

# 五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园1期 资产支持专项计划说明书

原始权益人

安徽江南新兴产业投资有限公司



物业持有人/差额补足承诺人

安徽省江之南建设发展有限公司

担保人



安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司  
ANHUI XINGTAI FINANCING GUARANTEE GROUP CO., LTD.

计划管理人/销售推广机构



中国五矿

五矿证券  
MINMETALS SECURITIES  
15326

二〇二六年三月

## 产品特性、主要风险提示及免责声明

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。

五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划是以本专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源的产品。

五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券获得中证鹏元资信评估股份有限公司给予的 AAA 级评级，次级资产支持证券无评级。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。

《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）是依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《私募投资基金监督管理暂行办法》（以下简称“《暂行办法》”）、《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》（以下简称“《管理规定》”）等法律、行政法规和中国证监会的有关规定制作，计划管理人保证《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。

参与“五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划”（简称“专项计划”）的认购人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。

计划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，不构成计划管理人、原始权益人、托管人保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

原始权益人承诺本专项计划不会上报地方政府债务管理系统，不会新增地方政府债务，不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。

计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读《计划说明书》全文，包括正文的“风险提示与防范措施”部分并主要关注以下风险：

## 一、与基础资产有关的风险

### （一）物业资产运营收入波动风险

债务人偿还《借款合同》、《债权转让与确认协议》项下标的债权本金和利息的现金流主要来源于标的物业运营收入扣除运营成本及税费后的经营性净现金流。标的物业报告期内租金收入存在一定波动，且标的物业预测期前三年净现金流呈逐年增加态势，预测期经营成本占比较报告期内有所降低。此外，标的物业共有 5 家承租方系江之南建发的关联方，关联方租赁面积占比为 1.49%，关联方现金流占比合计约为 1.79%。在专项计划存续期内，若标的物业经营状况发生重大不利变动，承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格产生波动，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，可能会对物业资产的运营收入产生不利影响，可能会导致实际现金流不及预期的风险，进而导致债务人无法按时足额清偿其在《债权转让与确认协议》项下的标的债权本金和利息，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

### （二）借款人持续经营及违约风险

本专项计划偿付本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即原始权益人在专项计划设立日当日转让给计划管理人的原始权益人根据《借款合同》享有的借款债权及其附属权益，最终来源于借款人按期偿还的借款本金及利息。借款人江之南建发近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为-15,955.70 万元、-3,857.30 万元、-92,744.65 万元和-33,425.10 万元，报告期内呈现净流出；投资活动产生的现金流量净额分别为-41,380.43 万元、-58,601.62 万元、-69,191.33 万元和-22,752.86 万元，报告期内呈现净流出；近三年营业毛利率分别为 56.54%、6.60%和 49.43%，2023 年度营业毛利率较低，扣除非经常损益后盈利能力相对较弱。在专项计划存续期内，若出现借款人因经营业绩持续下滑的情况，可能会对借款本息的偿付产生不利影响。

### （三）抵押物价值波动及抵押权行使不确定性风险

在本专项计划的存续期内，抵押物价值可能会受到宏观经济、行业政策、市场变化等因素的影响。抵押物价值的波动会对借款本息偿付的保障能力造成影响。当发生违约事件时，需要行使抵押权以保障借款本息偿付的实现。

#### **(四) 标的物业资产及相关应收账款权利的权利负担风险**

截至本计划说明书签署日，部分标的物业上存在权利负担情况（部分标的物业已抵押给交通银行），若物业资产无法按时解除现存抵押并完成抵押于专项计划的登记手续，可能会对优先级资产支持证券本息兑付产生一定的不利影响。

#### **(五) 资产现金流评估预测偏差可能导致的投资风险**

本专项计划的产品方案根据对基础资产现金流的合理预测而设计，正常情况下影响基础资产未来现金流的因素主要包括：租金增长率、出租率、空置情况、租金收缴率等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差。其中，物业现金流预测报告按照标的物业出租率逐年上升，直至达到稳定水平对标的物业未来出租率情况进行预测，稳定峰值出租率较当前实际出租率较高，如果未来标的物业出租率未按照预测出租率情况实现有效增长，可能对专项计划的现金流归集产生一定的不利影响。

#### **(六) 差额支付承诺人/回售和赎回承诺人履约风险**

江之南建发作为专项计划差额补足承诺人承诺如发生差额支付启动事件，将根据计划管理人的差额支付通知于对应的差额补足承诺人划款日向专项计划账户划付相应的差额补足资金。江之南建发作为回售和赎回承诺人，承诺将赎回撮合交易期内完成交易的资产支持证券份额与登记申请回售份额的差额部分优先级资产支持证券。若出现江之南建发拒绝履行差额补足承诺义务或拒绝履行回售和赎回承诺义务的情形，将对优先级证券本息的兑付产生不利影响。

#### **(七) 因租赁合同未办理登记备案手续被相关行政主管部门处以罚款的风险**

若与标的物业资产相关的租赁合同未和相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续，则不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条关于“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同……并向房产管理部门登记备案。”的规定。在前述租赁合同在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续之前，存在被相关行政主管部门处以相应罚款的风险。

#### **(八) 标的物业缺少相关资质手续的风险**

本专项计划的标的物业存在部分建设合规手续文件缺少的情况，具体为：科技孵化园 A1-A4 厂房建筑工程施工许可证缺少编号、凯投工业园 B3、B4、B6 缺少立项批复。根据原《中华人民共和国城乡规划法（2007）》、原《中华人民共和国建筑法（2011 修

正)》等相关法律法规,不动产项目未取得相关资质手续文件,可能面临被相关部门行政处罚、责令改正、处以罚款等相关处罚的风险。前述风险可能会影响标的物业的稳定运营。

## 二、与资产支持证券相关的风险

### (一) 评级撤销或下调风险

信用评级机构对资产支持证券的评级仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断,不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级,信用评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。信用评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

### (二) 信用增级措施相关风险

专项计划信用增级措施主要包括:

1、优先级/次级证券结构化分层; 2、运营现金流超额覆盖; 3、物业资产抵押担保; 4、物业资产运营收入质押担保; 5、江之南建发提供差额支付承诺; 6、江之南建发按照《回售和赎回承诺函》的条款和条件,在回售日/赎回日实现优先级资产支持证券的回售和/或赎回; 7、兴泰担保对本次专项计划的按时还本付息提供外部增信措施。

上述信用增级措施涉及江之南建发和兴泰担保,江之南建发因集团内资金集中归集制度而形成的对控股股东江南建投的其他应收款规模相对较大、账龄相对较长,且报告期内有息负债规模增速较快,若江之南建发和兴泰担保的经营、财务或者资信情况发生重大不利变化,可能对专项计划的增信效果产生不利影响;另外,关于增信措施运营现金流超额覆盖,最后一期的覆盖倍数为 0.31,无法对当期的应付本息实现有效覆盖,进而较为依赖增信机构的主体信用。

本专项计划尽管设置了抵押、质押等增信措施对标的债权提供担保,但若债务人违约、延迟支付且前述增信措施未能有效执行,可能对专项计划产生不利影响。

### (三) 利率风险

本专项计划优先级资产支持证券的预期收益水平是根据当前市场的利率水平和专项计划信用评级制定的,采用固定收益率的形式。市场利率将随宏观经济环境的变化而波动,利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益,此风险表现为专项计划优先级资产支持证券预期收益固定,在市场利率上升时,其市场价格可能会下降。

#### **（四）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证券综合电子平台或其他合规方式进行转让，在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理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。

#### **（五）票面利率调整风险**

在利率调整日前的第【48】个工作日，管理人将就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求回售和赎回承诺人的书面意见，并根据回售和赎回承诺人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。如发生利率调整，则届时票面利率可能与专项计划设立时票面利率不同。

### **三、与专项计划管理的相关风险**

#### **（一）计划管理人、托管银行、资产服务机构尽责履约风险**

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违约违规风险。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，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

#### **（二）专项计划运作风险和账户管理风险**

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，则会产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

#### **（三）合格投资的相关风险**

在专项计划存续期限内，计划管理人有权指示托管人将专项计划账户中的闲置资金投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金（含管理人发行的货币市场基金）等低风险固定收益类】产品。上述投资标的存在着一定的风险，如市场风险、管理风险、流动性风险、利率波动风险、操作或技术风险等，当合格投资出现损失时，专项计划资产可能遭受一定损失，计划管理人

和托管人对于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,从而带来风险。

#### **四、其他风险**

##### **(一) 税务风险**

本专项计划分配时,资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化,税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负,本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

##### **(二) 法律与政策风险**

国家货币政策、财政税收政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响专项计划财产的收益,进而影响投资人的收益水平,甚至造成专项计划资金的损失。

##### **(三) 不可抗力风险**

在专项计划存续期间,若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素,从而可能会对专项计划资产和预期收益产生不利影响。

##### **(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者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、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等。

##### **(五) 操作风险**

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

##### **(六) 其他不可预知、不可防范的风险**

## 目录

产品特性、主要风险提示及免责声明.....	1
释义.....	8
第一章当事人的权利和义务.....	29
第二章专项计划与资产支持证券基本情况.....	34
第三章专项计划交易结构及相关方简介.....	45
第四章专项计划的信用增级方式.....	48
第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	51
第六章基础资产情况及现金流预测分析.....	165
第七章专项计划现金流归集、投资及分配.....	210
第八章专项计划的资产管理安排.....	216
第九章原始权益人风险自留的相关情况.....	221
第十章风险揭示与防范措施.....	222
第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项.....	233
第十二章资产支持证券的登记及转让安排.....	241
第十三章信息披露安排.....	242
第十四章资产支持证券持有人会议相关安排.....	247
第十五章主要交易文件摘要.....	252
第十六章重大利益关系说明及变更管理人的相关安排.....	256
第十七章违约责任与争议解决.....	259
第十八章不可抗力.....	261
第十九章备查文件存放及查阅方式.....	262
第二十章其他事项.....	264

## 释义

在《计划说明书》中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

### 一、项目涉及的主体定义

**原始权益人/出借人：**系指安徽江南新兴产业投资有限公司。

**管理人/计划管理人/抵押权人/质权人：**系指根据《标准条款》担任管理人的五矿证券有限公司或根据《标准条款》任命的作为管理人的继任机构。

**销售机构：**系指五矿证券有限公司。

**托管人：**系指根据《托管协议》担任托管人的交通银行股份有限公司安徽省分行，或根据《托管协议》任命的作为托管人的继任机构。

**资产服务机构：**系指根据《服务协议》担任资产服务机构的安徽省江之南建设发展有限公司，或根据《服务协议》任命的作为资产服务机构的继任机构。

**后备资产服务机构：**系指根据《服务协议》约定的选任标准选任或任命的后备资产服务机构，或根据该协议任命的作为后备资产服务机构的继任机构。

**借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人：**系指安徽省江之南建设发展有限公司。

**担保人：**系指安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司。

**监管银行：**系指中国农业银行股份有限公司池州分行。

**法律顾问：**系指安徽天禾律师事务所。

**评级机构：**系指中证鹏元资信评估股份有限公司。

**资产评估机构/现金流预测机构：**系指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司。

**登记托管机构/代理支付机构：**系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

**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。

**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。

**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，即首次认购取得次级资产支持证券的投资者。

**有控制权的资产支持证券持有人：**在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，为优先级资产支持证券的证券持有人；当全部优先级资产支持证券的本金和预

期收益均已偿付完毕，为次级资产支持证券的证券持有人。

**认购人/合格投资者：**系指符合《资产证券化业务规定》等适用法律、法规规定的各项资质要求，并以其合法拥有的人民币资金购买资产支持证券，并按照其取得的资产支持证券类别与份数享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的投资者。

## 二、主要专项计划文件

**《标准条款》：**系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划标准条款》。

**《认购协议》：**系指在专项计划设立时，管理人与资产支持证券投资者签署的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

**《计划说明书》：**系指《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划说明书》。

**资产管理合同：**《标准条款》、《认购协议》和《计划说明书》一同构成管理人与投资者之间的资产管理合同。如《认购协议》和《计划说明书》的约定与标准条款存在不一致的，则应以标准条款的约定为准。

**《托管协议》：**系指管理人与托管人签署的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

**《服务协议》：**系指管理人与资产服务机构签署的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划服务协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

**《借款协议》/借款合同：**系指原始权益人与借款人签署的编号为【WKZQ-JNXX-JK-001】的《借款协议》及所有有效的对该协议的修改或补充。

**《债权转让与确认协议》：**系指管理人、借款人与原始权益人签署的《债权转让与确认协议》及其有效修订和补充。

**《差额补足承诺函》：**系指差额补足承诺人向管理人出具的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划差额补足承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

**《差额补足通知书》：**系指管理人根据《差额补足承诺函》的约定向差额补足承诺人发出的要求其承担差额补足义务的通知，该通知书应同时抄送托管人。

**《监管协议》：**系指监管账户所有人、管理人与监管银行签署的《五矿证券-江南新

兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划监管协议》及其有效修订和补充。

**《质押合同》**：系指管理人（代表专项计划）与质押人签署的编号为【WKZQ-JNXX-ZY-001】号的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划质押合同》及其有效修订和补充。

**《抵押合同》**：系指管理人（代表专项计划）与抵押人签署的编号为【WKZQ-JNXX-DY-001】号的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划抵押合同》及其有效修订和补充。

**物权担保合同**：系指《质押合同》和《抵押合同》的单称或合称，视上下文义而定。

**《回售和赎回承诺函》**：系指回售和赎回承诺人向管理人出具的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划回售和赎回承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

**《担保协议》**：系指管理人（代表专项计划）、差额补足义务人/回售和赎回承诺人、担保人签署的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划担保协议》及对该协议的任何修改或补充，包括其附件（如有）。

**《担保履约通知书》**：系指管理人根据《担保协议》的约定向担保人发出的要求其履行担保义务的通知书，该通知书应同时抄送托管人。

**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《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》、《借款协议》、《债权转让与确认协议》、《抵押合同》、《质押合同》、《托管协议》、《监管协议》、《服务协议》、《差额补足承诺函》、《回售和赎回承诺函》、《担保协议》、物权担保合同。

### 三、与专项计划相关的定义

**专项计划**：系指根据《资产证券化业务规定》及其他法律法规，由管理人设立的五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划。

**资产支持证券**：系指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。

**优先级资产支持证券**：系指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。

**次级资产支持证券：**系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。

**未偿本金余额：**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 A-B。A 指专项计划设立日该类资产支持证券的本金总额；B 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。

**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。

**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。

**专项计划资金：**系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

**前期费用：**系指为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的销售机构的销售费用、管理人的管理费、委托法律顾问提供服务的应付报酬以及委托评级机构进行初始评级的评级费和专项计划存续期内的跟踪评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、抵押登记费用、质押登记费等，前期费用由原始权益人、借款人或其指定主体承担。

**专项计划费用：**系指每一个计息期间内计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于与划款有关的任何银行费用（如有）、因计划管理人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、托管银行的托管费（如有）、监管银行的监管费（如有）、登记托管机构的挂牌登记费用、登记托管服务费、簿记律师见证费用、验资费、兑付兑息费、查询费、银行询证费、对专项计划进行审计的审计费、评估机构跟踪评估所应付的报酬、聘请会计师提供服务所应付的报酬（如有）、资产服务机构的服务费（如有）、对专项计划清算的相关费用、处置费用、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（包括因召开会议所需支付的律师费）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、以及其他根据专项计划文件应由专项计划资产承担的费用。

**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。

**预期收益：**系指根据《标准条款》约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间预期可获得的除本金外的收益。就任一优先级资产支持证券而言，在兑付日可获得的预

期收益为以下三项的乘积：

- (1) 该优先级资产支持证券届时的未偿本金余额；
- (2) 优先级资产支持证券的预期收益率；以及
- (3) 该兑付日紧邻的前 1 个自然日所在的计息期间的实际天数 $\div$ 365 天（闰年亦同）。

实际每份分配利息小数位保留规则以中证登上海分公司规定为准。

**预期收益率/票面利率：**系指投资优先级资产支持证券一年期限内所获得的预期收益率，是为优先级资产支持证券计算和方便而设的理论年化收益率，并不代表计划管理人对各类资产支持证券收益的承诺或保证。专项计划次级资产支持证券不设预期收益率；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）至首个开放参与日（不含）之间的期间内，优先级资产支持证券的预期收益率根据管理人发布的票面利率公告确定；首个开放参与日（含）起，优先级资产支持证券的收益率以管理人公告的预期收益率调整公告为准。

**基础资产：**系指由原始权益人持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部标的债权及其附随的全部从权利（如有），包括但不限于附属担保权益、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益。

**基础资产合格标准：**系指基础资产及标的物业于基准日及专项计划设立日符合如下标准：

(1) 物业持有人具备持续经营能力，内部控制制度健全，且物业持有人最近两年不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营企业或其他失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形；

(2) 标的物业的估值采用收益法作为主要估价方法，承担标的物业估值的机构需具备住房城乡建设部门核准的房地产估价机构一级资质；

(3) 基础资产真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可以产生独立、可预测的现金流，可依法进行转让，基础资产符合《资产证券化业务规定》《资产支持专项计划备案管理办法》等有关的中国法律的要求，未被列入基础资产负面清单；

(4) 物业持有人持有的标的物业权属完整、清晰，且已取得标的物业对应的不动产权证书；

(5) 标的物业的权利负担情况符合以下条件之一：

- 1) 除为担保《债权转让与确认协议》项下债权的偿还所设立的抵押权外，标的物

业上不存在抵押权，且不存在任何其他第三方权利限制或权利负担，或

2) 标的物业上存在抵押，但在专项计划设立日起【3】个工作日内偿还存量抵押借款并在专项计划设立日起【14】个工作日内可以注销该等抵押，且该等安排已经取得抵押权人关于注销该等抵押的书面同意；

(6) 物业持有人有权出租标的物业并取得物业运营收入，且相关租赁合同符合以下条件：

1) 租赁合同真实、合法有效，租赁用途与标的物业规划用途一致（标的物业实际租赁用途与权属证书所载规划用途存在不一致，但其实际租赁用途具备法律、法规及政策依据，且《计划说明书》已充分揭示该风险并设置了相应的风险缓释措施的除外），租金费用及支付安排约定明确；

2) 物业持有人有权按照租赁合同的约定向承租人收取租金或其他收入，且租赁合同项下租金债权（应收账款）的权利负担情况符合以下情况之一：

①除为担保《债权转让与确认协议》项下标的债权的偿还所设立的质押权（如有）外，租赁合同项下租金债权（应收账款）均未被质押，或

②租赁合同项下租金债权（应收账款）存在质押，但在专项计划设立日起【3】个工作日内偿还存量质押借款并在专项计划设立日起【14】个工作日内可以注销该等质押权，且该等安排已经取得质押权人关于解除该等质押权的书面同意；

(7) 标的物业应符合以下条件：

1) 标的物业占用范围内的土地用途、规划用途及实际用途一致，或标的物业实际用途与权属证书所载规划用途存在不一致，但其实际用途具备法律、法规及政策依据，且《计划说明书》已充分揭示该风险并设置了相应的风险缓释措施；

2) 标的物业占用范围内的土地使用权合法、有效，期限截止日不早于专项计划的法定到期日；

3) 为担保《债权转让与确认协议》项下标的债权的偿还之目的而设立抵押的，除监管另有规定外，标的物业的抵押率不超过【70%】（含本数）；

4) 标的物业具有成熟稳定的运营模式，已运营一年以上，能够产生持续、稳定、可预测的现金流；

5) 除专项计划预期到期日对应的计息期间外，标的物业对应期间的物业运营收入净额对优先级资产支持证券对应计息期间的本金和预期收益之和的覆盖倍数不低于 1 倍。

**标的债权：**系指原始权益人在《借款协议》项下对借款人享有的债权及其附随的全部从权利（如有，包括但不限于附属担保权益、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益），专项计划受让的标的债权本金总金额不超过人民币【2.67】亿元。标的债权作为基础资产通过管理人与原始权益人、债务人签订《债权转让与确认协议》实现交付，从交付之日起管理人成为标的债权的持有人，债务人向管理人清偿债务。

**抵押物/物业资产/标的物业：**系指物业持有人（作为抵押人）抵押给管理人（作为抵押权人）的标的物业房屋所有权及其对应的土地使用权，具体以《抵押合同》所附抵押物清单记载为准。若在专项计划存续期间即将或者已经出现抵押物强制执行风险，或发生重大不利变化和/或重大不利影响，借款人应及时补充提供其他符合管理人要求的其他财产作为替代抵押物或替代担保物。

为免歧义，标的物业应满足《标准条款》约定的基础资产合格标准。其中，除为担保专项计划标的债权而设置的抵押和质押外，如标的物业或其运营收入上已设置在先抵押或质押担保存量债务的，物业持有人须协调存量债务的债务人，在专项计划设立日起【3】个工作日内清偿完毕存量债务并在专项计划设立日起【14】个工作日内注销标的物业的在先抵押，并在专项计划设立日起【14】个工作日内注销标的物业运营收入的在先质押。

专项计划设立后，为了担保标的债权的实现，物业持有人应积极配合管理人办理标的物业抵押和标的物业运营收入质押，如债权转让日起 60 个工作日内(如因发生不可抗力事件导致无法办理抵押权及/或质押权注销的，则应为自不可抗力事件终止之日起 60 个工作日内，下同)管理人仍未被登记为抵押物的第一顺位且唯一的抵押权人，或债权转让日起 45 个工作日内管理人仍未被登记为质押物的第一顺位且唯一的质权人的，则管理人有权自行宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。

就专项计划而言，系指物业持有人持有的不动产权编号为【皖（2021）池州市不动产权第 0010342 号】等共【30】项房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，具体范围以《抵押合同》附件抵押财产清单载明内容为准。

**物业运营收入/质押物：**系指在特定期间内，基于物业资产的出租运营而有权向租户收取的一切收入，包括但不限于租金收入（包含车位租金（如有））、物业费（如有）、管理费（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有）以

及物业持有人有权收取的其他款项。为免疑问，上述物业运营收入系扣除委托运营方根据委管合同有权收取的委托经营费后的剩余资金。质押物具体范围以《质押合同》附件质押物清单载明内容为准。若在专项计划存续期间即将或者已经出现标的物业强制执行风险，或发生重大不利变化和/或重大不利影响，债务人应及时补充提供其他符合管理人要求的其他财产作为补充质押租金收入或增加担保物。

**处置收入：**系指管理人通过本《标准条款》第 18.3.3 款进行处置而获得的现金收入。

**目标运营收入：**系指每一物业运营期，经现金流预测机构预计的物业持有人自物业资产所取得的收入能够达到的目标金额。

**实际运营收入：**系指《资产服务报告》中物业持有人实际自物业资产取得的收入，包括但不限于租金收入（包含车位租金（如有））、物业费（如有）、管理费（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有）以及物业持有人有权收取的其他款项。

**运营税费：**系指物业运营和管理支出及费用以及物业持有人因运营物业资产而应支付的房产税、增值税及其附加税、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税金及其他必要支出，包括已产生纳税义务但尚未清缴完毕的税金。

**物业运营和管理支出及费用：**系指物业持有人为维持物业资产必要运营而支出的物业运营和管理支出及费用，包括能源费用、物业资产保险费用、物业资产维护与修缮费用、招商佣金、委托管理服务和业态调整招商专项服务费及增值服务等（如有）。

**物业运营收入净额：**系指物业运营收入扣除物业运营和管理支出及费用、运营税费后的金额。

**必备金额：**就每个监管账户划付日而言，系指在该监管账户划付日紧邻的下一个还款日的借款人应付的标的债权本息及《债权转让与确认协议》约定的其他费用（如有）之和，具体以届时计划管理人通知为准。

**抵押率：**系指优先级未偿本金余额/抵押物的评估价值，初始抵押率系指优先级资产支持证券本金发行规模/抵押物的评估价值。

**回售：**专项计划存续期间内，优先级资产支持证券持有人根据约定将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售给回售和赎回承诺人。

**赎回：**专项计划存续期间内，回售和赎回承诺人根据约定赎回全部或部分优先级资产支持证券。

**《预期收益率调整公告》：**系指管理人在利率调整公告日披露的《关于五矿证券-

江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券预期收益率调整的公告》。

**《回售登记期提示性公告》**：系指管理人在提示性公告日披露的《关于五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划进入回售登记期的提示性公告》。

**《资产支持证券赎回公告》**：系指在符合相关约定且回售和赎回承诺人赎回资产支持证券的情况下，回售和赎回承诺人通过管理人在赎回公告日披露的《关于五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划资产支持证券赎回公告》。

**《回售和赎回实施结果公告》**：系指管理人在回售和赎回实施结果公告日披露的《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划回售和赎回实施结果公告》。

#### 四、专项计划推广所涉及的定义

**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。

**认购资金**：系指在专项计划推广期，投资者为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

#### 五、项目涉及的各项账户的定义

**物业运营收入收款账户**：系指物业持有人开立的用于接收和支出因经营物业资产而收到的物业资产产生的物业运营收入的人民币资金账户。

**监管账户**：系指资产服务机构在监管银行开立的账户。该账户专门用于接收物业持有人划转的等额于物业运营收入净额的款项，并向托管账户划付等值于必备金额的款项。

**募集资金专户**：系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

**专项计划账户/托管账户/回售和赎回账户**：系指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、接收监管账户转付的等值于必备金额的款项、接收标的债权还款及其他应属专项计划的款项、接收差额补足承诺人支付的差额补足资金及其他应属专项计划的款项、接收及转付回售和赎回承诺人支付的回售和赎回资金及其他应属专项计划的款项（如需）、接收担保人支付的担保资金、支付向原始权益人收购基础资产的款项、支付专项计划利益及专项计划费用、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资，

接收行使抵押权、质押权所得的款项，接收处置收入，均必须通过该账户进行。

## 六、专项计划涉及的日期、期间的定义

**债权转让日：**系指管理人根据《债权转让与确认协议》的约定向原始权益人支付标的债权转让价款之日。自债权转让日，标的债权项下自基准日起的全部权益均转让给受让人。

**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，管理人于缴款截止日的下一个工作日将募集专用账户内的认购资金（不包括利息）全部划转至专项计划账户，并由管理人公告专项计划成立之日。专项计划成立亦称为专项计划设立。

**物业资产评估基准日：**系指资产评估机构对物业资产的价值完成重新评估并确定相应评估价值的日期。

**基准日：**系指【2026】年【4】月【2】日（该具体日期可能根据最终确认的专项计划拟设立日期进一步修改）。

**物业资产运营收入归集期：**就物业资产运营收入而言，系指物业资产运营收入归集日所在自然月份的前三个自然月份，为免歧义，如运营收入归集日为当年度【4】月【1】日，则对应的物业资产运营收入回收期为当年度【1】月【1】日起（含）至当年度【3】月【31】日（含）止的期间；其中第一个物业资产运营收入归集期自基准日（含）起至第一个物业资产运营收入归集日所在自然月的前一个月的最后一日（含）止的期间。

**物业运营收入归集日（S-4日）：**系指物业持有人将每一物业资产运营收入归集日对应的物业资产运营收入归集期内的物业运营净收入自物业持有人收款账户划付至监管账户之日。未发生加速归集事件时，每个物业资产运营收入归集日为专项计划存续期间的还款日前的第【4】个工作日；发生加速归集事件后，物业资产运营收入归集日为每月的第1个工作日。物业资产运营收入归集日发生前述改变之后，即使加速归集事件的情形恢复，物业资产运营收入归集日的频率也不再恢复。

**监管账户核算日（S-3日）：**系指监管银行对监管账户资金进行核算并将结果反馈给管理人之日，为每个还款日前的第【3】个工作日。

**监管账户划付日（S-1日）：**系指资产服务机构指令监管银行将监管账户中等额于必备金额的资金划转至专项计划账户的日期，为还款日前第【1】个工作日。为免疑义，监管账户中的资金小于必备金额的，资产服务机构指令监管银行将监管账户中的全部资

金划转至专项计划账户，资产服务机构应通知管理人（代表专项计划）监管账户向专项计划账户转付的实际金额；向专项计划账户划款完成后，监管账户中的资金超过必备金额的部分，资产服务机构需要划出监管账户的，由监管银行告知管理人，管理人审核同意后，资产服务机构方可自由支配。

**还款日/债权偿付日（S日）：**系指借款人按照《债权转让与确认协议》的约定还本付息之日，为每年3月14日、6月14日、9月14日和12月14日及标的债权到期日（含债权提前到期日），上述日期不是工作日的，则顺延至该日期之后的第一个工作日；第一个还款日为2026年6月14日（该具体日期可能根据最终确认的专项计划拟设立日期进行调整）。为避免疑义，监管账户划款日等非还款日向专项计划账户的划款不视为提前偿还标的债权，利息计算至还款日，而非划款日。

**债权提前到期日：**系指发生债权提前到期事件，管理人宣布的标的债权到期之日。

**资产服务机构报告日（T-12日）：**系指资产服务机构按照《债权转让与确认协议》的约定向管理人出具《资产服务机构报告》之日，为每个兑付日前的第12个工作日。

**托管人报告日/专项计划账户核算日（T-13日）：**系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人报告专项计划托管账户资金情况之日，为每个兑付日前的第【13】个工作日。

**差额补足启动日（T-12日）：**（a）在专项计划终止日前，系指发生差额补足启动事件的情况下，管理人向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》之日，为兑付日前的第【12】个工作日；（b）在专项计划终止日之后，系指管理人向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》之日。

**差额补足承诺人划款日（T-11日）：**（a）在专项计划终止日之前，系指差额补足承诺人根据《差额补足通知书》的要求将相应款项划入专项计划账户之日，为兑付日前的第【11】个工作日；（b）在专项计划终止日之后，系指管理人向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》之日后的第【1】个工作日。

**保证担保启动日（T-9日）：**系指发生保证担保启动事件的情况下，指管理人根据《担保协议》的约定向担保人发出《担保履约通知书》要求担保人承担保证责任之日，为每个兑付日前的第【9】个工作日。

**保证担保划款日（T-7日）：**系指发生保证担保启动事件的情况下，担保人根据管理人发出的《担保履约通知书》的要求将相应款项支付至专项计划账户或管理人指定账户之日，为每个兑付日前的第【7】个工作日。

**资金确认日 (T-6 日)**：就未发生违约事件且未发生加速归集事件的情形下资产支持证券的每一次分配而言，计划管理人通过网上银行查询专项计划账户资金余额，确定专项计划账户中的资金余额是否能够足额支付专项计划税金和费用、对应兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金余额之日，为每个兑付日前的第【6】个工作日。

**管理人报告日 (T-5 日)**：系指管理人按《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，为每个兑付日前的第【5】个工作日。

**划款指令发送日 (T-4 日)**：系指管理人向托管人发出划款指令之日，为每个兑付日前的第【4】个工作日。

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

**权益登记日 (T-1 日)**：就专项计划而言，系管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期，为每个兑付日前第【1】个工作日。每个兑付日所对应的权益登记日前【1】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专项计划利益。

**兑付日/T 日**：系指登记托管机构向资产支持证券持有人派发资产支持证券投资收益和本金之日。

**普通分配兑付日**：系指专项计划存续期间每年 4 月 2 日、7 月 2 日、10 月 2 日、1 月 2 日，若该等日期为非工作日则为该日后的第一个工作日。第一个普通分配兑付日为【2026】年【7】月【2】日，后续兑付日具体以管理人公告为准。

**清算分配兑付日**：系指专项计划终止后，管理人应在专项计划账户收到任何一笔划入款项后第 9 个工作日将专项计划账户中的现金进行分配，其中取得第一笔划入款项后的第 9 个工作日即为第一个清算分配兑付日。

**开放参与日 (D 日)**：系指参与回售和赎回的优先级资产支持证券转让交割之日，该日为专项计划第 12n (n=1,2,3,4,5) 个兑付日。

**利率调整公告日 (D-45 日)**：系指管理人就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告的日期，即利率调整日前的第【45】个工作日。

**提示性公告日 (D-44 日)**：系指管理人发布《回售登记期提示性公告》的日期，即利率调整日前的第【44】个工作日。

**回售和赎回申报期/回售登记期：**系指投资者可选择申报将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的期间，回售登记期为开放参与日前第【43】个工作日（D-43 日）（含该日）的 9:00 至第【30】个工作日（D-30 日）（不含该日）的 17:00。

**撮合交易期：**系指在回售登记期结束后，计划管理人就回售登记期内登记回售的优先级资产支持证券进行撮合交易的期间，即开放参与日前的第【29】个工作日（D-29 日）（含该日）的 9:00 至第【13】个工作日（D-13 日）（含该日）的 17:00。

**撮合交易结果通知日：**系指撮合交易期届满之次日，即截至某一开放参与日前【12】个工作日（即 D-12 日），如管理人从登记托管机构获取的已确认退出的优先级资产支持证券份额与该日对应的回售登记期内申请退出并经确认的优先级资产支持证券份额存在差额的，则管理人将上述情况通过邮件或其他书面形式通知回售和赎回承诺人之日。

**赎回公告日：**系指撮合交易期届满，管理人公告回售和赎回承诺人赎回全部优先级资产支持证券或赎回撮合交易期内完成交易的资产支持证券份额与登记申请回售份额的差额部分优先级资产支持证券的日期，即赎回日前的第【11】个工作日。

**利率调整日：**系指管理人根据回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率的日期，即就优先级资产支持证券而言，第 12n（n=1,2,3,4,5）个普通分配兑付日。

**回售日：**系指投资者将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的日期，即就优先级资产支持证券而言，第 12n（n=1,2,3,4,5）个普通分配兑付日。

**赎回日：**系指回售和赎回承诺人根据约定赎回优先级资产支持证券的日期，即就优先级资产支持证券而言，第 12n（n=1,2,3,4,5）个普通分配兑付日。

**赎回/回售付款日：**系指回售和赎回承诺人根据约定向专项计划账户或其他管理人指定账户划付赎回所需支付资金的日期，即任一回售日/赎回日前的第【10】个工作日。

**回售和赎回实施结果公告日：**系指管理人发布《回售和赎回实施结果公告》的日期，即回售日/赎回日（不含）过后【5】个工作日。

**专项计划终止日：**具有标准条款第 18.2.2 条约定的含义。

**工作日：**系指上交所交易日，但中国的法定公休日和节假日除外。

**推广期：**系指专项计划发行前，管理人确定的专项计划资产支持证券推广销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额（不含推广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，推广期提前终止。

**预期到期日：**优先级资产支持证券的预期到期日为【2044】年【4】月【2】日。

**预期还本日：**优先级资产支持证券的预期还本日具有标准条款第 6.1 条约定的含义。

**法定到期日：**系指专项计划最晚结束的日期，即次级资产支持证券预期到期日后届满【24】个月之日（若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日）。

**特定期间：**就物业运营收入而言，系指基准日（含该日）至预期到期日。

**还款期间：**系指自一个还款日起（含该日）至下一个还款日（不含该日）之间的期间，其中第一个还款期间应自债权转让日（含该日）起至第一个还款日（不含该日）结束。

**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（不含该日）止的期间。

**计息期间：**系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。计息期间如遇 2 月 29 日，则计息期间的实际天数应扣除该日。

**物业运营期：**系指现金流预测机构出具的《现金流预测报告》披露的标的物业对应的运营期限。

**专项计划处置期/处置期：**系指自发生物权担保启动事件之日（含该日）起至该日届满【1】年的对应日（不含该日）之间的期间。

## 七、项目涉及的事件及通知的定义

**差额补足启动事件：**系指

(1) 在专项计划终止日之前，截至任何一个兑付日的前一个专项计划账户核算日，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益、到期应付本金及专项计划税费；或

(2) 在专项计划终止后，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金及专项计划税费。

若差额补足事件触发，则管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额补足启动日向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》，要求差额补足承诺人将如下差额补足资金支付至专项计划账户：

1) 专项计划终止日之前根据标准条款第 12.2 款的分配顺序支付完毕优先级资产支持证券的到期应付本金及预期收益所需款项与截至专项计划账户核算日专项计划账户内可供分配的资金之间的差额；

2) 专项计划终止日之后根据标准条款第 18.3.4 款的分配顺序支付完毕优先级资产

支持证券的本金及预期收益所需款项与截至专项计划终止日专项计划账户内可供分配的资金之间的差额。

差额补足承诺人应当自收到《差额补足通知书》后，应于差额补足承诺人划款日 15:00 前将《差额补足通知书》中载明的资金无条件足额划入专项计划账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

**加速归集事件：**系指以下任一事件：

自动生效的加速归集事件

(1) 原始权益人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、抵押人、质押人发生任何丧失履约能力事件；

(2) 1) 根据《标准条款》、《服务协议》的约定，需要更换管理人或必须任命后备资产服务机构，但在 90 日内，仍无法找到合格的继任的管理人或后备资产服务机构，或 2) 在已经委任后备资产服务机构的情况下，该后备资产服务机构停止根据《服务协议》提供后备服务，或 3) 后备资产服务机构被解任时，未能根据专项计划文件的规定任命继任者；

(3) 发生违约事件 (3) 项所列情形，但有控制权的资产支持证券持有人会议尚未做出决议宣布构成违约事件；

需经宣布生效的加速归集事件

(4) 原始权益人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、抵押人、质押人、物业运营方、管理人、托管人、监管银行未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务，并且管理人合理地认为该等行为无法补救或在管理人发出要求其补救的书面通知后 30 天内未能得到补救；

(5) 原始权益人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、抵押人、质押人、物业运营方、管理人、托管人、监管银行在专项计划文件中提供的任何陈述、保证（资产保证除外）在提供时存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(6) 发生对原始权益人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、抵押人、质押人、物业运营方、管理人、托管人、监管银行有重大不利影响的事件；

(7) 优先级资产支持证券的评级降至【AA+】及以下；

(8) 专项计划文件全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条

款主张权利，并由此产生重大不利影响。

发生以上 0 项至 0 项所列的任何一起自动生效的加速归集事件时，加速归集事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上 0 项至 0 项所列的任何一起需经宣布生效的加速归集事件时，管理人应通知所有的资产支持证券持有人。有控制权的资产支持证券持有人会议决议宣布发生加速归集事件的，管理人应向资产服务机构、托管人、登记托管机构、评级机构发送书面通知，宣布加速归集事件已经发生。管理人应在加速归集事件发生当日通知借款人、监管银行。

若发生加速归集事件，则物业运营收入归集日为每月的第 1 个自然日，如果该日不是工作日，则顺延至该日后的第 1 个工作日；

物业运营收入归集日发生上述改变之后，即使加速归集事件的情形恢复，物业运营收入归集日的频率也不再恢复。

**违约事件：**系指以下任一事件：

(1) 专项计划账户内可供分配资金在兑付日的前一个管理人报告日不能足额支付优先级资产支持证券预期收益及到期应付本金的；

(2) 专项计划账户内可供分配资金在预期到期日的前一个管理人报告日不足以偿付完毕预期到期日届至的优先级资产支持证券应付未付的预期收益及本金的；

(3) 专项计划文件的相关方（管理人、原始权益人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、抵押人、质押人、托管人、监管银行）的主要相关义务未能履行或实现，导致对资产支持证券持有人权益产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后 30 日内未能得到补正或改善，有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议宣布构成违约事件。

**物权担保启动事件：**系指担保人在保证担保划款日未足额向专项计划账户划转《担保履约通知书》中载明的款项，管理人决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件。

若发生物权担保启动事件，则自物权担保启动事件发生之日起，管理人应按照本《标准条款》第 18.3.3 款的约定制定处置方案对标的物业或物业运营收入进行处置。

启动物业资产抵押担保和/或质押担保所得款项及处置收入均应划入专项计划账户。

**保证担保启动事件：**

(1) 截至差额补足承诺人划款日【16:00】时专项计划账户内资金余额按照《标准

条款》约定的分配顺序不足以支付专项计划税金和费用、对应兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金余额；或

(2) 回售和赎回承诺人未能根据《回售和赎回承诺协议》及管理人通知于回售日/赎回日前的第【10】个工作日将回售与赎回价格足额支付至回售和赎回相关账户。

**权利完善事件：**指评估机构对抵押物的评估价值下降至《抵押合同》载明的初始评估价值的【80】%或以下；

若发生权利完善事件，则管理人有权要求借款人于权利完善事件发生之日起 60 个自然日内提供补充抵押物，使得抵押率不高于【65】%。

**债权提前到期事件：**系指以下任一事件：

(1) 借款人行使《债权转让及确认协议》约定的第 12n (n=1,2,3,4,5) 个还款日一次性偿还标的债权项下全部本息的权利且该提前还款决定在该还款日前第【15】个工作日前已书面通知管理人的；

(2) 债权转让日起【45】个工作日内管理人未登记为物业运营收入的第一顺位且唯一质权人的；

(3) 债权转让日起【60】个工作日内管理人未登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人的；

(4) 发生权利完善事件，且借款人未完成《债权转让与确认协议》项下约定的完善措施的；

(5) 管理人要求借款人提前偿还《债权转让与确认协议》项下全部标的债权本息及其他费用；

(6) 优先级资产支持证券的评级降至【AA】及以下时；

(7) 连续两个物业运营收入归集日物业持有人未能将物业运营收入收款账户内收取的物业运营收入净额转付至监管账户的；

(8) 专项计划未设立或提前终止的；

(9) 发生了专项计划文件项下约定的其他标的债权提前到期或管理人有权宣布标的债权提前到期的情形。

(10) 任一预测周期（其中，一个预测周期为连续 4 个物业资产运营收入归集期，且不同预测周期所包括的归集期不重合，下同）的物业运营净收入低于该期间对应的预测物业运营净收入的【70】%（不包含本数）；

(11) 担保人主体评级降至【AA+】及以下；

发生债权提前到期事件,管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。

**管理人解任事件:**系指以下任一事件:

(1) 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专项管理人应具备的其他业务资格;

(2) 发生与管理人有关的丧失履约能力事件;

(3) 管理人违反专项计划文件的约定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,并且经有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的;

(4) 在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定,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,有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的;或

(5) 在专项计划存续期间内,如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺,有控制权的资产支持证券持有人大会决定解任管理人的。

**资产服务机构解任事件:**系指以下任一事件:

(1) 资产服务机构停止或明确表示将停止其全部或实质部分的资产服务业务;

(2) 发生与资产服务机构有关的丧失履约能力事件;

(3) 资产服务机构未能保持履行《服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意,或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销;

(4) 资产服务机构未能根据本《标准条款》的约定交付《资产服务机构报告》(除非由于资产服务机构不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时提供《资产服务机构报告》),且在本《标准条款》约定的提交《资产服务机构报告》之日(如发生前述顺延情形,则指顺延后的应提交《资产服务机构报告》之日)后的3个工作日内仍未提交;

(5) 资产服务机构严重违反:1)除提供报告义务以外的其他义务;2)资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证,且在资产服务机构实际得知(不管是否收到管理人的通知)该等违约行为后,该行为仍持续超过30个工作日,以致对基础资产的回收产生重大不利影响;

(6) 有控制权的资产支持证券持有人大会合理认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化;

(7) 仅在安徽省江之南建设发展有限公司为资产服务机构时，资产服务机构未能落实《服务协议》的规定，在专项计划设立后 90 日内，未能按照管理人的要求，对《服务协议》指明的所有资产文件原件以及与上述资产文件相关的所有文件按《服务协议》的约定进行保管。

**托管人解任事件：**系指以下任一事件：

(1) 托管人总行被依法取消了专项计划资产托管资格或托管人被取消了专项计划资产托管人的内部授权；

(2) 托管人实质性地违反了《托管协议》约定的义务，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；

(3) 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；

(4) 托管人的行为违反《管理办法》、《资产证券化业务规定》或《托管协议》规定，且该等违规事项未能在管理人书面通知的限期内纠正的；

(5) 托管人发现管理人有违反《管理办法》、《资产证券化业务规定》或本协议的行为，且该等违规事项未能在托管人书面通知的期限内按要求纠正的，托管人有权向监管机构报告及提出辞任；

(6) 发生与托管人有关的丧失履约能力事件。

**监管银行解任事件：**系指以下任一事件：

(1) 监管银行被依法取消办理《监管协议》项下业务必要的业务资格或授权；

(2) 监管银行没有根据《监管协议》规定办理监管账户内的资金拨付，或者经管理人书面通知纠正后 1 个工作日内，仍未纠正的；

(3) 监管银行实质性地违反了其在《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 5 个工作日；

(4) 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不完整的、虚假或错误的；

(5) 发生与监管银行有关的丧失履约能力事件。

**丧失履约能力事件：**就管理人、托管人、原始权益人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、监管银行、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、抵押人、质押人、担保人而言，系指以下任一事件：

(1) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构

向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 有权监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

(5) 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。

**重大不利影响：**系指根据管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：

(1) 基础资产的可回收性；

(2) 管理人、托管人、原始权益人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、监管银行、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、抵押人、质押人、担保人的（财务或其他）状况、业务或财产；

(3) 管理人、托管人、原始权益人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、监管银行、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、抵押人、质押人、担保人履行其在专项计划文件或资产文件项下各自义务的能力；

(4) 资产支持证券持有人的权益；

(5) 专项计划或专项计划资产。

## 八、其他定义

**初始评估报告：**系指资产评估机构出具的估价报告编号为【QD2026ZQ1(2)020010】的《资产评估报告》。

**《跟踪评估报告》：**系指由资产评估机构就物业资产以初始评估报告中一致的评估方法，在物业资产评估基准日对物业资产价值重新评估并确定相应评估价值而出具的评估报告。

**初始评估值：**系指初始评估报告对物业资产的初始估值，即人民币【53,349.00】万元。

**差额补足资金：**系指在差额补足承诺人划款日，差额补足承诺人根据《差额补足通知书》支付的款项。

**担保资金：**系指在保证担保划款日，担保人根据《担保履约通知书》支付的款项。

**有控制权的资产支持证券持有人大会：**系指按照《标准条款》第十四条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

**划款指令：**系指管理人向托管人发出的要求其将资金划出专项计划账户的指令。

**合格投资：**系指管理人将专项计划账户内的资金在闲置期间按专项计划文件的约定投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金（含管理人发行的货币市场基金）等低风险固定收益类】产品。合格投资中相当于分配所需的部分应于专项计划账户核算日之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。

**非现金资产：**系指专项计划终止后，待清算的专项计划资产中以非现金状态存在的资产，包括但不限于标的债权。

**中国：**系指中华人民共和国（为本专项计划之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

**中国证监会：**系指中国证券监督管理委员会。

**上交所：**系指上海证券交易所。

**中国基金业协会：**系指中国证券投资基金业协会。

**法律：**系指宪法、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。

**《资产证券化业务规定》：**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。

**元：**系指人民币元。

除非其他专项计划文件中另有定义，标准条款已定义的词语或简称在其他专项计划文件中的含义与标准条款的定义相同。

## 第一章 当事人的权利和义务

### 一、资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》和《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，并有权要求管理人作出说明。

3、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，知悉有关专项计划的发行信息、托管信息、评级信息、利益分配信息、影响专项计划的重大事件的相关信息、清算报告。

4、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因管理人、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交所的综合协议交易平台及监管机构认可的其他证券交易场所依法以交易、转让或质押等方式处置，且有权根据上述证券交易场所相关规则，通过回购融资。

6、有控制权的资产支持证券持有人享有按照《标准条款》的规定召集或出席有控制权的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，且有权根据上交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》和《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金或受让资金，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法规规定承担纳税义务。

4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券。

5、资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件规定的其作为认购人和资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

## 二、计划管理人的权利与义务

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

### （一）管理人的权利

1、管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、管理人有权收取管理费。

3、管理人有权根据专项计划文件的规定决定除《标准条款》第 14.2 条规定的事项以外的其他专项计划事项。

4、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。

5、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。

6、管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会。

7、管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议》和《服务协议》的约定，委托资产服务机构提供相应管理服务。

8、管理人有权代表有控制权的资产支持证券持有人行使《债权转让与确认协议》项下受让人的相关权利，包括且不限于宣布标的债权提前到期、宣布启动物权担保启动事件等。

9、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。

10、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到任何第三方损害时，管理人

有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

11、管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额补足启动日向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》。

12、计划管理人有权代表全体资产支持证券持有向担保人发出《担保履约通知书》。

## **(二) 管理人的义务**

1、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》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

2、管理人应根据《资产证券化业务规定》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，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

3、管理人应根据《资产证券化业务规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产，并对基础资产进行核实。

4、管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》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、管理人应根据《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告，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、管理人应按照《标准条款》第十二条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、管理人应按照《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广销售文件、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二十年。

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

9、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，管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

11、管理人应当根据专项计划文件的规定监督和检查物业运营收入情况。

管理人应监督托管人、资产服务机构、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人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，则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

根据《托管协议》的约定，托管人享有以下权利，承担以下义务：

#### （一）托管人的权利

1、托管人有权按照本协议第十四条的约定收取专项计划的托管费。

2、托管人发现管理人的划款指令与《管理办法》、《资产证券化业务规定》、《计划说明书》和本协议约定相违背时有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，托管人有权拒绝执行。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。

#### （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，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、托管人应依据本协议的约定，管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

3、托管人应按本协议的约定制作并按时向管理人提供有关托管人履行本协议项下义务的《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临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄和电子邮件等方式通知管理人：

（1）发生托管人解任事件；

（2）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；

（3）托管人经营情况发生重大变化，如发生解散、申请破产等决定。

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、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管人应协助管理人妥善处理有关清

算事宜，复核管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

#### **四、其他参与机构的权利与义务**

专项计划所涉及的其他机构，包括法律顾问、评级机构、不动产评估机构、现金流预测机构、原始权益人、监管银行、资产服务机构、差额支付承诺人、担保人、登记机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

## 第二章 专项计划与资产支持证券基本情况

### 一、专项计划

#### (一) 专项计划名称

专项计划的名称为“五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划”。管理人根据专项计划文件管理、运用和处分专项计划资产时，应注明前述名称。

#### (二) 专项计划的类型

专项计划的类型为商业物业抵押贷款资产支持专项计划（CMBS）。

#### (三) 专项计划目的

管理人设立专项计划的目的是接受投资者的委托，按照专项计划文件的约定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人支付。

#### (四) 专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于向原始权益人购买基础资产。

在《标准条款》允许的范围内，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。但管理人应确保合格投资均应在专项计划账户核算日前变现为现金形式存放于专项计划账户。

#### (五) 专项计划设立

专项计划推广期终止后，若每一档资产支持证券认购人的认购资金总额（不含推广期认购资金产生的利息）均不低于该档资产支持证券目标募集规模，管理人应于缴款截止日的下一个工作日【11:00】前将募集专用账户内的认购资金（不包括利息）全部划转至专项计划账户。划转完成后，应由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所于缴款截止日的下一个工作日对托管户进行验资并出具验资报告。

根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，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，相应验资报告经管理人及原始权益人确认后，管理人公告专项计划成立，并向托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

## （六）专项计划设立失败

1、如专项计划未能根据标准条款的规定设立，则专项计划设立失败。管理人应在专项计划推广期间结束后 10 个工作日内，将认购人交付的认购资金及该等资金自缴款日（含该日）至退还日（不含该日）期间产生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算，代扣银行手续费）退还给认购人。

2、前述的约定为《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，《标准条款》第 4.5.1 款仍对专项计划当事人具有合法约束力。

## （七）专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日起（含）至专项计划终止日止（含）的期间。

## （八）专项计划资金的运用

### 1、专项计划设立日购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《债权转让与确认协议》项下转让对价的认购资金划拨至原始权益人的账户，以向原始权益人收购其持有的全部基础资产；托管人应根据《债权转让与确认协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日予以付款。

计划管理人与原始权益人应于专项计划设立日后的【30】个工作日内，于中国人民银行征信中心办理完毕标的债权的应收账款转让登记。

债务人应不晚于专项计划设立日起【45】个工作日，办理完毕本专项计划项下质权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为质押财产的唯一担保权利人；同时债务人应不晚于专项计划设立日起【60】个工作日，办理完毕本专项计划项下抵押权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为抵押财产的第一顺位担保权利人。

管理人取得基础资产后，即代表专项计划成为标的债权的债权人，承继原始权益人

在《借款协议》及其他相关文件项下作为债权人的权利义务。

## 2、合格投资

(1) 在《标准条款》允许的范围内，管理人（代表专项计划的利益）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后，专项计划账户中的资金可以投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金等低风险固定收益类】产品。

(2) 合格投资中相当于分配所需的部分应于专项计划账户核算日之前到期。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。

(3) 只要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。

## 二、资产支持证券品种及基本特征

根据不同的风险、收益和期限特征，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。

本专项计划资产支持证券的总目标募集规模为【2.67】亿元。专项计划资产支持证券及各档资产支持证券实际募集规模以届时计划管理人公告为准。五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划情况如下：

### （一）优先级资产支持证券

1、资产支持证券名称：五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划优先级资产支持证券。

2、管理人：五矿证券有限公司。

3、规模：优先级资产支持证券的目标募集规模总计【26,600.00】万元。

4、发行方式：面值发行。

5、资产支持证券面值：每份优先级资产支持证券的面值为 100 元。

6、产品期限：自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（不含该日）。法定到期日不是优先级资产支持证券的实际到期日，优先级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7、预期到期日：优先级资产支持证券的预期到期日为 2044 年 4 月 2 日。但优先级资产支持证券有可能在预期到期前提前结束（若优先级资产支持证券的预期收益和本金提前分配完毕）。上述日期不是工作日的，则顺延至下一工作日（顺延日不计息）。

8、预期还本日和到期应付本金

兑付日	应付优先级本金
兑付日 1	-
兑付日 2	100.00
兑付日 3	100.00
兑付日 4	100.00
兑付日 5	100.00
兑付日 6	100.00
兑付日 7	100.00
兑付日 8	100.00
兑付日 9	110.00
兑付日 10	200.00
兑付日 11	130.00
兑付日 12	110.00
兑付日 13	230.00
兑付日 14	230.00
兑付日 15	160.00
兑付日 16	140.00
兑付日 17	290.00
兑付日 18	250.00
兑付日 19	180.00
兑付日 20	160.00
兑付日 21	360.00
兑付日 22	280.00

兑付日	应付优先级本金
兑付日 23	200.00
兑付日 24	190.00
兑付日 25	370.00
兑付日 26	300.00
兑付日 27	220.00
兑付日 28	210.00
兑付日 29	400.00
兑付日 30	330.00
兑付日 31	250.00
兑付日 32	230.00
兑付日 33	420.00
兑付日 34	360.00
兑付日 35	270.00
兑付日 36	260.00
兑付日 37	440.00
兑付日 38	390.00
兑付日 39	300.00
兑付日 40	280.00
兑付日 41	470.00
兑付日 42	410.00
兑付日 43	320.00
兑付日 44	310.00
兑付日 45	500.00
兑付日 46	450.00
兑付日 47	350.00
兑付日 48	340.00
兑付日 49	540.00
兑付日 50	480.00
兑付日 51	380.00
兑付日 52	370.00
兑付日 53	570.00
兑付日 54	510.00
兑付日 55	410.00

兑付日	应付优先级本金
兑付日 56	400.00
兑付日 57	610.00
兑付日 58	540.00
兑付日 59	440.00
兑付日 60	430.00
兑付日 61	650.00
兑付日 62	580.00
兑付日 63	470.00
兑付日 64	470.00
兑付日 65	690.00
兑付日 66	620.00
兑付日 67	500.00
兑付日 68	500.00
兑付日 69	730.00
兑付日 70	660.00
兑付日 71	540.00
兑付日 72	2,470.00
<b>合计</b>	<b>26,660.00</b>

9、预期收益率：优先级资产支持证券的预期收益率为【固定利率】，通过簿记建档结果确定。其中，自专项计划设立日（含）至首个开放参与日（不含）之间的期间内，优先级证券的预期收益率根据管理人发布的票面利率公告确定；首个开放参与日（含）起，优先级资产支持证券的收益率以管理人公告的票面利率调整结果为准。

10、偿付方式：按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

11、信用级别：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 级评级。

12、权益登记日：权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。每个兑付日前第一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取得优先级资产支持证券的本金和收益。

13、优先级资产支持证券持有人可根据标准条款第 6.4 条的约定退出专项计划。

## （二）次级资产支持证券

次级资产支持证券由原始权益人或其指定关联第三方认购。

1、资产支持证券名称：五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划次级资产支持证券。

2、管理人：五矿证券有限公司。

3、规模：次级资产支持证券的目标募集规模总计 100 万元。

4、发行方式：面值发行。

5、资产支持证券面值：每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

6、产品期限：自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日止（不含该日）。法定到期日不是次级资产支持证券的实际到期日，次级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7、预期到期日：次级资产支持证券的预期到期日为 2044 年 4 月 2 日。但次级资产支持证券有可能在预期到期日前提前结束（若次级资产支持证券的预期收益和本金提前分配完毕）。上述日期不是工作日的，则顺延至下一工作日。

8、预期收益率：次级资产支持证券不设预期收益率。

9、偿付方式：到期一次性偿付本金及剩余收益（如有）。

10、信用级别：次级资产支持证券未评级。

11、权益登记日：权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。每个兑付日前第一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取得次级资产支持证券的本金和收益。

### 三、资产支持证券的取得

（一）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。认购人必须同时在《认购协议》上签字（或盖章）确认。

（二）专项计划存续期间，其他投资人可以通过中国法律认可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。

### 四、资产支持证券的登记

（一）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。

(二) 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。

## 五、资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日、回售日/赎回日前的第【43】个工作日(含)至第【30】个工作日(不含)或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

## 六、优先级资产支持证券的利率调整

### (一) 利率调整安排

在利率调整日前的第【48】个工作日，管理人应就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求回售和赎回承诺人的书面意见，并根据回售和赎回承诺人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。

### (二) 调整办法

管理人应于利率调整日前的第【48】个工作日向回售和赎回承诺人发送《预期收益率调整意见征询函》，并征求回售和赎回承诺人的书面意见，回售和赎回承诺人应不晚于前述利率调整日前的第【46】个工作日就是否同意调整优先级资产支持证券的预期收益率向管理人做出书面答复，答复时应一并提供回售和赎回承诺人同意该等预期收益率调整事项的书面函件。管理人根据回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率，管理人应于利率调整公告日就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率等相关事项发布公告，调整后的资产支持证券票面利率自该票面利率调整发布公告之日对应的利率调整日开始执行。

优先级资产支持证券的预期收益率调整后,在前述《预期收益率调整公告》披露后,利率调整日后紧邻的下一兑付日应按照调整后的预期收益率向投资者分配本金和利息。

## 七、专项计划的回售程序及转售程序

### (一) 专项计划的回售登记

1、回售整体安排:在回售登记期内,优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的届时未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。若优先级资产支持证券持有人决定行使回售权,须在回售登记期内进行登记,登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权;若优先级资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记,则视为放弃回售权和同意继续持有其所持有的优先级资产支持证券份额。为避免疑义,在回售日前,无论管理人是否调整优先级资产支持证券的预期收益率,优先级资产支持证券持有人均享有回售选择权。

2、回售登记办法:优先级资产支持证券持有人可选择将持有的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。在回售登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统或按照上海证券交易所届时有有效的交易规则和操作要求进行回售申报,当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功,或有未进行回售申报的优先级资产支持证券余额,可于回售登记期内次日继续进行回售申报。

3、选择回售的优先级资产支持证券持有人须于回售登记期内按计划管理人要求进行回售申报并登记,登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售权;逾期未办理回售登记手续即视为投资者放弃回售权,同意继续持有优先级资产支持证券份额。根据回售登记期的回售申报情况,计划管理人在回售登记期届满后【1】个工作日 15:00 前统计回售申报情况,并将回售申报情况及据此确定的回售款项金额通知回售和赎回承诺人。

4、为避免疑义,自回售登记期结束之日起至该回售登记期紧邻的回售日,优先级资产支持证券持有人不得将其已登记回售的优先级资产支持证券出售给除回售和赎回承诺人以外的其他第三方。若自回售登记期结束之日起至该回售登记期紧邻的回售日,已登记回售的优先级资产支持证券与回售和赎回承诺人以外的第三方发生交易的,则该部分优先级资产支持证券份额丧失回售权。

### (二) 撮合交易安排

1、回售登记期内登记回售的优先级资产支持证券份额,在撮合交易期(即开放参

与日前的第【29】个工作日（D-29 日）（含该日）的 9:00 至第【13】个工作日（D-13 日）（含该日）的 17:00），计划管理人应就已在相应回售登记期内登记申请回售的优先级资产支持证券撮合交易，在撮合交易期内回售和赎回承诺人亦有权按照《标准条款》的约定及上海证券交易所届时有效的交易规则寻找潜在认购人，撮合交易期结束后，计划管理人应协助优先级资产支持证券的买卖双方办理优先级资产支持证券过户手续。

2、如果在撮合交易期内完成交易的优先级资产支持证券份额少于回售登记期内登记申请回售的优先级资产支持证券份额，计划管理人应于撮合交易期结束后的第 1 个工作日内将完成交易的优先级资产支持证券份额与登记申请回售的优先级资产支持证券份额的差额部分通过邮件或其他书面形式通知回售和赎回承诺人。

### （三）回售和赎回安排

#### 1、赎回安排：

（1）赎回整体安排：回售和赎回承诺人除依据本合同约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。

（2）赎回办法：回售和赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在赎回日前的赎回公告日 17:00 前通过管理人在上海证券交易所网站和管理人网站披露《关于五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划资产支持证券赎回公告》，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权。若回售和赎回承诺人未在赎回公告日进行公告的，则视为放弃赎回权，应继续按照本《标准条款》第 6.1.2 款的约定就申报回售的优先级资产支持证券履行回售流程。

#### 2、其他安排：

（1）付款方式：回售和赎回承诺人应根据管理人的通知于回售日/赎回日前的第【10】个工作日（D-10 日）（含该日）前将对应回售和赎回所需支付资金（指资产支持证券回售和赎回部分所需支付本金金额，预期收益按照既定安排由专项计划资产负担）支付至专项计划账户或其他符合监管规定的管理人指定账户。管理人应按相关规定合法实现投资人的权益退出。

(2) 回售与赎回价格：100 元/份，即与优先级资产支持证券面值相同。

(3) 回售与赎回资金到账日：回售日/赎回日。

(4) 回售登记期/赎回公告日的交易：优先级资产支持证券在开放参与日前第【43】个工作日（D-43 日）（含该日）的 9:00 至第【30】个工作日（D-30 日）（不含该日）的 17:00 暂停交易。

(5) 收益分配：回售与赎回部分优先级资产支持证券原持有人仍享有回售日/赎回日之前一个计息期间的收益（非回售日/赎回日正式退出的除外）。管理人根据回售和赎回的具体情况确定优先级资产支持证券持有人收益分配安排。

(6) 回售和赎回后资产支持证券的安排：优先级资产支持证券发生回售和赎回后，回售和赎回承诺人作为优先级资产支持证券持有人，持有部分或者全部的优先级资产支持证券。回售和赎回承诺人持有的前述优先级资产支持证券可按照上交所届时有效的交易规则进行处理。为避免疑义，回售和赎回承诺人赎回全部优先级资产支持证券后，专项计划提前终止。

(7) 如回售和赎回承诺人未能按时支付回售与赎回价格的，管理人有权于当日向担保人发出《担保履约通知书》，要求担保人在不晚于对应回售日前的第【7】个工作日（D-7 日）【15:00】前将回售和赎回账户内的资金不足以支付回售与赎回价格的差额部分支付至回售和赎回账户或管理人指定的账户。

(8) 为避免疑义，回售和赎回承诺人选择赎回但没有按照约定支付足额的资金时，担保人不承担担保责任，届时专项计划继续存续。

## 第三章 专项计划交易结构及相关方简介

### 一、专项计划各方当事人

#### (一) 原始权益人/出借人

名称：安徽江南新兴产业投资有限公司

住所：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区科技孵化园 Z2 综合楼 712 室

法定代表人：巩燕华

联系人：朱琳

电话：0566-2210803

#### (二) 借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人

名称：安徽省江之南建设发展有限公司

住所：安徽省江南产业集中区管委会

法定代表人：余凯

联系人：唐洁园

电话：0566-2565891

#### (三) 计划管理人/销售机构

名称：五矿证券有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：郑宇

联系人：谢志扬、高佳奇、孔令涛、刘望青

电话：13814088654、18621602625

#### (四) 担保机构

名称：安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司

住所：安徽省合肥市蜀山区祁门路 1688 号

法定代表人：陈锐

联系人：赵慧咏

电话：15956506936

#### (五) 评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区香蜜湖街道东海社区深南大道 7008 阳光高尔夫大厦 1509

法定代表人：张剑文

联系人：樊璠

电话：15805199239

#### **(六) 资产评估机构/现金流预测机构**

名称：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B 座 B 单元 19 层 1905

法定代表人：王卓

联系人：孟宪魁、王跃彬

电话：15064231332

#### **(七) 法律服务机构**

名称：安徽天禾律师事务所

住所：庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座东区 16 层

负责人：刘浩

联系人：音少杰

电话：13721027518

#### **(八) 挂牌交易场所**

名称：上海证券交易所

网址：<http://www.sse.com.cn/>

#### **(九) 登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

网址：<http://www.chinaclear.cn>



## 第四章专项计划的信用增级方式

### 一、增信方式的种类

#### (一) 证券结构化分层

根据资产管理合同，专项计划发售的资产支持证券分为优先级资产支持证券与次级资产支持证券，优先级资产支持证券规模合计为 2.67 亿元，次级资产支持证券规模为 0.01 亿元。在专项计划进行的分配中，优先级资产支持证券持有人应获分配的未分配本金和预期收益的分配顺序优先于次级资产支持证券的收益，次级资产支持证券为优先级资产支持证券提供安全垫作用。

#### (二) 现金流超额覆盖

专项计划底层现金流扣除相关费用后的专项计划可分配现金流对优先级资产支持证券本金及预期收益能够实现一定的超额覆盖，可为优先级资产支持证券本金及预期收益的按时足额兑付提供一定保障。基准情景下，除最后一期外，各期物业运营净收入净现金流在扣除相关税费、执行及运行费用后能对优先级资产支持证券的当期应付本息形成【1.35】倍以上的覆盖。

#### (三) 物业资产抵押

根据五矿证券（代表专项计划，作为抵押权人）与江之南建发（作为抵押人）签署的《抵押协议》的约定，标的物业持有人将房屋及其占有范围内的土地使用权抵押给专项计划管理人，办理相关手续。如原物业资产已附带抵押的，应在规定时间内完成解除和重新抵押。当发生违约事件时，专项计划对处置物业的所得具有优先受偿权。

根据资产评估机构出具的《房地产市场价格估价报告》，以 2025 年 3 月 31 日为评估基准日，物业资产的估值为人民币 53,349 万元，优先级资产支持证券本金对抵押物价值的抵押率为 49.86%，可为优先级资产支持证券提供有效增信。

#### (四) 质押担保

标的物业的所有收入质押给专项计划管理人，并办理相关手续。如原物业资产已附带质押的，应在规定时间内完成解质押和重新质押。当发生违约事件时，专项计划对质押的所有收入具有优先受偿权。根据《评级报告》，基准条件下，假定物业经营净现金流与《现金流预测报告》的预测相符，除最后一期外，在每个兑付日，物业经营净现金流

流扣除相关税费对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数不低于 1.35 倍，可对优先级资产支持证券本息的偿付提供良好的保障。

### **(五) 差额支付承诺**

江之南建发作为差额补足承诺人，无条件地对未来实际的偿债现金流与优先级预期收益和应付本金的差额部分承担补足义务，直至优先级本金和预期收益清偿完毕。具体事项由江之南建发向计划管理人出具《差额补足承诺函》作出承诺。

### **(六) 回售和赎回**

江之南建发作为回售和赎回承诺人，向专项计划管理人（代表专项计划资产支持证券持有人）出具《回售和赎回承诺函》，发行期限为 3+3+...+3 年，即每 3 年设置回售和赎回：开放期之前，发行人可根据市场情况决定是否调整各档证券票面利率；无论是否调整，优先级持有人有权在回售和赎回登记期内，发出份额回售登记申请。回售和赎回承诺是指产生再销售情况不足时，流动性支持机构提供一定的流动性支持回购相应份额。

### **(七) 外部增信措施**

兴泰担保对江之南建发根据《差额补足承诺函》项下的义务支付差额支付款项以及《回售和赎回承诺函》项下义务支付回售和赎回价款提供信用保证担保，发生担保启动事件时，兴泰担保将按照《担保协议》的约定支付差额部分。

综上，管理人及经办律师认为，上述信用增级方式符合《民法典》的有关规定，合法有效。需要办理登记后生效的，在完成登记手续后生效。

## **二、各种增信方式的触发先后顺序**

本专项计划安排了证券结构化分层、现金流超额覆盖、物业资产抵押、质押担保、差额支付承诺、回售和赎回和外部增信措施等增信方式。

对于优先级资产支持证券，增信措施触发顺序如下：

(一) 专项计划存续期间，当期标的物业运营净收入预计产生的现金流对当期优先级资产支持证券所需偿付的本息提供了超额覆盖，可以防范一定范围内的租金收入等运营收入的短缺风险；

(二) 差额支付承诺人承诺将按照《差额支付承诺函》的条款和条件，对专项计划

资金根据《标准条款》约定的分配顺序不足以支付专项计划费用及优先级资产支持证券的预期收益和/或本金的差额部分承担差额支付义务；

(三) 回售和赎回承诺人承诺将按照《回售和赎回承诺函》的条款和条件，在回售日/赎回日实现优先级资产支持证券的回售和/或赎回；

(四) 在截至差额补足承诺人划款日专项计划账户内资金余额按《标准条款》约定的分配顺序不足以支付专项计划税金和费用、对应兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金余额；或回售和赎回承诺人未能根据《回售和赎回承诺协议》及管理人通知于回售日/赎回日前的第【10】个工作日将回售与赎回价格足额支付至回售和赎回账户时，担保人应于《标准条款》约定的保证担保划款日（T-【7】日）将根据《担保履约通知书》中载明的资金并核实无误后足额汇付至专项计划账户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

(五) 标的物业的抵押和标的物业运营收入的质押安排可使债权人享有对标的物业的抵押权和标的物业运营收入的质押权，在极端情况下通过处置标的物业和标的物业运营收入，为优先级资产支持证券的兑付提供偿付来源；

(六) 在分配顺序上，优先级资产支持证券的本息支付优先于次级资产支持证券。

## 第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

### 一、原始权益人/出借人基本情况

#### (一) 基本情况

名称：安徽江南新兴产业投资有限公司

统一社会信用代码：91341700MA2W16GB33

注册资本：人民币 40,000.00 万元

实缴资本：人民币 40,000.00 万元

法定代表人：巩燕华

成立日期：2020-07-17

注册地址/住所：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区科技孵化园 Z2 综合楼 712 室

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：国有资产投资与管理服务；创业投资与管理服务；企业投资与管理服务。

(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)

#### (二) 历史沿革

安徽江南新兴产业投资有限公司（以下简称“新兴产业”），注册资本 4 亿元，主要经营园区管理服务，公司股东为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，为池州市重要国有资本投资运营平台——池州市投资控股集团有限公司控股的权属企业。

2020 年 7 月 17 日，安徽江南新兴产业投资有限公司成立。

2021 年 5 月 19 日，公司注册资本由人民币 5,000.00 万元变更为人民币 40,000.00 万元。

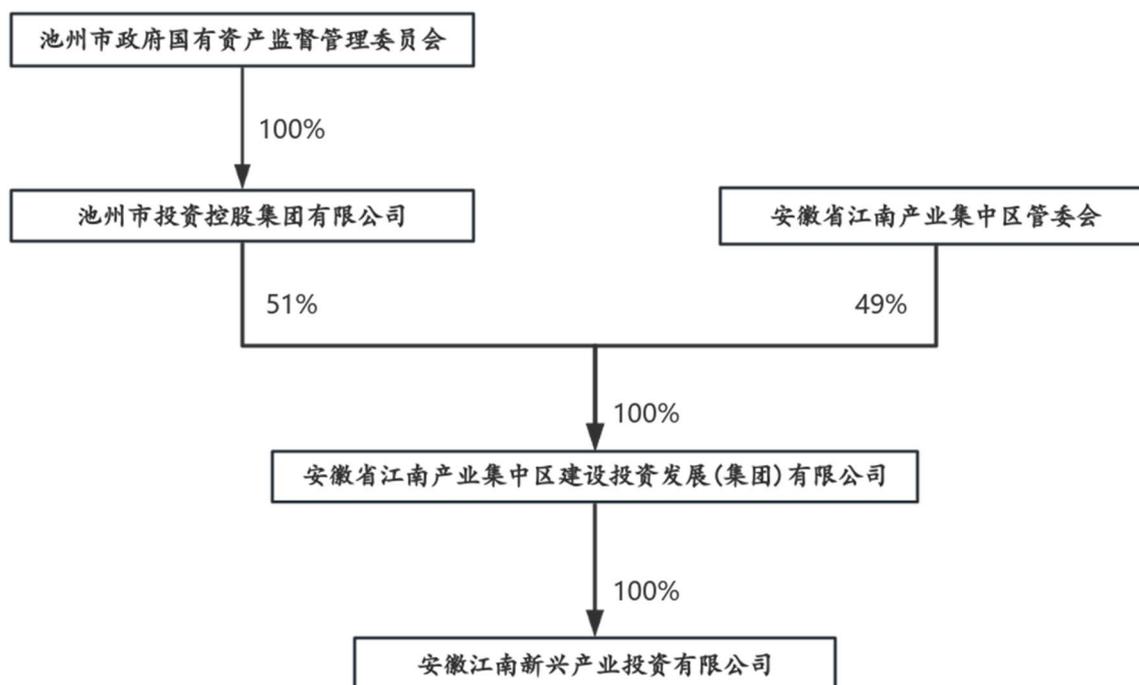
2025 年 1 月 3 日，公司高级管理人员由章越、孙玲玲、徐银超变更为巩燕华、许敏丽；公司法定代表人由孙玲玲变更为巩燕华。

截至本计划说明书出具之日，新兴产业无重大工商变更。

#### (三) 股权结构

##### 1、股权结构图

图：新兴产业股权结构



## 2、股东及实际控制人基本情况

新兴产业的控股股东为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，实际控制人为池州市政府国有资产监督管理委员会。

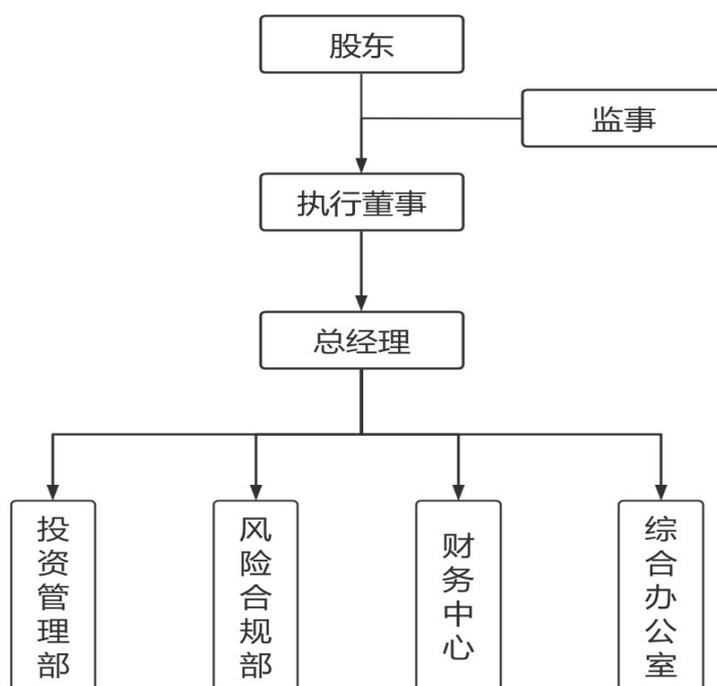
注册名称	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司
法定代表人	孙玲玲
注册资本	247,300.00 万元人民币
实缴资本	247,300.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2010年8月5日
统一社会信用代码	913417005606584924
住所（注册地）	安徽省池州市贵池区梅龙街道
邮政编码	247100
所属行业	建筑业
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；工程管理服务；市政设施管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；非居住房地产租赁；住房租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
电话及传真号码	0566-2210983

池州市政府国有资产监督管理委员会是代表池州市人民政府履行国有资产出资人职责的直属特设机构。池州市人民政府授权池州市国资委代表市政府履行出资人职责，对授权监管的市属国企经营性国有资产实施监管。

#### （四）组织结构

新兴产业主要设置投资管理部、风险合规部和综合办公室 4 个部门，各部门间岗位职责明确，配合有效。新兴产业组织结构图如下：

图：新兴产业组织结构



新兴产业各部门主要职责如下：

1、投资管理部：负责对外股权投资管理；江南基金管理运作；其它拟设基金管理运作；专项基金投后管理；对外投资资料整理归档等。

2、风险合规部：负责对外参股企业治理；股权投资风险管理；配合上级部门审计工作。

3、综合办公室：负责起草公司工作计划、总结、汇报和请示等文字材料；协助起草年度工作总结、公司工作要点、工作交流等材料；负责公司办公用品、办公设备等公共财产的购置、保管、发放和使用管理等工作；负责公司费用报销、行政事务、综合协调等事宜。

4、财务中心：进行公司的会计核算、报表编制，为企业的经营活动提供会计信息。负责公司日常资金的调配和管理。建立并完善国有企业各项财务制度、作业流程，根据各项财务指标分析企业经营状况，参与企业经营决策的制定、资金筹措、预算管理、税务管理、信用管理以及计划执行，加强财务日常工作和业绩考核评价管理。根据企业财务管理及上级各部门的要求，组织企业财务报表的年度审计及各项专项审计。

## **(五) 治理结构**

新兴产业严格按照《公司法》等相关法律、法规的规定，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，逐步规范了公司运作，提高了公司治理水平。新兴产业治理结构基本情况如下：

### **1、股东**

新兴产业为国有控股企业全资子公司，不设股东会，由股东单位行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 任命董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事、监事的报告；
- (4) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 审议批准公司的利润和弥补亏损的方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对发行公司债券作出决议；
- (8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (9) 修改公司章程。

### **2、董事**

公司不设董事会，设董事一人，由股东决定产生。董事任期每届三年，连选可连任，行使下列职权：

- (1) 向股东报告工作；
- (2) 拟股东决定；
- (3) 审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方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润和弥补亏损方案；

- (6) 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；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 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、财务负责人及报酬事项；
- (10) 制定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，董事可以兼任公司经理。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，组织实施股东决议；
- (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经理、财务负责人；
- (7) 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

### 4、监事

公司设监事，成员 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (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、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (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) 向股东会提出提案；
- (5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (6) 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；

(7) 监事可以提请召开股东及高级管理人员参加的会议，并做好记录，参加会议的所有人员均应在会议记录上签字。

## (六) 主营业务情况

安徽江南新兴产业投资有限公司经营范围为国有资产投资与管理服务；创业投资与管理服务；企业投资与管理服务。（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）。

新兴产业自 2020 年成立以来，就承担着江南新兴产业集中区培育新兴产业的重要职能，持续加大国有资本在电子信息、新材料、高端装备制造（商业航天方向）三大产业方向的投资力度，配合集团“基金+基地+产业链”的招商引资新模式，通过基金投资和股权投资的方式，发挥投资孵化作用，促进江南产业集中区的高效创新发展。

新兴产业主要通过基金投资和股权投资的方式开展产业投资业务，相关支出及收益不计入主营业务收入和成本，故近三年主营业务收入和成本均为 0。同时，由于基金投资和股权投资的投资周期较长，且公司成立时间较短（自 2021 年开始全面展业），故当前公司的投资收益水平较低。

公司开展基金投资的模式为，新兴产业作为国有 LP 出资主体，出资至国资背景的产业基金，配合通过市场化遴选的专业 GP 来共同进行产业基金的运作，投资方向主要是前述的三大产业方向，主要由专业 GP 负责投资对象的尽调，新兴产业及管委会配合研判。公司以基金投资为主，还会另外开展部分股权投资业务，直接作为股东参股优质企业，配合集中区的招商引资工作，积极推进构建集中区的科技产业氛围。对外投资的主要资金来源是股东投入及集团统筹调度资金。

近三年及一期，新兴产业主营业务收入、成本情况如下表：

表：新兴产业主营业务收入、成本情况

单位：万元、%

科目	2025 年 1-9 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
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

近三年及一期，新兴产业投资业务情况如下表：

表：新兴产业投资业务情况

单位：万元

业务类别	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
长期股权投资	184.09	184.09	187.33	198.33
其他权益工具投资	25,963.30	25,296.64	17,563.30	10,563.30
其他非流动金融资产	101,610.28	77,971.53	55,170.10	41,596.00
合计	127,757.67	103,452.26	72,920.73	52,357.63

### （七）财务状况

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）已对新兴产业2022-2024年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告国府审字（2025）第01010397号、国府审字（2025）第01010398号和国府审字（2025）第01010399号。2025年1-9月财务报表未经审计。

近三年及一期，新兴产业的财务状况如下：

表：新兴产业合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	2,338.35	1,583.78	314.01	369.31
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	8,956.87
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,338.35</b>	<b>1,583.78</b>	<b>314.01</b>	<b>9,326.18</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	184.09	184.09	187.33	198.33
其他权益工具投资	25,963.30	25,296.64	17,563.30	10,563.30
其他非流动金融资产	101,610.28	77,971.53	55,170.10	41,596.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3.26	4.10	5.26	1.45
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	-	-	-	143.77
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>127,760.92</b>	<b>103,456.36</b>	<b>72,925.99</b>	<b>52,502.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>130,099.27</b>	<b>105,040.13</b>	<b>73,240.00</b>	<b>61,829.03</b>
<b>流动负债：</b>				
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	60.00	-	-	-
合同负债	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	0.15	8.77	-
其他应付款	81,679.32	55,464.32	23,152.32	12,100.00
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>81,739.32</b>	<b>55,464.48</b>	<b>23,161.10</b>	<b>12,100.00</b>
<b>非流动负债：</b>		-	-	-
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>81,739.32</b>	<b>55,464.48</b>	<b>23,161.10</b>	<b>12,100.00</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	37.45	37.45	37.44	-
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
未分配利润	-1,109.33	-547.58	-43.25	-426.61
归属于母公司所有者权益合计	<b>38,928.12</b>	<b>39,489.87</b>	<b>39,994.19</b>	<b>39,573.39</b>
少数股东权益	9,431.83	10,085.78	10,084.71	10,155.65
所有者权益合计	<b>48,359.95</b>	<b>49,575.65</b>	<b>50,078.90</b>	<b>49,729.03</b>
负债和所有者权益总计	<b>130,099.27</b>	<b>105,040.13</b>	<b>73,240.00</b>	<b>61,829.03</b>

表：新兴产业合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年末度
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	<b>556.67</b>	<b>497.60</b>	<b>72.20</b>	<b>-7.98</b>
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	-	8.77	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	40.18	90.92	111.38	71.80
研发费用	-	-	-	-
财务费用	516.49	406.68	-47.95	-79.78
其中：利息费用	524.82	409.78	23.83	-
利息收入	8.61	3.43	71.99	79.93
其他	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1.21	-11.01	142.05
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	575.10	-476.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>-556.67</b>	<b>-496.38</b>	<b>491.89</b>	<b>-326.57</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.14	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>-556.67</b>	<b>-496.52</b>	<b>491.89</b>	<b>-326.57</b>
减：所得税费用	1.90	6.74	142.02	-89.86
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>-558.56</b>	<b>-503.26</b>	<b>349.87</b>	<b>-236.71</b>
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	-561.75	-504.33	383.36	-366.35
少数股东损益	3.19	1.07	-33.50	129.65
（二）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-558.56	-503.26	349.87	-236.71
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年末度
7、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-558.56</b>	<b>-503.26</b>	<b>349.87</b>	<b>-236.71</b>
<b>归属于母公司所有者的综合收益总额</b>	<b>-561.75</b>	<b>-504.33</b>	<b>383.36</b>	<b>-366.35</b>
归属于少数股东的综合收益总额	3.19	1.07	-33.50	129.65

表：新兴产业合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年末度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费偿还	0.00	0.32	2.19	-
收到其他与经营活动有关的现金	26,284.26	32,315.43	30,823.36	12,680.00
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>26,284.27</b>	<b>32,315.75</b>	<b>30,825.54</b>	<b>12,680.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	1.16	15.68	0.44	33.54
支付其他与经营活动有关的现金	40.77	89.45	10,277.70	8,133.59
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>41.93</b>	<b>105.14</b>	<b>10,278.14</b>	<b>8,167.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>26,242.34</b>	<b>32,210.61</b>	<b>20,547.40</b>	<b>4,512.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	2,976.20	1,266.66	-	-
取得投资收益收到的现金	-	4.45	-	188.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,976.20</b>	<b>1,271.11</b>	<b>-</b>	<b>188.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.04	0.76	4.77	1.14
投资支付的现金	25,638.75	31,801.43	20,574.10	15,500.00

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	2,300.00	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>27,938.79</b>	<b>31,802.18</b>	<b>20,578.87</b>	<b>15,501.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,962.59</b>	<b>-30,531.07</b>	<b>-20,578.87</b>	<b>-15,313.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	525.17	409.78	23.83	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>525.17</b>	<b>409.78</b>	<b>23.83</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-525.17</b>	<b>-409.78</b>	<b>-23.83</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>754.58</b>	<b>1,269.77</b>	<b>-55.30</b>	<b>-10,800.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,583.78	314.01	369.31	11,169.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,338.35</b>	<b>1,583.78</b>	<b>314.01</b>	<b>369.31</b>

表：新兴产业母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	33.40	20.83	16.10	74.19
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	-	-	-	8,956.87
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>33.40</b>	<b>20.83</b>	<b>16.10</b>	<b>9,031.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资		-	-	-
其他债权投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	7,879.09	7,879.09	7,882.33	798.33
其他权益工具投资	11,063.30	9,063.30	63.30	63.30
其他非流动金融资产	101,610.28	77,971.53	55,170.10	41,596.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	3.26	4.10	5.26	1.45
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	-	-	-	143.77
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>120,555.92</b>	<b>94,918.02</b>	<b>63,120.99</b>	<b>42,602.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>120,589.32</b>	<b>94,938.84</b>	<b>63,137.10</b>	<b>51,633.91</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	-	-	5.00	-
其他应付款	81,679.32	55,464.32	23,152.32	12,100.00
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>81,679.32</b>	<b>55,464.32</b>	<b>23,157.32</b>	<b>12,100.00</b>
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>81,679.32</b>	<b>55,464.32</b>	<b>23,157.32</b>	<b>12,100.00</b>
所有者权益：				
实收资本	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	0.02	0.02	-	-
减：库存股	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		-	-	-
一般风险准备		-	-	-
未分配利润	-1,090.02	-525.50	-20.23	-466.09
<b>所有者权益合计</b>	<b>38,910.00</b>	<b>39,474.52</b>	<b>39,979.77</b>	<b>39,533.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>120,589.32</b>	<b>94,938.84</b>	<b>63,137.10</b>	<b>51,633.91</b>

表：新兴产业母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
<b>一、营业总收入</b>	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
<b>二、营业总成本</b>	<b>564.52</b>	<b>499.83</b>	<b>-23.88</b>	<b>0.87</b>
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	-	5.00	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	39.38	90.12	15.36	9.20
研发费用	-	-	-	-
财务费用	525.14	409.72	-44.23	-8.34
其中：利息费用	525.17	-	-	-
利息收入	-0.20	-	-	-
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
加：其他收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1.21	-11.01	-45.95
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	575.10	-476.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-564.52</b>	<b>-498.62</b>	<b>587.97</b>	<b>-523.42</b>
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	0.14	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-564.52</b>	<b>-498.76</b>	<b>587.97</b>	<b>-523.42</b>
减：所得税费用	-	6.51	142.11	-117.48
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-564.52</b>	<b>-505.27</b>	<b>445.86</b>	<b>-405.93</b>
（一）按经营持续性分类				
持续经营净利润	-564.52	-505.27	445.86	-405.93
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
7、其他	-	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
七、综合收益总额	-564.52	-505.27	445.86	-405.93

表：新兴产业母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年末度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收到的税费偿还	-	-	1.67	-
收到其他与经营活动有关的现金	26,215.20	32,312.35	30,819.63	12,108.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>26,215.20</b>	<b>32,312.35</b>	<b>30,821.29</b>	<b>12,108.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-	-	-
支付的各项税费	-	11.51	-	5.92
支付其他与经营活动有关的现金	38.67	88.62	10,181.67	7,570.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>38.67</b>	<b>100.12</b>	<b>10,181.67</b>	<b>7,576.89</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>26,176.53</b>	<b>32,212.23</b>	<b>20,639.62</b>	<b>4,531.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	4.45	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>4.45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.04	0.76	4.77	1.14
投资支付的现金	25,638.75	31,801.43	20,669.10	5,550.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>25,638.79</b>	<b>31,802.18</b>	<b>20,673.87</b>	<b>5,551.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,638.79</b>	<b>-31,797.73</b>	<b>-20,673.87</b>	<b>-5,551.14</b>

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年末度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	525.17	409.78	23.83	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>525.17</b>	<b>409.78</b>	<b>23.83</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-525.17</b>	<b>-409.78</b>	<b>-23.83</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>12.57</b>	<b>4.72</b>	<b>-58.08</b>	<b>-1,019.50</b>
加：期初现金及现金等价物余额	20.83	16.10	74.19	1,093.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>33.40</b>	<b>20.83</b>	<b>16.10</b>	<b>74.19</b>

### (八) 财务状况分析

#### 1、资产构成情况

表：新兴产业近三年及一期资产构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2025年9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
货币资金	2,338.35	1.80	1,583.78	1.51	314.01	0.43	369.31	0.60
其他应收款	-	-	-	-	-	-	8,956.87	14.49
<b>流动资产合计</b>	<b>2,338.35</b>	<b>1.80</b>	<b>1,583.78</b>	<b>1.51</b>	<b>314.01</b>	<b>0.43</b>	<b>9,326.18</b>	<b>15.08</b>
长期股权投资	184.09	0.14	184.09	0.18	187.33	0.26	198.33	0.32
其他权益工具投资	25,963.30	19.96	25,296.64	24.08	17,563.30	23.98	10,563.30	17.08
其他非流动金融资产	101,610.28	78.10	77,971.53	74.23	55,170.10	75.33	41,596.00	67.28
固定资产	3.26	0.00	4.10	0.00	5.26	0.01	1.45	0.00
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	143.77	0.23
<b>非流动资产合计</b>	<b>127,760.92</b>	<b>98.20</b>	<b>103,456.36</b>	<b>98.49</b>	<b>72,925.99</b>	<b>99.57</b>	<b>52,502.86</b>	<b>84.92</b>
<b>资产总计</b>	<b>130,099.27</b>	<b>100.00</b>	<b>105,040.13</b>	<b>100.00</b>	<b>73,240.00</b>	<b>100.00</b>	<b>61,829.03</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，新兴产业总资产分别为 61,829.03 万元、73,240.00 万元和 105,040.13 万元和 130,099.27 万元，其中流动资产占总资产的比重分别为 15.08%、0.43%、1.51%和 1.80%，非流动资产占总资产的比重分别为 84.92%、99.57%、98.49%和 98.20%。新兴产业资产构成以非流动资产为主。

### (1) 流动资产分析

近三年及一期，新兴产业货币资金余额分别为 369.31 万元、314.01 万元、1,583.78 万元和 2,338.35 万元，占总资产的比重分别为 0.60%、0.43%、1.51%和 1.80%，货币资金占总资产的比重逐年上升，2024 年增幅较大主要为新兴产业收回安徽锐奥特电子科技有限公司投资款，2025 年 9 月末增幅较大主要为新兴产业收到安徽鑫德激光设备有限公司可转债还款，以及集团转入往来款。新兴产业其他应收款余额分别为 8,956.87 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 14.49%、0.00%、0.00%和 0.00%。新兴产业主业为投资与管理服务，流动资产占总资产比重较小。

### (2) 非流动资产分析

近三年及一期，新兴产业其他权益工具投资余额分别为 10,563.30 万元、17,563.30 万元、25,296.64 万元和 25,963.30 万元，占总资产的比例分别为 17.08%、23.98%、24.08%和 19.96%，其他权益工具投资整体呈上升趋势。

表 新兴产业近三年末其他权益工具投资情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
池州成达兴智慧城市运营管理有限公司	63.30	63.30	63.30
池州市安安新材料科技有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00
国稼芯科（深圳）半导体科技有限公司	2,500.00	2,500.00	2,500.00
安徽锐奥特电子科技有限公司	4,400.00	5,000.00	-
安徽鑫德激光设备有限公司	1,333.34	2,000.00	-
深圳硬之城信息技术有限公司	5,000.00	-	-
海宁卓泰电子材料有限公司	1,000.00	-	-
江苏威进智控科技有限公司	2,000.00	-	-
艾氢技术（苏州）有限公司	1,000.00	-	-
合计	25,296.64	17,563.30	10,563.30

近三年及一期，新兴产业其他非流动金融资产余额分别为 41,596.00 万元、55,170.10 万元、77,971.53 万元和 101,610.28 万元，占总资产的比例分别为 67.28%、75.33%、74.23% 和 78.10%。2024 年其他非流动金融资产较上年同比增长 41.33%，主要系新增 4 笔较大额其他非流动金融资产（对外投资）所致。其他非流动金融资产整体稳步增长，短期略有波动，在总资产中比例较大。

表 新兴产业 2023 年末及 2024 年末其他非流动金融资产情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
池州市江南产业集中区点睛至诚产业投资合伙企业（有限合伙）	21,600.00	21,600.00
池州江南产业集中区安芙兰产业投资合伙企业（有限合伙）	19,996.00	19,996.00
池州江南新兴产业基金合伙企业（有限合伙）	10,499.10	7,000.00
池州市仁禾产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	2,000.00
池州市创东方厚博创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,586.38	1,574.10
池州梅岭花开创业投资合伙企业（有限合伙）	6,000.00	3,000.00
池州市汇泽江南股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,532.80	-
池州国跃新兴产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,575.00	-
池州安芙兰创业投资合伙企业（有限合伙）	7,742.25	-
池州梅岭池香创业投资合伙企业（有限合伙）	440.00	-
合计	77,971.53	55,170.10

## 2、负债构成情况

表：新兴产业近三年及一期负债构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 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
预收款项	60.00	0.07	-	-	-	-	-	-
应交税费	0.00	0.00	0.15	0.00	8.77	0.04	0.00	0.00
其他应付款	81,679.32	99.93	55,464.32	100.00	23,152.32	99.96	12,100.00	100.00
流动负债合计	81,739.32	100.00	55,464.48	100.00	23,161.10	100.00	12,100.00	100.00
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	81,739.32	100.00	55,464.48	100.00	23,161.10	100.00	12,100.00	100.00

近三年及一期，新兴产业负债总额分别为 12,100.00 万元、23,161.10 万元、55,464.48 万元和 81,739.32 万元，全部为流动负债。

### (1) 流动负债分析

表 新兴产业近三年其他应付款情况

单位：万元、%

债权单位名称	2024 年		2023 年		2022 年	
	期末余额	比例	期末余额	比例	期末余额	比例
安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	44,293.82	79.86	19,152.32	82.72	12,100.00	100
安徽省小额再贷款股份有限公司	11,000.00	19.83	4,000.00	17.28	-	-
安徽省江南产业集中区管委会	170.50	0.31	-	-	-	-
合计	55,464.32	100	23,152.32	100	12,100.00	100

近三年及一期，新兴产业其他应付款分别为 12,100.00 万元、23,152.32 万元、55,464.32 万元和 81,679.32 万元，占负债总额的比重分别为 100.00%、99.96%、100.00% 和 99.93%，占比情况较为稳定，基本构成了公司的全部负债。具体来看，近三年新兴产业其他应付款包括对安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司、安徽省小额再贷款股份有限公司和安徽省江南产业集中区管委会的借款。特别地，截至 2024 年末，新兴产业其他应付款中 79.86% 的债权归属于其全资母公司安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司。鉴于集团体系内实行资金集中归集制度，该笔其他应付款实质上属于集团内部统筹调度资金（新兴产业用以对外投资），实质性偿债压力可控。

### 3、盈利能力分析

表：新兴产业近三年及一期主要盈利指标

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-556.67	-496.38	491.89	-326.57
利润总额	-556.67	-496.52	491.89	-326.57
净利润	-558.56	-503.26	349.87	-236.71

近三年及一期，新兴产业营业收入均为 0.00 万元；近三年及一期，新兴产业净利润分别为-236.71 万元、349.87 万元、-503.26 万元和-558.56 万元，净利润整体呈现波动下滑趋势，主要系公司主业为投资与管理服务，由于基金投资和股权投资的投资周期较长，且公司成立时间较短（自 2021 年开始全面展业），故当前公司的投资收益水平较低，且管理费用和计入财务费用的利息支出较高所致。2023 年度实现净利润 349.87 万元，主要系信用减值损失大幅转回和利息净收益贡献所致。

#### 4、现金流量分析

表：新兴产业近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	26,242.34	32,210.61	20,547.40	4,512.87
投资活动产生的现金流量净额	-24,962.59	-30,531.07	-20,578.87	-15,313.14
筹资活动产生的现金流量净额	-525.17	-409.78	-23.83	-
现金及现金等价物净增加额	754.58	1,269.77	-55.30	-10,800.28

##### (1) 经营活动产生的现金流量

近三年及一期，新兴产业经营活动产生的净现金流分别为 4,512.87 万元、20,547.40 万元、32,210.61 万元和 26,242.34 万元。2023 年经营活动产生的现金流量净额相比 2022 年增加 16,034.53 万元，同比增加 355.31%；2024 年经营活动产生的现金流量净额相比 2023 年增加 11,663.21 万元，同比增加 56.76%。主要系收到其他与经营活动有关的现金流入（拆借自集团用以进行对外投资的现金流）增长幅度大于支付其他与经营活动有关的现金流出增长幅度。

##### (2) 投资活动产生的现金流量

近三年及一期，新兴产业投资活动产生的净现金流分别为-15,313.14 万元、-20,578.87 万元、-30,531.07 万元和-24,962.59 万元。近年来，公司投资活动产生的现金流量净额负值逐年扩大，主要系投资支付的现金逐年增加，且相关投资未进入收益期故流入规模较小。

##### (3) 筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，新兴产业筹资活动产生的净现金流分别为 0.00 万元、-23.83 万元、-409.78 万元和-525.17 万元。2023 年公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要系当年分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加；2024 年筹资活动现金净流出进一步扩大，主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加。

## 5、偿债能力分析

近三年及一期末，新兴产业主要偿债指标如下表所示：

表：新兴产业近三年及一期主要偿债指标

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	0.03	0.03	0.01	0.77
速动比率（倍）	0.03	0.03	0.01	0.77
资产负债率（%）	62.83	52.80	31.62	19.57

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；3、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%

从短期偿债能力来看，近三年及一期，新兴产业的流动比率分别为 0.77 倍、0.01 倍、0.03 倍和 0.03 倍，速动比率分别为 0.77 倍、0.01 倍、0.03 倍和 0.03 倍。公司短期偿债能力较弱。

从长期偿债能力来看，近三年及一期，新兴产业的资产负债率分别为 19.57%、31.62%、52.80%和 62.83%，呈现逐年上升趋势，主要系公司扩大生产经营规模，从集团处拆借的资金体量上升所致，公司长期偿债能力尚可。

### （九）基础资产管理服务的相关情况

经管理人核查认定，新兴产业的业务经营对专项计划以及资产支持证券投资者的利益不产生重大影响；基础资产的现金流不需要原始权益人持续履行义务，故新兴产业属于非特定原始权益人。本项目基础资产为新兴产业作为出借人向借款人提供借款形成的借款债权，其日常主营业务与该基础资产并不相关。

### （十）融资情况及或有事项

#### 1、有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，公司有息负债总额 11,000.00 万元。

表：新兴产业 2025 年 9 月末有息负债构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
其他应付款	11,000.00	100.00%
合计	11,000.00	100.00%

**2、公开市场融资**

截至 2025 年 9 月月末，公司不存在公开市场融资情况。

**3、银行授信情况**

截至 2025 年 9 月月末，公司不存在银行授信情况。

**4、受限资产情况**

截至 2025 年 9 月月末，公司无受限资产情况。

**5、对外担保情况**

截至 2025 年 9 月月末，公司无对外担保情况。

**6、重大未决诉讼或仲裁情况**

截至 2025 年 9 月月末，公司无重大未决诉讼或仲裁情况。

**7、是否存在重大违法违规行为**

截至 2025 年 9 月月末，公司无重大违法违规行为。

**(十一) 信用情况核查****1、主体评级**

截至本说明书出具之日，公司无主体评级。

**2、信用情况等准入核查**

经管理人及律师对“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)的查询和新兴产业提供的《企业信用报告》(2025 年 12 月 4 日版)，并经新兴产业确认，公司不存在未结清的不良贷款信息，公司未被列入失信被执行人名单。

经管理人及律师对“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网”

(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“裁判文书网”(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、“国家税务总局安徽省税务局网站”(<https://anhui.chinatax.gov.cn/>)、“池州市市场监督管理局网站”(<https://scjgj.chizhou.gov.cn/>)、“池州市住房和城乡建设局网站”(<https://zjw.chizhou.gov.cn/>)、“池州市自然资源和规划局网站”(<https://zrzyghj.chizhou.gov.cn/>)的查询,并经新兴产业确认,公司最近一年不存在因重大违法违规行受到行政处罚的记录,不存在因开展业务违法违规、未满足主管部门监管要求或未取得相关经营许可或经营资质受到重大行政处罚的记录,报告期内不存在重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为的记录。根据新兴产业的营业执照,公司经营范围符合法律法规和公司章程的规定。根据新兴产业提供的制度文件,公司已建立资金管理制度、工程管理制度、固定资产管理办法等内部控制制度。根据新兴产业 2024 年度《审计报告》(国府审字(2025)第 01010399 号),公司 2024 年末经审计的净资产约为 49,575.65 万元,不存在资不抵债的情形,且《审计报告》未对其内部控制制度、持续经营能力、重大经营风险、财务风险提出保留意见。基于上述并根据新兴产业出具的承诺函,公司不存在开展业务违法违规、未满足主管部门监管要求或未取得相关经营许可或经营资质受到重大行政处罚的情况,新兴产业已适用相对健全的内部控制制度,不存在生产经营违反法律、行政法规和公司章程规定受到重大行政处罚的情况,具有持续经营能力,不存在影响其持续经营的重大经营风险、财务风险和法律风险,报告期内未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为,并符合法律、行政法规和中国证监会规定的作为专项计划业务参与人的其他条件。

经管理人及律师对“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“中华人民共和国生态环境部网站”(<https://www.mee.gov.cn/>)、“中华人民共和国应急管理部网站”(<https://www.mem.gov.cn/>)、“国家税务总局网站”(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“国家税务总局安徽省税务局网站”(<https://anhui.chinatax.gov.cn/>)、“国家市场监督管理总局网站”(<https://www.samr.gov.cn/>)、“国家金融监督管理总局网站”(<https://www.nfra.gov.cn/>)、“中华人民共和国财政部网站”(<https://www.mof.gov.cn/>)、“中华人民共和国农业农村部网站”(<http://www.moa.gov.cn/>)、“中华人民共和国国家统计局网站”(<http://www.stats.gov.cn/>)、中国海关企业进出口信用信息公示平台(<http://credit.customs.gov.cn/>)的查询并经新兴产业确认,新兴产业不存在环境保护领域失信记录,未被列为安全生产领域失信生产经营单位、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关

失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位或海关失信企业，最近两年内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、涉金融严重失信人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

## （十二）内部授权情况

根据新兴产业提供的《公司章程》，新兴产业的唯一股东为江南建投。

根据江南新兴唯一股东于 2025 年【11】月【4】日出具的《股东决定》，江南新兴唯一股东作出决定如下：

“一、同意公司向借款人安徽省江之南建设发展有限公司提供借款，并签署《借款合同》（暂定名）及其他相关交易文件并办理相关手续，具体事宜由公司签署的前述合同约定。

二、同意公司作为原始权益人将其享有的借款债权及其附属权益(如有)作为基础资产（具体定义以专项计划《标准条款》约定为准，下同）向受让人五矿证券有限公司（作为专项计划管理人）转让标的债权并发行资产支持证券。同意并签署《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划债权转让与确认协议》（暂定名，以下简称“《债权转让与确认协议》”），具体事宜以公司签署的《债权转让与确认协议》约定为准。

三、授权公司董事长具体办理本次专项计划的相关事宜，具体授权内容包括：制定和调整本次专项计划的交易结构、增信安排等事宜；制定、修改、批准和签署与本次专项计划有关的各项法律文件；办理本次专项计划产品的交易所挂牌事宜；根据监管部门的要求对本次专项计划有关文件进行补充或调整；办理其他与本次专项计划有关的其他事项。”

管理人及律师认为，江南新兴就担任专项计划的原始权益人/出借人已获得了合法有效的内部授权。

## （十三）是否符合地方政府债务规定

经管理人和律师对截至 2019 年 6 月 30 日的银保监会《地方融资平台名单》的查询，江南新兴不属于地方政府融资平台，同时根据原始权益人出具的《承诺函》，原始权益人/出借人开展资产证券化业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不存在通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的情形。

## 二、借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人基本情况

### (一) 基本情况

名称：安徽省江之南建设发展有限公司

统一社会信用代码：91341700051458644N

注册资本：人民币 30,000.00 万元

法定代表人：余凯

成立日期：2012 年 7 月 31 日

注册地址/住所：安徽省江南产业集中区管委会

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；物业管理；市政设施管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城乡市容管理；广告制作；广告发布；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

### (二) 历史沿革

2012 年 7 月 31 日，安徽国元信托有限责任公司、安徽省梅龙开发建设有限责任公司、安徽江南水务有限公司共同出资设立安徽省江之南建设发展有限公司（以下简称“江之南建发”），确认公司注册资本人民币 30,000.00 万元，实收资本人民币 30,000.00 万元。各股东认缴出资额、出资方式、出资比例及占有股份比例如下：安徽国元信托有限责任公司以货币的形式出资 18,000.00 万元，占投资总额的 60%；安徽省梅龙开发建设有限责任公司以货币的形式出资 6,000.00 万元，占投资总额的 20%；安徽江南水务有限公司以货币的形式出资 6,000.00 万元，占投资总额的 20%。确认公司经营范围为：公司主要从事园区建设项目的融资与建设业务；土地及房产开发，经营业务；各种项目管理、经营代理；信息咨询以及综合服务（以工商部门登记为准）。公司董事长兼总经理、法定代表人为钱哨。

2014 年 9 月 25 日，公司高级管理人员由王成喜、钱洪、查焯、李菁、唐润华变更为沈浩、钱洪、方腾、李菁、杨娟；公司董事长、总经理即法定代表人由钱哨变更为孙

玲玲。

2016年4月26日，公司经营范围变更为主要从事园区标准化厂房及配套设施的建设、经营及管理（以工商部门登记为准）。

2017年9月18日，原股东安徽国元信托有限责任公司将持有江之南建发60%的股权以18,000.00万元人民币转让给安徽省江南产业集中区管委会，安徽国元信托有限责任公司不再担任江之南建发股东，股东权利义务由安徽省江南产业集中区管委会承接；原股东安徽省梅龙开发建设有限责任公司名称变更为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司；江之南建发高级管理人员由沈浩、钱洪、方腾、李菁、杨娟变更为沈浩、许斌、方腾、金成、杨娟。

2017年9月25日，原股东安徽江南产业集中区管委会将持有江之南建发60%的股权以18,000.00万元人民币转让给安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司。安徽省江南产业集中区管委会不再担任江之南建发股东，股东权利义务由安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司承接。

2017年11月24日，公司经营范围变更为从事园区标准化厂房及配套设施的建设、经营及管理；电力销售（以工商部门登记为准）。

2018年9月7日，公司高级管理人员由沈浩、许斌、方腾、金成、杨娟变更为沈浩、许斌、方腾、金成、李金莲。

2018年11月28日，公司经营范围变更为从事园区标准化厂房及配套设施的建设、经营及管理；房产租赁（以工商部门登记为准）。

2019年12月12日，公司董事长、总经理即法定代表人由孙玲玲变更为刘平。

2020年3月6日，公司经营范围变更为从事标准化厂房及配套设施的建设、经营及管理、租赁及销售；市政道路工程建筑、市政设施管理、房地产开发经营、销售及租赁（以工商部门登记为准）。

2022年4月20日，原股东安徽江南水务有限公司将其持有的江之南建发20%的股权（实缴出资额6,000.00万元）无偿划转给安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司并退出公司，安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司成为江之南建发的唯一股东；公司高级管理人员由沈浩、许斌、方腾、金成、李金莲变更为李金莲，刘平担任执行董事兼法定代表人兼总经理。

2022年11月3日，公司经营范围变更为建设工程施工；房地产开发经营；物业管理；市政设施管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城乡市容管

理；广告制作；广告发布（以工商部门登记为准）。

2022年12月14日，公司经营范围变更为建设工程施工；房地产开发经营；物业管理；市政设施管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城乡市容管理；广告制作；广告发布；住房租赁；非居住房地产租赁（以工商部门登记为准）。

2023年4月18日，公司经营范围变更为建设工程施工；园区管理服务；物业管理；市政设施管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城乡市容管理；广告制作；广告发布；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2023年6月2日，公司高级管理人员由李金莲变更为左菲菲，执行董事兼法定代表人兼总理由刘平变更为杨海松。

2024年11月15日，公司执行董事兼法定代表人兼总理由杨海松变更为余凯。

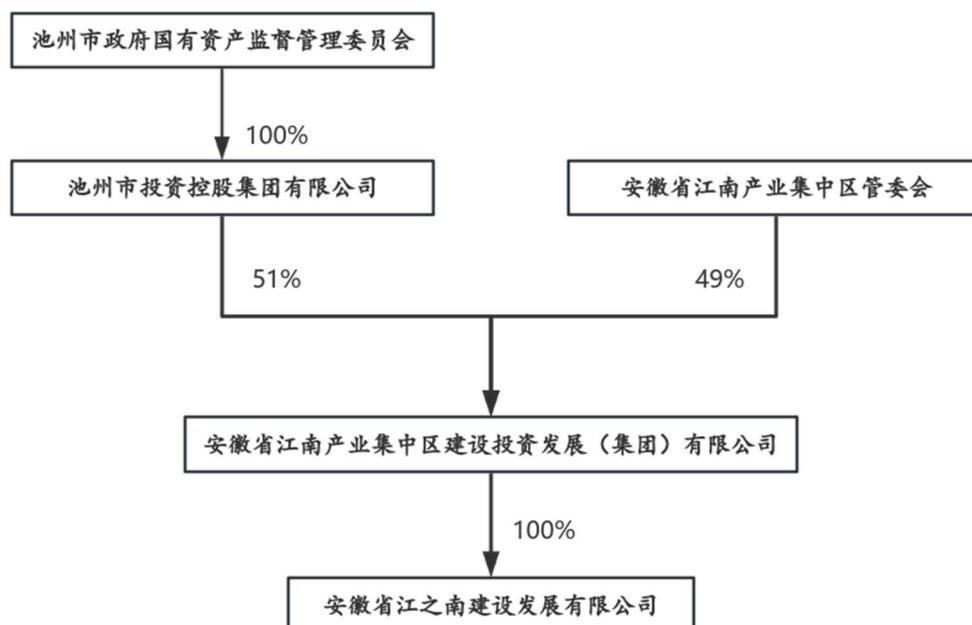
截至本计划说明书出具之日，江之南建发无重大工商变更。

### （三）股权结构

#### 1、股权结构图

截至本计划说明书出具日，江之南建发股权结构图如下：

图：江之南建发股权结构



## 2、股东及实际控制人基本情况

截至本计划说明书出具日，江之南建发控股股东为安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，实际控制人为池州市政府国有资产监督管理委员会。

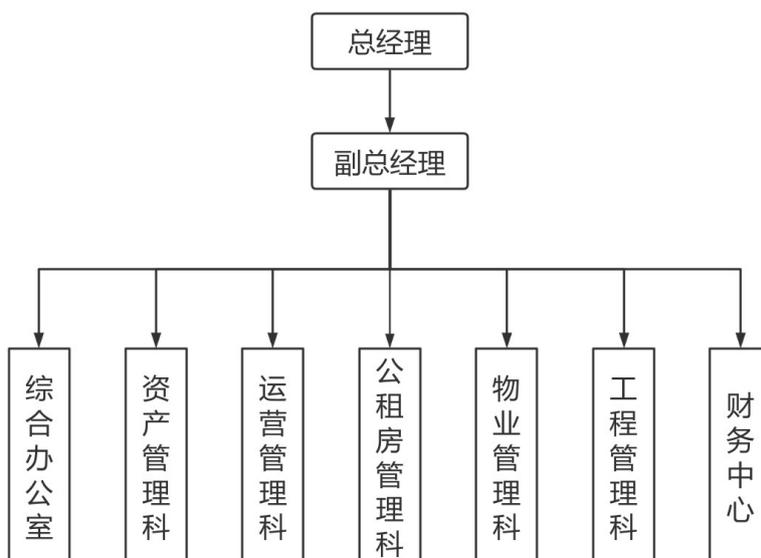
注册名称	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司
法定代表人	孙玲玲
注册资本	247,300.00 万元人民币
实缴资本	247,300.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2010 年 8 月 5 日
统一社会信用代码	913417005606584924
住所（注册地）	安徽省池州市贵池区梅龙街道
邮政编码	247100
所属行业	建筑业
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；工程管理服务；市政设施管理；广告设计、代理；广告制作；广告发布；非居住房地产租赁；住房租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工；城市生活垃圾经营性服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
电话及传真号码	0566-2210983

池州市政府国有资产监督管理委员会是代表池州市人民政府履行国有资产出资人职责的直属特设机构。池州市人民政府授权池州市国资委代表市政府履行出资人职责，对授权监管的市属国企经营性国有资产实施监管。

### （四）组织结构

江之南建发下设 7 个职能部室，包括运营管理科、公租房管理科、资产管理科、工程管理科、物业管理科、综合办公室、财务中心。各部门职能明确，各司其职。江之南建发组织结构图如下：

图：江之南建发组织结构



江之南建发各主要职能部门职责如下：

### 1、运营管理科

负责完成集团公司下达的年度经济指标；负责公司经营性资产的运营服务管理；负责公司经营性资产的租赁、退租、日常管理等业务流程的制定；负责对接管委会产业发展部做好经营性资产的招商服务工作；负责公司经营性资产的产业业态招商规划、招商宣传推介、闲置资产盘活；负责公司经营性资产第三方运营单位的管理及考核；负责公司经营性资产的出租、租金收缴和建档管理；负责定期向主管部门报送经营性资产租赁合同、合同台账和租金收缴台账；负责处理园区企业提出的诉求，做好企业服务工作。

### 2、公租房管理科

负责贯彻执行公共租赁住房管理的法律、法规和政策，参与拟定公共租赁住房管理的政策法规文件；负责制定公共租赁住房运营管理的各项制度并完成集团公司下达的年度运营经济指标；负责拟定、完善、执行公共租赁住房市场化运营方案及运营单位的考核和管理；负责公共租赁住房运营管理信息化建设，定期向主管部门报送公共租赁住房运营信息；负责公共租赁住房资产保值增值及安全管理。

### 3、资产管理科

负责国有经营性资产管理工作，会同运营管理科做好经营性资产的优化配置，确保国有资产保值、增值；负责国有经营性资产的清查、评估、产权登记、划转、处置、变更和重大资产收购工作；负责协助处理大宗物资采购工作；负责国有经营性资产台账管

理和资产统计。

#### **4、工程管理科**

负责公司工程项目建设协调、监督、落实、实施；负责公司各项工程招投标、施工合同签订、成本控制管理及各阶段验收；负责公司年度重点工程建设项目的前期谋划及前期手续报批；负责公司工程建设项目的安全生产管理，定期开展安全隐患排查；负责配合主管部门开展园区消防、安监等检查，督促相关单位完成隐患整改；负责公司零星维修工程的现场对接管理；负责公司委托代建项目进度的跟踪对接，协助做好项目安全、质量、进度等现场管理及完工交接。

#### **5、物业管理科**

负责园区内环境卫生、消防安全、保安保卫的监督管理和后勤服务；负责园区内电梯、行车、变压器、LED 屏幕、监控、配电房、泵房、防雷设施等公用设施设备的管理及维护；负责园区内零星维修维护项目的实施、监督、验收等工作；负责拓展公司物业收入来源，充分发挥园区广告、场地的经济效应；负责落实管委会等主管部门临时下达的环保、安保等方面的工作任务；负责安排园区各类检查、会议、节庆等活动，落实活动场地布置、环境保洁、氛围营造；负责收集入驻企业意见，做好沟通、整改工作。

#### **6、综合办公室**

协助公司领导对公司政务、业务等有关工作进行综合协调，组织公司日常工作；组织起草公司领导综合性讲话稿、年度工作报告、综合性工作总结等重要文稿；负责公司公文处理、督办督查、印章管理、综合档案收集管理等工作；会同有关科室拟订并组织实施公司内控制度；负责公司召开的综合性会议的组织工作；负责公司办公会会议记录以及会议纪要的起草和印发；负责公司职工各类社会保险办理、公积金调整及薪资、福利发放；负责公司对外接待事务；负责公司办公用品采购、保管与供给；负责公司固定资产采购、管理与登记；负责公司车辆的统一管理及调度；领导交办的其他任务。

#### **7、财务中心**

进行公司的会计核算、报表编制，为企业的经营活动提供会计信息。负责公司日常资金的调配和管理。建立并完善国有企业各项财务制度、作业流程，根据各项财务指标分析企业经营状况，参与企业经营决策的制定、资金筹措、预算管理、税务管理、信用管理以及计划执行，加强财务日常工作和业绩考核评价管理。根据企业财务管理及上级

各部门的要求，组织企业财务报表的年度审计及各项专项审计。

## （五）治理结构

江之南建发严格按照《公司法》等相关法律、法规的规定，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，逐步规范了公司运作，提高了公司治理水平。江之南建发治理结构基本情况如下：

### 1、股东

公司为只有一个股东的有限责任公司，不设股东会。股东行使下列职权：

- （1）决定和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- （2）批准董事的报告；
- （3）批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （5）对发行公司债券作出决定；
- （6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- （7）修改公司章程。

股东作出本条第一款所列事项的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

### 2、董事

公司不设董事会，设董事一人，由股东决定产生。董事任期每届三年，连选可以连任。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）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）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；

(9) 制订公司的基本管理制度。

### 3、监事

公司不设监事会及监事，由股东安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司负责行使监督权。

### 4、经理

公司设经理，由董事决定聘任或者解聘，董事可以兼任公司经理。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。

### (六) 主营业务情况

江之南建发的经营范围为：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；物业管理；市政设施管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；城乡市容管理；广告制作；广告发布；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

江之南建发的业务是集中于园区资产展开的租售并举、以租为主、以售为辅的园区开发经营业务。

其中，园区租赁服务业务是江之南建发在获得土地上建造物业（如厂房、办公楼等），后将物业进行出租经营，出租价格在市场化定价的基础上参考管委会指导意见确定。

园区销售业务是指江之南建发在自有土地上建造物业（主要为厂房），后将物业进行出售的经营方式，该业务主要是为了满足集中区企业的多样化入驻需求而开展的，可定位为园区租赁服务业务的配套业务，主要购买客户为已在集中区内展业多年的或未来计划在集中区深耕发展的优质企业，故为加大产业集群效应、提升招商引资力度，公司

按规定转让出售相关厂房。

江之南建发的物业资产获取渠道包括直接参与土地招拍挂并自建；收购园区现有物业，翻新或改建，改变或提升物业功能及品质。目前入驻企业涵盖了新材料、电子信息、高端装备制造、商业航天等行业企业。

近三年及一期，江之南建发主营业务情况如下：

表：江之南建发主营业务收入、成本、毛利率情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月			2024 年度			2023 年度			2022 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
园区租赁服务收入	6,445.71	1,256.60	80.50	7,966.87	1,579.40	80.18	5,876.02	3,179.77	45.89	6,125.86	2,662.29	56.54
园区销售收入	-	-	-	3,257.42	3,361.88	-3.21	10,741.05	12,288.08	-14.40	-	-	-
其他业务	1,042.04	720.89	30.82	4,626.58	3,074.66	33.54	129.01	173.62	-34.58	-	-	-
合计	7,487.76	1,977.49	73.59	15,850.87	8,015.94	49.43	16,746.08	15,641.47	6.60	6,125.86	2,662.29	56.54

近三年及一期，江之南建发营业收入分别为 6,125.86 万元、16,746.08 万元、15,850.87 万元和 7,487.76 万元，营业成本分别为 2,662.29 万元、15,641.47 万元、8,015.94 万元和 1,977.49 万元，毛利率分别为 56.54%、6.60%、49.43%和 73.59%。

江之南建发核心主营业务为园区租赁服务，近三年及一期，租赁服务收入分别为 6,125.8 万元、5,876.02 万元、7,966.87 万元和 6,445.71 万元，2023 年收入规模有所下滑主要系自 2023 年开始，江之南建发逐渐移交园区物业资产的物业服务至第三方物业公司，由外部物业公司开展运营，故相较 2022 年减少了一部分物业费收入；租赁服务成本为 2,662.2 万元、3,179.77 万元、1,579.40 万元和 1,256.60 万元，整体毛利率较高，特别是 2024 年度租赁服务收入毛利率达到 80.18%，2025 年 1-9 月租赁服务收入毛利率达到 80.50%。

园区销售业务 2023 年正式开始经营，业务规模波动较大，系该业务主要是为了满足集中区企业的多样化入驻需求而开展的，定位为园区租赁服务业务的配套业务；具体销售情况要结合当年的集中区入驻企业的购买诉求确定，故业务规模呈波动趋势。另外，毛利润为负主要是因为受宏观形势影响，近年来全国范围内园区物业资产的价格呈下行

趋势，故园区厂房的市场销售价格收到一定冲击，另外公司拿地价格位于历史高点，故业务板块盈利水平承压。

表 2024 年江之南建发园区销售明细

单位：万元

项目名称	项目业态	销售金额
新能源产业园 D2#	厂房	3,257.42
合计		3,257.42

表 2023 年江之南建发园区销售明细

单位：万元

项目名称	项目业态	销售金额
交控工业化地块、1、2#车间及附属设施	厂房	10,741.05
合计		10,741.05

江之南建发 2024 年其他业务规模较大，主要系为提高国有资产利用率和加快园区三产服务业发展，盘活园区存量闲置资产，丰富商业业态，公司按照土地性质变更流程配合政府相关部门对部分土地由工业用地变更为商业用地，按照“工改商”工作流程，公司原持有的 2 块工业用地已被政府相关部门有偿收回，故在 2024 年度产生了 4,240 万元的“土地收回”收入，公司已收到该笔款项。

### （七）财务状况

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）已对江之南建发 2022-2024 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告国府审字（2025）第 01010400 号、国府审字（2025）第 01010401 号和国府审字（2025）第 01010402 号。2025 年 1-9 月财务报表未经审计。2024 年 1 月 1 日开始，江之南建发的会计政策发生了变化，并进行了追溯调整，具体情况如下：

单位：万元

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
1	2024 年 1 月 1 日前，本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。为客观反映所持有的投资性房地产价值，本集团对并表范	经集团董事会决议通过	2024 年 1 月 1 日 投资性房地产	增加 7,884.71
			2024 年 1 月 1 日 递延所得税负债	增加 1,971.18
			2024 年 1 月 1 日	增加 5,913.53

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
	围内企业的投资性房地产后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。		未分配利润	

近三年及一期，江之南建发的财务情况如下：

表：江之南建发合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	20,724.87	25,585.94	9,553.63	500.82
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	40,898.64	37,144.51	33,740.28	32,570.43
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	1,039.31	1,383.47	2,321.90	266.17
其他应收款	112,224.23	77,525.57	10,849.99	5,420.94
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
存货	2,304.96	2,304.96	5,530.81	177,066.94
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	11,701.28	9,323.95	7,678.16	5,114.84
<b>流动资产合计</b>	<b>188,893.30</b>	<b>153,268.40</b>	<b>69,674.77</b>	<b>220,940.14</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	34,290.74	13,642.22	-	-
长期股权投资	1,790.08	1,790.08	2,087.37	1,997.24
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-

项目	2025 年 9 月 末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资性房地产	328,724.00	322,746.47	311,872.54	82,722.35
固定资产	911.95	813.39	345.46	269.30
在建工程	115,413.50	78,488.32	29,586.17	2,641.73
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	13,200.39	5,887.71	2,200.87	261.63
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	640.46	977.23	-	-
递延所得税资产	379.59	329.76	167.33	101.21
其他非流动资产	1,900.00	13,616.45	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>497,250.70</b>	<b>438,291.63</b>	<b>346,259.74</b>	<b>87,993.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>686,144.00</b>	<b>591,560.03</b>	<b>415,934.51</b>	<b>308,933.60</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	15,000.00	7,000.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	8,738.11	8,388.89	12,944.02	4,794.23
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	16.66	13.77	9.84	1.66
应交税费	4,850.70	4,823.96	3,612.07	4,038.52
其他应付款	17,887.15	34,341.73	67,912.96	57,342.07
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	14,880.18	42,245.40	30,466.26	17,668.62
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>61,372.80</b>	<b>96,813.75</b>	<b>114,945.14</b>	<b>83,845.10</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	359,350.00	279,390.00	163,560.00	98,850.00
应付债券	-	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	32,529.65	27,675.49	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	2,909.90	2,909.90	-	-
其他非流动负债	85,166.42	65,819.71	25,078.99	21,965.82
<b>非流动负债合计</b>	<b>479,955.97</b>	<b>375,795.09</b>	<b>188,638.99</b>	<b>120,815.82</b>
<b>负债合计</b>	<b>541,328.77</b>	<b>472,608.84</b>	<b>303,584.13</b>	<b>204,660.92</b>
<b>所有者权益：</b>	-	-	-	-
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	75,391.39	50,391.39	53,617.24	43,836.90
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
其中：外币报表折算差额	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,690.37	2,690.37	2,304.59	2,304.59
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	36,733.47	35,869.42	26,428.55	28,131.20
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>144,815.23</b>	<b>118,951.19</b>	<b>112,350.38</b>	<b>104,272.68</b>
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>144,815.23</b>	<b>118,951.19</b>	<b>112,350.38</b>	<b>104,272.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>686,144.00</b>	<b>591,560.03</b>	<b>415,934.51</b>	<b>308,933.60</b>

表：江之南建发合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>7,487.76</b>	<b>15,850.87</b>	<b>16,746.08</b>	<b>6,125.86</b>
其中：营业收入	7,487.76	15,850.87	16,746.08	6,125.86
<b>二、营业总成本</b>	<b>6,409.75</b>	<b>13,500.08</b>	<b>19,017.18</b>	<b>5,189.82</b>
其中：营业成本	1,977.49	8,015.94	15,641.48	2,662.29
税金及附加	2,582.01	4,084.37	2,564.64	2,197.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	837.37	643.96	531.90	345.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,012.88	755.81	279.16	-15.96
其中：利息费用	-	223.36	341.92	-
利息收入	-	223.84	64.03	16.99
其他	-	-	-	-
加：其他收益	0.67	0.03	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-297.29	90.13	2.24
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	3,754.89	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-199.32	-649.70	-264.48	-310.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>879.36</b>	<b>5,158.72</b>	<b>-2,445.46</b>	<b>628.02</b>
加：营业外收入	0.50	41.77	679.19	440.02
减：营业外支出	65.64	1.42	2.51	12.51
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>814.22</b>	<b>5,199.07</b>	<b>-1,768.77</b>	<b>1,055.53</b>
减：所得税费用	-49.83	1,285.94	-66.12	263.87
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>864.05</b>	<b>3,913.13</b>	<b>-1,702.65</b>	<b>791.66</b>
（一）按所有权归属分类				
归属于母公司所有者的净利润	864.05	3,913.13	-1,702.65	791.66
少数股东损益	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
(二) 按经营持续性分类				
持续经营净利润	864.05	3,913.13	-1,702.65	791.66
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
7、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>864.05</b>	<b>3,913.13</b>	<b>-1,702.65</b>	<b>791.66</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	864.05	3,913.13	-1,702.65	791.66
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

表：江之南建发合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,829.79	12,416.70	16,474.15	3,675.75
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	121,254.91	186,700.61	115,353.90	72,836.24
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>125,084.70</b>	<b>199,117.31</b>	<b>131,828.05</b>	<b>76,511.99</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,244.52	4,077.08	10,704.04	4,414.44
支付给职工以及为职工支付的现金	177.62	197.86	224.12	222.73
支付的各项税费	2,792.94	3,236.78	1,269.45	3,855.38
支付其他与经营活动有关的现金	152,294.73	284,350.24	123,487.73	83,975.14
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>158,509.81</b>	<b>291,861.97</b>	<b>135,685.34</b>	<b>92,467.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,425.10</b>	<b>-92,744.65</b>	<b>-3,857.30</b>	<b>-15,955.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	10.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	5.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,752.86	69,191.33	58,601.62	39,795.43
投资支付的现金	-	-	-	1,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>22,752.86</b>	<b>69,191.33</b>	<b>58,601.62</b>	<b>41,395.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-22,752.86</b>	<b>-69,191.33</b>	<b>-58,601.62</b>	<b>-41,380.43</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	92,600.00	132,500.00	85,000.00	71,000.00

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
收到其他与筹资活动有关的现金	24,583.93	86,175.49	21,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>117,183.93</b>	<b>218,675.49</b>	<b>106,000.00</b>	<b>71,000.00</b>
偿还债务支付的现金	15,358.61	9,050.00	12,490.00	8,465.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,945.47	14,354.99	9,109.09	5,720.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	37,562.97	17,302.19	12,889.19	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>65,867.04</b>	<b>40,707.19</b>	<b>34,488.28</b>	<b>14,185.94</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>51,316.89</b>	<b>177,968.30</b>	<b>71,511.72</b>	<b>56,814.06</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-4,861.07</b>	<b>16,032.32</b>	<b>9,052.81</b>	<b>-522.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	25,585.94	9,553.63	500.82	1,022.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>20,724.87</b>	<b>25,585.94</b>	<b>9,553.63</b>	<b>500.82</b>

表：江之南建发母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	1,852.07	5,106.72	2,152.11	500.07
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	40,898.64	37,144.51	33,740.28	32,570.43
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	1,039.31	1,383.47	2,321.90	266.17
其他应收款	88,154.04	93,426.77	17,857.51	5,420.94
存货	2,304.96	2,304.96	5,530.81	177,066.94
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	9,027.66	7,610.50	6,608.32	5,114.84
<b>流动资产合计</b>	<b>143,276.68</b>	<b>146,976.93</b>	<b>68,210.93</b>	<b>220,939.40</b>

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
<b>非流动资产：</b>				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	7,872.13	-	-	-
长期股权投资	11,450.08	6,790.08	6,592.37	2,007.24
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	328,724.00	322,746.47	311,872.54	82,722.35
固定资产	911.95	813.39	345.46	269.30
在建工程	84,852.60	59,373.61	20,518.42	2,641.73
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	906.63	921.49	1,198.11	261.63
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	640.46	977.23	-	-
递延所得税资产	379.59	329.76	167.33	101.21
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>435,737.43</b>	<b>391,952.03</b>	<b>340,694.23</b>	<b>88,003.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>579,014.11</b>	<b>538,928.96</b>	<b>408,905.17</b>	<b>308,942.86</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	15,000.00	7,000.00	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	4,930.53	6,113.16	12,129.86	4,794.23
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	16.66	13.77	9.84	1.66
应交税费	4,849.60	4,790.76	3,442.82	4,037.43
其他应付款	14,519.64	29,799.34	74,913.77	57,363.07
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
一年内到期的非流动负债	14,480.18	41,445.40	30,466.26	17,668.62
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>53,796.61</b>	<b>89,162.44</b>	<b>120,962.54</b>	<b>83,865.00</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	305,650.00	260,190.00	150,160.00	98,850.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	20,823.93	15,240.00	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	2,909.90	2,909.90	-	-
其他非流动负债	50,013.44	52,177.49	25,078.99	21,965.82
<b>非流动负债合计</b>	<b>379,397.27</b>	<b>330,517.39</b>	<b>175,238.99</b>	<b>120,815.82</b>
<b>负债合计</b>	<b>433,193.88</b>	<b>419,679.83</b>	<b>296,201.53</b>	<b>204,680.82</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	75,391.39	50,391.39	53,617.24	43,836.90
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	2,690.37	2,690.37	2,304.59	2,304.59
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	37,738.47	36,167.37	26,781.81	28,120.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>145,820.23</b>	<b>119,249.14</b>	<b>112,703.64</b>	<b>104,262.04</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>579,014.11</b>	<b>538,928.96</b>	<b>408,905.17</b>	<b>308,942.86</b>

表：江之南建发母公司利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>7,200.10</b>	<b>15,600.70</b>	<b>16,746.08</b>	<b>6,125.86</b>
其中：营业收入	7,200.10	15,600.70	16,746.08	6,125.86
<b>二、营业总成本</b>	<b>5,414.54</b>	<b>13,305.22</b>	<b>18,652.27</b>	<b>5,189.91</b>
其中：营业成本	1,476.02	8,015.94	15,641.48	2,662.29
税金及附加	2,508.03	4,009.52	2,557.98	2,197.80
销售费用	-	-	-	-
管理费用	793.26	642.53	495.48	345.69
研发费用	-	-	-	-
财务费用	637.23	637.22	-42.66	-15.87
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-27.25	-	-	-
汇兑净损失（净收益以“-”填列）	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
加：其他收益	0.67	0.03	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-297.29	90.13	2.24
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	3,754.89	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-199.32	-649.70	-264.48	-310.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,586.91</b>	<b>5,103.41</b>	<b>-2,080.55</b>	<b>627.93</b>
加：营业外收入	0.00	41.77	678.19	440.02
减：营业外支出	65.64	1.42	2.51	12.51
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,521.27</b>	<b>5,143.76</b>	<b>-1,404.86</b>	<b>1,055.44</b>
减：所得税费用	-49.83	1,285.94	-66.12	263.86
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,571.10</b>	<b>3,857.82</b>	<b>-1,338.74</b>	<b>791.58</b>

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
(一) 按经营持续性分类				
持续经营净利润	1,571.10	3,857.82	-1,338.74	791.58
终止经营净利润	-	-	-	-
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
7、其他	-	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,571.10</b>	<b>3,857.82</b>	<b>-1,338.74</b>	<b>791.58</b>

表：江之南建发母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,512.64	12,176.70	16,474.15	3,675.75
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
收到其他与经营活动有关的现金	152,488.81	171,731.50	100,638.61	72,836.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>156,001.45</b>	<b>183,908.20</b>	<b>117,112.77</b>	<b>76,511.90</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,244.52	4,077.08	10,704.04	4,414.44
支付给职工以及为职工支付的现金	177.62	197.86	224.12	222.73
支付的各项税费	2,682.60	3,194.05	1,262.78	3,855.38
支付其他与经营活动有关的现金	144,511.98	288,948.03	107,842.36	83,954.13
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>150,616.72</b>	<b>296,417.01</b>	<b>120,033.30</b>	<b>92,446.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>5,384.73</b>	<b>-112,508.81</b>	<b>-2,920.54</b>	<b>-15,934.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	10.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-	5.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,625.78	43,928.56	49,386.08	39,795.43
投资支付的现金	4,660.00	495.00	4,495.00	1,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>19,285.78</b>	<b>44,423.56</b>	<b>53,881.08</b>	<b>41,395.43</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,285.78</b>	<b>-44,423.56</b>	<b>-53,881.08</b>	<b>-41,380.43</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	58,100.00	125,900.00	71,600.00	71,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,583.93	73,740.00	21,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>69,683.93</b>	<b>199,640.00</b>	<b>92,600.00</b>	<b>71,000.00</b>
偿还债务支付的现金	12,930.00	9,050.00	12,490.00	8,465.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,396.13	13,558.60	8,767.17	5,720.37
支付其他与筹资活动有关的现金	34,711.40	17,144.41	12,889.19	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>59,037.54</b>	<b>39,753.02</b>	<b>34,146.35</b>	<b>14,185.94</b>

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动产生的现金流量净额	10,646.40	159,886.98	58,453.65	56,814.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-3,254.65	2,954.62	1,652.03	-501.15
加：期初现金及现金等价物余额	5,106.72	2,152.11	500.07	1,001.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,852.07	5,106.72	2,152.11	500.07

### (八) 财务状况分析

#### 1、资产结构分析

表：江之南建发近三年及一期资产构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2025年9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
货币资金	20,724.87	3.02	25,585.94	4.33	9,553.63	2.30	500.82	0.16
应收账款	40,898.64	5.96	37,144.51	6.28	33,740.28	8.11	32,570.43	10.54
预付款项	1,039.31	0.15	1,383.47	0.23	2,321.90	0.56	266.17	0.09
其他应收款	112,224.23	16.36	77,525.57	13.11	10,849.99	2.61	5,420.94	1.75
存货	2,304.96	0.34	2,304.96	0.39	5,530.81	1.33	177,066.94	57.32
其他流动资产	11,701.28	1.71	9,323.95	1.58	7,678.16	1.85	5,114.84	1.66
<b>流动资产合计</b>	<b>188,893.30</b>	<b>27.53</b>	<b>153,268.40</b>	<b>25.91</b>	<b>69,674.77</b>	<b>16.75</b>	<b>220,940.14</b>	<b>71.52</b>
长期应收款	34,290.74	5.00	13,642.22	2.31	-	-	-	-
长期股权投资	1,790.08	0.26	1,790.08	0.30	2,087.37	0.50	1,997.24	0.65
投资性房地产	328,724.00	47.91	322,746.47	54.56	311,872.54	74.98	82,722.35	26.78
固定资产	911.95	0.13	813.39	0.14	345.46	0.08	269.30	0.09
在建工程	115,413.50	16.82	78,488.32	13.27	29,586.17	7.11	2,641.73	0.86
无形资产	13,200.39	1.92	5,887.71	1.00	2,200.87	0.53	261.63	0.08
长期待摊费用	640.46	0.09	977.23	0.17	-	-	-	-
递延所得税资产	379.59	0.06	329.76	0.06	167.33	0.04	101.21	0.03
其他非流动资产	1,900.00	0.28	13,616.45	2.30	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>497,250.70</b>	<b>72.47</b>	<b>438,291.63</b>	<b>74.09</b>	<b>346,259.74</b>	<b>83.25</b>	<b>87,993.46</b>	<b>28.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>686,144.00</b>	<b>100.00</b>	<b>591,560.03</b>	<b>100.00</b>	<b>415,934.51</b>	<b>100.00</b>	<b>308,933.60</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期末，江之南建发总资产分别为 308,933.60 万元、415,934.51 万元、591,560.03 万元和 686,144.00 万元，总资产规模呈稳定上升趋势。2023 年公司总资产同比增加 34.64%，2024 年公司总资产同比增加 42.22%，2025 年 9 月末公司总资产较上年末增加 15.99%。

近三年及一期末，江之南建发其他应收款分别为 5,420.94 万元、10,849.99 万元、77,525.57 万元和 112,224.23 万元，占当期总资产的比例分别为 1.75%、2.61%、13.11% 和 16.36%。截至 2025 年 9 月末，江之南建发其他应收款前五大对手方构成情况如下：

表 江之南建发截至 2025 年 9 月末其他应收款情况

单位：万元

对手方名称	账面余额	占比	账龄	报告期内回款金额
安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	73,599.99	65.34	5 年以内	48,892.00
安徽省江之南建设工程有限公司	5,882.08	5.22	2 年以内	17,864.93
徽银融资租赁有限公司	2,610.60	2.32	2 年以内	
安徽源深融资租赁有限公司	750.00	0.67	1 年以内	-
华融金融租赁股份有限公司	650.00	0.58	1 年以内	-
<b>合计</b>	<b>83,492.68</b>	<b>74.13</b>	-	<b>66,756.93</b>

江之南建发的其他应收款主要为对控股股东安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司因集团内资金集中归集制度形成的经营性应收款项，江南建投根据江之南建发的资金支出需求，统一调拨集团内资金，报告期内，江之南建发累计收到江南建投回款 48,892.00 万元，不存在长期未回款的情况。除此之外，江之南建发不存在账龄较长的大额其他应收款。

从资产构成来看，江之南建发资产以非流动资产为主。近三年及一期，非流动资产分别为 87,993.46 万元、346,259.74 万元、438,291.63 万元和 497,250.70 万元，占总资产比重分别为 28.48%、83.25%、74.09%和 72.47%。2023 年，公司非流动资产相比 2022 年增加 258,266.28 万元，增长幅度为 293.51%，主要系投资性房地产和在建工程大幅增加所致。2024 年，非流动资产继续增加 92,031.89 万元，增长幅度为 26.58%，主要系投资性房地产、在建工程等科目增加所致，其中投资性房地产主要由于从成本法计量改为公允价值法计量以及当年在建工程转入导致当年度投资性房地产大幅增加，在建工程主要系江南产业集中区电子信息产业园（一期）、江南产业集中区集成电路产业园项目（一

期)等大型项目增加所致。

江之南建发的非流动资产主要由投资性房地产、在建工程构成。近三年及一期,江之南建发的投资性房地产分别为 82,722.35 万元、311,872.54 万元、322,746.47 万元和 328,724.00 万元,占总资产比重分别为 26.78%、74.98%、54.56%和 47.91%;在建工程分别为 2,641.73 万元、29,586.17 万元、78,488.32 万元和 115,413.50 万元,占总资产比重分别为 0.86%、7.11%、13.27%和 16.82%,主要系近年来公司持续扩大展业规模,与主营业务相关的园区资产体量不断提升所致。

**表 江之南建发截至 2024 年末在建工程情况**

单位:万元

项目	账面余额
附属装修工程	7,025.22
江南产业集中区集成电路产业园项目(一期)	11,862.10
皖江江南新兴产业集中区全民健身中心项目	8,103.30
江南产业集中区电子信息产业园(一期)建设项目	31,412.79
皖江江南新兴产业集中区氯化镓生产基地项目	970.20
粤浦产业园	16,667.48
安徽省江南产业集中区京东云仓项目	2,447.22
合计	78,488.32

**表 江之南建发截至 2024 年末投资性房地产情况**

单位:万元、平方米

序号	资产名称	面积	账面余额
1	万凯产业园	65,022.66	12,824.99
2	凯投产业园	248,280.36	43,157.29
3	兴锋产业园	69,334.96	13,455.08
4	宇邦产业园	16,290.52	3,593.57
5	同聚祥产业园	17,569.37	3,860.55
6	盛尊产业园	66,603.84	13,808.06
7	正源产业园	27,754.09	5,578.94
8	宁聚产业园	8,679.61	1,770.90
9	汇金产业园	100,552.06	20,103.45
10	龙腾产业园	46,348.58	8,532.08

序号	资产名称	面积	账面余额
11	致远产业园	25,407.95	6,337.99
12	科技孵化园	332,445.06	70,298.57
13	新材料产业园	224,891.27	36,739.34
14	新能源产业园	399,698.05	82,685.66
合计		<b>1,648,878.38</b>	<b>322,746.47</b>

## 2、负债结构分析

近三年及一期，江之南建发总负债分别为 204,660.92 万元、303,584.13 万元、472,608.84 万元和 541,328.77 万元，与总资产的变动趋势保持一致。2023 年、2024 年和 2025 年 9 月末的总负债增幅分别为 48.34%、55.69%和 14.54%，主要系长期借款和其他非流动负债增加所致。

表：江之南建发近三年及一期负债构成及占比情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 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
短期借款	15,000.00	2.77	7,000.00	1.48	-	-	-	-
应付账款	8,738.11	1.61	8,388.89	1.78	12,944.02	4.26	4,794.23	2.34
应付职工薪酬	16.66	0.00	13.77	0.00	9.84	0.00	1.66	0.00
应交税费	4,850.70	0.90	4,823.96	1.02	3,612.07	1.19	4,038.52	1.97
其他应付款	17,887.15	3.30	34,341.73	7.27	67,912.96	22.37	57,342.07	28.02
一年内到期的非流动负债	14,880.18	2.75	42,245.40	8.94	30,466.26	10.04	17,668.62	8.63
<b>流动负债合计</b>	<b>61,372.80</b>	<b>11.34</b>	<b>96,813.75</b>	<b>20.48</b>	<b>114,945.14</b>	<b>37.86</b>	<b>83,845.10</b>	<b>40.97</b>
长期借款	359,350.00	66.38	279,390.00	59.12	163,560.00	53.88	98,850.00	48.30
长期应付款	32,529.65	6.01	27,675.49	5.86	-	-	-	-
递延所得税负债	2,909.90	0.54	2,909.90	0.62	-	-	-	-
其他非流动负债	85,166.42	15.73	65,819.71	13.93	25,078.99	8.26	21,965.82	10.73
<b>非流动负债合计</b>	<b>479,955.97</b>	<b>88.66</b>	<b>375,795.09</b>	<b>79.52</b>	<b>188,638.99</b>	<b>62.14</b>	<b>120,815.82</b>	<b>59.03</b>
<b>负债合计</b>	<b>541,328.77</b>	<b>100.00</b>	<b>472,608.84</b>	<b>100.00</b>	<b>303,584.13</b>	<b>100.00</b>	<b>204,660.92</b>	<b>100.00</b>

### (1) 流动负债分析

近三年及一期末，江之南建发其他应付款分别为 57,342.07 万元、67,912.96 万元、34,341.73 万元和 17,887.15 万元，占负债总额的比重分别为 28.02%、22.37%、7.27%和 3.30%。

表 江之南建发 2024 年末其他应付款前五名情况

单位：万元、%

债权单位名称	2024 年	
	期末余额	比例
安徽省江南产业集中区管委会	22,696.33	66.09
安徽省江之南资产经营管理有限公司	4,076.84	11.87
安徽地质工程有限公司	4,000.00	11.65
安徽广远电器有限公司江南分公司	697.03	2.03
安徽中清新能源科技有限公司	360.00	1.05
合计	31,830.20	92.69

近三年及一期末，江之南建发一年内到期的非流动负债分别为 17,668.62 万元、30,466.26 万元、42,245.40 万元和 14,880.18 万元，占当期总负债的比例分别为 8.63%、10.04%、8.94%和 2.75%。2023 年末，江之南建发一年内到期的非流动负债较上年末增加 12,797.64 万元，增幅 72.43%；2024 年末，江之南建发一年内到期的非流动负债较上年末增加 11,779.14 万元，增幅 38.66%；2025 年 9 月末，江之南建发一年内到期的非流动负债较上年末减少 27,365.22 万元，降幅 64.78%。江之南建发随着融资活动的开展，将未来一年内到期的非流动负债转入一年内到期的非流动负债科目，从而使得报告期内一年内到期的非流动负债规模有所变动。

## (2) 非流动负债分析

近三年及一期，江之南建发长期借款分别为 98,850.00 万元、163,560.00 万元、279,390.00 万元和 359,350.00 万元。

表：江之南建发 2024 年末长期借款情况

单位：万元

贷款单位	借款单位	期末余额	借款起始日	借款终止日	借款类别
交通银行股份有限公司 池州分行	池州市江之南科技孵化有限公司	16,000.00	2023-5-30	2032-12-21	保证+抵押

贷款单位	借款单位	期末余额	借款起始日	借款终止日	借款类别
交通银行股份有限公司池州分行	池州市江之南科技孵化有限公司	4,000.00	2024-12-25	2038-12-21	保证+抵押
池州九华农村商业银行股份有限公司梅龙支行	安徽省江之南建设发展有限公司	7,000.00	2024-12-18	2027-5-18	保证+抵押
池州九华农村商业银行股份有限公司梅龙支行	安徽省江之南建设发展有限公司	2,460.00	2021-1-26	2026-1-25	保证借款
交通银行股份有限公司池州分行	安徽省江之南建设发展有限公司	10,160.00	2020-3-31	2029-12-21	保证+抵押
中国建设银行股份有限公司池州市分行	安徽省江之南建设发展有限公司	12,100.00	2020-8-10	2027-8-9	保证借款
中国农业发展银行池州市贵池区支行	安徽省江之南建设发展有限公司	26,772.00	2021-5-21	2035-5-13	保证借款
中国农业发展银行池州市分行	安徽省江之南建设发展有限公司	78,818.00	2022-4-29	2036-4-24	保证+抵押
中国农业发展银行池州市分行	安徽省江之南建设发展有限公司	68,800.00	2023-3-22	2042-2-20	保证借款
中国农业银行股份有限公司池州分行	安徽省江之南建设发展有限公司	18,700.00	2023-4-30	2033-4-26	保证+抵押
中国农业银行股份有限公司池州分行	安徽省江之南建设发展有限公司	51,400.00	2024-1-4	2042-11-26	保证借款
<b>合计</b>		<b>296,210.00</b>			

注：含一年内到期的长期借款

近三年及一期，江之南建发其他非流动负债分别为 21,965.82 万元、25,078.99 万元、65,819.71 万元和 85,166.42 万元，主要由融资租赁款项构成。

**表：江之南建发 2024 年末其他非流动负债情况**

单位：万元

项目	期末余额
徽银金融租赁有限公司	31,812.89
安徽中安汽车融资租赁股份有限公司	1,100.00
安徽中安融资租赁股份有限公司	1,100.00
安徽兴泰融资租赁有限责任公司	11,600.00
上瑞融资租赁有限公司	3,099.84
安徽源深融资租赁有限公司	6,229.61
佛山海晟金融租赁股份有限公司	10,000.00
甘肃兰银金融租赁股份有限公司	12,409.09
华融金融租赁股份有限公司	13,893.68
<b>小计</b>	<b>91,245.11</b>

项目	期末余额
减：一年内到期的其他非流动负债	25,425.40
合计	65,819.71

#### 4、盈利能力分析

表：江之南建发近三年及一期主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	7,487.76	15,850.87	16,746.08	6,125.86
公允价值变动收益	-	3,754.89	-	-
营业利润	879.36	5,158.72	-2,445.46	628.02
利润总额	814.22	5,199.07	-1,768.77	1,055.53
净利润	864.05	3,913.13	-1,702.65	791.66
营业毛利率	73.59	49.43	6.60	56.54

近三年及一期，江之南建发营业收入分别为6,125.86万元、16,746.08万元、15,850.87万元和7,487.76万元，报告期内有所波动。近三年及一期，江之南建发净利润分别为791.66万元、-1,702.65万元、3,913.13万元和864.05万元，营业毛利率分别为56.54%、6.60%、49.43%和73.59%，净利润和营业毛利率经历短期下滑后快速恢复。2024年度，由于江之南建发为更加客观反映所持有的投资性房地产价值，对投资性房地产的计量模式从成本法改为了公允价值法，导致当年度产生了3,754.89万元的公允价值变动收益，进而对部分盈利指标产生了较大影响。该影响主要是会计政策变动所导致的，不具有可持续性。2023年度，江之南建发营业毛利率为6.60%，主要系当年公司园区销售业务规模较大且毛利率为负所致。

#### 5、现金流量分析

表：江之南建发近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-33,425.10	-92,744.65	-3,857.30	-15,955.70
投资活动产生的现金流量净额	-22,752.86	-69,191.33	-58,601.62	-41,380.43
筹资活动产生的现金流量净额	51,316.89	177,968.30	71,511.72	56,814.06

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
现金及现金等价物净增加额	-4,861.07	16,032.32	9,052.81	-522.07

### (1) 经营活动产生的现金流量

近三年及一期，江之南建发经营性活动产生的净现金流分别为-15,955.70万元、-3,857.30万元、-92,744.65万元和-33,425.10万元，持续为负，主要系公司近年来扩张经营规模，投入支出增加所致。一方面，江之南建发扩展其主营业务规模，开发建设或购入园区资产导致现金流出；另一方面，安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司实行对体系内子公司实行统一的资金归集制度（计入现金流量表中的支付其他与经营活动有关的现金科目），导致其现金流出较大。

### (2) 投资活动产生的现金流量

近三年及一期，江之南建发投资活动产生的净现金流分别为-41,380.43万元、-58,601.62万元、-69,191.33万元和-22,752.86万元。报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额负值逐年扩大，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金逐年增加所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，江之南建发筹资活动产生的净现金流分别为56,814.06万元、71,511.72万元、177,968.30万元和51,316.89万元。筹资活动现金流量净额逐年大幅增加，主要系公司取得借款收到的现金以及收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

## 6、流动性和偿债能力分析

近三年及一期，江之南建发主要偿债指标如下表所示：

表：江之南建发近三年及一期主要偿债指标

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率（倍）	3.08	1.58	0.61	2.64
速动比率（倍）	3.04	1.56	0.56	0.52
资产负债率（%）	78.89	79.89	72.99	66.25

注：1、流动比率=流动资产/流动负债；2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；3、资产负债率=负债总额/资产总额\*100%

从短期偿债能力来看，近三年及一期，江之南建发的流动比率分别为2.64倍、0.61

倍、1.58 倍和 3.08 倍，速动比率分别为 0.52 倍、0.56 倍、1.56 倍和 3.04 倍。公司流动性在 2022-2023 年期间呈现一定波动状态，但 2024 年以来表现相对良好。

从长期偿债能力来看，近三年及一期，江之南建发的资产负债率分别为 66.25%、72.99%、79.89%和 78.89%，呈现上升趋势，主要系公司扩展经营所需，提高借款规模所致。一方面，公司主营业务为园区开发经营，近年通过银行贷款来实现新增资金用以扩张主营业务，新建园区或收购园区等。园区开发经营的行业特点使然，在展业阶段会新建商业地产、需要扩大支出，一般均会通过开发贷、经营性物业贷的银行贷款的方式进行杠杆开发建设，故在展业阶段往往导致资产负债率提升，随着园区开始正式招商运营，业务进入正轨后，资产负债率会逐渐降低。另一方面，为统筹配合江南集中区培育新兴产业、支持集中区对三大方向的投资力度，江之南建发通过存量园区物业资产获得抵押贷款后，将部分资金按相关法律规定及集团统筹资金归集制度合规归集至控股股东安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，集团将统筹资金用以对外开展基金投资和股权投资业务。

## （九）标的物业管理服务的相关情况

### 1、制度情况

#### （1）固定资产管理办法

为规范和加强江之南建发母公司安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司（以下简称“江南建投”）及其全资子（控）公司固定资产管理，提高资产使用效益，防止国有资产流失，根据《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）《池州市人民政府关于印发《池州市企业国有资产监督管理暂行规定》的通知》（池政〔2007〕39 号）等有关规定，结合实际情况，江南建投制定了《安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司固定资产管理暂行办法》，对公司持有使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具以及单位价值超过 1000 元的资产，以及单位价值在 2000 元以上，并且使用期限超过 2 年的不属于生产经营主要设备的物品进行统一规范化管理，明确了固定资产管理的主要任务是建立健全各项管理制度，合理配备并节约使用固定资产，防止积压和浪费，提高固定资产使用效益，保障固定资产的安全和完整。

#### （2）经营性房产出租管理暂行办法

为加强江南建投及其全资子公司经营性房产的规范管理,提高房屋资源的利用效率,确保国有资产保值增值,根据国家相关法律法规和江南建投相关制度,结合实际,江南建投制定了《安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司区经营性房产出租管理暂行办法》,明确了江南建投及其全资子公司名下的办公楼、商铺房屋资产(厂房、公租房除外)的招租和管理等原则。

除此以外,江之南建发母公司江南建投还制定了《资金管理办法》、《内部审计管理办法》、《债权投资管理办法》等制度。

## 2、风险控制措施

江之南建发母公司江南建投通过《建设工程质量问题处罚细则》、《项目管理暂行办法》、《工程项目竣工验收工作流程》等内部制度防范控制项目工程的开发和建设风险。

### (十) 持续运营能力分析

#### 1、畅通的融资渠道

江之南建发资信情况良好,截至 2025 年 9 月末,公司获得金融机构授信总额 56.21 亿元,其中已使用额度 41.53 亿元,未使用额度 14.68 亿元。江之南建发融资能力较强,报告期内,公司筹资活动产生的现金流量净额持续为正。公司可凭借自身良好的资信情况、与金融机构良好的合作关系以及畅通的融资渠道,筹措运营所需资金。

#### 2、流动性资产提供充分的资金调配空间

江之南建发长期保持稳健的财务政策,注重对流动性的管理,资产流动性良好。截至 2025 年 9 月末,公司流动资产余额 188,893.30 万元。必要时可通过流动资产变现来补充运营所需资金。

#### 3、大额资本支出计划

截至 2025 年 9 月,江之南建发大额资本支出计划具体如下。

表:截至 2025 年 9 月江之南建发及权属公司项目情况

单位:万元

类型	项目名称	项目总投资	已完成投资额	已完成投资额占总投资比例	资金来源
续建项目	江南新兴产业集中区集成电路产业园项目（一期）工程	27,320.00	20,000.00	73.21%	国企自筹
	池州粤浦电子信息产业园项目	27,400.00	20,400.00	74.45%	国企自筹
	科技孵化园综合提升（一期）工程	1,600.00	450.00	28.13%	国企自筹
	新能源产业园综合提升（一期）工程	1,660.00	436.00	26.27%	国企自筹
	小计	<b>57,980.00</b>	<b>41,286.00</b>	<b>71.21%</b>	-
新建项目	池州粤浦电子信息产业园项目（附属）	3,500.00	-	-	国企自筹
	新能源产业园综合提升（二期）工程	8,900.00	78.00	0.88%	国企自筹
	科技孵化园综合提升（二期）工程	8,000.00	89.00	1.11%	国企自筹
	科技孵化园 Z3 综合楼装饰改造项目	1,500.00	7.00	0.47%	国企自筹
	凯投办公楼装饰装修及周边配套基础设施提升工程	5,000.00	-	-	国企自筹
	科技孵化园二次供水改造项目	300.00	-	-	国企自筹
	园区公租房改造项目	6,000.00	-	-	国企自筹
	小计	<b>33,200.00</b>	<b>174.00</b>	<b>0.52%</b>	-
合计	<b>91,180.00</b>	<b>41,460.00</b>	<b>45.47%</b>	-	

截至 2025 年 9 月末，江之南建发续建项目已完成投资额占总投资比例为 71.21%，剩余资金来源已基本落实；新建项目已明确投资计划，预计未来不存在明显的资金压力。

#### 4、工程应付款情况

截至 2024 年末，江之南建发主要工程应付款情况如下：

表：江之南建发 2024 年末工程应付款期末余额前五名情况

单位：万元、%

项目	账面余额	占期末应付账款的比例
安徽梅龙建设集团有限公司	2,273.43	27.10
中铁四局集团有限公司市政工程分公司	1,912.31	22.80
贵兴建设集团有限公司	1,213.73	14.47
中国建筑第八工程局有限公司	1,202.74	14.34
安徽中贸皖江商贸有限公司	573.09	6.83
合计	<b>7,175.30</b>	<b>85.54</b>

#### 5、运营能力测算

本专项计划的基础资产现金流来自于债务人对标的债权的本息偿付，而对标的债权的本息偿付则以债务人所享有的标的物业运营净收入为主要还款来源，故向专项计划归集的现金流已经扣除了债务人运营标的物业运营所需要的运营成本、税费等资金，而非运营现金流入或运营毛收入。出于审慎考虑，对本专项计划的物业资产历史现金流做如下测算：

表 江之南建发运营能力测算

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
江之南建发经营活动现金流入小计	199,117.31	131,828.05	76,511.99
入池物业资产经营现金流入	1,972.74	1790.23	1657.41
其中：科技孵化园	1,007.05	998.67	828.00
新材料产业园	159.19	147.00	117.26
新能源产业园	721.97	623.11	582.60
凯投产业园	84.53	21.45	129.55
经营活动现金流扣除入池物业资产经营现金流	197,144.57	130,037.82	74,854.58
入池物业资产经营成本及费用	876.43	635.76	656.99
其中：科技孵化园	505.67	350.78	360.32
新材料产业园	61.43	46.88	45.34
新能源产业园	257.81	208.76	209.15
凯投产业园	51.52	29.34	42.18

由上述测算表格可知，近三年，江之南建发经营活动现金流扣除入池物业资产经营现金流后，剩余现金流明显能够覆盖入池物业资产运营的必要成本及费用。因此本次 CMBS 入池现金流的归集不会对标的物业及债务人的持续运营能力产生重大影响。

报告期内，江之南建发的经营性净现金流持续为负，主要系一方面由于近年来公司处于扩张阶段，其各项营业支出规模增幅较大；另一方面，公司实行资金集中管理制度，其现金流需定期归集至集团账户，若需支出再由集团下拨，该部分正常归集至集团的资金计入经营活动现金流出中的“支付其他与经营活动有关的现金”，故导致其经营现金流持续为负，并非自身经营出现显著负面变动，其主营业务收入亦逐年增长。

#### （十一）融资情况及或有事项

## 1、有息负债情况

截至2025年9月末，江之南建发有息负债规模为474,396.6万元，未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。

表：江之南建发2025年9月末有息负债构成情况

单位：万元

具体项目	金额
短期借款	15,000.00
一年内到期的非流动负债（有息部分）	14,880.18
长期借款	359,350.00
其他非流动负债	85,166.42
<b>合计</b>	<b>474,396.60</b>

近三年及一期末，江之南建发有息负债规模分别为138,484.44万元、219,105.25万元、394,455.11万元和474,396.60万元，报告期内，江之南建发有息负债规模有所增加，主要系随着公司产业园区建设、运营的持续开展，公司开展融资活动所致。在有息负债类型构成情况方面，江之南建发报告期内有息负债均已银行借款为主，有息负债类型结构不存在显著变化。近三年及一期末，江之南建发有息负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
短期借款	15,000.00	7,000.00	-	-
一年内到期的非流动负债	14,880.18	42,245.40	30,466.26	17,668.62
长期借款	359,350.00	279,390.00	163,560.00	98,850.00
其他非流动负债	85,166.42	65,819.71	25,078.99	21,965.82
<b>合计</b>	<b>474,396.60</b>	<b>394,455.11</b>	<b>219,105.25</b>	<b>138,484.44</b>

在期限结构情况方面，截至2025年9月末，江之南建发有息负债期限结构情况如下：

单位：万元

项目	1年以内 (含1年)	1-2年 (含2年)	2-3年 (含3年)	3年以上	合计
银行贷款	23,130.00	15,820.00	-	343,530.00	382,480.00
其中担保贷款	23,130.00	15,820.00	-	343,530.00	382,480.00

项目	1年以内 (含1年)	1-2年 (含2年)	2-3年 (含3年)	3年以上	合计
信托融资	-	-	-	-	-
其中担保信托	-	-	-	-	-
其他融资	6,750.18	8,467.09	31,505.21	45,194.12	91,916.60
其中担保融资	6,750.18	8,467.09	31,505.21	45,194.12	91,916.60
<b>合计</b>	<b>29,880.18</b>	<b>24,287.09</b>	<b>31,505.21</b>	<b>388,724.12</b>	<b>474,396.60</b>

近三年及一期末，江之南建发一年内到期的有息负债占比分别为 12.76%、13.90%、12.48%和 6.30%，江之南建发不存在有息负债短期化趋势。

## 2、公开市场融资

截至本计划说明书出具日，江之南建发不存在公开市场融资情况。

## 3、授信情况

截至 2025 年 9 月末，江之南建发共获得各金融机构授信额度 562,100.00 万元，已使用额度 415,300.00 万元，未使用额度 146,800.00 万元，明细如下。

表：江之南建发 2025 年 9 月末金融机构授信情况

单位：万元

金融机构名称	借款主体	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业银行	安徽省江之南建设发展有限公司	98,700.00	90,100.00	8,600.00
交通银行	安徽省江之南建设发展有限公司	13,000.00	13,000.00	0.00
中国建设银行	安徽省江之南建设发展有限公司	22,000.00	22,000.00	0.00
池州九华农村商业银行	安徽省江之南建设发展有限公司	12,000.00	12,000.00	0.00
中国农业发展银行	安徽省江之南建设发展有限公司	298,000.00	190,300.00	107,700.00
国家开发银行	安徽省江之南建设发展有限公司	8,900.00	8,900.00	0.00
光大银行池州分行	安徽省江之南建设发展有限公司	15,000.00	15,000.00	0.00
浦发银行合肥分行	安徽省江之南建设发展有限公司	9,500.00	9,500.00	0.00
交通银行	池州市江之南科技孵化有限公司	40,000.00	28,000.00	12,000.00
邮储银行	池州市江之南科技孵化有限公司	15,000.00	14,200.00	800.00
农业发展银行	池州市江之南科技孵化有限公司	30,000.00	12,300.00	17,700.00
<b>合计</b>		<b>562,100.00</b>	<b>415,300.00</b>	<b>146,800.00</b>

## 4、受限资产情况

截至2025年9月末，江之南建发资产受限金额为154,084.89万元，明细如下。

表：江之南建发2025年9月末受限资产情况

单位：万元

项目	受限原因	受限金额
投资性房地产	抵押借款	148,290.14
无形资产	抵押借款	5,794.75
合计		154,084.89

## 5、对外担保情况

截至2025年9月末，江之南建发对外担保情况如下：

表：江之南建发2025年9月末对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	债权人	担保总额	起始日	到期日	担保事项	放款金额	在保余额
安徽省江之南建设发展有限公司	安徽省皖能江南建设发展有限责任公司	光大银行	6,250.00	2023-1-13	2032-12-20	江南产业集中区电子信息产业园项目	20,802.07	6,250.00

## 6、重大未决诉讼或仲裁情况

报告期内，江之南建发无重大未决诉讼或仲裁情况。

## 7、是否存在重大违法违规行为

报告期内，江之南建发不存在重大违法违规行为。

### (十二) 信用情况核查

经管理人及律师对“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)的查询和江之南建发提供的《企业信用报告》(2025年11月27日版)，并经江之南建发确认，公司不存在未结清的不良贷款信息，公司未被列入失信被执行人名单。

经管理人及律师对“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“裁判文书网”(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、“国家税务总局安徽省税务局网站”(<https://anhui.chinatax.gov.cn/>)、“池州市市场监督管理局网站”(<https://scjgj.chizhou.gov.cn/>)、“池州市住房和城乡建设局网站”

(<https://zjw.chizhou.gov.cn/>)、“池州市自然资源和规划局网站”(<https://zrzyghj.chizhou.gov.cn/>)的查询,并经江之南建发确认,公司最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的记录,不存在因开展业务违法违规、未满足主管部门监管要求或未取得相关经营许可或经营资质受到重大行政处罚的记录,报告期不存在重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为的记录。根据江之南建发的营业执照,公司经营范围符合法律法规和公司章程的规定。根据江之南建发提供的制度文件,公司已建立资金管理制度、工程管理制度、固定资产管理办法等内部控制制度。根据江之南建发 2024 年度《审计报告》(国府审字(2025)第 01010402 号),公司 2024 年末经审计的净资产约为 118,951.19 万元,不存在资不抵债的情形,且《审计报告》未对其内部控制制度、持续经营能力、重大经营风险、财务风险提出保留意见。基于上述并根据江之南建发出具的承诺函,公司不存在开展业务违法违规、未满足主管部门监管要求或未取得相关经营许可或经营资质受到重大行政处罚的情况,江之南建发已适用相对健全的内部控制制度,不存在生产经营违反法律、行政法规和公司章程规定受到重大行政处罚的情况,具有持续经营能力,不存在影响其持续经营的重大经营风险、财务风险和法律风险,报告期末发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为,并符合法律、行政法规和中国证监会规定的作为专项计划业务参与人的其他条件。

经管理人及律师对“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“中华人民共和国生态环境部网站”(<https://www.mee.gov.cn/>)、“中华人民共和国应急管理部网站”(<https://www.mem.gov.cn/>)、“国家税务总局网站”(<http://www.chinatax.gov.cn/>)、“国家税务总局安徽省税务局网站”(<https://anhui.chinatax.gov.cn/>)、“国家市场监督管理总局网站”(<https://www.samr.gov.cn/>)、“国家金融监督管理总局网站”(<https://www.nfra.gov.cn/>)、“中华人民共和国财政部网站”(<https://www.mof.gov.cn/>)、“中华人民共和国农业农村部网站”(<http://www.moa.gov.cn/>)、“中华人民共和国国家统计局网站”(<http://www.stats.gov.cn>)、中国海关企业进出口信用公示平台(<http://credit.customs.gov.cn/>)的查询并经江之南建发确认,江之南建发不存在环境保护领域失信记录,未被列为安全生产领域失信生产经营单位、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位或海关失信企业,报告期内不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、涉金融严重失信人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形。

### （十三）内部授权情况

2025 年【11】月【4】日，江之南建发董事作出《安徽省江之南建设发展有限公司董事决定》，2025 年【11】月【4】日，江之南建发股东作出《安徽省江之南建设发展有限公司股东决定》，均决定以下内容：

“一、同意公司作为借款人与出借人安徽江南新兴产业投资有限公司签署《借款协议》（以实际协议名称为准）及其他相关交易文件并办理相关手续，具体相关事宜以前述协议约定为准。

二、鉴于安徽江南新兴产业投资有限公司拟作为原始权益人以其对公司享有的借款债权及其附属权益(如有)作为基础资产，与五矿证券有限公司（作为计划管理人）开展资产证券化项目，设立‘五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划’（名称以最终发行名称为准，以下简称‘专项计划’），同意公司与安徽江南新兴产业投资有限公司有限公司、五矿证券有限公司签署《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划债权转让与确认协议》（暂定名），知晓并同意安徽江南新兴产业投资有限公司将其对本公司的借款债权及其附属权益(如有)转让予五矿证券有限公司作为管理人的五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划。

三、同意公司以持有的物业资产（具体定义以专项计划《标准条款》约定为准）抵押给计划管理人五矿证券有限公司（代表专项计划）并签署《抵押合同》。

四、同意公司以物业资产物业运营收入（具体定义以专项计划《标准条款》约定为准）质押给计划管理人五矿证券有限公司(代表专项计划)并签署《应收账款质押合同》。

五、同意公司作为资产服务机构与计划管理人五矿证券有限公司（代表专项计划）签署《服务协议》，并按照《服务协议》和专项计划《标准条款》的条款和条件承担物业运营收入及基础资产回收有关的管理义务及其他义务。

六、同意公司作为差额补足义务人与计划管理人五矿证券有限公司(代表专项计划)签署《差额补足承诺函》，在专项计划账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益、到期应付本金及专项计划税费时，由本公司提供差额补足义务。

七、同意公司作为回售和赎回承诺人与计划管理人五矿证券有限公司（代表专项计划）签署《回售和赎回承诺函》，由本公司在回售日/赎回日前实现优先级资产支持证券的回售和/或赎回。

八、认为专项计划及交易文件的内容符合本公司的商业利益和营业目的，本公司可以签署包括但不限于前述文件在内的相关交易文件，并履行本公司在该等交易文件项下所有的义务和责任。

九、授权公司董事长具体办理本次专项计划的相关事宜，具体授权内容包括：制定、修改、批准和签署与本次专项计划有关的各项法律文件；根据监管部门的要求对本次专项计划有关文件进行补充或调整；办理其他与本次专项计划有关的其他事项。”

综上，管理人及经办律师认为，江之南建发具有作为借款人/物业持有人/抵押人/出质人/资产服务机构的主体资格，并已获得合法有效的内部授权。

#### **（十四）是否符合政府债务规定**

经管理人和律师对截至 2019 年 6 月 30 日的银保监会《地方融资平台名单》的查询，江之南建发不属于地方政府融资平台，同时根据江之南建发出具的《承诺函》，借款人/物业持有人/资产服务机构开展资产证券化业务符合地方政府性债务管理的相关规定，不存在通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的情形。

### **三、担保人基本情况**

#### **（一）基本情况**

注册名称：安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司

法定代表人：陈锐

注册资本：533,364.95 万元人民币

设立（工商注册）日期：2001 年 04 月 20 日

统一社会信用代码：91340100728497523W

企业类型：股份有限公司

注册地址：安徽省合肥市蜀山区祁门路 1688 号

邮政编码：230071

电话：0551-63753897

传真：0551-63753897

经营范围：主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保、再担保、债券发行担保业务；兼营诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务、与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资等业务。

## （二）历史沿革

### 1、公司的设立

担保人设立时的公司名称为安徽金盛投资发展有限公司。2001年3月7日，担保人股东合肥兴泰投资有限责任公司（现更名为“合肥兴泰金融控股（集团）有限公司”）、樊晓辉、夏敏、徐勤、查芝颖、汪哲夫做出《股东会决议》，决定成立安徽金盛投资发展有限公司，注册资本为2,000万元，同时选举苏善明为担保人法定代表人及执行董事、监事为樊晓辉。

2001年4月12日，安徽宝申会计师事务所出具编号为皖宝事[2001]验1-100号的《验资报告》，确认截至2001年4月12日，担保人实收注册资本共计2,000万元，均为货币资金。

2001年4月20日，担保人在合肥市工商行政管理局登记注册。《企业法人营业执照》显示公司注册号为：3401001006639；公司住所：合肥市长江西路848号联发大厦二楼；注册资金：2,000万元；经营范围：房地产开发与经营，室内外装潢，物业管理，科技开发、软件开发，信息咨询服务，通过参股、控股的方式对企业及项目进行直接或间接投资，日用百货销售。

担保人设立时的股权结构如下：

股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰投资有限责任公司	1,000.00	50.00	货币
樊晓辉	200.00	10.00	货币
夏敏	200.00	10.00	货币
徐勤	200.00	10.00	货币
查芝颖	190.80	9.54	货币
汪哲夫	209.20	10.46	货币
合计	2,000.00	100.00	-

### 2、公司的历史沿革

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2001年4月	设立	合肥兴泰投资有限责任公司（现更名为“合肥兴泰金融控股（集团）有限公司”）、樊晓辉、夏敏、徐勤、查芝颖、汪哲夫做出《股东会决议》，决定成立安徽金盛投资发展有限公司，注册资本为2,000万元，同时选举苏善明为兴泰担保法定代表人及执行董事、监事为樊晓辉
2	2008年10月	股权变更	合肥兴泰控股集团有限公司持有的兴泰担保股权划入合肥兴泰资产管理有限公司。同时，兴泰担保的自然人股东分别通过签订股权转让协议、出具声明文件等方式将所持股权转让给兴泰资产
3	2009年2月	更名	兴泰担保名称变更为“合肥市兴泰置业担保有限公司”
4	2009年11月	增资 股权变更	兴泰资产认缴6,000万元、合肥长发实业有限公司（现更名为“合肥兴泰资本管理有限公司”）认缴2,000万元
5	2011年10月	增资 股权变更 更名	安徽国元信托有限责任公司认缴9,895万元；公司名称变更为“合肥市兴泰融资担保有限公司”
6	2012年4月	增资 股权变更	兴泰资产认缴105万元、上海市住房置业担保有限公司（现更名为“上海市住房置业融资担保有限公司”）认缴3,000万元
7	2013年10月	增资 股权变更	安徽国元信托有限责任公司将其持有的兴泰担保全部股权（43.02%）转让给兴泰资产；兴泰担保截至2013年8月31日经审计的未分配利润4,140万元按照股东股权比例转增；合肥兴泰控股集团有限公司、肥西县城建设投资有限公司（现更名为“肥西县城建设投资（集团）有限公司”）、合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司认缴资本金，兴泰担保注册资本60,000万元
8	2014年12月	增资 股权变更	合肥长发创业投资有限公司将其持有的兴泰担保全部股权（3.93%）转让给兴泰资产；兴泰担保未分配利润3,000万元按股东股权比例同比例转增；合肥北城建设投资（集团）有限公司、合肥兴泰控股集团有限公司、肥西县城建设投资有限公司认缴17,000万元
9	2015年1月	增资 股权变更	合肥兴泰控股集团有限公司认缴15,639.1万元、肥西县城建设投资有限公司认缴4,360.9万元
10	2016年2月	增资 股权变更	兴泰担保召开股东会，审议同意新增注册资本11,807万元，其中3,500万元为未分配利润转增、剩余部分由安徽省信用融资担保集团有限公司与合肥北城建设投资（集团）有限公司认缴
11	2016年7月	增资 股权变更	安徽省信用担保集团有限公司认缴16,452.46万元、合肥北城建设投资（集团）有限公司认缴1,236.84万元
12	2017年7月	更名	安徽省人民政府金融工作办公室核准兴泰担保名称变更为“合肥市兴泰融资担保集团有限公司”
13	2018年5月	增资	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴19,073.68万元
14	2018年11月	增资	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴91,920.21万元

序号	发生时间	事件类型	基本情况
15	2019年11月	股权变更	合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司持有的兴泰担保股权无偿划转至合肥庐阳产业发展投资控股有限公司
16	2020年12月	增资 股权变更	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴11,090.57万元
17	2021年6月	股权变更	安徽省信用融资担保集团有限公司将其持有的兴泰担保全部股权转让给安徽省融资再担保有限公司；
18	2022年1月	增资 股权变更	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴18,365.47万元
19	2022年4月	增资 股权变更	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴18,365.47万元
20	2022年10月	增资	由原股东：合肥兴泰金融控股（集团）有限公司、肥西县城建设投资（集团）有限公司、合肥庐阳科技创新集团有限公司；新股东：宁国市金禾工业投资有限公司、宣城开盛建设投资集团有限公司、蒙城县城发展投资控股集团有限公司、定远县城乡发展投资集团有限公司、金安产业发展投资有限公司、宿州埇桥城投集团（控股）有限公司、蚌埠禹投集团有限公司、郎溪县兴川科创发展有限公司、安徽金寨国有投资控股集团有限公司、潜山市潜润投资控股集团有限公司、蚌埠经济开发区投资集团有限公司、安庆皖江高科技投资发展有限公司认缴226,860.25万元
21	2022年11月	更名	合肥市地方金融监督管理局核准兴泰担保名称变更为“安徽省兴泰融资担保集团有限公司”
22	2023年11月	股权变更	肥西县城建设投资（集团）有限公司将其持有的兴泰担保全部股权转让给肥西产业投资控股有限公司
23	2024年9月	股权变更	宣城市开盛控股集团有限公司将其持有的兴泰担保全部股份转让给宣城开盛产业投资发展有限公司
24	2026年1月	股权变更 企业类型 变更 更名	公司股权结构发生变更，企业类型变更为股份有限公司，公司更名为“安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司”

#### 1、2008 年 10 月，第一次股权结构变更

2008 年 9 月 26 日，合肥市国资委下发编号为合国资产权[2008]119 号的《关于安徽金盛投资发展有限公司有关问题的批复》，同意将合肥兴泰控股集团有限公司（原名称为“合肥兴泰投资有限责任公司”）持有的担保人股权划入合肥兴泰资产管理有限公司。同时，担保人的自然人股东分别通过签订股权转让协议、出具声明文件等方式将所持股权转让给兴泰资产。担保人于 2008 年 10 月 24 日办理了工商变更登记。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰资产管理有限公司	2,000.00	100.00	货币

股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
合计	2,000.00	100.00	-

## 2、2009 年 2 月，第一次更名

2009 年 2 月 18 日，兴泰资产出具编号为合兴资[2009]3 号的《关于安徽金盛投资发展有限公司更名的通知》，决定将担保人名称变更为“合肥市兴泰置业担保有限公司”。2 月 25 日，合肥市工商行政管理局核发了《企业法人营业执照》，担保人名称为合肥市兴泰置业担保有限公司。

## 3、2009 年 11 月，第一次增资（至 10,000 万元）、第二次股权结构变更

2009 年 11 月 1 日，担保人召开股东会，审议同意新增担保人注册资本 8,000 万元，其中由兴泰资产认缴 6,000 万元、合肥长发实业有限公司（现更名为“合肥兴泰资本管理有限公司”）认缴 2,000 万元，均分两期实缴到位。本次增资后，担保人注册资本增加至 10,000 万元。

对此，安徽安鼎会计师事务所（普通合伙）、安徽中天健会计师事务所（普通合伙）分别对两期实缴出资进行了审验，并出具了编号为安鼎（2009）验字第 072 号、皖中天健验字[2010]043 号《验资报告》，确认截至 2010 年 3 月 24 日，担保人已收到兴泰资产、合肥长发实业有限公司缴纳的新增注册资本合计 8,000 万元；担保人实收资本共计 10,000 万元，均为货币资金。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
合肥兴泰资产管理有限公司	8,000.00	80.00	货币
合肥长发实业有限公司	2,000.00	20.00	货币
合计	10,000.00	100.00	-

## 4、2011 年 10 月，第二次增资（至 19,895 万元）、第三次股权变更、第二次更名

2011 年 7 月 27 日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本 9,895 万元，全部由安徽国元信托有限责任公司认缴，担保人注册资本增加至 19,895 万元；同意变更公司名称为“合肥市兴泰融资担保有限公司”。

2011 年 10 月 14 日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2011]818 号的《关于同意合肥市兴泰置业担保有限公司增资扩股的批复》，核准担保人名称变更为“合肥市兴泰融资担保有限公司”、以及增加注册资本至 19,895 万元。

安徽安鼎会计师事务所(普通合伙)为本次增资出具编号为安鼎(2011)验字第 1115 号的《验资报告》，确认截至 2011 年 7 月 28 日，担保人已收到安徽国元信托有限责任公司缴纳的新增注册资本 9,895 万元；担保人实收资本共计 19,895 万元，均为货币资金。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
安徽国元信托有限责任公司	9,895.00	49.74	货币
合肥兴泰资产管理有限公司	8,000.00	40.21	货币
合肥长发实业有限公司	2,000.00	10.05	货币
<b>合计</b>	<b>19,895.00</b>	<b>100.00</b>	-

5、2012 年 4 月，第三次增资（至 23,000 万元）、第四次股权结构变更

2012 年 3 月 2 日，担保人召开股东会，审议通过关于增资扩股的议案，同意新增担保人注册资本 3,105 万元，其中兴泰资产认缴 105 万元、上海市住房置业担保有限公司（现更名为“上海市住房置业融资担保有限公司”）认缴 3,000 万元。本次增资后，担保人注册资本增加至 23,000 万元。2012 年 3 月 21 日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2012]94 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司增资扩股的批复》，准予担保人增加注册资本至 23,000 万元。安徽安鼎会计师事务所(普通合伙)为本次增资出具编号为安鼎(2011)验字第 1131 号的《验资报告》，确认截至 2011 年 12 月 19 日，担保人已收到兴泰资本缴纳的新增注册资本 105 万元，以及上海市住房置业担保有限公司缴纳的 3,000 万元；担保人实收资本共计 23,000 万元，均为货币资金。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
安徽国元信托有限责任公司	9,895.00	43.02	货币
合肥兴泰资产管理有限公司	8,105.00	35.24	货币
上海市住房置业担保有限公司	3,000.00	13.04	货币
合肥长发实业有限公司	2,000.00	8.70	货币
<b>合计</b>	<b>23,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

6、2013 年 10 月，第四次增资（至 60,000 万元）、第五次股权结构变更

2013 年 9 月，担保人召开股东会，审议通过下述事项：

(1) 股权转让

同意安徽国元信托有限责任公司将其持有的担保人全部股权（43.02%）转让给兴泰资产，即兴泰资产持有的担保人股权比例增至 78.26%。

### （2）未分配利润转增注册资本

同意以差担保人截至 2013 年 8 月 31 日经审计的未分配利润 4,140 万元，由合肥兴泰资产管理有限公司（78.26%）、上海市住房置业担保有限公司（13.04%）、合肥长发创业投资有限公司（8.7%，原名为“合肥长发实业有限公司”）按照同比例转增，即担保人注册资本增至 27,140 万元。

### （3）新增注册资本

同意增加担保人注册资本至 60,000 万元，新增部分由合肥兴泰控股集团有限公司、肥西县城建设投资有限公司（现更名为“肥西县城建设投资（集团）有限公司”）、合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司认缴。

2013 年 3 月 29 日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2013]420 号的《关于合肥市兴泰融资担保有限公司增资等变更事项的批复》，对上述事项予以核准。

安徽安智会计师事务所（普通合伙）为本次增资出具编号为安智验字[2013]第 1456 号的《验资报告》，确认截至 2013 年 9 月 22 日，担保人已收到合肥兴泰控股集团有限公司缴纳的新增注册资本 30,048 万元、肥西县城建设投资有限公司缴纳的 1,812 万元、合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司缴纳的 1,000 万元；未分配利润 4,140 万元转增资本已办理交接手续。担保人实收资本共计 60,000 万元。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰控股集团有限公司	30,048.00	50.08	货币
合肥兴泰资产管理有限公司	21,240.00	35.40	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,540.00	5.90	货币+利润转增
合肥长发创业投资有限公司（原为合肥长发实业有限公司）	2,360.00	3.93	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	1,812.00	3.02	货币
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,000.00	1.67	货币
<b>合计</b>	<b>60,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

7、2014 年 12 月，第五次增资（至 80,000 万元）、第六次股权结构变更

2014 年 10 月，担保人召开股东会，审议通过下述事项：

(1) 股权转让

同意合肥长发创业投资有限公司将其持有的担保人全部股权（3.93%）转让给兴泰资产，即兴泰资产持有担保人的股权比例增至 39.33%。

(2) 未分配利润转增注册资本

同意以担保人截至 2014 年 9 月 30 日经审计的未分配利润 3,000 万元，由合肥兴泰控股集团有限公司（50.08%）、合肥兴泰资产管理有限公司（39.33%）、上海市住房置业担保有限公司（5.9%）、肥西县城建设投资有限公司（3.02%）、合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司（1.67%）按照同比例转增，即担保人注册资本增至 63,000 万元。

(3) 新增注册资本

同意增加担保人注册资本至 80,000 万元，新增部分由合肥北城建设投资（集团）有限公司、合肥兴泰控股集团有限公司、肥西县城建设投资有限公司认缴。2014 年 11 月 27 日，合肥市金融工作办公室出具编号为合金办函[2014]137 号的《合肥市金融工作办公室关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司变更的批复》，对上述事项予以核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰控股集团有限公司	42,867.90	53.58	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	24,780.00	30.98	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	5,639.10	7.05	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,717.00	4.65	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	1,946.00	2.43	货币
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,050.00	1.31	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>80,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

8、2015 年 1 月，第六次增资（至 100,000 万元）、第七次股权结构变更

2014 年 12 月 15 日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本 20,000 万元，由合肥兴泰控股集团有限公司认缴 15,639.1 万元、肥西县城建设投资有限公司认缴 4,360.9 万元。担保人注册资本增加至 100,000 万元。

2015 年 1 月 19 日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2015]25 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司变更事项的批复》，对上述事项予以核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰控股集团有限公司	58,507.00	58.507	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	24,780.00	24.78	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,000.00	10.00	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,717.00	3.717	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	1,946.00	1.946	货币
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,050.00	1.05	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>100,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

#### 9、2016年2月，第七次增资（至111,807万元）、第八次股权结构变更

2015年10月8日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本11,807万元，其中3,500万元为未分配利润转增、剩余部分由安徽省信用融资担保集团有限公司与合肥北城建设投资（集团）有限公司认缴。

2015年10月30日，合肥市国资委出具编号为合国资产权[2015]222号的《关于同意对合肥市兴泰融资担保有限公司增资的批复》，同意担保人以未分配利润3500万元转增注册资本。2015年12月10日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2015]844号的《关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司增加注册资本的批复》，对担保人本次增资事项予以核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（原为合肥兴泰控股集团有限公司）	60,496.75	54.1082	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	22.9170	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	9.2483	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	6,909.05	6.1794	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	3.4375	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	3,509.15	3.1386	货币+利润转增
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,085.70	0.9710	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>111,807.00</b>	<b>100.00</b>	-

#### 10、2016年7月，第八次增资（至130,000万元）、第九次股权结构变更

2015年12月1日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本18,193万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2016]19号的《关于同意对合肥市兴泰融资担保有限公司增资的批复》、合肥市金融工作办公室出具编号为合金办函[2016]35号的《合肥市金融工作办公室关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司变更的批复》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	78,689.75	60.53	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	19.71	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	7.95	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	6,909.05	5.31	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	2.96	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	3,509.15	2.70	货币+利润转增
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,085.70	0.84	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>130,000.00</b>	<b>100.00</b>	-

11、2017年6月，第九次增资（至147,689.3万元）、第十次股权结构变更

2016年8月3日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本17,689.3万元，由安徽省信用担保集团有限公司认缴16,452.46万元、合肥北城建设投资（集团）有限公司认缴1,236.84万元。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2016]107号的《关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司增资及对外投资的批复》、安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2016]839号的《关于同意合肥市兴泰融资担保有限公司增加注册资本的批复》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	78,689.75	53.28	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	17.35	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	23,361.51	15.82	货币+利润转增

股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	7.00	货币+利润转增
合肥北城建设投资 (集团) 有限公司	4,745.99	3.21	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	2.60	货币+利润转增
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,085.70	0.74	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>147,689.30</b>	<b>100.00</b>	-

## 12、2017 年 7 月，第三次更名

2016 年 12 月 5 日，担保人召开股东会，同意变更公司名称为“合肥市兴泰融资担保集团有限公司”。

2016 年 12 月 27 日，安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2016]882 号的《关于同意合肥市兴泰置业担保有限公司变更公司名称的批复》，核准担保人名称变更为“合肥市兴泰融资担保集团有限公司”。

13、2018 年 5 月，第十次增资（至 166,762.98 万元）、第十一次股权结构变更 2017 年 5 月 3 日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本 19,073.68 万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2017]205 号的《关于合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资扩股事项的批复》、安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2018]66 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本的批复》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
合肥兴泰金融控股 (集团) 有限公司	97,763.43	58.62	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	15.37	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	23,361.51	14.01	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	6.20	货币+利润转增
合肥北城建设投资 (集团) 有限公司	4,745.99	2.85	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	2.30	货币+利润转增
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,085.70	0.65	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>166,762.98</b>	<b>100.00</b>	-

14、2018年11月，第十一次增资（至258,683.19万元）、第十二次股权结构变更  
2018年11月30日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本91,920.21万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2018]95号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资的批复》、安徽省人民政府金融工作办公室出具编号为皖金函[2018]741号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本的批复》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	189,683.64	73.33	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	9.90	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	23,361.51	9.03	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	4.00	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.83	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	1.49	货币+利润转增
合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司	1,085.70	0.42	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>258,683.19</b>	<b>100.00</b>	-

15、2019年11月，第十三次股权结构变更

2019年1月31日，合肥市庐阳区国有资产管理运营办公室出具《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司股权划转的批复》（庐国资办[2019]9号），同意将合肥庐阳国有资产投资控股集团有限公司持有的担保人股权无偿划转至合肥庐阳产业发展投资控股有限公司。2019年8月20日，担保人召开股东会对该事项进行审议通过。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	189,683.64	73.33	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	9.90	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	23,361.51	9.03	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	4.00	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.83	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	1.49	货币+利润转增

合肥庐阳产业发展投资控股有限公司	1,085.70	0.42	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>258,683.19</b>	<b>100.00</b>	-

16、2020年12月，第十二次增资（至269,773.76万元）、第十四次股权结构变更  
2020年5月9日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本11,090.57万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2020]82号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资扩股事项的批复》、合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金函[2020]103号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本备案的函》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	200,774.21	74.42	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	9.50	货币+利润转增
安徽省信用担保集团有限公司	23,361.51	8.66	货币+利润转增
肥西县城建设投资有限公司	10,340.20	3.83	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.76	货币+利润转增
上海市住房置业担保有限公司	3,843.35	1.43	货币+利润转增
合肥庐阳产业发展投资控股有限公司	1,085.70	0.40	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>269,773.76</b>	<b>100.00</b>	-

17、2021年6月，第十五次股权结构变更

2021年3月12日，担保人召开股东会，审议同意安徽省信用融资担保集团有限公司将其持有的差额支付承诺人全部股权转让给安徽省融资再担保有限公司；以及因股东肥西县城建设投资有限公司、上海市住房置业担保有限公司的公司名称变更产生的变更事项。

合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金审[2021]32号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司变更股东备案的函》，对担保人本次增资事项予以审批。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	200,774.21	74.42	货币+利润转增

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	9.50	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	8.66	货币+利润转增
肥西县城建设投资（集团）有限公司 （原为肥西县城建设投资有限公司）	10,340.20	3.83	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.76	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司（原为 上海市住房置业担保有限公司）	3,843.35	1.43	货币+利润转增
合肥庐阳产业发展投资控股有限公司	1,085.70	0.40	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>269,773.76</b>	<b>100.00</b>	-

18、2022年1月，第十三次增资（至288,139.23万元）、第十六次股权结构变更  
2021年4月1日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本18,365.47万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴；因股东合肥庐阳产业发展投资控股有限公司的公司名称变更产生的变更事项。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2021]70号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资的批复》、合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金函[2021]69号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本备案的函》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	219,139.68	76.05	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	8.89	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	8.11	货币+利润转增
肥西县城建设投资（集团）有限公司	10,340.20	3.59	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.65	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司	3,843.35	1.33	货币+利润转增
合肥庐阳科技创新集团有限公司	1,085.70	0.38	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>288,139.23</b>	<b>100.00</b>	-

19、2022年4月，第十四次增资（至306,504.70万元）、第十七次股权结构变更  
2021年11月1日，担保人召开股东会，审议同意新增注册资本18,365.47万元，全部由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2021]123 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资的批复》、合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金审 [2022]10 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本备案的函》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

安徽安智会计师事务所（普通合伙）为本次增资出具编号为安智验字 2021 第 038 号的《验资报告》，确认截至 2021 年 12 月 28 日，担保人已收到本次增资股东缴纳的全部出资款共计 20,000 万元，其中 18,365.47 万元为注册资本，1,634.53 万元计入资本公积；担保人实收资本共计 306,504.70 万元。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	237,505.15	77.49	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	8.36	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	7.62	货币+利润转增
肥西县城建设投资（集团）有限公司	10,340.20	3.37	货币+利润转增
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	1.55	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司	3,843.35	1.25	货币+利润转增
合肥庐阳科技创新集团有限公司	1,085.70	0.36	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>306,504.70</b>	<b>100.00</b>	-

20、2022 年 10 月，第十五次增资（至 533,364.95 万元）、第十八次股权结构变更

经担保人 2021 年度股东会审议，会议同意了《关于增加注册资本和新股东的议案》，即新增注册资本 226,860.25 万元，由原股东：合肥兴泰金融控股（集团）有限公司、肥西县城建设投资（集团）有限公司、合肥庐阳科技创新集团有限公司；新股东：宁国市金禾工业投资有限公司、宣城开盛建设投资集团有限公司、蒙城县城市发展投资控股集团有限公司、定远县城发展投资集团有限公司、金安产业发展投资有限公司、宿州埇桥城投集团（控股）有限公司、蚌埠禹投集团有限公司、郎溪县兴川科创发展有限公司、安徽金寨国有投资控股集团有限公司、潜山市潜润投资控股集团有限公司、蚌埠经济开发区投资集团有限公司、安庆皖江高科技投资发展有限公司认缴。

合肥市国资委出具编号为合国资产权[2021]123 号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增资的批复》、合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金审[2022]55

号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司增加注册资本备案的函》，对担保人本次增资事项予以审批或核准。

安徽安智会计师事务所（普通合伙）为本次增资出具编号为安智验字 2022 第 010 号的《验资报告》，确认截至 2022 年 5 月 6 日，担保人已收到本次增资股东缴纳的全部出资款共计 250,000 万元，其中 226,860.25 万元为注册资本，23,139.75 万元计入资本公积；担保人实收资本共计 533,364.95 万元。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	275,617.66	51.68	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	4.81	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	4.39	货币+利润转增
宁国市金禾工业投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
金安产业发展投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
宿州埇桥城投集团（控股）有限公司	18,148.81	3.40	货币
安徽金寨国有投资控股集团有限公司	18,148.81	3.40	货币
肥西县城建设投资（集团）有限公司	14,877.41	2.79	货币+利润转增
宣城开盛建设投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蒙城县城市发展投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
定远县城乡发展投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠禹投集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
郎溪县兴川科创发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
潜山市潜润投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠经济开发区投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
安庆皖江高科技投资发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	0.89	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司	3,843.35	0.72	货币+利润转增
合肥庐阳科技创新集团有限公司	3,808.03	0.72	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>533,364.95</b>	<b>100.00</b>	-

## 21、2022年11月，第四次更名

2022年7月19日，担保人召开股东会，同意变更公司名称为“安徽省兴泰融资担保集团有限公司”。2022年11月15日，合肥市地方金融监督管理局出具编号为合金审[2022]66号的《关于同意合肥市兴泰融资担保集团有限公司名称变更备案的函》，核准担保人名称变更为“安徽省兴泰融资担保集团有限公司”。

## 22、2023年11月，第十九次股权结构变更

2023年10月31日，担保人召开临时股东会，审议同意股东肥西县城建设投资建设（集团）有限公司将其持有的担保人全部股权转让给肥西产业投资控股有限公司的事项。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	275,617.66	51.68	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	4.81	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	4.39	货币+利润转增
宁国市金禾工业投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
金安产业发展投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
宿州埇桥城投集团（控股）有限公司	18,148.81	3.40	货币
安徽金寨国有投资控股集团有限公司	18,148.81	3.40	货币
肥西产业投资控股有限公司	14,877.41	2.79	货币+利润转增
宣城开盛建设投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蒙城县城市发展投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
定远县城乡发展投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠禹投集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
郎溪县兴川科创发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
潜山市潜润投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠经济开发区投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
安庆皖江高科技投资发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	0.89	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司	3,843.35	0.72	货币+利润转增

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥庐阳科技创新集团有限公司	3,808.03	0.72	货币+利润转增
<b>合计</b>	<b>533,364.95</b>	<b>100.00</b>	-

### 23、2024年9月，第二十次股权结构变更

2024年9月6日，担保人召开临时股东会，审议同意宣城市开盛控股集团有限公司将其持有的担保人全部股权转让给宣城开盛产业投资发展有限公司的事项。

本次变更后，担保人股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	275,617.66	51.68	货币+利润转增
合肥兴泰资产管理有限公司	25,622.80	4.81	货币+利润转增
安徽省融资再担保有限公司	23,361.51	4.39	货币+利润转增
宁国市金禾工业投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
金安产业发展投资有限公司	18,148.81	3.40	货币
宿州埇桥城投集团（控股）有限公司	18,148.81	3.40	货币
安徽金寨国有投资控股集团有限公司	18,148.81	3.40	货币
肥西产业投资控股有限公司	14,877.41	2.79	货币+利润转增
宣城开盛产业投资发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
蒙城县城市发展投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
定远县城乡发展投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠禹投集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
郎溪县兴川科创发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
潜山市潜润投资控股集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
蚌埠经济开发区投资集团有限公司	13,611.62	2.55	货币
安庆皖江高科技投资发展有限公司	13,611.62	2.55	货币
合肥北城建设投资（集团）有限公司	4,745.99	0.89	货币+利润转增
上海市住房置业融资担保有限公司	3,843.35	0.72	货币+利润转增
合肥庐阳科技创新集团有限公司	3,808.03	0.72	货币+利润转增

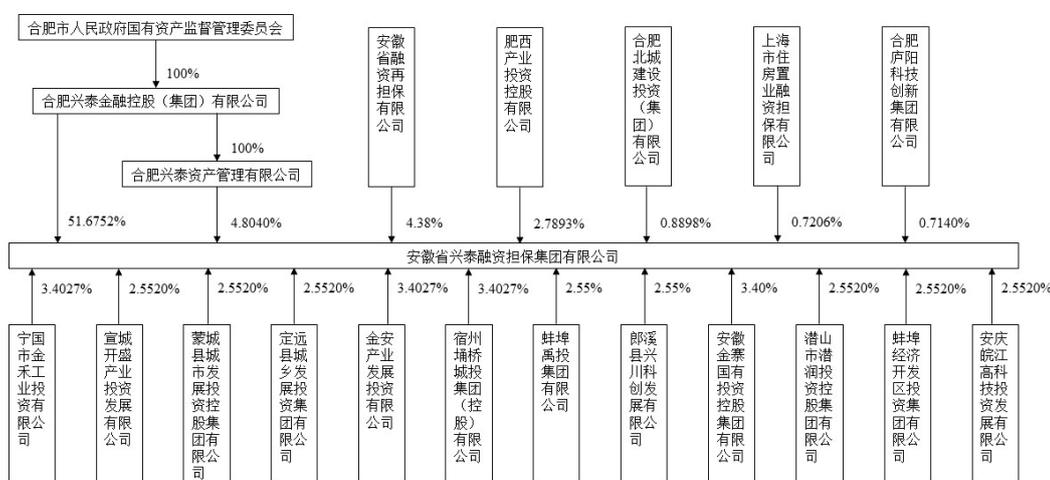
股东名称	认缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
合计	533,364.95	100.00	-

24、2026 年 1 月，第二十一一次股权结构变更，第五次更名

2026 年 1 月，担保人股权结构发生变更，企业类型变更为股份有限公司，公司名称变更为“安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司”。

### (三) 股权结构

截至 2025 年 9 月末，担保人与控股股东及实际控制人的股权关系如下图所示：



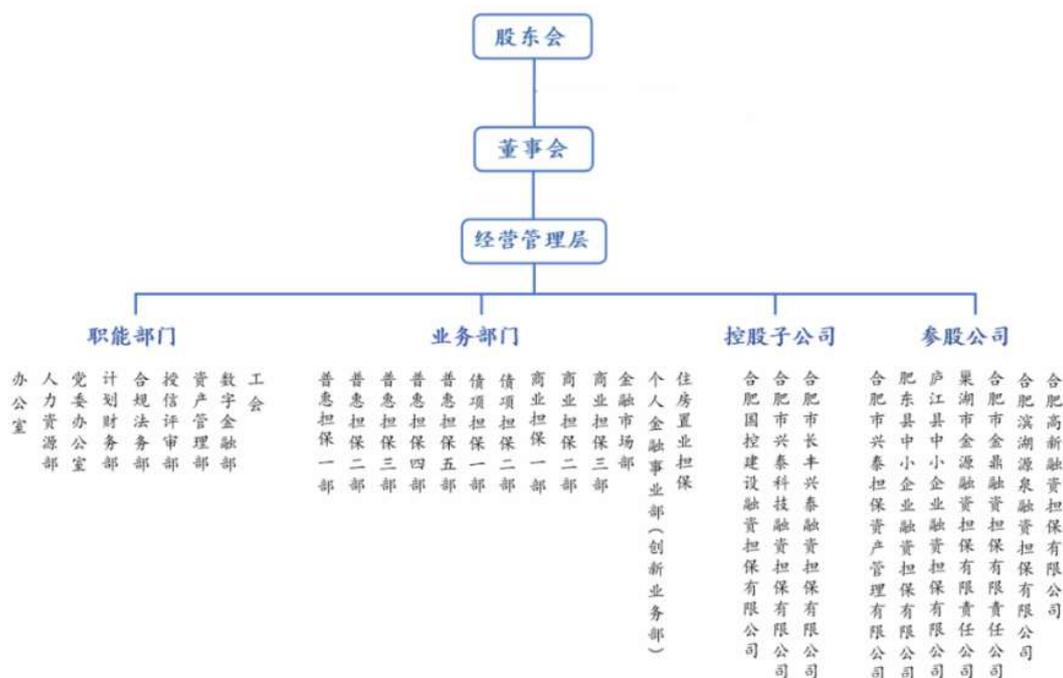
截至 2025 年 9 月末，担保人共 19 家股东，持股情况如下：

序号	股东名称	持股比例 (%)
1	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	51.68
2	合肥兴泰资产管理有限公司	4.81
3	安徽省融资再担保有限公司	4.39
4	安徽金寨国有投资控股集团有限公司	3.40
5	金安产业发展投资有限公司	3.40
6	宁国市金禾工业投资有限公司	3.40
7	宿州埇桥城投集团(控股)有限公司	3.40
8	肥西产业投资控股有限公司	2.79
9	安庆皖江高科技投资发展有限公司	2.55
10	潜山市潜润投资控股集团有限公司	2.55
11	定远县城乡发展投资集团有限公司	2.55
12	蒙城县城市发展投资控股集团有限公司	2.55

序号	股东名称	持股比例 (%)
13	蚌埠禹投集团有限公司	2.55
14	蚌埠经济开发区投资集团有限公司	2.55
15	郎溪县兴川科创发展有限公司	2.55
16	宣城开盛产业投资发展有限公司	2.55
17	合肥北城建设投资(集团)有限公司	0.89
18	上海市住房置业融资担保有限公司	0.72
19	合肥庐阳科技创新集团有限公司	0.72
合计		100.00

#### (四) 组织结构

截至 2025 年 9 月末, 担保人组织结构如下图所示:



#### (五) 治理结构

担保人是按照根据《中华人民共和国公司法》、《融资担保公司监督管理条例》(中华人民共和国国务院令 第 683 号) 等有关法律、法规规定组建的国有公司, 具备完善的法人治理结构。公司设立股东会、董事会、监事会和经营管理层。

##### 1、股东会

股东会由全体股东组成, 是公司的最高权力机构。股东会的首次会议由出资最多的主发起人股东召集和主持。股东会行使下列职权:

- (1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (6) 对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- (7) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (8) 修改公司章程；
- (9) 审议批准公司产权转让、重大资产重组事项；
- (10) 法律、行政法规和公司章程规定应由股东会决定的其他职权。

## 2、董事会

担保人设董事会，成员由 3 至 13 名董事组成。董事会成员中，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。非职工代表担任的董事，由股东协商推荐，经股东会选举或更换；职工代表董事 1 人，由职工大会或者职工代表大会等民主方式选举或更换。董事会设董事长 1 人，由董事会以全体董事过半数选举产生。

董事会每届任期为 3 年，任期届满，可连选连任。董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事可以由经理或其他高级管理人员兼任。

董事会设审计委员会，并可根据实际工作需要设其他专门委员会。

董事会行使法律、行政法规和公司章程规定属于股东会职权之外以及股东会授权行使的职权，主要包括下列职权：

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 审议公司的战略、中长期发展规划；
- (4) 决定公司的经营计划、投资计划、方案和超过经理层权限的重大投资业务事

项；

- (5) 制订公司的年度财务预算方案和年度财务决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对担保坏账等资产损失财务核销作出决定；
- (8) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (9) 对发行公司债券作出决议；
- (10) 制订公司章程的修改方案；
- (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, 决定分公司、子公司分支机构的设立或撤销；
- (13) 决定聘任或者解聘公司经理, 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, 决定公司高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；
- (14) 决定公司的重大收入分配方案, 包括公司工资总额预算与清算方案、职工工资分配方案、公司年金方案等；
- (15) 决定公司的基本管理制度；
- (16) 决定公司的重大财务事项；
- (17) 听取公司经理的工作报告、检查经理工作；
- (18) 法律、行政法规、部门规章、公司章程规定或者股东会授予的其他职权。

### 3、经理层

公司设经理 1 名, 组织公司日常经营管理工作, 副经理若干名, 协助经理工作。

公司经理层由董事会聘任或解聘。经理层每届任期 3 年, 可以连任。公司经理对董事会负责, 行使下列职权:

- (1) 主持公司的经营管理工作, 组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 根据公司年度投资计划和投资方案, 依据公司制度或者董事会授权, 批准一定金额以下的固定资产投资项目, 决定除股权投资、固定资产投资以外的其他投资项目 (包括债券投资、购买理财产品、信托产品、资管产品等) ；

- (4) 拟订发行公司债券方案；
- (5) 拟订公司核销担保坏账等资产损失财务核销方案；
- (6) 拟订公司内部管理机构设置方案、公司及子公司分支机构的设立或撤销方案；
- (7) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案，利润分配方案和弥补亏损方案；
- (8) 拟订公司增加或减少注册资本的方案；
- (9) 拟订公司章程修改方案；
- (10) 拟订公司的基本管理制度；
- (11) 制定公司的具体规章；
- (12) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或解聘以外的人员；
- (13) 拟订公司收入分配方案，制订公司职工的工资、福利、奖惩方案；
- (14) 拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或赞助方案，根据公司制度或董事会授权，批准公司一定金额以下的资产处置方案，对外捐赠或赞助；
- (15) 协调、检查和督促各部门、各分公司、各子公司的生产经营、改革、管理工作；
- (16) 不属于股东会、董事会职权的其他公司经营、管理职权，以及法律、行政法规、公司章程规定、董事会授予的其他职权。

经理列席董事会会议。

## 5、职能及业务部门

兴泰担保在组织机构设置方面，坚持高效、精简的原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了办公室、人力资源部、党委办公室、计划财务部、合规法务部、授信评审部、资产管理部、数字金融部、工会、普惠担保部、债项担保部、商业担保部、金融市场部、个人金融事业部（创新业务部）、住房置业担保部等部门，各部门之间在业务开展中，既保持相互独立又进行有效的协作：

### (1) 办公室

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司相关行政管理等规章

制度，并监督各项规章制度的执行情况；草拟公司总结、计划等公文，负责文件的收、发工作；协助做好公司相关政策文件和业务创新的研究工作；负责公司股东会、董事会、领导班子办公会等会议的组织、材料准备等相关会务工作；负责公司实物资产的采购及管理工作；负责公司对外联络、接待、宣传等工作；管理公司档案和印章；负责公司网站相关信息发布及信息化工作；负责公司企业文化建设工作；负责公司安全生产、信访维稳工作，对各部门、各子（分）公司安全生产、信访维稳工作进行监督考核；负责公司车辆、安全保卫和其他后勤保障工作。

### （2）人力资源部

负责分析公司人力资源现状，拟订并组织实施公司人力资源规划；负责制定公司年度招聘计划，处理公司招聘、面试、录用等工作；负责制定公司年度培训计划并组织实施；负责牵头配合上级主管部门完成公司领导班子年度考核及领导干部管理工作；负责公司员工绩效考核工作及公司年度先进评选表彰工作；负责公司工资总额管理；负责公司员工职级薪级调整、薪酬核算、社保公积金的办理和费用扣缴；负责统计分析公司人才队伍状况及人才梯队建设；负责人事管理权限范围内员工人事档案的管理、维护；负责公司中层管理人员的选拔任用及管理，以及参、控股公司董、监事的推荐提名；负责处理公司员工入职、转正、离职、退休等手续办理以及劳动合同签订、解除等工作。

### （3）党委办公室

依据党的路线方针政策和党内法规及有关规定，建立健全公司党委相关管理制度，并监督实施；负责制定和落实公司党建工作计划，推进党建标准化建设；负责组织公司党委相关会议活动，起草有关决议和纪要；负责公司党组织建设、思想政治、意识形态和党建宣传工作；负责公司统战工作，组织协调党委对外联络工作；负责党内公文的处理，起草党内重要文稿和文件，保管党委印章；负责公司党员培养与发展、关系转接、党费收缴和使用、党员信息系统管理、党员教育培训工作；负责党委和党委领导交办的其他工作。

### （4）计划财务部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司内部会计核算和财务管理制度，并监督实施；负责组织公司财务预、决算的起草和编制工作；负责财务会计报表及各项统计报表的编制和上报工作；负责公司日常资金的调度和管理；负责公

司会计核算、财务分析以及费用开支的审核工作；负责公司内控制度建设和财务审计监督工作；参与公司投融资计划的制订和实施；负责银行准入、授信额度申报及额度续签申报工作；负责公司会计档案资料的管理工作依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司内部会计核算和财务管理制度，并监督实施；负责组织公司财务预、决算的起草和编制工作；负责财务会计报表及各项统计报表的编制和上报工作；负责公司日常资金的调度和管理的工作；负责公司会计核算、财务分析以及费用开支的审核工作；负责公司内控制度建设和财务审计监督工作；参与公司投融资计划的制订和实施；负责公司会计档案资料的管理工作。

#### (5) 合规法务部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司业务类风险管理制度，建立和完善公司业务风险管理体系，形成标准化、规范化工作流程并监督执行；根据评审会决议，监督、检查项目反担保措施的落实，审核项目办理的合法性、有效性，出具保函和放款通知书。对重要业务合同、抵质押凭证验收、存档；负责组织搜集整理政策性、全局性、法务性风险防控信息，对担保行业发展进行前瞻性研究，定期进行风险提示、预警；负责公司业务合同文本及规范性文件的制订、修改和完善；负责公司对外合同、协议等重要文件的法律意见审核；负责公司对外投资方案制订及股权管理工作；负责公司业务信息统计、汇总、分析及报送工作，主办或配合各项奖补资金申报工作。

#### (6) 授信评审部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司融资担保项目评审制度，制订并完善业务评审办法、规则及流程；负责现场调查企业经营及财务状况，核实企业贷款用途，评估企业可贷额度及业务风险；审核企业相关贷款资料；对担保项目进行分析，出具评审意见；负责召集项目评审会，并出具评审会决议；根据保后管理制度要求，做好在保项目保后监督管理工作。

#### (7) 资产管理部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司不良项目预警、处置、诉讼和追偿相关管理制度及规范；关注担保客户到期、逾期情况，做好风险项目应对准备工作；负责公司代偿诉讼和追偿工作，处置诉讼资产；协助做好风险项目的处理方案设计 and 实施；负责公司抵债资产的招租工作；负责公积金的贷后管理工作；负责公司诉

讼保全担保业务。

#### (8) 数字金融部

负责牵头搭建公司数字化业务管理平台，完善公司内部数字化体系建设；负责汇总公司外部数字信息需求及内部数字管理需要，协同各部门制定优化方案并牵头组织实施；负责数据报表统计工作。汇总统计公司各类业务经营数据，依据各项指标体系做好数据看板可视化建设；负责数据分析、决策支持工作。运用大数据、人工智能等技术手段进行市场趋势预测、风险评估、价值评估等工作，为公司领导及各部门运营决策提供数据支持；负责数据监管备案工作。运用数字化手段，不断完善对接外部各类备案监管系统，开展自动化、智能化数据备案工作，提高数据报送质效；负责拟定并执行公司数字金融发展战略，探索新兴技术在金融业务中的应用场景和商业模式创新；负责开展公司云计算、人工智能、机器学习等前沿金融科技应用工作；负责对接监管机构、各评级机构，落实公司监管评级及主体信用评级事宜；负责牵头对接监管机构现场检查、公司内外审计工作；负责主办或配合国家、省、市、县（区）各级奖补资金申报工作。

#### (9) 工会

负责落实公司工会会员（职工）代表大会及公司工会委员会的工作部署，执行会员代表大会的决议和上级工会的决定，领导和组织职工开展工会工作；负责工会会费收缴、经费管理和经费审查工作；负责牵头公司工会会员（职工）代表大会的筹备、召开及闭会工作；负责开展公司工会的民主选举、民主决策、民主管理、民主参与和民主监督工作；参与公司涉及员工切身利益的有关政策、措施、制度和规范性文件的拟定和监督实施；负责落实和督促做好劳动报酬、在职职工互助保障、职工福利以及困难职工帮扶救助等工作；贯彻落实《妇女权益保障法》《女职工劳动保护特别规定》，维护女职工合法权益和特殊利益，指导和组织基层开展女职工工作；指导和监督职工签订企业集体合同；负责组织开展文体活动、公益活动、劳动和技能竞赛以及职工教育培训等各类职工活动，参与企业文化建设。

#### (10) 普惠担保部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司融资担保项目业务管理相关制度，完善业务受理、尽职调查流程及规范；负责担保客户受理、资料收集审核、现场调查、调查报告撰写，报送评审部，并向评审会汇报；根据评审会决议，签订相关

合同，落实反担保措施等，并办理核保手续；负责在保项目的保后监管，到期催收及解保工作；对风险项目及逾期项目，配合做好风险化解方案及清收工作；做好客户信息统计、档案管理，完善担保信息系统数据更新；负责融资担保业务市场开拓、维护。

#### （11）债项担保部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司债项担保业务管理相关制度，完善业务受理、尽职调查流程及规范；负责担保客户受理、资料收集审核、现场调查、调查报告撰写，报送评审部，并向评审会汇报；根据评审会决议，签订相关合同，落实反担保措施等，并办理核保手续；负责在保项目的保后监管，到期催收及解保工作；对风险项目及逾期项目，配合做好风险化解方案及清收工作；做好客户信息统计、档案管理，完善担保信息系统数据更新；负责公司创新和科技业务担保产品的研发工作；根据公司业务发展规划和债项业务发展方向，对债项业务进行研究分析、制定业务发展计划并组织实施。

#### （12）商业担保部

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全公司商业担保项目业务管理相关制度，完善业务受理、尽职调查流程及规范；负责客户受理、资料收集审核、现场调查、调查报告撰写，报送评审部，并向评审会汇报；根据评审会决议，签订相关合同，落实反担保措施等，并办理核保手续；负责在保项目的保后监管，到期催收及解保工作；对风险项目及逾期项目，配合做好风险化解方案及清收工作；做好客户信息统计、档案管理，完善担保信息系统数据更新；负责商业担保业务市场开拓、维护。

#### （13）金融市场部

负责建立债券投资渠道，健全债券投资制度，筛选债券投资标的，挖掘债券投资机会，为公司开展债券投资提供合理建议，并根据公司决策具体执行投资方案；负责股权投资主体的设立事宜，围绕在保客户挖掘投资标的，参与设计合理的股权投资方案，并根据公司决策具体执行；结合担保主业和投资目标，开展宏观经济、货币政策、行业发展、资本市场等方面的研究工作，挖掘公募基金、资管产品等其他投资机会，丰富投资品类，分散投资风险，获取投资回报。

#### （14）个人金融事业部（创新业务部）

依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全个人融资担保项目业务管

理相关制度,完善业务受理、尽职调查流程及规范;负责担保客户受理、资料收集审核、现场调查、调查报告撰写,报送评审部,并向评审会汇报;根据评审会决议,签订相关合同,落实反担保措施等,并办理核保手续;负责在保项目的保后监管,到期催收及解保工作;对风险项目及逾期项目,配合做好风险化解方案及清收工作;做好客户信息统计、档案管理,完善担保信息系统数据更新;根据公司业务发展导向对个人担保业务市场进行开拓、维护。

#### (15) 住房置业担保

市本级、省直、铁路、巢湖、四县驻点业务的咨询;处理用户投诉,定期收集用户意见、建议并反馈;负责公积金以及组合贷款担保业务材料登记、整理、审批、复核、用印、拍照等工作;协助公积金中心勘察楼盘施工进度;负责公积金贷款合作协议签订工作;负责新建商品房预抵押以及抵押权的落实工作;负责公积金贷款结清注销工作;负责存量房抵押办理、抵押设立;负责公积金贷款逾期(二期)催收工作;负责公积金贷款各类报表的统计编制报送。

### (六) 内控体系及风险管理体系

#### 1、内部控制管理制度

兴泰担保重视内部控制体系的建设。根据国家相关政策法规,结合自身实际情况,制定并不断完善财务管理制度、关联交易管理制度、担保业务管理制度等一系列的内部控制制度,建立了较为完整、科学的企业内部控制制度体系。公司内部管理制度主要情况如下:

##### (1) 财务管理制度

兴泰担保根据《会计法》、《企业会计准则》、《金融企业会计制度》和各项具体会计准则、指南及其他相关的法律法规,结合融资担保公司的特点,制定了《财务会计管理制度》及相关配套管理办法。从财务管理体系及岗位职责、公司采用的会计政策、会计核算原则、财务报告、会计档案存放、预算管理等方面都作了明确的规定,形成了相互监督和制约的管理机制。

##### (2) 关联交易管理制度

兴泰担保根据《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》和《公司章程》等规定,为规范公司和关联方的关联交易及往来,制定了《关联交易管理制度》,此外,关联担保同时遵循《融资担保项目操作规范》进行操作。关联交易审议需按规定的程序进行,

具体交易事项根据既定标准分别由不同层级机构审议。公司的关联交易定价应遵循政府定价、政府指导价、独立第三方市场价格、双方协商定价的顺序，符合公平、公正、公开、等价有偿的原则。公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。在关联交易执行过程中，协议中交易价格等条款发生重大变化的，应当按变更后的交易价格等重新履行相应的审批程序。

### (3) 担保业务管理制度

兴泰担保为保证担保业务的规范化、制度化和程序化，加强对担保业务的内部控制，有效防范和化解担保业务风险，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《融资担保公司监督管理条例》、《安徽省融资担保公司管理办法》等有关法律法规规定，制定了《担保业务管理办法》及各类担保业务的操作细则，从担保业务对象、担保的受理和审批、担保的执行、担保风险防范等方面进行了规定，涉及担保业务的保前、保中和保后管理等各个环节，并根据业务发展和最新监管要求及时修订和完善相关业务制度。

## 2、风险管理

为加强公司融资担保业务风险管理，提高项目的质量，降低项目风险，公司根据《担保业务管理办法》制定了评审、风控、不良债权处置类制度，主要包括《担保项目评审管理办法》、《反担保措施落实管理办法》、《担保项目风险分类管理办法》等制度，对担保项目的尽职调查流程和调查内容、人员配备、项目评审标准、风险分类要求等方面做了规定，切实做好项目风险管理，在总体风险可控的前提下发展业务。为真实反映担保业务及项目的风险状况，规范担保业务风险事件的预警、确定、报告、处置程序，增强防范和化解风险的能力，减少风险损失，公司还制定了《担保业务风险预警及处置管理办法》，要求各部门明确各自职责，对已审批通过或保后管理的项目进行风险监测，在出现风险预警信号时及时报告并制定风险处置方案，从而建立有效的风险预警管理体系。

### (七) 主营业务情况

最近三年及一期，担保人营业收入由担保费收入、委托贷款收入和其他业务收入构成，具体收入结构如下：

表：兴泰担保营业收入情况

单位：万元、%

业务类别	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
担保费收入	46,149.65	96.40	57,769.78	93.89	46,719.28	90.82	39,255.80	93.28
委托贷款	424.97	0.89	1,944.16	3.16	2,723.84	5.29	1,404.21	3.34
其他业务	1,300.58	2.71	1,813.03	2.95	2,000.22	3.89	1,423.98	3.38
合计	<b>47,875.20</b>	<b>100.00</b>	<b>61,526.97</b>	<b>100.00</b>	<b>51,443.34</b>	<b>100.00</b>	<b>42,083.99</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，兴泰担保分别实现营业总收入 42,083.99 万元、51,443.34 万元、61,526.97 万元和 47,875.20 万元。2022 年度，兴泰担保营业总收入较 2021 年度上升 7,626.49 万元，增幅为 22.13%。2023 年度，兴泰担保营业总收入较 2022 年度上升 9,359.35 万元，增幅为 22.24%。2024 年度，兴泰担保营业总收入较 2023 年度上升 10,083.63 万元，增幅为 19.60%。报告期内，兴泰担保营业收入主要来源于担保费收入。

最近三年及一期，兴泰担保的担保费收入分别为 39,255.80 万元、46,719.28 万元、57,769.78 万元和 46,149.65 万元，占当期营业总收入的比重分别 93.28%、90.82%、93.89% 和 96.40%，是兴泰担保收入的最主要来源。近三年，兴泰担保担保费收入呈明显增长趋势。

#### （八）财务状况

安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司 2022 年的财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2023]10925 号）；安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司 2023 年的财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2024]22767 号）；安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司 2024 年的财务报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2025]19444 号）；安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司 2025 年 1-9 月的财务报表未经审计。

最近三年及一期，兴泰担保的财务情况如下：

#### 兴泰担保合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
资产：				

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	295,271.75	304,606.52	277,443.07	200,332.41
存出保证金	86,964.59	100,296.47	97,322.19	138,890.24
交易性金融资产	203,652.46	248,726.40	188,435.66	332,347.99
应收票据		-	-	210.00
应收账款	1.94	17.68	18.27	16.83
应收代偿款	65,075.18	60,264.92	42,845.52	36,702.42
预付款项	363.53	183.49	48.84	36.14
其他应收款	16,387.42	17,680.73	15,441.17	20,272.84
买入返售金融资产	3,442.00	782.00	-	-
其他流动资产	609.55	12,999.85	43,965.90	6,940.00
债权投资	245,709.99	160,074.57	101,106.91	42,338.29
其他权益工具投资	52,888.59	53,286.93	53,128.23	33,965.58
其他非流动金融资产	136,207.66	100,207.66	63,363.50	17,176.18
投资性房地产	32,620.49	33,451.67	32,133.37	33,170.15
固定资产	1,721.06	1,811.60	4,529.02	4,722.21
无形资产	119.69	141.24	-	-
长期待摊费用	-	-	25.84	51.68
递延所得税资产	35,727.94	35,736.90	29,310.49	24,992.03
其他非流动资产	14,742.64	14,607.25	14,439.49	12,549.42
<b>资产总计</b>	<b>1,191,506.46</b>	<b>1,144,875.86</b>	<b>963,557.47</b>	<b>904,714.41</b>
<b>负债：</b>				
预收款项	130.329993	130.33	130.33	130.64
合同负债	6,409.38	4,855.31	7,976.40	10,534.21
卖出回购金融资产款	98,675.00	63,975.32	-	-
应付职工薪酬	246.41	207.00	158.87	82.61
应交税费	3,466.58	7,633.53	5,291.89	6,993.85
其他应付款	55,030.21	54,712.42	42,743.40	43,917.63
担保合同准备金	220,296.94	199,210.28	158,864.11	122,271.92
其他流动负债	103.62	103.62	103.62	82.13
长期应付款	1,976.66	1,976.66	1,976.66	1,976.66
递延所得税负债	2,618.79	2,718.39	2,091.40	1,210.75
<b>负债合计</b>	<b>388,953.92</b>	<b>335,522.87</b>	<b>219,336.68</b>	<b>187,200.40</b>
<b>所有者权益：</b>				

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
实收资本	533,364.95	533,364.95	533,364.95	533,364.95
其他权益工具	149,900.00	149,900.00	99,933.33	99,735.85
资本公积	28,112.47	27,417.58	27,417.58	28,001.44
其他综合收益	1,508.44	1,807.19	1,635.80	482.13
盈余公积	6,688.41	6,688.41	5,425.69	3,984.08
一般风险准备	11,837.12	11,837.12	9,592.37	7,792.82
未分配利润	50,045.81	39,455.44	29,696.74	25,172.25
<b>归属于母公司股东权益总计</b>	<b>781,457.20</b>	<b>770,470.70</b>	<b>707,066.46</b>	<b>698,533.52</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>21,095.34</b>	<b>38,882.29</b>	<b>37,154.33</b>	<b>18,980.49</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>802,552.54</b>	<b>809,352.99</b>	<b>744,220.78</b>	<b>717,514.01</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,191,506.46</b>	<b>1,144,875.86</b>	<b>963,557.47</b>	<b>904,714.41</b>

## 兴泰担保合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>47,875.21</b>	<b>61,526.97</b>	<b>51,443.34</b>	<b>42,083.99</b>
其中：营业收入	1,300.58	1,813.03	2,000.22	1,423.98
利息收入	424.97	1,944.16	2,723.84	1,404.21
已赚保费	46,149.65	57,769.78	46,719.28	39,255.80
<b>二、营业总成本</b>	<b>29,842.83</b>	<b>51,981.78</b>	<b>42,872.21</b>	<b>34,367.01</b>
其中：营业成本	8,304.96	10,918.06	10,121.32	7,277.06
提取担保合同准备金净额	21,086.66	38,516.29	34,023.99	25,539.74
税金及附加	707.84	756.05	588.37	714.29
管理费用	3,027.25	5,275.67	5,127.09	5,853.32
财务费用	-3,283.88	-3,484.28	-6,988.57	-5,017.40
加：其他收益	17.76	42.74	36.87	1,817.54
投资收益（损失以“-”号填列）	5,195.16	13,632.62	9,596.64	11,337.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,532.21	1,245.56	-1,202.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-87.46	2,470.87	2,191.27	-1,228.80
资产处置损益（损失以“-”号填列）	0.37	-	-29.87	1.60
<b>三、营业利润</b>	<b>23,158.21</b>	<b>28,223.63</b>	<b>21,611.61</b>	<b>18,442.47</b>
加：营业外收入	4.00	1.88	0.69	1.53

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
减：营业外支出	1.80	-	13.31	-
<b>四、利润总额</b>	<b>23,160.41</b>	<b>28,225.50</b>	<b>21,598.99</b>	<b>18,444.00</b>
减：所得税费用	5,737.69	5,778.99	3,597.63	3,005.96
<b>五、净利润</b>	<b>17,422.71</b>	<b>22,446.51</b>	<b>18,001.36</b>	<b>15,438.04</b>
其他综合收益的税后净额	-298.75	-224.58	1,153.68	3,139.61
<b>六、综合收益总额</b>	<b>17,123.96</b>	<b>22,221.94</b>	<b>19,155.04</b>	<b>18,577.65</b>

## 兴泰担保合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	47,747.70	51,633.32	41,032.71	47,227.72
收到其他与经营活动有关的现金	67,460.24	79,912.18	78,339.91	92,444.59
收到的税费返还	10.58	0.53	7.29	4.81
收取利息、手续费及佣金的现金	4,690.78	-	-	-
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>119,909.30</b>	<b>131,546.03</b>	<b>119,379.91</b>	<b>139,677.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1.39	3,005.27	1,449.06	1,855.10
支付利息、手续费及佣金的现金	1,406.37	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,448.76	7,136.45	7,716.19	7,845.05
支付的各项税费	13,158.72	12,353.71	11,517.40	7,699.24
支付其他与经营活动有关的现金	64,215.78	46,905.07	61,974.57	76,238.61
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>83,231.03</b>	<b>69,400.50</b>	<b>82,657.22</b>	<b>93,638.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>36,678.27</b>	<b>62,145.53</b>	<b>36,722.69</b>	<b>46,039.12</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	998,937.08	873,034.86	667,800.04	1,051,528.53
取得投资收益收到的现金	12,507.78	11,887.65	22,461.18	8,550.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-29.26	1.66
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,011,445.28</b>	<b>884,922.51</b>	<b>690,231.96</b>	<b>1,060,080.99</b>
投资支付的现金	199.84	1,025,360.23	639,262.23	1,242,350.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,084,772.93	166.31	27.59	68.43
支付其他与投资活动有关的现金		-	74.33	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,084,972.77</b>	<b>1,025,526.54</b>	<b>639,364.15</b>	<b>1,242,418.43</b>

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
投资活动产生的现金流量净额	-73,527.49	-140,604.03	50,867.81	-182,337.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	-	252,600.00
发行债券收到的现金		49,966.67	99,933.33	-
收到其他与筹资活动有关的现金	581,428.00	136,020.10	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>581,428.00</b>	<b>185,986.77</b>	<b>99,933.33</b>	<b>252,600.00</b>
偿还债务所支付的现金		-	100,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,460.55	7,400.00	10,413.17	7,907.17
支付的其他与筹资活动有关的现金	546,453.00	72,964.83	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>553,913.55</b>	<b>80,364.83</b>	<b>110,413.17</b>	<b>7,907.17</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,514.45</b>	<b>105,621.94</b>	<b>-10,479.84</b>	<b>245,692.83</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-9,334.77</b>	<b>27,163.44</b>	<b>77,110.67</b>	<b>109,394.5</b>
加：期初现金及现金等价物余额	304,606.52	277,443.07	200,332.41	90,937.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>295,271.75</b>	<b>304,606.52</b>	<b>277,443.08</b>	<b>200,332.40</b>

### （九）财务状况分析

#### 1、资产情况分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保资产总额分别为 904,714.41 万元、963,557.47 万元、1,144,875.86 万元和 1,191,506.46 万元，资产总额呈上升趋势，以货币资金、交易性金融资产、债权投资为主。

##### （1）货币资金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保货币资金总规模分别为 200,332.41 万元、277,443.07 万元、304,606.52 万元和 295,271.75 万元，占总资产比重分别为 22.14%、28.79%、26.61%和 24.78%，货币资金规模持续上升，主要系公司增资及经营积累增加所致。

##### （2）交易性金融资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保的交易性金融资产规模分别为 332,347.99 万元、188,435.66 万元、248,726.40 万元和 203,652.46 万元，占总资产比重分别为 36.74%、19.56%、21.73%和 17.09%，公司交易性金融资产主

要投向是保本型短期银行理财、货币基金等，近年来，公司交易性金融资产波动幅度较大，主要系根据市场利率变动及公司资金管理需要调整投资产品所致。

### （3）应收代偿款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保应收代偿款规模分别为 36,702.42 万元、42,845.52 万元、60,264.92 万元和 65,075.18 万元，占总资产比重分别为 4.06%、4.45%、5.26%和 5.46%。

### （4）债权投资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保债权投资规模分别为 42,338.29 万元、101,106.91 万元、160,074.57 万元和 245,709.99 万元，占总资产比重分别为 4.68%、10.49%、13.98%和 20.62%。

### （5）其他非流动金融资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保其他非流动金融资产规模分别为 17,176.18 万元、63,363.50 万元、100,207.66 万元和 136,207.66 万元，占总资产比重分别为 1.90%、6.58%、8.75%和 11.43%。近三年及一期，公司其他非流动金融资产波动幅度较大，主要原因是公司为增加资金收益，增加长期理财产品投资所致。

## 2、负债分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保总负债规模分别为 187,200.40 万元、219,336.68 万元、335,522.87 万元和 388,953.92 万元。近三年及一期，兴泰担保负债主要为卖出回购金融资产款、其他应付款和担保合同准备金。

### （1）卖出回购金融资产款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保卖出回购金融资产款的规模分别为 0.00 万元、0.00 万元、63,975.32 万元和 98,675.00 万元，占总负债比例分别为 0.00%、0.00%、19.07%和 25.37%。

### （2）其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保其他应付款的规模分别为 43,917.63 万元、42,743.40 万元、54,712.42 万元和 55,030.21 万元，占总

负债比例分别为 23.46%、19.49%、16.31%和 14.15%。近三年及一期，兴泰担保其他应付款波动幅度较小。

### (3) 担保合同准备金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末以及 2025 年 9 月末，兴泰担保的担保合同准备金规模分别为 122,271.92 万元、158,864.11 万元、199,210.28 万元和 220,296.94 万元，占总负债的比例分别为 65.32%、72.43%、59.37%和 56.64%，担保合同准备金规模随担保业务规模的增长而增长。

## 3、现金流量分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	119,909.30	131,546.03	119,379.91	139,677.12
经营活动现金流出小计	83,231.03	69,400.40	82,657.22	93,638.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>36,678.27</b>	<b>62,145.53</b>	<b>36,722.69</b>	<b>46,039.12</b>
投资活动现金流入小计	1,011,445.28	884,922.51	690,231.96	1,060,080.99
投资活动现金流出小计	1,084,972.77	1,025,526.54	639,364.15	1,242,418.43
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-73,527.49</b>	<b>-140,604.03</b>	<b>50,867.81</b>	<b>-182,337.45</b>
筹资活动现金流入小计	581,428.00	185,986.77	99,933.33	253,600.00
筹资活动现金流出小计	553,913.55	80,364.83	110,413.17	7,907.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,514.45</b>	<b>105,621.94</b>	<b>-10,479.84</b>	<b>245,692.83</b>
现金及现金等价物净增加额	-9,334.77	27,163.44	77,110.67	109,394.50
期末现金及现金等价物余额	295,271.75	304,606.52	277,443.07	200,332.41

### (1) 经营活动产生的现金流量

2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-9 月，兴泰担保经营活动产生的现金流量净额分别为 46,039.12 万元、36,722.69 万元、62,145.53 万元和 36,678.27 万元。2023 年度较 2022 年度减少 9,316.43 万元，主要系发放委托贷款增加所致。2024 年度较 2023 年度增加 25,422.84 万元，主要系主要系担保业务收入增长及委托贷款回收改善所致。

### (2) 投资活动产生的现金流量

2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-9 月，兴泰担保投资活动产生的现金流量净额分别为-182,337.44 万元、50,867.81 万元、-140,604.03 万元和-73,527.49 万元，呈现一定波动状态。

兴泰担保投资活动现金流入、流出主要为收回投资收到的现金以及投资支付的现金。投资活动产生的现金流量净额 2023 年度较 2022 年度大幅增加 233,205.26 万元，主要系投资支付的现金减少所致。2024 年度再度转为净流出 191,471.84 万元，主要系公司投资业务扩张，投资支付的现金增加所致。

### (3) 筹资活动产生的现金流量

2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，兴泰担保筹资活动现金流量净额分别为 245,692.83 万元、-10,479.84 万元、105,621.94 万元和 27,514.45 万元。2023 年度较 2022 年度减少 256,172.67 万元，主要系吸收投资的现金减少且分配股利增加所致。筹资活动现金流入以吸收投资为主，流出规模较小，公司整体融资能力稳健。

## 4、偿债能力分析

兴泰担保近三年及一期主要偿债能力指标如下：

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资产负债率 (%)	32.64	29.31	22.76	20.69
EBITDA (万元)	-	31,444.59	23,288.55	19,996.20
融资性担保放大倍数 (倍)	6.72	5.7	4.75	3.46
担保合同准备金 (万元)	-	199,210.28	158,864.11	122,271.92

2022 年、2023 年、2024 年以及 2025 年 1-9 月，兴泰担保资产负债率分别为 20.69%、22.76%、29.31%和 32.64%；最近三年，兴泰担保 EBITDA 分别为 19,996.20 万元、23,288.55 万元和 30,423.39 万元。截至 2025 年 9 月末，兴泰担保融资性担保放大倍数为 6.72 倍，担保规模相关指标符合监管要求。整体来看，兴泰担保偿债能力较强。

## (十) 融资情况、或有事项及信用状况

### 1、对外担保情况

担保业务为兴泰担保主营业务，需遵守行业监管规定和公司内部制度的相关要求。兴泰担保不存在违规对外担保的情形。

### 2、授信情况

截至 2025 年 9 月末，兴泰担保与多家银行开展合作，获得的金融机构融资担保业务授信总额为 498.56 亿元，其中未使用授信额度为 348.81 亿元，公司融资渠道较为通畅。

### 3、公开市场债券发行情况

截至 2025 年 9 月末，兴泰担保及主要子公司已发行尚未兑付的债券余额为人民币 15.00 亿元，具体情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末兴泰担保已发行尚未兑付的债券情况

单位：亿元、%、年

序号	发行日期	债券简称	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	余额
1	2023-10-23	23 兴泰 Y1	2026-10-25	3 (3+N)	10.00	3.40	10.00
2	2024-12-11	24 兴泰 Y1	2027-12-12	3 (3+N)	5.00	2.25	5.00
合计		-	-	-	<b>15.00</b>	-	<b>15.00</b>

### 4、受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，兴泰担保资产受限金额为 8.7 亿元，均为保证金。

### 5、资信情况

兴泰担保最新主体信用评级 AAA，评级机构为中证鹏元资信评估股份有限公司，评级时间 2025 年 7 月 31 日，评级展望稳定。

### 6、重大诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，兴泰担保无重大诉讼、仲裁情况。

#### (十一) 历史代偿情况

截至 2024 年末及 2025 年 9 月末，兴泰担保的累计担保代偿率分别为 0.62% 和 0.64%，整体水平较好。

#### (十二) 内部授权情况

根据安徽省兴泰融资担保集团有限公司（现更名为“安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司”）评审会 2025 年【9】月【19】日出具的评审会决议，同意为本 CMBS 项目提供保证担保。

经管理人及律师核查，以上增信措施已履行必要的决策程序。

## 四、计划管理人/销售机构/抵押权人/质权人基本情况

### （一）基本情况

中文名称：五矿证券有限公司

统一社会信用代码：91440300723043784M

法定代表人：郑宇

成立时间：2000 年 8 月 4 日

注册资本：人民币 979,777.22 万元

注册地址/住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

经营范围：证券经纪；证券投资咨询和与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问业务；证券投资基金销售业务；证券承销业务和证券资产管理业务；证券自营业务；融资融券业务；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；证券保荐。

### （二）股权结构

截至本计划说明书签署日，五矿证券股东数量为 2 家，股东及股东名称及持股比例如下表：

表：五矿证券股东情况

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	持股比例
1	五矿资本控股有限公司	97,7395.00	99.76
2	深圳前海汇融丰资产管理有限公司	2,382.22	0.24
合计		97,9777.22	100.00

中国五矿是由两个世界 500 强企业（原中国五矿和中冶集团）战略重组形成的中国最大、国际化程度最高的金属矿业企业集团，是全球最大最强的冶金建设运营服务商。作为中国五矿的绝对控股金控平台，五矿资本拥有金融业务全牌照，旗下公司囊括信托、金融租赁、证券、期货、银行、基金、保险等行业，并已于 2016 年 12 月重组上市，成功登陆资本市场。

### （三）经营情况

在强大股东支持下，五矿证券近年来快速壮大，已在北上广深及全国重点城市地区设立分支机构，业务网点覆盖华北、华南、华东、西南等主要区域。截至 2024 年底，公司共有 12 家分公司、26 家证券营业部，拥有 2 家全资子公司——五矿金通股权投资基金管理有限公司、五矿金鼎投资有限公司。

作为综合类证券公司，五矿证券经营范围涵盖证券经纪、投资银行、资产管理、信用业务、证券投资与交易等，并通过五矿金通、五矿金鼎两家子公司开展私募股权投资和另类投资业务。在经营发展中，公司不断重塑自身优势，打造特色鲜明的“产业服务专家”和“财富管理能手”，为客户提供全方位的优质金融服务。

截至 2024 年末，五矿证券总资产 282.91 亿元，总负债 164.39 亿元，资产负债率 58.11%；2024 年，五矿证券累计实现合并营业收入 13.20 亿元，净利润 2.52 亿元。目前，五矿证券注册资本为 97.98 亿元，并将继续进行资本补充和引入战略投资者，使公司持续发展能力、核心竞争能力以及抗风险能力得到进一步提升，为今后的迅速发展奠定基础。五矿证券始终秉承“珍惜有限、创造无限、以人为本、规范创新”的经营理念，在规范中求生存，在稳健中谋进步，在创新中求发展。

#### （四）业务资质

五矿证券现持有深圳市市场监督管理局 2023 年 5 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91440300723043784M 的《营业执照》，为依法成立并有效存续的公司法人。

五矿证券持有中国证监会 2023 年 8 月 2 日颁发的编号 000000054791 的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，经核准的证券期货业务范围为：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；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金销售；代销金融产品；证券承销与保荐。

五矿证券最近一年未因重大违法违规行受到行政处罚。

五矿证券具备作为资产支持专项计划管理人的法定资格，可依法担任专项计划的资产管理人。

#### （五）资产管理业务情况

五矿证券资产管理业务类型主要包括集合资产管理业务、单一资产管理业务和专项资产管理业务。针对客户在投资风险、收益、流动性等方面的不同需求，五矿证券竭力为客户提供需求相匹配的专业理财服务，形成一条包括股票、债券、货币、基金、市值管理、另类投资等多个系列的完整产品线。

**集合资产管理业务：**为多个客户办理集合资产管理业务，设立集合资产管理计划，与客户签订集合资产管理合同，将客户资产交由具有客户交易结算资金法人存管业务资格的商业银行或中国证监会认可的其他机构进行托管，通过专门账户为客户提供资产管理服务，打造以“五丰稳利、安享”系列为代表的固收类产品，以“丰益、丰润”系列为代表的混合类产品，以“丰泓”系列为代表的权益类产品，产品过往业绩表现良好，并研究布局 FOF、TOF、量化等产品模式。

**单一资产管理业务：**为单一客户办理单一资产管理业务，与客户签订单一资产管理合同，通过该客户的账户为客户提供资产管理服务。涵盖股票、债券、FOF、资产支持证券、股票质押式回购、应收账款等市场主流投资标的。

**专项资产管理业务：**截至 2024 年末，五矿证券累计发行成立 92 只资产支持专项计划，基础资产类型涵盖供应链金融、不动产抵押贷款、信托受益权、融资租赁债权、小额贷款债权等，2024 年发行规模位列市场中前位，并储备有应收账款类、小额贷款类、未来经营收入类等多只优质资产支持专项计划。

截至 2024 年末，五矿证券资产管理规模 368.89 亿元，共计存续产品 88 只，具体情况如下表：

**表：2022 年-2024 年末公司资产管理业务产品规模（单位：亿元）**

业务类别	2024 年末	2023 年末	2022 年末
集合资产管理	13.62	54.92	109.87
单一资产管理	236.06	451.78	591.47
专项资产管理	119.21	163.82	217.06
其他	-	-	-
<b>合计</b>	<b>368.89</b>	<b>670.52</b>	<b>918.39</b>

**表：2022 年-2024 年末公司资产管理业务产品数量（单位：只）**

业务类别	2024 年末	2023 年末	2022 年末
集合资产管理	5	16	31
单一资产管理	48	69	91
专项资产管理	35	47	47
其他	-	-	-
<b>合计</b>	<b>88</b>	<b>132</b>	<b>169</b>

#### （六）管理制度、业务流程和风险控制措施

五矿证券高度重视对各个业务的风险控制，从组织体系、制度流程等方面不断加强风险控制工作，并就资产管理业务建立了较为完善的规章制度和操作规程，并有效实施。

五矿证券构建由股东会、董事会、监事会和高级管理层构成的现代公司治理机制，三会分设，形成有效制约、协调发展。五矿证券各治理主体职责明确，严格按照法律法规、公司章程及相关制度的规定，相对独立地开展工作，充分发挥有效的制衡作用。

五矿证券按照现代企业制度的要求，遵循全面性、重要性、制衡性、适应性、审慎性、独立性、成本效益、防火墙的原则和决策、执行、交流、监督、反馈的内控制度程序，采取五个方面的措施来加强公司的内控制度建设。

### **1、组织机构的内部控制**

依据业务系统、决策系统、执行系统、监督系统相互制衡的原则，建立科学的、相互制约的前中后台组织机构设置。公司各职能部门按照职责分工履行各自的管理职责并实现经营目标。公司采取自营业务和资管业务相分离的机构安排，构建权责清晰、目标明确、相互制衡、协调统一的组织机构设置。

### **2、授权内部控制**

建立统一、完善的授权体系，形成层级分明、权限清晰的授权理念。同时，公司建立以基本授权和特别授权为内容的授权管理制度，明确各部门、各岗位的管理及业务操作、审批权限，并将权限管理与业务系统、审批程序相结合，保证各级管理人员和操作人员各自在授权范围内行使职权并承担责任。公司各项投资决策按规定程序办理，并保留相应记录，严控各种违反授权行为的发生。

### **3、业务内部控制**

在业务管理上，除了制定较为完善的业务管理制度、业务操作流程、岗位操作手册外，还注重资产的合理配置，以防范资产过度集中于高风险领域，保障资产安全性。同时，着力做好资管业务内部防火墙工作，具体包括：自营业务和资管业务相互分离，分别由不同的业务部门管理；固有财产和资管财产分开管理、分别核算，并由不同的会计人员负责；自营业务和资管业务做到信息隔离，各业务信息相互独立，业务人员做到对工作中知悉的未公开的业务信息保密。

### **4、关联交易内部控制**

为加强关联交易决策和监督的控制，防范关联交易所导致的风险，制定关联交易管理制度，包括但不限于关联交易的范围、关联方的范围、公允价格的确定、董事会或者经营决策机构对关联交易的监督管理、重大关联交易识别等。公司做好日常对关联方的信息收集与管理工作、回避制度、内部审计监督、信息披露等内容。关联交易按照国家法律法规的规定和证监会的要求，做到比例控制，逐笔报告，充分信息披露。

## 5、监督评价与纠正

建立有效的报告和纠正机制，业务部门和其他部门员工发现内部控制问题时，及时向合规部报告，合规部负责整改和监督落实情况；设立稽核部门，负责内部控制的监督评价，发现内部控制的隐患和缺陷时，及时报告与纠正。另外，其对内部控制的制度建设和执行情况定期进行检查评价，并根据检查结果提出内部控制缺陷及改进建议；设立监事会，负责监督公司整体运营情况和风险管理情况，并进行评价；根据监管机构检查结果和所提的改进意见，明确整改措施，并督促相关部门落实。

对于可能发生的各项风险，五矿证券也建立了专门且具体的风险管理策略：

### (1) 信用风险管理

通过事前评估、事中控制、事后监督的风险管理体系来防范和规避信用风险，具体措施包括：1) 严格按照业务流程、制度规定和相应程序开展各项业务，确保决策者充分了解业务涉及的信用风险；2) 对交易对手进行全面、深入的信用调查与分析；3) 完善评审规则和流程，坚持集体决策的评审制度；4) 严格落实项目的保障措施，注意对抵押物权属有效性、合法性进行审查；5) 业务部门、风控部进行项目期间管理，跟踪交易对手情况、监控担保品价值及项目进度；6) 严格按照要求足额计提相关资产减值准备，并按规定比例提取风险备付金，以提高公司抵御风险的能力。

### (2) 市场风险管理

制定并不断完善市场风险管理原则和程序，对每项业务和产品中的市场风险因素进行分解和分析，及时准确识别业务中市场风险的类别和性质，具体措施包括：对宏观经济走势、政策变化、投资策略演变及其他影响市场变化的因素进行持续分析；关注国家宏观政策变化，规避限制类行业和相关项目；进行资产组合管理，动态调整资产配置方案，以规避或降低市场风险；控制行业集中度，控制总体证券投资规模、设定证券投资限制指标和止损点；密切监控已开展业务的运行情况，根据市场风险情况及时做出投资

调整。同时，公司通过做好实时监控、风险敞口限额控制、止损设置、压力测试等措施，最大限度降低风险。

### **(3) 操作风险管理**

通过不断完善规章制度，对部门、岗位制定了明确的职责和权限，职责的制定体现岗位相互分离的原则，能够实现中、后台对前台的监督；对公司的各项业务制定了具体业务操作流程，消除人为因素而造成的风险，并通过事后总结，防止相类似的风险发生。公司定期或不定期对员工进行培训，并对渎职、越权或违背操作规定的人员问责；定期对内部计算机系统进行维护和保养，加强技术系统的管理，保证其正常运行。

### **(4) 其他风险管理**

对于法律风险，设置合规部，配备法律专业人员，同时聘请外部法律顾问，处理公司的各项法律、合规事务，帮助公司把好守法合规经营关。

对于政策风险，严格依法合规经营，与监管部门保持紧密联系，及时了解政策动向；定期或不定期组织员工学习相关政策文件，加强对宏观形势的分析研究。

## **五、其他重要业务参与人基本情况**

### **(一) 评级机构**

中证鹏元资信评估股份有限公司，成立于 1993 年，是中国最早成立的评级机构之一，先后经中国人民银行、中国证监会、国家发改委及香港证监会认可，在境内外从事信用评级业务，并具备保险业市场评级业务资格。2019 年 7 月，公司获得银行间债券市场 A 类信用评级业务资质，实现境内市场全牌照经营。中证鹏元的经营范围是负责金融机构、工商企业资质等级及有价证券信用等级评定。财金、投资、证券咨询；证券市场资信评级；业务范围涉及企业主体信用评级、公司债券评级、企业债券评级、金融机构债券评级、非金融企业债务融资工具评级、结构化产品评级、集合资金信托计划评级、境外主体债券评级及公司治理评级等。

截至 2024 年底，中证鹏元累计完成近 3 万余家（次）主体信用评级，为 5400 余家主体提供了债券（含资产支持证券）评级服务；逾 6700 只债券已发行，发行规模合计约人民币 7.6 万亿元。中证鹏元已建立完善的评级基础数据体系和评级技术研究及质量管控体系，评级方法、模型和标准已覆盖全部一级行业和大部分二级行业。中证鹏元具备严谨、科学的组织结构和内部控制及业务制度，有效实现了评级业务“全流程”合规管

理。中证鹏元拥有成熟、稳定、充足的专业人才队伍，技术人员占比超过 50%，且 95% 以上具备硕士研究生以上学历。

综上，管理人和经办律师认为，中证鹏元作为专项计划的评级机构，具有从事证券评级业务的资质，具备《公司法》《证券法》《管理规定》等法律、法规和规范性文件规定的担任专项计划评级机构的资格。

## （二）资产评估机构/现金流预测机构

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司（简称“世联评估”）成立于 2011 年 6 月 23 日，经营范围：投资管理、资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；投资咨询；经济贸易咨询；财务顾问；信息咨询；工程造价咨询；企业管理咨询；市场调研。（象牙及其制品除外，法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）从事各类单项资产评估、企业整体资产评估；市场所需的其他资产评估或者项目评估，包括：房地产、机械设备、流动资产、无形资产等；从事土地评估业务；房地产咨询；策划企业投资顾问（以上不含限制性项目）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

根据深圳市财政局于 2020 年 10 月 15 日核发的《深圳市财政局关于深圳市世联资产房地产土地评估有限公司变更备案公告》（深财资备案[2020]49 号）、于 2023 年 3 月 14 日核发的《深圳市财政局关于深圳市世联资产房地产土地评估有限公司变更备案公告》（深财资备案〔2023〕10 号），世联评估已进行资产评估备案。世联评估已取得广东省住房和城乡建设厅核发的《房地产估价机构备案证书（粤房估备字贰 0200130）》。根据中国证监会网站《从事证券服务业务资产评估机构名录（截至 2025 年 12 月 5 日）》，世联评估已完成从事证券服务业务资产评估机构备案。世联评估最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。综上，世联评估具备为专项计划提供资产评估和现金流预测服务的资格。

综上，管理人和经办律师认为，世联评估具备为专项计划提供资产评估和现金流预测服务的资格。

## （三）法律顾问

安徽天禾律所作为专项计划的专项法律顾问，现持有安徽省司法厅核发的统一社会信用代码为 31340000485003014E 的《律师事务所执业许可证》。本所指派音少杰律师、冯丹丹律师就专项计划的相关事宜出具法律意见书，音少杰律师现持有执业证号为

13401201510653385 的《律师执业证》并已完成 2024 年度的年检，冯丹丹律师现持有执业证号为 13401201811019285 的《律师执业证》并已完成 2024 年度的年检。

天禾律所承诺最近一年不存在因重大违法违规行受到行政处罚的情形。

综上，管理人及律所认为，天禾律所系合法设立且有效存续的律师事务所，具备作为专项计划法律顾问的主体资格和资质。

#### **(四) 托管银行**

##### **1、托管银行简介**

本期专项计划托管银行为交通银行股份有限公司安徽省分行，现持有合肥市市场监督管理局签发的营业执照。

##### **2、托管银行业务管理制度、业务流程、风险控制措施**

###### **(1) 基本情况**

交通银行资产托管部是交通银行资产托管业务的经营与管理部门，隶属于交通银行同业业务板块，是交通银行总行的一级部门。资产托管业务覆盖交通银行境内外分支机构，目前在 17 家分行设有独立的资产托管部，其余分行在公司部/金融同业部内设资产托管业务团队。

###### **(2) 内部控制制度**

###### **1) 内部控制目标**

交通银行严格遵守国家法律法规、行业规章及行内相关管理规定，加强内部管理，托管部业务制度健全并确保贯彻执行各项规章制度，通过对各种风险的识别、评估、控制及缓释，有效地实现对各项业务的风险管控，确保业务稳健运行，保护基金持有人的合法权益。

###### **2) 内部控制制度及措施**

根据《证券投资基金法》《中华人民共和国商业银行法》《商业银行资产托管业务指引》等法律法规，托管部制定了一整套严密、完整的证券投资基金托管管理规章制度，确保基金托管业务运行的规范、安全、高效，包括《交通银行资产托管业务管理办法》《交通银行资产托管业务风险管理办法》《交通银行资产托管业务系统建设管理办法》《交通银行资产托管部信息披露制度》《交通银行资产托管业务商业秘密管理规定》《交通银行资产托管业务从业人员行为规范》《交通银行资产托管业务档案管理暂行办法》等，并根据市场变化和基金业务的发展不断加以完善。做到业务分工科学合理，技术系

统管理规范，业务管理制度健全，核心作业区实行封闭管理，落实各项安全隔离措施，相关信息披露由专人负责。

托管部通过对基金托管业务各环节的事前揭示、事中控制和事后检查措施实现全流程、全链条的风险管理，聘请国际著名会计师事务所对基金托管业务运行进行国际标准的内部控制评审。

## **(2) 业务流程**

### **1) 托管账户的账户管理制度**

为规范托管类银行账户的管理，确保托管资产的安全，交通银行制定了《交通银行托管类银行账户管理实施细则》，分别对托管账户的分类管理及开立所需材料、印鉴使用、账户的管理与使用等方面进行了详细规定。交通银行托管账户的开立严格按照交通银行相关账户管理办法以及相关登记结算机构的要求开立和管理。

### **2) 资产保管**

交通银行为不同属性的托管资产开设各类独立的账户，不同资产的托管具有独立的处理流程和权限控制，数据相互隔离且互不干扰，保证托管资产与交通银行自有资产、交通银行托管的其他资产相互隔离，保证资产的独立和安全。

### **3) 资金清算**

交通银行资产配备了经验丰富的员工专门负责资金清算服务，形成了目前成熟高效的托管业务资金清算机制和资金清算应急处理机制，并制定了完善的业务处理制度。

### **4) 会计核算估值方法**

交通银行按照《企业会计准则》的总体要求，依据行业指导意见并根据托管协议约定的估值方法，针对不同类别的托管资产，采用不同的估值方法。

## **(五) 监管银行**

本期专项计划监管银行为中国农业银行股份有限公司池州分行。中国农业银行是中国主要的综合性金融服务提供商之一，致力于建设多功能协同的现代金融服务集团。中国农业银行凭借全面的业务组合、庞大的分销网络和领先的技术平台，向广大客户提供各种公司银行和零售银行产品和服务。

中国农业银行股份有限公司池州分行池州分行作为农业银行在皖二级分支机构，下辖分行营业部和 5 个一级支行，其中 3 个县域支行，共计 22 个营业网点。始终坚持以“服务城乡经济、助力安徽崛起”为己任，紧紧围绕市委市政府现代化五大发展美好安

徽建设目标，创新金融产品，优化服务手段，加大信贷投入，有效支持安徽经济和社会加快发展。

中国农业银行股份有限公司池州分行按照“分级管理、逐级负责”的要求，建立健全合规管理组织架构，明确各部门、各级机构和全体员工的合规管理责任，健全完善并持续运行层次分明、职责清晰、分工合理、协作有序的合规管理体系。

中国农业银行股份有限公司池州分行的合规管理遵循以下原则：

（一）依法合规。严格执行法律法规和各项监管规定，将依法合规经营作为一切活动必须坚守的底线和红线。

（二）全面覆盖。将合规要求贯穿决策、执行、监督、反馈等全流程，覆盖各领域、各环节，落实到各部门、各机构、各岗位以及全体员工。

（三）权责清晰。明确合规管理框架，落实业务及职能部门的主体责任、合规管理部门的管理责任和内部审计部门的监督责任，做到有机统筹、有效衔接。

（四）务实高效。持续完善与本行金融业务和人员规模相匹配的合规管理体系，加强对重点领域、关键人员和重要业务的管理，充分运用数字化、智能化等手段，不断提升合规管理效能。

## 六、聘请第三方中介机构的合法合规性

本专项计划相关的管理人、销售机构、评级机构、评估机构、现金流预测机构、律师事务所、监管银行由原始权益人或其指定关联方聘请。相关费用的支付均由其承担，不属于专项计划资产应承担的费用。五矿证券在本次资产证券化项目中，作为管理人依法代专项计划拟聘请【交通银行股份有限公司安徽省分行】银行担任托管人，并将代专项计划聘请簿记见证律师事务所、专项计划设立阶段的验资机构，专项计划存续阶段的年度财务报告审计机构、召开持有人会议的见证律师事务所（若需）、清算阶段的会计师事务所等依法需聘请的证券服务机构。

除此之外，管理人及原始权益人未就本专项计划有偿聘请其他证券服务机构或其他中介机构，不存在管理人及原始权益人直接或间接有偿聘请第三方且未披露的情况。所有相关过程均符合《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》的有关规定和要求。

经核查，除本专项计划设立聘请的管理人、销售机构、法律顾问、评估机构、现金流预测机构、评级机构、监管银行和托管银行，原始权益人或其指定关联方、管理人不存在有偿聘请其他第三方中介机构且未披露的情况。

## 第六章基础资产情况及现金流预测分析

### 一、基础资产情况

#### （一）基础资产的概况

根据《标准条款》及相关专项计划文件的约定，专项计划的基础资产系指由原始权益人持有的，并由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的全部标的债权及其附随的全部从权利（如有），包括但不限于附属担保权益、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益。

专项计划的基础资产来源于《借款协议》项下原始权益人对借款人的债权。原始权益人作为出借人与江之南建发作为借款人签署《借款协议》，约定原始权益人向借款人提供借款，即标的债权。后相关各方签署《债权转让与确认协议》，计划管理人作为受让人拟将专项计划募集资金用于向原始权益人购买标的债权，作为专项计划的基础资产。

江之南建发作为抵押人与五矿证券签署《抵押协议》，约定将持有的《抵押协议》项下的标的物业抵押给五矿证券，为确保江之南建发在《债权转让与确认协议》项下义务的履行，抵押人愿意将本合同项下标的物业抵押给五矿证券，为五矿证券在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供抵押担保。

江之南建发作为出质人与五矿证券签署《质押协议》，约定江之南建发将《质押协议》项下的应收账款，即在特定期间内，江之南建发各自基于所持有的物业资产的出租运营而有权向租户收取的一切收入，包括但不限于租金收入、停车费收入以及江之南建发有权收取的其他与租金收入相关的款项（如有）质押给五矿证券，为江之南建发在《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供质押担保。

#### （二）基础资产的合格标准

根据《标准条款》的约定，专项计划基础资产的合格标准系指基础资产及标的物业于基准日及专项计划设立日符合如下标准：

1、物业持有人具备持续经营能力，内部控制制度健全，且物业持有人最近两年不存在因严重违法失信行为，被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营企业或其他

失信单位，并被暂停或限制进行融资的情形；

2、标的物业的估值采用收益法作为主要估价方法，承担标的物业估值的机构需具备住房城乡建设部门核准的房地产估价机构一级资质；

3、基础资产真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可以产生独立、可预测的现金流，可依法进行转让，基础资产符合《资产证券化业务规定》《资产支持专项计划备案管理办法》等有关的中国法律的要求，未被列入基础资产负面清单；

4、物业持有人持有的标的物业权属完整、清晰，且已取得标的物业对应的不动产权证书；

5、标的物业的权利负担情况符合以下条件之一：

(1) 除为担保《债权转让与确认协议》项下债权的偿还所设立的抵押权外，标的物业上不存在抵押权，且不存在任何其他第三方权利限制或权利负担，或

(2) 标的物业上存在抵押，但在专项计划设立日起【3】个工作日内偿还存量抵押借款并在专项计划设立日起【14】个工作日内可以注销该等抵押，且该等安排已经取得抵押权人关于注销该等抵押的书面同意；

6、物业持有人有权出租标的物业并取得物业运营收入，且相关租赁合同符合以下条件：

(1) 租赁合同真实、合法有效，租赁用途与标的物业规划用途一致（标的物业实际租赁用途与权属证书所载规划用途存在不一致，但其实际租赁用途具备法律、法规及政策依据，且《计划说明书》已充分揭示该风险并设置了相应的风险缓释措施的除外），租金费用及支付安排约定明确；

(2) 物业持有人有权按照租赁合同的约定向承租人收取租金或其他收入，且租赁合同项下租金债权（应收账款）的权利负担情况符合以下情况之一：

1) 除为担保《债权转让与确认协议》项下标的债权的偿还所设立的质押权（如有）外，租赁合同项下租金债权（应收账款）均未被质押，或

2) 租赁合同项下租金债权（应收账款）存在质押，但在专项计划设立日起【3】个工作日内偿还存量质押借款并在专项计划设立日起【14】个工作日内可以注销该等质押权，且该等安排已经取得质押权人关于解除该等质押权的书面同意；

7、标的物业应符合以下条件：

(1) 标的物业占用范围内的土地用途、规划用途及实际用途一致，或标的物业实际用途与权属证书所载规划用途存在不一致，但其实际用途具备法律、法规及政策依据，

且《计划说明书》已充分揭示该风险并设置了相应的风险缓释措施；

(2) 标的物业占用范围内的土地使用权合法、有效，期限截止日不早于专项计划的法定到期日；

(3) 为担保《债权转让与确认协议》项下标的债权的偿还之目的而设立抵押的，除监管另有规定外，标的物业的抵押率不超过【70%】（含本数）；

(4) 标的物业具有成熟稳定的运营模式，已运营一年以上，能够产生持续、稳定、可预测的现金流；

(5) 除专项计划预期到期日对应的计息期间外，标的物业对应期间的物业运营收入净额对优先级资产支持证券对应计息期间的本金和预期收益之和的覆盖倍数不低于 1 倍。

管理人及律师认为，本项目基础资产及标的物业符合上述合格标准。

### **（三）借款人的主体资格**

#### **1、借款人的基本情况**

江之南建发作为《借款合同》项下借款人，其基本情况见计划说明书“第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”之“借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人基本情况”。

根据管理人及经办律师核查，截至法律意见书出具之日，江之南建发作为借款人，系合法设立且有效存续的企业法人，不存在《公司法》等相关法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定的应当终止的情形，未被列入失信被执行人名单，不存在被列为重大税收违法案件当事人，不存在安全生产领域、环境保护领域失信记录。

#### **2、借款人的资质和权限**

根据江之南建发的《董事会决议》及《股东决定》，本所律师认为，江之南建发作为借款人具有完全的权力、授权和合法的权利签署其为当事方的《借款协议》和履行《借款协议》项下的义务，并已经履行了所有必需的公司内部决议程序签署和履行《借款协议》。

综上，管理人及经办律师认为，江之南建发作为借款人，不存在失信情形，具有签署和履行《借款协议》的资质和权限。

### **（四）标的物业概况**

#### **1、物业持有人的基本情况**

江之南建发作为物业持有人，其基本情况见计划说明书“第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”之“借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人基本情况”。

## 2、标的物业基本情况

标的物业的范围为：（1）江之南建发持有的坐落于江南产业集中区标准化厂房一期，产权编号为皖（2021）池州市不动产权第 0010342 号等共 11 项不动产权及其占有范围内的土地使用权（以下合称“科技孵化园”）；（2）江之南建发持有的坐落于池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园，产权编号为皖（2020）池州市不动产权第 0035511 号等共 5 项不动产权及其占有范围内的土地使用权（以下合称“新材料产业园”）；（3）江之南建发持有的坐落于池州市凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南江之南新能源产业集聚园，产权编号为皖（2022）池州市不动产权第 0030406 号等共 9 项不动产及其占有范围内的土地使用权（以下合称“新能源产业园”）；（4）江之南建发持有的坐落于池州市集中区仙寓山与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区，产权编号为皖（2022）池州市不动产权第 0034858 号等共 3 项不动产及其占有范围内的土地使用权（以下合称“凯投工业园”）。详见计划说明书附件一：标的物业清单。

## 3、标的物业的合规性

标的物业的立项、环评和初设批复，国有建设用地使用权证，建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，建筑工程施工许可证，竣工验收备案情况详见法律意见书和计划说明书附件二：标的物业前期项目建设手续。

经管理人及经办律师核查凯投工业园的购置合同以及购房款支付凭证、产权证书等资料，并根据江之南建发出具的《承诺函》，凯投工业园非物业持有人自建物业，系物业持有人受让取得，购置合同合法有效，上述物业的权属清晰无争议。

根据江之南建发出具的《承诺函》，除下述表格所列情况外，科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园、凯投工业园均已办理了相应的报批报建、竣工备案和验收手续，不存在违反建设工程项目立项审批、用地建设和竣工验收备案相关法律法规的情形。

物业名称	缺失规建手续
科技孵化园 A1-A4 厂房	建筑工程施工许可证缺少编号
凯投工业园 B3、B4、B6	立项批复

根据江之南建发出具的《承诺函》，江之南建发确认，因年代久远、资料保管不当，江之南建发合法持有并运营的上述物业项目中，部分资料的原件及影印件已遗失，因物业已办理竣工验收备案手续并已合法取得了产权证书，因此可以认定上述项目不存在违反建设工程竣工验收备案相关法律法规的情形，江之南建发确认，上述物业项目均已经依法验收，达到入住条件。上述项目均已办理了相应的报批报建、竣工备案和验收手续，不存在违反建设工程项目立项审批、用地建设和竣工验收备案相关法律法规的情形。如若因上述材料缺失，对专项计划、贵公司或其他相关方造成风险或其他不利影响，甚至面临被相关部门行政处罚、责令改正、处以罚款等相关处罚，江之南建发承诺，江之南建发将自愿承担相关风险及处罚，并承担相关的经济责任和法律责任。

经管理人及经办律师核查科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园、凯投工业园的房屋所有权证，经本所律师核查科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园、凯投工业园现行有效的租赁合同，并根据江之南建发出具的书面承诺，符合江之南建发在当地以及江之南建发内部的战略定位，不存在擅自更改土地规划用途的情形。

综上，管理人及经办律师认为，标的物业的用地和规划建设流程均合法合规，实际用途、规划用途及其权证所载用途具有一致性，标的物业均已办理竣工验收备案并取得产权证书，标的物业的权属清晰、合法、有效。

#### 4、标的物业及物业运营收入的权利负担情况

根据物业持有人出具的《承诺函》以及安徽省不动产登记中心出具的《不动产登记查询证明》（调取时间：2025 年 7 月 17 日）并根据经办律师于 2025 年 8 月 5 日核查动产融资统一登记公示系统，标的物业及物业运营收入之上存在的抵押、质押等权利负担情况如下：

所在地点	楼号	资产类型	权证编号	抵押情况
科技孵化园	A1	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010342 号	抵押省担
	A2	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010336 号	抵押省担
	B1	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010211 号	抵押省担
	B3	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010214 号	抵押省担
	C1	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010215 号	抵押省担
	C2	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010217 号	抵押省担
	C3	多层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010218 号	抵押省担
	D3	单层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010220 号	抵押省担

所在地点	楼号	资产类型	权证编号	抵押情况
	E1	单层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010224 号	抵押省担
	E2	单层厂房	皖（2021）池州市不动产权第 0010225 号	抵押省担
新能源产业园	A1	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0030406 号	抵押交行
	A2	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0030410 号	抵押交行
	A5	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0030405 号	抵押交行
	A6	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0030404 号	抵押交行
	A7	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0030402 号	抵押交行
凯投工业园	B3#	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0034858 号	抵押交行
	B4#	单层厂房	皖（2022）池州市不动产权第 0034859 号	抵押交行
	B6#	单层厂房	皖（2023）池州市不动产权第 0020949 号	抵押交行

管理人及经办律师认为,除上述抵押情况外,标的物业及物业运营收入不存在抵押、质押等第三方权利限制和权利负担的情形,并且标的物业之上的权利限制,已安排如下有效的解决措施:江之南建发已与交行签署《关于同意提前还款并解除存量贷款抵押安排的协议书》,并已获得省担出具的《函》。其中,《关于同意提前还款并解除存量贷款抵押安排的协议书》明确:交行同意新能源产业园、凯投工业园上述存量抵押所担保的债权于该协议书签署之日提前确定,江之南建发承诺在不晚于专项计划发行成功起【3】个工作日(含)前,提前向交行偿还存量抵押之抵押物价值相对应的存量贷款届时剩余本金及利息。交行同意,江之南建发偿还完毕存量抵押之抵押物价值相对应的存量贷款届时剩余本金和利息后,在不晚于专项计划发行成功之日起 14 个工作日内解除上述存量抵押并办理相应的抵押登记的注销手续。《函》明确:省担知悉并要求,江之南建发在提供符合省担内部制度规定的增信措施后,省担同意在专项计划发行成功 14 个工作日内,为上述科技孵化园 10 项抵押资产办理抵押注销手续。据此,《关于同意提前还款并解除存量贷款抵押安排的协议书》《函》均对标的物业的抵押情况采取了相应措施,在上述权利限制和权利负担解除后,物业持有人对标的物业的处置不存在限制。

### 5、标的物业的承租情况

根据物业持有人提供的租赁台账并根据物业持有人出具的《承诺函》,截至 2025 年 3 月 31 日,科技孵化园有 36 个承租人,新材料产业园有 6 个承租人,新能源产业园有 29 个承租人,凯投工业园有 2 个承租人。管理人及律师对于上述物业的租赁情况进行抽样,抽样 50 并逐笔核查了 50 笔的《租赁合同》以及相应《租赁合同》项下报告期内

的发票或银行回单、流水等租金支付凭证。

经管理人和律师核查，承租人签订的上述《租赁合同》均为制式合同，合同文本具有较强的同质化特点，以上租赁合同的条款内容未违反法律、行政法规的强制性规定，具有合法性、有效性。

经管理人和律师核查，科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园及凯投工业园现行有效的《租赁合同》均系江之南建发与承租人签署。

另，本次标的物业上签订的租赁合同尚未进行备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。”但根据《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，不影响合同的效力。”

管理人和律师认为，依据《民法典》的规定，租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同虽未进行备案，但不影响租赁合同的法律效力。标的物业上签订的租赁合同及整租合同均合法、有效，借款人有权依据租赁合同收取租金。

## 6、标的物业的关联租赁

经管理人和律师核查标的物业现已签署的房屋租赁合同，并经本所律师核查国家企业信用信息公示系统和江之南建发《审计报告》（国府审字（2025）第 01010402 号）披露的关联方，标的物业共有 5 个承租人，系江之南建发的关联公司，5 家关联租户位于科技孵化园，上述房屋租赁构成关联租赁。

经管理人及经办律师核查江之南建发的经营范围，物业持有人的经营范围中均不存在限制关联方承租的内容。经管理人及律师核查江之南建发的《关联交易管理制度》，本次关联方租赁标的物业的租金金额较小，不属于按照《关联交易管理制度》规定需要经过董事会或者股东会审议的情形，符合《关联交易管理制度》的要求。

### （1）关联方承租原因核查

标的物业关联方承租的原因主要系上述关联租户租赁位置均位于科技孵化园 Z2# 系办公写字楼，紧邻江南集中区管委会办公地址，亦是江之南建发及其控股股东的办公地点，故关联方租户将其作为办公地点，便于集团体系内各单位进行协同办公，从而提高经营管理效率，上述情况具备良好的商业合理性和交易背景真实性。

### （2）价格公允性核查

经管理人及经办律师核查租赁合同以及租赁价格方案文件，以及根据标的物业的《评估报告》、物业持有人出具的《承诺函》，江之南建发现行的租金单价为 10-15 元/m<sup>2</sup>·月，江之南建发的 5 家关联租户的租金定价均与同期非关联方租户定价一致，另外参考同区域 3 处可比物业资产（金鼎大厦、财富广场、商会大厦），办公租金价格为 15-18 元/月/m<sup>2</sup>，厂房月租金为 10-13 元/月/m<sup>2</sup>，租金水平因区位楼宇品质等因素不同有差异，江之南建发该部分租金价格处于合理区间。除此之外，江之南建发的 5 家关联租户的租金定价高于个别非关联方租户定价，另外参考同区域 1 处可比物业资产（安徽智呈新材料科技有限公司 10 元/平方米/月）。经管理人和律师与产权方访谈了解并经律师核查物业持有人提供的相关安装合同、装修合同、采购合同以及物业持有人提供的《承诺函》确认，具体租金价格如下：

单位：元/m<sup>2</sup>

房间号	公司名称	2025 年度 签约月租金（元/平方 /月，含物业费）
科技孵化园 Z2 办公室五楼	安徽省江之南市政管理有限公司	10
科技孵化园 Z2 号办公楼六楼 613 室，七楼整层，八楼 801、804、806、808 室	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	10
科技孵化园 Z2 号办公楼 606、308、610 室	安徽江南新兴产业投资有限公司	16
科技孵化园 Z2 号办公楼 9 楼	安徽省江之南建设工程有限公司	10
科技孵化园 Z2 号办公楼 10 楼	安徽省皖能江南建设发展有限责任公司	16

注：租金为 16 元/平方米/月的 2 家租户，租金中含 3.25 元/平方/月的物业费，江之南建发代收后转付物业服务公司，故江之南建发实收租金为 12.75 元/平方/月。

经管理人及经办律师核查租赁合同以及租赁价格方案文件，以及根据标的物业的《评估报告》、物业持有人出具的《承诺函》，江之南建发现行的租金单价为 10-15 元/m<sup>2</sup>·月。关联租户的租金价格均按照江之南建发统一制定的租赁价格方案执行，不存在与关联方协商约定的租金价格过高或过低的情况。根据《评估报告》并参考资产评估机构提供的当地商用办公楼物业案例，科技孵化园的办公楼租金单价水平大约处于 15 元/m<sup>2</sup>/月，因此前述租金单价不存在显著偏低情况。综上，结合周边物业的平均租金价格，并核查了每家关联租户的租金价格，关联方租金定价公允。故，管理人及经办律师认为关联租户的租赁价格公允，不存在虚增租金价格，刻意提升入池物业资产租赁现金流的情况。关联租赁具有真实性和商业合理性。另外，截止评估基准日，标的物业关联方承租面积共计 3,460.98 平方米，占已出租面积 232,663.92 平方米的 1.49%，占比极小，预

计现金流占比不超过2%，不存在租金收入大幅来自关联方的情况，不影响入池物业资产项目的市场化运营。商业合理性方面，关联方入驻的科技孵化园Z2#系办公写字楼，紧邻江南集中区管委会办公地址，亦是江之南建发的办公地点，故相关关联方租户将其作为办公地点，便于集团协同办公、提高经营管理效率，具备良好的商业合理性、必要性和交易背景真实性。潜在风险方面，第一，上述关联租赁情况不存在违反公司内部管理制度的情形，符合相关制度规定，合法合规；第二，关联租赁交易定价公允，与科技孵化园同期非关联方租金不存在显著差异；第三，关联方租户已按照租赁合同的约定按时足额履行租金支付义务，租金历史支付情况良好，不存在租金拖欠情况。

### (3) 关联方租约期限核查

在租约期限方面，标的物业关联租户租约期限情况如下：

房间号	公司名称	租约起始日	租约到期日
科技孵化园Z2办公室五楼	安徽省江之南市政管理有限公司	2024/01/01	2026/12/31
科技孵化园Z2号办公楼六楼613室，七楼整层，八楼801、804、806、808室	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	2024/01/01	2026/12/31
科技孵化园Z2号办公楼606、308、610室	安徽江南新兴产业投资有限公司	2025/01/01	2026/12/31
科技孵化园Z2号办公楼9楼	安徽省江之南建设工程有限公司	2024/01/01	2026/12/31
科技孵化园Z2号办公楼10楼	安徽省皖能江南建设发展有限责任公司	2024/01/01	2026/12/31

注：表格中租约起始日为最新一次续签的租赁合同起始日，上述关联方此前已入驻科技孵化园，租赁合同到期后均正常续签。

标的物业关联租户最新一次续签的租赁合同期限为2-3年期，上述关联租户此前已入驻科技孵化园，租赁合同到期后均正常续签，不存在租赁期限较短的情况。

### (4) 关联方租赁现金流占比核查

标的物业关联方租赁现金流占比情况如下：

房间号	公司名称	单位：%
		预测基准日后首年现金流占比
科技孵化园Z2办公室五楼	安徽省江之南市政管理有限公司	0.36
科技孵化园Z2号办公楼六楼613室，七楼整层，八楼801、804、806、808室	安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司	0.69
科技孵化园Z2号办公楼606、308、610室	安徽江南新兴产业投资有限公司	0.05
科技孵化园Z2号办公楼9楼	安徽省江之南建设工程有限公司	0.56
科技孵化园Z2号办公楼10楼	安徽省皖能江南建设发展有限责任公司	0.13
合计	-	1.79

经管理人及律师核查，并经物业评估机构测算，标的物业预测基准日后首年关联方现金流占比合计为1.79%，小于2%，占比极小；此外，截至评估基准日，标的物业关联方承租面积占已出租面积的比例为1.49%，对整体物业经营现金流无重大影响，标的物业不存在经营现金流较大程度依赖关联租户的情况。

#### **(5) 关联方租金历史收缴率情况**

管理人及经办律师对租户的每份租赁合同对应的租金缴纳凭证进行了抽查，根据物业持有人提供的关联方缴纳租金的凭证材料以及物业持有人提供的《承诺函》，核查了关联方租金历史收缴率情况。经核查，关联方租金历史收缴率为 100%，历史无违约记录。

综上，管理人及经办律师认为，标的物业均处于正常出租状态且向承租人正常收取租金，关联租赁具有真实性、合法性、有效性，能产生稳定的现金流，关联租赁的租金定价具有公允性，关联租赁具有商业合理性和公允性；物业持有人有权对意向承租人收取物业租金并纳入专项计划现金流。

### **7、标的物业证载用途与实际用途的一致性**

经管理人和律师核查科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园、凯投工业园的房屋所有权证及现行有效的租赁合同，并根据江之南建发出具的书面承诺，标的物业实际用途符合江之南建发在当地以及江之南建发内部的战略定位，不存在擅自更改土地规划用途的情形，标的物业占用范围内的土地用途、规划用途及实际用途一致。

#### **(五) 基础资产真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况**

##### **1、借款债权的真实性、合法性、有效性**

根据《借款协议》约定，新兴产业向江之南建发提供借款。

根据对借款相关文件、新兴产业、江之南建发内部决议文件等文件的查阅，管理人及经办律师认为，新兴产业依据《借款协议》向江之南建发提供借款不违反相关法律法规的规定；经审阅上述文件，在《借款协议》合法、有效签署，且新兴产业根据《借款协议》的约定向江之南建发足额发放借款的前提下，本所律师认为，新兴产业基于《借款协议》而形成的借款债权真实、合法、有效。

##### **2. 基础资产真实性、合法性、有效性**

经管理人及经办律师审查基础资产相应的《借款协议》《债权转让与确认协议》等

文件，原始权益人通过《债权转让与确认协议》将其依据《借款协议》而对借款人享有的标的债权转让给计划管理人，标的债权于债权转让日起视为已交付和转让予计划管理人，且标的债权于标的债权转让日起即成为专项计划财产。

经管理人及经办律师审查《抵押协议》《质押协议》等文件，为确保借款人在《债权转让与确认协议》项下义务的履行，借款人将《抵押协议》项下的标的物业抵押给计划管理人，将《质押协议》项下的应收账款质押给计划管理人，为标的债权提供担保。

经管理人及经办律师核查，《借款协议》《债权转让与确认协议》所涉合同主体均不属于经金融监管部门批准设立的从事贷款业务的金融机构及其分支机构，《借款协议》《债权转让与确认协议》所确认的债权债务关系符合《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》对于民间借贷的规定，属于民间借贷关系，且不存在违反法律、法规和规范性文件相关规定的情形，《借款协议》《债权转让与确认协议》签署生效后所形成标的债权债务合法、有效。

管理人及经办律师认为，在《借款协议》《债权转让与确认协议》协议有效签署且出借人按照《借款协议》的约定履行完毕对借款人的放款义务的情况下，作为专项计划基础资产的标的债权真实、合法、有效。

### **3. 基础资产的可特定化**

基础资产来源于《借款协议》项下原始权益人对借款人的借款债权，经原始权益人与借款人签署《借款协议》后，原始权益人合法享有该借款债权，且其拥有收益、处分的权利。管理人及经办律师认为，本项目的资产是可特定化的基础资产，基础资产可以产生独立的现金流，且具有可预测性。

### **4. 基础资产的完整性**

原始权益人享有的借款债权资产构成了完整的基础资产。管理人及经办律师认为，本项目的资产完整包括了原始权益人的借款债权资产。

### **5. 基础资产的权利归属**

经审阅《借款协议》《债权转让与确认协议》等文件，管理人及经办律师认为，在《借款协议》有效签署且放款的前提下，基础资产在专项计划设立之前归属于原始权益人，于专项计划设立日，基础资产权属转让给计划管理人，权属明确无争议。

### **6. 基础资产及质押财产的权利负担情况**

根据对基础资产相关的核查以及相关文件的查阅，以及管理人及经办律师于 2025 年 7 月 14 日于动产融资统一登记公示系统以原始权益人名称为关键字查询，基础资产上不存在质押等权利负担或限制。

经管理人及经办律师于 2025 年 7 月 14 日于动产融资统一登记公示系统以出质人名称为关键字查询，质押财产不存在被转让或存在质押等权利负担或限制。

## 7. 基础资产符合合格标准的约定

经管理人及经办律师核查《借款协议》《债权转让与确认协议》等文件以及物业持有人提供的标的物业的相关资料，管理人及经办律师认为，专项计划基础资产符合合格标准的约定，标的物业符合合格标准项下对标的物业的相关要求。

### （六）基础资产未被列入负面清单

根据《借款协议》《债权转让与确认协议》，管理人及经办律师认为，专项计划之基础资产不属于《基础资产负面清单指引》所规定之范畴。

综上，管理人及经办律师认为，截止至尽调基准日，在《借款协议》有效签署且放款的前提下，专项计划之基础资产系原始权益人真实、合法、有效持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买的完整的、可特定化的全部标的债权，《借款协议》《债权转让与确认协议》经签署生效后所形成标的债权债务符合法律法规规定，基础资产权属明确，权利完整；基础资产不存在任何抵押、质押等担保权利负担、不存在其他权利限制，且不属于中国基金业协会颁布的《基础资产负面清单指引》中的负面清单范畴；标的物业之上的存量抵押已安排有效的解决措施，在存量抵押解除后，标的物业抵押给专项计划以及专项计划作为抵押权人对标的物业的处置不存在限制。

### （七）基础资产的转让

根据《债权转让与确认协议》的约定，标的债权于债权转让日起即视为已交付和转让予受让人（计划管理人），且标的债权于标的债权转让日起即成为专项计划财产，受让人即享有标的债权（即基础资产）的如下相关权利，包括但不限于：（1）对于标的债权及其附属担保权益享有的（现时的和未来的、既有的和或有的）全部权利和相关权益；（2）标的债权所产生的全部本金、利息及其他支付的接收权；（3）请求支付、收回、接收与标的债权相关的全部应偿付款项（不论是否由借款人直接偿付）的权利；（4）与实现标的债权相关的全部权利，包括但不限于通过诉讼、仲裁、强制执行等程序实现

标的债权的权利；（5）对标的债权进行处分的权利；（6）基于标的债权所产生的其他权利。

管理人及经办律师认为，基础资产不存在法定或约定禁止或者不得转让的情形；《债权转让与确认协议》关于基础资产转让的约定未违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益，基础资产转让行为合法、合规、真实、有效；借款人、出让人和受让人签署《债权转让与确认协议》，借款人确认其已知晓并同意出让人以标的债权作为基础资产以及包括但不限于向受让人交付和转让作为专项计划基础资产的标的债权等事宜，基础资产转让对借款人产生法律效力。

## （八）风险隔离

### 1、基础资产与原始权益人的风险隔离

根据《债权转让与确认协议》的约定，自债权转让日起，出让人（原始权益人）即不再就标的债权对借款人享有任何权利，包括但不限于以出让人名义以任何方式向借款人追偿标的债权，亦无权收取借款人为清偿标的债权而支付的任何款项。出让人仅将标的债权转让予受让人（计划管理人），出让人对借款人作出的承诺、保证及出让人对借款人负有的义务和责任仍由出让人向借款人履行，借款人无权要求受让人向其履行该等承诺、保证、义务及责任。借款人与出让人因原标的债权导致的任何争议、纠纷均与受让人无关，不影响受让人在本协议项下的任何权利，以及借款人按照本协议约定向受让人应履行的任何义务。

管理人及经办律师认为，自债权转让日（管理人根据《债权转让与确认协议》的约定向原始权益人支付标的债权转让价款之日）起，基础资产的全部权利和收益转移至计划管理人（代表全体资产支持证券持有人），且基础资产登记在计划管理人（代表全体资产支持证券持有人）名下，基础资产产生的收益属于专项计划，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划资产，可以与原始权益人的自有财产相分离，从而实现风险隔离。

### 2、基础资产与计划管理人的风险隔离

经管理人及经办律师核查，根据《托管协议》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，专项计划账户独立于计划管理人的自有资金账户和其他收款账户。

管理人及经办律师认为，基础资产独立于计划管理人的其他资产，能够有效实现风险隔离。

### 3、基础资产与托管人的风险隔离

根据《托管协议》的约定，计划管理人委托托管银行在其营业机构开立专项计划账户。托管人不得假借专项计划的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用专项计划的任何银行账户进行专项计划业务以外的活动。专项计划的一切货币收支活动，均须通过该账户进行。

管理人及经办律师认为，基础资产独立于托管人的固有财产，能够有效实现与托管人的风险隔离。

## 二、标的物业基本情况

### （一）标的物业概况

**标的物业一（科技孵化园）：**池州市滨江大道以南、大别山路以西、九华河以东江南产业集中区标准化厂房一期 A1#、A2#、B1#、B3#、C1#、C2#、C3# 厂房，一期（二）E1#、E2# 厂房，一期 Z2# 科研楼：建筑面积合计为 130,755.11 平方米的厂房、办公、科研楼用途房地产的房屋所有权和所占用的（独用及分摊）111,732.87 平方米工业用地在剩余使用年期 36.84 年的建设用地土地使用权。

交通状况方面：周边道路滨江大道、大别山路等交通主次干道，道路通达度较好。附近设有公交站“同聚祥工业园”、“江南集中区管委会”，公交线路 22 路夜间、江南集中区线等，公共交通良好；外部配套方面：有中国工商银行、徽商银行、中国建设银行、梅龙卫生院、胜利小学、梅龙中学等，公共配套设施良好；竣工于 2014 年，建筑年龄：11 年，剩余寿命 49 年，成新率 79%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好。

**标的物业二（新材料产业园）：**池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 1#、3#、4# 研发中心及 7#、23# 厂房：建筑面积合计为 22,921.68 平方米的开敞办公室、生产车间、厂房用途房地产的房屋所有权和所占用的（独用及分摊）20,271.64 平方米工业用地在剩余使用年期 43.27 年的建设用地土地使用权。

交通状况方面：周边道路有仙寓山路、汾河路等交通主次干道，道路通达度较好，附近设有公交站“新材料产业园”，公交线路 19 路、22 路夜间、江南集中区线等，公共交通良好；外部配套方面：有中国工商银行、徽商银行、中国建设银行等，公共配套

设施良好；竣工于 2014 年，建筑年龄：11 年，剩余寿命 49 年，成新率 79%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好。

**标的物业三（新能源产业园）：**池州市凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A1#、A2#、A4#、A5#、A6#、A7# 厂房：建筑面积合计为 70,224.42 平方米的厂房用途房地产的房屋所有权和所占用的（独用及分摊）127,133.00 平方米工业用地在剩余使用年期 38.72 年的建设用地土地使用权；池州市凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南江之南新能源产业集聚园 C1#楼、C2#楼、C9#楼办公楼：建筑面积合计为 50,982.01 平方米的办公、科研楼用途房地产的房屋所有权和所占用的（独用及分摊）9,001.46 平方米商务金融用地在剩余使用年期 28.87 年的建设用地土地使用权。

交通状况方面：周边道路有凤鸣大道、汉江路等交通主次干道，道路通达度较好。附近设有公交站“新能源产业园”，公交线路 22 路夜间、江南集中区线等，公共交通便捷度良好；外部配套方面：有新义小学、新湖小学、池州市贵池区梅龙街道观前卫生院等，公共配套设施待良好；竣工于 2014 年，建筑年龄：11 年，剩余寿命 49 年，成新率 79%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好。

**标的物业四（凯投工业园）：**池州市集中区仙寓山路与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区 B3#、B4#、B6# 厂房：建筑面积合计为 17,871.67 平方米的厂房用途房地产的房屋所有权和所占用的（独用及分摊）34,189.00 平方米工业用地在剩余使用年期 38.05 年的建设用地土地使用权。

交通状况方面：周边道路有凤鸣大道、汉江路等交通主次干道，道路通达度较好。附近设有公交站“新能源产业园”，公交线路 22 路夜间、江南集中区线等，公共交通便捷度良好；外部配套方面：有中国工商银行、中国建设银行、胜利小学、梅龙卫生院等，公共配套设施待良好；竣工于 2014 年，建筑年龄：11 年，剩余寿命 49 年，成新率 79%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好。

如无特殊说明，以上标的物业一至四，合称“标的物业”。

## （二）标的物业评估值

世联评估经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《城市房地产管理法》《房地产估价规范》《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，估价对象均选用收益法、成本法进行了分析、测算和判断，以 2025 年 3 月 31 日为价值时点，确定估价对象市场价值合计

为人民币 53,349.00 万元，大写金额人民币伍亿叁仟叁佰肆拾玖万元整。具体如下：

房地产名称		土地用途	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面 积 (m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)	成本法估 值(万 元)	收益法估 值(万 元)	单价 (元/ m <sup>2</sup> )
标的物业一	科技孵化园	工业用地	厂房、办公、科研楼	130,755.11	111,732.87	23,480	25,672	21,288	1,796
标的物业二	新材料产业园	工业用地	开敞办公室、生产车间、厂房	22,921.68	20,271.64	4,138	4,631	3,810	1,805
标的物业三	新能源产业园	工业用地	厂房	70,224.42	127,133.00	13,811	13,850	13,772	1,967
		商务金融用地	办公、科研楼	50,982.01	9,001.46	8,739	12,401	6,297	1,714
标的物业四	凯投工业园	工业用地	厂房	17,871.67	34,189.00	3,181	3,444	2,918	1,780
合计				<b>292,754.89</b>	<b>302,327.97</b>	<b>53,349.00</b>	<b>59,998.00</b>	<b>48,085.00</b>	<b>1,822.31</b>

### 1、成本法测算

计算公式：房地产成本价值=A+B+C+D+E+F+G-H，其中：A—土地成本；B—建设成本；C—管理费用；D—销售费用；E—投资利息；F—销售税费；G—开发利润；H—建筑物折旧

#### (1) 确定土地成本

本次评估采用市场购置土地方式取得土地，采用基准地价系数修正法确定取地价格，根据池州市人民政府2023年7月26日公布实施的《池州市人民政府关于公布池州市城区和皖江江南新兴产业集中区土地定级与基准地价更新成果的通知》（池政秘[2023]97号）进行本次土地成本测算。土地总价值=土地单价×土地面积+取地税费。

#### (2) 确定建设成本

综合考虑入池物业资产的建筑面积、总楼层/所在层、前期费用、建筑安装工程费（土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费）、基础设施建设费、公共配套设施费、其他工程费、开发期间税费等要素确定建设成本。

#### (3) 测算重置成本

在综合考虑前述土地成本和建设成本的基础上，进行重置成本测算，主要综合考虑

管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等要素，确定重置成本。

#### (4) 确定建筑物折旧

##### ①年限成新率

以入池物业资产尚可使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其年限成新率；

##### ②观测成新率

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对入池物业资产的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为建筑结构、装修及设备，得出成新率。

##### ③综合成新率

按使用年限法和打分法分别 40%和 60%的权重比例计算入池物业资产的综合成新率。

##### ④确定折旧

根据上述成新率测算，折旧额=建筑物重新建价格×（1-综合成新率）

#### (5) 评估测算结果

通过公式成本价值=重置成本-建筑物折旧，最终确定成本法测算的物业估值。

## 2、收益法测算

本次采用报酬资本化法来测算；入池物业资产目前正常经营且收益稳定，未来各期净收益较容易评估，本次估价采用全剩余寿命模式测算收益价值，并考虑土地使用权到期后建筑物的残余价值。计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

V—收益价值； $A_i$ —房地产未来第  $i$  年净收益； $V_t$ —期末建筑物残余价值； $Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率； $Y_t$ —期末建筑物报酬率； $t$ —收益期

(1) 持有期确定未来各期净收益 $A_i$

未来第  $i$  年净收益  $A_i$ =第  $i$  年有效毛收入—第  $i$  年运营费用；

(2) 有效毛收入的测算

根据可出租面积、已出租面积确定出租面积，根据已出租物业租约约定租金收入综合加权的方式确定租金单价，空置部分参考已出租部分租金及周边同类型物业市场租金定价。

1) 已签约租金

根据《租赁合同台账》分析得出现有租约月租金单价约为10-15元/平方米，目前处于平稳发展阶段，与该类型物业市场租金相近。

2) 市场租金情况

调查结果显示，该地段同类型物业租金情况为：办公月租金为 15-18 元/平方米、厂房月租金为 10-13 元/平方米，租金水平因区位、楼宇品质等因素不同有差异。综合考虑入池物业资产的区位优势、本体优势、市场因素等，结合评估机构经验，最终确定入池物业办公物业的客观合理月租金为 15 元/平方米、单层厂房物业的客观合理月租金为 12.00 元/平方米、多层厂房物业的客观合理月租金为 10.80 元/平方米。

3) 确定收益期

根据入池物业资产的框架结构确定剩余经济寿命、土地使用权终止日期确定土地使用剩余年限，根据孰短原则，确定收益年限。

4) 租金增长率

入池物业资产目前处于发展期，结合池州市 CPI、实际运营情况和周边同类物业租金增长率情况进行租金增长率的预测。

预测年度租金增长率分为两种：

①有租赁合同明确约定增长幅度的，按租赁合同条款约定执行；

②没有租赁合同的和合同期之外的，参照池州市 CPI 统计数据及周边同类物业租金增长率进行确认。

合同期内按照合同租金。在合同期外，评估机构预测租金增长率理由如下：

①根据国家统计局公布的池州市 CPI 统计数据,疫情前正常经营年份 2018~2020 年 CPI 年平均增长率为 2.27%,并考虑物业为厂房、办公物业,企业自身利润收入,复合增长率约 2%-3%。

在相关数据支持下,评估机构结合物业位置、周边商务氛围、工业集聚度,未来规划发展、现场访谈等情况,故我们设定市场年租金增长率取 2.5%。

#### 5) 空置率

结合入池物业资产的历史出租率,同时根据访谈了解,厂房物业租户续租的可能性较大,故已出租物业到期后按照继续续租,空置部分出租率每年提高 10%,直至整体出租率到达峰值(含自用面积)。

根据已确认的房屋计租面积、租金单价、租金增长率和空置率,得出物业租赁现金流入。

#### (3) 确定运营费用

综合考虑房产税、增值税、教育费附加及地方教育附加、城市维护建设税、印花税、城镇土地使用税等税务成本,考虑维护维修费用(参照行业数据取租金收入的1%)、管理费用(取1%)等经营费用。

#### (4) 确定净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

#### (5) 确定报酬率 $Y_i$

报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

安全利率:结合项目情况及行业通常选取方法,本次项目采用在价值时点(2025年3月31日)由中国人民银行公布的同一时期十年到期国债利率,利率为 1.82%;

投资风险补偿率:入池物业资产所处的安徽省池州市是中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家森林城市、中国人居环境奖城市、全国双拥模范城。2024年,全市地区生产总值增长6.3%,增速居全省第3位,区域经济状况良好居民消费能力较高,为入池资产的持续稳定运营提供了坚实的经济基础。工业、商业地产,受经济周期、消费波动的影响,行业风险溢价高于住宅。入池物业资产未来经营风险可控,综合考虑上述因素,

投资风险补偿率调整为3.25%；

管理负担补偿率：除一般的风险补偿率之外，在评估基础设施资产时，还需考虑基础设施资产日常运营管理投入对应的管理负担补偿率、基础设施资产交易缺乏流动性对应的补偿率以及投资基础设施资产对应的融资与税收优惠率。综合各项因素后，进一步追加 1.1% 的风险补偿率。

本次测算各期报酬率均选取6.00%为测算依据。

最后根据公式，通过未来现金流折现，确定了收益法下的物业估值。

### （三）标的物业经营情况

#### 1、租赁情况

在租金价格方面，入池标的物业中厂房月租金主要在 9-14 元/m<sup>2</sup>之间，办公楼月租金主要在 10-16 元/m<sup>2</sup>之间，不存在租金较低的情况，具体租金分布情况如下：

表 入池标的物业厂房月租金分布情况

月租金（元/m <sup>2</sup> ）	租约数量	租约数量占比（%）
9-10	10	40.00
11-12	14	56.00
14	1	4.00
合计	25	100.00

表 入池标的物业办公楼月租金分布情况

月租金（元/m <sup>2</sup> ）	租约数量	租约数量占比（%）
10元以下（不含）	2	3.33
10	7	11.67
12.75	13	21.67
15	8	13.33
15.75	1	1.67
16	9	15.00
17	1	1.67
20	1	1.67
22.75	4	6.67
28	1	1.67
30	4	6.67

35	3	5.00
40	1	1.67
其他	5	8.33
<b>合计</b>	<b>60</b>	<b>100.00</b>

注：表中其他主要为免费使用部分。

在租约方面，主要以2-4年的租约为主，符合行业特点，不存在租期较短的情况。

租赁期限	租约数量	租约数量占比 (%)
1年以内 (不含)	2	2.41
1-2年 (不含)	16	19.28
2-3年 (不含)	13	15.66
2-4年 (不含)	31	37.35
4-5年 (不含)	4	4.82
5-6年 (不含)	3	3.61
6年及以上	6	7.23
其他	8	9.64
<b>合计</b>	<b>83</b>	<b>100.00</b>

注：表中其他主要为免费使用部分等无租赁期限物业。

### (1) 标的物业一（科技孵化园）

根据产权人提供的资料，估价对象一科技孵化园 A1#、A2#、B1#、B3#、C1#、C2#、C3#厂房，一期（二）E1#、E2#厂房，一期 Z2#科研楼目前已出租，现有租约 35 个（租户 35 户），按租赁面积大小排序，其承租面积前十名租赁合同排序详见下表：

序号	承租方	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限 (年)	租赁日期		租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)
				起始日期	终止日期	
1	安徽芯芯半导体科技有限公司	18,835.52	4.24	2022/2/20	2026/5/19	9
2	安徽省味之源生物科技有限公司	11,520.25	3	2019/3/1	2022/2/28	12
3	安徽鼎徽铝业有限公司	9,954.25	4.00	2022/7/1	2026/6/30	12
4	恒万新能源（池州）有限公司	8,070.92	4.25	2022/6/20	2026/9/20	9
5	安徽三匹马半导体有限公司	7,622.26	3.33	2024/7/1	2027/10/31	9
6	安徽芯源半导体有限公司	7,460.26	3.33	2024/7/1	2027/10/31	9
7	池州协氢无人机科技有限公司	4,956.75	3.24	2024/9/9	2027/12/8	10
8	协氢（池州）氢能科技有限公司	4,706.75	3.24	2024/4/1	2027/6/30	12
9	启垠能源科技（池州）有限公司	4,492.80	3.00	2024/11/10	2027/11/9	12

序号	承租方	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限 (年)	租赁日期		租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)
				起始日期	终止日期	
10	安徽卓鸞科技有限责任公司	2,612.44	3.25	2024/7/1	2027/9/30	10

备注：根据访谈 D3 租户安徽省味之源生物科技有限公司租赁合同已到期，仍租用中，因该公司未按期支付租金，江之南建发已对该公司提起诉讼，一审判决味之源补缴租金及其他违约金等费用。目前江之南建发正在与新的储备租户沟通中；2、意向租户 1 户，B3 楼，建筑面积为 8,102.60 平方米。

标的物业一证载建筑面积合计为 130,755.11 平方米，可出租建筑面积为 130,755.11 平方米，已出租面积合计为 103,641.26 平方米（其中免费面积为 2,841.47 平方米），涉及物业的出租率情况如下：

项目名称	标的物业一	备注
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	130,755.11	——
已出租面积 (m <sup>2</sup> )	103,641.26	103,641.26
出租率	79.26%	——

## (2) 标的物业二（新材料产业园）

根据产权人提供的资料，估价对象二新材料产业园 1#、3#、4#研发中心及 7#、23# 厂房目前已出租，现有租约 6 个（租户 6 户），按租赁面积大小排序，其租赁合同详见下表：

序号	承租方	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限 (年)	租赁日期		租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	备注
				起始日期	终止日期		
1	安徽宇信新材料有限公司	4,007.52	3.24	2023/2/1	2026/4/30	12	——
2	安徽省盈拓智能装备有限公司	2,443.06	2.00	2024/2/1	2026/1/31	10	——
3	安徽韵佳新材料科技有限公司	2,299.10	6.00	2020/10/1	2026/9/30	9-10	——
4	安徽积加新材料有限公司	2,191.00	5.00	2020/12/1	2025/11/30	7	——
5	安徽纳特威新材料科技有限公司	1,977.12	2.00	2023/6/1	2025/5/31	7	——
6	池州皖能新能源有限公司	500.00	3.00	2024/7/1	2027/6/30	10	——

备注：安徽纳特威新材料科技有限公司租赁合同已到期，新的合同在审核流程中。

标的物业二物业证载建筑面积合计为 22,921.68 平方米。可出租建筑面积为 22,921.68 平方米，已出租面积合计为 13,417.80 平方米。整体出租率约为 58.54%，标的物业的出租率情况如下：

项目名称	标的物业二
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	22,921.68
其中已出租 (m <sup>2</sup> )	13,417.80
出租率	58.54%

### (3) 标的物业三（新能源产业园）

根据产权人提供的资料，估价对象四新能源产业园 A1#、A2#、A4#、A5#、A6#、A7#厂房及 C1#楼、C2#楼、C9#楼办公楼目前已出租，现有租约 39 个（租户 29 户），按租赁面积大小排序，前十大租赁合同详见下表：

序号	承租方	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限 (年)	租赁日期		租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	备注
				起始日期	终止日期		
1	安徽沃侖吉新能源汽车有限公司	12,718.79	3.00	2023/10/1	2026/9/30	12	——
2	安徽沃侖吉新能源汽车有限公司	12,718.79	3.25	2024/8/1	2027/10/31	12	——
3	安徽来其高新技术有限公司	12,718.79	3.33	2024/12/1	2028/3/31	12	——
4	安徽信致新材料科技有限公司	10,689.35	3.00	2023/12/1	2026/11/30	12	——
5	安徽省中达桥梁钢构工程有限公司	10,689.35	8.00	2018/1/1	2025/12/31	9	——
6	安徽安坤新材料科技有限公司	10,689.35	4.24	2021/12/20	2026/3/19	14	——
7	安徽稼漾信息科技发展有限公司	2,725.14	3.00	2024/7/15	2027/7/14	20	——
8	皖江江南新兴产业集中区轻合金新材料产业研究院	1,825.61	1.00	2024/04/01	2025/03/31	15	续租合同签订中
9	党群活动中心	3,430.74	——	——	2026/12/31	10	预计 2026 年收租
10	柒跃（安徽）企业管理有限公司	1,560.00	0.75	2025/04/01	2025/12/31	16	——

备注：根据访谈皖江江南新兴产业集中区轻合金新材料产业研究院租赁合同已到期，预计续签，洽谈中。

标的物业三物业证载建筑面积合计为 121,206.43 平方米。可出租建筑面积为 121,206.43 平方米，已出租面积合计为 100,086.64 平方米。整体出租率约为 82.58%，标的物业的出租率情况如下：

项目名称	标的物业三
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	121,206.43

已出租面积 (m <sup>2</sup> )	100,086.64
出租率	82.58%

#### (4) 标的物业四（凯投工业园）

根据产权人提供的资料，估价对象五凯投工业园 B3#、B4#、B6#厂房目前已出租，现有租约 3 个（租户 2 户），按租赁面积大小排序，其租赁合同详见下表：

序号	承租方	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限 (年)	租赁日期		租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	备注
				起始日期	终止日期		
1	安徽翔鑫新材料科技有限公司	5,259.11	3.25	2024/3/15	2027/6/14	11	——
2	安徽翔鑫新材料科技有限公司	5,259.11	3.25	2024/3/15	2027/6/14	12	——
3	池州弘巨机械有限公司	7,353.45	10.25	2024/9/1	2034/11/30	11	——

标的物业四物业证载建筑面积合计为 17,871.67 平方米。可出租建筑面积为 17,871.67 平方米，已出租面积合计为 15,518.22 平方米。整体出租率约为 86.83%，标的物业的出租率情况如下：

项目名称	标的物业四
可出租面积 (m <sup>2</sup> )	17,871.67
已出租面积 (m <sup>2</sup> )	15,518.22
出租率	86.83%

## 2、历史运营情况

根据现场访谈核查并经产权方出具的情况说明确认，标的物业的历史出租率如下：

标的物业	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 3 月末
科技孵化园	61.52%	61.73%	83.19%	79.26%
新材料产业园	66.45%	81.17%	58.54%	58.54%
新能源产业园	88.45%	53.45%	68.62%	82.58%
凯投工业园	-	58.85%	86.83%	86.83%

注：凯投工业园于 2023 年购入，故无 2022 年末出租率数据；

产权方出具说明并经管理人核查收入台账，标的物业的历史经营净现金流如下：

单位：万元

标的物业	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年一季度
科技孵化园	467.68	647.89	564.79	193.12
新材料产业园	71.92	100.12	97.76	24.87
新能源产业园	373.45	414.35	516.72	143.56
凯投工业园	96.13	0.88	41.77	35.2
合计	<b>1009.18</b>	<b>1163.24</b>	<b>1221.04</b>	<b>396.75</b>

#### 标的物业一 科技孵化园历史经营数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1 季度
房地产经营收入	<b>828.00</b>	<b>998.67</b>	<b>1,007.05</b>	<b>319.41</b>
租金收入	765.20	937.39	965.07	319.41
物业管理费收入	62.80	61.28	41.98	—
经营成本及费用	<b>360.32</b>	<b>350.78</b>	<b>442.26</b>	<b>126.29</b>
净现金流	<b>467.68</b>	<b>647.89</b>	<b>564.79</b>	<b>193.12</b>

备注：科技孵化园 Z2#物业管理费在 2024.8.1-2024.12.31 由厉思联行物业公司自己收取，2025 年 1 月 1 日后不再区分物业费，只收取租金。

#### 标的物业二 新材料产业园历史经营数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1 季度
房地产经营收入	<b>117.26</b>	<b>147.00</b>	<b>159.19</b>	<b>38.41</b>
租金收入	106.75	133.77	154.12	38.41
物业管理费收入	10.51	13.23	5.07	—
经营成本及费用	<b>45.34</b>	<b>46.88</b>	<b>61.43</b>	<b>13.54</b>
净现金流	<b>71.92</b>	<b>100.12</b>	<b>97.76</b>	<b>24.87</b>

备注：2024 年 8 月 1 日之后物业费全部由厉思联行物业公司自己收取，2025 年 1 月 1 日后不再区分物业费，只收取租金。

#### 标的物业三 新能源产业园历史经营数据

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1 季度
房地产经营收入	<b>582.60</b>	<b>623.11</b>	<b>721.97</b>	<b>203.81</b>
租金收入	550.03	585.25	698.84	203.81

物业管理费收入	32.57	37.86	23.13	—
经营成本及费用	<b>209.15</b>	<b>208.76</b>	<b>205.25</b>	<b>60.25</b>
净现金流	<b>373.45</b>	<b>414.35</b>	<b>516.72</b>	<b>143.56</b>

备注：2024年8月1日之后物业费全部由厉思联行物业公司自己收取，2025年1月1日后不再区分物业费，只收取租金。新能源C区2024年4月1日之后由晨奋物业自己收取；在实际运营过程中，产权方针对C1/C2/C9的日常运营管理，与安徽省江之南资产经营管理有限公司签订了托管运营合同；该公司又与晨奋（池州）市场营销策划有限公司签署了新能源工业融合商业地产综合体ROT项目运营管理合同，此处统计的收入数据均为刨除运营分成后，作为产权方实际收到的收入。

#### 标的物业四 凯投工业园历史经营数据

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1季度
房地产经营收入	<b>129.55</b>	<b>21.45</b>	<b>84.53</b>	<b>52.79</b>
租金收入	129.55	21.45	84.53	52.79
经营成本及费用	<b>33.42</b>	<b>20.57</b>	<b>42.76</b>	<b>17.59</b>
净现金流	<b>96.13</b>	<b>0.88</b>	<b>41.77</b>	<b>35.2</b>

### 3、重要承租人

标的物业不存在重要承租人，即现金流预测基准日底层资产现金流单一提供方按照约定未支付现金流金额占基础资产未来现金流总额比例超过15%，或者该单一提供方及其关联方未支付现金流金额合计占基础资产未来现金流总额比例超过20%的现金流提供方。

### 4、关联方租赁情况

截至2025年3月末，标的物业租户中的关联方租赁情况如下表所示：

表：截至2025年3月末标的物业关联方租赁情况

单位：平方米、元/平方米/月

序号	公司名称	与产权人关系	承租所在物业	承租面积	占标的物业已出租面积比重	现行月租金
1	安徽省江之南市政管理有限公司	同一控股股东	科技孵化园Z2#5层	700.00	0.30%	10
2	安徽江南新兴产业投资有限公司	同一控股股东	科技孵化园Z2#6层	89.80	0.04%	16

序号	公司名称	与产权人关系	承租所在物业	承租面积	占标的物业已出租面积比重	现行月租金
3	安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司	控股股东	科技孵化园 Z2#6/7/8 层	1,339.84	0.58%	10
4	安徽省江之南建设工程有限公司	控股子公司	科技孵化园 Z2#9 层	1,086.34	0.47%	10
5	安徽省皖能江南建设发展有限责任公司	参股子公司	科技孵化园 Z2#10 层	245.00	0.11%	16
<b>合计</b>				<b>3,460.98</b>	<b>1.49%</b>	

注：租金为 16 元/平方米/月的 2 家租户，租金中含 3.25 元/平方米/月的物业费，江之南建发代收后转付物业服务公司，故江之南建发实收租金为 12.75 元/平方米/月。

截至 2025 年 3 月末，标的物业关联方承租面积共计 3,460.98 平方米，占已出租面积 232,663.92 平方米的 1.49%，占比极小，预计现金流占比不超过 2%。另外，经项目组核查，关联方租户的租金价格与同时期在科技孵化园签订租赁合同的非关联方租户的租金价格保持一致，交易价格具有公允性；另外，科技孵化园 Z2#系办公写字楼，紧邻江南集中区管委会办公地址，亦是江之南建发的办公地点，故相关关联方租户将其作为办公地点，便于集团协同办公、提高经营管理效率，具备良好的商业合理性和交易背景真实性；同时，关联方租户已按照租赁合同的约定按时足额履行租金支付义务，租金历史支付情况良好，不存在租金拖欠情况。

### 5、为不动产项目提供运营服务的机构情况

截至计划说明书出具日，入池标的物业中新能源产业园 C 区 C1#、C2#、C9#由江之南建发与安徽省江之南资产经营管理有限公司签订了托管运营合同，安徽省江之南资产经营管理有限公司又与晨奋（池州）市场营销策划有限公司签署了《新能源工业融合商业地产综合体 ROT 项目运营管理合同》，即由晨奋（池州）市场营销策划有限公司负责新能源产业园 C 区 C1#、C2#、C9#的日常运营管理工作，提供运营管理服务。具体情况如下：

#### (1) 基本情况

名称：晨奋（池州）市场营销策划有限公司

统一社会信用代码：91341700MAD2N23X2F

注册资本：人民币 3,000.00 万元

法定代表人：施建琴

成立日期：2023 年 10 月 31 日

注册地址：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区新能源产业园 C1 号楼 6 层

经营范围：一般项目：市场营销策划；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；办公设备租赁服务；机械设备租赁；专业设计服务；家政服务；停车场服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

## （2）历史沿革

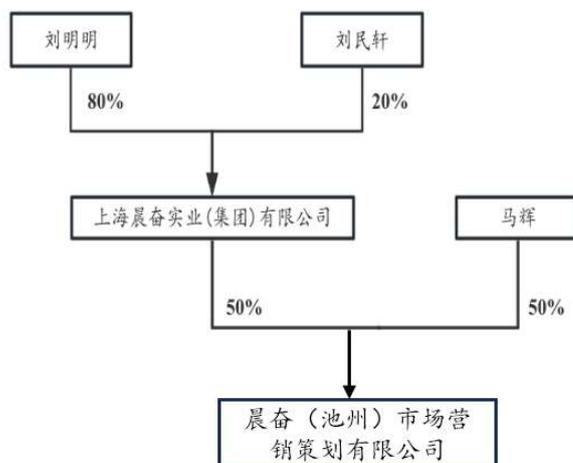
晨奋（池州）市场营销策划有限公司成立于 2023 年 10 月 31 日，公司设立时的股权结构为：上海晨奋实业（集团）有限公司持股 70%，王琦珑持股 30%。

2024 年 5 月，公司法定代表人由王琦珑变更为施建琴。

2025 年 3 月，公司股权结构变更为：上海晨奋实业（集团）有限公司持股 50%，马辉持股 50%。

## （3）股权结构

截至计划说明书出具日，公司股权结构如下：



## （4）融资情况及或有事项

### 1) 公开市场融资情况

截至 2025 年 9 月末，公司不存在公开市场融资情况。

### 2) 重大未决诉讼或仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，公司无重大未决诉讼或仲裁情况。

### 3) 是否存在重大违法违规行为

截至 2025 年 9 月末，公司无重大违法违规行为。

#### (5) 信用情况

##### 1) 主体评级

截至 2025 年 9 月末，公司无主体评级。

##### 2) 信用核查

经管理人及律师对“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“裁判文书网”(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、“国家税务总局安徽省税务局网站”(<https://anhui.chinatax.gov.cn/>)、“池州市市场监督管理局网站”(<https://scjgj.chizhou.gov.cn/>)、“池州市住房和城乡建设局网站”(<https://zjw.chizhou.gov.cn/>)、“池州市自然资源和规划局网站”(<https://zrzyghj.chizhou.gov.cn/>)的查询，公司最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的记录，不存在因开展业务违法违规、未满足主管部门监管要求或未取得相关经营许可或经营资质受到重大行政处罚的记录，报告期内不存在重大违约、虚假信息披露或其他重大违法违规行为的记录。根据新兴产业的营业执照，公司经营范围符合法律法规和公司章程的规定。

#### (6) 运营管理合同

安徽省江之南资产经营管理有限公司与晨奋（池州）市场营销策划有限公司签署了《新能源工业融合商业地产综合体 ROT 项目运营管理合同》，合同约定由晨奋（池州）市场营销策划有限公司负责新能源产业园 C 区 C1#、C2#、C9#的运营管理公司，运营期限 15 年，根据晨奋（池州）市场营销策划有限公司运营期内的物业出租率、综合收入等指标制定的相应的考核制度，晨奋（池州）市场营销策划有限公司根据考核情况获取收益分成。

### 三、盈利模式及现金流预测分析

#### (一) 盈利模式

本专项计划的基础资产来源于《借款协议》项下原始权益人对借款人的债权。为保证债务人按时偿还《债权转让与确认协议》项下存量债权当期应付本金和利息，债务人

以标的物业项下的物业运营净收入作为借款的主要还款来源。

在每一个物业资产运营收入归集日，物业持有人应根据《监管协议》的约定，将物业持有人收款账户收到的全部物业资产运营收入扣除运营税费（房产税、增值税、教育费附加及地方教育附加、城市维护建设税、印花税、城镇土地使用税）及运营费用（维护维修费用、管理费用、报销费（如涉及））后的物业运营净收入划转至监管账户。江之南建发将对专项计划资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序支付完毕优先级资产支持证券预期收益及/或本金及应支付的专项计划费用的差额部分承担补足义务。

因此，本专项计划的现金流入主要为标的物业的物业运营收入净额、触发差额支付启动事件时江之南建发的差额支付资金，专项计划的现金流出主要包括优先级资产支持证券的预期收益和/或应付本金。

## （二）标的物业现金流预测情况

本着独立、客观和公正的原则，世联评估根据物业相关资料文件及实地的调查、调研工作，对 2025 年 4 月 1 日至 2046 年 12 月 31 日期间标的物业涉及物业的经营净现金流进行了预测。经管理人核查（具体包括测算公式、运营收入测算逻辑、历史出租率情况及未来出租率确定逻辑、已签约租金和市场租金情况、收益期确定逻辑、租金增长率确定逻辑、运营费用等核心参数），不动产项目评估报告中收益法预测现金流与物业现金流预测咨询报告不存在显著差异。具体测算情况如下：

### 1、标的物业 2025 年 4 月 1 日至 2046 年 12 月 31 日经营收入测算

#### （1）科技孵化园

##### 1) 租金情况

该宗物业位于池州市滨江大道以南、大别山路以西、九华河以东江南产业集中区科技孵化园，定位为凤凰路与经十路交汇处，科技孵化园为厂房、办公用房。项目于 2014 年竣工，科技孵化园入驻企业多为金融、科技公司等企业。目前整体已处于成熟运营阶段，租户群较为稳定。世联评估根据已出租物业租约约定租金收入综合加权的方式确定租金单价，空置部分参考已出租部分租金及周边同类型物业市场租金定价。

##### ①已签约租金情况

根据已签订租赁合同及定价原则，租金确定方式主要为固定租金。根据世联评估《租

赁合同台账》分析得出现有租约厂房月租金单价约为 9-12 元/平方米、办公月租金单价约为 10-25 元/平方米，目前处于成熟期，与同类型物业市场租金相近。

### ②租约外租金、其它收入的情况分析

世联评估采用比较法求取科技孵化园租赁期外房地产市场租金。根据世联评估调查结果显示，该地段同类型物业租金情况为：办公月租金为 15-18 元/平方米、厂房月租金为 10-13 元/平方米，租金水平因区位、楼宇品质等因素不同有差异。世联评估根据市场租金情况以及科技孵化园涉及物业现状，确定科技孵化园涉及办公物业的客观合理月租金为 15 元/平方米、单层厂房物业的客观合理月租金为 12.00 元/平方米、多层厂房物业的客观合理月租金为 10.80 元/平方米。

### ③租金增长率的预测

科技孵化园涉及物业目前处于稳定增长期，结合池州市 CPI、标的物业涉及物业的实际运营情况和周边同类物业租金增长率情况进行租金增长率的预测。

预测年度租金增长率分为两种：A.有租赁合同明确约定增长幅度的，按租赁合同条款约定执行；B.没有租赁合同和合同期之外的，参照池州市 CPI 统计数据及周边同类物业租金增长率进行确认。

在分析标的物业已签合同后，得到物业合同租期多为 1-4 年，合同期内按照合同租金。在合同期外，预测租金增长率理由如下：根据国家统计局公布的池州市 CPI 统计数据，疫情前正常经营年份 2018~2020 年 CPI 年平均增长率为 2.27%，并考虑物业为厂房、办公物业，企业自身利润收入，复合增长率约 2%-3%。

在相关数据支持下，世联评估结合物业位置、周边商务氛围、工业集聚度，未来规划发展、现场访谈等情况，故设定市场租金增长率取 2.5%。

## 2) 出租率：

科技孵化园物业目前出租率为 79.26%，近 3 年历史出租率分别为 61.52%、61.73%、83.19%，根据访谈了解办公、厂房物业租户续租的可能性较大，故已出租物业到期后按照继续续租，截止价值预测基准日空置率为 26.93%，空置物业每年按照一定的比例计算出租面积，空置部分出租率每年提高 10%，直至整体出租率到达 89.56%（含自用）。

## 3) 租金收缴率：

科技孵化园历史年度租金收缴情况较好，根据企业提供的历史年度资料，科技孵化园近三年租金收缴率如下：

**表：科技孵化园近三年租金收缴率**

单位：%

标的物	2022 年	2023 年	2024 年
科技孵化园	90.00	90.00	90.00

标的物租赁合同合同约定了缴纳保证金和延迟缴纳的相关条款，可保证租户按时足额的缴纳租金，结合标的物历史收缴情况及后续租金收缴情况，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为 98%。

## (2) 新材料产业园

### 1) 租金情况

该宗物业位于池州市仙寓山路以西、汾河路以南新材料产业园，定位为仙寓山路与汾河路交汇处，新材料产业园是厂房、办公用房。项目于 2014 年竣工，新材料产业园入驻企业多为科技公司等企业。目前整体已处于成熟运营阶段，租户群较为稳定。本次根据已出租物业租约约定租金收入综合加权的方式确定租金单价，空置部分参考已出租部分租金及周边同类型物业市场租金定价。

#### ①已签约租金情况

根据已签订租赁合同及定价原则，租金确定方式主要为固定租金。根据世联评估《租赁合同台账》分析得出现有租约厂房月租金单价约为 5-10 元/平方米，办公月租金单价约为元/平方米 5-12 元/平方米，目前处于成熟期，与同类型物业市场租金相近。

#### ②租约外租金、其它收入的情况分析

世联评估采用比较法求取新材料产业园租赁期外房地产市场租金。新材料产业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算。

#### ③租金增长率的预测

新材料产业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算，设定市场租金增长率同取 2.5%。

### 2) 出租率：

新材料产业园物业目前出租率为 58.54%，近 3 年历史出租率分别为 66.45%、81.17%、58.54%，根据访谈了解办公、厂房物业租户续租的可能性较大，故已出租物业到期后按照继续续租，截止价值预测基准日空置率为 41.46%，空置物业每年按照一定的比例计算出租面积，空置部分出租率每年提高 10%，直至整体出租率到达 87.56%。

### 3) 租金收缴率：

新材料产业园历史年度租金收缴情况较好，根据企业提供的历史年度资料，新材料产业园近三年租金收缴率如下：

表：新材料产业园近三年租金收缴率

单位：%

标的物业	2022 年	2023 年	2024 年
新材料产业园	90.00	90.00	90.00

标的物业租赁合同合同约定了缴纳保证金和延迟缴纳的相关条款，可保证租户按时足额的缴纳租金，结合标的物业历史收缴情况及后续租金收缴情况，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为 98%。

## (3) 新能源产业园

### 1) 租金情况

该宗物业位于凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南新能源产业园，定位为凤鸣大道汉江路交汇处，新能源产业园是厂房、办公、公寓用房。项目于 2014 年竣工。入驻企业为科技公司公寓管理公司等企业。目前整体已处于成熟运营阶段，租户群较为稳定。本次根据已出租物业租约约定租金收入综合加权的方式确定租金单价，空置部分参考已出租部分租金及周边同类型物业市场租金定价。

#### ①已签约租金情况

根据已签订租赁合同及定价原则，租金确定方式主要为固定租金。根据世联评估《租赁合同台账》分析得出现有租约厂房月租金单价约为 9-14 元/平方米，办公、科研楼月租金单价约为 15-30 元/平方米，目前处于成熟期，与同类型物业市场租金相近。

#### ②租约外租金、其它收入的情况分析

世联评估采用比较法求取新能源产业园租赁期外房地产市场租金。新能源产业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算。

### ③租金增长率的预测

新能源产业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算，设定市场租金增长率同取 2.5%。

## 2) 出租率

新能源产业园物业目前出租率为 82.58%，近 3 年历史出租率分别为 88.45%、53.45%、68.62%，根据访谈了解办公、厂房物业租户续租的可能性较大，故已出租物业到期后按照继续续租，截止价值预测基准日空置率为 17.42%（其中办公空置率为 41.43%，厂房空置率为 0%），空置物业每年按照一定的比例计算出租面积，空置部分出租率每年提高 10%，直至办公出租率到达 93.79%、厂房出租率到到达 95%。

## 3) 租金收缴率

新能源产业园历史年度租金收缴情况较好，根据企业提供的历史年度资料，新能源产业园近三年租金收缴率如下：

表：新能源产业园近三年租金收缴率

单位：%

标的物业	2022 年	2023 年	2024 年
新能源产业园	90.00	90.00	90.00

标的物业租赁合同合同约定了缴纳保证金和延迟缴纳的相关条款，可保证租户按时足额的缴纳租金，结合标的物业历史收缴情况及后续租金收缴情况，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为 98%。

## (4) 凯投工业园

### 1) 租金情况

该宗物业位于仙寓山路与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投工业园，定位为凤鸣大道汉江路交汇处，凯投工业园是厂房用房。项目于 2014 年竣工，部分为权利人代建，部分为权利人于 2023 年通过购买方式取得。凯投工业园入驻企业为科技公司、机械公司等企业。目前整体已处于成熟运营阶段，租户群较为稳定。本次根据已出租物业租约约定租金收入综合加权的方式确定租金单价，空置部分参考已出租部分租金及周边同类型物业市场租金定价。

### ① 已签约租金情况

根据已签订租赁合同及定价原则，租金确定方式主要为固定租金。根据世联评估《租赁合同台账》分析得出现租约月租金单价约为 11-12 元/平方米，目前处于成熟期，与同类型物业市场租金相近。

### ② 租约外租金、其它收入的情况分析

世联评估采用比较法求取新能源产业园租赁期外房地产市场租金。凯投工业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算。

### ③ 租金增长率的预测

凯投工业园与科技孵化园均位于江南产业集中区，本次参照科技孵化园进行测算，设定市场租金增长率同取 2.5%。

## 2) 出租率

凯投工业园物业目前出租率为 86.83%，近 2 年历史出租率分别为 58.85%、86.83%，根据访谈了解厂房物业租户续租的可能性较大，故已出租物业到期后按照继续续租，截止价值预测基准日空置率为 13.17%，空置物业每年按照一定的比例计算出租面积，空置部分出租率每年提高 10%，直至整体出租率到达 92.10%左右。

## 3) 租金收缴率

凯投工业园历史年度租金收缴情况较好，根据企业提供的历史年度资料，凯投工业园近三年租金收缴率如下：

表：凯投工业园近三年租金收缴率

单位：%

标的物	2022 年	2023 年	2024 年
凯投工业园	-	90.00	90.00

标的物租赁合同合同约定了缴纳保证金和延迟缴纳的相关条款，可保证租户按时足额的缴纳租金，结合标的物历史收缴情况及后续租金收缴情况，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为 98%。

## 2、标的物 2025 年 4 月 1 日至 2046 年 12 月 31 日经营成本测算

### (1) 经营期间缴纳税费

**房产税：**根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产税计税方式有两种，一种是依照房产原值一次减除 10%至 30%后的余值的 1.2%计算缴纳，另一种是依照房产租金收入计算缴纳，税率为 12%。根据企业历年缴纳房产税计税情况，本次预测房产税从租计征模式计算房产税（按照税率 12%计算），且在每季度平均预提，按季度缴纳房产税。

**增值税：**根据《营业税改增值税试点实施办法》及《营业税改增值税试点有关事项的规定》中相关计税规定及委托人提供资料，项目持有人为一般纳税人，根据提供资料，企业历史缴纳方式为简易计税和一般计税，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》规定，针对不同物业的计税方式，均满足增值税简易计税或一般计税的计算条件，故租金部分增值税为简易计税征收率 5%、一般计税征收率 9%。

**教育费附加及地方教育附加：**根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。教育费附加及地方教育费附加=增值税×（2%+3%）。

**城市维护建设税：**根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为 7%，本次标的物业城市维护建设税按增值税的 7%计算。

**印花税：**根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率 0.1%，本次预测印花税采用租金及管理费收入的 0.1%。

**城镇土地使用税：**根据池州市地方税务局相关政策及企业提供的城镇土地使用税相关资料，科技孵化园、新材料产业园、新能源产业园和凯投工业园城镇土地使用税按照季度征收税额分别为 84.71 万元、16.22 万元、7.20 万元和 27.35 万元。

## （2）经营成本及费用

**维护维修费用：**维护维修费用是指标的物业在经营过程中水电、消防等设施的维护保养及维修费用。根据行业统计情况及物业的实际情况，其经营成本的构成主要为设施设备维护保养费用，支出约为租金收入的 1%-3%。本次预测维护维修费用参照行业经营数据确定为租金总收入的 1%。

**管理费用：**管理费用包括：职工薪酬、折旧修理费、水电取暖费、低值易耗品、办公及差旅费、业务招待费、对外招商、招租、节假日活动推广费、其他费用等。结合物业自身经营成本支出数据，扣除个别会计期间补交税款、管理亏损及相关费用、房产税、土地使用税，故本次预测管理费用取 1%。

**保险费：**保险费是指物业在经营过程中应为财产支付财产保险费用，根据访谈内容得知，各物业历史均未缴纳保险费，暂无购买计划，本次评估不考虑保险费用。

### 3、标的物业 2025 年 4 月 1 日至 2046 年 12 月 31 日经营净现金流测算

根据本项目物业所在区域的市场供需状况，结合世联评估对本项目未来出租率以及租金增长率的预测，世联评估假设本项目所在地区社会经济环境及信贷政策、汇率水平、税费等不发生重大变化，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策在预测期内无重大变更；预测期内的办公需求随着经济和社会发展平稳增长；持续运营目标资产不改变其用途，管理层有能力担当其职责，管理团队勤勉尽责；所提供的资料、数据合法、真实、完整等。

本着独立、客观和公正的原则，世联评估作业人员对池州市滨江大道以南、大别山路以西、九华河以东江南产业集中区标准化厂房一期 A1#、A2#、B1#、B3#、C1#、C2#、C3#厂房，一期（二）E1#、E2#厂房，一期 Z2#科研楼；池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 1#、3#、4#研发中心，7#、23#厂房；池州市凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A1#、A2#、A4#、A5#、A6#、A7#厂房及池州市凤鸣大道以东，黄山路以西，汉江路以南江之南新能源产业集聚园 C1#楼、C2#楼、C9#楼办公楼；池州市集中区仙寓山路与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区 B3#、B4#、B6#厂房，2025 年 04 月 01 日至 2046 年 12 月 31 日期间的经营净现金流进行了预测，在持续按出租方式经营的前提下，现金流预测结果表如下表所示：

表：2025年4月1日至2046年12月31日标的物业合并经营净现金流预测

单位：万元

项目	2025年1季度	2025年2季度	2025年3季度	2025年4季度	2026年1季度	2026年2季度	2026年3季度	2026年4季度
现金流入	—	694.87	628.81	621.93	581.26	779.50	683.94	644.10
现金流出	—	205.74	192.95	191.63	191.10	220.84	202.33	194.66
净现金流	—	489.13	435.86	430.30	390.16	558.66	481.61	449.44
项目	2027年1季度	2027年2季度	2027年3季度	2027年4季度	2028年1季度	2028年2季度	2028年3季度	2028年4季度
现金流入	697.41	807.27	707.01	671.74	830.76	840.42	735.83	702.24
现金流出	210.88	224.98	205.58	198.78	233.87	230.20	209.95	203.43
净现金流	486.53	582.29	501.43	472.96	596.89	610.22	525.88	498.81
项目	2029年1季度	2029年2季度	2029年3季度	2029年4季度	2030年1季度	2030年2季度	2030年3季度	2030年4季度
现金流入	886.03	874.56	764.84	732.95	964.90	899.97	784.95	754.81
现金流出	242.99	235.62	214.37	208.20	256.32	240.29	218.01	212.19
净现金流	643.04	638.94	550.47	524.75	708.58	659.68	566.94	542.62
项目	2031年1季度	2031年2季度	2031年3季度	2031年4季度	2032年1季度	2032年2季度	2032年3季度	2032年4季度
现金流入	1,055.54	926.09	805.69	777.37	1,064.31	948.88	822.91	796.39
现金流出	272.60	245.07	221.77	216.30	274.21	249.52	225.11	219.97
净现金流	782.94	681.02	583.92	561.07	790.10	699.36	597.80	576.42
项目	2033年1季度	2033年2季度	2033年3季度	2033年4季度	2034年1季度	2034年2季度	2034年3季度	2034年4季度
现金流入	1,085.33	972.19	840.51	815.87	1,093.14	996.09	858.94	836.26
现金流出	278.26	254.06	228.53	223.78	279.95	258.72	232.22	227.78
净现金流	807.07	718.13	611.98	592.09	813.19	737.37	626.72	608.48
项目	2035年1季度	2035年2季度	2035年3季度	2035年4季度	2036年1季度	2036年2季度	2036年3季度	2036年4季度
现金流入	1,109.41	1,020.99	878.23	857.13	1,133.98	1,046.52	897.99	878.58
现金流出	283.23	263.59	235.91	231.89	287.94	268.55	239.80	236.05
净现金流	826.18	757.40	642.32	625.24	846.04	777.97	658.19	642.53
项目	2037年1季度	2037年2季度	2037年3季度	2037年4季度	2038年1季度	2038年2季度	2038年3季度	2038年4季度
现金流入	1,166.38	1,072.66	918.25	900.53	1,199.55	1,099.49	939.01	923.08
现金流出	294.05	273.65	243.75	240.32	300.33	278.90	247.80	244.75
净现金流	872.33	799.01	674.50	660.21	899.22	820.59	691.21	678.33

项目	2039年1季度	2039年2季度	2039年3季度	2039年4季度	2040年1季度	2040年2季度	2040年3季度	2040年4季度
现金流入	1,232.88	1,127.01	960.35	946.17	1,267.63	1,155.19	982.16	969.84
现金流出	306.67	284.24	251.97	249.24	316.45	292.65	259.19	256.82
净现金流	926.21	842.77	708.38	696.93	951.18	862.54	722.97	713.02
项目	2041年1季度	2041年2季度	2041年3季度	2041年4季度	2042年1季度	2042年2季度	2042年3季度	2042年4季度
现金流入	1,299.33	1,184.09	1,004.54	994.09	1,331.83	1,213.71	1,027.50	1,019.00
现金流出	322.71	298.33	263.57	261.53	329.12	304.06	268.04	266.39
净现金流	976.62	885.76	740.97	732.56	1,002.71	909.65	759.46	752.61
项目	2043年1季度	2043年2季度	2043年3季度	2043年4季度	2044年1季度	2044年2季度	2044年3季度	2044年4季度
现金流入	1,365.16	1,244.08	1,051.00	1,044.45	1,399.27	1,275.19	1,075.09	1,070.57
现金流出	335.67	310.01	272.62	271.38	342.37	316.06	277.34	276.46
净现金流	1,029.49	934.07	778.38	773.07	1,056.90	959.13	797.75	794.11
项目	2045年1季度	2045年2季度	2045年3季度	2045年4季度	2046年1季度	2046年2季度	2046年3季度	2046年4季度
现金流入	1,434.25	1,307.04	1,099.78	1,097.32	1,470.08	1,339.69	1,125.07	1,124.73
现金流出	349.25	322.30	282.16	281.68	356.30	328.63	287.11	287.06
净现金流	1,085.00	984.74	817.62	815.64	1,113.78	1,011.06	837.96	837.67

### (三) 标的物业预计现金流覆盖倍数及压力测试

针对本期专项计划，评级机构-中证鹏元采用《商业地产结构融资产品评级方法和模型》，对本期专项计划进行量化分析。该评级方法基于对现金流预测机构出具的现金流预测报告及其合理性进行分析，判断是否对现金流预测进行调整。商业地产结构融资产品的偿债来源是标的物业运营现金流和标的物业处置所产生的现金流，因此中证鹏元主要考察 DSCR、LTV 两个指标，形成商业地产结构融资产品评级的初步标准。同时，通过设置不同的压力条件，对上述指标进行压力测试，以判断在更为严苛的条件下受评结构融资产品本息获得足额偿付的保障程度。

中证鹏元认为，世联评估在对标的物业现金流进行预测时所做的假设基本符合宏观经济和行业发展情况，标的物业目前的出租率较高，租金水平合理。但考虑到预测期较长，未来的租金水平和实际出租率受宏观和区域经济的影响较大，预测期出租率和租金水平能达到预期水平这一假设存在一定的不确定性。在后续的现金流分析中，

中证鹏元将对相关变量进行进一步的压力测试，以衡量本专项计划优先级资产支持证券在极端情况下的保障程度。

### 1、正常情况下的现金流分析

假设专项计划设立日为 2026 年 1 月 1 日，物业资产运营收入归集起始日为 2026 年 1 月 1 日，第一个兑付日为 2026 年 4 月 19 日，同时假定优先级证券预期收益率为 2.60%，且假设专项计划存续期间不行使票面利率调整权，借款人未提前还款，且未发生赎回和回售。

下表列示了在预期收益率水平下，在各兑付日预期可分配净现金流对专项计划优先级资产支持证券本息的覆盖程度。可以看出，在各兑付日，各期可分配净现金流对优先级证券应付本息的覆盖倍数不低于 1.35（不包含最后一个兑付日）。最后一个兑付日专项计划净现金流无法覆盖优先级资产支持证券本息及相关税费，需依赖江之南建发提供的差额补足或兴泰担保提供的专项计划保证担保

表 正常情况下标的物业可分配净现金流对优先级证券应付本息的覆盖情况

单位：万元

兑付日	经营净现金流流入	相关税费	可分配净现金流	优先级应付本息	覆盖倍数
兑付日 1	390.16	9.49	380.67	205.10	1.86
兑付日 2	558.66	8.32	550.34	272.82	2.02
兑付日 3	481.61	8.36	473.25	274.06	1.73
兑付日 4	449.44	8.34	441.10	273.40	1.61
兑付日 5	486.53	8.18	478.35	268.99	1.78
兑付日 6	582.29	8.22	574.07	270.22	2.12
兑付日 7	501.43	8.27	493.16	271.44	1.82
兑付日 8	472.96	8.24	464.72	270.78	1.72
兑付日 9	596.89	8.15	588.74	278.28	2.12
兑付日 10	610.22	8.13	602.09	367.56	1.64
兑付日 11	525.88	8.14	517.74	298.10	1.74
兑付日 12	498.81	8.11	490.70	277.24	1.77
兑付日 13	643.04	7.96	635.08	392.90	1.62
兑付日 14	638.94	7.97	630.97	393.22	1.60
兑付日 15	550.47	7.98	542.49	323.51	1.68
兑付日 16	524.75	7.94	516.81	302.46	1.71
兑付日 17	708.58	7.79	700.79	448.03	1.56
兑付日 18	659.68	7.78	651.90	407.91	1.60
兑付日 19	566.94	7.78	559.16	338.00	1.65

兑付日	经营净现金流流入	相关税费	可分配净现金流	优先级应付本息	覆盖倍数
兑付日 20	542.62	7.73	534.89	316.82	1.69
兑付日 21	782.94	7.58	775.36	512.39	1.51
兑付日 22	681.02	7.56	673.46	431.75	1.56
兑付日 23	583.92	7.55	576.37	351.58	1.64
兑付日 24	561.07	7.50	553.57	340.27	1.63
兑付日 25	790.10	7.40	782.70	517.41	1.51
兑付日 26	699.36	7.31	692.05	445.01	1.56
兑付日 27	597.80	7.29	590.51	364.63	1.62
兑付日 28	576.42	7.24	569.18	353.19	1.61
兑付日 29	807.07	7.09	799.98	538.73	1.48
兑付日 30	718.13	7.04	711.09	467.68	1.52
兑付日 31	611.98	7.02	604.96	387.03	1.56
兑付日 32	592.09	6.96	585.13	365.39	1.60
兑付日 33	813.19	6.80	806.39	550.98	1.46
兑付日 34	737.37	6.75	730.62	489.71	1.49
兑付日 35	626.72	6.72	620.00	398.77	1.55
兑付日 36	608.48	6.65	601.83	387.01	1.56
兑付日 37	826.18	6.50	819.68	562.58	1.46
兑付日 38	757.40	6.44	750.96	511.09	1.47
兑付日 39	642.32	6.39	635.93	419.86	1.51
兑付日 40	625.24	6.32	618.92	397.90	1.56
兑付日 41	846.04	6.22	839.82	584.80	1.44
兑付日 42	777.97	6.10	771.87	521.75	1.48
兑付日 43	658.19	6.04	652.15	430.29	1.52
兑付日 44	642.53	5.97	636.56	418.20	1.52
兑付日 45	872.33	5.82	866.51	603.86	1.43
兑付日 46	799.01	5.74	793.27	551.77	1.44
兑付日 47	674.50	5.67	668.83	449.94	1.49
兑付日 48	660.21	5.58	654.63	437.65	1.50
兑付日 49	899.22	5.44	893.78	633.34	1.41
兑付日 50	820.59	5.34	815.25	570.88	1.43
兑付日 51	691.21	5.26	685.95	468.73	1.46
兑付日 52	678.33	5.17	673.16	456.24	1.48
兑付日 53	926.21	5.02	921.19	652.00	1.41
兑付日 54	842.77	4.92	837.85	589.21	1.42
兑付日 55	708.38	4.82	703.56	486.74	1.45
兑付日 56	696.93	4.72	692.21	474.05	1.46
兑付日 57	951.18	4.61	946.57	680.66	1.39
兑付日 58	862.54	4.46	858.08	606.70	1.41

兑付日	经营净现金流入	相关税费	可分配净现金流	优先级应付本息	覆盖倍数
兑付日 59	722.97	4.36	718.61	503.90	1.43
兑付日 60	713.02	4.25	708.77	491.01	1.44
兑付日 61	976.62	4.11	972.51	706.93	1.38
兑付日 62	885.76	3.98	881.78	633.35	1.39
兑付日 63	740.97	3.85	737.12	520.13	1.42
兑付日 64	732.56	3.74	728.82	517.05	1.41
兑付日 65	1,002.71	3.61	999.10	733.02	1.36
兑付日 66	909.65	3.46	906.19	659.02	1.38
兑付日 67	759.46	3.32	756.14	535.39	1.41
兑付日 68	752.61	3.20	749.41	532.11	1.41
兑付日 69	1,029.49	3.07	1,026.42	758.21	1.35
兑付日 70	934.07	2.90	931.17	683.79	1.36
兑付日 71	778.38	2.75	775.63	559.73	1.39
兑付日 72	773.07	2.71	770.36	2,486.19	0.31
<b>合计</b>	<b>50,348.18</b>	<b>449.17</b>	<b>49,899.01</b>	<b>34,980.44</b>	-

注：1、优先级覆盖倍数=可分配净现金流/当期应付优先级证券应付本息和；

2、可分配净现金流=目标物业经营净现金流-相关税费

3、相关税费包括托管费 0.01%、兑付手续费 0.005%、增值及附加税率 3.2621%、跟踪评估费 8 万/年

## 2、压力测试

中证鹏元设置的压力条件如下：

1、经营净现金流下降 20%。物业资产经营净现金流的预测是基于出租率、租金增长率等变量的预测。未来实际出租率、租金增长率可能低于预测值，导致专项计划现金流下降。中证鹏元对此设置的压力情景为各期目标项目现金流下降 20%。

2、考虑到市场利率存在上行可能，中证鹏元给予优先级资产支持证券的发行利率上浮 50 个 BP 的压力。

下表列示了在压力情景下，在各兑付日预期可分配净现金流对专项计划优先级资产支持证券本息的覆盖程度。可以看出，在各兑付日，各期可分配净现金流对优先级证券应付本息的覆盖倍数均不低于 1.00（不包含最后一个兑付日），各期可分配净现金流（不包含最后一个兑付日）对优先级证券应付本息均能足额覆盖。最后一个兑付日专项计划净现金流无法覆盖优先级资产支持证券本息及相关税费，需依赖兴泰担保提供的专项计划保证担保。

表 压力情况下标的物业可分配净现金流对优先级证券应付本息的覆盖情况

单位：万元

兑付日	经营净现金流流入	相关税费	可分配净现金流	优先级应付本息	覆盖倍数
兑付日 1	312.13	10.76	301.37	243.99	1.24
兑付日 2	446.93	9.38	437.54	305.59	1.43
兑付日 3	385.29	9.44	375.85	307.06	1.22
兑付日 4	359.55	9.41	350.14	306.28	1.14
兑付日 5	389.22	9.22	380.00	301.03	1.26
兑付日 6	465.83	9.27	456.56	302.49	1.51
兑付日 7	401.14	9.33	391.82	303.94	1.29
兑付日 8	378.37	9.30	369.07	303.16	1.22
兑付日 9	477.51	9.19	468.32	310.18	1.51
兑付日 10	488.18	9.17	479.01	399.32	1.20
兑付日 11	420.70	9.18	411.52	329.95	1.25
兑付日 12	399.05	9.15	389.90	308.94	1.26
兑付日 13	514.43	8.97	505.46	423.77	1.19
兑付日 14	511.15	8.98	502.17	424.15	1.18
兑付日 15	440.38	8.99	431.39	354.48	1.22
兑付日 16	419.80	8.94	410.86	333.23	1.23
兑付日 17	566.86	8.76	558.10	477.96	1.17
兑付日 18	527.74	8.75	518.99	437.81	1.19
兑付日 19	453.55	8.75	444.80	367.92	1.21
兑付日 20	434.10	8.70	425.39	346.51	1.23
兑付日 21	626.35	8.52	617.83	541.24	1.14
兑付日 22	544.82	8.49	536.32	460.47	1.16
兑付日 23	467.14	8.48	458.66	380.26	1.21
兑付日 24	448.86	8.42	440.43	368.70	1.19
兑付日 25	632.08	8.31	623.77	545.29	1.14
兑付日 26	559.49	8.20	551.28	472.43	1.17
兑付日 27	478.24	8.18	470.06	391.98	1.20
兑付日 28	461.14	8.12	453.01	380.26	1.19
兑付日 29	645.66	7.94	637.71	564.95	1.13
兑付日 30	574.50	7.89	566.61	493.70	1.15
兑付日 31	489.58	7.86	481.72	412.92	1.17
兑付日 32	473.67	7.79	465.88	390.96	1.19
兑付日 33	650.55	7.61	642.94	575.70	1.12
兑付日 34	589.90	7.55	582.34	514.19	1.13
兑付日 35	501.38	7.51	493.87	423.07	1.17
兑付日 36	486.78	7.43	479.35	410.96	1.17
兑付日 37	660.94	7.25	653.69	585.69	1.12
兑付日 38	605.92	7.19	598.73	533.91	1.12
兑付日 39	513.86	7.13	506.73	442.44	1.15

兑付日	经营净现金流流入	相关税费	可分配净现金流	优先级应付本息	覆盖倍数
兑付日 40	500.19	7.04	493.15	420.10	1.17
兑付日 41	676.83	6.92	669.91	606.41	1.10
兑付日 42	622.38	6.79	615.59	542.78	1.13
兑付日 43	526.55	6.72	519.83	451.04	1.15
兑付日 44	514.02	6.63	507.39	438.54	1.16
兑付日 45	697.86	6.45	691.41	623.37	1.11
兑付日 46	639.21	6.36	632.85	570.88	1.11
兑付日 47	539.60	6.28	533.32	468.69	1.14
兑付日 48	528.17	6.18	521.99	455.96	1.14
兑付日 49	719.38	6.01	713.37	650.84	1.10
兑付日 50	656.47	5.90	650.57	587.89	1.11
兑付日 51	552.97	5.80	547.17	485.33	1.13
兑付日 52	542.66	5.69	536.97	472.36	1.14
兑付日 53	740.97	5.52	735.45	667.31	1.10
兑付日 54	674.22	5.40	668.82	603.98	1.11
兑付日 55	566.70	5.29	561.42	501.03	1.12
兑付日 56	557.54	5.17	552.37	487.83	1.13
兑付日 57	760.94	5.04	755.91	693.78	1.09
兑付日 58	690.03	4.87	685.17	619.07	1.11
兑付日 59	578.38	4.74	573.64	515.71	1.11
兑付日 60	570.42	4.62	565.80	502.28	1.13
兑付日 61	781.30	4.45	776.84	717.42	1.08
兑付日 62	708.61	4.30	704.31	643.14	1.10
兑付日 63	592.78	4.15	588.62	529.31	1.11
兑付日 64	586.05	4.02	582.03	525.63	1.11
兑付日 65	802.17	3.86	798.31	740.83	1.08
兑付日 66	727.72	3.68	724.04	666.06	1.09
兑付日 67	607.57	3.52	604.05	541.73	1.12
兑付日 68	602.09	3.38	598.71	537.82	1.11
兑付日 69	823.59	3.23	820.36	763.17	1.07
兑付日 70	747.26	3.03	744.22	687.90	1.08
兑付日 71	622.70	2.85	619.85	563.05	1.10
兑付日 72	618.46	2.80	615.66	2,488.83	0.25
<b>合计</b>	<b>40,278.54</b>	<b>500.25</b>	<b>39,778.30</b>	<b>36,546.94</b>	<b>-</b>

世联评估以 2025 年 3 月 31 日为价值时点，给予目标物业的评估价值为 53,349.00 万元。本专项计划优先级资产支持证券发行规模对应目标物业评估价值的抵押率为 49.86%。抵押目标物业评估价值对优先级资产支持证券到期应付本金的保障程度较高。

考虑到若借款人未能支付应偿付的相应款项，则需要通过标的物业处置获得的价款进行支付。如物业市场景气度大幅下滑，导致标的物业公允价值下降，进一步使得本专项计划现金流入减少，可能会对优先级资产支持证券本息兑付产生的不利影响。通过测算，考虑目标物业处置费用后，当标的物业评估价值下降幅度不超过 39.93%时，标的物业的处置价值将能够覆盖优先级资产支持证券本金和一年应付利息。

表 不同压力情况下物业价值对优先级证券应付本息的覆盖情况

单位：万元

标的物业价值下降幅度	处置净现金流	对优先级应付本金和一年应付利息覆盖倍数
0.00%	45,563.02	1.67
10.00%	40,995.32	1.50
20.00%	36,427.62	1.33
30.00%	31,859.92	1.17
39.93%	27,325.38	1.00

注：假设处置税费包括增值税及附加、土地增值税、印花税及拍卖费，其中土地增值税假设采用核定增收，核定税率为5.00%。估算公式为：增值税及附加(包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加税)=转让价款/(1+9%)\*9%\*(1+12%)、土地增值税=转让价款/(1+9%)\*5.00%(核定税率)、印花税=转让价款(1+9%)\*0.05%、拍卖费(采用累计费率)=转让价款-10.000万元\*0.5%+164万元。实际处置时相关税费可能与上述假设情形有所差异,最终处置税费以实际情况为准。

## 第七章专项计划现金流归集、投资及分配

### 一、专项计划账户的开立

在专项计划设立日当日或之前，管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管人开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，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、接收监管账户转付的等值于必备金额的款项、接收标的债权还款及其他应属专项计划的款项、接收差额补足承诺人支付的差额补足资金及其他应属专项计划的款项、接收及转付回售和赎回承诺人支付的回售和赎回资金及其他应属专项计划的款项（如需）、接收担保人支付的担保资金（如需）、支付向原始权益人收购基础资产的款项、支付专项计划利益及专项计划费用、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资，接收行使抵押权、质押权所得的款项，接收处置收入，均必须通过该账户进行。

根据《托管协议》的约定解任托管人后，管理人应任命继任托管人。管理人应于实际可行时，尽快但至迟于任命继任托管人后的 5 个工作日内在继任托管人处为专项计划开立新的专项计划账户并下达划款指令将原专项计划账户内的资金转入新的专项计划账户。

专项计划账户的结息：专项计划账户内的资金所产生的利息由托管人根据《托管协议》的规定结息，同时将结息金额通知管理人。

### 二、专项计划的分配

管理人应按照《计划说明书》《标准条款》及《认购协议》所约定的日期或该等日期之前分配专项计划利益，托管人应根据《计划说明书》和《标准条款》中关于资金管理流程的规定，执行管理人的专项计划利益分配的划款指令，划转专项计划账户中的相应资金。

#### （一）专项计划的分配实施流程

1、在物业运营收入归集日，物业持有人将物业运营收入收款账户收到的等额于物业运营收入净额的资金划转至监管账户；

2、在监管账户划付日（S-1 日），资产服务机构指令监管银行将监管账户中等额于必备金额的资金划转至专项计划账户，监管账户中的资金小于必备金额的，资产服务机

构指令监管银行将监管账户中的全部资金划转至专项计划账户，资产服务机构应通知管理人（代表专项计划）监管账户向专项计划账户转付的实际金额；向专项计划账户划款完成后，监管账户中的资金超过必备金额的部分，资产服务机构需要划出监管账户的，由监管银行告知管理人，管理人以邮件或书面形式同意后，资产服务机构方可自由支配；

3、在还款日（S日），借款人按照《债权转让与确认协议》的约定还本付息；

4、在资产服务机构报告日（T-12日），资产服务机构向管理人出具《资产服务机构报告》；

5、在专项计划账户核算日（T-13日），托管人对专项计划账户中资金余额与银行结算凭证进行核对，通知管理人资金到账情况；

6、（若发生差额补足启动事件）在差额补足启动日（T-12日），管理人向差额补足承诺人发出《差额补足通知书》同步抄送托管人并公告启动差额补足事宜；

7、（若发生差额补足启动事件）在差额补足承诺人划款日（T-11日），差额补足承诺人应于差额补足承诺人划款日 15:00 时前将《差额补足通知书》中载明的资金汇付至专项计划账户；托管人于当日以电话、电子邮件或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况；

8、（若发生保证担保启动事件）在保证担保启动日（T-9日），计划管理人向担保人发出《担保履约通知书》同步抄送托管人。

9、（若发生保证担保启动事件）在保证担保划款日（T-7日），担保人向专项计划账户划转《担保履约通知书》载明的专项计划账户中可供分配的资金与《标准条款》约定的应当支付的专项计划应支付的税金费用、应分配的优先级资产支持证券的预期收益和应分配的优先级资产支持证券本金之和之间的差值部分资金金额。

10、在资金确认日（T-6日），计划管理人通过网上银行查询专项计划账户资金余额，确定专项计划账户中的资金余额是否能够足额支付专项计划税金和费用、对应兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金。

11、在管理人报告日（T-5日），管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定收入分配方案，制作《收益分配报告》，并向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》，同时以邮件或其他方式发送给托管人；

12、在划款指令发送日（T-4日），管理人向托管人发出划款指令；

13、在托管人划款日（T-3日），托管人在核实划款指令后，于【15:00】时前按划款指令将专项计划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；

在兑付日（T 日），登记托管机构应将相应款项划拨至证券公司结算备付金账户，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）专项计划的分配顺序

1、违约事件发生前，管理人应于每个划款指令发送日（除第【72】个划款指令发送日以外）向托管人发出划款指令，指令托管人于每个托管人划款日（除第【72】个托管人划款日以外）将专项计划资金按以下顺序进行分配：

- （1）支付专项计划应承担而尚未支付的税费、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）同顺序支付①托管银行的托管费；②簿记律师见证费用、验资费、跟踪评估费、审计费、代理机构报酬；③管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；④计划管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用及其他专项计划费用；
- （4）支付优先级资产支持证券的预期收益；
- （5）支付优先级资产支持证券的应付本金；
- （6）担保人履行担保责任的，专项计划账户内剩余资金向担保人返还其已经支付的担保资金直至全额清偿。

2、违约事件发生前，管理人应于第【72】个划款指令发送日向托管人发出划款指令，指令托管人于第【72】个托管人划款日将专项计划资金按以下顺序进行分配：

- （1）支付专项计划应承担而尚未支付的税费、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）同顺序支付①托管银行的托管费；②跟踪评估费、审计费、代理机构报酬；③管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；④计划管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用及其他专项计划费用；
- （4）支付优先级资产支持证券的预期收益；
- （5）支付优先级资产支持证券的应付本金；
- （6）担保人履行担保责任的，专项计划账户内剩余资金向担保人返还其已经支付的担保资金直至全额清偿；
- （7）剩余资金作为次级资产支持证券持有人的利益支付给次级资产支持证券持有人。

3、违约事件发生后，管理人应于每一个划款指令发送日向托管人发出划款指令，指令托管人于每个托管人划款日将专项计划资金按以下顺序进行分配：

- (1) 支付专项计划应承担而尚未支付的税费、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) 同顺序支付①托管银行的托管费；②跟踪评级费、跟踪评估费、审计费、律师费、代理机构报酬；③管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；④计划管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用及其他专项计划费用；
- (4) 支付优先级资产支持证券的预期收益；
- (5) 支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级支持证券的本金全部清偿完毕；
- (6) 担保人履行担保责任的，专项计划账户内剩余资金向担保人返还其已经支付的担保资金直至全额清偿；
- (7) 剩余资金作为次级资产支持证券持有人的利益支付给次级资产支持证券持有人。

#### 4、专项计划资产的清算分配

专项计划终止后，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) 缴纳专项计划所欠税款（如有）；
- (3) 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；
- (4) 同顺序支付①计划管理人累计应付未付的管理费（如有）；②托管银行累计应付未付的托管费；③累计应付未付的跟踪评估费、审计费、律师费、代理机构报酬；④管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出总额；⑤计划管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用及其他专项计划费用（如有）；
- (5) 支付优先级资产支持证券未受偿的预期收益；
- (6) 支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级资产支持证券的本金清偿完毕；
- (7) 担保人履行担保责任的，专项计划账户内剩余资金向担保人返还其已经支付的担保资金直至全额清偿；
- (8) 剩余资金及其他专项计划剩余资产原状作为次级资产支持证券持有人的利益支付给次级资产支持证券持有人。

### 三、现金流运用

#### (一) 专项计划设立日购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《债权转让与确认协议》项下转让对价的认购资金划拨至原始权益人的账户，以向原始权益人收购其持有的全部基础资产；托管人应根据《债权转让与确认协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日予以付款。

计划管理人与原始权益人应于专项计划设立日后的【30】个工作日内，于中国人民银行征信中心办理完毕标的债权的应收账款转让登记。

债务人应不晚于专项计划设立日起【45】个工作日，办理完毕本专项计划项下质权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为质押财产的唯一担保权利人；同时债务人应不晚于专项计划设立日起【60】个工作日，办理完毕本专项计划项下抵押权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为抵押财产的第一顺位担保权利人。

管理人取得基础资产后，即代表专项计划成为标的债权的债权人，承继原始权益人在《借款协议》及其他相关文件项下作为债权人的权利义务。

#### (二) 合格投资

1、在《标准条款》允许的范围内，管理人（代表专项计划的利益）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后，专项计划账户中的资金可以投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金（含管理人发行的货币市场基金）等低风险固定收益类】产品。

2、合格投资中相当于分配所需的部分应于专项计划账户核算日之前到期。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。

3、只要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。

## 第八章 专项计划的资产管理安排

### 一、专项计划资产的构成

(一) 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，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、合格投资收益、标的债权收益、差额补足承诺人支付的差额补足资金、回售和赎回承诺人支付的回售和赎回资金、担保人支付的担保金及其他应属专项计划的款项，行使抵押权、质押权所得的款项，处置收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产）。

(二) 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) 费用种类及金额

1、专项计划费用系指每一个计息期间内计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于与划款有关的任何银行费用（如有）、因计划管理人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、托管银行的托管费（如有）、监管银行的监管费（如有）、登记托管机构的挂牌登记费用、登记托管服务费、簿记律师见证费用、验资费、兑付兑息费、查询费、银行询证费、对专项计划进行审计的审计费、评估机构跟踪评估所应付的报酬、聘请会计师提供服务所应付的报酬（如有）、资产服务机构的服务费（如有）、对专项计划清算的相关费用、处置费用、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（包括因召开会议所需支付的律师费）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、以及其他根据专项计划文件应由专项计划资产承担的费用。

2、为免歧义，为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的销售机构的销售费用、管理人的管理费、委托法律顾问提供服务的应付报酬以及委托评级机构进行初始评级的评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、抵押登记费用、

质押登记费等，为前期费用，前期费用不由专项计划承担，不从专项计划资产中支出，由原始权益人、借款人或其指定主体承担。

3、除原始权益人或其他第三方另行支付外，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。计划管理人或原始权益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、管理人、资产服务机构、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) 专项计划费用的计算和支取方式**

### **1、管理人的管理费**

计划管理人的管理费由管理人和原始权益人或其指定关联方签署协议另行约定，不属于专项计划费用。

### **2、托管人的托管费**

具体支付金额与支付方式以《托管协议》的约定为准。

### **3、资金汇划费、账户管理费等银行相关费用**

托管人可直接（无需管理人出具划款指令）从专项计划账户中扣收资金汇划费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人。

### **4、其他费用**

除第 1 条至第 3 条规定之外的其他专项计划费用由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专项计划费用，并按标准条款第 12.2 条规定的顺序支付。

## **三、专项计划涉及的税金**

专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。在专项计划存续期间，若税收主管机关或相关交易市场管理机构要求管理人代表专项计划缴纳基础资产相应增值的，该等税费由专项计划资产承担。

## **四、专项计划资金运用**

## （一）专项计划设立日购买基础资产

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《债权转让与确认协议》项下转让对价的认购资金划拨至原始权益人的账户，以向原始权益人收购其持有的全部基础资产；托管人应根据《债权转让与确认协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日予以付款。

计划管理人与原始权益人应于专项计划设立日后的【30】个工作日内，于中国人民银行征信中心办理完毕标的债权的应收账款转让登记。

债务人应不晚于专项计划设立日起【45】个工作日，办理完毕本专项计划项下质权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为质押财产的唯一担保权利人；同时债务人应不晚于专项计划设立日起【60】个工作日，办理完毕本专项计划项下抵押权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为抵押财产的第一顺位担保权利人。

管理人取得基础资产后，即代表专项计划成为标的债权的债权人，承继原始权益人在《借款协议》及其他相关文件项下作为债权人的权利义务。

## （二）合格投资

1、在《标准条款》允许的范围内，管理人（代表专项计划的利益）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后，专项计划账户中的资金可以投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金（含管理人发行的货币市场基金）等低风险固定收益类】产品。

2、合格投资中相当于分配所需的部分应于专项计划账户核算日之前到期。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。

3、只要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、专项计划涉及的税金

专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

### 四、专项计划资金运用

#### （一）专项计划设立日购买基础资产

管理人应按《债权转让与确认协议》以及其他专项计划文件的约定，在专项计划设立日当日【15:00】之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划账户中的基础资产购买价款一次性划付至原始权益人指定账户。托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行审核，核对无误后应于专项计划设立日当日【17:00】前予以付款。

计划管理人与原始权益人应于专项计划设立日后的【30】个工作日内，于中国人民银行征信中心办理完毕标的债权的应收账款转让登记。

债务人应不晚于专项计划设立日起【45】个工作日，办理完毕本专项计划项下质权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为质押财产的唯一担保权利人；同时债务人应不晚于专项计划设立日起【60】个工作日，办理完毕本专项计划项下抵押权的设立登记手续，以使得计划管理人（代表本专项计划）成为抵押财产的第一顺位担保权利人。

管理人取得基础资产后，即代表专项计划成为标的债权的债权人，承继原始权益人在《借款协议》及其他相关文件项下作为债权人的权利义务。

#### （二）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即投资于【银行存款、大额存单、货币市场基金以及监管机构认可的其他风险较低、变现能力较强的固定收益类产品，包括由管理人设立发行的符合上述要求的金融产品】。托管人根据管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资金的一部分，管理人应指示托管人将投资收益直接转入专项计划账户，如果管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项转入专项计划账户。

只要管理人按照专项计划文件的约定,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。

## 五、专项计划资产的处分及限制

(一)专项计划资金由托管人托管,并独立于原始权益人、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。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任,其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《资产证券化业务规定》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。

(二)原始权益人、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。

(三)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、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。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。

## 第九章原始权益人风险自留的相关情况

次级资产支持证券在专项计划设立时由新兴产业或其指定的第三方主体全额认购并持有到期。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，新兴产业或其指定的第三方主体认购次级资产支持证券后，不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

## 第十章 风险揭示与防范措施

### 一、与基础资产有关的风险

#### (一) 物业资产运营收入波动风险

债务人偿还《借款合同》、《债权转让与确认协议》项下标的债权本金和利息的现金流主要来源于标的物业运营收入扣除运营成本及税费后的经营性净现金流。标的物业报告期内租金收入存在一定波动，且标的物业预测期前三年净现金流呈逐年增加态势，预测期运营成本占比较报告期内有所降低。此外，标的物业共有 5 家承租方系江之南建发的关联方，关联方租赁面积占比为 1.49%，关联方现金流占比合计约为 1.79%。在专项计划存续期内，若标的物业经营状况发生重大不利变动，承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格产生波动，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，可能会对物业资产的运营收入产生不利影响，可能会导致实际现金流不及预期的风险，进而导致债务人无法按时足额清偿其在《债权转让与确认协议》项下的标的债权本金和利息，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

#### 防范及控制措施：

借款人/物业持有人江之南建发的历史信用情况和经营状况较好，其不按时足额偿还债权本金和利息的概率较小。

为保证《债权转让与确认协议》项下存量债权的本金和利息的偿付，作为借款人、物业持有人、抵押人、质押人、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人江之南建发履行如下信用增级措施：（1）江之南建发根据《抵押协议》、《质押协议》的规定，以其合法持有的目标项目的房屋所有权及对应的土地使用权的抵押物为《债权转让与确认协议》项下全部义务的履行提供抵押担保，以其持有的基于物业资产的出租运营而有权向租户收取的一切收入，包括但不限于租金收入（包含车位租金）、物业费（如有）、管理费（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有）以及江之南建设公司有权收取的其他款项提供质押担保，标的物业市场处置价值可以充分覆盖优先级资产支持证券的预期收益和本金；（2）江之南建发根据《差额支付承诺函》和《回售和赎回承诺函》的约定同意为专项计划提供差额支付承诺和回售和赎回承诺；（3）标的物业关联租赁面积及现金流占比均较小，且具有良好的商业合理性，对标的物业整体现金流无重大影响。

综上，专项计划设置了完善的增信措施，物业资产经营收入波动导致本专项计划资产支持证券本息无法按时得到偿付的风险较小。

## （二）借款人持续经营及违约风险

本专项计划偿付本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即原始权益人在专项计划设立日当日转让给计划管理人的原始权益人根据《借款合同》享有的借款债权及其附属权益，最终来源于借款人按期偿还的借款本金及利息。借款人江之南建发近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为-15,955.70 万元、-3,857.30 万元、-92,744.65 万元和-33,425.10 万元，报告期内呈现净流出；投资活动产生的现金流量净额分别为-41,380.43 万元、-58,601.62 万元、-69,191.33 万元和-22,752.86 万元，报告期内呈现净流出；近三年营业毛利率分别为 56.54%、6.60%和 49.43%，2023 年度营业毛利率较低，扣除非经常损益后盈利能力相对较弱。在专项计划存续期内，若出现借款人因经营业绩持续下滑的情况，可能会对借款本息的偿付产生不利影响。

### 防范及控制措施：

对借款本息的偿付，借款人江之南建发根据《抵押协议》、《质押协议》的规定，以其合法持有的目标项目的房屋所有权及对应的土地使用权的抵押物为《债权转让与确认协议》项下全部义务的履行提供抵押担保，以其持有的基于物业资产的出租运营而有权向租户收取的一切收入，包括但不限于租金收入（包含车位租金）、物业费（如有）、管理费（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有），损害赔偿金（如有）以及江之南建设公司有权收取的其他款项提供质押担保，标的物业市场处置价值可以充分覆盖优先级资产支持证券的预期收益和本金。

综上，专项计划设置了较为完善的抵质押增信措施，因借款人持续经营及违约风险导致本专项计划资产支持证券本息无法按时得到偿付的风险较小。

## （三）抵押物价值波动及抵押权行使不确定性风险

在本专项计划的存续期内，抵押物价值可能会受到宏观经济、行业政策、市场变化等因素的影响。抵押物价值的波动会对借款本息偿付的保障能力造成影响。当发生违约事件时，需要行使抵押权以保障借款本息偿付的实现。

### 防范及控制措施：

从行业政策来看，商业地产则属于国家政策鼓励的领域，受房地产调控政策影响相

对较小。从市场变化等因素来看，标的物业的区位及自身优势明显。

整体来看，抵押物价值预计在计划存续期内能保持在较好的水平，且本项目的抵押率较低，预计能较好地对本息偿还形成保障。同时，计划管理人将会同各参与机构勤勉尽责以保障抵押权的正常行使。计划管理人将会同各参与机构尽可能降低物业处置时面临的风险，保障优先级资产支持证券持有人的利益。

#### **(四) 标的物业资产及相关应收账款权利的权利负担风险**

截至本计划说明书签署日，部分标的物业上存在权利负担情况（部分标的物业已抵押给交通银行），若物业资产无法按时解除现存抵押并完成抵押于专项计划的登记手续，可能会对优先级资产支持证券本息兑付产生一定的不利影响。

##### **防范及控制措施：**

根据专项计划安排及《抵押合同》约定，抵押人应在债权转让日起【60】个工作日内至抵押财产所在地的登记机关协助抵押权人办理抵押登记手续，使得抵押权人登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人。根据专项计划安排及《质押合同》约定，出质人应当按照质权人的要求提供办理应收账款质押登记所需的文件、信息，协助质权人在债权转让日起【45】个工作日内按照相关法律、法规在中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统完成质押物的质押登记手续，将特定期间内（1）出质人对于质押物的现时的和未来的、现实的和或有的全部所有权和相关权益；（2）质押物所产生的到期或将到期的收益，均出质给质权人，使得质权人登记为质押物的第一顺位且唯一质权人。如果自专项计划设立日起【60】个工作日内，计划管理人仍未代表专项计划登记为标的物业之上第一顺位且唯一抵押权人及/或自专项计划设立日起【45】个工作日内，计划管理人仍未代表专项计划登记为质押物之上第一顺位且唯一质权人的，触发债权提前到期事件，专项计划提前终止。

#### **(五) 资产现金流评估预测偏差可能导致的投资风险**

本专项计划的产品方案根据对基础资产现金流的合理预测而设计，正常情况下影响基础资产未来现金流的因素主要包括：租金增长率、出租率、空置情况、租金收缴率等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差。其中，物业现金流预测报告按照标的物业出租率逐年上升，直至达到稳定水平对标的物业未来出租率情况进行预测，稳定峰值出租率较当前实际出租率较高，如果

未来标的物业出租率未按照预测出租率情况实现有效增长,可能对专项计划的现金流归集产生一定的不利影响。

#### **防范及控制措施:**

在进行现金流预测时,现金流预测机构采取了独立、客观、公正、合法的原则进行预测,综合考虑物业资产历史经营收入情况,并对物业资产周边进行了市场调查和分析,充分论证现金流预测的合理性。同时,根据中证鹏元出具的评级报告,在基础情景中,假定标的物业的运营净收入与世联评估出具的《房地产市场价值估价报告》、《物业现金流预测咨询报告》中的预测相符,除最后一期外,标的物业运营净收入对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数不低于 1.35 倍。较高的覆盖倍数能为专项计划的按时还本付息提供良好的保障。

#### **(六) 差额支付承诺人/回售和赎回承诺人履约风险**

江之南建发作为专项计划差额补足承诺人承诺如发生差额支付启动事件,将根据计划管理人的差额支付通知于对应的差额补足承诺人划款日向专项计划账户划付相应的差额补足资金。江之南建发作为回售和赎回承诺人,承诺将赎回撮合交易期内完成交易的资产支持证券份额与登记申请回售份额的差额部分优先级资产支持证券。若出现江之南建发拒绝履行差额补足承诺义务或拒绝履行回售和赎回承诺义务的情形,将对优先级证券本息的兑付产生不利影响。

#### **防范及控制措施:**

本专项计划引入了外部担保人作为增信主体,担保人根据《担保协议》向代表专项计划的管理人所承担之保证责任为独立的、无条件的、不可撤销的连带责任保证。

若截至差额补足承诺人划款日【16:00】时专项计划账户内资金余额按《标准条款》约定的分配顺序不足以支付专项计划税金和费用、对应兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和未偿本金余额,或回售和赎回承诺人未能根据《回售和赎回承诺协议》及管理人通知于回售日/赎回日前的第【10】个工作日将回售与赎回价格足额支付至回售和赎回账户,则管理人有权于《标准条款》约定的保证担保启动日(T-【9】日)向担保人发出《担保履约通知书》,并在《担保履约通知书》中载明本次要求担保人承担保证担保责任的具体金额。担保人应于《标准条款》约定的保证担保划款日(T-【7】日)下午 16:00 前将《担保履约通知书》中载明的资金并核实无误后足额汇付至专项计划账

户并在资金汇付附言中说明所划款项的性质。

### **(七) 因租赁合同未办理登记备案手续被相关行政主管部门处以罚款的风险**

若与标的物业资产相关的租赁合同未在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续，则不符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条关于“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同……并向房产管理部门登记备案。”的规定。在前述租赁合同在相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续之前，存在被相关行政主管部门处以相应罚款的风险。

#### **防范及控制措施：**

首先，租赁合同系出租方与承租方的真实意思表示，未办理登记备案手续不影响租赁合同的合法有效性；其次，根据《商品房屋租赁管理办法》规定，若未在合同订立后 30 日内备案，由主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款，整体金额较小，不会对专项计划造成重大不利影响。

### **(八) 标的物业缺少相关资质手续的风险**

本专项计划的标的物业存在部分建设合规手续文件缺少的情况，具体为：科技孵化园 A1-A4 厂房建筑工程施工许可证缺少编号、凯投工业园 B3、B4、B6 缺少立项批复。根据原《中华人民共和国城乡规划法（2007）》、原《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》等相关法律法规，不动产项目未取得相关资质手续文件，可能面临被相关部门行政处罚、责令改正、处以罚款等相关处罚的风险。前述风险可能会影响标的物业的稳定运营。

#### **防范及控制措施：**

首先，针对标的物业存在部分建设合规手续文件缺少的情况，江之南建发出具承诺函，其确认，因年代久远、资料保管不当，公司合法持有并运营的上述物业项目中，部分资料的原件及影印件已遗失，因物业已办理竣工验收备案手续并已合法取得了产权证书，因此可以认定上述项目不存在违反建设工程竣工验收备案相关法律法规的情形，其同时确认，上述物业项目均已经依法验收，达到入住条件。上述项目均已办理了相应的报批报建、竣工备案和验收手续，不存在违反建设工程项目立项审批、用地建设和竣工验收备案相关法律法规的情形。

其次，针对部分建设合规手续文件遗失的风险，交易合同中增加了相关安排。《标准条款》约定，基础资产合格标准包括“基础资产真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可以产生独立、可预测的现金流，可依法进行转让，基础资产符合《资产证券化业务规定》《资产支持专项计划备案管理办法》等有关的中国法律的要求，未被列入基础资产负面清单”“物业持有人持有的标的物业权属完整、清晰，且已取得标的物业对应的不动产权证书”。

最后，专项计划将相关情形作为专项计划终止的触发事件，以最大程度缓释项目证照缺失给专项计划带来的不利影响，包括“违约事件”“物权担保启动事件”“保证担保启动事件”“权利完善事件”等。

## 二、与资产支持证券相关的风险

### （一）评级撤销或下调风险

信用评级机构对资产支持证券的评级仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，信用评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。信用评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

#### 防范及控制措施：

（1）管理人、资产服务机构、托管人等相关机构各尽其职、相互监督，确保租金的正常回收和本金、收益的分配。（2）管理人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。（3）信息披露的真实性。管理人向资产支持证券持有人和托管人提供的本《计划说明书》以及其他所有与《认购协议》相关的资料和信息在《认购协议》签订之日均属真实和准确，且不存在任何重大错误或遗漏。（4）当发生资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，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。

### （二）信用增级措施相关风险

专项计划信用增级措施主要包括：

1、优先级/次级证券结构化分层；2、运营现金流超额覆盖；3、物业资产抵押担保；4、物业资产运营收入质押担保；5、江之南建发提供差额支付承诺；6、江之南建发按照《回售和赎回承诺函》的条款和条件，在回售日/赎回日实现优先级资产支持证券的回售和/或赎回；7、兴泰担保对本次专项计划的按时还本付息提供外部增信措施。

上述信用增级措施涉及江之南建发和兴泰担保，江之南建发因集团内资金集中归集制度而形成的对控股股东江南建投的其他应收款规模相对较大、账龄相对较长，且报告期内有息负债规模增速较快，若江之南建发和兴泰担保的经营、财务或者资信情况发生重大不利变化，可能对专项计划的增信效果产生不利影响；另外，关于增信措施运营现金流超额覆盖，最后一期的覆盖倍数为 0.31，无法对当期的应付本息实现有效覆盖，进而较为依赖增信机构的主体信用。

本专项计划尽管设置了抵押、质押等增信措施对标的债权提供担保，但若债务人违约、延迟支付且前述增信措施未能有效执行，可能对专项计划产生不利影响。

#### **防范及控制措施：**

江之南建发和兴泰担保财务结构合理、盈利能力良好、现金流正常，在专项计划存续期间出现破产、解散、被接管等的经营风险极小。

### **（三）利率风险**

本专项计划优先级资产支持证券的预期收益水平是根据当前市场的利率水平和专项计划信用评级制定的，采用固定收益率的形式。市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益，此风险表现为专项计划优先级资产支持证券预期收益固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。

#### **防范及控制措施：**

通过簿记建档或其他合规方式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，投资者可以通过转让所持有的专项计划资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

### **（五）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证券综合电子平台或其他合规方式进行转让，在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有

人将面临无法在合理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。

#### **防范及控制措施：**

资产支持证券流动性受到参与机构、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。若有需要，五矿证券将协助投资人进行资产支持证券的出售。

### **（六）票面利率调整风险**

在利率调整日前的第【48】个工作日，管理人将就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求回售和赎回承诺人的书面意见，并根据次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。如发生利率调整，则届时票面利率可能与专项计划设立时票面利率不同。

#### **防范及控制措施：**

若发生前述票面利率调整的情形，计划管理人将提前一段合理时间对该事项进行充分披露，以使资产支持证券持有人享有充分的反应时间以安排相应的投资计划。

## **三、与专项计划管理的相关风险**

### **（一）计划管理人、托管银行、资产服务机构尽责履约风险**

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违约违规风险。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，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

#### **防范及控制措施：**

相关机构相互制约、监督。管理人对资产服务机构等进行监督，确保基础资产回收款及时足额地转入监管账户、专项计划账户；托管银行对管理人进行监督，确保计划资金的安全。监管银行对资产服务机构是否及时归集基础资产回收款进行监督，确保监管账户资金的安全。同时设置资产支持证券持有人大会制度对专项计划有关机构进行外部监督。

## （二）专项计划运作风险和账户管理风险

在专项计划运作过程中，计划管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的获取和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如计划管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响专项计划的收益水平，则会产生风险。在专项计划存续期间内，专项计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于管理人和托管人的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者计划管理人、托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

### 防范及控制措施：

本专项计划的基础资产已经事先确定，且各方通过签署一系列交易文件，已经对专项计划的运行机制达成了共识；计划管理人资产管理经验丰富，建立了一整套内控和监督体系，托管人作为实力较强的股份制商业银行，托管经验丰富，预计专项计划的运作风险较低。

## （三）合格投资的相关风险

在专项计划存续期限内，计划管理人有权指示托管人将专项计划账户中的闲置资金投资于【活期存款、定期存款、协定存款、通知存款、结构性存款、购买银行理财产品或货币市场基金（含管理人发行的货币市场基金）等低风险固定收益类】产品。上述投资标的存在着一定的风险，如市场风险、管理风险、流动性风险、利率波动风险、操作或技术风险等，当合格投资出现损失时，专项计划资产可能遭受一定损失，计划管理人和托管人对于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，从而带来风险。

### 防范及控制措施：

计划管理人将本着谨慎勤勉的原则，对各类合格投资品种的风险进行充分的研究、论证和比较后进行合格投资。合格投资之投资标的，明确规定为保本类的产品，可以一定程度上保障资产的安全性。

## 四、其他风险

### （一）税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果

未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

**防范及控制措施：**

考虑专项计划的交易实质，预期未来将按税收中性原则执行，税法变化导致额外增加资产支持证券持有人税赋负担的风险较低。同时，计划管理将在专项计划存续的过程中加强与税务机构的沟通以及对税收政策的研究，尽可能为资产支持证券持有人做好税务信息披露工作。

**(二) 法律与政策风险**

国家货币政策、财政税收政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响专项计划财产的收益，进而影响投资人的收益水平，甚至造成专项计划资金的损失。

**防范及控制措施：**

我国法制建设在不断完善的过程当中，即使将来有关政策有所变化，根据法律效力溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合同约定都将会受到合法的保护。此外管理人在管理专项计划的过程中将加强政策与法律研究，做好与监管层的沟通，在尽可能的情况下对法律法规的变化做出迅速妥善的应对。

**(三) 不可抗力风险**

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和预期收益产生不利影响。

**防范及控制措施：**

当发生不可抗力事件时，管理人将及时地进行信息披露，并与相关机构积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施，履行相关义务，尽可能地降低因不可抗力事件对投资者造成的不利影响或损失。

**(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者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、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等。

**防范及控制措施:**

管理人、托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；上海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，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、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等相关机构在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

**防范及控制措施:**

管理人、托管银行、上海证券交易所均为实力较强、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，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。

**(六) 其他不可预知、不可防范的风险**

**防范及控制措施:**

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》、相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资者权益。

## 第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项

### 一、专项计划的销售

#### (一) 推广方式

由销售机构销售推广本专项计划资产支持证券。

#### (二) 推广期间

专项计划推广期间指从计划管理人启动推广专项计划之日(含该日)起至管理人公告的参与结束日或专项计划目标规模实现之日止(以孰早为原则)。在推广期间内,认购人可在销售机构工作日内参与专项计划。如果各类别资产支持证券认购人的认购资金总额(不含推广期间认购资金产生的利息)不低于资产支持证券目标发售总规模,则推广期间提前终止。推广期间最后一日的下午 18:00 点为认购人缴款截止时间,该日为资产支持证券缴款截止日。

#### (三) 参与原则

专项计划不设认购参与费用。

#### 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,需按管理人规定的程序、方式进行认购和缴款;

(2) 销售期间不设认购人单个账户最高认购金额限制;

(3) 在推广期内认购人可多次申购优先级资产支持证券,已参与的申请在推广期内不允许撤销,首次申购金额不得低于人民币壹佰万元(RMB: 1,000,000 元整),每次追加申购的金额不得低于人民币壹佰万元(RMB: 1,000,000 元整),且必须为人民币壹佰万元(RMB: 1,000,000 元整)的整数倍。

#### 2、次级资产支持证券参与原则

次级认购人需在专项计划推广期内一次性认购全部次级资产支持证券。

#### (四) 认购人合法性要求

专项计划推广对象为具有完全民事行为能力、符合法律、法规和有关监管规定禁止参与者除外)的专业机构投资者(法律和有关监管规定禁止参与者除外),专业机构投资者合计不得超过 200 人,投资者应当符合《上海证

券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的条件，依法设立并受国务院金融监督管理机构监管、并由相关金融机构实施主动管理的投资计划，管理人不再穿透核查最终投资者是否为专业机构投资者和合并计算投资者人数。认购人应保证其为参与专项计划的专业机构投资者，如认购人不符合专业机构投资者条件，应由认购人自行承担由此造成的全部后果。

资产支持证券的原始权益人，可以参与相应资产支持证券的认购和转让。计划管理人可以以自有资金或其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金认购资产支持证券。

### **(五) 资金的委托管理**

认购人同意加入专项计划，以其合法拥有的人民币资金认购资产支持证券，并由计划管理人依据签署的《认购协议》和《标准条款》的约定，为认购人的利益，将认购资金用于购买基础资产；计划管理人同意接受认购人的委托，在遵守《标准条款》及《认购协议》条款和条件的前提下运用前述资金。

认购资金自认购人交付之日起（含该日）至专项计划设立日止（不含该日）的期间产生的利息（如有）计入专项计划资产，但不增加资产支持证券投资者的认购份额。

### **(六) 认购资金的接收、存放和保管**

- 1、计划管理人设立募集资金账户，用于接收、存放推广期内认购人交付的认购资金；
- 2、专项计划推广期内，任何人不得动用募集资金账户内的认购资金；
- 3、专项计划设立后，计划管理人将委托托管银行保管专项计划资金，托管银行应依据《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。

### **(七) 转化**

专项计划设立后，全部认购资金转化为专项计划所拥有的、计划管理人所管理的、托管银行所托管的专项计划资金，并用于购买《标准条款》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

认购资金自认购人交付之日起（含该日）至专项计划设立日止（不含该日）的期间产生的利息（如有）计入专项计划资产，但不增加资产支持证券投资者的认购份额。

### **(八) 认购资金的返还**

推广期间结束时，若出现任一级资产支持证券认购人的认购资金总额低于该级资产支持证券目标发售规模或者专项计划未满足《计划说明书》约定的其他设立条件，则专项计划设立失败。计划管理人将在推广期间结束后 10 个工作日内，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，银行手续费将从中予以扣除）。

## 二、专项计划设立相关事项

### （一）专项计划设立

1、专项计划推广期终止后，若每一档资产支持证券认购人的认购资金总额（不含推广期认购资金产生的利息）均不低于该档资产支持证券目标募集规模，管理人应于缴款截止日的下一个工作日【11:00】前将募集专用账户内的认购资金（不包括利息）全部划转至专项计划账户。划转完成后，应由具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所于缴款截止日的下一个工作日对托管户进行验资并出具验资报告。

2、根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，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，相应验资报告经管理人及原始权益人确认后，管理人公告专项计划成立，并向托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

3、管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

### （二）专项计划设立失败

推广期结束时，若出现任意一档资产支持证券投资者的认购资金总额低于该档资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立失败。管理人将在推广期结束后的 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认购人缴款日（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，代扣银行手续费）。

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

#### (一) 专项计划的终止

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管理人承担并享有标准条款的相应权利义务。

2、专项计划于以下任一事件发生之日终止：

(1) 发生任何资产服务机构解任事件；

(2) 管理人决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件；

(3) 发生债权提前到期事件，管理人决定或经有控制权的资产支持证券持有人大会决议并指令管理人宣布标的债权提前到期；

(4) 专项计划设立日后 5 个工作日未能按照《债权转让与确认协议》的约定受让全部标的债权；

(5) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，管理人决定终止专项计划；

(6) 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；

(7) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，管理人决定终止专项计划；

(8) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议提前终止专项计划；

(9) 基础资产全部变现完毕；

(10) 管理人向优先级资产支持证券持有人支付了资产管理合同项下优先级资产支持证券的全部本金和预期收益且次级资产支持证券持有人一致同意终止专项计划；

(11) 优先级资产支持证券均回售或赎回完毕；

(12) 专项计划目的无法实现；

(13) 法定到期日届满；

(14) 发生违约事件；

(15) 发生原始权益人、资产服务机构、回售和赎回承诺人、差额补足承诺人、借款人、抵押人、质押人、担保人丧失履约能力事件。

#### (二) 专项计划的清算

## 1、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人、会计师事务所和律师事务所组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所经原始权益人同意后由管理人聘请。

(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，由原始权益人负责支付。

## 2、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) 若发生物权担保启动事件，则清算小组应当根据《标准条款》约定启动清算处分程序，清算小组应当在清算处分程序完成日后的 15 个工作日内按《标准条款》及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 若未发生前述第 (2) 项情形的，清算小组应当在专项计划终止后的 15 个工作日内按《标准条款》及其他有关规定完成清算方案的编制。

(4) 管理人对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过，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），清算小组将按照管理人的意见修改清算方案。

(5) 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。

(6) 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。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但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，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

## 3、清算处分程序

(1) 发生物权担保启动事件的，自物权担保启动事件发生之日起，管理人应按照如下约定制定处置方案，对标的物业或物业运营收入进行处置，使得专项计划通过处置分配得以终止、投资者实现退出，处置收入应划入专项计划账户：

1) 管理人应在发生物权担保启动事件之日起【40】个工作日内完成处置方案的制定并提交给有控制权的资产支持证券持有人大会审议，有控制权的资产支持证券持有人大会应于处置方案表决截止日（即管理人将处置方案提交至有控制权的资产支持证券持有人大会之日起第【40】个工作日）前作出决议，处置方案经有控制权的资产支持证券持有人大会根据标准条款的约定表决通过即成为有效处置方案。如上述处置方案未能形成有效处置方案的，管理人应继续制定处置方案并继续提交有控制权的资产支持证券持有人大会审议，直至形成有效处置方案。处置方案应包括处置费用估算。以上事项及时间安排可由管理人根据届时实际情况，进行灵活调整。

2) 若在专项计划处置期内，已经形成有效处置方案且就有效处置方案已签订有约束力的处置法律文件，则管理人应按照该方案组织实施。但如在处置期届满之日仍未形成有效处置方案或者虽已经形成有效处置方案但尚未签订任何有约束力的处置法律文件的，则在处置期届满之日起，管理人有权根据交易文件的约定及届时情况通过公开拍卖的方式对标的物业或物业运营收入进行处置。管理人选择公开拍卖的，应在处置期届满之日起【十二】个月内完成首次拍卖（而无论拍卖方案是否经资产支持证券持有人大会决议通过），且管理人组织拍卖应当符合以下要求：

① 拍卖应通过有资质的拍卖机构公开进行；

② 管理人应在有资质的拍卖机构中遴选至少三家进行询价，并选择其中收取佣金比例最低的一家作为本次拍卖的机构；

③ 拍卖设保留价格，首次拍卖的保留价格为满足标准条款第 18.3.4 条所述的分配顺序下使得全部优先级资产支持证券应分配的本金和预期收益及专项计划税费得到足额偿付所需资金的【110】%；

④ 若首次拍卖失败的，管理人或委托的第三方应在首次拍卖失败之日起【15】个工作日内，以首次拍卖保留价格为基数下降 10% 作为保留价格再次进行拍卖，直至标的物业或物业运营收入拍卖成功完成处置，后续每一次拍卖的保留价格以上一次拍卖保留价格为基数下降 10%。

(2) 管理人应当根据标准条款第 18.3.4 条的规定将专项计划账户内的全部现金（包括处置收入）向资产支持证券持有人进行分配；

(3) 《债权转让与确认协议》项下标的债权全部本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金和/或赔偿金均已足额支付至专项计划账户之日(“清算处分程序完成日”),清算处分程序完成;

(4) 若发生差额支付启动事件,管理人向差额补足承诺人发出《差额支付通知书》同步抄送托管人并公告启动差额支付事宜,差额补足承诺人应于差额补足承诺人划款日 15:00 时前将《差额支付通知书》中载明的资金汇付至专项计划账户;托管人于当日以电话、电子邮件或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况。

#### 4、清算分配

专项计划终止后,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) 缴纳专项计划所欠税款(如有);
- (3) 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;
- (4) 同顺序支付①计划管理人累计应付未付的管理费(如有);②托管银行累计应付未付的托管费;③累计应付未付的跟踪评估费、审计费、律师费、代理机构报酬;④管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出总额;⑤计划管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用及其他专项计划费用(如有);
- (5) 支付优先级资产支持证券未受偿的预期收益;
- (6) 支付优先级资产支持证券的本金,直至优先级资产支持证券的本金清偿完毕;
- (7) 担保人履行担保责任的,专项计划账户内剩余资金向担保人返还其已经支付的担保资金直至全额清偿;
- (8) 剩余资金及其他专项计划剩余资产原状作为次级资产支持证券持有人的利益支付给次级资产支持证券持有人。

为免疑义,在优先级资产支持证券的本金和预期收益均获偿付完毕后,如存在债权形态的专项计划资产,管理人依照如下方式进行分配:

(1) 差额补足义务人不曾履行差额补足义务且担保人不曾履行担保责任的情况下,债权形态的专项计划资产由计划管理人代表专项计划的名义转至次级资产支持证券持有人名下,从权利附随该等债权一并转移。

(2) 差额补足义务人履行差额补足义务且担保人不曾履行担保责任的情况下, 债权形态的专项计划资产由计划管理人代表专项计划的名义转至差额补足义务人名下, 从权利附随该等债权一并转移。

(3) 差额补足义务人不曾履行差额补足义务且担保人履行全部担保责任的情况下, 债权形态的专项计划资产由计划管理人代表专项计划的名义转至担保人名下, 从权利附随该等债权一并转移。

(4) 差额补足义务人履行差额补足义务且担保人履行担保责任的情况下, 债权形态的专项计划资产由计划管理人代表专项计划的名义依照差额补足义务人履行的差额补足义务和担保人履行的担保责任对应比例分别转至差额补足义务人和担保人名下, 从权利附随该等债权一并转移。

前述债权及其从权利转让需要办理相应变更登记手续的, 经差额补足义务人或担保人或次级资产支持证券持有人提出, 计划管理人可配合办理, 但非因计划管理人原因不能办理相应变更登记手续的, 计划管理人不承担任何责任, 且不影响专项计划的清算及终止, 因此导致的不利后果由差额补足义务人或担保人或次级资产支持证券持有人自行承担。

发生违约事件, 资产支持证券提前到期的情形下, 专项计划账户资金余额按本条约定分配顺序仍不足以偿付届时存续的各档优先级资产支持证券的全部本金及收益的, 则计划管理人以专项计划账户内资金余额为限, 对各档优先级资产支持证券根据先本金后收益的顺序, 按比例清偿。

## 5、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

## 第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

### 一、资产支持证券的登记

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。

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、资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日、回售日/赎回日前的第【43】个工作日（含）至第【30】个工作日（不含）或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

## 第十三章信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照规定条款和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》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上公告：

- 1、上海证券交易所：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)
- 2、中国基金业协会指定的网站。

### 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》

管理人应在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上一年的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 4 月 30 日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，管理人可不编制设立当年的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：专项计划基本情况；基础资产运行情况；原始权益人、管理人、托管人、差额补足承诺人、担保人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；各类别资产支持证券的本息兑付情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。具体以上交所的要求为准。

##### 2、《年度托管报告》

托管人应于专项计划存续期间内每个公历年度 4 月 30 日前向管理人提供上一年度专项计划的《年度托管报告》。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 4 月 30 日之前专项计划在上交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，托管银行可以不编制和披露当年度的《年度托管报告》。

《年度托管报告》内容包括但不限于：托管银行履行职责和义务的情况；专项计划资产隔离情况；监督计划管理人对专项计划资产运作情况，计划管理人的管理指令遵守《计划说明书》及《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；专项计划资金运用、处分情况（包括但不限于：专项计划账户资金收支情况、专项计划账户闲置资金投资情况、专项计划账户资金运用、处分的其他情况等）；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

### 3、《资产服务机构报告》

资产服务机构应于每个资产服务机构报告日向管理人提供专项计划的《资产服务机构报告》，并于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起 4 个月内向管理人提供专项计划上一年的《年度资产服务机构报告》。

《资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内借款人的运营状况、物业资产运营状况、物业运营收入情况、运营税费支出情况、诉讼进展等情况。

### 4、《审计报告》

审计机构应不晚于管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 3 个工作日向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。

### 5、《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个管理人报告日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。

### 6、《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，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 日前向管理人提供一份上年度专项计划的《跟踪评级报告》。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者每年 6 月 30 日之前专项计划在上交所所有挂牌证券全部摘牌的，评级机构可以不编制和披露《跟踪评级报告》。

《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、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评级结论等。跟踪评级报告由管理人向合格投资者披露，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。

## 7、《跟踪评估报告》

专项计划存续期间，资产评估机构应在物业资产评估基准日对物业资产价值重新评估并确定相应评估价值，并在每个公历年度 5 月 30 日前向管理人提供物业资产的《跟踪评估报告》。

《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、估价时点、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。《跟踪评估报告》由管理人向合格投资者披露，根据物业资产的价值变化及时揭示风险情况。

## 8、有关预期收益率调整、回售和赎回的相关公告

管理人在利率调整公告日披露《预期收益率调整公告》（如需）；在提示性公告日披露《回售登记期提示性公告》（如需）；在赎回公告日披露《资产支持证券赎回公告》（如需）；在回售和赎回实施结果公告日披露《回售和赎回实施结果公告》。

## 9、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。

《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，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。

### （二）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重大事件时，管理人应在知道该重大事件发生之日起【2】个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

- 1、管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定向资产支持证券持有人分配收益；
- 2、优先级资产支持证券信用等级发生不利调整；
- 3、发生任何违约事件；

- 4、发生物权担保启动事件；
- 5、专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10%以上（含）的损失；
- 6、基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；
- 7、借款人按照《债权转让与确认协议》的约定偿还借款本息的情况发生重大变化；
- 8、原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、借款人、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、质押人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；
- 9、基础资产在任一预测周期（其中，一个预测周期为连续 4 个物业资产运营收入归集期，且不同预测周期所包括的归集期不重合，下同）内实际产生的净现金流较对应期间的最近一次净现金流预测结果下降 20%以上（含 20%），或最近一次对任一预测周期的净现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上（含 20%）（但根据法律、政策要求或市场普遍做法采取的暂时停业或租金减免导致的情况除外）；
- 10、原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、借款人、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、质押人等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；
- 11、原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、借款人、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、质押人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；
- 12、管理人、托管人、资产服务机构、评级机构、监管银行、差额补足承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、质押人等资产证券化业务参与人发生变更；
- 13、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、差额补足承诺人、借款人、回售和赎回承诺人、担保人、质押人等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，可能影响资产支持证券持有人利益；
- 14、发生管理人解任事件、托管人解任事件、资产服务机构解任事件；
- 15、发生差额补足启动事件；
- 16、发生保证担保启动事件；
- 17、发生权利完善事件；
- 18、专项计划提前终止；
- 19、有控制权的资产支持证券持有人大会作出决议；

20、可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

### 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上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。

### 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，将存放于管理人所在地、托管人所在地、有关代理推介机构及其网点，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。

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，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

(一) 专项计划设立日起 5 个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

(二) 本第十三条所述定期公告、临时公告、其他公告、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 个工作日内由管理人向中国基金业协会备案。

(三) 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。

(四) 专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应将清算结果向基金业协会报告。

(五) 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、组成

有控制权的资产支持证券持有人大会由全体有控制权的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，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

（一）提前终止或延长专项计划（包括任一类别的资产支持证券），但标准条款约定的无需资产支持证券持有人大会决议即专项计划终止的情形除外；

（二）专项计划文件的终止或重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

（三）发生计划管理人解任事件、托管银行解任事件、资产服务机构解任事件、监管银行解任事件或计划管理人、托管银行、资产服务机构、监管银行根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

（四）增加计划管理人的管理费或托管银行的托管费或监管银行的监管费（但计划管理人因中国税收法律规定需要作为专项计划的纳税义务人就专项计划的投资收益缴纳增值税及附加、所得税、印花税等的，计划管理人以管理费的形式增加管理费的除外）；

（五）任一预测周期（其中，一个预测周期为连续 4 个物业资产运营收入归集期，且不同预测周期所包括的归集期不重合，下同）的物业运营净收入低于该期间对应的预测物业运营净收入的【70】%（不包含本数）且借款人未能履行完善措施的，有控制权的资产支持证券持有人大会决定是否提前终止专项计划；

（六）发生债权提前到期事件，决定并指令管理人宣布标的债权提前到期；

（七）发生或可能发生借款人无法履行《债权转让与确认协议》项下全部/部分义务，管理人决定宣布标的债权提前到期；

（八）在任一兑付日、预期到期日或法定到期日，专项计划资金不能足额支付优先级资产支持证券应付未付预期收益或本金的，管理人决定宣布标的债权提前到期；

（九）发生加速归集事件中的（4）项至（7）项后，决定是否宣布发生加速归集事件；

（十）发生违约事件中的（3）项后，决定是否宣布发生违约事件；

(十一) 发生物权担保启动事件的, 根据《标准条款》的约定, 决定是否行使抵押权、质押权, 决定处置基础资产以及相关的处置方案 (包括但不限于处置的具体资产内容、处置价格等);

(十二) 发生优先级资产支持证券评级下降等可能对投资者权益有重大不利影响的事件的;

(十三) 管理人认为需提议有控制权的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) 管理人召集

如出现《标准条款》第 14.2 条规定的事项, 管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会, 并确定有控制权的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 条规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的, 可向管理人提出书面提议。

2、管理人应当自收到书面提议之日起 5 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、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; 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, 可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会。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

(一) 如采用现场方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会, 召集人应在会议召开日期前 10 个工作日以公告的方式通知全体资产支持证券持有人, 经单独或合计持有资产支持证券份额 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、会议召开的日期、时间、地点；

2、会议拟审议的事项；

3、有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日（该日不得晚于有控制权的资产支持证券持有人大会召开之日前【1】个工作日）；

4、代理投票授权委托书的内容要求（包括但不限于代表身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5、会务常设联系人姓名、电话。

（二）采用通讯方式召开大会并进行表决的，由召集人决定通讯方式和书面表决方式，并在会议通知中说明本次大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关或律师事务所、联系方式和联系人、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

## 五、会议的召开

大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开，也可采取通讯方式召开。

（一）有控制权的资产支持证券持有人大会应当由持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的有控制权的资产支持证券持有人出席，方可有效召开。

（二）出席大会的有控制权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。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会。

（三）除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

（四）通讯方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；召集人按照会议通知约定的方式收取有控制权的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有控制权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有控制权的资产支持证券份额须达到的有控制权的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 14.8 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。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持

大会的情况下,由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上多数(不含 1/2)选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人。

以通讯方式开会的,应以书面方式进行表决,由召集人在公证机关或律师事务所的监督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

(一)有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

(二)有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的有控制权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。

(三)有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

有控制权的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。

## 八、计票

(一)以现场方式开会的,有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为:

1、如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集,大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的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;如大会由有控制权的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有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

2、监票人应当在有控制权的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,而出席会议的有控制权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。

(二) 以通讯方式开会的, 召集人在所通知的表决截止日期第二日在公证机关或律师事务所监督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弃权表决, 但应当计入出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人所代表的有控制权的资产支持证券总数。

## 九、决议的披露、生效与效力

(一) 有控制权的资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会结束之日起 30 个自然日内予以公告, 并在公告之日起 5 个工作日内由管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。有控制权的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”)。

(二) 生效决议对全体资产支持证券持有人、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、管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

(三) 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。

(四) 有控制权的资产支持证券持有人在有控制权的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、律师见证

(一) 召开资产支持证券持有人大会应当由律师见证。

(二) 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。法律意见书应当与会议决议公告一同披露。

## 十一、争议解决机制

(一) 若召开有控制权的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《计划说明书》中约定的, 资产支持证券持有人有权向管理人所在地的人民法院提起有控制权的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)。

(二) 资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的, 如果管理人、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。

## 第十五章 主要交易文件摘要

以下摘要描述了相关各方为五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划的募集、发行和专项计划资产的管理、使用和处分签署的一系列法律文件(即专项计划文件)的主要条款。投资者须结合《计划说明书》和专项计划文件进一步详细阅读,方能全面、准确了解作为认购人/资产支持证券持有人在专项计划项下所享有的权利和利益,及所承担的义务与责任。

### 一、《认购协议》和《标准条款》

认购人在认购专项计划资产支持证券时,将与计划管理人签署《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》(以下简称“《认购协议》”)与《风险揭示书》,《标准条款》、《风险揭示书》作为《认购协议》的附件,为《认购协议》不可分割的一部分内容。《认购协议》、《标准条款》及《计划说明书》共同构成了专项计划的资产管理合同。

《标准条款》约定的主要事项包括定义;当事人;认购资金;专项计划;专项计划资金的运用和收益;资产支持证券;认购人的陈述和保证;管理人的陈述和保证;资产支持证券持有人的权利和义务;管理人的权利和义务;专项计划账户;专项计划的分配;信息披露;有控制权的资产支持证券持有人大会;管理人的解任和辞任;专项计划费用;风险揭示;资产管理合同和专项计划的终止;违约责任;不可抗力;保密义务;法律适用和争议解决等内容。

《认购协议》已就资产支持证券具体的认购类别、金额、认购份额进行了明确约定,并附有风险揭示书揭示风险,同时要求认购人就其作为合格投资者的资质进行声明和保证。

该等协议内容符合《民法典》等法律、法规和《管理办法》的有关规定。《标准条款》和《认购协议》一经生效即对计划管理人和认购人产生法律约束力。

### 二、《债权转让与确认协议》

《债权转让与确认协议》所约定事项主要包括定义与释义;标的债权的确认及转让;标的债权的还款期限与偿付;标的债权的担保;标的债权管理;借款人的承诺和保证;出让人的陈述、保证和承诺;转让;通知;保密;违约责任;争议解决等内容。《债权

转让与确认协议》已就标的债权转让及受让事宜等内容进行了明确的约定，具备《民法典》规定的合同主要要素，经各方有效签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

### 三、《托管协议》

《托管协议》所约定事项主要包括托管人的委任；管理人的陈述和保证；托管人的陈述和保证；管理人的权利和义务；托管人的权利和义务；专项计划资产托管；资金划款指令的发送、确认和执行；认购资金的使用；专项计划资产的运用；专项计划的会计核算和账户核对；专项计划的分配；托管人和管理人之间的业务监督；托管人的解任；托管人的托管费；协议终止；违约责任；不可抗力；信息披露；法律适用和争议解决等内容。《托管协议》就托管人在专项计划存续期间应履行的专项计划资金的保管和运用、监督职责进行了明确的约定，具备《民法典》规定的合同主要要素，专项计划设立后并经托管人与计划管理人签署后即可构成对双方有约束力的法律文件。

### 四、《服务协议》

《服务协议》所约定事项主要包括定义；管理和服务；报告和声明；服务记录及文件的保管；资产服务机构的陈述、保证和承诺；权利与义务的承继、转委托；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决等内容。《服务协议》就资产服务机构在专项计划存续期间应履行的基础资产的管理和服务等职责进行了明确的约定，具备《民法典》规定的合同主要要素，经资产服务机构与计划管理人签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

### 五、《差额补足承诺函》

《差额补足承诺函》所约定的事项主要包括差额补足承诺；承诺期间；差额补足的启动条件；差额补足义务的承担；承诺费；差额补足资金的偿还与追偿；权利义务的转让/转移；差额补足承诺人的陈述和保证；通知；法律适用和争议解决等内容。《差额补足承诺函》已就差额补足承诺、差额补足启动条件、差额补足义务的承担等进行了明确的约定，经差额补足承诺人签署后即可构成对其具有约束力的法律文件。

### 六、《回售和赎回承诺函》

《回售和赎回承诺函》所约定的事项主要包括利率调整；回售；赎回；付款方式；回售和赎回价格；回售和赎回后资产支持证券的安排；违约责任；法律适用和争议解决

等内容。《回售和赎回承诺函》已就回售、赎回、付款方式、回售和赎回价格、回售和赎回后资产支持证券的安排等进行了明确的约定,经回售和赎回承诺人签署后即可构成对其具有约束力的法律文件。

## 七、《监管协议》

《监管协议》所约定事项主要包括监管账户的监管;监管账户划款授权;账户监管手续费;陈述和保证;违约责任;法律适用和争议解决;生效、变更与解除等内容。《监管协议》就监管银行在专项计划存续期间应履行的监管职责进行了明确的约定,具备《民法典》规定的合同主要要素,专项计划设立后并经计划管理人、监管账户所有人与监管银行签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

## 八、《担保协议》

《担保协议》所约定事项主要包括保证的范围、方式、责任、期间;保证人的追偿权;保证责任的变更;陈述和保证;违约责任;法律适用和争议解决;生效、变更与解除等内容。《担保协议》就保证人对专项计划所负有的保证义务等进行了明确的约定,具备《民法典》规定的合同主要要素,经管理人、差额补足承诺人/回售和赎回承诺人与担保人签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

## 九、《借款合同》

《借款合同》所约定事项主要包括借款的金额、目的、期限、利息;权利义务的转让等内容。《借款合同》就借款的构成要件等进行了明确的约定,具备《民法典》规定的合同主要要素,经出借人与借款人签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

## 十、《抵押合同》

《抵押合同》所约定事项主要包括抵押物的构成;被担保的主债权种类与数额;抵押担保的范围;履行债务的期限;抵押登记;抵押权的实现;抵押人、抵押权人的权利和义务;抵押人的陈述和保证;违约责任;通知;保密;不可抗力;生效、变更与解除等内容。《抵押合同》就专项计划中抵押物的构成、担保的范围、履行债务的期限、抵押权的实现等要件进行了明确的约定,具备《民法典》规定的合同主要要素,经抵押人签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

## 十一、《质押合同》

《质押合同》所约定事项主要包括质押物；主债权种类与数额；质押担保的范围；借款人履行债务的期限；质押登记；质权的实现；质权人的权利和义务；出质人的陈述和保证；违约责任；通知；保密；不可抗力；生效、变更与解除等内容。《质押合同》就专项计划内质押物的构成、担保的范围、履行债务的期限、质权的实现等进行了明确的约定，具备《民法典》规定的合同主要要素，出质人与质权人签署后即可构成对各方有约束力的法律文件。

## 第十六章重大利益关系说明及变更管理人的相关安排

### 一、管理人、托管银行与原始权益人之间的重大利益关系说明

截至本计划说明书出具日，管理人、托管银行与原始权益人之间不存在关联关系，并且无协议安排使得各方在未来 12 个月内产生股权关联关系。最近三年管理人、托管银行与原始权益人之间无承销保荐、财务顾问等重大业务关系。管理人、托管银行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。

### 二、管理人变更安排

#### （一）管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》规定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的规定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；并且如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的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）在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，（b）管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

3、除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

#### （二）管理人的辞任

1、未经有控制权的资产支持证券持有人大会决议批准，专项计划的管理人不得辞任。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的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）在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，（2）有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

### （三）继任管理人的委任

1、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对继任管理人的任命通知继任管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响《标准条款》第 15.1 条规定的前提下，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《资产证券化业务规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任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的子公司。

5、继任管理人应签署并向有控制权的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管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任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）向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（3）向继任管理人转让并交付其担任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、管理人应当自完成《标准条款》第 15.3.6 条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。

### （四）管理人的特别变更

1、在专项计划存续期间，如管理人（下称“原管理人”）发生合并、分立或者新设具有客户资产管理业务资格的子公司等主体变更事项，原管理人可要求由合并、分立后具有客户资产管理业务资格的主体或原管理人新设的具有客户资产管理业务资格的子公司（下称“继任管理人”）承继及履行本专项计划项下管理人的权利及义务。

2、此时，资产支持证券持有人同意，在无需召开有控制权的资产支持证券持有人大会的基础上，原管理人可通过向资产支持证券持有人发送通知或管理人官方网站发布公告的方式进行管理人的特别变更。继任管理人应当签署并向资产支持证券持有人交付其接受委任的书面文件。自原管理人及继任管理人均完成通知资产支持证券持有人管理人变更之日起，本专项计划项下管理人即变更为继任管理人，由继任管理人享有并承担专项计划项下作为管理人的全部权利、权力和承担相应的义务和职责。

3、原管理人及继任管理人应当履行管理人变更的所有相关程序及手续，包括但不限于向专项计划参与方发送管理人变更的书面通知或管理人官方网站发布公告、向监管机构进行备案或报告等。

## 第十七章 违约责任与争议解决

### 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，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- (一) 如认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；
- (二) 如因认购人交付给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，或者导致管理人受到起诉或任何调查；
- (三) 认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误的或虚假的。

### 三、管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，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：

- (一) 因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；
- (二) 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陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的相关信息或报告不得有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏（但由于管理人以外的其他方提供的信息、报告或数据不真实、不准确、不完整的除外）；
- (三) 管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；
- (四) 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。

### 四、争议解决

- (一) 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。
- (二) 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，应提交位于【深圳】的【深圳】仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。仲裁裁

决为终局裁决，对各方均有约束力。除非生效裁决另有规定，各方为解决争议而实际支付的费用包括但不限于仲裁相关费用和律师费（含风险代理律师费）由败诉方承担。

（三）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规定继续履行各自义务。

## 第十八章不可抗力

### （一）不可抗力事件

不可抗力是指《标准条款》各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《标准条款》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

### （二）不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知对方，并在 15 个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《标准条款》的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行标准条款或终止《标准条款》，并达成书面合同。

### （三）不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在《标准条款》项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

## 第十九章备查文件存放及查阅方式

### 一、附录和备查文件

《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》不可分割的组成部分：

(一) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划标准条款》

(二) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》

(三) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划债权转让与确认协议》

(四) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划服务协议》

(五) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划抵押协议》

(六) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划质押协议》

(七) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划托管协议》

(八) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划监管协议》

(九) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划回售和赎回承诺函》

(十) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划差额补足承诺函》

(十一) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划担保协议》

(十二) 《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划借款协议》

(十三)《安徽天禾律师事务所关于五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划之法律意见书》

(十四)《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园 1 期资产支持专项计划信用评级报告》

(十五) 房地产市场价值估价报告、物业现金流预测咨询报告

(十六) 管理人业务资格批件、营业执照

(十七) 原始权益人营业执照

## 二、备查文件查阅地点

名称：五矿证券有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：郑宇

联系人：谢志扬、高佳奇、孔令涛、刘望青

电话：0755-82545555

## 第二十章 其他事项

### 一、通知

(一) 《认购协议》和《标准条款》项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署；除《标准条款》另有特别约定外，管理人按照《标准条款》第十三条所做的信息披露均视为对资产支持证券持有人/投资者的通知。

(二) 通知送达日期按下列约定确定：(1) 如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；(2) 以电传、电报传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第一个工作日视为送达；(3) 以电子邮件发送，则以发送人特定系统显示到达对方服务器之日视为送达。

(三) 相关方用于《标准条款》第 23.1 条所述通知用途的地址和电话号码如下：

如发送给投资者，为《认购协议》中载明的投资者的地址和电话号码；

如发送给管理人，为以下信息：

五矿证券有限公司

注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：郑宇

电话：0755-82545555

联系人：谢志扬、高佳奇

电子邮箱：gaojq@wkzq.com.cn

如发送给评级机构，为以下信息：

中证鹏元资信评估股份有限公司

通讯地址：深圳市南山区深湾二路 82 号神州数码国际创新中心东塔 42 楼

法定代表人：张剑文

联系人：钱嘉塬

电话：025-87781291

如发送给原始权益人，为以下信息：

安徽江南新兴产业投资有限公司

注册地址：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区科技孵化园 Z2 综合楼 712 室

通讯地址：安徽省池州市皖江江南新兴产业集中区科技孵化园 Z2 综合楼 606 室

法定代表人：巩燕华

电话：0566-2210803

联系人：唐洁园

电子邮箱：2621832856@qq.com

如发送给借款人/物业持有人/抵押人/质押人/差额补足承诺人/回售和赎回承诺人，  
为以下信息：

安徽省江之南建设发展有限公司

注册地址：安徽省江南产业集中区管委会

通讯地址：皖江江南新兴产业集中区

法定代表人：余凯

电话：0566-2565891

联系人：唐洁园

电子邮箱：2621832856@qq.com

（四）一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起七个工作日内以书面形式通知其他各方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知其他各方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

（五）专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到管理人办理资金账户变更确认手续，并通知管理人新的资金账户；管理人在上述手续完成后才能支付该资产支持证券持有人的专项计划资金。

## 二、可分割性

资产管理协议的各部分应是可分割的。如果资产管理协议中的任何条款、承诺、条件或约定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理协议的其他部分，资产管理协议所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

### 三、有限追索权和诉讼禁止

资产支持证券持有人承认，针对专项计划、管理人的追索权，只限于专项计划资产及其资产收益，但针对管理人提起的因其自身过失、欺诈、故意的不当行为或违反专项计划文件项下的义务而提起的诉讼或仲裁除外。对于管理人根据资产管理协议运用专项计划资产及/或其实现的收益后仍未满足的资产支持证券持有人应得的款项，资产支持证券持有人对专项计划或管理人不享有索赔或追索权。资产支持证券持有人进一步同意且承诺，在专项计划存续期间（自专项计划设立日起至专项计划终止日止）及专项计划终止日后的 3 年零 1 天，任何一方不得为终止专项计划的目的而提起任何诉讼或仲裁程序；为避免疑问，本条款并不限制任何一方因其他方的欺诈、违约、故意的不当行为或疏忽所遭受的损失而针对该方提起的诉讼或仲裁程序。

### 四、修改

对资产管理协议的任何修改须以书面形式并经每一方或其代表正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。资产管理协议的任何修改构成资产管理协议不可分割的一部分。资产支持证券持有人、管理人不得通过签订补充协议、修改协议等方式约定保证专项计划资产的收益、承担投资损失，或排除资产支持证券持有人自行承担投资风险。

### 五、弃权

除非经明确的书面弃权或更改，资产管理协议项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

### 六、标题

资产管理协议中的标题及附件之标题仅为方便而设，并不影响资产管理协议中任何约定的含义和解释。

## 七、完整协议

资产管理协议应取代此前投资者与管理人之间关于资产管理及相关的其他事项的任何和所有（书面的或口头的）讨论和协议，并且资产管理协议载有投资者与管理人就资产管理协议拟议之交易达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由投资者与管理人签署书面文件，不得对资产管理协议进行任何变更或修订。

## 八、廉洁从业条款

在本资产支持专项计划中，各参与方应遵守相关廉洁从业规定，不得以下列方式向其他方及其他利益关系人输送或谋取不正当利益：

（一）提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（二）提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

（三）安排或向特定客户销售显著偏离公允价值的结构化、高收益、保本理财产品等交易；

（四）直接或间接向他人提供或主动获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或暗示他人从事相关交易活动；

（五）提供商业贿赂；

（六）协助客户通过提供虚假个人信息、伪造资料、代持等方式，向不满足适当性要求或投资者要求的客户销售产品或提供服务；

（七）以所在机构名义或者以所在机构员工身份，销售未经机构核准销售的金融产品；

（八）窃取或者泄露本机构及合作机构的内部信息、客户信息等未公开信息；

（九）侵占或者挪用受托资产；

（十）不公平对待不同投资组合，在不同账户之间输送利益；

（十一）以明显偏离市场公允估值的价格进行交易；

（十二）编造、传播虚假、不实信息，或者利用信息优势、资金优势、持股持券优势，单独或者通过合谋，影响证券、期货及其他衍生品交易价格、交易量；

（十三）直接或间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益；

（十四）在资产支持证券份额的申购和赎回以及收益的分配过程中违规给予部分客户特殊优待；

(十五) 串通相关方进行明显偏离公允价值的估值核算，并从中输送或者谋取不正当利益；

(十六) 未经管理人授权，泄露或者使用所服务的产品数据、产品组合信息、交易信息、客户信息等；

(十七) 制作虚假材料或者披露虚假信息；

(十八) 其他输送或者谋取不正当利益的行为。

(本页无正文，为《五矿证券-江南新兴产业集中区优质产业园1期资产支持专项计划说明书》之签章页)



2026年 3 月 23 日

## 附件一 标的物业清单



序号	物业项目名称	权利人	权证种类及编号	坐落	权利性质	面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	实际用途	使用期限
1	科技孵化园 A1 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010342 号	江南产业集中区标准化厂房一期 A1#厂房	出让/自建房	建筑面积 10639.81 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
2	科技孵化园 A2 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010336 号	江南产业集中区标准化厂房一期 A2#厂房	出让/自建房	建筑面积 10639.81 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
3	科技孵化园 B1 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010211 号	江南产业集中区标准化厂房一期 B1#厂房	出让/自建房	建筑面积 8070.92 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
4	科技孵化园 B3 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010214 号	江南产业集中区标准化厂房一期 B3#厂房	出让/自建房	建筑面积 8102.6 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
5	科技孵化园 C1 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010214 号	江南产业集中区标准化厂房一期 C1#厂房	出让/自建房	建筑面积 15,082.52 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
6	科技孵化园 C2 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010215 号	江南产业集中区标准化厂房一期 C2#厂房	出让/自建房	建筑面积 15082.52 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
7	科技孵化园 C3 多层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010217 号	江南产业集中区标准化厂房一期 C3#厂房	出让/自建房	建筑面积 18,835.52 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
8	科技孵化园 D3 单层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010218 号	江南产业集中区标准化厂房一期 D3#厂房	出让/自建房	建筑面积 11,520.25 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
9	科技孵化园 E1 单层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010220 号	江南产业集中区标准化厂房一期 (二) E1#厂房	出让/自建房	建筑面积 9,954.55 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30

序号	物业项目名称	权利人	权证种类及编号	坐落	权利性质	面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	实际用途	使用期限
10	科技孵化园 E2 单层厂房	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010224 号	江南产业集中区标准化厂房一期 (二) E2# 厂房	出让/自建房	建筑面积 9954.25 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2012.1.31-2062.1.30
11	科技孵化园 Z2 办公楼	江之南建发	皖 (2021) 池州市不动产权第 0010225 号	江南产业集中区标准化厂房一期 (二) Z2# 厂房	出让/自建房	建筑面积 12,872.66 平方米, 宗地面积 205438 平方米	工业用地/办公、科研楼	工业用地/办公、科研楼	2012.1.31-2062.1.30
12	新材料产业园 23# 单层厂房	江之南建发	皖 (2020) 池州市不动产权第 0035511 号	池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 23# 厂房	出让/自建房	建筑面积 4007.52 平方米, 宗地面积 229290 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2018.7.9-2068.7.8
13	新材料产业园 1# 研发办公楼	江之南建发	皖 (2020) 池州市不动产权第 0035476 号	池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 1# 研发中心	出让/自建房	建筑面积 5948.65 平方米, 宗地面积 229290 平方米	工业用地/开敞办公室	工业用地/开敞办公室	2018.7.9-2068.7.8
14	新材料产业园 3# 研发办公楼	江之南建发	皖 (2020) 池州市不动产权第 0035477 号	池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 3# 研发中心	出让/自建房	建筑面积 2659.59 平方米, 宗地面积 229290 平方米	工业用地/开敞办公室	工业用地/开敞办公室	2018.7.9-2068.7.8
15	新材料产业园 4# 研发多层厂房	江之南建发	皖 (2022) 池州市不动产权第 0024680 号	池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 4# 研发中心	出让/自建房	建筑面积 2674.50 平方米, 土地面积 2117.62 平方米	工业用地/生产车间	工业用地/生产车间	2018.7.9-2068.7.8
16	新材料产业园 7# 多层厂房	江之南建发	皖 (2020) 池州市不动产权第 0035490 号	池州市仙寓山路以西、汾河路以南江之南新材料产业集聚园 7# 厂房	出让/自建房	建筑面积 7631.42 平方米, 土地面积 5883.54 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2018.7.9-2068.7.8

序号	物业项目名称	权利人	权证种类及编号	坐落	权利性质	面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	实际用途	使用期限
17	新能源产业园 A1 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030406 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A1#厂房	出让/自建房	建筑面积 12718.79 平方米; 土地面积 23246 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19
18	新能源产业园 A2 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030410 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A2#厂房	出让/自建房	建筑面积 12718.79 平方米; 宗地面积 25297 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19
19	新能源产业园 A4 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030407 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A4#厂房	出让/自建房	建筑面积 12718.79 平方米; 宗地面积 23464 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19
20	新能源产业园 A5 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030405 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A5#厂房	出让/自建房	建筑面积 10689.35 平方米; 宗地面积 19383 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19
21	新能源产业园 A6 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030404 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A6#厂房	出让/自建房	建筑面积 10689.35 平方米; 宗地面积 16465 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19
22	新能源产业园 A7 单层厂房	江之南建发	皖(2022)池州市不动产权第 0030402 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 A7#厂房	出让/自建房	建筑面积 10689.35 平方米; 宗地面积 19278 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2013.12.20-2063.12.19

序号	物业项目名称	权利人	权证种类及编号	坐落	权利性质	面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	实际用途	使用期限
23	新能源产业园 C1#办公楼	江之南建发	皖 (2023) 池州市不动产权第 0022191 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 C1#厂房	出让/自建房	建筑面积 12797.19 平方米; 宗地面积 96915 平方米; 分摊土地面积 2008.55 平方米	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	2014.2.12-2054.2.11
24	新能源产业园 C2#办公楼	江之南建发	皖 (2023) 池州市不动产权第 0022215 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 C2#厂房	出让/自建房	建筑面积 24862.17 平方米; 宗地面积 96915 平方米; 分摊土地面积 4448.56 平方米	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	2023.8.7-2054.2.11
25	新能源产业园 C9#办公楼	江之南建发	皖 (2023) 池州市不动产权第 0022203 号	池州市凤鸣大道以东, 黄山路以西, 汉江路以南江之南新能源产业集聚园 C9#厂房	出让/自建房	建筑面积 13322.65 平方米; 土地面积 96915 平方米; 分摊土地面积 2544.35 平方米	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	2023.8.7-2054.2.11
26	凯投工业园 B3#单层厂房	江之南建发	皖 (2022) 池州市不动产权第 0034858 号	池州市集中区仙寓山与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区 B3#厂房	出让/自建房	建筑面积 7353.45 平方米; 宗地面积 13040 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2022.10.13-2063.4.17
27	凯投工业园 B4#单层厂房	江之南建发	皖 (2022) 池州市不动产权第 0034859 号	池州市集中区仙寓山与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区 B4#厂房	出让/自建房	建筑面积 5259.11 平方米; 宗地面积 10562 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2022.10.13-2063.4.17
28	凯投工业园 B6#单层厂房	江之南建发	皖 (2023) 池州市不动产权第 0020949 号	池州市集中区仙寓山与龙腾大道交叉口江南产业集中区凯投地块标准化厂区 B6#厂房	出让/市场化商品房	建筑面积 5259.11 平方米; 宗地面积 10587 平方米	工业用地/厂房	工业用地/厂房	2022.10.13-2063.4.17

## 附件二 标的物业前期项目建设手续

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
1	科技孵化园	江之南建发	<p>① 《关于标准化工业厂房（一期）项目立项的批复》（江南管产〔2011〕63号） 项目名称：标准化厂房（一期）工程（A1#--A4#） 项目单位：安徽省梅龙开发建设有限责任公司 项目地块：江南产业集中区，滨江大道以南，大别山路以西，九华河以东，总用地41.7亩，总建筑面积约46195平方米。</p> <p>② 《关于标准化工业厂房（二期）项目备案的通知》（江南管产〔2012〕74号）</p>	<p>① A1：皖（2021）池州市不动产权第0010342号，建筑面积10639.81平方米，土地面积6856.96平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>② A2：皖（2021）池州市不动产权第0010336号，建筑面积10639.81平方米，土地面积6850.01平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>③ B1：皖（2021）池州市不动产权第0010211号，建筑面积8070.92平方米，土地面积5827.50平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>④ B3：皖（2021）池州市不动产权第0010214号，建筑面积8102.6平方米，土地</p>	<p>① 地字第3417022012JN004号，用地项目名称江南产业集中区标准化厂房一期（一），用地性质二类工业用地，用地面积27829平方米（以实测为准）；建设规模46195平方米；</p> <p>② 地字第3417022012JN005号，用地项目名称江南产业集中区标准化厂房一期（二），用地性质二类工业用地，用地面积241524平方米（以实测为准）；建筑规模370925平方米。</p>	<p>① A1、A2：建字第3407022012JN004号，建设单位安徽省梅龙开发建设有限责任公司，建设项目名称江南产业集中区标准化厂房一期A1#、A2#、A3#、A4#厂房建筑工程，建设规模46195平方米。</p> <p>② B1、B3、C1、C2、C3、D3、E1、E2、Z2：建字第3417022013JN001号，建设单位江之南建发，建设项目名称江南产业集中区标准化厂房一期（二），建设规模357341.75平方米。</p> <p>③ C2：建字第</p>	<p>① 编号341702JN013，建设单位江之南建发，工程名称江南产业集中区标准化厂房一期一标，建设规模103719平方米；</p> <p>② 编号341702JN014，建设单位江之南建发，工程名称江南产业集中区标准化厂房一期二标，建设规模157680平方米；</p> <p>③ 编号341702JN015，建设单位江之南建发，工程名称江南产业集中区标准化厂房一期三标，建设规模11005.6平方米；</p>	<p>① 江南集中区标准化厂房一期A1#厂房，建设单位安徽省梅龙开发建设有限责任公司，建筑面积10738平方米；</p> <p>② 江南集中区标准化厂房一期A2#厂房，建设单位安徽省梅龙开发建设有限责任公司，建筑面积10738平方米；</p> <p>③ 江南产业集中区标准化厂房一期B1#厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积8150平方米。</p> <p>④ 江南产业集中区标准化厂房一期B3#</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			<p>项目名称：标准化厂房（二期）工程（A5#、C1--C3#），</p> <p>项目单位：江之南建发，项目地块位于江南产业集中区，滨江大道以南，大别山路以西，九华河以东，总用地43743平方米，总建筑面积约79269平方米。</p> <p>③ 《关于标准化工业厂房（三期）项目备案的通知》（江南管产〔2012〕75号）</p> <p>项目名称：标准化厂房（三期）工程（D1--D3#、E1--E3#、Z5--Z6#）</p> <p>项目单位：江之南建发项目地块位于江南产业集中区，滨江大道以南，大别山路以西，九华河以东，总用地</p>	<p>面积5848.62平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>⑤ C1：皖（2021）池州市不动产权第0010215号，建筑面积15082.52平方米，土地面积10946.54平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>⑥ C2：皖（2021）池州市不动产权第0010217号，建筑面积15082.52平方米，土地面积10949.35平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>⑦ C3：皖（2021）池州市不动产权第0010218号，建筑面积18835.52平方米，土地面积13659.02平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2062年1月30日；</p> <p>⑧ D3：皖（2021）池州市不动产权第0010220号，建</p>		3417022013JN002 编号，建设单位江之南建发，建设项目名称江南产业集中区标准化厂房一期（二）C2#，建设规模15062.85平方米。	④ 编号（证件上无编号），建设单位安徽省梅龙开发建设有限责任公司，工程名称标准化厂房A1-A4厂房，建设规模48222平方米。	<p>厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积8150平方米。</p> <p>⑤ 江南产业集中区标准化厂房一期C1#厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积15215平方米。</p> <p>⑥ 江南产业集中区标准化厂房一期C2#厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积15200平方米。</p> <p>⑦ 江南产业集中区标准化厂房一期C3#厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			<p>110184 平方米，总建筑面积约 93297 平方米。</p> <p>④ 《关于标准化工业厂房四期、办公及研发楼项目备案的通知》（江南管产〔2012〕76 号）</p> <p>项目名称：标准化厂房四期、办公及研发楼（B1--B3#、Z1--Z2#）</p> <p>项目单位：江之南建发项目地块位于江南产业集中区，滨江大道以南，大别山路以西，九华河以东，总用地 39480 平方米，总建筑面积约 51239 平方米。</p> <p>⑤ 《关于标准化工业厂房公租房项目立项的批复》（江南管产〔2012〕77 号）</p>	<p>筑面积 11520.25 平方米，土地面积 16061.25 平方米，用途工业用地/厂房，终止期限 2062 年 1 月 30 日；</p> <p>⑨ E1：皖（2021）池州市不动产权第 0010224 号，建筑面积 9954.25 平方米，土地面积 13892.28 平方米，用途工业用地/厂房，终止期限 2062 年 1 月 30 日；</p> <p>⑩ E2：皖（2021）池州市不动产权第 0010225 号，建筑面积 9954.25 平方米，土地面积 13887.29 平方米，用途工业用地/厂房，终止期限 2062 年 1 月 30 日；</p> <p>⑪ Z2：皖（2021）池州市不动产权第 0010340 号，建筑面积 12872.66 平方米，土地面积 6954.05 平方米，用途工业用地/办公、科研楼，终止期限 2062 年 1 月 30 日。</p>				<p>资发展（集团）有限公司，建筑面积 18875 平方米。</p> <p>⑧ 江南产业集中区标准化厂房一期 D3# 厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 23040 平方米。</p> <p>⑨ 江南产业集中区标准化厂房一期 E1# 厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 19908 平方米。</p> <p>⑩ 江南产业集中区标准化厂房一期 E2# 厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 19908</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			项目名称：标准化厂房公租房项目（A1--A12#、Z3--Z4#） 项目单位：江之南建发 项目地块位于江南产业集中区，滨江大道以南，大别山路以西，九华河以东，总用地45976平方米，总建筑面积约83946平方米。					平方米。 ⑪ 江南产业集中区标准化厂房一期Z2#综合楼，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积13197平方米。
2	新材料产业园	江之南建发	① 《关于江之南新材料产业集聚园一期项目立项的批复》（江南管产〔2013〕104号） ② 项目名称：江之南新材料产业集聚园一期 ③ 项目单位：安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司 ④ 项目地块位于江南产业集中区，池州大道以东，大别山路以西，	① 1#研发中心：皖（2020）池州市不动产权第0035476号，建筑面积5948.65平方米，土地面积4710.05平方米，用途工业用地/开敞办公室，终止期限2068年7月8日； ② 3#研发中心：皖（2020）池州市不动产权第0035477号，建筑面积2659.59平方米，土地面积2105.82平方米，用途工业	地字第 3417022013JN029号，用地项目名称江之南新材料产业集聚园，用地性质二类工业用地，用地面积353.4975亩（以实测为准）	建字第 3417022013JN044号，建设单位江之南建发，建设项目名称江之南新材料产业集聚园，建设规模225486平方米。	① 编号为3417022013JN046，建设单位江之南建发，工程名称江之南新材料产业集聚园一标，建筑规模71386平方米； ② 编号为3417022013JN044，建设单位江之南建发，工程名称江之南新材料产业集聚园二标，建筑规模75232	① 江南产业集中区新兴产业示范园1#和1-2#连廊，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积6083平方米； ② 江南产业集中区新兴产业示范园3#和1-3#连廊，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			<p>汾河路以南，洛河路以北，总用地约 71707.74 平方米，包含 3 栋多层厂房、3 栋单层厂房、1 栋研发楼及 5 栋研发车间，总建筑面积约 91605 平方米。</p> <p>⑤ 《关于江之南新材料产业集聚园二期项目立项的批复》（江南管产〔2013〕105 号）</p> <p>⑥ 项目名称：江之南新材料产业集聚园二期</p> <p>⑦ 项目单位：安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司</p> <p>⑧ 项目地块位于江南产业集中区，池州大道以东，大别山路以西，汾河路以南，洛河路以北，总用地约 85706.68 平方米，包含 5 栋多层</p>	<p>用地/开敞办公室，终止期限 2068 年 7 月 8 日；</p> <p>③ 4#研发中心：皖（2020）池州市不动产权第 0024680 号，建筑面积 2674.50 平方米，土地面积 2117.62 平方米，用途工业用地/生产车间，终止期限 2068 年 7 月 8 日；</p> <p>④ 7#：皖（2020）池州市不动产权第 0035490 号，建筑面积 7631.42 平方米，土地面积 5883.54 平方米，用途工业用地/厂房，终止期限 2068 年 7 月 8 日；</p> <p>⑤ 23#：皖（2020）池州市不动产权第 0035511 号，建筑面积 4007.52 平方米，土地面积 5454.61 平方米，用途工业用地/厂房，终止期限 2068 年 7 月 8 日。</p>			<p>平方米；</p> <p>③ 编号为 3417022013JN045，建设单位江之南建发，工程名称江之南新材料产业集聚园三标，建筑规模 78868 平方米；</p>	<p>2805 平方米；</p> <p>③ 江南产业集中区新兴产业示范园 4#和 4-3#廊，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 2805 平方米；</p> <p>④ 江南产业集中区新兴产业示范园三标段 7#楼，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 7656 平方米；</p> <p>⑤ 江南产业集中区新兴产业示范园三标段 23#厂房，建设单位安徽省江南集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积 4008 平方米。</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			厂房及7栋单层厂房，总建筑面积约75725平方米。					
3	新能源产业园	江之南建发	<p>① 关于江之南新能源产业集聚园一期工程项目立项的批复（江南管产〔2013〕81号），项目名称：江之南新能源产业集聚园一期项目，建设总用地151824平方米，共7栋单层钢结构厂房，总建筑面积约82943平方米；</p> <p>② 关于江之南新能源产业集聚园二期工程项目立项的批复（江南管产〔2013〕82号），项目名称：江之南新能源产业集聚园二期项目，建设总用地45836平方米，共6栋多层框架结构厂房，总建筑面积约65200平方米；</p>	<p>① A1：皖（2022）池州市不动产权第0030406号，建筑面积12718.79平方米，土地面积23246平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>② A2：皖（2022）池州市不动产权第0030410号，建筑面积12718.79平方米，土地面积25297平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>③ A4：皖（2022）池州市不动产权第0030407号，建筑面积12718.79平方米，土地面积23464平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>④ A5：皖（2022）池州市不动产权第0030405号，建</p>	地字第3417022013JN019号，用地单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，用地项目江之南新能源产业集聚园，用地面积340433平方米。	建字第3417022013JN030号，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建设项目名称江之南新能源产业集聚园（一），建设规模416121平方米。	<p>① 3417022013JN014，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园三标段，建设规模65200平方米；</p> <p>② 3417022013JN013，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园二标段，建设规模65200平方米；</p> <p>③ 3417022013JN012，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有</p>	<p>① 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A1#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积12719平方米；</p> <p>② 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A2#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积12719平方米；</p> <p>③ 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A4#楼，建设单位安徽省江南产</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			<p>③ 关于江之南新能源产业集聚园三期工程项目立项的批复（江南管产〔2013〕83号），项目名称：江之南新能源产业集聚园三期项目，建设总用地48663平方米，共9栋单体建筑及地下车库，总建筑面积约97295平方米；</p> <p>④ 关于江之南新能源产业集聚园四期工程项目立项的批复（江南管产〔2013〕84号），项目名称：江之南新能源产业集聚园四期项目，建设总用地42539平方米，共14栋单体建筑及地下车库，总建筑面积约90494平方米；</p> <p>⑤ 关于江之南新能源产业集聚园五期工程项目立项的批复（江南管</p>	<p>筑面积10689.35平方米，土地面积19383平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>⑤ A6：皖（2022）池州市不动产权第0030404号，建筑面积10689.35平方米，土地面积16465平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>A7：皖（2022）池州市不动产权第0030402号，建筑面积10689.35平方米，土地面积19278平方米，用途工业用地/厂房，终止期限2063年12月19日；</p> <p>⑥ C1#：皖（2023）池州市不动产权第0022191号，建筑面积12797.19平方米，分摊土地面积2008.55平方米，用途商务金融用地/办公，终止期限2054年2月11日；</p>			<p>限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园一标段，建设规模82943平方米；</p> <p>④ 3417022013JN047，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展集团有限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园二期一标段，建设规模75109平方米；</p> <p>⑤ 3417022013JN048，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展集团有限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园二期二标，建设规模59519平方米；</p> <p>⑥ 3417022013JN049，建设单位安徽省江南产业集中区建设</p>	<p>业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积12719平方米；</p> <p>④ 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A5#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积10689平方米；</p> <p>⑤ 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A6#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积10689平方米；</p> <p>⑥ 2020年10月12日，江之南新能源产业集聚园A7#楼，建</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
			产〔2013〕85号），项目名称：江之南新能源产业集聚园五期项目，建设总用地51546平方米，包括6栋多层厂房及2栋配套生活用房，总建筑面积约80189平方米。	C2#：皖（2023）池州市不动产权第0022215号，建筑面积24862.17平方米，分摊土地面积4448.56平方米，用途商务金融用地/办公，终止期限2054年2月11日； C9#：皖（2023）池州市不动产权第0022203号，建筑面积13322.65平方米，分摊土地面积2544.35平方米，用途商务金融用地/办公，终止期限2054年2月11日；			投资发展集团有限公司，工程名称江之南新能源产业集聚园二期三标，建设规模67970平方米；	设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积10689平方米； ⑦ 2020年11月5日，江之南新能源产业集聚园二期一标C1#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积13128平方米； ⑧ 2020年11月5日，江之南新能源产业集聚园二期一标C2#楼，建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展（集团）有限公司，建筑面积24861平方米； ⑨ 2020年11月5日，江之南新能源产

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
								业集聚园 C9#楼, 建设单位安徽省江南产业集中区建设投资发展(集团)有限公司, 建筑面积 13344 平方米。
5	凯投工业园	江之南建发	无立项批复	<p>① B3#: 皖(2022)池州市不动产权第 0034858 号, 建筑面积 7353.45 平方米, 土地面积 13040 平方米, 用途工业用地/厂房, 终止期限 2063 年 4 月 17 日;</p> <p>② B4#: 皖(2022)池州市不动产权第 0034859 号, 建筑面积 5259.11 平方米, 分摊土地面积 10562 平方米, 用途工业用地/厂房, 终止期限 2063 年 4 月 17 日;</p> <p>③ B6#: 皖(2023)池州市不动产权第 0020949 号, 建筑面积 5259.11 平方米, 土地面积 10587 平方米, 用途工业用地/厂房, 终止期限</p>	<p>地字</p> <p>3417022013JN012, 用地单位安徽凯投置业有限公司, 用地项目名称安徽凯投标准化厂房及配套设施项目, 用地面积 250894 平方米。</p>	<p>建字第</p> <p>3417022013JN043, 建设单位安徽凯投置业有限公司, 建设项目安徽省江南产业集中区凯投地块标准化厂区, 建设规模 247319.26 平方米。</p>	<p>3417022013JN010, 建设单位安徽凯投置业有限公司, 工程名称安徽江南产业集中区凯投地块标准化厂区, 建设规模 247319.26 平方米。</p>	<p>① 安徽江南产业集中区凯投地块标准化厂区工程 B3#楼, 建设单位名称安徽凯投置业有限公司, 建筑面积 7353.45 平方米;</p> <p>② 安徽江南产业集中区凯投地块标准化厂区工程 B4#楼, 建设单位名称安徽凯投置业有限公司, 建筑面积 5259.11 平方米;</p> <p>③ 安徽江南产业集中区凯投地块标准化厂区工程 B6#楼, 建设单位名称安徽凯投置业有限公司, 建筑</p>

序号	物业项目名称	原权利人/建设单位	立项/环评/初步设计批复	国有建设用地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	竣工验收备案表
				2063 年 4 月 17 日。				面积 5259.11 平方米；