

华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划

2025 年度财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

# 目 录

---

## 一、审计报告

## 二、审计报告附送

1. 资产负债表
2. 利润表
3. 所有者权益变动表
4. 财务报表附注

## 三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



## 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层  
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China  
电话 (tel): 010-51423818 传真 (fax): 010-51423816

### 审计报告

中兴华审字（2026）第 00000954 号

华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划全体持有人：

#### 一、审计意见

我们审计了华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，自 2025 年 7 月 1 日（产品成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的利润表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照附注二披露的编制基础的规定编制，公允反映了华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及自 2025 年 7 月 1 日（产品成立日）至 2025 年 12 月 31 日止期间的经营成果和资产净值变动情况。

#### 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独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划，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、其他信息

华金证券股份有限公司（以下简称“计划管理人”）对其他信息负责。其他信息包括华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划年度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。

#### 四、计划管理人对财务报表的责任

计划管理人负责按照附注二披露的编制基础的规定编制财务报表，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，计划管理人管理层负责评估华金-华发租赁住房三号第一期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，除非管理层计划清算华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划、终止运营或别无其他现实的选择。

计划管理人治理层负责监督华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划的财务报告过程。

#### 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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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）对管理层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，就可能导致对华金-华发租赁住房三号第一期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金-华发租赁住房三号第一期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（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年3月31日

## 资产负债表

2025年12月31日

产品名称：华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划

单位：人民币元

资产	附注	期末余额	年初余额	负债与持有人权益	附注	期末余额	年初余额
资产：				负债：			
银行存款	四、（一）	1,982,623.95		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			
交易性金融资产				卖出回购金融资产款			
其中：股票投资				应付证券清算款			
基金投资				应付赎回款			
债券投资				应付管理人报酬	四、（三）	340,274.88	
资产支持证券投资				应付托管费	四、（四）	16,232.48	
衍生金融资产				应付销售服务费			
买入返售金融资产				应付交易费用			
应收证券清算款				应交税费			
应收利息				应付利息			
应收股利				应付利润			
应收申购款				其他负债			
其他资产	四、（二）	320,000,000.00		负债合计		356,507.36	
				所有者权益：			
				实收基金	四、（五）	322,000,000.00	
				未分配利润	四、（六）	-373,883.41	
				所有者权益合计		321,626,116.59	
资产总计		321,982,623.95		负债和所有者权益总计		321,982,623.95	

计划管理人：

专项计划会计复核人：

李青

专项计划会计编制人：

袁洁静



## 损益表

2025年7月1日（产品成立日）至2025年12月31日

产品名称：华金·华发租赁住房REIT第一期资产支持专项计划

单位：人民币元

项目	附注	本期 2025年7月1日（产品成立日）至 2025年12月31日
一、收入		6,853.95
1、利息收入	四、（七）	6,853.95
其中：存款利息收入		6,853.95
债券利息收入		
资产支持证券利息收入		
买入返售证券收入		
利息收入增值税抵减		
2、投资收益		
其中：股票投资收益		
债券投资收益		
基金投资收益		
权证投资收益		
资产支持证券投资收益		
理财产品红利收入		
股利收益		
个股期权收益		
增值税（投资收益抵减）		
3、公允价值变动收益		
4、其他收入		
二、费用		380,737.36
1、管理人报酬	四、（三）	340,274.88
2、托管费	四、（四）	16,232.48
3、销售服务费		
4、交易费用		
5、利息支出		
其中：卖出回购金融资产支出		
6、附加税		
7、其他费用	四、（八）	24,230.00
三、利润总额		-373,883.41

注：本计划于2025年7月1日成立，无上年度可比期间及比较数据。

计划管理人：

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7月1日（产品成立日）至2025年12月31日

产品名称：华金-华发租赁住房三期第一期资产支持专项计划

单位：人民币元

项目	本期		
	2025年7月1日（产品成立日）	2025年12月31日	所有者权益
一、期初所有者权益（基金净值）	实收基金	未分配利润	
二、本期经营活动产生的基金净值变动数 （本期净利润）		-373,883.41	-373,883.41
三、本期基金份额交易产生的基金净值变动数（减少以“-”号填列）	322,000,000.00		322,000,000.00
其中：1.基金申购款	322,000,000.00		322,000,000.00
2.基金赎回款			
四、本期向基金份额持有人分配利润产生的基金净值变动数			0.00
五、期末所有者权益（基金净值）	322,000,000.00	-373,883.41	321,626,116.59

注：本计划于2025年7月1日成立，无上年度可比期间及比较数据。

计划管理人

专项计划会计复核人：李青

专项计划会计编制人：袁洁静

# 华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划

2025年7月1日（产品成立日）

至2025年12月31日止期间财务报表附注

（金额单位：人民币元）

## 一、专项计划基本情况

华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划于2024年10月31日取得上海证券交易所《关于对华金-华发租赁住房三号资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2024]2971号）。截止2025年7月1日，专项计划实际募集资金322,000,000.00元，上述资金已缴存于专项计划管理人华金证券股份有限公司在招商银行上海南西支行开立的账号为121902714910252募集专用账户内，由上会会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具上会师报字(2025)第12332号验资报告。

专项计划管理人为华金证券股份有限公司，托管人为中国建设银行股份有限公司广东省分行。

## 二、财务报表编制基础

本财务报表所载财务信息根据附注三的主要会计政策编制。这些会计政策基本以收付实现制为基础，参照《华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划计划说明书》以及《华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划标准条款》等交易文件相关要求编制，

这些财务报表的表述及价值确定基础是为了反映本计划资产管理业务运营情况，向华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划持有人和上海证券交易所呈报之用。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本专项计划所编制的财务报表符合上述财务报表编制基础的要求，真实、完整地反映了报告期专项计划的财务状况、经营成果等有关信息。

### （二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。本期财务报表的实际编制期间自2025年7月1日（产品成立日）至2025年12月31日。

### （三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### （四）基础资产投资

#### （1）基础资产投资的入账价值

进行投资时，按实际支付的价款计入投资本金科目。

#### （2）收回投资时成本结转

根据本专项计划投资的底层资产每期偿付时支付的本金进行结转。

### （五）收入确认

#### （1）投资收益

基础资产投资根据当期收到的基础资产受托银行转付的资金扣除当期确认的收回资产本金后的余额确认为投资收益。

理财产品收益按照赎回或是到期后实际收到的金额扣除初始确认理财产品本金后的金额，或是按照相关机构公布的产品收益确认投资收益。

#### （2）银行存款利息收入

按照银行账户实际收到的结息金额确认银行存款利息收入。

### （六）费用

#### （1）本计划的计划管理人的管理费

管理人每一计息期间收取的管理费为=上一计息期间末日优先级资产支持证券未分配本金总额\*管理费年费率/365\*计息期间天数，管理费率为0.3%/年，第一个计息期间的优先级资产支持证券未分配本金总额以专项计划设立日的专项计划规模为准。管理人于专项计划设立日每满一年之日后第5个工作日（简称“管理费付款日”）收取相应计息期间的管理费。

专项计划在计息期间中提前终止的，该等计息期间的管理费按专项计划实际存续天数收

取，超出部分由管理人向专项计划退还。

管理费的支付应受限于《标准条款》第 12.3 条与 18.2.5 条约定的分配顺序。

(2) 本计划的托管人的托管费

专项计划的年托管费率为 0.01%。计算方法如下：

$$H=E \times 0.01\% \div 365 \times N$$

H：每个计息期间应支付的托管费

E：专项计划设立日的专项计划规模

N：当期计息期间天数

专项计划的托管费自专项设立日起，在每个兑付日前的托管人划款日收取。

托管费的支付应受限于《标准条款》第 12.3 条与 18.2.5 条约定的分配顺序。

其他费用根据有关法规及相应协议规定，于实际支付时计入当期损益。

(七) 专项计划分配政策

根据《华金-华发租赁住房三号第一期资产支持专项计划说明书》第七章有关专项计划的分配规定：计划管理人应按照下列顺序对专项计划账户内的资金进行相应的分配或运用。

1、普通分配顺序

专项计划的普通分配按照如下顺序进行分配（若同一顺序的任意一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，但本条另有约定的除外）：

(1) 支付专项计划应承担的税费、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；

(3) 支付其他专项计划费用（不含计划管理人的管理费），包括但不限于专项计划于该普通分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费、预留计划费等；

(4) 同顺序支付优先级资产支持证券于该普通分配兑付日所在的计息期间的预期收益；如

之前任何一个计息期间的优先级资产支持证券应获分配的预期收益未足额分配，应于该普通分配兑付日相应补足；

优先级资产支持证券预期收益率根据《标准条款》第 6.1.1 条确定，优先级资产支持证券持有人可分配的预期收益详见《收益分配报告》；

(5)支付计划管理人的管理费；

(6) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为收益支付给次级资产支持证券持有人。

## 2、 处分分配顺序

专项计划的处分分配按照下述顺序进行分配（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），在末次处分分配时，专项计划还应当预留专项计划的清算费用，具体预留金额由管理人决定。

处分分配顺序如下：

(1)支付专项计划因处置而应承担而尚未支付的税收（如有）、执行费用（如有）；

(2)支付因处置发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

(3)支付其他专项计划费用（不含计划管理人的管理费），包括但不限于专项计划于该处分分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费、预留计划费等；

(4)同顺序支付优先级资产支持证券于该处分分配兑付日所在的计息期间的预期收益；如之前任何一个计息期间的优先级资产支持证券应获分配的预期收益未足额分配，应于该处分分配兑付日相应补足；优先级资产支持证券预期收益率根据《标准条款》第 6.1.1 条确定，优先级资产支持证券持有人可分配的预期收益详见《收益分配报告》；

(5)支付计划管理人的管理费；

(6)同顺序支付优先级资产支持证券的未分配本金；优先级资产支持证券持有人可分配的本金详见《收益分配报告》；

(7)支付次级资产支持证券未分配本金；

(8)将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为收益支付给次级资产支持证券持有人。

前述分配完成后，资产支持证券根据《标准条款》第 18.2.2 条触发专项计划终止事件。

#### 四、财务报表主要项目注释

##### （一）银行存款

项目	2025年12月31日
银行存款	1,982,623.95
合计	1,982,623.95

##### （二）其他资产

项目	2025年12月31日
其他投资	320,000,000.00
合计	320,000,000.00

注：其他投资具体为由本专项计划的原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的，由原始权益人大连华禄在交割日转让给专项计划的，由大连华禄基于股东身份对项目公司享有的 100%的股权；和 b) 由原始权益人华发股份在债权转让价款支付日转让给管理人（代表专项计划及资产支持证券持有人）的，华发股份基于债权人身份对项目公司享有的债权，以及其他附属权益及衍生收益。

##### （三）管理人报酬

项目	本期 2025年7月1日（产品成立日） 至2025年12月31日
当期发生的计划应支付的管理费	340,274.88
当期末应付管理费	340,274.88

注：专项计划管理费为根据计划说明书等交易文件相关规定支付给计划管理人的报酬，具体标准详见三、（六）相关内容。

##### （四）托管费

项目	本期 2025年7月1日（产品成立日） 至2025年12月31日
当期发生的计划应支付的托管费	16,232.48
当期末应付托管费	16,232.48

注：专项计划托管费为根据托管协议相关规定支付给计划托管人的报酬，具体标准详见三、（六）相关内容。

**（五）实收基金**

项目	本期 2025年7月1日（产品成立日）至2025年12月31日	
	计划份额（份）	账面金额
产品成立日		
本期申购	3,220,000	322,000,000.00
本期赎回（以-号填列）		
本期期末	3,220,000	322,000,000.00

**（六）未分配利润**

项目	已实现部分	未实现部分	未分配利润合计
产品成立日			
本期利润	-373,883.41		-373,883.41
本期份额交易产生的变动数			
其中：申购款			
赎回款			
本期已分配利润			
本期期末	-373,883.41		-373,883.41

**（七）利息收入**

项目	本期 2025年7月1日（产品成立日）至2025 年12月31日
	银行存款利息收入
合计	6,853.95

**（八）其他费用**

项目	本期 2025年7月1日（产品成立日）至2025 年12月31日
	登记费
验资费	4,000.00
开户费	100.00
合计	24,230.00

**五、承诺及或有事项**

截至2025年12月31日，本专项计划不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 六、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本专项计划不存在应披露的资产负债表日后事项。





# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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。

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
出资额 9171万元  
成立日期 2013年11月04日

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

主要经营场所

北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼  
20层

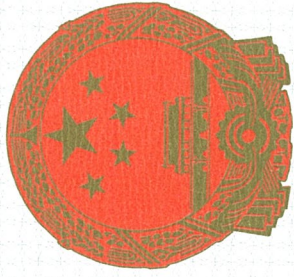
经营范围

一般项目：资产评估；工程造价咨询业务；工程管理服务；信息技术咨询服务；数据处理服务；区块链技术相关软件和服务；软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；（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：注册会计师业务；代理记账。（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）（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



2025年11月18日



# 会计师事务所 执业证书

名称： 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人： 李尊农

主任会计师：

经营场所： 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式： 特殊普通合伙

执业证书编号： 11000167

批准执业文号： 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期： 2013年10月25日

证书序号： 0014686

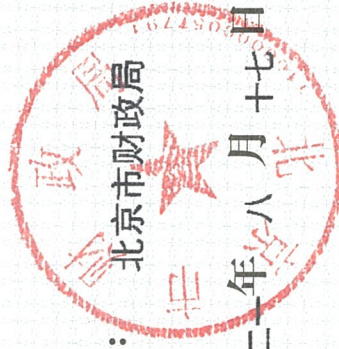
## 说明

- 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。



《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。



发证机关：

北京市财政局

二〇一三年八月十七日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名: 张明君  
性别: 女  
出生日期: 1978-8-6  
工作单位: 中瑞华信会计师事务所  
身份证号码: 410305197808064020





2014  
此证书在有效期内有效



2015  
此证书在有效期内有效



姓名: 张明君  
证书编号: 110001590121



证书编号: 110001590121  
北京注册会计师协会  
2007年6月13日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013



2010





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2011



2012



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: 2015年8月15日  
同意调入: 2015年8月15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: 2015年12月1日  
同意调入: 2015年12月1日







THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
SANKUINING  
中国注册会计师协会



姓名 孙克福  
Full name

性别 男  
Sex

出生日期 1982-08-07  
Date of birth

工作单位 中和正信会计师事务所有限公司山西分所  
Working unit

身份证号码 132235198208073355  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001580173  
No. of Certificate

批准注册协会: 山西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 05 月 27 日  
Date of Issuance


姓名: 孙克福  
证书编号: 110001580173

发证日期: 2009 年 05 月 27 日


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012-3-27



2013-3-8



年度检验登记  
Annual Renewal Register

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016



2017





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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转入协会盖章  
Stamps of the transferee-institute of CPAs

2009年11月12日

中和正信会计师事务所  
山西分所

转出协会盖章  
Stamps of the transferor-institute of CPAs

2009年8月1日

致同会计师事务所  
山西分所

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转入协会盖章  
Stamps of the transferee-institute of CPAs

2017年11月23日

致同会计师事务所  
山西分所

转出协会盖章  
Stamps of the transferor-institute of CPAs

2017年7月15日

致同会计师事务所  
山西分所

备注: 王华, 2017.7.15  
转入: 中发华, 2017.7.15

注意: 事项

- 注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 本证书仅限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执业或吊销证书, 应将本证书报还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废旧后, 办理补办手续。

NOTES

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