

国金资管-世纪乌兰数据中心持有型不动产资产支持专项计划核心要素表

重要提示：本核心要素表旨在为投资者提供投资决策的参考信息，完整信息以计划说明书、定期资产管理报告等信息披露文件为准。

类别	要素	内容
一、基本信息	专项计划名称	国金资管-世纪乌兰数据中心持有型不动产资产支持专项计划
	证券代码	267786.SH
	证券简称	世纪乌兰
	专项计划设立日	2026年1月27日
	计划管理人	国金证券资产管理有限公司
	运营管理机构	乌兰察布世纪云智汇科技有限公司
	项目类别	产权类
	发行规模	17.02272亿元
	剩余期限	47.53年
	杠杆率	37.57%
二、特殊条款	原始权益人及其关联方自持比例及限售期安排（如有）	原始权益人及其关联方将初始认购并持有不低于30%的资产支持证券份额，初始自持份额持有人承诺，其所持有的该等初始自持份额在产品期限内不得转让。
	产品开放期安排（如有）	设立日后的第10、12、14、16、18个定期普通分配日前每年设置开放期，开放期由北京世纪互联网宽带数据中心有限公司提供8%的流动性支持。
	优先收购安排（如有）	资产收购机构有权为特定资产最终公募发行之目的、所属集团资本运作收购特定资产、根据资产收购机构和/或其关联方(包括但不限于资产收购机构所属集团公司)适用的法律法规和/或有权监管机构的要求，或者根据核心重要客户(系指根据《机柜托管服务合同》及其关联方的未支付托管服务费合计占目标项目未来应收托管服务费总额比例超过15%的现金流提供方)的要求，向计划管理人提供其自行或安排其关联方收购特定资产的要约。
	业绩对赌安排（如有）	无
	收益分配安排（频率、是否涉及倾斜分配）	每年半年一次,初始自持份额持有人以外的资产支持证券持有人优先于初始自持份额持有人进行分配直至当期期间年化收益率5.5%。
	其他特殊安排（如有）	无
三、资产信息	底层资产类型	数据中心
	底层资产具体内容	位于乌兰察布的乌兰察布云智算中心一号基地之1-1期及1-3期数据中心，总IT容量86.4MW。
	资产估值（最新）	基准日：2026年3月31日，估值27.22亿元
	核心运营数据（最近一期NOI）	5,111万元（2026年第1季度）
	基础资产现金流差异（归集的现金流和预测的偏离情况）	报告期内基础资产实际现金流与前次预测该期现金流之间的差额比例：-5.75% 本年度累计实际基础资产现金流与最初预测的现金流之间的差额比例：-5.75% (注：上述预测数为年度预测值除以四得出)
四、证券信息	最近基准日资产支持证券公允价值参考净值（如有）	基准日：2026年3月31日，净值为99.71元
	单位可供分配金额（最近一期）	预计1季度单位可供分配金额为1.5405元/份，供参考具体以实际分配为准
	不动产参考股息率	5.87%
	不动产参考P/B	0.89
	不动产参考P/E	12.45
	特定周期预期回报率（全周期）	6.43%

指标体系（不动产参考股息率、不动产参考P/B、不动产参考P/E、特定周期预期回报率（全周期））计算口径：

- 1.不动产参考股息率：年度预测可分配现金流 / 最新收盘价；
- 2.特定周期预期回报率：以全生命周期计算的IRR为全投资税前IRR；即全投资假设下税前内部收益率，涉及三个主要参数：收益期、收益期的净现金流、初始资产估值。收益期，假设为与底层资产收益期限保持一致；净现金流，在底层资产的未现金流基础上预测专项计划的未来现金流（自由现金流，扣除资本性支出、运营管理费、专项计划费用；不扣减利息、所得税）；初始资产估值为2025年9月30日基准日的评估价值；
- 3.不动产参考P/B：P/NAV，其中NAV=期末专项计划合并财务报表净资产-期末底层资产涉及科目的账面价值+期末底层资产评估价值；P值为基准时点（2026年1季末）的专项计划市值；
- 4.不动产动态P/E：P/AE，其中年化AE=净利润+其他需调节的现金项（需要剔除折旧）；
- 5.P为2026年1季末二级交易收盘价格，采用中证估值做为替代。

