

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

审计报告

2017年1月10日至2017年12月31日

北京



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



审计报告

[2018]京会兴审字第 10000024 号

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划全体持有人：

一、审计意见

我们审计了后附的北京方正富邦创融资产管理有限公司魔方公寓信托受益权资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年 1 月 10 日至 2017 年 12 月 31 日的利润表、持有人权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，专项计划的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则及《证券投资基金会计核算业务指引》的规定编制，公允反映了专项计划 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1 月 10 日至 2017 年 12 月 31 日的经营成果和持有人权益变动。

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，我们独立于北京方正富邦创融资产管理有限公司，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、计划管理人对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是专项计划管理人北京方正富邦创融资产管理有限公司的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则并参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

四、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。

五、对分发和使用的限制

本专项审计报告仅供专项计划本次向专项计划持有人和中国证券监督管理委员会报备之用，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已经发表的审计意见。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)

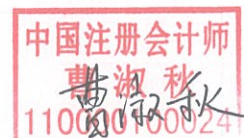


中国·北京
二〇一八年三月六日

中国注册会计师：_____
王永忻



中国注册会计师：_____
曹淑秋



魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：北京方正富邦创融资产管理有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2017年12月31日	2017年1月10日
资产：			
银行存款	四、（一）	31,157,334.97	
结算备付金			
存出保证金			
交易性金融资产			
其中：股票投资			
债券投资			
基金投资			
权证投资			
资产支持证券投资			
衍生金融工具			
买入返售金融资产	四、（二）	250,000,000.00	
应收证券清算款			
应收利息			
应收股利			
应收申购款			
贷款			
代理业务资产			
融资租赁资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资			
长期应收款			
其他资产			
资产总计		281,157,334.97	-

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：北京方正富邦创融资产管理有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2017年12月31日	2017年1月10日
负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
卖出回购金融资产款			
应付证券清算款			
应付赎回款			
应付管理人报酬			
应付托管费			
应付销售服务费			
应付交易费用			
应交税费			
应付利息			
应付利润			
其他负债			
负债合计			
所有者权益：			
实收基金	四、（三）	275,000,000.00	
资本公积			
未分配利润	四、（四）	6,157,334.97	
所有者权益合计		281,157,334.97	
负债和所有者权益总计		281,157,334.97	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李长桥

张燕

张燕

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

利润表

2017年1月10日至2017年12月31日

编制单位：北京方正富邦创融资产管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年1月10日至2017年12月31日
一、收入		17,783,105.31
1、利息收入	四、（五）	17,783,105.31
其中：存款利息收入		29,841.42
债券利息收入		
资产支持证券利息收入		
买入返售金融资产收入		17,753,263.89
贷款利息收入		
代理业务资产利息收入		
租赁收入		
2、投资收益（损失以“-”填列）		
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		
衍生工具收益		
可供出售金融资产投资收益		
持有至到期投资收益		
股权投资收益		
股利收益		
3、公允价值变动收益（损失以“-”填列）		
4、其他收入（损失以“-”填列）		
5、营业外收入		
二、费用		553,920.34
1、管理人报酬	四、（六）	500,000.00
2、托管费	四、（七）	48,589.04
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、其他费用	四、（八）	5,331.30
7、营业外支出		
三、利润总额		17,229,184.97
减：所得税费用		
四、净利润		17,229,184.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

李长桥

主管会计工作负责人：

张蕊

会计机构负责人：

张蕊

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划
所有者权益变动表

2017年1月10日至2017年12月31日

编制单位：北京方正富邦创融资产管理有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额		
	实收基金	未分配利润	所有者权益合计
一、2017年1月10日所有者权益（计划净值）			
二、本期经营活动产生的计划净值变动数（本年净利润）	-	17,229,184.97	17,229,184.97
三、本期计划份额交易产生的计划净值变动数（减少以“-”号填列）	275,000,000.00		275,000,000.00
其中：1、计划申购款	275,000,000.00		275,000,000.00
2、计划赎回款			
四、本期向计划份额持有人分配利润产生的计划净值变动数		-11,071,850.00	-11,071,850.00
五、2017年12月31日所有者权益（计划净值）	275,000,000.00	6,157,334.97	281,157,334.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：李长桥

主管会计工作负责人：

张蕊

会计机构负责人：

张蕊

北京方正富邦创融资产管理有限公司
魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

2017 年 1 月 10 日至 2017 年 12 月 31 日财务报表附注

(金额单位: 人民币元)

一、魔方公寓信托受益权资产支持专项计划简介

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划(以下简称“本专项计划”)是依据《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》、《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划说明书》、《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划标准条款》以及《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划托管协议》设立的资产支持专项计划。本专项计划由北京方正富邦创融资产管理有限公司(以下简称“北京方正富邦”)作为管理人及推广机构,自 2017 年 1 月 10 日正式成立。本专项计划共有 4 个品种:“优先级资产支持证券 01”预期到期日为 2018 年 1 月 10 日;“优先级资产支持证券 02”预期到期日为 2019 年 1 月 10 日;“优先级资产支持证券 03”预期到期日为 2020 年 1 月 10 日;“次级资产支持证券”预期到期日为 2020 年 1 月 10 日。本专项计划的托管人为招商银行股份有限公司苏州分行。

本专项计划在推广期间实收参与资金 350,000,000.00 元,该资金已经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并于 2017 年 1 月 9 日出具中喜验字【2017】第 0007 号验资报告。

二、主要会计政策和会计估计

1、财务报表编制基础

本专项计划的财务报表及按照《企业会计准则》并参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定而编制。

2、会计年度

以 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础,除上市股票、债券和开放性基金按市值计价外,其余均已历史成本为计价原则。

4、专项计划基础资产投资

(1) 专项计划基础资产的入账价值

进行专项计划基础资产投资时,按实际支付的价款计入其他资产科目。

(2) 收回专项计划基础资产投资的成本结转

收回专项计划基础资产投资时,以专项计划基础资产投资对应的本专项计划基础资产到期本金结转。

5、待摊费用的摊销方法和摊销期限

待摊费用按直接法在受益期内平均摊销。

6、收入的确认和计量

- (1) 存款利息收入于实际收到存款利息时确认；
- (2) 资产支持证券利息收入按照摊余成本及其实际利率逐日计提。

7、费用的确认和计量

- (1) 管理人的管理费

本专项计划的管理费按照《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划托管协议》约定的标准和收取方式收取。

- (2) 托管人的托管费

本专项计划的托管费按照《魔方公寓信托受益权资产支持专项计划托管协议》约定的标准和收取方式收取。

- (3) 与本专项计划相关的审计费

在存续期间发生的专项计划审计费用，在合理期间内摊销计入专项计划。本专项计划的年度审计费，按与会计师事务所签订的协议所规定的金额，在被审计的会计期间，按直接法在每个自然日内平均摊销。

- (4) 按照国家有关规定可以列入的其他费用

银行结算费用、银行间市场账户维护费、开户费、银行账户维护费、银行间交易费、转托管费、注册与过户登记人收取的相关费用等专项计划运营过程中发生的相关费用。

银行结算费用在每日结算完成后一次计入专项计划费用；

银行间市场账户维护费按银行间市场规定的金额，在相应的会计期间一次性计入费用；

开户费、银行账户维护费、银行间交易费、转托管费在发生时一次计入专项计划费用；

与专项计划运营有关的其他费用，如果金额较小，或者无法对应到相应会计期间，可以一次性计入专项计划费用；如果金额较大，并且可以对应到相应会计期间，应在该会计期间内按直线法摊销。

8、专项计划的收益分配政策

- (1) 专项计划应支付的税；
- (2) 资产支持证券上市初费、上市月费、登记注册费、兑付兑息费和相关的资金划付费用；
- (3) 支付本专项计划的计划管理人的管理费、托管人的托管费、其他中介机构费用；
- (4) 优先级资产支持证券当期收益；
- (5) 优先级资产支持证券的本金；
- (6) 次级资产支持证券的本金和收益。

三、税项

由于财政部、国家税务总局目前尚未公布相关的征税政策，因此本专项计划在本年的财务报表中暂未计提相关税费。如遇政策法规调整，相关的税务问题将按照调整后的政策法规执行。

四、财务报表重要事项说明

（一）银行存款

项目	2017年12月31日	2017年1月10日
银行存款	31,157,334.97	
合计	31,157,334.97	

（二）买入返售金融资产

项目	2017年12月31日	2017年1月10日
信托收益权	250,000,000.00	
合计	250,000,000.00	

（三）实收基金

项目	2017年1月10日	本期计划申购	本期计划赎回	2017年12月31日
优先级资产支持证券计划份额		315,000,000.00	75,000,000.00	240,000,000.00
次级资产支持证券计划份额		35,000,000.00		35,000,000.00
合计		350,000,000.00	75,000,000.00	275,000,000.00

本专项计划在推广期间实收参与资金 350,000,000.00 元，该资金已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于 2017 年 1 月 9 日出具中喜验字【2017】第 0007 号验资报告。

（四）未分配利润

项目	2017年12月31日	2017年1月10日
本期净利润	17,229,184.97	
本期已分配利润	11,071,850.00	
年末未分配利润	6,157,334.97	

（五）利息收入

项目	2017年1月10日至2017年12月31日
存款利息收入	29,841.42
买入返售金融资产收入	17,753,263.89
合计	17,783,105.31

（六）管理人报酬

项目	2017年1月10日至2017年12月31日
计划管理费	500,000.00
合计	500,000.00

（七）托管费

项目	2017年1月10日至2017年12月31日
----	------------------------

项目	2017 年 1 月 10 日至 2017 年 12 月 31 日
计划托管费	48,589.04
合计	48,589.04

(八) 其他费用

项目	2017 年 1 月 10 日至 2017 年 12 月 31 日
银行划款手续费	1,027.70
兑息手续费	4,303.60
合计	5,331.30

五、关联方关系及交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本专项计划的关系
北京方正富邦创融资产管理有限公司	管理人、推广机构
招商银行股份有限公司	托管银行

(二) 关联方交易

无。

六、资产负债表日后事项

截止 2018 年 3 月 6 日，本专项计划无需披露的资产负债表日后事项。

七、或有事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本专项计划无需披露的或有事项。

八、承诺事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本专项计划无需披露的承诺事项。

九、财务报表的批准报出

本专项计划财务报表业经本专项计划管理人于 2018 年 3 月 6 日批准报出。

魔方公寓信托受益权资产支持专项计划

2018 年 3 月 6 日

编号: 104102542



营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911101020855463270

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人 陈胜华

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至2063年11月21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、分立、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。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

仅供报告附件使用



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018

01月30日

nyxy.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 000485

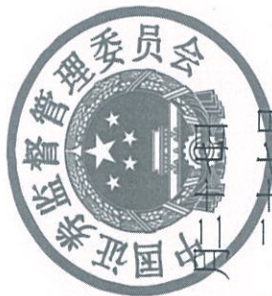
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

仅供报告附件使用



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：陈胜华



证书号：10

发证时间：二〇一八年七月

证书有效期至：二〇一八年七月

三十一日

证书序号: NO. 019958

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, 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

仅供报告附件使用

会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 陈胜华
办公场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙
会计师事务所编号: 11000010
注册资本(出资额): 5280万元
批准设立文号: 京财会许可(2013) 0060号
批准设立日期: 2013-10-10





姓名 吕淑仪
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-01-27
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 232321198901277242
Identity card No.



批准注册机构: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants
证书编号: 110000100024
No. of Certificate
发证日期: 2018年 02 月 23 日
Date of Issuance

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.

年 月 日