

东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持 专项计划说明书

计划管理人

东吴证券股份有限公司



二〇二六年三月

产品特性、风险提示及免责声明

东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券以本专项计划的物业资产产生的现金流作为第一还款来源，具有物业资产抵押、资产支持证券的结构化分层、物业运营方运营收入补足承诺、连带责任保证担保、处置收入差额补足、流动性支持、专项计划资产的优先收购安排等综合增信保障的产品。

专项计划优先级资产支持证券获得中诚信国际信用评级有限责任公司给予的 AAA_{sf} 级信用评级，该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）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》、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容和误导性陈述。

管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人或推广机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）对本期专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

参与东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划（简称“专项计划”或“本期专项计划”）的投资者保证其为专业投资者，并已阅知《计划说明书》全

文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。

风险提示：

一、与物业资产相关的风险

(一) 物业资产收入波动风险

本专项计划的基础资产现金流来源于物业资产运营收入和股东借款收入，股东借款收入的实现也取决于项目公司的资金流情况。在专项计划存续期内，若物业资产承租人拒绝履行租约或拖欠租金、物业资产出租率下降、租金市场价格出现大幅下降，或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运行等情况时，可能会对专项计划的现金流产生不利影响，从而影响优先级资产支持证券预期收益的实现。

(二) 物业资产公开发行价格波动的风险

专项计划可能在存续期间内实现公开发行，但公开发行的价格可能受到当时证券市场、商业物业市场景气程度的影响，导致公开发行价格出现不确定性，从而影响专项计划获得的现金流的规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益乃至导致投资本金损失。

(三) 物业资产出售价格波动或无法出售的风险

如果专项计划存续期内未能实现公开发行，则基金管理人（代表私募投资基金的利益）可能以出售方式处置物业资产本身或持有物业资产的项目公司权益，由于物业资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于物业资产无法按照公允价值出售，从而影响专项计划获得的现金流规模，进而导致资产支持证券持有人投资收益，乃至投资本金损失。

(四) 物业资产维修改造造成费用过高或收入波动的风险

由于部分物业资产的建成时间较早，存在设施或外立面陈旧的情况，因此可能出现在专项计划存续期间，进行物业资产维修改造的情形。物业资产进行维修改造时可能产生高额费用情形或因施工造成收入下降的情形，造成物业资产运营净收入无法达到预期水平，从而影响专项计划获得的现金流规模，进而

导致资产支持证券持有人投资收益下降。

(五) 物业资产抵押无法完成的风险

根据专项计划文件约定，项目公司拟与基金管理人（代表私募基金）签署《抵押合同》，将物业资产抵押给基金管理人（代表私募基金），为《股东借款合同》项下目标债权提供抵押担保。根据《股东借款》的安排，上述抵押登记应在专项计划设立日后 6 个月内完成。目前，物业资产处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司（代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”），由于本次项目基金管理人仍为东吴创投，抵押权人不涉及变更，但抵押信息需要进行更新。若物业资产无法顺利进行抵押权的更新，将导致私募基金对项目公司持有的目标债权无法就物业资产处分所取得的收入相对于项目公司其他债务得到优先受偿，从而对专项计划产生不利影响。

(六) 未进行租约备案的风险

截至《计划说明书》出具之日，底层物业资产租赁合同尚未完成房屋租赁登记备案，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险，从而影响项目运营情况，进而影响到基金投资人利益。

(七) 现金流预测偏差的风险

本次项目为 2023 年 4 月设立的元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划的续发，在前次专项计划存续期中，2023 年物业经营目标 12,857.95 万元，物业实际实现经营净现金流 13,090.84 万元，完成度 101.81%；2024 年物业经营目标 13,439.56 万元，物业实际实现经营净现金流 13,344.49 万元，实际完成度 99.29%。产生偏差的主要原因为新城邻里中心、师惠邻里中心、邻瑞广场陆续进行了维修改造，因此在维修改造的所在年度，对应的物业租金有所下降。本次项目入池物业中有 10 个邻里中心，未来若入池物业维修改造数量或时间高于预期，则物业经营净现金流可能低于预测值，进而影响专项计划收益分配。

二、与私募投资基金相关的风险

(一) 私募投资基金无法如期退出的风险

由于不动产市场存在景气程度的波动，在极端情况下，私募投资基金存在无法在专项计划存续期内成功出售物业资产本身或持有物业资产的项目公司股权权益，从而导致私募投资基金无法如期退出，从而对作为基金份额持有人的专项计划的退出造成影响。

(二) 相关交易无法如期完成的风险

私募基金和专项计划设立后，私募基金将通过股东借款和收购股权完成基金投资，若相关交易未在预定时间内完成，如基金管理人与项目公司现有股东的股权转让交易未在预定时间内完成，项目公司在有权工商登记机关的股东变更登记手续未在预定时间内完成，则会对专项计划造成不利影响。

三、与专项计划相关的风险

(一) 计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期内，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资格，上海证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

(二) 与信用增级义务人相关的风险

除物业资产抵押、物业资产租金收入超额覆盖、资产支持证券结构化分层外，本专项计划的信用增级措施主要包括：对经营净收入进行差额补足、对差额补足义务提供担保、对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足、对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持、对优先级投资人退出本金提供最高额担保等，此等增信措施依赖相关增信主体的尽责履约程度。

根据《运营管理协议》约定，若于某一物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日，项目公司未达到条款规定的运营要求，物业运营方邻里中

心商管需在计划年度内对经营净收入承担差额补足义务，担保人新建元控股为物业运营方的差额补足义务提供连带保证责任担保。

根据《增信协议》约定，若出现该协议约定的情形，差额补足义务人需对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足，需对优先级投资人退出本金提供不超过人民币6.7亿元的最高额担保。流动性支持机构需对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持。

截至2025年9月末，物业运营方邻里中心商管的净资产为负，若前述增信措施的实际运行不如预期，则会对专项计划产生不利影响。

(三) 计划管理人有权调整物业资产净收入目标金额的风险

若计划管理人合理预计在某物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入将低于物业资产净收入目标金额，在满足优先级资产支持证券持有人当期应分配预期收益及应付本金（如有）获得足额兑付的情况下，计划管理人有权召集全体次级资产支持证券持有人对物业资产净收入目标金额的调整进行表决，并经全体次级资产支持证券持有人一致同意方为有效。

当物业资产净收入总额低于物业资产净收入目标金额时，物业运营方邻里中心商管需要承担物业资产净收入总额与该等物业资产净收入目标金额的差额的补足义务。

物业资产净收入目标金额调整会影响经营净收入差额补足的具体金额，对专项计划产生不利影响。

(四) 计划管理人、计划托管人、基金管理人、基金托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人、基金管理人、基金托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、计划托管人违约违规风险、基金管理人违约违规风险、基金托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会

给资产支持证券持有人造成损失。

(五) 利率风险

市场利率将随着宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为：优先级资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

(六) 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益信息平台进行转让，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在预期的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

(七) 专项计划提前终止的风险

因发生《计划说明书》、《标准条款》约定的专项计划提前终止事项，导致本专项计划提前终止，使得资产支持证券持有人可能无法获得专项计划部分预期收益的风险。

(八) 资产支持证券持有人提前退出的风险

本专项计划会根据中国法律法规和监管部门相关规定在恰当的市场时机公开发行业，此等恰当的市场时机可能发生在专项计划存续期间的任何时刻；计划管理人有权按照《计划说明书》、《标准条款》等专项计划文件约定向优先级资产支持证券持有人提前分配预期收益和本金，或按照专项计划存续期间中国法律及监管机构关于公开发行的相关规定指定第三方受让优先级资产支持证券，从而使优先级资产支持证券持有人提前退出。如果原优先级资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前退出可能带来资金再投资的风险。

(九) 评级风险

本专项计划的优先级资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf} 级。评级机构对本专项计划优先级资产支持证券的信用评级并不代表评级机构对本专项计划优先级资产支持证券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本专项计划优先级的投

资做出了任何判断。

在本专项计划优先级资产支持证券存续期内，原始权益人无法保证本专项计划优先级资产支持证券的信用等级不会发生负面变化。若评级机构调降本专项计划优先级资产支持证券的信用等级，可能对本专项计划优先级持有人的利益产生不利影响。

(十) 续发失败的风险

本次专项计划的发行规模、底层资产与 2023 年设立的元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划（以下简称“二期项目”）相同，故本次项目为二期项目的续发。若续发失败，可能对二期项目投资人的本金收益分配产生不利影响。

四、其他风险

(一) 政策与法律风险

资产支持专项计划目前尚是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划项下投资的收益水平。

(二) 税务风险

专项计划分配时，资产支持证券持有人所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

(三) 不可抗力风险

专项计划存续期间，直接或间接因计划管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、

罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、爆发传染性疾病等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

(四) 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

(五) 操作风险

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

目录

释义	12
第一章 当事人的权利义务	36
第二章 资产支持证券的基本情况	42
第三章 专项计划的交易结构与相关方简介	49
第四章 专项计划的信用增级方式	58
第五章 原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况	69
第六章 基础资产情况、物业资产情况及现金流预测分析	298
第七章 专项计划资金归集、分配及运用	352
第八章 专项计划资产的管理安排	366
第九章 原始权益人风险自留的相关情况	382
第十章 风险揭示与防范措施	383
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项	398
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排	407
第十三章 信息披露安排	408
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排	415
第十五章 主要交易文件摘要	422
第十六章 《管理规定》要求披露或明确的其他事项	425
第十七章 违约责任及争议解决	428
第十八章 备查文件存放及查阅方式	430

释义

1、项目涉及的主体定义

(1) **原始权益人/邻里中心公司**：系指苏州工业园区邻里中心发展有限公司。

(2) **计划管理人**：系指根据《标准条款》担任计划管理人的东吴证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

(3) **销售机构**：系指中信证券股份有限公司。

(4) **托管人**：系指根据《托管协议》担任托管人的中信银行股份有限公司苏州分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。

(5) **优先收购提议人/邻里中心公司**：系指根据《优先收购提议协议》享有优先提议权的苏州工业园区邻里中心发展有限公司或其指定主体，或根据该协议任命的作为优先收购提议人的继任机构。

(6) **物业运营方/运营收入差额补足义务人/邻里中心商管**：系指根据《运营管理协议》承担物业资产运营管理职责的苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司和/或其根据《运营管理协议》指定的主体。

(7) **差额补足义务人/流动性支持机构/园区投控**：系指根据《增信协议》为优先级资产支持证券的本金和预期收益分配提供差额补足承诺并且承担流动性支持义务的苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司，或根据该协议任命的作为差额补足义务人、流动性支持机构的继任主体。

(8) **担保人/新建元控股**：系指为物业运营方在《运营管理协议》项下向项目公司补足运营收入差额义务提供连带责任保证担保的苏州新建元控股集团有限公司。

(9) **物业持有人/项目公司**：系指①持有新城邻里中心的苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司，②持有师惠邻里中心的苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司，③持有沁苑邻里中心的苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司，④持有玲珑邻里中心的苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司，⑤持有邻瑞广场的苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司，⑥持

有湖东邻里中心的苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司，⑦持有翰林邻里中心的苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司，⑧持有贵都邻里中心的苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司，⑨持有方洲邻里中心的苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司，⑩持有东沙湖邻里中心的苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司。

(10) **监管银行**：系指根据《资金监管协议》约定拟担任监管银行的渤海银行股份有限公司苏州分行、上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市工业园区支行、中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行、宁波银行股份有限公司苏州分行、苏州银行股份有限公司工业园区支行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

(11) **登记托管机构**：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(12) **基金管理人/东吴创投**：系指根据《基金合同》担任私募基金管理人的东吴创业投资有限公司，或根据该合同任命的作为基金管理人的继任机构。

(13) **私募基金**：系指由基金管理人根据《私募投资基金监督管理暂行办法》及其他中国法律设立的“东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金”。

(14) **基金托管人**：系指根据《基金合同》担任私募基金托管人的中信银行股份有限公司苏州分行，或根据该协议任命的作为基金托管人的继任机构。

(15) **基金份额持有人**：系指根据《基金合同》或其他法律文件，持有基金份额的主体。

(16) **运营管理顾问/元联基金**：系指苏州元联投资基金管理有限公司。

(17) **法律顾问**：系指北京市汉坤律师事务所或其继任机构。

(18) **信用评级机构**：系指中诚信国际信用评级有限责任公司或其继任机构。

(19) **会计师事务所/现金流预测机构**：系指北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）或其继任机构。

(20) **评估机构**：系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司或其继任机构。

(21) **元联东吴-新建元私募基金**：系指由东吴创投作为基金管理人管理的元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金。

(22) **资产支持证券持有人**：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。专项计划设立时，为资产支持证券认购人；专项计划设立后，为资产支持证券认购人或以受让或其他合法方式取得资产支持证券的专业投资者。资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。

(23) **优先级资产支持证券持有人**：系指合法取得优先级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得优先级资产支持证券的投资者。

(24) **次级资产支持证券持有人**：系指合法取得次级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得次级资产支持证券的投资者。

(25) **投资者**：系指按照资产管理合同的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给计划管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划资产风险的人。

2、专项计划相关的主要法律文件

(26) **《标准条款》**：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的本《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划标准条款》。

(27) **《认购协议》**：系指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

(28) **《风险揭示书》**：系作为《认购协议》附件的、计划管理人与资产支持证券投资者签署的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划风险揭示书》。

(29) **《计划说明书》**：系指计划管理人制作的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划说明书》。

(30) **资产管理合同**：《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成计划管理人与投资者之间的资产管理合同。

- (31) **《托管协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与托管人签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (32) **《基金份额转让协议》**：系指原始权益人、计划管理人（代表专项计划）与基金管理人签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金基金份额转让协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (33) **《增信协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与园区投控、邻里中心商管签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划增信协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (34) **《优先收购提议协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）与优先收购提议人签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划优先收购提议协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (35) **《运营管理协议》**：系指项目公司与计划管理人（代表专项计划）、物业运营方、担保人、运营管理顾问签订的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划物业管理协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (36) **《资金监管协议》**：系指计划管理人（代表专项计划）、监管银行与项目公司分别签署的《资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。
- (37) **专项计划文件**：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《风险揭示书》《计划说明书》《托管协议》《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金基金合同》（简称“**《基金合同》**”）、《股权转让协议》《股东借款合同》《抵押协议》《增信协议》《基金份额转让协议》《优先收购提议协议》《运营管理协议》《增信协议》和《资金监管协议》。
- (38) **私募基金文件**：系指由基金管理人（代表私募基金）、基金托管人及基金份额持有人共同签订的就私募基金设立、运营、收益分配及清算等事项进行约定的《基金合同》，包括其附属文件《东吴-元联-新建元邻里中心四

期单一私募股权投资基金份额认购书》（简称“《**基金份额认购书**》”）、《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金风险揭示书》（简称“《**基金风险揭示书**》”）、《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金托管协议》，以及对该等合同的任何有效修改或补充。

(39) **《股权转让协议》**：系东吴创投（代表元联东吴-新建元私募基金）、基金管理人（代表私募基金）就基金管理人（代表私募基金）向东吴创投（代表元联东吴-新建元私募基金）收购各项目公司 100%股权所签订的《股权转让协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

若《股权转让协议》生效之前，原始权益人已自东吴创投（代表元联东吴-新建元私募基金）处受让项目公司 100%股权的，届时由基金管理人（代表私募基金）与原始权益人另行协商项目公司 100%股权转让事宜。

(40) **《股东借款合同》**：系指基金管理人（代表私募基金）、各项目公司签订的各份《股东借款合同》，约定私募基金向项目公司发放股东借款相关权利义务安排，以及对该等合同和文件的任何有效修改或补充。

(41) **《抵押协议》**：系指基金管理人（代表私募基金）与各项目公司就项目公司以物业资产为基金管理人（代表私募基金）享有的债权提供抵押担保而签订的各份《抵押协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

3、与专项计划相关的定义

(42) **专项计划**：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的“东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划”。

(43) **资产支持证券**：系指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。根据承担的不同风险和不同的分配顺序，资产支持证券进一步分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

(44) **优先级资产支持证券**：系指代表优先级资产支持证券在专项计划项下权利、义务和风险承担的资产支持证券，具有《标准条款》第 6.1.1 条约定的基本特征。

(45) **次级资产支持证券**：系指代表次级资产支持证券在专项计划项下权利、义务和风险承担的资产支持证券，具有《标准条款》第 6.1.2 条约定的基本特征。

(46) **票面利率调整权**：在票面利率调整公告日前，计划管理人经与原始权益人协商，有权对优先级资产支持证券的预期收益率进行调整。经协商决定调整的，调整结果应由计划管理人于该票面利率调整公告日（R-30 日）16:00 前向优先级资产支持证券持有人公告。

(47) **未分配本金**：就某一日期（假设为 N 日）相对于各类资产支持证券而言，系指 $X - Y$ ：X 指专项计划设立日该类资产支持证券的本金总额；Y 指自专项计划设立日起至（N-1）日，有关该类资产支持证券的所有累计已经偿还的本金。

(48) **物业资产净收入目标金额**：系指现金流预测机构于 2026 年 2 月 27 日出具的《现金流预测商定程序报告》最终确定的每一物业资产运营收入回收期内全部项目公司应当取得的物业资产净收入的目标金额（具体见《运营管理协议》附件）。

(49) **认购**：系指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买资产支持证券的行为。

(50) **认购资金**：系指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

(51) **普通分配**：系指按期进行的分配资金源于回收款的分配，包括优先级普通分配和次级普通分配。

(52) **处分分配**：系指基于处置取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

(53) **临时分配**：系指为保障优先级资产支持证券持有人行权退出时的收益，计划管理人有权根据专项计划实际情况，在开放退出行权日（R 日）进行的分配。

(54) **终止分配**：系指在专项计划法定到期日对资产支持证券持有人进行的分配。

(55) **清算分配**：系指在专项计划清算阶段，基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

(56) **公募 REITs**：系指根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集资金设立的，主要投资于基础设施和/或不动产资产支持证券以及中国证监会许可的其他证券的公开募集不动产证券投资基金产品。

4、与专项计划资产相关的定义

(57) **基础资产**：系指由原始权益人在专项计划设立日转让给专项计划的，由原始权益人依据《基金合同》享有的基金份额所有权和其他附属权益。

(58) **基金份额**：指私募基金项下出资权益的份额化表现形式，是计算基金份额持有人享有份额利益的计量单位，每份基金份额的初始面值为人民币 1 元。

(59) **份额利益**：系指基金份额持有人因持有基金份额，而根据《基金合同》等法律文件约定取得的财产性收益。

(60) **基金出资**：系指基金份额持有人根据《基金合同》等法律文件的约定，以货币形式（人民币）对私募基金实际缴纳的资金。

(61) **基金费用**：系指与私募基金的设立、投资、托管、终止、清算等相关的费用，详见《基金合同》的说明。

(62) **股东借款**：系指基金管理人（私募基金）根据《股东借款合同》对项目公司发放的 10 项本金金额合计为人民币【1,256,095,259.71】元的股东借款。

(63) **标的股权**：系指基金管理人（代表私募基金）根据《股权转让协议》向标的股权转让方收购并持有的各项目公司的 100%股权。

(64) **标的债权**：系指基金管理人（代表私募基金）根据《股东借款合同》向项目公司发放股东借款进而对项目公司享有的股东借款债权。

(65) **物业资产**：系指新城邻里中心、贵都邻里中心、师惠邻里中心、湖东邻里中心、玲珑邻里中心、沁苑邻里中心、翰林邻里中心、方洲邻里中心、

东沙湖邻里中心、邻瑞广场的合称。

(66) **新城邻里中心**：系指苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区苏春西路（2001 年苏春西路、中路、东路合并更名为现代大道）158 号的新城邻里中心的 3 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(67) **贵都邻里中心**：系指苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司持有人持有的位于苏州工业园区贵都大厦 1 幢的贵都邻里中心的 23 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(68) **师惠邻里中心**：系指苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星海街 169 号的师惠邻里中心的 1 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(69) **湖东邻里中心**：系指苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星湖街 178 号的湖东邻里中心的 21 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(70) **玲珑邻里中心**：系指苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区玲珑街 58 号的玲珑邻里中心的 29 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(71) **沁苑邻里中心**：系指苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星港街 278 号的沁苑邻里中心的 25 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(72) **翰林邻里中心**：系指苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区林泉街 598 号的翰林邻里中心的 26 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(73) **方洲邻里中心**：系指苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区方洲路 528 号的方洲邻里中心的 5 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(74) **东沙湖邻里中心**：系指苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区东沙湖 100 号的东沙湖邻里中心的 115 宗房屋所有

权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(75) **邻瑞广场**：系指苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区西华林街 88 号的邻瑞广场的 4 宗房屋所有权及其占用范围内的分摊国有土地使用权。

(76) **专项计划资产**：系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

(77) **特定资产**：系指以下资产之一：

(a) 专项计划直接持有的私募基金份额；

(b) 通过私募基金间接持有的标的股权和/或标的债权；

(c) 通过项目公司间接持有的物业资产的合称。

(78) **专项计划利益**：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(79) **专项计划费用**：具有《标准条款》第 16.1.1 条约定的含义。

(80) **前期费用**：具有《标准条款》第 16.1.2 条约定的含义。

(81) **运营支出**：系指物业持有人为维持物业资产的运营而承担的物业运营和管理支出、税收和费用，包括但不限于物业运营方基础管理费（包括但不限于人力劳务费用、维修保养费、装修装饰费、保洁费、保安费、公共区域及其他能耗费、园林绿化费、停车场费用、办公费、通讯费、差旅费、交通费、业务招待费等，该等费用已包含在物业运营方基础管理费，由物业运营方承担）、物业资产的租户能耗费、法律诉讼费、法律服务费、咨询顾问费、保险费、划付手续费、物业资产相关的各项税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、土地增值税、印花税、车船使用税、河道费、残保金等），以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。

(82) **物业资产运营收入**：系指项目公司运营其持有的物业资产而取得的所有收入，包括但不限于物业资产的租金收入、物业费收入、场地管理费收入、多种经营收入（广告、LED、商场活动及其他经营收入等）、推广业务

费收入、运营管理费收入、宣传策划费收入、车辆管理收入、中央空调费收入、手续费收入、押金/保证金的收益、物业资产的各项能耗费收入（包括租户能耗、公共区域及其他能耗费收入）、政府补助收入、其他营业收入（设备使用费、装修管理费、消防泄水费、垃圾清运费、出入证工本费、低值易耗品收入、招投标收入、维修服务费收入等），以及项目公司认可的其他合理收入。

(83) 物业资产净收入：是指全部项目公司物业资产运营收入扣除运营支出后剩余的金额。

(84) 股东分红：系指项目公司向作为其股东的私募基金分配的股息红利。

(85) 执行费用：系指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

(86) 专项计划资金：系指专项计划资产中以货币形式存在的部分。

(87) 回收款：系指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入，包括但不限于：

- (a) 私募基金以物业资产净收入和物业运营方及担保人支付的运营收入差额补足金等为来源向专项计划分配的份额利益；
- (b) 专项计划资金进行合格投资获得的投资本金、投资收益；
- (c) 专项计划取得的相关业务参与人支付的违约金等。

(88) 运营收入差额：系指(a)在每一个物业资产运营收入计算日（C日），全部项目公司监管账户内可用于偿还股东借款的资金低于该日对应的股东借款利息偿付日全部项目公司应当向私募基金偿付的股东借款当期应付利息金额的，就全部项目公司监管账户内可用于偿还股东借款的资金金额低于该日对应的股东借款利息偿付日全部项目公司应当向私募基金偿付的股东借款当期应付利息金额的差额；(b)在每一个物业资产运营收入核算日（A日）确定的全部物业资产在一个物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入总额低于《运营管理协议》附件确定的物业资产净收入目标

金额时，全部物业资产在该物业资产运营收入回收期内的物业资产净收入总额与该等物业资产净收入目标金额的差额；若计划管理人合理预计在某物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入将低于物业资产净收入目标金额，在满足优先级资产支持证券持有人当期应分配预期收益及应付本金（如有）获得足额兑付的情况下，计划管理人有权召集全体次级资产支持证券持有人对物业资产净收入目标金额的调整进行表决，并经全体次级资产支持证券持有人一致同意方为有效。全体次级资产支持证券持有人一致同意的，可以直接作出书面决议予以确认，不再召开资产支持证券持有人会议。

(89) 运营收入差额补足金：系指物业运营方和/或担保人根据《运营管理协议》应支付的用以补足物业资产运营收入差额的资金。

(90) 差额补足金：系指差额补足义务人根据《增信协议》应向专项计划支付的优先级资产支持证券本金和预期收益差额补足金。其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

(91) 流动性支持金：系指流动性支持机构根据《增信协议》应支付的用以收购已经登记确认但未完成开放退出的优先级资产支持证券的收购价款，流动性支持金等于已经登记确认但未完成开放退出的优先级资产支持证券的未分配本金及预期收益以及因为系统交易规则、结算规则等可能产生的额外费用。

(92) 收购价款：系指优先收购提议人选择行使优先提议权时应根据《优先收购提议协议》支付的对价资金。

5、项目涉及的各账户的定义

(93) 监管账户：系指项目公司根据《资金监管协议》开立的专门用于接收基金管理人发放的股东借款、物业资产运营收入及优先收购提议人支付的收购价款（如适用）、物业运营方或担保人支付的运营收入差额补足金等其他收入，并对外进行支付的人民币资金账户。

(94) 基金账户/基金托管账户：系指基金管理人在基金托管人处开立的私募

基金的银行账户，私募基金的相关货币收支活动应通过该账户进行。

(95) **基金募集账户**：系指基金管理人根据《私募投资基金募集行为管理办法》开立的用于统一归集私募基金募集结算资金、向私募基金投资者分配收益以及分配私募基金清算后的剩余基金财产等的资金账户。

(96) **募集资金专户**：系指计划管理人开立的专用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(97) **专项计划账户**：系指计划管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收所转付的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、成为基金份额持有人后缴纳基金出资、支付专项计划利益及专项计划费用、进行合格投资，均必须通过该账户进行，该账户也可用于接收优先收购提议人支付的收购价款（如适用）。

6、专项计划涉及的日期、期间的定义

(98) **专项计划设立日**：系指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，且募集资金已全额划付至专项计划账户之日。

(99) **专项计划终止日**：系指《标准条款》第 18.2.2 条约定的事项发生且专项计划终止之日。

(100) **专项计划法定到期日**：系指专项计划最晚结束的日期，为专项计划成立之日起满九年之日（含该日）（如该日为非工作日的，则为该日后的第一个工作日）。

(101) **物业资产运营收入归集起始日**：系指专项计划设立日。自物业资产运营收入归集起始日起，项目公司的物业资产运营收入及其他收入应根据《资金监管协议》的约定全额纳入监管账户。

(102) **物业资产运营收入计算日/C 日**：系指物业持有人与计划管理人、运营管理顾问核实截至该日对应的物业资产运营收入回收期内监管账户所归集的物业资产运营收入及其他收入之日，即专项计划存续期内自 2026 年（含）起每个自然年度的 11 月 25 日（如该日为非工作日的，则为该日后的第一个工作日）。如专项计划设立日晚于 2026 年 10 月 1 日，则第一个物

业资产运营收入计算日指 2027 年 11 月 25 日。特别的，在临时分配情况下，物业资产运营收入计算日为特定行权日（R 日）的前 23 个工作日（R-23 日）。

(103) **C+n 日**：系指物业资产运营收入计算日（C 日）后的第 n 个工作日。

(104) **物业资产运营收入核算日/A 日**：系指物业持有人与计划管理人核实物业资产运营收入回收期内监管账户所归集的物业资产运营收入之日，即

（1）专项计划存续期内自 2027 年（含）起每个自然年度 4 月的第 5 个工作日；如专项计划设立日晚于 2026 年 10 月 1 日，则第一个物业资产运营收入核算日指 2028 年 4 月第 5 个工作日；（2）最后一个物业资产运营收入回收期物业资产运营收入金额核算完成之日（该日不应晚于专项计划清算方案经审议确定后【30】个工作日届满之日）。

(105) **A+n 日**：系指物业资产运营收入核算日（A 日）后的第 n 个工作日。

(106) **物业资产运营收入回收期**：系指专项计划存续期内每个自然年度的 1 月 1 日（含）至 12 月 31 日（含）之间的期间，但第一个物业资产运营收入回收期系指物业资产运营收入归集起始日（含）至物业资产运营收入归集起始日所在年度的 12 月 31 日（含）的期间，最后一个物业资产运营收入回收期系指专项计划终止日所在年度的 1 月 1 日（含）至专项计划终止日（含）的期间。如专项计划设立日晚于 2026 年 10 月 1 日，则第一个物业资产运营收入回收期指物业资产运营收入归集起始日（含）至 2027 年 12 月 31 日（含）的期间，2027 年初不再进行普通分配，不再进行物业资产运营收入计算/核算，第一个物业资产运营收入回收期取得的物业资产净收入及物业资产净收入目标金额均将自物业资产运营收入归集起始日（含）起开始计算。

(107) **物业运营方补足义务启动日（C+1 日或 A+1 日）**：系指存在运营收入差额时，计划管理人、运营管理顾问向物业运营方发出书面通知，要求物业运营方补足运营收入差额之日，该日为每一个物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日后第 1 个工作日。

(108) **物业运营方支付日（C+5 日或 A+5 日）**：系指存在运营收入差额时，物业运营方向项目公司的监管账户支付运营收入差额补足金之日，该日为

每一个物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日后第 5 个工作日。

(109) **运营收入担保启动日 (C+6 日或 A+6 日)**：系指①存在运营收入差额且②物业运营方未足额支付运营收入差额补足金时，计划管理人、运营管理顾问通知担保人向监管账户划付相应资金承担保证责任之日，该日为每一个物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日后第 6 个工作日。

(110) **运营收入担保支付日 (C+9 日或 A+9 日)**：系指①存在运营收入差额且②物业运营方未足额支付运营收入差额补足金时，担保人向监管账户划付相应资金承担保证责任之日，该日为每一个物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日后第 9 个工作日。

(111) **股东借款利息偿付日 (C+10 日或 A+10 日)**：系指项目公司根据《股东借款合同》自监管账户向基金托管账户偿还股东借款应付利息之日，为每一个物业资产运营收入计算日或物业资产运营收入核算日后第 10 个工作日；以及项目公司根据《股东借款合同》于预计到期日或提前到期日偿还股东借款本金之日。

(112) **T-n 日**：系指兑付日 (T 日) 前的第 n 个工作日。

(113) **物业持有人转付日 (普通分配中的 T-10 日)**：系指项目公司向基金账户划付股东分红 (如适用) 之日，该日为每一个普通分配兑付日前的第 10 个工作日。

(114) **基金管理人报告日 (普通分配中的 T-9 日)**：系指基金管理人根据《基金合同》的约定，向作为基金份额持有人的计划管理人出具《份额收益分配报告》，并向基金托管人、基金募集账户的监管机构发送划付份额利益的划款指令之日，该日与私募基金转付日为同一日。

(115) **私募基金转付日 (普通分配中的 T-9 日)**：系指基金托管人通过基金募集账户向专项计划账户划付份额利益之日，该日为每一普通分配兑付日前的第 9 个工作日。

(116) **清算完成之日**：指计划管理人按照经审核通过的清算方案完成对专项计划资产的清理、处置并完成变现之日。

(117) **专项计划账户资金核对日**（普通分配中的 T-8 日、处分分配和终止分配中的 T-11 日、清算完成之日的次一个工作日）：系指计划管理人与托管人核对专项计划账户资金到账情况之日。

(118) **差额补足启动日**（普通分配中的 T-7 日、处分分配和终止分配中的 T-10 日、清算完成之日后的第二个工作日）：计划管理人对专项计划账户内的可供分配的资金/专项计划剩余财产进行核算，若发生差额补足启动事件的，计划管理人向差额补足义务人发出书面通知，要求差额补足义务人支付差额补足金之日。

(119) **差额支付日**（普通分配中的 T-6 日、处分分配和终止分配中的 T-5 日、清算完成之日后的第七个工作日）：在发生差额补足启动事件的情况下，差额补足义务人向专项计划账户支付并确保专项计划账户收到差额补足金之日。

(120) **托管人报告日（T-5 日）**：系指托管人按照《托管协议》的约定向计划管理人出具《当期托管报告》之日，该日为每一个兑付日前的第 5 个工作日。

(121) **计划管理人报告日（T-5 日）**：系指计划管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，并向托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益和本金的划款指令之日，该日为每一个兑付日前的第 4 个工作日。

(122) **托管人划款日（T-3 日）**：系指托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金之日，该日为每一个兑付日前的第 3 个工作日。

(123) **权益登记日（T-1 日）**：权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 2 个工作日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益。

(124) **兑付日/T 日**：系指普通分配兑付日、处分分配兑付日、临时分配兑付日、终止分配兑付日及清算分配兑付日，其中普通分配兑付日又分为优先级兑付日和次级兑付日。

- (125) **计息期间**：就普通分配而言，系指专项计划成立后每个自然年度的 1 月 1 日（含）至 1 月 1 日（不含）之间的期间，但第一个计息期间指专项计划设立日（含）至 2027 年 1 月 1 日（不含）之间的期间，如专项计划设立日晚于 2026 年 10 月 1 日，则第一个计息期间为专项计划设立日（含）至 2028 年 1 月 1 日（不含）的期间，该等情况下 2027 年初不再进行普通分配。最后一个计息期间指专项计划终止事件发生日所在年度的 1 月 1 日（含该日）至专项计划终止事件发生日（不含该日）的期间；就临时分配和处分分配而言，系指自该兑付日前的一个普通分配计息期间截止之日（含该日）至该兑付日（不含该日）之间的期间；就终止分配和清算分配而言，系指该兑付日前的一个普通分配/处分分配计息期间截止之日（含该日）至专项计划终止之日（不含该日）之间的期间。
- (126) **普通分配兑付日**：系指在普通分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 12.2.1 条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益日。其中，(a) 优先级兑付日为专项计划存续期内自 2027 年（含）起每一个自然年度的 1 月 1 日（上述日期为非工作日的，则实际资金支付为该日后的第一个工作日）；(b) 次级兑付日为每一物业运营收入核算日后的第 20 个工作日。如专项计划设立日晚于 2026 年 10 月 1 日，则专项计划在 2027 年初不进行普通分配，专项计划首个优先级兑付日顺延至 2028 年 1 月 1 日，首个次级兑付日顺延至 2028 年的物业资产运营收入核算日后的第 20 个工作日。
- (127) **临时分配兑付日**：系指在临时分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 12.2.2 条向优先级资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益之日，在开放退出完成，专项计划继续存续的情景下，指专项计划设立之日起满三年或满六年之对应日（R 日）。
- (128) **处分分配兑付日**：系指在处分分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 12.2.3 条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益和本金之日。
- (129) **终止分配兑付日**：系指在专项计划法定到期日，登记托管机构应在该日根据《标准条款》第 18.2.3 条向资产支持证券持有人派发应分配的资

产支持证券预期收益和本金。

(130) **清算分配兑付日**：系指在专项计划终止并完成清算的情形下，登记托管机构应根据《标准条款》第 18.2.6 条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益和本金之日。

(131) **开放退出行权日/特定行权日（R 日）**：系指专项计划设立之日起满三年或满六年之对应日。

(132) **R-n 日**：系指开放退出行权日（R 日）前的第 n 个工作日。

(133) **票面利率调整公告日（R-30 日）**：系指计划管理人向优先级资产支持证券持有人公告资产支持证券 R 日起的预期收益率调整结果之日，该日为开放退出行权日（R 日）前第 30 个工作日。

(134) **开放退出登记期**：系指优先级资产支持证券持有人可以向计划管理人申请办理优先级资产支持证券开放退出登记的期间，开放退出登记期自开放退出行权日前第 29 个工作日（R-29 日）（含该日，简称“**开放退出登记期起始日**”）的 09:00 起至开放退出行权日前第 25 个工作日（R-25 日）（含该日，简称“**开放登记期终止日**”）的 17:00 止。

(135) **开放退出期**：系指专项计划实施开放退出的期间，开放退出期自开放退出登记期起始日（R-29 日）（含该日）至开放退出行权日（R 日）止。

(136) **撮合交易期**：系指届时另行聘请的销售机构（如需）为已经申请开放退出并经确认的优先级资产支持证券提供撮合交易的期间，为开放退出登记期终止日（R-25 日）的次 1 工作日（R-24 日）至开放退出行权日前 15 个工作日（R-15 日）的期间。

(137) **市场化处置期起始日**：系指以下日期孰早：

（a）专项计划设立之日起满 94 个月的对日；

（b）在专项计划成立之日（含）起至专项计划成立满 94 个月之日（含）的期间，信用评级机构对园区投控的信用评级下调为 AA+（不含）以下级别，且自信用评级机构发布上述信用评级公告之日起 10 个工作日内无其他信用评级在 AA+（含）以上级别的主体为园区投控在《增信协议》项下的

差额支付承诺提供连带保证责任担保的情况下，计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期之日（为避免歧义，在此情况下计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期仅为计划管理人的一项权利，在任何情况下不应被解释为计划管理人的一项义务）；

（c）在专项计划成立之日（含）起至专项计划成立满 94 个月之日（含）的期间的任一物业资产运营收入回收期，全部物业资产实际取得的物业资产净收入低于该物业资产运营收入回收期的物业资产净收入目标金额的 80% 的，计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期之日（为避免歧义，在此情况下计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期仅为计划管理人的一项权利，在任何情况下不应被解释为计划管理人的一项义务）；

（d）在专项计划成立之日（含）起至专项计划成立满 94 个月之日（含）的期间，信用评级机构对优先级资产支持证券的信用评级下调为 AA⁺_{sf}（不含）以下级别，计划管理人在信用评级机构发布上述信用评级公告之日后（含发布上述信用评级公告之日）宣布专项计划进入市场化处置期，该情况下市场化处置期起始日为计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期之日（为避免歧义，在此情况下计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期仅为计划管理人的一项权利，在任何情况下不应被解释为计划管理人的一项义务）；

（e）在专项计划成立之日（含）起至专项计划成立满 94 个月之日（含）的期间，评估机构评估确认的全部物业资产的评估价值下调至专项计划成立时评估机构出具的评估报告中确认的全部物业资产评估价值，即人民币 22.00 亿元（以下简称“初始评估价值”）的 75% 时，计划管理人在评估机构正式出具评估报告之日后（含出具评估报告之日）宣布专项计划进入市场化处置期，该情况下市场化处置期起始日为计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期之日（为避免歧义，在此情况下计划管理人宣布专项计划进入市场化处置期仅为计划管理人的一项权利，在任何情况下不应被解释为计划管理人的一项义务）。

(138) 市场化处置期截止日：系指专项计划实现处置并完成处分分配之日，或专项计划终止之日，或专项计划法定到期日（以三者孰早为准）。

(139) **市场化处置期**：系市场化处置期起始日（含）至市场化处置期截止日（含）之间的期间。

(140) **工作日**：系指交易场所正常工作的任何一日，但中国的法定公休日和节假日除外。

(141) **发行期**：系指专项计划发行前，计划管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，发行期提前终止。

(142) **优先级资产支持证券预计存续期**：具有《标准条款》第 6.1.1 条约定的含义。

(143) **次级资产支持证券预计存续期**：具有《标准条款》第 6.1.2 条约定的含义。

(144) **专项计划存续期间**：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

7、项目涉及的事件及通知的定义

(145) **差额补足启动事件**：系指以下任一事件：

(a) 在专项计划普通分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户中可供分配的资金不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在对应的专项计划普通分配兑付日在《标准条款》第【12.3.1】条所述分配顺序下获得足额分配的。

(b) 在专项计划处分分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划处分分配兑付日在《标准条款》第【12.3.3】条所述分配顺序下获得足额分配的。

(c) 在专项计划终止分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划终止分配兑付日在《标准条款》第

【18.2.3】条所述分配顺序下获得足额分配的。

(d) 在专项计划清算分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划清算完成后的剩余的专项计划财产不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划清算分配兑付日在《标准条款》第【18.2.6】条所述分配顺序下获得足额分配的。

(146) **计划管理人解任事件：**系指以下任一事件：

(a) 计划管理人被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任计划管理人应具备的其他业务资格；

(b) 发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件；

(c) 计划管理人违反资产管理合同的约定管理、处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失，违背其在专项计划文件项下的职责，导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配，并且经资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；

(d) 在由于计划管理人违反法律、行政法规，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配时，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；

(e) 在专项计划存续期间内，如果出现计划管理人实质性地违反其在资产管理合同中所作出的陈述、保证和承诺，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配的，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的。

(147) **托管人解任事件：**系指以下任一事件：

(a) 托管人总行被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格，或托管人不再具有经营上述业务的有效授权；

(b) 托管人没有根据《托管协议》的约定，按照计划管理人的指令转付专项计划账户中的资金，且经计划管理人书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；

(c) 托管人实质性地违反了《托管协议》约定的除资金拨付之外的任何其他

义务，且该等违约行为自发现之日起超过 15 个工作日仍未纠正的；

(d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

(e) 信用评级机构给予托管人总行的主体长期信用评级下降至低于 AA 级（不含 AA 级）；

(f) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(148) 违约事件：系指以下任一事件：

(a) 项目公司未能根据《股东借款合同》的约定按时足额偿还股东借款；或

(b) 物业运营方未能按时足额按照《运营管理协议》的约定支付应付的运营收入差额补足金，且担保人也未能按时足额按照《运营管理协议》的约定支付应付的运营收入差额补足金；或

(c) 差额补足义务人未能按时足额按照《增信协议》的约定支付应付的差额补足金或流动性支持机构未能按照《增信协议》的约定支付应付的流动性支持金。

(149) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

(a) 监管银行总行被依法取消了资金监管业务的业务资格或授权或计划终止该项业务；

(b) 监管银行没有根据监管协议的规定，按照划款指令或授权支付通知书办理被监管人监管账户内的资金拨付，且经计划管理人书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；

(c) 监管银行实质性地违反了其在《资金监管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 15 个工作日；

(d) 监管银行在监管协议或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

(e) 评级机构给予监管银行总行的长期主体信用等级的评级低于 AA 级

(不含);

(f) 监管银行发生丧失清偿能力事件;

(g) 经原始权益人与计划管理人协商确定更换或解聘监管银行。

(150) 物业运营方解任事件: 系指发生以下任一情况后, 经《运营管理协议》的委托方书面通知物业运营方终止《运营管理协议》的事件:

(a) 物业运营方就履行《运营管理协议》项下的职责存在重大过失、故意不当行为、欺诈、严重违反中国法律法规等情形, 而且该等情形对项目公司造成了重大不利影响, 并且在项目公司向物业运营方发出书面通知、声称发生该等情形并造成重大不利影响之后, 物业运营方未在 30 日内纠正该等行为;

(b) 物业运营方未能达到《运营管理协议》约定的运营目标, 且其与担保人均未能按照《运营管理协议》约定支付差额补足金的;

(c) 物业运营方发生了《运营管理协议》项下的重大违约, 且经计划管理人或运营管理顾问书面警告仍不及时改正的;

(d) 物业运营方发生丧失物业管理资质、停业、歇业、解散、被撤销、被吊销营业执照、破产、经营状况严重恶化等情形导致其不能继续履行《运营管理协议》项下义务。

(151) 丧失清偿能力事件: 就计划管理人、托管人、监管银行等主体而言, 系指以下任一事件:

(a) 上述机构向人民法院提交破产申请, 或有权监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请;

(b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉;

(c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由, 向相关监管机构申请解散;

(d) 有权监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散;

- (e) 有权监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

8、其他定义

- (152) **合格投资**：系指计划管理人对专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、并在成为基金份额持有人后缴纳基金出资，按照《基金合同》的约定间接对物业资产进行投资后，根据《标准条款》第 5.1.2 条进行的以现金管理为目的的投资。
- (153) **处置/处分**：系指：
- (a) 专项计划通过市场化处置方式向第三方出售全部基金份额，或私募基金处置其持有的全部标的股权和/或全部标的债权，或者项目公司处置其全部物业资产，包括但不限于根据《优先收购提议协议》向优先收购提议人进行处置、向公募 REITs 转让、对基金份额持有人进行实物分配等方式；
 - (b) 专项计划以其他方式对全部基金份额、或私募基金持有的全部项目公司的股权和股东借款债权、或者全部物业资产进行处置。
- (154) **处置收入**：系指专项计划实现处置所获得的现金对价。
- (155) **维修改造**：系指为满足物业资产正常运营需要，对某一物业资产进行局部（包括建筑物或者大型机电设备）维修、装修、改造、大修（中修）、翻新。上述“维修改造”不包括物业资产日常维护，如物业资产内各类机电设备的日常保养和临时故障排除。各方对维修范围理解不一致的，应从维护项目公司利益的原则出发，通过友好协商解决。
- (156) **股东分红**：系指物业持有人向作为其股东的私募基金分配的股息红利。
- (157) **中国**：系指中华人民共和国。
- (158) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (159) **交易场所/上交所**：系指上海证券交易所。

- (160) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (161) **法律**：系指中国宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件（仅为本专项计划之目的，在本专项计划中，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）。
- (162) **《管理规定》**：系指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《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》，包括其不时的修改及更新。
- (163) **对日**：系指自某日起届满某固定周期的对应日期。举例而言，2026 年 1 月 1 日满一年的对日为 2027 年 1 月 1 日，3 月 1 日满一个月的对日为 4 月 1 日，以此类推。如该自然月无对应的日期，为该自然月的最后一日。
- (164) **元**：系指人民币元。

第一章 当事人的权利义务

在法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利义务无效。

一、资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

(一) 资产支持证券持有人的权利

1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益。

2、资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况。

3、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

4、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

5、资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券平台进行转让。

6、资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

7、资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

8、资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

(二) 资产支持证券持有人的义务

- 1、 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。
- 2、 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。
- 3、 资产支持证券持有人按法律规定承担纳税义务。
- 4、 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

二、 计划管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

(一) 计划管理人的权利

- 1、 计划管理人有权根据资产管理合同的约定发行资产支持证券，并将专项计划的认购资金用于受让私募基金份额、向私募投资缴纳基金出资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。
- 2、 计划管理人有权收取管理费。
- 3、 计划管理人有权根据《标准条款》第十八条的约定终止专项计划的运作。
- 4、 计划管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。
- 5、 计划管理人有权根据资产管理合同的约定召集资产支持证券持有人大会。
- 6、 计划管理人有权代表资产支持证券持有人行使《基金合同》约定的基金份额持有人的相关权利，包括且不限于取得基金份额利益及清算后的剩余基金财产、召集或出席基金份额持有人大会并行使表决权。

7、计划管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用，即除计划管理费、计划托管费之外的其他专项计划费用。

8、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

9、计划管理人有权为资产支持证券持有人的利益，根据届时适用的中国法律，为实现公募发行之目的与基金管理人协商一致制定公募发行方案，并提议资产支持证券持有人大会对公募发行方案进行审议；公募发行方案经资产支持证券持有人大会审议通过后，计划管理人有权执行该等公募发行方案，并按照公募发行方案对专项计划文件进行调整。

10、监督托管人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、差额补足义务人、项目公司及其他相关机构如发生违约情形，计划管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

11、计划管理人有权在不影响优先级资产支持证券持有人本金和预期收益足额兑付的前提下，为优化交易结构而通过项目公司减少或增加注册资本（包括将债权转为注册资本）等合理形式调整私募基金与项目公司之间的债权债务关系，该等事项无需由资产支持证券持有人大会另行决议。

（二）计划管理人的义务

1、计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人提供服务。

2、计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

3、计划管理人应根据资产管理合同的规定，将专项计划认购资金用于向原始权益人购买私募基金基金份额，向私募基金出资，以及进行合格投资。

4、计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和

《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人资产管理报告及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、计划管理人应按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 10 年。

8、在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、计划管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、因托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

11、监督、检查特定原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

12、计划管理人应监督托管人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、差额补足义务人、项目公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

三、 托管人的权利与义务

除《标准条款》、《托管协议》约定的权利和义务之外，托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

(一) 托管人的权利

1、 托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

2、 托管人发现计划管理人的划款指令与相关资金用途证明文件不匹配，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《标准条款》或《托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行，计划管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。

3、 因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，托管人有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

4、 法律法规或《托管协议》规定的其他权利。

(二) 托管人的义务

1、 托管人应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，安全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。

2、 托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

3、 托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。

4、 专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的事件，托管人应在知道或应当知道该事件发生之日起 1 个工作日内以《托管协议》约定的方式通知计划管理人：

(1) 发生托管人解任事件；

(2) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

(3) 托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(4) 托管人经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

(5) 托管人的信用等级发生调整，影响资产支持证券持有人的利益。

5、托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件复印件、资料复印件，保管期限至自专项计划终止日起 10 年。

6、在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管人应协助计划管理人提供相关数据，协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

7、托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失承担赔偿责任。

8、法律法规规定或《托管协议》约定的其他义务。

四、其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他参与机构，包括法律顾问、会计师事务所、评级机构、基金管理人、基金托管人、评估机构、监管银行、登记托管机构等的权利义务由计划管理人/原始权益人与上述各机构分别签订的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

一、资产支持证券的基本特征

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

(一) 资产支持证券的品种

本专项计划的资产支持证券分为：优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

(二) 资产支持证券的发行规模

优先级资产支持证券的目标募集规模为人民币 154,000 万元整（RMB：1,540,000,000 元）。

次级资产支持证券的目标募集规模为人民币 66,000 万元整（RMB：660,000,000 元）。

(三) 资产支持证券的期限

自专项计划设立日至专项计划法定到期日，资产支持证券的存续期限为 9 年，但资产支持证券可根据《标准条款》第 18.2.2 条的约定提前终止。

(四) 资产支持证券的预期收益率

1、优先级资产支持证券

优先级资产支持证券的预期收益率为固定利率，其中，自专项计划设立日（含该日）至开放退出行权日（不含该日）之间的期间内，优先级资产支持证券的预期收益率通过簿记建档方式确定，自开放退出行权日（含该日）起，优先级资产支持证券的预期收益率可能根据计划管理人发布的优先级资产支持证券票面利率调整公告调整。

预期收益=优先级资产支持证券持有人未分配本金×该兑付日对应计息期间的天数×优先级资产支持证券预期收益率÷365；为避免歧义，如该自然年度为闰年，则预期收益=优先级资产支持证券持有人未分配本金×该兑付日对应计息期间的天数×优先级资产支持证券预期收益率÷365。

预期收益率仅供资产支持证券投资人参考，不构成计划管理人、原始权益人对专项计划的业绩表现或者投资回报之任何支付保证。计划管理人不保证优先级资产支持证券的本金不受损失或取得最低收益。

在票面利率调整公告日（R-30 日）前，计划管理人应与原始权益人协商，确定是否对优先级资产支持证券的预期收益率进行调整。最终调整结果应由计划管理人于票面利率调整公告日向优先级资产支持证券持有人公告，调整后的优先级资产支持证券预期收益率自开放退出行权日（R 日）开始执行。

2、次级资产支持证券

次级资产支持证券不设预期收益率。

(五) 资产支持证券的资信评级状况

1、优先级资产支持证券

信用评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素，评估了有关的风险，给予优先级资产支持证券 AAA_{sf} 级评级。

2、次级资产支持证券

次级资产支持证券未进行信用评级。

(六) 资产支持证券的发行方式和面值

资产支持证券的发行方式为：面值发行。

每份资产支持证券的面值为：100 元。

(七) 资产支持证券的分配方式

专项计划存续期内，资产支持证券应当按照《标准条款》第十二条和第十

八条的规定进行分配。专项计划普通分配程序中，优先级资产支持证券可获得预期收益的分配；专项计划处分分配、终止分配和清算分配程序中，优先级资产支持证券可获得预期收益和本金的分配。

(八) 资产支持证券的权益登记日

1、 优先级资产支持证券

权益登记日为每个兑付日（次级兑付日除外）前第 1 个工作日。每个兑付日（次级兑付日除外）前第 2 个工作日日终在登记托管机构登记在册的优先级资产支持证券持有人有权于该兑付日（次级兑付日除外）取得优先级资产支持证券在当期的利益。

2、 次级资产支持证券

权益登记日为每个兑付日（优先级兑付日除外）前第 1 个工作日。每个兑付日（优先级兑付日除外）前第 2 个工作日日终在登记托管机构登记在册的次级资产支持证券持有人有权于该兑付日（优先级兑付日除外）取得次级资产支持证券的利益。

(九) 资产支持证券的开放退出

1、 优先级资产支持证券

优先级资产支持证券可根据《标准条款》第 6.5 条的约定进行开放退出。

2、 次级资产支持证券

次级资产支持证券不参与开放退出。

二、 资产支持证券的取得

认购人于专项计划设立日根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过交易场所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

三、资产支持证券的登记、托管

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

四、资产支持证券的转让

资产支持证券可以申请通过上交所固定收益证券平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

五、优先级资产支持证券的开放退出安排

1、优先级资产支持证券的开放退出登记

在专项计划设立之日起满三年或满六年之对日，对优先级资产支持证券实施开放退出，专项计划终止前，专项计划进入市场化处置期不影响《标准条款》第 6.5 条约定的开放退出安排：

(i) 计划管理人应不晚于开放退出登记期起始日（R-29 日）的 09:00 在信息披露网站发布其接受优先级资产支持证券开放退出登记申请的通知，其中载明经计划管理人核算确认的优先级资产支持证券未分配本金余额。

(ii) 优先级资产支持证券持有人有权在开放退出登记期起始日（R-29 日，含该日）至开放退出登记期终止日（R-25 日）前第 2 个工作日（R-27 日，含该

日)之间任何一个工作日的 09:00 至 17:00,按照计划管理人在其发布的接受开放退出登记申请的通知中所附开放退出申请的格式与要求,向计划管理人发出开放退出登记申请,说明其申请开放退出的其持有的优先级资产支持证券份额情况。

(iii)优先级资产支持证券持有人有权在开放退出登记期起始日(R-29 日,含该日)至开放退出登记期终止日(R-25 日)前第 3 个工作日(R-28 日,含该日)之间任何一个工作日的 09:00 至 17:00,以电子邮件或传真方式向计划管理人发出通知,撤回其退出登记申请,但自开放退出登记期终止日前第 3 个工作日(R-28 日)的 17:00 起,已申请开放退出的优先级资产支持证券持有人不得撤回其开放退出申请。

(iv)优先级资产支持证券持有人可以申请全部或部分开放退出优先级资产支持证券;选择申请部分开放退出其持有的优先级资产支持证券的,优先级资产支持证券持有人在开放退出优先级资产支持证券后持有的优先级资产支持证券本金余额均不得低于 100 万元。当计划管理人发现优先级资产支持证券持有人申请部分开放退出优先级资产支持证券将致使其持有的优先级资产支持证券本金余额低于 100 万元人民币的,计划管理人有权要求该优先级资产支持证券持有人开放退出全部优先级资产支持证券。

(v)计划管理人将在开放退出登记期终止日(R-25 日)前第 1 个工作日(R-26 日)的 09:00 至 17:00,对提出开放退出登记申请的优先级资产支持证券持有人拟要求开放退出的优先级资产支持证券份额进行核算及确认登记。

(vi)计划管理人应于开放退出登记期终止日(R-25 日),在信息披露网站披露《拟要求开放退出的优先级资产支持证券份额确认结果公告》。

(vii) 在开放退出登记期终止日(R-25 日)的次 1 工作日(R-24 日)09:00 至开放退出行权日前的第 15 个工作日(R-15 日)17:00,任何优先级资产支持证券持有人交易其已办理开放退出确认手续的优先级资产支持证券份额,则该部分已办理退出确认手续的资产支持证券份额视为完成退出。

2、撮合交易

(i) 在开放退出登记期终止日（R-25 日）的次 1 工作日（R-24 日）至开放退出行权日前的第 15 个工作日（R-15 日）期间，届时另行聘请的销售机构（如需）应尽合理努力就已办理退出确认手续的资产支持证券份额寻找新的投资者，撮合新投资者与持有该等资产支持证券份额的原优先级资产支持证券持有人进行交易，促使完成原优先级资产支持证券持有人的开放退出。各相关主体应当积极与新建元控股或其指定主体就撮合交易期内资产支持证券份额的销售情况进行沟通。

(ii) 已进行退出登记并确认完成退出（即发生交易）的优先级资产支持证券持有人，不再持有完成开放退出的资产支持证券份额，不再就完成开放退出的资产支持证券份额享有资产管理合同项下权利及义务。

3、优先级资产支持证券退出时的流动性支持

(i) 如果截至开放退出行权日前的第 5 个工作日（R-5 日），计划管理人获知的已进行退出登记并确认完成退出（即发生交易）的资产支持证券份额少于该日对应的退出登记期内申请退出并经确认的资产支持证券份额，且若触发《标准条款》第 5.4.1 条的情形下优先收购提议人未行使优先提议权或未及时足额支付行权对价的，则就最终的差额部分的资产支持证券份额（简称“差额份额”）应全部由流动性支持机构购买，计划管理人应于开放退出行权日前的第 5 个工作日（R-5 日）将截至当日最新的差额份额等情况书面通知流动性支持机构。

(ii) 流动性支持机构应无条件、不可撤销地于开放退出行权日前的第二个工作日（R-2 日）根据计划管理人的书面通知，将其买入差额份额对应的流动性支持金（即购买价款，价格等于优先级资产支持证券的未分配本金及预期收益以及因为系统交易规则、结算规则等可能产生的额外费用）一次性支付至计划管理人指定的账户，并于开放退出行权日（R 日）买入差额部分的全部资产支持证券份额。为此，流动性支持机构已签署《增信协议》。为免疑义，流动性支持机构指定主体按本款及《增信协议》相关约定于开放退出行权日前的第二个工作日（R-2 日），将前述流动性支持金一次性支付至计划管理人指定账户的，

即视为流动性支持机构已履行本款及《增信协议》项下有关其买入差额份额对应流动性支持金的支付义务。

(iii)流动性支持机构或其指定主体根据计划管理人的书面通知支付完毕全部流动性支持金后，在开放退出行权日（R 日），计划管理人应协助优先级资产支持证券持有人与流动性支持机构完成拟退出资产支持证券的交易，包括协助向登记托管机构申请办理相应的优先级资产支持证券过户登记，将流动性支持机构登记为流动性支持机构所买入的相应优先级资产支持证券的持有人。

(iv)流动性支持机构登记为相应优先级资产支持证券的持有人后，【届时聘请的销售机构（如需）】应积极协助流动性支持机构就其持有的优先级资产支持证券寻找新的投资者，撮合新投资者与流动性支持机构进行交易。

4、流动性支持机构或其指定主体按时足额支付流动性支持金后，将自对应的开放退出行权日（R 日）起取得通过流动性支持机构提供流动性支持完成开放退出的资产支持证券。

5、专项计划存续期内，仅优先级资产支持证券参与退出和流动性支持，次级资产支持证券不参与退出和流动性支持。

6、在计划管理人同意优先收购提议人行权方案的情况下，若截至特定行权日前的第 5 个工作日（R-5 日）优先收购提议人未足额支付全部行权价款的，则流动性支持机构仍负有流动性支持义务。

第三章 专项计划的交易结构与相关方简介

一、项目参与方基本信息

(一) 原始权益人

名称：苏州工业园区邻里中心发展有限公司

法定代表人：张亮

注册地址：苏州工业园区启月街 198 号

电话：0512-69361910

传真：0512-62580900

联系人：李兆武

(二) 担保人

名称：苏州新建元控股集团有限公司

法定代表人：叶晓敏

注册地址：苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼

电话：0512-67993922、0512-67993970

传真：0512-67993900

联系人：陈睿

网址：www.sungent.com

(三) 计划管理人

名称：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

注册地址：苏州工业园区星阳街 5 号

电话：0512-62938587

传真：0512-62938500

联系人：贝一飞

网址：www.dwzq.com.cn

(四) 基金管理人

名称：东吴创业投资有限公司

法定代表人：王振亚

注册地址：昆山市花桥经济开发区金洋路 15 号总部金融园 B 区 B2 栋五层

电话：0512-62938069

传真：0512-62938097

联系人：杨启帆

(五) 差额补足义务人/流动性支持机构

名称：苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司

法定代表人：钱晓红

注册地址：中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区旺墩路 158 号
置业商务广场 19 楼整层 1901 单元

电话：0512-67998888

传真：0512-67991975

联系人：孙振

(六) 物业运营方/运营收入差额补足义务人

名称：苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司

法定代表人：张志杨

注册地址：苏州工业园区启月街 198 号

电话：0512-69361910

传真：0512-62580900

联系人：李兆武

(七) 运营管理顾问

名称：苏州元联投资基金管理有限公司

法定代表人：李艳

注册地址：中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区钟园路 710 号
1 幢 601 室

电话：0512-67993996

传真：0512-67993900

联系人：杨地

(八) 托管人

名称：中信银行股份有限公司苏州分行

负责人：张凯

注册地址：苏州市工业园区苏州大道东 266 号金融港商务中心西楼

电话：0512-65191961

传真：0512-65191761

联系人：蔡香香

(九) 监管银行

1、渤海银行股份有限公司苏州分行

负责人：朱琳

注册地址：苏州工业园区钟园路 710 号建屋金融中心大厦

电话：0512-85880589

联系人：朱世雄

2、上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行

负责人：华巍

注册地址：苏州市工业园区钟园路 718 号

电话：0512-67612837

联系人：徐鹏飞

3、中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市工业园区支行

负责人：周超

注册地址：苏州工业园区唯亭街道金陵西路 188 号 10 幢 108、109 室

电话：0512-65098039

联系人：王斌

4、中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行

负责人：陈益

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区旺墩路
122 号 1 幢主楼东座局部一至七层

电话：0512-62781008

联系人：郝佳慧

5、宁波银行股份有限公司苏州分行

负责人：沈佳

注册地址：苏州工业园区旺墩路 129 号

电话：18018312588

联系人：耿扶遥

6、苏州银行股份有限公司工业园区支行

负责人：孙丹

注册地址：苏州工业园区苏绣路 89 号

电话：0512-62806126

联系人：薛亮

(十) 销售机构

名称：中信证券股份有限公司

法人代表：张佑君

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

电话：13818496746、15851475152、13658510590

联系人：胡佳尧、宋大朋、莫清文

(十一) 评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：岳志岗

注册地址：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

电话：021-60330988

传真：021-60330991

联系人：阎玉

网址：<https://www.ccxi.com.cn/>

(十二) 评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

电话：0755-21518003

传真：0755 82460001

联系人：杨枝

网址：www.cushmanwakefield.com.cn

(十三) 法律顾问

名称：北京市汉坤律师事务所

管理合伙人：李卓蔚

注册地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城 C1 座 9 层 3-7 单元

电话：010-85255500

传真：010-85255511

联系人：方榕

网址: www.hankunlaw.com

(十四) 会计师事务所

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行事务合伙人: 张恩军

注册地址: 北京市西城区裕民路18号北环中心22楼

电话: (010) 82250666

传真: (010) 82250851

联系人: 冯焱

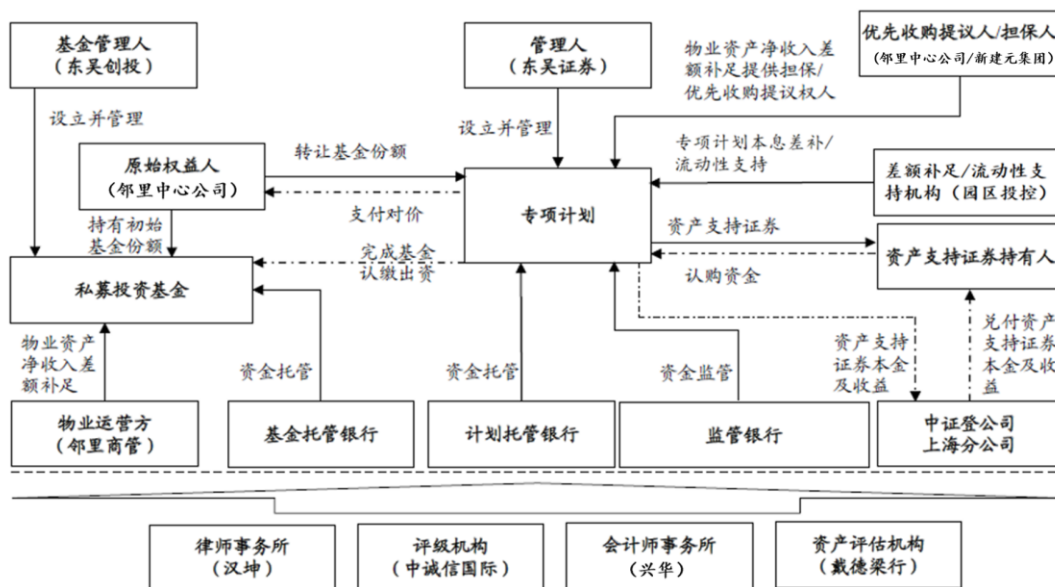
公司网址: <https://www.xhcpas.com>

(十五) 登记托管机构

名称: 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

二、交易结构概述

(一) 交易结构图



(二) 交易结构概述

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、在专项计划设立日，且《基金份额转让协议》项下付款条件全部满足的情况下，计划管理人应于专项计划设立日的次一个工作日的 15:00 之前向托管人发出付款指令，指示托管人将人民币 10,000,000 元作为基金份额购买价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买基金份额。计划管理人于支付完毕全部基金份额购买价款之日取得全部基金份额，成为私募基金的基金份额持有人，应根据《基金合同》及《基金份额转让协议》的约定，履行出资义务。

3、私募基金根据《股权转让协议》取得项目公司 100%股权从而间接持有物业资产权益，并向项目公司原股东支付项目公司股权转让价款。

4、专项计划向私募基金出资后，基金管理人（代表私募基金的利益）根据《股东借款合同》约定向项目公司发放股东借款（项目公司将以物业资产向基金管理人提供抵押担保），项目公司偿还全部或部分存量负债。

5、基金管理人按照《基金合同》约定向专项计划账户划付基金份额利益。

6、托管人按照《托管协议》和《标准条款》的约定对专项计划账户按期进行核算；计划管理人根据托管人核算结果核实专项计划当期应向资产支持证券持有人分配的预期收益和/或本金金额。

7、计划管理人按照《标准条款》第十二条约定的分配原则、分配流程和分配顺序拟定当期收入分配方案，制作、公告《收益分配报告》，并向托管人传真划付指令。托管人核实《份额收益分配报告》和划付指令后，将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金（如有）划付至登记机构指定账户，将其他应支付税费分别划付至计划管理人指定账户。

8、登记机构于兑付日将资产支持证券持有人获付款项划拨至各资产支持证券持有人指定交易的证券公司结算备付金账户，各资产支持证券持有人指定交易的证券公司根据登记机构结算数据中的资产支持证券持有人获付款项明细数据，将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

9、专项计划的具体分配实施流程和分配顺序以《标准条款》第十二条的约定为准。

第四章 专项计划的信用增级方式

本专项计划的信用增级方式主要包括：

一、 优先级/次级资产支持证券分级

优先级/次级资产支持证券的分类安排是资产证券化项目中的常见内部增信安排。根据交易安排，在专项计划存续期内的每个兑付日，当期优先级资产支持证券的应分配预期收益和本金享有优先受偿权，在优先级资产支持证券获得其应分配的预期收益和/或本金后，次级资产支持证券才能获得分配。因此，优先级和次级的安排降低了优先级资产支持证券的信用风险。

二、 物业资产净收入超额覆盖

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划信用评级报告》，物业资产每年的物业资产净收入对当年应付优先级资产支持证券利息、专项计划和私募基金相关税费之和的覆盖倍数在 2.71 至 3.63 倍之间，对本专项计划存续期内的优先级资产支持证券收益的兑付保障程度较高。

三、 物业运营方运营收入补足安排

1、 物业资产运营收入计算日的差额补足安排

根据《运营管理协议》，若于某一物业资产运营收入计算日全部项目公司监管账户内可用于偿还股东借款的资金低于全部项目公司于股东借款利息偿付日应当向私募基金偿还的股东借款当期应付利息金额的，则在物业运营方补足义务启动日，计划管理人、运营管理顾问均有权向物业运营方发出通知，要求物业运营方向存在运营收入差额的项目公司补足运营收入差额；

在物业运营方支付日 15:00 前，物业运营方应向存在运营收入差额的项目公司的监管账户支付运营收入差额，委托方应提前向物业运营方提供监管账户信息。

如物业运营方未按时足额向存在运营收入差额的项目公司的监管账户划付应付运营收入差额补足金，计划管理人、运营管理顾问均有权在运营收入担保启动日 12:00 前向担保人发出通知，要求担保人在运营收入担保支付日 15:00 前向存在运营收入差额的项目公司的监管账户支付运营收入差额。

2、 物业资产运营收入核算日的差额补足安排

根据《运营管理协议》，若于某一物业资产运营收入核算日全部项目公司在该物业资产运营收入核算日对应的物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入低于物业资产净收入目标金额的，则在物业运营方补足义务启动日，计划管理人、运营管理顾问均有权向物业运营方发出通知，要求物业运营方向存在运营收入差额的项目公司补足运营收入差额；在物业运营方支付日 15:00 前，物业运营方应向存在运营收入差额的项目公司的监管账户支付运营收入差额，委托方应提前向物业运营方提供监管账户信息。

如物业运营方未按时足额向存在运营收入差额的项目公司的监管账户划付应付运营收入差额补足金，计划管理人、运营管理顾问均有权在运营收入担保启动日 12:00 前向担保人发出通知，要求担保人在运营收入担保支付日 15:00 前向存在运营收入差额的项目公司的监管账户支付运营收入差额。

以上物业运营方存在运营收入差额的情况下为相关项目公司提供运营收入补足，担保人为物业运营方支付运营收入差额补足金提供连带责任保证的安排为专项计划提供了有效增信。

四、 差额补足义务人的差额补足

1、 出现以下情形之一的（“差额补足启动事件”），园区投控应当履行差额补足义务：

- A. 在专项计划普通分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户中可供分配的资金不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在对应的专项计划普通分配兑付日在《标准

条款》第 12.3.1 条所述分配顺序下获得足额分配的。

- B. 在专项计划处分分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划处分分配兑付日在《标准条款》第 12.3.3 条所述分配顺序下获得足额分配的。
- C. 在专项计划终止分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配预期收益及本金在对应的专项计划终止分配兑付日在《标准条款》第 18.2.3 条所述分配顺序下获得足额分配的。
- D. 在专项计划清算分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划清算完成后的剩余的专项计划财产不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配预期收益及本金在对应的专项计划清算分配兑付日在《标准条款》第 18.2.6 条所述分配顺序下获得足额分配的。

2、发生第 1 条 A 款约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在对应的专项计划普通分配兑付日在《标准条款》第 12.3.1 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行全额补足。

3、发生第 1 条 B 款约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划处分分配兑付日在《标准条款》第 12.3.2 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

4、发生第 1 条 C 款约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划终止分配兑付

日在《标准条款》第 18.2.3 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

5、发生第 1 条 D 款约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就专项计划清算后的剩余财产不足以使专项计划全部优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在专项计划对应的清算分配中按照《标准条款》第 18.2.6 条所述分配顺序获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

6、上述条款中约定的应由差额补足义务人支付的补足金合称为差额补足金。

若发生差额补足启动事件的，计划管理人应当在差额补足启动日向差额补足义务人发出书面通知（通知应当载明差额补足金金额），要求差额补足义务人支付差额补足金。差额补足义务人应当在差额支付日向专项计划账户足额支付差额补足金。

差额补足义务人提供差额支付的安排为专项计划优先级资产支持证券提供了有效增信。

五、 优先级开放退出的流动性支持

1、 优先级资产支持证券退出时的流动性支持

A. 如果截至开放退出行权日前的第 5 个工作日（R-5 日），计划管理人获知的已进行退出登记并确认完成退出（即发生交易）的资产支持证券份额少于该日对应的退出登记期内申请退出并经确认的资产支持证券份额，且若触发《标准条款》第 5.4.1 条的情形下优先收购提议人未行使优先提议权或未及时足额支付行权对价的，则就最终的差额部分的资产支持证券份额（简称“差额份额”）应全部由园区投控购买，计划管理人应于开放退出行权日前的第 5

个工作日（R-5 日）将截至当日最新的差额份额等情况书面通知园区投控，书面通知的格式详见《增信协议》附件二。

- B. 园区投控应无条件、不可撤销地于开放退出行权日前的第二个工作日（R-2 日）根据计划管理人的书面通知，将其买入差额份额对应的流动性支持金（即购买价款，价格等于优先级资产支持证券的未分配本金及预期收益以及因为系统交易规则、结算规则等可能产生的额外费用）一次性支付至计划管理人指定的账户，并于开放退出行权日（R 日）买入差额部分的全部资产支持证券份额。
- C. 园区投控根据计划管理人的书面通知支付完毕全部流动性支持金后，在开放退出行权日（R 日），计划管理人应协助优先级资产支持证券持有人与园区投控完成拟退出资产支持证券的交易，包括协助向登记托管机构申请办理相应的优先级资产支持证券过户登记，将园区投控登记为园区投控所买入的相应优先级资产支持证券的持有人。
- D. 园区投控登记为相应优先级资产支持证券的持有人后，【届时聘请的销售机构（如需）】应积极协助园区投控就其持有的优先级资产支持证券寻找新的投资者，撮合新投资者与园区投控进行交易。

2、园区投控按时足额支付流动性支持金后，将自对应的开放退出行权日（R 日）起取得通过园区投控提供流动性支持完成开放退出的资产支持证券。

3、专项计划存续期内，仅优先级资产支持证券参与退出和流动性支持，次级资产支持证券不参与退出和流动性支持。

六、 物业资产抵押担保

根据专项计划文件，基金管理人（代表私募基金的利益）、项目公司拟签订《抵押合同》。如项目公司未能根据《股东借款合同》的约定按时足额偿还股东借款应付本金及利息，基金管理人（代表私募基金的利益）有权立即行使抵押

权，并根据《抵押合同》约定的方式处分抵押物，以处分抵押物收取的现金偿付股东借款本息。根据评估机构出具的房地产估价报告，各项目公司所持有的物业资产的估价总额为 22 亿元，是优先级资产支持证券发行规模的 1.43 倍，可为优先级资产支持证券提供有效增信。

七、专项计划资产的优先收购安排

邻里中心公司（“优先收购提议人”）有权按照《标准条款》和《优先收购提议协议》的约定行使对专项计划特定资产的优先提议权，优先收购提议人选择行使优先提议权时应根据《优先收购提议协议》支付对价资金。具体安排如下：

1、开放退出期的优先收购安排

A. 进入开放退出期后，若截至开放退出行权日前的第 15 个工作日（R-15 日），仍有 40%以上（含本数）优先级资产支持证券申请退出但未完成退出的情况下，优先收购提议人有权在开放退出行权日前的第【14】个工作日（R-【14】日）至开放退出行权日前的第【13】个工作日（R-【13】日）的期间，向计划管理人发出《优先提议权行权通知书》（“《行权通知》”）并提交具体的行权方案（“行权方案”），行权方案中应当包括行权对价的付款时间且付款时间不得晚于特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）。优先收购提议人逾期未发出《行权通知》和/或未提交符合要求的具体行权方案的，视为优先收购提议人放弃行使优先提议权。

B. 在行权方案提议的行权对价足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至特定行权日的应付预期收益（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，应包括该等预期收益，下同）以及次级资产支持证券持有人的本金在专项计划对应的处分分配中获得足额分配的情况下，计划管理人应当同意优先收购提议人的

行权方案，且无需经任何类别资产支持证券持有人大会表决。

若行权方案不满足上述任一条件的，计划管理人应拒绝优先收购提议人的行权方案，视为优先收购提议人行权失败。

- C. 在满足第 1 条 B 款约定的行权对价金额条件的情况下且经计划管理人同意优先收购提议人的行权方案后，优先收购提议人应当按照行权方案在不晚于特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划按照本《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分分配。

为免疑义，在针对特定行权日的行权方案下，优先收购提议人自支付完毕行权价款之日（或与计划管理人共同协商的其他日期）起取得专项计划特定资产的权益。

- D. 在计划管理人同意优先收购提议人行权方案的情况下，若截至特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）优先收购提议人已足额支付全部行权价款的，则视为专项计划开放退出期提前终止，应继续执行行权方案。计划管理人应及时配合优先收购提议人完成特定资产转让、过户登记和资金交收清算手续。
- E. 若截至特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）优先收购提议人未足额支付全部行权价款的，视为优先收购提议人行权失败，专项计划继续执行《标准条款》第 6.5 条约定的开放退出安排。

2、市场化处置期的优先提议权

- A. 优先收购提议人有权按照《标准条款》和《优先收购提议协议》的约定在市场化处置期行使对专项计划特定资产的优先提议权。
- B. 专项计划进入市场化处置期后，在市场化处置期起始日起（含）的 10 个工作日内，优先收购提议人有权向计划管理人发出《行权

通知》并提交具体的行权方案。优先收购提议人逾期未发出《行权通知》和/或未提交具体行权方案的，视为优先收购提议人放弃行使优先提议权。

- C. 在行权方案提议的行权对价不足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益（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，应包括该等预期收益，下同）在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人在收到优先收购提议人提交的行权方案后五个工作日内，按照《标准条款》第十四条的规定召集全体优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人对行权方案进行表决，并由全体资产支持证券持有人一致同意方可通过。若全体资产支持证券持有人一致同意行权方案，则优先收购提议人应当按照行权方案在专项计划法定到期日的前 12 个工作日将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分分配。
- D. 在行权方案提议的行权对价足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人在收到优先收购提议人提交的行权方案后五个工作日内，按照《标准条款》第十四条的规定召集全体次级资产支持证券持有人对行权方案进行表决，并由全体次级资产支持证券持有人一致同意方可通过。若全体次级资产支持证券持有人一致同意行权方案，则优先收购提议人应当按照行权方案在专项计划法定到期日的前 12 个工作日将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），专项计划应当按照《标准条款》的约定对资产支持证券持

有人进行处分分配。

- E. 若全体资产支持证券持有人或全体次级资产支持证券持有人（视具体情况而定）未一致同意行权方案，则优先收购提议人有权在全体资产支持证券持有人或全体次级资产支持证券持有人表决完成之日起的 10 个工作日内向计划管理人提出新的行权方案，并由计划管理人按照上述第 3 条或第 4 条的规定召集全体资产支持证券持有人或次级资产支持证券持有人（视具体情况而定）对更新行权方案进行表决。
- F. 若优先收购提议人提出的行权方案和更新的行权方案均未按照上述约定由全体资产支持证券持有人或者次级资产支持证券持有人（视情况而定）表决通过的，或优先收购提议人未在市场化的处置期起始日起的 10 个工作日内向计划管理人发出《行权通知》并提交行权方案，则计划管理人应宣布优先收购提议人自专项计划在全体资产支持证券持有人或者次级资产支持证券持有人最后一次表决完成之日或处置期起始日起 10 个工作日届满之日（视情况而定）（“优先提议权截止日”）的次日丧失《优先提议权协议》项下的优先提议权，专项计划可继续向第三方处置特定资产（为免歧义，专项计划在进行处置时，优先收购提议人仍有权作为第三方与其他第三方平等参与特定资产的处置）。
- G. 在优先收购提议人行权方案（或更新的行权方案）经全体资产支持证券持有人或者全体次级资产支持证券持有人（视情况而定）一致同意通过后，(i)信用评级机构对新建元控股的信用评级下调为 AA+（不含）以下级别和/或信用评级机构对园区投控的信用评级下调为 AA+（不含）以下级别和/或信用评级机构对优先级资产支持证券的信用评级下调为 AA+sf（不含）以下级别，优先收购提议人应当在信用评级机构发布上述信用评级公告之日起（若针对园区投控和优先收购提议人的信用评级公告不在同一日发布，则以在先发布的信用评级公告发布之日为准）30 个工作日内（但

不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日) 按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户 (视行权方案具体情况而定), 由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配; (ii) 若任一物业资产运营收入回收期内全部物业资产实际取得的物业资产净收入低于该物业资产运营收入回收期的物业资产净收入目标金额的 80% 的, 且按照已通过的行权方案无法保证专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下, 优先收购提议人应当于对应的物业运营收入核算日起 30 个工作日内 (但不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日) 按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户 (视行权方案具体情况而定), 由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配; (iii) 若评估机构评估确认的全部物业资产的评估价值下调至初始评估价值的 75% 时, 优先收购提议人应当在评估机构正式出具评估报告之日起 30 个工作日内 (但不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日) 按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户 (视行权方案具体情况而定), 由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配。

- H. 针对市场化处置期行使优先提议权的情形, 在自市场化处置期起始日 (含) 起至优先收购提议权截止日 (含) 止的期间内, 经计划管理人与优先收购提议人协商一致, 管理人有权提出以其他符合法律法规要求、且不影响优先级资产支持证券持有人本金和预期收益足额兑付的方案终止专项计划 (“专项计划终止方案”)。计划管理人应当在提出专项计划终止方案之日起 5 个工作日内召集全体次级资产支持证券持有人对专项计划终止方案进行表决, 经全体次级资产支持证券持有人一致同意后方可通过。计划管理人有权按照经全体次级资产支持证券持有人表决同意的专项计划终

止方案终止专项计划，并可视为优先收购提议人已经行使优先提议权。

八、触发顺序说明

信用增级措施是指在基础资产现金流不能达到预计目标时有助于保证资产支持证券本息兑付的安排。本专项计划安排了资产支持证券的结构化分层、物业运营方运营收入补足安排、差额补足义务人的差额补足安排、流动性支持机构的流动性支持义务承担、物业资产抵押安排、专项计划资产的优先收购等综合增信方式。

对于优先级资产支持证券而言，首先，物业资产净收入对优先级资产支持证券的预期收益形成了超额覆盖，可以防范一定范围内的物业资产运营收入短缺风险；其次，若发生《运营管理协议》约定的存在运营收入差额的情况，物业运营方应将运营收入差额补足金划付至项目公司的监管账户；再次，如物业运营方未履行上述义务由担保人承担连带的保证责任担保；另外若发生差额补足启动事件，差额补足义务人和流动性支持机构应当在差额支付日向专项计划账户足额支付差额补足金并无条件支付对应的流动性支持金；此外，物业资产抵押安排，可使基金管理人（代表私募基金的利益）在极端情况下通过处置抵押权利，为优先级资产支持证券的兑付提供偿付来源；此外，专项计划设立之日起满三年的开放退出期内，流动性支持机构为优先级资产支持证券退出提供流动性支持；此外，专项计划资产的优先收购安排为优先级资产支持证券的兑付提供了偿付来源；最后，在分配顺序上，优先级资产支持证券的应分配收益及本金优先于次级资产支持证券的应分配收益及本金，获得了一定内部增信。

第五章 原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况

一、原始权益人的基本情况

本资产支持专项计划的原始权益人为苏州工业园区邻里中心发展有限公司。原始权益人将基础资产转让给专项计划后，基础资产现金流不依赖原始权益人持续经营产生；且基础资产依法转让完成后，基础资产与原始权益人固有财产相区别，可以达到风险隔离的效果，因此邻里中心发展不属于特定原始权益人。

原始权益人股东于 2025 年 12 月 31 日作出股东决定，审议并通过了发行本次资产证券化项目的相关事项。

(一) 基本资料

注册名称：苏州工业园区邻里中心发展有限公司

法定代表人：张亮

成立日期：1997 年 11 月 27 日

注册资本：18,300 万元人民币

注册地址：苏州工业园区启月街 198 号

经营范围：娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）一般项目：林业产品销售；日用百货销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；礼品花卉销售（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）

(二) 原始权益人的历史沿革

1、1997 年 11 月设立

1997 年 9 月 2 日，根据中共苏州工业园区工作委员会文件《关于成立苏州工业园区邻里中心管理有限公司的通知》（苏园工[1997]63 号），为健全邻里中心管理机制，设立苏州工业园区邻里中心管理有限公司以负责邻里中心功能开发与物业管理业务。

1997 年 10 月 31 日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司召开第一届股东大会，苏州工业园区社会事业发展和苏州工业园区人力资源开发有限公司作出股东会决议，委派五名董事成立公司第一届董事会并聘任监事。

1997 年 11 月 27 日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司取得苏州工业园区工商行政管理局颁发的《营业执照》。

公司设立时初始股东为苏州工业园区社会事业发展和苏州工业园区人力资源开发有限公司，设立时公司注册资本为 100 万元人民币，均以货币出资，全部为实收资本，并由江苏华星会计师事务所出具编号为华星会验内字（97）第 241 号的验资报告，股东出资比例如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区社会事业发展中心	76.00	76.00	76.00
2	苏州工业园区人力资源开发有限公司	24.00	24.00	24.00
合计		100.00	100.00	100.00

2、1999 年 6 月注册资本变更、股东变更

1999 年 4 月 7 日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司股东苏州工业园区人力资源开发有限公司与苏州工业园区疾病防治中心签订股权转让协议，协议内容为：将园区人力资源公司所持有的邻里中心管理公司 24 万元股份转让给园

区疾病防治中心。

同日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司召开股东大会，股东大会通过如下决议：（1）通过修改后的章程；（2）选举董事会成员；（3）选举监事会成员。

邻里中心公司新章程规定（1）公司股东变更为苏州工业园区国有资产经营公司与苏州工业园区疾病防治中心；（2）注册资本由 100 万元人民币增加至 6,200 万元人民币。其中，由国有资产经营公司认缴 6,100 万元人民币，以实物资产出资 4329.09 万元（经江苏华星会计师事务所出具编号为华星会工字（99）032 号的工程造价审计报告），以货币资金出资 1770.91 万元；由园区疾病防治中心认缴 100 万元人民币，以现汇形式出资。

截至 1999 年 6 月 3 日，公司注册资本全部为实收资本，并由江苏华星会计师事务所出具编号为华星会验二字（1999）第 087 号的验资报告。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	6,100.00	6,100.00	98.39
2	苏州工业园区疾病防治中心	100.00	100.00	1.61
合计		6,200.00	6,200.00	100.00

3、2006 年 6 月注册资本变更

2006 年 4 月 10 日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司召开股东会暨董事会，大会一致通过如下决议：（1）大会同意变更公司注册资本和股东各方出资额；（2）大会同意变更公司宗旨与经营范围；（3）成立邻里生鲜分公司；（4）修改公司章程。

经股东会决议，公司注册资本由 6,200 万元人民币变更为 22,916.80 万元人

民币，新增注册资本 16,716.80 万元，均由股东国有资产经营公司以货币资金出资。截至 2006 年 6 月 5 日，公司注册资本全部为实收资本，并由瑞华会计师事务所出具编号为瑞华会验字[2006]第 2030 号的验资报告。

经股东会决议，公司章程内经营范围由“负责邻里中心的功能开发和物业管理”变更为“餐饮管理、娱乐服务、体育活动、文化艺术；国内贸易；自有房屋出租；住宿业（仅限分公司）；大厦内部物业管理，市场管理，市场设施出租；香烟零售“。

2006 年 6 月 23 日，苏州工业园区邻里中心管理有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，经营范围变更为“餐饮管理、娱乐服务、体育活动、文化艺术；国内贸易；自有房屋租赁，市场设施租赁；大厦内部物业管理；香烟零售，住宿业，市场管理（以上三项限分公司凭许可证经营）（以上涉及行政许可的凭相关许可证经营）”。本次变更完成后，邻里中心管理公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资产经营公司	22,816.80	22,816.80	99.56
2	苏州工业园区疾病预防控制中心	100.00	100.00	0.44
合计		22,916.80	22,916.80	100.00

4、2006 年 11 月名称变更

2006 年 11 月 22 日，公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》，公司名称由“苏州工业园区邻里中心管理有限公司”变更为“苏州工业园区邻里中心发展有限公司”。

5、2007 年 2 月股东变更、企业类型变更

2006 年 11 月 24 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司向苏州工业园区

国有资产监督管理办公室提交股权变更报告。

2006 年 12 月 20 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东园区疾病防治中心与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司签订股权转让协议，将园区疾病防治中心持有邻里中心公司 0.44% 的股份以 100 万元转让给苏州工业园区国有资产控股发展有限公司。

同日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东会议对上述事项进行决议并一致通过。本次股权转让后，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司持有苏州工业园区邻里中心发展有限公司 100% 股权，企业类型由“有限责任公司”变更为“有限公司（法人独资）”。

2007 年 2 月 7 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	22,916.80	22,916.80	100.00
合计		22,916.80	22,916.80	100.00

6、2007 年 12 月注册资本变更

2007 年 9 月 7 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司作出同意邻里中心公司减少注册资本的决定，具体方案如下：

将注册资本由 22,916.80 万元变更为 6,200 万元，减资金额 16,716.80 万元均为股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司出资款，减资金额转入资本公积。

截至 2007 年 11 月 12 日，公司变更后注册资本为 6,200 万元人民币，实收资本 6,200 万元人民币，并由江苏华星会计师事务所有限公司出具编号为华星会验字【2007】0374 号的验资报告。

2007 年 12 月 7 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	6,200.00	6,200.00	100.00
合计		6,200.00	6,200.00	100.00

7、2008 年 3 月股东变更、企业类型变更

2007 年 12 月 4 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室发布《关于园区国有资产控股发展有限公司转让邻里中心部分股权的决策意见》，同意国控公司以 8,340 万元人民币价格挂牌转让转让邻里中心 30%股权。

2008 年 3 月 4 日，国控公司同意将邻里中心公司 30%股权（1,860 万股）转让给苏州金螳螂商业发展有限公司，本次转让完成后，国控公司将持有邻里中心公司 70%股权（4,340 万股）。2008 年 3 月 10 日，针对本次股权转让国控公司与金螳螂公司正式签订股权转让协议。

2008 年 3 月 31 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，企业类型由“有限公司（法人独资）”变更为“有限责任公司”，股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	4,340.00	4,340.00	70.00

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
2	苏州金螳螂商业发展有限公司	1,860.00	1,860.00	30.00
合计		6,200.00	6,200.00	100.00

8、2008 年 9 月股东变更

2008 年 9 月 1 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东大会，股东苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与股东苏州金螳螂商业发展有限公司作出以下决议：将国控公司持有邻里中心的 70%股份（4,340 万股）转让给苏州工业园区管理委员会。本次股权转让完成后国控公司将不再持有邻里中心公司股份，园区管委会持有邻里中心公司 70%股份（4,340 万股），金螳螂公司持有邻里中心公司 30%股份（1,860 万股）。

2008 年 9 月 9 日，苏州市人民政府发布《市政府关于同意苏州工业园区管理委员会无偿划转企业国有产权的批复》（苏府复[2008]64 号），同意将苏州工业园区国有资产控股发展有限公司持有苏州工业园区邻里中心发展有限公司 70%股份无偿划转至苏州工业园区管理委员会。

2008 年 9 月 9 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区管理委员会	4,340.00	4,340.00	70.00
2	苏州金螳螂商业发展有限公司	1,860.00	1,860.00	30.00
合计		6,200.00	6,200.00	100.00

9、2010 年 5 月股东变更

2010 年 3 月 25 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东大会，股

东苏州工业园区管理委员会与股东苏州金螳螂商业发展有限公司作出以下决议：将金螳螂公司持有邻里中心的 30%股份（1,860 万股）转让给苏州工业园区股份有限公司。本次股权转让完成后金螳螂公司将不再持有邻里中心公司股份，园区管委会持有邻里中心公司 70%股份（4,340 万股），工业园区股份有限公司持有邻里中心公司 30%股份（1,860 万股）。

2010 年 4 月 25 日，苏州工业园区股份有限公司与苏州金螳螂商业发展有限公司针对上述股权转让签订股权转让协议。

2010 年 5 月 14 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区管理委员会	4,340.00	4,340.00	70.00
2	苏州工业园区股份有限公司	1,860.00	1,860.00	30.00
合计		6,200.00	6,200.00	100.00

10、2010 年 12 月注册资本变更

2010 年 3 月 25 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东大会，股东苏州工业园区管理委员会与股东苏州工业园区股份有限公司通过了《关于公司增资的议案》，具体方案如下：

按照 2010 年 10 月 31 日每股净资产同比例增资 2 亿元，增资后公司注册资本增加 3,300 万元，增加至 9,500 万元；资本公积增加 16,700 万元。

2010 年 11 月 30 日，苏州工业园区国有资产监督有限公司发布《关于邻里中心申请增资的请示的决策意见》（苏园国控投资复[2010]5 号），同意邻里中心公司股东按股权比例进行增资，其中园区管委会增资 1.40 亿元，苏州工业园区

股份有限公司增资 0.60 亿元。完成增资后邻里中心公司注册资本增加至 9,500 万元，资本公积溢价 16,700 万元。

截至 2010 年 12 月 10 日，公司实收注册资本 9,500 万元，其中，有由苏州工业园区管理委员会出资 6,650 万元，由苏州工业园区股份有限公司出资 2,850 万元，均以货币出资，并由江苏华星会计师事务所出具编号为华星会验字（2010）0330 号的验资报告。

2010 年 12 月 30 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区管理委员会	6,650.00	6,650.00	70.00
2	苏州工业园区股份有限公司	2,850.00	2,850.00	30.00
合计		9,500.00	9,500.00	100.00

11、2013 年 1 月注册资本变更

2012 年 12 月 3 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室印发文件《关于邻里中心增资的决策意见》（苏园国资投复[2012]24 号），同意苏州工业园区邻里中心发展有限公司增资 1 亿元，由股东各方按股比进行增资，增资金额 80% 进入资本公积，20%进注册资本。

2012 年 12 月 4 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东大会，股东苏州工业园区管理委员会与股东苏州工业园区股份有限公司通过了《关于公司增资的议案》。

截至 2012 年 12 月 28 日，公司实收注册资本 11,500 万元，其中，有由苏州工业园区管理委员会出资 8,050 万元，由苏州工业园区股份有限公司出资 3,450

万元，均以货币出资，并由苏州立信会计师事务所出具编号为苏立信会验字（2012）2015 号的验资报告。

2013 年 1 月 10 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区管理委员会	8,050.00	8,050.00	70.00
2	苏州工业园区股份有限公司	3,450.00	3,450.00	30.00
合计		11,500.00	11,500.00	100.00

12、2014 年 4 月注册资本变更

2014 年 2 月 21 日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室印发文件《关于邻里中心申请增资的请示的决策意见》（苏园国控投资复[2014]12 号），同意苏州工业园区邻里中心发展有限公司增资 3.4 亿元，其中 6,800 万元进注册资本。

2014 年 3 月 12 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东会议，股东苏州工业园区管理委员会与股东苏州工业园区股份有限公司通过了《关于公司增资的议案》，具体如下：

同意增资 3.4 亿元，股东方各自按股比出资，增资金额增资金额 80%进入资本公积，20%进注册资本。本次增资后，邻里中心公司注册资本增加 6,800 万元，增至 18,300 万元，股东方均以货币出资，资本公积增加 27,200 万元。

2014 年 4 月 9 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州工业园区管理委员会	12,810.00	12,810.00	70.00
2	苏州工业园区股份有限公司	5,490.00	5,490.00	30.00
合计		18,300.00	18,300.00	100.00

13、2014 年 7 月股东变更

2014 年 6 月 25 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东会议，同意股东园区管委会将其持有公司的 70%股权对苏州工业园区国有资产控股发展有限公司作价 68,696 万元进行增资，本次增资完成后园区管委会不再持有邻里中心公司股权，园区国控公司持有邻里中心公司 70%股权。

2014 年 7 月 7 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司召开股东会议，作出股东变更决议，具体如下：

因苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将其持有的邻里中心 70%股权对苏州新建元控股集团有限公司进行增资（苏园国资投复[2014]220 号），因此同意园区国控公司将持有的 70%股权转让给苏州新建元控股集团有限公司。

2014 年 7 月 14 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位： 人民币万元）	实缴出资额（单位： 人民币万元）	出资比例 （%）
1	苏州新建元控股集团有限公司	12,810.00	12,810.00	70.00
2	苏州工业园区股份有限公司	5,490.00	5,490.00	30.00
合计		18,300.00	18,300.00	100.00

14、2016 年 2 月股东变更

2015 年 12 月 15 日，苏州工业园区国有资产监督管理委员会印发文件《关于邻里中心部分股权协议转让的决策意见》（苏园国控投资复[2015]46 号），同意苏州新建元控股集团有限公司以协议方式受让苏州工业园区股份有限公司持有的邻里中心公司 10.47%股权（1,915.45 万股），转让价人民币 10,200 万元。

2016 年 1 月 21 日，苏州新建元控股集团有限公司与苏州工业园区股份有限公司根据上述股权转让方案正式签订股权转让协议。

2016 年 2 月 3 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州新建元控股集团有限公司	14,725.49	14,725.49	80.47
2	苏州工业园区股份有限公司	3,574.51	3,574.51	19.53
合计		18,300.00	18,300.00	100.00

15、2019 年 10 月股东变更

股东苏州工业园区股份有限公司更名为苏州中方财团控股股份有限公司，2019 年 10 月 12 日，苏州工业园区邻里中心发展有限公司收到苏州工业园区工商行政管理局换发《营业执照》。本次变更完成后，邻里中心公司的股东出资比例与出资方式如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州新建元控股集团有限公司	14,725.49	14,725.49	80.47
2	苏州中方财团控股股份有限公司	3,574.51	3,574.51	19.53
合计		18,300.00	18,300.00	100.00

16、2020 年 7 月经营范围变更

2020 年 7 月，邻里中心公司经营范围变更为：娱乐服务,住宿业,香烟零售,餐饮服务,预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）商业房产租赁服务、物业管理、餐饮管理、洗衣服务,市场管理（上述两项限分支机构经营）、会务会展服务、文体活动、国内贸易、商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）

17、2022 年 4 月经营范围变更

2022 年 4 月，邻里中心公司经营范围变更为：娱乐服务,住宿业,香烟零售,餐饮服务,预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）商业房产租赁服务、物业管理、餐饮管理、洗衣服务,市场管理（上述两项限分支机构经营）、会务会展服务、文体活动、国内贸易、商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目:林业产品销售、日用百货销售、农副产品销售、食品销售（仅销售预包装食品）、日用品销售、礼品花卉销售（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）

18、2024 年 11 月经营范围变更

2024 年 11 月，邻里中心公司经营范围变更为：娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）一般项目：林业产品销售；日用百货销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；礼品花卉销售（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)

19、2025 年 11 月法定代表人变更

2025 年 11 月，邻里中心公司法定代表人由谢易涵变更为张亮。

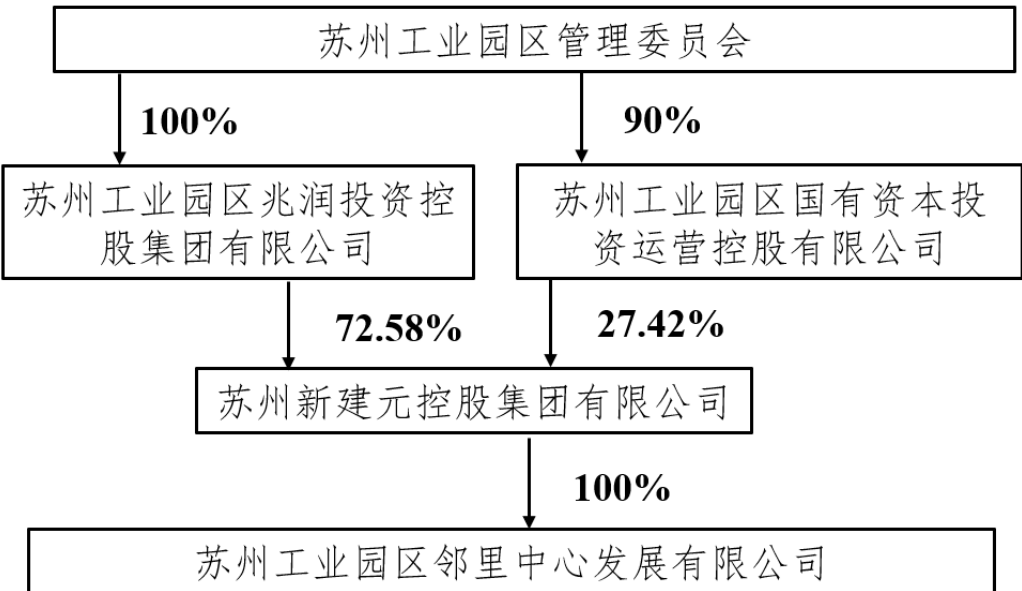
(三) 原始权益人股权结构

截至计划说明书签署日，公司股本总额及股东持股情况如下

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州新建元控股集团有限公司	18,300.00	18,300.00	100.00
合计		18,300.00	18,300.00	100.00

1. 股权架构

截至计划说明书签署日，公司的股权结构图如下：



控股股东新建元控股成立于 2012 年 11 月 6 日，注册资本为 963,933.21 万元人民币，经营范围为实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

准后方可开展经营活动)。新建元控股持有的原始权益人股份或股权不存在被质押或者其他权利限制的情况。

报告期内，原始权益人控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施以及在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信的情形；不存在债务违约或严重失信等负面情形；不存在被媒体质疑的重大事项。

报告期内，原始权益人实际控制人苏州工业园区管理委员会不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施以及在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信的情形；不存在债务违约或严重失信等负面情形；不存在被媒体质疑的重大事项。

(四) 原始权益人的治理结构

根据《公司法》和《苏州工业园区邻里中心发展有限公司章程》（下称“《章程》”）的相关规定，股东是邻里中心公司的最高权力机构。邻里中心公司设董事、经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1. 股东

根据《章程》，股东行使下列职权：

- （一）决定公司的经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （三）审议批准董事的报告；
- （四）审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （五）审批公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

- (六) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (七) 对发行公司债券作出决议；
- (八) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (九) 修改公司章程；
- (十) 法律法规、公司章程规定的其他职权。

2.董事

公司不设董事会，设一名董事，行使下列职权：

- (一) 向股东报告工作；
- (二) 执行股东的决定；
- (三) 制订公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (十) 制定公司的基本管理制度；

(十一) 公司章程规定或股东授予的其他职权。

3. 总经理

根据《章程》，公司设经理 1 名，由董事决定聘任或解聘。经理对董事负责，根据董事的授权行使下列职权：

- (一) 主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事决定；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构的设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 决定聘任或者解聘除应由董事聘任或解聘以外的负责管理人员；
- (八) 董事授予的其他职权。

4. 公司不设监事会，不设监事。

(五) 原始权益人重要规章制度

1、 财务管理和会计核算

公司管理层下设财务管理部，其主要职能为建立健全公司财务制度、体系，通过财务规划与分析、预算管理、资金管理、会计核算、资本管理、间接融资管理、固定资产管理、税务筹划等核心工作的有效开展，确保公司资金安全与有效配置，提高资金使用率，为集团的发展和决策提供必要的财务支持，配合相关部门完成公司财务审计工作，并牵头对公司下属各子公司进行财务审计工

作。

公司建立了较为完善的财务制度，包括会计核算制度、资金管理制度、财务管理制度、预算管理制度以及财务人员管理制度。

2、 风险控制

公司设风险控制部，其主要职能为保障公司经营管理的合法合规与经营效率，建立并维护公司制度与流程管理体系，建立健全内部控制体系，组织开展内控、风险、审计、法律、纪检监察、知识产权管理等相关工作，指导、检查和监督下属公司上述工作的开展。

(六) 原始权益人下属一级子公司情况

截至 2025 年 9 月 30 日，原始权益人纳入合并范围子公司合计为 14 家，基本情况如下：

序号	子公司全称	成立时间	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例
1	苏州工业园区胜浦邻里中心开发有限公司	2020-12-18	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；餐饮管理（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）	20,000.00	100%
2	苏州工业园区钟南邻里中心开发有限公司	2020-06-15	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；餐饮管理（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）	18,000.00	100%
3	苏州工业园区阳澄湖邻里中心开发有限公司	2017-12-25	邻里中心开发；房地产项目投资；房地产开发经营、自有房产租赁、物业管理、餐饮管理。	8,500.00	100%
4	苏州工业园区邻里	2011-04-18	对商业等零售项目进行投资及	2,000.00	100%

序号	子公司全称	成立时间	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例
	中心商业发展有限公司		投资管理；自有房屋租赁服务；销售：日用百货、纺织品、服装、家用电器和电子产品、文化体育用品及器材；销售：鲜活食用农产品（限分支机构经营）。零售：卷烟（雪茄烟）；小吃店（按《餐饮服务许可证》经营）；零售：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（商品类别限《食品流通许可证》）（上述项目均限分支机构经营）；零售图书、报纸、期刊、音像制品、电子出版物。（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）		
5	苏州邻里中心商业投资咨询顾问有限公司	2013-05-13	投资咨询；企业管理咨询、企业营销策划、商务信息咨询；商业管理；物业管理、自有房产租赁；规划设计咨询；建筑工程设计。（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）	100.00	100%
6	苏州工业园区水坊路邻里中心开发有限公司	2017-03-02	项目投资；房地产开发经营、自有房产租赁业务、物业管理、餐饮管理。（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）一般项目：集贸市场管理服务（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）	4,000.00	100%
7	苏州工业园区斜塘邻里中心开发有限公司	2017-03-02	邻里中心及配套项目投资、房地产开发经营、自有房产租赁业务、物业管理、餐饮管理。（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）一般项目：集贸市场管理服务（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）	6,000.00	100%
8	苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司	2009-12-11	对商业、酒店等物业进行投资管理；提供物业服务、酒店管理、餐饮管理、停车服务；自有房屋及场地租赁；设计、制作各类广告，代理自制广告业务，广告发布；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销	500.00	100%

序号	子公司全称	成立时间	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例
			策划。(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)		
9	太仓邻里中心城镇开发有限公司	2009-06-30	房地产开发经营;住宿(限分支机构经营)。自有房屋租赁,大厦内部物业管理;餐饮管理,体育活动服务;销售日用百货;台球服务;棋牌服务。(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)	3,000.00	100%
10	苏州邻里中心城镇开发有限公司	2009-07-06	房地产开发;以下经营范围限分支机构经营:住宿、健身、小型饭店(制售西餐;不含冷菜、生食海产品、裱花蛋糕)。自有房屋租赁、餐饮管理;自有大厦内部物业管理、一般体育项目服务(限分支机构经营)。销售日用百货。(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)	1,300.00	100%
11	苏州苏相合作区邻里中心开发有限公司	2012-10-19	按参级标准从事房地产开发经营业务。邻里中心基础设施开发与建设,餐饮管理、文化艺术交流活动策划、商业房地产租赁服务、物业管理,销售:日用百货。(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)	4,000.00	100%
12	常熟滨江新城邻里中心开发有限公司	2011-12-21	从事滨江新城邻里中心及配套项目的开发。从事滨江新城邻里中心及配套项目的投资;自有房产租赁;餐饮管理;酒店管理;物业管理;日杂用品销售。(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)	4,000.00	51%
13	苏州工业园区金家堰邻里中心开发有限公司	2023-05-15	许可项目:房地产开发经营(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,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:非居住房地产租赁;物业管理;餐饮管理;集贸市场管理服务;商业综合体管理服务(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)	21,000.00	100%

序号	子公司全称	成立时间	主营业务	注册资本 (万元)	持股比例
14	苏州工业园区唯亭邻里中心开发有限公司	2025-03-12	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；餐饮管理；集贸市场管理服务；商业综合体管理服务（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）	19,000.00	100%

(七) 原始权益人主营业务、经营情况

原始权益人苏州工业园区邻里中心发展有限公司拟认购本次项目的私募基金份额，为专项计划的非特定原始权益人，主要收入来源于物业服务和房产租赁。

1、 近三年主营业务收入如下表所示：

单位：万元

年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业服务	11,193.88	12,125.60	9,684.80
房产租赁	9,753.30	15,318.53	9,430.68
房产销售	-	-	9,008.86
咨询服务	1,190.38	1,233.33	949.94
商品销售	-	-	72.61
其他	-	184.02	216.31
合计	22,137.56	28,861.48	29,363.19

近三年，公司主营业务收入分别为主营业务收入分别为 29,363.19 万元、28,861.48 万元和 22,137.56 万元，主要来源于物业服务收入、房产租赁和咨询服务收入。

2、 近三年营业成本如下表所示

单位：万元

年度	2024 年度	2023 年度	2022 年度
物业服务	15,045.97	13,505.25	11,869.51
房产租赁	8,829.32	10,776.66	8,789.51
房产销售	-	-	4,414.66
咨询服务	757.82	504.45	495.23
商品销售	-	0.02	140.29
其他	-	544.31	216.42
合计	24,633.11	25,330.68	25,925.62

近三年，公司主营业务成本分别为 25,925.62 万元、25,330.68 万元和 24,633.11 万元，其中物业服务成本分别为 11,869.51 万元、13,505.25 万元和 15,045.97 万元；房产租赁成本分别为 8,789.51 万元、10,776.66 万元和 8,829.32 万元；咨询服务成本分别为 495.23 万元、504.45 万元和 757.82 万元。

3、 利润情况分析

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
物业服务	-3,852.09	-34.41	-1,379.64	-11.38	-2,184.72	-22.56
房产租赁	923.97	9.47	4,541.87	29.65	641.17	6.80
房产销售	-	-	-	-	4,594.21	51.00
咨询服务	432.57	36.34	728.88	59.10	454.71	47.87
商品销售	-	-	-0.02	-	-67.69	-93.22
其他	-	-	-360.29	-195.79	-0.11	-0.05
合计	-2,495.55	-11.27	3,530.80	12.23	3,437.58	11.71

近三年，公司主营业务毛利润分别为 3,437.58 万元、3,530.80 万元和 -2,495.55 万元，毛利率分别为 11.71%、12.23%和-11.27%，其中房产租赁业务的毛利率分别为 6.80%、29.65%和 9.47%。2022 年房产租赁毛利润较低的原因为部分月份推行了租金减免政策，2024 年房产租赁毛利润较低的原因为部分优质物业出表，剩余新开业邻里中心陆续培育中。

近三年，公司物业服务收入的毛利率分别为-22.56%、-11.38%和-34.41%。

近三年，公司咨询服务业务的毛利率分别为 47.87%、59.10%和 36.34%，处于较高水平。

(八) 原始权益人近三年及一期财务报表及主要财务指标分析

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的 2022 年审计报告（金鼎会审字（2023）第 1035 号）、2023 年审计报告（金鼎会审字（2024）第 1042 号）、2024 年审计报告（金鼎会审字（2025）第 1071 号）及原始权益人 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表，苏州工业园区邻里中心发展有限公司最近三年及一期的财务状况如下：

1、 财务数据

最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	35,129.14	13,720.46	15,257.42	31,308.68
应收账款	267.04	196.09	607.73	647.38
预付帐款	1,278.30	419.19	597.85	241.00
其他应收款	389.97	80,649.41	459.75	333.76
存货	85,539.01	70,061.62	50,204.72	19,747.68
合同资产	1,062.02	722.19	495.10	395.27
其他流动资产	5,367.10	6,283.02	3,609.16	1,754.42
流动资产合计	129,032.59	172,051.98	71,231.73	54,428.19
非流动资产：				
其他非流动金融资产	33,000.00	33,000.00	22,000.00	-
投资性房地产	127,315.16	128,287.60	188,510.72	185,359.77
固定资产	26,207.05	27,244.17	22,223.48	23,435.94
使用权资产	-	-	-	3.41
无形资产	6,588.92	7,060.00	4,160.83	3,874.14
长期待摊费用	1,728.87	1,560.49	789.65	4,788.32
递延所得税资产	-	-	30.57	36.07
其他非流动资产	-	-	-	7,333.60
非流动资产合计	194,840.00	197,152.26	237,715.25	224,831.25
资产总计	323,872.58	369,204.23	308,946.98	279,259.44
流动负债：				
短期借款	1,000.00	19,500.00	10,000.00	-
应付账款	31,212.04	40,368.27	32,765.16	38,683.20
预收账款	927.97	863.51	860.26	1,201.41

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合同负债	1,601.88	1,861.53	547.86	505.93
应付职工薪酬	4,479.16	4,735.45	4,549.48	4,014.41
应交税费	3,002.52	4,757.40	4,537.77	4,591.16
其他应付款	31,353.97	34,135.99	29,745.45	36,043.19
一年内到期的非流动负债	26,460.00	18,700.00	6,342.92	4,276.37
流动负债合计	100,037.54	124,922.16	89,348.89	89,315.68
非流动负债：				
长期借款	75,015.58	85,296.20	70,738.76	40,158.35
租赁负债	-	-	-	9.37
递延所得税负债	8,775.83	8,775.83	8,775.83	7,603.29
递延收益	902.24	1,110.45	-	-
非流动负债合计	84,693.65	95,182.48	79,514.59	47,771.00
负债合计	184,731.19	220,104.63	168,863.49	137,086.68
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	18,300.00	18,300.00	18,300.00	18,300.00
资本公积	74,959.76	74,959.76	74,959.76	74,959.76
盈余公积	8,744.49	8,744.49	8,471.54	8,471.54
未分配利润	35,816.60	45,658.01	36,747.61	38,667.97
归属于母公司所有者权益合计	137,820.85	147,662.26	138,478.91	140,399.27
少数股东权益	1,320.55	1,437.34	1,604.59	1,773.49
所有者权益合计	139,141.40	149,099.60	140,083.49	142,172.76
负债及所有者权益总计	323,872.58	369,204.23	308,946.98	279,259.44

最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	17,466.74	22,137.56	28,861.48	29,363.19
减：营业成本	18,997.90	24,633.11	25,330.68	25,925.62
税金及附加	1,205.61	2,918.12	2,507.25	3,604.53
销售费用	466.26	1,041.01	815.42	946.57
管理费用	7,693.86	10,208.46	8,714.65	7,078.91
财务费用	1,692.58	1,579.41	4,298.99	1,150.32
其中：利息费用	1,748.84	1,815.44	4,417.98	1,249.21
利息收入	61.14	241.19	127.54	105.80
加：其他收益	349.24	596.86	936.84	1,778.45
投资收益(损失以“-”号填列)	2,207.45	33,092.30	10,164.24	574.78
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-4.33	1.95	35.62	-46.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-	-19.06	0.20	-7.36
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-2.36	-1.64	-2.55	-39.27
二、营业利润(亏损以“-”填列)	-10,039.46	15,427.86	-1,671.16	-7,082.58

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：营业外收入	234.05	295.96	1,659.72	225.88
减：营业外支出	151.01	1.25	584.35	5,097.14
三、利润总额(亏损总额以“-”填列)	-9,956.42	15,722.58	-595.80	-11,953.84
减：所得税费用	1.79	6,706.47	1,493.47	214.07
四、净利润(净亏损以“-”填列)	-9,958.20	9,016.11	-2,089.27	-12,167.91

最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	15,634.91	20,612.09	25,382.76	26,780.29
收到的税费返还	866.85	504.80	740.76	1,669.77
收到的其他与经营活动有关的现金	4,509.23	8,935.37	11,465.24	9,948.05
经营活动现金流入小计	21,011.00	30,052.27	37,588.76	38,398.11
购买商品，接受劳务支付的现金	8,973.53	8,920.64	11,064.07	10,264.65
支付给职工以及为职工支付的现金	7,443.77	8,793.20	8,032.14	7,494.68
支付的各项税费	1,513.81	16,506.45	4,398.40	3,555.74
支付的其他与经营活动有关的现金	8,705.32	11,736.36	16,715.46	6,255.59
经营活动现金流出小计	26,636.43	45,956.65	40,210.07	27,570.66
经营活动产生的现金流量净额	-5,625.43	-15,904.38	-2,621.31	10,827.45
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	23,500.00	223,600.00	229,190.18	140,400.00
取得投资收益所收到的现金	2,255.43	1,088.17	5,474.06	574.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收现金	2.65	0.76	9,110.66	2.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	35,435.85	-	-
收到的其它与投资活动有关的现金	-	1,133.58	-	-
投资活动现金流入小计	25,758.07	261,258.36	243,774.90	140,977.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付现	30,212.11	38,345.27	45,601.43	20,481.13
投资所支付的现金	23,500.00	162,000.00	246,500.00	121,100.00
投资活动产生的现金流出小计	53,712.11	200,345.27	292,101.43	141,581.13
投资活动产生的现金流量净额	-27,954.04	60,913.09	-48,326.53	-603.88
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金	32,811.82	87,683.92	286,463.08	6,768.88
收到的其他与筹资活动有关的现金	80,000.00	-	120,000.00	-
筹资活动现金流入小计	112,811.82	87,683.92	406,463.08	6,768.88
偿还债务所支付的现金	53,832.44	51,216.48	243,844.06	1,612.58

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,991.23	3,013.11	7,722.44	2,046.05
支付的其它与筹资活动有关的现金	-	80,000.00	120,000.00	-
筹资活动现金流出小计	57,823.67	134,229.59	371,566.50	3,658.63
筹资活动产生的现金流量净额	54,988.16	-46,545.67	34,896.57	3,110.24
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	21,408.69	-1,536.96	-16,051.26	13,333.81
加：期初现金及现金等价物余额	13,720.46	15,257.42	31,308.68	17,974.87
六、期末现金及现金等价物净余额	35,129.14	13,720.46	15,257.42	31,308.68

最近三年及一期主要财务指标

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产总额（亿元）	32.39	36.92	30.89	27.93
负债总额（亿元）	18.47	22.01	16.89	13.71
全部债务（亿元）	10.25	12.35	8.71	4.44
所有者权益（亿元）	13.91	14.91	14.01	14.22
流动比率	1.29	1.38	0.80	0.61
速动比率	0.43	0.82	0.24	0.39
资产负债率（%）	57.04	59.62	54.66	49.09
债务资本比率（%）	35.33	41.28	36.56	22.02
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入（亿元）	1.75	2.21	2.89	2.94
营业利润（亿元）	-1.00	1.54	-0.17	-0.71
利润总额（亿元）	-1.00	1.57	-0.06	-1.20
净利润（亿元）	-1.00	0.90	-0.21	-1.22
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-1.00	0.90	-0.21	-1.22
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-0.56	-1.59	-0.26	1.08
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-2.80	6.09	-4.83	-0.06
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	5.50	-4.65	3.49	0.31
营业毛利率（%）	-8.77	-11.27	12.23	11.71
总资产报酬率（%）	-2.37	5.17	1.30	-3.93

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
净资产收益率 (%)	-6.91	6.24	-1.48	-8.21
应收账款周转率 (次)	75.43	55.08	45.99	90.71
存货周转率 (次)	0.24	0.41	0.72	2.63

注：2025 年 1-9 月数据未经年化

2、上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

3、财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于根据邻里中心公司提供的苏州金鼎会计师事务所有限公司出具的 2022 年、2023 年、2024 年审计报告及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表。

（1）资产和负债情况

截至 2025 年 9 月 30 日，邻里中心公司总资产为 32.39 亿元，总负债为 18.47 亿元，所有者权益为 13.91 亿元。近三年及一期邻里中心公司资产负债率分别为 49.09%、54.66%、59.62%及 57.04%，呈逐渐增长趋势。

(2) 收入及盈利水平

2022 年-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司营业收入分别为 2.94 亿元、2.89 亿元、2.21 亿元和 1.75 亿元，主要来源于物业服务收入、咨询服务和房产租赁收入，收入逐步下降的原因为成熟物业陆续发行 REITs 产品出表。毛利率分别为 11.71%、12.23%、-11.27%和-8.77%，近一年及一期下降的原因主要为物业服务的成本持续上升，且毛利较高的房产销售收入减少。

(3) 偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.29	1.38	0.80	0.61
速动比率	0.43	0.82	0.24	0.39
资产负债率 (%)	57.04	59.62	54.66	49.09

从短期偿债能力指标来看，2022 年-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动比率分别为 0.61、0.80、1.38 和 1.29，速动比率分别为 0.39、0.24、0.82 和 0.43。公司存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。公司整体短期偿债能力指标呈现改善趋势。

从长期偿债能力指标来看，2022 年-2024 年末及 2025 年 9 月末，公司资产负债率分别为 49.09%、54.66%、59.62%和 57.04%，公司资产负债率呈现逐步上升态势。近三年，公司 EBITDA 分别为-0.30 亿元、1.31 亿元、2.58 亿元,保持稳步增长。

(4) 现金流分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入	21,011.00	30,052.27	37,588.76	38,398.11
经营活动现金流出	26,636.43	45,956.65	40,210.07	27,570.66
经营活动产生的现金流量净额	-5,625.43	-15,904.38	-2,621.31	10,827.45
投资活动现金流入	25,758.07	261,258.36	243,774.90	140,977.25
投资活动现金流出	53,712.11	200,345.27	292,101.43	141,581.13
投资活动产生的现金流量净额	-27,954.04	60,913.09	-48,326.53	-603.88
筹资活动现金流入	112,811.82	87,683.92	406,463.08	6,768.88
筹资活动现金流出	57,823.67	134,229.59	371,566.50	3,658.63
筹资活动产生的现金流量净额	54,988.16	-46,545.67	34,896.57	3,110.24
现金及现金等价物净增加额	21,408.69	-1,536.96	-16,051.26	13,333.81
年末现金及现金等价物余额	35,129.14	13,720.46	15,257.42	31,308.68

① 经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司实现经营活动产生的现金流入分别为 38,398.11 万元、37,588.76 万元、30,052.27 万元和 21,011.00 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 26,780.29 万元、25,382.76 万元、20,019.82 万元和 15,634.91 万元，公司主营业务能力较好；收到其他与经营活动有关的现金分别为 9,948.05 万元、11,465.24 万元、8,935.37 万元和 4,509.23 万元。

近三年及一期，公司实现经营活动产生的现金流出分别为 27,570.66 万元、40,210.07 万元、45,956.65 万元和 26,636.43 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 10,264.65 万元、11,064.07 万元、8,920.64 万元和 8,973.53 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 6,255.59 万元、16,715.46 万元、11,736.36 万元和 8,705.32 万元。

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 10,827.45 万元、-2,621.31 万元、-15,904.38 万元和-5,625.43 万元，呈下降趋势。主要系支付的其他与经营活动有关的现金增加以及 2024 年支付的税费增加较多。

② 投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流入分别为 140,977.25 万元、243,774.90 万元、261,258.36 万元和 25,758.07 万元。近三年及一期，公司投资活动产生的现金流出分别为 141,581.13 万元、292,101.43 万元、200,345.27 万元和 53,712.11 万元。

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流净额分别为-603.88 万元、-48,326.53 万元、60,913.09 万元和-27,954.04 万元，呈现波动趋势。

③ 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流入分别为 6,768.88 万元、406,463.08 万元、87,683.92 万元和 112,811.82 万元，主要为取得借款收到的现金，分别为 6,768.88 万元、286,463.08 万元、87,683.92 万元和 32,811.82 万元。近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流出分别为 3,658.63 万元、371,566.50 万元、134,229.59 万元和 57,823.67 万元。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流净额分别为 3,110.24 万元、34,896.57 万元、-46,545.67 万元和 54,988.16 万元，公司融资渠道较为通畅，融资能力较强。

(九) 原始权益人债务状况

1、公开市场融资情况（截至本计划说明书签署日）

原始权益人合并范围内存量债券情况如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	新建元 3A	2023-04-04	2026-04-04	2029-04-04	3+3	15.40	3.77	15.40
2	新建元 3B	2023-04-04		2029-04-04	6	6.60	-	6.60
3	新建元 6A	2024-03-12	2027-03-12	2030-03-12	3+3	7.60	2.79	7.60
4	新建元 6B	2024-03-12		2030-03-12	6	3.30	-	3.30
小计		-		-	-	32.90	-	32.90

2、银行授信情况

截至 2025 年 9 月末，公司合并口径获得的银行授信总额为 13.17 亿元，尚未使用的授信余额为 2.92 亿元。

3、主要债务情况（截至 2025 年 9 月 30 日）

截至 2025 年 9 月 30 日，公司有息债务总额为 10.25 亿元，其中：短期借款 0.10 亿元，一年内到期的非流动负债 2.65 亿元，长期借款 7.50 亿元。具体情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
短期借款	1,000.00	0.98
一年内到期的非流动负债	26,460.00	25.82
长期借款	75,015.58	73.20
合计	102,475.58	100.00

4、主要对外担保情况（截至 2025 年 9 月末）

邻里发展不存在对外担保情况。

(十) 原始权益人的主体信用评级情况、历史信用情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司未进行主体信用评级。

根据中国人民银行征信中心于 2025 年 11 月 6 日出具的《企业信用报告》，邻里发展不存在关注类或不良类未结清信贷及授信信息。

根据最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行

人名单信息公布与查询系统查询结果，截至 2026 年 1 月 7 日，原始权益人不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2026 年 1 月 7 日，原始权益人不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、注册地主管税务部门网站（国家税务总局江苏省税务局）、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2026 年 1 月 7 日，原始权益人不存在在上述网络渠道被公示为重大税收违法情况。

(十一) 原始权益人是否符合地方政府性债务管理相关规定的专项核查情况

根据原始权益人审计报告和其出具的《确认函》，管理人认为原始权益人主营业务包括房产租赁、物业服务等，不属于从事城市建设的地方国有企业，不属于地方政府融资平台公司。原始权益人不以融资为主要经营目的，不承担为地方政府筹集建设资金的任务，原始权益人开展资产证券化业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等地方政府性债务管理的相关规定，并承诺不会通过资产支持证券新增地方政府隐性债务。

二、担保人的基本情况

本资产支持专项计划的担保人为苏州新建元控股集团有限公司（以下简称“新建元控股”）。

(一) 基本资料

注册名称：苏州新建元控股集团有限公司

法定代表人：叶晓敏

成立日期：2012 年 11 月 06 日

注册资本：963933.211494 万元人民币

统一社会信用代码：91320594056636040L

注册地址：苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼

经营范围：实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（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）

（二） 担保人的历史沿革

1、 2012 年 11 月设立

2012 年 11 月 1 日，苏州工业园区建屋发展集团有限公司与新建元控股签署《苏州工业园区建屋大厦租赁合同》，同意将其所有的位于苏州工业园区旺墩路 188 号建屋大厦 21 楼房屋出租给新建元控股作为公司办公使用，租赁期自 2012 年 11 月 1 日起至 2013 年 11 月 30 日止，在本次租赁期间内不收取房屋租金。

2012 年 11 月 2 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)出资人民币 2,000 万元设立苏州新建元控股集团有限公司；(2)选举任命沈臻、刘樱、管震华、朱钧为公司董事；(3)选举任命沈臻为公司董事长，董事长为公司法人代表。

2012 年 11 月 2 日，苏州金鼎会计师事务所出具《验资报告》（金鼎会验字[2012]第 1065 号），截至 2012 年 11 月 2 日，新建元控股已收到其股东缴纳的注册资本共计人民币 2,000 万元，均为货币出资。

2012 年 11 月 6 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股颁发了《营业执照》。新建元控股成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万	实缴出资额（单位：人民币万	出资比例（%）

		元)	元)	
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	366.00	366.00	18.30
2	苏州工业园区地产经营管理公司	1,634.00	1,634.00	81.70
合计		2,000.00	2,000.00	100.00

2、 2013 年 1 月经营范围变更

2012 年 12 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)公司经营范围变更为“实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动”；(2)通过章程修正案。

2013 年 1 月 4 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》，公司的经营范围为“实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动”。

3、 2013 年 3 月注册资本变更

2013 年 2 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)同意公司注册资本增加至人民币 165,631.277085 万元；(2)通过章程修正案。

2013 年 2 月 20 日，苏州金鼎会计师事务所对新建元控股出具《验资报告》（金鼎会验字[2013]第 1006 号），截至 2013 年 2 月 19 日，新建元控股已收到其股东缴纳的新增注册资本合计人民币 163,631.277085 万元，均以货币出资，变更后的累计注册资本人民币 165,631.277085 万元，实收资本人民币 165,631.277085 万元。

2013 年 3 月 1 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》。本次增资完成后，新建元控股的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	80,545.33	80,545.33	48.63
2	苏州工业园区地产经营管理公司	85,085.95	85,085.95	51.37
合计		165,631.28	165,631.28	100.00

4、 2013 年 12 月注册资本变更

2013 年 2 月 25 日，苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具《关于国控公司与地产公司增资新建元控股及相关事宜的决策意见》（苏园国资投复[2013]9 号）：(1)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司以其合计持有的苏州工业园区建屋发展集团 99.27%的股权、苏州圆融发展集团 75%的股权以及苏州工业园区测绘地理信息有限公司 100%的股权向新建元控股增资，增资金额以股权评估价值为依据；(2)同意新建元控股收购苏州工业园区国有资产控股发展有限公司与苏州工业园区地产经营管理公司所持有的苏州工业园区商业旅游发展有限公司全部股权，收购价格以净资产审计价值为依据，收购完成后，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司、苏州工业园区地产经营管理公司按照收购款金额对新建元控股进行现金增资。

2013 年 11 月 19 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以其持有的苏州工业园区建屋发展集团 12.4%的股权、苏州工业园区地产经营管理公司以其持有的苏州工业园区建屋发展集团 86.87%的股权对公司进行增资，股权分别作价人民币 39,736.79 万元以及人民币 278,381.86 万元；(2)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以其持有的苏州圆融发展集团有限公司 1.39%的股权、苏州工业园区地产经营管理公司以其持有的苏州圆融发展集团有限公司 73.61%的股权对公司进行增资，分别作价人民币 3,084.38 万元以及人民币 163,339.07 万元；(3)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以其持有的苏州工业园区测绘地理信息有限公司 100%的股权对公司进行增资，股权作价人民币 1,743.25 万元；(4)通过章程修正案。

2013年11月19日，江苏华星会计师事务所对新建元控股出具《验资报告》（华星会验字[2013]第 0199 号），截至 2013 年 11 月 19 日，新建元控股已收到其股东缴纳的新增注册资本合计人民币 486,285.35 万元，均以股权增资，变更后的累计注册资本人民币 651,916.627085 万元，实收资本人民币 651,916.627085 万元。

2013 年 12 月 9 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》。本次增资完成后，新建元控股的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	125,110.91	125,110.91	19.19
2	苏州工业园区地产经营管理公司	526,805.72	526,805.72	80.81
合计		651,916.63	651,916.63	100.00

5、 2014 年 4 月公司注册地址变更

2013 年 8 月 18 日，苏州工业园区建屋产业园开发有限公司与新建元控股签署《房屋租赁合同（精装修办公房）》，同意将其所有的位于苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼的房屋以及相应的附属设施出租给新建元控股作为公司办公使用，租赁期自 2013 年 9 月 1 日起至 2021 年 8 月 31 日止，租赁物业的建筑面积为 1,590.08 平方米，租金标准为人民币 90 元/平方米/月。

2014 年 4 月 8 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)公司注册地址变更为“苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼”；(2)通过章程修正案。

2014 年 4 月 24 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》，公司注册地址为“苏州工业园区东长路 88 号 H 栋 2 楼”。

6、 2014 年 7 月注册资本变更

2014年5月15日，苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具《关于新建元控股重组的决策意见》（苏园国资投复[2014]22号）：(1)同意园区管委会以其所持苏州圆融发展集团有限公司（“圆融发展”）70%的股权按其资产评估价值向苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资；其后，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司再以该70%股权按同等价值向新建元控股增资；(2)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以苏州工业园区人力资源开发有限公司100%的股权按其资产评估价值向新建元控股增资。

2014年7月18日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1)同意苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以其所持圆融发展70%的股权按其资产评估价值对公司进行增资，股权作价人民币68,696万元；(2)苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以苏州工业园区人力资源开发有限公司100%的股权按其资产评估价值向新建元控股增资，股权作价人民币5,263.72万元；(3)通过章程修正案。

根据苏州华兴资产评估有限公司于2014年6月16日出具的《苏州工业园区国有资产控股发展有限公司拟股权转让事宜涉及的苏州工业园区人力资源开发有限公司股东全部权益价值评估报告》（华兴评报字2014第27号），苏州工业园区人力资源开发有限公司股东全部权益评估价值为人民币5,263.72万元。

2014年6月25日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室通过了华兴评报字2014第27号评估报告的备案。

根据苏州华兴资产评估有限公司于2014年6月20日出具的《苏州工业园区国有资产控股发展有限公司拟股权转让事宜涉及的苏州圆融发展集团有限公司股东部分权益价值评估报告》（华兴评报字2014第30号），苏州圆融发展集团有限公司股东部分权益评估价值为人民币68,696万元。

2014年7月3日，苏州工业园区国有资产监督管理办公室通过了华兴评报字2014第30号评估报告的备案。

2014 年，新建元控股与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司签署《股权增资协议》，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以其所持圆融发展集团 70% 股权按评估价值向新建元控股增资，股权作价人民币 68,696 万元。

2014 年，新建元控股与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司签署《股权增资协议》，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以苏州工业园区人力资源开发有限公司 100% 的股权按其资产评估价值向新建元控股增资，股权作价人民币 5,263.72 万元。

2014 年，新建元控股与苏州工业园区国有资产控股发展有限公司分别签署了上述增资股权的《股权交割证明》。

2014 年 7 月 23 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》。本次增资完成后，新建元控股的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	199,069.47	27.42
2	苏州工业园区地产经营管理公司	526,806.88	72.58
合计		725,876.35	100.00

7、 2015 年 2 月股东名称变更

2015 年 1 月 16 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区地产经营管理公司作出股东会决议：(1) 同意股东名称由“苏州工业园区地产经营管理有限公司”变更为“苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司”；(2) 通过章程修正案。

2015 年 2 月 2 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》。本次股东名称变更后，新建元控股的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）

1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	199,069.47	27.42
2	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	526,806.88	72.58
合计		725,876.35	100.00

8、 2016 年 2 月法定代表人变更

2015 年 12 月 8 日，中共苏州工业园区工作委员会下发《园区工委关于提名徐中同志职务任免的通知》（苏园工[2015]143 号），提名徐中为新建元控股董事长，免去沈臻的公司董事长、总裁职务。

2015 年 12 月 10 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司作出股东会决议：(1)选举任命徐中为公司董事长，免去沈臻的公司董事长职务。董事长为公司法定代表人；(2)通过章程修正案。

2016 年 2 月 22 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》，法定代表人变更为徐中。

9、 2018 年 12 月法定代表人变更

2018 年 12 月 6 日，中共苏州工业园区工作委员会下发《园区工委关于提名叶晓敏等同志职务任免的通知》（苏园工[2015]143 号），提名叶晓敏为新建元控股董事长，免去徐中的公司董事长、总裁职务。

2018 年 11 月 19 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司和苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司作出股东会决议：(1)选举任命叶晓敏为公司董事长，免去徐中的公司董事长职务。董事长为公司法定代表人；(2)通过章程修正案。

2018 年 12 月 6 日，江苏省苏州工业园区工商行政管理局为新建元控股换发了《营业执照》，法定代表人变更为叶晓敏。

10、 2019 年 12 月注册资本变更

2019 年 11 月 11 日，苏州工业园区国有资产监督管理委员会出具《关于建屋公司娄葑项目开展股权合作的决策依据》（苏园国资投复〔2019〕32 号），同意苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司和苏州工业园区国有资产控股发展有限公司以对公司的往来款和应收股利等比例增资。

2019 年 11 月 15 日，新建元股东会作出决议，同意注册资本由 725,876.35 万元增加到 822,800.00 万元，其中苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司增资 70,342.62 万元，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资 26,581.03 万元。

2019 年 12 月 2 日，苏州工业园区市场监督管理局核准了公司本次注册资本的变更。本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	225,650.49	27.42
2	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	597,149.51	72.58
合计		822,800.00	100.00

11、 2021 年 4 月股东名称变更

2021 年 4 月 21 日，经苏州工业园区市场监督管理局核准通过，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司将公司名称变更为“苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司”（简称“园区投控”）。

经过上述变更后，新建元控股注册资本为 822,800.00 万元，其中兆润投资控股累计出资 597,149.51 万元，持有公司 72.58%的股权，为担保人的控股股东；园区投控累计出资 225,650.49 万元，持有公司 27.42%的股权。兆润投资控股为苏州市人民政府苏州工业园区管理委员会（以下简称“园区管委会”）的全资子公司，因此园区管委会为公司的实际控制人。本次股东名称变更后，新建元控股的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万	出资比例（%）

		元)	
1	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	225,650.49	27.42
2	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	597,149.51	72.58
合计		822,800.00	100.00

12、 2025 年 8 月注册资本变更

2025 年 8 月 26 日，经苏州工业园区行政审批局核准通过，新建元控股注册资本由 822,800.00 万元增加为 963,933.211494 万元，其中苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司增资 102,427.840906 万元，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资 38,705.370497 万元。

本次增资完成后，截至本计划说明书签署日，公司的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	264,355.86	27.42
2	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	699,577.35	72.58
合计		963,933.21	100.00

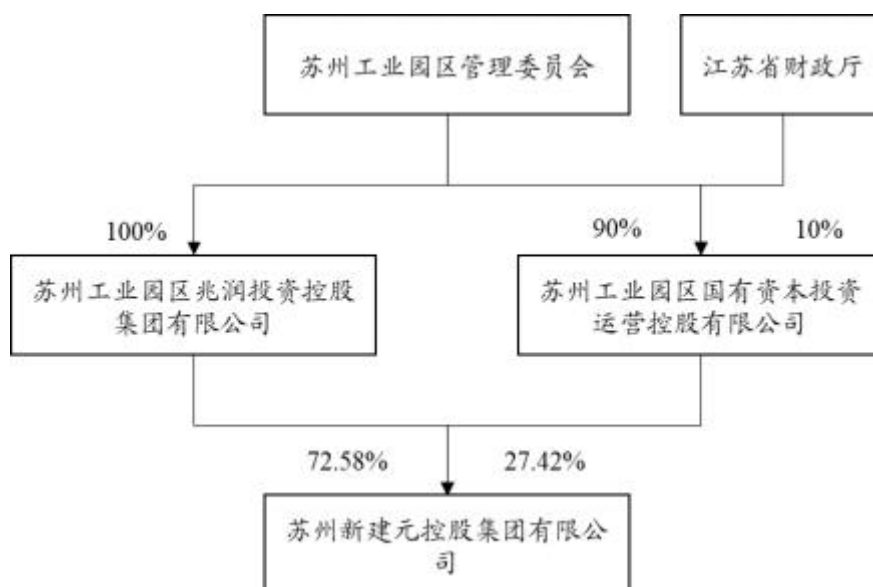
（三） 担保人股权结构

1、 截至计划说明书签署日，公司股本总额及股东持股情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（单位：人民币万元）	实缴出资额（单位：人民币万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	264,355.86	264,355.86	27.42
2	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	699,577.35	699,577.35	72.58
合计		963,933.21	963,933.21	100.00

2、 股权架构

截至计划说明书签署日，公司的股权结构图如下：



（四）担保人的治理结构

根据《公司法》和新建元控股公司章程的相关规定，股东会是新建元控股的最高权力机构。新建元控股设董事会、审计委员会和总经理及其他公司高级管理人员，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、 股东会

根据新建元控股公司章程，公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。股东会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准审计委员会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权。

2、 董事会

公司设立董事会，由 6 名董事组成，设董事长一名、副董事长一名。董事会的主要职权为：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 制订公司的基本管理制度；

(10) 制定公司中长期战略规划；在年度投资计划范围内决定本公司及子公司的投资或购并资产的方案；

(11) 决定公司作为子公司股东就子公司的设立、合并、分立、变更、清算、清算以及增加或减少注册资本的方案行使表决权及其他股东权利事项，决定公司作为子公司股东就子公司层面重大债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案行使表决权及其他股东权利事项；

(12) 在年度财务预算范围内决定本公司借贷、担保等重大融资方案，但依照法律规定或本章程其他规定应当由股东会决定的除外；

(13) 根据董事长的提名，按照有关人事任用程序，聘任和解聘本公司总经理，聘任和解聘公司副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；决定职工工资分配方案；

(14) 按照有关人事任用程序，决定公司就所出资企业的以下人事提名、任免及报酬和奖惩事项行使股东权利；

(15) 拟订公司章程的修改方案；

(16) 听取公司总经理的工作汇报，审议批准总经理的工作报告；

(17) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。

3、 审计委员会

公司董事会内设审计委员会，行使监事会全部职权并依《公司法》规定履行职责，不再设监事会或监事。审计委员会成员三人，由股东会从董事中选任。审计委员会设主任一人，由全体委员过半数选举产生。审计委员会主任召集和主持会议；审计委员会主任不能履行职务或者不履行职务的，由过半数的委员共同推举一名委员召集和主持会议。

审计委员会行使下列职权：

(1) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或股东决定的董事、高级管理人员提出惩处和解任的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东大会；

(5) 向股东会提出提案；

(6) 向股东报告其认为股东有必要知晓的事项。

4、 公司管理层

公司设总经理，由董事会聘任、解聘，总经理向董事会负责，其职权为：

(1) 主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会的决议，组织实施公司年度经营计划、财务预算方案和投资方案，并在董事会授权的范围内决定和实施资金使用和调度计划，费用开支计划；

(2) 拟订公司的发展规划和年度经营计划；

(3) 拟订公司年度投资计划和投资方案；在董事会授权的范围和职责内审核、批准全资和控股子公司的投资方案；

(4) 拟订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 拟订公司的利润分配方案和亏损弥补方案；

(6) 拟订全资和控股子公司的设立、合并、分立、变更、解散、清算以及增加或减少注册资本的方案，拟订子公司层面重大债务重组、资产重组、产权转让和其他方式的资产经营、资产处置事项的方案；在董事会授权范围内审核、批准全资子和控股子公司上报的盘活存量资产的方案；

(7) 拟订公司重大融资方案；在董事会批准的年度财务预算方案内，根据董事会的授权，决定公司本身限额以下的筹融资方案，以及审核、批准为子公司向金融机构借款提供担保的事项；

(8) 拟订公司内部管理机构的设置方案；

(9) 拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

(10) 在董事会授权范围的额度内，行使资金使用审批权、子公司投资项目设定权，资产处置审批权。具体权限范围由董事会通过的书面决议决定；

(11) 聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的公司本部的管理人员和其他员工，并决定其报酬与奖惩；

(12) 经董事长授权，签署必须由公司法定代表人签署以外的公司重要文件；

(13) 董事会或董事长授予的其他职权。

最近三年及一期，公司股东会、董事会及审计委员会均按照《公司法》、《公司章程》的规定召集、召开并审议通过或批准公司日常经营管理中的重大事项，不存在违反《公司法》或《公司章程》的规定行使职权的情形。

(五) 担保人重要规章制度

在内部控制方面，公司高度重视内控制度的建设，一方面建章建制，把内

部控制全面、完善覆盖到企业经营管理活动各个领域；另一方面强化执行把内控制度落到实处、切实发挥作用。具体如下：

1、 财务制度

公司管理层下设财务管理中心，其主要职能为建立健全公司财务制度、体系，通过财务规划与分析、预算管理、资金管理、会计核算、资本管理、间接融资管理、固定资产管理、税务筹划等核心工作的有效开展，确保公司资金安全与有效配置，提高资金使用率，为集团的发展和决策提供必要的财务支持，配合相关部门完成公司财务审计工作，并牵头对公司下属各子公司进行财务审计工作。公司建立了较为完善的财务制度，包括会计核算制度、资金管理制度、财务管理制度、预算管理制度以及财务人员管理制度。

2、 关联交易制度

担保人制定有《关联交易决策制度》，对关联交易的基本原则、关联方及关联交易的确认、关联交易决策权限、审议程序进行了详尽规定，以保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司的合法权益。公司严格按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 36 号——关联方披露（2006）》的规定对相关信息进行披露，如披露母公司与子公司的相关信息，如公司与关联方发生关联方交易的，则在附注中披露该关联方关系的性质、交易类型及交易要素等。

3、 投融资决策制度

公司重大决策程序按照《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《经营管理层工作细则》以及公司其他管理制度的规定进行。根据公司章程和《股东会议事规则》，股东会系公司的权力机构，决定公司的经营方针和投资计划，决定公司的一切重大问题。有关公司经营方针和投资计划、年度财务预决算、增加或减少注册资本、发行公司债券、公司合并、分立解散等事项需经公司股东会审议通过。公司管理层按照《公司章程》及《经营管理层工作细

则》行使相应职权。总裁由董事会聘任，主持公司日常经营和管理工作，组织实施董事会决议，对董事会负责；副总裁协助总裁工作，并对总裁负责，在总裁授权范围内，全面负责主管的各项工作，按公司业务审批权限的规定，批准或审核所主管部门的业务开展，并承担相应的责任；财务总监主管财务工作，对董事会负责，在总裁领导下开展日常工作，主要为拟定公司资金、资产运用及签订重大合同的权限规定，编制公司季度、中期以及年度财务报告等。

4、 子公司的管理控制制度

担保人与子公司在资产、人员、业务、机构方面保持相对独立，担保人主要通过行使股东权利来实现对子公司的控制和管理，包括但不限于向子公司委派董、监事人员，通过董事会向子公司委派总经理、财务总监等公司高管，决定子公司的财务制度和财务预决算，决定子公司的利润分配，决定子公司的重大投融资，决定子公司的重大资产和产权处置等重大事项。同时对各子公司实行经营业务年度考核，主要为年度利润指标完成情况考核制度。除行使股东权利外，担保人原则上不干预子公司的日常经营活动。

5、 信息披露制度

公司制定了《信息披露管理制度》、《重大事务及信息报备制度》、《投资者关系管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》等相关制度。同时，为进一步规范公司内幕信息管理，保护广大投资者利益，公司根据监管部门要求，进一步完善了内幕信息知情人管理制度，并严格履行《内幕信息知情人管理制度（修订版）》。

6、 风险控制制度

公司监事下设风控法务中心，其主要职能为保障公司经营管理的合法合规与经营效率，建立并维护公司制度与流程管理体系，建立健全内部控制体系，组织开展内控、风险、审计、法律、纪检监察、知识产权管理等相关工作，指导、检查和监督下属公司上述工作的开展。

7、 突发事件应急管理制度

为落实危机监控与公关管理流程，及时有效处理可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，担保人针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案主要包括重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等。担保人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称领导小组），由董事长任组长，成员由其他高级管理人员及相关职能部门负责人组成。领导小组负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。

针对公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施，无法履行职责的，公司将及时安排其他管理层人员代为履行职责，并及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

同时，针对信息披露，发生突发事件后，担保人将按照《信息披露制度》及《银行间市场信息披露规则》，在事件发生后及时准确披露事件信息及其影响情况。总体来看，公司各项规章制度较为完善，目前已建立了较健全的智力结构和内控体系，能够保证公司各项运作更趋规范化和科学化，为公司的持续稳定发展奠定了良好的基础。

8、 安全生产制度

担保人生产服从安全需要，保证安全生产和文明生产。公司对新职工、实习人员进行安全生产教育后才可让其进入操作岗位；对改变工种的工人，重新进行安全教育才可上岗；对从事车辆驾驶等特殊工种的人员，进行专业安全技术培训，经有关部门严格考核并取得合格操作证(执照)后，才准其独立操作；对特殊工种的在岗人员，进行经常性的安全教育；公司各种设备和仪器未超负荷运行，并均做到正确使用、经常维护、定期检修，不符合安全要求的陈旧设备均有计划地进行更新和改造；对防尘、防暑降温工作和防噪音工程进行经常性的卫生监测，并将安全生产的各项工作落实到责任人。

9、 担保制度

担保人根据相关法律法规制定了《对外担保管理规定》，对于集团外企业的担保行为，担保人坚持风险可控的原则，实行严格的担保管理制度。公司对除控股子公司之外的第三方提供担保，应要求被担保方向本公司提供质押或抵押方式的反担保，或由其推荐并经公司认可的第三方向本公司以保证方式提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。所有融资及担保需要经董事会或股东会表决通过，公司方可以对外担保。担保必须订立担保合同。担保合同必须符合有关法律规范，合同事项明确。担保人签订担保合同，必须持有董事会或股东会对该担保事项的决议或者授权。

(六) 担保人下属一级子公司情况

截至 2025 年 6 月末，公司纳入合并范围子公司合计为 106 家，其中一级子公司为 9 家，基本情况如下：

新建元控股一级子公司情况

序号	子公司全称	成立时间	营业范围	注册资本 (万元)	持股比例
1	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	2002-01-25	房地产开发经营。实业投资，物业管理，建设工程项目管理，信息咨询，招商引资服务，酒店管理，新型建设开发经营；室内建筑装饰装潢，市政绿化工程	370,600	100%
2	苏州圆融发展集团有限公司	2005-09-23	一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；酒店管理；工程管理服务；市政设施管理；旅游开发项目策划咨询；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；市场营销策划；房地产咨询；会议及展览服务；企业管理咨询；日用百货销售；体育赛事策划；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园区管理服务；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；文艺创作；艺术品代理；柜台、摊位出租；停车场服务；广告制	370,463	100%

			作；广告发布；广告设计、代理（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）		
3	苏州新建元城市发展有限公司	2019-10-21	城乡规划咨询；土地一级开发；土地整理投资；产业园区开发、园区基础设施建设投资与资产管理；工业厂房及科研载体的开发与运营；物业管理；项目管理、咨询服务；投资、举办企业；实业投资；招商引资服务。（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）	263,000	100%
4	苏州工业园区邻里中心发展有限公司	1997-11-27	娱乐服务，住宿业，香烟零售，餐饮服务，预包装食品、散装食品零售（上述项目限分支机构经营）；商业房产租赁服务；物业管理；餐饮管理；洗衣服务，市场管理（上述两项限分支机构经营）；会务会展服务；文体活动；国内贸易；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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） 一般项目：林业产品销售；日用百货销售；农副产品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用品销售；礼品花卉销售（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）	18,300	80.47%
5	苏州工业园区人力资源开发有限公司	1995-05-17	人才供求信息的收集、整理、储存、发布和咨询服务；人才推荐；人才招聘；人才培训。企业管理咨询、商务咨询、市场信息咨询与市场调查；心理咨询；机械技能培训、电子技能培训、机电一体化技能培训、数控加工技能培训、数控加工技能培训、商务培训、企业管理培训（仅限分支机构经营）（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。	1,000	100%
6	苏州新建元产业发展有限公司	2013-04-23	产业投资、股权投资、资产管理、投资管理、经济信息咨询、商贸。（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） 一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；办公服务；单位后勤管理服务；停车场服务；日用百货销售（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）	200,000	100%

7	苏州新建元数字科技有限公司	2013-04-26	科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；科技产业的投资和管理、资产管理、科技信息服务、商贸。（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） 许可项目：第一类增值电信业务；第二类增值电信业务（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：计算机软硬件及辅助设备批发；物联网技术服务；软件开发；智能控制系统集成；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；地理遥感信息服务；数据处理和存储支持服务；互联网数据服务；大数据服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（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）	22,893	100%
8	苏州工业园区苏相合作区开发有限公司	2020-04-28	房地产开发经营；各类工程建设活动；国土空间规划编制；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；水产养殖；林木种子生产经营；草种生产经营（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：创业投资；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；园区管理服务；市政设施管理；住房租赁；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；财务咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；工程管理服务；咨询策划服务；科技中介服务；物业管理；酒店管理；建筑装饰材料销售；住宅室内装饰装修；规划设计管理；非居住房地产租赁；城乡市容管理；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）（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）	500,000	70%
9	苏州工业园区住房置业融资担保有限公司	2011-07-11	个人住房贷款担保；房屋经营、置换、中介服务。（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） 许可项目：融资担保业务（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：非融资担保服	10,000	51%

			务；融资咨询服务；财务咨询（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）		

（七） 担保人主营业务、经营情况

公司经营范围为：实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动。（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）。

随着公司近两年的产业整合、业务拓展，逐步形成产城、地产和服务三大业务板块，以区域综合开发为龙头，专注于产业、住宅与商业地产的开发建设与运营管理，提供包括社区商业、人力资源、地理测绘、信息技术、绿色建筑等在内的系统化城市服务，并投资布局生物医药、教育文创等新兴实业。

担保人产城板块主要包括区域综合开发、产业载体开发与项目投资。区域综合开发即输出苏州工业园区开发先进经验，打造产城运营特色品牌，代表项目包括苏宿工业园区拓园项目和苏相合作区项目。产业载体开发与项目投资有利于发挥产业载体优势，深挖布局潜力区域。担保人配合城市产业升级、结构转型进程，在工业地产领域不断探索，实现了从建设厂房、工业坊到开发运营综合性、一体化的现代产业园的跨越式发展。

担保人地产板块包括住宅地产开发、商业地产开发和文旅地产开发。住宅地产开发分为康居型住宅、品质型住宅和高端型住宅。目前，担保人开发的住宅项目包括东湖大郡、万杨香樟公寓、欧洲城、中央景城、吴郡半岛、海德景园、天著、伊顿小镇、水墨江南、圆融天玺等苏州工业园区品质小区。商业地产开发分为城市综合体、高端写字楼、购物中心、商业街区、邻里中心等代表业态。担保人秉承着“重新定义一个城市中心”的雄心，实现商业地产的融合创新，努力实现城市商业的传承与突破，不断引领时尚生活新方式。目前担保人已开发了圆融时代广场、圆融星座等城市综合体项目，建屋大厦、建屋广场 C 座等高端写字楼，现代休闲广场、湖滨新天地等特色商业街，圆融购物中心、建屋广场 D 座等精品购物中心。文旅地产包括文化地产和旅游地产，目前担保

人已开发了一批苏州的地标性建筑，如李公堤、斜塘老街、月光码头、摩天轮乐园、白塘生态植物园、金鸡湖游艇俱乐部、圆融艺术中心等。

担保人服务板块包括社区商业服务、人力资源服务、智慧城市服务、建筑技术服务、信息技术服务等。社区商业服务方面，担保人旗下的“邻里中心”，在国内首创集商业、文化、体育、卫生和教育于一体的社区型购物中心和服务中心模式，其领先理念与成功实践获得中新两国政府一致肯定，成为苏州工业园区借鉴新加坡公共管理经验的成功典范，屡获政府与行业殊荣。作为中国社区商业的第一品牌，邻里中心已成功走向全国，将专业、领先、全面的社区商业服务轻资产合作项目覆盖全国 10 个省，33 个城市，97 个项目。公司努力推进邻里中心品牌年系列活动，通过将品牌影响力同业务经营相融合，积极探索新消费需求。

担保人在“产城融合集成服务商”战略定位的指引下，以新发展理念引领新型智慧城市建设，立足苏州工业园区，助力建设自贸区苏州片区，积极融入长江经济带、长三角一体化等国家战略，主动参与“一带一路”建设，项目发展已遍布全国多个省市。

1、 近三年及一期营业收入

公司近三年及一期营业收入情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、城市综合服务	154,106.97	93.86	306,908.13	63.88	318,410.24	58.51	236,471.61	30.20
其中：专业服务	106,696.18	64.98	193,258.33	40.23	189,433.49	34.81	130,298.80	16.64
房产租赁	16,424.84	10.00	48,072.03	10.01	68,145.96	12.52	49,888.55	6.37
物业费	20,981.44	12.78	40,395.06	8.41	42,402.32	7.79	37,140.62	4.74
酒店餐饮服务	2,453.80	1.49	5,869.70	1.22	6,997.64	1.29	12,905.32	1.65
体育项目营业	-	-	838.85	0.17	1,388.34	0.26	469.87	0.06

其他	7,550.70	4.60	18,474.15	3.85	10,042.49	1.85	5,768.43	0.74
二、房产销售	10,085.61	6.14	173,512.20	36.12	225,821.06	41.49	546,624.74	69.80
合计	164,192.58	100.00	480,420.33	100.00	544,231.30	100.00	783,096.34	100.00

近三年及一期，公司业务收入分别为 783,096.34 万元、544,231.30 万元、480,420.33 万元和 164,192.58 万元，主要来源于城市综合服务、房产租赁、房产销售、物业管理等收入。

近三年及一期，公司城市综合服务收入分别为 236,471.61 万元、318,410.24 万元、306,908.13 万元和 154,106.97 万元，占营业收入的比例分别为 30.20%、58.51%、63.88%和 93.86%。公司城市综合服务收入主要来源于专业服务收入、房产租赁、物业费、酒店餐饮服务和体育项目，公司下属苏州工业园区人力资源开发有限公司主要从事与人力资源相关的专业服务业务，主要包括劳务派遣、人事代理、服务外包、圆才网运营维护、人才招聘培训等。其中以人事代理、劳务派遣及服务外包为主。劳务派遣收入外，公司下属测绘公司、审图公司、建筑技术公司分别从事专业的地理信息、测绘、施工图审查、建筑咨询等业务。公司利用自身丰富的产业园区运营经验，通过子公司在苏宿工业园区、苏贵产业园等产业园区，提供产业园区的产业规划、项目管理、开发运营管理等职责并收取一定的服务费用，形成了产城招商、咨询服务收入。根据公司的发展战略，未来一段时期内，公司将持续促进产业结构的转型升级，紧密围绕产城、地产、服务三大业务板块转型，走综合经营发展道路。

近三年及一期，公司房产租赁业务收入分别为 49,888.55 万元、68,145.96 万元、48,072.03 万元和 16,424.84 万元，占主营业务收入的比例为 6.37%、12.52%、10.01%和 10.00%。公司租赁物业主要分布在产业公司、建屋集团、圆融集团和邻里中心子公司。业态方面，产业公司自持物业主要为产业园；建屋集团和圆融集团以写字楼、综合商业及街区式商业物业为主；邻里中心项目均为集中式商业（社区商业）。

近三年及一期，公司房产销售业务总收入分别为 546,624.74 万元、225,821.06 万元、173,512.20 万元和 10,085.61 万元，占公司总营业收入的 69.80%、41.49%、36.12%和 6.14%。房产销售主要包括住宅地产销售、商业地

产销售和文旅地产销售，住宅包括康居型住宅、品质型住宅和高端型住宅；商业地产包括城市综合体、高端写字楼、购物中心、商业街区、邻里中心等代表业态；文旅地产包括文化地产和旅游地产，如李公堤、斜塘老街、月光码头等苏州地标性建筑。

2、 近三年及一期营业成本

公司近三年及一期营业成本情况如下表所示

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、城市综合服务	160,930.43	98.31	292,510.67	73.97	274,657.04	74.33	218,315.84	40.77
其中：专业服务	106,468.10	65.04	179,954.30	45.51	171,326.45	46.37	119,058.91	22.23
房产租赁	23,252.45	14.20	44,998.45	11.38	43,021.10	11.64	49,563.73	9.26
物业费	23,242.82	14.20	49,365.89	12.48	47,282.45	12.80	39,168.99	7.31
酒店餐饮服务	2,030.11	1.24	4,325.81	1.09	4,525.96	1.22	5,587.46	1.04
体育项目营业	-	-	719.74	0.18	1,056.30	0.29	524.60	0.10
其他	5,936.96	3.63	13,146.47	3.32	7,444.78	2.01	4,412.13	0.82
二、房产销售	2,768.69	1.69	102,910.80	26.03	94,843.29	25.67	317,152.57	59.23
合计	163,699.13	100.00	395,421.47	100.00	369,500.33	100.00	535,468.41	100.00

近三年及一期，公司营业成本分别为 535,468.41 万元、369,500.33 万元、395,421.47 万元和 163,699.13 万元，其中城市综合服务成本分别为 218,315.84 万元、274,657.04 万元、292,510.67 万元和 160,930.43 万元，占营业成本的比例分别为 40.77%、74.33%、73.97%和 98.31%；其中房产租赁成本分别为 49,563.73 万元、43,021.10 万元、44,998.45 万元和 23,252.45 万元，占营业成本的比例分别为 9.26%、11.64%、11.38%和 14.20%；其中房产销售成本分别为 317,152.57 万元、94,843.30 万元、102,910.80 万元和 2,768.69 万元，占营业成本的比例分别为 59.23%、25.67%、26.03%和 1.69%。

3、 利润情况分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一、城市综合服务	-6,823.46	-4.43	14,397.46	4.69	43,753.20	13.74	18,155.77	7.68
其中：专业服务	228.08	0.21	13,304.03	6.88	18,107.04	9.56	11,239.89	8.63
房产租赁	-6,827.61	-41.57	3,073.58	6.39	25,124.86	36.87	324.82	0.65
物业费收入	-2,261.38	-10.78	-8,970.83	-22.21	-4,880.13	-11.51	-2,028.37	-5.46
酒店餐饮服务	423.69	17.27	1,543.89	26.30	2,471.68	35.32	7,317.86	56.70
体育项目营业	0.00	0.00	119.11	14.20	332.04	23.92	-54.73	-11.65
其他	1,613.74	21.37	5,327.68	28.84	2,597.71	25.87	1,356.30	23.51
二、房产销售	7,316.92	72.55	70,601.40	40.69	130,977.77	58.00	229,472.17	41.98
合计	493.45	0.30	84,998.86	17.69	174,730.97	32.11	247,627.93	31.62

近三年及一期，担保人分别实现了主营业务毛利润 247,627.93 万元、174,730.97 万元、84,998.86 万元和 493.45 万元；同期主营业务毛利率分别为 31.62%、32.11%、17.69%和 0.30%，整体毛利润及毛利率呈下降趋势。

近三年及一期，担保人城市综合服务分别实现 18,155.77 万元、43,753.20 万元、14,397.46 万元和 -6,823.46 万元利润，毛利率分别为 7.68%、13.74%、4.69%和 -4.43%，2024 年起担保人毛利率降幅较大，主要系其部分毛利率较大的租赁资产由于发行 REITs 出表所致。

近三年及一期，担保人房产租赁毛利润分别为 324.82 万元、25,124.86 万元、3,073.58 万元和 -6,827.61 万元，毛利润率为 0.65%、36.87%、6.39%和 -41.57%。2022 年由于受宏观政策影响较大，担保人房产租赁业务毛利润有所下降，但后期随着租赁业务恢复，以及担保人房产租赁总量的增加，毛利润水平回升。2024 年度担保人房产租赁毛利率下降，主要系其部分毛利率较大的租赁资产由于发行 REITs 出表所致。

近三年及一期，担保人房地产销售分别实现毛利润 229,472.17 万元、130,977.77 万元、70,601.40 万元和 7,316.92 万元；毛利率分别为 41.98%、

58.00%、40.69%和 72.55%。

（八） 担保人所在行业情况及优势分析

1、 公司所属行业情况

公司所属房地产行业分析同原始权益人行业分析。现补充园区开发行业发展现状及发展前景。

（1） 我国园区开发行业发展现状

改革开放四十年来，我国各级开发区，特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。

二十多年来，国家级开发区积极引进国外先进的资金、技术、管理经验，在经济发展、产业培育、科技进步、土地开发、城市建设、增加出口、创造就业等诸多方面都取得了显著成绩，促进了所在城市产业结构调整和经济实力的增强。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。在招商引资方面，随着开发区经济的发展和运作模式逐步成熟，各地开发区的政策制定越来越规范和透明，传统的政策优惠对投资者的吸引力减弱，开发区当地的投资环境、资源优势和产业集群优势成为吸引资金投向的主要因素。其中国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区已经成为我国经济发展中最具活力的增长点之一，成为拉动经济增长的重要力量。高科技园区发展有力地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能。其经营目标可概括为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，围绕园区开发不断提高自身运营能力、创新并运用有效的运营模式，推动产业集聚效应，建立并促进企业间网络的形成与互动、各种研究成果的共享、整个园区内企业的自主创新能力，从而实现打造最具竞争力园区，带动区域甚至全国的产业进步、技术进步和经济发展的目标。其中研发办公物业租售的目的是为园区入驻企业提供空间载体，是园区整体运营和服务产业链中的一环。

基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。不同的开发园区对应的开发职能不尽相同，承担如工业功能、贸易功能、保税功能、金融开发及高新技术开发等不同的功能，园区在功能上的定位使得园区开发型企业即使在一段时期内以物业租售为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等等功能。

（2） 我国园区开发行业前景

中国产业园区经过近 40 年的发展，已经呈现出涉及不同产业层次、覆盖经济领域广泛、多种类型互为补充的发展态势。园区产业结构和空间布局不断优化，在追求合理化和高端化目标的过程中取得了一定的成效。

产业园区转型升级也反映了我国经济发展体制机制的创新，进一步的深化改革开放，以产业园区转型为契机，探索政策试点，为推广示范积累经验的重要先行区。随着“中国制造 2025”实施推进，未来产业园区的转型升级将会进一步提速。未来一段时期，将会着力打造产业聚集推动型、经营主体带动型、科技创新驱动型、生态循环促进型、三产融合引领型、服务支持拉动型等具有鲜明特色的现代化绿色产业园区。推进各优势产业的融合和集聚，进一步促进产业园区专业化市场的形成，转变园区经济的发展方式，以数字融合、智能融合、产融结合、产城融合等模式，持续推动园区产业跨越式融合协调发展。同时，加快各级各类产业园区主导产业与上下游相关产业和配套产业的融合与集聚发展步伐，引进、整合和强力发展名优产业带动其他相关产业的发展。

新工业革命技术与智能制造应用，也将会推动产业园区智慧化转型升级。新工业革命带来的技术变革可以带动园区人才、信息、资金、数据等各类要素的链接，将大数据、互联网、人工智能等技术资源整合到产业园区里面，对产业园区内企业进行更优质的服务，让产业园区自身产生裂变实现升级。同时，新技术与智能制造的应用，可以将传统产业园区打造成新式智能、智慧园区，解决产业园区面临的恶性竞争和产业同质化严重的问题，将资源招商型产业园区向品牌经营型产业园区转变，将企业集中型产业园区向产业集聚型产业园区转变，实现对制造业的智能化改造，逐步形成基于新技术的产业园区内部与产业园区间的分工协作，进而推进产业园区转型升级。

未来，国家对产业园区开发的重心将向提质增效、转型升级、功能完善、绿色发展方向转变，同时对开发数量进行适度控制，鼓励不同地区产业园区探索转型升级的路径和模式，推进产业园区形成各具特色的先进智能体系。

2、 公司在行业中的竞争情况

目前公司的主营业务以房地产开发和持有型物业的经营管理为主，辅之以酒店餐饮服务、数字科技、人力资源等新兴产业。公司的竞争优势主要有：

（1） 区域经济发达，发展前景较好

苏州作为长三角城市群中的重要城市，是江苏省经济最发达的地区之一。2024 年实现生产总值 2.67 万亿元，较上年增长 6.00%，按照中国城市经济总量排名，苏州仅次于上海、北京、深圳、广州和重庆，位列全国第六。

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，于 1994 年 2 月经国务院批准设立。园区经济社会发展增长快速，2024 年全年实现地区生产总值 4,002 亿元。在国家级高新区综合排名中位列第四，并跻身科技部建设世界一流高科技园区行列。国家商务部公布的国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，苏州工业园区在产业基础、科技创新、区域带动、生态环保和行政效能等五大方面发展成效突出、引领作用明显，再次蝉联冠军，实现了在该

项考核上的“六连冠”。

发达的区域经济为新建元业务开展营造了良好的环境。依托于苏州工业园区蓬勃的经济发展势头，新建元在为其持有型物业招商引资方面拥有明显的优势，并为其业务的稳定发展奠定基础。

（2） 公司业务模式多元化发展，业务形态多样

公司在全面落实“产城融合集成服务商”的未来战略定位基础上，稳步统筹推进公司业务“三大板块”的形成和经营发展工作的开展。构建产城板块带动综合开发的全新发展模式，同时不断提升资产周转率水平。通过规模提升效益、资本加速发展、品牌凸显优势的“三步走”战略，全面提升企业核心竞争力与可持续发展力。

产城板块——引领城市繁荣新篇章。新建元积极输出苏州工业园区开发先进经验，打造产城运营特色品牌，园区运营模式已实现复制推广。除苏州本地产业载体项目外，新建元对外输出优秀的园区开发经验，创新构建 PPP 项目公司、开发主体公司和政府平台公司“三位一体”的区域综合开发“新建元模式”，全力推进“飞地”项目建设，为区域转型升级赋能提速。新建元在贵州省、江苏省宿迁市、苏州相城区、苏州独墅湖等地区建设运营苏贵产业园、苏宿工业园区、苏相合作区及独墅湖开放创新协同发展示范区等，其中在江苏省共建园区年度考核中，苏宿园区均位列第一。

产业载体开发与项目投资有利于发挥产业载体优势，深挖布局潜力区域。新建元配合城市产业升级、结构转型进程，在工业地产领域不断探索，实现了从建设厂房、工业坊到开发运营综合性、一体化的现代产业园的跨越式发展。新建元以新发展理念引领新型智慧城市建设，构建了整个片区开发项目的全生命周期的全过程的服务体系：从规划编制、土地整理投资、基础设施建设、产业载体与配套设施的建设、产业招商和运营，已实现产城融合品牌输出和软件的转移，连续多年荣膺“2023 年全国产城发展商综合实力 Top30”并位列十强。

新建元新一代的产业园项目，以前沿的宏观视野与地方政府开展战略合作，依据各地城市规划、产业布局的发展方向，通过领先的规划建设、专业的招商服务和精心的运营管理，形成新兴主导产业的企业聚集体，并同步引入上下游产业链的相关配套服务，使产业园真正成为区域经济发展的新引擎，着力带动城市整体实力的不断提升。下属“新建元产业”牵头将以自贸区苏州片区落地为契机，全面加强自贸区产业载体的建设与运营，一是进一步做好旗下苏州2.5产业园、建胜产业园、人力资源服务产业园、智慧城市产业园等现有自主开发载体配套服务提升，为入园企业提供优质的营商环境。二是加快推进金光地块内智能制造产业园以及基石药业产业化基地落地建设工作。三是在基金投资方面，加快推进天津环普项目、南通环普项目工程建设，这是产业基金继苏州、西安、沈阳、大连、绍兴之后，实现了长三角、环渤海和中西部地区的战略布局。

地产板块——打造宜居城市新优势。新建元积极贯彻苏州市房地产“稳房价、稳地价、稳预期”的总基调，坚持“房住不炒”的原则，进一步做好住宅市场平稳运行。

商业地产——又分为城市综合体、高端写字楼、购物中心、商业街区、邻里中心等代表业态。

城市综合体——集合商业、办公、居住、酒店、餐饮、文娱、会展和交通等多种功能，具有土地集约、功能聚合的优势，服务于不断加快的城市化进程，代表着现代服务业发展的全新高度与未来方向。新建元经过不断的实践探索，打破传统的封闭式空间设计，创造出绿色、开放、生态的全新建筑形态，成功打造融汇时尚购物中心、精品商业街区、高端商务楼宇、精装住宅公寓、国际品牌酒店和文化艺术中心等多重业态的新一代“城中之城”。以“圆融”品牌为代表的新建元城市综合体项目，已成为多座城市展示城市风貌、体现文化特质、引领时尚消费的全新商业中心与形象地标。

高端写字楼——摩天楼既是现代城市的核心视觉要素，也是金融商务业的重

要载体。新建元通过发展高端写字楼项目，有力助推苏州工业园区 CBD 成长为世界级城市群长三角地区重要的区域金融中心。CBD 核心位置，地标级高度形态，超 5A 标准配置，绿色建筑认证，完善配套管理，是新建元写字楼产品的共同特点。高端的品质吸引了众多世界 500 强企业、国际知名金融机构入驻。以地标建筑见证城市形象新高度，以楼宇经济成就城市发展新引擎。

购物中心—新建元的新型购物中心项目，通过建筑、景观、氛围及业态的精心规划，实现绿色生态元素与购物环境的和谐相容，创造出更具舒适性和人性化的互动消费模式。全方位引入的国际国内知名品牌，将时尚精品、环球美食、休闲娱乐等汇聚组合，营造出“快时尚，慢生活”的全新消费体验，为每座城市打造最具活力的商业精品。

商业街区—新建元通过商业街区的开发运营，为繁荣新城区商业的发展路径积累了重要经验。街区结构和建筑形态的重新布局，多种消费业态的有机结合，使得新建元的商业街区产品特色更加鲜明。让传统的商业街在现代新城焕发出新的生命，对于完善城市商业结构、提升景观风貌，丰富民众消费体验也产生了积极作用。

邻里中心—新建元旗下的“邻里中心”，在国内首创集商业、文化、体育、卫生和教育于一体的社区型购物中心和服务中心模式，其领先理念与成功实践获得中新两国政府一致肯定，成为苏州工业园区借鉴新加坡公共管理经验的成功典范，屡获政府与行业殊荣。作为中国社区商业的第一品牌，邻里中心已成功走向全国，将专业、领先、全面的社区商业服务轻资产合作项目覆盖全国 10 个省，33 个城市，97 个项目。公司努力推进邻里中心品牌年系列活动，通过将品牌影响力同业务经营相融合，积极探索新消费需求。

旅游地产—依托苏州工业园区中新合作的国际视野与在地独有的人文自然资源，新建元大力发展旅游地产板块，旗下项目涵盖主题公园、观光景区、酒店、车船等多种业态，形成国际商务旅游、绿色生态休闲两大特色。新建元通过旅游业与地产业的结合与延伸，在丰富地产内涵、引领休闲生活的同时，助

力苏州工业园区成为首个国家商务旅游示范区，助力金鸡湖景区荣膺国家 5A 级景区。

文化地产——形式可以模仿，精髓难以复制。新建元注重传统与现代的融合创新，以文化软实力提升项目内涵。通过李公堤、重元寺、斜塘老街等文化地产项目的成功实践，探索出文化、旅游、商业联动的发展新道路。保护历史遗存、挖掘文化基因、延续城市文脉的同时，新建元在文化地产项目中也注重融入现代设计理念，引入现代创意文化。通过多种功能业态的相互促进，赋予项目更多核心价值，也为历史传统的保护与传承开启了全新的未来。

住宅地产——分为康居型住宅、品质型住宅和高端型住宅。

康居型住宅——在城市新区的开发进程中，新建元率先进入房地产市场，建设多个城市康居型住宅小区。在实现“居者有其家”梦想的同时，为新城发展奠定人气基础，为吸引人才落户作出重要贡献。

品质型住宅——为适应城市居民改善居住环境、提升舒适度的更高要求，新建元推出一系列品质型住宅，实现了对生活品质、居住条件的全面优化。精心规划的户型、良好的生态环境、完善的生活与教育配套，全面提升了客户的居住品质，也为城市的重建更新注入更多活力。

高端型住宅——新建元的高端型住宅项目，致力于稀缺土地的珍惜利用，无论是园林雅居、湖景别墅，还是万国风情、摩天公馆，以专属定制、更具特色的精品宅邸，赋予建筑不可复制的优质资源与更多的人文内涵。充分满足客户的个性化需求，实现其精神层面的更高追求的同时，也为城市天际线留下最美的建筑经典。

服务板块——助推城市服务新提升

(a) 人力资源：新建元旗下的苏州工业园区人力资源开发有限公司，精心打造“圆才 OHR”行业知名服务品牌，创新构建“1 大产业集聚载体+4 大业务整合

平台+9 大专业服务中心”的人力资源产业新格局。圆才通过创新政府公共服务职能和专业化市场服务模式，面向国内外，建立起更趋完善的人力资源市场体系。为企业成长延揽人才，为城市发展注入活力，圆才已成为中国开发区人力资源先进管理模式的新标杆。

(b) 智慧城市：新建元数科公司所属的园区测绘、格网科技公司，为城市建设全过程提供基础测绘保障，通过地理信息数据维护、基础平台搭建以及应用系统开发集成，将智慧生活渗透于交通、城管、社区服务等各个领域，积极构筑智慧城市平台，成为全国首个数字城市建设示范区的营造者。

(c) 建筑技术：新建元数科公司所属的园区审图、建筑技术公司，在提供工程施工图纸审查服务的同时，进一步向建筑技术领域拓展，提供绿色建筑、低碳节能、建筑改造和建筑材料等方面的技术研发与咨询服务，将发展成为建筑技术综合解决方案的提供商。

(d) 信息技术：新建元数科公司所属的江苏风云科技，提供信息化项目全过程解决方案，开展信息化质量保障、云服务（SaaS）、移动互联网、软件人才培训等多项业务，已成为国内规模最大、服务能力最强的软件技术公共服务平台之一。

(3) 战略性市场定位的优势

新建元未来将围绕“产城融合集成服务商”的战略定位，以“成为中国最具价值创造力的产城融合集成服务商”为发展愿景，在现有完善的业务板块基础上，大力发展产城板块，并通过产城板块的发展，带动现有房地产业务和相关城市服务业务跨越式发展，进而形成产城板块和现有业务相互促进的良好格局。公司将在进一步加强全集团的人力、资金等内外部资源整合的基础上，在机制创新、模式创新和管理创新上着力推进，实现企业转型升级、协同发展，效益提升。

新建元将以区域综合开发业务为主线，以新发展理念引领新型智慧城市建

设，积极擘画产城、地产、服务三大产业板块，专注于产业、住宅与商业地产的开发建设与运营管理，提供包括社区商业、人力资源、地理测绘、信息技术、绿色建筑等在内的系统化城市服务，并投资布局生物医药、数字金融等新兴实业。

新建元将结合最新的内外部形势，助力建设自贸区苏州片区，深入参与园区内四大功能区开发，主动融入长江经济带、长三角一体化国家战略，积极参与“一带一路”建设。未来公司业务将勾勒出一幅立足苏州、覆盖长三角、布局全国的全新发展版图。

（4） 多样化的融资渠道的优势

新建元自成立以来，就与多家银行、信托公司等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。公司自成立以来，一直与银行、证券及保险公司等金融机构具有良好的合作关系，拥有较高的授信额度，融资能力较强。除传统银行融资外，先后注册发行保险资金商业不动产债权计划、公司债券、企业债券、中期票据、PPN 等产品。未发生过对银行借款的本息逾期，人民银行征信信息显示其信用良好。因而，多家银行给予其有力的授信支持，国开行、四大行中的工商银行、农业银行、建设银行和中国银行均与其签订了战略合作协议，对其未来合法合规的项目，在授信上给予了更大力度的支持。

3、 担保人面临的主要竞争

在地产开发方面，由于较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。同时，房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面、土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下。资本实力和资金运作能力已经成

为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

在产城开发方面，多年来，新建元立足苏州工业园区，助力建设自贸区苏州片区，积极融入长江经济带、长三角一体化等国家战略，主动参与“一带一路”建设，项目发展已遍布全国 16 省 53 座城市。随着我国对高科技产业的发展高度重视，苏州市及整个长三角地区已建和在建一定量的功能类似的产业载体项目，以加大对高新技术企业的招商引资力度。新建元所处的苏州工业园区是国家级经济技术开发区，虽然在产业政策、客户结构等方面具备较多的竞争优势，但与周边开发区之间竞争在所难免。

面对愈发激烈的市场竞争，新建元将以引领产业创新、推动城市繁荣为己任，为助推区域产业转型升级、提升民众美好生活品质而不断前行，努力践行“创新改变城市”的核心理念，矢志成为产城融合的创领者。

（九） 担保人近三年及一期财务报表及主要财务指标分析

担保人聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2022 年、2023 年的财务报表，包括 2022 年末、2023 年末合并及母公司资产负债表和 2022 年度、2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及相关财务报表附注，并出具了天职业字[2023]1449 号及天职业字[2024]25309 号标准无保留意见的审计报告。担保人聘请了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计了公司 2024 年的财务报表，包括 2024 年末合并及母公司资产负债表和 2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表及相关财务报表附注，并出具了容诚审字[2025]215Z0009 号标准无保留意见的审计报告。

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2022、2023、2024 年审计报告以及未经审计的 2025 年半年

度财务报表（1-9 月财务报表进行简要披露），苏州新建元控股集团有限公司最近三年及一期的财务状况如下：

1、 财务数据

新建元控股最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：					
货币资金	397,806.97	564,712.25	389,861.50	464,411.14	562,234.46
交易性金融资产	3,600.00	27,600.00	4,000.00	7,000.00	10,500.00
应收账款	52,435.46	44,013.36	26,111.68	22,271.31	17,083.04
预付款项	105,411.40	95,187.51	77,582.02	59,118.07	67,908.54
其他应收款	612,569.18	628,860.21	629,587.69	732,548.52	303,361.83
存货	2,364,718.07	2,332,909.53	2,165,946.37	1,437,959.49	1,596,900.60
合同资产	1,745.23	1,183.00	722.19	495.10	395.27
持有待售资产		-	14,550.00	-	-
其他流动资产	96,327.72	90,602.55	81,497.75	72,216.01	60,079.53
流动资产合计	3,634,614.04	3,785,068.40	3,389,859.20	2,796,019.65	2,618,463.27
非流动资产：					
长期股权投资	678,996.32	674,306.81	676,448.83	669,937.73	583,025.93
其他权益工具投资	45,862.61	45,862.61	45,862.61	42,538.50	-
其他非流动金融资产	192,457.62	216,509.66	222,343.11	209,604.18	212,313.45
投资性房地产	1,575,638.93	1,531,343.55	1,586,506.52	1,253,867.27	1,210,001.15
固定资产	45,913.64	46,300.45	47,186.07	34,489.17	37,614.40
在建工程	921.64	2,504.86	1,443.54	7,738.48	3,061.75
使用权资产	548.01	617.95	757.83	1,095.91	1,437.40
无形资产	24,964.51	25,940.16	26,768.63	4,915.37	4,747.71
开发支出	89.34	35.13	-	-	-
商誉	1,446.83	1,446.83	1,446.83	1,446.83	2,971.02
长期待摊费用	12,547.90	11,527.69	10,936.53	14,645.03	15,857.83
递延所得税资产	79,519.55	79,459.16	80,424.79	119,879.26	133,666.74
其他非流动资产	170,087.46	164,930.86	197,733.33	253,977.86	190,551.50
非流动资产合计	2,828,994.35	2,800,785.72	2,897,858.63	2,614,135.60	2,395,248.87
资产总计	6,463,608.40	6,585,854.12	6,287,717.84	5,410,155.25	5,013,712.14
流动负债：					
短期借款	350,322.98	410,668.57	412,938.51	121,094.02	126,123.74
应付票据		-	1,127.20	-	-

应付账款	258,725.60	301,295.52	367,531.76	300,828.87	384,937.12
预收款项	4,122.89	4,299.94	5,808.94	5,360.66	6,282.42
合同负债	72,983.56	35,545.18	44,017.65	132,445.01	225,296.89
应付职工薪酬	10,308.90	17,699.73	21,814.74	20,881.39	19,443.80
应交税费	104,530.39	112,024.23	160,357.80	290,704.62	276,276.54
其他应付款	918,087.74	1,041,519.15	1,000,638.61	774,941.02	615,037.82
一年内到期的非流动负债	303,053.22	340,487.81	294,781.35	271,687.48	141,662.96
其他流动负债	6,174.87	2,815.72	1,586.28	7,149.70	18,773.64
流动负债合计	2,028,310.15	2,266,355.86	2,310,602.85	1,925,092.77	1,813,834.94
非流动负债：					
长期借款	1,979,032.99	1,876,779.12	1,646,295.97	1,402,979.68	1,212,080.78
应付债券	525,500.00	469,500.00	569,500.00	433,000.00	410,500.00
租赁负债	439.76	442.37	588.26	1,042.92	1,307.08
长期应付款	21,000.00	16,000.00	16,000.00	8,000.00	8,000.00
预计负债	430.14	430.14	430.14	600	600
递延收益	1,565.84	1,816.14	3,093.84	2,054.45	3,439.12
递延所得税负债	70,267.07	70,389.08	30,516.83	44,939.07	36,288.31
非流动负债合计	2,598,235.79	2,435,356.85	2,266,425.04	1,892,616.11	1,672,215.30
负债合计	4,626,545.94	4,701,712.71	4,577,027.89	3,817,708.89	3,486,050.23
所有者权益：					
实收资本	963,933.21	963,933.21	822,800.00	822,800.00	822,800.00
其他权益工具	60,500.00	60,500.00	60,500.00	60,500.00	60,500.00
其中：永续债	60,500.00	60,500.00	60,500.00	60,500.00	60,500.00
资本公积	72,245.03	72,245.03	37,678.24	41,626.68	47,625.81
其他综合收益	-12,215.44	-12,215.44	-12,215.44	-14,397.75	-
盈余公积	33,079.58	33,079.58	33,079.58	28,143.81	23,416.75
未分配利润	507,110.93	543,834.54	547,521.22	519,068.32	427,455.53
归属于母公司所有者权益合计	1,624,653.31	1,661,376.92	1,489,363.60	1,457,741.06	1,381,798.09
少数股东权益	212,409.15	222,764.50	221,326.35	134,705.29	145,863.82
所有者权益合计	1,837,062.46	1,884,141.42	1,710,689.95	1,592,446.36	1,527,661.91
负债及所有者权益	6,463,608.40	6,585,854.12	6,287,717.84	5,410,155.25	5,013,712.14

新建元控股最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	241,078.94	164,192.58	480,420.33	544,231.30	783,096.34
二、营业总成本	360,150.97	239,599.56	520,753.74	572,880.08	752,493.85
其中：营业成本	242,213.47	163,699.13	395,421.47	369,500.33	535,468.41
税金及附加	12,504.75	7,755.11	-11,806.34	67,497.90	94,397.79
销售费用	13,317.64	6,097.96	13,850.36	12,258.08	15,337.57

管理费用	32,628.22	21,487.63	47,376.77	48,039.18	41,886.30
研发费用	893.96	596.88	1,110.33	842.46	524.57
财务费用	58,592.93	39,962.86	74,801.15	74,742.13	64,879.22
加：其他收益	521.77	250.81	1,851.23	7,340.69	3,144.26
投资收益(损失以“-”号填列)	157,048.42	155,584.80	142,983.45	184,755.94	121,656.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	30,380.84	15,846.09	29,117.85
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-4,853.62	-4,801.58	4,452.48	929.61	1,867.73
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-372.94	-55.91	-260.02	13.40	-949.43
资产减值损失(损失以“-”号填列)	0.44	-	-19.06	-1,523.99	-33.86
资产处置收益(损失以“-”号填列)	970.46	919.19	5,142.87	4,085.50	4,081.97
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34,242.49	76,490.34	113,817.55	166,952.38	160,369.58
加：营业外收入	2,263.17	908.71	1,799.29	1,354.87	1,018.26
减：营业外支出	1,551.62	1,612.03	2,058.75	897.73	916.52
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	34,954.04	75,787.02	113,558.09	167,409.52	160,471.32
减：所得税费用	22,096.42	25,575.58	37,054.11	35,137.15	54,520.75
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	12,857.63	50,211.43	76,503.98	132,272.36	105,950.58
六、归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	15,745.87	51,901.29	73,214.07	129,943.63	108,096.80

新建元控股最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	265,638.23	158,916.79	416,946.28	392,324.58	634,085.29
收到的税费返还	22,582.00	22,333.97	6,669.51	24,047.14	18,041.78
收到其他与经营活动有关的现金	69,729.76	43,324.07	108,537.14	60,438.66	78,339.50
经营活动现金流入小计	357,949.99	224,574.83	532,152.93	476,810.38	730,466.56
购买商品、接受劳务支付的现金	290,762.92	206,147.51	941,845.93	469,283.39	494,483.70
支付给职工以及为职工支付的现金	47,198.11	28,330.90	56,578.11	49,805.44	50,682.81
支付的各项税费	74,522.27	60,273.26	152,464.56	93,727.24	142,326.52
支付其他与经营活动有关的现金	84,774.47	57,349.97	98,644.43	43,616.90	42,029.69
经营活动现金流出小计	497,257.77	352,101.63	1,249,533.04	656,432.98	729,522.72
经营活动产生的现金流量净额	-139,307.79	-127,526.80	-717,380.11	-179,622.59	943.84
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	397,259.86	344,901.63	648,496.01	330,523.33	800,108.13
取得投资收益收到的现金	18,176.76	14,255.01	19,377.98	35,717.64	47,357.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,818.49	7,818.46	46,988.43	73,750.42	29,909.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	131,040.62	181,606.91	102,190.55	235,100.06	-

收到其他与投资活动有关的现金	39,200.00	19,700.00	117,153.17	134,988.47	193,831.93
投资活动现金流入小计	593,495.74	568,282.01	934,206.14	810,079.92	1,071,206.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231,750.32	172,781.34	418,660.86	502,123.54	367,978.12
投资支付的现金	270,265.73	242,465.73	548,431.59	398,172.14	620,517.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	19,931.06
支付其他与投资活动有关的现金	21,328.46	16,328.46	54,406.20	350,190.97	253,714.31
投资活动现金流出小计	523,344.51	431,575.54	1,021,498.65	1,250,486.65	1,262,141.20
投资活动产生的现金流量净额	70,151.22	136,706.47	-87,292.51	-440,406.73	-190,934.25
三、筹资活动产生的现金流量；					
吸收投资收到的现金	144,261.21	144,261.21	69,175.00	48,224.13	62,064.56
取得借款收到的现金	999,660.02	688,072.07	1,675,582.84	1,362,340.22	656,532.73
收到其他与筹资活动有关的现金	7,800.00	7,320.00	190,317.87	438,604.24	405,051.42
筹资活动现金流入小计	1,151,721.23	839,653.28	1,935,075.71	1,849,168.59	1,123,648.71
偿还债务支付的现金	759,312.23	505,806.55	979,940.27	1,026,772.16	419,827.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,737.92	73,092.45	132,655.46	124,577.28	124,167.13
支付其他与筹资活动有关的现金	208,090.80	95,604.94	84,753.46	173,610.46	340,552.88
筹资活动现金流出小计	1,075,140.95	674,503.95	1,197,349.19	1,324,959.90	884,547.25
筹资活动产生的现金流量净额	76,580.28	165,149.34	737,726.52	524,208.69	239,101.46
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	7,423.72	174,329.01	-66,946.10	-95,820.63	49,111.05
加:期初现金及现金等价物的余额	389,602.03	389,602.03	456,027.05	551,847.68	502,736.63
六、期末现金及现金等价物余额	397,025.75	563,931.04	389,080.95	456,027.05	551,847.68

新建元控股最近三年及一期主要财务指标

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末/年度	2023 年末/年度	2022 年末/年度
资产总额（亿元）	646.36	658.59	628.77	541.02	501.37
负债总额（亿元）	462.65	470.17	457.70	381.77	348.61
所有者权益（亿元）	183.71	188.41	171.07	159.24	152.77
流动比率	1.79	1.67	1.47	1.45	1.44
速动比率	0.63	0.64	0.53	0.71	0.56
资产负债率（%）	71.58	71.39	72.79	70.57	69.53
营业收入（亿元）	24.11	16.42	48.04	54.42	78.31
营业利润（亿元）	3.42	7.65	11.38	16.70	16.04
利润总额（亿元）	3.50	7.58	11.36	16.74	16.05
净利润（亿元）	1.29	5.02	7.65	13.23	10.60
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.57	5.19	7.32	12.99	10.81

经营活动产生现金流量净额（亿元）	-13.93	-12.75	-71.74	-17.96	0.09
投资活动产生现金流量净额（亿元）	7.02	13.67	-8.73	-44.04	-19.09
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.66	16.51	73.77	52.42	23.91

注： 1、上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

2、 财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于根据新建元控股提供的经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2022 年、2023 年审计报告，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见的 2024 年审计报告及未经审计的 2025 年 1-6 月财务报表。

（1） 资产和负债情况

截至 2025 年 6 月末，新建元控股总资产为 658.59 亿元，总负债为 470.17 亿元，所有者权益为 188.41 亿元，资产负债率为 71.39%。公司近三年及一期资产总体水平稳定增长，所有者权益稳定增长。

（2） 盈利能力分析

① 营业收入分析

近三年及一期公司分别实现营业收入 783,096.34 万元、544,231.30 万元、480,420.33 万元及 164,192.58 万元。2023 年及 2024 年担保人营业收入均较上年

有所下降，下降原因为房产销售板块较去年同期营收下降幅度较大，主要受房地产宏观环境以及开发节奏影响。

② 期间费用

近三年及一期担保人销售费用分别为 15,337.57 万元、12,258.08 万元、13,850.36 万元及 6,097.96 万元，公司销售费用分别占营业收入的 1.96%、2.25%、2.88%及 3.71%。主要销售费用支出集中在职工薪酬、市场推广和广告成本及销售佣金上。

近三年及一期担保人管理费用分别为 41,886.30 万元、48,039.18 万元、47,376.77 万元及 21,487.63 万元，占营业收入的比重分别为 5.35%、8.83%、9.86%及 13.09%，基本保持稳定，公司管理费用主要支出在员工工资及固定资产的摊销折旧上，随着公司的持续稳健经营，管理费用将继续保持稳定。

近三年及一期担保人财务费用分别为 64,879.22 万元、74,742.13 万元、74,801.15 万元及 39,962.86 万元，占营业收入的比重分别为 8.28%、13.73%、15.57%及 24.34%，担保人财务费用金额及占比呈波动上升趋势。

③ 投资收益

近三年及一期担保人投资收益分别为 121,656.41 万元、184,755.94 万元、142,983.45 万元及 155,584.80 万元，担保人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益和清算收益等。

2022 年度担保人租金减免 REITs 补差产生的投资损失 9,737.03 万元。2023 年度担保人发行元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划类 REITs 确认投资收益 27,164.68 万元，发行华安资产-元联-新建元圆融商业物业 1 号资产支持专项计划及华安资产-元联-新建元圆融商业物业 2 号资产支持专项计划类 REITs 确认投资收益 120,978.65 万元。2024 年度担保人发行广发-元联-新建元邻里中心资产支持专项计划类 REITs 确认投资收益 32,406.76 万元；发行东吴-元联-新建

元商旅资产支持专项计划类 REITs 确认投资收益 4,734.36 万元；发行国君资管-元联-新建元圆融时代广场资产支持专项计划类 REITs 确认投资收益 57,282.46 万元。

④ 营业利润

近三年及一期担保人营业利润分别为 160,369.58 万元、166,952.38 万元、113,817.55 万元及 76,490.34 万元，较为稳定。2023 年，担保人营业利润较 2022 年度增加 6,582.80 万元，增幅 4.10%，主要系投资收益增加所致。

(3) 偿债能力分析

公司偿债能力各项数据

项目	2025 年 6 月末	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动比率	1.67	1.47	1.45	1.44
速动比率	0.64	0.53	0.71	0.56
资产负债率 (%)	71.39	72.79	70.56	69.53
项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
EBITDA (亿元)	-	23.34	29.87	27.42
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	2.44	3.22	3.44

房地产行业属于资金密集型行业，对资金实力要求较高，而受宏观调控政策的影响，公司目前资金来源主要是经营活动现金流入、直接融资和银行贷款三个方面。公司在业务规模扩大过程中，最大程度地利用了债权融资，公司在积极运作，尽量降低资产负债率，减轻公司短期偿债压力。总体而言，公司合理的资产及负债结构，良好的企业信用和理想的市场销售情况，可以确保公司应对各项债务的到期偿付。综上所述，公司偿债压力可控，偿付压力较小。

从短期偿债指标看，近三年及一期末公司的流动比率分别为 1.44、1.45、1.47 及 1.67，公司的速动比率分别为 0.56、0.71、0.53 及 0.64。公司总体来看，最近三年及一期末公司流动比率和速动比率指标处于正常水平，符合同行业企业特征。且担保人总体负债有所下降，短期偿债指标有明显向好的趋势，公司

流动性有所增强。公司流动负债中预收款项主要是购房者预先支付的用于购买存货中的房地产开发项目的款项，公司实际短期偿债能力优于上述指标所示。

近三年及一期公司的资产负债率分别为 69.53%、70.56%及 72.79%及 71.39%。总体来看，公司资产负债率偏高，这一方面是因为公司房地产销售形成一定规模的预收款项，另一方面公司为保证未来发展的需要采取了较为积极的拓展战略，并主要通过债务融资方式筹集开发资金，符合房地产开发行业的一般特点。同时，公司资产负债结构持续保持稳定，公司良好的销售能力和稳健的有息债务结构为公司债务的偿还提供了较强保障。

近三年，公司的 EBITDA 分别为 27.42 亿元、29.87 亿元和 23.34 亿元，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.44、3.22 和 2.44，指标总体保持在较好的水平，表现出公司较好的利息支付保障能力。

(4) 现金流分析

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入	224,574.83	532,152.93	476,810.38	730,466.56
经营活动现金流出	352,101.63	1,249,533.04	656,432.98	729,522.72
经营活动产生的现金流量净额	-127,526.80	-717,380.11	-179,622.59	943.84
投资活动现金流入	568,282.01	934,206.14	810,079.92	1,071,206.95
投资活动现金流出	431,575.54	1,021,498.65	1,250,486.65	1,262,141.20
投资活动产生的现金流量净额	136,706.47	-87,292.51	-440,406.73	-190,934.25
筹资活动现金流入	839,653.28	1,935,075.71	1,849,168.59	1,123,648.71
筹资活动现金流出	674,503.95	1,197,349.19	1,324,959.90	884,547.25
筹资活动产生的现金流量净额	165,149.34	737,726.52	524,208.69	239,101.46
期末现金及现金等价物余额	563,931.04	389,080.95	456,027.05	551,847.68

① 经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期担保人经营活动现金净流量为 943.84 万元、-179,622.59 万元、-717,380.11 万元及-127,526.80 万元。公司经营活动现金流量呈现一定的波动性。2023 年担保人经营活动产生的净现金流量较 2022 年减少 180,566.43 万元，主要是因为销售商品、提供劳务收到的现金减少导致；2024 年担保人经营活动产生的净现金流量较上年有所上升。公司经营活动现金流入分别为 730,466.56 万元、476,810.38 万元、532,152.93 万元及 224,574.83 万元。最近三年及一期担保人经营活动现金流出分别为 729,522.72 万元、656,432.98 万元、1,249,533.04 万元及 352,101.63 万元，担保人经营活动现金流出随着经营规模扩大保持较高水平。

② 投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期公司投资活动现金净流量为-190,934.25 万元、-440,406.73 万元、-87,292.51 万元及 136,706.47 万元。公司投资活动产生的现金流入分别为 1,071,206.95 万元、810,079.92 万元、934,206.14 万元及 568,282.01 万元。公司投资活动产生的现金流出分别为 1,262,141.20 万元、1,250,486.65 万元、1,021,498.65 万元及 431,575.54 万元。报告期内担保人投资活动流出金额持续较大，主要是因为投资支付现金较多。

③ 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期公司筹资活动现金净流量分别为 239,101.46 万元、524,208.69 万元、737,726.52 万元及 165,149.34 万元。2022 年担保人完成多项中期票据的发行，且房地产销售回笼了部分资金，公司偿还了部分借款，筹资活动产生的现金流出量总体增加。2023 年及 2024 年担保人筹资活动现金净流量持续增加，主要系担保人取得借款收到的现金增加所致。

（十） 担保人债务状况

1、 公开市场融资情况

截至计划说明书签署日，担保人资本市场公开融资情况（不含已到期金融

产品) 如下:

单位: 亿元, %, 年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
1	24 建元 01	2024-01-11	2027-01-11	2029-01-11	3+2	12.75	2.90	12.75
2	G23 建园 2	2023-05-30	-	2026-05-30	3	2.00	3.55	2.00
3	G26 建园 1	2026-01-07	-	2026-01-18	3	5.00	2.15	5.00
公司债券小计						19.75		19.75
4	23 新建元债 01	2023-05-04	2028-05-04	2030-05-04	5+2	10.00	3.60	10.00
企业债券小计						10.00		10.00
5	21 新建元 MTN001	2021-07-16	2024-07-16	2026-07-16	3+2	7.50	3.68	0.10
6	22 新建元 MTN001	2022-06-16	2025-06-16	2027-06-16	3+2	12.50	3.25 (当前 2.10%)	12.50
7	24 新建元 MTN001	2024-06-07	2027-06-07	2029-06-07	3+2	8.30	2.27	8.30
8	25 新建元 MTN001	2025-07-10	2028-07-10	2030-07-10	3+2	5.70	1.80	5.70
9	25 新建元 MTN002	2025-10-17	2028-10-17	2030-10-17	3+2	3.30	2.05	3.30
债务融资工具小计						37.30		29.90
10	新建元 3A	2023-4-4	2026-4-4	2029-4-4	3+3	15.40	3.77	15.40
11	新建元 3B	2023-4-4	-	2029-4-4	6	6.60	-	6.60
12	新建元 4A	2023-12-5	2026-12-5	2029-12-5	3+3	6.50	3.15	6.50
13	新建元 4B	2023-12-5	-	2029-12-5	6	2.70	-	2.70
14	新建元 5A	2023-12-5	2026-12-5	2029-12-5	3+3	8.00	3.15	8.00
15	新建元 5B	2023-12-5	-	2029-12-5	6	3.30	-	3.30
16	新建元 6A	2024-3-12	2027-3-12	2030-3-12	3+3	7.60	2.79	7.60
17	新建元 6B	2024-3-12	-	2030-3-12	6	3.30	-	3.30
18	新建元 7A	2024-8-14	2027-8-14	2030-8-14	3+3	12.78	2.18	12.78
19	新建元 7B	2024-8-14	-	2030-8-14	6	5.40	-	5.40
20	新建元 8A	2024-9-25	2027-9-25	2030-9-25	3+3	5.70	2.2	5.70
21	新建元 8B	2024-9-25	-	2030-9-25	6	2.40	-	2.40
22	新建元 9A	2025-01-14	2028-01-14	2031-01-14	3+3	13.80	2.03	13.80
23	新建元 9B	2025-01-14	-	2031-01-14	6.00	5.85	-	5.85
24	建元 10A	2025-04-09	2028-04-09	2031-04-09	3+3	11.80	2.20	11.80
25	建元 10B	2025-04-09	-	2031-04-09	6	4.80	-	4.80

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	债券余额
26	建元 11A	2025-12-03	2028-12-03、2031-12-03	2034-12-03	3+3+3	3.93	2.20	3.93
27	建元 11B	2025-12-03		2034-12-03	9	1.65	-	1.65
28	R 苏园 01	2021-06-08	-	2061-06-08	40	15.84		15.84
其他小计						137.35		137.35
合计						204.40		197.00

注：“其他”为担保人或其子公司作为原始权益人发起的公募 REITs/类 REITs，均不计入有息负债。

2、 银行授信情况

担保人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 6 月末，担保人银行授信总额 5,913,780 万元，其中已使用的授信额度为 3,007,854 万元，未使用授信额度 2,905,926 万元。

3、 主要债务情况

截至 2025 年 6 月末，担保人有息负债总额 361.67 亿元，具体明细如下：

单位：亿元

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比 (%)
	已逾期	1 年以内 (含)	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	-	10.52	46.95	57.47	15.89
银行贷款	-	64.56	187.68	252.24	69.74
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00
其他有息债务	-	38.96	13.00	51.96	14.37
合计	-	114.04	247.63	361.67	—

注：上述有息债务统计包括利息。

4、 主要对外担保情况

截至 2025 年 6 月末，担保人对外提供担保形成的或有负债 599.28 亿元，其中新建元为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 3.52 亿元，本公司之子公司苏州新建元控股集团有限公司的部分客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买新建元控股集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，新建元控股集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；新建元子公司苏州工业园区住房置业融资担保有限公司账面已发放未到期担保余额为 594.70 亿元，新建元为关联企业提供银行借款连带责任保证担保金额为 1.06 亿元。

上述金额代表被担保企业违约将给公司造成的最大损失。经了解，被担保方财务状况良好，预期不存在重大债务违约风险。

5、受限资产情况

截至 2025 年 6 月末，公司主要抵押、质押资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	占比	所有权或使用权受限制的原因
货币资金	781.21	0.06%	住房公积金及按揭贷款保证金、地块施工保证金、保函
存货	585,620.57	41.48%	借款抵押
投资性房地产	794,144.79	56.25%	借款抵押
固定资产	7,136.83	0.51%	借款抵押
无形资产	798.48	0.06%	借款抵押
应收账款	23,358.64	1.65%	借款质押
合同资产	-	0.00%	借款质押
合计	1,411,840.52	100.00%	

（十一）担保人的主体信用评级情况、历史信用情况

根据中国人民银行征信中心出具的新建元控股《企业信用报告》(授信机构版),截至该报告的报告日期 2025 年 10 月 24 日,新建元控股共与 18 家机构发生过信贷交易,当前有未结清信贷交易的机构数为 16 家,不存在未结清的不良贷款信息,信用情况良好。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2025 年 6 月 26 日出具的《苏州新建元控股集团有限公司及其发行的 21 新建元 MTN001 与 23 新建元债 01 定期跟踪评级报告》【编号:新世纪跟踪(2025)100236】,新建元控股主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定。

公司报告期内借款均能够到期还本按期付息,未有延迟支付本金和利息的情况。担保人债券均按时还本付息,不存在违约情况。

三、差额补足义务人/流动性支持机构

本资产支持专项计划的差额补足义务人/流动性支持机构为苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（以下简称“园区投控”）。

（一）基本资料

注册名称：苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（以下简称“园区投控”）

法定代表人：钱晓红

成立日期：1994 年 01 月 25 日

注册资本：388,696 万人民币

统一社会信用代码：9132059425170175X6

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区置业商务广场 1 幢 701 室

经营范围：经园区国资办授权的国有资产经营业务。（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）

（二）差额补足义务人/流动性支持机构的历史沿革

园区投控是由苏州工业园区管委会全资出资设立的国有独资公司，公司经营范围为苏州工业园区国资办授权的国有资产经营业务。公司之子公司经营范围主要包括绿色公用、现代物流业等服务业、土地开发、物业出租、物业管理等。

园区投控的前身苏州工业园区国有资产经营公司是经中共苏州工业园区工作委员会、苏州工业园区管理委员会、苏州市人民政府批准，于 1994 年 1 月 25

日由苏州工业园区管理委员会投资成立，注册资本为 5 亿元。根据江苏华星会计师事务所出具的华星会验内字（97）第 256 号验资报告，5 亿元注册资本均为货币资金和对外投资作价出资，分别为 1.94294 亿元和 3.05706 亿元。

2002 年 4 月苏州工业园区国有资产经营公司改制为国有独资公司，并更名为苏州工业园区国有资产经营有限公司，同时被苏州市人民政府批准为苏州工业园区国有资产投资主体；2005 年 2 月，苏州工业园区国有资产经营有限公司变更为苏州工业园区国有资产控股发展有限公司，经苏州工业园区管理委员会批准，增加注册资本 13 亿元至 18 亿元，由苏州工业园区管理委员会出资，出资方式为历年拨款、授权投资形成的资本公积转增，该增资事项由苏华星会计师事务所出具华星会验字（2005）0070 号验资报告验证。2005 年 3 月，公司注册资本增加 12 亿元，变更为 30 亿元，并经江苏华星会计师事务所出具华星会验字（2005）0098 号验资报告验证，新增注册资本由园区管委会以对苏州工业园区教育发展投资公司的股权作价出资，管委会对苏州工业园区教育发展投资集团的原始投资为 12 亿元人民币，已经江苏华星会计师事务所出具华星会验字（2003）0888 号验资报告验证，本次新增注册资本已经园区管委会批准。

2010 年 8 月 18 日，苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资 2 亿元，注册资本变更为 32 亿元，并经江苏华星会计师事务所出具华星会验字（2010）208 号验资报告验证，新增注册资本由园区管委会以货币出资。

2014 年 7 月 11 日，根据苏园工〔2014〕36 号文件精神，由苏州工业园区管委会以所持苏州圆融发展集团有限公司 70%股权按其资产评估价值，计人民币 68,696.00 万元，向苏州工业园区国有资产控股发展有限公司增资，增资后，注册资本变更为 388,696.00 万元。

2020 年 12 月 30 日，根据苏州市财政局和苏州市人民政府国有资产监督管理委员会印发的《关于划转部分国有资本充实社保基金的通知》（苏财工[2020]113 号）、江苏省人民政府印发的《省政府关于印发江苏省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（苏政发[2020]27 号）规定，苏州工业园区

管理委员会将持有的苏州工业园区国有资产控股发展有限公司 10%的国有股权无偿划转至江苏省财政厅，划转后苏州工业园区管理委员会持有公司 90%的股权，江苏省财政厅持有公司 10%的股权。

2021 年 4 月 21 日，公司地址变更为中国(江苏)自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区旺墩路 158 号置业商务广场 19 楼整层 1901 单元，且公司更名为苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司。

2025 年 5 月 6 日，公司地址变更为中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区置业商务广场 1 幢 701 室。

截至本说明书出具日，公司注册资本为人民币 388,696 万元。园区投控未发生其它改制、重大增减资、合并、分立、破产重整及更名等变动。

（三） 差额补足义务人/流动性支持机构的股权结构

截至本说明书出具日，园区投控注册资本为 388,696.00 万元，其中苏州工业园区管理委员会持股 90.00%，江苏省财政厅持股 10.00%。控股股东和实际控制人为苏州工业园区管理委员会，所持股份无质押情况。

苏州工业园区管理委员会是苏州工业园区的管理主体，为苏州市政府派出机构，园区管委会投资设立四家国有企业，分别为苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司（原苏州工业园区地产经营管理公司）、苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司（原苏州工业园区国有资产控股发展有限公司）、苏州工业园区经济发展有限公司、苏州财融产业投资有限公司。

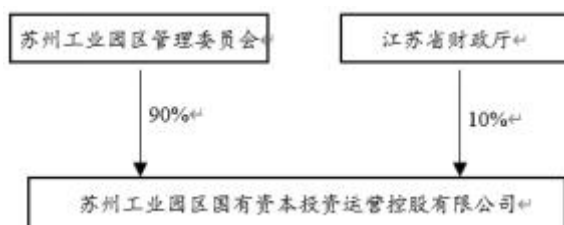
截至本说明书出具日，园区投控的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资金额	占比
苏州工业园区管委会	349,826.40	90.00%

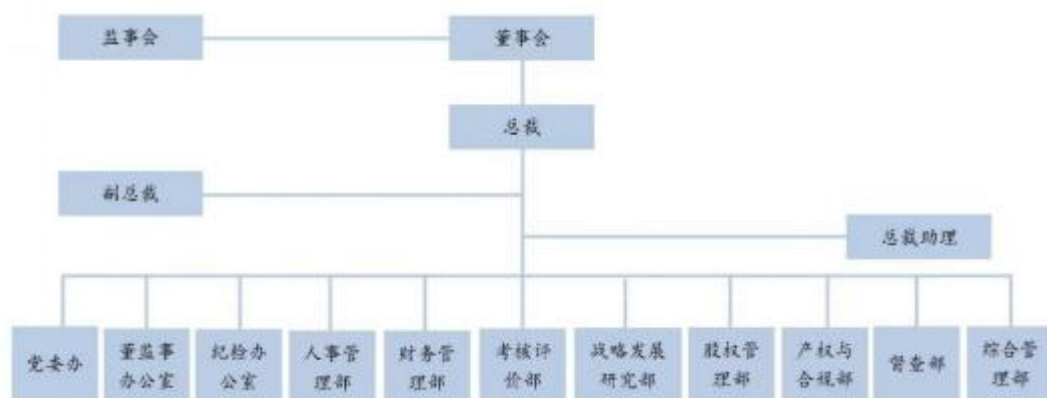
江苏省财政厅	38,869.60	10.00%
合计	388,696.00	100.00%

截至本说明书出具日，公司股权结构图如下：



（四） 差额补足义务人/流动性支持机构的组织架构

公司的组织架构如下图所示：



党委办：履行国资党委、国资工联会、国资团委等日常管理职责，指导和推进国资国企开展党的建设、意识形态、精神文明建设、工会、群团、统战等工作，负责公司党委、党支部的日常工作。

董监事办公室：负责履行董、监事法定职责，配合国资监管的有关事项。

纪检办公室：履行国企纪检监督、社情民意信访等职能，负责国资纪委日常工作，负责推进国企纪检组织建设，承担公司纪委职能。

人事管理部：负责国企人力资源、培训管理、干部队伍建设等；承担薪酬委员会日常工作等，负责公司本部人力资源相关工作。

财务管理部：负责国企财务预决算，指导国企财务管理、税务筹划；负责国企资金计划、直接和间接融资管理，对外担保管理等；负责公司本部财务及资金、内部审计相关工作，承担受托管理资产的预决算管理等工作。

考核评价部：负责健全优化国企考核管理体系，负责制定考核方案、考核指标并组织实施、负责国企经营计划管理，承担区属国有经济运行分析工作。

战略发展研究部：负责国有资本投资布局、政策研究、国企改革、主业管理，牵头拟定国资中长期发展战略和实施计划，指导和协调国企战略规划；负责国企“走出去”发展，推动固定资产投资建设，负责国有资本统计分析工作；负责集体资产规范化管理、富民增收及清产核资工作。

股权管理部：负责国企与公司本部投资管理工作，负责国企董事会建设及运作，承担投资决策委员会日常工作。

产权与合规部：负责国有产权管理，承担企业资产评估项目的批准和备案工作；履行对园区国企生产安全、环境保护、职业健康等的安全监督管理职能；指导和监督国企招标采购等工作，负责国企法制建设及法务工作，协调监督企业做好文明创建、维护稳定、打击非法金融等工作。

督查部：负责指导国企全面风险管理及内部控制建设，指导企业开展内审工作，组织开展审计及日常监督检查、投后评价等。承担审计委员会日常工作等。

综合管理部：负责本部的内控体系、行政管理、接待联络、对外宣传、综合文稿、后勤保障、工会活动等；负责推进国企信息化建设、负责本部信息化工作。

（五） 差额补足义务人/流动性支持机构的治理结构

园区投控根据中华人民共和国法律规定以及《苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司章程》。公司章程对公司、股东、董事、监事、高级管理人员

具有约束力。

1、 股东

根据公司章程，园区投控由苏州工业园区管理委员会、江苏省财政厅组建，由苏州工业园区管理委员会代表国家行使出资人职权。

2、 董事会

园区投控设董事会，其成员为7人，其中6名董事由股东委派，1名职工董事由职工代表大会或者职工大会以投票方式选举产生，董事每届任期不得超过三年。董事会设董事长一名、副董事长一名，董事长、副董事长由股东从董事会成员中指定。董事会对股东负责，董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委（党总支、党支部）的意见，行使下列职权：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东的决议或决定；

(3) 审议批准公司中长期发展规划；

(4) 审议批准公司对外投资、资产购置、资产处置与核销、资产抵押、担保、融资、关联交易等事项

(5) 聘任或解聘公司总裁、副总裁等高级管理人员，并决定其考核方案、报酬事项和奖惩事项；

(6) 审议批准公司职工薪酬分配方案；

(7) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

(8) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

- (9) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (10) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (11) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (12) 决定公司内部管理机构的设置；
- (13) 制定公司的基本管理制度；
- (14) 公司章程规定的其他职权。

3、 监事会

公司设有监事会，监事会成员为 5 人，其中 3 名为股东选任监事，2 名为职工监事，职工监事由职工代表大会或职工大会选举产生。任期三年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会设主席一名，由股东从监事会成员中指定。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对公司董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律法规或者公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 公司章程规定的其他职权。

4、 总裁

公司设总裁一人，由董事会聘任，总裁对董事会负责，并负责公司的日常经营管理工作，行使以下职权：

- (1) 主持公司的经营管理工作，组织实施公司董事会会议决议；
- (2) 拟定并组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟定公司内部管理机构设置的议案；
- (4) 组织拟定并批准实施公司基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或解聘公司副总裁和各部门负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

(六) 差额补足义务人/流动性支持机构重要规章制度

为加强公司治理和内部控制机制建设，公司形成了以决策制度、财务管理制度、人力资源管理制度、全面预算管理制度、投资管理制度、融资管理制度、对外担保制度、对子公司的管理机制、信息披露管理制度、突发事件应急预案制度、资金运营内控制度、资金管理模式、短期资金调度应急预案等为主要内容的较为完善的风险控制与内部控制体系。

1、 决策制度

园区管委会制定了《苏州工业园区国有企业投资管理暂行办法》、《苏州工业园区薪酬委员会议事规则》、《苏州工业园区审计委员会议事规则》等规章制度，园区投控严格遵照上述规则实施，使法人治理结构得到不断优化，决策及执行程序较为规范。

2、 财务管理制度

(1) 为加强园区投控财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，园区投控严格按照《会计法》、《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。

(2) 园区投控制定了《财务预决算管理办法》有效规范了预算管理和开支审批权限，保证了各项资金的规范运作。

(3) 园区投控制定了《财务管理制度》、《财务报告管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资管理制度》、《税务管理办法》、《费用报销管理办法》、《资金管理制度》、《融资管理制度》、《经营性资产管理制度》、《委托经营资产管理制度》、《三重一大事项决策管理制度》等管理制度，在资产、财务、资金、财务核算、成本费用、收入、利润、对外担保和对外投资等方面形成了一整套完善的财务管理体系。

对关联方支付，对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财的权限，按照分级授权、“三重一大”的规定履行相应审批。各控股企业年末需根据下年度经营计划上报下年度资金预算等。关联交易管理方面：对关联交易的价格、关联交易的决策权限、信息披露等都作了明确规定，从而更好地维护公司投资者特别是中小投资者的合法权益，保证公司与关联人之间关联交易公平、公正、公开。

3、 人力资源管理制度

园区投控制定了《人力资源管理制度》、《员工教育培训管理办法》、《考勤和请（休）假管理办法》等制度，使园区投控在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。先进务实的人力资源管理模式，使园区投控在业内拥有一批高素质的运营团队、研发团队和管理团队，是园区投控在行业内长期保持竞争优势的核心因素。

4、 全面预算管理制度

为了进一步提高预算管理工作，保证上报预算数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，公司制定了《财务预决算管理办法》等制度，确定预算大纲，采取上下结合的方式，科学编制预算，保证目标的一致性。公司在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对现行的业绩进行考核与评价。

5、 投资管理制度

根据《公司法》和《公司章程》，园区投控制定了投资管理制度。制度规定对外投资前，公司相关部门必须在充分的调研及可行性分析的基础上，认为具有投资价值的，发起投资决策申请，并附上相应资料，按照权限指引表进行审批后执行，若达到园区投资决策委员会标准的，在履行完公司决策程序后，还应提交园区投资决策委员会审批。财务管理部应根据《企业会计准则》对对外投资进行会计核算，并编制合并会计报表。

6、 融资管理制度

融资作为园区投控的核心职能，园区投控按照有关法律及行政法规的规定，结合集团公司实际情况制定了一整套完善的内控制度进行业务的约束。决定融资之前，财务管理部经办人与金融机构洽谈，比较融资方式，并达成初步合作意向；财务管理部经办人配合银行及各类中介机构尽职调查，收集材料完成相关文案的撰写，并填写融资业务审批流程表；经财务管理部负责人审核通过后，按照权限指引表提交审批；若达到上报园区投资决策委员会标准的，由财务管理部经办人员整理上述材料，报股权管理部；由股权管理部上报投资决策委员会进行审批；融资业务完成后，由财务管理部经办人将文件整理并提交财务会计人员进行会计核算，账务处理。融资偿付前，财务管理部将近期到期债务本息情况进行汇报，并组织资金调度，保证按期偿付融资本息。

7、 对外担保制度

公司制定了对外担保制度，未经允许原则上不对园区国资并表范围以外的企业提供担保；如确需为其提供担保的，须事前获得上级监管部门的批准，按照分级授权进行审批后执行。公司按参股比例承担相应担保责任，必要时公司有权要求被担保方提供抵、质押方式的反担保，或由被担保方推荐并经公司认可的第三方以保证方式提供反担保，且反担保的提供方应当具有实际承担能力。

8、 对子公司的管理机制

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，公司严格履行园区国有资本出资人职责，下属子公司的对外投资决定也必须根据分级授权经股东会或投委会批准，子公司银行借款则采用报备制度，每笔贷款都要在公司报备。公司对下属子公司进行每年的经营目标设定和考核。同时，公司对下属子公司进行定期审计，实行内部审计和外部审计相结合的方法。因此，公司对其被投资主体实行的是人、财、物全面管理。

9、 信息披露管理制度

为保护投资者、使投资者及时了解公司情况，公司制定了《苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司信息披露事务管理制度》（以下简称《管理制度》）。《管理制度》规定公司定期公布年报及半年报，在发生突发事件时及时公布临时报告；《管理制度》对信息披露的内容、形式做出了严格规定，对发生重大事件需进行信息披露的各种情况进行详细的罗列。

10、 突发事件应急预案制度

园区投控已制定科学完善的突发事件应急预案机制，确保公司面对重大突发事件时能迅速、科学、有序应对，最大程度减少突发事件及其造成的损害。公司应急预案机制遵循统一规划、分类指导、分级负责、动态管理的原则，并根据相关法律、行政法规和制度，紧密结合实际，合理确定内容，切实提高针对性、实用性和可操作性。

11、 资金运营内控制度

为完善资金管理制度，强化资金内控管理，园区投控制定了资金运营内控制度，内容涉及资金授权、批准、审验等方面。通过资金集中归口管理制度，明确筹资、投资、营运等各环节相关部门和人员的职责权限；通过不相容岗位分离制度，形成有力的内部牵制关系；通过严格的监督检查和项目后评价等制度，跟踪资金活动内部控制的实际情况，据以修正制度、改善控制效果。

12、 资金管理模式

园区投控通过规范、完整的财务管理控制制度及相关操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等工作，以规范公司及下属公司资金管理，强化对国有资产的监督管理，落实国有资产增值保值责任。

13、 短期资金调度应急预案

为有效处置在短期资金管理方面的重大风险事件，规范应对短期资金调度方面的行为，最大程度地预防和减少风险事件对企业造成的危害和损失，保护国有资产的安全、完整，依照《会计法》、《财务预决算管理制度》和《突发事件的应急管理制度》等相关法规及规章制度，制定了短期资金调度应急预案，以应对短期资金调度风险。

总体来看，公司部门设置齐全，风险控制与内部控制制度较为健全，整体管理运作情况良好。

（七） 差额补足义务人/流动性支持机构的主营业务、经营情况

公司本部主要经营苏州工业园区国资办授权的国有资产经营业务。子公司经营范围主要包括绿色公用、现代物流业、土地开发、物业出租、物业管理等。

公司围绕加快园区国有经济的结构调整，将国有资本集中配置到基础设施、公用事业、优势产业、高科技产业、现代服务业等涉及园区经济和社会安全、

稳定与可持续发展的行业，目前已形成园区服务（包括现代服务业、绿色公用服务）、园区开发（包括土地开发、物业出租）两大产业体系。

园区投控主要业务板块为土地开发业务、现代服务业务及绿色公用服务，其中土地开发业务收入来源均为园区投控下属控股公司中新苏州工业园区开发集团股份有限公司（“中新集团”）（统一社会信用代码：9132000060819777X9）的园区开发业务收入，为中新集团的正常经营业务收入。上述园区开发业务收入包括位于江苏省宿迁、南通市、常熟市、张家港市及浙江省嘉善县、安徽省滁州市等区域的产业园开发业务收入。

中新集团是继 2019 年 5 月国务院印发国发[2019]11 号文以来首个获批上市的国家级经开区开发运营主体，2019 年中新集团在上海证券交易所挂牌上市（股票代码为 601512.SH），中新集团确立了以园区开发运营为主体，产业投资和绿色发展为两翼的“一体两翼”协同发展格局。

现代服务业务收入来源为园区投控下属控股子公司的招商代理、品牌输出及软件转移、物业管理收入、酒店收入、科技服务等服务收入。

绿色公用服务收入来源为下属子公司开展，服务价格公允。热电联供、市政污水处理、污泥处置等业务在特许区域范围提供服务，由政府审核和公布产品或服务的指导价格；工业废水处理和危险废弃物处置业务与工业客户签订处理服务协议，收费价格随行就市；公共服务类收费价格按照当地政府物价局制定的标准执行。

报告期各期，园区投控主营业务收入情况如下：

公司主营业务收入情况								
业务板块名称	单位：万元、%							
	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区服务业	74,850.44	25.79	148,189.16	33.72	150,727.51	29.10	290,040.73	47.76
其中：现代服务业	38,780.38	13.36	79,279.14	18.04	85,625.21	16.53	214,316.67	35.29

绿色公用	36,070.06	12.43	68,910.02	15.68	65,102.30	12.57	75,724.06	12.47
园区开发	161,603.31	55.67	185,314.95	42.16	280,594.19	54.17	245,251.42	40.39
其中：土地开发	108,838.42	37.50	75,593.87	17.20	178,282.62	34.42	165,411.21	27.24
物业出租	52,764.89	18.18	109,721.08	24.96	102,311.57	19.75	79,840.21	13.15
其他	53,816.68	18.54	105,998.71	24.12	86,654.61	16.73	71,987.06	11.85
合计	290,270.44	100.00	439,502.83	100.00	517,976.31	100.00	607,279.21	100.00

报告期各期，园区投控主营业务毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况								
业务板块名称	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
园区服务业	17,926.57	15.21	24,074.72	13.08	30,311.60	12.94	169,039.84	53.05
其中：现代服务业	8,973.91	7.61	12,745.54	6.93	17,915.39	7.65	150,762.39	47.31
绿色公用	8,952.66	7.60	11,329.18	6.16	12,396.21	5.29	18,277.45	5.74
园区开发	78,740.66	66.81	121,533.82	66.04	170,892.55	72.97	119,898.02	37.63
其中：土地开发	49,716.07	42.18	61,903.84	33.64	111,989.13	47.82	79,085.00	24.82
物业出租	29,024.59	24.63	59,629.98	32.40	58,903.42	25.15	40,813.02	12.81
其他	21,198.07	17.98	38,421.07	20.88	33,002.54	14.09	29,709.54	9.32
合计	117,865.31	100.00	184,029.61	100.00	234,206.70	100.00	318,647.40	100.00

报告期各期，园区投控主营业务毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况				
业务板块名称	单位：%			
	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
园区服务业	23.95	16.25	20.11	58.28
其中：现代服务业	23.14	16.08	20.92	70.35
绿色公用	24.82	16.44	19.04	24.14
园区开发	48.72	65.58	60.90	48.89
其中：土地开发	45.69	81.89	62.82	47.81
物业出租	55.01	54.35	57.57	51.12
其他	39.39	36.25	38.09	41.27
综合毛利率	40.61	41.87	45.22	52.47

园区投控 2024 年园区服务业收入 148,189.16 万元，较 2023 年降低 1.68%；

园区投控 2023 年园区服务业收入 150,727.51 万元，较 2022 年降低 48.03%；

2022 年度园区服务业毛利率为 58.28%，远高于 2023 及 2024 年度，主要原因为 2022 年增加了嘉善 PPP 项目收入，2022 年度首次确认收入，且金额较大，因此毛利率较高。

园区投控 2024 年园区开发业务收入 185,314.95 万元，业务成本 63,781.13 万元，分别较 2023 年下降 33.96%和 41.86 %，主要原因为 2024 年度出地面积减少导致收入减少，由于本年确认收入的项目开发成本相对较低，故营业成本下降幅度大于收入下降幅度。

园区投控园区开发业务 2022 年度毛利率为 48.89%，毛利率较低，主要原因为 2022 年度对应的园区开发项目结构变化，开发成本较高，毛利率有所下降。

（八） 差额补足义务人/流动性支持机构所在行业情况及优势分析

1、 所在行业的相关情况

公司所属园区开发行业分析同担保人行业分析。另外补充物流行业分析：

物流行业是融合运输、仓储、货运代理和信息等行业的复合性服务产业，涉及领域广，吸纳就业人数多，促进生产、拉动消费作用大，是一个服务于其他行业的基础性行业，对整个经济运行效率的提高至关重要。大量数据表明，经济发达国家或地区的物流产值在国民经济中处于一个十分重要的地位，20 世纪 90 年代中期以来，英国物流搬运中心多次进行的全国性调查表明，物流费用占整个国民经济总支出的 39%；在生产和流通领域，物流费用占总支出的 63%，1996 年英国物流产值占 GDP 的比重达到 10.63%，从 1996 年《劳氏航运经济学家》这一权威杂志对世界主要地区的物流费用占 GDP 比重统计数字可以看出，物流支出在各国 GDP 中的比重占到 11%以上，其中欧洲工业化国家，其社会物流总成本，虽因国家不同略有出入，但一般相当于国内生产总值的 12%左右。

我国是一个发展中的国家，过去长期执行计划经济模式，采购、制造、运输、仓储、代理、配送、销售等环节彼此分割，造成一方面生产企业的原材料

和产成品库存过大，占压资金过多，产品生产成本上升；另一方面运输、仓储等企业有效货源不足，现有设施能力未能充分利用，并且运输环节没有很好衔接造成成本上升。社会物流总费用与 GDP 的比率，是衡量一国物流运行效率和现代化程度的重要指标，目前我国物流行业发展水平较低，无论在硬件设施还是软件管理水平上都与发达国家存在着巨大的差距。我国的物流费用占 GDP 比例约为 18%左右，但是美国只有不到 10%；物流费用中管理费用占比 12%左右，而美国的这一比重不到 5%。

国务院于 2009 年 3 月 10 日，国务院正式发布《物流业调整和振兴规划》，强调必须加快发展现代物流,建立现代物流服务体系，以物流服务促进其他产业发展；力争在 2009 年改善物流企业经营困难的状况，保持产业的稳定发展。到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起布局合理、技术先进、节能环保、便捷高效、安全有序并具有一定国际竞争力的现代物流服务体系，物流服务能力进一步增强；物流的社会化、专业化水平明显提高，第三方物流的比重有所增加，物流业规模进一步扩大，物流业增加值年均递增 10%以上；物流整体运行效率显著提高，全社会物流总费用与 GDP 的比率比目前的水平有所下降。

长期来看，物流行业仍处于粗放型发展阶段、网络布局不合理、城乡发展不均衡、产业集中度偏低、信息化标准化程度不高、不合理行政监管严重的流通行业改革红利巨大。当前流通体系中最大的改革红利来自以下四个方面：财税支持、减税减费；土地用水用电支持；流通信息化扶持；完善的全国性网络规划；流通领域的开放。目前，国务院各部门已对各项扶持政策进行细化，未来流通领域有望出台更多的政策措施来推动行业的发展。

2、公司在行业中的竞争情况

园区投控是园区核心产业的主要经营者之一，主要优势主要体现在苏州工业园区在我国众多园区中的竞争优势。

(1) 区域优势

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，开发建设以来，在中央和省市各级的高度重视下，在中新合作双方的共同努力下，园区经济社会发展取得了令人瞩目的成绩。苏州工业园区地处中国经济发展潜力最大的长三角核心区域，行政区域面积 278 平方公里。苏州工业园区拥有便利的水、陆、空交通运输条件，并且紧邻上海、浙江的地理优势，周边城市发展的强大辐射力带动园区经济的快速增长和财政实力日益增强，发展质效持续优化提升。园区经济的迅速发展为公司的长期发展和承担园区开发职能提供了有力的支持。

（2） 政策优势

苏州工业园区拥有自主的审批权限和灵活高效的外事管理权限。符合国家产业政策的外资项目，园区均可自行审批，一般 3 个工作日即可办妥企业设立手续。根据国家授权，园区享有公务出境任务审批、颁发公务护照、向外国驻华使馆申办签证及签发境外人员入境签证通知函电等管理权限。

同时，苏州工业园区拥有一定的优惠政策。根据 2006 年 12 月 31 日财政部、国家税务总局、商务部、科技部联合发布的《关于在苏州工业园区进行鼓励技术先进型服务企业发展试点工作有关政策问题的通知》，就在苏州工业园区试点实施技术先进型服务企业给予特殊的政策支持。2007 年 4 月 30 日，苏州工业园区被商务部、信息产业部、科技部认定为中国首个“服务外包示范基地”称号，可享受与中国“服务外包基地城市”相同的优惠政策。

（3） 产业链条优势

产业结构不断优化。园区已形成“2+3+1”特色产业体系，拥有（1）2 大千亿级支柱产业：新一代信息技术、高端装备制造；（2）3 大特色新兴产业：生物医药、纳米技术应用、人工智能；以及（3）现代服务业。

同时，园区拥有完善的现代物流体系。苏州工业园区设有独立的海关。区内建有虚拟空港，采用上海—园区货物空陆联程中转快速通关模式。具备“自由贸易区”功能的苏州工业园综合保税区将进一步满足企业“大物流、大通关”的需

求。

园区拥有配套完善的各功能载体。园区规划建设了苏州工业园综合保税区、国际科技园含创意产业园、中新科技城、独墅湖高等教育区、生物纳米园等促进区域产业发展、科技提升的特色功能区，形成了一区多园的功能格局，对区域经济的快速发展起到了非常重要的作用。

园区产业生态加速繁荣。生物医药、纳米技术应用、人工智能三大新兴产业去年实现总产值达 3,686 亿元，增长 5.9%。生物医药产业产值突破千亿元，产业竞争力和人才竞争力位居全国第一。以第三代半导体为代表的纳米技术应用产业加速发展，中国半导体 MEMS 十强企业一半在园区，跃居“2020 传感器十大园区”第一名，被誉为全球八大微纳制造领域最具代表性区域之一。探索“1+N”（制造业向“制造+研发+营销+服务”转型）制造业转型升级新路径，161 家跨国公司设立总部型项目，经认定的各类总部 99 家，其中省级总部机构 50 家、占全省 17%，位居全省第一。

（4） 投资配套服务优势

苏州工业园区拥有健全的社会保障体系。园区借鉴新加坡中央公积金的经验，实行了以预筹积累和个人账户为主的中国唯一区域性公积金制度，涵盖医疗、住房、养老和社会救济等各项保障，做到既有利于企业控制用工成本，又有利于吸引留住人才。

园区提供亲商服务。苏州工业园区“小政府、大社会”的管理体制，成为江苏省和中国政府行为入世和职能转变的示范。先后实施了 80 多项新的管理办法和实施细则，形成了规范的管理制度和法制化的运行环境。打造了“高效、透明、公平、规范”的服务型政府，提供全天候、全过程、全方位的优质服务。

园区重视人居环境的建设。园区开发强调“以人为本”理念，突出经济发展、科技进步及人与自然的和谐统一。致力于为来园区工作、生活的各类人士提供舒适的居住环境、密集的商业设施、丰富的休闲活动、令人放心的子女教育环

境等。

(5) 管理机制优势

园区硬件设施优越，同时软件引进是园区最大的优势。作为中新两国政府合作的项目，园区引进了新加坡政府全套的高效的管理机制，是园区应对经济危机、经济转型以及其他园区竞争的有利条件之一。

(九) 差额补足义务人/流动性支持机构近三年及一期财务报表及主要财务指标分析

1、 财务概况

未经特殊说明，本报告所用财务数据均来源于园区投控提供的2022-2024年经审计财务报告以及2025年1-6月未经审计的财务报表。（1-9月财务报表进行简要披露）

园区投控2022-2023年度合并财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为XYZH/2024SUAA4B0002的标准无保留意见的审计报告。2024年度合并财务报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为致同审字（2025）第110A020525号的标准无保留意见的审计报告。

报告期内，园区投控合并财务报表主要数据如下所示：

园区投控近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2025年6月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：					
货币资金	739,636.13	820,213.99	944,616.19	788,436.35	771,055.22
交易性金融资产	23,261.08	19,560.52	2,631.47	3,746.72	2,080.71

应收票据	3,318.53	1,910.49	2,431.58	1,257.94	883.83
应收账款	289,705.03	289,171.38	226,276.02	241,620.54	268,590.26
应收款项融资	505.12	505.12	1,113.46	-	-
预付款项	7,873.90	9,965.11	4,181.85	4,244.51	18,467.20
其他应收款	1,151,083.03	1,146,022.78	1,187,674.08	1,161,948.68	1,073,291.94
存货	1,049,217.96	1,042,393.31	1,083,729.30	1,167,530.51	1,109,621.79
合同资产	13,904.77	13,893.44	18,019.45	18,619.43	22,751.03
一年内到期的非流动资产	32,443.08	32,279.68	32,499.47	3,263.25	2,064.71
其他流动资产	68,142.62	70,444.14	69,863.50	44,661.36	31,343.43
流动资产合计	3,379,091.26	3,446,359.97	3,573,036.36	3,435,329.29	3,300,150.11
非流动资产：					
其他权益工具投资	847,749.48	861,708.23	775,729.78	667,779.75	635,474.50
其他非流动金融资产	1,445,283.09	1,416,466.86	1,354,882.43	1,313,931.28	1,099,141.15
长期应收款	140,257.78	141,658.90	156,777.47	64,887.75	62,802.94
长期股权投资	2,369,970.89	2,357,116.84	2,352,263.89	2,333,016.46	2,271,553.16
投资性房地产	911,623.27	834,815.15	862,270.85	849,544.08	728,213.97
固定资产	796,691.09	771,759.43	672,863.26	492,602.69	322,944.47
在建工程	316,115.21	370,483.31	339,473.63	316,107.50	256,897.98
使用权资产	23,606.31	18,480.10	14,533.30	17,759.57	11,415.47
无形资产	17,903.34	18,058.82	18,423.49	20,665.32	21,501.24
商誉	1,624.24	1,624.24	1,624.24	9,304.85	13,853.19
长期待摊费用	6,997.42	7,516.65	6,445.45	4,641.30	5,309.99
递延所得税资产	9,124.87	25,483.12	26,063.14	61,410.11	58,435.96
其他非流动资产	33,992.72	35,030.02	21,405.72	36,912.30	19,774.52
非流动资产合计	6,920,939.69	6,860,201.68	6,602,756.64	6,188,562.97	5,507,318.55
资产总计	10,300,030.96	10,306,561.64	10,175,793.00	9,623,892.26	8,807,468.66
流动负债：					
短期借款	1,083,974.13	1,104,436.71	1,083,338.73	965,362.67	834,620.94
应付票据	432.75	5,290.48		-	2,899.55
应付账款	261,024.25	248,887.63	280,795.04	272,830.74	228,833.50
预收款项	14,928.73	15,648.88	16,049.22	11,710.02	10,494.98
合同负债	184,498.04	181,436.14	184,223.36	193,474.10	168,463.44
应付职工薪酬	16,878.07	14,399.68	22,561.68	22,338.13	24,293.46

应交税费	10,497.80	21,516.75	23,200.91	38,717.30	49,378.26
其他应付款	480,670.05	492,168.53	526,413.42	522,655.03	458,311.72
一年内到期的非流动负债	380,315.85	610,049.14	731,690.20	609,726.64	163,921.70
其他流动负债	25,438.94	51,110.40	49,648.75	61,972.88	42,234.22
流动负债合计	2,458,658.62	2,744,944.35	2,917,921.32	2,698,787.52	1,983,451.77
非流动负债：					
长期借款	1,277,300.95	1,239,792.63	1,073,916.06	857,773.50	742,142.67
应付债券	1,420,748.10	1,175,454.90	1,124,887.00	1,064,708.68	1,339,832.54
租赁负债	15,441.28	13,311.51	9,756.17	12,654.65	7,253.25
长期应付款	13,977.20	14,075.44	29,575.22	14,649.18	5,190.53
预计负债	-	-	844.48	844.48	-
递延所得税负债	73,365.79	104,585.88	83,880.98	107,684.71	89,985.99
递延收益	103,128.43	86,598.00	110,910.09	122,208.65	126,630.53
其他非流动负债	14,258.74	14,299.56	10,934.93	11,274.32	9,334.46
非流动负债合计	2,918,220.50	2,648,117.91	2,444,704.93	2,191,798.17	2,320,369.98
负债合计	5,376,879.12	5,393,062.26	5,362,626.25	4,890,585.69	4,303,821.74
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本	388,696.00	388,696.00	388,696.00	388,696.00	388,696.00
资本公积	1,423,863.54	1,423,863.54	1,423,863.54	1,407,435.18	1,369,474.81
其他综合收益	35,173.65	37,468.86	34,914.95	7,801.55	19,133.81
盈余公积	111,991.83	111,991.83	111,991.83	111,487.41	100,358.46
未分配利润	889,084.02	890,776.92	877,698.51	891,011.88	815,137.37
归属于母公司所有者权益合计	2,848,809.03	2,852,797.15	2,837,164.83	2,806,432.02	2,692,800.45
少数所有者权益	2,074,342.80	2,060,702.23	1,976,001.93	1,926,874.55	1,810,846.47
所有者权益合计	4,923,151.83	4,913,499.38	4,813,166.76	4,733,306.57	4,503,646.91
负债和所有者权益总计	10,300,030.96	10,306,561.64	10,175,793.00	9,623,892.26	8,807,468.66

园区投控近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	404,058.13	296,239.63	449,025.02	528,112.28	615,121.90
减：营业成本	247,659.91	177,792.82	264,189.92	290,380.92	294,342.99

税金及附加	15,265.58	9,952.68	22,734.31	19,506.02	3,895.13
销售费用	3,585.39	2,319.92	5,515.18	6,471.26	5,428.87
管理费用	38,684.40	24,914.89	54,254.86	55,365.83	49,213.13
研发费用	2,439.49	1,528.25	4,808.59	4,462.21	3,816.14
财务费用	77,782.08	53,849.13	106,947.89	100,871.34	92,311.45
其中：利息费用			113,782.94	109,557.95	101,970.51
减：利息收入			8,205.75	9,730.20	11,001.50
加：其他收益	20,576.99	17,145.54	45,337.27	47,257.24	47,926.51
投资收益（损失以“-”填列）	78,110.67	55,978.63	149,006.80	171,981.23	156,684.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			59,003.32	113,562.34	70,740.52
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	26,861.56	5,606.02	-35,501.00	73,197.34	-19,507.49
资产减值损失	-2,827.56	-918.60	-27,143.97	-13,014.30	-3,610.61
信用减值损失	-515.59	-191.85	-2,838.03	1.55	455.81
资产处置收益	-49.69	-58.29	3,573.17	1,058.42	-3,752.68
二、营业利润	140,797.67	103,443.39	123,008.51	331,536.17	344,309.96
加：营业外收入	3,521.59	1,815.32	1,863.69	12,008.48	1,828.63
减：营业外支出	260.65	235.51	774.61	723.55	445.17
三、利润总额（亏损以“-”填列）	144,058.61	105,023.19	124,097.58	342,821.11	345,693.42
减：所得税费用	26,888.67	18,927.68	24,119.73	57,558.94	69,616.31
四、净利润（净亏损以“-”填列）	117,169.94	86,095.51	99,977.85	285,262.17	276,077.12

园区投控近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	373,055.68	259,420.36	469,733.53	629,843.49	568,198.11
收到的税费返还	5,837.68	603.31	11,958.40	12,676.39	17,274.99
收到其他与经营活动有关的现金	170,262.27	246,352.64	188,597.72	203,508.66	221,547.15
经营活动现金流入小计	549,155.63	506,376.31	670,289.65	846,028.54	807,020.26

购买商品、接受劳务支付的现金	138,271.59	95,262.16	181,769.88	264,905.58	241,456.88
支付给职工以及为职工支付的现金	74,340.90	53,181.78	81,118.27	87,087.29	85,718.19
支付的各项税费	58,064.84	37,497.67	81,261.57	89,503.01	121,269.08
支付其他与经营活动有关的现金	211,797.14	171,097.10	60,327.40	214,911.65	285,125.33
经营活动现金流出小计	482,474.46	357,038.72	404,477.12	656,407.52	733,569.48
经营活动产生的现金流量净额	66,681.17	149,337.59	265,812.52	189,621.01	73,450.77
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金	82,952.63	49,446.56	153,826.36	62,140.98	47,026.99
取得投资收益收到的现金	99,866.87	62,986.21	98,572.89	94,850.00	129,061.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,753.22	6,204.07	407.10	462.20	2,228.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	12,309.35	12,054.62	62,766.55	20,712.89	28,241.90
收到其他与投资活动有关的现金	243.72	7.22	2,673.00	6,296.02	120.55
投资活动现金流入小计	210,125.78	130,698.69	318,245.91	184,462.09	206,679.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	232,860.53	161,464.08	400,601.70	378,599.73	212,803.19
投资支付的现金	272,105.01	224,504.75	299,183.74	248,498.76	277,968.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,411.05	199.08	18,511.32	18,293.14	4,460.69
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	23,005.00	373.50	2,427.15
投资活动现金流出小计	506,376.59	386,167.91	741,301.75	645,765.13	497,659.75
投资活动产生的现金流量净额	-296,250.81	-255,469.22	-423,055.85	-461,303.04	-290,980.14
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	50,998.70	50,998.70	20,699.39	49,731.16	14,612.49
取得借款收到的现金	1,722,825.71	1,062,362.04	2,410,785.20	1,648,013.97	1,602,795.35
收到其他与筹资活动有关的现金	125,581.52	10,211.40	8,320.78	10,929.61	154,090.50
筹资活动现金流入小计	1,899,405.93	1,123,572.14	2,439,805.36	1,708,674.75	1,771,498.34
偿还债务支付的现金	1,702,028.45	1,063,242.02	1,935,748.99	1,192,537.00	1,115,066.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,187.64	64,254.65	195,247.87	220,592.98	226,911.32
支付其他与筹资活动有关的现金	25,041.36	8,913.25	7,462.68	5,105.68	69,802.08
筹资活动现金流出小计	1,864,257.45	1,136,409.91	2,138,459.54	1,418,235.66	1,411,779.68
筹资活动产生的现金流量净额	35,148.47	-12,837.78	301,345.82	290,439.08	359,718.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	43.35	58.36	49.19	-207.32	102.45

五、现金及现金等价物净增加额	-194,377.81	-118,911.05	144,151.68	18,549.74	142,291.75
期初现金及现金等价物余额	925,387.83	925,387.83	781,236.15	762,686.41	620,394.66
六、期末现金及现金等价物余额	731,010.02	806,476.79	925,387.83	781,236.15	762,686.41

2、 资产和负债情况

截至 2025 年 6 月末，苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司总资产为 1,030.66 亿元，总负债为 539.31 亿元，所有者权益为 491.35 亿元。报告期内总资产在持续稳定增长。

园区投控最近三年及一期末资产构成及变动情况表

单位：亿元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	344.64	33.44	357.30	35.11	343.53	35.70	330.02	37.47
非流动资产合计	686.02	66.56	660.28	64.89	618.86	64.30	550.73	62.53
资产总计	1,030.66	100.00	1,017.58	100.00	962.39	100.00	880.75	100.00

近三年及一期末公司总资产分别为 8,807,468.66 万元、9,623,892.26 万元、10,175,793.00 万元和 10,306,561.64 万元。

从资产结构看，园区投控资产以非流动资产为主。截至 2025 年 6 月末，公司资产中流动资产占比 33.44%，非流动资产占比 66.56%。

园区投控的流动资产主要包括其他应收款、存货、货币资金、应收账款、其他流动资产等。最近三年及一期末，公司其他应收款分别为 1,073,291.94 万元、1,161,948.68 万元、1,187,674.08 万元和 1,146,022.78 万元，占流动资产总额比例分别为 32.52%、33.82%、33.24%和 33.25%；公司存货分别为 1,109,621.79 万元、1,167,530.51 万元、1,083,729.30 万元和 1,042,393.31 万元，占流动资产总额比例分别为 33.62%、33.99%、30.33%和 30.25%；公司货币资金分别为 771,055.22 万元、788,436.35 万元、944,616.19 万元和 820,213.99 万元，占流动资产总额比例分别为 23.36%、22.95%、26.44%和 23.80%；公司应收账款分别为 268,590.26 万元、241,620.54 万元、226,276.02 万元和 289,171.38 万元，占流动资产总额比例

分别为 8.14%、7.03%、6.33%和 8.39%。

公司的非流动资产主要包括长期股权投资、其他非流动金融资产、其他权益工具投资和投资性房地产等。报告期内各期末，公司长期股权投资分别为 2,271,553.16 万元、2,333,016.46 万元、2,352,263.89 万元和 2,357,116.84 万元，占非流动资产总额比例分别为 41.25%、37.70%、35.63%和 34.36%；公司其他非流动金融资产分别为 1,099,141.15 万元、1,313,931.28 万元、1,354,882.43 万元和 1,416,466.86 万元，占非流动资产总额比例分别为 19.96%、21.23%、20.52%和 20.65%；公司投资性房地产分别为 728,213.97 万元、849,544.08 万元、862,270.85 万元和 834,815.15 万元，占非流动资产总额比例分别为 13.22%、13.73%、13.06%和 12.17%。

园区投控最近三年及一期末负债构成及变动情况表

单位：亿元、%

项目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	数额	占比	数额	占比	数额	占比	数额	占比
流动负债合计	274.49	50.90	291.79	54.41	269.88	55.18	198.35	46.09
非流动负债合计	264.81	49.10	244.47	45.59	219.18	44.82	232.04	53.91
负债总计	539.31	100.00	536.26	100.00	489.06	100.00	430.38	100.00

近三年及一期末，公司总负债分别为 4,303,821.74 万元、4,890,585.69 万元、5,362,626.25 万元和 5,393,062.26 万元。

从负债结构看，截至 2025 年 6 月末，公司负债构成中流动负债占比 50.90%，非流动负债占比 49.10%。

园区投控的流动负债主要包括短期借款、其他应付款、应付账款等。最近三年及一期末，公司短期借款分别为 834,620.94 万元、965,362.67 万元、1,083,338.73 万元和 1,104,436.71 万元，占流动负债总额比例分别为 42.08%、35.77%、37.13%和 40.24%；公司其他应付款分别为 458,311.72 万元、522,655.03 万元、526,413.42 万元和 492,168.53 万元，占流动负债总额比例分别为 23.11%、19.37%、18.04%和 17.93%；公司应付账款分别为 228,833.50 万元、272,830.74

万元、280,795.04万元和248,887.63万元，占流动负债总额比例分别为11.54%、10.11%、9.62%和9.07%。

园区投控的非流动负债主要包括长期借款、递延收益等。最近三年及一期末，公司长期借款分别为742,142.67万元、857,773.50万元、1,073,916.06万元和1,239,792.63万元，占非流动负债总额比例分别为31.98%、39.14%、43.93%和46.82%；公司应付债券分别为1,339,832.54万元、1,064,708.68万元、1,124,887.00万元和1,175,454.90万元，占非流动负债总额比例分别为57.74%、48.58%、46.01%和44.39%。

3、收入及盈利水平

园区投控最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	296,239.63	449,025.02	528,112.28	615,121.90
营业成本	177,792.82	264,189.92	290,380.92	294,342.99
利润总额	105,023.19	124,097.58	342,821.11	345,693.42
净利润	86,095.51	99,977.85	285,262.17	276,077.12

园区投控最近三年及一期营业收入构成

单位：万元

	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入				
园区服务业	74,850.44	148,189.16	150,727.51	290,040.73
其中：现代服务业	38,780.38	79,279.14	85,625.21	214,316.67
市政公用服务	36,070.06	68,910.02	65,102.30	75,724.06
园区开发	161,603.31	185,314.95	280,594.19	245,251.42
其中：土地开发	108,838.42	75,593.87	178,282.62	165,411.21
物业出租	52,764.89	109,721.08	102,311.57	79,840.21
其他	53,816.68	105,998.71	86,654.61	71,987.06
主营业务收入小计	290,270.44	439,502.83	517,976.31	607,279.21
其他业务收入	5,969.19	9,522.19	10,135.97	7,842.69
合计	296,239.63	449,025.02	528,112.28	615,121.90

园区投控 2024 年园区服务业收入 148,189.16 万元，较 2023 年降低 1.68%；
园区投控 2023 年园区服务业收入 150,727.51 万元，较 2022 年降低 48.03%。

园区投控 2024 年园区开发业务收入 185,314.95 万元，业务成本 63,781.13 万元，分别较 2023 年下降 33.96 %和 41.86%，主要原因为 2024 年度出地面积减少导致收入减少，由于本年确认收入的项目开发成本相对较低，故营业成本下降幅度大于收入下降幅度。

4、 偿债能力分析

园区投控最近三年及一期流动性与偿债能力指标

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.26	1.22	1.27	1.66
速动比率	0.88	0.85	0.84	1.10
资产负债率	52.33%	52.70%	50.82%	48.87%
项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
EBITDA（亿元）	-	32.63	52.19	50.65
EBITDA 利息保障 倍数（倍）	-	2.23	5.13	5.45

从短期偿债能力指标来看，近三年及一期公司流动比率分别为 1.66、1.27、1.22 和 1.26，速动比率分别为 1.10、0.84、0.85 和 0.88，公司偿还短期负债的综合能力较强。

近三年及一期末公司资产负债率整体一直保持较为稳定的水平，分别为 48.87%、50.82%、52.70%和 52.33%。

5、 现金流量分析

园区投控合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度

经营活动现金流入	506,376.31	670,289.65	846,028.54	807,020.26
经营活动现金流出	357,038.72	404,477.12	656,407.52	733,569.48
经营活动产生的现金流量净额	149,337.59	265,812.52	189,621.01	73,450.77
投资活动现金流入	130,698.69	318,245.91	184,462.09	206,679.61
投资活动现金流出	386,167.91	741,301.75	645,765.13	497,659.75
投资活动产生的现金流量净额	-255,469.22	-423,055.85	-461,303.04	-290,980.14
筹资活动现金流入	1,123,572.14	2,439,805.36	1,708,674.75	1,771,498.34
筹资活动现金流出	1,136,409.91	2,138,459.54	1,418,235.66	1,411,779.68
筹资活动产生的现金流量净额	-12,837.78	301,345.82	290,439.08	359,718.66
期末现金及现金等价物余额	806,476.79	925,387.83	781,236.15	762,686.41

① 经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期公司实现经营活动产生的现金流入分别为 807,020.26 万元、846,028.54 万元、670,289.65 万元和 506,376.31 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 568,198.11 万元、629,843.49 万元、469,733.53 万元和 259,420.36 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 221,547.15 万元、203,508.66 万元、188,597.72 万元和 246,352.64 万元。

近三年及一期公司实现经营活动产生的现金流出分别为 733,569.48 万元、656,407.52 万元、404,477.12 万元和 357,038.72 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 241,456.88 万元、264,905.58 万元、181,769.88 万元和 95,262.16 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 285,125.33 万元、214,911.65 万元、60,327.40 万元和 171,097.10 万元。

近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额分别为 73,450.77 万元、189,621.01 万元、265,812.52 万元和 149,337.59 万元。

② 投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期公司投资活动产生的现金流入分别为 206,679.61 万元、184,462.09 万元、318,245.91 万元和 130,698.69 万元。近三年及一期公司投资活动产生的现金流出分别为 497,659.75 万元、645,765.13 万元、741,301.75 万元和 386,167.91 万元。

近三年及一期公司投资活动产生的现金流净额分别为-290,980.14 万元、-461,303.04 万元、-423,055.85 万元和-255,469.22 万元。

③ 筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期公司筹资活动产生的现金流入分别为 1,771,498.34 万元、1,708,674.75 万元、2,439,805.36 万元和 1,123,572.14 万元，其中取得借款收到的现金分别为 1,602,795.35 万元、1,648,013.97 万元、2,410,785.20 万元和 1,062,362.04 万元。

近三年及一期公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,411,779.68 万元、1,418,235.66 万元、2,138,459.54 万元和 1,136,409.91 万元，主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

近三年及一期公司筹资活动产生的现金流净额分别为 359,718.66 万元、290,439.08 万元、301,345.82 万元和-12,837.78 万元。

从总体看，公司现金流情况根据业务有所波动，但现金总体水平保持稳定。

(十) 差额补足义务人/流动性支持机构融资情况、对外担保及资产受限情况

1、 公开融资情况

截至计划说明书签署日，公司合并口径存续期直接债务融资工具情况如下：

园区投控直接债务融资工具情况

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 财团 01	中方财团	2024-8-2	-	2029-8-9	5	2.00	2.04	2.00
2	GC 财团 02	中方财团	2021-8-11	2026-8-13	2028-8-13	5+2	4.00	3.50	4.00

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
3	GC 财团 03	中方财团	2022-9-19	-	2027-9-19	5	4.50	2.90	4.50
4	25 财团 01	中方财团	2025-4-15	-	2030-4-17	5	5.00	1.96	5.00
5	25 财团 02	中方财团	2025-8-1	-	2030-8-1	5	2.50	1.95	2.50
6	23 中新 01	中新集团	2023-6-19	-	2026-6-19	3	10.00	2.90	10.00
7	25 中新 K1	中新集团	2025-7-3		2028-7-3	3	10.00	1.75	10.00
8	25 投控 01	园区投控	2025-4-8	-	2028-4-10	3	10.00	1.78	10.00
9	25 投控 02	园区投控	2025-7-21	-	2028-7-21	3	15.00	1.70	15.00
10	25 投控 03	园区投控	2025-7-24	-	2030-7-24	5	10.00	1.89	10.00
11	投控 KZ01	园区投控	2025-11-20	-	2028-11-20	3	5.00	1.79	5.00
公募公司债券小计			-	-	-	-	78.00	-	78.00
公司债券小计			-	-	-	-	78.00	-	78.00
11	23 中方财团 MTN001	中方财团	2023-3-15	-	2026-3-15	3	5.00	3.29	5.00
12	24 中方财团 MTN001	中方财团	2024-4-15	-	2029-4-17	5	5.00	2.62	5.00
13	23 苏国资 MTN001	园区投控	2023-7-18	-	2026-7-20	3	9.00	2.75	9.00
14	24 苏国资 MTN001	园区投控	2024-2-1	-	2027-2-2	3	10.00	2.70	10.00
15	24 苏国资 MTN002	园区投控	2024-3-6	-	2027-3-8	3	12.50	2.58	12.50
16	24 苏国资 MTN003	园区投控	2024-3-13	-	2027-03-15	3	10.00	2.58	10.00
17	24 苏国资 MTN004	园区投控	2024-3-18	-	2027-03-20	3	12.50	2.65	12.50
18	24 苏国资 MTN005	园区投控	2024-12-5	-	2027-12-9	3	15.00	1.90	15.00
19	25 苏国资 MTN001	园区投控	2025-3-20		2028-3-24	3	5.00	2.06	5.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	84.00	-	84.00
20	G21 苏国资 01	园区投控	2021-11-9	2026-11-12	2031-11-12	5+5	10.00	3.60	10.00
21	G22 苏国资 01	园区投控	2022-8-8	2027-8-10	2032-8-10	5+5	3.00	3.60	3.00
22	纳米城 1A	纳米公司	2024-11-5	-	2030-11-5	6	8.96	2.35	8.96
23	纳米城 1B	纳米公司	2024-11-5	-	2030-11-5	6	3.84	-	3.84
其他小计			-	-	-	-	25.80	-	25.80
合计			-	-	-	-	187.80	-	187.80

2、 银行授信情况

园区投控与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信

额度，间接债务融资能力较强。

截至 2024 年末，园区投控获得的授信总额为 443.91 亿元，其中已使用的授信额度为 252.80 亿元，未使用额度为 191.11 亿元，为园区投控的资金周转提供了较强的支持。

报告期各期末，园区投控有息负债余额分别为 311.76 亿元、354.78 亿元及 408.04 亿元，占同期末总负债的比例分别为 72.44%、72.54%及 76.09%。

最近三年末，园区投控有息负债余额、类型结构如下：

单位：亿元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	224.46	55.01	187.85	52.95	155.57	49.90
债券融资	163.00	39.95	149.00	42.00	141.00	45.23
其他	20.58	5.04	17.93	5.06	15.19	4.88
合计	408.04	100.00	354.78	100.00	311.76	100.00

3、 主要对外担保情况

截至 2024 年末，园区投控对外担保余额为人民币 65.56 亿元，担保对象均为苏州工业园区内资质较好的国有企业。整体来看，园区投控被担保企业运营情况稳定，园区投控代偿风险较低。

截至 2024 年末公司对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起始时间	到期时间
1	苏州元禾控股有限公司	50,000.00	2020 年 4 月	2025 年 4 月
2	苏州工业园区生物产业发展有限公司	105,800.00	2021 年 5 月	2026 年 5 月
3	苏州恒泰控股集团有限公司	25,000.00	2022 年 12 月	2028 年 12 月

4	苏州新建元控股集团有限公司	67,000.00	2023 年 4 月	2029 年 4 月
5	苏州恒泰控股集团有限公司	18,900.00	2023 年 9 月	2029 年 9 月
6	苏州新建元控股集团有限公司	68,900.00	2023 年 12 月	2029 年 12 月
7	苏州新建元控股集团有限公司	36,000.00	2024 年 3 月	2030 年 3 月
8	苏州恒泰控股集团有限公司	55,000.00	2024 年 8 月	2030 年 8 月
9	苏州恒泰控股集团有限公司	48,000.00	2024 年 8 月	2030 年 8 月
10	苏州新建元控股集团有限公司	79,200.00	2024 年 8 月	2030 年 8 月
11	苏州新建元控股集团有限公司	24,000.00	2024 年 9 月	2030 年 9 月
12	苏州工业园区教育发展投资有限公司	36,000.00	2024 年 10 月	2030 年 10 月
13	宿迁中新旭能热电有限公司	6,000.00	2023 年 6 月	2036 年 6 月
14	丹阳中鑫华海清洁能源有限公司	35,806.62	2022 年 1 月	2034 年 1 月
	合计	655,606.62		

4、 资产受限情况

截至 2024 年末，园区投控受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	19,228.36	冻结、保证金等
应收账款	100,737.03	借款质押
合同资产	563.71	借款质押
长期应收款	9,590.74	借款质押
投资性房地产	230,521.89	借款抵押
固定资产	118,244.91	借款抵押
使用权资产	7,012.32	融资租赁
无形资产	1,998.80	借款抵押
其他非流动资产	11,416.20	借款质押
在建工程	112,978.71	借款质押
长期股权投资	140,960.00	借款质押
合计	753,252.67	

截至 2024 年末，园区投控受限资产总额为 753,252.67 万元，占 2024 年末总资产的 7.40%，净资产的 15.65%，受限原因主要系抵押及质押借款。

(十一) 差额补足义务人/流动性支持机构是否存在重大违法违规情况

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2025 年 11 月 11 日，园区投控不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 11 月 11 日，园区投控不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2025 年 11 月 11 日，园区投控不存在在上述网络渠道被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

(十二) 差额补足义务人/流动性支持机构资信水平

根据中国人民银行征信中心出具的园区投控《企业信用报告》（授信机构版），截至该报告的报告日期 2025 年 10 月 21 日，园区投控共与 25 家机构发生过信贷交易，首次与金融机构发生信贷交易的年份为 1998 年，当前有未结清信贷交易的机构数为 18 家，不存在未结清的不良贷款信息，信用情况良好。

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 7 月 24 日出具的编号为信评委函字[2025]跟踪 2464 号的信用等级通知书给予园区投控 AAA 的主体信用等级，评级展望为稳定。

四、计划管理人基本情况

专项计划的计划管理人及销售机构为东吴证券股份有限公司。

(一) 基本情况

中文名称：东吴证券股份有限公司

英文名称：SoochowSecuritiesCo.,Ltd.

统一社会信用代码：91320000137720519P

股票代码：601555.SH

法定代表人：范力

成立时间：1993 年 4 月 10 日

注册资本：人民币 496,870.2837 万元

注册地址/住所：苏州工业园区星阳街 5 号

所属行业：金融业

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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）许可项目：证券业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）股权结构

截至 2025 年 9 月末，东吴证券总股本为 4,968,702,837 股，前十大股东持股情况：

单位：股、%

序号	股东名称	持股数量	占总股本比
1	苏州国际发展集团有限公司	1,208,702,065	24.33
2	香港中央結算有限公司	159,559,063	3.21
3	张家港市国有资本投资集团有限公司	150,527,039	3.03
5	苏州营财投资集团有限公司	109,137,756	2.20
6	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	104,497,381	2.10
7	国泰中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金	102,603,407	2.06

序号	股东名称	持股数量	占总股本比
7	苏州物资控股（集团）有限责任公司	91,207,460	1.83
8	苏州高新区国昇资本运营有限公司	91,000,000	1.83
9	中新苏州工业园区投资管理有限公司	90,290,544	1.82
10	苏州信托有限公司	89,772,800	1.81
	合计	2,197,297,515.00	44.22

（三）经营情况

1、经营业务指标

东吴证券近年来不断拓宽业务渠道，鼓励经营创新，以稳健的步伐实现成长。最近三年及一期的的重要财务指标及业务指标如下表所示：

单位：亿元

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
利润表摘要				
营业总收入	72.74	115.34	112.81	104.86
营业总成本	34.21	84.81	86.69	82.79
营业利润	38.52	30.53	26.12	22.07
利润总额	38.50	30.15	25.69	21.92
净利润	29.49	23.89	20.12	17.39
归属母公司股东的净利润	29.35	23.66	20.02	17.35
资产负债表摘要				
资产总计	2,169.60	1,778.05	1,574.95	1,359.57
负债合计	1,741.25	1,355.46	1,172.03	973.79
股东权益	428.35	422.59	402.92	385.78
归属母公司股东的所有者权益	422.96	417.29	397.15	380.00
现金流量表摘要				
经营活动现金净流量	56.18	308.74	-96.03	231.43
投资活动现金净流量	-44.53	-160.62	56.60	-313.88
筹资活动现金净流量	44.35	-10.83	12.41	3.05
关键比率				
加权平均净资产收益率（%）	6.93	5.81	5.16	4.62
流动比率（倍）	-	0.80	1.12	1.17

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度	2022 年末/2022 年度
速动比率（倍）	-	0.80	1.12	1.17
资产负债率（%）	-	67.98	68.21	62.26
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.73	2.39	2.53

2、经营业务情况

东吴证券从事的主要业务包括经纪及财富管理业务、投资银行业务、投资交易业务、资产管理业务、国际业务等。

财富管理业务主要为客户提供证券及期货经纪业务、研究业务、投资顾问、产品销售、融资融券等服务。

投资银行业务主要为企业客户提供资本市场融资活动，包括股票承销与保荐、债券承销、资产证券化、新三板挂牌，为企业客户的收购兼并、资产重组等提供财务顾问服务。

投资交易业务主要从事权益性证券投资及交易、固定收益投资及交易、衍生金融产品投资及交易、私募股权投资、另类投资、商品交易与套利等。

资产管理业务主要为客户提供多元化的资产管理，包括券商资产管理服务、基金资产管理服务等。

国际业务主要为境外子公司的海外业务。

（四）资信情况

1、与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，东吴证券在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。

2、主体信用评级

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2025 年 6 月 25 日对东吴证券股份有限公司出具的评级报告，东吴证券主体长期信用评级为 AAA，评级展望为“稳定”。

（五）资产管理业务情况

2024 年，东吴证券资产管理业务主动适应市场及监管环境变化，积极拓展募集渠道，深化机构合作，新增多家国有大型银行及股份制银行代销渠道，落地多笔机构委外专户业务，积极拓展债券投顾业务。有效落实风险管控，通过动态调整久期和优化信用策略应对市场波动，阶段性业绩基准达标率保持较高水平。截至 2024 年末，东吴证券当年新发资管产品 77 只、新发行规模 198.14 亿元，年末受托管理规模 595.27 亿元，主动管理规模增长 10.57%，资管手续费净收入增长 67.49%，存量待整改业务基本出清，资产管理业务质量明显提升。

总体来看，东吴证券资产管理业务发展较为稳定，已形成较强的市场竞争力，随着业务范围的拓宽和产品种类的丰富，资产管理业务市场竞争力与专业服务能力将进一步提升。

（六）管理制度

1、资产管理业务内部管理制度的建立

管理人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规形成了一整套内部管理制度支撑下的规范化管理体系。资产管理业务内部制度如《东吴证券股份有限公司资产管理业务管理制度》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务决策授权制度》、《东吴证券股份有限公司资产管理决策委员会议事办法》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务档案管理办法》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务投资管理办法》等。

为了规范企业资产证券化业务，并有效控制各类业务风险，管理人制定了《东吴证券股份有限公司资产管理业务内部控制管理办法》，对资产证券化的业务流程、风险控制等做了详细规定。

2、资产管理业务内部管理制度的运行情况

（1）资产管理业务内部管理制度架构

资产管理总部是负责资产管理业务运作的职能部门，与证券自营、证券承

销与保荐、证券经纪业务之间在投资决策、交易执行、账户管理、办公场所以及人员管理等方面都设置了隔离措施，实现了独立决策、独立运营，防范内幕交易，防范利益冲突。

资产管理总部受风险管理部门、合规管理部门和稽核部的风险合规管理与稽核核查管理，下设投资、综合管理、营销管理、产品设计、质量控制、项目管理等多个业务团队，在各自的职责范围内负责资产管理业务的开展。同时，管理人制定了健全的资产管理业务管理体系，涵盖并渗透了资产管理业务的各个业务环节，包括投资决策、投资管理、风险控制、业务隔离等，以确保客户资产管理业务的运行合法合规，同时实现了资产管理业务与其他业务之间的有效隔离。

（2）资产管理业务的业务流程

资产管理业务主要包括集合资产管理业务、定向资产管理业务以及专项资产管理业务。其中集合资产管理业务、定向资产管理业务由资产管理总部扎口管理，专项资产管理业务（包括资产证券化业务）由固定收益业务管理委员会及资产管理总部联合管理。管理人资产证券化业务项目承接、承做、内核、申报、发行工作由固定收益业务管理委员会参照管理人债券承销业务进行扎口管理，发行后备案及后续管理工作由资产管理总部负责。具体而言，资产证券化业务流程由业务承揽、项目立项、备案材料制作、质量控制工作组审核、问核程序、内核会议审核、发行备案、后续管理等环节组成。

a、业务承揽：项目组在项目负责人的组织下对项目进行初审，初审通过后进行初步尽职调查，形成初步尽职调查结论并撰写立项报告及立项申请表。

b、项目立项：质量控制工作组审核人员对项目组提交的立项申请文件进行审核，确定项目是否符合国家相关法律法规及管理人相关业务要求，并提交立项委员会进行审核。立项委员会为相关业务是否允许承接立项的审核决策机构，负责根据质量控制工作组初步审查意见，对是否准予立项作出决定。

c、备案材料制作：项目获批立项后，由项目组进行详细尽职调查，并按照中国基金业协会、证券交易所相关规定编制备案申请材料。

d、质量控制工作组审核：项目组完成全套备案材料制作后，向质量控制工作组提交全套材料进行审核。质量控制工作组审核人员认为备案材料不完备，或不符合国家法律法规、相关监管机构、管理人相关业务规定的，应要求项目组进行补正并出具质量控制意见。项目组应对质量控制意见涉及问题进行回复并对材料进行补正，直至项目材料修改完备。质量控制工作组出具质量控制报告。

e、问核程序

项目完成质量控制工作组审核后，债券业务问核人召集项目组成员执行问核程序，首先项目组成员向债券业务问核人介绍项目的具体情况、存在的问题及解决措施，债券业务问核人向项目组问询了项目的重点核查事项是否执行尽职调查程序，项目组如实向债券业务问核人回复了有关尽职调查过程和程序。债券业务问核人最终签字同意完成问核程序。

f、内核会议审核：

管理人内核机构对已通过固定收益业务管理委员会质量控制工作组审核并完成问核程序的材料以书面/内核会议等形式进行审核，负责对项目进行终端风险控制 and 出口管理。项目组提交的内核会议申请资料经内核常设机构预审通过后，由内核常设机构负责安排内核会议。内核会议应当在对项目文件进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告和问核文件，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责，发现审议项目存在问题和风险的，应提出书面反馈意见并由项目组反馈回复及修改发行申请文件。内核会议应当形成明确的表决意见，并经至少 2/3 以上的参会内核委员同意方为通过。

g、发行备案：专项计划资产支持证券由固定收益业务管理委员会扎口管理销售相关事宜，由资产管理总部负责备案管理事宜，具体包括资管产品的账户开立、交易管理、登记托管、清算核算、资金划付、系统权限管理、报表报送与信息披露等。

h、后续管理：由项目组对专项计划基础资产相关情况进行跟踪监管，对基

础资产产生现金流的划转归集和使用情况进行持续跟踪；项目组应协同资产管理总部做好专项计划的后续信息披露工作；资产管理总部负责专项计划资产的投资管理工作；项目组、资产管理总部和风险管理部及合规法务部应及时沟通联系，做好专项计划的后续风险管理。

（3）风险控制措施

管理人风险管理委员会是管理人风险管理的决策机构，讨论和决定管理人重大风险管理事项，并对创新业务和重大项目进行决策。风险管理部作为管理人风险管理的常设部门，是管理人投资银行类业务内部控制第三道防线的组成部分，应当通过介入主要业务环节、把控关键风险节点，实现公司层面对投资银行类业务风险的整体管控。风险管理部通过实施风险监测和评估、开展风险排查、进行风险提示等措施，切实履行对投资银行类业务信用、流动性、操作等风险的控制职责。风险管理部门、合规管理部门在资产管理总部的协助下定期对资产管理总部内各个业务环节中的风险点进行识别、监控、预警、分析和评估。

管理人资产管理业务内部控制的组织体系由董事会、风险管理委员会、风险管理部门、合规管理部门、稽核审计部、资产管理总部合规风控岗组成。风险管理部门、合规管理部门负责落实风险管理和合规管理工作的具体事宜；稽核审计部对资产管理业务进行常规稽核或专项稽核，并提供稽核报告。资产管理总部设合规风控专员，其职责如下：协助资产管理总部总经理建立和健全部门各项内部控制制度；根据管理人资产管理业务各项规章制度，对资产管理总部员工执业行为、投资管理业务资金流向、规章制度执行情况进行风险合规监控；实时监控投资管理的风险预警指标和日常监控事项，监督投资主办人对止损计划的执行，并向部门总经理及相关人员汇报；配合风险管理委员会及管理人相关部门的监督检查。

（七）违法违规情况

2024年4月16日，因涉国美通讯、紫鑫药业非公开发行股票保荐业务未勤勉尽责，公司收到中国证券监督管理委员会《立案告知书》（证监立案字0382024051号）；2024年11月8日，公司收到中国证监会《行政处罚事先告知

书》(处罚字[2024]163号);2025年1月8日,公司收到中国证监会《行政处罚决定书》([2025]1号)

中国证监会认为,东吴证券在为国美通讯2020年非公开发行股票提供保荐承销服务过程中未勤勉尽责,未审慎核查发行募集文件的真实性、准确性,出具的《发行保荐书》《非公开发行股票发行过程与认购对象合规性的报告》等文件存在虚假记载,上述行为违反《证券法》第十条第二款、第二十九条的规定,构成《证券法》第一百八十二条、第一百八十四条的情形。对于东吴证券上述违法行为,张琦、王新为直接负责的主管人员。

中国证监会认为,东吴证券在为紫鑫药业2014年非公开发行股票提供保荐(含持续督导)服务过程中未勤勉尽责,出具的《发行保荐书》等文件存在虚假记载,上述行为违反2005年《证券法》第十一条第二款的规定,构成2005年《证券法》第一百九十二条的情形。对于东吴证券上述违法行为,蒋序全、李佳佳为直接负责的主管人员。

在监管部门调查过程中,东吴证券及相关人员积极提供资料、配合调查。根据当事人违法事实、性质、情节与社会危害程度,依据2005年《证券法》第一百九十二条,《证券法》第一百八十二条、第一百八十四条的规定,中国证监会决定:1、对东吴证券股份有限公司责令改正,给予警告,针对国美通讯项目,没收保荐业务收入943,396.23元,并处以100万元罚款,没收承销业务违法所得4,716,981.13元,并处以50万元罚款;针对紫鑫药业项目,没收保荐业务收入2,068,000元,并处以4,136,000元罚款;2、对张琦给予警告,并对保荐执业行为和承销执业行为分别处以50万元、20万元罚款;3、对王新给予警告,并对保荐执业行为和承销执业行为分别处以50万元、20万元罚款;4、对蒋序全给予警告,并处以20万元罚款;5、对李佳佳给予警告,并处以10万元罚款。

上述事项不涉及资产证券化业务,不属于被监管部门限制参与资产证券化业务活动资格的情况,不会对本次专项计划发行构成实质性障碍,东吴证券拥有担任资产证券化业务管理人的资格。

五、物业运营方/运营收入差额补足义务人的基本情况

本资产支持专项计划的物业运营方为苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司。

(一) 基本资料

注册名称：苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司

法定代表人：张志杨

成立日期：2009 年 12 月 11 日

注册资本：500 万元

注册地址：苏州工业园区启月街 198 号

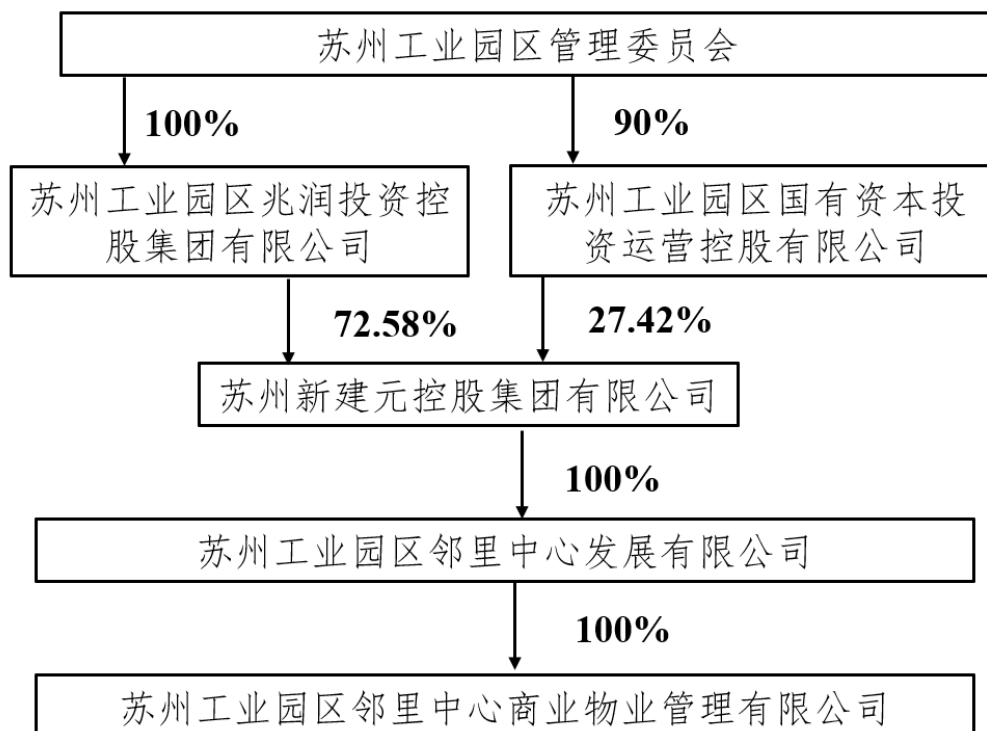
经营范围：对商业、酒店等物业进行投资管理；提供物业服务、酒店管理、餐饮管理；自有房屋及场地租赁；设计、制作各类广告，代理自制广告业务，广告发布；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 物业运营方的历史沿革

苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司，原名苏州工业园区融鼎资产管理有限公司，成立于 2009 年 12 月，注册资本 500 万元，是苏州工业园区邻里中心发展有限公司旗下全资子公司，主要负责“邻里中心”等社区商业系列品牌的运营管理、管理输出、研究发展、前期投资咨询、项目策划等，开展社区商业项目租赁代理、销售代理等业务。2010 年 11 月 11 日，公司名称变更为苏州工业园区融鼎资产物业服务有限公司。2014 年 8 月 20 日，公司法定代表人由柏贵之更改为谢易涵。2016 年 5 月 4 日，正式更名为苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司。2020 年 6 月 5 日，公司法定代表人由谢易涵更改为李建忠。2025 年 11 月 21 日，公司法定代表人由李建忠更改为张志杨。

(三) 股权及组织架构

苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司是苏州工业园区邻里中心发展有限公司旗下全资子公司。苏州工业园区邻里中心发展有限公司持有邻里商管 100% 股权，是公司的控股股东，苏州工业园区管理委员会是公司的实际控制人。截止计划说明书签署日，公司股权结构如下所示：



公司设有资产运营部、物业运营管理部、综合管理部与财务部四个职能部门，公司组织架构如下图所示：

商管公司本部：
29人



(四) 邻里中心商管的治理结构

1、股东

公司不设股东会。股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 委派和更换董事，决定董事的报酬事项；
- (3) 审批董事的报告；
- (4) 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (7) 对发行公司债券作出决定
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决定；
- (9) 修改公司章程。

股东作出变更公司登记事项、修改公司章程、增加或者减少注册资本以及公司合并、分离、解散或变更公司形式的决定，应当采取书面形式，盖章后置

备于公司。

2、董事

公司设董事一名，由股东委派产生。董事任期每届三年。董事行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定公司的内部管理机构设置；
- (9) 决定聘任或解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制订公司的基本管理制度。

3、经理

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘。经理对董事负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；

- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事授予的其他职权。

4、监事

公司不设监事会，不设监事。

(五) 邻里中心商管重要规章制度

1、专项管理制度

邻里中心商管为深入贯彻落实“三重一大”事项决策制度，根据园区国资办、组织人事局、监察局印发的关于《进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的实施意见》文件精神，以及总公司《“三重一大”专项管理制度》的要求，规范公司领导干部决策行为，严格决策程序，防止决策失误，提高领导干部决策的科学化、民主化、公开化，更好地贯彻民主集中制原则，加强党风廉政建设，促进廉洁从业，特制定《“三重一大”专项管理制度》。“三重一大”事项，是指公司的重大事项决策、重要人事任免、重大项目安排和大额资金运作事项。“三重一大”事项坚持集体决策原则。

具体决策规则和程序如下：

领导集体研究决定重大问题的会议，须有三分之二以上领导成员到会方可举行，其中分管该项工作的领导成员必须到会。

(1) 重大决策事项议事程序

公司领导班子主要领导提出意向和要求；重大事项议题明确后，相关职能部门应深入调查研究、认真听取各方面意见后，根据管理权限和流程提出初步方案；集体酝酿讨论，按照决策的内容和形式，分别由公司管理层会进行集体研究并上报总公司管理层会审核。由相关部门或分管领导提交会议讨论，按照集体研究与个人分工负责相结合的原则，在集思广益的基础上，集中应到会人数的二分之一以上的多数人意见、作出集体决定后上报总公司管理层会审核通

过后执行。

（2）重要人事任免议事程序

重要人事任免，按照干部管理权限和岗位需要，在公司综合管理部对干部组织考察等基础上，由公司管理层会集体研究后上报总公司党委会决定；讨论重要干部任免时，若涉及领导成员及直系亲属的，该领导成员应予回避；重要人事任免时，如涉及公示流程，需于公示完成后按规定程序发文。

（3）重大项目安排议事程序

根据重大项目安排决策的内容，由公司相关部门或分管领导提出；重大项目安排议题明确后，相关职能部门应组织调研，进行可行性研究与论证。并认真听取各方面意见后，根据管理权限和流程提出初步方案，上报总公司管理层会；重大项目安排由公司管理层会进行集体讨论后，上报总公司管理层会做出决策。

（4）大额资金运作决策事项

由公司有关职能部门提出资金使用的年度计划或预算外资金使用意向、额度；大额度资金使用应严格按照财务制度，对资金使用、对外投资、担保、重大固定资产购置、核销的权限和流程处理；由公司管理层会进行集体决策，并上报总公司管理层会审核通过后执行。

2、运营管理制度

根据公司总体战略发展要求，为了对苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司的运营项目全程管理，指导运营工作按规范流程推进和有序开展，不断提高运营管理的整体水平和市场竞争力，公司制定了《运营管理制度》。制度明确了操作程序，包括营销策划、项目租赁、客户服务、运营项目租赁价格制定、运营管理规程和租赁价格调整管理办法。

3、持有类资产租金收缴制度

邻里中心商管制定了《持有类资产租金收缴制度》，以规范持有类资产经营行为，提升苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司管理水平和盈利能力，

进一步提高市场竞争力，规避经营过程中租金催缴工作带来的风险，保证相关催缴工作按规范流程推进和有序开展。近三年受托资产租金收缴均维持在 100%。

4、招标及采购管理规定

邻里中心商管结合业务实际运营情况，制定了《招标及采购管理规定》，以对招标及采购过程进行规范和控制，建立健全招标和采购管理制度，使招标和采购的全过程符合法律、法规相关规定并在受控状态下进行，不断提高采购物品的产品质量和外包服务的服务水准，保持合理库存，提高资金的使用效率。

(六) 邻里中心商管经营情况及财务状况

1、公司经营范围

公司经营范围包括：对商业、酒店等物业进行投资管理；提供物业服务、酒店管理、餐饮管理；自有房屋及场地租赁；设计、制作各类广告，代理自制广告业务，广告发布；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。

2、经营情况

主营业务收入（万元）						
年份	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	3,338.29	30.51%	6,097.06	51.21%	5,579.08	56.75%
服务收入	7,739.82	70.74%	5,813.55	48.83%	3,911.07	39.78%
其他	-137.08	-1.25%	-4.24	-0.04%	341.39	3.47%
合计	10,941.03	100.00%	11,906.37	100.00%	9,831.54	100.00%

近三年公司主营业务收入分别为 9,831.54 万元、11,906.37 万元和 10,941.03 万元，其中主要收入来源包括物业管理收入和服务收入，近三年，物业管理收入分别为 5,579.08 万元、6,097.06 万元和 3,338.29 万元，分别占主营业务收入的 56.75%、51.21%和 30.51%，占比不断下降。近三年，服务收入分别为 3,911.07 万元、5,813.55 万元和 7,739.82 万元，分别占主营业务收入的 39.78%、48.83%和 70.74%，占比不断上升。

近三年公司主营业务成本分别为 10,974.39 万元、12,689.09 万元和 13,366.03 万元，构成与主要业务收入接近。

3、近三年及一期财务报表

根据苏州金鼎会计师事务所有限公司对邻里商管出具的 2022 年审计报告（金鼎会审字（2023）第 1029 号）、2023 年审计报告（金鼎会审字（2024）第 1045 号）、2024 年审计报告（金鼎会审字（2025）第 1025 号）。邻里商管 2025 年 1-9 月报表未经审计，主要财务数据如下。

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	555.50	1,413.05	1,048.20	605.60
应收账款	1.30	103.56	449.95	505.39
预付款项	544.97	128.56	175.01	17.06
其他应收款	220.97	211.95	72,821.78	80.04
其他流动资产	-	362.28	314.08	336.26
流动资产合计	1,322.74	2,219.39	74,809.02	1,544.35
非流动资产：				
固定资产	359.30	493.06	706.20	747.82
无形资产	282.72	259.66	0.98	1.61
长期待摊费用	-	-	-	4,590.98
递延所得税资产	-	-	20.07	19.75
非流动资产合计	642.02	752.72	727.26	5,360.16
资产总计	1,964.76	2,972.11	75,536.27	6,904.51
流动负债：				
短期借款	1,000.00	-	-	-
应付账款	1,959.23	2,045.21	2,381.55	347.00
预收款项	0.05	0.05	14.59	15.77
合同负债	39.20	399.77	488.26	431.38
应付职工薪酬	1,329.28	1,541.04	1,465.63	1,382.49
应交税费	-414.11	0.60	0.71	0.91
其他应付款	13,332.80	11,962.37	79,989.25	12,572.65
流动负债合计	17,246.46	15,949.04	84,339.99	14,750.20
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	17,246.46	15,949.04	84,339.99	14,750.20

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
所有者权益：				
实收资本	500.00	500.00	500.00	500.00
未分配利润	-15,781.70	-13,476.93	-9,303.72	-8,345.69
所有者权益合计	-15,281.70	-12,976.93	-8,803.72	-7,845.69
负债及所有者权益总计	1,964.76	2,972.11	75,536.27	6,904.51

近三年及一期公司总资产分别为 6,904.51 万元、75,536.27 万元、2,972.11 万元和 1,964.76 万元。近三年及一期公司负债总计分别为 14,750.20 万元、84,339.99 万元、15,949.04 万元和 17,246.46 万元。公司资产负债 2023 年大幅波动原因主要为邻里发展的股东往来款。近三年及一期资产负债率分别为 213.63%、111.65%、536.62%和 877.79%，主要原因是公司承担了老邻里中心的维修改造费用，以及担任运营管理机构支付了差额补足金，导致未分配利润持续为负。

(2) 利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	8,684.38	10,941.03	11,906.37	9,831.54
减：营业成本	9,870.19	13,366.03	12,689.09	10,974.39
税金及附加	1.22	1.11	30.75	3.00
销售费用	353.61	769.84	440.80	524.36
管理费用	733.52	1,103.32	1,057.73	995.64
财务费用	6.60	15.24	22.68	-39.77
其中：利息费用	6.46	17.50	23.35	-39.81
利息收入	-0.60	3.06	5.07	3.64
加：其他收益	24.35	33.46	213.13	27.75
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-0.94	15.63	-1.28	-23.80
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-0.01	-0.12	-	-0.13
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-2,257.35	-4,265.54	-2,122.84	-2,622.26
加：营业外收入	47.70	112.50	1,407.18	37.95
减：营业外支出	95.12	0.10	242.69	5,094.49
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-2,304.77	-4,153.14	-958.35	-7,678.80
减：所得税费用	-	20.07	-0.32	25.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-2,304.77	-4,173.21	-958.03	-7,704.21

近三年及一期公司实现营业收入分别为 9,831.54 万元、11,906.37 万元、10,941.03 万元和 8,684.38 万元，发生营业成本分别为 10,974.39 万元、12,689.09

万元、13,366.03 万元和 9,870.19 万元。近三年及一期公司实现净利润分别为-7,704.21 万元、-958.03 万元、-4,173.21 万元和-2,304.77 万元。净利润为负的主要原因为公司主营业务成本率较高，承担的部分老邻里中心的维修改造费用较高，以及担任类 REITs 运营管理机构支付了差额补足金。

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 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	8,944.22	11,608.68	11,166.02	9,676.38
收到的税费返还	-	-	-	165.56
收到其他与经营活动有关的现金	984.84	1,244.82	1,560.89	4,118.78
经营活动现金流入小计	9,929.07	12,853.49	12,726.91	13,960.71
购买商品，接受劳务支付的现金	7,514.98	7,936.96	8,496.32	8,733.91
支付给职工以及为职工支付的现金	3,537.29	3,970.89	3,617.74	3,340.59
支付的各项税费	40.69	37.77	476.79	49.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,597.59	2,143.16	6,222.66	1,369.03
经营活动现金流出小计	12,690.55	14,088.78	18,813.52	13,493.23
经营活动产生的现金流量净额	-2,761.49	-1,235.29	-6,086.62	467.48
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	-	0.39	9,109.82	0.27
投资活动现金流入小计	-	0.39	9,109.82	0.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89.61	400.26	2,557.26	3,058.91
投资支付的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	89.61	400.26	2,557.26	3,058.91
投资活动产生的现金流量净额	-89.61	-399.87	6,552.56	-3,058.64
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款所收到的现金	1,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,000.00	124,600.00	87,600.00	1,910.54
筹资活动现金流入小计	3,000.00	124,600.00	87,600.00	1,910.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	6.46	-	23.35	-
支付的其它与筹资活动有关的现金	1,000.00	122,600.00	87,600.00	-
筹资活动现金流出小计	1,006.46	122,600.00	87,623.35	-
筹资活动产生的现金流量净额	1,993.54	2,000.00	-23.35	1,910.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-857.55	364.85	442.60	-680.61
加：期初现金及现金等价物余额	1,413.05	1,048.20	605.60	1,281.83
六、期末现金及现金等价物余额	555.50	1,413.05	1,048.20	601.22

近三年及一期经营活动现金流净额分别为 467.48 万元、-6,086.62 万元、-1,235.29 万元和-2,761.49 万元，呈波动下降趋势，主要原因为经营成本上升。近三年及一期投资活动现金流净额分别为-3,058.64 万元、6,552.56 万元、-399.87 万元和-89.61 万元，呈波动趋势。近三年及一期筹资活动现金流净额分别为 1,910.54 万元、-23.35 万元、2,000.00 万元和 1,993.54 万元，呈波动趋势。

4、债务状况

截至 2025 年 9 月 30 日，邻里中心商管存在一笔短期借款，无对外担保、资产的抵质押事项。

(七) 邻里中心商管资信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，邻里商管存续一笔短期借款，金额 1000 万元，预计正常还本付息，公司资信情况优良。邻里商管无外部信用评级。

(八) 邻里中心商管业务开展情况

苏州工业园区邻里中心商业物业管理有限公司，成立于 2009 年 12 月，注册资本 500 万元，是苏州工业园区邻里中心发展有限公司旗下全资子公司，主要负责“邻里中心”等社区商业系列品牌的运营管理、管理输出、研究发展、前期投资咨询、项目策划等，开展社区商业项目租赁代理、销售代理等业务。

公司作为邻里中心公司的核心运营团队，拥有一支两百多人的专业团队，培养和引进了百货、零售、规划、机电等领域的专业人才。本部人员大部分出自专业商业机构，熟悉现代商业理论、企业管理知识及商业地产项目的整体运营流程，具有系统的相关业态的专业知识结构。公司在招商管理、形象管理、营运规范、营销策划、客服保障、物业管理等方面拥有卓越的竞争优势，具有敏锐的商业触觉、快速的市场反应及分析能力，专业招商谈判技巧，有较强的全局掌控能力，处理各种突发事件的应变能力及危机公关能力。

公司致力于整合商业地产空间，以专业的资产运营管理理念赋予项目生命力。以专业服务运作模式为基础，依托完整的市场定位体系、优势资源，提升项目的市场形象，保持良好的市场竞争优势，传导先进商业管理理念，保障项目可持续性发展，提升资产价值，最终达成开发方、买卖方、运营方等多方共赢局面。

公司借助 20 年运营经验，营造更安全、舒适、便捷的消费环境，努力满足客户消费和体验需求；公司努力为零售商提供良好经营条件和满意服务，在专业的服务和支持中，助力品牌成长、持续提升商户盈利水平；公司凭借对市场的透彻了解和对行业的精准分析以及强大的执行力，为产权人可以提供持续增长的回报，实现资产保值增值。

截至 2025 年 9 月末，邻里中心商管运营项目有新城、贵都、师惠、沁苑、水坊路、玲珑、湖东、景城、方洲、兆佳巷、斜塘、东沙湖、独墅湖、翰林一期、翰林二期、科技城、唯盛、常熟滨江、漕湖、太仓港城、邻瑞广场、文荟、星塘等 23 个项目，总建筑面积逾 150 万平方米，每个项目均已成为区域性商业服务亮点，并带动了周边住宅品质的提升。未来，公司将为社区商业提供更专业、更全面、更高品质的商业资产增值服务。

租金管理方面，采用“付六押一”和“付三押三”的制度。邻里中心商管物业租金收缴率较高，截至 2025 年 9 月末，物业租金平均收缴率约为 99%。

(九) 基础资产与自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

目前，公司运营项目中无自有资产，运营的其他受托资产有阳澄湖、水坊路、唯盛、科技城、斜塘、太仓港城、漕湖、常熟滨江、独墅湖、文荟、星塘共 11 个项目。基础资产有专门的运营团队负责，同时，与受托项目单独记账、独立核算，保证了基础资产独立于其他的固有财产。

六、托管人基本情况

专项计划的托管人为中信银行股份有限公司苏州分行。

(一) 基本资料

注册名称：中信银行股份有限公司苏州分行

负责人：张凯

成立日期：1992 年 12 月 30 日

注册地址：苏州市工业园区苏州大道东 266 号金融港商务中心西楼

经营范围：本外币存、贷、结算；票据承兑、贴现；汇兑、旅行支票、信用卡业务；代理收付和财产保管业务；经济担保和信用见证业务；经济咨询；中国人民银行和国家外汇管理局批准经营的其它金融业务。（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）

(一) 经营情况及资信水平

截止 2025 年三季度末，中信银行总资产 9.89 万亿元，总负债 9.06 万亿元，所有者权益 8421.92 亿元，实现营业收入 1566 亿元，净利润 542.67 亿元；截止 2025 年 9 月末，中信银行资本充足率 13.01%，核心一级资本充足率 9.59%。

苏州分行 2025 年前三季度整体经营情况良好。截止 9 月末，分行资产规模继续领先同业，总资产达到 2056 亿元；自营存款合计 1704 亿元（对公存款余额 1326 亿元，个人存款余额 378 亿元），增幅 5.69%；各项贷款 1913 亿元，增幅 2.94%，存贷款规模均位列苏州地区股份制商业银行第一名。分行经营效益平稳增长，营业净收入 29.52 亿元，其中非息收入 5.13 亿元。分行资产质量继续保持同业和系统内领先水平，不良资产余额 11.59 亿元，不良率 0.61%，低于当地股份制银行平均水平。分行全年未发生案件及重大风险事件，在苏州地区形象地位持续提升。

(二) 托管业务管理制度

中信银行严格遵守国家有关资产托管业务的法律法规、行业监管规章和行内有关管理规定，守法经营、规范运作、严格监察，确保业务的稳健运行，保证托管资产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时，保护资产

持有人的合法权益。

为规范业务经营运作，中信银行在托管业务经营范围内制定的相关制度主要如下：

序号	制度名称
1	《关于将部分资产托管产品协议签署及营运操作权限下放分行的通知》
2	《关于进一步优化资产托管项目审批流程的通知》
3	《中信银行托管产品银行账户管理办法》
4	《中信银行资产托管业务档案管理办法》
6	《中信银行资产托管及账管业务服务价格管理办法》
7	《中信银行资产托管资金清算业务管理办法》
8	《中信银行资产托管非估值产品会计核算业务管理办法》

相关制度涵盖了托管业务管理、托管营运操作规程、会计核算、信息披露、内控稽核监控、保密和档案管理等资产托管业务全方面内容，共同构成完善的全行资产托管业务的操作管理及风险防控措施。

中信银行苏州分行为进一步加强全行资产托管业务精细化管理水平，防范和控制风险，提高工作效率，结合分行的实际情况，建章立制，明确了分行资产托管业务所涉及的各部门职责，制定了托管项目的审批流程。

七、基金管理人基本情况

东吴创业投资有限公司拟担任私募基金的基金管理人。

（一）基本情况

公司名称：东吴创业投资有限公司

注册地址：昆山市花桥经济开发区金洋路 15 号总部金融园 B 区 B2 栋五层

成立日期：2010 年 1 月 7 日

注册资本：120,000 万元人民币

法定代表人：王振亚

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（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）

（二）历史沿革与经营情况

公司成立于 2010 年 1 月 27 日，由东吴证券股份有限公司投资设立，目前其股权结构如下：

单位：万元、%

股东	出资数额		出资比例
	认缴注册资本	实缴注册资本	
东吴证券股份有限公司	120,000	105,420	100.00

东吴创业投资有限公司成立于 2010 年 1 月，是经中国证监会批准的券商私募基金子公司，由东吴证券股份有限公司全资控股，专门从事私募基金管理业务。作为东吴证券核心业务之一，是苏州创业投资机构中资本规模最大、投资能力最强的创业投资机构之一，现为苏州股权投资基金协会理事单位。

东吴创投具有较强资产管理能力，截至 2025 年 4 月末，东吴创投在管基金 28 支，管理规模达 124.82 亿元。东吴创投在与企业、政府母基金等相关机构投资者展开灵活合作，设立股权投资基金的同时，也在积极探索包括纾困类、乡村振兴及产业并购基金等多种新型股权投资平台建立、管理与投资思路，以期实现与投资者、被投企业等多方的共享共赢。

东吴创投未来拟继续与苏州下辖各区县合作设立产业基金，重点关注、投

资电子信息、高端装备制造、先进材料、生物医药等苏州支柱产业，协助苏州各区县扶持当地支柱产业发展。目前已分别与太仓、常熟、吴江、相城分别成立东吴科创培育系列基金。通过基金配合地方政府招商引资，为支柱产业赋能，协助当地形成创新链、人才链、产业链、资本链“四链融合”的产业生态圈。

（三） 风险管理制度

1、风险管理的组织机构

东吴创投建立董事会、监事、总经理、风险控制委员会等组成的多机构、多层次、多角度的风险防控体系，确保公司风险管理的有效性。

董事会有权制定、解释和修改风险管理制度，有权聘任、解聘风险控制委员会委员，有权听取总经理、风险控制委员会的工作报告，有权对一切违反风险管理制度的行为进行处理。

监事根据法律、法规及公司章程的规定，监督和检查风险管理制度的制定与执行情况，监督和检查董事会、高级管理人员履行风险管理职责的情况。监事有权列席董事会会议以便了解风险管理工作情况，并有权要求总经理、风险控制委员会报告风险管理工作。对于监督和检查过程中发现的问题，监事有权要求相关责任人立即予以整改，必要时可直接向股东报告。

总经理负责执行董事会、监事、风险控制委员会作出的有关风险管理的决定。总经理有权监督和检查公司各部门和员工执行风险管理制度的情况，在董事会授权范围内可以对违反风险管理制度的行为进行处理。

风险控制委员会在董事会领导下专司风险管理工作，向董事会、监事报告工作。风险控制委员会委员履行职责必须保持充分的独立性，对风险事项作出独立、客观、公正的判断。风险控制委员会委员不得屈从于任何董事、高级管理人员的压力或者受其他机构和个人的不当影响，对于违反风险管理制度的指令或者授意必须予以拒绝，并及时向董事会、监事报告。

风险控制委员会主任（原则上由公司风险管理负责人担任）召集和主持风险控制委员会会议，主任因故不能召集和主持的，应当指定其他委员代为召集和主持。

董事会根据公司发展情况，可以决定设立风险管理部门，作为风险控制委员会的常设办事机构，负责完成董事会、总经理及风险控制委员会交办的事项。

2、管理风险控制

东吴创投应当建立和完善内部管理制度，并采取有效的激励和约束措施，防范公司相关业务的合规风险、道德风险、操作风险等各类风险。

东吴创投制定和执行风险控制制度，建立风险控制机制。东吴创投对风险控制制度的落实情况进行定期和不定期的检查，发现管理制度是否存在缺陷和实施中是否存在问题，并及时予以改进，确保管理制度的有效实施。

东吴创投与股东之间建立有效的隔离墙制度，实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

东吴证券股份有限公司应当选派人员作为东吴创投及二级管理子公司的高级管理人员负责合规及风险管理工作，并由东吴证券股份有限公司合规及风险管理负责人考核和管理，且不得兼任与其合规或风险管理职责相冲突的职务。

东吴创投应当对股东投入公司的资产独立登记、建帐、核算、管理。

东吴创投设立独立的财务会计部门，并建立独立完整的财务核算体系和财务管理制度，与股东分开核算。

东吴创投应当建立健全利益冲突识别和管理机制，及时、准确地识别与证券公司投资银行、自营、资产管理、投资咨询、另类投资等业务与私募基金业务之间以及各私募基金之间可能存在的利益冲突，评估其影响范围和程度，采取有效措施管理利益冲突风险。

东吴创投不得直接或者间接持有其股东、受同一股东控股的其他子公司的股权或股份，或者以其他方式向其股东、受股东控股的其他子公司投资。

东吴证券股份有限公司可以根据合同约定或内控制度规定，为公司的合规管理、风险管理、稽核审计、人力资源管理、信息技术和运营服务等方面提供支持和服务，但不得因此导致公司的独立性受到损害。

东吴创投不得进行下列行为：

（1）以自有资金投资于除法规规定以外的投资标的；

（2）从事或变相从事实体业务，财务投资的除外；

（3）直接或间接从事民间借贷、担保、保理、典当、融资租赁、网络借贷信息中介、众筹、场外配资等任何与私募基金管理相冲突或者无关的业务，与股权投资相关的财务顾问业务除外；

（4）以拟投资企业聘请证券公司或证券公司的承销保荐子公司担任保荐机构或主办券商作为对企业进行投资的前提；

（5）直接或间接为关联方提供借款等融资，为关联方违规融资提供便利，以及与关联方进行不正当交易、利益输送、内幕交易和操纵市场等违法违规行为；

（6）中国证监会和协会禁止的其他行为。

3、投资风险控制

投资应遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。

在开发项目资源过程中，应当遵守公司关于投资范围的规定，对不符合公司投资范围的项目不得申请项目立项。立项项目应当取得项目公司的真实材料，

填写完整的《项目投资立项审批表》。

项目组的尽职调查工作必须按照公司的有关规定进行，充分关注项目公司所在行业的特点和项目公司的经营管理情况，防范和化解由于信息不对称可能带来的各种风险。项目组应当拟定尽职调查提纲、尽职调查材料清单，保存完整的尽职调查工作底稿，撰写符合要求的投资建议书。项目组在设计投资方案和起草投资协议过程中，应当勤勉尽责，保持应有的谨慎，最大限度维护公司的权益。

风险管理部门应督查项目组的尽职调查工作，并参与投资协议的起草与谈判。风险管理部门认为项目公司或者投资协议存在重大风险的，应当在审慎调查的基础上就所涉问题发表独立意见，并提交总经理处理。

风险控制委员会应向投资决策部门提交《项目投资风险评估报告》，就项目投资的风险事宜发表独立的意见。

项目投资执行应当取得相关的审核批准手续，正式投资协议文本，项目公司验资报告，工商变更核准通知书等文件、资料。

在项目投资的后续管理过程中，项目组应及时向风险管理部门报告项目公司的经营风险情况，风险管理部门应对所涉风险因素进行评估，并提出相关意见。

项目退出时，项目组应提交《项目投资退出方案》，提交原投资决策部门。项目投资退出执行完毕，应对项目进行总结。

4、监督、检查和考核

公司对风险管理制度的落实情况进行定期和不定期的检查，对检查中发现的问题及时予以改进，确保风险管理制度的有效实施。

风险管理部门负责风险管理的日常检查监督工作。

风险管理部门对于检查中发现的风险管理缺陷及实施中存在的问题，应及时向总经理报告，并在向总经理报告后进行追踪，以确定相关部门已及时采取适当的改进措施。公司将前款所发现的风险管理缺陷及实施中存在的问题列为各部门绩效考核的重要项目。

公司风险管理的有效性接受股东和公司董事会的监管、评价，评价结果作为公司对风险控制委员会委员及风险管理部门考核的重要依据。

风险控制委员会及风险管理部门的工作资料，包括风险管理报告、工作底稿及相关资料，保存时间不少于十年。

八、项目公司

物业资产目前分别由十个项目公司持有，各项目公司的情况如下：

(一) 苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司（以下简称“新城公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 31 日

注册资本：7,463.15 万元

统一社会信用代码：91320594MA1QEG9G0R

注册地址：苏州工业园区现代大道 158 号 B325 室

经营范围：邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；餐饮服务；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 7463.15 万人民币，实缴资本 7463.153333 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 29 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，新城公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	7463.15	7463.15	100
合计		7463.15	7463.15	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作；
- (二)执行股东的决定；
- (三)决定公司的经营计划和投资方案；
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八)决定公司内部管理机构的设置；
- (九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三)拟订公司内部管理机构设置方案；

(四)拟订公司的基本管理制度；

(五)制定公司的具体规章；

(六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

4、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对新城公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0173 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对新城公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29162 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29016 号），审计意见为标准无保留意见。公司最近三年财务数据如下：

新城公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	1,016.20	783.85	103.73
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	24.08	559.83	1,496.12
预付款项	15.56	12.58	1.23
其他应收款	77.73	51.84	13.43
其他：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	1.25
流动资产合计	1,133.56	1,408.10	1,615.77
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	19,800.00	20,100.00	20,100.00
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	19,800.00	20,100.00	20,100.00
资 产 总 计	20,933.56	21,508.10	21,715.77
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	5.22
预收款项	90.45	18.37	15.01
合同负债	9.79	4.22	0.75
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	122.63	118.92	123.57
应付利息	-	-	-
其他应付款	1,520.56	1,252.84	10,924.21
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	11,640.00
其他流动负债	-	0.25	0.05
流动负债合计	1,743.43	1,394.61	22,708.80
非流动负债：	-	-	-
长期借款	13,386.67	13,386.67	-
应付债券	-	-	-
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	2,369.30	2,331.08	2,241.90
其他非流动负债	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
非流动负债合计	15,755.96	15,717.75	2,241.90
负债合计	17,499.39	17,112.36	24,950.70
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	7,463.15	7,463.15	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	1,609.01	1,609.01	1,609.01
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	-5,687.99	-4,726.42	-4,993.95
所有者权益合计	3,434.17	4,395.75	-3,234.94
负债和所有者权益合计	20,933.56	21,508.10	21,715.77

新城公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,313.52	1,464.38	57.91
二、营业总成本	1,866.90	1,082.28	1,187.37
其中：营业成本	917.77	424.05	54.43
税金及附加	167.72	83.36	76.70
销售费用		-	-
管理费用	6.76	6.16	13.67
研发费用		-	-
财务费用	774.65	568.71	1,042.57
其中：利息费用	776.18	570.58	1,043.71
利息收入	1.65	2.20	1.22
加：其他收益		0.58	1,403.14
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	-300.00	-	-9,209.82

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	26.92	-28.34	5.98
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-826.45	354.33	-8,930.16
加：营业外收入	10.32	2.38	0.14
减：营业外支出	3.01	-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-819.15	356.71	-8,930.01
减：所得税费用	142.42	89.18	-1,807.62
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-961.57	267.53	-7,122.40

新城公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	2,033.93	751.99	72.94
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-15.20	1,644.25	4.96
经营活动现金流入小计	2,018.73	2,396.24	77.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,040.05	221.57	56.86
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	227.72	116.64	82.09
支付其他与经营活动有关的现金	-257.57	54.62	23.68
经营活动现金流出小计	1,010.20	392.83	162.63
经营活动产生的现金流量净额	1,008.53	2,003.41	-84.73
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	300.00	-	-
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金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	300.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	300.00	9,109.82	-
购建投资性房地产支付的现金		-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计	300.00	9,109.82	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-9,109.82	-
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		13,386.67	-
筹资活动现金流入小计	-	13,386.67	-
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	776.18	1,323.29	291.00
支付其他与筹资活动有关的现金		4,276.85	-
筹资活动现金流出小计	776.18	5,600.14	291.00
筹资活动产生的现金流量净额	-776.18	7,786.53	-291.00
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	232.35	680.12	-375.73
加:年初现金及现金等价物的余额	783.85	103.73	479.46
六、期末现金及现金等价物余额	1,016.20	783.85	103.73

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(二) 苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司（以下简称“师惠公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5R329G

注册地址：苏州工业园区星海街 169 号 S110 室

经营范围：邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

（1）公司设立

苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

（2）变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐中变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 23 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，师惠公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作;
- (二)执行股东的决定;
- (三)决定公司的经营计划和投资方案;
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (八)决定公司内部管理机构的设置;
- (九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- (十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理,由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责,行使下列职权:

- (一)主持公司的生产经营管理工作,组织实施执行董事决定;
- (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- (三)拟订公司内部管理机构设置方案;
- (四)拟订公司的基本管理制度;
- (五)制定公司的具体规章;
- (六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- (七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对师惠公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0170 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对师惠公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29161 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29116 号），审计意见为标准无保留意见。师惠公司最近三年的财务状况如下：

师惠公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	224.98	455.60	235.19
交易性金融资产	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	65.65	16.00	12.95
预付款项	2,583.63	65.79	206.34
其他应收款	104.76	48.74	54.89
其他：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		-	-
合同工资		-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	6.71	-	1.26
流动资产合计	2,985.74	586.14	510.62
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	7,800.00	6,800.00	6,800.00
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	7,800.00	6,800.00	6,800.00
资 产 总 计	10,785.74	7,386.14	7,310.62
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	9.05	9.05	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
预收款项	89.52	117.35	30.76
合同负债	31.35	7.76	13.16
应付职工薪酬		-	-
应交税费	29.97	25.29	32.59
应付利息			
其他应付款	2,432.98	220.25	238.56
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动 负债		-	4,020.00
其他流动负债		0.47	0.79
流动负债合计	2,592.86	380.16	4,335.86
非流动负债：		-	-
长期借款	4,020.00	4,020.00	-
应付债券		-	-
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	1,359.93	1,211.29	1,208.49
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	5,379.93	5,231.29	1,208.49
负债合计	7,972.79	5,611.45	5,544.35
所有者权益：		-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具		-	-
资本公积	1,165.04	1,165.04	1,165.04
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	1,497.90	459.64	451.24
所有者权益合计	2,812.94	1,774.68	1,766.28
负债和所有者权益合计	10,785.74	7,386.14	7,310.62

师惠公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	814.42	595.72	593.96

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
二、营业总成本	624.35	584.27	556.76
其中：营业成本	267.46	243.51	132.50
税金及附加	71.65	60.05	49.10
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	4.32	4.91	9.00
研发费用		-	-
财务费用	280.92	275.81	366.17
其中：利息费用	281.47	276.54	366.85
利息收入	0.70	0.87	0.80
加：其他收益	0.08	0.54	1.40
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	1,000.29	-	-
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-3.54	-0.78	0.30
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,186.90	11.21	38.89
加：营业外收入	<0.01	-	6.28
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	1,186.90	11.21	45.17
减：所得税费用	148.64	2.80	77.35
五、净利润(亏损以“-”号填列)	1,038.26	8.40	-32.17

师惠公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	753.12	736.03	596.07
收到的税费返还	-	-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与经营活动有关的现金	2,215.63	179.72	28.41
经营活动现金流入小计	2,968.75	915.75	624.48
购买商品、接受劳务支付的现金	2,818.50	190.07	389.05
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	98.57	91.21	71.76
支付其他与经营活动有关的现金	50.86	23.31	9.15
经营活动现金流出小计	2,967.92	304.58	469.96
经营活动产生的现金流量净额	0.83	611.17	154.52
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	0.33	1.36	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	0.33	1.36	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
购建投资性房地产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额			
投资活动现金流出小计			-
投资活动产生的现金流量净额	0.33	1.36	-
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		4,020.00	-
筹资活动现金流入小计		4,020.00	-
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	231.78	392.11	296.26
支付其他与筹资活动有关的现金		4,020.00	-
筹资活动现金流出小计	231.78	4,412.11	296.26
筹资活动产生的现金流量净额	-231.78	-392.11	-296.26
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-230.62	220.41	-141.74
加:年初现金及现金等价物的余额	455.60	235.19	376.93
六、期末现金及现金等价物余额	224.98	455.60	235.19

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(三) 苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司（以下简称“沁苑公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5QHRXE

注册地址：苏州工业园区星港街 278 号 2 幢 203 室

经营范围：邻里中心管理；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 23 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

(3) 股权结构

截至 2025 年 9 月末，沁苑公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

(一)决定公司的经营方针和投资计划；

(二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

(三)审批执行董事的报告；

(四)审批监事的报告；

(五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

(六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

(七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(八)对发行公司债券作出决定；

(九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

(一)向股东报告工作；

(二)执行股东的决定；

(三)决定公司的经营计划和投资方案；

(四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(八)决定公司内部管理机构的设置；

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

- (一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三)拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四)拟订公司的基本管理制度；
- (五)制定公司的具体规章；
- (六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

- (一)检查公司财务；
- (二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理
- (三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事

务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对沁苑公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0179 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对沁苑公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29160 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29113 号），审计意见为标准无保留意见。沁苑公司最近三年的财务状况如下：

沁苑公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	549.56	396.63	228.24
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	7.73	38.42	8.41
预付款项	86.57	65.39	59.65
其他应收款	88.27	70.68	37.24
其他：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1.35	-	-
流动资产合计	733.49	571.13	333.55
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	4,800.00	4,800.00	4,800.00
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	4,800.00	4,800.00	4,800.00
资 产 总 计	5,533.49	5,371.13	5,133.55
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	28.56	59.68	31.30
合同负债	7.72	17.32	13.20
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	19.50	18.80	16.44
应付利息	-	-	-
其他应付款	588.96	561.30	508.83
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负 债	-	-	2,500.00
其他流动负债	-	1.04	0.79
流动负债合计	644.74	658.15	3,070.56
非流动负债：	-	-	-
长期借款	2,500.00	2,500.00	-
应付债券	-	-	-
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	590.30	543.14	505.64

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	3,090.30	3,043.14	505.64
负债合计	3,735.04	3,701.29	3,576.20
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	1,228.47	1,228.47	1,228.47
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	419.98	291.37	178.88
所有者权益合计	1,798.45	1,669.84	1,557.34
负债和所有者权益合计	5,533.49	5,371.13	5,133.55

沁苑公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	788.39	767.02	552.70
二、营业总成本	628.59	616.59	504.36
其中：营业成本	339.43	282.31	190.03
税金及附加	32.17	32.02	31.60
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	4.09	4.13	8.80
研发费用		-	-
财务费用	252.91	298.12	273.93
其中：利息费用	253.56	298.78	274.33
利息收入	0.76	0.80	0.47
加：其他收益	0.03	0.67	1.29
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)		-	-711.21
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-0.56	-2.32	-1.57
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	159.27	148.78	-663.15
加：营业外收入	16.50	1.22	0.61
减：营业外支出	<0.01	-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	175.77	149.99	-662.53
减：所得税费用	47.16	37.50	-163.62
五、净利润(亏损以“-”号填列)	128.61	112.49	-498.91

沁苑公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	813.38	735.55	645.18
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18.60	38.06	1.09
经营活动现金流入小计	831.97	773.61	646.27
购买商品、接受劳务支付的现金	378.18	137.04	266.05
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	62.71	63.00	55.46
支付其他与经营活动有关的现金	10.35	72.00	8.87
经营活动现金流出小计	451.23	272.04	330.39
经营活动产生的现金流量净额	380.74	501.57	315.88
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金额		-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
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		-	693.96
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计		-	693.96
投资活动产生的现金流量净额		-	-693.96
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		-	300.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,500.00	-
筹资活动现金流入小计		2,500.00	300.00
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	227.81	333.18	234.35
支付其他与筹资活动有关的现金		2,500.00	-
筹资活动现金流出小计	227.81	2,833.18	234.35
筹资活动产生的现金流量净额	-227.81	-333.18	65.65
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	152.93	168.39	-312.44
加:年初现金及现金等价物的余额	396.63	228.24	540.68
六、期末现金及现金等价物余额	549.56	396.63	228.24

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(四) 苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司（以下简称“玲珑公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5R2300

注册地址：苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 302 室

经营范围：邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 16 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 30 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，玲珑公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(十)修改公司章程;

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年,执行董事行使下列职权:

(一)向股东报告工作;

(二)执行股东的决定;

(三)决定公司的经营计划和投资方案;

(四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(八)决定公司内部管理机构的设置;

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理,由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责,行使下列职权:

(一)主持公司的生产经营管理工作,组织实施执行董事决定;

(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案;

(三)拟订公司内部管理机构设置方案;

(四)拟订公司的基本管理制度;

(五)制定公司的具体规章;

(六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对玲珑公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0174 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对玲珑公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29159 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29112 号），审计意见为标准无保留意见。玲珑公司最近三年的财务状况如下：

玲珑公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	855.22	556.70	248.31
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	11.24	0.90	18.49
预付款项	200.99	167.94	291.48
其他应收款	97.21	96.15	84.09
其他：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
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	1,164.67	821.70	642.37
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	12,800.00	12,800.00	12,800.00
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	12,800.00	12,800.00	12,800.00
资 产 总 计	13,964.67	13,621.70	13,442.37
流动负债：	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	8.96
预收款项	145.10	94.95	93.72
合同负债	38.56	22.98	29.55
应付职工薪酬		-	-
应交税费	59.83	33.24	50.38
应付利息			
其他应付款	1,298.46	1,297.79	1,126.50
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	7,560.00
其他流动负债		1.38	1.77
流动负债合计	1,541.94	1,450.35	8,870.89
非流动负债：		-	-
长期借款	7,560.00	7,560.00	-
应付债券		-	-
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	2,192.74	2,088.90	2,066.08
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	9,752.74	9,648.90	2,066.08
负债合计	11,294.69	11,099.24	10,936.96
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	2,150.72	2,150.72	2,150.72
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	369.26	221.73	204.68
所有者权益合计	2,669.98	2,522.46	2,505.40
负债和所有者权益合计	13,964.67	13,621.70	13,442.37

玲珑公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,764.38	1,773.75	1,232.74
二、营业总成本	1,441.71	1,742.13	1,134.48
其中：营业成本	684.22	901.13	306.59
税金及附加	148.80	146.16	107.84
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	9.46	6.90	10.28
研发费用		-	-
财务费用	599.23	687.93	709.77
其中：利息费用	600.41	688.93	710.42
利息收入	1.31	1.43	0.93
加：其他收益		2.16	3.09
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	0.29	0.03	-1,082.11
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	0.44	-0.30	0.07
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	323.41	33.52	-980.69
加：营业外收入	16.26	6.36	0.10
减：营业外支出	-	-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	339.66	39.87	-980.60
减：所得税费用	192.14	22.82	111.76
五、净利润(亏损以“-”号填列)	147.52	17.05	-868.84

玲珑公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	1,934.30	1,911.07	1,315.60
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	46.68	276.67	56.70
经营活动现金流入小计	1,980.97	2,187.74	1,372.29
购买商品、接受劳务支付的现金	753.42	835.96	582.23
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-
支付的各项税费	290.88	224.01	144.78
支付其他与经营活动有关的现金	67.01	28.22	10.59
经营活动现金流出小计	1,111.31	1,088.20	737.60
经营活动产生的现金流量净额	869.66	1,099.54	634.69
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	0.34	0.06	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	0.34	0.06	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	1,061.71
购建投资性房地产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	-	1,061.71
投资活动产生的现金流量净额	0.34	0.06	-1,061.71
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	-	-	550.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	7,560.00	-
筹资活动现金流入小计	-	7,560.00	550.00
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	571.48	791.20	509.03

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,560.00	-
筹资活动现金流出小计	571.48	8,351.20	509.03
筹资活动产生的现金流量净额	- 571.48	-791.20	40.97
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	298.52	308.40	-386.06
加:年初现金及现金等价物的余额	556.70	248.31	634.36
六、期末现金及现金等价物余额	855.22	556.70	248.31

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(五) 苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司（以下简称“金鸡湖公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5R9K4L

注册地址：苏州工业园区西华林街 88 号 430 室

经营范围：邻里中心管理；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；

物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，超过了 66%的江苏省同行，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 30 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 06 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，金鸡湖公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公	100	100	100

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
	司			
	合计	100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作；
- (二)执行股东的决定；
- (三)决定公司的经营计划和投资方案；
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(八)决定公司内部管理机构的设置；

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三)拟订公司内部管理机构设置方案；

(四)拟订公司的基本管理制度；

(五)制定公司的具体规章；

(六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法

律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对金鸡湖公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0172 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对金鸡湖公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29158 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29110 号），审计意见为标准无保留意见。金鸡湖公司最近三年的财务状况如下：

金鸡湖公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	4,445.38	3,787.03	1,077.10
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款融资			
应收账款	92.30	154.13	222.11
预付款项	502.70	463.19	1,817.41
其他应收款	461.25	646.88	452.73
其他：应收利息	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
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	5,501.63	5,051.22	3,569.35
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	84,700.00	85,300.00	85,300.00
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	84,700.00	85,300.00	85,300.00
资 产 总 计	90,201.63	90,351.22	88,869.35
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	2.66	-
预收款项	492.72	360.03	340.63
合同负债	188.48	396.61	180.09
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	234.64	251.56	317.72
应付利息			
其他应付款	2,102.75	2,377.07	2,105.52
持有待售负债	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
一年内到期的非流动负债	-	-	46,380.00
其他流动负债	-	23.80	10.80
流动负债合计	3,018.59	3,411.72	49,334.77
非流动负债：	-	-	-
长期借款	46,380.00	46,380.00	-
应付债券	-	-	-
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	2,968.65	3,942.73	3,682.52
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	49,348.65	50,322.73	3,682.52
负债合计	52,367.24	53,734.45	53,017.29
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	25,456.76	25,456.76	25,456.76
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	12,227.63	11,010.01	10,245.30
所有者权益合计	37,834.39	36,616.77	35,852.06
负债和所有者权益合计	90,201.63	90,351.22	88,869.35

金鸡湖公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	8,007.15	8,142.76	6,678.24
二、营业总成本	7,219.33	7,143.45	6,494.53
其中：营业成本	3,246.16	2,867.27	1,309.46
税金及附加	829.30	825.32	648.16
销售费用		-	-
管理费用	22.13	28.88	26.53

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
研发费用		-	-
财务费用	3,121.74	3,421.98	4,510.38
其中：利息费用	3,129.93	3,430.50	4,519.51
利息收入	8.31	8.85	9.30
加：其他收益	1.97	7.46	17.46
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	-600.22	-	-1,996.79
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	16.71	-7.49	-5.62
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	206.28	999.28	-1,801.23
加：营业外收入	37.27	25.64	25.54
减：营业外支出		-	3.15
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	243.55	1,024.92	-1,778.83
减：所得税费用	-974.07	260.21	-256.68
五、净利润(亏损以“-”号填列)	1,217.62	764.71	-1,522.15

金鸡湖公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	8,703.95	9,022.11	6,717.72
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	221.79	235.76	171.67
经营活动现金流入小计	8,925.74	9,257.87	6,889.39

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	3,482.63	1,526.37	3,211.17
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	1,160.25	1,181.54	930.04
支付其他与经营活动有关的现金	528.40	370.53	313.06
经营活动现金流出小计	5,171.28	3,078.45	4,454.27
经营活动产生的现金流量净额	3,754.46	6,179.42	2,435.12
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	<0.01	-	0.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	<0.01	-	0.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额	<0.01	-	0.08
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		46,380.00	-
筹资活动现金流入小计		46,380.00	-
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	3,096.11	3,469.49	4,309.24
支付其他与筹资活动有关的现金		46,380.00	-
筹资活动现金流出小计	3,096.11	49,849.49	4,309.24
筹资活动产生的现金流量净额	-3,096.11	-3,469.49	-4,309.24
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	658.35	2,709.93	-1,874.04
加:年初现金及现金等价物的余额	3,787.03	1,077.10	2,951.14
六、期末现金及现金等价物余额	4,445.38	3,787.03	1,077.10

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(六) 苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司（以下简称“湖东公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 31 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1QEG897J

注册地址：苏州工业园区星湖街 178 号 3 幢 201 室

经营范围：邻里中心管理；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 30 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 06 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，湖东公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

(一)决定公司的经营方针和投资计划；

(二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

(三)审批执行董事的报告；

(四)审批监事的报告;

(五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案;

(六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;

(七)对公司增加或者减少注册资本作出决定;

(八)对发行公司债券作出决定;

(九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

(十)修改公司章程;

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年,执行董事行使下列职权:

(一)向股东报告工作;

(二)执行股东的决定;

(三)决定公司的经营计划和投资方案;

(四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;

(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;

(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;

(八)决定公司内部管理机构的设置;

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理,由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责,行使

下列职权：

- (一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三)拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四)拟订公司的基本管理制度；
- (五)制定公司的具体规章；
- (六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

- (一)检查公司财务；
- (二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理
- (三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对湖东公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0177 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对湖东公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29157 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29109 号），审计意见为标准无保留意见。湖东公司最近三年的财务状况如下：

湖东公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	2,918.47	2,575.11	1,240.12
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收款项融资		-	-
应收账款	10.90	3.44	29.13
预付款项	44.98	21.89	665.40
其他应收款	223.72	242.51	137.62
其他：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		-	-
合同工资		-	-
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	3,198.06	2,842.95	2,072.26
非流动资产：		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
投资性房地产	25,300.00	25,800.00	25,800.00
固定资产		-	-
在建工程		-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
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	25,300.00	25,800.00	25,800.00
资 产 总 计	28,498.06	28,642.95	27,872.26
流动负债：		-	-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项	113.69	139.69	112.49
合同负债	44.93	121.14	44.37
应付职工薪酬		-	-
应交税费	127.38	107.59	100.11
应付利息			
其他应付款	1,400.92	1,395.67	2,634.47
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负 债		-	14,940.00
其他流动负债		7.27	2.65
流动负债合计	1,686.93	1,771.35	17,834.09
非流动负债：		-	-
长期借款	16,634.31	16,634.31	-
应付债券		-	-
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	4,696.50	4,417.98	4,354.83
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	21,330.81	21,052.29	4,354.83
负债合计	23,017.74	22,823.65	22,188.92
所有者权益：	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	4,020.40	4,020.40	4,020.40
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	1,309.92	1,648.91	1,512.94
所有者权益合计	5,480.32	5,819.31	5,683.34
负债和所有者权益合计	28,498.06	28,642.95	27,872.26

湖东公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	3,648.93	3,628.71	2,641.25
二、营业总成本	3,109.24	3,401.19	2,604.43
其中：营业成本	1,538.43	1,641.80	784.87
税金及附加	319.84	321.14	230.86
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	9.19	5.45	14.96
研发费用		-	-
财务费用	1,241.78	1,432.80	1,573.74
其中：利息费用	1,246.83	1,438.04	1,579.34
利息收入	5.20	5.45	5.70
加：其他收益	0.31	4.50	6.54
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	-500.03	-	-100.00

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	2.29	-3.08	40.40
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	42.25	228.95	-16.23
加：营业外收入	11.07	23.67	65.21
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	53.32	252.61	48.98
减：所得税费用	392.31	116.64	160.12
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-338.99	135.97	-111.14

湖东公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	3,785.13	4,550.50	2,698.05
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	60.99	99.81	135.62
经营活动现金流入小计	3,846.13	4,650.31	2,833.67
购买商品、接受劳务支付的现金	1,735.91	1,224.60	1,582.27
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	467.89	478.83	334.60
支付其他与经营活动有关的现金	71.31	174.68	214.95
经营活动现金流出小计	2,275.11	1,878.11	2,131.82
经营活动产生的现金流量净额	1,571.02	2,772.20	701.85
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金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,694.31	-
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计		1,694.31	-
投资活动产生的现金流量净额		-1,694.31	-
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		16,634.31	-
筹资活动现金流入小计		16,634.31	-
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	1,227.67	1,437.21	1,673.10
支付其他与筹资活动有关的现金		14,940.00	-
筹资活动现金流出小计	1,227.67	16,377.21	1,673.10
筹资活动产生的现金流量净额	-1,227.67	257.10	-1,673.10
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	343.36	1,334.99	-971.25
加:年初现金及现金等价物的余额	2,575.11	1,240.12	2,211.37
六、期末现金及现金等价物余额	2,918.47	2,575.11	1,240.12

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(七) 苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司（以下简称“翰林公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5R7082

注册地址：苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 204 室

经营范围：邻里中心管理；洗衣服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

（1）公司设立

苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

（2）变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 13 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 30 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，翰林公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作；
- (二)执行股东的决定；
- (三)决定公司的经营计划和投资方案；
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (八)决定公司内部管理机构的设置；
- (九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

- (一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三)拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四)拟订公司的基本管理制度；
- (五)制定公司的具体规章；
- (六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对翰林公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0175 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对翰林公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29156 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29108 号），审计意见为标准无保留意见。翰林公司最近三年的财务状况如下：

翰林公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	1,417.91	1,116.39	730.06
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	90.09	25.64	22.89
预付款项	130.21	104.41	291.96
其他应收款	136.69	152.22	165.37
其他：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	14.08	-	13.05
流动资产合计	1,788.99	1,398.66	1,223.32
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	8,900.00	8,300.00	8,300.00
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	8,900.00	8,300.00	8,300.00
资 产 总 计	10,688.99	9,698.66	9,523.32
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8.92	5.17	-
预收款项	125.80	74.59	104.38
合同负债	34.79	41.21	30.30
应付职工薪酬		-	-
应交税费	44.35	37.21	39.93
应付利息			
其他应付款	594.80	599.93	522.89
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	4,050.00
其他流动负债		2.47	1.81
流动负债合计	808.67	760.58	4,749.30
非流动负债：	-	-	-
长期借款	4,050.00	4,050.00	-
应付债券	-	-	-
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	1,339.05	1,242.20	1,213.68
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	5,389.05	5,292.20	1,213.68
负债合计	6,197.72	6,052.78	5,962.99
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	1,936.32	1,936.32	1,936.32
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	2,404.96	1,559.56	1,474.02
所有者权益合计	4,491.28	3,645.88	3,560.34
负债和所有者权益合计	10,688.99	9,698.66	9,523.32

翰林公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,670.54	1,633.51	1,152.94
二、营业总成本	1,331.99	1,515.74	1,095.20
其中：营业成本	840.52	916.73	504.55
税金及附加	118.65	116.21	70.13
销售费用		-	-
管理费用	4.49	5.31	9.49
研发费用		-	-
财务费用	368.33	477.49	511.03
其中：利息费用	370.25	479.92	512.62
利息收入	2.07	2.76	1.73
加：其他收益	0.49	3.39	5.63
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	600.00	-0.04	-
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-0.90	-8.20	-0.74
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	938.14	112.93	62.63
加：营业外收入	4.26	1.13	0.10
减：营业外支出	0.14	-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	942.25	114.05	62.73
减：所得税费用	96.85	28.51	15.68
五、净利润(亏损以“-”号填列)	845.40	85.54	47.04

翰林公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	1,782.09	1,740.66	1,194.02
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	33.91	136.98	24.11
经营活动现金流入小计	1,816.00	1,877.65	1,218.13
购买商品、接受劳务支付的现金	939.92	805.44	777.81
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	174.00	171.30	111.39
支付其他与经营活动有关的现金	30.30	13.19	9.66
经营活动现金流出小计	1,144.22	989.93	898.86
经营活动产生的现金流量净额	671.78	887.71	319.27
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金额		-	-
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		-	-
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
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		4,050.00	-
筹资活动现金流入小计		4,050.00	-
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	370.25	501.39	522.13
支付其他与筹资活动有关的现金		4,050.00	-
筹资活动现金流出小计	370.25	4,551.39	522.13

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-370.25	-501.39	-522.13
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	301.53	386.32	-202.86
加:年初现金及现金等价物的余额	1,116.39	730.06	932.92
六、期末现金及现金等价物余额	1,417.91	1,116.39	730.06

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(八) 苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司（以下简称“贵都公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5QY07A

注册地址：苏州工业园区贵都大厦 1 幢 3C10C11 室

经营范围：邻里中心管理；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理、餐饮管理、酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务

信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 13 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 31 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，贵都公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作；
- (二)执行股东的决定；
- (三)决定公司的经营计划和投资方案；
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(八)决定公司内部管理机构的设置；

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三)拟订公司内部管理机构设置方案；

(四)拟订公司的基本管理制度；

(五)制定公司的具体规章；

(六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

(一)检查公司财务；

(二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理

(三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

(四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对贵都公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0176 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对贵都公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29155 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29107 号），审计意见为标准无保留意见。贵都公司最近三年的财务状况如下：

贵都公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	818.37	758.70	552.85
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收款项融资		-	-
应收账款	17.11	0.48	-
预付款项	41.67	26.01	102.06
其他应收款	26.37	36.44	28.06
其他：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		-	-
合同工资		-	-
持有待售资产		-	-

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	0.33	0.54	0.93
流动资产合计	903.85	822.17	683.90
非流动资产：		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
投资性房地产	3,500.00	3,700.00	3,700.00
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	3,500.00	3,700.00	3,700.00
资 产 总 计	4,403.85	4,522.17	4,383.90
流动负债：		-	-
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项	13.01	3.22	7.52
合同负债	6.42	11.23	9.91
应付职工薪酬		-	-
应交税费	20.68	16.40	13.71
应付利息			
其他应付款	201.58	216.71	169.48
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	2,100.00
其他流动负债		0.67	0.59
流动负债合计	241.69	248.23	2,301.21

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
非流动负债：		-	-
长期借款	2,100.00	2,100.00	
应付债券		-	-
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	742.40	768.76	752.21
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	2,842.40	2,868.76	752.21
负债合计	3,084.09	3,116.99	3,053.42
所有者权益：		-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	480.76	480.76	480.76
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	689.00	774.42	699.72
所有者权益合计	1,319.75	1,405.18	1,330.48
负债和所有者权益合计	4,403.85	4,522.17	4,383.90

贵都公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	597.79	598.36	494.16
二、营业总成本	502.89	513.57	451.12
其中：营业成本	280.89	250.87	126.53
税金及附加	24.89	25.48	25.86
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	3.87	4.07	8.17
研发费用		-	-
财务费用	193.23	233.16	290.56
其中：利息费用	194.42	234.58	292.07
利息收入	1.33	1.63	1.66

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
加：其他收益		0.52	0.86
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	-200.00	0.16	-
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-0.34	-0.51	0.11
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-105.43	84.96	44.02
加：营业外收入	<0.01	2.07	-
减：营业外支出		-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-105.43	87.02	44.02
减：所得税费用	-20.01	12.32	11.48
五、净利润(亏损以“-”号填列)	-85.42	74.70	32.54

贵都公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	606.14	639.62	490.24
收到的税费返还	6.35	-	10.33
收到其他与经营活动有关的现金	1.89	9.87	16.01
经营活动现金流入小计	614.38	649.49	516.58
购买商品、接受劳务支付的现金	289.86	83.52	242.07
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	50.43	35.49	54.07

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付其他与经营活动有关的现金	24.79	42.63	24.03
经营活动现金流出小计	365.08	161.64	320.18
经营活动产生的现金流量净额	249.30	487.85	196.40
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		0.18	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		0.18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7.85	-
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计		7.85	-
投资活动产生的现金流量净额		-7.67	-
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		2,100.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		2,100.00	-
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	189.63	274.33	281.49
支付其他与筹资活动有关的现金		2,100.00	-
筹资活动现金流出小计	189.63	2,374.33	281.49
筹资活动产生的现金流量净额	-189.63	-274.33	-281.49
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	59.67	205.85	-85.09
加:年初现金及现金等价物的余额	758.70	552.85	637.93
六、期末现金及现金等价物余额	818.37	758.70	552.85

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(九) 苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司（以下简称“方洲公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 28 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5D7L1A

注册地址：苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 210 室

经营范围：邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；餐饮服务；销售：食品、日用百货；物业管理、餐饮管理、酒店管理；自有房屋租赁、自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务、商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划、文化艺术交流活动策划；设计、制作、代理、发布：国内各类广告。（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）

2、历史沿革

(1) 公司设立

苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

(2) 变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 31 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 05 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，方洲公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；

- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- (八)对发行公司债券作出决定;
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;
- (十)修改公司章程;

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年,执行董事行使下列职权:

- (一)向股东报告工作;
- (二)执行股东的决定;
- (三)决定公司的经营计划和投资方案;
- (四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- (七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- (八)决定公司内部管理机构的设置;
- (九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项,并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- (十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理,由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责,行使下列职权:

- (一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- (二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三)拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四)拟订公司的基本管理制度；
- (五)制定公司的具体规章；
- (六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

- (一)检查公司财务；
- (二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理
- (三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对方洲公司 2022 年财

务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0178 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对方洲公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29154 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29104 号），审计意见为标准无保留意见。方洲公司最近三年的财务状况如下：

方洲公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	1,338.21	1,695.85	717.15
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收款项融资		-	-
应收账款	33.98	0.03	104.83
预付款项	97.15	70.24	555.35
其他应收款	727.42	146.43	163.10
其他：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		-	-
合同工资		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	3.96	-	-
流动资产合计	2,200.72	1,912.55	1,540.44
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	19,300.00	19,300.00	19,300.00
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
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	19,300.00	19,300.00	19,300.00
资 产 总 计	21,500.72	21,212.55	20,840.44
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	-
预收款项	255.38	252.60	244.33
合同负债	109.91	119.05	96.42
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	50.57	71.04	70.77
应付利息	-	-	-
其他应付款	948.59	882.28	567.41
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负 债	-	-	10,950.00
其他流动负债	-	7.14	5.78
流动负债合计	1,364.45	1,332.11	11,934.72
非流动负债：	-	-	-
长期借款	10,950.00	10,950.00	-
应付债券	-	-	-
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	3,485.33	3,312.55	3,306.57
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	14,435.33	14,262.55	3,306.57
负债合计	15,799.78	15,594.66	15,241.29
所有者权益：	-	-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
资本公积	3,445.13	3,445.13	3,445.13
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	2,105.80	2,022.76	2,004.02
所有者权益合计	5,700.94	5,617.89	5,599.15
负债和所有者权益合计	21,500.72	21,212.55	20,840.44

方洲公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	2,238.76	2,240.70	1,580.64
二、营业总成本	2,002.17	2,265.89	1,580.09
其中：营业成本	987.14	1,108.54	293.76
税金及附加	204.89	205.77	154.90
销售费用	6.43	3.45	23.43
管理费用			
研发费用		-	-
财务费用	803.71	948.13	1,108.01
其中：利息费用	805.83	951.04	1,110.74
利息收入	2.26	3.21	2.92
加：其他收益	0.33	2.78	3.44
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)	-0.04	-	400.59
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-0.01	0.43	16.21

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	236.86	-21.98	420.79
加：营业外收入	18.97	46.70	41.56
减：营业外支出		-	0.54
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	255.83	24.72	461.81
减：所得税费用	172.79	5.98	204.38
五、净利润(亏损以“-”号填列)	83.05	18.74	257.43

方洲公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	1,762.48	2,541.61	1,740.35
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	60.00	92.73	71.76
经营活动现金流入小计	1,822.48	2,634.34	1,812.11
购买商品、接受劳务支付的现金	1,098.92	283.95	918.63
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	301.79	308.67	218.17
支付其他与经营活动有关的现金	6.56	100.97	23.64
经营活动现金流出小计	1,407.28	693.59	1,160.44
经营活动产生的现金流量净额	415.20	1,940.75	651.67
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	0.04	-	0.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金金额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计	0.04	-	0.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			-
购建投资性房地产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额	0.04	-	0.05
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		10,950.00	-
筹资活动现金流入小计		10,950.00	-
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	772.88	962.05	1,113.20
支付其他与筹资活动有关的现金		10,950.00	-
筹资活动现金流出小计	772.88	11,912.05	1,113.20
筹资活动产生的现金流量净额	-772.88	-962.05	-1,113.20
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-357.64	978.70	-461.48
加:年初现金及现金等价物的余额	1,695.85	717.15	1,178.63
六、期末现金及现金等价物余额	1,338.21	1,695.85	717.15

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

(十) 苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司（以下简称“东沙湖公司”）

1、基本资料

法定代表人：王超逸

成立日期：2017 年 08 月 29 日

注册资本：100 万元

统一社会信用代码：91320594MA1Q5QD973

注册地址：苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 202 室

经营范围：邻里中心管理；住宿服务；洗衣服务；桌球服务；烟草零售；销售：食品、日用百货；物业管理；餐饮管理；酒店管理；自有房屋租赁；自有场地租赁；停车场服务、会务会展服务；设计、制作、代理、发布：国内各类广告；商务信息咨询、企业管理咨询、企业营销策划；文化艺术交流活动策划。（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）

2、历史沿革

（1）公司设立

苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司成立于 2017 年。企业注册资本 100 万人民币，实缴资本 100 万人民币。

（2）变更记录

2018 年 03 月 09 日，公司投资人由苏州工业园区邻里中心发展有限公司变更为苏州元联投资基金管理有限公司。

2018 年 06 月 13 日，公司法人代表由谢易涵变更为徐中。

2019 年 02 月 19 日，公司法人代表由徐忠变更为亢越。

2020 年 04 月 16 日，公司法人代表由亢越变更为赵乐天。

2021 年 08 月 17 日，公司法人代表由赵乐天变更为郑威。

2023 年 03 月 30 日，公司投资人由苏州元联投资基金管理有限公司变更为东吴创业投资有限公司。

2023 年 12 月 07 日，公司法人代表由郑威变更为王超逸。

3、股权结构

截至 2025 年 9 月末，东沙湖公司由东吴创业投资有限公司持有，股权结构如下表所示：

单位：万元、%

序号	股东姓名/名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	东吴创业投资有限公司	100	100	100
合计		100	100	100

4、治理结构

(1) 股东

股东行使下列职权：

- (一)决定公司的经营方针和投资计划；
- (二)任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- (三)审批执行董事的报告；
- (四)审批监事的报告；
- (五)审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六)审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (七)对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- (八)对发行公司债券作出决定；
- (九)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (十)修改公司章程；

(2) 执行董事

执行董事的任期每届为三年，执行董事行使下列职权：

- (一)向股东报告工作；

(二)执行股东的决定；

(三)决定公司的经营计划和投资方案；

(四)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(五)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(六)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(七)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(八)决定公司内部管理机构的设置；

(九)决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十)制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；

(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(三)拟订公司内部管理机构设置方案；

(四)拟订公司的基本管理制度；

(五)制定公司的具体规章；

(六)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(七)决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八)执行董事授予的其他职权。

(4) 监事

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，监事行使下列职权：

- (一)检查公司财务；
- (二)对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；监督管理
- (三)当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；
- (四)依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

5、经营情况及财务状况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所对东沙湖公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了 2022 年审计报告（普华永道中天苏州审字[2023]第 0171 号），审计意见为标准无保留意见。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对东沙湖公司 2023 年、2024 年的财务报表进行了审计，并出具了 2023 年度审计报告（天职业字[2024]第 29153 号）、2024 年度审计报告（天职业字[2025]第 29015 号），审计意见为标准无保留意见。东沙湖公司最近三年的财务状况如下：

东沙湖公司最近三年资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
流动资产：			
货币资金	2,313.41	3,013.49	1,817.90
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
应收票据	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
应收账款	49.02	26.27	13.85
预付款项	284.15	152.00	391.37
其他应收款	2,804.84	1,069.65	1,017.68
其他：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	-	-	-
合同工资	-	-	-
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	5,451.43	4,261.40	3,240.81
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
投资性房地产	33,100.00	33,100.00	33,100.00
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	33,100.00	33,100.00	33,100.00
资 产 总 计	38,551.43	37,361.40	36,340.81
流动负债：	-	-	-
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	-	-	5.78
预收款项	228.14	147.17	55.97

项目	2024 年 12 月末	2023 年 12 月末	2022 年 12 月末
合同负债	159.26	160.72	122.10
应付职工薪酬		-	-
应交税费	129.96	104.22	96.59
应付利息			
其他应付款	1,681.28	1,513.71	1,437.74
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	17,820.00
其他流动负债	-	9.64	7.33
流动负债合计	2,198.65	1,935.46	19,545.50
非流动负债：		-	-
长期借款	18,028.55	18,028.55	-
应付债券		-	-
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	3,240.67	2,875.14	2,724.62
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计	21,269.22	20,903.69	2,724.62
负债合计	23,467.87	22,839.15	22,270.12
所有者权益：		-	-
实收资本（股本）	100.00	100.00	100.00
其他权益工具		-	-
资本公积	6,031.39	6,031.39	6,031.39
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	50.00	50.00	50.00
未分配利润	8,902.16	8,340.86	7,889.30
所有者权益合计	15,083.55	14,522.25	14,070.69
负债和所有者权益合计	38,551.43	37,361.40	36,340.81

东沙湖公司最近三年利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	4,707.22	4,630.78	3,410.33
二、营业总成本	3,757.34	4,055.97	3,331.08
其中：营业成本	1,866.29	1,903.22	1,336.07
税金及附加	382.00	386.54	249.23
销售费用	<0.01	-	-
管理费用	9.14	8.32	13.49
研发费用		-	-
财务费用	1,499.91	1,757.88	1,732.29
其中：利息费用	1,504.10	1,764.27	1,740.41
利息收入	4.34	6.75	8.33
加：其他收益	1.00	5.73	11.28
投资收益(亏损以“-”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最终确认收益(亏损以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益(亏损以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益(亏损以“-”号填列)		-	1,800.00
信用减值损失 (亏损以“-”号填列)	-8.45	9.77	-10.73
资产减值损失(亏损以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(亏损以“-”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	942.43	590.31	1,879.81
加：营业外收入	7.06	11.77	11.14
减：营业外支出		<0.01	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	949.49	602.08	1,890.95
减：所得税费用	388.19	150.52	531.25
五、净利润(亏损以“-”号填列)	561.30	451.56	1,359.69

东沙湖公司最近三年现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 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	5,045.21	5,414.14	3,307.39
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-1,730.04	172.90	93.24
经营活动现金流入小计	3,315.17	5,587.04	3,400.63

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	2,241.07	2,037.77	1,859.84
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费	418.73	527.16	362.21
支付其他与经营活动有关的现金	-148.65	269.72	124.18
经营活动现金流出小计	2,511.15	2,834.65	2,346.24
经营活动产生的现金流量净额	804.02	2,752.39	1,054.39
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金额	-	-	-
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	-	208.55	
购建投资性房地产支付的现金	-	-	-
投资支付的现金	-	-	850.00
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	208.55	850.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-208.55	-850.00
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	-	18,028.55	-
筹资活动现金流入小计	-	18,028.55	-
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	1,504.10	1,556.80	1,951.23
支付其他与筹资活动有关的现金	-	17,820.00	
筹资活动现金流出小计	1,504.10	19,376.80	1,951.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,504.10	-1,348.25	-1,951.23
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-700.08	1,195.59	-1,746.83
加：年初现金及现金等价物的余额	3,013.49	1,817.90	3,564.74
六、期末现金及现金等价物余额	2,313.41	3,013.49	1,817.90

6、债务状况

(1) 公开市场融资情况

公司未进行公开市场融资。

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无银行授信。

(3) 主要债务情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司无有息债务。

(4) 主要对外担保情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在对外担保。

九、销售机构

专项计划的销售机构为中信证券股份有限公司。

十、其他业务参与人

中诚信国际信用评级有限责任公司作为资信评级机构，于 2020 年 2 月 13 日获得中国证券监督管理委员会颁发的《关于核准中诚信国际信用评级有限责任公司从事证券市场资信评级业务的批复》（证监许可[2020]267 号），并在中国证监会完成了证券评级机构备案。因此中诚信国际信用评级有限责任公司具备专项计划评级机构的相应资质。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为资产评估机构，于 2023 年 10 月 11 日获得广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》（粤房估备字壹 0200022）。因此深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司具备专项计划资产评估机构的相应资质。

北京市汉坤律师事务所作为法律顾问，于 2022 年 5 月 16 日获得北京市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》，并在中国证监会完成了从事证券法律业务律师事务所备案。因此北京市汉坤律师事务所具备专项计划法律顾问的相应资质。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 8 月 6 日获得北京市财政局颁发的《会计师事务所执业证书》（证书序号 11000010），并在中国证监会完成了从事证券服务业务会计师事务所备案。因此北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）具备担任专项计划会计师事务所的相应资质。

十一、聘请第三方情况核查说明

根据中国证券监督管理委员会发布第 22 号公告《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》，计划管理人就本专项计划中有偿聘请第三方情况比照文件要求作如下说明：

1、 关于计划管理人有偿聘请其他第三方的情况说明

经核查，计划管理人不存在以自有资金直接或间接有偿聘请第三方的情况。

2、 关于专项计划有偿聘请第三方的情况说明

经核查，本专项计划拟聘请托管人，拟聘请中诚信国际信用评级有限责任公司作为跟踪评级机构，拟聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司作为跟踪评估机构，拟聘请验资、审计机构，相关费用列入专项计划费用，由专项计划承担。上述机构均为依法需聘请的证券服务机构，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，前述聘请行为合法合规。

3、 关于原始权益人有偿聘请第三方的情况说明

经核查，本专项计划原始权益人不存在聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等证券服务机构的情况。

4、 除上述情况外，本次专项计划存在其他机构聘请第三方的情况，具体如下：

原始权益人股东新建元控股在本项目中聘请了总协调人，并由总协调人聘

请信用评级机构中诚信国际信用评级有限责任公司、评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、法律顾问北京市汉坤律师事务所、会计师事务所北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）等依法需要聘请的服务机构，费用由总协调人承担；项目公司在本项目中聘请了运营管理顾问，提供物业资产运营、管理服务，费用由项目公司承担。

除上述情况外，本次项目不存在其他直接或间接有偿聘请与本项目有关第三方的行为，前述聘请行为符合法律法规要求和交易文件约定。综上，本次项目聘请第三方相关事宜，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第六章 基础资产情况、物业资产情况及现金流预测分析

一、基础资产情况

(一) 基础资产基本情况

本专项计划项下基础资产为原始权益人根据《基金份额转让协议》转让给计划管理人的、原始权益人依据《基金合同》享有的基金份额所有权和其他附属权益及衍生权益。

基金管理人设立“东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金”。原始权益人邻里中心公司与基金管理人及基金托管人签署《基金合同》，并与基金管理人签署《基金份额认购书》，根据《基金份额认购书》，邻里中心公司应于私募基金设立时向基金出资人民币 1,000 万元（1 元人民币的基金出资对应 1 份基金份额）。根据《基金合同》和《基金份额认购书》的约定，邻里中心公司于私募基金设立时通过认购取得全部基金份额，基金份额为邻里中心公司合法持有的财产，邻里中心公司有权作为原始权益人向专项计划转让全部基金份额。

计划管理人将代表专项计划，根据《基金份额转让协议》的约定购买原始权益人所持私募基金的全部基金份额，并依法取得该等基金份额。

(二) 基金投资

专项计划取得基金份额后，于份额取得日向基金出资合计人民币 2,189,000,000.00 元。前述基金出资到位后，私募基金募集完毕。私募基金将按照《基金合同》约定的方式进行投资，包含购买项目公司的股权、基于项目公司股东身份向项目公司发放股东借款等。

1、股权收购

根据交易安排，私募基金将在收到基金份额持有人的基金出资后，于私募基金设立日后 60 个工作日内，以自己的名义，为基金份额持有人的利益，以按照《股权转让协议》约定的股权转让对价向东吴创投（代表元联东吴-新建元邻

里中心私募股权投资基金)收购其持有的苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司(“新城公司”)100%股权;(2)苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司(“贵都公司”)100%股权;(3)苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司(“师惠公司”)100%股权;(4)苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司(“湖东公司”)100%股权;(5)苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司(“玲珑公司”)100%股权;(6)苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司(“沁苑公司”)100%股权;(7)苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司(“翰林公司”)100%股权;(8)苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司(“方洲公司”)100%股权;(9)苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司(“东沙湖公司”)100%股权;(10)苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司(“金鸡湖公司”)100%股权。根据《股权转让协议》,基金管理人应于《股权转让协议》签署、股权转让价款支付条款成就、《股权转让协议》约定的交割审计完成且东吴创投(代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金)和项目公司按照基金管理人的要求结清项目公司的各项债务、往来款项后的5个工作日内向东吴创投(代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金)支付股权转让价款。但基金管理人有权根据具体情况调整上述股权转让价款支付安排。

2、股东借款发放

私募基金将根据《基金合同》的约定,与各项目公司分别签订10份《股东借款合同》(以下简称“《股东借款合同》”),向各项目公司发放股东借款。私募基金将基金份额持有人向基金出资中的部分资金按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向各项目公司分别发放10笔股东借款,项目公司将以取得的股东借款偿还其对第三方的负债,具体为:(1)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向新城公司发放股东借款;(2)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向贵都公司发放股东借款;(3)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向师惠公司发放股东借款;(4)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定,向湖东公司发放股东借款;(5)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向玲珑公司发放股东借款;(6)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向沁苑公司发放股东借款;(7)按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向翰林公司发放股东借款;

合同》的约定向翰林公司发放股东借款；(8) 按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向方洲公司发放股东借款；(9) 按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向东沙湖公司发放股东借款；(10) 按照《基金合同》与《股东借款合同》的约定向金鸡湖公司股东借款。

前述股权收购、股东借款发放完毕后，私募基金全部基金份额对应的基金财产为：(i) 私募基金（由基金管理人代表）持有的项目公司 100% 股权；及(ii) 私募基金（由基金管理人代表）对项目公司享有的股东借款债权。东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金（由东吴创投代表）通过持有项目公司 100% 股权实现对物业资产的投资和控制。

(三) 与前次项目的衔接安排

本次项目为 2023 年设立的元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划的续发。鉴于元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划为邻里发展作为原始权益人发行的第二只类 REITs，本次项目为邻里发展作为原始权益人拟发行的第四只类 REITs，两只产品的底层资产、发行规模均一致。为便于称谓，故以下分别简称二期项目、四期项目。

本次项目的衔接以及资金安排如下：

(1) 计划管理人东吴证券经过与原始权益人邻里发展协商确认，行使了票面利率调整权利，二期项目优先级资产支持证券的票面利率由 3.77% 调整至 1.26% (已完成)；

(2) 经计划管理人东吴证券统计，二期项目优先级投资人全额登记退出 (已完成)；

(3) 四期项目交易文件定稿，邻里中心公司出资 1,000 万元认购四期产品私募基金 100% 基金份额，设立四期项目私募基金，并提交基金业协会备案；

(4) ①二期项目优先收购提议人新建元控股提出二期项目 ABS 行权方案，载明由四期项目私募基金向二期项目私募基金支付股转对价收购项目公司股权，

并进行股东借款置换（对应二期 ABS 优先级+次级本金部分）；②计划管理人东吴证券按照二期项目产品文件约定，决策审批通过行权方案；③行权方案通过后，东吴创投作为项目公司股东，对二期、四期产品的交易对价出具同意决策文件；

（5）二期项目私募基金根据行权方案，对项目公司进行抽息，将物业运营收益抽取至基金托管户（对应二期 ABS 投资人收益部分）；

（6）四期项目 ABS 发行、设立；

（7）四期项目 ABS 募集资金转付四期项目私募基金账户；

（8）推进项目公司交割审计；

（9）四期项目的股权转让款、股东借款发放的前置条件已达成；

（10）四期项目私募基金托管户支付股权转让款，划付至二期项目私募基金托管户；

（11）四期项目私募基金，作为项目公司新股东，发放股东借款至项目公司；

（12）项目公司收到四期项目股东借款，向二期项目私募基金托管户偿还二期项目股东借款；

（13）二期项目私募基金进行本金和收益分配，兑付资金划付至二期 ABS 托管户；

（14）兑付资金从二期项目 ABS 托管户划付中证登；

（15）完成二期项目 ABS 兑付。

二、基础资产对应物业资产情况

(一) 物业资产概述

本专项计划的物业资产为湖东邻里中心物业、玲珑邻里中心物业、翰林邻里中心物业、新城邻里中心物业、贵都邻里中心物业、师惠邻里中心物业、沁苑邻里中心物业、方洲邻里中心物业、东沙湖邻里中心物业和邻瑞广场物业共十处物业。在《基金份额转让协议》所述的交易适当完成后，计划管理人将代表专项计划的利益，通过持有私募投资基金全部基金份额而间接拥有项目公司的股权及物业资产的权益。

其中，湖东邻里中心物业系指苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星湖街 178 号的 21 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；玲珑邻里中心物业系指苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区玲珑街 58 号的 29 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；翰林邻里中心物业系指苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区林泉街 598 号的 26 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；新城邻里中心物业系指苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区苏春西路 158 号、苏春西路北侧的 3 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；贵都邻里中心物业系指苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司持有的位于贵都大厦 1 幢的 23 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；师惠邻里中心物业系指苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星海街 169 号师惠大厦的 1 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；沁苑邻里中心物业系指苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区星港街 278 号的 25 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；方洲邻里中心物业系指苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢的 5 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；东沙湖邻里中心物业系指苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区东沙湖路 100 号的 115 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权；邻瑞广场物业系指苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司持有的位于苏州工业园区西华林街 88 号 1 幢的 4 宗房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。

1、物业评估情况

截至评估基准日（2025 年 3 月 31 日），物业资产的估值情况如下：

物业资产	建筑面积 (平方米)	评估总价（收益法） (元)	单价 (元/平方米)
新城邻里中心	20,828.62	182,000,000.00	8,700.00
贵都邻里中心	5,893.98	35,000,000.00	5,900.00
师惠邻里中心	12,386.63	78,000,000.00	6,300.00
湖东邻里中心	26,669.31	251,000,000.00	9,400.00
玲珑邻里中心	14,082.93	128,000,000.00	9,100.00
翰林邻里中心	12,073.31	90,000,000.00	7,500.00
沁苑邻里中心	7,211.24	56,000,000.00	7,900.00
方洲邻里中心	16,962.03	196,000,000.00	11,600.00
东沙湖邻里中心	38,168.56	361,000,000.00	9,500.00
邻瑞广场	120,219.50	823,000,000.00	6,800.00
合计	274,496.11	2,200,000,000.00	

底层资产评估方法均为收益法，底层资产评估总额自 2023 年以来保持稳定，均为 22 亿元。

2、整体出租率以及租金收缴率概况

报告期内，各邻里中心出租率和租金收缴率情况如下：

2022 年末，除新城邻里中心尚在更新改造过程，其余邻里中心出租率和租金收缴率良好。

单位：平方米

物业资产	可供出租面积	已出租面积 (2022 年末)	出租率	租金收缴率
新城邻里中心	19,737.55	更新改造中		
贵都邻里中心	6,206.85	5,131.35	82.67%	100.00%
师惠邻里中心	8,985.60	8,149.00	90.69%	99.21%
湖东邻里中心	28,446.31	24,631.17	86.59%	99.91%
玲珑邻里中心	14,713.87	14,513.40	98.64%	100.00%
翰林邻里中心	11,811.57	11,811.57	100.00%	96.29%
沁苑邻里中心	7,285.50	7,073.98	97.10%	100.00%
方洲邻里中心	16,870.27	14,534.47	86.15%	100.00%
东沙湖邻里中心	38,543.13	38,085.85	98.81%	99.57%

物业资产	可供出租面积	已出租面积 (2022 年末)	出租率	租金收缴率
邻瑞广场	61,564.36	55,831.38	90.69%	98.35%

2023 年末，除师惠邻里中心尚在更新改造过程，其余邻里中心出租率和租金收缴率良好。

单位：平方米

物业资产	可供出租面积	已出租面积 (2023 年末)	出租率	租金收缴率
新城邻里中心	20,250.89	19,659.62	97.04%	87.03%
贵都邻里中心	6,206.85	5,788.84	93.27%	100.00%
师惠邻里中心	8,985.60	5,348.03	59.52%	100.00%
湖东邻里中心	28,446.31	26,724.73	93.95%	99.95%
玲珑邻里中心	14,485.58	14,345.53	99.03%	100.00%
翰林邻里中心	11,811.57	11,811.57	100.00%	97.40%
沁苑邻里中心	7,295.06	7,268.95	99.64%	100.00%
方洲邻里中心	16,870.27	14,601.52	86.55%	100.00%
东沙湖邻里中心	38,543.13	38,117.75	98.90%	99.55%
邻瑞广场	61,564.36	54,105.88	87.89%	98.52%

2024 年末，除邻瑞广场尚在更新改造过程，其余邻里中心出租率和租金收缴率良好。

单位：平方米

物业资产	可供出租面积	已出租面积 (2024 年末)	出租率	租金收缴率
新城邻里中心	20,198.84	19,295.49	95.53%	99.80%
贵都邻里中心	6,206.85	5,426.44	87.43%	96.92%
师惠邻里中心	9,192.81	8,445.30	91.87%	92.32%
湖东邻里中心	28,446.31	25,226.78	88.68%	99.66%
玲珑邻里中心	14,485.58	14,172.28	97.84%	100.00%
翰林邻里中心	11,811.57	11,749.39	99.47%	94.51%
沁苑邻里中心	7,221.68	7,174.45	99.35%	100.00%
方洲邻里中心	16,734.49	14,375.67	85.90%	99.87%
东沙湖邻里中心	38,543.12	38,321.58	99.43%	100.00%
邻瑞广场	61,564.36	46,573.88	75.65%	100.00%

2025 年 9 月末，除邻瑞广场尚在更新改造过程，贵都邻里中心处于季节性

调整，其余邻里中心出租率和租金收缴率良好。

单位：平方米

物业资产	可供出租面积	已出租面积 (2025 年 9 月 末)	出租率	租金收缴率
新城邻里中心	20,198.84	17,944.69	88.84%	96.45%
贵都邻里中心	6,206.85	4,745.84	76.46%	86.78%
师惠邻里中心	9,192.81	8,629.04	93.87%	88.33%
湖东邻里中心	28,446.31	24,392.08	85.75%	94.41%
玲珑邻里中心	14,485.58	14,296.91	98.70%	97.06%
翰林邻里中心	11,811.57	11,669.39	98.80%	92.65%
沁苑邻里中心	7,221.68	6,492.52	89.90%	86.79%
方洲邻里中心	16,629.76	14,779.64	88.87%	97.74%
东沙湖邻里中心	38,543.13	37,479.02	97.24%	98.26%
邻瑞广场	61,568.36	44,222.88	71.83%	99.61%

(二) 物业资产相关情况

1. 新城邻里中心物业

(1) 合规文件及权属情况

项目于 1998 年 5 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于新城花园配套邻里中心建设项目的函复	苏 圆 经 复 字 [1997]17 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	00196	苏州工业园区规划建设总局
3		建设工程规划许可证	00153	苏州工业园区规划建设局
4	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
5		苏州工业园区环境保护局项目环保工程验收合格通知书	EBI9704	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区苏春西路（2001 年苏春西路、中路、东路合并更名为现代大道）158 号、苏春西路

北侧的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。新城邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 20,828.62 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为综合，土地使用权面积为 17,531.00 平方米。

苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司就新城邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，新城邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的新城邻里中心；新城邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏春西路 158 号，于 1998 年 5 月开始运营。项目周边汇集有众多办公，商业及住宅项目，办公项目有建国大厦、星海大厦、信投大厦、恒宇广场等；商业项目有凤凰文化广场、星海生活广场、天虹商场等，办公聚集度与商业繁华度高；住宅项目有新城花园、星海人家、新加花园、都市花园、天域等。项目邻近新城花园小学，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

项目周边有苏州万怡酒店、苏州尼盛万丽酒店等星级酒店，有金鸡湖、凤凰文华书城等文化设施。此外，中国建设银行、中国农业银行、中国民生银行等多家银行在该区域设有营业网点或 ATM 机。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目周边有 4 路、53 路、108 路、109 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线星海广场站约 680 米；周边的交通主干道有现代大道、星海街、星港街及苏虹西路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；新城邻里中心有相应的停车位向社会有偿开放，共 165 个，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

新城邻里中心是最早开业的邻里中心，其位置的竞争性物业主要是附近小区大厦内及沿街商铺，因园区历史规划原因，此类商铺的供应量较小，价格波动平稳。整体竞争案例同板块平均水平，大约在 125-140 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 88.84%，租金分布在 10 元-220 元/平方米/月，平均租金为 42 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 81 户，业态涉及餐饮、基础服务、教育培训等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
餐饮	4,196.88	23.39%
基础服务	2,424.32	13.51%
教育培训	6,756.51	37.65%
零售	897.68	5.00%
社区服务	2,133.22	11.89%
休闲服务	844.21	4.70%
娱乐	691.88	3.86%
总计	17,944.69	100.00%

报告期末物业不存在关联租赁。总体而言，该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如肯德基，动成体育科技等。项目租户租赁期为 1 年至 10 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

2. 贵都邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2001 年 5 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于同意园区邻里中心管理有限公司建设邻里中心“贵都大厦”的批复	苏 圆 经 复 字 [2000]27 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设工程规划许可证	A99018	苏州工业园区规划建设局
3	验收阶段	苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书	2001 第 0026 号	苏州工业园规划建设

	段			局
4		苏州工业园区环境保护局项目环保工程验收合格通知书	EI3901004	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司目前拥有位于贵都大厦 1 幢的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。贵都邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 5,893.98 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，土地使用权面积为 4,916.76 平方米。

苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司就贵都邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，贵都邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的贵都邻里中心；贵都邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于中新路 8 号，于 2001 年 5 月开始运营。项目周边汇集有众多办公，商业及住宅项目，办公项目有新天祥广场写字楼、苏源大厦等；商业项目有印象城购物中心、尼盛尚品汇、左岸商业街等，办公聚集度与商业繁华度高；住宅项目有贵都花园、新馨花园、韶山花园、苏都花园等。项目邻近中央公园，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

项目周边有 32 路、178 路、200 路南线、814 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线中央公园站约 100 米；周边的交通主干道有苏州大道西、星明街、星杭街及苏绣路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；贵都邻里中心有相应的停车位向社会有偿开放，共 95 个，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

② 周边可比租金情况

贵都邻里中心在湖西板块的最西侧，其位置的主要竞争性物业是位于它附

近的星海广场、苏悦广场、凤凰文化广场商铺。整体竞争案例同板块平均水平，大约在 70~85 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 76.46%，租金分布在 35 元-90 元/平方米/月，平均租金为 53 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 15 户，业态涉及社区服务、教育培训、休闲娱乐等。商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
社区服务	2,835.00	59.74%
休闲娱乐	925.80	19.51%
教育培训	823.96	17.36%
办公	83.72	1.76%
基础服务	77.36	1.63%
总计	4,745.84	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，出租率下降的原因为部分租户到期进行正常调整，大部分租户品质较高。项目租户租赁期为 1 年至 5 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

3. 师惠邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2004 年 5 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于建造邻里中心师惠大厦项目的立项批复	苏 圆 经 复 字 [2003]32 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	A99021-3	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	A99021	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320504200401420301	苏州工业园区规划建设局
5	验收阶段	苏州工业园区房屋建筑竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
6		规划验收意见书	20042254	苏州工业园区规划建设局
7		环保工程验收合格通知书	0000412	苏州工业园区环境保护局

8		建设项目环保审批意见	000238400	苏州工业园区环境保护局
9		建设项目环保审批意见	000238500	苏州工业园区环境保护局
10		关于师惠坊邻里中心项目的环保批复	苏园环复字[2003]52号	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区星海街 169 号师惠大厦的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。师惠邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 12,386.63 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地使用权面积为 5,185.34 平方米。

苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司就师惠邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，师惠邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的师惠邻里中心；师惠邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区内金鸡湖环湖商圈，于 2004 年 5 月开始运营。项目周边汇集有众多居住社区及办公商业项目，居住社区有师惠花苑、映象花苑、四季新家园、白领公寓、苏都花园等；办公项目有环球财富广场、苏悦广场、星海大厦、恒宇广场等；商业项目有左岸商业街、师惠坊商业街、星海生活广场等，居住氛围好，商业繁华度高。项目邻近星海实验中学，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

苏州工业园区金鸡湖环湖商圈内的购物中心有永旺梦乐城、印象城购物中心；高档酒店有苏州中茵皇冠假日酒店、苏州维景国际大酒店、苏州金鸡湖大酒店、苏州洲际酒店、苏州希尔顿逸林酒店、苏州金鸡湖凯宾斯基大酒店等；附近文化设施有方洲公园、白塘生态植物园、沙湖生态公园、金鸡湖景区、独墅湖景区。此外，中国银行、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、

招商银行、交通银行等多家银行在该区域设有营业网点。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目对象周边有 26 路、47 路、106 路、108 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线星海广场站约 250 米；周边的交通主干道有现代大道、星海街、苏州大道西及苏惠路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；该物业及周边有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、消费以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

师惠邻里中心在湖西板块中部，临近新城邻里中心，其位置的竞争性物业主要是附近的星海街、师惠商业街和凤凰文化广场商铺。因其周边辐射的小区里日韩外籍人士较多，故商业街沿街的租金价格要高于平均水平，在 125~140 元/平方米/月，多以餐饮、服饰小店为主。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 93.87%，租金分布在 10 元-250 元/平方米/月，平均租金为 54 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 65 户，业态涉及住宿、餐饮、社区服务等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
住宿	3,146.79	36.47%
餐饮	2,115.53	24.52%
社区服务	1,258.40	14.58%
办公	677.26	7.85%
生鲜菜场	631.21	7.31%
零售	413.20	4.79%
基础服务	265.64	3.08%
教育培训	121.01	1.40%
总计	8,629.04	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如豪悦酒店等。项目租户租赁期为 1 年至 10 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及

时进行处置。

4. 湖东邻里中心物业

(1) 合规文件及权属情况

项目于 2004 年 8 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于湖东区 2 万人组团首期开发项目的立项批复	苏 圆 经 复 字 [2002]54 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	B2002016-6	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	0952699	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	3205012003102003 01	苏州工业园区规划建设局
5	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
6		关于湖东邻里中心建筑工程消防验收合格的意见	苏公消[2005]验 157 号	苏州市公安消防支队 工业园区大队
7		规划验收意见书	20090276	苏州工业园区规划建设局
8		关于湖东邻里中心项目的环保批复	苏园环复字[2003]3 号	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区星湖街 178 号的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。湖东邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 26,669.31 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，土地使用权面积为 13,616.81 平方米。

苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司就湖东邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，湖东邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区湖东邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的湖东邻里中心；湖东邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区金鸡湖环湖商圈，于 2004 年 8 月开始运营。项目周边汇集有众多居民社区和公园，居民社区包括东城郡、东湖春之韵、东湖大郡、金湖湾花园，居民聚集度高；公园绿地有中塘公园和南施公园。项目邻近新纽顿会心街幼儿园、苏州工业园区第二实验小学、西安交通大学苏州附属中学，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

周边的购物中心有晋和 360 生活广场、金鸡湖商业广场、金湖湾商业街等，写字楼有圆融大厦、苏州银行大厦、中银大厦、招银大厦等，附近景点有金鸡湖景区和白塘生态植物园，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、中信银行、农业银行、招商银行等多家银行在该区域设有营业网点。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目周边有 2 路、6 路、16 路、47 路等多条公交线路经过并在其附近设站，北距地铁 1 号线星湖街站和南施街站均约一公里；周边的城市交通干道有钟园路、中新大道、星湖街、南施街，区域内道路有长乐街和万盛街，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；湖东邻里中心内有 141 个停车位向社会有偿开放，停车设施充足，可以满足商户、消费者以及临时停车的需要。

② 周边可比租金情况

湖东邻里中心是湖东板块最早诞生的邻里中心，也运营得较为成熟，其位置的竞争性物业主要是其附近的永旺梦乐城、圆融美食广场和联丰广场商铺，此类商铺的供应量较大，价格波动平稳，租金价格在 118-127 元/平方米/月。

③ 物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 85.75%，租金分布在 30 元-350 元/平方米/月，平均租金为 73 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 137 户，业态涉及社区服务、教育培训、商超等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
基础服务	5,646.37	23.15%
教育培训	4,274.38	17.52%
商超	3,968.00	16.27%
休闲服务	3,443.80	14.12%
社区服务	3,402.38	13.95%
餐饮	2,853.57	11.70%
零售	803.58	3.29%
总计	24,392.08	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如星巴克、盒马生鲜等。项目租户租赁期为 1 年至 10 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

5. 玲珑邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2006 年 12 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于邻里中心玲珑大厦项目的立项批复	苏 圆 经 复 字 [2005]142 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	0802562	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	0216026	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320594200710300401	苏州工业园区规划建设局
5	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
6		建设项目环保审批意见	000474400	苏州工业园区环境保护局
7		建设项目环保审批意见	000724100	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区玲珑街 58 号的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。玲珑邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 14,082.93 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，土地使用权面积为 5,581.97 平方米。

苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司就玲珑邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，玲珑邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的玲珑邻里中心；玲珑邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区玲珑板块，于 2006 年 12 月开始运营。项目周边汇集有众多住宅小区，有尚玲珑、玲珑湾花园、雅戈尔新未来花园潇邦、雅戈尔未来城伯爵、和风雅致、中海湖滨一号、海上壹品等，人口聚集度高。项目邻近苏州工业园区宋庆龄国际幼儿园，苏州国际博览中心，金鸡湖国际会议中心，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

苏州工业园区苏州工业园区玲珑板块及周边的购物中心有时代广场、新光天地、诚品生活、晋合广场等，高档酒店有苏州凯悦酒店、苏州洲际酒店等，附近文化设施有金鸡湖、独墅湖、苏州国际博览中心，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店等商业设施。此外，中国银行、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等多家银行在该区域设有营业网点。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目周边有 6 路、115 路、117 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线文化博览中心站约 700 米；周边的交通主干道有城市交通干道有现代大道、娄江大道、玲珑街，区域内道路有沈浒路及苏虹中路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；该物业及周边有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足,共计 189 个，可以满足商户、消费以及临时停车的需要。

② 周边可比租金情况

玲珑邻里中心在湖西板块的西北侧，其位置位于当下园区内价格最高的住宅区，高净值人群居多。竞争性物业主要是龙湖星湖天街、欧尚超市星塘店和凤凰文化广场。此类商铺的供应量较大，价格波动平稳，租金价格在125-136元/平方米/月。

③ 物业现有租户及租约情况

截至2025年9月30日，物业出租率为98.70%，租金分布在15元-400元/平方米/月，平均租金为65元/平方米/月，物业资产签约租户共计84户，业态涉及住宿、基础服务、餐饮等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
住宿	5,482.50	38.35%
基础服务	2,499.32	17.48%
餐饮	2,267.48	15.86%
社区服务	1,986.33	13.89%
零售	1,085.65	7.59%
教育培训	502.63	3.52%
休闲服务	473.00	3.31%
总计	14,296.91	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如菲诺特酒店、华润万家等。项目租户租赁期为1年至10年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

6. 翰林邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于2008年9月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于核准建设“邻里中心翰林大厦”项目的通知	苏 圆 经 复 字 [2007]31 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	X20070001-01	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	20081265	苏州工业园区规划建设局

				设局
4		建筑工程施工许可证	320594200805070301	苏州工业园区规划建设局
5	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
6		苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书	2009031	苏州工业园区规划建设局
7		建设项目环保审批意见	000727800	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区林泉街 598 号的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。翰林邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 12,073.31 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地使用权面积为 3,785.99 平方米。

苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司就翰林邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，翰林邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的翰林邻里中心；翰林邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区大学城板块，于 2008 年 9 月开始运营。项目周边汇集有众多住宅小区及商业项目，住宅项目有翰林缘、海德建屋公园等；商业项目有文星广场、文荟广场等，商业繁华度较高。项目邻近翰林幼儿园、西郊利物浦大学、高博国际学院，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

苏州工业园区大学城板块及周边的购物中心有文荟广场、文星广场、建屋乐活城、联丰广场等，酒店有苏州福朋喜来登酒店、西交利物浦国际会议中心、苏州独墅湖世尊酒店，附近文化设施有金鸡湖、独墅湖、西郊利物浦大学、高

博国际学院，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、农业银行等多家银行在该区域设有营业网点。

项目周边有 16 路、142 路、146 路、178 路、180 路东线、180 路西线、228 路、812 路、快线 2 号、夜 2 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 2 号线（松涛路）站约 1,300 米；周边的交通主干道有城市交通干道有星湖街、星塘街，区域内道路有文景路、创苑路、林泉路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，其中地上共计 88 个车位，地下车库共计 42 个车位，总计共 130 个停车位，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

翰林邻里中心位于高教大学城内，该区域主要竞争物业是联丰广场、永旺梦乐城和现代创展大厦，此类商铺的供应量较大，价格波动平稳，约为 118-127 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 98.80%，租金分布在 30 元-200 元/平方米/月，平均租金为 63 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 47 户，业态涉及住宿、餐饮、基础服务等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
住宿	6,720.09	57.59%
餐饮	1,685.31	14.44%
基础服务	1,371.06	11.75%
教育培训	994.63	8.52%
零售	595.84	5.11%
休闲服务	302.46	2.59%
总计	11,669.39	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如优娜酒店、新东方等。项目租户租赁期为 1 年至 10 年不等，租约期内，物业和运营方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项

发生后及时进行处理。

7. 沁苑邻里中心物业

(1) 合规文件及权属情况

项目于 2007 年 5 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于苏州中天房地产开发有限公司建造湖畔生活广场项目立项的批复	苏 圆 经 复 字 [2003]91 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	0802645	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	0952180	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320501200404070101	苏州工业园区规划建设局
5		建筑工程施工许可证	320501200409150401	苏州工业园区规划建设局
6	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
7		环保工程验收合格通知书	0000958	苏州工业园区环境保护局
8		关于湖畔生活广场项目建设的环保批复	苏园环复字[2003]141 号	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区星港街 278 号的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。沁苑邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 7,122.24 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，土地使用权面积为 1,694.59 平方米。

苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司就沁苑邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，沁苑邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的沁苑邻里中心；沁苑邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于星港街 278 号，于 2007 年 5 月开始运营。项目周边汇集有众多住宅、办公及商业项目。住宅项目有中天湖畔花园、加城湖滨公寓、新加花园、沁园小区等，人口聚集度高；办公项目有苏州中心、中南中心、中原大厦等，办公聚集度高；区域内有中天湖畔广场等商业配套。项目邻近金鸡湖景区，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

沁苑邻里中心周边有星海生活广场、环球 188 购物中心、星悦荟等购物中心，有苏州中茵皇冠假日酒店等星级酒店，有金鸡湖、凤凰文华书城等文化设施。此外，中国建设银行、交通银行、招商银行等多家银行在该区域设有营业网点或 ATM 机。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目周边有 4 路、53 路、108 路、117 路、138 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线东方之门站约 900 米，西侧紧靠地铁 3 号线；周边的交通主干道有现代大道、星港街及苏虹西路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；沁苑邻里中心有相应的停车位向社会有偿开放，共 88 个，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

② 周边可比租金情况

沁苑邻里中心在湖西板块的东北部，其位置的竞争性物业主要是附近的曼哈顿广场、月光码头以及恒润后街商业广场。此类商铺的供应量较大，价格波动平稳，约为 70-85 元/平方米/月。

③ 物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 89.90%，租金分布在 25 元-160 元/平方米/月，平均租金为 53 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 49 户，业态涉及基础服务、教育培训、零售等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
基础服务	2,436.40	37.53%

业态	承租面积（平方米）	占比
教育培训	1,277.47	19.68%
零售	940.93	14.49%
社区服务	653.81	10.07%
餐饮	480.28	7.40%
商超	378.46	5.83%
娱乐休闲	325.17	5.01%
总计	6,492.52	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如华润万家等。项目租户租赁期为 1 年至 4 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

8. 方洲邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2011 年 1 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于核准苏州工业园区邻里中心发展有限公司建设邻里中心方洲大厦项目的通知	苏 圆 经 复 字 [2009]23 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	B200080023-01	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	20092100	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320594201001210201	苏州工业园区规划建设局
5	验收阶段	苏州工业园区建设工程竣工验收报告	/	建设单位、设计单位、监理单位、施工单位
6		苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书	2011035	苏州工业园区规划建设局
7		苏州市公安消防局建设工程消防验收意见书	苏公消验[2011]第 0149 号	苏州市公安消防支队工业园区大队
8		建设项目环保审批意见	001062900	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。方洲邻里中心的房屋用途为商业，房屋建筑面积为 16,962.03 平方米；土地使用权类型为出让，

土地用途为商业用地，土地使用权面积为 7,169.50 平方米。

苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司就方洲邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，方洲邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的方洲邻里中心；方洲邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区金鸡湖环湖商圈，于 2011 年 1 月开始运营。项目周边汇集有众多住宅项目及商业项目，住宅项目有中海国际社区、湖畔天城、自由水岸花园、东湖林语、欧洲城等；商业项目有湖东新街口、华润万家超市、永旺梦乐城等，居住氛围好，商业繁华度高。项目邻近西安交通大学苏州附属中学、苏州工业园区第二实验小学、苏州工业园区方洲小学、北京二十一世纪幼儿园、苏州工业园区图书馆等。

苏州工业园区金鸡湖环湖商圈内的购物中心有永旺梦乐城、印象城购物中心，酒店有苏州中茵皇冠假日酒店、苏州维景国际大酒店、苏州金鸡湖大酒店、苏州洲际酒店、苏州希尔顿逸林酒店、苏州金鸡湖凯宾斯基大酒店等，附近文化设施有方洲公园、白塘生态植物园、沙湖生态公园、金鸡湖景区、独墅湖景区，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、农业银行、招商银行、交通银行等多家银行在该区域设有营业网点。

项目周边有 110 路北线、116 路、126 路、219 路等多条公交线路经过并在其附近设站，东距地铁 5 号线（建设中）方洲公园站约 500 米；周边的城市交通主干道有中环东线、现代大道、金鸡湖大道，区域内道路有方洲路、星塘街、南施街及钟慧路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；该物业及苏州工业园区内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充

足，其中地上共计 14 个 车位，地下车库共计 130 个车位，总计共 144 个停车位，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

方洲邻里中心在湖东板块中部，临近湖东邻里中心，是新发展全市场化运作的邻里中心代表，其位置的竞争性物业主要是附近的金鸡湖商业广场、金湖湾商业街和永旺梦乐城。周边的商铺租金水平现在在 118-127 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 88.87%，租金基本分布在 20 元-300 元/平方米/月，平均租金为 70 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 60 户，业态涉及教育培训、社区服务、休闲娱乐等。具体而言，基础服务（邻里生鲜菜场）由于其服务民生属性，租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
教育培训	5,595.96	37.86%
社区服务	5,308.73	35.92%
休闲娱乐	1,571.86	10.64%
零售	1,444.45	9.77%
餐饮	858.64	5.81%
总计	14,779.64	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如奥乐齐、肯德基等。项目租户租赁期为 1 年至 20 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

9. 东沙湖邻里中心物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2012 年 12 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于核准苏州工业园区邻里中心发展有限公司建设 DK20100271 号地块项目的通知	苏 园 管 核 字 [2010]164 号	苏州工业园区经济贸易发展总局

2	建设阶段	建设用地规划许可证	C20100031-01	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	20111781	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320594201108020201	苏州工业园区规划建设局
5		建筑工程施工许可证	320594201109300101	苏州工业园区规划建设局
6		建筑工程施工许可证	320594201201170101	苏州工业园区规划建设局
7		建筑工程施工许可证	320594201203130119	苏州工业园区规划建设局
8		建筑工程施工许可证	320594201207040201	苏州工业园区规划建设局
9	验收阶段	竣工备案意见书	201440039	苏州工业园区规划建设局
10		建设项目环保审批意见	001328600	苏州工业园区环境保护局

苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区东沙湖路 100 号的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。东沙湖邻里中心的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 38,168.56 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地使用权面积为 15,671.96 平方米。

苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司就东沙湖邻里中心物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，东沙湖邻里中心物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的东沙湖邻里中心；东沙湖邻里中心物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区内金鸡湖环湖商圈，于 2012 年 12 月开始运营。项目周边汇集有众多居住社区及商业项目，居住社区有九龙仓时代上城、雅戈尔太阳城、亿城新天地、中海国际社区等；商业项目有永旺梦乐城，居住氛围好，商业繁华度高。项目邻近东沙湖学校、太阳星辰幼儿园、昂立幼儿园、尚城幼

儿园、苏州新加坡国际学校开发区校区，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

苏州工业园区金鸡湖环湖商圈内的购物中心有永旺梦乐城、印象城购物中心，酒店有苏州中茵皇冠假日酒店、苏州维景国际大酒店、苏州金鸡湖大酒店、苏州洲际酒店、苏州希尔顿逸林酒店、苏州金鸡湖凯宾斯基大酒店等，附近文化设施有方洲公园、白塘生态植物园、沙湖生态公园、金鸡湖景区、独墅湖景区，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、农业银行、招商银行、交通银行等多家银行在该区域设有营业网点。该区域的基础设施已达到“七通”，包括道路、供水、雨水、污水、电力、燃气、电信（电话、网络）。

项目周边有 128 路、179 路、181 路、111 路、117 路等多条公交线路经过并在其附近设站，南距地铁 1 号线钟南街站约 800 米，北距地铁 5 号线（在建）榭雨街站约 1000 米；周边的城市交通干道有中环东线、现代大道、金鸡湖大道、独墅湖大道，区域内道路有东沙湖路、钟南街、星塘街、星湖街、沈浒路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；该物业及周边有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，车位部分位于地下一层和地上一层，其中地上共计 25 个车位，地下车库共计 240 个车位，总计共 265 个停车位，可以满足商户、消费以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

东沙湖邻里中心在湖东板块的东部，属于较新且规模较大的邻里中心之一。其位置的竞争性物业主要是欧尚星塘店、丽帆巷沿街商铺和湖东新街口。该区域新小区比较多，居住人群也以刚需为主，商业供应量不小，租金报价在 100-127 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 97.24%，租金大部分分布在 30 元-300 元/平方/月，平均租金为 70 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 109 户，业态涉及零售、食品饮料、住宿等。具体而言，社区服务由于其服务民生属性，

租金较低；常规业态商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
零售	8,664.35	23.12%
食品饮料	7,838.01	20.91%
住宿	6,138.05	16.38%
教育培训	4,769.20	12.72%
休闲娱乐	4,259.47	11.36%
社区服务	3,135.12	8.36%
生活服务	2,674.83	7.14%
总计	37,479.02	100.00%

总体来说该项目商业部分租赁状况较好，大部分租户品质较高，如桔子酒店、肯德基等。项目租户租赁期为 1 年至 15 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

10. 邻瑞广场物业

（1）合规文件及权属情况

项目于 2013 年 6 月开始运营。历史已取得合规文件如下：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于核准苏州工业园区邻里中心发展有限公司建设 DK20100082 号地块项目的通知	苏 圆 经 复 字 [2010]135 号	苏州工业园区经济贸易发展总局
2	建设阶段	建设用地规划许可证	B20100021-01	苏州工业园区规划建设局
3		建设工程规划许可证	20121741	苏州工业园区规划建设局
4		建筑工程施工许可证	320594201110270101	苏州工业园区规划建设局
5		建筑工程施工许可证	320594201108100701	苏州工业园区规划建设局
6		建筑工程施工许可证	320594201106100301	苏州工业园区规划建设局
7		建筑工程施工许可证	320594201110270101	苏州工业园区规划建设局
8		建筑工程施工许可证	320594201204110101	苏州工业园区规划建设局
9		建筑工程施工许可证	320594201205300319	苏州工业园区规划建设局
10		建筑工程施工许可证	320594201208130119	苏州工业园区规划建设局

11	验收阶段	苏州工业园区房屋建筑通过竣工备案意见书	201440692	苏州工业园区规划建设局

苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司目前拥有位于苏州工业园区西华林街 88 号 1 幢的房屋及其占有范围内土地的国有土地使用权。邻瑞广场的房屋用途为非居住，房屋建筑面积为 120,219.50 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地使用权面积为 63,590.75 平方米。

苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司就邻瑞广场物业有《不动产权证书》，是该等不动产权属证书上列示的所有权人和/或权利人，邻瑞广场物业的权属清晰，不存在产权纠纷；苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司有权依法占有、使用、转让、出租其拥有的邻瑞广场；邻里中心邻瑞广场物业目前处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司(代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”)，根据《股东借款合同》的约定，新私募基金管理人仍为东吴创业投资有限公司，故物业资产抵押权人保持不变。

(2) 物业优势

① 区位交通、所属商圈情况

项目位于苏州工业园区双湖板块，于 2013 年 6 月开始运营。项目周边汇集有众多高档住宅小区及商业项目，住宅项目有融创御园、仁恒观棠、仁恒海和院、仁恒双湖湾、九龙仓国宾一号、金水湾等；商业项目有欧尚商业广场（星湖街店）、联丰广场等，商业繁华度较高。项目邻近双湖湾教育幼儿园、金鸡湖学校，人文环境质量良好，自然环境整洁，无可见环境污染，自然及人文环境良好。

苏州工业园区双湖板块及周边的购物中心有邻瑞广场、欧尚商业中心、双湖广场、联丰广场等，酒店有金鸡湖大酒店，附近文化设施有金鸡湖、独墅湖，以及众多的便利店、餐饮店、小吃店。此外，中国银行、建设银行、工商银行、农业银行等多家银行在该区域设有营业网点。

项目周边有 27 路、100 路北线、100 路南线、118 路、126 路、141 路、142 路、146 路、148 路、178 路、218 路、518 路等多条公交线路经过并在其附近设站，北距地铁 5 号线（在建）星湖街站约 700 米；周边的交通主干道有城市交

通干道金鸡湖大道、星湖街，区域内道路有西华林街、石港路，并可通过上述路段抵达市内各地，无交通限制等影响出行的情况；商圈内有相应的停车位向社会有偿开放，停车设施充足，其中屋顶车位共计 260 个，地上共计 119 个车位，地下车库共计 1065 个车位，总计共 1,444 个停车位，可以满足商户、商务以及临时停车的需要。

②周边可比租金情况

邻瑞广场在湖东板块的南部，是区别于其他所有社区型邻里中心的商业购物中心。其竞争性物业标的是整个金鸡湖板块的综合性商业体。基本租金在 118-127 元/平方米/月。

③物业现有租户及租约情况

截至 2025 年 9 月 30 日，物业出租率为 71.83%，租金大部分分布在 30 元-300 元/平方米/月，平均租金为 67 元/平方米/月，物业资产签约租户共计 83 户，业态涉及零售、休闲娱乐、餐饮等。商户租金符合周边平均水平。

业态	承租面积（平方米）	占比
零售	24,477.62	55.35%
休闲娱乐	8,646.94	19.55%
餐饮	5,962.11	13.48%
基础服务	2,327.81	5.26%
社区服务	1,950.53	4.41%
教育培训	795.66	1.80%
办公	62.21	0.14%
总计	44,222.88	100.00%

项目租户租赁期为 1 年至 10 年不等，该物业出租率较低的原因是由于正在进行维修改造，但大部分租户品质较高，如山姆会员店、肯德基、H&M、星巴克等。楼内物业租户签约时长通常为 1~10 年不等，租约期内，物业和运营管理方保持对租户的跟踪核查，避免租金拖欠等负面事项的发生，并在负面事项发生后及时进行处置。

11. 汇总统计

综合十个邻里中心，不存在面积或单价占合计 15%以上的重要承租人，最

大承租人为邻瑞广场的山姆会员店，租赁面积占合计已出租面积为 11.67%。

物业中存在原始权益人以及管理人关联方租赁，具体情况如下：

所处物业	承租方	关联关系	承租面积（平方米）	租赁单价（元/平方米/月）
新城邻里中心	苏州工业园区住房置业融资担保有限公司	原始权益人关联方	182.77	66.50
湖东邻里中心	苏州工业园区住房置业融资担保有限公司	原始权益人关联方	110.37	108.00
东沙湖邻里中心	苏州工业园区住房置业担保有限公司	原始权益人关联方	342.65	64.00
翰林邻里中心	东吴证券股份有限公司	管理人	200.00	112.00
东沙湖邻里中心	东吴证券股份有限公司	管理人	112.28	122.00

相关关联方租赁，租金水平合理，与其余租户以及市场平均水平无明显偏差。

（三） 邻里中心业态介绍

1、国外邻里中心商业发展情况

邻里中心的概念源于邻里单位。邻里单位由 1929 年美国社会学家佩里首先提出。邻里单位内配置商店、教堂、图书馆和公共服务中心。1933 年，《雅典宪章》把“邻里单位”原则作为居住区规划的基本思想。至上世纪 60 年代，邻里单位理论逐渐发展为社区规划理论，根据错综复杂的社会生活内容将住宅区作为社会单位加以全面规划。新加坡邻里中心的思想就是来源于“邻里单位”理论，但又在其基础上密切结合城市社区的特点和时代发展的需要，并逐步完善和成熟。

新加坡邻里中心是指分布于政府组屋区内，为居民提供生活配套服务的设

施，主要功能为商用产业，其实质是购物中心。新加坡邻里中心的发展，经历了一个较长时期的探索过程。新加坡建屋发展局成立初期邻里中心的建设并无规划标准，店屋主要是分配给受迁置计划影响的店主，许多商店都建在组屋楼下。1960 年后期，根据镇中心、邻里中心与邻区商店不同层次的需求建设不同组合的商店。1989 年开始，在组屋区划出地段让私人发展商投标兴建购物与娱乐中心，这些地段主要分布在镇中心与地铁站旁，一般发展商都能更灵活的发展所投标的地段以及更好的迎合民众的需求。1991 年开始，新加坡建屋发展局集多年实践之经验，推行新模式的邻里中心，这些新邻里中心都与组屋分开，均为独立式建筑，从而提高了组屋住户的生活质量，提高了城市的环境质量。新加坡建屋发展局不但对邻里中心的建设进行规划，而且对邻里中心与组屋的比例、邻里中心的商店组合、经营商品的档次、邻里中心的必备功能作出了相应的周密计划。目前新加坡建屋发展局为 6000-8000 套住户配套建设一个邻里中心，为 40000-60000 套住户配套建设一个新镇中心。商店对组屋的比例为 1.27 平方米对 1 单位组屋。新镇中心以经营高档商品为主，商店组合为：娱乐设施、银行、邮政局、超级市场、百货公司及高档商品、商店、餐馆、快餐店。邻里中心以经营中档商品为主，商店组合为：普通日常商品商店、诊疗所、餐馆和小贩中心。邻区商店以经营生活必须品为主，商店组合为：普通日用商店和餐厅。一个典型的邻里中心设置 35 个商店 2 个食阁、1 个超级市场、1 个菜市场、1-2 台自动提款机。必备功能有：诊疗所及牙医、面包店、文具店、中西药行、托儿所、服装店、眼镜店、理发店、家庭用品、书局、家庭娱乐中心。随着新加坡人民购物习惯的改变以及交通条件的改变，建屋发展计划进一步优化商用产业规划，以不断满足人民在物质、文化生活上的需求。

2、国内邻里中心商业发展情况

国内商业地产从 2006 年后逐步发展，经过对传统零售业形态的改造升级，不断地进化新的模式和产品，例如购物中心、一站式商业综合体、开放式商业体验街等，到 2010 年前后基本达到实体商业体巅峰状态，无论是租金利润水平还是空置率都处于极佳的状态。之后随着电商技术的不断进化和规模不断地扩大，其便利性使得人们消费习惯逐步发生改变，电商的发展大大冲击了实体商

业，从电脑端到移动端，近三年全国网络销售额总量不断增加，平均年增长率在 25%。截至 2017 年第一季度，商务部发布的全国网络零售交易额 1.4 万亿，同比增长 32.1%，占社会消费品零售总额的比重达到 12.4%。重点零售企业网络零售额增速比超市、专业店、购物中心等业态增速分别高 18、16.6 和 16 个百分点。传统实体商业的经营状况每况日下，大批量的关店潮普遍存在在大城市内。

国内的邻里中心一方面是参照新加坡邻里中心的设置，另一方面其实质就是实体社区商业。在一线城市的城市规划中，很多城市都出台了一些社区商业的设置规范，例如上海市在 2007 年出台的《社区商业设置规范》，提出了设置原则和设置要求，划定了社区商业的布局形态，确定了社区商业中心、居住小区商业和街坊商业所对应的规模范围。苏州工业园区管理委员会于 2016 年发布《苏州工业园区邻里中心项目发展指导意见》作为邻里中心设置的指导文件，规范邻里中心项目的开发、建设、运营。对邻里中心的定位分级、功能业态、规划布局和管理运营给予明确的指导。

根据《苏州工业园区邻里中心项目发展指导意见》，邻里中心的商业服务分为基础型商业和市场型商业。基础型商业是指满足居民基本消费需求，不能完全通过市场行为进行配置与调节，但必须设置的服务功能和业态，如：邻里生鲜（菜场）、大众餐饮（居民早餐）、生活超市（便利店）、通讯、银行、药店、理发店、修理铺、缝补铺等，这是区别于传统大商业的特征之一。市场型商业是指可以通过市场行为进行配置和调节的服务功能和业态，如：零售、家居、经济型酒店、休闲娱乐、医疗保健、教育培训等。

邻里中心除商业服务外，另外两个功能分别是公共服务和公建配套。公共服务主要是为方便社区居民日常生活需求所设置的公益性服务功能，如：民众联络所（含社区工作站、民众俱乐部、乐龄生活馆、少儿阳光吧、卫生服务站、邻里图书馆、邻里文体站等功能）、养老及日间照料中心等。公建配套会有诸如：社工委用房、公交首末站、轨交接驳设施、供电用房、邮政用房、额外停车位、户外运动场地等。苏州工业园区内的邻里中心为国内目前相对发展成熟的

邻里中心。

(四) 邻里中心历史经营数据

1、东沙湖邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	2,923.41	4,100.57	4,095.85	3,035.97
增长率（±%）	-29.58	40.27	-0.12	-
运营支出（万元）	1,097.16	1,660.34	1,663.08	1,259.22
EBITDA（万元）	1,826.25	2,440.23	2,432.77	1,776.75
增长率（±%）	-28.94	33.62	-0.31	-

2、方洲邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	1,413.26	2,017.61	1,967.64	1,412.15
增长率（±%）	-35.72	42.76	-2.48	-
运营支出（万元）	526.88	783.79	796.87	591.36
EBITDA（万元）	886.38	1,233.82	1,170.77	820.79
增长率（±%）	-33.90	39.20	-5.11	-

3、贵都邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	455.15	561.11	555.80	395.98
增长率（±%）	-30.98	23.28	-0.95	-
运营支出（万元）	159.91	199.55	200.76	144.57

EBITDA（万元）	295.24	361.56	355.04	251.41
增长率（±%）	-27.24	22.46	-1.80	-

4、翰林邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	793.38	1,218.94	1,229.65	956.17
增长率（±%）	-33.35	53.64	0.88	-
运营支出（万元）	305.94	497.72	495.61	396.95
EBITDA（万元）	487.44	721.22	734.04	559.22
增长率（±%）	-34.76	47.96	1.78	-

5、湖东邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	2,267.65	3,247.75	3,226.25	2,287.87
增长率（±%）	-36.54	43.22	-0.66	-
运营支出（万元）	835.30	1,315.35	1,371.64	1,092.78
EBITDA（万元）	1,432.35	1,932.40	1,854.61	1,195.09
增长率（±%）	-35.15	34.91	-4.03	-

6、邻瑞广场

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	6,057.01	7,406.10	7,181.39	4,633.61
增长率（±%）	-22.61	22.27	-3.03	-
运营支出（万元）	2,434.44	3,124.32	3,051.46	2,134.65
EBITDA（万元）	3,622.57	4,281.78	4,129.93	2,498.96

增长率 (±%)	-23.26	18.20	-3.55	-

7、玲珑邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入 (万元)	1,050.92	1,581.65	1,574.02	1,212.13
增长率 (±%)	-14.74	50.50	-0.48	-
运营支出 (万元)	417.15	634.25	625.29	552.96
EBITDA (万元)	633.77	947.40	948.73	659.17
增长率 (±%)	-16.37	49.49	0.14	-

8、沁苑邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入 (万元)	492.95	710.41	721.89	492.64
增长率 (±%)	-24.07	44.11	1.62	-
运营支出 (万元)	174.54	252.67	240.55	187.33
EBITDA (万元)	318.41	457.74	481.34	305.31
增长率 (±%)	-20.95	43.76	5.16	-

9、师惠邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入 (万元)	520.27	548.03	686.90	585.47
增长率 (±%)	-30.91	5.34	25.34	-
运营支出 (万元)	197.02	230.10	285.69	235.37
EBITDA (万元)	323.25	317.93	401.21	350.10
增长率 (±%)	-30.39	-1.65	26.19	-

10、新城邻里中心

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	0.39	807.11	1,417.33	1,074.25
增长率（±%）	-99.90	206,851.28	75.61	-
运营支出（万元）	84.86	410.35	581.28	460.09
EBITDA（万元）	-84.47	396.76	836.05	614.16
增长率（±%）	150.49	569.71	110.72	-

11、十项邻里中心合计

	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
运营收入（万元）	15,974.39	22,199.28	22,656.72	16,086.24
增长率（±%）	-29.39	38.97	2.06	-
运营支出（万元）	6,233.20	9,108.44	9,312.23	7,055.28
EBITDA（万元）	9,741.19	13,090.84	13,344.49	9,030.96
增长率（±%）	-29.34	34.39	1.94	-

总体而言，除了新城邻里中心受到维修改造影响，报告期内净收入有所波动。十项邻里中心 2022 年收入降幅较大，主要是由于减免了部分租金和物业费收入。之后收入有所恢复并保持稳定。

自元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划 2023 年 4 月设立以来，2023 年物业经营目标 12,857.95 万元，物业实际实现经营净现金流 13,090.84 万元，完成度 101.81%；2024 年物业经营目标 13,439.56 万元，物业实际实现经营净现金流 13,344.49 万元，实际完成度 99.29%。

物业整体经营情况保持稳定并与预测值基本保持一致，产生偏差的主要原因因为项目存续期内，新城邻里中心、师惠邻里中心、邻瑞广场陆续进行了维修改造，因此在维修改造的所在年度，对应的物业租金有所下降。但维修改造完成后，物业经营恢复情况良好，项目整体运营情况较为稳定，个别邻里中心维修改造事宜未影响专项计划收益分配，专项计划存续期内按时足额进行收益分

配。

(五) 物业资产的权属

物业资产对应的不动产权属文件请见附件。

根据查询日期为 2026 年 1 月 13 日的《苏州工业园区不动产登记簿》记载的信息，截至 2026 年 1 月 13 日，物业资产占有范围内的国有建设用地使用权及房屋（构筑物）所有权的权利人为各项目公司。

因此，项目公司对于物业资产的国有建设用地使用权及房屋（构筑物）所有权真实、合法、有效，物业资产系其合法财产。

(六) 物业资产的权利限制情况

根据查询日期为 2026 年 1 月 13 日的《苏州工业园区不动产登记簿》记载的信息，截至 2026 年 1 月 13 日，物业资产上设置了以东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）为抵押权人的抵押登记（简称“物业资产在先抵押”）。由于本次项目基金管理人仍为东吴创投，抵押权人不涉及变更，但抵押信息需要进行更新。

经核查物业资产的《苏州工业园区不动产登记簿》，截至 2026 年 1 月 13 日，除上述抵押外，物业资产不存在其他抵押、查封的权利限制。

(七) 物业资产的运营情况

根据物业资产的《苏州工业园区不动产登记簿》，各物业资产的土地用途为商服用地等，房屋用途为商业、非居住等。经核查，物业资产以对外出租的方式运营，用作商业等用途，符合各物业资产的规划用途。

经审阅各物业资产使用的租赁合同模板并抽样审阅部分已签署的租赁合同，汉坤认为该等租赁合同及租赁合同模板不违反法律、行政法规的强制性规定，未发现存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形，均合法有效。

经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统公示信息，物业资产的运营收入不存在质押等第三方权利负担，东吴创投（代表元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金）未在该系统上就出质物业资产运营收入办理应收账款质押登记。

(八) 物业资产的保险情况

邻里中心发展于 2025 年 7 月 24 日为物业资产向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司购买了财产一切险（商业楼宇项目），保险金额为人民币 3,916,869,148.01 元，保险期限自 2025 年 7 月 25 日零时起，至 2026 年 7 月 24 日二十四时止。

邻里中心发展于 2025 年 7 月 23 日以物业资产所在地为风险地址以商管公司为被保险人向中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司购买了公众责任保险，赔偿限额为人民币 10,000,000 元，保险期限自 2025 年 7 月 25 日零时起，至 2026 年 7 月 24 日二十四时止。

三、基础资产的主要法律因素分析

(一) 基础资产的真实性和合法性、权利归属及其负担情况

1、基础资产

专项计划的基础资产为私募基金的基金份额。私募基金由基金管理人依据《私募基金管理办法》等中国法律规定和《基金合同》的约定设立。根据中国证券投资基金业协会网站私募基金登记备案系统公示信息，基金管理人东吴创业投资有限公司已办理完成私募基金管理人登记，会员编码（暨登记编号）为 GC2600011649，有权管理私募基金，发售基金份额。根据《基金合同》，私募基金属于《中华人民共和国证券投资基金法》《私募基金管理办法》与《私募投资基金合同指引》等中国法律、自律规则规定的契约型私募投资基金。

邻里中心公司为符合《私募基金管理办法》的合格投资者，具备投资私募基金的资格，并已履行必要内部批准程序，有权与基金管理人签署《基金合同》

及《基金份额认购书》，认购私募基金的全部份额 10,000,000 份。根据《基金合同》约定，私募基金的成立条件包括基金投资者交付的认购金额合计不低于 1,000 万元人民币，且该等投资者已签订基金文件并经投资回访确认；另根据《基金合同》的约定，基金管理人应当在投资冷静期满后（投资冷静期为《基金份额认购书》签署之时起 24 个小时），指令本机构从事基金销售推介业务以外的人员以录音电话、电邮、信函等适当方式对相应的投资者进行投资回访。

私募基金将于邻里中心公司签署《基金份额认购书》认购全部私募基金份额并经投资回访确认之时合法设立，邻里中心公司将于私募基金设立时通过认购取得全部基金份额，届时基金份额为邻里中心公司合法持有的财产，邻里中心公司将有权作为原始权益人向专项计划转让全部基金份额。

根据《基金份额转让协议》的约定，于专项计划设立日的次一个工作日（含）前，计划管理人将代表专项计划，购买邻里中心公司所持私募基金的全部基金份额，并依法取得该等基金份额。专项计划取得基金份额后，于专项计划设立日的次一个工作日（含）前向基金出资共计人民币 2,189,000,000.00 元。前述基金出资到位后，私募基金募集完毕。私募基金将按照《基金合同》约定的方式进行投资（详见本计划说明书第六章“一、基础资产情况”）。基金投资完成后，私募基金全部基金份额对应的基金财产为：(i)私募基金（由基金管理人代表）持有的项目公司 100%股权；及 (ii)私募基金（由基金管理人代表）对项目公司享有的股东借款债权。私募基金（由基金管理人代表）通过持有项目公司 100%股权实现对物业资产的投资和控制。

根据邻里中心公司出具的承诺，邻里中心公司承诺其将签署基金文件认购私募基金的全部基金份额，并在私募基金份额投资回访确认中确认同意对基金份额的投资；并进一步承诺在其持有基金份额的期间内，将不会在基金份额上设置质押或其他第三方权利限制。

鉴上，基础资产按照《基金份额转让协议》进行转让前专项计划的基础资产中的基金份额真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让。

2. 物业资产

截至 2025 年 9 月 30 日，物业资产存在抵押，抵押权人为东吴创投（作为基金管理人代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”）。根据《股东借款》的约定，项目公司应当确保在东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划设立后 6 个月内，将抵押权利信息进行相应更新。

(二) 基础资产转让行为的合法及有效性

专项计划的原始权益人为邻里中心公司。邻里中心公司为依法设立并有效存续的有限责任公司，私募基金将于邻里中心公司签署《基金份额认购书》认购全部私募基金份额并经投资回访确认之时合法设立，邻里中心公司将于私募基金设立时通过认购取得全部基金份额，届时基金份额为邻里中心公司合法持有的财产。

东吴证券股份有限公司具备担任专项计划管理人的主体资格，在专项计划正式成立后，其有权代表专项计划向原始权益人购买作为基础资产的全部基金份额。

根据邻里中心公司出具的承诺，其将签署基金文件认购私募基金的全部基金份额，并在私募基金份额投资回访确认中确认同意对基金份额的投资；同时，在其持有基金份额的期间内，将不会在基金份额上设置质押或其他第三方权利限制。

园区投控已于 2025 年 12 月 9 日出具了《关于新建元邻里中心类 REITs 产品续发的决策意见》（苏园投控投复〔2025〕33 号）且邻里中心公司股东会于 2025 年 12 月 31 日通过了【《股东会决议》】，同意邻里中心公司作为原始权益人参与专项计划，包括但不限于认购、转让私募基金份额至专项计划等。

计划管理人与原始权益人拟就基础资产的转让签署《基金份额转让协议》，该协议内容合法。根据《基金份额转让协议》，基金份额的转让自专项计划向邻里中心公司支付完毕基金份额的转让价款之日起生效，原始权益人自专项计划向新建元控股支付完毕基金份额的转让价款之日起不再享有基金份额的所有权。

综上所述，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《基金份额转让协议》进行的基础资产转让行为合法、有效。

(三) 基础资产未被列入负面清单

经核查基础资产相关的《基金合同》《基金份额转让协议》等文件，截至《法律意见书》出具之日，根据《法律意见书》，基础资产不存在中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

(四) 基础资产的权利归属及权利负担

根据《基金合同》的约定，经基金管理人同意，私募基金的份额可以转让，但不得出质。根据《基金份额转让协议》和原始权益人出具的承诺函，原始权益人承诺其将签署基金文件认购私募基金的全部基金份额并在投资回访确认中确认同意对基金份额的投资，并保证：基金份额真实、合法、有效，原始权益人就基金份额未与任何第三人产生争议，基金份额上未设定任何担保权益、第三者权益或其他权利负担，不存在任何法律和权利瑕疵，不存在任何诉讼、仲裁争议或其他争议。

综上所述，管理人和法律顾问认为，私募基金成立并完成备案后，基础资产真实、合法、有效，权属明确，不存在权利负担。

(五) 物业资产的可处置性及转让限制

《民法典》第三百五十三条规定：“建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。”经检索，截至本计划说明书出具日，不存在禁止物业资产建设用地使用权抵押或转让的法律规定。

根据专项计划文件，专项计划可通过市场化处置方式向第三方出售全部私募基金份额，或私募基金持有的项目公司的股权和/或股东借款债权，或物业资产（以下简称“特定资产”）。根据专项计划文件，专项计划设立且私募基金份

额和项目公司股权转让完成后，基金管理人将代表私募基金持有项目公司 100% 股权，且专项计划将成为私募基金的唯一份额持有人，各资产支持证券持有人将分别持有专项计划资产支持证券份额并通过资产支持证券持有人大会对专项计划的重大事项进行表决。基于上述，专项计划设立且私募基金份额和项目公司股权转让完成后，就项目公司的股权结构而言，项目公司不属于《企业国有资产交易监督管理办法》第四条¹规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，项目公司股权不属于邻里发展、新建元控股及园区投控合并报表范围内的国有产权，项目公司持有的物业资产不属于国有及国有控股企业、国有实际控制企业的资产，专项计划对特定资产的市场化处置不涉及《企业国有资产交易监督管理办法》第三条²规定的企业国有资产交易行为。

基于上述，物业资产不存在实质性限制或禁止转让的情形，且基金管理人可以代表私募基金行使股东职权对项目公司持有的物业资产进行处置，但存在物业资产出售价格波动的风险；对此，管理人已在《计划说明书》“第十章 风险揭示与防范措施”中揭示相关风险并提出风险防范措施。

(六) 风险隔离效果

1、基础资产所有权转让及风险隔离

根据《基金份额转让协议》进行的基础资产的转让合法有效。自专项计划设立且支付完毕基金份额转让价款之日起，计划管理人代表专项计划享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，基础资产即与原始

¹ 《企业国有资产交易监督管理办法》第四条 本办法所称国有及国有控股企业、国有实际控制企业包括：（一）政府部门、机构、事业单位出资设立的国有独资企业（公司），以及上述单位、企业直接或间接合计持股为 100% 的国有全资企业；（二）本条第（一）款所列单位、企业单独或共同出资，合计拥有产（股）权比例超过 50%，且其中之一为最大股东的企业；（三）本条第（一）、（二）款所列企业对外出资，拥有股权比例超过 50% 的各级子企业；（四）政府部门、机构、事业单位、单一国有及国有控股企业直接或间接持股比例未超过 50%，但为第一大股东，并且通过股东协议、公司章程、董事会决议或者其他协议安排能够对其实际支配的企业。

² 《企业国有资产交易监督管理办法》第三条 本办法所称企业国有资产交易行为包括：（一）履行出资人职责的机构、国有及国有控股企业、国有实际控制企业转让其对企业各种形式出资所形成权益的行为（以下称企业产权转让）；（二）国有及国有控股企业、国有实际控制企业增加资本的行为（以下称企业增资），政府以增加资本金方式对国家出资企业的投入除外；（三）国有及国有控股企业、国有实际控制企业的重大资产转让行为（以下称企业资产转让）。

权益人的固有财产相分离；且基础资产自始与基金管理人的固有财产及其管理的其他基金财产相分离。在原始权益人破产或基金管理人破产的情形下，基础资产不会被视为原始权益人或基金管理人的破产财产，可实现破产隔离。

2、项目公司股权转让及风险隔离

股权转让依法完成后，私募基金（由基金管理人代表）依法持有项目公司的全部股权，项目公司原股东对项目公司的股权不再享有任何权利。届时若项目公司原股东破产，项目公司的股权不会被视为项目公司原股东的破产财产，可实现破产隔离。

3、《运营管理协议》及风险隔离

根据《运营管理协议》，计划管理人（代表专项计划）及项目公司共同委托商管公司作为物业运营方为物业资产提供运营管理服务。根据《运营管理协议》项下的安排，商管公司作为物业资产的物业运营方不会导致项目公司股权或资产成为商管公司的财产，项目公司股权或资产与商管公司的财产不会因《运营管理协议》项下的安排而混同，在商管公司破产的情形下，项目公司股权或资产不会因《运营管理协议》项下的安排被视为商管公司的破产财产，可实现破产隔离。

4、计划管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

根据资产管理合同的约定，自专项计划设立日起，计划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，保障了基础资产独立于计划管理人的固有财产。

5、基金财产与基金管理人固有财产的风险隔离措施

基金管理人、基金托管人按照《基金合同》约定开立由基金托管人托管的基金托管账户，基金托管账户与基金管理人、基金托管人自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。基金财产中的现金部分由基金托管人托管，基金管理人、基金托管人和基金份额持有人不得将基金财产归入其固有财产，保障了基金财产独立于基金管理人的固有财产。根据《基金合同》约定，基金管理人、

基金托管人以其固有财产承担法律责任，其债权人不得对基金财产行使请求冻结、扣押和其他权利；基金管理人、基金托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

四、 现金流预测分析

(一) 盈利模式

本专项计划的投资收益主要来源于基金账户分配的基金收益，基金收益主要来源于项目公司偿付的股东借款利息、股东借款本金（如有）以及项目公司股东分红（如有）。项目公司以物业资产运营净收入偿付股东借款利息。

(二) 物业资产未来特定期间现金流预测情况

物业资产现金流主要包括租金收入、物业管理费收入、多种经营收入、广告收入、车库收入、政府津贴补助收入和其他收入等多种类型，其运营成本和相关税费主要包括物业运营管理费、房产税、增值税及附加税费和土地使用税、保险费用等。根据以上项目，得出物业 2025 年 4 月-2035 年的现金流预测结果如下：

年份	物业资产运营收入（元）	物业资产净收入（元）
2025 年 4-12 月	175,981,627.83	105,114,290.53
2026 年	240,531,960.33	143,749,595.81
2027 年	244,203,480.77	146,323,269.40
2028 年	252,528,424.00	150,695,566.79
2029 年	263,890,833.89	157,353,163.65
2030 年	274,934,637.36	164,347,908.59
2031 年	286,987,634.28	172,133,508.47
2032 年	299,253,738.23	180,201,375.12
2033 年	308,435,931.27	186,026,082.32
2034 年	319,084,801.87	192,700,409.63
2035 年	325,615,388.93	196,694,761.86

现金流预测机构对现金流预测结果执行了商定程序，核对依据如下：

1、租金增长率及出租率

评估机构对物业资产所在的苏州商业市场进行了统一调研，结合物业资产目前经营状况、区域地位、地理位置、业态类型等多重因素考虑。由于邻里中心的商业服务分为基础型商业和市场型商业两部分。基础型商业不能完全通过市场行为进行配置与调节，但必须设置的服务功能和形态，如菜场、居民早餐、便利店等，基础型商业由于其公共服务属性，租金涨幅较小且基本可以保证满租状态；市场型商业可以通过市场行为进行配置和调节，如餐饮、教育培训等，由于物业资产处于苏州工业园区关键节点，周边住宅林立，出租率较高，且租金拥有一定增长空间，但由于社区商业租金整体较购物中心的租金偏低，租户总体利润不够高，租金提升抗性较大，故评估机构认为从整体上看，物业资产租金整体年增长率在 2%左右，针对面积较大的租户，则预计每 3 年增长 5%。现金流预测机构执行商定程序时，参考评估机构预测的租金增长率结合各物业资产实际情况进行了合理修正。

2、运营成本和相关税费

专项计划存续期间内，项目公司运营成本和相关税费主要包括物业运营管理费、房产税、增值税及附加税费等。

（1）物业运营方管理费

项目公司将根据同邻里中心商管签署的《运营管理协议》支付物业运营方管理费。现金流预测按照该合同约定的收费条款确定。

（2）房产税

物业资产为持有型社区商业，是以出租为目的，假定全部物业资产均采用从租计征的方式缴纳房产税，适用税率为 12%。房屋空置部分房产税依照房产原值缴纳的，减除房产原值百分之三十后的余值适用 1.2%的税率计算缴纳房产税。

（3）增值税及附加

2025 年 4-12 月、2026 年度、2027 年度、2028 年度、2029 年度、2030 年度、2031 年度、2032 年度、2032 年度、2033 年度、2034 年度和 2035 年度，项目公司租金收入适用简易增值税简易计税方式，征收率为 5%，物业及其他收入适用增值税一般计税方式，税率为 6%。增值税根据销项税额扣除进项税额计算，其中销项税额为不含税营业收入适用税率计算、进项税额为公司运营过程中产生相关的增值税额；附加城市维护建设税及教育费附加根据应缴纳的增值税税额乘以适用税率计算。

3、租户逾期、提前退租等违约情况影响

物业资产运营较为成熟，参考物业资产以前年度实际经营情况，发生租户逾期、提前退租等违约情况极少。物业资产部分面积承担社会服务职能，处于满租状态，不会出现租户违约情形；同时管理团队拥有 20 年左右社区商业运营管理经验，同市场化租户关系良好，预计未来出现租户逾期、提前退租等违约情况的可能性较低。因此现金流预测中假设预测期间内不存在租户逾期、提前退租等违约情况。

(三) 物业资产预计现金流覆盖倍数

根据评级机构于 2026 年 3 月 2 日出具的《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券评级报告》中所作假设，优先级资产支持证券的预期收益率在 2.50%及以下时，物业资产每年的物业资产净收入对当年应付优先级资产支持证券利息、专项计划和私募基金相关税费之和的覆盖倍数在 2.71 至 3.63 倍之间，对本专项计划存续期内的优先级资产支持证券收益的兑付保障程度较高。

(四) 物业资产现金流预测的主要影响因素分析

影响项目公司可供分配现金流的主要因素包括：

1、物业资产运营收入波动导致的现金流波动

项目公司的收入和现金流来源于物业资产运营收入。在专项计划存续期间内，物业资产出租率的上涨/下跌将导致物业资产运营收入的上涨/下跌。计划管

理人与邻里中心商管、新建元控股、元联基金及项目公司签署《运营管理协议》，邻里中心商管承诺在物业资产运营服务期间内，项目公司持有的物业资产净收入总额不低于物业资产净收入的目标金额，邻里中心商管对物业资产承担差额补足义务，新建元控股提供连带责任担保。因此，专项计划存续期间内物业资产运营收入的下限具有一定确定性。

2、税费波动导致的现金流波动

项目公司需要承担的各项税收和费用是影响项目公司可供分配的现金流的重要因素之一，进而影响专项计划的可分配现金流。项目公司涉及的税收和费用包括房产税、土地使用税、增值税及附加、维修费、保险费等。项目公司承担的税种、税率的变化及费用的波动将导致项目公司可分配现金流的波动。在专项计划存续期间，物业运营方将努力控制项目公司的相关费用，以实现项目公司可分配现金流的最大化。

3、合格投资收益波动导致的现金流波动

根据《资金监管协议》约定，项目公司将在有效控制风险的前提下，将留存于项目公司资金监管账户的资金进行合格投资。合格投资收益将增加项目公司的可分配现金流。

(五) 压力测试分析

1、压力测试条件

(1) 普通分配

专项计划普通分配中，物业资产净收入对优先级资产支持证券利息及特定费用的覆盖倍数系评估优先级资产支持证券利息能否获得足额偿付的重要指标，其主要受下述两个因素影响——物业资产净收入规模和优先级资产支持证券的预期收益率，而物业资产净收入主要受物业资产出租率、租金单价增长率、运营成本及税费支出等因素影响，中诚信国际将把物业资产出租率、租金单价年增长率以及预期收益率作为变量，来观察压力情况下物业资产净收入对当期优先级资产支持证券利息及特定费用的覆盖情况。

正常景况下，假设物业资产出租率和租金单价增长率均符合现金流预测，同时，运营成本及税费支出亦符合现金流预测。

在结合目标评级进行压力景况测试时，中诚信国际主要考虑物业资产出租率、租金增长率不及预期以及优先级资产支持证券预期收益率上升等压力景况组合。其中，压力景况 1 下，根据邻里中心商管提供的物业资产历史运营情况，受市场行情及部分租户到期未续租影响，出租率方面，湖东邻里中心、贵都邻里中心、新城邻里中心截至 2025 年 3 月 31 日的出租率较往年均波动下滑，师惠邻里中心、方洲邻里中心出租率整体较为稳定，未有明显增长；同时，自 2026 年起，沁苑邻里中心将调整租赁业态，邻瑞广场将进行整体升级改造，故在压力景况 1 中，对上述 7 处物业出租率进行加压；此外，因东沙湖邻里中心和翰林邻里中心近年来始终处于近乎满租的状态，玲珑邻里中心预测出租率与历史出租率表现基本持平，故不对上述 3 处邻里中心出租率进行加压；租金单价方面，出于谨慎考虑，故在压力景况 1 中，对各物业租金单价设置不同程度加压，具体加压参数详见下表。

压力景况 2 下，中诚信国际在压力景况 1 的基础上，将优先级资产支持证券预期收益率上调 100BP。正常景况及各压力景况的模型参数具体如下：

条件	正常	压力景况 1	压力景况 2
新城邻里中心	出租率：2026~2027 年 99%、 2028 年 95%、2029~2035 年 98%； 租金递增率：商业类 2026 年 4.5%， 2027~2033 年 4%、2034 年 3%、2035 年 2.5%； 政府及酒店类每三年 5%、2035 年 2.5%；主力店每年 1.5%、2035 年 2.5%	出租率：2026~2035 年 93%； 租金递增率：商业部分 2026~2028 年符合现金流预测、2029~2035 年为 0%； 政府类及酒店类部分预测期为 0%；主力店部分符合现金流预测	出租率：2026~2035 年 93%； 租金递增率：商业部分 2026~2028 年符合现金流预测、 2029~2035 年为 0%； 政府类及酒店类部分预测期为 0%；主力店部分符合现金流预测
师惠邻里中心	出租率：2026~2027 年及 2029~2035 年 98%、2028	出租率：2026~2035 年 91.87%；	出租率：2026~2035 年 91.87%；

	年 96%; 租金递增率: 商业类 2026~2030 年 2%、 2031~2035 年 2.5%、政 府及酒店类每三年 5%、 2035 年 2.5%	租金递增率: 商业部分 2026~2028 年符合现金流预 测、2029~2035 年为 0%; 政府类及酒店类部分预测 期为 0%	租金递增率: 商业部 分 2026~2028 年符合 现金流预测、 2029~2035 年为 0%; 政府类及酒店类部分 预测期为 0%
沁苑邻里 中心	出租率: 2026~2035 年 98%; 租金递增率: 商业类 2026~2030 年 2%、 2031~2035 年 2.5%、政 府及酒店类每三年 5%、 2035 年 2.5%	出租率: 2026 年为 79%, 2027~2029 年为 85%, 2030~2032 年为 90%, 2033~2035 年为 98%; 租金递增率: 预测期内所 有业态为 0%	出租率: 2026 年为 79%, 2027~2029 年 为 85%, 2030~2032 年为 90%, 2033~2035 年为 98%; 租金递增率: 预测期 内所有业态为 0%
玲珑邻里 中心	出租率: 2026~2035 年 98%; 租金递增率: 商业类 2026~2030 年 2%、 2031~2035 年 2.5%、政 府及酒店类每三年 5%、 2035 年 2.5%	出租率: 符合现金流预 测; 租金递增率: 预测期内所 有业态为 0%	出租率: 符合现金流 预测; 租金递增率: 预测期 内所有业态为 0%
邻瑞广场	出租率: 2026 年 89%、 2027 年 93%、2028~2029 年 90%、2030~2035 年 95%; 租金递增率: 商业类 2026~2030 年 2%、 2031~2035 年 2.5%、政 府及酒店类每三年 5%、 2035 年 2.5%; 主力店每 年 1.5%、2035 年 2.5%	出租率: 2026 年为 41.32%, 2027~2028 年为 75.65%, 2029~2035 年为 87.89%; 租金递增率: 商业部分、 政府类及酒店类部分预测 期为 0%; 主力店每年 1.5%	出租率: 2026 年为 41.32%, 2027~2028 年为 75.65%, 2029~2035 年为 87.89%; 租金递增率: 商业部 分、政府类及酒店类 部分预测期为 0%; 主力店每年 1.5%
湖东邻里 中心	出租率: 2026~2027 年 95%、2028~2035 年 98%; 租金递增率: 商业类 2026~2030 年 2%、 2031~2035 年 2.5%、政 府及酒店类每三年 5%、 2035 年 2.5%	出租率: 2026~2035 年 89.74%; 租金递增率: 预测期内所 有业态为 0%	出租率: 2026~2035 年 89.74%; 租金递增率: 预测期 内所有业态为 0%

翰林邻里中心	出租率：2026~2035 年 98%； 租金递增率：商业类 2026~2030 年 2%、2031~2035 年 2.5%、政府及酒店类每三年 5%、2035 年 2.5%	出租率：符合现金流预测； 租金递增率：商业部分 2026~2028 为 0%，2029~2035 年符合现金流预测；政府类及酒店类部分预测期为 0%	出租率：符合现金流预测； 租金递增率：商业部分 2026~2028 为 0%，2029~2035 年符合现金流预测；政府类及酒店类部分预测期为 0%
贵都邻里中心	出租率：2026~2035 年 95%； 租金递增率：商业类 2026~2030 年 2%、2031~2035 年 2.5%、政府及酒店类每三年 5%、2035 年 2.5%	出租率：2026~2035 年 87.43%； 租金递增率：预测期内所有业态为 0%	出租率：2026~2035 年 87.43%； 租金递增率：预测期内所有业态为 0%
方洲邻里中心	出租率：2026~2028 年 95%、2029~2035 年 98%； 租金递增率：商业类 2026~2030 年 2%、2031~2035 年 2.5%、政府及酒店类每三年 5%、2035 年 2.5%	出租率：2026~2035 年 85.90%； 租金递增率：租金递增率：商业部分 2026~2031 年为 0%、2032~2035 年为 2.5%；政府类及酒店类部分预测期为 0%	出租率：2026~2035 年 85.90%； 租金递增率：租金递增率：商业部分 2026~2031 年为 0%、2032~2035 年为 2.5%；政府类及酒店类部分预测期为 0%
东沙湖邻里中心	出租率：2026 年 98%、2027~2028 年 99%、2029~2035 年 98%； 租金递增率：商业类 2026~2030 年 2%、2031~2035 年 2.5%、政府及酒店类每三年 5%、2035 年 2.5%	出租率：符合现金流预测； 租金递增率：商业部分 2026~2028 为 0%，2029~2035 年符合现金流预测；政府类及酒店类部分预测期为 0%	出租率：符合现金流预测； 租金递增率：商业部分 2026~2028 为 0%，2029~2035 年符合现金流预测；政府类及酒店类部分预测期为 0%
运营成本及税费支出	符合现金流预测	运营成本及税费支出 压力景况【注】	运营成本及税费支出 压力景况【注】
优先级资产支持证券预期收益率	2.50%/年	2.50%/年	3.50%/年

注：运营成本及税费支出压力景况：与运营收入挂钩的成本和税费，按照压力景况下的运

营收入重新计算；固定的税费支出不变。

(2) 处分分配

专项计划处分分配中，物业资产当期净收入和处分获得的回收资金对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数系评估优先级资产支持证券本息能否获得足额偿付的重要指标，其主要受下述几个因素影响——物业资产净收入和私募基金持有的项目公司股权和股东借款债权以及优先级资产支持证券未偿本息规模，而这几种因素亦将受物业资产净收入和物业资产公允价值影响。故中诚信国际将把物业资产公允价值、物业资产净收入作为变量，来观察压力情况物业资产净收入和项目公司股权和股东借款债权处置获得的回收资金对届时未偿优先级资产支持证券本息的覆盖情况。

中诚信国际在该现金流测试情景中主要考虑物业资产净收入和公允价值下跌对专项计划带来的不利影响，同时考虑的处分费用主要涉及印花税和增值税及附加（如有）。

此外，在计算现金流出时，假设处分分配兑付日为专项计划设立日（假设为 2026 年 3 月 20 日）起第 9 个自然年度的对应日。

正常景况下，中诚信国际假设物业资产的公允价值系评估价值时点 2025 年 3 月 31 日的物业资产估值，即 22.00 亿元。

为了更好地测试优先级资产支持证券本息获得按时偿付能够承受的压力，评级机构以 10%为基准，依次乘以不同压力倍数。分别取压力倍数为 3.10 倍和 6.16 倍，对应的物业资产公允价值累计跌幅分别为 31.00%(10.00%*3.10)和 61.60%(10.00%*6.16)。

正常景况及各压力景况的模型参数具体如下：

条件	正常	压力景况 1	压力景况 2
当期净收入	净收入处于正常景况	净收入处于压力景况 1	净收入处于压力景况 1
物业资产公允价值	估值	估值下跌 31.00%	估值下跌 61.60%

2、模型结果

(1) 普通分配

根据交易结构的安排，专项计划存续期内自专项计划设立日起每个自然年度的最后一个工作日，对优先级投资人进行一次普通分配，其对应的现金流入系每个自然年度的1月1日（含）至物业资产运营收入计算日（C日）的物业资产净收入（第一个普通兑付日除外）。在专项计划普通分配情形下，基于现金流模型和上述参数假设，中诚信国际会分别计算出正常景况下和不同压力景况下，物业资产运营收入回收期内的物业资产净收入对优先级资产支持证券当期应付利息支出及特定费用之和的覆盖倍数，覆盖倍数区间具体如下表所示：

情景	优先级兑付日对应的物业资产净收入 对优先级资产支持证券利息及特定费 用覆盖倍数	物业资产运营收入回收期内物业资产 净收入对优先级资产支持证券利息及 特定费用覆盖倍数
正常景况	2.71-3.63	3.07-3.99
压力景况 1	2.31-3.30	2.61-3.62
压力景况 2	1.73-2.48	1.96-2.74

(2) 处分分配

在本专项计划处分分配中，基于现金流模型和上述参数假设，中诚信国际会计算出新建元控股在不行使优先收购提议权的情况下，计划管理人通过处置私募基金持有的项目公司股权和股东借款债权的方式将专项计划资产变现的处置收入及当期物业资产净收入之和，对优先级资产支持证券本息及特定费用的覆盖倍数，具体如下表所示。当专项计划处置项目公司股权和股东借款债权时，物业资产未来公允价值跌幅不超过 31.00%的情况下，项目公司股权和股东借款债权处置收入与当期物业资产净收入之和可保障优先级资产支持证券本息的兑付；物业资产未来公允价值跌幅不超过 61.60%的情况下，在园区投控履行补足金额 6.68 亿元时，其补足金与项目公司股权和股东借款债权处置收入以及当期兑付期物业资产净收入之和可保障优先级资产支持证券本息的兑付。

指标	正常景况	压力景况 1	压力景况 2
对优先级本息及特定 费用的覆盖倍数	1.45	1.00	1.00
园区投控需补足金额	0.00	0.00	6.68 亿元

第七章 专项计划资金归集、分配及运用

一、账户设置安排

(一) 监管账户

系指项目公司根据《资金监管协议》开立的专门用于接收物业资产运营收入及其他收入，并对外进行支付的人民币资金账户。

(二) 基金托管账户

系指基金管理人在基金托管人处开立的私募基金的银行托管账户，私募基金的相关货币收支活动应通过该账户进行。

(三) 基金募集账户

系指基金管理人根据《私募投资基金募集行为管理办法》开立的用于统一归集私募基金募集结算资金、向私募基金投资者分配收益以及分配私募基金清算后的剩余基金财产等的资金账户。

(四) 募集资金专户

系指计划管理人开立的专用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(五) 专项计划账户

系指计划管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收所转付的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、成为基金份额持有人后缴纳基金出资、支付专项计划利益及专项计划费用、进行合格投资，均必须通过该账户进行，该账户也可用于接收优先收购提议人支付的收购价款（如适用）。

二、专项计划资金归集安排

在每一个物业资产运营收入计算日（C 日）或每一个物业资产运营收入核

算日（A 日）16:00 时前，物业持有人将根据《资金监管协议》的约定，与计划管理人、运营管理顾问核实于该日截止的物业资产运营收入回收期内监管账户所归集的物业资产运营收入及其他收入情况；

如发生《运营管理协议》约定的存在运营收入差额的情况，则在物业运营方补足义务启动日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+1 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+1 日）16:00 时前，计划管理人、运营管理顾问应向物业运营方发出书面通知，要求物业运营方补足运营收入差额；

在物业运营方支付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+5 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+5 日）15:00 时前，物业运营方应将运营收入差额补足金划付至项目公司的监管账户；同日 16:00 前，监管银行应以电话、传真或相关各方认可的其他方式，向计划管理人、运营管理顾问及物业持有人报告监管账户资金到账情况；

如监管银行根据上款对监管账户资金到账情况报告结果显示，物业运营方未向项目公司的监管账户足额划付应付运营收入差额补足金，则在运营收入担保启动日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+6 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+6 日）12:00 时前，计划管理人、运营管理顾问应通知担保人向监管账户划付相应资金承担保证责任；

如物业运营方未足额支付运营收入差额补足金，则在运营收入担保支付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+9 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+9 日）15:00 时前，担保人应向监管账户划付相应资金履行保证责任；同日 16:00 前，监管银行应以电话、传真或相关各方认可的其他方式，向计划管理人、运营管理顾问及物业持有人报告监管账户资金到账情况；

在每一个股东借款利息偿付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普

通分配的情况下，该日为 C+10 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+10 日），项目公司应根据《股东借款合同》自监管账户向私募基金基金托管账户偿还股东借款当期应付利息。

物业持有人转付日（在普通分配的情况下，该日为 T-10 日）15:00 时前，若项目公司存在可分配未分配的税后利润，项目公司可将股东分红（如适用）转入基金账户，基金托管人在收到物业持有人转付的资金后，应于当日 16:00 前，向基金管理人报告基金账户到账情况；

在每个基金管理人报告日（在普通分配的情况下，该日与私募基金转付日为同一日），基金管理人应根据《基金合同》的约定，向计划管理人出具私募基金的《份额利益分配报告》，并向基金托管人、基金募集账户的监督机构发出划款指令；

在每个私募基金转付日（在普通分配的情况下，该日为 T-9 日）16:00 时前，基金托管人应将私募基金份额利益通过基金募集账户转入专项计划账户，托管人在收到上述份额利益资金后，应于当日向计划管理人报告专项计划账户到账情况；

在每个专项计划账户资金核对日（在普通分配的情况下，该日为 T-8 日），计划管理人与托管人核对专项计划账户资金到账情况；

在每个差额补足启动日（在普通分配的情况下，该日为 T-7 日），计划管理人对专项计划账户内的可供分配的资金/专项计划剩余财产进行核算，若发生差额补足启动事件的，计划管理人向差额补足义务人发出书面通知，要求差额补足义务人支付差额补足金；

在每个差额支付日（在普通分配的情况下，该日为 T-6 日），在发生差额补足启动事件的情况下，差额补足义务人向专项计划账户支付并确保专项计划账户收到差额补足金；

托管人应在托管人报告日（在普通分配的情况下，该日为 T-5 日）向计划管理人出具《当期托管报告》；

计划管理人按照《标准条款》规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（在普通分配的情况下，该日为 T-4 日）将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，并向托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益和本金的划款指令；

托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日（在普通分配的情况下，该日为 T-3 日）15:00 时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本金划入登记托管机构指定账户；

在普通分配兑付日（T 日，在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为自 2027 年（含）起每一自然年度的 1 月 1 日（上述日期为非工作日的，则实际资金支付为该日后的第一个工作日）；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为每一物业运营收入核算日后的第 20 个工作日），登记托管机构应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。上述基础资产现金流的归集安排，有效地防范了现金流混同风险和挪用风险。

三、专项计划的分配

（一）专项计划存续期内分配实施流程

1、普通分配实施流程

（1）在每一个物业资产运营收入计算日（C 日）或每一个物业资产运营收入核算日（A 日）16:00 时前，物业持有人将根据《资金监管协议》的约定，与计划管理人、运营管理顾问核其实于该日截止的物业资产运营收入回收期内监管账户所归集的物业资产运营收入及其他收入情况；

（2）如发生《运营管理协议》约定的存在运营收入差额的情况，则在物业运营方补足义务启动日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+1 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+1 日）16:00 时前，计划管理人、运营管理顾问应向物业运营方发出书面通知，要求物业运营方补足运营收入差额；

(3) 在物业运营方支付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+5 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+5 日）15:00 时前，物业运营方应将运营收入差额补足金划付至项目公司的监管账户；同日 16:00 前，监管银行应以电话、传真或相关各方认可的其他方式，向计划管理人、运营管理顾问及物业持有人报告监管账户资金到账情况；

(4) 如监管银行根据上款对监管账户资金到账情况报告结果显示，物业运营方未向项目公司的监管账户足额划付应付运营收入差额补足金，则在运营收入担保启动日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+6 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+6 日）12:00 时前，计划管理人、运营管理顾问应通知担保人向监管账户划付相应资金承担保证责任；

(5) 如物业运营方未足额支付运营收入差额补足金，则在运营收入担保支付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+9 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+9 日）15:00 时前，担保人应向监管账户划付相应资金履行保证责任；同日 16:00 前，监管银行应以电话、传真或相关各方认可的其他方式，向计划管理人、运营管理顾问及物业持有人报告监管账户资金到账情况；

(6) 在每一个股东借款利息偿付日（在《标准条款》第 12.3.1 条所述优先级普通分配的情况下，该日为 C+10 日；在《标准条款》第 12.3.1 条所述次级普通分配的情况下，该日为 A+10 日），项目公司应根据《股东借款合同》自监管账户向私募基金基金托管账户偿还股东借款当期应付利息；

(7) 物业持有人转付日（在普通分配的情况下，该日为 T-10 日）15:00 时前，若项目公司存在可分配未分配的税后利润，项目公司可将股东分红（如适用）转入基金账户，基金托管人在收到物业持有人转付的资金后，应于当日 16:00 前，向基金管理人报告基金账户到账情况；

(8) 在每个基金管理人报告日（在普通分配的情况下，该日与私募基金

转付日为同一日), 基金管理人应根据《基金合同》的约定, 向计划管理人出具私募基金的《份额利益分配报告》, 并向基金托管人、基金募集账户的监督机构发出划款指令;

(9) 在每个私募基金转付日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-9 日) 16:00 时前, 基金托管人应将私募基金份额利益通过基金募集账户转入专项计划账户, 托管人在收到上述份额利益资金后, 应于当日向计划管理人报告专项计划账户到账情况;

(10) 在每个专项计划账户资金核对日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-8 日), 计划管理人与托管人核对专项计划账户资金到账情况;

(11) 在每个差额补足启动日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-7 日), 计划管理人对专项计划账户内的可供分配的资金/专项计划剩余财产进行核算, 若发生差额补足启动事件的, 计划管理人向差额补足义务人发出书面通知, 要求差额补足义务人支付差额补足金;

(12) 在每个差额支付日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-6 日), 在发生差额补足启动事件的情况下, 差额补足义务人向专项计划账户支付并确保专项计划账户收到差额补足金;

(13) 托管人应在托管人报告日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-5 日) 向计划管理人出具《当期托管报告》;

(14) 计划管理人按照《标准条款》规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 (在普通分配的情况下, 该日为 T-4 日) 将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露, 并向托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益和本金的划款指令;

(15) 托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后, 于托管人划款日 (在普通分配的情况下, 该日为 T-3 日) 15:00 时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本金划入登记托管机构指定账户;

(16) 在普通分配兑付日 (T 日, 在《标准条款》12.3.1 所述优先级普通

分配的情况下，该日为自 2027 年（含）起每一自然年度的 1 月 1 日（上述日期为非工作日的，则实际资金支付为该日后的第一个工作日）；在《标准条款》12.3.1 所述次级普通分配的情况下，该日为每一物业运营收入核算日后的第 20 个工作日），登记托管机构应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。

2、临时分配实施流程

（1）在临时分配对应的股东借款利息偿付日，项目公司应根据《股东借款合同》自监管账户向基金托管账户偿还股东借款当期应付利息。

（2）物业持有人转付日 15:00 时前，若项目公司存在可分配未分配的税后利润，项目公司可将股东分红（如适用）转入基金账户，基金托管人在收到物业持有人转付的资金后，应于当日 16:00 前，向基金管理人报告基金账户到账情况；

（3）在每个基金管理人报告日（该日与私募基金转付日为同一日），基金管理人应根据《基金合同》的约定，向计划管理人出具私募基金的《份额收益分配报告》，并向基金托管人、基金募集账户的监督机构发出划款指令；

（4）在每个私募基金转付日 16:00 时前，基金托管人应将私募基金份额利益通过基金募集账户转入专项计划账户，托管人在收到上述份额利益资金后，应于当日向计划管理人报告专项计划账户到账情况；

（5）在每个专项计划账户资金核对日，计划管理人与托管人核对专项计划账户资金到账情况；

（6）托管人应在托管人报告日向计划管理人出具《当期托管报告》；

（7）管理人按照《标准条款》规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，并向托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益和本金的划款指令；

(8) 托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日 15:00 时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本金划入登记托管机构指定账户；

(9) 在临时分配兑付日（R 日，专项计划设立之日起满三年或满六年之对应日），登记托管机构应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。

特别的，临时分配实施流程日期可在不影响优先级投资人兑付的前提下，由管理人最终确定。

3、处分分配实施流程

(1) 专项计划取得处置收入的下一个工作日（T-11 日，即专项计划账户资金核对日）10:00 时之前，托管人以电话、传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况；

(2) 在差额补足启动日（在处分分配的情况下，该日为 T-10 日），若发生差额补足启动事件的，计划管理人向差额补足义务人发出书面通知，要求差额补足义务人支付差额补足金；

(3) 在差额支付日（在处分分配的情况下，该日为 T-5 日），在发生差额补足启动事件的情况下，差额补足义务人向专项计划账户支付并确保专项计划账户收到差额补足金；

(4) 托管人应在托管人报告日（在处分分配的情况下，该日为 T-5 日）向计划管理人出具《当期托管报告》；

(5) 计划管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期分配方案，制作《收益分配报告》。于计划管理人报告日（在处分分配的情况下，该日为 T-4 日）将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时传真给托管人，并向托管人发送划款指令；

(6) 托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日

（在处分分配的情况下，该日为 T-3 日）15:00 时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本金划入登记托管机构指定账户；

（7）在处分分配兑付日（在处分分配的情况下，该日为 T 日），登记托管机构应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。

（二）专项计划存续期内的分配顺序

1、普通分配顺序：

（1）专项计划的优先级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，专项计划账户内预留的不可预见费用不参与分配）：

- A. 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- B. 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；
- C. 支付其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人、托管人于该普通分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费等；
- D. 同顺序支付优先级资产支持证券于该优先级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，应于该优先级兑付日相应补足；
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》；
- E. 如支付前述各项费用或分配后仍有余额，该等余额应当存留在专项计划账户中，并参与次级普通分配等后续分配。

(2) 专项计划的次级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，专项计划账户内预留的不可预见费用不参与分配）：

- A. 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- B. 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；
- C. 支付其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人、托管人于该普通分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费等；
- D. 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，应于该次级兑付日相应补足；
- E. 返还物业运营方按照经批准的维修改造方案及预算已支付但未获得偿还的垫付金；

为免疑义，向物业运营方返还的垫付金金额应以进行该项分配时全体次级资产支持证券持有人的未分配本金为限。

- F. 如支付前述各项费用或分配后仍有余额，计划管理人应以该等余额作为该次普通分配的次级资产支持证券可供分配资金，制订次级资产支持证券普通分配方案（简称“次级普通分配方案”），并于次级普通分配的情况下的普通分配兑付日前七个工作日(T-7 日)通过电子邮件将次级资产支持证券可供分配资金金额、次级普通分配方案发送至各次级资产支持证券持有人。各次级资产支持证券持有人应在收到电子邮件之日起【3】个工作日内向计划管理人以电子邮件回复是否同意该次级普通分配方案，逾期未回复的，视为同意该次级普通分配方案。次级普通分配方案经全体次级资产支持证券持有人一致同意后方可执行，如次级资产支持证券持有人就次级普通分配方案未达成一致，则上述余额（如有）应留存在专项计划账户，不向次级资产支持证券持有人进行该次普通

分配。

2、临时分配顺序：

专项计划的优先级临时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，专项计划账户内预留的不可预见费用不参与分配）：

- A. 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- B. 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；
- C. 支付其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人、托管人于该临时分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费等；
- D. 同顺序支付优先级资产支持证券于该优先级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，应于该优先级兑付日相应补足；
- E. 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》；
- F. 如支付前述各项费用或分配后仍有余额，该等余额应当存留在专项计划账户中。

3、处分分配顺序：

专项计划收到处置收入后，应将专项计划资金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）：

- A. 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）；
- B. 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；

- C. 支付其他专项计划费用，包括但不限于计划管理人、托管人于该处分分配兑付日所在计息期间的托管费、审计费等；

- D. 同顺序支付优先级资产支持证券未分配本金；

优先级资产支持证券持有人可分配的未分配本金详见《收益分配报告》；

- E. 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》；

- F. 在差额补足义务人已按照《标准条款》和《差额补足协议》的约定按时、足额支付差额补足金的情况下，将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）向差额补足义务人分配，用于等额补偿差额补足义务人实际支付的差额补足金（包括历次处分分配过程中已支付但未得到补偿的差额补足金）；

- G. 以满足如下 i 和 ii 两项条件为前提，返还物业运营方按照经批准的维修改造方案及预算已支付但未获得偿还的垫付金：

(i) 专项计划处分是基于优先收购提议人自行或指定第三方按照《优先收购提议协议》的约定并根据经资产支持证券持有人大会一致同意（标准条款明确约定无需经资产支持证券持有人同意的情况除外）的行权方案行权成功；

(ii) 向物业运营方返还的垫付金金额应以进行该项分配时全体次级资产支持证券持有人的未分配本金为限。

H. 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）按比例同顺序支付次级资产支持证券本金；

次级资产支持证券持有人可分配的本金详见《收益分配报告》；

I. 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为超额收益按比例同顺序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 条终止。

四、专项计划资金的运用

(一) 购买基础资产

在专项计划设立后，且《基金份额转让协议》项下付款条件全部满足的情况下，计划管理人应于专项计划设立日的次一个工作日的 15:00 时之前向托管人发出付款指令，指示托管人将人民币 10,000,000 元作为基金份额购买价款划拨至原始权益人指定的账户，用于购买基金份额。托管人应根据《基金份额转让协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《标准条款》与《托管协议》的约定予以付款。

计划管理人于支付完毕全部基金份额购买价款之日取得全部基金份额，成为私募基金的基金份额持有人，并向私募基金出资人民币 2,189,000,000.00 元。计划管理人应于计划管理人代表专项计划取得基金份额之日 15:00 时之前，向托管人发出付款指令，指示托管人将专项计划发行收入中，等额于《基金合同》及《基金份额转让协议》约定的基金出资部分金额划拨至基金募集账户。托管人应根据《基金份额转让协议》及《托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照《标准条款》与《托管协议》的约定予以划款。

(二) 合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资

金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、作为基金份额持有人缴纳基金出资，按照《基金合同》的约定间接对物业资产进行投资后，专项计划账户中的资金可以投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、商业银行结构性存款以及其他风险较低、变现能力较强的固定收益类产品。

专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，托管人应根据计划管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

只要计划管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

(三) 不可预见费用

专项计划存续期内，专项计划账户内应当持续留存金额为人民币 100 万元的不可预见费用（“不可预见费用”）用于日常不可预见开支。专项计划存续期内，发生不可预见的费用支出时，首先以不可预见费用进行支付，由此导致专项计划账户内不可预见费用减少的，无需予以补足。不可预见费用作为分配资金时，不得用于专项计划的普通分配、临时分配、处分分配和终止分配，仅参与专项计划清算完成后的清算分配。

第八章 专项计划资产的管理安排

一、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

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、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

二、专项计划费用

（一）专项计划费用定义及种类

1、专项计划费用，系指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、计划管理人的管理费、托管人的托管费、专项计划验资费用、专项计划审计费、跟踪评级费、跟踪评估费、兑付兑息费、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（合称“**专项计划费用**”）。为免疑义，前期费用均不属于专项计划费用。

2、为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为本期资产支持证券发行之目的而支付给销售机构的承销费、登记托管机构的登记托管服务费、聘请法律顾问的律师费、聘请信用评级机构的初始评级费、聘请评估机构对物业资产进行评估的评估费、聘请会计师事务所的部分报酬（合称“**前期费用**”），不由专

项计划承担，不从专项计划资产中支出。

3、除前期费用外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

4、计划管理人、托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

(二) 费用的计算和支取方式

1、计划管理人的管理费

计划管理人每一计息期间收取的管理费为人民币 88 万元，于每一个托管人划款日（次级兑付日对应的托管人划款日除外）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仍按上述计算方式于托管人划款日予以收取。

计划管理人应于每个计划管理人报告日（次级兑付日对应的计划管理人报告日除外）向托管人发送划款指令，托管人复核无误后，于托管人划款日（次级兑付日对应的计划管理人报告日除外）向计划管理人指定账户划付管理费。管理费的支付应受限于《标准条款》第 12.3 条与第 18.2 条约定的分配顺序。

2、基金管理人的基金管理费

根据《基金合同》约定，本次项目所设立的私募基金的基金管理费为 22 万元/年。基金管理人于每个基金计息期间对应的第一个私募基金转付日收取该计息期间的私募基金管理费。（该计息期间的私募基金管理费=该计息期间实际天数/365 天*22 万元）

基金管理人应于每个私募基金转付日向基金托管人发送划款指令，基金托管人复核无误后，于当日向基金管理人指定账户划付基金管理费。

3、托管人的托管费

托管人的托管费在每个托管人划款日（次级兑付日对应的托管人划款日除外）收取，每个托管人划款日（次级兑付日对应的托管人划款日除外）应付的托管费为每年 0 万元。

计划管理人应于每个计划管理人报告日（次级兑付日对应的计划管理人报告日除外）向托管人发送划款指令，托管人复核无误后，于托管人划款日（次级兑付日对应的托管人划款日除外）向托管人指定账户划付托管费。托管费的支付应受限于《标准条款》第 12.3 条与第 18.2 条约定的分配顺序。

4、其他费用：除《标准条款》第 16.2.1 款至第 16.2.2 款规定之外的其他专项计划费用由计划管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经托管人核实后，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 12.3 款规定的顺序支付。

5、资金汇划费、账户管理费等银行相关费用：托管人可直接（无需计划管理人出具划款指令）从专项计划账户中扣收资金汇划费、账户管理费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知计划管理人。

(三) 计划管理人针对高级管理人员和项目经办人的激励约束办法

东吴证券已针对资产证券化业务制定了较为详细的激励与风险责任约束机制，项目激励既包括前端业务承揽与承做环节，也涵盖销售以及后端的持续管理监督环节，整体机制比较均衡。

东吴证券历来重视业务质量把控，重视项目风险控制，已经针对资产证券化业务建立长效激励约束机制和问责机制，以防止业务人员片面追求项目数量及管理规模而忽视风险的短期激励行为。具体约束机制包括成立独立的项目管理部和质量控制部两个二级部门，对运作项目进行扎口管理，确保项目符合国家法律法规、监管机构相关规定以及公司相关业务制度要求；对项目承揽承做相关业务人员的不称职行为进行责任追究与处理；项目完成后对主要业务负责人的部分项目奖金实施延期发放，保证项目质量等。

(四) 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律的规定自行履行纳税义务。

如专项计划运营的过程中产生增值税，应由专项计划资产承担。前述税费由计划管理人缴纳的，计划管理人有权要求专项计划托管人从专项计划账户中将相应款项支付给计划管理人；计划管理人以自有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

三、专项计划资产的处分及限制

1、专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

2、原始权益人、计划管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3、计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

4、除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

四、开放退出期的优先收购安排

1、进入开放退出期后，若截至开放退出行权日前的第 15 个工作日（R-15 日），仍有 40%以上（含本数）优先级资产支持证券申请退出但未完成退出的情况下，优先收购提议人有权在开放退出行权日前的第【14】个工作日（R-【14】日）至开放退出行权日前的第【13】个工作日（R-【13】日）的期间，向计划管理人发出《优先提议权行权通知书》（“《行权通知》”）并提交具体的行权方案（“行权方案”），行权方案中应当包括行权对价的付款时间且付款时间不得晚

于特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）。优先收购提议人逾期未发出《行权通知》和/或未提交符合要求的具体行权方案的，视为优先收购提议人放弃行使优先提议权。

2、在行权方案提议的行权对价足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至特定行权日的应付预期收益（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，应包括该等预期收益，下同）以及次级资产支持证券持有人的本金在专项计划对应的处分分配中获得足额分配的情况下，计划管理人应当同意优先收购提议人的行权方案，且无需经任何类别资产支持证券持有人大会表决。

若行权方案不满足上述任一条件的，计划管理人应拒绝优先收购提议人的行权方案，视为优先收购提议人行权失败。

3、在满足第 5.4.2 条约定的行权对价金额条件的情况下且经计划管理人同意优先收购提议人的行权方案后，优先收购提议人应当按照行权方案在不晚于特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分分配。

为免疑义，在针对特定行权日的行权方案下，优先收购提议人自支付完毕行权价款之日（或与计划管理人共同协商的其他日期）起取得专项计划特定资产的权益。

4、在计划管理人同意优先收购提议人行权方案的情况下，若截至特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）优先收购提议人已足额支付全部行权价款的，则视为专项计划开放退出期提前终止，应继续执行行权方案。计划管理人应及时配合优先收购提议人完成特定资产转让、过户登记和资金交收清算手续。

若截至特定行权日前的第【5】个工作日（R-【5】日）优先收购提议人未足额支付全部行权价款的，视为优先收购提议人行权失败，专项计划继续执行第 6.5 条约定的开放退出安排。

五、市场化处置期的优先收购安排

1、优先收购提议人有权按照《标准条款》和《优先收购提议协议》的约定在市场化处置期行使对专项计划特定资产的优先提议权。

2、专项计划进入市场化处置期后，在市场化处置期起始日起（含该日）的10个工作日内，优先收购提议人有权向计划管理人发出《行权通知》并提交具体的行权方案。优先收购提议人逾期未发出《行权通知》和/或未提交具体行权方案的，视为优先收购提议人放弃行使优先提议权。

3、在行权方案提议的行权对价不足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益（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，应包括该等预期收益，下同）在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人在收到优先收购提议人提交的行权方案后五个工作日内，按照《标准条款》第十四条的规定召集全体优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人对行权方案进行表决，并由全体资产支持证券持有人一致同意方可通过。若全体资产支持证券持有人一致同意行权方案，则优先收购提议人应当按照行权方案在专项计划法定到期日的前12个工作日将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划按照《标准条款》的约定向资产支持证券持有人进行处分分配。

4、在行权方案提议的行权对价足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人在收到优先收购提议人提交的行权方案后五个工作日内，按照《标准条款》第十四条的规定召集全体次级资产支持证券持有人对行权方案进行表决，并由全体次级资产支持证券持有人一致同意方可通过。若全体次级资产支持证券持有人一致同意行权方案，则优先收购提议人应当按照行权方案在专项计划法定到期日的前12个工作日将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），专项计划应当按照《标准条款》的约定对资产支

持证券持有人进行处分分配。

5、若全体资产支持证券持有人或全体次级资产支持证券持有人（视具体情况而定）未一致同意行权方案，则优先收购提议人有权在全体资产支持证券持有人或全体次级资产支持证券持有人表决完成之日起的 10 个工作日内向计划管理人提出新的行权方案，并由计划管理人按照《标准条款》第 5.4.3 条或第 5.4.4 条的召集全体资产支持证券持有人或次级资产支持证券持有人（视具体情况而定）对更新行权方案进行表决。

6、若优先收购提议人提出的行权方案和更新的行权方案均未按照上述约定由全体资产支持证券持有人或者次级资产支持证券持有人（视情况而定）表决通过的，或优先收购提议人未在市场化的处置期起始日起的 10 个工作日内向计划管理人发出《行权通知》并提交行权方案，则计划管理人应宣布优先收购提议人自专项计划在全体资产支持证券持有人或者次级资产支持证券持有人最后一次表决完成之日或处置期起始日起 10 个工作日届满之日（视情况而定）（“优先收购提议权截止日”）的次日丧失《优先收购提议协议》项下的优先收购提议权，专项计划可继续向第三方处置特定资产（为免歧义，专项计划在处置时，优先收购提议人仍有权作为第三方与其他第三方平等参与特定资产的处置）。

7、在优先收购提议人行权方案（或更新的行权方案）经全体资产支持证券持有人或者全体次级资产支持证券持有人（视情况而定）一致同意通过后，(i) 信用评级机构对新建元控股的信用评级下调为 AA+（不含）以下级别和/或信用评级机构对园区投控的信用评级下调为 AA+（不含）以下级别和/或信用评级机构对优先级资产支持证券的信用评级下调为 AA₊sf（不含）以下级别，优先收购提议人应当在信用评级机构发布上述信用评级公告之日起（若针对园区投控和优先收购提议人的信用评级公告不在同一日发布，则以在先发布的信用评级公告发布之日为准）30 个工作日内（但不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日）按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配 (ii) 若任一物业资产运营收入回收期内全部物业资产实际取得的物业资产净收入低于该物业资产运营收入回收期的物业资产净收入目标金额

的 80%的，且按照已通过的行权方案无法保证专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，优先收购提议人应当于对应的物业运营收入核算日起 30 个工作日内（但不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日）按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配；(iii) 若评估机构评估确认的全部物业资产的评估价值下调至初始评估价值的 75%时，优先收购提议人应当在评估机构正式出具评估报告之日起 30 个工作日内（但不应晚于专项计划法定到期日前的第 12 个工作日）按照行权方案将行权价款支付至专项计划账户/私募基金账户或者项目公司监管账户（视行权方案具体情况而定），由专项计划对资产支持证券持有人进行处分分配。

8、在自市场化处置期起始日（含）起至优先收购提议权截止日（含）止的期间内，经计划管理人与优先收购提议人协商一致，计划管理人有权提出以其他符合法律法规要求、且不影响优先级资产支持证券持有人本金和预期收益足额兑付的方案终止专项计划（“**专项计划终止方案**”）。计划管理人应当在提出专项计划终止方案之日起 5 个工作日内召集全体次级资产支持证券持有人对专项计划终止方案进行表决，经全体次级资产支持证券持有人一致同意后方可通过。计划管理人有权按照经全体次级资产支持证券持有人表决同意的专项计划终止方案终止专项计划，并可视为优先收购提议人已经行使优先提议权。

六、资产支持证券的差额补足安排

1、差额补足义务

差额补足义务人按照《增信协议》的规定，自《增信协议》生效之日起（含该日）就全体优先级资产支持证券应付本金及预期收益不可撤销且无条件地承担差额补足义务（简称“**差额补足义务**”），其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

差额补足义务适用于专项计划普通分配、处分分配、终止分配和清算分配。

2、差额补足义务的启动

出现以下情形之一的（简称“**差额补足启动事件**”），差额补足义务人应当履行差额补足义务：

- (1) 在专项计划普通分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户中可供分配的资金不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在对应的专项计划普通分配兑付日在《标准条款》第 12.3.1 条所述分配顺序下获得足额分配的。
- (2) 在专项计划处分分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划处分分配兑付日在《标准条款》第 12.3.3 条所述分配顺序下获得足额分配的。
- (3) 在专项计划终止分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划账户内可供分配的资金不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配预期收益及本金在对应的专项计划终止分配兑付日在《标准条款》第 18.2.3 条所述分配顺序下获得足额分配的。
- (4) 在专项计划清算分配流程中，如截至差额补足启动日，专项计划清算完成后的剩余的专项计划财产不足以使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配预期收益及本金在对应的专项计划清算分配兑付日在《标准条款》第 18.2.6 条所述分配顺序下获得足额分配的。

3、差额补足金的支付

- (1) 发生前款第(1)条约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在对应的专项计划普通分配兑付日在《标准条款》第 12.3.1 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行全额补足。
- (2) 发生前款第(2)条约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划

全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划处分分配兑付日在《标准条款》第 12.3.2 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。

- (3) 发生前款第(3)条约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就截至差额补足启动日专项计划账户内可供分配的资金不足使专项计划全体优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在对应的专项计划终止分配兑付日在《标准条款》第 18.2.3 条所述分配顺序下获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。
- (4) 发生前款第(4)条约定的差额补足启动事件时，差额补足义务人应当就专项计划清算后的剩余财产不足以使专项计划全部优先级资产支持证券持有人的未分配本金和预期收益在专项计划对应的清算分配中按照《标准条款》第 18.2.6 条所述分配顺序获得足额分配的差额部分进行补足，其中差额补足义务人对优先级资产支持证券本金的补足义务最高累计不超过人民币 67,000 万元，对优先级资产支持证券预期收益的补足义务不设上限。
- (5) 上述约定的应由差额补足义务人支付的补足金合称为差额补足金。

4、若发生差额补足启动事件的，计划管理人应当在差额补足启动日向差额补足义务人发出书面通知（通知应当载明差额补足金金额），要求差额补足义务人支付差额补足金。差额补足义务人应当在差额支付日向专项计划账户足额支付差额补足金。

5、差额补足金的返还

- (1) 如因物业运营方未按时足额支付其在《运营管理协议》项下应当支付的运营收入差额补足金，导致差额补足义务人按照第 5.6.3（1）条的

约定需支付差额补足金的，则在差额补足义务人支付第 5.6.3（1）条约定的差额补足金后，差额补足义务人有权要求物业运营方补偿其就全体优先级资产支持证券持有人的预期收益在专项计划普通分配中按照第 12.3.1 条所述分配顺序获得足额分配的差额部分进行全额补足而支付的差额补足金（“补偿款”）。差额补足义务人有权在其支付差额补足金后的 15 个工作日或者各方认可的其他期限内书面通知物业运营方支付上述补偿款并在书面通知中列明物业运营方应当支付的补偿款金额，物业运营方应当在收到差额补足义务人的书面通知后 15 个工作日内向差额补足义务人足额支付补偿款。如物业运营方已经按时足额支付其在《运营管理协议》项下应当支付的运营收入差额补足金，但因资金划付手续等客观原因导致差额补足义务人按照第 5.6.3（1）条的约定需支付差额补足金的，则在差额补足义务人支付第 5.6.3

（1）条约定的差额补足金且运营收入差额补足金已经按照专项计划的资金划付步骤划付至专项计划账户后 15 个工作日内，计划管理人应当向差额补足义务人返还其根据第 5.6.3（1）条约定所支付的差额补足金但返还金额应当以专项计划实际收到的物业运营方支付的运营收入差额补足金和差额补足义务人支付的前述差额补足金款低者为限。

- (2) 在差额补足义务人已按照《标准条款》和《增信协议》的约定按时、足额支付差额补足金的情况下，有权参与对应的专项计划处分分配、终止分配和/或清算分配，其分配顺序应当劣后于全体优先级资产支持证券持有人未分配本金和应付预期收益，并优先于全体次级资产支持证券持有人的未分配本金。计划管理人应按照《标准条款》第 12.3.2 条、第 18.2.3 条及第 18.2.6 条的约定在专项计划处分分配、终止分配、清算分配时按照《标准条款》约定的支付先后顺序将支付各项费用或分配后的余额（如有）向差额补足义务人分配，用于等额补偿差额补足义务人实际支付的差额补足金。

七、维修改造安排

1、维修改造的审批程序

若物业运营方认为某一物业资产需进行维修改造的，物业运营方原则上应当在某一物业资产运营收入回收期开始后的 3 个月内向邻里中心公司和运营管理顾问提交年度维修改造方案和预算。就年度维修改造方案和预算外的维修改造事项，物业运营方应编制专项维修改造方案和预算（与年度维修改造方案和预算合称“维修改造方案和预算”，维修改造方案及预算应包含立项报告、技术文件、预算报价，并应当说明维修改造的必要性、维修改造的工程造价的合理性以及维修改造前后收益提升预测），并先行提交邻里中心公司审批，邻里中心公司审批通过后由运营管理顾问审核，邻里中心公司在收到物业运营方提交的维修改造方案和预算后，应在【15】个工作日内审核是否通过该维修改造方案和预算，经邻里中心公司批准后，应由运营管理顾问在【5】个工作日内审核并向物业运营方及项目公司告知审批结果。维修改造方案和预算经运营管理顾问审核同意后可按照《运营管理协议》第【6.5】条的约定进行支付。若运营管理顾问合理预计维修改造方案及预算将对优先级收益足额兑付产生影响的，有权不同意维修改造方案及预算并要求修改。维修改造方案及预算应当按如下要求履行审批程序：

(1) 元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划（简称“二期专项计划”）已提报并经审批通过的各年度经审计后净收入计算的维修改造额度扣减二期专项计划存续期间已签署合同对应的合同金额后的剩余金额（简称“二期专项计划剩余维修改造资金”），可在本专项计划存续期内继续使用。二期专项计划已提报并审批通过的各年度维修改造计划及预算，超出各年度经审计后净收入计算的维修改造额度的部分，需重新履行本协议及《标准条款》等专项计划文件约定的相关审批程序。同时，由于维修改造资金均储备在项目公司监管账户，元联基金应协助完成维修改造的资金支出划款指令的制作。

(2) 维修改造预算未超过预留维修储备金与二期专项计划剩余维修改造资金之和的，经运营管理顾问、原始权益人审批同意后方可实施，具体审批程序以《运营管理协议》约定为准。

(3) 二期专项计划存续期内已经审批且预留在项目公司监管账户的维修改造金，在本专项计划存续期间，项目公司可直接用于维修改造，无需再次履行审批程序，但维修改造方案及资金具体用途需重新向运营管理顾问报备。

(4) 维修改造预算超过预留维修储备金与二期专项计划剩余维修改造资金之和的，应由资产支持证券持有人大会审批，审批程序具体如下：

(a) 物业运营方有额外维修改造需求，应向原始权益人、运营管理顾问提交物业管理年度计划及招商管理年度计划时一并向原始权益人、运营管理顾问提交维修改造方案及预算。运营管理顾问应当在收到原始权益人审批通过的维修改造方案及预算 5 个工作日内提报计划管理人，计划管理人应当在运营管理顾问提交维修改造方案及预算后的 5 个工作日内召集资产支持证券持有人大会，由有表决权的资产支持证券持有人作出决议（为免疑义，可按照《标准条款》第 14.7.5 条的约定以书面一致同意的方式作出决议），并按照决议内容执行。若资产支持证券持有人大会在计划管理人召集大会的会议通知中规定的时限内仍未作出有效决议的，视为不同意该等维修改造方案及预算。

(b) 为确定上述（a）款中有表决权的资产支持证券持有人，若经合理预测和测算同时满足（实施维修改造方案及预算后不会对优先级资产支持证券持有人本金及预期收益分配造成不利影响且管理人或运营管理顾问预计对基础资产现金流不会持续造成重大不利影响的），则上述（a）款中有表决权的资产支持证券持有人应指全体次级资产支持证券持有人。若实施维修改造方案及预算后会对优先级资产支持证券持有人本金及预期收益分配造成不利影响的，则上述（a）款中有表决权的资产支持证券持有人应指全体资产支持证券持有人。

(c) 若原始权益人、运营管理顾问或资产支持证券持有人大会未审批通过物业运营方提交的维修改造方案及预算，物业运营方可以选择将维修改

造方案及预算修改后重新提交运营管理顾问，并按照上述约定程序重新依次履行相关批准程序。

(5) 维修储备金系指于每个物业资产运营收入回收期计提用于底层物业资产维修改造的资金，具体金额为 NOI 扣减股东借款初始利息后金额的 15%。维修储备金的计算方式详见《运营管理协议》。

2、维修改造方案及预算的实施

- (1) 维修改造金系指为了实施维修改造方案及预算而支付的维修改造支出，包括但不限于维修改造支出、因维修改造产生的应补缴土地出让金等。维修改造金的实际金额应由运营管理顾问、物业运营方及相关单位据实结算确认。
- (2) 在实施经批准的维修改造方案及预算时，就二期专项计划剩余维修改造资金、本专项计划预留的维修储备金、资产支持证券持有人大会决议可用于维修改造的资金，届时若上述三项资金之和的账户余额大于维修改造拟支付金额，元联基金应协助完成维修改造的资金支出划款指令的制作。
- (3) 维修改造金应首先由项目公司予以支付，项目公司可支付的当期维修改造金以不影响优先级资产支持证券持有人当期预期收益获得足额兑付为前提，优先采用二期专项计划剩余维修改造资金，后采用本专项计划的维修储备金进行支付，最后采用资产支持证券持有人大会决议可用于维修改造的资金进行支付，各项目公司可进行相互资金拆借。若按上述原则确认项目公司无法足额支付维修改造金的，不足部分应由物业运营方垫付。物业运营方应垫付的金额（简称“**垫付金**”）=维修改造金—项目公司可支付的金额。

物业运营方支付的上述金额应专项用于支付维修改造金，不得用于物业资产的日常维护，包括但不限于机电设备的日常保养和临时故障排除等。

- (4) 物业运营方按照《运营管理协议》第 6.5 条第 (b) 款补足维修改造金后，应由专项计划按照《运营管理协议》第 6.7 条的约定与物业运营方进行结算。
- (5) 项目公司拟对外签署的维修改造合同或对外支付的维修改造金，如合同金额或维修改造金不超过二期专项计划剩余维修改造资金、本专项计划预留维修储备金、资产支持证券持有人大会决议可用于维修改造的资金之和的，原则上运营管理顾问、计划管理人应当通过前述合同的签署或款项的支付；若运营管理顾问、计划管理人认为该等维修改造合同或对外支付维修改造金影响优先级资产支持证券持有人利息支付的，则运营管理顾问、计划管理人有权不通过前述合同的签署或款项的支付，物业运营方应当垫付相关款项，但运营管理顾问、计划管理人应说明理由。

3、垫付金的结算

- (1) 专项计划在次级普通分配、处分分配中，应在支付完毕专项计划费用、完成向优先级资产支持证券分配后，向物业运营方返还垫付金，具体以《标准条款》第 12.3.1 条、第 12.3.3 条约定的分配顺序为准。
- (2) 为免疑义，垫付金结算应满足如下条件：
- (a) 优先级普通分配、终止分配及清算分配中不适用垫付金结算安排，不进行垫付金结算；
- (b) 在处分分配中，物业运营方收取垫付金结算金额的前提为优先收购提议人自行或指定第三方按照《优先收购提议协议》的约定并根据经资产支持证券持有人大会一致同意（标准条款明确约定无需经资产支持证券持有人同意的情况除外）的行权方案行权成功。若不满足前述条件，则物业运营方无条件同意豁免垫付金结算金额，并不可撤销地承诺将不会对项目公司、运营管理顾问、私募基金（或基金管理人）、专项计划（或计划管理人）等任何第三方进行追偿，同时承诺承担维修改造方案及预算项下相关的潜在风

险与或有负债（为免疑义，物业运营方无条件同意豁免垫付金结算金额后，专项计划亦不会在后续分配中向物业运营方返还垫付金）；

- (c) 向物业运营方返还的垫付金不应包括《运营管理协议》第 6.5 条约定的由物业运营方单方自行承担的成本和费用。

八、公募 REITs 发行

在专项计划存续期间，经计划管理人、基金管理人协商一致，可以启动公募 REITs 发行事宜，制定公募 REITs 发行方案，并由计划管理人提议资产支持证券持有人大会对公募 REITs 发行方案进行审议；公募 REITs 发行方案经资产支持证券持有人大会审议通过后，计划管理人有权按照公募 REITs 发行方案对专项计划文件进行调整。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

新建元控股（或其指定主体）、园区投控（或其指定主体）、兆润控股（或其指定主体）各认购不超过 2,200,000 份的次级资产支持证券。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径,以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人及/或其受让人、继承人了解投资风险。

本专项计划可能面临的主要风险及缓释措施如下:

一、与物业资产相关的风险

(一) 物业资产收入波动风险

本专项计划的基础资产现金流来源于物业资产运营收入和股东借款收入,股东借款收入的实现也取决于项目公司的现金流情况。在专项计划存续期内,若物业资产承租人拒绝履行租约或拖欠租金、物业资产出租率下降、租金市场价格出现大幅下降,或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运营等情况时,可能会对专项计划的现金流产生不利影响,从而影响优先级资产支持证券预期收益的实现。

防范措施:

首先,物业资产为运营成熟的社区商业,均位于苏州工业园区核心区域,一公里内住宅林立,客源稳定且充足,物业资产运营收入持续稳定增长。

其次,邻里中心作为承担政府服务职能的社区商业,拥有较大面积的社会服务性质租户,承担着为周边小区居民提供生活配套服务的公益职能,此部分租户租约较为稳定;同时管理团队拥有超过 20 年的社区商业运营管理经验,同市场化租户关系良好,市场化租户租约亦较为稳定,物业资产处于接近满租的状态。

第三,运营管理顾问将发挥其在房地产投资、持有型物业管理方面的专业优势,对物业资产进行专业化管理。同时,根据市场化安排设置了合理奖惩机制,能够监督并激励物业运营方持续提高运营能力。

最后，项目公司根据预测现金流设置考核标准，物业运营方承诺根据《运营管理协议》约定按年度对项目公司在物业资产运营收入回收期内运营收入差额进行补足，同时，担保人为此补足承担连带责任。此等安排，确保了物业资产收入的稳定性。

(二) 物业资产公开发行价格波动的风险

专项计划可能在存续期间内实现公开发行，但公开发行的价格可能受到当时证券市场、商业物业市场景气程度的影响，导致公开发行价格出现不确定性，从而影响专项计划获得的现金流的规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益乃至导致投资本金损失。

防范措施：

计划管理人、基金管理人项目操作团队具有丰富的项目经验和专业的知识、技能及判断、决断能力，在监管部门允许公开发行的情况下，会在合理考虑投资者投资收益的前提下尽最大可能选择、决定何时公开发行的时机及价格。且从持有型商业地产行业发展的角度来看，社区物业租金收入稳定、地理位置优越、目标客群稳定，因此公开发行物业价值也会相应增长。

(三) 物业资产出售价格波动或无法出售的风险

如果专项计划存续期内未能实现公开发行，则基金管理人（代表私募投资基金的利益）可能以出售方式处置物业资产本身或持有物业资产的项目公司权益，由于物业资产的公允价值可能受到当时不动产市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于物业资产无法按照公允价值出售，从而影响专项计划获得的现金流规模，进而导致资产支持证券持有人投资收益，乃至投资本金损失。

防范措施：

首先，从区位上看，物业资产位于苏州工业园区内各个核心居住区，目标客群集中且稳定，为园区内居民日常购物、居家生活的目标场所，在未来或有

的处置中将相比其他同类资产有更为显著的优势。

其次，专项计划的现金流预测以及评估有国际知名、资质齐全的专业中介机构提供，物业资产总估值为【22.00】亿元，专项计划优先级发行规模为15.40亿元，抵押率为70%，物业资产所产生的现金流以及自身估值能在较大幅度超额覆盖优先级持有人的本金。

第三，根据《优先收购提议协议》，在专项计划进入市场化处置期后，在市场化处置期起始日起的10个工作日内，优先收购提议人新建元控股或其指定的第三方有权按照该协议相关规定优先提议收购专项计划特定资产，此优先收购提议需经过协议规定的表决机制通过方能行使。此优先收购提议设置能为市场化处置提供一定缓冲空间。

此外，根据《增信协议》约定，若出现该协议约定的情形，差额补足义务人需对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足，需对优先级投资人退出本金提供不超过人民币6.70亿元的最高额担保。流动性支持机构需对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持。

(四) 物业资产维修改造造成费用过高或收入波动的风险

由于部分物业资产的建成时间较早，存在设施或外立面陈旧的情况，因此可能出现在专项计划存续期间，进行物业资产维修改造的情形。物业资产进行维修改造时可能产生高额费用情形或因施工造成收入下降的情形，造成物业资产运营净收入无法达到预期水平，从而影响专项计划获得的现金流规模，进而导致资产支持证券持有人投资收益下降。

防范措施：

首先，根据《运营管理协议》《标准条款》，物业运营方如希望对物业资产进行维修改造，则需向原始权益人提交维修改造方案及预算，原始权益人审批通过后，经运营管理机构审核、有表决权的资产支持证券持有人审批、表决通过后方可实施，因此针对可能造成费用过高、工期过长进而影响专项计划获得

的现金流规模的，投资人可以表决不通过该方案及预算。

其次，针对已经审批通过维修改造方案及预算，但可能出现的实际支出费用超出预算或实际工期超出方案的情形：

1、物业运营方及运营管理顾问均具备多年的社区商业运营管理经验，对物业资产维修改造涉及的费用支出和施工时间具备较强的预测和判断能力，因此由物业运营方提交，运营管理顾问审批通过的维修改造方案及预算比较准确，出现费用超出预算或工期超出方案造成运营净收入下降情形的概率较小。

2、根据《运营管理协议》《标准条款》：

(1) 私募基金可支付的当期维修改造金以不影响优先级资产支持证券持有人当期预期收益获得足额兑付为前提；专项计划在次级普通分配、处分分配及终止分配及清算分配中，应在支付完毕专项计划费用并完成向优先级资产支持证券分配，以全体次级资产支持证券持有人的未分配本金为限，向物业运营方返还大修垫付金，且针对超出部分，物业运营方无条件同意豁免垫付金结算金额，并不可撤销地承诺将不会对项目公司、运营管理顾问、专项计划（或计划管理人）等任何第三方进行追偿，同时承诺承担维修改造方案及预算项下相关的潜在风险与或有负债。因此如出现实际支出超出预算情形，不会影响优先级资产支持证券持有人的投资收益。

(2) 物业运营方对经营净收入进行差额补足、担保人对物业运营方的差额补足义务提供担保、差额补足义务人对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足并对优先级投资人退出本金提供最高额担保，流动性支持机构对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持。因此出现因维修改造造成的收入波动时，不会影响专项计划获得的现金流规模，保证了优先级资产支持证券持有人的投资收益。

(五) 物业资产抵押无法完成的风险

根据专项计划文件约定，项目公司拟与基金管理人（代表私募基金）签署

《抵押合同》，将物业资产抵押给基金管理人（代表私募基金），为《股东借款合同》项下目标债权提供抵押担保。根据《股东借款》的安排，上述抵押登记应在专项计划设立日后 6 个月内完成。目前，物业资产处于抵押状态，抵押权人为东吴创业投资有限公司（代表“元联东吴-新建元邻里中心私募股权投资基金”），由于本次项目基金管理人仍为东吴创投，抵押权人不涉及变更，但抵押信息需要进行更新。若物业资产无法顺利进行抵押权的登记，将导致私募基金对项目公司持有的目标债权无法就物业资产处分所取得的收入相对于项目公司其他债务得到优先受偿，从而对专项计划产生不利影响。

防范措施：

首先，根据首期、二期邻里中心类 REITs 的发行经验，项目公司已积累了办理抵押登记的实操经验，可有效缩短本次抵押登记的办理时间。

其次，原抵押权人苏州元联投资基金管理有限公司为本次类 REITs 运营管理顾问，将会积极配合物业资产的解押。

最后，根据专项计划的交易安排，基金管理人（代表私募基金）将成为持有项目公司 100% 股权的股东，并实现对项目公司的控制，可一定程度上保证专项计划、私募投资基金对项目公司举债及底层资产不动产登记的控制。

(六) 未进行租约备案的风险

截至《计划说明书》出具之日，底层物业资产租赁合同尚未完成房屋租赁登记备案，存在被房屋租赁主管部门责令限期补办登记手续、处以罚款的风险，从而影响项目运营情况，进而影响到基金投资人利益。

防范措施：

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响租赁合同的效力。同时管理人将根据《商品房屋租赁管理办法》等规定，密切关注主管部门政策，及时根据政策要求办

理租赁登记备案。

(七) 现金流预测偏差的风险

本次项目为2023年4月设立的元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划的续发，在前次专项计划存续期中，2023年物业经营目标12,857.95万元，物业实际实现经营净现金流13,090.84万元，完成度101.81%；2024年物业经营目标13,439.56万元，物业实际实现经营净现金流13,344.49万元，实际完成度99.29%。产生偏差的主要原因为新城邻里中心、师惠邻里中心、邻瑞广场陆续进行了维修改造，因此在维修改造的所在年度，对应的物业租金有所下降。本次项目入池物业中有10个邻里中心，未来若入池物业维修改造数量或时间高于预期，则物业经营净现金流可能低于预测值，进而影响专项计划收益分配。

防范措施：

首先，入池10个物业整体经营情况保持稳定并与预测值基本保持一致。其次，涉及维修改造的物业，在维修改造的当年，对应的物业租金有所下降，但相关物业在维修改造完成后，相关经营恢复情况良好，运营收入实现了提升。管理人将在项目存续期内，积极监测物业资产经营情况，若物业资产整体经营净现金流发生重大不利变动，及时进行信息披露并督促相关增信方履行增信义务。

二、与私募投资基金相关的风险

(一) 私募投资基金无法如期退出的风险

由于不动产市场存在景气程度的波动，在极端情况下，私募投资基金存在无法在专项计划存续期内成功出售物业资产本身或持有物业资产的项目公司股权权益，从而导致私募投资基金无法如期退出，从而对作为基金份额持有人的专项计划的退出造成影响。

防范措施：

若存续期间无法实现公开发行，且优先收购提议权人放弃优先提议权或优先收购提议未获得相应表决机制表决通过，基金管理人尽一切可能努力后，即使在出让对价极低的情况下，仍然无法实现退出，则基金管理人将把退出面临的困难通知计划管理人，由计划管理人告知资产支持证券持有人退出面临的困难并召集资产支持证券持有人大会，由资产支持证券持有人大会通过解决方案。若资产支持证券持有人大会无法形成有效的解决方案，则在自专项计划设立日起满 6 年之日，私募投资基金亦将终止并清算，在私募投资基金将清算后的剩余财产分配给专项计划后，资产支持证券持有人将据专项计划的清算分配程序对届时的专项计划资产获得分配。

(二) 相关交易无法如期完成的风险

私募基金和专项计划设立后，私募基金将通过股东借款和收购股权完成基金投资，若相关交易未在预定时间内完成，如基金管理人与项目公司现有股东的股权转让交易未在预定时间内完成，项目公司在有权工商登记机关的股东变更登记手续未在预定时间内完成，则会对专项计划造成不利影响。

分析与控制：

邻里中心公司将根据《股权转让协议》的约定在专项计划成立前 5 个工作日内向工商局提交股权变更登记所需的全部申请材料，并且项目公司股权转让的股权变更登记办理完毕为首期股权转让价款支付条件之一。为保证按时获得股权转让对价，邻里中心公司会尽力配合股权变更登记手续的办理。

根据《股东借款合同》约定，基金管理人（代表私募基金）向项目公司发放本金金额为【13.00】亿元的股东借款，用于偿还项目公司对第三方的负债。

上述安排通过事先相关协议明确约定、资金监管等手段来锁定系列交易、规避相关主体的信用风险，可以有效控制风险敞口，并大大降低上述相关交易无法如期完成的风险至非常小的程度。

三、与专项计划相关的风险

(一) 计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期内，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资格，上海证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给投资者带来风险。

防范措施：

计划管理人已按照《资产证券化业务规定》等相关规定的要求，建立了完善的合规、风控制度，并设有风险处置应对措施，能够有效控制风险。在专项计划运作过程中，计划管理人将按照全程合规性检查制度，加强内部控制、强化职业道德教育、严格执行交易流程、避免操作风险；严格执行信息披露制度，降低管理风险。此外，根据本专项计划文件规定，如果发生计划管理人丧失资产管理业务资格的情形，将召开资产支持证券持有人大会。若资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，直至计划管理人解任通知中确定的计划管理人解任的生效日期。原计划管理人被解任后，在任命继任计划管理人之前，中国证监会将指定临时计划管理人履行计划管理人在专项计划文件项下的义务并行使计划管理人在专项计划文件项下的权利，保证对专项计划管理职能的连贯履行，以保障专项计划资产支持证券持有人的权益。

(二) 与信用增级义务人相关的风险

除物业资产抵押、物业资产租金收入超额覆盖、资产支持证券结构化分层外，本专项计划的信用增级措施主要包括：对经营净收入进行差额补足、对差额补足义务提供担保、对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足、对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持、对优先级投资人退出本金提供最高额担保等，此等增信措施依赖相关增信主体的尽责履约程度。

根据《运营管理协议》约定，若于某一物业资产运营收入计算日或物业资

产运营收入核算日，项目公司未达到条款规定的运营要求，物业运营方邻里中心商管需在计划年度内对经营净收入承担差额补足义务，担保人新建元控股为物业运营方的差额补足义务提供连带保证责任担保。

根据《增信协议》约定，若出现该协议约定的情形，差额补足义务人需对优先级份额存续期间的预期收益提供差额补足，需对优先级投资人退出本金提供不超过人民币 6.70 亿元的最高额担保。流动性支持机构需对优先级资产支持证券开放退出提供流动性支持。

截至 2025 年 9 月末，物业运营方邻里中心商管的净资产为负，若前述增信措施的实际运行不如预期，则会对专项计划产生不利影响。

防范措施：

邻里中心商管具有多年社区商业运营经验，具有良好的市场知名度，根据物业资产历史运营情况，《运营管理协议》中约定的运营目标为参照经过现金流预测商定程序预测的数额，处于正常运营条件下可完成的水平，若出现极端情况，邻里中心商管作为苏州工业园区当地国有企业，就此差额补足义务违约可能性较小。

新建元控股为苏州工业园区特一级大型国有企业，是江苏省最大的综合性房地产开发企业之一，过往信用记录均为优良，如出现上述违约行为，则对其企业声誉、公开市场评级均产生较大负面影响，违约成本较高。

园区投控是由苏州工业园区管委会全资出资设立的国有独资公司，承担园区开发建设的社会职能，目前已形成市政公用、园区开发、现代服务业为主的业务结构，在苏州工业园区发展过程中扮演重要角色。公司过往信用记录均为优良，如出现上述违约行为，则对其企业声誉、公开市场评级均产生较大，违约成本较高。

(三) 计划管理人有权调整物业资产净收入目标金额的风险

若计划管理人合理预计在某物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入将低于物业资产净收入目标金额，在满足优先级资产支持证券持有人

当期应分配预期收益及应付本金（如有）获得足额兑付的情况下，计划管理人有权召集全体次级资产支持证券持有人对物业资产净收入目标金额的调整进行表决，并经全体次级资产支持证券持有人一致同意方为有效。

当物业资产净收入总额低于物业资产净收入目标金额时，物业运营方邻里中心商管需要承担物业资产净收入总额与该等物业资产净收入目标金额差额的补足义务。

物业资产净收入目标金额调整会影响经营净收入差额补足的具体金额，对专项计划产生不利影响。

防范措施：

首先，该物业资产净收入目标金额的调整并不影响物业资产运营收入计算日确定的就全部项目公司监管账户内可用于偿还股东借款的资金金额低于该日对应的股东借款利息偿付日全部项目公司应当向私募基金偿付的股东借款当期应付利息金额的差额，因为股东借款利息金额通常对优先级预期收益的覆盖倍数较高，因此物业运营方邻里中心商管对物业资产运营收入计算日确定的差额补足义务将有效保障优先级当期的预期收益；

其次，物业资产净收入目标金额调整会影响物业资产运营收入核算日确定的经营净收入差额补足的具体金额，会影响次级资产支持证券份持有人在普通分配当中获取的分配收益。由于该目标金额调整需由全体次级资产支持证券持有人一致表决后生效，可视为该调整对于普通分配的不利影响已被全体次级资产支持证券持有人充分考虑；

最后，专项计划管理人作为专业机构，将根据考虑物业资产净收入目标金额对于专项计划的不利影响，避免该调整导致资产支持证券持有人利益实质受到损害。同时，根据专项计划相关文件，如因专项计划管理人未履行勤勉尽责义务而导致资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究其违约责任，并根据相关程序进行解聘并及时向资产支持证券持有人披露，原来由其履行的职能和义务将由继任的中介机构继续履行。

(四) 计划管理人、计划托管人、基金管理人、基金托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人、基金管理人、基金托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、计划托管人违约违规风险、基金管理人违约违规风险、基金托管人违约违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

防范措施：

本专项计划聘任的中介机构均为市场口碑佳、业务经验丰富、从业道德水平高的专业机构。同时，根据专项计划相关文件，如因上述机构未履行勤勉尽责义务而导致资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究相关机构违约责任，并根据相关程序进行解聘并及时向资产支持证券持有人披露，原来由其履行的职能和义务将由继任的中介机构继续履行。

(五) 利率风险

市场利率将随着宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能影响资产支持证券持有人收益。此风险表现为：优先级资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

防范措施：

通过市场询价结果确定的专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，资产支持证券投资者可以通过转让其所持有的资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

(六) 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益信息平台进行转让，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合

理的期间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

参考证监会《资产证券化业务规定》中关于“根据交易场所相关规则，通过回购进行融资”的规定，如果未来交易所作出相应质押回购安排，该等资产支持证券的流动性将会得到较大提高。资产支持证券流动性亦受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上市规模的扩大而进一步提高。

(七) 专项计划提前终止的风险

因发生《计划说明书》、《标准条款》约定的专项计划提前终止事项，导致本专项计划提前终止，使得资产支持证券持有人可能无法获得专项计划部分预期收益的风险。

防范措施：

专项计划提前终止事项发生时，计划管理人将按照《计划说明书》、《标准条款》等专项计划文件约定向资产支持证券持有人分配收益，对优先级资产支持证券在专项计划存续期内的收益不会造成重大不利影响。

(八) 资产支持证券持有人提前退出的风险

本专项计划会根据中国法律法规和监管部门相关规定在恰当的市场时机公开发行业，此等恰当的市场时机可能发生在专项计划存续期间的任何时刻；计划管理人有权按照《计划说明书》、《标准条款》等专项计划文件约定向优先级资产支持证券持有人提前分配预期收益和本金，或按照专项计划存续期间中国法律及监管机构关于公开发行的相关规定指定第三方受让优先级资产支持证券，从而使优先级资产支持证券持有人提前退出。如果原优先级资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前退出可能带来资金再投资的风险。

防范措施：

专项计划提前退出事项发生时，计划管理人将按照《计划说明书》、《标准条款》约定向资产支持证券持有人分配本金和预期收益，对优先级资产支持证券在专项计划存续期内的收益不会造成重大不利影响；且计划管理人将提前一段合理时间对该提前退出进行充分披露，以使资产支持证券持有人享有充分的反应时间以安排再投资计划。

(九) 评级风险

本专项计划的优先级资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf} 级。评级机构对本专项计划优先级资产支持证券的信用评级并不代表评级机构对本专项计划优先级资产支持证券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本专项计划优先级的投资做出了任何判断。

在本专项计划优先级资产支持证券存续期内，原始权益人无法保证本专项计划优先级资产支持证券的信用等级不会发生负面变化。若评级机构调降本专项计划优先级资产支持证券的信用等级，可能对本专项计划优先级持有人的利益产生不利影响。

防范措施：

当发生优先级资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，计划管理人将及时地进行信息披露，并与评级机构及其他相关机构进行充分沟通，尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

在专项计划成立之日（含）起至专项计划成立满 94 个月之日（含）的期间，信用评级机构对优先级资产支持证券的信用评级下调为 AA₊_{sf}（不含）以下级别的，计划管理人应当在信用评级机构发布上述信用评级公告之日后（含发布上述信用评级公告之日）宣布专项计划进入市场化处置期。此加速处置期的设置，能够有效规避产品评级下调造成的风险。

(十) 续发失败的风险

本次专项计划的发行规模、底层资产与 2023 年设立的元联东吴-新建元邻里中心资产支持专项计划（以下简称“二期项目”）相同，故本次项目为二期项

目的续发。若续发失败，可能对二期项目投资人的本金收益分配产生不利影响。

防范措施：

1、二期项目的优先收购行权方案中，将预留专项计划未在3月按时设立的情景下，行权价款的支付安排；届时新建元控股将自行或指定主体支付相关行权价款以保障二期项目的平稳兑付，新建元控股作为资信AAA的国有企业，融资渠道通畅，具备行权能力；

2、专项计划标准条款和私募基金的基金合同中，也对产品未成功设立投资人款项的返还事项进行了约定，可以有效维护投资人利益：

专项计划未成功设立：计划管理人将在发行期结束后10个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

私募基金募集失败：基金管理人应当：（1）以其自有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；（2）在募集期限届满后20个工作日内退还投资者已缴付的初始认购资金（如有）及其在基金募集账户中产生的利息，期间产生的费用由基金财产承担。基金募集失败，基金管理人、基金托管人不得向基金投资者收取任何费用或请求任何报酬。

四、其他风险

（一）政策与法律风险

资产支持专项计划目前尚是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划项下投资的收益水平。

防范措施：

根据我国法律效力不溯及既往的一般原则和合同意思自治原则，专项计划

的各项文件及约定都受法律保护。如有关政策、法律法规等发生变化，计划管理人将根据变化的实际影响，聘请专业机构出具专业意见。

(二) 税务风险

专项计划分配时，资产支持证券持有人所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

防范措施：

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续按照税收中性原则执行，税收政策变化导致额外增加资产支持证券持有人税务负担的风险较低。同时，计划管理人在管理专项计划过程中将加强政策研究，并和税务部门和税务专业机构保持沟通，尽可能避免此类风险对专项计划造成不利影响。

(三) 不可抗力风险

专项计划存续期间，直接或间接因计划管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、爆发传染性疾病等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

在发生不可抗力事件时，计划管理人将与各相关方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，最大程度降低不可抗力事件造成的不利影响。计划管理人将根据具体情况与相关方协商，决定是否提前终止专项计划或按照不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

(四) 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

防范措施：

计划管理人、托管人、监管银行均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中已经积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。当发生技术系统故障与差错时，计划管理人将及时地进行信息披露，并与相关机构进行协调，以最快速度对故障差错进行处理，降低对投资者造成的不利影响或损失。

(五) 操作风险

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

防范措施：

第十一章 计划管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构

均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。当发生操作失误或违反操作规程而引起风险事件时，计划管理人将及时地进行信息披露，并与相关机构进行协调，以最快速度对事件进行处理，降低对投资者造成的不利影响或损失。

专项计划的销售、设立及终止等事项

一、专项计划的销售方案

(一) 专项计划的发行期

专项计划发行期指计划管理人启动认购之日（含该日）起至从该日起满 60

个工作日之日（含该日）的期间。在发行期内，认购人可在工作日内参与专项计划。如果任一类资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模（见《标准条款》第6.1款），则发行期提前终止。发行期最后一日的15:00时为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

发行期结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。计划管理人将在发行期结束后10个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

(二) 销售场所

专项计划通过东吴证券股份有限公司的销售系统销售资产支持证券。

(三) 销售时间

专项计划的具体销售时间由计划管理人公告确定。

(四) 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

1、优先级资产支持证券参与原则：

①认购人认购优先级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式认购和缴款；

②销售期间不设认购人单个账户最高认购金额限制；

③在销售期内认购人可多次认购优先级资产支持证券，已参与的申请在销售期内不允许撤销，首次申请认购金额不得低于人民币壹佰万元（¥1,000,000.00），且必须为壹佰万元（¥1,000,000.00）的整数倍；每次追加认购的金额必须为壹佰万元（¥1,000,000.00）的整数倍。

2、次级资产支持证券参与原则

①认购人认购次级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式认购和缴款；

②销售期间不设认购人单个账户最高认购金额限制；

③在销售期内认购人可多次认购次级资产支持证券，已参与的申请在销售期内不允许撤销，首次认购金额不得低于人民币壹佰万元（¥1,000,000.00），且必须为壹佰万元（¥1,000,000.00）的整数倍；每次追加认购的金额必须为壹佰万元（¥1,000,000.00）的整数倍。

(五) 投资人的合法性要求

投资人应保证其为专业投资者。专业投资者必须满足以下条件（法律、法规另有规定的，还应满足相关规定）：

1、满足《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》第二十九条对于专业投资者的规定；

2、具有完全民事行为能力的投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

3、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

4、认购资产支持证券的资金系合法自有资金或具有合法处分权的资金。

(六) 参与方式

投资人必须以现金方式参与资产支持证券的认购。

(七) 参与手续

1、投资人通过销售机构/代理销售机构的安排，与计划管理人签订《认购协议》；

2、根据《认购协议》，投资者向计划管理人足额缴纳认购款；

3、计划管理人收到款项后，向投资者出具认购确认书；

4、计划管理人将依法在专项计划成立后五个工作日内向中国基金业协会办理备案，备案完成后，将尽快向中国结算上海分公司申请将投资者认购的资产支持证券登记托管到投资者在中国结算上海分公司的账户中，并向上海证券交易所申请挂牌。资产支持证券的具体登记日期以中国结算上海分公司实际办理的注册登记日期为准。

(八) 认购资金的接收、存放

1、计划管理人设立募集资金专户，专门用于接收、存放认购人交付的认购资金，。认购资金留存于募集资金专户的期间内，任何人不得违反资产管理合同的约定挪用募集资金专户内的认购资金。

2、专项计划设立后，计划管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

(九) 转化

专项计划设立后，全部投资资金转化为托管人所托管的专项计划资金，并用于购买《计划说明书》和《标准条款》约定的基础资产，投资者因此成为资产支持证券持有人。

二、专项计划设立相关事项

(一) 专项计划设立相关事项

专项计划发行期结束后，若每一类别资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均达到或超过该类别资产支持证券目标募集规模，则计划管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金连同募集资金在募集资金专户中产生的利息（扣除银行手续费）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。计划管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有认购人，并在专项计划设立日起5个工作日内向托管人提交验资报告。

(二) 专项计划设立失败

1、发行期结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。计划管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

2、前述条款的约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，前述条款仍对专项计划当事人具有约束力。

三、专项计划终止与清算的相关安排

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、如发生以下第（1）-（5）项任一事件的，专项计划于该等任一事件发生之日终止；如发生以下第（6）-（10）项任一事件的，计划管理人有权宣布专项计划终止，专项计划自计划管理人宣布的专项计划终止之日终止；如发生以下第（11）项情形的，由计划管理人按照资产管理合同的约定执行：

（1） 专项计划存续至专项计划法定到期日；

（2） 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

（3） 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划无法继续合法存续；

（4） 计划管理人按照《标准条款》第 5.5.8 条的约定提出的专项计划终止方案经全体次级资产支持证券持有人表决通过并经计划管理人确认实施完毕之日；

(5) 实现处置，并完成处分分配；

(6) 发生违约事件，计划管理人根据资产支持证券持有人大会的决议终止专项计划；

(7) 专项计划设立日后 40 个工作日尚未按照《基金份额转让协议》的规定完成对基础资产的投资，计划管理人决定终止专项计划；

(8) 发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使物业资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化，计划管理人决定终止专项计划；

(9) 为实现公开发行之目的，计划管理人与基金管理人协商决定终止专项计划；

(10) 资产管理合同约定的其他专项计划终止事由。

3、专项计划的终止分配

在专项计划法定到期日前的第 11 个工作日，计划管理人对专项计划账户内的现金资产进行核算，若发生差额补足启动事件的，计划管理人应当在专项计划法定到期日前的第 10 个工作日前向差额补足义务人发出书面通知，要求差额补足义务人支付差额补足金。差额补足义务人应不晚于专项计划法定到期日前的第 5 个工作日向专项计划账户足额支付差额补足金。

于专项计划终止日，专项计划账户内的资金（除去预留的不可预见费用外）按下列顺序清偿（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，专项计划账户内预留的不可预见费用不参与分配）：

(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，包括但不限于计划管理人、托管人于该普通分配兑付日所在计息期间的管理费、托管费、审计费等；

(4) 按比例同顺序支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；

(5) 按比例同顺序支付优先级资产支持证券未受偿的本金；

(6) 在差额补足义务人已按照《标准条款》和《增信协议》的约定按时、足额支付差额补足金的情况下，将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）向差额补足义务人分配，用于等额补偿差额补足义务人实际支付的差额补足金。

(7) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）按比例同顺序支付次级资产支持证券持有人未受偿的本金；

(8) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为超额收益按比例同顺序支付给次级资产支持证券持有人。

4、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起3个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由计划管理人、托管人、会计师和律师组成，清算小组的会计师和律师由计划管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由计划管理人负责支付。

5、清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止日后 15 个工作日内按本款及《标准条款》其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 计划管理人对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过，计划管理人应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的规定），清算小组将按照计划管理人的意见修改清算方案。

(4) 清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(5) 计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

(6) 在清算完成之日的次一个工作日，计划管理人对专项计划剩余财产进行核算，若发生差额补足事件的，计划管理人应当在专项计划清算完成之日后的第二个工作日向差额补足义务人发出书面通知，要求差额补足义务人支付差额补足金。差额补足义务人应于不晚于专项计划清算完成之日后的第七个工作日向专项计划账户足额支付差额补足金。

6、专项计划资产的清算分配

专项计划终止并清算完毕后，专项计划资产按下列顺序清偿（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）：

- (1) 支付清算费用；
- (2) 交纳专项计划所欠税款、执行费用等（如有）；
- (3) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- (4) 按比例同顺序支付优先级资产支持证券持有人未受偿的预期收益；
- (5) 按比例同顺序支付优先级资产支持证券未受偿的本金；
- (6) 在差额补足义务人已按照《标准条款》和《差额补足协议》的约定按时、足额支付差额补足金的情况下，将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）向差额补足义务人分配，用于等额补偿差额补足义务人实际支付的差额补足金；
- (7) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）按比例同顺序支付次级资产支持证券持有人未受偿的本金；
- (8) 将支付前述各项费用或分配后的余额（如有）作为超额收益按比例同顺序支付给次级资产支持证券持有人。

7、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和托管人保存 10 年。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

一、资产支持证券登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

二、资产支持证券转让

资产支持证券可以申请通过上交所固定收益证券平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》、本《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号—资产支持证券持续信息披露》（简称“《资产支持证券持续信息披露指引》”）等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

一、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（“披露网站”）上公告：

- 1、东吴证券股份有限公司网站：www.dwzq.com.cn
- 2、上海证券交易所网站：www.sse.com.cn
- 3、中国基金业协会指定的其他网站

二、信息披露的内容及时间

（一）定期公告

1、《年度资产管理报告》

计划管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度资产管理报告》的报告期末不足 2 个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截止日前已全部摘牌的，计划管理人可不编制和披露该年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；原始权益人、计划管理人、托管人等业务参与人的履约情况；差额补足义务人、流动性支持机构、担保人、物业运营方、优先收购提议人等增信机构的经营情况；专项计划账户资金收支情况；各档次资产支持证券的兑付情况；计划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；根据《资产支持证券持续信息披露指引》等需要对资产支持

证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

2、《托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向计划管理人提供专项计划的《年度托管报告》，计划管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足 2 个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截止日前已全部摘牌的，托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》应当按照中国证监会相关规定和上交所《资产支持证券定期报告内容与格式指引》要求的内容与格式进行编制，内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履职情况等；对计划管理人的监督情况，包括计划管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；据《资产支持证券持续信息披露指引》等需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3、《审计报告》

审计机构应不晚于计划管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 3 个工作日内向计划管理人提供专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

4、《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个兑付日的 5 个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5、定期跟踪评级报告

专项计划存续期间，信用评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度 6 月 30 日前向计划管理人提供一份上年度专项计划的定期跟踪评级报告，并应当根据需要及时披露不定期跟踪评级报告。如专项计划设立日至该年度 12 月 31 日不足 2 个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截止日前已全部摘牌的，信用评级机构可不编制和披露该年度的定期跟踪评级报告。

定期跟踪评级报告应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和对资产支持证券的评级结论等。跟踪评级报告由计划管理人向专业投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

6、定期跟踪评估报告

专项计划存续期间，计划管理人应当逐年聘请有资质的评估机构对物业资产进行跟踪评估，评估机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度 6 月 30 日前向计划管理人提供一份上年度物业资产的定期跟踪评估报告。

定期跟踪评估报告应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。定期跟踪评估报告由计划管理人向投资者披露，根据物业资产的价值变化及时揭示风险情况。

7、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果报中国基金业协会备案。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况（包括但不限于终止时间、终止原因、专项计划清偿顺序、专项计划剩余资产情况、分配安排等信息），及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

8、有关优先级资产支持证券的票面利率调整和开放退出安排的公告

经计划管理人与原始权益人协商决定调整优先级资产支持证券的预期收益率的，计划管理人应于票面利率调整公告日（R-30 日）16:00 前，在信息披露网站披露《调整优先级资产支持证券票面利率公告》；计划管理人应不晚于开放退出登记期起始日（R-29 日）09:00，在信息披露网站披露《接受优先级资产支持证券开放退出登记申请的通知》；计划管理人应于开放退出登记期终止日（R-25 日），在信息披露网站披露《拟要求开放退出的优先级资产支持证券份额确认结果公告》；计划管理人应于开放退出行权日（R 日）后 5 个工作日内，在信息披露网站披露《优先级资产支持证券开放退出实施结果公告》。

9、有关优先收购安排的公告

若优先收购提议人决定行使优先提议权，应在按照本标准条款约定向计划管理人发出《行权通知》；计划管理人应在收到《行权通知》的次一工作日 14:00 前在信息披露网站向资产支持证券持有人披露《行权通知》情况。

(二) 重大事件临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后两个交易日内披露临时报告。重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：（1）专项计划的基本信息；（2）重大事件的事实、成因和影响；（3）已采取及拟采取的应对措施（4）后续信息披露安排；（5）《管理规定》《业务规则》《资产支持证券持续信息披露指引》等法律法规及相关规定要求的其他信息披露内容；并向交易场所、中国基金业协会报告：

1、计划管理人未能按照本《计划说明书》和《标准条款》的约定向优先级资产支持证券持有人分配收益；

2、任一类别资产支持证券信用等级发生不利调整或被列入信用观察名单；

3、发生任何违约事件；

4、任一会计年度内专项计划资产损失累计每超过资产支持证券未偿本金余额 10%；

5、基础资产、物业资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

6、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

7、任一物业资产运营收入回收期，全部物业资产实际取得的物业资产净收入低于该物业资产运营收入回收期的物业资产净收入目标金额的 80%（含）且运营收入差额补足人未足额支付运营收入差额补足金；

8、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人违反合同约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

9、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人的经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，可能影响资产支持证券持有人利益；

10、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人发生变更；

11、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人担保人、差额支付承诺人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人（或其总公司）信用等级发生调整、被列入信用观察名单，可能影响资产支持证券持有人利益；

12、资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配安排、资金保管使用安排、风险隔离措施、增信措施、基础资产合格标准和持有人会议安排等专项计划文件的主要约定发生变化；

13、未在专项计划文件约定的期限内完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的；

14、基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

15、专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

16、市场上出现关于专项计划或原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

17、原始权益人、计划管理人、托管人、基金管理人、基金托管人、监管银行、差额补足义务人、优先收购提议人、担保人、物业运营方、项目公司等资产证券化业务参与人被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产 5%且超过 5000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益，或者发生公开市场债务违约；

18、发生计划管理人解任事件或托管人解任事件；

19、其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

(三) 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

(四) 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持

证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

(五) 向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

2、《标准条款》第十三条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由计划管理人向中国基金业协会备案。

3、计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

4、专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

5、监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

一、资产支持证券持有人会议的组成

除标准条款另有约定外，资产支持证券持有人大会由全体资产支持证券持有人组成。

二、召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会，《标准条款》对召集资产支持证券持有人大会的事由另有约定的，从其约定：

- 1、发生计划管理人解任事件或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构；
- 2、对清算小组提出的清算方案进行表决；
- 3、需要修订资产管理合同（但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用法律法规的强制性要求而做出的除外）；
- 4、发生《标准条款》约定的违约事件，对计划管理人提出的违约事件应对方案进行表决；
- 5、对公募 REITs 发行方案进行决策；
- 6、资产管理合同约定的，或计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

三、召集的方式

（一）计划管理人召集

出现《标准条款》第 14.2 款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

(二) 资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就《标准条款》第 14.2 款规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可向计划管理人提出书面提议。

2、计划管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和托管人。

3、计划管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知；计划管理人决定不召集，单独或合计代表资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集资产支持证券持有人大会。计划管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

四、通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前 10 个工作日以书面方式（包括但不限于电子邮件、邮寄、传真）通知全体资产支持证券持有人。经持有 2/3 及以上资产支持证券份额的资产支持证券持有人在会议通知回函中同意，可豁免前述会议通知期限。会议通知至少应载明以下内容：

1、专项计划的基本情况；

2、召集人、联系人姓名及联系方式；

3、会议时间和地点；

4、会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；

5、会议拟审议议案：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和交易场所业务规则的相关规定；

6、会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相

关事项；

7、有权参加资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于资产支持证券持有人大会召开之日前1个工作日）。

8、委托事项：持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行义务。

五、会议的召开

1、资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额1/2以上（含1/2）的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

2、出席大会的资产支持证券持有人应委派至少1名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。计划管理人和托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

3、非现场方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的资产支持证券份额须达到资产支持证券份额总数的2/3以上（含2/3）。

六、议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下列第八款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表，在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额1/2以上多数（不含1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

以非现场方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在律师事务所的见证下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

七、会议的表决

- 1、资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。
- 2、除《标准条款》另有约定外，资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。
- 3、资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。
- 4、资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。
- 5、有表决权的资产支持证券持有人全部以书面形式发表意见，其中有效表决一致同意的事项，可以不召开资产支持证券持有人大会而直接作出决议。

八、计票

以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

- 1、如资产支持证券持有人大会由计划管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。
- 2、监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。
- 3、如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

以非现场方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期当日或次日在律师事务所见证下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为无效表决，但应当计入

出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的资产支持证券总数。

九、决议的生效与效力

1、计划管理人或者其他召集人应当在持有人会议表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，并在公告之日起 5 个工作日内由计划管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

2、持有人会议应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议公告一同披露。

3、生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

4、生效决议应当按《标准条款》及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

5、资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

十、争议解决机制

1、若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或其他资产管理合同约定的，资产支持证券持有人有权向《标准条款》签订地（江苏省苏州工业园区）有管辖权的人民法院提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

2、资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如

果计划管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

十一、 特别约定

1、针对市场化处置期的优先收购安排，在优先收购提议人提出的行权方案提议的行权对价不足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人应当召集全体优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人对优先收购提议人提出的行权方案进行表决，并经全体优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人一致同意方为有效；

2、针对市场化处置期的优先收购安排，在优先收购提议人提出的行权方案提议的行权对价足以使专项计划优先级资产支持证券持有人的本金、优先级资产支持证券持有人截至处分分配兑付日的应付预期收益在专项计划对应的处分分配兑付日获得足额分配的情况下，计划管理人应当召集全体次级资产支持证券持有人对优先收购提议人提出的行权方案进行表决，并经全体次级资产支持证券持有人一致同意方为有效；

3、针对市场化处置期的优先收购安排，在优先收购提议人根据《标准条款》第 5.5.6 条的约定于优先提议权截止日的次日丧失提议权的情况下，专项计划继续进行特定资产市场化处置时，计划管理人应当召集全体优先级资产支持证券持有人大会对特定资产的处置方案进行表决，并经持有全部优先级资产支持证券份额 2/3 以上（含 2/3）的优先级资产支持证券持有人通过方为有效；

4、若计划管理人合理预计在某物业资产运营收入回收期内实际实现的物业资产净收入将低于物业资产净收入目标金额，在满足优先级资产支持证券持有人当期应分配预期收益及应付本金（如有）获得足额兑付的情况下，计划管理人有权召集全体次级资产支持证券持有人对物业资产净收入目标金额的调整进行表决，并经全体次级资产支持证券持有人一致同意方为有效。全体次级资产

支持证券持有人一致同意的，可以直接作出书面决议予以确认，不再召开资产支持证券持有人会议。

5、当且仅当优先收购提议人或流动性支持机构单独或合计持有的优先级资产支持证券数量占全体优先级资产支持证券的 40%以上（含本数）时，则资产支持证券份额 1/3 以上（含 1/3）的资产支持证券持有人就是否终止专项计划之事宜向计划管理人提议召开资产支持证券持有人大会的，计划管理人应当同意并按照第十四章的相关约定召集、召开资产支持证券持有人大会。在此情形下，就是否终止专项计划所作出的资产支持证券持有人大会决议经代表全部资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人通过即有效。

第十五章 主要交易文件摘要

1、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划标准条款》

《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划标准条款》载明的事项主要包括以下内容：定义、资产支持专项计划的当事人；认购资金的交付和保管；专项计划的基本情况（包括但不限于资产支持专项计划的名称、目的、投资范围、设立、存续期间和备案）；专项计划资金的运用和收益；资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让；认购人的陈述和保证；计划管理人的陈述和保证；资产支持证券持有人的权利和义务；计划管理人的权利和义务；专项计划账户的开立和结息；专项计划的分配；信息披露；资产支持证券持有人大会；计划管理人的解任和辞任；资产支持专项计划费用；风险揭示；资产管理合同和资产支持专项计划的终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等。

2、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》

认购人认购各类别和品种的资产支持证券，应与计划管理人签署《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》。《认购协议》约定了资产支持证券的认购数量，认购金额，认购资金的交付，违约责任与争议处理，协议生效与终止等事项。

3、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划风险揭示书》

计划管理人拟制订《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划风险揭示书》，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与物业资产相关的风险、与私募基金相关的风险、与专项计划相关的风险、其他风险等，供认购人签署确认。

4、《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金份额转让协议》

就专项计划购买邻里中心公司持有的私募基金全部基金份额事宜，计划管

理人拟代表专项计划与邻里中心公司发展、基金计划管理人签署《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金份额转让协议》。《基金份额转让协议》约定了基金份额转让；私募基金的出资与投资；计划管理人的更换；专项计划文件；陈述、保证及承诺；专项计划设立失败；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

5、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划托管协议》

计划管理人就委托托管人托管专项计划资金事宜拟与托管人签署《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划托管协议》。《托管协议》约定了定义；计划托管人的委任及托管事项；计划管理人的陈述和保证；计划托管人的陈述和保证；计划管理人的权利和义务；计划托管人的权利和义务；与专项计划有关的账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运用；专项计划的会计核算；信息披露及相关报告；计划托管人和计划管理人之间的业务监督；计划托管人的解任、辞任和计划管理人的更换；托管费用；协议终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等事宜。

6、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划优先收购提议协议》

计划管理人就专项计划资产优先收购的安排拟与优先收购提议人新建元控股签署《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划优先收购提议协议》。《优先收购权提议协议》约定了优先提议权；市场化处置期；优先提议权的行使；特定资产的取得；特别约定；双方的陈述、保证及承诺；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决；其他等重大事项。

7、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划物业管理协议》

计划管理人、项目公司、担保人、物业运营方及运营管理顾问签署了《物业管理协议》，《运营管理协议》约定了定义、解释；委任；服务范围；运营管理机构的权利和职责；运营绩效考核和管理费；物业资产净收入的使用；赔偿；期限、期满、终止；一般规定等事宜。

8、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资金监管协议》

计划管理人就委托一家监管银行为各项目公司的监管账户提供监管服务事宜拟与监管银行、各项目公司分别签署《资金监管协议》。《监管协议》约定了监管银行的资质；监管银行的委任；被监管人及计划管理人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；项目公司的业务经营；监管账户的开立与管理；监管内容及方式；监管账户资金的运用；监管费；账户核对；业务监督；监管银行的解任；协议的生效及终止；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用与争议解决；其他等事宜。

第十六章 《管理规定》要求披露或明确的其他事项

一、计划管理人、托管人与原始权益人其他利益关系说明

截至本《计划说明书》签署日，计划管理人、托管人与原始权益人之间无股权关联关系，并且无协议安排使得各方在未来12月内产生股权关联关系。此外，计划管理人、托管人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

最近三年计划管理人与原始权益人之间无承销保荐、财务顾问及其他重大业务关系。

二、专项计划变更计划管理人的相关安排

(一) 计划管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》约定的任何计划管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的规定召开资产支持证券持有人大会；并且如果资产支持证券持有人大会做出解任计划管理人的决议，则资产支持证券持有人大会应向计划管理人发出书面解任通知，该通知中应注明计划管理人解任的生效日期。

2、资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a) 在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日，(b) 计划管理人解任通知中确定的日期。

3、除发生计划管理人解任事件之外，专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

(二) 计划管理人的辞任

1、资产支持证券持有人大会批准计划管理人辞任后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持

有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（1）在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日，（2）资产支持证券持有人大会决议中确定的计划管理人离职日期。

（三）继任计划管理人的委任

1、资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任的，资产支持证券持有人大会应任命继任计划管理人，同时将该继任计划管理人的任命通知计划管理人、基金管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任导致专项计划变更计划管理人的，应当向中国基金业协会报告。

3、在不影响《标准条款》第 15.1.2 条规定的前提下，计划管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任计划管理人之前，由中国基金业协会指定临时计划管理人。

4、继任计划管理人应为符合中国法律规定、具有担任计划管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

5、继任计划管理人应签署并向资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任计划管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

6、辞任或被解任的计划管理人在辞任或被解任后应：（1）立即签署并交付形式和内容符合继任计划管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任计划管理人完全转让该辞任或被解任计划管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；（2）向继任计划管理人转让并交付该辞任或被解任计划管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（3）向继任计划管理人转让并交付其担任计划管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及（4）办理其他必要的、合理的交接手续。

7、计划管理人应当自完成《标准条款》第 15.3.6 款约定的移交手续之日起

5个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十七章 违约责任及争议解决

一、一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

二、认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、如认购人未按照其签署的《认购协议》的约定，按时、足额向计划管理人交付认购资金；
- 2、如因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致计划管理人受到起诉或任何调查；
- 3、认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

三、计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，计划管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因计划管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格，致使专项计划的资产受到重大损失；
- 2、计划管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据专项计划文件提供的任何有关计划管理人自身的信息或计划管理人出具的报告在做出时是错误的或虚假的，致使专项计划的资产受到重大损失；
- 3、计划管理人未履行或全部履行法律规定的职责、专项计划文件约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到重大损失；

4、计划管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理，致使专项计划的资产受到重大损失。

四、 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

五、 争议解决

1、凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方均有权将争议提交至苏州工业园区有管辖权的人民法院审理。

2、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的约定继续履行各自义务。

第十八章 备查文件存放及查阅方式

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划标准条款》
- 2、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》
- 3、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划风险揭示书》
- 4、《东吴-元联-新建元邻里中心四期单一私募股权投资基金基金份额转让协议》
- 5、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划托管协议》
- 6、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划优先收购提议协议》
- 7、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划增信协议》
- 8、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券法律意见书》
- 9、《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划资产支持证券信用评级报告》
- 10、原始权益人的营业执照及公司章程
- 11、计划管理人业务资格批件、营业执照和公司章程
- 12、托管人、监管银行业务资格批件和营业执照

备查文件查阅地点：

东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62938587

传真：0512-62938500

邮箱: beiyf@dwzq.com.cn

联系人: 贝一飞

(以下无正文)

(此页无正文，为《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划说明书》
的盖章页)



附件：不动产权属文件统计表

一、新城邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路北侧	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000218 号	综合/非居住	4300.05	3388.71	2046.12.31	2017.11.7	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路 158 号（A 区）	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000225 号	综合/非居住	4012.09	4659.78	2046.12.31	2017.11.16	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区新城邻里中心管理有限公司	苏州工业园区苏春西路 158 号（B 区）	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000213 号	综合/非居住	9218.86	12780.13	2046.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

二、贵都邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 1A9 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071395 号	商业服务业/非居住	920.10	1102.97	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 1B1-B3 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071397 号	商业服务业/非居住	169.06	202.66	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

3	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2A7室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071398号	商业服务业/非居住	772.30	925.80	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2A8室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071399号	商业服务业/非居住	54.71	65.58	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2B1B2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071401号	商业服务业/非居住	114.24	136.94	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C1C2室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071403号	商业服务业/非居住	200.53	240.39	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C3室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071404号	商业服务业/非居住	88.43	106.01	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C4室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071405号	商业服务业/非居住	35.79	42.90	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C5室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071420号	商业服务业/非居住	38.16	45.75	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦1幢2C9-1室	苏(2017)苏州工业园区不动产权第0071421号	商业服务业/非居住	72.48	86.88	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

11	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 2C9-2 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071422 号	商业服务业/非居住	16.42	19.68	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
12	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 2C13-C16 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071424 号	商业服务业/非居住	353.40	423.64	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
13	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3A1 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071426 号	商业服务业/非居住	223.82	268.31	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3A2 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071427 号	商业服务业/非居住	203.83	244.34	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3A3 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071428 号	商业服务业/非居住	142.92	171.33	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
16	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3A4 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071429 号	商业服务业/非居住	41.76	50.06	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3A5 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071430 号	商业服务业/非居住	43.04	51.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
18	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3C3 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071431 号	商业服务业/非居住	71.41	85.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

19	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3C4 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071433 号	商业服务业/非居住	69.84	83.72	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
20	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3C5 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071434 号	商业服务业/非居住	71.41	85.60	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
21	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3C10C11 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071435 号	商业服务业/非居住	188.72	226.23	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
22	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 3C12C13 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071436 号	商业服务业/非居住	184.38	221.03	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
23	苏州工业园区贵都邻里中心管理有限公司	贵都大厦 1 幢 4C1 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071438 号	商业服务业/非居住	840.01	1006.96	2036.12.31	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

三、师惠邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区师惠邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星海街 169 号师惠大厦	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000212 号	商服用地/非居住	5185.34	12386.63	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

四、湖东邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m²)	建筑面积 (m²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 101 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0070999 号	商业服 务业/非 居住	612.81	1314.81	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
2	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 102 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071005 号	商业服 务业/非 居住	186.98	401.18	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
3	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 103 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071007 号	商业服 务业/非 居住	188.63	404.71	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
4	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071010 号	商业服 务业/非 居住	786.81	1688.14	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
5	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 202 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071011 号	商业服 务业/非 居住	422.46	906.42	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
6	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071012 号	商业服 务业/非 居住	786.54	1687.57	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
7	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 1 幢 302 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071014 号	商业服 务业/非 居住	417.23	895.18	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
8	苏州工业园区湖 东邻里中心管理	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 102	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071015	商业服 务业/非	76.58	149.87	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m²)	建筑面积 (m²)	使用期限	发证日期	发证机关
	有限公司	室	号	居住					
9	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 105 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071017 号	商业服 务业/非 居住	78.75	154.13	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
10	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 114 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071020 号	商业服 务业/非 居住	9.75	19.08	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
11	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 115 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071021 号	商业服 务业/非 居住	58.10	113.71	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
12	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 116 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071023 号	商业服 务业/非 居住	2487.96	4869.28	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
13	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 117 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071025 号	商业服 务业/非 居住	54.68	107.02	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
14	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 118 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071028 号	商业服 务业/非 居住	350.37	685.73	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
15	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 2 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071030 号	商业服 务业/非 居住	3362.07	6580.04	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
16	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 112 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071032 号	商业服 务业/非 居住	1104.43	1977.83	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
17	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 113 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071035 号	商业服 务业/非 居住	323.20	578.79	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
18	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071037 号	商业服 务业/非 居住	1165.35	2086.93	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
19	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071041 号	商业服 务业/非 居住	384.02	687.7	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
20	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 302 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071044 号	商业服 务业/非 居住	314.67	563.52	2042.7.4	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
21	苏州工业园区湖 东邻里中心管理 有限公司	苏州工业园区星湖 街 178 号 3 幢 303 室	苏（2017）苏州工业园 区不动产权第 0071048 号	商业服 务业/非 居住	445.42	797.67	2042.7.4	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

五、玲珑邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 101 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071307 号	商业用地/非居住	168.01	423.87	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 102 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071308 号	商业用地/非居住	150.56	379.85	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 103 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071311 号	商业用地/非居住	16.82	42.44	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 104 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071313 号	商业用地/非居住	19.77	49.87	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 105 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071315 号	商业用地/非居住	20.81	52.5	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 106 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071316 号	商业用地/非居住	36.36	91.73	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 107 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071319 号	商业用地/非居住	47.95	120.98	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

8	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢108室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071321号	商业用地/非居住	21.65	54.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢109室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071322号	商业用地/非居住	14.31	36.1	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
10	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢110室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071324号	商业用地/非居住	30.90	77.97	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢111室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071326号	商业用地/非居住	29.66	74.83	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
12	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢112室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071329号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
13	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢113室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071330号	商业用地/非居住	14.31	36.1	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢114室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071331号	商业用地/非居住	16.55	41.75	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢115室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071333号	商业用地/非居住	15.55	39.24	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

16	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢116室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071336号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢117室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071337号	商业用地/非居住	15.55	39.24	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
18	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢118室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071338号	商业用地/非居住	15.30	38.61	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
19	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢119室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071339号	商业用地/非居住	3391.92	8557.55	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
20	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢120室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071341号	商业用地/非居住	235.95	595.29	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
21	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢121室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071163号	商业用地/非居住	180.22	454.68	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
22	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢122室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071181号	商业用地/非居住	53.70	135.48	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
23	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街58号1幢123室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071184号	商业用地/非居住	536.62	1353.84	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

24	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 124 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071190 号	商业用地/非居住	20.14	50.82	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
25	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 125 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071192 号	商业用地/非居住	50.84	128.27	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
26	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 126 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071197 号	商业用地/非居住	99.35	250.66	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
27	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 127 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071200 号	商业用地/非居住	171.23	432.01	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
28	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 203 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071202 号	商业用地/非居住	146.51	369.63	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
29	苏州工业园区玲珑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区玲珑街 58 号 1 幢 302 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071206 号	商业用地/非居住	30.83	77.79	2047.6.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

六、沁苑邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区沁苑邻里中心管理	苏州工业园区星港街 278 号 2 幢 101 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071253	商业用地/非居	7.70	32.35	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	有限公司		号	住					
2	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢102室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071258号	商业用地/非居住	8.58	36.08	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢103室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071262号	商业用地/非居住	77.07	323.92	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢104室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071264号	商业用地/非居住	54.59	229.46	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢105室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071268号	商业用地/非居住	340.84	1432.52	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢106室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071272号	商业用地/非居住	16.88	70.94	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
7	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢107室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071275号	商业用地/非居住	8.92	37.48	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
8	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢108室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071280号	商业用地/非居住	8.92	37.48	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
9	苏州工业园区沁苑邻里中心管理	苏州工业园区星港街278号2幢201室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071284	商业用地/非居	16.04	67.42	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	有限公司		号	住					
10	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢202室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071288号	商业用地/非居住	21.00	88.27	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
11	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢203室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071291号	商业用地/非居住	314.15	1320.34	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
12	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢204室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071293号	商业用地/非居住	70.62	296.82	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
13	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢205室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071295号	商业用地/非居住	28.59	120.18	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
14	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢206室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071297号	商业用地/非居住	14.98	62.95	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
15	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢207室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071298号	商业用地/非居住	14.98	62.95	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
16	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢208室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071299号	商业用地/非居住	15.98	67.17	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
17	苏州工业园区沁苑邻里中心管理	苏州工业园区星港街278号2幢209室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071302	商业用地/非居	12.14	51.02	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	有限公司		号	住					
18	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢210室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071303号	商业用地/非居住	15.08	63.36	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
19	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢301室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071306号	商业用地/非居住	109.00	458.12	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
20	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢302室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071309号	商业用地/非居住	144.08	605.55	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
21	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢304室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071314号	商业用地/非居住	115.34	484.78	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
22	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢305室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071318号	商业用地/非居住	39.18	164.68	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
23	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢306室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071323号	商业用地/非居住	67.10	282.03	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
24	苏州工业园区沁苑邻里中心管理有限公司	苏州工业园区星港街278号2幢307室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071328号	商业用地/非居住	120.42	506.11	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
25	苏州工业园区沁苑邻里中心管理	苏州工业园区星港街278号2幢309室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第0071335	商业用地/非居	52.41	220.26	2047.9.25	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

	有限公司		号	住					

七、翰林邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 102 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071354 号	商服用地 / 非居住	46.98	82.31	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 103 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071357 号	商服用地 / 非居住	104.36	182.85	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 105 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071359 号	商服用地 / 非居住	28.19	49.39	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 106 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071360 号	商服用地 / 非居住	27.67	48.48	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 107 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071362 号	商服用地 / 非居住	28.19	49.39	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
6	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 108 室	苏 (2017) 苏州工业园区不动产权第 0071365 号	商服用地 / 非居住	254.79	446.42	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

7	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 109 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071369 号	商服用地 /非居住	94.26	165.16	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
8	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 110 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071370 号	商服用地 /非居住	327.06	573.04	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
9	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 111 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071371 号	商服用地 /非居住	77.99	136.65	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
10	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 113 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071372 号	商服用地 /非居住	420.11	736.07	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
11	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 114 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071373 号	商服用地 /非居住	8.27	14.49	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
12	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 117 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071374 号	商服用地 /非居住	46.40	81.3	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
13	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071376 号	商服用地 /非居住	20.54	35.99	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
14	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 1 幢 302 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071378 号	商服用地 /非居住	47.42	83.09	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

15	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071380 号	商服用地 /非居住	70.24	292.6	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
16	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 202 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071382 号	商服用地 /非居住	283.56	1181.23	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
17	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 203 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071384 号	商服用地 /非居住	72.61	302.46	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
18	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 204 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071385 号	商服用地 /非居住	71.51	297.91	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
19	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 205 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071386 号	商服用地 /非居住	33.00	137.49	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
20	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 206 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071388 号	商服用地 /非居住	78.98	329.02	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
21	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 207 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071389 号	商服用地 /非居住	4.69	19.55	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
22	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071390 号	商服用地 /非居住	326.89	1361.74	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

23	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 401 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071391 号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
24	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 501 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071392 号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
25	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 601 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071349 号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
26	苏州工业园区翰林邻里中心管理有限公司	苏州工业园区林泉街 598 号 2 幢 701 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071351 号	商服用地 /非居住	328.07	1366.67	2047.10.8	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

八、方洲邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 110 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070987 号	商服用地/商业	1090.84	2580.78	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
2	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 109 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070991 号	商服用地/商业	3510.58	8305.54	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
3	苏州工业园区方洲邻里中心管理	苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 210	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070993	商服用地/商业	1299.60	3074.67	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

	有限公司	室	号						
4	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 306 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070996 号	商服用地/商业	1233.56	2918.43	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
5	苏州工业园区方洲邻里中心管理有限公司	苏州工业园区方洲路 528 号 1 幢 401 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070998 号	商服用地/商业	34.92	82.61	2049.6.13	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

九、东沙湖邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	使用期限	发证日期	发证机关
1	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 102 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070912 号	商服用地/非居住	111.78	333.04	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
2	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 104 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070914 号	商服用地/非居住	61.42	183.00	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
3	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 105 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070916 号	商服用地/非居住	105.68	314.85	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
4	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 107 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070917 号	商服用地/非居住	43.59	129.88	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局

5	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 108 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070919 号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
6	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 109 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070921 号	商服用地/非居住	84.64	252.19	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
7	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 110 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070922 号	商服用地/非居住	68.48	204.02	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
8	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 111 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070923 号	商服用地/非居住	26.11	77.78	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
9	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 112 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070924 号	商服用地/非居住	55.30	164.77	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
10	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 113 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070925 号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
11	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 114 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070926 号	商服用地/非居住	108.77	324.08	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
12	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 117 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070927 号	商服用地/非居住	193.53	576.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

13	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 118 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070928 号	商服用地/非居住	44.30	131.99	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
14	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 119 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070929 号	商服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
15	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 120 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070930 号	商服用地/非居住	60.55	180.39	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
16	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 122 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070931 号	商服用地/非居住	87.63	261.09	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
17	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 123 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070932 号	商服用地/非居住	88.00	262.18	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
18	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 124 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070933 号	商服用地/非居住	19.08	56.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
19	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 125 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070934 号	商服用地/非居住	16.22	48.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
20	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 126 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070935 号	商服用地/非居住	50.67	150.98	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

21	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 127 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070897 号	商服用地/非居住	22.81	67.97	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
22	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 128 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070896 号	商服用地/非居住	35.98	107.19	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
23	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 129 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070895 号	商服用地/非居住	18.87	56.21	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
24	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 130 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070910 号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
25	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 131 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070908 号	商服用地/非居住	34.87	103.89	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
26	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 132 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070906 号	商服用地/非居住	36.36	108.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
27	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 134 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070905 号	商服用地/非居住	65.83	196.12	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
28	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 135 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070904 号	商服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

29	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 136 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070903 号	商服用地/非居住	132.18	393.81	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
30	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 156 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070902 号	商服用地/非居住	17.97	53.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
31	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 157 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070899 号	商服用地/非居住	38.26	113.98	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
32	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070898 号	商服用地/非居住	193.11	575.35	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
33	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 202 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070945 号	商服用地/非居住	148.59	442.71	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
34	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 204 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070891 号	商服用地/非居住	36.29	108.13	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
35	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 205 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070890 号	商服用地/非居住	62.72	186.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
36	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 206 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070889 号	商服用地/非居住	10.71	31.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

37	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 207 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070888 号	商服用地/非居住	59.51	177.29	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
38	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 208 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070887 号	商服用地/非居住	61.20	182.35	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
39	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 209 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070886 号	商服用地/非居住	61.42	183.00	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
40	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 210 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070884 号	商服用地/非居住	57.77	172.11	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
41	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 211 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071109 号	商服用地/非居住	73.96	220.36	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
42	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 212 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071107 号	商服用地/非居住	122.21	364.10	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
43	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 213 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071106 号	商服用地/非居住	97.19	289.58	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
44	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 214 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071105 号	商服用地/非居住	38.18	113.75	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

45	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 215 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071104 号	商服用地/非居住	36.59	109.01	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
46	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 216 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071103 号	商服用地/非居住	131.13	390.68	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
47	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 217 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071149 号	商服用地/非居住	21.83	65.03	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
48	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 218 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071147 号	商服用地/非居住	18.43	54.90	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
49	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 219 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071145 号	商服用地/非居住	102.59	305.67	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
50	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 220 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071143 号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
51	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 221 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071141 号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
52	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 222 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071139 号	商服用地/非居住	36.85	109.80	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

53	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 223 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071120 号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
54	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 224 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071119 号	商服用地/非居住	38.78	115.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
55	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 225 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071118 号	商服用地/非居住	19.08	56.86	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
56	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 226 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071117 号	商服用地/非居住	16.22	48.32	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
57	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 227 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071115 号	商服用地/非居住	35.76	106.53	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
58	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 228 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071114 号	商服用地/非居住	37.73	112.42	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
59	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 229 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071113 号	商服用地/非居住	35.93	107.05	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
60	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 230 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071110 号	商服用地/非居住	36.79	109.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

61	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 231 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071090 号	商服用地/非居住	37.78	112.56	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
62	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 232 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071089 号	商服用地/非居住	35.96	107.14	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
63	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 233 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071088 号	商服用地/非居住	58.29	173.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
64	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 234 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071087 号	商服用地/非居住	92.80	276.49	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
65	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 236 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071084 号	商服用地/非居住	116.89	348.25	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
66	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 237 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071083 号	商服用地/非居住	89.83	267.64	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
67	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 245 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071080 号	商服用地/非居住	25.88	77.12	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
68	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071079 号	商服用地/非居住	274.97	819.23	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

69	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 302 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071076 号	商服用地/非居住	20.84	62.09	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
70	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 303 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071073 号	商服用地/非居住	129.37	385.43	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
71	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 305 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071072 号	商服用地/非居住	63.59	189.47	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
72	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 306 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071068 号	商服用地/非居住	65.35	194.70	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
73	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 307 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071067 号	商服用地/非居住	10.71	31.90	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
74	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 308 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071065 号	商服用地/非居住	156.35	465.83	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
75	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 310 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071062 号	商服用地/非居住	28.40	84.61	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
76	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 311 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071060 号	商服用地/非居住	233.77	696.48	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

77	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 313 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071058 号	商服用地/非居住	76.34	227.45	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
78	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 314 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071057 号	商服用地/非居住	218.85	652.05	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
79	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 317 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071056 号	商服用地/非居住	19.51	58.14	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
80	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 318 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071055 号	商服用地/非居住	16.69	49.72	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
81	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 319 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070937 号	商服用地/非居住	36.45	108.60	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
82	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 321 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070959 号	商服用地/非居住	109.33	325.73	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
83	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 322 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070957 号	商服用地/非居住	1,295.63	3,860.19	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
84	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 323 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070956 号	商服用地/非居住	453.69	1,351.72	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

85	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 401 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070955 号	商服用地/非居住	296.25	882.63	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
86	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 402 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070954 号	商服用地/非居住	128.40	382.56	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
87	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 403 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070953 号	商服用地/非居住	128.91	384.07	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
88	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 405 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070952 号	商服用地/非居住	522.20	1,555.84	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
89	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 406 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070951 号	商服用地/非居住	35.21	104.90	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
90	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 1 幢 407 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070949 号	商服用地/非居住	112.15	334.13	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
91	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 103 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070947 号	商服用地/非居住	45.07	294.84	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
92	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 201 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070946 号	商服用地/非居住	55.33	361.94	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

93	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 202 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070893 号	商服用地/非居住	29.93	195.76	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
94	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 203 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070944 号	商服用地/非居住	16.68	109.11	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
95	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 2 幢 301 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070941 号	商服用地/酒店	922.82	6,036.48	2051.2.21	2017.11.6	苏州工业园区国土环保局
96	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-101 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070961 号	商服用地/商业	47.86	47.86	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
97	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-102 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070963 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
98	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-103 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070964 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
99	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-104 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070965 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
100	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-105 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070966 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

101	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-106 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070967 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
102	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-107 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070968 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
103	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-108 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070969 号	商服用地/商业	49.08	49.08	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
104	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-110 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070970 号	商服用地/商业	110.98	110.98	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
105	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-111 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070971 号	商服用地/商业	149.09	149.09	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
106	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-112 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070972 号	商服用地/商业	176.46	176.46	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
107	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-113 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070973 号	商服用地/商业	176.46	176.46	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局
108	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-114 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070974 号	商服用地/商业	76.18	76.18	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区 国土环保局

109	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-115 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070975 号	商服用地/商业	195.50	195.50	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
110	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-116 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070976 号	商服用地/商业	102.07	102.07	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
111	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-117 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070977 号	商服用地/商业	64.68	64.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
112	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-118 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070978 号	商服用地/商业	64.68	64.68	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
113	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-119 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070979 号	商服用地/商业	112.71	112.71	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
114	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-120 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070980 号	商服用地/商业	87.65	87.65	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局
115	苏州工业园区东沙湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区东沙湖路 100 号 99 幢-121 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0070981 号	商服用地/商业	4,523.81	4,523.81	2051.2.21	2017.10.27	苏州工业园区国土环保局

十、金鸡湖邻里中心

序号	权利人	座落	产证号	用途	使用权面积	建筑面积	使用期限	发证日期	发证机关

					(m²)	(m²)			
1	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街 88 号 1 幢 101 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071178 号	商服用地/非居住	25686.11	82314.86	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
2	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街 88 号 1（地下空间）幢-101 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071164 号	商服用地/商业	13239.76	13239.76	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
3	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街 88 号 1（地下空间）幢-102 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071173 号	商服用地/地下车库	17829.59	17829.59	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局
4	苏州工业园区金鸡湖邻里中心管理有限公司	苏州工业园区西华林街 88 号 1（地下空间）幢-202 室	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0071176 号	商服用地/地下车库	6835.29	6835.29	2050.12.7	2017.11.6	苏州工业园区 国土环保局

(此页无正文，为《东吴-元联-新建元邻里中心四期资产支持专项计划说明书》
的盖章页)

东吴证券股份有限公司

2026年1月27日

