中金-合肥兴泰第 1 期
资产支持专项计划（提振消费）
说明书

计划管理人

中国国际金融股份有限公司

二零二六年 四 月

产品特性、主要风险提示及免责声明

中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）资产支持证券是以本专项计划基础资产的现金流作为主要还款来源，以优先/次级证券的结构化分层方式、现金流超额覆盖、物业抵押担保、应收账款质押担保以及差额支付承诺等作为增信安排的产品。

专项计划优先级资产支持证券获得东方金诚国际信用评估有限公司给予的AAA_{sf}级评级，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。

《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）说明书》（简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理子公司资产证券化业务管理规定》、《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容和误导性陈述。管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人或销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会（简称“中国基金业协会”）对本期专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益做出任何判断或保证。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。

本专项计划关于“预期收益”、“预期年收益率”、“支付收益”、“支付本金”、“保障资金安全”等的表述，并不意味着管理人保证资产支持证券持有人取得相应数额的收益，亦不意味着管理人保证认购资金不受损失。专项计划资产不足以支付全部资产支持证券持有人预期收益和认购资金总和的，管理人仅有义务以扣除专项计划税费及其他负债后的专项计划资产余额为限分配收益；各资产支持证券持有人按照专项计划文件的约定，享有相应利益，承担相应损失。

特别声明：管理人出具的《计划管理人职责的声明》仅表明管理人将严格按照相关法律法规和专项计划文件约定履行管理人职责。若资产支持证券未能按约

定兑付本息的，管理人将代表资产支持证券持有人利益向相关责任主体追究责任，但不保证专项计划资产最终不受损失，亦不保证投资者本金不受损失或者取得最低收益。

参与中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）的投资者保证其为合格投资者，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。管理人特别提醒投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与基础资产有关的风险

1、基础资产现金流不足风险

本专项计划基础资产的现金流主要来自于借款人偿还《借款协议》项下的底层借款本金及利息。在专项计划存续期内，如借款人未按时足额偿还底层借款，可能导致专项计划的现金流无法达到预期水平，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

2、基础资产真实性的风险

本专项计划基础资产为原始权益人兴泰控股与其关联方兴泰股权、力澜置业间的关联借款债权，将于专项计划设立时形成，如该关联方借款违背关联交易制度、存在违规占用情形，可能导致基础资产无法形成的风险。

3、底层资产运营净收入波动的风险

借款人偿还《借款协议》项下本息的现金流来源于底层资产运营净收入。在专项计划存续期内，若底层资产的持续经营出现困难、现有管理方式和管理水平发生变化，和/或承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格产生波动、底层资产出现空置，或除不可抗力之外的其他因素导致底层资产无法正常运营等情况时，可能会对底层资产的运营净收入产生不利影响，进而导致借款人无法按时足额清偿其在《借款协议》项下的本息，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

4、资金混同和挪用风险

在本项目底层资产运营收入归集和转付期间，基础资产产生的现金与借款人的自有资金可能存在混同风险。若借款人发生信用危机，可能发生被混用的资金难以区分并导致损失的风险。

5、底层资产委托运营风险

底层资产逍遥广场部分物业由产权方兴泰股权授权全资子公司合肥兴泰商业资产运营有限公司（简称“兴泰商业”），根据《房屋租赁授权委托书》的要求，在资产支持专项计划存续期间，兴泰商业将底层资产逍遥广场部分物业运营所得转付至兴泰股权。若兴泰商业不履行相关约定或运营能力不足，可能对标的资产现金流产生负面影响。

6、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未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要系底层资产运营净收入。由于物业实际出租情况和预测值可能存在一定偏差，空置率具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

7、底层资产存在权利限制的风险

根据合肥市不动产登记中心于2025年9月18日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，截至2025年9月18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）。基础资产对应的底层资产逍遥广场、三荣大厦存在权利限制的风险。

8、底层资产未在约定期间解除权利限制的风险

截至报告期末，底层资产逍遥广场和三荣大厦仍存在权利限制，本期专项计划设立后，标的资产负担须在90个工作日内全部解除并注销抵押登记，且计划管理人须代表专项计划被登记为抵押财产的第一顺位且唯一抵押权人。本期专项计划可能存在底层资产未在约定期间解除权利限制的风险。

9、底层资产处置的风险

若借款人未能履行其在《借款协议》《资产买卖协议》项下任何一项义务或发生其他可能危及、损害《借款协议》《资产买卖协议》项下受让人的债权的，受让人有权就底层资产行使抵押权，以底层资产进行折价，或拍卖、变卖底层资产，或请求人民法院对底层资产进行拍卖、变卖，并以所得款项向资产支持证券持有人进行分配。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，底层资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

10、底层资产租赁合同未备案的风险

底层资产的租赁合同尚未按照《商品房屋租赁管理办法》的规定办理房屋租赁登记备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定，未办理备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。但根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。”。本专项计划存在底层资产租赁合同未备案的风险。

11、底层资产三荣大厦的诉讼风险

力澜置业就租户安徽徽来文化发展有限公司（以下简称“徽来公司”）未按约支付房屋租金事项于2024年9月29日向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年9月17日裁定查封、扣押、冻结安徽元境时空科技有限公司（以下简称“元境公司”）、徽来公司名下财产。力澜置业就租户安徽乐岛体育文化发展有限公司（以下简称“乐岛公司”）未按约支付房屋租金事项于2025年3月向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年7月2日裁定查封、扣押、冻结安徽乐岛体育文化发展有限公司名下财产。

12、物业租赁、委托运营或备案期限无法覆盖专项计划存续期的风险

本专项计划存续期18年，在不存在购回和售回的情形下将于2044年终止，根据兴泰股权最新授权安排，委托授权期限仅到2028年12月31日，不能覆盖专项计划存续期，可能存在委托期满后无法正常归集现金流的风险；根据兴泰股

权与合肥百盛签署的《房屋租赁合同》，租赁期限至2028年2月29日，兴泰股权与其他租户签署的《房屋租赁合同》亦不能完全覆盖专项计划存续期，可能存在租赁期满后租金现金流回款不足的风险；根据合肥兴泰股权投资管理有限公司提供的逍遥广场《合肥市机动车备案停车场年审登记表》及《合肥市庐阳区机动车备案停车场变更登记表》，文件中关于停车场经营年限的表述均为1年，如到期未续期，可能对专项计划现金流产生不利影响。

13、经济周期及行业风险

经济运行具有周期性特点，行业也会受到政策调控及市场供需变化的影响，因此底层资产估值和专项计划的现金流情况可能发生不利变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

14、差额支付承诺人的履约风险和信用风险

依据《差额支付承诺函》，兴泰控股不可撤销及无条件地向计划管理人（代表资产支持证券持有人）承诺，即对专项计划资金不足以根据《标准条款》支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担补足义务；在购回和售回期内，兴泰控股作为购回和售回承诺人对优先级资产支持证券按约定进行购回和售回，对购回和售回的差额部分进行差额补足。截至2025年9月末，差额支付承诺人兴泰控股资产规模10,286,112.35万元，总负债6,140,889.26万元，偿债能力对外部融资依赖相对较大。2022-2025年1-9月，经营现金净流量分别为-133,333.47万元、152,306.23万元、81,962.23万元及-268,037.52万元，存在较大波动。如差额支付承诺人于约定日期未按时、足额履行相应的差额补足义务，投资者可能因此产生损失。

15、差额支付承诺人2025年度预计产生亏损的风险

依据《差额支付承诺函》，兴泰控股不可撤销及无条件地向计划管理人（代表资产支持证券持有人）承诺，即对专项计划资金不足以根据《标准条款》支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担补足义务；在购回和售回期内，兴泰控股作为购回和售回承诺人对优先级资产支持证券按约定进行购回和售回，对购回和售回的差额部分进行差额补足。根据差额支付承诺人初步核算，2025年度，差额支付承诺人未经审计的营业利润预计为-3.63亿元、

利润总额为-3.56亿元，净利润为-6.56亿元，存在亏损。如差额支付承诺人经营亏损进一步扩大，可能导致其于约定日期未按时、足额履行相应的差额补足义务，投资者可能因此产生损失。

16、借款人持续运营的相关风险

合肥兴泰股权投资管理有限公司（简称“兴泰股权”）、合肥力澜置业有限公司（简称“力澜置业”）作为借款人，同时也作为本期资产支持专项计划的服务机构，资产规模较小，盈利能力较弱，还款能力存在一定的不确定性，若其经营能力出现不利的变动，将会对标的资产的运营产生不利的影响，进而对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

17、重要现金流提供方经营能力变化、租金波动及履约风险

合肥百盛逍遥广场有限公司（简称“合肥百盛”）作为逍遥广场的主要承租人，是本专项计划重要现金流提供方。2024年，兴泰股权与重要现金流提供方签订《补充协议》降租之后，合肥百盛保底租金与原租金相比降幅较为明显。若其经营能力出现不利的变动或出现履约不能，将会对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

18、规划用途、证载用途与实际用途不一致的风险

逍遥广场南楼三层、四层的房产证证载用途为办公，根据物业持有人提供的书面确认和出具的逍遥广场物业情况及合肥百盛与兴泰股权签订的《房屋租赁合同》，逍遥广场南楼三层及四层的房屋证载用途用于办公的部分出租给合肥百盛用于商业经营；三荣大厦主楼（皖（2023）合肥市不动产权第1058940号）证载土地用途为商服用地，现6-23层为快捷酒店，为合肥文旅承租，上述可能存在规划用途、证载用途与实际用途不一致的风险。

19、重要现金流提供方提前退租或换租的风险

合肥百盛作为本专项计划重要现金流提供方，承租面积45,036.99㎡，占逍遥广场建筑面积的89.32%，租约期限为2016/3/1-2028/2/29。2024年，合肥百盛实缴租金2,633.18万元，占逍遥广场实收租金收入67.21%，占底层资产实收租

金收入 49.79%。如出现重要现金流提供方提前退租或换租情况，可能对本次专项计划现金流产生不利影响。

20、基础资产现金流来源于原始权益人及其关联方的占比较高的风险

振业大厦 A 座承租方主要为原始权益人的关联企业，2024 年度振业大厦 A 座经营净收入 496.42 万元，占底层资产经营净收入 9.84%。如原始权益人及其关联方经营能力出现不利的变动，将会对标的资产的现金流产生不利影响，进而对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

二、与资产支持证券相关的风险

1、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进行转让，但在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适的价格出售资产支持证券的风险。

2、资产支持证券持有人无法售回资产支持证券的风险

本专项计划资产支持证券存在专项计划售回及购回安排，如果截至某一售回日/购回日前的第 6 个工作日，在售回登记期内存在申请售回但经再销售安排仍未完成售回的优先级资产支持证券份额，且购回和售回承诺人由于没有能力或其他原因未在售回日/购回日买入差额部分的全部份额，则资产支持证券持有人将面临无法退出专项计划的风险。

3、利率风险

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资产支持证券持有人收益。此风险表现为，资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，资产支持证券的市场价格可能会下降。

4、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，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，从而产生风

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。

5、管理人、托管人、监管银行尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人和监管银行等中介机构的尽责服务。若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，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

三、政策风险

1、法律、政策环境改变的风险

目前资产证券化是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中。如果有关法律制度、配套政策发生变化(包括但不限于对专项计划运作、资产支持证券发行管理等方面的法律法规发生变化，或适用于借款人运营收入的税收法律制度发生变化)，可能会对专项计划产生不利影响。

2、税务风险

本专项计划在运营过程中所承担的税负可能因中国税收法律、相关的税收条例以及税务机关的征税实践的调整而变化，进而对资产支持证券持有人的利益产生不利影响包括但不限于调整后的应税行为产生的税款由专项计划承担等；另外，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被要求缴纳相应税负。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。这可能会给专项计划资产支持证券持有人带来额外的税务支出风险。

四、其他风险

1、技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等主体的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人的利益受到影响。

2、操作风险

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

3、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，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

4、其他不可预知、不可防范的风险

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照专项计划文件和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障专项计划资产支持证券持有人的权益。

目录

产品特性、主要风险提示及免责声明 1
目录 10
释义 11
第一章当事人的权利和义务 36
第二章专项计划与资产支持证券基本情况 45
第三章专项计划交易结构及相关方简介 53
第四章专项计划的信用增级方式 58
第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况 61
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 231
第八章专项计划资产的管理安排 236
第九章风险自留的相关情况 241
第十章风险揭示与防范措施 242
第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项 257
第十二章资产支持证券的登记及转让安排 265
第十三章信息披露安排 266
第十四章资产支持证券持有人会议相关安排 274
第十五章主要交易文件摘要 282
第十六章其他事项 284
第十七章违约责任与争议解决 285
第十八章备查文件存放及查阅方式 287

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：

1.1.1 与专项计划主体有关的主体定义

（1）**原始权益人/债权人/兴泰控股**：系指合肥兴泰金融控股（集团）有限公司。

（2）**计划管理人/管理人**：系指根据《标准条款》担任计划管理人的中国国际金融股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

（3）**中金公司**：系指中国国际金融股份有限公司。

（4）**牵头销售机构**：系指中金公司。

（5）**联席销售机构**：系指光大证券股份有限公司。

（6）**销售机构**：系指牵头销售机构和联席销售机构的合称。

（7）**托管人/托管银行**：系指根据《托管协议》担任专项计划托管人的上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行，或根据该协议任命的作为专项计划托管人的继任机构。

（8）**监管银行**：系指根据《监管协议》约定担任监管银行的上海浦东发展银行股份有限公司合肥长江西路支行，或根据上述协议任命的作为监管银行的继任机构。

（9）**资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的合肥兴泰股权投资管理有限公司和合肥力澜置业有限公司，或根据《服务协议》任命的作为资产服务机构的继任机构。

（10）**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。

（11）**兴泰股权**：系指合肥兴泰股权投资管理有限公司。

（12）力澜置业：系指合肥力澜置业有限公司。

（13）差额支付承诺人：系指根据《差额支付承诺函》承担差额支付义务的兴泰控股。

（14）购回和售回承诺人：系指根据《购回和售回承诺函》承担购回和售回义务的兴泰控股或其指定主体。

（15）优先收购权人：系指根据《优先收购协议》拥有优先收购权的兴泰股权。

（16）增信主体：系指差额支付承诺人、购回和售回承诺人、优先收购权人的单称或合称。

（17）借款人/出质人/抵押人:系指兴泰股权、力澜置业的单称或合称。

（18）法律顾问/竞天公诚：系指北京市竞天公诚律师事务所。

（19）评级机构/东方金诚：系指东方金诚国际信用评估有限公司或计划管理人按《标准条款》约定聘请的继任机构（如有）。

（20）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。

（21）登记托管机构：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

（22）资产支持证券持有人：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。

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

（24）次级资产支持证券持有人：系指合法取得次级资产支持证券的投资者。

（25）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。

（26）**认购人专业投资者**：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。

1.1.2 专项计划涉及的主要交易文件

（27）**《标准条款》/标准条款**：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）标准条款》。

（28）**《计划说明书》**：系指《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）说明书》。

（29）**《认购协议》**：系指计划管理人与投资者签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）认购协议》及对该协议的任何修改或补充。

（30）**《专项计划风险揭示书》/《风险揭示书》**：系指计划管理人编制的作为《认购协议》附件的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）风险揭示书》，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经投资者签署。

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

（32）**《托管协议》**：系指计划管理人与专项计划托管人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）托管协议》及对该协议的任何修改或补充。

（33）**《监管协议》**：系指由计划管理人、监管银行与借款人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）监管协议》及对该协议的任何修改或补充。

（34）**《服务协议》**：系指管理人（代表专项计划）、原始权益人与资产服

务机构签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划(提振消费）服务协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

（35）**《资产买卖协议》**：系指管理人（代表专项计划）、借款人与原始权益人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）之资产买卖协议》及其有效修订和补充。

（36）**《差额支付承诺函》**：系指差额支付承诺人出具的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）差额支付承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。

（37）**《差额支付通知书》**：系指管理人（代表专项计划）根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其承担差额支付义务的通知书，该通知书应同时抄送托管人。

（38）**《购回和售回承诺函》**：系指购回和售回承诺人向管理人（代表专项计划）出具的《关于中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）之购回和售回承诺函》及其有效修订和补充。

（39）**《优先收购协议》**：系指管理人与优先收购权人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）优先收购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

（40）**《抵押合同》**：系指管理人（代表专项计划）与抵押人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）之抵押合同》及其有效修订和补充。

（41）**《质押合同》**：系指管理人（代表专项计划）与出质人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）之质押合同》及其有效修订和补充。

（42）**物权担保合同**:系指《质押合同》《抵押合同》的单称或合称。

（43）**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》《资产买卖协议》

《优先收购协议》《托管协议》《服务协议》《监管协议》《质押合同》《抵押合同》《差额支付承诺函》《购回和售回承诺函》等。

1.1.3 与专项计划相关的定义

（44）专项计划：系指根据《管理规定》及其他中国法律规定，由计划管理人设立的中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）。

（45）资产支持证券：系指计划管理人依据《标准条款》和《计划说明书》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。根据不同的风险和不同的分配顺序，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。

（46）有控制权的资产支持证券：在优先级资产支持证券本金及收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券本金及收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券。

（47）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。

（48）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。

（49）资产支持证券预期收益：系指《计划说明书》和《标准条款》约定的，在专项计划设立后每份资产支持证券预期可获得的超过资产支持证券面值的收益。

（50）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分配的本金。

（51）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。

（52）**优先收购权**：系指优先收购权人根据《优先收购协议》所享有的优先收购标的债权的权利。

（53）**优先收购行权通知**：系指优先收购权人根据《优先收购协议》，在优先收购权行权期间向管理人发出的关于要求行使优先收购权的书面通知。

（54）**优先收购行权价格**：系指优先收购权人根据《优先收购协议》的约定就优先收购权人向专项计划购买债权向专项计划支付的对价。

（55）**售回**：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售回给购回和售回承诺人。

（56）**购回**：专项计划存续期间内，购回和售回承诺人根据约定购回全部或部分优先级资产支持证券。

（57）**《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《关于中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）优先级资产支持证券预期收益率调整的公告》。

（58）**《购回和售回实施结果公告》**：系指管理人在购回和售回实施结果公告日披露的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）购回和售回实施结果公告》。

1.1.4 与专项计划资产相关的定义

（59）**专项计划资产**：系指《标准条款》约定的属于专项计划的全部资产和收益。

（60）**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。

（61）**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。

（62）专项计划费用：具有《标准条款》第17.1.1条约定的含义。

（63）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，向原始权益人购买并受让的全部标的债权。

（64）标的债权：系指债权人在基础合同项下，对借款人享有的本金金额为人民币10亿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）。

（65）基础合同：系指债权人与借款人兴泰股权签署的编号为XTKG-JK-10-01的《借款协议》、债权人与借款人力澜置业签署的编号为XTKG-JK-10-02的《借款协议》。

（66）资产文件：系指《质押合同》《抵押合同》《监管协议》以及其他相关的协议和文件。

（67）抵押物/底层资产：系指逍遥广场、三荣大厦、振业大厦的单称或合称。

（68）逍遥广场：系指兴泰股权拥有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路步行街的国有建设用地土地使用权及其上建筑物，对应不动产权证号如下

坐落位置	建筑面积（㎡）	房屋属性	房屋产权证号/土地使用权证号	土地属性	分摊土地使用面积权属证书
北楼一层	7094.95	商办	房地权证合产字第110141625号、房地权证合产字第110141619号	商业	合国用（2011）第260号
北楼二层	7044.71	商办	房地权证合产字第110141627号	商业	
北楼三层	7046.47	商办	房地权证合产字第110141630号	商业	
北楼四层	6994.47	商办	房地权证合产字第110141629号	商业	
北楼五层	4632.29	商办	房地权证合产字第110141615号	商业	

广场停车场	2562.91	商业及广场	合国用（2011）第259号	商业及广场	合国用（2011）第259号
南楼一层	359.51	商业服务	房地权证合产字第110118857号	商业	庐阳合国用（2011）第06654号
		商业服务	房地权证合产字第110141613号	商业	庐阳合国用（2011）第06656号
南楼二层	238.13	商业	皖（2018）合肥市不动产权第10053768号	商业	皖（2018）合肥市不动产权第10053768号
		商业服务	房地权证合产字第110118858号	商业	庐阳合国用（2011）第06660号
南楼一、二层局部	997.85	商业服务	房地权证合产字第110141612号	商业	庐阳合国用（2011）第06655号
南楼三层	3004.93	办公	房地权证合产字第110141605号	办公	庐阳合国用（2011）第06659号
		商业服务	房地权证合产字第110141607号	商业	庐阳合国用（2011）第06658号
南楼四、五层及顶层	7528.34	办公	房地权证合产字第110141617号	商业	庐阳合国用（2011）第06653号
		办公	房地权证合产字第110141610号	办公	庐阳合国用（2011）第06657号

（69）三荣大厦：系指力澜置业拥有的位于安徽省合肥市庐阳区淮河路与含山路交口的国有建设用地土地使用权及其上建筑物，包括1）三荣大厦主楼，总建筑面积28759㎡，不动产权证号为皖（2023）合肥市不动产权第1058940号；2）三荣大厦附属楼，总建筑面积2614.25㎡，不动产权证号为皖（2017）合不动产权第0281832号。

（70）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国有建设用地土地使用权及其上建筑物，对应不动产权证号如下：

坐落位置	建筑面积	房屋属性	房屋产权证号	土地属性	土地使用权证号
振业大厦A座商101	225.59	商业	房地权证合产字第8110030556号	商业	合国用（2012）第蜀山20617号
振业大厦A座办公201	779.51	办公	房地权证合产字第8110030555号	商业	合国用（2012）第蜀山20618号
振业大厦A座办公301	965.33	办公	房地权证合产字第8110030557号	商业	合国用（2012）第蜀山20619号
振业大厦A座办公401	963.3	办公	房地权证合产字第8110030558号	商业	合国用（2012）第蜀山20620号
振业大厦A座办公501	997.91	办公	房地权证合产字第8110030559号	商业	合国用（2012）第蜀山20621号
振业大厦A座办公601	997.91	办公	房地权证合产字第8110030560号	商业	合国用（2012）第蜀山20622号
振业大厦A座办公701	997.91	办公	房地权证合产字第8110030569号	商业	合国用（2012）第蜀山20623号
振业大厦A座办公801	997.91	办公	房地权证合产字第8110030568号	商业	合国用（2012）第蜀山20624号
振业大厦A座办公901	997.91	办公	房地权证合产字第8110030567号	商业	合国用（2012）第蜀山20625号
振业大厦A座办公1001	997.91	办公	房地权证合产字第8110030566号	商业	合国用（2012）第蜀山20626号
振业大厦A座办公1101	997.91	办公	房地权证合产字第8110030565号	商业	合国用（2012）第蜀山20627号
振业大厦A座办公1201	997.91	办公	房地权证合产字第8110030564号	商业	合国用（2012）第蜀山20628号
振业大厦A座办公1301	997.91	办公	房地权证合产字第8110030563号	商业	合国用（2012）第蜀山20629号
振业大厦A座办公1401	997.91	办公	房地权证合产字第8110030562号	商业	合国用（2012）第蜀山20630号
振业大厦A座办公1501	997.91	办公	房地权证合产字第8110030561号	商业	合国用（2012）第蜀山20631号
振业大厦A座办公1601	997.91	办公	房地权证合产字第8110030531号	商业	合国用（2012）第蜀山20632号
振业大厦A座办公1701	997.91	办公	房地权证合产字第8110030533号	商业	合国用（2012）第蜀山20633号
振业大厦A座办公1801	997.91	办公	房地权证合产字第8110030535号	商业	合国用（2012）第蜀山20634号

振业大厦A座办公1901	997.91	办公	房地权证合产字第8110030524号	商业	合国用（2012）第蜀山20635号
振业大厦A座办公2001	997.91	办公	房地权证合产字第8110030525号	商业	合国用（2012）第蜀山20636号
振业大厦A座办公2101	997.91	办公	房地权证合产字第8110030526号	商业	合国用（2012）第蜀山20637号
振业大厦A座办公2201	992.14	办公	房地权证合产字第8110030554号	商业	合国用（2012）第蜀山20638号
振业大厦A座办公2301	992.14	办公	房地权证合产字第8110030527号	商业	合国用（2012）第蜀山20639号
振业大厦A座办公2401	992.14	办公	房地权证合产字第8110030537号	商业	合国用（2012）第蜀山20640号
振业大厦A座办公2501	935.71	办公	房地权证合产字第8110030528号	商业	合国用（2012）第蜀山20641号
振业大厦A座办公2601	935.54	办公	房地权证合产字第8110030529号	商业	合国用（2012）第蜀山20642号
振业大厦A座办公2701	598.34	办公	房地权证合产字第8110030530号	商业	合国用（2012）第蜀山20643号

（71）承租人：系指在专项计划存续期间，因租赁底层资产而与兴泰股权、力澜置业签订相应租赁合同的承租人及其合法承继机构。

（72）底层资产初始评估价值：系指评估机构出具的编号为世联资产估字QD2026ZQ1(2)030017号的《房地产估价报告》所确定的截至2025年8月31日底层资产的初始评估价值总额，即人民币148,327万元。

（73）质押物/物业运营收入：系指在特定期间内，借款人运营底层资产而取得的一切租金收入、物业运营收入及其产生的利息收入等，包括但不限于租金收入、停车费收入、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、力澜置业有权收取的其他款项及产生的利息收入等（以下简称“**应收账款质物**”）。

（74）目标运营收入：系指每一计息期间，经现金流预测机构预计的借款人自底层资产所取得的收入目标金额。

（75）实际运营收入：系指借款人实际自底层资产取得的收入金额。

（76）运营税费：系指物业运营和管理支出及费用以及借款人因运营底层资

产而应支付的房产税、增值税及其附加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。

（77）物业运营和管理支出及费用：系指借款人为维持物业必要运营而支出的物业运营和管理支出及费用，包括保安保洁费、补贴、劳保、办公费、维修费、保险费及其他必要支出及费用。

（78）底层资产运营收入净额：系指每一计息期间，经现金流预测机构预计的目标运营收入扣除预计的当期运营税费、物业运营和管理支出及费用后能够达到的目标金额。

（79）实际运营收入净额：系指每一物业运营收入归集日，借款人根据当期物业运营报告核算的当期物业运营收入扣除当期运营税费、物业运营和管理支出及费用后的金额。

（80）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。

（81）目标分配金额：系指根据资产管理合同的规定

(a) 在违约事件发生前的任一兑付日，专项计划应全额支付的金额；

(b) 在违约事件发生后的任一兑付日，专项计划应全额支付的金额；

(c) 在清算分配日，专项计划应全额支付的金额。

（82）可供分配金额：系指

(a) 截至任一兑付日前第10个工作日17:00专项计划账户内当期可供分配的资金金额；预备分配金额由管理人核算后，于相应的兑付日前第10个工作日（T-10）下午18:00前通知优先收购权人；

(b) 截至清算分配日前第3个工作日17:00专项计划账户内可供分配的资金金额。预备分配金额由管理人核算后，于清算分配日前第3个工作日下午18:00前通知优先收购权人。

1.1.5 专项计划推广所涉及的定义

（83）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。

（84）专项计划募集资金：系指计划管理人通过推广资产支持证券而募集的认购资金总和。

（85）认购资金：系指在专项计划推广期间投资者为认购资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

1.1.6 项目涉及的各账户的定义

（86）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。

（87）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。

（88）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。

（89）募集资金专户：系指计划管理人开立的专用于接收、存放发行期投资者交付的资产支持证券认购资金的人民币资金账户。

（90）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、接收从监管账户转付的实际运营收入净额、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。

1.1.7 专项计划涉及的日期、期间的定义

（91）专项计划设立日：系指专项计划募集资金总额已达到《计划说明书》约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

（92）T+n 日：任何以 T+n 形式表述的日期系指 T 日之后第 n 个工作日（不包括 T 日）。

（93）T-n 日：任何以 T-n 形式表述的日期系指 T 日之前第 n 个工作日（不包括 T 日）。

（94）基准日：系指专项计划设立日。

（95）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。

（96）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。

（97）物业运营收入归集划款日：系指兴泰股权、力澜置业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的日期，为物业运营收入归集计算日后第 3 个工作日（S+3）。

（98）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。

（99）监管账户划付日：系指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的部分划转至专项计划账户的日期，为每年兑付日前的第 10 个工作日（T-10）。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。

（100）还款日：系指借款人按照基础合同和《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。为避免疑义，非还款日向专项计划账户的划款不视为偿还标的债权。

（101）资产服务机构报告日：资产服务机构按照《服务合同》的约定向管理人、监管银行出具《资产服务机构报告》之日，为每个兑付日前的第 9 个工作日（T-9）。

（102）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。

（103）差额支付划款日：(a)在专项计划终止日之前，系指发生资产支持证券差额支付启动事件的情况下，差额支付承诺人根据《资产支持证券差额支付通知书》的要求将相应款项划入专项计划账户之日，为每个兑付日前的第 7 个工作日（T-7）；(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》之日后的第 1 个工作日；(c)截至任何一个售回日/购回日前的第 5 个工作日，购回和售回账户内的资金不足以支付该售回日/购回日应付的售回和购回价格时，系指该售回日/购回日前的第 4 个工作日。

（104）差额支付资金核算日：系指托管人按照《托管协议》的约定，就承诺人支付差额资金事项对专项计划账户进行核算并按照相关格式要求向管理人提交报告的日期，系指差额支付划款日当日。

（105）托管人报告日：系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《托管报告》之日，为每个兑付日前的第7个工作日（T-7）。

（106）管理人报告日：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（T-5）。

（107）划款指令发送日：系指管理人向托管人发出划款指令之日，系指每个兑付日前的第3个工作日（T-3）。

（108）托管人划款日：系指托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金之日，为每个兑付日前的第2个工作日（T-2）。

（109）权益登记日：就专项计划而言，系指在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权之日，即指每个兑付日前的第1个工作日（T-1）。

（110）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。

（111）清算分配日：系指在专项计划终止后的清算分配情形下，登记托管机构应根据标准条款第19.2.5条向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券预期收益及本金之日。

（112）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）。

（113）提示性公告日：系指管理人发布《售回登记期提示性公告》的日期，

即售回日前的第28个工作日（R-28）。

（114）售回登记期：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售回的期间，即售回日前的第27个工作日（含）至第17个工作日（含）。

（115）再销售期：系指销售机构为已在相应售回登记期内登记申请售回的优先级资产支持证券进行撮合交易的期间，即售回日前的第17个工作日（含）至第7个工作日（含）。

（116）购回公告日：系指购回和售回承诺人根据约定购回优先级资产支持证券，通过管理人在上海证券交易所网站和管理人网站进行公告之日，即购回日前的第6个工作日（R-6）。

（117）购回和售回价格支付日：系指购回和售回承诺人支付购回和售回优先级资产支持证券所需支付资金的日期，即购回日/售回日前的第6个工作日（R-6）。

（118）购回和售回核算日：系指托管人按照《托管协议》的约定，就回售和购回承诺人支付售回或购回优先级资产支持证券资金事项，对专项计划账户进行核算，并按照相关格式要求向管理人提交报告的日期，即售回日/购回日前的第5个工作日（R-5）。

（119）购回和售回差额支付日：系指购回和售回账户内的资金不足以支付该回售购回日应付的回售和购回价格，差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求支付资金的日期，为售回日/购回日前的第4个工作日（R-4）。

（120）售回日（R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售回的日期，即就优先级资产支持证券而言，售回日为发行日后每届满3年前的最后一个兑付日。

（121）购回日：系指回售和购回承诺人根据约定购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，购回日为发行日后每届满3年前的最后一个兑付日。

（122）**利率调整日**：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的日期，即就优先级资产支持证券而言，利率调整日即为购回/售回日。

（123）**购回和售回实施结果公告日**：系指管理人发布《购回和售回实施结果公告》的日期，即售回日/购回日（不含）后的第5个工作日（R+5）。

（124）**专项计划终止日**：具有《标准条款》第19.2.2条约定的含义。

（125）**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。

（126）**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，但在该期间内若任一档资产支持证券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》规定的该档目标募集规模的，推广期提前终止。

（127）**预期到期日**：优先级资产支持证券的预期到期日为2044年3月28日；次级资产支持证券的预期到期日为2044年3月28日。

（128）**法定到期日**：系指"专项计划"最晚结束的日期，即预期到期日起（含）满三年的对应日。

（129）**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。

（130）**还款期间**：系指自一个还款日起（不含该日）至下一个还款日（含该日）之间的期间，其中第一个还款期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个还款日（含该日）结束。

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

（132）**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，为避免疑义，因非工作日导致

兑付日顺延的，计息期间不变。

1.1.8 项目涉及的事件及通知的定义

（133）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。

（134）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日/购回日应付的购回和售回价格。

（135）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。

（136）专项计划终止事件：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。

（137）计划管理人解任事件：系指以下任一事件：

(a) 计划管理人被依法取消了办理证券公司客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任专项计划管理人应具备的其他业务资格（计划管理人依法成立资管子公司且承继其相关资质的除外）；

(b) 发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件；

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

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

(e) 在专项计划存续期间内，如果出现计划管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配的，有控制权的资产

支持证券持有人大会决定解任计划管理人的。

（138）专项计划托管人解任事件：系指以下任一事件：

(a) 专项计划托管人被依法取消了专项计划资金托管银行的资格；

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

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

(d) 专项计划托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；

(e) 发生与专项计划托管人有关的丧失清偿能力事件。

（139）监管银行解任事件：系指以下任一事件：

(a) 监管银行被依法取消了办理《监管协议》项下业务必要的业务资格或授权；

(b) 监管银行没有根据《监管协议》的约定划转监管账户中的资金，且经管理人书面通知后3个交易日内，仍未纠正的；

(c) 监管银行实质性地违反了《监管协议》约定的资金划付义务，且该等违约行为自发现之日起超过15个交易日仍未纠正的；

(d) 监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时是不完整的、虚假或错误的；

(e) 评级机构给予监管银行总行的长期主体信用等级的评级低于AAA级（不含）；

(f) 监管银行发生丧失清偿能力事件。

（140）资产服务机构解任事件：系指以下任一事件：

(a) 资产服务机构停止经营或明确表示将停止经营其全部或主要业务。

(b) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件。

(c) 资产服务机构未能保持履行《资产服务协议》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。

(d) 资产服务机构严重违反：a.专项计划文件约定的义务；b.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15个工作日，以致对底层资产产生重大不利影响。

（141）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。

（142）重大不利变化：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件或基础文件项下义务的能力产生重大不利影响。

（143）重大不利影响：系指根据计划管理人的合理判断，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：

(a) 基础资产的可回收性；

(b) 管理人、托管人、资产服务机构、借款人、监管银行、增信主体、抵押人及出质人的（财务或其他）状况、业务或财产；

(c) 管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、借款人、监管银行、增信主体、抵押人及出质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；

(d) 资产支持证券持有人的权益；

(e) 专项计划或专项计划资产。

1.1.9 其他定义

（144）初始评估报告：系指资产评估机构出具的编号为世联资产估字QD2026ZQ1(2)030017号的《房地产估价报告》。

（145）**《定期跟踪评估报告》**：系指由资产评估机构就底层资产以初始评估报告中一致的评估方法进行评估而出具的评估报告/估价报告，于上一份《定期跟踪评估报告》有效期届满前一个月内出具。为免疑义，第一份《定期跟踪评估报告》应于初始评估报告有效期届满前一个月内出具。

（146）**初始评估值**：系指初始评估报告对底层资产的初始估值，即人民币壹拾肆亿捌仟叁佰贰拾柒万元整（￥148,327万元）。

（147）**差额支付资金**：系指在差额支付承诺人划款日，差额支付承诺人根据《通知书》支付的款项。

（148）**资产支持证券持有人大会**：系指按照《标准条款》的约定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

（149）**划款指令/付款指令**：系指计划管理人向专项计划托管人发出的要求专项计划托管人划付资金的指令。

（150）**合格投资**：系指计划管理人对专项计划账户内的资金所做的再投资，包括投资于银行存款、银行理财、货币市场基金等监管机构认可的低风险固定收益产品，包括但不限于计划管理人、托管人或其各自关联方发行或管理的合格投资产品。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核算日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何罚款。

（151）**中国**：系指中华人民共和国（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区）。

（152）**上交所**：系指上海证券交易所。

（153）**中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。

（154）**中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。

（155）**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。

（156）计划年度：系指在专项计划存续期间，自专项计划设立日起的各个年度。为免疑义，每一个计划年度为自专项计划设立日起每满一年（即十二个月）的各个年度。

（157）工作日/交易日：系指除中国的法定公休日和节假日之外且上交所正常工作的任何一日。

（158）日/天：除另有特别说明外，均指自然日。

（159）元：系指人民币元。

第一章当事人的权利和义务

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

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

1.1.1 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，并有权要求计划管理人作出说明。

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》13 条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

（4）专项计划资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划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）在转让条件具备后，优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第 15 条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

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

（8）中国法律规定或专项计划文件、约定的其他权利。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

（1）专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的约定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）资产支持证券持有人按法律规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求计划管理人回购其持有的资产支持证券，亦不得主张分割专项计划资产，但专项计划文件另有约定的除外。

（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投资者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。

（6）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

1.2 计划管理人的权利与义务

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

1.2.1 计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》、《认购协议》及《托管协议》的约定，向托管人发送划款指令，指令托管人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（如有）。

（3）计划管理人有权根据《标准条款》第19条的约定终止专项计划的运作。

（4）计划管理人有权委托专项计划托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督专项计划托管人的托管行为，并针对专项计划托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

（5）计划管理人有权根据《托管协议》的约定解任托管人或接受托管人的辞任。

（6）计划管理人有权督促监管银行严格按照《监管协议》的约定，履行相应的资金监管职责和义务。

（7）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，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（8）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。

（9）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》的规定，委托资产服务机构提供相应管理服务。

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

（11）管理人有权为专项计划聘任代理销售机构（如需），并在销售机构的职责和权限范围内决定代理销售机构的职责和权限；同时管理人有权为资产支持证券持有人的利益，在托管人、监管银行、法律顾问、信用评级机构、会计师事务所、评估机构等专项计划参与主体不能履职时，聘任相关继任机构。

（12）管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额支付启动日向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》。

（13）管理人有权代表全体资产支持证券持有人利益根据《购回和售回承诺函》《优先收购协议》要求购回和售回承诺人、优先收购权人履行相应义务，认可购回和售回承诺人、优先收购权人享有相应权利。

（14）《认购协议》《计划说明书》及《标准条款》约定的其他权利。

1.2.2 计划管理人的义务

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

（2）计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。不同的专项计划在账户设置、资金划拨、账簿记录等方面应当相互独立。

（3）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划募集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）计划管理人应按照《管理规定》、《计划说明书》、《认购协议》、《标准条款》及《托管协议》的约定，负责办理专项计划账户的开户登记事务及其他手续，托管人应配合计划管理人办理开立账户事宜并配合提供相关资料。

（5）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受专项计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

（6）计划管理人应根据《管理规定》及本标准条款的约定，按期出具计划管理人资产管理报告、履行相关的信息披露以及向相关监管机构的备案与报告工作，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。

（7）计划管理人应按照《标准条款》第13条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（8）计划管理人应按照《标准条款》以及《托管协议》的约定向托管人提供其制作的《收益分配报告》及《年度资产管理报告》，及发出各项划款指令。

（9）计划管理人在收到评级机构加盖公章的评级报告后，应在指定网站进行披露。

（10）计划管理人应按照《管理规定》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20年。

（11）在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》、《计划说明书》、本标准条款及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（12）计划管理人因自身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。

（13）监督、检查借款人持续经营情况和基础资产现金流状况，出现重大异常情况的，计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

（14）计划管理人应当为资产支持证券持有人的利益管理专项计划资产，按照《管理规定》等法律法规相关规定建立相对封闭、独立的基础资产现金流归集机制，并监督、检查原始权益人持续经营情况和基础资产现金流状况，防止专项计划资产被混同、挪用，维护专项计划资产安全。

（15）因专项计划托管人故意或重大过失造成专项计划资产损失时，计划管理人有权代资产支持证券持有人向专项计划托管人追偿。

（16）计划管理人应监督专项计划托管人、监管银行及其他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，则计划管理人有权代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（17）计划管理人进一步保证，在资产支持证券存续期信用风险管理中将履行如下职责：

1）按照规定或者约定管理、运用、处分专项计划资产，向资产支持证券持有人分配收益（含按照约定支付资产支持证券本金及收益、其他权利行权资金等，下同）；

2）按照规定或者约定落实不合格基础资产赎回或替换（如有）、现金流归集和维护专项计划资产安全的机制；

3）督促原始权益人、资产服务机构、增信主体、基础资产重要现金流提供方等机构合规履行规定或者约定的义务；

4）持续动态监测基础资产质量变化情况，以及基础资产重要现金流提供方、增信主体的信用风险变化情况，跟踪基础资产现金流产生、归集、转付和划转情况，进行风险分类管理；

5）协助、督导基础资产重要现金流提供方有针对性地主动管理信用风险；

6）按照规定和约定履行信息披露义务；

7）协调原始权益人、增信主体、资产服务机构、基础资产重要现金流提供方等机构，采取有效措施，防范并化解资产支持证券信用风险，及时处置预计或已经违约的资产支持证券风险事件；

8）积极沟通资产支持证券持有人，必要时按照规定或者约定召集持有人会议；

9）在资产支持证券出现风险或违约情形时，勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，并根据计划说明书、标准条款的约定或者资产支持证券持有人会议决议

的授权，处分基础资产，接受全部或部分资产支持证券持有人的委托依法申请财产保全措施、提起或参加诉讼、仲裁、破产等法律程序；

10）按照规定或者约定开展专项计划终止清算，并披露清算报告；

11）按照规定、约定或者资产支持证券持有人委托，代表持有人维护合法权益；

12）接受托管人监督，配合托管人办理托管业务；

13）法律法规、上交所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

（18）计划管理人应按照中国有关反洗钱法律、行政法规，依法履行反洗钱义务。

（19）专项计划的投资行为不得违反中国有关经济制裁或反洗钱法律法规规定，或用于其他洗钱、恐怖融资、逃税、欺诈等非法用途。

（20）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，计划管理人应及时报告中国证监会相关派出机构、证券投资基金业协会并通知专项计划托管人和资产支持证券持有人。（21）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

1.3 托管人的权利与义务

除《托管协议》约定的权利和义务之外，专项计划托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

（1）专项计划托管人有权依据《管理规定》及《托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产。

（2）专项计划托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费（如有）。

（3）托管人发现管理人的划款指令金额与《托管协议》约定不符或专项计划账户余额不足以支付计划管理人划款指令金额的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行；计划管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行并及时向中国证券投

资基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，托管人不承担责任。。

（4）因计划管理人故意或重大过失导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管人有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（5）中国法律规定或《托管协议》约定的其他权利。

1.3.2 托管人的主要义务

（1）专项计划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）专项计划托管人应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划账户内的资金划转。对于专项计划账户的收付款项，计划管理人有权获取银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于电子回单、收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单），托管银行应予以必要的配合。

（3）托管人应依据《托管协议》的约定，及时通知管理人专项计划账户内的资金情况。经管理人要求，托管人应为管理人开通查询版网银，管理人可通过查询版网银按需查询账户余额。

（4）专项计划托管人发现计划管理人的划款指令违反法律、行政法规或者《托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知计划管理人限期改正；计划管理人未能改正的，专项计划托管人应当拒绝执行，并向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知计划管理人限期改正，并向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。由此给专项计划和资产支持证券持有人造成的损失，专项计划托管人不承担任何责任。

（5）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，专项计划托管人应在知道该临时事项发生之日起2个工作日内以邮寄和电子邮件或传真的方式通知计划管理人：

1）发生专项计划托管人解任事件；

2）专项计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

3）专项计划托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）专项计划托管人违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者利益产生不利影响；

5）专项计划托管人被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者被立案调查，发生金额占上年末合并口径净资产的5%以上且超过5000万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者发生公开市场债务违约；

6）专项计划托管人发生经营方针或者经营范围的重大变化、法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化、盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响资产支持证券投资者权益；

7）专项计划托管人作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散决定、出现破产事由的；

8）专项计划托管人的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券投资者利益；

9）其他中国法律规定的情形。

（6）专项计划托管人应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，根据计划管理人需要及时将专项计划账户的银行对账单明细提交给管理人，妥善保存《资产买卖协议》以及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20年。

（7）专项计划托管人应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关专项计划托管人履行《托管协议》项下义务的托管报告。托管报告的具体格式可根据上交所和管理人的要求进行修改。

（8）在专项计划终止或《托管协议》终止时，专项计划托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（9）专项计划托管人因故意或过失而错误执行划款指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

（10）专项计划托管人应履行《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》规定的信用风险管理职责，包括但不限于：

1）安全保管专项计划资产；

2）监督计划管理人对专项计划资产管理、运用、处分情况，发现计划管理人的管理指令违反专项计划说明书或者托管协议约定的，应当要求改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向上海证券交易所及相关监管部门报告；

3）履行信息披露义务，出具《年度资产托管报告》；

4）配合管理人、其他参与机构和投资者开展风险管理工作。

（11）法律法规规定或者监管部门另有要求或《托管协议》约定的其他义务。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括原始权益人、借款人、资产服务机构、优先收购权人、差额支付承诺人、监管银行、评级机构、评估机构、法律顾问、销售机构、登记托管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

2.1 专项计划名称

专项计划的名称为“中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）”。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。

2.2 专项计划的类型

专项计划的类型为证券公司资产支持专项计划。

2.3 专项计划目的

计划管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，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。

2.4 专项计划的投资范围

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日15:00时之前向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《资产买卖协议》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标的债权；托管人应根据《资产买卖协议》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17:00时前予以付款。

计划管理人有权指示专项计划托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资。

2.5 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。

2.5.1 优先级资产支持证券

(1)资产支持证券名称

中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划(提振消费)优先级资产支持证券。

(2)管理人

中国国际金融股份有限公司。

(3)规模

优先级资产支持证券的目标募集规模9.99亿元。

(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）起至优先级资产支持证券预期到期日止（含该日）。

(7)预期到期日

优先级资产支持证券的预期到期日为2044年3月28日。但优先级资产支持证券有可能在预期到期日前提前结束(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。

(8)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，通过询价结果确定，以最终管理人与投资者签订的《认购协议》约定为准.

(9)收益计算方式

优先级资产支持证券收益计算公式为：资产支持证券在前一个兑付日本金偿付后的未偿本金余额(就第一个兑付日而言，即资产支持证券在专项计划设立日的面值）×预期收益率×计息期间实际天数/计息期间起始日所在公历年全年的实际天数；尾数计算到分，分以下四舍五入；单利计息。

(10)偿付方式

按照《标准条款》第十三条的规定进行偿付。

(11)还本计划

兑付日	预期还本（万元）	兑付日	预期还本（万元）
第1次	100.00	第10次	1,100.00
第2次	400.00	第11次	1,100.00
第3次	400.00	第12次	1,200.00
第4次	400.00	第13次	1,200.00
第5次	400.00	第14次	1,300.00
第6次	800.00	第15次	1,400.00
第7次	900.00	第16次	1,400.00
第8次	1,000.00	第17次	1,500.00
第9次	1,000.00	第18次	84,300.00

在优先级资产支持证券的最后一个预期还本日，即专项计划第 18 个普通分配兑付日一次性兑付优先级资产支持证券的剩余全部未偿本金。如优先级资产支持证券根据专项计划文件约定提前终止或延期的，则其还本计划相应调整

(12)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_{sf} 级评级。

(13)权益登记日

权益登记日为每个普通分配兑付日前第 1 个工作日，具体以上交所发布的届时有效的规定为准。权益登记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在当期的本金和收益。

2.5.2 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方全额认购。

(1)资产支持证券名称

中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）次级资产支持证券。

(2)管理人

中国国际金融股份有限公司。

(3)规模

次级资产支持证券的目标募集规模0.01亿元。

(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)起至预期到期日止(含该日)。

(7)预期到期日

次级资产支持证券的预期到期日为2044年3月28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

无预期收益率。

(9)偿付方式

按照《标准条款》第十三条的规定进行偿付。

(10)信用级别

未评级。

(11)权益登记日

权益登记日为每个普通分配兑付日前第1个工作日，具体以上交所发布的届时有效的规定为准。权益登记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利益。

2.6 资产支持证券的取得

专项计划设立时，投资者根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过经中国证监会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。

2.7 资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的人民币普通股票类或基金类证券账户中。在认购前，投资者需在登记托管机构开立有人民币普通股票类或基金类证券账户。

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

2.8 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或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计划管理人事先的书面同意，兴泰控股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。

2.9 资产支持证券的票面利率调整安排

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。

调整办法：管理人应于利率调整日前的第30个工作日向次级资产支持证券持有人及购回和售回承诺人发送《预期收益率调整意见征询函》，次级资产支持

证券持有人应于前述利率调整日前的第28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，答复时应一并提供购回和售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。

2.10 售回安排

售回整体安排：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的优先级资产支持证券份额。为避免疑义，无论管理人是否调整优先级资产支持证券的预期收益率，在售回登记期内，优先级资产支持证券持有人均享有售回选择权。

售回登记办法：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售回给购回和售回承诺人。在售回登记期内每个交易日根据管理人公告确定的交易规则和操作要求或在开户的证券公司通过交易系统（如适用）或按照上交所或其他相关机构制定的届时有效的交易规则和操作要求（如有）进行售回申报。如果当日未能申报成功，或有未进行售回申报的优先级资产支持证券余额，可于售回登记期内次日继续进行售回申报。

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。

为避免疑义，自售回登记期结束之日起至该售回登记期紧邻的售回日，优先级资产支持证券持有人不得将其已登记售回的优先级资产支持证券出售给除购回和售回承诺人以外的其他第三方。若自售回登记期结束之日起至该售回登记期紧邻的售回日，已登记售回的优先级资产支持证券与购回和售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售回权。

2.11 购回安排

购回整体安排：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。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择售回优先级资产支持证券，购回和售回承诺人仍然有权按照本款的约定购回优先级资产支持证券的所有份额。

购回办法：购回和售回承诺人购回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在购回日前的购回公告日17:00前通过管理人在上交所网站和管理人网站进行公告。

2.12 其他安排

付款方式：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个工作日前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个工作日前，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个工作日前，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。

交割安排：购回和售回对应的优先级资产支持证券具体交割和过户安排需根据届时管理人确定的交易规则和操作要求或登记托管机构及其他相关机构制定的有效的交易规则和操作（如有）进行。

售回与购回价格：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）。为避免疑义，优先级资产支持证券的售回与购回价格=售回/购回份额×票面面值-拟售回/购回的优先级资产支持证券已经得以偿付的本金金额（含应于售回登记期对应的兑付日偿付的本金金额）+应付未付利息（如有）。

售回与购回资金到账日：售回日/购回日。

售回登记期/购回公告日的交易：优先级资产支持证券在售回日/购回日前的第27个工作日（含）至第17个工作日（含）暂停交易。

收益分配：售回与购回部分优先级资产支持证券原持有人仍享有当期售回日/购回日之前一个计息期间的收益。管理人根据购回和售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。

购回和售回后资产支持证券的安排：优先级资产支持证券发生购回和售回后，购回和售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。购回和售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，如果购回和售回承诺人购回全部优先级资产支持证券，则专项计划提前终止。

第三章专项计划交易结构及相关方简介

3.1 专项计划各方当事人

3.1.1 计划管理人/牵头销售机构

名称：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

法定代表人：陈亮

联系人：姜玮怡、徐正伟、俞少尚、黄琰、潘美伶、黄星贺

电话：010-65051166

3.1.2 非特定原始权益人/原始权益人/差额支付承诺人

名称：合肥兴泰金融控股（集团）有限公司

办公地址：安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号

法定代表人：陈锐

联系人：何宗安

电话：0551-63753811/138659377834

3.1.3 借款人一

名称：合肥兴泰股权投资管理有限公司

办公地址：安徽省合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12F

法定代表人：汪汝军

联系人：罗进霞

电话：0551-63753756/13955168202

3.1.4 借款人二

名称：合肥力澜置业有限公司

办公地址：合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12楼

法定代表人：凌晓东

联系人：王雷

电话：0551-63753754/15655159179

3.1.5 托管银行

名称：上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行

注册地址：安徽省合肥市滨湖区杭州路2608号浦发银行合肥综合中心合肥分楼

负责人：李跃凯

联系人：戚晓彬

电话：0551-68151625

3.1.6 监管银行

名称：上海浦东发展银行股份有限公司合肥长江西路支行

注册地址：合肥市蜀山区长江西路3号春天大厦一层

负责人：罗方

联系人：严泽宇

电话：0551-68166559

3.1.7 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：陈迅

电话：13066991568

3.1.8 评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

注册地址：北京市丰台区丽泽路24号院3号楼-5层至45层101内44层4401-1

法定代表人：崔磊

联系人：黄天祺

电话：010-62299800

3.1.9 律师事务所

名称：北京市竞天公诚律师事务所

办公地址：北京市朝阳区建国路77号华贸中心3号写字楼34层

负责人：赵洋

联系人：秦茂宪

电话：021-26136209

3.1.10 联席销售机构

名称：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

注册地址：上海市静安区新闸路1508号

联系地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦15层

联系人：董源

联系电话：010-58377838

3.1.11 登记托管机构/支付代理机构

名称：中国证券登记结算有限公司上海分公司

网址：www.chinaclear.cn

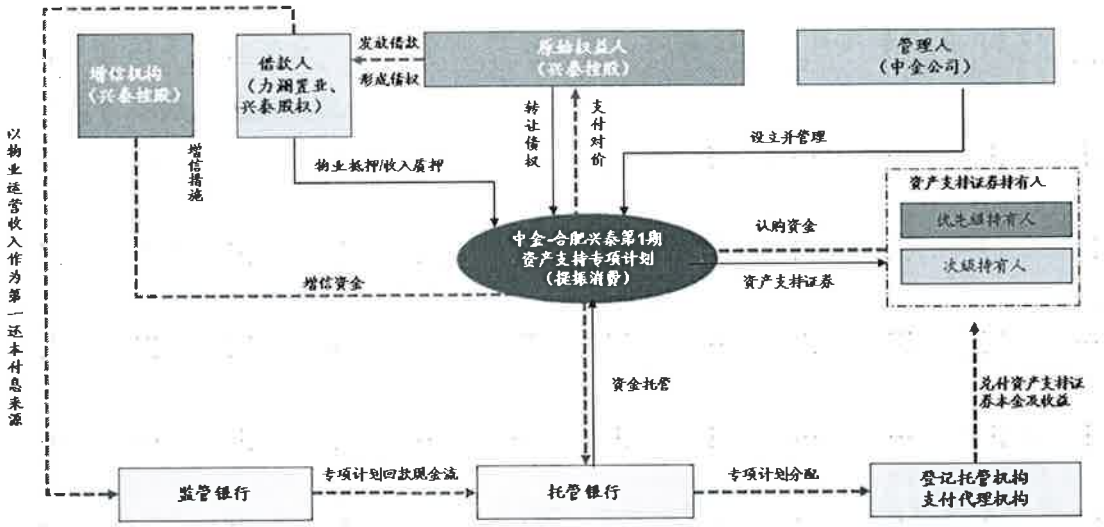
3.1.12 挂牌场所

名称：上海证券交易所

网址：http://www.sse.com.cn/

3.2 交易结构

3.2.1 交易结构图



3.2.2 交易结构概述

（1）原始权益人兴泰控股向借款人兴泰股权、力澜置业发放关联借款。在专项计划设立日，兴泰控股（作为原始权益人）与中金公司（作为管理人）根据《标准条款》《资产买卖协议》的约定，中金公司（作为管理人）以“中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）”的募集资金向兴泰控股（作为原始权益人）购买基础资产，即关联借款债权。

（2）兴泰股权、力澜置业分别与中金公司（作为管理人）签订《抵押合同》，将底层资产抵押给中金公司（作为管理人），为其履行《资产买卖协议》项下主债权，提供抵押担保。

兴泰股权、力澜置业分别与中金公司（作为管理人）签订《应收账款质押合同》，将底层资产的未来运营收入质押给中金公司（作为管理人），为其履行《资产买卖协议》项下主债权，提供质押担保。

（3）兴泰股权、力澜置业、上海浦东发展银行股份有限公司合肥长江西路支行（作为监管银行）、中金公司（作为管理人）签订《资金监管协议》，由监管银行对底层资产的未来运营净收入，进行资金监管服务。

（4）本期专项计划存续期间，上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行（作为托管行）根据《标准条款》《托管协议》的约定，向中金公司（作为管理人）划付关联方借款本息，向资产支持证券持有人分配。

（5）在本专项计划存续期间，若专项计划账户内可分配资金不能兑付优先级证券应付税费以及应付本息时，专项计划差额支付承诺人兴泰控股不可撤销的对上述金额差额部分提供差额补足义务。

（6）本期专项计划存续期间为18年，每3年设置开放期。兴泰股权作为优先收购权人，可对《借款合同》项下债权进行优先收购。兴泰控股或指定机构作为购回和售回承诺人对优先级证券本金进行购回和售回，若购回和售回不足的部分由兴泰控股对不足部分提供差额支付承诺。

3.3 管理人及原始权益人聘请中介机构的核查情况

经核查，本专项计划涉及的第三方服务机构，包括评级机构、律师事务所、评估机构、现金流预测机构、联席销售机构，上述机构均由管理人代表专项计划聘请。除聘请的上述机构外，中金公司作为本次专项计划的计划管理人，在本次专项计划中不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的情形。

根据原始权益人出具的说明，截至《计划说明书》出具之日，在本专项计划中，原始权益人不存在有偿聘请其他第三方的行为。

第四章专项计划的信用增级方式

4.1 信用增级方式

4.1.1 优先/次级分层

本专项计划安排了优先级和次级资产支持证券分层设计，专项计划存续期内每个兑付日，当期优先级资产支持证券的预期收益和本金享有优先受偿权，待其预期收益、本金全部兑付完毕后，剩余专项计划资产再分配给次级资产支持证券持有人，从而降低了优先级资产支持证券的信用风险。

4.1.2 现金流超额覆盖

本专项计划优先级资产支持证券本息的直接还款来源为底层资产运营净收入，在最后一个兑付日之前，底层资产运营净收入对各期标的债权本息形成一定的覆盖倍数，对各期应付优先级资产支持证券本息及专项计划税费之和形成一定的覆盖倍数，可对优先级资产支持证券本息的偿付提供一定的保障。

4.1.3 底层资产抵押

根据《抵押合同》的约定，兴泰股权、力澜置业以其所持有的底层资产为《资产买卖协议》项下的主债权提供抵押担保，并协助管理人办理抵押登记手续。其中兴泰股权所对应的主债权为抵押权人在《基础资产买卖协议》项下对兴泰股权所拥有的全部债权本息，力澜置业所对应的主债权为抵押权人在《基础资产买卖协议》项下对力澜置业所拥有的全部债权本息。

4.1.4 底层资产运营收入质押

根据《质押合同》的约定，兴泰股权、力澜置业将其所持有的底层资产的物业运营收入质押给管理人（代表专项计划），为《资产买卖协议》项下的主债权提供质押担保，并办理质押登记手续。其中兴泰股权所对应的主债权为质权人在《基础资产买卖协议》项下对兴泰股权所拥有的全部债权本息，力澜置业所对应的主债权为质权人在《基础资产买卖协议》项下对力澜置业所拥有的全部债权本息。

4.1.5 差额支付承诺

如果差额支付启动事件被触发，根据《差额支付承诺函》的约定，在差额支付启动日，管理人应根据《差额支付承诺函》约定向差额支付承诺人发出通知，通知中应载明差额支付承诺人应支付的差额补足金具体金额；差额支付承诺人应于差额支付日将差额补足金按要求支付至专项计划账户。

4.1.6 优先收购安排

在专项计划项下相应的行权期间内，优先收购权人根据《标准条款》和《优先收购协议》的约定在特定情形下将行权价格支付至专项计划账户，对基础资产行使优先收购的权利。

4.1.7 优先级资产支持证券开放退出的购回和售回安排

根据《购回和售回承诺函》的约定，如果在任一开放参与期终止日，管理人从登记托管机构获取的已进行退出登记并确认完成退出的优先级资产支持证券份额少于对应的开放退出申报期内申报退出的优先级资产支持证券份额，则管理人应于售回行权日前将上述情况书面通知购回和售回承诺人，购回和售回承诺人应于回售行权日前书面通知管理人购回和售回选择。购回和售回承诺人应按照《标准条款》约定于回售行权日前根据管理人的通知，将其买入资产支持证券的相应资金自行或者指定其他主体一次性支付至管理人指定的账户，并于售回行权日买入资产支持证券份额，成为相应资产支持证券持有人。

4.2 触发顺序说明

本专项计划的触发顺序如下：

（1）底层资产物业运营收入净额对优先级资产支持证券本息存在超额覆盖；

（2）差额支付承诺人为专项计划本息提供差额支付，并在每3年开放程序中的购回和售回安排中提供差额补足；

（3）若相关方未能尽到上述（2）、（3）项中任一义务，将启动抵押底层资产的处置工作和质押权利的行使，底层资产初始评估值对优先级资产支持证券形成一定超额覆盖；

（4）专项计划进行了结构化分层设计，匹配不同的还本方式及对应的资金来源。

第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人情况

5.1.1 原始权益人简介

5.1.1.1 原始权益人概况

公司名称：合肥兴泰金融控股（集团）有限公司

法定代表人：陈锐

注册资本：人民币70亿元

实缴资本：人民币70亿元

设立日期：1999年1月18日

公司类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：9134010071996754 62

住所：安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号

经营范围：对授权范围内的国有资产进行经营以及从事企业策划、管理咨询、财务顾问、公司理财、产业投资以及经批准的其他经营活动。

5.1.1.2 公司发展沿革

合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰控股”）是经合肥市国有资产管理委员会（以下简称“合肥市国资委”）批准设立的国有独资公司，公司前身为合肥兴泰投资有限责任公司。

1998年12月20日，根据合肥市国有资产管理委员会办公室合国办〔1998〕23号文，同意设立合肥兴泰投资有限责任公司。经合肥市审计师事务所出具合审验字〔1999〕99-009号验资报告，公司于1999年1月18日取得合肥市工商行政管理局核发的注册号为3401001004658的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币3.92亿元。

2002年5月24日，中共合肥市委以合发（2002）19号文件发布《合肥市国有资本营运体系总体方案》，方案提出在合肥兴泰投资有限公司现有资产的基础上，组建以金融资本运作为特征的合肥兴泰金融控股有限公司，将合肥市政府（财政）持有的国元证券、城市商业银行、交通银行、太平洋保险公司等地方金融、保险企业的国有股权授予其经营。希望通过实施资本运作，实现证券资本、金融资本、产业资本的结合，在更高层次上实现银行、信托、证券、保险业务的混合经营，最大限度地发挥合肥市地方金融企业的经济效益。合肥兴泰投资有限公司根据《合肥市国有资本营运体系总体方案》发布《合肥兴泰投资控股有限公司授权经营实施方案》，决定更名为“合肥兴泰投资控股有限公司”。

2002年9月13日，修改后的公司章程经合肥市国资委合国委2002年11号文批准，同意合肥兴泰投资有限责任公司更名为“合肥兴泰投资控股有限公司”。此后，经营期限改为至2052年12月31日，法定代表人由崔兴梅变更为孙立强，注册资本由392,000,000元变更为872,044,100元，经营范围由“通过参股、控股的方式对企业及项目直接或间接投资、投资咨询服务、投资项目融资服务”变更为“对授权范围内的国有资产进行经营以及从事企业策划、管理咨询、财务顾问、公司理财、产业投资以及经批准的其他经营活动。”根据修改后的章程规定，合肥市国资委需于2001年12月31日前缴足新增注册资本，根据安徽华鹏会计师事务所出具的皖华鹏会验资2002第033号《验资报告》验证，截至2001年12月31日，新增注册资本已缴足。公司于2002年9月28日完成工商变更登记手续。

2004年2月25日，经一届四次董事会决议，公司同意将原“合肥兴泰投资控股有限公司”更名为“合肥兴泰控股集团有限公司”。合肥市国资委于2004年3月6日以合国委〔2004〕1号文件同意公司名称变更。公司于2004年3月16日完成相关工商变更登记手续。

根据公司第一届董事会第十三次会议决议，经合肥市国资委批复同意和修改后的章程规定，公司由资本公积和未分配利润转增股本，转增基准日为2012年7月27日，变更后注册资本为人民币20.00亿元。上述转增股本事项已经华普天健会计师事务所审验并出具会验资〔2012〕2009号验资报告。公司已办理相关工商变更登记手续，最新企业法人营业执照注册号为340100000280881。

2014年1月14日，中共合肥市国资委委员会以合国资党发(2014)3号文件确认程儒林成为合肥兴泰控股集团有限公司的法定代表人。2014年1月21日，公司完成工商变更登记将法定代表人由孙立强变更为程儒林。

2015年5月18日，公司在二届二次董事会决议上通过《关于变更集团公司名称的议案》，批准将注册名称由“合肥兴泰控股集团有限公司”更名为“合肥兴泰金融控股（集团）有限公司”。2015年6月15日，公司完成工商变更登记手续更名为“合肥兴泰金融控股（集团）有限公司”，取得统一社会信用代码为91340100719967546 2新营业执照。

2017年6月29日，合肥市国资委以合国委〔2017〕99号文件同意合肥兴泰金融控股（集团）有限公司调增注册资本至60亿元，其中，资本公积转增资本34.19亿元，未分配利润转增资本5.81亿元。上述转增股本事项已经华普天健会计师事务所审验并出具会验资〔2018〕0052号验资报告。2017年8月2日，公司办理相关工商变更登记手续。

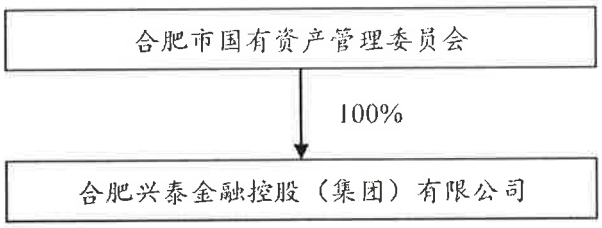
2018年6月29日，合肥市国资委以合国委法规〔2018〕86号文件批准合肥兴泰金融控股（集团）有限公司工商注册地址由原“安徽省合肥市庐阳区九狮桥45号”变更为“安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号”。公司已于2018年7月2日完成工商变更手续。

2020年6月28日，合肥市人民政府国有资产监督管理委员会作出《股东决定书》，同意公司增资10亿元，增资后注册资本为70亿元，为国有独资企业。公司将经营期限由50年变更为长期。2020年6月30日，公司完成本次工商变更登记手续。

截至2025年9月末，兴泰控股注册资本人民币700,000.00万元，实缴注册资本700,000.00万元。

5.1.1.3 公司股权结构

截至2025年9月末，原始权益人注册资本70亿元，控股股东及实际控制人均为合肥市国有资产管理委员会，出资比例为100%。原始权益人股权结构图如下：



5.1.1.4 公司内部治理

兴泰控股按照《公司法》等法律法规的要求制定《公司章程》，形成授权方、董事会、监事会、经理层相互分离、相互制衡的公司治理结构和运作机制，并建立了完备的合规管理、风险管理和内部控制体系。

兴泰控股的治理结构如下：

（1）授权方的权利、义务

合肥市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）作为履行出资人职责的机构，依据有关法律、行政法规和合肥市人民政府（以下简称市政府）授权，代表市政府对公司履行出资人职责，享有出资人权益。公司不设股东会，市国资委依法对公司行使下列职权：

1）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；

2）按照投资管理有关规定，对公司年度投资计划实行备案管理，审核公司的重大投资项目及列入负面清单特别监管类的投资项目；

3）按照权限委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对董事会和董事、监事会和监事履职情况进行评价，决定董事、监事的报酬；

4）审核批准董事会的年度工作报告；

5）审核批准监事会的年度工作报告；

6）批准公司年度财务预算、决算方案；

7）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

8）审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

9）决定公司增加或者减少注册资本方案；

10）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

11）决定公司发行公司债券方案；

12）制定或者批准公司章程和公司章程修改方案；

13）按照规定权限批准公司国有资产转让、子公司国有产权变动事项及相应资产评估核准或者备案；

14）按照规定权限对会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项进行批准或者备案；

15）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

16）法律、行政法规或者本章程规定的其他职权。

（2）董事与董事会

董事会是原始权益人决策机构，依照《公司章程》代表出资人行使职权，对出资人负责。董事会全体董事及董事长由市国资委委派和更换，董事会成员中的职工代表由公司职工民主选举产生。董事会由3-13名董事组成，其中包括公司职工代表1人。董事会成员由市国资委委派；其中，董事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。

董事会设董事长1人，由市国资委从董事会成员中指定。

根据原始权益人《公司章程》规定，董事会对市国资委负责，行使下列职权：

1）制订公司战略和发展规划方案，审批企业五年发展战略和规划（事后备案），向市国资委报告结果；

2）制订公司年度投资计划，按照规定决定公司投资方案；

3）制订公司的年度财务预算和决算方案，审核企业年度全面预算方案，报市国资委备案后实施；

4）制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本的方案；

6）制订发行公司债券方案；

7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8）制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

9）制订公司国有资产转让、子公司国有产权变动方案；

10）制定公司的基本管理制度；

11）决定公司内部管理机构的设置，按照规定权限决定子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销；

12）根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议

13）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总经济师、总会计师、总法律顾问等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

14）制订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等，按照规定批准公司职工收入分配方案、年金方案；

15）决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，按照规定决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

16）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

17）批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠等事项；

18）按照规定权限批准公司担保事项；

19）制订董事会年度工作报告；

20）决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的重大事项；

21）审批所属创业投资企业、创业投资管理企业等新产业、新业态、新商业模式类企业的跟投事项，报市国资委备案后实施。

22）法律、行政法规、本章程规定和市国资委授权行使的其他职权。

（3）监事和监事会

监事会是原始权益人监督机构，依照《公司章程》行使职权，对出资人负责。监事会由3-5人组成，其中公司职工代表2名。监事会成员由市国资委委派。监事会成员中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一人，由市国资委从监事会成员中指定。

根据原始权益人《公司章程》规定，监事会行使下列职权：

1）检查公司贯彻执行有关法律法规、规章制度及市国资委决定的事项；

2）检查公司财务，查阅公司的财务会计资料及与公司经营管理活动有关的其他资料，验证公司财务会计报告的真实性、合法性；

3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营等情况；

4）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、本章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免建议；

5）法律、法规和本章程规定的其他职权。

（5）经理层

经理层是在董事会领导下的公司执行机构。经理层实行经理负责制，经理对董事会负责并报告工作。经理主持公司的日常经营管理工作，依照《公司章程》及有关规定行使职权。经理层由1名经理和若干名副经理组成。

根据原始权益人《公司章程》规定，经理层行使下列职权：

1）主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

4）根据公司年度投资计划和投资方案，根据公司制度或者董事会授权，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

5）拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金额以下的其他融资方案；

6）拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；

7）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠等方案，根据公司制度或者董事会授权，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠等事项；

8）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；

9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

10）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

12）拟订公司的改革、重组方案；

13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定；

15）拟订公司的收入分配方案；

16）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

17）建立总经理办公会制度，召集和主持公司总经理办公会议；

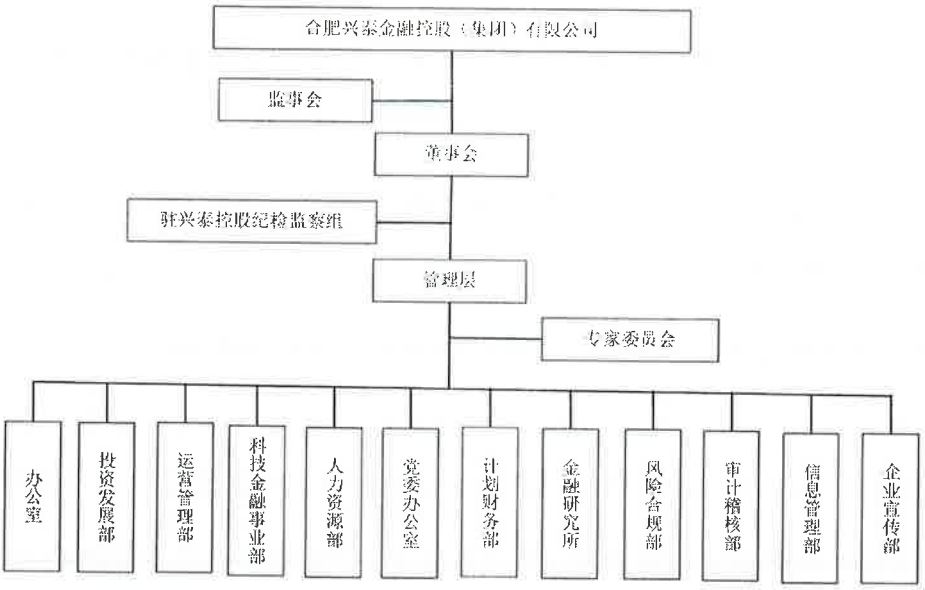
18）协调、检查和督促各部门、各子公司、分公司的生产经营和改革、管理工作；

19）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

20）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

5.1.1.5 公司组织结构

截至2025年9月末，兴泰控股组织结构如下：



原始权益人内部职能部门的主要职责：

（1）办公室：拟订公司内部基本规章制度并督促执行；承担董事会秘书工作；负责对外联络、接待以及公司的形象策划与宣传；负责公司文件的收、发及公司档案管理工作及保密工作；负责财经信息的收集与整理；负责公司实物资产的维护与管理；车辆管理及其他后勤服务工作。

（2）投资发展部：负责公司对其参股、控股及全资公司的产权登记，确认及产权变更转让工作，管理和确认公司对所参、控股、全资公司的股权份额及股权份额变动情况；负责开展和拓宽公司的投资业务，包括参与证券市场，企业的收购、兼并、重组等业务；保障国有资产的安全与增值；负责开展经济理论、政策、金融品种、投资市场的研究；负责控股公司内部各种金融业务互动的研究及运作模式设计，并组织实施；拟订和落实国有产权代表选派及报告制度。

（3）人力资源部：负责督促检查全资、控股子公司的干部人事政策贯彻执行情况；根据领导安排做好员工的选聘工作；负责公司员工及有关企业干部的考核工作；草拟干部人事任免的文件；草拟公司有关劳动工作及社会保障的文件；负责干部人事档案的管理；负责上级及公司有关干部人事政策、劳动工资和社会保险政策的立卷、归档、保管；负责公司员工的继续教育、培训工作；负责纪检、监察、机关党团、工会工作；负责完成公司领导临时交办的各项任务；根据领导

安排，与其他部门相互配合，对授权经营的全资、控股子公司委派的产权代表及财务总监考核。

（4）计划财务部：拟订公司内部会计核算、财务管理制度；负责公司会计核算、会计监督工作；负责公司的资金调度以及资金、费用开支的审核工作；负责提供公司财务会计报告（会计报表、会计报表附注及财务情况说明书），包括合并财务会计报告；编制公司财务预算、财务决算；联系、配合外部审计、评估等中介机构工作；与税务、银行等相关部门的联系工作；拟订公司全资、控股子公司委派财务总监、财务管理等财务监管制度；参与公司全资、控股子公司有关财务处理、清理等事项；负责授权经营资产的财务监管、业务指导和内部审计工作等。

（5）金融研究所：主要从事金融、经济等领域的研发工作；公司金融业务相关人才的孵化和培养。

（6）审计稽核部：审计稽核部是公司强化内部审计监督，严格风险管理，规范公司治理，完善公司内控制度的综合职能部门。审计稽核部的主要职责包括：内部审计、合规管理及风控管理，其中内部审计主要包括：负责制定公司内部审计制度，编制公司年度内部审计工作计划等；合规管理主要包括：负责制定公司合规管理制度，编制公司年度合规工作计划等；风险管理主要包括负责提出公司风险管理信息平台建设的思路，建立并维护风险信息系统正常运行等。

（7）信息管理部：推进信息化基础设施和数据中心建设，完成数据共享、查询和统计功能开发，按照集团对信息资源集中管理的顶层设计，启动兴泰科技公司运营，着手业务信息一体化系统建设，有力推动了信息化建设进程，为集团转型升级和跨越发展提供技术支撑。

（8）驻京联络处：借助驻京联络处的平台，积极联络在京各部委的乡友，采取“请进来、走出去”的方式获取与公司业务发展相关的信息，并及时反馈回公司。在参加座谈会、展览会、论坛等活动时适时宣传、推介公司。通过驻京联络处的平台优势，加强与公司业务相关单位联络的同时，也加强了与国家部委办之间的联系，搭建了比较顺畅的信息渠道，注意收集有关金融改革创新及信息化建

设方面的信息。随着雄安新区的兴起以及北京未来发展所呈现的“一核两翼”态势，驻京的人脉及信息优势将会具有更大的作用。

（9）专家委员会：立足金融行业，联合具有理论和实践相结合的战略管理能力和水平的学术界和实践界人士，形成专业研究和实践推动的职能部门，推动金融高端人才的培养。研究国内外最新金融投资战略的理论与创新思路，结合所在地实际，进行本土化创新，提高企业运营管理水平，为金融方向企业搭建了解金融产业前沿运营管理等知识的交流沟通平台。研究全球金融投资管理理念与观点，分析中国资本市场新特点与特征，研讨经营战略的问题与创新方向，制定金融人才的培养方案并指导相应学习讲座、课程、论坛、研讨会的设置。为金融行业的问题提供指导和咨询，制定金融企业发展规划。根据企业需要，为企业推荐人才，介绍学者的研究成果，为企业员工融入资本市场实践提供条件与平台。不定期组织相应论坛，邀请知名专家为学员带去有关金融行业的最新动态，为学员搭建一个共享交流、提升人脉关系的交流平台。

（10）风险合规部：该部门主要职责包括依据国家有关规定、行业规范、国资监管制度，建立健全集团公司风控和合规管理制度，并监督实施；负责编制集团公司年度风险管理工作计划并执行；负责对集团公司重大项目开展风险审查工作，健全集团公司业务评审机制；负责监督指导各子公司的风险管理工作，构建全面风险管理体系；负责收集和分析业务数据及信息，综合评判集团公司业务发展中的整体风险，并出具风险管理报告；牵头负责集团公司不良项目处置工作；负责传达并落实国家相关政策和规定，建全内、外部风险报告和信息报送机制；负责集团公司风险管理信息平台建设，建立并维护风险信息系统正常运行；负责监督指导集团公司招投标管理等工作；负责编制集团公司年度合规工作计划并执行；负责对集团公司重大事项、规范性文件、合同协议提供合规性审查，识别和评估法律合规风险；负责对集团公司合规管理工作进行监督，督查、检查各项合规管理制度的执行情况，完善合规管理工作机制；负责集团公司外部法律顾问的选聘和管理工作；负责组织风险及法治领域的教育和培训活动，推动集团公司合规文化的建立。

（11）运营管理部：该部门主要负责经营计划及重点工作管理，包括根据集团整体战略，拟订集团年度经营计划；负责指导并审核子公司年度经营计划；负责组织集团总部各部门、各子公司年度重点工作制定、目标任务的分解与量化；

负责对集团总部各部门重点工作的完成情况进行督办；负责牵头各条线部门对子公司重点工作进行定期督办；负责定期组织召开集团的经营分析会；负责定期分析集团的经营情况，并输出经营分析报告；负责拟订集团组织考核管理办法；负责组织集团总部各部门及各子公司年度考核指标的制定；负责组织与子公司签订业绩责任书；组织实施对集团总部各部门及各子公司的年度考核；负责集团经营目标的申报和完成情况的自评；负责组织集团创新评比工作；负责集团资产评估备案工作；负责集团总部评审专家和评审专家库的日常管理；负责集团自持房产、土地交易方案的审核；负责集团自持房产、土地的清查、盘点及登记等工作。

（12）党委办公室：该部门的工作职能包括：1）政治思想建设，主要包括负责贯彻落实党的路线方针政策和党内法规，协调推进党委决策部署的贯彻执行；负责集团党委理论学习中心组学习计划的制定，指导所属党组织制定和落实党员学习教育计划；负责集团范围内党内主题教育活动；负责集团总部党刊的订阅、发放工作。2）党组织建设，主要包括负责拟定集团年度党建工作计划；负责监督、指导集团所属党组织设置、选举、换届等组织建设工作；负责推动落实党建工作责任制，督促检查党建工作任务落实情况，组织开展党建目标责任考核；负责督促、指导所属党组织的日常党建工作。3）意识形态工作，主要包括负责协助党委贯彻上级意识形态工作部署，定期分析研判意识形态形势，落实意识形态工作责任制；负责督促、指导集团各部门及子公司意识形态工作。4）党员教育管理，主要包括负责公司党务干部培训、党内评先评优、党内统计上报、党费收集管理、党务公开等工作；负责党员组织关系的转接并督促检查流动党员管理教育；负责组织开展党员发展工作。5）统战工作主要包括负责组织落实上级及集团党委关于统战工作的安排部署；负责组织开展统一战线工作理论方针政策的学习、宣传和教育。6）党建品牌创建主要包括负责集团党建品牌名称、标识、主题及理念的建设；负责集团党建品牌主题活动的举办、内外部宣传。7）党委重要会议组织主要包括负责组织召开集团党员代表大会；负责收集党委会议题，起

草党委会纪要。8）联系群团主要包括支持集团工会工作，维护职工合法权益；支持集团共青团工作，提高服务青年和维护青年合法权益的能力。

（13）驻兴泰控股纪检监察组：纪检监察组是公司强化内部审计监督，严格风险管理，规范公司治理，完善公司内控制度的综合职能部门。主要职责包括：内部审计、合规管理及风控管理，其中内部审计主要包括：负责制定公司内部审计制度，编制公司年度内部审计工作计划等；合规管理主要包括：负责制定公司合规管理制度，编制公司年度合规工作计划等；风险管理主要包括负责提出公司风险管理信息平台建设的思路，建立并维护风险信息系统正常运行等。

（14）企业宣传部：负责公司意识形态管理、品牌体系建设、内外新闻宣传及企业政务信息处理等。

5.1.2 原始权益人主营业务情况

1、主营业务情况

原始权益人作为合肥市国有独资的控股公司，代表中共合肥市委、合肥市政府承担建立和完善合肥市地方金融服务体系的任务，是在全国成立较早的地方金融控股集团。原始权益人的主营业务包括房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务收入及其他主营业务等业务板块，主营业务上侧重于为中小企业提供全方位的金融服务。

截至本说明书签署日，原始权益人已退出地方融资平台名单，不属于地方政府融资平台。

2、原始权益人收入构成情况

2022-2024年度及2025年1-9月兴泰控股营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

表 最近三年及一期兴泰控股营业收入构成表

单位：亿元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
房地产开发业务	62.03	74.26	77.33	39.69
金融服务业务	10.74	12.53	11.67	10.26
停车管理业务	-	-	-	1.38

招投标服务业务	1.93	5.35	5.35	5.38
其他主营业务	6.97	6.72	3.89	1.82
合计	**81.67**	**98.86**	**98.24**	**58.53**

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，原始权益人主营收入分别为 58.53 亿元、98.24 亿元、98.86 亿元和 81.67 亿元，其中，2022 年，房地产开发业务、金融服务业务、泊车服务业务、招投标服务收入和其他主营业务分别占主营收入的 67.81%、17.53%、2.36%、9.19%和 3.11%。2023 年，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务收入和其他主营业务分别占主营收入的 78.72%、11.88%、5.45%和 3.96%。2024 年，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务收入和其他主营业务分别占主营收入的 75.12%、12.67%、5.41%和 6.80%。2025 年 1-9 月，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务收入和其他主营业务分别占主营收入的 75.95%、13.15%、2.36%和 8.53%。从原始权益人主营收入上看，各业务板块占比基本保持稳定。

表 最近三年及一期兴泰控股营业成本构成表

单位：亿元

项目	**2025 年 1-9 月**	**2024 年度**	**2023 年度**	**2022 年度**
房地产开发业务	55.34	62.81	62.35	29.36
金融服务业务	1.21	1.49	1.43	0.87
停车管理业务	-	-	-	1.16
招投标服务业务	0.79	2.00	1.96	1.88
其他主营业务	7.94	4.67	2.75	1.29
合计	**65.27**	**70.96**	**68.49**	**34.56**

2022-2024 年及 2025 年 1-3 月，原始权益人主营成本分别为 34.56 亿元、68.49 亿元、70.96 亿元和 65.27 亿元。从业务结构上看，2022 年，房地产开发业务、金融服务业务、停车服务业务、招投标服务业务和其他主营业务分别占主营成本的 84.95%、2.52%、3.36%、5.44%和 3.73%。2023 年，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务业务和其他主营业务分别占营业成本的 91.04%、2.09%、2.86%和 4.02%。2024 年，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务业务和其他主营业务分别占营业成本的 88.51%、2.10%、2.81%和 6.58%。2025 年 1-9 月，房地产开发业务、金融服务业务、招投标服务业务和其他主营业务分别占营业成本的 84.79%、1.85%、1.21%和 12.16%。总的来说，房地产开发业务成本占比相对于收入占比要高，而金融服务业务成本占比相对于收入占比要低，这也符

合两个行业经营的实际情况，即房地产业务的成本较高，而金融服务业务的成本较低，这也侧面反映在了两种业务的毛利率上。

表 报告期内兴泰控股毛利构成情况

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
房地产开发业务	6.69	10.79	11.45	15.42	14.98	19.37	10.33	26.03
金融服务业务	9.53	88.73	11.04	88.13	10.24	87.75	9.39	91.52
停车管理业务	-	-	-	-	-	-	0.22	15.94
招投标服务业务	1.14	59.07	3.36	62.69	3.39	63.36	3.5	65.06
其他主营业务	-0.97	-13.92	2.06	30.58	1.14	29.31	0.53	29.12
合计	**16.40**	**20.08**	**27.91**	**28.22**	**29.75**	**30.29**	**23.97**	**40.95**

2022-2024年及2025年1-9月，原始权益人的主营毛利分别为23.97亿元、29.75亿元、27.91亿元和16.40亿元。2023年原始权益人实现主营毛利总额为29.75亿元，同比增长了24.11%。2024年原始权益人实现主营毛利总额为27.91亿元，同比下降了6.18%。近年来主营业务毛利增长速度下降，主要是因为房地产市场房价总体呈下行趋势，购房需求放缓，房源供应宽松，卖方市场氛围较淡，另外一个原因是原始权益人的保安服务业务划出。

2022-2024年及2025年1-9月，原始权益人的综合毛利率分别达到了40.95%、30.29%、28.22%和20.08%，总体来说毛利率较高。近年来原始权益人综合毛利率存在呈现波动态势，2022年原始权益人毛利率同比上升主要是由于金融服务业务占比增加所致。2023年原始权益人毛利率同比下降主要是因为房地产业务占比上升。2024年原始权益人毛利率同比下降主要是房地产业务收入占比上升，房地产业务受政策调控，利润空间压缩所致。由于房地产业务周期性影响，房地产业务收入占比具有波动性，从而导致主营毛利波动较大。

3、原始权益人战略目标

基于对当前所面临的内外部环境，充分考虑自身资源、竞争能力和发展潜力，公司修编了中长期发展规划，明晰了公司的战略定位和目标、发展方式，以及资源配置的基本原则。

“十四五”期间，兴泰控股将紧紧围绕市委市政府决策部署和市国资委中心工作，坚决落实国家、省市金融发展规划要求，明确“一二三四五”总体发展思路，打造金融综合服务“一体”中心，形成金融科技和智慧城市“两翼”支撑，聚焦普惠、科创、产业链三大业务领域，实施创新引领、数字驱动、资源集聚、协同优化四大战略举措，推进规模、结构、功能、管控、人才五大升级任务，充分发挥国资国企的引领作用和金融资本的融通效应，聚力打造“五高地一示范”坚实金融支撑，建设成为全国知名、区域一流的综合性金融投资集团。

（1）打造“一体”中心

“一体”即金融综合服务，以金融综合服务为中心，坚持金融主业，加大金融资产布局，做优债权融资板块，做强股权投资板块，做大资产管理业务，强化金融风险防控，不断提升综合实力和核心竞争力，完善租赁、担保、小贷、典当、保理、基金等多业态地方金融体系，提供债权、股权、资产管理、境外投融资、金融科技、金融基础设施等多样化金融服务，满足不同行业、企业差异化、多元化金融需求，打造综合性金融投资集团。

（2）形成“两翼”支撑

“两翼”即金融科技、智慧城市，“金融科技”主要利用各类科技手段创新金融产品和服务，推进集团各类金融机构、金融业态、金融产品数字化转型，提升金融服务效率和综合竞争力，推进科技与金融的深度融合，加快“数字兴泰”建设，打造金融科技标杆企业，推动金融科技产业集聚，完善地方金融基础设施。“智慧城市”主要打造智慧停车服务系统产业链，完善智慧交通支付应用体系，优化“金融+地产”运作模式，高标准建设特色小镇，打造智慧停车、智慧支付、智慧园区标杆，以智慧金融带动智慧城市，形成深耕金融主业、服务城市美好生活的坚实支撑，体现金融与城市同频共振、协同共生的责任担当。

（3）聚焦三大业务领域

普惠金融，坚持国有金融政策导向，充分发挥综合性金融投资集团优势，打造全周期金融产品矩阵，突出政策金融集成效应，加大中小微、民营企业以及居民、个体工商户融资服务力度，运用金融科技手段解决普惠金融服务痛点，提升金融服务覆盖率、获得性、满意度，以普惠金融服务的广度和深度，

提升金融服务实体经济的力度。科创金融，服务长三角区域科创金融改革试验区建设，健全科创金融机构，完善“科技+金融”制度体系，推动科创金融产品创新，优化科创金融服务效率，推动产业链、资金链、人才链、技术链“四链合一”，增强金融资本对接科创需求的主动性、服务的便利性，形成与科技创新全过程和科创企业全生命周期相适应的金融服务体系，打造具有兴泰特色的科创金融服务体系。产业链金融，围绕合肥打造具有国际竞争力的产业集群要求，聚焦“芯屏汽合、集终生智”战新产业链，完善涵盖重点产业链全周期的金融服务体系，将产业链作为债权业务拓展的重要抓手，作为股权业务投资的主要方向，作为特殊资产投资的锚定基石，充分发挥国有金融资本在构建现代产业体系方面的示范、引领和带动作用。

（4）实施四大战略举措

创新引领，坚持“资源有限、创新无限”思维，以战略引领创新，以改革促进创新，以人才支撑创新，以文化激发创新，大力推进业务创新、产品创新、管理创新，形成充满活力的创新管理运行机制。数字驱动，适应数字经济发展大趋势，依托集团丰富的金融大数据应用基础，推进金融服务数字化、科技化转型，实现数据资源化、资产化，推进数字链接、赋能、创新三大工程，加快发展数字金融。资源集聚，推进资产、资源、资金集聚，以局部压倒性态势保持竞争优势，推进低效资产盘活退出，加大不良资产和非主业资产的专业化处置力度，广泛嫁接外部资源，推动政府资源的社会化运作和社会资源的规模化运作。协同优化，完善协同制度建设和组织建设，推进业务板块统筹规划、合理分工，加大战略合作力度，提升产融协同广度，挖掘融融协同深度，推进政策协同、资金协同、业务协同、管理协同，发挥资源整合效应。

（5）推进五大升级任务

规模升级，在争取政府资源、政策、项目的同时，提升市场化运作能力，充分利用国有资本投资运营功能，实现多方位的规模升级。结构升级，优化业务结构，调整产业布局，从“撒网式”投资向“集中火力”战略性投资转变，谋求控股子公司的投入方式与“不求所在”的财务投资、阶段投资相结合。功能升级，发挥国有资产处置、国有股权管理、国有资本运营功能，承担地方金融体系建设、区域

金融风险防范职能，提升中小企业、科创战新产业融资服务效能。管控升级，建立健全以战略规划、投资决策评价、绩效考核、人力资源管理、财务管理、风险管理等为主要内容的管控体系，全面提升集团管控能力和水平。人才升级，改善人才发展环境，搭建人才成长平台，激发人才内生动力，推动人才队伍的“存量提升”和“增量优化”。

5.1.3 原始权益人所在行业分析

1、房地产开发业

2017年3月，全国将近20个市、县、区相继出台限购或限购升级措施。既包括北京、广州等一线城市，又有受外溢效应影响的环一线三四线城市，以及南京、杭州、青岛等热点二线城市。地方政府在楼市调控中主要通过户籍、社保年限、首付成数等进行调控。2019年上半年，“房住不炒”、“因城施策”继续贯彻落实，热点城市房地产调控政策仍然从严从紧，市场下行压力较大的城市调控政策则局部放松。行业整体规模增速显著放缓，市场销售前高后低，热度有所消退。根据国家统计局公布的数据，2019年上半年，商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.80％，得益于销售均价的增长全国商品房销售额7.07万亿元，同比增长5.60％，仍保持了一定的增速，但与2018年上半年及全年相比增速明显回落。

2022年，全国房地产开发投资132,895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100,646亿元，下降9.5%。2022年，房地产开发企业房屋施工面积904,999万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积639,696万平方米，下降7.3%。房屋新开工面积120,587万平方米，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88,135万平方米，下降39.8%。房屋竣工面积86,222万平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面积62,539万平方米，下降14.3%。

2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。2023年，房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅

竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。

2024年，全国房地产开发投资100280亿元，比上年下降10.6%；其中，住宅投资76040亿元，下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53741万平方米，下降27.4%。

2、金融服务业

（1）融资租赁业

融资租赁业起步于20世纪80年代初，经历了快速发展和长期波折之后再到快速发展。随着近年来国家出台了相关租赁业的监管条例和会计准则，租赁业的外部环境得到了一定程度的改善，租赁业的发展逐步步入正轨。租赁公司总体业务量近年保持高速增长，

目前，全国融资租赁行业保持发展态势，行业运转总体正常，同时融资租赁业呈现出一些值得关注态势：第一，根据中央金融工作会议的精神，全行业将实行由银监会统一监管。这对大多数外资租赁企业来说是个不小的冲击，但对整个行业来说是个利好。因为这不仅意味着对广大内资和外资租赁企业金融属性的确认，更重要的是，有可能从国家层面消除了因政出多门经常产生的行业政策风险。第二，营改增政策的实施，一些地区租房与买房同等政策的出台，汽车融资租赁和经营性租赁业务的同时发展，使我国也有可能像欧美等租赁业发达国家那样，逐步实现融资租赁和经营租赁的行业融合。第三，以共享单车为代表的共享经济在快步发展，由此将催生租赁服务业务的形成，使融资租赁的生产和流通领域进入消费领域。第四，一带一路、京津冀协同发展、长江经济带建设的深入实施，使得越来越多人认识到，在国家一系列重大战略的实施中，必须引入融资租赁机制。第五，租赁企业通过ABS等方式的社会直接筹资取得进展，这对租赁企业摆脱对银行的单纯依赖、拓展行业资金来源积累了宝贵经验。第六，互联网和物联网的迅速发展与融合，全球配送系统和支付系统的形成，对传统行业和商业造成了很大冲击，却对融资租赁业借以打造租

赁网提供了可能。

（2）担保业务

一直以来，中小企业在我国国民经济发展中承担着重要的角色，对我国经济发展和社会稳定都做出了巨大的贡献。但因为规模小、信用水平低，往往达不到相关金融机构贷款和融资的基本条件，中小企业的融资需求很难得到满足，融资难、融资贵问题一直困扰着中小企业，尽管国家不断出台政策支持中小企业再融资，如财政部也出台多项优惠政策，鼓励担保机构开展中小企业贷款担保业务，从财政补助、税收优惠等方面给予全面支持，但问题依然没有得到很好的解决。融资担保机构的出现实际上为缓解中小企业融资难、融资贵问题做出了巨大贡献，在此背景下，中国融资担保行业目前正处于高速发展阶段，未来市场空间十分广阔。但总体来说，目前我国融资担保行业还处于机构数量多、规模小、整体实力弱的形态。

近年来，在政府的推动和引导下，以政策性担保机构为主导、以商业性和互助性担保机构为补充的中小企业信用担保体系迅速发展。从行业监管情况来看，2015年进一步完善以《融资性担保公司管理暂行办法》为核心的融资性担保行业规章制度体系，就融资性担保机构跨省建立分支机构、再担保机构管理、保证金监管、资本金运用等问题进行深化调研和论证，已下发了《关于规范融资性担保机构客户担保保证金管理的通知》，从制度上消退客户保证金被挪用的风险隐患。2018年4月2日，银保监会下发1号文——关于印发《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的通知，对国务院令第683号《融资担保公司监督管理条例》从经营许可、责任余额计量、资产比例管理及银担合作等方面进行了进一步细化，从长期看，对金融担保行业信用风险将产生较强正面影响。“一号文”的出台，表明监管机构对融资担保机构由以前的粗放式管理逐渐转换为精细化管理，有利于行业规范运营，防范风险。2018年7月，国家融资担保基金（简称“国担基金”）正式成立，基金首期注册资本661亿元，由中央财政及有意愿的金融机构发起设立，主要与省级再担保公司合作开展业务，采用再担保、股权投资等形式，支持辖区内的担保机构为符合条件的小微企业提供贷款担保。国务院办公厅于2019年2月发布《关于有效发挥政府性融资担保基金作用切实支持小微企业和“三农”发展的指导意见》（国办发[2019]6号，简称“国办

发6号文”），提出政府性融资担保机构聚焦支小支农融资担保主业的要求。2019年10月，银保监会等九部门联合发布《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发[2019]37号，简称《补充规定》），要求监管部门承担主体监管责任，将未取得融资担保业务经营许可证但实际上经营融资担保业务的住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管，结合实际分类处置，推进牌照管理工作，妥善结清不持牌机构的存量业务。

未来我国的担保行业将会迎来进一步发展壮大的机会。一方面，担保行业的资金渠道将更加多元化。随着政策逐步放开，担保机构引入民间资本使得其资金呈现多元化发展趋势，政府出资和以政府出资资助、股份联合、企业自办、民营互助等形式并举，也有一些外资开始进入担保领域，其中民间出资的比例增长十分迅速。另一方面，随着担保行业的发展，担保机构的组织形式也日趋多样：担保基金、有限责任公司、会员制互助基金和事业法人等形式不断涌现。

（3）小额贷款及典当

在小贷公司10年的试点历程中，经历了2009年到2013年的高速发展黄金期，我国小额贷款行业面临着较为混乱的局面，自2014年尤其是2015年以来发展速度明显放缓。由于小贷公司业务门槛较低，近几年我国小额贷款行业尤其是互联网借贷平台较为混乱，目前小贷行业存在的问题主要包括信贷主体信用意识缺乏、征信系统不健全、缺乏完善的监督管理体系等。

为整治行业乱象，规范经营模式，2017年12月，央行及银监会联合下发了《关于规范整顿“现金贷”业务的通知》，规定小额贷款公司监管部门暂停新批设网络（互联网）小额贷款公司，暂停新增批小额贷款公司跨省（市、区）开展小额贷款业务。

小贷公司业务经营逐渐规范，风控手段不断完善为其业务增长带来一定的增长动力。另一方面受宏观经济增速放缓，同时企业经营压力上升的影响，行业整体以谨慎发展为主，治理结构和风险控制能力有待进一步提升。

（4）股权投资

近年来中国经济增速逐渐放缓，未来6%甚至更低的增速将成为常态。这种

新常态包含着经济增速转换、产业结构调整、经济增长动力变化、资源配置方式转换等多重内容。在中国经济进入新常态后，规模速度粗放型增长将转向质量效率型集约增长转变、要素投资驱动将转向创新驱动，股权投资作为非债务性直接融资手段，在经济新常态下面临着巨大的成长空间。

3、招投标服务业

在经济下行压力较大的背景下，合肥继续保持了快速平稳的发展态势，公共资源交易市场活跃。由于省级和社会进场项目的不断增多，近几年合肥市公共资源交易市场受理项目不断增加，预算金额和中标金额均呈提升态势。

5.1.4 原始权益人财务分析

原始权益人2022-2024年度合并财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度、2023年度和2024年度财务报表进行了审计，并分别出具了天职业字[2023]31610号、[2024]32753号和[2025]21842号标准无保留意见的审计报告。

本节财务会计数据反映了兴泰控股最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量，引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自兴泰控股2022年度、2023年度、2024年度经审计的公司财务报表和2025年三季度未经审计的财务报表。

除非特别说明，本计划说明书所涉及2022年度、2023年度、2024年度和2025年1-9月的财务数据表述口径均为兴泰控股合并会计报表口径。

兴泰控股最近三年及一期的财务报表如下：

表 兴泰控股最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	1,518,413.63	1,465,801.48	1,391,021.07	1,251,937.94
应收账款	358,140.42	192,908.09	166,777.70	158,847.27
预付款项	14,023.09	166,552.64	500.81	712.17
其他应收款	418,914.95	446,586.09	433,268.44	368,121.63
存货	2,443,237.06	2,337,606.10	2,559,555.82	2,371,778.34
一年内到期的非流动资产	331,682.15	339,262.64	241,772.11	214,497.88

其他流动资产	233,096.26	295,676.46	439,241.55	276,456.33
流动资产合计	**5,649,977.45**	**5,621,814.96**	**5,569,838.45**	**5,151,598.37**
非流动资产：	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期股权投资	1,330,598.12	1,309,540.07	1,236,411.36	1,135,757.42
其他权益工具投资	246,662.71	218,330.80	164,385.17	146,832.38
其他非流动金融资产	1,110,675.79	1,004,387.87	731,244.76	625,955.75
投资性房地产	365,216.58	365,114.50	203,187.76	191,734.69
固定资产	230,111.44	88,645.79	78,599.75	83,581.13
在建工程	50,678.70	161,869.09	15,873.02	1,066.75
无形资产	12,527.46	14,013.61	7,040.09	5,443.87
长期待摊费用	1,369.74	1,483.15	1,490.49	1,974.97
递延所得税资产	118,712.15	107,664.36	87,038.11	64,898.16
其他非流动资产	336,650.78	219,059.19	93,181.62	75,046.88
非流动资产合计	**4,636,134.91**	**4,075,196.89**	**3,210,706.03**	**2,846,994.61**
资产总计	**10,286,112.35**	**9,697,011.85**	**8,780,544.48**	**7,998,592.98**
流动负债：	-			
短期借款	651,206.10	693,738.06	441,732.07	450,623.16
应付票据	24,776.66	31,582.00	18,500.00	32,200.00
应付账款	274,718.89	291,040.69	206,347.71	174,306.12
预收款项	6,145.31	6,424.42	2,875.86	3,858.94
合同负债	863,573.37	1,227,292.31	1,263,807.34	965,184.88
卖出回购金融资产款	98,675.00	63,975.32	-	-
应付职工薪酬	5,138.57	7,673.74	5,573.32	6,849.21
应交税费	26,783.90	38,793.97	62,768.15	81,990
其他应付款	434,481.62	245,185.79	317,260.09	348,449.14
担保合同准备金	220,296.94	199,257.78	158,914.11	122,273.91
一年内到期的非流动负债	506,793.20	841,880.95	335,642.18	439,281.71
其他流动负债	76,022.06	109,473.41	112,790.15	85,338.43
流动负债合计	3,188,611.62	3,756,318.43	2,926,210.97	2,710,355.52
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,398,955.47	941,128.74	988,425.78	996,623.92
应付债券	920,951.20	568,784	848,461.67	497,605.36
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	469,807.97	244,531.37	200,315.19	186,032.18
长期应付职工薪酬	-			
递延收益	12,704.00	12,742.36	15,889.38	4,302.07
递延所得税负债	93,215.93	84,811.02	70,474.02	61,660.42
其他非流动负债	56,572.81	50,102.22	53,926.77	50,495.92
非流动负债合计	**2,952,277.63**	**1,902,169.98**	**2,177,564.05**	**1,796,791.61**
负债合计	**6,140,889.26**	**5,658,488.41**	**5,103,775.02**	**4,507,147.13**
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	70,000.00	700,000	700,000	700,000
资本公积	931,718.47	881,023.59	496,803.16	501,596.4
盈余公积	78,404.64	78,404.64	76,339.21	69,662.48
未分配利润	1,087,572.27	1,062,385.85	1,063,227.56	980,987.05

归属于母公司所有者权益合计	3,029,491.41	2,930,828.88	2,489,868.21	2,402,698.7
*少数股东权益	1,115,731.69	1,107,694.56	1,186,901.24	1,088,747.16
所有者权益（合计）	**4,145,223.10**	**4,038,523.43**	**3,676,769.45**	**3,491,445.86**
负债和所有者权益总计	**10,286,112.35**	**9,697,011.85**	**8,780,544.48**	**7,998,592.98**

表 兴泰控股最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业总收入	**819,437.34**	**996,120.02**	**991,691.85**	**596,857.07**
其中：营业收入	819,437.34	996,120.02	920,110.67	527,867.75
营业总成本	**803,979.75**	**910,973.44**	**858,607.97**	**510,347.02**
其中：营业成本	654,798.28	714,457.31	688,864.45	352,818.90
税金及附加	9,588.09	3,830.00	7,171.75	20,008.03
销售费用	17,107.27	21,718.58	20,432.25	11,238.14
管理费用	43,050.31	68,386.70	68,893.08	51,919.32
研发费用	1,749.76	2,260.24	2,015.61	1,966.49
财务费用	56,646.87	61,806.84	37,158.83	46,854.41
加：其他收益	2,190.62	5,286.42	5,973.12	6,577.13
投资收益	43,689.64	53,833.17	98,173.31	140,061.32
公允价值变动收益	3,505.99	16,008.15	3,634.65	-2,180.59
信用减值损失	-10,673.77	-34,837.81	-21,452.06	-17,983.94
资产减值损失	-105.61	-25,855.51	-24,684.23	-882.35
资产处置损益	-237.15	164.04	48.7	2,694.46
营业利润	**53,827.31**	**99,745.03**	**194,777.37**	**214,796.07**
加：营业外收入	1,053.46	827.53	1,813.58	565.33
减：营业外支出	814.26	587.61	225.93	1,401.8
利润总额	**54,066.51**	**99,984.95**	**196,365.02**	**213,959.6**
减：所得税费用	15,614.09	47,788.17	46,954.54	36,395.32
净利润	**38,452.42**	**52,196.78**	**149,410.49**	**177,564.28**

表 兴泰控股最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	467,141.35	1,325,335.07	1,385,110.12	1,033,069.54
收到的税费返还	10,442.21	2,642.08	2,690.20	3,129.51

收到其他与经营活动有关的现金	1,225,527.60	421,423.13	695,718.25	795,337.90
经营活动现金流入小计	**1,703,111.16**	**1,749,400.28**	**2,083,518.57**	**1,831,536.95**
购买商品、接受劳务支付的现金	612,359.63	1,074,683.39	914,645.10	956,799.05
客户贷款及垫款净增加额	40,876.63	-22,996.44	65,786.34	-15,775.80
支付给职工及为职工支付的现金	46,466.13	62,145.99	54,464.59	61,351.44
支付的各项税费	97,871.72	132,031.66	149,976.83	170,081.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,173,574.57	417,107.28	746,339.48	792,414.04
经营活动现金流出小计	**1,971,148.68**	**1,667,438.06**	**1,931,212.34**	**1,964,870.42**
经营活动产生的现金流量净额	**-268,037.52**	**81,962.23**	**152,306.23**	**-133,333.47**
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	1,104,539.18	1,038,515.95	870,566.46	1,282,246.40
取得投资收益收到的现金	37,439.58	47,109.14	74,168.31	65,597.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	206.47	263.47	57.56	8,866.42
收到其他与投资活动有关的现金	307,397.94	281,857.20	301,674.83	221,496.60
投资活动现金流入小计	**1,449,583.17**	**1,367,745.75**	**1,246,497.09**	**1,592,936.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	431,473.33	413,299.00	288,562.84	348,305.04
投资支付的现金	1,296,904.08	1,346,500.19	1,023,428.47	1,492,958.70
支付其他与投资活动有关的现金	32,633.05	207,212.19	79,232.32	19,250.00
投资活动现金流出小计	**1,764,510.46**	**1,967,011.38**	**1,391,223.63**	**1,860,513.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-314,927.29**	**-599,265.62**	**-144,726.54**	**-267,577.13**
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	38,415.71	287,263.00	117,867.00	315,621.80
取得借款收到的现金	1,609,562.80	1,326,366.18	1,047,472.08	1,462,853.52
收到其他与筹资活动有关的现金	891,051.98	237,410.12	64,418.09	64,253.61
发行债券收到的现金	506,007.60	291,966.67	606,874.18	494,096.00
筹资活动现金流入小计	**3,045,038.09**	**2,143,005.97**	**1,836,631.35**	**2,336,824.92**
偿还债务支付的现金	1,633,640.18	1,176,087.82	1,457,512.52	1,165,546.46

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,973.28	138,359.08	101,809.69	113,075.98
支付其他与筹资活动有关的现金	685,854.34	183,482.17	198,937.66	318,119.18
筹资活动现金流出小计	**2,403,467.79**	**1,497,929.07**	**1,758,259.86**	**1,596,741.62**
筹资活动产生的现金流量净额	**641,570.29**	**645,076.89**	**78,371.49**	**740,083.30**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.04	10.87	18.00	170.59
五、现金及现金等价物净增加额	**58,565.54**	**127,784.37**	**85,969.18**	**339,343.29**
加：期初现金及现金等价物余额	1,452,692.55	1,324,815.14	1,238,845.96	899,502.67
六、期末现金及现金等价物余额	1,511,258.09	1,452,599.51	1,324,815.14	1,238,845.96

最近三年及一期兴泰控股的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析如下：

1、资产结构分析

表 兴泰控股最近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	1,518,413.63	14.76	1,465,801.48	15.12	1,391,021.07	15.84	1,251,937.94	15.65
应收账款	358,140.42	3.48	192,908.09	1.99	166,777.70	1.90	158,847.27	1.99
预付款项	14,023.09	0.14	166,552.64	1.72	500.81	0.01	712.17	0.01
其他应收款	418,914.95	4.07	446,586.09	4.61	433,268.44	4.93	368,121.63	4.60
存货	2,443,237.06	23.75	2,337,606.10	24.11	2,559,555.82	29.15	2,371,778.34	29.65
一年内到期的非流动资产	331,682.15	3.22	339,262.64	3.50	241,772.11	2.75	214,497.88	2.68
其他流动资产	233,096.26	2.27	295,676.46	3.05	439,241.55	5.00	276,456.33	3.46
流动资产合计	**5,649,977.45**	**54.93**	**5,621,814.96**	**57.97**	**5,569,838.45**	**63.43**	**5,151,598.37**	**64.41**
非流动资产：								
长期股权投资	1,330,598.12	12.94	1,309,540.07	13.50	1,236,411.36	14.08	1,135,757.42	14.20
其他权益工具投资	246,662.71	2.40	218,330.80	2.25	164,385.17	1.87	146,832.38	1.84
其他非流动金融资产	1,110,675.79	10.80	1,004,387.87	10.36	731,244.76	8.33	625,955.75	7.83
投资性房地产	365,216.58	3.55	365,114.50	3.77	203,187.76	2.31	191,734.69	2.40
固定资产	230,111.44	2.24	88,645.79	0.91	78,599.75	0.90	83,581.13	1.04
在建工程	50,678.70	0.49	161,869.09	1.67	15,873.02	0.18	1,066.75	0.01
无形资产	12,527.46	0.12	14,013.61	0.14	7,040.09	0.08	5,443.87	0.07
长期待摊费用	1,369.74	0.01	1,483.15	0.02	1,490.49	0.02	1,974.97	0.02
递延所得税资产	118,712.15	1.15	107,664.36	1.11	87,038.11	0.99	64,898.16	0.81

其他非流动资产	336,650.78	3.27	219,059.19	2.26	93,181.62	1.06	75,046.88	0.94
非流动资产合计	**4,636,134.91**	**45.07**	**4,075,196.89**	**42.03**	**3,210,706.03**	**36.57**	**2,846,994.61**	**35.59**
资产总计	**10,286,112.35**	**100.00**	**9,697,011.85**	**100**	**8,780,544.48**	**100**	**7,998,592.98**	**100**

2022-2024年末，兴泰控股的总资产分别为7,998,592.98万元、8,780,544.48万元和9,697,011.85万元，资产增长率为9.78%和10.44%。截至2025年9月末，公司的总资产为10,286,112.35万元。

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰控股的流动资产分别为5,151,598.37 万元、5,569,838.45万元、5,621,814.96万元和5,649,977.45万元，占总资产的比重分别为64.41%、63.43%、57.97%以及54.93%，兴泰控股流动资产主要由存货、其他应收款和货币资金构成。截至2025年9月末，这三项资产分别为 2,443,237.06万元、418,914.95万元和1,518,413.63万元，占总资产的比例分别为23.75%、4.07%和14.76%。

兴泰控股非流动资产占总资产的比重较大，2022-2024年末及2025年9月末分别为35.59%、36.57%、42.03% 和45.07%，主要以固定资产和投资性房地产为主。截至2025年9月末，上述科目余额分别为230,111.44万元和365,216.58万元，占总资产的比重分别为2.24%和3.55%。

1）货币资金

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰控股货币资金余额分别为1,251,937.94万元、1,391,021.07万元、1,465,801.48万元和1,518,413.63万元，占总资产的比例分别为15.65%、15.84%、15.12% 和14.76%。

兴泰控股货币资金分为库存现金、银行存款和其他货币资金三部分，具体明细如下：

表 最近三年及一期兴泰控股货币资金分类列示

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	7.66	11.74	18.70	24.67
银行存款	1,467,674.89	1,408,408.05	1,190,903.86	1,224,115.16
其他货币资金	50,801.85	57,381.69	200,098.51	27,798.10
合计	**1,518,413.63**	**1,465,801.48**	**1,391,021.07**	**1,251,937.94**

2）存货

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰控股存货余额分别为2,371,778.34万元、2,559,555.82万元、2,337,606.10万元以及 2,443,237.06万元，占总资产的比例分别为29.65%、29.15%、24.11%和23.75%。

原始权益人账面存货主要为子公司合肥城建进行的房地产开发项目，以开发产品和开发成本为主。存货主要是合肥城建开发的项目，其变动主要是受项目建设进度和交付情况的影响。

表 最近三年及一期兴泰控股存货分类列示

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
库存商品	61.84	111.65	2,978.53	509.63
开发产品	821,266.05	988,367.20	462,804.16	445,327.50
开发成本	1,621,873.92	1,349,089.46	2,093,755.58	1,925,913.70
周转材料	4.82	3.87	11.74	20.39
发出商品	5.81	5.81	5.81	7.11
合同履约成本	24.61	-	-	-
合计	**2,443,237.06**	**2,337,606.10**	**2,559,555.82**	**2,371,778.34**

3）长期股权投资

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的长期股权投资余额分别为1,135,757.42万元、1,236,411.36万元、1,309,540.07万元和1,330,598.12万元，占总资产比例分别为14.20%、14.08%、13.50%和12.94%。2022年原始权益人长期股权投资增长的主要原因是权益法确认的投资收益增加。2023年、2024年和2025年9月末原始权益人长期股权投资增长主要为新增部分投资及权益法核算投资收益增加导致。

表 2025年9月兴泰控股长期股权投资明细

单位：万元、%

被投资单位	是否上市	投资时间	投资比例	投资成本	期末余额
安徽火花科技创业投资有限公司	否	2013.03	25	2,500.00	2,761.42
建信信托有限责任公司	否	2001.12	33	323,219.95	955,667.27
华富基金管理有限公司	否	2003.08	24	6,050.00	15,055.65
宣城火花科技创业投资有限公司	否	2017.07	25	7,500.00	7,111.98

被投资单位	是否上市	投资时间	投资比例	投资成本	期末余额
合肥滨湖金融小镇管理有限公司	否	2018.5	45	16,000.00	21,387.42
合肥城市通卡股份有限公司	否	2016.06、2007.11.22	32.31	9,473.29	9,378.62
合肥火花创业投资管理有限公司	否	2011.09	15	30.30	75.51
合肥粤开兴泰汽车产业股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2019.7.5	52.63	5,000.00	1,995.25
安徽新安银行股份有限公司	否	2024 年	30	76,269.80	71,371.27
合肥市投资促进有限公司	否	2024 年	7	240.00	240.00
安徽省文化产权交易所有限公司	否	2023 年	30	3,105.91	2,526.56
合肥包河公共资源交易有限公司	否	2018 年	49	490.00	1,645.41
合肥蜀山公共资源交易项目管理有限公司	否	2020 年	49	490.00	1,113.14
合肥新站公共资源交易有限公司	否	2022 年	50	500.00	1,231.72
合肥高新公共资源交易有限公司	否	2022 年	50	500.00	1,091.66
合肥庐江公共资源交易有限公司	否	2023 年	49	490.00	976.64
阜阳公共资源交易集团有限公司	否	2023 年	34	680.00	679.00
安徽省数据交易所有限公司	否	2015 年	40	3,469.71	3,514.21
合肥中合合悦私募基金管理有限公司	否	2017.2.15	10	100.00	280.31
合肥市兴诤信知识产权运营中心有限公司	否	2023 年	20	666.00	630.76
合肥数字产业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2021.9	34.55	1,425.00	1,963.18
合肥百姓公共服务云平台有限公司	否	2022.8	20	200.00	55.34
合肥华侨城实业发展有限公司	否	2020 年	49	147,000.00	174,657.74
庐江和禄房地产开发有限公司	否	-	49	11,270.00	8,873.45
合肥市智慧泊车产业集团有限公司	否	2023 年	11.16	2,542.12	2,554.89
合肥海众新能源科技发展有限公司	否	2024 年	30	19,050.00	18,827.20
合肥恒众新能源科技发展有限公司	否	2024 年	30	5,160.00	5,128.57
合肥方启璟兴置业有限责任公司	否	2024 年 12 月	50	20,000.00	19,803.95
合计				663,422.09	1,330,598.12

4）其他非流动金融资产

2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末原始权益人的其他非流动金融资产余额分别为625,955.75万元、731,244.76万元、1,004,387.87万元和1,110,675.79万元，占总资产比例分别为7.83%、8.33%、10.36%和10.80%。截至2025年9月末，原始权益人的其他非流动金融资产明细如下表：

表 2025 年 9 月兴泰控股其他非流动金融资产明细

单位：万元

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
威马智慧出行科技（上海）股份有限公司	否	2020.09	1.73%	60,000.00	2,000.00
视涯科技股份有限公司	否	2020.08	0.62%	2,000.00	6,933.48
合肥芯硅股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2021.12	3.49%	60,000.00	62,689.86
合肥联创光学有限公司	否	2022.01	29.40%	58,800.00	72,949.51
安徽省合庐产业新城城发一号产业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2022.03	31.70%	20,000.00	20,000.00
安徽高新金通安益股权投资基金（有限合伙）	否	2015.03	9.99%	0.00	1,573.58
海通兴泰（安徽）新兴产业投资基金（有限合伙）	否	2015.04	30.41%	190.13	9,678.64
合肥启兴股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2016.01	25.00%	0.00	2,964.39
安徽同创安元股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2016.04	10.00%	797.00	1,754.93
合肥高新兴泰产业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2017.07	24.75%	1,330.25	35,678.37
合肥同创安元二期股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2017.1	13.33%	1,910.38	4,369.01
安徽安华创新风险投资基金有限公司	否	2017.12	10.29%	14,408.98	18,002.68
安徽华颖智慧物联基金合伙企业（有限合伙）	否	2019.05	21.72%	9,335.19	13,018.75
安徽鲁信皖禾科技创新创业股权投资基金（有限合伙）	否	2019.12.24	24.00%	9,360.00	11,681.67
国科新能（合肥）智能电动汽车创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2021.04	24.50%	24,500.00	33,070.80
合肥同创中小企业发展基金合伙企业（有限合伙）	否	2021.05	13.95%	28,825.09	33,814.65
合肥和泰产业投资有限公司	否	2018.05	50.00%	32,525.00	33,569.42

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
合肥滨湖科学城投资发展合伙企业（有限合伙）	否	2021.05	24.90%	15,876.64	16,446.06
安徽高新金通安益二期创业投资基金（有限合伙）	否	2015.12	10.83%	0.00	4,603.72
合肥高新科技成果转化创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2023.04	25.00%	3,000.00	2,945.45
安徽国元产业转型升级投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.09	8.00%	3,000.00	3,093.92
合肥兴泰慧科创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2023.01	21.00%	8,880.00	9,144.36
合肥欧益睿芯科技有限公司	否	2023.01	3.29%	25,000.00	31,739.39
合肥凌利朝昇信息科技有限公司	否	2023.06		10,000.00	11,907.89
江苏超电新能源科技发展有限公司	否	2024.01	-	2,000.00	2,198.15
合肥兴泰徽元租赁产业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2018.09	13.00%	3,058.46	2,158.22
合肥市培优发展创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2020.09	0.62%	100.00	130.79
合肥北城水务投资基金（有限合伙）	否	2020.12	-	100.00	190.46
合肥双创创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2022.01	32.50%	7,000.00	9,666.76
合肥高技术产业知识产权运营股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2022.01	1.64%	100.00	100.00
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	是	-	0.00%	490.00	1,792.32
合肥安利聚氨酯新材料有限公司	是	-	16.89%	585.87	585.87
合肥科技农村商业银行股份有限公司	是	-	10.05%	24,437.29	117,673.85
理财产品	否	-	0.00%	137,113.68	139,839.49

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
安徽兴泰租赁创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2018.09	77.80%	3,575.57	4,624.04
合肥智算算力科技有限公司	否	2023.08	46.00%	16,100.00	17,231.92
华安证券-兴泰保理-资产支持专项计划	否	2023.01	5%	1,250.00	1,250.00
安徽永锋防护科技股份有限公司	是	2017.07	3.59%	904.29	1,055.00
合肥泰沃达智能装备有限公司	否	2016.08	8.08%	1,109.55	1,863.58
安徽舜禹水务股份有限公司	否	2017.1	4.21%	3,000.00	7,298.27
安徽晶奇网络科技股份有限公司	否	2017.11	1.70%	806.00	1,798.08
安徽锐能科技有限公司	否	2019.11	4.76%	2,000.00	3,050.34
合肥兴泰商业物业第一期资产支持专项计划	否	2023.5	-	100.00	100.00
六安永达机械股份有限公司	否	2018.05	4.24%	1,500.00	1,499.31
国元农业保险股份有限公司	否	2006 年	4.86%	11,423.32	19,820.74
安徽省股权服务集团有限责任公司	否	2017.12	7.70%	9,485.16	12,051.14
安徽国创兴泰智慧成长创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2021.05	29.85%	9,100.00	10,618.25
合肥市共创接力创业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	82.14%	46,000.00	48,464.18
科大硅谷服务平台(安徽)有限公司	否	2022 年	5.00%	500.00	215.55
合肥市场景应用创新促进中心有限公司	否	2023 年	7.00%	140.00	96.91
合肥建汇战新股权投资基金合伙企业(有限合伙)	否	2024 年	3.03%	2,000.00	2,000.00
合肥行正志远创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2021 年	0.17%	1.00	1.00
合肥市民营企业纾困发展基金有限公司	否	2020 年	25.00%	10,000.00	11,467.40
安徽树实医疗器械有限公司	否	2024.03		800.00	799.99

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
安徽大恒能源科技有限公司	否	2023.03	0.37%	1,000.00	1,428.58
安徽雏鹰红砖东方投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	10.00%	600.00	583.89
安徽兴泰新研创新创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	60.00%	3,600.00	3,517.72
安徽兴新创新促进创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	34.50%	4,140.00	4,128.75
安徽海马云科技股份有限公司	否	2025 年	0.69%	1,500.00	1,613.52
合肥金服高新启航创业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	18.75%	7,500.00	7,535.14
安徽丰兴股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024 年	20.00%	600.00	601.52
合肥建投城更一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024.04	10.00%	0.00	-
合肥金太阳能源科技股份有限公司	否	2024.02	7.50%	19,674.63	20,440.00
合肥市国联资本股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2024.03	3.03%	6,000.00	6,000.00
合肥市文产创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2024.09	30%	3,000.00	2,973.33
合肥国耀创智创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2024.09	8.33%	1,000.00	1,000.00
安徽科讯人工智能创业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2025.01	7%	1,050.00	1,050.45
安徽文化和数字创意产业投资基金（有限合伙）	否	2022.12	17.07%	18,443.10	18,695.86
合肥海通中小基金合伙企业（有限合伙）	否	2022.07	15.00%	20,834.07	20,613.05
合肥航源硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2022.1	40.00%	3,780.00	3,607.72

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
安徽国控十月新兴产业股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2023.03	14.40%	8,640.00	8,697.31
安徽鲁信皖能绿色动能股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.04	20.00%	14,000.00	12,409.14
合肥市玖兆壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2023.05	20.00%	9,321.49	9,691.41
安徽省力鼎璟鲤股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2024.01	13.29%	5,000.00	4,926.06
安徽省人工智能主题投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.01	20.00%	18,000.00	18,079.80
国科新能绿色智造（合肥）创业投资合伙企业（有限合伙）	否	2024.05	20.00%	3,000.00	2,989.59
中科国控（合肥）高技术股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2022.05	23.81%	27,000.00	30,951.80
建新南方（合肥）产业基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.06	20.00%	7,505.46	7,109.71
合肥国轩金通新材料产业基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.01	20.00%	8,000.00	7,740.80
安徽省新能源和节能环保产业基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.05	15.00%	9,000.00	8,965.34
安徽国控高投毅达兴泰运河创业投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2022.12	20.00%	3,000.00	3,122.19
安徽交控招商信息新基建私募基金合伙企业（有限合伙）	否	2023.05	20.00%	10,000.00	10,073.91
深圳市商德先进陶瓷股份有限公司	否	2024.11	2.17%	1,500.00	1,757.04
安徽华安建源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2025.08	10.00%	100.00	100.00

被投资单位	是否上市	投资时间	持股比例	投资成本	期末余额
国家军民融合产业投资基金二期有限责任公司	否	2025.03	2.10%	20,000.00	20,000.00
合肥市乡村振兴产业投资合伙企业(有限合伙)	否	2025.08	3.33%	1,000.00	1,000.00
合肥市瑶海区科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）	否	2025.07	/	300.00	300.00
华安—兴泰保理产业链中小企业第 1 期资产支持专项计划	否	2025.04	5.00%	1,200.00	1,200.00
华安—兴泰保理产业链中小企业第 2 期资产支持专项计划	否	2025.08	5.00%	3,000.00	3,000.00
深圳新顿科技有限公司	否	2025.05	2.18%	1,500.00	1,500.00
合计				935,254.71	1,110,675.79

2、负债结构分析

表 兴泰控股最近三年及一期负债构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债:								
短期借款	651,206.10	10.60	693,738.06	12.26	441,732.07	8.66	450,623.16	10.00
应付票据	24,776.66	0.40	31,582.00	0.56	18,500.00	0.36	32,200.00	0.71
应付账款	274,718.89	4.47	291,040.69	5.14	206,347.71	4.04	174,306.12	3.87
预收款项	6,145.31	0.10	6,424.42	0.11	2,875.86	0.06	3,858.94	0.09
合同负债	863,573.37	14.06	1,227,292.31	21.69	1,263,807.34	24.76	965,184.88	21.41
卖出回购金融资产款	98,675.00	1.61	63,975.32	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	5,138.57	0.08	7,673.75	0.14	5,573.32	0.11	6,849.21	0.15
应交税费	26,783.90	0.44	38,793.97	0.69	62,768.15	1.23	81,990.00	1.82
其他应付款	434,481.62	7.08	245,185.79	4.33	317,260.09	6.22	348,449.14	7.73
担保合同准备金	220,296.94	3.59	199,257.78	3.52	158,914.11	3.11	122,273.91	2.71
一年内到期的非流动负债	506,793.20	8.25	841,880.95	14.88	335,642.18	6.58	439,281.71	9.75
其他流动负债	76,022.06	1.24	109,473.41	1.93	112,790.15	2.21	85,338.43	1.89
流动负债合计	**3,188,611.62**	**51.92**	**3,756,318.43**	**66.38**	**2,926,210.97**	**57.33**	**2,710,355.52**	**60.13**
非流动负债:								
长期借款	1,398,955.47	22.78	941,128.74	16.63	988,425.78	19.37	996,623.92	22.11
应付债券	920,951.20	15.00	568,784.00	10.05	848,461.67	16.62	497,605.36	11.04
长期应付款	469,807.97	7.65	244,531.37	4.32	200,315.19	3.92	186,032.18	4.13
预计负债	70.25	0.00	70.25	0.00	71.25	0.00	71.75	0.00
递延收益	12,704.00	0.21	12,742.36	0.23	15,889.38	0.31	4,302.07	0.10
递延所得税负债	93,215.93	1.52	84,811.02	1.50	70,474.02	1.38	61,660.42	1.37
其他非流动负债	56,572.81	0.92	50,102.22	0.89	53,926.77	1.06	50,495.92	1.12

非流动负债合计	**2,952,277.63**	**48.08**	**1,902,169.98**	**33.62**	**2,177,564.05**	**42.67**	**1,796,791.61**	**39.87**
负债合计	**6,140,889.26**	**100.00**	**5,658,488.41**	**100.00**	**5,103,775.02**	**100.00**	**4,507,147.13**	**100.00**

2022-2024年末，兴泰控股的总负债分别为4,507,147.13万元、5,103,775.02万元和5,658,488.41万元，同比增长率分别为13.24%和10.87%。截至2025年9月末兴泰控股的总负债为6,140,889.26万元。

兴泰控股的负债中，流动负债占较大比重，2022-2024年末及2025年9月末分别为2,710,355.52万元、2,926,210.97万元、3,756,318.43万元和 3,188,611.62万元，占总负债的比重分别为60.13%、57.33%、66.38%和51.92%。兴泰控股流动负债主要由合同负债和短期借款构成，截至2025年9月末这两项负债分别为863,573.37万元和651,206.10万元，占总负债的比例分别为14.06% 和10.60%。

兴泰控股非流动负债整体呈波动趋势，2022-2024年末及2025年9月末分别为1,796,791.61万元、2,177,564.05万元、1,902,169.98万元和2,952,277.63万元，占总负债的比重分别为39.87%、42.67%、33.62%和48.08%。主要以长期借款为主，截至2025年9月末上述科目余额为1,398,955.47万元，占总负债的比重为22.78%。

1）短期借款

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰控股短期借款分别为450,623.16万元、441,732.07万元、693,738.06万元和651,206.10万元，占兴泰控股总负债的比例分别为10.00%、8.66%、12.26%和10.60%。

表 最近三年及一期兴泰控股短期借款分项列示

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年
保证借款	230,140.00	168,563.95	192,000.00	194,962.94
信用借款	346,938.21	456,738.21	219,316.42	251,156.57
质押借款	22,648.00	67,340.00	30,000.00	4,000.00
抵押借款	50,500.00	-	-	-
借款利息	979.89	1,095.90	415.64	503.65
合计	**651,206.10**	**693,738.06**	**441,732.07**	**450,623.16**

2）合同负债

原始权益人合同负债主要为合肥城建的预收购房款，原始权益人2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的合同负债余额分别为965,184.88万元、

1,263,807.34万元、1,227,292.31万元和863,573.37万元，占总负债比例分别为21.41%、24.76%、21.69%和14.06%。

表 近三年及一期末按项目分类的预收售房款

单位：万元

项目名称	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
蚌埠琥珀新天地和苑	-	-	214.00	-
蚌埠琥珀新天地南苑	82.98	82.98	241.83	461.34
蚌埠琥珀花园	-	-	-	212.63
巢湖琥珀新天地东苑	4.28	4.28	456.28	6.28
巢湖琥珀新天地西苑	164.18	304.44	346.14	561.75
巢湖云台	2.30	35.93	24.30	2,089.74
琥珀名郡北苑	4.50	-6.49	4.50	10.99
琥珀名郡香榭里	246.41	246.41	448.82	463.59
琥珀名郡香颂里	115.06	110.06	113.46	118.32
琥珀东澜赋听澜苑	1,017.81	1,305.97	4,571.63	37,275.62
琥珀东澜赋观澜苑	1,157.39	1,345.37	8,053.06	35,051.40
琥珀庄园	-	-	0.23	445.18
广德琥珀新天地	-	3.80	3.80	3.80
世纪阳光花园	1.76	1.76	1.76	1.76
琥珀名城沁园	5.68	5.68	5.68	13.10
琥珀蜀熙府	7.00	0.10	0.10	333.83
琥珀御宾府	229.81	379.04	5,393.15	146,800.34
琥珀东华府	5.00	0.00	7.20	231.83
琥珀晴川里	5,510.99	11,942.48	41,218.44	230,995.12
琥珀名城和园	-	-	-	0.01
琥珀名城茗园	0.60	-	0.60	4.90
琥珀五环城和风阁	0.20	0.20	0.20	12.20
琥珀五环城和颂阁	0.37	0.37	0.37	0.37
琥珀五环城和雅阁	2,366.51	8.30	14.36	0.04
琥珀瑞安家园	-	-	-	241.31
宣城琥珀新天地东苑	-	-	-	11.70
三亚琥珀假日天地	-	-	-	64.02
立恒二期	-	-	51.75	-
新站智慧产业园	-	-	491.61	491.61
长丰尚阳里	936.85	53,191.47	-	-
巢湖科技创新园	-	-	7.32	160.26
龙子湖中小企业园	-	-	160.96	160.96
临港新兴产业园	-	-	145.77	145.76
立恒广场	-	-	644.53	130.83
合肥金融城	-	-	7,678.77	6,438.61

项目名称	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
兴庐科技产业园	-	-	631.48	-
庐江创新产业园	-	-	545.38	-
庐阳创智天地	-	-	7,360.00	5,891.29
工投高新智谷	-	-	10,794.00	14,152.45
工投蜀山慧谷环境产业园	-	-	-	1,793.77
淮南现代制造业及双创平台	-	-	-	54.64
南郢一期安置点	-	-	29,642.79	4,597.97
灯塔三期安置点	-	-	25,641.29	3,958.76
古埂安置点	-	-	12,517.30	1,973.90
芮祠四期安置点	-	-	14,212.80	-
新四十埠家园三期安置点	1,094.91	-	18,380.27	-
琥珀春树里	1,276.62	28,668.01	33,436.89	-
琥珀栖云里	79,019.32	78,833.46	-	-
琥珀东樾里	200.80	3,343.80	9,245.74	9,640.09
琥珀观山悦	1,812.31	2,925.63	16,634.80	29.88
庆丰里	56,840.72	56,196.53	4,652.59	30.00
菁华里	77,498.13	78,165.39	5,130.88	892.80
琥珀云台雅居	17,693.67	220,524.08	212,448.71	53,661.25
凤起云台花园	54,583.24	340,813.71	273,932.95	20,083.72
龙川宸园	7,503.14	3,884.66	251,584.05	488,192.93
望云	554,026.18	443,984.23	201,737.89	-
星启锦宸	64,122.97	-	-	-
梓桐院	4,642.17	-	-	-
合计	932,173.86	1,326,301.68	1,198,830.43	1,067,892.65

3）长期借款

2022-2024年末，兴泰控股长期借款总额分别为996,623.92万元、988,425.78万元和941,128.74万元，占当期总负债的比例分别为22.11%、19.37%和16.63%。兴泰控股长期借款均为质押借款，2022-2024年末，质押借款占比均为100.00%，2022-2024年末兴泰控股长期借款金额和结构保持稳定水平。2025年9月末，兴泰控股长期借款总额为1,398,955.47万元。

表 最近三年及一期兴泰控股长期借款分项列示

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
质押借款	52,212.32	49,223.40	46,400.00	57,480.00
抵押借款	158,612.28	258,418.90	359,990.89	385,239.11
信用借款	652,026.72	347,328.00	256,898.00	214,502.89
保证借款	767,104.21	591,327.99	541,379.44	540,402.69
借款利息	462.94	1,387.59	1,378.09	1,508.44
小计	**1,630,418.46**	**1,247,685.88**	**1,206,046.42**	**1,199,133.13**
减：一年内到期的长期借款	231,462.99	306,557.14	217,620.64	202,509.21
合计	**1,398,955.47**	**941,128.74**	**988,425.78**	**996,623.92**

4）应付债券

原始权益人2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的应付债券余额分别为497,605.36万元、848,461.67万元、568,784.00万元和920,951.20万元，占总负债比例分别为11.04%、16.62%、10.05%和15.00%。2023年末应付债券较2022年末上升了70.51%，主要是因为新发行债券所致，原始权益人债券融资能力较强，多次于市场发行债券进行融资。

3、所有者权益结构分析

表 兴泰控股最近三年及一期所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本（或股本）	700,000.00	16.89	700,000.00	17.33	700,000.00	19.04	700,000.00	20.05
资本公积	931,718.47	22.48	881,023.59	21.82	496,803.16	13.51	501,596.40	14.37
盈余公积	78,404.64	1.89	78,404.64	1.94	76,339.21	2.08	69,662.48	2.00
未分配利润	1,087,572.27	26.24	1,062,385.85	26.31	1,063,227.56	28.92	980,987.05	28.10
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,029,491.41	73.08	2,930,828.88	72.57	2,489,868.21	67.72	2,402,698.70	68.82
少数股东权益	1,115,731.69	26.92	1,107,694.56	27.43	1,186,901.24	32.28	1,088,747.16	31.18
所有者权益（或股东权益）合计	**4,145,223.10**	**100.00**	**4,038,523.43**	**100.00**	**3,676,769.45**	**100.00**	**3,491,445.86**	**100.00**

2022-2024年末兴泰控股所有者权益合计分别为3,491,445.86万元、3,676,769.45万元和4,038,523.43万元。截至2025年9月末兴泰控股所有者权益合计

为4,145,223.10万元，其中实收资本和未分配利润在所有者权益中占比分别为16.89%和26.24%。

4、盈利能力分析

表 兴泰控股最近三年及一期利润情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	819,437.34	996,120.02	920,110.67	527,867.75
营业成本	654,798.28	714,457.31	688,864.45	352,818.90
销售费用	17,107.27	21,718.58	20,432.25	11,238.14
管理费用	43,050.31	68,386.70	68,893.08	51,919.32
财务费用	56,646.87	61,806.84	37,158.83	46,854.41
利润总额	54,066.51	99,984.95	196,365.02	213,959.60
营业利润	53,827.31	99,745.03	194,777.37	214,796.07
净利润	38,452.42	52,196.78	149,410.49	177,564.28
营业利润率	6.57	10.01	21.17	40.69
净资产收益率	0.94	1.35	4.17	5.54

注：营业利润率=营业利润/营业收入×100%
净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%

1）营业收入及营业成本

营业收入及营业成本详见本章节“兴泰控股主营业务情况”。

2）期间费用

表 兴泰控股最近三年及一期间费用情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	17,107.27	21,718.58	20,432.25	11,238.14
管理费用	43,050.31	68,386.70	68,893.08	51,919.32
财务费用	56,646.87	61,806.84	37,158.83	46,854.41
总计	116,804.45	151,912.12	126,484.16	110,011.87

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股期间费用总额分别为110,011.87 万元、126,484.16万元、151,912.12万元和116,804.45万元，占总成本的比例分别为31.18%、18.36%、21.26%和17.84%。

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股管理费用控制较好，管理费用分别为51,919.32万元、68,893.08万元、68,386.70万元及 43,050.31万元；财务费用分

别为46,854.41万元、37,158.83万元、61,806.84万元及 56,646.87万元，呈波动趋势。

3）营业利润率和净资产收益率

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股营业利润率分别为40.69%、21.17%、10.01%和6.57%，营业利润率整体呈波动下降趋势，盈利能力有所回落。

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股净资产收益率分别为5.54%、4.17%、1.35%和0.94%，报告期内净资产收益率呈波动下降趋势。

5、现金流量分析

表 兴泰控股最近三年及一期现金流量分析表

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	1,703,111.16	1,749,400.28	2,083,518.57	1,831,536.95
经营活动现金流出小计	1,971,148.68	1,667,438.06	1,931,212.34	1,964,870.42
经营活动产生的现金流量净额	**-268,037.52**	**81,962.23**	**152,306.23**	**-133,333.47**
投资活动现金流入小计	1,449,583.17	1,367,745.75	1,246,497.09	1,592,936.62
投资活动现金流出小计	1,764,510.46	1,967,011.38	1,391,223.63	1,860,513.74
投资活动产生的现金流量净额	**-314,927.29**	**-599,265.62**	**-144,726.54**	**-267,577.13**
筹资活动现金流入小计	3,045,038.09	2,143,005.97	1,836,631.35	2,336,824.92
筹资活动现金流出小计	2,403,467.79	1,497,929.07	1,758,259.86	1,596,741.62
筹资活动产生的现金流量净额	**641,570.29**	**645,076.89**	**78,371.49**	**740,083.30**

1）经营活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股经营活动现金流入分别为1,831,536.95万元、2,083,518.57万元、1,749,400.28 万元和1,703,111.16万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金等；兴泰控股经营活动现金流出分别为1,964,870.42万元、1,931,212.34万元、1,667,438.06万元及 1,971,148.68万元，主要为支付的其他与经营活动有关的现金以及购买商品、接受劳务支付的现金等。

2）投资活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰控股投资活动现金流入分别为1,592,936.62万元、1,246,497.09万元、1,367,745.75万元及 1,449,583.17万元；兴泰控股投资活动现金流出分别为1,860,513.74万元、1,391,223.63万元、

1,967,011.38万元和1,764,510.46万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

3）筹资活动现金流分析

兴泰控股筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金，筹资活动现金流出主要包括偿还债务、支付利息、分配股利支付的现金。2022-2024年度及2025年1-9月，筹资活动现金流入分别为2,336,824.92万元、1,836,631.35万元、2,143,005.97万元及3,045,038.09万元；2022-2024年度及2025年1-9月，筹资活动现金流出分别为1,596,741.62万元、1,758,259.86万元、1,497,929.07万元及2,403,467.79万元。

6、偿债能力分析

表 兴泰控股近三年一期偿债能力指标

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率	1.77	1.50	1.90	1.90
速动比率	1.77	0.87	1.03	1.03
资产负债率（%）	59.69	58.35	58.13	56.35
EBITDA（亿元）	-	15.34	20.73	15.83
EBITDA利息保障倍数（倍）	-	3.43	2.54	2.31

注：流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
资产负债率=总负债/总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

从短期偿债指标分析，2022-2024年末及2025年9月末，兴泰控股流动比率分别为1.90、1.90、1.50和1.77，速动比率分别为1.03、1.03、0.87和1.77。整体来看，短期偿债能力整体处于合理区间，仅2024年短期偿债压力略有上升。

从长期偿债指标分析，兴泰控股资产负债率逐年上升，分别为56.35%、58.13%、58.35%和59.69%；近三年兴泰控股EBITDA分别为15.83亿元、20.73亿元和15.34亿元，EBITDA利息保障倍数为2.31倍、2.54倍和3.43倍，近三年兴泰控股EBITDA利息保障倍数均大于1，具备较为充足的现金用于保障债务利息的支付。

7、资产运营效率分析

表 兴泰控股资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
应收账款周转率	2.97	5.54	5.65	4.21
存货周转率	0.27	0.29	0.28	0.18
总资产周转率	0.08	0.11	0.12	0.08

注：应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）
存货周转率=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）
总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2）

2022-2024年末及2025年9月末兴泰控股应收账款周转率分别为4.21次/年、5.65次/年、5.54次/年和2.97次/年；存货周转率分别为0.18次/年、0.28次/年、0.29次/年和0.27次/年；总资产周转率分别为0.08次/年、0.12次/年、0.11次/年和0.08次/年。

5.1.5 原始权益人信用状况

1、银行授信情况

截至2025年9月末，兴泰控股已获得银行授信402.54亿元，已使用额251.15亿元，尚未使用额度为151.39亿元。

2、兴泰控股对外担保情况

截至2025年9月末，兴泰控股对外担保余额为27,812.00万元。

3、兴泰控股受限资产情况

截至2025年9月末，兴泰控股受限资产账面价值为1,273,729.54万元，其具体受限资产情况如下表所示：

表 截至2025年9月末兴泰控股受限资产情况表

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	7,464.96	银行按揭保证金、账户冻结等
存货	1,069,261.56	贷款抵押
其他非流动资产	3.00	担保受限
存出保证金	20,530.36	融资担保业务保证金

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
一年内到期的非流动资产	2,300.00	担保受限
投资性房地产	31,556.18	借款担保
长期应收款及一年内到期的长期应收款	142,616.48	贷款质押
合计	1,273,729.54	

5.1.6 内部授权情况

《合肥兴泰金融控股（集团）有限公司章程》（2025年6月修订）第十五条规定："公司不设股东会，市国资委依法对公司行使下列职权:（一）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案;（二）按照投资管理有关规定，对公司年度投资计划实行备案管理，审核公司的重大投资项目及列入负面清单特别监管类的投资项目;....."第二十七条:"董事会对市国资委负责，行使下列职权:（二）制订公司年度投资计划，按照规定决定公司投资方案;.....（十七）批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案以及对外捐赠等事项；（十八）按照规定权限批准公司担保事项；....."。

合肥市人民政府国有资产监督管理委员会于2024年3月8日下发《关于印发兴泰控股国有资本运营公司改革试点方案的通知》，其在附件《兴泰控股国有资本运营公司改革试点接权清单》中明确授权兴泰控股可决定公司和子企业各类融资事项（依照国家和省有关法律法规规定须由国资监管机构审批的除外，以所属重点监管企业及重要子企业股权质押，如债权实现可能导致丧失控股权的融资除外），各类融资事项不得超过资产负债率预警线。

2025年7月18日，兴泰控股董事会作出《合肥兴泰金融控股（集团）有限公司第二届董事会第四十三次会议决议》，"公司董事会审议通过了《关于兴泰股权拟设立'商业房地产抵押贷款支持证券化项目'并请求集团公司提供差额支付的议案》。公司董事会同意以合肥兴泰金融控股（集团）有限公司作为原始权益人发行商业地产抵押贷款资产支持证券，并为本项目提供差额补足增信、回售及赎回承诺，发行总规模不超过10亿元，总期限不超过18年。"

综上所述，管理人及法律顾问认为，兴泰控股作为专项计划的原始权益人、差额支付承诺人、购回和售回承诺人已获得合法有效的内部批准及授权，具备担

任专项计划的原始权益人、差额支付承诺人、购回和售回承诺人的主体资格、相应资质及权限。

5.1.7 合法合规情况

合肥兴泰金融控股（集团）有限公司可以作为专项计划的原始权益人，具备签署相关专项计划文件的主体资格。经本项目的法律顾问和计划管理人于全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台[1]、全国法院被执行人信息查询系统[2]、中华人民共和国应急管理部网站[3]、中华人民共和国生态环境部网站[4]、国家市场监督管理总局网站[5]、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站[6]、中华人民共和国财政部网站[7]、“信用中国”网站[8]、国家企业信用信息公示系统[9]、国家税务总局安徽省税务局网站之重大税收违法失信主体信息公布栏[10]对兴泰控股的查询，并结合项目律师与兴泰控股合规负责人的访谈，管理人及项目律师认为，截至查询完成之日，兴泰控股最近一年内不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形，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、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，不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为记录。

根据原始权益人出具的《募集资金用途承诺函》，中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）的募集资金用于偿还有息债务，且拟偿还的有息债务不涉及地方政府隐性债务，不用于购置土地，募集资金用途符合国家相关法律法规及政策要求，发行本次资产支持证券不涉及新增地方政府隐性债务。

5.1.8 关于特定原始权益人的认定情况

《指引2号》2.4.2款规定，特定原始权益人是指符合下列情形之一，且业务经营可能对专项计划以及资产支持证券投资者的利益产生重大影响的兴泰控股：

[1] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/，最后查询时间：2026年1月15日。
[2] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/，最后查询时间：2026年1月15日。
[3] 网址：http://www.mem.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[4] 网址：http://www.mee.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[5] 网址：http://www.samr.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[6] 网址：http://www.ndrc.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[7] 网址：http://www.mof.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[8] 网址：http://www.creditchina.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[9] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2026年1月15日。
[10] 网址：https://anhui.chinatax.gov.cn/module/jslib/bulletin/index.html，最后查询时间：2026年1月15日。

（一）与收取基础资产现金流权利相对应的义务尚未履行完毕；（二）专项计划设置循环购买安排，后续合格基础资产的产生依赖兴泰控股持续生成；（三）基础资产现金流依赖兴泰控股持续经营产生，或者兴泰控股业务经营可能对专项计划及资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。

根据专项计划文件的约定，本次专项计划项下的基础资产，是指由兴泰控股持有的，并拟由计划管理人代表专项计划的利益，向兴泰控股购买的兴泰控股在《借款合同》项下对借款人享有的借款债权及其附属性权利（如有），包括现有的所有债权及其产生的本金、利息、罚息、违约金、损害赔偿金等所有收益，以及为实现上述权利及收益而采取相应担保或补救措施的权利。

兴泰控股向计划管理人（代表专项计划）转让标的债权后，就基础资产现金流的收取兴泰控股不存在尚未履行完毕的义务，本专项计划不设置循环购买安排，基础资产现金流不依赖兴泰控股持续经营产生。兴泰控股业务经营不存在对专项计划及资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。因此，管理人认为，本专项计划兴泰控股非特定原始权益人。

5.2 借款人一情况

5.2.1 公司简介

5.2.1.1 公司概况

公司名称：合肥兴泰股权投资管理有限公司

法定代表人：汪汝军

注册资本：3.57亿元

实缴资本：3.57亿元

设立日期：1994年4月2日

统一社会信用代码：913401007117568245

住所：安徽省合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12F

经营范围：股权投资及管理；企业兼并及重组；项目投资及管理；企业管理咨询服务；房屋租赁。

5.2.1.2 公司历史沿革

合肥兴泰股权投资管理有限公司（以下简称“兴泰股权”）成立于1994年，根据合肥市人民政府办公厅《关于同意成立合肥兴城实业发展公司的批复》（合政函[1994]12号），由合肥市信托投资公司出资设立合肥兴城实业发展公司（后名称变更为合肥锦信实业有限责任公司），企业性质为全民所有制企业，注册资本2000万元。

2001年4月，合肥锦信实业有限责任公司召开第一届股东会，会议决定将合肥锦信实业发展公司改制为有限责任公司。安徽省信托投资公司合肥分公司以前投资的2000万元收回。改制后，公司股东为合肥兴泰投资有限责任公司、合肥市信达房地产开发有限责任公司；改制后名称为合肥锦信实业有限责任公司。注册资本为1亿元；合肥兴泰投资有限责任公司出资9557万元，合肥市信达房地产开发有限责任公司出资443万元。截至2021年6月上述出资已完成实缴，由安徽中安会计师事务所出具了验资报告，并于2001年7月完成了上述变更事项。

2004年6月，根据合肥兴泰控股集团有限公司和合肥兴泰置业发展有限公司签署的股权转让协议，合肥兴泰控股集团有限公司将持有公司的5.57%股权转让给合肥兴泰置业发展有限公司，股权划转后，股权出资情况变更为合肥兴泰控股集团有限公司出资9000万元、合肥兴泰置业发展有限公司出资1000万元。

2010年4月，公司召开股东会，同意以下事项：（1）公司名称变更为合肥兴泰地产集团有限公司；（2）合肥兴泰置业发展有限公司将持有的10%股权转让给合肥兴泰控股集团有限公司；（3）注册资本增资至1.57亿元。合肥万事达会计师事务所就上述增资出具了验资报告，上述事项已于2010年10月在合肥市工商局完成变更。

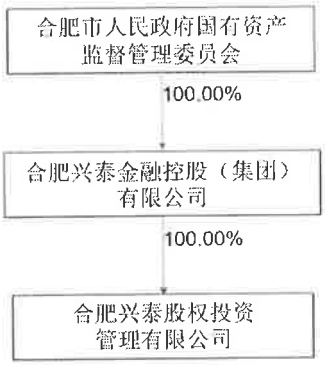
根据2010年11月出具的股东会决议，公司名称变更为合肥兴泰股权投资管理有限公司，并于2011年5月完成工商变更登记。

2025年9月1日，公司股东兴泰控股对公司增资2亿元，变更法定代表人，并将经营期限变更为长期。

截至2025年9月末，兴泰股权的注册资本为3.57亿元。

5.2.1.3 公司股权结构

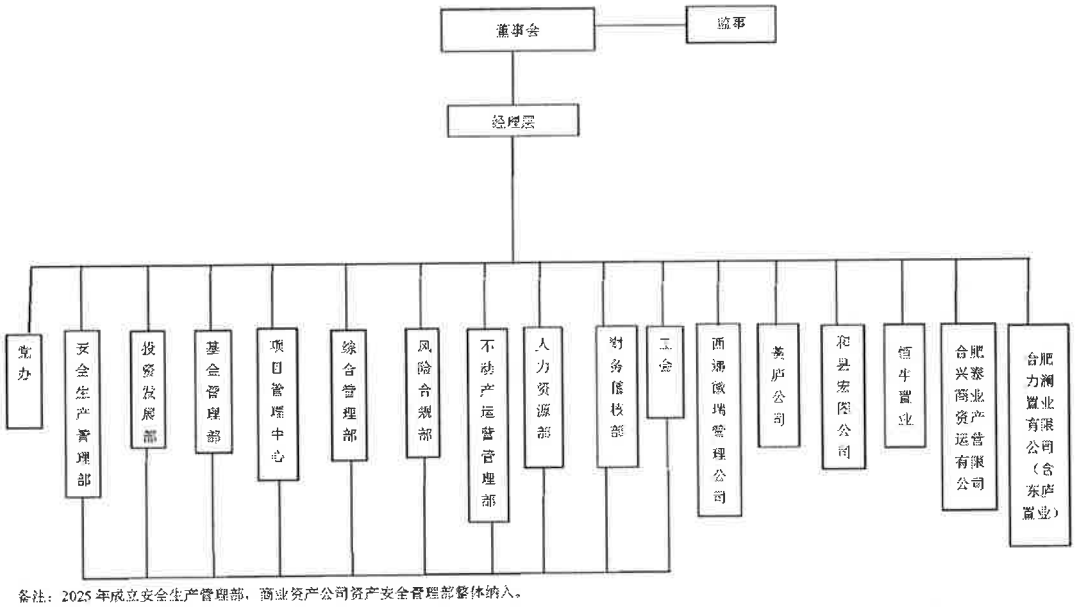
截至2025年9月末，兴泰股权的控股股东为合肥兴泰金融控股（集团）有限公司，实际控制人为合肥市国资委，股权结构情况如下：



5.2.1.4 公司组织架构及治理结构

（1）组织结构

图：兴泰股权组织结构图



备注：2025年成立安全生产管理部，商业资产公司资产安全管理部整体纳入。

（2）治理结构

1）股东

公司不设股东会，股东依法对公司行使下列职权：

（一）审核公司战略和发展规划，批准公司的主业及调整方案；

（二）按照投资管理有关规定，对公司年度投资计划实行审批管理，审核公司的重大投资项目及列入负面清单特别监管类的投资项目；

（三）按照权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（四）审核批准董事会的年度工作报告；

（五）批准公司年度财务预算、决算方案；

（六）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

（七）审核公司业绩考核和重大收入分配事项；

（八）决定公司增加或者减少注册资本方案；

（九）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（十）按照规定权限决定发行公司债券方案；

（十一）制定或者批准公司章程和公司章程修改方案；

（十二）按照规定权限批准公司国有资产转让、国有产权变动事项及相应资产评估核准或者备案；

（十三）按照规定权限对会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项进行批准或者备案；

（十四）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

（十五）法律、行政法规或者本章程规定的其他职权。

2）董事会

公司设董事会。董事会由3人至13人组成，其中包括1名职工董事，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员由股东委派，其中职工董事由公司职工（代表）大会选举产生。董事会可以授权成立投资决策委员会。董事会设董事长1人，可以设副董事长，由股东从董事会成员中指定。

董事会对股东负责，行使下列职权：

（一）制订公司战略和发展规划方案，积极培育新业务领域；

（二）制订公司年度投资计划及调整计划、公司重大投资项目方案；

（三）制订公司年度财务预算方案及调整方案、年度财务决算方案；

（四）制订公司利润分配（国有资本收益上交）和弥补亏损方案；

（五）制订公司增加或减少注册资本方案；

（六）制订公司年度债券发行方案；

（七）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式方案；

（八）制订公司章程草案及修改方案；

（九）制订公司重大资产转让、子公司国有产权变动及重大资产损失财务核销方案；

（十）制定公司基本管理制度；

（十一）决定公司内部管理机构的设置及调整，按照规定权限决定子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销；

（十二）制订公司及子公司重大改革重组措施及实施方案；

（十三）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司经理，根据经理的提名聘任或者解聘公司副经理等公司高级管理人员；决定公司高级管理人员考核与薪酬分配；

（十四）制订公司重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，按照规定批准公司职工收入分配方案、年金方案等；

（十五）决定公司风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，董事会依法批准重要审计报告，制定债务风险控制方案，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（十六）听取经理工作报告，检查经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；

（十七）批准一定金额以上的非债券融资方案、资产处置方案以及对外捐赠等事项；

（十八）按照规定权限批准公司担保事项；

（十九）制定公司董事会年度工作报告；

（二十）决定公司所投资企业股东权利所涉及的重大事项；

（二十一）法律、行政法规、公司章程规定和上级单位授权行使的其他职权；

3）监事会

公司设监事一人，监事由股东委派。董事、经理及财务负责人不得兼任监事。

监事行使下列职权：

（一）检查公司财务；

（二）对董事、经理执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的行为进行监督；

（三）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

（四）提议召开临时股东会会议；

（五）公司章程规定的其他职权。

监事列席董事会会议。

4）经理层

公司设经理一人，副经理若干人，对董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。经理行使下列职权：

（一）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（二）拟订公司的战略和发展规划、经营计划，并组织实施；

（三）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（四）根据公司年度投资计划和投资方案，根据公司制度或者董事会授权，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（五）拟订发行公司债券方案及一定金额以上的其他融资方案，批准一定金

额以下的其他融资方案；

（六）拟订公司的资产抵押、质押、保证等对外担保方案；

（七）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠等方案，根据公司制度或者董事会授权，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠等事项；

（八）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；

（九）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（十）拟订公司内部管理机构设置方案、公司分支机构的设立或者撤销方案；

（十一）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（十二）拟订公司的改革、重组方案；

（十三）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司其他高级管理人员；

（十四）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（十五）拟订公司的收入分配方案；

（十六）拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系和法律合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（十七）建立经理办公会制度，召集和主持公司经理办公会议；

（十八）协调、检查和督促各部门、各子公司、分公司的生产经营和改革、管理工作；

（十九）提出公司行使所投资企业股东权利所涉及事项的建议；

（二十）法律、行政法规、本章程规定和董事会授权行使的其他职权。

5.2.2 公司主营业务情况

1、营业收入

兴泰股权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）、债权投资、房屋租赁及物业管理服务等业务。

兴泰股权近三年的主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
主营业务	8,234.09	11,587.61	11,439.24	10,529.69
其他业务	497.92	655.73	687.61	581.4
合计	**8,732.01**	**12,243.34**	**12,126.86**	**11,111.09**

2、营业成本

兴泰股权近三年的主营业务成本情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
主营业务	3,804.14	6,058.14	4,354.75	4,483.76
其他业务	511.55	652.10	595.14	577.43
合计	**4,315.68**	**6,710.24**	**4,949.88**	**5,061.20**

3、毛利润及毛利率

兴泰股权近三年的毛利润及毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	4,429.95	53.80	5,529.47	47.72	7,084.49	61.93	6,045.93	57.42
其他业务	-13.63	-2.74	3.63	0.55	92.47	13.45	3.97	0.68
合计	**4,416.32**	**50.58**	**5,533.10**	**45.19**	**7,176.98**	**59.18**	**6,049.89**	**54.45**

兴泰股权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）、债权投资、房屋租赁及物业管理服务等业务。近三年，兴泰股权营业收入分别为11,111.09万元、12,126.86万元和12,243.34万元，以房屋租赁及物业管理收入为主。近三年，兴泰股权主营业务毛利率分别为54.45%、59.18%和45.19%。

5.2.3 公司财务分析

本计划说明书中的财务数据来源于兴泰股权2022年度、2023年度以及2024年度经审计的财务报表以及2025年1-9月未经审计的财务报表。除特别声明外，本计划说明书中所涉及的2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-9月财务数据均为兴泰股权财务报表合并口径；财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异的，这些差异是由于四舍五入造成的。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对兴泰股权2022年至2024年合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为“天职业字[2023]22181号”“天职业字[2024]32815号”“天职业字[2025]25116号”审计报告，意见类型为标准无保留意见。兴泰股权最近三年及一期的财务报表如下：

表 兴泰股权最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	18,891.95	19,992.42	13,993.41	8,412.05
交易性金融资产	5,200.00	-	-	-
应收账款	1.03	1.03	0.95	0.46
预付款项	34.38	34.88	58.17	101.39
应收利息	4,120.53	-	-	-
其他应收款	58,551.02	36,302.73	53,090.00	54,371.38
存货	25,455.16	48,220.20	62,057.95	61,934.15
其他流动资产	-	1,912.54	2,527.38	3,154.47
流动资产合计	**112,254.08**	**106,463.80**	**131,727.87**	**127,973.91**
债权投资	100.00	-	-	-
长期股权投资	74,769.11	69,459.11	58,346.14	67,599.72
其他权益工具投资	512.53	512.53	512.53	512.53
其他非流动金融资产	1,499.31	1,699.31	1,472.54	1,862.84
投资性房地产	78,436.22	80,069.54	69,416.02	71,238.15
固定资产	233.82	204.32	251.79	272.88
在建工程	-	217.73	217.73	157.96
无形资产	776.52	729.19	34.42	46.93
长期待摊费用	286.22	58.07	138.14	30.05
递延所得税资产	513.08	513.08	2,151.88	1,728.90
非流动资产合计	**157,126.83**	**153,462.89**	**132,541.19**	**143,449.95**
资产总计	**269,380.91**	**259,926.69**	**264,269.06**	**271,423.86**
短期借款	20,700.00	20,022.69	20,000.00	35,048.04

应付账款	629.27	734.83	610.62	909.19
预收款项	3,424.53	3,504.99	1,005.08	854.40
合同负债	-	183.65	151.83	735.31
应付职工薪酬	192.54	124.20	56.02	119.26
应交税费	599.97	1,215.89	1,762.52	2,892.91
应付利息	1,497.59	-	-	-
其他应付款	47,520.31	128,611.78	130,722.57	73,448.98
一年内到期的非流动负债	-	16.02	-	6,200.00
其他流动负债	-	11.04	9.32	37.95
流动负债合计	**74,564.21**	**154,425.07**	**154,317.95**	**120,246.04**
长期借款	14,975.00	14,980.00	14,990.00	42,700.00
应付债券	91,600.00	-	-	-
递延所得税负债	5,121.30	5,121.30	5,121.30	5,121.30
非流动负债合计	**111,696.30**	**20,101.30**	**20,111.30**	**47,821.30**
负债合计	**186,260.51**	**174,526.37**	**174,429.24**	**168,067.34**
实收资本(或股本)/实收基金	35,700.00	35,700.00	15,700.00	15,700.00
资本公积	22,283.11	22,264.74	22,264.74	22,264.74
盈余公积	5,589.25	5,340.78	5,340.78	5,340.78
未分配利润	17,513.04	20,074.81	42,991.68	40,733.36
归属于母公司所有者权益合计	**81,085.40**	**83,380.33**	**86,297.20**	**84,038.87**
少数股东权益	2,035.00	2,020.00	3,542.62	19,317.65
所有者权益合计	**83,120.40**	**85,400.33**	**89,839.81**	**103,356.52**

表 兴泰股权最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
一、营业总收入	**8,732.01**	**12,243.34**	**12,126.86**	**11,111.09**
其中：营业收入	**8,732.01**	12,243.34	12,126.86	11,111.09
二、营业总成本	**11,160.11**	**16,217.15**	**14,776.36**	**14,581.72**
其中：营业成本	**4,315.68**	6,710.24	4,949.88	5,061.20
税金及附加	**725.53**	482.71	1,307.02	553.61
销售费用	**704.67**	993.63	441.87	477.64
管理费用	**2,172.74**	3,216.52	3,132.14	3,028.82
财务费用	**3,241.49**	4,814.05	4,945.45	5,460.44
其中：利息费用	**3,378.49**	4,976.17	5,065.44	5,547.20
利息收入	**137.50**	163.26	120.79	87.85
加：其他收益	**6.31**	51.33	51.24	259.39
投资收益（损失以“-”号填列）	**275.43**	-3,812.96	-9,232.15	500.19

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	126.78	9.70	-5,691.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-15,266.71	-1,761.83	-1,014.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	0.05	0.26	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-2,146.37**	**-22,875.31**	**-13,582.28**	**-9,417.75**
加：营业外收入	**26.59**	2.24	3.84	8.23
减：营业外支出	**141.76**	107.71	50.65	80.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-2,261.54**	**-22,980.78**	**-13,629.09**	**-9,489.53**
减：所得税费用	**18.38**	1,418.71	-132.39	-1,144.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-2,279.92**	**-24,399.49**	**-13,496.71**	**-8,345.23**
（一）按所有权属分类：	-			
归属于母公司所有者的净利润	**-2,226.44**	-22,916.87	2,258.32	-7,154.56
少数股东损益	**-53.49**	-1,482.62	-15,755.03	-1,190.68
（二）按经营持续性分类：	-			
持续经营净利润	-	-24,399.49	-13,496.71	-8,345.23
终止经营净利润	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-2,176.02**	**-24,399.49**	**-13,496.71**	**-8,345.23**
归属于母公司所有者的综合收益总额	**-2,226.44**	-22,916.87	2,258.32	-7,154.56
归属于少数股东的综合收益总额	**-53.49**	-1,482.62	-15,755.03	-1,190.68

表 兴泰股权最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	11,108.19	13,390.25	15,202.97	6,572.32
收取利息、手续费及佣金的现金	7.72	-	-	-
收到的税费返还	0.00	317.66	0.01	0.56
收到其他与经营活动有关的现金	3,438.98	1,787.81	69,622.51	5,279.41
经营活动现金流入小计	**14,554.89**	**15,495.73**	**84,825.49**	**11,852.28**
购买商品、接受劳务支付的现金	2,358.22	1,293.03	1,891.70	959.43
支付给职工以及为职工支付的现金	3,097.69	4,172.88	3,460.64	3,071.80
支付的各项税费	1,186.64	1,664.12	3,297.07	3,292.91
支付其他与经营活动有关的现金	2,699.28	4,364.90	76,282.15	11,635.69
经营活动现金流出小计	**9,341.83**	**11,494.94**	**84,931.55**	**18,959.83**
经营活动产生的现金流量净额	**5,213.06**	**4,000.79**	**-106.06**	**-7,107.55**
二、投资活动产生的现金流量：	0.00			

收回投资收到的现金	11,000.00	1,000.00	-	611.4
取得投资收益收到的现金	275.43	4,074.07	21.43	7,839.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.91	5.85	-
收到其他与投资活动有关的现金	50.00	-	175	1,164.72
投资活动现金流入小计	**11,325.43**	**5,074.98**	**202.28**	**9,615.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	532.05	6.38	336.29	244.61
投资支付的现金	21,410.00	19,800.00	137.58	-
投资活动现金流出小计	**21,942.05**	**19,806.38**	**473.87**	**244.61**
投资活动产生的现金流量净额	**-10,616.63**	**-14,731.40**	**-271.59**	**9,370.83**
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00			
吸收投资收到的现金	0.00	20,000.00	-	-
取得借款收到的现金	33,900.00	-	35,000.00	35,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	3,500.00	186,300.00	18,800.00
筹资活动现金流入小计	**33,900.00**	**23,500.00**	**221,300.00**	**53,800.00**
偿还债务支付的现金	25,305.00	200	83,910.00	43,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,291.91	5,212.68	2,889.14	4,830.93
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	100	129,281.75	10,314.84
筹资活动现金流出小计	**29,596.91**	**5,512.68**	**216,080.89**	**58,345.77**
筹资活动产生的现金流量净额	**4,303.09**	**17,987.32**	**5,219.11**	**-4,545.77**
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	**-1,100.47**	**7,256.71**	**4,841.46**	**-2,282.49**
加：期初现金及现金等价物余额	19,992.42	12,387.12	7,545.67	9,828.16
六、期末现金及现金等价物余额	**18,891.95**	**19,643.83**	**12,387.12**	**7,545.67**

最近三年及一期兴泰股权的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力等财务分析如下：

1、资产结构分析

表 兴泰股权最近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

资产项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	18,891.95	7.01	19,992.42	7.69	13,993.41	5.30	8,412.05	3.10
交易性金融资产	5,200.00	1.93	-	-	-	-	-	-
应收账款	1.03	0.00	1.03	0.00	0.95	0.00	0.46	0.00
预付款项	34.38	0.01	34.88	0.01	58.17	0.02	101.39	0.04
应收利息	4,120.53	1.53	-	-	-	-	-	-
其他应收款	58,551.02	21.74	36,302.73	13.97	53,090.00	20.09	54,371.38	20.03
存货	25,455.16	9.45	48,220.20	18.55	62,057.95	23.48	61,934.15	22.82
其他流动资产	-	-	1,912.54	0.74	2,527.38	0.96	3,154.47	1.16
流动资产合计	**112,254.08**	**41.67**	**106,463.80**	**40.96**	**131,727.87**	**49.85**	**127,973.91**	**47.15**
债权投资	100.00	0.04	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	74,769.11	27.76	69,459.11	26.72	58,346.14	22.08	67,599.72	24.91
其他权益工具投资	512.53	0.19	512.53	0.20	512.53	0.19	512.53	0.19
其他非流动金融资产	1,499.31	0.56	1,699.31	0.65	1,472.54	0.56	1,862.84	0.69
投资性房地产	78,436.22	29.12	80,069.54	30.80	69,416.02	26.27	71,238.15	26.25
固定资产	233.82	0.09	204.32	0.08	251.79	0.10	272.88	0.10
在建工程	-	-	217.73	0.08	217.73	0.08	157.96	0.06
无形资产	776.52	0.29	729.19	0.28	34.42	0.01	46.93	0.02
长期待摊费用	286.22	0.11	58.07	0.02	138.14	0.05	30.05	0.01
递延所得税资产	513.08	0.19	513.08	0.20	2,151.88	0.81	1,728.90	0.64
非流动资产合计	**157,126.83**	**58.33**	**153,462.89**	**59.04**	**132,541.19**	**50.15**	**143,449.95**	**52.85**
资产总计	**269,380.91**	**100.00**	**259,926.69**	**100.00**	**264,269.06**	**100.00**	**271,423.86**	**100.00**

最近三年及一期末，兴泰股权的总资产分别为271,423.86万元、264,269.06万元、259,926.69万元和269,380.91万元，资产增长率分别为2.64%、-1.64%和3.64%。

兴泰股权的流动资产最近三年及一期末分别为127,973.91万元、131,727.87万

元、106,463.80万元和112,254.08万元，占总资产的比重分别为47.15%、49.85%、40.96%和41.67%。兴泰股权的流动资产主要由其他应收款构成，最近三年及一期末的其他应收款分别为54,371.38万元、53,090.00万元、36,302.73万元和58,551.02万元，占总资产的比例分别为20.03%、20.09%、13.97%和21.74%。

兴泰股权的非流动资产占总资产的比重现波动上升态势，近三年及一期末分别为52.85%、50.15%、59.04%和58.33%，主要以长期股权投资及投资性房地产为主。最近三年及一期末，兴泰股权的长期股权投资分别为67,599.72万元、58,346.14万元、69,459.11万元和74,769.11万元，占总资产的比例分别为24.91%、22.08%、26.72%和27.76%。最近三年及一期末，兴泰股权的投资性房地产分别为71,238.15万元、69,416.02万元、80,069.54万元和78,436.22万元，占总资产的比例分别为26.25%、26.27%、30.80%和29.12%。

（1）其他应收款

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，兴泰股权的其他应收款金额分别为 54,371.38 万元、53,090.00 万元、36,302.73 万元和 58,551.02 万元，占总资产的比例分别为 20.03%、20.09%、13.97%和 21.74%。兴泰股权的其他应收款以长期限为主，主要系由对关联方的借款组成。

（2）长期股权投资

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，兴泰股权的长期股权投资余额分别为 67,599.72 万元、58,346.14 万元、69,459.11 万元和 74,769.11 万元，占总资产的比例分别为 24.91%、22.08%、26.72%和 27.76%。兴泰股权的长期股权投资明细如下：

表 2025 年 9 月末兴泰股权的长期股权投资构成情况

单位：万元、%

被投资单位	是否上市	投资时间	投资比例	投资成本	期末余额
合肥城建东庐置业有限公司	否	2015 年	25	5,385.00	20,644.53
合肥海众新能源科技发展有限公司	否	2024 年	30	19,050.00	18,827.20
安徽兴泰融资租赁有限责任公司	否	2014 年	10.85	14,546.80	14,546.80
安徽兴泰典当有限责任公司	否	2012 年	40	12,000.00	12,000.00

被投资单位	是否上市	投资时间	投资比例	投资成本	期末余额
合肥恒众新能源科技发展有限公司	否	2024年	30	5,160.00	5,128.57
合肥粤开兴泰汽车产业股权投资合伙企业（有限合伙）	否	2019.7.5	52.63	5,000.00	1,995.25
合肥城市通卡股份有限公司	否	2016.06、2007.11.22	9.23	1,434.00	1,426.76
上海合信投资咨询有限公司	否	2011年	40	200.00	200.00
合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司	否	2019年	35	19,600.00	0.00
合计				**82,375.80**	**74,769.11**

（3）投资性房地产

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权的投资性房地产余额分别为71,238.15万元、69,416.02万元、80,069.54万元和78,436.22万元，占总资产的比例分别为26.25%、26.27%、30.81%和29.12%。兴泰股权的投资性房地产明细如下：

表 2025年9月末兴泰股权投资性房地产构成情况

单位：万元

项目	金额
三荣大厦	21,444.38
西递1047项目	21,105.48
逍遥广场	10,172.45
汇鑫大厦	11,429.70
振业大厦A座1-27层	7,731.26
海口汇通酒店	5,312.96
其他	1,239.99
合计	**78,436.22**

2、负债结构分析

表 兴泰股权最近三年及一期负债构成情况

单位：万元、%

负债项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	20,700.00	11.11	20,022.69	11.47	20,000.00	11.47	35,048.04	20.85
应付账款	629.27	0.34	734.83	0.42	610.62	0.35	909.19	0.54
预收款项	3,424.53	1.84	3,504.99	2.01	1,005.08	0.58	854.40	0.51
合同负债	-	-	183.65	0.11	151.83	0.09	735.31	0.44
应付职工薪酬	192.54	0.10	124.20	0.07	56.02	0.03	119.26	0.07
应交税费	599.97	0.32	1,215.89	0.70	1,762.52	1.01	2,892.91	1.72
应付利息	1,497.59	0.80	-	-	-	-	-	-
其他应付款	47,520.31	25.51	128,611.78	73.69	130,722.57	74.94	73,448.98	43.70
一年内到期的非流动负债	-	-	16.02	0.01	-	-	6,200.00	3.69
其他流动负债	-	-	11.04	0.01	9.32	0.01	37.95	0.02
流动负债合计	**74,564.21**	**40.03**	**154,425.07**	**88.48**	**154,317.95**	**88.47**	**120,246.04**	**71.55**
长期借款	14,975.00	8.04	14,980.00	8.58	14,990.00	8.59	42,700.00	25.41
应付债券	91,600.00	49.18	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	5,121.30	2.75	5,121.30	2.93	5,121.30	2.94	5,121.30	3.05
非流动负债合计	**111,696.30**	**59.97**	**20,101.30**	**11.52**	**20,111.30**	**11.53**	**47,821.30**	**28.45**
负债合计	**186,260.51**	**100.00**	**174,526.37**	**100.00**	**174,429.24**	**100.00**	**168,067.34**	**100.00**

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权的总负债分别为168,067.34万元、174,429.24万元、174,526.37万元和186,260.51万元，负债水平基本稳定，同比变动分别为3.80%、0.05%和6.72%。

兴泰股权的流动负债主要由其他应付款构成，2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权的其他应付款分别为73,448.98万元、130,722.57万元、128,611.78万元和47,520.31万元，占总负债的比重分别为43.70%、74.95%、73.70%和25.51%。兴泰股权的其他应付款以租户缴纳的保证金为主。

兴泰股权的非流动负债合计在2022-2024年末及2025年9月末分别为47,821.30万元、20,111.30万元、20,101.30万元和111,696.30万元，占总负债的比重分别为28.45%、11.53%、11.52%和59.97%；2025年9月末非流动负债规模明显上升，主要系应付债券的增加所致。

3、所有者权益结构分析

表 兴泰股权最近三年及一期所有者权益构成情况

单位：万元、%

所有者权益	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
实收资本	35,700.00	42.95	35,700.00	41.80	15,700.00	17.48	15,700.00	15.19
资本公积	22,283.11	26.81	22,264.74	26.07	22,264.74	24.78	22,264.74	21.54
盈余公积	5,589.25	6.72	5,340.78	6.25	5,340.78	5.94	5,340.78	5.17
未分配利润	17,513.04	21.07	20,074.81	23.51	42,991.68	47.85	40,733.36	39.41
归属于母公司所有者权益合计	**81,085.40**	**97.55**	**83,380.33**	**97.63**	**86,297.20**	**96.06**	**84,038.87**	**81.31**
少数股东权益	2,035.00	2.45	2,020.00	2.37	3,542.62	3.94	19,317.65	18.69
所有者权益合计	**83,120.40**	**100.00**	**85,400.33**	**100.00**	**89,839.81**	**100.00**	**103,356.52**	**100.00**

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权所有者权益合计分别为103,356.52万元、89,839.81万元、85,400.33万元和83,120.40万元，其中实收资本2022-2023年末为15,700.00万元，2024年末及2025年9月末增至35,700.00万元，2024年完成增资。

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权的盈余公积分别为5,340.78万元、5,340.78万元、5,340.78万元及5,589.25万元，呈现小幅上升趋势。

2022-2024年末及2025年9月末，兴泰股权未分配利润分别为40,733.36万元、42,991.68万元、20,074.81万元及17,513.04万元。

4、盈利能力分析

表 兴泰股权最近三年及一期盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	8,732.01	12,243.34	12,126.86	11,111.09
营业成本	4,315.68	6,710.24	4,949.88	5,061.20

销售费用	704.67	993.63	441.87	477.64
管理费用	2,172.74	3,216.52	3,132.14	3,028.82
财务费用	3,241.49	4,814.05	4,945.45	5,460.44
利润总额	-2,261.54	-22,980.78	-13,629.09	-9,489.53
净利润	-2,279.92	-24,399.49	-13,496.71	-8,345.23
营业外收入	26.59	2.24	3.84	8.23
营业外支出	141.76	107.71	50.65	80.00
营业利润率	-24.58	-186.84	-112.00	-84.76
净资产收益率	-3.61	-27.85	-13.97	-8.08

注：营业利润率=营业利润/营业收入×100%

净资产收益率=净利润/（期初净资产+期末净资产）*2×100%，2025年1-9月数据已作年化处理

（1）营业收入和营业成本

2022-2024年度和2025年1-9月兴泰股权营业收入分别为11,111.09万元、12,126.86万元、12,243.34万元和8,732.01万元，营业成本分别为5,061.20万元、4,949.88万元、6,710.24万元和4,315.68万元。具体分析详见本章节之“（四）兴泰股权主营业务情况”。

（2）期间费用

表 兴泰股权最近三年及一期费用情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	704.67	993.63	441.87	477.64
管理费用	2,172.74	3,216.52	3,132.14	3,028.82
财务费用	3,241.49	4,814.05	4,945.45	5,460.44
合计	**6,118.90**	**9,024.20**	**8,519.46**	**8,966.90**

2022-2024年度和2025年1-9月，兴泰股权期间费用总额分别为8,966.90万元、8,519.46万元、9,024.20万元和6,118.90万元，占总成本的比例分别为61.49%、57.66%、55.65%和54.83%，基本维持稳定。

（3）营业利润率和净资产收益率

2022-2024 年度和 2025 年 1-9 月，兴泰股权营业利润率分别为-84.76%、-112.00%、-186.84%和-24.58%。2022-2024 年度和 2025 年 1-9 月，兴泰股权净资产收益率分别为-8.08%、-13.97%、-27.85%和-3.61%，最近一期亏损收窄。

5、现金流量分析

表 兴泰股权最近三年及一期现金流量分析表

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	14,554.89	15,495.73	84,825.49	11,852.28
经营活动现金流出小计	9,341.83	11,494.94	84,931.55	18,959.83
经营活动产生的现金流量净额	**5,213.06**	**4,000.79**	**-106.06**	**-7,107.55**
投资活动现金流入小计	11,325.43	5,074.98	202.28	9,615.44
投资活动现金流出小计	21,942.05	19,806.38	473.87	244.61
投资活动产生的现金流量净额	**-10,616.63**	**-14,731.40**	**-271.59**	**9,370.83**
筹资活动现金流入小计	33,900.00	23,500.00	221,300.00	53,800.00
筹资活动现金流出小计	29,596.91	5,512.68	216,080.89	58,345.77
筹资活动产生的现金流量净额	**4,303.09**	**17,987.32**	**5,219.11**	**-4,545.77**

1）经营活动现金流分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，兴泰股权经营活动现金流入分别为 11,852.28 万元、84,825.49 万元、15,495.73 万元及 14,554.89 万元，由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，以销售商品、提供劳务收到的现金为主。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，兴泰股权的经营活动现金流出分别为 18,959.83 万元、84,931.55 万元、11,494.94 万元及 9,341.83 万元，主要由支付给职工及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金构成。

2）投资活动现金流分析

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，兴泰股权投资活动现金流入分别为 9,615.44 万元、202.28 万元、5,074.98 万元及 11,325.43 万元，投资活动现金流出分别为

244.61万元、473.87万元、19,806.38万元及21,942.05万元，兴泰股权投资活动较少。

3）筹资活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰股权筹资活动现金流入分别为53,800.00万元、221,300.00万元、23,500.00万元及33,900.00万元，主要系收到其他与筹资活动有关的现金。2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰股权筹资活动现金流出分别为58,345.77万元、216,080.89万元、5,512.68万元及29,596.91万元，由分配股利、利润或偿付利息支付的现金和支付其他与筹资活动有关的现金构成。

6、偿债能力分析

表 兴泰股权近三年及一期偿债能力指标表

项目	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	1.51	0.69	0.85	1.06
速动比率	1.16	0.38	0.45	0.55
资产负债率（%）	69.14	67.14	66.00	61.92

注：流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
资产负债率=总负债/总资产

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰股权流动比率分别为1.06、0.85、0.69和1.51，速动比率分别为0.55、0.45、0.38和1.16。流动比率和速动比率均呈现波动变化，最近一期短期偿债能力有较大提升。

2022-2024年度及2025年1-9月，兴泰股权资产负债率分别为61.92%、66.00%、67.14%及69.14%，资产负债率在报告期内呈逐步上升趋势，负债在资产中的占比有所增加，但处于合理区间。

7、资产运营效率分析

表 兴泰股权近三年及一期资产运营效率指标表

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
总资产周转率	0.04	0.05	0.05	0.04

注：总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2），2025年1-9月数据已作年化处理

2022-2024年度和2025年1-9月兴泰股权的总资产周转率分别为0.04、0.05、0.05和0.04，总资产周转率较为稳定。

5.2.4 公司信用状况

1、银行授信情况

截至2025年9月末，兴泰股权已获得银行授信3.60亿元，已使用额3.57亿元，尚未使用额度为0.03亿元。

2、对外担保情况

截至2025年9月末，兴泰股权对外担保金额为24,000.00万元。

3、兴泰股权受限资产情况

截至2025年9月末，兴泰股权受限资产账面价值为32,624.03万元，其具体受限资产情况如下表所示：

表 截至2025年9月末兴泰股权受限资产情况表

单位：万元

受限资产	受限资产账面价值	受限原因
货币资金	992.34	保证金、诉讼冻结
投资性房地产	31,631.69	借款担保
合计	**32,624.03**	

5.2.5 内部授权情况

根据《合肥兴泰股权投资管理有限公司“三重一大”决策实施办法》及附件，以企业债、公司债、中期票据等方式通过资本市场直接融资的事项需经党支委会研究把关、总经理办公会议审议及董事会审定。

兴泰股权董事会于2025年6月12日通过了《关于发行兴泰股权CMBS项目的议案》，会议同意，发行商业房地产抵押贷款支持证券化项目。项目拟抵押目标资产为逍遥广场、三荣大厦和振业大厦A座，本次拟发行的资产支持证券本金总规模不超过人民币10亿元，总期限不超过18年。同时，提请兴泰控股为

本项目提供差额补足增信，并根据发债规模评估和审核情况适配振业大厦 A 座物业租金收入。

兴泰股权拟出具《关于明确 CMBS 项目相关交易细节的补充说明》，将明确上述《关于发行兴泰股权 CMBS 项目的议案》的补充细节说明如下：（1）兴泰股权、力澜置业作为 CMBS 项目的借款人，由兴泰控股向兴泰股权、力澜置业发放借款形成标的债权。（2）兴泰股权在 CMBS 项目中作为资产服务机构，承担相关资产服务工作，兴泰股权按照资产服务协议的约定提供与抵押物、质押物及其回收有关的管理服务及其他服务。（3）兴泰股权在 CMBS 项目中作为优先收购权人，享有根据《优先收购协议》约定的期限及方式向管理人收购《借款协议》项下标的债权的权利。（4）以逍遥广场、振业大厦 A 座、三荣大厦的运营收入为 CMBS 项目提供质押担保。

综上所述，管理人及法律顾问认为，在兴泰股权出具《关于明确 CMBS 项目相关交易细节的补充说明》后，兴泰股权已就专项计划发行按照公司三重一大内部制度履行相应程序，最终由董事会审议通过，决策程序和内容合法有效。

5.2.6 合法合规情况

兴泰股权可以作为专项计划的借款人，具备签署相关专项计划文件的主体资格。经法律顾问和计划管理人于全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台[11]、全国法院被执行人信息查询系统[12]、中华人民共和国应急管理部网站[13]、中华人民共和国生态环境部网站[14]、国家市场监督管理总局网站[15]、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站[16]、中华人民共和国财政部网站[17]、“信用中国”网站[18]、国家企业信用信息公示系统[19]、国家税务总局安徽省税务局网站之重大税收违法失信主体信息公布栏[20]对兴泰股权的查询，并结合项目律师与兴泰股权合规负责

[11] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[12] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[13] 网址：http://www.mem.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[14] 网址：http://www.mee.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[15] 网址：http://www.samr.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[16] 网址：http://www.ndrc.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[17] 网址：http://www.mof.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[18] 网址：http://www.creditchina.gov.cn/，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[19] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。
[20] 网址：https://anhui.chinatax.gov.cn/module/jslib/bulletin/index.html，最后查询时间：2026 年 1 月 15 日。

人的访谈，管理人及项目律师认为，截至查询完成之日，兴泰股权最近一年内不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形，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、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，不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为记录。

5.3 借款人二情况

5.3.1 公司简介

5.3.1.1 公司概况

公司名称：合肥力澜置业有限公司

法定代表人：凌晓东

注册资本：5,000.00万元

成立日期：2004-08-13

统一社会信用代码：91340100764786621L

注册地址：合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12楼

联系电话：0551-63753776

经营范围：房地产经营，房屋租赁、日用百货、针纺织品、皮革制品、五金交电、电子产品、通讯器材、建筑材料、装饰材料、金属材料、服装、化妆品、鞋类、文体用品、办公用品、服装销售，餐饮服务。（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）

5.3.1.2 公司历史沿革

合肥力澜置业有限公司成立于2004年，注册资本2,000万元，由合肥城投房地产发展有限公司和合肥博宇房地产发展有限公司共同出资设立，其中合肥城投房地产发展有限公司出资1,800万元、合肥博宇房地产发展有限公司出资200万元。由安徽通达信会计师事务所出具了验资报告，于2004年5月取得合肥市工商局颁发的营业执照。

2015年4月，合肥力澜置业有限公司召开股东会决议，合肥博宇房地产发展

有限公司将其持有的股权转让给合肥城投房地产发展有限公司，上述股权划转后，公司变更为合肥城投房地产发展有限公司的独资公司。

2015年10月，公司召开临时股东会，同意公司股东变更为合肥兴泰股权投资管理有限公司，注册资本增资至5,000万元，并于2015年11月取得变更后的营业执照。

截至2025年9月末，力澜置业的注册资本为5,000.00万元。

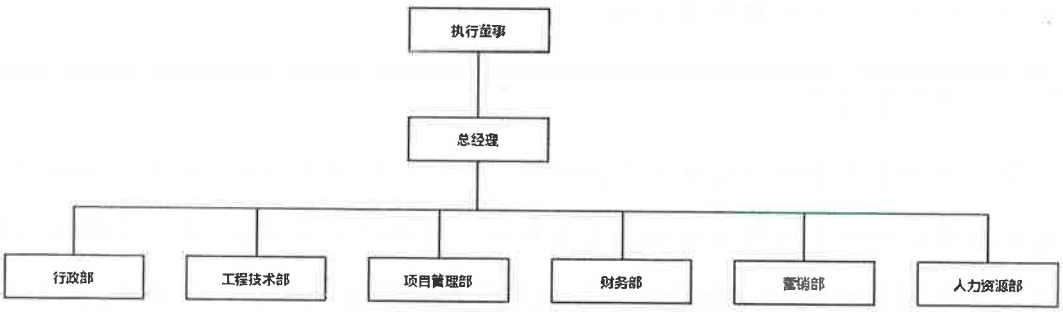
5.3.1.3 公司股权结构

截至报告期末，力澜置业控股股东为合肥兴泰股权投资管理有限公司，直接持有公司100%股权，实际控制人为合肥市国资委，股权结构情况如下：



5.3.1.4 公司组织架构及治理结构

1、组织架构



2、治理结构

（1）股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

（一）审核公司发展战略和规划，批准公司的主业及调整方案；

（二）对公司年度经营计划实行备案管理；

（三）按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（四）根据工作需要听取董事工作报告并质询；

（五）批准公司年度财务预算方案、决算方案；

（六）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；

（七）对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；

（八）决定公司增加或者减少注册资本方案；

（九）决定公司年度融资计划；

（十）按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；

（十一）决定公司章程的制定和修改；

（十二）按照规定权限对公司国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或者备案；

（十三）按照规定权限对重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案进行批准或者备案；

（十四）对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；

（十五）法律、行政法规规定的其他职权。

（2）执行董事

公司不设董事会，设董事一人，由股东任命产生，董事任期3年，任期届满，可连任。

董事行使下列职权：

（一）制订公司战略和发展规划方案，积极培育新业务领域；

（二）制订公司年度投资计划及调整计划、公司重大投资项目方案；

（三）制订公司年度财务预算方案及调整方案、年度财务决算方案；

（四）制订公司利润分配（国有资本收益上交）和弥补亏损方案；

（五）制订公司增加或减少注册资本方案；

（六）制订公司年度债券发行方案；

（七）制订公司合并、分立、解散或变更公司形式方案；

（八）制订公司章程草案及修改方案；

（九）制订公司重大资产转让、子公司国有产权变动及重大资产损失财务核销方案。

（十）制定公司基本管理制度；

（十一）决定公司内部管理机构的设置及调整，按照规定权限决定子公司、分公司等分支机构的设立或者撤销；

（十二）制订公司及子公司重大改革重组措施及实施方案；

（十三）根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理等公司高级管理人员；决定公司高级管理人员考核与薪酬分配；

（十四）制订公司重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等，按照规定批准公司职工收入分配方案、年金方案等；

（十五）决定公司风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，执行董事依法批准重要审计报告，制定债务风险控制方案，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

（十六）听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对会议决议的执行情况；

（十七）批准一定金额以上的非债券融资方案、资产处置方案以及对外捐赠

等事项；

（十八）按照规定权限批准公司担保事项；

（十九）制定董事年度工作报告；

（二十）决定公司所投资企业股东权利所涉及的重大事项；

（二十一）法律、行政法规、公司章程规定和上级单位授权行使的其他职权。

（3）经理层

公司经理层设总经理1名，副总经理若干等。经理层是公司的执行机构。总经理对董事负责，向董事报告工作，总经理行使下列职权：

（一）主持公司的经营管理工作，组织实施股东决议；

（二）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

（三）拟订公司年度投资计划和经营方案，并组织实施；

（四）根据公司年度投资计划和经营方案，决定一定金额内的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（五）拟订年度融资方案，批准一定金额以下的融资方案；

（六）拟订公司一定金额以上的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额以下的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案；

（七）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；

（八）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（九）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

（十）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（十一）拟订公司的改革、重组方案；

（十二）按照有关规定，提请股东聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

（十三）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由股东决定聘任或者解聘以外

的人员；

（十四）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；

（十五）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经股东批准后组织实施；

（十六）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

（十七）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

（十八）提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

（十九）法律、行政法规规定或者股东授权行使的其他职权。

（4）监事

公司不设监事，由行政部行使相关职权。

5.3.2 公司主营业务情况

力澜置业主要从事房地产的销售、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。

（1）营业收入

力澜置业近三年营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
主营业务（房屋租赁）	1,124.22	1,251.15	936.02	1,295.39
主营业务（房屋销售）	-	-	512.38	-
其他业务	25.85	9.64	-	-
合计	**1,150.07**	**1,260.79**	**1,448.40**	**1,295.39**

（2）营业成本

力澜置业近三年营业成本情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
主营业务（房屋租赁）	961.16	1,281.55	630.78	1,419.64
主营业务（房屋销售）	-	-	578.36	-
其他业务	-	-	-	-
合计	**961.16**	**1,281.55**	**1,209.14**	**1,419.64**

（3）毛利润及毛利率

力澜置业近三年毛利润和毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务（房屋租赁）	163.06	14.50	(30.40)	(2.43)	305.24	32.61	(124.25)	(9.59)
主营业务（房屋销售）	-	-	-	-	(65.98)	(12.88)	-	-
其他业务	25.85	100.00	9.64	100.00	-	-	-	-
合计	**188.91**	**16.43**	**(20.76)**	**(1.65)**	**239.26**	**16.52**	**(124.25)**	**(9.59)**

力澜置业主要从事于房地产的开发、销售、租赁等工作。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。近三年及一期，力澜置业营业收入分别为1,295.39万元、1,448.40万元、1,260.79万元和1,150.07万元，主要来源于房屋租赁。

5.3.3 公司财务分析

本计划说明书中的财务数据来源于公司2022年度、2023年度以及2024年度经审计的财务报表以及2025年1-9月未经审计的财务报表。除特别声明外，本计划说明书中所涉及的2022年度、2023年度、2024年度及2025年1-9月财务数据均为公司财务报表口径；财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，

这些差异是由于四舍五入造成的。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对兴泰股权2022年至2024年合并及母公司财务报表进行审计，出具编号为“天职业字[2023]20436号”“天职业字[2024]33838号”“天职业字[2025]25489号”审计报告，意见类型为标准无保留意见。兴泰股权最近三年及一期的财务报表如下：

表 力澜置业最近三年及一期资产负债表

单位：万元

项　　目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	2,857.09	3,358.35	3,293.44	808.68
预付款项	0.56	1.29	1.09	-
其他应收款	6,999.89	7,075.84	7,048.98	11.37
存货	16,661.24	16,664.44	28,716.49	29,361.62
其他流动资产	-	13.02	13.00	30.56
流动资产合计	**27,118.78**	**27,112.93**	**39,073.00**	**30,212.23**
非流动资产：	-	-	-	-
投资性房地产	32,813.43	33,774.59	23,004.08	23,929.99
固定资产	3.91	7.63	9.67	11.63
在建工程	-	217.73	217.73	157.96
长期待摊费用	228.15	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-	-
非流动资产合计	**33,045.49**	**33,999.95**	**23,231.48**	**24,099.59**
资　产　总　计	**60,164.27**	**61,112.88**	**62,304.48**	**54,311.82**
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付账款	598.73	601.92	601.92	804.27
预收款项	33.13	6.80	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	64.56	47.96	64.75	11.17
其他应付款	26,479.15	45,132.92	45,090.33	35,337.80
流动负债合计	**28,866.35**	**45,802.60**	**45,782.05**	**36,823.20**
非流动负债：	-	-	-	-
应付债券	16,808.52	-	-	-
非流动负债合计	**16,808.52**	-	-	-
负债合计	**45,674.87**	**45,802.60**	**45,782.05**	**36,823.20**

所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	15,989.55	15,936.35	15,989.55	15,936.35
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-6,500.15	-5,626.07	-4,467.12	-3,447.73
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	**14,489.40**	**15,310.29**	**16,522.43**	**17,488.62**
所有者权益（或股东权益）合计	**14,489.40**	**15,310.29**	**16,522.43**	**17,488.62**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**60,164.27**	**61,112.89**	**62,304.48**	**54,311.82**

表 力澜置业最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**1,150.07**	**1,260.79**	**1,448.40**	**1,295.39**
其中：营业收入	1,150.07	1,260.79	1,448.40	1,295.39
二、营业总成本	**1,979.38**	**2,473.61**	**2,233.79**	**2,181.81**
其中：营业成本	961.16	1,281.55	1,209.14	1,419.64
税金及附加	191.00	173.31	143.09	104.39
销售费用	3.11	60.43	-4.18	-
管理费用	419.10	466.52	652.88	659.33
研发费用	0.00	-	-	-
财务费用	405.01	491.80	232.85	-1.55
其中：利息费用	411.31	509.38	244.65	-
利息收入	6.37	17.74	11.97	1.69
加：其他收益	0.16	0.04	35.96	-152.32
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	8.14	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-0.59	-0.09	-0.02
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**-829.15**	**-1,205.22**	**-749.52**	**-1,038.76**
项　目				
加：营业外收入	21.00	0.75	0.00	7.70
减：营业外支出		18.58	0.48	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**-808.15**	**-1,223.05**	**-749.99**	**-1,031.06**
减：所得税费用	12.74	-10.90	216.19	-
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**-820.89**	**-1,212.15**	**-966.19**	**-1,031.06**

六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	**-820.89**	**-1,212.15**	**-966.19**	**-1,031.06**
归属于母公司所有者的综合收益总额	-820.89	-1,212.15	-966.19	-1,031.06

表 力澜置业最近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	708.16	1,309.09	812.99	605.93
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	647.72	1,493.77	1,027.25	11.88
经营活动现金流入小计	**1,355.87**	**2,802.85**	**1,840.23**	**617.81**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	202.22	51.37
支付给职工及为职工支付的现金	330.36	379.07	375.98	327.04
支付的各项税费	104.28	242.04	369.23	393.86
支付其他与经营活动有关的现金	229.79	268.97	13,874.73	131.72
经营活动现金流出小计	664.43	890.08	14,822.16	904.00
经营活动产生的现金流量净额	**691.45**	**1,912.77**	**-12,981.93**	**-286.19**
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	700.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	8.14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	188.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	0.42	-
投资活动现金流入小计	**0.00**	**708.14**	**0.42**	**188.87**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28.82	2.65	133.01	158.87
投资支付的现金	600.00	700.00	37.58	-
投资活动现金流出小计	628.82	702.65	170.59	158.87
投资活动产生的现金流量净额	**-628.82**	**5.49**	**-170.18**	**30.00**
三、筹资活动产生的现金流量：				
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	16,900.00	-
筹资活动现金流入小计	**0.00**	-	**16,900.00**	-

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	509.00	340.00	32.00	-
偿还债务支付的现金	54.89	36.59	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		100.00	2,000.00	-
筹资活动现金流出小计	563.89	476.59	2,032.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	**-563.89**	**-476.59**	**14,868.00**	**-**
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	**-501.27**	**1,441.68**	**1,715.90**	**-256.19**
加：期初现金及现金等价物余额	3,358.35	1,884.99	169.10	425.29
六、期末现金及现金等价物余额	**2,857.09**	**3,326.67**	**1,884.99**	**169.10**

最近三年及一期力澜置业的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析如下：

1、资产结构分析

表 力澜置业最近三年及一期资产构成情况

单位：万元、%

资产项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	2,857.09	4.75	3,358.35	5.50	3,293.44	5.29	808.68	1.49
预付款项	0.56	0.00	1.29	0.00	1.09	0.00	-	0.00
其他应收款	6,999.89	11.63	7,075.84	11.58	7,048.98	11.31	11.37	0.02
存货	16,661.24	27.69	16,664.44	27.27	28,716.49	46.09	29,361.62	54.06
其他流动资产	-	0.00	13.02	0.02	13.00	0.02	30.56	0.06
流动资产合计	**27,118.78**	**45.07**	**27,112.93**	**44.37**	**39,073.00**	**62.71**	**30,212.23**	**55.63**
非流动资产：								
投资性房地产	32,813.43	54.54	33,774.59	55.27	23,004.08	36.92	23,929.99	44.06
固定资产	3.91	0.01	7.63	0.01	9.67	0.02	11.63	0.02
在建工程	-	-	217.73	0.36	217.73	0.35	157.96	0.29
长期待摊费用	228.15	0.38	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	**33,045.49**	**54.93**	**33,999.95**	**55.63**	**23,231.48**	**37.29**	**24,099.59**	**44.37**
资产总计	**60,164.27**	**100.00**	**61,112.88**	**100.00**	**62,304.48**	**100.00**	**54,311.82**	**100.00**

最近三年及一期末，力澜置业的总资产分别为54,311.82万元、62,304.48万元、61,112.88万元和60,164.27万元，资产增长率分别为14.72%、-1.91%和-1.55%。

力澜置业的流动资产最近三年及一期末分别为30,212.23万元、39,073.00 万元、27,112.93万元和27,118.78万元，占总资产的比重分别为55.63%、62.71%、44.37%

和45.07%，呈现先升后降的态势。力澜置业流动资产主要由存货构成。截至2022年末，存货为29,361.62万元，占总资产的比例为54.06%；截至2023年末，存货为28,716.49万元，占总资产的比例为46.09%；截至2024年末，存货为16,664.44万元，占总资产的比例为27.27%；截至2025年9月末，存货为16,661.24万元，占总资产的比例为27.69%，主要为开发产品。

力澜置业非流动资产占总资产的比重呈现先降后升的态势，近三年及一期末分别为44.37%、37.29%、55.63%和54.93%，主要以投资性房地产为主。截至2022年末，投资性房地产余额为23,929.99万元，占总资产的比重为44.06%；截至2023年末，上述科目余额为23,004.08万元，占总资产的比重为36.92%；截至2024年末，上述科目余额为33,774.59万元，占总资产的比重为55.27%；截至2025年9月末，上述科目余额为32,813.43万元，占总资产的比重为54.54%。

2、负债结构分析

表 力澜置业最近三年及一期负债构成情况

单位：万元、%

负债项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债:								
应付账款	598.73	1.31	601.92	1.31	601.92	1.31	804.27	2.18
预收款项	33.13	0.07	6.80	0.01	-	-	-	-
应交税费	64.56	0.14	47.96	0.10	64.75	0.14	11.17	0.03
其他应付款	26,479.15	57.97	45,132.92	98.54	45,090.33	98.49	35,337.80	95.96
流动负债合计	**28,866.35**	**63.20**	**45,802.60**	**100.00**	**45,782.05**	**100.00**	**36,823.20**	**100.00**
应付债券	16,808.52	36.80	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**16,808.52**	**36.80**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
负债合计	**45,674.87**	**100.00**	**45,802.60**	**100.00**	**45,782.05**	**100.00**	**36,823.20**	**100.00**

2022-2024年末及2025年9月末，力澜置业的总负债分别为36,823.20万元、45,782.05万元、45,802.60万元和45,674.87万元，同比增长率分别为-24.33%、0.04%和-0.28%。

力澜置业的负债中，2022-2024年末及2025年9月末流动负债分别为36,823.20万元、45,782.05万元、45,802.60万元和28,866.35万元，占总负债的比重分别为100.00%、100.00%、100.00%和63.20%。2022-2024年末非流动负债均为0.00万元，2025年9月末非流动负债为16,808.52万元，占总负债的比重为36.80%。流动负债

主要为其他应付款，2022-2024年末及2025年9月末其他应付款分别为35,337.80万元、45,090.33万元、45,132.92万元和26,479.15万元，占总负债的比重分别为95.96%、98.49%、98.54%和57.97%，主要为往来款。

3、所有者权益结构分析

表 力澜置业最近三年及一期所有者权益构成情况

单位：万元、%

所有者权益	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股东权益：								
实收资本（股本）	5,000.00	34.51	5,000.00	32.66	5,000.00	30.26	5,000.00	28.60
资本公积	15,989.55	110.35	15,936.35	104.09	15,989.55	96.77	15,936.35	91.12
盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
未分配利润	-6,500.15	-44.86	-5,626.07	-36.75	-4,467.12	-27.04	-3,447.73	-19.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,489.40	100.00	15,310.29	100.00	16,522.43	100.00	17,488.62	100.00
所有者权益合计	**14,489.40**	**100.00**	**15,310.29**	**100.00**	**16,522.43**	**100.00**	**17,488.62**	**100.00**

2022-2024年末及2025年9月末，力澜置业所有者权益合计分别为17,488.62万元、16,522.43万元、15,310.29万元和14,489.40万元。

1）实收资本

2022-2024年末及2025年9月末，力澜置业实收资本均为5,000.00万元，保持不变。

2）未分配利润

2022-2024年末及2025年9月末，力澜置业未分配利润分别为-3,447.73万元、-4,467.12万元、-5,626.07 万元及-6,500.15万元，呈持续减少的态势。

4、盈利能力分析

表 力澜置业最近三年及一期盈利能力情况

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度

营业收入	1,150.07	1,260.79	1,448.40	1,295.39
营业成本	961.16	1,281.55	1,209.14	1,419.64
销售费用	3.11	60.43	-4.18	-
管理费用	419.10	466.52	652.88	659.33
财务费用	405.01	491.80	232.85	-1.55
利润总额	-808.15	-1,223.05	-749.99	-1,031.06
净利润	-820.89	-1,212.15	-966.19	-1,031.06
营业外收入	21.00	0.75	0.00	7.70
营业外支出	-	18.58	0.48	-
营业利润率	-72.10	-95.60	-51.75	-80.19
净资产收益率	-5.51	-7.62	-5.68	-5.72

注：营业利润率=营业利润/营业收入×100%
净资产收益率=净利润/平均股东权益×100%

1）营业收入

2022-2024年度和2025年1-9月力澜置业营业收入分别为1,295.39万元、1,448.40万元、1,260.79万元和1,150.07万元；其中主营业务收入占比均超过95%，为力澜置业最主要的收入来源。报告期内，力澜置业主营业务收入保持稳定，呈小幅波动趋势。

表 力澜置业最近三年及一期收入情况

单位：万元、%

业务板块	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
主营业务合计	1,124.22	97.75	1,251.15	99.24	1,448.40	100.00	1,295.39	100.00
其他业务	25.85	2.25	9.64	0.76	-	-	-	-
合计	**1,150.07**	**100.00**	**1,260.79**	**100.00**	**1,448.40**	**100.00**	**1,295.39**	**100.00**

2）营业成本

2022-2024年度和2025年1-9月力澜置业营业成本分别为1,419.64万元、1,209.14万元、1,281.55万元和961.16万元。报告期内主营业务成本分别为1,419.64万元、1,209.14万元、1,281.55万元和961.16万元，整体变动与主营业务收入保持一致。

表 力澜置业近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
主营业务合计	961.16	100.00	1,281.55	100.00	1,209.14	100.00	1,419.64	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**961.16**	**100.00**	**1,281.55**	**100.00**	**1,209.14**	**100.00**	**1,419.64**	**100.00**

3）期间费用

表 力澜置业最近三年及一期费用情况

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	3.11	60.43	-4.18	-
管理费用	419.10	466.52	652.88	659.33
财务费用	405.01	491.80	232.85	-1.55
合计	**827.22**	**1,018.75**	**881.55**	**657.78**

2022-2024年度和2025年1-9月，力澜置业期间费用总额分别为657.78万元、881.55万元、1,018.75万元和827.22万元，占总成本的比例分别为29.96%、39.46%、41.18%和41.80%，期间费用在营业总成本中占比总体呈逐步上升趋势。

4）营业利润率和净资产收益率

2022-2024年度和2025年1-9月，力澜置业营业利润率分别为80.19%、-51.75%、-95.60%和-72.10%。

2022-2024年度和2025年1-9月，力澜置业净资产收益率分别为-5.72%、-5.68%、-7.62%和-5.51%，盈利能力一般。

5、现金流量分析

表 力澜置业最近三年及一期现金流量分析表

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	1,355.87	2,802.85	1,840.23	617.81
经营活动现金流出小计	664.43	890.08	14,822.16	904.00
经营活动产生的现金流量净额	**691.45**	**1,912.77**	**-12,981.93**	**-286.19**
投资活动现金流入小计	-	708.14	0.42	188.87
投资活动现金流出小计	628.82	702.65	170.59	158.87
投资活动产生的现金流量净额	**-628.82**	**5.49**	**-170.18**	**30.00**
筹资活动现金流入小计	-	-	16,900.00	-

筹资活动现金流出小计	563.89	476.59	2,032.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	**-563.89**	**-476.59**	**14,868.00**	-

1）经营活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业经营活动现金流入分别为617.81万元、1,840.23万元、2,802.85万元及1,355.87万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金等；力澜置业经营活动现金流出分别为904.00万元、14,822.16万元、890.08万元及664.43万元，主要为支付给职工及为职工支付的现金、支付其他与经营活动有关的现金等。

2）投资活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业投资活动现金流入分别为188.87万元、0.42万元、708.14万元及0.00万元；力澜置业投资活动现金流出分别为158.87万元、170.59万元、702.65万元及628.82万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。

3）筹资活动现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业筹资活动现金流入分别为0.00万元、16,900.00万元、0.00万元及740.00万元。力澜置业筹资活动现金流入主要为收到其他与筹资活动有关的现金。2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业筹资活动现金流出分别为0.00万元、2,032.00万元、476.59万元及 563.89万元，筹资活动现金流出主要包括支付其他与筹资活动有关的现金等。

6、偿债能力分析

表 力澜置业近三年及一期偿债能力指标表

项目	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	0.94	0.59	0.85	0.82
速动比率	0.36	0.23	0.23	0.02
资产负债率（%）	75.92	74.95	73.48	67.80

注：流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
资产负债率=总负债/总资产

从短期偿债指标分析，2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业流动比率分别为0.82、0.85、0.59、0.94，速动比率分别为0.02、0.23、0.23和0.36。力澜置业

速动比率较低，主要系力澜置业接受集团统一管理，每个报告期末预留的货币资金较少。

从长期偿债指标分析，2022-2024年度及2025年1-9月，力澜置业资产负债率分别为67.80%、73.48%、74.95%及75.92%，基本维持在合理水平。

7、资产运营效率分析

表 力澜置业近三年及一期资产运营效率指标表

单位：次/年

项目	2025年1-9月（年化）	2024年度	2023年度	2022年度
总资产周转率	0.03	0.02	0.03	0.03
存货周转率	0.09	0.06	0.05	0.09

注：总资产周转率=营业收入/（（期初总资产+期末总资产）/2）
存货周转率 = 营业收入/（期初存货+期末存货）/2

2022-2024年度和2025年1-9月力澜置业的总资产周转率分别为0.03次/年、0.02次/年、0.02次/年和0.03次/年，总资产周转率较为稳定。

2022-2024年度和2025年1-9月力澜置业的存货周转率分别为0.09次/年、0.05次/年、0.06次/年和0.09次/年，存货周转率较为稳定。

5.3.4 公司信用状况

1、银行授信情况

截至2025年9月末，力澜置业无银行授信情况。

2、对外担保情况

截至2025年9月末，力澜置业无对外担保情况。

3、兴泰股权受限资产情况

截至2025年9月末，力澜置业无受限资产。

5.3.5 内部授权情况

根据《合肥力澜置业有限公司“三重一大”决策制度实施办法》以企业债、公司债、中期票据等方式通过资本市场直接融资的事项、单笔担保额超过担保人上

年度经审计净资产 10%的事项由党总支委员会研究讨论、总经理办公会研究决定并报兴泰股权董事会审批。

2026年1月12日，力澜置业总经理办公会通过了《关于补充CMBS项目相关条款细节的议题》，同意（1）以力澜置业作为借款人，向兴泰控股借入关联方借款，兴泰控股将关联方借款转让予资产支持专项计划，力澜置业以持有的三荣大厦作为抵押财产、三荣大厦未来租金收入及其他收入作为质押财产担保借款还款。（2）力澜置业担任CMBS项目的资产服务机构，为项目提供包括物业租金回收催收等在内的物业运营管理工作。此外，兴泰股权董事会于2025年6月12日审议通过了《关于发行兴泰股权CMBS项目的议案》，并拟出具《关于明确 CMBS 项目相关交易细节的补充说明》，明确力澜置业作为专项计划借款人及以三荣大厦为专项计划提供抵押、质押担保的事项。

管理人及项目律师认为，在兴泰股权出具《关于明确 CMBS 项目相关交易细节的补充说明》后，力澜置业已就专项计划发行按照公司三重一大内部制度履行相应程序，最终由总经理办公会决定并经兴泰股权审批，决策程序和内容合法有效。

5.3.6 合法合规情况

力澜置业可以作为专项计划的借款人，具备签署相关专项计划文件的主体资格。经法律顾问和计划管理人于全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台[21]、全国法院被执行人信息查询系统[22]、中华人民共和国应急管理部网站[23]、中华人民共和国生态环境部网站[24]、国家市场监督管理总局网站[25]、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站[26]、中华人民共和国财政部网站[27]、“信用中国”网站[28]、国家企业信用信息公示系统[29]、国家税务总局安徽省税务局网站之重大税收违法

[21] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/，最后查询时间：2026年1月15日。
[22] 网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/，最后查询时间：2026年1月15日。
[23] 网址：http://www.mem.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[24] 网址：http://www.mee.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[25] 网址：http://www.samr.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[26] 网址：http://www.ndrc.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[27] 网址：http://www.mof.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[28] 网址：http://www.creditchina.gov.cn/，最后查询时间：2026年1月15日。
[29] 网址：http://www.gsxt.gov.cn/index.html，最后查询时间：2026年1月15日。

失信主体信息公布栏[30]对力澜置业的查询，并结合项目律师与力澜置业合规负责人的访谈，管理人及项目律师认为，截至查询完成之日，力澜置业最近一年内不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形，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、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，不存在重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为记录。

5.4 重要现金流提供方情况

5.4.1 公司简介

5.4.1.1 公司概况

公司名称：合肥百盛逍遥广场有限公司

法定代表人：杨景隆

注册资本：800.00万元

成立日期：2001-05-10

统一社会信用代码：91340100728516130B

注册地址：安徽省合肥市淮河路77号

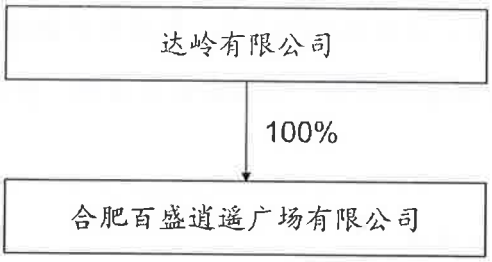
联系电话：0551-62627460

经营范围：商业零售（包括代销、寄售）经营：酒、服装、鞋、帽、文化用品、食品、五金交电、钟表眼镜及其他光学用品、照相器材、仪器仪表、通讯设备、工艺美术品、家俱、黄金珠宝、饰品、文化用品销售；组织国内产品出口业务；自营商品的进出品业务；经营相关的配套服务，包括：对国内用户出租部分商场、餐厅、康乐中心的经营（凭许可证经营）管理，收费停车场，彩印冲洗，商务服务中心，开展送货服务及从事与上述项目相关的技术咨询、技术服务；农副产品收购（不含粮油）。（涉及许可证经营在许可证有效期内经营）；商业批发经营。

[30] 网址：https://anhui.chinatax.gov.cn/module/jslib/bulletin/index.html，最后查询时间：2026年1月15日。

5.4.1.2 公司股权结构

合肥百盛股权结构情况如下：



合肥百盛的股东为达岭有限公司，达岭有限公司为在香港设立的公司制法人。根据《百盛商业集团有限公司（简称"百盛集团"，3368.HK）2024 年度报告》，合肥百盛为百盛集团有限公司 100%间接持股的子公司。

百盛商业集团有限公司为全国性连锁百货店营运商之一，现已扩展至覆盖中国国内大多数主要城市，成为中国最大的时尚百货集团之一。截至 2025 年 9 月末，百盛集团总资产 110.83 亿元、净资产 30.81 亿元，资产负债率 72.20%，2025 年 1-9 月实现营业总收入 23.15 亿元、经营活动现金净流量 3.31 亿元。

从业务构成来看，公司业务板块包括直接销售、特许专柜销售、管理及咨询业务等，以直接销售为主，收入占比超过 50%。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，百盛集团营业总收入分别为 37.15 亿元、41.15 亿元、32.37 亿元和 23.15 亿元，公司业务以直销为主，现金流充足，具备一定的持续经营能力，偿债能力较强。

5.4.2 公司主营业务情况

（1）营业收入

合肥百盛近三年及一期营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年	2022 年
主营业务	5,492.38	4,908.70	7,246.95	19,940.65
其他业务	1,199.54	1,473.81	1,235.32	940.36
合计	**6,691.92**	**6,382.51**	**8,482.27**	**20,881.01**

（2）营业成本

合肥百盛近三年及一期营业成本情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
主营业务	2,133.09	1,678.00	3,654.80	16,787.15
其他业务	0.85	14.10	1.54	0.33
合计	**2,133.94**	**1,692.10**	**3,656.34**	**16,787.48**

（3）毛利润及毛利率

合肥百盛近三年及一期毛利润和毛利率情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	3,359.29	61.16	3,230.70	65.82	3,592.15	49.57	3,153.50	15.81
其他业务	1,198.69	99.93	1,459.71	99.04	1,233.78	99.88	940.03	99.96
合计	**4,557.98**	**68.11**	**4,690.41**	**73.49**	**4,825.93**	**56.89**	**4,093.53**	**19.60**

近三年及一期，合肥百盛营业收入分别为20,881.01万元、8,482.27万元、6,382.51万元和6,691.92万元，主要来源于商务贸易。

5.4.3 公司财务分析

1、重要现金流提供方财务报表情况

合肥百盛2022-2024年末合并资产负债表、2022-2024年度合并利润表和现金流量表、2025年9月末资产负债表、2025年1-9月利润表和现金流量表如下表所示。

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2025/9/30	2024/12/31	2023/12/31	2022/12/31
货币资金	6,383.13	5,562.73	6,449.76	4,923.07

应收利息	0.10	-	-	-
应收账款	170.27	188.73	270.71	278.09
其他应收款	22,505.97	35,670.66	21,526.57	14,482.17
预付款项	3,138.80	517.12	78.23	20.00
存货	20.42	164.76	1,376.57	1,934.51
待摊费用	24.99	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	745.42	469.55	11,262.93
其他流动资产	28,896.15	107.92	139.99	39.57
流动资产合计	**61,139.83**	**42,957.34**	**30,311.37**	**32,940.34**
长期应收款	-	1,337.58	1,544.03	595.19
长期股权投资	2,510.00	2,510.00	2,510.00	2,510.00
固定资产	932.91	1,158.86	1,228.31	928.62
在建工程	421.75	202.82	465.45	914.10
使用权资产	-	-	9,348.67	13,267.37
递延所得税资产	-	1,881.01	1,704.62	1,839.42
非流动资产合计	**3,864.67**	**7,090.28**	**16,801.07**	**20,054.69**
资产总计	**65,004.50**	**50,047.62**	**47,112.44**	**52,995.03**
应付账款	183.69	588.69	1,097.03	979.28
预收款项	1,001.63	289.45	181.07	91.95
合同负债	-	510.60	493.93	495.70
应付职工薪酬	75.06	103.12	99.15	115.51
应付福利费	4.63	-	-	-
应交税费	-86.97	8.76	14.09	12.66
其他应交款	2.63	-	-	-
其他应付款	11,714.83	11,590.95	11,495.47	11,316.49
预提费用	118.99	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	71.92	3,593.39	4,698.48
其他流动负债	-	229.95	175.24	199.30
流动负债合计	**13,014.49**	**13,393.44**	**17,149.37**	**17,909.36**
租赁负债	-	6,445.92	13,855.16	17,448.55
非流动负债合计	**-**	**6,445.92**	**13,855.16**	**17,448.55**
负债合计	**13,014.49**	**19,839.37**	**31,004.53**	**35,357.92**
实收资本(或股本)	800.00	800.00	800.00	800.00
资本公积	0.24	0.24	0.24	0.24
盈余公积	1,094.63	1,094.63	1,094.63	1,094.63
未分配利润	50,095.15	28,313.39	14,213.05	15,742.25
所有者权益(或股东权益)合计	**51,990.01**	**30,208.25**	**16,107.91**	**17,637.12**
负债和所有者权益总计	**65,004.50**	**50,047.62**	**47,112.44**	**52,995.03**

（2）利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	**6,691.92**	**6,382.51**	**8,482.27**	**20,881.01**
减：营业成本	**2,133.94**	**1,692.10**	**3,656.34**	**16,787.48**
税金及附加	33.98	136.98	212.70	293.91
销售费用	3,346.38	2,974.71	3,926.58	2,579.09
管理费用	1,016.47	1,341.42	1,302.59	1,603.92
财务费用	-70.15	812.99	1,419.65	1,725.23
其中：利息费用	-	-	1,568.84	1,848.98
利息收入	-	-	150.27	24.33
加：其他收益	-	68.40	-9.06	-565.35
投资收益	4,664.44	14,469.65	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-2,734.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-111.44	377.72	-5.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**4,895.75**	**13,850.93**	**-1,666.94**	**-5,414.14**
加：营业外收入	216.55	87.12	77.09	78.07
减：营业外支出	0.85	14.10	-0.13	4.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**5,111.45**	**13,923.95**	**-1,589.72**	**-5,340.29**
减：所得税费用	-	-176.39	134.80	-916.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**5,111.45**	**14,100.34**	**-1,724.52**	**-4,423.81**

（3）现金流量表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,082.69	11,047.21	23,455.90
收到其他与经营活动有关的现金	5,782.23	6,270.95	1,949.60
经营活动现金流入小计	**13,864.92**	**17,318.16**	**25,405.50**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,646.23	6,156.42	21,012.37
支付给职工以及为职工支付的现金	842.84	909.75	1,087.21
支付的各项税费	205.15	434.49	215.50
支付其他与经营活动有关的现金	20,288.88	2,492.39	663.51
经营活动现金流出小计	**24,983.11**	**9,993.05**	**22,978.59**
经营活动产生的现金流量净额	**-11,118.19**	**7,325.11**	**2,426.92**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	3,503.73
取得投资收益所收到的现金	14,469.65	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	-	2.31
收到的其他与投资活动有关的现金	866.24	288.61	73.45
投资活动现金流入小计	**15,335.89**	**288.61**	**3,579.49**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	138.71	201.46	274.31
投资活动现金流出小计	**138.71**	**201.46**	**274.31**
投资活动产生的现金流量净额	**15,197.18**	**87.16**	**3,305.18**
三、筹资活动产生的现金流量:			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,966.01	5,885.59	3,077.43
筹资活动现金流出小计	**4,966.01**	**5,885.59**	**3,077.43**
筹资活动产生的现金流量净额	**-4,966.01**	**-5,885.59**	**-3,077.43**
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	**-887.02**	**1,526.68**	**2,654.66**

注：公司未制作2025年1-9月现金流量表。

2.财务指标分析

表：重要现金流提供方重要财务指标分析汇总

单位：万元、%

指标	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
资产总额	65,004.50	50,047.62	47,112.44	52,995.03
净资产	51,990.01	30,208.25	16,107.91	17,637.12
营业收入	6,691.92	6,382.51	8,482.27	20,881.01
营业成本	2,133.94	1,692.10	3,656.34	16,787.48
净利润	5111.45	14,100.34	-1,724.52	-4,423.81
经营现金净流量	-	-11,118.19	7,325.11	2,426.92
投资现金净流量	-	15,197.18	87.16	3,305.18
筹资现金净流量	-	-4,966.01	-5,885.59	-3,077.43
资产负债率	20.02%	39.64%	65.81%	66.72%
流动比率	4.70	3.21	1.77	1.84
速动比率	4.70	3.20	1.69	1.73
总资产周转率	0.12	0.13	0.17	0.34
流动资产周转率	0.13	0.17	0.27	0.53

（1）营运能力分析

表：重要现金流提供方重要营运指标

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
总资产周转率	0.12	0.13	0.17	0.34
流动资产周转率	0.13	0.17	0.27	0.53

最近三年及一期，公司的总资产周转率分别为0.34、0.17、0.13和0.12；流动资产周转率分别为0.53、0.27、0.17和0.13。

（2）盈利能力分析

表：重要现金流提供方重要业务盈利能力指标

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	6,691.92	6,382.51	8,482.27	20,881.01
营业成本	2,133.94	1,692.10	3,656.34	16,787.48
净利润	5,111.45	14,100.34	-1,724.52	-4,423.81

最近三年及一期，公司营业收入分别为20,881.01万元、8,482.27万元、6,382.51万元和6,691.92万元；营业成本分别为16,787.48万元、3,656.34万元、1,692.10万元和2,133.94万元；净利润分别为-4,423.81万元、-1,724.52万元、14,100.34万元和5,111.45万元。

（3）偿债能力分析

表：重要现金流提供方重要偿债能力指标

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
资产负债率	20.02%	39.64%	65.81%	66.72%
流动比率	4.70	3.21	1.77	1.84
速动比率	4.70	3.20	1.69	1.73

从长期偿债指标看，截至2022-2024年及2025年9月末，合肥百盛资产负债率分别为66.72%、65.81%、39.64%和20.02%，处于较低水平。

从短期偿债指标看，截至2022-2024年及2025年9月末，合肥百盛流动比率分别为1.84、1.77、3.21和4.70，速动比率分别为1.73、1.69、3.20和4.70。整体来看，合肥百盛短期偿债指标良好。

（4）现金流量分析

表：重要现金流提供方重要现金流量指标

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金净流量	-11,118.19	7,325.11	2,426.92
投资活动产生的现金净流量	15,197.18	87.16	3,305.18
筹资活动产生的现金净流量	-4,966.01	-5,885.59	-3,077.43

1、经营活动现金流分析

最近三年，公司经营活动现金净流量分别为2,426.92万元、7,325.11万元、-11,118.19万元。

2、投资活动现金流分析

最近三年，公司投资活动产生的现金净流量金额分别为3,305.18万元、87.16万元、15,197.18万元。

3、筹资活动现金流分析

最近三年，公司筹资活动产生的现金净流量金额分别为-3,077.43万元、-5,885.59万元、-4,966.01万元。

（5）资产结构分析

表：重要现金流提供方近三年及一期资产结构情况

单位：万元，%

项目	2025-9-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	6,383.13	9.82	5,562.73	11.11	6,449.76	13.69	4,923.07	9.29
应收利息	0.10	0.00	-	-	-	-	-	-
应收账款	170.27	0.26	188.73	0.38	270.71	0.57	278.09	0.52
其他应收款	22,505.97	34.62	35,670.66	71.27	21,526.57	45.69	14,482.17	27.33
预付账款	3,138.80	4.83	517.12	1.03	78.23	0.17	20.00	0.04
存货	20.42	0.03	164.76	0.33	1,376.57	2.92	1,934.51	3.65
待摊费用	24.99	0.04	-	-	-	-	-	-

一年内到期的非流动资产	-	-	745.42	1.49	469.55	1.00	11,262.93	21.25
其他流动资产	28,896.15	44.45	107.92	0.22	139.99	0.30	39.57	0.07
流动资产合计	**61,139.83**	**94.05**	**42,957.34**	**85.83**	**30,311.37**	**64.34**	**32,940.34**	**62.16**
长期应收款	-	-	1,337.58	2.67	1,544.03	3.28	595.19	1.12
长期股权投资	2,510.00	3.86	2,510.00	5.02	2,510.00	5.33	2,510.00	4.74
固定资产净额	932.91	1.44	1,158.86	2.32	1,228.31	2.61	928.62	1.75
在建工程	421.75	0.65	202.82	0.41	465.45	0.99	914.10	1.72
使用权资产	-	-	-	-	9,348.67	19.84	13,267.37	25.04
递延所得税资产	-	-	1,881.01	3.76	1,704.62	3.62	1,839.42	3.47
非流动资产合计	**3,864.67**	**5.95**	**7,090.28**	**14.17**	**16,801.07**	**35.66**	**20,054.69**	**37.84**
资产合计	**65,004.50**	**100.00**	**50,047.62**	**100.00**	**47,112.44**	**100.00**	**52,995.03**	**100.00**

截至2022-2024年及2025年9月末，合肥百盛总资产分别为52,995.03万元、47,112.44万元、50,047.62万元和65,004.50万元，其中流动资产金额分别为32,940.34万元、30,311.37万元、42,957.34万元和61,139.83万元，占总资产的比例分别为62.16%、64.34%、85.83%和94.05%，主要由货币资金、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等构成。

1）货币资金

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的货币资金分别为4,923.07万元、6,449.76万元、5,562.73万元和6,383.13万元，占资产总额的比重分别为9.29%、13.69%、11.11%和9.82%。

2）其他应收款

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的其他应收款分别为14,482.17万元、21,526.57万元、35,670.66万元和22,505.97万元，占资产总额的比重分别为27.33%、45.69%、71.27%和34.62%。

3）一年内到期的非流动资产

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末的一年内到期的非流动资产分别为11,262.93万元、469.55万元和745.42万元，占资产总额的比重分别为21.25%、1.00%和1.49%。

4）其他流动资产

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的其他流动资产分别为39.57万元、139.99万元、107.92万元和28,896.15万元，占资产总额的比重分别为0.07%、0.30%、0.22%和44.45%。

5）使用权资产

合肥百盛2022年末和2023年末的使用权资产分别为13,267.37万元和9,348.67万元，占资产总额的比重分别为25.04%和19.84%。

（6）负债结构分析

合肥百盛近三年及一期负债结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2025-9-30		2024-12-31		2023-12-31		2022-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	183.69	1.41	588.69	2.97	1,097.03	3.54	979.28	2.77
预收账款	1,001.63	7.70	289.45	1.46	181.07	0.58	91.95	0.26
合同负债	-	-	510.60	2.57	493.93	1.59	495.70	1.40
应付职工薪酬	75.06	0.58	103.12	0.52	99.15	0.32	115.51	0.33
应付福利费	4.63	0.04	-	-	-	-	-	-
应交税费	-86.97	-0.67	8.76	0.04	14.09	0.05	12.66	0.04
其他应交款	2.63	0.02	-	-	-	-	-	-
其他应付款	11,714.83	90.01	11,590.95	58.42	11,495.47	37.08	11,316.49	32.01
预提费用	118.99	0.91	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	71.92	0.36	3,593.39	11.59	4,698.48	13.29
其他流动负债	-	-	229.95	1.16	175.24	0.57	199.30	0.56

流动负债合计	**13,014.49**	**100.00**	**13,393.44**	**67.51**	**17,149.37**	**55.31**	**17,909.36**	**50.65**
租赁负债	-	-	6,445.92	32.49	13,855.16	44.69	17,448.55	49.35
非流动负债合计	-	-	**6,445.92**	**32.49**	**13,855.16**	**44.69**	**17,448.55**	**49.35**
负债合计	**13,014.49**	**100.00**	**19,839.37**	**100.00**	**31,004.53**	**100.00**	**35,357.92**	**100.00**

截至2022-2024年及2025年9月末，公司的负债规模分别为35,357.92万元、31,004.53万元、19,839.37万元和13,014.49万元，以流动负债为主，主要由应付账款、预收账款和其他应付款构成。

1）应付账款

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的应付账款分别为979.28万元、1,097.03万元、588.69万元和183.69万元，占负债总额的比重分别为2.77%、3.54%、2.97%和1.41%。

2）其他应付款

合肥百盛2022年末、2023年末、2024年末和2025年9月末的其他应付款分别为11,316.49万元、11,495.47万元、11,590.95万元和11,714.83万元，占负债总额的比重分别为32.01%、37.08%、58.42%和90.01%。

3）一年内到期的非流动负债

合肥百盛2022年末、2023年末和2024年末的一年内到期的非流动负债分别为4,698.48万元、3,593.39万元和71.92万元，占负债总额的比重分别为13.29%、11.59%和0.36%。

4）租赁负债

合肥百盛2022年末、2023年末和2024年末的租赁负债分别为17,448.55万元、13,855.16万元和6,445.92万元，占负债总额的比重分别为49.35%、44.69%和32.49%。

5.4.4 公司信用状况

1、主要金融机构债务融资情况

截至2025年9月30日，重要现金流提供方无银行授信和外部金融机构债务融

资。

2、公司近期资本市场公开融资情况及历史信用表现

（1）主体信用评级或跟踪评级情况

截至2025年9月30日，重要现金流提供方尚未在资本市场有公开评级报告。

（2）债务融资工具发行及偿还情况

截至2025年9月30日，重要现金流提供方尚未在资本市场公开融资。

4、对外担保情况

截至2025年9月30日，重要现金流提供方无对外担保。

5.4.5 结论

重要现金流提供方是依法设立合法存续的法人主体，总体资信情况较好。经在应急管理部政府网站（https://www.mem.gov.cn/fw/cxfw/）、生态环境部政府网站（https://www.mee.gov.cn/）、国家市场监督管理总局政府网站（https://www.samr.gov.cn/）、国家发展改革委网站（https://www.ndrc.gov.cn/)、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、信用中国（https://www.creditchina.gov.cn/）、国家税务总局（http://www.chinatax.gov.cn/）、国家税务总局安徽省税务局（http://anhui.chinatax.gov.cn/）、住房和城乡建设部（http://www.mohurd.gov.cn/）、自然资源部（http://www.mnr.gov.cn/）、信用合肥（http://credit.hefei.gov.cn/）核查，重要现金流提供方近三年无失信被执行记录、未发生重大违约、虚假信息披露或其他失信行为、未被列入重大税收违法案件当事人。

5.5 计划管理人基本情况

5.5.1 基本情况

中文名称：中国国际金融股份有限公司

英文名称：China International Capital Corporation Limited.

法定代表人：陈亮

成立时间：1995年7月31日

注册资本：482,725.6868万元人民币

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

经营范围：许可项目：证券业务；外汇业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务;证券投资基金托管。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

5.5.2 公司经营状况、财务状况及资信情况

中金公司是中国第一家中外合资投资银行，主要从事中国证券监督管理委员会批准的证券发行、承销与保荐、证券研究、兼并收购财务顾问、证券销售交易业务、资产管理业务、财富管理业务、直接投资业务等。公司总部设在北京，于上海、深圳及上海自贸试验区设有分公司，目前在中国大陆28个省、直辖市拥有200多家营业网点，同时设立了中金佳成、中金浦成、中金基金等子公司。随着业务范围的不断拓展，公司亦积极开拓海外市场，在中国香港、纽约、伦敦、新加坡、旧金山五个国际金融中心设有分支机构。

自1995年成立以来，中金公司一直致力于为国内外机构及个人客户提供全方位的金融服务。经过二十多年来的不懈努力，公司业务发展取得了长足进步，发展成为一家业务全面、结构合理、具有全球影响力的国际型投资银行。1996年公司获得上海证券交易所会员资格。2002年公司获得受托投资管理业务资格。2004年，公司获批成为首批保荐机构。2004年公司获得全国社保基金投资中金公司资格，并于2007年首家获得QDII业务资格。2007年中金美国证券取得美国金融业监管局和美国证券交易委员会颁发的牌照；同年，公司获批成为首批开展直接投资业务试点的证券公司。2008年，中金新加坡取得新加坡金管局颁发的牌照。2010年，中金英国获得英国金融服务监管局颁发的牌照，同年公司还获批向期货公司提供中间介绍业务和开展融资融券业务，并成为全国银行间债券市场做市商。2011年，中金香港获批成为首批试点开展RQFII业务的证券公司之一，中金香港期货获得期货业务牌照，中金英国获得伦敦证券交易所会员资格。2012年，公司获债券质押式报价回购业务资格和转融通业务资格，同年中金香港证券获得外汇杠杆交易牌照。2013年，公司获得场外衍生品业务资格、柜台交易业务资格、见

证开户业务资格、股票质押回购业务资格、及代销金融产品牌照，同年中金美国证券取得发布自有研究报告业务资格，中金香港资管取得QFII业务资格。2014年2月，中金基金成立，中金成为国内首家全资持有基金公司的证券公司。2015年，公司又先后取得开展互联网证券业务、私募基金综合托管业务和证券投资基金托管业务等业务资格。2016年，中金香港的子公司获得全国银行间债券市场准入资格，中金香港证券获得深港通业务资格，进一步完善了公司业务格局。2017年，中金香港证券成为第一批有债券通资格的中央结算系统成员。2018年，中金香港证券获得阿斯塔纳国际交易所会员资格和结算参与人资格，中金英国获得沪伦通全球存托凭证英国跨境转换机构备案资格。2020年，中金新加坡取得了新加坡交易所批准的股票交易会员资格。2021年，中金公司获得由中国证监会批准开展商品期货做市业务资格、股票期权做市业务资格、开展国债期货做市资格，获得内地与香港债券市场互联互通南向合作（“南向通”）业务资格等。2022年，中金公司获得深圳证券交易所沪深300ETF期权一般做市商资格，获得广州期货交易所工业硅期权做市商资格。2023年，中金公司获得中国证监会批准开展股指期权做市业务资格、自营参与碳排放权交易业务资格、上市证券做市交易业务资格，获得北京证券交易所融资融券业务资格，获得“北向互换通”报价商资格、广州碳排放权交易中心机构会员资格（自营）以及上海环境能源交易所会员资格（碳排放交易自营类会员），业务布局进一步完善。2024年，中金公司获得中国证监会批准参与互换便利（SFISF）业务资格。

截至2025年6月末，中金公司总资产69,976,392.21万元，净资产11,910,775.30万元；2024年营业收入2,133,343.56万元，净利润567,430.79万元。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，中金公司最新主体信用等级为AAA级。

5.5.3 客户资产管理业务资质与业务开展情况、管理制度、风险控制措施

（1）客户资产管理业务情况

中金公司现持有中国证监会核发的《经营证券业务许可证》（编号：91110000625909986U），其经核准的经营范围为：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；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销；证券投资基金托管；股票期权做市；上市证券做市交易。因此，中金公司可以依法从事证券资产管理业

务。

中金公司资产管理业务秉承中金公司稳健经营、规范运作的理念，积极为客户提供全方位金融服务，并根据国际行业标准逐步完善资产管理平台，在注重控制风险的理念下稳步拓展业务。

（2）管理制度和风险控制措施

中金公司建立了董事会（下设风险控制委员会及审计委员会）、监事会、高级管理层、风险管理相关职能部门及业务部门和分支机构等多层次、全方位的风险管理组织体系。各组织层级保持畅通的风险信息沟通机制，确保相关信息传递和反馈的及时性、准确性和完整性。

在日常业务运营中，业务部门及其分支机构参与业务经营的所有员工都被要求履行风险管理职能，包括严格遵守风险管理制度及各项政策和风险指标，承担风险管理第一道防线的职责；积极管理风险并确保风险敞口维持在限额内，及与风险管理部门进行有效沟通。风险管理相关职能部门在各自职责范围内对相应风险进行管理，其中，风险管理部主要职责包括识别、评估、监控及报告公司业务活动中的市场、信用、流动性及操作风险；确定和执行风险管理流程和方法，以及对新业务或新产品进行独立风险评估。法律合规部负责管理与业务经营有关的法律风险；持续识别、评估及管理合规风险；监督、监测及报告公司整体合规状况；制定公司的合规政策并且对员工进行培训以督促他们了解并遵守相关适用的法律、法规及指引以及公司内部政策，以及就合规事项及监管规定向公司管理层、业务部门、中后台提供独立意见和日常法律支持及意见。

5.5.4 资产管理业务的合规性

中金公司最近一年不存在因重大违法违规行为受到影响担任本项目计划管理人的行政处罚的情形。

5.6 托管银行/监管银行基本情况

5.6.1 基本情况

公司名称：上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行

负责人：李跃凯

成立日期：2007年8月16日

统一社会信用代码：913401006662011409

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；资信调查、咨询、见证业务；在行式自助银行；总行授权的电子银行业务；总行在中国银监会批准的业务范围内授权的业务；经中国银监会批准的其他业务。

5.6.2 公司经营情况及资信水平

上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行（以下简称“浦发银行合肥分行”）是浦发银行在安徽省设立的一级分行。现下辖合肥同城支行17家，二级分行9家（芜湖分行、马鞍山支行、铜陵支行、淮南分行、安庆分行、蚌埠分行、宣城分行、滁州分行、阜阳分行），共有经营网点47个，覆盖安徽10个地市，拥有员工近1400人，是目前安徽地区机构覆盖半径最大的股份制商业银行。

近年来，浦发银行合肥分行紧跟中央政策导向、地方产业布局，积极调整业务结构，加大服务实体经济，围绕产业链配置金融链，重点加大对科技创新、新兴产业发展、重大基础设施建设、绿色发展等领域的金融服务，贷款余额始终保持前列。截至2024年末，分行各项存款余额973.31亿元,总贷款规模1258.28亿元，主要经营指标在同业中名列前茅，绿色金融业务走在了同业前列，乡村振兴业务取得新突破，目前正在加大服务制造业、科技创新、普惠金融、绿色金融、居民消费等领域。

5.6.3 风险控制体系及制度建设

浦发银行建立了完备的托管内控制度和内部稽核监管管理制度，风控制度贯穿到资产托管业务的决策、执行、监督全过程，渗透到各业务流程和操作环节，覆盖到从事资产托管业务的各级组织结构、岗位及人员。在资产托管风险控制的重要领域，如业务授权、系统权限、资料档案、业务数据备份和保密、人员等方面均制定了相关管理办法和细则，从而确保风险控制的全面、有效、严密。

1、全过程的风险管理

为贯彻执行国家的金融方针政策，保护托管资产持有人的合法权益，规范托管业务发展，完善部门内部控制制度，根据政策法规、以及《证券投资基金法》的有关要求，制定了《上海浦东发展银行资产托管业务托管账户管理办法》等一系列托管制度文件。在实现风险可控的前提下，坚持“全面性、实时性、分类管理”的风险控制原则，从事前、事中、事后全方位、动态地对基金托管业务进行风险防范和控制，以确保全面、完整、正确、有效地履行托管人职责。

浦发银行资产托管部相对独立，内部设置市场发展、托管运作、运行保障和科技服务等四个独立的团队，各司其职、相互制约。行内审计部门和监管委员会等部门对包括托管部在内的各个业务部门进行独立审计和监管。

2、科学的风险控制组织结构

浦发银行托管业务的风险控制组织结构包括四个层次：风险管理委员会、审计与合规部门、资产托管部、托管业务专职人员四个层次，四个风险控制层次，相互联系，又各司其职，前三个层次的风险控制工作体现了浦发银行托管业务的集中管理理念，托管业务专职人员的风险控制工作体现了浦发银行风险工作的全员化理念。

3、风险控制流程

浦发银行结合常规风险控制理论和专业内部控制 COSO 理论，建立了合理的风险控制流程，主要包括风险评估、风险控制策略制定、实施、监控以及风险控制效果评价和反馈。

4、风险应对措施

浦发银行经过长期的业务实践并参照国内外行业经验，对托管业务存在的各类风险进行了规整，主要包括人力资源风险、合规性风险、保管风险、资金收付与清算风险、会计核算风险、资产估值风险、运营监督风险、技术系统风险及信息报告风险共九个方面。浦发银行充分具备应对各类托管风险的能力，并针对上述九大类风险，制定了完善的风险控制措施。

5、资金托管风险防范措施

根据国际内部审计师协会《内部审计实务标准》规定的属性标准、工作标准及各类实务公告，并在总行审计部门的领导下，独立开展审计工作，制定标准的内部审计制度及审计流程，并建立了相应的审计质量控制制度。

6、风险防控方案

对于基金托管业务，浦发银行始终坚持“全程全额托管、集中运作、风控优先、就近服务”的指导思想，切实保障基金资产的安全性、完整性和独立性。

5.6.4 托管业务情况及资质

浦发银行自2003年开展资产托管业务，经过20年的发展，已经成为国内托管资格最全、服务客户最广、运作经验最丰富的托管银行之一。浦发银行总行党委行长室始终高度重视托管业务发展，全行十四五规划中明确资产托管业务作为全行战略创新业务的定位，树立国内领先的资产托管服务品牌。浦发银行资产托管业务持续加大资源投入、加深协同联动、加速结构转型、加强合规经营，实现跨越式发展，着力打造“靠浦托管”服务品牌。截至2025年6月末，浦发银行资产托管规模达18.98万亿元，位居行业第4位。

截至2025年6月末，浦发银行合肥分行资产托管业务总规模为1360亿元。托管产品涵盖私募基金、客户资金、信托、公募基金、企业/职业年金、券商资管计划、保险、银行理财等9大类。

5.7 资产服务机构基本情况

本次专项计划的资产服务机构由借款人兴泰股权、力澜置业担任，其基本情况详见“5.2借款人一情况”及“5.3借款人二情况”。

5.8 联席销售机构基本情况

5.8.1 基本情况

公司名称：光大证券股份有限公司

法定代表人：刘秋明

设立日期：1996年4月23日

注册资本：4,610,787,639元人民币

统一社会信用代码：91310000100019382F

注册地址：上海市静安区新闸路1508号

办公地址：北京市西城区复兴门外大街6号光大大厦15层

经营范围：许可项目：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；代销金融产品业务；股票期权做市业务；证券投资基金托管；中国证监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

5.8.2 资质资格

光大证券股份有限公司现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310000100019382F的《营业执照》，持有中国证监会于2020年11月13日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号：000000043030)，具备销售资质，在本项目中担任销售机构。

第六章基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产的真实性、合法性、权利归属及其负担情况

（一）基础资产的概况

专项计划的基础资产系指由原始权益人根据《资产买卖协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人享有的借款协议项下对借款人的本金金额合计为人民币（大写）拾亿元整（小写：¥1,000,000,000）的标的债权及其在基础资产转让日后附随的全部从权利（如有，包括但不限于担保债权、违约金债权、损失赔偿权、孳息及其他权益）。

为担保管理人（代表专项计划）基于《资产买卖协议》受让的标的债权的实现，兴泰股权、力澜置业以其合法持有的底层资产房屋所有权及其对应的国有土地使用权为标的债权提供抵押担保；兴泰股权、力澜置业以对应的底层资产运营收入为标的债权提供质押担保。

（二）基础资产的真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况

1、基础资产的真实性、合法性、有效性

根据拟签署的借款协议，原始权益人拟向借款人提供本金金额为人民币 10 亿元的借款。同时，在原始权益人与管理人、借款人拟签订的《资产买卖协议》中，借款人拟就原始权益人对借款人届时享有的标的债权予以确认。

经审查，管理人及法律顾问认为，借款协议、《资产买卖协议》不违反《民法典》及《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》的强制性规定，标的债权在形成后真实、合法、有效。

2、基础资产的现金流

在专项计划设立后，专项计划的基础资产为管理人（代表专项计划）对借款人享有的标的债权。在专项计划存续期间，借款人应根据其签订的《资产买卖协议》向专项计划偿还标的债权本息。

管理人及法律顾问认为，在借款人适当履行《资产买卖协议》约定义务的情形下，作为基础资产的标的债权，可以产生独立、持续、稳定的现金流。

3、基础资产的权利归属

经查阅借款协议、《资产买卖协议》等文件，管理人及法律顾问认为，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，基础资产权属转让予管理人（代表专项计划），基础资产的权属明确无争议。

4、基础资产的权利负担情况

根据原始权益人拟出具的《声明及承诺函》，确认作为基础资产的标的债权形成后、转让予专项计划前，将不在基础资产上设置质押及第三方权利限制。

管理人及法律顾问将在基础资产形成后，通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统，按担保人名称（即原始权益人名称）进行查询，确认基础资产的质押及第三方权利限制情况。

（三）底层资产的情况

本专项计划项下对应底层资产为兴泰股权持有的位于合肥市庐阳区淮河路步行街的商务办公楼（以下简称“逍遥广场”）、兴泰股权拥有的位于合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼（以下简称“振业大厦”）以及力澜置业拥有的位于合肥市庐阳区淮河路与含山路交口的三荣大厦（以下简称“三荣大厦”）。

逍遥广场、振业大厦、三荣大厦单称或合称为“底层资产”。

1、逍遥广场

（1）底层资产的界定及权属情况

根据兴泰股权提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》，以及2025年9月18日合肥市不动产登记中心出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，兴泰股权现持有“房地权证合产字第110141619号”等14份《房屋所有权证》项下的房屋所有权以及对应的权证号为“合国用（2011）第260号”等11份《国有土地使用证》项下的国有土地使用权、“皖（2018）合肥市不动产

权第10053768”的《不动产权证书》项下的房屋所有权及对应的国有土地使用权（详见附件一/1部分），即专项计划的底层资产之一逍遥广场。

（2）底层资产的权利限制情况

根据合肥市不动产登记中心于2025年9月18日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，截至2025年9月18日，逍遥广场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”），以下简称“国泰海通资管”）。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。

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据《借款协议》向兴泰控股发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，兴泰股权将在清偿后解除抵押登记。根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《抵押合同》的约定将管理人登记为底层资产的第一顺位抵押权人。

（3）底层资产的立项、规划、用地、环评、施工、竣工验收手续办理情况

根据兴泰股权提供的相关材料并经管理人及项目律师核查，截至《计划说明书》出具之日，除土地使用权证书及房屋所有权证书外，底层资产已依法获得如下批复、证书或许可:

(a)《关于下达中菜市东段改造工程九五年投资计划的通知》(计基[1995]149号）；

(b)《关于中菜市改造工程有关事宜的通知》（合政[1994]100号）；

(c)《合肥市建设项目“三同时”审查表》；

(d)《建设用地规划许可证》（合规地1083）；

(e)《建设工程规划许可证》（（建民许96261号）写字楼；（建民许96262号）菜场综合楼；（建民许96260号）商场及广场）；

(f)《安徽省合肥市公安局建筑工程消防验收意见书》（合公消验第245号、合公消验第009号）；

(g)《合肥市环境保护局建筑工程环保验收意见书》（合环验第156号）

(h)《安徽省建设（建筑）工程质量监督验收（综合）表》（北楼）

(i)《对中菜市改造工程"高层写字楼"和"南楼菜场综合楼"工程质量竣工验收的监督意见》

就逍遥广场缺失节能审批、消防审批、人防审批、建筑工程施工许可证、竣工验收报告、竣工验收备案文件等事项，根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，由于逍遥广场建设历时较久，相关手续文件已经遗失且难以补全，为缓释此风险，兴泰股权承诺若因缺失投资管理手续等情况影响底层资产正常运营的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

管理人及法律顾问认为，截至《法律意见书》出具之日，除上述缺失手续文件外，兴泰股权就底层资产已合法完成相应立项、规划、用地、环评、部分专项验收等手续。

（4）底层资产工程建设质量及安全标准情况

根据《安徽省建设（建筑）工程质量监督验收（综合）表》《对中菜市改造工程"高层写字楼"和"南楼菜场综合楼"工程质量竣工验收的监督意见》的验收意见，逍遥广场的工程质量评定情况合格，建设单位组织的竣工验收程序、验收组织和验收人员资格等符合现行国家验收标准和有关规定要求，工程符合交付使用和备案条件。

根据《建筑工程消防验收意见书》，1999年2月1日、2003年8月11日合肥市公安局消防处均对逍遥广场出具消防验收合格的意见。

管理人及法律顾问认为，逍遥广场已就其工程质量、消防安全取得相关主管单位的验收通过或验收合格意见。

（5）底层资产的实际用途与证载用途的相符性

根据物业持有人提供的底层资产对应的《土地出让合同》，逍遥广场土地出让合同载明用途为菜市改造和商业用地；根据不动产权证，逍遥广场土地使用权证证载用途为商业、商业及广场、办公，房产证证载用途为商办、商业服务、商业、办公（其中南楼三层部分、四层整层的房产证证载用途为办公）。

根据物业持有人的书面确认以及提供的租赁合同、不动产登记证等相关文件，并经项目律师现场踏勘，底层资产实际用途与不动产权证证载用途存在不一致的情形，具体如下：

逍遥广场南楼三层部分、四层整层的房产证证载用途为办公，对应的土地证证载用途分别为办公和商业。根据对物业持有人的访谈及合肥百盛逍遥广场有限公司（以下简称“合肥百盛”）与兴泰股权签订的《房屋租赁合同》，逍遥广场南楼三层用于办公的部分及四层整层实际出租给合肥百盛用于商业经营。

根据《关于逍遥广场综合楼招租事宜的报告》（合兴投[2015]10号）、《关于合肥兴泰股权投资管理有限公司所持逍遥广场综合楼招租事宜的报告》（合兴泰[2015]32号），北楼、南楼三层部分及四层整层出租用于商业经营的招租方案已由兴泰股权报兴泰控股并转报合肥市国资委。此外，《市国资工作领导小组2015年第3次组长会议纪要》记载：“四、会议听取了兴泰控股关于兴泰股权投资管理有限公司所持逍遥广场综合楼招租事宜的汇报。为实现逍遥广场综合楼后续招租平稳过渡，会议明确：1、同意逍遥广场综合楼招租方案，由招租面积产权持有人兴泰股权投资管理有限公司通过市公共资源交易中心公开整体招租，对外招租价格不低于招租时设置的租赁底价，对外招租合同期限定为12 年；2、同意拟定的公开招租前置性条件；3、兴泰股权投资管理有限公司应进一步加大招商力度，吸引更多的意向受让方。”。

根据《商品房屋租赁管理办法》第六条，有下列情形之一的房屋不得出租：“（一）属于违法建筑的；（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；（三）违反规定改变房屋使用性质的；（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。”故逍遥广场南楼三层局部及四层整层实际出租用于商业用途与证载用途为办公的不一致的情形存在被认定为违反上述规定的法律风险。项目律师理解，《商品房屋租赁管理办法》第六条并非效力性强制规定，该办法亦不属于法律、行政

法规，不属于按照《民法典》第一百五十三条的规定因违反法律、行政法规的强制性规定而导致民事法律行为无效的情形。该不一致的情形不影响物业持有人与承租人之间租赁合同的效力，物业持有人有权依据生效的租赁合同向承租人主张权利（包括租金债权）。

此外，根据上述《商品房屋租赁管理办法》第六条及第二十一条"违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以5000元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得1倍以上3倍以下，但不超过3万元的罚款。"的规定，兴泰股权作为物业持有人存在因违反第六条规定而受到建设（房地产）主管部门行政处罚、责令改正的法律风险。对此，兴泰股权拟出具《声明及承诺函》，承诺若被相关主管部门责令改正的，将及时与相关主管部门和租户沟通与协调，及时申请变更不动产权证登记用途等方式确保专项计划运行不受此影响；且如因上述风险或底层资产其他情形被相关主管部门予以行政处罚、采取行政监管措施、造成第三人损失被索赔或无法处置资产并因此给专项计划造成不利影响或损失的，兴泰股权承诺将承担包括但不限于立即改正、消除不利影响、赔偿损失等全部责任（承诺有效期截至土地使用权到期之日（包括土地使用权续期期间）。

综上，管理人及项目律师认为，就逍遥广场南楼三层部分、四层整层出租的实际使用用途与不动产权证证载用途存在不一致的情形，合肥市国资工作领导小组组长会议已审议通过，且兴泰股权拟出具《声明及承诺函》，将承担由此引致的全部风险及相关损失，故该情形不构成对底层资产合规性的实质影响。

（6）地上停车场的运营收入

根据管理人及法律顾问核查，逍遥广场存在地上停车场，该车位已取得"合国用（2011）第259号"的《国有土地使用证》，兴泰股权目前就该等车位收取停车费。根据兴泰股权提供的《合肥市机动车备案停车场年审登记表》及《合肥市庐阳区机动车备案停车场变更登记表》，兴泰股权已按照《合肥市机动车停车场管理办法》的规定办理了逍遥广场配建停车场及地面停车场的备案手续，并按照该办法之"社会资本全额投资建设的公共停车场、向社会开放的配建停车场停车服务收费实行市场调节价"的规定实行市场调节价。

根据《合肥市机动车备案停车场年审登记表》及《合肥市庐阳区机动车备案停车场变更登记表》，兴泰股权已办理公共停车场经营备案，具有经营逍遥广场地上停车场的资质。

管理人及法律顾问认为，兴泰股权虽未取得车位的所有权，但已就停车场经营予以备案，有权取得该等车位的停车费收益。

（7）底层资产的保险情况

截至《法律意见书》出具日，兴泰股权未就逍遥广场购买保险。

根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权承诺若因未办理保险影响底层资产正常运营或造成其他损失的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

（8）底层资产的租赁情况

（a）底层资产的租赁基本情况

根据项目公司提供的租赁合同台账及专项计划的物业运营收入安排，截至2025年6月30日（以下称"租赁合同尽调基准日"），逍遥广场中处于存续期且其现金流纳入专项计划的物业运营收入的租赁合同（以下简称"入池租赁合同"）共计9份。

经管理人及法律顾问审查入池租赁合同，入池租赁合同在其重要方面不违反法律、行政法规的强制性规定，合法、有效。

（b）底层资产租赁的权利限制

根据管理人及法律顾问通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统，按担保人名称（即借款人名称）进行查询，截至《法律意见书》出具日，逍遥广场的运营收入收益权已质押予国泰海通资管（代表"上一期专项计划"）。根据《标准条款》及《质押合同》的约定，质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质押登记手续，使得管理人被登记为质押物的第一顺位质权人。

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据《借款协议》向兴泰控股发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，兴泰股权将

在清偿后解除质押登记。根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《质押合同》的约定将管理人登记为底层资产运营收入收益权的第一顺位质押权人。

（c）底层资产租赁的涉诉情况

管理人及法律顾问经中国裁判文书网、人民法院公告网、最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统的查询结果，截至《计划说明书》出具日，逍遥广场的租赁不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序。

（d）底层资产的租赁备案

经管理人及法律顾问与兴泰股权确认，兴泰股权未就逍遥广场涉及的租赁合同办理租赁备案。

《中华人民共和国城市房地产管理法》规定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，但未规定未据以办理登记备案的法律后果。《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"。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释2009〔11〕号）第四条第一款规定："当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。"

《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款规定："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。"第二十三条规定："违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以1000元以下罚款；单位逾期不改正的，处以1000元以上1万元以下罚款。"

管理人及法律顾问认为，租赁合同未办理登记备案手续不影响其合法有效性，但可能存在被相关主管部门责令改正或处以罚款的风险。

经兴泰股权在拟出具的《声明及承诺函》中说明，兴泰股权未曾因租赁合同未办理登记备案手续受到处罚。此外，为缓释上述风险，兴泰股权承诺将承担交割日前已存在的租赁合同未办理登记备案手续情况而导致的对专项计划损失，确保专项计划的正常分配。

（e）底层资产租赁涉及的关联交易

根据管理人及法律顾问对入池租赁合同的核查，结合管理人及法律顾问对逍遥广场的实地查看，截至租赁合同尽调基准日，逍遥广场的租赁不涉及关联交易。

（9）底层资产现金流的独立性、可特定化

（a）底层资产现金流的独立性

逍遥广场作为本项目现金流来源的底层资产，由兴泰股权及合肥兴泰商业资产运营有限公司（以下简称“兴泰商业资产”）运营，其中由合肥百盛承租的部分由兴泰股权运营，其产生的收益具备独立性，能够与兴泰股权的其他业务现金流进行区分。其余部分委托兴泰商业资产运营，根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》已与兴泰商业资产约定其会将收取的出租及经营管理全部物业运营收入扣除当期运营税费、物业运营和管理支出及费用后的实际运营收入净额，定期或不定期（频率至少半年一次）统一划付到委托人指定账户中。兴泰股权将上述实际经营收入净额根据专项计划文件归集至监管账户，其产生的收益具备独立性，能够与兴泰股权的其他业务现金流进行区分。

（b）底层资产现金流的可特定化

根据《监管协议》的约定，兴泰股权在监管银行开立监管账户，协助管理人对底层资产物业运营净收入进行收取和归集：在每个底层资产运营净收入划付日，资产服务机构应当将该日前最近一个底层资产运营净收入回收期内兴泰股权收款账户中收取的底层资产运营净收入全部划转至监管账户。

通过上述安排，底层资产运营净收入回款通过监管账户而特定化，可以在实际操作中保证作为专项计划基础资产还款来源的底层资产运营净收入满足独立、可特定化的要求。

2、振业大厦

（1）底层资产的界定及权属情况

根据兴泰股权提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》，以及2025年9月18日合肥市不动产登记中心出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，兴泰股权现持有“房权证合产字第8110030556号”等27份《房屋所有权证》项下的房屋所有权以及对应的权证号为“合国用（2012）第蜀山20617号”等27份《国有土地使用证》项下的国有土地使用权（详见《计划说明书》附件一/2部分），即专项计划的底层资产之一振业大厦。

管理人及法律顾问认为，振业大厦系兴泰股权的合法财产，其权属真实、合法、有效。

（2）底层资产的权利限制情况

经管理人及法律顾问核查振业大厦的《房屋所有权证》《国有土地使用证》，以及2025年9月18日合肥市不动产登记中心出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》，振业大厦不存在抵押、查封及其他权利限制情况。

（3）底层资产的立项、规划、用地、环评、施工、竣工验收手续办理情况

根据兴泰股权提供的相关材料并经管理人及法律顾问核查，截至《法律意见书》出具之日，除土地使用权证书及房屋所有权证书外，振业大厦已依法获得如下批复、证书或许可：

(a)《住宅建设项目“四节一环保”技术应用情况表》；

(b)《建设工程消防设计审核意见书》（合公消审[2009]第0403号、合公消审[2011]第0035号）；

(c)《合肥市人民防空办公室防空地下室易地建设申请书》

(d)《合肥市人民防空办公室防空地下室易地建设证明书》

(e)《建设项目环境影响报告表》

(f)《建设项目环境保护审批登记表》

(g)《合肥市人民政府建设用地批复》（合政地让[2007]47号）

(h)《建设用地规划许可证》（合规政地[2007]005号）

(i)《建设工程规划许可证》（合规政建民许2009021号）

(j)《建设工程规划许可证》（建字第340101201260048号）

(k)《建筑工程施工许可证》（编号 011109090035）

(l)《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》

(m)《防雷装置设计核准书》（合气核准（2009）皖防雷01010454）

(n)《建设工程消防验收意见书》（合公消验[2012]第0118号）

就振业大厦缺失立项文件、竣工验收报告、环保验收文件以及《住宅建设项目"四节一环保"技术应用情况表》缺少省建设厅、省发改委、省经委审批意见事项，根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，由于振业大厦建设历时较久，相关手续文件已经遗失且难以补全，为缓释此风险，兴泰股权承诺若因缺失投资管理手续等情况影响底层资产正常运营的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

管理人及法律顾问认为，截至《计划说明书》出具之日，除上述缺失手续文件外，兴泰股权就振业大厦已合法完成相应立项、规划、用地、环评、施工手续、竣工验收等手续。

（4）底层资产工程建设质量及安全标准情况

根据《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，2012年7月2日，安徽市建筑质量监督站作为振业大厦的质量监督机构参与编制该《竣工验收备案表》，备案意见为：该工程的竣工验收备案文件已于2012年7月2日收讫，文件齐全。

根据《建设工程消防验收意见书》，2015年7月10日，合肥市公安消防支队对振业大厦出具验收意见："依据《建设工程消防验收评定规则》及相关国家规范，我支队对该工程进行了消防验收，认为该工程在消防方面具备使用条件，消防验收合格。"

管理人及法律顾问认为，振业大厦已就其工程质量、消防安全取得相关主管单位的验收通过或验收合格意见。

（5）底层资产的实际用途与规划、证载用途的相符性

振业大厦的《国有土地使用权证》所载地类（用途）为商业；《房屋所有权证》所载房屋用途为商业服务、办公（其中编号为“房权证合产字第8110030556号”的《房屋所有权证》载明的规划用途为“商业”，编号为“房权证合产字第8110030555号”等26本《房屋所有权证》载明的规划用途为“办公”）

根据管理人及法律顾问对底层资产的现场踏勘，底层资产实际用于商业经营及办公，实际用途与规划、证载用途相符。

（6）底层资产的保险情况

截至《计划说明书》出具日，兴泰股权未为振业大厦购买保险。

根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权承诺若因未办理保险影响底层资产正常运营或造成其他损失的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

（7）底层资产的租赁情况

（a）底层资产的租赁基本情况

根据兴泰股权提供的租赁合同台账及专项计划的物业运营收入安排，截至租赁合同尽调基准日，振业大厦中入池租赁合同共计12份。

经管理人及法律顾问审查入池租赁合同，入池租赁合同在其重要方面不违反法律、行政法规的强制性规定，合法、有效。

（b）底层资产租赁的权利限制

根据管理人及法律顾问通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统，按担保人名称（即借款人名称）进行查询，截至《计划说明书》出具日，振业大厦租赁合同项下的租金、经营收入不存在质押、查封、冻结等权利限制。

（c）底层资产租赁的涉诉情况

根据管理人及法律顾问经中国裁判文书网、人民法院公告网、最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统的查询结果，截至《计划说明书》出具日，振业大厦的租赁不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序。

（d）底层资产的租赁备案

经管理人及法律顾问与兴泰股权确认，兴泰股权未就振业大厦涉及的租赁合同办理租赁备案。

根据《房地产管理法》《民法典》《租赁纠纷司法解释》以及《商品房屋租赁管理办法》的规定，租赁合同未办理登记备案手续不影响其合法有效性，但可能存在被相关主管部门责令改正或处以罚款的风险。

经兴泰股权在拟出具的《声明及承诺函》中说明，兴泰股权未曾因租赁合同未办理登记备案手续受到处罚。此外，为缓释上述风险，兴泰股权承诺将承担交割日前已存在的租赁合同未办理登记备案手续情况而导致的对专项计划损失，确保专项计划的正常分配。

（e）底层资产租赁涉及的关联交易

根据管理人及法律顾问对入池租赁合同的核查，截至租赁合同尽调基准日，入池租赁合同的承租方中有12个关联租户，其租金定价区间为45元/月/平方米。振业大厦与周边类似案例的对比如下：

类别	项目名称	所处片区	租金报价（元/月/平方米）	实物状况因素	区位因素	其他因素
估价对象	振业大厦	政务区/蜀山区	45	甲级写字楼。石材与玻璃幕墙结合，框剪结构。	政务区圣泉路与祁门路交汇处西北角	1-4层商业裙楼
可比案例	天鹅湖万达	政务区/蜀山区	45	甲级写字楼。石材与玻璃幕墙结合，框剪结构。	蜀山区怀宁路与南二环路交汇处	自带12万m商业中心，全业态覆盖
可比案例	财智中心	政务区/蜀山区	46	甲级写字楼。石材与玻璃幕墙结合，框剪结构。	蜀山区南二环路959号	1-4层商业裙楼，以基础餐饮、便利店为主

选取原因	1、可比案例与估价对象处于同一板块，区位因素相近，直线距离2公里以内； 2、可比案例与估价对象的实物状况接近； 3、可比案例有可以公开查询的招租信息。
差异方面	1、部分可比案例的商业氛围情况较估价对象更好，从商业配套与交通网络等方面； 2、可比案例的报价包含家具等物品，具备一定附加价值； 3、可比案例为报价，实际成交时会有一定的议价空间。

管理人及法律顾问认为，入池租赁合同所涉的关联租约定价公允，具有商业合理性。

（8）底层资产现金流的独立性、可特定化

（a）底层资产现金流的独立性

振业大厦作为本项目现金流来源的底层资产，由兴泰股权运营，其产生的收益具备独立性，能够与兴泰股权的其他业务现金流进行区分。

（b）底层资产现金流的可特定化

根据《监管协议》的约定，兴泰股权在监管银行开立监管账户，协助管理人对振业大厦物业运营净收入进行收取和归集：在每个底层资产运营净收入划付日，资产服务机构应当将该日前最近一个底层资产运营净收入回收期内兴泰股权收款账户中收取的底层资产运营净收入全部划转至监管账户。

通过上述安排，振业大厦运营净收入回款通过监管账户而特定化，可以在实际操作中保证作为专项计划基础资产还款来源的底层资产运营净收入满足独立、可特定化的要求。

3、三荣大厦

（1）底层资产的界定及权属情况

根据力澜置业提供的《不动产权证书》，以及2025年9月18日合肥市不动产登记中心出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，力澜置业持有不动产权证为“皖（2023）合肥市不动产权第1058940号”等2份《不动产权证书》项下的房屋所有权及对应的国有土地使用权（详见《计划说明书》附件一/3部分），即专项计划的底层资产之一三荣大厦。

管理人及法律顾问认为，三荣大厦系力澜置业的合法财产，其权属真实、合法、有效。

（2）底层资产的权利限制情况

合肥市不动产登记中心于2025年9月18日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，截至2025年9月18日，三荣大厦已抵押予国泰海通资管（代表“上一期专项计划”）。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。

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据借款协议向力澜置业发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，力澜置业将在清偿后解除抵押登记。根据力澜置业拟出具的《声明及承诺函》，力澜置业将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《抵押合同》的约定将管理人登记为底层资产的第一顺位抵押权人。

（3）底层资产的立项、规划、用地、环评、施工、竣工验收手续办理情况

根据力澜置业提供的相关材料并经管理人及法律顾问核查，截至《法律意见书》出具之日，除土地使用权证书及房屋所有权证书外，三荣大厦已依法获得如下批复、证书或许可：

(a)《关于合肥力澜置业有限公司三荣大厦改造项目备案的通知》（庐发改备[2016]30号）；

(b)《建设工程消防设计审核意见书》（合公消审字[2017]第 0471号）；

(c)《建设用地规划许可证》（合规地（34）040）

(d)《建设工程规划许可证》（建民许（97）673号）；

(e)《合肥市规划（单体）方案审定通知书》（合规审（2016）215号）

(f)《建筑工程施工许可证》（编号：340103170601010l-SX-001、编号：340101011172）；

(g)《合肥市建筑工程施工许可证》（（1998）合建施许字第 619 号、（1997）合建施许字第 1092 号）；

(h)《工程竣工验收报告》（0177788）

(i)《建设工程消防验收意见书》（合公消验字[2018]第 0346 号）

(j)《单位工程质量竣工验收记录》

(k)《工程竣工验收证书》

就三荣大厦缺失人防审批、环评文件、竣工验收备案文件事项，根据力澜置业拟出具的《声明及承诺函》，由于三荣大厦建设历时较久，相关手续文件已经遗失且难以补全，为缓释此风险，力澜置业承诺若因缺失投资管理手续等情况影响底层资产正常运营的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

管理人及法律顾问认为，截至《法律意见书》出具之日，除上述缺失手续文件外，力澜置业就三荣大厦已合法完成相应立项、规划、用地、环评、施工手续、竣工验收等手续。

（4）底层资产工程建设质量及安全标准情况

根据三荣大厦的《单位工程质量竣工验收记录》《工程竣工验收证书》，三荣大厦已经完成了工程建设质量验收，工程质量的评价为“合格”，综合验收结论为：“符合设计及规范要求，验收合格。”

根据三荣大厦的《建设工程消防验收意见书》，2018 年 11 月 13 日，合肥市公安消防支队对三荣大厦出具验收意见：“综合评定该工程消防验收合格。”

管理人及法律顾问认为，三荣大厦已就其工程质量、消防安全取得相关主管单位的验收合格意见。

（5）底层资产的实际用途与规划、证载用途的相符性

根据三荣大厦的不动产权证，三荣大厦主楼的证载用途（皖（2023）合合肥市不动产权第 1058940 号）为商服用地/办公，配套公建，商业服务，三荣大厦附属楼的证载用途（皖（2017）合不动产权第 0281832 号）为办公用房。

根据管理人及法律顾问对三荣大厦的现场踏勘，底层资产实际用于商业服务及办公，实际用途与规划、证载用途相符。

（6）底层资产的保险情况

根据力澜置业拟出具的《声明及承诺函》，截至《计划说明书》出具日，力澜置业未为三荣大厦购买保险，为缓释此风险，力澜置业承诺若因未办理保险影响底层资产正常运营或造成其他损失的，将赔偿专项计划因此所受到的直接损失。

（7）底层资产的租赁情况

（a）底层资产的租赁基本情况

根据力澜置业提供的租赁合同台账及专项计划的物业运营收入安排，截至租赁合同尽调基准日，三荣大厦中入池租赁合同共计8份。

经管理人及法律顾问审查入池租赁合同，入池租赁合同在其重要方面不违反法律、行政法规的强制性规定，合法、有效。

（b）底层资产租赁的权利限制

根据管理人及法律顾问通过中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统，按担保人名称（即借款人名称）进行查询，截至《法律意见书》出具日，三荣大厦的运营收入收益权已质押予国泰海通资管（代表“上一期专项计划”）。根据《标准条款》及《质押合同》的约定，质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质押登记手续，使得管理人被登记为质押物的第一顺位质权人。

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据《借款协议》向力澜置业发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，力澜置业将在清偿后解除质押登记。根据力澜置业拟出具的《声明及承诺函》，力澜置业将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《质押合同》的约定将管理人登记为底层资产运营收入收益权的第一顺位质押权人。

（c）底层资产租赁的涉诉情况

管理人及法律顾问经中国裁判文书网、人民法院公告网、最高人民法院全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统的查询结果，截至《计划说明书》出具日，力澜置业就底层资产租赁存在以下诉讼情况：

a.根据力澜置业提供的《民事起诉状》《财产保全申请书》《民事裁定书》（（2025）皖0103财保1364号），力澜置业就租户安徽徽来文化发展有限公司（以下简称"徽来公司"）、安徽元境时空科技有限公司（以下简称"元境公司"）未按约支付房屋租金事项于2024年9月29日向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年9月17日裁定查封、扣押、冻结元境公司、徽来公司名下财产。

b.根据力澜置业提供《民事起诉状》《财产保全申请书》《网络查控申请书》《民事裁定书》（（2025）皖0103财保1211号），力澜置业就租户安徽乐岛体育文化发展有限公司（以下简称"乐岛公司"）未按约支付房屋租金事项于2025年3月向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年7月2日裁定查封、扣押、冻结安徽乐岛体育文化发展有限公司名下财产。

以上诉讼为力澜置业为追索租户欠租而启动的常规司法程序，且法院裁定保全措施强化了标的债权回收的保障，不影响底层资产整体运营情况。

综上，管理人及法律顾问认为，底层资产运营涉及诉讼的情况不影响底层资产的合法性、有效性及所有权归属；亦不影响基础资产的真实性、合法性、权利归属及负担情况，不违反《管理规定》等法律、法规和规范性文件。

（d）底层资产的租赁备案

经管理人及法律顾问与力澜置业确认，力澜置业未就三荣大厦涉及的租赁合同办理租赁备案。

根据《房地产管理法》《民法典》《租赁纠纷司法解释》以及《商品房屋租赁管理办法》的规定，租赁合同未办理登记备案手续不影响其合法有效性，但可能存在被相关主管部门责令改正或处以罚款的风险。

经力澜置业在拟出具的《声明及承诺函》中说明，力澜置业未曾因租赁合同未办理登记备案手续受到处罚。此外，为缓释上述风险，力澜置业承诺将承担交割日前已存在的租赁合同未办理登记备案手续情况而导致的对专项计划损失，确保专项计划的正常分配。

（e）底层资产租赁涉及的关联交易

根据管理人及法律顾问对入池租赁合同的核查，及管理人及法律顾问对三荣大厦的实地查看，截至租赁合同尽调基准日，三荣大厦的租赁不涉及关联交易。

（8）底层资产现金流的独立性、可特定化

（a）底层资产现金流的独立性

三荣大厦作为本项目现金流来源的底层资产，由力澜置业运营，其产生的收益具备独立性，能够与力澜置业的其他业务现金流进行区分。

（b）底层资产现金流的可特定化

根据《监管协议》的约定，兴泰股权在监管银行开立监管账户，协助管理人对三荣大厦的物业运营净收入进行收取和归集：在每个底层资产运营净收入划付日，资产服务机构应当将该日前最近一个底层资产运营净收入回收期内力澜置业收款账户中收取的底层资产运营净收入全部划转至监管账户。

通过上述安排，三荣大厦的运营净收入回款通过监管账户而特定化，可以在实际操作中保证作为专项计划基础资产还款来源的底层资产运营净收入满足独立、可特定化的要求。

4、底层资产的评估情况

根据评估机构出具的《房地产市场价值估价报告》，评估机构对合肥力澜置业有限公司、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，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，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、办公用途房地产进行评估。估价对象明细如下：

估价对象一（三荣大厦及附属楼）：建筑面积合计为31,373.25平方米的商业、办公等房地产的房屋所有权和所分摊的国有出让商服用地在剩余使用年期20.08年的建设用地土地使用权。

估价对象二（逍遥广场）：建筑面积合计为54,766.23平方米的商业、办公等房地产的房屋所有权和所分摊的国有出让商业、办公等用地在剩余使用年期分别为19.25年、19.17年、9.17年的建设用地土地使用权。

估价对象三（振业大厦A座）：建筑面积合计为25,344.21平方米的商业、办公等房地产的房屋所有权和所分摊的国有出让商业用地在剩余使用年期21.83年的建设用地土地使用权。

估价目的是：为估价委托人拟设立并发行资产支持专项计划提供参考依据而评估房地产市场价值，价值时点是：2025年08月31日，价值类型：市场价值。

评估机构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，估价对象一、三均选用收益法、比较法，估价对象二选用收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值合计为人民币148,327万元，大写金额人民币壹拾肆亿捌仟叁佰贰拾柒万元整。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	估价对象1（三荣大厦及附属楼）	估价对象2（逍遥广场）	估价对象3（振业大厦A座）	合计
市场价值	建筑面积（㎡）	31,373.25	54,766.23	25,344.21	111,483.69
	总价（万元）	24,621	108,987	14,719	148,327（取整至万位）

估价对象一（三荣大厦及附属楼）评估结果如下：

估价对象 项目及结果		三荣大厦	权重	评估总价（万元）
房地产市场价值	比较法	25,551	50%	24,621
	收益法	23,690	50%	

估价对象二（逍遥广场）评估结果如下：

估价对象 项目及结果		逍遥广场	权重	评估总价（万元）
房地产市场价值	收益法	108,987	100%	108,987

估价对象三（振业大厦A座）评估结果如下：

估价对象 项目及结果		振业大厦	权重	评估总价（万元）
房地产市场价值	比较法	15,034	50%	14,719
	收益法	14,351	50%	

6.1.2 基础资产未被列入负面清单且符合地方政府性债务管理

根据对基础资产相关的《借款协议》及《基础资产转让协议》等文件的查阅，截至《计划说明书》出具之日，管理人及法律顾问认为，基础资产不存在《基础资产负面清单指引》所列举的情形。

另经管理人及法律顾问适当核查，基础资产及底层资产不涉及违反地方政府性债务管理相关规定的情形，兴泰控股、兴泰股权、力澜置业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，不涉及通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

6.1.3 基础资产转让行为的合法性及有效性

（一）管理人有权代表专项计划向原始权益人购买基础资产

如《法律意见书》第三部分之“（一）基础资产的概况”之“2.专项计划的基础资产”所述，专项计划的基础资产为原始权益人根据《资产买卖协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、原始权益人依据《借款协议》享有的标的债权。

如《法律意见书》第一部分之“（一）管理人”所述，管理人系合法设立且有效存续的公司，属于适格的标的债权受让人；并且，管理人具备担任专项计划管理人的资质与权限，在专项计划正式成立后，其有权作为管理人代表专项计划向原始权益人购买作为基础资产的标的债权。

（二）基础资产是否存在禁止或限制转让的情形

《民法典》第五百四十五条规定：“债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人，但是有下列情形之一的除外：（一）根据债权性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。”

原始权益人向专项计划转让的标的债权基于借款关系产生，债权的基础是不具有人身专属性的合同，且经管理人及法律顾问核查，《借款协议》未对原始权益人转让标的债权作出禁止性或限制性约定。

（三）基础资产转让的完整性

根据《资产买卖协议》，在专项计划设立且管理人按该协议约定向原始权益人支付了相应的全部基础资产购买价款之日，原始权益人将基础资产完整地转让给受让方，管理人享有并承担借款协议下原始权益人拟享有的对借款人的全部权利。

（四）转让对价的公允性

根据《资产买卖协议》约定，标的债权的转让价款金额为人民币10亿元，与所转让的标的债权本金金额相等，转让对价公允。

综上所述，管理人及法律顾问认为，在《资产买卖协议》生效且该协议约定的基础资产转让条件满足后，基础资产的转让不违反中国法律的禁止性规定及《资产买卖协议》约定，转让行为合法、有效。

6.1.4 基础资产的破产隔离与风险隔离

（一）基础资产的破产隔离

1.与原始权益人固有财产相分离

如《法律意见书》第五部分所述，在管理人与原始权益人有效签订并履行《资产买卖协议》的前提下，基础资产转让合法、有效。

此外，根据《企业破产法》第三十一条第（二）项的规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，破产管理人有权请求人民法院予以撤销。在专项计划文件有效签署后，根据专项计划文件的规定，鉴于原始权益人和管理人对基础资产的买卖以公允价值进行，不属于“明显不合理的价格”，破产管理人应无权予以撤销。

根据《资产买卖协议》及其他专项计划文件的规定，在管理人（代表专项计划）将相应的基础资产的购买价款支付给原始权益人的前提下，基础资产的转让构成原始权益人对基础资产所有权的绝对放弃，该所有权已经根据《资产买卖协议》及应适用的中国法律为资产支持证券持有人的利益转让给管理人，管理人有权于基础资产转让日后享有并行使与相应的基础资产有关的全部权利。即，基础资产与原始权益人的固有财产相分离。在原始权益人依法解散、被依法撤销、宣告破产的情形下，基础资产不会被视为原始权益人清算财产。

2.与管理人固有财产相分离

自专项计划设立日起，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、分账管理，确保基础资产独立于管理人的固有财产。在管理人依法解散、被依法撤销、宣告破产的情形下，基础资产不会被视为管理人的清算财产。

综上所述，管理人及法律顾问认为，通过上述安排，基础资产转让予专项计划后，将与原始权益人、管理人的固有资产及其管理的其他资产相互独立，并与原始权益人、管理人的破产风险实现隔离，符合《管理规定》第五条的规定。

（二）基础资产与原始权益人之间的风险隔离措施

根据《监管协议》约定，项目公司将于监管银行开立监管账户，专门用于按照约定频率接收自项目公司收款账户转付的底层资产运营净收入等并向专项计划账户偿付存量债权本息。基础资产转让予专项计划后，底层资产运营净收

入用于向专项计划偿还存量债权的过程中不经过原始权益人账户，实现了基础资产与原始权益人之间的风险隔离，符合《1号指引》第3.7.2条要求。

综上，管理人及法律顾问认为，在专项计划文件得以切实履行的前提下，专项计划依法设立后，基础资产能够实现与原始权益人、计划管理人的破产隔离，且基础资产与原始权益人之间的风险隔离措施有效。

6.2 盈利模式及基础资产现金流预测分析

6.2.1 盈利模式

本专项计划的投资收益来源于兴泰股权、力澜置业向专项计划偿付的本金及利息。兴泰股权、力澜置业以底层资产的运营收入（扣除相关税费）偿付上述借款本息。

6.2.2 底层资产专项计划存续期间现金流预测假设

本次预测结果是在以下各项假设前提条件下得到的，若下述假设前提发生变化，应相应调整预测结论：

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、假设预测对象涉及物业未来的经营管理团队尽职尽责，能正常发挥资产生产经营功能并保持持续经营；

3、假设预测对象涉及物业的经营管理团队和物业产权人完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设预测对象涉及物业的经营管理团队保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5、假设预测对象涉及物业在未来预测期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中流入或流出的情形。

6.2.3 底层资产现金流预测的预测方法

本次预测内容为预测物业2025年09月01日至2044年12月31日共计十九年零四个月的经营净现金流。具体内容包括办公、商业物业等租赁项目、其他项目。

公式：净现金流=现金流入－现金流出

1、现金流入：现金流入包括物业租赁现金流入，物业租赁现金流入包括办公物业租赁收入、商业物业租赁收入。

（1）物业现金流入 R_2

1）物业租赁现金流入 R_{21}

$$R_{21} = \sum S_{i21} \times UP_{i21} \times (1 - VR_{i21})$$

其中：R_{21}：物业租赁现金流入

S_{i21}：物业计租面积

UP_{i21}：物业出租单价（含税）

VR_{i21}：空置率

2、现金流出

现金流出包括与物业及其他项目相关的税金及附加、营业成本、营业费用、管理费用及销售费用等。相关费用根据现有规模结合物业历史经营情况和公司制度经营规划进行预测。

6.2.4 底层资产介绍

6.2.4.1 产权人介绍

预测对象涉及物业产权人分别为合肥力澜置业有限公司、合肥兴泰股权投资管理有限公司，为合肥兴泰金融控股（集团）有限公司全资子公司。

合肥力澜置业有限公司系经合肥市市场监督管理局核准注册登记，成立于2004年08月13日，注册资本：人民币伍仟万元整；法定代表人：凌晓东；公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；地址：合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12楼。

经营范围：房地产经营，房屋租赁、日用百货、针纺织品、皮革制品、五金交电、电子产品、通讯器材、建筑材料、装饰材料、金属材料、服装、化妆品、鞋类、文体用品、办公用品、服装销售,餐饮服务。（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）

合肥兴泰股权投资管理有限公司系经合肥市市场监督管理局核准注册登记，成立于1994年04月02日，注册资本：人民币叁亿伍仟柒佰万元整；法定代表人：汪汝军；公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；地址：安徽省合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场12F。

经营范围：股权投资及管理；企业兼并及重组；项目投资及管理；企业管理咨询服务；房屋租赁。

本次专项计划的原始权益人为合肥兴泰金融控股（集团）有限公司，为合肥市国有资产管理委员会全资子公司。

合肥兴泰金融控股（集团）有限公司系经合肥市市场监督管理局核准注册登记，成立于1999年01月18日，注册资本：人民币柒拾亿元整；法定代表人：陈锐；公司类型：有限责任公司(国有独资)；地址：安徽省合肥市蜀山区祁门路1688号。

经营范围：对授权范围内的国有资产进行经营以及从事企业策划、管理咨询、财务顾问、公司理财、产业投资以及经批准的其他经营活动。

6.2.4.2 经营历史数据

近三年及一期历史经营情况如下：

三荣大厦历史经营数据

单位（元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1-8月
房地产经营收入	4,698,924.69	6,799,571.12	8,959,593.31	5,480,452.00
经营成本、费用、税金及附加	676,564.51	1,259,603.56	1,629,200.82	977,199.80
经营净收入	**4,022,360.19**	**5,539,967.56**	**7,330,392.49**	**4,503,252.20**

逍遥广场历史经营数据

单位（元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1-8月
房地产经营收入	31,586,889.53	46,879,592.99	46,284,805.87	31,490,200.63
经营成本、费用、税金及附加	6,196,235.68	8,584,521.47	8,134,815.30	5,508,722.47
经营净收入	**25,390,653.86**	**38,295,071.52**	**38,149,990.57**	**25,981,478.16**

振业大厦历史经营数据

单位（元）

项目	2022年	2023年	2024年	2025年1-8月
房地产经营收入	4,912,695.00	4,444,858.97	6,006,073.72	5,642,409.80
经营成本、费用、税金及附加	832,002.97	753,584.75	1,015,274.08	951,469.84
经营净收入	**4,058,912.41**	**3,671,568.67**	**4,964,172.71**	**4,665,925.28**

6.2.4.3 租赁（经营）现状

（1）预测对象涉及物业一：三荣大厦

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为6年，根据承租到期年份，承租在2029年到期租约面积占总已租赁面积的81.67%，如下为截至2025年8月31日的签约情况，预测对象涉及物业未来到期年份的租约详情如下：

承租到期年份	承租到期面积（㎡）	租约数量	面积占比	数量占比
2029年	20,992.22	5	81.67%	55.56%
2030年	4663.56	3	18.14%	33.33%
2031年	46.94	1	0.18%	11.11%
合计	25,702.72	9	100%	100%

（2）预测对象涉及物业二：逍遥广场

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为3年，根据承租到期年份，承租在2028年及之前到期租约面积占总已租赁面积的100%，如下为

截至 2025 年 8 月 31 日的签约情况，预测对象涉及物业未来到期年份的租约详情如下：

承租到期年份	承租到期面积（㎡）	租约数量	面积占比	数量占比
2026 年	279.20	4	0.58%	44.44%
2027 年	2707.28	3	5.60%	33.33%
2028 年	45,358.27	2	93.82%	22.22%
合计	47,984.75	9	100%	100%

（3）预测对象涉及物业三：振业大厦 A 座

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为 1 年，根据承租到期年份，承租在 2025 年及之前到期的租约占总租约的 100%。由于振业大厦 A 座承租方主要为原始权益人的关联企业，根据所属集团统一安排，承租人房屋租赁合同一年一签。

6.2.4.4 物业权属情况

1、土地及房屋登记情况

请见《计划说明书》附件一 房产证及土地证清单。

2、其他权利状况

截至预测基准日，预测对象涉及物业由产权人交由相关物业公司进行运营，根据委托人以及预测对象产权人确认，调研对象未设置如地役权、典权等其他他项权利，部分存在抵押权。

6.2.4.5 物业实物状况

1、土地实物状况

预测对象涉及物业一用地位于合肥市庐阳区淮河路 2 号地块，项目涉及土地北临撮造山巷，南临淮河路步行街，西临李鸿章故居，东临北含山路，预测对象涉及物业一分摊土地使用权面积约为 3,239.48 平方米，土地终止日期为 2045 年 10 月 01 日，剩余使用年期为 20.08 年，地块平面为多边形，形状较规则，地势较平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。土地的开发程度为宗地外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气），宗地内已经建有建筑物。

预测对象涉及物业二用地位于合肥市淮河路逍遥广场北楼、南楼，项目涉及土地北临淮河路步行街，南临团结新村，西临哑巴巷，东邻九狮桥街，预测对象涉及物业二分摊土地使用权面积约为 12,428.41 平方米，土地终止日期分别为 2034 年 11 月、2044 年 11 月、2044 年 12 月，剩余使用年期为 9.17 年、19.17 年、19.25 年，地块平面为多边形，形状较规则，地势较平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。土地的开发程度为宗地外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气），宗地内已经建有建筑物。

预测对象涉及物业三用地位于合肥市政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座，项目涉及土地北临山水名城，南临祁门路，西临茂荫路，东临翡翠路，预测对象涉及物业三分摊土地使用权面积为 949.08 平方米，土地终止日期为 2047 年 7 月，剩余使用年期为 21.83 年，地块平面为多边形，形状较规则，地势较平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响。土地的开发程度为宗地外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气），宗地内已经建有建筑物。

2、建筑物实物状况

预测对象涉及物业一

项目名称	三荣大厦及附属楼
建筑规模	主楼面积：28,759 ㎡（-1~23 层）；附属楼面积：2,614.25 ㎡（1-7 层） 室内净高：3.9m 总层数：24 层、7 层
建筑外观	铝塑板、玻璃窗
建筑结构	钢筋混凝土结构
功能布局	商办用途
设施设备	给排水、电梯、电力、电讯、空调、弱电等齐全，同时，防火栓、烟感报警系统、自动喷淋系统、安防系统等设备齐全。
装修装饰	建筑外部：铝塑板、玻璃窗 公共部位：地面铺地砖，刷乳胶漆，顶棚为石膏板 室内部位：各个租户装修情况各异
建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区合理

新旧程度	竣工于2017年，建筑年龄：8年，剩余寿命52年，成新率80%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

预测对象涉及物业二

项目名称	逍遥广场
建筑规模	北楼面积：38,291.99㎡（-1层~5层） 南楼面积：16,474.24㎡（-1层~5层） 室内净高：3-4m 总层数：6层
建筑外观	外墙涂料
建筑结构	钢筋混凝土结构
功能布局	商铺、办公用途
设施设备	给排水、电梯、电力、电讯、空调、弱电等齐全，同时，防火栓、烟感报警系统、自动喷淋系统、安防系统等设备齐全。
装修装饰	建筑外部：玻璃幕墙、干挂石材 公共部位：地面铺地砖，墙面贴石材、刷乳胶漆，顶棚为石膏板 室内部位：各个租户装修情况各异
建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区合理
新旧程度	竣工于1996年、1998年，建筑年龄：29年、27年，剩余寿命31年、33年，成新率70%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

预测对象涉及物业三

项目名称	振业大厦A座
建筑规模	面积：25,344.21㎡（1~27层） 室内净高：3.9m 总层数：27层
建筑外观	玻璃幕墙
建筑结构	钢筋混凝土结构
功能布局	商业、办公用途
设施设备	给排水、电梯、电力、电讯、空调、弱电等齐全，同时，防火栓、烟感报警系统、自动喷淋系统、安防系统等设备齐全。
装修装饰	建筑外部：玻璃幕墙、铝扣板 公共部位：地面铺地砖，墙面贴石材、刷乳胶漆，顶棚为石膏板 室内部位：各个租户装修情况各异

建筑性能	建筑物满足防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等要求，建筑性能良好
空间布局	空间布局、功能分区合理
新旧程度	竣工于2008年，建筑年龄：17年，剩余寿命43年，成新率80%，建筑物工程质量、维护和完损状况良好

6.2.4.6 物业区位状况

预测对象涉及物业一

位置状况	方位	位于合肥市庐阳区，淮河路步行街与北含山路西北角
	距离	距合肥市庐阳区人民政府3公里 距逍遥津公园0.5公里
	临路状况	东临北含山路、南临淮河路步行街
	所在楼幢	——
	所在楼层	-1~23层、1~7层
	朝向	东、南、西、北
交通状况	预测对象涉及物业周边道路有长江中路、徽州大道等交通主次干道，道路通达度较好。附近设有公交站"逍遥津"，公交线路2路、85路、106路、137路、155路等，公共交通便捷	
外部配套设施状况	有中国银行、中国工商银行、中国农业银行、安徽省立医院、合肥市第一人民医院、合肥市逍遥津小学、合肥市第四十二中学、合肥银泰中心等，公共配套设施完善	
周围环境状况	自然环境	较好
	人文环境	较好
	景观	较好

预测对象涉及物业二

位置状况	方位	位于合肥市庐阳区，淮河路步行街与哑巴巷东南角
	距离	距合肥市庐阳区人民政府3公里 距逍遥津公园0.5公里
	临路状况	西临哑巴巷、北临淮河路步行街
	所在楼幢	——
	所在楼层	-1~5层
	朝向	东、南、西、北
交通状况	预测对象涉及物业周边道路有长江中路、徽州大道等交通主次干道，道	

	路通达度较好。附近设有公交站“逍遥津”，公交线路2路、85路、106路、137路、155路等，公共交通便捷	
外部配套设施状况	有中国银行、中国工商银行、中国农业银行、安徽省立医院、合肥市第一人民医院、合肥市逍遥津小学、合肥市第四十二中学、合肥银泰中心等，公共配套设施完善	
周围环境状况	自然环境	较好
	人文环境	较好
	景观	较好

预测对象涉及物业三

位置状况	方位	位于合肥市蜀山区，翡翠路与祁门路西北角
	距离	距合肥市人民政府2公里 距蜀山区人民政府6公里
	临路状况	东临翡翠路、南临祁门路
	所在楼幢	——
	所在楼层	1~27层
	朝向	东、南、西、北
交通状况	预测对象涉及物业周边道路有翡翠路、祁门路等交通主次干道，道路通达度较好。附近设有公交站“兴泰广场”，公交线路13路、20路、32路、41路等，公共交通便捷	
外部配套设施状况	有华夏银行、中国民生银行、徽商银行、安徽医科大学第二附属医院、合肥市翠庭园小学、合肥市五十中学天鹅湖教育集团（天鹅湖校区）、天鹅湖体育公园、合肥市中心图书馆等，公共配套设施完善	
周围环境状况	自然环境	较好
	人文环境	较好
	景观	较好

6.2.4.7 区域未来发展趋势

预测对象涉及物业一、二坐落于合肥市庐阳区，位于淮河路步行街。淮河路步行街为安徽省首条全国示范步行街，成为展现城市活力的窗口。合肥已正式跻身特大城市行列。随着人口的增长，消费场景的需求也日益多样化。而淮河路步行街，作为历史与现代交织的商业街区，凭借其独特的魅力和能量，不仅为新老合肥人提供了丰富的吃喝玩乐选择，更成为展现城市烟火气和潮流文化的窗口，为城市的繁荣注入了源源不断的活力。

预测对象涉及物业三位于合肥市蜀山区，紧邻翡翠路、祁门路。项目以现代玻璃幕墙立面设计，配备智能楼宇系统，打造绿色生态办公空间。毗邻地铁3号线，周边政务、商业资源密集，定位为区域标杆综合体，助力合肥都市圈发展。

以上区域内基础设施、公共设施配套日趋完善，通过近几年的不断发展，区域内办公用房的入驻率、租金水平及市场售价均呈逐年递增的趋势，该区域的未来发展状况良好。

6.2.5 关于前次专项计划入池资产预测现金流和实际现金流的相关信息

根据合肥兴泰商业物业第一期资产支持专项计划（简称“前次专项计划”）已披露的各《年度资产服务机构报告》，标的物业在专项计划设立后的净现金流实际归集情况如下：

项目	2022/7/1-2023/12/31	2024/1/1-2024/12/31	2025/1/1-2025/12/31
净现金流实际归集金额（万元）	6,028.41	5,830.09	4,787.14
实际值变动比例（归集金额/预测值）	1.01	1.04	0.77

其中，2025年度实际值变动比例超过了20%，具体原因如下：

（1）前次专项计划《2024年度资产服务机构报告》中，管理人上海国泰海通证券资产管理有限公司（以下简称“国泰海通资管”）披露了关于重要现金流提供方降租的重大事项，具体为：兴泰股权与合肥百盛主要系经营考虑变动租金收取方式，就原《租赁合同》签署补充协议：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（每年递增2.5%，2024年度原租金约5100万元）变更为“保底租金+增收分成”，保底租金为每年3567.1575万元(含税)。

（2）前次专项计划2023年和2024年实际归集金额高于逍遥广场和三荣大厦期间实际产生的净现金流，主要原因系：2023年和2024年合肥百盛根据原租赁合同向兴泰股权支付了全部租金，之后兴泰股权按照《补充协议》约定将保底租金以外的部分退还给合肥百盛，而前次专项计划在归集基础资产现金流时按照合肥百盛根据原租赁合同向兴泰股权支付的全部租金进行归集。

（3）在2024年与重要现金流提供方签订《补充协议》降租之后，兴泰股权于2025年度第一次归集时根据《补充协议》中重要现金流提供方合肥百盛的保底租金金额进行归集，原因是根据过去3年合肥百盛的经营情况判断本年度不会

触发增收分成。合肥百盛保底租金与原租金相比降幅较为明显，是导致上期项目2025年度净现金流实际归集金额较预测值变动比例超过20%的主要原因。

（4）本期项目关于逍遥广场的现金流流入预测仅仅以保底租金（3567.1575万元/年(含税)）为准，不考虑增收分成，保底租金不存在增长，较为合理审慎。

6.2.6 现金流预测的主要影响因素分析

本项目现金流预测具体包括物业项目的现金流入及相应现金流出。

6.2.6.1 三荣大厦

（一）现金流入预测

1、办公楼租赁现金流入预测

办公楼租赁现金流入预测因素主要为计租面积、租金单价、空置率、租金增长率等影响因素。

（1）计租面积的确认

根据产权人提供的预测对象涉及物业的建筑物信息和出租运营情况，预测对象涉及物业证载建筑面积合计为31,373.25平方米，可出租建筑面积为30,922.18平方米。截止至价值时点，预测对象涉及物业出租率约为83%。

具体可出租房屋清单见下表：

序号	租赁单元	用途	可租赁面积（㎡）
1	-1层	配套	2,149.74
2	1层	商业	1,359.56
3	2层	商业	2,070.30
4	3层	商业	2,237.03
5	4层	商业	2,267.74
6	5层	商业	2,241.76
7	6-24层	办公	15,981.80
合计		——	**30,922.18**

（2）租金单价的预测

预测对象涉及物业一坐落于合肥市庐阳区，位于淮河路步行街。淮河路步行街总体格局为：一轴三区十八巷；建筑风貌以现代风格为主、江淮传统建筑风格

为辅。2023年11月21日，入选商务部第三批全国示范步行街名单。项目于1999年竣工，投入使用时间为2018年初，目前整体已处于平稳期阶段。本次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，空置房屋参考市场租金进行设定。

1）已签约租金情况

a.租赁计租方式

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:

固定租金，是指对在办公楼租用房屋的租户约定租金水平和建筑面积，然后在约定时期按租金水平乘以建筑面积计收租金的方式。根据《租赁合同台账》分析得出现有租约月租金单价约为34.5元/平方米，目前处于平稳期，与同类型物业市场租金相接近。

b.已签约租约租金情况

根据合同签订情况，已签约（含意向租户）租约9个（租户7个），已租赁面积合计为25,702.72平方米，签约租约期限情况具体如下:

已签约情况统计表

序号	承租人	房间号	租赁面积（㎡）	起租日期	到租日期
1	安徽乐岛体育文化发展有限公司	4层	2,267.74	2023/10/20	2029/10/19
2	安徽元境时空科技有限公司（原徽来文化）	3层	2,237.03	2023/10/26	2029/10/25
3	合肥文旅博览集团有限公司	6-24层	15,981.80	2020/7/25	2029/6/30
4	合肥文旅博览集团有限公司	5层	324.38	2020/7/25	2029/6/30
5	合肥城市通卡股份有限公司	辅楼	2,614.25	2024/5/22	2030/5/21
6	邢建飞	1层	131.93	2024/2/25	2030/2/24
7	邢建飞	1层	46.94	2025/6/26	2031/6/25
8	合肥柒易商业运营管理公司	5层	1,917.38	2024/8/30	2030/8/29
9	意向租户	2层	181.27	2025/11/1	2029/10/31

c.租约结构分析

根据产权人提供的资料，本项目办公部分现有租户7个。按建筑面积大小排序，租约面积最大的是合肥文旅博览集团有限公司，其承租面积前五名租户排序详见下表：

序号	承租方	租赁面积（㎡）	月租金（元/㎡）	租赁期限（年）	租赁日期	
					起始日期	终止日期
1	合肥文旅博览集团有限公司	15,981.80	30.00	8.93	2020/7/25	2029/6/30
		324.38	60.00	8.93	2020/7/25	2029/6/30
2	合肥城市通卡股份有限公司	2,614.25	35.88	6	2023/10/26	2029/10/25
3	安徽乐岛体育文化发展有限公司	2,267.74	37	6	2023/10/20	2029/10/19
4	安徽元境时空科技有限公司（原徽来文化）	2,237.03	50	6	2023/10/26	2029/10/25
5	合肥柒易商业运营管理公司	1,917.38	35	6	2024/8/30	2030/8/29

备注：经与产权人了解，序号3、4租户因经营原因，预计将被清退。

d.租期分析

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为6年，根据承租到期年份，承租在2029年到期租约面积占总已租赁面积的81.67%，如下为截至2025年8月31日的签约情况，预测对象涉及物业未来到期年份的租约详情如下：

承租到期年份	承租到期面积（㎡）	租约数量	面积占比	数量占比
2029年	20,992.22	5	81.67%	55.56%
2030年	4,663.56	3	18.14%	33.33%
2031年	46.94	1	0.18%	11.11%
合计	25,702.72	9	100%	100%

2）市场租金、其他收入的情况分析

a.对于市场租金单价的确定

现金流预测机构调查的周边同类物业市场案例有：

物业名称	类型	建筑面积（㎡）	楼层	日租金（元/㎡）	日期	备注
安徽科技大厦	写字楼	500	中区	30	2025年8月	含税
太平洋大厦	写字楼	591	中区	35	2025年8月	含税
锦华写字楼	写字楼	40	中区	40	2025年8月	含税
淮河路步行街	商铺	800	1层	120	2025年8月	含税
淮河路步行街	商铺	3,000	3-5层	45	2025年8月	含税
淮河路步行街	商铺	1,200	3层	59	2025年8月	含税

调查结果显示，该地段办公物业月租金报价情况为 30~40 元/平方米、首层商业月租金报价情况为 120~150 元/平方米，租金水平因区位因素不同有较大差异。

在确定预测对象涉及物业的市场租金时，现金流预测机构考虑的因素有：

①区位优劣势：

预测对象涉及物业位于合肥市淮河路步行街，周边商务集聚度一般，但商业聚集度高；区域规划前景好，有利于预测对象涉及物业价值的提升；近长江中路，交通便捷，通达性强。

②本体优劣势：

预测对象涉及物业竣工年代较早，装修保养较好，成新率约为 70%。

③市场因素：

预测对象涉及物业周边办公用房出租率较高，周边同类物业年租金递增率为 1%~3%。

根据市场租金情况以及预测对象涉及物业现状，结合现金流预测机构的估价经验，最终确定预测对象涉及物业的客观合理办公月租金为 34.5 元/平方米、首层商业月租金为 120 元/平方米。

（3）租金增长率的预测

预测对象涉及物业目前处于发展期，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。

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，参照合肥市 CPI 统计数据及周边同类物业租金增长率进行确认。

在分析预测对象涉及物业已签合同后，合同期内按照合同租金。

在合同期外，我司预测租金增长率理由如下：

①根据国家统计局公布的合肥市CPI统计数据，2015~2024年CPI年平均增长率为1.67%。

②根据价值时点正在执行的合同租约内租金增长率情况，每两年的租金增长率为2.3%。

在相关数据支持下，我司结合物业位置、周边商业氛围，未来规划发展、现场访谈等情况，故现金流预测机构设定市场租金增长率略高于以上两组数据的加权算术平均数取1.5%。

（4）出租率的预测

预测对象涉及物业周边为合肥市淮河路步行街，商业繁华度好，人流量大。考虑到区位因素，预测对象涉及物业历史三年平均出租率较高，但存在租户清退的情况，预测对象涉及物业未来出租率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%。

（5）其他收入的预测

根据历史数据及访谈确认物业主要为租金收入，无其他收入。

根据访谈得知现阶段租金收缴情况较好，同时各租户的租赁合同均对租金的逾期支付的情况明确了相关责任，可保证租户按时足额的缴纳租金，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为100%。

三荣大厦现金流入预测表

金额单位：人民币万元

项目	——	——	2025年9月	2025年第四季度	2026年第一季度	2026年第二季度	2026年第三季度	2026年第四季度
总收入	——	——	-	390.62	58.70	421.68	59.10	422.08
项目	2027年第一季度	2027年第二季度	2027年第三季度	2027年第四季度	2028年第一季度	2028年第二季度	2028年第三季度	2028年第四季度
总收入	87.20	451.91	87.20	451.91	116.49	482.66	116.90	483.07
项目	2029年第一季度	2029年第二季度	2029年第三季度	2029年第四季度	2030年第一季度	2030年第二季度	2030年第三季度	2030年第四季度

总收入	165.73	538.29	165.73	538.42	167.91	545.99	168.23	546.44
项目	2031年第一季度	2031年第二季度	2031年第三季度	2031年第四季度	2032年第一季度	2032年第二季度	2032年第三季度	2032年第四季度
总收入	170.41	554.16	170.73	554.62	172.92	562.42	173.24	562.89
项目	2033年第一季度	2033年第二季度	2033年第三季度	2033年第四季度	2034年第一季度	2034年第二季度	2034年第三季度	2034年第四季度
总收入	175.43	570.77	175.76	571.25	177.95	579.22	178.28	579.70
项目	2035年第一季度	2035年第二季度	2035年第三季度	2035年第四季度	2036年第一季度	2036年第二季度	2036年第三季度	2036年第四季度
总收入	180.48	587.77	180.82	588.26	183.01	596.41	183.36	596.91
项目	2037年第一季度	2037年第二季度	2037年第三季度	2037年第四季度	2038年第一季度	2038年第二季度	2038年第三季度	2038年第四季度
总收入	185.56	605.16	185.90	605.66	188.11	614.00	188.46	614.52
项目	2039年第一季度	2039年第二季度	2039年第三季度	2039年第四季度	2040年第一季度	2040年第二季度	2040年第三季度	2040年第四季度
总收入	190.67	622.95	191.03	623.47	193.23	632.00	193.60	632.53
项目	2041年第一季度	2041年第二季度	2041年第三季度	2041年第四季度	2042年第一季度	2042年第二季度	2042年第三季度	2042年第四季度
总收入	195.81	641.16	196.18	641.70	198.40	650.43	198.77	650.97
项目	2043年第一季度	2043年第二季度	2043年第三季度	2043年第四季度	2044年第一季度	2044年第二季度	2044年第三季度	2044年第四季度
总收入	200.99	659.80	201.37	660.35	203.59	669.29	203.98	669.85

（二）付现成本（现金流出）

1、经营期间缴纳税费预测

（1）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，本次预测房产税根据情况分别按照从价与从租计征模式计算房产税，且在每季度平均预提，按季度缴纳房产税。

（2）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，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，故租金部分增值税为简易计税，征收率为5%。

（3）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的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税同时缴纳。教育费附加按增值税的3%计算；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税额的2%

教育费附加及地方教育附加=增值税×（2%+3%）

（4）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增值税税额为计税依据，分别与增值税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为7%，本次物业城市维护建设税按增值税的7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

（5）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为0.1%，本次预测印花税采用租金收入的0.1%。

印花税=租金收入×0.1%

（6）城镇土地使用税

根据合肥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，城镇土地使用税按照季度征收税额为5.83万元/年。

2、经营成本及费用

（1）营业成本

营业成本是指预测对象涉及物业在经营过程中除物业维护保养、维修费用、折旧摊销外的所发生的必要成本，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测营业成本取0。

（2）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、其他费用等。

结合物业自身经营成本支出数据，企业实际运营过程中将招商等相关费用计入了销售费用，未产生管理费用，故本次预测管理费用取0。

（3）销售费用

销售费用是指在项目经营过程中对外招商、招租、节假日活动推广费等市场营销费用，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测销售费用取0。

（4）维修费用

维护维修费用是指预测对象涉及物业在运营期间对水电系统、消防设施等各类设备进行的日常维护保养，以及设备设施的大规模修缮、更换升级等支出。根据行业统计情况，其成本的构成主要为设施设备维护保养、大修、更换等费用。本次预测设定维修费用为租金收入的1%。

（5）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，预测对象涉及物业历史未缴纳保险费，故本次预测的保险费用参照房屋原值的0.03%，取8.1万元/年。

（6）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，

将在各个会计期间转销为费用。资本性支出主要包括主体工程即设备设施的大修、更换及改造。本次预测按照年收入的1%进行考虑。

6.2.6.2 逍遥广场

（一）现金流入预测

1、物业租赁现金流入预测

物业租赁现金流入预测因素主要为计租面积、租金单价、空置率、租金增长率等影响因素确认。

（1）计租面积的确认

根据产权人提供的预测对象涉及物业的建筑物信息和出租运营情况，预测对象涉及物业证载建筑面积合计为54,766.23平方米，可租赁面积为49,360.18平方米，已租赁面积合计47,984.75平方米。截止至价值时点，预测对象涉及物业出租率约为97%。

具体可出租房屋清单见下表：

序号	租赁单元	用途	可租赁面积（㎡）
1	北楼负一层~五层、南楼三层和四层	商业	45,036.99
2	南楼（一层、二层、三层）	商业	1,439.85
3	南楼五层	办公	2,883.34
合计		——	49,360.18

（2）租金单价的预测

预测对象涉及物业二坐落于合肥市庐阳区，位于淮河路步行街。淮河路步行街总体格局为：一轴三区十八巷；建筑风貌以现代风格为主、江淮传统建筑风格为辅。2023年11月21日，入选商务部第三批全国示范步行街名单。项目于1996年、1998年竣工，投入使用为2001年初，目前整体已处于平稳期阶段。本次预测租金按照两个方案进行设定。

A（百盛承租部分）本次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，考虑到百盛承租部分近几年租金降幅较大且体量较大，故设定该部分租赁期外按照当前租约进行延续，不考虑增长。

B（除百盛承租部分）本次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，租赁期外参考租约租金按照一定租金增长率进行延续，空置房屋参考市场租金进行设定。

1）已签约租金情况

a.租赁计租方式

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：

固定租金，是指对在商业楼租用房屋的租户约定租金水平和建筑面积，然后在约定时期按租金水平乘以建筑面积计收租金的方式。根据《租赁合同台账》分析得出，除百盛的租约外现有租约月租金单价约为44.5元/平方米，目前处于平稳期，略低于同类型物业市场租金。

b.已签约租约租金情况

根据合同签订情况，已签约租约9个（租户8个），已租赁面积合计为47,984.75平方米，签约租约期限情况具体如下：

已签约情况统计表

序号	承租人	房间号	租赁面积（㎡）	起租日期	到租日期
1	合肥水木堂艺术品有限公司	501	28.64	2024/12/1	2026/11/30
2	安徽悦凯保安服务有限公司	504	43.28	2023/3/1	2026/2/28
3	李佳豪	505	84.90	2023/1/16	2026/1/15
4	安徽悦凯保安服务有限公司	507、508	122.38	2023/3/1	2026/2/28
5	合肥荣宸汇商贸有限公司	综合楼五楼西侧办公楼	321.28	2025/3/12	2028/3/11
6	合肥城隍庙商业运营管理有限公司	逍遥南楼（一层、二层）部分房屋	505.69	2022/5/31	2027/5/30
7	合肥城隍庙商业运营管理有限公司	九狮桥街45号附属南楼（一层、二层、三层）	934.16	2024/5/31	2027/5/30
8	合肥路畅交通工程	逍遥南楼五楼西侧	907.43	2024/1/5	2027/1/4

序号	承租人	房间号	租赁面积（㎡）	起租日期	到租日期
	有限公司				
9	合肥百盛逍遥广场有限公司	北楼负一层~五层、南楼三层和四层	45,036.99	2016/3/1	2028/2/29

c.租约结构分析

根据产权人提供的资料，本项目现有租户8个。按建筑面积大小排序，租约面积最大的是合肥百盛逍遥广场有限公司，其承租面积前五名租户排序详见下表：

序号	承租方	租赁面积（㎡）	月租金（元/㎡）	租赁期限（年）	租赁日期	
					起始日期	终止日期
1	合肥百盛逍遥广场有限公司	45,036.99	66	12	2016/3/1	2028/2/29
2	合肥城隍庙商业运营管理有限公司	505.69	43.24	5.00	2022/5/31	2027/5/30
		934.16	44.11	3.00	2024/5/31	2027/5/30
3	合肥路畅交通工程有限公司	907.43	50	3	2024/1/5	2027/1/4
4	合肥荣宸汇商贸有限公司	321.28	50	3	2025/3/12	2028/3/11
5	安徽悦凯保安服务有限公司	122.38	24.72	3	2023/3/1	2026/2/28

d.租期分析

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为3年，根据承租到期年份，承租在2028年及之前到期租约面积占总已租赁面积的100%，如下为截至2025年8月31日的签约情况，预测对象涉及物业未来到期年份的租约详情如下：

承租到期年份	承租到期面积（㎡）	租约数量	面积占比	数量占比
2026年	279.20	4	0.58%	44.44%
2027年	2,347.28	3	4.89%	33.33%
2028年	45,358.27	2	94.53%	22.22%
合计	47,984.75	9	100%	100%

2）市场租金、其他收入的情况分析

a.对于市场租金单价的确定

现金流预测机构调查的周边同类物业市场案例有：

物业名称	类型	建筑面积（㎡）	楼层	月租金（元/㎡）	日期	备注
安徽科技大厦	写字楼	500	中区	30	2025年8月	含税
太平洋大厦	写字楼	591	中区	35	2025年8月	含税
锦华写字楼	写字楼	40	中区	40	2025年8月	含税
淮河路步行街主街	商铺	190	1-2层	241	2025年8月	含税

物业名称	类型	建筑面积（㎡）	楼层	月租金（元/㎡）	日期	备注
淮河路步行街主街	商铺	280	1-2层	204	2025年8月	含税
淮河路步行街主街	商铺	635	1-3层	220	2025年8月	含税

调查结果显示，该地段办公物业月租金报价情况为30~40元/平方米、首层商业月租金情况为260~300元/平方米，租金水平因区位因素不同有较大差异。

在确定预测对象涉及物业的市场租金时，现金流预测机构考虑的因素有：

①区位优劣势：

预测对象涉及物业位于合肥市淮河路步行街，周边商务集聚度一般，但商业聚集度高；区域规划前景好，有利于预测对象涉及物业价值的提升；近长江中路，交通便捷，通达性强。

②本体优劣势：

预测对象涉及物业竣工年代较早，装修保养较好，成新率约为70%。

③市场因素：

预测对象涉及物业周边商办用房出租率较高，周边同类物业年租金年递增率为1%~3%。

根据市场租金情况以及预测对象涉及物业现状，结合现金流预测机构的估价经验，最终确定预测对象涉及物业已租部分的客观合理平均月租金办公为31.3元/平方米、首层商业为283元/平方米。

（3）租金增长率的预测

预测对象涉及物业目前处于发展期，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。

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，参照合肥市CPI统计数据及周边同类物业租金增长率进行确认。

在分析预测对象涉及物业已签合同后，合同期内按照合同租金。

在合同期外，我司预测租金增长率理由如下：

①根据国家统计局公布的合肥市CPI统计数据，2015~2024年CPI年平均增长率为1.67%。

在相关数据支持下，我司结合物业位置、周边商业氛围，未来规划发展、现场访谈等情况，故现金流预测机构设定市场租金增长率取1.5%。

（4）出租率的预测

预测对象涉及物业周边为合肥市淮河路步行街，商业繁华度好，人流量大。考虑到区位因素，预测对象涉及物业历史三年平均出租率较高，预测对象涉及物业未来出租率为97%。

（5）其他收入的预测

根据历史数据及访谈确认物业其他收入为停车费收入，约681万/年，预测期不考虑增长。

根据访谈得知现阶段租金收缴情况较好，同时各租户的租赁合同均对租金的逾期支付的情况明确了相关责任，可保证租户按时足额的缴纳租金，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为100%。

逍遥广场现金流入预测表

金额单位：人民币万元

项目	——	——	2025年9月	2025年第四季度	2026年第一季度	2026年第二季度	2026年第三季度	2026年第四季度
总收入	——	——	178.76	231.74	3,981.34	222.92	205.34	223.33
租金收入	——	——	0.00	52.98	3,802.58	44.16	26.58	44.57
其他收入	——	——	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2027年第一季度	2027年第二季度	2027年第三季度	2027年第四季度	2028年第一季度	2028年第二季度	2028年第三季度	2028年第四季度
总收入	3,972.53	223.59	205.59	224.00	3,972.93	224.26	206.00	224.68
租金收入	3,793.77	44.83	26.83	45.24	3,794.17	45.50	27.24	45.92
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2029年第一季度	2029年第二季度	2029年第三季度	2029年第四季度	2030年第一季度	2030年第二季度	2030年第三季度	2030年第四季度
总收入	3,973.33	224.94	206.40	225.37	3,973.74	225.63	206.82	226.07

租金收入	3,794.57	46.18	27.64	46.61	3,794.98	46.87	28.06	47.31
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2031年第一季度	2031年第二季度	2031年第三季度	2031年第四季度	2032年第一季度	2032年第二季度	2032年第三季度	2032年第四季度
总收入	3,974.16	226.34	207.24	226.78	3,974.59	227.05	207.67	227.50
租金收入	3,795.40	47.58	28.48	48.02	3,795.83	48.29	28.91	48.74
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2033年第一季度	2033年第二季度	2033年第三季度	2033年第四季度	2034年第一季度	2034年第二季度	2034年第三季度	2034年第四季度
总收入	3,975.02	227.77	208.10	228.23	3,975.45	228.51	208.54	228.97
租金收入	3,796.26	49.01	29.34	49.47	3,796.69	49.75	29.78	50.21
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2035年第一季度	2035年第二季度	2035年第三季度	2035年第四季度	2036年第一季度	2036年第二季度	2036年第三季度	2036年第四季度
总收入	3,975.90	229.26	208.99	229.73	3,976.35	230.01	209.44	230.49
租金收入	3,797.14	50.50	30.23	50.97	3,797.59	51.25	30.68	51.73
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2037年第一季度	2037年第二季度	2037年第三季度	2037年第四季度	2038年第一季度	2038年第二季度	2038年第三季度	2038年第四季度
总收入	3,976.80	230.78	209.90	231.27	3,977.26	231.56	210.37	232.05
租金收入	3,798.04	52.02	31.14	52.51	3,798.50	52.80	31.61	53.29
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2039年第一季度	2039年第二季度	2039年第三季度	2039年第四季度	2040年第一季度	2040年第二季度	2040年第三季度	2040年第四季度
总收入	3,977.73	232.35	210.84	232.85	3,978.21	233.16	211.32	233.67
租金收入	3,798.97	53.59	32.08	54.09	3,799.45	54.40	32.56	54.91
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2041年第一季度	2041年第二季度	2041年第三季度	2041年第四季度	2042年第一季度	2042年第二季度	2042年第三季度	2042年第四季度
总收入	3,978.70	233.97	211.81	234.49	3,979.19	234.80	212.31	235.32
租金收入	3,799.94	55.21	33.05	55.73	3,800.43	56.04	33.55	56.56
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76
项目	2043年第一季度	2043年第二季度	2043年第三季度	2043年第四季度	2044年第一季度	2044年第二季度	2044年第三季度	2044年第四季度
总收入	3,979.69	235.64	212.81	236.17	3,980.19	236.50	213.32	200.91
租金收入	3,800.93	56.88	34.05	57.41	3,801.43	57.74	34.56	22.15
其他收入	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76	178.76

（二）付现成本（现金流出）

1、经营期间缴纳税费预测

（1）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，本次预测房产税根据情况分别按照从价与从租计征模式计算房产税，且在每季度平均预提，按季度缴纳房产税。

（2）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，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，故租金部分增值税为简易计税，征收率为5%。

（3）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的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税同时缴纳。教育费附加按增值税的3%计算；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税额的2%。

教育费附加及地方教育附加=增值税×（2%+3%）

（4）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增值税税额为计税依据，分别与增值税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为7%，本次物业城市维护建设税按增值税的7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

（5）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为0.1%，本次预测印花税采用租金收入的0.1%。

印花税=租金收入×0.1%

（6）城镇土地使用税

根据合肥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，城镇土地使用税按照季度征收税额为22.37万元/年。

2、经营成本及费用

（1）营业成本

营业成本是指预测对象涉及物业在经营过程中除物业维护保养、维修费用、折旧摊销外所发生的必要成本，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测营业成本取0。

（2）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、其他费用等。

结合物业自身经营成本支出数据，本次预测设定销售费用为租金收入的2.75%。

（3）销售费用

销售费用是指在项目经营过程中对外招商、招租、节假日活动推广费等市场营消费用，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测设定销售费用为0%。

（4）维修费用

维护维修费用是指预测对象涉及物业在运营期间对水电系统、消防设施等各类设备进行的日常维护保养，以及设备设施的大规模修缮、更换升级等支出。根据行业统计情况，其成本的构成主要为设施设备维护保养、大修、更换等费用。结合物业自身经营成本支出数据，本次预测设定维修费用为租金收入的0.5%。

（5）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，预测对象涉及物业历史缴纳保险费，故本次预测的保险费用参照历史数据，取11万元/年。

（6）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。资本性支出主要包括主体工程即设备设施的大修、更换及改造。本次预测按照年收入的1%进行考虑。

6.2.6.3 振业大厦A座

（一）现金流入预测

1、办公楼租赁现金流入预测

办公楼租赁现金流入预测因素主要为计租面积、租金单价、空置率、租金增长率等影响因素确认。

（1）计租面积的确认

根据产权人提供的预测对象物业建筑信息及出租运营情况，预测对象物业总建筑面积为25,344.21平方米。截至价值时点，已租赁面积为18,983.80平方米，按总建筑面积计算的出租率约为75%。

具体可出租房屋清单见下表（建筑面积口径）：

序号	租赁单元	可租赁面积（㎡）
1	商业101	225.59
2	办公201	779.51
3	办公301	965.33
4	办公401	963.30
5	办公501	997.91
6	办公601	997.91
7	办公701	997.91

序号	租赁单元	可租赁面积（㎡）
8	办公 801	997.91
9	办公 901	997.91
10	办公 1001	997.91
11	办公 1101	997.91
12	办公 1201	997.91
13	办公 1301	997.91
14	办公 1401	997.91
15	办公 1501	997.91
16	办公 1601	997.91
17	办公 1701	997.91
18	办公 1801	997.91
19	办公 1901	997.91
20	办公 2001	997.91
21	办公 2101	997.91
22	办公 2201	992.14
23	办公 2301	992.14
24	办公 2401	992.14
25	办公 2501	935.71
26	办公 2601	935.54
27	办公 2701	598.34

（2）租金单价的预测

预测对象涉及物业三位于合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座，定位为合肥市高级办公楼，纯租赁运营模式符合一般办公楼运营标准。振业大厦A座承租方主要为合肥兴泰股权投资管理有限公司的关联企业。本次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，租赁期外参考租约租金按照一定租金增长率进行延续。

1）已签约租金情况

a.租赁计租方式

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：

固定租金，是指对在商业楼租用房屋的租户约定租金水平和建筑面积，然后在约定时期按租金水平乘以建筑面积计收租金的方式。根据《租赁合同台账》分

析得出现有租约月租金单价约为37.07元/平方米，目前处于快速发展期，与同类型物业市场租金基本持平。

b.已签约租户租金情况

根据合同签订情况，已签约租约 12 个（租户 12 个），已租赁面积合计18,983.80平方米，签约租户定价政策情况具体如下：

已签约情况统计表

序号	承租人	房间号	租赁面积（㎡）	起租日期	到租日期
1	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	11层部分、22-24层、25层部分、26-27层	5,306.724	2025/1/1	2025/12/31
2	合肥火花创业投资管理有限公司	610	131.74	2025/1/1	2025/12/31
3	合肥兴泰资本管理有限公司	601-607、609、7层	1,675.12	2025/1/1	2025/12/31
4	安徽兴泰典当有限责任公司	14整层	997.91	2025/1/1	2025/12/31
5	合肥市兴泰商业保理有限责任公司	15整层	997.91	2025/1/1	2025/12/31
6	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	10、13、17、18层	3,991.64	2025/1/1	2025/12/31
7	安徽兴泰融资租赁有限责任公司	905、19-21层整层	3,174.94	2025/1/1	2025/12/31
8	合肥兴泰资产管理有限公司	1601室	180.82	2025/1/1	2025/12/31
9	合肥市兴泰小额贷款有限公司	8层、903、904、906、908、1607-1608室	1,803.19	2025/1/1	2025/12/31
10	合肥市兴泰时雨小额贷款有限责任公司	1602-1606室	591.36	2025/1/1	2025/12/31
11	合肥华兴空港投资有限公司	1102、1103、1104	76.21	2025/1/1	2025/12/31
12	兴合融资租赁（上海）有限公司	1105、1106、1107	56.24	2025/1/1	2025/12/31

c.租户结构分析

根据产权人提供的资料，本项目现有 12 个租户。按建筑面积大小排序，租户面积最大的是合肥兴泰金融控股（集团）有限公司，其承租面积前五名租赁合同排序详见下表：

序号	承租方	建筑面积（㎡）	月租金（元/㎡）	租赁期限（年）	租赁日期	
					起始日期	终止日期
1	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	5,306.724	37.07	1	2025/1/1	2025/12/31
2	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	3,991.64	37.07	1	2025/1/1	2025/12/31

序号	承租方	建筑面积（㎡）	月租金（元/㎡）	租赁期限（年）	租赁日期	
					起始日期	终止日期
3	安徽兴泰融资租赁有限责任公司	3,174.94	37.07	1	2025/1/1	2025/12/31
4	合肥市兴泰小额贷款有限公司	1,803.19	37.07	1	2025/1/1	2025/12/31
5	合肥兴泰资本管理有限公司	1,675.12	37.07	1	2025/1/1	2025/12/31

d.租期分析

根据产权人提供的资料，本项目租赁协议的租赁年期一般为1年，根据承租到期年份，承租在2025年及之前到期的租约占总租约的 100%。

2）市场租金、其他收入的情况分析

a.对于市场租金单价的确定

现金流预测机构调查的周边同类物业市场案例有：

物业名称	类型	建筑面积（㎡）	楼层	月租金（元/㎡）	日期	备注
振业大厦	办公	600	中区	45	2025年8月	三级市场报价
万达广场	办公	625	中区	45	2025年8月	三级市场报价
财智中心	办公	700	高区	46	2025年8月	三级市场报价

调查结果显示，该地段办公物业租金报价情况为：月租金为45~46元/平方米，租金水平因区位因素不同有较大差异。

在确定预测对象涉及物业的市场租金时，现金流预测机构考虑的因素有：

①区位优劣势：

预测对象涉及物业位于合肥市蜀山区政务区，周边商务集聚度较高；区域规划前景较好，有利于预测对象涉及物业价值的提升；紧邻祁门路，东邻翡翠路，交通较便捷，通达性较强。

②本体优劣势：

预测对象涉及物业竣工年代较晚，装修保养较好，成新率为80%。

③市场因素：

预测对象涉及物业周边办公用房出租率高，周边同类物业年租金年递增率为1%~3%。

根据市场租金情况以及预测对象涉及物业现状，结合现金流预测机构的估价经验，最终确定预测对象涉及物业办公的客观合理月租金为37.1元/平方米。

（3）租金增长率的预测

预测对象涉及物业目前处于成熟期，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。

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，参照合肥市 CPI 统计数据及周边同类物业租金增长率进行确认。

在分析预测对象涉及物业已签合同后，合同期内按照合同租金。

在合同期外，我司预测租金增长率理由如下：

由于该预测对象涉及物业租户均为关联企业，其租金水平历史期没有递增，在相关数据支持下，我司结合物业位置、周边商业氛围，未来规划发展、现场访谈等情况，故现金流预测机构设定市场租金增长率略低于CPI取0%。

（4）出租率的预测

预测对象涉及物业周边为合肥市政务区，办公聚集区兼有住宅功能区，商务氛围、居住成熟度、商业繁华度一般，客户群体较为稳定。考虑到区位因素，预测对象涉及物业历史三年平均出租率较高，预测对象涉及物业所处区域整体出租率较高，设定市场化运营状况下，2025年的出租率为75%，2026年出租率达到83%并处于稳定。

（5）其他收入的预测

根据历史数据及访谈确认物业主要为租金收入，无其他收入。

根据访谈得知现阶段租金收缴情况较好，同时各租户的租赁合同均对租金的逾期支付的情况明确了相关责任，可保证租户按时足额的缴纳租金，故设定的租金为按时缴纳，收缴率为100%。

振业大厦现金流入预测表

金额单位：人民币万元

项目	——	——	2025年9月	2025年第四季度	2026年第一季度	2026年第二季度	2026年第三季度	2026年第四季度
总收入	——	——	0.00	844.48	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2027年第一季度	2027年第二季度	2027年第三季度	2027年第四季度	2028年第一季度	2028年第二季度	2028年第三季度	2028年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2029年第一季度	2029年第二季度	2029年第三季度	2029年第四季度	2030年第一季度	2030年第二季度	2030年第三季度	2030年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2031年第一季度	2031年第二季度	2031年第三季度	2031年第四季度	2032年第一季度	2032年第二季度	2032年第三季度	2032年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2033年第一季度	2033年第二季度	2033年第三季度	2033年第四季度	2034年第一季度	2034年第二季度	2034年第三季度	2034年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2035年第一季度	2035年第二季度	2035年第三季度	2035年第四季度	2036年第一季度	2036年第二季度	2036年第三季度	2036年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2037年第一季度	2037年第二季度	2037年第三季度	2037年第四季度	2038年第一季度	2038年第二季度	2038年第三季度	2038年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2039年第一季度	2039年第二季度	2039年第三季度	2039年第四季度	2040年第一季度	2040年第二季度	2040年第三季度	2040年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2041年第一季度	2041年第二季度	2041年第三季度	2041年第四季度	2042年第一季度	2042年第二季度	2042年第三季度	2042年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77
项目	2043年第一季度	2043年第二季度	2043年第三季度	2043年第四季度	2044年第一季度	2044年第二季度	2044年第三季度	2044年第四季度
总收入	0.00	0.00	0.00	939.77	0.00	0.00	0.00	939.77

（二）付现成本（现金流出）

1、经营期间缴纳税费预测

（1）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，本次预测房产税根据情况分别按照从价与从租计征模式计算房产税，且在每季度平均预提，按季度缴纳房产税。

（2）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，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，故租金部分增值税为简易计税，征收率为5%。

（3）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的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税同时缴纳。教育费附加按增值税的3%计算;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税额的2%。

教育费附加及地方教育附加=增值税×（2%+3%）

（4）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增值税税额为计税依据，分别与增值税同时缴纳。纳税人所在地在市区的税率为7%，本次物业城市维护建设税按增值税的7%计算。

城市维护建设税=增值税×7%

（5）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》，财产租赁合同税率为0.1%，本次预测印花税采用租金收入的0.1%。

印花税=租金收入×0.1%

（6）城镇土地使用税

根据合肥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，城镇土地使用税按照季度征收税额为3.04万元/年。

2、经营成本及费用

（1）营业成本

营业成本是指预测对象涉及物业在经营过程中除物业维护保养、维修费用、折旧摊销外所发生的必要成本，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测营业成本为0。

（2）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、其他费用等。

结合物业自身经营成本支出数据，企业实际运营过程中将招商等相关费用计入了销售费用未产生管理费用，故本次预测管理费用取0。

（3）销售费用

销售费用是指在项目经营过程中对外招商、招租、节假日活动推广费等市场营消费用，结合物业自身经营成本支出数据，本次预测销售费用为0。

（4）维修费用

维护维修费用是指预测对象涉及物业在运营期间对水电系统、消防设施等各类设备进行的日常维护保养，以及设备设施的大规模修缮、更换升级等支出。结合物业自身经营成本支出数据，本次预测维修费用为0。

（5）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，预测对象涉及物业历史缴纳保险费，故本次预测的保险费用参照历史数据，取3万元/年。

（6）资本性支出

资本性支出是指通过它所取得的财产或劳务的效益，可以给予多个会计期间所发生的那些支出。在企业的经营活动中，供长期使用的、其经济寿命将经历许多会计期间的资产如固定资产、无形资产、递延资产等作为资本性支出。即先将其资本化形成固定资产、无形资产、递延资产等，随着它们为企业提供的效益，将在各个会计期间转销为费用。资本性支出主要包括主体工程即设备设施的大修、更换及改造。本次预测按照年收入的1%进行考虑。

6.2.7 现金流预测结论

现金流预测机构对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，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，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、办公用途房地产2025年09月01日至2044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（金额单位：人民币万元）：

预测对象经营净现金流预测表

项目	——	——	2025年第三季度	2025年第四季度	2026年第一季度	2026年第二季度	2026年第三季度	2026年第四季度
现金流入	——	——	178.76	1,466.84	4,040.04	644.60	264.44	1,585.18
现金流出	——	——	53.41	288.74	876.52	135.18	63.31	303.16
净现金流	——	——	125.35	1,178.10	3,163.52	509.42	201.13	1,282.02
项目	2027年第一季度	2027年第二季度	2027年第三季度	2027年第四季度	2028年第一季度	2028年第二季度	2028年第三季度	2028年第四季度
现金流入	4,059.73	675.50	292.79	1,615.68	4,089.42	706.92	322.90	1,647.52
现金流出	877.37	138.37	66.01	306.29	880.32	141.68	69.05	309.64
净现金流	3,182.36	537.13	226.78	1,309.39	3,209.10	565.24	253.85	1,337.88
项目	2029年第一季度	2029年第二季度	2029年第三季度	2029年第四季度	2030年第一季度	2030年第二季度	2030年第三季度	2030年第四季度
现金流入	4,139.06	763.23	372.13	1,703.56	4,141.65	771.62	375.05	1,712.28
现金流出	885.28	147.86	73.93	315.79	885.78	149.46	74.48	317.46
净现金流	3,253.78	615.37	298.20	1,387.77	3,255.87	622.16	300.57	1,394.82
项目	2031年第一季度	2031年第二季度	2031年第三季度	2031年第四季度	2032年第一季度	2032年第二季度	2032年第三季度	2032年第四季度
现金流入	4,144.57	780.50	377.97	1,721.17	4,147.51	789.47	380.91	1,730.16

现金流出	886.31	151.18	75.05	319.18	886.91	152.86	75.62	320.88
净现金流	3,258.26	629.32	302.92	1,401.99	3,260.60	636.61	305.29	1,409.28
项目	**2033 年第一季度**	**2033 年第二季度**	**2033 年第三季度**	**2033 年第四季度**	**2034 年第一季度**	**2034 年第二季度**	**2034 年第三季度**	**2034 年第四季度**
现金流入	4,150.45	798.54	383.86	1,739.25	4,153.40	807.73	386.82	1,748.44
现金流出	887.46	154.59	76.18	322.60	888.02	156.34	76.73	324.33
净现金流	3,262.99	643.95	307.68	1,416.65	3,265.38	651.39	310.09	1,424.11
项目	**2035 年第一季度**	**2035 年第二季度**	**2035 年第三季度**	**2035 年第四季度**	**2036 年第一季度**	**2036 年第二季度**	**2036 年第三季度**	**2036 年第四季度**
现金流入	4,156.38	817.03	389.81	1,757.76	4,159.36	826.42	392.80	1,767.17
现金流出	888.59	158.10	77.30	326.10	889.16	159.87	77.87	327.89
净现金流	3,267.79	658.93	312.51	1,431.66	3,270.20	666.55	314.93	1,439.28
项目	**2037 年第一季度**	**2037 年第二季度**	**2037 年第三季度**	**2037 年第四季度**	**2038 年第一季度**	**2038 年第二季度**	**2038 年第三季度**	**2038 年第四季度**
现金流入	4,162.36	835.94	395.80	1,776.70	4,165.37	845.56	398.83	1,786.34
现金流出	889.78	161.69	78.46	329.73	890.33	163.50	79.03	331.54
净现金流	3,272.58	674.25	317.34	1,446.97	3,275.04	682.06	319.80	1,454.80
项目	**2039 年第一季度**	**2039 年第二季度**	**2039 年第三季度**	**2039 年第四季度**	**2040 年第一季度**	**2040 年第二季度**	**2040 年第三季度**	**2040 年第四季度**
现金流入	4,168.40	855.30	401.87	1,796.09	4,171.44	865.16	404.92	1,805.97
现金流出	890.90	165.34	79.60	333.38	891.46	167.22	80.20	335.24
净现金流	3,277.50	689.96	322.27	1,462.71	3,279.98	697.94	324.72	1,470.73
项目	**2041 年第一季度**	**2041 年第二季度**	**2041 年第三季度**	**2041 年第四季度**	**2042 年第一季度**	**2042 年第二季度**	**2042 年第三季度**	**2042 年第四季度**
现金流入	4,174.51	875.13	407.99	1,815.96	4,177.59	885.23	411.08	1,826.06
现金流出	892.05	169.13	80.78	337.16	892.64	171.03	81.38	339.07
净现金流	3,282.46	706.00	327.21	1,478.80	3,284.95	714.20	329.70	1,486.99
项目	**2043 年第一季度**	**2043 年第二季度**	**2043 年第三季度**	**2043 年第四季度**	**2044 年第一季度**	**2044 年第二季度**	**2044 年第三季度**	**2044 年第四季度**
现金流入	4,180.68	895.44	414.18	1,836.29	4,183.78	905.79	417.30	1,846.65
现金流出	893.26	172.99	81.95	341.00	893.84	174.94	82.55	343.00
净现金流	3,287.42	722.45	332.23	1,495.29	3,289.94	730.85	334.75	1,503.65

6.2.8 现金流分析及压力测试

6.2.8.1 基础资产现金流分析

根据世联评估出具的《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）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。

（5）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。

底层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

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[31]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。

基准情形下现金流覆盖情况（单位：万元、倍）

兑付日	底层资产运营净收入	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

[31]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。

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

6.2.8.2 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%，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：假设出租率保持为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1.3053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和差额支付承诺，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。

压力情形下现金流覆盖情况（单位：万元、倍）

兑付日	底层资产运营净收入	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	1.3053
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

6.2.8.3 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。

6.2.8.4 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 1.4848 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[32]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[33]。

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[34]	印花税[35]	处置费用[36]	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

6.3 关于专项计划符合“提振消费”概念的说明

1、“提振消费”概念相关政策背景

2025 年 3 月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布了《提振消费专项行动方案》文件。《提振消费专项行动方案》部署了 8 方面 30 项重点任务，包括城乡居民增收促进行动、消费能力保障支持行动、服务消费提质惠民行动、大宗消费更新升级行动、消费品质提升行动、消费环境改善提升行动、限制措施清理优

[32] 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。

[33] 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。

[34] 不含土地增值税

[35] 假设：印花税=交易价格*0.05%

[36] 假设处置费用为物业交易价格的 1%。

化行动、完善支持政策。其中，在消费品质提升行动方面，《提振消费专项行动方案》提出了："（十八）强化消费品牌引领。聚焦商贸、物流、文旅等服务领域，分类制定提升服务品质政策，打造更多中国服务品牌。将中华优秀传统文化融入产品设计，支持开发原创知识产权（IP）品牌，促进动漫、游戏、电竞及其周边衍生品等消费，开拓国货"潮品"国内外增量市场。因地制宜推进首发经济，鼓励国内外优质商品和服务品牌开设首店、举办首发首秀首展。支持推广消费新业态新模式。组织开展"购在中国"系列活动，打造中国消费名品方阵。（十九）支持新型消费加快发展。深入实施数字消费提升行动，大力培育品质电商。开展"人工智能+"行动，促进"人工智能+消费"，加速推动自动驾驶、智能穿戴、超高清视频、脑机接口、机器人、增材制造等新技术新产品开发与应用推广，开辟高成长性消费新赛道。开展健康消费专项行动。加快完善低空经济监管体系，有序发展低空旅游、航空运动、消费级无人机等低空消费。不断丰富邮轮航线和旅游产品，推进游艇登记注册和报备便利化。"

2、专项计划符合"提振消费"概念的依据

专项计划底层资产之一逍遥广场主要租户为合肥百盛逍遥广场有限公司承租，租赁面积占逍遥广场可出租面积的 90.58%，租赁用途为用于经营合肥百盛购物中心。合肥百盛购物中心位于合肥淮河路步行街黄金地段，于 2001 年正式营业，依托步行街的巨大人流，这里一度是人们购物消费的必选之地。随着电商的兴起、消费业态的变化，合肥百盛购物中心和其他商场一样也曾面临转型困境，但二次元等新消费场景，让这座合肥老牌商场重新聚集许多"00 后"甚至"10 后"年轻消费群体：合肥百盛购物中心二次元品类店铺林立，各种主题的"谷子店"、精心设置的二次元打卡墙和拍照基地吸引着漫迷们前来"逛展"，在社交平台上分享攻略；商场阶梯处、打卡区，高低错落的彩色立牌上印着火影忍者、排球少年等耳熟能详 IP 形象；三月兽、模玩熊、漫库、IPSTAR 潮玩星球、墟弥 Goods 等一批品牌店集聚。

如今的合肥百盛购物中心里，五层楼内聚集了 25 家二次元品牌店铺，其中 20 家为安徽首店，二次元业态占比达 40%。在社交媒体的助推下，年轻消费群体通过小红书、抖音分享"吃谷攻略"，进一步放大了线下场景的吸引力，合肥百盛购物中心的谷子店在社交平台被称为"打卡圣地"，甚至有南京等地的消费者专程前来。

综上所述，逍遥广场通过近年的转型，响应《提振消费专项行动方案》，支持开发原创知识产权（IP）品牌，促进动漫、游戏、电竞及其周边衍生品等消费，鼓励国内外优质商品和服务品牌开设首店、举办首发首秀首展，支持推广消费新业态新模式。根据世联评估出具的《房地产估价报告》，逍遥广场评估价值为108,987.00万元，占专项计划底层资产评估总价值的比重为73.32%。因此，专项计划符合“提振消费”概念。

此外，本次入池标的物业中振业大厦为办公写字楼，但其估值占比仅为9.88%，不影响专项计划“提振消费”贴标。

第七章专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 专项计划账户

7.1.1 专项计划账户的开立

在专项计划设立日当日或之前，计划管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在专项计划托管人开立独立的人民币资金账户，作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收从监管账户转付的实际运营收入净额、接收从监管账户转付的实际运营收入净额、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。专项计划账户应记录专项计划账户的收支情况。

根据《专项计划托管协议》的约定解任专项计划托管人后，计划管理人应任命继任专项计划托管人。计划管理人应于实际可行时尽快但至迟于任命继任专项计划托管人后的 5 个工作日内在继任专项计划托管人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。

7.1.2 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专项计划托管人根据《托管协议》的约定通过银行系统自动结息。专项计划托管人应同时将结息金额通知计划管理人。专项计划账户内的资金所产生的利息视同合格投资收益，属于专项计划资产的一部分。

7.2 专项计划资金的运用

7.2.1 基础资产投资

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日 15:00 时之前向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《资产买卖协议》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标的债权；托管人应根据《资产买卖协议》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 17:00 时前予以付款。

7.2.2 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银行存款、银行理财、货币市场基金等监管机构认可的低风险固定收益产品。

（2）合格投资中相当于当期兑付日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现金流分配之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。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。

7.3 专项计划的分配

7.3.1专项计划的分配流程

(1)在物业运营收入归集划款日（S+3），借款人将借款人收款账户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划转至监管账户；

(2)在物业运营收入归集转付日，资产服务机构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；

(3)在监管账户划付日（T-10），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的部分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。

(4)在还款日（T-10），借款人按照基础合同和《资产买卖协议》的约定还本付息，专项计划账户中资金金额少于借款人应付的当期标的债权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及《资产买卖协议》约定的其他费用（如有）之和的，借款人应于还款日15:00前将差额部分支付至专项计划账户，用于偿还标的债权；

(5)（若发生差额支付启动事件）在差额支付启动日（T-8），管理人向差额支付承诺人发出《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；

(6)在托管人报告日（T-7），托管人向管理人出具《托管报告》；

(7)（若发生差额支付启动事件）在差额支付承诺人划款日（T-7），差额支付承诺人应于差额支付承诺人划款日15:00时前将《差额支付通知书》中载明的资金（当期应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扣除届时专项计划账户中可供支配的余额）汇付至专项计划账户；托管人于当日以电话、传真或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况；

(8)（若发生差额支付启动事件时）托管人应于差额支付资金核算日（T-7）对专项计划账户进行核算并根据《托管协议》的约定向管理人提交核算报告；

(9)在管理人报告日（T-5），管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，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；

(10)在划款指令发送日（T-3），管理人向托管人发出划款指令；

(11)在托管人划款日（T-2），托管人在核实划款指令后，于15:00前按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

(12)在兑付日（T），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。

7.3.2 专项计划的分配顺序

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；(ii)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(1)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；(2)托管人的托管费；(3)管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出；(4)管理人按照本合同的规定以固有财产垫付的费用（如有）；(5)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，直至优先级资产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。

第八章专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产

8.1.1 专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）投资者根据《认购协议》及《标准条款》第3条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益，包括但不限于基础资产、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、债务人偿还的标的债权本金及利息等；

（3）优先收购权人根据《优先收购协议》约定支付的因收购全部标的债权而向专项计划支付的收购价款（如有）等款项；

（4）差额支付承诺人按照《差额支付承诺函》的约定支付的对专项计划费用、优先级资产支持证券本息兑付的差额补足款项（如有）；

（5）属于专项计划资产的发行收入、处置收入；

（6）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

8.1.2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，但专项计划文件另有约定的除外。

8.2 专项计划费用

8.2.1 专项计划费用

专项计划费用系指管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（但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、托管人的托管费（如有）、监管费（如有）、资产服务机构的服务费（如有）、登记托管机构的上市费/挂牌费、登记托管服务费、验资费、银行询证费、抵押登记费、质押登记费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有

人大会的会务费以及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。

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、管理人收取的管理费、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及跟踪评级的评级费、委托现金流预测机构提供服务的应付报酬、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费及跟踪评估的评估费、银行询证费、资金汇划费、信息披露费等，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。

除前期费用外，专项计划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。管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

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。

8.2.2 专项计划费用的计算和支取方式

（1）专项计划管理人的管理费

根据原始权益人或指定主体与管理人签订的协议另行约定。

（2）专项计划托管人的托管费

托管人的托管费按照 1,000 元一次收取，并由专项计划承担。

管理人应于首个划款指令发送日向托管人发送划款指令，托管人复核无误后，于托管人划款日向托管人指定账户划付托管费。托管费的支付应受限于《标准条款》第 13.2 条约定的分配顺序。

（3）银行结算费用、银行账户维护费银行相关费用

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银行结算费用、银行账户维护费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人人。

（4）其他费用

除《标准条款》第17.2.1条至第17.2.3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当期专项计划费用，并按《标准条款》第13.2条规定的顺序支付。

8.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，应就各自状况按照有关法律规定依法自行纳税。

资产支持证券持有人必须自行缴纳的税收由资产支持证券持有人负责，计划管理人不承担代扣代缴或纳税的义务。如依据相关法律法规或税务机关的规定，就本专项计划运营过程中发生的增值税应税行为等，计划管理人需要承担相应纳税义务的，除本专项计划已列明的发行费用或专项计划费用产生的税费由各收款方自行缴纳外，计划管理人有权以专项计划财产予以缴纳，且无需事先征得资产支持证券持有人的同意；计划管理人在向资产支持证券持有人交付利益或资产后税务机关要求计划管理人缴纳相关税费的，资产支持证券持有人应按照计划管理人通知要求进行缴纳，计划管理人亦有权以专项计划剩余财产直接缴纳；资产支持证券持有人不得要求计划管理人以任何方式向其返还或补偿该等税费。

8.4 专项计划资产处分限制

专项计划资金由专项计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、专项计划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。

原始权益人、计划管理人、专项计划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。

计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、专项计划托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

除依《管理规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

8.5 优先收购安排

在专项计划存续期间，根据《优先收购协议》的约定，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（“行权通知”），该情况下，行权日应为相应的兑付日前第28个工作日。

i)优先收购权人根据《优先收购协议》的约定指定的第三方应于前述行权日，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。具体行权价格由管理人核算后，于兑付日前28个工作日下午17:00时前通知优先收购权人。

经计划管理人同意，兴泰股权有权将其在《优先收购权协议》项下取得的优先收购权转让给兴泰股权指定的第三方，但兴泰股权应就该第三方支付行权价格的义务承担连带保证责任。

（1）优先级资产支持证券的差额支付承诺

如在专项计划存续期间和专项计划终止时，专项计划账户内的资金不足以兑付届时应当支付的专项计划费用、优先级资产支持证券预期收益和/或到期本金以及其他应付款项；截至任何一个售回日/购回日的前8个工作日，对购回和售回账户内的资金不足以支付该售回日/购回日应付的购回和售回价格则发生相应的差额支付启动事件，对此，差额支付承诺人应对专项计划资产不足以支付相应专项计划费用、优先级资产支持证券预期收益和到期本金的差额部分款项以及购回和售回账户内的资金不足以支付该售回日/购回日应付的购回和售回价格的差额部分款项承担补足义务。就该等优先级资产支持证券的差额补足安排，具体以《差额支付承诺函》约定为准。

（2）房地产抵押

为保障计划管理人（代表专项计划）在基础合同及《资产买卖协议》项下标的债权的实现，兴泰股权、力澜置业将分别以其持有的底层资产作为抵押财产提

供抵押担保，并将计划管理人登记为第一顺位抵押权人，具体以兴泰股权、力澜置业与计划管理人之间签署的《抵押合同》约定为准。

（3）应收账款质押

为保障计划管理人（代表专项计划）在基础合同及《资产买卖协议》项下标的债权的实现，兴泰股权、力澜置业将分别以其持有的底层资产所产生的租金收入等应收账款作为质押财产提供质押担保，并将计划管理人登记为唯一的质权人，具体以兴泰股权、力澜置业与计划管理人之间签署的《质押合同》约定为准。

第九章风险自留的相关情况

次级资产支持证券由原始权益人或其指定方全额认购。除非根据生效判决或裁定或计划管理人事先的书面同意，原始权益人或其指定方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

针对本次拟设立的专项计划的交易结构和产品设计的特点以及基础资产情况，我们对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析，并制定出相应的风险防范措施。

10.1 与基础资产相关的风险

10.1.1 基础资产现金流不足风险

本专项计划基础资产的现金流主要来自于借款人偿还《借款协议》项下的底层借款本金及利息。在专项计划存续期内，如借款人未按时足额偿还底层借款，可能导致专项计划的现金流无法达到预期水平，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

为担保《借款协议》项下全部债务，兴泰股权、力澜置业以其持有的物业进行抵押，同时将底层资产相应的运营收入收益权质押，可为优先级资产支持证券提供有效增信。

10.1.2 基础资产真实性的风险

本专项计划基础资产为原始权益人兴泰控股与其关联方兴泰股权、力澜置业间的关联借款债权，将于专项计划设立时形成，如该关联方借款违背关联交易制度、存在违规占用情形，可能导致基础资产无法形成的风险。

防范措施：

根据拟签署的《借款协议》及项目律师出具的法律意见书，本专项计划基础资产关联借款债权将于专项计划设立前形成，基础资产具有真实性、合法性、有效性和公允性。

10.1.3 底层资产运营收入波动的风险

借款人偿还《借款协议》项下本息的现金流来源于底层资产运营净收入。在专项计划存续期内，若底层资产的持续经营出现困难、现有管理方式和管理水平发生变化，和/或承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租金市场价格产生波动、底层

资产出现空置，或除不可抗力之外的其他因素导致底层资产无法正常运营等情况时，可能会对底层资产的运营净收入产生不利影响，进而导致借款人无法按时足额清偿其在《借款协议》项下的本息，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

截至基准日，底层资产逍遥广场出租率达97%、三荣大厦出租率达83%、振业大厦A座出租率达75%，运营收入水平较为稳定。

根据专项计划文件的规定，在专项计划存续期内，如预计基础资产现金流相比预期减少20%以上（含），管理人应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，并向深交所、中国基金业协会报告。

本专项计划存在优先/次级分层机制、差额支付承诺等增级安排，即使出现底层资产运营收入波动，优先级资产支持证券面临的风险也相对较低。

综上，底层资产运营收入波动对本专项计划资产支持证券本息按时得到偿付的影响较小。

10.1.4 资金混同和挪用风险

在本项目底层资产运营收入归集和转付期间，基础资产产生的现金与借款人的自有资金可能存在混同风险。若借款人发生信用危机，可能发生被混用的资金难以区分并导致损失的风险。

防范措施：

本项目设置了借款人收款账户，专门用于接收底层资产产生的物业运营收入，可以与借款人其他资金区分，降低资金混同风险。

10.1.5 底层资产委托运营风险

底层资产逍遥广场部分物业由产权方兴泰股权授权全资子公司合肥兴泰商业资产运营有限公司（简称“兴泰商业”），根据《房屋租赁授权委托书》的要求，在资产支持专项计划存续期间，兴泰商业将底层资产逍遥广场部分底层资产运营

所得转付至兴泰股权。若兴泰商业不履行相关约定或运营能力不足，可能对标的资产现金流产生负面影响。

防范措施：

本项目物业运营模式已经由兴泰股权和兴泰商业在《房屋租赁授权委托书》及补充签署的委托书中明确约定，兴泰商业作为兴泰股权的全资子公司，商业运营能力较强，兴泰股权对兴泰商业把控力度较强，降低了委托运营风险。

10.1.6 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未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要系底层资产运营净收入。由于物业实际出租情况和预测值可能存在一定偏差，空置率具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

防范措施：

本专项计划存在优先/次级分层机制、差额支付承诺等增级安排，即使出现现金流预测偏差，优先级资产支持证券面临的风险也相对较低。评级机构对基础资产未来的现金流进行了压力测试，给予优先级资产支持证券的评级为 AAA。

10.1.7 底层资产存在权利限制的风险

根据合肥市不动产登记中心于 2025 年 9 月 18 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》显示，截至 2025 年 9 月 18 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）。基础资产对应的底层资产逍遥广场、三荣大厦存在权利限制的风险。

防范措施：

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据《借款协议》向兴泰控股发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，兴泰股权将在清偿后解除抵押登记。根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《抵押合同》的约定将管理人登记为底层资产的第一顺位抵押权人。

10.1.8 底层资产未在约定期间解除权利限制的风险

截至报告期末，底层资产逍遥广场和三荣大厦仍存在权利限制，本期专项计划设立后，标的资产负担须在90个工作日内全部解除并注销抵押登记，且计划管理人须代表专项计划被登记为抵押财产的第一顺位且唯一抵押权人。本期专项计划可能存在底层资产未在约定期间解除权利限制的风险。

防范措施：

根据原始权益人拟签署的《借款协议》的约定，原始权益人将依据《借款协议》向兴泰控股发放股东借款用于清偿其对上一期专项计划的债务，兴泰股权将在清偿后解除抵押登记。根据兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，兴泰股权将在清偿后解除底层资产相关权利限制，并根据《抵押合同》的约定将管理人登记为底层资产的第一顺位抵押权人。

另外，若“未能按照在专项计划成立之日起90个工作日内在抵押财产所在地的登记机关完成抵押物的抵押登记，使得管理人被登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人”，或“未能按照在本专项计划设立日起90个工作日内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，使得管理人被登记为质押物的第一顺位且唯一质权人”，将触发专项计划终止事件（需经宣布生效）。

10.1.9 底层资产处置的风险

若借款人未能履行其在《借款协议》《资产买卖协议》项下任何一项义务或发生其他可能危及、损害《借款协议》《资产买卖协议》项下受让人的债权的，受让人有权就底层资产行使抵押权，以底层资产进行折价，或拍卖、变卖底层资产，或请求人民法院对底层资产进行拍卖、变卖，并以所得款项向资产支持证券持有人进行分配。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，底层资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施：

底层资产不存在法定或约定限制转让的情形，基于底层资产的整体商业价值，底层资产可处置性较强。

除底层资产物业抵押担保外，专项计划设置了运营收入质押、差额补足等增信措施，对还款资金形成保障。另外，若目标项目的评估价值低于其初始评估值的70%（含），将触发专项计划终止事件，专项计划由有控制权的资产支持证券持有人大会决定是否提前终止。基于前述交易安排，将抵押物价值下跌纳入信用事件的触发机制，进一步缓释相关风险。

10.1.10 底层资产租赁合同未备案的风险

底层资产的租赁合同尚未按照《商品房屋租赁管理办法》的规定办理房屋租赁登记备案。根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定，未办理备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。本专项计划存在底层资产租赁合同未备案的风险。

防范措施：

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持”。

针对租赁合同未备案事项，法律顾问发表意见，未办理房屋租赁备案不影响租赁合同的合法有效性。已出租的房产未办理租赁合同备案不影响租赁合同的真实性、合法性、有效性。如已出租的房产因未办理房屋租赁合同备案被处以罚款的行政处罚，罚款数额较小，对物业运营及专项计划不会产生重大不利影响。

10.1.11 底层资产三荣大厦的诉讼风险

力澜置业就租户安徽徽来文化发展有限公司（以下简称“徽来公司”）未按约支付房屋租金事项于2024年9月29日向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年9月17日裁定查封、扣押、冻结安徽元境时空科技有限公司 （以下简称“元境公司”）、徽来公司名下财产。力澜置业就租户安徽乐岛体育文化发展有限公司（以下简称“乐岛公司”）未按约支付

房屋租金事项于2025年3月向合肥市庐阳区人民法院提起诉讼，并申请财产保全，合肥市庐阳区人民法院于2025年7月2日裁定查封、扣押、冻结安徽乐岛体育文化发展有限公司名下财产。

防范措施：

以上诉讼为力澜置业为追索租户欠租而启动的常规司法程序，且法院裁定保全措施强化了标的债权回收的保障，不影响底层资产整体运营情况。

10.1.12 物业租赁、委托运营或备案期限无法覆盖专项计划存续期的风险

本专项计划存续期18年，在不存在购回和售回的情形下将于2044年终止，根据兴泰股权最新授权安排，委托授权期限仅到2028年12月31日，不能覆盖专项计划存续期，可能存在委托期满后无法正常归集现金流的风险；根据兴泰股权与合肥百盛签署的《房屋租赁合同》，租赁期限至2028年2月29日，兴泰股权与其他租户签署的《房屋租赁合同》亦不能完全覆盖专项计划存续期，可能存在租赁期满后租金现金流回款不足的风险；根据合肥兴泰股权投资管理有限公司提供的逍遥广场《合肥市机动车备案停车场年审登记表》及《合肥市庐阳区机动车备案停车场变更登记表》，文件中关于停车场经营年限的表述均为1年，如到期未续期，可能对专项计划现金流产生不利影响。

防范措施：

在本专项计划存续期间，持续关注兴泰股权对于物业的租赁情况、委托运营情况及备案情况，对于上述事项兴泰股权将出具相关承诺说明文件，以保障专项计划存续期间现金流的稳定性，具体内容如下：（1）合肥兴泰股权投资管理有限公司目前将逍遥广场部分底层资产委托予合肥兴泰商业资产运营有限公司开展运营工作，委托运营期限至2028年12月31日。委托运营到期前，合肥兴泰股权投资管理有限公司将安排续签工作。（2）兴泰股权承诺如出现百盛退租的情况，应当维持商场正常运营，并在半年内完成新的招租（新的租赁协议的租赁面积之和不低于逍遥广场总建筑面积的60%）。（3）根据合肥兴泰股权投资管理有限公司提供的逍遥广场《合肥市机动车备案停车场年审登记表》及《合肥市庐阳区机动车备案停车场变更登记表》，文件中关于停车场经营年限的表述均为1年，合肥兴泰股权投资管理有限公司承诺在“中金-合肥兴泰第1期资产支持专

项计划（提振消费）”存续期间，每年均按照规定对逍遥广场机动车备案停车场进行年审，正常收取停车费。

10.1.13 经济周期及行业风险

经济运行具有周期性特点，行业也会受到政策调控及市场供需变化的影响，因此底层资产估值和专项计划的现金流情况可能发生不利变化，资产支持证券的收益水平也会随之发生变化，从而产生风险。

防范措施:

在专项计划存续期间内，将及时披露相关经济周期及行业变化，以及相关变化对资产支持证券的收益水平的影响。

10.1.14 差额支付承诺人的履约风险和信用风险

依据《差额支付承诺函》，兴泰控股不可撤销及无条件地向计划管理人（代表资产支持证券持有人）承诺，即对专项计划资金不足以根据《标准条款》支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担补足义务；在购回和售回期内，兴泰控股作为购回和售回承诺人对优先级资产支持证券按约定进行购回和售回，对购回和售回的差额部分进行差额补足。截至2025年9月末，差额支付承诺人兴泰控股资产规模10,286,112.35万元，总负债6,140,889.26万元，偿债能力对外部融资依赖相对较大。2022-2025年1-9月，经营现金净流量分别为-133,333.47万元、152,306.23万元、81,962.23万元及-268,037.52万元，存在较大波动。如差额支付承诺人于约定日期未按时、足额履行相应的差额补足义务，投资者可能因此产生损失。

防范措施:

从短期偿债能力指标来看，2022-2024年末，兴泰控股流动比率分别为1.90、1.90和1.50，速动比率分别为1.03、1.03和0.87。截至2025年9月末，可用授信额度151.39亿元，间接融资渠道畅通。公司外部评级AAA，展望稳定，整体外部融资渠道畅通，公司自身偿债能力尚可，差额支付能力较强。

10.1.15 差额支付承诺人2025年度预计产生亏损的风险

依据《差额支付承诺函》，兴泰控股不可撤销及无条件地向计划管理人（代表资产支持证券持有人）承诺，即对专项计划资金不足以根据《标准条款》支付优先级资产支持证券的各期预期收益和/或应付本金的差额部分承担补足义务；在购回和售回期内，兴泰控股作为购回和售回承诺人对优先级资产支持证券按约定进行购回和售回，对购回和售回的差额部分进行差额补足。根据差额支付承诺人初步核算，2025年度，差额支付承诺人未经审计的营业利润预计为-3.63亿元、利润总额为-3.56亿元，净利润为-6.56亿元，存在亏损。如差额支付承诺人经营亏损进一步扩大，可能导致其于约定日期未按时、足额履行相应的差额补足义务，投资者可能因此产生损失。

防范措施：

差额支付承诺人2025年度经营亏损主要系参股项目华侨城空港小镇计提大额存货跌价准备以及经营亏损，同时公司为其提供的财务资助新增计提信用减值损失所致，此外，子公司重点项目建成，使得折旧摊销金额增长较多所致。差额支付承诺人的其他经营业务均正常开展，且截至2025年9月末，可用授信额度151.39亿元，间接融资渠道畅通。公司外部评级AAA，展望稳定，整体外部融资渠道畅通，公司自身偿债能力尚可，差额支付能力较强。

10.1.16 借款人持续运营的相关风险

兴泰股权、力澜置业作为借款人，同时也作为本期资产支持专项计划的资产服务机构，资产规模较小，盈利能力较弱，还款能力存在一定的不确定性，若其经营能力出现不利的变动，将会对标的资产的运营产生不利的影响，进而对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

防范措施：

兴泰股权2022-2024年营业收入分别为1.11亿元、1.21亿元和1.22亿元，报告期内经营状况良好，持续运营能力较强，发生因持续运营而造成标的资产的运营产生不利的影响较小。

10.1.17 重要现金流提供方经营能力变化、租金波动及履约风险

合肥百盛逍遥广场有限公司（简称“合肥百盛”）作为逍遥广场的主要承租人，是本专项计划重要现金流提供方。2024年，兴泰股权与重要现金流提供方签订

《补充协议》降租之后，合肥百盛保底租金与原租金相比降幅较为明显。若其经营能力出现不利的变动或出现履约不能，将会对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

防范措施：

2022年-2024年及2025年1-9月，合肥百盛营业收入分别为20,881.01万元、8,482.27万元、6,382.51万元和6,691.92万元，毛利润分别为4,093.53万元、4,825.93万元、4,690.42万元和4,557.98万元，毛利率分别为19.60%、56.89%、73.49%和68.11%，经营情况较好。针对《补充协议》，本期专项计划现金流流入预测仅以《补充协议》约定的保底租金为准，较为合理审慎。若出现履约不能的情况，将触发兴泰控股的差额支付。

10.1.18 规划用途、证载用途与实际用途不一致的风险

逍遥广场南楼三层部分、四层整层的房产证证载用途为办公，对应的土地证证载用途分别为办公和商业。根据物业持有人提供的书面确认和出具的逍遥广场物业情况及合肥百盛与兴泰股权签订的《房屋租赁合同》，逍遥广场南楼三层用于办公的部分及四层整层出租给合肥百盛用于商业经营，上述可能存在规划用途、证载用途与实际用途不一致的风险。

防范措施：

逍遥广场北楼、南楼三层部分及四层整层出租用于商业经营的招租方案已由兴泰股权报兴泰控股并转报合肥市国资委，并在合肥市国资工作领导小组组长会议中审议通过。土地用途方面，南楼三层部分、四层整层并未改变《土地出让合同》中载明的菜市改造和商业用地的用途。

房产用途方面，根据《商品房屋租赁管理办法》第六条有下列情形之一的房屋不得出租：“（一）属于违法建筑的；（二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；（三）违反规定改变房屋使用性质的；（四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。”故逍遥广场南楼三层局部及四层整层实际出租用于商业用途与证载用途为办公的不一致的情形存在被认定为违反该条规定的法律风险。但是，《商品房屋租赁管理办法》第六条并非效力性强制规定，该办法亦不属于法律、

行政法规，不属于按照《民法典》第一百五十三条的规定因违反法律、行政法规的强制性规定而导致民事法律行为无效的情形。该不一致的情形不影响物业持有人与承租人之间租赁合同的效力，物业持有人有权依据生效的租赁合同向承租人主张权利（包括租金债权）。

根据上述《商品房屋租赁管理办法》第六条及第二十一条“违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以 5000 元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得 1 倍以上 3 倍以下，但不超过 3 万元的罚款。”的规定，兴泰股权作为物业持有人存在因违反第六条规定而受到建设（房地产）主管部门行政处罚、责令改正的法律风险，对此，兴泰股权已出具承诺函，承诺由兴泰股权承担因部分物业实际用途与不动产证证载用途不一致所可能遭受的全部损失（如有），承诺有效期截至土地使用权到期之日（包括土地使用权续期间）。

同时，兴泰股权拟出具的《声明及承诺函》，承诺若被相关主管部门责令改正的，将及时与相关主管部门和租户沟通与协调，及时申请变更不动产权证登记用途等方式确保专项计划运行不受此影响。

10.1.19 重要现金流提供方提前退租或换租的风险

合肥百盛作为本专项计划重要现金流提供方，承租面积 45,036.99 ㎡，占逍遥广场建筑面积的 89.32%，租约期限为 2016/3/1-2028/2/29。2024 年，合肥百盛实缴租金 2,633.18 万元，占逍遥广场实收租金收入 67.21%，占底层资产实收租金收入 49.79%。如出现重要现金流提供方提前退租或换租情况，可能对本次专项计划现金流产生不利影响。

防范措施：

合肥百盛自 2001 年起承租逍遥广场，与兴泰股权建立起良好的合作基础，历史履约情况较好。针对重要现金流提供方提前退租的情况，（1）兴泰股权出具承诺，如出现百盛退租的情况，应当维持商场正常运营，并在半年内完成新的招租（新的租赁协议的租赁面积之和不低于逍遥广场总建筑面积的 60%）；（2）若合肥百盛退租，且兴泰股权未招租到合适的新租户，可能导致底层资产实际运

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，触发专项计划终止事件。

10.1.20 基础资产现金流来源于原始权益人及其关联方的占比较高的风险

振业大厦 A 座承租方主要为原始权益人的关联企业，2024 年度振业大厦 A 座经营净收入 496.42 万元，占底层资产经营净收入 9.84%。如原始权益人及其关联方经营能力出现不利的变动，将会对标的资产的现金流产生不利影响，进而对资产支持专项计划优先级证券的兑付带来风险。

防范措施:

本专项计划存在优先/次级分层机制、差额支付承诺等增级安排，优先级资产支持证券面临的风险相对较低。评级机构对基础资产未来的现金流进行了压力测试，给予优先级资产支持证券的评级为 AAA。

10.2 与专项计划相关的风险

10.2.1 流动性风险

本专项计划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进行转让，但在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人可能面临无法在合理的时间内以合适的价格出售资产支持证券的风险。

防范措施:

根据专项计划文件的规定，优先级资产支持证券持有人可在开放退出登记期向管理人申请办理资产支持证券的退出。此外，上海证券交易所固定收益证券综合电子平台的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，随着企业资产证券化市场规模的扩大、交易品种的丰富、参与机构的多样化及协议式质押式回购机制的推广，本专项计划资产支持证券的流动性有望得到进一步提升。

10.2.2 资产支持证券持有人无法售回资产支持证券的风险

本专项计划资产支持证券存在专项计划购回及售回安排，如果截至某一售回日/购回日前的第 6 个工作日，在售回登记期内存在申请售回但经再销售安排仍

未完成售回的优先级资产支持证券份额，且购回和售回承诺人由于没有能力或其他原因未在售回日/购回日买入差额部分的全部份额，则资产支持证券持有人将面临无法退出专项计划的风险。

防范措施：

根据专项计划文件的规定，兴泰控股为售回和购回价款支付义务提供不可撤销的差额支付义务。

10.2.3 利率风险

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资产支持证券持有人收益。此风险表现为，资产支持证券的预期收益相对固定，在市场利率上升时，资产支持证券的市场价格可能会下降。

防范措施：

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或退出专项计划来规避未来利率超预期上升的风险。

10.2.4 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，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，从而产生风险。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；管理人企业资产证券化经验丰富，建立了一整套内控和监督体系。原始权益人和管理人将聘请实力较强且托管经验丰富的股份制商业银行作为托管人，预计专项计划的运作风险较低。

10.2.5 管理人、托管人、监管银行尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人和监管银行等中介机构的尽责服务。若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，可能会给专项计划资产支持证券持有人造成损失。

防范措施:

本专项计划聘任的中介机构的专业经验整体比较丰富，风控措施比较严密，各机构通过《托管协议》、《监管协议》等进行相互的制约与监督。此外，如果上述中介机构未履行勤勉尽责义务，导致专项计划资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究其违约责任，并根据相关的解聘更换程序解聘，其原履行的职能和义务将由继任的中介机构继续履行。

10.3 政策风险

10.3.1 法律、政策环境改变的风险

目前资产证券化是证券市场的创新产品，和专项计划运作相关的法律制度、配套政策仍在不断调整和更新的过程之中。如果有关法律制度、配套政策发生变化（包括但不限于对专项计划运作、资产支持证券发行管理等方面的法律法规发生变化，或适用于借款人运营收入的税收法律制度发生变化），可能会对专项计划产生不利影响。

防范措施:

我国的法律在不断的完善中，即使将来有关投资政策有所变化，但根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，本专项计划的约定将受到合法保护。同时管理人将加强对于宏观经济和政策的研究，深入与主管部门的联系、沟通，加强对政策和市场发展趋势的把握，将相关政策风险降到最低。

10.3.2 税务风险

本专项计划在运营过程中所承担的税负可能因中国税收法律、相关的税收条例以及税务机关的征税实践的调整而变化，进而对资产支持证券持有人的利益产生不利影响包括但不限于调整后的应税行为产生的税款由专项计划承担等；另外，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被要求缴纳相应税负。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。这可能会给专项计划资产支持证券持有人带来额外的税务支出风险。

防范措施：

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续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务负担的风险较低。同时，管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究和与管理层的沟通，在尽可能的情况下为资产支持证券持有人争取较好的税收待遇。

10.4 其他风险

10.4.1 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构等主体的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人的利益受到影响。

防范措施：

管理人、托管人、监管银行均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中已经积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案，预计本专项计划面临的技术风险较低。

10.4.2 操作风险

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

防范措施：管理人、托管人、监管银行均为实力较强、运作规范的金融机构，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，各方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。

10.4.3 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，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人将与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

10.4.4 其他不可预知、不可防范的风险防范措施

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照专项计划文件和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障专项计划资产支持证券持有人的权益。

第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 专项计划发行期

专项计划发行期系指专项计划发行前，计划管理人确定发行时间。在发行期内，认购人可在销售机构工作日内参与专项计划。如果任一类资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均达到该类资产支持证券目标募集规模，则发行期提前终止。发行期最后一日的17:00时为认购人缴款截止时间，该日为资产支持证券缴款截止日。

11.1.2 发行方式

中金公司作为本专项计划资产支持证券的销售机构，代理发行本专项计划资产支持证券。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

1、优先级资产支持证券参与原则：

（1）认购人认购资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

（2）发行期不设认购人单个账户最高申购金额限制；

（3）在发行期内认购人可多次申购资产支持证券，已参与的申请在发行期内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元整（RMB1,000,000元），每次追加申购的金额不得低于人民币壹佰万元整（RMB1,000,000元），且必须为人民币壹佰万元整（RMB1,000,000元）的整数倍。

2、次级资产支持证券参与原则

次级资产支持证券由原始权益人或其指定方全额认购。

11.1.4 认购人的合法性要求

1、管理人根据相关法律法规及其内部相关制度规定，将本专项计划的资产支持证券的风险评级评价为中低风险，且根据前述风险评级，本专项计划的资产

支持证券适合向风险承受能力评估结果原则上为谨慎性、稳健型、积极型、激进型的合格投资者推广。但法律法规及推广机构另有规定的除外。

符合前述条件的合格投资者还应当符合《管理规定》和本《计划说明书》规定的条件（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）。

专项计划的认购人数不得超过200人，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不穿透核查最终投资者是否为合格投资者和合并计算投资者人数。认购人在认购资产支持证券及交付认购资金时应已充分理解并知悉风险揭示书内容载明的专项计划风险，具有足够的风险承受能力。

11.1.5 参与方式

投资者必须以现金参与专项计划资产支持证券的认购。

11.1.6 参与手续

1、投资者通过销售机构的安排，与管理人签订《认购协议》；

2、根据《认购协议》，投资者向管理人足额缴纳认购款；

3、管理人收到款项后，向投资者出具认购确认书；

4、管理人将依法在专项计划成立后5个工作日内向中国基金业协会办理备案，备案完成后，将尽快向中国结算上海分公司申请将投资者认购的资产支持证券登记托管到投资者在中国结算上海分公司的账户中，并向上海证券交易所申请挂牌。资产支持证券的具体登记日期以中国结算上海分公司实际办理的注册登记日期为准。

11.1.7 认购资金的接收、存放

1、管理人指定单独的募集资金专户，专用于发行期及开放期（如需）接收、存放投资者交付的认购资金；

2、专项计划发行期内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

11.1.8 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、管理人所管理的、托管人所托管的专项计划资金，并用于购买《计划说明书》和《标准条款》约定的基础资产，认购人因此成为资产支持证券持有人。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划设立

除发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前结束的情形外，若每一类别资产支持证券投资者的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）均不低于该类别资产支持证券目标募集规模的100%，则经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，管理人将专项计划认购资金（不包括认购资金在募集资金账户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。专项计划于认购资金划入专项计划账户后并经管理人宣布专项计划设立之日起设立，该日为专项计划设立日。为免疑义，认购资金在募集资金账户中产生的利息不进行退还。

如果发生《标准条款》第3.2条规定的发行期提前结束的情形，则在发行期提前终止后，经会计师事务所进行验资并出具验资报告，管理人将专项计划认购资金（不包括认购资金在募集资金账户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至已开立的专项计划账户。专项计划于认购资金划入专项计划账户后并经管理人宣布专项计划设立之日起设立，该日为专项计划设立日。为免疑义，认购资金在募集资金账户中产生的利息不进行退还

11.2.2 专项计划设立失败

推广期间结束时，若出现任一级资产支持证券投资者的认购资金总额低于该级资产支持证券目标发售规模，则专项计划设立失败。计划管理人将在推广期间结束之日起10个工作日内，向投资者退还其所交付的认购资金，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）于对应的结息日起10个工作日内退还。

前述约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。即使专项计划未成功设立，上述条款仍对专项计划当事人具有约束力。

11.2.3 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（含该日）至专项计划终止日止（含该日）的期间。

11.2.4 专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照其届时有效的备案规则进行备案

11.3 专项计划的终止与清算

11.3.1 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。

11.3.2专项计划于以下任一事件（即“专项计划终止事件”）发生且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之日（即“专项计划终止日”）终止：

(a)借款人书面申请在《资产买卖协议》约定的专项计划设立日后第 3n（n=1,2,3,4,5）个还款日偿还标的债权项下全部未偿本金及利息且还款申请在该还款日前第 15 个工作日前书面通知管理人（代表专项计划）并取得管理人（代表专项计划）的书面同意；

(b)优先级资产支持证券的评级降至 AA+sf 或以下时；

(c)连续两个物业运营收入归集日，借款人未能将收款账户内收取的实际运营收入净额转付至监管账户的；

(d)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；

(e)《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；

(f)专项计划存续期内，合肥百盛逍遥广场有限公司未就其签署的《房屋租赁合同》项下的租赁房屋进行续租，且兴泰股权或其指定方未在租期届满之日起6个月内就《房屋租赁合同》项下租赁房屋与其他承租人签订新的租赁协议，或前述租期届满之日起的6个月内，新的租赁协议的租赁面积之和低于逍遥广场总建筑面积的60%;

(g)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70%或以下（但借款人或其关联方提供补充抵押物使得抵押率不高于70%的除外）;

(h)借款人、原始权益人、差额支付承诺人发生丧失清偿能力事件;

(i)发生或可能发生借款人无法履行《资产买卖协议》项下全部/部分义务;

(j)购回和售回承诺人未能根据《购回和售回承诺函》按时足额履行购回和售回义务;

(k)兴泰控股的主体长期信用评级下降至低于AA+级（含AA+级）;

(l)发生不可抗力事件导致专项计划不能存续;

(m)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;

(n)未能按照在专项计划成立之日起90个工作日内在抵押财产所在地的登记机关完成抵押物的抵押登记，使得管理人被登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人;

(o)如发生抵押物换发新的所有权或其他权利证书（明），导致管理人已收执的他项权利（抵押权）证书或抵押权证明文件与上述新的权利证书（明）或登记机关的登记簿相关记载不一致的情形，自借款人收到新的所有权或其他权利证书（明）之日起90个工作日内未能完成新的所有权或其他权利证书（明）抵押登记手续，使得管理人被登记为抵押物的第一顺位且唯一抵押权人;

(p)未能按照在本专项计划设立日起90个工作日内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，使得管理人被登记为质押物的第一顺位且唯一质权人;

(q)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；

(r)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；

(s)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；

(t)基础资产全部变现完毕；

(u)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；

(v)优先级资产支持证券均售回或购回完毕；

(w)专项计划目的无法实现；

(x)法定到期日届满。

11.3.3清算小组

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。清算小组应当在专项计划终止后的15个工作日内完成清算方案的编制。

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。

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。

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十四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。

11.3.4 清算处分程序

管理人有权自行决定或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议决定根据《质押合同》和/或《抵押合同》的约定，就抵押物行使抵押权，就质押财产行使质押权，以抵押物/质押财产进行折价，或拍卖、变卖抵押物/质押财产，或请求人民法院对抵押物/质押财产进行拍卖、变卖，所得款项均应划入专项计划账户；

管理人应当根据标准条款第 19.2.5 条的规定将专项计划账户内的全部现金向资产支持证券持有人进行分配；

《资产买卖协议》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。

11.3.5专项计划终止时的专项计划资产分配

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)交纳专项计划所欠税款（如有）；

(3)同顺序支付 1)支付代理机构累计应付未付的资产支持证券上市、登记、资金划付、兑付兑息等相关费用；2)托管人累计应付未付的托管费；3)管理人、资产服务机构、托管人各自可报销的费用支出总额（包括以往各期未付金额）；4)管理人以固有财产垫付的费用（包括以往各期未付金额，如有）；5) 以及其他累计应付未付的专项计划费用；

(4)支付优先级资产支持证券未受偿的预期收益；

(5)支付优先级资产支持证券的本金，直至优先级资产支持证券的本金清偿完毕；

(6)剩余专项计划资产（无论是货币形式或其他）将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

11.3.6清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管人保存20年。

第十二章资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的人民币普通股票类或基金类证券账户中。在认购前，投资者需在登记托管机构开立有人民币普通股票类或基金类证券账户。

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

12.2 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或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计划管理人事先的书面同意，兴泰控股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。

第十三章信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 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（简称“披露网站”）上公告：

(1)中国国际金融股份有限公司：https://www.cicc.com/

(2)上海证券交易所网站：www.sse.com.cn

(3)中国基金业协会指定的其他网站。

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1定期公告

13.2.1.1《资产管理报告》

计划管理人应在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日之前向资产支持证券持有人提供经具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所审计的专项计划的《年度资产管理报告》，并于披露之日起5个工作日内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。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度资产管理报告》的报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，管理人可不编制和披露该年度的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》（以下或称“《资产管理报告》”）的内容包括但不限于：基础资产运行情况；原始权益人、借款人、增信机构、计划管理人、专项计划托管人、监管银行等参与人的履约情况；原始权益人、借款人、增信主体的经营情况；底层资产的商业运营情况（包括但不限于底层资产的经营业态、租户情况、当期租金总额、平均租金水平、出租率、租金收缴率等）；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；资产支持证券的本息兑付情况；专项计划账户资金收支情况；资

产支持证券的参与与退出情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。其中，《年度资产管理报告》还应当包括会计师对专项计划运行情况的审计意见；标的债权回收情况。

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管人复核后于指定网站上公告。

13.2.1.2《托管报告》

专项计划托管人应于每个专项计划托管人报告日向计划管理人出具专项计划账户对账单以便管理人进行收益分配，并应自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披露上年度《年度托管报告》，并于披露日后5个交易日内由计划管理人向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。若专项计划设立日距报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，托管人可不编制和披露《年度托管报告》，但如果管理人决定披露专项计划设立当年的《年度托管报告》，托管人应当披露专项计划设立当年的《年度托管报告》。

《年度托管报告》内容包括但不限于说明报告期内专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、专项计划托管人履责情况等；专项计划资产隔离情况；对管理人运作专项计划资产的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《托管协议》约定的情况以及对《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；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。如监管机构要求托管人使用其发布的报告编制软件出具托管报告的，托管人需予以配合。

13.2.1.3《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底层资产的《资产服务机构报告》，于管理人披露《年度资产管理报告》之前向计划管理人提供《资产服务机构年度报告》。管理人应向资产支持证券持有人披露《资产服务机构年度报告》，并于披露日后由计划管理人报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。若专项计划设

立日距报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产服务机构可不编制和披露《资产服务机构年度报告》，但如果管理人决定披露专项计划设立当年的《资产服务机构年度报告》，资产服务机构应当披露专项计划设立当年的《资产服务机构年度报告》。

《资产服务机构报告》和《资产服务机构年度报告》内容包括但不限于底层资产基本运营情况、底层资产运营收入净额的情况，以及相关基础文件的履行、变更、诉讼等情况、底层资产运营收入净额归集情况、资产服务机构解任事件情况等。

13.2.1.4《审计报告》

会计师应自专项计划设立日起每个会计年度结束之日后 3 个月内向计划管理人提供一份专项计划的审计报告，并由计划管理人对外进行公告，同时于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

13.2.1.5《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个收益分配报告日（即T-5日）按照中国证监会和中国基金业协会规定的方式向投资者披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，并于披露日后报中国基金业协会备案。披露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。

13.2.1.6票面利率调整公告

在每个票面利率调整期间内，如购回和售回承诺人与计划管理人协商一致决定调高或调低优先级资产支持证券预期收益率，则计划管理人应在票面利率调整公告日在计划管理人网站及上交所网站披露《调整优先级资产支持证券票面利率公告》，披露该次优先级资产支持证券预期收益率的调整结果。

13.2.1.7《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，资信评级机构应当于资产支持证券存续期内每年的6月30 日前向投资者披露上年度的定期跟踪评级报告，并应当及时披露不定期跟踪

评级报告。定期跟踪评级报告应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产（池）的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产（池）信用质量分析、武汉地产集团的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。设置循环购买交易的，还需包括循环购买机制有效性的分析。当期《跟踪评级报告》由计划管理人对外进行公告，并于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。

13.2.1.8《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个交易日内，计划管理人应向专项计划托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。计划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。《清算报告》的内容应当包括终止时间、终止原因、专项计划剩余资产分配情况以及登记注销日等信息，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.2.2临时公告

专项计划存续期间，计划管理人应按《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第5号——资产支持证券持续信息披露》的规定披露临时公告。如果发生下列重大事件，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及重大事件出现重大进展或者变化后两个交易日内按照中国基金业协会、上海证券交易所规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，并及时向上海证券交易所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）：

A.与专项计划资产或者现金流相关的临时报告

(1)任一会计年度内专项计划发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额10%;

(2)基础资产运行情况、产生现金流的能力发生重大变化（与基础资产运行相关的生产经营设施等发生重大变化的，参照披露）；

(3)基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或者最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上（为免疑义，如该预测周期内的实际天数与最近一次现金流预测结果对应天数存在差异，则结果应进行相应折算）；

(4)在专项计划存续期间，评估机构对底层资产的评估价值下降至底层资产初始评估价值的 80%（含）及以下；

(5)专项计划文件约定或者承诺在专项计划设立后完成相关资产抵（质）押登记、解除相关资产权利负担或者其他事项的，管理人应当于原定约定或者承诺履行期间届满的 2 个交易日内披露专项计划约定或者承诺事项履行公告；约定或者承诺事项未完成的，管理人应当于相关约定或者承诺事项履行发生重大进展后的 2 个交易日内披露进展情况；

(6)基础资产权属发生变化或者争议、被设置权利负担或者其他权利限制的；

(7)专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或者基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对资产支持证券投资者权益产生重大不利影响；

(8)基础资产发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益；

B.与业务参与人相关的临时报告

(1)管理人、托管人、资产服务机构及现金流参与人（即原始权益人、项目公司、资产服务机构以及增信主体，下同）等发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益；

(2)管理人、托管人、资产服务机构、现金流参与人、监管银行等违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者权益产生不利影响；

(3)管理人、托管人、资产服务机构、现金流参与人等变更；

(4)管理人、托管人、资产服务机构及现金流参与人等信用评级或者评级展望发生变化、被列入信用观察名单，可能影响资产支持证券投资者权益；

(5)市场上出现关于现金流参与人等的重大不利报道或者负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者权益；

(6)现金流参与人发生经营方针或者经营范围的重大变化，法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化，盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响资产支持证券投资者权益；

(7)管理人、托管人、资产服务机构、现金流参与人被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产5%且超过5000万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者发生公开市场债务违约；

(8)管理人、托管人、资产服务机构及现金流参与人等作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产；

C.与资产支持证券相关的临时报告

(1)专项计划未按照约定的时间、金额、方式等向持有人分配收益；

(2)任一档资产支持证券信用等级被下调、评级展望发生负面变化或者被列入信用观察名单；

(3)资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配安排、资金保管使用安排、风险隔离措施、增信措施、基础资产合格标准和持有人会议安排等专项计划文件的主要约定发生变更（持有人会议审议通过前款规定的专项计划文件约定变更事宜并已在持有人会议决议公告中披露相关内容的，管理人可以不再重复披露）；

D.其他

(1)专项计划文件的主要约定发生变化，且可能影响资产支持证券投资者权益的；

(2)发生违约事件、差额支付启动事件、加速归集事件、专项计划终止事件、计划管理人解任事件、专项计划托管人解任事件、监管银行解任事件、资产服务机构解任事件；

(3)资产支持证券持有人大会作出决议；

(4)根据中国证监会、上交所、中国基金业协会或其他有权机构的规定应当予以披露的其他重大事件，以及可能对资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。

13.3 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，并将有关情况立即报告中国基金业协会。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、专项计划托管人所在地、有关推广机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和专项计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和专项计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

专项计划设立日起5个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

《标准条款》第14条所述定期公告、临时公告、澄清公告在中国国际金融股份有限公司网站以及中国基金业协会或上海证券交易所指定的互联网网站对资产支持证券持有人披露时，计划管理人应向中国基金业协会报告，同时按法律规定抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构(如监管机构要求)。

专项计划清算完成之日起10个工作日内，计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起5个工作日内向中国基金业协会报告，同时抄送对变更后的计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

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

14.1 资产支持证券持有人大会组成

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。

在优先级资产支持证券本金和预期收益支付完毕之前，有控制权的资产支持证券持有人系指优先级资产支持证券持有人；在优先级资产支持证券本金和预期收益支付完毕之后，有控制权的资产支持证券持有人系指次级资产支持证券持有人。

14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

1) 发生计划管理人解任事件、专项计划托管人解任事件、资产服务机构解任事件或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

2) 修改持有人会议规则；

3) 基础资产现金流归集相关账户被冻结或者限制使用现金流未按约定足额归集、划转或者被截留、挪用；

4) 增信机构、重要现金流提供方、资产服务机构的资信情况发生明显恶化或者不履行职责，或者增信机制、专项计划资产安全维护机制未能有效实施，可能影响专项计划按约定分配收益；

5) 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；

6) 发生专项计划终止事件中的(a)项后，决定是否宣布发生标的债权提前到期；

7) 发生加速归集事件中的(d)项至(g)项后，决定是否宣布发生加速归集事件；

8) 发生违约事件中的(d)项后，决定是否宣布发生违约事件；

9) 专项计划终止，需要资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核（特别地，如专项计划优先级资产支持证券持有人均已退出并按本标准条款约定获得足额分配、专项计划仅存在次级资产支持证券持有人后，清算方案可直接由次级资产支持证券持有人书面确认，无需召开资产支持证券持有人大会）；

10) 改变召开资产支持证券持有人大会所需的最低出席人数或表决权比例限制或通过特别决议所需的资产支持证券持有人同意的比例；

11) 批准涉及修改资产支持证券持有人权利的提案；

12) 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不构成对资产支持证券持有人的重大不利影响或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

13) 选任代表（无论其是否为资产支持证券持有人），授权该代表执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

14) 授权计划管理人签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

15) 增加专项计划托管人的托管费；

16) 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；

17) 持有人会议规则约定的其他应当召开持有人会议的；

18) 计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集的方式

1、计划管理人召集

出现《标准条款》第15.2款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

2、资产支持证券持有人召集

单独或合计持有有控制权的资产支持证券未偿本金余额 10%及以上的资产支持证券持有人，为资产支持证券持有人的共同利益事项，可以请求计划管理人召集资产支持证券持有人大会。提议计划管理人召集大会的资产支持证券持有人应提交书面召集大会申请，该申请应载明提议事项及理由。

管理人、单独或者合计持有有控制权的资产支持证券未偿本金余额总额 10%以上的持有人书面提议召开持有人会议的，管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由。

同意召集会议的，管理人应当于书面回复之日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，单独或者合计持有有控制权的资产支持证券未偿本金余额总额 10%以上的持有人有权自行召集持有人会议，管理人应当为召开持有人会议提供必要协助。

14.4 通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应至少提前 10 个工作日（或召集人与资产支持证券持有人达成一致的其它时间）以邮寄和传真的方式通知全体资产支持证券持有人。召集人因临时突发事件认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的，可以适当缩短会议通知的提前期限，但应当给予相关方充分讨论决策时间。

会议通知至少应载明以下内容：

（1）专项计划和资产支持证券的基本情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议召集事由；

（4）会议时间和地点；

（5）会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（6）会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律法规和证券交易所业务规则的相关规定；

（7）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项；

（8）持有人会议权益登记日：应当为持有人会议召开日前1个交易日；有权参加持有人会议并享有控制权的持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准；

（9）委托事项：资产支持证券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于持有人会议权益登记日前公告，增补议案应当及时披露并给予相关方充分讨论决策时间。议案未按规定或者持有人会议规则的约定公告的，不得提交该次持有人会议审议。

14.5 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，也可采取非现场方式召开。但更换管理人的必须以现场开会方式召开。

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。

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。

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。

非现场方式开会符合以下条件时，方为有效:召集人按《标准条款》约定公布会议通知后，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）。

计划管理人和专项计划托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会，并接受资产支持证券持有人大会的询问。

14.6 议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照《标准条款》第15.8条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，大会决议应当于表决截止日次一个交易日内予以公告。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。

以非现场方式开会的，以书面方式进行表决，由召集人在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。

14.7 表决权

出席会议的资产支持证券持有人，就其持有的资产支持证券每100元人民币面值，拥有一票表决权。

资产支持证券持有人大会召开之日前第1个工作日为权益登记日。权益登记日日终时的资产支持证券持有人为有权出席资产支持证券持有人大会的资产支持证券持有人，并根据其持有的资产支持证券享有相应的表决权。权益登记日日终时的资产支持证券持有人依据登记托管机构所记载的相关数据信息确定。

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。

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。

14.8 计票

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（如出席会议的有控制权的资产支持证券持有人仅有一名的，由该资产支持证券持有人授权代表担任监票人）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（如出席会议的有控制权的资产支持证券持有人仅有一名的，由该资产支持证券持有人授权代表担任监票人）。

（2）监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

以非现场方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期当日或次日在律师事务所见证下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，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。

14.9 决议的生效与效力

见证律师应当对有控制权的资产支持证券持有人大会的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权、决议的合法性及其效力等事项出具法律意见书（简称“见证法律意见书”）。

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在表决截止日次一个交易日内予以公告并一同披露见证法律意见书，且在公告之日起5个交易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（简称"生效决议"）。

会议决议公告包括但不限于下列内容:

(1)会议召开时间、形式和地点，会议召集人，权益登记日等持有人会议召开情况;

(2)会议出席情况和出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况;

(3)会议有效性;

(4)各项议案的议题、表决结果及决议生效情况;

(5)律师见证情况。

生效决议对全体资产支持证券持有人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定，管理人根据生效决议依法履行管理职责。

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。

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。

14.10 争议解决机制

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》或其他资产管理合同约定的，资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 23.2 条约定向位于北京的中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁要求撤销基础设施资产支持证券持有人会议决议或确认决议无效（决议瑕疵之诉），仲裁地应为中国北京。

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，管理人、托管人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

15.1《标准条款》

《标准条款》指《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）标准条款》，由管理人订立，明确专项计划的管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

15.2《认购协议》

《认购协议》指由管理人与认购人签署的《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，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定。

15.3《优先收购协议》

《优先收购协议》系指管理人（代表专项计划）与优先收购权人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）之优先收购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

15.4《托管协议》

《托管协议》系指管理人（代表专项计划）与托管人签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充，管理人委托华夏银行合肥分行担任专项计划的托管人，就托管专项计划资金为专项计划提供托管服务，华夏银行合肥分行亦愿意接受此委托，基于此确定管理人与托管人的权利与义务关系。

15.5《借款合同》

《借款合同》指原始权益人和借款人签署的《借款合同》及其任何修改或补充，约定了借款金额与期限、借款的发放、借款用途、借款利率与计结息、借款本金的偿还等事项。

15.6《服务协议》

《服务协议》指计划管理人与资产服务机构签署的《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）服务协议》及其任何修改或补充，约定了资产服

务机构为专项计划提供与借款人持有的目标项目及其产生的质押收入有关的服务事宜。

15.7《监管协议》

《监管协议》指计划管理人、监管银行、借款人签署的关于质押收入监管与归集的《监管协议》及其任何修改或补充，约定了定义、账户的监管、管理人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、借款人的陈述和保证、监管账户的管理等事项。

15.8《抵押合同》

《抵押合同》指为保障债权人债权的实现，就为债务人在《借款协议》项下的债务提供抵押担保的事宜，抵押权人与抵押人共同签署的《抵押合同》及其任何修改或补充，约定了抵押物、抵押担保的范围及抵押期间、抵押物的占有和保管、抵押权的实现、抵押人的权利和义务、债权人的权利和义务等事项。

15.9《质押合同》

《质押合同》指为保障债权人债权的实现，就为债务人在《借款协议》项下的债务提供质押担保的事宜，质权人与出质人签署的《应收账款质押合同》及其任何修改或补充，约定了主债权的基本情况、质押财产、担保范围、质押财产的登记或交付等事项。

15.10《差额支付承诺函》

《差额支付承诺函》明确约定了差额支付安排、差额支付承诺人的陈述与保证、权利义务的转让/转移、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他、通知等。

15.11《购回和售回承诺函》

《购回和售回承诺函》明确约定了优先级资产支持证券的购回和售回安排、购回和售回承诺人的陈述和保证、权利义务的转让/转移、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等。

第十六章其他事项

16.1 管理人、托管人与原始权益人之间的重大利益关系说明

截至本计划说明书签署之日，管理人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。管理人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，管理人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

截至本计划说明书签署之日，托管人与原始权益人之间无股权关联关系，并且，无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。托管人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、财务顾问等业务关系。此外，托管人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

16.2 专项计划变更计划管理人的相关安排

专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告，同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

管理人出现被取消资产业务资格、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，在依据计划说明书或者其他相关法律文件约定选任符合《管理规定》要求的新的管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

第十七章违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反法律法规的规定和《计划说明书》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。

17.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

（1）认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向计划管理人交付认购资金；

（2）因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致计划管理人受到起诉或任何调查；

（3）认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误的或虚假的。

17.3 计划管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，计划管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

（1）因计划管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格（计划管理人依法成立资管子公司且承继其相关资质的除外）；

（2）计划管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的，但由于计划管理人以外的相关方提供的资料、数据不真实、不完整、不准确的情况除外；

（3）计划管理人未履行或未全部履行法律规定的职责、专项计划文件约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失；

（4）计划管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理

17.4 争议或纠纷的解决

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三十（30）日内协商未成，任何一方应提交位于北京的中国国际经济贸易仲裁委员会并依照其提交仲裁时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均具有法律约束力。

除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的约定继续履行各自义务。

17.5 不可抗力

“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、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工、国际制裁、国内或国际货币、金融、政治、经济或社会发生重大变化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。

17.6 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。

17.7 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。

第十八章备查文件存放及查阅方式

18.1 附录和备查文件

本《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

1、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）标准条款》

2、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）资产支持证券认购协议与风险揭示书》

3、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）资产买卖协议》

4、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）托管协议》

5、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）监管协议》

6、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）差额支付承诺函》

7、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）服务协议》

8、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）优先收购协议》

9、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）购回和售回承诺函》

10、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）借款协议》

11、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）抵押合同》

12、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）质押合同》

13、《中金-合肥兴泰第 1 期资产支持专项计划（提振消费）法律意见书》

14、《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》

15、《资产评估报告》

16、《现金流预测报告》

17、管理人的业务资质批件、营业执照和公司章程

18、托管银行、监管银行的业务资格批件和营业执照

18.2 备查文件查阅地点

名称：中国国际金融股份有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

邮编：100004

电话：010-65051166

传真：010-65051156

联系人：姜玮怡、徐正伟、俞少尚、黄琰、潘美伶、黄星贺

（本页无正文，为《中金-合肥兴泰第1期资产支持专项计划（提振消费）说明书》的盖章页）

计划管理人：中国国际金融股份有限公司

2026年4月3日

附件一 房产证及土地证清单

1、逍遥广场

（1）房产证清单

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/m²	用途	共有情况
1	淮河路逍遥广场北楼第一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141619号	5,988.6	商业办公	单独所有
2	淮河路逍遥广场北楼第一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141625号	1,106.35	商业办公	单独所有
3	淮河路逍遥广场北楼第二层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141627号	7,044.71	商业办公	单独所有
4	淮河路逍遥广场北楼第三层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141630号	7,046.47	商业办公	单独所有
5	淮河路逍遥广场北楼第四层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141629号	6,994.47	商业办公	单独所有
6	淮河路逍遥广场北楼第五层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141615号	4,632.29	商业办公	单独所有
7	逍遥广场南楼一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141613号	79.1	商业服务	单独所有
8	逍遥广场南楼一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110118857号	280.41	商业服务	单独所有
9	逍遥广场南楼二层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110118858号	225.28	商业服务	单独所有

10	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141605号	2988.03	办公	单独所有
11	逍遥广场南楼办公5101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141610号	107.41	办公	单独所有
12	逍遥广场三层商业3201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141607号	16.9	商业服务	单独所有
13	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141612号	997.85	商业服务	单独所有
14	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第110141617号	7420.93	办公	单独所有

（2）土地证清单

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/㎡	用途	权利性质
1	淮海路步行街	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2011）第260号	使用权面积：7196（其中独用面积：7196；分摊面积：0）	商业	出让
2	淮海路步行街	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2011）第259号	使用权面积：2562.91（其中独用面积：2562.91；分摊面积：0）	商业及广场	出让
3	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06653号	使用权面积：1202.51（其中独用面积：0；分摊面积：1202.51）	商业	出让
4	逍遥广场南楼一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06654号	使用权面积：45.44（其中独用面积：0；分摊面积：45.44）	商业	出让
5	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06655号	使用权面积：161.69（其中独用面积：0；分摊面积：161.69）	商业	出让
6	逍遥广场南楼一层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06656号	使用权面积：12.81（其中独用面积：0；分摊面积：12.81）	商业	出让

7	逍遥广场南楼办公5101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06657号	使用权面积：17.40（其中独用面积：0；分摊面积：17.40）	办公	出让
8	逍遥广场三层商业3201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06658号	使用权面积：2.73（其中独用面积：0；分摊面积：2.73）	商业	出让
9	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06659号	使用权面积：484.19（其中独用面积：0；分摊面积：484.19）	办公	出让
10	道遥广场南楼二层	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06660号	使用权面积：36.50（其中独用面积：0；分摊面积：36.50）	商业	出让
11	九狮桥路45号南楼菜场综合楼	合肥兴泰股权投资管理有限公司	庐阳合国用（2011）第06661号	使用权面积：704.15（其中独用面积：0；分摊面积：704.15）	商业	出让

（3）不动产权证清单

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/㎡	用途	共有情况	权利性质
1	庐阳区九狮桥路45号南楼菜场综合楼2309室	合肥兴泰股权投资管理有限公司	皖（2018）合肥市不动产权第10053768	共有宗地面积7466.58平方米/房屋建筑面积12.85	商业	房屋单独所有	出让

2、振业大厦

（1）房产证清单

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/㎡	用途	共有情况
1	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座商101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110030556号	225.59	商业	单独所有

2	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030555 号	779.51	办公	单独所有
3	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030557 号	965.33	办公	单独所有
4	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030558 号	963.3	办公	单独所有
5	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030559 号	997.91	办公	单独所有
6	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030560 号	997.91	办公	单独所有
7	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030569 号	997.91	办公	单独所有
8	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 801	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030568 号	997.91	办公	单独所有
9	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 901	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030567 号	997.91	办公	单独所有
10	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 1001	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030566 号	997.91	办公	单独所有
11	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 1101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030565 号	997.91	办公	单独所有
12	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 1201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030564 号	997.91	办公	单独所有
13	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 1301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030563 号	997.91	办公	单独所有
14	政务区祁门路 1688 号兴泰金融大厦振业大厦 A 座办公 1401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字 8110030562 号	997.91	办公	单独所有

15	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030561号	997.91	办公	单独所有
16	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030531号	997.91	办公	单独所有
17	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030533号	997.91	办公	单独所有
18	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1801	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030535号	997.91	办公	单独所有
19	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1901	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030524号	997.91	办公	单独所有
20	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2001	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030525号	997.91	办公	单独所有
21	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030526号	997.91	办公	单独所有
22	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030554号	992.14	办公	单独所有
23	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030527号	992.14	办公	单独所有
24	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030537号	992.14	办公	单独所有
25	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030528号	935.71	办公	单独所有
26	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030529号	935.54	办公	单独所有
27	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房权证合产字8110030530号	598.34	办公	单独所有

（2）土地证清单

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/m²	用途	权利性质
1	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座商101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20617号	使用权面积：8.45（其中独用面积：0；分摊面积：8.45）	商业	出让
2	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20618号	使用权面积：29.19（其中独用面积：0；分摊面积：29.19）	商业	出让
3	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20619号	使用权面积：36.15（其中独用面积：0；分摊面积：36.15）	商业	出让
4	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20620号	使用权面积：36.07（其中独用面积：0；分摊面积：36.07）	商业	出让
5	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20621号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
6	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20622号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
7	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20623号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让

8	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公801	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20624号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
9	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公901	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20625号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
10	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1001	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20626号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
11	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20627号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
12	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20628号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
13	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20629号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
14	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20630号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
15	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20631号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让

16	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20632号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
17	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20633号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
18	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1801	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20634号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
19	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公1901	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20635号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
20	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2001	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20636号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
21	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2101	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20637号	使用权面积：37.37（其中独用面积：0；分摊面积：37.37）	商业	出让
22	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2201	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20638号	使用权面积：37.15（其中独用面积：0；分摊面积：37.15）	商业	出让
23	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2301	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20639号	使用权面积：37.15（其中独用面积：0；分摊面积：37.15）	商业	出让

24	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2401	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20640号	使用权面积：37.15（其中独用面积：0；分摊面积：37.15）	商业	出让
25	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2501	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20641号	使用权面积：35.04（其中独用面积：0；分摊面积：35.04）	商业	出让
26	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2601	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20642号	使用权面积：35.03（其中独用面积：0；分摊面积：35.03）	商业	出让
27	政务区祁门路1688号兴泰金融大厦振业大厦A座办公2701	合肥兴泰股权投资管理有限公司	合国用（2012）第蜀山20643号	使用权面积：22.41（其中独用面积：0；分摊面积：22.41）	商业	出让

3、三荣大厦

序号	不动产坐落	权利人	权证号	面积/㎡	用途	共有情况
1	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦办901等	合肥力澜置业有限公司	皖（2023）合肥市不动产权第1058940号	共有宗地面积2904.94/房屋建筑面积28759	商服用地/办公,配套公建,商业服务	单独所有
2	庐阳区淮河路停车场	合肥力澜置业有限公司	皖（2017）合不动产权第02818320号	宗地面积/房屋建筑面积2614.25	办公用房	单独所有

附件二 租赁合同清单

1、逍遥广场

序号	租赁房屋位置	租赁用途	面积/㎡	承租人名称	合同起始日	合同到期日
1	庐阳区九狮桥路45号507、508室	办公	122.38	安徽悦凯保安服务有限公司	2023/3/1	2026/2/28
2	庐阳区九狮桥路45号504室	办公	43.28	安徽悦凯保安服务有限公司	2023/3/1	2026/2/28
3	逍遥南楼（负一层、一层、二层）部分房屋	商业	建筑面积865.69（一层东区：280.41，二层东区：225.28，负一层：360）	合肥城隍庙商业运营管理有限公司	2022/5/31	2027/5/30
4	九狮桥路45号南楼菜场综合楼五楼西侧办公楼	办公	321.28	合肥荣宸汇商贸有限公司	2025/3/12	2028/3/11
5	庐阳区九狮桥路45号501室	办公	28.64	合肥水木堂艺术品有限公司	2024/12/1	2026/11/30
6	庐阳区九狮桥路45号505室	办公	84.90	李佳豪	2023/1/16	2026/1/15
7	九狮桥街45号附属南楼（一层、二层、三层）房屋	商业	建筑面积934.16（一层：372.32，二层：272.13，三层：289.71）	合肥城隍庙商业运营管理有限公司	2024/5/31	2027/5/30
8	庐阳区九狮桥街45号逍遥南楼五楼西侧	办公	907.43	合肥路畅交通工程有限公司	2024/1/5	2027/1/4
9	安徽省合肥市淮河路77号逍遥广场	商业	建筑面积：南北楼租赁场所面积合计约为45036.99平方米（产权证载面积以附件红线图范围为准）。	合肥百盛逍遥广场有限公司	2016/3/1	2028/2/29

2、振业大厦

序号	租赁房屋位置	租赁用途	面积/㎡	承租人名称	合同起始日	合同到期日

1	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼10层、13层、17层、18层	办公	3991.64	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	2025/1/1	2025/12/31
2	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼14层	办公	997.91	安徽兴泰典当有限责任公司	2025/1/1	2025/12/31
3	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼A座19-21层、905室	办公	3174.94	安徽兴泰融资租赁有限责任公司	2025/1/1	2025/12/31
4	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼15层	办公	997.91	合肥兴泰商业保理有限公司	2025/1/1	2025/12/31
5	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼1102-1104 室	办公	76.21	合肥华兴空港投资有限公司	2025/1/1	2025/12/31
6	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼8层、903、904、906、908、1607、1608室	办公	1803.19	合肥市兴泰小额贷款有限公司	2025/1/1	2025/12/31
7	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼1602-1606室	办公	591.36	合肥市兴泰时雨小额贷款有限责任公司	2025/1/1	2025/12/31
8	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼 11层部分、22-24层、25层部分、26-27层	办公	5306.724	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	2025/1/1	2025/12/31
9	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼1层、2层、5层、22-27层	办公	7449.02	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	2026/1/1	2026/12/31
10	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼601-607、609、7层	办公	1675.12	合肥兴泰资本管理有限公司	2025/1/1	2025/12/31
11	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼 1601室	办公	180.82	合肥兴泰资产管理有限公司	2025/1/1	2025/12/31
12	合肥市政务区祁门路1688号兴泰金融广场写字楼1105-1107室	办公	56.24	兴合融资租赁（上海）有限公司	2025/1/1	2025/12/31

3、三荣大厦

序号	租赁房屋位置	租赁用途	面积/㎡	承租人名称	合同起始日	合同到期日
1	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦6-24层	餐饮、酒店	16433.02（后签订补充协议改为15981.80）	合肥政务文化新区开发投资有限公司	2019/7/1	2029/6/30
2	庐阳区淮河路2号地块三荣大厦5层	餐饮、酒店	324.38	合肥文旅博览集团有限公司（曾用名：合肥政务文化新区开发投资有限公司）	2019/7/1	2029/6/30
3	合肥市庐阳区淮河路2号地块“三荣大厦”第三层	商业	2237.03	安徽徽来文化发展有限公司	2023/10/26	2029/10/25
4	合肥市庐阳区淮河路2号地块“三荣大厦”第四层	商业	2267.74	安徽乐岛体育文化发展有限公司	2023/10/20	2029/10/19
5	合肥市庐阳区淮河路2号地块“三荣大厦”第五层（不含合肥文旅集团已租的面积）	商业	1917.38	合肥柒易商业运营管理有限公司	2024/8/30	2030/8/29
6	合肥市庐阳区淮河路停车场	办公用房	2614.25	合肥城市通卡股份有限公司	2024/5/22	2030/5/21
7	合肥市庐阳区淮河路2号地块“三荣大厦”第一层二间玻璃房（自西向东编号为商104、105室）	商业	46.94	邢建飞	2025/6/26	2031/6/25
8	合肥市庐阳区淮河路2号地块“三荣大厦”第一层三间玻璃房（自西向东编号为商101、102、103室）	商业	131.93	邢建飞	2024/2/25	2030/2/24