

华西证券-华宇集团商业物业 资产支持专项计划

审 计 报 告

国府审字（2026）第 02110006 号

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十一日

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京260KSLNNHM



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
资产负债表	4
利润表	5
净资产变动表	6
财务报表附注	7-16



审计报告

国府审字（2026）第 02110006 号

华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划全体持有人：

一、审计意见

我们审计了华西证券股份有限公司管理的华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划（以下简称“本专项计划”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 年度的利润表、净资产变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了本专项计划 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果。

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，我们独立于计划管理人及本专项计划，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、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十所述，华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划 2025 年第 2 次资产支持证券持有人大会同意将优先 A 级、优先 B 级资产支持证券预期收益率降低 200BP，自持有人大会决议生效之日起，于本次持有人大会决议生效之日前最近一个兑付日（2025 年 5 月 9 日）起执行调整后的预期收益率，因此，计息期间 2025 年 5 月 9



日至 2025 年 8 月 5 日及后续每一个计息期间,优先 A 级资产支持证券的预期收益率调整为 3.5%,优先 B 级资产支持证券的预期收益率调整为 4.5%。该重大事项提请持有人关注,同时请持有人关注重庆华宇集团有限公司、重庆华宇酒店管理有限公司的生产经营、财务状况及偿债能力。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、计划管理人对财务报表的责任

本专项计划管理人负责按照财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表,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,本专项计划管理人负责评估华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非专项计划管理人计划清算本专项计划、终止运营或别无其他现实的选择。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一)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。

(二)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。

(三)评价专项计划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。

(四)对专项计划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,就可能导致华西证券-华宇集团商业物业资产支持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华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划不能持续经营。

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

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

六、报告的使用和限制

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注编制基础的说明。本报告仅为管理人按照有关法规要求提交相关管理部门、托管人和全体持有人使用，可能不适用于其他用途。我们对任何其他第三方使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任。上述内容不影响已发表的审计意见。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月二十一日



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：华西证券股份有限公司
 专项计划名称：华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划

金额单位：人民币元

资产	附注	年末余额	上年年末余额	负债和净资产	附注	年末余额	上年年末余额
资产：				负 债：			
货币资金	五、(一)	8,674,265.12	561,723.43	短期借款			
结算备付金				交易性金融负债			
存出保证金				衍生金融负债			
衍生金融资产				卖出回购金融资产款			
应收清算款				应付管理人报酬			
应收利息				应付托管费			
应收股利				应付销售服务费			
应收申购款				应付投资顾问费			
交易性金融资产				应交税费			
买入返售金融资产				应付清算款			
发放贷款和垫款				应付赎回款			
债权投资				应付利息			
其他债权投资				应付利润			
其他权益工具投资				其他负债			
长期股权投资				负债合计			0.00
其他资产	五、(二)	1,189,430,000.00	1,205,410,000.00	净资产：			
				实收资金	五、(三)	1,189,430,000.00	1,205,410,000.00
				其他综合收益			
				未分配利润	五、(四)	8,674,265.12	561,723.43
				净资产合计		1,198,104,265.12	1,205,971,723.43
资产总计		1,198,104,265.12	1,205,971,723.43	负债和净资产总计		1,198,104,265.12	1,205,971,723.43

后附的财务报表附注是财务报表的组成部分。

管理人法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



利润表 2025年度

编制单位：华西证券股份有限公司
 专项计划名称：华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划

金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	五、（五）	63,275,236.79	68,358,496.50
利息收入		23,100.69	12,842.17
投资收益（损失以“-”填列）		63,252,136.10	68,345,654.33
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）			
汇兑收益（损失以“-”填列）			
其他业务收入			
二、营业总支出	五、（六）	413,739.10	453,189.76
管理人报酬			
托管费		119,953.24	122,795.44
销售服务费			
投资顾问费			
利息支出			
其中：卖出回购金融资产利息支出			
信用减值损失			
税金及附加		198,519.99	244,521.91
其他费用		95,265.87	85,872.41
三、利润总额		62,861,497.69	67,905,306.74
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		62,861,497.69	67,905,306.74
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		62,861,497.69	67,905,306.74

后附的财务报表附注是财务报表的组成部分。

管理人法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



净资产变动表 2025年度

编制单位：华西证券股份有限公司
专项计划名称：华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划

项目	本年金额				上年金额			
	实收资金	其他综合收益	未分配利润	净资产合计	实收资金	其他综合收益	未分配利润	净资产合计
一、上年年末余额	1,205,410,000.00	-	561,723.43	1,205,971,723.43	1,222,124,200.00	-	145,412.69	1,222,269,612.69
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,205,410,000.00	-	561,723.43	1,205,971,723.43	1,222,124,200.00	-	145,412.69	1,222,269,612.69
三、本年增减变动额（减少以“-”号填列）	-15,980,000.00	-	8,112,541.69	-7,867,458.31	-16,714,200.00	-	416,310.74	-16,297,889.26
（一）综合收益总额			62,861,497.69	62,861,497.69			67,905,306.74	67,905,306.74
（二）产品持有人申购和赎回	-15,980,000.00			-15,980,000.00	-16,714,200.00			-16,714,200.00
其中：产品申购								
产品赎回	-15,980,000.00			-15,980,000.00	-16,714,200.00			-16,714,200.00
（三）利润分配			-54,748,956.00	-54,748,956.00			-67,488,996.00	-67,488,996.00
（四）其他综合收益结转留存收益								
（五）本期其他情况产生的专项计划净值变动数								
四、本年年末余额	1,189,430,000.00	-	8,674,265.12	1,198,104,265.12	1,205,410,000.00	-	561,723.43	1,205,971,723.43

后附的财务报表附注是财务报表的组成部分。

管理人法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位: 元 币种: 人民币)

一、资产管理计划基本情况

华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划(以下简称本计划或本专项计划)经中国证券投资基金业协会备案成立。华西证券股份有限公司为本专项计划的管理人和销售机构, 招商银行股份有限公司重庆分行为本专项计划的托管银行, 资产服务机构为重庆华宇集团有限公司(以下简称“华宇集团”)和重庆华宇酒店管理有限公司(以下简称“华宇酒店”), 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为登记机构。在专项计划未提前终止的情况下, 专项计划存续期限约为 3+3+3+3+3+3+1 年(即 19 年)。

本专项计划于 2021 年 1 月 25 日成立, 法定到期日为 2041 年 11 月 3 日。专项计划向投资者发行资产支持证券 12,720,000 份, 每份面值为人民币 100.00 元, 专项计划设立日募集资金总额为人民币 1,272,000,000.00 元, 包含优先级资产支持证券计划份额和次级资产支持证券计划份额, 其中优先 A 级资产支持证券募集规模为人民币 850,000,000.00 元, 优先 B 级资产支持证券募集规模为人民币 358,000,000.00 元, 次级资产支持证券募集规模为人民币 64,000,000.00 元。

本专项计划业经四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)验资, 并出具川华信验(2021)第 0008 号验资报告。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以本专项计划在存续期内持续经营为基础, 由本专项计划管理人代为编制, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》、《资产管理产品相关会计处理规定》财会[2022]14 号文和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。本财务报表按照财务报表附注四所述的会计政策和会计估计编制和披露。

三、遵循企业准则的声明



本财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本专项计划 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和净资产变动情况。

四、重要会计政策、会计估计及财务报表的编制方法

（一）会计年度

本计划采用公历年制，即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（二）记账本位币

本计划以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

以收付实现制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（四）专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、在专项计划运用认购资金购买基础资产前，认购人根据《认购协议》及《标准条款》交付的认购资金：

2、专项计划设立后，计划管理人按照《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、差额支付款项以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

3、计划管理人按照《标准条款》的规定处置基础资产后的处置所得。

（五）收入的确认和计量

本专项计划于实际收到存款利息时，计入存款利息收入。于实际收到可供出售金融资产或其他资产收益时，计入投资收益。

（六）支出的确认和计量

1、费用种类

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收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的存续期管理费及存续期销售费（如有）、托管银行的托管费、对优先级资产支持证券进行跟踪评级的跟踪评级费、对专项计划进行审计进行复核的审计费、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。

2、费用支取方式

(1) 计划管理人的计划管理费及销售费

计划管理人的计划管理费包括首期管理费及存续期管理费，销售费包括首期销售费和存续期销售。

其中首期管理费和首期销售费可在专项计划设立时从支付给原始权益人的标的债权转让总价款中一次性扣除并支付至计划管理人指定账户。具体以计划管理人与华宇集团签订的相关合作协议的约定为准。

存续期管理费由专项计划资产承担，并于每个存续期管理费支付日支付。每个存续期管理费支付日应支付的存续期管理费金额以计划管理人与华宇集团签订的相关合作协议的约定为准。

存续期销售费（如有）由专项计划资产承担，并于每个存续期管理费支付日支付。每个存续期管理费支付日应支付的存续期销售费金额以计划管理人与华宇集团签订的相关合作协议的约定为准。

(2) 托管银行的托管费

托管银行的托管费由《托管协议》确定，由专项计划资产承担。托管银行复核确认后，于相应的兑付日从专项计划账户中提取并支付给托管银行。

(3) 其他费用：除《华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划》约定之外的其他专项计划费用由计划管理人根据有关协议的约定和法律的规定进行核算，经托管银行核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 13.2 款约定的顺序支付。

(七) 税项

1、增值税

根据《关于明确金融、房地产开签,教育辅助服务等增值税收政策的通知》(财税[2016]140号),纳税人购入基金、信托、理财产品等各类资产管理产品持有至到期,不属于财税[2016]36号的金融商品转让。资管产品运营过程中发生的增值税应税行为,以资管产品管理人为增值税纳税人;根据《关于资管产品增值税有关问题的通知》(财税[2017]56号),自2018年1月1日起,资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为,暂适用简易计税方法,按照3%征收率缴纳增值税。对资管产品在2018年1月1日前运营过程中发生的增值税应税



行为，未缴纳增值税的，不再缴纳；已缴纳增值税的，已纳税额从资管产品管理人以后月份的增值税应纳税额中抵减。

2、所得税

截至本报告日，财政部和国家税务总局并未出台针对资产管理产品所得税的具体规定。支付给资产支持证券持有人的收益均未扣除所得税等税费，如需缴纳，该等税费由资产支持证券持有人自行另行承担，若政策法规要求管理人代扣代缴，则管理人将按照规定执行。

3、本专项计划在相关协议中约定以下涉税事宜

专项计划存续过程中产生的各种税费由专项计划承担，根据法律法规规定应由资产支持证券持有人负担的税费由资产支持证券持有人自行缴纳，计划管理人不负有代扣代缴义务。计划管理人因税收法律规定需要作为专项计划的纳税义务人就专项计划的投资收益缴纳增值税及附加或其它税费的，该等增值税及附加和其它税费等由专项计划资产承担，计划管理人按照届时税收法律规定从专项计划资产中直接提取资金缴纳，计划现金资产不足以支付相应税费的，原始权益人应当在收到管理人通知 3 个工作日内，将足额现金划转至专项计划托管账户。

（八）专项计划资产的分配

1、专项计划资产收益构成

- （1）由计划管理人管理、运用认购资金购买的基础资产产生的现金收益及其整息等；
- （2）由计划管理人按《计划说明书》的约定方式进行投资产生的其他金融资产及其收益。

2、分配原则

- （1）同一类别下每份资产支持证券享有同等分配权；
- （2）除另有约定外，优先级资产支持证券优先于次级资产支持证券分配，优先 A 级资产支持证券优先于优先 B 级资产支持证券、次级资产支持证券分配；
- （3）法律、法规或监管机关另有规定的，从其规定。

3、分配顺序

计划管理人应在计划管理人分配日将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。

1) 违约事件发生前的分配

违约事件发生前，专项计划账户项下的资金按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔



款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一期支付）：

- (1) 支付专项计划应承担的税收；
- (2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- (3) 支付届时如需支付的计划管理费及存续期销售费、托管银行的托管费、评估机构的评估费、评级费、审计费以及其他专项计划费用；
- (4) 支付应付的优先 A 级资产支持证券的预期收益；
- (5) 按照专项计划文件约定的还本计划分配优先 A 级资产支持证券的本金；
- (6) 支付应付的优先 B 级资产支持证券的预期收益；
- (7) 如该兑付日为优先 B 级资产支持证券的预期还本日，则按照专项计划文件约定的还本计划分配优先 B 级资产支持证券的本金；
- (8) 如有剩余资金，则留存于专项计划账户用于下一期专项计划账户资金的分配，直至优先 B 级资产支持证券的本金及收益全部兑付完毕；
- (9) 优先 B 级资产支持证券的本金及收益全部兑付完毕后的剩余资金，全部分配作为次级资产支持证券的收益。

2) 违约事件发生后的分配

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) 支付届时如需支付的计划管理费及存续期销售费、托管银行的托管费、评估机构的评估费、评级费、审计费及其他专项计划费用；
- (4) 支付优先 A 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) 支付优先 A 级资产支持证券的本金，直至优先 A 级资产支持证券的全部剩余本金支付完毕；
- (6) 支付应付的优先 B 级资产支持证券的预期收益；
- (7) 支付优先 B 级资产支持证券的本金，直至优先 B 级资产支持证券的全部剩余本金支付完毕；



(8) 如有剩余资金，则留存于专项计划账户用于下一期专项计划账户资金的分配，直至优先级资产支持证券的本金及收益全部兑付完毕；优先级资产支持证券的本金及收益全部兑付完毕后的剩余资金全部分配作为次级资产支持证券的收益。

3) 专项计划终止后，按照《标准条款》第 19.2.5 款/《计划说明书》第 11.3.2 款的约定顺序分配。

4、分配流程

(1) 在每一个质押收入划款日，出质人应向监管账户划付相应划款期间质押收入（具体划付金额以“《监管协议》”的约定为准），直至累计达到必备金额；

(2) 在监管账户划款日，若监管账户向专项计划账户划付的款项不足当期应付本息，则债务人和共同还款人应当在当日偿还借款文件项下本金和利息并划付至专项计划账户，直至监管账户向专项计划账户的款项加计还款日偿还的款项之和等额于当期应付本息；

(3) 资产服务机构于资产服务机构报告日向计划管理人出具《资产服务机构报告》，计划管理人与资产服务机构核实本期报告期间的质押收入；

(4) 计划管理人应于基础资产利益核算日计算当期应向专项计划分配的基础资产利益；

(5) 在每一个监管账户划款日，监管银行应按照《监管协议》的约定向专项计划账户划付监管账户内资金；

(6) 如质押收入转付至专项计划账户的金额足以达到借款人、共同还款人截止该还款日（含）应付的所有本金、利息及其他应付未付费用的，则于相应还款日视为借款人、共同还款人在该还款日已经足额支付了本金、利息及费用。若借款人、共同还款人未能在还款日足额支付本金、利息及费用，则计划管理人应于保证金冲抵日当日指示银行自保证金专户将保证金用于冲抵当期借款应付本息和任何应付款项；

(7) 在收到监管银行划款及托管银行划付的保证金的下一个工作日 10:00 之前，托管银行将收款确认凭证传真给计划管理人；

(8) 若发生差额支付启动事件，计划管理人应于差额支付启动日向差额支付承诺人发出差额支付指令，并公告启动差额支付事宜；

(9) 若发生差额支付启动事件，差额支付承诺人应于差额支付承诺人划款日 16:00 前将差额支付指令中载明的资金附言汇付至专项计划账户；计划管理人可通过开通的网银查询功能查询资金到账情况，根据计划管理人的要求，托管银行收款后于当日通过电话或以电子



邮件等书面通知方式与计划管理人确认：

(10) 托管银行在托管银行报告日向计划管理人出具《托管报告》；

(11) 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》，于计划管理人报告日将《收益分配报告》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；

(12) 计划管理人于计划管理人分配日 15:00 前通过电子邮件或传真方式向托管银行发送划款指令；

(13) 托管银行在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管银行划款日 17:00 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/或本金划入登记托管机构指定账户；

(14) 登记托管机构应在兑付日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。如遇托管银行划款日资产支持证券尚未完成上市和登记手续的，由托管银行在兑付日前核对无误后在兑付日直接支付至各资产支持证券持有人资金账户。

五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，单位为人民币元：“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日；“上期”指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	8,674,265.12	561,723.43
合计	8,674,265.12	561,723.43

(二) 其他资产

项目	期末余额	期初余额
资产支持专项计划基础资产	1,189,430,000.00	1,205,410,000.00
合计	1,189,430,000.00	1,205,410,000.00

(三) 实收资金



项目	初始募集	期初数	本期增加	本期减少	期末数
优先级 A	850,000,000.00	795,940,000.00		15,980,000.00	779,960,000.00
优先级 B	358,000,000.00	345,470,000.00			345,470,000.00
次级	64,000,000.00	64,000,000.00			64,000,000.00
合计	1,272,000,000.00	1,205,410,000.00		15,980,000.00	1,189,430,000.00

注：本专项计划设立时业经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）验资，并出具川华信验（2021）第 008 号验资报告。

根据专项计划说明书及标准条款，优先 A 级采取按季还本付息；优先 B 级采取按季付息，到期一次还本；次级采取到期一次还本付息方式。2023 年第 1 次资产支持证券持有人大会取消了优先级资产支持证券第 12 个兑付日（即 2023 年 11 月 3 日）对应的售回和购回安排，增加了相应部分的提前还本，在特定兑付日期对优先 A 级和 B 级资产支持证券进一步增加相应的部分提前还本安排。2025 年度对优先 A 级及优先 B 级共进行四次兑付本金和分配收益，优先 A 级 2025 年度兑付本金和收益合计为 51,680,850.00 元，其中兑付本金 15,980,000.00 元，分配收益 35,700,850.00 元，优先 B 级 2025 年度兑付本金和收益合计为 19,048,106.00 元，其中兑付本金 0.00 元，分配收益 19,048,106.00 元。

（四）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	561,723.43	145,412.69
年初调整金额		
本年年初余额	561,723.43	145,412.69
本年增加额	62,861,497.69	67,905,306.74
其中：本年净利润转入	62,861,497.69	67,905,306.74
本年减少额	54,748,956.00	67,488,996.00
其中：向优先级持有人分配利润	54,748,956.00	67,488,996.00
本年年末余额	8,674,265.12	561,723.43

（五）营业总收入

项目	本期金额	上期金额
利息收入	23,100.69	12,842.17
投资收益净额	63,252,136.10	68,345,654.33
其中：投资收益	64,906,469.36	70,383,336.96



项目	本期金额	上期金额
缴纳的增值税	-1,654,333.26	-2,037,682.63
合计	63,275,236.79	68,358,496.50

(六) 营业总支出

项目	本期金额	上期金额
托管费	119,953.24	122,795.44
税金及附加	198,519.99	244,521.91
其他费用	95,265.87	85,872.41
合计	413,739.10	453,189.76

六、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本专项计划的关系
华西证券股份有限公司	计划管理人
招商银行股份有限公司有限重庆分行	托管银行
重庆华宇集团有限公司	资产服务机构、借款人、抵押人、出质人、差额支付承诺人
重庆华宇酒店管理有限公司	资产服务机构、借款人、抵押人、出质人

(二) 关联方交易

1、由关联方保管的银行存款余额及当期产生的利息收入

本专项计划报告期无该情况。

2、关联方报酬及往来

本专项计划本报告期无该情况。

七、资产负债表日后事项

截止本财务报表批准报出日，本专项计划无需要披露的资产负债表日后事项。

八、或有事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本专项计划无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本专项计划无需要披露的承诺事项。



十、其他重要事项

华西证券-华宇集团商业物业资产支持专项计划于 2025 年 6 月 27 日 15 时至 2025 年 7 月 14 日召开了 2025 年第 2 次资产支持证券 1 持有人大会,审议通过了议案 2《关于同意优先 A 级、优先 B 级资产支持证券预期收益率降低 200BP 的议案》,持有人大会决议已于 2025 年 7 月 15 日披露。具体为计息期间 2025 年 5 月 9 日至 2025 年 8 月 5 日及后续每一个计息期间,优先 A 级资产支持证券的预期收益率调整为 3.5% (原 5.5%), 优先 B 级资产支持证券的预期收益率调整为 4.5% (原 6.5%)。

十一、财务报表的批准

本专项计划财务报表已于 2026 年 4 月 21 日经本专项计划管理人批准。

华西证券股份有限公司



管理人法定代表人



主管会计工作的负责人:



审计机构负责人:





营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01UAX33U



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本 6-6)

名称 北京国府嘉盈会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 1640万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020年08月18日

执行事务合伙人 申利超

主要经营场所 北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。一般项目：税务服务；企业管理咨询；破产清算服务；工程造价咨询业务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2026年04月09日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

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

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0022574

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 北京国尉嘉盈会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 申利超
 主任会计师: 申利超
 经营场所: 北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 110000436
 批准执业文号: 京财会许可[2021]0142号
 批准执业日期: 2021年4月21日





中国注册会计师协会

姓名 甄汝鹏
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1968-09-18
 Date of birth
 工作单位 亚太(集团)会计师事务所
 Working unit
 (特殊普通合伙) 东莞分所
 身份证号码 36042519680918523X
 Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPA

2020年9月27日

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2020年9月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPA

年 月 日

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPA

年 月 日

证书编号: 3603000550008
 No. of Certificate
 批准注册协会: 江西注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2005年12月07日
 Date of Issuance
 2020年8月换发



（换一年）
 1 year after

年 月 日



姓名: 苏涛
 Full name: 苏涛
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1970-02-10
 Date of birth: 1970-02-10
 工作单位: 东莞市中天永道会计师事务所 (普通合伙)
 Working unit: 东莞市中天永道会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码: 310110197002108019
 Identity card No.: 310110197002108019

证书编号: 441900730001
 No. of Certificate: 441900730001
 批准注册地点: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA: 广东省注册会计师协会
 发证日期: 2015年10月08日
 Date of Issuance: 2015年10月08日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.
 2016年03月



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

转出单位: 中天永道会计师事务所 (普通合伙)
 Stamp of the transferor institute of CPA
 2015年8月15日

转入单位: 亚太集团会计师事务所
 Stamp of the transferee institute of CPA
 2015年8月15日

同意转出: 亚太集团会计师事务所
 同意转入: 中天永道会计师事务所
 1. 注册会计师工作单位变更事项登记, 应当由转出单位和转入单位共同提出申请。
 2. 本证书只限本人使用。
 3. 注册会计师停止执业法定期间, 且在本期间内, 注册会计师不得承接任何审计业务。
 4. 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 声明作废旧证, 办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revissue after making an announcement of loss on the newspaper.

苏涛(441900730001), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2021)268号。



苏涛(441900730001), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2019)94号。



苏涛(441900730001), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职业资格检查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。

