

合肥海恒集团产业园 资产支持专项计划说明书

计划管理人



兴业财富资产管理有限公司
CIB ASSET MANAGEMENT CO.,LTD.



兴业财富资产管理有限公司

销售机构



国泰海通证券
GUOTAI HAITONG SECURITIES

国泰海通证券股份有限公司

二〇二六年四月

产品特性及免责声明

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

《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）、《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第1号——申请文件及编制》、中国证券投资基金业协会公布的《资产支持专项计划备案管理办法》相关文件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，误导性陈述和重大遗漏。

计划管理人承诺以诚实守信、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。

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AA⁺_{sf}级评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划优先级资产支持证券的建议，且评级机构可以根据实际情况修订和撤销有关评级。

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”等的表述，并不意味着计划管理人保证资产支持证券持有人取得相应数额的收益，亦并不意味着计划管理人保证委托资金不受损失。专项计划资产不足以支付全部优先级证券持有人预期收益和本金总和的，计划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；各类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。

计划管理人将在专项计划设立后五个工作日内将设立情况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，但中国基金业协会和中国证监会对专项计划作出的任何决定，均不表明中国基金业协会和中国

证监会对专项计划的价值和收益做出实质性判断或保证,也不表明参与专项计划没有风险。

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金及预期收益的,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。

参与合肥海恒集团产业园资产支持专项计划的投资者保证其为专业投资者,并已阅知《计划说明书》全文,了解相关权利、义务和风险,自行承担投资风险。

管理人特别提请投资者注意,在作出投资决策之前,务必并特别关注以下重大事项,并仔细阅读本《计划说明书》“第十章 风险揭示与防范措施”章节的全部内容。

(一) 与基础资产相关的风险

1、借款人丧失持续运营能力及破产风险

海恒集团、海恒创投作为专项计划基础资产现金流的借款人一、借款人二及资产服务机构,在专项计划存续期间,如果其丧失持续运营能力或进入破产程序,则有可能影响基础资产的回收,从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

2、承租人违约风险

专项计划基础资产的主要还款来源为物业资产承租人的租金收入,若物业资产的承租人未能履行相关义务,会导致现金流入的减损,从而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

3、资金混同风险

本专项计划按季度归集基础资产现金流、监管账户按季度归集物业资产的物业运营净收入,在每一个归集期内可能会出现基础资产所对应现金流(即:借款本息偿付现金流、物业资产运营收入现金流)与资产服务机构收款账户其他现金流混同的风险。

4、现金流预测风险

借款人以物业资产运营收入作为偿付资金来源,物业资产未来租金现金流入

可能与现金流预测存在不一致的情形。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，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

5、续租存在不确定性的风险

本期专项计划中，底层资产现金流来源于承租人租赁标的物业产生的租金，故租赁合同到期续租情况将对基础资产现金流影响较大，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

6、差额支付承诺人盈利能力波动及有息负债持续增加的风险

最近三年及一期，海恒集团净利润分别为 4,212.87 万元、9,665.69 万元、6,418.46 万元和-39,874.91 万元，净利润主要依靠项目转让业务和房产租赁业务毛利润，以及投资收益、公允价值变动收益、其他收益等非经常性损益。其中报告期内海恒集团投资收益、公允价值变动收益、项目转让业务毛利润波动较大且对净利润影响较大，对未来海恒集团盈利能力稳定性可能产生不利影响。最近三年及一期末，海恒集团有息债务金额分别为 145.11 亿元、223.68 亿元、277.39 亿元和 300.47 亿元。近年来，海恒集团为满足产业设施项目建设投资的需要，有息债务出现较大幅度增长。随着海恒集团承建的相关重点项目投入持续增加，其有息负债规模可能进一步上升，海恒集团存在有息债务较高的风险。

7、抵押资产登记和处置时的操作风险

经管理人及项目律师核查，清华路科技园的 17 份产证附记中载有“销售价格、房屋抵押等相关要求执行市招商引资政策审定小组意见”的规定，即物业资产的抵押和抵押权实现时的处置均存在前置许可或条件。根据市招商引资政策审定小组意见，合肥经开区管委会已于 2025 年 11 月 25 日出具《关于清华路科技园部分楼栋在资产证券化项目中办理抵押登记的批复》，同意办理抵押登记事宜。但截至《计划说明书》签署日，包括清华路科技园在内的入池物业尚未完成办理抵押登记手续，因此存在抵押资产登记和处置时的操作风险。

8、标的物业部分建设手续文件未提供的风险

根据产权人提供的物业资产相关文件资料与书面说明，物业资产已办理土地、规划、竣工验收备案、消防等相关手续，但存在部分手续存档缺失。可能存在项目公司被责令停止适用标的物业、被处以罚款等风险。

9、部分标的物业实际用途和产证用途不一致的风险

天门湖工业园土地性质为工业，共有3处厂房和1处办公楼。办公楼的使用现状为酒店，与规划用途不符。根据合肥经开区管委会《主任办公会议纪要》，办公楼改为酒店用途已事先取得管委会书面同意，但尚未取得土地主管部门意见。可能因不按照规划用途使用标的物业而被主管部门予以纠正，面临收到行政处罚或导致管理人不能登记为抵押权人或管理人不能正常实现抵押权的风险。

10、办理物业租赁合同备案的风险

根据《商品房屋租赁管理办法》第14条规定，房屋租赁合同订立后30日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地主管部门办理房屋租赁登记备案。目前借款人未对现有租赁合同在主管部门进行备案，存在因未办理合同备案而被行政处罚的风险。

11、购买保险的险种和期限对财产覆盖不完全的风险

海恒集团及下属公司按年度购买经营性资产保险，险种包括公众责任险、财产基本险或财产一切险，目前保单将于2026年9月26日到期。若后续未作续保或投保险种不全，将会带来财产保险保障不足的风险。

12、标的债权属于关联交易风险

根据专项计划资产管理合同约定及相关文件规定，基础资产系指由原始权益人根据《债权转让与确认协议》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，以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利(如有)。该标的债权的借贷双方系关联方，因此若借贷双方之间并未履行借款的完整程序，标的债权的真实性无法保证。

13、报告期内物业经营收入波动较大的风险

入池物业在2022年至2024年的运营租金净收入分别为6,088.42万元、6,820.28万元、7,657.10万元，年租金净收入增长率为12.02%、12.37%、19.45%。报告期内历史租金收入并未维持在较高水平，其原因是2022年疫情结束后入池资产处于租赁爬坡期，目前已达到接近满租水平的稳定状态。未来若租金收入下滑，将对对本专项计划收益分配产生不利影响。

(二) 与资产支持证券相关的风险

1、与信用增级有关的风险

尽管本专项计划设置了一系列增信支持安排，如优先/次级分层、抵质押安排、流动性支持及差额支付承诺、回售和赎回承诺等。但如果海恒集团、海恒创投未能履行相应义务，优先级资产支持证券持有人将仍可能会受到损失。

2、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优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为：资产支持证券预期收益固定，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

3、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进行流通，在资产支持证券在交易所挂牌前以及挂牌后交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

4、评级风险

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

5、利率调整、回售及赎回安排对优先级资产支持证券的不确定性风险

本期专项计划设置了优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排。回售和赎回承诺人除依据约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。同时，优先级资产支持证券的预期收益率可能在利率调整日进行调整。上述安排会对优先级资产支持证券的期限、利率及偿付带来不确定性，可能影响优先级资产支持证券持有人预期收益的实现。

(三) 与专项计划管理相关的风险

1、专项计划运作风险和账户管理风险

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

2、计划管理人、托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人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。

(四) 其他风险

1、税收风险

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

2、技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

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，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

目 录

产品特性及免责声明.....	2
目 录.....	8
释义.....	9
第一章 当事人的权利及义务.....	37
第二章 资产支持证券的基本情况.....	43
第三章 专项计划的交易结构与业务参与者简介.....	52
第四章 信用增级安排.....	57
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与者情况.....	63
第六章 基础资产情况及现金流预测分析.....	180
第七章 专项计划现金流归集、投资及分配.....	233
第八章 专项计划资产的管理安排.....	237
第九章 原始权益人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.....	253
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排.....	260
第十三章 信息披露安排.....	261
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排.....	268
第十五章 主要交易文件摘要.....	275
第十六章 重大利益关系说明及计划管理人变更安排.....	280
第十七章 违约责任与争议解决.....	282
第十八章 其他事项.....	284
第十九章 廉洁从业条款.....	287
第二十章 备查文件.....	289

释义

在《计划说明书》和全套专项计划文件中，除非文意另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

1. 项目涉及的主体定义

- (1) **原始权益人/出借人/恒创智能**：合肥恒创智能科技有限公司。
- (2) **差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人/海恒集团**：系指合肥海恒控股集团集团有限公司。
- (3) **计划管理人/管理人/抵押权人/质权人**：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的兴业财富资产管理有限公司(简称“兴业财富资管”)，或根据《标准条款》任命的作为专项计划管理人的继任机构。
- (4) **销售机构**：系指管理人聘请的、负责销售本期专项计划的销售机构，为国泰海通证券股份有限公司(简称“国泰海通证券”)。
- (5) **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杭州银行股份有限公司，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
- (6) **项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人**：系指合肥海恒控股集团集团有限公司、合肥海恒创新投资管理有限公司的统称。其中合肥海恒控股集团集团有限公司称为“项目公司 1/物业持有人 1/借款人 1/债务人 1/抵押人 1/出质人 1/海恒集团”，合肥海恒创新投资管理有限公司称为“项目公司 2/物业持有人 2/借款人 2/债务人 2/抵押人 2/出质人 2/海恒创投”。
- (7) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的海恒集团和海恒创投的统称，或根据《服务协议》任命的作为资产服务机构的继任机构。其中海恒集团称为“资产服务机构 1”，海恒创投称为“资产服务机构 2”。
- (8) **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

或者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。

- (9) **监管银行:**系指根据《监管协议》约定,监管银行是兴业银行股份有限公司合肥分行。
- (10) **登记托管机构/中证登上海公司:**系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- (11) **法律顾问/汉盛:**系指上海汉盛律师事务所。
- (12) **评级机构:**系指东方金诚国际信用评估有限公司(简称“东方金诚评估”)或其继任机构。
- (13) **评估机构:**系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(简称“戴德梁行评估”)或其继任机构。
- (14) **现金流预测机构:**系指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(简称“戴德梁行评估”)或其继任机构。
- (15) **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。
- (16) **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。
- (17) **次级资产支持证券持有人:**系指合法取得次级资产支持证券的投资者,包括首次认购和受让取得次级资产支持证券的投资者。
- (18) **认购人/投资者:**系指按照《计划说明书》《认购协议》的约定,认购资产支持证券,将其合法拥有的人民币资金委托给管理人管理、运用,并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划资产风险的主体。

2. 主要专项计划文件

- (19) **《标准条款》/标准条款:**系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划标准条

款》。

- (20) **《认购协议》**：系指在专项计划设立时，管理人与资产支持证券投资者签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (21) **《计划说明书》**：系指《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书》及所有有效的对该文件的修改或补充。
- (22) **资产管理协议**：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成的管理人与投资者之间的资产管理协议。
- (23) **《债权转让与确认协议》**：系指管理人(代表专项计划)、债务人与原始权益人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划债权转让与确认协议》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (24) **《抵押协议一》**：系指海恒集团作为抵押人 1 为担保管理人(代表专项计划)在《债权转让与确认协议》项下的标的债权的实现，与管理人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划抵押协议一》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (25) **《抵押协议二》**：系指海恒创投作为抵押人 2 为担保管理人(代表专项计划)在《债权转让与确认协议》项下的标的债权的实现，与管理人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划抵押协议二》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (26) **《抵押协议》**：系指《抵押协议一》和《抵押协议二》的统称。
- (27) **《质押协议一》**：系指海恒集团作为出质人 1 为担保管理人(代表专项计划)在《债权转让与确认协议》项下标的债权的实现，与管理人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划质押协议一》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (28) **《质押协议二》**：系指海恒创投作为出质人 2 为担保管理人(代表专项计划)在《债权转让与确认协议》项下标的债权的实现，与管理人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划质押协

议二》及所有有效的对该协议的修改或补充。

- (29) **《质押协议》**：系指《质押协议一》和《质押协议二》的统称。
- (30) **《监管协议一》**：系指管理人海恒集团与监管银行签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划监管协议一》及其有效修改和补充。
- (31) **《监管协议二》**：系指管理人、海恒创投与监管银行签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划监管协议二》及其有效修改和补充。
- (32) **《监管协议》**：《监管协议一》和《监管协议二》的统称。
- (33) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划托管协议》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (34) **《服务协议》**：系指管理人与资产服务机构签署的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划服务协议》及所有有效的对该协议的修改或补充。
- (35) **《差额支付承诺函》**：系指海恒集团作为差额支付承诺人向管理人出具的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划差额支付承诺函》及所有有效的对该承诺函的修改或补充。
- (36) **《差额支付通知书》**：系指管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其履行差额支付义务的通知，该通知书同时抄送托管人。
- (37) **《回售和赎回承诺函》**：系指海恒集团作为回售和赎回承诺人向管理人出具的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划回售和赎回承诺函》及所有有效的对该承诺函的修改或补充。
- (38) **《物业运营成本的流动性支持承诺函》**：系指海恒集团出具的《关于物业运营成本的流动性支持承诺函》及所有有效的对该承诺函的修改或补充。

(39) **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》《债权转让与确认协议》《抵押协议》《质押协议》《监管协议》《服务协议》《差额支付承诺函》《回售和赎回承诺函》《托管协议》及《物业运营成本的流动性支持承诺函》。

3. 与专项计划相关的定义

(40) **专项计划**：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由管理人设立的“合肥海恒集团产业园资产支持专项计划”。

(41) **资产支持证券**：系指管理人依据资产管理协议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。

(42) **有控制权的资产支持证券**：在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；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，系指次级资产支持证券。

(43) **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的资产支持证券。

(44) **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的资产支持证券。

(45) **票面利率调整权**：在优先级资产支持证券存续期内，经与次级资产支持证券持有人及回售和赎回承诺人协商一致，管理人每三年调整一次票面利率，调整结果应由管理人于该票面利率调整公告日向资产支持证券持有人公告。

(46) **基础资产**：系指(i)由原始权益人根据《债权转让与确认协议》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；以及(ii)与标的债权有关的、为专项计划的

利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利(如有)。

- (47) **标的债权**：系指原始权益人在《借款协议》项下对海恒集团和海恒创投享有的债权及其附随的全部从权利(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)，标的债权本金金额为人民币 9.81 亿元。其中原始权益人在《借款协议一》项下对海恒集团享有的债权及其附随的全部从权利(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)被称为“标的债权 1”，标的债权 1 本金金额为人民币 3.45 亿元；原始权益人在《借款协议二》项下对海恒创投享有的债权及其附随的全部从权利(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)被称为“标的债权 2”，标的债权 2 本金金额为人民币 6.36 亿元（标的债权 1 和标的债权 2 合称为“标的债权”）。标的债权作为基础资产通过管理人与原始权益人、债务人签订《债权转让与确认协议》实现交付，从交付之日起管理人成为标的债权的持有人，债务人向管理人清偿债务。
- (48) **《借款协议一》**：系指原始权益人与海恒集团签署的借款协议，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (49) **《借款协议二》**：系指原始权益人与海恒创投签署的借款协议，以及对该协议的任何有效修改或补充。
- (50) **《借款协议》**：系指《借款协议一》《借款协议二》的统称。
- (51) **专项计划资产**：在认购资金用于购买基础资产前，系指认购资金；在认购资金用于购买基础资产后，系指管理人按照《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及其产生的收益、合格投资收益以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产)。
- (52) **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。
- (53) **质押物/物业资产运营收入**：系指在债务人履行债务的期间内项

目公司运营物业资产取得的一切收入，包括但不限于租金收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及项目公司有权收取的其他物业资产运营所取得的款项。

- (54) **标的项目/物业资产/抵押物：**系指海恒集团合法持有的天海路工业厂房一期（不动产权证号为皖（2025）合肥市不动产权第1115262号、皖（2025）合肥市不动产权第1115264号、皖（2025）合肥市不动产权第1115261号、皖（2025）合肥市不动产权第1115259号、皖（2025）合肥市不动产权第1115260号和皖（2025）合肥市不动产权第1115263号）、莲花科技创新产业园（皖（2025）合肥市不动产权第1140247号、皖（2025）合肥市不动产权第1140246号和皖（2025）合肥市不动产权第1140245号）、海恒仓储工业园（不动产权证号为皖（2025）合肥市不动产权第1115257号和皖（2025）合肥市不动产权第1115258号）和海恒汽车零部件厂房（不动产权证号为皖（2025）合肥市不动产权第1115255号和皖（2025）合肥市不动产权第1115256号）的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及海恒创投合法持有的创新创业园（不动产权证号为皖（2023）合肥市不动产权第1194322号、皖（2023）合肥市不动产权第1194327号、皖（2023）合肥市不动产权第1229578号、皖（2023）合肥市不动产权第1229577号、皖（2023）合肥市不动产权第1229576号、皖（2023）合肥市不动产权第1194326号、皖（2023）合肥市不动产权第1194325号、皖（2023）合肥市不动产权第1229575号、皖（2023）合肥市不动产权第1229574号、皖（2023）合肥市不动产权第1194324号、皖（2023）合肥市不动产权第1194323号、皖（2023）合肥市不动产权第1229573号、皖（2023）合肥市不动产权第1229572号、皖（2023）合肥市不动产权第1229580号、皖（2023）合肥市不动产权第1229579号、皖（2023）合肥市不动产权第1229570号、皖（2023）合肥市不动产权第1194321号、皖（2023）合肥市不动产权第1229582号、皖（2023）合肥市不动产权第1229581号、皖（2023）合肥市不动产权第1229571号和皖（2023）合肥市不动产权第1194320号）、佛掌路标准厂房（不动产权证

号为皖(2023)合肥市不动产权第1194315号、皖(2023)合肥市不动产权第1194309号、皖(2025)合肥市不动产权第1109276号和皖(2023)合肥市不动产权第1194313号)、天海路工业厂房二期(不动产权证号为皖(2023)合肥市不动产权第1194328号、皖(2023)合肥市不动产权第1194329号、皖(2023)合肥市不动产权第1194330号、皖(2023)合肥市不动产权第1194331号)、天门湖工业园(不动产权证号为皖(2024)合肥市不动产权第1025232号、皖(2024)合肥市不动产权第1025233号、皖(2024)合肥市不动产权第1024590号和皖(2024)合肥市不动产权第1024594号)、清华路科技园(不动产权证号为皖(2022)合肥市不动产权第1156847号、皖(2022)合肥市不动产权第1156532号、皖(2022)合肥市不动产权第1156282号、皖(2022)合肥市不动产权第1156274号、皖(2022)合肥市不动产权第1156269号、皖(2022)合肥市不动产权第1156262号、皖(2022)合肥市不动产权第1164843号、皖(2022)合肥市不动产权第1164835号、皖(2022)合肥市不动产权第1164844号、皖(2022)合肥市不动产权第1164837号、皖(2022)合肥市不动产权第1164841号、皖(2022)合肥市不动产权第1156723号、皖(2022)合肥市不动产权第1156238号、皖(2022)合肥市不动产权第1157093号、皖(2022)合肥市不动产权第1156851号、皖(2022)合肥市不动产权第1156843号、皖(2022)合肥市不动产权第1156839号)的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。其中,由海恒集团持有的所有项目合称为“标的项目1”/“物业资产1”、由海恒创投持有的所有项目称为“标的项目2”/“物业资产2”。

- (55) **目标运营收入:**系指每一物业资产运营收入归集期,经现金流预测机构预计的项目公司自物业资产所取得的收入能够达到的目标金额。
- (56) **实际运营收入:**系指每一物业资产运营收入归集日,项目公司实际自物业资产取得的收入金额。
- (57) **物业资产运营净收入:**系指每一物业资产运营收入归集日,借款

人根据当期物业运营报告核算的项目公司实现的当期物业资产实际运营收入扣除当期运营税费后的金额。

- (58) **运营税费**：系指物业运营和管理支出及费用(定义见下)，以及项目公司应支付的与物业资产相关的房产税、增值税、土地使用税、印花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。
- (59) **物业运营和管理支出及费用**：系指项目公司为维持物业资产必要运营而支出的行政管理费用、物业管理费用及招租佣金费用。为避免疑义，其他与物业资产运营相关的成本(包括但不限于保险费、维修费、增值税及附加等)，不属于项目公司支出。
- (60) **监管费**：系指监管银行就其提供《监管协议》项下监管服务，有权收取的报酬(如有)。
- (61) **物业资产跟踪评估费**：系指管理人聘请评估机构于每个自然年度对物业资产公允价值进行跟踪评估所产生的评估费(如有)。
- (62) **必备金额**：就每个监管账户划款日而言，系指在该监管账户划款日对应的还款日债务人应付的当期标的债权本息及《债权转让与确认协议》中约定的其他费用(若有)之和，具体以届时管理人通知为准并与《监管协议》附件“必备金额表”一致。
- (63) **前期费用**：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管理人的管理费、销售费用、委托法律顾问提供服务的应付报酬、委托会计师提供服务的应付报酬(如有)、委托评级机构进行初始评级的评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、委托现金流预测机构提供现金流预测服务的评估费、专项计划审计及清算费用(如有)、托管费、办理抵押登记产生的费用、办理质押登记产生的费用、政府收费、登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费、对专项计划物业资产进行跟踪评估的评估费(如有)、对物业资产运营收入进行更新预测的预测费(如有)、召开有控制权的资产支持证券持有人大会产生的中介机构服务费等。

- (64) **专项计划费用**：每一个计息期间内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，包括但不限于资金汇划费、因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(如资管产品增值税(如有)，但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)、兑付兑息费、登记托管机构的上市费/挂牌费、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、监管费(如有)，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。
- (65) **执行费用**：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，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。
- (66) **未偿本金余额**：就某一日期相对于各类资产支持证券而言，系指M-N后的余额，其中M指专项计划设立日任何一类资产支持证券的本金金额；N指自专项计划设立日至该日之前，该类资产支持证券的累计已经偿还的本金金额。
- (67) **预期收益**：系指根据《标准条款》约定，优先级资产支持证券在专项计划存续期间预期可获得的除本金外的收益。就任一优先级资产支持证券而言，在兑付日可获得的预期收益为以下三项的乘积：
- (a) 该优先级资产支持证券届时的未偿本金余额；
 - (b) 该优先级资产支持证券的预期收益率；以及
 - (c) 该兑付日紧邻的前1个自然日所在的计息期间的实际天数 \div 365天（闰年亦同）。
- 实际每份分配利息小数位保留规则以中证登上海公司规定为准：场内分配情况下，利息分配每百元保留四位小数，本金分配每百元保留两位小数。
- (68) **预期收益率/票面利率**：系指根据专项计划基础资产的价值及变

化、届时金融市场资金成本等因素测算的参考年化收益率。为避免歧义,预期收益率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预期收益。专项计划次级资产支持证券不设预期收益率;优先级资产支持证券的预期收益率为固定利率。其中,自专项计划设立日(含)至首个开放参与日(不含)之间的期间内,优先级资产支持证券的预期收益率通过协议发行或簿记建档结果确定,以最终管理人披露的成立公告为准;首个开放参与日(含)起,优先级资产支持证券的收益率以管理人公告的票面利率调整结果为准。

- (69) **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。
- (70) **差额支付资金**: 系指当发生差额支付启动事件时,由差额支付承诺人根据《差额支付承诺函》的约定向专项计划账户补足专项计划账户内可供分配的资金与当期应向优先级资产支持证券持有人分配的预期收益及/或本金及应支付的专项计划费用之间的差额的资金。
- (71) **回售**: 专项计划存续期间内,优先级资产支持证券持有人根据约定将所持有的优先级资产支持证券全部或部分退出专项计划。
- (72) **赎回**: 专项计划存续期间内,回售和赎回承诺人根据约定赎回全部或部分优先级资产支持证券。
- (73) **优先回购**: 专项计划存续期间内,原始权益人根据约定选择回购全部标的债权。
- (74) **期间收益**: 系指专项计划存续期间内专项计划取得的各类收入,包括但不限于债务人向专项计划支付的标的债权本息及《债权转让与确认协议》约定的其他费用(如有)、差额支付承诺人支付的差额支付资金、专项计划资金进行合格投资的投资收益以及专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金等。
- (75) **初始抵押率**: 系指根据评估机构及评级机构测算,本专项计划项下优先级资产支持证券规模与物业资产初始评估值之比的数值。

- (76) **《预期收益率调整公告》**：系指管理人在票面利率调整公告日披露的《关于合肥海恒集团产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券预期收益率调整的公告》。
- (77) **《资产支持证券赎回公告》**：系指在符合相关约定且回售和赎回承诺人赎回资产支持证券的情况下，回售和赎回承诺人通过管理人在赎回公告日披露的《关于合肥海恒集团产业园资产支持专项计划资产支持证券赎回公告》。
- (78) **《回售和赎回实施结果公告》**：系指管理人在回售和赎回实施结果公告日披露的《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划回售和赎回实施结果公告》。

4. 专项计划销售所涉及的定义

- (79) **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。
- (80) **认购资金**：系指在专项计划发行期，投资者为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

5. 项目涉及的各账户的定义

- (81) **项目公司收款账户**：系指海恒集团和海恒创投用于接收和支出因经营物业资产而收到的物业资产运营收入及所支付费用的人民币资金账户的统称。其中，海恒集团的账户被称为“项目公司收款账户 1”，海恒创投的账户被称为“项目公司收款账户 2”。
- (82) **监管账户**：系指项目公司分别在监管银行开立的、用于按照约定频率接收自其对应的项目公司收款账户转付的对应物业资产运营净收入并向专项计划账户偿付标的债权的人民币资金账户，具体以各自的《监管协议》的约定为准。
- (83) **募集资金专户**：系指管理人开立的专门用于接收、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。
- (84) **专项计划账户/托管账户**：即《托管协议》项下之专项计划托管账户，系指管理人以专项计划的名义在托管人处开立的人民币资

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、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、接收债务人偿还的标的债权本息、接收差额支付资金、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

(85) **回售和赎回账户**：系指管理人与回售和赎回承诺人确定的用于接收回售和赎回所需款项的账户，回售和赎回承诺人应配合管理人对回售和赎回账户进行监管(如适用)。

6. 专项计划涉及的日期、期间的定义

(86) **专项计划设立日**：系指根据会计师事务所对专项计划账户进行验资并出具验资报告，专项计划各类资产支持证券募集资金总额已分别达到《计划说明书》约定的该类资产支持证券目标募集资金额后，经计划管理人公告专项计划成立之日。

(87) **基准日**：系指 2026 年 4 月 1 日。

(88) **物业资产运营收入归集日(T-10 日)**：系指每一项目公司将对应每一物业资产运营收入归集日对应的物业资产运营收入归集期内的物业资产运营净收入自其对应的项目公司收款账户划付至监管账户之日。未发生加速归集事件时，为每个兑付日前的第【10】个工作日；发生加速归集事件后，物业资产运营收入归集日为每月的第【5】个工作日。物业资产运营收入归集日发生前述改变之后，即使发生加速归集事件的情形恢复，物业资产运营收入归集日的频率也不再恢复。

(89) **监管账户划款日(T-9 日)**：系指借款人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，为每个兑付日前的第【9】个工作日。为避免疑义，如任一监管账户中的资金小于必备金额的，对应借款人将其监管账户中的全部资金划转至专项计划账户，并通知管理人监管账户向专项计划账户转付的实际金额。向专项计划账户划款完成后，监管账户中的资金超过必备金额的部分，借款人可以划付至其同户名资金账户(具体以《监

管协议》约定为准)。

- (90) **还款日/债权偿付日(T-8日)**: 系指债务人按照《债权转让与确认协议》的约定还本付息之日, 为每个兑付日前的第【8】个工作日及标的债权到期日(含债权提前到期日)。为避免疑义, 监管账户划款日等非还款日向专项计划账户的划款不视为提前偿还标的债权。
- (91) **债权提前到期日**: 系指发生债权提前到期事件, 管理人(代表专项计划)宣布的标的债权到期之日。
- (92) **资产服务机构报告日(T-8日)**: 系指资产服务机构出具《资产服务机构报告》之日, 为每个兑付日前的第【8】个工作日。
- (93) **托管人报告日(T-7日)**: 系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人报告专项计划托管账户资金情况之日, 为每个兑付日前的第【7】个工作日。
- (94) **差额支付启动日(T-6日)**: 系指(a)在专项计划终止日前, 如果发生差额支付启动事件, 管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日, 该日为当期兑付日前的第【6】个工作日。(b)在专项计划终止日后, 系指管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日。
- (95) **差额支付日(T-5日)**: 系指差额支付承诺人向专项计划账户划付差额支付资金之日, (a)在专项计划终止日前, 该日为当期兑付日前的第【5】个工作日; (b)在专项计划终止日后, 系指管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日后的第 1 个工作日。
- (96) **差额支付资金核算日(T-5日)**: 系指托管人按照《托管协议》的约定, 就差额支付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, (a)在专项计划终止日前, 该日为当期兑付日前的第【5】个工作日; (b)在专项计划终止日后, 系指管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日后的第 2 个工作日。

- (97) **收益分配公告日(T-5日)**: 系指管理人按《标准条款》的约定和法律法规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。
- (98) **划款指令发送日(T-3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。
- (99) **托管人划款日(T-3日)**: 系指托管人将专项计划账户中的资金划付至管理人和托管人等机构的指定账户以支付专项计划费用, 并将当期资产支持证券预期收益和/或本金划付至登记托管机构指定账户的日期, 为每个兑付日前第3个工作日。
- (100) **权益登记日(T-1日)**: 系指管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期, 为每个兑付日前的第1个工作日。
- (101) **兑付日(T日)**: 系指管理人通过登记托管机构向资产支持证券持有人派发资产支持证券投资收益之日, 为每年1月26日、4月26日、7月26日和10月26日(若该日非工作日, 则顺延至下一工作日)。为避免歧义, 专项计划的第一个兑付日为2026年7月26日。
- (102) **清算分配日**: 系指专项计划终止后的清算分配情形, 管理人依据第11.3.2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。
- (103) **优先回购参与日**: 系指原始权益人决定是否对基础资产进行回购之日, 该日不晚于开放参与日前第【45】个工作日。
- (104) **优先回购日**: 系指原始权益人选择回购基础资产的情况下, 其支付相应回购价款之日, 该日为专项计划第 $12n(n=1,2,3,4,5)$ 个兑付日前第【5】个工作日。
- (105) **票面利率调整公告日(D-28日)**: 系指原始权益人不对基础资产回购的情况下, 管理人根据次级资产支持证券持有人的答复及回售

和赎回承诺人的同意函件向优先级资产支持证券持有人公告资产支持证券预期收益率调整结果之日,即开放参与日前的第【28】个工作日。

(106) **开放退出申报期/回售登记期**: 系指优先级资产支持证券持有人可以向管理人申请退出专项计划的期间,回售登记期为开放参与日前第【27】个工作日(D-27日)(含该日)的 9:00 至第【22】个工作日(D-22日)(含该日)的 17:00。

(107) **赎回公告日**: 系指回售和赎回承诺人根据约定赎回优先级资产支持证券的日期,即赎回日前的第【7】个工作日。

(108) **开放参与日(D日)**: 系指参与开放退出的优先级资产支持证券转让交割之日,该日为专项计划第 $12n$ ($n=1,2,3,4,5$)个兑付日,如果该日为非工作日,则为该日后最近的一个工作日。

(109) **利率调整日**: 系指管理人根据次级资产支持证券持有人的答复及回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率的生效日期,即就优先级资产支持证券而言,为第 $12n$ ($n=1,2,3,4,5$)个兑付日。

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

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

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

(113) **专项计划终止日**: 系指《标准条款》第 19.2.2 条约定的事项发生之日。

(114) **发行期/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销售推介的时间。如果在发行期内每一类资产支持

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)均已达到《标准条款》和《计划说明书》规定的该类资产支持证券目标募集规模,则发行期提前结束。

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

(116) **预期到期日**:本专项计划项下优先级资产支持证券预期到期日为2044年4月26日,次级资产支持证券的预期到期日为2044年4月26日。

(117) **法定到期日**:系指专项计划最晚结束的日期,即专项计划预期到期日后届满【36】个月之日(若该日为非工作日则为该日后的第一个工作日),为2047年4月26日。

(118) **物业资产运营收入归集期**:就物业资产运营收入而言,系指物业资产运营收入归集日所在自然月份的前三个自然月份(不包含物业资产运营归集日所在的自然月),为避免歧义,其中第一个物业资产运营收入归集期为自基准日(含)起至第一个物业资产运营收入归集日所在自然月的前一个月的最后一日(含)止的期间。

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

(120) **工作日**:系指除中国的法定公休日、节假日、或非交易日的任何一日。

(121) **交易日/非交易日**:交易日系上交所正常进行交易的日期;非交易日系上交所休市日期。

(122) **日**:系指自然日。

7. 项目涉及的事件及通知的定义

(123) **管理人解任事件**:系指以下任一事件:

- (a) 管理人被依法取消了办理特定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；
- (b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；
- (c) 管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失的，违背其在专项计划文件项下的职责；
- (d) 在由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配的；
- (e) 在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条款》中所作出的陈述、保证和承诺的。

(124) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 托管人被依法取消了专项计划资产托管资格或托管人被取消了专项计划资产托管人的内部授权；
- (b) 托管人没有根据《托管协议》的规定，按照管理人的划款指令转付专项计划账户中的资金，且经管理人书面通知后【3】个工作日届满仍未纠正的；
- (c) 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【10】个工作日仍未纠正的；
- (d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；
- (e) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(125) 监管银行解任事件：系指任一监管银行发生以下任一事件：

- (a) 监管银行被依法取消了监管产品服务资格或授权；
- (b) 监管银行没有根据《监管协议》的规定，按照借款人出具

的划款凭证办理监管账户内的资金拨付，而给借款人、管理人或资产支持证券持有人造成重大损失，或者经管理人书面通知纠正后【1】个工作日内，仍未纠正的；

- (c) 监管银行实质性地违反《监管协议》项下监管银行的义务且该等违约行为自发生之日起持续超过【3】个工作日；
- (d) 监管银行在《监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是不完整的、虚假或错误的；
- (e) 监管银行发生丧失清偿能力事件。

(126) **资产服务机构解任事件**：系指当任一资产服务机构发生以下任一事件：

- (a) 资产服务机构停止经营或计划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《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其在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知(不管是否收到管理人的通知)该等违约行为后，该行为仍持续超过 30 个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响。

(127) **丧失清偿能力事件**：就管理人、托管人、资产服务机构/项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、监管银行、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人而言，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) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；
- (c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；
- (d) 相关监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；
- (e) 相关监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构不能或宣布不能按期支付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期支付债务；
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(128) **重大不利影响**：系指根据管理人的合理判断，可能对以下各项产生影响标的债权实现的重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：

- (a) 管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、监管银行、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人的财务或业务状况；
- (b) 管理人、托管人、资产服务机构、后备资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、监管银行、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人履行其在专项计划文件项下各自义务的能力；
- (c) 资产支持证券持有人的权益；
- (d) 专项计划或专项计划资产。

(129) **差额支付启动事件**：系指：

- (a) 在专项计划终止日前，(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到期应付本金；或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未偿本金余额。

- (b) 在专项计划终止日(含该日)之后，管理人根据经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案确认专项计划资产不足以支付完毕应付的专项计划费用、所有优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和未偿本金余额。

(130) **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/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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) 专项计划文件的相关方(管理人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、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，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；

须经宣布生效的加速归集事件：

- (d) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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 个工作日内未能得到补救；
- (e) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、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)项所列的任何一起须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债务人和监管银行。

- (131) **担保处分事件：**系指发生债权提前到期事件后，债务人未及时、足额向管理人清偿标的债权剩余部分的本金及利息，管理人决定处置担保财产。

(132) **物权担保启动事件**：系指在发生担保处分事件的情形后且管理人决定处置抵押物或质押物的，管理人以抵押权人身份行使抵押权而对抵押财产折价或拍卖、变卖或采取其他《抵押协议》约定的处分行为或/和以质权人身份行使质权而对质押财产折价或拍卖、变卖或采取其他《质押协议》约定的处分行为。

(133) **债权提前到期事件**：系指以下任何一事项：

- (a) 借款人书面申请在《债权转让与确认协议》约定的第12n(n=1,2,3,4,5)个还款日偿还标的债权项下全部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，且还款申请在该还款日前第【15】个工作日内书面通知管理人(代表专项计划)；
- (b) 任一债务人发生丧失清偿能力事件，如解散、清算或进入破产程序等；
- (c) 根据评级机构出具的《跟踪评级报告》，优先级资产支持证券的评级降至【AA_{sf}】(含)或以下时；
- (d) 根据评估机构出具的《定期跟踪评估报告》，物业资产的估值下降至初始评估值70%以下；但借款人或其关联方提供补充抵押物使得全部抵押物的估值不低于初始评估值70%的除外；
- (e) 连续三个季度的实际运营收入低于该期间对应的目标运营收入的【70】%(不包含本数)；
- (f) 专项计划未设立或提前终止；
- (g) 【差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人】的主体长期信用评级下降至低于AA+级(不含AA+级)；
- (h) 专项计划设立日后【90】个工作日内，管理人(代表专项计划)尚未成为物业资产的第一且唯一抵押权人；
- (i) 如发生政府部门对标的项目进行征收或收回等政府行为，或发生其他不可抗力等原因导致标的项目的所有权或控制权

不再由借款人享有的；

- (j) 专项计划设立日起【30】个工作日内，管理人(代表专项计划)未登记为质押物的唯一质权人；
- (k) 回售和赎回承诺人未按照《回售和赎回承诺函》的约定履行优先级资产支持证券份额的回售和赎回义务，从而影响优先级资产支持证券的退出；
- (l) 差额支付承诺人未按照《差额支付承诺函》的约定按时足额履行差额支付义务；
- (m) 借款人未按照《标准条款》《服务协议》和《监管协议》的约定及时向专项计划归集物业资产运营收入；
- (n) 发生了专项计划文件约定标的债权提前到期或管理人有权宣布标的债权提前到期的其他情形。

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

(134) **违约事件**：系指以下任何一项事件：

- (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优先级资产支持证券当期预期收益及到期应付本金的；
- (b) 专项计划文件的相关方(管理人、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、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。

8. 其他定义

(135) **基础资产/标的项目合格标准**：

就专项计划发行时所筛选的拟入池标的项目/基础资产而言，系指在专项计划设立日：

- (a) 标的债权真实、合法，为完整、权属明确、可特定化的财产权利，可依法进行转让，标的债权符合《管理规定》《备案办法》等有关的中国法律的要求，未被列入《资产证券化业务基础资产负面清单指引》。
- (b) 原始权益人对标的债权拥有完整的所有权和相应的处分权，未在标的债权之上设定任何形式的担保及其他第三方权益，且任何第三方均不拥有对标的债权的任何所有权和相应的处分权。
- (c) 标的债权对应的项目公司需为海恒集团或其合并报表范围内的公司。
- (d) 标的项目需位于合肥市行政区域内。
- (e) 标的项目所对应标的债权的借款人各自的股东分别合法持有对应借款人的股权且该等股权不存在被质押或任何其他第三方权利限制或权利负担的情形，且借款人不存在对专项计划构成重大不利影响的诉讼、仲裁、执行或破产程序。
- (f) 标的项目权属清晰，项目公司已取得标的项目的房屋所有权并已完成不动产权初始登记，已取得相应的不动产权证，其房屋所有权真实、合法、有效；标的项目的实际用途与其不动产权证记载的土地用途（“证载用途”）一致，或虽实际用途与证载用途不一致但根据相关法律法规或政策文件可暂不变更且项目公司未因该等用途不一致情形受到过行政处罚。
- (g) 标的项目占用范围内的土地使用权使用期限截止日不早于专项计划的法定到期日。
- (h) 标的项目的权利负担情况符合以下条件之一：
 - (1) 除为专项计划的交易安排目的所设立的抵押权、质押权外，项目公司未对标的的项目设定任何其他担保权益、抵

押、质押或任何其他权利负担或权利限制；或

- (2) 对于标的项目上存在专项计划交易安排以外的抵押、质押或其他权利负担或限制的，应当于专项计划设立前取得可以解除权利限制的相关证明且应于专项计划设立后 5 个工作日内清偿该等权利负担或限制对应的债务，且项目公司已书面承诺不晚于专项计划设立日后 14 个工作日(含当日)解除相应的抵押、质押或其他权利负担或限制；
- (i) 存续期内标的项目净现金流各期对优先级资产支持证券预期收益、专项计划应付税金及专项计划费用的覆盖倍数不低于 1 倍。
- (j) 标的项目的初始抵押率不超过 70%。
- (k) 每一标的项目估值方法采用收益法为主要估价方法，承担标的项目估值的机构需具备从事证券期货相关业务资产评估机构资质。
- (l) 标的项目租赁合同真实、合法、有效，标的项目租赁合同项下应收账款的权利负担情况符合以下条件之一：
 - (1) 除为专项计划的交易安排目的所设立的抵押权、质押权外，项目公司未对标的项目租赁合同项下应收账款设定任何其他担保权益、抵押、质押或任何其他权利负担或权利限制；或
 - (2) 标的项目租赁合同项下应收账款上存在专项计划的交易安排以外的抵押、质押或其他权利负担或限制的，应当于专项计划设立前取得可以解除权利限制的相关证明且应于专项计划设立后 5 个工作日内清偿该等权利负担或限制对应的债务，项目公司已书面承诺不晚于专项计划设立日后 14 个工作日(含当日)解除相应的抵押、质押或其他权利负担或限制。

若在专项计划发行前拟入池的标的资产/基础资产无法于专项计划设立日(含当日)前满足上述合格标准,则该等标的资产/基础资产不得作为专项计划的入池资产,直至该等标的资产/基础资产满足上述合格标准。

- (136) **有控制权的资产支持证券持有人大会**: 系指按照第 17.2 条的约定召集并召开的有控制权的资产支持证券持有人的会议。
- (137) **划款指令/付款指令**: 系指管理人向托管人发出的要求其划付资金的指令。
- (138) **退出**: 系指优先级资产支持证券持有人按照《标准条款》第【六】条的约定转让其持有的资产支持证券的行为。
- (139) **合格投资**: 系指管理人将专项计划账户内的资金进行合格投资,合格投资应限于银行存款(包括但不限于同业存款、约期存款、协定存款等)、货币市场基金、其他银行承诺保本的产品以及监管机构认可的低风险、高流动性的固定收益类产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期,且不必就提前提取支付任何罚款。为避免疑义,监管账户内的资金均不进行合格投资。
- (140) **处分**: 系指发生违约事件情况下,经管理人决定或由管理人根据有控制权的资产支持证券持有人大会的决议决定进行的专项计划以出售或其他方式对基础资产进行处分的行为。
- (141) **普通分配**: 系指专项计划基于取得的期间收益而向资产支持证券持有人进行的分配。
- (142) **清算分配**: 系指在专项计划终止的情形下,专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。
- (143) **临时分配**: 系指在发生突发事件、不可抗力情况或其他无法提前预见情况等情形,管理人根据持有人大会的决议临时向资产支持证券持有人进行的分配。
- (144) **初始评估报告**: 系指评估机构出具的编号为

CW/NJ/A/25/2927/HH 的《资产评估报告》。

- (145) **初始评估值**：系指初始评估报告对物业资产的初始估值，为人民币 140,500.00 万元。其中，物业资产 1 的初始估值是人民币 49,360.00 万元；物业资产 2 的初始估值是人民币 91,140.00 万元。
- (146) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。
- (147) **上交所**：系指上海证券交易所。
- (148) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。
- (149) **法律**：系指适用的具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、部门规章、地方政府规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、法律解释、司法解释和其他规范性文件。
- (150) **中国法律**：系指中华人民共和国的法律，且为专项计划之目的，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的法律。
- (151) **《管理规定》**：系指中国证监会发布并已施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。
- (152) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并已施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。
- (153) **元**：系指人民币元。

第一章 当事人的权利及义务

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

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

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

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》第十四条的约定，知悉有关专项计划的发行信息、托管信息、评级信息、利益分配信息、影响专项计划的重大事件的相关信息、清算报告。

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

5、资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上交所的综合协议交易平台及监管机构认可的其他证券交易场所依法以交易、转让或质押等方式处置，且有权根据上述证券交易场所相关规则，通过回购融资。

6、有控制权的资产支持证券持有人享有按照《标准条款》的规定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

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

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》和《标准条款》的

约定，按期缴纳专项计划的认购资金或受让资金，并承担相应的费用。

2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

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

1.2 管理人的权利与义务

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

1.2.1 管理人的权利

1、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或进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、管理人有权根据《标准条款》第十九条约定终止专项计划的运作。

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

4、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，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。

5、因托管银行过错导致专项计划资产损失时，管理人有权代表资产支持证券持有人向托管银行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

6、管理人有权根据《托管协议》的约定解任托管银行。

1.2.2 管理人的义务

1、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》第五条的约定，委托托管银行按照《托管协议》第5.3款约定办理专项计划账户的开户登记事务及其他手续。

2、管理人应当在托管人划款日前，通知托管银行应到账的资金总额。

3、管理人应按照《标准条款》以及《托管协议》的约定向托管人发出各项划款指令。

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

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

6、管理人应根据《管理规定》和《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产或进行合格投资。

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

8、管理人应根据《管理规定》和《标准条款》的约定，按期出具资产管理报告、影响资产管理的重大事项报告、收益分配报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产的管理情况、重大事项的相关情况及投资收益等信息。

9、管理人应按照《标准条款》第十三条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

10、管理人应按照《管理规定》和《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

11、在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《托管协议》的约定，成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

12、管理人因自身的或其代理人的重大过错造成专项计划资产直接经济损失的，应向资产支持证券持有人承担相应赔偿责任。

13、因托管人故意或重大过失造成专项计划资产损失时，管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

14、管理人应监督托管人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，则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利与义务

根据《托管协议》的约定，托管人享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

- 1、 托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。
- 2、 托管人有权根据《托管协议》的规定，依法保管专项计划资产。
- 3、 托管人有权根据《托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。托管人发现管理人有违反《标准条款》或《托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知管理人限期纠正，管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促管理人改正。管理人对托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，托管人应当拒绝执行管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。
- 4、 因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，托管人有权向管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。
- 5、 国家有关法律法规、监管机构及《托管协议》规定的其他权利。

1.3.2 托管人的义务

- 1、 托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金(托管人对非因托管人原因导致资产的灭失不承担责任)，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。托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金专户内的认购资金划付至专项计划账户之时。托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。
- 2、 托管人应根据《托管协议》的约定管理专项计划账户，执行管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。
- 3、 托管银行应计划管理人的要求开通托管账户网银查询功能，以便计划管理人及时了解托管账户资金变动和余额情况。
- 4、 托管人发现管理人的划款指令金额与《托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现管理人出具的划款指令违反《托管协议》约定的，有权要求其改正，并拒绝执行；管理人未能改正的，托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。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。

5、专项计划资产应独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产。托管人必须协助管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

6、未经管理人出具《托管协议》约定的指令，托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

7、托管人应当设立专门的托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉资产支持专项计划托管业务的专职人员，负责专项计划资产托管事宜；建立健全内部风险监控制度，对负责专项计划资产托管的部门和人员的行为进行事先控制和事后监督，防范和减少风险。

8、托管人应依据《托管协议》约定为专项计划财产建立单独的会计账务，对托管财产的资产、负债等会计要素进行确认、计量，按照相关法规复核管理人计算的托管财产财务会计数据。

9、除依据法律规定和《托管协议》的约定外，托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

10、对于专项计划资产进行合格投资产生的各类应收资产，由管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知托管人。在管理人通知的到账日，上述应收资产没有到达专项计划账户的，托管人应及时电话通知管理人，由管理人采取措施进行催收。由此给专项计划资产造成损失的，管理人应负责向有关当事人追偿。

11、托管人应按《托管协议》的约定及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等规定制作并按时向管理人提供有关托管人履行《托管协议》项下义务的相应期间的《托管报告》和年度《托管报告》。

12、托管人应妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、原始凭证、记账凭证、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

13、在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管人应协助管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核管理人编制的清算报告，以及根据管理人的划款指令办理专项计划资金的分配。

14、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产

生重大影响的临时事项, 托管人应在知道该临时事项发生之日起5个工作日内以电子邮件或邮寄的方式通知管理人:

- (1) 发生托管人解任事件;
- (2) 托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更;
- (3) 托管人涉及法律纠纷, 可能影响资产支持证券按时分配收益;
- (4) 托管人经营情况发生重大变化, 或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定。

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

16、 《托管协议》中约定的其他义务。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他参与机构, 包括销售机构、监管银行、律师事务所、评级机构、资产评估机构/现金流预测机构、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 资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划的基本情况

1、专项计划名称

专项计划的名称为“合肥海恒集团产业园资产支持专项计划”。管理人根据专项计划文件管理、运用和处分专项计划资产时，应注明前述名称。

2、发行规模及品种

根据不同的风险、收益和期限特征，专项计划设置优先级资产支持证券和次级资产支持证券，具体情况如下：

表：资产支持证券的基本要素表

单位：万元

系列	期限	还本付息方式	评级	规模	比例
优先级资产支持证券	18年 (3+3+3+3+3)	按季度支付当期收益， 按季度偿还可分配本金	AA+ _{sf}	98,000.00	99.99%
次级资产支持证券	18年	-	无	100	0.01%
合计	-	-	-	98,100.00	100.00%

注：本专项计划设置开放期，每3年开放一次。

3、专项计划设立

专项计划发行期内各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，发行期终止。专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，并向托管银行提交验资报告。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算，该利息属于专项计划的资产，不折算为专项计划份额，不予退还给认购人。

4、专项计划设立失败

发行期结束时，若出现任何一类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）低于该类资产支持证券目标募集规模的100%，则专

项计划设立失败。管理人将在发行期结束后的【10】个工作日内，向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日(含)至退还日(不含)期间发生的利息(按募集资金专户的开户银行规定的活期存款利率计算，代扣银行手续费)。

前述约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力；如专项计划未成功设立，前述约定仍对专项计划当事人具有合法约束力。

5、专项计划的存续期间

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

6、专项计划的备案

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该会届时有有效的备案规则进行备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

2.2 资产支持证券的基本情况

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。

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划情况如下：

1、优先级资产支持证券

(1) 资产支持证券名称

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划优先级资产支持证券。

(2) 管理人

兴业财富资产管理有限公司。

(3) 规模

优先级资产支持证券的目标募集规模为人民币 9.80 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

优先级资产支持证券的预计存续期限为自专项计划设立日(含)起至专项计划的终止日(含该日,如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日,下同)。优先级资产支持证券可能根据《标准条款》第 19.2.2 条的约定随专项计划终止而终止。

(7) 票面利率调整权

在每个票面利率调整公告日前,管理人应与次级资产支持证券持有人及回售和赎回承诺人协商一致,确定是否对优先级资产支持证券的票面利率进行调整。最终调整结果应由管理人于相应的票面利率调整公告日向优先级资产支持证券持有人公告,调整后的优先级资产支持证券票面利率自该票面利率调整公告日对应的开放参与日开始执行。

(8) 预期收益率与预期收益

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

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

(9) 偿付方式及兑付日到期应付本金

按照《标准条款》第十三条的规定进行偿付。

(10) 优先级资产支持证券预期还本计划

单位:万元

兑付期次	优先级还本金额	兑付期次	优先级还本金额
1	0.00	37	1600.00
2	0.00	38	1600.00
3	0.00	39	1700.00
4	0.00	40	1700.00
5	0.00	41	1700.00
6	0.00	42	1700.00
7	0.00	43	1750.00

8	0.00	44	1750.00
9	0.00	45	1750.00
10	0.00	46	1800.00
11	0.00	47	1800.00
12	0.00	48	1800.00
13	1100.00	49	1800.00
14	1100.00	50	1800.00
15	1200.00	51	1800.00
16	1200.00	52	1850.00
17	1200.00	53	1900.00
18	1200.00	54	1900.00
19	1200.00	55	1900.00
20	1300.00	56	1900.00
21	1200.00	57	1900.00
22	1300.00	58	1950.00
23	1300.00	59	1950.00
24	1300.00	60	2000.00
25	1300.00	61	2000.00
26	1400.00	62	2000.00
27	1400.00	63	2000.00
28	1400.00	64	2000.00
29	1400.00	65	2000.00
30	1500.00	66	2000.00
31	1500.00	67	2000.00
32	1500.00	68	2000.00
33	1500.00	69	1700.00
34	1600.00	70	1700.00
35	1600.00	71	1500.00
36	1600.00	72	1500.00
合计	-	-	98000.00

(11) 信用级别

评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排、担保安排等因素，评估了有关风险，给予优先级资产支持证券的评级为【AA+sf】级评级。

(12) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第1个工作日。每个兑付日对应的权益登记日日终，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的利益。

(13) 优先级资产支持证券可根据《标准条款》第6.5条的约定进行退出。

2、次级资产支持证券

次级资产支持证券由原始权益人及/或其关联方以其自有资金全额认购持有。除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，原始权益人及/或其关联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。

(1) 资产支持证券名称

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划次级资产支持证券。

(2) 管理人

兴业财富资产管理有限公司。

(3) 规模

次级资产支持证券的目标募集规模为人民币 100 万元。

(4) 发行方式

面值发行。

(5) 资产支持证券面值

每份次级资产支持证券的面值为 100 元。

(6) 产品期限

次级资产支持证券的预计存续期限为自专项计划设立日(含)起至专项计划的终止日(含该日，如该日为非工作日则顺延至该日后第一个工作日)。次级资产支持证券可能根据《标准条款》第 19.2.2 条的约定随专项计划终止而终止。

(7) 票面利率调整权

次级资产支持证券不设票面利率调整权。

(8) 预期收益率

次级资产支持证券不设预期收益率。

(9) 超额收益

次级资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 13.2.1 条、第 13.2.2 条和第 19.2.5 条的约定取得超额收益。

(10) 偿付方式

按照《标准条款》第十三条的规定进行偿付。

(11) 信用级别

次级资产支持证券不进行信用评级。

(12) 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。每个兑付日对应的权益登记日日终，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。

(13) 次级资产支持证券不进行退出。

2.3 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。投资者必须同时在《风险揭示书》上签字确认。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过《管理规定》《标准条款》及上交所允许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协议项下的权利和义务。

2.4 资产支持证券的登记

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

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

2.5 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交所的固定收益综合电子平台进行转让，除《标准条款》另有约定外，每个权益登记日(含)至相应的兑付日(含)、回售日/赎回日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，原始权益人及/或其关联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。

2.6 差额支付安排

差额支付承诺人将向计划管理人(代表专项计划)出具《差额支付承诺函》。每一个认购人认购专项计划项下的资产支持证券，应与计划管理人分别签署《认购协议》，一旦认购人签署了《认购协议》即视为对《差额支付承诺函》的接受，对差额支付承诺人和认购人双方均具有法律约束力。待专项计划的资产支持证券申请通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台及中国证监会或上交所认可的其他场所进行转让流通过后，《差额支付承诺函》对于以受让或其他合法方式取得资产支持证券的人同样具有法律约束力。

差额支付承诺人将按照《差额支付承诺函》的条款与条件，对专项计划账户内可供分配的资金不足以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到期应付本金的差额部分承担差额支付义务。

2.7 优先级资产支持证券的利率调整、回售及赎回安排

1、利率调整安排：

在利率调整日前的第【45】个工作日之前，管理人应就原始权益人是否选择回购全部基础资产进行协商，如原始权益人未在利率调整日前的第【45】个工作日之前决定回购全部基础资产的，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回售和赎回承诺人的意见，并根据次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的意见相应调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。

2、调整办法：

管理人应于利率调整日前的第【28】个工作日向次级资产支持证券持有人发送预期收益率调整意见征询函件，并征求回售和赎回承诺人的意见，次级资产支持证券持有人应于前述利率调整日前的第【25】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答复。管理人根据次级资产支持证券持有人的答复及回售和赎回承诺人的同意函件调整预期收益率，管理人应于票面利

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,利率调整日后的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。

3、专项计划的回售登记

(1) 管理人应于每个票面利率调整公告日(D-28日)17:00前,在管理人网站和上交所网站披露《预期收益率调整公告》;管理人应在回售登记期起始日(D-27日)的17:00时在管理人网站和上交所网站发布其接受开放退出申报申请的公告。

(2) 回售登记期(D-27日至D-22日)内,优先级资产支持证券持有人有权在开放退出申报期中(D-27日至D-22日)内任何一个工作日9:00时至17:00时的期间内,根据届时有有效的交易规则和操作要求进行回售登记。自回售登记期终止之日(D-22日)的17:00时起,优先级资产支持证券持有人不得进行回售登记。

(3) 优先级资产支持证券持有人有权在回售登记期中(D-27日至D-22日)内任何一个工作日9:00时至17:00时的期间内,根据届时有有效的交易规则和操作要求撤回其回售登记申请。

(4) 优先级资产支持证券持有人可以申请全部或部分退出专项计划;选择申请部分退出专项计划的,优先级资产支持证券持有人每次申请退出的优先级资产支持证券不得低于100万元(不含100万元),且在退出资产支持证券后持有的每一类别的资产支持证券本金余额不得低于人民币100万元。

(5) 管理人将在回售登记期终止之日后第10个工作日(D-12日)的10:00以前,通过中证登上海分公司出具的《债券回售资金付款通知书》确认的优先级资产支持证券的回售数量和回售金额。

(6) 管理人或回售和赎回承诺人应于回售登记期对应的回售日前第2个工作日(D-2)的17:00时前,将回售金额支付至中证登上海分公司指定账户中。

(7) 登记回售的优先级资产支持证券持有人自前述回售登记期对应的回售日(D日)起,不再持有退出的优先级资产支持证券份额,不再就退出的优先级资产支持证券份额享有资产管理协议项下权利及义务。

(8) 专项计划存续期内, 仅优先级资产支持证券可以进行回售, 次级资产支持证券不可回售。

4、回售和赎回安排

(1) 回售和赎回承诺人应于开放参与日(回售日/赎回日)前5个工作日(D-5日)根据管理人的通知, 将其买入优先级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, 并于回售日(D日)买入优先资产支持证券份额。

(2) 回售和赎回价格: 回售和赎回对应的优先级资产支持证券份额在完成当期分配的未偿本金余额; 为避免疑义, 优先级资产支持证券的回售和赎回价格=回售/赎回份额×票面面值-拟回售/赎回的优先级资产支持证券已经得以偿付的本金额(含应于回售登记期对应的兑付日偿付的本金额)。

(3) 回售和赎回价格支付日: 回售日/赎回日当日

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

(5) 回售和赎回承诺人选择并完成购买全部剩余优先级资产支持证券的, 专项计划提前终止, 管理人应按照本《标准条款》第 19.2 款的约定进行清算并分配, 并注销专项计划的资产支持证券份额。

5、流动性支持安排

销售机构在开放退出申报期终止之日的次一工作日(D-21日)至开放参与日前8个工作日(D-8日), 为已在开放退出申报期内申请开放退出并在(D-22日)完成确认登记的优先级资产支持证券开展撮合交易。

第三章 专项计划的交易结构与业务参与者简介

3.1 专项计划业务参与者基本信息

3.1.1 原始权益人/出借人

名称：合肥恒创智能科技有限公司

法定代表人：蔚鹏

住所：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

办公地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

联系人：李莹莹

联系电话：0551-63832929

3.1.2 项目公司 1/借款人 1/抵押人 1/出质人 1/资产服务机构 1/差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人

名称：合肥海恒控股集团有限公司

法定代表人：李茂茂

住所：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园

办公地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

联系人：李莹莹

联系电话：0551-63832929

3.1.3 项目公司 2/借款人 2/抵押人 2/出质人 2/资产服务机构 2

名称：合肥海恒创新投资管理有限公司

法定代表人：张振兴

住所：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

办公地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

联系人：张昕怡

联系电话：0551-63508582

3.1.4 计划管理人

名称：兴业财富资产管理有限公司

法定代表人：黄文锋

住所：中国（上海）自由贸易试验区银城路167号14层1402室

办公地址：上海市浦东新区银城路167号14层

联系人：吴仁忠

联系电话：021-22318815

3.1.5 信用评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

住所：北京市丰台区丽泽路24号院平安幸福中心A座45-47层

办公地址：北京市丰台区丽泽路24号院平安幸福中心A座45-47层

联系人：汪承伟

联系电话：13866190035

3.1.6 律师事务所

名称：上海汉盛律师事务所

负责人：张文

住所：上海市浦东新区世纪大道1768号汉盛律师大厦

办公地址：上海市浦东新区世纪大道1768号汉盛律师大厦

联系人：杨博韬

联系电话：13402138480

3.1.7 现金流预测机构/资产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

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

联系人：怀天航

联系电话：17333223306

3.1.8 托管银行

名称：杭州银行股份有限公司

负责人：宋剑斌

办公地址：浙江省杭州市上城区解放东路168号

联系人：杨东明

电话：0571-87152027

3.1.9 监管银行

名称：兴业银行股份有限公司合肥分行

负责人：王惠斌

办公地址：安徽省合肥市包河区西藏路与烟墩路交口C-01地块滨湖时代广场
C2幢商业101-106室、办公6、24-25、34-40层、C3幢301、302、307-309室

联系人：王汐

电话：0551-62153567

3.1.11 销售机构

注册名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33层

联系人：吴明浩、汪中、钟玉洁、王欢鹏

电话：021-38676666

传真：021-38670666

网址：<https://www.gtht.com/>

3.1.12 资产支持证券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

注册地址：上海市浦东新区杨高南路188号

办公地址：上海市浦东新区杨高南路188号14楼

电话：021-68670204

传真：021-38874800

网址：www.chinaclear.com.cn

3.1.13 资产支持证券转让场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

注册地址：上海市浦东新区浦东南路528号

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路388号

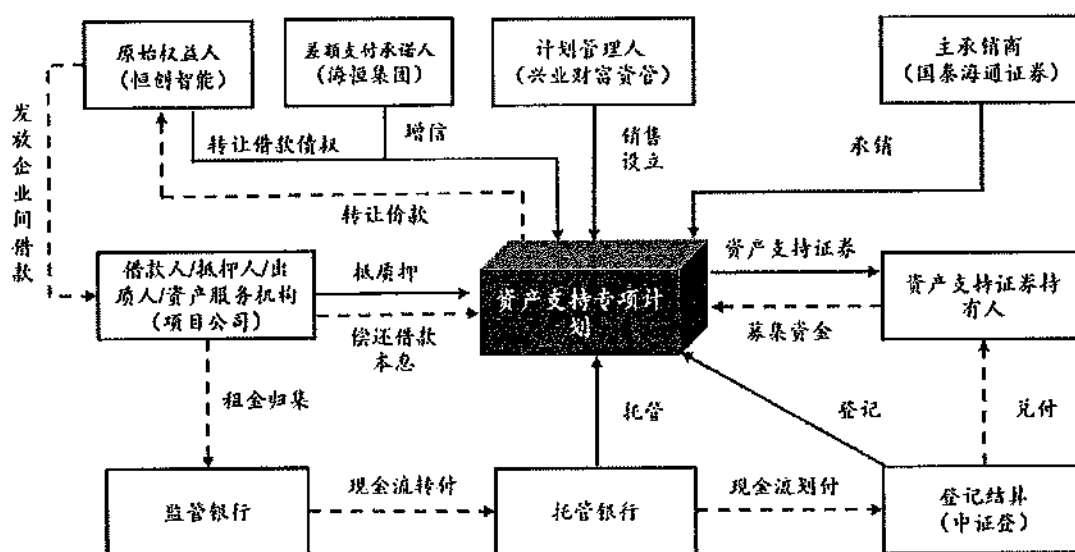
电话：021-68808888

传真：021-68804868

网址：www.sse.com.cn

3.2 专项计划交易结构概述

本专项计划的交易结构如下：



1、在专项计划设立前，原始权益人恒创智能与借款人（项目公司）海恒创投、海恒集团签署《借款协议》并合计出借等同于专项计划预计发行规模的金额至项目公司，形成原始权益人对借款人享有的债权。

2、认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、计划管理人根据与原始权益人签订的《债权转让与确认协议》（即《基础资产买卖协议》）的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买基础资产，即

原始权益人于专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据《借款协议》自对借款人享有的标的债权和其他权利及其附属担保权益。

4、资产服务机构根据《服务协议》的约定，负责标的项目的运营工作，同时借款人以标的项目为借款提供抵押担保，以运营标的项目而享有的收入质押给专项计划作为基础资产的主要还款来源，按季度将标的项目产生的净收入归集至监管账户，并在每个还款日将必备金额划入专项计划账户，由托管银行根据《托管协议》对专项计划资产进行托管。

5、计划管理人根据《计划说明书》及相关文件的约定，向托管银行发出分配指令，托管银行根据分配指令，将相应资金划拨指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

6、专项计划存续期间，海恒集团作为增信方，提供差额补足承诺、流动性支持承诺及回售和赎回承诺。

3.3 关于聘请第三方的有关情况

本专项计划的法律顾问、现金流预测机构/资产评估机构、信用评级机构、托管银行、专项计划审计机构由计划管理人聘请，由计划管理人自有资金承担费用；销售机构由计划管理人和海恒集团共同聘请，由海恒集团自有资金承担费用；监管银行由计划管理人和项目公司共同聘请，不涉及聘请费用。除前述依法需聘请的证券服务机构之外，不存在其他直接或间接有偿聘请其他第三方机构的行为，计划管理人的相关聘请行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第四章 信用增级安排

4.1 信用增级措施

4.1.1 优先/次级结构

本专项计划次级资产支持证券的偿付顺序位列优先级资产支持证券之后，次级资产支持证券期间分配收益，到期一次偿还本金。次级资产支持证券由原始权益人或其关联公司全额认购持有。

4.1.2 物业资产运营收入超额覆盖

专项计划物业资产的运营收入对优先级资产支持证券每年的本息支出存在超额覆盖。各期物业资产运营收入净现金流能对优先级资产支持证券的当期本息及税费形成的覆盖倍数在 1.06 倍至 3.00 倍之间。

4.1.3 物业资产抵押

根据《抵押协议》的约定，项目公司作为抵押人，将其享有物业资产的土地使用权和房屋所有权为其在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的债权的偿还提供抵押担保。根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的《资产评估报告》，入池的资产估值合计为人民币 14.05 亿元，约为优先级资产支持证券发行规模的 1.43 倍，可为优先级资产支持证券提供有效增信。

抵押人应在专项计划设立日起 90 个工作日内协助抵押权人办理抵押登记手续，使得抵押权人（代表专项计划）被登记为抵押物的第一顺位且唯一的抵押权人。抵押登记办理完毕后，抵押财产的他项权利证书、抵押登记文件正本原件由抵押权人持有。

抵押权人债权不能按时得到清偿或将严重影响抵押权人债权的，抵押权人届时有权实现抵押权。抵押权实现时，抵押权人与抵押人协议以抵押物折价的，或者第三人通过拍卖、变卖取得抵押物的，抵押权人、第三人应符合相关要求并取得有关部门同意。

4.1.4 物业资产运营收入质押

为担保《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下项目公司的全部债务，根据管理人（代表专项计划）与项目公司签署的《质押协议》的约定，项目公司作

为质押人，将其享有物业资产对应的运营收入为其在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的债权的偿还提供质押担保。前述质押担保安排可为专项计划提供有效增信。

4.1.5 流动性支持承诺

海恒集团作为流动性支持承诺人，承诺按照《流动性支持承诺函》的约定为海恒创投、海恒集团物业运营成本提供流动性支持，并在必要时向海恒创投、海恒集团划付流动支持资金用以偿付海恒创投、海恒集团实际物业运营过程中所需物业运营和管理支出及费用。

4.1.6 差额支付承诺

海恒集团作为差额支付承诺人，承诺按照《差额支付承诺函》的条款和条件，对专项计划账户内可供分配的资金不足以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到期应付本金的差额部分承担差额支付义务。

4.1.7 回售和赎回承诺

海恒集团作为回售和赎回承诺人，愿意按照《回售和赎回承诺函》的条款和条件，在回售日/赎回日前实现优先级资产支持证券的回售和/或赎回。

4.2 增信措施触发顺序安排

对于优先级资产支持证券而言，在分配顺序上，优先级资产支持证券的本息支付优先于次级资产支持证券，优先级资产支持证券获得了一定内部增信。首先，专项计划存续期间标的物业运营净收入预期可超额覆盖专项计划端支出，可以防范一定范围内的标的物业运营收入短缺风险；同时，海恒集团为物业运营成本提供流动性支持，在必要时向项目公司划付流动支持资金用以偿付项目公司实际物业运营过程中所需物业运营和管理支出及费用，进一步保障了物业运营净收入。其次，项目公司以其经营标的物业而依法享有的物业经营收益为项目公司偿债义务的履行提供质押担保；项目公司将其持有的标的物业为项目公司偿债义务的履行提供抵押担保。最后，差额支付承诺人对专项计划账户内可供分配的资金不足以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到期应付本金的差额部分承担差额支付义务。

此外，在专项计划设立日后的开放退出登记期，无论项目公司是否调整优先级资产支持证券的预期收益率，优先级资产支持证券持有人有权选择申报将所持有的未到期的优先级资产支持证券全部或部分退出专项计划，回售和赎回承诺人为这一开放程序提供回售支持，确保申报退出的优先级资产支持证券持有人可以退出。

4.3 信用触发机制

专项计划设置了违约事件、加速归集事件等信用触发机制。发生违约事件后，计划管理人可以决定对基础资产进行处分；发生加速归集事件后，目标资产运营净收入归集频率调整为按月归集。发生债权提前到期事件，管理人可召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。

相关事件定义具体如下：

1、违约事件：系指以下任何一项事件：

(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优先级资产支持证券当期预期收益及到期应付本金的；

(b) 专项计划文件的相关方(管理人、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、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。

2、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/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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) 专项计划文件的相关方(管理人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、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,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;

须经宣布生效的加速归集事件:

(d) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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个工作日内未能得到补救;

(e) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、资产服务机构、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质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/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人、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)项所列的任何一起须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债务人和监管银行。

3、债权提前到期事件:系指以下任何一事项:

(a) 借款人书面申请在《债权转让与确认协议》约定的第12n(n=1,2,3,4,5)个还款日偿还标的债权项下全部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,且还款申请在该还款日前第【15】个工作日内书面通知管理人(代表专项计划);

(b) 任一债务人发生丧失清偿能力事件,如解散、清算或进入破产程序等;

(c) 根据评级机构出具的《跟踪评级报告》,优先级资产支持证券的评级降至【AA_{sf}】(含)或以下时;

(d) 根据评估机构出具的《定期跟踪评估报告》,物业资产的估值下降至初始评估值70%以下;但借款人或其关联方提供补充抵押物使得全部抵押物的估值不低于初始评估值70%的除外;

(e) 连续三个季度的实际运营收入低于该期间对应的目标运营收入的【70】%(不包含本数);

(f) 专项计划未设立或提前终止;

(g) 【差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人】的主体长期信用评级下降至低于【AA+】级(不含【AA+】级);

(h) 专项计划设立日后【90】个工作日内,管理人(代表专项计划)尚未成为物业资产的第一且唯一抵押权人;

(i) 如发生政府部门对标的项目进行征收或收回等政府行为,或发生其他不可抗力等原因导致标的项目的所有权或控制权不再由借款人享有的;

(j) 专项计划设立日起【30】个工作日内,管理人(代表专项计划)未登记

为质押物的唯一质权人；

(k) 回售和赎回承诺人未按照《回售和赎回承诺函》的约定履行优先级资产支持证券份额的回售和赎回义务，从而影响优先级资产支持证券的退出；

(l) 差额支付承诺人未按照《差额支付承诺函》的约定按时足额履行差额支付义务；

(m) 借款人未按照《标准条款》《服务协议》和《监管协议》的约定及时向专项计划归集物业资产运营收入；

(n) 发生了专项计划文件约定标的债权提前到期或管理人有权宣布标的债权提前到期的其他情形。

4.4 专项计划信用增级安排的合法性和有效性

本专项计划设置了优先/次级安排、物业资产运营收入超额覆盖、物业资产抵押、物业资产运营收入质押、物业运营成本的流动性支持、差额支付承诺、回售和赎回承诺等信用增级事项，并对触发顺序作出了相关的安排。

计划管理人及法律顾问认为，专项计划的上述信用增级安排不违反《民法典》的相关规定，因此合法、有效。

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：合肥恒创智能科技有限公司

5.1.1 基本情况

5.1.1.1 公司简介

注册名称：合肥恒创智能科技有限公司（以下简称“恒创智能”）

统一社会信用代码：91340100MA2MYFTW3H

法定代表人：蔚鹏

注册资本：250,000万元人民币

实缴资本：250,000万元人民币

成立日期：2016年8月3日

所属行业：租赁和商务服务业-租赁业

注册地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：智能机器人的研发；机械设备研发；汽车零部件研发；智能控制系统集成；园区管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；财务咨询；供应链管理服务；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

5.1.1.2 历史沿革

2016年8月，根据合肥经开区国资委《关于成立合肥恒创智能科技有限公司的意见》，由合肥海恒控股集团有限公司设立全资子公司恒创智能。

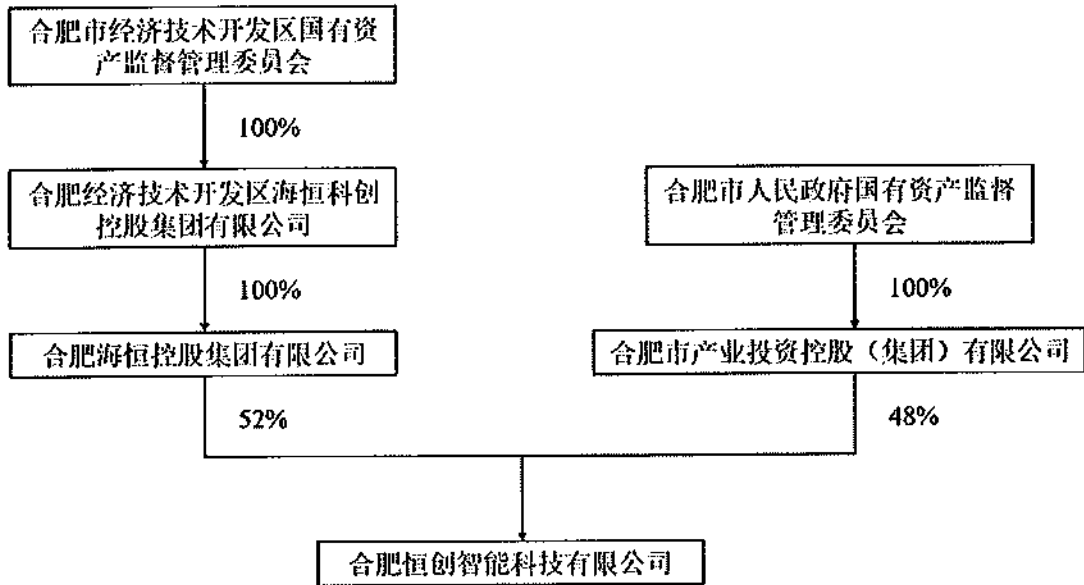
2016年8月3日，合肥恒创智能科技有限公司在合肥市经济技术开发区市场监督管理局登记注册。根据《企业法人营业执照》，公司住所：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼；注册资金：250,000万元；经营范围：建设项目的运营管理、园区管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁。

原始权益人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2016-8	设立	合肥恒创智能科技有限公司在合肥市经济技术开发区市场监督管理局登记注册，注册资金20,000万元，出资人为合肥海恒控股集团有限公司，持股比例100%。
2	2019-12	增资	合肥恒创智能科技有限公司增资后注册资本金变更为60,000万元，合肥海恒控股集团有限公司持股比例100%。
3	2021-1	增资	合肥恒创智能科技有限公司增资后注册资本金变更为100,000万元，合肥海恒控股集团有限公司持股比例100%。
4	2022-1	法人变更	合肥恒创智能科技有限公司法定代表人由孙鸿飞变更成蔚鹏。
5	2023-11	出资人变更、增资	合肥恒创智能科技有限公司增资后注册资本金变更为250,000万元。其中，合肥海恒控股集团有限公司出资130,000万元，持股比例52%；合肥市产业投资控股（集团）有限公司出资120,000万元，持股比例48%。

5.1.1.3 股权结构

截至 2025 年 9 月末，原始权益人控股股东为合肥海恒控股集团有限公司，实际控制人为合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会。原始权益人股权结构图如下：

图：原始权益人股权结构



5.1.1.4 控股股东及实际控制人情况

原始权益人的控股股东为合肥海恒控股集团有限公司。合肥海恒控股集团有限公司成立于1993年11月12日，是经合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会批准成立的国有独资企业。合肥海恒控股集团有限公司是合肥经济技术开发区负责园区开发运营、园区服务和资产运作的唯一主体，按照公司出资人合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会的要求，公司致力于服务园区建设和园区企业，目前主要业务板块包括房产租赁、项目转让、房产销售等。截至2025年9月末，合肥海恒控股集团有限公司注册资本105亿元人民币，总资产679.95亿元，净资产279.97亿元。

原始权益人的实际控制人为合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会。截至2025年9月末，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持有的原始权益人股权不存在抵押或质押情况，不存在其他权利争议的情况。

5.1.1.5 重要权益投资情况

截至2025年9月末，原始权益人纳入合并范围的子公司6家。具体情况如下表：

表：恒创智能子公司情况

名称	股权关系	持股比例	注册地	业务性质	注册资本(万元)
合肥新桥科技投资发展有限公司	子公司	100.00	安徽合肥	各类工程建设活动、房地产开发经营	76,000

名称	股权关系	持股比例	注册地	业务性质	注册资本 (万元)
合肥新桥智源投资发展有限公司	子公司	51.00	安徽合肥	工程管理服务、工程技术服务	20,000
合肥新桥智新投资发展有限公司	子公司	51.00	安徽合肥	工程管理服务、工程技术服务	100,000
合肥新桥产业投资发展有限公司	子公司	51.00	安徽合肥	商务服务业、工程管理服务、工程技术服务	100,000
合肥恒众新能源科技发展有限公司	子公司	40.00	安徽合肥	房地产开发经营；建设工程施工	36,000
合肥海众新能源科技发展有限公司	子公司	40.00	安徽合肥	房地产开发经营；建设工程施工	100,000

注：原始权益人持有合肥恒众新能源科技发展有限公司 40%的股份，但将此公司纳入合并报表范围的原因为：原始权益人持有合肥恒众新能源科技发展有限公司 40%的股份，为合肥恒众新能源科技发展有限公司第一大股东，另外两名股东安徽建工集团投资发展有限公司和合肥兴泰股权投资管理有限公司均持有 30%的股份，并且仅履行出资义务，企业日常经营管理由原始权益人负责。同时，合肥恒众新能源科技发展有限公司设董事会，董事会由 5 人组成，恒创智能公司委派三人，兴泰投资公司、建工投资公司各委派一人。董事会设董事长一人，由恒创智能公司委派的董事担任，故原始权益人拥有此公司的控制权。

原始权益人持有合肥海众新能源科技发展有限公司 40%的股份，但将此公司纳入合并报表范围的原因为：原始权益人持有合肥海众新能源科技发展有限公司 40%的股份，为合肥海众新能源科技发展有限公司第一大股东，另外两名股东安徽建工集团投资发展有限公司和合肥兴泰股权投资管理有限公司均持有 30%的股份，并且仅履行出资义务，企业日常经营管理由原始权益人负责。同时，合肥海众新能源科技发展有限公司设董事会，董事会由 5 人组成，恒创智能公司委派三人，兴泰投资公司、建工投资公司各委派一人。董事会设董事长一人，由恒创智能公司委派的董事担任，故原始权益人拥有此公司的控制权。

原始权益人主要子公司情况如下：

(1) 合肥新桥科技投资发展有限公司

合肥新桥科技投资发展有限公司成立于2020年12月30日，原始权益人持股比例为100.00%，注册资本为76,000万元；法定代表人为蔚鹏；注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼608；公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。经营范围包括：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；企业管理；园区管理服务；物业管理；通用设备制造（不含特种设备制造）；智能基础制造装备制造；汽车零部件研发；智能控制系统集成（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

(2) 合肥新桥智源投资发展有限公司

合肥新桥智源投资发展有限公司成立于2022年10月19日，原始权益人持股比例为51.00%，注册资本为20,000万元人民币；法定代表人为蔚鹏；注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼6楼607；公司类型为其他有限责任公司。经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；企业管理；园区管理服务；物业管理；通用设备制造（不含特种设备制造）；智能基础制造装备制造；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；智能控制系统集成（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

(3) 合肥新桥智新投资发展有限公司

合肥新桥智新投资发展有限公司成立于2022年10月19日，原始权益人持股比例为51.00%，注册资本为100,000万元人民币；法定代表人为蔚鹏；注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼6楼606；公司类型为其他有限责任公司。经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资

活动；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；企业管理；园区管理服务；物业管理；通用设备制造（不含特种设备制造）；智能基础制造装备制造；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；智能控制系统集成（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

(4) 合肥新桥产业投资发展有限公司

合肥新桥产业投资发展有限公司成立于2022年8月4日，原始权益人持股比例为51.00%，注册资本为100,000万元人民币；法定代表人为蔚鹏；注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼609；公司类型为其他有限责任公司。经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；企业管理；园区管理服务；物业管理；通用设备制造（不含特种设备制造）；智能基础制造装备制造；汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；智能控制系统集成（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

(5) 合肥恒众新能源科技发展有限公司

合肥新桥产业投资发展有限公司成立于2023年12月15日，原始权益人持股比例为40.00%，注册资本为36,000万元人民币；法定代表人为蔚鹏；注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路693号中德合作创新园9号楼6楼；公司类型为其他有限责任公司。经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设

计、监理除外); 工程管理服务; 以自有资金从事投资活动; 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 商业综合体管理服务; 企业管理; 园区管理服务; 物业管理; 通用设备制造 (不含特种设备制造); 智能基础制造装备制造; 汽车零部件研发; 汽车零部件及配件制造; 智能控制系统集成 (除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

(6) 合肥海众新能源科技发展有限公司

合肥海众新能源科技发展有限公司成立于 2023 年 10 月 8 日, 原始权益人持股比例为 40.00%, 注册资本为 100,000 万元人民币; 法定代表人为蔚鹏; 注册地为安徽省合肥市经济技术开发区清潭路 693 号中德合作创新园 9 号楼 6 楼; 公司类型为其他有限责任公司。经营范围包括: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外); 工程管理服务; 以自有资金从事投资活动; 土地使用权租赁; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 商业综合体管理服务; 企业管理; 园区管理服务; 物业管理; 通用设备制造 (不含特种设备制造); 智能基础制造装备制造; 汽车零部件研发; 汽车零部件及配件制造; 智能控制系统集成 (除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

5.1.1.6 组织结构

截至近一期末, 原始权益人的内部组织架构主要有产业发展部、综合部、园区管理部和产业服务部等。其中, 各主要职能部室的职责简介如下:

(1) 产业发展部

负责园区发展规划研究, 园区产业项目及配套项目招引、房产销售及园区营销推广等。

(2) 综合财务部

负责公司文书工作, 人力资源管理、绩效考核、学习培训、后勤服务等内部管理工作, 公司有关规章制度执行督导等; 公司财务管理及资金统筹, 投资管理及参控股企业管理, 财务数据的规整与票据的管理等。

(3) 园区管理部

负责园区开发建设及工程管理，园区维修维护管理，园区安全生产，重大项目定制建设管理等，公司党建、宣传、采购管理工作。

(4) 产业服务部

负责产业创新平台建设管理、产业生态培育、园区企业服务、租金收缴工作等。

5.1.1.7 治理结构

原始权益人的经营决策体系由股东会、董事会、高管层和监事组成。具体职责如下：

(1) 股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会行使以下职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改公司章程；
- 11) 公司章程规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为五人，由合肥海恒控股集团有限公司委派，董事任期三年，任期届满，可连任。

董事会行使下列职权：

- 1) 向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；

- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项, 并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 10) 制定公司的基本管理制度;
- 11) 决定公司融资、对外提供担保、对外投资等;
- 12) 公司章程规定的其他职权。

(3) 监事

公司不设监事会, 设监事二人, 由合肥海恒控股集团有限公司、合肥市产业投资控股(集团)有限公司分别委派一人。监事的任期每届为三年, 任期届满, 可连任。监事可以列席董事会会议。

监事行使下列职权:

- 1) 检查公司财务;
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行 监督, 对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求董事、高级管理人员予以纠正;
- 4) 公司章程规定的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理一人, 由合肥海恒控股集团有限公司推荐, 由董事会决定聘任或者解聘。

总经理对董事会负责, 行使下列职权:

- 1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;

- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

5.1.1.8 内控制度体系

原始权益人按照现代企业制度的要求,健全完善法人治理结构,实行决策、执行、监督机构和经营管理者之间的制衡分离,整合监督力量,强化监督职能,形成科学合理、配置科学、程序严密、相互制约的权力运行机制。公司建立和完善了《董事会议事规则》和《总经理工作细则》,具有完善和规范的决策程序并积极推进决策的科学化、民主化、法制化,坚持和完善重大问题集体研究决策和重大事项决策征求意见制度。按照集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定的原则,完善并严格执行议事规则和决策程序。公司主要内部管理控制制度如下:

(1) 资金支付审批制度

为规范公司资金支付审批程序,明确各项资金支付审批权限,提高资金使用效率,控制资金风险,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国会计法》等相关法律法规和《合肥海恒控股集团有限公司资金支付审批制度》,结合公司实际情况,制定了《合肥恒创智能科技有限公司资金支付审批制度》。

该制度对公司在遵循合法性原则、合规性原则、合理性原则下,对公司资金支付审批权限、资金支付流程作出了详细的规定。

(2) 采购管理制度

为进一步加强公司采购管理,规范采购行为,降低采购成本,提高资金使用效益,落实内部控制,根据《政府采购法》、省市区相关文件及《海恒集团采购管理办法》,制定了《合肥恒创智能科技有限公司采购管理办法》。

《合肥恒创智能科技有限公司采购管理办法》对公司采购内容及方式、采购流程作出了详细的规定。

(3) 房产租赁管理制度

房产租赁业务作为原始权益人的核心业务,为进一步规范合肥恒创智能科技有限公司国有房产租赁行为,加强租赁交易监督管理,提高国有房产使用效益,确保国有资产保值增值,根据《合肥市国有(集体)资产租赁交易管理办法》(合政办〔2021〕2号)、《合肥经济技术开发区国有经营性房产管理暂行办法》(合经

区管〔2016〕213号)、《合肥海恒控股集团有限公司资产管理暂行办法》(合海控股〔2023〕97号)等相关规定,制定了《合肥恒创智能科技有限公司房产租赁管理办法》。

该办法对租赁业务全流程做了详细的规定,包括公司产业服务部为国有房产的统一运营管理责任单位;根据国有房产的不同用途,实行分类管理;房产租赁交易首次租赁期限一般不超过3年,特殊情况须超过3年的,应报国资办审核后,方可对外租赁,最长不得超过6年;对出租房产属毛坯房的,给予承租人一定的装修免租期限;公司应提前以不低于一个季度为单位收取租金,并收取3个月租金标准的押金等。

(4) 财务管理制度

依据《公司法》、《会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业国有资本与财务管理暂行办法》等有关法律法规,结合集团公司实际运营和未来发展战略,建立了“统一领导、分级管理”的内部财务管理体系,制定了《合肥恒创智能科技有限公司企业财务管理制度》。

该制度对公司的财务人员管理,资金筹集,货币资金及结算资金、内部资金调剂,存货、对外投资、固定资产、无形资产以及成本、费用、收益分配和预算、财务信息化管理等方面做了明确的制度规定。

(5) 融资管理制度

为规范公司项目融资评价、项目合同评审、资金调度、贷后管理等融资行为,强化融资业务管理,提高资金效率,原始权益人制定了融资业务管理流程和《合肥恒创智能科技有限公司融资管理办法》。在融资管理过程中,原始权益人根据自身资金需求情况,确定合理的融资规模和结构,在充分考虑公司偿债能力的基础上,遵循风险适度原则并以低成本融资为导向,在具体操作中由投资部确定融资项目,财务融资部负责具体执行及后期贷后管理、本息支付和资金使用管理。

(6) 资金管理制度

原始权益人对现金、银行存款和其他货币资金的管理制定了《合肥恒创智能科技有限公司资金管理办法》和资金审批管理流程。原始权益人在资金管理遵循时间价值原则、动态平衡原则、融通资金原则、责权利相统一原则和防范风险、确保安全的原则,在具体管理上由原始权益人集团财务融资部负责资金的归口管

理，统一管理集团的银行资金账户，负责集团及成员企业内部资金调度、配置和使用，对集团及成员企业筹融资进行专项管理，规范资金的用款计划申报、审批、支付、反馈过程管理，防范资金风险和经营风险。

(7) 投资管理制度

公司建议了《合肥恒创智能科技有限公司对外投资管理办法》，通过投资部建立信息渠道，进行市场调查，收集整理投资信息，发现投资机会。投资项目组在初步调研后编制项目可行性分析报告和投资方案，财务、法律顾问从财务评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报公司决策层。审批同意后，完成投资协议书的签署和后续跟踪服务工作。

(8) 内部审计制度

根据《中华人民共和国审计法》和《审计署关于内部审计工作的有关规定》和《国有企业及国有控股企业领导人员任期经济责任审计暂行规定》和经开区管委会的相关规定，公司制订了《合肥恒创智能科技有限公司内部审计管理办法》，进一步明确了内审人员的遴选、资格认证和内部审计机构的主要职责和权限，并定期接受和配合出资人的年度审计工作。

原始权益人通过坚持以真实性、合规性审计为基础，公司认真抓好领导干部经济责任审计、离任审计、建设项目竣工决算审计等审计工作，通过审计工作，规范内部管理、提高企业经济效益、服务企业发展。

(9) 企业劳动用工制度

为加强公司人力资源管理，依据《中华人民共和国劳动合同法》及企业所在地政府的有关法律、法规，结合公司实际情况公司制定了《人力资源管理流程》、《工作纪律管理办法》、《考勤管理办法》、《员工培训管理办法》等，公司行政部作为公司人力资源管理的职能部门，并在公司内建立相应的人力资源管理网络。

(10) 对子公司管理制度

公司制订了《子公司重大事项报告管理暂行办法》、《子公司管理规范》等规章制度对子公司进行管理，本部作为战略规划中心、资源配置中心、资本运作中心、资产管理中心、资金调配中心和人力资源管理中心，对下属子公司行使战略管理、风险控制、运营协调和职能支持四大管理职能。各下属子公司按照现代企业制度要求建立健全公司治理结构、本部通过董监事报告制度和董监事文件备案

制度有效加强对控股子公司股东会、董监事会的管理,同时制定了投资项目、资产管理(外包、租赁、维修等)、人力资源管理、资金计划审批管理等一系列专项制度和流程对子公司的重大经营性事务进行管理。

(11) 安全生产制度

为了加强安全生产管理,原始权益人制订了《合肥恒创智能科技有限公司安全生产办法》等制度,明确集团本部统一负责全面的安全生产管理,其中资产运营部负责原始权益人标准厂房、商铺等对外租赁资产的安全生产管理,投资部负责原始权益人项目建设过程中的安全生产工作,行政部(党办)统一管理协调并在每年年初会同相关部门对下属各企业签订安全生产责任状,明确安全生产责任。下属各企业均制定相应的安全生产制度,成立了安全生产领导小组,规定了相关部门安全生产职责及安全管理工作内容,制定了安全生产的教育与培训、奖励与处罚、事故处理等措施,为企业日常生产经营提供安全保障。

(12) 关联交易制度

为了规范原始权益人的关联交易行为,保护原始权益人和债权人的合法权益,原始权益人制订了《合肥恒创智能科技有限公司内部交易办法》等制度,对其关联交易行为制定了相应的管理要求。通过一系列的相关规定,原始权益人界定了关联交易的范围,明确了关联交易的决策权限等相关内容,明确规定公司的关联交易,是指公司或公司控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项。明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则:一是诚实信用的原则;二是关联人回避的原则。与关联方有任何利害关系的董事,在董事会就该事项进行表决时,应当回避;关联方如享有公司股东大会表决权,除特殊情况外,在股东大会就该事项进行表决时,应当回避;三是公平、公开、公允的原则,关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准;四是书面协议的原则,关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则,协议内容应明确、具体;五是公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益,必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问进行评估。

(13) 全面预算管理制度

为促进公司经营高效运行,根据公司的中长期发展规划和战略发展要求,结合公司实际情况,已制订《合肥恒创智能科技有限公司财务预算管理办法》等制

度，对集团实施全面预算管理制度，做到凡涉及到资金活动的地方都要有预算，并做到无预算不开支、有预算不超支。坚持以财务管理为中心，充分发挥财务预算在各项经营建设中的支配和主导作用。

(14) 对外担保管理制度

为规范公司对外担保风险评估、审批手续和跟踪过程管理，有效防范对外担保风险 and 资产安全，原始权益人制订了《合肥恒创智能科技有限公司对外担保办法》等制度，对以第三人身份为被担保单位提供的保证、抵押或质押担保业务确定了明确的担保业务管理流程，实行严格的担保审批管理，担保审批权高度集中。财务融资部接受申请单位的担保申请，投资部对申请担保单位的资格、担保事项进行审查，财务融资部对担保金额进行总量控制，并经过公司决策同意后报经开区国资委审批，审批同意后方可订立担保合同，明确担保双方的权利、义务、违约责任等相关内容。同时，财务融资部和投资部负责担保的后续管理工作，防范风险。

(15) 信息披露管理制度

为规范公司的信息披露工作，保护投资者的合法权益，根据相关法律法规、中国人民银行发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等规定，结合公司实际情况，公司制订了公司的信息披露制度。制度规定了信息披露工作管理部门、负责人和职责范围，规范了信息披露对象及标准，制度规定遇到重大事项或影响投资者利益的事项，在规定的时间内、在指定的媒体上、以规定的方式对外公布前述信息，并按规定及时报送相关监管部门，保护投资者的合法权益。该制度完善了公司在公开市场上的信息披露工作。

原始权益人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应原始权益人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。原始权益人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了原始权益人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

5.1.2 主营业务情况

5.1.2.1 经营范围

合肥恒创智能科技有限公司负责合肥经开区科技园区及产业创新平台开发建设、运营管理及产业生态培育等业务。按照公司出资人合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会的要求，公司致力于服务园区建设和园区企业，目前主要业务包括园区建设和园区服务等。截至2024年末，公司在管园区11个，共入驻企业395家（包括虚拟企业），其中上市公司2家，在管园区企业2024年分别完成产值（营收）和税收分别为1718.6亿元和9.63亿。公司在管园区以工业厂房和科研办公楼为主，采取自主运营、定制或委托运营两类运营管理方式，园区已引入蔚来汽车、大众零部件、龙迅半导体、哈工大机器人及今日头条等科创类企业，有规上企业95家、高新技术企业154家、市级以上专精特新企业48家，初步形成了机器人和人工智能、新能源与智能网联汽车、集成电路、软件和互联网等四大产业集群，公司为入驻企业提供基础物业、产业配套资源及银企对接、项目申报、管理咨询等多类中介服务，企业服务效率较高。

原始权益人主营业务包括房产租赁业务及项目转让业务等。

5.1.2.2 经营情况分析

(1) 主营业务收入

表：最近三年及一期原始权益人营业收入情况表

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产租赁业务	46,225.11	99.99	63,281.80	93.52	46,243.15	87.01	20,136.38	72.44
项目转让业务	-	-	4,334.39	6.41	6,869.22	12.99	5,911.13	21.26
其他	4.46	0.01	51.00	0.08	12.59	0.00	1,750.00	6.30
合计	46,229.57	100.00	67,667.19	100.00	53,124.96	100.00	27,797.51	100.00

近三年及一期，原始权益人营业收入为27,797.51万元、53,124.96万元、67,667.19万元和46,229.57万元。其中，房产租赁业务最近三年营业收入分别为20,136.38万元、46,243.15万元和46,225.11万元；项目转让业务最近三年营业收入分别为5,911.13万元、6,869.22万元和4,334.39万元。

原始权益人最近三年营业收入呈快速增长趋势，主要因为房产租赁业务的快速增长，随着在建园区逐步投入运营，公司房产租赁业务的收入规模、占营业收入比重逐年上升。

(2) 主营业务成本**表：最近三年及一期原始权益人营业成本情况表**

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产租赁业务	20,401.32	99.98	24,368.31	89.64	20,470.80	83.46	10,833.31	62.08
项目转让业务	-	-	2,766.25	10.18	4,043.80	16.49	4,877.20	27.95
其他	4.46	0.02	51.00	0.19	12.59	0.05	1,740.28	9.97
合计	20,405.78	100.00	27,185.56	100.00	24,527.19	100.00	17,450.79	100.00

近三年及一期，原始权益人营业成本分别为17,450.79万元、24,527.19万元、27,185.56万元和20,405.78万元。其中，房产租赁业务最近三年营业成本分别为10,833.31万元、20,470.80万元和20,401.32万元；项目转让业务最近三年营业成本分别为4,877.20万元、4,043.80万元和2,766.25万元。

原始权益人最近三年营业成本随营业收入的增长呈快速增长趋势，营业成本主要为房产租赁业务构成。总体来看，原始权益人的营业成本随收入的变动而变动，与收入变动趋势基本保持一致。

(3) 主营业务毛利及毛利率

报告期各期，原始权益人毛利润情况如下：

表：最近三年及一期原始权益人营业毛利润情况表

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产租赁业务	25,823.79	100.00	38,913.49	96.13	25,772.35	90.12	9,303.07	89.91
项目转让业务	0.00	0.00	1,568.14	3.87	2,825.42	9.88	1,033.93	9.99
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.72	0.09
合计	25,823.79	100.00	40,481.63	100.00	28,597.77	100.00	10,346.72	100.00

报告期各期，原始权益人毛利率情况如下：

表：最近三年及一期原始权益人毛利率情况表

业务板块	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
房产租赁业务	55.87	61.49	55.73	46.20
项目转让业务	-	36.18	41.13	17.49
其他	-	-	-	-
毛利率	55.87	59.82	53.83	37.22

最近三年及一期，原始权益人毛利率分别为 37.22%、53.83%、59.82%和 55.87%，毛利率持续为正，主要系房产租赁业务毛利率处于较高水平。

5.1.2.3 各业务板块情况分析

近三年及一期，原始权益人的主营业务主要是房产租赁业务和项目转让业务，其他板块收入占比相对较小。

(1) 房产租赁业务

1) 业务概述

根据合肥经开区发展规划、招商引资需求，经合肥经开区管委会、海恒集团及公司相应流程审批后，原始权益人推进相关建设、运营、招商引资等工作。原始权益人建设园区以工业厂房和科研办公楼为主，具体包括通用厂房和定制厂房，其中定制厂房在建设前已基本确定对手方，因此建设完成即可出租或出售。目前公司建设厂房以租赁为主，部分项目存在可出售资产。

2) 经营模式及盈利情况

原始权益人与入驻企业签订租赁合同，租金确定方面，公司聘请第三方评估公司参考周边价格进行租金评估，形成市场评估价；免租期根据国资委相关规定执行，目前为 1~5 个月，具体免租期根据租赁面积、装修要求等商议确定。租期方面，出租期一般为 1~3 年，多为每两年签订一次合同，部分租户每年签订，每次签订时租金可能存在调整。房租多为按季支付，押金一般为一个月租金；结算方式为银行转账，一般无账期。

最近三年及一期，原始权益人房产租赁业务收入分别为 20,136.38 万元、46,243.15 万元、63,281.80 万元和 46,225.11 万元，毛利润分别为 9,303.07 万元、25,772.35 万元、38,913.49 万元和 25,823.79 万元，毛利率分别为 46.20%、55.73%、61.49%和 55.87%。报告期内，原始权益人房产租赁收入、毛利润、毛利率均出现一定幅度提升，主要系随着大量房产完工出租和免租政策的退出，以及定制化或高标准的厂房实现出租，带来原始权益人房产租赁收入及毛利润快速增长，租金收取情况和租赁业务盈利情况有所改善。

3) 会计处理方式

建设过程中，将相应的建设支出，计入“在建工程”；审计完工后，将其转入“固定资产”科目进行核算。

4) 项目运营情况

表：截至 2025 年 9 月末原始权益人主要房产租赁项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	可出租面积	出租率	2023 年租金收入	2024 年租金收入	2025 年 1-9 月租金收入
1	新桥智能电动汽车产业园	46.86	46.86	100.00%	24,570.75	27,508.90	20,631.68
2	智能装备科技园	27.30	19.31	80.55%	3,034.99	5,324.37	3,986.53
3	大众安徽核心零部件	14.71	14.68	73.40%	3,337.15	4,230.37	3,835.61
4	新桥集成电路	16.12	13.91	58.69%	1,307.24	1,557.57	1,372.33
5	青龙潭集成电路科技园	16.10	13.21	86.60%	1,259.13	2,283.92	1,425.56
6	智能装备科技园五期	10.14	9.20	70.48%	1,689.13	1,202.56	1,267.20
7	新桥智能电动汽车零部件产业园一期（北区）	14.40	14.40	100.00%	4,862.70	7,234.84	5,440.92
8	蔚来 F1 工厂	37.65	37.65	100.00%	-	-	7,562.42

(2) 项目转让业务

最近三年，原始权益人的项目转让业务的营业收入分别为 5,911.13 万元、6,869.22 万元和 4,334.39 万元，毛利润分别为 1,033.93 万元、2,825.42 万元和 1,568.14 万元，毛利率分别为 17.49%、41.13%和 36.18%。2022 年原始权益人项目转让收入主要来自于智能装备科技园办公用房和车位转让，2023 年项目转让收入主要来自于科创中心第 6 幢共 4 层办公用房转让，2024 年项目转让收入主要来自于科创中心第 6 幢 2-3 层办公用房转让。

最近三年，原始权益人项目转让业务的具体明细情况如下：

表：原始权益人项目转让业务明细情况

单位：万元

时间	项目名称	受让方	转让价款	资产获取来源
2022 年度	智能装备科技园 C 区 14 间办公用房和 H 区 38 个车位	严格科创产业发展集团合肥有限公司	6,051.13	原始权益人自建项目
	智能装备科技园 49 个车位	龙迅半导体（合肥）股份有限公司	392.00	原始权益人自建项目
2023 年度	科创中心办公用房	安徽万朗磁塑股份有限公司	7,487.45	原始权益人自建项目

2024 年度	科创中心 6 栋 2-3 层	安徽万朗磁塑股份有限公司	2,529.67 (不含税)	原始权益人自建项目
	宿松路西、卧云路北部分土地	江苏卫正建设有限公司	1,804.72 (不含税)	早期通过出让方式取得地块

1) 经营模式及盈利模式

原始权益人项目转让业务的运营及盈利模式主要系向经开区内重点企业转让原始权益人自建的项目而产生的收入。报告期内，九龙智能科技园、科创中心项目等均为原始权益人自建项目，原始权益人配合当地经开区招商引资总体规划，将其转让给安徽万朗磁塑股份有限公司等重点企业，进而获取项目转让收入。

2) 转让业务可持续性

报告期内，项目转让相关资产均系原始权益人自建项目资产。原始权益人项目转让业务均围绕经开区招商引资总体规划进行，均具有商业实质，价格公允。其中自建项目转让原始权益人通常根据拟转让对手方对园区贡献程度情况综合参考建设成本、周边类似资产价格确定最终转让价格。总体来看，原始权益人资产转让行为均为市场化行为，相关定价均具有依据，公允合理。

业务可持续性方面，未来原始权益人项目转让板块主要为向经开区内重点企业转让原始权益人自建的项目，业务具有可持续性。主要拟转让项目情况如下：

1) 海恒科创中心：该项目预计总投资规模为 4 亿元，截至本说明书出具日，该项目已完工。海恒科创中心的部分子项目已陆续对外出售给安徽万朗磁塑股份有限公司，后续拟继续通过项目转让的形式出售给经开区内重点支持企业。

2) 智能装备科技园（一期至三期）：该项目于 2016 年立项并开始施工建设，立项阶段总投资规模为 11.44 亿元，截至本说明书出具日，该项目已完工。该项目计入原始权益人“存货”科目的部分未来拟通过项目转让的形式对外出售；其他计入原始权益人“固定资产”科目的部分，目前主要通过对外出租的形式实现收益，但未来原始权益人有可能改变后续业务模式，对该部分资产未来也采用项目转让的模式出售给经开区内重点支持企业。

3) 智能装备科技园（六期）：该项目于 2023 年立项，目前处于前期规划阶段，拟于 2023-2025 年 6 月期间进行建设，预计 2025 年完工，立项阶段预计总投资规模约为 7.4 亿元。该项目与智能装备科技园（一期至五期）的业务模式类似，未来拟通过“租售结合”的方式实现收益，预期原始权益人将在完工后对一部分建筑采用项目转让的模式出售给经开区内重点支持企业。

原始权益人未来拟转让项目主要为工业厂房及配套项目。除上述项目外，原始权益人目前有大量工业厂房拟出租，未来不排除直接将工业厂房销售给入园企业以支持其在园区内的发展。受转让项目不同等因素的影响，未来原始权益人项目转让业务毛利可能会产生一定的波动，但原始权益人预计未来项目转让板块整体仍将具有持续性，项目收入及毛利波动不会对其偿债能力产生重大不利影响。

5.1.3 行业状况及竞争优势

原始权益人目前主要针对合肥经开区产业园开展租赁和运营管理，属于园区管理服务行业。

1、园区管理服务

目前我国产业园区开发模式以政府主导模式为主，产业园企业以出租及物业销售为主要收入来源，增值服务及产业投资业务逐渐增加。

产业园区是众多企业经营和发展的物理空间载体，根据开发和运营主体的不同，产业园区的开发模式可分为政府主导模式、企业主导模式、政府与企业联合模式。当前我国较为常见的模式为政府主导模式，即通过地方政府在园区设立产业园区管理委员会，管委会通过下设投资开发公司负责园区基础设施建设，例如苏州中新工业园和上海张江高科技园区。

我国产业园区经历了侧重生产需求、产业发展需求、产业链条需求的多代产业园区阶段，目前已进入侧重综合服务需求的产业园区阶段，核心在于园区运营与产业服务。产业园企业逐步由单一的项目开发运营转向项目开发及运营、增值服务及产业投资，进行园区综合运营服务。收入结构方面，传统模式下出租及物业销售是最主要收入来源，目前增值服务及产业投资业务逐渐增加。其中租金收入受租金水平、出租率及租约稳定性等因素影响，租金水平与项目区位条件息息相关，地方政策导向为影响出租率的重要因素，如《合肥经济技术开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出合肥经开区将打造世界级新一代信息技术（集成电路、智能终端）、新能源及智能网联汽车两大产业集群，相关产业租户或为合肥经开区重要园区租赁客户。租约稳定性方面，存量租户若租约集中到期短期可能带来较大续租或招商压力，从而影响企业租金收入，特定、稳定的入驻企业可为园区运营商提供相对稳定的投资回报。

政策方面，自 2003 年以来，我国出台多个监管文件与行业政策推动产业园行业的发展。2017 年，国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。2022 年 11 月，科技部发布《“十四五”国家高新技术产业开发区发展规划》，提出到“十四五”末，国家高新区数量达到 220 家左右，国家级高新区园区生产总值占全国的比重由 2020 年的 13.3% 提升至 15%。

总体来看，产业园区具有建设业态丰富、开发周期长、受地方产业政策影响较大、产业集聚效应可带动地方经济发展等特点，产业园企业以物业的销售及出租为主要收入来源，增值服务及产业投资业务逐渐增加。

2、公司的行业地位

原始权益人控股股东为合肥海恒控股集团有限公司，海恒集团为合肥经济技术开发区园区开发建设、园区服务和资产运作的唯一主体，原始权益人经营规范、业绩良好，作为海恒集团重要的租赁板块运营主体，在行业中具有较高知名度和影响力。

3、公司的竞争优势

(1) 区域优势

原始权益人所在的经开区地处合肥市，具有较好的区位优势，在半径 500 公里的范围内，基本涵盖了我国东、中部 7 省 1 市，其辐射区域大部分地区经济基础较好、工业经济较发达，地理区位优势明显。同时，经开区交通便利，合肥新桥国际机场即在经开区辖区内，紧邻合肥市高铁南站，开发区内的派河码头可实现通江达海。便利的交通条件和区域优势，有利于各大企业以经开区建立制造基地、配送中心和覆盖整个华东市场的生产销售体系，从集聚效应看，经开区已成为世界五百强落户中西部的首选地。

(2) 国家政策优势

经开区地处长三角城市群副中心城市，享受长三角一体化带来的政策红利。位于皖江城市带承接产业转移示范区、合肥-芜湖-蚌埠自主创新区，在园区内的企业能够充分享受各类国家政策支持。

(3) 人才优势

合肥市是全国第一个科技创新型试点城市，拥有中国科技大学、合肥工业大学、安徽大学等 59 所高等学府以及中国科学院合肥物质研究院等 200 多所科研机构，科技人员 20 多万，还拥有 23 所技术学校、50 所职业培训学校、60 万熟练产业工人。合肥经开区内建有合肥大学城，拥有合肥工业大学、安徽大学、安徽医科大学等各类学校 14 所，现有在校大学生 10 万人以上；拥有中高等职业学校及培训机构 20 所，其中高职 7 所、中职 6 所、培训机构 7 所，在校学生 2 万人以上。这些人才储备和丰富的科研资源为经开区的企业发展提供了智力支持，是吸引大型企业入园的一项重要因素，更为公司在经济技术开发与实践方面提供了可持续发展的动力。

(4) 经开区管委会对原始权益人的支持

原始权益人以资本运营为手段，以盘活国有资产、提高国有资产运营效益为目的，坚持“高标准配套，大生态格局，全程式服务”的理念，整合开发区的自然资源、社会资源和品牌资源，建立产业合作联盟，对接国内外资本和市场，打造专业化生产基地，推进开发区城市化、工业化进程，控股股东合肥海恒控股集团有限公司是合肥经济技术开发区管委会国有资产唯一授权经营管理的企业集团，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

5.1.4 财务报表及主要财务指标分析

5.1.4.1 最近三年及一期的财务报表

原始权益人财务数据来自于 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年三季度未经审计的财务报表。原始权益人 2022 年的财务报告经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了[2023]京会兴审字第 00550003 号标准无保留意见的审计报告，2023-2024 年的财务报告经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了编号为利安达审字[2024]第 0779 号、利安达审字[2025]第 0304 号标准无保留意见的审计报告。

(1) 合并资产负债表

表：原始权益人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	52,066.77	43,226.75	42,623.24	36,134.07

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
交易性金融资产	-	-	-	3,239.39
应收票据	141.69	1,140.00	2,325.45	172.50
应收账款	30,056.51	4,779.66	5,394.28	4,571.30
预付款项	322.08	189.98	5.87	5,091.12
其他应收款	93,884.11	99,176.38	103,140.99	102,557.43
存货	62,419.65	62,419.65	64,418.01	68,461.80
其他流动资产	66,387.52	59,136.36	32,714.24	39,393.12
流动资产合计	305,278.33	270,068.79	250,622.09	259,620.73
非流动资产：				
其他权益工具投资	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
其他非流动金融资产	3,600.00	1,600.00	1,500.00	-
长期股权投资	-	-	-	1,200.00
投资性房地产	589,361.43	605,521.38	-	-
固定资产	204,007.07	62,356.33	678,323.43	453,135.02
在建工程	567,575.7	489,997.25	123,318.87	148,936.35
无形资产	211,954.36	206,041.92	167,604.63	108,031.83
长期待摊费用	436.88	582.50	-	-
非流动资产合计	1,581,935.44	1,371,099.38	975,746.93	716,303.20
资产总计	1,887,213.77	1,641,168.17	1,226,389.02	975,923.93
流动负债：				
短期借款	-	-	-	20,000.00
应付账款	27,696.7	45,497.78	44,886.00	38,499.00
预收款项	836.4	838.40	5,496.59	4,952.59
合同负债	291.59	292.83	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	2.70
应交税费	1,626.61	1,645.35	422.86	58.48
其他应付款	176,037.86	160,568.70	115,205.72	123,265.83
一年内到期的非流动负债	42,084.83	63,844.21	72,953.80	53,036.42
其他流动负债	39.76	38.07	-	-
流动负债合计	248,613.75	272,725.34	238,964.97	239,815.02
非流动负债				
长期借款	759,433.13	597,184.35	384,079.29	236,770.24
应付债券	40,000	-	-	-

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
长期应付款	504,021	443,538.22	356,984.03	414,082.92
递延收益	-	-	-	-
非流动负债合计	1,303,454.13	1,040,722.57	741,063.32	650,853.16
负债合计	1,552,067.87	1,313,447.92	980,028.29	890,668.18
所有者权益：				
实收资本	250,000	250,000.00	220,000.00	100,000.00
资本公积	19,903.64	19,903.64	20,207.66	7,036.00
未分配利润	-26,485.75	-24,207.54	-24,670.92	-21,780.24
归属于母公司所有者权益合计	243,417.89	245,696.09	215,536.74	85,255.76
少数股东权益	91,728.01	82,024.15	30,803.99	-
所有者权益合计	335,145.9	327,720.25	246,340.73	85,255.76
负债和所有者权益总计	1,887,213.77	1,641,168.17	1,226,369.02	975,923.93

(2) 合并利润表

表：原始权益人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	46,229.57	67,667.19	53,124.96	27,797.51
营业收入	46,229.57	67,667.19	53,124.96	27,797.51
营业总成本	49,861.57	68,725.07	59,683.60	40,907.97
营业成本	20,405.78	27,185.56	24,527.19	17,450.79
税金及附加	9,061.88	12,265.45	7,520.86	4,159.21
销售费用	1,279.99	2,803.73	2,564.10	1,672.62
管理费用	4,014.41	5,027.51	3,218.06	2,939.15
财务费用	15,099.51	21,442.82	21,853.39	14,686.21
其中：利息费用	15,001.12	21,916.50	24,893.98	14,685.25
利息收入	139.13	721.56	320.65	451.28
加：其他收益		657.98	-	-
投资收益（损失以“-”填列）		-	2,484.07	45.54
公允价值变动收益（损失以“-”填列）		-	-	-1,760.61
信用减值损失（损失以“-”填列）	250.25	-251.49	-	-
资产处置收益（损失以“-”填列）		-	-	-
营业利润	-3,381.75	-651.39	-4,074.57	-14,825.54

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
加：营业外收入	187.43	907.90	1,022.90	145.27
减：营业外支出	-	127.40	-	0.03
利润总额	-3,194.32	129.10	-3,051.67	-14,680.30
减：所得税费用	0.03	712.56	-	-
净利润	-3,194.35	-583.45	-3,051.67	-14,680.30
归属于母公司所有者的净利润	-2,278.20	463.38	-2,890.68	-14,680.30
综合收益总额	-3,194.35	-583.45	-3,051.67	-14,680.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,278.20	463.38	-2,890.68	-14,680.30

(3) 合并现金流量表

表：原始权益人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	26,456.05	72,184.38	52,538.79	25,937.47
收到的税费返还	9,043.31	2,421.35	22,314.89	5,589.19
收到其他与经营活动有关的现金	2,034.08	68,984.84	21,271.82	106,497.19
经营活动现金流入小计	37,533.44	143,590.57	96,125.50	138,023.85
购买商品、接收劳务支付的现金	-	2,068.18	320.04	28,004.42
支付给职工以及为职工支付的现金	315.26	428.35	299.05	353.59
支付的各项税费	10,047.02	11,802.89	7,458.75	4,278.68
支付的其他与经营活动有关的现金	3,479.76	22,342.58	52,271.76	30,317.22
经营活动现金流出小计	13,842.04	36,642.01	60,349.60	62,953.90
经营活动产生的现金流量净额	23,691.41	106,948.56	35,775.90	75,069.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	3,239.39	-
取得投资收益收到的现金	-	-	2,484.07	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	724.74	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	21,203.10	-	3,500.00	-
投资活动现金流入小计	21,203.10	724.74	9,223.47	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	268,074.73	457,885.23	252,468.49	224,107.91
投资支付的现金	-	100.00	300.00	1,200.00

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
支付其他与投资活动有关的现金	19,802.18	-	-	-
投资活动现金流出小计	287,876.91	457,985.23	252,768.49	225,307.91
投资活动产生的现金流量净额	-266,673.82	-457,260.49	-243,545.03	-225,307.91
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	82,267.00	150,964.98	-
取得借款收到的现金	271,236.40	311,999.65	159,930.20	249,335.37
收到其他与筹资活动有关的现金	54,350.04	69,536.97	-	-
筹资活动现金流入小计	325,586.44	463,803.62	310,895.18	249,335.37
偿还债务支付的现金	60,492.98	90,986.95	73,302.66	83,259.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,703.08	21,916.50	23,334.20	17,395.39
支付其他与筹资活动有关的现金	6,567.95	-	-	95.00
筹资活动现金流出小计	73,764.01	112,903.44	96,636.86	100,749.79
筹资活动产生的现金流量净额	251,822.43	350,900.17	214,258.32	148,585.58
四、现金及现金等价物净增加额	8,840.02	588.25	6,489.18	-1,652.38
加：期初现金及现金等价物余额	43,226.75	42,623.25	36,134.07	37,786.45
五、期末现金及现金等价物余额	52,066.77	43,211.50	42,623.25	36,134.07

5.1.4.2 最近三年及一期的主要财务指标

表：原始权益人最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元

财务指标	2025年9月末 /2025年1-9月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
总资产	188.72	164.12	122.64	97.59
总负债	155.21	131.34	98.00	89.07
所有者权益	33.51	32.77	24.63	8.53
流动比率（倍）	1.23	0.99	1.05	1.08
速动比率（倍）	0.98	0.76	0.78	0.80
资产负债率（%）	82.24	80.03	79.91	91.26
营业收入	4.62	6.77	5.31	2.78
利润总额	-0.32	0.01	-0.31	-1.47
经营活动产生现金流量净额	2.37	10.69	3.58	7.51
投资活动产生现金流量净额	-26.67	-45.73	-24.35	-22.53
筹资活动产生现金流量净额	25.18	35.09	21.43	14.86
营业毛利率（%）	55.87	59.82	53.83	37.22

财务指标	2025年9月末 /2025年1-9月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
总资产收益率(%)	0.03	-0.04	-0.28	-1.75
应收账款周转率(次)	2.65	13.30	10.66	11.38
存货周转率(次)	0.33	0.43	0.37	0.30

注：

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- 5) 总资产收益率=净利润/平均资产总额
- 6) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 7) 存货周转率=营业成本/平均存货

5.1.4.3 公司财务状况分析

(1) 资产结构及变动分析

1) 流动资产结构分析

表：原始权益人流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	52,066.77	17.06	43,226.75	16.01	42,623.24	17.01	36,134.07	13.92
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	3,239.39	1.25
应收票据	141.69	0.05	1,140.00	0.42	2,325.45	0.93	172.50	0.07
应收账款	30,056.51	9.85	4,779.66	1.77	5,394.28	2.15	4,571.30	1.76
预付款项	322.08	0.11	189.98	0.07	5.87	0.00	5,091.12	1.96
其他应收款	93,884.11	30.75	99,176.38	36.72	103,140.99	41.15	102,557.43	39.50
存货	62,419.65	20.45	62,419.65	23.11	64,418.01	25.70	68,461.80	26.37
其他流动资产	66,387.52	21.75	59,136.36	21.90	32,714.24	13.05	39,393.12	15.17
流动资产合计	305,278.33	100.00	270,068.79	100.00	250,622.09	100.00	259,620.73	100.00

2022-2024年末及2025年9月末，原始权益人流动资产分别为259,620.73万元、250,622.09万元、270,068.79万元和305,278.33万元，占资产总额的比重分别为26.60%、20.44%、16.46%和16.18%。原始权益人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产等。

① 货币资金

最近三年及一期末，原始权益人货币资金分别为 36,134.07 万元、42,623.24 万元、43,226.75 万元和 52,066.77 万元，分别占流动资产总额的 13.92%、17.01%、16.01%和 17.06%。2023 年末，原始权益人货币资金账面价值较 2022 年末增加 6,489.17 万元，增幅为 17.96%，主要由于当期银行存款增加所致。2024 年末，原始权益人货币资金账面价值较 2023 年末增加 603.51 万元，变动幅度较小。2025 年 9 月末，原始权益人货币资金账面价值较 2024 年末增加 8,840.02 万元，增幅为 20.45%，主要系融资增加所致。

② 应收账款

最近三年及一期末，原始权益人应收账款分别为 4,571.30 万元、5,394.28 万元、4,779.66 万元和 30,056.51 万元，分别占流动资产总额的 1.76%、2.15%、1.77%和 9.85%。原始权益人应收账款主要为园区租赁和项目转让等业务开展过程中对下游客户形成的应收账款。2023 年末，原始权益人应收账款账面价值较 2022 年末增加 822.98 万元，增幅为 18%。2024 年末，原始权益人应收账款账面价值较 2023 年末减少 614.62 万元，降幅为 11.39%。2025 年 9 月末，原始权益人应收账款账面价值较 2024 年末增加 25,276.85 万元，增幅为 528.84%，主要系蔚来 F1 工厂、新桥智能电动汽车产业园和新桥智能零部件汽车产业园租赁业务开展过程中对下游客户形成的应收账款。

③ 其他应收款

最近三年及一期末，原始权益人其他应收款分别为 102,557.43 万元、103,140.99 万元、99,176.38 万元和 93,884.11 万元，分别占流动资产总额的 39.50%、41.15%、36.72%和 30.75%，金额和占比基本保持稳定。原始权益人其他应收款主要为合肥恒创智能科技有限公司划转中德合作创新园至合肥海恒创新投资管理有限公司所致。

④ 存货

最近三年及一期末，原始权益人存货分别为 68,461.80 万元、64,418.01 万元、62,419.65 万元和 62,419.65 万元，分别占流动资产总额的 26.37%、25.70%、23.11%和 20.45%。原始权益人存货主要包括开发成本，报告期内不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

⑤ 其他流动资产

最近三年及一期末，原始权益人其他流动资产分别为 39,393.12 万元、32,714.24 万元、59,136.36 万元和 66,387.52 万元，分别占流动资产总额的 15.17%、13.05%、21.90%和 21.75%，主要是公司缴纳的各项税金。2024 年末，原始权益人其他流动资产较 2023 年末增加 26,422.12 万元，增幅为 80.77%，主要系待抵扣进项税额增加所致。

2) 非流动资产结构分析

表：原始权益人非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	5,000.00	0.32	5,000.00	0.36	5,000.00	0.51	5,000.00	0.70
其他非流动金融资产	3,600.00	0.23	1,600.00	0.12	1,500.00	0.15	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	1,200.00	0.17
投资性房地产	589,361.43	37.26	605,521.38	44.16	-	-	-	-
固定资产	204,007.07	12.90	62,356.33	4.55	678,323.43	69.52	453,135.02	63.26
在建工程	567,575.70	35.88	489,997.25	35.74	123,318.87	12.64	148,936.35	20.79
无形资产	211,954.36	13.40	206,041.92	15.03	167,604.63	17.18	108,031.83	15.08
长期待摊费用	436.88	0.03	582.50	0.04	-	-	-	-
非流动资产合计	1,581,935.44	100.00	1,371,099.38	100.00	975,746.93	100.00	716,303.20	100.00

最近三年及一期末，原始权益人非流动资产余额分别为 716,303.20 万元、975,746.93 万元、1,371,099.38 万元和 1,581,935.44 万元，占资产总额的比重分别为 73.40%、79.56%、83.54%和 83.82%。

原始权益人非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产等，是公司总资产的主要组成部分。

① 投资性房地产

最近三年及一期末，原始权益人投资性房地产账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、605,521.38 万元和 589,361.43 万元，分别占非流动资产总额的 0.00%、0.00%、44.16%和 37.26%。2024 年末，原始权益人投资性房地产大幅增长，主要系部分对外出租的资产由固定资产科目重分类至投资性房地产。

② 固定资产

最近三年及一期末，原始权益人固定资产账面价值分别为 453,135.02 万元、678,323.43 万元、62,356.33 万元和 204,007.07 万元，分别占非流动资产总额的 63.26%、69.52%、4.55%和 12.90%。原始权益人固定资产主要系房屋建筑物，主要包括厂房、办公楼、门面房等。2023 年末原始权益人的固定资产账面价值较 2022 年末增加 225,188.41 万元，增幅 49.70%，主要系当年度部分在建工程完工转固所致。2024 年末原始权益人的固定资产账面价值较 2023 年末减少 615,967.10 万元，降幅为 90.81%，主要系部分对外出租的资产由固定资产科目重分类至投资性房地产。2025 年 9 月末原始权益人的固定资产账面价值较 2024 年末增加 141,650.74 万元，增幅为 227.16%，主要系本年度新购入大量房屋建筑物所致。

③ 在建工程

最近三年及一期末，原始权益人在建工程账面价值分别为 148,936.35 万元、123,318.87 万元、489,997.25 万元和 567,575.70 万元，分别占非流动资产总额的 20.79%、12.64%、35.74%和 35.88%。原始权益人在建工程主要为房产租赁业务板块在建项目以及自身经营的项目。2023 年末，原始权益人在建工程较 2022 年末减少 25,617.48 万元，减少比例为 17.20%，主要系期末部分在建工程转为固定资产所致。2024 年末，原始权益人在建工程较 2023 年末增加 366,678.38 万元，增幅为 297.34%，主要系部分项目从预付账款科目转入在建工程科目所致。2025 年 9 月末，原始权益人在建工程较 2024 年末增加 77,578.45 万元，增幅为 15.83%，主要系智能装备科技园六期、合肥经开区临湖智能制造产业园及基础设施配套项目、合肥经开区云海路产业园及基础设施配套项目园区配套、新桥智能制造产业园及基础设施配套项目等在建工程项目新增投入所致。

表：最近一年及一期末原始权益人主要在建工程项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	2024 年末	2025 年 9 月末
1	合肥经开区临湖智能制造产业园及基础设施配套项目	144,653.56	232,082.27
2	新桥智能制造产业园及基础设施配套项目	91,193.79	7,547.16
3	合肥经开区云海路产业园及基础设施配套项目园区配套	26,654.77	68,024.40
4	工程/清华合肥院二期	62,771.82	62,778.55
5	新桥智能电动汽车产业园二期电驱动厂房项目	48,802.95	55,880.67

6	工程/清华大学二期公共安全与应急科技创新基地项目	43,928.90	46,946.90
7	智能装备科技园六期	17,677.86	30,258.91
8	蔚来二期电池项目	19,753.83	24,045.40
9	大众安徽零部件产业园三期	17,498.22	18,856.84
10	珠江路产业园南楼	11,773.59	13,711.17
11	智能科技园五期6#楼改造	3,903.67	3,949.54
12	新桥核心部件发运中心(vdc2)	0.00	1,476.15
13	工程/智能装备科技园四、五期	1,128.53	1,241.23
	合计	489,741.49	566,799.19

④ 无形资产

最近三年及一期末，原始权益人无形资产账面金额分别为 108,031.83 万元、167,604.63 万元、206,041.92 万元和 211,954.36 万元，占非流动资产的比重分别为 15.08%、17.18%、15.03%和 13.40%。原始权益人的无形资产主要由土地使用权组成。

(2) 负债结构及变动分析

1) 流动负债结构分析

表：原始权益人流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	-	-	20,000.00	8.34
应付账款	27,696.70	11.14	45,497.78	16.68	44,886.00	18.78	38,499.00	16.05
预收款项	836.4	0.34	838.4	0.31	5,496.59	2.30	4,952.59	2.07
合同负债	291.59	0.12	292.83	0.11	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-	2.70	0.00
应交税费	1,626.61	0.65	1,645.35	0.60	422.86	0.18	58.48	0.02
其他应付款	176,037.86	70.81	160,568.70	58.88	115,205.72	48.21	123,265.83	51.40
一年内到期的非流动负债	42,084.83	16.93	63,844.21	23.41	72,953.80	30.53	53,036.42	22.12
其他流动负债	39.76	0.02	38.07	0.01	-	-	-	-
流动负债合计	248,613.75	100.00	272,725.34	100.00	238,964.97	100.00	239,815.02	100.00

最近三年及一期末,原始权益人流动负债分别为 239,815.02 万元、238,964.97 万元、272,725.34 万元和 248,613.75 万元,占负债总额的比重分别为 26.93%、24.38%、20.76%和 16.02%。公司流动负债主要为应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

① 应付账款

原始权益人应付账款主要为公司项目建设的应付工程款。最近三年及一期末,原始权益人应付账款分别为 38,499.00 万元、44,886.00 万元、45,497.78 万元和 27,696.70 万元,占流动负债比重分别为 16.05%、18.78%、16.68%和 11.14%。2023 年末原始权益人应付账款较 2022 年末增加了 6,387.00 万元,增幅为 16.59%,主要系应付的工程款增加所致。2024 年末原始权益人应付账款较 2023 年末变化不大。2025 年 9 月末原始权益人应付账款较 2024 年减少 17,801.08 万元,降幅为 39.13%,主要系当期应付的工程款减少所致。

② 其他应付款

最近三年及一期末,原始权益人其他应付款分别为 123,265.83 万元、115,205.72 万元、160,568.70 万元和 176,037.86 万元,占流动负债比重分别为 51.40%、48.21%、58.88%和 66.51%。2024 年末原始权益人其他应付款较 2023 年末增加 45,362.98 万元,增加的比例为 39.38%,主要系往来款大幅增加所致。

表：最近三年及一期末原始权益人其他应付款款项性质情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
往来款	176,037.86	156,613.25	5,853.92	97,759.06
押金及保证金	-	3,955.45	8,558.18	8,717.60
工程款	-	-	100,774.88	-
暂收款项	-	-	-	12,887.18
其他	-	-	18.74	3,901.09
合计	176,037.86	160,568.70	115,205.73	123,265.83

③ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末,原始权益人一年内到期的非流动负债分别为 53,036.42 万元、72,953.80 万元、63,844.21 万元和 42,084.83 万元,占流动负债比重分别为 22.12%、30.53%、23.41%和 16.93%。2023 年末原始权益人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 19,917.38 万元,增幅为 37.55%,主要系一年内到期的长期借款增加所致。2024 年末原始权益人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减

少 9,109.59 万元，降幅为 12.49%；2025 年 9 月末原始权益人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 21,759.38 万元，降幅为 34.08%，主要系债务到期偿还所致。

2) 非流动负债结构分析

表：原始权益人非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	759,433.13	58.26	597,184.35	57.38	384,079.29	51.83	236,770.24	36.38
应付债券	40,000.00	3.07	-	-	-	-	-	-
长期应付款	504,021.00	38.67	443,538.22	42.62	356,984.03	48.17	414,082.92	63.62
非流动负债合计	1,303,454.13	100.00	1,040,722.57	100.00	741,063.32	100.00	650,853.16	100.00

最近三年及一期末，原始权益人非流动负债分别为 650,853.16 万元、741,063.32 万元、1,040,722.57 万元和 1,303,454.13 万元，占负债总额的比重分别为 73.07%、75.62%、79.24%和 83.98%。公司非流动负债主要为长期借款和长期应付款。

① 长期借款

最近三年及一期末，原始权益人长期借款分别为 236,770.24 万元、384,079.29 万元、597,184.35 万元和 759,433.13 万元，占非流动负债的比重分别为 36.38%、51.83%、57.38%和 58.264%。2023 年末，原始权益人长期借款较 2022 年末增加了 147,309.05 万元，增幅为 62.22%。2024 年末，原始权益人长期借款较 2023 年末增加 213,105.06 万元，增幅为 55.48%。2025 年 9 月末，原始权益人长期借款较 2024 年末增加 162,248.78 万元，增幅为 27.17%。报告期内长期借款的增加主要是由于业务发展信用借款快速增加所致。客户近年发展速度较快，所需银行借款逐年大幅增加，侧面反映了原始权益人业务发展良好，合作银行逐步增加。

② 长期应付款

最近三年及一期末，原始权益人长期应付款分别为 414,082.92 万元、356,984.03 万元、443,538.22 万元和 504,021.00 万元，占非流动负债的比重分别为 63.62%、48.17%、42.62%和 38.67%，主要由专项应付款组成。2023 年末，原始权益人长期应付款较 2022 年末减少了 57,098.89 万元，降幅为 13.79%，主要

系 2022 年末的融资租赁款 60,598.88 万元减少所致。2024 年末长期应付款较 2023 年末增加 86,554.19 万元，增幅 24.25%。主要系融资租赁款增加所致。

(3) 现金流量分析

最近三年及一期，原始权益人现金流量情况如下：

表：原始权益人最近三年及一期现金流量表摘要

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	37,533.44	143,590.57	96,125.50	138,023.85
经营活动现金流出小计	13,842.04	36,642.01	60,349.60	62,953.90
经营活动产生的现金流量净额	23,691.41	106,948.56	35,775.90	75,069.95
投资活动现金流入小计	21,203.10	724.74	9,223.47	-
投资活动现金流出小计	287,876.91	457,985.23	252,768.49	225,307.91
投资活动产生的现金流量净额	-266,673.82	-457,260.49	-243,545.03	-225,307.91
筹资活动现金流入小计	-	463,803.62	310,895.18	249,335.37
筹资活动现金流出小计	325,586.44	112,903.44	96,636.86	100,749.79
筹资活动产生的现金流量净额	73,764.01	350,900.17	214,258.32	148,585.58
现金及现金等价物净增加额	251,822.43	588.25	6,489.18	-1,652.38
期末现金及现金等价物余额	52,066.77	43,211.50	42,623.25	36,134.07

1) 经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，原始权益人经营活动产生的现金流量净额分别为 75,069.95 万元、35,775.90 万元、106,948.56 万元和 23,691.41 万元。2023 年原始权益人经营活动现金流量净额较 2022 年减少 39,294.05 万元，降幅为 52.34%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较上年减少。2024 年原始权益人经营活动现金流出较上年增加 71,172.66 万元，增幅为 198.94%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

2) 投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，原始权益人投资活动产生的现金流量净额分别为 -225,307.91 万元、-243,545.03 万元、-457,260.49 万元和 -266,673.82 万元。报告期内，原始权益人投资活动产生的现金流量净额均为负，主要是由于原始权益人大量租赁厂房项目处于投资建设阶段所致。

3) 筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，原始权益人筹资活动产生的现金流量净额分别为148,585.58万元、214,258.32万元、350,900.17万元和251,822.43万元。2023年原始权益人筹资活动产生的现金流量净额较2022年增加65,672.74万元，增幅为44.20%；2024年原始权益人筹资活动产生的现金流量净额较2023年增加136,641.85万元，增幅为63.77%。报告期内原始权益人筹资活动产生的现金流量净额逐年增加，主要系原始权益人融资力度增大，银行借款及发行债券收到的现金增加。

(4) 盈利能力分析

表：原始权益人盈利能力指标

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	46,229.57	67,667.19	53,124.96	27,797.51
营业成本	49,861.57	27,185.56	24,527.19	17,450.79
销售费用	1,279.99	2,803.73	2,564.10	1,672.62
管理费用	4,014.41	5,027.51	3,218.06	2,939.15
财务费用	15,099.51	21,442.82	21,853.39	14,686.21
营业利润	-3,381.75	-651.39	-4,074.57	-14,825.54
利润总额	-3,194.32	129.10	-3,051.67	-14,680.30
净利润	-3,194.35	-583.45	-3,051.67	-14,680.30

最近三年及一期，原始权益人的营业收入分别为27,797.51万元、53,124.96万元、67,667.19万元和46,229.57万元，总体呈增长趋势。原始权益人2023年营业收入较2022年上升25,327.45万元，增幅为91.11%，主要系原始权益人2023年度确认的项目转让收入、房产租赁收入大幅增加所致；2024年营业收入较2023年上升14,542.23万元，增幅为27.37%，变动幅度较小。

最近三年及一期，原始权益人期间费用分别为19,297.98万元、27,635.55万元、29,274.06万元和20,393.91万元，占营业收入的比重分别为69.42%、52.02%、43.26%和44.11%。原始权益人期间费用占营业收入的比例较大，主要系原始权益人融资规模和财务费用较大。

最近三年及一期，原始权益人的营业利润分别为-14,825.54万元、-4,374.65万元、-651.39万元及-3,381.75万元，净利润分别为-14,680.30万元、-3,051.67万元、

-583.45 万元及-3,194.35 万元。近三年及一期，原始权益人营业利润及净利润水平较低，主要因为项目在建设，收益暂未体现。

(5) 营运能力分析

原始权益人营运能力指标如下：

表：原始权益人营运能力指标

财务指标	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
应收账款周转率（次）	2.65	13.30	10.66	11.38
存货周转率（次）	0.33	0.43	0.37	0.30

1) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

2) 存货周转率=营业成本/平均存货

报告期内，原始权益人的存货周转率处于较低水平，和公司的经营模式有关，公司目前主要资产运营有关的业务为项目转让和租赁业务，标的资产较大，且受区内招商引资影响，租金价格相对较低；且存货主要为在售及拟售房地产，故上述财务比率处于较低水平。

(6) 偿债能力分析

原始权益人偿债能力指标如下：

表：原始权益人偿债能力指标

财务指标	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	1.23	0.99	1.05	1.08
速动比率（倍）	0.98	0.76	0.78	0.80
资产负债率（%）	82.24	80.03	79.91	91.26

从短期偿债指标来看，近三年及一期末，原始权益人的流动比率分别为 1.08、1.05、0.99 和 1.23；速动比率分别为 0.80、0.78、0.76 和 0.98，原始权益人短期偿债能力较为稳定。原始权益人流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。总体来看，原始权益人流动资产整体变现能力相对较强，流动资产结构良好保证了原始权益人的短期偿债能力。

从长期偿债指标来看，近三年及一期末，原始权益人的资产负债率分别为 91.26%、79.91%、80.03%和 82.24%，随着公司资产规模增加及股东的资产注入，公司负债水平逐年下降但仍处于较高水平。

总体上看，原始权益人目前的资产负债率相对处于合理水平，资本结构较为稳健，具有较强的融资弹性。原始权益人流动资产变现能力较好，保证了短期偿债能力；原始权益人资产负债率偏高，符合行业特征。原始权益人各项与偿债相关的财务指标良好，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

5.1.4.4 有息负债及融资情况

(1) 有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人合并口径的有息负债总额 84.15 亿元，其中银行借款 80.15 亿元，债券 4 亿元。

表：截至 2025 年 9 月末原始权益人有息负债按科目分类表

单位：万元、%

科目	金额	占比
短期借款	-	-
长期借款	759,433.13	90.25
一年内到期的非流动负债	42,084.83	5.00
应付债券	40,000.00	4.75
合计	841,517.96	100.00

表：截至 2025 年 9 月末原始权益人有息负债期限结构表

单位：万元、%

期限结构	金额	占比
1 年期以内	42,084.83	5.00
1-3 年	40,000.00	4.75
3 年期以上	759,433.13	90.25
合计	841,517.96	100.00

(2) 银行授信情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人在主要银行的授信额度为 1,613,666.00 万元，已使用额 940,860.79 万元，尚未使用额度为 672,805.21 万元，具有较强的融资能力。

表：原始权益人银行授信情况

序号	金融机构	授信额度 (万元)	已使用情况 (万元)	剩余额度 (万元)
1	农业银行	283,100.00	120,924.10	162,175.90
2	工商银行	516,416.00	335,440.03	180,975.97
3	徽商银行	365,400.00	199,732.70	165,667.30
4	建设银行	128,100.00	81,268.22	46,831.78
5	合肥科农行	17,000.00	17,000.00	-
6	广发银行	3,000.00	3,000.00	-
7	光大银行	40,000.00	40,000.00	-
8	中国银行	240,650.00	130,295.75	110,354.25
9	兴业银行	10,000.00	10,000.00	-
10	招商银行	10,000.00	3,200.00	6,800.00
	总计	1,613,666.00	940,860.79	672,805.21

(3) 公开市场融资情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人及下属公司发行债券情况如下：

表：原始权益人公开市场融资情况

单位：亿元、%

债券名称	发行规模	当前余额	起息日期	到期日期	票面利率
25 恒创智能 MTN001	4.00	4.00	2025-03-13	2028-03-13	2.32

5.1.4.5 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，原始权益人受限资产情况如下：

表：原始权益人资产受限情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	39,021.95	用于借款质押
总计	39,021.95	

5.1.5 资信水平

经查阅原始权益人提供的 2025 年 10 月 11 日的《企业信用报告》，截至该信用报告出具日，原始权益人不存在作为借款人或担保人的不良或关注类未结清或已结清贷款业务。

管理人通过中国执行信息公开网、全国法院综合查询被执行人信息平台 (zxgk.court.gov.cn/zhzxgk)、信用中国 (www.creditchina.gov.cn)、国家企业信用

信息公示系统 (www.gsxt.gov.cn)、国家发展和改革委员会 (www.ndrc.gov.cn)、国家税务总局 (www.chinatax.gov.cn)、国家税务总局上海市税务局 (shanghai.chinatax.gov.cn)、国家应急管理部 (www.mem.gov.cn)、国家卫生健康委员会 (www.nhc.gov.cn)、国家生态环境部 (www.mee.gov.cn)、国家工业和信息化部 (www.miit.gov.cn)、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台 (neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun)、国家市场监督管理总局 (www.samr.gov.cn)、国家统计局 (www.stats.gov.cn)、国家农业农村部 (www.moa.gov.cn) 及中国海关企业进出口信用信息公示平台 (credit.customs.gov.cn) 等网站查询,截至 2025 年 11 月 10 日,原始权益人不存在被登记为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业的相关负面记录。

5.1.6 机构决议

根据《合肥恒创智能科技有限公司董事会决议》,恒创智能具有完全的权力、授权和合法的权利作为原始权益人转让基础资产,并签订其为当事方的专项计划文件和履行其为当事方的专项计划文件下的义务。

5.1.7 地方政府融资平台甄别核查

经核查,原始权益人开展资产证券化业务符合地方政府性债务管理的相关规定,原始权益人承诺不会通过发行资产支持证券新增地方政府债务。

5.2 项目公司 1/借款人 1/抵押人 1/出质人 1/资产服务机构 1/差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人: 合肥海恒控股集团有限公司

5.2.1 基本情况

5.2.1.1 公司简介

注册名称: 合肥海恒控股集团有限公司 (以下简称“海恒集团”)

统一社会信用代码: 913401001490397045

法定代表人: 李茂茂

注册资本: 105.00 亿元人民币

实缴资本：105.00 亿元人民币

成立日期：1993 年 11 月 12 日

所属行业：租赁和商务服务业-租赁业

注册地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路 693 号中德合作创新园

经营范围：房地产开发与经营；对企业股权，项目及其他领域进行投资；资本运营管理；资产受托管理（非信托）；项目投资管理；土地开发；建设项目代建管理；基础设施，配套设施建设；以自有财产为他人提供担保。（涉及行政许可项目凭许可证明经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5.2.1.2 历史沿革及股权结构

1993 年 10 月 30 日，合肥经济技术开发区管理委员会以《关于成立合肥新城社会化服务公司的通知》[合经区字（1993）08 号]批准“合肥新城社会化服务公司”（海恒集团前身）成立。

1993 年 11 月 12 日，合肥新城社会化服务公司在合肥市工商行政管理局登记注册。根据《企业法人营业执照》（注册号：14900950-5），公司住所：合肥经济技术开发区；注册资金：200 万元；经营范围：主营：市政工程施工；兼营：室内外装潢，建材销售。

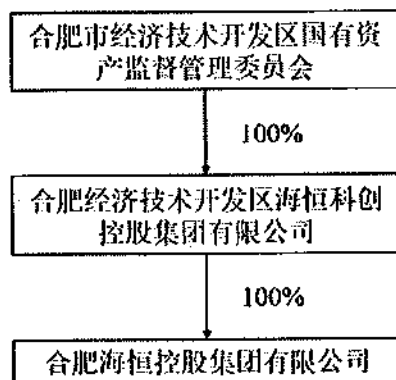
表：海恒集团历史沿革信息

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-11	设立	合肥新城社会化服务公司在合肥市工商行政管理局登记注册，注册资金 200 万元，出资人为合肥经济技术开发区管理委员会，持股比例 100%。
2	1995-7	增资	合肥新城社会化服务公司增资后注册资本金变更为 1,000 万元，合肥经济技术开发区管理委员会持股比例 100%。
3	1997-4	增资	合肥新城社会化服务公司增资后注册资本金变更为 25,000 万元，合肥经济技术开发区管理委员会持股比例 100%。
4	1998-4	更名	合肥新城社会化服务公司名称变更为“合肥经济技术开发区海恒置业发展公司”。
5	2001-5	更名	合肥经济技术开发区海恒置业发展公司名称变更为“合肥经济技术开发区海恒置业集团公司”。
6	2002-12	增资	合肥经济技术开发区海恒置业集团公司增资后注册资本金变更为 88,000 万元，合肥经济技术开发区管理委员会持股比例 100%。

7	2005-12	更名	合肥经济技术开发区海恒置业集团公司名称变更为“合肥海恒投资控股集团有限公司”。
8	2007-6	出资人变更	合肥海恒投资控股集团有限公司出资人变更为“合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会”。
9	2013-12	增资	合肥海恒投资控股集团有限公司增资后注册资本变更为 142,000 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
10	2016-8	增资	合肥海恒投资控股集团有限公司增资后注册资本变更为 162,000 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
11	2016-10	增资	合肥海恒投资控股集团有限公司增资后注册资本变更为 192,000 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
12	2017-7	增资	合肥海恒投资控股集团有限公司增资后注册资本变更为 252,000 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
13	2022-2	更名、增资	合肥海恒投资控股集团有限公司名称变更为“合肥海恒控股集团有限公司”，注册资本变更为 1,000,000.00 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
14	2025-3	增资	合肥海恒控股集团有限公司增资后注册资本变更为 1,050,000.00 万元，合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会持股比例 100%。
15	2025-9	控股股东变更	合肥海恒控股集团有限公司控股股东由合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会变更为合肥经济技术开发区海恒科创控股集团有限公司。

截至报告期末，海恒集团控股股东为合肥经济技术开发区海恒科创控股集团有限公司，实际控制人为合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会。

截至 2025 年 9 月末，海恒集团的股权结构图如下：



5.2.1.3 重要权益投资情况

截至 2025 年 9 月末，海恒集团主要下属子公司 4 家，情况如下：

海恒集团主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	合肥海恒发展股份有限公司	房地产开发	97.92	22.19	15.19	7.00	0.72	-0.56	是
2	合肥恒创智能科技有限公司	园区管理、住房租赁	52.00	164.12	131.34	32.77	6.77	-0.06	是
3	合肥经开建设投资有限公司	房地产开发与经营、建设项目投资	100.00	42.45	15.37	27.08	0.12	0.13	是
4	合肥海恒创新投资管理有限公司	企业股权投资管理、项目投资管理等	100.00	42.52	21.06	21.46	1.30	-0.25	是

注：上表内数据为 2024 年末及 2024 年度数据。

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

2023 年和 2024 年，合肥海恒发展股份有限公司营业收入分别为 0.27 亿元和 0.72 亿元，变动幅度为 168.36%；近两年净利润分别为-0.29 亿元和-0.56 亿元，同比增长幅度为 94.33%，合肥海恒发展股份有限公司是海恒集团房地产销售业务的运营主体，2024 年收入和净利润同比上升的主要原因系 2024 年南区人才公寓和存量房部分销售所致。

截至 2023 年末和 2024 年末，合肥恒创智能科技有限公司总资产分别为 122.64 亿元和 164.12 亿元，变动幅度为 33.82%；总负债分别为 98.00 亿元和 131.34 亿元，变动幅度为 34.02%；净资产分别为 24.63 亿元和 32.77 亿元，变动幅度为 33.05%，主要系本年度新增 2 家子公司纳入合并范围，即合肥恒众新能源科技发展有限公司和合肥海众新能源科技发展有限公司。2023 年和 2024 年，合肥恒创智能科技有限公司净利润分别为-0.31 亿元和-0.06 亿元，同比增长幅度为 80.65%，主要系随着大量房产完工出租，以及前期建设的部分高标准的厂房实现出租，带来房产租赁板块收入及毛利润快速增长，租金收取情况和租赁业务盈利情况改善。

2023 年和 2024 年，合肥经开建设投资有限公司营业收入分别为 0.26 亿元和 0.12 亿元，变动幅度为-55.00%，主要系 2023 年度存在部分出让零星商业收入所

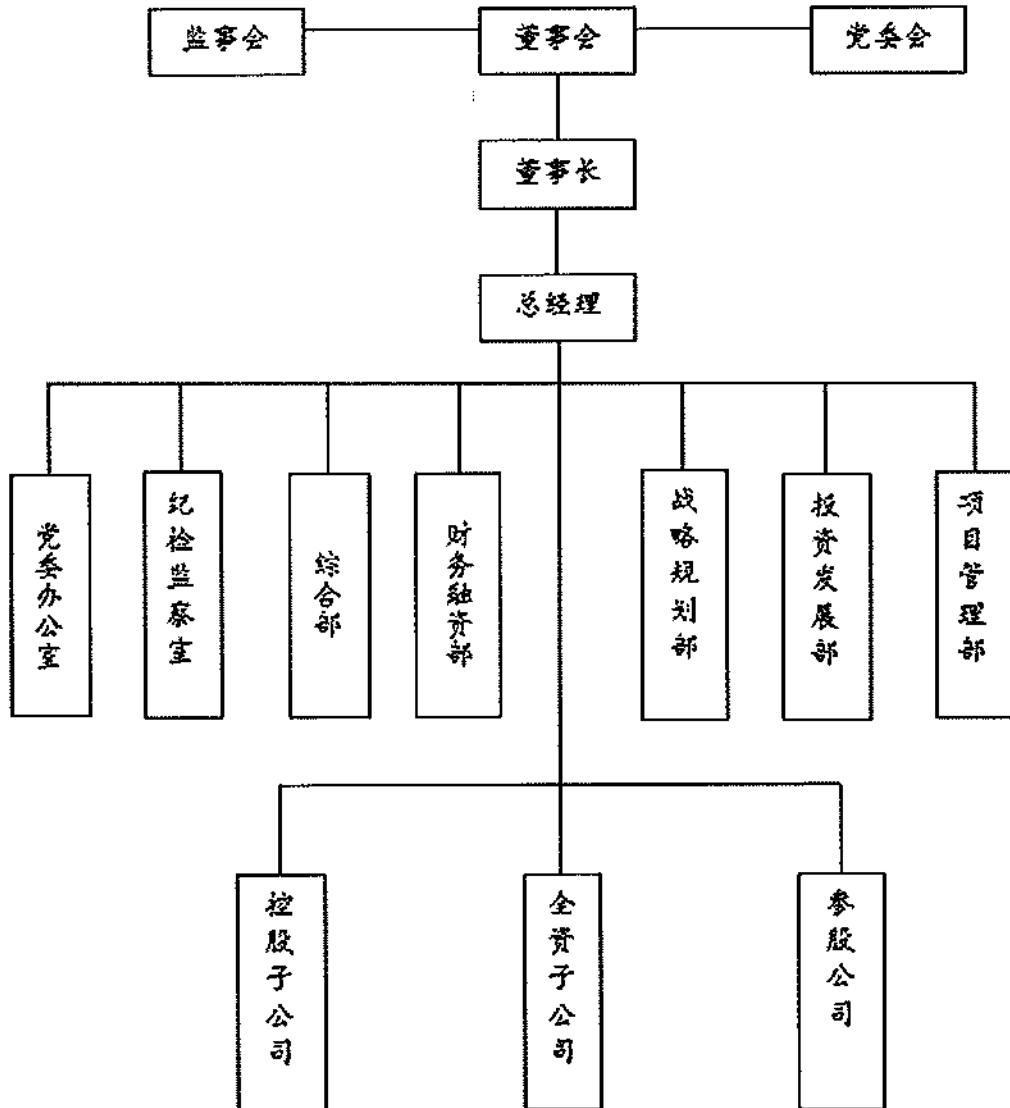
致：净利润分别为-0.22亿元和0.13亿元，由负转正，同比增长幅度为766.68%，主要系管理费用减少所致。

2023年和2024年，合肥海恒创新投资管理有限公司营业收入分别为0.94亿元和1.30亿元，增长幅度为38.17%，主要系房产租赁业务收入增加所致；近两年净利润分别为181万元和-2,495.37万元，同比下降1,476.31%，主要系2024年度园区资产折旧上涨造成营业成本涨幅较大和获取的投资收益下降所致。

5.2.1.4 组织结构

截至2025年9月末，海恒集团组织架构图如下：

截至2025年9月末公司组织架构图



其中，各主要职能部门室的职责简介如下：

(1) 党委办公室

党委办公室负责集团党委党建、组织工作；负责集团意识形态、宣传、精神文明建设建设工作；负责工会、共青团和妇联工作；负责集团及直管子公司人力资源管理与开发工作。

(2) 纪检监察室

负责党的纪律检查、监察工作；负责组织协调全面从严治党、党风廉政建设和反腐败宣传教育工作；负责集团合规管理体系建设；负责集团决策事项合法和合规性审核；负责集团重要事项督办；负责承办监事会会议及日常工作；负责实施内部审计。

(3) 综合部

负责集团日常行政、后勤、文秘、机要、档案、政务信息工作；负责协同办公平台管理工作；负责集团公章印章管理；负责商标管理；负责对外联络、公务接待工作；负责安全生产管理工作；负责信访稳定工作。

(4) 财务融资部

负责集团公司财务管理体系及制度建设；组织实施会计核算、会计报表编报、财务分析；负责集团公司全面预算管理，跟踪落实年度预算执行情况；负责集团资金调度与管理；负责集团税务筹划及纳税申报工作；负责集团融资及债权债务管理工作；负责财务审计及工程审计工作；负责集团及直管子公司资产清查、统计、管理及处置工作；负责监督、指导、考核直管子公司经营性资产运营、管理工作。

(5) 战略规划部

负责集团发展战略研究及规划编制；负责集团及直管子公司经营业绩指标的制定与考核组织工作；负责完善集团及直管子公司法人治理结构；负责承办董事会会议及日常工作。

(6) 投资发展部

负责建立健全投资信息库，组织集团投资项目的可行性研究、论证和实施；负责集团投资项目的股权管理；负责集团土地开发类等投资项目的土地竞拍；负责合资公司派驻人员及外派产权代表管理。

(7) 项目管理部

负责编制工程项目年度建设计划；负责工程项目立项、初步设计、造价审核；负责协调及督查项目质量、进度、安全等；负责签证变更事项审核；负责资产维修事项审核；负责组织资产移交；负责集团限额标准以下货物和服务类采购管理；负责集团土地开发类等投资项目管理及权证办理等。

5.2.1.5 治理结构

海恒集团依据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，建立了完善的法人治理结构，根据公司章程，具体如下：

(1) 股东

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- 1) 依法履行股东职责，维护所有者权益；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 批准、修改公司章程；
- 4) 批准董事会提出的公司及公司所属全资、控股公司的股权和重大项目投资、重大资产处置及其他重要事项；
- 5) 委派和更换公司董事长、非由职工代表担任的董事和监事、总经理、副总经理，并有权提出其他高级管理人员的任免建议；
- 6) 决定公司的合并、分立、解散和增减注册资本及发行公司债券；
- 7) 按照国有资产管理的要求，对公司进行经营业绩考核，实施奖惩；
- 8) 通过统计、稽核等方式对公司国有资产的保值增值情况进行监管；
- 9) 收取国有资产收益；
- 10) 法律法规规定股东应享有的其他权利。

(2) 董事会

公司设董事会。董事会由7名董事组成，设董事长1人，董事6人（包含1名职工董事）。其中6名董事由区国资委委派，1名职工董事由选举产生。

非职工董事由股东委派，职工董事由职工代表大会或职工大会选举产生。董事任期3年，任期届满，可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 执行股东的决定；
- 2) 决定公司及公司所属全资、控股公司战略发展规划、经营计划和投资方案；

- 3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券的方案;
- 6) 制订公司重大收购或者合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 7) 决定公司的资产抵押、担保、借款等重要事项;
- 8) 决定公司内部管理机构的设置;
- 9) 决定公司及公司所属全资、控股公司的重大投资及重大资产处置方案;
- 10) 决定公司主营业务变更(含与企业主营业务相关的各种资质的转移);
- 11) 向股东建议委派或者更换应由其任免的高级管理人员及其报酬事项;根据董事长的提名或股东的任免建议,聘任或者解聘应由股东任免以外的其他高级管理人员,并决定其报酬事项和奖惩事项;
- 12) 向所属全资、控股或参股公司委派或推荐董事、监事、总经理、副总经理、财务总监及其他高级管理人员;
- 13) 制订公司的基本管理制度;
- 14) 制订公司章程的修改方案;
- 15) 管理公司信息披露事项;
- 16) 听取公司总经理的工作汇报并就总经理的工作作出评价;
- 17) 制订公司对所属公司的管理模式、监控机制和资产业务重组方案;
- 18) 法律、法规或公司章程规定,以及股东授予的其他职权。

董事长行使下列职权:

- 1) 召集、主持董事会会议,接受股东提案;
- 2) 督促、检查股东决定和董事会决议的执行;
- 3) 签署董事会重要文件和其他应由公司法定代表人签署的其他文件;
- 4) 行使法定代表人的职权;
- 5) 在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下,对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权,并在事后向公司董事会和股东报告;
- 6) 董事会授予的其他职权。

(3) 监事会

公司设监事会，公司监事会由5名监事组成，其中职工监事2名，除职工监事以外的监事会成员由区国资委委派，职工监事由职代会选举产生。监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司财务状况；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；
- 4) 法律、法规或公司章程规定，以及股东授予的其他职权。

(4) 总经理

公司设总经理1名，对股东和董事会负责，任期3年，总经理连聘可以连任，总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 聘任或者解聘除应由股东和董事会任免、聘任或者解聘以外的其他人员；
- 7) 决定有关职工工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；
- 8) 提议召开董事会临时会议；
- 9) 法律、法规、公司章程，或董事会授予的其他职权。

5.2.1.6 内控制度体系

海恒集团按照现代企业制度的要求，健全完善法人治理结构，实行决策、执行、监督机构和经营管理者之间的制衡分离，整合监督力量，强化监督职能，形成科学合理、配置科学、程序严密、相互制约的权力运行机制。公司建立和完善了《董事会议事规则》和《总经理工作细则》，具有完善和规范的决策程序并积极推进决策的科学化、民主化、法制化，坚持和完善重大问题集体研究决策和重大事项决策征求意见制度。按照集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定的原则，完善并严格执行议事规则和决策程序。公司主要内部管理控制制度如下：

- 1) 财务管理制度

依据《公司法》、《会计法》、《企业财务会计报告条例》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业国有资本与财务管理暂行办法》等有关法律法规，结合集团公司实际运营和未来发展战略，建立了“统一领导、分级管理”的内部财务管理体制，制定了《合肥海恒控股集团有限公司企业财务管理制度》。

该制度对公司的财务人员管理，资金筹集，货币资金及结算资金、内部资金调剂，存货、对外投资、固定资产、无形资产以及成本、费用、收益分配和预算、财务信息化管理等方面做了明确的制度规定。

2) 关联交易制度

为了规范公司的关联交易行为，保护公司和债权人的合法权益，海恒集团制定了《合肥海恒控股集团有限公司关联交易决策制度》，对其关联交易行为制定了相应的管理要求。通过一系列的相关规定，海恒集团界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容，明确规定公司的关联交易，是指公司或公司控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项。明确规定公司的关联交易应当遵循以下基本原则：一是诚实信用的原则；二是关联人回避的原则。与关联方有任何利害关系的董事，在董事会就该事项进行表决时，应当回避；关联方如享有公司股东大会表决权，除特殊情况外，在股东大会就该事项进行表决时，应当回避；三是公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准；四是书面协议的原则，关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议内容应明确、具体；五是公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否损害公司利益，必要时应当聘请专业评估师或独立财务顾问进行评估。

3) 对外担保管理制度

为规范公司对外担保风险评估、审批手续和跟踪过程管理，有效防范对外担保风险 and 资产安全，海恒集团建立了《合肥海恒控股集团有限公司对外担保办法》，对以第三人身份为被担保单位提供的保证、抵押或质押担保业务确定了明确的担保业务管理流程，实行严格的担保审批管理，担保审批权高度集中。财务融资部接受申请单位的担保申请，投资部对申请担保单位的资格、担保事项进行审查，财务融资部对担保金额进行总量控制，并经过公司决策同意后报经开区国资委审批，审批同意后方可订立担保合同，明确担保双方的权利、义务、违约责任等相关内容。同时，财务融资部和投资部负责担保的后续管理工作，防范风险。

4) 融资业务管理制度

为规范公司项目融资评价、项目合同评审、资金调度、贷后管理等融资行为，强化融资业务管理，提高资金效率，海恒集团制定了融资业务管理流程和《合肥海恒控股集团有限公司融资管理办法》。在融资管理过程中，海恒集团根据自身资金需求情况，确定合理的融资规模和结构，在充分考虑公司偿债能力的基础上，遵循风险适度原则并以低成本融资为导向，在具体操作中由投资部确定融资项目，财务融资部负责具体执行及后期贷后管理、本息支付和资金使用管理。

5) 投资管理制度

海恒集团建立了《合肥海恒控股集团有限公司对外投资管理办法》，通过投资部建立信息渠道，进行市场调查，收集整理投资信息，发现投资机会，在确定投资意向后，由公司投资部、财务融资部和相关领导组建投资项目组。投资项目组在初步调研后编制项目可行性分析报告和投资方案，财务、法律顾问从财务评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报公司决策层。审批同意后，完成投资协议书的签署和后续跟踪服务工作。

5.2.2 主营业务情况

5.2.2.1 经营范围

海恒集团是合肥经济技术开发区重要的国有资产经营和城建业务实施的实体，其主要职能是组织实施开发区基础设施投资建设；经营园区内国有资产，确保国有资产保值增值并不断提高国有资产经营管理水平；负责园区内新兴产业的引导、培育，实现园区的产业不断升级、优化。

公司致力于服务园区建设和园区企业，目前主要业务板块包括房地产销售、工程建筑、房产租赁、项目转让等。

海恒集团的经营范围：房地产开发与经营；对企业股权，项目及其他领域进行投资；资本运营管理；资产受托管理（非信托）；项目投资管理；土地开发；建设项目代建管理；基础设施，配套设施建设；以自有财产为他人提供担保。（涉及行政许可项目凭许可证明经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5.2.2.2 经营情况分析

(1) 营业收入

最近三年及一期，海恒集团分别实现营业收入 169,855.50 万元、138,273.58 万元、209,163.65 万元和 157,226.66 万元。公司营业收入主要来自房产租赁业务、项目转让业务、工程建筑业务、房地产销售业务及其他业务收入。2023 年度，海恒集团营业收入较 2022 年下降 31,581.92 万元，降幅为 18.59%，主要系海恒集团 2023 年在售“南北区人才公寓”房地产项目受销售政策限制及房产市场低迷影响，销售收入下降较大；以及海恒集团项目转让收入降幅较大所致。2024 年度，海恒集团营业收入较 2023 年上升 70,890.07 万元，增幅为 51.27%，主要系房产租赁和项目转让板块收入增加所致。报告期各期，海恒集团营业收入情况如下：

表：最近三年及一期海恒集团营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	金额	占比	占比	金额	占比
房产租赁	67,615.37	43.01	96,814.59	46.29	74,575.84	53.93	57,569.46	33.89
项目转让	41,766.74	26.56	34,837.53	16.66	6,869.22	4.97	13,369.92	7.87
物业管理	11,352.06	7.22	16,087.38	7.69	8,216.88	5.94	36,430.86	21.45
工程建筑	8,158.28	5.19	15,474.43	7.40	13,993.66	10.12	5,836.18	3.44
教育收入	9,855.63	6.27	12,528.92	5.99	9,330.62	6.75	8,188.84	4.82
酒店餐饮	7,533.22	4.79	11,320.12	5.41	9,207.63	6.66	-	-
房地产销售	6,700.06	4.26	10,916.59	5.22	10,219.24	7.39	6,551.25	3.86
其他主营业务	805.29	0.51	7,279.34	3.48	2,445.66	1.77	165,256.74	97.29
主营业务小计	153,786.66	97.81	205,258.91	98.13	134,858.75	97.53	4,598.76	2.71
其他业务小计	3,440.00	2.19	3,904.74	1.87	3,414.84	2.47	169,855.50	100.00
营业收入	157,226.66	100.00	209,163.65	100.00	138,273.58	100.00	57,569.46	33.89

(2) 营业毛利润及毛利率

近三年及一期，海恒集团营业毛利润分别为 59,052.79 万元、53,655.54 万元、93,878.22 万元和 42,478.32 万元，毛利润持续为正，2023 年度毛利润出现小幅下滑，整体来说相对稳定，2024 年度毛利润较上年同期增加 40,222.68 万元，增幅为 74.96%，主要系房产租赁和项目转让板块毛利润增加所致。近三年及一期，海恒集团的营业毛利润按业务板块分类如下：

表：近三年及一期海恒集团营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比

房产租赁	29,599.68	69.68	50,811.94	54.13	32,742.47	61.02	-12,714.86	-21.53
项目转让	5,031.99	11.85	28,173.24	30.01	2,825.42	5.27	43,037.95	72.88
物业管理	1,382.40	3.25	1,187.19	1.26	322.52	0.60	4,520.13	7.65
工程建筑	2,684.68	6.32	5,244.23	5.59	4,867.18	9.07	21,329.78	36.12
教育收入	31.86	0.08	1,536.03	1.64	7,929.24	14.78	4,277.14	7.24
酒店餐饮	-2,106.32	-4.96	-1,418.66	-1.51	5,144.61	9.59	-428.78	-0.73
房地产销售	2,645.70	6.23	7,192.43	7.66	1,997.90	3.72	-	-
其他主营业务	803.41	1.89	-850.02	-0.91	-4,340.19	-8.09	-3,407.04	-5.77
主营业务小计	40,073.39	94.34	91,876.38	97.87	51,489.15	95.96	56,614.32	95.87
其他业务小计	2,404.93	5.66	2,001.84	2.13	2,166.40	4.04	2,438.47	4.13
营业毛利润	42,478.32	100.00	93,878.22	100.00	53,655.54	100.00	59,052.79	100.00

海恒集团营业毛利率情况按业务板块分类如下：

表：近三年及一期海恒集团营业毛利率情况

单位：%

业务明细	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
房产租赁	43.78	52.48	43.90	-34.08
项目转让	12.05	80.87	41.13	74.76
物业管理	12.18	7.38	3.93	33.81
工程建筑	32.91	33.89	34.78	58.55
教育收入	0.32	12.26	84.98	73.29
酒店餐饮	-27.96	-12.53	55.87	-5.24
房地产销售	39.49	65.89	19.55	-
其他主营业务	99.77	-11.68	-177.46	-52.01
主营业务	26.06	44.76	38.18	34.26
其他业务	69.91	51.27	63.44	53.02
综合毛利率	27.02	44.88	38.80	34.77

最近三年及一期，海恒集团营业毛利率分别为 34.77%、38.80%、44.88%和 27.02%。2023 年公司毛利率较 2022 年度毛利率小幅上升，其中，房地产销售业务毛利润下降 19,331.89 万元，毛利率由 58.55%下降至 19.55%，主要与 2023 年在售“南北区人才公寓”房地产项目受销售政策限制及房产市场低迷影响有关。此外，由于报告期内商品房销售结构的差异导致 2023 年度房产销售板块毛利率下降幅度较大，具体为 2022 年度销售收入主要来自于金屿海岸的商品房，2023 年度确认的销售收入中大部分为车位。2023 年项目转让业务毛利润下降 40,212.53 万元，毛利率由 74.76%下降至 41.13%，波动较大，主要系 2022 年海恒集团项目转入业务收入主要来源于康拜工业园土地转让收入，该土地系公司早年间购置的土地，

获取成本较低，导致当年度项目转让的毛利润和毛利率较高。2024 年度房产租赁业务毛利率由 43.90% 上升至 52.48%，主要系随着大量房产完工出租和免租政策的退出，以及前期建设的部分定制化或高标准的厂房实现出租，带来房产租赁板块收入及毛利润快速增长，租金收取情况和租赁业务盈利情况改善。2024 年度项目转让业务毛利率由 41.13% 上升至 80.87%，主要系 2024 年度出让的项目主要来源于公司早年间购置的土地，获取成本较低，导致当年度项目转让的毛利润和毛利率较高。

5.2.2.3 各业务板块情况分析

海恒集团以资本运营为手段，以盘活国有资产、提高国有资产运营效益为目的，坚持“高标准配套，大生态格局，全程式服务”的理念，整合开发区的自然资源、社会资源和品牌资源，建立产业合作联盟，对接国内外资本和市场，打造专业化生产基地，推进开发区城市化、工业化进程，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。报告期内，海恒集团的主营业务主要是房产租赁板块、项目转让板块、工程建筑板块和房地产销售板块，其他板块收入占比相对较小。

(1) 房产租赁业务

1) 业务开展情况

海恒集团房产租赁业务资产运营方式为海恒集团投-融-建-管一体化运营。海恒集团现有经营性资产面积百万平方米以上，运营业态涵盖工业园区、公租房、办公写字楼、商铺、农贸市场等。推进社区百姓之家阅读空间、文体中心等民生项目建设，收购熔盛机械资产，保障重点项目。积极与国内一流运营单位合作，对明珠广场、欧风街等大型资产整体包装，重点打造楼宇经济、商业圈经济等特色项目。

海恒集团房产租赁业务主要由集团本部、海恒创投、国际物流和恒创智能等负责，租赁房产主要来源于合肥经开国资委划拨房产及公司完工的园区类和市场化基础设施建设项目。为配合合肥经开区的招商引资和人才引进政策，公司部分出租房产实行免租。

租金定价方面，公司聘请专业机构进行评估，评估价格经合肥经开国资委审批后确定为租金价格。租金收入方面，对符合招商引资政策的承租方按照相关政策执行免租，其他租金收入由公司留存。公司租赁业务成本主要系资产折旧。

近三年及一期，海恒集团房产租赁业务收入分别为 37,310.23 万元、74,575.84 万元、96,814.59 万元和 67,615.37 万元，毛利润分别为-12,714.86 万元、32,742.47 万元、50,811.94 万元和 29,599.68 万元，毛利率分别为-34.08%、43.90%、52.48% 和 43.78%。2022 年度海恒集团房产租赁业务受免租政策以及折旧的影响出现亏损。2023 年度，海恒集团实现房产租赁收入 74,575.84 万元、毛利润 32,742.47 万元、毛利率 43.90%，较 2022 年度均出现大幅提升，主要系随着大量房产完工出租和免租政策的退出，以及新桥智能电动汽车产业园（一期）建设项目、新桥智能电动汽车零部件产业园一期（北区）建设项目、大众安徽核心零部件产业园项目等定制化或高标准的厂房实现出租，带来海恒集团房产租赁收入及毛利润快速增长，租金收取情况和租赁业务盈利情况有所改善。2024 年度，海恒集团房产租赁收入、毛利润、毛利率较 2023 年度均出现一定幅度提升，主要系随着大量房产完工出租和免租政策的退出，以及定制化或高标准的厂房实现出租，带来公司房产租赁收入及毛利润快速增长，租金收取情况和租赁业务盈利情况有所改善。

截至 2025 年 9 月末海恒集团主要房产租赁项目情况如下表所示：

截至 2025 年 9 月末海恒集团主要房产租赁项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	可出租面积	出租率	2023 年租金收入	2024 年租金收入	2025 年 1-9 月租金收入
1	新桥智能电动汽车产业园	46.86	46.86	100.00%	24,570.75	27,508.90	20,631.67
2	新桥智能零部件汽车产业园	14.40	14.40	100.00%	4,862.70	7,234.84	5,426.13
3	智能装备园	27.30	19.31	80.55%	3,034.99	5,324.37	3,986.53
4	大众安徽核心零部件	14.71	14.68	73.40%	3,337.15	4,230.37	3,835.61
5	医药健康产业园	13.02	10.29	100.00%	-	3,546.00	0.00
6	中德合作创新园	32.35	15.63	78.27%	1,103.27	2,976.62	2,494.30
7	合肥创新创业园	10.86	10.68	76.87%	1,826.81	2,496.50	1,647.91
8	青龙潭集成电路科技园	16.10	13.21	86.60%	1,259.13	2,283.92	1,425.55
9	合肥派河国际综合物流园	8.04	8.04	100.00%	-	1,932.42	1,436.90
10	云海路工业园	17.19	15.83	35.71%	1,401.23	1,780.61	1,102.90
11	新桥集成电路	16.12	13.91	58.69%	1,307.24	1,557.57	1,372.33
12	中国合肥人力资源服务园	12.47	7.37	57.32%	1,183.46	1,517.20	1,026.77
13	智能装备园五期	10.14	9.20	70.48%	1,689.13	1,202.56	1,302.06
14	合肥经开综保区跨境电商产业园	11.63	7.41	44.67%	1,368.99	1,040.69	843.79

15	天海路工业厂房二期	5.04	4.63	100%	247.60	885.63	526.38
16	清华路科技园	7.20	5.55	31.09%	849.13	826.14	589.36
17	天门湖工业园	5.49	5.49	90.62%	730.49	745.10	564.04
18	恒创公寓	6.50	6.45	96.54%	741.22	721.86	421.91
19	空港B保	8.70	3.68	36.1%	271.06	314.40	183.43
20	F1工厂	37.65	37.65	100%	-	-	7,562.42

2) 行业地位及竞争情况

海恒集团所在的合肥经开区一直保持着较快发展，根据国家商务部发布的《2024年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果》，合肥经开区综合指标排名位居全国国家级经开区第7位。近年来合肥经开区新动能持续增强，经济持续良好发展态势。2022-2024年，经开区分别实现地区生产总值1,337.60亿元、1,409.90亿元和1,441.10亿元，增速分别为4.4%、5.4%和8.5%，2022-2024年规模以上工业增加值增速分别为0.6%、7.9%和15.9%，工业发展态势良好。

作为合肥市工业经济的重要载体，合肥经开区内汽车及新能源汽车、电子信息及集成电路、高端装备制造等支柱产业对工业经济增长贡献很高，经济实力很强。

招商引资方面，合肥经开区内近三年重大招商项目投资总额超过1600亿元，先后引进蔚来汽车、江淮大众汽车、哈工大机器人机械臂、长鑫12吋晶圆、兆易创新、海尔创新产业园等重大工业类项目，加速龙头企业带动作用；并引进中建国际基建总部、中化三建技术研发中心等总部经济和启迪科技城二期、省投产融结合创新中心创新平台项目，实现高端服务业项目加速发展。

支柱产业方面，合肥经开区内汽车及新能源汽车、电子信息及集成电路、高端装备制造、生物医药及高端医疗器械等战略性新兴产业实现快速发展，智能家电、快速消费品等传统产业加速转型升级，现代服务业、公共安全、绿色节能建筑、人工智能及大数据等新兴产业发展态势良好。

海恒集团以资本运营为手段，以盘活国有资产、提高国有资产运营效益为目的，坚持“高标准配套，大生态格局，全程式服务”的理念，整合开发区的自然资源、社会资源和品牌资源，建立产业合作联盟，对接国内外资本和市场，打造专业化生产基地，推进开发区城市化、工业化进程，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

3) 资产运营服务能力

经管理人核查，合肥海恒集团作为合肥经开区产业园建设运营主体，具备较强的产业园资产运营管理能力，能够胜任资产服务机构职责。

(2) 项目转让业务

最近三年及一期，海恒集团项目转让业务的营业收入分别为 57,569.46 万元、6,869.22 万元、34,837.53 万元和 41,766.74 万元，毛利润分别为 43,037.95 万元、2,825.42 万元、28,173.24 万元和 5,031.99 万元，毛利率分别为 74.76%、41.13%、80.87%和 12.05%。2024 年项目转让业务毛利率较高，主要系 2024 年度出让的项目主要来源于公司早年间购置的土地，获取成本较低，导致当年度项目转让的毛利润和毛利率较高。

1) 海恒集团报告期内的项目转让收入情况

最近三年及一期，海恒集团项目转让业务的营业收入分别为 57,569.46 万元、6,869.22 万元、34,837.53 万元和 41,766.74 万元。

2022 年度的项目转让收入主要来自于：①康拜工业园土地收回收入，康拜工业园项目土地系由政府收回，受让方为合肥市土储中心，土地转让价款 50,405.17 万元；②迎宾馆部分土地收回收入，迎宾馆部分土地系由政府收回，受让方为合肥市土储中心，土地转让价款 3,694.87 万元；③恒创智能将持有的观海智能科技园 C 区 14 间办公用房和 H 区 38 个车位转让给严格科创产业发展集团合肥有限公司，另将观海智能科技园 49 个车位转让给龙迅半导体（合肥）股份有限公司，转让价款（含税）分别为 6,051.13 万元和 392.00 万元。

2023 年度的项目转让收入主要来自于：恒创智能将持有的九龙智能科技园第 6 幢共 4 层办公用房转让给安徽万朗磁塑股份有限公司，转让价款为 7,487.45 万元，不含税价款为 6,869.22 万元。

2024 年度的项目转让收入主要来自于：会展二期土地（集团）、少儿活动中心（集团）、科创中心 6 栋 2-3 层（恒创）、宿松路西、卧云路北部分土地（恒创），转让不含税价款 34,837.53 万元。

2025 年 1-9 月的项目转让收入主要来自于熔盛土地及建筑物转让收入。

报告期内海恒集团项目转让业务的具体明细情况如下：

单位：万元

时间	项目名称	受让方	转让价款	资产获取来源
2022 年度	康拜工业园土地	合肥市土储中心	50,405.17	早期通过出让方式取得

				地块
	迎宾馆部分土地	合肥市土储中心	3,694.87	早期通过出让方式取得地块
	观海智能科技园 C 区 14 间办公用房和 H 区 38 个车位	严格科创产业发展集团合肥有限公司	6,051.13	公司自建项目
	观海智能科技园 49 个车位	龙迅半导体（合肥）股份有限公司	392.00	公司自建项目
2023 年度	九龙智能科技园办公用房	安徽万朗磁塑股份有限公司	7,487.45	公司自建项目
2024 年度	会展二期土地（集团）	合肥市土储中心	19,685.96（不含税）	早期通过出让方式取得地块
	少儿活动中心（集团）	合肥市土储中心	9,800.33（不含税）	早期通过出让方式取得地块
	科创中心 6 栋 2-3 层（恒创）	安徽万朗磁塑股份有限公司	2,529.67（不含税）	公司自建项目
	宿松路西、卧云路北部分土地（恒创）	江苏卫正建设有限公司	1,804.72（不含税）	早期通过出让方式取得地块
2025 年 1-9 月	熔盛土地及建筑物（集团）	合肥市土储中心	41,766.74（不含税）	早期通过出让方式取得地块

2) 海恒集团项目转让业务的运营及盈利模式

报告期内，海恒集团项目转让业务的运营及盈利模式分为两类：

① 向经开区内重点企业转让海恒集团自建的项目而产生的收入

海恒集团项目转让板块包括向经开区内重点企业转让公司自建的项目。报告期内，九龙智能科技园、科创中心项目等均为公司自建项目，海恒集团配合当地经开区招商引资总体规划，将其转让给安徽万朗磁塑股份有限公司等重点企业，进而获取项目转让收入。

② 根据总体区划调整要求土地被收回获取的收入

报告期内，合肥市土地储备中心（简称“土储中心”）收回公司前期通过出让方式取得的会展中心二期地块、熔盛土地等。土地被收回时，土地储备中心会根据对土地使用权及地上物等附属资产价值进行评估，并根据评估结果在收购土地时进行参考。由于该部分土地获得时间较早，被收回时的评估价值及参考评估价值确定的最终收回价值与持有成本之间的差额为公司资产转让获得的收益。

3) 是否为转让退出园区企业的资产，是否具有商业实质，价格是否公允，业务是否具有可持续性

报告期内，项目转让相关资产系海恒集团自建项目资产及早期通过出让方式取得的土地资产。海恒集团项目转让业务均围绕经开区招商引资总体规划进行，包括自建项目转让及根据总体区划调整进行的土地收回，均具有商业实质，价格公允。其中自建项目转让公司通常根据拟转让对手方对园区贡献程度情况综合参考建设成本、周边类似资产价格确定最终转让价格；土地收回方式转让价格由土储中心委托评估机构对拟收回的资产价值进行评估，并参考评估结果进行转让。总体来看，公司资产转让行为均为市场化行为，相关定价均具有依据，公允合理。

业务可持续性方面，未来公司项目转让板块主要为向经开区内重点企业转让公司自建的项目，业务具有可持续性。

(3) 工程建设板块

1) 业务开展情况

工程建设业务板块主要由海恒集团本部及子公司合肥经济技术开发区公用事业发展有限公司、合肥香怡市政园林建设有限公司和合肥经开建设投资有限公司承担，主要包括市政设施养护等项目建设，主要的建设区域为合肥经开区区域内。公司按照市场化运作的方式实施市政设施养护等工作。

公司的工程建设板块业务主要集中于市政设施养护项目，建设资金来源主要是企业自筹资金，并由合同约定的回款对手方依据合同约定支付给公司。

公司市政设施养护项目采用市场化运营的方式，建设主体为子公司合肥经济技术开发区公用事业发展有限公司和合肥香怡市政园林建设有限公司，对手方主要为合肥经开区城市管理局和合肥经开区建设发展局等政府部门，每2-3年签署一次协议，进一步约定未来2-3年的市政设施养护服务。公司市政设施养护项目具体养护管理经费按照实际养护设施量及合同单价支付，根据与对手方签订的养护管理合同有序回款。于每个季度末根据项目实际进度确认主营业务收入，并根据实际发生成本确认主营业务成本。近三年及一期，公司工程建设板块营业收入分别为13,369.92万元、13,993.66万元、15,474.43万元和8,158.28万元，毛利润分别为4,520.13万元、4,867.18万元、5,244.23万元和2,684.68万元，毛利率分别为33.81%、34.78%、33.89%和32.91%。

2) 行业地位及竞争情况

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体,是国民经济和社会协调发展的物质基础,城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。

改革开放 30 多年来,我国城市化水平不断提高,2011 年城镇化率首次超过 50%,表明我国社会发展进入到一个新的阶段。截至 2011 年底,我国城市经济占 GDP 比重达到 2/3 以上,城市居住了 1/4 以上的人口,城市已经成为我国国民经济和社会发展的主体,成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。未来,随着我国经济的不断发展,城市化水平也将不断提高,根据联合国的估测,我国的城市化率在 2050 年将达到 72.9%。

随着城市化进程的加快,探索新的城市发展路径已成为必然选择。因此,我国也将着力进行城镇化发展的转型,修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距、实现不同区域基本公共服务均等化等。近年来,国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上,又相继出台了一系列优惠和引导政策,投融资体制改革不断深入,引入竞争机制,有效促进了城市建设的快速发展。一方面,国家开辟了城市建设的多元投资渠道,鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营,同时转变城市基础设施建设的既有观念,创新多种商业经营模式;另一方面,国家积极推进市政公用企业改革,鼓励对外开放和对外发展,允许跨地区和规模经营。上述措施对我国城市建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

海恒集团为合肥经济技术开发区园区开发建设、园区服务和资产运作的重要主体,经营规范、业绩良好,在行业中具有较高知名度和影响力。

(4) 房地产销售板块

1) 业务开展情况

海恒集团房地产销售业务的运营主体为合肥海恒发展股份有限公司(简称“海恒股份”),海恒股份具有国家二级房地产开发资质,主要从事房地产开发、园区内厂房建设、市政道路建设、物业管理、新型建材研制和开发、三产服务等业务。

近三年及一期，海恒集团房地产板块业务营业收入分别为 36,430.86 万元、10,219.24 万元、10,916.59 万元和 6,700.06 万元，毛利润分别为 21,329.79 万元、1,997.90 万元、7,192.43 万元和 2,645.70 万元，毛利率分别为 58.55%、19.55%、65.89%和 39.49%。2023 年海恒集团房地产销售收入及毛利润较 2022 年大幅下降，主要系受在售“南北区人才公寓”房地产项目受销售政策限制及房产市场低迷影响所致。此外，由于报告期内商品房销售结构的差异导致 2023 年度该板块毛利率下降幅度较大，具体为 2022 年度销售收入主要来自于金屿海岸的商品房，2023 年度确认的销售收入中大部分为车位。2024 年海恒集团房地产销售毛利润较 2023 年大幅上升，主要系受“南区人才公寓”房地产项目销售收入增加所致。

由于海恒集团自身业务发展规划侧重于服务园区产业，并未大规模开展商业住宅项目，至今仅有金屿海岸商品房项目和南、北区人才公寓项目。在房地产项目开发期间，海恒集团自行销售，或者聘请专业代理公司为房地产项目提供专业营销服务，同时根据市场条件变化情况相继采取灵活的销售手段。

截至 2025 年 9 月末，海恒集团已完工房地产项目如下表所示：

海恒集团房地产开发业务主要已完工项目情况表

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目总投资/亿元	项目起止时间	截至近一期期末已销售金额/万元	销售进度	回款情况/万元
1	海恒股份	金屿海岸	住宅	合肥经济开发区	9.00	2015.4-2020.9	234,028.84	99%	222,448
2	海恒股份	南区人才公寓(睿庭)	住宅	合肥经济开发区	6.71	2019.1-2020.12	5,600.00	1%	2,775.44
3	海恒股份	北区人才公寓	住宅	合肥经济开发区	2.01	2019.5-2021.12	0	0	0
合计					17.72		239,628.84		225,223.44

截至 2025 年 9 月末，海恒集团房地产销售板块在建项目为南区、北区人才公寓项目，主要采用预售模式进行销售。2022 年 11 月，南区人才公寓已经启动预售登记，销售对象主要为合肥市符合条件的高新技术人才。本次预售项目含住房套数 475 套，建筑面积 57,070.98 平方米，房源均价 20,187 元/平方米。北区人才公寓尚未启动预售，未实现销售回款。

前期因南、北区人才公寓只对特定人员定向销售，限制条件较多，符合条件的人员有限，导致该项目整体销售进度较慢。2024 年 3 月 21 日，合肥市住房保

障和房产管理局发布《关于调整产权型人才公寓项目销售方式的通知》将包括南区人才公寓在内的6个项目剩余房源调整为普通商品住房（可预留部分房源，满足人才短期周转住房需求），按照市场化原则调整销售价格后，依据商品住房有关要求公开销售，销售方案分别报市委人才办、市房产局备案。据此，海恒集团南区人才公寓开始进行市场化销售，解除销售条件限制后，预期销售进度将会得到提升。

截至2025年9月末，南区人才公寓、北区人才公寓已基本完成建设，尚有少量建设尾款待支付给工程建设公司，不存在建设进度显著不及预期、投资金额超过预期的情形，不存在建设方案发生变更、相关支出不合理等情形。

截至2025年9月末，海恒集团暂无在建项目。

截至2025年9月末，海恒集团房地产销售板块暂无拟建项目。

2) 行业和地位及竞争情况

截至2024年末，海恒集团在售项目全部位于合肥市经开区。合肥经开区现辖区面积268.97平方公里，包括南区建成区83.12平方公里和北区新桥科创示范区185.85平方公里，下设高刘街道以及芙蓉、莲花、海恒、锦绣、临湖5个社区，大学城聚集本专科院校24所，根据安徽省第七次全国人口普查数据，合肥经开区常住人口为55.79万人。近年来合肥经开区新动能持续增强，经济持续良好发展态势。2023-2024年，经开区分别实现地区生产总值1,409.90亿元和1,441.10亿元，增速分别为5.4%和8.5%，2023-2024年规模以上工业增加值增速分别为7.9%和15.9%，工业发展态势良好。

合肥市作为省内中心城市，区域经济和产业发展水平较高，人口吸附能力持续增强，近年来房地产市场处于稳步发展阶段。2023年，合肥全面取消限购、限售，并放松限价、限贷，购房不再审核购房资格，住房取得不动产权证后可上市交易，鼓励优质优价，取消商品住房楼层差价率限制，执行认房不认贷，新房市场整体呈“量跌价升”。2024年，合肥市发布关于进一步调整优化房地产政策措施的通知，包括实施购房补贴；优化销售政策，取消公证摇号，支持自主销售，取消楼层差价限制；促进二手房市场流通，规范房源核验，降低交易成本，推动带押过户；支持“卖旧买新”，建立换购通道，鼓励企业购置二手住房用于租赁；推广房票安置，支持房票跨区域流通，提供购房奖励；提高住房公积金贷款额度，调整贷款额度上限，针对不同家庭类型有所调整；动态调整首套住房贷款利率，

根据销售价格灵活调整利率；优化首套房认定标准，简化认定流程，更便捷审批；加大改善性住房供给，支持区域发展，提高住宅得房率；加大保障性住房供应，有序推动建设，重点保障低收入群体的住房需求。总体来看，合肥市房地产市场体量较大，但后续走势仍对房地产政策波动较为敏感，存在持续波动性。

海恒集团项目所在的合肥市经开区交通便利，紧邻合肥市高铁南站，区内的派河码头可实现通江达海。便利的交通条件和区域优势，有利于各大企业以经开区建立制造基地、配送中心和覆盖整个华东市场的生产销售体系，从集聚效应看，经开区已成为世界五百强落户中西部的首选地。随着经开区未来常住人口持续增长，人口持续净流入，“十四五”期间经开区房地产市场发展仍有较大机遇。

近年来合肥经开区围绕集成电路、新能源汽车、生物医药、信创、人工智能等战新产业，深入实施产业链链长制，先后引进蔚来汽车、江淮大众汽车、哈工大机器人机械臂、长鑫 12 吋晶圆、兆易创新、海尔创新产业园等重大工业类项目，加速龙头企业带动作用，推动战新产业集聚发展；并引进中建国际基建总部、中化三建技术研发中心等总部经济和启迪科技城二期、省投产融结合创新中心创新平台项目，实现高端服务业项目加速发展。随着招商引资取得成功带来的人才引入和人口增加，未来海恒集团房地产销售板块不排除新增拟建项目的可能性，仍有一定的可持续性。

(5) 金融业务板块

海恒集团自 2016 年起设立金融业务板块，兼顾市场化投融资业务与政府政策性金融服务的双重使命，主要为经开区的入园企业提供担保、过桥贷款、股权投资等金融服务。金融工具方面，通过政银担贷款担保、税融通等产品帮助园区内企业降低融资成本，增加资金流动性；同时充分发挥金融平台对于产业的助力作用，通过直投资金培育园区高新技术企业，通过引导基金的招商功能，带动优质项目落户经开区。

表：截至 2025 年 9 月末金融板块子公司情况表

单位：%

序号	公司名称	主要业务	持股比例
1	合肥经济技术开发区天使投资基金有限公司	风险投资，股权投资及管理	100
2	合肥海恒融资担保有限公司	主营贷款担保等	100

3	合肥经济技术开发区创业投资引导基金有限公司	股权投资管理及咨询	100
4	合肥经济技术开发区产业投资引导基金有限公司	股权投资管理及咨询	100
5	合肥经开科技创新基金有限公司	风险投资, 股权投资及管理	100
6	合肥经开公共安全产业基金有限公司	风险投资, 股权投资及管理	100
7	合肥经开科技成果转化基金有限公司	风险投资, 股权投资及管理	100
8	合肥海恒科创产业投资基金合伙企业(有限合伙)	投资管理	99.98
9	合肥海恒产业发展投资基金合伙企业(有限合伙)	投资管理	60
10	合肥芯睿投资有限责任公司	投资管理	100
11	合肥海恒新兴产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资、投资管理、资产管理	90
12	安徽省海恒阜合智新股权投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资、投资管理、资产管理	51

(6) 酒店餐饮板块

近三年及一期, 海恒集团酒店餐饮板块营业收入分别为 5,836.18 万元、9,207.63 万元、11,320.12 万元和 7,533.22 万元, 毛利润分别为 4,277.15 万元、5,144.61 万元、-1,418.66 万元和 -2,106.32 万元, 毛利率分别为 73.29%、55.87%、-12.53%和 -27.96%。海恒集团酒店餐饮板块主要由子公司合肥翡翠湖迎宾馆有限公司、合肥海恒文化旅游有限公司等公司运营, 主要经营酒店为翡翠湖迎宾馆、明珠瑞士酒店等。翡翠湖迎宾馆位于合肥经开区容成路 1 号, 占地面积约 358 亩, 建筑面积约 5.4 万平方米, 由 6 栋贵宾楼组成, 于 2007 年建设投入使用。翡翠湖迎宾馆依临翡翠湖, 10 分钟内即可到达安徽国际会展中心, 距合肥新桥国际机场约 55 分钟车程, 交通出行便捷。合肥明珠瑞士酒店是经济技术开发区的地标, 它将明珠广场和欧式风格的街区建筑与室外花园融合在一起, 距离合肥南站约 20 分钟车程, 紧邻欧风街。酒店周边是成熟的商业区, 具有独特的区位优势, 于 2023 年完成改造后投入运营。最近一年受迎宾馆维修成本增加和明珠酒店改造后折旧增加的影响, 该板块毛利率降幅较大并由正转负。

(7) 物业管理板块

最近三年及一期, 海恒集团物业管理板块营业收入分别为 8,188.84 万元、8,216.88 万元、16,087.38 万元和 11,352.06 万元。海恒集团物业管理板块主要由子公司合肥香怡物业管理有限公司负责, 管理范围主要是经开区区属物业及部分

集团体系内的物业，目前在管项目 39 个，其中安置房小区 7 个、学校 24 个、商业厂房 0 个、商业小区 5 个、公租房 2 个、公寓 0 个、公墓园 1 个、其他项目 0 个。海恒集团按照与被管理单位签订的合同收取物业管理费。报告期内，经开区管委会对海恒集团的部分物业管理项目实行管理费减免的优惠政策，该等优惠政策于 2023 年末停止执行，预期未来物业管理业务收入将持续增加。

(8) 教育板块

报告期内，海恒集团新增教育收入业务板块，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月教育收入板块实现营业收入分别为 9,330.62 万元、12,528.92 万元和 9,855.63 万元，毛利润分别为 7,929.24 万元、1,536.03 万元和 31.86 万元，毛利率分别为 84.98%、12.26%和 0.32%。最近一年海恒集团教育板块毛利润和毛利率降幅较大，主要系将教职工工资等由管理费用重分类至营业成本所致。

海恒集团教育收入板块由下属的海恒教管子公司运营，主要负责经开区区属公办幼儿园的经营管理，营业收入主要包括学费收入与相关学费补贴，营业成本主要系幼儿园园区房屋折旧及维修改造费用和教职工的管理费用。

截至 2025 年 9 月末，海恒教育在管幼儿园 38 所，在园幼儿 9,414 人（含托班 56 人），教职工 1,280 人。

(9) 其他板块

除上述主要板块外，海恒集团其他业务主要包括：公交运营、运输服务和担保等，最近两年及一期，上述业务合计收入分别为 2,445.66 万元、7,279.34 万元和 805.29 万元，毛利润分别为-4,340.19 万元、-850.02 万元和 803.41 万元，毛利率分别为-177.46%、-11.68%和 99.77%。

海恒集团其他板块主要经营子公司情况如下表所示：

表：截至最近一期末海恒集团其他板块主要子公司情况表

序号	公司名称	公司简称	主要业务	持股比例
1	安徽徽海城市空间运营管理有限公司	徽海管理公司	旅游服务	100%
2	合肥经济技术开发区爱华通信技术服务中心	爱华通信	通信业务及装移机等	100%
3	合肥经济技术开发区明珠广场管理处	明珠广场管理处	物业管理、园林绿化	100%
4	合肥香怡市政园林建设有限公司	香怡园林	园林绿化景观及小品设计、施工	100%

5	合肥经济技术开发区公共交通运营有限公司	公交公司	公共运营业务、汽车租赁等	100%
6	合肥金晶水务有限公司	金晶水务	污水处理	100%
7	合肥海诚科技产业服务有限公司	海诚科技	产业园区开发、运营、物业服务	50.9804%

5.2.3 财务报表及主要财务指标分析

5.2.3.1 最近三年及一期的财务报表

海恒集团财务数据来自于 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年三季度未经审计的财务报告。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒集团 2022 年财务报表进行了审计，并出具了[2023]京会兴审字第 55000152 号标准无保留意见审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒集团 2023 年财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2024]第 0518 号标准无保留意见审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒集团 2024 年财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2025]第 0305 号标准无保留意见审计报告。海恒集团 2025 年三季度财务报表未经审计。

(1) 资产负债表

表：海恒集团近三年及一期末海恒集团合并资产负债表

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	377,000.60	458,802.06	365,239.70	371,443.55
交易性金融资产	33,024.95	41,152.17	45,713.63	7,756.86
应收票据	702.41	1,497.86	2,325.45	222.50
应收账款	44,807.56	27,582.60	17,888.02	18,665.16
预付款项	237,590.73	209,554.12	386,958.52	515,369.86
其他应收款	706,764.27	704,336.88	709,570.70	774,078.32
存货	465,164.88	447,660.62	416,530.39	347,716.33
其他流动资产	82,935.35	70,821.16	64,042.85	65,134.82
流动资产合计	1,947,990.75	1,961,407.47	2,008,269.26	2,100,387.40
非流动资产：				
其他权益工具投资	913,577.25	913,335.42	1,032,831.06	516,654.72
其他非流动金融资产	289,307.46	242,231.26	57,339.70	2,500.00
长期股权投资	214,196.79	173,704.14	139,229.99	117,661.96
投资性房地产	1,014,277.74	1,040,239.60	144,709.95	150,757.09
固定资产	768,152.26	686,008.84	1,535,953.55	1,038,181.55

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
在建工程	1,208,218.25	1,069,075.26	548,779.83	880,933.49
无形资产	412,594.56	405,823.19	330,092.45	228,386.68
长期待摊费用	4,930.32	3,737.25	2,742.99	5,085.48
递延所得税资产	5,223.51	5,223.51	4,708.91	4,912.85
其他非流动资产	20,999.56	18,990.26	-	-
非流动资产合计	4,851,477.70	4,558,368.73	3,796,388.45	2,945,073.81
资产总计	6,799,468.45	6,519,776.20	5,804,657.71	5,045,461.21
流动负债:				
短期借款	42,400.00	22,000.00	20,000.00	78,000.00
应付账款	112,151.83	118,663.69	132,618.27	241,834.43
预收款项	37,517.18	36,305.71	40,487.08	33,607.13
合同负债	2,207.74	45,530.36	170.55	-
应付职工薪酬	974.59	1,296.39	2,346.61	1,372.99
应交税费	37,265.09	40,230.25	60,002.91	51,351.64
其他应付款	78,201.33	70,120.99	147,379.76	186,554.18
一年内到期的非流动负债	350,121.62	504,893.42	135,760.79	85,280.39
其他流动负债	2,145.97	1,159.92	61,750.61	815.53
流动负债合计	662,985.35	840,200.71	600,516.59	678,816.29
非流动负债:				
长期借款	1,501,442.01	1,307,583.72	1,038,441.57	574,762.66
应付债券	1,106,500.00	913,763.67	963,300.00	628,000.00
长期应付款	717,812.02	659,401.67	525,937.73	794,732.63
递延收益-非流动负债	8,087.76	5,243.29	5,408.11	3,120.61
递延所得税负债	2,624.37	8,087.76	7,849.74	1,905.20
其他非流动负债	285.71	-	-	-
非流动负债合计	3,336,751.88	2,894,080.11	2,540,937.16	2,002,521.10
负债合计	3,999,737.22	3,734,280.82	3,141,453.75	2,681,337.40
所有者权益:				
实收资本	1,050,000	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
资本公积	1,205,453.19	1,225,185.30	1,174,861.69	1,145,834.20
其他综合收益	5,715.6	5,715.60	5,715.60	5,715.60
盈余公积	11,481.37	11,481.37	10,653.29	9,264.96
未分配利润	162,249.31	199,834.86	193,560.69	198,855.97
归属于母公司所有者权益合计	2,434,899.48	2,442,217.14	2,384,791.28	2,359,670.74
少数股东权益	364,831.75	343,278.24	278,412.68	4,453.07
所有者权益合计	2,799,731.23	2,785,495.38	2,663,203.96	2,364,123.81
负债和所有者权益总计	6,799,468.45	6,519,776.20	5,804,657.71	5,045,461.21

(2) 利润表

表：海恒集团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
一、营业总收入	157,226.66	209,163.65	138,273.58	169,855.50
其中：营业收入	157,226.66	209,163.65	138,273.58	169,855.50
二、营业总成本	206,065.31	224,560.91	177,113.28	171,445.50
其中：营业成本	114,748.34	115,285.42	84,618.04	110,802.71
税金及附加	13,753.15	22,059.46	15,346.84	8,923.27
销售费用	9,252.09	12,966.73	16,011.40	27,024.12
管理费用	15,367.12	22,541.22	30,750.22	39,541.59
财务费用	52,944.6	51,708.08	30,386.78	-14,846.20
加：其他收益	154.27	17,181.17	10,202.99	16,874.50
投资收益（损失以“-”号填列）	9,515.28	11,561.48	21,373.92	6,754.08
公允价值变动收益	-	-61.46	23,778.14	-1,760.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,365.15	-77.99	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	277.13	-2,738.32	-2,562.02	-4,030.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-36.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-40,257.11	10,467.62	13,953.32	16,210.48
加：营业外收入	1,147.13	1,631.53	4,552.58	2,575.58
减：营业外支出	105.94	855.71	375.32	2,956.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39,215.92	11,243.45	18,130.58	15,829.13
减：所得税费用	658.99	4,825.00	8,464.89	11,616.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,874.91	6,418.46	9,665.69	4,212.87
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-37,585.55	7,102.25	9,105.21	4,260.34
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,289.36	-683.80	560.48	-47.48
六、综合收益总额（净亏损以“-”号填列）	-39,874.91	6,418.46	9,665.69	13,092.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	-37,585.55	7,102.25	9,105.21	13,140.31
归属于少数股东的综合收益总额	-2,289.36	-683.80	560.48	-47.48

(3) 现金流量表

表：海恒集团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	94,952.81	227,797.96	167,262.21	148,958.24

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
收到的税费返还	9,087.93	6,261.79	37,932.17	17,015.31
收到其他与经营活动有关的现金	73,961.3	122,269.64	114,886.27	119,343.62
经营活动现金流入小计	178,002.04	356,329.39	320,080.66	285,317.16
购买商品、接受劳务支付的现金	58,593.16	124,707.44	79,644.72	131,211.18
支付给职工以及为职工支付的现金	18,906.3	27,525.85	22,355.66	16,374.32
支付的各项税费	18,575.01	29,788.83	26,794.39	37,019.48
支付其他与经营活动有关的现金	73,566.67	94,560.15	134,594.20	32,106.72
经营活动现金流出小计	169,641.13	276,582.26	263,388.96	216,711.71
经营活动产生的现金流量净额	8,360.91	79,747.13	56,691.70	68,605.45
二、投资活动产生的现金流量：			-	
收回投资收到的现金	24,559.42	75,879.98	8,495.73	20,197.54
取得投资收益收到的现金	9,033.16	13,538.58	19,277.46	9,184.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	30,491.82	201.51	8,963.53
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	3,418.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	24,476.25	-	3,500.00	-
投资活动现金流入小计	58,068.83	119,910.38	34,893.65	38,345.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	355,144.91	620,595.94	467,264.62	390,252.72
投资支付的现金	98,645.03	164,876.26	616,272.80	278,999.14
支付其他与投资活动有关的现金	23,816.18	-	-	506.98
投资活动现金流出小计	477,606.12	785,472.21	1,083,537.42	669,758.85
投资活动产生的现金流量净额	-419,537.29	-665,561.83	-1,048,643.77	-631,413.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	16,014.12	108,877.33	764,567.47	9,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	65,549.35	273,399.13	3,300.00
取得借款收到的现金	786,372.46	472,042.90	610,299.21	760,500.82
发行债券收到的现金	-	497,200.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	109,750.04	120,000.00	34,000.00	30,000.00
筹资活动现金流入小计	912,136.63	1,198,120.23	1,408,866.68	799,800.82
偿还债务支付的现金	518,349.23	396,072.65	327,298.40	150,381.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,428.45	81,597.32	85,120.67	39,257.52
支付其他与筹资活动有关的现金	6,984.02	36,642.58	9,641.01	5,629.39
筹资活动现金流出小计	582,761.69	514,312.56	422,060.08	195,267.98
筹资活动产生的现金流量净额	329,374.93	683,807.67	986,806.60	604,532.83

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
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	-81,801.45	97,992.97	-5,145.47	41,724.60
加：期初现金及现金等价物余额	458,802.06	353,658.41	358,803.89	317,079.29
六、期末现金及现金等价物余额	377,000.60	451,651.39	353,658.41	358,803.89

5.2.3.2 最近三年及一期的主要财务指标

项目	2025年9月末/2025年1-9月	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度	2022年末/2022年度
总资产（亿元）	679.95	651.98	580.47	504.55
总负债（亿元）	399.97	373.43	314.15	268.13
全部债务（亿元）	300.05	274.82	215.75	136.60
所有者权益（亿元）	279.97	278.55	266.32	236.41
营业总收入（亿元）	15.72	20.92	13.83	16.99
利润总额（亿元）	-3.92	1.12	1.81	1.58
净利润（亿元）	-3.99	0.64	0.97	0.42
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-4.85	-2.30	-4.99	-1.72
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-3.76	0.71	0.91	0.43
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.84	7.97	5.67	6.86
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-41.95	-66.56	-104.86	-63.14
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	32.94	68.38	98.68	60.45
流动比率	2.94	2.33	3.34	3.09
速动比率	2.24	1.80	2.65	2.58
资产负债率（%）	58.82	57.28	54.12	53.14
债务资本比率（%）	51.73	49.66	44.75	36.62
营业毛利率（%）	27.02	44.88	38.80	34.77
平均总资产回报率（%）	0.24	1.49	1.38	0.99
加权平均净资产收益率（%）	-1.54	0.24	0.38	0.18
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.73	-0.84	-1.98	-0.73
EBITDA（亿元）	-	15.58	13.01	13.86
EBITDA全部债务比（%）	-	5.67	6.03	10.15

EBITDA 利息倍数	-	1.62	2.08	4.11
应收账款周转率	4.34	9.20	7.57	11.98
存货周转率	0.25	0.27	0.22	0.33

注：(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；

(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》

(2010年修订)计算；

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；

(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

上述财务指标计算均已年化处理。

5.2.3.3 公司财务状况分析

(1) 资产结构及变动分析

1) 流动资产结构分析

表：近三年及一期末海恒集团流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	377,000.60	19.35	458,802.06	23.39	365,239.70	18.19	371,443.55	17.68
交易性金融资产	33,024.95	1.70	41,152.17	2.10	45,713.63	2.28	7,756.86	0.37
应收票据	702.41	0.04	1,497.86	0.08	2,325.45	0.12	222.50	0.01
应收账款	44,807.56	2.30	27,582.60	1.41	17,888.02	0.89	18,665.16	0.89
预付款项	237,590.73	12.20	209,554.12	10.68	386,958.52	19.27	515,369.86	24.54
其他应收款	706,764.27	36.28	704,336.88	35.91	709,570.70	35.33	774,078.32	36.85
存货	465,164.88	23.88	447,660.62	22.82	416,530.39	20.74	347,716.33	16.55

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	82,935.35	4.26	70,821.16	3.61	64,042.85	3.19	65,134.82	3.10
流动资产合计	1,947,990.75	100.00	1,961,407.47	100.00	2,008,269.26	100.00	2,100,387.40	100.00

最近三年及一期末，海恒集团流动资产分别为 2,100,387.40 万元、2,008,269.26 万元、1,961,407.47 万元和 1,947,990.75 万元，占当期资产总额的比例分别为 41.63%、34.60%、30.08%和 28.65%。流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货等构成。

① 货币资金

海恒集团货币资金主要由库存现金、银行存款构成。最近三年及一期末，海恒集团货币资金余额分别为 371,443.55 万元、365,239.70 万元、458,802.06 万元和 377,000.60 万元，占流动资产的比例分别为 17.68%、18.19%、23.39%和 19.35%。2024 年末，海恒集团的货币资金较上年末增加 93,562.36 万元，增幅为 25.62%。2025 年 9 月末，海恒集团的货币资金较上年末减少 81,801.46 万元，降幅为 17.83%。2025 年 9 月末，海恒集团非受限货币资金规模为 377,000.60 万元，可供灵活使用的货币资金充足。

② 交易性金融资产

最近三年及一期末，海恒集团交易性金融资产分别为 7,756.86 万元、45,713.63 万元、41,152.17 万元和 33,024.95 万元，占流动资产的比例分别为 0.37%、2.28%、2.10%和 2.06%。2023 年末，海恒集团的交易性金融资产较上年末增加 37,956.77 万元，增幅为 489.33%，主要系增加对龙迅半导体、兆易创新的股权投资。2024 年末，海恒集团交易性金融资产较 2023 年末减少 4,561.46 万元，降幅为 9.98%，主要系合肥经开科技成果转化基金有限公司结构性存款减少。2025 年 9 月末，海恒集团交易性金融资产较 2024 年末减少 8,127.22 万元，降幅为 19.75%。

③ 应收票据

最近三年及一期末，海恒集团的应收票据余额分别是 222.50 万元、2,325.45 万元、1,497.86 万元和 702.41 万元，占流动资产的比例分别为 0.01%、0.12%、0.08%和 0.04%，占比总体较小。2024 年末，海恒集团应收票据较 2023 年末减少 827.59 万元，降幅为 35.59%；2025 年 9 月末，海恒集团应收票据较 2024 年末减

少 795.45 万元，降幅为 53.11%，主要系部分银行承兑汇票已承兑。截至报告期末，海恒集团的应收票据全部为银行承兑汇票。

④ 应收账款

最近三年及一期末，海恒集团应收账款余额分别为 18,665.16 万元、17,888.02 万元、27,582.60 万元和 44,807.56 万元，占流动资产的比例分别为 0.89%、0.89%、1.41%和 2.30%。2023 年末海恒集团应收账款较 2022 年末减少 777.14 万元，降幅为 4.16%，2024 年末海恒集团应收账款较 2023 年末增加 9,694.58 万元，增幅为 54.20%，主要系少儿活动中心土地收储形成的应收账款。2025 年 9 月末海恒集团应收账款较 2024 年末增加 17,224.96 万元，增幅为 62.45%，主要系新增对蔚来汽车科技（安徽）有限公司的应收账款。

⑤ 预付款项

最近三年及一期末，海恒集团预付款项余额分别为 515,369.86 万元、386,958.52 万元、209,554.12 万元和 237,590.73 万元，占流动资产的比例分别为 24.54%、19.27%、10.68%和 12.20%。2023 年末，海恒集团预付款项较 2022 年末下降 128,411.34 万元，降幅为 24.92%，主要系预付工程款项结转所致。2024 年末，海恒集团预付款项较 2023 年末下降 177,404.40 万元，降幅为 45.85%，主要系部分项目从预付账款转入在建工程科目所致。2025 年 9 月末，海恒集团预付款项较 2024 年末增加 28,036.61 万元，增幅为 13.38%，变动幅度较小。

⑥ 其他应收款

最近三年及一期末，海恒集团其他应收款余额分别为 774,078.32 万元、709,570.70 万元、704,336.88 万元和 706,764.27 万元，占流动资产的比例分别为 36.85%、35.33%、35.91%和 36.28%。2023 年末，海恒集团其他应收款较 2022 年末减少 64,507.62 万元，降幅 8.33%；2024 年末，海恒集团其他应收款较 2023 年末减少 5,233.82 万元，降幅 0.74%；2025 年 9 月末，海恒集团其他应收款较 2024 年末增加 2,427.39 万元，增幅 0.34%，变化幅度较小。

2) 非流动资产结构分析

表：近三年及一期末海恒集团非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：								
其他权益工具投资	913,577.25	18.83	913,335.42	20.04	1,032,831.06	27.21	516,654.72	17.54
其他非流动金融资产	289,307.46	5.96	242,231.26	5.31	57,339.70	1.51	2,500.00	0.08
长期股权投资	214,196.79	4.42	173,704.14	3.81	139,229.99	3.67	117,661.96	4.00
投资性房地产	1,014,277.74	20.91	1,040,239.60	22.82	144,709.95	3.81	150,757.09	5.12
固定资产	768,152.26	15.83	686,008.84	15.05	1,535,953.55	40.46	1,038,181.55	35.25
在建工程	1,208,218.25	24.90	1,069,075.26	23.45	548,779.83	14.46	880,933.49	29.91
无形资产	412,594.56	8.50	405,823.19	8.90	330,092.45	8.69	228,386.68	7.75
长期待摊费用	4,930.32	0.10	3,737.25	0.08	2,742.99	0.07	5,085.48	0.17
递延所得税资产	5,223.51	0.11	5,223.51	0.11	4,708.91	0.12	4,912.85	0.17
其他非流动资产	20,999.56	0.43	18,990.26	0.42	-	-	-	-
非流动资产合计	4,851,477.70	100.00	4,558,368.73	100.00	3,796,388.45	100.00	2,945,073.81	100.00

最近三年及一期末，海恒集团非流动资产分别为 2,945,073.81 万元、3,796,388.45 万元、4,558,368.73 万元和 4,851,477.70 万元，占当期资产总额的比例分别为 58.37%、65.40%、69.92%和 71.35%。非流动资产主要由其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程等构成。

① 其他权益工具投资

海恒集团其他权益工具投资是公司对于参股企业和入伙基金的投资，最近三年及一期末，海恒集团其他权益工具投资余额分别为 516,654.72 万元、1,032,831.06 万元、913,335.42 万元和 913,577.25 万元，分别占同期非流动资产的 17.54%、27.21%、20.04%和 18.83%。2023 年末海恒集团其他权益工具投资较 2022 年末增加 516,176.34 万元，增幅 99.91%，主要系新增对合肥清辉集电企业管理合伙企业（有限合伙）等单位的权益出资；2024 年末海恒集团其他权益工具投资较 2023 年末减少 119,495.64 万元，降幅 11.57%；2025 年 9 月末海恒集团其他权益工具投资较 2024 年末增加 241.83 万元，增幅 0.03%，变动幅度较小。

② 其他非流动金融资产

最近三年及一期末，海恒集团其他非流动金融资产余额分别为 2,500.00 万元、57,339.70 万元、242,231.26 万元和 289,307.46 万元，分别占同期非流动资产的 0.08%、1.51%、5.31%和 5.96%。2024 年末海恒集团其他非流动金融资产较 2023 年末增加 184,891.56 万元，增幅为 322.45%，主要系新增对合肥鑫益合升科

技合伙企业（有限合伙）、安徽聚合微电子有限公司、合肥产业投促经开创业投资基金合伙企业（有限合伙）等单位的权益投资。2025年9月末海恒集团其他非流动金融资产较2024年末增加47,076.20万元，增幅为19.43%。

③ 长期股权投资

最近三年及一期末，海恒集团长期股权投资余额分别为117,661.96万元、139,229.99万元、173,704.14万元和214,196.79万元，分别占同期非流动资产的4.00%、3.67%、3.81%和4.10%。2023年末较2022年末增加21,568.03万元，增幅18.33%；2024年末长期股权投资余额较2023年末增加34,474.15万元，增幅24.76%；2025年9月末长期股权投资余额较2024年末增加40,492.65万元，增幅23.31%。报告期内海恒集团长期股权投资持续增加，主要系公司对安徽省芯火集成电路产业投资合伙企业（有限合伙）等单位追加投资所致。

④ 投资性房地产

最近三年及一期末，海恒集团投资性房地产分别为150,757.09万元、144,709.95万元、1,040,239.60万元和1,014,277.74万元，在非流动资产中的占比分别为5.12%、3.81%、22.82%和20.91%，均为公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。2023年末，海恒集团投资性房地产较2022年末减少6,047.14万元，降幅为4.01%，变动幅度较小。2024年末，海恒集团投资性房地产较2023年末增加895,529.65万元，增幅为618.84%，主要系部分对外出租的资产由固定资产科目重分类至投资性房地产。2025年9月末，海恒集团投资性房地产较2024年末减少25,961.86万元，降幅为2.50%，变动幅度很小。

⑤ 固定资产

最近三年及一期末，海恒集团固定资产账面价值分别为1,038,181.55万元、1,535,953.55万元、686,008.84万元和768,152.26万元，分别占非流动资产比例为35.25%、40.46%、15.05%和15.83%。2023年末，海恒集团固定资产较2022年末增加497,772.01万元，增幅为47.95%，主要系中德合作创新园、大健康医药产业园、新桥智能电动汽车产业园等项目完工转入所致。2024年末，海恒集团固定资产较2023年末减少849,944.71万元，降幅为55.34%，主要系部分对外出租的资产由固定资产科目重分类至投资性房地产。2025年9月末，海恒集团固定资产较2024年末增加82,143.42万元，增幅为11.97%，变动幅度较小。

⑥ 在建工程

最近三年及一期末，海恒集团在建工程账面价值分别为 880,933.49 万元、548,779.83 万元、1,069,075.26 万元和 1,208,218.25 万元，分别占非流动资产比例为 29.91%、14.46%、23.45%和 24.90%。

海恒集团在建工程主要为房产租赁业务板块在建项目以及自身经营的项目。2023 年末，海恒集团在建工程较 2022 年末减少 332,153.66 万元，降幅 37.70%，系公司部分在建工程转为固定资产所致。2024 年末，海恒集团在建工程较 2023 年末增加 520,295.43 万元，增幅 94.81%，主要系部分项目从预付账款科目转入在建工程科目所致。2025 年 9 月末，海恒集团在建工程较 2024 年末增加 139,142.99 万元，增幅 13.02%，变动幅度较小。

① 无形资产

最近三年及一期末，海恒集团无形资产账面价值分别为 228,386.68 万元、330,092.45 万元、405,823.19 万元和 412,594.56 万元，分别占非流动资产比例为 7.75%、8.69%、8.90%和 8.50%。公司无形资产主要为企业日常经营所需办公软件以及为满足开发区产业发展的配套需要和持续发展储备的土地使用权。

(2) 负债结构及变动分析

1) 流动负债结构分析

表：近三年及一期末海恒集团流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	42,400.00	6.40	22,000.00	2.62	20,000.00	3.33	78,000.00	11.49
应付账款	112,151.83	16.92	118,663.69	14.12	132,618.27	22.08	241,834.43	35.63
预收款项	37,517.18	5.66	36,305.71	4.32	40,487.08	6.74	33,607.13	4.95
合同负债	2,207.74	0.33	45,530.36	5.42	170.55	0.03	-	-
应付职工薪酬	974.59	0.15	1,296.39	0.15	2,346.61	0.39	1,372.99	0.20
应交税费	37,265.09	5.62	40,230.25	4.79	60,002.91	9.99	51,351.64	7.56
其他应付款	78,201.33	11.80	70,120.99	8.35	147,379.76	24.54	186,554.18	27.48
一年内到期的非流动负债	350,121.62	52.81	504,893.42	60.09	135,760.79	22.61	85,280.39	12.56
其他流动负债	2,145.97	0.32	1,159.92	0.14	61,750.61	10.28	815.53	0.12
流动负债合计	662,985.35	100.00	840,200.71	100.00	600,516.59	100.00	678,816.29	100.00

从负债规模来看,公司负债规模适中,最近三年及一期末,海恒集团负债总额分别为 2,681,337.40 万元、3,141,453.75 万元、3,734,280.82 万元和 3,999,737.22 万元。从负债构成来看,最近三年及一期末,流动负债占当期负债总额的比例分别为 25.32%、19.12%、22.50%和 16.58%,非流动负债占当期负债总额的比例分别为 74.68%、80.88%、77.50%和 83.42%。

① 短期借款

最近三年及一期末,海恒集团短期借款余额分别为 78,000.00 万元、20,000.00 万元、22,000.00 万元和 42,400.00 万元,占流动负债的比例分别为 11.49%、3.33%、2.62%和 6.40%。2023 年末短期借款为 20,000.00 万元,较上年末减少 58,000.00 万元,降幅为 74.36%,主要为偿还部分银行贷款所致。2024 年末短期借款较 2023 年末增加 2,000.00 万元,增幅为 10.00%;2025 年 9 月末短期借款较 2024 年末增加 20,400.00 万元,增幅为 92.73%,主要系经营支出导致短期借款增加。

② 应付账款

最近三年及一期末,海恒集团应付账款余额分别为 241,834.43 万元、132,618.27 万元、118,663.69 万元和 112,151.83 万元,占流动负债的比例分别为 35.63%、22.08%、14.12%和 16.92%。公司应付账款主要为公司项目建设的应付工程款。2023 年末,海恒集团的应付账款金额为 132,618.27 万元,较上年末减少 109,216.16 万元,降幅为 45.16%,主要系金屿海岸、海恒科创中心、电驱动项目等项目的应付工程款减少。2024 年末,海恒集团的应付账款金额为 118,663.69 万元,较上年末减少 13,954.58 万元,降幅为 10.52%;2025 年 9 月末,海恒集团的应付账款金额为 105,693.80 万元,较上年末减少 6,511.86 万元,降幅为 5.49%,变动幅度较小。

③ 预收款项

最近三年及一期末,海恒集团预收款项余额分别为 33,607.13 万元、40,487.08 万元、36,305.71 万元和 37,517.18 万元,占流动负债的比例分别为 4.95%、6.74%、4.32%和 5.66%。公司预收账款主要系预收的租金。2023 年末,海恒集团的预收账款较 2022 年末增加了 6,879.95 万元,增加比例为 20.47%,变化幅度较小。2024 年末,海恒集团的预收账款较 2023 年末减少 4,181.37 万元,减少比例为 10.33%;2025 年 9 月末,海恒集团的预收账款较 2024 年末增加 1,211.47 万元,增加比例为 3.34%,变化幅度较小。

④ 应交税费

最近三年及一期末，海恒集团应交税费余额分别为 51,351.64 万元、60,002.91 万元、40,230.25 万元和 37,265.09 万元，占流动负债的比例分别为 7.56%、9.99%、4.79%和 5.62%。2023 年末，海恒集团应交税费余额为 60,002.91 万元，较 2022 年末增长 8,651.28 万元，增幅为 16.85%，主要系 2023 年所得税和增值税增加所致。2024 年末应交税费较上年末减少 19,772.66 万元，降幅为 32.95%，主要系子公司海恒股份应交税费销项 2024 年末重分类至其他流动资产。2025 年 9 月末应交税费较上年末减少 2,965.16 万元，降幅为 7.371%，变动幅度较小。

⑤ 其他应付款

最近三年及一期末，海恒集团其他应付款余额分别为 186,554.18 万元、147,379.76 万元、70,120.99 万元和 78,201.33 万元，占流动负债的比例分别为 27.48%、24.54%、8.35%和 11.80%。2023 年末，海恒集团的其他应付款金额较 2022 年末减少 39,174.41 万元，降幅为 21.00%，主要系本期往来款减少。2024 年末，海恒集团的其他应付款金额较 2023 年末减少 77,258.77 万元，降幅为 52.42%，主要系合肥经开区产业引导基金往来款减少等。2025 年 9 月末，海恒集团的其他应付款金额较 2024 年末增加 8,080.34 万元，增幅为 11.52%，变动幅度很小。

⑥ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，海恒集团一年内到期的非流动负债余额分别为 85,280.39 万元、135,760.79 万元、504,893.42 万元和 350,121.62 万元，占流动负债的比例分别为 12.56%、22.61%、60.09%和 52.81%。2023 年末，海恒集团一年内到期的非流动负债较 2022 年末金额增加 50,480.40 万元，增幅为 59.19%，主要系一年内到期的融资租赁借款重分类至该科目所致。2024 年末，海恒集团一年内到期的非流动负债较上年末增加 369,132.63 万元，增幅 271.90%，主要系 2025 年内部分即将到期行权的债券转入一年内到期的非流动负债科目所致。2025 年 9 月末，海恒集团一年内到期的非流动负债较上年末减少 154,771.80 万元，降幅 30.65%，主要系债务到期偿还所致。

2) 非流动负债结构分析

表：近三年及一期末海恒集团非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,501,442.01	45.00	1,307,583.72	45.18	1,038,441.57	40.87	574,762.66	28.70
应付债券	1,106,500.00	33.16	913,763.67	31.57	963,300.00	37.91	628,000.00	31.36
长期应付款	717,812.02	21.51	659,401.67	22.78	525,937.73	20.70	794,732.63	39.69
递延收益-非流动负债	8,087.76	0.24	5,243.29	0.18	5,408.11	0.21	3,120.61	0.16
递延所得税负债	2,624.37	0.08	8,087.76	0.28	7,849.74	0.31	1,905.20	0.10
其他非流动负债	285.71	0.01	-	-	-	-	0.00	0.00
非流动负债合计	3,336,751.88	100.00	2,894,080.11	100.00	2,540,937.16	100.00	2,002,521.10	100.00

最近三年及一期末，海恒集团的非流动负债分别是 2,002,521.10 万元、2,540,937.16 万元、2,894,080.11 万元和 3,336,751.88 万元。非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款等构成。

① 长期借款

最近三年及一期末，海恒集团长期借款余额分别为 574,762.66 万元、1,038,441.57 万元、1,307,583.72 万元和 1,501,442.01 万元，占非流动负债的比例分别为 28.70%、40.87%、45.18%和 45.00%。2023 年末，公司长期借款较 2022 年末增加了 463,678.91 万元，增幅为 80.67%，主要系新增项目贷款。2024 年末，公司长期借款较 2023 年末增加了 269,142.15 万元，增幅为 25.92%；2025 年 9 月末，公司长期借款较 2024 年末增加了 193,858.29 万元，增幅为 14.83%，变动幅度较小。

② 应付债券

最近三年及一期末，海恒集团应付债券余额分别为 628,000.00 万元、963,300.00 万元、913,763.67 万元和 1,106,500.00 万元，占非流动负债的比例分别为 31.36%、37.91%、31.57%和 33.16%。2023 年末，海恒集团应付债券较 2022 年末增加 335,300.00 万元，主要系新发行三期合计 31 亿元公司债、两期合计 10.03 亿元中期票据所致。2024 年末，海恒集团的应付债券较上年末减少 49,536.33 万元，降幅 5.14%；2025 年 9 月末，海恒集团的应付债券较上年末增加 192,736.33 万元，增幅 21.09%，主要系新发行债务所致。

③ 长期应付款

最近三年及一期末，海恒集团长期应付款余额分别为 794,732.63 万元、525,937.73 万元、659,401.67 万元和 717,812.02 万元，占非流动负债的比例分别为 39.69%、20.70%、22.78%和 21.51%。截至 2023 年末，公司长期应付款较 2022

年末减少了 268,794.89 万元，降幅为 33.82%。主要系收到的基建拨款结转所致。截至 2024 年末，公司长期应付款较 2023 年末增加 133,463.94 万元，增幅为 25.38%；截至 2025 年 9 月末，公司长期应付款较 2024 年末增加 58,410.35 万元，增幅为 8.86%，变动幅度较小。

(3) 现金流量分析

近三年及一期，海恒集团现金流量情况如下：

表：海恒集团最近三年及一期现金流量表摘要

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：				
经营活动现金流入小计	178,002.04	356,329.39	320,080.66	285,317.16
经营活动现金流出小计	169,641.13	276,582.26	263,388.96	216,711.71
经营活动产生的现金流量净额	8,360.91	79,747.13	56,691.70	68,605.45
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	58,068.83	119,910.38	34,893.65	38,345.16
投资活动现金流出小计	477,606.12	785,472.21	1,083,537.42	669,758.85
投资活动产生的现金流量净额	-419,537.29	-665,561.83	-1,048,643.77	-631,413.69
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	912,136.63	1,198,120.23	1,408,866.68	799,800.82
筹资活动现金流出小计	582,761.69	514,312.56	422,060.08	195,267.98
筹资活动产生的现金流量净额	329,374.93	683,807.67	986,806.60	604,532.83
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	-81,801.45	97,992.97	-5,145.47	41,724.60
六、期末现金及现金等价物余额	377,000.60	451,651.39	353,658.41	358,803.89

1) 经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，海恒集团经营活动产生的净现金流分别为 68,605.45 万元、56,691.70 万元、79,747.13 万元和 8,360.91 万元。

最近三年及一期，海恒集团经营活动现金流入分别为 285,317.16 万元、320,080.66 万元、356,329.39 万元和 178,002.04 万元。海恒集团经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金，其中收到其他与经营活动有关的现金主要为收到的经开区财政拨款。2023 年海恒集团经营活动现金流入较上年上升 34,763.50 万元，增幅为 12.18%，变动幅度较小。2024 年海恒集团经营活动现金流入较上年上升 36,248.73 万元，增幅为 11.32%，变动幅度较小。

最近三年及一期，海恒集团经营活动现金流出分别为 216,711.71 万元、263,388.96 万元、276,582.26 万元和 169,641.13 万元。海恒集团经营活动产生的现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为支付给其他公司的财政项目建设资金等。2023 年海恒集团经营活动现金流出较上年增加 46,677.25 万元，增幅为 21.54%，主要系对外支付的财政项目建设资金较 2022 年增加所致。2024 年海恒集团经营活动现金流出较上年增加 13,193.30 万元，增幅为 5.01%，变动幅度较小。

2) 投资活动产生的现金流量

最近三年及一期，海恒集团投资活动产生的净现金流分别为-631,413.69 万元、-1,048,643.77 万元、-665,561.83 万元和-419,537.29 万元。

最近三年及一期，海恒集团投资活动现金流入分别为 38,345.16 万元、34,893.65 万元、119,910.38 万元和 58,068.83 万元。2023 年海恒集团投资活动现金流入较 2022 年度减少了 3,451.51 万元，降幅为 9.00%，变动幅度较小。2024 年海恒集团投资活动现金流入较 2023 年度增加了 85,016.73 万元，增幅为 243.65%，主要系收回投资收到的现金。

最近三年及一期，海恒集团投资活动现金流出分别为 669,758.85 万元、1,083,537.42 万元、785,472.21 万元和 477,606.12 万元。2023 年海恒集团投资活动现金流出较 2022 年度增加了 413,778.57 万元，增幅为 61.78%，主要系对外股权投资支付的现金增加所致。2024 年海恒集团投资活动现金流出较 2023 年度减少了 298,065.21 万元，降幅为 27.51%，主要系股权投资支付的现金减少所致。

最近三年，公司股权投资支付的现金分别为 278,999.14 万元、616,272.80 万元和 164,876.26 万元，主要是参与基金或者股权直投所形成的，主要投资项目包括合肥清辉集电企业管理合伙企业（有限合伙）、合肥鑫益合升科技合伙企业（有限合伙）、安徽省芯火集成电路产业投资合伙企业（有限合伙）、广州安海半导体股份有限公司等。被投资企业主要聚焦于集成电路、半导体等战略性新兴产业，基金底层投资标的为坐落于合肥经济开发区的集成电路领域国家级战略项目，发展前景和上市预期良好，预期未来股权退出收益可观，对应股权资产的可转让性强。

海恒集团可通过投资公司分红或股权增值退出等方式回收投资，预计发生损失的可能性较小，资金回收可靠性较高。公司主要投资的基金大多约定前5年或前10年为投资期，投资期满后退出。

3) 筹资活动产生的现金流量

最近三年及一期，海恒集团筹资活动产生的现金流量净额分别为604,532.83万元、986,806.60万元、683,807.67万元和329,374.93万元。

最近三年及一期，海恒集团筹资活动现金流入分别为799,800.82万元、1,408,866.68万元、1,198,120.23万元和912,136.63万元，主要为取得借款收到的现金及发行债券收到的现金。2023年海恒集团筹资活动现金流入较去年同期增加609,065.86万元，增幅为76.15%，主要系公司增加了银行借款、债券融资等融资所致。2024年海恒集团筹资活动现金流入较去年同期减少210,746.45万元，降幅为14.96%，变动幅度较小。

最近三年及一期，海恒集团筹资活动现金流出分别为195,267.98万元、422,060.08万元、514,312.56万元和582,761.69万元。海恒集团筹资活动现金流出主要为偿还债务所支付的现金。2023年海恒集团筹资活动现金流出较去年同期增加226,792.10万元，降幅116.14%，主要系海恒集团2023年偿还到期债务支付的现金增加所致。2024年海恒集团筹资活动现金流出较去年同期增加92,252.48万元，增幅为21.86%，变动幅度较小。

(4) 盈利能力分析

最近三年及一期，海恒集团净利润分别为0.42亿元、0.97亿元、0.64亿元和-3.30亿元。最近三年及一期，净利润对应的主要盈利能力指标及变动情况分析如下：

表：最近三年及一期海恒集团主要盈利能力指标及其变动

单位：万元

项目	2025年 1-9月	2024年	2023年	2022年	2024年同 比变动金 额	2024年 同比变 动幅度	2023年同 比变动金 额	2023年同 比变动幅 度
营业收入	157,226.66	209,163.65	138,273.58	169,855.50	70,890.07	51.27%	-31,581.92	-18.59%
营业成本	114,748.34	115,285.42	84,618.04	110,802.71	30,667.38	36.24%	-26,184.67	-23.63%
营业毛利润	42,478.32	93,878.23	53,655.54	59,052.79	40,222.69	74.96%	-5,397.25	-9.14%
管理费用	15,367.12	22,541.22	30,750.22	39,541.59	-8,209.00	-26.70%	-8,791.37	-22.23%

财务费用	52,944.60	51,708.08	30,386.78	-14,846.20	21,321.30	70.17%	45,232.98	-304.68%
其他收益	154.27	17,181.17	10,202.99	16,874.50	6,978.18	68.39%	-6,671.51	-39.54%
投资收益	9,515.28	11,561.48	21,373.92	6,754.08	-9,812.44	-45.91%	14,619.84	216.46%
公允价值变动收益	-	-61.46	23,778.14	-1,760.61	-23,839.60	-	25,538.75	-
信用减值损失	277.13	-2,738.32	-2,562.02	-4,030.57	-176.30	6.88%	1,468.55	-36.44%
净利润	-39,874.91	6,418.46	9,665.69	4,212.87	-3,247.23	-33.60%	5,452.82	129.43%

注：此处部分变动幅度为负向主要系 2022 年基数为负值，如报告期内财务费用、公允价值变动收益实际均为正向增长变动。

1) 营业收入

报告期内，海恒集团营业收入主要来自房产租赁业务、项目转让业务及房地产销售收入。最近三年及一期，海恒集团营业收入分别为 169,855.50 万元、138,273.58 万元、209,163.65 万元和 157,226.66 万元。2023 年海恒集团营业收入及营业毛利润较去年同期减少，主要系项目转让业务获取的营业收入及毛利润大幅下降；2023 年海恒集团营业收入及毛利润的增量部分主要来源于房产租赁业务。2024 年海恒集团营业收入及营业毛利润较去年同期大幅增加，主要系项目转让业务、房产销售及房产租赁业务获取的营业收入及毛利润上涨。

2) 营业成本

最近三年及一期，公司营业成本分别为 110,802.71 万元、84,618.04 万元、115,285.42 万元和 114,748.34 万元，与营业收入的变动趋势相一致。

3) 销售费用和财务费用

最近三年及一期，海恒集团销售费用分别为 27,024.12 万元、16,011.40 万元、12,966.73 万元和 9,252.09 万元。最近三年及一期，海恒集团的财务费用为-14,846.20 万元、30,386.78 万元、51,708.08 万元和 52,944.60 万元。

4) 营业利润、利润总额及净利润

最近三年及一期，公司营业利润分别为 16,210.48 万元、13,953.32 万元、10,467.62 万元和-40,257.11 万元；利润总额分别为 15,829.13 万元、18,130.58 万元、11,243.45 万元和-39,215.92 万元；净利润分别为 4,212.87 万元、9,665.69 万元、6,418.46 万元和-39,874.91 万元。2023 年度，海恒集团净利润为 9,665.69 万元，较 2022 年度增加 5,452.82 万元，增幅为 129.43%，主要系投资收益和公允价值变动收益的增加。2024 年度，海恒集团净利润为 6,418.46 万元，较 2023 年度减少

3,247.23 万元，降幅为 33.60%，主要系财务费用的上涨以及投资收益和公允价值变动收益的减少。

(5) 偿债能力分析

报告期内，海恒集团偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末海恒集团偿债能力指标

财务指标	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率（倍）	2.94	2.33	3.34	3.09
速动比率（倍）	2.24	1.80	2.65	2.58
资产负债率（%）	58.82	57.28	54.12	53.14
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

1) 流动比率和速动比率

最近三年及一期末，海恒集团流动比率分别为 3.09、3.34、2.33 和 2.94，速动比率分别为 2.58、2.65、1.80 和 2.24，公司短期偿债能力较为稳定。海恒集团流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货等构成。总体来看，海恒集团流动资产整体变现能力强，流动资产结构良好保证了海恒集团的短期偿债能力。

2) 资产负债率

最近三年及一期末，海恒集团资产负债率分别为 53.14%、54.12%、57.28%和 58.82%，报告期内公司资产负债率有所上升，但整体来看资本债务结构合理，负债总量适中。

综合来看，海恒集团目前的资产负债率处于合理水平，资本结构较为稳健，具有较强的融资弹性。海恒集团流动资产变现能力较好，保证了短期偿债能力；海恒集团资产负债率适中，处于行业正常水平。海恒集团各项与偿债相关的财务指标良好，偿债能力将保持稳健态势，维持较强的抗风险能力，可保障各项债务的按时偿还。

(6) 持续运营能力分析

本专项计划存续期间内，海恒集团维持持续稳定运营所需资金的来源主要为园区租赁收入以及项目转让收入。截至 2025 年 9 月末，海恒集团尚未偿付的有息负债余额为 300.47 亿元。海恒集团偿付上述债务的主要资金来源包括经营性收入、银行贷款续贷和债券借新还旧。合肥经开区是安徽省最大的制造业集聚区，

海恒集团产业园运营和转让业务收入稳定且可持续，本次业务中海恒集团作为借款人承担负债金额较小，预计不会影响海恒集团持续经营。

5.2.3.4 有息负债及融资情况

(1) 有息负债情况

最近一年及一期末，海恒集团有息负债余额分别为 277.39 亿元和 300.47 亿元，占同期末总负债的比例分别为 74.28%和 75.12%。截至 2025 年 9 月末，海恒集团银行借款余额为 165.13 亿元，占有息负债余额的比例为 54.96%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 46.05 亿元，占有息负债余额的比例为 15.33%。

报告期末有息债务余额和类型如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内(含1年)		2025年9月末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	7.11	18.80	165.13	54.96	145.43	52.43	111.81	49.99
其中担保贷款	3.17	8.38	115.96	38.59	77.90	28.08	69.83	31.22
其中：政策性银行	-	-	16.19	5.39	6.24	2.25	8.72	3.90
国有六大行	0.26	0.69	95.79	31.88	91.98	33.16	57.92	25.89
股份制银行	4.56	12.06	14.59	4.86	10.13	3.65	10.09	4.51
地方城商行	1.95	5.16	34.26	11.40	32.30	11.65	31.56	14.11
地方农商行	0.35	0.93	4.29	1.43	4.77	1.72	3.51	1.57
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	30.70	81.20	133.85	44.55	126.05	45.44	102.33	45.75
其中：公司债券	21.00	55.54	87.80	29.22	84.00	30.28	61.00	27.27
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	9.70	25.65	46.05	15.33	42.05	15.16	41.33	18.48
非标融资	-	-	1.49	0.50	5.91	2.13	9.54	4.27
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	1.49	0.50	5.91	2.13	9.54	4.27
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-

其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	37.81	100.00	300.47	100.00	277.39	100.00	223.68	100.00

(2) 银行授信情况

海恒集团资信状况良好，与农业银行、工商银行、徽商银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，海恒集团获得主要贷款银行授信额度合计 329.16 亿元，已使用额度为 209.03 亿元，尚未使用的授信额度为 120.13 亿元。具体授信及使用情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末海恒集团银行授信情况表

单位：万元

银行名称	授信额度	已使用额度	剩余额度
农业银行	414,600.00	224,237.10	190,362.90
工商银行	658,616.00	416,740.28	241,875.72
徽商银行	977,942.00	658,073.65	319,868.35
建设银行	198,100.00	96,039.22	102,060.78
合肥科农行	79,750.00	79,750.00	0.00
中国银行	264,650.00	154,295.75	110,354.25
交通银行	197,500.00	153,077.65	44,422.35
农发行	64,000.00	51,480.00	12,520.00
兴业银行	30,000.00	30,000.00	0.00
国开行	155,000.00	69,484.00	85,516.00
光大银行	58,000.00	58,000.00	0.00
浦发银行	117,400.00	36,254.07	81,145.93
广发银行	23,000.00	23,000.00	0.00
民生银行	18,000.00	14,252.00	3,748.00
招商银行	30,000.00	22,600.00	7,400.00
浙商银行	5,000.00	3,000.00	2,000.00
合计	3,291,558.00	2,090,283.71	1,201,274.29

(3) 公开市场融资情况

截至本计划说明书出具日，海恒集团合并范围内已发行尚未兑付的债券余额为 133.85 亿元，明细如下：

海恒集团合并范围内存续的债券情况

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 海恒 K2	2023-6-15	2026-06-15	2028-06-15	3+2	15.00	3.50	15.00
2	23 海恒 01	2023-11-28	2026-11-28	2028-11-28	3+2	10.00	3.20	10.00
3	24 海恒 K1	2024-03-08	2027-03-08	2029-03-08	3+2	9.00	2.60	9.00
4	24 海恒 01	2024-07-24	2027-07-24	2029-07-24	3+2	7.00	2.00	7.00
5	24 海恒 K2	2024-10-29	-	2027-10-29	3	7.00	2.26	7.00
6	25 海恒 01	2025-02-24	-	2030-02-24	5	4.00	2.15	4.00
7	25 海恒 02	2025-06-16	-	2028-06-16	3	8.80	1.91	8.80
8	25 海恒 04	2025-08-12	-	2028-08-12	3	8.20	1.90	8.20
9	25 海恒 05	2025-09-11	-	2030-09-11	5	12.80	2.43	12.80
10	25 海恒 K1	2025-11-10	-	2028-11-10	3	7.50	1.95	7.50
11	26 海恒 K1	2026-01-12	-	2029-01-12	3	2.50	1.91	2.50
12	26 海恒 01	2026-03-09	-	2029-03-09	3	8.00	1.85	8.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	99.80	-	99.80
公司债券小计		-	-	-	-	99.80	-	99.80
12	23 海恒控股 MTN001	2023-04-27	2026-04-27	2028-04-27	3+2	2.20	3.39	2.20
13	23 海恒控股 MTN002	2023-12-06	2026-12-06	2028-12-06	3+2	7.83	3.19	7.83
14	24 海恒投资 MTN001	2024-01-22	2027-01-22	2029-01-22	3+2	7.82	2.80	7.82
15	24 海恒控股 MTN002	2024-04-12	2027-04-12	2029-04-12	3+2	5.40	2.50	5.40
16	24 海恒控股 MTN003A	2024-08-08	-	2029-08-08	5	4.00	2.17	4.00
17	24 海恒控股 MTN003B	2024-08-08	2027-08-08	2029-08-08	3+2	2.00	1.92	2.00
18	24 海恒控股 MTN004	2024-11-22	-	2027-11-22	3	7.50	2.29	7.50
19	25 恒创智能 MTN001	2025-03-13	-	2028-03-13	3	4.00	2.32	4.00
20	25 海恒控股 MTN001	2025-05-29	-	2028-05-29	3	4.30	1.80	4.30
21	25 海恒控股 MTN002	2025-09-24	-	2028-09-25	3	1.00	1.93	1.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	46.05	-	46.05
合计		-	-	-	-	141.35	-	141.35

5.2.3.5 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，海恒集团受限资产情况如下：

截至 2025 年 9 月末海恒集团受限资产情况表

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
存货	3,461.25	用于借款质押
无形资产	38,428.07	用于借款质押
固定资产	37,231.81	用于借款质押
合计	79,121.13	-

5.2.3.6 其他或有事项

截至 2025 年 9 月末，海恒集团对外担保余额总计为 9,927.00 万元，占 2025 年 9 月末净资产的 0.35%，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末海恒集团对外担保情况表

单位：万元

担保人	被担保单位	公司与被担保 人是否存在关 联关系	担保金额	担保类型	担保到期日
合肥海恒控股 集团有限公司	合肥通富微电子有限公司	否	9,927.00	保证担保	2030/12/15
合计			9,927.00		

截至 2025 年 9 月末，海恒集团不存在重大未决诉讼或仲裁情况。其他对公司有较大影响的已判决未执行案件情况如下：

2011 年上海载和实业投资有限公司为扩展合肥地区业务与海恒集团签订了《借款合同》，借款金额为 13,988.99 万元，由杨桂生进行保证担保，截至 2025 年 9 月末，该笔款项尚未收回。海恒集团已对上海载和实业投资有限公司提起诉讼，安徽省高级人民法院于 2020 年 10 月 13 日裁定强制执行上海载和实业投资有限公司偿还借款本金 6,968.99 万元及利息 6,059.45 万元。

2019 年 4 月 18 日，海恒集团作为委托人与受托人合肥科技农商行站西路支行、借款人安徽国晶微电子三方签订了《委托贷款合同》。根据该合同，受托人同意接受委托人的委托向借款人发放三笔委托贷款，金额合计为 8,400.00 万元，由孙明华进行保证担保。截至 2025 年 9 月末，该笔款项尚未收回。海恒集

团已对安徽国晶微电子有限公司提起诉讼，安徽省合肥市中级人民法院于2022年6月13日做出执行裁定，执行标的为9,672.09万元。

5.2.4 资信水平

根据标普信用评级（中国）有限公司2025年12月25日出具的合肥海恒控股集团有限公司信用评级报告，海恒集团主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

经查阅海恒集团提供的2025年10月11日的《企业信用报告》，截至该信用报告出具日，海恒集团不存在作为借款人或担保人的不良或关注类未结清或已结清贷款业务。

管理人通过中国执行信息公开网、全国法院综合查询被执行人信息平台（zxgk.court.gov.cn/zhzxgk）、信用中国（www.creditchina.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、国家发展和改革委员会（www.ndrc.gov.cn）、国家税务总局（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局上海市税务局（shanghai.chinatax.gov.cn）、国家应急管理部（www.mem.gov.cn）、国家卫生健康委员会（www.nhc.gov.cn）、国家生态环境部（www.mee.gov.cn）、国家工业和信息化部（www.miit.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）、国家市场监督管理总局（www.samr.gov.cn）、国家统计局（www.stats.gov.cn）、国家农业农村部（www.moa.gov.cn）及中国海关企业进出口信用信息公示平台（credit.customs.gov.cn）等网站查询，截至2025年11月10日，海恒集团不存在被登记为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重违法失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重违法失信生产经营单位、海关失信企业的相关负面记录。

5.2.5 机构决议

根据《合肥海恒控股集团有限公司股东决定》和《合肥海恒控股集团有限公司董事会决议》，海恒集团已经获得合法有效的内部授权，同意海恒集团将其持

有的资产作为专项计划的物业资产和抵押物；具有完全的权力、授权和合法的权利作为专项计划差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人签订其为当事方的专项计划文件和履行其为当事方的专项计划文件下的义务。

5.2.6 地方政府融资平台甄别核查

经核查，海恒集团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，海恒集团承诺不会通过发行资产支持证券新增地方政府债务。

5.3 项目公司 2/借款人 2/抵押人 2/出质人 2/资产服务机构 2：合肥海恒创新投资管理有限公司

5.3.1 基本情况

5.3.1.1 公司简介

注册名称：合肥海恒创新投资管理有限公司（以下简称“海恒创投”）

统一社会信用代码：9134010033682920X5

法定代表人：张振兴

注册资本：90,000.00 万元人民币

实收资本：90,000.00 万元人民币

成立日期：2015 年 5 月 7 日

所属行业：租赁和商务服务业-租赁业

注册地址：安徽省合肥市经济技术开发区清潭路 693 号中德合作创新园 9 号楼

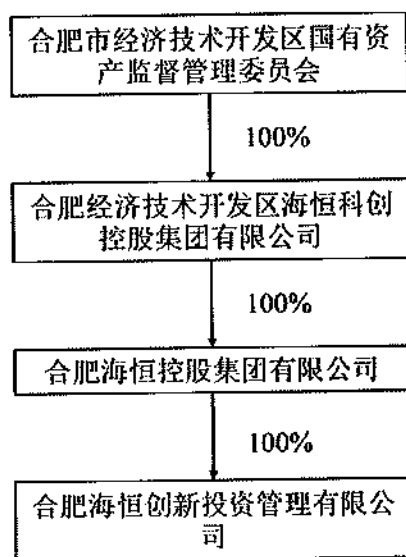
经营范围：企业股权投资管理；项目投资管理；资产管理、重组及运营；企业管理咨询及服务；医疗器械、卫生材料、玻璃仪器、日用百货、卫生用品、消毒用品（除危化品）、自动化设备、智能化设备的销售；国际、国内物流服务；仓储服务（除危险品）；高新技术项目研发及成果转让；财务咨询；物业管理；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）住房租赁经营，房地产开发经营，物业管理，停车场（库）经营管理，风景园林建设工程设计与施工，商务信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

5.3.1.2 历史沿革及股权结构

合肥海恒创新投资管理有限公司于2016年6月24日成立，成立时由合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会100%持股，初始注册资本1,000万元增至20,000万元。2016年11月9日，公司注册资本由20,000万元增至35,000万元。2016年11月21日，公司注册资本由35,000万元增至45,000万元。

2018年1月15日，公司注册资本由45,000万元增至65,000万元。2018年4月2日，公司投资人由合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会变更为合肥海恒投资控股集团有限公司，持股100%。2019年2月21日，注册资本65,000万元增至90,000万元。2022年7月22日，公司投资人由合肥海恒投资控股集团有限公司变更为合肥海恒控股集团有限公司，持股100%。

截至2025年9月末，海恒创投注册资本90,000.00万元，股东为合肥海恒控股集团有限公司，持股比例为100%。实际控制人为合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会。原始权益人股权结构图如下：



5.3.1.3 治理结构

海恒创投依据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，建立了完善的法人治理结构，根据公司章程，具体如下：

(1) 股东

公司股东出资人行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；

- 4) 审议批准监事的报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 8) 对发行公司债券作出决定;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 批准、修改公司章程;
- 11) 法律、法规规定出资人应享有的其他权利。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由合肥海恒控股集团有限公司委派。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由合肥海恒控股集团有限公司从董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

- 1) 审定公司的经营计划和投资方案;
- 2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 5) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 6) 决定公司内部管理机构的设置;
- 7) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项;
- 8) 制定公司的基本管理制度;
- 9) 向所属全资、控股或参股公司委派或推荐董事、监事、总经理、副总经理、财务总监及其他高级管理人员;
- 10) 法律、法规或公司章程规定，以及出资人授予的其他职权。

(3) 总经理

公司设总经理，由合肥海恒控股集团有限公司推荐，由董事会聘任或者解聘。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议;

- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟订公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

(4) 监事

公司不设监事会，设监事一名，由合肥海恒控股集团有限公司委派。

监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事可以列席董事会会议。

监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务。
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议。
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正。
- 4) 公司章程规定的其他职权。

5.3.2 主营业务情况

5.3.2.1 经营范围

海恒创投经营业务范围为：企业股权投资管理；项目投资管理；资产管理、重组及运营；企业管理咨询及服务；医疗器械、卫生材料、玻璃仪器、日用百货、卫生用品、消毒用品（除危化品）、自动化设备、智能化设备的销售；国际、国内物流服务；仓储服务（除危险品）；高新技术项目研发及成果转让；财务咨询；物业管理；房屋租赁。（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）。

海恒创投主营业务为房产租赁业务，负责旗下产业园区的管理运营。经管理人核查，海恒创投是合肥海恒集团的园区管理业务开展主体之一，能够胜任资产服务机构职责。

5.3.2.2 经营情况分析

(1) 营业收入

最近三年及一期，海恒创投分别实现营业收入 5,069.48 万元、9,428.38 万元、12,988.13 万元和 6,781.14 万元。海恒创投营业收入按业务板块分类如下：

表：最近三年及一期海恒创投营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	-	-	648.76	5.00	372.57	3.95	289.82	5.72
房产租赁	6,781.14	100.00	12,330.58	94.94	9,035.88	95.84	4,778.41	94.26
其他业务	-	-	8.79	0.07	19.93	0.21	1.26	0.02
合计	6,781.14	100.00	12,988.13	100.00	9,428.38	100.00	5,069.48	100.00

最近三年及一期，海恒创投房产租赁业务板块收入分别为 4,778.41 万元、9,035.88 万元、12,330.58 万元及 6,781.14 万元，分别占到营业收入的 94.26%、95.84%、94.94%及 100.00%。

海恒创投开展的房产租赁业务主要系产业园区工业厂房项目的对外出租。报告期内，海恒创投房产租赁项目的运营管理情况如下：

截至 2025 年 9 月末海恒创投房产租赁项目情况

单位：万平方米、万元

序号	项目名称	建筑面积	可出租面积	出租率	2023 年租金收入	2024 年租金收入	2025 年 1-9 月租金收入
1	医药健康产业园	13.02	10.29	100.00%	-	3,546.00	-
2	中德合作创新园	32.35	15.63	78.27%	1,103.27	2,976.62	2,494.30
3	合肥创新创业园	10.86	10.68	76.87%	1,826.81	2,496.50	1,647.91
4	中国合肥人力资源服务园	12.47	7.37	57.32%	1,183.46	1,517.20	1,026.77
5	天海路工业厂房二期	5.04	4.63	100%	247.60	885.63	526.38
6	清华路科技园	7.20	5.55	73.16%	849.13	826.14	589.36
7	天门湖工业园	5.49	5.49	90.62%	730.49	745.10	564.04

(2) 营业成本

最近三年及一期，海恒创投的营业成本分别为 1,735.48 万元、3,222.17 万元、6,833.55 万元及 5,261.90 万元，均为房产租赁项目的运营成本。

表：最近三年及一期海恒创投营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	-	-	-	-	-	-	-	-
房产租赁	5,261.90	100.00	6,833.55	100.00	3,222.17	100.00	1,735.48	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	5,261.90	100.00	6,833.55	100.00	3,222.17	100.00	1,735.48	100.00

(3) 营业毛利润及毛利率

最近三年及一期，海恒创投的营业毛利润分别为 3,334.00 万元、6,206.21 万元、6,154.58 万元及 1,519.24 万元，毛利润持续为正。报告期内，公司的营业毛利润按业务板块分类如下：

表：最近三年及一期海恒创投营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理	-	-	648.76	10.54	372.57	6.00	289.82	8.69
房产租赁	1,519.24	100.00	5,497.03	89.32	5,813.71	93.68	3,042.93	91.27
其他业务	-	-	8.79	0.14	19.93	0.32	1.26	0.04
合计	1,519.24	100.00	6,154.58	100.00	6,206.21	100.00	3,334.00	100.00

海恒创投营业毛利率情况按业务板块分类如下：

表：最近三年及一期海恒创投营业毛利率情况表

业务板块	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
物业管理	-	100.00	100.00	100.00
房产租赁	22.40	44.58	64.34	63.68
其他业务	-	100.00	100.00	100.00
毛利率	22.40	47.39	65.82	65.77

最近三年及一期，海恒创投的营业毛利率分别为 65.77%、65.82%、47.39% 和 22.40%，毛利率持续为正，主要系房产租赁业务毛利率持续维持在较高水平。

5.3.3 财务报表及主要财务指标分析

5.3.3.1 最近三年及一期的财务报表及主要财务指标

海恒创投财务数据来自于 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年三季度未经审计的财务报表。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒创投 2022 年财务报表进行了审计，并出具了[2023]京会兴审字第 55000178 号标准无

保留意见审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒创投 2023 年财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2024]第 C0293 号标准无保留意见审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对海恒创投 2024 年财务报表进行了审计，并出具了利安达审字[2025]第 C0406 号标准无保留意见审计报告。

(1) 合并资产负债表

表：海恒创投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	26,420.63	26,916.24	24,419.54	27,330.93
交易性金融资产	7,353.88	13,868.68	11,997.45	-
应收账款	255.62	1.55	417.94	35.59
预付款项	1,902.31	4.49	2.84	8,814.94
其他应收款	22,919.63	22,507.69	2,352.46	3,429.00
其他流动资产	1,281.07	400.62	971.75	1,322.41
流动资产合计	59,701.07	63,699.27	40,161.99	40,932.86
非流动资产：				
长期股权投资	7.21	7.21	11,022.98	7,710.50
其他权益工具投资	67,185.35	67,143.52	66,844.95	79,136.78
其他非流动金融资产	1,500.00	1,500.00	-	-
投资性房地产	259,986.45	265,165.67	-	-
固定资产	2,307.78	409.56	267,403.90	123,108.38
在建工程	14,857.40	605.11	143.39	132,987.54
无形资产	26,208.14	26,652.75	27,256.83	23,343.90
非流动资产合计	372,052.33	361,483.82	372,672.05	366,287.10
资产总计	431,753.40	425,183.09	412,834.04	407,219.96
流动负债：				
应付账款	627.03	617.07	23.59	222.59
预收款项	685.67	159.72	-	125.23
合同负债	0.00	-	170.55	-
应付职工薪酬	37.01	33.64	20.43	14.53
应交税费	0.00	1,156.25	1,001.05	683.21
其他应付款	138,037.25	142,000.31	141,776.42	138,492.89
一年内到期的非流动负债	11,254.18	10,707.73	9,762.41	-
流动负债合计	150,641.13	154,674.74	152,754.45	139,538.44
非流动负债：				

长期借款	7,403.17	7,705.16		
长期应付款	53,312.99	45,848.55	41,359.06	31,390.14
递延所得税负债	2,388.50	2,388.50	1,920.69	1,905.20
非流动负债合计	63,104.65	55,942.21	43,279.75	33,295.34
负债合计	213,745.78	210,616.96	196,034.21	172,833.79
所有者权益：				
股本	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
资本公积	108,277.70	107,680.56	107,418.89	125,186.53
其他综合收益	5,715.60	5,715.60	5,715.60	5,715.60
盈余公积	1,410.51	1,410.51	1,410.51	1,410.51
未分配利润	12,603.79	9,759.46	12,254.83	12,073.52
所有者权益合计	218,007.61	214,566.14	216,799.83	234,386.17
负债和所有者权益总计	431,753.40	425,183.09	412,834.04	407,219.96

(2) 合并利润表

表：海恒创投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	2023年	2022年
营业总收入	6,781.14	12,988.13	9,428.38	5,069.48
营业收入	6,781.14	12,988.13	9,428.38	5,069.48
营业成本	5,261.90	6,833.55	3,222.17	1,735.48
税金及附加	1,105.90	2,772.88	2,112.14	1,310.42
销售费用	1,404.24	2,468.24	182.92	128.01
管理费用	464.29	1,072.18	2,674.18	3,149.42
财务费用	1,002.60	4,662.27	3,936.51	993.02
其中：利息费用	1,121.72	4,857.50	4,066.12	1,045.06
利息收入	119.79	195.79	150.18	80.90
加：其他收益	-	86.33	150.81	51.68
投资收益（损失以“-”填列）	5,088.18	1,572.71	2,712.00	3,513.09
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-	1,871.23	61.96	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	-	-336.67	-23.41	-
营业利润	2,630.39	-1,627.39	201.83	1,317.90
加：营业外收入	213.94	63.92	1.44	7.42
减：营业外支出	-	423.62	4.50	12.40

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
利润总额	2,844.34	-1,987.09	198.77	1,312.92
减：所得税费用	-	508.28	17.46	608.70
净利润	2,844.34	-2,495.37	181.31	704.22

(3) 合并现金流量表

表：海恒创投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	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	7,622.38	14,575.01	9,906.71	5,476.89
收到的税费返还	-	-	2,011.39	1,877.53
收到其他与经营活动有关的现金	24,878.93	1,369.93	5,768.19	49,385.31
经营活动现金流入小计	32,501.31	15,944.94	17,686.28	56,739.73
购买商品、接收劳务支付的现金	0.00	6,828.57	19,975.89	12,239.34
支付给职工以及为职工支付的现金	274.45	354.23	403.87	332.91
支付的各项税费	2,271.25	2,658.15	1,788.42	1,510.04
支付的其他与经营活动有关的现金	12,184.78	17,466.90	2,932.66	3,015.20
经营活动现金流出小计	14,730.49	27,307.86	25,100.84	17,097.49
经营活动产生的现金流量净额	17,770.83	-11,362.92	7,414.55	39,642.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,558.83	9,515.76	356.33	2,464.58
取得投资收益收到的现金	555.32	1,572.71	2,712.00	3,513.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	12,114.15	11,088.47	3,068.33	5,977.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,817.75	5,511.33	1,809.33	45,089.83
投资支付的现金	-	-	3,300.00	2,710.50

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	
投资活动现金流出小计	18,817.75	5,511.33	5,109.33	47,800.33
投资活动产生的现金流量净额	-6,703.60	5,577.14	-2,041.00	-41,822.67
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	-	7,705.16	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	14,661.57	20,000.00	30,000.00
筹资活动现金流入小计	0.00	22,366.73	20,000.00	30,000.00
偿还债务所支付的现金	11,115.80	9,226.75	-	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	447.03	4,857.50	3,814.83	1,045.06
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	9,641.01	5,534.39
筹资活动现金流出小计	11,562.84	14,084.26	13,455.84	6,579.45
筹资活动产生的现金流量净额	-11,562.84	8,282.48	6,544.16	23,420.55
四、现金及现金等价物净增加额	-495.61	2,496.69	-2,911.39	22,040.12
加：期初现金及现金等价物余额	26,916.24	23,619.54	26,530.93	5,290.81
五、期末现金及现金等价物余额	26,420.63	26,116.24	23,619.54	26,530.93

(4) 主要财务指标

表：海恒创投最近三年及一期主要财务指标

单位：亿元

财务指标	2025年9月末 /2025年1-9月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
总资产	43.18	42.52	41.28	40.72
总负债	21.37	21.06	19.60	17.28
所有者权益	21.80	21.46	21.68	23.44
流动比率（倍）	0.40	0.41	0.26	0.29
速动比率（倍）	-	-	-	
资产负债率（%）	49.51	49.54	47.49	42.44
营业收入	0.68	1.30	0.94	0.51
利润总额	0.28	-0.20	0.02	0.13
经营活动产生现金流量净额	1.78	-1.14	-0.74	3.96

财务指标	2025年9月末 /2025年1-9月	2024年末 /2024年度	2023年末 /2023年度	2022年末 /2022年度
投资活动产生现金流量净额	-0.67	0.56	-0.20	-4.18
筹资活动产生现金流量净额	-1.16	0.83	0.65	2.34
营业毛利率 (%)	22.40	47.38	65.82	65.75
总资产收益率 (%)	0.67	-0.60	0.04	0.19
应收账款周转率 (次)	52.73	61.92	41.58	181.24
存货周转率 (次)	-	-	-	-

注：

- 1) 流动比率=流动资产/流动负债
- 2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3) 资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 4) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
- 5) 总资产收益率=净利润/平均资产总额
- 6) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款
- 7) 存货周转率=营业成本/平均存货

5.3.3.2 财务状况分析

(1) 资产结构及变动分析

1) 流动资产结构分析

表：海恒创投流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	26,420.63	44.25	26,916.24	42.26	24,419.54	60.80	27,330.93	66.77
交易性金融资产	7,353.88	12.32	13,868.68	21.77	11,997.45	29.87	-	-
应收账款	255.62	0.43	1.55	0.00	417.94	1.04	35.59	0.09
预付款项	1,902.31	3.19	4.49	0.01	2.84	0.01	8,814.94	21.54
其他应收款	22,919.63	38.39	22,507.69	35.33	2,352.46	5.86	3,429.00	8.38
其他流动资产	1,281.07	2.15	400.62	0.63	971.75	2.42	1,322.41	3.23
流动资产合计	59,701.07	100.00	63,699.27	100.00	40,161.99	100.00	40,932.86	100.00

最近三年及一期末，海恒创投流动资产分别为 40,932.86 万元、40,161.99 万元、63,699.27 万元和 59,701.07 万元，占资产总额的比重分别为 10.05%、9.73%、14.98%和 13.83%。海恒创投流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款等。

① 货币资金

最近三年及一期末，海恒创投货币资金余额分别为 27,330.93 万元、24,419.54 万元、26,916.24 万元和 26,420.63 万元，分别占流动资产总额的 66.77%、60.80%、42.26%和 44.25%。近三年及一期末海恒创投货币资金金额变动较小。

② 交易性金融资产

近三年及一期末，海恒创投交易性金融资产分别为 0.00 万元、11,997.45 万元、13,868.68 万元和 7,353.88 万元，分别占流动资产总额的 0.00%、29.87%、21.77%和 12.31%。海恒创投 2022 年无交易性金融资产；自 2023 年末以来，海恒创投交易性金融资产金额变动较小。

③ 其他应收款

近三年及一期末，海恒创投其他应收款分别为 3,429.00 万元、2,352.46 万元、22,507.69 万元和 22,919.63 万元，分别占流动资产总额的 8.38%、5.86%、35.33%、38.39%。海恒创投 2024 年末其他应收款相较上年末增长 20,155.23 万元，增幅为 856.77%，主要系对母公司海恒集团的往来款增加。

2) 非流动资产结构分析

表：海恒创投非流动资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	7.21	0.00	7.21	0.00	11,022.98	2.96	7,710.50	2.11
其他权益工具投资	67,185.35	18.06	67,143.52	18.57	66,844.95	17.94	79,136.78	21.61
其他非流动金融资产	1,500.00	0.40	1,500.00	0.41	-	-	-	-
投资性房地产	259,986.45	69.88	265,165.67	73.35	-	-	-	-
固定资产	2,307.78	0.62	409.56	0.11	267,403.90	71.75	123,108.38	33.61
在建工程	14,857.40	3.99	605.11	0.17	143.39	0.04	132,987.54	36.31
无形资产	26,208.14	7.04	26,652.75	7.37	27,256.83	7.31	23,343.90	6.37
非流动资产合计	372,052.33	100.00	361,483.82	100.00	372,672.05	100.00	366,287.10	100.00

近三年及一期末，海恒创投非流动资产余额分别为 366,287.10 万元、372,672.05 万元、361,483.82 万元和 372,052.33 万元，占资产总额的比重分别为 85.34%、85.02%、90.27%和 86.17%。公司非流动资产主要包括投资性房地产、其他权益工具投资等，是公司总资产的主要组成部分。

① 投资性房地产

近三年及一期末，海恒创投的投资性房地产账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、265,165.67 万元和 259,986.45 万元，分别占非流动资产总额的 0.00%、0.00%、73.35%和 69.88%。2024 年末，投资性房地产大幅增长，主要系部分对外出租的资产由固定资产科目重分类至投资性房地产。

② 其他权益投资工具

近三年及一期末，海恒创投其他权益投资工具分别为 79,136.78 万元、66,844.95 万元、67,143.52 万元和 67,185.35 万元，分别占非流动资产总额的 21.61%、17.94%、18.57%和 18.06%，公司近三年及一期末其他权益投资工具金额变动幅度较小。截至最新一期末，海恒创投其他权益投资工具如下表所示：

表：海恒创投其他权益投资工具明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
合肥赛貌腾龙信息技术有限公司	500.00
合肥启迪科技产业管理中心（有限合伙）	54,000.00
安徽省集成电路产业投资合伙企业（有限合伙）（募集）	1,000.00
合肥中安瑾坤基金投资合伙企业（有限合伙）	8,789.64
合肥皖恒综合能源有限公司	2,000.00
合肥中科重明科技有限公司	895.71
合计	67,185.35

③ 在建工程

近三年及一期末，海恒创投在建工程分别为 132,987.54 万元、143.39 万元、605.11 万元和 14,857.40 万元，分别占非流动资产总额的 36.31%、0.04%、0.17%和 3.99%。2023 年末，在建工程账面价值较 2022 年末减少 132,844.15 万元，降幅为 99.89%，主要系中德教育合作示范基地、大健康医药产业园 B 地块等项目完工转固所致。2025 年 9 月末，海恒创投在建工程账面价值较 2024 年末增加 14,252.29 万元，主要系生物医药产业园等项目新增投入所致。

(2) 负债结构及变动分析

1) 流动负债结构分析

表：海恒创投流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	627.03	0.42	617.07	0.40	23.59	0.02	222.59	0.16
预收款项	685.67	0.46	159.72	0.10	-	-	125.23	0.09
合同负债	0.00	0.00	-	-	170.55	0.11	-	-
应付职工薪酬	37.01	0.02	33.64	0.02	20.43	0.01	14.53	0.01
应交税费	0.00	0.00	1,156.25	0.75	1,001.05	0.66	683.21	0.49
其他应付款	138,037.25	91.63	142,000.31	91.81	141,776.42	92.81	138,492.89	99.25
一年内到期的非流动负债	11,254.18	7.47	10,707.73	6.92	9,762.41	6.39	-	-
流动负债合计	150,641.13	100.00	154,674.74	100.00	152,754.45	100.00	139,538.44	100.00

近三年及一期末，海恒创投流动负债分别为 139,538.44 万元、152,754.45 万元、154,674.74 万元和 150,641.13 万元，占负债总额的比重分别为 80.74%、77.92%、73.44%和 70.48%。公司流动负债主要为其他应付款。

① 其他应付款

海恒创投其他应付款主要系对其他单位的往来款。近三年及一期末，海恒创投其他应付款分别为 138,492.89 万元、141,776.42 万元、142,000.31 万元和 138,037.25 万元，占流动负债比重分别为 99.25%、92.81%、91.81%和 91.63%。

表：截至2025年9月末海恒创投账龄超过1年的重要其他应付款情况

单位：万元

项目	期末余额
合肥恒创智能科技有限公司	100,429.42
安徽启迪科技城投资发展有限公司	35,261.72
天津大学合肥创新发展研究院	263.48
合肥汇智新材料科技有限公司	203.22
安徽江汽国际贸易有限公司	82.41
合计	136,240.25

2) 非流动负债结构分析

表：海恒创投非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	7,403.17	11.73	7,705.16	13.77	-	-	-	-
长期应付款	53,312.99	84.48	45,848.55	81.96	41,359.06	95.56	31,390.14	94.28
递延所得税负债	2,388.50	3.78	2,388.50	4.27	1,920.69	4.44	1,905.20	5.72
非流动负债合计	63,104.65	100.00	55,942.21	100.00	43,279.75	100.00	33,295.34	100.00

近三年及一期末，海恒创投非流动负债分别为 33,295.34 万元、43,279.75 万元、55,942.21 万元和 63,104.65 万元，占负债总额的比重分别为 19.29%、22.08%、26.56%和 29.52%。公司非流动负债主要为长期应付款，长期借款等。

① 长期应付款

近三年及一期末，海恒创投长期应付款分别为 31,390.14 万元、41,359.06 万元、45,848.55 万元和 53,312.99 万元，占非流动负债的比重分别为 94.28%、95.56%、81.96%和 84.48%。2023 年末，海恒创投长期应付款较 2022 年末增加 9,968.92 万元，增幅为 31.76%，主要系新增对合肥经济技术开发区财政局-合肥创新投资管理基金、合肥市人力资源和社会保障局的专项应付款。

② 长期借款

截至 2024 年至 2025 年 9 月末，海恒创投长期借款分别为 7,705.16 万元和 7,403.17 万元，占非流动负债的比重分别为 13.77%和 11.73%。2022 年及 2023 年无长期借款，2024 年新增长期借款 7,705.16 万元，主要系合肥海恒创投资管理有限公司新增向民生银行股份有限公司合肥分行的贷款。

(3) 现金流量分析

最近三年及一期，海恒创投现金流量情况如下：

表：海恒创投最近三年及一期现金流量表摘要

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
经营活动现金流入小计	32,501.31	15,944.94	17,686.28	56,739.73
经营活动现金流出小计	14,730.49	27,307.86	25,100.84	17,097.49
经营活动产生的现金流量净额	17,770.83	-11,362.92	7,414.55	39,642.23
投资活动现金流入小计	12,114.15	11,088.47	3,068.33	5,977.67
投资活动现金流出小计	18,817.75	5,511.33	5,109.33	47,800.33

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
投资活动产生的现金流量净额	-6,703.60	5,577.14	-2,041.00	-41,822.67
筹资活动现金流入小计	0	22,366.73	20,000.00	30,000.00
筹资活动现金流出小计	11,562.84	14,084.26	13,455.84	6,579.45
筹资活动产生的现金流量净额	-11,562.84	8,282.48	6,544.16	23,420.55
现金及现金等价物净增加额	-495.61	2,496.69	-2,911.39	22,040.12
期末现金及现金等价物余额	26,420.63	26,116.24	23,619.54	26,530.93

1) 经营活动产生的现金流量

近三年及一期，海恒创投的经营活动现金流入分别为 56,739.73 万元、17,686.28 万元、15,944.94 万元和 32,501.31 万元；经营活动现金流出分别为 17,097.49 万元、25,100.84 万元、27,307.86 万元和 14,730.49 万元。近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额分别为 39,642.23 万元、7,414.55 万元、-11,362.92 万元和 17,770.83 万元，2024 年度经营活动现金流净额为负主要系支付的其他与经营活动有关的现金增加所致。

2) 投资活动产生的现金流量

近三年及一期，海恒创投的投资活动现金流入分别为 5,977.67 万元、3,068.33 万元、11,088.47 万元和 0 万元；投资活动现金流出分别为 47,800.33 万元、5,109.33 万元、5,511.33 万元和 18,817.75 万元，投资活动现金流量净额分别为 -41,822.67 万元、-2,041.00 万元、5,577.14 万元和 -6,703.60 万元。报告期内，海恒创投投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是大量租赁厂房项目处于投资建设阶段所致。

3) 筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，海恒创投的筹资活动现金流入分别为 30,000.00 万元、20,000.00 万元、22,366.73 万元和 0 万元；筹资活动现金流出分别为 6,579.45 万元、13,455.84 万元、14,084.26 万元和 11,562.84 万元；海恒创投的筹资活动产生的现金流量净额分别为 23,420.55 万元、6,544.16 万元、8,282.48 万元和 -11,562.84 万元。2023 年，筹资活动产生的现金流量净额为 6,544.16 万元，较 2022 年减少 16,876.39 万元，降幅为 72.06%，主要系当期偿还借款支付的现金增加所致。

(4) 盈利能力分析

表：海恒创投盈利能力指标

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
营业收入	6,781.14	12,988.13	9,428.38	5,069.48
营业成本	5,261.90	6,833.55	3,222.17	1,735.48
税金及附加	1,105.90	2,772.88	2,112.14	1,310.42
销售费用	1,404.24	2,468.24	182.92	128.01
管理费用	464.29	1,072.18	2,674.18	3,149.42
财务费用	1,002.60	4,662.27	3,936.51	993.02
营业利润	2,630.39	-1,627.39	201.83	1,317.90
利润总额	2,844.34	-1,987.09	198.77	1,312.92
净利润	2,844.34	-2,495.37	181.31	704.22

1) 营业收入

海恒创投营业收入主要来自房产租赁业务。近三年及一期，公司营业收入分别为 5,069.48 万元、9,428.38 万元、12,988.13 万元和 6,781.14 万元。报告期内营业收入呈现波动增长的趋势。

2) 营业成本

近三年及一期，公司营业成本分别为 1,735.48 万元、3,222.17 万元、6,833.55 万元和 5,261.90 万元，与营业收入的变动趋势相一致。

3) 销售费用、管理费用和财务费用

近三年及一期，公司销售费用分别为 128.01 万元、182.92 万元、2,468.24 万元和 1,404.24 万元。近三年及一期，公司管理费用分别为 3,149.42 万元、2,674.18 万元、1,072.18 万元和 464.29 万元。近三年及一期末，公司财务费用分别为 993.02 万元、3,936.51 万元、4,662.27 万元和 1,002.60 万元；2023 年起财务费用大幅增长，主要系公司融资力度加大、财务负担有所加重。

4) 营业利润、利润总额及净利润

近三年及一期末，公司营业利润分别为 1,317.90 万元、201.83 万元、-1,627.39 万元和 2,630.39 万元；利润总额分别为 1,312.92 万元、198.77 万元、-1,987.09 万元和 2,844.34 万元；净利润分别为 704.22 万元、181.31 万元、-2,495.37 万元和 2,844.34 万元。最近三年海恒创投净利润呈逐年下滑趋势，主要系财务费用增长过高。

(5) 偿债能力分析

海恒创投偿债能力指标如下：

表：海恒创投偿债能力指标

财务指标	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动比率（倍）	0.40	0.41	0.26	0.29
资产负债率（%）	49.51	49.54	47.49	42.44

近三年及一期末，公司流动比率分别为 0.29、0.26、0.41 和 0.40；资产负债率分别为 42.44%、47.49%和 49.54%和 49.51%，短期和长期偿债能力指标均处于同行业合理的范围内。

（6）持续运营能力分析

本专项计划存续期间内，海恒创投维持持续稳定运营所需资金的来源主要为房产租赁收入。截至 2025 年 9 月末，海恒创投尚未偿付的有息负债余额为 2.29 亿元。海恒创投偿付上述债务的主要资金来源包括经营性收入和集团统筹资金。海恒创投产业园运营整体收入稳定且可持续，并且由海恒集团提供运营流动性支持，预计海恒创投在本次业务中承担借款不会影响自身持续经营。

5.3.3.3 有息负债及融资情况

（1）有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，海恒创投资有息负债情况如下：

表：海恒创投资有息负债情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末	
	金额	占比
融资租赁借款	22,861.90	100.00
银行借款	-	-
合计	22,861.90	100.00

（2）银行授信情况

截至 2025 年 9 月末，海恒创投只有一家银行授信为民生银行股份有限公司合肥分行，授信时间为 2024 年 11 月 22 日，授信额度为 8,240.82 万元人民币。

（3）公开市场融资情况

截至 2025 年 9 月末，海恒创投无公开市场融资记录。

5.3.3.4 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，海恒创投受限资产情况如下：

表：海恒创投资产受限情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	800.00	保证金
总计	800.00	

5.3.4 资信水平

截至 2025 年 9 月末，海恒创投无主体信用评级。

经查阅海恒创投提供的 2025 年 10 月 11 日的《企业信用报告》，截至该信用报告出具日，海恒创投不存在作为借款人或担保人的不良或关注类未结清或已结清贷款业务。

管理人通过中国执行信息公开网、全国法院综合查询被执行人信息平台（zxgk.court.gov.cn/zhzxgk）、信用中国（www.creditchina.gov.cn）、国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、国家发展和改革委员会（www.ndrc.gov.cn）、国家税务总局（www.chinatax.gov.cn）、国家税务总局上海市税务局（shanghai.chinatax.gov.cn）、国家应急管理部（www.mem.gov.cn）、国家卫生健康委员会（www.nhc.gov.cn）、国家生态环境部（www.mee.gov.cn）、国家工业和信息化部（www.miit.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun）、国家市场监督管理总局（www.samr.gov.cn）、国家统计局（www.stats.gov.cn）、国家农业农村部（www.moa.gov.cn）及中国海关企业进出口信用信息公示平台（credit.customs.gov.cn）等网站查询，截至 2025 年 11 月 22 日，海恒创投不存在被登记为失信被执行人、重大税收违法案件当事人、安全生产领域失信生产经营单位、环境保护领域失信生产经营单位、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重违法失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业的相关负面记录。

5.3.5 机构决议

根据《合肥海恒创新投资管理有限公司股东决定》，海恒创投已经获得合法有效的内部授权，同意海恒创投将其持有的资产作为专项计划的物业资产和抵押物，签署其为当事方的专项计划文件和履行其为当事方的专项计划文件下的义务。

5.4 计划管理人：兴业财富资产管理有限公司

5.4.1 基本情况

注册名称：兴业财富资产管理有限公司

法定代表人：黄文锋

成立日期：2013年6月28日

注册资本：7.8亿元人民币

统一社会信用代码：91310000071243886J

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城路167号14层1402室

5.4.2 历史沿革及经营情况、资信水平

5.4.2.1 公司概况

兴业基金管理有限公司（以下简称“兴业基金”或“公司”）成立于2013年4月17日，是兴业银行控股下的全国性基金管理公司。公司注册资本人民币12亿元，其中，兴业银行股份有限公司出资10.8亿元，持股比例90%，中海集团投资有限公司出资1.2亿元，持股比例10%。公司注册地位于福建省福州市，营运总部设在上海市陆家嘴金融贸易区。公司业务范围主要包括基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。2015年兴业基金成功核准获批QDII资格；2017年2月，兴业基金获批受托管理保险资金资格。

兴业财富资产管理有限公司（以下简称“兴业财富”或“公司”）是由兴业基金发起设立的全资子公司，成立于2013年6月28日，注册资本人民币7.8亿元，注册地位于上海市浦东新区，营运总部设在上海市陆家嘴金融贸易区。

兴业财富于2013年7月2日获得由中国证监会颁发的特定客户资产管理业务资格证书，公司业务范围为特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。截至2025年9月末，兴业财富管理资管产品79只，管理规模175.59亿元。

5.4.2.2 公司管理和内控架构

根据兴业财富公司章程，由于是单一股东，兴业财富不设立股东会；不设立董事会，设执行董事1名，由股东兴业基金委派；不设立监事会，设监事1名，由股东兴业基金委派，对股东负责；设总经理1名，由执行董事聘任，负责公司的经营管理工作。公司通过公司章程明确公司治理各层级职责范围，保证公司治

理各层级独立运作、有效制衡，以及依法、合规、稳健、高效运行。

兴业财富设立了资产管理部、创新业务部、业务发展部等业务部门。同时，公司还接受母公司监察稽核部、风险管理部对其稽核与合规风控管理，对经营管理过程中的风险进行预防和控制，防止可能出现的风险传递和利益冲突。

5.4.2.3 资产证券化业务制度和管理流程

为规范和推进资产证券化业务开展，根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》、《证券公司投资银行类业务内部控制指引》等有关法律法规，公司制定了资产证券化业务制度，针对资产证券化业务的尽职调查、质量控制、项目审核、发行销售和存续期管理等各个业务环节进行规范管理。

具体制度包括：

- 1、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务管理办法》；
- 2、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务质量控制工作规程》；
- 3、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务立项工作规程》；
- 4、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务内核工作规程》；
- 5、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务尽职调查工作规程》；
- 6、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务销售与发行工作规程》；
- 7、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务存续期管理工作规程》；
- 8、《兴业财富资产管理有限公司资产证券化业务报价内部约束工作规程》。

5.4.3 违法违规情况

管理人最近一年没有因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.5 托管银行

5.5.1 托管人基本情况

中文名称：杭州银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市上城区解放东路 168 号

成立时间：1996 年 9 月 25 日

法定代表人：宋剑斌

统一社会信用代码：91330000253924826D

经营范围：许可项目：银行业务；结汇、售汇业务；公募证券投资基金销售；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，具体经营项目以审批结果为准）。

5.5.2 托管业务情况

杭州银行于2012年12月成立了证券投资基金托管项目组，并于2013年3月由董事会同意在总行正式设立资产托管部，专门负责全行包括证券投资基金在内的各类资产托管业务的业务运行和管理工作，并与其他业务部门保持独立。

我行高度重视托管业务发展，组建了精通资产管理行业的“专家团队”服务客户，目前配备从业人员68人，根据岗位职责分成4个二级部和7个团队：营销管理部、托管运营部、风险合规部和业务支持部。资产托管团队人员具有丰富的从业经验，人员来自于托管银行、外资银行、基金、证券、投行等各类型机构，具有扎实的专业理论知识和实战经验。部门从事资金清算、估值核算、投资监督、信息披露、内部稽核监控业务的执业人员38人，均具有基金从业资格。

5.5.3 托管业务管理制度、流程及风控措施

1、托管业务业务管理制度、业务流程

资产托管业务制定了《杭州银行资产托管业务管理办法》、《杭州银行资产托管业务准入与管理实施细则》、《杭州银行资产托管业务运营实施细则》、《杭州银行资产托管从业人员管理实施细则》、《杭州银行资产托管业务信息系统管理办法》、《杭州银行交易所债券质押式回购融资主体风险监测实施细则》、《杭州银行资产托管业务内控与风险实施细则》等多项制度和细则，明确了业务操作规程、职能分工、行为规范、风险管理等重要事项，夯实了制度体系建设。

托管业务流程包括准入管理、合同签约、账户管理、清算交收、估值核算、信息披露、投资监督和信息系统等全生命周期环节管理，通过管理规范的制定和执行，提高业务效率，防范风险发生。

2、托管业务风险控制措施

杭州银行建立了较为完善的法人治理结构，形成了从董事会、经营层到操作层，覆盖信用风险、市场风险、操作风险在内的全面风险管理体系，资产托管部也牢固树立风险意识，采取各种必要措施防范和化解风险。

(1) 建立科学、严格的岗位分离制度

杭州银行明确划分各岗位职责，系统运维、估值核算、资金清算、投资监督和内部稽核监控等重要岗位、人员严格分开，估值核算、资金清算、投资监督等能接触到基金交易数据的岗位人员进行物理分离。

(2) 建立健全授权管理体系

杭州银行制定了《杭州银行资产托管业务管理办法》、《杭州银行资产托管业务运营实施细则》，将授权管理贯穿于资产托管业务的始终，各岗位业务人员均在规定授权范围内行使相应职责。

(3) 建立完备的备份机制

杭州银行资产托管的业务数据及其他重要数据每日进行安全备份，定期将数据完整、真实、准确地转储到不可更改的介质上，并要求集中和异地保存，保存期限至少 20 年。资产托管部关键岗位人员也采用双人备份制度。

(4) 建立完备有效的应急措施

杭州银行制定了《杭州银行资产托管业务运营实施细则》、《杭州银行资产托管业务信息系统管理办法》，并针对托管业务备份、信息系统及资金清算等业务制定了专门的应急预案，对于各类突发事件、紧急事件或故障，定期开展应急演练，检验应急预案的有效性和可靠性。

(5) 建立严格的保密机制

杭州银行制定了《杭州银行资产托管从业人员管理实施细则》，资产托管部配备独立的门禁系统，严格禁止无关人员进入资产托管部办公区域，能接触到基金交易数据的岗位人员进行物理分离，并采用电话录音、监控录像、信息加密传递技术等手段来实现风险控制。

(6) 建立有效的内部稽核机制

杭州银行资产托管部设立稽核监控岗，直接对资产托管部总经理负责，独立对各岗位、各项业务实施全面的监督反馈，以确保杭州银行资产托管各项业务合法合规、安全有效，切实履行托管人职责。

5.6 监管银行

中文名称：兴业银行股份有限公司合肥分行

注册地址：安徽省合肥市包河区西藏路与烟墩路交口 C-01 地块滨湖时代广场 C2 幢商业 101-106 室、办公 6、24-25、34-40 层、C3 幢 301、302、307-309 室

成立时间：2006年5月29日

法定代表人：王惠斌

统一社会信用代码：91340000788587117K

金融许可证机构编码：B001B234010001

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行金融债券；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收付款项；代理保险业务；外汇存款、外汇汇款、外币兑换；国际结算；外汇票据的承兑和贴现；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。

兴业银行合肥分行成立于2006年6月，是兴业银行总行直属的一级分行，在合肥市区及芜湖、安庆、滁州、马鞍山、阜阳、蚌埠等地设有营业机构，业务涵盖存贷款、国际结算、理财产品销售等全牌照金融业务。

5.7 其他重要业务参与人情况介绍

5.7.1 评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

1、基本情况

注册名称：东方金诚国际信用评估有限公司

法定代表人：崔磊

成立日期：2005年10月

注册资本：12,500.00万元

统一社会信用代码：91110102780952490W

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

办公地址：北京市丰台区丽泽路24号院平安幸福中心A座45-47层

联系人：汪承伟

联系电话：13866190035

联系邮箱：64318168@qq.com

经营范围：证券市场资信评级业务；企业信用征集、评定；企业信用数据管理；信用风险管理；企业资信及履约能力评估；企业及金融机构综合财务实力评估；企业主体及债项评级；提供信用解决方案；信用风险管理培训和咨询；金融信息咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；证券市场资信评

级业务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、业务情况

东方金诚国际信用评估有限公司（简称“东方金诚”）是唯一一家经财政部批复、由中央金融企业中国东方资产管理股份有限公司控股的国有评级机构，原实控人是国家财政部。2025年2月14日，财政部将持有东方资产等三大AMC股份无偿划转至中央汇金投资有限责任公司，实控人变更为中国国务院国有资产监督管理委员会。

公司成立于2005年，注册资本为1.25亿元人民币。公司业务资质完备，已获得债券市场全部监管部门和自律机构的认可。评级服务涵盖了地方政府、金融机构、非金融机构、结构融资等业务类型，可为境内外发行人在中国债券市场发行的所有债券品类开展评级、为境内外投资人参与中国债券市场提供服务。

公司总部位于北京，拥有一家全资子公司——东方金诚信用管理（北京）有限公司和遍布全国的近二十家分支机构，高效满足市场各方的综合信用服务需求。

公司奉行以人为本的管理理念，着力提升团队专业素质和稳定性，不断打造完备的研究体系，涵盖了国内外宏观形势、债券市场、区域行业等多领域、多层次，同时，公司积极参与监管部门及地方政府公共课题研究，屡获奖项。

公司成立以来，东方金诚秉持高质量发展战略，围绕“以服务质量赢得客户”的核心理念，持续加强技术提升和服务增效，助力千余家发行人实现资本市场融资超过10万亿元，得到了市场各方的广泛认可。

截至2025年9月末，已累计服务资本市场发行人5800家，其中地方政府13家，各类金融机构近800家。公司业务承揽量及公开发行市场占有率均为国有控股类评级机构第一名。

5.7.2 律师事务所：上海汉盛律师事务所

1、基本情况

名称：上海汉盛律师事务所

负责人：张文

成立日期：1996年4月

注册资本：1,000.00万元

统一社会信用代码：31310000425097645G

注册地址：上海市浦东新区世纪大道 1768 号汉盛律师大厦

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 1768 号汉盛律师大厦

联系人：杨博韬

联系电话：13402138480

联系邮箱：botao.yang@hanshenglaw.cn

2、业务情况介绍

上海汉盛律师事务所成立于 1996 年，总部位于上海，是一家覆盖全球法律服务的综合性律师事务所，长期为世界五百强企业 and 国内大中型公司、政府部门提供全方位的优质法律服务。

目前，汉盛在上海、南宁、北京、宁波、大连、乌鲁木齐、长沙、沈阳、深圳、石河子、郑州、济南、成都、临港新片区、无锡、张家港、杭州、海口、天津、苏州、自贸区苏州片区、南京、广州、重庆、昆山、合肥、西安、贵阳、南昌、新乡、永州、香港、新加坡、吉隆坡、新西兰、卢森堡、荷兰、泰国、美国、印度尼西亚、南非等地区均有分所或办公室。

汉盛现有 1300 多名执业律师、全国总计 1600 多名员工。汉盛律师均来自国内外知名大学法学院，众多律师拥有硕士和博士学位，具有丰富的法律服务经验。一直以来，汉盛律师用勤勉的工作态度、国际化的视野、一流的专业水准，即时响应全球客户的多元法律及商业需求，为各类重大、复杂项目和案件提供专业解决方案，获得了行业和客户的广泛认可和关注。

凭借出色的专业实力和良好的行业口碑，汉盛已连续 6 年荣登 ALB China 最大 30 家律所榜单，多年荣登 ALB 中国十五佳成长律所和长三角地区律所榜单，连续 7 年荣膺《高法》年度卓越律所大奖，并获得《钱伯斯大中华区指南》推荐。

通过专业化的分工和高效的团队合作，汉盛有能力为客户挖掘更多机遇，提供更加全面、优质的法律服务。同时，我们也致力于专业领域的系统化，体系化，不断优化法律服务水平。目前，汉盛设有十二大专业委员会，包括：知识产权专业委员会、国际业务委员会、金融与银行委员会、资本与证券委员会、刑事合规与刑事辩护委员会、建筑工程与房地产委员会、公司法专业委员会、诉讼与仲裁

业务委员会、家事与财富传承委员会、破产管理人业务委员会、劳动法专业委员会、执行与资产处置业务委员会。

上海汉盛律师事务所现持有上海市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》。

5.7.3 现金流预测机构/资产评估机构：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

1、基本情况

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

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

联系人：怀天航

电话：17333223306

传真：0755-21518003

邮箱：Doris.huai@cushwake.com

经营范围：一般经营项目是：房地产评估，土地评估（凭资质证经营），房地产咨询，工程咨询；投资咨询，财务咨询，税务咨询；市场调研。许可经营项目是：资产评估。

2、业务开展情况

戴德梁行资产证券化业务主要服务内容包括：

（1）物业价值评估：研判物业价值，详尽披露物业收入、成本及收益率等运营情况，为发行人、券商、监管机构及投资人等了解房地产权属状况、市场状况、实物状况及物业价值提供参考。

（2）市场调研：从物业所在城市经济环境、区域房地产市场、同类物业表现的角度出发，研判市场整体结构及区域房地产市场状况，确定物业市场竞争定位，分析资产未来发展潜力。

(3) 股权评估：为搭建交易构架时涉及的公司股权变动提供股权评估及咨询服务，包含标的资产出资注入项目公司、SPV 公司名下股权转让、国资备案等环节。

(4) 现金流预测：根据详细的市场调研结果，出具现金流预测报告，为资产证券化发行人、投资人等机构提供全面的现金流预测服务。

(5) 投后管理：针对证券化项目，参与项目投后运营业绩审查、未来预算编制、辅助参与存续期产品管理，及资产价值提升计划的等专业服务。

截至 2024 年末，戴德梁行已参与公募 REITs 产品 31 单，已参与类 REITs/CMBS/CMBN 估值 199 单，公募 REITs 产权类项目评估市场占有率第一，产品发行规模累计 4,900 多亿元。

5.7.4 销售机构：国泰海通证券股份有限公司

1、基本情况

注册名称：国泰海通证券股份有限公司

英文名称：GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD

法定代表人：朱健

成立日期：1999 年 8 月 18 日

注册资本：人民币 176.30 亿元

统一社会信用代码：9131000063159284XQ

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

经营范围：许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（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）一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革及业务发展

国泰海通证券股份有限公司（简称“国泰海通”）由国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）与海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）合并而成，是中国资本市场长期、持续、全面领先的综合金融服务商。

作为中国证券行业最早的一批探索者，海通证券成立于 1988 年，国泰证券、君安证券均成立于 1992 年，并于 1999 年 8 月合并成立国泰君安。2024 年

9月，国泰君安与海通证券积极响应国家战略，基于“强强联合、优势互补、对等合并”原则实施合并重组，并于2025年4月正式更名为国泰海通，开启了公司发展的崭新一页。

国泰君安与海通证券的合并是2024年新“国九条”发布以来首例头部券商合并重组、中国资本市场史上规模最大的A+H双边市场吸收合并和上市券商最大整合案例。合并重组后的国泰海通，具备更雄厚、稳健的资本实力；构建更专业、综合的服务能力；实现更集约、高效的运营管理。

国泰海通以“新战略”“新文化”“新架构”绘就高质量发展新蓝图，加快打造具备国际竞争力与市场引领力的一流投资银行。国泰海通将始终坚持“以客户为中心”的经营理念，持续深化改革，不断强化服务的专业性、业务的协同性、战略的敏捷性，充分发挥直接融资“服务商”、资本市场“看门人”、社会财富“管理者”功能作用，扎实做好“五篇大文章”，全力当好金融强国建设和上海国际金融中心建设的排头兵，为以中国式现代化全面推进强国建设和民族复兴伟业贡献更大的金融力量。

截至2025年9月末，国泰海通合并报表总资产20,089.26亿元，净资产3,389.17亿元；2024年度国泰海通实现合并报表营业收入433.97亿元，归属于母公司股东的净利润130.24亿元。

3、业务资质情况

国泰海通现持有中国证监会于2025年4月3日核发的《经营证券期货业务许可证》(流水号：000000073757)，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；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品；股票期权做市；上市证券做市交易。

4、信用情况

2025年5月15日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布《国泰海通证券股份有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》，给予国泰海通主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

5、销售机构最近一年是否因重大违法违规行受到行政处罚的情况

无。

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 基础资产的概况

1、标的债权

根据恒创智能与海恒集团、海恒创投签订的《借款协议》，恒创智能拟于专项计划设立日前向海恒集团提供本金金额为人民币 3.45 亿元的借款、海恒创投提供本金金额为人民币 6.36 亿元的借款，共计提供本金金额为人民币 9.81 亿元的借款(简称“标的债权”)，借款期限为 18 年。

2、专项计划的基础资产

根据《标准条款》及相关专项计划文件约定，专项计划的基础资产为恒创智能根据《债权转让与确认协议》约定在专项计划设立日转让给管理人的、恒创智能依据《借款协议》享有的标的债权，以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利(如有)。

6.1.2 基础资产真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况

1、基础资产真实性、合法性、有效性

根据交易安排及恒创智能出具的《承诺及声明函》，恒创智能承诺不迟于专项计划设立日前向借款人实际发放《借款协议》项下全部借款，且承诺向借款人提供的借款资金均为恒创智能合法所有和/或拥有支配权的资金。鉴上，自恒创智能向借款人实际发放《借款协议》项下借款之日起标的债权即为真实存在的财产权利，恒创智能有权依据《借款协议》约定要求借款人履行还本付息的义务，标的债权具备真实性。

经核查恒创智能与借款人签署的《借款协议》，管理人及法律顾问认为，该等《借款协议》不存在《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》(法释〔2020〕17号)第13条规定的人民法院应当认定为民间借贷合同无效的情形，且符合《民法典》等相关法律法规的规定，《借款协议》合法有效。

2、基础资产的权利归属

经审阅《债权转让与确认协议》等文件，管理人及项目律师认为，基础资产在标的债权购买价款自专项计划账户划付至恒创智能指定的银行账户之日(即

“标的债权的转让生效日”)之前归属于恒创智能,即原始权益人;于标的债权的转让生效日,基础资产权属转让给管理人(代表专项计划),基础资产的权属明确无争议。

3、基础资产的权利负担情况

根据恒创智能出具的《承诺及声明函》,恒创智能承诺在其作为《债权转让与确认协议》合同项下的债权人期间,不会在债权上设置质押或其他第三方权利限制。

综上所述,管理人及项目律师认为,恒创智能实际向借款人提供借款,作为专项计划基础资产的标的债权真实、合法,完整,为权属明确、可特定化的财产权利,可依法进行转让。

6.1.3 物业资产的情况

1、物业持有人的基本情况

物业资产的物业持有人为海恒集团、海恒创投。

根据海恒集团于《法律意见书》出具之日现行有效的公司章程、《合肥海恒控股集团有限公司股东决定》、《合肥海恒控股集团有限公司董事会决议》,以及根据海恒创投于《法律意见书》出具之日现行有效的公司章程、《合肥海恒创新投资管理有限公司股东决定》,管理人及项目律师认为,海恒集团和海恒创投均具有完全的权力、授权和合法的权利签署其为当事方的专项计划文件和履行其为当事方的专项计划文件下的义务,并已经采取了所有必需的公司和其他行动授权签署和履行其为当事方的专项计划文件。

2、物业资产的权属情况

海恒集团现单独持有的物业资产如下:

(1) 天海路工业厂房一期的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体《不动产权证》及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2025)合肥市不动产权第1115259号	合经区天海路以北,莲花路以西DT联合厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	10906.79平方米

皖（2025）合肥市不动产权第1115260号	合经区天海路以北，莲花路以西IC辅助楼	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	1620.15平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1115261号	合经区天海路以北，莲花路以西DT辅助楼	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	2034.18平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1115262号	合经区天海路以北，莲花路以西餐浴活动中心	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	1733.46平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1115263号	合经区天海路以北，莲花路以西IC联合厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	9351.69平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1115264号	合经区天海路以北，莲花路以西动力中心	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	606.01平方米

（2）莲花科技创新产业园的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下：

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖（2025）合肥市不动产权第1140245号	开发区石门路南3幢	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	14362.05平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1140246号	合经区莲花路以东，石门路以南莲花路2#标准厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	16208.38平方米
皖（2025）合肥市不动产权第1140247号	合经区莲花路以东，石门路以南莲花路1#标准厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	16208.38平方米

（3）海恒仓储工业园的所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下：

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
------	------	------	------	----	--------

皖(2025)合肥市不动产权第1115257号	经开区青鸾路以东,方兴大道以南非货平仓	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	20344.94平方米
皖(2025)合肥市不动产权第1115258号	经开区青鸾路以东,方兴大道以南高架货仓	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	33777.47平方米

(4) 海恒汽车零部件厂房的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2025)合肥市不动产权第1115255号	经开区紫云路以北,枫林路以东海恒汽车零部件厂房(A、B、C区)	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	22926.1平方米
皖(2025)合肥市不动产权第1115256号	经开区紫云路以北,枫林路以东海恒汽车零部件厂房附属用房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	454.96平方米

根据合肥市不动产登记中心于2025年10月10日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》并经核查物业资产的《不动产权证书》,管理人及项目律师认为,海恒集团所持物业资产的所有权及其占用范围内的国有土地使用权真实、合法、有效。

海恒创投现单独持有的物业资产如下:

(1) 创新创业园的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2023)合肥市不动产权第1194322号	合经区芙蓉路以北,玉屏路以东芙蓉路标准厂房1#公寓	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	2948.83平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194327号	合经区芙蓉路以北,玉屏路以东芙蓉路标准厂房1#宿舍	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	3862.06平方米

皖（2023）合肥市不动产权第1229578号	合经区芙蓉路北芙蓉路1#-A厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	3355.68平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229577号	合经区芙蓉路北芙蓉路1#-B厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	3355.68平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229576号	合经区芙蓉路北芙蓉路1#-C厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	3355.68平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1194326号	合经区芙蓉路以北，玉屏路以东芙蓉路标准厂房2#公寓	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	2766.85平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1194325号	合经区芙蓉路以北，玉屏路以东芙蓉路标准厂房2#宿舍	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	3862.06平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229575号	合经区芙蓉路北芙蓉路2#-A厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	8030.13平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229574号	合经区芙蓉路北芙蓉路2#-B厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	8030.13平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1194324号	合经区芙蓉路以北，玉屏路以东芙蓉路标准厂房3#公寓	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	2766.85平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1194323号	合经区芙蓉路以北，玉屏路以东芙蓉路标准厂房3#宿舍	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	3399.51平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229573号	合经区芙蓉路北芙蓉路3#-A厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	9702.04平方米
皖（2023）合肥市不动产权第1229572号	合经区芙蓉路北芙蓉路3#-B厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	9702.04平方米

皖(2023)合肥市不动产权第1229580号	合经区芙蓉路北芙蓉路3#-C厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	9702.04平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1229579号	合经区芙蓉路北芙蓉路3#-D厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	9702.04平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1229582号	合经区芙蓉路北芙蓉路4#-B厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	4740.94平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1229581号	合经区芙蓉路北芙蓉路标准厂房仓储中心A	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	6458.41平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1229571号	合经区芙蓉路北芙蓉路标准厂房仓储中心B	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	6458.41平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194320号	合经区芙蓉路以北,玉屏路以东芙蓉路标准厂房综合服务楼	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	4784.63平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1229570号	经开区芙蓉路北4幢-A厂房201等	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	1995.66平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194321号	经开区芙蓉路北4幢-A厂房值班室	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他	工业用地/工业	106.24平方米

(2) 佛掌路标准厂房的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2023)合肥市不动产权第1194315号	合经区佛掌路东,耕耘路北1#标准化厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	8451.13平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194309号	合经区佛掌路东,耕耘路北2#标准化厂房	国有建设用地使用	出让/自建房	工业用地/工业	8451.13平方米

		权/房屋所有权			
皖(2025)合肥市不动产权第1109276号	合经区佛掌路东, 耕耘路北3#标准化厂房101-2/201/301/401	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	7435.56平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194313号	合经区佛掌路东, 耕耘路北4#标准化厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	8451.13平方米

(3) 天海路工业厂房二期的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2023)合肥市不动产权第1194328号	经开区紫石路1452号二期1幢厂房 101/201/301/302/401/402	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	38739.35平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194329号	经开区紫石路1452号二期2幢厂房101/201/301	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	3695.53平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194330号	经开区紫石路1452号二期办公楼及食堂101/102/梯 1/201/202/301/401/501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	4183.05平方米
皖(2023)合肥市不动产权第1194331号	经开区紫石路1452号二期地下车库-101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	3732.08平方米

(4) 天门湖工业园的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2024)合肥市不动产权第1025232号	经开区天门路以西锦绣大道以南天门湖工业园1幢厂房101等	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	16329.42平方米

皖(2024)合肥市不动产权第1025233号	经开区天门路以西,锦绣大道以南天门湖标准化2#厂房101等	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	21669.49平方米
皖(2024)合肥市不动产权第1024590号	合经区天门路西、锦绣大道以南天门湖工业园9#厂房	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	2805.1平方米
皖(2024)合肥市不动产权第1024594号	合经区天门路西,锦绣大道以南天门湖工业园办公楼	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	14097.31平方米

(5) 清华路科技园的房屋所有权及其占有范围内的土地使用权。具体产证及权属信息如下:

产权证号	资产位置	权利类型	权利性质	用途	房屋建筑面积
皖(2022)合肥市不动产权第1156847号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢-101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/储藏室	476.14平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1156532号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢101	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/办公	425.23平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1156282号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢201	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/办公	425.23平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1156274号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢301	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/办公	425.23平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1156269号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢401	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/办公	425.23平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1156262号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地6幢501	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	科研用地/办公	425.23平方米
皖(2022)合肥市不动产权第1164843号	经开区锦绣大道5708号启迪研发基地8幢-101	国有建设用地使用	出让/市场化商品房	科研用地/储藏室	206.81平方米

		权/房屋所 有权			
皖(2022)合 肥市不动产权 第1164835号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地8幢101	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	428.03平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1164844号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地8幢-102	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 储藏室	245.41平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1164837号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地8幢201	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	428.03平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1164841号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地8幢301/401	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	649.14平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1156723号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢-101	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 储藏室	391.9平方 米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1156238号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢101	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	425.47平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 第1157093号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢201	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	425.47平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 1156851号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢301	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	425.47平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 1156843号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢401	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	425.47平 方米
皖(2022)合 肥市不动产权 1156839号	经开区锦绣大道 5708号启迪研发 基地11幢501	国有建设 用地使用 权/房屋所 有权	出让/市场 化商品房	科研用地/ 办公	425.47平 方米

根据合肥市不动产登记中心于 2025 年 10 月 10 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》并经核查物业资产的《不动产权证书》，管理人及项目律师认为，海恒创投所持物业资产的所有权及其占用范围内的国有土地使用权真实、合法、有效。

3、物业资产的权利限制情况

根据合肥市不动产登记中心于 2025 年 10 月 10 日出具的《合肥市不动产权登记信息查询单》，截至 2025 年 10 月 10 日，物业资产不存在抵押、查封等权利负担或权利限制情况。

根据《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令(第 32 号),简称“第 32 号令”)的规定,物业资产属于第 32 号令项下的企业资产。根据第 32 号令第四十八条,企业一定金额以上的生产设备、房产、在建工程及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让,应当按照企业内部管理制度履行相应的决策程序后,在产权交易机构进行。根据海恒集团提供的《合肥海恒控股集团有限公司资产管理暂行办法》,该办法适用于集团总部及各直管子公司,因此海恒集团和其直管子公司海恒创投已就非股权性资产转让事宜制定了内部制度性文件。经审阅《标准条款》《债权转让与确认协议》《抵押合同》等相关专项计划文件及海恒集团、海恒创投提供的《合肥海恒控股集团有限公司资产管理暂行办法》,管理人及项目律师认为,如未来抵押权人主张实现抵押权而对物业资产进行转让处置,海恒集团、海恒创投应遵守第 32 号令及《合肥海恒控股集团有限公司资产管理暂行办法》规定的内部决策程序和资产转让流程等相关手续。

经管理人及项目律师核查,清华路科技园的 17 份产证附记中载有“销售价格、房屋抵押等相关要求执行市招商引资政策审定小组意见”的规定。根据市招商引资政策审定小组意见精神,合肥经开区管委会已于 2025 年 11 月 7 日出具《关于清华路科技园部分楼栋在资产证券化项目中办理抵押登记的批复》,同意办理抵押登记事宜。

综合以上,管理人及项目律师认为,截至《法律意见书》出具之日,物业资产上影响抵押或处置的权利限制已解除。

4、物业资产的用途

经管理人及项目律师核查物业资产对应的租赁台账及租赁合同,除天门湖工业园的办公楼(不动产权证号:皖(2024)合肥市不动产权第1024594号)实际用途为酒店外,其他物业资产的实际用途均与产证所述一致。

根据2024年8月26日《合肥经济技术开发区管理委员会主任办公会议纪要(第9号)》第三条明确:“同意将珠江路产业园南楼(V-Park)、天门湖工业园办公楼、智能科技园(A3栋3层、E栋1层、M栋1层、G栋1层部分区域)、珠江路科技园A厂房南侧区域、大学城科创园3号楼1-2层、硕金大街4-6号楼、莲花红莲园棚户户区改造工程百姓之家1-3层、出口加工区公租房1号楼东侧1-2层等8处资产使用功能变更为商业和酒店,由海恒集团牵头,建管中心、消防大队配合按程序办理消防验收等手续。”合肥经济技术开发区消防救援大队于2025年4月30日出具的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》显示,已对天门湖工业园内的全季酒店完成营业前消防安全检查并给予了行政许可。因此,天门湖工业园的办公楼(不动产权证号:皖(2024)合肥市不动产权第1024594号)的变更用途为酒店事宜,已依法获得合肥经济技术开发区管理委员会的批准,并顺利通过相关主管部门的核验。同时,根据海恒创投在《关于合肥海恒创新投资管理有限公司物业资产建设手续合规事宜的确认函》中的确认,天门湖工业园的办公楼(不动产权证号:皖(2024)合肥市不动产权第1024594号)的实际用途为酒店已获得有关部门的批准。

综合以上,管理人及项目律师认为,物业资产的实际用途不违反前述《不动产权证书》中规定的用途。

5、物业资产的运营情况

(1) 租金收入

截至《法律意见书》出具之日,管理人及项目律师对目前合法有效存续的物业资产租赁合同进行了全面核查。经核查,租赁合同均包含承租人和出租人的盖章和/或法定代表人/代理人签字,租赁合同的条款内容未违反适用法律、行政法规的强制性规定,具有合法性。管理人及项目律师认为,海恒集团和海恒创投有权依据物业资产租赁合同收取租金收入。

另外,经管理人及项目律师核查,上述租赁合同尚未办理合同登记备案手续。

(2) 其他物业运营收入

根据管理人及项目律师与海恒集团及海恒创投有关负责人进行的访谈,除了房屋租金外,海恒集团持有的入池物业资产的现金流来源不涵盖车位费、物业管理费等其他物业运营收入,海恒创投持有的入池物业资产的现金流来源还涵盖了部分的车位费收入。

根据海恒集团、海恒创投提供的《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、竣工验收文件、租赁合同、《关于合肥海恒控股集团有限公司物业资产建设手续合规事宜的确认函》《关于合肥海恒创新投资管理集团有限公司物业资产建设手续合规事宜的确认函》等相关文件,管理人及项目律师认为,海恒集团、海恒创投已就物业运营取得必要的资质,有权运营物业资产并收取车位收入、物业管理费等其他物业收入。

(3) 权利负担情况

经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统¹,海恒集团、海恒创投享有的物业运营收入均不存在于该系统登记公示的质押情形。

综上,经审阅海恒集团、海恒创投提供的资质文件及《关于合肥海恒控股集团有限公司物业资产建设手续合规事宜的确认函》《关于合肥海恒创新投资管理集团有限公司物业资产建设手续合规事宜的确认函》,海恒集团、海恒创投均已经取得与物业资产运营相关的资质,有权运营物业资产并收取物业运营收入。

综上所述,管理人及项目律师认为,物业资产权属真实、合法、有效;物业资产及物业收入之上不存在抵押、质押、查封、扣押、冻结等权利限制;海恒集团、海恒创投均已经取得与物业资产运营相关的资质,有权通过出租等方式运营物业资产并取得物业运营收入。

6.1.4 基础资产未被列入负面清单

根据对基础资产相关的《借款协议》等文件的查阅,管理人及项目律师认为,基础资产不存在中国证券投资基金业协会发布的《资产证券化业务基础资产负面清单指引》中负面清单所列举的情形。

6.1.5 关于基础资产转让行为的合法性及有效性

¹ 网址: www.zhongdengwang.org.cn。

1、专项计划的原始权益人为恒创智能，恒创智能为依法设立并有效存续的企业法人，恒创智能与海恒集团、海恒创投签订《借款协议》，恒创智能享有作为基础资产的标的债权及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利（如有）。

2、兴业财富资管具备担任专项计划管理人的主体资格，在专项计划正式成立后，其有权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及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利（如有）。

3、作为专项计划基础资产的标的债权及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利（如有）不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。根据恒创智能出具的《承诺及声明函》，恒创智能承诺在其作为《债权转让与确认协议》合同项下的债权人期间内，不会在标的债权上设置质押或其他第三方权利限制。

4、恒创智能的有权决策机构已作出《合肥恒创智能科技有限公司董事会决议》批准了基础资产转让事项。管理人与原始权益人拟就基础资产的转让签署《债权转让与确认协议》，前述合同内容合法。

5、自专项计划设立之日起，基础资产的全部权利即根据《债权转让与确认协议》的约定及适用法律的规定自原始权益人完整地转让给管理人，管理人享有基础资产的全部权利并承担基础资产的全部风险，原始权益人不再享有基础资产的任何权利。综上所述，管理人及项目律师认为，根据生效的《债权转让与确认协议》所进行的基础资产转让不违反中国法律的禁止性规定，转让行为合法、有效，转让的权利完整，转让对价公允。

6.1.6 专项计划资产与专项计划业务参与人风险隔离的有效性

1、与投资者固有资产相分离

投资者同意根据《计划说明书》约定签订《认购协议》并交付认购资金后，即合法取得专项计划资产支持证券。资产支持证券仅代表专项计划的相应份额，不属于管理人或其他机构的负债，投资者仅根据其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划风险，专项计划资产与投资者固有资产没有直接关系。

2、与原始权益人固有财产相分离

自专项计划设立日起，管理人代表专项计划享有基础资产的所有权，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，基础资产即与原始权益人的固有财产相分离。在原始权益人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，基础资产不属于原始权益人的清算财产。

3、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管理人的清算财产。

4、与托管人固有财产相分离

根据《计划说明书》约定，管理人应当以专项计划的名义在托管银行处为专项计划开立专项计划账户，专项计划的相关货币收支活动均必须通过该账户进行。专项计划账户虽然在托管人处开立，但该账户内资金为专项计划所有，独立于托管银行的固有资产和其他托管资产，既不属于托管人的资产，也不属于托管人的负债。专项计划存续期间，当托管人发生因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等进行清算的，专项计划账户内资金不属于托管人的清算财产。

综上所述，管理人及项目律师认为，通过上述安排，投资者参与专项计划并交付的认购资金及其形成的专项计划资产，已与投资者、原始权益人、管理人、托管人的固有资产及其管理的其他资产相互独立，并与投资者、原始权益人、管理人、托管人的破产风险实现隔离，即使投资者、原始权益人、管理人、托管人依法清算，其债权人也不能追究专项计划资产，符合《管理规定》第五条的规定。

6.2 基础资产对应的物业资产标的物业情况

6.2.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为安徽省合肥市经济技术开发区天海路以北，莲花路以西「天海路工业厂房一期」、莲花路以东，石门路以南「莲花科技创新产业园」、青鸾路以东，方兴大道以南「海恒仓储工业园」、紫云路以北，枫林路以东「海恒汽车零部件厂房」、芙蓉路以北，玉屏路以东「创新创业园」、佛掌路东，耕耘路北「佛掌路标准厂房」、紫石路 1452 号「天海路工业厂房二期」、天门路以西，锦绣大

道以南「天门湖工业园」工业房地产、锦绣大道 5708 号「清华路科技园」办公房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

本次评估范围共包括八处工业物业及一处办公物业，概况如下：

估价对象 1 为「天海路工业厂房一期」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区天海路以北，莲花路以西「天海路工业厂房一期」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区天海路以北，莲花路以西，总建筑面积合计 26,252.28 平方米，房屋用途为工业，分摊土地面积为 31,153.72 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒控股集团有限公司。

估价对象 2 为「莲花科技创新产业园」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区莲花路以东，石门路以南「莲花科技创新产业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区莲花路以东，石门路以南，总建筑面积合计 46,778.81 平方米，房屋用途为工业，分摊土地面积为 30,489.92 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒控股集团有限公司。

估价对象 3 为「海恒仓储工业园」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区青鸾路以东，方兴大道以南「海恒仓储工业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区青鸾路以东，方兴大道以南，总建筑面积合计为 54,122.41 平方米，房屋用途为工业，土地面积为 87,019.85 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒控股集团有限公司。

估价对象 4 为「海恒汽车零部件厂房」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区紫云路以北，枫林路以东「海恒汽车零部件厂房」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区紫云路以北，枫林路以东，总建筑面积合计 23,381.06 平方米，房屋用途为工业，土地面积为 41,307.50 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒控股集团有限公司。

估价对象 5 为「创新创业园」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区芙蓉路以北，玉屏路以东「创新创业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地

使用权)，坐落于安徽省合肥市经济技术开发区芙蓉路以北，玉屏路以东，总建筑面积合计 109,085.91 平方米，房屋用途为工业、集体宿舍，土地面积为 80,861.21 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒创新投资管理有限公司。

估价对象 6 为「佛掌路标准厂房」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区佛掌路东，耕耘路北「佛掌路标准厂房」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区佛掌路东，耕耘路北，总建筑面积合计 32,788.95 平方米，房屋用途为工业，分摊土地面积为 25,870.00 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒创新投资管理有限公司。

估价对象 7 为「天海路工业厂房二期」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区紫石路 1452 号「天海路工业厂房二期」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区紫石路 1452 号，总建筑面积合计 50,350.01 平方米，房屋用途为工业，分摊土地面积为 55,512.65 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒创新投资管理有限公司。

估价对象 8 为「天门湖工业园」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区天门路以西，锦绣大道以南「天门湖工业园」工业房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区天门路以西，锦绣大道以南，总建筑面积合计 54,901.32 平方米，房屋用途为工业，土地面积为 47,622.59 平方米，土地用途为工业用地，权利人为合肥海恒创新投资管理有限公司。

估价对象 9 为「清华路科技园」，评估范围为安徽省合肥市经济技术开发区锦绣大道 5708 号「清华路科技园」办公房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），坐落于安徽省合肥市经济技术开发区锦绣大道 5708 号，总建筑面积合计 7,078.96 平方米，房屋用途为办公、储藏室，分摊土地面积为 7,078.96 平方米，土地用途为科研用地，权利人为合肥海恒创新投资管理有限公司。

6.2.2 物业位置状况

估价对象 1 坐落于合肥市经济技术开发区天海路以北，莲花路以西、估价对象 2 坐落于合肥市经济技术开发区莲花路以东，石门路以南、估价对象 3 坐落于合肥市经济技术开发区青鸾路以东，方兴大道以南、估价对象 4 坐落于合肥市经济技术开发区紫云路以北，枫林路以东、估价对象 5 坐落于合肥市经济技术开发区芙蓉路以北，玉屏路以东、估价对象 6 坐落于合肥市经济技术开发区佛掌路

东，耕耘路北、估价对象 7 坐落于合肥市经济技术开发区紫石路 1452 号、估价对象 8 坐落于合肥市经济技术开发区天门路以西，锦绣大道以南、估价对象 9 坐落于合肥市经济技术开发区锦绣大道 5708 号。

估价对象均地处合肥市经开区。

估价对象 1 两面临街，北临空地、东临莲花路、南临紫石路、西临天海路工业厂房二期。

估价对象 2 四面临街，北临石门路、东临规划路、南临规划路、西临莲花路。

估价对象 3 两面临街，北临方兴大道、东临仁创科技集团、南临宝供合肥宝荣基地和雷特玛(合肥)感压粘合涂层材料有限公司、西临青鸾路。

估价对象 4 两面临街，北临康尔信电力系统有限公司、东临合肥松芝制冷设备有限公司、南临紫云路、西临云门路。

估价对象 5 两面临街，北临华润安徽医药有限公司、东临合肥美的工程师认证培训基地、南临芙蓉路、西临青翠路。

估价对象 6 一面临街，北临中国化学工程第三建设有限公司(基础设施分公司)、东临合肥大久保机械有限公司、南临合肥经济技术开发区公用事业发展有限公司、西临佛掌路。

估价对象 7 一面临街，北临空地、东临天海路工业厂房一期、南临紫石路、西临恒信轻量化科技应用有限公司。

估价对象 8 两面临街，北临锦绣大道、东临天门路、南临中国合肥人力资源服务产业园、西临合肥太古可口可乐饮料有限公司。

估价对象 9 两面临街，北临合肥清华路科技园周诒春纪念馆、东临习友路、南临锦绣大道、西临南艳湖公园。

6.2.3 实物状况

1、土地实物状况

根据估价对象《不动产权证》，并结合产权方提供的城镇土地使用税计税基础，估价对象 1-9 的土地面积情况如下：

估价对象	不动产权证	宗地面积(平方米)	分摊土地面积(平方米)
估价对象 1	(皖(2025)合肥市不动产权第 1115261 号)等共 6 份	86,666.37	31,153.72

估价对象 2	(皖(2025)合肥市不动产权第 1140247 号) 等共 3 份	31,537.55	30,489.92
估价对象 3	(皖(2025)合肥市不动产权第 1115258 号) 等共 2 份	87,019.85	-
估价对象 4	(皖(2025)合肥市不动产权第 1115256 号) 等共 2 份	41,307.50	-
估价对象 5	(皖(2023)合肥市不动产权第 1194322 号) 等共 21 份	80,861.21	-
估价对象 6	(皖(2023)合肥市不动产权第 1194309 号) 等共 4 份	27,530.00	25,870.00
估价对象 7	(皖(2023)合肥市不动产权第 1194328 号) 等共 4 份	86,666.37	55,512.65
估价对象 8	(皖(2024)合肥市不动产权第 1025232 号) 等共 4 份	47,622.59	-
估价对象 9	(皖(2022)合肥市不动产权第 1156847 号) 等共 17 份	79,853.38	7,078.96

估价对象 1 土地四至为北至空地、东至莲花路、南至紫石路、西至天海路工业厂房二期。

估价对象 2 土地四至为北至石门路、东至规划路、南至规划路、西至莲花路。

估价对象 3 土地四至为北至方兴大道、东至仁创科技集团、南至宝供合肥宝荣基地和雷特玛(合肥)感压粘合涂层材料有限公司、西至青鸾路。

估价对象 4 土地四至为北至康尔信电力系统有限公司、东至合肥松芝制冷设备有限公司、南至紫云路、西至云门路。

估价对象 5 土地四至为北至华润安徽医药有限公司、东至合肥美的工程师认证培训基地、南至芙蓉路、西至青翠路。

估价对象 6 土地四至为北至中国化学工程第三建设有限公司(基础设施分公司)、东至合肥大久保机械有限公司、南至合肥经济技术开发区公用事业发展公司、西至佛掌路。

估价对象 7 土地四至为北至空地、东至天海路工业厂房一期、南至紫石路、西至恒信轻量化科技应用有限公司。

估价对象 8 土地四至为北至锦绣大道、东至天门路、南至中国合肥人力资源服务产业园、西至合肥太古可口可乐饮料有限公司。

估价对象 9 土地四至为北至合肥清华路科技园周治春纪念馆、东至习友路、南至锦绣大道、西至南艳湖公园。

估价对象土地形状均呈较规则多边形；平地，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象，可以用于建设用地；土壤没有受过污染。

估价对象 1-8 土地开发程度均已达到“六通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通讯），估价对象 9 土地开发程度已达到“七通”（道路、通电、供水、排雨水、排污水、通气、通讯），地上建筑物均已建成并投入使用。

2、建筑物实物状况

估价对象 1 所在项目名称为「天海路工业厂房一期」，坐落于合肥市经开区天海路以北，莲花路以西，由 6 幢建筑物组成，于 2009 年竣工。

本次评估范围为「天海路工业厂房一期」，坐落于合肥市经开区天海路以北，莲花路以西，总建筑面积合计为 26,252.28 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
DT 辅助楼	2,034.18	配套办公	1-2 层
DT 联合厂房	10,906.79	厂房	1 层
IC 辅助楼	1,620.15	配套办公	1-3 层
IC 联合厂房	9,351.69	厂房	1 层
餐浴活动中心	1,733.46	餐浴活动中心	1-2 层
动力中心	606.01	厂房	1 层
合计	26,252.28	-	-

估价对象 2 所在项目名称为「莲花科技创新产业园」，坐落于合肥市经开区莲花路以东，石门路以南，由 3 幢建筑物组成，于 2007 年竣工。

本次评估范围为「莲花科技创新产业园」，坐落于合肥市经开区莲花路以东，石门路以南，总建筑面积合计为 46,778.81 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
1#标准厂房	16,208.38	厂房及办公用房	1-5 层
2#标准厂房	16,208.38	厂房及办公用房	1-5 层
3#标准厂房	14,362.05	厂房及办公用房	1-5 层
合计	46,778.81	-	-

估价对象 3 所在项目名称为「海恒仓储工业园」，坐落于合肥市经开区青鸾路以东，方兴大道以南，由 2 幢建筑物组成，于 2008 年竣工。

本次评估范围为「海恒仓储工业园」，坐落于合肥市经开区青鸾路以东，方兴大道以南，总建筑面积合计为 54,122.41 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
高架货仓	33,777.47	厂房	1层
非货平仓	20,344.94	厂房	1-2层
合计	54,122.41	-	-

估价对象 4 所在项目名称为「海恒汽车零部件厂房」，坐落于合肥市经开区紫云路以北，枫林路以东，由 2 幢建筑物组成，于 2008 年竣工。

本次评估范围为「海恒汽车零部件厂房」，坐落于合肥市经开区紫云路以北，枫林路以东，总建筑面积合计为 23,381.06 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
附属用房	454.96	配套用房	1层
厂房	22,926.10	厂房	1-2层
合计	23,381.06	-	-

估价对象 5 所在项目名称为「创新创业园」，坐落于合肥市经开区芙蓉路以北，玉屏路以东，由 21 幢建筑物组成，于 2007 年竣工。

本次评估范围为「创新创业园」，坐落于合肥市经开区芙蓉路以北，玉屏路以东，总建筑面积合计 109,085.91 平方米，房屋用途为工业、集体宿舍。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
1#公寓	2,948.83	公寓	-1至11层
1#宿舍	3,862.06	宿舍	1-6层
1#-A 厂房	3,355.68	科研办公	1-3层
1#-B 厂房	3,355.68	科研办公	1-3层
1#-C 厂房	3,355.68	科研办公	1-3层
2#公寓	2,766.85	公寓	-1至11层
2#宿舍	3,862.06	宿舍	1-6层
2#-A 厂房	8,030.13	科研办公	1-4层
2#-B 厂房	8,030.13	科研办公	1-4层
3#公寓	2,766.85	公寓	-1至11层
3#宿舍	3,399.51	宿舍	1-6层
3#-A 厂房	9,702.04	科研办公	1-4层

3#-B 厂房	9,702.04	科研办公	1-4 层
3#-C 厂房	9,702.04	科研办公	1-4 层
3#-D 厂房	9,702.04	科研办公	1-4 层
4#-B 厂房	4,740.94	科研办公	1-4 层
4 幢-A 厂房 201 等	1,995.66	科研办公	2-3 层
4 幢-A 厂房值班室	106.24	配套用房	1 层
仓储中心 A	6,458.41	科研办公	1-4 层
仓储中心 B	6,458.41	科研办公	1-4 层
综合服务楼	4,784.63	科研办公	-1 至 3 层
合计	109,085.91	-	-

估价对象 6 所在项目名称为「佛掌路标准厂房」，坐落于合肥市经开区佛掌路东，耕耘路北，由 4 幢建筑物组成，于 2007 年竣工。

本次评估范围为「佛掌路标准厂房」，坐落于合肥市经开区佛掌路东，耕耘路北，总建筑面积合计为 32,778.95 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

幢号	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
1#标准化厂房	8,451.13	厂房及办公用房	1-4 层
2#标准化厂房	8,451.13	厂房及办公用房	1-4 层
3#标准化厂房	7,435.56	厂房及办公用房	1-4 层
4#标准化厂房	8,451.13	厂房及办公用房	1-4 层
合计	32,788.95	-	-

估价对象 7 所在项目名称为「天海路工业厂房二期」，坐落于合肥市经开区紫石路 1452 号，由 4 幢建筑物组成，于 2020 年竣工。

本次评估范围为「天海路工业厂房二期」，坐落于合肥市经开区紫石路 1452 号，总建筑面积合计为 50,350.01 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

物业	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
1 幢厂房	38,739.35	厂房	1-4 层
2 幢厂房	3,695.53	厂房	1-3 层
办公楼及食堂	4,183.05	办公及配套用房	1-5 层
地下车库	3,732.08	地下车库	-1 层
合计	50,350.01	-	-

估价对象 8 所在项目名称为「天门湖工业园」，坐落于合肥市经开区天门路以西锦绣大道以南，由 7 幢建筑物组成，于 2010 年竣工。

本次评估范围为「天门湖工业园」，坐落于合肥市经开区天门路以西，锦绣大道以南，总建筑面积合计 54,901.32 平方米，房屋用途为工业。估价对象之建筑面积明细如下：

物业	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
1 幢厂房	16,329.42	厂房	1-4 层
2#厂房	21,669.49	厂房	1-4 层
9#厂房	2,805.10	厂房	1-3 层
办公楼	14,097.31	酒店	-1 至 8 层
合计	54,901.32	-	-

估价对象 9 所在项目名称为「清华路科技园」，坐落于合肥市经开区锦绣大道 5708 号，由 3 幢建筑物组成，于 2019 年竣工。

本次评估范围为「清华路科技园」，坐落于合肥市经开区锦绣大道 5708 号，总建筑面积合计为 7,078.96 平方米，房屋用途为办公、储藏室。估价对象之建筑面积明细如下：

物业	建筑面积 (平方米)	现状用途	楼层
6 幢	2,602.29	办公及储藏室	-1 至 5 层
8 幢	1,957.42	办公及储藏室	-1 至 4 层
11 幢	2,519.25	办公及储藏室	-1 至 5 层
合计	7,078.96	-	-

估价对象装饰装修情况如下：

物业	装修情况
估价对象 1	外立面：厂房外立面采用涂料和外保温材料，配套用房外立面贴墙砖。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪，顶层局部铝扣板吊顶，配套办公用房地面为地砖，墙面刷涂料，顶棚石膏板吊顶。
估价对象 2	外立面：外立面均采用涂料。 室内装饰：地面局部铺设地砖，局部铺设木地板，墙面刷涂料，顶棚局部为矿棉板吊顶，局部为石膏板吊顶。
估价对象 3	外立面：外立面采用涂料和外保温材料。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪；办公区域地面铺设地砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶。
估价对象 4	外立面：外立面采用涂料和外保温材料。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪；墙面局部刷涂料，无吊顶。
估价对象 5	外立面：外立面采用涂料。 室内装饰：地面铺设地砖，墙面局部涂料，局部贴墙砖，顶棚局部涂料，局部格栅吊顶。

估价对象 6	外立面：外立面均采用涂料。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪，墙面及顶棚均为涂料，配套办公用房地面局部为木地板，局部为地砖，墙面局部刷涂料，顶棚局部石膏板吊顶，局部为涂料。
估价对象 7	外立面：外立面均采用涂料。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪，墙面及顶棚均为涂料，配套用房地面局部为地砖，局部为环氧树脂地坪，墙面局部刷涂料，局部为木护墙，顶棚局部石膏板吊顶，局部无吊顶。
估价对象 8	外立面：外立面采用涂料。 室内装饰：厂房内装修地面采用环氧树脂地坪，墙面及顶棚均为涂料。
估价对象 9	外立面：外立面采用石材。 室内装饰：地面局部铺设地砖，局部铺设木地板，墙面局部涂料，局部贴墙砖，顶棚局部涂料，局部格栅吊顶，局部石膏板吊顶。

估价对象建筑结构均为钢、钢混结构，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等建筑功能良好，工程质量好，外观较好。估价对象 1-4 由承租公司自行负责物业管理，估价对象 5-9 由合肥海诚科技产业服务有限公司，日常使用和维护状况好。

6.2.4 权益状况

1、《不动产权证》摘录

见本计划说明书 6.1.3 节或评估报告 3.4.4 节。

2、土地权益状况

估价对象土地性质均为出让的国有建设用地使用权，权利人、土地用途及土地剩余使用年限等信息详见下表：

物业	权利人	规划用途	终止日期	土地剩余使用年限(年)
估价对象 1	合肥海恒控股集团有限公司	工业用地	2059 年 12 月 08 日	34.19
估价对象 2	合肥海恒控股集团有限公司	工业用地	2056 年 10 月 01 日	31.00
估价对象 3	合肥海恒控股集团有限公司	工业用地	2059 年 06 月 30 日	33.75
估价对象 4	合肥海恒控股集团有限公司	工业用地	2059 年 06 月 30 日	33.75
估价对象 5	合肥海恒创新投资管理有限公司	工业用地	2056 年 10 月 01 日	31.00
估价对象 6	合肥海恒创新投资管理有限公司	工业用地	2048 年 09 月 30 日	23.00

估价对象 7	合肥海恒创新投资管理有限公司	工业用地	2059 年 12 月 08 日	34.19
估价对象 8	合肥海恒创新投资管理有限公司	工业用地	2056 年 12 月 29 日	31.25
估价对象 9	合肥海恒创新投资管理有限公司	科研用地	2066 年 08 月 05 日	40.85

3、建筑物权益状况

估价对象 1 房屋所有权人为合肥海恒控股集团有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房及配套办公、餐浴活动中心用房。估价对象 1 建成时间为 2009 年。至价值时点估价对象已使用约 16 年，钢结构房屋（生产用房）耐用年限 70 年，钢混结构房屋（非生产用房）耐用年限 60 年，根据孰短原则，按年限较短者计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 44 年。

估价对象 2 房屋所有权人为合肥海恒控股集团有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房及办公用房。估价对象 2 建成时间为 2007 年。至价值时点估价对象已使用约 18 年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限 60 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 42 年。

估价对象 3 房屋所有权人为合肥海恒控股集团有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房。估价对象 3 建成时间为 2008 年。至价值时点估价对象已使用约 17 年，按钢结构房屋（生产用房）耐用年限 70 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 53 年。

估价对象 4 房屋所有权人为合肥海恒控股集团有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房及配套用房。估价对象 4 建成时间为 2008 年。至价值时点估价对象已使用约 17 年，按钢结构房屋（生产用房）耐用年限 70 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 53 年。

估价对象 5 房屋所有权人为合肥海恒创新投资管理有限公司，房屋登记用途为工业、集体宿舍用途，实际使用用途为科研办公、宿舍及公寓。估价对象 5 建成时间为 2007 年。至价值时点估价对象已使用约 18 年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限 60 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 42 年。

估价对象 6 房屋所有权人为合肥海恒创新投资管理有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房及办公用房。估价对象 6 建成时间为 2007 年。

至价值时点估价对象已使用约 18 年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限 60 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 42 年。

估价对象 7 房屋所有权人为合肥海恒创新投资管理有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房、配套办公、食堂及车库。估价对象 7 建成时间为 2020 年。至价值时点估价对象已使用约 5 年，按钢混结构框架房屋（生产用房）耐用年限 50 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 45 年。

估价对象 8 房屋所有权人为合肥海恒创新投资管理有限公司，房屋登记用途为工业用途，实际使用用途为厂房及酒店用房。估价对象 8 建成时间为 2010 年。至价值时点估价对象已使用约 15 年，钢混结构框架房屋（生产用房）耐用年限 50 年，钢结构房屋（生产用房）耐用年限 70 年，根据孰短原则，按年限较短者计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 35 年。

估价对象 9 房屋所有权人为合肥海恒创新投资管理有限公司，房屋登记用途为储藏室、办公用途，实际使用用途为办公及储藏室。估价对象 9 建成时间为 2019 年。至价值时点估价对象已使用约 6 年，按钢混结构框架房屋（非生产用房）耐用年限 60 年计算，估价对象房屋剩余经济寿命约为 54 年。

4、出租或占用情况

截至价值时点，估价对象部分物业已对外出租，各物业出租情况详见下表：

物业	现状用途	建筑面积 (m ²)	可出租面积/ 间数 (m ² / 间)	已出租面积 /间数 (m ² / 间)	出租率
估价对象 1	厂房及配套办公、餐浴活动中心	26,252.28	26,252.28	26,252.28	100%
估价对象 2	厂房及办公用房	46,778.81	46,778.81	46,778.81	100%
估价对象 3	厂房	54,122.41	54,122.41	54,122.41	100%
估价对象 4	厂房及配套用房	23,381.06	23,381.06	23,381.06	100%
估价对象 5	办公及配套用房	89,479.75	84,422.36	67,988.54	81%
	宿舍及公寓	19,606.16 (共 379 间)	376 (间)	221 (间)	59%
估价对象 6	厂房及办公用房	32,778.95	28,076.66	27,049.48	96%
估价对象 7	厂房、办公及配套用房	50,350.01	46,245.22	46,245.22	100%
估价对象 8	厂房及酒店	54,901.32	54,907.90	53,839.32	98%
估价对象 9	办公	7,078.96	7,078.96	7,140.11	100%

备注:

- 1.根据产权方介绍,估价对象8及估价对象9租赁合同的签订采用的是预测面积,故与产证面积存在差异。略大于产证面积。
- 2.估价对象6由于部分房屋无偿提供给蓝天救援队、应急管理局等机构使用,故可出租面积与建筑面积相差较大。
- 3.估价对象7由于存在地下车库,故建筑面积与可出租面积差异较大。

按照租赁面积排名,估价对象租户前十名排序见下表:

承租方	租赁面积 (平方米)	租赁期限 (年)	租赁日期	
			起始日期	终止日期
租户1	46,778.81	≤12	首批厂房交付之日起	2027/3/8
租户2	35,372.50	5	2023/10/15	2028/10/14
租户3	33,777.47	10	2021/10/1	2031/9/30
租户4	26,252.28	5	2022/11/30	2027/11/29
租户5	23,381.06	10	2019/1/1	2028/12/31
租户6	20,344.94	2	2024/4/9	2026/6/8
租户7	14,097.31	6	2024/4/1	2030/3/31
租户8	8,530.72	5	2021/1/1	2025/12/31
租户9	7,010.23	3	2024/7/1	2027/6/30
租户10	5,808.70	3	2024/6/10	2027/6/9

5、他项权利设立及其他特殊情况

估价对象无抵押、担保情况、无用益物权设立情况、无拖欠税费情况、无被依法查封、采取财产保全措施或以其他形式限制权利情况。

6.2.5 评估情况

1、价值时点

本次估价的价值时点为2025年9月30日。估价对象的实地查勘期为2025年9月10日,我们假设估价对象实地查勘期的状况与价值时点的状况一致。

2、估价方法

本次估价所采用的估价方法为:收益法和比较法。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法(报酬资本化法)的计算公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中:V——收益价值(元或元/平方米);

A_i —— 未来第 i 年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率（%）；

n —— 收益期（年）。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法的计算公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

3、估价结果

表：估价结果汇总表

币种：人民币

物业名称	物业用途	建筑面积 (平方米)	测算结果				估价结果	
			收益法 (元)	权重	比较法 (元)	权重	总价 (元)	单价 (元/平方米)
天海路工业厂房一期	工业	26,252.28	111,100,000	50%	111,100,000	50%	111,100,000	4,232
莲花科技创新产业园	工业	46,778.81	103,100,000	50%	116,900,000	50%	110,000,000	2,351
海恒仓储工业园	工业	54,122.41	174,500,000	50%	193,700,000	50%	184,100,000	3,402
海恒汽车零部件厂房	工业	23,381.06	81,800,000	50%	95,000,000	50%	88,400,000	3,781
创新创业园	工业、 集体宿舍	109,085.91	449,000,000	50%	511,500,000	50%	480,300,000	4,403
佛掌路标准厂房	工业	32,788.95	58,200,000	100%	-	-	58,200,000	1,775
天海路工业厂房二期	工业	50,350.01	144,300,000	50%	160,400,000	50%	152,400,000	3,027
天门湖工业园	工业	54,901.32	146,800,000	50%	164,700,000	50%	155,800,000	2,838
清华路科技园	办公、 储藏室	7,078.96	60,200,000	50%	69,200,000	50%	64,700,000	9,140
合计	-	404,739.71	1,329,000,000	-	1,422,500,000	-	1,405,000,000	3,471

注：

①估价结果取整至十万位，单价取整至个位；

②估价对象 7 作为产业园综合体整体运营，其地下配套车库价值已包含在其厂房部分之内，故不再另行测算该部分价值。

6.3 盈利模式及基础资产现金流预测分析

6.3.1 历史经营情况

2022年至2024年本项目经营数据情况如下：

天海路工业厂房一期经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	462.42	100%	407.96	100%	888.40	100%
运营总收入	462.42	100%	407.96	100%	888.40	100%
运营净收入	462.42	100%	407.96	100%	888.40	100%

莲花路科技创新产业园经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	605.40	100%	616.48	100%	621.08	100%
运营总收入	605.40	100%	616.48	100%	621.08	100%
运营净收入	605.40	100%	616.48	100%	621.08	100%

海恒仓储工业园经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	560.12	100%	904.93	100%	719.39	100%
运营总收入	560.12	100%	904.93	100%	719.39	100%
运营净收入	560.12	100%	904.93	100%	719.39	100%

海恒汽车零部件厂房经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	544.03	100%	645.34	100%	605.11	100%
运营总收入	544.03	100%	645.34	100%	605.11	100%
运营净收入	544.03	100%	645.34	100%	605.11	100%

创新创业园经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	2,103.78	100%	2,524.73	100%	2,425.43	100%

运营总收入	2,103.78	100%	2,524.73	100%	2,425.43	100%
运营净收入	2,103.78	100%	2,524.73	100%	2,425.43	100%

佛掌路标准厂房经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	457.80	100%	351.09	100%	407.40	100%
运营总收入	457.80	100%	351.09	100%	407.40	100%
运营净收入	457.80	100%	351.09	100%	407.40	100%

天海路工业厂房二期经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	533.40	100%	205.60	100%	885.63	100%
运营总收入	533.40	100%	205.60	100%	885.63	100%
运营净收入	533.40	100%	205.60	100%	885.63	100%

天门湖工业园经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	599.69	100%	686.18	100%	754.49	100%
运营总收入	599.69	100%	686.18	100%	754.49	100%
运营净收入	599.69	100%	686.18	100%	754.49	100%

清华路科技园经营数据

项目经营情况	2022年		2023年		2024年	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
租金收入	221.78	100%	477.97	100%	350.17	100%
运营总收入	221.78	100%	477.97	100%	350.17	100%
运营净收入	221.78	100%	477.97	100%	350.17	100%

备注：运营成本、运营净收入占比均以运营总收入为统计口径。

6.3.2 经营收入测算假设

1、租金相关假设

估价对象均为经营性物业，估价对象 1-9 总建筑面积及出租情况如下：

物业	建筑面积 (m ²)	可出租面积/间数 (m ² /间)	已出租面积/间数 (m ² /间)	出租率
天海路工业厂房一期	26,252.28	26,252.28	26,252.28	100%
莲花科技创新产业园	46,778.81	46,778.81	46,778.81	100%
海恒仓储工业园	54,122.41	54,122.41	54,122.41	100%
海恒汽车零部件厂房	23,381.06	23,381.06	23,381.06	100%
创新创业园 (办公)	89,479.75	84,422.36	67,988.54	81%
创新创业园 (宿舍及公寓)	19,606.16 (共 379 间)	376 (间)	221 (间)	59%
佛掌路标准厂房	32,778.95	28,076.66	27,049.48	96%
天海路工业厂房二期	50,350.01	46,245.22	46,245.22	100%
天门湖工业园	54,901.32	54,907.90	53,839.32	98%
清华路科技园	7,078.96	7,140.11	7,140.11	100%

对于已出租部分房地产,租赁期限内的租金采用租赁合同中约定(租约限制)的租金(即实际租金),租赁期满后,假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。

正常客观情况下的市场租金采用比较法求取,办公租金、厂房租金均为建筑面积租金。

(1) 市场租金-办公

采用比较法,选择3个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照,通过因素修正后进行加权平均得到本项目各物业市场租金如下:

物业	市场租金 (元/平方米/月、元/间/月)
天海路工业厂房一期	24.5
莲花科技创新产业园	13.8
海恒仓储工业园	20.0
海恒汽车零部件厂房	21.8
创新创业园 (办公)	28.9
创新创业园 (宿舍及公寓)	1,575
佛掌路标准厂房	16.4
天海路工业厂房二期	19.5
天门湖工业园	17.5
清华路科技园	45.9

(2) 出租率

结合对该区域同类物业市场供需情况的研究及本项目的实际状况及租约情况，通过与合肥市产业园市场和办公市场的一般情况的比较，考虑到项目所在区域发展逐步成熟，结合本项目自身的物业状况及租赁情况，估价对象出租率设置如下：

物业名称	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第6年以后年度
天海路工业厂房一期	100%	100%	97%	97%	97%	97%	97%
莲花科技创新产业园	100%	100%	97%	97%	97%	97%	97%
海恒仓储工业园	100%	98%	98%	98%	98%	98%	97%
海恒汽车零部件厂房	100%	100%	100%	100%	97%	97%	97%
创新创业园	85%	87%	89%	91%	93%	95%	95%
佛掌路标准厂房	97%	97%	96%	96%	96%	96%	96%
天海路工业厂房二期	100%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
天门湖工业园	99%	99%	99%	99%	99%	99%	97%
清华路科技园	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%

(3) 租金增长率

估价对象由2025年至2034年的市场租金的预测年度增长率，乃以戴德梁行之房地产市场研究数据为依据，具体增长幅度如下表：

年份	增长率	备注
第一年	—	采用价值时点租金水平，已考虑租金增长的幅度
第二年至第十年	每年2.5%	—

二〇三五年至收益期届满的长期年度增长率均为2.5%，乃根据类似工业和办公物业的发展经验及该区域工业和办公的市场状况综合分析得出。

2、年总收入

(1) 年租金收入

综上所述，以第一年（价值时点至2025年12月31日）为例，估价对象1-9的年租金收入分别约为222万元、165万元、293万元、140万元、689万元、122万元、263万、267万、92万。

6.3.3 经营成本及税费

1、市场营销费

参考同类物业运营经验，并结合估价对象实际情况，按照其每年运营收入的0.5%计取。

2、行政管理费

参考同类物业运营经验，并结合估价对象实际情况，按照其每年运营收入的1%计取。

3、维修保养费

估价对象1-3、5-9无维修保养费用，估价对象4根据合同约定，每年维修费用为137,400元。

4、物业管理费用

参考同类物业运营经验，并结合估价对象实际情况，按照其每年运营收入的0.5%计取。

5、保险费

根据产权方提供的资料，估价对象1-9每年的保险费用为4,400元、500元、1,600元、900元、8,900元、2,800元、16,200元、5,100元、2,000元。

6、资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。参考同类物业运营经验，并结合估价对象实际情况，预测期内运营收入的1%测算。

7、增值税及附加

增值税：根据国家税务总局的相关规定，2016年6月起将正式开始实行营改增，根据国家税务总局发布的《营业税改征增值税试点实施办法》及财政部、国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，纳税人提供不动产租赁服务，税率为10%，另据该文规定，一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。停车费、广告费、多经收入及其他收入按6%的税率征收增值税，并假设在预测期内国家政策保持稳定，预计预测期内按简易征收方式缴纳增值税的征税方式不变。

2019年3月21日，财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，今年4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物的税率、境外旅客购物离境退税物品的退税率等均有不同程度下降。例如，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。此外，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣。

采用一般征收方式的，计算公式：应纳税额=当期销项税额-当期进项税额。

本次估价对象1-4增值税采用简易征收模式，估价对象5-9增值税采用一般征收模式。

城市维护建设税：取增值税税额的7%；

教育费附加：取增值税税额的3%；

地方教育费附加：取增值税税额的2%；

8、印花税：按运营收入的1‰计征。

9、房产税

房产税按照现行税收规定，分两部分计征。自用房屋按从价方式缴纳房产税，已出租部分按从租方式缴纳房产税。

根据估价对象的实际纳税情况，已出租部分房产税从租计征，即以估价对象之每年房产租金收入（不含增值税）的12%求取房产税；空置或自用部分从价计征，即以估价对象空置或自用部分的资产账面原值的70%为基础，按1.2%的税率求取房产税。

10、城镇土地使用税

根据产权方提供的资料，估价对象各物业城镇土地使用税情况如下：

物业	适用税率（元/平方米/年）	土地面积（平方米）	税额（元/年）
估价对象1	5	31,153.72	155,769
估价对象2	5	30,489.92	152,450
估价对象3	5	87,019.85	435,099
估价对象4	5	41,307.50	206,538
估价对象5	5	80,861.21	404,306
估价对象6	5	25,870.00	129,350
估价对象7	5	55,512.65	277,563

估价对象 8	5	47,622.59	238,113
估价对象 9	5	7,078.96	35,395

6.3.4 经营收入及成本测算明细表-天海路工业厂房一期

第一至第三年现金流情况

科目	第1年 (2025年12月)				第2年 (2026年)				第3年 (2027年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	1,921,124
运营收入共计	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	2,220,943	1,921,124
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	19,211
物业管理费	0.50% * 运营收入	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	9,605
物业管理费	0.50% * 运营收入	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	11,105	9,606
运营支出共计		44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	44,419	38,423
税前物业净运营收入		2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	2,176,524	1,882,701
运营费支出												
增值税-税金	4.76% * 含税租金收入	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	105,717	91,445
增值税附加	12.00% * 增值税	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	12,656	10,974
保险费	1100 按照2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	22,209	19,211
印花税	0.10% * 运营收入	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	2,221	1,921
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	253,827	219,561
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
运营费支出		436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	436,702	380,789
税后物业净运营收入		1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,739,822	1,495,912

第四至第六年现金流情况

科目	第4年 (2028年)			第5年 (2029年)			第6年 (2030年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度
运营收益									
租金收入	1,966,409	1,966,409	1,966,409	1,763,953	2,015,569	2,015,569	2,015,569	1,806,343	2,065,904
运营收入共计	1,966,409	1,966,409	1,966,409	1,763,953	2,015,569	2,015,569	2,015,569	1,806,343	2,065,904
运营支出									
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	19,664	19,664	17,639	20,156	20,156	20,156	18,063	20,659
物业管理费	0.50% * 运营收入	9,832	9,832	8,820	10,078	10,078	10,078	9,032	10,330
物业管理费	0.50% * 运营收入	9,832	9,832	8,820	10,078	10,078	10,078	9,032	10,330
运营支出共计		38,328	38,328	34,200	40,312	40,312	40,312	36,107	41,320
税前物业净运营收入		1,927,081	1,927,081	1,927,081	1,728,673	1,975,257	1,975,257	1,770,236	2,024,584
运营费支出									
增值税-税金	4.76% * 含税租金收入	93,601	93,601	83,964	95,941	95,941	95,941	86,934	98,340
增值税附加	12.00% * 增值税	11,232	11,232	10,078	11,513	11,513	11,513	10,312	11,801
保险费	1100 按照2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	19,664	19,664	17,639	20,156	20,156	20,156	18,063	20,659
印花税	0.10% * 运营收入	1,966	1,966	1,764	2,016	2,016	2,016	1,806	2,066
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	232,727	232,727	201,569	232,355	232,355	232,355	206,329	233,114
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
运营费支出		384,978	384,978	334,878	386,719	386,719	386,719	346,108	412,657
税后物业净运营收入		1,542,205	1,542,205	1,592,205	1,341,954	1,588,538	1,588,538	1,424,128	1,611,927

第七至第九年现金流情况

科目	第7年 (2031年)			第8年 (2032年)			第9年 (2033年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度
运营收益									
租金收入	2,117,800	2,117,800	2,117,800	1,891,046	2,170,547	2,170,547	2,170,547	2,027,173	2,153,043
运营收入共计	2,117,800	2,117,800	2,117,800	1,891,046	2,170,547	2,170,547	2,170,547	2,027,173	2,153,043
运营支出									
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	21,178	21,178	18,910	21,705	21,705	21,705	20,272	21,530
物业管理费	0.50% * 运营收入	10,589	10,589	9,455	10,853	10,853	10,853	10,236	10,765
物业管理费	0.50% * 运营收入	10,589	10,589	9,455	10,853	10,853	10,853	10,236	10,765
运营支出共计		42,357	42,357	37,365	43,411	43,411	43,411	40,144	42,496
税前物业净运营收入		2,075,443	2,075,443	1,853,226	2,127,136	2,127,136	2,127,136	1,987,029	2,110,547
运营费支出									
增值税-税金	4.76% * 含税租金收入	100,798	100,798	90,514	103,318	103,318	103,318	96,541	102,426
增值税附加	12.00% * 增值税	12,096	12,096	10,862	12,398	12,398	12,398	11,485	12,298
保险费	1100 按照2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	21,178	21,178	18,910	21,705	21,705	21,705	20,272	21,530
印花税	0.10% * 运营收入	2,118	2,118	1,891	2,171	2,171	2,171	2,027	2,153
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	242,017	242,017	212,124	248,067	248,067	248,067	228,306	248,067
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
运营费支出		421,891	421,891	381,413	431,331	431,331	431,331	401,157	421,891
税后物业净运营收入		1,653,552	1,653,552	1,471,813	1,685,805	1,685,805	1,685,805	1,585,872	1,688,656

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

收益期	第10年(2024年)				第11年(2025年)				第12年(2026年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	2,136,372	2,337,443	2,337,443	2,337,443	2,136,372	2,395,878	2,395,878	2,395,878	2,196,561	2,455,775	2,455,775	2,455,775	
运营收入共计	2,136,372	2,337,443	2,337,443	2,337,443	2,136,372	2,395,878	2,395,878	2,395,878	2,196,561	2,455,775	2,455,775	2,455,775	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	21,364	23,374	23,374	23,374	21,364	23,959	23,959	23,959	21,866	24,558	24,558	24,558
市场营销费	0.50% * 运营收入	10,682	11,687	11,687	11,687	10,682	11,979	11,979	11,979	10,933	12,279	12,279	12,279
物业管理费	0.50% * 运营收入	10,682	11,687	11,687	11,687	10,682	11,979	11,979	11,979	10,933	12,279	12,279	12,279
运营支出共计		42,728	46,748	46,748	46,748	42,728	47,917	47,917	47,917	43,712	49,116	49,116	49,116
税前物业净运营收入		2,093,644	2,290,695	2,290,695	2,290,695	2,093,644	2,347,961	2,347,961	2,347,961	2,142,829	2,406,659	2,406,659	2,406,659
非运营支出													
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	101,691	111,262	111,262	111,262	101,691	114,044	114,044	114,044	104,000	116,895	116,895	116,895
增值税附加	12.00% * 增值税	12,203	13,351	13,351	13,351	12,203	13,665	13,665	13,665	12,400	14,027	14,027	14,027
保险费	1100 根据2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	21,364	23,374	23,374	23,374	21,364	23,959	23,959	23,959	21,866	24,558	24,558	24,558
印花税	0.10% * 运营收入	2,136	2,337	2,337	2,337	2,136	2,396	2,396	2,396	2,187	2,456	2,456	2,456
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	244,162	267,142	267,142	267,142	244,162	273,820	273,820	273,820	242,868	280,666	280,666	280,666
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
非运营支出		425,232	461,142	461,142	461,142	425,232	471,580	471,580	471,580	434,197	492,278	492,278	492,278
税后物业净运营收入		1,668,412	1,829,553	1,829,553	1,829,553	1,668,412	1,876,381	1,876,381	1,876,381	1,708,632	1,924,381	1,924,381	1,924,381

第十三至第十五年度现金流情况

收益期	第13年(2027年)				第14年(2028年)				第15年(2029年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	2,237,924	2,517,170	2,517,170	2,517,170	2,290,489	2,500,099	2,500,099	2,500,099	2,338,190	2,644,601	2,644,601	2,644,601	
运营收入共计	2,237,924	2,517,170	2,517,170	2,517,170	2,290,489	2,500,099	2,500,099	2,500,099	2,338,190	2,644,601	2,644,601	2,644,601	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	22,379	25,172	25,172	25,172	22,905	25,001	25,001	25,001	23,382	26,446	26,446	26,446
市场营销费	0.50% * 运营收入	11,190	12,586	12,586	12,586	11,452	12,500	12,500	12,500	11,691	13,223	13,223	13,223
物业管理费	0.50% * 运营收入	11,190	12,586	12,586	12,586	11,452	12,500	12,500	12,500	11,691	13,223	13,223	13,223
运营支出共计		44,759	50,344	50,344	50,344	45,809	51,601	51,601	51,601	46,764	52,892	52,892	52,892
税前物业净运营收入		2,193,165	2,466,826	2,466,826	2,466,826	2,244,680	2,528,498	2,528,498	2,528,498	2,291,426	2,591,709	2,591,709	2,591,709
非运营支出													
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	106,525	119,817	119,817	119,817	109,027	122,813	122,813	122,813	111,298	125,683	125,683	125,683
增值税附加	12.00% * 增值税	12,783	14,378	14,378	14,378	13,083	14,738	14,738	14,738	13,355	15,106	15,106	15,106
保险费	1100 根据2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	22,379	25,172	25,172	25,172	22,905	25,001	25,001	25,001	23,382	26,446	26,446	26,446
印花税	0.10% * 运营收入	2,238	2,517	2,517	2,517	2,290	2,500	2,500	2,500	2,338	2,645	2,645	2,645
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	266,768	297,682	297,682	297,682	261,775	294,874	294,874	294,874	287,227	324,246	324,246	324,246
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
非运营支出		443,369	493,242	493,242	493,242	452,756	504,492	504,492	504,492	481,277	516,002	516,002	516,002
税后物业净运营收入		1,749,796	1,973,584	1,973,584	1,973,584	1,791,924	2,024,016	2,024,016	2,024,016	1,830,149	2,075,707	2,075,707	2,075,707

第十六至第十九年度现金流情况

收益期	第16年(2030年)				第17年(2031年)				第18年(2032年)				第19年(2033年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益																	
租金收入	2,385,265	2,710,716	2,710,716	2,710,716	2,423,510	2,778,484	2,778,484	2,778,484	2,479,963	2,847,947	2,847,947	2,847,947	2,537,724	2,919,145	2,919,145	2,919,145	
运营收入共计	2,385,265	2,710,716	2,710,716	2,710,716	2,423,510	2,778,484	2,778,484	2,778,484	2,479,963	2,847,947	2,847,947	2,847,947	2,537,724	2,919,145	2,919,145	2,919,145	
运营支出																	
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	23,853	27,107	27,107	27,107	24,235	27,785	27,785	27,785	24,800	28,479	28,479	28,479	25,377	29,191	29,191	29,191
市场营销费	0.50% * 运营收入	11,926	13,554	13,554	13,554	12,118	13,892	13,892	13,892	12,400	14,240	14,240	14,240	12,689	14,595	14,595	14,595
物业管理费	0.50% * 运营收入	11,926	13,554	13,554	13,554	12,118	13,892	13,892	13,892	12,400	14,240	14,240	14,240	12,689	14,595	14,595	14,595
运营支出共计		47,705	54,215	54,215	54,215	48,471	55,569	55,569	55,569	49,600	56,959	56,959	56,959	50,755	58,383	58,383	58,383
税前物业净运营收入		2,337,560	2,656,501	2,656,501	2,656,501	2,375,039	2,722,915	2,722,915	2,722,915	2,430,363	2,790,988	2,790,988	2,790,988	2,486,969	2,860,762	2,860,762	2,860,762
非运营支出																	
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	113,539	129,030	129,030	129,030	115,369	132,256	132,256	132,256	118,046	135,562	135,562	135,562	120,796	138,951	138,951	138,951
增值税附加	12.00% * 增值税	13,625	15,484	15,484	15,484	13,843	15,871	15,871	15,871	14,166	16,267	16,267	16,267	14,466	16,674	16,674	16,674
保险费	1100 根据2024年实际缴纳金额	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
资本性支出	1.00% * 运营收入	23,853	27,107	27,107	27,107	24,235	27,785	27,785	27,785	24,800	28,479	28,479	28,479	25,377	29,191	29,191	29,191
印花税	0.10% * 运营收入	2,385	2,711	2,711	2,711	2,424	2,778	2,778	2,778	2,480	2,848	2,848	2,848	2,538	2,919	2,919	2,919
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	272,607	309,802	309,802	309,802	276,978	317,547	317,547	317,547	283,430	325,486	325,486	325,486	290,031	333,623	333,623	333,623
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634	3,634
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942	38,942
非运营支出		463,685	527,810	527,810	527,810	478,515	533,913	533,913	533,913	486,989	552,318	552,318	552,318	496,914	565,034	565,034	565,034
税后物业净运营收入		1,867,875	2,128,691	2,128,691	2,128,691	1,896,524	2,189,002	2,189,002	2,189,002	1,943,765	2,238,670	2,238,670	2,238,670	1,990,055	2,295,728	2,295,728	2,295,728

6.3.5 经营收入及成本测算明细表-莲花科技创新产业园

第一至第三年现金流情况

收益项	第1年 (2025年12月2日至2026年)				第3年 (2027年)				
	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益									
租金收入	1,652,934	1,681,771	1,674,765	1,680,748	1,689,458	1,647,521	1,973,643	1,973,643	1,973,643
运营收入共计	1,652,934	1,681,771	1,674,765	1,680,748	1,689,458	1,647,521	1,973,643	1,973,643	1,973,643
运营支出									
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	16,529	16,818	16,748	16,807	16,475	19,736	19,736	19,736
市场营销费	0.50% * 运营收入	8,265	8,409	8,374	8,404	8,238	9,868	9,868	9,868
物业管理费	0.50% * 运营收入	8,265	8,409	8,374	8,404	8,238	9,868	9,868	9,868
运营支出共计		33,059	33,236	33,496	33,615	33,789	39,472	39,472	39,472
税前物业净运营收入		1,619,875	1,626,535	1,641,269	1,647,133	1,655,669	1,934,171	1,934,171	1,934,171
非运营支出									
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	78,680	79,100	79,719	80,004	80,418	73,692	93,945	93,945
增值税附加	12.00% * 增值税	9,442	9,492	9,566	9,600	9,650	8,839	11,273	11,273
保险费	125 * 2024年实际缴纳的费率	125	125	125	125	125	125	125	125
资本性支出	1.00% * 运营收入	16,529	16,818	16,748	16,807	16,475	19,736	19,736	19,736
印花税	0.10% * 运营收入	1,653	1,682	1,675	1,681	1,648	1,974	1,974	1,974
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	198,910	199,921	191,400	192,069	193,035	176,853	225,584	225,584
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率						5,585	5,585	5,585
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
非运营支出		333,452	335,031	337,352	338,419	339,975	320,210	398,315	398,315
税后物业净运营收入		1,286,423	1,293,504	1,303,917	1,308,714	1,315,694	1,496,380	1,537,856	1,537,856

第四至第六年现金流情况

收益项	第4年 (2028年)			第5年 (2029年)			第6年 (2030年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度
运营收益									
租金收入	1,973,643	1,765,864	2,022,987	2,022,987	2,022,987	1,807,000	2,023,582	2,023,582	2,023,582
运营收入共计	1,973,643	1,765,864	2,022,987	2,022,987	2,022,987	1,807,000	2,023,582	2,023,582	2,023,582
运营支出									
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	19,736	17,659	20,230	20,230	20,230	18,070	20,236	20,236
市场营销费	0.50% * 运营收入	9,868	8,829	10,115	10,115	10,115	9,035	10,118	10,118
物业管理费	0.50% * 运营收入	9,868	8,829	10,115	10,115	10,115	9,035	10,118	10,118
运营支出共计		39,472	35,323	40,460	40,460	40,460	36,141	41,472	41,472
税前物业净运营收入		1,934,171	1,730,541	1,982,527	1,982,527	1,766,840	1,987,096	1,982,110	1,982,110
非运营支出									
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	89,945	84,048	96,294	96,294	89,294	89,702	98,702	98,702
增值税附加	12.00% * 增值税	11,273	10,066	11,559	11,559	10,322	11,844	11,844	11,844
保险费	125 * 2024年实际缴纳的费率	125	125	125	125	125	125	125	125
资本性支出	1.00% * 运营收入	19,736	17,659	20,230	20,230	20,230	18,070	20,236	20,236
印花税	0.10% * 运营收入	1,974	1,766	2,023	2,023	2,023	1,807	2,024	2,024
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	238,910	209,921	241,203	241,203	218,024	238,983	239,940	239,940
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
非运营支出		398,315	398,315	405,138	406,138	406,138	366,379	441,482	441,482
税后物业净运营收入		1,537,856	1,332,192	1,577,389	1,577,389	1,360,702	1,545,614	1,536,628	1,536,628

第七至第九年现金流情况

收益项	第7年 (2031年)			第8年 (2032年)			第9年 (2033年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度
运营收益									
租金收入	2,023,582	2,009,094	2,178,938	2,178,938	2,178,938	1,983,679	2,232,000	2,232,000	2,030,120
运营收入共计	2,023,582	2,009,094	2,178,938	2,178,938	2,178,938	1,983,679	2,232,000	2,232,000	2,030,120
运营支出									
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	20,236	20,091	21,789	21,789	19,837	22,320	22,320	20,302
市场营销费	0.50% * 运营收入	10,118	10,046	10,895	10,895	9,918	11,160	11,160	10,151
物业管理费	0.50% * 运营收入	10,118	10,046	10,895	10,895	9,918	11,160	11,160	10,151
运营支出共计		41,472	40,183	43,579	43,579	41,673	44,640	44,640	40,604
税前物业净运营收入		1,982,110	1,968,911	2,135,359	2,135,359	1,942,006	2,187,360	2,187,360	1,989,516
非运营支出									
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	96,294	95,834	103,654	103,654	100,669	94,423	106,291	95,625
增值税附加	12.00% * 增值税	11,844	11,478	12,444	12,444	12,444	11,331	12,755	12,155
保险费	125 * 2024年实际缴纳的费率	125	125	125	125	125	125	125	125
资本性支出	1.00% * 运营收入	20,236	20,091	21,789	21,789	19,837	22,320	22,320	20,302
印花税	0.10% * 运营收入	2,024	2,009	2,179	2,179	2,179	1,984	2,233	2,030
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	241,203	239,921	268,940	268,940	248,585	228,711	258,208	232,024
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585	5,585
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
非运营支出		441,482	441,482	452,509	452,509	432,808	481,109	481,109	452,509
税后物业净运营收入		1,536,628	1,527,429	1,702,850	1,702,850	1,509,197	1,706,251	1,706,251	1,536,986

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

科目	第10年 (2024年)				第11年 (2025年)				第12年 (2026年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
	运营收益											
租金收入	2,268,826	2,077,745	2,358,044	2,308,044	2,346,044	2,126,420	2,404,096	2,404,096	2,404,096	2,178,016	2,464,811	2,484,811
运营收入共计	2,268,826	2,077,745	2,358,044	2,308,044	2,346,044	2,126,420	2,404,096	2,404,096	2,404,096	2,178,016	2,464,811	2,484,811
运营支出												
一级行政费用	1.00% "运营收入"	22,688	20,777	23,580	23,080	23,460	21,264	24,041	24,041	21,780	24,648	24,848
市场推广费	0.50% "运营收入"	11,344	10,389	11,790	11,540	11,730	10,632	12,021	12,021	10,890	12,324	12,324
物业管理费	0.50% "运营收入"	11,344	10,389	11,790	11,540	11,730	10,632	12,021	12,021	10,890	12,324	12,324
运营支出共计		45,376	41,555	47,160	46,160	46,920	42,928	48,083	48,083	43,560	49,296	49,516
运营结余净现金流量		2,243,450	2,036,190	2,290,884	2,261,884	2,299,120	2,361,168	2,356,013	2,356,013	2,134,456	2,415,515	2,435,295
运营支出												
增值收益												
增值收益	4.76% "净利润收入"	108,949	98,901	111,872	111,872	111,872	101,218	114,494	114,494	114,494	103,874	117,323
增值收益	12.00% "增值收益"	13,074	11,888	13,401	13,401	13,401	12,148	13,736	13,736	13,736	12,411	14,079
增值收益	125 按照2024年实际净利润计提	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
运营支出	1.00% "运营收入"	22,688	20,777	23,580	23,080	23,460	21,264	24,041	24,041	21,780	24,648	24,848
折旧	0.10% "运营收入"	2,269	2,078	2,358	2,308	2,346	2,126	2,404	2,404	2,178	2,465	2,485
资产减值(损失)	12.00% "公允价值变动收入"	261,565	237,461	268,125	268,125	268,125	240,928	274,824	274,824	248,921	281,650	281,650
资产减值(损失)	0.84% "公允价值变动收入"	8,335	7,536	8,586	8,586	8,586	7,736	8,586	8,586	7,736	8,586	8,586
减值土地减值损失	5.00 "土地减值损失"	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
运营支出		452,607	414,508	462,827	462,827	462,827	423,602	473,301	473,301	423,301	484,859	484,859
运营结余净现金流量		1,790,843	1,621,682	1,828,057	1,828,057	1,836,297	1,937,566	1,932,712	1,932,712	1,711,155	1,930,656	1,940,436

第十三至第十五年度现金流情况

科目	第13年 (2027年)				第14年 (2028年)				第15年 (2029年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
	运营收益											
租金收入	2,494,811	2,233,571	2,528,433	2,528,433	2,526,433	2,308,731	2,528,990	2,528,990	2,528,990	2,302,456	2,624,334	2,624,334
运营收入共计	2,494,811	2,233,571	2,528,433	2,528,433	2,526,433	2,308,731	2,528,990	2,528,990	2,528,990	2,302,456	2,624,334	2,624,334
运营支出												
一级行政费用	1.00% "运营收入"	24,948	22,336	25,284	25,284	25,264	23,087	25,290	25,290	23,025	26,243	26,243
市场推广费	0.50% "运营收入"	12,474	11,168	12,642	12,642	12,632	11,544	12,645	12,645	11,512	13,122	13,122
物业管理费	0.50% "运营收入"	12,474	11,168	12,642	12,642	12,632	11,544	12,645	12,645	11,512	13,122	13,122
运营支出共计		49,896	44,672	50,568	50,568	50,528	46,176	50,580	50,580	46,049	52,487	52,487
运营结余净现金流量		2,444,915	2,188,899	2,477,865	2,477,865	2,475,905	2,262,555	2,478,410	2,478,410	2,256,407	2,571,847	2,571,847
运营支出												
增值收益												
增值收益	4.76% "净利润收入"	117,375	105,810	120,258	120,258	120,258	109,944	123,205	123,205	123,205	111,501	128,345
增值收益	12.00% "增值收益"	14,079	12,750	14,431	14,431	14,431	13,073	14,732	14,732	14,732	13,260	15,162
增值收益	125 按照2024年实际净利润计提	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
运营支出	1.00% "运营收入"	24,948	22,336	25,284	25,284	25,264	23,087	25,290	25,290	23,025	26,243	26,243
折旧	0.10% "运营收入"	2,495	2,234	2,528	2,528	2,526	2,309	2,529	2,529	2,303	2,625	2,625
资产减值(损失)	12.00% "公允价值变动收入"	281,093	255,270	288,741	288,741	288,741	264,741	281,874	281,874	258,959	287,718	287,718
资产减值(损失)	0.84% "公允价值变动收入"	8,585	7,736	8,585	8,585	8,585	7,736	8,585	8,585	7,736	8,585	8,585
减值土地减值损失	5.00 "土地减值损失"	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
运营支出		484,931	442,743	495,043	495,043	495,043	452,580	484,215	484,215	452,125	484,859	484,859
运营结余净现金流量		1,959,984	1,746,156	1,982,822	1,982,822	1,980,862	1,790,380	1,994,195	1,994,195	1,804,282	1,936,987	1,946,479

第十六至第十九年度现金流情况

科目	第16年 (2030年)				第17年 (2031年)				第18年 (2032年)				第19年 (2033年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
	运营收益															
租金收入	2,954,334	2,397,403	2,725,091	2,725,091	2,720,691	2,451,742	2,720,709	2,720,709	2,720,709	2,510,313	2,858,427	2,858,427	2,858,427	2,624,379	2,929,807	2,929,807
运营收入共计	2,954,334	2,397,403	2,725,091	2,725,091	2,720,691	2,451,742	2,720,709	2,720,709	2,720,709	2,510,313	2,858,427	2,858,427	2,858,427	2,624,379	2,929,807	2,929,807
运营支出																
一级行政费用	1.00% "运营收入"	29,543	23,974	27,251	27,251	27,207	24,517	27,207	27,207	25,103	28,584	28,584	28,584	26,244	29,299	29,299
市场推广费	0.50% "运营收入"	14,772	11,987	13,626	13,626	13,604	12,259	13,604	13,604	12,552	14,292	14,292	14,292	13,122	14,649	14,649
物业管理费	0.50% "运营收入"	14,772	11,987	13,626	13,626	13,604	12,259	13,604	13,604	12,552	14,292	14,292	14,292	13,122	14,649	14,649
运营支出共计		59,087	47,948	54,413	54,413	54,417	49,035	54,417	54,417	50,207	57,168	57,168	57,168	52,493	58,597	58,597
运营结余净现金流量		2,895,247	2,349,455	2,670,678	2,670,678	2,666,074	2,352,707	2,666,292	2,666,292	2,460,106	2,791,259	2,791,259	2,791,259	2,571,886	2,871,210	2,871,210
运营支出																
增值收益																
增值收益	4.76% "净利润收入"	140,346	114,115	129,556	129,556	129,506	116,799	132,745	132,745	131,745	149,481	149,481	149,481	136,463	150,463	150,463
增值收益	12.00% "增值收益"	17,162	13,984	15,841	15,841	15,841	14,418	15,929	15,929	15,929	18,330	18,330	18,330	16,645	18,738	18,738
增值收益	125 按照2024年实际净利润计提	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
运营支出	1.00% "运营收入"	29,543	23,974	27,251	27,251	27,207	24,517	27,207	27,207	25,103	28,584	28,584	28,584	26,244	29,299	29,299
折旧	0.10% "运营收入"	2,954	2,398	2,725	2,725	2,721	2,452	2,721	2,721	2,510	2,858	2,858	2,858	2,624	2,930	2,930
资产减值(损失)	12.00% "公允价值变动收入"	307,369	278,051	316,942	316,942	316,862	288,420	316,716	316,716	316,716	288,604	308,604	308,604	288,604	304,651	304,651
资产减值(损失)	0.84% "公允价值变动收入"	8,585	7,736	8,585	8,585	8,585	7,736	8,585	8,585	7,736	8,585	8,585	8,585	7,736	8,585	8,585
减值土地减值损失	5.00 "土地减值损失"	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113	38,113
运营支出		617,897	471,609	521,733	521,733	521,733	481,941	521,733	521,733	481,941	521,733	521,733	521,733	481,941	521,733	521,733
运营结余净现金流量		2,277,350	1,877,846	2,148,945	2,148,945	2,144,341	1,870,766	2,144,559	2,144,559	1,978,165	2,269,526	2,269,526	2,269,526	2,090,145	2,349,477	2,349,477

6.3.6 经营收入及成本测算明细表-海恒仓储工业园

第一至第三年现金流情况

收益项	第1年 (2026年) 第2年 (2026年)				第3年 (2027年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益								
租金收入	2,929,183	2,929,183	2,826,427	3,049,116	3,049,116	3,049,116	2,919,355	3,078,833
运营收入共计	2,929,183	2,929,183	2,826,427	3,049,116	3,049,116	3,049,116	2,919,355	3,078,833
运营支出								
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	29,292	29,292	28,264	30,491	30,491	29,194	30,788
市场营销费	0.50% * 运营收入	14,646	14,646	14,132	15,246	15,246	14,597	15,394
物业管理费	0.50% * 运营收入	14,646	14,646	14,132	15,246	15,246	14,597	15,394
运营支出共计		58,584	58,584	56,528	60,983	60,983	58,388	61,576
税前物业净运营收入		2,870,599	2,870,599	2,769,899	2,988,133	2,988,133	2,860,967	3,017,257
非运营支出								
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	139,429	139,429	134,635	145,138	145,138	145,138	146,552
增值税附加	12.00% * 增值税	16,731	16,731	16,145	17,417	17,417	16,675	17,595
保险费	400 根据2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	29,292	29,292	28,264	30,491	30,491	29,194	30,788
印花税	0.10% * 运营收入	2,929	2,929	2,826	3,049	3,049	2,919	3,078
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	334,770	334,770	323,027	348,477	348,477	333,647	351,874
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	-	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用权面积	693,240	693,240	617,454	657,226	657,226	634,950	662,533
运营支出		1,171,839	1,171,839	1,083,956	1,210,137	1,210,137	1,163,716	1,205,419
税后物业净运营收入		1,698,760	1,698,760	1,685,943	1,777,996	1,777,996	1,697,251	1,811,838

第四至第六年现金流情况

收益项	第4年 (2028年)				第5年 (2028年)				第6年 (2029年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	3,097,873	2,962,375	3,127,532	3,127,532	3,127,532	3,030,400	3,117,499	3,178,005	3,178,005	3,149,500	3,097,142	3,210,007
运营收入共计	3,097,873	2,962,375	3,127,532	3,127,532	3,127,532	3,030,400	3,117,499	3,178,005	3,178,005	3,149,500	3,097,142	3,210,007
运营支出												
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	30,979	29,624	31,275	31,275	30,304	31,175	31,780	31,780	31,496	30,875	32,100
市场营销费	0.50% * 运营收入	15,489	14,812	15,638	15,638	15,152	15,587	15,890	15,890	15,748	15,438	16,050
物业管理费	0.50% * 运营收入	15,489	14,812	15,638	15,638	15,152	15,587	15,890	15,890	15,748	15,438	16,050
运营支出共计		61,957	59,248	62,551	62,551	60,608	62,349	63,560	63,560	63,092	61,751	64,200
税前物业净运营收入		3,035,916	2,903,127	3,064,981	3,064,981	2,969,792	3,055,111	3,114,445	3,114,445	3,086,408	3,035,391	3,145,807
非运营支出												
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	147,421	141,039	149,871	149,871	144,217	149,381	151,273	151,273	149,819	147,424	152,796
增值税附加	12.00% * 增值税	17,691	16,921	17,985	17,985	17,310	17,927	18,153	18,153	17,950	17,691	18,335
保险费	400 根据2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	30,979	29,624	31,275	31,275	30,304	31,175	31,780	31,780	31,496	30,875	32,100
印花税	0.10% * 运营收入	3,098	2,962	3,128	3,128	3,030	3,117	3,178	3,178	3,150	3,087	3,210
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	363,959	336,554	367,439	367,439	348,338	366,285	368,208	368,208	365,957	363,865	368,865
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用权面积	693,240	693,240	617,454	657,226	657,226	634,950	662,533	662,533	634,950	662,533	688,961
运营支出		1,171,839	1,171,839	1,083,956	1,210,137	1,210,137	1,163,716	1,205,419	1,205,419	1,163,716	1,205,419	1,240,646
税后物业净运营收入		1,864,077	1,731,288	1,981,025	1,854,844	1,759,655	1,842,694	1,908,926	1,908,926	1,922,692	1,871,675	1,905,161

第七至第九年现金流情况

收益项	第7年 (2031年)				第8年 (2031年)				第9年 (2031年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	3,237,609	3,237,609	3,122,365	3,407,809	3,652,946	3,652,946	3,521,979	3,439,940	3,744,270	3,744,270	3,619,412	3,574,047
运营收入共计	3,237,609	3,237,609	3,122,365	3,407,809	3,652,946	3,652,946	3,521,979	3,439,940	3,744,270	3,744,270	3,619,412	3,574,047
运营支出												
一、行政及管理费	1.00% * 运营收入	32,376	32,376	31,224	34,078	36,529	36,529	35,220	34,899	37,443	37,443	36,104
市场营销费	0.50% * 运营收入	16,188	16,188	15,612	17,039	18,265	18,265	17,610	17,450	18,721	18,721	18,052
物业管理费	0.50% * 运营收入	16,188	16,188	15,612	17,039	18,265	18,265	17,610	17,450	18,721	18,721	18,052
运营支出共计		64,752	64,752	62,448	68,156	73,059	73,059	70,485	69,719	74,885	74,885	72,208
税前物业净运营收入		3,172,857	3,172,857	3,060,917	3,339,653	3,579,887	3,448,920	3,369,455	3,674,571	3,674,571	3,547,308	3,501,839
非运营支出												
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	154,111	154,111	149,624	162,212	173,880	173,880	168,170	166,721	178,227	178,227	172,284
增值税附加	12.00% * 增值税	18,493	18,493	17,956	19,465	20,866	20,866	20,189	19,895	21,387	21,387	20,674
保险费	400 根据2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	32,376	32,376	31,224	34,078	36,529	36,529	35,220	34,899	37,443	37,443	36,104
印花税	0.10% * 运营收入	3,238	3,238	3,122	3,408	3,653	3,653	3,523	3,490	3,744	3,744	3,610
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	370,822	370,822	366,651	388,472	417,468	417,468	402,777	398,858	427,925	427,925	413,655
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479	3,479
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用权面积	693,240	693,240	617,454	657,226	657,226	634,950	662,533	662,533	634,950	662,533	688,961
运营支出		1,171,839	1,171,839	1,083,956	1,210,137	1,210,137	1,163,716	1,205,419	1,205,419	1,163,716	1,205,419	1,240,646
税后物业净运营收入		2,001,018	2,001,018	1,976,961	2,129,516	2,369,750	2,285,201	2,164,036	2,469,152	2,469,152	2,383,893	2,361,193

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

收益项	第10年(2024年)				第11年(2025年)				第12年(2026年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	3,837,877	3,837,877	3,707,958	3,660,179	3,933,824	3,933,824	3,768,670	3,748,384	4,032,169	4,032,169	3,691,599	3,835,013	
运营收入共计	3,837,877	3,837,877	3,707,958	3,660,179	3,933,824	3,933,824	3,768,670	3,748,384	4,032,169	4,032,169	3,691,599	3,835,013	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	38,379	38,379	37,000	36,602	39,338	39,338	37,987	37,484	40,322	40,322	38,916	38,350
市场营销费	0.50% * 运营收入	19,189	19,189	18,540	18,301	19,669	19,669	18,993	18,742	20,161	20,161	19,458	19,175
物业管理费	0.50% * 运营收入	19,189	19,189	18,540	18,301	19,669	19,669	18,993	18,742	20,161	20,161	19,458	19,175
运营支出共计		76,757	76,757	74,180	73,204	78,676	78,676	75,973	74,968	80,644	80,644	77,832	76,700
税前物业净运营收入		3,761,120	3,761,120	3,633,798	3,586,975	3,855,148	3,855,148	3,722,697	3,673,416	3,951,525	3,951,525	3,613,767	3,758,313
非运营支出													
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	182,683	182,683	176,499	174,225	187,250	187,250	180,817	178,423	191,931	191,931	185,240	182,547
增值税附加	12.00% * 增值税	21,922	21,922	21,180	20,907	22,470	22,470	21,698	21,411	23,032	23,032	22,229	21,906
保险费	400 按2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	38,379	38,379	37,000	36,602	39,338	39,338	37,987	37,484	40,322	40,322	38,916	38,350
印花税	0.10% * 运营收入	3,838	3,838	3,708	3,660	3,934	3,934	3,799	3,748	4,032	4,032	3,892	3,835
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	438,623	438,623	423,775	418,314	449,509	449,509	434,142	428,395	460,829	460,829	444,763	438,296
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218
城镇土地使用税	0.84% * 房产原值 * 空置率	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775
非运营支出	5.00 * 土地使用权面积	799,838	799,838	776,635	768,101	818,974	818,974	792,838	783,854	834,539	834,539	809,433	799,327
税后物业净运营收入		2,961,282	2,961,282	2,857,163	2,818,874	3,038,174	3,038,174	2,929,861	2,889,562	3,116,986	3,116,986	3,004,334	2,958,986

第十三至第十五年度现金流情况

收益项	第13年(2027年)				第14年(2028年)				第15年(2029年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	4,132,974	4,132,974	3,968,801	3,922,683	4,236,298	4,236,298	4,084,330	4,016,131	4,342,205	4,342,205	4,184,245	4,112,770	
运营收入共计	4,132,974	4,132,974	3,968,801	3,922,683	4,236,298	4,236,298	4,084,330	4,016,131	4,342,205	4,342,205	4,184,245	4,112,770	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	41,330	41,330	39,688	39,227	42,363	42,363	40,843	40,161	43,422	43,422	41,842	41,128
市场营销费	0.50% * 运营收入	20,665	20,665	19,834	19,613	21,181	21,181	20,422	20,081	21,711	21,711	20,921	20,564
物业管理费	0.50% * 运营收入	20,665	20,665	19,834	19,613	21,181	21,181	20,422	20,081	21,711	21,711	20,921	20,564
运营支出共计		82,660	82,660	79,356	78,453	84,725	84,725	81,687	80,323	86,844	86,844	83,684	82,256
税前物业净运营收入		4,050,314	4,050,314	3,907,065	3,844,230	4,151,573	4,151,573	4,002,643	3,935,808	4,255,361	4,255,361	4,100,561	4,030,514
非运营支出													
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	196,730	196,730	189,772	186,720	201,648	201,648	194,414	191,168	206,689	206,689	199,170	195,768
增值税附加	12.00% * 增值税	23,608	23,608	22,773	22,406	24,198	24,198	23,330	22,940	24,803	24,803	23,900	23,492
保险费	400 按2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	41,330	41,330	39,688	39,227	42,363	42,363	40,843	40,161	43,422	43,422	41,842	41,128
印花税	0.10% * 运营收入	4,133	4,133	3,968	3,923	4,236	4,236	4,084	4,016	4,342	4,342	4,184	4,113
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	472,349	472,349	456,643	448,316	484,158	484,158	466,790	458,966	496,262	496,262	478,209	470,040
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218
城镇土地使用税	0.84% * 房产原值 * 空置率	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775
非运营支出	5.00 * 土地使用权面积	852,543	852,543	826,436	814,985	870,594	870,594	843,854	831,674	889,911	889,911	861,688	848,934
税后物业净运营收入		3,197,771	3,197,771	3,080,629	3,029,245	3,280,577	3,280,577	3,158,789	3,104,134	3,365,450	3,365,450	3,238,883	3,181,600

第十六至第十九年度现金流情况

收益项	第16年(2030年)				第17年(2031年)				第18年(2032年)				第19年(2033年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益																	
租金收入	4,450,760	4,450,760	4,286,602	4,211,732	4,562,030	4,562,030	4,390,832	4,313,071	4,678,081	4,678,081	4,495,012	4,421,133	4,792,982	4,792,982	4,602,301	4,533,001	
运营收入共计	4,450,760	4,450,760	4,286,602	4,211,732	4,562,030	4,562,030	4,390,832	4,313,071	4,678,081	4,678,081	4,495,012	4,421,133	4,792,982	4,792,982	4,602,301	4,533,001	
运营支出																	
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	44,508	44,508	42,866	42,117	45,620	45,620	43,908	43,131	46,781	46,781	44,950	44,211	47,930	47,930	46,023	45,330
市场营销费	0.50% * 运营收入	22,254	22,254	21,433	21,059	22,810	22,810	21,954	21,565	23,390	23,390	22,475	22,106	23,965	23,965	23,012	22,665
物业管理费	0.50% * 运营收入	22,254	22,254	21,433	21,059	22,810	22,810	21,954	21,565	23,390	23,390	22,475	22,106	23,965	23,965	23,012	22,665
运营支出共计		89,016	89,016	85,732	84,235	91,240	91,240	87,818	85,261	93,621	93,621	89,900	88,423	95,860	95,860	92,047	90,600
税前物业净运营收入		4,361,744	4,361,744	4,200,870	4,127,497	4,470,790	4,470,790	4,303,016	4,227,810	4,584,460	4,584,460	4,405,112	4,332,710	4,697,122	4,697,122	4,510,254	4,442,341
非运营支出																	
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	211,856	211,856	204,042	200,478	217,153	217,153	209,004	205,302	222,581	222,581	213,963	210,448	228,148	228,148	219,070	215,771
增值税附加	12.00% * 增值税	25,423	25,423	24,485	24,057	26,058	26,058	25,000	24,638	26,710	26,710	25,678	25,254	27,378	27,378	26,258	25,803
保险费	400 按2024年实际缴纳金额	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
资本性支出	1.00% * 运营收入	44,508	44,508	42,866	42,117	45,620	45,620	43,908	43,131	46,781	46,781	44,950	44,211	47,930	47,930	46,023	45,330
印花税	0.10% * 运营收入	4,451	4,451	4,287	4,212	4,562	4,562	4,391	4,313	4,678	4,678	4,495	4,421	4,793	4,793	4,602	4,533
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	508,663	508,663	489,907	481,350	521,355	521,355	501,619	492,832	534,420	534,420	513,726	505,282	547,780	547,780	525,988	518,068
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218	5,218
城镇土地使用税	0.84% * 房产原值 * 空置率	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775	108,775
非运营支出	5.00 * 土地使用权面积	909,299	909,299	878,930	866,607	929,171	929,171	899,595	884,797	949,541	949,541	917,203	904,607	970,420	970,420	938,164	923,989
税后物业净运营收入		3,452,445	3,452,445	3,320,690	3,300,690	3,561,619	3,561,619	3,404,421	3,342,103	3,633,019	3,633,019	3,487,909	3,428,703	3,726,702	3,726,702	3,673,890	3,618,365

6.3.7 经营收入及成本测算明细表-海恒汽车零部件厂房

第一至第三年现金流情况

项目	第1年 (2025年12月)至第3年 (2026年)						第1年 (2027年)			
	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
经营收益										
租金收入	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	
运营收入共计	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	
运营支出										
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	
市场营销费	0.50% * 运营收入	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	
物业管理费	0.50% * 运营收入	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	
维修费	固定金额	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	
运营支出共计		82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	
税前物业净运营收入		1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	
运营支出										
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	
增值税附加	12.00% * 增值税	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	
保险费	225 * 前2024年完工单估金额	225	225	225	225	225	225	225	225	
资本性支出	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	
折旧费	0.10% * 运营收入	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	-	-	-	-	-	-	-	-	
城镇土地使用税	5.00 * 土地面积 * 容积率	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	
运营支出		302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	
税后物业净运营收入		1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	

第四至第六年现金流情况

项目	第4年 (2028年)						第5年 (2029年)					
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营收益												
租金收入	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864
运营收入共计	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864	1,402,864
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029
市场营销费	0.50% * 运营收入	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014
物业管理费	0.50% * 运营收入	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014	7,014
维修费	固定金额	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350
运营支出共计		82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407	82,407
税前物业净运营收入		1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457	1,340,457
运营支出												
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776	66,776
增值税附加	12.00% * 增值税	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013	8,013
保险费	225 * 前2024年完工单估金额	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
资本性支出	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029
折旧费	0.10% * 运营收入	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331	160,331
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城镇土地使用税	5.00 * 土地面积 * 容积率	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635
运营支出		302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412	302,412
税后物业净运营收入		1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045	1,038,045

第七至第九年现金流情况

项目	第7年 (2031年)				第8年 (2032年)				第9年 (2033年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营收益												
租金收入	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544
运营收入共计	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544	1,312,544
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125	13,125
市场营销费	0.50% * 运营收入	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563
物业管理费	0.50% * 运营收入	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563	6,563
维修费	固定金额	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350	34,350
运营支出共计		88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811	88,811
税前物业净运营收入		1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733	1,223,733
运营支出												
增值税-租金	4.76% * 含税租金收入	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870	72,870
增值税附加	12.00% * 增值税	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745	8,745
保险费	225 * 前2024年完工单估金额	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
资本性支出	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029	14,029
折旧费	0.10% * 运营收入	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604	145,604
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
城镇土地使用税	5.00 * 土地面积 * 容积率	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635	51,635
运营支出		312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911	312,911
税后物业净运营收入		910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822	910,822

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

项目	第11年(2021年)				第12年(2022年)			第13年(2023年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,835,028	1,855,225	1,855,225	1,825,225	1,822,495	1,801,135	1,911,595	1,921,528	1,707,025	1,819,125	1,849,125	1,929,125
运营收入合计	1,836,000	1,848,205	1,848,206	1,848,206	1,842,431	1,801,136	1,801,524	1,911,136	1,707,021	1,819,125	1,849,125	1,929,125
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	18,360	18,552	18,552	18,252	18,011	18,015	19,115	17,070	18,191	18,491	19,291
专项服务费	0.50% * 运营收入	9,180	9,276	9,276	9,126	9,005	9,007	9,557	8,535	9,095	9,245	9,645
物业费	0.50% * 运营收入	9,180	9,276	9,276	9,126	9,005	9,007	9,557	8,535	9,095	9,245	9,645
维修费	0.50% * 运营收入	9,180	9,276	9,276	9,126	9,005	9,007	9,557	8,535	9,095	9,245	9,645
运营支出合计		36,700	36,354	36,354	36,354	36,350	36,350	37,236	34,135	36,350	36,350	37,236
运营结余		17,660	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444	17,444
运营结余及运营收入		1,853,000	1,830,851	1,810,852	1,810,852	1,804,781	1,765,079	1,872,640	1,690,000	1,836,569	1,885,569	1,966,390
专项支出												
专项服务费	4.75% * 专项基金收入	77,325	83,531	83,531	83,531	78,132	83,315	88,515	81,275	86,778	88,778	93,778
专项管理费	12.00% * 专项基金收入	8,719	9,337	9,337	9,337	8,719	9,337	9,855	9,062	9,679	9,896	10,313
专项利息	2.25 * 专项基金收入	225	240	240	240	225	240	255	225	240	240	255
专项利息	1.00% * 专项基金收入	11,250	12,037	12,037	12,037	11,250	12,037	12,750	11,250	12,037	12,037	12,750
专项利息	0.50% * 专项基金收入	5,625	6,018	6,018	6,018	5,625	6,018	6,375	5,625	6,018	6,018	6,375
专项利息	0.25% * 专项基金收入	2,812	3,009	3,009	3,009	2,812	3,009	3,187	2,812	3,009	3,009	3,187
专项利息	0.125% * 专项基金收入	1,406	1,504	1,504	1,504	1,406	1,504	1,593	1,406	1,504	1,504	1,593
专项利息	5.00 * 专项基金收入	51,625	55,025	55,025	55,025	51,625	55,025	58,425	51,625	55,025	55,025	58,425
专项支出合计		146,256	156,444	156,444	156,444	146,256	156,444	166,632	146,256	156,444	156,444	166,632
运营结余及运营收入		1,706,744	1,674,407	1,654,408	1,654,408	1,658,525	1,608,635	1,706,008	1,543,744	1,680,125	1,729,125	1,800,000

第十三至第十五年现金流情况

项目	第13年(2023年)				第14年(2024年)			第15年(2025年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,729,253	1,997,653	1,997,653	1,997,653	1,729,253	2,047,820	2,047,820	2,047,820	1,822,826	2,041,926	2,041,926	2,041,926
运营收入合计	1,729,253	1,997,653	1,997,653	1,997,653	1,729,253	2,047,820	2,047,820	2,047,820	1,822,826	2,041,926	2,041,926	2,041,926
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	17,292	19,976	19,976	19,976	17,292	20,478	20,478	18,228	20,419	20,419	20,419
专项服务费	0.50% * 运营收入	8,646	9,988	9,988	9,988	8,646	10,239	10,239	9,114	10,209	10,209	10,209
物业费	0.50% * 运营收入	8,646	9,988	9,988	9,988	8,646	10,239	10,239	9,114	10,209	10,209	10,209
维修费	0.50% * 运营收入	8,646	9,988	9,988	9,988	8,646	10,239	10,239	9,114	10,209	10,209	10,209
运营支出合计		33,170	39,950	39,950	39,950	33,170	39,950	39,950	36,457	39,950	39,950	39,950
运营结余		1,696,083	1,957,703	1,957,703	1,957,703	1,696,083	2,007,870	2,007,870	1,786,369	2,001,976	2,001,976	2,001,976
运营结余及运营收入		1,709,253	1,977,653	1,977,653	1,977,653	1,709,253	2,037,820	2,037,820	1,812,826	2,031,926	2,031,926	2,031,926
专项支出												
专项服务费	4.75% * 专项基金收入	82,125	95,031	95,031	95,031	78,132	91,475	91,475	81,275	86,778	88,778	93,778
专项管理费	12.00% * 专项基金收入	8,719	9,337	9,337	9,337	8,719	9,337	9,855	9,062	9,679	9,896	10,313
专项利息	2.25 * 专项基金收入	225	240	240	240	225	240	255	225	240	240	255
专项利息	1.00% * 专项基金收入	11,250	12,037	12,037	12,037	11,250	12,037	12,750	11,250	12,037	12,037	12,750
专项利息	0.50% * 专项基金收入	5,625	6,018	6,018	6,018	5,625	6,018	6,375	5,625	6,018	6,018	6,375
专项利息	0.25% * 专项基金收入	2,812	3,009	3,009	3,009	2,812	3,009	3,187	2,812	3,009	3,009	3,187
专项利息	5.00 * 专项基金收入	51,625	55,025	55,025	55,025	51,625	55,025	58,425	51,625	55,025	55,025	58,425
专项支出合计		146,256	156,444	156,444	156,444	146,256	156,444	166,632	146,256	156,444	156,444	166,632
运营结余及运营收入		1,562,997	1,821,209	1,821,209	1,821,209	1,562,997	1,881,376	1,881,376	1,666,613	1,875,881	1,875,881	1,835,294

第十六至第十九年现金流情况

项目	第16年(2026年)				第17年(2027年)				第18年(2028年)				第19年(2029年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,682,184	2,151,470	2,151,470	2,151,470	1,682,274	2,206,256	2,206,256	2,206,256	1,977,817	2,290,380	2,290,380	2,290,380	2,024,019	2,316,857	2,316,857	2,316,857
运营收入合计	1,682,184	2,151,470	2,151,470	2,151,470	1,682,274	2,206,256	2,206,256	2,206,256	1,977,817	2,290,380	2,290,380	2,290,380	2,024,019	2,316,857	2,316,857	2,316,857
运营支出																
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	16,821	21,514	21,514	21,514	16,822	22,062	22,062	22,062	19,778	22,903	22,903	22,903	20,240	23,168	23,168
专项服务费	0.50% * 运营收入	8,410	10,757	10,757	10,757	8,411	11,031	11,031	11,031	9,889	11,451	11,451	11,451	10,120	11,584	11,584
物业费	0.50% * 运营收入	8,410	10,757	10,757	10,757	8,411	11,031	11,031	11,031	9,889	11,451	11,451	11,451	10,120	11,584	11,584
维修费	0.50% * 运营收入	8,410	10,757	10,757	10,757	8,411	11,031	11,031	11,031	9,889	11,451	11,451	11,451	10,120	11,584	11,584
运营支出合计		34,050	43,725	43,725	43,725	34,050	43,725	43,725	34,050	43,725	43,725	43,725	38,300	47,336	47,336	
运营结余		1,648,134	2,107,745	2,107,745	2,107,745	1,648,224	2,162,531	2,162,531	1,943,767	2,246,655	2,246,655	2,246,655	1,985,719	2,269,521	2,269,521	
运营结余及运营收入		1,662,184	2,121,495	2,121,495	2,121,495	1,662,274	2,198,756	2,198,756	1,977,817	2,330,380	2,330,380	2,330,380	2,016,719	2,316,857	2,316,857	
专项支出																
专项服务费	4.75% * 专项基金收入	89,477	102,412	102,412	102,412	81,376	94,970	94,970	84,135	98,564	98,564	98,564	86,343	100,254	100,254	
专项管理费	12.00% * 专项基金收入	10,140	12,229	12,229	12,229	11,031	13,236	13,236	12,229	14,511	14,511	14,511	12,611	15,224	15,224	
专项利息	2.25 * 专项基金收入	225	240	240	240	225	240	255	225	240	240	255	225	240	240	
专项利息	1.00% * 专项基金收入	11,250	12,037	12,037	12,037	11,250	12,037	12,750	11,250	12,037	12,037	12,750	11,250	12,037	12,037	
专项利息	0.50% * 专项基金收入	5,625	6,018	6,018	6,018	5,625	6,018	6,375	5,625	6,018	6,018	6,375	5,625	6,018	6,018	
专项利息	0.25% * 专项基金收入	2,812	3,009	3,009	3,009	2,812	3,009	3,187	2,812	3,009	3,009	3,187	2,812	3,009	3,009	
专项利息	5.00 * 专项基金收入	51,625	55,025	55,025	55,025	51,625	55,025	58,425	51,625	55,025	55,025	58,425	51,625	55,025	55,025	
专项支出合计		146,256	156,444	156,444	156,444	146,256	156,444	166,632	146,256	156,444	156,444	166,632	146,256	156,444	156,444	
运营结余及运营收入		1,515,928	1,965,051	1,965,051	1,965,051	1,515,928	2,042,312	2,042,312	1,831,561	2,174,336	2,174,336	2,174,336	1,839,493	2,160,413	2,160,413	

6.3.8 经营收入及成本测算明细表-创新创业园

第一至第三年现金流情况

科目	第1年 (2023年12月)			第2年 (2024年)			第3年 (2025年)		
	2023年	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营收入	6,686,345	7,059,270	7,116,814	7,036,172	7,004,457	7,295,074	7,564,468	7,681,761	7,674,225
经营收入共计	6,686,345	7,061,270	7,118,814	7,044,172	7,004,457	7,298,074	7,564,468	7,681,761	7,674,225
经营支出									
一级行政管理费	1.00% * 运营收入	68,663	70,613	71,168	70,892	70,065	72,951	75,445	76,818
市场营销费	0.50% * 运营收入	34,432	36,306	36,584	35,431	35,042	38,475	37,722	38,409
物业管理费	0.50% * 运营收入	34,432	36,306	36,584	35,431	35,042	38,475	37,722	38,409
运营支出共计	137,527	143,225	144,336	141,754	140,149	146,901	150,893	153,836	153,636
经营净现金流量	6,748,618	6,918,045	6,974,478	6,944,445	6,864,308	7,149,173	7,383,699	7,518,125	7,520,589
折旧摊销支出									
增值稅-租金	8.25% * 含税租金收入	568,812	583,262	587,849	585,318	578,899	602,573	623,175	634,513
增值稅-物业费		7,837	7,831	7,892	7,858	7,772	8,090	8,367	8,519
增值稅-物业费		561,175	575,431	579,567	577,400	571,127	594,463	614,808	625,984
增值稅-物业费	12.00% * 增值稅	87,341	89,682	89,595	89,296	88,535	91,308	93,777	95,119
增值稅-物业费	22.25 * 增值稅2024年未开账的会费	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225
折旧	1.00% * 运营收入	68,663	70,613	71,168	70,892	70,065	72,951	75,445	76,818
折旧	0.10% * 运营收入	6,866	7,061	7,117	7,089	7,007	7,295	7,544	7,682
折旧	12.00% * 不含税租金收入	758,104	777,352	783,476	780,102	771,547	803,100	830,958	845,870
折旧	0.84% * 房产净值 * 空置率	61,247	57,832	57,882	57,882	57,882	49,977	48,977	48,977
折旧	5.00 * 土地账面原值	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977
折旧		1,673,847	1,662,701	1,672,497	1,663,919	1,649,484	1,741,444	1,754,411	1,743,542
折旧		3,114,751	3,159,330	3,171,911	3,174,458	3,161,902	3,447,727	3,439,188	3,446,533
经营净现金流量									

第四至第六年现金流情况

科目	第4年 (2026年)			第5年 (2027年)			第6年 (2028年)		
	2026年	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营收入	7,844,797	8,128,723	8,200,644	8,206,658	8,430,065	8,612,334	8,643,456	8,504,122	8,634,443
经营收入共计	7,844,797	8,128,723	8,200,644	8,206,658	8,430,065	8,612,334	8,643,456	8,504,122	8,634,443
经营支出									
一级行政管理费	1.00% * 运营收入	78,448	81,817	82,006	82,656	84,351	86,124	86,436	85,841
市场营销费	0.50% * 运营收入	39,224	40,909	41,003	41,328	42,176	43,062	43,218	42,921
物业管理费	0.50% * 运营收入	39,224	40,909	41,003	41,328	42,176	43,062	43,218	42,921
运营支出共计	156,896	163,635	164,012	165,312	166,703	170,603	172,526	172,972	171,682
经营净现金流量	7,687,901	7,965,088	8,036,632	8,041,346	8,263,362	8,441,731	8,470,930	8,331,150	8,462,761
折旧摊销支出									
增值稅-租金	8.25% * 含税租金收入	656,240	674,329	682,329	677,661	697,058	711,383	719,550	709,048
增值稅-物业费		8,819	8,881	8,951	8,912	8,756	8,591	8,588	8,519
增值稅-物业费		647,420	665,448	671,280	668,750	647,108	703,802	704,359	690,529
增值稅-物业费	12.00% * 增值稅	77,892	80,673	80,180	80,251	82,575	84,229	84,943	84,411
增值稅-物业费	22.25 * 增值稅2024年未开账的会费	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225
折旧	1.00% * 运营收入	78,448	81,817	82,006	82,656	84,351	86,124	86,436	85,841
折旧	0.10% * 运营收入	7,845	8,182	8,201	8,266	8,435	8,612	8,644	8,504
折旧	12.00% * 不含税租金收入	374,627	391,450	397,208	393,449	402,642	414,158	419,942	415,099
折旧	0.84% * 房产净值 * 空置率	49,977	46,831	46,932	46,932	46,932	40,187	39,187	39,187
折旧	5.00 * 土地账面原值	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977
折旧		1,330,516	1,318,315	1,327,983	1,326,101	1,336,876	1,363,127	1,369,377	1,367,316
折旧		5,564,385	5,742,833	5,797,815	5,794,572	5,943,728	6,174,159	6,508,923	6,458,064
经营净现金流量									

第七至第九年现金流情况

科目	第7年 (2029年)			第8年 (2030年)			第9年 (2031年)		
	2029年	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营收入	9,240,673	9,372,124	9,442,637	9,386,324	9,527,263	9,550,498	9,550,060	9,615,315	9,722,956
经营收入共计	9,240,673	9,372,124	9,442,637	9,386,324	9,527,263	9,550,498	9,550,060	9,615,315	9,722,956
经营支出									
一级行政管理费	1.00% * 运营收入	92,407	93,721	94,427	93,863	95,273	95,505	96,155	97,300
市场营销费	0.50% * 运营收入	46,204	46,861	47,214	46,932	47,637	47,753	48,078	48,650
物业管理费	0.50% * 运营收入	46,204	46,861	47,214	46,932	47,637	47,753	48,078	48,650
运营支出共计	184,815	187,443	188,855	187,727	190,547	190,999	191,986	192,901	194,599
经营净现金流量	9,055,858	9,184,681	9,253,782	9,198,597	9,336,716	9,359,500	9,358,074	9,422,414	9,528,357
折旧摊销支出									
增值稅-租金	8.25% * 含税租金收入	763,943	774,137	779,642	775,312	796,952	797,174	800,814	794,225
增值稅-物业费		10,196	10,196	10,196	10,196	10,196	10,196	10,196	10,196
增值稅-物业费		753,747	763,941	769,446	765,116	786,752	787,000	791,610	784,029
增值稅-物业费	12.00% * 增值稅	90,442	91,649	92,341	91,731	93,168	93,785	94,801	94,027
增值稅-物业费	22.25 * 增值稅2024年未开账的会费	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225
折旧	1.00% * 运营收入	92,407	93,721	94,427	93,863	95,273	95,505	96,155	97,300
折旧	0.10% * 运营收入	9,241	9,372	9,443	9,386	9,527	9,551	9,615	9,723
折旧	12.00% * 不含税租金收入	1,019,164	1,031,740	1,038,549	1,033,250	1,054,837	1,055,788	1,059,313	1,066,936
折旧	0.84% * 房产净值 * 空置率	22,262	21,283	21,282	21,282	22,262	22,262	22,262	22,262
折旧	5.00 * 土地账面原值	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977	101,977
折旧		2,089,884	2,149,806	2,154,855	2,148,881	2,148,753	2,162,180	2,164,392	2,167,442
折旧		6,974,106	7,085,873	7,125,194	7,075,971	7,187,886	7,234,478	7,318,795	7,394,646
经营净现金流量									

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

科目	第11年 (2021年)			第12年 (2022年)			第13年 (2023年)			第14年 (2024年)			第15年 (2025年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度
基金收益															
利息收入	10,038,518	10,046,173	10,178,930	10,018,566	10,245,034	10,281,007	10,436,100	10,311,763	10,550,370	10,839,256	10,690,017	10,571,350			
运营收入共计	10,094,878	10,046,173	10,178,930	10,018,566	10,248,064	10,281,007	10,436,100	10,311,763	10,550,370	10,839,256	10,690,017	10,571,350			
运营支出															
一级行政费用	1.00% * 运营收入	102,343	100,452	101,708	102,770	102,550	102,910	104,361	103,116	105,594	104,393	106,930	106,712		
二级行政费用	0.50% * 运营收入	50,172	50,226	50,854	50,385	51,275	51,455	52,181	51,558	52,797	52,696	53,465	53,356		
物业服务费	0.80% * 运营收入	80,344	78,372	81,365	81,333	81,625	81,917	82,541	81,539	83,792	82,600	84,655	84,856		
运营支出合计		232,859	229,050	233,927	234,538	235,430	236,373	238,083	236,213	242,183	239,689	245,853	245,924		
运营结余净现金流量		9,862,019	9,817,123	9,945,003	9,784,028	10,012,534	10,044,633	10,198,017	10,075,550	10,307,667	10,450,328	10,344,267	10,325,397		
运营支出															
增值税-税金	0.70% * 含税营业收入	678,856	629,741	640,814	632,257	649,544	660,007	662,023	651,247	672,304	670,896	683,213	673,164		
不动产附加税		11,129	11,940	11,706	11,176	11,406	11,412	11,575	13,441	11,710	11,624	11,800	11,724		
城市维护建设税		817,777	818,671	829,208	821,131	836,156	846,625	846,450	842,604	860,434	858,858	871,336	861,405		
城建教育附加	12.00% * 增值税	58,121	58,231	59,519	59,542	61,223	62,225	62,225	60,581	62,588	62,262	63,258	63,258		
印花税	2225 * 合同金额/1000 * 税率	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225		
房产税支出	1.00% * 运营收入	100,343	100,452	101,708	102,770	102,550	102,910	104,361	103,116	105,594	104,393	106,930	106,712		
印花税	0.10% * 运营收入	10,034	10,045	10,171	10,017	10,245	10,281	10,436	10,311	10,550	10,839	10,690	10,571		
房产税(附加)	0.80% * 不含税租金收入	1,104,667	1,104,653	1,110,359	1,108,339	1,112,289	1,112,459	1,116,830	1,116,842	1,122,490	1,120,290	1,127,174	1,123,258		
房产税(附加)	0.80% * 房产净值/1000 * 税率	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262		
城市土地增值税	0.00 * 土地增值额/1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
运营支出合计		2,206,496	2,218,720	2,240,718	2,245,187	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671		
运营结余净现金流量		7,655,523	7,600,403	7,704,285	7,538,841	7,762,863	7,794,962	7,948,346	7,825,879	8,067,996	8,200,657	8,094,596	7,979,726		

第十三至第十五年度现金流情况

科目	第11年 (2021年)			第12年 (2022年)			第13年 (2023年)			第14年 (2024年)			第15年 (2025年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度
基金收益															
利息收入	10,031,002	10,039,320	10,180,430	10,014,719	11,114,487	11,050,533	11,233,496	11,078,513	11,386,020	11,316,451	11,534,790	11,354,121			
运营收入共计	10,031,002	10,039,320	10,180,430	10,014,719	11,114,487	11,050,533	11,233,496	11,078,513	11,386,020	11,316,451	11,534,790	11,354,121			
运营支出															
一级行政费用	1.00% * 运营收入	100,310	100,393	101,804	100,147	111,144	110,505	112,334	110,785	113,930	113,162	115,347	113,541		
二级行政费用	0.50% * 运营收入	50,155	50,197	50,902	50,074	55,572	55,253	56,167	55,393	56,965	56,581	57,673	56,771		
物业服务费	0.80% * 运营收入	80,310	80,396	81,604	80,074	88,912	88,253	89,334	88,618	91,164	90,713	92,274	90,902		
运营支出合计		230,775	231,086	234,310	230,295	255,628	253,810	256,235	254,796	262,059	260,456	268,294	261,214		
运营结余净现金流量		9,800,227	9,808,234	9,946,120	9,784,424	10,958,859	10,976,686	10,822,278	10,823,713	11,023,961	10,756,035	10,866,496	10,692,907		
运营支出															
增值税-税金	0.70% * 含税营业收入	678,612	629,587	640,746	632,209	649,507	660,010	662,026	651,250	672,307	670,899	683,214	673,165		
不动产附加税		11,129	11,940	11,706	11,176	11,406	11,412	11,575	13,441	11,710	11,624	11,800	11,724		
城市维护建设税	12.00% * 增值税	817,611	818,671	829,208	821,131	836,156	846,625	846,450	842,604	860,434	858,858	871,336	861,405		
城建教育附加	2225 * 合同金额/1000 * 税率	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225		
房产税支出	1.00% * 运营收入	100,310	100,393	101,804	100,147	111,144	110,505	112,334	110,785	113,930	113,162	115,347	113,541		
印花税	0.10% * 运营收入	10,031	10,039	10,180	10,015	11,114	11,051	11,233	11,078	11,386	11,316	11,535	11,354		
房产税(附加)	0.80% * 不含税租金收入	1,104,667	1,104,653	1,110,359	1,108,339	1,112,289	1,112,459	1,116,830	1,116,842	1,122,490	1,120,290	1,127,174	1,123,258		
房产税(附加)	0.80% * 房产净值/1000 * 税率	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262		
城市土地增值税	0.00 * 土地增值额/1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
运营支出合计		2,206,496	2,218,720	2,240,718	2,245,187	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671	2,249,671		
运营结余净现金流量		8,186,714	8,186,344	8,239,712	8,178,319	8,466,384	8,282,229	8,282,229	8,282,229	8,282,229	8,282,229	8,282,229	8,282,229		

第十六至第十九年度现金流情况

科目	第11年 (2021年)			第12年 (2022年)			第13年 (2023年)			第14年 (2024年)			第15年 (2025年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	
基金收益																
利息收入	11,674,254	11,607,856	11,831,481	11,430,975	11,956,076	11,991,572	12,159,800	11,914,311	12,241,475	12,232,736	12,441,960	12,284,405	12,428,607	12,530,078	12,762,470	
运营收入共计	11,674,254	11,607,856	11,831,481	11,430,975	11,956,076	11,991,572	12,159,800	11,914,311	12,241,475	12,232,736	12,441,960	12,284,405	12,428,607	12,530,078	12,762,470	
运营支出																
一级行政费用	1.00% * 运营收入	116,743	116,079	118,315	114,310	119,561	119,915	121,593	119,143	122,417	122,327	124,419	122,845	125,301	127,624	
二级行政费用	0.50% * 运营收入	58,371	58,039	59,158	57,155	59,781	59,958	60,797	59,572	61,209	61,164	62,210	61,423	62,651	63,812	
物业服务费	0.80% * 运营收入	93,402	92,837	94,718	91,425	95,772	95,931	97,634	95,315	97,936	97,882	100,009	98,982	100,242	102,134	
运营支出合计		268,516	266,953	272,791	262,890	275,210	275,794	279,060	273,970	281,562	281,373	286,628	283,249	288,195	292,570	
运营结余净现金流量		11,405,738	11,340,903	11,558,690	11,168,085	11,680,866	11,715,777	11,645,241	11,640,341	11,960,013	11,951,364	12,155,332	12,061,156	12,145,358	12,241,908	12,469,899
运营支出																
增值税-税金	0.70% * 含税营业收入	817,000	788,951	807,203	781,267	818,526	822,811	831,124	811,812	836,521	835,855	854,530	842,897	854,153	871,154	
不动产附加税		11,129	11,940	11,706	11,176	11,406	11,412	11,575	13,441	11,710	11,624	11,800	11,724			
城市维护建设税	12.00% * 增值税	981,341	948,091	968,909	942,393	985,832	993,821	1,012,699	988,523	1,024,932	1,024,180	1,046,153	1,030,596	1,046,153	1,067,115	
城建教育附加	2225 * 合同金额/1000 * 税率	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	2,225	
房产税支出	1.00% * 运营收入	116,743	116,079	118,315	114,310	119,561	119,915	121,593	119,143	122,417	122,327	124,419	122,845	125,301	127,624	
印花税	0.10% * 运营收入	11,674	11,610	11,832	11,431	11,957	11,992	12,160	11,914	12,242	12,233	12,442	12,285	12,531	12,763	
房产税(附加)	0.80% * 不含税租金收入	1,104,667	1,104,653	1,110,359	1,108,339	1,112,289	1,112,459	1,116,830	1,116,842	1,122,490	1,120,290	1,127,174	1,123,258			
房产税(附加)	0.80% * 房产净值/1000 * 税率	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	22,262	
城市土地增值税	0.00 * 土地增值额/1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
运营支出合计		2,685,116	2													

6.3.9 经营收入及成本测算明细表-佛掌路标准厂房

第一至第三年现金流情况

收益项	第1年 (2025年12月2日 (2025年))				第2年 (2026年)				第3年 (2027年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,223,983	1,227,364	1,227,364	1,227,364	1,227,364	1,211,182	1,195,463	1,260,644	1,320,267	1,327,083		
运营收入共计	1,223,983	1,227,364	1,227,364	1,227,364	1,227,364	1,211,182	1,195,463	1,260,644	1,320,267	1,327,083		
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	12,240	12,274	12,274	12,274	12,112	11,955	12,606	13,203	13,271		
市场营销费	0.50% * 运营收入	6,120	6,137	6,137	6,137	6,056	5,977	6,303	6,601	6,635		
物业管理费	0.50% * 运营收入	6,120	6,137	6,137	6,137	6,056	5,977	6,303	6,601	6,635		
运营支出共计		24,480	24,548	24,548	24,548	24,224	23,909	25,212	26,405	26,541		
税前物业净运营收入		1,199,463	1,202,816	1,202,816	1,202,816	1,188,959	1,171,554	1,235,432	1,293,862	1,300,542		
非运营支出												
增值费-租金	8.26% * 含税租金收入	101,099	101,380	101,380	101,380	100,094	98,745	104,120	109,054	109,615		
可控DVAAT费用		1,357	1,361	1,361	1,361	1,343	1,325	1,388	1,465	1,472		
增值费-土地使用权		89,742	100,019	100,019	100,019	89,701	97,420	102,731	107,689	108,143		
增值费-附加	12.00% * 增值费	11,969	12,002	12,002	12,002	11,854	11,690	12,326	12,911	12,977		
保险费	700 * 恒远2024年实际缴纳金额	700	700	700	700	700	700	700	700	700		
资本性支出	1.00% * 运营收入	12,240	12,274	12,274	12,274	12,112	11,955	12,606	13,203	13,271		
印花税	0.10% * 运营收入	1,224	1,227	1,227	1,227	1,211	1,185	1,261	1,320	1,327		
房产税(从价)	12.00% * 不含税租金收入	134,744	135,118	135,118	135,118	133,397	131,606	136,782	143,546	144,094		
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	823	817	817	817	817	1,089	1,089	1,089	1,089		
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	32,509	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338		
非运营支出		294,051	294,435	294,435	294,435	291,080	287,993	301,835	314,496	316,939		
税后物业净运营收入		905,432	908,321	908,321	908,321	895,895	883,601	933,607	979,366	984,583		

第四至第六年现金流情况

收益项	第4年 (2028年)			第5年 (2029年)			第6年 (2030年)					
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,228,781	1,251,869	1,408,337	1,395,319	1,333,537	1,330,855	1,441,382	1,431,730	1,423,229	1,425,477	1,463,888	1,470,530
运营收入共计	1,228,781	1,251,869	1,408,337	1,395,319	1,333,537	1,330,855	1,441,382	1,431,730	1,423,229	1,425,477	1,463,888	1,470,530
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	12,288	12,519	14,083	13,953	13,335	13,809	14,414	14,317	14,233	14,254	14,639
市场营销费	0.50% * 运营收入	6,144	6,260	7,042	6,977	6,668	6,904	7,207	7,159	7,117	7,127	7,319
物业管理费	0.50% * 运营收入	6,144	6,260	7,042	6,977	6,668	6,904	7,207	7,159	7,117	7,127	7,319
运营支出共计		24,576	24,939	28,127	27,907	26,671	27,617	28,828	28,635	28,467	28,508	29,377
税前物业净运营收入		1,204,205	1,226,930	1,380,210	1,367,412	1,304,184	1,413,565	1,402,992	1,394,592	1,397,010	1,437,380	1,441,153
非运营支出												
增值费-租金	8.26% * 含税租金收入	102,757	111,873	116,183	115,253	114,446	114,050	119,050	118,261	117,318	117,740	120,917
可控DVAAT费用		1,474	1,500	1,560	1,548	1,534	1,532	1,569	1,559	1,553	1,580	1,623
增值费-土地使用权		103,281	110,173	114,808	113,705	112,909	112,527	117,619	116,679	115,744	116,160	119,294
增值费-附加	12.00% * 增值费	12,904	13,221	13,735	13,645	13,549	13,503	14,096	14,001	13,883	13,939	14,316
保险费	700 * 恒远2024年实际缴纳金额	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
资本性支出	1.00% * 运营收入	12,288	12,519	14,083	13,953	13,335	13,809	14,414	14,317	14,233	14,254	14,639
印花税	0.10% * 运营收入	1,229	1,252	1,408	1,395	1,334	1,331	1,441	1,432	1,426	1,426	1,464
房产税(从价)	12.00% * 不含税租金收入	145,353	146,838	154,827	153,907	152,531	152,917	156,478	155,618	154,561	154,502	161,158
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	32,509	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338
非运营支出		316,834	311,219	312,149	312,432	312,357	312,184	343,315	338,168	338,744	338,827	344,915
税后物业净运营收入		887,371	885,711	1,068,061	1,055,010	1,021,663	1,021,381	1,070,239	1,066,924	1,068,266	1,098,614	1,086,238

第七至第九年现金流情况

收益项	第7年 (2031年)				第8年 (2032年)				第9年 (2033年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,454,318	1,478,369	1,484,917	1,510,056	1,497,047	1,308,944	1,318,002	1,547,068	1,541,050	1,534,438	1,556,271	1,556,823
运营收入共计	1,454,318	1,478,369	1,484,917	1,510,056	1,497,047	1,308,944	1,318,002	1,547,068	1,541,050	1,534,438	1,556,271	1,556,823
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	14,543	14,784	14,849	15,101	14,871	13,089	15,470	15,410	15,344	15,563	15,568
市场营销费	0.50% * 运营收入	7,272	7,392	7,425	7,551	7,436	6,545	7,735	7,705	7,672	7,776	7,784
物业管理费	0.50% * 运营收入	7,272	7,392	7,425	7,551	7,436	6,545	7,735	7,705	7,672	7,776	7,784
运营支出共计		29,087	29,568	29,699	30,107	29,743	26,179	30,940	30,819	30,691	31,119	31,116
税前物业净运营收入		1,425,231	1,448,801	1,455,218	1,479,955	1,467,304	1,291,823	1,486,128	1,510,231	1,503,747	1,525,152	1,525,707
非运营支出												
增值费-租金	8.26% * 含税租金收入	120,127	122,113	122,654	124,731	123,650	124,820	125,537	127,831	127,533	128,744	129,465
可控DVAAT费用		1,519	1,530	1,567	1,574	1,561	1,573	1,624	1,616	1,612	1,621	1,625
增值费-土地使用权		116,914	120,474	121,589	123,052	121,994	122,566	123,703	126,106	125,927	128,043	128,742
增值费-附加	12.00% * 增值费	14,221	14,457	14,718	14,767	14,640	14,756	14,844	15,133	15,099	15,038	15,209
保险费	700 * 恒远2024年实际缴纳金额	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
资本性支出	1.00% * 运营收入	14,543	14,784	14,849	15,101	14,871	13,089	15,470	15,410	15,344	15,563	15,568
印花税	0.10% * 运营收入	1,454	1,479	1,485	1,510	1,497	1,309	1,547	1,541	1,534	1,556	1,556
房产税(从价)	12.00% * 不含税租金收入	160,103	162,751	163,472	166,239	164,811	165,117	167,154	170,357	169,981	168,973	171,217
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	32,509	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338
非运营支出		343,913	348,071	348,661	354,891	352,044	354,964	366,488	362,744	361,819	368,916	364,401
税后物业净运营收入		1,081,318	1,080,730	1,106,557	1,125,064	1,115,260	1,136,359	1,119,640	1,147,492	1,141,928	1,156,236	1,161,297

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

项目	第10年 (2021年)				第11年 (2022年)				第12年 (2023年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,688,899	1,570,029	1,690,339	1,625,222	1,622,928	1,603,368	1,632,412	1,665,804	1,663,992	1,647,958	1,672,385	1,707,450
运营收入共计	1,688,899	1,570,029	1,690,339	1,625,222	1,622,928	1,603,368	1,632,412	1,665,804	1,663,992	1,647,958	1,672,385	1,707,450
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	16,889	15,700	16,903	16,252	16,229	16,034	16,324	16,638	16,480	16,440	16,724
市场推广费	0.50% * 运营收入	8,445	7,850	8,452	8,126	8,115	8,162	8,319	8,319	8,240	8,240	8,362
物业费	0.50% * 运营收入	8,445	7,850	8,452	8,126	8,115	8,162	8,319	8,319	8,240	8,240	8,362
运营支出共计		33,779	31,400	33,807	32,504	32,459	32,642	33,018	33,258	32,920	33,141	33,448
前期物业净运营收入		1,655,120	1,538,629	1,656,532	1,592,718	1,590,869	1,609,770	1,632,786	1,630,734	1,615,038	1,639,244	1,674,002
专项支出												
减值损失	0.26% * 净利润	130,538	126,684	131,613	124,243	124,054	122,858	124,837	127,595	127,418	128,121	131,138
增值税		1,756	1,741	1,787	1,692	1,670	1,784	1,810	1,847	1,843	1,827	1,854
所得税		129,032	127,943	129,826	122,441	122,254	121,064	123,027	126,748	126,571	124,284	128,285
增值税附加	12.00% * 增值税	15,490	15,363	15,332	15,889	15,870	15,730	15,083	16,280	16,272	16,115	16,354
保险费	700 * 新增2024年交付面积	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
资本性支出	1.00% * 运营收入	16,889	15,700	16,903	16,252	16,229	16,034	16,324	16,638	16,480	16,440	16,724
印花税	0.10% * 运营收入	1,689	1,570	1,690	1,625	1,623	1,632	1,666	1,664	1,648	1,672	1,707
房产税(出租)	12.00% * 不含税租金收入	174,239	172,641	175,412	174,517	174,666	177,094	178,708	183,365	183,188	181,421	184,110
房产税(自用)	0.84% * 房产原值	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
房产税(折旧)	0.03 * 土地增值面积	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338
专项支出		310,642	317,634	322,494	318,255	318,718	318,710	320,272	321,874	321,490	324,025	328,273
前期物业净运营收入		1,184,807	1,171,089	1,189,818	1,174,463	1,172,151	1,190,474	1,191,992	1,244,616	1,243,223	1,239,514	1,245,848

第十三至第十五年度现金流情况

项目	第13年 (2024年)				第14年 (2025年)				第15年 (2026年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,703,676	1,665,314	1,713,399	1,749,946	1,748,858	1,730,095	1,758,910	1,793,397	1,791,079	1,772,910	1,800,412	1,836,124
运营收入共计	1,703,676	1,665,314	1,713,399	1,749,946	1,748,858	1,730,095	1,758,910	1,793,397	1,791,079	1,772,910	1,800,412	1,836,124
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	17,037	16,653	17,134	17,499	17,489	17,301	17,588	17,934	17,729	17,725	18,004
市场推广费	0.50% * 运营收入	8,519	8,327	8,567	8,750	8,744	8,650	8,792	8,967	8,863	8,863	9,002
物业费	0.50% * 运营收入	8,519	8,327	8,567	8,750	8,744	8,650	8,792	8,967	8,863	8,863	9,002
运营支出共计		34,073	33,297	34,268	34,999	34,977	34,601	35,174	35,868	35,551	35,451	36,008
前期物业净运营收入		1,669,603	1,632,017	1,679,131	1,714,947	1,713,881	1,724,309	1,758,223	1,755,211	1,737,359	1,764,961	1,799,116
专项支出												
减值损失	0.26% * 净利润	142,724	139,495	141,623	134,549	134,374	132,698	134,005	140,131	140,543	138,400	144,714
增值税		1,809	1,793	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
所得税		130,835	127,560	129,827	124,206	124,237	122,978	124,058	126,142	126,567	124,443	128,285
增值税附加	12.00% * 增值税	16,600	16,510	16,355	17,115	17,030	16,817	17,187	17,937	17,915	17,733	18,002
保险费	700 * 新增2024年交付面积	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700
资本性支出	1.00% * 运营收入	17,037	16,653	17,134	17,499	17,489	17,301	17,588	17,934	17,729	17,725	18,004
印花税	0.10% * 运营收入	1,704	1,665	1,713	1,750	1,749	1,730	1,758	1,791	1,773	1,773	1,800
房产税(出租)	12.00% * 不含税租金收入	187,354	185,563	189,213	192,413	192,413	190,152	192,281	197,427	197,116	195,132	199,123
房产税(自用)	0.84% * 房产原值	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
房产税(折旧)	0.03 * 土地增值面积	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338
专项支出		316,817	322,693	327,941	325,743	325,644	324,869	328,924	331,890	329,617	333,573	338,044
前期物业净运营收入		1,352,786	1,309,324	1,351,190	1,389,204	1,388,237	1,399,440	1,429,300	1,423,321	1,407,742	1,431,388	1,461,072

第十六至第十九年度现金流情况

项目	第16年 (2027年)				第17年 (2028年)				第18年 (2029年)				第19年 (2030年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益																
租金收入	1,836,107	1,815,438	1,848,150	1,879,630	1,878,062	1,861,906	1,891,417	1,933,250	1,918,601	1,913,038	1,947,575	1,938,895	1,957,705	1,958,247	2,000,514	
运营收入共计	1,836,107	1,815,438	1,848,150	1,879,630	1,878,062	1,861,906	1,891,417	1,933,250	1,918,601	1,913,038	1,947,575	1,938,895	1,957,705	1,958,247	2,000,514	
运营支出																
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	18,361	18,154	18,482	18,797	18,781	18,914	19,333	19,186	19,130	19,476	19,389	19,577	19,583	20,005	
市场推广费	0.50% * 运营收入	9,181	9,077	9,241	9,399	9,391	9,457	9,667	9,593	9,565	9,738	9,694	9,789	9,791	10,003	
物业费	0.50% * 运营收入	9,181	9,077	9,241	9,399	9,391	9,457	9,667	9,593	9,565	9,738	9,694	9,789	9,791	10,003	
运营支出共计		36,723	36,299	36,964	37,595	37,572	37,828	38,667	38,372	38,299	38,952	38,774	39,166	39,166	40,011	
前期物业净运营收入		1,799,384	1,779,139	1,811,186	1,842,035	1,840,490	1,853,589	1,894,583	1,879,415	1,874,739	1,908,623	1,900,121	1,918,529	1,919,071	1,960,503	
专项支出																
减值损失	0.26% * 净利润	151,002	148,555	152,741	149,259	149,194	145,793	148,727	153,642	154,478	158,017	160,870	164,117	161,708	162,309	
增值税		2,037	2,014	2,050	2,064	2,065	2,104	2,140	2,124	2,121	2,160	2,205	2,171	2,170	2,218	
所得税		140,625	140,541	140,691	137,174	137,130	135,623	137,322	138,343	138,898	140,710	141,614	143,536	143,536	146,585	
增值税附加	12.00% * 增值税	17,555	17,351	18,080	18,381	18,381	18,287	18,816	18,816	18,762	19,346	19,430	19,694	19,694	19,990	
保险费	700 * 新增2024年交付面积	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
资本性支出	1.00% * 运营收入	18,361	18,155	18,482	18,797	18,781	18,914	19,333	19,186	19,130	19,476	19,389	19,577	19,583	20,005	
印花税	0.10% * 运营收入	1,836	1,815	1,848	1,879	1,878	1,862	1,891	1,918	1,913	1,948	1,939	1,958	1,958	2,001	
房产税(出租)	12.00% * 不含税租金收入	202,132	199,863	203,530	206,927	206,840	204,974	208,843	212,502	212,215	216,405	216,730	219,570	219,300	223,323	
房产税(自用)	0.84% * 房产原值	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088	
房产税(折旧)	0.03 * 土地增值面积	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	32,338	
专项支出		434,037	431,658	435,313	433,284	433,185	429,817	437,869	444,840	441,687	447,377	447,751	454,050	454,881	461,483	
前期物业净运营收入		1,276,347	1,247,481	1,305,873	1,308,751	1,308,694	1,323,772	1,356,714	1,340,768	1,342,662	1,381,646	1,381,690	1,404,479	1,404,189	1,459,020	

6.3.10 经营收入及成本测算明细表-天海路工业厂房二期

第一至第三年现金流情况

项目	第1年 (2025年12月)			第2年 (2026年)			第3年 (2027年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
经营收益									
租金收入	2,591,710	2,592,290	2,549,383	2,549,383	2,549,383	2,511,473	2,560,333	2,560,333	2,560,333
车位收入	40539	40200	40200	40200	40200	40200	40200	40200	40200
运营收入共计	2,932,244	2,642,490	2,589,583	2,989,583	2,589,583	2,551,673	2,600,533	2,600,533	2,600,533
运营支出									
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	26,322	25,425	25,896	25,896	25,896	25,517	26,005	26,005
市场营销费	0.50% * 运营收入	13,161	12,712	12,948	12,948	12,948	12,758	13,003	13,003
物业管理费	0.50% * 运营收入	13,161	12,712	12,948	12,948	12,948	12,758	13,003	13,003
运营支出共计		52,644	50,885	51,792	51,792	51,792	51,033	52,011	52,011
税前物业净运营收入		2,579,604	2,491,605	2,637,791	2,637,791	2,500,000	2,549,522	2,548,522	2,548,522
非运营支出									
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	217,424	210,010	213,900	213,900	213,900	210,768	214,604	214,604
增值税(VAT)进项		2,919	2,819	2,872	2,872	2,872	2,830	2,884	2,884
增值税-实际缴纳		214,505	207,191	211,028	211,028	211,028	207,938	211,720	211,720
增值税附加	12.00% * 增值税	25,741	24,853	25,323	25,323	25,323	24,953	25,430	25,430
印花税	4.050 * 租金2024年实际缴纳增值税	4,024	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050
房产税	1.00% * 运营收入	26,322	25,425	25,896	25,896	25,896	25,517	26,005	26,005
印花税	0.10% * 运营收入	2,632	2,542	2,590	2,590	2,590	2,552	2,601	2,601
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	269,778	279,698	265,082	265,082	265,082	269,009	268,287	268,287
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	-	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	69,974	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391
运营支出		833,037	820,257	830,257	830,257	830,257	822,207	832,541	832,541
税后物业净运营收入		1,946,567	1,871,348	1,907,534	1,907,534	1,907,534	1,878,435	1,915,941	1,915,941

第四至第六年现金流情况

项目	第4年 (2028年)			第5年 (2029年)			第6年 (2030年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
经营收益									
租金收入	2,530,871	2,531,555	2,571,948	2,569,802	2,778,438	2,838,953	2,835,412	2,847,334	2,848,204
车位收入	40200	40300	40200	40200	40700	40300	40200	40200	40200
运营收入共计	2,641,071	2,611,755	2,612,148	2,610,002	2,819,138	2,879,253	2,877,634	2,908,454	2,908,404
运营支出									
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	26,411	26,118	26,121	28,199	28,792	28,764	28,875	28,884
市场营销费	0.50% * 运营收入	13,205	13,059	13,061	14,099	14,396	14,382	14,438	14,442
物业管理费	0.50% * 运营收入	13,205	13,059	13,061	14,099	14,396	14,382	14,442	14,442
运营支出共计		52,821	52,236	52,243	56,397	57,584	57,531	57,755	57,768
税前物业净运营收入		2,588,250	2,559,519	2,559,905	2,662,741	2,821,669	2,820,103	2,830,700	2,850,636
非运营支出									
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	211,544	215,731	215,764	214,878	232,903	237,821	238,700	241,963
增值税(VAT)进项		2,840	2,898	2,898	2,832	3,183	3,176	3,251	3,273
增值税-实际缴纳		208,704	212,833	212,866	211,795	229,720	234,645	235,449	238,690
增值税附加	12.00% * 增值税	25,044	25,540	25,544	25,416	27,573	28,155	28,261	28,635
印花税	4.050 * 租金2024年实际缴纳增值税	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050
房产税	1.00% * 运营收入	26,411	26,118	26,121	28,199	28,792	28,764	28,875	28,884
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	281,848	287,833	282,508	266,119	310,406	316,969	315,469	325,946
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391
运营支出		824,201	834,568	829,454	821,254	878,510	878,510	881,098	882,751
税后物业净运营收入		1,815,449	1,824,951	1,824,951	1,841,487	2,054,154	2,129,192	2,119,422	2,168,232

第七至第九年现金流情况

项目	第7年 (2031年)			第8年 (2032年)			第9年 (2033年)		
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
经营收益									
租金收入	2,518,080	2,522,737	2,668,045	2,768,578	2,937,045	3,057,335	3,042,029	2,832,838	3,056,022
车位收入	40200	40200	40200	40200	40300	40200	40200	40200	40200
运营收入共计	2,608,284	2,622,937	2,808,245	2,808,778	2,977,345	3,097,535	3,082,229	2,873,038	3,096,222
运营支出									
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	26,083	26,229	28,082	28,077	30,973	30,821	28,731	30,932
市场营销费	0.50% * 运营收入	13,041	13,115	14,041	14,044	15,136	15,411	14,366	15,481
物业管理费	0.50% * 运营收入	13,041	13,115	14,041	14,044	15,136	15,411	14,366	15,481
运营支出共计		52,165	52,453	56,164	56,164	61,245	61,648	57,463	61,894
税前物业净运营收入		2,556,119	2,570,484	2,752,081	2,752,614	2,936,290	2,920,581	2,815,575	2,934,328
非运营支出									
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	204,140	209,555	243,441	252,005	252,005	254,591	217,117	258,913
增值税(VAT)进项		3,279	3,323	3,334	3,357	3,436	3,416	3,398	3,520
增值税-实际缴纳		200,861	206,232	240,107	248,648	248,569	251,175	213,719	255,393
增值税附加	12.00% * 增值税	24,103	24,751	28,817	29,837	29,200	30,141	26,006	30,707
印花税	4.050 * 租金2024年实际缴纳增值税	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050	4,050
房产税	1.00% * 运营收入	26,083	26,229	28,082	28,077	30,973	30,821	28,731	30,932
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	324,452	332,787	331,172	309,215	333,203	340,696	339,314	348,253
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697	8,697
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391	69,391
运营支出		708,120	723,378	713,162	676,636	721,194	724,714	629,462	704,245
税后物业净运营收入		2,183,633	2,164,109	2,228,819	2,075,978	2,315,096	2,295,767	2,186,113	2,230,083

第十至第十二年现金流情况

6.3.11 经营收入及成本测算明细表-天门湖工业园

第一至第三年现金流情况

科目项	第1年(2025年12月)至第2年(2026年)				第3年(2027年)					
	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益										
租金收入	2,568,635	2,672,880	2,693,180	2,693,180	2,629,120	2,676,813	2,709,348	2,691,005	2,719,116	
运营收入共计	2,668,635	2,672,880	2,693,180	2,693,180	2,629,120	2,676,813	2,709,346	2,691,005	2,719,116	
运营支出										
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	26,686	26,729	26,932	26,932	26,291	26,768	27,063	26,910	27,191
市场营销费	0.50% * 运营收入	13,343	13,364	13,466	13,466	13,146	13,384	13,532	13,455	13,596
物业管理费	0.50% * 运营收入	13,343	13,364	13,466	13,466	13,146	13,384	13,532	13,455	13,596
运营支出共计		53,372	53,457	53,864	53,864	52,583	53,536	54,127	53,820	54,383
税前物业净运营收入		2,615,263	2,619,423	2,639,318	2,639,318	2,576,537	2,623,277	2,652,219	2,637,185	2,664,733
非运营支出										
增值稅-租金	8.26% * 含税租金收入	220,429	220,760	222,457	222,457	217,165	221,105	223,544	222,277	224,599
可抵扣VAT进项		2,959	2,964	2,987	2,987	2,916	2,969	3,001	2,985	3,016
增值税-去税进项		217,470	217,810	219,470	219,470	214,249	218,136	220,543	219,292	221,583
增值税附加	12.00% * 增值税	26,096	26,138	26,336	26,336	25,710	26,176	26,465	26,511	26,590
保险费	1275 * 按照2024年实际缴纳金额	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
资本性支出	1.00% * 运营收入	26,686	26,729	26,932	26,932	26,291	26,768	27,063	26,910	27,191
印花税	0.10% * 运营收入	2,668	2,673	2,693	2,693	2,629	2,677	2,706	2,691	2,719
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	293,785	294,252	296,487	296,487	289,435	294,685	297,936	296,247	299,342
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	2,191	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173
城镇土地使用稅	5.00 * 土地使用面积	60,028	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		630,208	630,584	634,894	634,894	621,290	631,416	637,689	634,431	640,401
税后物业净运营收入		1,985,063	1,988,839	2,004,422	2,004,422	1,955,247	1,991,859	2,014,530	2,002,754	2,024,332

第四至第六年现金流情况

科目项	第4年(2028年)				第5年(2029年)				第6年(2030年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	2,663,420	2,863,320	2,839,334	2,864,213	2,997,836	2,991,785	2,912,280	2,920,288	2,968,352	3,017,068	3,025,168	3,033,451
运营收入共计	2,663,420	2,863,320	2,839,334	2,864,213	2,997,836	2,991,785	2,912,280	2,920,288	2,968,352	3,017,068	3,025,168	3,033,451
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	26,534	28,933	28,383	28,642	29,878	29,916	29,123	29,203	29,984	30,111	30,323
市场营销费	0.50% * 运营收入	14,267	14,467	14,192	14,321	14,939	14,958	14,561	14,601	14,992	15,056	15,167
物业管理费	0.50% * 运营收入	14,267	14,467	14,192	14,321	14,939	14,958	14,561	14,601	14,992	15,056	15,167
运营支出共计		55,068	57,867	56,767	57,284	59,756	59,834	58,245	58,406	59,968	60,241	60,548
税前物业净运营收入		2,718,352	2,835,453	2,782,567	2,806,929	2,938,060	2,931,949	2,864,035	2,869,946	2,957,080	2,964,927	2,972,903
非运营支出												
增值稅-租金	8.26% * 含税租金收入	235,654	238,669	234,458	236,524	245,143	247,121	240,554	241,216	247,564	249,210	249,881
可抵扣VAT进项		3,180	3,209	3,147	3,177	3,291	3,318	3,230	3,239	3,326	3,346	3,364
增值税-去税进项		232,474	235,470	231,291	233,347	241,852	243,803	237,324	237,976	244,238	245,864	246,517
增值税附加	12.00% * 增值税	27,900	28,280	27,756	28,009	29,022	29,256	28,479	28,557	29,321	29,501	29,583
保险费	1275 * 按照2024年实际缴纳金额	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
资本性支出	1.00% * 运营收入	26,534	28,933	28,383	28,642	29,878	29,916	29,123	29,203	29,984	30,111	30,323
印花税	0.10% * 运营收入	2,663	2,836	2,838	2,864	2,992	2,992	2,912	2,920	2,998	30,111	30,323
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	314,129	318,520	312,467	315,315	328,725	329,300	320,400	321,408	329,633	332,143	333,037
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173	2,173
城镇土地使用稅	5.00 * 土地使用面积	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		649,924	677,894	648,719	651,913	683,219	683,265	661,425	663,123	704,947	708,222	708,746
税后物业净运营收入		2,127,443	2,187,609	2,133,848	2,155,016	2,254,841	2,232,684	2,172,610	2,176,820	2,232,133	2,242,705	2,244,158

第七至第九年现金流情况

科目项	第7年(2031年)				第8年(2032年)				第9年(2033年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	3,137,826	3,081,284	3,099,089	3,107,548	3,217,078	3,187,265	3,126,640	3,182,994	3,287,636	3,245,064	3,258,347	3,269,469
运营收入共计	3,137,826	3,081,284	3,099,089	3,107,548	3,217,078	3,187,265	3,126,640	3,182,994	3,287,636	3,245,064	3,258,347	3,269,469
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	31,378	30,913	30,991	31,075	32,171	31,873	31,700	31,830	32,977	32,451	32,593
市场营销费	0.50% * 运营收入	15,689	15,456	15,495	15,537	16,085	15,936	15,915	16,416	16,225	16,228	16,302
物业管理费	0.50% * 运营收入	15,689	15,456	15,495	15,537	16,085	15,936	15,915	16,416	16,225	16,228	16,302
运营支出共计		62,756	61,825	61,981	62,141	64,341	63,745	63,532	64,662	64,904	64,949	65,200
税前物业净运营收入		3,075,070	3,019,469	3,037,108	3,045,407	3,152,737	3,103,920	3,119,462	3,222,966	3,180,113	3,193,398	3,194,267
非运营支出												
增值稅-租金	8.26% * 含税租金收入	259,184	255,341	255,980	256,683	265,731	261,616	262,391	269,915	272,339	268,044	269,974
可抵扣VAT进项		3,436	3,429	3,437	3,445	3,567	3,567	3,512	3,538	3,657	3,632	3,614
增值税-去税进项		255,748	251,912	252,543	253,238	262,164	258,049	258,879	266,377	268,702	264,412	266,360
增值税附加	12.00% * 增值税	30,694	30,235	30,306	30,388	31,490	30,932	31,034	31,126	32,245	31,734	31,854
保险费	1275 * 按照2024年实际缴纳金额	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
资本性支出	1.00% * 运营收入	31,378	30,913	30,991	31,075	32,171	31,873	31,700	31,830	32,977	32,451	32,593
印花税	0.10% * 运营收入	3,138	3,091	3,099	3,107	3,217	3,187	3,170	3,183	3,298	3,245	3,259
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	345,437	340,314	341,170	342,104	354,162	348,678	349,711	360,406	353,244	354,435	356,833
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520
城镇土地使用稅	5.00 * 土地使用面积	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		133,844	129,784	129,435	129,235	136,497	133,817	133,899	141,236	138,814	138,832	139,706
税后物业净运营收入		2,341,266	2,307,684	2,315,673	2,313,172	2,416,240	2,340,173	2,375,563	2,371,730	2,431,239	2,424,389	2,424,561

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

会计科目	第10年(2024年)				第11年(2025年)				第12年(2026年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	3,379,561	3,324,003	3,339,369	3,351,604	3,451,841	3,450,334	3,418,353	3,452,916	3,520,896	3,502,777	3,500,368	3,545,919
运营收入共计	3,379,561	3,324,003	3,339,369	3,351,604	3,451,841	3,450,334	3,418,353	3,452,916	3,520,896	3,502,777	3,500,368	3,545,919
运营支出												
一般行政管理费	100% * 运营收入	33,796	33,240	33,364	33,518	34,519	34,083	34,184	34,529	35,269	35,028	35,204
市场推广费	0.50% * 运营收入	16,898	16,620	16,682	16,759	17,260	17,042	17,092	17,265	17,534	17,512	17,602
物业管理费	0.50% * 运营收入	16,898	16,620	16,682	16,759	17,260	17,042	17,092	17,265	17,534	17,512	17,602
运营支出共计		67,592	66,480	66,728	67,036	69,039	68,167	68,368	69,058	70,337	70,052	70,408
税前物业净运营收入		3,311,969	3,257,523	3,272,641	3,284,568	3,381,802	3,350,186	3,384,548	3,451,838	3,432,439	3,430,316	3,475,511
非经营支出												
增值税-租金	8.28% * 含税租金收入	278,152	274,638	275,584	276,812	285,135	283,538	282,358	285,211	291,332	290,732	291,653
增值税-物业费		3,743	3,687	3,708	3,717	3,823	3,793	3,791	3,829	3,911	3,884	3,924
增值税-水电气		278,404	270,849	271,684	273,125	281,302	277,743	278,526	284,332	287,411	288,445	288,978
增值税-折旧	12.00% * 折旧费	33,048	32,514	32,626	32,779	33,756	33,300	33,428	33,746	34,480	34,243	34,425
印花税	1275 * 租金2024年实际出租面积	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
房产税支出	1.00% * 运营收入	33,796	33,240	33,364	33,518	34,519	34,083	34,184	34,529	35,269	35,028	35,204
印花税	0.10% * 运营收入	3,380	3,325	3,336	3,352	3,452	3,408	3,418	3,453	3,527	3,503	3,520
房产税(租金)	12.00% * 不含税租金收入	372,049	365,031	367,294	368,971	380,017	375,217	376,300	380,120	383,260	385,814	387,540
房产税(折旧)	0.84% * 房产原值 * 出租率	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		719,900	713,391	716,827	719,952	730,363	721,109	723,238	728,528	738,283	738,164	741,899
税后物业净运营收入		2,592,069	2,541,132	2,555,814	2,564,616	2,651,439	2,629,077	2,661,310	2,723,310	2,694,156	2,690,214	2,733,612

第十三至第十五年度现金流情况

会计科目	第13年(2022年)				第14年(2023年)				第15年(2024年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	3,025,026	2,984,994	3,022,411	3,018,634	3,109,470	3,050,545	3,114,285	3,121,758	3,179,731	3,150,977	3,000,750	3,061,905
运营收入共计	3,025,026	2,984,994	3,022,411	3,018,634	3,109,470	3,050,545	3,114,285	3,121,758	3,179,731	3,150,977	3,000,750	3,061,905
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	30,250	29,850	30,224	30,186	31,095	30,505	31,143	31,797	31,510	29,007	29,519
市场推广费	0.50% * 运营收入	15,125	14,925	15,112	15,093	15,548	15,253	15,572	15,899	15,755	14,504	14,760
物业管理费	0.50% * 运营收入	15,125	14,925	15,112	15,093	15,548	15,253	15,572	15,899	15,755	14,504	14,760
运营支出共计		60,500	59,699	60,448	60,372	62,191	61,054	62,287	63,595	63,021	58,015	58,999
税前物业净运营收入		2,964,526	2,925,295	2,961,963	2,958,262	3,037,275	2,989,491	3,059,498	3,116,134	3,087,956	2,942,735	3,002,906
非经营支出												
增值税-租金	8.28% * 含税租金收入	249,849	246,451	249,211	248,829	256,155	250,021	256,800	263,243	260,788	243,942	248,950
增值税-物业费		3,906	3,861	3,917	3,913	4,111	4,048	4,119	4,136	4,182	4,159	4,243
增值税-水电气		298,851	292,470	295,194	294,686	302,044	298,954	302,681	304,105	308,014	295,830	299,727
增值税-折旧	12.00% * 折旧费	30,250	29,850	30,224	30,306	31,045	30,574	30,522	30,893	30,962	29,007	29,519
印花税	1275 * 租金2024年实际出租面积	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
房产税支出	1.00% * 运营收入	30,250	29,850	30,224	30,186	31,095	30,505	31,143	31,797	31,510	29,007	29,519
房产税(租金)	12.00% * 不含税租金收入	363,569	356,105	358,724	358,724	369,539	363,268	369,268	375,129	371,893	354,418	359,652
房产税(折旧)	0.84% * 房产原值 * 出租率	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		831,076	819,479	824,976	824,748	844,422	834,348	838,081	848,788	843,788	804,414	811,428
税后物业净运营收入		2,133,450	2,105,816	2,137,015	2,133,514	2,192,754	2,155,143	2,221,417	2,267,346	2,244,168	2,138,220	2,184,378

第十六至第十九年度现金流情况

会计科目	第16年(2025年)				第17年(2026年)				第18年(2027年)				第19年(2028年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益																
租金收入	3,031,870	2,991,330	3,010,694	3,003,318	3,030,035	3,054,840	3,007,403	3,082,144	3,032,450	3,049,801	3,006,180	3,105,864	3,127,324	3,145,615	3,207,493	3,230,816
运营收入共计	3,031,870	2,991,330	3,010,694	3,003,318	3,030,035	3,054,840	3,007,403	3,082,144	3,032,450	3,049,801	3,006,180	3,105,864	3,127,324	3,145,615	3,207,493	3,230,816
运营支出																
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	30,319	29,913	30,107	29,933	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300
市场推广费	0.50% * 运营收入	15,159	14,957	15,054	14,967	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150
物业管理费	0.50% * 运营收入	15,159	14,957	15,054	14,967	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150	15,150
运营支出共计		60,637	59,827	60,215	59,867	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600	60,600
税前物业净运营收入		2,971,233	2,931,503	2,950,479	2,943,451	2,969,435	2,946,803	3,021,544	2,971,850	2,989,201	2,945,580	3,045,284	3,066,724	3,085,015	3,146,893	3,170,216
非经营支出																
增值税-租金	8.28% * 含税租金收入	249,849	246,451	249,211	248,829	256,155	250,021	256,800	263,243	260,788	243,942	248,950	249,849	246,451	249,211	248,829
增值税-物业费		3,906	3,861	3,917	3,913	4,111	4,048	4,119	4,136	4,182	4,159	4,243	4,243	4,243	4,243	4,243
增值税-水电气		298,851	292,470	295,194	294,686	302,044	298,954	302,681	304,105	308,014	295,830	299,727	301,711	303,711	305,711	307,711
增值税-折旧	12.00% * 折旧费	30,250	29,850	30,224	30,306	31,045	30,574	30,522	30,893	30,962	29,007	29,519	29,519	29,519	29,519	29,519
印花税	1275 * 租金2024年实际出租面积	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275	1,275
房产税支出	1.00% * 运营收入	30,319	29,913	30,107	29,933	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300	30,300
房产税(租金)	12.00% * 不含税租金收入	363,569	356,105	358,724	358,724	369,539	363,268	369,268	375,129	371,893	354,418	359,652	361,652	363,652	365,652	367,652
房产税(折旧)	0.84% * 房产原值 * 出租率	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520	6,520
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528	59,528
非运营支出		831,076	819,479	824,976	824,748	844,422	834,348	838,081	848,788	843,788	804,414	811,428	816,428	821,428	826,428	831,428
税后物业净运营收入		2,140,157	2,111,624	2,125,503	2,118,703	2,109,013	2,086,455	2,162,763	2,118,052	2,128,413	2,085,166	2,185,856	2,205,296	2,224,733	2,285,243	2,308,788

6.3.12 经营收入及成本测算明细表-清华路科技园

第一至第三年现金流情况

科目	第1年 (2025年12月) 第2年 (2026年)				第3年 (2027年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益								
租金收入	922,667	949,593	949,593	949,593	903,939	972,019	972,019	912,121
运营收入共计	922,667	949,593	949,593	949,593	903,939	972,019	972,019	912,121
运营支出								
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	9,226	9,496	9,496	9,039	9,720	9,720	9,171
市场营销费	0.90% * 运营收入	8,304	8,546	8,546	8,135	8,748	8,748	8,206
物业管理费	0.50% * 运营收入	4,613	4,748	4,748	4,520	4,860	4,860	4,566
运营支出共计		18,452	18,992	18,992	18,078	19,440	19,440	18,343
税前物业净运营收入	904,115	930,601	930,601	930,601	885,860	952,579	952,579	893,778
非运营支出								
增值税-租金	0.26% * 含税租金收入	76,204	78,436	78,436	74,665	80,289	80,289	75,754
增值税-实际缴纳		1,023	1,053	1,053	1,003	1,078	1,078	1,018
增值税附加	12.00% * 增值税	75,181	77,383	77,383	73,662	79,211	79,211	74,736
增值税附加	600 前期2024年实际缴纳的金额	9,022	9,286	9,286	8,839	9,505	9,505	9,068
增值税附加	500 前期2024年实际缴纳的金额	500	500	500	500	500	500	500
印花税	1.00% * 运营收入	9,226	9,496	9,496	9,039	9,720	9,720	9,171
资本性支出	0.10% * 运营收入	923	950	950	904	972	972	917
印花税	0.10% * 运营收入	923	950	950	904	972	972	917
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	104,664	104,639	104,638	104,539	99,513	107,008	107,008
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,099	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	6.00 * 土地使用面积	8,923	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		208,438	214,077	214,077	204,380	218,839	218,839	207,170
税后物业净运营收入		695,677	716,524	716,524	681,480	733,740	733,740	686,598

第四至第六年现金流情况

科目	第4年 (2026年)			第5年 (2027年)			第6年 (2028年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益											
租金收入	967,703	1,021,309	1,021,309	943,521	998,165	1,046,842	1,046,842	998,710	1,022,577	1,023,013	1,023,013
运营收入共计	967,703	1,021,309	1,021,309	943,521	998,165	1,046,842	1,046,842	998,710	1,022,577	1,023,013	1,023,013
运营支出											
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	9,677	10,213	10,213	9,435	9,981	10,468	10,468	9,997	10,226	10,230
市场营销费	0.90% * 运营收入	8,709	9,192	9,192	8,492	9,083	9,421	9,421	9,013	9,203	9,203
物业管理费	0.50% * 运营收入	4,839	5,107	5,107	4,718	4,991	5,234	5,234	4,974	5,113	5,113
运营支出共计		19,225	20,412	20,412	18,645	19,954	20,926	20,926	19,738	20,452	20,452
税前物业净运营收入	948,478	1,000,897	1,000,897	924,876	978,211	1,025,916	1,025,916	978,972	1,012,351	1,002,561	1,002,561
非运营支出											
增值税-租金	0.26% * 含税租金收入	79,332	84,369	84,369	79,297	82,460	86,465	86,465	81,502	84,465	84,465
增值税-实际缴纳		1,073	1,133	1,133	1,069	1,107	1,141	1,141	1,074	1,124	1,124
增值税附加	12.00% * 增值税	78,859	83,236	83,236	78,228	81,353	85,324	85,324	80,428	83,341	83,341
增值税附加	600 前期2024年实际缴纳的金额	9,463	9,867	9,867	9,422	9,761	10,217	10,217	9,649	10,000	10,000
增值税附加	500 前期2024年实际缴纳的金额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
印花税	1.00% * 运营收入	9,677	10,213	10,213	9,435	9,981	10,468	10,468	9,997	10,226	10,230
资本性支出	0.10% * 运营收入	968	1,021	1,021	954	998	1,047	1,047	997	1,023	1,023
印花税	0.10% * 运营收入	968	1,021	1,021	954	998	1,047	1,047	997	1,023	1,023
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	104,633	112,434	112,434	108,072	109,880	115,246	115,246	108,825	112,572	112,572
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	6.00 * 土地使用面积	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		217,923	229,305	229,305	217,024	224,354	234,728	234,728	221,550	229,876	229,876
税后物业净运营收入	730,555	771,577	771,577	707,852	753,857	791,178	791,178	757,422	792,475	792,475	792,475

第七至第九年现金流情况

科目	第7年 (2029年)				第8年 (2030年)				第9年 (2031年)			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
运营收益												
租金收入	1,047,684	1,099,838	1,099,838	1,031,076	1,078,217	1,127,334	1,127,334	1,067,168	1,102,782	1,106,918	1,106,918	1,092,821
运营收入共计	1,047,684	1,099,838	1,099,838	1,031,076	1,078,217	1,127,334	1,127,334	1,067,168	1,102,782	1,106,918	1,106,918	1,092,821
运营支出												
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	10,477	10,998	10,998	10,311	10,782	11,273	11,273	10,672	11,028	11,069	10,928
市场营销费	0.90% * 运营收入	9,429	9,898	9,898	9,279	9,704	10,146	10,146	9,625	9,925	9,960	9,831
物业管理费	0.50% * 运营收入	4,738	4,999	4,999	4,655	4,891	5,137	5,137	4,836	4,974	4,974	4,771
运营支出共计		24,644	25,895	25,895	24,245	25,377	26,556	26,556	25,133	25,927	26,003	25,530
税前物业净运营收入	1,023,040	1,073,943	1,073,943	1,006,831	1,052,835	1,100,778	1,100,778	1,042,035	1,081,754	1,090,849	1,080,815	1,067,291
非运营支出												
增值税-租金	0.26% * 含税租金收入	86,529	90,047	90,047	85,332	88,815	93,110	93,110	87,722	91,087	91,414	89,408
增值税-实际缴纳		1,161	1,219	1,219	1,145	1,198	1,250	1,250	1,173	1,223	1,223	1,200
增值税附加	12.00% * 增值税	85,348	88,828	88,828	84,187	87,617	91,860	91,860	86,549	89,864	90,191	88,208
增值税附加	600 前期2024年实际缴纳的金额	10,214	10,755	10,755	10,102	10,616	11,024	11,024	10,338	10,784	10,784	10,300
增值税附加	500 前期2024年实际缴纳的金额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
印花税	1.00% * 运营收入	10,477	10,998	10,998	10,311	10,782	11,273	11,273	10,672	11,028	11,069	10,928
资本性支出	0.10% * 运营收入	1,048	1,100	1,100	1,031	1,078	1,127	1,127	1,067	1,103	1,107	1,093
印花税	0.10% * 运营收入	1,048	1,100	1,100	1,031	1,078	1,127	1,127	1,067	1,103	1,107	1,093
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	115,324	121,079	121,079	114,729	119,368	124,108	124,108	116,593	121,000	121,258	118,182
房产税(从价)	0.84% * 房产原值*空置率	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	6.00 * 土地使用面积	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		234,883	246,943	246,943	231,805	240,754	251,821	251,821	236,972	246,600	246,600	242,284
税后物业净运营收入	788,157	827,000	827,000	775,026	812,080	858,652	858,652	795,063	835,154	844,249	844,249	825,007

第十至第十二年现金流情况

合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书

收益期	第10年(2024年)				第11年(2025年)				第12年(2026年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	1,131,202	1,184,405	1,184,405	1,108,431	1,158,907	1,214,018	1,214,018	1,135,065	1,187,290	1,244,366	1,244,366	1,182,568	
运营收入共计	1,131,202	1,184,405	1,184,405	1,108,431	1,158,907	1,214,018	1,214,018	1,135,065	1,187,290	1,244,366	1,244,366	1,182,568	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	11,312	11,844	11,844	11,084	11,589	12,140	12,140	11,351	11,873	12,444	12,444	11,630
市场管理费	0.50% * 运营收入	5,656	5,922	5,922	5,542	5,795	6,070	6,070	5,675	5,936	6,222	6,222	5,815
物业管理费	0.50% * 运营收入	5,656	5,922	5,922	5,542	5,795	6,070	6,070	5,675	5,936	6,222	6,222	5,815
运营支出共计		22,624	23,688	23,688	22,168	23,179	24,280	24,280	22,701	23,745	24,888	24,888	23,260
税前物业净运营收入		1,108,578	1,160,717	1,160,717	1,086,263	1,135,728	1,189,738	1,189,738	1,112,364	1,163,545	1,219,478	1,219,478	1,159,308
非运营支出													
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	93,437	97,832	97,832	91,556	95,726	100,278	100,278	93,756	98,070	102,785	102,785	96,061
增值税-VAT进项		1,254	1,313	1,313	1,230	1,285	1,347	1,347	1,259	1,317	1,380	1,380	1,290
增值税-实际缴纳		92,183	96,519	96,519	90,326	94,441	98,931	98,931	92,497	96,753	101,405	101,405	94,771
增值税附加	12.00% * 增值税	11,062	11,592	11,592	10,839	11,333	11,872	11,872	11,100	11,610	12,169	12,169	11,373
保险费	500 前期2024年实际缴纳金额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
资本性支出	1.00% * 运营收入	11,312	11,844	11,844	11,084	11,589	12,140	12,140	11,351	11,873	12,444	12,444	11,630
印花税	0.10% * 运营收入	1,131	1,184	1,184	1,108	1,159	1,214	1,214	1,135	1,187	1,244	1,244	1,163
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	124,532	130,389	130,389	122,025	127,592	133,649	133,649	124,957	130,706	136,990	136,990	128,038
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		252,643	263,941	263,941	247,605	258,527	270,229	270,229	253,463	264,552	276,676	276,676	258,389
税后物业净运营收入		855,935	896,776	896,776	838,658	877,201	919,507	919,507	858,901	908,993	942,803	942,803	891,317

第十三至第十五年度现金流情况

收益期	第13年(2027年)				第14年(2028年)				第15年(2029年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益													
租金收入	1,216,368	1,275,475	1,275,475	1,192,234	1,251,238	1,302,113	1,302,362	1,221,771	1,307,917	1,307,765	1,340,046	1,251,340	
运营收入共计	1,216,368	1,275,475	1,275,475	1,192,234	1,251,238	1,302,113	1,302,362	1,221,771	1,307,917	1,307,765	1,340,046	1,251,340	
运营支出													
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	12,164	12,755	12,755	11,922	12,512	13,021	13,074	12,218	13,079	13,079	13,400	12,513
市场管理费	0.50% * 运营收入	6,082	6,377	6,377	5,961	6,256	6,511	6,537	6,109	6,540	6,539	6,700	6,257
物业管理费	0.50% * 运营收入	6,082	6,377	6,377	5,961	6,256	6,511	6,537	6,109	6,540	6,539	6,700	6,257
运营支出共计		24,328	25,509	25,509	23,844	25,024	26,043	26,148	24,436	26,159	26,156	26,800	25,027
税前物业净运营收入		1,192,040	1,249,966	1,249,966	1,168,390	1,226,214	1,276,070	1,281,214	1,197,335	1,281,758	1,281,609	1,313,246	1,226,313
非运营支出													
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	100,472	105,354	105,354	99,479	103,352	107,556	107,988	100,918	108,034	108,021	110,688	103,361
增值税-VAT进项		1,349	1,415	1,415	1,322	1,337	1,445	1,450	1,356	1,450	1,450	1,468	1,388
增值税-实际缴纳		99,123	103,939	103,939	97,157	101,965	106,110	106,538	99,562	106,584	106,571	109,220	101,973
增值税附加	12.00% * 增值税	11,895	12,473	12,473	11,659	12,236	12,733	12,785	11,948	12,790	12,789	13,104	12,237
保险费	500 前期2024年实际缴纳金额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
资本性支出	1.00% * 运营收入	12,164	12,755	12,755	11,922	12,512	13,021	13,074	12,218	13,079	13,078	13,400	12,513
印花税	0.10% * 运营收入	1,216	1,275	1,275	1,192	1,251	1,302	1,307	1,222	1,308	1,308	1,340	1,251
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	133,509	140,415	140,415	131,251	137,746	143,347	143,925	134,502	143,969	143,969	147,523	137,757
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		270,729	283,200	283,200	265,604	278,133	289,936	290,052	271,972	290,170	290,138	298,992	278,154
税后物业净运营收入		921,311	966,686	966,686	902,786	948,081	987,134	991,162	925,459	991,588	991,471	1,016,254	948,158

第十六至第十九年度现金流情况

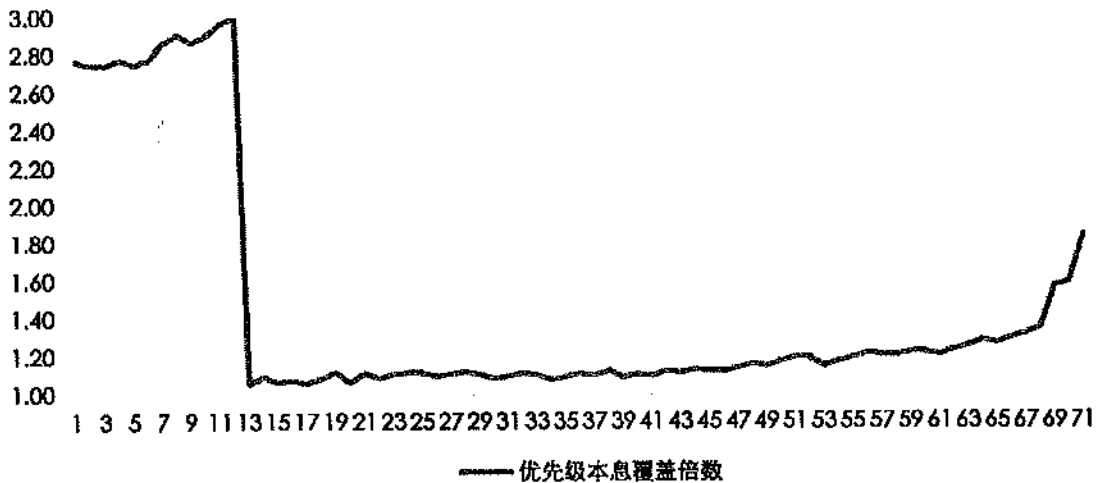
收益期	第16年(2030年)				第17年(2031年)				第18年(2032年)				第19年(2033年)				
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	
运营收益																	
租金收入	1,361,442	1,318,265	1,373,547	1,281,444	1,395,478	1,350,533	1,407,888	1,312,271	1,430,365	1,383,589	1,443,083	1,361,313	1,448,651	1,417,455	1,478,160	1,434,268	
运营收入共计	1,361,442	1,318,265	1,373,547	1,281,444	1,395,478	1,350,533	1,407,888	1,312,271	1,430,365	1,383,589	1,443,083	1,361,313	1,448,651	1,417,455	1,478,160	1,434,268	
运营支出																	
一般行政管理费	1.00% * 运营收入	13,614	13,183	13,735	12,814	13,955	13,505	14,079	13,123	14,304	13,836	14,431	13,613	14,487	14,175	14,792	14,343
市场管理费	0.50% * 运营收入	6,807	6,591	6,868	6,407	6,977	6,753	7,039	6,561	7,152	6,918	7,215	6,807	7,243	7,087	7,396	7,171
物业管理费	0.50% * 运营收入	6,807	6,591	6,868	6,407	6,977	6,753	7,039	6,561	7,152	6,918	7,215	6,807	7,243	7,087	7,396	7,171
运营支出共计		27,228	26,365	27,417	25,628	27,909	27,011	28,157	26,245	28,608	27,672	28,681	27,227	28,973	28,349	29,504	28,685
税前物业净运营收入		1,334,214	1,291,900	1,346,076	1,255,816	1,367,569	1,323,522	1,379,729	1,286,026	1,401,757	1,355,917	1,414,222	1,334,086	1,419,678	1,389,106	1,448,656	1,405,583
非运营支出																	
增值税-租金	8.26% * 含税租金收入	112,455	108,883	113,455	105,847	115,268	111,554	116,291	109,334	118,148	114,284	119,199	112,444	119,658	117,092	122,179	116,470
增值税-VAT进项		1,510	1,462	1,524	1,421	1,548	1,498	1,561	1,455	1,587	1,535	1,600	1,509	1,607	1,572	1,641	1,591
增值税-实际缴纳		110,945	107,421	111,931	104,426	113,718	110,056	114,730	107,879	116,561	112,749	117,599	110,935	118,052	115,510	120,538	116,879
增值税附加	12.00% * 增值税	13,313	12,891	13,432	12,531	13,646	13,207	13,768	12,833	13,987	13,530	14,112	13,312	14,168	13,861	14,465	14,025
保险费	500 前期2024年实际缴纳金额	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
资本性支出	1.00% * 运营收入	13,614	13,183	13,735	12,814	13,955	13,505	14,079	13,123	14,304	13,836	14,431	13,613	14,487	14,175	14,792	14,343
印花税	0.10% * 运营收入	1,361	1,318	1,374	1,281	1,395	1,351	1,409	1,312	1,430	1,384	1,443	1,361	1,449	1,417	1,479	1,434
房产税(从租)	12.00% * 不含税租金收入	149,078	145,125	151,211	141,072	153,625	148,677	154,991	144,465	157,466	152,317	158,068	149,864	159,479	156,045	162,838	157,896
房产税(从价)	0.84% * 房产原值 * 空置率	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074	3,074
城镇土地使用税	5.00 * 土地使用面积	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849	8,849
非运营支出		301,534	292,367	304,106	284,547	308,762	299,219	311,339	291,095	316,171	306,233	318,674	301,508	320,056	313,431	326,535	317,000
税后物业净运营收入		1,032,680	999,533	1,041,970	971,269	1,058,807	1,024,303	1,068,390	994,931	1,085,586	1,049,678	1,055,348	1,032,578	1,099,622	1,075,675	1,123,041	1,088,581

6.3.13 现金流模型及压力测试

1、正常情景

基于《现金流预测报告》预测值，假设优先级资产支持证券的预期收益率为2.50%，每个兑付日，物业资产预测经营净现金流扣除相关税、费后对优先级资产支持证券当期应付本息的覆盖倍数在1.06倍~3.00倍之间。

图：基准情形下预期现金流匹配情况（单位：倍）



数据来源：《现金流预测报告》，东方金诚测算整理

2、压力测试

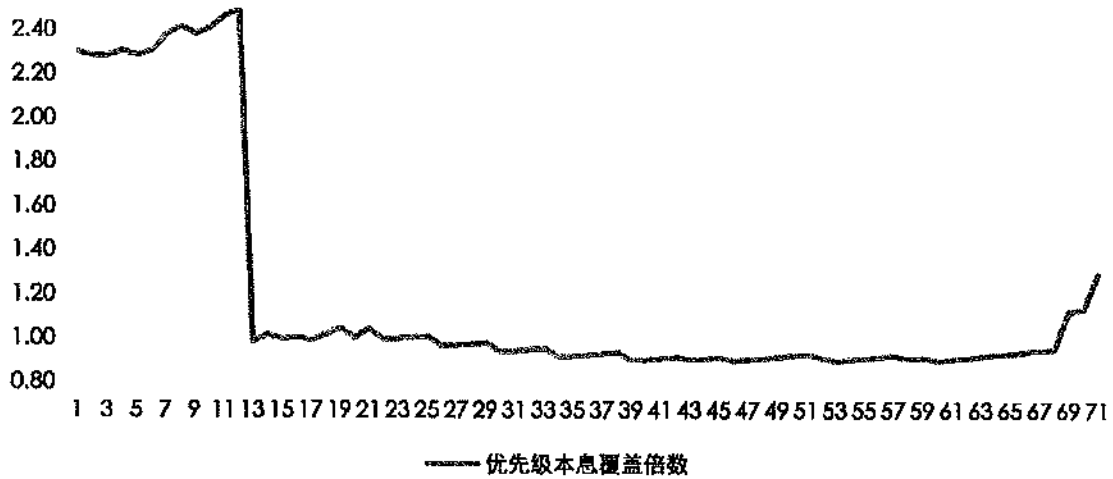
物业资产运营净收益水平受到出租率、出租单价、租金增长率、运营成本等因素影响；流出端，优先级资产支持证券的发行利率较预期上升将影响本专项计划现金流流出。基于上述影响因素，东方金诚设定了以下压力情景对现金流覆盖倍数进行压力测试²：

(1) 压力条件一：假设自2031年1月1日起之后的季度运营净收入与2030年4季度保持一致，不再增长，物业资产运营净收入较基准下降13.29%；

(2) 压力条件二：假定优先级资产支持证券利率较基准情形提高50BP；

图：联合压力条件下预期现金流匹配情况（单位：倍）

²压力测试下：假设所有运营费用与基准情形保持一致。



数据来源：《现金流预测报告》，东方金诚整理

在上述联合压力条件下，在每一个兑付日，扣除相关税费后的物业资产预测经营净现金流对优先级资产支持证券当期本息的覆盖倍数在 0.90 倍~2.49 倍之间，物业资产预测经营净现金流无法完全覆盖优先级资产支持证券当期本息。

第七章 专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 账户设置安排

本专项计划共设置项目公司收款账户、监管账户、募集资金专户、专项计划账户/托管账户、回售和赎回账户五个账户。

7.1.1 项目公司收款账户：系指海恒集团和海恒创投用于接收和支出因经营物业资产而收到的物业资产运营收入及所支付费用的人民币资金账户的统称。其中，海恒集团的账户被称为“项目公司收款账户 1”，海恒创投的账户被称为“项目公司收款账户 2”。

7.1.2 监管账户：系指项目公司分别在监管银行开立的、用于按照约定频率接收自其对应的项目公司收款账户转付的对应物业资产运营净收入并向专项计划账户偿付标的债权的人民币资金账户，具体以各自的《监管协议》的约定为准。

7.1.3 募集资金专户：系指管理人开立的专门用于接收、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。

7.1.4 专项计划账户/托管账户：即《托管协议》项下之专项计划托管账户，系指管理人以专项计划的名义在托管人处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、支付基础资产购买价款、存放专项计划资产中的现金部分、进行合格投资、接收债务人偿还的标的债权本息、接收差额支付资金、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过专项计划账户进行。

7.1.5 回售和赎回账户：系指管理人与回售和赎回承诺人确定的用于接收回售和赎回所需款项的账户，回售和赎回承诺人应配合管理人对回售和赎回账户进行监管(如适用)。

7.2 专项计划的分配

管理人应按照《计划说明书》《标准条款》及《认购协议》所约定的日期或该等日期之前分配专项计划利益，托管人应根据《计划说明书》和《标准条款》中关于资金管理流程的规定，执行管理人的专项计划利益分配的划款指令，划转专项计划账户中的相应资金。

1、专项计划的分配实施流程

- (1) 在每一个物业资产运营收入归集日，项目公司应根据《监管协议》的约定，将项目公司收款账户收到的全部物业资产运营收入扣除运营税费后的物业资产运营净收入划转至监管账户；
- (2) 在每一个监管账户划款日，借款人将监管账户内的资金等值于必备金额的部分划转至专项计划账户，并通知管理人监管账户向专项计划账户转付的实际金额总额，向专项计划账户划款完成后，监管账户中的资金超过必备金额的部分，借款人可以划付至其同户名资金账户(具体以《监管协议》约定为准)；
- (3) 在还款日，债务人按照《借款协议》和《债权转让与确认协议》的约定还本付息，专项计划账户中资金金额少于债务人应付的当期标的债权本息及《债权转让与确认协议》约定的其他费用(如有)之和的，债务人应于还款日【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；
- (4) 在托管人报告日(T-7日)，托管人向管理人出具《托管报告》；
- (5) (如发生差额支付启动事件)在差额支付启动日(T-6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支付资金具体金额，并同步通知托管人；
- (6) (如发生差额支付启动事件)差额支付承诺人应于差额支付日(T-5日)【17:00】前将差额支付资金按要求支付至专项计划账户；托管人应于同日核算专项计划账户的到账情况，并以电话、电子邮件或各方认可的其他方式向管理人报告；
- (7) (如果发生差额启动事件)托管人应于差额支付资金核算日(T-5日)对专项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；
- (8) 在管理人报告日(T-5日)17:00前，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，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；
- (9) 在划款指令发送日(T-3日)，管理人向托管人发出划款指令；

- (10) 在托管人划款日(T-3日), 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;
- (11) 在兑付日(T日), 登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户, 各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

2、专项计划的分配顺序

- (1) 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的税收、执行费用;
 - 2) 支付登记托管机构的资产支持证券资金划付等相关费用;
 - 3) 同顺序支付其他专项计划费用, 包括但不限于预留专项计划费用、管理人垫付的任何费用等;
 - 4) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益;
 - 5) 支付优先级资产支持证券的到期应付本金;
 - 6) 如专项计划账户内仍有余额, 则作为超额收益支付给次级资产支持证券持有人。
- (2) 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) 支付专项计划因处分而应承担的税收、执行费用;
 - 2) 支付因处分而发生的资产支持证券资金划付等相关费用(如有);
 - 3) 同顺序支付其他专项计划费用, 包括但不限于预留专项计划费用、管理人垫付的任何费用等;

- 4) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益;
- 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全部清偿完毕;
- 6) 支付次级资产支持证券的本金, 直至次级支持证券的本金全部清偿完毕。
- 7) 如专项计划账户内仍有余额, 则将该余额作为超额收益支付给次级资产支持证券持有人。

前述分配完成后, 资产支持证券根据《标准条款》第 19.2.2 条终止。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

8.1.1 专项计划资产包括但不限于以下资产：

- 1、在专项计划运用认购资金购买基础资产前，投资者根据《认购协议》和《标准条款》交付的认购资金；
- 2、专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益(包括但不限于基础资产及其产生的收益、合格投资收益以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产)。

专项计划存续期内，上述专项计划资产项下的各类财产(权)及协议权益均由管理人为专项计划代为持有。

8.1.2 专项计划依据《计划说明书》和《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。

8.2 专项计划相关费用

8.2.1 专项计划费用

- 1、专项计划费用系指每一个计息期间内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，包括但不限于资金汇划费、因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(如资管产品增值税(如有)，但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)、兑付兑息费、登记托管机构的上市费/挂牌费、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、监管费(如有)，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。

预留计划费用指每一个计息期间专项计划正常运营所需的现金，包括但不限于应付未付的或可能于该计息期间及下一计息期间发生的前款约定的各项专项计划费用的具体金额，预留计划费用的具体金额由管理人决定。

- 2、前期费用系指为专项计划设立之目的及资产支持证券发行之目的而发生的管理人的管理费、销售费用、委托法律顾问提供服务的应付报酬、委托评级机构进行初始评级的评级费、委托评估机构提供首次资产评估服务的评估费、委托现金流预测机构提供现金流预测服务的评估费、专项计划审计及清算费用(如有)、托管费、办理抵押登记产生的费用、办理质押登记产生的费用、政府收费、登记托管服务费、对专项计划进行跟踪信用评级的评级费、对专项计划物业资产进行跟踪评估的评估费(如有)、对物业资产运营收入进行更新预测的预测费(如有)、召开有控制权的资产支持证券持有人大会产生的中介机构服务费等,前期费用由管理人或原始权益人或其指定主体承担,不得从专项计划资产中支出。
- 3、除原始权益人或其指定主体另行支付外,在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付,列入专项计划费用。管理人以固有财产先行垫付的,有权从专项计划资产中优先受偿。
- 4、管理人、监管银行和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 费用的计算和支取方式

1、管理人的管理费

管理人根据收费文件约定收取管理费。

2、其他费用

其他专项计划费用由管理人根据有关协议的约定和法规的规定进行核算,经托管人审核后,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 13.2.2 条约定的顺序支付。

3、资金汇划费、账户管理费等银行相关费用

托管人可直接(无需管理人出具划款指令)从专项计划账户中扣收资金

汇划费、账户管理费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人。

8.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各项纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

8.4 专项计划的运用

1、专项计划设立日购买基础资产

管理人应按《债权转让与确认协议》以及其他专项计划文件的约定，在专项计划设立日当日【15:00】之前向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划账户中的基础资产购买价款一次性划付至原始权益人指定账户。托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行审核，核对无误后应于专项计划设立日当日【17:00】前予以付款。

管理人取得基础资产后，即代表专项计划成为标的债权的债权人，承继原始权益人在《借款协议》及其他相关文件项下作为债权人的权利义务。

于专项计划设立日后的【30】个工作日内，管理人应与原始权益人于中国人民银行征信中心办理完毕标的债权的应收账款转让登记，办理应收账款转让登记的费用由专项计划承担，管理人以固有财产先行垫付的，有权在专项计划存续期间内根据《标准条款》确定的分配顺序予以返还。

2、合格投资

- (1) 合格投资仅在专项计划账户内进行。
- (2) 在《标准条款》允许的范围内，管理人可以将专项计划账户中的资金以银行存款(包括但不限于同业存款、约期存款、协定存款等)、货币市场基金、其他银行承诺保本的产品以及监管机构认可的低风险高流动性的固定收益类产品进行投资。合格投资不局限于在托管银行处，托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资

金。

- (3) 合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成专项计划资金的一部分,管理人应指示托管人将投资收益直接转入专项计划账户,如果管理人收到该投资收益的退税款项,应将该款项转入专项计划账户。
- (4) 只要管理人按照专项计划文件的约定,指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资,托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资,则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任,对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

8.5 专项计划资产的处分限制

- 1、专项计划资金由托管人托管,并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任,其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。
- 2、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。
- 3、原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的,专项计划资产不属于其清算财产。
- 4、管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权,不得与原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务,不得相互抵销。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

专项计划存续期内，优先级资产支持证券将在上海证券交易所进行转让，次级资产支持证券在专项计划设立时由原始权益人及/或其关联方全额认购并持有到期，除非根据法院生效判决或裁定，次级资产支持证券持有人不得以转让、交易、质押等方式对所持有的次级资产支持证券进行任何处置，亦不得要求计划管理人赎回。

第十章 风险揭示与防范措施

针对本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，本《计划说明书》在此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 借款人丧失持续运营能力及破产风险

海恒集团、海恒创投作为专项计划基础资产现金流的借款人一、借款人二及资产服务机构，在专项计划存续期间，如果其丧失持续运营能力或进入破产程序，则有可能影响基础资产的回收，从而影响专项计划依约向资产支持证券持有人支付本金及预期收益。

防范措施：

海恒集团、海恒创投实际控制人均为合肥经济技术开发区国有资产监督管理委员会，获得当地政府的大力支持。截至2025年9月末，海恒集团总资产679.95亿元，净资产279.97亿元；海恒集团2024年实现营业总收入20.92亿元。截至2025年9月末，海恒创投总资产43.18亿元，净资产21.80亿元；海恒创投2024年实现营业总收入1.30亿元。整体来看，借款人丧失持续运营能力或破产风险较低。

10.1.2 承租人违约风险

专项计划基础资产的主要还款来源为物业资产承租人的租金收入，若物业资产的承租人未能履行相关义务，会导致现金流入的减损，从而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

防范措施：

根据本专项计划的安排，海恒集团作为差额支付承诺人，承诺对专项计划资金按照《标准条款》约定的分配顺序不足以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到期应付本金的差额部分承担差额支付义务。该交易结构的设置，可以有效缓释因承租人未能履行相关义务对专项计划优先级

资产支持证券本息兑付的影响。整体看来，海恒集团盈利能力及偿债能力有一定保障，对本次专项计划提供的差额支付承诺具有较强效力。

10.1.3 资金混同风险

本专项计划按季度归集基础资产现金流、监管账户按季度归集物业资产的物业运营净收入，在每一个归集期内可能会出现基础资产所对应现金流（即：借款本金偿付现金流、物业资产运营收入现金流）与资产服务机构收款账户其他现金流混同的风险。

防范措施：

（1）根据合同约定，资产服务机构应该在收到物业运营收入之后，应于每个物业资产运营收入归集日将项目公司收款账户收到的全部物业资产运营收入扣除运营税费后的物业资产运营收入净额划付至监管账户，一旦进入监管账户，则与资产服务机构的自有资金进行了明确区隔；

（2）海恒集团、海恒创投作为资产服务机构应于每个资产服务机构报告日向计划管理人、托管人、评级机构各递交一份《资产服务机构报告》，报告内容包括但不限于债务人的运营状况、物业资产运营状况、物业资产运营收入情况、运营税费支出、诉讼进展等情况。

10.1.4 现金流预测风险

借款人以物业资产运营收入作为偿付资金来源，物业资产未来租金现金流入可能与现金流预测存在不一致的情形。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，如果未来实际现金流与预测现金流出现较大偏差，可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

防范措施：

现金流预测机构在进行现金流预测时已采取相对谨慎和保守的原则进行假设：

1) 以入池物业的目前出租率情况，假设未来出租率稳定，对入池资产的现金流进行预估；

2) 选取了谨慎合理的租金水平及增长率假设；

3) 本专项计划设置物业资产抵押、物业资产运营收入质押、超额覆盖、流动性支持、差额支付承诺、回售和赎回承诺等全面的信用增级措施,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较低。

10.1.5 续租存在不确定性的风险

本期专项计划中,底层资产现金流来源于承租人租赁标的物业产生的租金,故租赁合同到期续租情况将对基础资产现金流影响较大,可能会影响优先级资产支持证券本息的按期足额偿付。

防范措施:

(1) 物业整体招租情况良好,出租率较高,原有租户退租后能够及时引入新的承租人,目标物业闲置的概率较小,对租金收入影响较小。(2) 本专项计划设置物业资产抵押、物业资产运营收入质押、超额覆盖、流动性支持、差额支付承诺、回售和赎回承诺等全面的信用增级措施,即使出现续租失败的情况,优先级资产支持证券面临的风险也较低。

10.1.6 差额支付承诺人盈利能力波动及有息负债持续增加的风险

最近三年及一期,海恒集团净利润分别为 4,212.87 万元、9,665.69 万元、6,418.46 万元和-39,874.91 万元,净利润主要依靠项目转让业务和房产租赁业务毛利润,以及投资收益、公允价值变动收益、其他收益等非经常性损益。其中报告期内海恒集团投资收益、公允价值变动收益、项目转让业务毛利润波动较大且对净利润影响较大,对未来海恒集团盈利能力稳定性可能产生不利影响。最近三年及一期末,海恒集团有息债务金额分别为 145.11 亿元、223.68 亿元、277.39 亿元和 300.47 亿元。近年来,海恒集团为满足产业设施项目建设投资的需要,有息债务出现较大幅度增长。随着海恒集团承建的相关重点项目投入持续增加,其有息负债规模可能进一步上升,海恒集团存在有息债务较高的风险。

防范措施:

(1) 最近三年及一期末,海恒集团流动比率分别为 3.09、3.34、2.33 和 2.26,速动比率分别为 2.58、2.65、1.80 和 1.74,公司短期偿债能力较为稳定。最近三年及一期末,海恒集团资产负债率分别为 53.14%、54.12%、57.28%和 58.75%,报告期内公司资产负债率有所上升,但整体来看资本债务结构合理,负债总量适中。整体上海恒集团偿债能力较强。

(2)最近三年及一期,海恒集团营业收入分别为 169,855.50 万元、138,273.58 万元、209,163.65 万元和 113,186.89 万元,呈增长态势,业务发展较为稳定。

(3)本专项计划现金流来源于标的物业资产的营运收入,且收入质押给专项计划,能够为资产支持证券还本付息提供基石保障。

10.1.7 抵押资产登记和处置时的操作风险

经管理人及项目律师核查,清华路科技园的 17 份产证附记中载有“销售价格、房屋抵押等相关要求执行市招商引资政策审定小组意见”的规定,即物业资产的抵押和抵押权实现时的处置均存在前置许可或条件。根据市招商引资政策审定小组意见,合肥经开区管委会已于 2025 年 11 月 25 日出具《关于清华路科技园部分楼栋在资产证券化项目中办理抵押登记的批复》,同意办理抵押登记事宜。但截至《计划说明书》签署日,包括清华路科技园在内的入池物业尚未完成办理抵押登记手续,因此存在抵押资产登记和处置时的操作风险。

防范措施:

根据合同约定,抵押人应在专项计划设立日起 90 个工作日内至抵押财产所在地的登记机关协助抵押权人办理抵押登记手续。极端情况下,如未能在专项计划设立日起【90】个工作日内至抵押财产所在地的登记机构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抵押权人,将触发“债权提前到期事件”。

10.1.8 标的物业部分建设手续文件未提供的风险

根据产权人提供的物业资产相关文件资料与书面说明,物业资产已办理土地、规划、竣工验收备案、消防等相关手续,但存在部分手续存档缺失。可能存在项目公司被责令停止适用标的物业、被处以罚款等风险。

防范措施:

根据项目公司书面确认情况,手续存档缺失情形不影响项目公司持有物业资产并进行合法正常运营,也不对办理产权抵押造成法律障碍。因此,标的物业部分建设手续未提供,预计不会对本项目兑付造成显著影响。

10.1.9 部分标的物业实际用途和产证用途不一致的风险

天门湖工业园土地性质为工业，共有3处厂房和1处办公楼。办公楼的使用现状为酒店，与规划用途不符。根据合肥经开区管委会《主任办公会议纪要》办公楼改为酒店用途已事先取得管委会书面同意，但尚未取得土地主管部门意见。可能因不按照规划用途使用标的物业而被主管部门予以纠正，经管理人及项目律师核查物业资产对应的租赁台账及租赁合同，天门湖工业园的办公楼（不动产权证号：皖（2024）合肥市不动产权第1024594号）产证用途为工业，实际用途为酒店。可能面临收到行政处罚或导致管理人不能登记为抵押权人或管理人不能正常实现抵押权的风险。

防范措施：

（1）根据2024年8月26日《合肥经济技术开发区管理委员会主任办公会议纪要（第9号）》第三条明确：“同意将珠江路产业园南楼（V-Park）、天门湖工业园办公楼、智能科技园（A3栋3层、E栋1层、M栋1层、G栋1层部分区域）、珠江路科技园A厂房南侧区域、大学城科创园3号楼1-2层、硕金大街4-6号楼、莲花红莲园棚户户区改造工程百姓之家1-3层、出口加工区公租房1号楼东侧1-2层等8处资产使用功能变更为商业和酒店，由海恒集团牵头，建管中心、消防大队配合按程序办理消防验收等手续。”合肥经济技术开发区消防救援大队于2025年4月30日出具的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查意见书》显示，已对天门湖工业园内的全季酒店完成营业前消防安全检查并给予了行政许可。因此，天门湖工业园的办公楼（不动产权证号：皖（2024）合肥市不动产权第1024594号）的变更用途为酒店事宜，已依法获得合肥经济技术开发区管理委员会的批准，并顺利通过相关主管部门的核验。（2）极端情况下，如未能在专项计划设立日起【90】个工作日内至抵押财产所在地的登记机构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抵押权人，将触发“债权提前到期事件”。

10.1.10 办理物业租赁合同备案的风险

根据《商品房屋租赁管理办法》第14条规定，房屋租赁合同订立后30日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地主管部门办理房屋租赁登记备案。目前借款人未对现有租赁合同在主管部门进行备案，存在因未办理合同备案而被行政处罚的风险。

防范措施:

首先,未进行租赁备案不影响租赁合同效力。物业持有人出租标的物业时并未与承租人办理租赁备案,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。”因此不办理租赁备案不影响标的物业租赁合同的效力。其次,若将来承租人主动要求必须办理备案登记,物业持有人将积极配合履行相关义务。

10.1.11 购买保险的险种和期限对财产覆盖不完全的风险

海恒集团及下属公司按年度购买经营性资产保险,险种包括公众责任险、财产基本险或财产一切险,目前保单将于2026年9月26日到期。若后续未作续保或投保险种不全,将会带来财产保险保障不足的风险。

防范措施:

根据本专项计划的安排,海恒集团作为差额支付承诺人,按照《差额支付承诺函》的条款和条件,在发生差额支付启动事件时承担补足义务。该交易结构的设置,可以有效缓释财产保险保障不足对专项计划优先级资产支出证券本息兑付的影响。

10.1.12 标的债权属于关联交易风险

根据专项计划资产管理合同约定及相关文件规定,基础资产系指由原始权益人根据《债权转让与确认协议》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,以及与标的债权有关的、为专项计划的利益而设定的保证担保权益、质押权、抵押权等一切附属权利(如有)。该标的债权的借贷双方系关联方,因此若借贷双方之间并未履行借款的完整程序,标的债权的真实性无法保证。

防范措施:

一方面,根据管理人及律师适当核查,在原始权益人与借款人签署《借款协议》,原始权益人根据《借款协议》的约定向借款人足额发放借款,前述文件经合同各方合法、有效签署且生效条件全部满足后,基础资产具有真实性、合法性及有效性。

另一方面，出借人及借款人公司内控制度完整严密，保证关联交易的真实性和公允性。管理人以及律师也将关注借贷双方之间借款协议的签订程序是否严格履行，并严格核查借款相关的银行流水，以保证标的债权的真实性与有效性。

10.1.13 报告期内物业经营收入波动较大的风险

入池物业在 2022 年至 2024 年的运营租金净收入分别为 6,088.42 万元、6,820.28 万元、7,657.10 万元，年租金净收入增长率为 12.02%、12.37%、19.45%。报告期内租金收入并未维持在较高水平，其原因是 2022 年疫情结束后入池资产处于租赁爬坡期，目前已达到接近满租水平的稳定状态。未来若租金收入下滑，将对对本专项计划收益分配产生不利影响。

防范措施：

合肥经开区是安徽省最大的先进制造业集聚区，产业发展带动用房需求。本次入池资产中，工业厂房具有生产线定制化、搬迁成本高等特点，租约期限普遍较长；科创园区受益于海恒集团作为区管企业的招租优势，入驻情况良好；宿舍及公寓用于园区入驻企业向员工提供住宿福利，续租意愿高于市场化租赁。物业租赁与产业环境形成良性互动，能够强化入池资产租赁的长期稳定性。

本专项计划存续期内租金净收入对优先级本息的覆盖倍数在 1.06-3.00 倍，在存续期前 3 年的覆盖倍数在 2.74-3.00 倍，租金收入即使小幅下滑仍足以支撑优先级证券本息兑付。若出现租金收入无法覆盖优先级证券本息的极端情况，则由海恒集团履行差额补足义务。

10.2 与资产支持证券相关的风险

10.2.1 与信用增级有关的风险

尽管本专项计划设置了一系列增信支持安排，如优先/次级分层、流动性支持及差额支付等。但如果海恒集团未履行或未能履行相应义务，优先级资产支持证券持有人将仍可能会受到损失。

防范措施：

海恒集团的主体信用水平较高，其主体运营和财务情况较为稳健，资本市场经验较为丰富，声誉良好，其恶意违约的可能性和破产风险较低。

10.2.2 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优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为:资产支持证券预期收益固定,当市场利率上升时,资产支持证券的相对收益水平就会降低。

防范措施:

根据市场情况确定的资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑,投资者可以通过转让所持有的资产支持证券来规避未来利率超预期上升的风险。

10.2.3 流动性风险

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赎回其取得或受让的资产支持证券;本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所进行流通。在资产支持证券在交易所挂牌前以及挂牌后交易对手有限的情况下,资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施:

上海证券交易所的资产支持证券流动性目前受到参与机构、规模等一系列因素的影响,上海证券交易所已经推出资产支持证券质押式回购融资业务,预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上市规模的扩大而进一步提高。

10.2.4 评级风险

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

防范措施:

(1) 计划管理人、资产服务机构、托管人等相关机构各尽其职、相互监督,促使基础资产回收款正常回收和本金、预期收益的分配。

(2) 当发生资产支持证券信用等级调整(降低)事件时,计划管理人将及时地进行信息披露,并与评级机构及其他相关机构进行充分沟通,尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

10.2.5 利率调整、回售及赎回安排对优先级资产支持证券的不确定性风险

本期专项计划设置了优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排。回售和赎回承诺人除依据约定接受优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外,有权选择赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。为避免疑义,即使优先级资产支持证券持有人未选择回售优先级资产支持证券,回售和赎回承诺人仍然有权按照本款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。同时,优先级资产支持证券的预期收益率可能在利率调整日进行调整。上述安排会对优先级资产支持证券的期限、利率及偿付带来不确定性,可能影响优先级资产支持证券持有人预期收益的实现。

防范措施:

根据专项计划文件的约定,回售和赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额的,须在赎回日前的赎回公告日 17:00 前通过计划管理人在上海证券交易所网站和计划管理人网站进行公告;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。上述信息披露安排保障优先级资产支持证券持有人及时获知相关信息,缓释不确定性风险。

10.3 与专项计划管理相关的风险

10.3.1 专项计划运作风险和账户管理风险

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

防范措施:

本专项计划的基础资产已经事先确定,且各方通过签署一系列交易文件,已经对专项计划的运行机制达成了共识;计划管理人企业资产证券化经验丰富,建

立了一整套内控和后督体系，托管人作为实力较强的商业银行，托管经验丰富，预计专项计划的运作风险较低。

10.3.2 计划管理人、托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、托管人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丰富，风控措施严密，各机构通过《托管协议》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。

10.4 其他风险

10.4.1 税收风险

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

防范措施：

考虑到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，税法变化导致资产支持证券持有人税负额外增加的风险较低。

10.4.2 技术风险和操作风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响，以及业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

防范措施：

(1) 计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等主体均建立了较为完善的信息技术系统,现有系统能够在一定程度上防范因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响的事件。

(2) 各方机构应选派经验丰富的从业人员专人负责专项计划交易系统管理事宜,一经发现任何一家机构的技术系统异常应及时通知该机构进行查验,降低技术风险带来的专项计划资产或资产支持证券持有人权益损失。

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,从而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,在发生不可抗力事件时,计划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,计划管理人与相关各方磋商,决定是否终止专项计划或根据不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行,并提请有控制权的资产支持证券持有人大会通过。

10.5 风险承担

专项计划管理人、托管人违背《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产,导致专项计划资产遭受损失的,由专项计划管理人、托管人负责赔偿。

专项计划管理人、托管人根据《计划说明书》及《托管协议》等专项计划文件的约定管理、运用、处分专项计划资产,导致专项计划资产遭受损失的,由专项计划资产承担。

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

专项计划发行期以计划管理人在专项计划发行前公布的推广公告为准，计划管理人可视推广情况将推广期限适当延长或提前结束，但该等推广期不应超过60个工作日，且在该期间内认购人交付的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》约定的目标发售规模的，发行期提前终止。

11.1.2 销售方式与销售场所

本专项计划主要通过销售机构直接向客户宣传，使客户详尽了解本专项计划的特性、风险等情况及客户的权利和义务，但不得通过广播、电视、报刊及其他公共媒体推广专项计划。

专项计划采取建档集中配售和分销相结合的销售方式，通过销售机构的营业场所向专业投资者推广。

11.1.3 参与原则

认购人认购专项计划资产支持证券无需缴纳认购费用。认购人必须以现金出资方式参与专项计划。

(1) 优先级认购支持证券参与原则

- 1) 认购人申购优先级资产支持证券，需按约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) 认购人必须为专业投资者；
- 4) 认购人参与金额不低于人民币壹佰万元整（RMB1,000,000.00）；
- 5) 在推广期内认购人可多次申购优先级资产支持证券，已参与的申请在推广期内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元整（RMB1,000,000.00），每次追加申购的金额不得低于人民币伍拾万元整（RMB500,000.00元），且必须为人民币伍拾万元（RMB500,000.00元）的整数倍。

(2) 次级资产支持证券参与原则

次级投资者需在专项计划发行期内一次性认购全部次级资产支持证券。

11.1.4 认购人的合法性要求

投资者应保证其为参与专项计划的专业投资者中的机构投资者，具备适当的风险识别能力和风险承担能力，专业投资者中的机构投资者合计不得超过 200 人。专业投资者中的机构投资者必须满足以下条件：

(1) 中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承受能力，具有完全民事行为能力、符合《管理规定》及上海证券交易所有关规定的专业投资者中的机构投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）；

(2) 单笔认购不少于 100 万元人民币发行面值或等值份额；

(3) 认购资产支持证券的行为不违反任何相关法律、法规，且已通过必要的内部审批及授权；

(4) 参与专项计划的资金系参与投资者的自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法。

11.1.5 参与方式

资产支持证券认购人必须以现金方式参与专项计划认购。

11.1.6 参与手续

- (1) 计划管理人向认购人发送认购邀请文件；
- (2) 认购人向计划管理人发送报价文件；
- (3) 计划管理人确认报价结果，并向认购人发送《缴款通知书》及《认购协议与风险揭示书》等文件，认购人做缴款准备；
- (4) 认购人与计划管理人签订《认购协议与风险揭示书》等文件；
- (5) 根据《缴款通知书》及《认购协议与风险揭示书》等文件，认购人向计划管理人为本专项计划开立的募集专用账户足额缴纳认购款；
- (6) 计划管理人对各认购人的认购份额进行初始登记；
- (7) 计划管理人按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定（专项计划

未能成立除外), 将认购人认购的资产支持证券托管到认购人在中证登上海分公司的账户中。

11.1.7 认购资金的保管

- (1) 本计划管理人负责组织首期合肥海恒集团产业园资产支持专项计划的销售工作。
- (2) 认购人缴纳的认购资金, 在推广期内的接收、存放与划转, 统一使用计划管理人的募集账户。专项计划发行期内, 任何人不得动用募集专用账户内的认购资金。
- (3) 专项计划设立后, 计划管理人将委托托管银行保管专项计划资金, 托管银行应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金, 并监督计划管理人对专项计划资金的使用。

11.2 专项计划设立相关安排

11.2.1 专项计划设立

专项计划发行期内各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, 发行期终止。专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户, 经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所进行验资并出具验资报告后, 计划管理人宣布专项计划设立, 并向托管银行提交验资报告。

专项计划设立后, 认购资金在认购人交付日(含该日)至专项计划设立日前一日(含该日)期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算, 该利息属于专项计划的资产, 不折算为专项计划份额, 不予退还给认购人。

11.2.2 专项计划设立失败

(1) 发行期结束时, 若出现任何一类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)低于该类资产支持证券目标募集规模的 100%, 则专项计划设立失败。管理人将在发行期结束后的【10】个工作日内, 向投资者退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日(含)至退还日(不含)期间发生的利息(按募集资金专户的开户银行规定的活期存款利率计算, 代扣银行手续费)。

(2) 前述(1)的约定为《标准条款》特别条款,具有独立于《标准条款》的特殊法律效力;如专项计划未成功设立,前述(1)仍对专项计划当事人具有合法约束力

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)至专项计划终止日止(含)的期间。

11.2.4 专项计划的备案

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该会届时有效的备案规则进行备案,同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

11.3 资产管理协议和专项计划的终止

11.3.1 资产管理协议终止

资产管理协议将于以下时间终止,资产管理协议终止时,《认购协议》和《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效:

(1) 如根据《标准条款》第4.6条约定专项计划设立失败的,资产管理协议于管理人向投资者返还完毕认购资金及第4.6.1条约定的相应利息时终止;

(2) 专项计划资产分配完毕时,资产管理协议终止。

11.3.2 专项计划的终止与清算

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止;资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、专项计划于以下任一事件发生之日终止:

(1) 专项计划的法定到期日届满;

(2) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止;

(3) 专项计划设立日后【15】个工作日尚未按照《债权转让与确认协议》的约定完成基础资产的转让;

(4) 债务人根据《债权转让与确认协议》的约定提前偿还完毕全部标的债权本金及相应利息后管理人完成专项计划分配的；

(5) 发生债权提前到期事件，且管理人决定或经有控制权的资产支持证券持有人大会决议并指令管理人宣布标的债权提前到期的；

(6) 管理人向优先级资产支持证券持有人支付了资产管理协议项下应向其支付的全部本金和预期收益款项且次级资产支持证券持有人一致同意终止专项计划；

(7) 优先级资产支持证券均回售、赎回完毕；

(8) 有控制权的资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(9) 物业资产或债务人股权被查封、扣押、冻结等任何形式的权利限制，或物业资产上的抵押权被执行，且管理人决定终止专项计划；

(10) 发生不可抗力事件(如地震、火灾、政府征收等)或其他事件，使物业资产或项目公司的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化，且管理人决定终止专项计划；

(11) 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；

(12) 专项计划目的无法实现。

3、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起3个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人、会计师事务所和律师组成，清算小组的会计师事务所和律师由管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由管理人负责支付。

4、清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后的15个工作日内按《标准条款》第19.2.5条及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 如清算方案涉及非现金资产处置的,应当根据《标准条款》第 15 条的约定,提交有控制权的资产支持证券持有人大会审议,清算小组按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案执行操作。

(4) 如清算方案不涉及非现金资产处置的,管理人应对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过,管理人应向清算小组提出书面的修改建议(但该建议应不违反《标准条款》的规定),清算小组将按照管理人的意见修改清算方案。

(5) 清算小组应按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审议通过的清算方案或经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配,并注销专项计划账户。

(6) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内,向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告(对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14.1 条约定的方式进行披露),并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议,但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后十个工作日内,清算小组未收到书面异议的,管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

5、清算分配

专项计划终止后,管理人于清算分配兑付日将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(如有);
- (2) 交纳专项计划所欠税款(如有);
- (3) 清偿未受偿的除上述第(1)项和第(2)项外的其他各专项计划费用,如管理人、托管人、资产服务机构等累计应付未付报酬、垫付费用等;
- (4) 支付优先级资产支持证券的当期预期收益;
- (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全部清偿完毕;
- (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。

6、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年。

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

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

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

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交所的固定收益综合电子平台进行转让,除《标准条款》另有约定外,每个权益登记日(含)至相应的兑付日(含)、回售日/赎回日前的第【27】个工作日(含)至第【22】个工作日(含)或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内,优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意,原始权益人及/或其关联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。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，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《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

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上公告：

- 1、兴业财富资产管理有限公司网站：<http://www.cib-fund.com.cn/>
- 2、上交所网站：<http://www.sse.com.cn/>
- 3、中国基金业协会指定的网站。

13.2 信息披露的内容及时间

1、定期公告

(1) 《资产管理报告》

管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》，《年度资产管理报告》披露之日起五个工作日内，管理人应将《年度资产管理报告》向中国基金业协会报告。若专项计划设立日至报告期末不足两个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，管理人可以不编制上年度《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况；物业资产运行情况；项目公司、原始权益人、差额支付承诺人、管理人、托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；各类资产支持证券的本息兑付情况；增信措施及其执行情况；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；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；就《年度资产管理报告》而言，还须包括具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由管理人负责编制，并于指定网站上公告。

(2) 《托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向管理人提供专项计划的《托管报告》并于专

项计划存续期间内每个公历年度的4月30日前向管理人提供专项计划上一年的《年度托管报告》时抄送评级机构。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，并向中国基金业协会报告。专项计划设立日至报告期末不足两个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，托管人可以不披露专项计划设立当年的《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《年度资产管理报告》，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：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、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，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、确保托管报告有关数据的真实性、准确性、完整性以及对《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。

(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托管银行、评级机构、管理人提供《资产服务机构报告》，并应于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起4个月内向托管银行、评级机构、管理人提供专项计划上一年的《年度资产服务机构报告》。

《资产服务机构报告》内容包括但不限于：报告期内借款人的运营状况、物业资产运营状况、物业运营收入情况、运营税费支出情况、诉讼进展等情况。

(4) 《审计报告》

审计机构应不晚于管理人发布《年度资产管理报告》之日的前3个工作日内向管理人提供一份专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。如设立不足两个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，审计机构可以不提供当年的《审计报告》，但如果管理人决定披露当年的《年度资产管理报告》，审计机构应当提供当年的《审计报告》。

(5) 《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个兑付日前的第5个工作日前按照中国证监会规定

的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

(6) 《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评级报告》，并应当及时披露不定期跟踪评级报告。如设立不足两个月或者每年6月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，评级机构可不编制跟踪评级报告。

《定期跟踪评级报告》应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《定期跟踪评级报告》由管理人向投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

(7) 《定期跟踪评估报告》

专项计划存续期间，评估机构就物业资产以初始评估报告中一致的评估方法对物业资产进行跟踪评估，评估机构应于上一份《定期跟踪评估报告》有效期届满前且不晚于每个自然年度的4月30日出具一份《定期跟踪评估报告》，其中第一份《定期跟踪评估报告》应于初始评估报告有效期届满前出具。

《定期跟踪评估报告》应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。《定期跟踪评估报告》由管理人向投资者披露，根据物业资产的价值变化及时揭示风险情况。

(8) 《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括终止时间、终止原因、专项计划清偿顺序、专项计划剩余资产情况、分配安排等，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

(9) 有关优先级资产支持证券票面利率调整和退出安排的公告

管理人应于每个票面利率调整公告日(D-28日)17:00前，在管理人网站和上

交所网站披露《调整优先级资产支持证券票面利率公告》；管理人应在开放退出申报期起始日(D-27日)的17:00时在管理人网站和上交所网站发布其接受开放退出申报申请的公告，该公告应附加退出申请格式；管理人应在回售和赎回实施结果公告日的17:00时在管理人网站和上交所网站披露《回售和赎回实施结果公告》。

2、临时公告

专项计划存续期间，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取得相关进展后两个交易日内按照中国基金业协会、上交所规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，并及时向上交所、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)：

(1) 未按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券收益；

(2) 资产支持证券信用评级下调或被列入信用观察名单；

(3) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额10%以上(含)的损失；

(4) 基础资产的运行情况、产生现金流的能力或回售和赎回承诺人、差额支付承诺人、出质人、抵押人发生重大变化；

(5) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与者或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(6) 基础资产在任一物业资产运营收入归集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(含20%)，或最近一次对任一物业资产运营收入归集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(含20%)；

(7) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与者违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

(8) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与机构的资信状况或经营情况发生重大变化,或被列为失信被执行人,或发生公开市场债务违约,或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定,或受到重大刑事或行政处罚等,可能影响资产支持证券投资者利益;

(9) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与机构发生变更;

(10) 原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、债务人、管理人、托管人、资产服务机构、监管银行、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与机构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;

(11) 专项计划文件的主要约定发生变化;

(12) 专项计划文件约定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,或承诺履行其他事项的,前述约定或承诺事项未在相应期限内完成;

(13) 基础资产权属发生变化,被设置权利负担或其他权利限制;

(14) 收款账户、监管账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用,或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况;

(15) 市场上出现关于专项计划或原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、项目公司/物业持有人/借款人/债务人/抵押人/出质人等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻,可能影响资产支持证券投资者利益;

(16) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形,例如:发生管理人解任事件、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;发生差额支付启动事件;发生债权提前到期事件;发生物权担保启动事件;发生违约事件;有控制权的资产支持证券持有人大会做出决议等。

重大事件临时公告的信息披露内容应当至少包括以下事项:

- (1) 专项计划的基本信息；
- (2) 重大事件的事实、成因和影响；
- (3) 已采取及拟采取的应对措施；
- (4) 后续信息披露安排；
- (5) 本第 14.2.2 条规定的其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

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，并将有关情况立即向上交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

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，将存放于管理人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起 5 个工作日内，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)。

2、《标准条款》第十四条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在管理人网站、上交所网站以及中国基金业协会指定的互联网网站对资产支持证券持有人披露时，管理人(或托管人)应履行对中国基金业协会、上交所的报告义务。

3、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。管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继

续履行职责情形的，在依据《计划说明书》或者其他相关法律文件的约定选任符合《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。

4、管理人职责终止的，应当及时办理档案和职责移交手续。管理人完成移交手续前，应当妥善保管专项计划文件和资料，维护资产支持证券持有人的合法权益。管理人应当自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)。

5、专项计划终止的，管理人应当按照计划说明书的约定成立清算组，负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配，并在专项计划清算完成之日起 10 个工作日内将清算结果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(如监管机构要求)。

6、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 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。

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，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

- 1、 发生管理人解任事件或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、 发生管理人、托管人丧失清偿能力事件的；
- 3、 发生托管人解任事件或者托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；
- 4、 发生资产服务机构解任事件或者资产服务机构根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的（为避免歧义，资产服务机构在专项计划交易文件项下权利义务已由海恒集团其下属关联方合法继承的除外）；
- 5、 专项计划的清算方案涉及非现金资产处置的；
- 6、 发生债权提前到期事件，且管理人未宣布债权提前到期的；
- 7、 发生债务人无法履行《债权转让与确认协议》项下全部/部分义务，决定是否宣布标的债权提前到期；
- 8、 管理人认为需召开持有人大会决定是否启动物权担保启动事件；
- 9、 发生违约事件，专项计划资金无法足额偿付优先级资产支持证券未偿本金余额和未支付的预期收益的，决定宣布债权提前到期；
- 10、 发生优先级资本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；
- 11、 发生加速归集事件(d)项至(g)项后，决定是否宣布发生加速归集事件的；
- 12、 发生违约事件中的(b)项后，决定是否宣布发生违约事件；
- 13、 根据本标准条款需要临时分配、兑付安排发生重大变更以及管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项；

- 14、拟变更计划说明书、标准条款的约定；
- 15、拟修改有控制权的资产支持证券持有人大会规则；
- 16、专项计划已经或者预计不能按约定分配收益；
- 17、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；
- 18、原始权益人/出借人、差额支付承诺人/回售和赎回承诺人/流动性支持承诺人、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的。

14.3 召集的方式

1、管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 条约定的事由，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

管理人可以按照相关规定或者有控制权的资产支持证券持有人大会规则的约定简化有控制权的资产支持证券持有人大会召集程序或者决议方式，但不得对资产支持证券持有人权益产生不利影响。

2、有控制权的资产支持证券持有人召集

(1) 单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人就《标准条款》15.2 条约定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议，并载明召集事项及理由。

(2) 管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内决定是否召集，并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由并书面告知提出提议的有控制权的资产支持证券持有人和托管人。

(3) 管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知，提议人同意延期召开的除外；管理人决定不召集，单独或合计代表有控制权的资产支持证券份额 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会，管理人应当为召开持有人会议提供必要协助。管理人应于提议召开的有控制权的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

(4) 如未发生管理人解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任的,有控制权的资产支持证券持有人不得以解任管理人为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议,并就此作出任何决议。

(5) 在任何情况下,有控制权的资产支持证券持有人不得以变更专项计划的投资范围为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议,并就此作出任何决议。

14.4 通知

1、如采用现场方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会,召集人应提前 10 个交易日以邮寄、电话、管理人官网公告或电子邮件的方式通知全体资产支持证券持有人,经持有 1/2 以上(含 1/2)有控制权的资产支持证券份额的资产支持证券持有人一致同意,则可不受上述时间限制。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) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式;

(3) 会议召集事由;

(4) 会议召开的时间、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、法规和上交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、表决时间和其他相关事项;

(8) 有权出席有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日;

(9) 委托事项:持有人委托他人参会的,受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明,在授权范围内参加持有人会议并履行义务。

会议拟审议议案应当最晚于有控制权的资产支持证券持有人大会的权益登记日前公告,增补议案应当及时披露并给予相关方充分讨论决策时间。议案未按规定或者有控制权的资产支持证券持有人大会规则的约定公告的,不得提交该次有控制权的资产支持证券持有人大会审议。

2、若采用通讯方式召开有控制权的资产支持证券持有人大会并进行书面表决的,由召集人决定并在会议通知中说明本次有控制权的资产支持证券持有人大会所采取的具体通讯召开方式、书面表决方式、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

3、在召集人已根据本《标准条款》和《计划说明书》的约定向有控制权的资产支持证券持有人发出会议通知的前提下,任何有控制权的资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述通知,均不影响该次有控制权的资产支持证券持有人大会决议在生效后对其产生的约束力。

14.5 会议的召开

1、有控制权的资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定,可以采用现场方式或以通讯方式召开。但更换管理人的必须以现场开会方式召开。

2、现场召开

(1) 出席大会的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议,并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。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;

(2) 有控制权的资产支持证券持有人大会应当有持有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上(含 1/2)的资产支持证券持有人参加,方可召开。

(3) 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。

3、通讯方式召开

(1) 召集人按本《标准条款》和《计划说明书》约定发出会议通知后,应在两个工作日内连续在至少一种信息披露媒介上公布相关提示性公告;

(2) 召集人应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;

(3) 出具书面表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额应达到有控制权的资产支持证券份额总数 1/2 以上(含 1/2),方可召开。

4、若不能满足上述第 15.5.2 条约定的现场召开条件,亦不满足第 15.5.3 条约定的通讯方式召开条件,则该次有控制权的资产支持证券持有人大会召开时间

应相应顺延直至召开条件符合第 15.5.2 条和/或第 15.5.3 条的约定。届时，会议召开时间和地点由召集人决定后仍按上述第 15.4 条约定的方式通知有控制权的资产支持证券持有人。

14.6 议事程序

1、现场方式召开

以现场方式召开的，首先由大会主持人按照下列第 15.8 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会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。

2、通讯方式召开

以通讯方式召开的，有控制权的资产支持证券持有人应以书面方式进行表决，由召集人按照会议通知规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。召集人应于会议通知载明的表决截止日的次日统计全部有效表决并形成大会决议。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表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

14.7 会议的表决

1、资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

2、资产支持证券持有人会议召开之日前第 5 个工作日为表决权登记日。表决权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会议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。表决权登记日日终时的资产支持证券持有人依据登记结算机构所记载的相关数据信息确定。

3、有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议或出具书面表决意见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。

4、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或通讯表决的方式。

5、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。

6、出席资产支持证券持有人会议的同一资产支持证券持有人，就同一议案不得分割行使其表决权。法人或其他组织为资产支持证券持有人时，其代表人仅限于一人。

14.8 计票

1、现场召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

2、通讯方式召开的有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 召集人应当于会议通知载明的表决截止日的次日进行清点并公布计票结果。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表决意见的有控制权的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的有控制权的资产支持证券份额总数。

(2) 如果有控制权的资产支持证券持有人对于公布的表决结果有怀疑，可以要求召集人对书面表决意见进行重新清点，召集人应当重新清点并公布重新清点结果。

14.9 决议的披露、生效与效力

1、管理人或者其他召集人应当在持有人会议表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 会议召开时间、形式和地点，会议召集人，权益登记日等有控制权的资产支持证券持有人大会召开情况；

(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。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效，管理人应在公告之日起的5个工作日内报中国基金业协会备案。

3、大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行。管理人应当及时披露有控制权的资产支持证券持有人大会决议落实的进展情况及后续安排事项的重大进展情况。

4、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，均由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.10 律师见证

1、召开资产支持证券持有人大会应当由律师见证。

2、见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与会议决议公告一同披露。

第十五章 主要交易文件摘要

15.1 《计划说明书》

计划管理人为专项计划募集及销售专项计划资产支持证券而制作了《计划说明书》。

《计划说明书》主要规定了以下内容：

- (1) 当事人的权利和义务；
- (2) 资产支持证券的基本情况；
- (3) 专项计划的交易结构与业务参与者简介；
- (4) 专项计划的信用增级安排；
- (5) 原始权益人、管理人和其他主要业务参与者情况；
- (6) 基础资产情况及现金流预测分析；
- (7) 专项计划现金流归集、投资及分配；
- (8) 专项计划资产的管理安排；
- (9) 原始权益人风险自留的相关情况；
- (10) 风险揭示与防范措施；
- (11) 专项计划的销售、设立及终止等事项；
- (12) 资产支持证券的登记及转让安排；
- (13) 信息披露安排；
- (14) 资产支持证券持有人会议相关安排；
- (15) 主要交易文件摘要；
- (16) 重大利益关系说明及计划管理人变更安排；
- (17) 违约责任及争议解决；
- (18) 其他事项；
- (19) 廉洁从业条款；
- (20) 备查文件。

15.2 《认购协议》和《标准条款》

计划管理人与认购人拟签署《认购协议》，用以规定双方就专项计划交易的权利义务。《认购协议》《标准条款》及《计划说明书》共同构成了专项计划的资产管理协议。

《认购协议》结合《标准条款》约定了包括但不限于：认购人认购的资产支持证券面值、金额、类别、预期收益率及调整安排等，专项计划认购资金的委托管理、交付、保管，专项计划的名称、类型、目的、投资范围、设立及存续期间，专项计划资金的运用和收益，资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让与利率调整，认购人及管理人的声明、陈述和保证，资产支持证券持有人的权利和义务，管理人的权利和义务，专项计划账户的开立、结息，专项计划的分配，信息披露的形式、内容和时间，资产支持证券持有人大会的安排，管理人的解任和辞任，专项计划费用的计算和支取方式，认购人加入专项计划的风险提示，资产管理协议和专项计划的终止，认购人及计划管理人的违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

15.3 《债权转让与确认协议》

计划管理人将依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就债权债务确认及还款事宜与借款人、债权人签署《债权转让与确认协议》。

《债权转让与确认协议》明确规定了标的债权的购买及保证担保、标的债权的还款期限与偿付，物的担保，标的债权管理，标的债权的处分，借款人的承诺和保证，债权人的陈述、保证和承诺，通知和送达、保密、违约责任、法律适用与争议解决、生效及其他条款等内容。

15.4 《托管协议》

就专项计划资产托管事宜，计划管理人与托管人拟签署《托管协议》。根据《托管协议》，计划管理人委托托管人保管专项计划的资产，托管人为专项计划的资产提供托管服务。

《托管协议》约定了包括但不限于：托管人的委任及托管事项，托管人与计划管理人之间的权利义务及业务监督、核查，专项计划资产保管，划款指令的发送、确认和执行，专项计划账户资产构成及资金分配，专项计划的会计核算和账

户核对，专项计划的信息披露，专项计划的费用，托管人的解任和计划管理人的更换，协议终止、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

15.5 《监管协议》

就物业资产产生的物业运营收入、借款人支付的差额款以及其他涉及标的债权偿付款项的账户监管事宜，兴业财富资管、借款人海恒创投、海恒集团与监管银行拟签署《监管协议》。

《监管协议》约定了包括但不限于：监管账户的监管，监管账户划款授权和划款指令，第四条 账户监管费，计划管理人、监管银行、借款人的陈述和保证，监管银行的解任/计划管理人的更换，违约责任、不可抗力、保密义务、通知、特别约定、法律适用和争议解决等重大事项。

15.6 《差额支付承诺函》

就专项计划差额支付事宜，差额支付承诺人拟向计划管理人出具《专项计划差额支付承诺函》。根据《专项计划差额支付承诺函》，差额支付人承诺对专项计划资金按照《标准条款》约定的分配顺序不足以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到期应付本金的差额部分承担差额支付义务。

《差额支付承诺函》约定了包括但不限于：差额支付承诺，承诺期间，差额支付启动条件，差额支付义务的承担，承诺费，差额支付资金的偿还与追偿，权利义务的转让/转移，差额支付承诺人的陈述和保证，违约责任、法律适用和争议解决等重大事项。

15.7 《服务协议》

就专项计划下标的债权偿付涉及的物业资产产生的物业运营收入及其他款项回收有关的管理事宜，计划管理人兴业财富资管与海恒创投、海恒集团拟签署《资产服务协议》。根据《资产服务协议》，计划管理人将委任海恒创投、海恒集团作为资产服务机构，由资产服务机构按照《资产服务协议》的约定为标的债权偿付涉及的物业资产产生的物业运营收入及其他款项回收提供有关管理服务。

《资产服务协议》约定了包括但不限于：抵质押物的管理和服务，资产服务机构的管理服务内容，资产服务机构报告和声明，服务记录及抵质押物相关文件的保管，资产服务机构的陈述、保证和承诺，权利与义务的承继、转委托，违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

15.8 《借款协议》

恒创智能将依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，向借款人提供借款，并与借款人签署《借款协议》。

《借款协议》明确规定了借款金额、借款期限、借款用途、借款利息、其他条款等内容。

15.9 《抵押协议》

就物业资产抵押事宜，兴业财富资管拟与抵押人签署《抵押合同》。根据《抵押合同》的规定，为保证借款人在《基础资产转让协议》项下义务的履行，抵押人将抵押财产抵押给兴业财富资管，为借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供抵押担保。

《抵押合同》明确规定了主债权的基本情况、抵押财产、担保范围及抵押登记期限、抵押财产登记、抵押协议的效力、主协议变更、抵押财产的占有与保管、对抵押人处分抵押财产的限制、第三方妨碍、抵押权的实现、抵押人的声明与承诺、违约责任、法律适用及争议解决、通知、保密、其他条款等重大事项。

15.10 《质押协议》

就物业运营收入质押事宜，兴业财富资管拟与出质人签署《质押合同》。根据《质押合同》的规定，为保证借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下义务的履行，质押人将物业运营收入质押给兴业财富资管，为借款人在《借款协议》、《债权转让与确认协议》项下的全部义务、责任、陈述、保证及承诺事项提供质押担保。

《质押合同》明确规定了质押物、被担保的主债权种类与数额、质押担保的范围、借款人履行债务的期限、质押登记、质权的实现、出质人的权利和义务、

质权人的权利和义务、出质人的陈述与保证、违约责任、通知、保密、不可抗力、协议的生效、变更、解除、其他事项等重大事项。

15.11 《回售和赎回承诺函》

就专项计划资产支持证券的增信事宜，海恒集团作为承诺人拟出具《回售和赎回承诺函》，在回售登记期内，优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分回售给回售和赎回承诺人。

《回售和赎回承诺函》明确规定了利率调整、回售、赎回、付款方式、回售与赎回价格、回售和赎回后资产支持证券的安排、违约责任等重大事项。

15.12 《物业运营成本的流动性支持承诺函》

为保证海恒集团、海恒创投作为借款人一、借款人二以其物业资产运营收入净额足额偿付《债权转让与确认协议》项下标的债权本息及其他费用(如有)，海恒集团作为流动性支持承诺人承诺为海恒创投、海恒集团物业运营成本提供流动性支持，并在必要时向海恒创投、海恒集团划付流动性支持资金用以偿付海恒创投、海恒集团实际物业运营过程中所需物业运营和管理支出及费用。

第十六章 重大利益关系说明及计划管理人变更安排

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

管理人、托管人与原始权益人之间不存在股权关系。管理人、托管人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大利益关系。

16.2 管理人的解任和辞任

16.2.1 管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》约定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五条的约定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日；(b)管理人解任通知中确定的日期。

3、除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

16.2.2 管理人的辞任

有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(b)有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。

16.2.3 继任管理人的委任

1、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

2、有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响《标准条款》第 16.1 条规定的前提下，管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

4、继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项计划管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

5、继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

6、辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：(i)立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(ii)向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(iii)向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(iv)办理其他必要的、合理的交接手续；

7、管理人应当自完成《标准条款》第 16.3.6 条约定的交接手续之日起五个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十七章 违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反资产管理协议的约定，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 投资者的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，投资者应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、投资者未按照其签署的《认购协议》的约定足额向管理人交付认购资金；
- 2、因投资者交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；
- 3、投资者在资产管理协议中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

17.3 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

- 1、因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；
- 2、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；
- 3、管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理协议约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；
- 4、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 不可抗力事件

不可抗力是指各方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及其他不能预见并对其发生后果不能合理预防或避免的各类事件。

17.5 不可抗力事件通知

如发生不可抗力，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，则该方应在不可抗力发生后及时通知另一方；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。协议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》，并进行书面确认(包括邮件等形式)。

17.6 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。

17.7 法律适用

资产管理协议的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

17.8 诉讼、仲裁或者其他争议解决

1、凡因资产管理协议引起的或与资产管理协议有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后协商未成，且无法一致同意延长达成解决方案的最终期限，任何一方可以将争议提交计划管理人注册地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

2、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理协议的约定继续履行各自义务。

第十八章 其他事项

18.1 通知

1、《认购协议》和《标准条款》项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署；除《标准条款》另有特别约定外，管理人按照《标准条款》第十四条所做的信息披露均视为对资产支持证券持有人/投资者的通知。

2、通知送达日期按下列约定确定：(1)如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；(2)以电传、电报传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第一个工作日视为送达；(3)以电子邮件发送，则以发送人特定系统显示到达对方服务器之日视为送达（特别地，发送方有义务在发送电子邮件后与接收方确认是否已收到邮件）。

3、一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起七个工作日内以书面形式通知其他各方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知其他各方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

4、专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到管理人办理资金账户变更确认手续，并通知管理人新的资金账户；管理人在上述手续完成后才能支付该资产支持证券持有人的专项计划资金。

18.2 可分割性

资产管理协议的各部分应是可分割的。如果资产管理协议中的任何条款、承诺、条件或约定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理协议的其他部分，资产管理协议所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

18.3 有限追索权和诉讼禁止

资产支持证券持有人承认，针对专项计划、管理人的追索权，只限于专项计划资产及其资产收益，但针对管理人提起的因其自身过失、欺诈、故意的不当行

为或违反专项计划文件项下的义务而提起的诉讼或仲裁除外。对于管理人根据资产管理协议运用专项计划资产及/或其实现的收益后仍未满足的资产支持证券持有人应得的款项,资产支持证券持有人对专项计划或管理人不享有索赔或追索权。资产支持证券持有人进一步同意且承诺,在专项计划存续期间(自专项计划设立日起至专项计划终止日止)及专项计划终止日后的3年零1天,任何一方不得为终止专项计划的目的而提起任何诉讼或仲裁程序;为避免疑问,本条款并不限制任何一方因其他方的欺诈、违约、故意的不当行为或疏忽所遭受的损失而针对该方提起的诉讼或仲裁程序。

18.4 修改

对资产管理协议的任何修改须以书面形式并经每一方或其代表正式签署始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。资产管理协议的任何修改构成资产管理协议不可分割的一部分。资产支持证券持有人、管理人不得通过签订补充协议、修改协议等方式约定保证专项计划资产的收益、承担投资损失,或排除资产支持证券持有人自行承担投资风险。

18.5 弃权

除非经明确的书面弃权或更改,资产管理协议项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利,都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利,亦不构成该等权利的中断或变更。

18.6 标题

资产管理协议中的标题及附件之标题仅为方便而设,并不影响资产管理协议中任何约定的含义和解释。

18.7 完整协议

资产管理协议应取代此前投资者与管理人之间关于资产管理及相关的其他事项的任何和所有(书面的或口头的)讨论和协议,并且资产管理协议载有投资者

与管理人就资产管理协议拟议之交易达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非经由投资者与管理人签署书面文件，不得对资产管理协议进行任何变更或修订。

第十九章 廉洁从业条款

在本资产支持专项计划中，各参与方应遵守相关廉洁从业规定，不得以下列方式向其他方及其他利益关系人输送或谋取不正当利益：

(1) 提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

(2) 提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

(3) 安排或向特定客户销售显著偏离公允价值的结构化、高收益、保本理财产品等交易；

(4) 直接或间接向他人提供或主动获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或暗示他人从事相关交易活动；

(5) 提供商业贿赂；

(6) 协助客户通过提供虚假个人信息、伪造资料、代持等方式，向不满足适当性要求或投资者要求的客户销售产品或提供服务；

(7) 以所在机构名义或者以所在机构员工身份，销售未经机构核准销售的金融产品；

(8) 窃取或者泄露本机构及合作机构的内部信息、客户信息等未公开信息；

(9) 侵占或者挪用受托资产；

(10) 不公平对待不同投资组合，在不同账户之间输送利益；

(11) 以明显偏离市场公允估值的价格进行交易；

(12) 编造、传播虚假、不实信息，或者利用信息优势、资金优势、持股持券优势，单独或者通过合谋，影响证券、期货及其他衍生品交易价格、交易量；

(13) 直接或间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益；

(14) 在资产支持证券份额的申购和赎回以及收益的分配过程中违规给予部分客户特殊优待；

(15) 串通相关方进行明显偏离公允价值的估值核算，并从中输送或者谋取不正当利益；

(16) 未经管理人授权，泄露或者使用所服务的产品数据、产品组合信息、交易信息、客户信息等；

- (17) 制作虚假材料或者披露虚假信息；
- (18) 其他输送或者谋取不正当利益的行为。

第二十章 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组成部分:

- 1、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划标准条款》
- 2、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划债权转让与确认协议》
- 3、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划托管协议》
- 4、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划监管协议》
- 5、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划差额支付承诺函》
- 6、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划服务协议》
- 7、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》
- 8、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划借款协议》
- 9、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划抵押协议》
- 10、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划质押协议》
- 11、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划回售和赎回承诺函》
- 12、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划物业运营成本的流动性支持承诺函》
- 13、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划法律意见书》
- 14、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划现金流预测报告》
- 15、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划资产评估报告》
- 16、《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划信用评级报告》
- 17、恒创智能、海恒创投、海恒集团有权机构关于本专项计划的决议
- 18、恒创智能、海恒创投、海恒集团的营业执照和公司章程
- 19、计划管理人与托管人相关业务资格或执业证明文件、营业执照

备查文件查阅地点:

兴业财富资产管理有限公司

联系地址:上海市浦东新区银城路167号14层

联系人:吴仁忠

电话：021-22318815

传真：021-22211999

网址：<http://www.cib-fund.com.cn/>

(此页无正文，为《合肥海恒集团产业园资产支持专项计划说明书》之盖章页)



计划管理人：兴业财富资产管理有限公司（盖章）

2026年4月13日

