存款账户，作为信托项目信托财产专户，仅限于光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托项下资产保管与运作。

7、信托受托人与借款人、专项计划管理人、监管银行签订《监管协议》，借款人于监管银行开立监管账户，信托受托人有权要求借款人将监管账户内资金用于偿还借款本息和其他

相关款项。专项计划运作过程中发生监管银行解任事件时，专项计划管理人有权单方、直接解任监管银行。

(二) 专项计划层面

1、认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划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、计划管理人根据与原始权益人签订的《基础资产买卖协议》的约定，将专项计划募集资金用于对价受让原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据《信托合同》享有的信托受益人的一切权利（包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利）。

3、计划管理人与光大信托、借款人昊川置业签订《资产服务协议》，计划管理人委托昊川置业作为专项计划的资产服务机构，由其按照协议约定就目标物业运营提供管理服务及其他服务，以实现计划管理人持续监控底层标的债权还款来源，确保基础资产底层现金流持续、高效回收之目的。同时，为更好地实现前述目的，光大信托同意按协议约定配合计划管理人、资产服务机构的基础资产管理事宜。

4、计划管理人与托管人签订《托管协议》，托管人根据计划管理人委托在托管人处开立专项计划账户，负责管理专项计划账户，并执行计划管理人的资金拨付指令，对专项计划资产进行托管。

5、计划管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管人发出划款指令，托管人根据划款指令，进行专项计划费用的提取和资金划付，并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。

6、计划管理人与融创集团签订《增信安排协议》，约定评级下调、违约事件、特殊召集事由、物业价值变动等一般情形下的增信安排措施，以及退出开放程序内的增信安排、信托受益权收购事项等。

7、融创集团向昊川置业和华金证券股份有限公司出具《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划之运营支持承诺函》（以下简称“《运营支持承诺函》”），融创集团承诺在专项计划存续期间给予专项计划项下昊川置业在资金、管理、经营等各方面的充分支持，保障昊川置业在专项计划存续期间的持续稳定经营。

二、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

证券代码	168866
证券简称	香溢优
发行日	2020年8月7日
到期日	2038年8月7日
发行规模	4.995
初始信用评级	AAA
最新信用评级	评级机构已终止对本专项计划项下“香溢优”的评级，详见2023年3月17日《联合资信评估股份有限公司关于终止“华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划”项下“香溢优”信用等级的公告》
最新预期收益率	5.50%
收益分配方式	转付型

收益分配频率	按季
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	不适用
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	不适用

证券代码	168867
证券简称	香溢次
发行日	2020年8月7日
到期日	2038年8月7日
发行规模	0.01
初始信用评级	-
最新信用评级	-
最新预期收益率	0
收益分配方式	过手型
收益分配频率	到期一次还本付息
报告期末原始权益人及其关联方风险自留的情况	除非经由计划管理人事先的书面同意,昊川置业或其指定的第三方认购次级资产支持证券后,不得转让其所持次级资产支持证券或收益权,也不得在其上设定任何第三方权利。
风险自留情况与报告期初是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
发生变化的,说明变化原因以及是否存在违反规定和约定的情形	不适用

三、 专项计划参与人基本信息情况

专项计划包含以下参与人:

原始权益人 资产服务机构 增信机构 托管人 资信评级机构 资产评估机构
现金流预测机构 重要现金流提供方 核心企业 实际融资人 其他

(一) 原始权益人

机构名称	上海骧远投资控股有限公司
统一社会信用代码	91310104051260881P
办公地址	上海市永嘉路692号2幢262室
联系人	秦彬
联系电话	13817938977

(二) 资产服务机构

机构名称	上海昊川置业有限公司
统一社会信用代码	91310107745641646B

办公地址	上海市普陀区石泉东路 60 号一层
联系人	秦彬
联系电话	13817938977

(三) 增信主体

机构名称	融创房地产集团有限公司
统一社会信用代码	9112011174665940XA
增信类型	差额支付
办公地址	天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099
联系人	汪超
联系电话	022-23937799

(四) 托管人

机构名称	招商银行股份有限公司天津分行
统一社会信用代码	911200007182722249
办公地址	天津市河西区广东路 255 号、前进道 9 号
联系人	王冠月
联系电话	022-83281873

(五) 资信评级机构

机构名称	联合资信评估股份有限公司
统一社会信用代码	91110000722610855P
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 17 层
联系人	姜荣
联系电话	010-85172818

(六) 资产评估机构

机构名称	深圳市世联土地房地产评估有限公司
统一社会信用代码	91440300748859878H
办公地址	上海市静安区康定路 1147 号 2 栋 209Q 室
联系人	王海瑞
联系电话	021-23568952

(七) 现金流预测机构

机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
统一社会信用代码	9111010856949923XD
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
联系人	田新宇
联系电话	021-20300000

(八) 重要现金流提供方

机构名称	上海臻晶彩商业管理有限公司
统一社会信用代码	91310112579194245G
办公地址	上海市普陀区宜昌路 458 弄 8 号四楼 4683 室
联系人	向贤菊
联系电话	15921024132
基础资产现金流占比	100%

(九) 其他：信托受托人

机构名称	宁波银行股份有限公司上海虹口支行
统一社会信用代码	91310000MA1FL1CA85
办公地址	上海市虹口区大连路 929 号
联系人	张莉
联系电话	18116216916

(十) 其他：法律顾问

机构名称	广东恒益律师事务所
统一社会信用代码	31440000455353240F
办公地址	珠江新城珠江东路 6 号广州周大福金融中心 3409-3412
联系人	黄卫、吴肇棕
联系电话	13926019339、13570035968

(十一) 其他：律师事务所

机构名称	北京金诚同达律师事务所
统一社会信用代码	31110000E00017402T
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 10 层
联系人	王明凯
联系电话	010-57068172

四、 资产支持证券收益分配情况

单位：元 币种：人民币

债券代码	168866		168867	
	分配本金金额	分配收益金额	分配本金金额	分配收益金额
2020 年 11 月 9 日	-	6,930,000.00	-	-
2021 年 2 月 8 日	-	6,930,000.00	-	-
2021 年 5 月 7 日	-	6,705,000.00	-	-
2021 年 8 月 9 日	-	7,080,000.00	-	-
2021 年 11 月 8 日	-	6,855,000.00	-	-
2022 年 2 月 7 日	-	6,855,000.00	-	-

2022年5月9日	-	6,855,000.00	-	-
2022年8月7日	-	6,780,000.00	-	-
2022年11月7日	500,000.00	6,930,000.00	-	-
2023年2月7日	-	-	-	-
2023年5月7日	-	-	-	-
2023年8月7日	-	-	-	-
2023年11月7日	-	-	-	-
2024年2月7日	-	-	-	-
2024年5月7日	-	-	-	-
2024年8月7日	-	-	-	-
2024年11月7日	-	-	-	-
2025年2月7日	-	-	-	-
2025年5月7日	-	-	-	-
2025年8月7日	-	-	-	-
2025年11月7日	-	-	-	-
已分配金额小计	500,000.00	61,920,000.00	-	-
未来收益安排				
2026年2月7日	-	-	-	-
2026年5月7日	20,100,000.00	96,040,000.00	-	-
2026年8月7日	2,500,000.00	6,645,000.00	-	-
2026年11月7日	3,100,000.00	6,610,000.00	-	-
2027年2月7日	3,150,000.00	6,570,000.00	-	-
2027年5月7日	3,200,000.00	6,310,000.00	-	-
2027年8月7日	3,300,000.00	6,480,000.00	-	-
2027年11月7日	3,950,000.00	6,435,000.00	-	-
2028年2月7日	4,000,000.00	6,380,000.00	-	-
2028年5月7日	4,100,000.00	6,185,000.00	-	-
2028年8月7日	4,150,000.00	6,265,000.00	-	-
2028年11月7日	4,850,000.00	6,210,000.00	-	-
2029年2月7日	4,950,000.00	6,145,000.00	-	-
2029年5月7日	5,050,000.00	5,875,000.00	-	-
2029年8月7日	5,150,000.00	6,005,000.00	-	-
2029年11月7日	5,900,000.00	5,935,000.00	-	-
2030年2月7日	6,000,000.00	5,850,000.00	-	-
2030年5月7日	6,100,000.00	5,580,000.00	-	-
2030年8月7日	6,200,000.00	5,685,000.00	-	-
2030年11月7日	7,000,000.00	5,595,000.00	-	-
2031年2月7日	7,150,000.00	5,500,000.00	-	-
2031年5月7日	7,300,000.00	5,225,000.00	-	-
2031年8月7日	7,400,000.00	5,300,000.00	-	-
2031年11月7日	8,250,000.00	5,195,000.00	-	-
2032年2月7日	8,400,000.00	5,085,000.00	-	-
2032年5月7日	8,600,000.00	4,860,000.00	-	-

2032年8月7日	8,750,000.00	4,845,000.00	-	-
2032年11月7日	9,650,000.00	4,725,000.00	-	-
2033年2月7日	9,850,000.00	4,590,000.00	-	-
2033年5月7日	10,000,000.00	4,310,000.00	-	-
2033年8月7日	10,200,000.00	4,315,000.00	-	-
2033年11月7日	11,150,000.00	4,175,000.00	-	-
2034年2月7日	11,350,000.00	4,020,000.00	-	-
2034年5月7日	11,600,000.00	3,740,000.00	-	-
2034年8月7日	11,800,000.00	3,705,000.00	-	-
2034年11月7日	12,850,000.00	3,540,000.00	-	-
2035年2月7日	13,050,000.00	3,360,000.00	-	-
2035年5月7日	13,300,000.00	3,075,000.00	-	-
2035年8月7日	13,550,000.00	2,995,000.00	-	-
2035年11月7日	14,650,000.00	2,810,000.00	-	-
2036年2月7日	14,950,000.00	2,605,000.00	-	-
2036年5月7日	15,200,000.00	2,345,000.00	-	-
2036年8月7日	15,500,000.00	2,185,000.00	-	-
2036年11月7日	16,700,000.00	1,970,000.00	-	-
2037年2月7日	17,000,000.00	1,740,000.00	-	-
2037年5月7日	17,300,000.00	1,455,000.00	-	-
2037年8月7日	17,650,000.00	1,265,000.00	-	-
2037年11月7日	17,900,000.00	1,020,000.00	-	-
2038年2月7日	18,250,000.00	770,000.00	-	-
2038年5月7日	18,600,000.00	500,000.00	-	-
2038年8月7日	18,850,000.00	260,000.00	1,000,000.00	-
未来分配金额小计	499,500,000.00	308,285,000.00	1,000,000.00	-
合计分配金额	500,000,000.00	370,205,000.00	1,000,000.00	-

备注：“未来收益安排”系根据《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持计划说明书》（《计划说明书》）约定的收益分配计划测算的预计金额，不代表对收益分配的承诺。其中，2026年5月7日收益安排的金额计算依据为：根据《计划说明书》约定的收益分配计划2023年2月7日、2023年5月7日、2023年8月7日、2023年11月7日、2024年2月7日、2024年5月7日、2024年8月7日、2024年11月7日、2025年2月7日、2025年5月7日、2025年8月7日、2025年11月7日、2026年2月7日累计应分配而实际未完成分配的情况，将应分配本金、利息累积计算至2026年5月7日。

五、 业务参与者变更或者变化情况

业务参与者是否发生变更或者基本情况发生重大变化

√是 □否

变更或者变化的具体情况

（一）上海骧远投资控股有限公司本报告期内变更事项如下：

2025年11月28日，经营范围变更，由“实业投资，投资管理（除股权投资及股权投

资产管理), 投资咨询, 房地产开发及经营, 物业管理, 建筑装饰装修建设工程专项设计与施工, 房地产信息咨询(不含中介), 企业营销策划, 商务信息咨询, 建筑材料销售, 从事货物进出口及技术进出口业务。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)”变更为“一般项目: 投资管理; 以自有资金从事投资活动; 自有资金投资的资产管理服务; 物业管理; 市场营销策划; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 建筑材料销售; 货物进出口; 技术进出口; 小微型客车租赁经营服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 建设工程设计。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)”。

(二) 融创房地产集团有限公司资信变化情况如下:

报告期内, 融创集团多次发生失信被执行、债务逾期等负面事项, 详见计划管理人已发布的关于增信机构重大事项的相关公告。

(三) 2026年4月17日, 管理人收到吴川置业邮件, 获悉目标物业整租方上海臻晶彩商业管理有限公司已经被申请破产清算, 上海市浦东新区人民法院已裁定受理该破产案件(案号为2025沪0115破207号), 并指定上海求是会计师事务所有限公司(以下简称“破产管理人”)为该案的破产管理人。

六、 报告期内履行职责和义务的情况

(一) 管理人履职情况

专项计划资产管理过程中是否严格遵守了法律法规、中国证监会和本所的规定以及专项计划文件约定和所作出的承诺, 是否勤勉尽责地履行专项计划资产管理职责和义务

是 否

是否积极督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、托管人等按照规定或者约定履行职责和义务

是 否

有无损害资产支持证券投资者权益的行为

是 否

(二) 其他业务参与机构履职情况

原始权益人 资产服务机构 增信主体 托管人 其他

以上主体是否均按照规定或者约定履行职责和义务。相关机构存在严重违反相关规定、约定或者损害资产支持证券投资者权益行为的, 管理人应当披露具体情况, 以及管理人采取的维护投资者权益的措施。

是 否

截至2026年3月31日, 专项计划第十期至第二十二期兑付兑息均未完成, 借款人/还款补足义务人吴川置业及差额补足义务人融创房地产集团有限公司在经管理人催告后均未

按照专项计划说明书约定履行归集义务及还款补足义务、差额补足义务。（相关情况详见专项计划过往临时公告）

专项计划目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋。截至 2023 年 1 月，整租方在未告知抵押权人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

为最大程度保障专项计划资产支持证券持有人利益，管理人已于 2023 年 2 月 10 日对目标物业长租公寓租金收入及其他相关收入进行资金监管，相关费用支出需经管理人审批。管理人按月比对租赁台账及银行流水，核查确认实际出租情况，争取避免再次出现隐瞒长租、挪用租金的情况。

截至报告日，在管理人持续督促并多次委托律师发函后，之前已挪作他用的长租租金仍未返还。

七、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

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

是 否

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

是 否

八、 报告期内业务参与人落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

(一) 基础资产所有权转让及风险隔离

如《计划说明书》“6.1.2 基础资产转让的合法性”部分所述，基础资产于专项计划设立日转让给管理人，基础资产转让合法有效。

就专项计划基础资产买卖而言，计划管理人支付的全部基础资产购买价款为公允市场价格，不存在《企业破产法》第三十一条规定的情形。专项计划也不存在《企业破产法》第三十二条规定的“资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”而进行“个别清偿”的情形。

根据《基础资产买卖协议》的约定，在原始权益人和计划管理人按照《基础资产买卖协议》约定支付完毕基础资产购买价款之日起，基础资产的权利已转让予代表专项计划的计划管理人，原始权益人不再享有其在《信托合同》项下作为受益人的任何权利和义务，基础资产应与原始权益人的固有资产相分离；计划管理人（代表专项计划的利益）成为信托受益人，并根据《信托合同》和《基础资产买卖协议》的约定享有和承担其作为信托受益人的权利和义务。

因此，自基础资产购买价款支付完毕之日起，基础资产即依据《基础资产买卖协议》的

约定属于专项计划所有，且信托受托人将直接向专项计划进行信托利益分配，使基础资产及其产生的现金流与原始权益人形成了有效的风险隔离。在原始权益人依法解散、被依法撤销、宣告破产的情形下，人民法院不应根据《企业破产法》第三十一条、第三十二条规定撤销《基础资产买卖协议》项下的信托受益权转让行为，对已成为专项计划资产的信托受益权不应被认定为原始权益人的破产财产。

综上，自专项计划设立日起，基础资产所有权归属于管理人，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划的财产，可以与原始权益人的固有资产及其管理的其他资产相分离。已在光大信托处完成受益权转让登记的，在原始权益人破产的情形下，不会被视作原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

(二) 管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于监管账户、上海骧远的自有资金账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于原始权益人的其他资产。

基于上述，基础资产于专项计划设立日完成转让后，原始权益人对基础资产不再享有权利，有效地实现了基础资产与原始权益人风险的隔离。

(三) 专项机构其他方

专项计划目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋。截至 2023 年 1 月，整租方在未告知抵押权人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

专项计划借款人/资产服务机构昊川置业、目标物业整租方臻晶彩对于目标物业租金相关资产存在资金混同、挪用风险。

为最大程度保障专项计划资产支持证券持有人利益，管理人已于 2023 年 2 月 10 日对目标物业长租公寓租金收入及其他相关收入进行资金监管，相关费用支出需经管理人审批。管理人按月比对租赁台账及银行流水，核查确认实际出租情况，争取避免再次出现隐瞒长租、挪用租金的情况。

是否存在基础资产与管理人自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

九、 报告期内资产支持证券行权和信用机制触发情况

(一) 选择权条款触发情况

专项计划存在以下行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

未来最近回售日：2026 年 8 月 7 日

未来最近赎回日：2026 年 8 月 7 日

选择权条款的触发和执行情况：

本报告期内未触发回售和赎回条款。

(二) 信用机制触发情况

是否启动权利完善、加速清偿、提前终止等信用触发机制

是 否

信用触发机制的具体情况

根据专项计划《主定义表》：“(174) 专项计划终止事件：指以下任一事件：1) 专项计划必须终止的事件：…(g) 出现违约事件；”“(178) 违约事件：指截至任何一个兑付日，专项计划账户内的资金不足以兑付当期应付的优先级资产支持证券的预期收益和本金。”

《计划说明书》“7.2 专项计划资金归集与专项利益分配流程”项下“三、提前到期分配”规定：“(1) 专项计划提前到期的，计划管理人应当通知信托受托人，信托受托人应当依据《债权转让与还款安排协议》的约定书面通知借款人债权提前到期，并要求借款人在限期内清偿《债权转让与还款安排协议》项下全部债权。借款人应于前述书面通知所载的限定日期内将全部未偿本息和其他款项全部支付至信托财产专户。信托受托人在收到借款人支付的前述款项后的 5 个工作日内，应将信托财产专户内的所有资金扣除应支付的信托费用后剩余的部分全部划至专项计划账户。(2) 托管人应当于信托受托人完成前述第(1)项所述款项划付之日的次一工作日对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交核算报告。计划管理人根据托管人的核算报告，确认专项计划账户资金确认日专项计划账户中资金余额按《标准条款》第 5.5 条约定的分配顺序是否足以支付优先级资产支持证券预期支付额，若否，计划管理人应于差额补足通知日向差额补足义务人发出差额补足通知，差额补足义务人应按照《差额补足承诺函》的约定支付差额补足款项。计划管理人应不晚于托管人向其提交核算报告之日后第十(10)个工作日以届时专项计划账户内资金为限按照《标准条款》第 5.5 条的分配顺序分配专项计划的资产和收益。(3) 差额补足义务人未按照《差额补足承诺函》的约定将差额补足款项足额支付至专项计划账户，致使专项计划账户内资金余额不足以支付优先级资产支持证券持有人本金及收益的，则计划管理人应于差额补足义务人履约期限届满的次一个工作日发布《专项计划提前到期公告》，该公告应当包括但不限于下述内容：a) 对专项计划提前到期事件进行说明；b) 宣告专项计划提前到期；c) 确定专项计划提前到期日/各资产支持证券提前到期日，并阐明用于计算优先级资产支持证券预期收益的最后一日即专项计划提前到期日/兑付日的前一个自然日；d) 说明是否进行专项计划利益预分配。(4) 自《专项计划提前到期公告》所载专项计划提前到期日之下一个自然日起(含当日)，专项计划进入清算程序，计划管理人根据《标准条款》开展专项计划清算工作，…”

专项计划自第十个兑付日(2023年2月7日)未完成兑付兑息时已触发相关条款。为协商确定专项计划是否展期等相关方案，管理人已分别召开三次专项计划持有人会议，三次持有人会议结果分别为未形成有效决议、未有效召开会议和未有效召开会议，详见相关持有人会议结果公告。

本专项计划第二十三期资金归集日为 2026 年 4 月 9 日，还款补足支付日为 2026 年 4 月 14 日，差额补足履行日为 2026 年 4 月 23 日；截至本报告出具之日，借款人/还款补足义务人昊川置业及差额补足义务人融创房地产集团有限公司在经管理人催告后均未按照相关合同约定履行归集义务及还款补足义务、差额补足义务。第二十三期兑付兑息日为 2026 年 5 月 7 日，本期兑付存在不确定性。

十、跟踪评级情况

适用 不适用

评级机构已终止对本专项计划项下“香溢优”的评级，详见 2023 年 3 月 17 日《联合资信评估股份有限公司关于终止“华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划”项下“香溢优”信用等级的公告》

十一、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

十二、 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

适用 不适用

十三、 专项计划审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	上会会计师事务所（特殊普通合伙）关注到本专项计划存在未按《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划说明书》及《华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划标准条款》如期兑付本息的情况。截至本报告出具日，对于上述基础资产的逾期支付本息，管理人正在与融资人、增信主体及资产支持证券持有人进行沟通，但尚未形成解决方案。因此上会认为无法获取充分适当的审计证据对上述基础资产的兑付情况做出明确判断。基于此，上会出具了无法表示意见的审计报告。
所涉事项对资产支持证券收益分配的影响	专项计划兑付兑息存在不确定性。

第二节 基础资产情况

一、 基础资产变化情况

(一) 报告期末基础资产数量或金额变化情况

1. 变化基本情况

(1) 基础资产穿透-目标物业整租租金

单位：元 币种：人民币

报告期初基础资产数量	报告期末基础资产数量	报告期初基础资产金额	报告期末基础资产金额	报告期内变化情况及原因
1	1	1,033,268,294.53	1,033,268,294.53	报告期内未收到整租租金，预期应收金额较上一报告期末未发生变化。

(2) 基础资产-信托债权

单位：元 币种：人民币

报告期初基础资产	报告期末基础资产	报告期初基础资产	报告期末基础资产	报告期内变化情况及原因
----------	----------	----------	----------	-------------

础资产数量	资产数量	产金额	产金额	
1	1	832,484,709.94	828,088,615.10	报告期内偿还信托债权本金 490,065.01 元、利息 3,906,029.83 元。

2. 是否首次披露年度资产管理报告

是 否

3. 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化

是 否

(二) 因循环购买、替换、赎回、处置等导致基础资产变化

是 否

(三) 基础资产筛选标准发生调整

适用 不适用

二、 重要现金流提供方相关情况

前五大重要现金流提供方的现金流占比：100%

基础资产重要现金流提供方情况：

适用 不适用

(一) 上海臻晶彩商业管理有限公司

基础资产现金流占比：100%

统一社会信用代码：91310112579194245G

企业性质：民营

注册地省市：上海市

行业：K70-房地产业

基本情况及其变化情况：

2025年11月28日，经营范围变更，由“实业投资，投资管理（除股权投资及股权投资管理），投资咨询，房地产开发及经营，物业管理，建筑装饰装修建设工程专项设计与施工，房地产信息咨询（不含中介），企业营销策划，商务信息咨询，建筑材料销售，从事货物进出口及技术进出口业务。（涉及行政许可的，凭许可证经营）”变更为“一般项目：投资管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；市场营销策划；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；货物进出口；技术进出口；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）”。

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平及其变化情况

臻晶彩 2025 年末总资产 3.07 亿元，总负债 3.93 亿元；2025 年度主营业务收入 0.21 亿元，营业利润 0.11 亿元，净利润 0.11 亿元。

其偿付能力相关指标情况如下：

偿债比例	2025 年末
资产负债率	128.05%
流动比率	0.78
速动比率	0.78

（上述数据源自上海臻晶彩商业管理有限公司未经审计报表）

经管理人核查，截至报告期末，臻晶彩存在诉讼纠纷、诉讼被保全情况及失信被执行情况，并且欠付昊川置业 2022 年 11 月至 2025 年 1 月整租租金合计 155,501,535.77 元。

2026 年 4 月 17 日，管理人收到昊川置业邮件，获悉目标物业整租方上海臻晶彩商业管理有限公司已经被申请破产清算，上海市浦东新区人民法院已裁定受理该破产案件（案号为 2025 沪 0115 破 207 号），并指定上海求是会计师事务所有限公司（以下简称“破产管理人”）为该案的破产管理人。经与昊川置业沟通，管理人获悉破产管理人已向整租方债权人昊川置业提供《破产债权申报通知书》并通知债权人向破产管理人申报债权。

因昊川置业对整租方享有的租金债权已质押给专项计划项下信托计划，因此专项计划项下信托计划系该笔债权的质押权人。管理人已通知专项计划项下信托计划信托受托人等专项计划项下相关主体就相关主体对整租方享有的债权权利（含欠付租金及违约金等）向破产管理人进行申报。同时已经沟通昊川置业申报的该笔债权受益人应为专项计划项下信托计划。截至报告日，专项计划项下信托计划信托受托人及昊川置业均已进行债权申报。

管理人将结合持有人意见，积极开展整租方变更相关准备工作，以保障目标物业正常运营。管理人将持续跟进破产案件进展并及时披露最新情况。

三、 不动产类基础资产情况

(一) 不动产基本情况

本专项计划的目标物业为昊川置业持有并对外出租的、位于上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等的香溢花城三期长租公寓（以下简称“目标物业”或“香溢公寓”）。

目标物业为香溢花城项目的一部分，香溢花城项目为融创集团在上海参与的旧改项目。2007 年 5 月 31 日，上海昊州置业有限公司（上海昊川置业有限公司子公司，现已注销）与上海市普陀区规划和土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同》（合同编号：沪普房地（2007）出让合同第 113 号），并于 2012 年 7 月 16 日对上述合同修订重新签署（修订合同编号：沪普规土（2012）出让合同补字第 9 号），约定后者向前者出让位于上海市普陀区宜川新村街道 46 街坊 28 丘、29 丘及 45 坊 43 丘地块，地块总面积为 26179.80 平方米。香溢花城办理了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证，土地取得及建设手续齐全。

目标物业对应的相关证照为编号沪（2018）普字不动产权第 017990 号、沪（2018）普字不动产权第 017991 号的《不动产权证书》。具体门牌为石泉东路 215 弄 1、4-7、9 号和石泉东路 221、223、227、231、235、239、241、245、249、253、261 号。

(二) 不动产基本情况是否发生变化

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等的变化情况

不动产物业类型及实际用途、建筑面积及可出租面积、所属土地性质等无变化。

但存在长租情况：专项计划项下目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋，截至 2023 年 1 月整租方在未告知抵押权人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

(三) 对不动产运营、维护、管理情况

不动产租赁情况

√适用 □不适用

前五大承租人的租金金额分散度：0%（此处统计口径系整租分散度，分散度=100%-整租所占比例）

出租率：100%（整租）

租金增长率：4.50%

租金收缴率：0%

租金逾期率：100%

运营、维护主体及其业务管理和风险管理情况、实现规定或约定的质量标准情况、周边竞争性不动产变化情况：

专项计划项下目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋，由整租方臻晶彩整租后对外进行出租，并负责日常管理运营工作。

截至 2023 年 1 月整租方在未告知抵押权人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

截至报告期末，目标物业除长租外剩余 53 套房产（53 套公寓部分分割出租，总计 70 套房产，其中 6 套物业用房，实际可出租 64 套），目标物业出租详情如下：

截至 2025 年 12 月末	剩余套数	物业用	实际可租套数	已出租套数	空房套数 (实际可租套数-已出租套数)
其中整套	36	5	31	25	6
AB 套	34	1	33	25	8
总计	70	6	64	50	14

出租率（已出租套数/剩余套数）：71.43%

出租率（已出租套数/实际可出租套数）：78.13%

为最大程度保障专项计划资产支持证券持有人利益，管理人已于 2023 年 2 月 10 日对目标物业长租公寓租金收入及其他相关收入进行资金监管，相关费用支出需经管理人审批。管理人按月比对租赁台账及银行流水，核查确认实际出租情况，争取避免再次出现隐瞒长租、挪用租金的情况。

(四) 不动产权属、价值等变化情况

最新不动产价值：7.07亿元

不动产价值变化比例：-1.81%

不动产评估方法及各自占比：

成本法权重 50%，收益法权重 50%

评估值对优先级资产支持证券未偿本息覆盖率：87.52%

不动产抵押率：71.43%

不动产相关权属变化情况，不动产价值变化情况，不动产使用数量、使用率、使用价格、收益变化情况：

根据 2026 年 1 月 15 日最新查询的《上海市不动产登记簿》信息，不动产权属未发生变化。

目标物业包含香溢花城长租公寓 114 套房屋，截至 2023 年 1 月整租方在未告知抵押权

人及专项计划管理人的情况下私自签订其中 61 套公寓的长租约，租期为 20 年+16 年，套数占比 53%。每套公寓总租金约五百万元，合计租金约 2.67 亿元左右，租金已在合同签署时一次性收取并被挪作他用。

截至报告期末，目标物业除长租外剩余 53 套房产（53 套公寓部分分割出租，总计 70 套房产，其中 6 套物业用房，实际可出租 64 套）。出租率（已出租套数/剩余套数）：71.43%，出租率（已出租套数/实际可出租套数）：78.13%。

不动产价值变化原因分析：

不动产最新估值 7.07 亿元，评估价值下降 1.81%主要系由于：1、房地产市场整体情况；2、至价值咨询时点，剩余租赁期限之前减少。

(五) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

(六) 影响报告期内或者未来专项计划收益分配的基础设施等不动产类资产质量和现金流变化的其他情况

截至报告期末，臻晶彩欠付昊川置业 2022 年 11 月至 2026 年 1 月整租租金合计 155,501,535.77 元。

报告期内目标物业底层散租租金净现金流回款无法覆盖专项计划兑付兑息。

(七) 上述情况是否影响报告期内按约定分配专项计划收益

是 否

解决措施：

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

(八) 上述情况对未来收益分配是否产生不利影响

是 否

应对措施：

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

第三节 资金收支与投资管理情况

一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：元 币种：人民币

收支日期	收入金额	收入来源	支出金额	支出用途	支出用于分配的证券代码	支出用于分配的证券简称	备注
报告期初余额	9,858,042.59	-		-	-	-	
2025 年 2 月 7 日			25,230.68	托管费			
2025 年 2 月 20 日			222.00	询证函业务			

				相关费用			
2025年3月21日	8,615.42	收息, 结息					
2025年5月7日			24,407.95	托管费			
2025年5月7日			376,597.72	增值税及附加			
2025年6月9日			15.00	批量扣费			
2025年6月21日	8,626.97	收息, 结息					
2025年8月8日			25,230.68	托管费			
2025年8月8日			10,000.00	香溢花城专项计划2024年审计费			
2025年8月8日			100,000.00	香溢花城专项计划法律服务顾问费(合同2024-516)-尾款			
2025年9月5日			15.00	批量扣费			
2025年9月21日	8,393.59	收息, 结息					
2025年11月7日			25,230.68	托管费			
2025年11月11日	4,197,773.30	收益分配-光信上海香溢花城长租公寓财产权信托					
2025年12月21日	9,869.02	收息, 结息					
2025年12月23日			70,000.00	香溢花城CMBS-2025年跟踪评估费			
报告期末余额	13,434,371.18	-		-	-	-	

(二) 专项计划投资管理情况

适用 不适用

(三) 向金融机构等借款情况

适用 不适用

(四) 其他情况

无。

(五) 是否影响报告期内按约定分配专项计划

是 否

(六) 未来收益分配是否产生不利影响

是 否

二、 基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

是 否

报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：**-89.44%**

累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：**-64.08%**

基础资产累计实际现金流是否少于预测值 20%及以上：

是 否

造成差异的原因：

报告期内整租方未按照约定支付整租租金，借款人/还款补足义务人上海昊川置业有限公司在经管理人催告后未按照专项计划说明书约定履行归集义务及还款补足义务，专项计划仅收回目标物业分租租金收入归集后信托端分配至专项计划的资金，导致基础资产实际产生现金流较预测大幅度减少。

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

解决措施：

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

应对措施

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

三、 基础资产现金回款、现金流归集情况

各类各层回款和归集账户的设置，基础资金现金流的回款及划转时间、金额情况：

本专项计划设置如下账户：

(1) 监管账户：系指昊川置业在监管银行开立的人民币资金账户，用于：1) 接收用于支付当期应付标的债权本息的资金；2) 接收还款补足义务人支付的还款补足费用；3) 向信托财产专户划付当期应付标的债权本息的资金；4) 用于接收增信主体支付的流动性支持金。

(2) 信托账户/信托财产专户：系指信托受托人为光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托开立的用于归集、存放信托资金、缴纳信托税费、支付信托费用、分配信托利益的人民币资金账户，光信·上海香溢花城长租公寓财产权信托的相关一切资金收支活动均应当通过该账户进行。

(3) 专项计划账户/托管账户：系指计划管理人以专项计划的名义在托管人处开立的资金账户，专项计划资金的一切收支活动，包括但不限于自募集专用账户接收认购资金、向原

始权益人划付基础资产购买价款、缴纳专项计划税费、支付专项计划费用、接收信托计划分配的信托利益、接收差额补足义务人支付的差额补足款、受托接收增信主体支付的并向优先级资产支持证券持有人转付的流动性支持金以及向资产支持证券持有人划付专项计划利益分配款项，均必须通过该账户进行。各层回款和归集账户的如下：

本专项计划各层回款路径为：

整租方于监管账户归集日向监管账户划付租金收入，借款人于债权本息支付日自监管账户向信托财产专户划付当期应付标的债权本息，信托受托人于信托利息分配日自信托财产专户向专项计划账户划付信托利益分配款项。

本报告期内未按照合同约定完成资金归集转付，仅有以下资金划转（单位：人民币 元）：

日期	金额	备注
2025年11月10日	3,996,094.84	由底层分租租金收款账户直接归集至信托财产专户
2025年11月11日	4,197,773.30	信托财产专户分配至专项计划账户

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

报告期内整租方未按照约定支付整租租金，借款人/还款补足义务人上海昊川置业有限公司在经管理人催告后未按照专项计划说明书约定履行归集义务及还款补足义务，专项计划仅收回目标物业分租租金收入归集后信托端分配至专项计划的资金，导致基础资产实际产生现金流较预测大幅度减少。

是否影响报告期内按约定分配专项计划：

是 否

解决措施：

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

对未来收益分配是否产生不利影响：

是 否

应对措施

管理人目前正积极与相关方进行沟通，积极协商、讨论可行的后续处置方案。

第四节 增信措施及其执行情况

一、 增信措施安排

是否存在增信措施安排：

是 否

优先/次级分层、借款人还款补足、融创集团运营支持、融创集团差额补足、融创集团增信安排、目标物业抵押、目标物业经营收入质押

二、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变更：

是 否

三、 增信措施执行情况

√适用 □不适用

增信措施内容	借款人还款补足、融创集团差额补足
增信措施执行原因	报告期内本专项计划各兑付期间对应的归集日次日上午 11:00 监管账户内累计可供分配资金均低于对应的划款期间必备金额，已触发借款人昊川置业还款补足义务。管理人已于还款补足启动日向昊川置业发出催告，但昊川置业未履行还款补足义务。各兑付期间对应的资金确认日专项计划账户的资金余额均不足以支付当次分配的目标分配金额，已触发差额补足启动事件。管理人已于差额补足通知日向差额补足义务人融创集团发出《差额补足通知书》。但差额补足义务人融创集团未履行相关差补义务。
增信措施执行时间	2022 年 10 月起至本报告出具之日止，本专项计划第九至二十三期均触发上述增信措施。
对资产支持证券投资者权益的影响	基础资产现金流未按时归集、借款补足义务人、差额补足义务人未及时履行补足义务，上述增信措施未能执行导致专项计划账户内资金余额不足以完成收益分配，截至本报告出具之日，本专项计划第十至二十二期均未完成兑付兑息，对投资者权益产生重大不利影响。本专项计划第二十三期兑付兑息日为 2026 年 5 月 7 日，管理人将密切关注兑付兑息情况并及时进行信息披露。

四、 增信措施为差额支付、保证、流动性支持等的

(一) 增信主体为法人或其他组织

√适用 □不适用

增信主体名称：融创房地产集团有限公司
 增信主体统一社会信用代码：9112011174665940XA
 企业性质：民营
 注册地省市：天津市
 行业：K70-房地产业
 实际控制人：孙宏斌
 信用级别：无
 与原始权益人的关系：控股股东

单位：亿元 币种：人民币

增信措施内容	差额支付
财务报告是否经审计	
资信状况	未有最新评级
累计对外担保余额	
累计对外担保余额占净资产的比例	

增信主体主要财务情况：

单位：亿元 币种：人民币

科目	报告期末情况
净资产	
资产负债率	
净资产收益率	
流动比率	
速动比率	
EBITDA	
总资产	
营业收入	
净收入	

(二) 增信主体为自然人

适用 不适用

(三) 增信主体为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

增信主体名称：融创房地产集团有限公司

单位：亿元 币种：人民币

除原始权益人股权外其他主要资产	资产价值	权利限制情况

五、 增信措施为抵押或者质押的

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	位于上海市普陀区石泉东路 215 弄 4 号等的长租公寓
担保物类型	房地产
报告期末担保物账面价值	7.07
担保物初次评估价值	8.20
初次评估时间	2019 年 9 月 30 日
最新评估价值	7.07
最新评估时间	2025 年 12 月 19 日
已担保的债务总余额	5.005
担保物的抵/质押顺序	第一顺位
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	2020 年 9 月 4 日完成抵押权登记，取得不动产登记证明，编号 NO. 31001387118, 沪（2020）普字不动产证明第 07013867 号。

单位：亿元 币种：人民币

担保物名称	目标物业经营收入
担保物类型	应收账款
报告期末担保物账面价值	7.93
担保物初次评估价值	8.77
初次评估时间	2020年4月20日
最新评估价值	8.77
最新评估时间	2020年4月20日
已担保的债务总余额	5.005
担保物的抵/质押顺序	第一顺位
报告期内担保物的评估、登记、保管等情况	2020年9月4日完成动产融资登记，登记证明编号为：08964601001070047000、08964842001070074399。

六、 其他增信措施情况

√适用 □不适用

增信措施概述	<p>1、优先/次级分层；2、借款人还款补足；3、融创集团运营支持融创集团向昊川置业和华金证券股份有限公司出具了《运营支持承诺函》，融创集团承诺，在专项计划存续期间给予专项计划项下昊川置业在资金、管理、经营等各方面的充分支持，保障昊川置业在专项计划存续期间的持续稳定经营；4、融创集团差额补足承诺融创集团在《差额补足承诺函》中承诺，在专项计划存续期间，就每次分配而言，如计划管理人经核查发现截至当次分配的专项计划账户资金确认日（T-9日）00:00，专项计划账户的资金余额不足以支付当次分配的目标分配金额的，融创集团将就专项计划账户资金余额与当次分配的目标分配金额之差额款项履行支付义务；5、融创集团增信安排融创集团出具《增信安排协议》，包括一般情况下的增信安排、退出开放程序的增信安排以及信托受益权收购安排。其中，一般情况下的增信安排包括评级下调情形下的增信安排、违约事件情形下的增信安排、特殊召集事由的增信安排、物业价值变动的增信安排、现金流观测的增信安排、专项计划清算费用的增信安排以及标的债权提前到期情形下的增信安排。退出开放程序的增信安排包括退出开放程序及增信安排、流动性支持事件、流动性支持程序等内容。信托受益权收购安排包括退出开放程序下的信托受益权收购事件及程序、非退出开放程序下的信托受益权收购事件及程序等内容。</p>
增信措施有效性的变化情况	无

第五节 特定领域资产支持证券应当披露的其他事项

一、 绿色（含碳中和、蓝色）资产支持证券

适用 不适用

二、 低碳转型资产支持证券

适用 不适用

三、 乡村振兴资产支持证券

适用 不适用

四、 “一带一路”资产支持证券

适用 不适用

五、 科技创新资产支持证券

适用 不适用

六、 住房租赁（含保障性租赁住房）资产支持证券

适用 不适用

七、 知识产权资产支持证券

适用 不适用

(一) 其他资产支持证券

不适用。

第六节 其他管理人需要披露的事项

无。

第七节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的备案证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告（如有）；
- 三、增信机构年度财务报告（如有）；
- 四、抵质押物评估报告或者其他资产评估报告（如有）；
- 五、现金流预测报告（如有）；
- 六、其他附件。

（以下无正文）

(以下无正文,为华金证券-上海香溢花城长租公寓资产支持专项计划 2025 年度资产管理报告盖章页)



一、 专项计划财务报表

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：华金证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
资产：		
银行存款	13,434,371.18	9,858,042.59
交易性金融资产		
应收账款		
应收利息		
应收股利		
其他资产	500,500,000.00	500,500,000.00
资产总计	513,934,371.18	510,358,042.59
负债：		
应付托管费		
应付管理人报酬		
应付利息		
其他负债	15,128,279.29	10,930,505.99
负债总计	15,128,279.29	10,930,505.99
所有者权益：		
实收专项计划	500,500,000.00	500,500,000.00
未分配利润	-1,693,908.11	-1,072,463.40
所有者权益总计	498,806,091.89	499,427,536.60
负债和所有者权益合计	513,934,371.18	510,358,042.59

计划管理人：华金证券股份有限公司 专项计划会计复核人：李青 专项计划会计编制人：袁洁静

利润表

2025年1—12月

编制单位：华金证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、收入	-341,092.72	11,727.83
利息收入（损失以“-”号填列）	35,505.00	11,727.83
其中：存款利息收入	35,505.00	11,727.83
投资收益（损失以“-”号填列）	-376,597.72	
其他收入		
二、费用	280,351.99	380,641.24
管理费		
托管费	100,099.99	100,374.24

审计费	10,000.00	10,000.00
其他费用	170,252.00	270,267.00
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	-621,444.71	-368,913.41
减：所得税费用		
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）	-621,444.71	-368,913.41

计划管理人：华金证券股份有限公司 专项计划会计复核人：李青 专项计划会计编制人：袁洁静

所有者权益变动表
2025年1—12月

编制单位：华金证券股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期		
	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）	500,500,000.00	-1,072,463.40	499,427,536.60
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		-621,444.71	-621,444.71
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）			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
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			
五、期末所有者权益（专项计划净值）	500,500,000.00	-1,693,908.11	498,806,091.89

项目	上期		
	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）	500,500,000.00	-703,549.99	499,796,450.01
二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润）		-368,913.41	-368,913.41
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）			

“-”号填列)			
其中：1、专项计划参与款			
2、专项计划退出款			
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			
五、期末所有者权益（专项计划净值）	500,500,000.00	-1,072,463.40	499,427,536.60

计划管理人：华金证券股份有限公司 专项计划会计复核人：李青 专项计划会计编制人：袁洁静

二、 增信机构财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金		
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		

固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）		
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润		
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益） 合计		
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：融创房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计		

入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计		

入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款		
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）		
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润		
所有者权益（或股东权益） 合计		

负债和所有者权益（或股东权益）总计		
-------------------	--	--

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并利润表

2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年度	2024年度
一、营业总收入		
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中：营业成本		
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		

(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度	2024年度
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		
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计		
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工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		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		

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		
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
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		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
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		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
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		
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		
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度	2024年度
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		
经营活动现金流入小计		

购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工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		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
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		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
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		
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		
加：期初现金及现金等价物余额		
六、期末现金及现金等价物余额		

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

