

信用等级通知书

东方金诚债评字【2026】B0035P号

中国国际金融股份有限公司：

东方金诚国际信用评估有限公司信用评级委员会通过对拟发行的“中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）资产支持证券”信用状况进行综合分析和评估，评定优先级资产支持证券信用等级为AAA_{sf}。该债项信用等级在优先级资产支持证券存续期内有效，期间如有评级调整则以最新调整为准。

东方金诚国际信用评估有限公司

信评委主任

二〇二六年一月二十日

信用评级报告声明

为正确理解和使用东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）出具的信用评级报告（以下简称“本报告”），兹声明如下：

1. 本次评级为委托评级。东方金诚及本次评级人员与委托方、受评对象不存在任何影响本次评级行为独立性的关联关系，并依据相关法律法规、监管规定、公司评级流程及评级标准做出独立判断，未受任何机构或个人的干预和影响。
2. 本报告所引用资料及外部专业意见的合法性、真实性、准确性、完整性由资料及外部专业意见的提供方和/或发布方负责，东方金诚引用资料及外部专业意见不应视为东方金诚对该资料及外部专业意见合法性、真实性、准确性及完整性做出了任何形式的保证，也不承担该资料及外部专业意见导致的任何责任。
3. 本报告所含评级结论及相关分析为东方金诚基于相关信息和资料对受评对象信用状况所发表的预测性观点，而非对受评对象的事实陈述或鉴证意见。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在一定局限性。
4. 本报告所含评级结论及相关分析仅为东方金诚对受评对象信用状况的个体意见，不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。东方金诚不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责，亦不对评级委托方、受评对象使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。
5. 本次债项评级结果原则上自本报告出具之日起在债项剩余存续期内有效，东方金诚有权另行发布跟踪评级结果或评级结果变更公告（调整、撤销、终止等）。
6. 本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，未经东方金诚书面同意，本报告及评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。东方金诚对本报告未经授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任并保留追偿权利。
7. 本报告知识产权归东方金诚所有。未经东方金诚书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。
8. 任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明所列全部条款。

东方金诚国际信用评估有限公司

2026年1月20日

中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费） 资产支持证券信用评级报告

资产支持证券	信用等级	发行规模（亿元）	规模占比（%）	预期期限（年）
优先级	AAA _{sf}	9.99	99.99	3+3+3+3+3
次级	NR	0.01	0.01	3+3+3+3+3
合计	-	10.00	100.00	-

注：NR为未评级。表格存在四舍五入误差。

交易概览

载体形式	资产支持专项计划	基础资产类型	标的债权及与该债权相关的一切附属权利
原始权益人/债权人/差额支付承诺人/购回和售回承诺人	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰控股”）	管理人	中国国际金融股份有限公司
借款人1/出质人1/抵押人1/优先收购权人/资产服务机构1	合肥兴泰股权投资管理有限公司（以下简称“兴泰股权”）	资产评估机构/现金流预测机构	深圳市世联资产评估有限公司
借款人2/出质人2/抵押人2/资产服务机构2	合肥力澜置业有限公司（以下简称“力澜置业”）	法律顾问	北京市竞天公诚律师事务所
		监管银行/托管人	上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行
		登记托管机构	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

评级观点

本专项计划基础资产底层标的物业地理位置较优，出租率处于高位，有助于保障基础资产运营净收入的实现；本专项计划设置了物业资产抵押担保、租金收入质押担保等增信措施；增信方兴泰控股综合实力极强，其提供的相关增信措施对优先级资产支持证券本息兑付具有很强的增信作用。但同时，标的物业租户集中度较高，租金收入受核心租户运营波动影响较大，若其提前退租或到期不续租，标的物业将面临较大的招商压力及空置风险，或将导致运营净收入不及预期；标的物业存在权利负担，若抵押后续未能顺利解除，将对专项计划的存续产生不利影响；受部分中小企业信用风险暴露影响，兴泰控股的租赁、小贷等金融债权业务不良率较高，资产质量存在下行压力。

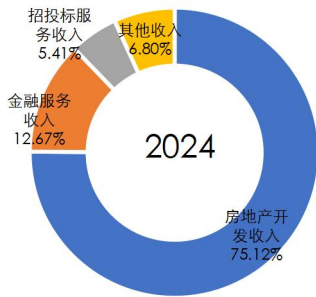
评级关键要素

交易结构	资金归集	基础资产现金流按季度归集；若触发加速归集事件，按月归集。			基准情形	除最后一个兑付日外，物业运营净收入扣除税费对优先级证券本息的覆盖倍数为1.6520倍及以上，最后一个兑付日资金缺口为80477.49万元	
	本息兑付	优先级资产支持证券按年度还本付息；次级不参与期间分配					
基础资产及标的物业概况	基础资产	标的债权及与该等债权相关的一切附属权利，即对借款人享有的金额为10.00亿元，期限为18年的债权。			现金流及压力测试	压力情形	除最后一个兑付日外，物业运营净收入扣除税费对优先级证券本息的覆盖倍数为1.2264倍及以上，最后一个兑付日资金缺口为81833.87万元
	还款来源	标的物业运营净收入					
	抵押率	67.35%					
	标的物业	逍遥广场	三荣大厦	振业大厦A座	抵押物业处置收入压力测试	根据《抵押合同》第十条约定，土地增值税由兴泰股权和力澜置业承担，则快速变现情景中标的物业价值下降27.00%时，快速处置条件下抵押物处置收入净额为101078.18万元，对优先级证券本金的覆盖倍数为1.0118倍	
	建筑面积（平方米）	54766.23	31373.25	25344.21			
	评估时点	2025年8月31日					
	评估价值（万元）	108987	24621	14719			
评估方法权重	收益法100%	比较法50%、收益法50%		增信措施	内部增信	优先/次级结构、预期现金流超额覆盖、抵/质押担保、信用触发机制	
现金流预测收入	标的物业在2026年4月1日至2044年3月31日之间的预测物业运营净收入，合计101297.49万元						外部增信

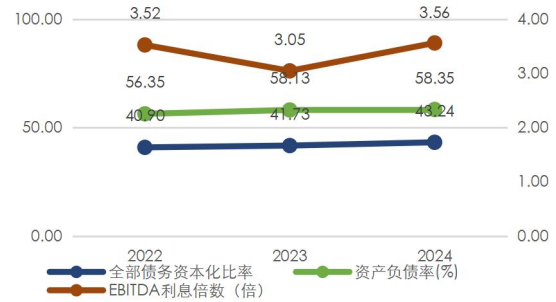
特别提示：最终评级结果由信评委参考评级模型输出结果通过投票评定，可能与评级模型输出结果存在差异。本报告是基于委托方于2026年1月20日及之前提供的相关资料所出具的售前评级报告。东方金诚将根据资产支持证券实际发售结果对本报告出具的评级意见进行确认或调整，在发生重大变化的情况下确认评级报告的评级结果有可能与本报告不一致。

兴泰控股的主要指标及依据

收入结构



偿债能力 (%、倍)



单位: 亿元	2022	2023	2024	2025.9
资产总额	799.86	878.05	969.70	1028.61
净资产	349.14	367.68	403.85	414.52
全部债务	241.63	263.28	307.62	-
营业总收入	59.69	99.17	99.61	81.94
投资收益	14.01	9.82	5.38	4.37
EBITDA	28.96	28.35	20.37	-
净利润	17.76	14.94	5.22	3.85

单位: %、倍	2022	2023	2024	2025.9
营业利润率	35.99	19.64	10.01	6.57
总资产收益率	2.48	1.78	0.56	-
净资产收益率	5.54	4.17	1.35	-
资产负债率	56.35	58.13	58.35	59.70
流动比率	1.90	1.90	1.50	1.77
EBITDA利息保障倍数	3.52	3.05	3.56	-
全部债务资本化比率	40.90	41.73	43.24	-

优势

- 本专项计划基础资产底层标的物业逍遥广场和三荣大厦地处合肥市淮河路步行街周边，振业大厦A座位于合肥市政务区地铁站旁，地理位置较优，出租率处于高位，有助于保障基础资产运营净收入的实现；
- 本专项计划设置了物业资产抵押担保、租金收入质押担保等内部增信措施，物业资产评估值对优先级资产支持证券本金的初始抵押率为67.35%，可为优先级资产支持证券的偿付提供较强的保障；
- 兴泰控股作为合肥市唯一一家承担金融资本运营职能的国有金融控股平台，房地产业务及担保业务板块区域竞争明显，在提升资本实力、接收划入资产等方面持续得到合肥市政府支持，综合实力极强，其提供的差额支付承诺和购回和售回承诺对优先级资产支持证券本息兑付具有很强的增信作用。

关注

- 标的物业重要承租人合肥百盛逍遥广场有限公司承租面积占全部可租面积达42.64%，受近年商业环境变化的影响，面临较大的经营压力，若其提前退租或到期后不再续租，标的物业将面临较大的招商压力及空置风险，或将导致标的物业运营净收入不及预期；
- 截至报告出具日，标的项目尚存在金额91494.00万元的权利负担，若相关抵押事项后续未能顺利解除，将对专项计划的存续产生不利影响；
- 受部分中小企业信用风险暴露影响，兴泰控股的租赁、小贷等金融债权业务不良率较高，资产质量存在下行压力。

评级日期
2026/1/20

评级组长
王晨

评级成员
贺畅

评级方法及模型

《东方金诚商业物业抵押贷款证券化产品信用评级方法及模型》(RTFB009202312)

历史评级信息 (无)

专项计划概况

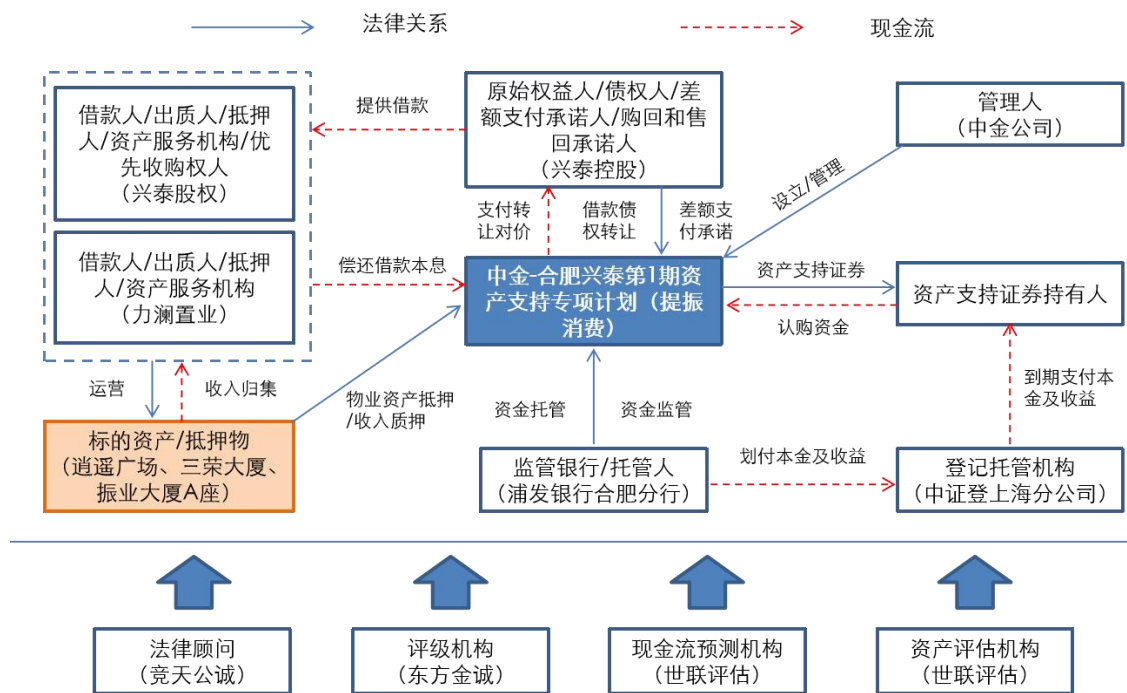
根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》等法律、中国证券监督管理委员会制定的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等行政法规及规范性文件的相关规定，中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“计划管理人”）拟设立中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）（以下简称“本专项计划”）并对其进行管理。

交易结构概况

本专项计划募集资金用于向原始权益人合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰控股”）购买基础资产，即由原始权益人持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人购买并受让的全部标的债权，包括债权人兴泰控股在基础合同项下，对借款人¹合肥兴泰股权投资管理有限公司（以下简称“兴泰股权”）和合肥力澜置业有限公司（以下简称“力澜置业”）享有的本金金额为人民币10.00亿元的债权及与该等债权相关的一切附属权利（如有），标的债权转让予管理人（代表专项计划）后，为管理人在《资产买卖协议》项下，对借款人享有的债权及与该等债权相关的一切附属权利（如有）。

本专项计划交易结构如图表1所示：

图表1：交易结构图



资料来源：《标准条款》，东方金诚整理

¹ 兴泰股权和力澜置业合称为借款人。

根据《借款协议》约定，兴泰控股作为出借人向兴泰股权和力澜置业分别提供借款 83400.00 万元和 16600.00 万元，期限均为不超 18 年。标的债权于每个还款日²偿还标的债权的部分本金，计划管理人有权对标的债权的付息安排作出调整。

根据《资产买卖协议》，兴泰控股将标的债权作为基础资产转让予本专项计划。兴泰股权以其合法持有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路步行街的逍遥广场³、位于合肥市政务区翡翠路与祁门路交叉口的振业大厦 A 座⁴以及力澜置业以其合法持有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路与含山路交叉口的三荣大厦⁵（以下简称“标的物业”或“底层资产”）作为抵押物为其《资产买卖协议》项下债务提供抵押担保；同时，兴泰股权和力澜置业分别将在特定期间⁶内运营的底层资产取得的一切物业运营收入、物业运营收入及其产生的利息收入等⁷作为质押物为其《资产买卖协议》项下债务向质权人中金公司（代表本专项计划）提供质押担保。

根据《优先收购协议》，优先收购权人兴泰股权有权决定是否对标的债权进行优先收购，可以在每届满 3 年前的最后一个兑付日前第 30 个工作日至第 29 个工作日期间内要求行使优先收购权。根据《购回和售回承诺函》，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售回给购回和售回承诺人，购回和售回承诺人除依据《购回和售回承诺函》约定接受优先级资产支持证券持有人售回的优先级资产支持证券份额外，有权选择购回优先级资产支持证券的所有剩余份额。

根据《差额支付承诺函》，兴泰控股作为差额支付承诺人不可撤销地承诺向专项计划账户补足专项计划账户内可供分配的资金与当期应向优先级资产支持证券持有人分配的预期收益及/或本金及应支付的专项计划费用之间的差额的资金。

根据《监管协议》，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）合肥分行提供监管账户下资金监管服务。根据《托管协议》，浦发银行合肥分行为本专项计划账户提供资金托管服务。

² 还款日：系指借款人按照《借款协议》和《资产买卖协议》的约定还本付息之日，为兑付日前的第【10】个工作日。为避免歧义，非还款日向专项计划账户的划款不视为偿还标的债权。

³ 逍遥广场：系指兴泰股权持有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路步行街的不动产权证书记载建筑面积共计为 57,329.14 平方米的房屋所有权及其所占范围内的国有土地使用权，对应不动产权证书编号为房地权证合产字第 110141621 号、房地权证合产字第 110141625 号、房地权证合产字第 110141619 号、房地权证合产字第 110141627 号、房地权证合产字第 110141630 号、房地权证合产字第 110141629 号、房地权证合产字第 110141615 号、合国用（2011）第 259 号、房地权证合产字第 110141608 号、房地权证合产字第 110118857 号、房地权证合产字第 110141613 号、皖（2018）合肥市不动产权第 10053768 号、房地权证合产字第 110118858 号、房地权证合产字第 110141612 号、房地权证合产字第 110141605 号、房地权证合产字第 110141607 号、房地权证合产字第 110141617 号、房地权证合产字第 110141610 号。

⁴ 振业大厦：系指兴泰股权拥有的位于合肥市政务区翡翠路与祁门路交叉口的不动产权证书记载建筑面积共计为 25,344.21 平方米的房屋所有权及其所占范围内的国有土地使用权，对应不动产权证书编号为房地权证合产字第 8110030556 号、房地权证合产字第 8110030555 号、房地权证合产字第 8110030557 号、房地权证合产字第 8110030558 号、房地权证合产字第 8110030559 号、房地权证合产字第 8110030560 号、房地权证合产字第 8110030569 号、房地权证合产字第 8110030568 号、房地权证合产字第 8110030567 号、房地权证合产字第 8110030566 号、房地权证合产字第 8110030565 号、房地权证合产字第 8110030564 号、房地权证合产字第 8110030563 号、房地权证合产字第 8110030562 号、房地权证合产字第 8110030561 号、房地权证合产字第 8110030531 号、房地权证合产字第 8110030533 号、房地权证合产字第 8110030535 号、房地权证合产字第 8110030524 号、房地权证合产字第 8110030525 号、房地权证合产字第 8110030526 号、房地权证合产字第 8110030554 号、房地权证合产字第 8110030527 号、房地权证合产字第 8110030537 号、房地权证合产字第 8110030528 号、房地权证合产字第 8110030529 号、房地权证合产字第 8110030530 号。

⁵ 三荣大厦：系指力澜置业持有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路与含山路交叉口的不动产权证书记载建筑面积共计为 31,373.25 平方米的房屋所有权及其所占范围内的国有土地使用权，对应不动产权证书编号为皖（2023）合肥市不动产权第 1058940 号、皖（2017）合不动产权第 0281832 号。

⁶ 特定期间：就物业运营收入而言，系指基准日（含该日）至专项计划预期到期日。

⁷ 包括但不限于租金收入、停车费收入（如有）、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）以及兴泰股权有权收取的其他款项及产生的利息收入等（质押物清单详见附件）。

资产支持证券

本专项计划目标募集总规模为 100000.00 万元，采用优先/次级结构化设计。其中，优先级资产支持证券目标募集规模为 99900.00 万元，次级资产支持证券目标募集规模 100.00 万元。

本专项计划预期期限为 18 年，优先级资产支持证券采用固定利率，按年度付息，按约定还本。优先级资产支持证券预期收益及本金全部偿付完毕后，支付次级资产支持证券的本金和收益，次级资产支持证券不设预期收益率。本专项计划基本要素如图表 2 所示：

图表 2：资产支持证券基本要素（单位：万元、%、年）

资产支持证券	规模	占比	利息支付	本金支付	预期期限
优先级	99900.00	99.90	按年度付息	每年度按约定还本	3+3+3+3+3
次级	100.00	0.10	不参与期间分配，优先级本金及收益全部偿付完毕后分配剩余收益		3+3+3+3+3
合计	100000.00	100.00	-	-	-

资料来源：交易文件，东方金诚整理

优先收购

优先收购权人有权决定是否对标的债权进行优先收购，优先收购权人或其根据《优先收购协议》的约定指定的第三方可以在每届满 3 年前的最后一个兑付日前第【30】个工作日至第【29】个工作日期间内向计划管理人发出关于要求行使优先收购权的书面通知，该情况下，优先收购权人其根据《优先收购协议》的约定指定的第三方应于行权日（兑付日前第【28】个工作日），将行权价格支付至专项计划账户；行权价格应等额于截至行权日对应的兑付日（不含的优先级资产支持证券的未偿本金余额+次级资产支持证券的未偿本金余额+优先级资产支持证券已计提但尚未支付的预期收益+应付专项计划费用（如有）-该兑付日专项计划可供分配的资金。

利率调整安排

在利率调整日前的第【30】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次级资产支持证券持有人和购回和售回承诺人的书面意见，并根据次级资产支持证券持有人和购回和售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。管理人根据次级资产支持证券持有人的书面答复及购回和售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⁸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。

购回和售回安排

根据《购回和售回承诺函》约定，在售回登记期内，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售回给购回和售回承诺人。若优

⁸ 利率调整公告日：系指管理人就是否调整下一个兑付期间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，即售回日前的第 28 个工作日（R-28）。

先级资产支持证券持有人决定行使售回权，须在售回登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使售回权；若优先级资产支持证券持有人未在售回登记期内进行登记，则视为放弃售回权和同意继续持有其所持有的优先级资产支持证券份额。

购回和售回承诺人除依据《购回和售回承诺函》约定接受优先级资产支持证券持有人售回的优先级资产支持证券份额外，有权选择购回优先级资产支持证券的所有剩余份额。选择售回的优先级资产支持证券持有人须于售回登记期内进行登记，逾期未办理售回登记手续即视为投资者放弃售回权，同意继续持有优先级资产支持证券份额。

购回和售回承诺人应根据管理人的通知于售回日/购回日前的第【6】个工作日内将售回与购回价格支付至购回和售回账户。购回和售回承诺人应在不晚于售回日/购回日前第【6】个工作日【10:00】前将售回与购回价格对应资金从购回和售回账户划付至根据管理人确定的交易规则和操作要求指定的银行账户或登记托管机构指定账户（如适用），由管理人或登记托管机构（如适用，或者根据规则要求的其他机构）于该售回日/购回日向投资者进行划转。若在售回日/购回日前的第【6】个工作日内，购回和售回账户未收到足额的资金，则差额支付承诺人应在售回日/购回日前的第【4】个工作日内，将售回与购回价格与购回和售回账户内资金差额的款项，划付至购回和售回账户。购回和售回对应的优先级资产支持证券在完成当期分配后的未偿本金余额及应付未付利息（如有）。

优先级资产支持证券均售回或购回完毕的，专项计划提前终止，管理人应按照约定进行清算并分配，并注销专项计划的资产支持证券份额。

交易结构分析

现金流归集与现金流支付机制

本专项计划设置了借款人收款账户⁹、监管账户¹⁰、购回和售回账户¹¹、专项计划账户¹²、募集资金专户等。

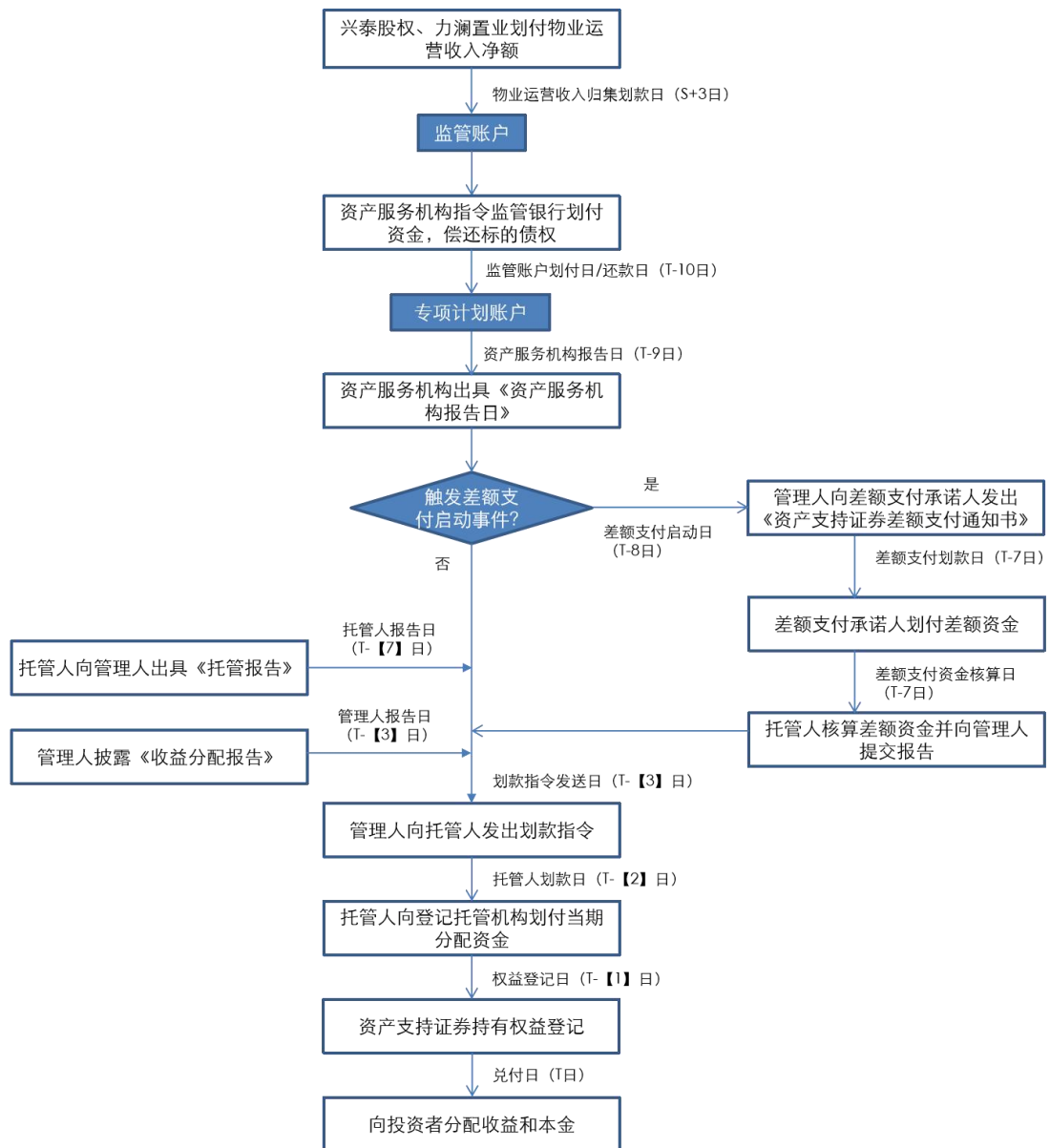
⁹ 借款人收款账户：系指借款人开立的专门用于接收底层资产产生的物业运营收入的人民币资金账户。

¹⁰ 监管账户：系指资产服务机构在监管银行开立的账户。该账户用于接收借款人划转的实际运营收入净额并向专项计划账户划付等值于必备金额的款项。

¹¹ 购回和售回账户：系指管理人与购回和售回承诺人确定的，由购回和售回承诺人开立的用于接收购回和售回所需款项的账户，购回和售回承诺人应配合管理人对购回和售回账户进行监管。

¹² 专项计划账户：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、接收从监管账户划付的等值于必备金额的款项、接收专项计划收益的分配、接收差额支付承诺人支付的差额支付资金及其他应属专项计划的款项、支付向原始权益人收购标的债权的款项、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

图表 3：本专项计划的现金流归集和支付流程图



注：T 日为兑付日，T-n 日指 T 日之前第 n 个工作日（不包括 T 日）。S 日为物业运营收入归集计算日。

资料来源：交易文件，东方金诚整理

1. 现金流归集机制

本专项计划的现金流入主要来自于专项计划存续期间基础资产的现金流回收款、合格投资所产生的收益、差额支付承诺人兴泰控股提供的差额支付款项以及其他根据交易文件属于本专项计划的资产。

根据交易结构安排，在每一个物业运营收入归集计算日（S 日）¹³，资产服务机构兴泰股权

¹³ 物业运营收入归集计算日（S 日）：系指兴泰股权、力澜置业归集计算全部物业运营收入扣除运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额的日期，（a）未发生加速归集事件时，为每年的 2 月、5 月、8 月、11 月的最后一个自然日，特别地，首个物业运营收入归集计算日以《认购协议》约定为准；（b）发生加速归集事件时，为每月的最后一个自然日。归集期间：系指自一个物业运营收入归集计算日起（不含该日）至下一个物业运营收入归集计算日（含该日）之间的期间，其中，第一个归集期间应自基准日（含该日）起至第一个物业运营收入归集计算日（含该日）结束。

和力澜置业归集计算全部物业运营收入扣除运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额，资产服务机构应于物业运营收入归集划款日（S+3日）将对应归集期间收款账户收到的全部物业运营收入扣除运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额划转至监管账户。资产服务机构应于物业运营收入归集转付日¹⁴指令监管银行将监管账户中当期归集的全部物业运营收入扣除运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额划转至专项计划账户。

在每一个监管账户划付日（T-10日），资产服务机构指令监管银行将监管账户中的资金等值于必备金额¹⁵的部分划转至专项计划账户，并通知管理人监管账户向专项计划账户转付的实际金额；在还款日（T-10日），借款人按照《借款协议》和《资产买卖协议》的约定还本付息。

如发生差额支付启动事件，在差额支付启动日¹⁶，管理人应向差额支付承诺人发出《资产支持证券差额支付通知书》，差额支付承诺人应于差额支付划款日（T-7日）将相应款项划入专项计划账户。托管人应在托管人划款日（T-2日）向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金。在兑付日¹⁷，登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

2. 现金流支付

专项计划存续期间，违约事件发生前，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，（如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付）：

（1）支付专项计划应承担而尚未支付的税费、执行费用；（2）同顺序支付；（i）支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付、兑付兑息等相关费用；（ii）托管人的托管费；（iii）管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；（iv）管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用（如有）；（v）以及其他专项计划费用；（3）支付优先级资产支持证券的当期预期收益；（4）支付优先级资产支持证券的当期应付本金；（5）剩余资金（如有）作为次级资产支持证券的收益分配给次级资产支持证券持有人。

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（如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付）：

（1）支付专项计划应承担而尚未支付的税费、执行费用；（2）同顺序支付（i）支付登记

¹⁴ 物业运营收入归集转付日：系指资产服务机构在每个归集期间内，指令监管银行将监管账户中当期归集的全部物业运营收入扣除运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额划转至专项计划账户的日期。资产服务机构应指令监管银行在每笔实际运营收入净额划入监管账户后每个季度完成向专项计划账户的划付。资产服务机构应于每次划付后立即通知管理人（代表专项计划）当次划付的实际金额。为免疑义，若某一归集期间内无实际运营收入净额划入监管账户，则无需进行划付。

¹⁵ 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当期标的债权本息及《资产买卖协议》约定的其他费用（如有）之和，具体以届时管理人（代表专项计划）通知为准。

¹⁶ 差额支付启动日：（a）在专项计划终止日前，系指发生资产支持证券差额支付启动事件的情况下，管理人向差额支付承诺人发出《资产支持证券差额支付通知书》之日，为每个兑付日前的第8个工作日（T-8）；（b）在专项计划终止日之后，系指管理人向差额支付承诺人发出《资产支持证券差额支付通知书》之日。

¹⁷ 兑付日（T）：系指兑付日为每年的3月27日，如该日为非工作日，则递延至该日后的第一个工作日。特别地，首个兑付日以《认购协议》约定为准。

托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付、兑付兑息等相关费用；(ii) 托管人的托管费；(iii) 管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；(iv) 管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用（如有）；(v) 以及其他专项计划费用；(3) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益；(4) 支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级支持支持证券的本金全部清偿完毕；(5) 支付次级资产支持证券的本金，直至次级资产支持证券的本金偿付完毕；(6) 剩余资金（如有）作为次级资产支持证券的收益分配给次级资产支持证券持有人。

结构化安排

1. 优先/次级结构和预期现金流超额覆盖

本专项计划采用优先/次级结构化设计，优先级资产支持证券能获得来自次级资产支持证券0.10%的信用支持，**支持作用有限。**

基准情形下，各兑付日，除最后一期外，物业资产运营净收入预测金额扣除相关税费后对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数为1.6520倍以上，保障程度较好；最后一个兑付日的资金缺口为80477.49万元，**最后一期优先级资产支持证券本息的兑付较为依赖差额支付承诺人履行差额支付义务的资金来偿还。**

2. 差额支付承诺

根据《标准条款》、《差额支付承诺函》，差额支付承诺人兴泰控股不可撤销承诺向专项计划账户补足专项计划账户内可供分配的资金与当期应向优先级资产支持证券持有人分配的预期收益及/或本金及应支付的专项计划费用之间的差额的资金。

兴泰控股作为合肥市唯一一家承担金融资本运营职能的国有金融控股平台，具有区域系统重要性，能获得较强的外部支持，综合实力极强。

东方金诚认为，兴泰控股为专项计划提供的差额支付承诺具有很强的增信作用，能够为本专项计划提供保障。

3. 抵押担保和质押担保

根据《抵押合同》约定，抵押人兴泰股权和力澜置业分别将标的项目作为抵押物为其在《资产买卖协议》项下债务提供抵押担保，抵押予本专项计划。根据深圳市世联土地房地产评估有限公司（以下简称“世联评估”）出具的《房地产市场价值估价报告》，截至评估时点2025年8月31日，抵押物的评估价值为148327万元。优先级资产支持证券的抵押率为67.35%，为优先级资产支持证券的偿付提供了一定的信用支持。同时，东方金诚在“抵押物处置收入压力测试”部分评估了抵押物价值下降对优先级资产支持证券本息偿付的影响。如抵押人已将抵押物向其他债权人设定抵押，抵押人应在专项计划成立之日起1个工作日内完成对底层资产既有融资未偿本金及利息的提前清偿，专项计划成立之日起【90】个工作日内至抵押财产所在地的登记机关办理完毕抵押物上原抵押的解除，并协助抵押权人办理完毕抵押登记手续。

根据《质押合同》，为确保兴泰股权、力澜置业在《资产买卖协议》项下义务的履行，出质人愿意将运营的底层资产取得的一切物业运营收入、物业运营收入及其产生的利息收入等应收账款质押给计划管理人，为借款人在《资产买卖协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证

及承诺事项提供质押担保。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，协助质权人在专项计划设立日起【90】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。

东方金诚认为，本专项计划设置的抵押担保和质押担保可为本专项计划基础资产提供有力保障，进而可对优先级资产支持证券本息兑付提供保障。

4.信用触发机制

本专项计划设置了违约事件、差额支付启动事件、加速归集事件、专项计划提前终止事件/【债权提前到期事件】、丧失清偿能力事件等信用触发机制（详见附件一）。

若发生加速归集事件，物业运营收入归集频率由按季度归集变更为按月归集。若触发违约事件，分配顺序变化。若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，若宣布标的债权提前到期，则本专项计划终止。

东方金诚认为，上述信用触发机制在一定程度上可缓解事件风险的影响，有利于保障优先级资产支持证券持有人的相关权益。

交易结构风险

1.借款人/资产服务机构未能持续经营风险

底层资产分别由兴泰股权和力澜置业持有并负责经营，其按照《服务协议》的约定为专项计划提供与抵押物、质押物及其回收有关的管理服务及其他服务。借款人对标的债权的按时足额支付，主要依赖于资产服务机构对底层资产的持续运营。若兴泰股权和力澜置业不能在本专项计划存续期间内持续经营，将对其履行运营维护底层资产等义务产生不利影响，进而影响到优先级资产支持证券持有人的本金及预期收益的实现。

兴泰股权作为合肥市重要的金融服务企业，负责兴泰控股下属重要房地产项目的管理及运营，股东及相关各方对兴泰股权的外部支持作用很强。力澜置业为兴泰股权全资子公司，近年来经营状况较稳定。

东方金诚认为，本专项计划面临的因兴泰股权和力澜置业无法持续经营导致的运营风险较小。东方金诚将持续关注兴泰股权和力澜置业的信用状况及履约能力，并对上述风险进行分析。

2. 物业资产运营收入不及预期风险

本专项计划存续期间基础资产的现金流主要来自底层资产运营收入净额，若宏观经济增速放缓、消费市场低迷，或将导致标的物业出租率及租金单价及其他收入下降或增长不及预期，叠加运营支出、费用支出升高等因素，均将对本专项计划现金流产生不利影响。

标的物业重要承租人为合肥百盛逍遥广场有限公司（以下简称“合肥百盛”），分析详见“重要承租人”，若其提前退租或到期后不再续租，标的物业后续招租将有较大压力。极端情

形下，若重要承租人提前退租且未招到合适的新租户，或若合肥百盛或续租租户的租金单价水平未达到《物业现金流预测报告》¹⁸预测水平，可能对标的物业实际运营收入产生不利影响。

根据世联评估出具的《物业现金流预测报告》，现金流预测基于一定假设，主要包括逍遥广场初始月租金水平、市场租金增长率为1.5%、出租率为97%；三荣大厦初始月租金水平、市场租金增长率为1.5%、出租率按年度阶梯增长至90%；振业大厦初始月租金水平、市场租金增长率为0%，出租率2026年增长至83%并处于稳定。总体来看，对标的项目运营净收入的实现形成保障的有利因素包括：逍遥广场和三荣大厦位于合肥市淮河商业街，振业大厦周边企事业单位较多，标的资产均在合肥市较繁华地段，历史出租率相对稳定、经营状况良好。但需关注到，现金流预测基于租金增长率、出租率保持增长的假设，若未来租金增长率、出租率未按照假设水平保持增长，或未来出租率下降、租金下降，相关因素或将导致标的物业实际现金流表现与预测值存在一定的负面偏差，进而将对优先级资产支持证券本息的足额兑付形成不利影响。

缓释措施方面，为了缓解物业资产运营收入波动风险，差额支付承诺人兴泰控股承诺为专项计划账户补足专项计划账户内可供分配的资金与当期应向优先级资产支持证券持有人分配的预期收益及/或本金及应支付的专项计划费用之间的差额的资金。根据《标准条款》，若《资产服务机构报告》所显示的实际运营收入净额低于该报告期对应的目标运营收入净额的【70】%以下，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止专项计划的，专项计划终止。

东方金诚认为，现金流预测基于一定假设，物业资产运营净收入受多重因素影响或面临不及预期风险，信用触发机制及差额支付承诺等增信措施可较好地缓释上述风险。东方金诚将持续关注物业资产运营净收入的主要影响因素变化及对优先级资产支持证券本息偿付的影响，并在“现金流压力测试”部分考虑并评估了运营净收入波动对资产支持证券本息兑付的影响。

3.基础资产权利负担风险

截至报告出具日，逍遥广场和三荣大厦已抵押予上海国泰海通证券资产管理有限公司（代表合肥兴泰商业物业第一期资产支持专项计划）（以下简称“上一期专项计划”），涉及借款金额为91494.00万元。

根据《标准条款》及《抵押合同》的约定，抵押人应在专项计划设立日后90个工作日内协助管理人办理完毕抵押登记手续，使得管理人被登记为抵押物的第一顺位抵押权人。振业大厦不存在权利限制。

本专项计划存在一定基础资产权利负担风险，东方金诚将持续关注该抵押事项的相关推进情况，并判断其对本专项计划的优先级证券信用水平的影响。

4.标的物业处置风险

标的物业估值结果由世联评估出具，资产评估值基于大量假设，易受到商业不动产市场景气程度、估值方法选择、现金流预测情况等因素影响，存在一定的不确定性，可能会与其实际价值产生一定偏差。

¹⁸ 《合肥兴泰金融控股（集团）有限公司拟发行资产证券化产品涉及的①安徽省合肥市庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办901等办公用途物业，②安徽省合肥市庐阳区淮河路逍遥广场北楼及南楼商业、办公等用途物业，③安徽省合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座商业、办公用途物业经营净现金流预测报告》

缓释措施方面，根据《标准条款》，《定期跟踪评估报告》显示的底层资产跟踪评估值低于初始评估值的【70】%以下，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止专项计划的，专项计划终止。

极端情景下，优先级资产支持证券投资人的权益依赖于将抵押物、质押物通过拍卖等法定程序予以变现。而标的项目的处置价值受到商业不动市场景气程度、权证用途、物业业态、地理位置、估值合理性、处置期限等多重因素的影响，或将较大幅度偏离评估价值。东方金诚在“抵押物压力测试”部分考虑并评估了标的项目处置收入波动对现金流的影响。经测算，当标的的项目按照两次法拍减值 27.00%时，标的的项目处置收入对优先级资产支持证券本金的覆盖倍数为 1.0118 倍。

东方金诚认为，标的的项目估值基于大量假设且标的项目的处置价值易受到商业不动市场景气程度、估值合理性等多重因素影响而存在一定的不确定性。东方金诚将持续关注标的的项目处置收入波动对现金流的影响。

5.集中售回风险

本专项计划存续期间设有售回机制，存续期间，优先级资产支持证券持有人可以申请全部或部分回售资产支持证券。极端情形下，若优先级资产支持证券持有人将全部优先级资产支持证券申请售回，回售规模过大，购回和售回承诺人将面临较大的集中偿付压力。

东方金诚在“售回压力测试”中考虑并评估了有优先级资产支持证券持有人集中售回对本专项计划的影响。东方金诚将持续关注本专项计划存续期内购回和售回承诺人兴泰控股的偿债能力以及当期资产支持证券的兑付情况。此外，差额支付承诺人兴泰控股承诺对购回和售回账户内的资金不足以支付该售回购回日应付的购回和售回价格的差额部分承担差额支付义务，考虑到兴泰控股综合实力极强，其提供的差额支付承诺能可较为有效地缓释集中售回风险。

综上，本专项计划设置有购回和售回机制，若优先级资产支持证券持有人选择全部回售，购回和售回承诺人兴泰控股将面临较大的集中兑付压力。

6.混同风险

混同风险系指当借款人、管理人信用状况严重恶化时，基础资产的还款资金（即标的物业运营收入）容易与借款人、管理人的其他资金混同，从而造成资产支持证券损失的风险。

根据《标准条款》和《资产买卖协议》交易结构安排，兴泰股权和力澜置业将收到的全部物业运营收入扣除运营税费后的实际运营收入净额按季度频率划转至监管账户，于监管账户划付日指令监管银行将监管账户中的资金等值于必备金额的部分划转至本协议约定账户。若发生加速归集事件，则归集频率上升至按月归集且不再恢复。但本专项计划按年兑付本息，兑付频率和现金流归集频率不一致，物业运营收入净额在监管账户中或存在较长时间的资金沉淀，容易造成资金混同风险。

根据《标准条款》约定，本专项计划设立多个账户，且管理人应根据《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。此外，本专项计划引入了资金托管机制。

东方金诚认为，上述安排能在一定程度上缓解因借款人信用状况恶化所引致的入池资产现

金流与其他资金相混同的风险。东方金诚会持续关注借款人的主体信用状况，并及时分析因其信用状况恶化所导致的资金混同风险以及对优先级资产支持证券兑付的影响。

法律完备性

根据北京市竞天公诚律师事务所出具的《关于中国国际金融股份有限公司设立中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”），专项计划的管理人、销售机构、托管人、原始权益人、差额支付承诺人、购回和售回承诺人、资产服务机构具有相应主体资格、资质及权限；专项计划文件的内容具有合法性；专项计划基础资产真实、合法、有效，为完整、权属明确、可特定化、可依法转让的财产权利，不存在影响其转让的权利负担；基础资产未被列入负面清单；基础资产转让行为合法、有效；基础资产的破产合理、风险隔离措施有效；专项计划信用增级安排合法、有效；兴泰控股、兴泰股权、力澜置业、合肥百盛最近三年不存在重大违法违规情况。

专项计划在按照《计划说明书》约定的条件发行完毕后设立完成。管理人应当自专项计划设立完成后五个工作日内将设立情况报中国证券投资基金业协会备案。

基础资产信用质量分析

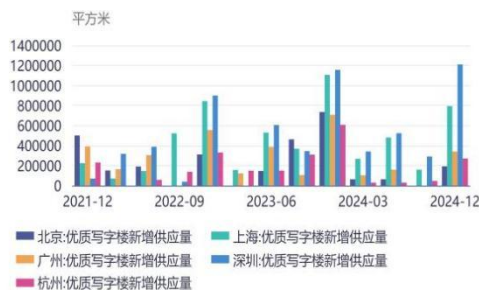
标的物业质量分析

本专项计划优先级资产支持证券本息的最终还款来源主要为基础资产底层资产运营收入净额。其中，底层资产的经营能力及其稳定性对优先级资产支持证券本息偿付具有重大影响。

1.行业分析

商业地产属于房地产行业的细分行业，按物业用途分类，主要包括零售类物业、写字楼、商业综合体等类型。本专项计划标的物业以写字楼为主，写字楼的发展受到城市化水平、当地产业结构、当地企业数量和经营情况以及市场供需等因素的影响。

图表 4：全国主要城市优质写字楼新增供应量（单位：平方米）



图表 5：全国主要城市优质写字楼空置率与租金水平（单位：%、元/平方米/月）



资料来源：同花顺 ifinD，东方金诚整理

从供给端来看，由于政策调控、需求疲软及企业降本增效等策略影响，全国主要城市优质写字楼新增供应量呈现结构性分化，上海、深圳供应量持续高位，北京、广州供应收缩，杭州

优质写字楼新增供应量波动较大。

从空置率和租金单价水平来看，全国主要一线城市优质写字楼租金单价水平近年来逐年下降，空置率近年来总体持续增长，但增速有所放缓。根据 iFinD 数据显示，2024 年末北京、上海、深圳、杭州优质写字楼空置率达 20% 以上；同期末，杭州优质写字楼租金水平为 112.10 元/平方米/月，处于 2021 年以来低位。预计未来一线城市去化压力缓解，但租金仍承压。

2.地区经济

合肥市作为长三角城市群副中心城市，在国家区域发展战略中具有突出地位；工业经济持续发力，汽车及零部件、平板显示及电子信息、光伏及新能源等支柱产业运行良好，经济实力很强

合肥市居安徽中部，属于“长三角”城市群，是沿海的腹地、内地的前沿。截至 2024 年末，合肥辖肥东、肥西、长丰、庐江 4 个县，1 个县级巢湖市，以及瑶海、庐阳、蜀山、包河 4 个区，总面积 11445 平方公里，常住人口 1000.2 万人。

作为安徽省的省会，合肥市是全省的政治、经济、文化、信息、交通、金融和商贸中心，也是全国重要的科研教育基地、现代制造业基地，长三角城市群副中心城市，在国家区域发展战略中具有突出地位。合肥市工业经济持续发力，新发展动能显著增强，汽车及零部件、平板显示及电子信息、光伏及新能源等支柱产业运行良好。2024 年，合肥市新能源汽车产量突破 135 万辆、增长 81%，出口增长 3.3 倍；新型显示产值增长 22%，产业集群综合排名全国首位。集成电路产值增长 30%。光伏和新型储能规模突破 1800 亿元，逆变器产量居全球第一，储能系统市场占有率全球第二。

图表 6：合肥市主要经济及财政指标情况（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年
GDP 总量	12013.10	12673.78	13507.69
GDP 增速	3.5	5.8	6.1
人均 GDP（元）	125798	130074	136063
规上工业增加值增速	6.3	10.6	14.8
固定资产投资增速	9.1	3.0	3.3
一般公共预算收入	909.25	929.63	955.00
政府性基金收入	1192.12	652.26	606.20
上级补助收入	428.88	441.59	670.30
税收收入占比	73.77	72.51	70.70
财政自给率	65.88	65.87	60.40
地方政府债务余额	1902.72	2259.16	2749.77
政府负债率	15.84	17.83	20.36

注：上级补助收入=列入一般公共预算的上级补助收入+列入政府性基金的上级补助收入；政府负债率=地方政府债务余额/GDP
资料来源：合肥市 2022 年~2024 年国民经济和社会发展统计公报等公开资料，东方金诚整理

合肥市一般公共预算收入保持增长，获得较大规模的上级补助收入，整体财政实力很强

2022 年~2024 年，合肥市一般公共预算收入保持增长，同比增速分别为 7.7%、2.2%和 2.7%；税收收入占一般公共预算收入的比重较高。同期，合肥市政府性基金收入是地区财力的

重要组成部分，但近年来逐年下降，该项收入的实现易受政策、规划、市场等因素影响而存在不确定性。合肥市获得较大规模的上级补助收入，对地区财力形成有益补充。截至 2024 年末，合肥市地方政府债务余额 2749.77 亿元，政府负债率处于安徽省内各地市最低。债务管控方面，合肥市政府出台了《合肥市政府性债务管理办法》，针对债务举借、预算管理、资金使用、债务偿还、风险防控、监督问责等多维度制定了具体的管理办法；同时，合肥市政府审计部门依法对地方政府性债务进行审计监督，促进债务管理制度完善。总体来看，合肥市的财政实力很强。

3.标的物业概况

标的物业为兴泰股权持有的逍遥广场、振业大厦 A 座及力澜置业持有的三荣大厦。其中，逍遥广场和三荣大厦均位于合肥市淮河路步行街周边，商圈成熟，交通便捷，地理位置较优。振业大厦位于合肥市政务区，临近地铁站，周边办公楼较多，公共配套设施完善，地理位置较优。

图表 7：标的物业区位图



资料来源：高德地图，东方金诚整理

根据世联评估出具的《房地产市场价值估价报告》¹⁹（评估时点 2025 年 8 月 31 日），标的项目总建筑面积为 111483.69 平方米，资产范围涵盖房屋的所有权及剩余使用年期内的国有建设用地使用权，评估总价为 148327 万元，详见下表。

图表 8：标的物业明细

物业名称	逍遥广场	三荣大厦	振业大厦 A 座
权利人	兴泰股权	力澜置业	兴泰股权
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	合肥市庐阳区淮河路 77 号	合肥市庐阳区淮河路与含山路交口	合肥市政务区祁门路 1688 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让	出让
用途	商业和办公	商业和办公	商业和办公

¹⁹ 《拟发行资产证券化产品涉及的合肥市力澜置业有限公司、合肥兴泰股权投资管理有限公司分别拥有的位于①安徽省合肥市庐阳区淮河路 2 号地块三荣大厦办 901 等办公用途物业，②安徽省合肥市庐阳区淮河路逍遥广场北楼及南楼商业、办公等用途物业，③安徽省合肥市政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座商业、办公用途物业房地产市场价值估价报告》

面积	土地使用权面积: 12428.41 平方米/房屋建筑面积: 54766.23 平方米	土地使用权面积: 2904.94 平方米/房屋建筑面积: 31373.25 平方米	土地使用权面积: 949.08 平方米/房屋建筑面积: 25344.21 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2034 年 11 月和 2044 年 12 月止	国有建设用地使用权 2045 年 10 月止	国有建设用地使用权 2047 年 7 月止
房屋楼层	-1~5 层	-1~23 层、1~7 层	1~27 层
起始运营时间	1997 年	2019 年	2008 年
评估单价	19900.40 元/平方米	7847.77 元/平方米	5807.64 元/平方米
评估总价	108987 万元	24621 万元	14719 万元
评估方法	收益法 100%	比较法 50%、收益法 50%	比较法 50%、收益法 50%

资料来源:《房地产市场价值估价报告》,东方金诚整理

以上标的物业均已办理产权证,其中逍遥广场和三荣大厦均已抵押予上一期专项计划。

2.标的物业出租情况

(1) 出租率

标的物业中,逍遥广场为成熟零售物业,于1997年投入运营,经营历史很长。截至2025年8月31日,可出租面积49360.18平方米,出租率为97.21%。

三荣大厦经2018年改造后,附属楼及主楼分别于2018年5月、2019年7月投入运营,主要出租予合肥市属国企办公用。截至2025年8月31日,出租率为83.12%,具备进一步增长的潜力。

振业大厦主要服务于兴泰控股及其子公司办公需求,考虑自用后的出租率处于高位。

标的物业总建筑面积合计为111483.69平方米,其中可租面积合计²⁰为105626.57平方米,截至2025年8月31日,已出租面积合计为93031.27平方米。依托于良好的运营基础,预计未来项目出租率将维持在较高水平。

图表9:截至评估时点标的物业出租情况(单位:平方米、%)

项目	总建筑面积	总可租面积	已出租面积	出租率	考虑自用后的出租率 ²¹
逍遥广场	54766.23	49360.18	47984.75	97.21	99.49
三荣大厦	31373.25	30922.18	25702.72	83.12	83.12
振业大厦 A 座	25344.21	25344.21	18983.80	74.90	98.30
合计	111483.69	105626.57	92671.27	-	-

资料来源:《物业现金流预测报告》,东方金诚整理

(2) 承租方

标的物业承租人包括民营企业和地方国企,其中逍遥广场承租人为合肥百盛,主要运营商户为商贸、餐饮类企业,三荣大厦和振业大厦A座主要出租予合肥市属国企办公用。逍遥广场和三荣大厦承租人均与兴泰股权及力澜置业不存在关联关系,振业大厦A座承租方主要为兴泰股权的关联企业。

²⁰ 总可租面积=总建筑面积-逍遥广场南楼B1地下停车场面积-逍遥广场楼体过道等面积-三荣大厦设备及物管用房面积

²¹ 自用面积无租金收入。

集中度方面，截至 2025 年 8 月 31 日，前五大租户承租面积合计 73816.47 平方米，占总可租面积比重为 69.88%，承租人集中度处于高位。其中合肥百盛承租面积占比很高（42.64%），年租金²²占比 63.16%，为标的物业的重要承租人。标的物业租金收入的稳定性对核心租户运营波动高度敏感，一旦核心租户出现经营恶化或退租，将导致租金收入出现明显下滑。

图表 10：截至评估时点标的物业年租金前五大承租人情况（单位：万元、%、平方米、万元/年）

序号	承租人	承租物业	年租金	年租金占比	承租面积	面积占比 ²³	总面积占比 ²⁴	起租年
1	合肥百盛逍遥广场有限公司	逍遥广场	3567.16	63.16	45036.99	91.24	42.64	2016
2	合肥文旅博览集团有限公司	三荣大厦	598.70	10.60	16306.18	52.73	15.44	2020
3	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	振业大厦 A 座	236.06	4.18	5306.72	20.94	5.02	2025
4	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	振业大厦 A 座	177.56	3.14	3991.64	15.75	3.78	2025
5	安徽兴泰融资租赁有限责任公司	振业大厦 A 座	141.23	2.50	3174.94	12.53	3.01	2025
合计	-	-	4720.72	83.58	73816.47	-	69.88	-

资料来源：兴泰股权提供，东方金诚整理

重要承租人

合肥百盛成立于 2001 年 5 月 10 日，截至 2024 年末，注册资本为 800.00 万元。百盛百货是 The Lion Group, Malaysia（马来西亚金狮集团）于 1987 年创立的百货品牌，1993 年起向中国境内投资，近二十年来发展较为显著，连锁大型综合百货遍设马来西亚及中国主要城市。百盛百货（合肥店）是马来西亚金狮集团零售事业部在中国境内开设的第二十五家百货连锁店，位于合肥市淮河路步行街，是以中高档商品为主、融购物、办公、休闲娱乐为一体的综合百货公司，由合肥百盛负责日常运营。

合肥百盛主要经营模式分为百货和租赁两种。百货模式下，合肥百盛和品牌方采用经销或联销的方式，获取经营利润，合作方主要为美妆、服饰类；租赁模式下，合肥百盛将承租的逍遥广场部分区域转租给商铺，收取租金收入，合作方以餐饮类为主。为了提高营业收入，2024 年合肥百盛调整营业收入结构，通过缩减百货经营规模，提高租赁经营规模，以及调整部分门店经营品类从精品服饰变为二次元潮玩，从而增加客流量和交易额。

2022 年~2024 年末²⁵，合肥百盛资产总额分别为 5.30 亿元、4.71 亿元、5.00 亿元，所有者权益分别为 1.76 亿元、1.61 亿元和 3.02 亿元，负债总额分别为 3.54 亿元、3.10 亿元和 1.98 亿元。2022 年~2024 年，合肥百盛营业收入持续下降，分别为 0.85 亿元、0.85 亿元和 0.64

²² 根据兴泰股权和合肥百盛于 2024 年 9 月 10 日签署的《〈房屋租赁合同〉之补充协议二》（以下简称“《租赁合同补充协议》”），双方协商一致，自 2023 年 3 月 1 日起将原《租赁合同》约定的租金计算方式变更为“保底租金+增收分成”（追溯调整）：（1）保底租金：3567.1575 万元（含税）/年，该保底租金与合肥百盛经营收益无关，合肥百盛应按期向兴泰股权支付该保底租金。（2）增收分成：合肥百盛就原《租赁合同》项下所承租经营物业的年度综合收入在 6000 万元（含）及以下时，则该年度无须支付增收分成，年度综合收入达到 6000-7000 万元（含）时，该区间的综合收入，兴泰股权享有 40%，合肥百盛享有 60%；年度综合收入达到 7000 万-1 亿元（含）时，该区间的综合收入，兴泰股权享有 60%，合肥百盛享有 40%；年度综合收入 1 亿元以上时，超出 1 亿元部分的综合收入双方各享有 50%。2023 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 29 日的年度租金先按照原《租赁合同》约定的数额预付，于每自然年 1 月 28 日前将下一年度租金预付至兴泰股权。次年完成审计后（每年 3-5 月进场，自审计进场之日起 60 日内完成审计工作），在按照上述标准合肥百盛支付的预付租金中扣除保底租金基础上，依据审计结果对增收分成（如有）进行结算（多退少补）。

²³ 面积占比=承租面积/承租物业可租面积，后同

²⁴ 总面积占比=承租面积/总可租面积，后同。

²⁵ 合肥百盛提供了 2022 年~2024 年合并财务数据，其中 2024 年度财务数据经由安徽申维会计师事务所（普通合伙）进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，2022 年和 2023 年度财务数据未经审计。由于 2023 年会计科目调整，2022 年年末财务数据采用 2023 年年初数据。

亿元。由于合肥百盛销售费用、管理费用和财务费用较高，对利润造成侵蚀，同期净利润分别为-0.44亿元、-0.17亿元和1.41亿元。2024年合肥百盛扭亏为盈，一方面源于业务转型，通过主动缩减百货自营规模、扩大租赁业务比重优化收入结构，并引入二次元潮玩等新兴业态以提振客流与销售，另一方面得益于当期获得投资分红，有效增厚了净利润。同期，合肥百盛经营活动产生的现金流量净额分别为0.24亿元、0.73亿元和-1.11亿元。

合肥百盛成立时间较长，商场运营经验较为丰富，但受商业环境变化的影响，持续面临较大的经营压力。尽管2024年盈利有所改善，但主要得益于投资分红等非经常性损益。若未来商业环境未有明显改善，其抗风险能力仍然较弱，存在一定的撤店不续租风险。

(4) 租期分布

标的物业承租方租赁期限不足以覆盖专项计划期限。其中，承租方剩余租赁期限在12个月（含）~36个月（不含）的占比过半，租赁面积占比为51.51%，面临一定的集中到期与续租的压力。特别地，重要承租人合肥百盛剩余租赁期限为29.98个月²⁶，若其提前退租或到期后不再续租，标的物业将面临较大的招商压力与空置风险。届时，若出租率下降，特定期限内的实际运营净收入或将面临较大的下行压力。

图表 11：截至评估时点标的物业剩余租赁期限分布情况（单位：户、%、平方米）

租赁期限	租赁户数	户数占比	已出租面积	面积占比
0个月（含）~12个月（不含）	14	53.85	19234.36	20.76
12个月（含）~36个月（不含）	5	19.23	47734.19	51.51
36个月（含）~72个月（不含）	7	26.92	25702.72	27.74
合计	26	100.00	92671.27	100.00

资料来源：兴泰股权提供，东方金诚整理

(5) 租金单价与租金支付方式

标的物业租金由租户按合同约定分别支付给兴泰股权及力澜置业。租金支付方式方面，重要承租人合肥百盛和振业大厦A座全部租户按年度支付，其余租户均为按季度或半年支付。

租金定价水平方面，参考安居客、58同城等平台数据，淮河路步行街周边商铺及写字楼租金分别约为80~150元/月/平方米及30~40元/月/平方米，标的物业整体租金单价与周边市场水平基本持平。

图表 12：截至评估时点标的物业月租金单价分布情况（单位：元/月/平方米、户、%、平方米）

租赁单价	租赁户数	户数占比	已出租面积	占比
25（不含）及以下	1	3.85	181.27	0.20
25（含）~45（不含）	18	69.23	42236.81	45.58
45（含）~65（不含）	5	19.23	5037.33	5.44
65（含）及以上	2	7.69	45215.86	48.79
合计	26	100.00	92671.27	100.00

资料来源：兴泰股权提供，东方金诚整理

3. 标的物业历史出租情况

²⁶ 截至报告出具日，兴泰股权与合肥百盛新租赁协议正在推进签订中，预计租期续签至2034年2月28日，其他条款基本不变。

随着标的物业持续招租，出租率逐步提升，2022年~2024年三荣大厦和振业大厦A座租金收入逐年增长，带动运营净收入逐年上升。

图表 13：入池物业历史出租情况

项目	物业	2022年	2023年	2024年	2025年1~8月
历史出租率(含自用部分面积)(%)	逍遥广场	94.03	95.96	100.00	99.48
	三荣大厦	74.72	79.55	86.37	85.03
	振业大厦A座	100.00	100.00	100.00	100.00
历史收缴率(%)	逍遥广场	100.00	100.00	100.00	100.00
	三荣大厦	100.00	100.00	94.00	78.00
	振业大厦A座	100.00	100.00	100.00	100.00
租金收入(万元)	逍遥广场	3158.69	4687.96	4628.48	3149.02
	三荣大厦	469.89	679.96	895.96	548.05
	振业大厦A座	491.27	444.49	600.61	564.24
	合计	4119.85	5812.40	6125.05	4261.31
运营成本(万元)	逍遥广场	619.62	858.45	813.48	550.87
	三荣大厦	67.66	125.96	162.92	97.72
	振业大厦A座	83.20	75.36	101.53	95.15
	合计	770.48	1059.77	1077.93	743.74
运营净收入(万元)	逍遥广场	2539.07	3829.51	3815.00	2598.15
	三荣大厦	402.24	554.00	733.04	450.33
	振业大厦A座	408.07	369.13	499.08	469.09
	合计	3347.19	4750.66	5044.46	3515.07

资料来源：兴泰股权提供，东方金诚整理

整体来看，标的物业地处合肥市核心区域，地理位置较优，有助于保障基础资产现金流的实现及物业的保值增值。但东方金诚也关注到，标的物业前五大租户集中度较高，重要承租人合肥百盛逍遥广场有限公司2022年和2023年亏损，且其承租期限未完全覆盖本专项计划期限，若其提前退租或到期后不再续租，标的物业后续招租将面临较大压力，或将导致标的物业运营收入净额下降，进而将对优先级资产支持证券本息兑付造成不利影响。

现金流分析及压力测试

基础资产现金流分析

根据世联评估出具的《物业现金流预测报告》，世联评估对标的物业在2026年4月1日至2044年3月31日期间所产生的现金流进行了预测，现金流入主要为租金收入、停车场停车费收入和其他收入。东方金诚认为现金流预测具有一定的参考性，但由于未来不确定因素较多，未来标的物业实际现金流或将偏离预测值。主要预测假设为：

(1) 租金单价的预测：预测租赁期内根据已出租物业租约约定租金情况确定租金单价，租赁期外参考到期租约租金按照一定租金增长率进行延续。假设逍遥广场月租金办公为 31.3 元/平方米、首层商业为 283 元/平方米；三荣大厦月租金办公为 34.5 元/平方米、首层商业月租金为 120 元/平方米；振业大厦 A 座办公的月租金为 37.1 元/平方米。

(2) 租金增长率的预测：结合合肥市 CPI、预测对象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来进行租金增长率的预测。假设逍遥广场、三荣大厦租金增长率为 1.5%，振业大厦 A 座无增长。

(3) 出租率的预测：假设逍遥广场未来出租率为 97%；三荣大厦未来出租率 2025 年为 69%、2026 年为 73%、2027 年为 78%、2028 年为 83%、2029 年及以后稳定为 90%；振业大厦 A 座 2025 年的出租率为 75%，2026 年出租率达到 83%并处于稳定。

(4) 收缴率的预测：假设租户租金为按时缴纳，收缴率为 100%

(5) 停车场收入预测：假设逍遥广场停车费收入为 681 万元/年，预测期不考虑增长，三荣大厦和振业大厦 A 座无停车场收入。

(6) 费用预测：根据兴泰股权和力澜置业历史年度数据预测出租方应负担的各项成本费用以及税金。经营成本一般包括物业自身经营成本支出、管理费用、销售费用、维修费用、保险费、资本性支出等；税金预测一般包括房产税、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。

图表 14：物业资产预期物业运营净收入（单位：万元）

归集期间	运营净收入	归集期间	运营净收入	归集期间	运营净收入	归集期间	运营净收入
2026Q2	509.42	2030Q4	1394.82	2035Q2	658.93	2039Q4	1462.71
2026Q3	201.13	2031Q1	3258.26	2035Q3	312.51	2040Q1	3279.98
2026Q4	1282.02	2031Q2	629.32	2035Q4	1431.66	2040Q2	697.94
2027Q1	3182.36	2031Q3	302.92	2036Q1	3270.20	2040Q3	324.72
2027Q2	537.13	2031Q4	1401.99	2036Q2	666.55	2040Q4	1470.73
2027Q3	226.78	2032Q1	3260.60	2036Q3	314.93	2041Q1	3282.46
2027Q4	1309.39	2032Q2	636.61	2036Q4	1439.28	2041Q2	706.00
2028Q1	3209.10	2032Q3	305.29	2037Q1	3272.58	2041Q3	327.21
2028Q2	565.24	2032Q4	1409.28	2037Q2	674.25	2041Q4	1478.80
2028Q3	253.85	2033Q1	3262.99	2037Q3	317.34	2042Q1	3284.95
2028Q4	1337.88	2033Q2	643.95	2037Q4	1446.97	2042Q2	714.20
2029Q1	3253.78	2033Q3	307.68	2038Q1	3275.04	2042Q3	329.70
2029Q2	615.37	2033Q4	1416.65	2038Q2	682.06	2042Q4	1486.99
2029Q3	298.20	2034Q1	3265.38	2038Q3	319.80	2043Q1	3287.42
2029Q4	1387.77	2034Q2	651.39	2038Q4	1454.80	2043Q2	722.45
2030Q1	3255.87	2034Q3	310.09	2039Q1	3277.50	2043Q3	332.23
2030Q2	622.16	2034Q4	1424.11	2039Q2	689.96	2043Q4	1495.29
2030Q3	300.57	2035Q1	3267.79	2039Q3	322.27	2044Q1	3289.94

资料来源：《物业现金流预测报告》，东方金诚整理

假设本专项计划的设立日为2026年4月15日，结合本专项计划优先级资产支持证券的偿付安排，东方金诚对本专项计划存续期间基础资产的现金流入与优先级资产支持证券应付利息及本金的保障程度进行测算。假设基准情形下，优先级资产支持证券票面利率为2.30%。

除最后一个兑付日外，物业运营净收入扣除专项计划相关税款及费用后对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数²⁷在1.6520倍及以上；最后一个兑付日，由于优先级资产支持证券集中偿还剩余本金，覆盖倍数为0.0669倍，资金缺口为80477.49万元。

图表 15：基准情形下现金流覆盖情况（单位：万元、倍）

兑付日	物业资产运营净收入	专项计划税费	优先级本息	优先级覆盖倍数
1	5174.93	85.04	2397.70	2.1208
2	5282.40	85.17	2701.69	1.9210
3	5410.75	84.65	2686.20	1.9806
4	5557.21	84.35	2677.00	2.0429
5	5575.81	84.04	2667.80	2.0571
6	5594.83	83.94	3064.79	1.7956
7	5614.17	83.11	3140.20	1.7598
8	5633.66	82.42	3219.50	1.7222
9	5653.38	81.65	3196.50	1.7408
10	5673.30	81.08	3279.45	1.7040
11	5693.34	80.03	3248.20	1.7274
12	5713.60	79.18	3322.90	1.6943
13	5734.16	78.25	3295.30	1.7159
14	5754.92	77.52	3373.36	1.6804
15	5775.85	76.33	3437.80	1.6570
16	5796.96	75.25	3405.60	1.6784
17	5818.31	74.17	3473.40	1.6520
18	5839.91	73.19	86244.21	0.0669

资料来源：《标准条款》、《物业现金流预测报告》，东方金诚整理

现金流压力测试

东方金诚考虑到未来租金单价、租金增长率、出租率等将影响本专项计划的现金流入，同时优先级资产支持证券的实际发行利率将影响本专项计划的现金流出。基于上述影响因素设定了如下压力情景，测试压力情景下物业运营净收入与优先级资产支持证券预期现金流流出的匹配情况。

压力情景一：假设在宏观经济下行、市场环境、历史的收入以及物业资产当前租赁合同对租金增幅的约定情况，租金增长率缓慢增长。（1）逍遥广场：假设合肥百盛租金不增长，其余租赁部分2026年至2030年，租金年增长率为1.50%，2031年至2040年，租金增长率为1.00%，

²⁷覆盖倍数=（物业运营净收入-税费总额）/（优先级资产支持证券本金+利息）下同。

2040年以后租金不增长；（2）三荣大厦：假设2026年至2040年，租金年增长率为1.00%，2040年以后租金不增长；（3）振业大厦：假设租金不增长。

压力情景二：出租率下跌或不变。（1）逍遥广场：假设除合肥百盛租赁面积以外，其余租赁部分2026年至2030年，出租率为95%，2031年至2040年，出租率为93%，2040年以后出租率为90%；（2）三荣大厦：假设出租率保持为85%；（3）振业大厦：假设出租率保持为74%。

压力情况三：收缴率下跌。（1）逍遥广场：假设除合肥百盛租赁面积以外，其余租赁部分租金收缴率为75%；（2）三荣大厦：假设租金收缴率95%；（3）振业大厦：假设租金收缴率保持为95%。

压力情景四：假定优先级资产支持证券的实际发行利率为3.00%。

在上述联合压力情景的条件下，除最后1个兑付日外，物业资产预期运营净收入扣除专项计划相关税款及费用后对优先级资产支持证券本息的覆盖倍数在1.2264倍及以上；最后一个兑付日，由于优先级资产支持证券集中偿还剩余本金，覆盖倍数为0.0576倍，资金缺口为81833.87万元。考虑到兴泰控股提供的购回和售回承诺及差额支付承诺，兴泰控股为作为合肥市唯一一家承担金融资本运营职能的国有金融控股平台，具有区域系统重要性，能获得较强的外部支持，综合实力极强，东方金诚认为本专项计划优先级资产支持证券本息预计能够得到足额偿付。

图表 16：联合压力情形下现金流覆盖情况（单位：万元、倍）

兑付日	物业资产运营净收入	专项计划税费	优先级本息	优先级覆盖倍数
1	4936.67	108.49	3097.00	1.5568
2	4956.10	108.66	3402.20	1.4246
3	4977.34	107.98	3382.00	1.4397
4	4999.52	107.58	3370.00	1.4512
5	5007.98	107.18	3358.00	1.4569
6	5015.19	107.05	3754.07	1.2264
7	5023.90	105.97	3822.00	1.2843
8	5032.87	105.07	3895.00	1.2640
9	5041.72	104.06	3865.00	1.2756
10	5050.78	103.32	3942.77	1.2533
11	5059.96	101.95	3902.00	1.2694
12	5069.29	100.84	3969.00	1.2501
13	5078.50	99.63	3933.00	1.2653
14	5087.92	98.68	4004.39	1.2440
15	5094.24	97.12	4058.00	1.2304
16	5095.09	95.71	4016.00	1.2443
17	5095.09	94.30	4074.00	1.2264
18	5095.09	93.03	86835.93	0.0576

资料来源：《标准条款》、《物业现金流预测报告》，东方金诚整理

回售压力测试

本专项计划存续期间设有回售机制，优先级资产支持证券持有人可于本专项计划回售登记期内任何一个交易日申请登记回售其持有的全部或部分优先级资产支持证券，在回售登记期内进行登记的优先级资产支持证券，将由回售和赎回承诺人受让该等优先级资产支持证券。经测算，若优先级资产支持证券全额售回，扣除当期物业资产运营净收入，在第3个兑付日为赎回优先级资产支持证券所需支付的收购价款金额最大，基准情形下为95816.75万元，压力情形下为97112.98万元，回售和赎回承诺人面临较大的集中兑付压力。

抵押物压力测试

当发生极端情形无法按约定兑付时，本专项计划可通过处置抵押物变现清偿优先级资产支持证券。

本专项计划抵押物类型为商业房地产，位于合肥市，土地用途主要为商业、商服、综合用地，可处置性较好。但是考虑到快速变现情景下，抵押物可处置性可能存在一定的限制。抵押物处置收入与其资产变现价值直接相关，受标的物业市场价值及应缴税费影响较大。

世联评估采用比较法、收益法对标的物业价值进行评估，确定标的物业评估价值为148327万元（评估时点2025年8月31日）。标的物业评估价值对优先级资产支持证券本金的覆盖倍数为1.3860倍。东方金诚结合国内实际情况确定适用于快速变现情景下的房产跌价比率。根据《抵押合同》第十条²⁸约定，土地增值税由产权方或产权购买方承担，

则快速变现情景中标的物业价值下降27.00%时，快速处置条件下抵押物处置收入净额为101078.18万元，对优先级证券本金的覆盖倍数为1.0118倍²⁹。

图表 17：抵押物处置净额对优先级资产支持证券本金的覆盖倍数（单位：万元、倍）

抵押物交易价格较评估值下降幅度	交易价格	增值税及附加税 ³⁰	印花税 ³¹	处置费用 ³²	处置收入净额	优先级本金覆盖倍数
0%	148327.00	8306.31	74.16	1483.27	138463.25	1.3860
10%	133494.30	7475.68	66.75	1334.94	124616.93	1.2474
20%	118661.60	6645.05	59.33	1186.62	110770.60	1.1088
27%	108278.71	6063.61	54.14	1082.79	101078.18	1.0118

资料来源：《标准条款》、《房地产市场价值估价报告》，东方金诚整理

²⁸ 抵押权人处分抵押财产所得价款，在支付变卖或拍卖过程中的费用（包括但不限于保管费、评估费、拍卖费、过户费、税费、国有土地使用权出让金等，不包括土地增值税，土地增值税由产权方或产权购买方承担）后，优先用于清偿主合同项下的债务。

²⁹ 若极端情形下，土地增值税需从抵押物处置收入扣除，则快速变现情景中标的物业价值为评估价值时，快速处置条件下抵押物处置收入净额对优先级证券本金的覆盖倍数较图表17所示情况有所下降。

³⁰ 不含土地增值税

³¹ 假设：印花税=交易价格*0.05%

³² 假设处置费用为物业交易价格的1%。

参与机构履约能力分析

借款人 1/出质人 1/抵押人 1/资产服务机构 1/优先收购权人

本专项计划涉及的基础资产借款人/出质人/抵押人/购回和售回承诺人/资产服务机构为兴泰股权和力澜置业，力澜置业为兴泰股权的全资子公司。

兴泰股权

兴泰股权成立于 1994 年 4 月 2 日，初始注册资本 0.20 亿元，历经数次增资及股权变动，截至 2025 年 9 月末，兴泰股权注册资本为 1.57 亿元，实收资本增至 3.57 亿元，兴泰控股持有兴泰股权 100.00%的股权，合肥市国资委为实际控制人。

兴泰股权作为合肥市重要的金融服务企业，主要从事合肥市范围内的基金管理（股权投资）、债券投资、房屋租赁及物业管理服务等业务。兴泰股权主要参与对地方优质产业的股权投资及债权投资。股权投资方面，兴泰股权主要通过持有的基金进行长期股权投资，按季度定期收取基金管理费，业务收入受当年投资项目运营情况有所波动。债权投资方面，主要为对合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司（以下简称“华侨城环巢”）的借款。房屋租赁方面，兴泰股权合并范围内持有的逍遥广场、三荣大厦及汇鑫大厦等房地产，通过租赁予租户获取租金。物业管理服务业务由子公司负责持有物业的日常运营工作。

兴泰股权提供了 2022 年~2024 年和 2025 年 1~9 月财务报表。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对兴泰股权 2022 年~2024 年财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，2025 年 1~9 月财务报表未经审计。

图表 18：兴泰股权主要财务数据及指标（单位：亿元、%）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 9 月
资产总额	27.14	26.43	25.99	29.16
所有者权益	10.34	8.98	8.54	8.41
全部债务	11.89	12.70	12.70	12.73
营业收入	1.11	1.21	1.22	0.35
利润总额	-0.95	-1.36	-2.30	-0.15
营业利润率	49.47	48.40	41.25	42.27
资产负债率	61.92	66.00	67.14	69.14
经营活动产生的现金流量净额	-0.71	-0.01	0.40	0.24
投资活动产生的现金流量净额	0.94	-0.03	-1.47	-0.95
筹资活动产生的现金流量净额	-0.45	0.42	1.80	0.49

数据来源：兴泰股权提供，东方金诚整理

近年来，兴泰股权资产规模持续下降，以非流动资产为主。兴泰股权资产主要由投资性房地产、长期股权投资、存货和其他应收款等构成。2024 年末，兴泰股权存货和其他应收款同比下降 22.30%和 31.62%，其中存货下降主要系资产转入投资性房地产，其他应收款下降主要系对华侨城环巢的借款计提坏账所致。兴泰股权所有者权益持续下降，主要系未分配利润减少。

2024年末，兴泰股权实收资本增加，资本公积无变化。

2024年末，兴泰股权的负债总额略有增长，以流动负债为主。流动负债主要为其他应付款和短期借款。截至2024年末，兴泰股权全部债务为12.70亿元，其中短期债务占比88.21%。同期末，兴泰股权资产负债率为67.14%；全部债务资本化比率为59.80%。

兴泰股权营业收入保持稳定，2024年期间费用为0.90亿元，相比上年增加5.92%，占营业收入比重为73.71%，对利润侵蚀程度较大。

2024年兴泰股权经营活动产生的现金流量净额从净流出转为净流入，投资活动产生的现金流量净额持续为负，筹资活动产生的现金流量净额为净流入，未进行筹资活动前，兴泰股权现金流呈净流出状态。

外部支持方面，兴泰股权能获得股东及政府一定范围内的支持，2015年合肥市国资委将力澜置业股权无偿划拨至兴泰股权，近年来，兴泰控股对兴泰股权部分银行贷款等融资项目提供担保。2024年兴泰控股对兴泰股权进行增资。预计未来，兴泰股权能持续获得股东在资本补充和融资增信等方面的支持。

兴泰股权成立时间较长，能获得股东及政府一定范围内的支持，能够为本专项计划提供合格的物业运营服务。

借款人 2/出质人 2/抵押人 2/资产服务机构 2

力澜置业

力澜置业成立于2004年8月13日，初始注册资本为2000.00万元人民币。截至2025年9月末，力澜置业注册资本及实收资本均为5000.00万元，股东为兴泰股权，持股比例为100.00%，实际控制人为合肥市国资委。

力澜置业主要从事于房地产的开发、销售、租赁等业务。房地产方面，与不同合作方共同开发了琥珀名郡、琥珀东南赋和美庐湖住宅等商品房住宅小区；租赁方面，力澜置业主要负责运营和管理三荣大厦和汇鑫大厦等商业写字楼，并收取租金。

2022年12月，力澜置业收购安徽恒牛置业有限公司（以下简称“恒牛置业”）³³，2022年~2024年末和2025年9月末³⁴，力澜置业资产总额分别为5.43亿元、6.23亿元、6.11亿元和6.02亿元，资产构成主要为投资性房地产。同期末，受持续亏损影响，力澜置业所有者权益持续下降，分别为1.75亿元、1.65亿元、1.53亿元和1.45亿元；负债总额分别为3.68亿元、4.58亿元、4.58亿元和4.57亿元，全部为流动负债，主要为往来款居多的其他应付款。

2022年~2024年和2025年1~9月，力澜置业分别实现营业收入0.13亿元、0.14亿元、0.13亿元和0.12亿元，净利润持续为负，2024年净利润为-1212.15万元，主要系管理费用较大，对利润造成了侵蚀，但管理费用中折旧摊销较高，未产生现金流出，2022年管理费用为627.66万元，其中折旧摊销为355.71万元。2024年，力澜置业经营性现金流为1912.77万元，由净流出转为净流入，投资性经营性现金流为5.49万元，筹资性经营性现金流为-476.59万元。

³³ 力澜置业于2022年12月收购恒牛置业，投资金额为37.58万元，持股比例为100.00%。截至报告出具日，恒牛置业暂未办理工商变更登记。

³⁴ 力澜置业提供了2022年~2024年和2025年1~9月合并财务数据，其中2022年~2024年度财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见审计报告，2025年1~9月财务数据未经审计。

综合来看，力澜置业具有一定的物业运营经验，能为本专项计划提供合格的物业运营服务，若力澜置业持续亏损，其作为借款人/资产服务机构，可能产生一定的资金混同风险和正常运营风险。

原始权益人/债权人/购回和售回承诺人/差额支付承诺人

兴泰控股是经合肥市国资委批准设立的国有独资公司，前身为成立于1999年1月的合肥兴泰投资有限责任公司。2015年3月，合肥市委、合肥市政府办公厅印发《合肥市国有资本运营机构调整方案》，根据合肥市国资国企改革的整体部署，对合肥市国有资本运营机构进行调整，形成基础设施建设、产业及地方金融三大控股集团，以提升国有资产的整体水平和综合实力。同期，兴泰控股作为地方金融控股集团名称变更为现名。截至2025年9月末，兴泰控股实收资本为70.00亿元，实际控制人为合肥市国有资产管理委员会（以下简称“合肥市国资委”）。

兴泰控股作为合肥市唯一的金融控股平台，在合肥市国资委的支持下不断整合类金融资源。兴泰控股主营业务包括房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务及其他主营业务等，其中，旗下金融服务类业务主要包括金融股权投资、产业投资引导基金、担保、融资租赁、典当、小额贷款、保理等。近三年兴泰控股营业收入持续增长，2024年³⁵实现营业收入99.61亿元。兴泰担保集团融资性担保客户以合肥市中小企业为主，债券担保业务快速落地使其客户集中度有所上升，总体担保业务客户质量较好。兴泰控股租赁业务关注类占比和不良率较高，资产质量整体表现一般，面临一定的信用风险管控压力。受中小微企业经营风险增加影响，兴泰控股小贷、租赁及典当业务不良率处于较高水平，资产质量管控压力较大，存在下行压力。近三年，兴泰控股资产总额和净资产持续增长，2024年末，兴泰控股资产总额为969.70亿元，净资产为403.85亿元。

兴泰控股房地产、担保等业务板块在合肥市区域竞争优势明显，其中子公司合肥城建为安徽省首家上市房地产企业，子公司兴泰担保集团资本实力处于安徽省担保公司前列，近年来业务增长迅速，竞争优势进一步增强。得益于利润积累及合肥市政府持续资产注入，兴泰控股所有者权益总额逐年增加，资本实力很强。但兴泰控股多行业经营特点较为明显，面临一定资源整合与管理压力，同时子公司合肥城建易受地区房地产调控政策、市场景气度波动影响。受部分中小企业信用风险暴露影响，兴泰控股租赁、小贷等金融债权业务不良率较高，资产质量存在下行压力。

外部支持方面，作为合肥市唯一一家承担金融资本运营职能的国有金融控股平台，兴泰控股产业基金投资业务战略地位突出，并持有建信信托、徽商银行、国元证券、合肥科技农商行等优质金融机构股权，具有区域市场重要性，在提升资本实力、接收划入资产等方面持续得到合肥市政府支持。

综上所述，兴泰控股作为原始权益人/债权人/购回和售回承诺人/差额支付承诺人，其履约能力极强，其提供的相关增信措施为优先级资产支持证券本息足额兑付提供很强的增信作用。

³⁵ 兴泰控股公开披露了2022年~2024年度财务数据和2025年1~9月财务数据，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对兴泰控股2020年~2022年合并财务数据进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。2025年1~9月合并财务报表未经审计。

管理人

中金公司前身是成立于1995年的中国国际金融有限公司，初始注册资本1亿美元，是由中国人民建设银行联合中国境内外四家大型企业——摩根士丹利国际公司、中投保公司（当时称中国经济技术投资担保公司）、新加坡政府投资有限公司（当时称新加坡政府投资公司）、名力集团控股有限公司（当时称名力集团）共同投资设立。2015年6月，中金公司改制为股份有限公司，公司名称为中国国际金融股份有限公司。同年11月，中金公司成功登陆香港联交所，股票简称为中金公司，股票代码为03908.HK。2020年，中金公司成功在上海证券交易所上市，股票代码为601995.SH。截至2025年9月末，中金公司股本为48.27亿元，持股比例前3名股东分别为中央汇金投资有限责任公司（40.11%）、香港中央结算（代理人）有限公司（39.42%）、香港中央结算有限公司（2.54%），实际控制人为中央汇金投资有限责任公司。

中金公司的主营业务主要分为股票业务、投资银行业务、资产管理业务、固定收益业务、财富管理业务和私募股权投资业务等六大板块。截至2025年6月30日，中金公司资产管理部的业务规模为人民币5867.06亿元。产品类别方面，集合资管计划和单一资管计划管理规模（含社保、企业年金、职业年金及养老金）分别为人民币1663.28亿元和人民币4203.77亿元，管理产品数量848只，市场地位很强。

财务表现方面，2024年及2025年9月末³⁶，中金公司总资产分别为6747.16亿元和7649.41亿元，归属于母公司所有者权益1153.48亿元和1155.01亿元。2024年及2025年1~9月，中金公司分别实现营业收入213.33亿元和207.61亿元，净利润56.74亿元和65.65亿元。

中金公司按照《公司法》、《证券法》、《证券公司内部控制指引》等要求，建立了由股东会、董事会、监事会和管理层组成的公司治理结构，制度体系健全，人员履职到位。中金公司内部设有内部审计部，独立于公司业务部门并直接向董事会审计委员会汇报。参与内部控制的职能部门，包括风险管理部、法律合规部及其他中后台部门，针对公司业务面对的市场风险、信用风险、操作风险、流动性风险、合规风险、法律风险、声誉风险等进行积极管理，对内部控制执行中的风险进行识别并提出内部控制缺陷的改进建议。中金公司建立了以风险价值（VaR）、压力测试、限额为核心的风险监控指标体系和动态监控机制，各项风险控制指标持续符合监管标准。

总体来看，中金公司资产证券化经验丰富，风险管理机制较为完善，预计能够为本专项计划提供合格的管理服务。

监管银行/托管人

浦发银行成立于1992年10月，是由上海市财政局和国际信托有限公司等18家单位发起，以定向募集方式设立的股份制商业银行，总部于上海，初始注册资本10.00亿元。1999年6月，浦发银行首次公开发行人普通股10亿股，并于当年在上海证券交易所正式挂牌上市（股票代码“600000.SH”）。截至2025年9月末，浦发银行总股本为333.06亿股，同期末，浦发银

³⁶ 资料来源为中金公司2024年及2025年9月末财务数据来源于公开查询（中金公司官网），其中2024年财务数据经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具标准无保留意见，2025年9月末财务数据未经审计。

行前三大股东分别为上海国际集团有限公司、中国移动通信集团广东有限公司以及富德生命人寿保险股份有限公司-传统，持股比例分别为 21.25%、17.01%和 8.86%。

截至 2025 年 9 月末³⁷，浦发银行总资产规模 98922.14 亿元，比上年末增长 4.55%；所有者权益 8408.44 亿元，比上年末增长 12.90%；贷款总额 56721.30 亿元，比上年末增长 5.20%，存款总额 56187.17 亿元，比上年末增长 9.19%。同期末，不良贷款比率为 1.29%，拨备覆盖率为 198.04%；按照新监管口径计算的核心一级资本充足率、一级资本充足率和资本充足率分别为 8.87%、10.56%和 12.89%。2024 年，实现营业收入 1707.48 亿元，同比增加-1.55%；归母净利润 452.57 亿元，同比增加 23.31%。2025 年 1~9 月，浦发银行实现营业收入 1322.80 亿元、归属母公司股东的净利润 388.19 亿元；同比分别增长 1.88%和 10.21%。

在风险管理方面，浦发银行已构建了董事会领导下的职责清晰、分工明确的全面风险管理组织架构。风险管理与关联交易控制委员会为风险管理的最高决策机构，在董事会批准的风险管理偏好、战略、政策及权限框架内，审议并决策全行重大风险管理政策。浦发银行不断完善风险管理技术，落实新资本协议，已经建立了涵盖信用风险、市场风险、流动性风险和操作风险的全面风险管理体系。健全有效的风险管理体系为浦发银行的稳健运营提供了有力保障。资产托管业务方面，浦发银行持续加强协同营销机制建设，积极推进托管系统建设和托管业务总行集中运营，资产托管业务持续快速增长。截至 2024 年末，浦发银行资产托管业务规模 18.13 万亿元。2024 年，浦发银行实现托管费收入 23.14 亿元。

总体来看，浦发银行业务发展情况良好，资本实力很强且风险控制较为完备，具备很强的履约能力。

结论

东方金诚通过对本专项计划的交易结构、基础资产信用质量、增信措施以及各参与机构履约能力等因素的综合分析，并基于现金流分析及压力测试结果，评定优先级资产支持证券的信用等级为 AAA_{sf}，对次级资产支持证券未予评级。

³⁷ 资料来源为公开渠道查询（浦发银行官网），浦发银行 2024 年财务报告经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见。2025 年 1~9 月财务报表未经审计。

附件一：本专项计划涉及的信用触发事件

违约事件

系指以下任一事件：

(a) 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专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金；

(b) 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专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金；

(c) 兴泰控股未履行差额支付义务；

(d) 专项计划文件的相关方（管理人、原始权益人、资产服务机构、托管人）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。

差额支付启动事件

系指

(a) 在专项计划终止日之前，系指以下任一事件：

(i) （若该兑付日非预期到期日）截至任何一个托管人报告日，专项计划账户内可供分配的资金按照《标准条款》约定的分配顺序不足以支付当期所有专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金；或

(ii) 截至任何一个预期到期日的前一个托管人报告日，专项计划账户内可供分配的资金不足以偿付完毕预期到期日截止的专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金。

(b) 在专项计划终止日，专项计划账户内可供分配的资金不足以支付所有专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和到期应付本金。

(c) 截至任何一个售回日/购回日的前【8】个工作日，购回和售回账户内的资金不足以支付该售回购回日应付的购回和售回价格。

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

(a) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人发生任何丧失清偿能力事件；

(b) (i)根据《标准条款》《服务合同》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 (ii)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《服务合同》提供后备服务，或

(iii) 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；

(c) 发生违约事件 (d) 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

(d) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人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；

(e) 原始权益人、资产服务机构、差额支付承诺人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；

(f) 发生对资产服务机构、原始权益人、差额支付承诺人、管理人有重大不利影响的事件；

(g) 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 (a) 项至 (c) 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 (d) 项至 (g) 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、支付代理机构和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和监管银行。

专项计划提前终止事件/【债权提前到期事件】

系指《标准条款》第 19.2.2 项所约定的，且计划管理人有权在其发生后宣布专项计划终止的事件。专项计划于以下任一事件发生之日（即“专项计划终止日”）终止：

(a) 发生不可抗力事件导致专项计划不能存续；

(b) 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；

(c) 《资产服务机构报告》所显示的实际运营收入净额低于该报告期对应的目标运营收入净额的【70】%以下或《定期跟踪评估报告》显示的底层资产跟踪评估值低于初始评估值的【70】%以下，有控制权的资产支持证券持有人大会决定提前终止专项计划的；

(d) 专项计划设立日后 15 个工作日未能按照《资产买卖协议》的约定受让全部债权并成为唯一受让人；

(e) 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；

(f) 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；

(g) 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；

(h) 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；

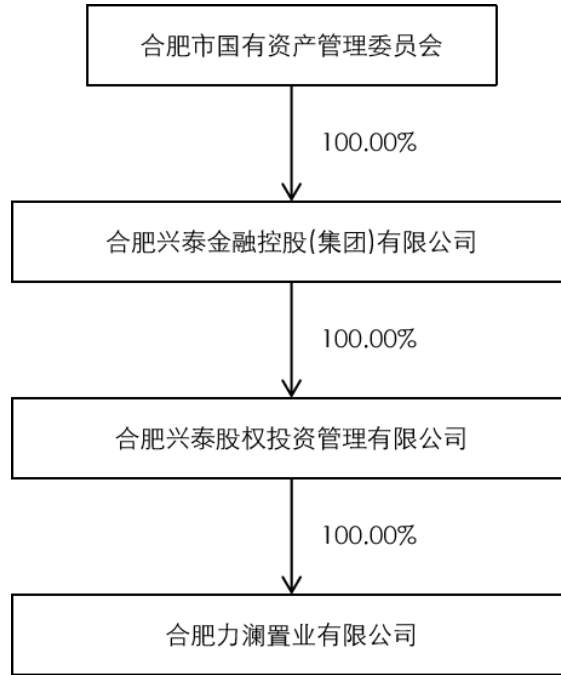
- (i) 基础资产全部变现完毕；
- (j) 管理人向优先级资产支持证券持有人支付了资产管理合同项下优先级资产支持证券的全部本金和预期收益且次级资产支持证券持有人一致同意终止专项计划；
- (k) 优先级资产支持证券均售回或购回完毕；
- (l) 专项计划目的无法实现；
- (m) 法定到期日届满。

丧失清偿能力事件

就计划管理人、原始权益人、专项计划托管人、监管银行、借款人、资产服务机构、增信主体而言，系指以下任一事件：

- (a) 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；
- (b) 如果其未能保持履行专项计划文件、基础文件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；或其他原因导致停业、歇业的；
- (c) 原始权益人、借款人、增信主体的实际控制人发生更换且新的实际控制人不具备持续经营能力或其行为对原始权益人、借款人、增信主体的偿债能力造成重大损害的；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 相关监管机构根据有关法律规定责令上述机构解散；
- (g) 相关监管机构公告将上述机构接管；
- (h) 上述机构不能或宣布不能按期支付债务；或根据应适用的法律被视为不能按期支付债务；或
- (i) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

附件二：截至 2025 年 9 月末主要参与方股权结构图



附件三：优先级资产支持证券还本安排（单位：万元）

兑付日	优先级资产支持证券还本金额
2027-4-15	100.00
2028-4-15	400.00
2029-4-15	400.00
2030-4-15	400.00
2031-4-15	400.00
2032-4-15	800.00
2033-4-15	900.00
2034-4-15	1000.00
2035-4-15	1000.00
2036-4-15	1100.00
2037-4-15	1100.00
2038-4-15	1200.00
2039-4-15	1200.00
2040-4-15	1300.00
2041-4-15	1400.00
2042-4-15	1400.00
2043-4-15	1500.00
2044-4-15	84300.00

附件四：主要财务指标计算公式

指标	计算公式
毛利率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本}) / \text{营业收入} \times 100\%$
营业利润率 (%)	$(\text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加}) / \text{营业收入} \times 100\%$
销售净利率 (%)	$\text{净利润} / \text{营业收入} \times 100\%$
净资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{所有者权益} \times 100\%$
总资本收益率 (%)	$(\text{净利润} + \text{利息费用}) / (\text{所有者权益} + \text{长期债务} + \text{短期债务}) \times 100\%$
总资产收益率 (%)	$\text{净利润} / \text{资产总额} \times 100\%$
资产负债率 (%)	$\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
长期债务资本化比率 (%)	$\text{长期债务} / (\text{长期债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
全部债务资本化比率 (%)	$\text{全部债务} / (\text{全部债务} + \text{所有者权益}) \times 100\%$
担保比率 (%)	$\text{担保余额} / \text{所有者权益} \times 100\%$
EBITDA 利息倍数 (倍)	$\text{EBITDA} / \text{利息支出}$
全部债务/EBITDA (倍)	$\text{全部债务} / \text{EBITDA}$
货币资金短债比 (倍)	$\text{货币资金} / \text{短期债务}$
非筹资性现金净流量债务比率 (%)	$(\text{经营活动产生的现金流量净额} + \text{投资活动产生的现金流量净额}) / \text{全部债务} \times 100\%$
流动比率 (%)	$\text{流动资产} / \text{流动负债} \times 100\%$
速动比率 (%)	$(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债} \times 100\%$
经营现金流流动负债比率 (%)	$\text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{流动负债} \times 100\%$
应收账款周转率 (次)	$\text{营业收入} / \text{平均应收账款净额}$
销售债权周转率 (次)	$\text{营业收入} / (\text{平均应收账款净额} + \text{平均应收票据})$
存货周转率 (次)	$\text{营业成本} / \text{平均存货净额}$
总资产周转率 (次)	$\text{营业收入} / \text{平均资产总额}$
现金收入比率 (%)	$\text{销售商品、提供劳务收到的现金} / \text{营业收入} \times 100\%$

注：EBITDA=利润总额+利息费用+折旧+摊销

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

全部债务=长期债务+短期债务

利息支出=利息费用+资本化利息支出

附件五：资产证券化产品信用等级符号及定义

符号	定义
AAA _{sf}	本金和收益所获保障的程度极高，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA _{sf}	本金和收益所获保障的程度很高，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A _{sf}	本金和收益所获保障的程度较高，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB _{sf}	本金和收益所获保障的程度一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB _{sf}	本金和收益所获保障的程度较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险
B _{sf}	本金和收益所获保障的程度较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC _{sf}	本金和收益所获保障的程度极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC _{sf}	本金和收益在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还本金和支付收益
C _{sf}	本金和收益不能得到偿付

注：除 AAA_{sf} 级，CCC_{sf} 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

跟踪评级安排

根据监管部门有关规定和东方金诚的评级业务制度，东方金诚将在“中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）资产支持证券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或相关参与方应及时告知东方金诚并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或相关参与方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站 (<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

东方金诚国际信用评估有限公司

2026年1月20日