红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

招募说明书（草案）

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

基金托管人：中国民生银行股份有限公司

签署日期：2026 年 4 月 23 日

重要提示

一、红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）经中国证监会 2026 年【】月【】日证监许可〔2026〕【】号文注册募集。

二、基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。中国证监会对本基金募集的注册以及上海证券交易所同意基金份额上市，并不表明其对本基金的价值和收益作出实质性判断或者保证，也不表明投资于本基金没有风险。

三、本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

四、本基金采取封闭式运作并在上海证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人可通过办理跨系统转托管业务参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司相关规则办理。

五、基金管理人管理的其他基金的过往业绩并不预示本基金未来表现。本基金的可供分配金额测算以及不动产资产评估结果不代表实际现金流分配或者资产实际可交易价格。投资有风险，投资者应当认真阅读招募说明书以及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策。

六、基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况导致的投资风险，由投资者自行负担。

七、不动产项目在评估、现金流测算等过程中，使用了较多的假设前提，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者应当对这些假设前提进行审慎判断。

投资有风险，投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。投资者应当认真阅读并完全理解基金合同第二十三部分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

本次发行的简要情况表

基金名称	红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金
不动产项目名称	茂业中心 C 塔项目
（预计）募集规模	11.01 亿元
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
基金托管人	中国民生银行股份有限公司
资产支持证券管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
财务顾问	不涉及
原始权益人	深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司
运营管理机构	深圳茂业（集团）股份有限公司（运营管理统筹机构）； 成都德正世金商业管理有限公司（运营管理实施机构）
招募说明书签署日期	2026 年 4 月 22 日

目录

重要提示.....2
本次发行的简要情况表.....3
目录.....4
第一章 绪言.....5
第二章 释义.....6
一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义.....6
二、法律法规的相关定义.....16
三、其他定义.....16
第三章 招募说明书概要.....18
一、重大事项提示.....18
二、不动产基金整体架构.....18
三、不动产基金发行概况和有关中介机构基本情况.....19
四、不动产项目概况.....20
五、不动产项目经营情况.....21
六、资产评估以及现金流预测情况.....22
七、不动产基金治理及运营管理安排情况.....24
八、基金合同主要内容.....26
九、其他对本次发行有重大影响的事项.....26
第四章 风险因素.....27
一、与不动产基金相关的风险.....27
二、与专项计划相关的风险.....31
三、与不动产项目相关的风险.....31
第五章 不动产项目.....42
第一节 不动产项目概况.....42
第二节 经营业绩及财务状况分析.....119
第三节 原始权益人.....146
第四节 运营管理机构.....177
第五节 存在重要影响的其他事项.....187
第六章 资产评估与现金流测算.....188
第一节 资产评估.....188
第二节 现金流测算分析.....196
第七章 治理机制与运营管理安排.....210
第一节 不动产基金治理机制.....210
第二节 运营管理安排.....223
第八章 不动产基金.....238
第一节 本次发行参与机构的基本情况.....238
第二节 不动产基金的交易安排.....240
第三节 关联交易与利益冲突.....250
第四节 基金运作.....259
第五节 其他事项.....268
第九章 附件.....271

第一章 绪言

《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（以下简称“《商业不动产基金公告》”）、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 4 号——审核程序（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》等法律法规以及《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。本基金管理人没有委托或者授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或者对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是约定基金当事人之间权利、义务的法律文件。投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和本基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同以及其他有关规定享有权利、承担义务。投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应当详细查阅基金合同。

本基金按照中国法律法规成立并运作，若基金合同、招募说明书的内容与届时有效的法律法规的强制性规定不一致，应当以届时有效的法律法规的规定为准。

第二章 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、基金、专项计划、项目公司涉及的主要定义

（一）基金层面涉及的主要定义

1、基金/本基金/不动产基金/商业不动产基金/不动产 REIT：指红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

2、基金管理人：指本基金的管理人，即红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新”），或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、基金托管人：指本基金的托管银行，即中国民生银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、基金托管账户：指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立基金托管账户

5、原始权益人：指深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“深圳茂业集团”）、深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“深圳茂业实业”）的合称，其中深圳茂业集团为主要原始权益人

6、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、律师事务所、会计师事务所、运营管理机构等专业机构

7、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，或根据相应协议任命的作为专业评估机构的继任机构

8、法律顾问/律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京天达共和律师事务所，或根据相应协议任命的作为法律顾问的继任机构

9、审计机构/会计师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），或根据相应协议任命的作为会计师事务所的继任机构

10、运营管理机构/外部管理机构：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳茂业集团和成都德正世金商业管理有限公司（以下简称“成都德正世金”）

11、运营管理统筹机构：指深圳茂业集团

12、运营管理实施机构：指成都德正世金

13、基金合同生效日/基金设立日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

14、基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

15、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，包括首次发售及扩募发售，具体详见基金份额发售公告等相关公告

16、存续期：指基金合同生效至终止之间的期限

17、基金合同/《基金合同》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》及对本基金合同的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行扩募并新购入不动产项目而对该合同进行的有效修订和补充

18、基金托管协议/托管协议/《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行扩募并新购入不动产项目而对该协议进行的有效修订和补充

19、招募说明书或本招募说明书：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新

20、运营管理服务协议/《运营管理协议》/《运营管理服务协议》：指基金管理人与计划管理人、不动产项目公司、运营管理机构签订之《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

21、基金产品资料概要/《基金产品资料概要》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新

22、基金份额询价公告/《基金份额询价公告》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新

23、基金份额发售公告/《基金份额发售公告》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》及本基金公开扩募时发布的、涉及发售信息及发售安排的相关公告

24、上市交易公告书/《上市交易公告书》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》及基金扩募份额上市交易后公告的上市交易公告书

25、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

26、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

27、基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

28、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

29、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

30、机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

31、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

32、网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

33、战略投资者：指符合法律法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议的投资者

34、战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式

35、公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

36、销售机构：指红土创新基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所交易系统办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

37、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务

38、场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上海证券交易所系统进行基金份额认购（含首次认购和扩募认购）以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

39、场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购（含首次认购和扩募认购）等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

40、会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

41、基金登记业务/登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额

持有人名册和办理非交易过户等

42、登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

43、登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下

44、证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下

45、场内证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

46、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

47、基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

48、认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为，包括本基金首次发售募集期内的认购（首次认购）和扩募发售募集期内的认购（扩募认购）

49、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

50、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为

51、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为

52、基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

53、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产

54、基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产

55、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

56、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程

57、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值

日包括自然年度的半年度和年度最后一日

（二）资产支持专项计划层面涉及的主要定义

1、不动产资产支持专项计划/专项计划：指根据《商业不动产基金试点公告》《基金指引》《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的“深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划”

2、不动产资产支持证券/资产支持证券：指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险

3、资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指专项计划及不动产资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制。就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人是指深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下简称“深创投红土资管”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

4、资产支持证券托管人/专项计划托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指中国民生银行股份有限公司成都分行（以下简称“民生银行成都分行”），或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

5、监管银行：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指接受基金管理人、计划管理人及 SPV 公司/项目公司委托，根据《SPV 公司监管协议》/《项目公司民生银行账户监管协议》对 SPV 公司/项目公司民生银行账户及其资金提供监管服务的民生银行成都分行，或按《SPV 公司监管协议》/《项目公司民生银行账户监管协议》任命的作为监管银行的继任机构

6、SPV/SPV 公司：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指成都茂业德正写一商业管理有限公司（简称“德正写一”）

7、特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金透过其取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体指资产支持专项计划、SPV 公司和项目公司的单称或合称

8、标的债权债务人：在项目公司与 SPV 公司吸收合并之前，指 SPV 公司及项目公司；在项目公司与 SPV 公司吸收合并后，指项目公司

9、目标募集规模：指根据不动产基金的询价发行结果确定的，由计划管理人与基金管理人在《认购协议》中约定的资产支持证券募集规模

10、普通分配：指专项计划在处分分配、特殊分配及清算分配外，以回收款等为资金来源的分配

11、处分分配：指专项计划在单项或多项资产处分完成后基于处分取得的收入、回收

款等专项计划资产对资产支持证券持有人进行的分配

12、特殊分配：指如《SPV 公司股权转让协议》或《项目公司股权转让协议》被解除的，基于投资剩余资金、回收款及其在专项计划账户内产生的孳息（如有）对资产支持证券持有人进行的分配

13、清算分配：指基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配

14、专项计划资产：指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益

15、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

16、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分

17、回收款：指 SPV 公司或项目公司向专项计划支付的标的债权本息、利润分配（如有）等款项和专项计划资金进行合格投资的本金、投资收益

18、专项计划募集资金专户：指计划管理人开立的专用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户

19、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、收取处分收入（如有）、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行

20、SPV 公司监管账户：指 SPV 公司根据《SPV 公司监管协议》在监管银行开立的人民币资金账户，主要用于收取计划管理人根据《SPV 公司股东借款协议》发放的股东借款、计划管理人根据《SPV 公司增资协议》支付的增资款、收取处分收入（如有）、向原始权益人支付标的股权收购价款、在吸收合并完成前偿还股东借款本金和利息、向其股东分配股息红利（如有）、进行合格投资等

21、专项计划文件：指与专项计划有关的主要募集文件及交易文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《计划说明书》《专项计划托管协议》《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 公司股东借款协议》《SPV 公司增资协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《SPV 公司监管协议》《项目公司浙商银行账户监管协议》《项目公司民生银行账户监管协议》

22、《认购协议》：指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其附件《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划证券账户及银行账户信息表及风险揭示书》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

23、《计划说明书》：指计划管理人制作的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1

号资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充

24、《标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划标准条款》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充

25、资产管理合同：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同

26、《专项计划托管协议》：指计划管理人与计划托管人签订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

27、《SPV 公司股权转让协议》：指计划管理人、深圳茂业集团及 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

28、《项目公司股权转让协议》：指计划管理人、深圳茂业集团、深圳茂业实业、SPV 公司及成都茂业写一签订的《关于成都茂业写一企业经营管理有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

29、《SPV 公司股东借款协议》：指计划管理人与 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

30、《SPV 公司增资协议》：指计划管理人与 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之增资协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

31、《项目公司借款协议》：指计划管理人与项目公司签订的《关于成都茂业写一企业经营管理有限公司之借款协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

32、《吸收合并协议》：指成都茂业写一与 SPV 公司签订的《成都茂业写一企业经营管理有限公司与成都茂业德正写一商业管理有限公司吸收合并协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

33、《债权债务确认协议》：指项目公司吸收合并 SPV 公司后，计划管理人与项目公司签署的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划与成都茂业写一企业经营管理有限公司债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

34、《SPV 公司监管协议》：指基金管理人、计划管理人、SPV 公司及监管银行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业德正写一商业管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之监管协议（草案）》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

35、《项目公司民生银行账户监管协议》：指基金管理人、计划管理人、成都茂业写一及监管银行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产

证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业经营管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之民生银行账户监管协议（草案）》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

36、《项目公司浙商银行账户监管协议》：系指基金管理人、计划管理人、成都茂业写一、监管银行及浙商银行股份有限公司成都分行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业经营管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行、浙商银行股份有限公司成都分行之浙商银行账户监管协议（草案）》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

37、专项计划设立日：指专项计划所募集的资金已全额划付至专项计划账户之日

38、专项计划终止日：指《标准条款》“专项计划终止事件”的事项发生之日

39、T-n 日：指兑付日（T 日）前的第 n 个工作日

40、回收款支付日：指如下日期：

(1) 标的债权债务人向专项计划支付标的债权本金和利息之日，在普通分配中为 T-7 日；

(2) 在吸收合并完成之前，SPV 公司向专项计划分配股息红利（如有）之日，在普通分配中为 T-7 日；为免疑义，在该等情形下，如项目公司拟向 SPV 公司分配股息红利的，其应当不晚于回收款支付日向 SPV 公司支付股息红利分配款项；

(3) 在吸收合并完成之后，项目公司向专项计划分配股息红利（如有）之日，在普通分配中为 T-7 日

41、初始核算日：指专项计划分配前计划托管人对专项计划账户资金进行初始核算并将专项计划账户资金的初始核算结果反馈给计划管理人的日期。在普通分配、处分分配、特殊分配中为 T-6 日

42、计划管理人报告日（T-5 日）：指计划管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人最晚披露《收益分配报告》之日

43、划款指令发送日（T-3 日）：指计划管理人向计划托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令之日

44、计划托管人划款日（T-2 日）：指计划托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益之日

45、权益登记日（T-1 日）：权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益

46、兑付日（T 日）：指普通分配兑付日、处分分配兑付日、特殊分配兑付日及清算分配兑付日

47、发行期：指专项计划发行前，计划管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间。专项计划的全部资产支持证券由基金管理人（代表不动产基金）定向认购，于基金管理人（代表不动产基金）的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）支付至专项计划募集资金专户之日，发行期提前终止

48、专项计划存续期间：指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划完成清算分配之日（含该日）止的期间

（三）商业不动产项目层面涉及的主要定义

1、基础资产：在专项计划设立前，指拟由深圳茂业集团转让给专项计划的，由深圳茂业集团持有的 SPV 公司的 100%股权；在专项计划完成设立、计划管理人取得 SPV 公司的 100%股权后、尚未完成吸收合并前，基础资产还包括专项计划对 SPV 公司进行追加投资所形成的资产以及对项目公司发放借款所形成的资产；在吸收合并完成后，基础资产系指专项计划持有的项目公司的 100%股权以及对项目公司享有的债权

2、基础资产追加投资：指专项计划受让取得作为基础资产的 SPV 公司的 100%股权后对 SPV 公司进行的追加投资，包括但不限于向 SPV 公司发放股东借款、进行 SPV 公司增资等，具体以《标准条款》相关约定为准

3、股东借款：指计划管理人取得作为基础资产的 SPV 公司的 100%股权后，作为对 SPV 公司追加投资的一种方式，由计划管理人根据《SPV 公司股东借款协议》向 SPV 公司发放的借款

4、SPV 公司增资：指计划管理人取得作为基础资产的 SPV 公司的 100%股权后，作为对 SPV 公司追加投资的一种方式，由计划管理人根据《SPV 公司增资协议》对 SPV 公司增加注册资本并实缴增资款项

5、标的股权：指原始权益人持有并根据《项目公司股权转让协议》拟转让予 SPV 公司的项目公司的 100%股权

6、标的债权：在吸收合并完成之前，指计划管理人根据《SPV 公司股东借款协议》对 SPV 公司享有的股东借款对应债权以及计划管理人根据《项目公司借款协议》对项目公司享有的借款对应债权；在吸收合并完成后，指由计划管理人根据《项目公司借款协议》《SPV 公司股东借款协议》和《吸收合并协议》对项目公司享有的前述股东借款对应债权

7、吸收合并：指 SPV 公司受让取得标的股权后，由项目公司根据《吸收合并协议》吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续并承继 SPV 公司的全部资产（除标的股权外）、负债（包括但不限于股东借款对应债务）

8、不动产资产：指位于成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 塔（地上 5 层至地上 31 层）（以下简称“茂业中心 C 塔项目”）

9、项目公司/不动产项目公司：指持有不动产项目完全所有权或经营权利的公司。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指直接持有位于成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 塔（地上 5 层至 31 层）对应的房屋所有权和土地使用权的成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下简称“成都茂业写一”）

10、崇德投资：指成都崇德投资有限公司，初始状态下，不动产项目（茂业中心 C 塔项目）登记在崇德投资名下，分立重组完成后，不动产项目登记在项目公司名下

11、崇德物业成都分公司：指崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司

12、成商股份：指茂业商业股份有限公司（曾用名：成商集团股份有限公司）

13、成商控股：指成商集团控股有限公司

14、浙商成都分行：浙商银行股份有限公司成都分行

15、不动产项目：指不动产资产和直接持有不动产资产的项目公司的合称

16、项目公司浙商银行账户：指项目公司在浙商银行股份有限公司成都分行开立且按照《项目公司浙商银行账户监管协议》进行管理的账户，自 SPV 公司 100%控股项目公司之日起至《浙商银行借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕止，项目公司应以项目公司浙商银行账户归集不动产项目底层现金流入（包括但不限于项目公司取得的运营收入等全部收入）以及自专项计划账户转入的用于偿还未偿清债务的资金等全部现金流入并支付项目公司运营支出等；自《浙商银行借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕之日起至《项目公司浙商银行账户监管协议》终止之日止，项目公司原则上应以项目公司民生银行账户归集不动产项目底层现金流入并支付项目公司运营支出等

17、项目公司监管账户/项目公司民生银行账户：指项目公司在监管银行开立且按照《项目公司民生银行账户监管协议》进行管理的账户，主要用于项目公司《项目公司浙商银行账户监管协议》终止后归集不动产项目底层现金流入、接收项目公司浙商银行账户资金余额转入、接收 SPV 公司监管账户资金余额转入、借款债务清偿、分配股东分红、进行合格投资、支付项目公司运营相关的必要支出事项等

18、不动产资产收入/项目公司运营收入：指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的租金收入、物业管理费收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入

19、运营支出：指项目公司为运营不动产项目而承担的运营和管理支出、税金和费用，包括但不限于人力成本、运营服务费、保险费、项目公司承担的水电气及其他公用事业费用、评估、法务、审计等中介机构费用、诉讼费、仲裁费等司法程序相关费用、印章管理

相关费用、改造及专项维修等资本性支出、银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用）、行政罚款、增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税、附加税费、所得税以及运营不动产项目产生的其他税金及其他费用，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用

二、法律法规的相关定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

2、《基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《资产证券化业务规定》/《管理规定》：指《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》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

10、《新购入不动产指引》：指《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》

11、《商业不动产基金试点公告》：指《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及颁布机关对其不时做出的修订

12、业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于不动产基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本

三、其他定义

1、评估基准日：指 2025 年 12 月 31 日

2、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

3、中国：系指中华人民共和国（为本基金管理之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区）

4、中国证监会/证监会：系指中国证券监督管理委员会

5、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

6、上交所：系指上海证券交易所

7、基金业协会：系指中国证券投资基金业协会

8、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

9、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件

10、元：系指中国法定货币，人民币元

第三章 招募说明书概要

本概要仅对招募说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应当认真阅读招募说明书正文和附件。

一、重大事项提示

本基金收益高度依赖项目经营情况，项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。提醒投资者重点关注本招募说明书之“第四章 风险因素”和“第五章 不动产项目”。

二、不动产基金整体架构

本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并 SPV 前，形成的整体架构如下图：

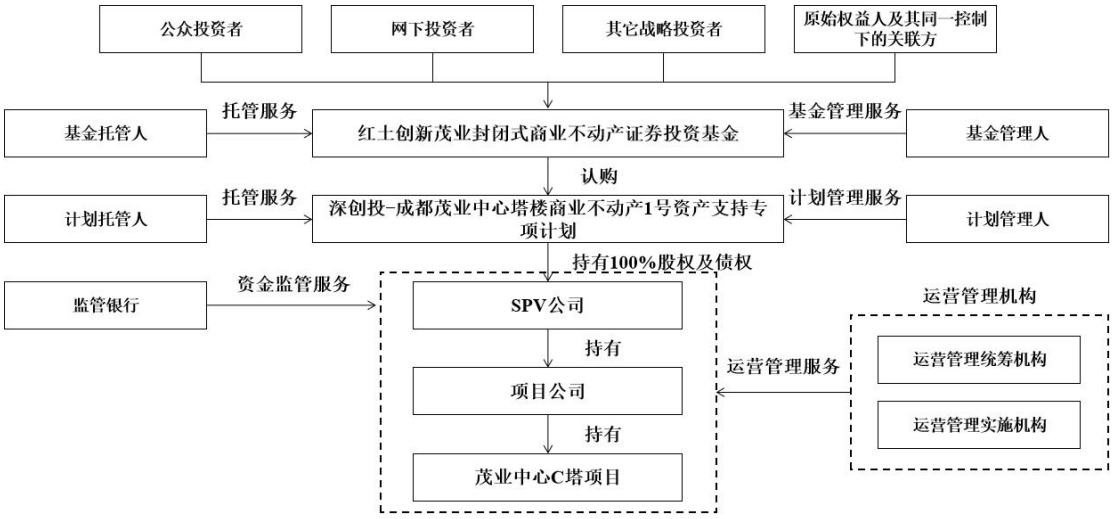


图 1 项目公司吸收合并 SPV 前基金整体架构示意图

根据本基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 完成后，SPV 注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为深创投红土资管（代表资产支持专项计划），届时本基金的整体架构如下图所示：

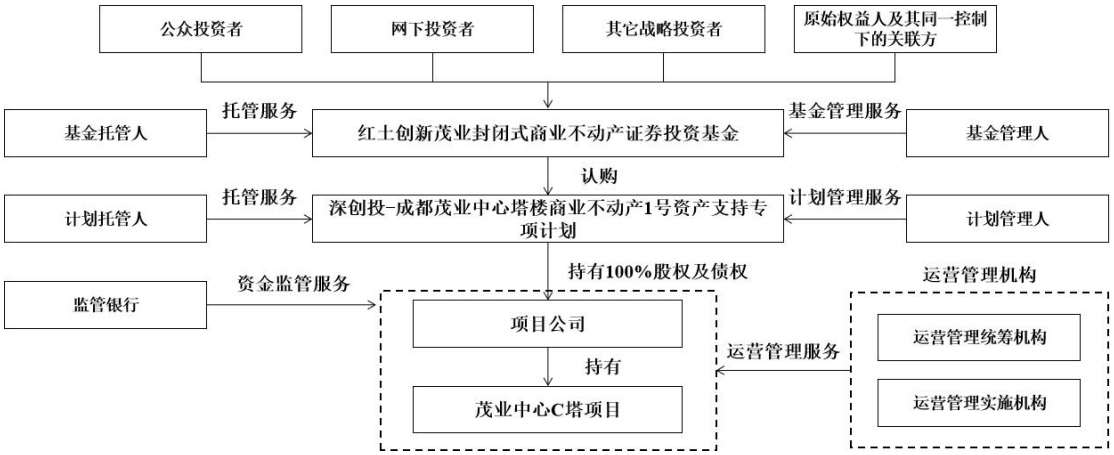


图 2 项目公司吸收合并 SPV 后基金整体架构示意图

三、不动产基金发行概况和有关中介机构基本情况

本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况如下表所示：

表 1 不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划名称	深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划
不动产项目业态	办公
基金投资标的	按照基金合同约定，本基金主要投资于目标不动产资产支持证券全部份额，本基金的其他基金资产可以投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具。本基金以初始募集资金投资的目标不动产资产支持证券为深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券。
基金存续期限	21 年
专项计划期限	21 年
预计基金募集份额（亿份）	待定
预计募集规模（亿元）	11.01
不动产项目估值（亿元）	11.01
净现金流分派率	2026 年：5.32%；2027 年：6.00%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分配条件的前提下，本基金每年至少收益分配一次。基金应当将不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配。
回收资金用途	本次回收资金将用于偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。原始权益人使用不动产基金回收资金将符合宏观政策导向，严格遵守国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	拟定为 34%，最终比例以发售公告为准
预计是否出表	否
特殊条款	不涉及
参与人概况	
基金管理人	红土创新基金管理有限公司
专项计划管理人	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
托管人	中国民生银行股份有限公司
财务顾问	无
原始权益人	深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司
原始权益人企业性质	民营企业
原始权益人所属行业	深圳茂业集团：房地产业 深圳茂业实业：租赁和商务服务业
原始权益人注册地	深圳茂业集团：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼 深圳茂业实业：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 层 D 区

原始权益人控股股东和持股比例	深圳茂业集团控股股东为深圳市崇德投资有限公司，持股比例为 77%； 深圳茂业实业控股股东为茂业（中国）投资有限公司，持股比例为 90%
原始权益人实控人	黄茂如
原始权益人上市地点和股票代码	不涉及
运营管理机构	运营管理统筹机构：深圳茂业（集团）股份有限公司 运营管理实施机构：成都德正世金商业管理有限公司
运营管理机构注册地	运营管理统筹机构：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼 运营管理实施机构：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2903 号
运营管理机构经营地	运营管理统筹机构：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼 运营管理实施机构：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2903 号
重要现金流提供方	1、成都微企科技有限责任公司及其关联方（成都友聚汇心科技有限公司） 2、成都高投电子信息产业集团有限公司及其关联方（成都高新愿景数字科技有限公司、四川省华存智谷科技有限责任公司、四川华鲲振宇智能科技有限责任公司、四川瑞晟愿景数据科技有限公司、智算云腾（成都）科技有限公司） 3、太平人寿保险有限公司成都中心支公司
资产评估机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
基金法律顾问	北京天达共和律师事务所
专项计划法律顾问	北京天达共和律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。

四、不动产项目概况

本基金持有不动产项目基本情况如下表所示：

表 2 不动产项目概况表

项目	茂业中心 C 塔项目
不动产项目名称	茂业中心 C 塔项目
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	办公
项目所在地	四川省成都市高新区天府大道北段 28 号
资产范围	位于成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心之茂业中心 C 塔项目（地上 5 层至 31 层，包括建筑面积共计 116,623.63 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权）
建设内容和规模	包括成都茂业中心 C 塔 5 层至 31 层办公业态资产，建筑面

	积为 116,623.63 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积为 116,623.63 平方米，可供出租面积为 116,623.63 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 8 月； 竣工时间：2012 年 11 月； 投入运营时间：2012 年 12 月
使用期限	土地使用权期限至 2046 年 12 月 6 日止
剩余年限	20.93 年
用地性质	其他商服（办公）
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额 5,854.72 万元；2027 年可供分配金额 6,601.47 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、公众责任险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心，主险每次事故赔偿限额 6,000,000.00 元，每次事故每人人身伤亡赔偿限额 800,000.00 元，累计赔偿限额 6,000,000.00 元； 2、财产一切险：被保险人为崇德投资；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 50,000,000.00 元。预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值； 3、机器损坏险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 8,000,000.00 元
项目权属	截至本招募说明书出具之日，崇德投资持有项目的房屋所有权证和国有土地使用权证。崇德投资已与项目公司签订《分立协议》，后续崇德投资将为项目公司办理茂业中心 C 塔的《不动产权证》
他项权利	茂业中心 C 塔项目的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给浙商银行成都分行并已办理抵押登记，将于发行后解除抵押

五、不动产项目经营情况

茂业中心 C 塔项目坐落于成都市高新区天府大道北段 28 号，地处高新区交子公园金融商务区，东临天府大道北段、南临府城大道、西临天韵路、北临天晖南街。

项目位于成都市南三环与绕城高速之间，距离南三环仅有 2 公里，自驾出行便利；紧邻成都轨道交通 1 号线金融城站、距离成都地铁 5 号线交子大道站较近，并可在锦城大道站换乘 9 号线、孵化园站换乘 18 号线，站点间距离均不超过两公里，可利用成都市发达的轨道交通线网前往各个市区。

茂业中心 C 塔项目自开业以来运营年限已超过 13 年，整体经营情况较为稳定，近三年的主要经营指标如下：

表 3 不动产项目主要经营指标

项目	2025 年度/2025 年 12 月 31 日	2024 年度/2024 年 12 月 31 日	2023 年度/2023 年 12 月 31 日
期末时点出租率	81.75%	85.38%	91.63%
平均出租率	83.50%	87.78%	91.47%
年末/期末合同租金单价（元/平方米/月）	72.95	73.42	73.30
年末/期末有效租金单价（元/平方米/月）	69.93	69.51	70.37
收缴率	100%	100%	100%

备注：

1）期末时点出租率：各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率；

2）平均出租率：各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如 2025 年平均出租率为 2025 年 1-12 月各月月末时点出租率的平均值；

3）年末/期末合同租金单价=报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同约定的合同租金单价，按各合同租赁面积加权平均计算得出；

4）年末/期末有效租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同摊销租金优惠并按各合同租赁面积加权平均计算得出的有效租金单价（不考虑因公共卫生事件对受影响租户的一次性优惠）；

5）收缴率 =1- (截至本招募说明书出具之日的该年度欠缴租金及物业管理费 / 该年度总应收租金及物业管理费)。

租金增长率方面，茂业中心 C 塔项目 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 73.30 元/平方米/月变更到 72.95 元/平方米/月，年复合增长率为-0.24%。

租赁合同分布方面，截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目租期在 5 年以内（含）的租赁面积为 54,227.29 平方米，占已租赁面积比例为 56.88%，租期在 5 年（不含）至 10 年（含）的租赁面积为 41,107.67 平方米，占已租赁面积比例为 43.12%。

重要现金流提供方方面，成都微企科技有限责任公司及其关联方、成都高投电子信息产业集团有限公司及其关联方、太平人寿保险有限公司成都中心支公司为本项目的重要现金流提供方，2025 年度营业收入占当年营业收入总额的比例分别为 35.20%、14.01%、11.76%。重要现金流提供方情况详见本招募说明书“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“九、重要现金流提供方”。

六、资产评估以及现金流预测情况

本基金不动产项目资产评估及现金流预测情况如下表所示：

表 4 不动产项目资产评估以及现金流预测表

项目	茂业中心 C 塔项目
收益年限	20.93 年
评估方法	收益法
估值规模	11.01 亿元

评估增值率	310.61%
预测现金流年复合增长率[1]	3.14%
折现率	6.00%
Cap rate[2]	6.42%

表 5 压力测试情况表：运营净收益

运营净收益变化	茂业中心 C 塔项目 基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值 （亿元）	估值变化比例 （%）
下降 10%	9.92	-10%
下降 5%	10.46	-5%
基准 NOI	11.01	0%
增长 5%	11.55	5%
增长 10%	12.09	10%

表 6 压力测试情况表：长期增长率

长期增长率变化	茂业中心 C 塔项目 基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值 （亿元）	估值变化比例 （%）
下降 0.5%	10.88	-1.2%
下降 0.25%	10.94	-0.6%
基准长期增长率	11.01	0.0%
上调 0.25%	11.07	0.5%
上调 0.5%	11.14	1.2%

表 7 压力测试情况表：折现率

折现率变化	茂业中心 C 塔项目 基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值 （亿元）	估值变化比例 （%）
下降 0.5%	11.50	4%
下降 0.25%	11.25	2%
基准折现率	11.01	0%
上调 0.25%	10.77	-2%
上调 0.5%	10.54	-4%

[1] 预测现金流年复合增长率根据评估预测期内第一个完整年度（2026 年）运营收入（含增值税）和评估预测期内最后一个年度（2035 年）运营收入（含增值税）计算年化复合增长率

[2] 2026 年首个完整自然年度扣除 capex 后资本化率（2026 年扣除资本性支出后运营净收益/资产估值）

七、不动产基金治理及运营管理安排情况

本基金的基金治理及运营管理安排如下表所示：

表 8 REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会决策权限按照《基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》和《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的法规要求设定，不存在非法定事项。
基金管理人	基金管理人层面设置不动产基金投资决策委员会（以下简称“不动产基金投委会”）。不动产基金投委会设 7 名委员，5 名委员来自基金管理人、2 名委员来自计划管理人；包括基金管理人总经理、REITs 业务分管领导、监察稽核部负责人、不动产专业研究人员、不动产投资部骨干人员，以及计划管理人董事长和总经理。基金管理人总经理担任不动产基金投委会主任。 不动产基金投委会由不动产基金投委会主任负责召集和主持。不动产基金投委会委员因合理原因不能现场或通讯参加表决的，应当向不动产基金投委会主任请假并书面委托其他委员代为表决。决策事项经 1/2 以上委员同意方为通过。
拟任基金经理情况	本基金拟任基金经理为裴颖女士、胡定雨先生和林赟聪先生。 裴颖女士，曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产项目投资管理经验。 胡定雨先生，PMP、中级经济师，曾先后任职于华润置地华南大区商业创新业态发展部和城市建设运营事业部、华润置地华西大区成都公司东安湖大运场馆事业部、华润置地东北大区大连公司工程管理部、华润置地深圳大区城市运营事业部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。 林赟聪先生，曾任职于保利湾区投资发展有限公司财务管理部，现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。 以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。
专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
SPV/项目公司	为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，SPV/项目公司纳入不动产基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人代表资产支持专项计划任命 SPV/项目公司的执行董事（兼经理）及财务负责人。除上述执行董事及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则 SPV/项目公司不配置其他运营管理人员。

表 9 运营管理安排表

运营管理统筹机构名称	深圳茂业（集团）股份有限公司
运营管理统筹机构企业性质	民营企业
运营管理统筹机构控股股东和持股比例	深圳市崇德投资有限公司，持股比例为 77%
运营管理统筹机构实际控制人	黄茂如

运营管理统筹机构所属行业	房地产业
运营管理实施机构名称	成都德正世金商业管理有限公司
运营管理实施机构企业性质	民营企业
运营管理实施机构控股股东和持股比例	深圳茂业（集团）股份有限公司，持股比例为 70%
运营管理实施机构实际控制人	黄茂如
运营管理实施机构所属行业	租赁和商务服务业
运营管理机构主营业务	运营管理实施机构为运营管理统筹机构深圳茂业集团下属企业。深圳茂业集团是一家以地产销售、物业租赁和物业管理为核心业务的综合性企业集团。公司依托“地产开发+资产运营”协同模式，通过专业化管理体系和市场化运营机制，持续提升经营性不动产的资产价值与持续收益能力
不动产项目管理经验	运营管理统筹机构深圳茂业集团旗下经营性不动产业态涵盖地产、写字楼、购物中心及酒店等多元类别，项目已覆盖华南、华东、华北、西南、东北等多区域，形成了全国化、分散化的资产布局，具备完整的自主运营体系和成熟的资产管理能力。 运营管理实施机构成都德正世金作为深圳茂业集团旗下专门管理不动产 REITs 项目的专业平台，截至本招募说明书出具之日，仅管理茂业中心 C 塔项目。
运营管理安排	根据《运营管理服务协议》，运营管理机构负责制定并落实项目经营计划及预算、项目日常经营管理、项目公司账户管理、品牌管理、制定安全管理制度、管理保存相关资料等。具体内容详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“一、运营管理协议的主要内容”
运营管理决策流程	为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置分层决策机制，本基金整体治理架构主要分为基金份额持有人大会层面、产品层面（公募基金和专项计划）和资产运营管理层面（SPV 和项目公司），各个层次设置了有效的决策机制，能充分发挥运营管理机构及相关方参与不动产项目运营的作用。各决策主体的决策权限与职责边界详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“一、分层决策机制”

表 10 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	经调整的营业收入	基础管理费用=当年度经调整的营业收入*12.5% 经调整的营业收入=当期营业收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税金额，且	基础管理费主要包含运营管理机构的相关成本，系根据不动产项目历史经营情况及戴德梁行测算数据确定。

		需剔除交割审计基准日应收账款在后续期间回款的影响。为免疑义，对于按直线法确认的收入，在计算时应将当期收入还原为合同金额口径。	
激励管理费	运营净收益	激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%。 目标运营净收益按照不动产基金首次申报确定的评估报告中近十年现金流预测数据为考核依据，十年期后以其到期当年评估报告中十年期现金流预测为考核依据，以此类推。 当年度实际运营净收益不高于对应年度目标运营净收益的105%，且不低于目标运营净收益的95%，则运营管理机构不收取该年度激励管理费（或支付运营管理补偿金）。 当年度实际运营净收益高于对应年度目标运营净收益的105%时，运营管理机构可收取该年度激励管理费。 当年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益95%，运营管理机构需向项目公司支付该年度运营管理补偿金，运营管理补偿金=（目标运营净收益-实际运营净收益）×10%。项目公司将从运营管理机构的基础管理费中扣减运营管理补偿金。	激励管理费设置了对称的正向激励和负向扣减机制，可以实现奖惩对等的激励与约束效果。

八、基金合同主要内容

基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。

基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。

本基金基金合同的概要详见本招募说明书之“第九章 附件”之“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”及本基金基金合同。

九、其他对本次发行有重大影响的事项

截至本招募说明书出具之日，暂无其他对本次发行有重大影响的事项。

第四章 风险因素

一、与不动产基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

本基金大部分资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。同时，本基金在上海证券交易所上市，也可能因为市场供求关系等因素而面临交易价格大幅波动的风险。

（二）基金解禁风险

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不低于本次基金份额发售数量的 20%，拟定为 34%。其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

此外，基金份额还可能根据《新购入不动产指引》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《基金指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。

（四）停牌、暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因停牌、暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被上海证券交易所终止上市，连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险等。

（五）税收政策调整风险

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、本基金、资产支持证券、项目公司等多

层面税负。如果国家税收等政策发生调整，可能影响本基金的投资运作与基金收益，相关政策可能导致项目公司投资性房地产所得税计税基础发生变动，进而导致投资者的投资收益变动。

（六）发售失败风险

本基金发售时，存在募集期限届满时因基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元、认购人数少于 1,000 人、原始权益人或同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等情况导致发售失败的风险。如发售失败，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

（七）本基金整体架构所涉及相关交易风险

1、基金合同生效后，本基金将以首次募集资金认购深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划，深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划将收购 SPV 公司，并由 SPV 公司收购项目公司。若发生《项目公司股权转让协议》约定的解除情形且相关方解除《项目公司股权转让协议》的，本基金将无法完成对项目公司的股权收购，存在交易失败的风险。

2、根据相关交易文件的约定，在完成专项计划设立并向 SPV 公司和项目公司发放股东借款、专项计划收购 SPV 公司以及 SPV 公司收购项目公司等一系列交易后，项目公司将吸收合并 SPV 公司，SPV 公司所有财产及权利义务均由项目公司无条件承受，使得 SPV 公司对股东的债务下沉至项目公司层面，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。若吸收合并无法按期完成或最终无法完成，项目公司可以税前扣除的股东借款利息将低于预计水平，基金实际可供分配金额将低于预计水平。

3、此外，如不动产资产支持证券未能及时发行，可能延缓项目整体交易进度甚至导致中止或终止交易，从而对本基金投资产生不利影响。

4、本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险。

（八）管理风险

不动产基金产品结构与其他证券投资基金相比较为复杂，在存续过程中，依赖于基金及专项计划管理人对基金资产的管理，以及基金管理人聘请的运营管理机构对不动产项目的运营及管理，相关机构人员可能因知识、经验、管理水平、技术手段等限制，影响其对信息的处理以及对经济形势的判断，未能做出最佳管理决策或实施最佳策略，从而影响基金的收益水平。

（九）资产支持证券投资的流动性风险

本基金持有不动产资产支持证券全部份额，如发生特殊情况需要处置不动产资产支持

证券，可能会由于资产支持证券流动性较弱从而给证券持有人带来损失（如证券不能卖出或贬值出售等）。

（十）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金收益的影响，而本基金存续期内 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持专项计划，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，本基金将具有较高的集中投资风险。

（十一）操作或技术风险

相关参与机构在业务各环节操作过程中，因内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致的风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。

在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理公司、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

根据证券交易资金前端风险控制相关业务规则，中国结算和交易所对交易参与人的证券交易资金进行前端额度控制，由于执行、调整、暂停该控制，或该控制出现异常等，可能影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。

（十二）政策变更风险

因相关法律法规或监管机构政策修改等基金管理人无法控制因素的变化，使基金或投资者利益受到影响的风险，例如，监管机构基金估值政策的修改导致基金估值方法的调整而引起基金净值波动的风险、相关法规的修改导致基金投资范围变化，基金管理人为调整投资组合而引起基金净值波动的风险等。

（十三）市场风险

本基金投资于不动产资产支持证券的比例不低于 80%，投资于利率债、AAA 级信用债、货币市场工具的比例不超过 20%。证券市场价格因受各种因素的影响而引起的波动，将使本基金资产面临潜在的风险。市场风险主要为债券投资风险，主要包括：

1、信用风险

基金在交易过程中发生交收违约，或者基金所投资债券之发行人出现违约、拒绝支付到期本息，或由于债券发行人信用质量降低导致债券价格下降，或者债券回购交易到期时交易对手方不能履行付款或结算义务等，造成基金资产损失的风险。

2、利率风险

市场利率波动会导致债券市场的收益率和价格的变动，如果市场利率上升，本基金持有债券将面临价格下降、本金损失的风险，而如果市场利率下降，债券利息的再投资收益将面临下降的风险。

3、收益率曲线风险

如果基金对长、中、短期债券的持有结构与基准存在差异，长、中、短期债券的相对价格发生变化时，基金资产的收益可能低于基准。

4、利差风险

债券市场不同期限、不同类属债券之间的利差变动导致相应期限和类属债券价格变化的风险。

5、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

基金投资所取得的收益率有可能低于通货膨胀率，从而导致投资者持有本基金资产实际购买力下降。

（十四）基金份额交易价格折溢价风险

本基金基金合同生效后，将根据相关法律法规申请在交易所上市。本基金基金份额上市交易后，在每个交易日的交易时间将根据相关交易规则确定交易价格，该交易价格可能受本基金投资的不动产项目经营情况、所在行业情况、市场情绪及供求关系等因素影响；此外，本基金还将按照相关业务规则、基金合同约定进行估值并披露基金份额净值等信息。由于基金份额交易价格与基金份额净值形成机制以及影响因素不同，存在基金份额交易价格相对于基金份额净值折溢价的风险。

（十五）基金净值波动风险

本基金 80%以上基金资产投资于不动产资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、人口流动、新增竞争性商业不动产等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（十六）基金提前终止的风险

本基金存续期限为 21 年，而根据相关法律及不动产项目证照，本基金成立时拟投资的茂业中心 C 塔项目的土地使用权将于 2046 年 12 月到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获得批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（十七）计划管理人、基金托管人及计划托管人尽职履约风险

不动产基金的正常运行依赖于计划管理人、基金托管人及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人、基金托管人和/或计划托管人违约违规风险。当上述机构未能尽

责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给本基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

（十八）其他风险

战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。金融市场危机、行业竞争、代理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金份额持有人利益受损。

二、与专项计划相关的风险

（一）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体的相关法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致资产支持证券持有人（即本基金）无法获得预期收益、专项计划更换资产支持证券管理人，甚至导致本基金提前终止。

（二）专项计划运作风险和账户管理风险

专项计划存续期间，专项计划账户中的资金划转、资产分配等事项均依赖资产支持证券管理人和资产支持证券托管人的互相沟通和配合，一旦出现协调失误或者资产支持证券管理人、资产支持证券托管人的违约事项，将导致专项计划账户管理出现风险，进而影响专项计划资产的安全性和稳定性。

（三）资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期间，如资产支持证券管理人出现严重违反相关法律、法规的规定和专项计划文件有关约定的情形，资产支持证券管理人可能会被取消资格，证券交易所也可能对资产支持证券采取暂停和终止转让服务等处理措施，从而可能给资产支持证券持有人带来风险。

（四）法律与政策环境改变的风险

专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如专项计划存续期间，有关政策、法律法规等发生变化，可能会对专项计划产生不利影响。同时，国家或地方相关政策如货币政策、财政政策、税收政策、产业政策、投资政策及相关配套法规的调整与变化，可能会影响专项计划的投资收益水平。

三、与不动产项目相关的风险

（一）行业风险

1、经济波动风险

本基金首次拟投资的不动产项目属于商业不动产行业中的商业办公楼，易受宏观经济和区域经济发展水平的影响。从宏观层面来看，当经济增速放缓、行业景气度下行时，受影响的企业可能通过退租、搬迁至低成本区域或缩小租赁面积等方式节省办公成本，进而导致办公楼市场整体出租率和租金水平下降；反之，在经济上行期，则企业扩张意愿增强，新增租赁需求使得办公楼市场整体出租率和租金水平上升。未来，宏观经济和区域经济波

动具有不确定性，可能对不动产项目的出租率和租金价格产生不利影响。

2、同类型不动产供给风险

自 2026 年起，未来 4 年，成都仍有约超 100 万平方米在途供应项目，新增供应的办公楼将对市场产生一定冲击，若届时办公楼的净吸纳量低于新增供给量，可能导致区域办公楼的空置率上升、租金水平下降。

3、不动产物业品质竞争力风险

茂业中心 C 塔项目为甲级写字楼，项目位于成都市高新区管委会旁，资产地处成都市核心区域，所处位置交通便利，配套设施丰富，物业品质较好。未来，随着楼龄逐渐增长，若相关建筑构件和设施设备未能及时更新，则不动产整体物业品质可能降低，同时，市场新增供给的同类不动产可能具有物业新、结构和配置更先进等优势，因此，未来不动产运营存在物业品质竞争力下降风险。

（二）城市发展规划和产业政策风险

以 2025 年 12 月 31 日为基准日，茂业中心 C 塔项目的土地使用权剩余年限为 20.93 年。随着城市规模的日益扩大，不动产项目所在地区可能发生城市用地规划、商业规划、产业政策调整等政策变动，进而导致不动产项目周边的产业结构发生变化，影响相关行业租户需求，可能对不动产项目的经营产生不利影响。

（三）不动产运营策略风险

不动产项目可采取租金价格优惠、免租期、装修补贴以及其他增值服务等租赁策略以提升经营水平，灵活的运营策略有助于维持良好的业绩表现。未来，不动产项目的经营模式、营销体系等核心竞争力迭代升级的响应速度将持续影响其竞争力，若不动产项目的运营管理策略未与时俱进，将可能对经营产生不利影响。

（四）不动产项目运营相关风险

本基金的收益很大程度依赖不动产项目的运营情况，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，不动产项目运营过程中租金、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

1、运营收入不达预期的风险

（1）本基金拟以首次募集资金购入的不动产项目为办公楼，收益来源主要为租金收入及与之相关联的物业管理收入等。若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，可能对本项目造成负面影响，包括但不限于：租户未按时交纳租金、租户其他形式违约、租户减少租赁面积、租户退租、产生租赁相关纠纷、招商情况不及预期等。

（2）在基金存续期内，不动产项目可能因经济环境变化、租户履约能力发生重大不利变化等因素导致出租率下降、租金单价下滑。此外，免租期或装修期条款、优惠政策、增值服务等招商策略发生变化、物业品质维护不足等因素可能降低不动产项目的区域竞争力，最终导致实际现金流低于预测现金流并影响基金的整体收益表现。

2、重要现金流提供方风险

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目的重要现金流提供方为成都微企科技有限责任公司及其关联方、成都高投电子信息产业集团有限公司及其关联方、太平人寿保险有限公司成都中心支公司，租赁面积占总可租赁面积比例分别为 31.32%、10.63%和 10.02%，提供的现金流（营业收入口径）占项目 2025 年度实现的营业收入总额的比例分别为 35.20%、14.01%和 11.76%。若重要现金流提供方经营情况、经营战略发生变化，可能出现租赁合同到期不续租、提前退租、租金欠缴等情况，可能导致不动产项目在一段时间内空置率大幅上升、租金收入明显下滑，进而影响基金收益。

3、整租租户分租经营的风险

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目共存在三家整租租户，将其承租面积面向终端市场租户进行分租经营。该等分租模式下，不动产项目的租金收入虽然直接来源于整租租户，但其实际的经营状况及履约能力高度依赖于向终端租户分租的出租率、租金水平及租金收缴情况。

若因宏观经济下行、区域办公市场竞争加剧或整租租户自身运营管理不善等原因，导致其终端出租率长期维持在低位、租金水平大幅下滑或出现租金欠款，将直接影响其自身的财务状况及盈利能力。在此情形下，该整租租户可能面临业务亏损、资金链紧张的风险，进而可能导致其无法按时、足额向项目公司支付租金，甚至出现提前退租或大面积违约的风险。本项目整租租户承租面积占可租赁面积比例为 35.25%，一旦发生上述风险事件，将可能导致本不动产项目在短期内出现出租率、租金收入大幅下滑的情形，对本基金的可供分配金额产生负面冲击。

4、运营支出及相关税费增长的风险

基金管理人及运营管理机构将尽力在满足租户使用需求的前提下，合理控制不动产项目运营开支。尽管如此，依然可能出现运营开支的增长速度超过项目运营收入增长的情况，从而导致项目净现金流的减少，包括但不限于：

（1）直接或间接税务政策、法律法规的变化，导致不动产项目税项及其他法定支出的增加。

（2）相关法律法规及政策变动，导致遵守相关法律法规及政策所需承担的成本增加。

（3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出超出预期。

（4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加。

（5）其他不可预见情况导致的支出增长。

项目公司在经营及分配的过程中涉及多种税负，如果国家税收政策发生调整，项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向项目公司征收任何增加的税负，基金收益可能因上述税收政策调整而受到影响。

5、运营管理机构的管理风险以及继任运营管理机构的相关风险

本基金将聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，虽然对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的业绩表现仍部分取决于运营管理机构的管理能力。就本基金拟以初始募集资金购入的不动产项目而言，运营管理实施机构为成都德正世金商业管理有限公司，该公司于 2026 年 1 月 30 日成立，股东为深圳茂业集团和深圳茂业实业，其运营能力依赖于原始权益人的持续投入与支持，若原始权益人相关经营情况出现不利变化，将影响运营管理实施机构的经营可持续性与运营管理能力。

同时，本基金设置了继任运营管理机构的标准，当发生运营管理机构解聘情形时，继任运营管理机构应符合以下标准：所选任的继任运营管理机构应当具有良好的商业不动产项目运营管理、处置能力；新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求。

若现任运营管理机构无法继续履职时，短期内筛选出完全符合标准的继任机构可能存在一定难度，从而可能影响不动产项目运营管理的连续性。

6、借款及现金周转相关风险

本基金持有的项目公司可通过对外借款获取资金，用于不动产项目日常运营、维修改造或收购其他项目等。在对外借款环节，可能存在以下风险：

（1）项目公司在对外借款时，可能未必能以商业优惠条款取得融资，亦可能在借款及时性方面存在障碍。

（2）项目公司对外借款会增加本基金承担的与一般债务融资有关的风险。包括但不限于现金流不足以偿还债务及利息的风险、借款利率上升的风险、借款能力未能按预计维持在理想水平的风险等。

7、投资目标不达预期的风险

（1）本基金的主要投资目标，是通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。尽管管理人已制定详细的投资计划及具体的实施策略，但相关计划和策略的实际推行效果存在不确定性，基金的投资目标存在无法在预期时间内实现或无法完全实现的风险。

（2）本基金以获取稳定现金流为目标，而本基金的可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，其计算逻辑及调整受会计准则的影响。若未来会计准则发生变更，可能对本基金、专项计划及项目公司所持不动产项目的财务表现产生影响，进而影响基金的可供分配金额，导致投资者实际收益低于预期水平。

8、租赁合同未备案的风险

不动产项目部分房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力；根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应

当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。因此，不动产项目部分房屋租赁合同未办理登记备案手续，不影响租赁合同的效力，但可能会受到主管部门的行政处罚。

9、资产维护及资本性支出风险

茂业中心 C 塔项目自 2012 年开业以来，已持续运营超过 13 年。随着不动产项目使用年限的增加，相关设施设备可能需要维修、更换或升级改造，以维持设施设备的品质与市场竞争力，上述维护及资本性支出具有一定的不确定性。同时，本基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准可能变得更为严格，或因为市场环境变化、物业老化等因素，导致不动产项目需要进行额外的物业改造支出。若未来的实际支出超出本基金资产评估时的预测金额，则超预期的维护及资本性支出可能会对本基金收益产生不利影响。

10、不动产项目调整升级的相关风险

为持续优化不动产项目的品质，提升租金收益并提高不动产项目整体竞争力，项目公司可能在未来投入一定的资本性支出用于不动产项目的调整升级。调整升级的过程中可能影响不动产项目对外租赁情况，并且该等调整升级可能需要较大金额的资本性开支，在资本性支出的当年可能导致基金可供分配金额的下降。同时，不动产项目在调整升级完成以后的招租情况可能偏离预期，上述因素可能导致调整升级投资的收益目标无法达成，可能对不动产项目经营业绩以及本基金的收益产生不利影响。

11、不动产项目投保额无法覆盖评估价值的风险

截至本招募说明书出具之日，深圳茂业集团已为不动产项目购买了公众责任险、财产一切险和机器损坏险，但保险金额均低于对应不动产项目的评估价值，可能存在保险保障不足的风险。为缓释上述风险的影响，基金管理人及计划管理人已沟通原始权益人及项目公司办理保额提升工作，预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值，并将受益人变更为不动产项目公司。

此外，本基金存续期内，基金管理人将根据法律法规要求，通过项目公司对其所持有的不动产资产进行投保，但受限于保险公司的法律法规和内部管理要求，商业保险合同中对不动产资产的投保金额可能存在上限，从而可能出现基金运作期内发生不动产资产因自然灾害或意外事故而毁损、灭失，但其保险赔付金额低于物业评估值；不动产项目可能面临公众责任申索，而保险所得款项无法覆盖上述金额；保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的租金损失；保险可能并不承诺若干情形下损失的赔付，例如战争、核污染、恐怖活动等。上述情形可能对不动产资产持有人利益产生风险。

12、租户行为风险与不动产相关专业维护风险

办公业态提供持续性租赁服务，可能面临租户行为相关的特殊风险，例如区域内的火灾隐患、安全事故、治安事件或突发性公共卫生事件，可能导致设备损坏、人员伤亡及相应的法律纠纷。历史上茂业中心消防系统维修保养项目有考评不合格的经历，截至本招募说明书出具之日，企业已初步完成整改并获得考评合格，并承诺如后续因消防安全和建筑安全等相关事宜导致成都茂业项目公司受到损失的，相关赔偿责任均由转让方承担。

13、其他项目的竞争风险

本基金拟以初始募集资金购入的茂业中心 C 塔项目坐落于成都市高新区天府大道北段 28 号，地处高新区交子公园金融商务区。在交子公园金融商务区范围内存在其他同类型的商业不动产项目，可能与不动产项目产生竞争，从而对租赁客户带来分流，对项目营业收入、出租率等产生一定的不利影响，存在市场竞争风险。

对于以上不动产项目运营相关风险，本项目在发行前 5 年设置了运营净收益稳定机制，在《项目公司股权转让协议》中原始权益人进行保证如下：“不动产基金首次发售时的不动产项目在前五年的预期运营净收益金额以《运营管理服务协议》附件所载金额为准，原始权益人以其所持有的不动产基金份额在该年度对应的实际可供分配金额为限保障茂业中心 C 塔项目在不动产基金成立后能够实现预期运营净收益金额”。

（五）不动产项目价值评估风险

本基金面临不动产价值重估的风险。诸如市场不景气、出租率与租金水平下降等因素，都会对不动产项目的估值产生不利影响。具体如下：

1、本基金投资的不动产项目采用收益法进行评估，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测，折现率的选择，运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于预测期限长，部分假设的较小幅度的偏差会很大程度上影响不动产项目的估值，可能导致评估值不能完全反映不动产项目的公允价值。

2、不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费和激励运营管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。此外，由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

3、不动产项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性及波动性，评估结果或不能及时、准确的体现出其公允价值。此外，不动产项目的任何估值结果，不代表不动产项目资产能够按照该评估结果进行转让，而真正的转让价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（六）现金流预测的风险

本基金对不动产项目的未来现金流进行了预测，其核心影响因素为不动产项目的运营收入净额，具体取决于写字楼行业的发展趋势及运营管理机构的管理能力等，其中写字楼行业的表现与宏观经济环境、市场供给、企业需求等因素密切相关。同时，本基金的现金流预测基于对租金收入、运营管理费、维护成本等关键指标的假设，但由于市场环境变化、运营成本波动等不确定因素，不动产项目的实际收入与支出可能偏离预期，从而导致现金流预测出现偏差，进而对基金份额持有人的收益产生不利影响。

（七）潜在利益冲突风险

1、与运营管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的运营管理机构可能同时承担其他商业不动产项目的运营管理职责，在为本基金提供服务过程中，该机构可能同时为原始权益人旗下同类资产提供管理服务。原始权益人及其关联方可能持有相同类型的不动产项目，该等项目可能与本基金持有的不动产项目在运营管理等方面存在利益冲突。此外，在基金存续期内，存在收购原始权益人及其关联方持有或运营管理机构管理的其他不动产项目的可能性。上述情形可能导致潜在利益冲突的产生。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于商业不动产项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于商业不动产项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（八）关联交易风险

报告期内，项目公司存在与关联方之间的往来款的关联交易。

本基金在运作过程中可能涉及多项关联交易，例如在通过扩募方式收购新的商业不动产项目时，可能存在收购原始权益人及其关联方持有项目的情况；基金存续期间可能产生关联方租赁、关联方物业管理等关联交易。此外，基金管理人将委托运营管理机构开展不动产项目运营管理工作，包括招商、租约续签等具体事项，上述委托管理行为亦构成关联交易，上述关联交易可能给本基金带来一定的运营风险。

基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度等。

（九）土地使用权到期、被征用或收回的风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续

期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目前资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，相关操作主要适用国家层面法律规定，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响本基金的收益水平。

针对上述风险，已采取以下缓释措施：1. 本次评估测算未考虑不动产项目的残值。在本次评估测算中，评估机构未考虑不动产项目的残值。截至 2025 年 12 月 31 日，本次评估测算中，评估机构设定不动产资产的收益年期与土地使用权剩余使用年期一致，土地到期后假设建筑物残值为 0；2. 基金管理人将持续跟踪资产所在地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露。3. 针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。针对基金合同到期的情况，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据法律法规的规定和基金合同的约定专业审慎地处置基金财产，并尽快完成剩余财产的分配。

（十）不动产项目合规相关的风险

截至本招募说明书出具之日，不动产项目未取得用地预审意见和建设用地批准书。

《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号）第一条规定：“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。”基于前述规定，不动产项目无法补办用地预审意见。上述《通知》第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”不动产项目已取得《建设用地规划许可证》，基于前述规定无法补办用地批准书。

为缓释用地预审意见和建设用地批准书未办理的风险，原始权益人已承诺：1、不动产项目土地使用权人和建设主体不存在因不动产资产未取得用地预审意见、建设用地批准书受到行政处罚或被追究相关责任的情况；2、用地预审意见、建设用地批准书缺失不会对不

动产资产的运营、管理造成负面影响；3、如因用地预审意见、建设用地批准书缺失导致项目公司或基金持有人遭受损失，原始权益人将承担全部赔偿责任。

基于上述，鉴于崇德投资已签署土地出让合同并取得不动产项目的《国有土地使用证》，不动产项目未办理用地预审意见、建设用地批准书不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

（十一）重组事项的外部银行审批风险

截至本招募说明书出具之日，不动产资产已设置抵押担保，具体如下：根据崇德投资与崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司作为借款人与浙商银行股份有限公司成都分行（以下简称“浙商成都分行”）作为贷款人签署的编号为（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号的《物业通借款合同》（以下简称“《浙商银行借款合同》”），崇德投资与浙商成都分行签署的编号为（20400000）浙商银高抵字（2024）第 00029 号的《最高额抵押合同》以及《成都市不动产登记信息查询结果》，崇德投资已将不动产资产抵押给浙商银行股份有限公司成都分行，用于担保崇德投资在前述《浙商银行借款合同》项下的借款。

浙商成都分行于 2026 年 2 月 6 日出具《对<关于申请浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募 REITs 的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心 C 塔作为底层资产发行公募 REITs 无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募 REITs 发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心 C 塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募 REITs 发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募 REITs 发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后 10 个工作日内办理成都茂业中心 C 塔的抵押登记注销手续。

基于以上情况，若浙商银行股份有限公司最终未能同意配合办理相关资产权属变更、债务重组等手续，以及配合公募 REITs 依法合规设置资金监管等安排，则存在无法开展资产重组、无法按规定设置资金监管安排而不能取得本基金注册批复的风险。

（十二）不动产项目处置风险

若本基金出现基金合同约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处置。

本基金处置不动产项目时，不动产项目的公允价值可能受到届时市场景气程度等因素的影响，出现较大波动。在特殊情况下，不动产项目可能无法按照公允价值处置。上述因

素可能导致不动产项目的处置价格出现大幅下降，影响基金份额持有人的投资收益。同时，由于不动产项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置、需要延长清算期的风险。

针对上述不动产项目处置风险，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据届时市场环境与不动产项目处置安排，积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务，保障投资者利益。

（十三）财务风险

根据《基金指引》规定，本基金可对外借款用于不动产项目的日常运营、维修改造、不动产项目收购等，基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中用于不动产项目收购的借款金额不得超过基金净资产的 20%。本基金运作期内，受业绩水平及外部融资环境的影响，本基金及不动产项目可能无法取得充足的借款资金，对不动产项目的正常维护改造及不动产项目收购计划产生不利影响。特别地，本基金运作期内，基金合并报表层面对投资性房地产拟采用成本法计量，基金净资产将随着投资性房地产科目的折旧摊销而逐年递减，从而对基金对外借款的金额上限形成制约。

本基金成立后，如开展对外借款，当发生不动产项目的经营现金流入不达预期，或不动产项目无法按照计划完成对外出售处置时，可能导致财务风险的发生，包括：

1、不动产项目经营或出售回收的现金流无法偿还借款本金及利息，或需要提前偿还借款本金；

2、本基金无法直接或间接进一步获得外部借款；

3、存续债务到期时无法续期或再融资，或者只能接受更加苛刻的融资条件；

4、本基金或项目公司可能无法履行融资协议项下的承诺或约定，债权人或抵押权人因此可能行使相关权利，采取诉讼、仲裁等方式从而强制执行不动产项目等措施。

上述事件的发生，对本基金及项目公司的财务状况、现金流、可供分配金额、二级市场交易价格等均可能造成不利影响。

（十四）股东借款带来的现金流波动风险

本基金在专项计划层面设置了股东借款：专项计划向 SPV 公司及项目公司发放股东借款，SPV 公司收购项目公司后，由项目公司吸收合并 SPV 公司并继承 SPV 公司对专项计划的债务。其中部分或全部股东借款利息可以在税前扣除，有利于优化项目公司资本结构。但该结构存在以下风险：

1、如未来关于股东借款利息的税前抵扣政策发生变动或对政策的理解发生变化，或股东借款可税前抵扣的计算利率低于预期，可能导致项目公司应纳税所得额和所得税应纳税额提高，可能使本基金可供分配金额不达预期。

2、如未来关于民间借贷借款利率上限的政策或法规发生变动，导致项目公司不能按照

《项目公司借款协议》等协议的约定偿还股东借款本金和利息，可能使本基金可供分配现金不达预期。

（十五）意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

不动产项目在运营过程中可能面临各类意外事件及不可抗力。例如不动产项目电梯维护等维修及保养涉及重型机械的操作，存在机械故障、操作失误等风险，可能导致设备损坏、人员伤亡及相应的法律纠纷。此外，地震、台风、洪水、火灾等自然灾害，以及战争、政策调整、法律法规变更等不可抗力因素，也可能对不动产项目运营造成严重影响，甚至导致资产损毁或灭失，上述风险均可能对本基金的收益产生不利影响。

第五章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

本基金拟持有的不动产项目为坐落于成都市高新区天府大道北段 28 号的茂业中心 C 塔项目（地上 5 层至 31 层），该项目位于成都高新区管委会旁。成都茂业中心由成都崇德投资有限公司和成商集团控股有限公司共同开发建设，由中国建筑西南设计研究院设计，于 2012 年开始正式运营。根据成都市楼宇等级评定委员会颁发的《成都市商务楼宇等级证书》，不动产项目为甲级商务楼宇。



图 3 茂业中心 C 塔项目外景

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔的出租率为 81.75%，估值为 11.01 亿元。不动产项目的基本情况如下表所示：

表 11 不动产项目概况表

项目	茂业中心 C 塔项目
不动产项目名称	茂业中心 C 塔项目
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	办公
项目所在地	四川省成都市高新区天府大道北段 28 号
资产范围	位于成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心之茂业中心 C 塔项目（地上 5 层至 31 层，包括建筑面积共计 116,623.63 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权）
建设内容和规模	包括成都茂业中心 C 塔 5 层至 31 层办公业态资产，建筑面积为 116,623.63 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积为 116,623.63 平方米，可供出租面积为 116,623.63 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 8 月 竣工时间：2012 年 11 月

	投入运营时间：2012 年 12 月
使用期限	土地使用权期限至 2046 年 12 月 6 日止
剩余年限	20.93 年
用地性质	其他商服（办公）
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额 5,854.72 万元；2027 年可供分配金额 6,601.47 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、公众责任险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心，主险每次事故赔偿限额 6,000,000.00 元，每次事故每人人身伤亡赔偿限额 800,000.00 元，累计赔偿限额 6,000,000.00 元 2、财产一切险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德投资；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 50,000,000.00 元。预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值 3、机器损坏险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 8,000,000.00 元
项目权属	截至本招募说明书出具之日，崇德投资持有项目的房屋所有权证和国有土地使用权证。崇德投资已与项目公司签订《分立协议》，后续崇德投资将为项目公司办理茂业中心 C 塔的《不动产权证》
他项权利	茂业中心 C 塔项目的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给浙商银行成都分行并已办理抵押登记，将于发行后解除抵押

（一）项目区位及交通通达情况

项目位于成都市南三环与绕城高速之间，距离南三环仅有 2 公里，周边道路密度和道路等级较高，出行方便。

本项目四面临街，东侧为天府大道北段，南侧为府城大道，西侧为天韵路、北侧为天晖南街，其中天府大道北段及府城大道均为城市主干道，其中天府大道中段为双向 12 车道，府城大道中段为双向 6 车道，车辆出行便利且暂无改造封闭计划，但区域存在工作日尾号限行的情况；

项目距离地铁 1 号线高新站约 600 米、距离地铁 30 号线金融城北站约 300 米，益州大道站约 500 米，地铁通勤较便利，可利用成都市发达的轨道交通线网前往各个市区，区域

暂无其它在建地铁线路。

项目附近有多个公交车站，可乘坐 50 路、74 路、118 路、G32 路、G51 路、G53 路、G54 路、G56 路、G57 路、G67 路、G68 路、G69 路、夜间 9 路等公交线路，公交出行便利；项目距离成都南站直线距离 2.7 公里，距离成都双流机场直线距离 11 公里，交通出行方便。



图 4 茂业中心 C 塔项目区位

（二）项目定位及目标客群情况

本项目位于交子公园金融商务区茂业中心，项目与周边写字楼共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界 500 强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。区域附近有首座万豪酒店、华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。项目附近拥有银泰 IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场（成都锦城店）等多个商业综合体，为区域内办公商业人士提供多项配套设施。项目 3km 辐射范围内也有多个精装公寓与高端住宅，如 SUMMERISLAND 服务公寓、博睿名居公寓、时代晶科名苑、南城都汇、合景誉峰等均可以满足商务人士和区域内人群的住宿需求。

茂业中心 C 塔项目的周边客群方面，项目周边 3 公里聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，工作人口约 45.2 万人，日均通勤人口峰值超 58 万人。就业结构高度集中于高端服务业：金融类（银行、证券、保险）占比 29%，科技信息类占比 18%，商务咨询与专业服务类占比 16%，世界 500 强区域总部、央企分支及本地龙头企业员工占比超 22%，工作人口普遍具备高频商务需求与较强消费能力。庞大的高端就业群体与密集的企业布局，将直接推动写字楼租赁需求，区域内甲级写字楼核心需求集中于 100-500 ㎡中端户型与 1,000 ㎡以上企业总部户型，租赁周期以 1-2 年期租约为主。

二、不动产项目合规性

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

1、不动产项目符合国家重大战略、国家宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

（1）符合国家重大战略、国家宏观调控政策

2022 年 7 月，国家发展和改革委员会发布《“十四五”新型城镇化实施方案》（发改规划〔2022〕960 号），明确提出走中国特色新型城镇化道路，优化城市功能空间布局，促进商务区提质增效。

2024 年 12 月，中央经济工作会议明确将“必须统筹好做优增量和盘活存量的关系，全面提高资源配置效率”作为 2025 年重点工作任务，同时部署了“大力实施城市更新”“优化营商环境”“建设现代化产业体系”“强化产业载体支撑”等具体工作。

2025 年 3 月，十四届全国人大三次会议审议的《政府工作报告》提出，持续用力推动房地产市场止跌回稳，并明确盘活存量用地和商办用房。

2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，将加强既有建筑改造利用作为重要任务，明确提出要加强老旧厂房、低效楼宇、传统商业设施等存量房屋改造利用，允许在不改变主体结构前提下转型为复合空间，推动建筑功能转换和混合利用。

2025 年 10 月，中共中央第二十届四中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》，指出要坚持高质量发展原则，推动科技创新与产业创新深度融合，推动现代服务业优化升级，增强国内大循环内生动力和可靠性。

上述国家重大战略与宏观调控政策均明确鼓励写字楼及办公行业的健康发展与存量资产优化。不动产资产的运营与发展直接服务于成都市商务经济提质、商办资产盘活与高效运营的核心目标，能够有效契合国家推进、培育和发展写字楼及办公行业的战略导向与宏观调控要求。

（2）符合国民经济和社会发展总体规划

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》第三篇“加快发展现代产业体系 巩固壮大实体经济根基”第十章“促进服务业繁荣发展”、第八篇“完善新型城镇化战略 提升城镇化发展质量”第二十八章“完善城镇化空间布局”及第二十九章“全面提升城市品质”明确：优化城市空间结构，合理布局商业办公、公共服务等功能区域，写字楼办公物业布局需与城市人口规模、产业分布相匹配，市级、区级、地区级办公载体按服务半径分级配置，市级核心商务区办公载体重点集聚总部企业、高端服务业，区级及以下办公载体侧重服务区域产业发展和民生需求，形成层级清晰、功能互补的布局体系；鼓励办公物业与交通设施、公共服务设施协同布局，提升区域综合承载力，支撑产城融合发展。

不动产资产所在的高新区是成都产业升级与消费升级的核心承载区，周边商务人流与消费客群高度聚集。成都茂业中心以独特的区位优势、全维的配套支撑与清晰的定位引领，

为商户赋能、为入驻企业筑巢，高度契合国民经济和社会发展总体规划中“完善城镇化空间布局、全面提升城市品质”的核心要求。

（3）符合有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

2024 年 9 月，《成都市国土空间总体规划（2021—2035 年）》获得国务院批复原则同意，规划明确成都迈向“国际门户枢纽城市、可持续发展世界城市”的发展目标，提出构建中心城区现代服务业核心承载区和多个现代服务业增长极“一核多极”的现代服务业空间布局，重点集聚科技信息、创意设计、总部办公、金融商务、现代商贸等现代服务业。

2025 年以来，四川省、成都市先后出台配套政策，其中 2025 年 11 月成都市住建局、成都市规划和自然资源局、成都市商务局联合印发《推动存量资源优化利用政策措施的通知》。2026 年 1 月四川省人民政府印发《关于推动城市高质量发展的实施意见》，提出要提升成都和成都都市圈发展能级，要高质量开展城市更新，支持老旧商业设施、闲置楼宇、存量工业房产转型为产业发展载体。

综上，本不动产项目契合成都市推动商务楼宇高质量发展的政策导向，能够有效响应商务区能级提升和功能集聚，引入优质企业，提高主体业态集聚度，支持存量商务楼宇拓展融合发展功能的需求，符合四川省、成都市相关专项规划和区域规划要求。

2、项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定

根据国家发展改革委于 2023 年 12 月 27 日发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》，商务服务业范围内的“办公楼、写字楼、学校、医院、场馆、酒店、产业园区、商业综合体等物业管理”被纳入“鼓励类”的产业目录中。

综上，基金管理人认为本不动产项目符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》和相关行业政策规定。

（二）不动产项目的项目权属、他项权利及解除安排

1、不动产项目的权属情况

茂业中心 C 塔项目位于成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心，截至本招募说明书出具之日，茂业中心 C 塔项目已竣工并已取得权利人登记在崇德投资名下的不动产权属证书，产证证载建筑面积为 116,623.63 平方米。成都茂业中心最初由崇德投资建设，2009 年 8 月 3 日和 2012 年 2 月 22 日，崇德投资与成商集团股份有限公司（以下简称“成商股份”）签署《联建协议书》及其补充合同，共同建设成都茂业中心，成都茂业中心竣工后，崇德投资依照约定取得成都茂业中心 C 塔（位于地上 5 层至 31 层）的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，即为茂业中心 C 塔项目。

截至本招募说明书出具之日，茂业中心 C 塔项目已取得了对应不动产权属证书，建筑面积共计为 116,623.63 平方米，房屋用途为办公。

茂业中心 C 塔项目不动产权属证书信息如下：

（1）《国有土地使用证》信息

表 12 茂业中心 C 塔项目《国有土地使用证》信息

序号	权利人	证号	坐落	土地使用权面积（㎡）	土地用途	土地使用权期限/终止日期
1	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42858号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元11层1-9号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
2	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42859号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元12层1-9号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06
3	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42860号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元13层1-9号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
4	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42861号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元14层1-9号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06
5	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42862号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元15层1-9号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
6	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42863号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元17层1-9号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
7	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42875号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元29层1-4号	432.48	其他商服（办公）	2046.12.06
8	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42852号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元5层1-9号	182.83	其他商服（办公）	2046.12.06
9	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42853号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元6层1-9号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06
10	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42854号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元7层1-9号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
11	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第42855号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元8层1-9号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06
12	成都崇德投资有限	成高国用（2015）第	成都高新区天府大道北段28号	186.07	其他商服（办	2046.12.06

	公司	42856 号	1 栋 2 单元 9 层 1-9 号		公）	
13	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42857 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 10 层 1-9 号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06
14	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42866 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 20 层 1-9 号	189.53	其他商服（办公）	2046.12.06
15	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42867 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 21 层 1-9 号	189.60	其他商服（办公）	2046.12.06
16	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42868 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 22 层 1-9 号	189.53	其他商服（办公）	2046.12.06
17	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42869 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 23 层 1-9 号	189.60	其他商服（办公）	2046.12.06
18	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42870 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 24 层 1-9 号	189.53	其他商服（办公）	2046.12.06
19	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42871 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 25 层 1-4 号	189.60	其他商服（办公）	2046.12.06
20	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42872 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 1-4 号	189.53	其他商服（办公）	2046.12.06
21	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42873 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 1-4 号	189.60	其他商服（办公）	2046.12.06
22	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42874 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 1-4 号	189.53	其他商服（办公）	2046.12.06
23	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42865 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 19 层 1-9 号	186.07	其他商服（办公）	2046.12.06
24	成都崇德投资有限公司	成高国用（2015）第 42864 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 18 层 1-9 号	186.00	其他商服（办公）	2046.12.06

（2）《房屋所有权证》信息

表 13 茂业中心 C 塔项目《房屋所有权证》信息

序号	权利人	证号	坐落	建筑面积（㎡）	房屋用途	房屋明细
1	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509506 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 11 层，房号 1-9 号）
2	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509507 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 12 层，房号 1-9 号）
3	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509508 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 13 层，房号 1-9 号）
4	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509509 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 14 层，房号 1-9 号）
5	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509510 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 15 层，房号 1-9 号）
6	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509511 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 17 层，房号 1-9 号）
7	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509531 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	10,641.15	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 29 层，房号 1-4 号）
8	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509534 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,498.56	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 5 层，房号 1-9 号）
9	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第 3509535 号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 6 层，房号 1-9 号）

10	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509536号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元7层，房号1-9号）
11	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509537号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元8层，房号1-9号）
12	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509538号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元9层，房号1-9号）
13	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509539号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元10层，房号1-9号）
14	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509515号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,663.30	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元20层，房号1-9号）
15	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509523号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,665.03	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元21层，房号1-9号）
16	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509524号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,663.30	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元22层，房号1-9号）
17	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509525号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,665.03	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元23层，房号1-9号）
18	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509526号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,663.30	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元24层，房号1-9号）
19	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509527号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,665.03	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元25层，房号1-4号）

20	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509528号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,663.33	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元26层，房号1-4号）
21	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509529号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,665.03	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元27层，房号1-4号）
22	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509530号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,663.33	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元28层，房号1-4号）
23	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509504号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,578.26	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元19层，房号1-9号）
24	成都崇德投资有限公司	成房权证监证字第3509513号	南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）	4,576.57	办公	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元18层，房号1-9号）

综上，管理人及法律顾问认为：不动产资产（即茂业中心C塔项目）范围明确，崇德投资已取得不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。待重组完成且项目公司办理完毕《不动产权证》后项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

2、不动产项目的权利限制情况与解除安排

截至本招募说明书出具之日，不动产资产已设置抵押担保，具体如下：根据崇德投资与崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司作为借款人与浙商银行股份有限公司成都分行（以下简称“浙商成都分行”）作为贷款人签署的编号为（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号的《物业通借款合同》（以下简称“《浙商银行借款合同》”），崇德投资有限公司与浙商成都分行签署的编号为（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号的《最高额抵押合同》以及《成都市不动产登记信息查询结果》，崇德投资已将不动产资产抵押给浙商银行股份有限公司成都分行，用于担保崇德投资在前述《浙商银行借款合同》项下的借款。

根据《成都市不动产登记信息查询结果》并经原始权益人确认，除上述抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制。经管理人及法律顾问登录中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统查询并经原始权益人确认，截至本招募说明书出具之日，不动产资产不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，但浙商成都分行有权监

管不动产资产运营收入。

浙商成都分行已于 2026 年 2 月 6 日出具《对<关于申请浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募 REITs 的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心 C 塔作为底层资产发行公募 REITs 无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募 REITs 发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心 C 塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募 REITs 发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募 REITs 发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后 10 个工作日内办理成都茂业中心 C 塔的抵押登记注销手续。

综上，管理人及法律顾问认为：目前不动产资产已办理抵押登记，除该抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制，不动产资产不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。

（三）不动产项目关键合规手续情况

经管理人及法律顾问对建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等手续的核查，不动产项目取得的关键合规手续具体情况如下：

1、建设用地规划许可证

2007 年 6 月 13 日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（高新规编号（2007）093 号），主要内容如下：用地单位：成都崇德投资有限公司；用地项目名称：南部副中心总部；用地位置：高新区南部园区；用地面积：37951.79 平方米（代征地 15246.26 平方米）。

2010 年 5 月 27 日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（地字第 510107201029052 号）和《建设用地规划许可证》（地字第 510107201029053 号），用地单位变更为崇德投资、成商股份；证载用地面积分别为 21121.34 平方米（代征地 9619.92 平方米）和 16830.44 平方米（代征地 5626.33 平方米）；用地性质为商业金融业用地，建设规模约 160000 平方米。

2、建设工程规划许可证

2009 年 10 月 23 日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第 510107200939110 号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设项目名称：成都茂业中心；建设位置：成都高新区南部园区；建设规模：壹栋 338652.17 平方米。

2011 年 3 月 16 日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第 510107201139029 号），建设规模变更为 341562.59 平方米。

3、竣工验收备案表

2013 年 1 月 4 日，崇德投资、成商股份作为建设单位取得《竣工验收备案表》（备案编号：CGGJ（2013）-NJJG001），主要内容如下：工程名称：成都茂业中心工程；工程地址：成都市高新区府城大道 28 号；建筑面积：338652.17 平方米；层数：地下 3 层，地上 31/35 层。

4、消防验收意见书

2012 年 8 月 21 日，崇德投资、成商股份取得《建设工程消防验收意见书》（高新公消验〔2012〕第 090 号），成都高新技术产业开发区公安消防大队对成都茂业中心（负一层、地上一至四层除外）建设工程（包括 C 塔楼地上三十一层，使用性质为办公）进行了消防验收，评定该工程消防验收合格。

5、环保验收文件

2012 年 6 月 27 日，成都高新区城市管理和环境保护局于崇德投资、成商股份填报的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》“负责验收环保行政主管部门登记意见”中载明“成都茂业中心”项目通过验收。

基于上述，管理人及法律顾问认为：不动产资产的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现不动产资产权属合法有效转移、保障该资产持续稳定运营。

（四）其他合规手续情况

茂业中心 C 塔项目已获发的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等手续的具体情况详见本节之“二、不动产项目合规性”之“（三）不动产项目关键合规手续情况”。其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规手续取得情况如下：

1、不动产资产已取得的其他合规手续

（1）立项文件

2007 年 10 月 23 日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审〔2007〕222 号），主要内容如下：项目名称：成都茂业中心项目；建设地点：南部副中心总部办公区；建设内容：新建商场 5000 平方米，新建酒店 5000 平方米，写字楼 5000 平方米。计划用地面积 34 亩。

2008 年 6 月 19 日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审〔2008〕237 号），对项目建设内容等进行变更。

2009 年 5 月 15 日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审〔2009〕162 号），对项目建设期进行变更。

2010 年 5 月 17 日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资、成商股份出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审〔2010〕192 号），项目业主变更为崇德投资、成商股份，并对项目总投资等进行变更。

（2）选址意见书

2007 年 6 月 13 日，成都市规划管理局向崇德投资出具《建设项目选址意见书》（成规选址〔2007〕第 104 号），主要内容如下：项目名称：南部副中心总部；建设单位名称：成都崇德投资有限公司；建设规模：约 210000 平方米；建设单位拟选位置：高新区南部园区。

（3）环境影响评价文件

2008 年 9 月 2 日，成都高新区环境保护局向崇德投资出具《关于对成都崇德投资有限公司成都茂业中心建设项目环境影响报告书的批复》（成高环函〔2008〕108 号），同意崇德投资按照报告书中提出的环境保护对策措施及该批复文件要求进行该项目建设。

2012 年 9 月 4 日，成都高新区城市管理和环境保护局向崇德投资出具《成都高新区城市管理和环境保护局关于对成都茂业中心环境影响报告书的批复》（成高环字〔2012〕374 号），鉴于该项目建设规模及内容较以前审批已发生较大变化，按要求应重新进行环评，同意崇德投资按照报告书中提出的环境保护对策措施及该批复文件中相关要求继续本项目建设。

（4）施工许可证

2009 年 12 月 4 日，成都高新技术产业开发区规划建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号 CGGJ（2009）-J181），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；工程名称：成都茂业中心；建设地址：高新南部园区；建设规模：338652.17 平方米；合同开工日期：2009 年 8 月；合同竣工日期：2011 年 3 月；备注：面积变更为 341562.59 平方米。

（5）规划验收

2012 年 6 月 29 日，成都市规划管理局出具《建设工程规划验收合格证》（验字第 510107201259070 号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设工程地址：成都高新南区；建设工程名称：成都茂业中心；建筑幢数：1 栋；建筑层数：-3~35 层；建筑面积：339053.39 平方米。1 栋-1~4 层有商业 61631.58 平方米，5~35 层有办公 227399.86 平方米，-3~-2 层有车位 9039.45 平方米，-3~-1 层有人防 1344.36 平方米，-3~-2 层有人防车位 32791.94 平方米，-3~-2 层、1 层有杂物间 36.38 平方米，-1 层、31 层有戊类库房 81.19 平方米，1 层有储藏间 13.26 平方米，5 层有架空层 501.59 平方米，16 层、18 层有避难间 5423.12 平方米，5 层有中庭茶座 395.33 平方米，5 层有中庭咖啡厅 395.33 平方米。

此外，不动产资产于 2007 年 10 月 23 日取得《企业投资项目备案通知书》、2009 年 10 月 23 日取得《建筑工程施工许可证》，建设时间早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（2010 年 11 月 1 日）首次出台关于节能审查意见规定的时间，故不动产资产无需进行节能审查和节能验收。

2、不动产项目其他合规手续未取得情况

（1）用地预审意见

不动产项目未取得用地预审意见。

《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号）第一条规定：“将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。”基于前述规定，不动产项目无法补办用地预审意见。

为缓释用地预审意见未办理的风险，原始权益人已承诺：（1）不动产项目土地使用权人和建设主体不存在因不动产资产未取得用地预审意见受到行政处罚或被追究相关责任的情况；（2）用地预审意见缺失不会对不动产资产的运营、管理造成负面影响；（3）如因用地预审意见缺失导致项目公司或基金持有人遭受损失，原始权益人将承担全部赔偿责任。

基于上述，鉴于崇德投资已签署土地出让合同并取得不动产项目的《国有土地使用证》，不动产项目未办理用地预审意见不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

（2）建设用地批准书

不动产项目未取得建设用地批准书。

《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号）第二条规定：“将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。”不动产项目已取得《建设用地规划许可证》，基于前述规定无法补办用地批准书。

为缓释建设用地批准书未办理的风险，原始权益人已承诺：（1）不动产项目土地使用权人和建设主体不存在因不动产资产未取得建设用地批准书受到行政处罚或被追究相关责任的情况；（2）建设用地批准书缺失不会对不动产资产的运营、管理造成负面影响；（3）如因建设用地批准书缺失导致项目公司或基金持有人遭受损失，原始权益人将承担全部赔偿责任。

基于上述，鉴于崇德投资已签署土地出让合同并取得不动产项目的《国有土地使用证》，不动产项目未办理建设用地批准书不影响该项目权属合法有效转移及持续稳定运营。

（五）其他合规事项

关于单体建筑的认定方面，根据法律顾问出具的《法律意见书》，针对本次入池的成都茂业中心 C 塔，中建研科技股份有限公司（其前身是国家建筑工程部于 1953 年组建的建筑技术研究所）于 2026 年 2 月 4 日出具的《说明》中载明，由于 C 塔对应的《房屋所有权证》与《国有土地使用证》与毗连的商业裙楼产权划分清晰、具备单独清晰的楼栋边界和范围明确独立的经济指标、具备形态独立和使用独立的条件，故成都茂业中心 C 塔可认定为单体建筑。

（六）不动产项目土地使用权的相关情况

根据原始权益人提供的资料及说明，不动产资产的用地情况如下：

1、原土地出让合同情况

2006 年 12 月 6 日，崇德投资与成都市国土资源局签署原土地出让合同，崇德投资取得位于南部副中心总部办公区（高新区原永安村 7 组、仁和村 6 组）的 22706 平方米宗地的国有建设用地使用权，用途为“商服用地”，根据崇德投资提供的四川省土地出让金专用票据，原土地出让合同约定的土地出让金已缴纳完毕。崇德投资于 2008 年 5 月 27 日取得《国有土地使用证》（成高国用（2008）第 2862 号，证载面积为 11501.42 平方米，地类用途为商服用地 ）和《国有土地使用证》（成高国用（2008）第 2863 号，证载面积为 11204.11 平方米，地类用途为商服用地）。

2、土地使用权人调整

2009 年 11 月 6 日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《合同附件》，原土地出让合同受让人由崇德投资调整为崇德投资、成商股份。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于 2009 年 11 月 25 日取得《国有土地使用证》（成高国用（2009）第 8677 号，证载面积为 11501.42 平方米，地类用途为商服用地）和《国有土地使用证》（成高国用（2009）第 8678 号，证载面积为 11204.11 平方米，地类用途为商服用地）。

3、土地用途调整为兼容住宅

2010 年 3 月 25 日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101 高新南〔2006〕出让合同第 34 号<国有土地使用权出让合同>合同附件（二）》，土地用途由商服用地调整为商服用地、住宅用地（可兼容 20%的住宅）。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于 2011 年 2 月 22 日取得《国有土地使用证》（成高国用（2011）第 2582 号，证载面积为 11204.11 平方米，地类用途为“商服用地、住宅用地”）。

4、土地用途恢复为商业性质

根据 2011 年 10 月 24 日出具的《成都高新区管委会第 43 次规划国土联席会会议纪要》，“关于成都崇德投资有限公司‘茂业中心’项目 A 栋产权性质变更事宜”，成都高新区管委会明确该项目在前期土地出让时即为商业用地，因“5·12”汶川地震后促建需要，土地性质调整为商业兼容部分住宅。同意将兼容的住宅部分调整回商业性质，由国土分局按有关规定办理相关手续。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于 2012 年 2 月 26 日取得《国有土地使用证》（成高国用（2012）第 14719 号，证载面积为 11204.11 平方米，地类用途为“商业用地”）。

5、完成竣工验收备案、取得《房屋所有权证》

2013 年 1 月 4 日，“成都茂业中心”完成竣工验收备案。崇德投资于 2013 年 3 月 25 日及之后陆续取得 C 塔的《房屋所有权证》，该等房屋所有权证附记体现《国有土地使用证》（成高国用（2009）第 8677 号）和《国有土地使用证》（成高国用（2012）第 14719

号）[3]。

6、新增出让 2447.76 平方米地下使用权面积

2014 年 5 月 6 日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101 高新南（2006）出让合同第 34 号<国有土地使用权出让合同>变更协议（三）》，原土地出让合同项下新增出让土地（地下）使用权面积 2447.76 平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让金已缴纳完毕。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于 2014 年 8 月 11 日取得《国有土地使用证》（成高国用（2014）第 27697 号，证载面积为 2447.76 平方米）[4]。

7、更新办理部分楼层《国有土地使用证》或《不动产权证》

2015 年 6 月 29 日，崇德投资分层更新办理了 C 塔的《国有土地使用证》。

8、受让人变更、新增出让 824.49 平方米地上使用权面积

2018 年 1 月 31 日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101 高新南（2006）出让合同第 34 号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》，原出让合同项下受让人由崇德投资、成商股份调整为崇德投资、成商控股，原土地出让合同项下新设立 824.49 平方米地上空间使用权，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018 年 7 月 30 日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101 高新南（2006）出让合同第 34 号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（五）》，原土地出让合同项下新设立 824.49 平方米地上空间使用权（空中商业连廊）中未纳入计容建筑面积的投影面积为 138.07 平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018 年 8 月 31 日，成都市不动产登记中心出具《国有建设用地使用权信息变更证明》，土地使用权（地上空间）用地面积为 824.49 平方米已完成登记。

成都高新区公园城市建设局于 2026 年 2 月 2 日出具《关于成都茂业中心项目不动产登记情况的函》，其中明确“成都茂业中心”位于高新区天府大道北段 28 号涉及 4 宗土地，具体包括：崇德投资、成商控股原持有证号为成高国用（2009）第 8677 号、成高国用（2012）第 14719 号、成高国用（2014）第 27697 号的《国有土地使用证》项下土地，以及《5101 高新南（2006）出让合同第 34 号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》项下面积为 824.49 平方米的地上空间使用权范围。2016 年 11 月 23 日，成都市已施行不动产统一登记，现已无法单独核发原国土部门颁发的

[3] 根据 2018 年 8 月 31 日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》，崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更（竣工）登记，已完成登记手续，原《国有土地使用证》（成高国用（2009）第 8677 号）和《国有土地使用证》（成高国用（2012）第 14719 号）已收回。

[4] 根据 2018 年 8 月 31 日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》，崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更（竣工）登记，已完成登记手续，原《国有土地使用证》（成高国用（2014）第 27697 号，证载面积为 2447.76 平方米）已收回。

《国有土地使用权证》。鉴于该项目土地权属清晰，如需办理相关不动产登记，可持原房管部门颁发的《房屋所有权证》及相关要件办理。

（七）不动产项目土地、规划、房屋用途的相符性

根据《建设用地规划许可证》（地字第 510107201029052 号），不动产资产的土地用途为“商业金融业用地”；根据《建筑工程规划许可证》（建字第 510107201139029 号）附图和《建设工程规划验收合格证》（验字第 510107201259070 号），不动产资产房屋主要用途为“办公”[5]；不动产资产的《房屋所有权证》记载其房屋用途为“办公”；不动产资产的《国有土地使用证》记载其土地用途为“其他商服（办公）”。

经法律顾问及管理人适当核查并经原始权益人确认，不动产资产的土地和房屋建筑物主要按照办公的实际用途使用。

综上，管理人及法律顾问认为，不动产资产的实际用途与其规划用途、权属证书所载用途相符。

（八）经营期限及展期安排情况

1、不动产项目权属期限

经管理人及法律顾问核查，茂业中心 C 塔项目土地使用权期限为 40 年，2046 年 12 月 6 日到期。

2、经营资产及展期安排情况

根据本基金《基金合同》约定，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。延期申请时，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，不保证土地使用权一定能够续期。

（九）不动产项目投保情况

根据崇德投资说明以及崇德投资提供的保险单，截至本募集说明书出具之日，不动产资产已购买的主要保险情况如下：

1、公众责任险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心，主险每次事故赔偿限额 6,000,000.00 元，每次事故每人人身伤亡赔偿限额 800,000.00 元，累计赔偿限额 6,000,000.00 元。

2、财产一切险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德投资；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 50,000,000.00 元。预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值。

3、机器损坏险：投保人为深圳茂业集团；被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成

[5] 16 层为避难间。

都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 8,000,000.00 元。

三、未入池资产情况

截至本招募说明书出具之日，茂业中心 C 塔项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情形。

四、共用资产情况

（一）共用、共有资产范围，共用、共有原因以及合规性，以及对运营稳定的影响

本次入池的不动产资产为成都茂业中心 C 塔。成都茂业中心为 AB 塔、C 塔、裙楼和地下室组成的综合楼。AB 塔位于地上 5-35 层，主要用途为办公；C 塔位于地上 5-31 层，主要用途为办公；裙楼位于地上 1-4 层，主要用途为商业；地下室共 3 层，其中地下 2 层和地下 3 层主要用途为车位、人防车位、人防，地下 1 层主要用途为商业、人防。C 塔、AB 塔、裙楼、地下室存在共有面积和共用设施。

根据《房产测绘技术报告》（房信测 2012（103）号）、不动产资产的权属证书以及北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》，尽管 C 塔主体建筑相对独立，具有独立出入的大堂、电梯厅、消防和货运疏散通道；暖通、消防等机电系统具备独立的运营条件；从目前运营和使用现状，与规划条件一致为单一的办公用途性质，具备分隔成独立单体使用的条件，但 C 塔存在与 AB 塔、裙楼和地下室的共有面积和共用设施，主要包括消防控制室（B1）等消防设施设备、生活水箱间+水泵（B2）、柴油发电机室（B1）、高压配电室（B3）等。

就上述共有面积和共用设施：

1、根据各方与崇德物业成都分公司签署的物业管理合同，物业公共区域和公共设施进行维修、养护和管理等的维护责任由崇德物业成都分公司承担，崇德物业成都分公司为原始权益人的关联方，原始权益人、崇德物业成都分公司已出具承诺函，承诺将确保崇德物业成都分公司对共有面积和共用设施的维护不影响不动产资产的稳定运营并将承担因前述维护事项给项目公司、基金持有人带来的一切损失（如有）。

2、针对 C 塔与裙楼、地下 1 层商业、车库等功能区的分摊面积，成商控股、崇德投资作为裙楼、地下 1 层商业、车库等功能区的产权人，其和原始权益人已出具承诺函，同意成商控股、崇德投资与项目公司就该等公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面保持一致行动或采用项目公司的建议。

3、为进一步缓释共有面积和共用设施对于后续不动产资产稳定运营的影响，成商控股、崇德投资和原始权益人已出具承诺函，承诺协调和采取有效措施确保共有面积和共用设施不影响不动产资产稳定的运营和管理，如在共有面积和共用设施的运营、改造、维修、维护、拆除等方面产生纠纷或出现其他风险、给项目公司、基金持有人带来的损失等，由其负责解决和承担。

（二）共用、共有资产存续期间的运营权责划分和管理安排

根据《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》（以下简称“《运营管理服务协议》”），运营管理机构服务空间范围包括：“（1）不动产项目所有单体建筑物和服务单体建筑使用功能的空间区域（含泵房、地下室、消防控制室、配电房、停车场等）的运营和管理的相关工作。（2）为满足不动产项目正常运营而涉及的室外道路、景观绿化、水系、路灯、监控、道闸、给排水和强弱电管井等所有公共设施和设备运营和管理的相关工作。”因此，本项目共用、共有资产委托运营管理机构提供运营管理服务。

根据《运营管理服务协议》委托事项，运营管理机构可委托物业管理机构开展不动产项目具体的日常物业服务工作，包括但不限于卫生保洁、环境绿化、日常维修保养、安保、消防、通讯及紧急事故处理等，但运营管理机构的物业管理职责并不因此而免除。运营管理机构应监督物业管理机构的物业管理工作达到相关标准，其中包括：“负责不动产服务范围内公共设施、附属建筑物、构筑物的巡检、维修和养护，包括道路、管道、路灯、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、闸口、标识牌、仓库、设备用房、物业管理区域的外围护栏及围墙等”。

（三）对现金流和估值的具体影响

上述共用、共有资产对现金流和估值无相关影响。

（四）风险揭示和相关缓释措施

缓释措施请见本节“四、共用资产情况”之“共用、共有资产范围，共用、共有原因以及合规性，以及对运营稳定的影响”。

五、资产转让安排

（一）不动产项目转让的内容

根据本次发行安排，不动产基金拟以本次发行资金认购专项计划的全部不动产资产支持证券，并成为专项计划的唯一不动产资产支持证券持有人。计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让 SPV 公司的 100%股权并向 SPV 公司增资、提供股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得 SPV 公司 100%股权后，SPV 公司拟自原始权益人受让项目公司的 100%股权；项目公司拟与 SPV 公司吸收合并，吸收合并完成后项目公司将存续，SPV 公司将注销。上述交易完成后，不动产基金将通过持有专项计划资产支持证券的方式穿透取得不动产资产。

（二）项目转让和项目公司股权转让规定的限制及解除情况

截至本招募说明书出具之日，不动产资产已设置抵押担保，具体如下：为《浙商银行借款合同》项下债务提供担保，崇德投资与浙商成都分行已签署《最高额抵押合同》（（20400000）浙商银高抵字（2024）第 00029 号），抵押物包括不动产资产。根据《成都市不动产登记信息查询结果》，前述不动产抵押已办理登记。

根据《成都市不动产登记信息查询结果》并经原始权益人确认，除上述抵押情况外，

不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制。经管理人及法律顾问登录中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统查询并经原始权益人确认，截至本招募说明书出具之日，不动产资产不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。

浙商成都分行于 2026 年 2 月 6 日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募 REITs 的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心 C 塔作为底层资产发行公募 REITs 无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募 REITs 发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心 C 塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募 REITs 发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募 REITs 发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后 10 个工作日内办理成都茂业中心 C 塔的抵押登记注销手续。

综上，管理人及本项目法律顾问认为：①不动产资产范围明确；②崇德投资已取得不动产资产的房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；③待崇德投资重组完成、项目公司设立，项目公司办理完毕《不动产权证》后项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权；④不动产资产已办理抵押登记，除该抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制，不动产资产不存在以其运营收入等办理应收账款质押登记的情形，但浙商成都分行有权监管不动产资产运营收入。

根据原始权益人出具的承诺函，其承诺将于本项目封卷稿申报材料提交至证券交易所前完成不动产基金申报所需解决的全部事宜，包括但不限于：完成成都崇德投资有限公司合法分立以及分立新设的项目公司的设立登记、完成不动产资产权利人的不动产变更登记、解除项目公司股权转让限制、解除不动产资产的转让限制和权利限制或对该等限制做出基金管理人可以接受的安排、完成项目公司债务重组、完成项目公司作为不动产出租人的租赁合同换签工作以及其他必须事项。原始权益人承诺若项目公司、不动产资产因上述借款受到任何索赔或需要承担任何相关责任的，相应赔款或支出、处理相关事宜产生的全部费用以及因此遭受的全部损失（包括但不限于相关的任何款项、费用、开支税款或罚金，或产生的任何争议或纠纷，或遭受的任何损失）均由原始权益人承担，与项目公司无关。如因该等事宜未解决导致有关主管机关给予行政处罚、被要求支付其他费用、产生损失或其他责任的，该等款项的支付和损失、责任将由原始权益人承担。

（三）不动产项目转让的内部决策程序

1、股权转让行为的合法性

根据交易文件的安排，计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让 SPV 公司的 100%股权并向 SPV 公司增资、提供股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得 SPV 公司 100%股权后，SPV 公司拟自原始权益人受让项目公司的 100%股权；项目公司拟与

SPV 公司吸收合并，吸收合并完成后项目公司将存续，SPV 公司将注销。上述交易完成后，不动产基金将通过持有专项计划资产支持证券的方式穿透取得不动产资产。

SPV 公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团合法持有 SPV 公司 100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团、深圳茂业实业合法持有项目公司 100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

2、内部决策程序

（1）原始权益人的内部决策

深圳茂业集团于 2026 年 1 月 16 日出具《深圳茂业（集团）股份有限公司股东会决议》，深圳茂业实业于 2026 年 1 月 21 日出具《深圳茂业实业发展有限公司董事会决议》，深圳茂业集团、深圳茂业实业同意以下事项：同意作为原始权益人以项目公司承继的成都茂业中心 C 塔作为底层资产发行公募 REITs，并同意项目公司的 100%股权转让至公募 REITs 下设的专项计划（包括但不限于为发行公募 REITs，交易结构中可设置 SPV 并将 SPV 公司 100%股权转让至专项计划、将项目公司的 100%股权转让至 SPV、SPV 与项目公司合并等步骤），同意项目公司成立后出具针对前述事项的项目公司股东会决议。项目公司股东会已于 2026 年 3 月 11 日出具《成都茂业写一企业经营管理有限公司股东会决议》，同意项目公司以承继的成都茂业中心 C 塔作为底层资产发行公募 REITs，并同意原始权益人将项目公司的 100%股权转让至公募 REITs 下设的专项计划（包括但不限于为发行公募 REITs，交易结构中可设置 SPV 并将 SPV 公司 100%股权转让至专项计划、将项目公司的 100%股权转让至 SPV、SPV 与项目公司合并等步骤）。

基于上述，原始权益人已就以不动产资产作为底层资产发行公募 REITs、项目公司成立后将项目公司 100%股权转让至公募 REITs 下设的专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

（2）崇德投资关于项目公司分立的内部决策

深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《成都崇德投资有限公司股东会决议》，同意崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为 2025 年 9 月 30 日，项目公司注册资本为 100 万元，同意崇德投资为上述分立事宜签订分立协议。项目公司的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

就上述重组事宜，项目公司已与崇德投资签署《分立协议》，根据该协议安排，崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为 2025 年 9 月 30 日，项目公司注册资本为 100 万元，崇德投资将与不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务。

根据《公司法》第二百二十三条[6]，在没有与相关债权人达成书面协议的情况下，项目公司分立后应对崇德投资分立前的债务承担连带责任。针对上述债务分割方案，《分立协议》中约定崇德投资应就分立后由其单方承担的债务取得债权人的书面同意文件，项目公司不对上述债务承担责任。此外，原始权益人已承诺：将督促崇德投资按时、足额偿还由崇德投资承担的全部债务，项目公司仅承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务，确保项目公司不对崇德投资的其他债务承担任何连带责任。如因《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人向项目公司主张任何权利或因崇德投资未履行《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外其他债务的偿还义务导致项目公司遭受任何损失（包括但不限于债务清偿的本金、利息、违约金、逾期付款损失、律师费、诉讼费、保全费等），该等损失由原始权益人全额予以赔偿。如《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人要求项目公司对崇德投资的债务承担连带责任、提起诉讼或仲裁，原始权益人承诺将先行直接承担该等债务，与项目公司无关。

（四）项目公司股权转让对价的支付及公允性

根据交易文件的安排，计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让 SPV 公司的 100%股权并向 SPV 公司增资和发放股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得 SPV 公司的 100%股权后，SPV 公司拟自原始权益人受让项目公司的 100%股权。

根据《项目公司股权转让协议》的约定，自项目公司股权变更登记之日起，SPV 公司即成为项目公司 100%股权的所有权人，享有其所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。管理人及本项目法律顾问认为《项目公司股权转让协议》的内容不违反法律法规的强制性规定，前述《项目公司股权转让协议》一经相关各方适当签署并满足约定的生效条件后，即对签署各方具有法律约束力，合法有效。

此外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，项目公司股权的转让价款将以不动产基金募集资金总额、预留资金、SPV 公司股权转让价款、项目公司经营性净负债、项目公司非经营性资产、项目公司非经营性负债、项目公司过渡期损失为基础按照《项目公司股权转让协议》确定的公式计算并根据交割审计情况调整，且不动产基金募集资金总额需根据本次发行情况确定。

综上，管理人及本项目法律顾问认为，项目公司股权转让安排作为本次发行整体安排项下的一个组成部分，项目公司股权转让价格的确定方式是公允的。

六、资产到期移交安排

（一）土地使用权到期后相关资产的移交和处置安排

根据中华人民共和国四川省成都市国土资源局（出让人）与成都崇德投资有限公司（受让人）于 2006 年 12 月 6 日签署的《国有土地使用权出让合同》（5101 高新南（2006）

[6] 《公司法》第二百二十三条：公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是，公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。

出让合同第 34 号），约定土地使用年期为 40 年，自 2006 年 12 月 6 日至 2046 年 12 月 6 日止，合同约定使用年限届满，土地使用者需要使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的，出让人应当予以批准。出让人同意续期的，受让人应当依法办理有偿用地手续，与出让人重新签订土地有偿使用合同，支付土地有偿使用费。土地出让期限届满，受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但根据社会公共利益需要规定未获批准的，受让人应当交回《国有土地使用证》，出让人代表国家收回土地使用权，并依照规定办理土地使用权注销登记。土地出让期限届满，受让人未申请续期的，本合同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由出让人代表国家无偿收回，受让人应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能，不得人为破坏，地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的，出让人可要求受让人移动或拆除地上建筑物、其他附着物，恢复场地平整。土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据社会公共利益需要之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

因此，目标不动产资产项下国有建设用地使用权使用年限届满后，项目公司可根据《国有土地使用权出让合同》的约定申请续期。

（二）基金合同到期后相关资产移交和处置安排

1、基金合同对于基金存续期的约定

本基金存续期限为自基金合同生效之日起 21 年。

2、基金到期后相关资产的处置安排

如本基金存续期届满且未延长基金合同有效期限，则本基金终止运作进入清算。基金管理人将组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。基金财产清算程序如下：

（1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；（3）对基金财产进行估值和变现；（4）制作清算报告；（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；（7）对基金剩余财产进行分配。

3、不动产项目的土地使用权被政府强制收回的情形

根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。如上述情形发生，基金管理人将根据届时情况按照法律法规及基金合同的要求，对回购价款的支付条件、回购价款与不动产项目估值之间的关联性、对投资者收益的影响等内容进行信息披露，必要时将召开基金份额持有人大会决策。

4、风险和风险缓释措施

（1）风险

根据《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）及《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年修正）的规定，非住宅建设用地使用权年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准；经批准予以续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。另外，根据相关法规的规定，在若干情况下，政府有权在符合公共利益的情况下，强制在土地使用权期满前收回土地使用权，并向土地使用者支付补偿金，上述补偿金将根据相关法规规定的要求进行评估。此外，若土地使用者未能根据土地出让协议遵守或履行若干条款及条件，政府有权终止土地使用权并无需支付任何补偿。

目前资产所在地的土地主管部门并未就非住宅建设用地使用权续期事宜作出明确、具体的审批标准及操作指南，相关操作主要适用国家层面法律规定，不动产资产所在宗地土地使用权续期具有一定不确定性。若发生土地使用权申请续期未获批准被收回、或土地使用权在到期前被提前收回，且获得的补偿金不足以覆盖商业不动产项目估值或弥补经营损失的情况，可能影响本基金的收益水平。

（2）风险缓释措施

1）本次评估测算未考虑不动产项目的残值

在本次评估测算中，评估机构未考虑不动产项目的残值。截至 2025 年 12 月 31 日，本次评估测算中，评估机构设定不动产资产的收益年期与土地使用权剩余使用年期一致，土地到期后假设建筑物残值为 0。

2）基金管理人将持续跟踪土地使用权相关政策变化

基金管理人将持续跟踪资产所在地土地使用权政策变化情况，如有明确的土地使用权相关政策出台且对本项目土地使用权续期有重大影响，基金管理人将及时分析相关政策的影响并进行信息披露。

3）基金管理人将拟定适当的到期处置方案

针对不动产项目权属到期的情况，基金管理人将根据政策法规、市场环境和不动产资产运营情况，以持有人利益优先的基本原则拟定处理方案提交基金份额持有人大会审议并负责实施。针对基金合同到期的情况，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据法律法规的规定和基金合同的约定专业审慎地处置基金财产，并尽快完成剩余财产的分配。

七、项目公司基本情况

（一）项目公司的基本情况

1、项目公司基本信息

企业名称：成都茂业写一企业经营管理有限公司

统一社会信用代码：91510100MAK8X2BT3D

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2901 号

法定代表人：韩玉

注册资本：100 万元

成立日期：2026 年 3 月 9 日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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、项目公司股权结构及股东情况

截至本招募说明书出具之日，深圳茂业集团持有项目公司 70%的股权，深圳茂业实业持有项目公司 30%的股权。项目公司自设立以来未发生股权变动情况，项目公司注册资本尚未实缴。

3、项目公司历史沿革情况

根据项目公司提供的工商档案及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统（https://shiming.gsxt.gov.cn/）的网络核查结果，项目公司自设立后无登记变更事项。

4、项目公司组织架构与治理结构

（1）组织架构

截至本招募说明书出具之日，成都茂业写一暂未设立单独部门或组织。

（2）治理结构

1）股东

根据成都茂业写一的公司章程，公司股东会由全体股东组成，为公司的权力机构，行使下列职权：

①选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

②审议批准董事的报告；

③审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

④对公司增加或者减少注册资本作出决议；

⑤对发行公司债券作出决议；

⑥对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

⑦修改公司章程；

⑧其他职权。

2）董事

根据成都茂业写一的公司章程，成都茂业写一不设董事会，设一名董事，董事任期 3 年，任期届满，连选可以连任，董事由代表公司过半数表决权的股东同意选举产生。

董事行使下列职权：

①召集股东会会议，并向股东会报告工作；

②执行股东会的决议；

③决定公司的经营计划和投资方案；

④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

⑤制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

⑥制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

⑦决定公司内部管理机构的设置；

⑧制定公司的基本管理制度；

⑨其他职权。

3）经理

根据成都茂业写一公司章程，公司不设经理。

4）监事

根据成都茂业写一公司章程，公司不设监事会和监事。

（二）财务会计制度和财务管理制度

经深圳茂业集团、深圳茂业实业确认，目前项目公司在财务会计制度和财务管理制度方面执行深圳茂业集团的《财务管理制度手册》，包括《会计基础工作管理制度》、《财务报告及信息披露管理制度》、《预算管理制度》、《财务印鉴管理制度》、《财务突发事件应急管理制度》等。

（三）资产独立性和财务独立性

截至本招募说明书出具之日，茂业中心 C 塔项目由崇德投资持有，成都茂业写一尚未持有茂业中心 C 塔项目。待浙商成都分行同意豁免《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段的转让限制后，崇德投资将根据《分立协议》，将茂业中心 C 塔项目划转至成都茂业写一。

在财务独立性方面，成都茂业写一已实现独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。目前成都茂业写一的财务管理依托深圳茂业集团的财务管理制度，执行独立的财务管理流程。

（四）是否合法且完全持有不动产的所有权或者经营权利

重组完成后，成都茂业写一将合法取得并享有茂业中心 C 塔项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

（五）是否存在重大违法、违规或者不诚信行为，是否被认定为失信被执行人，是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监督管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、四川省市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局四川省税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、中国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网综合查询被执行人系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站、国家知识产权局商标局/中国商标网网站、工业和信息化部 ICP/IP 地址/域名信息备案管理系统、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、成都市发改委网站、成都市规划和自然资源局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、成都市税务局网站、注册地区级法院网站、百度等搜索引擎，成都茂业写一不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，成都茂业写一不涉及与不动产项目相关的失信记录。

根据原始权益人书面确认，项目公司自设立以来不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

（六）重组已完成事宜情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排以及预期重组完成时间的说明

深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《成都崇德投资有限公司股东会决议》，同意崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为 2025 年 9 月 30 日，项目公司注册资本为 100 万元，同意崇德投资为上述分立事宜签订分立协议。项目公司的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

就上述重组事宜，项目公司已与崇德投资签署《分立协议》，根据该协议安排，崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为 2025 年 9 月 30 日，项目公司注册

资本为100万元，崇德投资将与不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务。

《浙商银行借款合同》及相关抵押合同中存在贷款人分立、股权转让、资产转让需取得借款人同意、抵押人转让抵押财产需取得抵押权人同意的约定。浙商成都分行于2026年2月6日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募REITs的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募REITs发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心C塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募REITs发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募REITs发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后10个工作日内办理成都茂业中心C塔的抵押登记注销手续。《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段和重组完成后不动产项目的转让限制（如涉及）将在浙商成都分行同意豁免后解除。根据原始权益人确认，崇德投资目前正在就该等事项与浙商成都分行沟通。

因此，待重组完成且项目公司办理完毕《不动产权证》后，项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

八、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

茂业中心C塔项目为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为崇德投资作为业主方持有茂业中心C塔项目，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并委托第三方物业管理服务机构提供物业管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。茂业中心C塔项目的收入来源包括租金和物业管理费。

（二）盈利模式概况和主要运营策略

1、盈利模式概况

本项目盈利模式主要依靠租金收入，根据租赁合同约定，项目公司每期按照合同约定单价及对应面积收取相应租金收入，租金通常按月度/季度/半年度为一期支付。收入来源除租金外，还包括物业管理费收入。

2、主要运营策略

茂业中心C塔项目雄踞成都高新区核心腹地，锚定城市发展中轴线核心节点，以多元业态布局与全维配套矩阵，构筑集商业消费、商务办公、品质生活于一体的城市地标级综合体。其中茂业中心C塔已入驻的多家企业总部及其关联公司更助力了成都茂业中心快速树立高端商业形象，增强市场核心吸引力。

依托高新区雄厚的产业红利、庞大的人口基数、立体的交通网络以及高端的全维配套资源，茂业中心C塔实现了商业与商务的深度融合，且大型企业入驻率较高，核心竞争力

持续凸显。未来，茂业中心 C 塔将持续以独特的区位优势、全维的配套支撑与清晰的定位引领，为入驻企业筑巢。

（三）运营管理和现金流归集安排

1、运营管理

项目运营管理方面，本不动产项目拟采取“统筹-实施”的双层运营管理机构模式，由深圳茂业集团担任运营管理机构的统筹机构，成都德正世金作为运营管理机构的实施机构。运营管理统筹机构和实施机构的主要责任划分明细如下：

表 14 运营管理统筹机构和实施机构的主要责任划分

序号	运营管理职责	统筹机构	实施机构
1	协助项目公司为不动产项目购买足够的保险	指导实施机构推荐项目公司购买商业保险	结合项目运营情况协商制定保险条款； 协助项目公司办理投保、续保、理赔等事项
2	制定及落实不动产项目运营策略	参与审核经营规划、经营目标和策略； 参与审核招商策略、市场推广策略、产品提升策略及战略租户导入等	编写及落实经营规划、经营目标和策略； 制定及落实招商策略、市场推广策略、产品提升策略及非战略租户导入等
3	签署并执行不动产项目运营的相关协议	参与监督实施机构签署并执行不动产项目运营的相关协议	在履行审批程序后，签署并执行不动产项目运营的相关协议； 负责现场营运、推广和物业管理
4	协助项目公司收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项	参与监督实施机构收缴工作	及时、准确协助项目公司完成租金等的收缴，确保所有租户履行各自租赁协议项下的付款义务
5	执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理、物	参与考核实施机构日常运营工作完成情况； 参与监督安全生产管理方	保障项目正常良好运转； 建立、健全安全生产责

	业管理监督等	案的制定和实施； 协助基金管理人及计划管理人开展定期资产巡检工作	任制，负责项目的安全生产； 配合基金管理人及计划管理人完成定期资产巡检工作
6	实施不动产项目维修、改造等	参与审核项目维修改造计划	经项目公司审批后，实施项目的维修改造，监管第三方的工程质量
7	预算编制与执行	根据宏观经济和市场情况变化，参与拟定预算编制的原则与指引，作为招商、营运、推广、物业等各项工作的总体要求； 参与年度预算评审，对实施机构编制预算的合理性给出调整建议，参与跟踪预算执行情况	编制预算并报送项目公司、基金管理人及资产支持证券管理人审批 执行预算
8	履行信息披露义务	配合信息披露，督促实施机构根据约定履行信息披露义务，确保披露的相关信息真实、准确，完整地提供相关信息	编制运营报告，提供项目运营数据

2、现金流的回收流程以及管理

基金通过特殊目的载体购入不动产项目后：

（1）账户设置

1）项目公司民生银行账户：系指项目公司在中国民生银行股份有限公司成都分行开立的，用于接收专项计划发放的借款、项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕后归集不动产项目底层现金流入、接收项目公司浙商银行账户资金余额转入、接收 SPV 公司基本户资金余额转入、借款债务清偿、分配股东分红、进行合格投资、支付项目公司运营相关的必要支出等的人民币资金账户。

2）项目公司浙商银行账户：系指项目公司在浙商银行股份有限公司成都分行开立的，在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕前，用于收取不动产项目底层现金流入，支付项目公司运营支出、

浙商银行成都分行借款本金偿还及利息支出、分配股东分红、支付项目公司运营相关的必要支出等的人民币资金账户。该账户将在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）终止后注销。

3）SPV 公司监管账户：系指 SPV 公司根据《SPV 公司账户监管协议》在监管银行开立的人民币资金账户，用于收取 SPV 公司现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息，向 SPV 公司股东支付股东分红（如有），进行合格投资，支付项目公司股权转让价款、支付必要的税费及其他支出的人民币银行资金账户。

4）专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、收取处分收入（如有）、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行。

5）基金托管账户：指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立的基金托管账户。

（2）不动产项目现金流回款以及分配路径

项目公司现金流回款路径：基金管理人聘请外部管理机构协助项目公司收取不动产项目运营收入款项。租户主要通过汇款转账形式将相关款项转入项目公司银行账户。具体为：在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿本息清偿前，相关款项转入项目公司浙商银行账户。在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿本息清偿后，相关款项转入项目公司民生银行账户。

项目公司浙商银行账户应于项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕后一定时间内销户，资金余额转入项目公司民生银行账户。

项目公司现金流分配路径：项目公司通过向专项计划进行利润分配、支付借款利息等形式，将项目公司现金流分配至专项计划托管账户。

（四）项目运营未来展望

1、运营计划

基金管理人按照《基金指引》相关规定积极开展不动产项目运营管理工作，以基金合同、托管协议、《标准条款》等文件的约定为框架，结合基金管理人制定的运营管理制度、项目公司章程等文件构建较为完善的治理机制。基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，按照《基金指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。此外，基金托管人根据托管协议、项目公司监管协议等文件，负责监督不动产基金资金账户、监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面构建了较完善的体系。另一方面，基金管理人在运营管理期间将通过总结反馈的方式，履行相应的审批流程后修订相关制度和协议约定，不断提高运营管理效率。

2、运营展望

（1）项目战略定位延续

本基金成立后，不动产项目不会改变其既定战略定位，不会因为发行不动产 REITs 而导致服务对象变化或租金大幅上升。不动产项目仍为“茂业”品牌组成部分，不会改变其既定战略定位、品牌效应。

（2）项目运营管理团队保持稳定

本基金成立后，不动产项目将继续由原运营管理团队负责运营管理工作。运营管理机构的主要运营管理职责不变，延续核心团队，保障不动产项目管理团队的稳定性。

（3）基金管理人与运营管理机构分工协作，致力于持有人利益优先下的稳定分红、长期增值及运营提效

基金运作期内，基金管理人以基金份额持有人利益优先的原则，主动管理不动产项目，维护资产资金安全，与运营管理机构各司其职，努力为基金份额持有人提供稳定的分红，争取长期的分红增长和不动产资产的增值。运营管理机构利用其丰富的行业经验和扎实的客户基础，力争进一步提高项目出租率，提高不动产项目经营效率。

九、重要现金流提供方

成都微企科技有限责任公司、成都友聚汇心科技有限公司（以下合称“微企科技及其关联方”）、成都高投电子信息产业集团有限公司、成都高新愿景数字科技有限公司、四川省华存智谷科技有限责任公司、四川华鲲振宇智能科技有限责任公司、四川瑞晟愿景数据科技有限公司、智算云腾（成都）科技有限公司（以下合称“成都高投电子集团及其关联方”）、太平人寿保险有限公司成都中心支公司（以下简称“太平人寿成都中心支公司”）为本项目的重要现金流提供方，提供的 2025 年度现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例分别为 35.20%、14.01%、11.76%。

上述重要现金流提供方历史租赁、合作情况及收缴率情况良好，相关信息披露如下：

（一）微企科技及其关联方

1、基本情况

表 15 成都微企科技有限责任公司基本情况

企业名称	成都微企科技有限责任公司（以下简称“微企科技”）
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 3008 号（自编号）
法定代表人	江莹

注册资本	2,000 万元
成立日期	2013 年 1 月 18 日
统一社会信用代码	915101000600891743
经营范围	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；非居住房地产租赁；物业管理；计算机软硬件及辅助设备零售；会议及展览服务；广告设计、代理；广告发布；日用品销售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；停车场服务。（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）

表 16 成都友聚汇心科技有限公司基本情况

企业名称	成都友聚汇心科技有限公司（以下简称“友聚汇心”）
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 C 座 25 层 2521 号
法定代表人	江莹
注册资本	100 万元
成立日期	2018 年 4 月 10 日
统一社会信用代码	91510100MA6CD1600K
经营范围	软件开发、技术咨询、技术服务；房地产信息咨询；房地产营销策划；房地产经纪；商务咨询（不含证券、期货、金融类及投资咨询）；企业管理咨询；广告制作、设计（不含气球广告）；房屋租赁；物业管理；（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）。

2、主营业务情况

微企科技成立于 2013 年 1 月，依托十余年的资产运营管理经验及成果，以科技引领、创新发展、匠心打造、用心服务的运营方式，形成了多类型、宽领域、大体量的发展模式。微企科技在成都运营着近四十万平方的办公体量，辐射成都五大主城区，并同时服务上千家企业，从成立至今已累计服务超上万家大小企业，已成为成都头部商业地产运营服务商。

微企科技聚焦各类型地产项目的增值运营管理，是集项目产品规划、工程设计施工、招商运营管理、企业生态服务、智慧楼宇赋能共五大维度的综合服务运营商。

3、经营情况

微企科技锚定全国各大强经济体城市，致力于提供多样化产品类型、智能化的办公场景、人性化的管家服务。旨在打造资产赋能、专业运营双驱动的核心竞争力，为企业提供合适的办公场所、为业主创造稳定的收益回报。公司设立至今，已打造了未来中心、数智绿洲、兆信中心、新创中心、创意中心、汇融国际、茂业中心、汇熙国际等多个优质项目。

4、公司主体评级情况

经查询公开信息，微企科技、友聚汇心未进行过主体评级。

5、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

微企科技、友聚汇心的控股股东和实际控制人均为自然人江莹。经核查，微企科技及其关联方与原始权益人不存在关联关系。2023-2025 年，微企科技及其关联方除作为茂业中心 C 塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

6、历史支付义务履行情况

截至本招募说明书出具之日，微企科技及其关联方近三年的收缴率均为 100%。

7、资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至 2025 年 12 月 31 日，微企科技及其关联方不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

8、本项目有关情况

2025 年度，来自微企科技及其关联方的不含税营业收入为 3,449.82 万元，占项目公司营业收入的 35.20%。截至 2025 年 12 月末，微企科技及其关联方的租赁面积为 36,529.41 平方米，占可租赁面积的比例为 31.32%，不存在享受定制化服务的情况。截至 2025 年 12 月末，微企科技及其关联方在租租约情况如下表所示：

表 17 微企科技及其关联方在租租约情况

承租人	建筑面积（平方米）	合同开始日期	合同结束日期
微企科技	15,304.48	2022-5-20	2030-5-19
微企科技	5,303.33	2022-6-30	2031-6-29
微企科技	1,928.21	2023-4-30	2031-6-29
友聚汇心	4,665.03	2019-6-25	2028-6-24
友聚汇心	4,663.33	2019-9-25	2028-9-24

友聚汇心	4,665.03	2019-10-25	2028-10-24
合计	**36,529.41**		

（二）成都高投电子集团及其关联方

1、基本情况

表 18 成都高投电子信息产业集团有限公司基本情况

企业名称	成都高投电子信息产业集团有限公司 （以下简称“成都高投电子集团”）
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号 8 栋
法定代表人	周志
注册资本	369,700 万元
成立日期	2022 年 3 月 28 日
统一社会信用代码	91510100MA7M8CKC13
经营范围	一般项目：信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；机械设备销售；机械电气设备销售；国内贸易代理；供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；企业管理咨询；工程管理服务；科技中介服务（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）。

表 19 成都高新愿景数字科技有限公司基本情况

企业名称	成都高新愿景数字科技有限公司 （以下简称“成都高新愿景”）
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 15 楼 1、2B、8A、9 号
法定代表人	陈亮
注册资本	20,000 万元
成立日期	2020 年 10 月 23 日
统一社会信用代码	91510100MA6BQRRW72
经营范围	一般项目：大数据服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理和存储支

	持服务；数据处理服务；互联网数据服务；互联网安全服务；数字技术服务；物联网技术服务；供应链管理服务；安全系统监控服务；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；信息安全设备销售；通信设备销售；物联网设备销售；机械设备销售；教学专用仪器销售；仪器仪表销售；智能仪器仪表销售；实验分析仪器销售；金属制品销售；建筑装饰材料销售；科技中介服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；认证咨询；教育教学检测和评价活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；物业管理。（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）许可项目：建设工程施工；建筑智能化系统设计；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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）

表 20 四川省华存智谷科技有限责任公司基本情况

企业名称	四川省华存智谷科技有限责任公司 （以下简称“华存智谷”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	成都高新区安泰七路 66 号 2 号厂房 1-4 层
法定代表人	王志国
注册资本	5,000 万元
成立日期	2022 年 1 月 18 日
统一社会信用代码	91510100MA7HD7F27W
经营范围	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；数据处理和存储支持服务；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；云计算设备制造；云计算设备销售；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；集成电路制造；集成电路销售；人工智能行业应用系统集成服务；智能控制系统集成；集成电路芯片设计及服务；云计算装备技术

	服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；信息系统运行维护服务；人工智能应用软件开发；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；集成电路设计；物业管理；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；电子元器件批发；电子元器件零售；电子产品销售；家用电器销售；家用电器研发；家用电器制造；通讯设备销售；半导体照明器件销售；电子专用材料研发；供应链管理服务；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；工业控制计算机及系统制造；通信设备制造；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；雷达及配套设备制造；智能家庭消费设备制造；体育消费用智能设备制造；文化场馆用智能设备制造；其他电子器件制造；电子元器件制造；光电子器件制造；电子专用设备制造；电子专用材料制造；电力电子元器件制造；非居住房地产租赁；大数据服务。（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）许可项目：建筑智能化系统设计。（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）

表 21 四川华鲲振宇智能科技有限责任公司基本情况

企业名称	四川华鲲振宇智能科技有限责任公司 （以下简称“华鲲振宇”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 24 层 1、2、3、4、5、6、7、8、9 号
法定代表人	魏靖
注册资本	16,980 万元
成立日期	2020 年 6 月 18 日
统一社会信用代码	91510100MA67G71FX6
经营范围	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；计算机软硬件及外围设备制造【分支机构经营】；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统制造【分支机构经营】；数字视频监控系统销售；云计算设备制造【分支机构经营】；云计算设备销售；集成电路芯片及产品制造【分支机

	构经营】；集成电路芯片及产品销售；集成电路制造【分支机构经营】；集成电路销售；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路芯片设计及服务；云计算装备技术服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；信息系统运行维护服务；数据处理和存储支持服务；人工智能应用软件开发；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；集成电路设计；物业管理；机械设备销售；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；电子元器件批发；电子产品销售；家用电器销售；家用电器研发；家用电器制造【分支机构经营】；通讯设备销售；半导体照明器件销售；电子专用材料研发；供应链管理服务；企业管理；非居住房地产租赁。（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）许可项目：建筑智能化系统设计；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）

表 22 四川瑞晟愿景数据科技有限公司基本情况

企业名称	四川瑞晟愿景数据科技有限公司（以下简称“四川瑞晟愿景”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 11 楼 7 号房
法定代表人	杨毅
注册资本	2,000 万元
成立日期	2025 年 2 月 28 日
统一社会信用代码	91510100MAECU0K12B
经营范围	一般项目：集成电路设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；大数据服务；云计算设备销售；云计算装备技术服务；信息技术咨询服务；软件开发；信息系统集成服务；软件销售；软件外包服务；计算机系统服务；非居住房地产租赁；通讯设备销售；机械设备销售；网络设备销售；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；工程管理服务；互联网数据服务；人工智能基础资源与技术平台；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能理论与算法软件开发；物联网技术研发；物联网应用服务；物联网设备销售；智能家庭消费设备销售；集成电路销售；集成电路芯片设计及服务；安全系统监控服务；家用电器零配件销售；安防设备销售；数字视频监控系统销售；电子产品销售；货物进出口；技术进出口；机械设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信业务；广播电视节目制作经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

表 23 智算云腾（成都）科技有限公司基本情况

企业名称	智算云腾（成都）科技有限公司（以下简称“智算云腾”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 11 楼 1103、1104 号
法定代表人	张玉涵
注册资本	22,000 万元
成立日期	2021 年 8 月 19 日
统一社会信用代码	91510100MAACMTFP59
经营范围	许可项目：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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：大数据服务；互联网数据服务；人工智能硬件销售；人工智能应用软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理服务；电子产品销售；机械设备研发；云计算装备技术服务；云计算设备销售；工程管理服务；安全系统监控服务；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；计算机系统服务；办公用品销售；会议及展览服务；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁。（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、主营业务情况

成都高投电子集团成立于 2022 年 3 月，注册资本 36.97 亿元，是成都高新投资集团有限公司旗下一级子集团。

成都高投电子集团自成立以来始终聚焦构建以集成电路、新型显示、人工智能与信创三大赛道为核心的产业集群生态，致力于打造成为全国一流的电子信息实业集团，业务主要涵盖电子信息实业投资布局、产业载体开发运营、科技创新及成果转化等方面。

3、经营情况

成都高投电子集团下属参控股企业超过 50 家，投资培育华鲲振宇、华存智谷、成都智算中心等多家电子信息科技实业企业，管理资产规模超过 400 万平方米，运营成都 IC 设计产业园、新显智造产业园、无线创智产业园等高品质产业载体，服务华为、京东方等 2000 余家政企客户。另外，公司旗下还有成都国家“芯火”双创基地、四川省人工智能研究院等中、省级创新平台，持续助力前沿科创成果转化。

4、公司主体评级情况

经查询公开信息，成都高投电子集团及其关联方未进行过主体评级。

5、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

成都高投电子集团及其关联方之间的股权结构情况如下图所示。

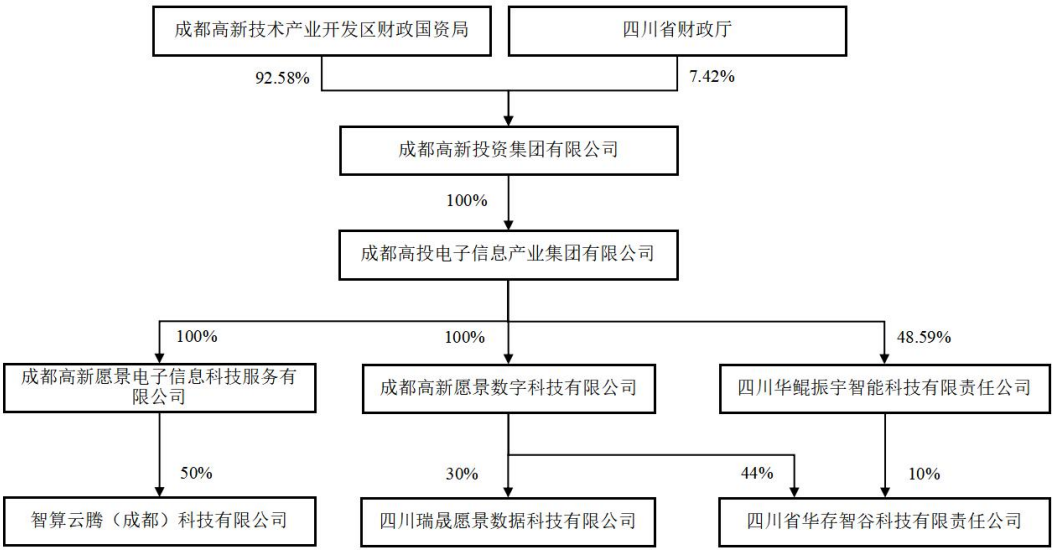


图 5 成都高投电子集团及其关联方之间的股权结构图

经核查，成都高投电子集团及其关联方与原始权益人不存在关联关系。2023-2025 年，成都高投电子集团及其关联方除作为茂业中心 C 塔租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

6、历史支付义务履行情况

截至本招募说明书出具之日，成都高投电子集团及其关联方近三年的收缴率均为 100%。

7、资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设

局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至 2025 年 12 月 31 日，成都高投电子集团及其关联方不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

8、本项目有关情况

2025 年度，来自成都高投电子集团及其关联方的不含税营业收入为 1,373.50 万元，占项目公司营业收入的 14.01%。截至 2025 年 12 月末，成都高投电子集团及其关联方的租赁面积为 12,397.37 平方米，占可租赁面积的比例为 10.63%，不存在享受定制化服务的情况。截至 2025 年 12 月末，成都高投电子集团及其关联方在租租约情况如下表所示：

表 24 成都高投电子集团及其关联方在租租约情况

承租人	建筑面积（平方米）	合同开始日期	合同结束日期
成都高投电子集团	1,300.00	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
成都高新愿景	1,200.00	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
华存智谷	960.67	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
	1,523.10	2024 年 8 月 15 日	2029 年 8 月 14 日
华鲲振宇	400.71	2025 年 4 月 29 日	2026 年 4 月 28 日
	335.87	2025 年 5 月 1 日	2026 年 4 月 30 日
	4,663.30	2025 年 4 月 29 日	2026 年 4 月 28 日
四川瑞晟愿景	569.88	2025 年 4 月 16 日	2030 年 4 月 15 日
智算云腾	854.81	2024 年 7 月 1 日	2029 年 6 月 30 日
	589.03	2024 年 12 月 1 日	2029 年 6 月 30 日
合计	**12,397.37**	-	-

（三）太平人寿成都中心支公司

1、基本情况

表 25 太平人寿成都中心支公司基本情况

企业名称	太平人寿保险有限公司成都中心支公司
公司类型	其他有限责任公司分公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 5 层 502A、503、504、505 号
负责人	易勇
注册资本[7]	1,003,000 万元
成立日期	2014 年 7 月 28 日
统一社会信用代码	91510100396915855D
经营范围	个人意外伤害保险、个人定期死亡保险、个人两全寿

[7] 此处的注册资本列示为太平人寿保险有限公司（总公司）的注册资本。

	险、个人终身寿险、个人年金保险、个人短期健康保险、个人长期健康保险、团体意外伤害保险、团体定期寿险、团体终身保险、团体年金保险、团体短期健康保险、经中国保监会批准的其他人身保险业务（凭经营保险业务许可证及相关审批文件经营）。

2、主营业务情况

太平人寿保险有限公司（以下简称“太平人寿”）隶属于中国太平保险集团有限责任公司（以下简称“太平保险集团”），是国内中大型寿险企业之一。太平人寿不断拓宽个人代理、银邮代理、服务拓展、证券代理、网络销售、团体销售等服务渠道与方式，提供涵盖人寿、意外、健康、年金等多种类型的保险产品，同时公司积极推动“医康养”生态圈建设，为客户提供周全的保险保障和一站式、一揽子金融保险服务。

3、经营情况

截至 2025 年 6 月末，太平人寿注册资本 100.3 亿元，总资产超 13,700 亿元，截至 2025 年 12 月，太平人寿期末有效保险金额超 276,087 亿元，支付理赔款和生存金总额超 3,242 亿元。

4、财务状况

太平人寿的主要财务数据如下所示：

表 26 太平人寿主要财务数据

单位：亿元

项目	2025 年 1-9 月/9 月末[8]	2024 年度/末	2023 年度/末	2022 年度/末
总资产	14,006.86	13,318.42	11,049.32	9,367.98
总负债	13,136.18	12,602.52	10,250.56	8,630.47
所有者权益	870.68	715.90	798.77	737.51
营业收入	871.27	1,140.62	815.24	664.86
净利润	181.30	118.11	110.49	129.40

5、公司主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2026 年 3 月 30 日出具的《中诚信国际关于“21 太平人寿”、“22 太平人寿 01”、“23 太平人寿永续债 01”、“25 太平人寿永续债 01”跟踪评级信息公告》（信评委公告〔2026〕跟踪 0098 号），太平人寿的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

6、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

太平人寿的控股股东为中国太平保险控股有限公司，实际控制人为中华人民共和国财政部，经核查与原始权益人不存在关联关系。2023 年至 2025 年，太平人寿成都中心支公司除作为茂业中心 C 塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

[8] 2025 年 1-9 月/9 月末为母公司口径数据。

7、历史支付义务履行情况

截至本招募说明书出具之日，太平人寿成都中心支公司近三年收缴率均为 100%。

8、资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至 2025 年 12 月 31 日，太平人寿成都中心支公司不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

9、本项目有关情况

2025 年度，来自太平人寿成都中心支公司的不含税营业收入为 1,152.10 万元，占项目公司营业收入的 11.76%。截至 2025 年 12 月末，太平人寿成都中心支公司的租赁面积为 11,686.16 平方米，占项目公司的可租赁面积的比例为 10.02%，租约期限为 2024 年 1 月 20 日至 2029 年 1 月 19 日，不存在享受定制化服务的情况。

十、行业及竞争情况

（一）行业主要法律法规政策及其对不动产项目运营的影响

1、监管体系

我国商业不动产监管体系以《民法典》《土地管理法》《城市房地产管理法》为基础，由自然资源部、住建部、证监会、财政部、税务总局等多部门协同构建，涵盖土地出让、规划用途管制、不动产登记、交易行为规范、金融融资支持及税收管理等环节。核心原则是严控用途变更、禁止类住宅化开发、强化产权登记合规性，并依托 2015 年实施的《不动产登记暂行条例》为基础推进统一登记制度建设。近年来，政策重心逐步转向盘活存量资产，特别是 2025 年底证监会正式将办公楼、商业零售、酒店等商业不动产纳入公募 REITs 试点范围，标志着监管体系从“开发销售”向“持有运营+证券化退出”转型，形成以合规准入、分类监管、风险防控和市场化盘活为特征的现代化治理框架。

2、行业政策及其影响

不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下：

表 27 不动产项目所在行业主要法律法规及政策

实施时间	发布部门	法律法规名称	核心内容
2021 年 1 月 1 日	全国人大	《中华人民共和国民法典》	确立不动产物权登记生效原则（第 209 条）；明确建设用地使用权、抵押权等商业不动产相关物权规则；规定物权受法律平等保护（第 207 条）；登记错误造成损害的，登记机构应赔偿（第 222 条）
2022 年 3 月 1 日	住房和城乡建设部	《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》	要求对办公楼等大型公共建筑实施能耗限额管理；推动既有公共建筑节能绿色化改造；到 2025 年城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准
2023 年 9 月 22 日	财政部、税务总局	《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 51 号）	对符合条件的企业合并、分立、资产划转中涉及的商业不动产，暂不征收土地增值税，支持资产重组与存量盘活
2024 年 1 月 24 日	中国人民银行、国家金融监督管理总局	《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	明确写字楼等经营性物业可申请物业贷款；规范贷款用途、额度及抵押要求；拓宽持有型写字楼资产融资渠道，支持存量楼宇运营改造
2024 年 5 月 9 日	自然资源部	《不动产登记暂行条例实施细则》（2024 年修订）	细化登记申请材料、身份核验、权属来源审查等操作规范；明确不得对不符合规划用途或存在权属争议的不动产予以登记
2025 年 12 月 31 日	中国证监会	《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告〔2025〕21 号）	正式将商业不动产（含写字楼、购物中心、酒店等）纳入公募 REITs 底层资产范围；明确市场化准入标准；支持优质存量资产通过 REITs 盘活；强化信息披露与风险监管

资料来源：公开信息

（二）行业发展情况和未来发展趋势

近年来，中国商业不动产行业正经历深刻转型。尤其在“房住不炒”、经济结构升级、数字化浪潮和绿色低碳战略多重驱动下，写字楼作为商业不动产的核心载体，已从传统的租赁空间供应商，逐步演变为融合产业服务、科技创新与可持续发展的城市功能节点。2025 年以来，随着商业不动产公募 REITs 试点落地，行业进入“存量盘活+资本退出”新纪元。

1、我国宏观经济发展与产业结构变迁

第三产业作为国民经济的核心支柱，其规模扩张与结构升级对写字楼等商业办公空间

需求形成重要支撑。2018-2025 年，中国第三产业持续保持稳健发展态势，增加值稳步攀升，占 GDP 比重总体提升，为写字楼市场提供了坚实的需求支撑。

2018-2025 年，中国第三产业增加值从约 48.97 万亿元增长至 80.89 万亿元；占 GDP 比重从 53.3%稳步提升至 57.7%，提升 4.4 个百分点，成为国民经济占比最高、增长最稳健的产业板块。第三产业的规模扩张在一定程度上带动了市场主体活跃度提升，2021-2025 年新增企业注册数量年均保持在 800 万家以上，大量新增企业（尤其是轻资产类企业）对办公空间的刚性需求，直接推动写字楼租赁与购置需求的增加。即使在 2020 年、2022 年等阶段性承压时期，第三产业仍保持正增长，为写字楼市场提供了稳定的需求支撑，避免了需求的大幅萎缩。

2、商业不动产及写字楼行业整体规模

根据中指研究院监测数据，截至 2025 年 5 月，全国 3 万平方米以上已开业零售商业项目总建筑面积约 5.9 亿平方米；写字楼方面，截至 2024 年一季度末，重点城市甲级写字楼总建筑面积达 3.63 亿平方米，其中一线城市共 1.84 亿平方米，二线代表城市共 1.80 亿平方米，一二线城市合计占据重点城市甲级写字楼存量的绝对主体地位。两大核心商业不动产类型合计规模超 9 亿平方米，整体呈现"一线引领、二线主导"的格局。

（1）供应端：新增供应放缓，存量竞争加剧

经历了 2020-2023 年的供应高峰后，2024-2025 年全国主要城市的写字楼新增供应量有所回落，但绝对量依然庞大，由于开发周期的滞后性，部分在前期市场火热时启动的项目仍在陆续交付。其中，一线城市中北京、上海的核心区域新增供应稀缺，供应主要集中在城市副中心（如北京通州、上海前滩）和新兴商务区，深圳和广州仍有较大体量的新增供应入市，给市场带来一定压力；二线城市中，成都、杭州、武汉、南京等城市在过去几年经历了写字楼建设的大规模扩张，导致市场库存高企，2025 年上述城市的新增供应有所控制。受土地出让向住宅和保障性住房倾斜、开发商因资金链紧张推迟或取消商业项目、政策严控“类住宅”办公产品开发等因素影响，2025 年 1 至 9 月，全国办公楼新开工面积 1122 万平方米，同比下滑 22.3%，新增供应已创近十年新低。

（2）需求端：结构分化，TMT 与专业服务业支撑需求

近年来，我国写字楼市场需求端呈现出显著的结构性分化与模式重构特征。随着宏观经济增速放缓与产业结构深度调整，传统支柱行业如房地产、教培及部分互联网平台企业因监管趋严或市场饱和而大幅收缩租赁需求，导致市场整体去化承压。与此同时，以人工智能、大数据、新能源为代表的硬科技企业，以及律所、咨询公司等高端专业服务业迅速崛起，成为支撑市场需求的中坚力量，其选址偏好更倾向于核心区位、高标绿色认证及智慧化配置的优质物业。中指研究院数据表明，2024 年前三季度重点城市写字楼租赁案例中，TMT、金融、商务服务业企业合计占比超五成，其中 TMT 行业占比约 23%，金融业占比约 20%，商务服务业占比约 12%。2025 年前三季度，金融业、TMT 行业、商务服务业租

赁需求在监测到的写字楼大宗租赁案例中合计占比近六成。具体来看，金融业占比 27%；TMT 行业、商务服务业占比分别为 16%、13%。此外，混合办公模式的普及促使企业重新审视办公策略，灵活办公需求趋于常态化，租户对空间灵活性、健康福祉及运营服务的关注度显著提升，推动需求从单纯的“空间租赁”向“综合体验与服务”转型，市场进入存量优化与价值重塑的新阶段。

3、行业未来发展趋势

未来我国写字楼行业需求端将彻底告别普涨周期，进入以价值匹配为核心的结构性发展阶段，需求整体呈现产业驱动、品质升级、模式创新与区域分化的核心特征。从需求结构来看，新质生产力相关产业与新兴服务业将成为需求增长核心引擎，人工智能、半导体、新能源、跨境电商等领域租赁需求持续扩容；专业服务业随资本市场活跃度提升，在核心城市核心区的租赁需求逐步回暖，整体需求结构呈现“增量集中、减量明确”的分化格局。

（1）区域集聚强化需求浓度，核心城市与新一线城市成需求高地

第三产业的发展具有显著的区域集聚特征，核心城市群与新一线城市凭借完善的配套、丰富的人才资源与政策支持，成为第三产业的核心承载区，进而形成写字楼需求的高度集聚。从市场表现来看，2025 年全国主要城市甲级写字楼虽存在一定的结构性空置，但核心商务区的优质项目仍保持高出租率；成都、武汉、西安等新一线城市依托第三产业发展与产业升级，写字楼需求表现相对活跃，成为需求修复较快的区域。这种区域集聚效应背后，是第三产业企业对集聚效应的追求——核心区域的写字楼不仅能满足办公需求，更能提供产业协作、客户对接、人才流动等附加价值，如北京 CBD、上海陆家嘴等核心商务区，通过产业聚合效应持续吸引头部企业入驻，推动写字楼需求的持续释放。此外，随着“十四五”后期及“十五五”初期城市更新、绿色建筑等政策的推进，老旧写字楼改造升级加速，进一步适配了第三产业企业的多元化需求，间接拉动了需求增长。

（2）结构升级优化需求结构，高端化、多元化需求持续释放

第三产业内部结构的不断升级，进一步优化了写字楼的需求结构，推动高端写字楼需求占比持续提升。从行业分布来看，传统的批发零售、住宿餐饮等行业占比逐步下降，而科技（信息传输、软件和信息技术服务业）、金融、租赁和商务服务等高端服务业快速崛起，成为写字楼需求的核心贡献者。2025 年，中指研究院共监测到写字楼大宗租赁案例 366 笔。从行业结构来看，金融业、TMT 行业及商务服务业为主要需求来源，其中金融业监测到 87 宗，占比 24%；TMT 行业和商务服务业分别为 69 宗和 46 宗，占比分别为 19%和 13%。从租赁面积结构来看，在单笔面积 1 万平方米以上的大宗租赁案例中，TMT 行业表现尤为突出，共监测到 14 宗，占比达到 64%，显示出科技类企业在大面积办公需求中的主导地位。这类高端服务业具有知识密集、人才密集、注重品牌形象与协作效率的特点，对写字楼的区位、配套、智能化水平、绿色环保等指标要求更高，普遍倾向于选择甲级及以上高端写字楼。

（3）企业办公行为与模式引领行业变革

企业办公行为与模式将迎来深度变革，理性化、轻量化与体验化成为核心导向。降本增效诉求下，搬迁取代新租、扩租成为主流，小面积办公需求占比持续提升，同时乙级楼向甲级楼、非核心区向核心区的升级型需求加速释放。混合办公常态化推动办公空间需求从面积占有转向效率提升，联合办公、服务式办公等灵活空间需求快速增长，传统格子间逐步被开放协作区、复合配套区等场景化空间替代，空间利用率与综合体验成为企业租赁决策的关键考量。

4、对行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）宏观经济复苏与产业升级红利

随着中国宏观经济逐步复苏，现代服务业与新质生产力产业加速发展，为写字楼行业带来稳定的需求支撑。2025 年国民经济和社会发展统计公报数据显示信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 11.1%，以此为代表的新兴行业成为新增租赁需求的重要支撑，持续推动对高品质、智能化办公空间的需求。此外，生物医药、新能源、高端制造等产业在政策引导和产业升级背景下加速扩张，亦逐步成为写字楼市场的新租户力量。人工智能产业高速扩张正成为写字楼市场新的增量来源，世邦魏理仕《2025 年中国房地产市场展望》预计，2025 年国内主要城市写字楼净吸纳量有望实现 10%左右的增长，AI 企业端应用及硬件设备租赁需求快速增长。总体来看，写字楼租赁需求虽总量修复温和，但结构上正由传统行业向数字经济、绿色经济等新质生产力领域转移，呈现出“总量承压、结构优化”的新格局。

2）政策引导与制度创新支持

近年来，各地政府陆续出台政策优化商业不动产市场供给结构，缓解写字楼供需失衡压力。深圳、北京、上海等城市出台“商改租”“商改产”政策，允许闲置写字楼改建为保障性租赁住房、产业园区或文化空间，简化审批流程，降低改造成本，为存量资产盘活提供了政策路径。

金融支持政策持续发力。商业不动产 REITs 试点等政策为行业提供了新的融资与退出渠道。此外，地方政府针对新兴产业出台专项补贴政策，对入驻写字楼的 AI、新能源等企业给予租金补贴、装修补贴，间接拉动写字楼租赁需求。

3）技术创新赋能行业转型

数字化、智能化技术的快速发展正在重塑写字楼行业的开发、运营与服务模式。BIM（建筑信息模型）技术与装配式建筑的普及，大幅提升了写字楼建造效率与绿色水平，降低了建设成本；物联网、AI、大数据等技术在写字楼运营中的应用，实现了能耗管理、安防监控、租户服务的智能化升级，智慧化运营系统可显著提升建筑能效水平并优化运营效率，并明显提升物业服务响应能力。

生成式 AI、数字孪生等前沿技术的应用，进一步推动写字楼从“单体智能化”向“生态智能化”演进。通过数字孪生平台，运营方可以实时监控楼宇运行状态，实现预测性维护；生成式 AI 能够根据租户需求快速优化空间布局、定制服务方案，提升租户体验。技术创新不仅提升了写字楼的运营效率与资产价值，也为行业创造了新的盈利增长点。

（2）不利因素

1）供给过剩但需求相对疲软

从供给端而言，前期大量出让商办用地，叠加开发商基于“高速增长”预期的集中开发，导致 2020 年代中期迎来供应高峰。截至 2025 年，全国 13 座重点城市甲级写字楼平均空置率已超 25%，部分新兴商务区空置率远超 25%。而同期企业办公需求因经济转型、远程办公普及和成本控制而显著收缩，形成“供应洪峰撞上需求低谷”的困境。需求端层面，宏观经济增长换挡、企业降本增效诉求强烈，传统金融、房地产、部分互联网企业持续收缩办公面积，退租、合并办公现象普遍，新租与扩租需求低迷，且需求结构呈现“小面积化、搬迁主导”特征，有效需求支撑不足。

2）租金持续下行放大行业压力

市场分化加剧进一步放大行业压力，非核心区域、同质化供给及老旧存量楼宇陷入“以价换量”的恶性竞争，租金持续下行。据中指研究院统计，2025 年全年全国重点城市主要商圈写字楼平均租金累计下跌 1.82%，四季度平均租金已降至 4.53 元/平方米/天。2025 年第四季度北京甲级办公楼租金同比下降 16.3%，平均月租金降至每平方米 210 元。部分城市二线市场跌幅更为显著，成都甲级办公楼 2025 年上半年平均账面租金已跌至 77.3 元/平方米/月，半年累计跌幅达 3.7%，且为维持出租率，免租期优惠呈现明显攀升趋势，严重挤压业主收益空间。运营与政策层面，写字楼行业已进入增量转存量阶段，但多数存量项目缺乏绿色低碳、智能化设施及复合型配套，难以适配企业对健康办公、高效办公的新需求，改造升级面临高额资本开支压力；同时政策严控新增商业办公用地及超高层建筑建设，《“十四五”新型城镇化实施方案》明确严格限制新建 250 米以上超高建筑，新增供应渠道收窄，而存量盘活受运营能力、资金实力等制约进展缓慢。此外，混合办公、灵活办公模式的普及分流部分传统办公需求，进一步加剧了写字楼行业的经营与发展困境。

（三）行业的周期性、区域性或季节性特征

写字楼行业作为商业不动产的核心细分领域，受宏观经济、产业发展、区域规划等多重因素影响，呈现出鲜明的周期性、区域性与季节性特征，这些特征深刻影响着行业供需格局与发展态势，同时与需求端趋势、行业不利因素形成紧密关联。

1、周期性

周期性是写字楼行业最核心的特征之一，其周期波动与宏观经济周期、房地产行业周期高度联动，且具有显著的滞后性与长周期性。从周期传导逻辑来看，经济繁荣阶段，企业扩张意愿强烈，新经营主体增长加快，金融、科技、专业服务等行业对办公空间的新租、

扩租需求旺盛，推动写字楼出租率攀升、租金上涨，行业进入上行周期；而当经济增长换挡或下行时，企业降本增效诉求凸显，传统行业收缩办公规模、退租合并现象普遍，新增需求疲软，叠加前期集中供应的库存释放，行业陷入下行周期，呈现“以价换量”的特征。当前我国写字楼行业正处于增量转存量的调整周期，供需失衡、租金下行、空置率高企成为阶段性常态，且不同城市的周期复苏节奏差异明显。此外，写字楼行业还存在资产周期属性，其估值与公募 REITs 等资本工具的联动性增强，资产价值随行业周期波动呈现明显起伏。

2、区域性

区域性特征贯穿写字楼行业发展全链条，核心表现为区域间供需结构、需求质量与市场景气度的极端分化，且这种分化呈持续加剧态势。从城市层级来看，一线城市依托产业集聚、人才储备与资源禀赋优势，核心商务区需求支撑稳定，即使在行业调整期，优质写字楼仍能保持相对可控的空置率；强二线城市中，杭州、成都等产业升级领先的城市需求逐步复苏，而武汉等前期供地过多、库存积压严重的城市，短期内仍面临较大去化压力。此外，区域产业结构直接决定需求结构，金融、科技密集区域的写字楼需求更偏向高品质、大面积，而传统产业集中区域则以中小面积、中低端租赁需求为主。

3、季节性

写字楼行业的季节性特征虽不如周期性、区域性显著，但仍对短期市场活跃度与租赁交易节奏产生明确影响。从全年周期来看，一季度受春节假期影响，企业租赁决策周期延长，新租交易活跃度普遍回落；二、三季度作为企业经营与扩张的黄金期，市场问询量与交易活跃度回升，新增供应也多集中在这一阶段；四季度企业多进入年度总结与预算规划阶段，租赁需求趋于平稳，以续租、小型搬迁等刚性需求为主，大规模新租、扩租交易较少。季节性波动还会叠加区域因素，南方城市受春节影响的季节性特征更明显，北方城市则在冬季存在一定的交易活跃度回落现象，但整体不影响行业长期周期与区域分化的核心逻辑。

（四）行业经营模式分析

写字楼行业拥有鲜明的特有经营模式，商业模式以“资产持有+专业运营”为核心，可分为重资产与轻资产两大主流类型，盈利模式则围绕租金收益与资产增值展开，三者共同支撑行业运营，同时也衍生出各类核心风险，直接影响未来运营稳定性与核心竞争力。从商业模式来看，重资产模式以自有资金或杠杆收购、开发写字楼资产为核心，通过长期持有运营获取稳定现金流，代表主体多为大型房企与金融投资机构，核心诉求是资产增值与长期投资回报；轻资产模式则聚焦运营管理能力输出，通过为第三方资产提供招商代理、物业管理、资产增值服务等获取服务费与收益分成，无需承担大额资金占用压力，适配当前存量时代资产盘活需求。两类模式并非孤立存在，多数头部主体采用“轻重结合”策略，既通过重资产布局核心优质资产，又以轻资产模式扩大市场覆盖，实现规模与效益的平衡。

盈利模式方面，写字楼行业核心盈利来源可分为三大类：一是基础租金收益，即通过办公空间租赁获取的稳定现金流，是行业最核心、最基础的盈利支撑，其水平直接取决于出租率与租金单价，优质核心区域写字楼租金收益稳定性显著高于非核心区域；二是资产增值收益，通过资产估值提升实现盈利，包括通过翻新改造、运营优化提升楼宇品质进而推高估值，以及依托公募 REITs 等资本工具实现资产证券化退出获取的价差收益；三是增值服务收益，围绕租户需求延伸出的多元化服务收入，包括会议服务、物业服务升级、产业对接、政策申报代理等，此类收益虽占比相对较低，但能有效提升租户黏性，成为盈利补充的重要来源。

从行业主要风险及对未来运营稳定性的影响来看，核心风险集中在供需、财务、运营与政策四大维度，且相互关联、叠加放大。供需失衡风险是当前最突出的风险，长期以来部分城市盲目供地导致写字楼库存积压，持续下行的租金与高企的空置率直接侵蚀租金收益，导致现金流不稳定，对重资产运营主体的影响尤为显著。财务风险主要源于高杠杆运营与资金周转压力，重资产模式下前期资金投入大、回收周期长，若依赖债务融资则面临利息压力，一旦市场下行或租金收缴不畅，极易出现资金链断裂风险。运营风险核心是租户结构单一与租约管理不当，单一大客户或单一行业租户占比过高，可能因客户搬迁、行业衰退导致大面积空置，而租约集中到期未提前预案，也会造成短期空置率飙升，影响运营稳定性；同时，存量资产改造面临技术、成本超支风险，进一步加剧运营压力。政策风险则体现在供地调控、限购限贷、ESG 合规等方面，政策变化直接影响供应节奏、投资需求与运营标准，增加了运营规划的不确定性。

写字楼行业的核心竞争力是“资产端+运营端+资源端”的综合能力比拼，直接决定了企业抵御风险、保障运营稳定的能力。其一，核心资产布局能力是基础竞争力，核心城市核心商务区的优质资产具有天然的供需支撑，抗周期能力更强，即使在行业调整期仍能保持稳定出租率与租金水平，而非核心区域资产则面临激烈的同质化竞争。其二，专业运营管理能力是核心竞争力，关键在于租户组合优化、租务管理与增值服务输出，通过搭建多元租户结构、规避单一行业风险，建立租约长短组合与定期租户沟通机制，能有效保障出租率与租金收缴率；同时，围绕租户需求提供产业生态服务，实现从“房东”到“产业生态组织者”的转型，是提升租户黏性与资产溢价的关键。其三，资产增值与资本运作能力是进阶竞争力，通过精细化改造提升资产品质，结合公募 REITs 等工具实现资产证券化，能打通“投融建管退”全周期链条，提升资金周转效率与资产价值。其四，ESG 与智慧化运营能力是未来竞争力的核心抓手，绿色低碳、健康智能的楼宇能显著吸引优质租户，降低能耗成本，而具备 ESG 合规与智慧化运营能力的主体，将在未来市场竞争中占据主动。

十一、区域分析

（一）所在区域宏观经济历史和趋势情况

1、区域宏观经济环境

成都，简称“蓉”，东接重庆，南连眉山，西靠雅安，北邻德阳。成都地处四川盆地西部、成都平原腹地，岷江穿城而过，地势平坦，气候温润，是西南地区重要的交通枢纽。成都双流国际机场、天府国际机场旅客吞吐量位居全国前列，中欧班列（成都）开行量持续领跑全国。作为国家中心城市，成都正在建设成为践行新发展理念的公园城市示范区、国际门户枢纽城市以及世界文化名城。成都全市行政区划面积为 14,335 平方千米，共下辖 12 个区、3 个县，代管 5 个县级市。

（1）成都市地区生产总值（GDP）

成都市是四川省的经济文化中心，综合实力稳步提升，成都不仅在综合实力、发展潜力、全球位势、治理水平等方面实现历史性跃升，且从城市能级上看，亦从“区域中心城市”迈入“国家中心城市”。 2025 年，全市实现地区生产总值 24,763.6 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 541.1 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 6,903.9 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 17,318.6 亿元，增长 6.1%。



数据来源：成都市统计局

图 6 成都地区生产总值与增长率

（2）成都市固定资产投资及其增长

成都聚焦建设重要经济中心，固定资产投资较快增长，工业投资支撑显著。在现代化产业体系构建中精准施力，深度开展产业建圈强链行动，锁定 8 个产业生态圈、30 条重点产业链，落实重点产业链“链长制”，投资结构持续优化。2024 年，成都市固定资产投资较上年增长 7.3%，其中工业投资增长 48.7%，对全部投资增长的贡献率为 86.9%；高技术产业投资增长 37.8%、高技术制造业投资增长 68.6%。2024 年，成都 959 个重点项目完成投资 3,426.6 亿元、完成年度计划投资 112.2%。

2025 年，固定资产投资同比增长 2.2%。分产业看，第一产业投资增长 20.2%；第二产业投资增长 20.0%，其中工业投资增长 19.7%；第三产业投资下降 1.8%。

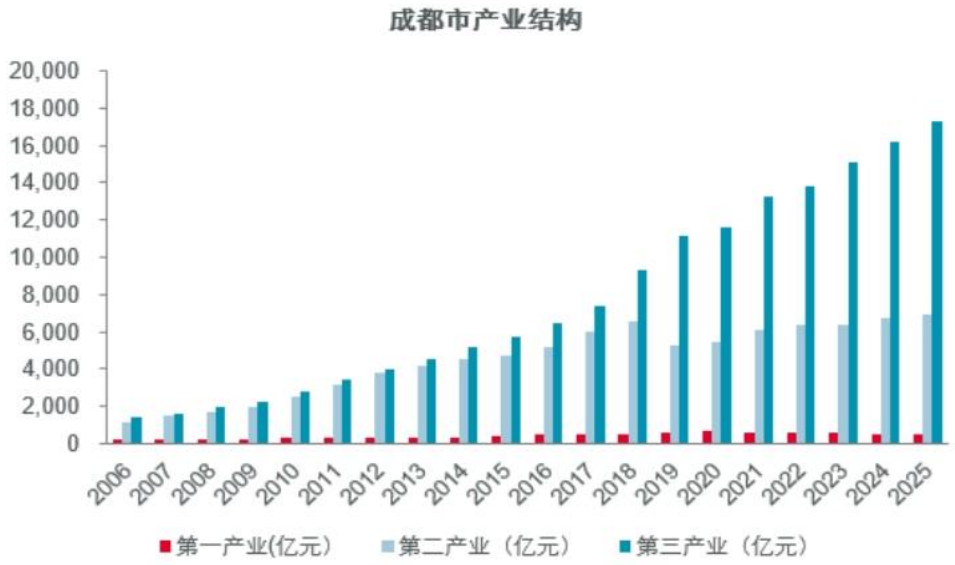


数据来源：成都市统计局

图 7 成都市固定资产投资

（3）成都市产业结构情况

成都市是中国西部第三产业最发达的省会城市之一，也是西部重要的商业和金融中心。根据地区生产总值统一核算结果，2024 年分产业看，第一产业增加值 540.1 亿元，增长 1.9%；第二产业增加值 6,752.9 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 16,218.3 亿元，增长 6.0%。2024 年，全市第三产业增加值比上年增长 6.0%，对全市经济增长的贡献率达 70.6%，近年来成都产业结构中第三产业比例的逐步提升，第三产业的写字楼租赁需求更为活跃。随着后续的产业发展升级，成都写字楼市场的租赁需求将进一步提升。同时伴随着成渝经济圈的发展，成都、重庆产业协同发展，产业结构的优化和相互助力，会让成渝吸附更多优质企业入驻，对于楼宇去化有强有力的支撑作用。2025 年，第一产业增加值 541.1 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 6,903.9 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 17,318.6 亿元，增长 6.1%。



数据来源：成都市统计局

图 8 成都市产业结构

成都是西部第三产业核心城市与商业金融中心，产业发展以第三产业提质升级为核心方向，聚焦金融总部、科技创新、专业服务等高端领域，同时培育医疗健康、文化创意等新兴赛道，形成“核心产业引领、新兴产业补位”的发展格局。从实际数据来看，2024 年成都第三产业增加值达 16,218.3 亿元，同比增长 6.0%，对经济增长贡献率高达 70.6%；2025 年增加值 17,318.6 亿元，增速 6.1%，产业规模与发展质量持续提升，直接决定了写字楼租户结构的核心分布。当前租户结构以信息传输软件和信息技术服务业、金融业以及专业服务业为支柱，医疗健康、文创等新兴产业则构成重要补充增量，租户行业分布与城市产业发展方向高度契合。

依托城市产业空间布局与集聚导向，写字楼租户结构呈现显著的区域分化特征，不同产业租户的选址偏好与集聚态势清晰。金融产业及头部专业服务企业，受产业资源集聚需求驱动，核心布局于金融城-交子公园板块，该区域作为西部金融中心核心承载地，聚集了大量银行、证券、保险等持牌金融机构及顶级律所、会计师事务所，形成了成熟的金融与总部经济生态圈。科技互联网、人工智能等创新型产业租户，更倾向布局于高新区大源-天府 N 街板块及天府新区，前者凭借浓厚的创新氛围与完善的配套吸引成长型科技企业集聚，后者依托政策赋能与产业规划，成为大型企业第二总部及科研机构的重要选址地。文化创意类租户则多集聚于东郊记忆-武侯文创区等特色板块，适配其对创意办公环境与社群文化的需求，整体租户分布格局紧密贴合成都产业发展的区域定位与功能划分。

（4）居民收入水平

近几年来成都市城镇居民收入保持持续稳步增长，2024 年全年成都市人均可支配收入比上年增长 4.9%，城镇居民人均可支配收入增长 4.7%，其中工资性收入增长 5.0%，经营净收入增长 2.6%，财产净收入增长 3.0%，转移净收入增长 5.6%。农村居民人均可支配收

入增长 6.5%。

2025 年成都市全体居民人均可支配收入达到 54,363 元，比上年增长 4.5%。城镇居民人均可支配收入达到 59,509 元，增长 4.4%，农村居民人均可支配收入达到 33,779 元，增长 5.5%。



数据来源：成都市统计局

图 9 成都市城镇居民人均可支配收入

（5）社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024 年，成都市全年社会消费品零售总额 10,835.3 亿元，比上年增长 3.3%。按经营地分，城镇消费品零售额 9,517.2 亿元，增长 3.2%；乡村消费品零售额 1,318.0 亿元，增长 4.1%。按消费形态分，商品零售额 9,480.1 亿元，增长 2.6%；餐饮收入 1,355.2 亿元，增长 6.2%。限额以上企业（单位）通过互联网实现的商品零售额、餐饮收入分别增长 9.8%、28.1%。总体来看，2015-2024 年成都社会消费品零售总额整体呈增长态势，其间受公共卫生事件等因素影响，2020 年和 2022 年出现下降，不过 2021 年和 2023 年有较高增速，2024 年保持了稳定增长，消费市场活力较强，对经济增长的基础性作用显著。

2025 年成都市实现社会消费品零售总额 11,434.1 亿元，同比增长 5.5%，消费市场保持平稳增长态势；其中城镇消费稳步回升、乡村消费增速更快，餐饮与商品零售均实现正增长，线上零售延续较快增长势头，成为拉动消费的重要动力。

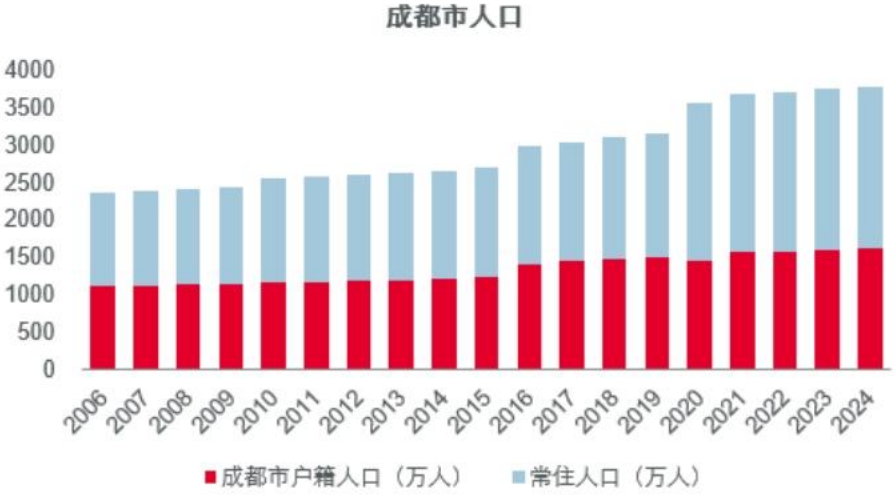


数据来源：成都市统计局

图 10 成都市社会消费品零售总额

（6）人口规模和结构及城镇化水平

随着成都城市规模的扩张，人口数量实现同步增长，2024 年年末常住人口 2,147.4 万，比上年末增加 7.1 万人。城镇常住人口 1,735.2 万人，常住人口城镇化率 80.8%。成都已实现由区域中心城市到国家中心城市的跃升，是全国第 1 个常住人口突破 2,100 万人、第 3 个经济总量突破 2 万亿元的副省级城市，迈入超大城市行列。近年来成都人口吸引力增长显著，成为全国第四个超大型城市。巨大的人口规模和人口的不断增长，将支撑成都未来的扩张与发展，将进一步刺激包括住宅、商业、写字楼在内的物业市场。当前，成都市人口发展呈现出以下特点：人口受教育水平持续提升，尤其是高学历人口快速增长，劳动力资源依然充足，这体现了成都这座城市的发展活力和对人才的持续吸引力，为成都市未来的经济社会发展提供了坚实的人力资源支撑。



备注：2025 年度人口数据未公布

数据来源：成都市统计局

图 11 成都市人口

2、区域发展规划

（1）成都市总体规划

1）核心定位与总体愿景

成都市城市规划以《国土空间总体规划（2021-2035 年）》为核心纲领，立足国家战略定位与区域发展使命，明确城市性质为四川省省会、西部地区重要中心城市、国家历史文化名城、国际性综合交通枢纽，核心功能聚焦西部经济中心、西部科技创新中心、西部对外交往中心、全国先进制造业基地四大维度。“十五五”时期，成都锚定“五中心五地”建设目标，即加快建设全国重要的经济中心、科技创新中心、对外交往中心、国际消费中心、文化创意中心，打造国家战略科技力量重要承载地、全国先进制造业基地、数字文创产业集聚地、改革开放新高地、高品质生活宜居地。长远来看，到 2035 年，成都将全面建成践行新发展理念的公园城市示范区，基本建成具有全球影响力和美誉度的社会主义现代化国际大都市，成为超大城市高质量发展和高水平治理的新标杆。

2）空间布局与刚性管控

在空间格局优化上，成都构建市域“一心两极、三轴多中心”的总体框架，以中心城区为核心，东部新区与南部新区为增长两极，依托成渝、成德眉资、成雅乐等发展轴，推动城镇空间向多中心网络化转型，实现“一山连两翼”（龙泉山串联东西两翼）的空间格局升级。中心城区进一步细化为“三中心三带多组团”布局，以老城中心、天府新中心、中央活力区为三大主中心，搭配 10 个地区中心与片区中心，促进城市功能均衡分布，缓解圈层扩张带来的资源承载压力。

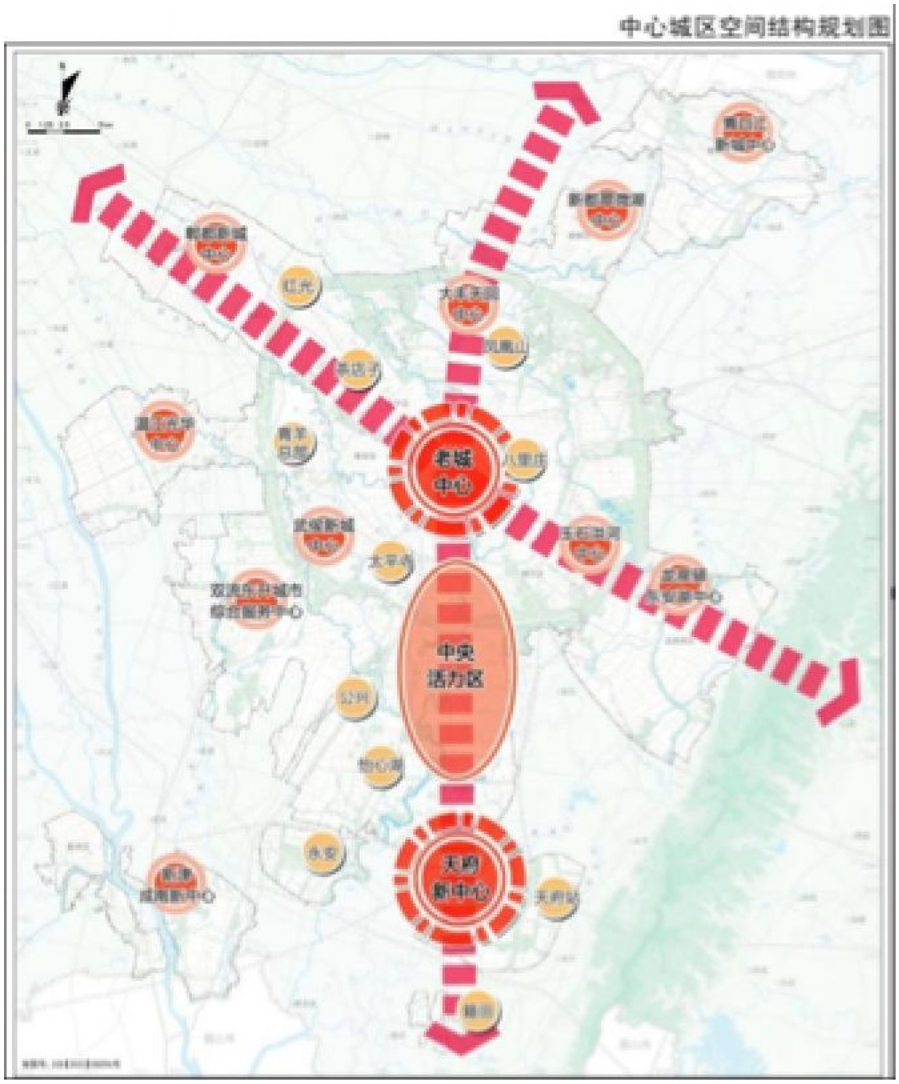


图 12 成都市中心城区空间结构规划图

为筑牢城市发展安全底线，成都明确 2035 年三条刚性控制线要求：生态保护红线面积不低于 1,496.61 平方千米，严格管控开发活动，维护长江上游生态屏障安全；永久基本农田保护面积不低于 416.64 万亩，耕地保有量不低于 453.99 万亩，全力守护都江堰精华灌区等优质农田，打造新时代更高水平的“天府粮仓”；城镇开发边界面积控制在 2361.20 平方千米以内，约束城镇无序扩张，提升土地利用效率，单位国内生产总值建设用地使用面积较基准年下降不少于 40%。同时，统筹生态、产业、交通、公共服务等空间布局，优先保障先进制造业、科技研发、金融服务等核心产业用地，构建蓝绿交织的市域公园体系，完善多式联运的综合交通网络，推动城乡公共服务均等化。

3）分阶段发展目标

成都城市发展目标分三个阶段稳步推进，确保规划落地见效。至 2025 年，成都市公园城市示范区建设初见成效，核心指标实现突破，用水总量控制在 56.8 亿立方米以内，轨道交通运营里程超过 800 公里，数字经济占比持续提升，先进制造业增加值稳步增长，城乡区域协调发展水平显著提高。中期至 2030 年，基本建成公园城市示范区，城市创新能力、

国际消费中心能级、生态环境质量得到大幅提升，数字文创、先进制造等特色产业集群效应凸显，对外开放水平持续增强。至2035年，全面达成公园城市示范区建设目标，基本建成社会主义现代化国际大都市，经济实力、科技实力和综合竞争力显著跃升，在全国大局中发挥重要增长极作用，成为超大城市高质量发展的典范。

4）重点实施任务

围绕核心定位与发展目标，成都明确八大重点任务。一是强化科产融合，建设国家战略科技力量承载地，深入实施“人工智能+”行动，打通创新链与产业链转化通道，培育先进制造业集群与数字文创高地。二是深化开放合作，主动服务成渝地区双城经济圈建设，推进成都都市圈（成德眉资）一体化发展，强化国际性综合交通枢纽功能，提升全球资源要素配置能力。三是推进全面绿色转型，系统开展碳达峰碳中和行动，修复龙门山、龙泉山及岷江、沱江等生态资源，保护历史文化遗产与自然遗产，塑造古城风貌与现代文明交相辉映的城市特色。四是提升民生保障水平，完善城乡生活圈布局，促进职住平衡，推进城市有机更新，优化教育、医疗、养老等公共服务供给，增强市民幸福感与获得感。五是强化城市治理能力，推进智慧韧性城市建设，健全基层治理体系，加强抗震减灾、地灾防治等安全设施建设，提高超大城市现代化治理水平。六是推动文化创新创造，深挖古蜀文化、三国文化等特色资源，提升城市软实力与影响力，加快建设全国重要的文化创意中心。七是深化深层次改革，破除体制机制障碍，优化营商环境，打造改革开放新高地。八是推进乡村全面振兴，促进乡村一二三产业融合发展，保护川西林盘特色风貌，夯实“天府粮仓”建设基础，实现城乡融合高质量发展。

（2）高新区产业发展规划

1）核心定位与总体愿景

成都高新区产业发展规划以《成都高新区（南区、西区）国土空间总体规划（2021—2035年）》为核心遵循，紧扣“发展高科技、实现产业化”初心使命，立足成渝地区双城经济圈建设、西部（成都）科学城建设等国家战略，聚焦“高”和“新”核心导向，以科技创新引领现代化产业体系构建，加快发展新质生产力。区域总体定位明确为产业科技创新中心核心承载区，其中高新南区定位为“引领高质量发展的数字经济创新策源地和产业发展聚集区、现代创新金融中心和世界知名商圈、成都城市中央活力区”，高新西区定位为“现代电子信息产业集聚区、公园城市创新发展示范区”。长远愿景来看，到2050年，成都高新区将巩固高端资源要素汇聚能力，跻身世界领先科技园区前列，成为全国高新区高质量发展的标杆典范。

2）高新（南区）国土空间规划布局

高新区南区位于成都市中心，与锦江区、天府新区等相邻，其规划涵盖五个街道。

①总体空间布局：“一片两带三区”整合农业、生态与城镇空间，体现人与自然的和谐。在成都高新南区的国土空间总体规划中，农业、生态和城镇三大空间被统筹考虑，共

同构成了“一片两带三区”的空间总体格局。这一布局不仅体现了对区域发展的整体谋划，也彰显了人与自然和谐共生的规划理念。



图 13 “一片两带三区”空间布局

明确提出“一片两带三区”的空间布局。其中，“一片”指的是应龙湾都市农业片区，这一区域将发挥农业的综合功能，促进城乡融合发展。“两带”则分别是环城生态带和锦江生态带，它们将共同构筑起区域的生态屏障，保障生态安全。“三区”则是指绕城内外城市发展区，这些区域将承载起城市的主要功能，包括经济、文化和社会等各个方面。

②城镇空间结构：“一心双十五片区”推动城市功能分布优化，加强城市发展与生态保护。

在城镇发展格局上，规划构建了“双十汇心五片区”的城镇空间结构。这一结构将促进城市功能的合理分布，优化城市空间，实现城市发展与生态保护的有机统一。通过这一布局，成都高新南区将打造出一个宜居、宜业、宜游的城市环境，为区域的经济社会发展注入新的活力。

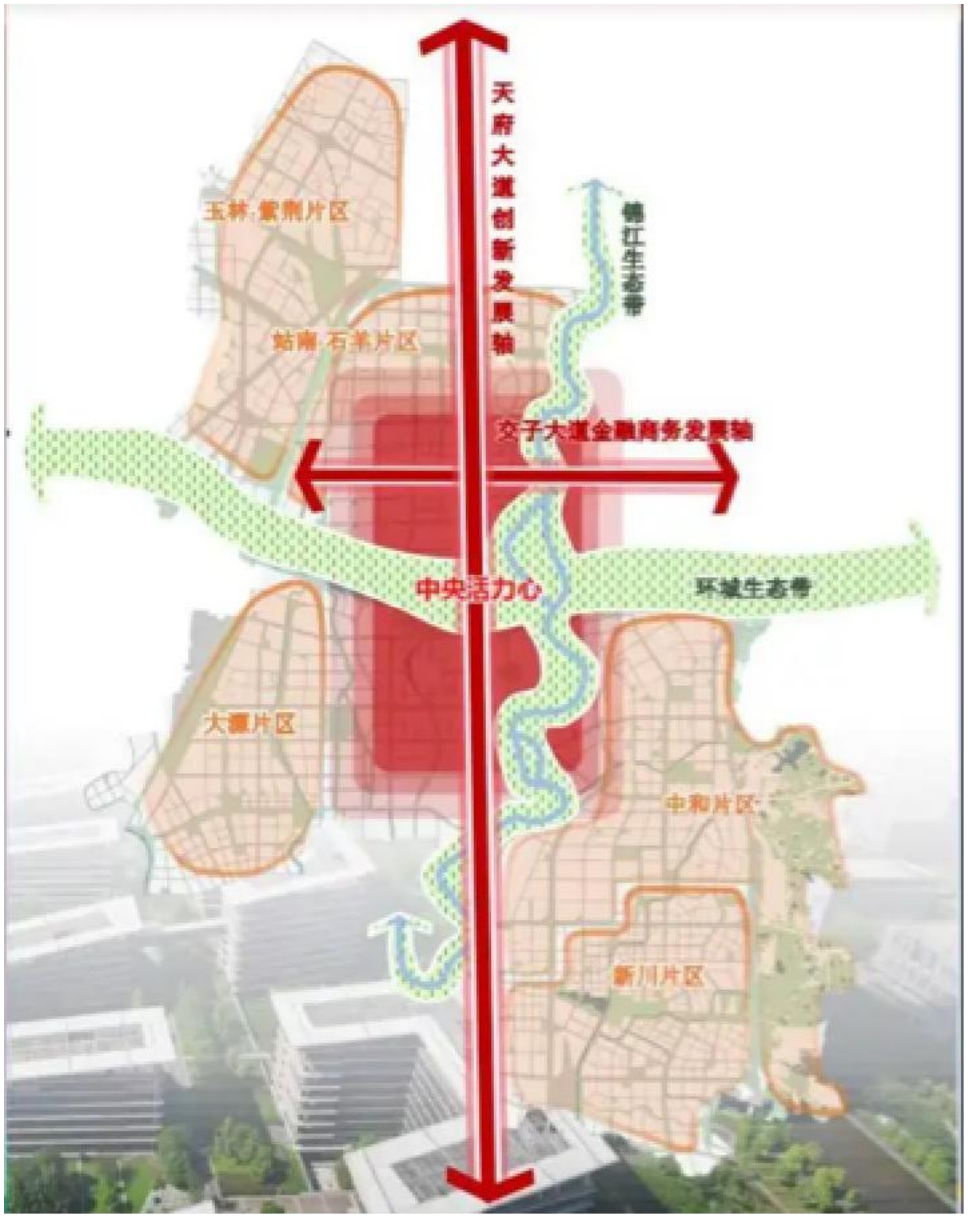


图 14 “一心双十五片区”城镇空间结构

明确了“一心双十五片区”的城镇空间结构。其中，“一心”即中央活力心，旨在打造一个高质量发展和高品质生活的成都城市中心。“双十”则包括产业经济十字走廊和生态文化十字带。产业经济十字走廊由天府大道创新发展轴和交子大道金融商务发展轴组成，而生态文化十字带则由锦江生态带和环城生态带构成。此外，规划还提出了五个高品质城园融合片区，包括玉林-紫荆片区、站南-石羊片区、大源片区、中和片区和新川片区，这些片区将充分展现公园城市的独特魅力。

③生态保护策略：“一横两纵，格网共链”策略构建全域生态保护，提升城市宜居性

成都高新南区国土空间总体规划（草案）中，不仅明确了“一心双十五片区”的城镇空间结构，还提出了“一横两纵，格网共链”的生态保护策略。其中，“一横”指的是环城生态公园，它将为城市居民提供一个生态、休闲的好去处，同时也有助于改善城市的生

态环境。“两纵”则包括锦江生态带和应龙湾郊野公园，这些区域将共同构成城市的绿色生态网络。此外，规划还强调了城市公园绿网和锦江水系网的建设，旨在打造一个宜居、宜业的城市环境。



图 15 全域生态保护格局

④区域经济协同：高新区与天府新区、东部新区联动，增强创新驱动力，促进经济合作

成都高新南区，作为成都最具发展活力与显示度的区域，在科技创新、产业集聚及区域协同等方面均展现出先行先试的姿态。该区域不仅接替了部分老城中心金融商务及总部办公的核心功能，更与天府新中心共同推动了天府大道科创走廊的建设，从而增强了城市的创新驱动力。同时，高新南区还与东部新区航空枢纽紧密联动，促进对外开放与人才交流，进一步巩固了“成都城市中央活力区”的战略地位。

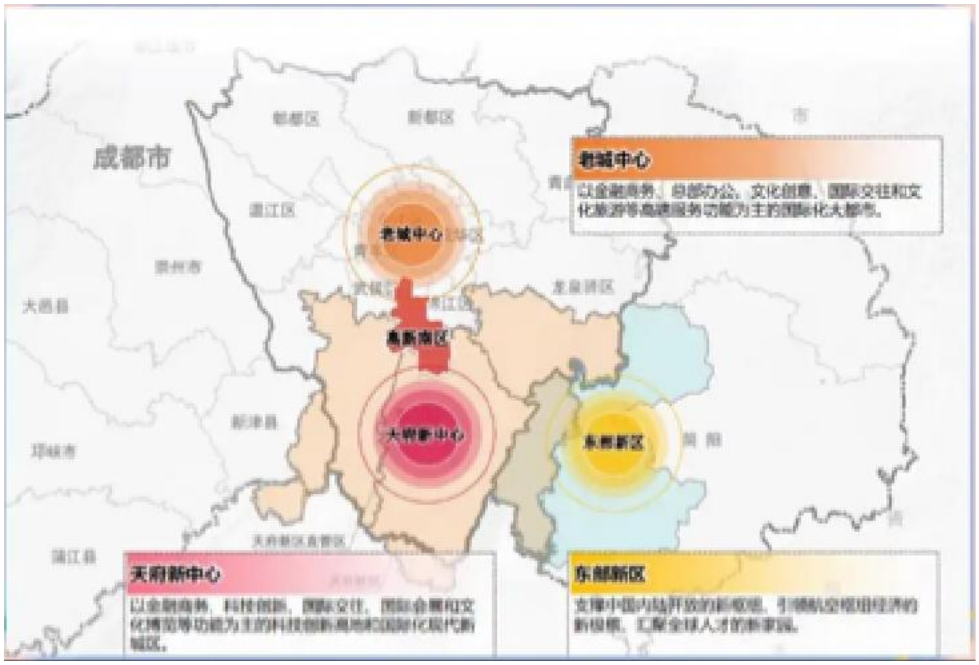


图 16 各经济区域分布

（二）区域内现有在运营和未来 4 年已规划可比竞品分析

1、不动产资产所在区域现有在运营竞品情况

根据与本项目在客群定位、楼宇品质、区位条件等方面的相似程度，在本项目临近的范围内选定了 4 个较有代表性的办公项目作为竞争性物业对比分析的对象：（1）时代晶科 1 号；（2）AFC 中航国际广场；（3）中国华商金融中心；（4）创新时代广场。



图 17 竞争性物业位置

<table>
<tr><th colspan="3">竞争性物业一</th></tr>
<tr><td>项目名称</td><td>时代晶科 1 号</td><td rowspan="6">  </td></tr>
<tr><td>开发商</td><td>龙润房地产开发（成都）有限公司</td></tr>
<tr><td>总楼层</td><td>26 层</td></tr>
<tr><td>物业位置</td><td>高新区天晖路 360 号</td></tr>
<tr><td>竣工日期</td><td>2013 年</td></tr>
<tr><td>建筑面积</td><td>4.2 万平方米</td></tr>
<tr><td>标准层</td><td colspan="2">约 1,800 平方米</td></tr>
<tr><td>层高</td><td colspan="2">约 4 米</td></tr>
<tr><td>租金报价</td><td colspan="2">65-75（元/平方米/月，含税）</td></tr>
<tr><td>交通状况</td><td colspan="2">公交站点：益州大道天晖路口站、天晖路益州大道口站
公交线路：469 路、184 路、236 路、G52 路
地铁线路：1 号线高新站、30 号线益州大道站</td></tr>
<tr><td>典型租户</td><td colspan="2">中铁建工集团第三建设有限公司、中能智网新能源有限公司、成都四方格电子商务有限公司、成都忆墨轩网络科技有限公司、普乐方股份有限公司、华郅技术有限公司、成都接力科技有限公司、四川麦能科技有限公司、深根教育咨询有限公司、四川春秋旅游有限责任公司、中金招标有限公司四川分公司、四川中闻招标代理有限责任公司、</td></tr>
<tr><td>周边配套</td><td colspan="2">餐饮：麦当劳（天晖路店）、乡村基（高新店）、大蓉和（天府三街店）
公园：交子公园、锦城湖公园
医院：成都高新博力医院、四川省人民医院（高新院区）
银行：工商银行（成都高新支行）、招商银行（天晖路支行）</td></tr>
</table>

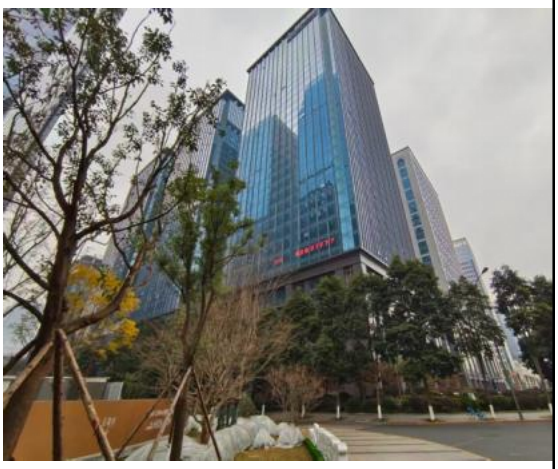
项目评价	时代晶科 1 号与茂业中心同处金融城核心区，直线距离约 1 公里，同处益州大道，围绕工程咨询、科技电商等领域优质企业客群展开全维度角逐；区位交通上，时代晶科 1 号近 30 号线益州大道站步行仅 284 米，地铁覆盖吸引跨区域通勤企业，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，同时紧邻高新区管委会，政务配套与商务形象更优；时代晶科 1 号租户以小业主出租为主，租金定价混乱、物业统一性弱，茂业中心则依托统一运营，物业稳定性更强；硬件配套方面，茂业中心凭借更优质硬件标准与品牌能级形成优势。整体来看，时代晶科 1 号以 “成本优势 + 灵活户型”抢夺中小微客群，茂业中心以 “稳定运营 + 政务区位”守住中高端成长型企业，二者在中端市场形成性价比与稳定性之争。

竞争性物业二		
项目名称	AFC 中航国际广场	
开发商	中航集团	
总楼层	40 层	
物业位置	高新区交子大道 88 号	
竣工日期	2015 年	
建筑面积	10 万平方米	
标准层	约 2,000 平方米	
层高	约 4.2 米	
租金报价	75-85（元/平方米/月，含税）	
交通状况	公交站点：交子大道益州大道口站、益州大道交子大道口站 公交线路：509 路、G183 路、125 路 地铁线路：1 号线金融城站、5 号线交子大道站	
典型租户	中建六局第三建筑工程有限公司、四川祥瑞泰税务师事务所有限责任公司、四川传习商务信息咨询服务有限责任公司、大岳咨询、豪诚智库集团、中翰建筑设计、四川众联建筑装饰工程有限责任公司等	

周边配套	餐饮：子非（金融城店）、松云泽（交子大道店）、% Arabica（金融城店） 公园：- 交子公园、金融城中央公园 医院：- 成都高新海尔森医院、成都市第一人民医院 银行：- 汇丰银行（成都金融城支行）、花旗银行（交子大道支行）、中国银行（益州大道支行）
项目评价	AFC 中航国际广场与茂业中心同属金融城核心，直线距离约 1.2 公里，均定位甲级写字楼，客群围绕企业总部、专业咨询、保险业等类型，形成竞争与互补共生的格局。区位交通上，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，AFC 中航国际广场临近 1 号线金融城站，二者均覆盖完善公交网络；AFC 中航国际广场依托 LEED 金级认证与超甲硬件，吸引世界 500 强区域总部、央企分支，茂业中心则聚焦科技、研发、保险及服务行业头部企业，形成清晰的客群分层；硬件与配套方面，AFC 中航国际广场优势显著，LEED 金级认证、180 米超高层地标为核心硬件优势，茂业中心则凭借紧邻高新区管委会与成都高新招商花园城的区位，实现政务与商业配套的更优落地；整体来看，双方在硬件条件、物业运营等细节上的比拼，更进一步强化了高端商务领域的差异化定位，共同塑造金融城核心商务竞争力。

竞争性物业三		
项目名称	中国华商金融中心	
开发商	成都格兰西亚置业有限公司	
总楼层	38 层	
物业位置	高新区交子大道 33 号	
竣工日期	2018 年	
建筑面积	8 万平方米	
标准层	约 2,000 平方米	
层高	约 4 米	
租金报价	80-95（元/平方米/月，含税）	
交通状况	公交站点：益州大道交子大道口公交站 公交线路： 115、801、815 等 地铁线路：1 号线高新站	
典型租户	平安银行西南总部、申万宏源证券四川分公司、国泰君安期货四川分公司、东亚银行成都分行、乐山市商业银行成都分行、上海市锦天城（成都）律师事务所、四川时誉津英律师事务所、字节跳动、京东科技、商汤科技、德国莱茵TÜV、法国必维国际检验集团。	
周边配套	餐饮：楼下商业裙楼主要以高端餐饮为主，周边有悠方购物中心餐饮配套 公园：- 交子公园、金融城中央公园 医院：- 成都高新海尔森医院、成都市第一人民医院 银行：- 汇丰银行（成都金融城支行）、花旗银行（交子大道支行）、中国银行（益州大道支行）	

项目评价	茂业中心与中国华商金融中心均为高新区核心段优质写字楼，中国华商金融中心地处金融城 CBD 核心，与茂业中心形成基于区位的差异化客群竞争格局；中国华商金融中心为地铁 1 号线直达，跨区域通勤优势明显，茂业中心则临近 30 号线金融城北地铁站，二者均覆盖完善公交网络；中国华商金融中心拥有更顶级的楼宇硬件、米其林餐厅集聚的高端商务配套与上市企业、国央企为主的优质入驻圈层，企业形象与商务接待优势突出，茂业中心则依托高得房率，充裕的车位，同时临近成都高新招商花园城，且自身坐拥高端商业配套，吸引中高端成长型企业；整体来看，中国华商金融中心以其核心区位及高端硬件配套吸引注重高端企业形象与商务圈层的头部企业，茂业中心以生态办公空间与定制化服务打造品质办公优势，最终形成金融城的梯度竞争态势。

竞争性物业四		
项目名称	创新时代广场	
开发商	成都创新房地产开发有限公司	
总楼层	30 层	
物业位置	高新区益州大道北段 555 号	
竣工日期	2013 年	
建筑面积	单栋 3 万平方米	
标准层	约 1,900 平方米	
层高	约 3.7 米	
租金报价	70-80 元/平方米/月（建筑面积含税口径）	
交通状况	公交站点：益州大道北段站、交子大道益州大道口站 公交线路：469 路、快速公交 K11 线、G52 路 地铁线路：1 号线金融城站	
典型租户	成都跃趣软件有限公司、中鸿亿博集团、中国电子系统工程第四建设公司、中智管理咨询有限公司	

周边配套	餐饮：肯德基（益州大道店）、真功夫（金融城店）、老成都川菜馆（高新店） 公园：交子公园、神仙树公园 医院：成都高新医院、成都市中西医结合医院 银行：东亚银行（成都金融城支行）、中国银行（益州大道北段支行）
项目评价	创新时代广场位于交子大道以南，与茂业中心直线距离约 1.2 公里，二者客群在工程服务、中小型科技企业领域存在重叠；交通配套上，创新时代广场临近 1 号线金融城站，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，二者跨区域通勤均便捷，茂业中心更贴近政务区通勤需求，且二者均覆盖完善的公交网络；硬件及配套上，创新时代广场的空间利用率与茂业中心基本持平，创新时代广场租户以中小型企业为主，缺乏头部企业带动，商务氛围偏弱，而茂业中心依托统一运营，稳定性更强，且紧邻高新区管委会，政务配套完善、企业形象更优，同时毗邻成熟商业综合体，配套更为成熟；整体来看，创新时代广场与茂业中心形成 “产业配套 + 空间实用性” 与 “政务区位 + 运营稳定性” 的核心定位差异，创新时代广场吸引注重产业协同的工程、科技类中小企业，茂业中心则承接注重政务配套与运营性价比的中小型服务企业，二者形成整体互补、局部竞合的产业生态格局。

2、不动产资产所在区域未来 4 年已规划竞品情况

自 2026-2029 年未来 4 年，成都仍有约超 100 万平方米在途供应项目，若项目如期入市，叠加新增需求乏力，势必导致成都甲级写字楼租金、空置率继续承压，后续市场竞争将持续白热化。短期内降本增效和以价换量仍将继续成为成都甲级写字楼市场的主旋律，预计租金水平仍将处于下行区间。企业租户可抓住议价优势完成其升级搬迁、空间整合的需求。

分区域来看，金融城与天府新区将是供应主力，在金融城区域，随着金融城三期的建设，未来 4 年金融城将迎来约 40 万平方米的新增供应，但主要位于金融城三期，距本项目存在一定距离，实际非同一板块。其中未来 4 年，与本项目同处金融城核心板块，未来会形成较为直接的竞争关系的供应项目为东方希望中心 2 期（预计 2026 年入市）及金融城 8 号（预计 2027 年入市），供应面积合计约 16 万平方米，故本项目所处金融城核心板块未来供应压力相对可控。

表 28 未来 4 年已规划竞品情况

项目名称	所在区域	供应面积（平方米）	预计入市时间	与本项目直线距离
东方希望中心二期	金融城	约 100,000	2026	1 公里
金融城 8 号	金融城	约 60,000	2027	0.7 公里

（三）区域核心客群特征和需求情况

1、成都市办公市场概况

（1）办公市场发展概况

成都甲级办公市场目前已形成 6 大集群发展区域，包括天府广场中央商务区、人南科技商务区、东大街板块、金融城、大源板块及天府新区商务区。在国家西部大开发的政策背景下，2004 年以后各大知名开发商纷纷涌入成都市场；经过多年的建设与发展，并随着成都经济中心的转移和产业结构的不断调整和升级，成都市商务区自成都市中心向南移动，核心商务区也随之转移。

表 29 成都甲级办公市场各区域基本信息

序号	商务区	特征
1	中央商务区	是成都发展最早的写字楼聚集区域，作为商务中心，交通通达性高，商务氛围浓厚，是外资企业及金融、零售、服务类企业在蓉办公首选。
2	科技商务区	位于人民南路及其周边地区，交通通达性佳，凭借区内高等学府的科研优势，大力发展以商务、科技为主的现代服务业。
3	东大街	东大街区域聚集大规模新兴金融和民间金融企业，因毗邻春熙路、盐市口商圈，该区域的写字楼备受商贸业、服务业以及外资企业等青睐，逐步形成多元化产业发展集群。
4	金融城	地处高新区，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业及总部企业在此落户。
5	大源	高新区大源板块，互联网科技类企业在此聚集（天府软件园），此外，生物医药、通信技术、节能环保等产业也聚集在此区域
6	天府新区	区域聚集大规模中小企业，因地铁与市中心相连，该区域写字楼逐步形成多元化产业发展集群。依托于天府新区的发展建设和产业导入，未来天府中央商务区及科学城片区将涌现大量写字楼项目，是成都未来写字楼供应的主要区域

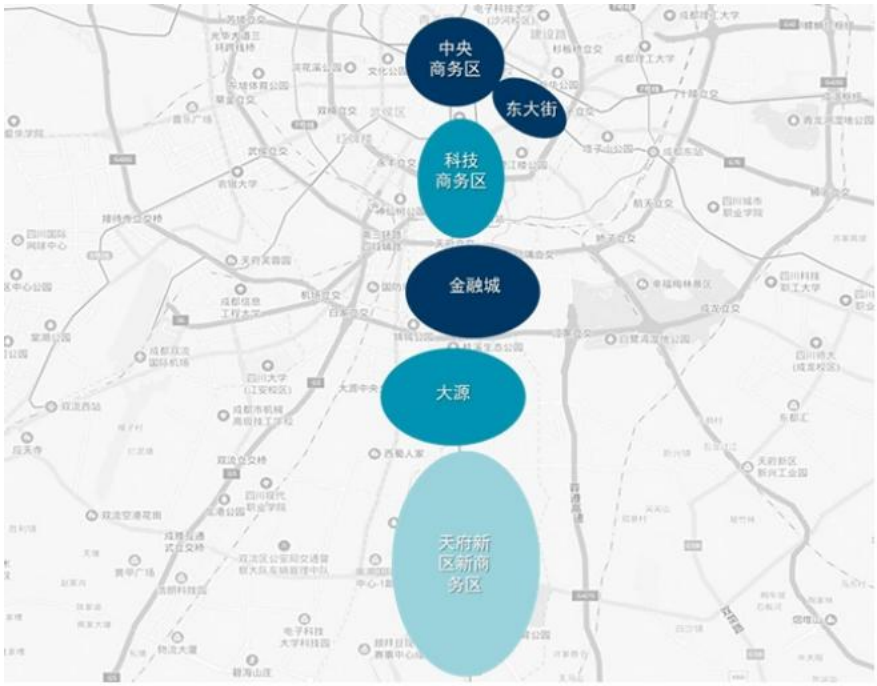


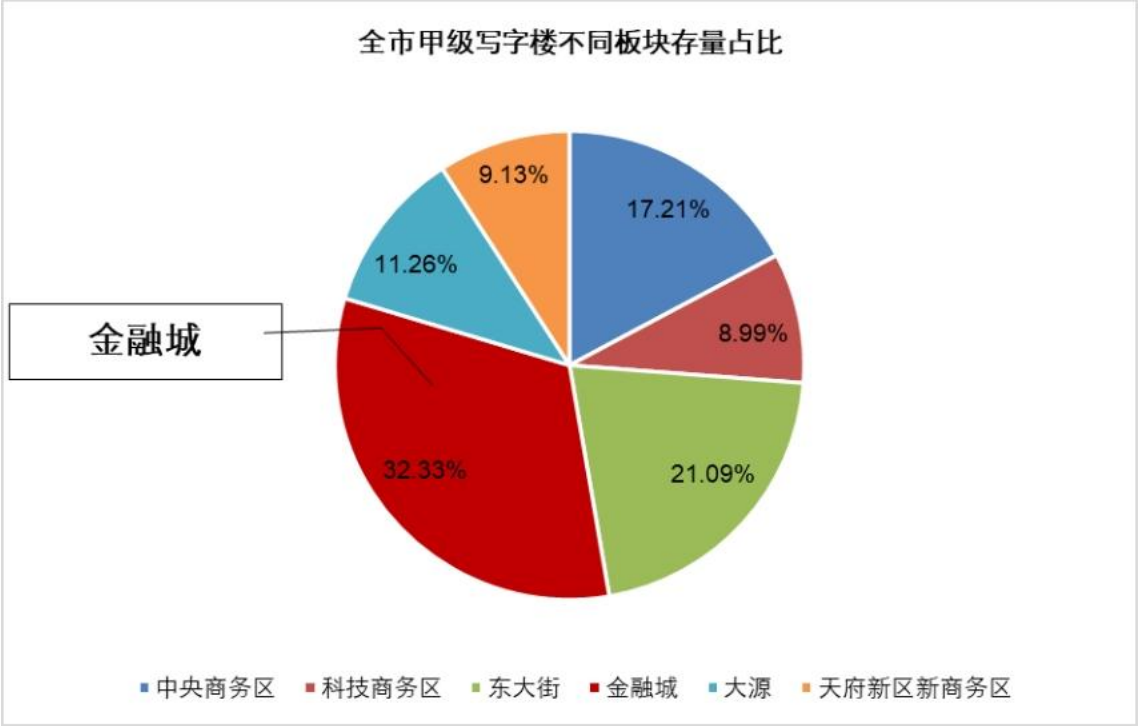
图 18 成都市中央商务区分布

（2）存量分布

截至 2025 年，成都市甲级写字楼物业的总存量为 3,473,265 平方米，主要分布在中央商务区、科技商务区、东大街、金融城、大源、天府新区商务区等重点商务区。

表 30 各商圈甲级写字楼存量分布（截至 2025 年）

甲级写字楼分布	存量可租面积（平方米）	面积比重（%）
中央商务区	597,868	17.21%
科技商务区	312,182	8.99%
东大街	732,350	21.09%
金融城	1,122,865	32.33%
大源	391,000	11.26%
天府新区商务区	317,000	9.13%
合计	3,473,265	100.00%



资料来源：戴德梁行

图 19 成都市甲级写字楼不同板块存量占比

2、高新区区域市场调研

项目坐落于成都市高新区金融城，高新区作为成都科技创新和产业集聚高地，已聚集了大批高品质楼宇，主要集中在成都新经济活力区、交子公园金融商务区。楼宇的产业导向明显，符合功能区产业发展定位的企业快速聚集，楼宇企业入住率排名前三的行业分别为：科学研究和技术服务业、信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业。发展楼宇经济是经济结构转型、增强城区综合实力的必然要求。未来，成都高新区将推动楼宇经济走绿色智能化、标准化发展道路，为全区经济高质量发展提供更多元支撑。

成都金融城，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业及总部企业在此落户。作为成都南向发展核心区域和成都建设西部金融中心的重要支撑，金融城集中成都最优质的资源，着力打造为集金融区、办公区、住宅区和城市公园为一体的多功能城市综合体。区域甲级写字楼市场表现良好，是四川省实施西部金融中心战略的核心载体，截至 2025 年第一季度，成都金融城入驻超过 3,000 家金融机构、总部经济、高端服务业，金融从业人员超 10 万人，数量居中西部第一。

（1）高新区区域甲级写字楼分布

高新区金融城区域内甲级写字楼新增供应较少，供应集中在 2015 至 2019 年，区域内既有像天府国际金融中心这样较早建成、奠定区域金融办公基础的标志性楼宇，也有近十年内新建的现代化写字楼，整体形成了梯度发展的办公建筑群。区域内写字楼品质优良，多数达到甲级及以上标准。截至 2025 年区域内高端写字楼存量约 112 万平方米。

表 31 区域内甲级写字楼典型项目统计表

编号	项目名称	建筑面积（㎡）	建成年份
1	中海国际中心 AB	107,209	2012
2	中海国际中心 C	50,000	2017
3	中海国际中心 D	50,000	2019
4	中海国际中心 E	51,652	2012
5	中海国际中心 F	49,175	2015
6	中海国际中心 G	36,224	2015
7	中海国际中心 J	50,000	2015
8	银泰中心 2 号楼	80,738	2017
9	银泰中心 3 号楼	80,000	2015
10	中航国际中心	100,000	2024
11	时代晶科 1 号	41,938	2013
12	创新时代广场	29,881	2013
13	国创中心	86,000	2022
14	中国太平金融大厦	59,520	2022
15	交子金融广场 2 号楼	93,000	2025
16	中国华商金融中心 2 号楼	80,000	2018

成都金融城板块高端项目众多，坐拥交子双塔、中海国际中心及银泰中心等超甲级项目，且具备完善的商务环境和顶级商务配套及国际化物业顾问服务，且该板块作为成都核心商务区，展现出强劲韧性，2025 年平均租金 91.41 元/平方米/月，空置率 32.9%，租金表现超过成都全市平均水平，空置率与成都全市水平相近，总体来看金融城作为西部金融中枢的定位——汇聚超 70%的金融总部企业，包括四川金融监管局、民生银行、中国人寿等机构，以及多家世界 500 强企业，形成强大的产业集聚效应，随着经济环境的好转以及区域内新增存量的逐步去化，预计市场表现将会有明显好转。

（2）不动产资产所在区域客群及办公项目情况

本次针对「茂业中心」C 塔周边客群的调研，周边 3 公里聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，工作人口约 45.2 万人，日均通勤人口峰值超 58 万人。就业结构高度集中于高端服务业：金融类（银行、证券、保险）占比 9%，科技信息类占比 18%，商务咨询与专业服务类占比 16%，世界 500 强区域总部、央企分支及本地龙头企业员工占比超 22%，工作人口普遍具备高频商务需求与较强消费能力。庞大的高端就业群体与密集的企业布局，将直接推动写字楼租赁需求，区域内甲级写字楼核心需求集中于 100-500 ㎡中端户型与 1,000 ㎡以上企业总部户型，租赁周期以 1-2 年期租约为主。



图 20 「茂业中心」C 塔项目 2 公里范围内办公项目（部分）示意图

表 32 「茂业中心」C 塔项目 2 公里范围内办公项目（部分）情况

序号	项目名称	开发商	层数	开业时间	建筑面积（万平方米）	与本项目距离（公里）	出租率
1	时代晶科 1 号	龙润地产	26 层	2013 年	约 4.2 万	0.3	70%-80%
2	中航城市广场	中航地产	22 层	2011 年	约 8 万	0.2	75%-85%
3	特拉克斯广场	特拉克斯实业发展	18-22 层	2012 年	约 8-12 万	0.5	88%-91%
4	银泰中心	银城置业	48 层	2016 年	约 15 万	0.6	70%-80%

5	AFC 中航国际广场	中航集团	40 层	2015 年	约 10 万	0.9	80%-90%
6	天府新谷	新谷投资	25 层	2015 年	约 30 万	1.1	75%-85%
7	中国华商金融中心	格兰西亚置业	38 层	2018 年	约 8 万	0.9	75%-85%
8	创新时代广场	创新房地产	30 层	2013 年	约 3 万	1.2	50%-60%

资料来源：戴德梁行

（四）区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

1、区域经济发展和供需情况

成都甲级写字楼市场发展共经历 5 个时期，2010 年起进入增量时代，期间空置率、租金等重要指标承受较大压力，2016 年之后步入稳定；2021-2023 年，伴随大量新增供应入市，空置率与租金动荡前行；2023 年未迎来期待的复苏，全市租金、空置率等重要指标承压明显。2024 年成都甲级写字楼租金整体下跌，传统核心商圈受竞争压力影响租金同比下滑较快。

到 2025 年，市场新增需求有限，成都甲级写字楼租金仍未走出下行通道，租金同比下降 13.5%至 84 元/平方米/月。受新增供应、企业成本控制等多重因素影响，2025 年四季度空置率同比上升 6 个百分点至 31.8%，全市甲级写字楼面临较大去化压力。

从新租需求行业构成看，为加速去化，业主方逐步增加生活服务类业态。本季度在酒店、医美、培训机构等成交的影响下，生活服务业占比位居第一，约 24.9%。专业服务与金融服务成为次主力需求行业，占比分别为 21.9%、21.7%。

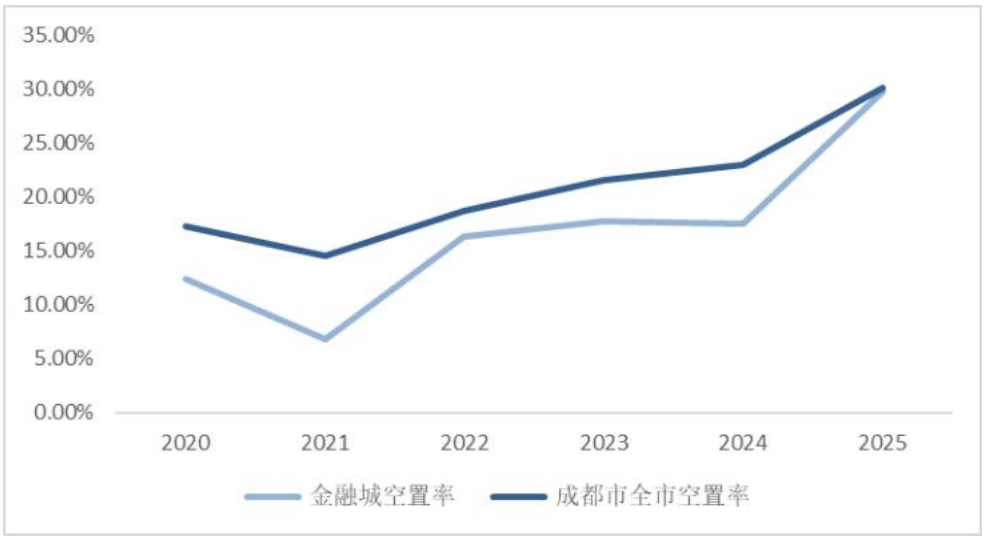
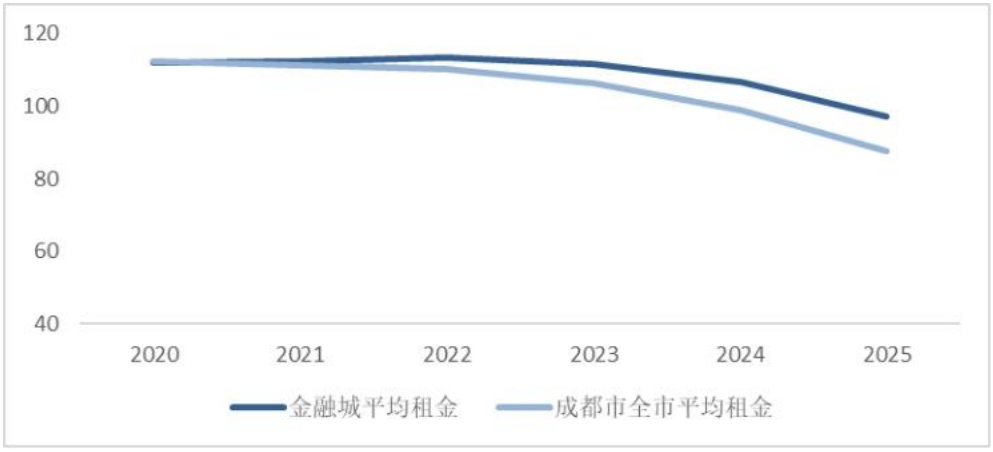


图 21 金融城与成都市全市空置率对比（2020-2025）



资料来源：戴德梁行

图 22 2020 年-2025 年金融城与成都市全市平均租金对比

分区域来看，成都市金融城及大源板块是唯二平均租金超过 90 元/平方米/月的区域，空置率基本保持在 30%左右；中央商务区及科技商务区租金略低，但空置率均低于 30%，市场表现较好；而天府新区商务区租金及出租率表现均明显低于其他区域。

表 33 成都市核心商务区分区域市场情况

核心区域	平均租金（元/平方米/月）	空置率
中央商务区	83.35	27.37%
科技商务区	78.58	18.8%
东大街	85.86	30.93%
金融城	91.41	32.90%
大源	94.58	31.16%
天府新区商务区	46.45	51.84%

资料来源：戴德梁行

长期来看，短期集中供应逐步消化，市场进入存量优化周期，新增供应向核心区域优质地块集中，供应结构更趋合理；同时，成都超 2,100 万常住人口、持续增长的高学历人才储备，以及成渝地区双城经济圈产业协同效应，将支撑办公需求稳步增长，市场供需关系逐步修复。

随着西部大开发战略的持续推进，成都作为西部重要的经济和创新中心，逐渐吸引了越来越多沿海地区的企业关注。除了在成都租赁写字楼外，一些企业已经开始在成都购置土地、建设自有办公楼，以响应政策规划。随着政策的不断深化，预计未来将有更多高端企业选择入驻成都，这些企业的上下游产业链也将在成都生根发芽，这对成都甲级写字楼的需求释放有极大助力。

成都办公市场短期虽面临调整压力，但长期依托城市经济韧性、产业升级势能与核心区域集聚效应，市场将逐步走出底部。

2、不动产资产的优势分析

（1）核心区位价值：本项目地处金融城核心板块，是西部金融中心战略核心承载区，区域商务氛围浓厚，形成高浓度、高质量产业生态圈，上下游企业集聚效应显著，有效提高商务合作效率。同时紧邻高新区管委会，政务资源集中、商务形象突出，方便各类企业办理工商注册、资质审批等政务事项就近办理、快速响应，大幅节省企业通勤时间与行政成本，提升运营效率。同时该区域新增供应有限，未来直接竞争项目主要集中在金融城三期，与本项目存在区位错位。核心区成熟物业因地段、配套、商务氛围不可复制，在市场调整期表现更具韧性。

（2）便捷交通体系：本项目位于天府大道与府城大道交汇处黄金展示面，项目紧邻地铁 1 号线高新站、30 号线益州大道及金融城北站，均步行可达，同时可快速换乘 9 号线及 18 号线贯通全城；周边 20 余条公交线密集覆盖，距离成都南站直线距离 2.7 公里，距离成都双流机场直线距离 11 公里，形成“双地铁+主干道+铁路+航空”四维通达交通体系，可显著提升企业商务出行效率与员工通勤便捷度。

（3）高规物业设施与配套：本项目为甲级写字楼配置，采用高规模双层中空 Low-E 玻璃，超强隔音降噪效果，12 部电梯配置充足，分区高效运行，采用分户式中央空调系统；办公建筑面积可从 100-4,700 平方米灵活分割，得房率较高，约达 77%，能充分满足中小企业、成长型总部、分支机构及各类专业服务机构的多元办公需求。同时自带 6 万平方米商业配套，可满足员工日常消费、商务宴请、会议接待等全场景购物消费需求；周边 3 公里内汇聚银泰 IN99、成都高新招商花园城、悠方购物中心、万达广场等高端商业体；华尔道夫、万豪等高端酒店密布，银行、餐饮、医疗、教育配套齐全，形成高品质、高密度、高成熟度的商务生态圈。为全方位满足企业高品质办公与全场景商务需求提供了坚实保障。

（4）优质稳定的客户基础：核心客群定位以租赁和商务服务业、保险、信息传输、软件和信息技术服务业头部企业为主，租户资质优良、租期稳定、续租意愿较高。同时本项目采用统一运营管理，物业规范，服务连续，及时响应等稳定性显著优于周边散售型写字楼，为项目的稳定运营和保值增值提供品牌保障。

（5）区域集群规模效应：现阶段本项目所在区域内集聚超 3,000 家金融机构及总部企业、多家世界 500 强企业，形成高浓度、高质量产业生态圈，上下游企业集聚效应显著，企业间资源互通、业务协同、客源共享，有效降低综合运营与商务拓展成本。凭借区域领先的集群优势，在吸引优质租户、稳定出租率、提升租金议价能力等方面占据主动。

3、不动产资产的机会分析

（1）国家战略与政策支持：金融城板块在《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》、《成渝共建西部金融中心规划》中明确定位为西部金融中心核心承载区。区域重点引进银

行、证券、保险、基金等持牌金融机构及金融科技、专业服务企业，持续吸引及推动金融总部、外资机构、区域总部加速集聚，带动优质办公需求稳步释放。同时叠加市级战略规划、资源倾斜与产业政策多重红利，区域办公相对稳定，为项目长期稳定运营提供坚实支撑。

（2）运营优化机遇：本项目可依托现有区位及配套优势，通过企业服务中心进一步深化定制化增值服务，打造“政务服务+商务办公+生活配套”一体化特色运营体系，强化差异竞争力。同时可聚焦总部型企业、高成长科技公司等目标客群，优化招商策略，吸引客户布局。

4、不动产资产的潜在挑战

（1）市场竞争压力：周边 3 公里范围内集中了 AFC 中航国际广场、东方希望中心、中国华商金融中心等甲级及超甲级写字楼，商务氛围浓厚，同类项目在租金、硬件配置、服务体系上的竞争激烈，易产生客户分流效应。

（2）供应压力：金融城新增写字楼持续入市，未来 4 年供应增加，将进一步考验项目招商及运营能力。

（3）需求波动压力：宏观经济周期波动、行业政策调整等外部因素，可能影响金融、科技、专业服务等主力行业的扩张节奏与办公需求，导致市场租赁需求出现阶段性波动，续租率与入驻率可能承压。

第二节 经营业绩及财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了茂业中心 C 塔项目的备考财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注，并出具了编号为“XYZH/2026CDAA3B0086”的无保留意见的审计报告。

投资者认购本基金时，应认真阅读备考财务报表和审计报告全文，审慎做出投资决策。

（一）主要财务指标和经营指标

不动产项目于 2012 年竣工投入运营，自开业以来运营年限已超过 13 年，整体经营情况较为稳定。不动产项目近三年的主要财务指标如下：

表 34 不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（万元）	29,270.59	43,527.77	36,947.61
总负债（万元）	35,366.19	39,963.21	3,675.83
资产负债率（%）	120.83%	91.81%	9.95%
营业收入（万元）	9,800.57	9,709.24	10,010.31
营业成本（万元）	1,950.70	1,973.15	1,974.76
营业毛利率（%）	80.10%	79.68%	80.27%
净利润（万元）	3,621.50	3,564.35	5,250.77
经营活动产生的现金流量净额（万元）	6,452.11	-33,445.41	410.80
EBITDA（万元）	8,141.86	8,211.78	8,279.14
运营净收益（万元）	8,068.83	8,083.36	7,822.25
运营净收益率（%）	82.33%	83.25%	78.14%

备注：上表财务指标计算方法如下：

1）资产负债率=总负债 / 总资产×100%；

2）营业毛利率=（营业收入 - 营业成本） / 营业收入×100%；

3）EBITDA=净利润 + 财务费用 + 所得税费用 + 折旧和摊销；

4）运营净收益＝营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-资本性支出+折旧摊销；

5）运营净收益率＝运营净收益/营业收入×100%。

2023-2025 年度，不动产项目资产负债率为 9.95%、91.81%和 120.83%，波动较大。2024 年不动产项目资产负债率较高，主要原因如下：2024 年 2 月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号），新增借款 4 亿元，并将资金归集到茂业集团。2024 年 11 月 30 日，崇德投资

召开股东会，审议通过了《成都崇德投资有限公司 2023 年年度利润分配方案》，决定将崇德投资 2023 年 12 月可供分配利润中的约 4.40 亿元按照股东出资比例进行现金分红。分红实施后，崇德投资于 2024 年末将分配给深圳茂业集团的应付股利约 3.08 亿元与其他应收款进行债务重组，抵减崇德投资对股东深圳茂业集团的其他应收款余额。上述安排同步减少了资产和所有者权益，而负债端因新增银行借款大幅增加，导致 2024 年末的资产负债率由 2023 年末的 9.95%跃升至 91.81%。

2025 年不动产项目资产负债率进一步提高，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至 2025 年 9 月 30 日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致，上述其他应收款主要为资金归集形成的关联方往来款。

截至 2025 年 12 月 31 日，《物业通借款合同》对应未偿本金为 3.3 亿元，拟于不动产基金设立后以募集资金清偿完毕，剔除上述借款金额后，不动产项目 2025 年末资产负债率为 8.08%。

近三年，不动产项目营业收入分别为 10,010.31 万元、9,709.24 万元和 9,800.57 万元，净利润分别为 5,250.77 万元、3,564.35 万元和 3,621.50 万元，运营净收益分别为 7,822.25 万元、8,083.36 万元和 8,068.83 万元，运营净收益率分别为 78.14%、83.25%和 82.33%。近三年，不动产项目营业收入、运营净收益基本保持稳定，均保持盈利状态。2024 年和 2025 年，茂业中心 C 塔项目净利润保持稳定，低于 2023 年，主要原因为 2024 年茂业中心 C 塔项目新增向浙商银行股份有限公司成都分行借款 4 亿元，导致利息费用增加，营业总成本增加。

表 35 不动产项目主要经营指标

项目	2025 年度/ 2025 年 12 月 31 日	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日
期末时点出租率	81.75%	85.38%	91.63%
平均出租率	83.50%	87.78%	91.47%
年末/期末合同租金单价（元/平方米/月）	72.95	73.42	73.30
年末/期末有效租金单价（元/平方米/月）	69.93	69.51	70.37
收缴率	100%	100%	100%

备注：

1）期末时点出租率：各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率；

2）平均出租率：各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如 2025 年平均出租率为 2025 年 1-12 月各月月末时点出租率的平均值；

3）年末/期末合同租金单价= 报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同约定的合同租金单价，按各合同租赁面积加权平均计算得出；

4）年末/期末有效租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同摊销租金优惠并按各合同租赁面积加权平均计算得出的有效租金单价（不考虑因公共卫生事件对受影响租户的一次性优惠）；

5）收缴率= 1-(截至本招募说明书出具之日的该年度欠缴租金及物业管理费 / 该年度总应收租金及物业管

理费)。

（二）报告期财务报表及编制基础

1、报告期财务报表

（1）资产负债表

表 36 不动产项目备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,786.36	1,443.62	223.74
应收账款	670.61	261.15	70.44
其他应收款	-	13,752.16	7,246.47
流动资产合计	**2,456.97**	**15,456.92**	**7,540.66**
非流动资产：			
投资性房地产	26,813.61	28,070.85	29,406.95
非流动资产合计	**26,813.61**	**28,070.85**	**29,406.95**
资产总计	**29,270.59**	**43,527.77**	**36,947.61**
流动负债：			
应付账款	138.70	189.55	316.21
预收款项	613.55	939.63	1,237.64
应交税费	-	189.79	497.40
其他应付款	1,613.94	1,644.24	1,624.57
一年内到期的非流动负债	4,000.00	4,000.00	
流动负债合计	**6,366.19**	**6,963.21**	**3,675.83**
非流动负债：			
长期借款	29,000.00	33,000.00	-
非流动负债合计	**29,000.00**	**33,000.00**	-
负债合计	**35,366.19**	**39,963.21**	**3,675.83**
净资产：			
净资产	-6,095.60	3,564.56	33,271.78
净资产合计	**-6,095.60**	**3,564.56**	**33,271.78**
负债和净资产总计	**29,270.59**	**43,527.77**	**36,947.61**

（2）利润表

表 37 不动产项目备考利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**9,800.57**	**9,709.24**	**10,010.31**
减：营业成本	1,950.70	1,973.15	1,974.76
税金及附加	1,029.29	963.66	1,012.36
销售费用	-	8.96	0.12
管理费用	11.35	18.03	32.83
研发费用	-	-	-
财务费用	1,959.80	2,121.38	0.26
其中：利息费用	1,960.54	2,122.09	-
利息收入	0.76	0.78	0.08
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失）	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-24.12	-0.91	-1.18
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	**4,825.31**	**4,623.15**	**6,988.80**
加：营业外收入	3.36	129.32	12.23
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**4,828.67**	**4,752.47**	**7,001.03**
减：所得税费用	1,207.17	1,188.12	1,750.26
四、净利润	**3,621.50**	**3,564.35**	**5,250.77**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**3,621.50**	**3,564.35**	**5,250.77**

（3）现金流量表

表 38 不动产项目备考现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	7,674.06	7,935.09	7,284.05
收到其他与经营活动有关的现金	1,302.04	101.73	200.09
经营活动现金流入小计	**8,976.09**	**8,036.82**	**7,484.14**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付的各项税费	2,432.77	2,780.64	3,102.53
支付其他与经营活动有关的现金	91.21	38,701.59	3,970.81
经营活动现金流出小计	**2,523.98**	**41,482.23**	**7,073.34**
经营活动产生的现金流量净额	**6,452.11**	**-33,445.41**	**410.80**
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148.83	212.62	187.19
投资活动现金流出小计	**148.83**	**212.62**	**187.19**
投资活动产生的现金流量净额	**-148.83**	**-212.62**	**-187.19**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金	-	40,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**40,000.00**	**-**
偿还债务所支付的现金	4,000.00	3,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,960.54	2,122.09	-
筹资活动现金流出小计	**5,960.54**	**5,122.09**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,960.54**	**34,877.91**	**-**
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	**342.75**	**1,219.88**	**223.61**
加：期初现金及现金等价物余额	1,443.62	223.74	0.13
六、期末现金及现金等价物余额	**1,786.36**	**1,443.62**	**223.74**

2、备考财务报表的具体编制原则

自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止期间，交易标的由崇德投资持有运营，并由崇德投资对目标资产进行会计核算。崇德投资持有的交易标的资产产权清晰，交易标的与非交易标的的物理特征可明确区分。崇德投资历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。

（1）在编制备考资产负债表时:

（a）交易标的投资性房地产原值按照其于崇德投资的历史成本反映。

（b）交易标的在崇德投资核算的备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额包括应收账款、预付账款、其他应收款、预收款项、应付账款、其他应付款按照其于崇德投资的原账面价值反映。

（c）交易标的在崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司（以下称“崇德物业”）核算的物业管理服务业务直接纳入备考利润表而形成的经营性往来款项余额按照其于崇德

物业的原账面价值反映。

（d）假设交易标的在历史期间为单独纳税主体，以其原所在纳税主体所适用的税率，确定交易标的的相关税费。

（e）交易标的一年内到期的非流动负债和长期借款按照《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下贷款余额反映。

（f）根据拟实施的交易安排，截至分立基准日的其他应收款余额和应交税费余额由存续公司崇德投资承接。

（g）按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

（2）在编制备考利润表时:

（a）与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、信用减值损失等直接纳入备考利润表。

（b）崇德投资同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，按照交易标的与非交易标的的建筑面积或收入比例进行分摊。

（c）以崇德物业核算的与交易标的直接相关的物业管理服务收入、成本、税金及附加等直接纳入备考利润表。

（d）所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

（3）在编制备考现金流量表时:

（a）与交易标的直接相关并单独核算的经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量直接纳入本现金流量表。

（b）同时为交易标的和非交易标的发生的现金流量，按照交易标的与非交易标的的建筑面积或收入比例进行分摊。

（三）经营与财务情况分析

1、收入、成本及盈利情况

（1）营业收入

不动产项目 2023-2025 年度营业收入构成情况如下：

表 39 不动产项目营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	7,994.26	81.57%	7,602.35	78.30%	7,879.02	78.71%
物业管理费收入	1,806.31	18.43%	2,106.89	21.70%	2,131.29	21.29%
合计	**9,800.57**	**100.00%**	**9,709.24**	**100.00%**	**10,010.31**	**100.00%**

2023-2025 年度，不动产项目的营业收入分别为 10,010.31 万元、9,709.24 万元和 9,800.57 万元，由租金收入、物业管理费收入构成。其中，2023-2025 年度，不动产项目租金收入分别为 7,879.02 万元、7,602.35 万元及 7,994.26 万元，占营业收入比重分别为 78.71%、78.30%及 81.57%，为营业收入的主要构成，近三年整体保持稳定。

（2）营业成本

2023-2025 年度，不动产项目营业成本构成情况如下：

表 40 不动产项目营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧	1,351.03	69.26%	1,336.10	67.71%	1,276.66	64.65%
保险费	1.91	0.10%	1.71	0.09%	1.36	0.07%
佣金	19.25	0.99%	0.00	0.00%	26.89	1.36%
维修及检测费	55.87	2.86%	28.34	1.44%	45.00	2.28%
职工薪酬	214.45	10.99%	306.81	15.55%	288.93	14.63%
水电气	216.10	11.08%	211.04	10.70%	242.03	12.26%
其他	2.85	0.15%	4.43	0.22%	2.99	0.15%
环保清洁费	89.24	4.57%	84.74	4.29%	90.90	4.60%
合计	**1,950.70**	**100.00%**	**1,973.15**	**100.00%**	**1,974.76**	**100.00%**

2023-2025 年度，不动产项目的营业成本分别为 1,974.76 万元、1,973.15 万元和 1,950.70 万元。报告期内营业成本总体保持稳定，主要由投资性房地产折旧、职工薪酬和水电气等构成。

（3）毛利率和各类成本占营业收入的比重和变化情况

2023-2025 年度，不动产项目营业收入、营业成本和毛利率变动情况如下:

表 41 不动产项目近三年营业收入、营业成本及毛利率变动情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31
营业成本	1,950.70	1,973.15	1,974.76
毛利率	**80.10%**	**79.68%**	**80.27%**
营业收入变动	0.94%	-3.01%	-
营业成本变动	-1.14%	-0.08%	-

2023-2025 年度，不动产项目的毛利率分别为 80.27%、79.68%和 80.10%，报告期内保持稳定。

2023-2025 年度，不动产项目各类成本占营业收入比例基本保持稳定，具体情况如下表所示：

表 42 不动产项目营业成本占营业收入比例情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业收入	9,800.57	100%	9,709.24	100%	10,010.31	100%
营业成本：						
投资性房地产折旧	1,351.03	13.79%	1,336.10	13.76%	1,276.66	12.75%
保险费	1.91	0.02%	1.71	0.02%	1.36	0.01%
佣金	19.25	0.20%	0.00	0.00%	26.89	0.27%
维修及检测费	55.87	0.57%	28.34	0.29%	45.00	0.45%
职工薪酬	214.45	2.19%	306.81	3.16%	288.93	2.89%
水电气	216.10	2.20%	211.04	2.17%	242.03	2.42%
其他	2.84	0.03%	4.43	0.05%	2.99	0.03%
环保清洁费	89.24	0.91%	84.74	0.87%	90.90	0.91%
营业成本合计	**1,950.70**	**19.90%**	**1,973.15**	**20.32%**	**1,974.76**	**19.73%**

（4）主要费用及其占营业收入的比重和变化情况

不动产项目 2023-2025 年度税金及附加、期间费用如下：

表 43 不动产项目近三年税金及附加以及期间费用结构

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	1,029.29	10.50%	963.66	9.93%	1,012.36	10.11%
销售费用	0.00	0.00%	8.96	0.09%	0.12	0.00%
管理费用	11.35	0.12%	18.03	0.19%	32.83	0.33%
财务费用	1,959.80	20.00%	2,121.38	21.85%	0.26	0.00%
合计	**3,000.44**	**30.61%**	**3,112.02**	**32.05%**	**1,045.57**	**10.44%**

2023-2025 年，不动产项目税金及附加、销售费用和管理费用占营业收入比例基本保持稳定。2023-2025 年，不动产项目财务费用占营业收入比例分别为 0.00%、21.85%和 20.00%，2024 年度财务费用较 2023 年度大幅提升主要系 2024 年 2 月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）

第 00647 号），借款金额 4 亿元，产生相应利息费用所致。

（5）运营净收益

表 44 不动产项目近三年营业收入、营业成本及毛利率变动情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31
运营净收益	8,068.83	8,083.36	7,822.25
运营净收益率	82.33%	83.25%	78.14%

备注：上表财务指标计算方法如下：

1）运营净收益＝营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-资本性支出+折旧摊销；

2）运营净收益率＝运营净收益/营业收入×100%。

最近三年，不动产项目运营净收益分别为 7,822.25 万元、8,083.36 万元和 8,068.83 万元，运营净收益率分别为 78.14%、83.25%和 82.33%，基本保持稳定。

2、主要资产、负债情况

（1）资产情况

表 45 项目公司资产结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,786.36	6.10%	1,443.62	3.32%	223.74	0.61%
应收账款	670.61	2.29%	261.15	0.60%	70.44	0.19%
其他应收款	0.00	0.00%	13,752.16	31.59%	7,246.47	19.61%
流动资产合计	**2,456.97**	**8.39%**	**15,456.92**	**35.51%**	**7,540.66**	**20.41%**
非流动资产：						
投资性房地产	26,813.61	91.61%	28,070.85	64.49%	29,406.95	79.59%
非流动资产合计	**26,813.61**	**91.61%**	**28,070.85**	**64.49%**	**29,406.95**	**79.59%**
资产总计	**29,270.59**	**100.00%**	**43,527.77**	**100.00%**	**36,947.61**	**100.00%**

最近三年末，项目公司资产规模分别为 36,947.61 万元、43,527.77 万元及 29,270.59 万元。2025 年末，项目公司资产规模有所下降，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至 2025 年 9 月 30 日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致。

最近三年末，项目公司资产构成以非流动资产为主，非流动资产均为投资性房地产，近三年末金额分别为 29,406.95 万元、28,070.85 万元及 26,813.61 万元，占资产总额比重分

别为 79.59%、64.49%及 91.61%。

1）流动资产情况

最近三年末，项目公司流动资产分别为 7,540.66 万元、15,456.92 万元及 2,456.97 万元，占资产总额的比重分别为 20.41%、35.51%及 8.39%。2023 年和 2024 年，项目公司流动资产主要为其他应收款，即项目公司与茂业集团关联方往来款项。2025 年末，项目公司流动资产账面价值有所下降，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至 2025 年 9 月 30 日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致。

2）非流动资产情况

最近三年末，项目公司非流动资产分别为 29,406.95 万元、28,070.85 万元及 26,813.61 万元，占资产总额的比重分别为 79.59%、64.49%及 91.61%。最近三年末，项目公司非流动资产均由投资性房地产构成。

最近三年末，项目公司投资性房地产详情如下：

表 46 项目公司投资性房地产情况

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋建筑物	21,638.81	22,588.50	23,538.19
土地使用权	4,638.83	4,859.73	5,080.63
装修设施	316.65	326.95	416.12
配套设施	219.32	295.67	372.01
合计	**26,813.61**	**28,070.85**	**29,406.95**

（2）负债情况

表 47 项目公司负债结构

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	138.70	0.39%	189.55	0.47%	316.21	8.60%
预收款项	613.55	1.73%	939.63	2.35%	1,237.64	33.67%
应交税费	0.00	0.00%	189.79	0.47%	497.40	13.53%
其他应付款	1,613.94	4.56%	1,644.24	4.11%	1,624.57	44.20%
一年内到期的非流动负债	4,000.00	11.31%	4,000.00	10.01%	0.00	0.00%
流动负债合计	**6,366.19**	**18.00%**	**6,963.21**	**17.42%**	**3,675.83**	**100.00%**
非流动负债：						
长期借款	29,000.00	82.00%	33,000.00	82.58%	0.00	0.00%

项目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	**29,000.00**	**82.00%**	**33,000.00**	**82.58%**	**0.00**	**0.00%**
负债合计	**35,366.19**	**100.00%**	**39,963.21**	**100.00%**	**3,675.83**	**100.00%**

最近三年末，项目公司流动负债分别为 3,675.83 万元、6,963.21 万元及 6,366.19 万元，占负债总额比重分别为 100.00%、17.42%及 18.00%，主要由预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成；最近三年末，项目公司非流动负债分别为 0 万元、33,000.00 万元及 29,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 0%、82.58%及 82.00%，主要由长期借款构成。

1）流动负债情况

（a）预收款项

最近三年末，项目公司预收款分别为 1,237.64 万元、939.63 万元及 613.55 万元，占负债总额比重分别为 33.67%、2.35%及 1.73%，均为对租户的预收租金。

（b）其他应付款

最近三年末，项目公司其他应付款分别为 1,624.57 万元、1,644.24 万元及 1,613.94 万元，占负债总额的比重分别为 44.20%、4.11%及 4.56%，均为租赁押金。

（c）一年内到期的非流动负债

最近三年末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为 0 万元、4,000.00 万元及 4,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 0%、10.01%及 11.31%，均为一年内到期的长期借款。

2）非流动负债情况

最近三年末，项目公司非流动负债均为长期借款，金额分别为 0 万元、33,000.00 万元及 29,000.00 万元，占负债总额的比重分别为 0%、82.58%及 82.00%。2024 年 2 月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号），借款金额 4 亿元。

3、税金及附加

2023-2025 年度，项目公司税金及附加分别为 1,012.36 万元、963.66 万元和 1,029.29 万元，由房产税、土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和印花税构成，主要为缴纳的房产税，整体保持稳定，明细如下：

表 48 项目公司税金及附加情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	959.92	889.80	946.16

土地使用税	11.25	10.76	10.34
城市维护建设税	32.60	30.82	32.02
教育费附加	13.97	13.21	13.72
地方教育费附加	9.31	8.81	9.15
印花税	2.24	10.26	0.98
合计	**1,029.29**	**963.66**	**1,012.36**

4、资本性支出情况

表 49 项目公司资本性支出情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资本性支出金额	93.79	0.00	445.84

2023-2025 年度，项目公司资本性支出金额分别为 445.84 万元、0.00 万元和 93.79 万元，均为应租户要求开展的装修工作支出。

二、不动产项目的租户情况

（一）租户数量

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目共有 44 个租户。

（二）租户行业分布和集中度

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目的租户行业主要分布在信息传输、软件和信息技术服务业、金融业和建筑业，其中信息传输、软件和信息技术服务业占比最高，占已租面积比例 64.07%，占可租面积比例 52.37%。

表 50 茂业中心 C 塔项目租户行业分布

租户行业	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例	占可租面积比例
信息传输、软件和信息技术服务业	61,077.62	64.07%	52.37%
金融业	13,134.24	13.78%	11.26%
建筑业	5,369.42	5.63%	4.60%
租赁和商务服务业	5,213.60	5.47%	4.47%
房地产业	4,578.26	4.80%	3.93%
科学研究和技术服务业	3,645.21	3.82%	3.13%
批发和零售业	1,245.38	1.31%	1.07%
其他	1,071.24	1.12%	0.92%
合计	**95,334.96**	**100.00%**	**81.75%**

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目租赁收入[9]占比排序的前十大租户如下：

表 51 茂业中心 C 塔项目前十大租户情况

租户	租户行业	租赁收入（万元）	租赁收入占比	租赁面积（平方米）	占可租面积比例[10]
租户 1	信息传输、软件和信息技术服务业	2,267.37	23.14%	22,536.02	23.64%
租户 2	信息传输、软件和信息技术服务业	1,182.45	12.07%	13,993.39	14.68%
租户 3	金融业	1,152.10	11.76%	11,686.16	12.26%
租户 4	房地产业	633.32	6.46%	4,578.26	4.80%
租户 5	租赁和商务服务业	502.12	5.12%	4,664.51	4.89%
租户 6	信息传输、软件和信息技术服务业	461.69	4.71%	5,399.88	5.66%
租户 7	信息传输、软件和信息技术服务业	355.80	3.63%	4,578.26	4.80%
租户 8	信息传输、软件和信息技术服务业	269.81	2.75%	2,483.77	2.61%
租户 9	信息传输、软件和信息技术服务业	184.94	1.89%	1,300.00	1.36%
租户 10	科学研究和技术服务业	169.13	1.73%	1,522.71	1.60%
合计		**7,178.74**	**73.25%**	**72,742.96**	**76.30%**

（三）关联方租户

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目不存在关联方租户。

（四）租赁合同期限、到期时间分布

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目租期在 5 年以内（含）的租赁面积为 54,227.29 平方米，占已租赁面积比例为 56.88%，租期在 5 年（不含）至 10（含）年的租赁面积为 41,107.67 平方米，占已租赁面积比例为 43.12%。具体情况如下：

表 52 茂业中心 C 塔项目租赁合同期限分布

合同期限	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例
5 年以内（含）	54,227.29	56.88%
5 年（不含）-10 年（含）	41,107.67	43.12%

[9] 租赁收入为该租户对应的 2025 年度租金收入和物业管理收入。

[10] 租赁面积占比考虑所有租金模式的租户，即为各租户已起租租赁面积除以可租赁面积。

合计	**95,334.96**	**100.00%**

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目到期年份主要在 2028-2030 年，其中 2028 年到期的租赁面积为 24,075.58 平方米，占已租赁面积比例为 25.25%，2029 年到期的租赁面积为 19,318.13 平方米，占已租赁面积比例为 20.26%，2030 年到期的租赁面积为 17,351.11 平方米，占已租赁面积比例为 18.20%。具体情况如下：

表 53 茂业中心 C 塔项目到期时间分布

合同到期年份	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例
2026	13,945.16	14.63%
2027	13,413.45	14.07%
2028	24,075.58	25.25%
2029	19,318.13	20.26%
2030	17,351.11	18.20%
2031	7,231.54	7.59%
合计	**95,334.96**	**100.00%**

（五）加权平均剩余租期[11]

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目在执行租约的整体加权平均租约期限约 5.54 年，在执行租约的加权平均剩余租期约 2.84 年。

（六）免租期约定及平均免租期时长

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目的租赁合同无免租期约定，不提供免租期，仅约定优惠租期，优惠租期内租金予以相应优惠。

（七）享受补贴情况

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目不存在享受补贴的情况。

（八）政府类租户情况

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目不存在政府类租户。

（九）集中度较高的行业发展情况及其风险

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目的租户行业主要分布在信息传输、软件和信息技术服务业、金融业和建筑业，其中信息传输、软件和信息技术服务业占比最高，占已租面积比例 64.07%，占可租面积比例 52.37%。

信息传输、软件和信息技术服务业的发展情况及其风险如下：

信息传输、软件和信息技术服务业是数字经济的重要组成部分，主要涵盖信息传输服务、软件服务、信息技术服务等领域，包括通信网络服务、数据传输、软件研发与销售、信息技术咨询、云计算、大数据、人工智能、信息安全等细分业态。该行业与国民经济各

[11] 加权平均租约期限及加权平均剩余租期均以出租面积作为权重。

领域数字化转型密切相关，是推动产业数字化、智能化发展的重要支撑。

1、行业发展情况

近年来，随着数字经济、人工智能、云计算、大数据、工业互联网等领域持续发展，我国信息传输、软件和信息技术服务业整体保持较快增长，行业规模持续扩大，信息技术服务、云计算、大数据、人工智能、信息安全等细分领域需求持续释放。

2025 年，信息传输、软件和信息技术服务业保持较快增长。根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》，2025 年信息传输、软件和信息技术服务业增加值为 70,599 亿元，同比增长 11.1%，高于第三产业增加值 5.4%的增速。

软件和信息技术服务业方面，根据工业和信息化部发布数据，2025 年我国软件业务收入 154,831 亿元，同比增长 13.2%；软件业利润总额 18,848 亿元，同比增长 7.3%。分领域看，信息技术服务收入 106,366 亿元，同比增长 14.7%；其中，云计算、大数据服务实现收入 16,230 亿元，同比增长 13.6%。此外，信息安全产品和服务收入 2,235 亿元，同比增长 6.7%；嵌入式系统软件收入 13,869 亿元，同比增长 9.3%；工业软件产品收入 3,330 亿元，同比增长 9.7%。

政策方面，国家持续支持数字经济、软件和信息技术服务业发展。《数字中国建设整体布局规划》提出夯实数字设施和数据资源体系，推进数字技术与经济、政治、文化、社会、生态文明建设深度融合，强化数字技术创新体系和数字安全屏障。同时，国务院发布《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》，提出推动人工智能与经济社会各行业各领域广泛深度融合。在相关政策支持及下游行业数字化转型需求带动下，软件和信息技术服务需求预计仍具有一定增长空间。

2、行业风险

信息传输、软件和信息技术服务业虽整体保持较快发展，但仍面临一定不确定性。一是技术迭代较快，若行业内企业不能持续进行研发投入和产品升级，可能面临技术路线变化、产品竞争力下降的风险；二是行业竞争较为充分，市场参与者众多，可能存在价格竞争加剧、客户流失及盈利空间收窄的风险；三是数据安全、网络安全、个人信息保护等监管要求持续提升，相关企业合规管理成本可能上升；四是宏观经济波动及下游行业数字化投入节奏变化，可能对行业需求释放和经营业绩产生一定影响。

整体来看，信息传输、软件和信息技术服务业发展态势较好，对项目相关租户需求形成一定支撑，但仍需关注行业波动对项目租赁稳定性和现金流表现的潜在影响。

（十）租约去化情况

2023-2025 年度，茂业中心 C 塔项目到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为 9,372.17 平方米、25,749.02 平方米和 19,924.33 平方米，续租率分别为 84.29%、87.12%和 83.16%；2023-2025 年度，新签和续签租约加权平均期限分别为 3.46 年、3.81 年和 2.05 年；2023 和 2025 年度，平均去化天数分别为 144.33 天和 31.00 天。

表 54 茂业中心 C 塔项目去化情况

内容	2025 年	2024 年	2023 年
租约到期面积（平方米）	19,924.33	25,749.02	9,372.17
续租面积（平方米）	16,568.69	22,431.89	7,899.77
退租面积（平方米）	8,767.31	14,415.95	7,337.42
续租率（%）	83.16%	87.12%	84.29%
新签面积（平方米）	4,625.72	6,680.7	10,209.32
新签和续签租约加权平均期限（年）	2.05	3.81	3.46
平均去化时间（天数）	31.00	-	144.33

备注：

1）新签和续签租约加权平均期限为面积加权；

2）平均去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租的时间间隔根据相应租赁面积进行加权平均；

3）退租面积含当年租约到期面积中的退租面积，以及提前退租的面积。

三、整租情况

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目共存在三家整租租户，分别为四川博源特置业有限公司、微企科技有限责任公司及其关联方成都友聚汇心科技有限公司。其中微企科技及其关联方 2025 年度提供的现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例为 35.20%，为本项目重要现金流提供方之一。

表 55 不动产资产整租租户情况

整租租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占可租赁面积的比例	2025 年度提供的营业收入占比
微企科技及其关联方	36,529.41	31.32%	35.20%
四川博源特置业有限公司	4,578.26	3.93%	6.46%
合计	**41,107.67**	**35.25%**	**41.66%**

（一）微企科技及其关联方

成都微企科技有限责任公司、成都友聚汇心科技有限公司情况详见本招募说明书“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“九、重要现金流提供方”。

（二）四川博源特置业有限公司

1、基本情况

表 56 四川博源特置业有限公司

企业名称	四川博源特置业有限公司（以下简称“博源特置业”）
公司类型	其他有限责任公司

注册地址	成都高新区益州大道北段 366 号 1 栋 24 层 2401 号
法定代表人	张述勇
注册资本	1,000 万元
成立日期	2020 年 9 月 10 日
统一社会信用代码	91510100MA67K10U12
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，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：办公服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；餐饮管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；计算机及通讯设备租赁；办公设备租赁服务；品牌管理（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、主营业务情况

博源特置业为安格斯商业管理（成都市）集团有限公司（以下简称“安格斯集团”）子公司。安格斯集团成立于 2016 年 11 月，有五大业务模块：商业管理、金融投资、企业服务、物业管理、餐饮服务。安格斯集团以打造时代性、科技感、产业化的物业形象为蓝本，以能代表安格斯先进理念、精细管理、服务品质的空间形象为载体，以诚信、创新、专注的企业价值观为导向，已成为中国西部企业服务领导品牌。安格斯共享办公为安格斯集团旗下商业管理服务品牌，致力于办公物业运营与高端商务办公空间打造。

3、经营情况

安格斯集团已打造了安格斯国际中心、安格斯恒通中心、安格斯峰汇中心、安格斯卓越中心等多个优质项目。安格斯集团资产管理总面积达 50 万㎡，管理资产总规模达 60 亿元，运营商业项目 30 余个，企业服务案例 3 万家以上。

4、公司主体评级情况

经查询公开信息，博源特置业未进行过主体评级。

5、与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

博源特置业的控股股东为安格斯商业管理（成都市）集团有限公司。经核查，博源特置业与原始权益人不存在关联关系。2023-2025 年，博源特置业除作为茂业中心 C 塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

6、历史支付义务履行情况

截至本招募说明书出具之日，博源特置业近三年的收缴率均为 100%。

7、资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环

境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至 2025 年 12 月 31 日，博源特置业不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

8、本项目有关情况

截至 2025 年末，博源特置业的租赁面积为 4,578.26 平方米，占可租赁面积的比例为 3.93%，租约期限为 2022 年 4 月 15 日至 2028 年 4 月 14 日，不存在享受定制化服务的情况。

（三）整租安排商业合理性、租金定价公允性

整租方承租本项目一定租赁面积后，并非全部用于自身办公，而是作为运营服务方，将其中大部分空间面向终端市场化租户进行分租经营。该等“整租-分租”模式在核心商务区甲级写字楼市场中较为常见，具备商业合理性：一方面，产权方通过引入具备较强招商运营能力的专业机构，可有效降低空置风险与日常管理成本；另一方面，分租方通过规模化承租获取价格优势，并通过精细化运营赚取租金价差。

截至 2025 年末，微企科技、友聚汇心、博源特置业平均合同租金单价分别为 67.71、64.90、71.40 元/平方米/月，处于不动产项目整体租赁价格区间内，低于不动产资产 2025 年末合同平均租金单价 72.95 元/平方米/月。该价差主要基于以下因素：其一，整租方承担了承租区域的装修及改造费用，微企科技、友聚汇心、博源特置业在本项目上已经投入的不可重复使用的硬装改造，无法移动的设备等成本估算分别约为 6,000 万元、4,000 万元、700 万元；其二，整租方租赁面积体量较大且租期较长，具备批发型租赁的议价特征。综合考虑上述因素，租金定价主要反映了其作为整租方所承担的装修改造成本、招商空置风险以及大面积长期租赁的规模效应，具有商业合理性及定价公允性。

（四）关于分租经营情况的介绍

根据微企科技、友聚汇心、博源特置业提供的情况说明文件，整租方历史各期末穿透至终端租户的出租率、租金单价、收缴率情况如下：

表 57 微企科技分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	82%	76.5	96%
2024 年 12 月 31 日	83%	77.0	97%
2025 年 12 月 31 日	83%	77.5	97%
2026 年 3 月 31 日	84%	78.0	98%

表 58 友聚汇心分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	82.5%	77.0	96%
2024 年 12 月 31 日	81.0%	76.0	97%
2025 年 12 月 31 日	82.0%	77.0	98%
2026 年 3 月 31 日	83.0%	78.0	98%

表 59 博源特置业分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	80%	74.5	96%
2024 年 12 月 31 日	81%	75.0	96%
2025 年 12 月 31 日	81%	75.0	97%
2026 年 3 月 31 日	82%	75.5	97%

四、租约调整计划

（一）2026 年到期租约续签/新签进展

对于 2026 年到期的租约，茂业中心 C 塔项目团队提前进行了续签及新签工作，目前相关租约的签署以及前期准备工作正在有序推进。2026 年到期面积合计 13,945.16 平方米[12]，其中已签署协议的续约面积为 1,811.28 平方米、已确定商务条款的租约面积合计为 8,243.31 平方米；对于剩余租赁面积，项目团队正在积极与相关租户进行洽谈。

表 60 茂业中心 C 塔项目 2026 年到期租户续签及新签情况

到期面积（平方米）	进度	续签/拟续签			新签/拟新签			合计面积占比[13]
		份数	面积（平方米）	面积占比[13]	份数	面积（平方米）	面积占比	
13,945.16	已签署协议	2	1,811.28	12.99%	0	0	0	12.99%
	已确定商务条款	10	8,243.31	59.11%	0	0	0	59.11%

[12] 根据茂业中心 C 栋项目截至 2025 年 12 月末的最新租户动态统计。
[13] 指占 2026 年到期面积的比例。

	正在与租户进行洽谈	2	801.40	5.75%	2	1,522.71	10.92%	16.67%

（二）2026 年到期租户租约调整对项目现金流影响

茂业中心 C 塔项目 2026 年到期租约涉及的租赁面积占项目整体出租面积的比例处于合理区间，整体规模可控。结合项目历史续租率、新签表现及当前招商储备情况，相关租约调整对项目整体租金收入和现金流的影响预计处于可管理范围内。

针对尚未完成签约的到期租约，茂业中心 C 塔项目团队将基于原有租约条件和租赁决策预算，有序稳步推进换租及续租工作，力求在维持出租率的同时，确保租金收益的合理增长，从而将租约到期对项目整体收入的影响控制在最小范围内，保障项目的持续稳定运营。

五、不动产项目的出租率情况

（一）年末/期末出租率及平均出租率

2023-2025 年末，茂业中心 C 塔项目出租率分别为 91.63%、85.38%和 81.75%。2023-2025 年平均出租率分别为 91.47%、87.78%和 83.50%。出租率具体如下表所示：

表 61 茂业中心 C 塔项目出租率情况

内容	2025 年度/2025 年末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末
期末时点出租率	81.75%	85.38%	91.63%
平均出租率	83.50%	87.78%	91.47%

备注：

1）期末时点出租率：各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率；

2）平均出租率：各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如 2025 年平均出租率为 2025 年 1-12 月各月月末时点出租率的平均值。

（二）续租率

茂业中心 C 塔项目 2023-2025 年的续租率分别为 84.29%、87.12%和 83.16%，租户粘性及稳定性较强。

表 62 茂业中心 C 塔项目租户续租率

时间	当年应续约面积（平方米）	当年实际续约面积（平方米）	续租率
2023 年	9,372.17	7,899.77	84.29%
2024 年	25,749.02	22,431.89	87.12%
2025 年	19,924.33	16,568.69	83.16%
均值	**18,348.51**	**15,633.45**	**84.86%**

备注：续租率=当年实际续约面积/当年应续约面积，当年应续约面积为当年按期到期面积。

六、不动产项目的租金情况

（一）年末/期末合同租金单价

2023-2025 年，茂业中心 C 塔项目期末合同租金单价分别为 73.30 元/平方米/月、73.42 元/平方米/月和 72.95 元/平方米/月，具体如下表所示：

表 63 茂业中心 C 塔项目年末/期末合同租金单价

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
年末/期末合同租金单价（元/平方米/月）	72.95	73.42	73.30

备注：

1）年末/期末合同租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同约定的合同租金单价，按各合同租赁面积加权平均计算得出。

（二）年末/期末有效租金单价

2023-2025 年，茂业中心 C 塔项目期末有效租金单价分别为 70.37 元/平方米/月、69.51 元/平方米/月和 69.93 元/平方米/月，具体如下表所示：

表 64 茂业中心 C 塔项目年末/期末有效租金单价

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
年末/期末有效租金单价（元/平方米/月）	69.93	69.51	70.37

备注：

1）年末/期末有效租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同摊销租金优惠并按各合同租赁面积加权平均计算得出的有效租金单价（不考虑因公共卫生事件对受影响租户的一次性优惠）。

（三）最近一期新签合同实际租金单价

2025 年，茂业中心 C 塔项目新签合同平均合同租金单价为 75.17 元/平方米/月，剔除其中属于续签的租约后，平均合同租金单价为 78.46 元/平方米/月。

（四）与可比项目租金单价对比情况

截至 2025 年 12 月 31 日，茂业中心 C 塔项目合同租金水平为 72.95 元/月/平方米。评估机构通过对茂业中心 C 塔项目临近范围四家较有代表性的办公项目租金的调研分析，确定了可比项目租金水平为 65-95 元/月/平方米，具体如下：

表 65 茂业中心 C 塔项目可比项目租金单价情况

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三	可比实例四
位置	高新区	高新区	高新区	高新区
总楼层（层）	26	40	38	30
租金价格（元/月/平方米）	65-75	75-85	80-95	70-80
租赁面积（平方米）	4.2 万	10 万	8 万	3 万（单栋）

（五）租金增长率

茂业中心 C 塔项目 2023 年末至 2025 年末合同租金单价从 73.30 元/平方米/月变更到 72.95 元/平方米/月，年复合增长率为-0.24%。

（六）收缴率

茂业中心 C 塔项目 2023-2025 年收缴率[14]分别为 100.00%、100.00%及 100.00%。即截至本招募说明书出具之日，租户按照租赁合同约定截至 2025 年 12 月 31 日应交的租金及物业管理费均已足额缴纳。

（七）租金支付结算方式

茂业中心 C 塔项目租金通常采用预付制结算安排。租户按照租赁合同约定，以月付、季付或半年为主要支付方式，并在对应结算周期开始前，将下期租金支付至项目公司指定收款账户。

七、运营净收益稳定机制

针对本项目出租率、租金单价的波动可能对存续期运营管理稳定性产生潜在不利影响的情况，本项目在发行前 5 年设置了运营净收益稳定机制，在《项目公司股权转让协议》中原始权益人进行保证如下：“不动产基金首次发售时的不动产项目在前五年的预期运营净收益金额以《运营管理服务协议》附件所载金额为准，原始权益人以其所持有的不动产基金份额在该年度对应的实际可供分配金额为限保障茂业中心 C 塔项目在不动产基金成立后能够实现预期运营净收益金额”。

八、租赁合同特殊条款

根据不动产项目正在履行的租赁合同，该等租赁合同存在下述特殊条款：（1）部分合同约定承租人享有转租、分租权，转租、分租的期限不得超过租赁合同期限[15]；部分租赁合同未对转租、分租进行约定；剩余租赁合同约定承租人转租、分租需取得出租人的同意；（2）部分合同中存在优先购买权的约定，出租人转让房屋时，应提前通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权；（3）部分合同存在优先承租权约定，在同等条件下承租人享有优先续租、扩租的权利；（4）全部租赁合同均对提前退租设置了违约责任；（5）部分合同约定了租金优惠安排。

但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。针对承租人的优先购买权，《民法典》第七百二十六条规定：出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。截至本招募说明书出具之日，不动产项目的租赁合同中未有承租人明确放弃优先购买权的相关条款，部分租赁合同中存在优先购买权的约定。上述《民法典》规定和合同约定并未给予承租人针对项目公司股权的优先购买权，原始权益人以转让项目公司股权的方式发行不动产基金

[14] 收缴率 = 1 - (截至本招募说明书出具之日的该年度欠缴租金及物业管理费 / 该年度总应收租金及物业管理费)

[15] 具体为 3 个承租人承租的共 41,107.67 平方米房屋。

不构成可由承租人对租赁房屋行使优先购买权的情形。

除此之外，茂业中心 C 塔项目截至 2025 年 12 月 31 日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

九、租赁合同备案

不动产项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力；根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。因此，不动产项目部分房屋租赁合同未办理登记备案手续，不影响租赁合同的效力，但可能会受到主管部门的行政处罚。

十、收费权或经营权情况

不动产项目的收费权等权属情况详见本招募说明书之“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目合规性”。

十一、不动产项目减免优惠情况

最近三年，除对受公共卫生事件影响的租户给予附条件的一次性租金优惠，以及为促成新租户承接租约、增加租户粘性而给予的个别性、阶段性租金优惠外，茂业中心 C 塔项目不存在其他租金减免优惠政策。茂业中心 C 塔项目在与租户签订的合同中明确优惠后的租金金额，租赁期间按照合同约定执行，合同约定水平与实际执行水平无差异。

十二、不动产项目补贴情况

根据原始权益人出具的情况说明，本次不动产 REITs 发行所涉及的目标不动产项目最近 3 个会计年度收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，不动产项目租户租金不涉及政府补贴。

十三、不动产项目税收政策

项目公司税金及附加适用的税种及税率如下：

表 66 项目公司税金及附加适用的税种及税率

税种	计缴标准
增值税	应税收入按 6%、9%、13%的税率计算销项税，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税。对于按照简易征收办法计算的不动产经营租赁服务收入，按税法规定的不动产经营租赁收入的 5%计算应纳税额。
城市维护建设税	按实际缴纳增值税的 7%
教育费附加	按实际缴纳增值税的 3%
地方教育费附加	按实际缴纳增值税的 2%

城镇土地使用税	按 12 元/平方米缴纳城镇土地使用税
房产税	对于从租计征的部分，按房屋租金收入的 12%计算房产税；对于从价计征的部分，项目公司按房产原值一次减除 30%后的余值的 1.2%计算房产税。
印花税	按照业务合同的不同类型分别计算印花税，其中财产租赁合同按租赁金额（扣除单独列明的增值税）的千分之一计算印花税，物业服务合同不属于印花税应税合同，不缴纳印花税。

本次拟发行不动产项目系崇德投资于 2011 年自建，建成后出租，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的相关规定，崇德投资在本项目发行前选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

项目公司预计将在 2026 年取得拟发行不动产项目权属，可能将不属于财税〔2016〕36 号文件载明的 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，因此房租收入应按一般计税方法，可能需按 9%的税率计算增值税销项税。目前不动产资产评估及现金流测算已均基于房租收入按 9%的税率计算增值税销项税的情形，上述拟发行资产持有主体适用增值税税率变化不属于重大变化，对项目运营不存在重大影响。

十四、资产选取依据

深圳茂业集团和深圳茂业实业及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的情况如下：

表 67 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
1	深圳东门店	深圳	百货	40,710
2	深圳华强北店	深圳	购物中心	63,243
3	深圳南山店	深圳	百货	44,871
4	深圳奥特莱斯店	深圳	百货	23,141
5	深圳深南店	深圳	百货	10,507
6	南山写字楼	深圳	写字楼	25,276
7	九龙城广场	深圳	其他	11,091
8	世界金融中心 A 座及裙楼	深圳	写字楼	82,639
9	兴华大厦等	深圳	写字楼	57,443
10	雍翠华府裙楼	深圳	其他	11,126
11	珠海香洲店	珠海	百货	35,937
12	重庆江北店	重庆	百货	67,537
13	人东店	成都	百货	31,078
14	光华店	成都	购物中心	67,914
15	成都春熙店	成都	百货	32,066

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
16	盐市口茂业天地	成都	购物中心	42,897
17	双流茂业时代广场	成都	购物中心	29,520
18	成都茂业中心裙楼及停车场	成都	购物中心	70,671
19	成都万豪酒店	成都	酒店	45,164
20	成都茂业天地写字楼	成都	写字楼	37,965
21	南充五星店	南充	百货	25,695
22	绵阳兴达店	绵阳	百货	27,795
23	泰州第一百货	泰州	百货	40,358
24	泰州茂业东进店	泰州	百货	86,066
25	泰州茂业天地	泰州	购物中心	108,566
26	南京茂业天地店	南京	购物中心	63,116
27	无锡亿百店	无锡	购物中心	78,695
28	无锡茂业天地	无锡	购物中心	191,191
29	无锡世金中心	无锡	写字楼	120,923
30	扬州文昌店	扬州	百货	21,485
31	淮安茂业天地店	淮安	购物中心	59,856
32	茂业摩尔店	呼和浩特	购物中心	131,987
33	茂业商厦店	呼和浩特	百货	48,187
34	茂业国际广场店	呼和浩特	购物中心	83,969
35	茂业包头商厦店	包头	百货	77,500
36	包头茂业天地	包头	购物中心	96,722
37	包头万豪酒店	包头	酒店	37,499
38	包头东河店	包头	购物中心	85,676
39	淄博茂业天地店	淄博	购物中心	100,724
40	淄博茂业时代广场	淄博	购物中心	86,677
41	淄博茂业泰客荣商场	淄博	百货	25,337
42	淄博茂业广场店	淄博	百货	36,791
43	菏泽惠和店	菏泽	百货	31,187
44	太原茂业天地	太原	购物中心	252,882
45	太原柳巷店	太原	百货	30,616
46	太原写字楼	太原	写字楼	98,845
47	太原万豪酒店	太原	酒店	48,638

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
48	秦皇岛金都店	秦皇岛	百货	46,610
49	秦皇岛商城店	秦皇岛	百货	26,697
50	华联商厦店	秦皇岛	百货	12,737
51	秦皇岛茂业天地	秦皇岛	购物中心	171,333
52	秦皇岛假日酒店	秦皇岛	酒店	20,157
53	保定燕赵店	保定	购物中心	61,881
54	保定国贸店	保定	百货	24,826
55	济南茂业天地	济南	购物中心	94,616
56	上海浦东万枫酒店+以琳公寓	上海	酒店	40,113
57	天津茂业大厦	天津	写字楼	101,111
58	沈阳华美达酒店	沈阳	酒店	19,370
59	沈阳铁西店	沈阳	百货	48,496
60	沈阳金廊店	沈阳	购物中心	77,702
61	沈阳写字楼	沈阳	写字楼	127,223
62	锦州茂业天地	锦州	购物中心	48,578
63	滁州华美达酒店	滁州	酒店	30,755
合计				**3,879,982**

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的旗下同类商业不动产资产共 63 个，建筑面积总规模约 388 万平方米，分布于深圳、上海、成都、重庆等城市，整体经营情况稳定。因此，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的资产规模及体量能够充分保障本基金未来的成长性。

茂业中心 C 塔项目作为不动产基金资产的主要考虑如下：

（一）不动产项目具有区位优势

原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的商业不动产资产分布整体较为分散，所在区域遍布全国。相较其他区域，不动产项目所在的成都市的城市能级及总体经济发展水平均排名靠前。从微观区位看，资产位于成都市高新区天府大道北段 28 号，毗邻高新区管委会，地处成都市核心区域，所处位置交通便利，配套设施丰富。因此，综合考虑城市能级和区域商圈繁荣程度等因素，茂业中心 C 塔项目适合作为本基金的初始拟投资不动产基金资产。

（二）不动产项目运营成熟，开始运营时间较早、运营相对稳定

茂业中心 C 塔项目于 2012 年开始运营，开始运营的时间较早。2023 年末-2025 年末，茂业中心 C 塔项目的出租率均维持在 80%以上，运营相对稳定。

（三）项目公司不存在其他小股东，股权结构清晰

茂业中心 C 塔的项目公司成都茂业写一的股东分别为深圳茂业集团（持股 70%）和深圳茂业实业（持股 30%），两个股东均作为原始权益人参与本项目，除此之外项目公司不存在其他小股东，股权结构清晰，避免了小股东的沟通成本，有利于本项目的顺利开展。

十五、不动产项目的同业竞争情况

本项目属于商业办公项目，截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的、与本项目同位于成都市的商业办公项目为茂业天地项目（综合体，包括商业办公、购物中心及酒店，其中商业办公部分 37,964.38 平方米）。

从位置区域来看，茂业中心 C 塔项目位于成都市高新区，茂业天地项目位于成都市锦江区，两项目直线距离超过 7 公里，位置区域存在差异；除项目所在区域不同外，茂业中心 C 塔项目和茂业天地项目在项目定位、目标租户和运营策略等维度也存在差异，具体情况如下：

表 68 茂业中心 C 塔项目与茂业天地项目的对比分析

项目	茂业中心 C 塔项目	茂业天地项目
地理位置	四川省成都市高新区天府大道北段 28 号	成都市锦江区东御街 19 号
建筑面积	116,623.63 平方米	42,897.00 平方米（其中商业办公部分 37,964.38 平方米）
项目定位	茂业中心 C 塔位于成都市金融城与科技商务区交界处，大力发展以商务、科技为主的现代服务业，金融城则为金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业及总部企业在此落户。因此茂业中心 C 塔项目租户以信息传输、软件和信息技术服务业为主、金融业为辅，同时吸引其他行业租户入驻	茂业天地项目位于成都市中央商务区，该片区是成都发展最早的写字楼聚集区域，作为商务中心，交通通达性高，商务氛围浓厚，是外资企业及金融、零售、服务类企业在蓉办公首选。因此，茂业天地的办公租户行业主要为金融、咨询服务和综合类
运营策略	茂业中心 C 塔项目将坚守甲级标杆定位，以企业总部空间运营向综合服务类赋能转型；基础服务向价值服务升级；从精细化管理、产业导向经营、适配性改造、全维度风险应对四大维度，打造高端高效、高粘性的商务生态平台。定向招商引入大型企业总部、高科技企业、知名国央企，筑牢商务核心业态基底	结合自身楼盘地段优势及茂业品牌，百货+地产的发展策略，构建写字楼+百货+酒店+交通的一站式舒适办公新概念。结合项目 JW 酒店配套、双地铁接驳优势，茂业天地写字楼项目以生活服务类企业为主，互联网金融类企业为辅。致力于打造品牌商业大厦

茂业中心 C 塔项目位于成都市金融城与科技商务区交界处，受区域特征影响，茂业中心 C 塔项目主要面向租户行业为信息传输、软件和信息技术服务业、金融业为主；茂业天地项目位于中央商务区，主要面向租户行业为金融、咨询服务和综合类。综上，茂业天地项目在位置区域、体量与项目定位方面与本项目均有较大差异，与本项目不构成竞争关系。

对于未来可能运营管理或者自持的竞品项目，原始权益人深圳茂业集团及深圳茂业实

业、运营管理统筹机构深圳茂业集团、运营管理实施机构成都德正世金已采取合理措施防范与本项目的同业竞争风险并出具承诺函，详见本招募说明书“第八章不动产基金”之“第三节关联交易与利益冲突”之“四、潜在利益冲突的情形”。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

本基金的原始权益人为深圳茂业集团和深圳茂业实业。截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人的具体情况如下。

（一）基本情况

1、深圳茂业集团

公司名称：深圳茂业（集团）股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼

注册资本：15,690.09 万元

成立日期：1995 年 5 月 5 日

法定代表人：张静

主要业务负责人：张静

经营范围：为本集团公司的股东企业和子公司提供综合经营管理及代理服务；投资兴办高科技工业、房地产、物业管理、旅游、能源、储运等项目（具体项目另行申报）；从事商业信息咨询；从事都市花园停车场机动车辆停放服务、世界金融中心停车场机动车辆停放服务；从事物业租赁业务；酒店管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（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）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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、深圳茂业实业

公司名称：深圳茂业实业发展有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 层 D 区

注册资本：800.00 万元

成立日期：1994 年 4 月 22 日

法定代表人：张静

主要业务负责人：张静

经营范围：一般经营项目是:从事企业管理咨询；从事物业管理业务（在取得物业管理资质后方可经营）。

（二）设立、存续和历史沿革情况

1、深圳茂业集团

（1）1995 年 5 月，公司设立

公司于 1995 年 5 月 5 日设立，公司名称为“深圳茂业（集团）有限公司”。公司于 1995 年 4 月 17 日取得深圳市人民政府出具的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（深合资证字〔1995〕0376 号），注册资本为 14,113.70 万元，公司设立时各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
茂业（深圳）房地产开发有限公司	46.79
深圳茂业实业发展有限公司	6.24
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
（香港）茂业投资发展有限公司	25.00
合计	**100.00**

（2）2000 年 7 月，股权变更

2000 年 3 月 26 日，茂业（深圳）房地产开发有限公司与深圳茂业实业发展有限公司签订了《股权转让合同》，约定茂业（深圳）房地产开发有限公司将其持有的深圳茂业（集团）有限公司的 46.79%的股权转让给深圳茂业实业发展有限公司。

2000 年 6 月 20 日，茂业集团有限公司（曾用名“（香港）茂业投资发展有限公司”）与深圳茂业大酒店有限公司签署了《股权转让协议》，约定茂业集团有限公司将其持有的深圳茂业（集团）有限公司的 25.00%的股权转让给深圳茂业大酒店有限公司。

2000 年 7 月 4 日，深圳市工商行政管理局出具了《外商投资企业变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	53.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
深圳茂业大酒店有限公司	25.00
合计	**100.00**

（3）2000 年 11 月，股权变更

2000 年 11 月 16 日，深圳市外商投资局出具了《关于同意“深圳茂业（集团）有限公司”股权转让、企业性质变更的批复》（深外资复〔2000〕B1665 号），同意深圳茂业大酒店有限公司将其持有的公司 25%的股权转让给（香港）茂业集团有限公司。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	53.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
（香港）茂业集团有限公司	25.00
合计	**100.00**

（4）2003 年 5 月，股权变更

2003 年 4 月 30 日，（香港）茂业集团有限公司与深圳茂业实业发展有限公司签订了《股权转让合同》，约定（香港）茂业集团有限公司将其持有的公司 25%的股权转让给深圳茂业实业发展有限公司。

2003 年 5 月 19 日，深圳市工商行政管理局出具了《变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	78.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

（5）2003 年 9 月，股权变更、增资、改组

2003 年 5 月，公司出具了《股东会决议》，同意深圳茂业实业发展有限公司将其持有的公司 23%的股权转让给（香港）茂业集团有限公司。

变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003 年 5 月，公司出具了《股东会决议》，同意公司变更注册资本，由原注册资本 14,113.70 万元增资至 15,690.09 万元，增资后各股东的出资情况如下表所示：

公司名称	出资比例（%）

深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003 年 5 月 26 日，广东省深圳市人民政府出具了《关于以发起方式改组设立深圳茂业（集团）股份有限公司的批复》（深府股〔2003〕14 号），同意深圳茂业（集团）有限公司改组为股份有限公司。改组后公司名称变更为“深圳茂业（集团）股份有限公司”，各股东的持股情况如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003 年 9 月 1 日，深圳市工商行政管理局出具了《变更通知书》，对相关变更事项进行了核准，公司名称由“深圳茂业（集团）有限公司”变更为“深圳茂业（集团）股份有限公司”。

（6）2009 年 7 月，股权变更

2009 年 6 月 18 日，深圳茂业（集团）股份有限公司出具了股东会决议，同意茂业（深圳）电子实业有限公司将公司 6.24%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意荣隆商业咨询（深圳）有限公司（曾用名“荣隆国际贸易（深圳）有限公司”）将公司 4.82%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意深圳茂业实业发展有限公司将公司 55.03%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意茂业（深圳）塑胶制品有限公司将公司 10.91%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司。

2009 年 7 月 21 日，深圳市工商行政管理局出具了《变更（备案）通知书》，对公司变更予以核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
深圳市崇德投资有限公司	77.00
（香港）茂业集团有限公司	23.00
合计	**100.00**

2、深圳茂业实业

（1）1994 年 4 月，公司成立

公司于 1994 年 4 月 22 日由深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司和（香港）茂业集团有限公司（曾用名为“香港茂业投资发展有限公司”）共同出资设立，设立时各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
（香港）茂业集团有限公司	90.00
深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司	10.00
合计	**100.00**

（2）1998 年 9 月，股权变更

1996 年 9 月 23 日，深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司和荣隆国际贸易（深圳）有限公司签署了《股权转让协议书》，约定将深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司持有的公司 10%的股权转让给荣隆国际贸易（深圳）有限公司。

1998 年 9 月 23 日，深圳市工商行政管理局出具了《外商投资企业变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
（香港）茂业集团有限公司	90.00
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	10.00
合计	**100.00**

（3）2009 年 8 月，股权变更

2009 年 6 月 25 日，（香港）茂业集团有限公司与茂业（中国）投资有限公司签署了《股权转让协议书》，约定将（香港）茂业集团有限公司持有的公司 90%的股权转让给茂业（中国）投资有限公司。

2009 年 8 月 12 日，深圳市工商行政管理局出具了《变更（备案）通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
茂业（中国）投资有限公司	90.00
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	10.00
合计	**100.00**

（三）股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

1、深圳茂业集团

（1）股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团的股权结构图如下所示：

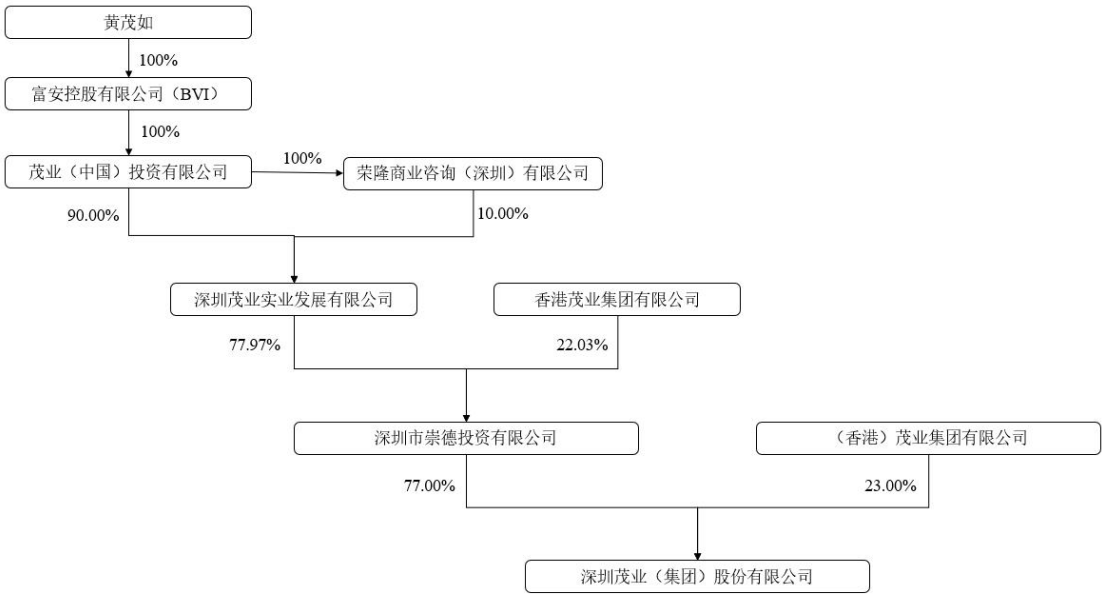


图 23 深圳茂业集团股权结构图

（2）控股股东和实际控制人

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团的控股股东为深圳市崇德投资有限公司，实际控制人为黄茂如。

（3）股权受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团不存在股权受限情况。

2、深圳茂业实业

（1）股权结构

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业的股权结构图如下所示：

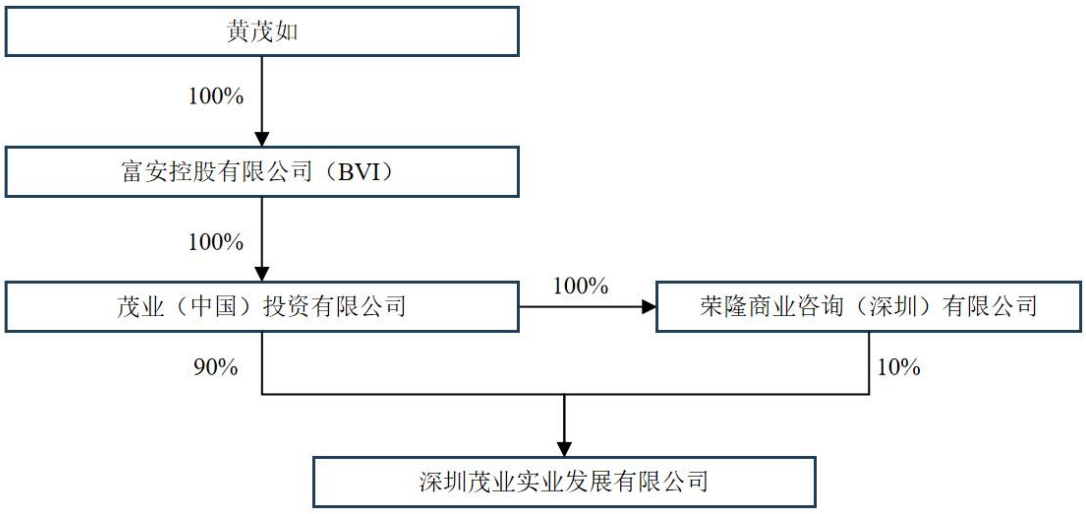


图 24 深圳茂业实业股权结构图

（2）控股股东和实际控制人

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业的控股股东为茂业（中国）投资有限公司，实际控制人为黄茂如。

（3）股权受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业不存在股权受限情况。

（四）组织架构和内部治理机制情况

1、深圳茂业集团

（1）组织架构

深圳茂业集团设立了与经营需求相匹配的职能部门，能够促使公司正常运营并确保有序发展。截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团的内部组织结构如下：

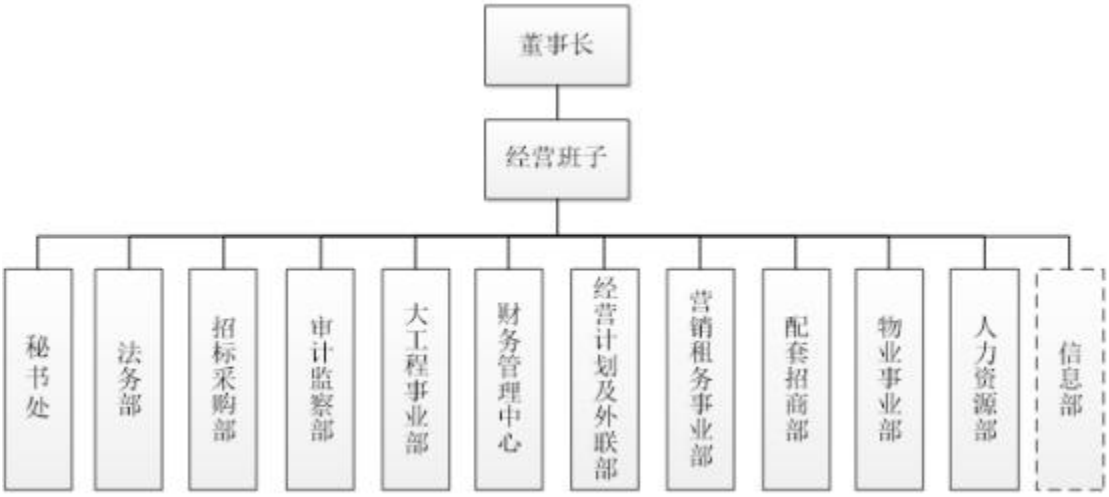


图 25 原始权益人深圳茂业集团的组织架构图

深圳茂业集团各部门的主要职责如下：

1）秘书处

全面负责高层协调与行政支持，规范印章档案与合规管理，优化资源配置与流程效能，推动文化传导与体系协同，为集团高效运营与持续发展提供系统化保障。

2）法务部

全面负责集团及其旗下各业态的法律事务，专业处理各类型诉讼案件，系统开展法律风险防控与合同审核，为企业经营决策及业务运营提供专业法律支持与诉讼保障。

3）招标采购部

全面负责集团行政及工程类招标采购工作，系统执行采购流程管理与供应商资源整合，严格把控招标合规与成本管控，为集团运营及项目建设提供高效、规范的采购支持与供应链保障。

4）审计监察部

全面负责集团内部审计与监察工作，系统开展财务审计、合规审查及运营监督，严格查处违规行为与制度漏洞，为集团治理优化与风险防控提供独立、专业的监督保障。

5）大工程事业部

全面负责集团新建项目的开发建设、公司在营物业的改造提升，统筹设计规划、工程

实施与成本控制三大核心职能，系统推进项目全周期管理与品质把控，为集团资产升级与战略发展提供坚实的工程保障与技术支持。

6）财务管理中心

全面负责集团财务战略规划与全面预算管理，系统开展资金统筹、会计核算及财务分析，强化成本管控与税务筹划，为集团经营决策、资产优化及可持续发展提供精准、高效的财务支持与风险管控。

7）经营计划及外联部

全面负责集团战略规划与经营计划统筹，系统开展目标制定、过程监控与绩效评估，强化政府关系维护、对外合作对接及品牌公共关系管理，为集团战略落地与可持续发展提供系统化的计划支持与外部资源整合保障。

8）营销租务事业部

全面负责集团持有资产的营销推广、租赁管理及多种经营业务拓展，系统开展资产价值提升、租户服务优化及非租金收入开发，强化资产运营效能与收益多元化，为集团资产保值增值与可持续发展提供专业化运营支持与业务创新保障。

9）配套招商部

全面负责集团商业项目配套业态的招商统筹与资源整合，系统开展品牌引入、业态规划与商户关系管理，强化商业生态构建与运营协同，为集团商业资产价值提升与可持续发展提供专业化招商支持与业态优化保障。

10）物业事业部

全面负责集团持有资产的全周期运营管理，系统开展物业服务、设施维护及客户关系管理，强化资产运维品质与租户满意度提升，为集团资产保值增值与可持续发展提供专业化物业管理支持与运营效能保障。

11）人力资源部

全面负责集团人才战略与组织能力建设，系统开展人才引进、培养发展、绩效激励及员工关系管理，强化组织文化建设与人力资源效能提升，为集团可持续发展提供专业化人才支持与组织活力保障。

12）信息部

全面负责集团整体信息化建设规划与落地实施，统筹软硬件系统的部署、运维及升级优化等，保障网络安全、数据安全与信息系统稳定运行，提供日常 IT 技术支持与问题解决，推进数字化转型相关项目建设，制定并执行信息化管理制度与规范，同时开展员工 IT 技能培训，为公司各业务板块的高效运营提供坚实的信息技术支撑与数字化服务保障。

（2）内部治理机制

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《深圳茂业（集团）股份有限公司章程》，原始权益人深圳茂业集团建立了较完整的内部治理结构。

1）股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

A.决定股份公司经营方针和投资计划；

B.选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

C.选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

D.审议批准董事局的报告；

E.审议批准监事会的报告；

F.审议批准股份公司的年度财务预算方案、决算方案；

G.审议批准股份公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

H.对股份公司增加或者减少注册资本作出决议；

I.对发行股份公司债券作出决议；

J.对股份公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；

K.修改股份公司章程；

L.对股份公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

M.审议代表股份公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；

N.审议法律、法规和股份公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2）董事局

公司设董事局，对股东大会负责。董事局由 5 名董事组成，设董事局主席一人。董事局行使下列职权：

A.负责召集股东大会，并向大会报告工作；

B.执行股东大会的决议；

C.决定股份公司的经营计划和投资方案；

D.制订股份公司的年度财务预算方案、决算方案；

E.制订股份公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

F.制订股份公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

G.拟订股份公司重大收购、回购股份公司股票或者合并、分立和解散方案；

H.在股东大会授权范围内，决定股份公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；

I.决定股份公司内部管理机构的设置；

J.聘任或解聘股份公司总裁、董事局秘书；根据总裁的提名，聘任或解聘股份公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

K.制订股份公司的基本管理制度；

L.制订股份公司章程的修改方案；

M.管理股份公司信息披露事项；

N.向股东大会提请聘请或更换为股份公司审计的会计师事务所；

O.听取股份公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

P.法律、法规或股份公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

3）监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成，设监事会召集人一名。监事会行使下列职权：

A.检查股份公司的财务；

B.对董事、总裁和其他高级管理人员执行股份公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；

C.当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害股份公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

D.提议召开临时股东大会；

E.列席董事局会议；

F.股份公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

4）高级管理人员

公司设总裁一名，由董事局聘任或解聘。总裁对董事局负责，行使下列职权：

A.主持股份公司的生产经营管理工作。并向董事局报告工作；

B.组织实施董事局会议、股份公司年度计划和投资方案；

C.拟订股份公司内部管理机构设置方案；

D.拟订股份公司的基本管理制度；

E.制订股份公司的具体规章；

F.提请董事局聘任或者解聘股份公司副总裁、财务负责人；

G.聘任或者解聘除应由董事局聘任或者解聘以外的管理人员；

H.拟订股份公司职工的工资、福利、奖惩，决定股份公司职工的聘任和解聘；

I.提议召开董事局临时会议；

J.股份公司章程或董事局授予的其他职权。

（3）内部控制制度

根据深圳茂业集团提供的内控制度文件，深圳茂业集团已建立人力、采购、风控等方面的各项内部控制制度，内部控制健全。

2、深圳茂业实业

（1）组织架构

深圳茂业实业设立了与经营需求相匹配的职能部门，能够促使公司正常运营并确保有序发展。截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业的内部组织结构如下：

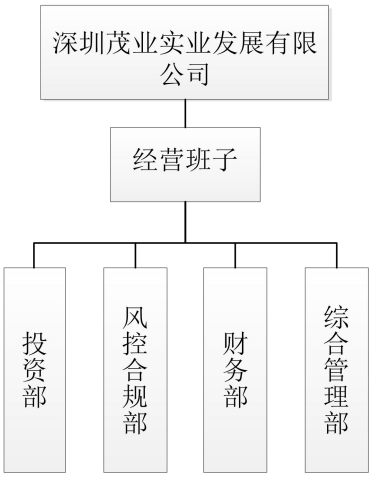


图 26 原始权益人深圳茂业实业的组织架构图

茂业实业各部门的主要职责如下：

1）投资部

负责公司股权投资业务的全周期管理，系统执行行业研究、项目开发与投资决策，严格把控项目筛选标准与投后价值提升，为公司资本增值与产业布局提供专业、高效的投资执行与资产管理支持。

2）风控合规部

负责公司业务合规审查与投资风险管控，系统执行内控制度建设与监管政策落实，严格把控法律合规底线与投资风险敞口，为公司稳健经营与可持续发展提供专业、严谨的风险监督与合规保障。

3）财务部

负责公司财务战略实施与资本运营管理，系统执行资金统筹、核算报告及税务筹划，严格把控财务合规与资金使用效能，为公司投资决策与业务拓展提供专业、可靠的财务支持与资金保障。

4）综合管理部

负责公司组织运营与资源统筹协调，系统执行人力资源建设、行政支持与制度流程管理，严格把控运营效率与文化协同，为公司高效运转与团队发展提供系统化、专业化的综合保障支持。

（2）内部治理机制

根据《公司法》等有关法律法规的规定及公司章程，原始权益人深圳茂业实业建立了较完整的内部治理结构。

1）董事会

董事会是合营企业的最高权力机构。董事会决定合营企业的一切重大事宜，其主要职权：

A.制定和修改组织机构表和人事计划；

B.任免总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师和其他等高级管理人员，并决定他们的权利、义务和薪酬；

C.制定合营企业的总方针、发展规划、生产经营方案和筹建（基建）实施计划，审批总经理或管理部门提出的重要报告；

D.修订合营企业章程；

E.审查经营状况，批准年度财务预算和决算（包括资产负债表和损益计算书等）；

F.决定企业发展基金、储备基金、职工奖励及福利基金的提留方案；

G.决定年度利润分配方案和亏损弥补办法；

H.通过合营企业的劳动合同及各项重要规章制度；

I.决定合营企业资本增加、转让、分立、合并、停业、延期、中止和解散；

J.负责合营企业中止或期满的清算工作；

K.其他应由董事会决定的重大事宜。

2）高级管理人员

合营企业设总经理一个，副总经理一人，均由董事会聘请。总经理直接向董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导合营企业的日常生产、技术和经营管理工作。副总经理协助总经理工作，当总经理缺席或不能工作时，代理行使总经理的职责。

（3）内部控制制度

根据深圳茂业实业提供的内控制度文件，深圳茂业实业已建立经营管理、人事管理、财务管理、法务管理等方面的各项内部控制制度，内部控制健全。

（五）业务模式、行业地位和持续经营能力分析

1、深圳茂业集团

深圳茂业集团是一家以地产销售、物业租赁和物业管理为核心业务的综合性企业集团。公司依托“地产开发+资产运营”协同模式，通过专业化管理体系和市场化运营机制，持续提升经营性不动产的资产价值与持续收益能力。

深圳茂业集团旗下经营性不动产规模稳步扩大，业态涵盖地产、写字楼、购物中心及酒店等多元类别，项目已覆盖华南、华东、华北、西南、东北等多区域，形成了全国化、分散化的资产布局，具备完整的自主运营体系和成熟的资产管理能力。

近年来，深圳茂业集团持续推进资产形态融合与运营数字化升级，通过产品优化与服务提升不断增强资产竞争力。在运营表现方面，核心项目保持稳定出租率与行业领先的租金收缴水平，成熟资产收益持续增长。同时，深圳茂业集团积极构建线上线下协同的运营生态，推动资产运营与物业管理体系深度融合，为资产保值增值提供系统化支撑。

2、深圳茂业实业

深圳茂业实业成立于 1994 年，是茂业集团旗下以股权投资与资产管理为核心的专业投资平台。公司依托集团在商业地产与零售领域的深厚产业背景，专注于通过战略性股权投

资、资产整合与资本运作，对集团体系内及外部相关产业领域的优质企业进行投资布局，实现资本增值与产业协同。

公司以“价值投资+主动管理”为核心模式，围绕商业地产、零售消费、物业服务及关联产业链进行系统性投资布局。通过投研决策、资源配置与投后赋能体系，推动被投企业实现治理优化、运营提升与价值增长，构建具有茂业特色的产业投资生态。

近年来，公司持续强化投资管理体系建设，完善风险控制机制，推动投资流程标准化与决策系统化。在资产管理方面，公司注重投后整合与价值释放，通过财务管控、战略引导与资源对接，提升被投企业整体经营质量与可持续发展能力，实现稳定的投资回报与资产增值。公司致力于成为连接产业与资本的专业化平台，为茂业集团的战略发展与产业布局提供坚实的投资支撑。

（六）近三年及一期的主营业务、主要产品或者服务的基本情况，主营业务收入的主要构成和特征

1、深圳茂业集团

（1）营业收入分析

深圳茂业集团的主营业务包括租赁业务和房屋销售业务等，最近三年，深圳茂业集团分别实现营业总收入 91,969.81 万元、79,909.23 万元和 60,151.96 万元。公司 2024 年度的营业收入较 2023 年度下降 12,060.58 万元，降幅 13.11%；2025 年度的营业收入较 2024 年度下降 19,757.27 万元，降幅 24.72%，主要系受房地产行业周期下行影响，导致公司的房屋销售收入下降所致。

最近三年，深圳茂业集团营业收入按板块构成情况如下表所示：

表 69 深圳茂业集团最近三年的营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	6,229.77	10.36%	25,308.30	31.67%	39,066.58	42.48%
租赁业务	35,171.21	58.47%	38,863.84	48.63%	40,882.62	44.45%
停车场业务	1,834.14	3.05%	1,947.54	2.44%	2,016.20	2.19%
物业管理业务	1,222.38	2.03%	673.18	0.84%	521.11	0.57%
汽车运输业务	985.72	1.64%	1,282.95	1.61%	1,596.01	1.74%
客房、餐饮业务	4,291.77	7.13%	3,378.88	4.23%	674.87	0.73%
设施服务业务	3,092.46	5.14%	2,843.25	3.56%	2,258.60	2.46%
转供水电业务	4,347.15	7.23%	3,227.17	4.04%	2,438.22	2.65%
百货零售业务	181.46	0.30%	213	0.27%	260.4	0.28%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	2,795.90	4.65%	2,171.12	2.72%	2,255.18	2.45%
合计	**60,151.96**	**100.00%**	**79,909.23**	**100.00%**	**91,969.81**	**100.00%**

（2）营业成本分析

最近三年，深圳茂业集团的营业成本分别为 14,182.18 万元、11,910.20 万元和 5,138.63 万元。最近三年，深圳茂业集团营业成本按板块构成情况如下表所示：

表 70 深圳茂业集团最近三年的营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	2,744.29	53.40%	10,336.67	86.79%	12,780.92	90.12%
租赁业务	103.32	2.01%	18.57	0.16%	-	-
汽车运输业务	849.67	16.53%	624.70	5.25%	622.68	4.39%
客房、餐饮业务	118.15	2.30%	109.10	0.92%	-	-
转供水电业务	1,225.24	23.84%	678.23	5.69%	501.48	3.54%
百货零售业务	97.96	1.91%	142.90	1.20%	135.56	0.96%
其他业务	0.01	0.00%	0.01	0.00%	141.54	1.00%
合计	**5,138.63**	**100.00%**	**11,910.20**	**100.00%**	**14,182.18**	**100.00%**

（3）毛利润分析

最近三年，深圳茂业集团实现的毛利润分别为 77,787.63 万元、67,999.03 万元和 55,013.32 万元。最近三年，深圳茂业集团毛利润按板块构成情况如下表所示：

表 71 深圳茂业集团最近三年的毛利润构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	3,485.48	6.34%	14,971.63	22.02%	26,285.66	33.79%
租赁业务	35,067.89	63.74%	38,845.27	57.13%	40,882.62	52.56%
停车场业务	1,834.14	3.33%	1,947.54	2.86%	2,016.20	2.59%
物业管理业务	1,222.38	2.22%	673.18	0.99%	521.11	0.67%
汽车运输业务	136.05	0.25%	658.25	0.97%	973.33	1.25%
客房、餐饮业务	4,173.62	7.59%	3,269.78	4.81%	674.87	0.87%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设施服务业务	3,092.46	5.62%	2,843.25	4.18%	2,258.60	2.90%
转供水电业务	3,121.91	5.67%	2,548.94	3.75%	1,936.74	2.49%
百货零售业务	83.50	0.15%	70.1	0.10%	124.84	0.16%
其他业务	2,795.89	5.08%	2,171.11	3.19%	2,113.64	2.72%
合计	**55,013.32**	**100.00%**	**67,999.03**	**100.00%**	**77,787.63**	**100.00%**

2、深圳茂业实业

（1）营业收入分析

深圳茂业实业的主营业务包括租赁业务和房屋销售业务等，最近三年，深圳茂业实业分别实现营业总收入 93,417.58 万元、81,649.74 万元和 61,726.41 万元。公司于 2024 年度的营业收入较 2023 年度下降 11,767.84 万元，降幅 12.60%，于 2025 年度的营业收入较 2024 年度下降 19,923.33 万元，降幅 24.40%，主要系受房地产行业周期下行影响，导致公司的房屋销售收入下降所致。

最近三年，深圳茂业实业营业收入按板块构成情况如下表所示：

表 72 深圳茂业实业最近三年的营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	6,229.77	10.09%	25,308.30	31.00%	39,066.58	41.82%
租赁业务	35,779.35	57.96%	39,334.62	48.17%	41,363.81	44.28%
停车场业务	2,059.81	3.34%	2,152.15	2.64%	2,243.04	2.40%
物业管理业务	1,473.45	2.39%	908.10	1.11%	521.11	0.56%
汽车运输业务	985.72	1.60%	1,282.95	1.57%	1,596.01	1.71%
客房、餐饮业务	4,291.77	6.95%	3,378.88	4.14%	674.87	0.72%
设施服务业务	3,247.61	5.26%	2,964.88	3.63%	2,431.08	2.60%
转供水电业务	4,667.95	7.56%	3,595.55	4.40%	2,632.03	2.82%
百货零售业务	181.46	0.29%	213.00	0.26%	260.40	0.28%
其他业务	2,809.52	4.55%	2,511.31	3.08%	2,628.64	2.81%
合计	**61,726.41**	**100.00%**	**81,649.74**	**100.00%**	**93,417.58**	**100.00%**

（2）营业成本分析

最近三年，深圳茂业实业的营业成本分别为 14,182.18 万元、11,910.20 万元和 5,138.63 万元。最近三年，深圳茂业实业营业成本按板块构成情况如下表所示：

表 73 深圳茂业实业最近三年的营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	2,744.29	53.41%	10,336.67	86.79%	12,780.92	90.12%
租赁业务	103.32	2.01%	18.57	0.16%	-	-
汽车运输业务	849.67	16.53%	624.70	5.25%	622.68	4.39%
客房、餐饮业务	118.15	2.30%	109.10	0.92%	-	-
转供水电业务	1,225.24	23.84%	678.23	5.69%	501.48	3.54%
百货零售业务	97.96	1.91%	142.90	1.20%	135.56	0.96%
其他业务	-	-	0.01	0.00%	141.54	1.00%
合计	**5,138.63**	**100.00%**	**11,910.20**	**100.00%**	**14,182.18**	**100.00%**

（3）毛利润分析

最近三年，深圳茂业实业实现的毛利润分别为 79,235.40 万元、69,739.54 万元和 56,587.78 万元。最近三年，深圳茂业实业毛利润按板块构成情况如下表所示：

表 74 深圳茂业实业最近三年的毛利润构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	3,485.48	6.16%	14,971.63	21.47%	26,285.67	33.17%
租赁业务	35,676.02	63.05%	39,316.05	56.38%	41,363.81	52.20%
停车场业务	2,059.81	3.64%	2,152.15	3.09%	2,243.04	2.83%
物业管理业务	1,473.45	2.60%	908.10	1.30%	521.11	0.66%
汽车运输业务	136.05	0.24%	658.24	0.94%	973.33	1.23%
客房、餐饮业务	4,173.62	7.38%	3,269.78	4.69%	674.87	0.85%
设施服务业务	3,247.61	5.74%	2,964.88	4.25%	2,431.08	3.07%
转供水电业务	3,442.72	6.08%	2,917.32	4.18%	2,130.55	2.69%
百货零售业务	83.50	0.15%	70.09	0.10%	124.84	0.16%
其他业务	2,809.52	4.96%	2,511.30	3.60%	2,487.10	3.14%
合计	**56,587.78**	**100.00%**	**69,739.54**	**100.00%**	**79,235.40**	**100.00%**

（七）近三年及一期的财务数据和偿债能力分析

1、深圳茂业集团

（1）财务报表

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）对深圳茂业集团 2023、2024 年和 2025 年的合并报表进行了审计并出具了编号为深万轩财审字〔2024〕第 1071 号、深万轩财审〔2025〕第 1082 号和深万轩财审〔2026〕第 1151 号的标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，深圳茂业集团近三年的财务数据均引自上述审计报告。

1）合并资产负债表

表 75 深圳茂业集团最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	12,038.16	12,186.10	12,667.11
交易性金融资产	27.72	27.72	25.72
应收账款	2,456.00	1,746.34	2,266.33
预付款项	13,246.66	13,442.37	12,429.43
其他应收款	142,720.64	595,951.67	645,488.03
存货	762,358.63	766,115.89	750,656.86
其他流动资产	5,605.40	5,245.33	6,459.84
流动资产合计	**938,453.22**	**1,394,715.42**	**1,429,993.33**
非流动资产：			
长期股权投资	10,150.00	10,150.00	10,150.00
其他权益工具投资	378,552.04	2,596.77	34,288.72
投资性房地产	1,016,507.20	1,017,369.78	1,043,407.59
固定资产	91,650.41	84,014.70	88,014.13
在建工程	5,580.04	1,860.74	4,051.29
无形资产	17,175.79	17,911.63	18,619.51
商誉	36,478.02	36,478.02	36,478.02
长期待摊费用	10,110.11	8,635.41	5,918.04
递延所得税资产	42,065.90	41,920.51	41,419.00
其他非流动资产	24,657.12	24,657.12	24,657.12
非流动资产合计	**1,632,926.63**	**1,245,594.67**	**1,307,003.42**
资产总计	**2,571,379.85**	**2,640,310.09**	**2,736,996.74**
流动负债：			
短期借款	0.00	1,000.00	1,000.00
应付账款	34,241.26	35,166.72	34,745.92
预收款项	883.89	884.35	827.45

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
合同负债	6,140.20	11,817.03	27,076.99
应付职工薪酬	405.59	435.15	462.04
应交税费	236,820.42	237,375.13	258,073.72
其他应付款	397,249.81	406,114.46	447,717.70
一年内到期的非流动负债	38,600.00	47,400.00	17,200.00
其他流动负债	398.82	522.92	1,271.53
流动负债合计	**714,739.99**	**740,715.75**	**788,375.35**
非流动负债：			
长期借款	316,216.18	371,716.18	402,896.76
长期应付款	396.05	565.40	789.80
预计负债	0.00	132.54	0.00
递延所得税负债	8.96	8.96	871.51
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**316,621.19**	**372,423.08**	**404,558.07**
负债合计	**1,031,361.18**	**1,113,138.83**	**1,192,933.42**
所有者权益：			
股本	15,690.09	15,690.09	15,690.09
资本公积	612,319.78	613,077.23	616,907.87
其他综合收益	213.35	0.00	-3,100.36
盈余公积	8,973.58	8,973.58	8,973.58
未分配利润	769,979.35	758,805.34	760,933.87
归属于母公司所有者权益合计	1,407,176.14	1,396,546.24	1,399,405.05
少数股东权益	132,842.53	130,625.03	144,658.28
所有者权益合计	**1,540,018.67**	**1,527,171.26**	**1,544,063.32**
负债和所有者权益总计	**2,571,379.85**	**2,640,310.09**	**2,736,996.74**

2）合并利润表

表 76 深圳茂业集团最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**60,151.96**	**79,909.23**	**91,969.81**
二、营业总成本	**45,252.90**	**58,117.44**	**45,251.64**
其中：营业成本	5,138.63	11,910.20	14,182.18

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
税金及附加	4,887.56	8,332.40	13,150.34
销售费用	7,365.36	6,403.21	5,054.25
管理费用	15,294.93	15,623.39	16,480.16
财务费用	12,566.42	15,848.25	-3,615.29
加：其他收益	4.49	36.04	22.68
投资收益（损失以“-”号填列）	12.09	291.20	859.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-222.46	-15,916.88	990.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-1,563.41	-135.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-3.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.84	-65.13	-69.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**14,694.02**	**4,573.60**	**48,383.64**
加：营业外收入	713.18	613.74	95.19
减：营业外支出	153.69	3,942.13	617.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,253.50**	**1,245.21**	**47,861.26**
减：所得税费用	2,386.43	-6,290.96	10,896.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**12,867.07**	**7,536.17**	**36,964.46**
六、其他综合收益的税后净额	**737.79**	**-5,900.67**	**-19,624.11**
七、综合收益总额	**13,604.86**	**1,635.50**	**17,340.35**

3）合并现金流量表

表 77 深圳茂业集团最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	55,897.64	67,038.07	86,581.41
收到的税费返还	125.17	0.05	3.79
收到其他与经营活动有关的现金	193,759.04	100,144.28	126,955.99
经营活动现金流入小计	**249,781.86**	**167,182.40**	**213,541.18**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,994.65	5,573.97	29,147.80
支付给职工以及为职工支付的现金	6,381.97	6,596.55	5,622.15
支付的各项税费	10,845.31	25,004.80	19,123.80
支付其他与经营活动有关的现金	170,089.75	174,128.66	111,653.59
经营活动现金流出小计	**191,311.69**	**211,303.97**	**165,547.34**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	**58,470.17**	**-44,121.58**	**47,993.84**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	5,000.00	24,079.87	39,460.32
取得投资收益收到的现金	12.11	291.99	859.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57.57	713.38	98.76
收到其他与投资活动有关的现金	232,017.20	174,808.95	56,094.35
投资活动现金流入小计	**237,086.88**	**199,894.18**	**96,513.15**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380.87	20,110.30	5,106.61
投资支付的现金	5,000.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	201,024.32	126,339.94	120,378.01
投资活动现金流出小计	**223,405.19**	**146,450.24**	**125,484.62**
投资活动产生的现金流量净额	**13,681.68**	**53,443.94**	**-28,971.46**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	41,000.00	12,842.32
收到其他与筹资活动有关的现金	463.00	7,900.00	4,700.00
筹资活动现金流入小计	**463.00**	**48,900.00**	**17,542.32**
偿还债务支付的现金	60,700.00	40,381.55	19,401.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,773.53	16,151.82	17,859.72
支付其他与筹资活动有关的现金	563.80	1,924.99	407.41
筹资活动现金流出小计	**73,037.33**	**58,458.36**	**37,668.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-72,574.33**	**-9,558.36**	**-20,126.17**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	**-422.47**	**-235.99**	**-1,103.80**
加：期初现金及现金等价物余额	7,782.02	8,018.01	9,121.81
六、期末现金及现金等价物余额	**7,359.54**	**7,782.02**	**8,018.01**

（2）主要财务数据

1）资产情况分析

表 78 深圳茂业集团最近三年资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	12,038.16	0.47%	12,186.10	0.46%	12,667.11	0.46%
交易性金融资产	27.72	0.00%	27.72	0.00%	25.72	0.00%
应收账款	2,456.00	0.10%	1,746.34	0.07%	2,266.33	0.08%
预付款项	13,246.66	0.52%	13,442.37	0.51%	12,429.43	0.45%
其他应收款	142,720.64	5.55%	595,951.67	22.57%	645,488.03	23.58%
存货	762,358.63	29.65%	766,115.89	29.02%	750,656.86	27.43%
其他流动资产	5,605.40	0.22%	5,245.33	0.20%	6,459.84	0.24%
流动资产合计	**938,453.22**	**36.50%**	**1,394,715.42**	**52.82%**	**1,429,993.33**	**52.25%**
非流动资产：						
长期股权投资	10,150.00	0.39%	10,150.00	0.38%	10,150.00	0.37%
其他权益工具投资	378,552.04	14.72%	2,596.77	0.10%	34,288.72	1.25%
投资性房地产	1,016,507.20	39.53%	1,017,369.78	38.53%	1,043,407.59	38.12%
固定资产	91,650.41	3.56%	84,014.70	3.18%	88,014.13	3.22%
在建工程	5,580.04	0.22%	1,860.74	0.07%	4,051.29	0.15%
无形资产	17,175.79	0.67%	17,911.63	0.68%	18,619.51	0.68%
商誉	36,478.02	1.42%	36,478.02	1.38%	36,478.02	1.33%
长期待摊费用	10,110.11	0.39%	8,635.41	0.33%	5,918.04	0.22%
递延所得税资产	42,065.90	1.64%	41,920.51	1.59%	41,419.00	1.51%
其他非流动资产	24,657.12	0.96%	24,657.12	0.93%	24,657.12	0.90%
非流动资产合计	**1,632,926.63**	**63.50%**	**1,245,594.67**	**47.18%**	**1,307,003.42**	**47.75%**
资产总计	**2,571,379.85**	**100.00%**	**2,640,310.09**	**100.00%**	**2,736,996.74**	**100.00%**

2023-2025 年末，深圳茂业集团的资产总额分别为 2,736,996.74 万元、2,640,310.09 万元、2,571,379.85 万元。从资产结构分析，深圳茂业集团 2023 年和 2024 年以流动资产为主，流动资产占比分别为 52.25%、52.82%，公司的流动资产以其他应收款和存货为主；2025 年以非流动资产为主，非流动资产占比为 63.50%，公司的非流动资产以投资性房地产为主。

2023-2025 年末，深圳茂业集团的其他应收款分别为 645,488.03 万元、595,951.67 万元和 142,720.64 万元，占总资产的比例分别为 23.58%、22.57%和 5.55%。公司 2023 年及 2024 年的其他应收款较高，主要系关联方往来款金额较高所致。2023-2025 年末，深圳茂业集团的关联方的其他应收款金额分别为 515,387.96 万元、537,585.44 万元和 89,783.04 万元，占其他应收款的比例分别为 79.84%、90.21%和 62.91%。

2023-2025 年末，深圳茂业集团的存货分别为 750,656.86 万元、766,115.89 万元和 762,358.63 万元，占总资产的比例分别为 27.43%、29.02%和 29.65%，主要为持有待售的房地产资产。

深圳茂业集团的非流动资产以投资性房地产为主，2023-2025 年末公司的投资性房地产分别为 1,043,407.59 万元、1,017,369.78 万元和 1,016,507.20 万元，占总资产的比例分别为 38.12%、38.53%和 39.53%。

2）负债情况分析

表 79 深圳茂业集团最近三年负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	0.00	0.00%	1,000.00	0.09%	1,000.00	0.08%
应付账款	34,241.26	3.32%	35,166.72	3.16%	34,745.92	2.91%
预收款项	883.89	0.09%	884.35	0.08%	827.45	0.07%
合同负债	6,140.20	0.60%	11,817.03	1.06%	27,076.99	2.27%
应付职工薪酬	405.59	0.04%	435.15	0.04%	462.04	0.04%
应交税费	236,820.42	22.96%	237,375.13	21.32%	258,073.72	21.63%
其他应付款	397,249.81	38.52%	406,114.46	36.48%	447,717.70	37.53%
一年内到期的非流动负债	38,600.00	3.74%	47,400.00	4.26%	17,200.00	1.44%
其他流动负债	398.82	0.04%	522.92	0.05%	1,271.53	0.11%
流动负债合计	**714,739.99**	**69.30%**	**740,715.75**	**66.54%**	**788,375.35**	**66.09%**
非流动负债：						
长期借款	316,216.18	30.66%	371,716.18	33.39%	402,896.76	33.77%
长期应付款	396.05	0.04%	565.40	0.05%	789.80	0.07%
预计负债	0.00	0.00%	132.54	0.01%	0.00	0.00%
递延所得税负债	8.96	0.00%	8.96	0.00%	871.51	0.07%
其他非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**316,621.19**	**30.70%**	**372,423.08**	**33.46%**	**404,558.07**	**33.91%**
负债合计	**1,031,361.18**	**100.00%**	**1,113,138.83**	**100.00%**	**1,192,933.42**	**100.00%**

2023-2025 年末，深圳茂业集团的负债总额分别为 1,192,933.42 万元、1,113,138.83 万元和 1,031,361.18 万元。从负债结构分析，深圳茂业集团以流动负债为主，流动负债占比分别为 66.09%、66.54%和 69.30%，公司的流动负债以应交税费和其他应付款为主。

2023-2025 年末，公司的应交税费分别为 258,073.72 万元、237,375.13 万元和 236,820.42 万元，占总负债的比例分别为 21.63%、21.32%和 22.96%，公司的应交税费较高，主要系公司账面按清算口径计提土地增值税，导致账面的土地增值税应交税费余额较高所致。

2023-2025 年末，公司的其他应付款分别为 447,717.70 万元、406,114.46 万元和 397,249.81 万元，占总负债的比例分别为 37.53%、36.48%和 38.52%，公司的其他应付款较高，主要系关联方往来款金额较高所致。2023-2025 年末，公司的关联方的其他应付款金额分别为 322,598.99 万元、305,661.02 万元和 296,908.03 万元，占其他应付款的比例分别为 72.05%、75.26%和 74.74%。

（3）偿债能力分析

2023-2025 年末，深圳茂业集团的主要偿债能力指标如下表所示：

表 80 深圳茂业集团偿债能力指标分析

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	40.11%	42.16%	43.59%
流动比率（倍）	1.31	1.88	1.81
速动比率（倍）	0.25	0.85	0.86

备注：上表财务指标计算方法如下：

1）资产负债率 = 总负债 / 总资产；

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。

深圳茂业集团 2023-2025 年末的资产负债率呈逐年下降趋势，分别为 43.59%、42.16%和 40.11%；流动比率呈波动趋势，分别为 1.81、1.88 和 1.31；2023-2025 年末的速动比率呈逐年下降趋势，分别为 0.86、0.85 和 0.25。

2、深圳茂业实业

（1）财务报表

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）对深圳茂业实业 2023、2024 年和 2025 年的合并报表进行了审计并出具了编号为深万轩财审字〔2026〕第 1164 号、深万轩财审字〔2026〕第 1165 号和深万轩财审字〔2026〕第 1166 号的标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，深圳茂业实业近三年的财务数据均引自上述审计报告。

1）合并资产负债表

表 81 深圳茂业实业最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	12,336.28	12,429.59	13,019.57
交易性金融资产	27.72	27.72	25.72
应收账款	3,334.25	2,581.70	2,753.09
预付款项	13,334.76	13,510.28	12,534.52

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他应收款	363,546.69	349,490.19	856,238.51
存货	764,450.92	768,964.09	753,505.06
其他流动资产	6,621.65	6,271.13	7,475.46
流动资产合计	**1,163,652.27**	**1,153,274.69**	**1,645,551.93**
非流动资产：			
长期股权投资	21,225.42	21,225.42	21,225.42
其他权益工具投资	378,552.04	469,768.44	34,288.72
投资性房地产	1,016,507.20	1,017,369.78	1,043,407.59
固定资产	96,814.90	89,651.29	94,121.25
在建工程	5,580.04	1,860.74	4,051.29
无形资产	20,704.65	21,595.04	22,457.47
商誉	36,478.02	36,478.02	36,478.02
长期待摊费用	10,124.24	8,668.05	5,969.55
递延所得税资产	43,276.56	43,131.17	42,629.66
其他非流动资产	24,657.12	24,657.12	24,657.12
非流动资产合计	**1,653,920.20**	**1,734,405.07**	**1,329,286.09**
资产总计	**2,817,572.47**	**2,887,679.76**	**2,974,838.03**
流动负债：			
短期借款	-	1,000.00	1,000.00
应付账款	35,134.87	36,866.98	36,479.40
预收款项	1,089.00	1,063.35	972.83
合同负债	11,350.00	17,026.83	32,286.78
应付职工薪酬	411.64	442.54	477.17
应交税费	236,934.34	237,500.56	258,209.49
其他应付款	612,533.24	621,793.59	662,417.53
一年内到期的非流动负债	38,600.00	47,400.00	17,200.00
其他流动负债	398.82	522.92	1,271.53
流动负债合计	**936,451.89**	**963,616.76**	**1,010,314.73**
非流动负债：			
长期借款	316,216.18	371,716.18	407,396.76
长期应付款	396.05	565.40	789.80
预计负债	-	132.54	-

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
递延所得税负债	130.14	130.14	992.68
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**316,742.37**	**372,544.25**	**409,179.24**
负债合计	**1,253,194.26**	**1,336,161.01**	**1,419,493.97**
所有者权益：			
实收资本（或股本）	800.00	800.00	800.00
资本公积	612,318.31	613,075.76	616,906.41
其他综合收益	213.35	-	-3,100.36
盈余公积	629.02	629.02	629.02
未分配利润	492,627.83	485,713.76	490,790.17
归属于母公司所有者权益合计	1,106,588.50	1,100,218.55	1,106,025.23
少数股东权益	457,789.71	451,300.20	449,318.82
所有者权益合计	**1,564,378.21**	**1,551,518.75**	**1,555,344.05**
负债和所有者权益总计	**2,817,572.47**	**2,887,679.76**	**2,974,838.03**

2）合并利润表

表 82 深圳茂业实业最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**61,726.41**	**81,649.74**	**93,417.58**
减：营业成本	5,138.63	11,910.20	14,182.18
税金及附加	5,019.25	8,476.14	13,303.84
销售费用	7,385.57	6,434.51	5,060.42
管理费用	16,700.21	17,217.15	17,892.42
财务费用	12,568.42	15,951.04	-3,272.63
加：其他收益	5.23	36.05	25.19
投资收益（损失以“-”号填列）	12.09	291.20	859.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-222.46	-15,916.88	990.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-1,563.41	-1,916.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-3.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.84	-65.13	-69.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**14,710.03**	**4,442.53**	**46,137.72**
加：营业外收入	713.29	629.30	95.19

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
减：营业外支出	157.77	3,946.32	621.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,265.55**	**1,125.51**	**45,611.53**
减：所得税费用	2,386.43	-6,269.03	10,861.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**12,879.12**	**7,394.55**	**34,749.65**
五、其他综合收益的税后净额	**0.00**	**0.00**	**0.00**
六、综合收益总额	**12,879.12**	**7,394.55**	**34,749.65**

3）合并现金流量表

表 83 深圳茂业实业最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	57,540.18	68,535.79	87,812.78
收到的税费返还	125.17	0.05	3.79
收到其他与经营活动有关的现金	193,784.19	104,419.97	130,858.79
经营活动现金流入小计	251,449.53	172,955.81	218,675.36
购买商品、接受劳务支付的现金	4,125.48	5,640.24	29,244.11
支付给职工以及为职工支付的现金	6,555.30	6,831.45	5,790.78
支付的各项税费	11,025.34	25,225.93	19,297.04
支付其他与经营活动有关的现金	171,218.61	174,886.61	112,160.31
经营活动现金流出小计	192,924.73	212,584.22	166,492.25
经营活动产生的现金流量净额	58,524.80	-39,628.41	52,183.11
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	5,000.00	24,079.87	39,460.32
取得投资收益收到的现金	12.11	291.99	859.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57.57	713.38	98.76
收到其他与投资活动有关的现金	232,017.20	174,808.95	56,094.35
投资活动现金流入小计	237,086.88	199,894.18	96,513.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380.87	20,111.38	5,106.61
投资支付的现金	5,000.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	201,024.32	126,339.94	120,378.01
投资活动现金流出小计	223,405.19	146,451.33	125,484.62

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	13,681.68	53,442.85	-28,971.46
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	0.00	41,000.00	12,842.32
收到其他与筹资活动有关的现金	463.00	7,900.00	4,700.00
筹资活动现金流入小计	463.00	48,900.00	17,542.32
偿还债务支付的现金	60,700.00	44,881.55	23,401.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,773.53	16,252.87	18,201.76
支付其他与筹资活动有关的现金	563.80	1,924.99	407.41
筹资活动现金流出小计	73,037.33	63,059.40	42,010.53
筹资活动产生的现金流量净额	-72,574.33	-14,159.40	-24,468.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-367.85	-344.96	-1,256.56
加：期初现金及现金等价物余额	8,025.50	8,370.47	9,627.03
六、期末现金及现金等价物余额	7,657.66	8,025.50	8,370.47

（2）主要财务数据

1）资产情况分析

表 84 深圳茂业实业最近三年资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	12,336.28	0.44%	12,429.59	0.43%	13,019.57	0.44%
交易性金融资产	27.72	0.00%	27.72	0.00%	25.72	0.00%
应收账款	3,334.25	0.12%	2,581.70	0.09%	2,753.09	0.09%
预付款项	13,334.76	0.47%	13,510.28	0.47%	12,534.52	0.42%
其他应收款	363,546.69	12.90%	349,490.19	12.10%	856,238.51	28.78%
存货	764,450.92	27.13%	768,964.09	26.63%	753,505.06	25.33%
其他流动资产	6,621.65	0.24%	6,271.13	0.22%	7,475.46	0.25%
流动资产合计	**1,163,652.27**	**41.30%**	**1,153,274.69**	**39.94%**	**1,645,551.93**	**55.32%**
非流动资产：						
长期股权投资	21,225.42	0.75%	21,225.42	0.74%	21,225.42	0.71%
其他权益工具投资	378,552.04	13.44%	469,768.44	16.27%	34,288.72	1.15%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	1,016,507.20	36.08%	1,017,369.78	35.23%	1,043,407.59	35.07%
固定资产	96,814.90	3.44%	89,651.29	3.10%	94,121.25	3.16%
在建工程	5,580.04	0.20%	1,860.74	0.06%	4,051.29	0.14%
无形资产	20,704.65	0.73%	21,595.04	0.75%	22,457.47	0.75%
商誉	36,478.02	1.29%	36,478.02	1.26%	36,478.02	1.23%
长期待摊费用	10,124.24	0.36%	8,668.05	0.30%	5,969.55	0.20%
递延所得税资产	43,276.56	1.54%	43,131.17	1.49%	42,629.66	1.43%
其他非流动资产	24,657.12	0.88%	24,657.12	0.85%	24,657.12	0.83%
非流动资产合计	**1,653,920.20**	**58.70%**	**1,734,405.07**	**60.06%**	**1,329,286.09**	**44.68%**
资产总计	**2,817,572.47**	**100.00%**	**2,887,679.76**	**100.00%**	**2,974,838.03**	**100.00%**

2023-2025 年末，深圳茂业实业的资产总额分别为 2,974,838.03 万元、2,887,679.76 万元和 2,817,572.47 万元，其中流动资产金额分别为 1,645,551.93 万元、1,153,274.69 万元和 1,163,652.27 万元，占总资产的比例分别为 55.32%、39.94%和 41.30%，主要为存货和其他应收款；非流动资产金额分别为 1,329,286.09 万元、1,734,405.07 万元和 1,653,920.20 万元，占总资产的比例分别为 44.68%、60.06%和 58.70%，主要为投资性房地产和其他权益工具投资。

2）负债情况分析

表 85 深圳茂业实业最近三年负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	0.00	0.00%	1,000.00	0.07%	1,000.00	0.07%
应付账款	35,134.87	2.80%	36,866.98	2.76%	36,479.40	2.57%
预收款项	1,089.00	0.09%	1,063.35	0.08%	972.83	0.07%
合同负债	11,350.00	0.91%	17,026.83	1.27%	32,286.78	2.27%
应付职工薪酬	411.64	0.03%	442.54	0.03%	477.17	0.03%
应交税费	236,934.34	18.91%	237,500.56	17.77%	258,209.49	18.19%
其他应付款	612,533.24	48.88%	621,793.59	46.54%	662,417.53	46.67%
一年内到期的非流动负债	38,600.00	3.08%	47,400.00	3.55%	17,200.00	1.21%
其他流动负债	398.82	0.03%	522.92	0.04%	1,271.53	0.09%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**936,451.89**	**74.73%**	**963,616.76**	**72.12%**	**1,010,314.73**	**71.17%**
非流动负债：						
长期借款	316,216.18	25.23%	371,716.18	27.82%	407,396.76	28.70%
长期应付款	396.05	0.03%	565.40	0.04%	789.80	0.06%
预计负债	0.00	0.00%	132.54	0.01%	0.00	0.00%
递延所得税负债	130.14	0.01%	130.14	0.01%	992.68	0.07%
非流动负债合计	**316,742.37**	**25.27%**	**372,544.25**	**27.88%**	**409,179.24**	**28.83%**
负债合计	**1,253,194.26**	**100.00%**	**1,336,161.01**	**100.00%**	**1,419,493.97**	**100.00%**

2023-2025 年末，深圳茂业实业的负债总额分别为 1,419,493.97 万元、1,336,161.01 万元和 1,253,194.26 万元，其中流动负债金额分别为 1,010,314.73 万元、963,616.76 万元和 936,451.89 万元，占总负债的比例分别为 71.17%、72.12%和 74.73%，主要为其他应付款和应交税费；非流动负债金额分别为 409,179.24 万元、372,544.25 万元和 316,742.37 万元，占总负债的比例分别为 28.83%、27.88%和 25.27%，主要为长期借款。

（3）偿债能力分析

近三年，深圳茂业实业的主要财务指标如下表所示：

表 86 深圳茂业实业偿债能力指标分析

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	44.48%	46.27%	47.72%
流动比率（倍）	1.24	1.20	1.63
速动比率（倍）	0.43	0.40	0.88

备注：上表财务指标计算方法如下：

1）资产负债率 = 总负债 / 总资产；

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。

2023-2025 年末，深圳茂业实业的资产负债率分别为 47.72%、46.27%和 44.48%；流动比率分别为 1.63、1.20 和 1.24；速动比率分别为 0.88、0.40 和 0.43。

（八）资信水平、商业信用、主体评级情况

1、深圳茂业集团

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 5 日出具的《企业信用报告》，深圳茂业集团无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。经核查，深圳茂业集团不存在不良或关注类未结清贷款业务。

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

2、深圳茂业实业

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 1 月 23 日出具的《企业信用报告》，深圳茂业实业无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。经核查，深圳茂业实业不存在不良或关注类未结清贷款业务。

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

（九）债务和资本市场公开融资情况

1、深圳茂业集团

（1）公开市场融资情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团尚未开展公开市场融资。

（2）银行授信情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团及下属合并范围子公司获得多家银行授信额度共 51.27 亿元，其中正在使用的额度约 35.48 亿元，尚未使用额度约 15.79 亿元。

表 87 深圳茂业集团的银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信主体	银行名称	授信额度	已使用额度
1	深圳茂业（集团）股份有限公司	交通银行	4.00	2.52
2	深圳茂业（集团）股份有限公司	中信银行	15.00	8.40
3	深圳茂业（集团）股份有限公司	工商银行	3.00	1.90
4	深圳市崇德租赁管理有限公司	交通银行	1.30	1.04
5	深圳市华信友茂投资有限公司	光大银行	13.97	13.32
6	无锡茂业置业有限公司	浦发银行	10.00	5.00
7	成都崇德投资有限公司	浙商银行	4.00	3.30
合计			**51.27**	**35.48**

（3）对外担保状况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团对外担保情况如下：

表 88 深圳茂业集团对外提供担保情况

单位：亿元

序号	被担保单位	截至 2025 年 12 月末的担保余额	担保起始日	担保到期日
1	深圳市华信友茂投资有限公司	13.32	2019/8/30	2027/5/27
2	深圳市崇德租赁管理有限公司	1.04	2019/3/20	2030/3/20
3	无锡茂业置业有限公司	5.00	2019/7/17	2029/7/17
4	成都崇德投资有限公司	3.30	2024/1/29	2034/1/28
5	深圳茂业商厦有限公司	2.84	2017/1/6	2032/1/6

序号	被担保单位	截至 2025 年 12 月末的担保余额	担保起始日	担保到期日
6	深圳茂业商厦有限公司	1.57	2024/6/26	2026/6/26
7	深圳茂业商厦有限公司	1.99	2025/7/23	2026/7/23
8	深圳茂业商厦有限公司	2.21	2025/7/18	2026/7/18
9	深圳茂业商厦有限公司	1.10	2025/5/26	2026/5/25
10	深圳茂业商厦有限公司	0.50	2025/4/1	2026/4/1
11	深圳茂业商厦有限公司	3.67	2023/6/29	2026/6/28
12	深圳茂业商厦有限公司	0.79	2025/12/30	2026/12/30
13	深圳茂业商厦有限公司	8.01	2025/4/1	2026/11/14
14	深圳茂业商厦有限公司	2.90	2025/5/7	2028/5/7
15	深圳茂业商厦有限公司	1.00	2025/11/24	2026/11/23
16	深圳茂业商厦有限公司	2.00	2025/7/24	2026/7/23
17	深圳茂业百货有限公司	1.20	2025/7/22	2026/7/22
18	深圳茂业百货有限公司	1.18	2025/6/20	2027/6/20
19	深圳市东方时代广场实业有限公司	3.14	2019/8/13	2029/8/19
	合计	**56.76**	-	-

2、深圳茂业实业

（1）公开市场融资情况

截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业实业尚未开展公开市场融资。

（2）银行授信情况

截至 2025 年 12 月 31 日，除深圳茂业集团及下属合并范围子公司获得多家银行授信额度共 51.27 亿元外，深圳茂业实业及下属合并范围子公司无其他银行授信。

（3）对外担保状况

截至 2025 年 12 月 31 日，除深圳茂业集团及下属合并范围子公司余额合计为 56.76 亿元的对外担保外，深圳茂业实业及下属合并范围子公司无其他对外担保。

（十）资信情况

根据原始权益人书面确认，并经查询国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公

示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、中国人民银行征信中心、广东省发改委网站、广东省自然资源厅网站、广东省住建厅网站、广东省生态环境厅网站、广东省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局广东监管局、证监会广东局网站、广东省市监局网站、广东省税务局网站、深圳市发改委网站、深圳市规划和自然资源局网站、深圳市住房和建设局网站、深圳市生态环境局网站、深圳市应急管理局网站、国家金融监督管理总局深圳监管局、证监会深圳局网站、深圳市市监局网站、深圳市税务局网站和百度等搜索引擎，截至本招募说明书出具之日，原始权益人最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

二、回收资金用途

本次募集资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。原始权益人使用不动产基金回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

根据原始权益人出具的承诺函，本次不动产 REITs 发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

第四节 运营管理机构

一、基本情况

基金管理人拟根据《基金指引》等适用法规规定，聘任深圳茂业集团和成都德正世金共同作为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务。深圳茂业集团作为本项目的运营管理统筹机构，将统筹协调运营管理工作；成都德正世金作为运营管理实施机构，负责不动产项目的日常运营管理工作。运营管理机构的基本情况如下：

（一）运营管理统筹机构

运营管理统筹机构的基本情况详见本章第三节“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”。

（二）运营管理实施机构

1、基本情况

为进一步推动不动产项目的独立运作，更好地服务本基金的存续管理，新设运营管理实施机构成都德正世金，将承接原本负责不动产项目运营的人员，负责不动产项目的日常运营管理工作。

截至本招募说明书出具之日，成都德正世金商业管理有限公司基本情况如下：

表 89 运营管理实施机构基本信息

事项	内容
企业名称	**成都德正世金商业管理有限公司**
主体类型	其他有限责任公司
法定代表人	韩玉
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91510100MAK5HF1AXX
注册资本	100 万元
成立日期	2026-01-30
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2903 号
经营范围	一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；销售代理；采购代理服务；广告设计、代理；商务代理代办服务；单用途商业预付卡代理销售；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；服装服饰零售；化妆品零售；日用百货销售；酒店管理。（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、设立、存续和历史沿革

成都德正世金于 2026 年 1 月 30 日设立，设立时的注册资本为 10 万元，深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司分别持有成都德正世金 70%、30%股权。2026 年 2 月 11 日，成都德正世金注册资本由 10 万元增加到 100 万元，企业地址变更为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2903 号。

3、股权结构、控股股东和实际控制人

截至本招募说明书出具之日，深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司分别持有成都德正世金 70%、30%股权，黄茂如先生为成都德正世金的实际控制人。成都德正世金股权结构如下：

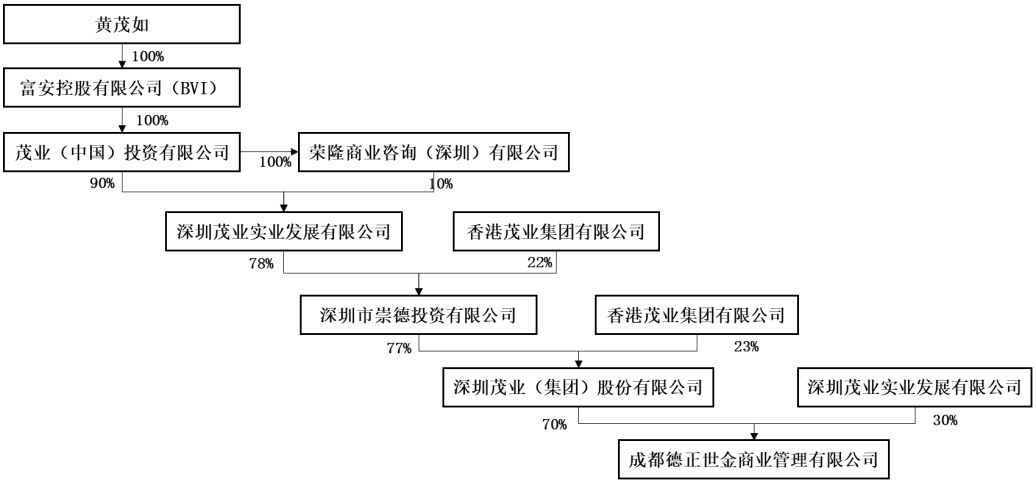


图 27 运营管理实施机构股权结构图

4、组织架构和内部治理机制情况，不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

（1）组织架构

成都德正世金由经营班子全面领导，下设招商运营部、财务管理部和综合管理部，各部门职责分工明确，共同承担商业不动产 REIT 发行后的资产运营工作。主要部门职责如下表：

表 90 成都德正世金部门职责

部门名称	职责
招商运营部	全面负责公司商业资产的市场研究、招商策略制定与执行、客户关系维护及经营分析优化等工作，通过专业化运营提升资产出租率与收益水平，并协同各部门推动标准化流程建设，为公司轻资产运营模式发展提供核心支撑。
财务管理部	全面负责公司财务核算、预算管理、资金统筹及税务合规等工作，通过精细化财务管控和风险预警支持经营决策，保障资金安全与使用效率，为公司业务发展和资产运营提供专业财务支撑。
综合管理部	全面负责公司行政运营、后勤保障、人力资源支持及跨部门协调工作，通过系统化资源配置和流程优化，提升组织运行效率与服务质量，为公司整体运营和持续发展提供一体化管理支持。

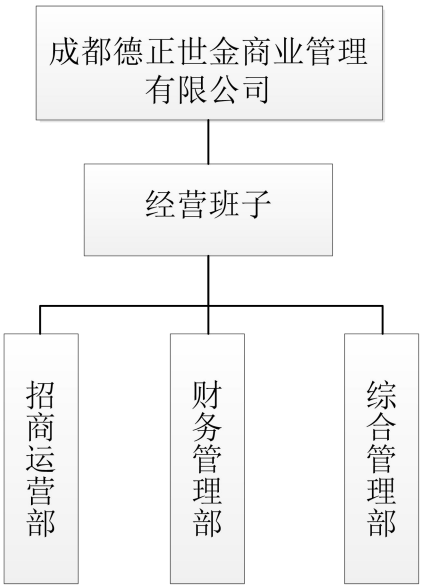


图 28 成都德正世金组织架构图

（2）治理结构

截至本招募说明书出具之日，成都德正世金根据《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

成都德正世金主要治理结构情况如下：

1）股东

公司股东行使如下职权:

（a）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

（b）批准董事的报告；

（c）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（d）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（e）对发行公司债券作出决定；

（f）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（g）修改公司章程；

（h）其他职权。

股东作出上述决定应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事，任期三年。任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

董事行使下列职权：

（a）向股东报告工作；

（b）执行股东的决定；

（c）决定公司的经营计划和投资方案；

（d）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（e）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；

（f）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（g）决定公司内部管理机构的设置；

（h）制定公司的基本管理制度；

（i）其他职权。

3）监事

成都德正世金不设监事会或监事。

4）经营管理机构

成都德正世金不设经理。

5）不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

成都德正世金内部建立了完善的管理制度体系，主要包括《租赁项目招商管理规定》《运营巡场管理规范》《行政采购管理制度》《消防安全管理制度》《安全应急管理制度》《工程维修管理制度》《设备设施管理制度》《装修管理制度》等。具体如下：

（a）招商运营制度

成都德正世金制定了《租赁项目招商管理规定》等管理制度，规定了合同面积计算、签约年限、装修免租期等核心条款审批原则，制定了《运营巡场管理规范》，明确了营运部、物业工程部、行政部及督导小组的职责分工以及巡视巡查内容，确保项目的运营品质。

（b）市场营销制度

成都德正世金制定了《市场推广部操作指引》，确立了"统一管理"的市场营销体系，明确营销中心负责市场管理和会员体系两大核心职能。市场管理涵盖市场信息资源整合、营销活动策划执行、市场推广传播三大板块，要求建立客户资料库、供应商资源库及异业合作资源，规范年度推广计划制定、费用预算管理及传播资料归档。

（c）采购政策

成都德正世金制定了《行政采购管理制度》，详细规定了从立项审批、组建招标小组、编制招标文件、供应商入围考察、开标评标到合同签订的全流程管理要求，强调"合理低价中标""透明公正""保密"等原则，建立了严格的资质审查、评标定标及资料存档机制，同时规范了验收付款、报表管理和供应商履约评价等后续环节，旨在实现采购过程的严谨、科学、透明和成本可控。

（d）物业管理相关制度

成都德正世金制定了相关工程物业与安全管理规范，涵盖工程维修、档案管理、消防安全、安全应急及设备设施管理五大领域。制度确立了"预防为主、自修优先"的工程维修原则，规范了档案收集存档要求，构建了从公司到商户的五级消防安全责任体系，明确了突发事件应急处置机制，并建立了设备设施台账管理、运行巡查及分级保养标准，形成了

覆盖预防、管控、应急全过程的安全管理闭环。

5、业务模式和持续经营能力

深圳茂业集团业务模式和持续经营能力详见本章第三节“原始权益人”之“一、原始权益人基本情况”之“（五）业务模式、行业地位和持续经营能力”。

成都德正世金为深圳茂业集团新设立的经营性资产管理机构，为写字楼、商业裙楼、综合办公等全业态不动产提供资产经营服务和专业管理支持。成都德正世金秉持“专业运营、价值赋能”的发展理念，形成了从市场定位、招商策划到持续运营的全链条资产管理能力，致力于通过专业化、标准化运营实现资产持续增值与效益提升。成都德正世金依托茂业集团品牌资源与客户网络，形成“区域聚焦、业态互补、轻重协同”的业务布局，打造了覆盖高端写字楼等产品的运营管理体系。成都德正世金坚持以“精细化运营、市场化拓展、专业化服务”为核心竞争力，通过精准定位、高效招商、品质服务与智能管理，持续提升资产运营效率与收益水平，为成渝地区商业地产高质量发展提供专业支撑。

6、近 3 年及一期的财务数据及主要财务指标

成都德正世金于 2026 年 1 月 30 日设立，截至本招募说明书出具之日，尚无经审计的财务报表。

7、公司资信水平，包括最近 3 年（成立未满 3 年的自公司设立起）是否存在重大违法违规记录，最近 1 年是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位等情形

经查询国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道，截至本招募说明书出具之日，成都德正世金自设立以来不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

二、运营管理机构与不动产项目相关的业务情况

（一）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，深圳茂业集团及成都德正世金将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（二）不动产运营管理资质、同行业不动产项目运营管理经验，以及管理的同类资产历史运营表现

1、不动产运营管理资质

商业不动产项目运营行业无特定不动产运营管理资质。

2、同行业不动产项目运营管理经验及管理的同类资产历史运营表现

截至 2025 年 12 月 31 日，运营管理统筹机构深圳茂业集团运营的部分同类不动产项目如下：

表 91 深圳茂业集团运营的部分同类不动产项目

序号	项目名称	所在城市	开始运营时间	资产规模（平方米）
1	成都茂业中心	成都	2012 年	116,623.63
2	九龙城广场	深圳	1997 年	11,090.63
3	世界金融中心 A 座及裙楼	深圳	2003 年	82,639.25
4	兴华大厦等	深圳	2006 年	57,442.64
5	兴华商场	深圳	2006 年	10,507.16
6	雍翠华府裙楼	深圳	2005 年	11,125.59
7	东方时代广场	深圳	2004 年	63,242.74
8	茂业天地、世金中心	无锡	2013 年	200,400.49
9	无锡一期商场	无锡	2007 年	68,292.12
10	茂业大厦	天津	2016 年	101,111.00
11	上海浦东南万枫酒店+以琳公馆	上海	2024 年	40,113.23

数据来源：深圳茂业集团

运营管理实施机构成都德正世金作为深圳茂业集团旗下专门管理不动产 REITs 项目的专门平台，截至本招募说明书出具之日，仅管理茂业中心 C 塔项目。成都德正世金沿袭了深圳茂业集团专业化的管理体系和丰富的商业运营经验。

（三）为管理不动产项目配备的主要负责人员情况、主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

1、管理不动产项目主要负责人员情况及运营经验

本基金的运营管理机构为不动产项目配备了具有丰富运营管理经验的资深行业人员，组建了专业高效的运营管理团队，兼具全国性行业视角和本土化管理经验，熟悉商业不动产运营管理业务流程。运营管理机构主要负责人员的运营经验如下：

表 92 运营管理统筹机构主要负责人员的运营经验

职务	姓名	简介
营销租务事业部负责人	何疑思	女，研究生学历，毕业于哈尔滨工业大学，拥有近 19 年商业资产运营管理经验。擅长产业园、写字楼等多业态全周期操盘与资产活化，具备跨区域项目统筹能力。主导项目实现出租率显著提升与政府资源对接，专长于坪效提升、招商运营及团队体系建设。
秘书处负责人	詹新月	女，本科学历，毕业于广东海洋大学，拥有多年集团行政统筹与项目管理经验。擅长会议组织、跨部门协调与企业内外部沟通机制搭建，具备体系化的行政支持与活动统筹能力。在推动集团规范化运营中，致力于构建标准化秘书工作体系，保障信息高效流转与决策支持顺畅运行。
设计部负责人	沈冰	女，硕士学历，毕业于法国巴黎建筑学院，拥有七年半以上建筑设计及地产管理经验，擅长写字楼、商业综合体全周期设计管控。曾主导多个甲级项目从方案到施工图的全过程管理，精通跨专业协同、材料定样及现场技术问题解决，具备产品标准化研发与成本控制能力，熟悉装配式及幕墙工程管理。
成本部负责人	简雅琴	女，本科学历，毕业于中国地质大学土木工程，拥有十余年工程造价管理经验，擅长酒店、写字楼等综合项目全周期成本控制。曾统筹数百个项目，累计管控造价数十亿元，精通预算编制、动态成本与结算审计，具备出色的成本分析、制度建设及团队管理能力。
人力资源部负责人	黄广源	男，硕士学历，毕业于西南大学应用心理学专业，拥有十八年以上人力及运营管理经验，擅长多行业（制造、新能源、电商、珠宝、不动产等）组织体系搭建与经营计划管控。曾主导多家集团从 0 到 1 的人力与运营体系建设，精通组织诊断、干部管理、绩效激励及多项目经营指标监控，具备战略落地与跨部门统筹能力。

表 93 运营管理实施机构主要负责人员的运营经验

职务	姓名	简介
总经理	吴元	女，本科学历，毕业于江南大学，拥有 20 多年财务管理及商业资产运营管理经验。持有 ACCA 高级商业会计证书及 AMAC 基金从业人员资格证书，擅长资产收并购、企业财务管理、企业内部审计及内控管理、商业及 5A 级写字楼、高端酒店等多业态的资产运营，具备跨区域项目统筹能力。 曾担任茂业集团旗下重点战略门店，区域财务总监及区域总经

		理，具备一线运营管理与总部职能管控的双重经验，熟悉资产全生命周期管理及资本运作路径。
招商运营负责人	雷婷婷	女，本科学历，毕业于北京大学，拥有 12 年商业地产招商与楼宇运营经验，曾主导多个标杆项目，累计完成超 8 万平方米招商签约，擅长项目定位、渠道建设与跨系统协同，持有全国物业管理项目经理职业资格证
财务负责人	刘馨	女，本科学历，毕业于四川师范大学财务管理专业，多年商业地产财务实战经验，全程参与茂业多个重点项目全周期财务管理，精通项目财务规划、成本控制及运营风险防控。

2、其他专业人员配备情况

运营管理机构人员结构稳定。截至本招募说明书出具之日，深圳茂业集团主要运营管理团队 13 人，平均年龄 47 岁，核心运营管理人员的管理从业经验超过 10 年，成都德正世金配有运营管理团队 6 人，平均年龄约 35 岁，团队兼具专业化与年轻化优势。

（四）不动产项目运营管理业务制度和流程、运营管理安排

针对不动产项目的运营，本基金拟由基金管理人、专项计划管理人、项目公司共同作为委托方聘请深圳茂业集团和成都德正世金担任本项目的运营管理机构。深圳茂业集团作为本项目的运营管理统筹机构，将统筹协调运营管理工作；成都德正世金作为运营管理实施机构，负责不动产项目的日常运营管理工作。

不动产项目运营管理业务制度和流程详见本部分之“第四节 运营管理机构”之“一、基本情况”之“（一）运营管理统筹机构、（二）运营管理实施机构”。

（五）项目资金收支和风险管控安排

1、项目公司账户设置

项目公司将在专项计划设立之前，按照其与公募基金管理人、计划管理人和民生银行成都分行之间签署的《项目公司民生银行监管协议》的约定在民生银行成都分行开立民生银行监管账户，按照其与公募基金管理人、计划管理人、浙商银行成都分行、民生银行成都分行之间签署的《项目公司浙商银行账户监管协议》的约定在浙商银行成都分行开立浙商银行监管账户。

民生银行监管账户是指项目公司在中国民生银行股份有限公司成都分行开立的，在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕后，用于归集不动产项目底层现金流入、支付项目公司运营支出、接收浙商银行监管账户资金余额转入、接收 SPV 公司基本户资金余额转入、借款债务清偿、分配股东分红、进行合格投资等的人民币资金账户。

浙商银行监管账户是指项目公司在浙商银行股份有限公司成都分行开立的，在项目公司《物业通借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕前，用于收取不动产项目底层现金流入，

支付项目公司运营支出、支付浙商银行成都分行借款本金偿还及利息支出、分配股东分红等的人民币资金账户。浙商银行监管账户将于《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕起的 45 个工作日内销户。浙商银行监管账户注销后，民生银行监管账户将变更为项目公司的基本户。

2、项目公司的收支管理

项目公司《物业通借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕前，浙商银行监管账户为项目公司的基本户，用于收取不动产项目底层现金流入，支付项目公司运营支出，并按照《项目公司浙商银行账户监管协议》的约定，由民生银行成都分行及浙商银行成都分行协同针对不动产项目的资金收支进行监管及闭环管理。

项目公司《物业通借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕后，浙商银行监管账户注销，民生银行监管账户变更为项目公司的基本户，用于收取不动产项目底层现金流入，支付项目公司支出，并按照《项目公司监管协议》的约定，由民生银行成都分行对不动产项目的资金收支进行监管及闭环管理。浙商银行监管账户将于项目公司《物业通借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕后 45 个工作日内销户，并于销户前将浙商银行监管账户的资金余额转入民生银行监管账户，实现资金闭环管理。

3、风险管控安排

未经基金管理人、计划管理人及监管银行书面同意，项目公司不得单方面增加或撤销项目公司监管账户。

未经基金管理人、计划管理人及监管银行同意，项目公司不得开设除监管账户之外的其他银行账户。因不动产基金运作或项目公司运营情况需要项目公司开立其他账户的，基金管理人应当向监管银行说明项目公司开立其他账户原因，项目公司新开立的账户纳入监管银行对项目公司账户的统一监督管理，如有必要，各方对新开立账户监督管理另行签署监管协议或补充协议。

（六）同业竞争、利益冲突及风险缓释措施

详见本招募说明书“第八章 不动产基金”之“第三节 关联交易与利益冲突”之“四、潜在利益冲突的情形”。

（七）涉及多个运营管理机构的安排

本项目运营管理机构分为运营管理统筹机构深圳茂业集团和运营管理实施机构成都德正世金。

深圳茂业集团作为运营管理统筹机构是运营管理过程中的第一责任人，负责领导、统筹和监督本协议项下的运营管理工作，为运营管理实施机构提供包括人员、资金、平台资源等方面的全面支持。若运营管理实施机构在履职过程中出现影响稳定运营管理能力的情形，运营管理统筹机构应第一时间对运营管理实施机构的正常履责采取补救措施。

成都德正世金是本项目的运营管理实施机构。不动产项目的各项运营管理服务由成都

德正世金具体提供；同时，基金管理人可以向成都德正世金发出各项要求、通知、授权等指令并由成都德正世金落实和实施。

第五节 存在重要影响的其他事项

一、存在重要影响的合同情况

经管理人及法律顾问核查，截至 2025 年 12 月 31 日，不存在对报告期项目运营、财务状况或未来发展等具有重要影响的已履行、正在履行和将要履行的合同情况。

二、存在较大影响的诉讼及仲裁的情况

经管理人及法律顾问核查，截至 2025 年 12 月 31 日，不存在对项目公司及不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项，以及基金管理人、原始权益人、运营管理机构等不动产基金主要参与机构及相关核心人员作为一方当事人可能对项目公司及不动产项目产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

三、其他对投资者收益有重大影响的机构

本基金交易结构中未安排其他对投资者收益有重大影响的机构。

第六章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、资产评估情况

戴德梁行作为资产评估机构对不动产项目进行了评估，并出具了《评估报告》，评估情况及结论如下。

（一）评估基准日

2025 年 12 月 31 日。

（二）评估方法和评估结果

根据戴德梁行出具的评估报告，由于不动产资产为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据不动产资产的特点和实际状况，采用收益法（权重 100%）作为本次估价的评估方法。

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。

本次评估中戴德梁行将不动产资产按照预测期内（2026 年至 2035 年）及预测期外（2036 年及以后）进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

（三）评估结果

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的估值为 11.01 亿元，具体评估情况如下：

表 94 不动产项目评估情况

项目	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（万元）	折合总面积单价（元/平方米）	2026 年资本化率
茂业中心 C 塔项目	办公	116,623.63	110,100	9,441	6.42%
合计	-	116,623.63	110,100	9,441	6.42%

备注：2026 年首个完整自然年度扣除 capex 后资本化率（2026 年扣除资本性支出后运营净收益/资产估值）。

（四）账面价值与评估价值的差异情况

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目的账面价值为 2.68 亿元，评估结果较该账面价值增值 8.33 亿元，增值率 310.61%。茂业中心 C 塔建成及运营时间较早，考虑折旧等因素，账面价值较低，因此评估值较账面价值增值幅度较高。

（五）评估假设条件

1、运营收入

茂业中心 C 塔在收益期内运营收入主要包含租金收入、物业管理费收入。

1）办公市场租金

对于已出租物业租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期限外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置的可租赁部分按照市场租金水平计算租赁收入。本次评估假设茂业中心 C 塔的市场比准租金为 78 元/平方米/月；对于 31 层，可租赁建筑面积为 1,445.06 平方米，当期签约租金为 41.60 元/月/平方米，由于该楼层相较其他楼层使用率较低，利用受限，故在评估时计算 31 层市场租金与签约租金一致，为 41.60 元/月/平方米。

2）出租率及租金增长率

①预测期内租金增长率

根据茂业中心 C 塔历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次评估假设市场租金增长率 2026 年至 2027 年不增长，2028 年至 2035 年为 2.5%。

②预测期内出租率

茂业中心 C 塔于 2012 年竣工投入运营，过往三年 2023-2025 年平均出租率分别为 91.47%、87.78%和 83.50%。本次评估假设出租率 2026 年平均出租率为 84%，2027 年为 87%，2028 年至 2035 年为 90%。

③预测期内租金收缴率

茂业中心 C 塔历史三年期后收缴率为 100%，本次评估按照 100%的租金收缴率设置。

2）物业管理费收入

对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平以 17.1 元/月/平方米的标准测算，并考虑与租金收入一致出租率。预测期内，物业管理费增长率为 0%。

2、运营成本

1）运营管理费

本基金发行后，茂业中心 C 塔项目将由深圳茂业（集团）股份有限公司作为运营管理统筹机构，成都德正世金商业管理有限公司作为运营管理实施机构，并签订运营管理服务协议，服务协议约定项目公司的运营管理服务费以不含税收入的 12.5%作为测算依据，运营管理服务主要包括行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

2）保险费

茂业中心 C 塔项目保险包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次评估预测保险费约为 19.65 万元/年。

3、资本性支出

资本性支出主要包括主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造。根据工程

尽调报告，本次评估资本性支出为每年约 423 万元（含增值税）。

4、税金及附加

（1）增值税

茂业中心 C 塔预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入，其中租金收入适用一般征收。一般征收取得租金收入对应的增值税率为 9%，一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为 6%，故按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（2）增值税附加

茂业中心 C 塔所在地的附加税率为城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%，合计按照应纳税额的 12%计算增值税附加。

（3）房产税

茂业中心 C 塔所在地的房产税计征方式为从租和从价计征，即出租房屋按照从租计征、税率为 12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为 30%，税率为 1.2%。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。茂业中心 C 塔项目所在地的土地使用税为 12 元/平方米/年，茂业中心 C 塔项目分摊国有建设用地面积为 4,739.85 平方米。

（5）印花税

茂业中心 C 塔按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的 1‰估算印花税。

5、收益年限

茂业中心 C 塔项目土地使用权终止日期为 2046 年 12 月 06 日，于价值时点剩余使用年期为 20.93 年；茂业中心 C 塔项目主体工程于 2012 年竣工，属于钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为 60 年，至价值时点，按完工时间计算已使用约 13 年，茂业中心 C 塔项目剩余经济耐用年限约为 47 年；根据孰短原则，茂业中心 C 塔项目收益年期为 20.93 年。

6、折现率

折现率采用 6.00%，通过累加法确定。资产评估机构在确定折现率时，采用累加法进行确定，累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

7、长期增长率

茂业中心 C 塔项目预测期后至收益期届满的长期增长率 2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

二、关于资产评估重要参数的合理性分析

（一）折现率合理性分析

本次估价测算采用 6.00%的报酬率。资产评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定，累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率 1.85%。风险报酬率=投资不动产风险补偿均值 3.50%+风险补偿调整 0.50%。

表 95 不动产项目折现率假设

风险因素	折现率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率--投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率--流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.50%
折现率[16]	6.00%

折现率作为收益法中核心参数，主要反映了资产区位、业态类型及租户组合等因素所带来的资产风险回报的水平。在同一类资产类别下，区位因素一般是主要影响因素。本次评估测算折现率采用 6.00%，取值依据主要从项目所在城市区域商圈能级考虑，横向对比来看均具备合理性：

茂业中心 C 塔项目位于二线核心城市成都市，成都作为四川省会，是成渝地区双城经济圈核心城市、中国中西部地区的特大中心城市，是国务院批复确定的国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。成都市宏观经济稳中有进，2016-2025 年地区生产总值、社会消费品零售总额及常住人口均保持稳定增长；茂业中心 C 塔项目所在的金融城区域有西部金融中枢的定位，汇聚了超 70%的金融总部企业，包括四川金融监管局、民生银行、中国人寿等机构，以及多家世界 500 强企业，形成了强大的产业集聚效应，未来经济环境的好转以及区域内新增存量的逐步去化，将有利于市场表现。

综上所述，茂业中心 C 塔项目折现率选取 6.00%属于合理水平。

（二）长期增长率合理性分析

1、城市宏观情况分析

从城市角度分析，成都市地处四川盆地西部、成都平原腹地，作为四川省省会、副省级城市及成渝地区双城经济圈核心城市，不仅是西南地区的经济中心、科技中心、金融中心和交通枢纽，更是全国经济总量前十、区域辐射带动作用极强的特大城市。在宏观经济层面，2016-2025 年成都市地区生产总值复合增长率为 4.1%，2016-2025 年成都市社会消费品零售总额复合增长率为 7.5%，2016-2025 年成都市城镇居民人均可支配收入复合增长率为 5.0%。此外，成都市常住人口由 2015 年的 1,685 万人增长到 2024 年的 2,147 万人，复

[16] 上述报酬率按照 0.25%归整。

合增长率为 2.7%。

根据《成渝共建西部金融中心规划》，区域内布局资本市场大厦、现代支付产业园等核心功能平台，汇集银行、证券、保险等传统金融业态与金融科技、绿色金融等新兴领域。成都金融城通过交子金融大街、锦江生态带等空间载体，构建起“一核一轴一带”的总体格局，被《成都市中优“十四五”规划》确立为成都第二个城市主中心。

成都市规划和自然资源局发布《成都市中优“十四五”规划》，明确要完善天府锦城、交子金融城两个城市主中心，将交子金融城打造成为以金融产业和时尚消费为主要特色的都市级商圈，以科技金融与时尚消费为主导产业，为全国重要消费中心和金融中心建设提供支撑功能作用。重点发展以资本和要素市场、银行服务、保险服务、金融科技、金融区块链、创投融资为发展主体的金融细分领域，以金融信息服务、专业服务和金融文化、高端商业服务构建配套功能，以个性化、高端化商业零售为主的时尚消费产业。

综合来看，成都市宏观经济运行稳中有进、稳中向好，经济增速领跑全国主要经济大市，居民收入与消费同步增长，消费市场活跃度持续提升，产业升级势头明显，未来依托成渝地区双城经济圈建设、新质生产力培育及重点产业链升级，发展韧性与增长潜力将持续释放，未来发展态势稳定向好。

2、资产周边市场情况分析

茂业中心 C 塔坐落于成都市高新区交子公园金融商务区，区域内甲级写字楼、高端住宅、星级酒店林立，共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界 500 强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。

茂业中心 C 塔紧邻成都轨道交通 1 号线金融城站，距离成都地铁 5 号线交子大道站距离较近，并可在锦城大道站换乘 9 号线、孵化园站换乘 18 号线，交通便利，客流量大，商业承租种类丰富，各类企业规模集聚效应明显，可满足区域内职场人群多元化的办公需求，整体竞争优势明显。

同时，成都市高新区金融城，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业及总部企业在此落户。作为成都南向发展核心区域和成都建设西部金融中心的重要支撑，金融城集中成都最优质的资源，着力打造为集金融区、办公区、住宅区和城市公园为一体的多功能城市综合体。区域甲级写字楼市场表现良好，是四川省实施西部金融中心战略的核心载体，截至 2025 年第一季度，成都金融城入驻超过 3,000 家金融机构、总部经济、高端服务业，金融从业人员超 10 万人，数量居中西部第一，办公租赁需求稳定，商务氛围浓厚。

3、资产自身情况分析

茂业中心 C 塔为核心商务区的优质写字楼项目，吸引了科技、研发、保险、房地产及服务行业头部企业入驻，客群质量高且需求稳定。项目适配企业商务接待、总部办公布局、区域业务中心落地、商务洽谈会晤等多元场景，可满足不同规模企业的办公空间需求。凭

借成熟的商务氛围与稳定的租户结构，具备持续的经营韧性与增长潜力。

茂业中心 C 塔在未来的运营规划中，持续通过优化租户结构、升级空间品质及增值服务为项目不断赋能，预计将带动出租率、租金水平及现金流稳步增长，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及茂业中心 C 塔自身运营规划，茂业中心 C 塔长期增长率采用 2.00%属于合理水平。

（三）市场租金单价假设合理性分析

资产评估机构采用比较法确定办公物业市场租金，首先按照区位条件、业态类型和项目定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑茂业中心 C 塔项目与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出茂业中心 C 塔项目的比准市场租金。

1、区位条件

茂业中心 C 塔项目坐落于成都市高新区天府大道北段 28 号，地处高新区交子公园金融商务区。茂业中心 C 塔项目与周边写字楼共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界 500 强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。区域附近有首座万豪酒店，华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。项目附近拥有银泰 IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场（成都锦城店）等多个商业综合体，为区域内办公商业人士提供多项配套设施。项目 3km 辐射范围内也有多个精装公寓与高端住宅，如 SUMMERISLAND 服务公寓、博睿名居公寓、时代晶科名苑、南城都汇、合景誉峰等均可以满足商务人士和区域内人群的住宿需求，其产业集聚、交通优势、高端客群等，是支撑办公地产价值的核心要素，本次选取可比实例位于高新区交子公园金融商务区，与估价对象均为高新区交子公园金融商务区的优质办公物业，区位条件相近，具备可比性。

2、业态类型

茂业中心 C 塔项目租户业态种类较为丰富，涵盖金融业、房地产业、制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、建筑业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业等多种业态组合，其可比实例业态类型均具备可比性。

3、客群定位

茂业中心 C 塔项目核心客群定位以租赁和商务服务业、保险、信息传输、软件和信息技术服务业头部企业为主。本次选取的可比实例与估价对象类似，客群定位相近，具备可比性。

经过资产评估机构的市场调查与研究，最终确定了三个类似办公物业作为茂业中心 C 塔的可比实例。可比实例情况概述如下：

表 96 可比实例情况

因素	茂业中心 C 塔	可比实例一	可比实例二	可比实例三
物业类型	办公	办公	办公	办公
位置	成都市高新区	成都市高新区	成都市高新区	成都市高新区
商圈繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	繁华
办公集聚度	高	高	高	高
交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	便捷
楼层	中区	中区	中区	中区
修正价格（元/平方米/月）	/	76	80	79

可比实例与茂业中心 C 塔项目业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重计算得出茂业中心 C 塔项目的比准市场租金为 78 元/平方米/月（取整至个位），具体调整内容见下表：

表 97 基于可比实例调整确定市场租金

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）	71	82	90
修正因素合计	1.07	0.98	0.88
修正价格（元/平方米/月）	76	80	79
权重	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算术平均数（个位取整）	78		

（四）租金增长合理性分析

茂业中心 C 塔项目位于高新区交子公园金融商务区，所在区域为成都科技创新和产业集聚高地，周边聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，区域内汇聚了高端酒店、精装公寓、商业综合体等多项配套设施，其区域内产业集聚，商务氛围较好，交通优势明显。根据《成渝共建西部金融中心规划》，区域内布局资本市场大厦、现代支付产业园等核心功能平台，汇集银行、证券、保险等传统金融业态与金融科技、绿色金融等新兴领域。成都金融城通过交子金融大街、锦江生态带等空间载体，构建起“一核一轴一带”的总体格局，被《成都市中优“十四五”规划》确立为成都第二个城市主中心，未来商圈的办公氛围将得到进一步加强，为区域内优质办公物业的长期租金表现提供基本面支撑。

近期成都甲级写字楼市场新增需求有限，租金、出租率均承压，而未来随着短期集中供应逐步消化，供应结构预计将改善，成都有超 2,100 万常住人口、持续增长的高学历人才储备，叠加成渝地区双城经济圈产业协同效应，预计将支撑办公需求稳步增长。

此外，据戴德梁行调研，茂业中心 C 塔及区域内其他可比项目签约租户约定年租金增长率一般为 1%-3%。

综上，根据茂业中心 C 塔历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次评估假设茂业中心 C 塔 2026 年至 2027 年不增长，随着市场供需关系逐步改善，后续每年增长 2.5%。

（五）出租率假设合理性分析

茂业中心 C 塔于 2012 年竣工投入运营，2023-2025 年平均出租率分别为 91.47%、87.78%、83.50%，茂业中心 C 塔出租率已基本达到稳定运营状态。同时，茂业中心 C 塔储备客户量丰富，行业较为广泛，已与客户签署租赁意向函的预计租赁面积约 3290 平方米（预计起租时间在 2026 年内），同时已有储备租户意向面积 13,186.41 平方米。

茂业中心位于成都市高新区金融城，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业总部企业在此落户。高新区作为成都科技创新和产业集聚高地，已聚集了大批高品质楼宇，成熟期项目出租率较高。

综上，根据历史及价值时点出租率情况、结合项目所在区位情况，茂业中心 C 塔已进入运营稳定期，历史三年出租率均维持在 80%以上。同时根据对自身签约情况及储备客户意向，本次评估假设 2026 年平均出租率为 84%，2027 年平均出租率为 87%，2028 至 2035 年平均出租率为 90%。

（六）资本性支出合理性分析

工程技术尽职调查机构北京戴德梁行咨询有限公司（以下简称“戴德梁行（工程尽调）”）对茂业中心 C 塔项目的使用情况与各项设施设备现状进行了尽职调查，并出具了茂业中心 C 塔《技术尽职调查报告》。

戴德梁行（工程尽调）充分考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测：首先参考新建类似项目每平米或单位造价，在各项设施设备当前使用状态、维修历史、使用年限的基础上，结合预测维修更新频率，对在剩余土地使用年限内的资本性支出按建筑结构、电气系统、暖通空调系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统进行分项预测，得到剩余土地使用年限内的预测资本性支出。

戴德梁行（工程尽调）随后将剩余土地使用年限内的预测资本性支出按年限折算为预测期内的预测资本性支出，并逐年细化排布，前 10 年期间资本性支出总金额 3879.43 万元（不含税）。从资本性支出的金额来看，考虑到相关设施设备将分批、逐步达到耐用年限，本次评估在预测参数中采取了审慎原则，预留相关设施设备的更新维修费用，保证相关的设施设备具有充足的资金进行更新维护，确保项目的正常运转。预测的资本性支出金额高于项目历史实际发生金额，既考虑了设施设备更新的需求，也确保了项目长期稳定运行的资金保障。

（七）参考同行业上市公司重大资产重组及资产出售交易案例及可比大宗交易案例情

况，对比估值合理性

1、资本化率分析

根据《中国 REITs 指数之不动产资本化率调研报告》，2025 年在非一线城市中，关注度最高的前 5 名城市或区域分别为杭州、成都、苏州、大湾区（广、深除外）及南京，2025 年主要二线城市甲级写字楼资本化率为 6.8%-7.8%。

茂业中心 C 塔项目位于成都市高新区交子公园金融商务区，成都市作为全国经济总量前十、区域辐射带动作用极强的特大城市，所在区域为成都市核心办公商圈，茂业中心 C 塔项目 2026 年资本化率为 6.42%（加回资本性支出后为 6.77%）、2027 年资本化率为 6.78%（加回资本性支出后为 7.10%），与调研报告范围基本持平。

2、与同行业上市公司重大资产重组及大宗交易对比

根据市场数据统计，成都市 2020 年以来的办公大宗交易按整体建筑面积计算的成交单价在 11,300-18,500 元/平方米之间，交易价格因写字楼品质，交易市场状况以及是否是关联交易等原因存在较大差异。

近年成都市部分大宗交易如下表所示：

表 98 成都市部分办公房地产大宗成交情况

所属区域	项目名称	成交面积（万㎡）	成交单价（元/㎡）	交易年份
高新区	复地金融岛	6.3	15,000	2020
高新区	中海国际中心 H 座	5.3	16,500	2020
高新区	中海国际中心 I 座	5.3	17,500	2020
高新区	招商大魔方 9 号楼	8.9	17,600	2021
锦江区	艺尚锦江 T2&T4	2.55	18,500	2023
锦江区	艺尚锦江 T9	2.06	15,500	2023
高新区	交子金融广场（在建工程）	13.95	11,300	2024

数据来源：RCA、公开资料查询

茂业中心 C 塔项目折合总建筑面积单价 9,441 元/平方米，低于成都市大宗交易价格平均数，综合物业自身条件及市场环境因素研判，估值处于合理范畴，具有合理性。

三、期后重大事项

评估基准日后不动产项目没有发生收入或成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

第二节 现金流测算分析

一、可供分配金额测算

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审核了基金管理人编制的本基金的《可供分

配金额测算报告》，包括 2026 年度及 2027 年度的预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表及相关附注，并出具了可供分配金额测算报告及审核报告。

投资者应充分阅读可供分配金额测算报告及审核报告全文，审慎做出投资决策。可供分配金额测算报告在预测的假设前提与限制条件下编制，所依据的各种假设具有不确定性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。若前述预测假设与限制条件发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

根据《可供分配金额测算报告》，本基金 2026 年度及 2027 年度的现金流测算情况如下：

表 99 可供分配金额和现金流分配率

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
营业收入	96,526,681.12	101,078,346.90
可供分配金额	58,547,210.09	66,014,668.47
现金分派率（年化）	5.32%	6.00%

二、预测的资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

（一）预测资产负债表、预测利润表、预测现金流量表和可供分配金额计算表

1、预测合并资产负债表

表 100 预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
流动资产：		
其中：货币资金	83,128,872.22	90,148,230.49
应收账款	5,340,996.03	4,786,296.49
流动资产合计	**88,469,868.25**	**94,934,526.98**
非流动资产：		
投资性房地产	1,049,463,360.21	1,000,068,812.56
非流动资产合计	**1,049,463,360.21**	**1,000,068,812.56**
资产总计	**1,137,933,228.46**	**1,095,003,339.54**
流动负债：		
其中：应付账款	1,387,044.71	-
预收账款	6,061,799.68	6,343,839.93
应交税费	1,729,388.16	1,773,461.42

其他应付款	14,903,429.58	15,516,260.67
流动负债合计	**24,081,662.13**	**23,633,562.02**
非流动负债：		
非流动负债合计	**-**	**-**
负债合计	**24,081,662.13**	**23,633,562.02**
净资产	**1,113,851,566.33**	**1,071,369,777.52**
负债和所有者权益总计	**1,137,933,228.46**	**1,095,003,339.54**

2、预测合并利润表

表 101 预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、营业总收入	**96,526,681.12**	**101,078,346.90**
其中：营业收入	96,526,681.12	101,078,346.90
二、营业总成本	**81,573,936.60**	**82,047,225.28**
其中：营业成本	64,561,705.90	65,259,006.71
税金及附加	13,621,014.59	13,792,077.45
管理人报酬	2,202,000.00	2,227,703.13
托管费	110,100.00	111,385.16
其他费用	1,079,116.11	657,052.83
三、利润总额	**14,952,744.52**	**19,031,121.62**
减：所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35
四、净利润/亏损	**12,851,566.32**	**16,065,421.27**
五、综合收益总额	**12,851,566.32**	**16,065,421.27**

3、预测合并现金流量表

表 102 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
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	105,500,569.55	110,512,219.94
收到的其他与经营活动有关的现金	-	585,842.80
经营活动现金流入小计	**105,500,569.55**	**111,098,062.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	12,210,062.56	14,130,598.69
支付的各项税费	21,124,447.95	24,203,164.16

支付其他与经营活动有关的现金	1,232,129.83	2,969,152.83
经营活动现金流出小计	**34,566,640.34**	**41,302,915.68**
经营活动产生的现金流量净额	**70,933,929.21**	**69,795,147.06**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	758,805,056.99	4,228,578.70
其中：收购不动产投资信托项目所支付的现金净额	754,576,478.29	-
投资活动现金流出小计	**758,805,056.99**	**4,228,578.70**
投资活动产生的现金流量净额	**-758,805,056.99**	**-4,228,578.70**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,101,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,101,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	330,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	58,547,210.09
筹资活动现金流出小计	**330,000,000.00**	**58,547,210.09**
筹资活动产生的现金流量净额	**771,000,000.00**	**-58,547,210.09**
四、现金及现金等价物净增加额	**83,128,872.22**	**7,019,358.28**
加：期初现金及现金等价物余额	-	83,128,872.22
五、期末现金及现金等价物余额	**83,128,872.22**	**90,148,230.50**

4、预测可供分配金额计算表

表 103 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
一、净利润	**12,851,566.32**	**16,065,421.28**
折旧和摊销	53,079,970.63	53,273,977.64
利息支出	-	-
所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35
二、息税折旧及摊销前利润	**68,032,715.15**	**72,305,099.27**
三、其他调整		
（一）当期购买不动产项目等资本性支出	-1,088,805,056.99	-4,228,578.70
当期购买不动产项目净支出	-754,576,478.29	-

偿还项目公司于预测期期初的借款本金	-330,000,000.00	-
当期资本性支出	-4,228,578.70	-4,228,578.70
（二）支付的利息及所得税费用	-2,101,178.20	-2,965,700.35
支付的利息费用	-	-
支付的所得税费用	-2,101,178.20	-2,965,700.35
（三）应收和应付项目的变动	5,002,392.25	455,748.14
应收项目的变动	838,433.99	554,699.55
预收项目的变动	-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动	4,237,623.13	-380,991.66
（四）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况	-24,581,662.13	-24,133,562.02
预留经营活动所需现金	-24,081,662.13	-23,633,562.02
预留不可预见费用	-500,000.00	-500,000.00
（五）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,101,000,000.00	24,581,662.13
不动产基金发行份额募集的资金	1,101,000,000.00	-
期初现金余额	-	83,128,872.22
当期分配金额	-	-58,547,210.09
四、本期/本年可供分配金额	**58,547,210.09**	**66,014,668.47**

（二）预测的关键假设和依据、计算方法

可供分配金额测算报告包括自 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度（以下合称“预测期间”）的可供分配金额计算表、预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表以及相关附注。

可供分配金额测算报告是基金管理人以本基金所投资的不动产项目历史期间所反映的经营业绩及预计的交易方案为基础，在充分考虑预测期间本基金及本基金所投资的不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算及各项基本假设和特定假设的前提下，

本着谨慎的原则而编制的。

可供分配金额测算报告按照中国证监会颁布的《基金指引》《商业不动产基金试点公告》及基金业协会颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

1、可供分配金额测算报告的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（2）本基金及本基金所投资的项目所涉及的税收政策无重大变化；

（3）本基金及本基金所投资的项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（4）本基金及本基金所投资的项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）本基金及本基金所投资的项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（7）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对项目的评估价值，预计募集资金为 110,100.00 万元，扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出、项目预留营运资金及偿还项目公司存量借款后，主要用于收购项目公司的股权。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

（2）偿付外部借款安排

假设于基金成立日以募集资金全额清偿存量外部借款，清偿金额合计 3.3 亿元。因此，在财务预测期间内，假设本基金无需再就该笔已清偿借款承担任何利息费用。

（3）购买不动产项目

根据《基金指引》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。本基金与项目公司均受同一方或相同的多方最终控制，项目公司不具有投入、加工处理过程和产出能力，不满足关于企业合并中构成业务的判断，因此本基金通过专项计划收购项目公司股权作为一项资产购买。

（4）本基金购买不动产项目的对价

本基金购买项目的对价为股权对价，股权对价按照项目公司股权转让协议确定。

根据项目公司股权转让协议约定，项目公司股权的股权转让价款=不动产基金募集资金总额-预留款项-拟归还外部借款+其他调整项。

本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计

量的假设。

（5）其他

1）于预测期间内，本基金假设无项目资产减值准备的变动。

2）于预测期间内，本基金无处置项目的安排，故本基金预计无处置项目资产取得的现金。

3）假设自 2026 年 1 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形。

4）假设租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化。

5）考虑项目的出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式在预测期内不会发生变化。

6）假设预测期内租金收入和物业管理服务费收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。

7）假设预测期内专业服务费、基金层面的基金管理费、基金托管费本年计提下年支付。

8）假设按照可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

（三）可供分配金额测算报告测算说明及具体假设

1、营业收入

营业收入包括租金收入及物业管理费收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、租金优惠假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

表 104 不动产项目营业收入预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
租金收入	78,230,005.87	82,132,517.92
物业管理费	18,296,675.25	18,945,828.98
合计	96,526,681.12	101,078,346.90

（1）租金收入

对于已签订租赁合同的部分，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限以及租金优惠政策计算租金收入；

对于已签订租赁合同到期后以及截至 2025 年 12 月 31 日未签订租约的部分，本基金按照预测期所在市场平均租金单价和预计可出租面积预测租赁收入。关于市场租金、预计可出租面积的假设详细如下：

1）办公市场租金及增长率

对于已签订租赁合同部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金 (即实际租金)；租赁期外按照市场租金计算固定租金收入。

对于新签租约，根据项目历史运营情况，并充分考虑不动产项目的地理位置、区域条件及未来发展规划，预测新签租约的市场租金水平如下：

表 105 新签租约的市场租金水平预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
市场租金（元/平方米/月）	78	78

预测期内，办公市场租金增长率为 0。

2）预计可出租面积和出租率

根据已签订租赁合同，2025 年度不动产项目平均出租率为 84%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑不动产项目历史出租率水平，预测期间不动产项目可出租面积为 116,623.63 平方米，假设于 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间以及 2027 年度计算租金收入使用的出租率分别为 84%及 87%。

（2）物业管理费收入

对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平以 17.1 元/月/平方米的标准测算，并考虑与租金收入一致的出租率。预测期内，物业管理费增长率为 0%。

2、营业成本

营业成本主要为项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表 106 预测期间营业成本预测表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
投资性房地产折旧	53,079,970.63	53,273,977.65
运营管理费	11,481,735.27	11,985,029.06
合计	**64,561,705.90**	**65,259,006.71**

（1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1）基于 2026 年 1 月 1 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

2）本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2）运营管理费

运营管理费包含行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、

公区能耗费用等以及运营管理机构因运营管理协助事项服务费用及合理报酬，根据本基金与运营管理机构拟签署的《运营管理服务协议》，预测期间，深圳茂业（集团）股份有限公司和成都德正世金商业管理有限公司将接受本基金管理人委托作为不动产项目的运营管理机构。

项目公司应当支付的标的不动产项目所对应的基本运营管理费=当年度经调整的营业收入*12.5%

经调整的营业收入=当期营业收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税金额，且需剔除交割审计基准日应收账款在后续期间回款的影响。为免疑义，对于按直线法确认的收入，在计算时应将当期收入还原为合同金额口径。

3、税金及附加

表 107 预测期间税金及附加预测表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
专项计划利息收入增值税及附加	2,052,260.96	2,304,984.17
增值税附加税	855,797.20	898,735.16
房产税	10,098,876.86	10,448,586.77
城镇土地使用税	56,878.20	56,878.20
印花税	557,201.37	82,893.15
合计	**13,621,014.59**	**13,792,077.45**

（1）专项计划利息收入增值税及附加

专项计划利息收入增值税及附加为本基金于预测期内向项目公司发放的借款利息在专项计划层面应缴纳的增值税及附加。

（2）增值税附加税

本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。增值税附加税=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%。

（3）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，出租部分的计税依据为租金收入，税率为12%；未出租部分的计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值，税率为 1.2%。未出租商铺的房产原值按照房产原值×（1-出租率）进行计算。

（4）城镇土地使用税

根据国务院颁布的《城镇土地使用税暂行条例》及相关规定，本不动产项目按照所属土地等级适用税额标准计征城镇土地使用税，计税标准为 12 元/平方米/年。土地使用税=（计税面积×12 元/平方米）。

（5）印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由 SPV 公司取得专项计划的增资款项、SPV 公司收购项目公司股权及 SPV 向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁收入合同产生，适用税率分别为 0.025%、0.05%、0.1%。

4、管理人报酬

表 108 管理人报酬

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
基金管理费	2,202,000.00	2,227,703.13

根据拟签订的《基金合同》，基金管理费计算方法如下：

基金管理费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.20%÷当年天数。

5、托管费

表 109 托管费

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
托管费	110,100.00	111,385.16

根据拟签订的《基金托管协议》，基金托管费计算方法如下：

基金托管费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.01%÷当年天数。

6、其他费用

表 110 其他费用

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
专业服务费	893,761.39	471,698.11
保险费	185,354.72	185,354.72
合计	**1,079,116.11**	**657,052.83**

于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度，其他费用主要包括不动产项目的各项日常经营费用，包括专业服务费及保险费。

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及基金上市费用、登记机构服务费等必要费用。

（2）保险费

按照项目公司不动产投保安排，不动产项目的保险费由项目公司承担，包括财产一切险和公共责任险等。

7、所得税费用

表 111 所得税费用

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
当期所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

表 112 所得税费用调节

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
利润总额	14,952,744.52	19,031,121.62
按适用税率 25%计算的所得税	3,738,186.13	4,757,780.41
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-14,411,802.52	-31,415,719.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,774,794.59	29,623,639.58
所得税费用	**2,101,178.20**	**2,965,700.35**

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税〔2008〕1号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税〔2008〕121 号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。结合当前金融企业同期同类贷款市场利率水平，本次假设准予扣除借款利率上限为 7%。

此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2：1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

8、资本性支出

表 113 资本性支出预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
资本性支出	4,228,578.70	4,228,578.70

资本性支出主要包括原有不动产资产的大修支出及更新改造支出。基于工程技术尽职调查结果对资本性支出进行预测。

9、应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

具体预测情况如下：

表 114 应收及应付款项的变动预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
应收项目的变动	838,433.99	554,699.55
预收项目的变动	-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动	4,237,623.13	-380,991.66
合计	**5,002,392.25**	**455,748.14**

10、未来合理相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括经营性活动所需现金及不可预见费用。经营性活动所需现金包括应付租赁保证金、应交税费等。

表 115 未来合理相关支出预留预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
预留经营活动所需现金	24,081,662.13	23,633,562.02
预留不可预见费用	500,000.00	500,000.00
合计	**24,581,662.13**	**24,133,562.02**

11、偿还项目公司于预测期期初的借款本金

表 116 偿还项目公司于预测期期初的借款本金情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
偿还项目公司于预测期期初的借款本金	330,000,000.00	-

于基金成立日项目公司收到专项计划提供的借款，并偿还存量外部借款 3.3 亿元，清偿完成后，项目公司借款余额为零。

（四）期初现金余额情况

本基金预测期期初现金余额为 0.00 元。

（五）评估报告和可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果差异情况

经测算对比，可供分配金额测算报告中项目公司 2026 年和 2027 年度运营净收益[17]分别为 6,719.54 万元和 7,107.27 万元；评估报告中项目公司 2026 年和 2027 年度运营净收益

[17] 项目公司运营净收益=营业收入-营业成本-税金及附加+折旧摊销-资本性支出。

分别为 7,067.71 万元和 7,427.46 万元。评估报告和可供分配金额测算报告对于项目公司 2026 年和 2027 年度的运营净收益测算结果差异分别为 4.93%和 4.31%，未超过 5%。

三、资本性支出

不动产项目未来资本性支出预测情况及合理性分析详见本章“第一节 资产评估”之“二、关于资产评估重要参数的合理性分析”之“（六）资本性支出合理性分析”。2026 年 1 月至 2046 年 12 月（土地使用权终止日期）之间预测资本性支出金额为 8,119.62 万元，前十年平均每年的资本性支出金额为 387.94 万元/年，以此为依据进行测算每年的资本性支出金额。

四、敏感性分析

可供分配金额测算报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，以下针对营业收入（“运营收入”）和不包含折旧与摊销的营业成本（“运营成本”）之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，考虑了运营收入及运营成本变动对可供分配金额的影响。实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，如运营收入变动将影响管理人报酬、房产税、所得税费用等预测金额；运营成本变动将影响管理人报酬、所得税费用等预测金额。因此，关键假设变动产生的影响可能是相互抵消或者放大。

预测期内，运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

表 117 2026 年度可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	可供分配金额变动百分比
运营收入	上升 5%	58,547,210.09	61,089,063.83	4.34%
运营收入	下降 5%	58,547,210.09	56,005,356.35	-4.34%
运营成本	上升 5%	58,547,210.09	58,110,025.48	-0.75%
运营成本	下降 5%	58,547,210.09	58,984,394.69	0.75%

表 118 2027 年度可供分配金额敏感性分析

项目	变动	调整前可供分配金额（元）	调整后可供分配金额（元）	可供分配金额变动百分比
运营收入	上升 5%	66,014,668.47	68,863,364.34	4.32%
运营收入	下降 5%	66,014,668.47	63,165,972.60	-4.32%
运营成本	上升 5%	66,014,668.47	65,560,275.58	-0.69%
运营成本	下降 5%	66,014,668.47	66,469,061.37	0.69%

五、预测净现金流分派率情况

基于本次基金模拟募集规模 11.01 亿元（实际发售规模根据发售结果最终确定），2026 年及 2027 年可供分配现金预测值分别为 5,854.72 万元和 6,601.47 万元，现金流分派率预测值分别为 5.32%和 6.00%。

根据公开披露信息，截至评估基准日（2025 年 12 月 31 日），10 年期国债收益率为 1.8473%。

第七章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

（一）基金治理架构与分层决策机制

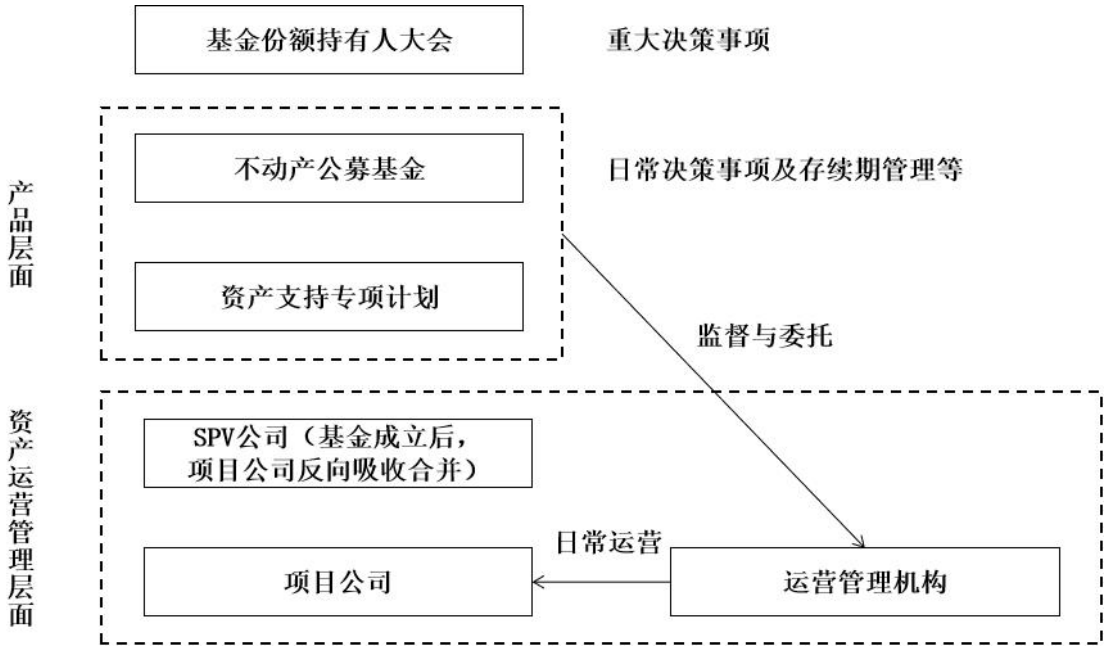


图 29 不动产基金治理架构示意图

为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置分层决策机制，本基金整体治理架构主要分为基金份额持有人大会层面、产品层面（公募基金和专项计划）和资产运营管理层面（SPV 和项目公司），各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、基金份额持有人大会层面

基金份额持有人大会为非常设机构，是本基金的最高决策机构。基金份额持有人大会需按照基金合同约定的程序召开，负责决策提交持有人大会审议的重大事项，但基金份额持有人大会不得直接参与或者干涉基金的投资管理活动。

基金份额持有人大会的运作方式与具体决策事项详见本基金的基金合同或本部分之“第一节 不动产基金治理机制”之“二、基金份额持有人大会”。

2、公募基金和专项计划层面

（1）基金管理人的职责

1）基金管理

（a）负责不动产基金的发行、扩募事宜；

（b）负责杠杆融资管理并确认借款方案；

（c）负责投资者关系管理，包括投资者路演以及召开基金份额持有人大会；

（d）负责公募基金日常管理事项，包括但不限于：修改或增补基金文件、信息披露、收益分配、估值核算、监督基金托管人等；

（e）聘请中介机构进行审计、评估、尽职调查等，并审核中介报告（包括但不限于：聘请第三方审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计；聘请资产评估机构对不动产项目每年至少进行 1 次评估，包括年度评估及不定期评估；聘请财务顾问（如有）进行尽职调查等）；

（f）委托运营管理机构负责运营管理职责，并管理第三方管理机构，最终对其履行的受托职能（包括其作为及不作为）负责；

（g）妥善落实印鉴管理等工作；

（h）法律、行政法规和中国证监会规定以及基金合同、本基金招募说明书约定的其他职责。

2）投资管理、投后管理

（a）制定不动产基金的投资目标、投资策略；

（b）根据制定的投资策略，投资不动产资产支持证券，最终购入或出售不动产项目；

（c）根据制定的投资策略，完成除投资不动产资产支持证券外的基金资产投资；

（d）审批不动产项目装修及升级改造计划、运营策略。

（2）基金托管人职责

基金托管人职责详见基金合同及托管协议。

（3）基金管理人不动产基金投资决策委员会治理机制

基金管理人层面设置不动产基金投资决策委员会（以下简称“不动产基金投委会”）。不动产基金投委会设 7 名委员，5 名委员来自基金管理人、2 名委员来自计划管理人；包括基金管理人总经理、REITs 业务分管领导、监察稽核部负责人、不动产专业研究人员、不动产投资部骨干人员，以及计划管理人董事长和总经理。基金管理人总经理担任不动产基金投委会主任。

不动产基金投委会由不动产基金投委会主任负责召集和主持。不动产基金投委会委员因合理原因不能现场或通讯参加表决的，应当向不动产基金投委会主任请假并书面委托其他委员代为表决。决策事项经 1/2 以上委员同意方为通过。

不动产基金投委会负责决策不动产基金以下不动产项目重大运营事项：

1）审批连续 12 个月内累计发生的金额不超过基金净资产 20%的不动产项目购入或出售；

2）审批项目公司的融资；

3）审批不动产基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易；

4）审议批准项目公司年度经营计划和财务预算及其修订方案；

5）委派相关人员担任项目公司执行董事、监事、财务负责人；

6）在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人。

（4）计划管理人职责

1）计划管理人应恪尽职守，根据适用法律、《认购协议》及《标准条款》的约定为资产支持证券持有人利益管理、运用和处分专项计划资产。

2）计划管理人应当根据《管理规定》及上交所对于资产支持证券存续期信用风险管理的相关规定，建立资产支持证券存续期信用风险管理的制度并履行相应的信用风险管理职责。

3）计划管理人应根据《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。

4）计划管理人应根据适用法律及《标准条款》的约定，将专项计划资金用于购买目标股权、向 SPV 公司增资及实缴出资、向 SPV 公司及项目公司直接或间接发放借款、合格投资、支付专项计划费用或进行其他《标准条款》、资产支持证券持有人决议同意的专项计划资金运作方式。

5）计划管理人在管理、运用和处分专项计划资产时，应根据适用法律和《托管协议》的约定，接受计划托管人对专项计划资金拨付的监督。

6）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解专项计划资产的相关信息。

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

8）计划管理人应按照适用法律及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册、工作底稿等文件、资料（含数据电文），保存期自专项计划终止之日起不少于 20 年。

9）在专项计划到期时，计划管理人应按照适用法律、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理专项计划清算事宜。

10）计划管理人因自身的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

11）因托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代专项计划向托管银行追偿。

12）计划管理人应监督托管银行、监管银行、运营管理机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代专项计划根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

13）计划管理人应依法履行信息披露义务。

（5）计划托管人职责

1）计划托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护不动产资产支持证券持有人的财产权益；

2）计划托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划账户内的资金往来；

3）计划托管人发现计划管理人的划款指令违反《管理规定》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知计划管理人限期改正；计划管理人未能改正的，计划托管人应当拒绝执行，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知计划管理人限期改正，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。由此给专项计划和不动产资产支持证券持有人造成的损失，应视具体情况，由责任人承担相关责任；

4）计划托管人为计划管理人开通网上托管银行系统或电子回单系统，计划管理人可通过上述系统查询专项计划资产的资金变动情况。计划托管人收到 SPV 和/或项目公司偿付的专项计划借款或分配的股东利润（如有）后，应电话或电子邮件通知计划管理人，计划管理人可通过网上托管银行系统或电子回单系统查询专项计划资产的资金变动情况。计划托管人应在《专项计划标准条款》约定的分配时间协助计划管理人查询专项计划账户资金变动情况并对专项计划账户资金进行核算，如果计划管理人查询后发现 SPV 和/或项目公司未能按照计划管理人（代表专项计划的利益）届时出具的《还本付息通知书》载明的股东借款利息、本金（如有）及/或计划管理人（代表专项计划的利益）届时出具的《还本付息通知书》载明的专项计划借款利息、本金（如有）及/或计划管理人（代表专项计划的利益）届时出具的《利润分配决议》载明的股东利润（如有）划付至专项计划账户，计划托管人接到计划管理人电话和电子邮件通知后应在 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施；

5）专项计划存续期内，如果发生下列可能对不动产资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，计划托管人应在知道该临时事项发生之日起 5 个工作日内以邮寄和电子邮件或传真的方式通知计划管理人：

（a）发生计划托管人解任事件；

（b）计划托管人的法定名称、住所等工商登记事项发生变更；

（c）托管银行的系统发生故障或遭遇黑客入侵，影响专项计划资产的安全或专项计划账户资金划付；

（d）计划托管人涉及法律纠纷，可能影响不动产资产支持证券按时分配收益；

（e）托管银行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持有人利益；

（f）托管银行信用等级发生调整，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持有人利益；

（g）专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

（h）市场上出现关于托管银行的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

（i）其他可能对托管银行履行本协议项下义务或对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形及法律规定的情形。

6）计划托管人应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，按照计划管理人要求及时将专项计划账户的银行结算凭证通过电子邮件或传真方式发送给计划管理人，计划托管人负责保管银行结算凭证原件。计划托管人应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限自专项计划终止日起 20 年；

7）计划托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关计划托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的当期业务资料及年度托管报告；

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

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

10）计划托管人应根据《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》规定开展不动产资产支持证券信用风险管理工作，及时向上海证券交易所报告不动产资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理；

11）法律法规规定的或专项计划文件约定的其他义务。

3、SPV 和项目公司层面

本基金成立后，将通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权。在项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，SPV 公司注销，专项计划将直接持有项目公司 100%股权。

为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，SPV/项目公司纳入不动产基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人代表资产支持专项计划任命 SPV/项目公司的执行董事（兼经理）及财务负责人。除上述执行董事及财务负责人外，除

非基金管理人认为必要，否则 SPV/项目公司不配置其他运营管理人员。

项目公司日常经营事项，由基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

（二）基金管理人等业务参与机构在基金治理中的权利与义务

基金管理人及基金托管人在基金治理中的权利与义务详见基金合同及托管协议。运营管理机构在基金治理中的权利与义务详见本部分之“第二节 运营管理安排”之“一、运营管理协议的主要内容”之“（一）协议各方的主要权利义务”。

（三）基金管理人关于流动性管理的相关安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照《上海证券交易所基金业务指南第 2 号——上市基金做市业务（2024 年修订）》及其他相关规定执行。

二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会规则的主要内容及基金份额持有人大会的召集、通知、决策机制和信息披露

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

1、召开事由

（1）当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

1）提前终止《基金合同》；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）转换基金运作方式；

5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

6）变更基金类别；

7）本基金与其他基金的合并；

8）对基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

9）变更基金份额持有人大会程序；

10）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上交所终止上市的除外；

11）本基金进行扩募；

12）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

13）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

14）延长基金合同期限；

15）除本基金合同约定解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

16）在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更不动产项目后续计量模式。

17）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金等情形（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

（2）在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

2）不动产项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

5）因相关法律法规、业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

6）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

7）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

8）若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

9）本基金所持有的全部不动产项目无法维持正常、持续运营，或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

10）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解任情形以外的事项需解聘运营管理机构的，应提交基金份额持有人大会表决；

11）基金管理人在发生运营管理机构法定解任情形时解聘运营管理机构从而应当对

《基金合同》及相关文件进行修改；

12）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

13）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于不动产基金的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形；

14）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

3、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集；

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集；

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合；

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合；

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰；

（6）基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会、网络开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并

且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

（2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

4）上述第 3 项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记结算机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

（4）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

6、议事内容与程序

（1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同（除基金合同另有约定）、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

其中，就因国家或当地有权机构基于政策原因鼓励或倡导不动产项目减免租金而召开基金份额持有人大会的重大事项，议事内容包括但不限于提交基金份额持有人大会审议是否应执行被有权机构鼓励或倡导的租金减免政策等。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《公募基金运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

（2）议事程序

1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 8 条规定程序确定和公布监票人，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。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人在收取会议审议事项表决意见截止时间前至少提

前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

（1）一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

（2）特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

1）转换基金运作方式；

2）本基金与其他基金合并；

3）更换基金管理人或者基金托管人；

4）提前终止基金合同；

5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

6）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

9）国家或当地有权机构出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，本基金对不动产项目实施减免租金方案。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯、网络方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的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，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额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。

8、计票

（1）现场开会

1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

2）监票人应当在基金份额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）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

9、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯、网络或其他方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

10、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关

内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

（二）基金份额持有人权利、行使程序

1、基金份额持有人权利

根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、基金份额持有人权利的行使程序

基金份额持有人权利的行使程序详见基金合同关于基金份额持有人大会的约定。

第二节 运营管理安排

一、运营管理协议的主要内容

（一）协议各方的主要权利义务

1、基金管理人及资产支持证券管理人的一般权利义务

依据《运营管理服务协议》，基金管理人及资产支持证券管理人的权利义务包括：

（1）基金管理人及资产支持证券管理人有权制定印章管理、证照管理、档案管理及财务等运营管理相关制度和决策重要运营管理事项。

（2）基金管理人及资产支持证券管理人有权查阅、复制运营管理机构与本不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人及资产支持证券管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人及资产支持证券管理人的主动管理义务，并在基金管理人及资产支持证券管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人及资产支持证券管理人的建议和意见进行改进或者完

善。

（4）基金管理人及资产支持证券管理人有权按照《运营管理服务协议》的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，基金管理人及资产支持证券管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（6）基金管理人及资产支持证券管理人应当促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（7）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（8）基金管理人及资产支持证券管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（9）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、项目公司的一般权利义务

依据《运营管理服务协议》，项目公司的权利义务包括：

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得不动产项目的运营收益（包括租金及其他费用等）。

（3）项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（5）项目公司应当及时告知运营管理机构或向运营管理机构披露已发生的或可能发生的、与项目公司、不动产项目相关的重大事件。

（6）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

3、运营管理机构的一般权利义务

依据《运营管理服务协议》，运营管理机构的权利义务包括：

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规、监管机构关于不动产运营管理的监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务（包括但不限于《运营管理服务协议》约定的运营管理委托事项和协助事项），尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人及资产支持证券管理人的主动管理义务，并在基金管理人及资产支持证券管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人及资产支持证券管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人及资产支持证券管理人的考核。

（4）运营管理机构应保守商业秘密，建立敏感信息知情人人员管理名单，不得泄露因

职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（5）运营管理机构应当配合基金管理人及资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人及资产支持证券管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将运营管理机构信息披露管理制度、信息披露事务负责人等信息向证券交易所报备等。运营管理机构应指定 1 名信息披露对接人配合基金管理人及资产支持证券管理人在约定的时间内按时做好信息披露工作。

（6）运营管理机构应当配合基金管理人及资产支持证券管理人为申请注册不动产基金之目的在申请注册不动产基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（7）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构自身和/或其实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，相关方将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。运营管理机构承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（8）运营管理机构应当将其与不动产项目运营相关的管理规范和标准向项目公司及基金管理人及资产支持证券管理人备案，并保持更新。

（9）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。但对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（10）运营管理机构负责提供满足项目公司人员日常办公及档案存放需要的办公场所，并与运营管理机构派驻项目公司的管理团队合署办公，并提供与运营管理机构等同的物业管理服务及日常办公环境。

（11）运营管理机构负责不动产项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。否则项目公司有权就相应实际损失要求运营管理机构进行赔偿。

（12）如运营管理实施机构出现可能不能履行《运营管理服务协议》项下职责义务的风险时，运营管理统筹机构应采取包括但不限于给该运营管理实施机构提供支持、代该运营管理实施机构履行《运营管理服务协议》项下职责义务等措施，确保该运营管理实施机构在《运营管理服务协议》项下的职责得以有效履行。

（13）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营管理服务内容

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

（1）制定年度经营计划及预算，协助项目公司上报至基金管理人及资产支持证券管理人进行审议，经基金管理人及资产支持证券管理人书面审批后执行。

（2）基于年度计划分解制定月度经营目标及匹配的招商租赁和营销推广策略，监控资产经营情况，在授权范围内审慎决策。定期审视竞争性物业，提供市场竞争策略、租金水平及营销措施建议。

（3）依据授权以项目公司名义开展招商运营及营销推广服务，包括拟定租赁合同模板、客户谈判、签约执行、续租退租、商户监管、客户服务、租赁信息管理、推广活动策划实施、投诉处理等。

（4）及时足额协助收取房屋租金、物业费等各项运营收益，保障收益转入指定账户。追收欠缴款项，对收益回收异常、逾期等情形及时报告风险，提供违约处理建议并协助采取法律行动。

（5）协调督促物业管理机构执行日常物业服务，包括卫生保洁、环境绿化、维修保养、安保消防等，监督管理及考核其服务达到约定标准。确保建筑本体完好、公共安全、设备正常运作，负责大中修及升级改造的组织实施。

（6）依法制定不低于同类项目标准的安全管理制度，采取必要安全措施保障项目安全运行。遇突发事件及时反馈并处理，安排专业人员负责安全管理指导协调。

（7）妥善管理保存物业管理相关资料，包括政府批文、工程图纸、设备台账、维修档案、租户档案等，配合基金管理人检查。协助配合政府部门的检查、拜访、接待及各项申报工作。

（8）向承租人代收水电费并支付供应单位，督促每日巡视变配电所，做好供配电设备维修维护，保持设施设备完好运转。对计量不准确造成的差额自行承担。

（9）协助处理运营管理相关纠纷，可能涉诉仲裁的及时通报项目公司，获悉相关事项当日内汇报情况，并协助按法规要求披露。

（10）其他运营管理事项：协助草拟更新规章制度；保管发票专用章、U-KEY 及税控

盘；提供维护经营所需信息系统；在基金管理人财务管理下开展财务执行工作；协助项目公司治理及投后管理；协助制定投保方案并处理理赔；确保项目合法合规经营。

（11）协助管理项目公司账户。协助完成多余账户销户，将余额拨付至民生银行账户，为基金管理人开通全部账户查询与转账权限。

（12）确保项目公司有权以"成都茂业中心"名义对外经营，使用"茂业"或运营管理机构所属集团品牌进行宣传，保证品牌使用的持续有效性及必要授权许可。

2、基金管理人聘请运营管理机构提供协助的职责和内容

（1）及时编制并提交预算供基金管理人审批，根据预算提交月度资金使用计划。

（2）协助项目公司检查不动产项目的建筑本体、构件及设施设备，协助项目公司组织开展对不动产项目进行的所有修整、改造；对经营提升类主动改造提出方案计划，并经基金管理人和项目公司审批后实施；对于改造维修事项协助进行证照申请、招标比选、施工管理及竣工验收。

（3）配合执行基金管理人建立的项目公司印章管理、使用制度。

（4）协助项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等，并按照项目公司制度妥善管理。

（5）协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料。

（6）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励等，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

（三）业务移交和返还事项

1、不动产基金设立后 15 个工作日内，由基金管理人、专项计划管理人、项目公司向运营管理机构移交与本协议项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及运营管理机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。运营管理机构应在不动产基金设立前按照约定的相应委托职责和运营管理费包含的服务内容，完成相关有效期内劳动合同、服务合同的换签/转签。如因特殊原因无法及时完成项目公司运营管理人员劳动关系的转移，其薪酬暂由项目公司发放，项目公司应从基础运营管理费中扣减对应金额。

2、自移交之日起，运营管理机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录、物品等，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人及资产支持证券管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

3、《运营管理服务协议》终止、被提前解除或者运营管理机构被解聘之日起 10 个工作日内，运营管理机构应当将与不动产项目及与其运营管理相关的全部资料、物品及文件（包括但不限于项目公司向其移交的资料、物品及文件，以及在委托运营管理期限内形成或取得的资料、物品及文件）返还至基金管理人或其指定的主体。

4、基金管理人应在确认返还完毕之日向运营管理机构出具交接确认书。自交接确认书出具之日起，相关场地、物品、文件等均由基金管理人或其指定主体负责照管。

5、《运营管理服务协议》终止、被解除或运营管理机构被解聘之后至返还完毕前，运营管理机构应当继续按照《运营管理服务协议》的约定履行不动产资产运营管理职责。

（四）监督、检查及督促

1、运营管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、专项计划管理人应关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、专项计划管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

2、运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人及资产支持证券管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人及资产支持证券管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人及资产支持证券管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人及资产支持证券管理人自行承担。

3、基金管理人、专项计划管理人有权自行或者聘请专业机构：（1）查阅与不动产资产相关的、由运营管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证，（2）检查项目状况；及（3）就基金管理人、专项计划管理人为维护基金份额持有人利益而认为合理且必要的其他事项进行检查。基金管理人、专项计划管理人在进行前述查阅或检查时，应提前 10 个工作日通知运营管理机构并尽量避免由此给运营管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响，如遇监管机构临时检查的除外。

4、基金管理人、专项计划管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的项目公司的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

5、基金管理人、专项计划管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、专项计划管理人应当书面通知（含邮件通知）运营管理机构进行整改，告知需要整改的具体事项以及需要达到的整改要求及完成时限。运营管理机构收到基金管理人、专项计划管理人发出的整改通知后，应当根据不动产项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

6、运营管理机构自行发现其未依法依约履行运营管理职责的，运营管理机构应当自行主动发函或邮件等形式告知基金管理人、专项计划管理人并同步提供整改方案，基金管理人、专项计划管理人应监督运营管理机构积极落实相应整改措施。

（五）转委托限制和辅助性服务

1、权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分权利义务转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人及资产支持证券管理人应同意上述安排。若上述情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《基金指引》及相关法律法规要求的主体。

2、转委托禁止及许可

运营管理机构不得将其运营管理不动产资产的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行运营职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于招商代理服务、绿化及景观管理、专业技术性服务、信息系统维保、对外采购相关的咨询服务、推广活动物料及场地搭建服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、工程项目管理服务、设施设备维保服务等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人及资产支持证券管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人及资产支持证券管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

（六）信息披露

运营管理机构应根据不动产基金、专项计划的监管披露要求以及《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》，及时向基金管理人、专项计划管理人提供相关披露所需材料。

运营管理机构应及时向基金管理人、专项计划管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告和临时报告。

1、定期报告

运营管理机构应按照届时有效的监管模板文件和基金管理人的要求制定并调整定期报告。为基金管理人出具相关报告之目的，运营管理机构应配合项目公司提供相关基础材料及数据信息，包括但不限于未经审计的财务报表、明细账等以及各类明细资料。

2、临时报告

根据《运营管理服务协议》约定，在发生可能对基金投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，运营管理机构应当编制《临时报告》报送给基金管理人和专项计划管理人。

3、服务记录的保管

运营管理机构应安全、妥善保管《运营管理服务协议》所述记录，并应与运营管理机构管理和/或持有的其他类似项目的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据《运营管理服务协议》约定，为了不动产项目现金流的回收之目的，运营管理机构可以在必要时向运营管理机构的代理人提供上述记录的任何部分，但应要求该等代理人对该等信息予以保密。

在法律允许的范围内，经基金管理人及资产支持证券管理人合理要求，运营管理机构应向基金管理人及资产支持证券管理人提供与《运营管理服务协议》相关的服务记录，运营管理机构提供上述信息不得收取任何费用。

（七）关键运营管理事项的决策机制

详见本部分“第一节 不动产基金治理机制”之“一、分层决策机制”。

（八）考核

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。

1、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”合计实现的运营收入和运营净收益未达到对应期间的运营收入和运营净收益目标金额的 90%，且运营回收期内的月平均租金收缴率未达到 90%，运营管理机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人及资产支持证券管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人。

2、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”合计实现的运营收入和运营净收益未达到对应期间的运营收入和运营净收益目标金额的 80%，且运营回收期内的月平均租金收缴率未达到 80%，运营管理机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人及资产支持证券管理人有权要求运营管理机构更换对应运营负责人及其他主要应承担责任的人员。

3、若不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”期间运营净收益未达到运营净收益目标金额的 70%，或合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 70%，基金管理人及资产支持证券管理人有权召集基金份额持有人大会审议决定是否更换运营管理机构。

4、如运营管理机构故意诱导项目租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反《关于避免同业竞争的承诺函》中的承诺内容、违反关联交易审查要求原因导致不动产项目出租率下降的，基金管理人及资产支持证券管理人有权暂缓支付对应期间的基础管理费用，直至违反承诺事项得到纠正。如因此造成项目公司损失的，运营管理机构应当采取措施积极补救以弥补或挽回损失，经补救后无法弥补的部分，应由运营管理机构根据项目公司实际

损失予以据实承担。

5、若因运营管理机构运营管理不当，导致不动产项目公司受到行政管理部门、监管机构或其他政府机构经济处罚的，在运营管理机构经过必要的救济手段后，项目公司有权在运营管理费中扣减要求运营管理机构承担相应的最终处罚金额。

6、基金管理人及资产支持证券管理人检查过程中发现运营管理机构未达到《运营管理服务协议》约定的物业管理服务标准，运营管理机构应在接到书面通知后 3 个月内完成整改；对于法律法规强制要求的与安全生产相关的检测或维保报告，如缺失、失效或结果不合格，运营管理机构应在收到书面通知后 1 个月内完成整改。如运营管理机构违反上述任一项整改要求的，项目公司有权延迟支付当期运营管理费中的基础管理费的 10%，直至整改完成。如半年内仍未完成整改，则递延支付的运营管理费不再支付，且基金管理人及资产支持证券管理人有权要求更换对应负责人。

7、为免疑义，本第 1 条至 6 条的约定是各自独立的，如运营管理机构触发其中多个条款约定情形的，应按照相关条款的约定分别承担相应责任。

（九）解聘情形和程序

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产资产，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人（经过资产支持证券管理人事先同意）应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

2、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3、运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

除发生前述“法定情形”外，当且仅当出现以下“约定情形”的，基金管理人（经过资产支持证券管理人事先同意，下同）可解聘运营管理机构（即同时解聘运营管理统筹机构和运营管理实施机构，下同），但应提交不动产基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会、证券交易所、基金业协会等监管机构认为需要回避表决的特殊情形除外。

1、不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 70%，或合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的 70%；

2、运营管理机构在履约过程中的具体不当行为或疏忽，直接导致项目公司累计受到 3 次以上责令停产停业或同等及以上严重程度的行政处罚；

3、运营管理机构违反本协议明确约定或在授权范围内的重大决策中存在重大失误，直接导致项目公司累计 3 次以上对外承担违约责任，且单次给项目公司造成的直接经济损失超过最近一个完整会计年度运营净收益的 10%。

（十）协议违约

《运营管理服务协议》签署各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。

（十一）终止和争议解决方式

1、终止

发生以下终止情形时，《运营管理服务协议》终止，除此之外，任何一方均不得单方终止《运营管理服务协议》，否则应承担相应的违约责任：

（1）各方协商一致终止《运营管理服务协议》时，《运营管理服务协议》于各方协商一致的终止日终止；

（2）运营管理机构任期届满而未续期或未延期时，《运营管理服务协议》自运营管理机构任期届满之日终止；

（3）发生运营管理机构解聘情形；

（4）基金管理人被解聘的；

（5）专项计划设立失败或终止；

（6）《基金合同》终止；

（7）适用法律法规及协议约定的其他协议终止事件。

2、争议解决方式

凡因《运营管理服务协议》引起的或与之相关的任何争议由各方协商解决。各方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交至深圳国际仲裁院。仲裁裁决是终局性的，对各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，各方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

二、运营管理费用情况

（一）费用构成及收取方式

运营管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理机构就提供本协议下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费；发生业绩缺口时，应当支付运营管理补

偿金。《运营管理服务协议》约定的基础管理费、激励管理费均为含增值税的费用。除本协议规定的运营管理费外，运营管理机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人及资产支持证券管理人同意涉及本不动产项目或项目公司的费用。

1、基础管理费

基础管理费用=当年度经调整的营业收入*12.5%

基础管理费包含以下服务的费用：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

2、激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%。

目标运营净收益按照不动产基金首次申报确定的评估报告中近十年现金流预测数据为考核依据，十年期后以其到期当年评估报告中十年期现金流预测为考核依据，以此类推。

当年度实际运营净收益不高于对应年度目标运营净收益的 105%，且不低于目标运营净收益的 95%，则运营管理机构不收取该年度激励管理费（或支付运营管理补偿金）。

当年度实际运营净收益高于对应年度目标运营净收益的 105%时，运营管理机构可收取该年度激励管理费。

当年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益 95%，运营管理机构需向项目公司支付该年度运营管理补偿金，运营管理补偿金=（目标运营净收益-实际运营净收益）×10%。项目公司将从运营管理机构的基础管理费中扣减运营管理补偿金。

运营净收益中的资本性支出相较于首次申报确定的评估报告中记载的对应年份资本性支出若有结余的，应留待以后年度使用，计算当年运营净收益时视同已发生。

运营管理费的具体支付方式以《运营管理服务协议》的约定为准。

3、支付主体、支付方式和支付频次

（1）基础管理费的支付

基础管理费按月支付。运营管理机构应在每个月 10 日前，计算当月基础管理费，并向项目公司提交该费用之发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 10 个工作日内向运营管理机构支付基础管理费。

运营管理机构应当在本协议生效后的 5 个工作日内，按可供分配现金流报告中对应的当年运营管理费金额的 80%，按天数折算，计算首月运营必要开支金额，并与项目公司确认。项目公司应在确认金额后的 5 个工作日内预付首月运营开支，作为运营管理机构在本项目服务的启动资金。若《运营管理服务协议》终止，运营管理机构应于协议终止的 5 个工作日内退回该笔资金；或作为协议终止日，项目公司待付运营管理费的抵扣。

（2）激励管理费的支付

激励管理费按年度支付。

运营管理机构应在经审计的项目公司年度审计报告出具后 20 个工作日内计算激励管理费，并向项目公司提交该费用之发票，项目公司在收到运营管理机构提供的发票后 20 个工作日内，由项目公司向运营管理机构支付激励管理费。首次计算激励管理费不满一年的，审计期间应为基金设立日起至当年度最后一日。

项目公司支付给运营管理机构的前述运营管理费已含各项相关税金；运营管理机构因收取运营管理费而产生的其他应缴税费及相关费用由运营管理机构按相关税法要求自行承担。

（二）运管费率收取的合理性

为保障商业不动产项目平稳运营，基金管理人充分参照项目历史的运营管理成本情况，并结合行业的收费模式来设置基础管理费。基础管理费的设置模式为按照项目的运营收入的一定比例进行计提，计算公式为基础管理费=当年度经调整的营业收入*基础管理费费率。基础管理费费率设置的合理性具体如下：

1、与历史运管费用的匹配情况

运营管理机构所收取的基础管理费主要用于覆盖与运营不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本，其费率的设置以运营管理机构为运营不动产项目承担的相应成本的历史可比数据为基础，同时，为提升资产运营水平、提升租户粘性、保障商业不动产项目长期竞争力，运营管理机构将在发行后增加管理人员配置和物业管理投入，相应提升了运营管理成本预算。并且，基础管理费预留了运营管理机构的合理商业利润，具备合理性。

表 119 不动产项目历史运营成本情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度	平均值
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31	9,840.04
运营成本	623.59	662.22	729.85	671.89
运营成本占比	**6.36%**	**6.82%**	**7.29%**	**6.83%**

备注：上表财务指标计算方法如下：

1）运营成本＝营业成本-投资性房地产折旧-管理费用折旧摊销

2）运营成本占比＝运营成本/营业收入×100%。

2、与行业平均水平的对比分析情况

选取已申报 REITs 中以办公不动产为底层资产的可比项目，根据公开披露信息，各项目运营管理费收费标准与本项目对比如下：

表 120 可比项目运营管理费收费对比情况

	本项目	华夏保利发展商业不动产 REIT	创金合信北京国资商业不动产 REIT	汇添富上海地产商业不动产 REIT
不动产项目名称	茂业中心 C 塔	广州保利中心	集智未来	鼎保大厦、鼎博大厦
运营管理费构成	基础管理费包含以下服务的费用：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。	基础管理费包含两部分，分别是基础管理费一及基础管理费二。基础管理费一用于覆盖与运营不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本；基础管理费二主要用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供标准化运营管理体系及信息系统、保利相关的（如“POLY”字样）的品牌使用及维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。	固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2。固定运营管理费 1 主要用于覆盖商业不动产项目物业管理、维护维修等费用。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。	基本运营管理费主要覆盖运营管理机构为运营管理不动产项目而承担的以下运营管理成本费用：（1）人工行政及营销费（包括运营管理人员的职工薪酬、办公行政费、耗用品费、市场营销费等）；（2）物业管理费（包括保安保洁费、绿化维护费等，不包括空置房物业费）；（3）维修维护费（除资本性支出以外的维修维保费用等）；（4）公用事业费用（包括应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用等）。
运营管理费收费标准	基础管理费用=当年度经调整的营业收入*12.5%	基础管理费一=项目公司经审计的当年度实收运营收入*11%；基础管理费二=项目公司经审计的当年度实收运营收入×2%	2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元，自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%；固定运营管理费 2=当年商业不动产	基本运营管理费（含税）=项目公司运营收入（含税）×5%

			项目营业收入×5.5%。	

综上所述，本项目的基础管理费费率充分结合项目的历史运营管理成本情况、实际预算使用需求及运营管理机构合理利润，并参考行业内可比项目的运营管理费收费情况进行合理设置，能够覆盖运营管理成本且有一定的合理利润空间，具备合理性。

（三）其他

1、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制

为激励经营管理团队的工作积极性，共享项目超额收益，运营管理机构原则上应将不少于激励管理费的 30%的金额用于团队激励。运营管理机构应在收到基金管理人支付的激励管理费后 3 个月内将团队业绩绩效考核及业绩激励发放情况在月度报告中列示。

2、突发事件及时响应处置披露机制

为应对项目公司及/或不动产项目发生的重大突发或紧急情况（系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施损坏及其他因不可抗力造成不动产项目需进行紧急补救或维修、人员伤亡、紧急缴纳税务等刚性支出、及其他需紧急使用资金的情形），在书面告知基金管理人及资产支持证券管理人后，项目公司可直接使用项目公司账户中的剩余资金，而无论相应支出的费用是否在预算范围内。

在特殊紧急情况下，运营管理机构应以最有利于不动产项目整体运营和不动产基金份额持有人利益的原则，可无需事先取得项目公司等决策机构的书面同意，先行对不动产项目采取必要的维修、改造、升级等应急保障措施。采取前述措施需要支付费用的由运营管理机构先行垫付解决重大突发和紧急事项，并在垫付后 10 个工作日内由项目公司经基金管理人及资产支持证券管理人审批同意后支付给运营管理机构。运营管理机构应在前述应急保障措施启动后 1 个工作日内向项目公司以书面形式（包括但不限于电子邮件等）告知相关紧急事件及应急保障措施情况。

如采取该等补救措施而相应支出的费用超出预算范围（“突发事件预算外支出金额”）的，则运营管理机构应及时向基金管理人及资产支持证券管理人提供书面说明。突发事件预算外支出金额在经过基金管理人及资产支持证券管理人的审批同意后，由项目公司对外支付上述突发事件预算外支出。

如突发事件涉及临时信息披露的要求，运营管理机构应在突发事件发生后当日内向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。相关事项出现重大进展或变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道当日内向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项。

三、资金流转

（一）账户设置

详见“第四节 运营管理机构”之“二、运管机构与不动产项目相关的业务情况”之“（五）项目资金收支和风险管控安排”之“1、项目公司账户设置”。

（二）不动产项目现金流回款以及分配路径

项目公司现金流回款路径：基金管理人聘请外部管理机构协助项目公司收取不动产项目运营收入款项。租户主要通过汇款转账形式将相关款项转入项目公司银行账户。具体为：在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿本息清偿前，相关款项转入项目公司浙商银行账户。在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿本息清偿后，相关款项转入项目公司民生银行账户。

项目公司浙商银行账户应于项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下未偿债务本息清偿完毕后一定时间内销户，资金余额转入项目公司民生银行账户。

项目公司现金流分配路径：项目公司通过向专项计划进行利润分配、支付借款利息等形式，将项目公司现金流分配至专项计划托管账户。

截至本招募说明书出具之日，浙商银行股份有限公司成都分行尚未完成项目公司资金监管方案及监管协议的内部审批，本章节披露的项目公司收支管理及风险管控相关安排以浙商银行股份有限公司成都分行最终审批意见为准。

第八章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：红土创新基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 48 层

成立日期：2014 年 6 月 18 日

法定代表人：何琨

联系人：赵立影

电话：0755-33060062

传真：0755-33062910

二、资产支持证券管理人

名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 4806

办公地址：深圳市南山区海德三道 1066 号深创投广场 48 层

成立日期：2020 年 9 月 7 日

法定代表人：何琨

联系人：潘智航

电话：0755-33066980

传真：0755-33011861

三、基金托管人

名称：中国民生银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街 2 号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街 2 号

成立日期：1996 年 2 月 7 日

法定代表人：高迎欣

联系人：罗菲菲

电话：010-58560666

四、销售机构

（一）场外销售机构

名称：红土创新基金管理有限公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 48 层

成立日期：2014 年 6 月 18 日

法定代表人：何琨

联系人：赵立影

电话：0755-33060062

传真：0755-33062910

（二）场外代销机构

其他销售机构详见基金管理人届时发布的变更或增减销售机构的相关发售文件。

（三）场内销售机构

（1）本基金的场内销售机构为具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和登记机构认可的上海证券交易所会员单位（具体名单可在上海证券交易所网站查询）。

（2）本基金募集结束前获得基金销售资格的上海证券交易所会员单位可新增为本基金的场内销售机构。

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 3 月 21 日

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

电话：021-68419095

传真：021-68870311

六、法律顾问

名称：北京天达共和律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 22~25 层

办公地址：北京市朝阳区东三环北路 8 号 4 号楼 22~25 层

成立日期：1995 年 5 月 12 日

负责人：汪冬

经办律师：张璇、翟耸君

电话：010-65107023

七、会计师事务所（审计、可供分配金额报告审核）

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

成立日期：2013 年 3 月 2 日

执行事务合伙人：李晓英、宋朝学、谭小青

联系人：郭东超

电话：010-65542288

传真：010-65547190

八、评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

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：北京市朝阳区光华路 1 号北京嘉里中心南楼 4 层

成立日期：2003 年 4 月 7 日

法定代表人：程家龙

联系人：金廉政

电话：010-65055010

第二节 不动产基金的交易安排

一、本基金的整体架构

本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，且项目公司完成吸收合并 SPV 前，形成的整体架构如下图：

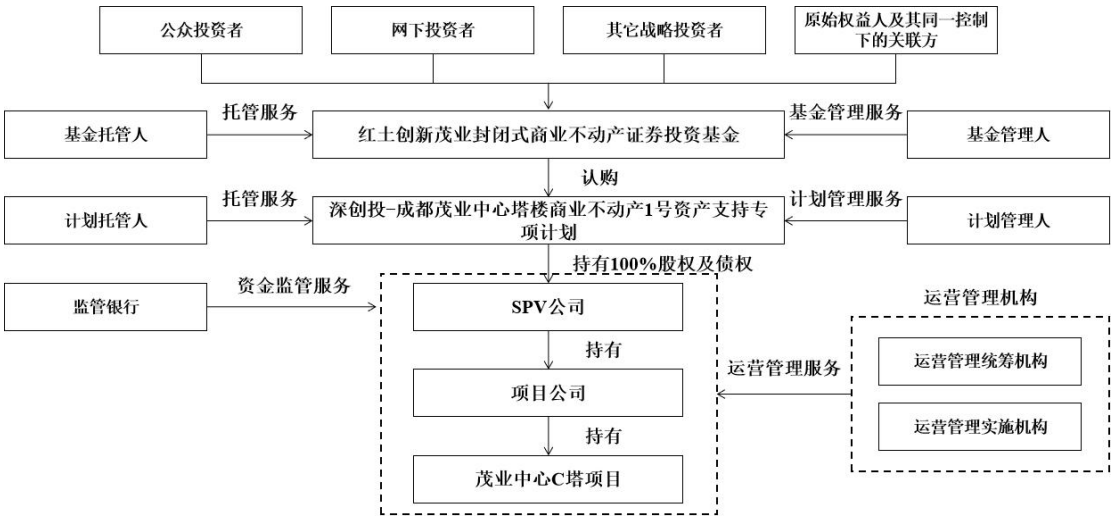


图 30 项目公司吸收合并 SPV 前基金整体架构示意图

根据本基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 完成后，SPV 注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为深创投红土资管（代表资产支持专项计划），届时本基金的整体架构如下图所示：

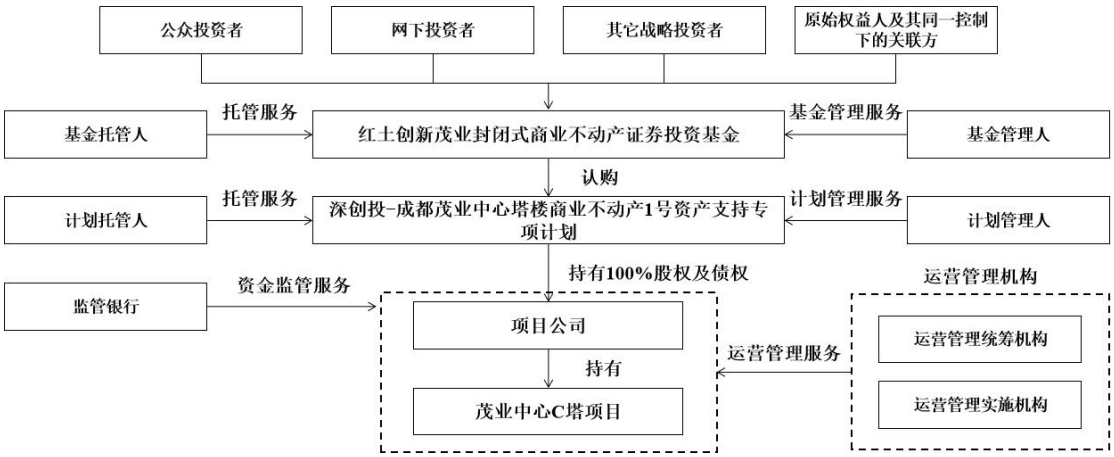


图 31 项目公司吸收合并 SPV 后基金整体架构示意图

二、本基金的交易流程和交易结构

（一）不动产项目初始状态

截至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目相关主体的主要法律关系图如下：

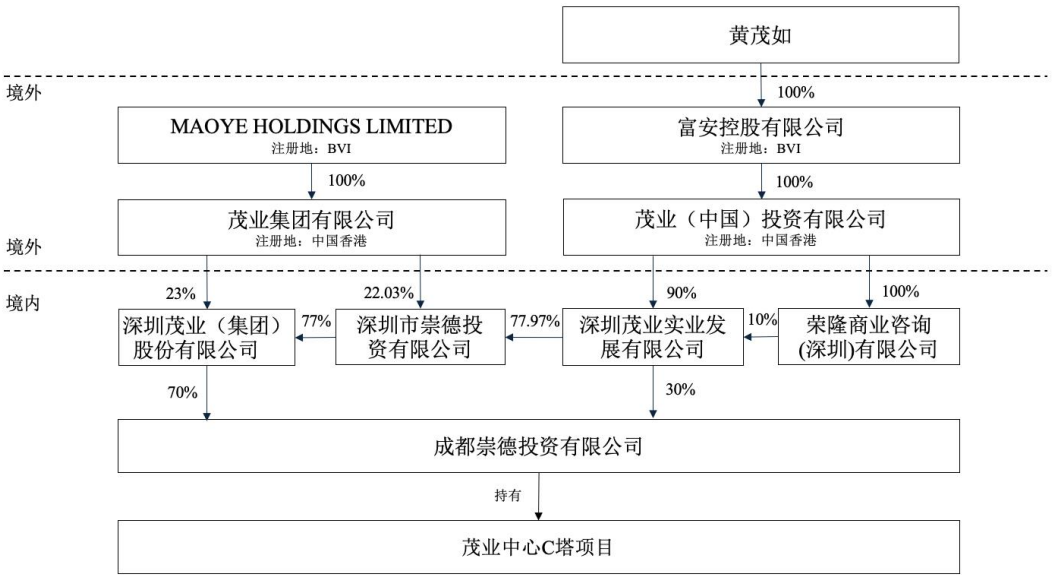


图 32 不动产项目股权重组前的股权结构图

本基金的原始权益人为深圳茂业集团、深圳茂业实业。截至 2025 年 12 月 31 日，深圳茂业集团、深圳茂业实业持有成都崇德投资有限公司（“崇德投资”）100%股权，并通过崇德投资持有茂业中心 C 塔项目。

（二）股权重组

本基金发行前，崇德投资需完成存续分立，分立后成立的成都茂业写一拟持有茂业中心 C 塔项目。崇德投资已公告分立，分立公告期限为 2026 年 1 月 22 日至 2026 年 3 月 8 日，分立协议已签署，成都茂业写一已于 2026 年 3 月 9 日设立。截至本招募说明书出具之日，崇德投资正在办理《不动产权证书》的权利主体变更登记手续，预计于本基金发行前完成。项目公司完成股权重组后的架构图如下：

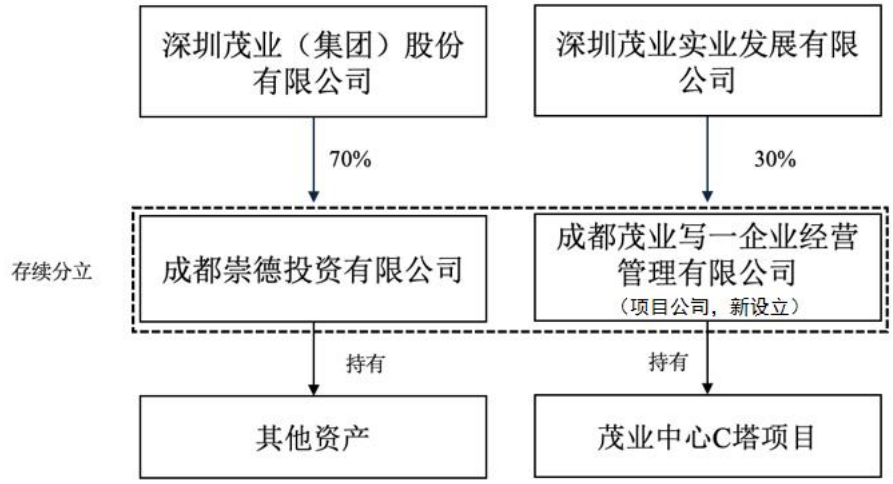


图 33 不动产项目股权重组后的股权结构图

（三）基金合同生效与基金投资

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效。自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《资产支持证券认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由深创投红土资管设立的深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，资产支持专项计划成立，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

（四）资产支持专项计划设立与投资，包括投资项目公司股权与债权的相关安排

1、专项计划的设立

专项计划认购期间内，基金管理人（代表本基金）认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到不动产资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，计划管理人于满足交易条件后宣布专项计划设立。

2、专项计划资金的运用

（1）预留计划费用

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人在专项计划设立时预留专项计划费用。

（2）专项计划基础资产投资安排

1）专项计划收购 SPV 公司 100%股权并发放股东借款

深圳茂业（集团）股份有限公司已设立 SPV（即“成都茂业德正写一商业管理有限公司”），并持有 SPV 公司 100%的股权。专项计划设立后，根据深圳茂业（集团）股份有限

公司与深创投红土资管（代表资产支持专项计划）签署的《SPV 股权转让协议》以及深创投红土资管（代表资产支持专项计划）与 SPV 公司签署的《SPV 增资协议》《SPV 借款协议》，由专项计划向深圳茂业（集团）股份有限公司支付 SPV 公司股权转让对价，取得 SPV 公司 100%股权，并向 SPV 公司注资、增资并发放股东借款。

2）SPV 公司收购项目公司 100%股权

专项计划向 SPV 公司注资、增资并发放股东借款后，SPV 公司取得注资款以及股东借款。根据 SPV 公司与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，由 SPV 公司向原始权益人支付项目公司股权转让价款并取得项目公司 100%股权。

3）项目公司取得专项计划提供的借款

专项计划根据《项目公司借款协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额划付至项目公司浙商银行账户用于代项目公司偿还存量债务以及计划管理人（根据基金管理人指示）同意、且不违反相关法律法规强制性规定的其他用途。

4）项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有资产支持专项计划全部资产支持证券、资产支持专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为深创投红土资管（代表资产支持专项计划）。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

（五）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、《SPV 股权转让协议》《SPV 增资协议》《SPV 股东借款协议》相关安排

（1）SPV 股权转让价款

股权价款：目标股权的股权转让价款金额为 0 元。

股权交割条件：《SPV 股权转让协议》项下股权转让价款的支付应以下列全部条件满足或被受让方（根据基金管理人指示）书面豁免为前提条件：

1) 不动产基金已完成募集并设立。

2) 专项计划已完成募集并设立。

3) 转让方合法持有目标股权，目标股权上不存在任何他项权利。

4) 转让方已通过必要的内部决议程序批准目标股权的转让。

5) 双方已根据《SPV 股权转让协议》第四条第 1 款的约定完成目标股权交割安排。

6) 转让方未发生重大违反《SPV 股权转让协议》的情形。

（2）SPV 增资、实缴出资安排

当且仅当下列各增资先决条件全部满足（或被增资方豁免）的前提下（以增资方确认为准），作为增资方的深创投红土资管方有义务向 SPV 公司增资：

1) 不动产基金已成立；

2) 专项计划已成功设立；

3) 《SPV 增资协议》已经签署并生效；

4) 深圳茂业集团与甲方已完成《SPV 公司股权转让协议》项下的目标股权交割，包括完成 SPV 公司股权转让工商变更登记、SPV 公司资料及运营权移交，甲方已取得 SPV 公司 100%股权，并且深圳茂业集团和 SPV 公司已配合甲方将 SPV 公司所有银行账户的预留印鉴按其要求完成变更；

5) SPV 公司未发生重大违反其参与签署的不动产基金文件及其他专项计划文件的情形。

支付的增资款全部计入实缴注册资本。

（3）SPV 股东借款安排

借款金额以借出方和借入方确认的借出方（根据基金管理人指示）实际发放金额为准。

借款金额的确认：借出方发放借款后，根据《SPV 股东借款协议》第 13.2 条约定的通知方式以邮件形式向 SPV 公司发出的《借款本金确认通知书》，SPV 公司需以邮件形式向借出方回复《借款本金确认通知书》后附回执，以确认《借款本金确认通知书》载明的借款金额。

（4）SPV 股权的交割

自股权变更登记之日起（含该日，简称“交割日”），受让方即成为目标股权的所有权人，享有目标股权所附带的一切权利和利益，并承担相应的股东义务。

自交割日（含）起，根据中国法律和公司章程规定的目标股权所代表的一切股东权利义务和目标股权损益由受让方享有和承担，在此之前由转让方享有和承担。

于交割日当日，SPV 公司应当在其股东名册中将受让方登记为持有 SPV 公司 100%股权的唯一股东，并于交割日当日将受让方登记为持有 SPV 公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及新的公司章程提交予受让方。

于交割日起的【5】个工作日内，转让方和 SPV 公司应配合受让方将 SPV 公司所有银行账户的预留印鉴按受让方要求完成变更。

2、《项目公司股权转让协议》相关安排

（1）股权转让价款的确定

各方同意，应根据不动产基金募集资金总额和交割审计情况确定股权转让价款。根据该等原则，标的股权转让价款（简称“股权转让价款”）按照如下方式确定：

标的股权预估股权转让价款（简称“预估股权转让价款”）=不动产基金募集资金总额-不动产基金预留资金-专项计划预留资金-SPV 公司预留资金-SPV 公司股权转让价款-截至基准日项目公司经营性净负债+截至基准日项目公司非经营性资产-截至基准日项目公司非经营性负债-项目公司过渡期损失调整，具体以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，

转让方和受让方届时共同以本协议预留的各自项目邮箱共同确认的金额为准。

标的股权最终股权转让价款（简称“最终股权转让价款”）应当根据交割审计情况确定，最终股权转让价款=预估股权转让价款-过渡期非正常经营损失。

其中：

1）上述“不动产基金预留资金”包括但不限于基金上市费用、登记机构服务费、基金首次发行的证券交易费（如需）、银行汇划费用、相关账户的开户及维护费用等必要费用，该预留资金如有剩余，归不动产基金所有。

2）上述“专项计划预留资金”包括但不限于为本期资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费等必要费用，及因 SPV 公司股权转让、向 SPV 公司发放借款等事宜需由专项计划缴纳的印花税等必要费用。为免疑义，“专项计划预留资金”不含专项计划拟向 SPV 公司及项目公司发放的借款资金及拟向 SPV 公司发放的实缴注册资本与增资款。该预留资金如有剩余，归专项计划所有。

3）上述“SPV 公司预留资金”包括但不限于因 SPV 公司股权转让和专项计划向 SPV 公司发放股东借款、实缴注册资本与增资、项目公司股权转让、项目公司吸收合并 SPV 公司等事宜需由 SPV 公司缴纳的印花税等必要费用，该预留资金如有剩余，归 SPV 公司所有。

4）上述“不动产基金预留资金”及“专项计划预留资金”具体金额以基金管理人和计划管理人的计算为准，原则上两项预留资金合计上限不得超过人民币【40】万元，但如因不动产基金募集规模超出预期等原因导致交易税费上升以致预留资金不足的，则相应调整预留资金上限，但该等调整应经转让方书面确认；上述“SPV 公司预留资金”具体金额以计划管理人的计算为准，原则上该项预留资金合计上限不得超过人民币【100】万元，但如因不动产基金募集规模超出预期等原因导致交易税费上升以致预留资金不足的，则相应调整预留资金上限，但该等调整应经转让方书面确认。上述“SPV 公司股权转让价款”以《SPV 公司股权转让协议》约定的 SPV 公司股权转让价款金额为准。

5）上述“截至基准日项目公司经营性净负债（如有）”“截至基准日项目公司非经营性资产”“截至基准日项目公司非经营性负债”按编号为 XYZH/2026CDAA3B0086 的《成都茂业写一企业经营管理有限公司所持有的商业不动产项目 2023 年度、2024 年度及 2025 年度审计报告》予以计算。其中，经营性净负债=（应付票据+应付账款+预收款项+合同负债+应交税费+其他应付款）-（应收票据+应收账款+预付款项+存货+合同资产），应收账款应剔除应收物业费，其他应付款应剔除物业和水电费保证金；非经营性资产=货币资金+其他应收款+其他流动资产，非经营性负债=一年内到期的非流动负债+其他流动负债+长期借款。上述“项目公司过渡期损失调整（如有）”按根据本协议约定出具的《交割审计报告》予以计算。

（2）转让价款和支付

标的股权转让价款分两期支付，包括“首期股权转让价款”和“第二期股权转让价款”，其中：

1）首期股权转让价款=预估股权转让价款×【90】%。

2）第二期股权转让价款=根据《项目公司股权转让协议》第三条第 1 款项下公式计算确认的最终股权转让价款-首期股权转让价款。为免疑义，如根据本项计算的第二期股权转让价款＜0 元，则于转让方、计划管理人和基金管理人通过电子邮件回复确认受让方发出的交割审计确认函载明的交割审计结果和股权转让价款金额之日起 5 个工作日内，转让方应当向受让方指定账户退还等额于经交割审计确认的标的股权转让价款与首期股权转让价款差额的款项。

（3）转让价款支付条件

1）首期股权转让价款支付条件

《项目公司股权转让协议》下首期股权转让价款的支付应以下列全部条件满足或被受让方（根据基金管理人指示）书面豁免为前提条件：

(a) 不动产基金已完成募集并设立。

(b) 专项计划已完成募集并设立。

(c) 计划管理人已根据《SPV 公司股权转让协议》受让取得受让方的 100%股权，于受让方股东名册上计划管理人被记载为唯一股东。

(d) 计划管理人已根据其与受让方签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之增资协议》（简称“《增资协议》”）向受让方实缴全部增资款，受让方可根据《增资协议》的约定使用全部或部分增资款支付《项目公司股权转让协议》项下的股权转让价款。

(e) 计划管理人已根据其与受让方签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股东借款协议》（简称“《股东借款协议》”）向受让方支付全部股东借款，受让方可根据《股东借款协议》的约定使用全部或部分股东借款支付《项目公司股权转让协议》项下的股权转让价款。

(f) 基金管理人（代表不动产基金）、运营管理统筹机构、运营管理实施机构、成都茂业写一已签署不动产基金的《运营管理服务协议》。

(g) 基金管理人、计划管理人、受让方已与成都茂业写一、监管银行签署《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金账户监管协议》。

(h) 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的工程尽调报告附件中所列明的茂业中心 C 塔项目有关工程问题均已在不动产基金首次发行前整改完毕。

(i) 由符合资质的消防安全评估单位在不动产基金首次发行前对茂业中心 C 塔项目及服务茂业中心 C 塔项目使用功能的设备房空间出具消防安全评估报告。评估内容应对建筑防火、疏散设施、消防设施有效性等发表合格意见。评估单位应具备 CMA 资质，并在“社会消防技术服务信息系统”“四川消防技术服务机构管理平台”登记备案。

(j) 转让方向受让方、计划管理人和基金管理人发送邮件告知如下条件均已满足，且受让方、计划管理人和基金管理人于【5】个工作日内通过电子邮件向转让方回复确认：

a) 转让方已通过必要的内部决议程序批准标的股权的转让。

b) 转让方已按照协议第五条第 1 款(b)项的约定完成文件移交工作，并签署了交割移交清单。

c) 股权变更登记已办理完毕。

d) 成都茂业写一及茂业中心项目未发生重大不利影响第（3）项情形。

e) 转让方未发生重大违反协议的情形。

f) 转让方不存在重大违反协议项下的各项陈述、保证和承诺的情形。

2）第二期转让价款支付条件

《项目公司股权转让协议》下第二期股权转让价款的支付应以下列全部条件满足或被受让方（根据基金管理人指示）书面豁免为前提条件：

(a) 首期股权转让价款支付条件于第二期股权转让价款支付时点满足。

(b) 交割审计已完成，转让方、计划管理人和基金管理人已通过电子邮件回复确认受让方发出的交割审计确认函载明的交割审计结果和股权转让价款金额，且根据《项目公司股权转让协议》第三条第 2 款(a)(ii)项确定的第二期股权转让价款≥0 元。

3）转让方和受让方应尽一切合理的努力以确保上述条件尽快得以满足。如经一方要求，另一方应在该方提出要求时及时地进行合作并提供一切公司登记机关以及其他审批机关、有关机构合理要求的，以及转让方向受让方转让股权所需要的必要信息和协助。

（4）交割审计安排

为确定标的股权转让价款（简称“股权转让价款”）的最终金额，交割日后的【30】个工作日内或转让方与受让方另行协商的时间内，应由具有相应专业资质的审计机构对成都茂业写一截至交割审计基准日（交割审计基准日为基准日的次一日）日终的财务报表情况，按照符合中国法律的程序与方式进行专项审计并出具审计报告（简称“交割审计”）。转让方、受让方及成都茂业写一均应充分配合交割审计相关的各项工作。

双方同意，在自基准日（不含该日）起至交割日（不含该日）期间（简称“过渡期”），成都茂业写一因正常运营茂业中心 C 塔项目所得收入、必要的合理支出和费用（包括按照惯常会计处理的折旧摊销以及上述资产合理的运营管理相关成本和费用）等所产生的损益归属于受让方。

双方同意，经交割审计确认后，如成都茂业写一在过渡期内存在非正常经营损失的，标的股权转让价款中应当扣减该等非正常经营损失对应款项。

三、资产支持证券、项目公司、SPV 基本情况

（一）资产支持证券基本情况

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别，资产支持证券代表的权益包括但不限于根

据《标准条款》参与资产支持证券持有人会议表决和接受专项计划利益分配的权利。

1、资产支持证券名称

深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划资产支持证券。

2、规模

计划管理人根据不动产基金的询价发行结果确定资产支持证券的募集规模。

3、发行方式

按照每份资产支持证券的面值发行。

4、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

5、预期收益率及信用评级

资产支持证券不设预期收益率，不参与信用评级。

6、分配方式

根据《标准条款》的约定进行分配。

7、权益登记日

权益登记日为兑付日前一个交易日，权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于当期兑付日取得其分配款项。

（二）项目公司基本情况

项目公司基本情况详见本招募说明书“第五章 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“七、项目公司基本情况”。

（三）SPV 基本情况

1、SPV 公司的基本信息

企业名称：成都茂业德正写一商业管理有限公司

统一社会信用代码：91510100MAK6LG3E0L

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2905 号

法定代表人：韩玉

注册资本：10 万元

成立日期：2026 年 1 月 30 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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、SPV 历史沿革

截至本招募说明书出具之日，SPV 公司自设立后无股权变动事项。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本招募说明书出具之日，深圳茂业集团持有 SPV 公司的 100%股权，黄茂如为 SPV 公司的实际控制人。

4、组织架构

截至本招募说明书出具之日，SPV 公司暂未设立单独部门或组织。

5、治理结构

（1）股东

根据 SPV 公司的公司章程，公司股东行使下列职权：

1）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

2）批准董事的报告；

3）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

5）对发行公司债券作出决定；

6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

7）修改公司章程；

8）其他职权。

（2）董事

根据 SPV 公司的公司章程，SPV 公司不设董事会，设一名董事，董事任期 3 年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

董事行使下列职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

8）制定公司的基本管理制度；

9）其他职权。

（3）经理

根据 SPV 公司的公司章程，公司不设经理。

（4）监事

根据 SPV 公司的公司章程，公司不设监事会和监事。

6、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监督管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、四川省市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局四川省税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、商务部网站等网站，SPV 公司不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内 SPV 公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，SPV 公司不涉及与不动产项目相关的失信记录。

四、对外借款安排

本基金存续期间不设置对外借款安排。

不动产基金发行前，成都茂业中心 C 塔尚余一笔存量借款待清偿，为浙商银行股份有限公司成都分行与成都崇德投资有限公司、崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司签署的《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）。该《物业通借款合同》对应未偿本息拟于不动产基金设立后以募集资金清偿完毕，并在清偿后 10 个工作日内协助办理成都茂业中心 C 塔的抵押登记注销手续。就此，浙商银行股份有限公司成都分行已于 2026 年 2 月 6 日出具函件，载明：“在公募 REITs 发行后向我行提前清偿上述全部债权的情况下，我行将在受偿后 10 个工作日内办理成都茂业中心 C 塔的抵押登记注销手续”。

第三节 关联交易与利益冲突

一、关联方、关联关系以及关联交易的界定

（一）关联方、关联关系的界定

本基金存续期间的关联方包括如下主体：

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、计划管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、计划管理人管理的同类型产品（同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品）；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级

管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

（3）本条第（1）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

（二）关联交易的界定

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：不动产资产出售与购入；不动产资产运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

（三）本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 121 本基金的初始关联交易

关联方	关联关系	关联交易
红土创新、深创投红土资管	计划管理人深创投红土资管为基金管理人红土创新全资子公司	本基金 80%以上基金资产投资于深创投红土资管作为计划管理人设立的不动产资产支持专项计划
深圳茂业集团、深圳茂业实业	深圳茂业集团、深圳茂业实业为本基金的原始权益人	本基金持有的不动产资产支持专项计划收购原始权益人持有的 SPV 公司 100%股权、SPV 公司收购原始权益人持有的项目公司；原始权益人作为战略投资者拟认购本基金不低于 20%的基金份额（拟定为 34%）
深圳茂业集团、成都德正世金	深圳茂业集团、成都德正世金担任不动产项目的运营管理机构	本基金聘请深圳茂业集团、成都德正世金担任不动产项目的运营管理机构

二、报告期关联交易

（一）报告期内项目公司关联交易情况

根据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的项目公司备考财务报表及审计报告，项目公司近三年涉及的关联交易情况如下：

表 122 报告期内项目公司关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳茂业集团	-	-	13,752.16	-	7,246.47	-

上述其他应收款主要是由于深圳茂业集团资金归集管控等产生的关联方往来，2024 年其他应收款账面余额较 2023 年有所增长，2025 年其他应收款减少为 0，主要是根据崇德投资分立方案，于分立基准日 2025 年 9 月 30 日的其他应收款由存续公司（崇德投资）承接所致。

（二）关联交易的合规性分析

不动产项目近三年及一期的关联交易主要为往来款项等，上述关联交易系按照内部审批流程执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

（三）关联交易的必要性及公允性分析

上述关联方往来款产生的其他应收款不计利息，考虑到关联方均为同一控制下主体，关联方往来款不计利息的情况较为常见，因此具有合理性与公允性。

（四）不动产项目现金流来源中来源于关联方的比例，是否影响不动产项目的市场化运营

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的项目公司备考财务报表及审计报告，并经核查不动产项目租赁明细、台账、合同等，不动产项目不存在关联方承租的情形，不存在影响不动产项目的市场化运营的情况。

（五）基金合同生效后关联交易安排以及对不动产项目的市场化运营的影响

鉴于分立重组后的项目公司账面已不存在对关联方的其他应收款，且基金合同生效后，项目公司将不会再向关联方归集资金，因此报告期内的关联方往来将不再发生。但项目公司可能仍然会存在其他关联交易安排，包括基金聘请深圳茂业集团和成都德正世金为不动产项目提供相关运营管理服务、关联方承租不动产项目部分面积等。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督，保障关联交易定价公允、费用标准公允，不损害项目公司利益、不影响不动产项目未来市场化运营。

同时，运营管理机构出具《关于减少并规范关联交易的承诺函》，主要承诺内容如下：

“本公司承诺将严格遵守法律法规及相关监管要求，采取必要措施减少并规范与不动产基金及项目公司之间的关联交易，在进行确有必要且无法规避的关联交易时，关联交易的开展将遵循公平、公正、公开及市场化定价原则，确保关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，交易条件不存在对交易之任何一方显

失公平的情形。本公司将根据相关法律法规和本公司有关关联交易制度的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务，不通过任何关联交易行为损害基金份额持有人、不动产基金及项目公司的合法权益”。

三、持续期关联交易披露

（一）关联交易的决策与审批

1、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

除本基金以首次发售募集资金收购不动产项目外，金额超过本基金净资产 5%的关联交易且不属于下述“2、无需另行决策与审批的关联交易事项”，应当召开基金份额持有人大会进行审议。前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。上述关联交易的金额计算系指连续 12 个月内累计发生金额。

2、无需另行决策与审批的关联交易事项

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露。

（二）关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

1、严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

2、严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

3、不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、

对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

四、潜在利益冲突的情形

（一）利益冲突的情形

1、原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情形

本项目属于商业办公项目，截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的、与本项目同位于成都市的商业办公项目为茂业天地项目（综合体，包括商业办公、购物中心及酒店，其中商业办公部分 37,964.38 平方米）。

从位置区域来看，茂业中心 C 塔项目位于成都市高新区，茂业天地项目位于成都市锦江区，两项目直线距离超过 7 公里，位置区域存在差异；除项目所在区域不同外，茂业中心 C 塔项目和茂业天地项目在项目定位、目标租户和运营策略等维度也存在差异，具体情况如下：

表 123 茂业中心 C 塔项目与茂业天地项目的对比分析

项目	茂业中心 C 塔项目	茂业天地项目
地理位置	四川省成都市高新区天府大道北段 28 号	成都市锦江区东御街 19 号
建筑面积	116,623.63 平方米	42,897.00 平方米（其中商业办公部分 37,964.38 平方米）
项目定位	茂业中心 C 塔位于成都市金融城与科技商务区交界处，大力发展以商务、科技为主的现代服务业，金融城则为金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业及总部企业在此落户。因此茂业中心 C 塔项目租户以信息传输、软件和信息技术服务业为主、金融业为辅，同时吸引其他行业租户入驻	茂业天地项目位于成都市中央商务区，该片区是成都发展最早的写字楼聚集区域，作为商务中心，交通通达性高，商务氛围浓厚，是外资企业及金融、零售、服务类企业在蓉办公首选。因此，茂业天地的办公租户行业主要为金融、咨询服务和综合类
运营策略	茂业中心 C 塔项目将坚守甲级标杆定位，以企业总部空间运营向综合服务类赋能转型；基础服务向价值服务升级；从精细化管理、产业导向经营、适配性改造、全维度风险应对四大维度，打造高端高效、高粘性的商务生态平台。定向招商引入大型企业总部、高科技企业、知名国央企，筑牢商务核心业态基底	结合自身楼盘地段优势及茂业品牌，百货+地产的发展策略，构建写字楼+百货+酒店+交通的一站式舒适办公新概念。结合项目 JW 酒店配套、双地铁接驳优势，茂业天地写字楼项目以生活服务类企业为主，互联网金融类企业为辅。致力于打造品牌商业大厦

茂业中心 C 塔项目位于成都市金融城与科技商务区交界处，受区域特征影响，茂业中心 C 塔项目主要面向租户行业为信息传输、软件和信息技术服务业、金融业为主；茂业天地项目位于中央商务区，主要面向租户行业为金融、咨询服务和综合类。综上，茂业天地项目在位置区域、体量与项目定位方面与本项目均有较大差异，与本项目不构成竞争关系。

2、原始权益人、运营管理机构同时向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营

管理服务的情形

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人兼运营管理统筹机构向不动产基金以外的其他机构提供同类项目运营管理服务的情况详见本招募说明书“第五章不动产项目”之“第四节运营管理机构”之“二、运管机构与不动产项目相关的业务情况”章节。

3、基金管理人管理多个同类不动产基金的情形

除本基金外，红土创新基金管理有限公司作为基金管理人暂未管理其他商业不动产基金、商业不动产项目，不存在利益冲突的情况。

基金管理人后续若同时管理投资于其他商业不动产项目的商业不动产基金，如该等商业不动产基金的投资策略、商业不动产项目所在区域、商业不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他商业不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括但不限于商业不动产项目投资与收购、商业不动产资产的运营管理、市场地位及其他经营层面的竞争和利益冲突。

4、其他可能存在潜在利益冲突的情形

本项目不涉及其他可能存在潜在利益冲突的情形。

（二）利益冲突的防范措施

考虑到运营管理机构为原始权益人其他商业办公及购物中心项目提供运营管理服务，在人员、管理模式和水平、资源分配等方面可能与本基金存在利益冲突，基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，严格做到风险隔离，防范利益冲突。基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。基金管理人、原始权益人与运营管理机构采取了以下措施，以避免利益冲突：

1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人已建立公开募集不动产基金的制度体系，如基金管理人管理其他同类型不动产基金，将严格遵守相关管理办法，对潜在的利益冲突情况进行评估，对相关的信息进行披露，同时采取必要的防范措施进行管理。涉及利益冲突的，将严格遵守相关法律法规及内部控制制度的要求，防止利益输送。基金管理人对不动产项目进行主动管理，对运营管理的重大事项具有决定权，亦能够缓释运营管理机构运营管理的其他项目和本不动产基金的项目所可能产生的利益冲突。

2、与运营管理机构签署防范利益冲突的相关条款并安排激励约束机制

基金管理人、计划管理人与运营管理机构以协议方式约定防范利益冲突的相关条款，建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

根据《运营管理服务协议》约定，在运营管理期间内，运营管理机构将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜

在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构自身和/或其实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，相关方将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。运营管理机构承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

此外，基金管理人、计划管理人将采用适当的激励约束机制发挥运营管理机构主动管理能动性，对运营管理机构的工作进行监督和考核，通过将激励管理费与运营管理机构服务考核结果深度绑定，建立对运营管理机构的激励约束机制，并有权根据《运营管理服务协议》的约定调整激励管理费。

3、原始权益人及运营管理机构出具《关于避免同业竞争的承诺函》

原始权益人一兼运营管理统筹机构深圳茂业集团、运管实施机构成都德正世金出具了《关于避免同业竞争事宜的承诺函》，承诺：

“一、本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与本公司运营管理的其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

四、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

五、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人或运营管理统筹机

构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

六、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

七、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

八、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

原始权益人二深圳茂业实业出具了《关于避免同业竞争事宜的承诺函》，承诺：

“一、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

二、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

三、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

四、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

五、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指处于同一城市、业

态相同的不动产项目。

六、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《业务办法》《新购入不动产指引》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（二）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（三）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、对证券投资业绩进行预测；

3、违规承诺收益或者承担损失；

4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6、中国证监会禁止的其他行为。

（四）本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（五）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额

持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益的事项的法律文件。

（2）基金招募说明书应当根据法律法规规定最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，招募说明书信息披露内容包括：招募说明书概要；风险因素；不动产项目概况；经营业绩与财务状况分析；原始权益人；运营管理机构；存在重要影响的其他事项；资产评估；现金流测算分析；不动产基金治理机制；运营管理安排；发行参与机构的基本情况；不动产基金的交易安排；关联交易与利益冲突；基金运作；其他事项；原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺；不动产项目最近 3 年及一期的财务报告和审计报告，或者最近 1 年及一期的财务报告和审计报告，或者基于过往运营经验和合理假设编制的最近 3 年及一期经审计的备考财务报表；基金可供分配金额测算报告；尽职调查报告；不动产项目评估报告；财务顾问报告（如有）；基金合同和托管协议有关情况；发行参与机构的基本情况；其他附件；其他与发行有关的重要文件；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定媒介上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就不动产基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，并予以披露。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日之前登载于规定媒介上。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

5、基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

7、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当在基金年度报告和中期报告中披露固定管理费、或有管理费和超额管理费收取情况、基金组合资产情况及其流动性风险分析等。

基金管理人应当在基金中期报告和年度报告中披露从基金财产中计提的管理费、托管费、销售服务费的金额，以及支付给基金销售机构的客户维护费总额、基金管理人实际收取的管理费净额。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基

金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）不动产项目明细及运营情况；

（3）本基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）不动产项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金及计划管理人、计划托管人及运营管理机构等履职情况；

（7）不动产基金及计划管理人、计划托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

（11）可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第（3）（6）（9）（10）项，本基金年度报告还应当载有年度审计报告和评估报告。

8、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募或延长基金合同期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金更换会计师事务所、律师事务所、评估机构等专业服务机构；

（6）运营管理机构发生变更；

（7）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（8）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（9）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；

（10）基金募集期延长或提前结束募集；

（11）基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（12）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

（13）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（14）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；

（15）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；

（16）基金收益分配事项；

（17）管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（18）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（19）不动产基金交易价格发生较大波动、基金份额停复牌或终止上市；

（20）除上述规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制并发布临时公告：

1）本基金发生重大关联交易；

2）不动产项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

3）金额占不动产基金净资产 10%及以上的交易；

4）金额占不动产基金净资产 10%及以上的损失；

5）不动产项目购入或出售；

6）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

7）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

8）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

9）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的不动产基金份额；

10）不动产基金估值发生重大调整；

11）可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项；

12）基金清算期，在不动产项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（21）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基

金份额持有人权益的传闻或者报道；

（22）法律法规、中国证监会、上交所规定，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

9、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

10、澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

11、回拨份额公告

基金管理人应在初始募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

12、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

13、基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

14、清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

15、基金存续期内新购入不动产项目以及相关扩募的其他信息披露

（1）拟购入不动产项目的决定公告

不动产基金存续期间，基金管理人作出拟购入不动产项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入不动产项目的相关情况及安排。

（2）进展公告

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

（3）基金产品变更申请的公告

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（4）基金管理人变更注册程序期间的公告

发生以下情形时，应当按规定予以公告：

1）收到中国证监会或者上交所的受理通知书；

2）收到上交所问询；

3）提交问询答复及相关文件；

4）收到上交所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知；

5）收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

（5）基金份额持有人大会的公告

不动产项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的，基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后，至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知公告并附有相关表决议案。

招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件及其修订情况（如有）应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

（6）交易实施的公告

交易方案实施完毕后应按规定编制交易实施情况报告书予以公告。

不动产基金在实施不动产项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。

不动产基金拟终止新购入不动产项目的，应当及时作出公告。

（7）基金份额扩募发售的相关公告

本基金涉及新购入不动产项目并安排公开扩募的，基金管理人应当就扩募基金份额的具体事宜编制发售公告，并在规定媒介上登载。

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向不特定对象发售的，基金管理人应当在发售首日的 3 日前将招募说明书等刊登在上交所网站和符合中国证监会规定条件的网站，供公众查阅。

新购入不动产项目实施过程涉及扩募且向特定对象发售的，基金管理人应当在发售前将招募说明书等刊登在上交所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅；在发售验资完成后的 2 个工作日内，将发行情况报告书刊登在上交所网站和符合中国证监会规定条件的网站上，供公众查阅。

（8）基金扩募份额上市交易公告书

基金扩募份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金扩募份额上市交易的三个工作日前，将基金扩募份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

16、中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关

规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年，法律法规另有规定的从其规定。

（七）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

（八）暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、不动产基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓事项，建立相应的内部管理制度，明确信息披露暂缓的内部审核程序。上交所对暂缓披露实行事后监管。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

（九）暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、不可抗力；

3、法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所、基金上市交易的证券交易所，投资人可在办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

二、基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况

本基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况包括基金的募集、基金合同的生效、基金份额的交易、基金的投资、基金的财产、不动产基金扩募、基金资产的估值、基金的收益与分配、基金的费用与税收、基金的会计与审计、基金的终止与清算、基金合同的内容摘要、基金托管协议的内容摘要等。

上述内容详见本招募说明书之“第九章 附件”之“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”。

三、基金经理的基本情况

本基金拟任基金经理为裴颖女士、胡定雨先生和林赟聪先生。

裴颖女士，曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新深圳安居 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产项目投资管理经验。

胡定雨先生，PMP、中级经济师，曾先后任职于华润置地华南大区商业创新业态发展部和城市建设运营事业部、华润置地华西大区成都公司东安湖大运场馆事业部、华润置地东北大区大连公司工程管理部、华润置地深圳大区城市运营事业部。现担任红土创新深圳安居 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

林赟聪先生，曾任职于保利湾区投资发展有限公司财务管理部，现担任红土创新盐田港 REIT 基金经理，具有 5 年以上不动产运营管理经验。

以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs 类）。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

对于基金份额持有人和潜在投资者，基金管理人将根据具体情况提供一系列的服务，并将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

（一）基金份额持有人登记服务

基金管理人作为注册登记机构为基金份额持有人提供登记服务。基金管理人配备电脑系统及通讯系统，为基金投资者办理基金账户、基金份额的登记、管理、托管与转托管；基金转换和非交易过户；基金份额持有人名册的管理；权益分配时红利的登记派发；基金交易份额的清算过户和基金交易资金的交收等服务。

（二）资料递送服务

1、账户资料

投资者开户申请自成功受理之日起的 2 个交易日后，相关基金账户的开户确认信息可通过销售机构进行查询和打印。

2、交易确认单

投资者自交易指令成功下达之日起的 2 个交易日后，可通过销售机构查询和打印交易确认单。

3、基金对账单

通常情况，基金管理人自月度结束之日起 30 个交易日内，向所有基金份额持有人递送对账单。如基金份额持有人另有需求，可致电客户服务中心调整对账单的递送频率。

4、其他资料

基金管理人将根据投资者的需求，不定期递送基金管理人介绍和产品宣传推介材料等。

基金管理人提供的资料递送服务原则上以电子形式为主，如基金份额持有人需纸质资料，可致电客户服务中心。对于纸质资料的递送，基金管理人不对资料的邮寄送达做出任何承诺和保证，也不对邮寄过程中所出现的遗漏、泄露而导致的直接或间接损害承担赔偿责任。

（三）客户服务中心电话服务

客户服务中心提供 24 小时自动语音查询服务。基金份额持有人可进行基金账户余额、交易情况、基金净值等信息的查询。

客户服务中心提供每个交易日 9:00～11:30,13:00～17:00 人工热线咨询服务。投资人可通过客户服务中心热线电话（400-060-3333）享受业务咨询、信息查询、服务投诉、信息定制、对账单递送、资料修改等专项服务。

非人工服务时间或线路繁忙时，客户服务中心提供电话留言功能，客户服务中心工作人员将根据投资者留言，提供后续服务。

（四）信息定制服务

基金份额持有人可以登录基金管理人网站（www.htcxfund.com），或拨打客户服务中心热线电话提交信息定制申请。基金管理人通过手机短信、电子邮件或其他方式按基金份额持有人的定制提供账户余额、基金信息、产品净值、交易确认、公司活动、理财刊物等。基金管理人可以根据实际业务需要，调整定制信息的条件、方式和内容。

（五）客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心语音留言、呼叫中心人工电话、书信、电子邮件（service@htcxfund.com）等渠道，对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过销售机构的服务电话对该销售机构提供的服务进行投诉或提出建议。

二、招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所，投资人可在基金管理人办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

三、备查事项

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予注册红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的文件。

2、《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》。

3、《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》。

4、《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金法律意见书》。

5、基金管理人业务资格批件、营业执照。

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

7、中国证监会要求的其他文件。

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

第九章 附件

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺；

（二）不动产项目最近 3 年经审计的备考财务报表；

（三）基金可供分配金额测算报告；

（四）尽职调查报告；

（五）不动产项目评估报告；

（六）财务顾问报告（无）；

（七）基金合同和托管协议有关情况；

（八）本次发行参与机构的基本情况；

（九）本指南要求披露的其他附件（无）；

（十）其他与本次发行有关的重要文件（无）。

（本页无正文，为《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》签署页）

基金管理人：红土创新基金管理有限公司（盖章）

2026 年 4 月 23 日

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本人黄茂如作为本项目的原始权益人的实际控制人，作出说明与承诺如下：

一、本次发行完成后，本人及本人控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

二、平等对待本人及本人控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

三、如本人持有或运营竞争性项目的，本人将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本人承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人实际控制人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

四、本人及本人控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

五、本人及本人控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

六、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本人承

诺将与基金管理人积极协商解决措施。

七、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本人违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本人承担。

若本人违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本人签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

关于购回有关事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本人黄茂如作为本项目的原始权益人的实际控制人，作出说明与承诺如下：

如本人、原始权益人及其关联方提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本人将督促原始权益人购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益，如原始权益人未履行前述购回义务的，本人将购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

本函自本人签字之日起，对本人产生法律约束力。

黄茂如（签字）：

2020 年 4 月 17 日

关于回收资金用途的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本人黄茂如作为本项目的原始权益人的实际控制人，作出说明与承诺如下：

本人承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

本函自本人签字之日起，对本人产生法律约束力。

黄茂如（签字）：

2026 年 4 月 17 日

深圳市崇德投资有限公司

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，深圳市崇德投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本项目的原始权益人深圳茂业（集团）股份有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

一、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

二、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

三、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人控股股东的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

四、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

五、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成

实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

六、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

七、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳市崇德投资有限公司

法定代表人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

深圳市崇德投资有限公司

关于购回有关事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称**“不动产基金”**或**“本项目”**）申报。为开展本项目之目的，深圳市崇德投资有限公司（简称**“本公司”**）作为本项目的原始权益人深圳茂业（集团）股份有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

本公司、原始权益人及其关联方提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将督促原始权益人购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益，如原始权益人未履行前述购回义务的，本公司将购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

深圳市崇德投资有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳市崇德投资有限公司

关于回收资金用途的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，深圳市崇德投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本项目的原始权益人深圳茂业（集团）股份有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

本公司承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳市崇德投资有限公司

法定代表人（签字）：

2026 年 6 月 17 日

茂业(中国)投资有限公司

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，茂业(中国)投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本项目的原始权益人深圳茂业实业发展有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

一、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

二、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

三、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人控股股东的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

For and on behalf of
MAO YE (CHINA) INVESTME
茂業(中國)投資有
Authorized S

四、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

五、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成

实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

六、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

七、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
MAO YE (CHINA) INVESTMENT LIMITED
茂业(中国)投资有限公司

承诺人（盖章）：茂业(中国)投资有限公司

Authorized Signature(s)

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

茂业(中国)投资有限公司

关于购回有关事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，茂业(中国)投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本项目的原始权益人深圳茂业实业发展有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

如本公司、原始权益人及其关联方提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将督促原始权益人购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益，如原始权益人未履行前述购回义务的，本公司将购回不动产基金的全部基金份额或不动产项目权益。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

For and on behalf of
MAO YE (CHINA) INVESTMENT LIMITED
茂業(中國)投資有限公司

茂业(中国)投资有限公司（盖章）

Authorized Signature(s)

法定代表人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

茂业(中国)投资有限公司

关于回收资金用途的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，茂业(中国)投资有限公司（简称“**本公司**”）作为本项目的原始权益人深圳茂业实业发展有限公司的控股股东，作出说明与承诺如下：

本公司承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

For and on behalf of
MAO YE (CHINA) INVESTMENT LIMITED
茂業(中国)投資有限公司

承诺人（盖章）：茂业(中国)投资有限公司

Authorised Signature(s)

法定代表人（签字）：

2016年 12月17日

深圳茂业（集团）股份有限公司

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人、运营管理统筹机构参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人、运营管理统筹机构，作出说明与承诺如下：

一、本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与本公司运营管理的其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

四、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

五、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人或运营管理统筹机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

六、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金

管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

七、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

八、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

九、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司
关于公开募集不动产投资信托基金申报及申报材料的确认与承诺函

根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21 号）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，本公司（简称“深圳茂业集团”）与深圳茂业实业发展有限公司（简称“深圳茂业实业”）拟作为原始权益人，以成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 塔（位于地上 5 层至 31 层）（以最终申报范围为准，以下简称“目标不动产项目”）作为底层资产参与不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“不动产 REITs”或“本次申报”）。本公司就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

一、本公司知悉并理解上海证券交易所、中国证监会等监管部门对不动产 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本公司就本次申报所提交的申报材料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，其中文件材料为副本、复印件及电子版的，保证与正本或原件一致。

二、本公司承诺已在申报文件中如实披露目标不动产项目全部转

让限定条件，对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项，如有违背，本公司将承担相应的法律责任。

三、本公司近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全事故；本公司最近3年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。

四、本公司与深圳茂业实业依法合规间接持有目标不动产项目的所有权及对应资产的经营收益权，且不存在重大经济或法律纠纷。由成都茂业写一企业经营管理有限公司（简称“项目公司”）在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行不动产REITs的底层资产。目标不动产项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

五、不动产REITs发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行不动产REITs中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿不动产REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

六、本公司及关联方提供的文件资料若存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将购回全部基金份额或目标不动产项目权益。

七、本次不动产 REITs 已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。本公司承诺已采取有效措施，确保未纳入底层资产范围的部分不影响目标不动产项目稳定运营。

八、本次不动产 REITs 发行所涉及的目标不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本次不动产 REITs 申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。

九、本公司依法设立且合法存续，信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍。

十、本公司及有关核心人员在最近三年内不存在可能对项目公司和目标不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

十一、本公司和目标不动产项目资产均不涉及地方政府隐性债务，不属于地方政府融资平台，本次发行不会新增地方政府隐性债务。

十二、目标不动产项目评估基准日后不存在对不动产项目的评估价值、现金流产生重大影响的事项。

十三、本公司积极配合基金管理人以及其他为不动产 REITs 提供服务的专业机构履行职责，并将依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交目标不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

十四、本公司与不动产基金的基金管理人、计划管理人、托管人

及专业服务机构之间不存在实际控制关系或受同一控制人控制等关联关系。

十五、如因租赁合同未备案等风险隐患事项影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司及/或本项目免于遭受任何损失。

十六、如因本项目立项、报建、施工、验收、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司及/或本项目免于遭受任何损失。

十七、本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

十八、除以上事项外，原始权益人将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及上海证券交易所相关业务规则中适用于不动产基金原始权益人的其他义务。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

（本页无正文，为《深圳茂业（集团）股份有限公司关于公开募集不动产投资信托基金申报及申报材料的确认与承诺函》之签署页）

深圳茂业（集团）股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司

关于回收资金用途的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

本公司承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司
关于减少并规范关联交易的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）作为本项目的运营管理机构，作出如下承诺：

本公司承诺将严格遵守法律法规及相关监管要求，采取必要措施减少并规范与不动产基金及项目公司之间的关联交易，在进行确有必要且无法规避的关联交易时，关联交易的开展将遵循公平、公正、公开及市场化定价原则，确保关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。本公司将根据相关法律法规和本公司有关关联交易制度的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务，不通过任何关联交易行为损害基金份额持有人、不动产基金及项目公司的合法权益。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

深圳茂业（集团）股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司

关于吸收合并事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、本公司将敦促成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下简称“**项目公司**”）与成都茂业德正写一商业管理有限公司（以下简称“**SPV 公司**”）根据本次不动产基金招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 公司的相关工作。

二、如在【深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划】设立后、项目公司股东变更登记为 SPV 公司之日起六（6）个月内，项目公司未完成对 SPV 公司的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合并所造成的多缴纳所得税款等实际经济损失，本公司或本公司关联方将及时向项目公司或不动产基金予以补偿。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司

关于浙商银行成都分行借款合同项下权利限制等相关事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

针对《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号）及《最高额抵押合同》（（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号）等担保合同项下的权利限制等相关事宜，本公司承诺将于本项目封卷申报材料提交至证券交易所前完成不动产基金申报所需解决的全部事宜，包括但不限于：完成成都崇德投资有限公司合法分立以及分立新设的成都茂业写一企业经营管理有限公司（简称“项目公司”）的设立登记、完成项目公司作为成都市高新区天府大道北段28号的成都茂业中心C塔（位于地上5层至31层）（简称“不动产资产”）权利人的不动产变更登记、解除项目公司股权转让限制、解除不动产资产的转让限制和权利限制或对该等限制做出基金管理人可以接受的安排、完成项目公司债务重组（具体以基金管理人确认的债务重组方案为准）、完成项目公司作为不动产出租人的租赁合同换签工作以及其他必须事项。本公司承诺，若项目公司、不动产资产因上述借款受到任何索赔或需要承担任何相关责任的，相应赔款或支出、处理相关事宜产生的全部费用以及因此遭受的全部损失（包括但不限于相关的任何款项、费用、开支税款或罚金，或产生的任何争议或纠纷，或遭受的任何损失）均由本公司承担，与项目公司无关。如因该等事宜未解决导致有关主管机关给予行政处罚、被要求支付其他费用、产生损失或其他责任的，该等款项的支付和损失、责任将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳茂业（集团）股份有限公司关于浙商银行成都分行借款合同项下权利限制等相关事宜的承诺函》的签字页）

承诺人（盖章）：深圳茂业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司

关于自身运营情况的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“**本公司**”）作为本项目的运营管理机构，作出如下承诺：

1、本公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

2、本公司建立了完善的内部治理制度，具备健全有效的运营管理、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

3、本公司自设立以来不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

4、本公司不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

深圳茂业（集团）股份有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

深圳茂业实业发展有限公司

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业（集团）股份有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

二、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

三、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

四、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

五、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

六、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

七、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业实业发展有限公司

法定代表人（签字）：

2016年4月17日

深圳茂业实业发展有限公司
关于公开募集不动产投资信托基金申报及申报材料的确认与承诺函

根据《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（中国证券监督管理委员会公告〔2025〕21 号）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的相关要求，本公司（简称“深圳茂业实业”）与深圳茂业（集团）股份有限公司（简称“深圳茂业集团”）拟作为原始权益人，以成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 塔（位于地上 5 层至 31 层）（以最终申报范围为准，以下简称“目标不动产项目”）作为底层资产参与不动产投资信托基金（REITs）项目（以下简称“不动产 REITs”或“本次申报”）。本公司就本次申报及所提交的申报材料确认并承诺如下：

一、本公司知悉并理解上海证券交易所、中国证监会等监管部门对不动产 REITs 项目申报材料的要求，并承诺本公司就本次申报所提交的申报材料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，其中文件材料为副本、复印件及电子版的，保证与正本或原件一致。

二、本公司承诺已在申报文件中如实披露目标不动产项目全部转

让限定条件，对法律法规、政策规定、投资管理等方面的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理法律法规、政策规定、投资管理等方面所有与资产转让相关事项，如有违背，本公司将承担相应的法律责任。

三、本公司近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全事故；本公司最近3年不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位，被暂停或者限制融资的情形。

四、本公司与深圳茂业集团依法合规间接持有目标不动产项目的所有权及对应资产的经营收益权，且不存在重大经济或法律纠纷。由成都茂业写一企业经营管理有限公司（简称“项目公司”）在基金份额公开发售前依法合规完全持有拟发行不动产REITs的底层资产。目标不动产项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

五、不动产REITs发行或存续期间，如税务机关要求补充缴纳发行不动产REITs中资产重组和股权转让（截至完成股权交割）过程可能涉及的相关税费，本公司将按要求缴纳（或全额补偿不动产REITs持有的其他相关缴税主体）相应税金（含滞纳金和罚金）并承担所有相关经济和法律责任。

六、本公司及关联方提供的文件资料若存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将购回全部基金份额或目标不动产项目权益。

七、本次不动产 REITs 已将实现资产功能作用所必需的、不可分割的各组成部分完整纳入底层资产范围。本公司承诺已采取有效措施，确保未纳入底层资产范围的部分不影响目标不动产项目稳定运营。

八、本次不动产 REITs 发行所涉及的目标不动产项目最近 3 个会计年度及一期收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金。对于可能对未来长期稳定运营产生重大影响的风险因素，本次不动产 REITs 申报材料已进行全面报告和充分分析，未来将按有关要求充分披露。

九、本公司依法设立且合法存续，信用稳健、控制权稳定、内部治理机制健全、具有持续经营能力，不存在影响持续经营的法律障碍。

十、本公司及有关核心人员在最近三年内不存在可能对项目公司和目标不动产项目财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

十一、本公司和目标不动产项目资产均不涉及地方政府隐性债务，不属于地方政府融资平台，本次发行不会新增地方政府隐性债务。

十二、目标不动产项目评估基准日后不存在对不动产项目的评估价值、现金流产生重大影响的事项。

十三、本公司积极配合基金管理人以及其他为不动产 REITs 提供服务的专业机构履行职责，并将依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交目标不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

十四、本公司与不动产基金的基金管理人、计划管理人、托管人

及专业服务机构之间不存在实际控制关系或受同一控制人控制等关联关系。

十五、如因租赁合同未备案等风险隐患事项影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司及/或本项目免于遭受任何损失。

十六、如因本项目立项、报建、施工、验收、装修改造过程中的任何手续文件缺失影响项目持续稳定运营或被行政主管部门予以处罚或因此产生任何相关成本、费用而遭受任何损失的，由本公司予以承担以使得项目公司及/或本项目免于遭受任何损失。

十七、本公司承诺负责协调和采取有效措施，确保未纳入资产范围内的资产不影响不动产项目稳定运营。若因与本项目未入池资产持有人在运营、改造、维修、拆除等方面引发不动产项目和项目公司的风险、争议、纠纷及损失的，均由本公司负责解决和承担。

十八、除以上事项外，原始权益人将严格遵守《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及上海证券交易所相关业务规则中适用于不动产基金原始权益人的其他义务。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

（本页无正文，为《深圳茂业实业发展有限公司关于公开募集不动产投资信托基金申报及申报材料的确认与承诺函》之签署页）

深圳茂业实业发展有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016年4月17日

深圳茂业实业发展有限公司

关于回收资金用途的承诺函

深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业（集团）股份有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

本公司承诺本次发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业实业发展有限公司

法定代表人（签字）：

2016年 4月1)日

深圳茂业实业发展有限公司

关于吸收合并事宜的承诺函

深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业（集团）股份有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

一、本公司将敦促成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下简称“**项目公司**”）与成都茂业德正写一商业管理有限公司（以下简称“**SPV 公司**”）根据本次不动产基金招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成项目公司吸收合并 SPV 公司的相关工作。

二、如在【深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划】设立后、项目公司股东变更登记为 SPV 公司之日起六（6）个月内，项目公司未完成对 SPV 公司的吸收合并，则对于项目公司因未完成吸收合并所造成的多缴纳所得税款等实际经济损失，本公司或本公司关联方将及时向项目公司或不动产基金予以补偿。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业实业发展有限公司

法定代表人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

深圳茂业实业发展有限公司

关于浙商银行成都分行借款合同项下权利限制等相关事宜的承诺函

深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“**本公司**”）与深圳茂业（集团）股份有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，本公司作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

针对《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号）及《最高额抵押合同》（（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号）等担保合同项下的权利限制等相关事宜，本公司承诺将于本项目封卷申报材料提交至证券交易所前完成不动产基金申报所需解决的全部事宜，包括但不限于：完成成都崇德投资有限公司合法分立以及分立新设的成都茂业写一企业经营管理有限公司（暂定名，简称“项目公司”）的设立登记、完成项目公司作为成都市高新区天府大道北段28号的成都茂业中心C塔（位于地上5层至31层）（简称“不动产资产”）权利人的不动产变更登记、解除项目公司股权转让限制、解除不动产资产的转让限制和权利限制或对该等限制做出基金管理人可以接受的安排、完成项目公司债务重组（具体以基金管理人确认的债务重组方案为准）、完成项目公司作为不动产出租人的租赁合同换签工作以及其他必须事项。本公司承诺，若项目公司、不动产资产因上述借款受到任何索赔或需要承担任何相关责任的，相应赔款或支出、处理相关事宜产生的全部费用以及因此遭受的全部损失(包括但不限于相关的任何款项、费用、开支税款或罚金，或产生的任何争议或纠纷，或遭受的任何损失)均由本公司承担，与项目公司无关。如因该等事宜未解决导致有关主管机关给予行政处罚、被要求支付其他费用、产生损失或其他责任的，该等款项的支付和损失、责任将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳茂业实业发展有限公司关于浙商银行成都分行借款合同项下权利限制等相关事宜的承诺函》的签字页）

承诺人（盖章）：深圳茂业实业发展有限公司

法定代表人（签字）：

2026 年 4 月 17 日

深圳茂业（集团）股份有限公司

深圳茂业实业发展有限公司

关于税款支付的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司（以下合称“原始权益人”）拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，原始权益人作出说明与承诺如下：

若成都崇德投资有限公司（以下简称“崇德投资”）、项目公司因项目公司股权交割至不动产基金（以下简称“股权交割”）前事宜，导致股权交割时或其后任一时点，崇德投资、项目公司存在应补缴的税款（含对应罚款、滞纳金等，如有）的，由原始权益人承担且原始权益人承诺优先使用回收资金支付上述款项。

项目公司不对上述款项承担连带责任。如税务机关针对该等款项对项目公司执行任何税款征收措施或因该等款项未支付导致项目公司遭受任何损失(包括但不限于税款及其滞纳金、罚款、律师费、诉讼费、保全费等)，该等损失由原始权益人全额予以赔偿。并且，如税务机关因该等款项对项目公司执行税款征收措施的，原始权益人承诺将配合解决，与项目公司无关。

若原始权益人违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自原始权益人签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：深圳茂业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：

承诺人（盖章）：深圳茂业实业发展有限公司

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 11 日

成都德正世金商业管理有限公司

关于避免同业竞争事宜的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，成都德正世金商业管理有限公司（以下简称“**本公司**”）作为本项目的运营管理机构，作出说明与承诺如下：

一、本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

二、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与本公司运营管理的其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

三、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

四、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

五、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

六、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级

监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

七、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

八、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

九、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

本承诺函自本公司签署之日起生效。

（以下无正文）

承诺人（盖章）：成都德正世金商业管理有限公司

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

成都德正世金商业管理有限公司

关于减少并规范关联交易的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，成都德正世金商业管理有限公司（以下简称“**本公司**”）作为本项目的运营管理机构，作出如下承诺：

本公司承诺将严格遵守法律法规及相关监管要求，采取必要措施减少并规范与不动产基金及项目公司之间的关联交易，在进行确有必要且无法规避的关联交易时，关联交易的开展将遵循公平、公正、公开及市场化定价原则，确保关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。本公司将根据相关法律法规和本公司有关关联交易制度的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务，不通过任何关联交易行为损害基金份额持有人、不动产基金及项目公司的合法权益。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

成都德正世金商业管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016 年 4 月 17 日

成都德正世金商业管理有限公司

关于自身运营情况的承诺函

深圳茂业（集团）股份有限公司与深圳茂业实业发展有限公司拟作为原始权益人参与【红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金】（以下简称“**不动产基金**”或“**本项目**”）申报。为开展本项目之目的，成都德正世金商业管理有限公司（以下简称“**本公司**”）作为本项目的运营管理机构，作出如下承诺：

1、本公司近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故，不存在影响持续经营的重大法律障碍。

2、本公司建立了完善的内部治理制度，具备健全有效的运营管理、内部控制与风险管理制度和流程，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险。

3、本公司自设立以来不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

4、本公司不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项。

本函自本公司法定代表人签字并加盖本公司公章之日起，对本公司产生法律约束力。

成都德正世金商业管理有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2026 年 1 月 7 日

（二）不动产项目最近3年经审计的备考财务报表

信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审计报告

XYZH/2026CDAA3B0086

红土创新基金管理有限公司

红土创新基金管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下简称“茂业写一公司”）拟持有的位于四川省成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 座写字楼经营业务（以下简称“商业不动产项目”）的备考财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2025 年度、2024 年度、2023 年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注（以下简称备考财务报表）。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按照备考财务报表附注二（以下简称“附注二”）所述的编制基础编制。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则中适用于公众利益实体财务报表审计的独立性要求，我们独立于茂业写一公司及红土创新基金管理有限公司（以下简称“红土创新基金”），并履行了独立性和职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 强调事项-编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注附注二对编制基础的说明，上述备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。茂业写一公司管理层编制备考财务报表是为了设立公开募集商业不动产证券投资基金之用，因此，备考财务报表不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项-审计报告使用目的

本报告仅向红土创新基金董事会出具，供其在上海证券交易所公开募集商业不动产证券投资基金并上市的目的而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用，不得用作任何其他目的。未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

五、 管理层和治理层对备考财务报表的责任

茂业写一公司管理层负责按照附注二所述的编制基础编制备考财务报表（包括确定附注二所述的编制基础对于在具体情况下编制备考财务报表的可接受性），并设计、执

行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。红土创新基金管理层负责监督备考财务报表的编制，确保备考财务报表不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在编制备考财务报表时，茂业写一公司管理层负责评估商业不动产项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非茂业写一公司管理层计划清算商业不动产项目、终止运营或别无其他现实的选择。

红土创新基金及茂业写一公司治理层负责监督备考财务报告过程。

六、 注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价茂业写一公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对茂业写一公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对商业不动产项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请备考报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致商业不动产项目不能持续经营。

（5） 评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与红土创新基金及茂业写一公司治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京　　二〇二六年四月十七日

备考资产负债表

2025年12月31日

编制单位：成都茂业写字企业经营管理有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	17,803,630.86	14,436,161.81	2,237,401.60
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	五、2	6,706,114.74	2,611,503.10	704,438.24
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	五、3		137,521,577.38	72,464,749.68
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		24,569,745.60	154,569,242.29	75,406,589.52
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、4	268,136,147.50	280,708,504.76	294,069,519.85
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		268,136,147.50	280,708,504.76	294,069,519.85
资　产　总　计		292,705,893.10	435,277,747.05	369,476,109.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：成都茂业写一企业经营管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	五、5	1,387,044.71	1,895,479.20	3,162,115.79
预收款项	五、6	6,135,464.55	9,396,316.41	12,376,390.02
合同负债				
应付职工薪酬				
应交税费	五、7		1,897,925.05	4,974,033.89
其他应付款	五、8	16,139,419.63	16,442,384.76	16,245,727.07
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、9	40,000,000.00	40,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计		63,661,928.89	69,632,105.42	36,758,266.77
非流动负债：				
长期借款	五、10	290,000,000.00	330,000,000.00	
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		290,000,000.00	330,000,000.00	
负 债 合 计		353,661,928.89	399,632,105.42	36,758,266.77
净资产：				
净资产		-60,956,035.79	35,645,641.63	332,717,842.60
净资产合计		-60,956,035.79	35,645,641.63	332,717,842.60
负债和净资产总计		292,705,893.10	435,277,747.05	369,476,109.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考利润表

2025年年度

编制单位：成都茂业对外企业经营管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五、11	98,005,701.46	97,092,370.63	100,103,091.63
减：营业成本	五、13	10,507,041.07	19,731,519.45	19,747,664.95
税金及附加	五、12	10,202,883.26	9,630,681.23	10,123,637.30
销售费用	五、13		89,615.60	1,212.10
管理费用	五、13	113,460.44	180,251.86	328,276.66
研发费用				
财务费用	五、14	19,598,040.37	21,213,774.11	2,600.10
其中：利息费用		19,005,375.00	21,220,916.67	
利息收入		7,647.63	7,765.80	783.30
加：其他收益				
投资收益（损失以“－”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、15	-241,199.63	-9,052.32	-11,833.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		48,253,089.69	46,231,545.97	69,887,966.78
加：营业外收入	五、16	33,566.11	1,293,176.25	122,313.19
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		48,286,655.80	47,524,722.22	70,010,279.97
减：所得税费用	五、17	12,071,663.95	11,881,180.56	17,502,569.99
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		36,214,991.85	35,643,541.66	52,507,709.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
五、综合收益总额		36,214,991.85	35,643,541.66	52,507,709.98

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备考现金流量表

2025年度

编制单位：成都茂业马一企业经营管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年度	2024年度	2023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		76,740,579.13	79,350,877.61	72,840,483.60
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		13,020,350.78	1,017,280.88	2,000,916.96
经营活动现金流入小计		89,760,929.91	80,368,158.49	74,841,400.62
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		24,327,653.54	27,806,358.49	31,025,252.27
支付其他与经营活动有关的现金		912,143.26	387,015,907.67	39,708,106.61
经营活动现金流出小计		25,239,796.79	414,822,266.16	70,733,358.88
经营活动产生的现金流量净额		64,521,133.12	-334,454,107.67	4,108,041.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,488,289.07	2,126,215.45	1,871,928.20
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		1,488,289.07	2,126,215.45	1,871,928.20
投资活动产生的现金流量净额		-1,488,289.07	-2,126,215.45	-1,871,928.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金			400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			400,000,000.00	
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	30,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,605,375.00	21,220,916.67	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		59,605,375.00	51,220,916.67	
筹资活动产生的现金流量净额		-59,605,375.00	348,779,083.33	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		3,427,469.06	12,108,760.21	2,236,113.54
加：期初现金及现金等价物余额		14,436,161.81	2,237,401.60	1,288.06
五、期末现金及现金等价物余额		17,863,630.86	14,436,161.81	2,237,401.60

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

1、基本情况

成都茂业写一企业经营管理有限公司(以下称“茂业写一公司”)于 2026 年 3 月 9 日由深圳茂业（集团）股份有限公司及深圳茂业实业发展有限公司共同设立，其中深圳茂业（集团）股份有限公司认缴 70.00 万元，持股比例 70%；深圳茂业实业发展有限公司认缴 30.00 万元，持股比例 30%。茂业写一公司注册资本为 100.00 万元，截止 2026 年 4 月 17 日尚未实缴。注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 29 层 2901 号。

茂业写一公司营业执照中列示的经营范围包括：一般项目：企业管理；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

成都崇德投资有限公司(以下称“崇德投资”)于 2005 年 9 月 2 日由深圳茂业（集团）股份有限公司（以下称“茂业集团”）及深圳茂业实业发展有限公司（以下称“茂业实业”）共同设立。截止 2025 年 12 月 31 日，茂业集团认缴 3,500.00 万元，实缴 1,400.00 万元，持股比例 70%；茂业股份认缴 1,500.00 万元，实缴 600.00 万元，持股比例 30%。崇德投资注册资本为 5,000.00 万元，实缴资本为 2,000.00 万元，注册地址为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 1 单元 5 楼 501 号。

茂业写一公司和崇德投资的控股股东均为茂业集团，最终实际控制人为茂业（中国）投资有限公司（以下称“茂业投资”）。

2、拟实施的交易安排

茂业集团和茂业实业拟作为原始权益人，以茂业写一公司拟持有的成都市高新区天府大道北段 28 号的成都茂业中心 C 塔写字楼（以下称“交易标的”）作为底层资产参与不动产投资信托基金（REITs）项目，计划在中华人民共和国上海证券交易所公开募集商业不动产证券投资基金并上市（以下称“公开募集商业不动产基金”）。

2026 年 1 月 21 日，崇德投资作出分立决议，拟采取存续分立的形式，将崇德投资分立为存续公司（名称不变）及新设公司成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下称“茂业写一公司”或“项目公司”）和成都茂业写二企业经营管理有限公司，将交易标的有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司。于分立基准日前，崇德投资持有的除交易标的外的业务、资产、负债、人员称为“非交易标的”。

红土创新基金管理有限公司(以下称“红土创新基金”)拟作为基金管理人设立公开募集商业不动产基金，并由其受同一最终控制方控制的关联公司深创投红土资产管理（深圳）有限公司(以下称“深创投红土资管”)作为计划管理人设立资产支持专项

计划(以下称“专项计划”)，公开募集商业不动产基金将全额持有专项计划份额。公开募集商业不动产基金计划于上海证券交易所完成上市后，原始权益人将通过一系列安排将项目公司全部股权注入专项计划，并最终实现将交易标的注入公开募集商业不动产基金之目的。

茂业写一公司管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由茂业写一公司管理层于 2026 年 4 月 17 日批准报出。

二、 备考财务报表的编制基础

1、编制基础

茂业写一公司管理层为实现附注一所述目的，按照本编制基础编制本备考财务报表，用于反映交易标的 2025 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度、2024 年度、2023 年度的经营成果和现金流量，以供设立公开募集商业不动产基金之用，不适用于其他目的。

基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示2025年12月31日、2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日的备考资产负债表；2025 年度、2024 年度及 2023 年度的备考利润表、备考现金流量表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况、经营成果和现金流量。

茂业写一公司备考财务报表的具体编制原则如下：

自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止期间，交易标的由崇德投资持有运营，并由崇德投资对目标资产进行会计核算。崇德投资持有的交易标的资产产权清晰，交易标的与非交易标的的物理特征可明确区分。崇德投资历史会计记录中，对交易标的的收入、主要成本、资产及负债均单独进行会计核算。

(1)在编制备考资产负债表时：

(a)交易标的投资性房地产原值按照其于崇德投资的历史成本反映。

(b)交易标的在崇德投资核算的备考财务报表资产负债表日的经营性往来款项余额包括应收账款、预付账款、其他应收款、预收款项、应付账款、其他应付款按照其于崇德投资的原账面价值反映。

(c)交易标的在崇德物业管理(深圳)有限公司成都分公司（以下称“崇德物业”）核算的物业管理服务业务直接纳入备考利润表而形成的经营性往来款项余额按照其于崇德物业的原账面价值反映。

(d) 假设交易标的在历史期间为单独纳税主体，以其原所在纳税主体所适用的税率，确定交易标的的相关税费。

(e)交易标的一年内到期的非流动负债和长期借款按照《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下贷款余额反映。

(f)根据拟实施的交易安排，截至分立基准日的其他应收款余额和应交税费余额由存续公司崇德投资承接。

(g)按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产。

(2)在编制备考利润表时：

(a)与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、信用减值损失等直接纳入备考利润表。

(b)崇德投资同时为交易标的和非交易标的发生的成本费用，按照交易标的与非交易标的的建筑面积或收入比例进行分摊。

(c)以崇德物业核算的与交易标的直接相关的物业管理服务收入、成本、税金及附加等直接纳入备考利润表。

(d)所得税费用以所得税率 25%按照备考财务报表的经营成果数据计算得出，未确认递延所得税资产及递延所得税负债。

(3)在编制备考现金流量表时：

(a)与交易标的直接相关并单独核算的经营活动、投资活动、筹资活动产生的现金流量直接纳入本现金流量表。

(b)同时为交易标的和非交易标的发生的现金流量，按照交易标的与非交易标的的建筑面积或收入比例进行分摊。

三、 重要会计政策及会计估计

1. 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

记账本位币均为人民币。

3. 应收款项

应收款项包括应收物业租赁款、物业管理费及其他。对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内按直线法确认租金收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。

对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，租赁期间提供服务形成的应收管理服务费及其他应收款，按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

4. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的房屋建筑物、土地使用权、配套设施及装修设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	33.92 年	5.00%	2.80%
土地使用权	33.92 年	-	2.95%
配套设施	15 年	5.00%	6.33%

装修设施	租赁期限	-	-

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

5. 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

6. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，按照承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

7. 收入确认原则和计量方法

营业收入主要包括对外提供物业管理服务等劳务，在提供相关服务时确认收入。对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

8. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

9. **重要会计政策和会计估计的变更**

（1）重要会计政策变更

1）企业会计准则解释第 17 号

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《关于印发<企业会计准则解释第 17 号>的通知》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容，自 2024 年 1 月 1 日起施行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2）企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

该项会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

（2）重要会计估计变更

本公司本报告期未发生需要披露的重大会计估计变更事项。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按增值税额的7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴企业所得税；
房产税	从价计征的按照未出租房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。

税种	具体税率情况
土地使用税	采用定额税率，每平方米12元/年。

五、 备考财务报表主要项目注释

下列所披露的备考财务报表数据，货币单位除特别注明外，均以人民币元列示。

1.货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行存款	17,863,630.86	14,436,161.81	2,237,401.60
合计	**17,863,630.86**	**14,436,161.81**	**2,237,401.60**

2.应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	6,969,615.52	2,633,804.25	717,687.07
小计	**6,969,615.52**	**2,633,804.25**	**717,687.07**
减：坏账准备	263,500.78	22,301.15	13,248.83
合计	**6,706,114.74**	**2,611,503.10**	**704,438.24**

截至 2025 年 12 月 31 日，应收账款余额中应收物业管理费为 526,684.71 元。

（2）应收账款按坏账计提方法分类列示

类别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	6,969,615.52	100.00	263,500.78	3.78	6,706,114.74
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,969,615.52	100.00	263,500.78	3.78	6,706,114.74
合计	**6,969,615.52**	**100.00**	**263,500.78**	**3.78**	**6,706,114.74**

（续）

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	2,633,804.25	100.00	22,301.15	0.85	2,611,503.10

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,633,804.25	100.00	22,301.15	0.85	2,611,503.10
合计	**2,633,804.25**	**100.00**	**22,301.15**	**0.85**	**2,611,503.10**

（续）

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	717,687.07	100.00	13,248.83	1.85	704,438.24
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	717,687.07	100.00	13,248.83	1.85	704,438.24
合计	**717,687.07**	**100.00**	**13,248.83**	**1.85**	**704,438.24**

1)组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	1,699,599.95		
1 年以内（含 1 年）	5,270,015.57	263,500.78	5.00
合计	**6,969,615.52**	**263,500.78**	**3.78**

注：截至本报告出具日，于 2025 年 12 月 31 日的应收账款余额期后回款为 5,270,015.57 元。

（续）

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	2,187,781.34		
1 年以内（含 1 年）	446,022.91	22,301.15	5.00
合计	**2,633,804.25**	**22,301.15**	**0.85**

（续）

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	452,710.51		
1 年以内（含 1 年）	264,976.56	13,248.83	5.00

账龄	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合计	717,687.07	13,248.83	1.85

3.其他应收款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
关联方往来		137,521,577.38	72,464,749.68
合计		137,521,577.38	72,464,749.68

注：根据拟实施的交易安排，截至 2025 年 12 月 31 日的其他应收款余额在分立时由崇德投资承接。

4.投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	装修设施	配套设施	合计
一、账面原值					
1.2024 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10	4,458,434.49	12,054,352.00	430,490,248.27
2.本年增加金额			937,925.76		937,925.76
（1）外购			937,925.76		937,925.76
3.本年减少金额					
（1）其他减少					
4.2025 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10	5,396,360.25	12,054,352.00	431,428,174.03
二、累计折旧和累计摊销					
1.2024 年 12 月 31 日余额	113,171,605.78	26,323,534.54	1,188,915.87	9,097,687.32	149,781,743.51
2.本年增加金额	9,496,917.97	2,208,967.93	1,040,954.83	763,442.29	13,510,283.02
（1）计提或摊销	9,496,917.97	2,208,967.93	1,040,954.83	763,442.29	13,510,283.02
3.本年减少金额					
4.2025 年 12 月 31 日余额	122,668,523.75	28,532,502.47	2,229,870.70	9,861,129.61	163,292,026.53
三、减值准备					
1.2024 年 12 月 31 日余额					
2.本年增加金额					
3.本年减少金额					
4.2025 年 12 月 31 日余额					
四、账面价值					

项目	房屋建筑物	土地使用权	装修设施	配套设施	合计
1.2025 年 12 月 31 日账面价值	**216,388,108.93**	**46,388,326.63**	**3,166,489.55**	**2,193,222.39**	**268,136,147.50**
2.2024 年 12 月 31 日账面价值	**225,885,026.90**	**48,597,294.56**	**3,269,518.62**	**2,956,664.68**	**280,708,504.76**

（续）

项目	房屋建筑物	土地使用权	装修设施	配套设施	合计
一、账面原值					
1.2023 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10	4,458,434.49	12,054,352.00	430,490,248.27
2.本年增加金额					
3.本年减少金额					
4.2024 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10	4,458,434.49	12,054,352.00	430,490,248.27
二、累计折旧和累计摊销					
1.2023 年 12 月 31 日余额	103,674,687.81	24,114,566.61	297,228.97	8,334,245.03	136,420,728.42
2.本年增加金额	9,496,917.97	2,208,967.93	891,686.90	763,442.29	13,361,015.09
（1）计提或摊销	9,496,917.97	2,208,967.93	891,686.90	763,442.29	13,361,015.09
3.本年减少金额					
4.2024 年 12 月 31 日余额	113,171,605.78	26,323,534.54	1,188,915.87	9,097,687.32	149,781,743.51
三、减值准备					
1.2023 年 12 月 31 日余额					
2.本年增加金额					
3.本年减少金额					
4.2024 年 12 月 31 日余额					
四、账面价值					
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	**225,885,026.90**	**48,597,294.56**	**3,269,518.62**	**2,956,664.68**	**280,708,504.76**
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	**235,381,944.87**	**50,806,262.49**	**4,161,205.52**	**3,720,106.97**	**294,069,519.85**

（续）

项目	房屋建筑物	土地使用权	装修设施	配套设施	合计
一、账面原值					
1.2022 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10		12,054,352.00	426,031,813.78
2.本年增加金额			4,458,434.49		4,458,434.49
（1）外购			4,458,434.49		4,458,434.49
3.本年减少金额					
4.2023 年 12 月 31 日余额	339,056,632.68	74,920,829.10	4,458,434.49	12,054,352.00	430,490,248.27
二、累计折旧和累计摊销					

项目	房屋建筑物	土地使用权	装修设施	配套设施	合计
1.2022 年 12 月 31 日余额	94,177,769.84	21,905,598.68		7,570,802.74	123,654,171.26
2.本年增加金额	9,496,917.97	2,208,967.93	297,228.97	763,442.29	12,766,557.16
（1）计提或摊销	9,496,917.97	2,208,967.93	297,228.97	763,442.29	12,766,557.16
3.本年减少金额					
4.2023 年 12 月 31 日余额	103,674,687.81	24,114,566.61	297,228.97	8,334,245.03	136,420,728.42
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日余额					
2.本年增加金额					
3.本年减少金额					
4.2023 年 12 月 31 日余额					
四、账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	**235,381,944.87**	**50,806,262.49**	**4,161,205.52**	**3,720,106.97**	**294,069,519.85**
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	**244,878,862.84**	**53,015,230.42**		**4,483,549.26**	**302,377,642.52**

（2）所有权或使用权受到限制的资产

项目	2025 年 12 月 31 日账面价值	抵押期限	受限原因
成都茂业中心 C 塔写字楼	268,136,147.50	2024 年 1 月 29 日至 2034 年 1 月 28 日	抵押担保
合计	**268,136,147.50**	—	—

5.应付账款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
工程款	1,387,044.71	1,895,479.20	3,162,115.79
合计	**1,387,044.71**	**1,895,479.20**	**3,162,115.79**

6.预收款项

类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金	6,135,464.55	9,396,316.41	12,376,390.02
合计	**6,135,464.55**	**9,396,316.41**	**12,376,390.02**

7.应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税		26,051.79	16,802.44

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税		1,591,717.35	4,907,529.01
城市维护建设税		22,821.57	14,526.45
教育费附加		9,780.68	6,225.64
地方教育费附加		6,520.45	4,150.41
印花税		10,750.66	
房产税		230,282.55	24,799.94
合计		**1,897,925.05**	**4,974,033.89**

注：根据拟实施的交易安排，截至 2025 年 12 月 31 日的应交税费余额在分立时由崇德投资承接。

8.其他应付款

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁押金	12,744,343.31	13,128,628.00	13,213,026.93
物业和水电费保证金	3,395,076.32	3,313,756.76	3,032,700.14
合计	**16,139,419.63**	**16,442,384.76**	**16,245,727.07**

9.一年内到期的非流动负债

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	
合计	**40,000,000.00**	**40,000,000.00**	

10.长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期借款	330,000,000.00	370,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	
合计	**290,000,000.00**	**330,000,000.00**	

注：2024 年 2 月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号物业通借款合同，借款金额 4 亿元。抵押担保情况如下：（1）（20400000）浙商银高保字（2024）第 00030 号担保合同号下，担保人为深圳茂业（集团）股份有限公司；（2）（20400000）浙商银高质字（2024）第 00031 号

担保合同号下，担保人为深圳茂业（集团）股份有限公司，抵质押物类别名称为质押-其他非上市公司股权；（3）（20400000）浙商银高质字（2024）第 00032 号担保合同号下，担保人为深圳茂业实业发展有限公司，抵质押物类别名称为质押-其他非上市公司股权；（4）（20400000）浙商银高抵字（2024）第 00029 号担保合同号下，担保人为崇德投资，抵质押物类别名称为抵押-写字楼。

11.营业收入、营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	98,005,704.46	97,092,370.53	100,103,091.63
其中：租金收入	79,942,598.90	76,023,498.76	78,790,216.91
物业管理费收入	18,063,105.56	21,068,871.77	21,312,874.72
合计	**98,005,704.46**	**97,092,370.53**	**100,103,091.63**
营业成本	19,507,041.07	19,731,549.45	19,747,564.95
合计	**19,507,041.07**	**19,731,549.45**	**19,747,564.95**

12.税金及附加

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	9,599,245.64	8,897,959.59	9,461,564.06
土地使用税	112,471.13	107,649.34	103,375.00
城市维护建设税	325,957.53	308,213.24	320,175.30
教育费附加	139,695.56	132,091.37	137,217.99
地方教育费附加	93,130.40	88,060.92	91,478.65
印花税	22,383.00	102,606.77	9,826.30
合计	**10,292,883.26**	**9,636,581.23**	**10,123,637.30**

13.成本费用按性质分类

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资性房地产折旧	13,510,283.02	13,361,015.09	12,766,557.16
运营管理支出	1,692,700.59	1,147,811.73	1,774,796.91
职工薪酬	2,144,538.12	3,045,685.40	2,911,698.91
能源费	2,161,706.31	2,110,360.07	2,420,333.38
其他	111,263.47	336,544.61	203,667.35
合计	**19,620,491.51**	**20,001,416.90**	**20,077,053.71**

14.财务费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息费用	19,605,375.00	21,220,916.67	
减：利息收入	7,647.63	7,765.86	783.30
加：银行手续费	313.00	623.30	3,383.40
合计	**19,598,040.37**	**21,213,774.11**	**2,600.10**

15.信用减值损失

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-241,199.63	-9,052.32	-11,833.74
合计	**-241,199.63**	**-9,052.32**	**-11,833.74**

16.营业外收入

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
违约金收入	33,566.11	1,293,176.25	122,313.19
合计	**33,566.11**	**1,293,176.25**	**122,313.19**

17.所得税费用

（1）所得税费用

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
当年所得税费用	12,071,663.95	11,881,180.56	17,502,569.99
合计	**12,071,663.95**	**11,881,180.56**	**17,502,569.99**

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
本年利润总额	48,286,655.80	47,524,722.22	70,010,279.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	12,071,663.95	11,881,180.56	17,502,569.99
所得税费用	**12,071,663.95**	**11,881,180.56**	**17,502,569.99**

六、 关联方及关联交易

（一） 关联方关系

1、母公司情况

茂业写一公司的控股股东为茂业集团，最终实际控制人为茂业投资。

2、关联方应收应付余额

（1）应收项目

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	茂业集团			137,521,577.38		72,464,749.68	

七、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、 资产负债表日后事项

2026 年 1 月 21 日，崇德投资作出分立决议，采取存续分立的形式，将崇德投资分立为存续公司（名称不变）及新设公司成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下称“项目公司”）和成都茂业写二企业经营管理有限公司，将交易标的有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司。截至本报告出具日，公司分立程序尚在进行中。

九、 其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十一、 备考财务报表的批准

本备考财务报表由茂业写一公司管理层批准。

成都茂业写一企业经营管理有限公司

二〇二六年四月十七日

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）（3-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）（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。）

出　资　额　6000 万元

成立日期　2012 年 03 月 02 日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2020 年　01 月　21 日

仅限出具报告使用

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一五年十月五日

中华人民共和国财政部制

仅限于出具报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008 年 /y 4 月 /m 1 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 /y 12 月 /m 20 日 /d

11



姓名 Full name 郭东超

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1966-10-2

工作单位 Working unit 岳华会计师事务所四川分所

身份证号码 Identity card No. 510132661002001



姓名:郭东超

证书编号:510100020039

证书编号: 510100020039
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 /y 06 月 /m 01 日 /d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2007 年 /y 12 月 /m 31 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　石卉

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1979-10-30

工作单位 Working unit　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

身份证号码 Identity card No.　512529197910300023

姓名:石卉

证书编号:110001570506

证书编号 No. of Certificate　110001570506

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　四川省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance　2012 年 /y　09 月 /m　20 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年 3月 31日

2018.3.31

2019 年 3 月 21 日

（三）基金可供分配金额测算报告

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度

可供分配金额测算报告及审核报告

索引 **页码**

审核报告 1-2

— 可供分配金额计算表 3

— 预测合并资产负债表 4

— 预测合并利润表 5

— 预测合并现金流量表 6

— 可供分配金额计算表附注 7-22

信永中和 ShineWing
信永中和会计师事务所
ShineWing
certified public accountants
北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座9层
9/F, Block A, Fu Hua Mansion, No.8, Chaoyangmen Beidajie, Dongcheng District, Beijing, 100027, P.R.China
联系电话: +86 (010) 6554 2288
telephone: +86 (010) 6554 2288
传真: +86 (010) 6554 7190
facsimile: +86 (010) 6554 7190

审核报告

XYZH/2026CDAA3B0087

红土创新基金管理有限公司

红土创新基金管理有限公司：

我们审核了后附的由红土创新基金管理有限公司（即红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金管理人，以下简称“基金管理人”）编制的红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“基金”）的可供分配金额测算报告（以下简称“测算报告”），包括2026年1月1日（假设基金成立日）至2026年12月31日止期间及2027年度的预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号－预测性财务信息的审核》。基金管理人对测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的测算报告附注五、附注六和附注七中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为测算报告提供合理基础。我们认为，测算报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照测算报告附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供基金管理人为申请发行公开募集证券投资基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　北京　　二〇二六年四月十七日

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并资产负债表

编制单位：红土创新基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2026 年度	2027 年度
	预测数	预测数
流动资产：		
货币资金	83, 128, 872. 22	90, 148, 230. 49
应收账款	5, 340, 996. 03	4, 786, 296. 49
流动资产合计	**88, 469, 868. 25**	**94, 934, 526. 98**
非流动资产：		
投资性房地产	1, 049, 463, 360. 21	1, 000, 068, 812. 56
非流动资产合计	**1, 049, 463, 360. 21**	**1, 000, 068, 812. 56**
资产总计	**1, 137, 933, 228. 46**	**1, 095, 003, 339. 54**
流动负债：		
应付账款	1, 387, 044. 71	-
预收款项	6, 061, 799. 68	6, 343, 839. 93
应交税费	1, 729, 388. 16	1, 773, 461. 42
其他应付款	14, 903, 429. 58	15, 516, 260. 67
流动负债合计	**24, 081, 662. 13**	**23, 633, 562. 02**
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负 债 合 计	**24, 081, 662. 13**	**23, 633, 562. 02**
净资产	**1, 113, 851, 566. 33**	**1, 071, 369, 777. 52**
负债和所有者权益总计	**1, 137, 933, 228. 46**	**1, 095, 003, 339. 54**

基金管理人负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并利润表

编制单位：红土创新基金管理有限公司　　单位：人民币元

项目	附注	2026 年度	2027 年度
		预测数	预测数
一、营业总收入		**96, 526, 681. 12**	**101, 078, 346. 90**
其中：营业收入	七、1	96, 526, 681. 12	101, 078, 346. 90
二、营业总成本		**81, 573, 936. 60**	**82, 047, 225. 28**
其中：营业成本	七、2	64, 561, 705. 90	65, 259, 006. 71
税金及附加	七、3	13, 621, 014. 59	13, 792, 077. 45
管理人报酬	七、4	2, 202, 000. 00	2, 227, 703. 13
托管费	七、5	110, 100. 00	111, 385. 16
其他费用	七、6	1, 079, 116. 11	657, 052. 83
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**14, 952, 744. 52**	**19, 031, 121. 62**
减：所得税费用	七、7	2, 101, 178. 20	2, 965, 700. 35
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**12, 851, 566. 32**	**16, 065, 421. 27**
五、综合收益总额		**12, 851, 566. 32**	**16, 065, 421. 27**

基金管理人负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

预测合并现金流量表

编制单位：红土创新基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　　目	2026 年度 预测数	2027 年度 预测数
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	105,500,569.55	110,512,219.94
收到的其他与经营活动有关的现金	-	585,842.80
经营活动现金流入小计	**105,500,569.55**	**111,098,062.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	12,210,062.56	14,130,598.69
支付的各项税费	21,124,447.95	24,203,164.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,232,129.83	2,969,152.83
经营活动现金流出小计	**34,566,640.34**	**41,302,915.68**
经营活动产生的现金流量净额	**70,933,929.21**	**69,795,147.06**
二、投资活动产生的现金流量：		0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	758,805,056.99	4,228,578.70
其中：收购不动产投资信托项目所支付的现金净额	754,576,478.29	-
投资活动现金流出小计	**758,805,056.99**	**4,228,578.70**
投资活动产生的现金流量净额	**-758,805,056.99**	**-4,228,578.70**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,101,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**1,101,000,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	330,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	58,547,210.09
筹资活动现金流出小计	**330,000,000.00**	**58,547,210.09**
筹资活动产生的现金流量净额	**771,000,000.00**	**-58,547,210.09**
四、现金及现金等价物净增加额	**83,128,872.22**	**7,019,358.27**
加：期初现金及现金等价物余额	-	83,128,872.22
五、期末现金及现金等价物余额	**83,128,872.22**	**90,148,230.49**

基金管理人负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

可供分配金额计算表

编制单位：红土创新基金管理有限公司　　单位：人民币元

项　　目	附注	2026 年度	2027 年度
		预测数	预测数
一、净利润		**12,851,566.32**	**16,065,421.28**
折旧和摊销		53,079,970.63	53,273,977.64
利息支出		-	-
所得税费用		2,101,178.20	2,965,700.35
二、税息折旧及摊销前利润		**68,032,715.15**	**72,305,099.27**
三、其他调整			-
（一）当期购买不动产项目等资本性支出		-1,088,805,056.99	-4,228,578.70
当期购买不动产项目净支出	六、4	-754,576,478.29	-
偿还项目公司于预测期期初的借款本金	七、11	-330,000,000.00	-
当期资本性支出	七、8	-4,228,578.70	-4,228,578.70
（二）支付的利息及所得税费用		-2,101,178.20	-2,965,700.35
支付的利息费用		-	-
支付的所得税费用	七、7	-2,101,178.20	-2,965,700.35
（三）应收和应付项目的变动	七、9	5,002,392.25	455,748.14
应收项目的变动		838,433.99	554,699.55
预收项目的变动		-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动		4,237,623.13	-380,991.66
（四）未来合理相关支出预留	七、10	-24,581,662.13	-24,133,562.02
预留经营活动所需现金		-24,081,662.13	-23,633,562.02
预留不可预见费用		-500,000.00	-500,000.00
（五）其他可能的调整项		1,101,000,000.00	24,581,662.13
不动产基金发行份额募集的资金	六、1	1,101,000,000.00	-
期初现金余额		-	83,128,872.22
当期分配金额		-	-58,547,210.09
四、本期/本年可供分配金额	**七、12**	**58,547,210.09**	**66,014,668.47**

基金管理人负责人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

重要提示：本可供分配金额测算报告是红土创新基金管理有限公司在最佳估计假设的基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，可供分配金额测算报告存在无法实现的风险。

一、 基金简介

1. 基金基本情况

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金（以下称“本基金”）拟由红土创新基金管理有限公司（以下称“基金管理人”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等法律法规、规则指南规定以及《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金合同》（以下称“基金合同”）的约定负责募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 21 年，本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。本基金拟在成立后在上海证券交易所上市交易，拟募集规模 110,100.00 万元，最终募集资金规模需根据询价结果确认。本基金的基金管理人为红土创新基金管理有限公司，基金托管人为中国民生银行股份有限公司。

2. 本基金所投资项目的基本情况

茂业中心 C 塔项目位于成都市高新区，系成都崇德投资有限公司、成商集团控股有限公司共同投资建设的位于成都市高新区天府大道北段 28 号的“成都茂业中心”中的 C 塔资产（位于地上 5 层至 31 层，包括建筑面积共计 116,623.63 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权）。

3. 本次交易基本情况

根据基金合同约定以及基金管理人与深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下称“深创投红土资管”或“计划管理人”）签订的《资产支持证券认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由深创投红土资管设立的深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，资产支持专项计划成立，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。资产支持专项计划设立与投资，包括投资项目公司股权与债权的相关安排如下：

（1）专项计划的设立

专项计划认购期间内，基金管理人（代表本基金）认购专项计划，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户，计划管理人于满足交易条件后宣布专项计划设立。

（2）专项计划资金的运用

1）预留计划费用

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人在专项计划设立时预留专项计划费用。

2）专项计划基础资产投资安排

①专项计划收购 SPV 公司 100%股权并发放借款

深圳茂业（集团）股份有限公司已设立 SPV（即“成都茂业德正写一商业管理有限公司”），并持有 SPV 公司 100%的股权。专项计划设立后，根据深圳茂业（集团）股份有限公司与深创投红土资管（代表资产支持专项计划）签署的《SPV 股权转让协议》以及深创投红土资管（代表资产支持专项计划）与 SPV 公司签署的《SPV 增资协议》《SPV 借款协议》，由专项计划向深圳茂业（集团）股份有限公司支付 SPV 公司股权转让对价，取得 SPV 公司 100%股权，并向 SPV 公司注资、增资并发放借款。

②SPV 公司收购项目公司 100%股权

专项计划向 SPV 公司注资、增资并发放借款后，SPV 公司取得注资款以及借款。根据 SPV 公司与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，由 SPV 公司向原始权益人支付项目公司股权转让价款并取得项目公司 100%股权。

③项目公司取得专项计划提供的借款，并偿还银行现有银行借款

专项计划成为项目公司的间接股东后，向项目公司发放关联方借款，关联方借款主要用于偿还现有银行借款以及作为项目预留营运资金。项目公司收到关联方借款后，拟清偿《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第 00647 号）项下贷款，并解除成都茂业中心 C 塔他项权利负担。

④项目公司吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有资产支持专项计划全部资产支持证券、资产支持专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为深创投红土资管（代表资产支持专项计划）。SPV 公司原有的对专项计划的债务下沉到项目公司，专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

二、 可供分配金额测算编制基础

本报告所反映的可供分配金额是本基金管理人管理层根据本基金所投资的商业不动产项目历史期间所反映的经营业绩及预计的交易方案为基础，在充分考虑本基金及本基金所投资的商业不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，以下简称“戴德梁行”）提供的类似项目发展经验及该区域办公、配套商业的市场状况以及附注五、附注六及附注七中列示的各项假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。本次最终交易方案及相关商业不动产项目交易估值对本次可供分配金额可能会产生影响，交易方案及相关因素的变动后，可供分配金额将会相应调整。

本基金的可供分配金额测算报告按照中国证券监督管理委员会（以下称“中国证监会”）颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及中国证券投资基金业协会（以下称“中国基金业协会”）颁布的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》的相关要求及基金合同中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。

本基金按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策和会计估计与项目公司按照特殊目的编制基础编制的 2023 年度、2024 年度及 2025 年度的备考财务报表所应用的主要会计政策和会计估计无重大差异。主要会计政策和会计估计详见附注三。

本可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度（以下称“预测期间”）。

本可供分配金额测算报告是基于本基金假设自假设基金成立日即 2026 年 1 月 1 日起合并专项计划、SPV 公司及项目公司财务报表而编制的。

于 2026 年 1 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度纳入本基金合并范围的主体包括本基金、专项计划、SPV 公司及项目公司。

本可供分配金额测算报告仅供基金管理人为申请发行公开募集不动产投资信托证券投资基金之目的而编制。本可供分配金额测算报告由基金管理人于 2026 年 4 月 17 日批准报出。基金管理人确认截至本可供分配金额测算报告批准报出日止，编制可供分配金额测算报告所依据的各项假设依然适当。

本可供分配金额测算报告仅供本基金管理人本次向中国证监会、上海证券交易所申请发行公开募集不动产投资信托证券投资基金之目的使用。

三、 主要会计政策和会计估计

1. 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 记账本位币

记账本位币均为人民币。

3. 企业合并

基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债(如有)进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被项目公司在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

4. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本基金、专项计划、SPV 公司和项目公司。

从取得附属单位的实际控制权之日起，本基金开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。

在编制合并财务报表时，附属单位与本基金采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本基金的会计政策或会计期间对附属单位财务报表进行必要的调整。

5. 应收款项

应收款项包括应收物业租赁款、物业管理费及其他。对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内按直线法确认租金收入并相应形成应收账款，以摊余成本计量。

对于应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。

考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于对外出租物业形成的租赁应收款，租赁期间提供服务形成的应收管理服务费及其他应收款，按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

6. 长期股权投资

长期股权投资包括：本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的长期股权投资。

本基金对专项计划、SPV 公司及项目公司的投资，在财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

7. 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的房屋建筑物、土地使用权及配套设施，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在其预计使用寿命内采用年限平均法对其计提折旧，对于购买取得的投资性房地产，自取得之日后于其剩余使用寿命内计提折旧。

目标资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	33.92 年	5.00%	2.80%
土地使用权	33.92 年	-	2.95%
配套设施	15 年	5.00%	6.33%
装修设施	租赁期限	-	-

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

8. 长期资产减值

于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产进行检查，当存在减值迹象时，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

在进行减值测试时，按照资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定其可收回金额。减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

以单项资产为基础估计其可回收金额，难以对单项资产的可回收金额进行估计的，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

9. 收入确认原则和计量方法

营业收入主要包括对外提供物业管理服务等劳务，在提供相关服务时确认收入。对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

10. 租赁

在合同开始日，评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。各租赁部分分别按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。但是，合同中包括应分拆的嵌入衍生工具的，不将其与租赁部分合并进行会计处理。

作为出租人，如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬，将该项租赁分类为融资租赁，除此之外分类为经营租赁。本备考报告期间内仅存在经营租赁。

在租赁期内各个期间，采用直线法/其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额,在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

11. 费用的确认和计量

本基金各项费用在经济利益很可能流出从而导致企业资产减少或者负债增加、且经济利益的流出额能够可靠计量时予以确认。

本基金的管理人报酬和托管费在费用涵盖期间按基金合同约定的费率和计算方法逐日确认。

12. 基金的收益分配政策

每一基金份额享有同等分配权。本基金收益以现金形式分配。本基金的收益分配在符合收益分配条件的情况下每年不得少于一次，收益分配比例不得低于合并后本基金年度可供分配金额的 90%。

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，拟分配基金收益于基金托管人复核批准的当期确认为负债。

四、 税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。 对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。
城市维护建设税	按增值税额的7%计缴。
教育费附加	按增值税额的3%计缴。
地方教育费附加	按增值税额的2%计缴。
企业所得税	项目公司按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。 经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。 本基金层面适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。
房产税	从价计征的按照未出租房产原值的70%为纳税基准，年税率为1.2%；从租计征的（即房产出租的），以房产租金收入为计税依据，税率为12%。
土地使用税	采用定额税率，每平方米12元/年。

五、 可供分配金额测算报告的基本假设

1. 本基金及本基金所投资的项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

2. 本基金及本基金所投资的项目所涉及的税收政策无重大变化；

3. 本基金及本基金所投资的项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

4. 本基金及本基金所投资的项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

5. 本基金及本基金所投资的项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

6. 现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

7. 无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

六、 可供分配金额测算报告的特定假设

1. 基金发行份额募集的资金

本基金根据评估机构对项目的评估价值，预计募集资金为 110,100.00 万元，扣除本基金、专项计划及 SPV 公司预留支出、项目预留营运资金及偿还项目公司存量借款后，主要用于收购项目公司的股权。本可供分配金额测算报告中，上述募集资金在可供分配金额计算表中列示为其他调整项，并在预测合并现金流量表中列示为发行基金份额收到的现金。

2. 偿付外部借款安排

假设于基金成立日以募集资金全额清偿存量外部借款，清偿金额合计 3.3 亿元。因此，在财务预测期间内，假设本基金无需再就该笔已清偿借款承担任何利息费用。

3. 购买不动产项目

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》要求及本基金向战略投资者定向配售安排，原始权益人或其关联方将认购本基金发行的一定份额。本基金与项目公司均受同一方或相同的多方最终控制，项目公司不具有投入、加工处理过程和产出能力，不满足关于企业合并中构成业务的判断，因此本基金通过专项计划收购项目公司股权作为一项资产购买。

4. 本基金购买不动产项目的对价

本基金购买项目的对价为股权对价，股权对价按照项目公司股权转让协议确定。

根据项目公司股权转让协议约定，项目公司股权的股权转让价款=不动产基金募集资金总额-预留款项-拟归还外部借款+其他调整项。

本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量的假设。

5. 其他

（1） 于预测期间内，本基金假设无项目资产减值准备的变动。

（2） 于预测期间内，本基金无处置项目的安排，故本基金预计无处置项目资产取得的现金。

（3） 假设自 2026 年 1 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现提前退租的情形。

（4） 假设租户结构、租赁的付款方式及周期在预测期内不会发生变化。

（5） 考虑项目的出租率在预测期内保持稳定，假设租赁押金的收取方式在预测期内不会发生变化。

（6） 假设预测期内租金收入和物业管理服务费收入能够按合同约定定期收取，不会发生坏账情况。

（7） 假设预测期内专业服务费、基金层面的基金管理费、基金托管费本年计提下年支付。

（8） 假设按照可供分配金额的 100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

七、 可供分配金额测算报告测算说明及具体假设

1. 营业收入

营业收入包括租金收入及物业管理费收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、租金优惠假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

项目	2026 年度	2027 年度
租金收入	78,230,005.87	82,132,517.92
物业管理费	18,296,675.25	18,945,828.98
合计	**96,526,681.12**	**101,078,346.90**

（1） 租金收入

对于已签订租赁合同的部分，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限以及租金优惠政策计算租金收入；

对于已签订租赁合同到期后以及截至 2025 年 12 月 31 日未签订租约的部分，本基金按照预测期所在市场平均租金单价和预计可出租面积预测租赁收入。关于市场租金、预计可出租面积的假设详细如下：

1）办公市场租金及增长率

对于已签订租赁合同部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金(即实际租金)；租赁期外按照市场租金计算固定租金收入。

对于新签租约，根据项目历史运营情况，并充分考虑不动产项目的地理位置、区域条件及未来发展规划，预测新签租约的市场租金水平如下：

项目	2026 年度	2027 年度
市场租金（元/平方米/月）	78	78

预测期内，办公市场租金增长率为 0。

2）预计可出租面积和出租率

根据已签订租赁合同，2025 年度不动产项目平均出租率为 84%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑不动产项目历史出租率水平，预测期间不动产项目可出租面积为 116,623.63 平方米，假设于 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间以及 2027 年度计算租金收入使用的出租率分别为 84%及 87%。

（2） 物业管理费收入

对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平以 17.1 元/月/平方米的标准测算，并考虑与租金收入一致的出租率。预测期内，物业管理费增长率为 0%。

2. 营业成本

营业成本主要为项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

项目	2026 年度	2027 年度
投资性房地产折旧	53,079,970.63	53,273,977.65
运营管理费	11,481,735.27	11,985,029.06
合计	**64,561,705.90**	**65,259,006.71**

（1） 折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1）基于 2026 年 1 月 1 日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

2）本基金成立后收购 SPV 及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2） 运营管理费

运营管理费包含行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等以及运营管理机构因运营管理协助事项服务费用及合理报酬，根据本基金与运营管理机构拟签署的《运营管理服务协议》，预测期间，深圳茂业（集团）股份有限公司和成都德正世金商业管理有限公司将接受本基金管理人委托作为不动产项目的运营管理机构。

项目公司应当支付的标的不动产项目所对应的基本运营管理费=当年度经调整的营业收入*12.5%

经调整的营业收入=当期营业收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税金额，且需剔除交割审计基准日应收账款在后

续期间回款的影响。为免疑义，对于按直线法确认的收入，在计算时应将当期收入还原为合同金额口径。

3. 税金及附加

项目	2026 年度	2027 年度
专项计划利息收入增值税及附加	2,052,260.96	2,304,984.17
增值税附加税	855,797.20	898,735.16
房产税	10,098,876.86	10,448,586.77
城镇土地使用税	56,878.20	56,878.20
印花税	557,201.37	82,893.15
合计	**13,621,014.59**	**13,792,077.45**

（1）专项计划利息收入增值税及附加

专项计划利息收入增值税及附加为本基金于预测期内向项目公司发放的借款利息在专项计划层面应缴纳的增值税及附加。

（2）增值税附加

本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。增值税附加=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%。

（3）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，出租部分的计税依据为租金收入，税率为12%；未出租部分的计税依据为房产原值一次减除 30%后的余值，税率为 1.2%。未出租商铺的房产原值按照房产原值×（1-出租率）进行计算。

（4）城镇土地使用税

根据国务院颁布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》及相关规定，本不动产项目按照所属土地等级适用税额标准计征城镇土地使用税，计税标准为 12 元/平方米/年。土地使用税=(计税面积×12 元/平方米)。

（5）印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由 SPV 公司取得专项计划的增资款项、SPV 公司收购项目公司股权及 SPV 向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁收入合同产生，适用税率分别为 0.025%、0.05%、0.1%。

4. 管理人报酬

项目	2026 年度	2027 年度
基金管理费	2,202,000.00	2,227,703.13

根据拟签订的《基金合同》，基金管理费计算方法如下：

基金管理费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.20%÷当年天数。

5. 托管费

项目	2026 年度	2027 年度
托管费	110,100.00	111,385.16

根据拟签订的《基金托管协议》，基金托管费计算方法如下：

基金托管费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.01%÷当年天数

6. 其他费用

项目	2026 年度	2027 年度
专业服务费	893,761.39	471,698.11
保险费	185,354.72	185,354.72
合计	**1,079,116.11**	**657,052.83**

于 2026 年 1 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间和 2027 年度，其他费用主要包括不动产项目的各项日常经营费用，包括专业服务费及保险费。

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及基金上市费用、登记机构服务费等必要费用。

（2）保险费

按照项目公司不动产投保安排，不动产项目的保险费由项目公司承担，包括财产一切险和公共责任险等。

7. 所得税费用

项目	2026 年度	2027 年度
当期所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

项目	2026 年度	2027 年度

项目	2026 年度	2027 年度
利润总额	14,952,744.52	19,031,121.62
按适用税率 25%计算的所得税	3,738,186.13	4,757,780.41
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-14,411,802.52	-31,415,719.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,774,794.59	29,623,639.58
所得税费用	**2,101,178.20**	**2,965,700.35**

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税【2008】1 号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税【2008】121 号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。结合当前金融企业同期同类贷款市场利率水平，本次假设准予扣除借款利率上限为 7%。

此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2：1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

8. 资本性支出

项目	2026 年度	2027 年度
资本性支出	4,228,578.70	4,228,578.70

资本性支出主要包括原有不动产资产的大修支出及更新改造支出。基于工程技术尽职调查结果对资本性支出进行预测。

9. 应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

具体预测情况如下：

项目	2026 年度	2027 年度
应收项目的变动	838,433.99	554,699.55
预收项目的变动	-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动	4,237,623.13	-380,991.66
合计	**5,002,392.25**	**455,748.14**

10. 未来合理的相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括经营性活动所需现金及不可预见费用。经营性活动所需现金包括应付租赁保证金、应交税费等。

项目	2026 年度	2027 年度
预留经营活动所需现金	24,081,662.13	23,633,562.02
预留不可预见费用	500,000.00	500,000.00
合计	**24,581,662.13**	**24,133,562.02**

11. 偿还项目公司于预测期期初的借款本金

项目	2026 年度	2027 年度
偿还项目公司于预测期期初的借款本金	330,000,000.00	-

于基金成立日项目公司收到专项计划提供的借款，并偿还存量外部借款 3.3 亿元，清偿完成后，项目公司借款余额为零。

12. 可供分配金额及分派率

基于目前预测的合并现金流量，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配股利，2026 年预测分配金额为人民币 58,547,210.09 元，预测现金分派率为 5.32%，2027 年度预测分配金额为人民币 66,014,668.47 元，预测现金分派率为 6.00%。

13. 其他事项

本基金份额持有人投资本基金而产生的纳税义务，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人需按照国家有关税收法律、法规履行代扣代缴义务。在计算本基金可供分配金额时未扣除基金份额持有人应承担的税收金额。

八、 关键假设的敏感性分析

上述可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。

为使本基金投资者评估部分假设对可供分配金额的影响，下表针对不包含利息收入的营业收入（“运营收入”）和不包含折旧与摊销的营业成本（“运营成本”）之关键假设进行了敏感性分析，以说明关键假设对可供分配金额的影响。

预测期内，运营收入和运营成本的变动对可供分配金额测算的敏感度分析结果如下：

2026 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	58,547,210.09	61,089,063.83	4.34%
运营收入	下降 5%	58,547,210.09	56,005,356.35	-4.34%
运营成本	上升 5%	58,547,210.09	58,110,025.48	-0.75%
运营成本	下降 5%	58,547,210.09	58,984,394.69	0.75%

2027 年度预测

项目	变动	调整前可供分配金额（人民币：元）	调整后可供分配金额（人民币：元）	变动（%）
运营收入	上升 5%	66,014,668.47	68,863,364.34	4.32%
运营收入	下降 5%	66,014,668.47	63,165,972.60	-4.32%
运营成本	上升 5%	66,014,668.47	65,560,275.58	-0.69%
运营成本	下降 5%	66,014,668.47	66,469,061.37	0.69%

红土创新基金管理有限公司

2026 年 4 月 17 日

统一社会信用代码

91110101592354581W

营业执照

（副 本）（3-1）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　李晓英、宋朝学、谭小青

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：企业管理咨询；税务服务；破产清算服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；信息系统运行维护服务；数据处理服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）（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。）

出　资　额　6000 万元

成立日期　2012 年 03 月 02 日

主要经营场所　北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2020 年　01 月　21 日

仅限出具报告使用

证书序号：0014624

会计师事务所

执业证书

名　　称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谭小青

主任会计师：

经营场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010136

批准执业文号：京财会许可[2011]0056号

批准执业日期：2011年07月07日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一五年十月五日

中华人民共和国财政部制

仅限于出具报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008 年 /y 4 月 /m 1 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 /y 12 月 /m 20 日 /d

11



姓名 Full name 郭东超

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1966-10-2

工作单位 Working unit 岳华会计师事务所四川分所

身份证号码 Identity card No. 510132661002001



姓名:郭东超

证书编号:510100020039

证书编号: 510100020039
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 /y 06 月 /m 01 日 /d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2007 年 /y 12 月 /m 31 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　石卉

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1979-10-30

工作单位 Working unit　信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所

身份证号码 Identity card No.　512529197910300023

姓名:石卉

证书编号:110001570506

证书编号 No. of Certificate　110001570506

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs　四川省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance　2012 年 /y　09 月 /m　20 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年 3月 31日

2018.3.31

2019 年 3 月 21 日

（四）尽职调查报告

红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

尽职调查报告

基金管理人：红土创新基金管理有限公司

计划管理人：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

2026年4月

声明与承诺

红土创新基金管理有限公司担任红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之基金管理人，深创投红土资产管理（深圳）有限公司担任红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之计划管理人（以下合称“管理人”），并出具尽职调查报告。

本尽职调查报告是按照《中华人民共和国证券法》（2019修订）《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》《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》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等有关规定，根据本项目各主要参与方提供的有关资料和承诺编制而成。本项目各主要参与方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，现就相关事项声明和承诺如下：

一、管理人声明

（一）管理人本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（二）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，管理人不承担由此引起的任何风险责任；

（三）截至尽职调查基准日，管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项提供独立核查意见；

（四）管理人同意将本尽职调查报告作为本次交易的法定文件，报送相关监管机

构，随招募说明书上报上交所并上网公告；

（五）对于尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（六）管理人未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（七）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，管理人不承担任何责任。

二、管理人承诺

（一）管理人已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异；

（二）有关本项目的管理人专业意见已提交内核机构审查，内核机构同意出具本尽职调查报告；

（三）管理人已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目录

目录 1

释义 3

一、与主体有关的定义 3

二、本基金或专项计划涉及的主要文件 6

三、与基金相关的定义 9

四、与资产相关的定义 12

五、涉及的各账户的定义 14

六、日期、期间的定义 15

七、其他定义 17

第一部分 尽职调查情况描述 30

1.1 尽职调查基准日 30

1.2 尽职调查内容 30

1.3 尽职调查程序 31

1.4 尽职调查主要结论 32

第二部分 对不动产项目的调查 35

2.1 不动产项目基本信息 35

2.2 项目公司设立情况及历史沿革情况 39

2.3 项目公司股权结构、股东情况及重大股权变动 39

2.4 重大资产重组情况 40

2.5 组织架构与内部控制 40

2.6 公司独立性情况 41

2.7 项目公司经营的合法合规性及商业信用情况 43

2.8 行业情况及竞争状况.....44
2.9 经营模式.....55
2.10 同业竞争与关联交易.....57
2.11 财务会计情况.....66
2.12 期后事项及对外借款安排.....79
2.13 不动产资产的安全性及投资价值.....84
2.14 不动产资产现金流的真实性.....132
2.15 不动产资产现金流的预测.....150
2.16 不动产资产的重要现金流提供方.....163
第三部分 对业务参与人的尽职调查.....177
3.1 原始权益人.....177
3.2 运营管理机构.....217
3.3 托管人.....233
3.4 SPV.....239
3.5 其他对投资人收益有重大影响的机构.....242
3.6 不动产基金的治理机制.....242

释义

在本尽职调查报告中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与主体有关的定义

1、 基金/本基金/不动产基金/商业不动产基金/不动产 REIT：指红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

2、 基金管理人：指红土创新基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构

3、 基金托管人：指中国民生银行股份有限公司（以下简称“民生银行”），或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构

4、 资产支持证券管理人/专项计划管理人/计划管理人：指专项计划及不动产资产支持证券的管理人，需与基金管理人存在实际控制关系或受同一控制人控制。就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人是指深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下简称“深创投红土资管”），或根据专项计划文件任命的作为计划管理人的继任机构

5、 资产支持证券托管人/专项计划托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，计划托管人是指中国民生银行股份有限公司成都分行（以下简称“民生银行成都分行”），或根据专项计划文件任命的作为计划托管人的继任机构

6、 监管银行：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指接受基金管理人、计划管理人及 SPV 公司/项目公司委托，根据《SPV 公司监管协议》/《项目公司基本户监管协议》对 SPV 公司/项目公司银行账户及其资金提供监管服务的民生银行成都分行，或按《SPV 公司监管协议》/《项目公司基本户监管协议》任命的作为监管银行的继任机构

7、 原始权益人：指深圳茂业（集团）股份有限公司（以下简称“深圳茂业集团”）、深圳茂业实业发展有限公司（以下简称“深圳茂业实业”）的合称。

8、 项目公司/不动产项目公司：指持有不动产项目完全所有权或经营权利的公司。

就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指直接持有位于成都市高新区天府大道北段28号的成都茂业中心C塔（地上5层至31层）对应的房屋所有权和土地使用权的成都茂业写一企业经营管理有限公司（以下简称“成都茂业写一”）

9、SPV/SPV公司：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指成都茂业德正写一商业管理有限公司（简称“德正写一”）

10、特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律实体，本基金透过其取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体指资产支持专项计划、SPV公司和项目公司的单称或合称

11、标的债权债务人：在项目公司与SPV公司吸收合并之前，指SPV公司及项目公司；在项目公司与SPV公司吸收合并后，指项目公司

12、运营管理机构/外部管理机构：就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指深圳茂业集团和成都德正世金商业管理有限公司（以下简称“成都德正世金”）

13、崇德投资：指成都崇德投资有限公司，初始状态下，不动产项目（茂业中心C塔项目）登记在崇德投资名下，分立重组完成后，不动产项目登记在项目公司名下

14、崇德物业成都分公司：指崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司

15、成商股份：指成商集团股份有限公司

16、成商控股：指成商集团控股有限公司

17、浙商成都分行：浙商银行股份有限公司成都分行

18、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、律师事务所、会计师事务所、运营管理机构等专业机构

19、评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。就本基金拟以初始募集资金投资

的不动产项目而言，指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，或根据相应协议任命的作为专业评估机构的继任机构

20、 法律顾问/律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京天达共和律师事务所，或根据相应协议任命的作为法律顾问的继任机构

21、 审计机构/会计师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计/审计服务的会计师事务所。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，指信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），或根据相应协议任命的作为会计师事务所的继任机构

22、 投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人的合称

23、 个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

24、 机构投资者：指依法可以投资证券投资基金的、在中华人民共和国境内合法登记并存续或经有关政府部门批准设立并存续的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织

25、 合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金投资于在中国境内依法募集的证券投资基金的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

26、 网下投资者：指证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价

27、 战略投资者：指符合法律法规、业务规则要求，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资配售协议的投资者

28、 战略配售：指以锁定持有基金份额一定期限为代价获得优先认购基金份额的权利的配售方式

29、 公众投资者：指符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人

30、 基金份额持有人：指依据基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者

31、 销售机构：指红土创新基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所交易系统办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

二、本基金或专项计划涉及的主要文件

1、 基金合同/《基金合同》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》及对本基金合同的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行扩募并新购入不动产项目而对该合同进行的有效修订和补充

2、 基金托管协议/托管协议/《托管协议》：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新。为免疑义，包括就本基金进行扩募并新购入不动产项目而对该协议进行的有效修订和补充

3、 招募说明书：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新

4、 基金产品资料概要/《基金产品资料概要》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新

5、 基金份额询价公告/《基金份额询价公告》：指《红土创新茂业封闭式商业不

动产证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新

6、基金份额发售公告/《基金份额发售公告》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》及本基金公开扩募时发布的、涉及发售信息及发售安排的相关公告

7、上市交易公告书/《上市交易公告书》：指《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》及基金扩募份额上市交易后公告的上市交易公告书

8、运营管理服务协议/《运营管理协议》/《运营管理服务协议》：指基金管理人与计划管理人、不动产项目公司、运营管理机构签订之《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新

9、专项计划文件：指与专项计划有关的主要募集文件及交易文件，包括但不限于《标准条款》《认购协议》《计划说明书》《专项计划托管协议》《SPV公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV公司股东借款协议》《SPV公司增资协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》《SPV公司监管协议》《项目公司浙商银行账户监管协议》《项目公司民生银行账户监管协议》

10、《认购协议》：指在专项计划设立时，计划管理人与资产支持证券投资者签订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

11、《计划说明书》：指计划管理人制作的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划说明书》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充

12、《标准条款》：指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划标准条款》，以及对该文件的任何有效修改及/或补充

13、资产管理合同：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成计划管理人与认购人之间的资产管理合同

14、《专项计划托管协议》：指计划管理人与计划托管人签订的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

15、《SPV 公司股权转让协议》：指计划管理人、深圳茂业集团及 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

16、《项目公司股权转让协议》：指计划管理人、深圳茂业集团、深圳茂业实业、SPV 公司及成都茂业写一签订的《关于成都茂业写一企业经营管理有限公司之股权转让协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

17、《SPV 公司股东借款协议》：指计划管理人与 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之股东借款协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

18、《SPV 公司增资协议》：指计划管理人与 SPV 公司签订的《关于成都茂业德正写一商业管理有限公司之增资协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

19、《项目公司借款协议》：指计划管理人与项目公司签订的《关于成都茂业写一企业经营管理有限公司之借款协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

20、《吸收合并协议》：指成都茂业写一与 SPV 公司签订的《成都茂业写一企业经营管理有限公司与成都茂业德正写一商业管理有限公司吸收合并协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

21、《债权债务确认协议》：指项目公司吸收合并 SPV 公司后，计划管理人与项目公司签署的《深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划与成都茂业写一企业经营管理有限公司债权债务确认协议》，以及对该协议的任何有效修改及/或补充

22、《SPV 公司监管协议》：指基金管理人、计划管理人、SPV 公司及监管银行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业德正写一商业管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

23、《项目公司民生银行账户监管协议》：指基金管理人、计划管理人、成都茂业写一及监管银行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业经营管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行之民生银行账户监管协议（草案）》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

24、《项目公司浙商银行账户监管协议》：系指基金管理人、计划管理人、成都茂业写一、监管银行及浙商银行股份有限公司成都分行签订的《红土创新基金管理有限公司（代表红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金）、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（代表深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划）、成都茂业写一企业经营管理有限公司和中国民生银行股份有限公司成都分行、浙商银行股份有限公司成都分行之浙商银行账户监管协议（草案）》，以及对该等协议的任何有效修改及/或补充

三、与基金相关的定义

1、封闭式基金：指基金份额总额在基金合同期限内固定不变（因扩募导致基金份额总额变更的情况除外），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金

2、基金合同当事人：指受基金合同约束，根据基金合同享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

3、基金销售业务：指基金管理人或销售机构宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管等业务

4、场内：指通过上海证券交易所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位

通过上海证券交易所系统进行基金份额认购（含首次认购和扩募认购）以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

5、 场外：指通过上海证券交易所交易系统外的销售机构进行基金份额认购（含首次认购和扩募认购）等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

6、 会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位

7、 基金登记业务/登记业务：指中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等

8、 登记机构/中国结算：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司

9、 登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下

10、 证券登记结算系统：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券登记结算系统。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下

11、 场内证券账户：指投资者在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户或封闭式基金账户

12、 开放式基金账户/场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

13、 基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

14、 认购：指在基金募集期内，投资人根据基金合同和招募说明书的规定申请购

买基金份额的行为，包括本基金首次发售募集期内的认购（首次认购）和扩募发售募集期内的认购（扩募认购）

15、转托管：指基金份额持有人在本基金的不同销售机构之间实施的变更所持基金份额销售机构的操作，包括系统内转托管和跨系统转托管

16、系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间系统内转托管或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行指定关系变更的行为

17、跨系统转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统和证券登记结算系统之间进行转托管的行为

18、基金收益：指基金投资所得资产支持证券分配收益、债券利息、买卖证券价差、银行存款利息、已实现的其他合法收入及因运用基金财产带来的成本和费用的节约

19、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的资产支持证券、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产

20、基金资产净值/基金净资产：指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产

21、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数

22、基金资产估值：指计算评估基金资产和负债的价值，以确定基金资产净值和基金份额净值的过程

23、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日

24、规定媒介：指符合中国证监会规定条件的用以进行信息披露的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站（包括基金管理人网站、基金托管人网站、中国证监会基金电子披露网站）等媒介

四、与资产相关的定义

1、 不动产资产支持专项计划/专项计划：指根据《商业不动产基金试点公告》《基金指引》《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的“深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产 1 号资产支持专项计划”

2、 不动产资产支持证券/资产支持证券：指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险

3、 目标募集规模：指根据不动产基金的询价发行结果确定的，由计划管理人与基金管理人在《认购协议》中约定的资产支持证券募集规模

4、 普通分配：指专项计划在处分分配、特殊分配及清算分配外，以回收款等为资金来源的分配

5、 处分分配：指专项计划在单项或多项资产处分完成后基于处分取得的收入、回收款等专项计划资产对资产支持证券持有人进行的分配

6、 特殊分配：指如《SPV 公司股权转让协议》或《项目公司股权转让协议》被解除的，基于投资剩余资金、回收款及其在专项计划账户内产生的孳息（如有）对资产支持证券持有人进行的分配

7、 清算分配：指基于清算后剩余的专项计划资产取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配

8、 基础资产：在专项计划设立前，指拟由深圳茂业集团转让给专项计划的，由深圳茂业集团持有的 SPV 公司的 100%股权；在专项计划完成设立、计划管理人取得 SPV 公司的 100%股权后、尚未完成吸收合并前，基础资产还包括专项计划对 SPV 公司进行追加投资所形成的资产以及对项目公司发放借款所形成的资产；在吸收合并完成后，基础资产系指专项计划持有的项目公司的 100%股权以及对项目公司享有的债权

9、 基础资产追加投资：指专项计划受让取得作为基础资产的 SPV 公司的 100%股权后对 SPV 公司进行的追加投资，包括但不限于向 SPV 公司发放股东借款、进行 SPV 公司增资等，具体以《标准条款》相关约定为准

10、股东借款：指计划管理人取得作为基础资产的SPV公司的100%股权后，作为对SPV公司追加投资的一种方式，由计划管理人根据《SPV公司股东借款协议》向SPV公司发放的借款

11、SPV公司增资：指计划管理人取得作为基础资产的SPV公司的100%股权后，作为对SPV公司追加投资的一种方式，由计划管理人根据《SPV公司增资协议》对SPV公司增加注册资本并实缴增资款项

12、标的股权：指原始权益人持有并根据《项目公司股权转让协议》拟转让予SPV公司的项目公司的100%股权

13、标的债权：在吸收合并完成之前，指计划管理人根据《SPV公司股东借款协议》对SPV公司享有的股东借款对应债权以及计划管理人根据《项目公司借款协议》对项目公司享有的借款对应债权；在吸收合并完成后，指由计划管理人根据《项目公司借款协议》《SPV公司股东借款协议》和《吸收合并协议》对项目公司享有的前述股东借款对应债权

14、吸收合并：指SPV公司受让取得标的股权后，由项目公司根据《吸收合并协议》吸收合并SPV公司，完成吸收合并后，SPV公司注销，项目公司继续存续并承继SPV公司的全部资产（除标的股权外）、负债（包括但不限于股东借款对应债务）

15、不动产资产：指位于成都市高新区天府大道北段28号的成都茂业中心C塔（位于地上5层至地上31层）（以下或称“茂业中心C塔项目”）

16、不动产项目：指不动产资产和直接持有不动产资产的项目公司的合称

17、专项计划资产：指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益

18、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

19、不动产资产收入/项目公司运营收入：指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于不动产项目的租金收入、物业管理费收入及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保

险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入

20、运营支出：指项目公司为运营不动产项目而承担的运营和管理支出、税金和费用，包括但不限于人力成本、运营管理费、保险费、项目公司承担的水电气及其他公用事业费用、评估、法务、审计等中介机构费用、诉讼费、仲裁费等司法程序相关费用、印章管理相关费用、改造及专项维修等资本性支出、招商装修补贴支出、银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用）、行政罚款、增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税、附加税费、所得税以及运营不动产项目产生的其他税金及其他费用，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用

21、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分

22、回收款：指 SPV 公司或项目公司向专项计划支付的标的债权本息、利润分配（如有）等款项和专项计划资金进行合格投资的本金、投资收益

五、涉及的各账户的定义

1、基金托管账户：指基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立基金托管账户

2、专项计划募集资金专户：指计划管理人开立的专用于发行期接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户

3、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在计划托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的认购资金、接收回收款、收取处分收入（如有）、接收和划付其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、支付基础资产追加投资款项、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均必须通过该账户进行

4、 SPV 公司监管账户：指 SPV 公司根据《SPV 公司账户监管协议》在监管银行开立的人民币资金账户，用于收取 SPV 公司现金流入，向资产支持证券管理人（代表专项计划）清偿债务本金、利息，向 SPV 公司股东支付股东分红（如有），进行合格投资，支付项目公司股权转让价款、支付必要的税费及其他支出的人民币银行资金账户。

5、 项目公司浙商银行账户：指项目公司在浙商银行股份有限公司成都分行开立且按照《项目公司浙商银行账户监管协议》进行管理的账户，自 SPV 公司 100%控股项目公司之日起至《浙商银行借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕止，项目公司应以项目公司浙商银行账户归集不动产项目底层现金流入（包括但不限于项目公司取得的运营收入等全部收入）以及自专项计划账户转入的用于偿还未偿清债务的资金等全部现金流入并支付项目公司运营支出等；自《浙商银行借款合同》项下未偿债务本息清偿完毕之日起至《项目公司浙商银行账户监管协议》终止之日止，项目公司原则上应以项目公司民生银行账户归集不动产项目底层现金流入并支付项目公司运营支出等

6、 项目公司监管账户/项目公司民生银行账户：指项目公司在监管银行开立且按照《项目公司民生银行账户监管协议》进行管理的账户，主要用于项目公司《项目公司浙商银行账户监管协议》终止后归集不动产项目底层现金流入、接收项目公司浙商银行账户资金余额转入、接收 SPV 公司监管账户资金余额转入、借款债务清偿、分配股东分红、进行合格投资、支付项目公司运营相关的必要支出事项等

六、日期、期间的定义

1、 基金合同生效日/基金设立日：指基金募集达到法律法规规定及基金合同规定的条件，基金管理人向中国证监会办理完毕基金备案手续，并获得中国证监会书面确认的日期

2、 基金合同终止日：指基金合同规定的基金合同终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

3、 基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，包括首次

发售及扩募发售，具体详见基金份额发售公告等相关公告

4、 存续期：指基金合同生效至终止之间的期限

5、 评估基准日：指 2025 年 12 月 31 日

6、 专项计划设立日：指专项计划所募集的资金已全额划付至专项计划账户之日

7、 专项计划终止日：指《标准条款》“专项计划终止事件”的事项发生之日

8、 专项计划法定到期日：指专项计划最晚结束的日期，为专项计划设立之日起届满 21 年之日（若该日为非工作日，则为该日后的第一个工作日），或经资产支持证券持有人大会决议提前或延长后的其他日期

9、 T-n 日：指兑付日（T 日）前的第 n 个工作日

10、 回收款支付日：指如下日期：

（a）标的债权债务人向专项计划支付标的债权本金和利息之日，在普通分配中为 T-7 日；

（b）在吸收合并完成之前，SPV 公司向专项计划分配股息红利（如有）之日，在普通分配中为 T-7 日；为免疑义，在该等情形下，如项目公司拟向 SPV 公司分配股息红利的，其应当不晚于回收款支付日向 SPV 公司支付分红款项；

（c）在吸收合并完成之后，项目公司向专项计划分配股息红利（如有）之日，在普通分配中为 T-7 日

11、 初始核算日：指专项计划分配前计划托管人对专项计划账户资金进行初始核算并将专项计划账户资金的初始核算结果以《专项计划账户核算报告》的形式反馈给计划管理人的日期。在普通分配、处分分配、特殊分配中为 T-6 日

12、 计划管理人报告日（T-5 日）：指计划管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日

13、 划款指令发送日（T-3 日）：指计划管理人向计划托管人发送分配当期应分配的资产支持证券所有收益的划款指令之日

14、 计划托管人划款日（T-2 日）：指计划托管人向登记托管机构划付当期应分

配的资产支持证券所有收益之日

15、权益登记日（T-1 日）：权益登记日为每个兑付日前第 1 个工作日。每个兑付日前第 1 个工作日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益

16、兑付日（T 日）：指普通分配兑付日、处分分配兑付日、特殊分配兑付日及清算分配兑付日

17、工作日/交易日：指上海证券交易所的正常交易日

18、发行期：指专项计划发行前，计划管理人确定的专项计划资产支持证券销售推介的时间。专项计划的全部资产支持证券由基金管理人（代表不动产基金）定向认购，于基金管理人（代表不动产基金）的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）支付至专项计划募集资金专户之日，发行期提前终止

19、专项计划存续期间：指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划完成清算分配之日（含该日）止的期间

20、处分期：指计划管理人根据《标准条款》约定对专项计划资产进行处分的期间。处分期自资产支持证券持有人大会决议通过处分方案之日起算，至专项计划资产处分完毕并完成最后一次处分分配之日或专项计划法定到期日届至（以发生在先者为准）止

七、其他定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等

2、《基金法》：指《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

3、《公司法》：指《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

4、《销售办法》：指《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

5、《信息披露办法》：指《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

6、《运作办法》：指《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

7、《基金指引》：指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

8、《资产证券化业务规定》/《管理规定》：指《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》及颁布机关对其不时做出的修订

9、《业务办法》：指《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

10、《商业不动产基金试点公告》：指《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》及颁布机关对其不时做出的修订

11、业务规则：指证券交易所、证券业协会、基金业协会、中国证券登记结算有限责任公司及相关登记机构、销售机构发布的适用于不动产基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本

12、中国：系指中华人民共和国（为本基金管理之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区）

13、中国证监会/证监会：系指中国证券监督管理委员会

14、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

15、上交所：系指上海证券交易所

16、基金业协会：系指中国证券投资基金业协会

17、不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件

18、元：系指中国法定货币，人民币元

第一部分 尽职调查情况描述

1.1 尽职调查基准日

本次尽职调查基准日为2025年12月31日。尽职调查报告期间为2023年1月1日至2025年12月31日。

1.2 尽职调查内容

本次尽职调查针对不动产项目以及原始权益人、运营管理机构、基金托管人、计划托管人等业务相关方进行调查。主要调查内容如下：

（一）不动产项目

1、调查了项目公司设立情况及历史沿革情况；

2、调查了股东出资情况；

3、调查了重大资产重组情况；

4、调查了组织架构与内部控制；

5、调查了公司独立性情况；

6、调查了公司经营的合法合规性及商业信用情况；

7、调查了行业情况及竞争状况；

8、调查了经营模式；

9、调查了同业竞争及关联交易；

10、调查了财务会计情况；

11、调查了期后事项及对外借款安排；

12、调查了不动产资产安全性以及投资价值；

13、调查了不动产资产现金流的真实性；

14、调查了重要现金流提供方。

（二）业务参与人

1、调查了原始权益人的情况；

2、调查了不动产运营管理机构的情况；

3、调查了托管人的情况；

4、调查了其他对投资人收益有重大影响的机构；

5、调查了不动产基金的治理机制。

1.3 尽职调查程序

针对不同调查对象，本次尽职调查程序分别为：

（一）不动产项目

1、收集并查阅了项目公司的设立及存续情况、股东出资、重大资产重组、组织架构与内部控制、项目公司独立性、项目公司经营的合法合规性及商业信用情况、项目公司所属行业情况及竞争、项目公司经营模式、项目公司同业竞争与关联交易、项目公司近三年备考财务报表及审计报告、不动产资产安全性及投资价值、不动产资产历史现金流等调查内容涉及的文件资料；

2、访谈原始权益人、运营管理团队相关人员，对上述调查内容进行了解与核实；

3、搜索相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

（二）业务参与人

1、原始权益人

（1）收集并查阅了原始权益人的设立及存续情况、股权结构、控股股东和实际控制人情况、公司组织架构、治理结构及内部控制情况、近三年审计报告、公司资信水平、商业信用情况、主体评级情况及相关诚信记录，以及不动产项目权属和转让情况、对不动产项目的转让是否获得了外部有权机构审批等调查内容涉及的文件资料；

（2）搜索政府相关部门网站及其他网站，对上述调查内容进行补充。

2、运营管理机构

（1）收集并查阅了运营管理机构的设立及存续情况、股权结构以及治理结构、持续经营能力、不动产运营管理资质、同业态不动产项目运营管理经验、主要负责人

员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况、不动产运营有关业务流程、管理制度、风险控制制度、内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性、管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势、近三年审计报告、利益冲突与关联交易情况及利益冲突防范措施、资信水平及相关诚信记录、历史运营管理费用收取情况、运营管理机构对不动产资产未来更新改造的重大计划以及安排（如有）、升级改造费用安排等调查内容涉及的文件资料；

（2）访谈运营管理机构人员，对上述调查内容进行了解与核实；

（3）搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

3、托管人

（1）收集并查阅了基金托管人的基本情况、业务资质、托管业务情况、业务管理制度、业务流程、风控措施、相关诚信记录等调查内容涉及的文件资料；

（2）收集并查阅了计划托管人的基本情况、业务资质、相关诚信记录等调查内容涉及的文件资料；

（3）搜索政府相关部门网站及其他网站，对上述调查内容进行补充。

1.4 尽职调查主要结论

（一）对不动产项目的调查

项目公司设立程序、工商注册登记具有合法性、真实性，项目公司为依法设立并有效存续的有限责任公司。

项目公司股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定。

项目公司股东合法拥有出资资产的权属，资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

项目公司未发生过重大股权变动。

项目公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定；项目公司章程规定的有权机构授权情况符合规定；项目公司未设立单独部门或组织。

项目公司具有资产独立性和财务独立性。

项目公司经营合法合规，具有良好的商业信用。

项目公司的盈利和现金流具有稳定性与持续性。

项目公司与原始权益人、运营管理机构不存在同业竞争，管理人已采取充分、适当的措施避免可能存在的利益冲突。

项目公司关联交易符合相关法律法规的规定和原始权益人内部管理控制要求。报告期内的关联交易的定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。

基于过往运营经验和合理假设编制不动产项目的备考财务报表已经具备资质条件的会计师事务所审计，会计师事务所出具了标准无保留意见。

项目公司纳入不动产基金后，项目公司人员、财务、运营等的变化安排可满足不动产基金正常运作需要。

不动产资产权属清晰，资产范围明确并依照规定完成了相应的权属登记；不动产资产存在抵押，对此，项目公司拟自浙商银行成都分行取得其同意提前还款并配合解除上述抵质押担保手续的书面文件；不动产资产初始建设已依法取得用地规划、工程规划、竣工验收等关键合规手续；不动产资产的土地实际用途与其规划用途及其权证所载用途相符；不动产项目运营无需取得特定的经营资质。

不动产资产现金流基于真实、合法的经营活动产生；不动产资产现金流具有独立性、稳定性；不动产资产现金流来源合理分散，符合市场化原则，不依赖第三方补贴等非经常性收入。

不动产资产现金流预测的各收入、成本支出项目预测参数的设置具备合理性；不动产资产现金流预测的未来资本性支出（建筑和设备维修保养支出、改造更新支出等）的设置具备合理性、充分性。

不动产项目存在重要现金流提供方，但其现金流穿透来源分散，不动产项目合并现金流仍具有合理分散度。

（二）对业务参与人的调查

1、原始权益人

原始权益人依法设立且合法存续；组织结构健全、清晰；治理结构完善和内部控制制度健全；原始权益人享有不动产项目完全所有权，上述权利不存在重大经济或法律纠纷，对不动产项目的转让已获得了有权机构审批；原始权益人资信水平良好，商业信用情况良好，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务方面均不存在重大违法违规记录或不诚信行为，亦不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

2、运营管理机构

运营管理机构依法设立且合法存续；治理结构完善、具有持续经营能力；具备担任本项目运营管理机构的资质，具有与本项目同类型不动产项目运营管理经验，并已配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员；已建立不动产运营相关业务流程、管理制度和风险控制制度；内部组织架构健全、清晰，建立了有效的内部控制的监督和评价制度；运营管理人员具备相关的任职经验与专业能力，均未被列为失信被执行人；采取了充分的避免同业竞争及可能出现的利益冲突的措施；资信水平良好，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面均不存在重大违法违规记录。

3、其他业务参与人

基金托管人、计划托管人符合《基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《基金指引》的相关条件要求。

第二部分 对不动产项目的调查

2.1 不动产项目基本信息

本基金拟持有的不动产项目为坐落于成都市高新区天府大道北段28号的茂业中心C塔项目（地上5层至31层），该项目位于成都高新区管委会旁。成都茂业中心由成都崇德投资有限公司和成商集团控股有限公司共同开发建设，由中国建筑西南设计研究院设计，于2012年开始正式运营。根据成都市楼宇等级评定委员会颁发的《成都市商务楼宇等级证书》，不动产项目为甲级商务楼宇。



图1 茂业中心C塔项目

截至尽职调查基准日，不动产项目的出租率为81.75%，估值为11.01亿元。不动产项目的基本情况如下表所示：

表1 不动产项目概况表

项目	茂业中心 C 塔项目
不动产项目名称	茂业中心 C 塔项目
大类资产类型	商业不动产
不动产项目业态	办公楼
项目所在地	四川省成都市高新区天府大道北段 28 号
资产范围	位于成都市高新区天府大道北段 28 号成都茂业中心之茂业

	中心 C 塔项目（地上 5 层至 31 层，包括建筑面积共计 116,623.63 平方米的房屋及其占用范围内的国有建设用地使用权）
建设内容和规模	包括成都茂业中心 C 塔 5 层至 31 层办公业态资产，建筑面积为 116,623.63 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积为 116,623.63 平方米，可供出租面积为 116,623.63 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间：2009 年 8 月 竣工时间：2012 年 11 月 投入运营时间：2012 年 12 月
使用期限	土地使用权期限 2046 年 12 月 6 日止
剩余年限	20.93 年
用地性质	其他商服（办公）
可供分配金额测算	2026 年可供分配金额 5,854.72 万元；2027 年可供分配金额 6,601.47 万元
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、公众责任险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心，主险每次事故赔偿限额 6,000,000.00 元，每次事故每人人身伤亡赔偿限额 800,000.00 元，累计赔偿限额 6,000,000.00 元。 2、财产一切险：被保险人为崇德投资；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 50,000,000.00 元，预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值。 3、机器损坏险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自 2025 年 9 月 12 日零时起至 2026 年 9 月 11 日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段 28 号茂业中心大厦，保险金额为 8,000,000.00 元
项目权属	截至本尽职调查报告出具之日，崇德投资持有项目的房屋所有权证和国有土地使用权证。崇德投资已与项目公司签订

	《分立协议》，后续崇德投资将为项目公司办理茂业中心C塔的《不动产权证》
他项权利	茂业中心C塔项目的房屋所有权及对应的土地使用权抵押给浙商银行成都分行并已办理抵押登记，将于发行后解除抵押

1、项目区位及交通通达情况

茂业中心C塔项目坐落于成都市南三环与绕城高速之间，距离南三环仅有2公里，周边道路密度，道路等级较高，出行方便。

本项目四面临街，东侧为天府大道北段，南侧为府城大道，西侧为天韵路、北侧为天晖南街，其中天府大道北段及府城大道均为城市主干道，其中天府大道中段为双向12车道，府城大道中段为双向6车道，车辆出行便利且暂无改造封闭计划，但区域存在工作日尾号限行的情况；

项目距离地铁1号线高新站约600米、距离地铁30号线金融城北站约300米，益州大道站约500米，地铁通勤较便利，可利用成都市发达的轨道交通线网前往各个市区，区域暂无其它在建地铁线路。

项目附近有多个公交车站，可乘坐50路、74路、118路、G32路、G51路、G53路、G54路、G56路、G57路、G67路、G68路、G69路、夜间9路等公交线路，公交出行便利；项目距离成都南站直线距离2.7公里，距离成都双流机场直线距离11公里，交通出行方便。



图2 茂业中心C塔项目区位

2、项目定位及目标客群情况

本项目位于交子公园金融商务区茂业中心，项目与周边写字楼共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界500强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。区域附近有首座万豪酒店、华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。项目附近拥有银泰IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场（成都锦城店）等多个商业综合体，为区域内办公商业人士提供多项配套设施。项目3km辐射范围内也有多个精装公寓与高端住宅，如SUMMERISLAND服务公寓、博睿名居公寓、时代晶科名苑、南城都汇、合景誉峰等均可以满足商务人士和区域内人群的住宿需求。

茂业中心C塔项目的周边客群方面，项目周边3公里聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，工作人口约45.2万人，日均通勤人口峰值超58万人。就业结构高度集中于高端服务业：金融类（银行、证券、保险）占比29%，科技信息类占比18%，商务咨询与专业服务类占比16%，世界500强区域总部、央企分支及本地龙头企业员工占比超22%，工作人口普遍具备高频商务需求与较强消费能力。庞大的高端就业群体与密集的企业布局，将直接推动写字楼租赁需求，区域内甲级写字楼核心需求集中于100-500㎡中端户型与1,000㎡以上企业总部户型，租赁周期以1-2年期租约为主。

2.2 项目公司设立情况及历史沿革情况

2.2.1 项目公司的基本信息

企业名称：成都茂业写一企业经营管理有限公司

统一社会信用代码：91510100MAK8X2BT3D

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2901号

法定代表人：韩玉

注册资本：100万元

成立日期：2026年3月9日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：一般项目：企业管理；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

2.2.2 项目公司历史沿革

根据项目公司提供的工商档案及基金管理人、计划管理人于国家企业信用信息公示系统的网络核查结果，项目公司自设立后无登记变更事项。

2.3 项目公司股权结构、股东情况及重大股权变动

2.3.1 项目公司股权结构及股东情况

截至本尽职调查报告出具之日，深圳茂业集团持有项目公司70%的股权，深圳茂业实业持有项目公司30%的股权。项目公司自设立以来未发生股权变动情况，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司注册资本尚未实缴。

2.3.2 项目公司重大股权变动情况

根据管理人核查，自设立起至本尽职调查报告出具之日，项目公司未发生

过重大股权变动。

2.4 重大资产重组情况

2.5 组织架构与内部控制

2.5.1 组织架构

截至本尽职调查报告出具之日，成都茂业写一暂未设立单独部门或组织。

2.5.2 治理结构与内部控制

1、股东

根据成都茂业写一的公司章程，公司股东会由全体股东组成，为公司的权力机构，行使下列职权：

（1）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

（2）审议批准董事的报告；

（3）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（5）对发行公司债券作出决议；

（6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（7）修改公司章程；

（8）其他职权。

2、董事

根据成都茂业写一的公司章程，成都茂业写一不设董事会，设一名董事，董事任期3年，任期届满，连选可以连任，董事由代表公司过半数表决权的股东同意选举产生。

董事行使下列职权：

（1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；

（2）执行股东会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）制定公司的基本管理制度；

（9）其他职权。

3、经理

根据成都茂业写一的公司章程，公司不设经理。

4、监事

根据成都茂业写一的公司章程，公司不设监事会和监事。

2.6 公司独立性情况

2.6.1 资产独立性

2.6.1.1 项目公司是否具备完整、合法的财产权属凭证并实际占有

截至本尽职调查报告出具之日，茂业中心C塔项目由崇德投资持有，且崇德投资已就茂业中心C塔项目取得相应的《土地证》及《房权证》，成都茂业写一尚未持有茂业中心C塔项目。

崇德投资于2026年1月12日在深圳召开股东会，同意崇德投资按存续分立的方式进行分立，分立基准日为2025年9月30日，成都茂业写一的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

截至本尽职调查报告出具之日，崇德投资已与深圳茂业集团、深圳茂业实业、成都茂业写一等相关方签署《成都崇德投资有限公司分立协议》，约定茂业中心C塔项目的全部所有权由成都茂业写一承接。

待浙商成都分行同意豁免《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段的转让限制后，崇德投资将根据《分立协议》，将茂业中心C塔项目重组至成都茂业写一。

上述重组工作完成且茂业中心C塔项目的《不动产权证书》转移登记至成都茂业写一名下后，成都茂业写一将合法取得并享有茂业中心C塔项目的不动产权，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

2.6.1.2 商标专用权、专利权、版权、特许经营权等的权利期限情况

经查询国家知识产权局商标局/中国商标网、国家知识产权局专利业务办理系统专利审查信息查询网站，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司不享有商标权、专利权、版权及特许经营权等权利。

2.6.1.3 金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款产生的原因以及交易记录、资金流向等，核查项目公司是否存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具《备考审计报告》，并经管理人核查，截至尽职调查基准日，不动产项目的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况如下：

1、其他应收款

截至尽职调查基准日，不动产项目不存在其他应收款。

2、其他应付款

截至尽职调查基准日，不动产项目其他应付款余额为1,613.94万元，主要为租赁保证金。

3、预收账款

截至尽职调查基准日，不动产项目预收账款余额为613.55万元，主要为预收租金及物业管理费。

4、预付账款

截至尽职调查基准日，不动产项目不存在预付账款。

综上，管理人认为，截至尽职调查基准日，不动产项目不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占有的情况。

2.6.2 财务独立性

在财务独立性方面，成都茂业写一已实现独立开立银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。目前成都茂业写一的财务管理依托深圳茂业集团的财务管理制度，执行独立的财务管理流程。

根据原始权益人出具的书面说明，目前项目公司在财务会计制度和财务管理制度方面执行深圳茂业集团的《财务管理制度手册》，包括《会计基础工作管理制度》《财务报告及信息披露管理制度》《预算管理制度》《财务印鉴管理制度》《财务突发事件应急管理制度》等。

2.7 项目公司经营的合法合规性及商业信用情况

2.7.1 项目公司是否按期缴纳有关税、费以及合同履约情况

经核查，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司历史上均按期缴纳有关税、费，不存在合同违约情况。

2.7.2 是否存在重大违法、违规或者不诚信行为，是否被认定为失信被执行人，是否受到过行政处罚以及相应的整改情况

经基金管理人、计划管理人和法律顾问查询中国人民银行于2026年4月17日出具的《企业信用报告》及对国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监督管理总局网站、财政部网站、国

家市场监督管理总局网站、四川省市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局四川省税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、中国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网综合查询被执行人系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站、国家知识产权局商标局/中国商标网网站、工业和信息化部ICP/IP地址/域名信息备案管理系统、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、成都市发改委网站、成都市规划和自然资源局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、成都市税务局网站、注册地区级法院网站、百度搜索引擎等公开信息渠道的查询结果，成都茂业写一不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内项目公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，成都茂业写一不涉及与不动产项目相关的失信记录。

经核查，项目公司自设立以来不存在重大违法、违规或不诚信记录或被纳入重大税收违法案件当事人的情况，不存在因违反中国法律而被政府主管部门处以行政处罚的情形。

2.8 行业情况及竞争状况

2.8.1 所属行业法律法规、行业政策对项目经营资质、准入门槛、运营模式、行业竞争格局等方面的主要影响

2.8.1.1 监管体系

我国商业不动产监管体系以《民法典》《土地管理法》《城市房地产管理法》为基础，由自然资源部、住建部、证监会、财政部、税务总局等多部门协

同构建，涵盖土地出让、规划用途管制、不动产登记、交易行为规范、金融融资支持及税收管理等环节。核心原则是严控用途变更、禁止类住宅化开发、强化产权登记合规性，并依托2015年实施的《不动产登记暂行条例》为基础推进统一登记制度建设。近年来，政策重心逐步转向盘活存量资产，特别是2025年底证监会正式将办公楼、商业零售、酒店等商业不动产纳入公募REITs试点范围，标志着监管体系从“开发销售”向“持有运营+证券化退出”转型，形成以合规准入、分类监管、风险防控和市场化盘活为特征的现代化治理框架。

2.8.1.2 行业政策及其影响

不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下：

表2 不动产项目所在行业主要法律法规及政策

实施时间	发布部门	法律法规名称	核心内容
2021 年 1 月 1 日	全国人大	《中华人民共和国民法典》	确立不动产物权登记生效原则（第 209 条）；明确建设用地使用权、抵押权等商业不动产相关物权规则；规定物权受法律平等保护（第 207 条）；登记错误造成损害的，登记机构应赔偿（第 222 条）
2022 年 3 月 1 日	住房和城乡建设部	《"十四五"建筑节能与绿色建筑发展规划》	要求对办公楼等大型公共建筑实施能耗限额管理；推动既有公共建筑节能绿色化改造；到 2025 年城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准
2023 年 9 月 22 日	财政部、税务总局	《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 51 号）	对符合条件的企业合并、分立、资产划转中涉及的商业不动产，暂不征收土地增值税，支持资产重组与存量盘活
2024 年 1 月 24 日	中国人民银行、国	《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	明确写字楼等经营性物业可申请物业贷款；规范贷款用途、

实施时间	发布部门	法律法规名称	核心内容
	家金融监督管理总局		额度及抵押要求；拓宽持有型写字楼资产融资渠道，支持存量楼宇运营改造
2024 年 5 月 9 日	自然资源部	《不动产登记暂行条例实施细则》（2024 年修订）	细化登记申请材料、身份核验、权属来源审查等操作规范；明确不得对不符合规划用途或存在权属争议的不动产予以登记
2025 年 12 月 31 日	中国证监会	《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告〔2025〕21 号）	正式将商业不动产（含写字楼、购物中心、酒店等）纳入公募 REITs 底层资产范围；明确市场化准入标准；支持优质存量资产通过 REITs 盘活；强化信息披露与风险监管

资料来源：公开信息

2.8.2 行业发展情况和未来发展趋势

近年来，中国商业不动产行业正经历深刻转型。尤其在“房住不炒”、经济结构升级、数字化浪潮和绿色低碳战略多重驱动下，写字楼作为商业不动产的核心载体，已从传统的租赁空间供应商，逐步演变为融合产业服务、科技创新与可持续发展的城市功能节点。2025年以来，随着商业不动产REITs试点落地，行业进入“存量盘活+资本退出”新纪元。

1、我国宏观经济发展与产业结构变迁

第三产业作为国民经济的核心支柱，其规模扩张与结构升级对写字楼等商业办公空间需求形成重要支撑。2018-2025年，中国第三产业持续保持稳健发展态势，增加值稳步攀升，占GDP比重总体提升，为写字楼市场提供了坚实的需求支撑。

2018-2025年，中国第三产业增加值从约48.97万亿元增长至80.89万亿元；占GDP比重从53.3%稳步提升至57.7%，提升4.4个百分点，成为国民经济占比最

高、增长最稳健的产业板块。第三产业的规模扩张在一定程度上带动了市场主体活跃度提升，2021-2025年新增企业注册数量年均保持在800万家以上，大量新增企业（尤其是轻资产类企业）对办公空间的刚性需求，直接推动写字楼租赁与购置需求的增加。即使在2020年、2022年等阶段性承压时期，第三产业仍保持正增长，为写字楼市场提供了稳定的需求支撑，避免了需求的大幅萎缩。

2、商业不动产及写字楼行业整体规模

根据中指研究院监测数据，截至2025年5月，全国3万平方米以上已开业零售商业项目总建筑面积约5.9亿平方米；写字楼方面，截至2024年一季度末，重点城市甲级写字楼总建筑面积达3.63亿平方米，其中一线城市共1.84亿平方米，二线代表城市共1.80亿平方米，一二线城市合计占据重点城市甲级写字楼存量的绝对主体地位。两大核心商业不动产类型合计规模超9亿平方米，整体呈现"一线引领、二线主导"的格局。

（1）供应端：新增供应放缓，存量竞争加剧

经历了2020-2023年的供应高峰后，2024-2025年全国主要城市的写字楼新增供应量有所回落，但绝对量依然庞大，由于开发周期的滞后性，部分在前期市场火热时启动的项目仍在陆续交付。其中，一线城市中北京、上海的核心区域新增供应稀缺，供应主要集中在城市副中心（如北京通州、上海前滩）和新兴商务区，深圳和广州仍有较大体量的新增供应入市，给市场带来一定压力；二线城市中，成都、杭州、武汉、南京等城市在过去几年经历了写字楼建设的大规模扩张，导致市场库存高企，2025年上述城市的新增供应有所控制。受土地出让向住宅和保障性住房倾斜、开发商因资金链紧张推迟或取消商业项目、政策严控“类住宅”办公产品开发等因素影响，2025年1至9月，全国办公楼新开工面积1122万平方米，同比下滑22.3%，增供应已创近十年新低。

（2）需求端：结构分化，TMT与专业服务业支撑需求

近年来，我国写字楼市场需求端呈现出显著的结构性分化与模式重构特征。随着宏观经济增速放缓与产业结构深度调整，传统支柱行业如房地产、教培及部分互联网平台企业因监管趋严或市场饱和而大幅收缩租赁需求，导致市场整

体去化承压。与此同时，以人工智能、大数据、新能源为代表的硬科技企业，以及律所、咨询公司等高端专业服务业迅速崛起，成为支撑市场需求的中坚力量，其选址偏好更倾向于核心区位、高标绿色认证及智慧化配置的优质物业。中指研究院数据表明，2024年前三季度重点城市写字楼租赁案例中，TMT、金融、商务服务业企业合计占比超五成，其中TMT行业占比约23%，金融业占比约20%，商务服务业占比约12%。2025年前三季度，金融业、TMT行业、商务服务业租赁需求在监测到的写字楼大宗租赁案例中合计占比近六成。具体来看，金融业占比27%；TMT行业、商务服务业占比分别为16%、13%。此外，混合办公模式的普及促使企业重新审视办公策略，灵活办公需求趋于常态化，租户对空间灵活性、健康福祉及运营服务的关注度显著提升，推动需求从单纯的“空间租赁”向“综合体验与服务”转型，市场进入存量优化与价值重塑的新阶段。

3、行业未来发展趋势

近年来，中国商业不动产行业正经历深刻转型。尤其在“房住不炒”、经济结构升级、数字化浪潮和绿色低碳战略多重驱动下，写字楼作为商业不动产的核心载体，已从传统的租赁空间供应商，逐步演变为融合产业服务、科技创新与可持续发展的城市功能节点。2025年以来，随着商业不动产公募REITs试点落地，行业进入“存量盘活+资本退出”新纪元。未来我国写字楼行业需求端将彻底告别普涨周期，进入以价值匹配为核心的结构性发展阶段，需求整体呈现产业驱动、品质升级、模式创新与区域分化的核心特征。从需求结构来看，新质生产力相关产业与新兴服务业将成为需求增长核心引擎，人工智能、半导体、新能源、跨境电商等领域租赁需求持续扩容；专业服务业随资本市场活跃度提升，在核心城市核心区的租赁需求逐步回暖，整体需求结构呈现“增量集中、减量明确”的分化格局。

（1）区域集聚强化需求浓度，核心城市与新一线城市成需求高地

第三产业的发展具有显著的区域集聚特征，核心城市群与新一线城市凭借完善的配套、丰富的人才资源与政策支持，成为第三产业的核心承载区，进而

形成写字楼需求的高度集聚。从市场表现来看，2025年全国主要城市甲级写字楼虽存在一定的结构性空置，但核心商务区的优质项目仍保持高出租率；成都、武汉、西安等新一线城市依托第三产业发展与产业升级，写字楼需求表现相对活跃，成为需求修复较快的区域。这种区域集聚效应背后，是第三产业企业对集聚效应的追求——核心区域的写字楼不仅能满足办公需求，更能提供产业协作、客户对接、人才流动等附加价值，如北京CBD、上海陆家嘴等核心商务区，通过产业聚合效应持续吸引头部企业入驻，推动写字楼需求的持续释放。此外，随着“十四五”后期及“十五五”初期城市更新、绿色建筑等政策的推进，老旧写字楼改造升级加速，进一步适配了第三产业企业的多元化需求，间接拉动了需求增长。

（2）结构升级优化需求结构，高端化、多元化需求持续释放

第三产业内部结构的不断升级，进一步优化了写字楼的需求结构，推动高端写字楼需求占比持续提升。从行业分布来看，传统的批发零售、住宿餐饮等行业占比逐步下降，而科技（信息传输、软件和信息技术服务业）、金融、租赁和商务服务等高端服务业快速崛起，成为写字楼需求的核心贡献者。2025年，中指研究院共监测到写字楼大宗租赁案例366笔。从行业结构来看，金融业、TMT行业及商务服务业为主要需求来源，其中金融业监测到87宗，占比24%；TMT行业和商务服务业分别为69宗和46宗，占比分别为19%和13%。从租赁面积结构来看，在单笔面积1万平方米以上的大宗租赁案例中，TMT行业表现尤为突出，共监测到14宗，占比达到64%，显示出科技类企业在大面积办公需求中的主导地位。这类高端服务业具有知识密集、人才密集、注重品牌形象与协作效率的特点，对写字楼的区位、配套、智能化水平、绿色环保等指标要求更高，普遍倾向于选择甲级及以上高端写字楼。

（3）企业办公行为与模式引领行业变革

企业办公行为与模式将迎来深度变革，理性化、轻量化与体验化成为核心导向。降本增效诉求下，搬迁取代新租、扩租成为主流，小面积办公需求占比持续提升，同时乙级楼向甲级楼、非核心区向核心区的升级型需求加速释放。

混合办公常态化推动办公空间需求从面积占有转向效率提升，联合办公、服务式办公等灵活空间需求快速增长，传统格子间逐步被开放协作区、复合配套区等场景化空间替代，空间利用率与综合体验成为企业租赁决策的关键考量。

4、对行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）宏观经济复苏与产业升级红利

随着中国宏观经济逐步复苏，现代服务业与新质生产力产业加速发展，为写字楼行业带来稳定的需求支撑。2025年国民经济和社会发展统计公报数据显示信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长11.1%，以此为代表的新兴行业成为新增租赁需求的重要支撑，持续推动对高品质、智能化办公空间的需求。此外，生物医药、新能源、高端制造等产业在政策引导和产业升级背景下加速扩张，亦逐步成为写字楼市场的新租户力量。人工智能产业高速扩张正成为写字楼市场新的增量来源，世邦魏理仕《2025年中国房地产市场展望》预计，2025年国内主要城市写字楼净吸纳量有望实现10%左右的增长，AI企业端应用及硬件设备租赁需求快速增长。总体来看，写字楼租赁需求虽总量修复温和，但结构上正由传统行业向数字经济、绿色经济等新质生产力领域转移，呈现出“总量承压、结构优化”的新格局。

2）政策引导与制度创新支持

近年来，各地政府陆续出台政策优化商业不动产市场供给结构，缓解写字楼供需失衡压力。深圳、北京、上海等城市出台“商改租”“商改产”政策，允许闲置写字楼改建为保障性租赁住房、产业园区或文化空间，简化审批流程，降低改造成本，为存量资产盘活提供了政策路径。

金融支持政策持续发力。商业不动产REITs试点等政策为行业提供了新的融资与退出渠道。此外，地方政府针对新兴产业出台专项补贴政策，对入驻写字楼的AI、新能源等企业给予租金补贴、装修补贴，间接拉动写字楼租赁需求。

3）技术创新赋能行业转型

数字化、智能化技术的快速发展正在重塑写字楼行业的开发、运营与服务模式。BIM（建筑信息模型）技术与装配式建筑的普及，大幅提升了写字楼建造效率与绿色水平，降低了建设成本；物联网、AI、大数据等技术在写字楼运营中的应用，实现了能耗管理、安防监控、租户服务的智能化升级，智慧化运营系统可显著提升建筑能效水平并优化运营效率，并明显提升物业服务响应能力。

生成式AI、数字孪生等前沿技术的应用，进一步推动写字楼从“单体智能化”向“生态智能化”演进。通过数字孪生平台，运营方可以实时监控楼宇运行状态，实现预测性维护；生成式AI能够根据租户需求快速优化空间布局、定制服务方案，提升租户体验。技术创新不仅提升了写字楼的运营效率与资产价值，也为行业创造了新的盈利增长点。

（2）不利因素

1）供给过剩但需求相对疲软

从供给端而言，前期大量出让商办用地，叠加开发商基于“高速增长”预期的集中开发，导致2020年代中期迎来供应高峰。截至2025年，全国13座重点城市甲级写字楼平均空置率已超25%，部分新兴商务区空置率远超25%。而同期企业办公需求因经济转型、远程办公普及和成本控制而显著收缩，形成“供应洪峰撞上需求低谷”的困境。需求端层面，宏观经济增长换挡、企业降本增效诉求强烈，传统金融、房地产、部分互联网企业持续收缩办公面积，退租、合并办公现象普遍，新租与扩租需求低迷，且需求结构呈现“小面积化、搬迁主导”特征，有效需求支撑不足。

2）租金持续下行放大行业压力

市场分化加剧进一步放大行业压力，非核心区域、同质化供给及老旧存量楼宇陷入“以价换量”的恶性竞争，租金持续下行。据中指研究院统计，2025年全年全国重点城市主要商圈写字楼平均租金累计下跌1.82%，四季度平均租金已降至4.53元/平方米/天。2025年第四季度北京甲级办公楼租金同比下降16.3%，平均月租金降至每平方米210元。部分城市二线市场跌幅更为显著，成都甲级办

公楼2025年上半年平均账面租金已跌至77.3元/平方米/月，半年累计跌幅达3.7%，且为维持出租率，免租期优惠呈现明显攀升趋势，严重挤压业主收益空间。运营与政策层面，写字楼行业已进入增量转存量阶段，但多数存量项目缺乏绿色低碳、智能化设施及复合型配套，难以适配企业对健康办公、高效办公的新需求，改造升级面临高额资本开支压力；同时政策严控新增商业办公用地及超高层建筑建设，《“十四五”新型城镇化实施方案》明确严格限制新建250米以上超高建筑，新增供应渠道收窄，而存量盘活受运营能力、资金实力等制约进展缓慢。此外，混合办公、灵活办公模式的普及分流部分传统办公需求，进一步加剧了写字楼行业的经营与发展困境。

2.8.3 行业的周期性、区域性或季节性特征

写字楼行业作为商业不动产的核心细分领域，受宏观经济、产业发展、区域规划等多重因素影响，呈现出鲜明的周期性、区域性与季节性特征，这些特征深刻影响着行业供需格局与发展态势，同时与需求端趋势、行业不利因素形成紧密关联。

1、周期性

周期性是写字楼行业最核心的特征之一，其周期波动与宏观经济周期、房地产行业周期高度联动，且具有显著的滞后性与长周期性。从周期传导逻辑来看，经济繁荣阶段，企业扩张意愿强烈，新经营主体增长加快，金融、科技、专业服务等行业对办公空间的新租、扩租需求旺盛，推动写字楼出租率攀升、租金上涨，行业进入上行周期；而当经济增长换挡或下行时，企业降本增效诉求凸显，传统行业收缩办公规模、退租合并现象普遍，新增需求疲软，叠加前期集中供应的库存释放，行业陷入下行周期，呈现“以价换量”的特征。当前我国写字楼行业正处于增量转存量的调整周期，供需失衡、租金下行、空置率高企成为阶段性常态，且不同城市的周期复苏节奏差异明显。此外，写字楼行业还存在资产周期属性，其估值与公募REITs等资本工具的联动性增强，资产价值随行业周期波动呈现明显起伏。

2、区域性

区域性特征贯穿写字楼行业发展全链条，核心表现为区域间供需结构、需求质量与市场景气度的极端分化，且这种分化呈持续加剧态势。从城市层级来看，一线城市依托产业集聚、人才储备与资源禀赋优势，核心商务区需求支撑稳定，即使在行业调整期，优质写字楼仍能保持相对可控的空置率；强二线城市中，杭州、成都等产业升级领先的城市需求逐步复苏，而武汉等前期供地过多、库存积压严重的城市，短期内仍面临较大去化压力。此外，区域产业结构直接决定需求结构，金融、科技密集区域的写字楼需求更偏向高品质、大面积，而传统产业集中区域则以中小面积、中低端租赁需求为主。

3、季节性

写字楼行业的季节性特征虽不如周期性、区域性显著，但仍对短期市场活跃度与租赁交易节奏产生明确影响。从全年周期来看，一季度受春节假期影响，企业租赁决策周期延长，新租交易活跃度普遍回落；二、三季度作为企业经营与扩张的黄金期，市场问询量与交易活跃度回升，新增供应也多集中在这一阶段；四季度企业多进入年度总结与预算规划阶段，租赁需求趋于平稳，以续租、小型搬迁等刚性需求为主，大规模新租、扩租交易较少。季节性波动还会叠加区域因素，南方城市受春节影响的季节性特征更明显，北方城市则在冬季存在一定的交易活跃度回落现象，但整体不影响行业长期周期与区域分化的核心逻辑。

2.8.4 所属行业特有的经营模式

写字楼行业拥有鲜明的特有经营模式，商业模式以“资产持有+专业运营”为核心，可分为重资产与轻资产两大主流类型，盈利模式则围绕租金收益与资产增值展开，三者共同支撑行业运营，同时也衍生出各类核心风险，直接影响未来运营稳定性与核心竞争力。从商业模式来看，重资产模式以自有资金或杠杆收购、开发写字楼资产为核心，通过长期持有运营获取稳定现金流，代表主体多为大型房企与金融投资机构，核心诉求是资产增值与长期投资回报；轻资产模式则聚焦运营管理能力输出，通过为第三方资产提供招商代理、物业管理、资产增值服务等获取服务费与收益分成，无需承担大额资金占用压力，适配当

前存量时代资产盘活需求。两类模式并非孤立存在，多数头部主体采用“轻重结合”策略，既通过重资产布局核心优质资产，又以轻资产模式扩大市场覆盖，实现规模与效益的平衡。

盈利模式方面，写字楼行业核心盈利来源可分为三大类：一是基础租金收益，即通过办公空间租赁获取的稳定现金流，是行业最核心、最基础的盈利支撑，其水平直接取决于出租率与租金单价，优质核心区域写字楼租金收益稳定性显著高于非核心区域；二是资产增值收益，通过资产估值提升实现盈利，包括通过翻新改造、运营优化提升楼宇品质进而推高估值，以及依托公募REITs等资本工具实现资产证券化退出获取的价差收益；三是增值服务收益，围绕租户需求延伸出的多元化服务收入，包括会议服务、物业服务升级、产业对接、政策申报代理等，此类收益虽占比相对较低，但能有效提升租户黏性，成为盈利补充的重要来源。

从行业主要风险及对未来运营稳定性的影响来看，核心风险集中在供需、财务、运营与政策四大维度，且相互关联、叠加放大。供需失衡风险是当前最突出的风险，长期以来部分城市盲目供地导致写字楼库存积压，持续下行的租金与高企的空置率直接侵蚀租金收益，导致现金流不稳定，对重资产运营主体的影响尤为显著。财务风险主要源于高杠杆运营与资金周转压力，重资产模式下前期资金投入大、回收周期长，若依赖债务融资则面临利息压力，一旦市场下行或租金收缴不畅，极易出现资金链断裂风险。运营风险核心是租户结构单一与租约管理不当，单一大客户或单一行业租户占比过高，可能因客户搬迁、行业衰退导致大面积空置，而租约集中到期未提前预案，也会造成短期空置率飙升，影响运营稳定性；同时，存量资产改造面临技术、成本超支风险，进一步加剧运营压力。政策风险则体现在供地调控、限购限贷、ESG合规等方面，政策变化直接影响供应节奏、投资需求与运营标准，增加了运营规划的不确定性。

写字楼行业的核心竞争力是“资产端+运营端+资源端”的综合能力比拼，直接决定了企业抵御风险、保障运营稳定的能力。其一，核心资产布局能力是基础竞争力，核心城市核心商务区的优质资产具有天然的供需支撑，抗周期能

力更强，即使在行业调整期仍能保持稳定出租率与租金水平，而非核心区域资产则面临激烈的同质化竞争。其二，专业运营管理能力是核心竞争力，关键在于租户组合优化、租务管理与增值服务输出，通过搭建多元租户结构、规避单一行业风险，建立租约长短组合与定期租户沟通机制，能有效保障出租率与租金收缴率；同时，围绕租户需求提供产业生态服务，实现从“房东”到“产业生态组织者”的转型，是提升租户黏性与资产溢价的关键。其三，资产增值与资本运作能力是进阶竞争力，通过精细化改造提升资产品质，结合公募REITs等工具实现资产证券化，能打通“投融建管退”全周期链条，提升资金周转效率与资产价值。其四，ESG与智慧化运营能力是未来竞争力的核心抓手，绿色低碳、健康智能的楼宇能显著吸引优质租户，降低能耗成本，而具备ESG合规与智慧化运营能力的主体，将在未来市场竞争中占据主动。

2.9 经营模式

2.9.1 主营业务概况、业务开展的时间、经营模式

1、主营业务

茂业中心C塔项目为办公楼类商业不动产项目，主要按照办公楼租赁模式经营，具体为项目公司作为业主方持有茂业中心C塔项目，向符合要求的承租租户提供租赁服务，并委托第三方物业管理服务机构提供物业管理服务，对应获得租金收入和其他收入等。茂业中心C塔项目的收入来源包括租金和物业管理费。

2、业务开展时间

茂业中心C塔项目开始运营于2012年12月。

3、经营模式

茂业中心C塔项目盈利模式主要依靠租金收入，根据租赁合同约定，业主方每期按照合同约定单价及对应面积收取相应租金收入，租金通常按月度/季度/半年度/年度为一期支付。收入来源除租金外，还包括物业管理费收入。

（1）项目定位

茂业中心C塔项目雄踞成都高新区核心腹地，锚定城市发展中轴线核心节点，以多元业态布局与全维配套矩阵，构筑集商业消费、商务办公、品质生活于一体的城市地标级综合体。其中茂业中心C塔已入驻的多家企业总部及其关联公司更助力了成都茂业中心快速树立高端商业形象，增强市场核心吸引力。

（2）经营和招商策略

依托高新区雄厚的产业红利、庞大的人口基数、立体的交通网络以及高端的全维配套资源，茂业中心C塔实现了商业与商务的深度融合，且大型企业入驻率较高，核心竞争力持续凸显。未来，茂业中心C塔将持续以独特的区位优势、全维的配套支撑与清晰的定位引领，为入驻企业筑巢。

（3）委托第三方进行招租的情况

经核查，不动产项目采取一次性佣金模式，通过与中介方（如链家，第一太平维斯、仲量联行、远行或个人经纪人）合作引流、现场带看、洽谈等方式开展合作，待客源实现真实租赁后产权人或运管公司向中介方支付一次性佣金酬劳（月租金1-2个月不等）。

2.9.2 项目公司盈利和现金流稳定性及持续性

项目公司盈利和现金流稳定性及持续性详见本尽职调查报告之“2.14.3.2 不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析”。

2.9.3 不动产项目现金流的回收流程以及管理系统

2.9.3.1 不动产项目现金流的回收流程

基金通过特殊目的载体购入不动产项目后，不动产项目现金流回款以及分配路径如下：

项目公司现金流回款路径：基金管理人聘请外部管理机构协助项目公司收

取不动产项目运营收入款项。租户主要通过汇款转账形式将相关款项转入项目公司银行账户。具体为：在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号）项下未偿本息清偿前，相关款项转入项目公司浙商银行账户。在项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号）项下未偿本息清偿后，相关款项转入项目公司民生银行账户。

项目公司浙商银行账户应于项目公司《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号）项下未偿债务本息清偿完毕后一定时间内销户，资金余额转入项目公司民生银行账户。

项目公司现金流分配路径：项目公司通过向专项计划进行利润分配、支付借款利息等形式，将项目公司现金流分配至专项计划托管账户。

2.9.3.2 不动产项目的管理系统

不动产项目通过茂业运营服务平台（OSSP系统）进行租户管理。借助该系统，可进行客户信息录入、租赁意向提报、租赁合同审批和应收租金生产等操作，实现高效、便捷的租赁管理。

2.9.4 已签署正在履行期内以及拟签署的有关重要合同

关于已签署正在履行期内的租赁合同，请见本尽职调查报告之“2.14.3 不动产资产现金流的实际情况”；关于项目公司拟与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，请见本尽职调查报告之“3.2.7 不动产运营管理职责安排”。

2.10 同业竞争与关联交易

2.10.1 同业竞争

2.10.1.1 原始权益人、不动产运营管理机构的实际业务范围、业务开展情况、向其他机构提供不动产项目运营管理服务情况及运营管理或自持的其他不动产项目与本不动产项目的可替代性分析

本基金的原始权益人为深圳茂业集团和深圳茂业实业，运营管理机构为深

圳茂业集团和成都德正世金，由深圳茂业集团担任运营管理统筹机构，成都德正世金担任运营管理实施机构。

截至2025年12月31日，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的旗下同类商业不动产资产共63个，建筑面积总规模约388万平方米，整体经营情况稳定。成都德正世金作为深圳茂业集团旗下专门管理不动产REITs项目的专门平台，沿袭了深圳茂业集团专业化的管理体系和丰富的商业运营经验，目前仅管理茂业中心C塔项目。

截至2025年12月31日，深圳茂业集团运营的部分同类不动产项目如下：

表3 深圳茂业集团运营的部分同类不动产项目

序号	项目名称	所在城市	开始运营时间	资产规模（平方米）
1	成都茂业中心	成都	2012 年	116,623.63
2	九龙城广场	深圳	1997 年	11,090.63
3	世界金融中心 A 座及裙楼	深圳	2003 年	82,639.25
4	兴华大厦等	深圳	2006 年	57,442.64
5	兴华商场	深圳	2006 年	10,507.16
6	雍翠华府裙楼	深圳	2005 年	11,125.59
7	东方时代广场	深圳	2004 年	63,242.74
8	茂业天地、世金中心	无锡	2013 年	200,400.49
9	无锡一期商场	无锡	2007 年	68,292.12
10	茂业大厦	天津	2016 年	101,111.00
11	上海浦东南万枫酒店+以琳公馆	上海	2024 年	40,113.23

数据来源：深圳茂业集团

综上，鉴于茂业中心C塔项目和原始权益人、运营管理机构的同类资产情况在位置区域等方面存在较大差异，因此不存在重大利益冲突或竞争关系。

2.10.1.2 如存在同业竞争，是否采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突

为保证不动产基金之基金份额持有人的合法权益，本项目就避免在本次发行完成后与不动产基金的利益冲突事宜作了如下安排：

一、《运营管理服务协议》对运营管理机构的约束

根据管理人与运营管理机构签署的《运营管理服务协议》，运营管理机构应根据自身针对同类资产的既有管理规范和标准以及本协议生效后自身针对同类资产制定的新的管理规范和标准，以运营管理机构管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务。

在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。在不动产基金的存续期间内，如运营管理机构自身和/或其实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，相关方将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。运营管理机构承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

二、运营管理机构、原始权益人及其关联方关于避免同业竞争的承诺

本项目原始权益人及运营管理统筹机构深圳茂业集团、本项目原始权益人深圳茂业实业以及本项目运营管理实施机构成都德正世金，已分别出具《关于避免同业竞争事宜的承诺函》，主要承诺内容如下：

1、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与不动产基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会

按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产基金。

2、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各不动产项目和其他项目，不会主动诱导不动产基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产基金项下的各不动产项目的市场竞争能力。

3、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待不动产项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给本项目，不会利用原始权益人/运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入不动产基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入不动产基金，以避免与不动产基金可能产生的同业竞争。

5、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与不动产基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被不动产基金项下相关载体收购且该等资产与不动产基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，不动产基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权。其中，构成实质性的同业竞争是指是指处于同一城市、业态相同的不动产项目。

6、在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

7、在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

此外，本项目运营管理机构深圳茂业集团和成都德正世金在《关于避免同业竞争事宜的承诺函》中进一步承诺如下：

1、本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或本公司实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，充分保护不动产基金的基金份额持有人的利益。

2、本公司为不动产项目服务的现场运营团队独立于运营管理机构内部其他团队，并将确保不动产项目的账务与本公司运营管理的其他商业不动产项目相互独立，以降低或有的同业竞争与利益冲突风险。

基金管理人及计划管理人认为上述措施及承诺能够在一定程度上避免项目公司与原始权益人及其关联方的同业竞争情况。

2.10.1.3 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况，对不动产项目和原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力等情况进行比较

截至2025年12月31日，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的旗下同类商业不动产资产共63个，建筑面积总规模约388万平方米，整体经营情况稳定。因此，原始权益人及其控股股东、实际控制人自持的资产规模及体量能够充分保障本基金未来的成长性。

深圳茂业集团和深圳茂业实业及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产的情况如下：

表 4 原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的其他同类资产情况

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
1	深圳东门店	深圳	百货	40,710
2	深圳华强北店	深圳	购物中心	63,243
3	深圳南山店	深圳	百货	44,871
4	深圳奥特莱斯店	深圳	百货	23,141
5	深圳深南店	深圳	百货	10,507
6	南山写字楼	深圳	写字楼	25,276
7	九龙城广场	深圳	其他	11,091

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
8	世界金融中心 A 座及裙楼	深圳	写字楼	82,639
9	兴华大厦等	深圳	写字楼	57,443
10	雍翠华府裙楼	深圳	其他	11,126
11	珠海香洲店	珠海	百货	35,937
12	重庆江北店	重庆	百货	67,537
13	人东店	成都	百货	31,078
14	光华店	成都	购物中心	67,914
15	成都春熙店	成都	百货	32,066
16	盐市口茂业天地	成都	购物中心	42,897
17	双流茂业时代广场	成都	购物中心	29,520
18	成都茂业中心裙楼及停车场	成都	购物中心	70,671
19	成都万豪酒店	成都	酒店	45,164
20	成都茂业天地写字楼	成都	写字楼	37,965
21	南充五星店	南充	百货	25,695
22	绵阳兴达店	绵阳	百货	27,795
23	泰州第一百货	泰州	百货	40,358
24	泰州茂业东进店	泰州	百货	86,066
25	泰州茂业天地	泰州	购物中心	108,566
26	南京茂业天地店	南京	购物中心	63,116
27	无锡亿百店	无锡	购物中心	78,695
28	无锡茂业天地	无锡	购物中心	191,191
29	无锡世金中心	无锡	写字楼	120,923
30	扬州文昌店	扬州	百货	21,485
31	淮安茂业天地店	淮安	购物中心	59,856
32	茂业摩尔店	呼和浩特	购物中心	131,987
33	茂业商厦店	呼和浩特	百货	48,187
34	茂业国际广场店	呼和浩特	购物中心	83,969
35	茂业包头商厦店	包头	百货	77,500
36	包头茂业天地	包头	购物中心	96,722
37	包头万豪酒店	包头	酒店	37,499
38	包头东河店	包头	购物中心	85,676

序号	项目名称	城市	资产业态	面积（平方米）
39	淄博茂业天地店	淄博	购物中心	100,724
40	淄博茂业时代广场	淄博	购物中心	86,677
41	淄博茂业泰客荣商场	淄博	百货	25,337
42	淄博茂业广场店	淄博	百货	36,791
43	菏泽惠和店	菏泽	百货	31,187
44	太原茂业天地	太原	购物中心	252,882
45	太原柳巷店	太原	百货	30,616
46	太原写字楼	太原	写字楼	98,845
47	太原万豪酒店	太原	酒店	48,638
48	秦皇岛金都店	秦皇岛	百货	46,610
49	秦皇岛商城店	秦皇岛	百货	26,697
50	华联商厦店	秦皇岛	百货	12,737
51	秦皇岛茂业天地	秦皇岛	购物中心	171,333
52	秦皇岛假日酒店	秦皇岛	酒店	20,157
53	保定燕赵店	保定	购物中心	61,881
54	保定国贸店	保定	百货	24,826
55	济南茂业天地	济南	购物中心	94,616
56	上海浦东万枫酒店+以琳公寓	上海	酒店	40,113
57	天津茂业大厦	天津	写字楼	101,111
58	沈阳华美达酒店	沈阳	酒店	19,370
59	沈阳铁西店	沈阳	百货	48,496
60	沈阳金廊店	沈阳	购物中心	77,702
61	沈阳写字楼	沈阳	写字楼	127,223
62	锦州茂业天地	锦州	购物中心	48,578
63	滁州华美达酒店	滁州	酒店	30,755
合计				**3,879,982**

茂业中心C塔项目作为不动产基金资产的主要考虑如下：

（一）不动产项目具有区位优势

原始权益人及其控股股东、实际控制人持有的商业不动产资产分布整体较为分散，所在区域遍布全国。相较其他区域，不动产项目所在的成都市的城市

能级及总体经济发展水平均排名靠前。从微观区位看，资产位于成都市高新区天府大道北段28号，毗邻成都市高新区管委会，地处成都市核心区域，所处位置交通便利，配套设施丰富。因此，综合考虑城市能级和区域商圈繁荣程度等因素，茂业中心C塔项目适合作为本基金的初始拟投资不动产基金资产。

（二）不动产项目运营成熟，开始运营时间较早、运营相对稳定

茂业中心C塔项目于2012年开始运营，开始运营的时间较早。2023-2025年末，茂业中心C塔项目的出租率均维持在80%以上，运营相对稳定。

（三）项目公司不存在其他小股东，股权结构清晰

茂业中心C塔的项目公司成都茂业写一的股东分别为深圳茂业集团（持股70%）和深圳茂业实业（持股30%），两个股东均作为原始权益人参与本项目，除此之外项目公司不存在其他小股东，股权结构清晰，避免了小股东的沟通成本，有利于本项目的顺利开展。

2.10.2 关联交易

2.10.2.1 关联交易情况

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“XYZH/2026CDAA3B0086”的《备考财务报表审计报告》，报告期内，不动产项目的关联交易情况如下：

表5 关联方应收应付余额情况

单位：元

项目名称	关联方	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳茂业集团	-	-	137,521,577.38	-	72,464,749.68	-

上述其他应收款主要是由于深圳茂业集团资金归集管控等产生的关联方往来，2024年其他应收款账面余额较2023年有所增长，2025年其他应收款减少为

0，主要是根据崇德投资分立方案，于分立基准日2025年9月30日的其他应收款对应债权全部由存续公司（崇德投资）承接所致。

2.10.2.2 不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易情况

除上述因资金归集形成的关联方往来款，报告期内，不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间不存在关联交易。

2.10.2.3 项目公司关联交易是否符合有关法律法规的规定以及公司内部管理控制要求，定价依据是否充分，定价是否公允，与市场交易价格或者独立第三方价格是否有较大差异及其原因

不动产项目近三年的关联交易主要为往来款项等，上述关联交易系按照内部审批流程执行，相关关联交易已经审计机构完成审计，符合法律法规及内部制度的要求。

2.10.2.4 不动产项目现金流来源中来源于关联方的比例及是否影响不动产项目的市场化运营的分析

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的项目公司备考财务报表及审计报告，并经核查不动产项目租赁明细、台账、合同等，不动产项目不存在关联方承租的情形，不存在影响不动产项目的市场化运营的情况。

鉴于分立重组后的项目公司账面已不存在对关联方的其他应收款，且基金合同生效后，项目公司将不会再向关联方归集资金，因此报告期内的关联方往来将不再发生。但项目公司可能仍然会存在其他关联交易安排，包括基金聘请深圳茂业集团和成都德正世金为不动产项目提供相关运营管理服务、关联方承租不动产项目部分面积等。

本基金将严格按照本基金关于关联交易的相关规定执行，根据交易金额大小履行必要的审批程序，且需要定期披露关联交易情况，接受公众监督，保障关联交易定价公允、费用标准公允，不损害项目公司利益、不影响不动产项目未来市场化运营。

同时，运营管理机构深圳茂业集团和成都德正世金分别出具《深圳茂业（集团）股份有限公司关于减少并规范关联交易的承诺函》《成都德正世金商业管理有限公司关于减少并规范关联交易的承诺函》，主要承诺内容如下：

本公司承诺将严格遵守法律法规及相关监管要求，采取必要措施减少并规范与不动产基金及项目公司之间的关联交易，在进行确有必要且无法规避的关联交易时，关联交易的开展将遵循公平、公正、公开及市场化定价原则，确保关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。本公司将根据相关法律法规和本公司有关关联交易制度的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务，不通过任何关联交易行为损害基金份额持有人、不动产基金及项目公司的合法权益。

2.11 财务会计情况

2.11.1 审计报告是否经符合规定的会计师事务所审计

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）按照中国注册会计师审计准则的规定审计了茂业中心C塔项目的备考财务报表，包括2025年12月31日、2024年12月31日、2023年12月31日的备考资产负债表，2025年度、2024年度、2023年度的备考利润表、备考现金流量表，以及相关备考财务报表附注，并出具了编号为“XYZH/2026CDAA3B0086”的标准无保留意见的审计报告。

一、资产负债表

表6 不动产项目备考资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,786.36	1,443.62	223.74
应收账款	670.61	261.15	70.44
其他应收款		13,752.16	7,246.47

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产合计	**2,456.97**	**15,456.92**	**7,540.66**
非流动资产：			
投资性房地产	26,813.61	28,070.85	29,406.95
非流动资产合计	**26,813.61**	**28,070.85**	**29,406.95**
资产总计	**29,270.59**	**43,527.77**	**36,947.61**
流动负债：			
应付账款	138.70	189.55	316.21
预收款项	613.55	939.63	1,237.64
应交税费		189.79	497.40
其他应付款	1,613.94	1,644.24	1,624.57
一年内到期的非流动负债	4,000.00	4,000.00	
流动负债合计	**6,366.19**	**6,963.21**	**3,675.83**
非流动负债：			
长期借款	29,000.00	33,000.00	
非流动负债合计	**29,000.00**	**33,000.00**	
负债合计	**35,366.19**	**39,963.21**	**3,675.83**
净资产：			
净资产	-6,095.60	3,564.56	33,271.78
净资产合计	**-6,095.60**	**3,564.56**	**33,271.78**
负债和净资产总计	**29,270.59**	**43,527.77**	**36,947.61**

二、利润表

表7 不动产项目备考利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**9,800.57**	**9,709.24**	**10,010.31**
减：营业成本	1,950.70	1,973.15	1,974.76
税金及附加	1,029.29	963.66	1,012.36
销售费用	-	8.96	0.12
管理费用	11.35	18.03	32.83
研发费用	-	-	-

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
财务费用	1,959.80	2,121.38	0.26
其中：利息费用	1,960.54	2,122.09	-
利息收入	0.76	0.78	0.08
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失）	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-24.12	-0.91	-1.18
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	**4,825.31**	**4,623.15**	**6,988.80**
加：营业外收入	3.36	129.32	12.23
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	**4,828.67**	**4,752.47**	**7,001.03**
减：所得税费用	1,207.17	1,188.12	1,750.26
四、净利润	**3,621.50**	**3,564.35**	**5,250.77**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**3,621.50**	**3,564.35**	**5,250.77**

三、现金流量表

表8 不动产项目备考现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	7,674.06	7,935.09	7,284.05
收到其他与经营活动有关的现金	1,302.04	101.73	200.09
经营活动现金流入小计	**8,976.09**	**8,036.82**	**7,484.14**
支付的各项税费	2,432.77	2,780.64	3,102.53
支付其他与经营活动有关的现金	91.21	38,701.59	3,970.81
经营活动现金流出小计	**2,523.98**	**41,482.23**	**7,073.34**
经营活动产生的现金流量净额	**6,452.11**	**-33,445.41**	**410.80**
二、投资活动产生的现金流量：			

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流入小计	**-**	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148.83	212.62	187.19
投资活动现金流出小计	**148.83**	**212.62**	**187.19**
投资活动产生的现金流量净额	**-148.83**	**-212.62**	**-187.19**
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金	-	40,000.00	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**40,000.00**	**-**
偿还债务所支付的现金	4,000.00	3,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,960.54	2,122.09	-
筹资活动现金流出小计	**5,960.54**	**5,122.09**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,960.54**	**34,877.91**	**-**
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	**342.75**	**1,219.88**	**223.61**
加：期初现金及现金等价物余额	1,443.62	223.74	0.13
六、期末现金及现金等价物余额	**1,786.36**	**1,443.62**	**223.74**

2.11.2 会计师事务所对审计报告出具非标准无保留意见的，应当查阅法律法规以及公司章程规定的有权机构对有关事项处理情况的说明，以及会计师事务所及注册会计师的补充意见，并充分揭示非标准无保留意见审计报告涉及事项对项目公司未来经营的影响

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对项目公司的备考合并财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。因此，本不动产项目不涉及非标准无保留意见审计报告事项。

2.11.3 报告期内主要会计数据和财务指标的比较分析记录以及重大变化情况的分析记录

2.11.3.1 利润表分析

一、营业收入

不动产项目2023-2025年度营业收入构成情况如下：

表9 不动产项目营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金收入	7,994.26	81.57%	7,602.35	78.30%	7,879.02	78.71%
物业管理费收入	1,806.31	18.43%	2,106.89	21.70%	2,131.29	21.29%
合计	**9,800.57**	**100.00%**	**9,709.24**	**100.00%**	**10,010.31**	**100.00%**

2023-2025年度，不动产项目的营业收入分别为10,010.31万元、9,709.24万元和9,800.57万元，主要由租金收入、物业管理费收入构成。其中，2023-2025年度，不动产项目租金收入分别为7,879.02万元、7,602.35万元及7,994.26万元，占营业收入比重分别为78.71%、78.30%及81.57%，为营业收入的主要构成，近三年整体保持稳定。

二、营业成本

2023-2025年度，不动产项目营业成本构成情况如下：

表10 不动产项目营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧	1,351.03	69.26%	1,336.10	67.71%	1,276.66	64.65%
保险费	1.91	0.10%	1.71	0.09%	1.36	0.07%
佣金	19.25	0.99%	0.00	0.00%	26.89	1.36%
维修及检测费	55.87	2.86%	28.34	1.44%	45.00	2.28%
职工薪酬	214.45	10.99%	306.81	15.55%	288.93	14.63%
水电气	216.10	11.08%	211.04	10.70%	242.03	12.26%
其他	2.85	0.15%	4.43	0.22%	2.99	0.15%
环保清洁费	89.24	4.57%	84.74	4.29%	90.90	4.60%
合计	**1,950.70**	**100.00%**	**1,973.15**	**100.00%**	**1,974.76**	**100.00%**

2023-2025年度，不动产项目的营业成本分别为1,974.76万元、1,973.15万元

和1,950.70万元。报告期内营业成本总体保持稳定，主要由投资性房地产折旧、职工薪酬和水电气等构成。

三、毛利率和各类成本占营业收入的比重和变化情况

2023-2025年度，不动产项目营业收入、营业成本和毛利率变动情况如下:

表11 不动产项目近三年营业收入、营业成本及毛利率变动情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31
营业成本	1,950.70	1,973.15	1,974.76
毛利率	**80.10%**	**79.68%**	**80.27%**
营业收入变动	0.94%	-3.01%	-
营业成本变动	-1.14%	-0.08%	-

2023-2025年度，不动产项目的毛利率分别为80.27%、79.68%和80.10%，报告期内保持稳定。

2023-2025年度，不动产项目各类成本占营业收入比例基本保持稳定，具体情况如下表所示：

表12 不动产项目营业成本占营业收入比例情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
营业收入	**9,800.57**	**100%**	**9,709.24**	**100%**	**10,010.31**	**100%**
营业成本：						
投资性房地产折旧	1,351.03	13.79%	1,336.10	13.76%	1,276.66	12.75%
保险费	1.91	0.02%	1.71	0.02%	1.36	0.01%
佣金	19.25	0.20%	0.00	0.00%	26.89	0.27%
维修及检测费	55.87	0.57%	28.34	0.29%	45.00	0.45%
职工薪酬	214.45	2.19%	306.81	3.16%	288.93	2.89%

水电气	216.10	2.20%	211.04	2.17%	242.03	2.42%
其他	2.84	0.03%	4.43	0.05%	2.99	0.03%
环保清洁费	89.24	0.91%	84.74	0.87%	90.90	0.91%
营业成本合计	**1,950.70**	**19.90%**	**1,973.15**	**20.32%**	**1,974.76**	**19.73%**

四、相关税金和主要费用及其占营业收入的比重和变化情况

不动产项目2023-2025年度税金及附加、期间费用如下：

表13 不动产项目近三年税金及附加以及期间费用结构

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重
税金及附加	1,029.29	10.50%	963.66	9.93%	1,012.36	10.11%
销售费用	0.00	0.00%	8.96	0.09%	0.12	0.00%
管理费用	11.35	0.12%	18.03	0.19%	32.83	0.33%
财务费用	1,959.80	20.00%	2,121.38	21.85%	0.26	0.00%
合计	**3,000.44**	**30.61%**	**3,112.02**	**32.05%**	**1,045.57**	**10.44%**

2023-2025年，不动产项目税金及附加、销售费用和管理费用占营业收入比例基本保持稳定。2023-2025年，不动产项目财务费用占营业收入比例分别为0.00%、21.85%和20.00%，2024年度财务费用较2023年度大幅提升主要系2024年2月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号），借款金额4亿元，产生相应利息费用所致。

五、运营净收益

表14 不动产项目近三年运营净收益情况

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31

运营净收益	8,068.83	8,083.36	7,822.25
运营净收益率	82.33%	83.25%	78.14%

注：上表财务指标计算方法如下：

1）运营净收益＝营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-资本性支出+折旧摊销；

2）运营净收益率＝运营净收益/营业收入×100%。

最近三年，不动产项目运营净收益分别为7,822.25万元、8,083.36万元和8,068.83万元，运营净收益率分别为78.14%、83.25%和82.33%，基本保持稳定。

2.11.3.2 资产负债表分析

一、各期末主要资产情况及重大变动分析

表15 项目公司资产结构

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	1,786.36	6.10%	1,443.62	3.32%	223.74	0.61%
应收账款	670.61	2.29%	261.15	0.60%	70.44	0.19%
其他应收款	0.00	0.00%	13,752.16	31.59%	7,246.47	19.61%
流动资产合计	**2,456.97**	**8.39%**	**15,456.92**	**35.51%**	**7,540.66**	**20.41%**
非流动资产：						
投资性房地产	26,813.61	91.61%	28,070.85	64.49%	29,406.95	79.59%
非流动资产合计	**26,813.61**	**91.61%**	**28,070.85**	**64.49%**	**29,406.95**	**79.59%**
资产总计	**29,270.59**	**100.00%**	**43,527.77**	**100.00%**	**36,947.61**	**100.00%**

最近三年末，项目公司资产规模分别为36,947.61万元、43,527.77万元及29,270.59万元。2025年末，项目公司资产规模有所下降，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至2025年9月30日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致。

最近三年末，项目公司资产构成以非流动资产为主，非流动资产均为投资性房地产，近三年末金额分别为29,406.95万元、28,070.85万元及26,813.61万元，占资产总额比重分别为79.59%、64.49%及91.61%。

（一）流动资产情况

最近三年末，项目公司流动资产分别为7,540.66万元、15,456.92万元及2,456.97万元，占资产总额的比重分别为20.41%、35.51%及8.39%。2023年和2024年，项目公司流动资产主要为其他应收款，即项目公司与茂业集团关联方往来款项。2025年末，项目公司流动资产账面价值有所下降，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至2025年9月30日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致。

（二）非流动资产情况

最近三年末，项目公司非流动资产分别为29,406.95万元、28,070.85万元及26,813.61万元，占资产总额的比重分别为79.59%、64.49%及91.61%。最近三年末，项目公司非流动资产均由投资性房地产构成。

最近三年末，项目公司投资性房地产详情如下：

表16 项目公司投资性房地产情况

单位：万元

项目	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
房屋建筑物	21,638.81	22,588.50	23,538.19
土地使用权	4,638.83	4,859.73	5,080.63
装修设施	316.65	326.95	416.12
配套设施	219.32	295.67	372.01
合计	**26,813.61**	**28,070.85**	**29,406.95**

二、各期末主要负债情况及重大变动分析

表17 项目公司负债结构

单位：万元

项目	2025年12月31日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
应付账款	138.70	0.39%	189.55	0.47%	316.21	8.60%
预收款项	613.55	1.73%	939.63	2.35%	1,237.64	33.67%
应交税费	0.00	0.00%	189.79	0.47%	497.40	13.53%
其他应付款	1,613.94	4.56%	1,644.24	4.11%	1,624.57	44.20%
一年内到期的非流动负债	4,000.00	11.31%	4,000.00	10.01%	0.00	0.00%
流动负债合计	**6,366.19**	**18.00%**	**6,963.21**	**17.42%**	**3,675.83**	**100.00%**
非流动负债：						
长期借款	29,000.00	82.00%	33,000.00	82.58%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**29,000.00**	**82.00%**	**33,000.00**	**82.58%**	**0.00**	**0.00%**
负债合计	**35,366.19**	**100.00%**	**39,963.21**	**100.00%**	**3,675.83**	**100.00%**

最近三年末，项目公司流动负债分别为3,675.83万元、6,963.21万元及6,366.19万元，占负债总额比重分别为100.00%、17.42%及18.00%，主要由预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成；最近三年末，项目公司非流动负债分别为0万元、33,000.00万元及29,000.00万元，占负债总额的比重分别为0%、82.58%及82.00%，主要由长期借款构成。

（一）流动负债情况

1、预收款项

最近三年末，项目公司预收款分别为1,237.64万元、939.63万元及613.55万元，占负债总额比重分别为33.67%、2.35%及1.73%，均为对租户的预收租金。

2、其他应付款

最近三年末，项目公司其他应付款分别为1,624.57万元、1,644.24万元及1,613.94万元，占负债总额的比重分别为44.20%、4.11%及4.56%，均为租赁押金。

3、一年内到期的非流动负债

最近三年末，项目公司一年内到期的非流动负债分别为0万元、4,000.00万元及4,000.00万元，占负债总额的比重分别为0%、10.01%及11.31%，均为一年内到期的长期借款。

（二）非流动负债情况

最近三年末，项目公司非流动负债均为长期借款，金额分别为0万元、33,000.00万元及29,000.00万元，占负债总额的比重分别为0%、82.58%及82.00%。2024年2月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号物业通借款合同，借款金额4亿元。

三、逾期未偿还债项情况

截至尽职调查基准日，茂业中心C塔项目不存在逾期未偿还债项。

四、报告期末对不动产项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况分析

截至尽职调查基准日，不动产项目已设置抵押担保，详见本尽职调查报告之“2.13.1.2 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况”。

截至尽职调查基准日，除上述不动产项目设置的抵押担保外，本项目不存在其他对不动产项目未来经营有重大影响的土地、房产、货币资金、应收账款、重要子公司股权等资产权属及受限情况。

2.11.3.3 现金流量表分析

表18 不动产项目现金流量结构

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	8,976.09	8,036.82	7,484.14
经营活动现金流出小计	2,523.98	41,482.23	7,073.34
经营活动产生的现金流量净额	**6,452.11**	**-33,445.41**	**410.80**
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	-	-	-
投资活动现金流出小计	148.83	212.62	187.19
投资活动产生的现金流量净额	**-148.83**	**-212.62**	**-187.19**
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	-	40,000.00	-
筹资活动现金流出小计	5,960.54	5,122.09	-
筹资活动产生的现金流量净额	**-5,960.54**	**34,877.91**	**-**

2023-2025年，不动产项目经营活动产生的现金流量净额分别为410.80万元、-33,445.41万元和6,452.11万元。其中，经营活动产生的现金流入分别为7,484.14万元、8,036.82万元和8,976.09万元，呈逐年上涨趋势。不动产项目2023年和2024年经营活动产生的现金流量净额较低，主要系茂业集团内进行资金归集所致。其中，2024年归集的资金包含向浙商成都分行借款取得的现金，因此经营活动产生的现金流量净额较2023年大幅下降。

2023-2025年，不动产项目投资活动产生的现金流量净额分别为-187.19万元、-212.62万元和-148.83万元，基本保持稳定，主要系应租户要求开展的装修工作支出等产生的现金流出。

2023-2025年，不动产项目筹资活动产生的现金流量净额分别为0.00万元、34,877.91万元和-5,960.54万元。2024年度，筹资活动产生的现金流量净额较2023年度大幅上升，主要系向浙商成都分行借款取得现金带来筹资活动现金流入40,000.00万元所致；2024和2025年筹资活动现金流出为偿还上述借款本金及利息和分配股利、利润支付的现金。

2.11.4 结合项目公司的行业属性、经营风险、诚信情况等，确定需要重点调查的财务报表项目，查阅会计报表附注以及管理层关于重要报表项目的说明，分析判断其合理性；对于存在合理怀疑的财务报表项目，应当追加必要的核查程序，获取充分、适当的证据，直至疑虑消除

项目公司主要资产为写字楼，经营模式为对外租赁，属于商业不动产行业。项目公司的诚信情况详见本尽职调查报告之“2.7 项目公司经营的合法合规性及商业信用情况”。

项目公司的现金流来源主要为通过将不动产资产进行出租获得的租金收入，主要面临的经营风险系影响项目公司租赁收入的市场风险、竞争风险及物业自身的业务风险等。结合行业属性、诚信情况和相关经营风险分析，并根据项目公司经审计的备考财务报表附注，管理人判断应重点调查财务报表中营业收入、营业成本、其他应收款、其他流动资产、投资性房地产、其他应付款、长期借款科目。通过查阅备考财务报表及附注、取得并核查项目公司租赁合同、租赁台账、借款合同、银行流水对账单、科目余额表、序时账等资料，管理人认为前述重要报表项目合理，不存在合理怀疑的财务报表项目。

2.11.5 项目公司可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量情况的信息

无其他可能影响投资者理解公司财务状况、经营业绩和现金流量情况的信息。

2.11.6 项目公司的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

一、重要承诺事项

截至本尽职调查报告出具之日，经核查项目公司无需要披露的重要承诺事项。

二、或有事项

截至本尽职调查报告出具之日，经核查项目公司无需要披露的重大或有事项。

三、资产负债表日后事项

2026年1月21日，崇德投资作出分立决议，采取存续分立的形式，将崇德投资分立为存续公司（名称不变）及新设公司成都茂业写一和成都茂业写二企业经营管理有限公司，将不动产项目有关的业务、资产、负债、人员剥离至成都茂业写一。

截至本尽职调查报告出具之日，公司分立重组工作尚在进行中。

四、其他重要事项

截至本尽职调查报告出具之日，经核查项目公司无需披露的其他重要事项。

本项目审计机构根据相关编制基础出具了标准无保留意见备考审计报告，基金管理人、计划管理人结合商业不动产行业属性及项目自身的经营特点对项目公司财务与会计情况进行了调查，未发现茂业中心C塔项目重要财务报表项目存在不合理情况。

2.11.7 担保余额占项目公司报告期末合并口径净资产比重10%以上且不在项目公司合并范围内的被担保人的诚信情况和财务状况，关注代偿风险

经管理人核查，项目公司在报告期末不存在对外担保情况，不存在被担保人。

2.11.8 项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排,以及除此以外的其他具有可以对抗第三人的优先偿付负债的情况

项目公司截至报告期末的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排详见本尽职调查报告之“2.13.1.2 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况”。经管理人核查，除此以外项目公司没有其他可以对抗第三人的优先偿付负债的情况。

2.12 期后事项及对外借款安排

2.12.1 项目公司纳入基金后项目公司人员、财务、保险、运营等安排

成都茂业写一纳入不动产基金后其公司人员、财务、运营等存在变化。

2.12.1.1 项目公司人员的相关安排

不动产基金通过特殊目的载体取得项目公司100%股权后，项目公司不设董事会，设董事一名，由基金管理人通过SPV（项目公司完成吸收合并SPV前，SPV作为项目公司股东）或专项计划管理人（项目公司完成吸收合并SPV后，计划管理人（代表专项计划）作为项目公司股东）委派，任期三年，届满后可以连任。董事担任项目公司的法定代表人。根据目前拟签署的项目公司《公司章程》，董事行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

（9）制定公司的基本管理制度。

（10）法律、法规及本章程规定，以及股东授予的其他职权。

项目公司不设监事会或监事。

2.12.1.2 项目公司财务的相关安排

在财务管理方面，根据《运营管服务协议》约定，项目公司纳入不动产基金后，基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理，基金管理人有权制定印章管理、证照管理、档案管理及财务等运营管理相关制度和决策运营管理重要

事项。

2.12.1.3 项目公司运营的相关安排

1、管理人、项目公司与运营管理机构签署运营管理服务协议，由运营管理机构提供运营管理服务。运营管理服务协议将明确各方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排和监控奖惩机制、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

2、根据《基金指引》第三十八条和第三十九条，基金管理人将委托给运营管理机构的职责主要包括：

（1）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（2）制定及落实不动产项目运营策略；

（3）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

（4）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（5）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（6）实施不动产项目维修、改造等。

除委托的职责外，基金管理人还将根据具体运营管理需要，约定由运营管理机构协助完成的事项。

3、运营管理机构的奖惩和更换机制

（1）激励管理费

按照不动产基金首次申报确定的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励管理费，激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立时根据评估机构作出的相关预测数据确定。特别的，首年目标运营净收益=年目标运营净

收益-自评估基准日至交割审计基准日（含）期间的实际运营净收益，其中交割审计基准日为交割日的前一日。

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%。

目标运营净收益按照不动产基金首次申报确定的评估报告中近十年现金流预测数据为考核依据，十年期后以其到期当年评估报告中十年期现金流预测为考核依据，以此类推。

当年度实际运营净收益不高于对应年度目标运营运营净收益的105%，且不低于目标运营净收益的95%，则运营管理机构不收取该年度激励管理费（或支付运营管理补偿金）。

当年度实际运营净收益高于对应年度目标运营净收益的105%时，运营管理机构可收取该年度激励管理费。

当年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益95%，运营管理机构需向项目公司支付该年度运营管理补偿金，运营管理补偿金=（目标运营净收益-实际运营净收益）×10%。项目公司将从运营管理机构的基础管理费中扣减运营管理补偿金。

运营净收益中的资本性支出相较于首次申报确定的评估报告中记载的对应年份资本性支出若有结余的，应留待以后年度使用，计算当年运营净收益时视同已发生。

（2）运营管理更换机制

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产资产，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

除发生前述“法定情形”外，当且仅当出现以下“约定情形”的，基金管理人可解聘运营管理机构，但应提交不动产基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会、证券交易所、基金业协会等监管机构认为需要回避表决的特殊情形除外。

不动产项目对应的连续三个“运营收入回收期”实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的70%，或合计实现的运营净收益未达到对应期间的运营净收益目标金额的70%；

运营管理机构在履约过程中的具体不当行为或疏忽，直接导致项目公司累计受到3次以上责令停产停业或同等及以上严重程度的行政处罚；

运营管理机构违反本协议明确约定或在授权范围内的重大决策中存在重大失误，直接导致项目公司累计3次以上对外承担违约责任，且单次给项目公司造成的直接经济损失超过最近一个完整会计年度运营净收益的10%。

经核查，项目公司纳入不动产基金后，上述变化安排可以满足不动产基金的正常运作需要。

2.12.1.4 相关安排能否满足不动产基金正常运作需要

综上，管理人认为上述安排在人员、财务和运营方面能够满足不动产基金正常运作需要。

2.12.2 重组已完成事宜情况、未完成事宜的情况及其原因、后续重组工作的具体安排以及预期重组完成时间的说明

深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《成都崇德投资有限公司股东会决议》，同意崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，同意崇德投资为上述分立事宜签订分立协议。项目公司的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

就上述重组事宜，项目公司已与崇德投资签署《分立协议》，根据该协议安排，崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，崇德投资将与不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务。

《浙商银行借款合同》及相关抵押合同中存在贷款人分立、股权转让、资产转让需取得借款人同意、抵押人转让抵押财产需取得抵押权人同意的约定。浙商成都分行于2026年2月6日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募REITs的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募REITs发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心C塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募REITs发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募REITs发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后10个工作日内办理成都茂业中心C塔的抵押登记注销手续。《浙商银行借款合同》及相关抵押合同项下对于重组阶段和重组完成后不动产项目的转让限制（如涉及）将在浙商成都分行同意豁免后解除。根据原始权益人确认，崇德投资目前正在就该等事项与浙商成都分行沟通。因此，待重组完成且项目公司办理完毕《不动产权证》后，项目公司将取得不动产资产房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

2.13 不动产资产的安全性及投资价值

2.13.1 不动产投资价值及权利限制情况

2.13.1.1 不动产资产账面价值和评估情况及账面价值与评估价值差异情况

一、评估方法与评估结果

截至2025年12月31日，根据深圳市戴德梁行出具的《中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目评估报告》，茂业中心C塔项目的估值为11.01亿元，较账面值增值率为310.61%。

根据戴德梁行出具的评估报告，由于不动产资产为收益性物业，其未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据不动产资产的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

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。

本次评估中戴德梁行将不动产资产按照预测期内（2026年1月至2035年）及预测期外（2036年及以后）进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对上述预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至评估基准日。

截至2025年12月31日，不动产项目的评估价值为11.01亿元。具体如下表所示：

表 19 不动产项目评估情况

项目	用途	建筑面积（平方米）	估价总值（万元）	折合总面积单价（元/平方米）	2026 年资本化率（扣除资本性支出后）
茂业中心 C 塔项目	办公	116,623.63	110,100	9,441	6.42%

合计	**-**	**116,623.63**	**110,100**	**9,441**	**6.42%**

二、主要评估假设

1、运营收入

不动产资产在收益期内运营收入主要包含租金收入、物业管理费收入。

1）办公市场租金

对于已出租物业租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期限外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置的可租赁部分按照市场租金水平计算租赁收入。

本次评估假设不动产资产的市场比准租金为78元/平方米/月。此外，不动产资产31层可租赁建筑面积为1,445.06平方米，当期签约租金为41.60元/月/平方米，由于该楼层相较其他楼层使用率较低，利用受限，故本次评估计算31层市场租金与签约租金一致，为41.60元/月/平方米。

2）出租率及租金增长率

（a）预测期内租金增长率

根据不动产资产历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，本次评估假设市场租金增长率2026年至2027年不增长，2028年至2035年为2.5%。

（b）预测期内出租率

不动产资产于2012年竣工投入运营，2023-2025年平均出租率分别为91.47%、87.78%和83.50%。本次评估假设出租率2026年平均出租率为84%，2027年为87%，2028年至2035年为90%。

（c）预测期内租金收缴率

不动产资产历史三年期后收缴率为100%，本次评估按照100%的租金收缴率设置。

2）物业管理费收入

对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平以17.1元/月/平方米的标准测算，并考虑与租金收入一致出租率。预测期内，物业管理费增长率为0%。

2、运营成本

1）运营管理费

本基金发行后，茂业中心C塔项目将由深圳茂业集团作为运营管理统筹机构，成都德正世金作为运营管理实施机构，并签订运营管理服务协议，服务协议约定项目公司的运营管理服务费为不含税收入的12.5%，以此作为测算依据。运营管理服务费主要包括以下服务的内容：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

2）保险费

不动产资产保险包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次评估预测保险费约为19.65万元/年。

3、资本性支出

资本性支出主要包括主体工程加固及设备设施的大修、更换、加固及改造。根据工程尽调报告，本次评估资本性支出为每年约423万元（含税）。

4、税金及附加

（1）增值税

不动产资产预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入，其中租金收入适用一般征收。一般征收取得租金收入对应的增值税率为9%，一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，故按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

（2）增值税附加

不动产资产所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

（3）房产税

不动产资产所在地的房产税计征方式为从租和从价计征，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

（4）城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。不动产资产所在地的土地使用税为12元/平方米/年，不动产资产分摊国有建设用地面积为4,739.85平方米。

（5）印花税

不动产资产按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

5、收益年限

不动产资产土地使用权终止日期为2046年12月06日，于价值时点剩余使用年期为20.93年；不动产资产主体工程于2012年竣工，属于钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限为60年，至价值时点，按完工时间计算已使用约13年，不动产资产剩余经济耐用年限约为47年；根据孰短原则，不动产资产收益年期为20.93年。

6、折现率

折现率采用6.00%，通过累加法确定。资产评估机构在确定折现率时，采用累加法进行确定，累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，包含无风险

报酬率和风险报酬率两大部分。

7、长期增长率

不动产资产预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

三、资本化率分析

根据《中国REITs指数之不动产资本化率调研报告》，2025年在非一线城市中，关注度最高的前5名城市或区域分别为杭州、成都、苏州、大湾区（广、深除外）及南京，2025年主要二线城市甲级写字楼资本化率为6.8%-7.8%。

茂业中心C塔项目位于成都市高新区交子公园金融商务区，成都市作为全国经济总量前十、区域辐射带动作用极强的特大城市，所在区域为成都市核心办公商圈，茂业中心C塔项目2026年资本化率为6.42%（加回资本性支出后为6.77%）、2027年资本化率为6.78%（加回资本性支出后为7.10%），与调研报告范围基本持平。

四、估值敏感性分析

资产评估机构基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息对本项目做出了价值评估。由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。因此，主要针对运营净收益、长期增长率、折现率进行了估值敏感性分析，具体情况如下：

1、运营净收益：

本项目的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值11.01亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

表20 估值敏感性分析（运营净收益）

运营净收益变化	基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	9.92	-10%
下降 5%	10.46	-5%
基准	11.01	0%
增长 5%	11.55	5%
增长 10%	12.09	10%

2、长期增长率:

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值11.01亿对应的长期增长率。

表21 估值敏感性分析（长期增长率）

长期增长率变化	基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	10.88	-1.2%
下降 5%	10.94	-0.6%
基准	11.01	0.0%
增长 5%	11.07	0.5%
增长 10%	11.14	1.2%

3、折现率:

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值11.01亿元对应的折现率。

表22 估值敏感性分析（折现率）

折现率变化	基准日估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	11.50	4%
下降 5%	11.25	2%
基准	11.01	0%
增长 5%	10.77	-2%
增长 10%	10.54	-4%

2.13.1.2 法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况

不动产资产已设置抵押担保，具体如下：根据崇德投资与崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司作为借款人与浙商银行股份有限公司成都分行作为贷款人签署的编号为（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号的《物业通借款合同》，崇德投资有限公司与浙商成都分行签署的编号为（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号的《最高额抵押合同》以及《成都市不动产登记信息查询结果》，崇德投资已将不动产资产抵押给浙商银行股份有限公司成都分行，用于担保崇德投资在前述《浙商银行借款合同》项下的借款。

浙商成都分行于2026年2月6日出具《对<浙商银行股份有限公司成都分行同意成都崇德投资有限公司发行公募REITs的沟通函>的回函》，同意以下事项：（1）原则上对崇德投资以成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs无异议。但浙商成都分行债权清偿方式、公募REITs发行中涉及浙商成都分行需配合办理成都茂业中心C塔权属变更和债务重组的相关手续，以及浙商成都分行受托对公募REITs发行资金采取监管措施等事项的相关安排，须以浙商成都分行最终审批要求为准，且需得到各相关方全面执行；（2）崇德投资在公募REITs发行后向浙商成都分行提前清偿上述全部债权的情况下，浙商成都分行将在受偿后10个工作日内办理成都茂业中心C塔的抵押登记注销手续。

基于以上情况，若浙商银行股份有限公司最终未能同意配合办理相关资产权属变更、债务重组等手续，以及配合公募REITs依法合规设置资金监管等安

排，则存在无法开展资产重组、无法按规定设置资金监管安排而不能取得本基金注册批复的风险。

截至尽职调查基准日，茂业中心C塔项目融资文件项下无其他法律权属及抵押、查封、扣押、冻结等他项权利限制和应付未付义务情况。

2.13.1.3 已经担保的债务总余额以及抵押、质押顺序

经核查，截至尽职调查基准日，除上述披露的浙商成都分行的抵押借款外，茂业中心C塔项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.13.1.4 担保物的评估、登记、保管情况及担保物的抵押、质押登记的可操作性等情况

经核查，截至尽职调查基准日，除上述披露的浙商成都分行的抵押借款外，茂业中心C塔项目不存在抵押、质押、担保和其他权利限制情况。

2.13.2 不动产资产合规情况

2.13.2.1 关键合规手续情况

经管理人及法律顾问对建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、竣工验收备案证明、环保验收以及消防验收文件等手续的核查，不动产项目取得的关键合规手续具体情况如下：

一、建设用地规划许可证

2007年6月13日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（高新规编号（2007）093号），主要内容如下：用地单位：成都崇德投资有限公司；用地项目名称：南部副中心总部；用地位置：高新区南部园区；用地面积：37951.79平方米（代征地15246.26平方米）。

2010年5月27日，成都市规划管理局出具《建设用地规划许可证》（地字第510107201029052号）和《建设用地规划许可证》（地字第510107201029053号），用地单位变更为崇德投资、成商股份；证载用地面积分别为21121.34平方米（代征地9619.92平方米）和16830.44平方米（代征地5626.33平方米）；用

地性质为商业金融业用地，建设规模约160000平方米。

二、建设工程规划许可证

2009年10月23日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第510107200939110号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设项目名称：成都茂业中心；建设位置：成都高新区南部园区；建设规模：壹栋338652.17平方米。

2011年3月16日，成都市规划管理局出具《建筑工程规划许可证》（建字第510107201139029号），建设规模变更为341562.59平方米。

三、竣工验收备案表

2013年1月4日，崇德投资、成商股份作为建设单位取得《竣工验收备案表》（备案编号：CGGJ（2013）-NJJG001），主要内容如下：工程名称：成都茂业中心工程；工程地址：成都市高新区府城大道28号；建筑面积：338652.17平方米；层数：地下3层，地上31/35层。

四、消防验收意见书

2012年8月21日，崇德投资、成商股份取得《建设工程消防验收意见书》（高新公消验[2012]第090号），成都高新技术产业开发区公安消防大队对成都茂业中心（负一层、地上一至四层除外）建设工程（包括C塔楼地上三十一层，使用性质为办公）进行了消防验收，评定该工程消防验收合格。

五、环保验收文件

2012年6月27日，成都高新区城市管理和环境保护局于崇德投资、成商股份填报的《建设项目竣工环境保护验收申请登记卡》“负责验收环保行政主管部门登记意见”中载明“成都茂业中心”项目通过验收。

基于上述，管理人及法律顾问认为：不动产资产的关键合规手续齐备、合法有效，能够实现不动产资产权属合法有效转移、保障该资产持续稳定运营。

2.13.2.2 其他合规手续情况

其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的其他合规手续取得情况如下：

（一）立项文件

2007年10月23日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审[2007]222号），主要内容如下：项目名称：成都茂业中心项目；建设地点：南部副中心总部办公区；建设内容：新建商场5000平方米，新建酒店5000平方米，写字楼5000平方米。计划用地面积34亩。

2008年6月19日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目备案通知书》（成高经审[2008]237号），对项目建设内容等进行变更。

2009年5月15日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审[2009]162号），对项目建设期进行变更。

2010年5月17日，成都高新技术产业开发区经贸发展局向崇德投资、成商股份出具《企业投资项目变更备案通知书》（成高经审[2010]192号），项目业主变更为崇德投资、成商股份，并对项目总投资等进行变更。

（二）选址意见书

2007年6月13日，成都市规划管理局向崇德投资出具《建设项目选址意见书》（成规选址[2007]第104号），主要内容如下：项目名称：南部副中心总部；建设单位名称：成都崇德投资有限公司；建设规模：约210000平方米；建设单位拟选位置：高新区南部园区。

（三）环境影响评价文件

2008年9月2日，成都高新区环境保护局向崇德投资出具《关于对成都崇德投资有限公司“成都茂业中心”建设项目<环境影响报告书>的批复》（成高环函[2008]108号），同意崇德投资按照报告书中提出的环境保护对策措施及该批复

文件要求进行该项目建设。

2012年9月4日，成都高新区城市管理和环境保护局向崇德投资出具《成都高新区城市管理和环境保护局关于对“成都茂业中心”<环境影响报告书>的批复》（成高环字[2012]374号），鉴于该项目建设规模及内容较以前审批已发生较大变化，按要求应重新进行环评，同意崇德投资按照报告书中提出的环境保护对策措施及该批复文件中相关要求继续本项目建设。

（四）施工许可证

2009年12月4日，成都高新技术产业开发区规划建设局出具《建筑工程施工许可证》（编号CGGJ（2009）-J181），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；工程名称：成都茂业中心；建设地址：高新南部园区；建设规模：338652.17平方米；合同开工日期：2009年8月；合同竣工日期：2011年3月；备注：面积变更为341562.59平方米。

（五）规划验收

2012年6月29日，成都市规划管理局出具《建设工程规划验收合格证》（验字第510107201259070号），主要内容如下：建设单位：成都崇德投资有限公司、成商集团股份有限公司；建设工程地址：成都高新南区；建设工程名称：成都茂业中心；建筑幢数：1栋；建筑层数：-3~35层；建筑面积：339053.39平方米。1栋-1~4层有商业61631.58平方米，5~35层有办公227399.86平方米，-3~-2层有车位9039.45平方米，-3~-1层有人防1344.36平方米，-3~-2层有人防车位32791.94平方米，-3~-2层、1层有杂物间36.38平方米，-1层、31层有戊类库房81.19平方米，1层有储藏间13.26平方米，5层有架空层501.59平方米，16层、18层有避难间5423.12平方米，5层有中庭茶座395.33平方米，5层有中庭咖啡厅395.33平方米。

此外，不动产资产于2007年10月23日取得《企业投资项目备案通知书》、2009年10月23日取得《建筑工程施工许可证》，建设时间早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（2010年11月1日）首次出台关于节能审查意见规定的时间，故不动产资产无需进行节能审查和节能验收。

2.13.2.3 是否存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况

经核查，根据原始权益人出具的说明函，截至尽职调查基准日，茂业中心C塔项目不涉及受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

2.13.2.4 经营资质取得情况、经营资质期限、有效性以及在不动产基金存续期间的展期安排

经核查，截至尽职调查基准日，不动产项目运营无需取得特定的经营资质。

2.13.3 不动产资产状况

2.13.3.1 不动产资产用地情况

根据原始权益人提供的资料，不动产资产的用地情况如下：

1、原土地出让合同情况

2006年12月6日，崇德投资与成都市国土资源局签署《国有土地使用权出让合同》（5101高新南（2006）出让合同第34号，以下简称“《原土地出让合同》”），崇德投资取得位于南部副中心总部办公区（高新区原永安村7组、仁和村6组）的22706平方米宗地的国有建设用地使用权，用途为“商服用地”，根据崇德投资提供的四川省土地出让金专用票据，原土地出让合同约定的土地出让金已缴纳完毕。

崇德投资于2008年5月27日取得《国有土地使用证》（成高国用（2008）第2862号，证载面积为11501.42平方米，地类用途为商服用地）和《国有土地使用证》（成高国用（2008）第2863号，证载面积为11204.11平方米，地类用途为商服用地）。

2、土地使用权人调整

2009年11月6日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《合同附件》，《原土地出让合同》受让人由崇德投资调整为崇德投资、成商股份。

崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2009年11月25日取得《国有土地使用证》（成高国用（2009）第8677号，证载面积为11501.42平方米，地类用途为商服用地）和《国有土地使用证》（成高国用（2009）第8678号，证载面积为11204.11平方米，地类用途为商服用地）。

3、土地用途调整为兼容住宅

2010年3月25日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101高新南[2006]出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>合同附件（二）》，土地用途由商服用地调整为商服用地、住宅用地（可兼容20%的住宅）。

崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2011年2月22日取得《国有土地使用证》（成高国用（2011）第2582号，证载面积为11204.11平方米，地类用途为“商服用地、住宅用地”）。

4、土地用途恢复为商业性质

根据2011年10月24日出具的《成都高新区管委会第43次规划国土联席会会议纪要》，“关于成都崇德投资有限公司‘茂业中心’项目A栋产权性质变更事宜”，成都高新区管委会明确该项目在前期土地出让时即为商业用地，因“5·12”汶川地震后促建需要，土地性质调整为商业兼容部分住宅。同意将兼容的住宅部分调整回商业性质，由国土分局按有关规定办理相关手续。

崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2012年2月26日取得《国有土地使用证》（成高国用（2012）第14719号，证载面积为11204.11平方米，地类用途为“商业用地”）。

5、完成竣工验收备案、取得《房屋所有权证》

2013年1月4日，“成都茂业中心”完成竣工验收备案。崇德投资于2013年3月25日及之后陆续取得C塔的《房屋所有权证》，该等房屋所有权证附记体现《国有土地使用证》（成高国用（2009）第8677号）和《国有土地使用证》

（成高国用（2012）第14719号）[1]。

6、新增出让2447.76平方米地下使用权面积

2014年5月6日，崇德投资、成商股份与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>变更协议（三）》，原土地出让合同项下新增出让土地（地下）使用权面积2447.76平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让金已缴纳完毕。崇德投资、成商股份共同作为土地使用权人于2014年8月11日取得《国有土地使用证》（成高国用（2014）第27697号，证载面积为2447.76平方米）[2]。

7、更新办理部分楼层《国有土地使用证》或《不动产权证》

2015年6月29日，崇德投资分层更新办理了C塔的《国有土地使用证》。

8、受让人变更、新增出让824.49平方米地上空间使用权面积

2018年1月31日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》，原出让合同项下受让人由崇德投资、成商股份调整为崇德投资、成商控股，原土地出让合同项下新设立824.49平方米地上空间使用权，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018年7月30日，崇德投资、成商控股与成都市国土资源局签署《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（五）》，原土地出让合同项下新设立824.49平方米地上空间使用权（空中商业连廊）中未纳入计容建筑面积的投影面积为138.07

[1] 根据2018年8月31日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》，崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更（竣工）登记，已完成登记手续，原《国有土地使用证》（成高国用（2009）第8677号）和《国有土地使用证》（成高国用（2012）第14719号）已收回。

[2] 根据2018年8月31日成都市不动产登记中心出具的《国有建设用地使用权信息变更证明》，崇德投资、成商控股申请国有建设用地使用权变更（竣工）登记，已完成登记手续，原《国有土地使用证》（成高国用（2014）第27697号，证载面积为2447.76平方米）已收回。

平方米，根据崇德投资提供的四川省政府非税收入一般缴款书，该协议项下土地出让收入已缴纳完毕。

2018年8月31日，成都市不动产登记中心出具《国有建设用地使用权信息变更证明》（以下合称“《国有建设用地使用权信息变更证明》”），土地使用权（地上空间）用地面积为824.49平方米已完成登记。

成都高新区公园城市建设局于2026年2月2日出具《关于成都茂业中心项目不动产登记情况的函》，其中明确“成都茂业中心”位于高新区天府大道北段28号涉及4宗土地，具体包括：崇德投资、成商控股原持有证号为成高国用（2009）第8677号、成高国用（2012）第14719号、成高国用（2014）第27697号的《国有土地使用证》项下土地，以及《5101高新南（2006）出让合同第34号<国有土地使用权出让合同>项下国有建设用地使用权土地使用条件变更协议（四）》项下面积为824.49平方米的地上空间使用权范围。2016年11月23日，成都市已施行不动产统一登记，现已无法单独核发原国土部门颁发的《国有土地使用权证》。鉴于该项目土地权属清晰，如需办理相关不动产登记，可持原房管部门颁发的《房屋所有权证》及相关要件办理。

2.13.3.2 土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

根据《建设用地规划许可证》（地字第510107201029052号），不动产资产的土地用途为“商业金融业用地”；根据《建筑工程规划许可证》（建字第510107201139029号）附图和《建设工程规划验收合格证》（验字第510107201259070号），不动产资产房屋主要用途为“办公”[3]；不动产资产的《房屋所有权证》记载其房屋用途为“办公”；不动产资产的《国有土地使用证》记载其土地用途为“其他商服（办公）”。

经法律顾问适当核查并经原始权益人确认，不动产资产的土地和房屋建筑物主要按照办公的实际用途使用。

综上，不动产资产的实际用途与其规划用途、权属证书所载用途相符。

[3] 16层为避难间。

2.13.3.3 不动产资产使用状况

经现场勘探，不动产资产正常对外出租运营。

2.13.3.4 投保情况

根据崇德投资说明以及崇德投资提供的保险单，截至尽职调查基准日，不动产资产已购买的主要保险情况如下：

1、公众责任险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；承保区域范围为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心。

2、财产一切险：被保险人为崇德投资；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心大厦，保险金额为50,000,000.00元，预计将在本基金获得注册批复前提升保额以足额覆盖不动产项目的评估值。

3、机器损坏险：被保险人为崇德物业成都分公司；保险期间自2025年9月12日零时起至2026年9月11日二十四时止；保险财产坐落地址为四川成都市市辖区高新区天府大道北段28号茂业中心大厦，保险金额为8,000,000.00元。

2.13.3.5 不动产资产重要设施设备、人防空间（如有）、配套停车场（如有）情况

根据北京戴德梁行咨询有限公司（或称“戴德梁行（工程尽调）”）出具的本项目《技术尽职调查报告》，本项目机电配套设施电气、空调、给排水等状态目视运行正常，但也存在一些运维问题。消防系统维保单位存在由于运维水平欠缺，消防系统维保有被当地消防部门考评不合格的经历。本项目机电设施和附属机电设施有定期例行巡视，现场有巡检记录，但是企业没有提供必要的机电系统检测报告。 本项目机电设施很多由企业进行保养，防雷、消防设施及电气防火有例行第三方检测的资料需要补充。根据《技术尽职调查报告》 上述问题属于中低风险，原始权益人已出具承诺函，承诺“针对北京戴德梁行咨询有限公司出具的《成都茂业商业不动产REIT项目技术尽职调查报告》中体现的

需于2026年5月30日之前完成整改的事项，本公司承诺将负责该等事项于2026年5月30日之前完成整改并承担全部整改所需费用。”

2.13.3.6 高耗能资产能耗、环保合规以及节能措施情况

经核查，项目公司无高耗能资产能耗，环保合规以及节能措施情况详见本尽职调查报告之“2.13.2.2 其他合规手续情况”。

2.13.3.7 不动产资产维修保养及定期、不定期改造需求或者规划等

根据北京戴德梁行咨询有限公司出具的本项目《技术尽职调查报告》，本项目建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，经现场勘查目测观察，结构安全情况良好，该建筑在正常使用和定期维护的条件下，能够满足安全性要求，可以维持正常运营。但有部分事项仍然需要在资产交割前进行整改，相关整改事项物业公司均已了解。具体情况详见《技术尽职调查报告》附件一《配套设施资产使用整改事项及建议》及附件二《配套设施资产各项设施设备整改事项及建议》。

资本性支出是指不动产项目建筑结构、电气系统、暖通空调系统、给排水系统、消防系统、弱电系统、电梯系统-独立系统等涉及的资本性开支。根据《技术尽职调查报告》，本项目2026年-2035年总资本性支出费用为3,879.43万元，平均资本性支出为388万元/年。

2.13.4 不动产资产行业情况

2.13.4.1 不动产资产所处的行业、区位、交通情况以及宏观经济情况等对不动产资产现金流稳定性的影响

一、区域经济发展和供需情况对项目运营的影响

1、区域经济发展和供需情况

成都甲级写字楼市场发展共经历5个时期，2010年起进入增量时代，期间空置率、租金等重要指标承受较大压力，2016年之后步入稳定；公共卫生事件期间，伴随大量新增供应入市，空置率与租金动荡前行；2023年未迎来期待的复苏，全市租金、空置率等重要指标承压明显。2024年成都甲级写字楼租金整体

下跌，传统核心商圈受竞争压力影响租金同比下滑较快。

到2025年，市场新增需求有限，成都甲级写字楼租金仍未走出下行通道，租金同比下降13.5%至84元/平方米/月。受新增供应、企业成本控制等多重因素影响，2025年四季度空置率同比上升6个百分点至31.8%，全市甲级写字楼面临较大去化压力。

从新租需求行业构成看，为加速去化，业主方逐步增加生活服务类业态。本季度在酒店、医美、培训机构等成交的影响下，生活服务业占比位居第一，约24.9%。专业服务与金融服务成为次主力需求行业，占比分别为21.9%、21.7%。

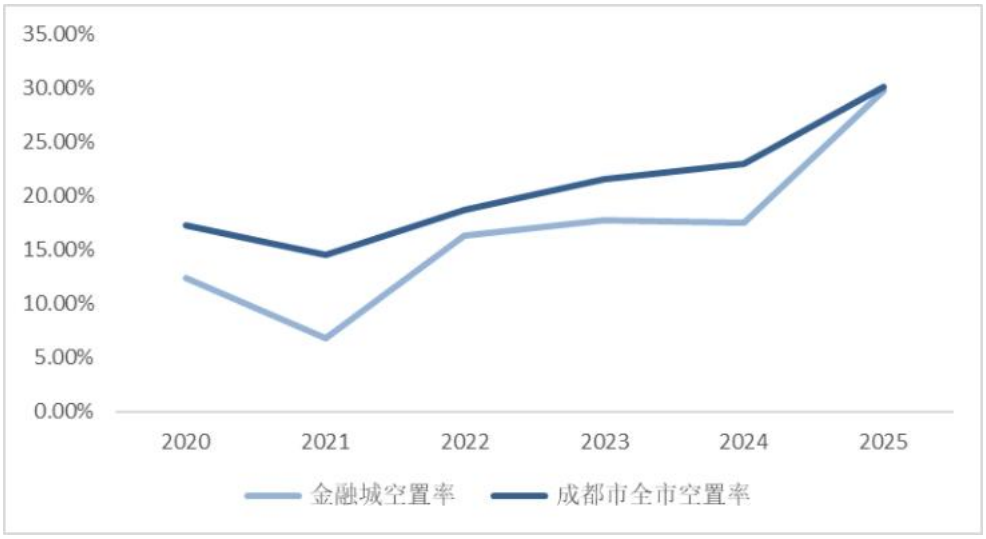
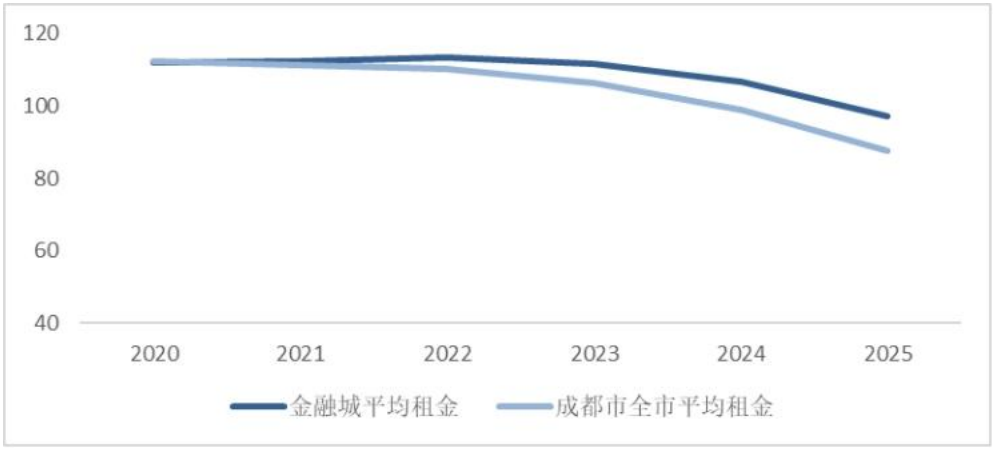


图1 金融城与成都市全市空置率对比（2020-2025）



资料来源：戴德梁行

图2 2020年-2025年金融城与成都市全市平均租金对比

分区域来看，成都市金融城及大源板块是唯二平均租金超过90元/平方米/月的区域，空置率基本保持在30%左右；中央商务区及科技商务区租金略低，但空置率均低于30%，市场表现较好；而天府新区商务区租金及出租率表现均明显低于其他区域。

表 23 成都市核心商务区分区域市场情况

核心区域	平均租金（元/平方米/月）	空置率
中央商务区	83.35	27.37%
科技商务区	78.58	18.8%
东大街	85.86	30.93%
金融城	91.41	32.90%
大源	94.58	31.16%
天府新区商务区	46.45	51.84%

资料来源：戴德梁行

长期来看，短期集中供应逐步消化，市场进入存量优化周期，新增供应向核心区域优质地块集中，供应结构更趋合理；同时，成都超 2,100 万常住人口、持续增长的高学历人才储备，以及成渝地区双城经济圈产业协同效应，将支撑办公需求稳步增长，市场供需关系逐步修复。

随着西部大开发战略的持续推进，成都作为西部重要的经济和创新中心，逐渐吸引了越来越多沿海地区的企业关注。除了在成都租赁写字楼外，一些企业已经开始在成都购置土地、建设自有办公楼，以响应政策规划。随着政策的不断深化，预计未来将有更多高端企业选择入驻成都，这些企业的上下游产业链也将在成都生根发芽，这对成都甲级写字楼的需求释放有极大助力。

成都办公市场短期虽面临调整压力，但长期依托城市经济韧性、产业升级势能与核心区域集聚效应，市场将逐步走出底部。

2、不动产资产的优势分析

（1）核心区位价值：本项目地处金融城核心板块，是西部金融中心战略核心承载区，区域商务氛围浓厚，形成高浓度、高质量产业生态圈，上下游企业集聚效应显著，有效提高商务合作效率。同时紧邻高新区管委会，政务资源集中、商务形象突出，方便各类企业办理工商注册、资质审批等政务事项就近办理、快速响应，大幅节省企业通勤时间与行政成本，提升运营效率。同时该区域新增供应有限，未来直接竞争项目主要集中在金融城三期，与本项目存在区位错位。核心区成熟物业因地段、配套、商务氛围不可复制，在市场调整期表现更具韧性。

（2）便捷交通体系：本项目位于天府大道与府城大道交汇处黄金展示面，项目紧邻地铁1号线高新站、30号线益州大道及金融城北站，均步行可达，同时可快速换乘9号线及18号线贯通全城；周边20余条公交线密集覆盖，距离成都南站直线距离2.7公里，距离成都双流机场直线距离11公里，形成“双地铁+主干道+铁路+航空”四维通达交通体系，可显著提升企业商务出行效率与员工通勤便捷度。

（3）高规物业设施与配套：本项目为甲级写字楼配置，采用高规模双层中空 Low-E玻璃， 超强隔音降噪效果，12部电梯配置充足，分区高效运行，采用分户式中央空调系统；办公建筑面积可从100-4,700平方米灵活分割，得房率较高，约达77%，能充分满足中小企业、成长型总部、分支机构及各类专业服务机构的多元办公需求。同时自带6万平方米商业配套，可满足员工日常消费、商务宴请、会议接待等全场景购物消费需求；周边 3 公里内汇聚银泰 IN99、成都高新招商花园城、悠方购物中心、万达广场等高端商业体；华尔道夫、万豪等高端酒店密布，银行、餐饮、医疗、教育配套齐全，形成高品质、高密度、高成熟度的商务生态圈。为全方位满足企业高品质办公与全场景商务需求提供了坚实保障。

（4）优质稳定的客户基础：核心客群定位以租赁和商务服务业、保险、信息传输、软件和信息技术服务业头部企业为主，租户资质优良、租期稳定、续租意愿较高。同时本项目采用统一运营管理，物业规范，服务连续，及时响应等稳定性显著优于周边散售型写字楼，为项目的稳定运营和保值增值提供品牌

保障。

（5）区域集群规模效应：现阶段本项目所在区域内集聚超3,000家金融机构及总部企业、多家世界500强企业，形成高浓度、高质量产业生态圈，上下游企业集聚效应显著，企业间资源互通、业务协同、客源共享，有效降低综合运营与商务拓展成本。凭借区域领先的集群优势，在吸引优质租户、稳定出租率、提升租金议价能力等方面占据主动。

3、不动产资产的机会分析

（1）国家战略与政策支持：金融城板块在《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》、《成渝共建西部金融中心规划》中明确定位为西部金融中心核心承载区。区域重点引进银行、证券、保险、基金等持牌金融机构及金融科技、专业服务企业，持续吸引及推动金融总部、外资机构、区域总部加速集聚，带动优质办公需求稳步释放。同时叠加市级战略规划、资源倾斜与产业政策多重红利，区域办公相对稳定，为项目长期稳定运营提供坚实支撑。

（2）运营优化机遇：本项目可依托现有区位及配套优势，通过企业服务中心进一步深化定制化增值服务，打造“政务服务+商务办公+生活配套”一体化特色运营体系，强化差异竞争力。同时可聚焦总部型企业、高成长科技公司等目标客群，优化招商策略，吸引客户布局。

4、不动产资产的潜在挑战

（1）市场竞争压力：周边3公里范围内集中了AFC中航国际广场、东方希望中心、中国华商金融中心等甲级及超甲级写字楼，商务氛围浓厚，同类项目在租金、硬件配置、服务体系上的竞争激烈，易产生客户分流效应。

（2）供应压力：金融城新增写字楼持续入市，未来4年供应增加，将进一步考验项目招商及运营能力。

（3）需求波动压力：宏观经济周期波动、行业政策调整等外部因素，可能影响金融、科技、专业服务等主力行业的扩张节奏与办公需求，导致市场租赁需求出现阶段性波动，续租率与入驻率可能承压

二、区域内现有在运营和未来4年已规划可比竞品分析

1、不动产资产所在区域现有在运营竞品情况

根据与本项目在客群定位、楼宇品质、区位条件等方面的相似程度，我们在本项目临近的范围内选定了4个较有代表性的办公项目作为竞争性物业对比分析的对象：1）时代晶科一号2）AFC中航国际广场3）中国华商金融中心4）创新时代广场



图3 竞争性物业位置

表24 竞争性物业一基本情况

竞争性物业一		
项目名称	时代晶科 1 号	
开发商	龙润房地产开发（成都）有限公司	
总楼层	26 层	
物业位置	高新区天晖路 360 号	
竣工日期	2013 年	
建筑面积	4.2 万平方米	
标准层	约 1,800 平方米	

层高	约 4 米
租金报价	65-75（元/平方米/月，含税）
交通状况	公交站点：益州大道天晖路口站、天晖路益州大道口站 公交线路：469 路、184 路、236 路、G52 路 地铁线路：1 号线高新站、30 号线益州大道站
典型租户	中铁建工集团第三建设有限公司、中能智网新能源有限公司、成都四方格电子商务有限公司、成都忆墨轩网络科技有限公司、普乐方股份有限公司、华郅技术有限公司、成都接力科技有限公司、四川麦能科技有限公司、深根教育咨询有限公司、四川春秋旅游有限责任公司、中金招标有限公司四川分公司、四川中闻招标代理有限责任公司、
周边配套	餐饮：麦当劳（天晖路店）、乡村基（高新店）、大蓉和（天府三街店） 公园：交子公园、锦城湖公园 医院：成都高新博力医院、四川省人民医院（高新院区） 银行：工商银行（成都高新支行）、招商银行（天晖路支行）
项目评价	时代晶科 1 号与茂业中心同处金融城核心区，直线距离约 1 公里，同处益州大道，围绕工程咨询、科技电商等领域优质企业客群展开全维度角逐；区位交通上，时代晶科 1 号近 30 号线益州大道站步行仅 284 米，地铁覆盖吸引跨区域通勤企业，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，同时紧邻高新区管委会，政务配套与商务形象更优；时代晶科 1 号租户以小业主出租为主，租金定价混乱、物业统一性弱，茂业中心则依托统一运营，物业稳定性更强；硬件配套方面，茂业中心凭借更优质硬件标准与品牌能级形成优势。整体来看，时代晶科 1 号以“成本优势 + 灵活户型”抢夺中小微客群，茂业中心以“稳定运营 + 政务区位”守住中高端成长型企业，二者在中端市场形成性价比与稳定性之争。

表25 竞争性物业二基本情况

竞争性物业二		
项目名称	AFC 中航国际广场	
开发商	中航集团	
总楼层	40 层	
物业位置	高新区交子大道 88 号	

竣工日期	2015 年	
建筑面积	10 万平方米	
标准层	约 2,000 平方米	
层高	约 4.2 米	
租金报价	75-85（元/平方米/月，含税）	
交通状况	公交站点：交子大道益州大道口站、益州大道交子大道口站 公交线路：509 路、G183 路、125 路 地铁线路：1 号线金融城站、5 号线交子大道站	
典型租户	中建六局第三建筑工程有限公司、四川祥瑞泰税务师事务所有限责任公司、四川传习商务信息咨询服务有限责任公司、大岳咨询、豪诚智库集团、中翰建筑设计、四川众联建筑装饰工程有限责任公司等	
周边配套	餐饮：子非（金融城店）、松云泽（交子大道店）、% Arabica（金融城店） 公园：- 交子公园、金融城中央公园 医院：- 成都高新海尔森医院、成都市第一人民医院 银行：- 汇丰银行（成都金融城支行）、花旗银行（交子大道支行）、中国银行（益州大道支行）	
项目评价	AFC 中航国际广场与茂业中心同属金融城核心，直线距离约 1.2 公里，均定位甲级写字楼，客群围绕企业总部、专业咨询、保险业等类型，形成竞争与互补共生的格局。区位交通上，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，AFC 中航国际广场临近 1 号线金融城站，二者均覆盖完善公交网络；AFC 中航国际广场依托 LEED 金级认证与超甲硬件，吸引世界 500 强区域总部、央企分支，茂业中心则聚焦科技、研发、保险及服务行业头部企业，形成清晰的客群分层；硬件与配套方面，AFC 中航国际广场优势显著，LEED 金级认证、180 米超高层地标为核心硬件优势，茂业中心则凭借紧邻高新区管委会与成都高新招商花园城的区位，实现政务与商业配套的更优落地；整体来看，双方在硬件条件、物业运营等细节上的比拼，更进一步强化了高端商务领域的差异化定位，共同塑造金融城核心商务竞争力。	

表26 竞争性物业三基本情况

竞争性物业三		
项目名称	中国华商金融中心	
开发商	成都格兰西亚置业有限公司	
总楼层	38层	
物业位置	高新区交子大道33号	
竣工日期	2018年	
建筑面积	8万平方米	
标准层	约2,000平方米	
层高	约4米	
租金报价	80-95（元/平方米/月，含税）	
交通状况	公交站点：益州大道交子大道口公交站 公交线路： 115、801、815等 地铁线路：1号线高新站	
典型租户	平安银行西南总部、申万宏源证券四川分公司、国泰君安期货四川分公司、东亚银行成都分行、乐山市商业银行成都分行、上海市锦天城（成都）律师事务所、四川时誉津英律师事务所、字节跳动、京东科技、商汤科技、德国莱茵TÜV、法国必维国际检验集团。	
周边配套	餐饮：楼下商业裙楼主要以高端餐饮为主，周边有悠方购物中心餐饮配套 公园：- 交子公园、金融城中央公园 医院：- 成都高新海尔森医院、成都市第一人民医院 银行：- 汇丰银行（成都金融城支行）、花旗银行（交子大道支行）、中国银行（益州大道支行）	
项目评价	茂业中心与成都华商金融中心均为高新区核心段优质写字楼，成都华商金融中心地处金融城CBD核心，与茂业中心形成基于区位的的差异化客群竞争格局；成都华商金融中心为地铁1号线直达，跨区域通勤优势明显，茂业中心则临近30号线金融城北地铁站，二者均覆盖完善公交网络；成都华商金融中心拥有更顶级的楼宇硬件、米其林餐厅集聚的高端商务配套与上市企业、国央企为主的优质入驻圈层，企业形象与商务接待优势突出，茂业中心	

	则依托高得房率，充裕的车位，同时临近成都高新招商花园城，且自身坐拥高端商业配套，吸引中高端成长型企业；整体来看，华商金融中心以其核心区位及高端硬件配套吸引注重高端企业形象与商务圈层的头部企业，茂业中心以生态办公空间与定制化服务打造品质办公优势，最终形成金融城的梯度竞争态势。

表27 竞争性物业四基本情况

竞争性物业四		
项目名称	创新时代广场	
开发商	成都创新房地产开发有限公司	
总楼层	30 层	
物业位置	高新区益州大道北段 555 号	
竣工日期	2013 年	
建筑面积	单栋 3 万平方米	
标准层	约 1,900 平方米	
层高	约 3.7 米	
租金报价	70-80 元/平方米/月（建筑面积含税口径）	
交通状况	公交站点：益州大道北段站、交子大道益州大道口站 公交线路：469 路、快速公交 K11 线、G52 路 地铁线路：1 号线金融城站	
典型租户	成都跃趣软件有限公司、中鸿亿博集团、中国电子系统工程第四建设公司、中智管理咨询有限公司	
周边配套	餐饮：肯德基（益州大道店）、真功夫（金融城店）、老成都川菜馆（高新店） 公园：交子公园、神仙树公园 医院：成都高新医院、成都市中西医结合医院 银行：东亚银行（成都金融城支行）、中国银行（益州大道北段支行）	

项目评价	创新时代广场位于交子大道以南，与茂业中心直线距离约 1.2 公里，二者客群在工程服务、中小型科技企业领域存在重叠；交通配套上，创新时代广场临近 1 号线金融城站，茂业中心临近 30 号线金融城北地铁站，二者跨区域通勤均便捷，茂业中心更贴近政务区通勤需求，且二者均覆盖完善的公交网络；硬件及配套上，创新时代广场的空间利用率与茂业中心基本持平，创新时代广场租户以中小型企业为主，缺乏头部企业带动，商务氛围偏弱，而茂业中心依托统一运营，稳定性更强，且紧邻高新区管委会，政务配套完善、企业形象更优，同时毗邻成熟商业综合体，配套更为成熟；整体来看，创新时代广场与茂业中心形成“产业配套＋空间实用性”与“政务区位＋运营稳定性”的核心定位差异，创新时代广场吸引注重产业协同的工程、科技类中小企业，茂业中心则承接注重政务配套与运营性价比的中小型服务企业，二者形成整体互补、局部竞合的产业生态格局。

2、不动产资产所在区域未来4年已规划竞品情况

自2026-2029年未来4年，成都仍有约超100万平方米在途供应项目，若项目如期入市，叠加新增需求乏力，势必导致成都甲级写字楼租金、空置率继续承压，后续市场竞争将持续白热化。短期内降本增效和以价换量仍将继续成为成都甲级写字楼市场的主旋律，预计租金水平仍将处于下行区间。企业租户可抓住议价优势完成其升级搬迁、空间整合的需求。

分区域来看，金融城与天府新区将是供应主力，在金融城区域，随着金融城三期的建设，未来4年金融城将迎来约40 万平方米的新增供应，但主要位于金融城三期，距本项目存在一定距离，实际非同一板块。其中未来4年，与本项目同处金融城核心板块，未来会形成较为直接的竞争关系的供应项目为东方希望中心2期（预计2026年入市）及金融城8号（预计2027年入市），供应面积合计约16万平方米，故本项目所处金融城核心板块未来供应压力相对可控。

表28 未来4年已规划竞品情况

项目名称	所在区域	供应面积（平方米）	预计入市时间	与本项目直线距离
东方希望中心二期	金融城	约 100,000	2026	1 公里
金融城 8 号	金融城	约 60,000	2027	0.7 公里

三、区域核心客群特征和需求情况

1、成都市办公市场概况

（1）办公市场发展概况

成都甲级办公市场目前已形成6大集群发展区域，包括天府广场中央商务区、人南科技商务区、东大街板块、金融城、大源板块及天府新区商务区。在国家西部大开发的政策背景下，2004年以后各大知名开发商纷纷涌入成都市场；经过多年的建设与发展，并随着成都经济中心的转移和产业结构的不断调整和升级，成都市商务区自成都市中心向南移动，核心商务区也随之转移。

表29 成都甲级办公市场各区域基本信息

序号	商务区	特征
1	中央商务区	是成都发展最早的写字楼聚集区域，作为商务中心，交通通达性高，商务氛围浓厚，是外资企业及金融、零售、服务类企业在蓉办公首选。
2	科技商务区	位于人民南路及其周边地区，交通通达性佳，凭借区内高等学府的科研优势，大力发展以商务、科技为主的现代服务业。
3	东大街	东大街区域聚集大规模新兴金融和民间金融企业，因毗邻春熙路、盐市口商圈，该区域的写字楼备受商贸业、服务业以及外资企业等青睐，逐步形成多元化产业发展集群。
4	金融城	地处高新区，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业、总部企业在此落户。
5	大源	高新区大源板块，互联网科技类企业在此聚集（天府软件园），此外，生物医药、通信技术、节能环保等产业也聚集在此区域
6	天府新区	区域聚集大规模中小企业，因地铁与市中心及二医院相连，该区域写字楼备受医美、服务业等青睐，逐步形成多元化产业发展集群。依托于天府新区的发展建设和产业导入，将与天府中央商务区及科学城片区涌现大量写字楼项目，是成都未来写字楼供应的主要区域

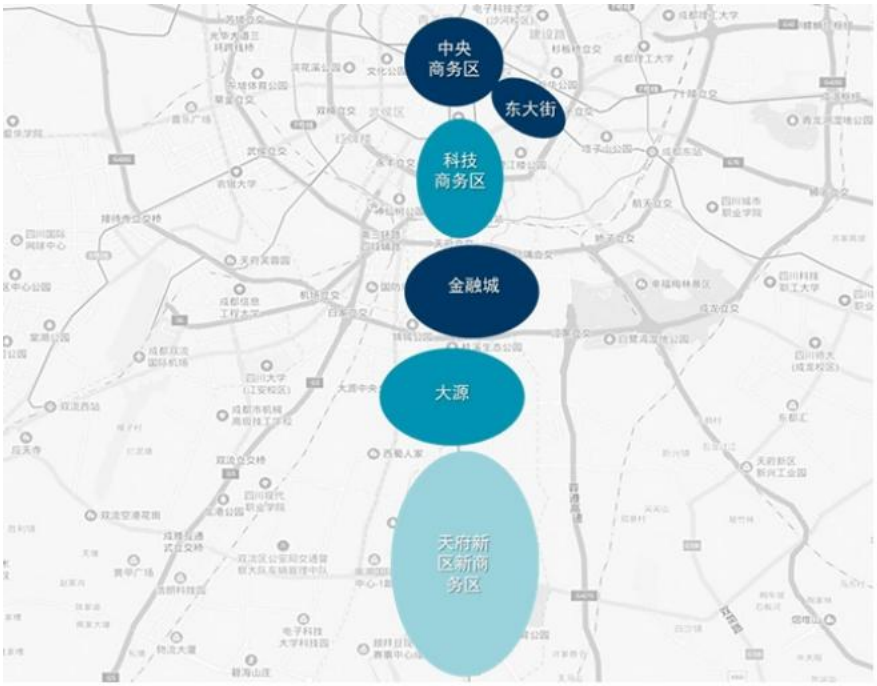


图4 成都市中央商务区分布

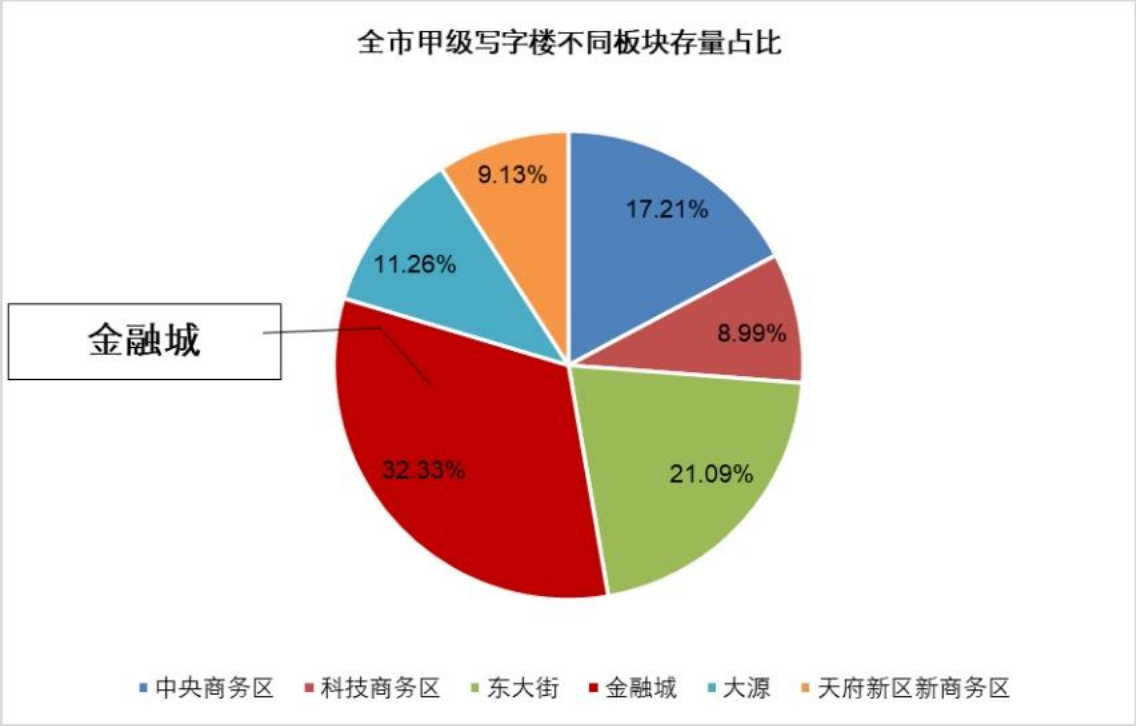
（2）存量分布

截至2025年，成都市甲级写字楼物业的总存量为3,473,265平方米，主要分布在中央商务区、科技商务区、东大街、金融城、大源、天府新区商务区等重点商务区。

表30 各商圈甲级写字楼存量分布（截至2025年）

甲级写字楼分布	存量可租面积（平方米）	面积比重（%）
中央商务区	597,868	17.21%
科技商务区	312,182	8.99%
东大街	732,350	21.09%
金融城	1,122,865	32.33%
大源	391,000	11.26%
天府新区商务区	317,000	9.13%
合计	**3,473,265**	**100.00%**

资料来源：戴德梁行



资料来源：戴德梁行

图5 成都市甲级写字楼不同板块存量占比

2、高新区区域市场调研

项目坐落于成都市高新区金融城，高新区作为成都科技创新和产业集聚高地，已聚集了大批高品质楼宇，主要集中在成都新经济活力区、交子公园金融商务区。楼宇的产业导向明显，符合功能区产业发展定位的企业快速聚集，楼宇企业入住率排名前三的行业分别为：科学研究和技术服务业、信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业。发展楼宇经济是经济结构转型、增强城区综合实力的必然要求。未来，成都高新区将推动楼宇经济走绿色智能化、标准化发展道路，为全区经济高质量发展提供更多元支撑。

成都金融城，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业、总部企业在此落户。作为成都南向发展核心区域和成都建设西部金融中心的重要支撑，金融城集中成都最优质的资源，着力打造为集金融区、办公区、住宅区和城市公园为一体的多功能城市综合体。区域甲级写字楼市场表现良好，是四川省实施西部金融中心战略的核心载体，截至2025年第一季度，成都金融城入驻超过3,000家金融机构、总部经济、高端服务业，金融从业人员超10万人，数量居中西部第一。

（1）高新区区域甲级写字楼分布

高新区金融城区域内甲级写字楼新增供应较少，供应集中在2015至2019年，区域内既有像天府国际金融中心这样较早建成、奠定区域金融办公基础的标志性楼宇，也有近十年内新建的现代化写字楼，整体形成了梯度发展的办公建筑群。区域内写字楼品质优良，多数达到甲级及以上标准。截至2025年区域内高端写字楼存量约112万平方米。

表 31 区域内甲级写字楼典型项目统计表

编号	项目名称	建筑面积（平方米）	建成年份
1	中海国际中心 AB	107,209	2012
2	中海国际中心 C	50,000	2017
3	中海国际中心 D	50,000	2019
4	中海国际中心 E	51,652	2012
5	中海国际中心 F	49,175	2015
6	中海国际中心 G	36,224	2015
7	中海国际中心 J	50,000	2015
8	银泰中心 2 号楼	80,738	2017
9	银泰中心 3 号楼	80,000	2015
10	中航国际中心	100,000	2024
11	时代晶科一号	41,938	2013
12	创新时代广场	29,881	2013
13	国创中心	86,000	2022
14	中国太平金融大厦	59,520	2022
15	交子金融广场 2 号楼	93,000	2025
16	华商金融中心 2 号楼	80,000	2018

成都金融城板块高端项目众多，坐拥交子双塔、中海国际中心及银泰中心等超甲级项目，且具备完善的商务环境和顶级商务配套及国际化物业顾问服务，且该板块作为成都核心商务区，展现出强劲韧性，2025年平均租金91.41元/平方米/月，空置率32.9%，租金表现超过成都全市平均水平，空置率与成都全市水平相近，总体来看金融城作为西部金融中枢的定位——汇聚超70%的金融总部企业，包括四川金融监管局、民生银行、中国人寿等机构，以及多家世界500强企业，形成强大的产业集聚效应，随着经济环境的好转以及区域内新增存量的逐步去化，预计市场表现将会有明显好转。

（2）不动产资产所在区域客群及办公项目情况

本次针对「茂业中心」C塔周边客群的调研，周边3公里聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，工作人口约45.2万人，日均通勤人口峰值超58万人。就业结构高度集中于高端服务业：金融类（银行、证券、保险）占比29%，科技信息类占比18%，商务咨询与专业服务类占比16%，世界500强区域总部、央企分支及本地龙头企业员工占比超22%，工作人口普遍具备高频商务需求与较强消费能力。庞大的高端就业群体与密集的企业布局，将直接推动写字楼租赁需求，区域内甲级写字楼核心需求集中于100-500㎡中端户型与1,000㎡以上企业总部户型，租赁周期以1-2年期租约为主。



图6「茂业中心」C塔项目2公里范围内办公项目（部分）示意图

表32「茂业中心」C塔项目2公里范围内办公项目（部分）情况

序号	项目名称	开发商	层数	开业时间	建筑面积（万平方米）	与本项目距离（公里）	出租率
1	时代晶科 1 号	龙润地产	26 层	2013 年	约 4.2 万	0.3	70%-80%
2	中航城市广场	中航地产	22 层	2011 年	约 8 万	0.2	75%-85%
3	特拉克斯广场	特拉克斯实业发展	18-22 层	2012 年	约 8-12 万	0.5	88%-91%
4	银泰中心	银城置业	48 层	2016 年	约 15 万	0.6	70%-80%
5	AFC 中航国际广场	中航集团	40 层	2015 年	约 10 万	0.9	80%-90%
6	天府新谷	新谷投资	25 层	2015 年	约 30 万	1.1	75%-85%
7	中国华商金融中心	格兰西亚置业	38 层	2018 年	约 8 万	0.9	75%-85%
8	创新时代广场	创新房地产	30 层	2013 年	约 3 万	1.2	50%-60%

资料来源：戴德梁行

2.13.4.2 所在区域宏观经济历史和趋势情况

一、区域宏观经济环境

成都，简称“蓉”，东接重庆，南连眉山，西靠雅安，北邻德阳。成都地处四川盆地西部、成都平原腹地，岷江穿城而过，地势平坦，气候温润，是西南地区重要的交通枢纽。成都双流国际机场、天府国际机场旅客吞吐量位居全国前列，中欧班列（成都）开行量持续领跑全国。作为国家中心城市，成都正在建设成为践行新发展理念的公园城市示范区、国际门户枢纽城市以及世界文化名城。成都全市行政区划面积为14,335平方千米，共下辖12个区、3个县，代管5个县级市。

1、成都市地区生产总值（GDP）

成都市是四川省的经济文化中心，综合实力稳步提升，成都不仅在综合实力、发展潜力、全球位势、治理水平等方面实现历史性跃升，且从城市能级上看，亦从“区域中心城市”迈入“国家中心城市”。2025年，全市实现地区生产总值24,763.6亿元，

按不变价格计算，同比增长5.8%。分产业看，第一产业增加值541.1亿元，增长3.3%；第二产业增加值6,903.9亿元，增长5.4%；第三产业增加值17,318.6亿元，增长6.1%。



数据来源：成都市统计局

图7 成都地区生产总值与增长率

2、成都市固定资产投资及其增长

成都聚焦建设重要经济中心，固定资产投资较快增长，工业投资支撑显著。在现代化产业体系构建中精准施力，深度开展产业建圈强链行动，锁定8个产业生态圈、30条重点产业链，落实重点产业链“链长制”，投资结构持续优化。2024年，成都市固定资产投资较上年增长7.3%，其中工业投资增长48.7%，对全部投资增长的贡献率为86.9%；高技术产业投资增长37.8%、高技术制造业投资增长68.6%。2024年，成都959个重点项目完成投资3,426.6亿元、完成年度计划投资112.2%。

2025年，固定资产投资同比增长2.2%。分产业看，第一产业投资增长20.2%；第二产业投资增长20.0%，其中工业投资增长19.7%；第三产业投资下降1.8%。

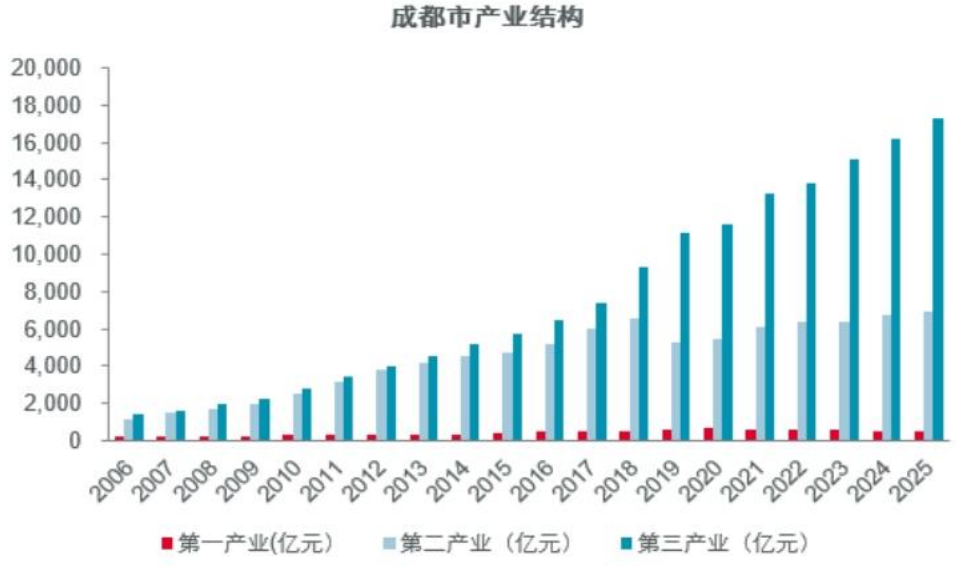


数据来源：成都市统计局

图 8 成都市固定资产投资

3、成都市产业结构情况

成都市是中国西部第三产业最发达的省会城市之一，也是西部重要的商业和金融中心。根据地区生产总值统一核算结果，2024年分产业看，第一产业增加值540.1亿元，增长1.9%；第二产业增加值6,752.9亿元，增长5.4%；第三产业增加值16,218.3亿元，增长6.0%。2024年，全市第三产业增加值比上年增长6.0%，对全市经济增长的贡献率达70.6%，近年来成都产业结构中第三产业比例的逐步提升，第三产业的写字楼租赁需求更为活跃。随着后续的产业发展升级，成都写字楼市场的租赁需求将进一步提升。同时伴随着成渝经济圈的发展，成都、重庆产业协同发展，产业结构的优化和相互助力，会让成渝吸附更多优质企业入驻，对于楼宇去化有强有力的支撑作用。2025年，第一产业增加值541.1亿元，增长3.3%；第二产业增加值6,903.9亿元，增长5.4%；第三产业增加值17,318.6亿元，增长6.1%。



数据来源：成都市统计局

图 9 成都市产业结构

成都是西部第三产业核心城市与商业金融中心，产业发展以第三产业提质升级为核心方向，聚焦金融总部、科技创新、专业服务等高端领域，同时培育医疗健康、文化创意等新兴赛道，形成“核心产业引领、新兴产业补位”的发展格局。从实际数据来看，2024年成都第三产业增加值达16,218.3亿元，同比增长6.0%，对经济增长贡献率高达70.6%；2025年增加值17,318.6亿元，增速6.1%，产业规模与发展质量持续提升，直接决定了写字楼租户结构的核心分布。当前租户结构以信息传输软件和信息技术服务业、金融业以及专业服务业为支柱，医疗健康、文创等新兴产业则构成重要补充增量，租户行业分布与城市产业发展方向高度契合。

依托城市产业空间布局与集聚导向，写字楼租户结构呈现显著的区域分化特征，不同产业租户的选址偏好与集聚态势清晰。金融产业及头部专业服务企业，受产业资源集聚需求驱动，核心布局于金融城-交子公园板块，该区域作为西部金融中心核心承载地，聚集了大量银行、证券、保险等持牌金融机构及顶级律所、会计师事务所，形成了成熟的金融与总部经济生态圈。科技互联网、人工智能等创新型产业租户，更倾向布局于高新区大源-天府N街板块及天府新区，前者凭借浓厚的创新氛围与完善的配套吸引成长型科技企业集聚，后者依托政策赋能与产业规划，成为大型企业第二总部及科研机构的重要选址地。文化创意类租户则多集聚于东郊记忆-武侯文创区等特色板块，适配其对创意办公环境与社群文化的需求，整体租户分布格局紧密贴合成都

产业发展的区域定位与功能划分。

4、居民收入水平

近几年来成都市城镇居民收入保持持续稳步增长，2024年全年成都市人均可支配收入比上年增长4.9%，城镇居民人均可支配收入增长4.7%，其中工资性收入增长5.0%，经营净收入增长2.6%，财产净收入增长3.0%，转移净收入增长5.6%。农村居民人均可支配收入增长6.5%。

2025年成都市全体居民人均可支配收入达到54,363元，比上年增长4.5%。城镇居民人均可支配收入达到59,509元，增长4.4%，农村居民人均可支配收入达到33,779元，增长5.5%。



数据来源：成都市统计局

图 10 成都市城镇居民人均可支配收入

5、社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024年，成都市全年社会消费品零售总额10,835.3亿元，比上年增长3.3%。按经营地分，城镇消费品零售额9,517.2亿元，增长3.2%；乡村消费品零售额1,318.0亿元，增长4.1%。按消费形态分，商品零售额9,480.1亿元，增长2.6%;餐饮收入1,355.2亿元，增长6.2%。限额以上企业（单位）通过互联网实现的商品零售额、餐饮收入分别增长9.8%、28.1%。总体来看，2015-2024年成都社会消费品零售总额整体呈增长态势，其间受公共卫生事件等因素影响，2020年和2022年出现下降，不过2021年和2023年有较高增速，2024年保持了稳定增长，消费市场活力较强，对经济增长的基础性作用显著。

2025年成都市实现社会消费品零售总额11,434.1亿元，同比增长5.5%，消费市场保持平稳增长态势；其中城镇消费稳步回升、乡村消费增速更快，餐饮与商品零售均实现正增长，线上零售延续较快增长势头，成为拉动消费的重要动力。

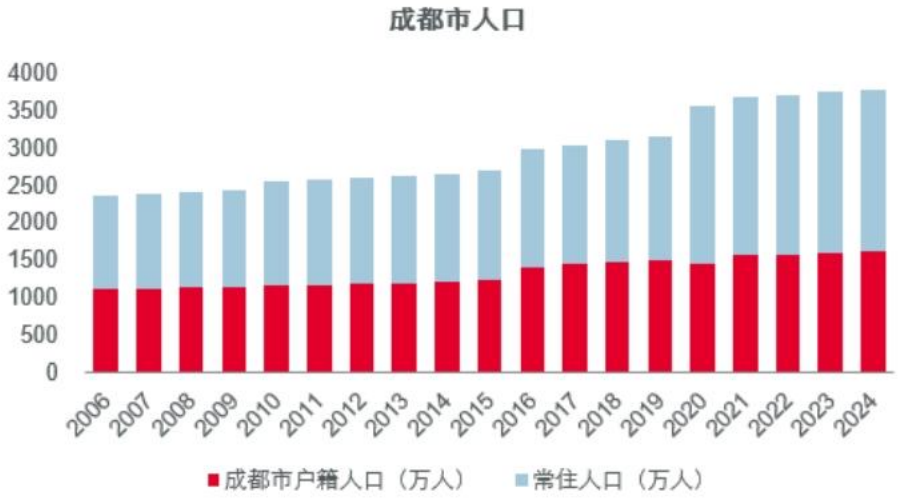


数据来源：成都市统计局

图 11 成都市社会消费品零售总额

6、人口规模和结构及城镇化水平

随着成都城市规模的扩张，人口数量实现同步增长，2024年年末常住人口2,147.4万，比上年末增加7.1万人。城镇常住人口1,735.2万人，常住人口城镇化率80.8%。成都已实现由区域中心城市到国家中心城市的跃升，是全国第1个常住人口突破2,100万人、第3个经济总量突破2万亿元的副省级城市，迈入超大城市行列。近年来成都人口吸引力增长显著，成为全国第四个超大型城市。巨大的人口规模和人口的不断增长，将支撑成都未来的扩张与发展，将进一步刺激包括住宅、商业、写字楼在内的物业市场。当前，成都市人口发展呈现出以下特点：人口受教育水平持续提升，尤其是高学历人口快速增长，劳动力资源依然充足，这体现了成都这座城市的发展活力和对人才的持续吸引力，为成都市未来的经济社会发展提供了坚实的人力资源支撑。



备注：2025年度人口数据未公布

数据来源：成都市统计局

二、区域发展规划

1、成都市总体规划

（1）核心定位与总体愿景

成都市城市规划以《国土空间总体规划（2021-2035年）》为核心纲领，立足国家战略定位与区域发展使命，明确城市性质为四川省省会、西部地区重要中心城市、国家历史文化名城、国际性综合交通枢纽，核心功能聚焦西部经济中心、西部科技创新中心、西部对外交往中心、全国先进制造业基地四大维度。“十五五”时期，成都锚定“五中心五地”建设目标，即加快建设全国重要的经济中心、科技创新中心、对外交往中心、国际消费中心、文化创意中心，打造国家战略科技力量重要承载地、全国先进制造业基地、数字文创产业集聚地、改革开放新高地、高品质生活宜居地。长远来看，到2035年，成都将全面建成践行新发展理念的公园城市示范区，基本建成具有全球影响力和美誉度的社会主义现代化国际大都市，成为超大城市高质量发展和高水平治理的新标杆。

（2）空间布局与刚性管控

在空间格局优化上，成都构建市域“一心两极、三轴多中心”的总体框架，以中心城区为核心，东部新区与南部新区为增长两极，依托成渝、成德眉资、成雅乐等发展轴，推动城镇空间向多中心网络化转型，实现“一山连两翼”（龙泉山串联东西两翼）的空间格局升级。中心城区进一步细化为“三中心三带多组团”布局，以老城中

心、天府新中心、中央活力区为三大主中心，搭配10个地区中心与片区中心，促进城市功能均衡分布，缓解圈层扩张带来的资源承载压力。

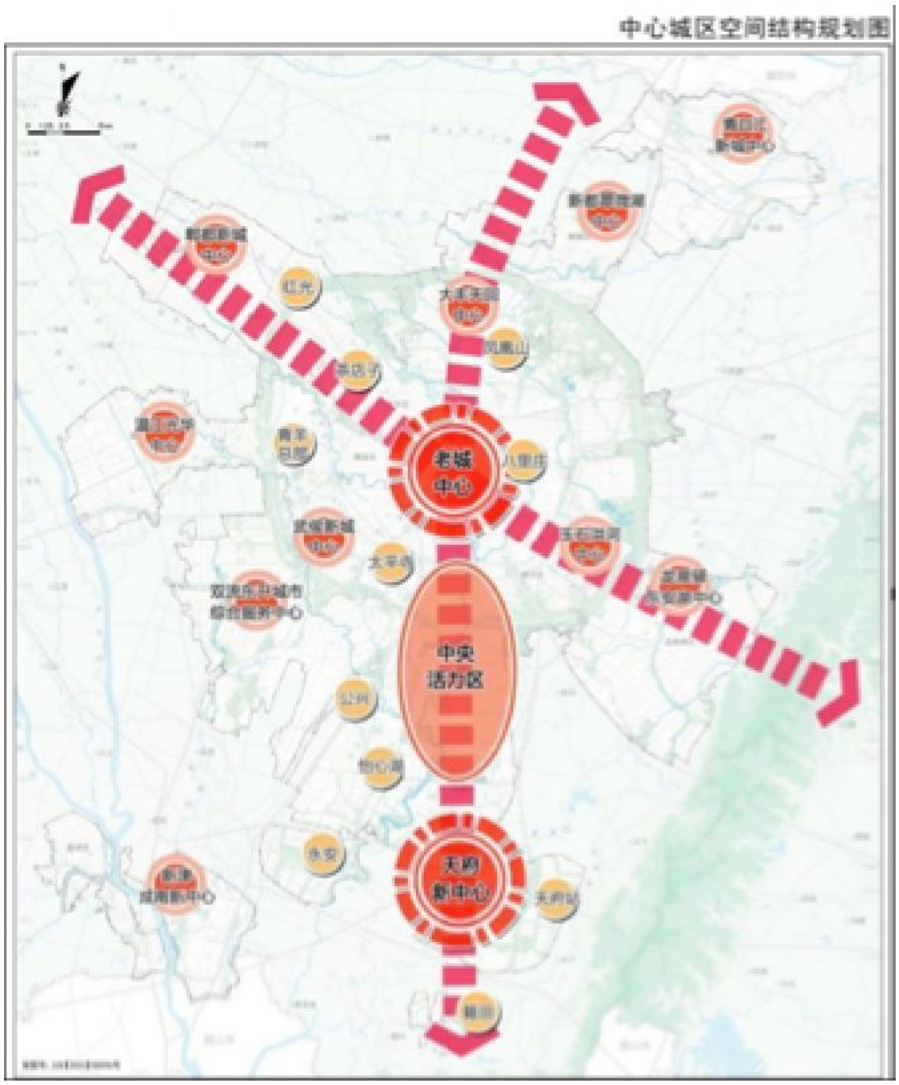


图 12 成都市中心城区空间结构规划图

为筑牢城市发展安全底线，成都明确2035年三条刚性控制线要求：生态保护红线面积不低于1,496.61平方千米，严格管控开发活动，维护长江上游生态屏障安全；永久基本农田保护面积不低于416.64万亩，耕地保有量不低于453.99万亩，全力守护都江堰精华灌区等优质农田，打造新时代更高水平的“天府粮仓”；城镇开发边界面积控制在2361.20平方千米以内，约束城镇无序扩张，提升土地利用效率，单位国内生产总值建设用地使用面积较基准年下降不少于40%。同时，统筹生态、产业、交通、公共服务等空间布局，优先保障先进制造业、科技研发、金融服务等核心产业用地，构建蓝绿交织的市域公园体系，完善多式联运的综合交通网络，推动城乡公共服务均

等化。

（3）分阶段发展目标

成都城市发展目标分三个阶段稳步推进，确保规划落地见效。至2025年，成都市公园城市示范区建设初见成效，核心指标实现突破，用水总量控制在56.8亿立方米以内，轨道交通运营里程超过800公里，数字经济占比持续提升，先进制造业增加值稳步增长，城乡区域协调发展水平显著提高。中期至2030年，基本建成公园城市示范区，城市创新能力、国际消费中心能级、生态环境质量得到大幅提升，数字文创、先进制造等特色产业集群效应凸显，对外开放水平持续增强。至2035年，全面达成公园城市示范区建设目标，基本建成社会主义现代化国际大都市，经济实力、科技实力和综合竞争力显著跃升，在全国大局中发挥重要增长极作用，成为超大城市高质量发展的典范。

（4）重点实施任务

围绕核心定位与发展目标，成都明确八大重点任务。一是强化科产融合，建设国家战略科技力量承载地，深入实施“人工智能+”行动，打通创新链与产业链转化通道，培育先进制造业集群与数字文创高地。二是深化开放合作，主动服务成渝地区双城经济圈建设，推进成都都市圈（成德眉资）一体化发展，强化国际性综合交通枢纽功能，提升全球资源要素配置能力。三是推进全面绿色转型，系统开展碳达峰碳中和行动，修复龙门山、龙泉山及岷江、沱江等生态资源，保护历史文化遗产与自然遗产，塑造古城风貌与现代文明交相辉映的城市特色。四是提升民生保障水平，完善城乡生活圈布局，促进职住平衡，推进城市有机更新，优化教育、医疗、养老等公共服务供给，增强市民幸福感与获得感。五是强化城市治理能力，推进智慧韧性城市建设，健全基层治理体系，加强抗震减灾、地灾防治等安全设施建设，提高超大城市现代化治理水平。六是推动文化创新创造，深挖古蜀文化、三国文化等特色资源，提升城市软实力与影响力，加快建设全国重要的文化创意中心。七是深化深层次改革，破除体制机制障碍，优化营商环境，打造改革开放新高地。八是推进乡村全面振兴，促进乡村一二三产业融合发展，保护川西林盘特色风貌，夯实“天府粮仓”建设基础，实现城乡融合高质量发展。

2、高新区产业发展规划

（1）核心定位与总体愿景

成都高新区产业发展规划以《成都高新区（南区、西区）国土空间总体规划（2021—2035年）》为核心遵循，紧扣“发展高科技、实现产业化”初心使命，立足成渝地区双城经济圈建设、西部（成都）科学城建设等国家战略，聚焦“高”和“新”核心导向，以科技创新引领现代化产业体系构建，加快发展新质生产力。区域总体定位明确为产业科技创新中心核心承载区，其中高新南区定位为“引领高质量发展的数字经济创新策源地和产业发展聚集区、现代创新金融中心和世界知名商圈、成都城市中央活力区”，高新西区定位为“现代电子信息产业集聚区、公园城市创新发展示范区”。长远愿景来看，到2050年，成都高新区将巩固高端资源要素汇聚能力，跻身世界领先科技园区前列，成为全国高新区高质量发展的标杆典范。

（2）高新（南区）国土空间规划布局

高新区南区位于成都市中心，与锦江区、天府新区等相邻，其规划涵盖五个街道。

1）总体空间布局：“一片两带三区”整合农业、生态与城镇空间，体现人与自然的和谐。在成都高新南区的国土空间总体规划中，农业、生态和城镇三大空间被统筹考虑，共同构成了“一片两带三区”的空间总体格局。这一布局不仅体现了对区域发展的整体谋划，也彰显了人与自然和谐共生的规划理念。



图 13 “一片两带三区”空间布局

明确提出“一片两带三区”的空间布局。其中，“一片”指的是应龙湾都市农业片区，这一区域将发挥农业的综合功能，促进城乡融合发展。“两带”则分别是环城生态带和锦江生态带，它们将共同构筑起区域的生态屏障，保障生态安全。“三区”则是指绕城内外城市发展区，这些区域将承载起城市的主要功能，包括经济、文化和社会等各个方面。

2）城镇空间结构：“一心双十五片区”推动城市功能分布优化，加强城市发展与生态保护。

在城镇发展格局上，规划构建了“双十汇心五片区”的城镇空间结构。这一结构将促进城市功能的合理分布，优化城市空间，实现城市发展与生态保护的有机统一。通过这一布局，成都高新南区将打造出一个宜居、宜业、宜游的城市环境，为区域的

经济社会发展注入新的活力。

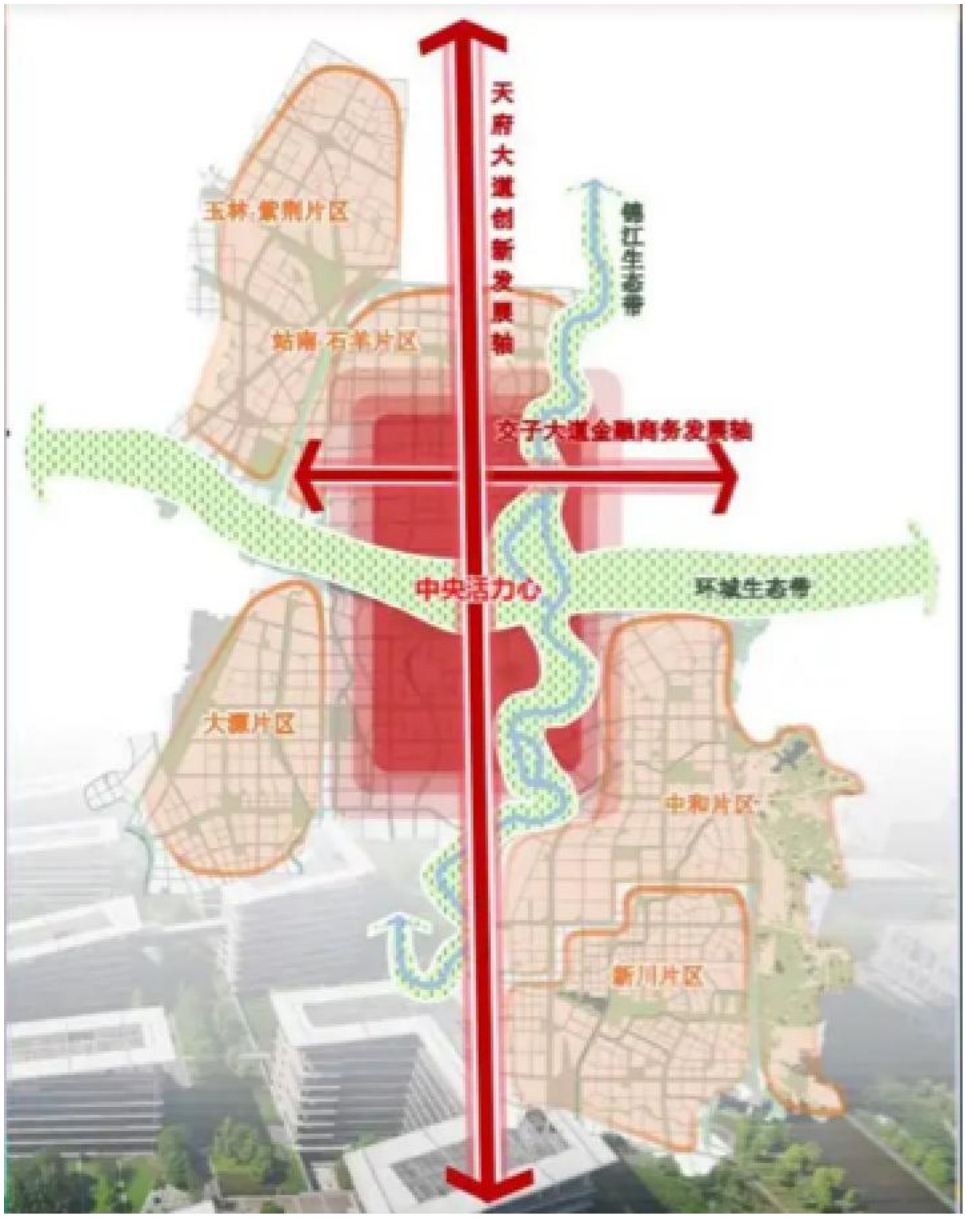


图 14“一心双十五片区”城镇空间结构

明确了“一心双十五片区”的城镇空间结构。其中，“一心”即中央活力心，旨在打造一个高质量发展和高品质生活的成都城市中心。“双十”则包括产业经济十字走廊和生态文化十字带。产业经济十字走廊由天府大道创新发展轴和交子大道金融商务发展轴组成，而生态文化十字带则由锦江生态带和环城生态带构成。此外，规划还提出了五个高品质城园融合片区，包括玉林-紫荆片区、站南-石羊片区、大源片区、中和片区和新川片区，这些片区将充分展现公园城市的独特魅力。

3）生态保护策略：“一横两纵，格网共链”策略构建全域生态保护，提升城市宜居性

成都高新南区国土空间总体规划（草案）中，不仅明确了“一心双十五片区”的城镇空间结构，还提出了“一横两纵，格网共链”的生态保护策略。其中，“一横”指的是环城生态公园，它将为城市居民提供一个生态、休闲的好去处，同时也有助于改善城市的生态环境。“两纵”则包括锦江生态带和应龙湾郊野公园，这些区域将共同构成城市的绿色生态网络。此外，规划还强调了城市公园绿网和锦江水系网的建设，旨在打造一个宜居、宜业的城市环境。



图15 全域生态保护格局

4）区域经济协同：高新区与天府新区、东部新区联动，增强创新驱动力，促进经济合作

成都高新南区，作为成都最具发展活力与显示度的区域，在科技创新、产业集聚及区域协同等方面均展现出先行先试的姿态。该区域不仅接替了部分老城中心金融商务及总部办公的核心功能，更与天府新中心共同推动了天府大道科创走廊的建设，从而增强了城市的创新驱动力。同时，高新南区还与东部新区航空枢纽紧密联动，促进对外开放与人才交流，进一步巩固了“成都城市中央活力区”的战略地位。

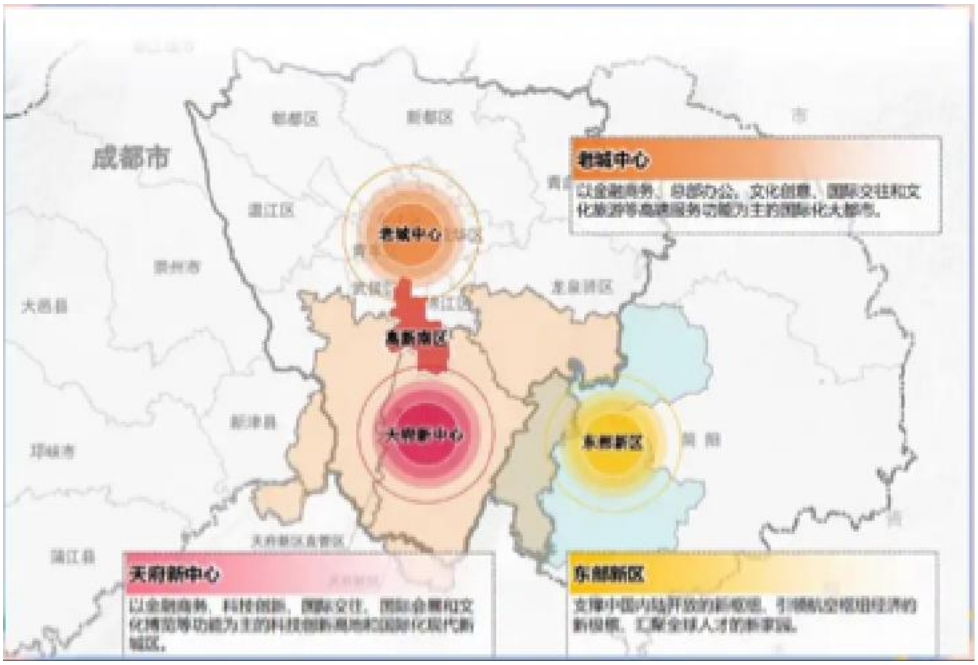


图16 各经济区域分布

2.13.5 不动产资产完整性情况

2.13.5.1 实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施纳入资产范围有关情况，以及不动产资产的散售和产权分割情况

截至尽职调查基准日，茂业中心C塔项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情形，亦不存在散售的情形。

2.13.5.2 共用、共有资产情况

一、共用、共有资产范围，共用、共有原因以及合规性，以及对运营稳定的影响

本次入池的不动产资产为成都茂业中心C塔。成都茂业中心为AB塔、C塔、裙楼和地下室组成的综合楼。AB塔位于地上5-35层，主要用途为办公；C塔位于地上5-31层，主要用途为办公；裙楼位于地上1-4层，主要用途为商业；地下室共3层，其中地下2层和地下3层主要用途为车位、人防车位、人防，地下1层主要用途为商业、人防。C塔、AB塔、裙楼、地下室存在共有面积和共用设施。

根据《房产测绘技术报告》（房信测2012（103）号）、不动产资产的权属证书

以及北京戴德梁行咨询有限公司出具的《技术尽职调查报告》，尽管C塔主体建筑相对独立，具有独立出入的大堂、电梯厅、消防和货运疏散通道；暖通、消防等机电系统具备独立的运营条件；从目前运营和使用现状，与规划条件一致为单一的办公用途性质，具备分隔成独立单体使用的条件，但C塔存在与AB塔 、裙楼和地下室的共有面积和共用设施，主要包括消防控制室（B1）等消防设施设备、生活水箱间+水泵（B2）、柴油发电机室（B1）、高压配电室（B3）等。

就上述共有面积和共用设施:

1）根据各方与崇德物业成都分公司签署的物业管理合同，物业公共区域和公共设施进行维修、养护和管理等的维护责任由崇德物业成都分公司承担，崇德物业成都分公司为原始权益人的关联方，原始权益人、崇德物业成都分公司已出具承诺函，承诺将确保崇德物业成都分公司对共有面积和共用设施的维护不影响不动产资产的稳定运营并将承担因前述维护事项给项目公司、基金持有人带来的一切损失（如有）。

2）针对C塔与裙楼、地下1层商业、车库等功能区的分摊面积，成商控股、崇德投资作为裙楼、地下1层商业、车库等功能区的产权人，其和原始权益人已出具承诺函，同意成商控股、崇德投资与项目公司就该等公共空间改造、公用设施维修维护以及不动产项目提标改造等方面保持一致行动或采用项目公司的建议。

3）为进一步缓释共有面积和共用设施对于后续不动产资产稳定运营的影响，成商控股、崇德投资和原始权益人已出具承诺函，承诺协调和采取有效措施确保共有面积和共用设施不影响不动产资产稳定的运营和管理，如在共有面积和共用设施的运营、改造、维修、维护、拆除等方面产生纠纷或出现其他风险、给项目公司、基金持有人带来的损失等，由其负责解决和承担。

二、共用、共有资产存续期间的运营权责划分和管理安排

根据《运营管理服务协议》，运营管理机构服务空间范围包括: “（1）不动产项目所有单体建筑物和服务单体建筑使用功能的空间区域（含泵房、地下室、消防控制室、配电房、停车场等）的运营和管理的相关工作。（2）为满足不动产项目正常运营而涉及的室外道路、景观绿化、水系、路灯、监控、道闸、给排水和强弱电管井等所有公共设施和设备运营和管理的相关工作。”因此，本项目共用、共有资产委托

运营管理机构提供运营管理服务。

根据《运营管理服务协议》委托事项，运营管理机构可委托物业管理机构开展不动产项目具体的日常物业服务工作，包括但不限于卫生保洁、环境绿化、日常维修保养、安保、消防、通讯及紧急事故处理等，但运营管理机构的物业管理职责并不因此而免除。运营管理机构应监督物业管理机构的物业管理工作达到相关标准，其中包括:“负责不动产服务范围内公共设施、附属建筑物、构筑物的巡检、维修和养护，包括道路、管道、路灯、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、闸口、标识牌、仓库、设备用房、物业管理区域的外围护栏及围墙等”。

三、对现金流和估值的具体影响

上述共用、共有资产对现金流和估值无相关影响。

2.14 不动产资产现金流的真实性

2.14.1 管理人采用的核查方法介绍

不动产资产历史期间的现金流主要来源于租金收入、物业管理费收入，因此管理人确定现金流核查范围为2023年-2025年不动产资产的租金、物业管理费对应的现金流。

管理人核查了租赁期限涉及2023年-2025年的租赁合同的真实性，并通过对租赁合同及相关补充协议、成都崇德投资有限公司和崇德物业管理（深圳）有限公司成都分公司的银行对账单等资料的勾稽核查，对2023年-2025年不动产资产的租金收入、物业管理费收入进行了核查。

2.14.2 现金流真实性

2.14.2.1 不动产资产现金流的产生是否基于真实、合法的经营活动

2023年-2025年，不动产资产的现金流主要来源于租金收入、物业管理费收入。经核查，不动产资产现金流的产生基于真实、合法的经营活动。

2.14.2.2 形成不动产资产的法律协议或者文件是否合法、有效

经核查不动产资产的租赁合同，并结合法律顾问出具的《法律意见书》，管理人认为前述租赁合同均合法、有效。

2.14.2.3 价格或者收费标准是否符合有关规定

不动产资产的收入全部来自于市场化租户，价格通过市场机制形成，符合有关规定。

2.14.3 不动产资产现金流的实际情况

2.14.3.1 项目运营是否满3年并对不动产资产的现金流构成以及历史现金流情况（原则上为最近3年的历史现金流情况，含资产收益、盈利、经营性净现金流情况）、波动情况以及波动原因进行调查，分析现金流的独立性、稳定性

一、项目运营是否满3年

不动产项目于2012年竣工投入运营，自开业以来运营年限已超过13年。

二、不动产资产的现金流构成

经核查，2023年-2025年不动产资产的现金流入均来源于租金和物业管理费，现金流出主要包括保险费、佣金、维修及检测费、职工薪酬、水电气、环保清洁费等成本及相关税费。

三、不动产资产的历史现金流情况、波动情况及波动原因说明

不动产项目整体经营情况较为稳定，近三年的主要财务指标如下：

表33 不动产项目主要财务指标

项目财务指标	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
总资产（万元）	29,270.59	43,527.77	36,947.61
总负债（万元）	35,366.19	39,963.21	3,675.83
资产负债率（%）	120.83%	91.81%	9.95%
营业收入（万元）	9,800.57	9,709.24	10,010.31
营业成本（万元）	1,950.70	1,973.15	1,974.76
营业毛利率（%）	80.10%	79.68%	80.27%
净利润（万元）	3,621.50	3,564.35	5,250.77
经营活动产生的现金流量净额（万元）	6,452.11	-33,445.41	410.80
EBITDA（万元）	8,141.86	8,211.78	8,279.14
运营净收益（万元）	8,068.83	8,083.36	7,822.25

项目财务指标	2025年末/度	2024年末/度	2023年末/度
运营净收益率（%）	82.33%	83.25%	78.14%

注：上表财务指标计算方法如下：

1）资产负债率＝总负债 / 总资产×100%；

2）营业毛利率＝（营业收入 - 营业成本）/ 营业收入×100%；

3）EBITDA＝净利润＋财务费用＋所得税费用＋折旧和摊销；

4）运营净收益＝营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-资本性支出+折旧摊销；

5）运营净收益率＝运营净收益/营业收入×100%。

2023-2025年末，不动产项目资产负债率为9.95%、91.81%和120.83%，波动较大。2024年不动产项目资产负债率较高，主要原因如下：2024年2月，崇德投资与浙商银行股份有限公司成都分行签署《物业通借款合同》（（20400000）浙商银物借字（2024）第00647号），借款金额4亿元，并将资金归集到茂业集团。2024年11月30日，崇德投资召开股东会，审议通过了《成都崇德投资有限公司2023年年度利润分配方案》，决定将崇德投资2023年12月可供分配利润中约4.40亿元，按照股东出资比例进行现金分红。2024年末，崇德投资将分配给深圳茂业集团的应付股利约3.08亿元与其他应收款进行债务重组，抵减崇德投资对股东深圳茂业集团的其他应收款余额，同步减少了资产和所有者权益，进而导致资产负债率大幅上升。

2025年不动产项目资产负债率进一步提高，主要系根据《成都崇德投资有限公司分立协议》，项目公司截至2025年9月30日的其他应收款余额在分立时由成都崇德投资有限公司承接所致，上述其他应收款主要为资金归集形成的关联方往来款。

截至2025年12月31日，《物业通借款合同》对应未偿本金为3.3亿元，拟于不动产基金设立后以募集资金清偿完毕，剔除上述借款金额后，不动产项目2025年末资产负债率为8.08%。

近三年，不动产项目营业收入分别为10,010.31万元、9,709.24万元和9,800.57万元，净利润分别为5,250.77万元、3,564.35万元和3,621.50万元。近三年，不动产项目营业收入基本保持稳定，均保持盈利状态。2024年和2025年，茂业中心C塔项目净利润保持稳定，低于2023年，主要原因为2024年茂业中心C塔项目新增向浙商银行股份有限公司成都分行借款4亿元，导致利息费用增加，营业总成本增加。

表34 不动产项目主要经营指标

项目	2025年度/ 2025年12月31日	2024年度/ 2024年12月31日	2023年度/ 2023年12月31日
期末时点出租率	81.75%	85.38%	91.63%
平均出租率	83.50%	87.78%	91.47%
年末/期末合同租金单价（元/平方米/月）	72.95	73.42	73.30
年末/期末有效租金单价（元/平方米/月）	69.93	69.51	70.37
收缴率	100%	100%	100%

备注：

1）期末时点出租率：各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率；

2）平均出租率：各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如2025年平均出租率为2025年1-12月各月月末时点出租率的平均值；

3）年末/期末平合同租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同约定的合同租金单价，按各合同租赁面积加权平均计算得出；

4）年末/期末有效租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同摊销租金优惠并按各合同租赁面积加权平均计算得出的有效租金单价（不考虑因公共卫生事件对受影响租户的一次性优惠）；

5）收缴率 =1- (截至本尽职调查报告出具之日的该年度欠缴租金及物业管理费 / 该年度总应收租金及物业管理费)。

2.14.3.2 不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析

一、不动产项目运营情况

1、租户情况

（1）租户数量

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目共有44个租户。

（2）租户行业分布和集中度

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目的租户行业主要分布在信息传输、软件和信息技术服务业、金融业和建筑业，其中信息传输、软件和信息技术服务业占比最

高，占已租面积比例64.07%，占可租面积比例52.37%。

表35 茂业中心C塔项目租户行业分布

租户行业	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例	占可租面积比例
信息传输、软件和信息技术服务业	61,077.62	64.07%	52.37%
金融业	13,134.24	13.78%	11.26%
建筑业	5,369.42	5.63%	4.60%
租赁和商务服务业	5,213.60	5.47%	4.47%
房地产业	4,578.26	4.80%	3.93%
科学研究和技术服务业	3,645.21	3.82%	3.13%
批发和零售业	1,245.38	1.31%	1.07%
其他	1,071.24	1.12%	0.92%
合计	**95,334.96**	**100.00%**	**81.75%**

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目租赁收入[4]占比排序的前十大租户如下：

表36 茂业中心C塔项目前十大租户情况

租户	租户行业	租赁收入（万元）	租赁收入占比[5]	租赁面积（平方米）	占可租面积比例[6]
租户 1	信息传输、软件和信息技术服务业	2,267.37	23.14%	22,536.02	23.64%
租户 2	信息传输、软件和信息技术服务业	1,182.45	12.07%	13,993.39	14.68%
租户 3	金融业	1,152.10	11.76%	11,686.16	12.26%
租户 4	房地产业	633.32	6.46%	4,578.26	4.80%
租户 5	租赁和商务服务业	502.12	5.12%	4,664.51	4.89%
租户 6	信息传输、软件和信息	461.69	4.71%	5,399.88	5.66%

[4] 租赁收入为该租户对应的2025年度租金收入和物业管理收入。

[5] 租金收入占比为该租户2025年度租金收入和物业管理收入的占比。

[6] 租赁面积占比考虑所有租金模式的租户，即为各租户已起租租赁面积除以可租赁面积。

	技术服务业				
租户 7	信息传输、软件和信息技术服务业	355.80	3.63%	4,578.26	4.80%
租户 8	信息传输、软件和信息技术服务业	269.81	2.75%	2,483.77	2.61%
租户 9	信息传输、软件和信息技术服务业	184.94	1.89%	1,300.00	1.36%
租户 10	科学研究和技术服务业	169.13	1.73%	1,522.71	1.60%
合计		**7,178.74**	**73.25%**	**72,742.96**	**76.30%**

（3）关联方租户

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目不存在关联方租户。

（4）租赁合同期限、到期时间分布

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目租期在5年以内（含）的租赁面积为54,227.29平方米，占已租赁面积比例为56.88%，租期在5年（不含）至10年（含）的租赁面积为41,107.67平方米，占已租赁面积比例为43.12%。具体情况如下：

表37 茂业中心C塔项目租赁合同期限分布

合同期限	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例
5 年以内（含）	54,227.29	56.88%
5 年（不含）-10 年（含）	41,107.67	43.12%
合计	**95,334.96**	**100.00%**

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目到期年份主要在2028-2030年，其中2028年到期的租赁面积为24,075.58平方米，占已租赁面积比例为25.25%，2029年到期的租赁面积为19,318.13平方米，占已租赁面积比例为20.26%，2030年到期的租赁面积为17,351.11平方米，占已租赁面积比例为18.20%。具体情况如下：

表38 茂业中心C塔项目到期时间分布

合同到期年份	承租面积（平方米）	占已租赁面积比例
2026	13,945.16	14.63%
2027	13,413.45	14.07%
2028	24,075.58	25.25%
2029	19,318.13	20.26%
2030	17,351.11	18.20%
2031	7,231.54	7.59%
合计	**95,334.96**	**100.00%**

（5）加权平均剩余租期[7]

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目在执行租约的整体加权平均租约期限约5.54年，在执行租约的加权平均剩余租期约2.84年。

（6）免租期约定及平均免租期时长

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目的租赁合同无免租期约定，不提供免租期，仅约定优惠租期，优惠租期内租金予以相应优惠。

（7）享受补贴情况

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目不存在享受补贴的情况。

（8）政府类租户情况

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目不存在政府类租户。

（9）集中度较高的行业发展情况及其风险

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目的租户行业主要分布在信息传输、软件和信息技术服务业、金融业和建筑业，其中信息传输、软件和信息技术服务业占比最高，占已租面积比例64.07%，占可租面积比例52.37%。

信息传输、软件和信息技术服务业的发展情况及其风险如下：

信息传输、软件和信息技术服务业是数字经济的重要组成部分，主要涵盖信息传

[7] 加权平均租约期限及加权平均剩余租期均以出租面积作为权重。

输服务、软件服务、信息技术服务等领域，包括通信网络服务、数据传输、软件研发与销售、信息技术咨询、云计算、大数据、人工智能、信息安全等细分业态。该行业与国民经济各领域数字化转型密切相关，是推动产业数字化、智能化发展的重要支撑。

1）行业发展情况

近年来，随着数字经济、人工智能、云计算、大数据、工业互联网等领域持续发展，我国信息传输、软件和信息技术服务业整体保持较快增长，行业规模持续扩大，信息技术服务、云计算、大数据、人工智能、信息安全等细分领域需求持续释放。

2025年，信息传输、软件和信息技术服务业保持较快增长。根据国家统计局发布的《中华人民共和国2025年国民经济和社会发展统计公报》，2025年信息传输、软件和信息技术服务业增加值为70,599亿元，同比增长11.1%，高于第三产业增加值5.4%的增速。

软件和信息技术服务业方面，根据工业和信息化部发布数据，2025年我国软件业务收入154,831亿元，同比增长13.2%；软件业利润总额18,848亿元，同比增长7.3%。分领域看，信息技术服务收入106,366亿元，同比增长14.7%；其中，云计算、大数据服务实现收入16,230亿元，同比增长13.6%。此外，信息安全产品和服务收入2,235亿元，同比增长6.7%；嵌入式系统软件收入13,869亿元，同比增长9.3%；工业软件产品收入3,330亿元，同比增长9.7%。

政策方面，国家持续支持数字经济、软件和信息技术服务业发展。《数字中国建设整体布局规划》提出推进数字技术与经济、政治、文化、社会、生态文明建设深度融合，强化数字技术创新体系和数字安全屏障。 同时，国务院发布《关于深入实施“人工智能+”行动的意见》，提出推动人工智能与经济社会各行业各领域广泛深度融合。在相关政策支持及下游行业数字化转型需求带动下，软件和信息技术服务需求预计仍具有一定增长空间。

2）行业风险

信息传输、软件和信息技术服务业虽整体保持较快发展，但仍面临一定不确定性。一是技术迭代较快，若行业内企业不能持续进行研发投入和产品升级，可能面临技术路线变化、产品竞争力下降的风险；二是行业竞争较为充分，市场参与者众多，可能

存在价格竞争加剧、客户流失及盈利空间收窄的风险；三是数据安全、网络安全、个人信息保护等监管要求持续提升，相关企业合规管理成本可能上升；四是宏观经济波动及下游行业数字化投入节奏变化，可能对行业需求释放和经营业绩产生一定影响。

整体来看，信息传输、软件和信息技术服务业发展态势较好，对项目相关租户需求形成一定支撑，但仍需关注行业波动对项目租赁稳定性和现金流表现的潜在影响。

（10）租约去化情况

2023-2025年度，茂业中心C塔项目到期租约去化表现良好，租约到期面积分别为9,372.17平方米、25,749.02平方米和19,924.33平方米，续租率分别为84.29%、87.12%和83.16%；2023-2025年度，新签和续签租约加权平均期限分别为3.46年、3.81年和2.05年；2023和2025年度，平均去化天数分别为144.33天和31.00天。

表39 茂业中心C塔项目去化情况

内容	2025 年	2024 年	2023 年
租约到期面积（平方米）	19,924.33	25,749.02	9,372.17
续租面积（平方米）	16,568.69	22,431.89	7,899.77
退租面积（平方米）	8,767.31	14,415.95	7,337.42
续租率（%）	83.16%	87.12%	84.29%
新签面积（平方米）	4,625.72	6,680.7	10,209.32
新签和续签租约加权平均期限（年）	2.05	3.81	3.46
平均去化时间（天数）	31.00	-	144.33

注：

1、新签和续签租约加权平均期限为面积加权；

2、平均去化时间为报告期内上一个租户退租至下一个租户起租的时间间隔根据相应租赁面积进行加权平均。

3、退租面积含当年租约到期面积中的退租面积，以及提前退租的面积。

2、整租情况

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目共存在三家整租租户，分别为四川博源特置业有限公司、微企科技有限责任公司（以下或称“微企科技”）及其关联方成都友聚汇心科技有限公司（以下或称“友聚汇心”，微企科技和友聚汇心合称“微企科

技及其关联方”）。其中微企科技及其关联方2025年度提供的现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例为35.20%，为本项目重要现金流提供方之一。

表 40 不动产资产整租租户情况

整租租户名称	租赁面积（平方米）	租赁面积占可租赁面积的比例	2025年度提供的营业收入占比
微企科技及其关联方	36,529.41	31.32%	35.20%
四川博源特置业有限公司	4,578.26	3.93%	6.46%
合计	41,107.67	35.25%	41.66%

（1）微企科技及其关联方

成都微企科技有限责任公司、成都友聚汇心科技有限公司情况详见本尽职调查报告之“2.16 不动产资产的重要现金流提供方”。

（2）四川博源特置业有限公司

1）基本情况

表 41 四川博源特置业有限公司

企业名称	四川博源特置业有限公司（以下简称“博源特置业”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	成都高新区益州大道北段366号1栋24层2401号
法定代表人	张述勇
注册资本	1,000万元
成立日期	2020年9月10日
统一社会信用代码	91510100MA67K10U12
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，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：办公服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；餐饮管理；技术服务、技术开

	发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络技术服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；计算机及通讯设备租赁；办公设备租赁服务；品牌管理（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）主营业务情况

博源特置业为安格斯商业管理（成都市）集团有限公司（以下简称“安格斯集团”）子公司。安格斯集团成立于2016年11月，有五大业务模块：商业管理、金融投资、企业服务、物业管理、餐饮服务。安格斯集团以打造时代性、科技感、产业化的物业形象为蓝本，以能代表安格斯先进理念、精细管理、服务品质的空间形象为载体，以诚信、创新、专注的企业价值观为导向，已成为中国西部企业服务领导品牌。安格斯共享办公为安格斯集团旗下商业管理服务品牌，致力于办公物业运营与高端商务办公空间打造。

3）经营情况

安格斯集团已打造了安格斯国际中心、安格斯恒通中心、安格斯峰汇中心、安格斯卓越中心等多个优质项目。安格斯集团资产管理总面积达50万㎡，管理资产总规模达60亿元，运营商业项目30余个，企业服务案例3万家以上。

4）公司主体评级情况

经查询公开信息，博源特置业未进行过主体评级。

5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

博源特置业的控股股东为安格斯商业管理（成都市）集团有限公司。经核查，博源特置业与原始权益人不存在关联关系。2023-2025年，博源特置业除作为茂业中心C塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

6）历史支付义务履行情况

截至本尽职调查报告出具之日，博源特置业近三年的收缴率均为100%。

7）资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至2025年12月31日，博源特置业不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

8）本项目有关情况

截至2025年末，博源特置业的租赁面积为4,578.26平方米，占可租赁面积的比例为3.93%，租约期限为2022年4月15日至2028年4月14日，不存在享受定制化服务的情况。

（三）整租安排商业合理性、租金定价公允性

整租方承租本项目一定租赁面积后，并非全部用于自身办公，而是作为运营服务方，将其中大部分空间面向终端市场化租户进行分租经营。该等“整租-分租”模式在核心商务区甲级写字楼市场中较为常见，具备商业合理性：一方面，产权方通过引入具备较强招商运营能力的专业机构，可有效降低空置风险与日常管理成本；另一方面，分租方通过规模化承租获取价格优势，并通过精细化运营赚取租金价差。

截至2025年末，微企科技、友聚汇心、博源特置业平均合同租金单价分别为67.71、64.90、71.40元/平方米/月，处于不动产项目整体租赁价格区间内，低于不动产资产2025年末合同平均租金单价72.95元/平方米/月。该价差主要基于以下因素：其

一，整租方承担了承租区域的装修及改造费用，微企科技、友聚汇心、博源特置业在本项目上已经投入的不可重复使用的硬装改造，无法移动的设备等成本估算分别约为6,000万元、4,000万元、700万元；其二，整租方租赁面积体量较大且租期较长，具备批发型租赁的议价特征。综合考虑上述因素，租金定价主要反映了其作为整租方所承担的装修改造成本、招商空置风险以及大面积长期租赁的规模效应，具有商业合理性及定价公允性。

（四）关于分租经营情况的介绍

根据微企科技、友聚汇心、博源特置业提供的情况说明文件，整租方历史各期末穿透至终端租户的出租率、租金单价、收缴率情况如下：

表 42 微企科技分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	82%	76.5	96%
2024 年 12 月 31 日	83%	77.0	97%
2025 年 12 月 31 日	83%	77.5	97%
2026 年 3 月 31 日	84%	78.0	98%

表 43 友聚汇心分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	82.5%	77.0	96%
2024 年 12 月 31 日	81.0%	76.0	97%
2025 年 12 月 31 日	82.0%	77.0	98%
2026 年 3 月 31 日	83.0%	78.0	98%

表 44 博源特置业分租经营情况

截至期末	期末出租率	平均租金单价（元/平方米/月）	收缴率
2023 年 12 月 31 日	80%	74.5	96%
2024 年 12 月 31 日	81%	75.0	96%

2025 年 12 月 31 日	81%	75.0	97%
2026 年 3 月 31 日	82%	75.5	97%

3、租约调整计划

（1）2026年到期租约续签/新签进展

对于2026年到期的租约，茂业中心C塔项目团队提前进行了续签及新签工作，目前相关租约的签署以及前期准备工作正在有序推进。2026年到期面积合计13,945.16平方米[8]，其中已签署协议的续约面积为1,811.28平方米、已确定商务条款的租约面积合计为8,243.31平方米；对于剩余租赁面积，项目团队正在积极与相关租户进行洽谈。

表45 茂业中心C塔项目2026年到期租户续签及新签情况

到期面积（平方米）	进度	续签/拟续签			新签/拟新签			合计面积占比
		份数	面积（平方米）	面积占比[9]	份数	面积（平方米）	面积占比	
13,945.16	已签署协议	2	1,811.28	12.99%	0	0	0	12.99%
	已确定商务条款	10	8,243.31	59.11%	0	0	0	59.11%
	正在与租户进行洽谈	2	801.40	5.75%	2	1,522.71	10.92%	16.67%

（2）2026年到期租户租约调整对项目现金流影响

茂业中心C塔项目2026年到期租约涉及的租赁面积占项目整体出租面积的比例处于合理区间，整体规模可控。结合项目历史续租率、新签表现及当前招商储备情况，相关租约调整对项目整体租金收入和现金流的影响预计处于可管理范围内。

针对尚未完成签约的到期租约，茂业中心C塔项目团队将基于原有租约条件和租赁决策预算，有序稳步推进换租及续租工作，力求在维持出租率的同时，确保租金收

[8] 根据茂业中心C栋项目截至2025年12月末的最新租户动态统计。

[9] 指占2026年到期面积的比例。

益的合理增长，从而将租约到期对项目整体收入的影响控制在最小范围内，保障项目的持续稳定运营。

4、出租率情况

（1）年末/期末出租率及平均出租率

2023-2025年末，茂业中心C塔项目出租率分别为91.63%、85.38%和81.75%。2023-2025年平均出租率分别为91.47%、87.78%和83.50%。出租率具体如下表所示：

表46 茂业中心C塔项目出租率情况

内容	2025年度 /2025年末	2024年度 /2024年末	2023年度 /2023年末
期末时点出租率	81.75%	85.38%	91.63%
平均出租率	83.50%	87.78%	91.47%

注：

1、期末时点出租率：各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率；

2、平均出租率：各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如2025年平均出租率为2025年1-12月各月月末时点出租率的平均值。

（2）续租率

茂业中心C塔项目2023-2025年的续约率分别为84.29%、87.12%和83.16%，租户粘性及稳定性较强。

表47 茂业中心C塔项目租户续约率

时间	当年应续约面积 （平方米）	当年实际续约面积 （平方米）	续约率
2023年	9,372.17	7,899.77	84.29%
2024年	25,749.02	22,431.89	87.12%
2025年	19,924.33	16,568.69	83.16%
均值	**18,348.51**	**15,633.45**	**84.86%**

注：续约率=当年实际续约面积/当年应续约面积，当年应续约面积为当年按期到期面积。

5、租金情况

（1）年末/期末合同租金单价

2023-2025年，茂业中心C塔项目期末合同租金单价分别为73.30元/平方米/月、73.42元/平方米/月和72.95元/平方米/月，期末有效租金单价分别为70.37元/平方米/月、69.51元/平方米/月和69.93元/平方米/月，具体如下表所示：

表48 茂业中心C塔项目年末/期末合同租金单价

类别	2025 年末	2024 年末	2023 年末
年末/期末合同租金单价（元/平方米/月）	72.95	73.42	73.30
年末/期末有效租金单价（元/平方米/月）	69.93	69.51	70.37

注：

1、年末/期末合同租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同约定的合同租金单价，按各合同租赁面积加权平均计算得出；

2、年末/期末有效租金单价为报告期各年末及期末时点，在执行租赁合同摊销租金优惠并按各合同租赁面积加权平均计算得出的有效租金单价（不考虑因公共卫生事件对受影响租户的一次性优惠）。

（2）最近一期新签合同实际租金单价

2025年，茂业中心C塔项目新签合同平均合同租金单价为75.17元/平方米/月，剔除其中属于续签的租约后，平均合同租金单价为78.46元/平方米/月。

（3）与可比项目租金单价对比情况

截至2025年12月31日，茂业中心C塔项目合同租金水平为72.95元/月/平方米。评估机构通过对茂业中心C塔项目临近范围四家较有代表性的办公项目租金的调研分析，确定了可比项目租金水平为65-95元/月/平方米，具体如下：

表49 茂业中心C塔项目可比首层专门店租金单价

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三	可比实例四
位置	高新区	高新区	高新区	高新区
总楼层（层）	26	40	38	30
租金价格（元/月/平方米）	65-75	75-85	80-95	70-80
租赁面积（平方米）	4.2 万	10 万	8 万	3 万（单栋）

（4）租金增长率

茂业中心C塔项目2023年末至2025年末合同租金单价从73.30元/平方米/月变更到72.95元/平方米/月，年复合增长率为-0.24%。

（5）收缴率

茂业中心C塔项目2023-2025年收缴率[10]分别为100.00%、100.00%及100.00%。即截至本计划说明书出具之日，租户按照租赁合同约定截至2025年12月31日应交的租金及物业管理费均已足额缴纳。

（6）租金支付结算方式

茂业中心C塔项目租金通常采用预付制结算安排。租户按照租赁合同约定，以月付、季付、半年付或年付为主要支付方式，并在对应结算周期开始前，将下期租金支付至项目公司指定收款账户。

6、租赁合同特殊条款

根据不动产项目正在履行的租赁合同，该等租赁合同存在下述特殊条款：

（1）部分合同约定承租人享有转租、分租权，转租、分租的期限不得超过租赁合同期限[11]；部分租赁合同未对转租、分租进行约定；剩余租赁合同约定承租人转租、分租需取得出租人的同意；（2）部分合同中存在优先购买权的约定，出租人转让房屋时，应提前通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权；（3）部分合同存在优先承租权约定，在同等条件下承租人享有优先续租、扩租的权利；（4）全部租赁合同均对提前退租设置了违约责任；（5）部分合同约定了租金优惠安排。

但该等租赁合同特殊条款均为同类不动产项目中租赁合同项下的常规商业安排，该等安排合法合规，不违反任何强制性法律规定，不存在影响持续经营的重大法律障碍。针对承租人的优先购买权，《民法典》第七百二十六条规定：出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。截至本招募说明书出具之日，不动产项目的租赁合同中未有承租人明确放弃优先购买权的相关条款，部分租赁合同中存在优先购买权的约定。上述《民法典》规定和合同约定并未给予承租人针对项目公司股权的优先购买权，原始权益人以转让项目

[10] 收缴率 = 1 - (截至本尽调报告出具之日的该年度欠缴租金及物业管理费 / 该年度总应收租金及物业管理费)

[11] 具体为3个承租人承租的共41,107.67平方米房屋。

公司股权的方式发行不动产基金不构成可由承租人对租赁房屋行使优先购买权的情形。

除此之外，茂业中心C塔项目截至2025年12月31日正在履行的租赁合同项下不存在其他特殊条款。

7、租赁合同备案

不动产项目房屋租赁合同未办理登记备案手续。根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力；根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。因此，不动产项目部分房屋租赁合同未办理登记备案手续，不影响租赁合同的效力，但可能会受到主管部门的行政处罚。

8、不动产项目减免优惠情况

最近三年，除对受公共卫生事件影响的租户给予附条件的一次性租金优惠，以及为促成新租户承接租约、增加租户粘性而给予的个别性、阶段性租金优惠外，茂业中心C塔项目不存在其他租金减免优惠政策。茂业中心C塔项目租金优惠水平已在与租户签订的合同中明确优惠后的租金金额，租赁期间按照合同约定执行，合同约定水平与实际执行水平无差异。

9、补贴情况

根据原始权益人出具的情况说明，本次不动产REITs发行所涉及的目标不动产项目最近3个会计年度收入来源和未来收入预测中均不包含直接或间接形式的各类政府补贴资金，不动产项目租户租金不涉及政府补贴。

二、不动产资产的现金流来源分散情况及市场化运营情况

不动产资产项目现金流来源分散，市场化运营，详见本尽职调查报告之“2.14.3.2 不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合不动产资产涉及的地区概况、区域

经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析”之“一、不动产项目运营情况”。

三、不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等，以及现金流提供方集中度风险分析

不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等详见“2.8 行业情况及竞争状况”，现金流提供方集中度情况详见“2.14.3.2 不动产资产的现金流来源是否具备合理的分散度，是否主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入；结合不动产资产涉及的地区概况、区域经济、行业政策、供需变化等因素，对现金流提供方的集中度风险进行分析”之“一、不动产项目运营情况”及“2.16 不动产资产的重要现金流提供方”。

综上所述，茂业中心C塔项目集中度风险较低且可控。

2.15 不动产资产现金流的预测

2.15.1 不动产资产未来两年净现金流分派率及增长潜力情况预测分析

2.15.1.1 不动产基金未来两年可供分配金额测算

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审核了基金管理人编制的本基金的《可供分配金额测算报告》，包括2026年度及2027年度的预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表及相关附注，并出具了可供分配金额测算报告及审核报告。

表50 预测合并资产负债表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
流动资产：		
其中：货币资金	83,128,872.22	90,148,230.49
应收账款	5,340,996.03	4,786,296.49
流动资产合计	**88,469,868.25**	**94,934,526.98**
非流动资产：		
投资性房地产	1,049,463,360.21	1,000,068,812.56
非流动资产合计	**1,049,463,360.21**	**1,000,068,812.56**
资产总计	**1,137,933,228.46**	**1,095,003,339.54**
流动负债：		
其中：应付账款	1,387,044.71	-
预收账款	6,061,799.68	6,343,839.93
应交税费	1,729,388.16	1,773,461.42
其他应付款	14,903,429.58	15,516,260.67
流动负债合计	**24,081,662.13**	**23,633,562.02**
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	**24,081,662.13**	**23,633,562.02**
净资产	1,113,851,566.33	1,071,369,777.52
负债和所有者权益总计	**1,137,933,228.46**	**1,095,003,339.54**

表51 预测合并利润表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**96,526,681.12**	**101,078,346.90**
其中：营业收入	96,526,681.12	101,078,346.90
二、营业总成本	**81,573,936.60**	**82,047,225.28**
其中：营业成本	64,561,705.90	65,259,006.71
税金及附加	13,621,014.59	13,792,077.45
管理人报酬	2,202,000.00	2,227,703.13

托管费	110,100.00	111,385.16
其他费用	1,079,116.11	657,052.83
三、利润总额	**14,952,744.52**	**19,031,121.62**
减：所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35
四、净利润/亏损	**12,851,566.32**	**16,065,421.27**
五、综合收益总额	**12,851,566.32**	**16,065,421.27**

表52 预测合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
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	105,500,569.55	110,512,219.94
收到的其他与经营活动有关的现金	-	585,842.80
经营活动现金流入小计	**105,500,569.55**	**111,098,062.74**
购买商品、接受劳务支付的现金	12,210,062.56	14,130,598.69
支付的各项税费	21,124,447.95	24,203,164.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,232,129.83	2,969,152.83
经营活动现金流出小计	**34,566,640.34**	**41,302,915.68**
经营活动产生的现金流量净额	**70,933,929.21**	**69,795,147.06**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	758,805,056.99	4,228,578.70
其中：收购不动产投资信托项目所支付的现金净额	754,576,478.29	-
投资活动现金流出小计	**758,805,056.99**	**4,228,578.70**
投资活动产生的现金流量净额	**-758,805,056.99**	**-4,228,578.70**
三、筹资活动产生的现金流量：		
发行基金份额收到的现金	1,101,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,101,000,000.00	-
偿还债务支付的现金	330,000,000.00	-
向基金份额持有人分配支付的现金	-	58,547,210.09
筹资活动现金流出小计	330,000,000.00	58,547,210.09

筹资活动产生的现金流量净额	771,000,000.00	-58,547,210.09
四、现金及现金等价物净增加额	**83,128,872.22**	**7,019,358.28**
加：期初现金及现金等价物余额	-	83,128,872.22
五、期末现金及现金等价物余额	**83,128,872.22**	**90,148,230.50**

表53 可供分配金额测算表

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
一、净利润	**12,851,566.32**	**16,065,421.28**
折旧和摊销	53,079,970.63	53,273,977.64
利息支出	-	-
所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35
二、税息折旧及摊销前利润	**68,032,715.15**	**72,305,099.27**
三、其他调整		
（一）当期购买不动产项目等资本性支出	-1,088,805,056.99	-4,228,578.70
当期购买不动产项目净支出	-754,576,478.29	-
偿还项目公司于预测期期初的借款本金	-330,000,000.00	-
当期资本性支出	-4,228,578.70	-4,228,578.70
（二）支付的利息及所得税费用	-2,101,178.20	-2,965,700.35
支付的利息费用	-	-
支付的所得税费用	-2,101,178.20	-2,965,700.35
（三）应收和应付项目的变动	5,002,392.25	455,748.14
应收项目的变动	838,433.99	554,699.55
预收项目的变动	-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动	4,237,623.13	-380,991.66
（四）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况	-24,581,662.13	-24,133,562.02
预留经营活动所需现金	-24,081,662.13	-23,633,562.02

预留不可预见费用	-500,000.00	-500,000.00
（五）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等	1,101,000,000.00	24,581,662.13
不动产基金发行份额募集的资金	1,101,000,000.00	-
期初现金余额	-	83,128,872.22
当期分配金额	-	-58,547,210.09
四、本期/本年可供分配金额	**58,547,210.09**	**66,014,668.47**

2.15.1.2 各收入和成本支出项目预测参数设置依据及合理性

1、营业收入

营业收入包括租金收入及物业管理费收入。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定、历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、租金增长率、租金优惠假设进行预测。预测期内，各项收入明细预测如下：

表54 不动产项目营业收入预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
租金收入	78,230,005.87	82,132,517.92
物业管理费	18,296,675.25	18,945,828.98
合计	**96,526,681.12**	**101,078,346.90**

（1）租金收入

对于已签订租赁合同的部分，按照合同约定的租金单价、出租面积、租赁期限以及租金优惠政策计算租金收入；

对于已签订租赁合同到期后以及截至2025年12月31日未签订租约的部分，本基金按照预测期所在市场平均租金单价和预计可出租面积预测租赁收入。关于市场租金、预计可出租面积的假设详细如下：

1）办公市场租金及增长率

对于已签订租赁合同部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金（即实际租金）；租赁期外按照市场租金计算固定租金收入。

对于新签租约，根据项目历史运营情况，并充分考虑不动产项目的地理位置、区域条件及未来发展规划，预测新签租约的市场租金水平如下：

表55 新签租约的市场租金水平预测情况

单位：元

项目	2026年度预测数	2027年度预测数
市场租金（元/平方米/月）	78	78

预测期内，办公市场租金增长率为0。

2）预计可出租面积和出租率

根据已签订租赁合同，2025年度不动产项目平均出租率为84%。

本基金根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定，且考虑不动产项目历史出租率水平，预测期间不动产项目可出租面积为116,623.63平方米，假设于2026年1月1日至2026年12月31日止期间以及2027年度计算租金收入使用的出租率分别为84%及87%。

（2）物业管理费收入

对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平以17.1元/月/平方米的标准测算，并考虑与租金收入一致出租率。预测期内，物业管理费增长率为0%。

2、营业成本

营业成本主要为项目的运营成本，包括折旧和摊销、运营管理费。预测期内，各项营业成本明细预测如下：

表56 预测期间营业成本预测表

单位：元

项目	2026年度预测数	2027年度预测数
投资性房地产折旧	53,079,970.63	53,273,977.65

运营管理费	11,481,735.27	11,985,029.06
合计	**64,561,705.90**	**65,259,006.71**

（1）折旧和摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

1）基于2026年1月1日投资性房地产预计使用寿命及预计净残值率，并在预测期内保持不变；

2）本基金成立后收购SPV及项目公司股权不构成业务合并，作为购买资产进行确认和计量，并考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2）运营管理费

运营管理费包含行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等以及运营管理机构因运营管理协助事项服务费用及合理报酬，根据本基金与运营管理机构拟签署的《运营管理服务协议》，预测期间，深圳茂业（集团）股份有限公司和成都德正世金商业管理有限公司将接受本基金管理人委托作为不动产项目的运营管理机构。

项目公司应当支付的标的不动产项目所对应的基本运营管理费=当年度经调整的营业收入*12.5%

经调整的营业收入=当期营业收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税金额，且需剔除交割审计基准日应收账款在后续期间回款的影响。为免疑义，对于按直线法确认的收入，在计算时应将当期收入还原为合同金额口径。

3、税金及附加

表57 预测期间税金及附加预测表

单位：元

项目	2026年度预测数	2027年度预测数

专项计划利息收入增值税及附加	2,052,260.96	2,304,984.17
增值税附加税	855,797.20	898,735.16
房产税	10,098,876.86	10,448,586.77
城镇土地使用税	56,878.20	56,878.20
印花税	557,201.37	82,893.15
合计	**13,621,014.59**	**13,792,077.45**

（1）专项计划利息收入增值税及附加

专项计划利息收入增值税及附加为本基金于预测期内向项目公司发放的借款利息在专项计划层面应缴纳的增值税及附加。

（2）增值税附加税

本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。增值税附加税=（增值税销项税额-增值税进项税额）×12%。

（3）房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，出租部分的计税依据为租金收入，税率为12%；未出租部分的计税依据为房产原值一次减除30%后的余值，税率为1.2%。未出租商铺的房产原值按照房产原值×（1-出租率）进行计算。

（4）城镇土地使用税

根据四川省人民政府颁布的《城镇土地使用税暂行条例》及相关规定，本不动产项目按照所属土地等级适用税额标准计征城镇土地使用税，计税标准为12元/平方米/年。土地使用税=（计税面积×12元/平方米）。

（5）印花税

本基金印花税按照应纳税凭证记载的金额乘适用税率计算缴纳。于预测期内，印花税由SPV公司取得专项计划的增资款项、SPV公司收购项目公司股权及SPV向专项计划转让项目公司股权、项目公司签订租赁收入合同产生，适用税率分别为0.025%、0.05%、0.1%。

4、管理人报酬

表58 管理人报酬

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
基金管理费	2,202,000.00	2,227,703.13

根据拟签订的《基金合同》，基金管理费计算方法如下：

基金管理费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.20%÷当年天数。

5、托管费

表59 托管费

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
托管费	110,100.00	111,385.16

根据拟签订的《基金托管协议》，基金托管费计算方法如下：

基金托管费＝上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（首期以基金募集资金规模为基数）×0.01%÷当年天数。

6、其他费用

表60 其他费用

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
专业服务费	893,761.39	471,698.11
保险费	185,354.72	185,354.72
合计	**1,079,116.11**	**657,052.83**

于2026年1月1日（假设基金成立日）至2026年12月31日止期间和2027年度，其他费用主要包括不动产项目的各项日常经营费用，包括专业服务费及保险费。

（1）专业服务费

专业服务费包括本基金、专项计划及项目公司层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及基金上市费用、登记机构服务费等必要费用。

（2）保险费

按照项目公司不动产投保安排，不动产项目的保险费由项目公司承担，包括财产一切险和公共责任险等。

7、所得税费用

表61 所得税费用

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
当期所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

表62 所得税费用调节

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
利润总额	14,952,744.52	19,031,121.62
按适用税率 25%计算的所得税	3,738,186.13	4,757,780.41
本基金及专项计划作为非纳税主体的影响	-14,411,802.52	-31,415,719.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,774,794.59	29,623,639.58
所得税费用	2,101,178.20	2,965,700.35

根据《财政部、国家税务总局关于企业所得税若干优惠政策的通知》（财税【2008】1号）规定，对本基金从证券市场中取得的收入，包括买卖债券的差价收入，债券的利息收入及其他收入，暂不征收企业所得税。因此，本基金对取得的收益暂不征收企业所得税。此外，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》和《财政部、国家税务总局关于企业关联方利息支出税前扣除标准有关税收政策问题的通知》（财税【2008】121号）规定，项目公司在生产经营活动中发生的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分，准予扣除。结合当前金融企业同期同类贷款市场利率水平，本次假设准予扣除借款利率上限为7%。

此外，项目公司在计算应纳税所得额时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2：1比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

除上述项目公司不得扣除的利息支出外，假设于预测期间，本基金及其所持有的项目各项经营成本及支出均可取得纳税凭证并进行企业所得税税前扣除。

8、资本性支出

表63 资本性支出预测情况

单位：元

项目	2026年度预测数	2027年度预测数
资本性支出	4,228,578.70	4,228,578.70

资本性支出主要包括原有不动产资产的大修支出及更新改造支出。基于工程技术尽职调查结果对资本性支出进行预测。

9、应收及应付款项的变动

本基金依据现有政策、项目公司已签订的相关合同、历史实际回款情况及其他已知因素对收入的回款进行预测，并且预计相关的结算方式于预测期间不变。

具体预测情况如下：

表64 应收及应付款项的变动预测情况

单位：元

项目	2026年度预测数	2027年度预测数
应收项目的变动	838,433.99	554,699.55
预收项目的变动	-73,664.87	282,040.25
应付项目的变动	4,237,623.13	-380,991.66
合计	**5,002,392.25**	**455,748.14**

10、未来合理相关支出预留

本基金在可供分配金额计算表中对未来合理的相关支出进行预留，包括经营性活动所需现金及不可预见费用。经营性活动所需现金包括应付租赁保证金、应交税费等。

表65 未来合理相关支出预留预测情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
预留经营活动所需现金	24,081,662.13	23,633,562.02
预留不可预见费用	500,000.00	500,000.00
合计	**24,581,662.13**	**24,133,562.02**

11、偿还项目公司于预测期期初的借款本金

表66 偿还项目公司于预测期期初的借款本金情况

单位：元

项目	2026 年度预测数	2027 年度预测数
偿还项目公司于预测期期初的借款本金	330,000,000.00	-

于基金成立日项目公司收到专项计划提供的借款，并偿还存量外部借款3.3亿元，清偿完成后，项目公司借款余额为零。

2.15.2 不动产资产未来资本性支出预测分析

工程技术尽职调查机构北京戴德梁行咨询有限公司对茂业中心C塔项目的使用情况与各项设施设备现状进行了尽职调查，并出具了茂业中心C塔《技术尽职调查报告》。

戴德梁行（工程尽调）充分考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测：首先参考新建类似项目每平米或单位造价，在各项设施设备当前使用状态、维修历史、使用年限的基础上，结合预测维修更新频率，对在剩余土地使用年限内的资本性支出按建筑结构、电气系统、暖通空调系统、给排水系统、消防系统、电梯系统、弱电系统进行分项预测，得到剩余土地使用年限内的预测资本性支出。

戴德梁行（工程尽调）随后将剩余土地使用年限内的预测资本性支出按年限折算为预测期内的预测资本性支出，并逐年细化排布，前10年期间资本性支出总金额3,879.43万元（不含税）。从资本性支出的金额来看，考虑到相关设施设备将分批、逐步达到耐用年限，本次评估在预测参数中采取了审慎原则，预留相关设施设备的更

新维修费用，保证相关的设施设备具有充足的资金进行更新维护，确保项目的正常运转。预测的资本性支出金额高于项目历史实际发生金额，既考虑了设施设备更新的需求，也确保了项目长期稳定运行的资金保障。

2026年1月至2046年12月（土地使用权终止日期）之间预测资本性支出金额为8,119.62万元，前十年平均每年的资本性支出金额为387.94万元/年，以此为依据进行测算每年的资本性支出金额。

2.16 不动产资产的重要现金流提供方

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》第三十六条的要求，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，不动产项目中任一资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过该资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

2025年度，成都微企科技有限责任公司、成都友聚汇心科技有限公司提供的现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例为35.20%；成都高投电子信息产业集团有限公司、成都高新愿景数字科技有限公司、四川省华存智谷科技有限责任公司、四川华鲲振宇智能科技有限责任公司、四川瑞晟愿景数据科技有限公司、智算云腾（成都）科技有限公司（以下合称“成都高投电子集团及其关联方”）提供的现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例为14.01%；太平人寿保险有限公司成都中心支公司（以下简称“太平人寿成都中心支公司”）提供的现金流（营业收入口径）占项目当年实现的营业收入总额的比例为11.76%。

微企科技及其关联方、成都高投电子集团及其关联方及太平人寿成都中心支公司为本项目的重要现金流提供方，历史合作情况及收缴率情况良好，相关信息披露如下。

1、微企科技及其关联方

（1）基本情况

表67 成都微企科技有限责任公司基本情况

企业名称	成都微企科技有限责任公司（以下简称“微企科技”）
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋2单元29层3008号（自编号）
法定代表人	江莹
注册资本	2,000万元
成立日期	2013年1月18日
统一社会信用代码	915101000600891743
经营范围	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；非居住房地产租赁；物业管理；计算机软硬件及辅助设备零售；会议及展览服务；广告设计、代理；广告发布；日用品销售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；停车场服务。（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）

表68 成都友聚汇心科技有限公司基本情况

企业名称	成都友聚汇心科技有限公司（以下简称“友聚汇心”）
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号C座25层2521号
法定代表人	江莹
注册资本	100万元
成立日期	2018年4月10日
统一社会信用代码	91510100MA6CD1600K
经营范围	软件开发、技术咨询、技术服务；房地产信息咨询；房地产营销策划；房地产经纪；商务咨询（不含证券、期货、金融类及投资咨询）；企业管理咨询；广告制作、设计（不含气球广告）；房屋租赁；物业管理；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

（2）主营业务情况

微企科技成立于2013年1月，依托十余年的资产运营管理经验及成果，以科技引领、创新发展、匠心打造、用心服务的运营方式，形成了多类型、宽领域、大体量的发展模式。微企科技在成都运营着近四十万平方的办公体量，辐射成都五大主城区，并同时服务上千家企业，从成立至今已累计服务超上万家大小企业，已成为成都头部商业地产运营服务商。

微企科技聚焦各类型地产项目的增值运营管理，是集项目产品规划、工程设计施工、招商运营管理、企业生态服务、智慧楼宇赋能共五大维度的综合服务运营商。

（3）经营情况

微企科技锚定全国各大强经济体城市，致力于提供多样化产品类型、智能化的办公场景、人性化的管家服务。旨在打造资产赋能、专业运营双驱动的核心竞争力，为企业提供合适的办公场所、为业主创造稳定的收益回报。公司设立至今，已打造了未来中心、数智绿洲、兆信中心、新创中心、创意中心、汇融国际、茂业中心、汇熙国际等多个优质项目。

（4）公司主体评级情况

经查询公开信息，微企科技、友聚汇心未进行过主体评级。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

微企科技、友聚汇心的控股股东和实际控制人均为自然人江莹。经核查，微企科技及其关联方与原始权益人不存在关联关系。2023-2025年，微企科技及其关联方除作为茂业中心C塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

（6）历史支付义务履行情况

截至本尽调报告出具之日，微企科技及其关联方近三年的收缴率均为100%。

（7）资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政

部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至2025年12月31日，微企科技及其关联方不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（8）本项目有关情况

2025年度，来自微企科技及其关联方的不含税营业收入为3,449.82万元，占项目公司营业收入的35.20%。截至2025年12月末，微企科技及其关联方的租赁面积为36,529.41平方米，占可租赁面积的比例为31.32%，不存在享受定制化服务的情况。截至2025年12月末，微企科技及其关联方在租租约情况如下表所示：

表69 微企科技及其关联方在租租约情况

承租人	建筑面积（平方米）	合同开始日期	合同结束日期
微企科技	15,304.48	2022-5-20	2030-5-19
微企科技	5,303.33	2022-6-30	2031-6-29
微企科技	1,928.21	2023-4-30	2031-6-29
友聚汇心	4,665.03	2019-6-25	2028-6-24
友聚汇心	4,663.33	2019-9-25	2028-9-24
友聚汇心	4,665.03	2019-10-25	2028-10-24
合计	**36,529.41**		

2、成都高投电子集团及其关联方

（1）基本情况

表70 成都高投电子信息产业集团有限公司基本情况

企业名称	成都高投电子信息产业集团有限公司 （以下简称“成都高投电子集团”）
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号 8 栋
法定代表人	周志
注册资本	369,700 万元
成立日期	2022 年 3 月 28 日
统一社会信用代码	91510100MA7M8CKC13
经营范围	一般项目：信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；机械设备销售；机械电气设备销售；国内贸易代理；供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；企业管理咨询；工程管理服务；科技中介服务（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）。

表71 成都高新愿景数字科技有限公司基本情况

企业名称	成都高新愿景数字科技有限公司 （以下简称“成都高新愿景”）
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 15 楼 1、2B、8A、9 号
法定代表人	陈亮
注册资本	20,000 万元
成立日期	2020 年 10 月 23 日
统一社会信用代码	91510100MA6BQRRW72
经营范围	一般项目：大数据服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；互联网数据服务；互联网安全服务；数字技术服务；物联网技术服务；供应链管理服务；安

	全系统监控服务；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；信息安全设备销售；通信设备销售；物联网设备销售；机械设备销售；教学专用仪器销售；仪器仪表销售；智能仪器仪表销售；实验分析仪器销售；金属制品销售；建筑装饰材料销售；科技中介服务；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；认证咨询；教育教学检测和评价活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；物业管理。（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）许可项目：建设工程施工；建筑智能化系统设计；广播电视节目制作经营；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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）

表72 四川省华存智谷科技有限责任公司基本情况

企业名称	四川省华存智谷科技有限责任公司 （以下简称“华存智谷”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	成都高新区安泰七路 66 号 2 号厂房 1-4 层
法定代表人	王志国
注册资本	5,000 万元
成立日期	2022 年 1 月 18 日
统一社会信用代码	91510100MA7HD7F27W
经营范围	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；数据处理和存储支持服务；计算机软硬件及外围设备制造；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统制造；数字视频监控系统销售；云计算设备制造；云计算设备销售；集成电路芯片及产品制造；集成电路芯片及产品销售；集成电路制造；集成电路销售；人工智能行业应用系统集成服务；智能控制系统集成；集成电路芯片设计及服务；云计算装备技术

	服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；信息系统运行维护服务；人工智能应用软件开发；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；集成电路设计；物业管理；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；电子元器件批发；电子元器件零售；电子产品销售；家用电器销售；家用电器研发；家用电器制造；通讯设备销售；半导体照明器件销售；电子专用材料研发；供应链管理服务；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；工业控制计算机及系统制造；通信设备制造；广播电视设备制造（不含广播电视传输设备）；雷达及配套设备制造；智能家庭消费设备制造；体育消费用智能设备制造；文化场馆用智能设备制造；其他电子器件制造；电子元器件制造；光电子器件制造；电子专用设备制造；电子专用材料制造；电力电子元器件制造；非居住房地产租赁；大数据服务。（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）许可项目：建筑智能化系统设计。（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）

表73 四川华鲲振宇智能科技有限责任公司基本情况

企业名称	四川华鲲振宇智能科技有限责任公司 （以下简称“华鲲振宇”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋2单元24层1、2、3、4、5、6、7、8、9号
法定代表人	魏靖
注册资本	16,980万元
成立日期	2020年6月18日
统一社会信用代码	91510100MA67G71FX6
经营范围	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；计算机软硬件及外围设备制造分支机构经营；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；数字视频监控系统制造分支机构经营；数字视频

	监控系统销售；云计算设备制造分支机构经营；云计算设备销售；集成电路芯片及产品制造分支机构经营；集成电路芯片及产品销售；集成电路制造分支机构经营；集成电路销售；人工智能行业应用系统集成服务；集成电路芯片设计及服务；云计算装备技术服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；信息系统运行维护服务；数据处理和存储支持服务；人工智能应用软件开发；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；集成电路设计；物业管理；机械设备销售；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；电子元器件批发；电子产品销售；家用电器销售；家用电器研发；家用电器制造分支机构经营；通讯设备销售；半导体照明器件销售；电子专用材料研发；供应链管理服务；企业管理；非居住房地产租赁。（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）许可项目：建筑智能化系统设计；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）

表74 四川瑞晟愿景数据科技有限公司基本情况

企业名称	四川瑞晟愿景数据科技有限公司 （以下简称“四川瑞晟愿景”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋2单元11楼7号房
法定代表人	杨毅
注册资本	2,000万元
成立日期	2025年2月28日
统一社会信用代码	91510100MAECU0K12B
经营范围	一般项目：集成电路设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；大数据服务；云计算设备销售；云计算装备技术服务；信息技术咨询服务；软件开发；信息系统集成服务；软件销售；软件外包服务；计算机系统服务；非居住房地产租赁；通讯设备销售；机械设备

	销售；网络设备销售；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；工程管理服务；互联网数据服务；人工智能基础资源与技术平台；人工智能行业应用系统集成服务；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；人工智能理论与算法软件开发；物联网技术研发；物联网应用服务；物联网设备销售；智能家庭消费设备销售；集成电路销售；集成电路芯片设计及服务；安全系统监控服务；家用电器零配件销售；安防设备销售；数字视频监控系统销售；电子产品销售；货物进出口；技术进出口；机械设备租赁。（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）许可项目：第一类增值电信业务；广播电视节目制作经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

表75 智算云腾（成都）科技有限公司基本情况

企业名称	智算云腾（成都）科技有限公司 （以下简称“智算云腾”）
公司类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋2单元11楼1103、1104号
法定代表人	张玉涵
注册资本	22000万元
成立日期	2021年8月19日
统一社会信用代码	91510100MAACMTFP59
经营范围	许可项目：基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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：大数据服务；互联网数据服务；人工智能硬件销售；人工智能应用软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理服务；电子产品销售；机械设备研发；云计算装备技术服务；云计算设备销售；工程

	管理服务；安全系统监控服务；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；计算机系统服务；办公用品销售；会议及展览服务；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁。（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）主营业务情况

成都高投电子集团成立于2022年3月，注册资本36.97亿元，是成都高新投资集团有限公司旗下一级子集团。

成都高投电子集团自成立以来始终聚焦构建以集成电路、新型显示、人工智能与信创三大赛道为核心的产业集群生态，致力于打造成为全国一流的电子信息实业集团，业务主要涵盖电子信息实业投资布局、产业载体开发运营、科技创新及成果转化等方面。

（3）经营情况

成都高投电子集团下属参控股企业超过50家，投资培育华鲲振宇、华存智谷、成都智算中心等多家电子信息科技实业企业，管理资产规模超过400万平方米，运营成都IC设计产业园、新显智造产业园、无线创智产业园等高品质产业载体，服务华为、京东方等2000余家政企客户。另外，公司旗下还有成都国家“芯火”双创基地、四川省人工智能研究院等中、省级创新平台，持续助力前沿科创成果转化。

（4）公司主体评级情况

经查询公开信息，成都高投电子集团及其关联方未进行过主体评级。

（5）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

成都高投电子集团及其关联方之间的股权结构情况如下图所示。

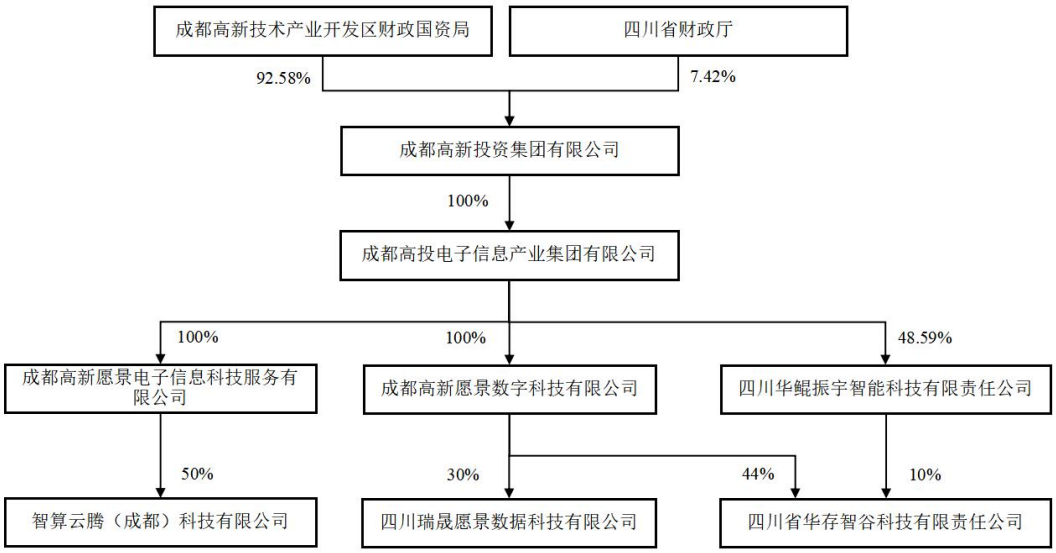


图17 成都高投电子集团及其关联方之间的股权结构图

经核查，成都高投电子集团及其关联方与原始权益人不存在关联关系。2023-2025年，成都高投电子集团及其关联方除作为茂业中心C塔租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

（6）历史支付义务履行情况

截至本尽调报告出具之日，成都高投电子集团及其关联方近三年的收缴率均为100%。

（7）资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、

四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至 2025 年 12 月 31 日，成都高投电子集团及其关联方不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（8）本项目有关情况

2025 年度，来自成都高投电子集团及其关联方的不含税营业收入为 1,373.50 万元，占项目公司营业收入的 14.01%。截至 2025 年 12 月末，成都高投电子集团及其关联方的租赁面积为 12,397.37 平方米，占可租赁面积的比例为 10.63%，不存在享受定制化服务的情况。截至 2025 年 12 月末，成都高投电子集团及其关联方在租租约情况如下表所示:

表76 成都高投电子集团及其关联方在租租约情况

承租人	建筑面积（平方米）	合同开始日期	合同结束日期
成都高投电子集团	1,300.00	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
成都高新愿景	1,200.00	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
华存智谷	960.67	2023 年 9 月 7 日	2028 年 9 月 6 日
	1,523.10	2024 年 8 月 15 日	2029 年 8 月 14 日
华鲲振宇	400.71	2025 年 4 月 29 日	2026 年 4 月 28 日
	335.87	2025 年 5 月 1 日	2026 年 4 月 30 日
	4,663.30	2025 年 4 月 29 日	2026 年 4 月 28 日
四川瑞晟愿景	569.88	2025 年 4 月 16 日	2030 年 4 月 15 日
智算云腾	854.81	2024 年 7 月 1 日	2029 年 6 月 30 日
	589.03	2024 年 12 月 1 日	2029 年 6 月 30 日
合计	**12,397.37**	-	-

3、太平人寿成都中心支公司

（1）基本情况

表77 太平人寿成都中心支公司基本情况

企业名称	太平人寿保险有限公司成都中心支公司
公司类型	其他有限责任公司分公司
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋2单元5层502A、503、504、505号
负责人	易勇
注册资本[12]	1,003,000万元
成立日期	2014年7月28日
统一社会信用代码	91510100396915855D
经营范围	个人意外伤害保险、个人定期死亡保险、个人两全寿险、个人终身寿险、个人年金保险、个人短期健康保险、个人长期健康保险、团体意外伤害保险、团体定期寿险、团体终身保险、团体年金保险、团体短期健康保险、经中国保监会批准的其他人身保险业务（凭经营保险业务许可证及相关审批文件经营）。

（2）主营业务情况

太平人寿保险有限公司（以下简称“太平人寿”）隶属于中国太平保险集团有限责任公司（以下简称“太平保险集团”），是国内中大型寿险企业之一。太平人寿不断拓宽个人代理、银邮代理、服务拓展、证券代理、网络销售、团体销售等服务渠道与方式，提供涵盖人寿、意外、健康、年金等多种类型的保险产品，同时公司积极推动“医康养”生态圈建设，为客户提供周全的保险保障和一站式、一揽子金融保险服务。

（3）经营情况

截至2025年6月末，太平人寿注册资本100.3亿元，总资产超13,700亿元，截至2025年12月，太平人寿期末有效保险金额超276,087亿元，支付理赔款和生存金总额超3,242亿元。

（4）财务状况

太平人寿的主要财务数据如下所示:

[12] 此处的注册资本列示为太平人寿保险有限公司（总公司）的注册资本。

表78 太平人寿主要财务数据

单位：亿元

项目	2025年1-9月/9月末[13]	2024年度/末	2023年度/末	2022年度/末
总资产	14,006.86	13,318.42	11,049.32	9,367.98
总负债	13,136.18	12,602.52	10,250.56	8,630.47
所有者权益	870.68	715.90	798.77	737.51
营业收入	871.27	1,140.62	815.24	664.86
净利润	181.30	118.11	110.49	129.40

（5）公司主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2026年3月30日出具的《中诚信国际关于“21太平人寿”、“22太平人寿01”、“23太平人寿永续债01”、“25太平人寿永续债01”跟踪评级信息公告》（信评委公告[2026]跟踪0098号），太平人寿的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（6）与原始权益人的关联关系和过往业务合作情况

太平人寿的控股股东为中国太平保险控股有限公司，实际控制人为中华人民共和国财政部，经核查与原始权益人不存在关联关系。2023-2025年，太平人寿成都中心支公司除作为茂业中心C塔的租户外，其与原始权益人未发生过其他业务往来。

（7）历史支付义务履行情况

截至本尽职调查报告出具之日，太平人寿成都中心支公司近三年收缴率均为100%。

（8）资信情况

根据国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行

[13] 2025年1-9月/9月末为母公司口径数据。

人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道检索结果，截至2025年12月31日，太平人寿成都中心支公司不存在被公布为失信被执行人、重大税收违法案件当事人及金融严重失信人的情形。

（9）本项目有关情况

2025年度，来自太平人寿成都中心支公司的不含税营业收入为1,152.10万元，占项目公司营业收入的11.76%。截至2025年12月末，太平人寿成都中心支公司的租赁面积为11,686.16平方米，占项目公司的可租赁面积的比例为10.02%，租约期限为2024年1月20日至2029年1月19日，不存在享受定制化服务的情况。

第三部分 对业务参与人的尽职调查

3.1 原始权益人

本基金的原始权益人为深圳茂业集团和深圳茂业实业，情况介绍如下：

3.1.1 基本情况

3.1.1.1 深圳茂业集团

公司名称：深圳茂业（集团）股份有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路4003号世界金融中心A座38楼

注册资本：15,690.09万元

成立日期：1995年5月5日

法定代表人：张静

主要业务负责人：张静

经营范围：为本集团公司的股东企业和子公司提供综合经营管理及代理服务；投资兴办高科技工业、房地产、物业管理、旅游、能源、储运等项目（具体项目另行申报）；从事商业信息咨询；从事都市花园停车场机动车辆停放服务、世界金融中心停车场机动车辆停放服务；从事物业租赁业务；酒店管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（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）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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.1.1.2 深圳茂业实业

公司名称：深圳茂业实业发展有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南东路4003号世界金融中心A座38层D区

注册资本：800.00万元

成立日期：1994年4月22日

法定代表人：张静

主要业务负责人：张静

经营范围：一般经营项目是:从事企业管理咨询;从事物业管理业务（在取得物业管理资质后方可经营）。

3.1.2 设立、存续和历史沿革情况

3.1.2.1 深圳茂业集团

1、1995年5月，公司设立

公司于1995年5月5日设立，公司名称为“深圳茂业（集团）有限公司”。公司于1995年4月17日取得深圳市人民政府出具的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（深合资证字[1995]0376号），注册资本为14,113.70万元，公司设立时各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）

茂业（深圳）房地产开发有限公司	46.79
深圳茂业实业发展有限公司	6.24
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
（香港）茂业投资发展有限公司	25.00
合计	**100.00**

2、2000年7月，股权变更

2000年3月26日，茂业（深圳）房地产开发有限公司与深圳茂业实业发展有限公司签订了《股权转让合同》，约定茂业（深圳）房地产开发有限公司将其持有的深圳茂业（集团）有限公司的46.79%的股权转让给深圳茂业实业发展有限公司。

2000年6月20日，茂业集团有限公司（曾用名“（香港）茂业投资发展有限公司”）与深圳茂业大酒店有限公司签署了《股权转让合同》，约定茂业集团有限公司将其持有的深圳茂业（集团）有限公司的25.00%的股权转让给深圳茂业大酒店有限公司。

2000年7月4日，深圳市工商行政管理局出具了《外商投资企业变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	**出资比例（%）**
深圳茂业实业发展有限公司	53.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
深圳茂业大酒店有限公司	25.00
合计	**100.00**

3、2000年11月，股权变更

2000年11月16日，深圳市外商投资局出具了《关于同意“深圳茂业（集团）有限公司”股权转让、企业性质变更的批复》（深外资复[2000]B1665号），同意深圳茂业大酒店有限公司将其持有的公司25%的股权转让给（香港）茂业集团有限公司。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	53.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
（香港）茂业集团有限公司	25.00
合计	**100.00**

4、2003年5月，股权变更

2003年4月30日，（香港）茂业集团有限公司与深圳茂业实业发展有限公司签订了《股权转让合同》，约定（香港）茂业集团有限公司将其持有的公司25%的股权转让给深圳茂业实业发展有限公司。

2003年5月19日，深圳市工商行政管理局出具了《变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	78.03
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

5、2003年9月，股权变更、增资、改组

2003年5月，公司出具了《股东会决议》，同意深圳茂业实业发展有限公司将其持有的公司23%的股权转让给（香港）茂业集团有限公司。2023年8月13日，深圳茂业实业发展有限公司与（香港）茂业集团有限公司签订了《股权转让合同》，约定深圳茂业实业发展有限公司将其持有的公司23%的股权转让给（香港）茂业集团有限公司。

变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00

茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003年5月，公司出具了《股东会决议》，同意公司变更注册资本，由原注册资本14,113.70万元增资至15,690.09万元，增资后各股东的出资情况如下表所示：

公司名称	出资比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003年5月26日，广东省深圳市人民政府出具了《关于以发起方式改组设立深圳茂业（集团）股份有限公司的批复》（深府股[2003]14号），同意深圳茂业（集团）有限公司改组为股份有限公司。改组后公司名称变更为“深圳茂业（集团）股份有限公司”，各股东的持股情况如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
深圳茂业实业发展有限公司	55.03
（香港）茂业集团有限公司	23.00
茂业（深圳）电子实业有限公司	6.24
茂业（深圳）塑胶制品有限公司	10.91
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	4.82
合计	**100.00**

2003年9月1日，深圳市工商行政管理局出具了《变更通知书》，对相关变更事项进行了核准，公司名称由“深圳茂业（集团）有限公司”变更为“深圳茂业（集团）股份有限公司”。

6、2009年7月，股权变更

2009年6月18日，深圳茂业（集团）股份有限公司出具了股东会决议，同意茂业

（深圳）电子实业有限公司将公司6.24%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意荣隆商业咨询（深圳）有限公司将公司4.82%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意深圳茂业实业发展有限公司将公司55.03%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司，同意茂业（深圳）塑胶制品有限公司将公司10.91%的股权转让给深圳市崇德投资有限公司。

2009年7月21日，深圳市工商行政管理局出具了《变更（备案）通知书》，对公司变更予以核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
深圳市崇德投资有限公司	77.00
（香港）茂业集团有限公司	23.00
合计	**100.00**

3.1.2.2 深圳茂业实业

1、1994年4月，公司成立

公司于1994年4月22日由深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司和（香港）茂业集团有限公司（曾用名为“香港茂业投资发展有限公司”）共同出资设立，设立时各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）
（香港）茂业集团有限公司	90.00
深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司	10.00
合计	**100.00**

2、1998年9月，股权变更

1996年9月23日，深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司和荣隆国际贸易（深圳）有限公司签署了《股权转让协议书》，约定将深圳市龙岗区布吉镇布吉经济发展公司持有的公司10%的股权转让给荣隆国际贸易（深圳）有限公司。

1998年9月23日，深圳市工商行政管理局出具了《外商投资企业变更通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	持股比例（%）

（香港）茂业集团有限公司	90.00
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	10.00
合计	**100.00**

3、2009年8月，股权变更

2009年6月25日，（香港）茂业集团有限公司与茂业（中国）投资有限公司签署了《股权转让协议书》，约定将（香港）茂业集团有限公司持有的公司90%的股权转让给茂业（中国）投资有限公司。

2009年8月12日，深圳市工商行政管理局出具了《变更（备案）通知书》，对相关变更事项进行了核准。变更后各方的出资比例如下表所示：

公司名称	**持股比例（%）**
茂业（中国）投资有限公司	90.00
荣隆国际贸易（深圳）有限公司	10.00
合计	**100.00**

3.1.3 股权结构、控股股东和实际控制人、股权受限情况

3.1.3.1 深圳茂业集团

一、股权结构

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团的股权结构图如下所示：

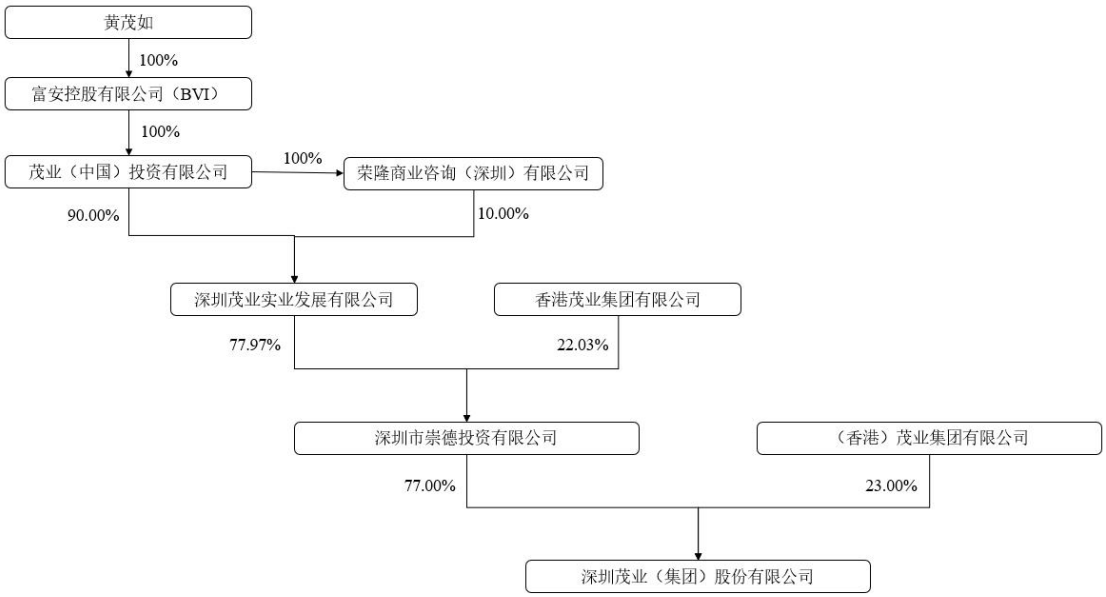


图3 原始权益人深圳茂业集团的股权结构图

二、控股股东和实际控制人

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团的控股股东为深圳市崇德投资有限公司，实际控制人为黄茂如。

三、股权受限情况

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团不存在股权受限情况。

3.1.3.2 深圳茂业实业

一、股权结构

截至尽职调查基准日，深圳茂业实业的股权结构图如下所示:

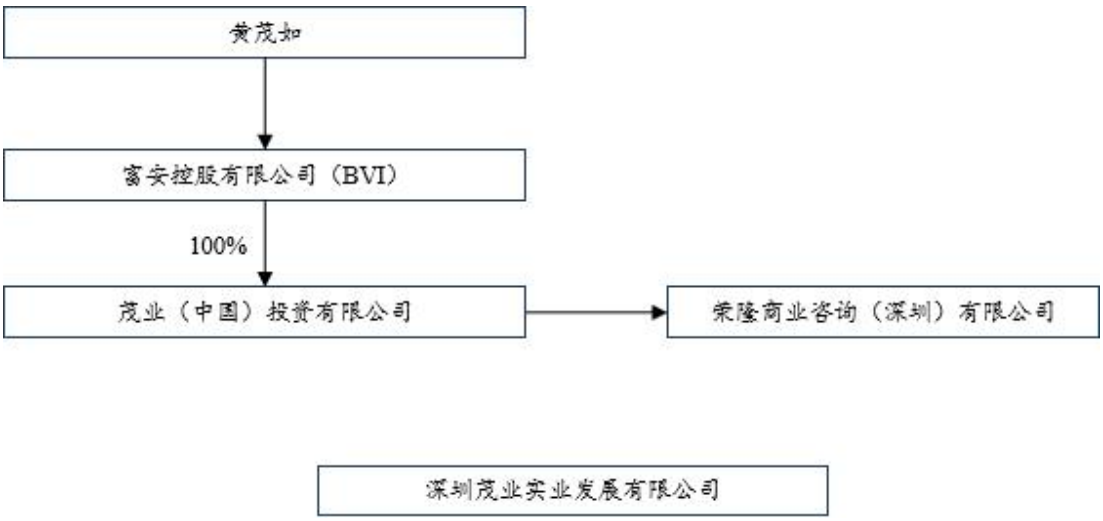


图4 原始权益人深圳茂业实业的股权结构图

二、控股股东和实际控制人

截至尽职调查基准日，深圳茂业实业的控股股东为茂业（中国）投资有限公司，实际控制人为黄茂如。

三、股权受限情况

截至尽职调查基准日，深圳茂业实业不存在股权受限情况。

3.1.4 组织架构和内部治理机制情况

3.1.4.1 深圳茂业集团

一、组织架构

深圳茂业集团设立了与经营需求相匹配的职能部门，能够促使公司正常运营并确保有序发展。截至尽职调查基准日，深圳茂业集团的内部组织结构如下：

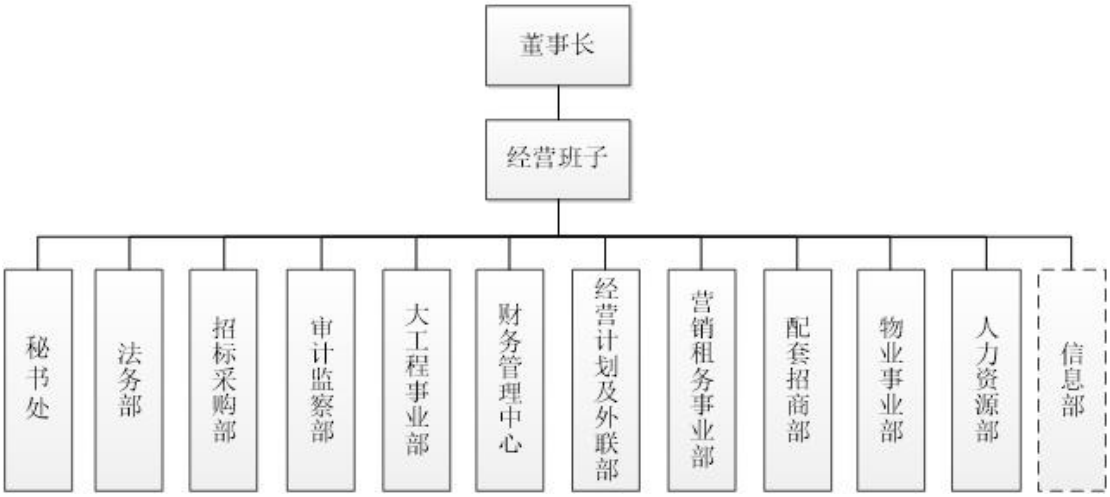


图 5 原始权益人深圳茂业集团的组织架构图

深圳茂业集团各部门的主要职责如下：

1、秘书处

全面负责高层协调与行政支持，规范印章档案与合规管理，优化资源配置与流程效能，推动文化传导与体系协同，为集团高效运营与持续发展提供系统化保障。

2、法务部

全面负责集团及其旗下各业态的法律事务，专业处理各类型诉讼案件，系统开展法律风险防控与合同审核，为企业经营决策及业务运营提供专业法律支持与诉讼保障。

3、招标采购部

全面负责集团行政及工程类招标采购工作，系统执行采购流程管理与供应商资源整合，严格把控招标合规与成本管控，为集团运营及项目建设提供高效、规范的采购支持与供应链保障。

4、审计监察部

全面负责集团内部审计与监察工作，系统开展财务审计、合规审查及运营监督，严格查处违规行为与制度漏洞，为集团治理优化与风险防控提供独立、专业的监督保障。

5、大工程事业部

全面负责集团新建项目的开发建设、公司在营物业的改造提升，统筹设计规划、工程实施与成本控制三大核心职能，系统推进项目全周期管理与品质把控，为集团资产升级与战略发展提供坚实的工程保障与技术支持。

6、财务管理中心

全面负责集团财务战略规划与全面预算管理，系统开展资金统筹、会计核算及财务分析，强化成本管控与税务筹划，为集团经营决策、资产优化及可持续发展提供精准、高效的财务支持与风险管控。

7、经营计划及外联部

全面负责集团战略规划与经营计划统筹，系统开展目标制定、过程监控与绩效评估，强化政府关系维护、对外合作对接及品牌公共关系管理，为集团战略落地与可持续发展提供系统化的计划支持与外部资源整合保障。

8、营销租务事业部

全面负责集团持有资产的营销推广、租赁管理及多种经营业务拓展，系统开展资产价值提升、租户服务优化及非租金收入开发，强化资产运营效能与收益多元化，为集团资产保值增值与可持续发展提供专业化运营支持与业务创新保障。

9、配套招商部

全面负责集团商业项目配套业态的招商统筹与资源整合，系统开展品牌引入、业态规划与商户关系管理，强化商业生态构建与运营协同，为集团商业资产价值提升与可持续发展提供专业化招商支持与业态优化保障。

10、物业事业部

全面负责集团持有资产的全周期运营管理，系统开展物业服务、设施维护及客户关系管理，强化资产运维品质与租户满意度提升，为集团资产保值增值与可持续发展提供专业化物业管理支持与运营效能保障。

11、人力资源部

全面负责集团人才战略与组织能力建设，系统开展人才引进、培养发展、绩效激励

及员工关系管理，强化组织文化建设与人力资源效能提升，为集团可持续发展提供专业化人才支持与组织活力保障。

12、信息部

全面负责集团整体信息化建设规划与落地实施，统筹软硬件系统的部署、运维及升级优化等，保障网络安全、数据安全与信息系统稳定运行，提供日常IT技术支持与问题解决，推进数字化转型相关项目建设，制定并执行信息化管理制度与规范，同时开展员工IT技能培训，为公司各业务板块的高效运营提供坚实的信息技术支撑与数字化服务保障。

二、内部治理机制

根据《公司法》等有关法律法规的规定及《深圳茂业（集团）股份有限公司章程》，原始权益人深圳茂业集团建立了较完整的内部治理结构。

1、股东大会

股东大会是公司的最高权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定股份公司经营方针和投资计划；

（2）选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

（3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

（4）审议批准董事局的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审议批准股份公司的年度财务预算方案、决算方案；

（7）审议批准股份公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（8）对股份公司增加或者减少注册资本作出决议；

（9）对发行股份公司债券作出决议；

（10）对股份公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议；

（11）修改股份公司章程；

（12）对股份公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（13）审议代表股份公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；

（14）审议法律、法规和股份公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事局

公司设董事局，对股东大会负责。董事局由5名董事组成，设董事局主席一人。董事局行使下列职权：

（1）负责召集股东大会，并向大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定股份公司的经营计划和投资方案；

（4）制订股份公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订股份公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订股份公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订股份公司重大收购、回购股份公司股票或者合并、分立和解散方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定股份公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；

（9）决定股份公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或解聘股份公司总裁、董事局秘书；根据总裁的提名，聘任或解聘股份公司副总裁、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制订股份公司的基本管理制度；

（12）制订股份公司章程的修改方案；

（13）管理股份公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为股份公司审计的会计师事务所；

（15）听取股份公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

（16）法律、法规或股份公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成，设监事会召集人一名。监事会行使下列职权：

（1）检查股份公司的财务；

（2）对董事、总裁和其他高级管理人员执行股份公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；

（3）当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害股份公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

（4）提议召开临时股东大会；

（5）列席董事局会议；

（6）股份公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

4、高级管理人员

公司设总裁一名，由董事局聘任或解聘。总裁对董事局负责，行使下列职权：

（1）主持股份公司的生产经营管理工作。并向董事局报告工作；

（2）组织实施董事局会议、股份公司年度计划和投资方案；

（3）拟定股份公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定股份公司的基本管理制度；

（5）制定股份公司的具体规章；

（6）提请董事局聘任或者解聘股份公司副总裁、财务负责人；

（7）聘任或者解聘除应由董事局聘任或者解聘以外的管理人员；

（8）拟定股份公司职工的工资、福利、奖惩，决定股份公司职工的聘任和解聘；

（9）提议召开董事局临时会议；

（10）股份公司章程或董事局授予的其他职权。

三、内部控制制度

根据深圳茂业集团提供的内控制度文件，深圳茂业集团已建立人力、采购、风控等方面的各项内部控制制度，内部控制健全。

3.1.4.2 深圳茂业实业

一、组织架构

深圳茂业实业设立了与经营需求相匹配的职能部门，能够促使公司正常运营并确保有序发展。截至尽职调查基准日，深圳茂业实业的内部组织结构如下：

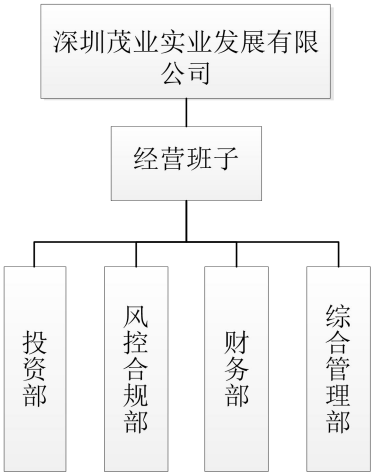


图 6 原始权益人深圳茂业实业的组织架构图

深圳茂业实业各部门的主要职责如下：

1、投资部

负责公司股权投资业务的全周期管理，系统执行行业研究、项目开发与投资决策，严格把控项目筛选标准与投后价值提升，为公司资本增值与产业布局提供专业、高效的投资执行与资产管理支持。

2、风控合规部

负责公司业务合规审查与投资风险管控，系统执行内控制度建设与监管政策落实，严格把控法律合规底线与投资风险敞口，为公司稳健经营与可持续发展提供专业、严谨的风险监督与合规保障。

3、财务部

负责公司财务战略实施与资本运营管理，系统执行资金统筹、核算报告及税务筹划，

严格把控财务合规与资金使用效能，为公司投资决策与业务拓展提供专业、可靠的财务支持与资金保障。

4、综合管理部

负责公司组织运营与资源统筹协调，系统执行人力资源建设、行政支持与制度流程管理，严格把控运营效率与文化协同，为公司高效运转与团队发展提供系统化、专业化的综合保障支持。

二、内部治理机制

根据《公司法》等有关法律法规的规定及公司章程，原始权益人深圳茂业实业建立了较完整的内部治理结构。

1、董事会

董事会是合营企业的最高权力机构。董事会决定合营企业的一切重大事宜，其主要职权：

（1）制定和修改组织机构表和人事计划；

（2）任免总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师和其他等高级管理人员，并决定他们的权利、义务和薪酬；

（3）制定合营企业的总方针、发展规划、生产经营方案和筹建（基建）实施计划，审批总经理或管理部门提出的重要报告；

（4）修订合营企业章程；

（5）审查经营状况，批准年度财务预算和决算（包括资产负债表和损益计算书等）；

（6）决定企业发展基金、储备基金、职工奖励及福利基金的提留方案；

（7）决定年度利润分配方案和亏损弥补办法；

（8）通过合营企业的劳动合同及各项重要规章制度；

（9）决定合营企业资本增加、转让、分立、合并、停业、延期、中止和解散；

（10）负责合营企业中止或期满的清算工作；

（11）其他应由董事会决定的重大事宜。

2、高级管理人员

合营企业设总经理一个，副总经理一人，均由董事会聘请。总经理直接向董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导合营企业的日常生产、技术和经营管理工作。副总经理协助总经理工作，当总经理缺席或不能工作时，代理行使总经理的职责。

三、内部控制制度

根据深圳茂业实业提供的内控制度文件，深圳茂业实业已建立经营管理、人事管理、财务管理、法务管理等方面的各项内部控制制度，内部控制健全。

3.1.5 不动产项目权属及转让情况

3.1.5.1 是否对基础设施项目享有完全所有权或经营权利，且上述权利是否存在重大经济或法律纠纷

截至本尽职调查报告出具之日，深圳茂业集团持有项目公司的70%股权，深圳茂业实业持有项目公司30%的股权，项目公司持有不动产项目完全的所有权，原始权益人通过项目公司穿透享有目标不动产资产完全所有权。

经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、信用中国以及国家企业信用信息公示系统，截至本尽职调查报告出具之日，项目公司股权及不动产资产所有权或经营权利均不存在重大经济或法律纠纷。

3.1.5.2 对不动产项目的转让是否获得了合法有效的授权，是否获得了外部有权机构审批（如有）；涉及竞自持、竞配建等情形的，转让是否符合有关规定或者约定

一、原始权益人的内部决策

深圳茂业集团于2026年1月16日出具《深圳茂业（集团）股份有限公司股东会决议》，深圳茂业实业于2026年1月21日出具《深圳茂业实业发展有限公司董事会决议》，深圳茂业集团、深圳茂业实业同意以下事项：同意作为原始权益人以项目公司承继的成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs，并同意项目公司的100%股权转让至公募REITs下设的专项计划（包括但不限于为发行公募REITs，交易结构中可设置SPV并将SPV公司100%股权转让至专项计划、将项目公司的100%股权转让至SPV、SPV

与项目公司合并等步骤），同意项目公司成立后出具针对前述事项的项目公司股东会决议。项目公司股东会已于2026年3月11日出具《成都茂业写一企业经营管理有限公司股东会决议》，同意项目公司以承继的成都茂业中心C塔作为底层资产发行公募REITs，并同意原始权益人将项目公司的100%股权转让至公募REITs下设的专项计划（包括但不限于为发行公募REITs，交易结构中可设置SPV并将SPV公司100%股权转让至专项计划、将项目公司的100%股权转让至SPV、SPV与项目公司合并等步骤）。

基于上述，截至本尽职调查报告出具之日，原始权益人已就以不动产资产作为底层资产发行公募REITs、项目公司成立后将项目公司100%股权转让至公募REITs下设的专项计划履行完毕适用的内部决策流程。

二、崇德投资关于项目公司分立的内部决策

深圳茂业集团、深圳茂业实业已出具《成都崇德投资有限公司股东会决议》，同意崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，同意崇德投资为上述分立事宜签订分立协议。项目公司的资产、债权、债务、人员等的承继方案以其与崇德投资签订的分立协议为准。

就上述重组事宜，项目公司已与崇德投资签署《分立协议》，根据该协议安排，崇德投资通过存续分立的方式新设项目公司，分立基准日为2025年9月30日，项目公司注册资本为100万元，崇德投资将与不动产资产有关的业务、资产、负债、人员剥离至项目公司，项目公司承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务。

根据《公司法》第二百二十三条[14]，在没有与相关债权人达成书面协议的情况下，项目公司分立后应对崇德投资分立前的债务承担连带责任。针对上述债务分割方案，《分立协议》中约定崇德投资应就分立后由其单方承担的债务取得债权人的书面同意文件，项目公司不对上述债务承担责任。此外，原始权益人已承诺：将督促崇德投资按时、足额偿还由崇德投资承担的全部债务，项目公司仅承继《浙商银行借款合同》项下银行贷款债务，确保项目公司不对崇德投资的其他债务承担任何连带责任。如因《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人向项目公司主张任何权利或因崇德投资未履

[14]《公司法》第二百二十三条：公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是，公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。

行《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外其他债务的偿还义务导致项目公司遭受任何损失（包括但不限于债务清偿的本金、利息、违约金、逾期付款损失、律师费、诉讼费、保全费等），该等损失由原始权益人全额予以赔偿。如《浙商银行借款合同》项下银行贷款之外的债权人要求项目公司对崇德投资的债务承担连带责任、提起诉讼或仲裁，原始权益人承诺将先行直接承担该等债务，与项目公司无关。

3.1.5.3 不动产基金是否合法取得不动产项目的所有权或者经营权利

根据交易文件的安排，计划管理人（代表专项计划）拟自深圳茂业集团受让SPV公司的100%股权并向SPV公司增资、提供股东借款；计划管理人（代表专项计划）取得SPV公司100%股权后，SPV公司拟自原始权益人受让项目公司的100%股权；项目公司拟与SPV公司吸收合并，吸收合并完成后项目公司将存续，SPV公司将注销。上述交易完成后，不动产基金将通过持有专项计划资产支持证券的方式穿透取得不动产资产。

SPV公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团合法持有SPV公司100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

项目公司系依法设立并有效存续的有限责任公司，深圳茂业集团、深圳茂业实业合法持有项目公司100%股权，且该等股权不存在质押、冻结，不属于法律法规所禁止转让的财产或权利，具备可转让性。

3.1.6 业务模式、行业地位和持续经营能力分析

3.1.6.1 深圳茂业集团

深圳茂业集团是一家以地产销售、物业租赁和物业管理为核心业务的综合性企业集团。公司依托“地产开发+资产运营”协同模式，通过专业化管理体系和市场化运营机制，持续提升经营性不动产的资产价值与持续收益能力。

深圳茂业集团旗下经营性不动产规模稳步扩大，业态涵盖地产、写字楼、购物中心及酒店等多元类别，项目已覆盖华南、华东、华北、西南、东北等多区域，形成了全国化、分散化的资产布局，具备完整的自主运营体系和成熟的资产管理能力。

近年来，深圳茂业集团持续推进资产形态融合与运营数字化升级，通过产品优化与服务提升不断增强资产竞争力。在运营表现方面，核心项目保持稳定出租率与行业领先

的租金收缴水平，成熟资产收益持续增长。同时，深圳茂业集团积极构建线上线下协同的运营生态，推动资产运营与物业管理体系深度融合，为资产保值增值提供系统化支撑。

3.1.6.2 深圳茂业实业

深圳茂业实业成立于1994年，是茂业集团旗下以股权投资与资产管理为核心的专业投资平台。公司依托集团在商业地产与零售领域的深厚产业背景，专注于通过战略性股权投资、资产整合与资本运作，对集团体系内及外部相关产业领域的优质企业进行投资布局，实现资本增值与产业协同。

公司以“价值投资+主动管理”为核心模式，围绕商业地产、零售消费、物业服务及关联产业链进行系统性投资布局。通过投研决策、资源配置与投后赋能体系，推动被投企业实现治理优化、运营提升与价值增长，构建具有茂业特色的产业投资生态。

近年来，公司持续强化投资管理体系建设，完善风险控制机制，推动投资流程标准化与决策系统化。在资产管理方面，公司注重投后整合与价值释放，通过财务管控、战略引导与资源对接，提升被投企业整体经营质量与可持续发展能力，实现稳定的投资回报与资产增值。公司致力于成为连接产业与资本的专业化平台，为茂业集团的战略发展与产业布局提供坚实的投资支撑。

3.1.7 近三年及一期的主营业务、主要产品或者服务的基本情况，主营业务收入的主要构成和特征

3.1.7.1 深圳茂业集团

一、营业收入分析

深圳茂业集团的主营业务包括租赁业务和房屋销售业务等，最近三年，深圳茂业集团分别实现营业总收入91,969.81万元、79,909.23万元和60,151.96万元。公司2024年度的营业收入较2023年度下降12,060.58万元，降幅13.11%；2025年度的营业收入较2024年度下降19,757.27万元，降幅24.72%，主要系受房地产行业周期下行影响，导致公司的房屋销售收入下降所致。

最近三年，深圳茂业集团营业收入按板块构成情况如下表所示：

表79 深圳茂业集团最近三年的营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	6,229.77	10.36%	25,308.30	31.67%	39,066.58	42.48%
租赁业务	35,171.21	58.47%	38,863.84	48.63%	40,882.62	44.45%
停车场业务	1,834.14	3.05%	1,947.54	2.44%	2,016.20	2.19%
物业管理业务	1,222.38	2.03%	673.18	0.84%	521.11	0.57%
汽车运输业务	985.72	1.64%	1,282.95	1.61%	1,596.01	1.74%
客房、餐饮业务	4,291.77	7.13%	3,378.88	4.23%	674.87	0.73%
设施服务业务	3,092.46	5.14%	2,843.25	3.56%	2,258.60	2.46%
转供水电业务	4,347.15	7.23%	3,227.17	4.04%	2,438.22	2.65%
百货零售业务	181.46	0.30%	213	0.27%	260.4	0.28%
其他业务	2,795.90	4.65%	2,171.12	2.72%	2,255.18	2.45%
合计	**60,151.96**	**100.00%**	**79,909.23**	**100.00%**	**91,969.81**	**100.00%**

二、营业成本分析

最近三年，深圳茂业集团的营业成本分别为14,182.18万元、11,910.20万元和5,138.64万元。最近三年，深圳茂业集团营业成本按板块构成情况如下表所示：

表80 深圳茂业集团最近三年的营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	2,744.29	53.40%	10,336.67	86.79%	12,780.92	90.12%
租赁业务	103.32	2.01%	18.57	0.16%	-	-
汽车运输业务	849.67	16.53%	624.70	5.25%	622.68	4.39%
客房、餐饮业务	118.15	2.30%	109.10	0.92%	-	-
转供水电业务	1,225.24	23.84%	678.23	5.69%	501.48	3.54%
百货零售业务	97.96	1.91%	142.90	1.20%	135.56	0.96%
其他业务	0.01	0.00%	0.01	0.00%	141.54	1.00%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	5,138.63	100.00%	11,910.20	100.00%	14,182.18	100.00%

三、毛利润

最近三年，深圳茂业集团实现的毛利润分别为77,787.63万元、67,999.03万元和55,013.32万元。最近三年，深圳茂业集团毛利润按板块构成情况如下表所示:

表81 最近三年深圳茂业集团的毛利润构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	3,485.48	6.34%	14,971.63	22.02%	26,285.66	33.79%
租赁业务	35,067.89	63.74%	38,845.27	57.13%	40,882.62	52.56%
停车场业务	1,834.14	3.33%	1,947.54	2.86%	2,016.20	2.59%
物业管理业务	1,222.38	2.22%	673.18	0.99%	521.11	0.67%
汽车运输业务	136.05	0.25%	658.25	0.97%	973.33	1.25%
客房、餐饮业务	4,173.62	7.59%	3,269.78	4.81%	674.87	0.87%
设施服务业务	3,092.46	5.62%	2,843.25	4.18%	2,258.60	2.90%
转供水电业务	3,121.91	5.67%	2,548.94	3.75%	1,936.74	2.49%
百货零售业务	83.50	0.15%	70.1	0.10%	124.84	0.16%
其他业务	2,795.89	5.08%	2,171.11	3.19%	2,113.64	2.72%
合计	55,013.32	100.00%	67,999.03	100.00%	77,787.63	100.00%

3.1.7.2 深圳茂业实业

一、营业收入分析

深圳茂业实业的主营业务包括租赁业务和房屋销售业务等，最近三年，深圳茂业实业分别实现营业总收入93,417.58万元、81,649.74万元和61,726.41万元。公司于2024年度的营业收入较2023年度下降11,767.84万元，降幅12.60%，于2025年度的营业收入较2024年度下降19,923.33万元，降幅24.40%，主要系受房地产行业周期下行影响，导致公司的房屋销售收入下降所致。

最近三年，深圳茂业实业营业收入按板块构成情况如下表所示：

表82 深圳茂业实业最近三年的营业收入构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	6,229.77	10.09%	25,308.30	31.00%	39,066.58	41.82%
租赁业务	35,779.35	57.96%	39,334.62	48.17%	41,363.81	44.28%
停车场业务	2,059.81	3.34%	2,152.15	2.64%	2,243.04	2.40%
物业管理业务	1,473.45	2.39%	908.10	1.11%	521.11	0.56%
汽车运输业务	985.72	1.60%	1,282.95	1.57%	1,596.01	1.71%
客房、餐饮业务	4,291.77	6.95%	3,378.88	4.14%	674.87	0.72%
设施服务业务	3,247.61	5.26%	2,964.88	3.63%	2,431.08	2.60%
转供水电业务	4,667.95	7.56%	3,595.55	4.40%	2,632.03	2.82%
百货零售业务	181.46	0.29%	213.00	0.26%	260.40	0.28%
其他业务	2,809.52	4.55%	2,511.31	3.08%	2,628.64	2.81%
合计	**61,726.41**	**100.00%**	**81,649.74**	**100.00%**	**93,417.58**	**100.00%**

二、营业成本分析

最近三年，深圳茂业实业的营业成本分别为14,182.18万元、11,910.20万元和5,138.63万元。最近三年，深圳茂业实业营业成本按板块构成情况如下表所示：

表83 深圳茂业实业最近三年的营业成本构成情况

单位：万元

项目	2025年度		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	2,744.29	53.41%	10,336.67	86.79%	12,780.92	90.12%
租赁业务	103.32	2.01%	18.57	0.16%	-	-
汽车运输业务	849.67	16.53%	624.70	5.25%	622.68	4.39%
客房、餐饮业务	118.15	2.30%	109.10	0.92%	-	-
转供水电业务	1,225.24	23.84%	678.23	5.69%	501.48	3.54%
百货零售业务	97.96	1.91%	142.90	1.20%	135.56	0.96%

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	-	-	0.01	0.00%	141.54	1.00%
合计	**5,138.63**	**100.00%**	**11,910.20**	**100.00%**	**14,182.18**	**100.00%**

三、毛利润

最近三年，深圳茂业实业实现的毛利润分别为79,235.40万元、69,739.54万元和56,587.78万元。最近三年，深圳茂业实业毛利润按板块构成情况如下表所示：

表84 最近三年深圳茂业实业的毛利润构成情况

单位：万元

项目	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售业务	3,485.48	6.16%	14,971.63	21.47%	26,285.67	33.17%
租赁业务	35,676.02	63.05%	39,316.05	56.38%	41,363.81	52.20%
停车场业务	2,059.81	3.64%	2,152.15	3.09%	2,243.04	2.83%
物业管理业务	1,473.45	2.60%	908.10	1.30%	521.11	0.66%
汽车运输业务	136.05	0.24%	658.24	0.94%	973.33	1.23%
客房、餐饮业务	4,173.62	7.38%	3,269.78	4.69%	674.87	0.85%
设施服务业务	3,247.61	5.74%	2,964.88	4.25%	2,431.08	3.07%
转供水电业务	3,442.72	6.08%	2,917.32	4.18%	2,130.55	2.69%
百货零售业务	83.50	0.15%	70.09	0.10%	124.84	0.16%
其他业务	2,809.52	4.96%	2,511.30	3.60%	2,487.10	3.14%
合计	**56,587.78**	**100.00%**	**69,739.54**	**100.00%**	**79,235.40**	**100.00%**

3.1.8 近三年及一期的财务数据和偿债能力分析

3.1.8.1 深圳茂业集团

一、财务报表

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）对深圳茂业集团2023、2024年和2025年的合并报表进行了审计并出具了编号为深万轩财审字[2024]第1071号、深万轩财审[2025]第1082号和深万轩财审[2026]第1151号的标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，深

圳茂业集团近三年的财务数据均引自上述审计报告。

（一）合并资产负债表

表85 深圳茂业集团最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	12,038.16	12,186.10	12,667.11
交易性金融资产	27.72	27.72	25.72
应收账款	2,456.00	1,746.34	2,266.33
预付款项	13,246.66	13,442.37	12,429.43
其他应收款	142,720.64	595,951.67	645,488.03
存货	762,358.63	766,115.89	750,656.86
其他流动资产	5,605.40	5,245.33	6,459.84
流动资产合计	**938,453.22**	**1,394,715.42**	**1,429,993.33**
非流动资产：			
长期股权投资	10,150.00	10,150.00	10,150.00
其他权益工具投资	378,552.04	2,596.77	34,288.72
投资性房地产	1,016,507.20	1,017,369.78	1,043,407.59
固定资产	91,650.41	84,014.70	88,014.13
在建工程	5,580.04	1,860.74	4,051.29
无形资产	17,175.79	17,911.63	18,619.51
商誉	36,478.02	36,478.02	36,478.02
长期待摊费用	10,110.11	8,635.41	5,918.04
递延所得税资产	42,065.90	41,920.51	41,419.00
其他非流动资产	24,657.12	24,657.12	24,657.12
非流动资产合计	**1,632,926.63**	**1,245,594.67**	**1,307,003.42**
资产总计	**2,571,379.85**	**2,640,310.09**	**2,736,996.74**
流动负债：			
短期借款	0.00	1,000.00	1,000.00
应付账款	34,241.26	35,166.72	34,745.92
预收款项	883.89	884.35	827.45

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
合同负债	6,140.20	11,817.03	27,076.99
应付职工薪酬	405.59	435.15	462.04
应交税费	236,820.42	237,375.13	258,073.72
其他应付款	397,249.81	406,114.46	447,717.70
一年内到期的非流动负债	38,600.00	47,400.00	17,200.00
其他流动负债	398.82	522.92	1,271.53
流动负债合计	**714,739.99**	**740,715.75**	**788,375.35**
非流动负债：			
长期借款	316,216.18	371,716.18	402,896.76
长期应付款	396.05	565.40	789.80
预计负债	0.00	132.54	0.00
递延所得税负债	8.96	8.96	871.51
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**316,621.19**	**372,423.08**	**404,558.07**
负债合计	**1,031,361.18**	**1,113,138.83**	**1,192,933.42**
所有者权益：			
股本	15,690.09	15,690.09	15,690.09
资本公积	612,319.78	613,077.23	616,907.87
其他综合收益	213.35	0.00	-3,100.36
盈余公积	8,973.58	8,973.58	8,973.58
未分配利润	769,979.35	758,805.34	760,933.87
归属于母公司所有者权益合计	**1,407,176.14**	**1,396,546.24**	**1,399,405.05**
少数股东权益	**132,842.53**	**130,625.03**	**144,658.28**
所有者权益合计	**1,540,018.67**	**1,527,171.26**	**1,544,063.32**
负债和所有者权益总计	**2,571,379.85**	**2,640,310.09**	**2,736,996.74**

（二）合并利润表

表86 深圳茂业集团最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**60,151.96**	**79,909.23**	**91,969.81**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
二、营业总成本	**45,252.90**	**58,117.44**	**45,251.64**
其中：营业成本	5,138.63	11,910.20	14,182.18
税金及附加	4,887.56	8,332.40	13,150.34
销售费用	7,365.36	6,403.21	5,054.25
管理费用	15,294.93	15,623.38	16,480.16
财务费用	12,566.42	15,848.25	-3,615.29
加：其他收益	4.49	36.04	22.68
投资收益（损失以“-”号填列）	12.09	291.20	859.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-222.46	-15,916.88	990.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-1,563.41	-135.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-3.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.84	-65.13	-69.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**14,694.02**	**4,573.60**	**48,383.64**
加：营业外收入	713.18	613.74	95.19
减：营业外支出	153.69	3,942.13	617.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,253.50**	**1,245.21**	**47,861.26**
减：所得税费用	2,386.43	-6,290.96	10,896.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**12,867.07**	**7,536.17**	**36,964.46**
六、其他综合收益的税后净额	**737.79**	**-5,900.67**	**-19,624.11**
七、综合收益总额	**13,604.86**	**1,635.50**	**17,340.35**

（三）合并现金流量表

表87 深圳茂业集团最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	55,897.64	67,038.07	86,581.41
收到的税费返还	125.17	0.05	3.79
收到其他与经营活动有关的现金	193,759.04	100,144.28	126,955.99
经营活动现金流入小计	**249,781.86**	**167,182.40**	**213,541.18**
购买商品、接受劳务支付的现金	3,994.65	5,573.97	29,147.80

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	6,381.97	6,596.55	5,622.15
支付的各项税费	10,845.31	25,004.80	19,123.80
支付其他与经营活动有关的现金	170,089.75	174,128.66	111,653.59
经营活动现金流出小计	**191,311.69**	**211,303.97**	**165,547.34**
经营活动产生的现金流量净额	**58,470.17**	**-44,121.58**	**47,993.84**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	5,000.00	24,079.87	39,460.32
取得投资收益收到的现金	12.11	291.99	859.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57.57	713.38	98.76
收到其他与投资活动有关的现金	232,017.20	174,808.95	56,094.35
投资活动现金流入小计	**237,086.88**	**199,894.18**	**96,513.15**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380.87	20,110.30	5,106.61
投资支付的现金	5,000.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	201,024.32	126,339.94	120,378.01
投资活动现金流出小计	**223,405.19**	**146,450.24**	**125,484.62**
投资活动产生的现金流量净额	**13,681.68**	**53,443.94**	**-28,971.46**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	41,000.00	12,842.32
收到其他与筹资活动有关的现金	463.00	7,900.00	4,700.00
筹资活动现金流入小计	**463.00**	**48,900.00**	**17,542.32**
偿还债务支付的现金	60,700.00	40,381.55	19,401.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,773.53	16,151.82	17,859.72
支付其他与筹资活动有关的现金	563.80	1,924.99	407.41
筹资活动现金流出小计	**73,037.33**	**58,458.36**	**37,668.49**
筹资活动产生的现金流量净额	**-72,574.33**	**-9,558.36**	**-20,126.17**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-422.47**	**-235.99**	**-1,103.80**
加：期初现金及现金等价物余额	7,782.02	8,018.01	9,121.81

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
六、期末现金及现金等价物余额	7,359.54	7,782.02	8,018.01

二、主要财务数据

（一）资产情况分析

表 88 深圳茂业集团最近三年资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	12,038.16	0.47%	12,186.10	0.46%	12,667.11	0.46%
交易性金融资产	27.72	0.00%	27.72	0.00%	25.72	0.00%
应收账款	2,456.00	0.10%	1,746.34	0.07%	2,266.33	0.08%
预付款项	13,246.66	0.52%	13,442.37	0.51%	12,429.43	0.45%
其他应收款	142,720.64	5.55%	595,951.67	22.57%	645,488.03	23.58%
存货	762,358.63	29.65%	766,115.89	29.02%	750,656.86	27.43%
其他流动资产	5,605.40	0.22%	5,245.33	0.20%	6,459.84	0.24%
流动资产合计	**938,453.22**	**36.50%**	**1,394,715.42**	**52.82%**	**1,429,993.33**	**52.25%**
非流动资产：						
长期股权投资	10,150.00	0.39%	10,150.00	0.38%	10,150.00	0.37%
其他权益工具投资	378,552.04	14.72%	2,596.77	0.10%	34,288.72	1.25%
投资性房地产	1,016,507.20	39.53%	1,017,369.78	38.53%	1,043,407.59	38.12%
固定资产	91,650.41	3.56%	84,014.70	3.18%	88,014.13	3.22%
在建工程	5,580.04	0.22%	1,860.74	0.07%	4,051.29	0.15%
无形资产	17,175.79	0.67%	17,911.63	0.68%	18,619.51	0.68%
商誉	36,478.02	1.42%	36,478.02	1.38%	36,478.02	1.33%
长期待摊费用	10,110.11	0.39%	8,635.41	0.33%	5,918.04	0.22%
递延所得税资产	42,065.90	1.64%	41,920.51	1.59%	41,419.00	1.51%
其他非流动资产	24,657.12	0.96%	24,657.12	0.93%	24,657.12	0.90%
非流动资产合计	**1,632,926.63**	**63.50%**	**1,245,594.67**	**47.18%**	**1,307,003.42**	**47.75%**
资产总计	**2,571,379.85**	**100.00%**	**2,640,310.09**	**100.00%**	**2,736,996.74**	**100.00%**

2023-2025年末，深圳茂业集团的资产总额分别为2,736,996.74万元、2,640,310.09万元、2,571,379.85万元。从资产结构分析，深圳茂业集团2023年和2024年以流动资产为主，流动资产占比分别为52.25%、52.82%，公司的流动资产以其他应收款和存货为主；2025年以非流动资产为主，非流动资产占比为63.50%，公司的非流动资产以投资性房地产为主。

2023-2025年末，深圳茂业集团的其他应收款分别为645,488.03万元、595,951.67万元和142,720.64万元，占总资产的比例分别为23.58%、22.57%和5.55%。公司2023年及2024年的其他应收款较高，主要系关联方往来款金额较高所致。近三年，深圳茂业集团的关联方的其他应收款金额分别为515,387.96万元、537,585.44万元和89,783.04万元，占其他应收款的比例分别为79.84%、90.21%和62.91%。

2023-2025年末，深圳茂业集团的存货分别为750,656.86万元、766,115.89万元和762,358.63万元，占总资产的比例分别为27.43%、29.02%和29.65%，主要为持有待售的房地产资产。

深圳茂业集团的非流动资产以投资性房地产为主，近三年公司的投资性房地产分别为1,043,407.59万元、1,017,369.78万元和1,016,507.20万元，占总资产的比例分别为38.12%、38.53%和39.53%。

（二）负债情况分析

表 89 深圳茂业集团最近三年负债情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	0.00	0.00%	1,000.00	0.09%	1,000.00	0.08%
应付账款	34,241.26	3.32%	35,166.72	3.16%	34,745.92	2.91%
预收款项	883.89	0.09%	884.35	0.08%	827.45	0.07%
合同负债	6,140.20	0.60%	11,817.03	1.06%	27,076.99	2.27%
应付职工薪酬	405.59	0.04%	435.15	0.04%	462.04	0.04%
应交税费	236,820.42	22.96%	237,375.13	21.32%	258,073.72	21.63%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	397,249.81	38.52%	406,114.46	36.48%	447,717.70	37.53%
一年内到期的非流动负债	38,600.00	3.74%	47,400.00	4.26%	17,200.00	1.44%
其他流动负债	398.82	0.04%	522.92	0.05%	1,271.53	0.11%
流动负债合计	**714,739.99**	**69.30%**	**740,715.75**	**66.54%**	**788,375.35**	**66.09%**
非流动负债：						
长期借款	316,216.18	30.66%	371,716.18	33.39%	402,896.76	33.77%
长期应付款	396.05	0.04%	565.40	0.05%	789.80	0.07%
预计负债	0.00	0.00%	132.54	0.01%	0.00	0.00%
递延所得税负债	8.96	0.00%	8.96	0.00%	871.51	0.07%
其他非流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	**316,621.19**	**30.70%**	**372,423.08**	**33.46%**	**404,558.07**	**33.91%**
负债合计	**1,031,361.18**	**100.00%**	**1,113,138.83**	**100.00%**	**1,192,933.42**	**100.00%**

2023-2025年末，深圳茂业集团的负债总额分别为1,192,933.42万元、1,113,138.83万元和1,031,361.18万元。从负债结构分析，深圳茂业集团以流动负债为主，流动资产占比分别为66.09%、66.54%和69.30%，公司的流动负债以应交税费和其他应付款为主。

2023-2025年末，公司的应交税费分别为258,073.72万元、237,375.13万元和236,820.42万元，占总负债的比例分别为21.63%、21.32%和22.96%，公司的应交税费较高，主要系公司账面按清算口径计提土地增值税，导致账面的土地增值税应交税费余额较高所致。

2023-2025年末，公司的其他应付款分别为447,717.70万元、406,114.46万元和397,249.81万元，占总负债的比例分别为37.53%、36.48%和38.52%，公司的其他应付款较高，主要系关联方往来款金额较高所致。2023-2025年末，公司的关联方的其他应付款金额分别为322,598.99万元、305,661.02万元和296,908.03万元，占其他应付款的比例分别为72.05%、75.26%和74.74%。

三、偿债能力分析

近三年，深圳茂业集团的主要财务指标如下表所示:

表 90 深圳茂业集团偿债能力指标分析

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
资产负债率	40.11%	42.16%	43.59%
流动比率（倍）	1.31	1.88	1.81
速动比率（倍）	0.25	0.85	0.86

深圳茂业集团2023-2025年末的资产负债率呈逐年下降趋势，分别为43.59%、42.16%和40.11%；流动比率分别为1.81、1.88和1.31；速动比率分别为0.86、0.85和0.25。

3.1.8.2 深圳茂业实业

一、财务报表

深圳万轩会计师事务所（普通合伙）对深圳茂业实业2023、2024年和2025年的合并报表进行了审计并出具了编号为深万轩财审字[2026]第1164号、深万轩财审字[2026]第1165号和深万轩财审字[2026]第1166号的标准无保留意见的审计报告。未经特别说明，深圳茂业实业近三年的财务数据均引自上述审计报告。

（一）资产负债表

表 91 深圳茂业实业最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	12,336.28	12,429.59	13,019.57
交易性金融资产	27.72	27.72	25.72
应收账款	3,334.25	2,581.70	2,753.09
预付款项	13,334.76	13,510.28	12,534.52
其他应收款	363,546.69	349,490.19	856,238.51
存货	764,450.92	768,964.09	753,505.06
其他流动资产	6,621.65	6,271.13	7,475.46
流动资产合计	**1,163,652.27**	**1,153,274.69**	**1,645,551.93**
非流动资产：			
长期股权投资	21,225.42	21,225.42	21,225.42

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
其他权益工具投资	378,552.04	469,768.44	34,288.72
投资性房地产	1,016,507.20	1,017,369.78	1,043,407.59
固定资产	96,814.90	89,651.29	94,121.25
在建工程	5,580.04	1,860.74	4,051.29
无形资产	20,704.65	21,595.04	22,457.47
商誉	36,478.02	36,478.02	36,478.02
长期待摊费用	10,124.24	8,668.05	5,969.55
递延所得税资产	43,276.56	43,131.17	42,629.66
其他非流动资产	24,657.12	24,657.12	24,657.12
非流动资产合计	**1,653,920.20**	**1,734,405.07**	**1,329,286.09**
资产总计	**2,817,572.47**	**2,887,679.76**	**2,974,838.03**
流动负债：			
短期借款	-	1,000.00	1,000.00
应付账款	35,134.87	36,866.98	36,479.40
预收款项	1,089.00	1,063.35	972.83
合同负债	11,350.00	17,026.83	32,286.78
应付职工薪酬	411.64	442.54	477.17
应交税费	236,934.34	237,500.56	258,209.49
其他应付款	612,533.24	621,793.59	662,417.53
一年内到期的非流动负债	38,600.00	47,400.00	17,200.00
其他流动负债	398.82	522.92	1,271.53
流动负债合计	**936,451.89**	**963,616.76**	**1,010,314.73**
非流动负债：			
长期借款	316,216.18	371,716.18	407,396.76
长期应付款	396.05	565.40	789.80
预计负债	-	132.54	-
递延所得税负债	130.14	130.14	992.68
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	**316,742.37**	**372,544.25**	**409,179.24**
负债合计	**1,253,194.26**	**1,336,161.01**	**1,419,493.97**
所有者权益：			

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
实收资本（或股本）	800.00	800.00	800.00
资本公积	612,318.31	613,075.76	616,906.41
其他综合收益	213.35	-	-3,100.36
盈余公积	629.02	629.02	629.02
未分配利润	492,627.83	485,713.76	490,790.17
归属于母公司所有者权益合计	1,106,588.50	1,100,218.55	1,106,025.23
少数股东权益	457,789.71	451,300.20	449,318.82
所有者权益合计	**1,564,378.21**	**1,551,518.75**	**1,555,344.05**
负债和所有者权益总计	**2,817,572.47**	**2,887,679.76**	**2,974,838.03**

（二）利润表

表 92 深圳茂业实业最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	**61,726.41**	**81,649.74**	**93,417.58**
减：营业成本	5,138.63	11,910.20	14,182.18
税金及附加	5,019.25	8,476.14	13,303.84
销售费用	7,385.57	6,434.51	5,060.42
管理费用	16,700.21	17,217.15	17,892.42
财务费用	12,568.42	15,951.04	-3,272.63
加：其他收益	5.23	36.05	25.19
投资收益（损失以“-”号填列）	12.09	291.20	859.62
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-222.46	-15,916.88	990.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-1,563.41	-1,916.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	-3.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.84	-65.13	-69.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**14,710.03**	**4,442.53**	**46,137.72**
加：营业外收入	713.29	629.30	95.19
减：营业外支出	157.77	3,946.32	621.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,265.55**	**1,125.51**	**45,611.53**
减：所得税费用	2,386.43	-6,269.03	10,861.88

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**12,879.12**	**7,394.55**	**34,749.65**
五、其他综合收益的税后净额	**0.00**	**0.00**	**0.00**
六、综合收益总额	**12,879.12**	**7,394.55**	**34,749.65**

（三）现金流量表

表 93 深圳茂业实业最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 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	57,540.18	68,535.79	87,812.78
收到的税费返还	125.17	0.05	3.79
收到其他与经营活动有关的现金	193,784.19	104,419.97	130,858.79
经营活动现金流入小计	**251,449.53**	**172,955.81**	**218,675.36**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,125.48	5,640.24	29,244.11
支付给职工以及为职工支付的现金	6,555.30	6,831.45	5,790.78
支付的各项税费	11,025.34	25,225.93	19,297.04
支付其他与经营活动有关的现金	171,218.61	174,886.61	112,160.31
经营活动现金流出小计	**192,924.73**	**212,584.22**	**166,492.25**
经营活动产生的现金流量净额	**58,524.80**	**-39,628.41**	**52,183.11**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	5,000.00	24,079.87	39,460.32
取得投资收益收到的现金	12.11	291.99	859.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57.57	713.38	98.76
收到其他与投资活动有关的现金	232,017.20	174,808.95	56,094.35
投资活动现金流入小计	**237,086.88**	**199,894.18**	**96,513.15**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,380.87	20,111.38	5,106.61
投资支付的现金	5,000.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	201,024.32	126,339.94	120,378.01
投资活动现金流出小计	**223,405.19**	**146,451.33**	**125,484.62**

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资活动产生的现金流量净额	**13,681.68**	**53,442.85**	**-28,971.46**
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款收到的现金	0.00	41,000.00	12,842.32
收到其他与筹资活动有关的现金	463.00	7,900.00	4,700.00
筹资活动现金流入小计	463.00	48,900.00	17,542.32
偿还债务支付的现金	60,700.00	44,881.55	23,401.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,773.53	16,252.87	18,201.76
支付其他与筹资活动有关的现金	563.80	1,924.99	407.41
筹资活动现金流出小计	73,037.33	63,059.40	42,010.53
筹资活动产生的现金流量净额	-72,574.33	-14,159.40	-24,468.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**0.00**	**0.00**	**0.00**
五、现金及现金等价物净增加额	**-367.85**	**-344.96**	**-1,256.56**
加：期初现金及现金等价物余额	8,025.50	8,370.47	9,627.03
六、期末现金及现金等价物余额	**7,657.66**	**8,025.50**	**8,370.47**

二、主要财务数据

（一）资产情况分析

表 94 深圳茂业实业最近三年资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	12,336.28	0.44%	12,429.59	0.43%	13,019.57	0.44%
交易性金融资产	27.72	0.00%	27.72	0.00%	25.72	0.00%
应收账款	3,334.25	0.12%	2,581.70	0.09%	2,753.09	0.09%
预付款项	13,334.76	0.47%	13,510.28	0.47%	12,534.52	0.42%
其他应收款	363,546.69	12.90%	349,490.19	12.10%	856,238.51	28.78%
存货	764,450.92	27.13%	768,964.09	26.63%	753,505.06	25.33%
其他流动资产	6,621.65	0.24%	6,271.13	0.22%	7,475.46	0.25%
流动资产合计	**1,163,652.27**	**41.30%**	**1,153,274.69**	**39.94%**	**1,645,551.93**	**55.32%**

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产：						
长期股权投资	21,225.42	0.75%	21,225.42	0.74%	21,225.42	0.71%
其他权益工具投资	378,552.04	13.44%	469,768.44	16.27%	34,288.72	1.15%
投资性房地产	1,016,507.20	36.08%	1,017,369.78	35.23%	1,043,407.59	35.07%
固定资产	96,814.90	3.44%	89,651.29	3.10%	94,121.25	3.16%
在建工程	5,580.04	0.20%	1,860.74	0.06%	4,051.29	0.14%
无形资产	20,704.65	0.73%	21,595.04	0.75%	22,457.47	0.75%
商誉	36,478.02	1.29%	36,478.02	1.26%	36,478.02	1.23%
长期待摊费用	10,124.24	0.36%	8,668.05	0.30%	5,969.55	0.20%
递延所得税资产	43,276.56	1.54%	43,131.17	1.49%	42,629.66	1.43%
其他非流动资产	24,657.12	0.88%	24,657.12	0.85%	24,657.12	0.83%
非流动资产合计	**1,653,920.20**	**58.70%**	**1,734,405.07**	**60.06%**	**1,329,286.09**	**44.68%**
资产总计	**2,817,572.47**	**100.00%**	**2,887,679.76**	**100.00%**	**2,974,838.03**	**100.00%**

2023-2025年末，深圳茂业实业的资产总额分别为2,974,838.03万元、2,887,679.76万元和2,817,572.47万元，其中流动资产金额分别为1,645,551.93万元、1,153,274.69万元和1,163,652.27万元，占总资产的比例分别为55.32%、39.94%和41.30%，主要为存货和其他应收款；非流动资产金额分别为1,329,286.09万元、1,734,405.07万元和1,653,920.20万元，占总资产的比例分别为44.68%、60.06%和58.70%，主要为投资性房地产和其他权益工具投资。

（二）负债情况分析

表95 深圳茂业实业最近三年负债情况

单位：万元、%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	0.00	0.00%	1,000.00	0.07%	1,000.00	0.07%
应付账款	35,134.87	2.80%	36,866.98	2.76%	36,479.40	2.57%
预收款项	1,089.00	0.09%	1,063.35	0.08%	972.83	0.07%

项目	2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	11,350.00	0.91%	17,026.83	1.27%	32,286.78	2.27%
应付职工薪酬	411.64	0.03%	442.54	0.03%	477.17	0.03%
应交税费	236,934.34	18.91%	237,500.56	17.77%	258,209.49	18.19%
其他应付款	612,533.24	48.88%	621,793.59	46.54%	662,417.53	46.67%
一年内到期的非流动负债	38,600.00	3.08%	47,400.00	3.55%	17,200.00	1.21%
其他流动负债	398.82	0.03%	522.92	0.04%	1,271.53	0.09%
流动负债合计	**936,451.89**	**74.73%**	**963,616.76**	**72.12%**	**1,010,314.73**	**71.17%**
非流动负债：						
长期借款	316,216.18	25.23%	371,716.18	27.82%	407,396.76	28.70%
长期应付款	396.05	0.03%	565.40	0.04%	789.80	0.06%
预计负债	0.00	0.00%	132.54	0.01%	0.00	0.00%
递延所得税负债	130.14	0.01%	130.14	0.01%	992.68	0.07%
非流动负债合计	**316,742.37**	**25.27%**	**372,544.25**	**27.88%**	**409,179.24**	**28.83%**
负债合计	**1,253,194.26**	**100.00%**	**1,336,161.01**	**100.00%**	**1,419,493.97**	**100.00%**

2023-2025年末，深圳茂业实业的负债总额分别为1,419,493.97万元、1,336,161.01万元和1,253,194.26万元，其中流动负债金额分别为1,010,314.73万元、963,616.76万元和936,451.89万元，占总负债的比例分别为71.17%、72.12%和74.73%，主要为其他应付款和应交税费；非流动负债金额分别为409,179.24万元、372,544.25万元和316,742.37万元，占总负债的比例分别为28.83%、27.88%和25.27%，主要为长期借款。

三、偿债能力分析

近三年，深圳茂业实业的主要财务指标如下表所示：

表96 深圳茂业实业偿债能力指标分析

项目	2025年末	2024年末	2023年末
资产负债率	44.48%	46.27%	47.72%
流动比率（倍）	1.24	1.20	1.63
速动比率（倍）	0.43	0.40	0.88

注：上表财务指标计算方法如下：

1）资产负债率＝总负债/总资产；

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。

2023-2025年末，深圳茂业实业的资产负债率分别为47.72%、46.27%和44.48%；流动比率分别为1.63、1.20和1.24；速动比率分别为0.88、0.40和0.43。

3.1.9 资信水平、商业信用、主体评级情况

3.1.9.1 深圳茂业集团

根据中国人民银行征信中心于2026年1月5日出具的《企业信用报告》，深圳茂业集团无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。根据深圳茂业集团出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳茂业集团不存在不良或关注类未结清贷款业务。

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

3.1.9.2 深圳茂业实业

根据中国人民银行征信中心于2026年1月23日出具的《企业信用报告》，深圳茂业实业无被追偿余额、关注类余额或不良类余额。根据深圳茂业实业出具的书面说明，截至尽职调查基准日，深圳茂业实业不存在不良或关注类未结清贷款业务。

截至尽职调查基准日，深圳茂业实业尚无第三方信用评级机构出具的评级报告。

3.1.10 债务和资本市场公开融资情况

3.1.10.1 深圳茂业集团

一、公开市场融资情况

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团尚未开展公开市场融资。

二、银行授信情况

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团及下属合并范围子公司获得多家银行授信额度共51.27亿元，其中正在使用的额度约35.48亿元，尚未使用额度约15.79亿元。

表 97 深圳茂业集团的银行授信及使用情况

单位：亿元

序号	授信主体	银行名称	授信额度	已使用额度

1	深圳茂业（集团）股份有限公司	交通银行	4.00	2.52
2	深圳茂业（集团）股份有限公司	中信银行	15.00	8.40
3	深圳茂业（集团）股份有限公司	工商银行	3.00	1.90
4	深圳市崇德租赁管理有限公司	交通银行	1.30	1.04
5	深圳市华信友茂投资有限公司	光大银行	13.97	13.32
6	无锡茂业置业有限公司	浦发银行	10.00	5.00
7	成都崇德投资有限公司	浙商银行	4.00	3.30
合计			**51.27**	**35.48**

三、对外担保状况

截至尽职调查基准日，深圳茂业集团对外担保情况如下：

表 98 深圳茂业集团对外提供担保情况

单位：亿元

序号	被担保单位	截至 2025 年 12 月末的担保余额	担保起始日	担保到期日
1	深圳市华信友茂投资有限公司	13.32	2019/8/30	2027/5/27
2	深圳市崇德租赁管理有限公司	1.04	2019/3/20	2030/3/20
3	无锡茂业置业有限公司	5.00	2019/7/17	2029/7/17
4	成都崇德投资有限公司	3.30	2024/1/29	2034/1/28
5	深圳茂业商厦有限公司	2.84	2017/1/6	2032/1/6
6	深圳茂业商厦有限公司	1.57	2024/6/26	2026/6/26
7	深圳茂业商厦有限公司	1.99	2025/7/23	2026/7/23
8	深圳茂业商厦有限公司	2.21	2025/7/18	2026/7/18
9	深圳茂业商厦有限公司	1.10	2025/5/26	2026/5/25
10	深圳茂业商厦有限公司	0.50	2025/4/1	2026/4/1
11	深圳茂业商厦有限公司	3.67	2023/6/29	2026/6/28
12	深圳茂业商厦有限公司	0.79	2025/12/30	2026/12/30
13	深圳茂业商厦有限公司	8.01	2025/4/1	2026/11/14
14	深圳茂业商厦有限公司	2.90	2025/5/7	2028/5/7
15	深圳茂业商厦有限公司	1.00	2025/11/24	2026/11/23
16	深圳茂业商厦有限公司	2.00	2025/7/24	2026/7/23

序号	被担保单位	截至2025年12月末的担保余额	担保起始日	担保到期日
17	深圳茂业百货有限公司	1.20	2025/7/22	2026/7/22
18	深圳茂业百货有限公司	1.18	2025/6/20	2027/6/20
19	深圳市东方时代广场实业有限公司	3.14	2019/8/13	2029/8/19
	合计	**56.76**	-	-

3.1.10.2 深圳茂业实业

一、公开市场融资情况

截至尽职调查基准日，深圳茂业实业尚未开展公开市场融资。

二、银行授信情况

截至尽职调查基准日，除深圳茂业集团及下属合并范围子公司获得多家银行授信额度共51.27亿元外，深圳茂业实业及下属合并范围子公司无其他银行授信。

三、对外担保状况

截至尽职调查基准日，除深圳茂业集团及下属合并范围子公司余额合计为56.76亿元的对外担保外，深圳茂业实业及下属合并范围子公司无其他对外担保。

3.1.11 是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

经查询国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中国证券投资基金业协会受处分机构查询系统、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、中国人民银行征信中心、广东省发改委网站、广东省自然资源厅网站、广东省住建厅网站、广东省生态环境厅网站、广东省消防救援总队网站、

国家金融监督管理总局广东监管局、证监会广东局网站、广东省市监局网站、广东省税务局网站、深圳市发改委网站、深圳市规划和自然资源局网站、深圳市住房和建设局网站、深圳市生态环境局网站、深圳市应急管理局网站、国家金融监督管理总局深圳监管局、证监会深圳局网站、深圳市市监局网站、深圳市税务局网站和百度搜索引擎等公开信息渠道，截至尽职调查基准日，原始权益人最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形。

3.1.12 回收资金使用计划，包括资金用途、拟投资项目（如有）等

本次募集资金将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。原始权益人使用不动产基金回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

根据原始权益人出具的承诺函，本次不动产REITs发行回收资金的使用将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定，回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不会用于购置商品住宅用地。

3.2 运营管理机构

管理人拟根据《基金指引》等适用法规规定，聘任深圳茂业集团和成都德正世金共同作为运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务。深圳茂业集团作为本项目的运营管理统筹机构，将统筹协调运营管理工作；成都德正世金作为运营管理实施机构，负责不动产项目的日常运营管理工作。

运营管理统筹机构深圳茂业集团的基本情况、设立、存续和历史沿革情况、股权结构、治理结构、持续经营能力详见本尽职调查报告之“3.1 对原始权益人的尽职调查”。

本章节介绍运营管理实施机构成都德正世金基本情况、设立、存续和历史沿革情况、股权结构、治理结构、持续经营能力如下：

3.2.1 基本情况

公司名称：成都德正世金商业管理有限公司

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2903号

注册资本：100万元

成立日期：2026年01月30日

法定代表人：韩玉

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；销售代理；采购代理服务；广告设计、代理；商务代理代办服务；单用途商业预付卡代理销售；知识产权服务（专利代理服务除外）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；广告发布；广告制作；非居住房地产租赁；服装服饰零售；化妆品零售；日用百货销售；酒店管理。（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）。

3.2.2 设立、存续和历史沿革情况

成都德正世金于2026年1月30日设立，设立时的注册资本为10万元，深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司分别持有成都德正世金70%、30%股权。2026年2月11日，成都德正世金注册资本由10万元增加到100万元，企业地址变更为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2903号。

3.2.3 股权结构

截至本尽职调查报告出具之日，深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司分别持有成都德正世金70%、30%股权，黄茂如先生为成都德正世金的实际控制人。成都德正世金股权结构如下：

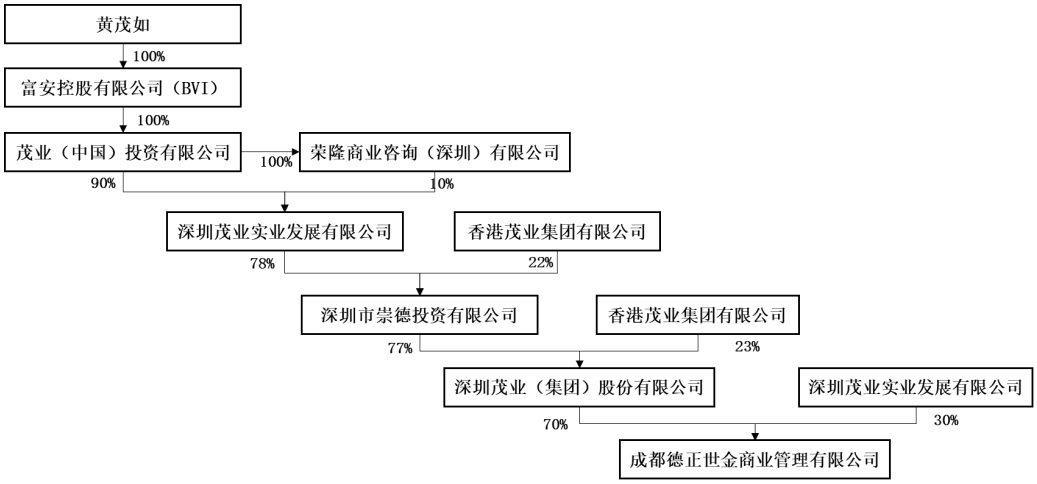


图18 成都德正世金股权结构图

3.2.4 治理结构

截至本尽职调查报告出具之日，成都德正世金根据《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

成都德正世金主要治理结构情况如下：

1）股东

公司股东行使如下职权:

（a）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

（b）批准董事的报告；

（c）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（d）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（e）对发行公司债券作出决定；

（f）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（g）修改公司章程；

（h）其他职权。

股东作出上述所列事项的决定时，应当采用书面形式，并由股东签名或者盖章后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事，任期三年。任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

董事行使下列职权：

（a）向股东报告工作；

（b）执行股东的决定；

（c）决定公司的经营计划和投资方案；

（d）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（e）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；

（f）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（g）决定公司内部管理机构的设置；

（h）制定公司的基本管理制度；

（i）其他职权。召集股东会议，并向股东报告工作。

3）监事

成都德正世金不设监事会或监事。

4）经营管理机构

成都德正世金不设经理，设立经营管理机构，并根据公司情况设若干管理部门。

3.2.5 持续经营能力

成都德正世金为深圳茂业集团新设立的经营性资产管理机构，为写字楼、商业裙楼、综合办公等全业态不动产提供资产经营服务和专业管理支持。成都德正世金秉持“专业运营、价值赋能”的发展理念，形成了从市场定位、招商策划到持续运营的全链条资产管理能力，致力于通过专业化、标准化运营实现资产持续增值与效益提升。

成都德正世金依托茂业集团品牌资源与客户网络，形成“区域聚焦、业态互补、轻重协同”的业务布局，打造了覆盖高端写字楼、品质商业、综合办公等多类型产品的运

营管理体系。成都德正世金坚持以“精细化运营、市场化拓展、专业化服务”为核心竞争力，通过精准定位、高效招商、品质服务与智能管理，持续提升资产运营效率与收益水平，为成渝地区商业地产高质量发展提供专业支撑。

3.2.6 不动产运营管理资质；同业态不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况

3.2.6.1 不动产运营管理资质

商业不动产项目运营行业无特定不动产运营管理资质。本基金申请注册过程中，本项目运营管理机构将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

3.2.6.2 同业态不动产项目运营管理经验

截至2025年12月31日，运营管理统筹机构深圳茂业集团运营的同类不动产项目如下：

表99 深圳茂业集团运营的同类不动产项目

序号	项目名称	所在城市	开始运营时间	资产规模（平方米）
1	成都茂业中心	成都	2012 年	116,623.63
2	九龙城广场	深圳	1997 年	11,090.63
3	世界金融中心 A 座及裙楼	深圳	2003 年	82,639.25
4	兴华大厦等	深圳	2006 年	57,442.64
5	兴华商场	深圳	2006 年	10,507.16
6	雍翠华府裙楼	深圳	2005 年	11,125.59
7	东方时代广场	深圳	2004 年	63,242.74
8	茂业天地、世金中心	无锡	2013 年	200,400.49
9	无锡一期商场	无锡	2007 年	68,292.12
10	茂业大厦	天津	2016 年	101,111.00
11	上海浦东南万枫酒店+以琳公馆	上海	2024 年	40,113.23

运营管理实施机构成都德正世金作为深圳茂业集团旗下专门管理不动产REITs项目的专门平台，截至本尽职调查报告出具之日，仅管理茂业中心C塔项目。成都德正世金沿袭了深圳茂业集团专业化的管理体系和丰富的商业运营经验。

3.2.6.3 主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况

本基金的运营管理机构为不动产项目配备了具有丰富运营管理经验的资深行业人员，组建了专业高效的运营管理团队，兼具全国性行业视角和本土化管理经验，熟悉商业不动产运营管理业务流程。运营管理机构主要负责人员的运营经验如下：

表100 运营管理统筹机构主要负责人员的运营经验

职务	姓名	简介
营销租务事业部负责人	何疑思	女，研究生学历，毕业于哈尔滨工业大学，拥有近19年商业资产运营管理经验。擅长产业园、写字楼等多业态全周期操盘与资产活化，具备跨区域项目统筹能力。主导项目实现出租率显著提升与政府资源对接，专长于坪效提升、招商运营及团队体系建设。
秘书处负责人	詹新月	女，本科学历，毕业于广东海洋大学，拥有多年集团行政统筹与项目管理经验。擅长会议组织、跨部门协调与企业内外部沟通机制搭建，具备体系化的行政支持与活动统筹能力。在推动集团规范化运营中，致力于构建标准化秘书工作体系，保障信息高效流转与决策支持顺畅运行。
审计监察部负责人	吴元	女，本科毕业于江南大学，拥有二十年以上财务管理与审计经验，熟悉外资企业内控、税务筹划及合规风控。曾任跨国连锁企业财务主管，擅长制度建设与团队培训，持有会计师中级职称，精通财务系统及数据分析，具备优秀的审计监察与跨部门协调能力。
设计部负责人	沈冰	女，硕士学历，毕业于法国巴黎建筑学院，拥有七年半以上建筑设计及地产管理经验，擅长写字楼、商业综合体全周期设计管控。曾主导多个甲级项目从方案到施工图的全过程管理，精通跨专业协同、材料定样及现场技术问题解决，具备产品标准化研发与成本控制能力，熟悉装配式及幕墙工程管理。
成本部负责人	简雅琴	女，本科学历，毕业于中国地质大学土木工程，拥有十余年工程造价管理经验，擅长酒店、写字楼等综合项目全周期成本控制。曾统筹数百个项目，累计管控造价数十亿元，精通预算编制、动态成本与结算审计，具备出色的成本分析、制度建设及团队管理能力。
人力资源部负责人	黄广源	男，硕士学历，毕业于西南大学应用心理学专业，拥有十八年以上人力及运营管理经验，擅长多行业（制造、新能源、电商、珠宝、不动产等）组织体系搭建与经营计划管控。曾主导多家集团从0到1的人力与运营体系建设，精通组织诊断、干部管理、绩效激励及多项目经营指标

		监控，具备战略落地与跨部门统筹能力。

表101 运营管理实施机构主要负责人员的运营经验

职务	姓名	简介
总经理	吴元	女，本科学历，毕业于江南大学，拥有 20 多年财务管理及商业资产运营管理经验。持有 ACCA 高级商业会计证书及 AMAC 基金从业人员资格证书，擅长资产收并购、企业财务管理、企业内部审计及内控管理、商业及 5A 级写字楼、高端酒店等多业态的资产运营，具备跨区域项目统筹能力。 曾担任茂业集团旗下重点战略门店，区域财务总监及区域总经理，具备一线运营管理与总部职能管控的双重经验，熟悉资产全生命周期管理及资本运作路径。
招商运营负责人	雷婷婷	女，本科学历，毕业于北京大学，拥有 12 年商业地产招商与楼宇运营经验，曾主导多个标杆项目，累计完成超 8 万平方米招商签约，擅长项目定位、渠道建设与跨系统协同，持有全国物业管理项目经理职业资格证
财务负责人	刘馨	女，本科学历，毕业于四川师范大学财务管理专业，多年商业地产财务实战经验，全程参与茂业多个重点项目全周期财务管理，精通项目财务规划、成本控制及运营风险防控。

3.2.6.4 其他专业人员配备情况

运营管理机构人员结构稳定。截至本尽职调查报告出具之日，深圳茂业集团主要运营管理团队13人，平均年龄47岁，核心运营管理人员的管理从业经验超过10年，成都德正世金配有运营管理团队6人，平均年龄约35岁，团队兼具专业化与年轻化优势。

3.2.7 不动产运营管理职责安排

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

基金管理人委托给运营管理机构进行运营管理，根据基金管理人、计划管理人、项目公 司、运营管理机构签署的《运营管理服务协议》约定，运营管理机构的主要职责内容包括如下：

（1）制定年度经营计划及预算，协助项目公司上报至基金管理人及资产支持证券管理人进行审议，经基金管理人及资产支持证券管理人书面审批后执行。

（2）基于年度计划分解制定月度经营目标及匹配的招商租赁和营销推广策略，监控资产经营情况，在授权范围内审慎决策。定期审视竞争性物业，提供市场竞争策略、租金水平及营销措施建议。

（3）依据授权以项目公司名义开展招商运营及营销推广服务，包括拟定租赁合同模板、客户谈判、签约执行、续租退租、商户监管、客户服务、租赁信息管理、推广活动策划实施、投诉处理等。

（4）及时足额协助收取房屋租金、物业费等各项运营收益，保障收益转入指定账户。追收欠缴款项，对收益回收异常、逾期等情形及时报告风险，提供违约处理建议并协助采取法律行动。

（5）协调督促物业管理机构执行日常物业服务，包括卫生保洁、环境绿化、维修保养、安保消防等，监督管理及考核其服务达到约定标准。确保建筑本体完好、公共安全、设备正常运作，负责大中修及升级改造的组织实施。

（6）依法制定不低于同类项目标准的安全管理制度，采取必要安全措施保障项目安全运行。遇突发事件及时反馈并处理，安排专业人员负责安全管理指导协调。

（7）妥善管理保存物业管理相关资料，包括政府批文、工程图纸、设备台账、维修档案、租户档案等，配合基金管理人检查。协助配合政府部门的检查、拜访、接待及各项申报工作。

（8）向承租人代收水电费并支付供应单位，督促每日巡视变配电所，做好供配电设备维修维护，保持设施设备完好运转。对计量不准确造成的差额自行承担。

（9）协助处理运营管理相关纠纷，可能涉诉仲裁的及时通报项目公司，获悉相关事项当日内汇报情况，并协助按法规要求披露。

（10）其他运营管理事项：协助草拟更新规章制度；保管发票专用章、U-KEY及税控盘；提供维护经营所需信息系统；在基金管理人财务管理下开展财务执行工作；协助项目公司治理及投后管理；协助制定投保方案并处理理赔；确保项目合法合规经营。

（11）协助管理项目公司账户。协助完成多余账户销户，将余额拨付至民生银行账户，为基金管理人开通全部账户查询与转账权限。

（12）确保项目公司有权以"成都茂业中心"名义对外经营，使用"茂业"或运营管理机构所属集团品牌进行宣传，保证品牌使用的持续有效性及必要授权许可。

2、基金管理人聘请运营管理机构提供协助的职责和内容

（1）及时编制并提交预算供基金管理人审批，根据预算提交月度资金使用计划。

（2）协助项目公司检查不动产项目的建筑本体、构件及设施设备，协助项目公司组织开展对不动产项目进行的所有修整、改造；对经营提升类主动改造提出方案计划，并经基金管理人和项目公司审批后实施；对于改造维修事项协助进行证照申请、招标比选、施工管理及竣工验收。

（3）配合执行基金管理人建立的项目公司印章管理、使用制度。

（4）协助项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等，并按照项目公司制度妥善管理。

（5）协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料。

（6）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励等，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

3.2.8 不动产运营有关业务流程、管理制度、风险控制制度

运营管理统筹机构深圳茂业集团的业务流程、管理制度、风险控制制度详见本尽职调查报告之“3.1 对原始权益人的尽职调查”。

成都德正世金内部建立了完善的管理制度体系，主要包括《租赁项目招商管理规定》《运营巡场管理规范》《行政采购管理制度》《消防安全管理制度》《安全应急管理制度》《工程维修管理制度》《设备设施管理制度》《装修管理制度》等。具体如下:

3.2.8.1 招商运营制度

成都德正世金制定了《租赁项目招商管理规定》等管理制度，规定了合同面积计算、签约年限、装修免租期等核心条款审批原则，制定了《运营巡场管理规范》，明确了营运部、物业工程部、行政部及督导小组的职责分工以及巡视巡查内容，确保项目的运营品质。

3.2.8.2 市场营销制度

成都德正世金制定了《市场推广部操作指引》，确立了"统一管理"的市场营销体系，明确营销中心负责市场管理和会员体系两大核心职能。市场管理涵盖市场信息资源整合、营销活动策划执行、市场推广传播三大板块，要求建立客户资料库、供应商资源库及异业合作资源，规范年度推广计划制定、费用预算管理及传播资料归档。

3.2.8.3 采购政策

成都德正世金制定了《行政采购管理制度》，详细规定了从立项审批、组建招标小组、编制招标文件、供应商入围考察、开标评标到合同签订的全流程管理要求，强调"合理低价中标""透明公正""保密"等原则，建立了严格的资质审查、评标定标及资料存档机制，同时规范了验收付款、报表管理和供应商履约评价等后续环节，旨在实现采购过程的严谨、科学、透明和成本可控。

3.2.8.4 物业相关管理制度

成都德正世金制定了相关工程物业与安全管理规范，涵盖工程维修、档案管理、消防安全、安全应急及设备设施管理五大领域。制度确立了"预防为主、自修优先"的工程维修原则，规范了档案收集存档要求，构建了从公司到商户的五级消防安全责任体系，明确了突发事件应急处置机制，并建立了设备设施台账管理、运行巡查及分级保养标准，形成了覆盖预防、管控、应急全过程的安全管理闭环。

3.2.9 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

3.2.9.1 内部组织架构情况

运营管理统筹机构深圳茂业集团的内部组织架构情况详见本尽职调查报告之“3.1 对原始权益人的尽职调查”。

成都德正世金由经营班子全面领导，下设招商运营部、财务管理部及综合管理部三大业务部门，各部门职责分工明确，共同承担商业不动产REIT发行后的资产运营工作。主要部门职责如下表:

表102 运管实施机构部门职责

部门名称	职责
招商运营部	全面负责公司商业资产的市场研究、招商策略制定与执行、客户关系维护及经营分析优化等工作，通过专业化运营提升资产出租率与收益水平，并协同各部

	门推动标准化流程建设，为公司轻资产运营模式发展提供核心支撑。
财务管理部	全面负责公司财务核算、预算管理、资金统筹及税务合规等工作，通过精细化财务管控和风险预警支持经营决策，保障资金安全与使用效率，为公司业务发展和资产运营提供专业财务支撑。
综合管理部	全面负责公司行政运营、后勤保障、人力资源支持及跨部门协调工作，通过系统化资源配置和流程优化，提升组织运行效率与服务质量，为公司整体运营和持续发展提供一体化管理支持。

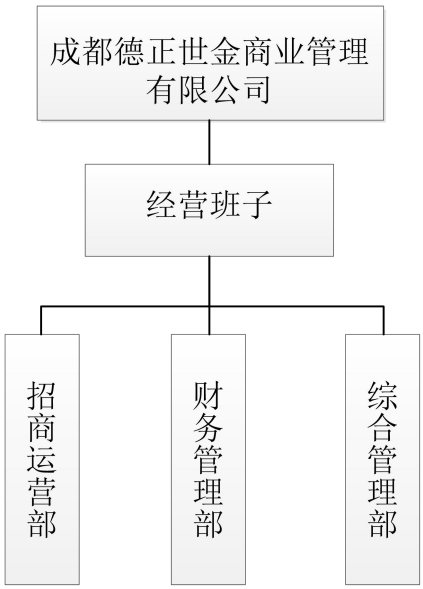


图19 运营管理实施机构组织架构

3.2.9.2 内部控制的监督和评价制度的有效性

成都德正世金已制订《内部控制风险管理制度》等内部控制制度。成都德正世金内部控制制度有效，能够有效保障业务的顺利开展。

3.2.10 管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布和变化趋势

3.2.10.1 管理人员任职情况

经查询国家企业信用信息公示系统，本项目运营管理统筹机构法定代表人为张静，本项目运营管理实施机构法定代表人为韩玉。

3.2.10.2 管理人员专业能力

详见本尽职调查报告之“3.2 对运营管理机构的尽职调查”之“3.2.6 不动产运营管理资质（如有）；同业态不动产项目运营管理经验；主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况、其他专业人员配备情况”之“3.2.6.3 主要负责人员在不动产项目运营或者投资管理领域的经验情况”。

3.2.10.3 管理人员资信状况

经查询中国执行信息公开网及中国裁判文书网，并根据运营管理机构出具的书面说明，前述网站公布的信息中本项目运营管理机构的管理人员均未被列为失信被执行人。

3.2.10.4 公司员工结构分布和变化趋势

详见本尽职调查报告之“3.2 对运营管理机构”之“3.2.6.4 其他专业人员配备情况”。

3.2.11 公司近3年审计报告及一期财务报告（成立未满3年的自公司设立起）、主要财务指标分析

本项目运营管理统筹机构深圳茂业集团近3年的财务数据及主要财务指标详见本尽职调查报告之“3.1 原始权益人”之“3.1.7 近三年及一期的财务数据和偿债能力分析”。

本项目运营管理实施机构成都德正世金于2026年1月30日设立，截至本尽职调查报告出具之日，成都德正世金尚无经审计的财务报表。

3.2.12 利益冲突与关联交易情况，运营管理机构同时向其他机构提供同业态不动产项目运营管理服务的，是否采取了避免可能出现的利益冲突的措施

3.2.12.1 运营管理机构管理的同类资产情况

详见本尽职调查报告之“3.2 对运营管理机构”之“3.2.6.2 同业态不动产项目运营管理经验”。

3.2.12.2 利益冲突的防范措施

详见本尽职调查报告之“九、同业竞争及关联交易”之“（一）同业竞争”之“2、如存在同业竞争，是否采取充分、适当的措施避免可能出现利益冲突”。

3.2.13 公司资信水平，最近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面是否存在重大违法违规记录

3.2.13.1 运营管理统筹机构

详见本尽职调查报告之“3.1 原始权益人”之“3.1.10 是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形”。

3.2.13.2 运营管理实施机构

经查询国家发展和改革委员会网站、自然资源部网站、住房和城乡建设部网站、生态环境部网站、应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中华人民共和国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、裁判文书网网站、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、四川省税务局网站、成都市发改委网站、成都市自然资源和规划局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、百度搜索引擎等公开信息渠道，截至本尽职调查报告出具之日，成都德正世金不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

3.2.14 历史运营管理费用收取情况，拟定的未来基础及浮动运营管理费用的收取标准；存续期与运营管理收费挂钩的激励约束机制；运营管理费与项目历史运营费用对比情况以及运营管理费设置的合理性

3.2.14.1 历史运营管理费用收取情况

截至尽职调查基准日，本项目历史暂无收取运营管理费。

3.2.14.2 拟定的未来基础及激励运营管理费用的构成和收取标准

运营管理费包括基础管理费和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理

服务协议》项下的运营管理服务有权收取基础管理费，运营管理机构就提供本协议下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费；发生业绩缺口时，应当支付运营管理补偿金。《运营管理服务协议》约定的基础管理费、激励管理费均为含增值税的费用。除本协议规定的运营管理费外，运营管理机构不得以任何名义收取任何未经基金管理人及资产支持证券管理人同意涉及本不动产项目或项目公司的费用。

（1）基础管理费

基础管理费用=当年度经调整的营业收入*12.5%

基础管理费包含以下服务的费用：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

（2）激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%。

目标运营净收益按照不动产基金首次申报确定的评估报告中近十年现金流预测数据为考核依据，十年期后以其到期当年评估报告中十年期现金流预测为考核依据，以此类推。

当年度实际运营净收益不高于对应年度目标运营运营净收益的105%，且不低于目标运营净收益的95%，则运营管理机构不收取该年度激励管理费（或支付运营管理补偿金）。

当年度实际运营净收益高于对应年度目标运营净收益的105%时，运营管理机构可收取该年度激励管理费。

当年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益95%，运营管理机构需向项目公司支付该年度运营管理补偿金，运营管理补偿金=（目标运营净收益-实际运营净收益）×10%。项目公司将从运营管理机构的基础管理费中扣减运营管理补偿金。

运营净收益中的资本性支出相较于首次申报确定的评估报告中记载的对应年份资本性支出若有结余的，应留待以后年度使用，计算当年运营净收益时视同已发生。

3.2.14.3 运营管理费与项目历史运营费用对比情况以及运营管理费设置的合理性

一、与历史运营管理费用的匹配情况

运营管理机构所收取的基础管理费主要用于覆盖与运营不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本，其费率的设置以运营管理机构为运营不动产项目承担的相应成本的历史可比数据为基础，同时，为提升资产运营水平、提升租户粘性、保障商业不动产项目长期竞争力，运营管理机构将在发行后增加管理人员配置和物业管理投入，相应提升了运营管理成本预算。并且，基础管理费预留了运营管理机构的合理商业利润，具备合理性。

表103 不动产项目历史运营成本情况

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度	平均值
营业收入	9,800.57	9,709.24	10,010.31	9,840.04
运营成本	623.59	662.22	729.85	671.89
运营成本占比	6.36%	6.82%	7.29%	6.83%

注：上表财务指标计算方法如下：

1）运营成本 = 营业成本 - 投资性房地产折旧-管理费用折旧摊销

2）运营成本占比 = 运营成本 / 营业收入 × 100%。

二、运营管理费率与行业平均水平的对比分析

选取已申报REITs中以办公不动产为底层资产的可比项目，根据公开披露信息，各项目运营管理费收费标准与本项目对比如下：

表104 可比项目运营管理费收费对比情况

	本项目	华夏保利发展商业 REIT	创金合信北京国资商业 REIT	汇添富上海地产商业 REIT
不动产项目名称	茂业中心 C 塔	广州保利中心	集智未来	鼎保大厦、鼎博大厦

运营管理费构成	基础管理费包含以下服务的费用：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。	基础管理费包含两部分，分别是基础管理费一及基础管理费二。基础管理费一用于覆盖与运营不动产项目相关且由运营管理机构承担的成本；基础管理费二主要用于覆盖运营管理机构为不动产项目提供标准化运营管理体系及信息系统、保利相关的（如“POLY”字样）的品牌使用及维护、各类平台资源导入所需的管理输出成本。	固定运营管理费=固定运营管理费 1+固定运营管理费 2 。固定运营管理费 1 主要用于覆盖商业不动产项目物业管理、维护维修等费用。固定运营管理费 2 主要用于覆盖运营管理实施机构与目标资产日常运营直接相关的人工、招商、行政办公、配套服务等费用。	基本运营管理费主要覆盖运营管理机构为运营管理不动产项目而承担的以下运营管理成本费用：（1）人工行政及营销费（包括运营管理人员的职工薪酬、办公行政费、耗用品费、市场营销费等）；（2）物业管理费（包括保安保洁费、绿化维护费等，不包括空置房物业费）；（3）维修维护费（除资本性支出以外的维修维保费用等）；（4）公用事业费用（包括应由租户缴纳以外的水电气热等能源费用及网络宽带费用及其他公用事业费用等）。
运营管理费收费标准	基础管理费用=当年度经调整的营业收入*12.5%	基础管理费一=项目公司经审计的当年度实收运营收入*11%；基础管理费二=项目公司经审计的当年度实收运营收入×2%	2026 年度固定运营管理费 1 为 5,931,788.70 元,自 2027 年（含）起，每年固定运营管理费 1 较上一自然年度增长 1%； 固定运营管理费 2=当年商业不动产项目营业收入×5.5%。	基本运营管理费（含税）=项目公司运营收入（含税）×5%

综上所述，本项目的基础管理费费率充分结合项目的历史运营管理成本情况、实际预算使用需求及运营管理机构合理利润，并参考行业内可比项目的运营管理费收费情况进行合理设置，能够覆盖运营管理成本且有一定的合理利润空间，具备合理性。

3.3 托管人

3.3.1 基本情况

1、基金托管人

名称：中国民生银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街2号

法定代表人：高迎欣

成立时间：1996年2月7日

组织形式：其他股份有限公司（上市）

注册资本：4,378,241.8502万元

2、计划托管人

名称：中国民生银行股份有限公司成都分行

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道535号

法定代表人：孙晓光

成立时间：2002年12月5日

组织形式：其他股份有限公司（上市）

3.3.2 托管业务资质

根据中国银行保险监督管理委员会（现变更为国家金融监督管理总局）于2022年4月29日核发的《金融许可证》（机构编码：B0009H111000001）、根据中国证监会和中国人民银行于2004年07月13日出具的《关于核准中国民生银行证券投资基金托管资格的通知》（证监基金字[2004]101号），并经核查中国证监会网站公布的《证券投

资基金托管人名录（2026 年 3 月）》，民生银行具有证券投资基金托管资格，可开展证券投资基金托管业务，为具有基金托管资格的商业银行。

根据中国银行保险监督管理委员会四川监管局（现变更为国家金融监督管理总局四川监管局）于 2024 年 7 月 3 日核发的《金融许可证》（机构编码：B0009B251010001）与民生银行于 2025 年 6 月 1 日对民生银行成都分行出具的《中国民生银行法人授权书》（编号：F-0115-2025），民生银行成都分行被授权的业务种类为“资产托管业务、养老金账户管理业务和基金服务业务”，可开展资产支持专项计划托管业务。

综上，管理人认为，截至尽职调查基准日，托管人具备相关业务资质，符合《基金法》第三十二条、《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（一）款等法律法规中对托管人业务资质的要求。

3.3.3 托管业务情况

2004 年，经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会考核验收，民生银行正式获准从事资产托管业务。2007 年 11 月，民生银行顺利通过了劳动与社会保障部专家团的严格评审，获得了企业年金账户管理人与托管人双项资格，是第二批资格评审中唯一一家同时获得双项资格的商业银行。2008 年 12 月，接到中国保险监督管理委员会《关于商业银行从事保险资金托管业务审核意见书》，民生银行正式获得保险资金托管业务资格。2010 年 12 月 30 日，民生银行收到由中国证监会和国家外汇管理局发布的联合批复，正式获得 QFII 业务托管资格。这标志着民生银行已经成为国内少数几家具备全部托管业务资格的托管银行之一，可以从事国内法律法规允许的所有资产托管业务。

民生银行具有不动产资产管理产品托管经验，担任多个资产支持专项计划的托管人，并为开展不动产基金托管业务配备了充足的人员。

3.3.4 托管业务主要人员情况

高迎欣先生，1962年出生，现任民生银行董事长、执行董事，兼任民生商银国际控股有限公司董事长。加入民生银行前，高先生自2018年1月至2020年5月任中银香港（控股）有限公司及中国银行（香港）有限公司副董事长兼总裁。自2016年12月至2018年1月任中国银行股份有限公司执行董事。自2015年2月至2018年1月任中国银行股份有限公司副行长，自2005年2月至2015年2月任中银香港（控股）有限公司及中国银行（香港）

有限公司执行董事兼副总裁。自2004年7月至2005年2月任中银国际控股有限公司总裁兼首席运营官。自1999年6月至2004年7月任中国银行总行公司业务部总经理，自1996年9月至1999年6月任中国银行总行信贷业务部副总经理、公司业务部副总经理。曾任第十三届全国政协委员。高先生于1986年获得华东理工大学工学硕士学位，现为高级经济师。

王晓永先生，1970年出生，现任民生银行副董事长、执行董事、行长。加入民生银行前，王先生自2016年9月至2024年2月先后任中国建设银行重庆市分行行长、渠道与运营管理部总经理、四川省分行行长等职务，自2006年6月至2016年9月先后任中国建设银行风险监控部总经理助理、授信管理部副总经理、山东省分行副行长、甘肃省分行副行长等职务，自1996年4月至2006年6月曾先后在中国建设银行审计部、风险与内控管理委员会办公室、风险管理部任职。王先生于1991年毕业于北京师范大学，获学士学位，于1996年获得中央财政金融学院会计学专业硕士学位，于2013年获得天津大学管理科学与工程专业博士学位，现为高级经济师。

张俊潼先生，1974年出生，现任民生银行执行董事、副行长。张先生自2017年2月至2024年3月担任民生银行监事会主席、职工监事及监事会监督委员会主任委员、提名与评价委员会委员。张先生于1997年毕业于北京大学，获学士学位，于2000年获得北京大学世界经济专业硕士学位。

综上，管理人认为，截至尽职调查基准日，托管人具备相关业务资质，符合《基金法》第三十二条、《公开募集证券投资基金运作管理办法》第六条第（一）款等法律法规中对托管人业务资质的要求。

3.3.5 托管业务制度及风险控制措施

3.3.5.1 内部风险控制目标

1、建立完整、严密、高效的风险控制体系，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，保障资产托管业务的稳健运行和托管财产的安全完整。

2、大力培育合规文化，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念，严格控制合规风险，保证资产托管业务符合国家有关法律法规和行业监管规则。

3、以相互制衡健全有效的风控组织结构为保障，以完善健全的制度为基础，以落实到位的过程控制为着眼点，以先进的信息技术手段为依托，建立全面、系统、动态、

主动、有利于差错防弊、堵塞漏洞、消除隐患、保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时。

3.3.5.2 内部风险控制组织结构

总行高级管理层负责部署全行的风险管理工作。总行风险管理委员会是总行高级管理层下设的风险管理专业委员会，对高级管理层负责，支持高级管理层履行职责.资产托管业务风险控制工作在总行风险管理委员会的统一部署和指导下开展。

3.3.5.3 内部风险控制原则

总行各部门紧密配合，共同把控资产托管业务运行中的风险，具体职责与分工如下：总行风险管理部作为总行风险管理委员会秘书机构，是全行风险管理的统筹部门，对资产托管部的风险控制工作进行指导；总行法律事务部负责资产托管业务项下的相关合同、协议等文本的审定；总行内控合规部负责该业务与管理的合规性审查、检查与督导整改；总行审计部对全行托管业务进行内部审计。包括定期内部审计、现场和非现场检查等；总行办公室与资产托管部共同制定声誉风险应对预案。按资产托管部需求对由托管业务引发的声誉风险事件进行定向舆情监测，对由托管业务引起的声誉风险进行应急处置，包括与全国性媒体进行沟通、避免负面报道、组织正面回应等内部风险控制原则。

（1）合法合规原则。风险控制应符合和体现国家法律、法规、规章和各项政策.

（2）全面性原则。风险控制覆盖托管部的各个业务中心、各个岗位和各级人员，并涵盖资产托管业务各环节。

（3）有效性原则。资产托管业务从业人员应全力维护内部控制制度的有效执行，任何人都没有超越制度约束的权力。

（4）预防性原则。必须树立“预防为主”的管理理念，控制资产托管业务中风险发生的源头，防患于未然，尽量避免业务操作中各种问题的产生。

（5）及时性原则。资产托管业务风险控制制度的制定应当具有前瞻性，并且随着托管部经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律法规、政策制度等外部环境的改变进行及时的修改或完善。发现问题，要及时处理，堵塞漏洞。

（6）独立性原则。各业务中心、各岗位职能上保持相对独立性。风险监督中心是

资产托管部下设的执行机构，不受其他业务中心和个人干涉。业务操作人员和检查人员严格分开，以保证风险控制机构的工作不受干扰。

（7）相互制约原则。各业务中心、各岗位权责明确，相互牵制，通过切实可行的相互制衡措施来消除风险控制的盲点。

（8）防火墙原则。托管银行自身财务与托管资产财务严格分开；托管业务日常操作部门与行政、研发和营销等部门隔离。

3.3.5.4 内部风险控制制度和措施

制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手 册、 严格的人员行为规范等一系列规章制度。

建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

风险识别与评估：风险监督中心指导业务中心进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

应急预案：制定完备的《应急预案》,并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

3.3.6 资信状况

结合托管人出具的说明，并经核查国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国生态环境部网站、中华人民共和国应急管理部网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、国家外汇管理局北京市分局、国家外汇管理局四川省分局、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台、中华人民共和国财政部网站、国家市场监督管理总局网站、国家税务总局网站、信用中国网站、中国执行信息公开网-失信被执行人查询、中国执行信息公开网-被执行人信息查询、中国执行信息公开网-综合查询被执行人、国家企业信用信息公示系统、中华人民共和国国家卫生健康委

员会网站、中国银行业协会网站、中国裁判文书网、百度搜索引擎等公开信息渠道，截至尽职调查基准日，民生银行存在如下行政处罚：（1）根据国家金融监督管理总局2025年10月31日行政处罚信息公示列表，因民生银行相关贷款、票据、同业等业务管理不审慎，监管数据报送不合规等，对民生银行罚款5,865万元；（2）国家金融监督管理总局因民生银行系统使用管控不到位、基础软件版本管理不足、生产运维管理不严等对民生银行罚款590万元；（3）根据国家金融监督管理总局宁波监管局2025年12月31日行政处罚信息公开表，因民生银行相关贷款、投资业务管理不审慎，相关资产减值计提不审慎，对民生银行罚款220万元；（4）根据中国人民银行于2025年1月27日发布的行政处罚决定书（银罚决字[2024]44-61号），民生银行因违反账户管理规定、违反清算管理规定、违反反假货币业务管理规定、占压财政存款或者资金、违反信用信息采集、提供、查询及相关管理规定、妨碍监管工作、未按规定履行客户身份识别义务、与身份不明的客户进行交易，被处以警告、没收违法所得约99.068937万元，罚款1705.5万元；（5）国家金融监督管理总局对民生银行出具金罚决字〔2023〕7号行政处罚决定书，民生银行因规避委托贷款监管、违规利用委托债权投资业务向企业融资等对民生银行作出罚款4,430万元的行政处罚；（6）中国银行保险监督管理局向民生银行出具保监罚决字〔2023〕2号行政处罚决定书，因小微企业贷款风险分类不准确对民生银行作出罚款6,670万元，没收违法所得2.462万元的行政处罚。民生银行成都分行最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情况。

根据民生银行出具的书面说明，就上述行政处罚，民生银行已按照有权部门要求进行整改和缴款，民生银行托管业务依法合规开展，上述行政处罚不涉及民生银行托管业务，不对民生银行托管业务开展造成影响。除上述行政处罚外，民生银行亦不存在其他涉及托管业务或对托管业务造成影响的行政处罚。

结合托管人出具的说明，管理人认为民生银行具有良好的社会声誉，除前述已披露信息外，在金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录；最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或者刑事处罚；没有因违法违规行为、失信行为正在被监管机构立案调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间；最近一年内向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；不存在对基金运作已经造成或者可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其

他重大事项；财务状况良好，风险控制指标符合监管部门的规定，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；符合《基金法》《运作办法》《基金指引》等法律法规中对托管人的相关要求。

3.4 SPV

3.4.1 设立及存续情况

3.4.1.1 SPV公司的基本信息

企业名称：成都茂业德正写一商业管理有限公司

统一社会信用代码：91510100MAK6LG3E0L

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元29层2905号

法定代表人：韩玉

注册资本：10万元

成立日期：2026年1月30日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：企业管理；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）

3.4.1.2 SPV历史沿革

根据管理人于国家企业信用信息公示系统的网络核查结果，截至本尽职调查报告出具之日，SPV公司自设立后无股权变动事项。

3.4.2 股权结构、控股股东和实际控制人情况

截至本尽职调查报告出具之日，深圳茂业集团持有SPV公司的100%股权，黄茂如为SPV公司的实际控制人。

3.4.3 组织架构及治理机构情况

3.4.3.1 组织架构

截至本尽职调查报告出具之日，SPV公司暂未设立单独部门或组织。

3.4.3.2 治理结构

1、股东

根据SPV公司的公司章程，公司股东行使下列职权：

（1）任免董事，决定有关董事的报酬事项；

（2）批准董事的报告；

（3）批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（4）对公司增加或者减少注册资本作出决定；

（5）对发行公司债券作出决定；

（6）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

（7）修改公司章程；

（8）其他职权。

2、董事

根据SPV公司的公司章程，SPV公司不设董事会，设一名董事，董事任期3年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

董事行使下列职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）制定公司的基本管理制度；

（9）其他职权。

3、经理

根据SPV公司的公司章程，公司不设经理。

4、监事

根据SPV公司的公司章程，公司不设监事会和监事。

3.4.4 商业信用情况

经查询国家企业信用信息公示系统、信用中国网站、中国裁判文书网、证券期货市场失信记录、全国法院被执行人信息查询网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统、国家发展和改革委员会网站、中国人民银行网站、证监会网站、国家金融监督管理总局网站、财政部网站、国家市场监督管理总局网站、四川省市场监督管理局网站、国家税务总局网站、国家税务总局四川省税务局网站、国家外汇管理局网站、生态环境部网站、应急管理部网站、住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、中国公安部网站、中国市场监管行政处罚文书网站、中国执行信息公开网综合查询被执行人系统、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站、全国建筑市场监管公共服务平台、国家卫生健康委员会网站、国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询网站、国家知识产权局商标局/中国商标网网站、工业和信息化部ICP/IP地址/域名信息备案管理系统、四川省发改委网站、四川省自然资源厅网站、四川省住建厅网站、四川省生态环境厅网站、四川省消防救援总队网站、国家金融监督管理总局四川监管局、证监会四川局网站、四川省市监局网站、成都市发改委网站、成都市规划和自然资源局网站、成都市住房和建设局网站、成都市生态环境局网站、成都市应急管理局网站、成都市市监局网站、成都市税务局网站、注册地区级法院网站、百度搜索引擎等公开信息渠道，SPV公司不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入前述网站列明的失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，前述网站未显示近三年内SPV公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。因此，SPV公司不涉及与不动产项目相关的失信记录。

3.5 其他对投资人收益有重大影响的机构

暂无其他对投资人收益有重大影响的机构。

3.6 不动产基金的治理机制

3.6.1 基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置是否合理满足不动产基金正常运行的要求

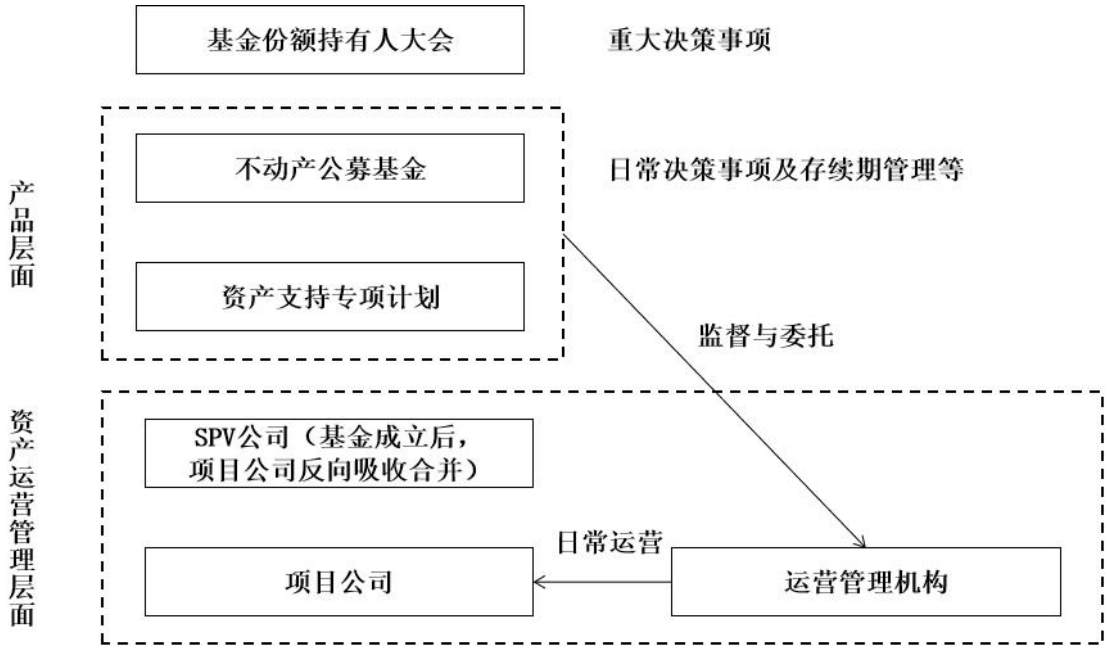


图20 不动产基金治理架构示意图

为规范本基金运作，保障基金份额持有人合法权益，提升基金存续期管理质效，本基金已系统设置分层决策机制，本基金整体治理架构主要分为基金份额持有人大会层面、产品层面（公募基金和专项计划）和资产运营管理层面（SPV和项目公司）。本项目基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构等主体的管理架构设置可合理满足不动产基金正常运行的要求。

3.6.2 各主体之间的职责分工是否清晰，运营管理中的核心事项是否有明确的责任主体

本基金各决策主体的决策权限与职责边界如下:

3.6.2.1 基金份额持有人大会层面

基金份额持有人大会为非常设机构，是本基金的最高决策机构。基金份额持有人大会需按照基金合同约定的程序召开，负责决策提交持有人大会审议的重大事项，但基金份额持有人大会不得直接参与或者干涉基金的投资管理活动。

根据《基金法》《公募基金运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于:

（1）分享基金财产收益;

（2）参与分配清算后的剩余基金财产;

（3）依法转让其持有的基金份额;

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会;

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权;

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料;

（7）监督基金管理人的投资运作;

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁;

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

3.6.2.2 公募基金和专项计划层面

（1）基金管理人的职责

1）基金管理

（a）负责不动产基金的发行、扩募事宜;

（b）负责杠杆融资管理并确认借款方案;

（c）负责投资者关系管理，包括投资者路演以及召开基金份额持有人大会;

（d）负责公募基金日常管理事项，包括但不限于：修改或增补基金文件、信息披露、收益分配、估值核算、监督基金托管人等;

（e）聘请中介机构进行审计、评估、尽职调查等，并审核中介报告（包括但不限于：聘请第三方审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计；聘请资产评估机构对不动产项目每年至少进行1次评估，包括年度评估及不定期评估；聘请财务顾问（如有）进行尽职调查等）；

（f）委托运营管理机构负责运营管理职责，并管理第三方管理机构，最终对其履行的受托职能（包括其作为及不作为）负责；

（g）妥善落实印鉴管理等工作；

（h）法律、行政法规和中国证监会规定以及基金合同、本基金招募说明书约定的其他职责。

2）投资管理、投后管理

（a）制定不动产基金的投资目标、投资策略；

（b）根据制定的投资策略，投资不动产资产支持证券，最终购入或出售不动产项目；

（c）根据制定的投资策略，完成除投资不动产资产支持证券外的基金资产投资；

（d）审批不动产项目装修及升级改造计划、运营策略。

（2）基金管理人不动产基金投资决策委员会治理机制

基金管理人层面设置不动产基金投资决策委员会。不动产基金投委会设7名委员，5名委员来自基金管理人、2名委员来自计划管理人；包括基金管理人总经理、REITs业务分管领导、监察稽核部负责人、不动产专业研究人员、不动产投资部骨干人员，以及计划管理人董事长和总经理。基金管理人总经理担任不动产基金投委会主任。

不动产基金投委会由投资决策委员会主任负责召集和主持。投资决策委员会委员因合理原因不能现场或通讯参加表决的，应当向投资决策委员会主任请假并书面委托其他委员代为表决。决策事项经1/2以上委员同意方为通过。

不动产基金投资决策委员会，负责决策不动产基金以下不动产项目重大运营事项：

1）审批连续12个月内累计发生的金额不超过基金净资产20%的不动产项目购入或出售；

2）审批项目公司的融资;

3）审批不动产基金成立后发生的连续12个月内金额累计不超过基金净资产5%的关联交易;

4）审议批准项目公司年度经营计划和财务预算及其修订方案;

5）委派相关人员担任项目公司执行董事、监事、财务负责人;

6）在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人。

（3）计划管理人职责

1）管理专项计划日常事项，包括但不限于专项计划认购资金用于标的资产投资、管理专项计划资产、分配专项计划利益、监督检查项目公司、SPV持续经营情况和基础资产现金流状况、监督外部管理机构、监管银行的服务行为和中国证监会规定以及计划说明书约定的其他职责。需专项计划资产支持证券持有人大会决议事项，由单一资产支持证券持有人即基金管理人审议;

2）计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《专项计划认购协议》及《专项计划标准条款》的规定为不动产资产支持证券持有人提供服务;

3）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账;

4）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》以及《专项计划标准条款》的规定，将专项计划募集资金投资于基础资产，实现对项目公司及不动产项目相关权益的重组及持有;

5）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受计划托管人对专项计划资金拨付的监督;

6）计划管理人（根据基金管理人的指示）应依据SPV及/或项目公司章程及/或中国法律规定，行使及履行其作为项目公司股东的股东权利、权力及职责;

7）计划管理人应根据《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，按期出具计划管理人报告及履行相关的信息披露义务，以使不动产资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息;

8）计划管理人应按照《专项计划标准条款》的规定向不动产资产支持证券持有人分配专项计划利益;

9）计划管理人应按照《资产证券化业务规定》及《专项计划标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后20年;

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

11）计划管理人因自身或其代理人的故意或重大过失造成专项计划资产损失的，应依法向不动产资产支持证券持有人承担赔偿责任;

12）因计划托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代不动产资产支持证券持有人向计划托管人追偿;

13）计划管理人应根据专项计划文件的约定监督计划托管人、监管银行、外部管理机构及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代不动产资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任;

14）不动产资产支持证券持有人会议表决通过的生效决议及/或不动产资产支持证券单一持有人作出的专项计划直接决议对计划管理人具有法律约束力，计划管理人应遵守和执行生效决议中的具体约定;

15）计划管理人应按照《资产证券化业务规定》及相关法律法规规定，履行与专项计划相关的信息披露以及向相关监管机构的备案与报告工作。

3.6.2.3 SPV和项目公司层面

本基金成立后，将通过专项计划持有SPV公司100%股权。在项目公司完成吸收合并SPV公司后，SPV公司注销，专项计划将直接持有项目公司100%股权。

为提升运营决策的效率和质量，确保不动产项目运营管理的持续稳定，SPV/项目公司纳入不动产基金后，根据基金管理人的委派文件，计划管理人代表资产支持专项计划任命SPV/项目公司的执行董事（兼经理）及财务负责人。除上述执行董事及财务负责人外，除非基金管理人认为必要，否则SPV/项目公司不配置其他运营管理人员。

项目公司日常经营事项，由基金管理人、计划管理人和项目公司共同委托运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务，通过签订《运营管理服务协议》授权运营管理机构对本项目进行运营管理，项目公司主要承担监督与审核的职责，充分地保障了运营管理机构日常运营管理的独立性。

综上所述，本项目各主体之间的职责分工清晰，运营管理中的核心事项是否有明确的责任主体。

3.6.3 运营管理中的各项审批权限和节点的设置情况、重要事项的决策安排

详见本尽职调查报告之“3.2.7 不动产运营管理职责安排”。

3.6.4 各主体之间是否有监督机制，内部控制安排是否健全

各主体之间根据《基金合同》《运营管理服务协议》等相关文件明确各自权利义务，明确基金管理人及资产支持证券管理人聘任运营管理机构按照协议约定提供不动产项目的各项运营管理服务，明确各方在不动产项目运营管理相关事宜中的权利义务及职责，确保不动产项目运营的持续、稳定和效率。

3.6.5 出现风险事件时的协调处理机制

运营管理机构应当积极配合基金管理人及资产支持证券管理人、基金托管人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时向信息披露义务人提供有关信息，并确保提供的信息真实、准确、完整。在发生可能对不动产基金份额持有人权益或基金份额的价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应根据监管部门法律法规规定，在知道或者应当知道该事项当日向基金管理人及资产支持证券管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与应由运管机构掌握的该重大事项相关的信息。重大事项包括但不限于以下事项：

1、因项目运营管理工作导致不动产基金发生重大关联交易；

2、金额占不动产基金净资产10%及以上的交易；

3、金额占不动产基金净资产10%及以上的损失；

4、不动产项目的生产经营情况、外部环境已经或者预计发生重大变化，包括但不限于：

（1）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

（2）项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；

（3）收到相关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；

（4）主要或者全部业务运行陷入停滞；

（5）丧失重要生产经营业务资质；

（6）重要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化，如：不动产项目1个季度内主营业务收入同比变动超过20%；月末出租率、月度平均租金单价、月末租金收缴率，或者1个季度内平均租金单价、季末出租率等任一数据同比变动超过20%；项目租金收入或者面积占比超过10%的租户提前退租（或部分退租），且涉及的租金收入或者面积占该租户退租前租金或者面积的20%以上；项目公司1个季度内毛利率同比变动超过20%；主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生其他重大变化；

5、不动产项目现金流发生重大变化，包括但不限于以下情形：

（1）不动产项目实际产生的现金流单独或者合计较最近一次相应期间现金流预测结果变动20%以上；

（2）不动产项目最近一次现金流预测结果单独或者合计较前次披露的相应期间预测结果变动20%以上；

（3）不动产项目现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

（4）不动产项目现金流归集相关账户被冻结或者限制使用；

（5）项目公司重要现金流提供方提前解除合约、被列为失信被执行人、发生债务违约、被解散、进入破产程序或者发生其他资信状况的重大不利变化；

6、运营管理机构稳定运营管理能力发生变化的重大事项，包括下列情形：

（1）运营管理机构董事长、高级管理人员被依法立案调查、采取强制或者留置措施，受到刑事处罚或者证监会行政处罚；运营管理机构董事长、高级管理人员发生变更，无法正常履行职责或者存在严重失信行为；

（2）运营管理机构被依法立案调查、受到行政处罚、刑事处罚；运营管理机构发生债务违约行为或者严重失信行为；

7、运营管理机构涉及重大诉讼或者仲裁；

8、出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；

9、法律法规、中国证监会、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第5号——临时报告（试行）》以及上海证券交易所其他规定或基金管理人及资产支持证券管理人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

（本页无正文，为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金尽职调查报告之基金管理人盖章签字页）

调查人员签字：

裴颖	胡定雨	林赟聪
裴颖	胡定雨	林赟聪

基金管理人：红土创新基金管理有限公司（盖章）

报告日期：2026年4月23日

（本页无正文，为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金尽职调查报告之计划管理人盖章签字页）

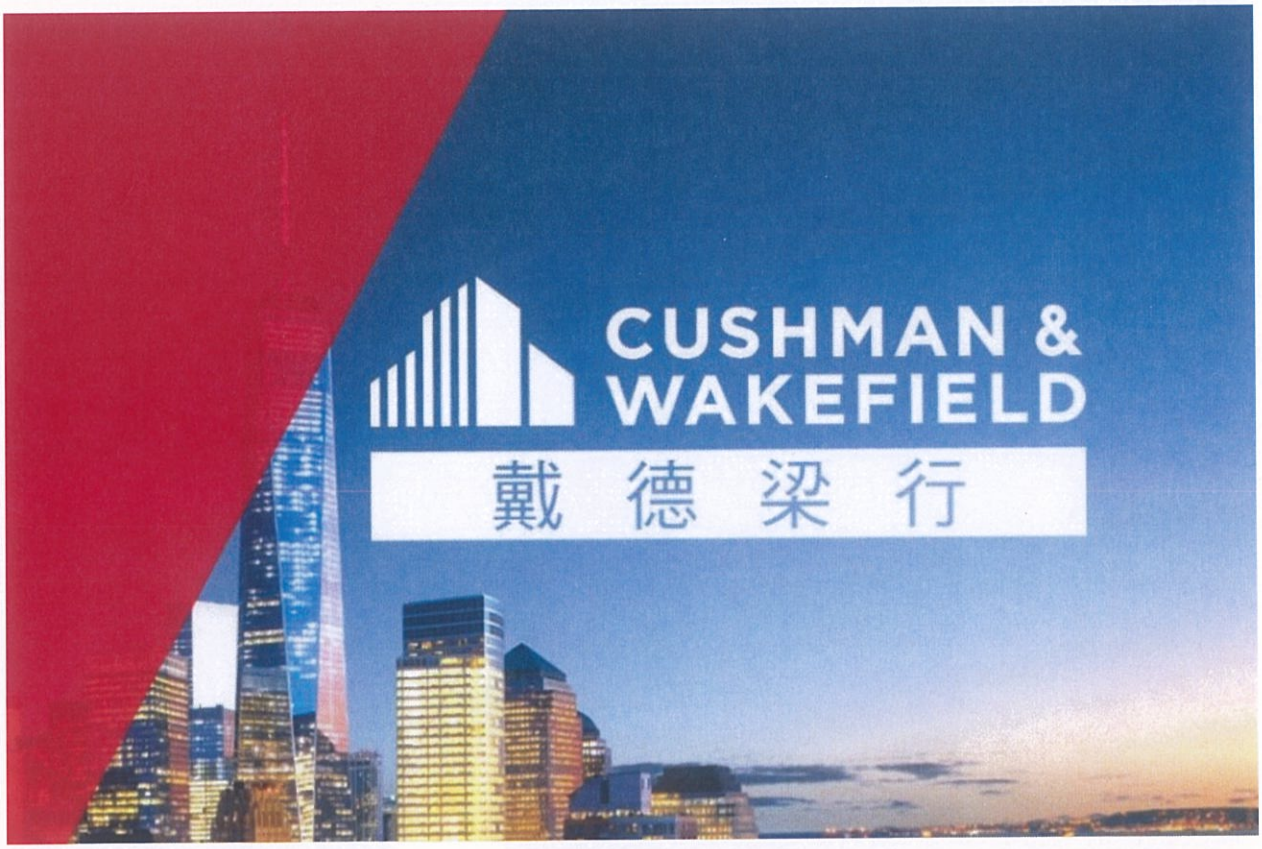
调查人员签字：

党可瑜	蒋锦玲	梁洛毓
罗德龙	杜妍慧	

计划管理人（盖章）：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

报告日期：2026年 4月 23日

（五）不动产项目评估报告



红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金

中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目（申报稿）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 4 月 17 日

www.cushmanwakefield.com

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价报告

估价项目名称：

中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目之市场价值

估价委托人：

红土创新基金管理有限公司

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

王政力（5120150046）　田兴（1120210003）

估价报告出具日期：

2026 年 4 月 17 日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

致估价委托人函

红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司

敬启者：

关于：中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目（以下简称估价对象）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司（以下简称委托人）、成都崇德投资有限公司（以下简称委托人/产权方）委托，对上述估价对象进行评估，价值时点为二〇二五年十二月三十一日，为委托人作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请注册商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

我们经过实地查勘，并查询、收集估价所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目，分摊国有建设用地使用权面积为 4,739.85 平方米，总建筑面积为 116,623.63 平方米，于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **1,101,000,000** 元（大写人民币**壹拾壹亿零壹佰万元整**），折合总建筑面积单价 9,441 元/平方米。

项目名称	现状用途	建筑面积(平方米)	估价总值（元）	折合总建筑面积单价（元/平方米）
茂业中心 C 塔	办公	116,623.63	1,101,000,000	9,441

特别提示：

①根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；

②本基金不动产项目估价报告的相关估价结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照估价结果进行转让；

③估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；

④总估值取整至百万位、单价取整至个位；

⑤以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

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

二〇二六年四月十七日

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴德梁行

估价结果汇总表

中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目

评估委托人	:	红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司
评估目的	:	为委托人作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请注册商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。
价值时点	:	2025 年 12 月 31 日
产权方	:	成都崇德投资有限公司
估价对象及评估范围	:	估价对象为位于中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目，包含【成房权证监证字第 3509534 号】等 24 份《房屋所有权证》项下合计建筑面积为 116,623.63 平方米用途为办公的房屋所有权及分摊土地面积为 4,739.85 平方米的国有建设用地使用权。
土地到期日	:	该土地用途为其他商服（办公）用地，其他商服（办公）对应土地使用权终止日期为 2046 年 12 月 6 日。
物业概况	:	估价对象于 2012 年竣工。
国有建设用地使用权面积	:	分摊国有建设用地使用权面积 4,739.85 平方米
建筑面积	:	116,623.63 平方米
可租赁面积	:	总可租赁面积 116,623.63 平方米，全部为办公用房
价值时点出租率	:	81.75%
评估方法	:	收益法
市场价值	:	**人民币 1,101,000,000 元** (大写人民币**壹拾壹亿零壹佰万**元整)

CUSHMAN & WAKEFIELD
戴 德 梁 行

目 录

1 注册估价师声明 1
2. 估价的假设和限制条件 2
3. 估价结果报告 7
3.1 委托人概况 7
3.2 产权方概况 7
3.3 委托人与产权方之间的关系 8
3.4 报告使用人 8
3.5 估价机构 8
3.6 估价目的 8
3.7 估价对象 8
3.8 价值时点 20
3.9 价值类型 20
3.10 估价依据 20
3.11 估价原则 21
3.12 估价方法 22
3.13 估价结果 23
3.14 注册估价师 24
3.15 协助估价人员 24
3.16 实地查勘期 24
3.17 估价作业日期 24
4. 估价技术报告 25
4.1 估价对象描述与分析 25
4.2 市场背景分析 29
4.3 最高最佳利用分析 35
4.4 估价方法适用性分析 37
4.5 估价测算过程 38
4.6 估价结果确定 48
5. 附件 49
5.1 估值敏感性分析及压力测试 49
5.2 委托评估函 51
5.3 企业关于评估的有关事项说明 52
5.4 委托人和产权方营业执照 57
5.5 物业位置图 59
5.6 估价对象及外部环境照片 60
5.7 估价对象权属证明 62
5.8 估价机构营业执照 96
5.9 估价机构相关资质证明 97
5.10 估价人员相关专业执业资格 98

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金不动产项目估价报告的相关估价结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照估价结果进行转让。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/商业不动产投资信托基金	指	红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金
委托人/基金管理人	指	红土创新基金管理有限公司
委托人/计划管理人	指	深创投红土资产管理（深圳）有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
原始权益人	指	深圳茂业（集团）股份有限公司、深圳茂业实业发展有限公司
项目公司/产权方	指	成都崇德投资有限公司
运营管理统筹机构	指	深圳茂业（集团）股份有限公司
运营管理实施机构	指	成都德正世金商业管理有限公司
不动产项目/估价对象	指	产权方持有的位于中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目
本估价报告	指	《中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目市场价值评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，商业不动产项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响经营利用的地质及或重大自然灾害影响因素。

产权方依法拥有估价对象国有建设用地使用权、房屋所有权。对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。根据产权方提供资料，估价对象于价值时点2025年12月31日已完成土地的权属登记及房屋权属登记，取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》。本次评估假设估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清，估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。

根据北京天达共和律师事务所出具的《关于红土创新基金管理有限公司申请红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金注册的法律意见书》记载内容显示，估价对象产权方合法持有不动产项目，拥有不动产项目的不动产权属证书，独立拥有相应不动产项目的房屋所有权及土地使用权，有权占有并出租相应的不动产项目物业。不动产项目物业的房屋所有权及其相对应的土地使用权不存在权属纠纷、被法院查封或被采取其他司法强制措施的情形，不动产项目权属清晰，不存在影响项目持续经营能力的重大法律障碍。本次估价中假设估价对象的产权方对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益等合法权益，若实际情况与上述假设不符，估价结果需做相应调整，在此提请估价报告使用人注意。

估价对象实地查勘之日为2026年3月31日，根据贵公司指示，价值时点为2025年12月31日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

估价中所采用之土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之【成高国用（2015）第42852号】等24份《国有土地使用证》中所载为准。

估价中所采用之总建筑面积和分层建筑面积以产权方提供之【成房权证监证字第3509534号】等24份《房屋所有权证》中所载为准。

本次估价中所采用之可租赁面积以产权方提供之《评估项目情况说明》以及《租赁合同》等资料为准，并抽取全部租赁合同进行核查。根据上述资料，于价值时点2025年12月31日估价对象总可租赁面积为116,623.63平方米。截至价值时点，已签订多份租赁协议，本次评估已考虑上述租赁状态对估价对象不动产市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

根据产权方提供的《租约明细表》及租赁合同等资料，本次评估结果已考虑截至价值时点估价对象租赁情况，在此提请报告使用者注意。

根据产权方提供资料，于价值时点2025年12月31日，估价对象存在抵押权设定，权利人为浙商银行成都分行，抵押物包括不动产资产。结合本次评估目的，本次评估不考虑上述情况对估价结果的影响。除上述抵押情况外，估价对象不存在其他抵押、查封等他项权利。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、城镇土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

根据本次估价委托服务协议，估价对象所采用的数据以委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料为准。我们已获取产权方或相关机构提供给我们的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以产权方提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年3月31日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，评估报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件及资料所载内容。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人及原始权益人介绍，估价对象将由深圳茂业（集团）股份有限公司作为运管管理统筹机构，由成都德正世金商业管理有限公司作为运营管理实施机构为估价对象提供综合运营管理服务并签订服务协议，该服务协议于价值时点尚未完成签署。本次评估假设上述运管协议可按期签署并持续运营。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人及原始权益人提供的信息，价值时点至本评估报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

2.8 估价报告使用限制

（1）本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（2）估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

（3）根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。

（4）估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、

有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

（5）估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

（6）估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场4806

法定代表人：何琨

成立日期：2020年09月07日

统一社会信用代码：91440300MA5GCL0383

企业名称：红土创新基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：何琨

成立日期：2014年06月18日

统一社会信用代码：91440300306262177A

3.2 产权方概况

企业名称：成都崇德投资有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元5楼501号

法定代表人：张静

注册资金：肆仟捌佰万元整

成立日期：2006年01月19日

统一社会信用代码：91510100777498004X

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；酒店管理；房地产经纪；非居住房地产租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）。（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）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、成都崇德投资有限公司，物业产权方为成都崇德投资有限公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集商业不动产证券投资基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、委托人聘任的就本次红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

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

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.6 估价目的

为委托人作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册商业不动产证券投资基金前对不动产项目的市场价值提供参考依据。

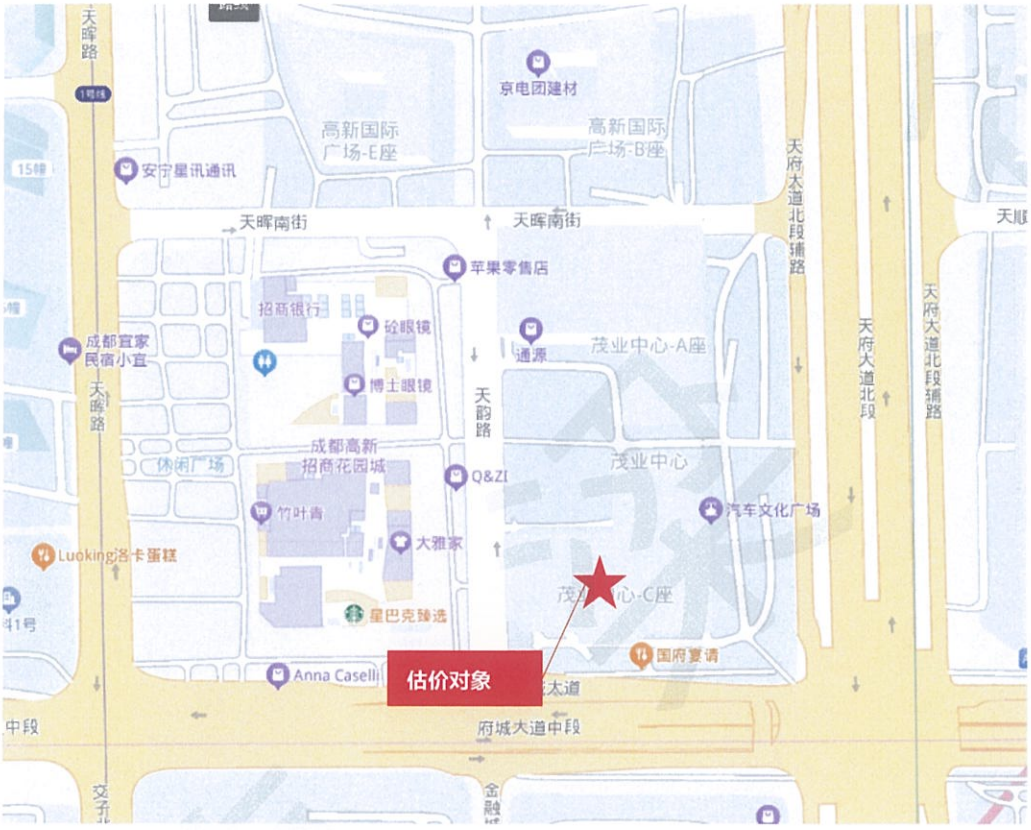
3.7 估价对象

3.7.1 区域位置

估价对象为位于中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目，分摊国有建设用地使用权面积为4,739.85平方米，总建筑面积为116,623.63 平方米。

3.7.1.1 估价对象坐落位置

估价对象所属项目「茂业中心」位于四川省成都市高新区天府大道北段28号，估价对象为该项目C塔办公楼，其位置如下：



估价对象位置示意图

3.7.1.2 区位概况

高新区

成都市高新区东与锦江区、天府新区相连，南与双流区接壤，西与武侯区、双流区毗邻，北与武侯区、锦江区相接，总面积约237.22平方千米。高新区筹建于1988年，1991年获批全国首批国家级高新区，是全国首批“创建世界一流高科技园区”试点园区、西部首个国家自主创新示范区、四川省全面创新改革试验区和自贸试验区核心区，汇聚了天府软件园、中国—欧洲中心、新川创新科技园等产业地标，同时依托周边四川大学、电子科技大学等高校资源，是成都高科技产业、开放合作与创新发展的核心示范区。

成都高新区户籍人口93.05万人。根据第七次人口普查数据，全区常住人口为96.73万人，与2010年第六次人口普查相比，十年共增加46.49万人，增长89.9%，年均增长率达6.6%，增速居成都市各区县前列。人口结构呈现“高学历、年轻化、高活力”特征：平均年龄32.5岁，低于全市平均水平；平均受教育年限14.2年，位居全市第一；大专及以上学历人口占比达65%，高端人才、产业人才集聚效应显著。

从轨道交通布局来看，目前成都高新区已建成运营轨道交通线路10条（含地铁、市域铁路、有轨电车），分别为地铁1号线、5号线、6号线、8号线、9号线、10号线、17号线、18号线、19号线及有轨电车蓉2号线，共设站点52座，运营总里程约81公里，构建起覆盖各核心板块、衔接机场与火车枢纽的高效轨道通勤体系，

地面公交系统同样保持领先优势，成都高新区持续优化公交线网，截至2025年末，现有公交线路约215条，在原有基础上新增或优化7条公交线路的频次和线路，对28条与地铁站点相接驳的公交线路运营时间进行延时，与地铁运营服务时间同步，公交线网密度达3.6公里/平方公里，公交站点500米覆盖率高达99%，两项核心指标均位居成都市前列，同时开通多条产业园区专线、高峰通勤专线、家校专线及网约公交服务，为企业员工、市民出行提供充足保障。

依托成都南站、天府站（在建）等综合交通枢纽，以及剑南大道、天府大道、益州大道等城市主干道，联动天府国际机场、双流国际机场两大机场，成都高新区实现与周边区域的快速通达，同时对剑南大道实施11个堵点改造，进一步优化路网通行效率，强化了成都南部交通枢纽的功能定位。交通配套的持续完善，也推动区域公共交通出行热度稳步攀升，截至2025年末，全区日均公共交通客运量达292万人次，占成都市总量的19.2%；轨道交通出行分担率达68%，“轨道+公交+慢行”的绿色出行体系日趋成熟，为区域商务、产业、商业发展注入强劲交通动能，截至 2025年末，全区经营主体总量达40.54万户，其中企业27.41万户，企业数量稳居全市第一。2025年新登记经营主体6.1万户、新增企业4.86万户，市场活力与产业集聚度持续领跑全市。

估价对象地处高新区交子公园金融商务区，规划面积约9.3平方公里，涵盖成都高新区桂溪街道、中和街道以及锦江区柳江街道部分区域，位于府城大道、锦江大道以南，锦华路以西，天府一街、世纪城路以北，益州大道以东。交子公园金融商务区定位于打造全国一流的创新金融中心和引领时代潮流的世界级商圈，以金融与时尚消费为主导产业，为成都建设国际消费中心和西部金融中心提供重要功能支撑。重点发展金融科技、财富管理、数字人民币等现代金融业，布局文化创意、新国货、数字消费等时尚消费产业。

3.7.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于交子公园金融商务区，项目与周边写字楼共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界500强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。区域附近有首座万豪酒店，华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。本项目周边分布有威乐尔幼稚园、成都高新区锦晖小学、锦晖小学金融城校区、成都七中初中学校锦城校区等学校。周边分布有成都市中西医结合医院、成都市第一人民医院南区以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有交子公园、桂溪生态公园、锦城湖-锦城公园等；商业设施有银泰IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场（成都锦城店）

等多个商业综合体等，餐饮品种丰富，区域内均设有中西韩式餐馆，公共服务配套设施完善。

估价对象周边环境现状照片



1. 金融城双子塔
2. 成都悠方购物中心
3. 交子公园
4. 银泰IN99

3.7.2 物业之交通条件

项目处于南三环与绕城高速之间，距离南三环仅有2公里，自驾出行便利；估价对象四面临街，东侧为天府大道北段，南侧为府城大道，西侧为天韵路、北侧为天晖南街，其中天府大道北段及府城大道均为城市主干道，其中天府大道中段为双向12车道，府城大道中段为双向6车道，车辆出行便利且暂无改造封闭计划，但区域存在工作日尾号限行的情况；项目距离地铁1号线高新站约600米站、距离地铁30号线金融城北站约300米，益州大道站约500米，地铁通勤较便利，可利用成都市发达的轨道交通线网可前往各个市区，区域暂无其它在建地铁线路。项目附近有多个公交车站，可乘坐50路、74路、118路、G32路、G51路、G53路、G54路、G56路、G57路、G67路、G68路、G69路、夜间9路等公交线路，公交出行便利；项目距离成都南站直线距离2.7公里，距离成都双流机场直线距离11公里，交通出行方便。

3.7.3 地块四至



北至天晖南街



西至天韵路



估价对象



东至天府大道北段



南至府城大道

3.7.4 实物状况

（1） 概况

估价对象所属项目位于中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」，该项目于2012年建成并正式运营，由成都崇德投资有限公司开发建设。估价对象为该项目C塔办公用房，为甲级写字楼，位于整体项目南侧。

估价对象所在楼层为地上5层至15层、17层至29层，实际为地上31层建筑物，其中16层为避难层，地上29层实际为地上29至31层，高度为119.2m，耐火等级为一级，主楼部分结构抗震设防类别为丙类，总建筑面积116,623.63平方米，规划及实际用途均为办公。

根据产权方提供的资料，并结合现场查勘， 各楼层建筑面积、可租赁面积如下表所示：

所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
5F	办公	4,498.56	4,498.56
6F	办公	4,576.57	4,576.57
7F	办公	4,578.26	4,578.26
8F	办公	4,576.57	4,576.57
9F	办公	4,578.26	4,578.26
10F	办公	4,576.57	4,576.57
11F	办公	4,578.26	4,578.26
12F	办公	4,576.57	4,576.57
13F	办公	4,578.26	4,578.26
14F	办公	4,576.57	4,576.57
15F	办公	4,578.26	4,578.26
17F	办公	4,578.26	4,578.26
18F	办公	4,576.57	4,576.57
19F	办公	4,578.26	4,578.26
20F	办公	4,663.30	4,663.30
21F	办公	4,665.03	4,665.03
22F	办公	4,663.30	4,663.30
23F	办公	4,665.03	4,665.03
24F	办公	4,663.30	4,663.30
25F	办公	4,665.03	4,665.03
26F	办公	4,663.33	4,663.33
27F	办公	4,665.03	4,665.03
28F	办公	4,663.33	4,663.33
29F	办公	10,641.15	10,641.15
合计		**116,623.63**	**116,623.63**

（2） 装修情况

主体结构：C塔采用现浇钢筋混凝土框架-核心筒结构；

外装修：项目外立面为东西面采用竖明横隐玻璃幕墙，外侧竖向装饰扣盖；

内装修：公共区域走廊墙面为墙砖、装饰板、乳胶漆，吊顶为石膏板造型吊顶，地面为地砖进行铺装装饰；已出租部分内部由租户自行装修，其中9层、15层及19层局部为定制装修交付。

(3) 配套设施

于价值时点2025年12月31日，估价对象配有电梯系统，包括：垂直客梯及货用电梯。楼宇同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.5 权益状况

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照"不变不换"的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

根据产权方提供之估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象之土地使用权人为成都崇德投资有限公司，地号为510109002003GB00204，地类（用途）为其他商服（办公），使用权类型为出让，终止日期为2046-12-06，记事为本证为分摊登记所发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢建(构)筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册给全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务，登记机关为成都市国土资源局。

其他详情如下：

权证号	座落	分摊使用权面积（平方米）
成高国用（2015）第42852号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元5层1-9号	182.83
成高国用（2015）第42853号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元6层1-9号	186.00
成高国用（2015）第42854号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元7层1-9号	186.07
成高国用（2015）第42855号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元8层1-9号	186.00
成高国用（2015）第42856号	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元9层1-9号	186.07

权证号	座落	分摊使用权面积（平方米）
成高国用（2015）第 42857 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 10 层 1-9 号	186.00
成高国用（2015）第 42858 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 11 层 1-9 号	186.07
成高国用（2015）第 42859 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 12 层 1-9 号	186.00
成高国用（2015）第 42860 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 13 层 1-9 号	186.07
成高国用（2015）第 42861 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 14 层 1-9 号	186.00
成高国用（2015）第 42862 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 15 层 1-9 号	186.07
成高国用（2015）第 42863 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 17 层 1-9 号	186.07
成高国用（2015）第 42864 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 18 层 1-9 号	186.00
成高国用（2015）第 42865 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 19 层 1-9 号	186.07
成高国用（2015）第 42866 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 20 层 1-9 号	189.53
成高国用（2015）第 42867 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 21 层 1-9 号	189.60
成高国用（2015）第 42868 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 22 层 1-9 号	189.53
成高国用（2015）第 42869 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 23 层 1-9 号	189.60
成高国用（2015）第 42870 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 24 层 1-9 号	189.53
成高国用（2015）第 42871 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 25 层 1-4 号	189.60
成高国用（2015）第 42872 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 1-4 号	189.53
成高国用（2015）第 42873 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 1-4 号	189.60
成高国用（2015）第 42874 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 1-4 号	189.53
成高国用（2015）第 42875 号	成都高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 1-4 号	432.48

根据产权方提供之估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象之房屋所有权人为成都崇德投资有限公司，共有情况为单独所有，总层数为38含地下3层，土地取得方式为出让，填发单位为成都市房屋产权登记中心。

其他详情如下：

权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	附记
成房权证监证字第 3509534 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 5 层）1-9 号房	办公	4,498.56	业务件号：权 2273087 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第 3509535 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 6 层）1-9 号房	办公	4,576.57	业务件号：权 2273102 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第 3509536 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 7 层）1-9 号房	办公	4,578.26	业务件号：权 2273108 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地

权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	附记
成房权证监证字第3509537号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元8层）1-9号房	办公	4,576.57	业务件号：权2273117 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509538号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元9层）1-9号房	办公	4,578.26	业务件号：权2273121 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509539号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元10层）1-9号房	办公	4,576.57	业务件号：权2273123 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509506号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元11层，房号1-9号）	办公	4,578.26	业务件号：权2272790 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509507号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元12层，房号1-9号）	办公	4,576.57	业务件号：权2272808 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509508号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元13层，房号1-9号）	办公	4,578.26	业务件号：权2272842 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509509号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元14层，房号1-9号）	办公	4,576.57	业务件号：权2272858 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509510号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元15层，房号1-9号）	办公	4,578.26	业务件号：权2272870 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509511号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元17层，房号1-9号）	办公	4,578.26	业务件号：权2272874 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地

权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	附记
成房权证监证字第3509513号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元18层，房号1-9号）	办公	4,576.57	业务件号：权2272884 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509504号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元19层，房号1-9号）	办公	4,578.26	业务件号：权2272893 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509515号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元20层）房号1-9	办公	4,663.30	业务件号：权2272902 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509523号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元21层）房号1-9	办公	4,665.03	业务件号：权2272911 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509524号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元22层）房号1-9	办公	4,663.30	业务件号：权2272920 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509525号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元23层）房号1-9	办公	4,665.03	业务件号：权2272929 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509526号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元24层）房号1-9	办公	4,663.30	业务件号：权2272938 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地
成房权证监证字第3509527号	高新区天府大道北段（门牌28）（1栋2单元25层）房号1-4	办公	4,665.03	业务件号：权2272941 附记：成高国用（2009）第8677号，地号GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第14719号，地号GX5-3-106，地类（用途）：商业用地 地址明细信息：高新区天府大道北段28号1栋2单元25层2号，用途为：办公，建筑面积为：1,165.76平方米。 高新区天府大道北段28号1栋2单元25层4号，用途为：办公，建筑面积为：1,089.55平方米。 高新区天府大道北段28号1栋2单元25层1号，用途为：办公，建筑面积为：860.85平方米。

权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	附记
				高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 25 层 3 号，用途为：办公，建筑面积为：1,548.87 平方米。
成房权证监证字第 3509528 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 26 层）房号 1-4	办公	4,663.33	业务件号：权 2272963 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地 地址明细信息：高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 3 号，用途为：办公，建筑面积为：1,548.46 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 4 号，用途为：办公，建筑面积为：1,089.12 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 2 号，用途为：办公，建筑面积为：1,165.34 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 26 层 1 号，用途为：办公，建筑面积为：860.41 平方米。
成房权证监证字第 3509529 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 27 层）房号 1-4	办公	4,665.03	业务件号：权 2272969 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地 地址明细信息：高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 4 号，用途为：办公，建筑面积为：1,089.55 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 3 号，用途为：办公，建筑面积为：1,548.87 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 2 号，用途为：办公，建筑面积为：1,165.76 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 27 层 1 号，用途为：办公，建筑面积为：860.85 平方米。
成房权证监证字第 3509530 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 28 层）房号 1-4	办公	4,663.33	业务件号：权 2272980 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地 地址明细信息：高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 1 号，用途为：办公，建筑面积为：860.41 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 2 号，用途为：办公，建筑面积为：1,165.34 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 3 号，用途为：办公，建筑面积为：1,548.46 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 28 层 4 号，用途为：办公，建筑面积为：1,089.12 平方米。
成房权证监证字第 3509531 号	高新区天府大道北段（门牌 28）（1 栋 2 单元 29 层）房号 1-4	办公	10,641.15	业务件号：权 2272991 附记：成高国用（2009）第 8677 号，地号 GX5-3-105，地类（用途）：商服用地 成高国用（2012）第 14719 号，地号 GX5-3-106，地类（用途）：商业用地

权证号	房屋坐落	规划用途	建筑面积（平方米）	附记
				地址明细信息：高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 4 号，用途为：办公，建筑面积为：2,562.55 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 3 号，用途为：办公，建筑面积为：3,370.88 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 2 号，用途为：办公，建筑面积为：2,658.78 平方米。 高新区天府大道北段 28 号 1 栋 2 单元 29 层 1 号，用途为：办公，建筑面积为：2,048.94 平方米。

备注：房屋坐落结合《成都市城乡房产管理局房屋明细清单》摘录。

3.7.6 经营情况

（1） 当前经营概况

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日，估价对象可租赁面积为116,623.63平方米，于价值时点已租赁面积为95,334.96平方米，出租率约为81.75%。

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日，估价对象签约租户（按签约主体计）共计44个，租赁模式的收费方式主要为固定租金，其中一租户除固定租金外，另有超额分成租金。

（2） 历史经营情况

根据原始权益人提供的历史经营情况数据，估价对象历史三年平均出租率及月租金如下：

出租率及月租金

年份	2023 年	2024 年	2025 年
期末时点出租率[1]	91.63%	85.38%	81.75%
平均出租率[2]	91.47%	87.78%	83.50%
期末平均有效租金单价（元/平方米/月）[3]	70.37	69.51	69.93

[1]期末时点出租率，各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率。

[2]平均出租率，各年度/各期间月末时点出租率（按起租口径）的平均值，例如 2025 年平均出租率为 2025 年 1-12 月各月月末时点出租率的平均值。

[3]年末/期末平均有效租金单价=摊销了优惠租期的年度租金收入与已起租面积的比值。

根据产权方提供的《评估项目情况说明》及信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《成都茂业写一企业经营管理有限公司所持有的商业不动产项目2023年度、2024年度及2025年度 审计报告》，估价对象历史三年各项运营收入[4]和运营成本数据如下（单位：元）：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
运营收入	100,103,091.63	97,092,370.53	98,005,704.46
税金及附加	10,123,637.30	9,636,581.23	10,292,883.26
运营管理支出[5]	7,298,547.63	6,622,161.48	6,086,614.90

3.8 价值时点

2025年12月31日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，房屋规划用途为办公的建筑物所有权、土地用途为其他商服用地（办公），剩余使用年限为20.93年的土地使用权，且满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

(a) 《中华人民共和国民法典》

(b) 《中华人民共和国土地管理法》

(c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(d) 《中华人民共和国资产评估法》

(e) 《不动产登记暂行条例》

(f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》

[4] 所有收入均不含增值税。

[5] 不含折旧摊销。

(g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

(h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

(i) 《中华人民共和国印花税法》

(j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

(k) 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》

(l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》

(m) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

(a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50,799-2,013

(c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料

(a) 《营业执照》

(b) 《委托评估函》

(4) 产权方提供的相关资料：

(a) 《企业法人营业执照》

(b) 【成高国用（2015）第42852号】等24份《国有土地使用证》

(c) 【成房权证监证字第3509534号】等24份《房屋所有权证》

(d) 《评估项目情况说明》

(e) 产权方提供的其他资料

(5) 估价人员现场勘查记录及收集的相关信息资料

(6) 其他参考依据：委托人聘任的就本次红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金服务的其他咨询服务机构出具的专业意见。

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且不动产产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为其他商服用地（办公），房屋用途为办公，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证不动产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

不动产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研

的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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。

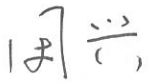
3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目，分摊国有建设用地使用权面积为 4,739.85 平方米，总建筑面积为 116,623.63 平方米，于 2025 年 12 月 31 日之市场价值为人民币 **1,101,000,000** 元（大写人民币**壹拾壹亿零壹佰万**元整），折合总建筑面积单价 9,441 元/平方米。

项目名称	现状用途	建筑面积(平方米)	估价总值（元）	折合总建筑面积单价（元/平方米）
茂业中心 C 塔	办公	116,623.63	1,101,000,000	9,441

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王政力	5120150046		2026年4月17日
田兴	1120210003		2026年4月17日

3.15 协助估价人员

张若雯

3.16 实地查勘期

2026年3月31日

3.17 估价作业日期

2026年3月13日至2026年4月17日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所属项目坐落于中国四川省成都市高新区天府大道北段28号。估价对象所在地块东临天府大道北段、南临府城大道、西临天韵路、北临天晖南街。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。该地块市政配套设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边商业、办公氛围成熟。

4.1.2 建筑物实物状况分析

估价对象所属项目位于中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」，该项目于2012年建成并正式运营，由成都崇德投资有限公司开发建设。估价对象为该项目C塔办公用房，为甲级写字楼，位于整体项目南侧。

估价对象所在楼层为地上5层至15层、17层至29层，实际为地上31层建筑物，其中16层为避难层，地上29层实际为地上29至31层，高度为119.2m，耐火等级为一级，主楼部分结构抗震设防类别为丙类，总建筑面积116,623.63平方米，规划及实际用途均为办公。

根据产权方提供的资料，并结合现场查勘， 各楼层建筑面积、可租赁面积如下表所示：

所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
5F	办公	4,498.56	4,498.56
6F	办公	4,576.57	4,576.57
7F	办公	4,578.26	4,578.26
8F	办公	4,576.57	4,576.57
9F	办公	4,578.26	4,578.26
10F	办公	4,576.57	4,576.57
11F	办公	4,578.26	4,578.26
12F	办公	4,576.57	4,576.57
13F	办公	4,578.26	4,578.26
14F	办公	4,576.57	4,576.57
15F	办公	4,578.26	4,578.26
17F	办公	4,578.26	4,578.26

所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
18F	办公	4,576.57	4,576.57
19F	办公	4,578.26	4,578.26
20F	办公	4,663.30	4,663.30
21F	办公	4,665.03	4,665.03
22F	办公	4,663.30	4,663.30
23F	办公	4,665.03	4,665.03
24F	办公	4,663.30	4,663.30
25F	办公	4,665.03	4,665.03
26F	办公	4,663.33	4,663.33
27F	办公	4,665.03	4,665.03
28F	办公	4,663.33	4,663.33
29F	办公	10,641.15	10,641.15
合计		**116,623.63**	**116,623.63**

（1） 装修情况

主体结构：C塔采用现浇钢筋混凝土框架-核心筒结构；

外装修：项目外立面为东西面采用竖明横隐玻璃幕墙，外侧竖向装饰扣盖；

内装修：公共区域走廊墙面为墙砖、装饰板、乳胶漆，吊顶为石膏板造型吊顶，地面为地砖进行铺装装饰；已出租部分内部由租户自行装修，其中9层、15层及19层局部为定制装修交付。

（2） 配套设施

于价值时点2025年12月31日，估价对象配有电梯系统，包括：垂直客梯及货用电梯。楼宇同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

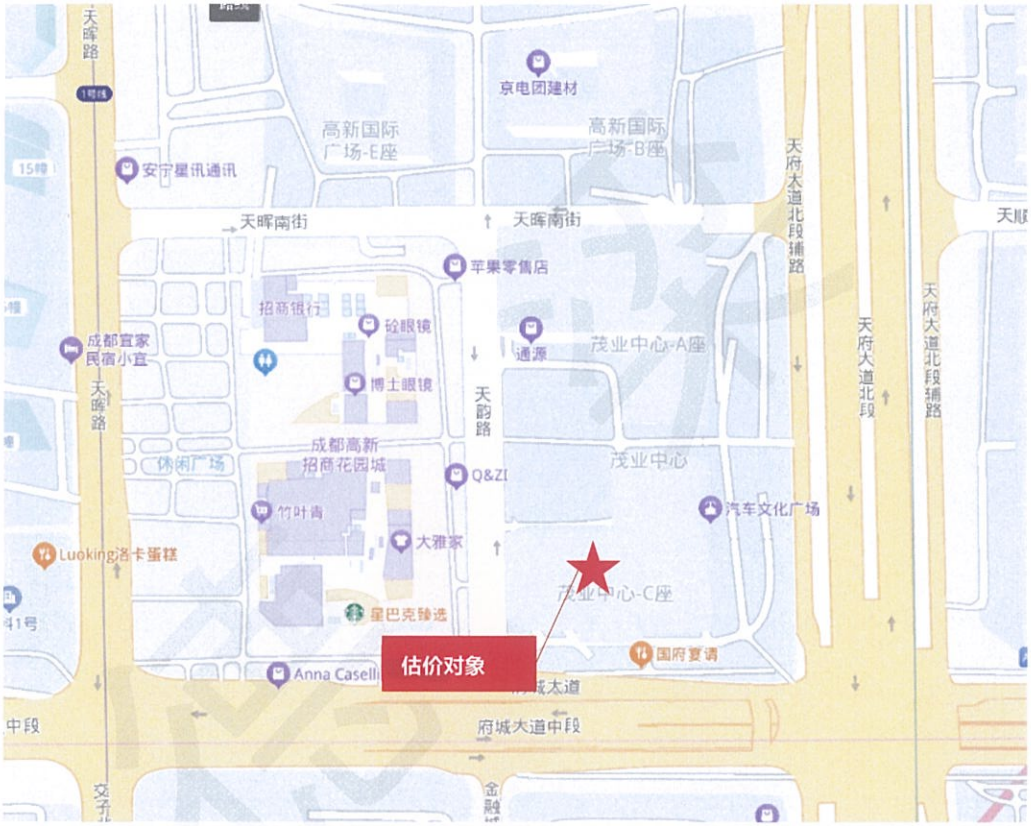
同结果报告3.7.5。

4.1.4 区位状况分析

「茂业中心」坐落于成都市高新区天府大道北段28号，地处高新区交子公园金融商务区。成都市高新区东与锦江区、天府新区相连，南与双流区接壤，西与武侯区、双流区毗邻，北与武侯区、锦江区相接，总面积约237.22平方千米。高新区筹建于1988年，

1991年获批全国首批国家级高新区。2025年，成都高新区实现地区生产总值3,661.5亿元、增长6.1%，外贸进出口总额5,508亿元。高新区交子公园金融商务区，规划面积约9.3平方公里，涵盖成都高新区桂溪街道、中和街道以及锦江区柳江街道部分区域，位于府城大道、锦江大道以南，锦华路以西，天府一街、世纪城路以北，益州大道以东。

估价对象位置图



估价对象地处天府大道北段及府成大道交汇处。区域附近有首座万豪酒店，华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。本项目周边分布有威乐尔幼稚园、成都高新区锦晖小学、锦晖小学金融城校区、成都七中初中学校锦城校区等学校。周边分布有成都市中西医结合医院、成都市第一人民医院南区以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有交子公园、桂溪生态公园、锦城湖-锦城公园等；商业设施有银泰IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场（成都锦城店）等多个商业综合体等，餐饮品种丰富，区域内均设有中西韩式餐馆，公共服务配套设施完善。

项目处于南三环与绕城高速之间，距离南三环仅有2公里，自驾出行便利；估价对象四面临街，东侧为天府大道北段，南侧为府城大道，西侧为天韵路、北侧为天晖南街，其中天府大道北段及府城大道均为城市主干道，其中天府大道中段为双向12车道，府城大道中段为双向6车道，车辆出行便利且暂无改造封闭计划，但区域存在工作日尾号限行的情况；项目距离地铁1号线高新站约600米站、距离地铁30号线金融城北站约300

米，益州大道站约500米，地铁通勤较便利，可利用成都市发达的轨道交通线网可前往各个市区，区域暂无其它在建地铁线路。项目附近有多个公交车站，可乘坐50路、74路、118路、G32路、G51路、G53路、G54路、G56路、G57路、G67路、G68路、G69路、夜间9路等公交线路，公交出行便利；项目距离成都南站直线距离2.7公里，距离成都双流机场直线距离11公里，交通出行方便。

4.1.5 估价对象经营情况

根据产权方提供资料，于价值时点，估价对象可租赁面积为116,623.63平方米，于价值时点已出租面积为95,334.96平方米，出租率约为81.75%。

（1） 当期收入分析

根据产权方提供经营数据，截至价值时点，估价对象收入构成为租金收入及物业管理费收入。

■ **租金收入**

根据产权方提供经营数据，截至价值时点，估价对象月均租金收入（含增值税）合计约为694.9万元（按价值时点在执行合同统计）。

■ **物业管理费收入**

根据产权方提供经营数据，截至价值时点，估价对象月均物业管理费收入约为156.84万元。

（2） 租户结构分析

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象签约并起租租户共计44个，行业涵盖金融业、房地产业、制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、建筑业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业等多种业态组合等。

根据产权方提供的资料，截至价值时点，估价对象租户按租赁面积占比排名，前十名情况如下：

序号	租户	租赁面积（㎡）	租赁面积占比
1	租户1	22,536.02	24%
2	租户2	13,993.39	15%
3	租户3	11,686.16	12%
4	租户4	5,399.88	6%
5	租户5	4,664.51	5%
6	租户6	4,578.26	5%
7	租户7	4,578.26	5%
8	租户8	2,483.77	3%
9	租户9	1,854.07	2%

序号	租户	租赁面积（㎡）	租赁面积占比
10	租户 10	1,665.70	2%

■ **租期分析**

对于到期续期的物业，项目运营管理及服务机构将会提前 1-3 个月向商户发出表明有意行使续约权的口头或书面通知，并启动相关租赁条约洽谈。

对于产权方考虑汰换的租户，项目运营管理及服务机构将根据招调计划提前启动新租户与租赁条约洽谈，以企业知名度、商务条件等几个重要因素确定最终签约租户。

下表载列于价值时点，未来到期的租约情况：

期间	租约到期的租赁面积 (平方米)	到期租约占已租赁面积的百分比 (%)
2026 年	12,827.56	13%
2027 年	13,413.45	14%
2028 年	28,740.61	30%
2029 年	15,770.69	17%
2030 年	17,351.11	18%
2031 年	7,231.54	8%
合计	**95,334.96**	**100%**

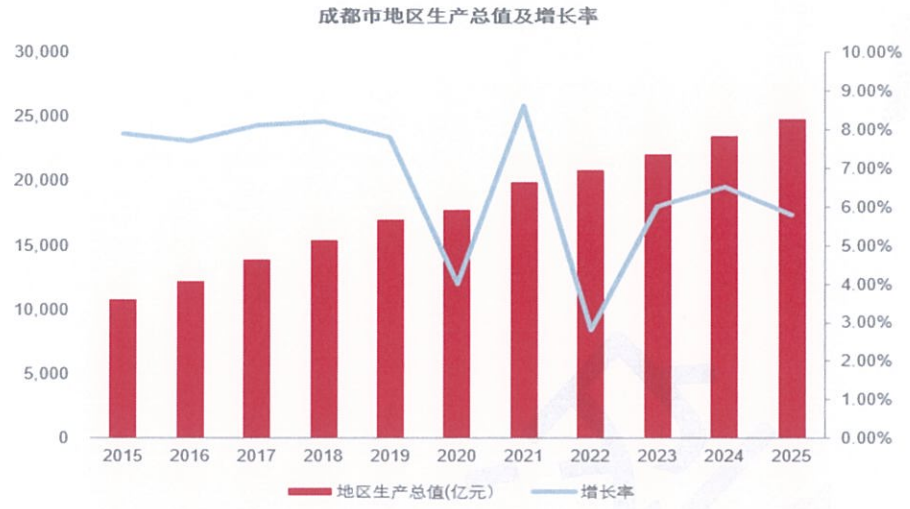
4.2 市场背景分析

4.2.1 成都市经济运行状况

成都市地区生产总值（GDP）

成都市是四川省的经济文化中心，综合实力稳步提升，成都不仅在综合实力、发展潜力、全球位势、治理水平等方面实现历史性跃升，且从城市能级上看，亦从“区域中心城市”迈入“国家中心城市”。

2025 年，全市实现地区生产总值 24,763.6 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.8%。分产业看，第一产业增加值 541.1 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 6,903.9 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 17,318.6 亿元，增长 6.1%。



数据来源：成都市统计局

成都市社会消费品零售总额与居民消费价格指数

2024 年，成都市全年社会消费品零售总额 10,835.3 亿元，比上年增长 3.3%。按经营地分，城镇消费品零售额 9,517.2 亿元，增长 3.2%；乡村消费品零售额 1,318.0 亿元，增长 4.1%。按消费形态分，商品零售额 9,480.1 亿元,增长 2.6%;餐饮收入 1,355.2 亿元,增长 6.2%。限额以上企业（单位）通过互联网实现的商品零售额、餐饮收入分别增长 9.8%、28.1%。总体来看，2015-2024 年成都社会消费品零售总额整体呈增长态势，其间受公共卫生事件等因素影响，2020 年和 2022 年出现下降，不过 2021 年和 2023 年有较高增速，2024 年保持了稳定增长，消费市场活力较强，对经济增长的基础性作用显著。

2025 年成都市实现社会消费品零售总额 11,434.1 亿元，同比增长 5.5%，消费市场保持平稳增长态势；其中城镇消费稳步回升、乡村消费增速更快，餐饮与商品零售均实现正增长，线上零售延续较快增长势头，成为拉动消费的重要动力。



数据来源：成都市统计局

成都市城镇居民收入

近几年来成都市城镇居民收入保持持续稳步增长，2024 年全年成都市人均可支配收入比上年增长 4.9%，城镇居民人均可支配收入增长 4.7%，其中工资性收入增长 5.0%，经营净收入增长 2.6%，财产净收入增长 3.0%，转移净收入增长 5.6%。农村居民人均可支配收入增长 6.5%。

2025 年成都市全体居民人均可支配收入达到 54,363 元，比上年增长 4.5%。城镇居民人均可支配收入达到 59,509 元，增长 4.4%，农村居民人均可支配收入达到 33,779 元，增长 5.5%。



数据来源：成都市统计局

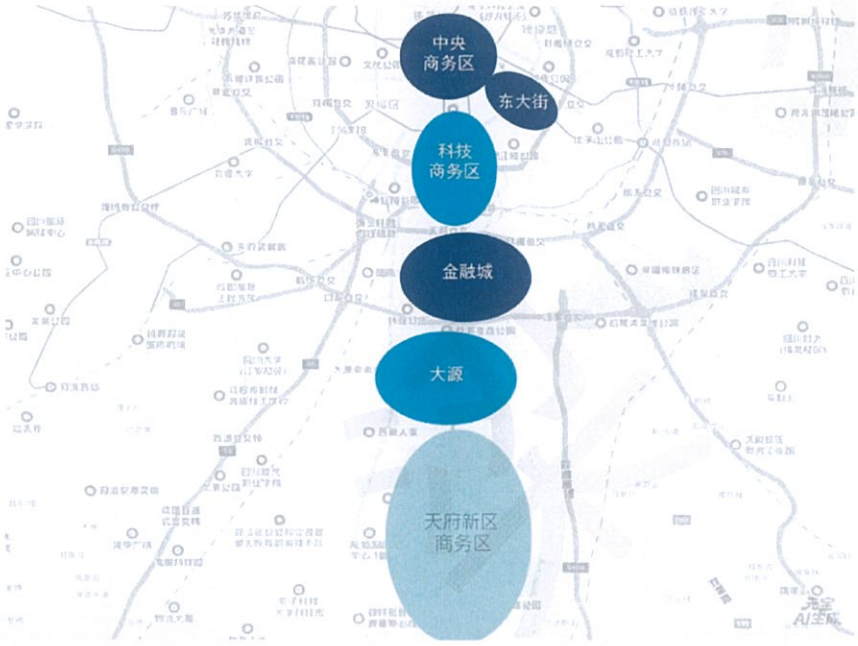
4.2.2 成都市办公物业市场

4.2.2.1 办公市场发展概况

成都甲级办公市场目前已形成 6 大集群发展区域，包括天府广场中央商务区、人南科技商务区、东大街板块、金融城、大源板块及天府新区商务区。在国家西部大开发的政策背景下，2004 年以后各大知名开发商纷纷涌入成都市场；经过多年的建设与发展，并随着成都经济中心的转移和产业结构的不断调整和升级，成都市商务区自成都市中心向南移动，核心商务区也随之转移。

序号	商务区	特征
1	中央商务区	是成都发展最早的写字楼聚集区域，作为商务中心，交通通达性高，商务氛围浓厚，是外资企业及金融、零售、服务类企业在蓉办公首选。
2	科技商务区	位于人民南路及其周边地区，交通通达性佳，凭借区内高等学府的科研优势，大力发展以商务、科技为主的现代服务业。
3	东大街	东大街区域聚集大规模新兴金融和民间金融企业，因毗邻春熙路、盐市口商圈，该区域的写字楼备受商贸业、服务业以及外资企业等青睐，逐步形成多元化产业发展集群。
4	金融城	地处高新区，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业总部企业在此落户。
5	大源	高新区大源板块，互联网科技类企业在此聚集（天府软件园），此外，生物医药、通信技术、节能环保等产业也聚集在此区域
6	天府新区	区域聚集大规模中小企业，因地铁与市中心相连，该区域写字楼逐步形成多元化产业发展集群。依托于天府新区的发展建设和产业导入，未来天府中央商务区及科学城片区将涌现大量写字楼项目，是成都未来写字楼供应的主要区域

成都市中央商务区分布



4.2.2.2 租金水平及空置率

成都甲级写字楼市场发展共经历 5 个时期，2010 年起进入增量时代，期间空置率、租金等重要指标承受较大压力，2016 年之后步入稳定；公共卫生事件期，伴随大量新增供应入市，空置率与租金动荡前行；2023 年未迎来期待的复苏，全市租金、空置率等重要指标承压明显。2024 年成都甲级写字楼租金整体下跌，传统核心商圈受竞争压力影响租金同比下滑较快。

到 2025 年，市场新增需求有限，成都甲级写字楼租金仍未走出下行通道，租金同比下降 13.5%至 84 元/平方米/月。受新增供应、企业成本控制等多重因素影响，2025 年四季度空置率同比上升 6 个百分点至 31.8%，全市甲级写字楼面临较大去化压力。

从新租需求行业构成看，为加速去化，业主方逐步增加生活服务类业态。本季度在酒店、医美、培训机构等成交的影响下，生活服务业占比位居第一，约 24.9%。专业服务与金融服务成为次主力需求行业，占比分别为 21.9%，21.7%。

4.2.2.3 办公市场展望

自 2026-2029 年未来 4 年，成都仍有约超 100 万平方米在途供应项目，若项目如期入市，叠加新增需求乏力，势必导致成都甲级写字楼租金、空置率继续承压，后续市场竞争将持续白热化。短期内降本增效和以价换量仍将继续成为成都甲级写字楼市场的主旋律，预计租金水平仍将处于下行区间。企业租户可抓住议价优势完成其升级搬迁、空间整合的需求。

分区域来看，金融城与天府新区将是供应主力，在金融城区域，随着金融城三期的建设，未来 4 年金融城将迎来约 40 万平方米的新增供应，但主要位于金融城三期，距本项目存在一定距离，实际非同一板块。其中未来 4 年，与本项目同处金融城核心板块，未来会形成较为直接的竞争关系的供应项目为东方希望中心 2 期（预计 2026 年入市）及金融城 8 号（预计 2027 年入市），供应面积合计约 16 万平方米，故本项目所处金融城核心板块未来供应压力相对可控。

长期来看，短期集中供应逐步消化，市场进入存量优化周期，新增供应向核心区域优质地块集中，供应结构更趋合理；同时，成都超 2,100 万常住人口、持续增长的高学历人才储备，以及成渝地区双城经济圈产业协同效应，将支撑办公需求稳步增长，市场供需关系逐步修复。

随着西部大开发战略的持续推进，成都作为西部重要的经济和创新中心，逐渐吸引了越来越多沿海地区的企业关注。除了在成都租赁写字楼外，一些企业已经开始在成都购置土地、建设自有办公楼，以响应政策规划。随着政策的不断深化，预计未来将有更多高端企业选择入驻成都，这些企业的上下游产业链也将在成都生根发芽，这对成都甲级写字楼的需求释放有极大助力。

成都办公市场短期虽面临调整压力，但长期依托城市经济韧性、产业升级势能与核心区域集聚效应，市场将逐步走出底部。

4.2.3 区域办公物业市场

「茂业中心」地处高新区交子公园金融商务区，成都金融城板块高端项目众多，坐拥交子双塔、中海国际中心及银泰中心等超甲级项目，且具备完善的商务环境和顶级商务配套及国际化物业顾问服务，且该板块作为成都核心商务区，展现出强劲韧性，2025 年平均租金 91.41 元/平方米/月，空置率 32.9%，租金表现超过成都全市平均水平，空置率与成都全市水平相近，总体来看金融城作为西部金融中枢的定位——汇聚超 70%的金融总部企业，包括四川金融监管局、民生银行、中国人寿等机构，以及多家世界 500 强企业，形成强大的产业集聚效应，随着经济环境的好转以及区域内新增存量的逐步去化，预计市场表现将会有明显好转。

「茂业中心」C塔项目2公里范围内办公项目（部分）示意图



「茂业中心」C塔项目2公里范围内办公项目（部分）情况

序号	项目名称	开发商	层数	开业时间	建筑面积（万平方米）	与本项目距离（公里）	出租率[6]
1	时代晶科 1 号	龙润地产	26 层	2013 年	约 4.2 万	0.3	70%-80%
2	中航城市广场	中航地产	22 层	2011 年	约 8 万	0.2	75%-85%
3	特拉克斯广场	特拉克斯实业发展	18-22 层	2012 年	约 8-12 万	0.5	88%-91%
4	银泰中心	银城置业	48 层	2016 年	约 15 万	0.6	70%-80%
5	AFC 中航国际广场	中航集团	40 层	2015 年	约 10 万	0.9	80%-90%
6	天府新谷	新谷投资	25 层	2015 年	约 30 万	1.1	75%-85%
7	中国华商金融中心	格兰西亚置业	38 层	2018 年	约 8 万	0.9	75%-85%
8	创新时代广场	创新房地产	30 层	2013 年	约 3 万	1.2	50%-60%

资料来源：戴德梁行

4.3　最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指不动产估价要以不动产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

[6] 于 2025 年 12 月 31 日的时点出租率。

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为办公，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所处区域商业集聚度较高，公共配套设施较为齐全，且项目周边自然环境及人文环境均优。估价对象是交子公园金融商务区内的高端写字楼，商务氛围浓厚。估价对象土地用途为其他商服（办公）用地，房屋用途为办公，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在不动产估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状不动产的价值大于重新立项新建不动产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前不动产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为其他商服（办公）用地，房屋规划用途为办公，现状用途为办公，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)，不动产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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，根据其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。	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。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用/不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地（含生地、毛地、熟地）、在建工程（不动产开发项目）、可重新改造或改变用途的旧房（含改建、扩建、重新装饰装修等）等各类"待开发不动产"。
	不适用的估价对象：(1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。
估价方	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似不动产的交易。不动产市	不动产未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)。	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的不动产法规；(2)有明朗、稳

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
法应用的前提条件	场不够发达或类似不动产的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生不动产交易的地区，均难以采用比较法。			定及长远的不动产政策；(3)有全面、连续及开放的不动产信息资料库及清晰、全面的不动产开发建设和交易的税费清单或目录。

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，区域内优质同类物业存量大，租赁市场活跃，评估机构能够稳定持续地从租赁市场上取得项目的市场租赁价格，估价对象未来收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的类似大宗资产交易案例，或交易案例难以获取充分的交易信息，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

4.5.1.1 收入确定方法

根据产权方提供资料，估价对象在收益期内运营收入主要包含租金收入、物业管理费收入。

租金收入

租金收入=租金收入+物业管理费收入

根据产权方提供资料，截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，估价对象可租赁面积为116,623.63 平方米。对于已出租物业租金部分，租赁期限内采用租赁合同中约定的租金水平（即实际租金），租赁期限外按照市场租金水平计算租金收入。对于空置的可租赁部分按照市场租金水平计算租赁收入。

■ **市场租金**

可比实例选取依据

确定办公物业市场租金时，我们采用比较法，首先，按照区位条件、业态类型和项目定位等维度进行了比较和选择，确定可比实例；其次，经过充分考虑估价对象与可比实例在交易时间、交易情况、不动产状况等方面的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。可比实例选取依据的具体分析如下：

1）区位条件

估价对象坐落于成都市高新区天府大道北段28号，地处高新区交子公园金融商务区。

项目与周边写字楼共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界500强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。区域附近有首座万豪酒店，华尔道夫酒店等多个高端酒店，为区域内商务人士提供了主要活动区域。项目附近拥有银泰IN99、成都高新招商花园城、成都悠方购物中心、万达广场(成都锦城店)等多个商业综合体，为区域内办公商业人士提供多项配套设施。项目3km辐射范围内也有多个精装公寓与高端住宅，如SUMMERISLAND服务公寓、博睿名居公寓、时代晶科名苑、南城都汇、合景誉峰等均可以满足商务人士和区域内人群的住宿需求，其产业集聚、交通优势、高端客群等，是支撑办公地产价值的核心要素，本次选取可比实例位于高新区交子公园金融商务区，与估价对象均为高新区交子公园金融商务区的优质办公物业，区位条件相近，具备可比性。

2）业态类型

估价对象租户业态种类较为丰富，涵盖金融业、房地产业、制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、建筑业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业等多种业态组合，其可比实例业态类型均具备可比性。

3）客群定位

估价对象核心客群定位以租赁和商务服务业、保险、信息传输、软件和信息技术服务业头部企业为主。本次选取的可比实例与估价对象类似，客群定位相近，具备可比性。

综上，从区位条件、业态类型及项目定位等方面综合分析，本次估价选取的可比实例与估价对象具备可比性。

➢ **办公市场租金**

正常客观情况下市场租金采用比较法求取。

确定估价对象的市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，做出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似办公物业作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

比较因素			估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称			茂业中心	晶科一号	AFC 中航国际广场	中国华商金融中心 T1
交易时间			2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
交易价格（元/平方米/月）			-	71	82	90
交易情况			-	正常	正常	正常
房地产状况	区位状况	商圈繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	繁华
		办公集聚度	高	高	高	高
		交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	便捷
		配套设施完善度	完善	完善	完善	完善
		自然及人文环境	优	优	优	优
		公共服务设施状况	完善	完善	完善	完善
		楼层	中区	中区	中区	中区
	实物状况	办公楼级别	甲级	甲级	甲级	甲级
		建筑面积	适中	较小	较小	适中
		楼宇配套设施设备	较完善	一般	较完善	完善
		外立面设计及档次	较好	一般	较好	好
		层高	一般	适中	适中	适中
		公共部位装修	普装	普装	普装	普装
		室内装修	现状交付	现状交付	现状交付	现状交付
		楼龄及保养	楼龄适中，维护良好	楼龄适中，维护良好	楼龄适中，维护良好	楼龄较新，维护良好
		物业管理	较好	一般	较好	较好
	权益状况	产权集中度	产权单一	产权分散	产权分散	产权分散
		租约限制程度	有部分限制	无限制	无限制	无限制
		规划限制条件（如容积率）	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制

对上述案例，我们从区位状况、实体状况和权益状况三大方面进行了相应的调整，调整之后结果详见下表：

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格（元/平方米/月）	71	82	90
修正因素合计	1.07	0.98	0.88
修正价格（元/平方米/月）	76	80	79
权重	33.33%	33.33%	33.33%
评估单价取算数平均数（个位取整）	78		

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三、与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则比较法计算估价对象除31层以外其他办公的比准租金为78元/平方米/月（取整至个位）。

根据产权方提供经营数据，估价对象31层可租赁建筑面积为1,445.06平方米，当期签约租金为41.60元/月/平方米，由于该楼层相较其他楼层使用率较低，利用受限，故本次评估计算31层市场租金与签约租金一致，为41.60元/月/平方米。

4.5.1.2 出租率及租金增长率

➢ **预测期内租金增长率**

根据市场调研，估价对象地处高新区交子公园金融商务区，商务氛围较好，需求稳定。估价对象及区域内其他可比项目签约租户约定年租金增长率一般为1%-3%。

根据估价对象历史运营情况、该区域商办的市场状况、市场对标项目的发展经验，预计估价对象预测期内增长率如下：

科目	2026 年-2027 年	2028 年-2035 年
租金增长率	0%	2.5%

➢ **预测期内出租率**

估价对象于价值时点采取实际出租率约为81.75%。考虑到估价对象周边商办氛围较好、具有一定的租赁需求，又结合估价对象自身签约情况、产权方访谈及市场调研，本次评估预测出租率如下：

科目	2026 年	2027 年	2028 年-2035 年
办公	84%	87%	90%

同时估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，其中，租户1及租户2为重要现金流提供方，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设租户1及租户2到期后给予3个月空闲期。

➢ **预测期内租金收缴率**

估价对象历史三年期后收缴率情况如下：

年度	2023 年	2024 年	2025 年
收缴率	100%	100%	100%

本次预测参考历史实际情况，将租金收缴率设置为100%。

4.5.1.3 物业管理费收入

估价对象租赁合同内，对于已租赁物业，租赁期限内采用租赁合同中约定的物业管理费收入；租赁期外及现有空置部分物业管理费水平根据产权方介绍，以17.1元/月/平方米的标准，并考虑与租金收入一致出租率，同时自价值时点至2035年增长率为0%计算。

4.5.2 运营期间成本费用、资本性支出、税金及附加

4.5.2.1 运营期间成本费用

估价对象费用构成主要如下：

预测期内运营管理费

根据产权方提供资料，待红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金发行后，估价对象将由深圳茂业（集团）股份有限公司作为运营管理统筹机构，成都德正世金商业管理有限公司作为运营管理实施机构，并签订运营管理服务协议，服务协议约定项目公司的运营管理服务费以不含税收入的12.5%作为测算依据，运营管理服务协议主要包括行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

预测期内保险费

在估价对象收益年期内，包含财产一切险、公众责任险等必要险种。本次评估预测保险费约为19.65万元/年。

4.5.2.2 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加固及设备设施的大修、更换、加固及改造。

通过分析委托人提供的第三方机构专业预测数据，本次评估资本性支出为每年约423万元（含增值税）。

4.5.2.3 税金及附加

本次测算中的税金及附加包括企业经营活动应负担的相关税费，包括增值税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税。

增值税

根据《中华人民共和国增值税法》，纳税人发生应税交易，应当按照一般计税方法，通过销项税额抵扣进项税额计算应纳税额的方式，计算缴纳增值税；增值税法另有规定的除外。销项税额，是指纳税人发生应税交易，按照销售额乘以增值税法规定的税率计算的增值税税额。进项税额，是指纳税人购进货物、服务、无形资产、不动产支付或者负担的增值税税额。纳税人应当凭法律、行政法规或者国务院规定的增值税扣税凭证从销项税额中抵扣进项税额。

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入等，其中估价对象租金收入适用一般征收。一般征收取得租金收入对应的增值税率为9%，一般纳税人取得物业管理费收入的增值税税率为6%，故按照上述税率计算每期不同收入销项税额。

预测期内发生购进货物、劳务及服务即购买服务如支付物业服务费、保险费等缴纳的增值税，分别按照相应适用税率计算每期进项税额。

增值税附加

增值税附加税是附加税的一种，对应于增值税的按照增值税税额的一定比例征收的税。是以增值税的存在和征收为前提和依据的，通常包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加。

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

房产税

房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式，根据《房产税暂行条例》规定，房产税依照房产原值一次减除10%-30%后的余值计算，具体减除幅度由省、自治区、直辖市人民政府确定，税率为1.2%；从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为12%。

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价计征，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%。

城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为12元/平方米/年，估价对象分摊国有建设用地面积为4,739.85平方米。

印花税

《中华人民共和国印花税法》自2022年7月1日起施行，按照《印花税税目税率表》列明税率，租赁合同按照合同约定租金金额的千分之一缴纳，计税依据不包括列明的增值税税款。

估价对象按照运营期内每期取得的运营收入（不含增值税）的1‰估算印花税。

4.5.3 运营净收益

运营净收益 =运营收入 – 成本费用 – 资本性支出 – 税金及附加

4.5.4 未来现金流预期

综上对运营收入、运营支出等的分析，预计2026年及2027年估价对象运营收入及运营净收益情况如下（单位：元）：

科目	2026 年	2027 年
不含税运营收入	97,311,328	101,838,979
成本费用	12,360,392	12,926,348
运营收入-成本费用	**84,950,936**	**88,912,631**
资本性支出	4,228,579	4,228,579
税金及附加	10,045,215	10,409,486
运营净收益	**70,677,142**	**74,274,566**

备注：上述运营收入运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来不含税运营收入及运营净收益的变化。上述不含税运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.5 长期增长率

估价对象预测期后至收益期届满的长期增长率2.0%乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

宏观情况分析

从城市角度分析，成都市地处四川盆地西部、成都平原腹地，作为四川省省会、副省级城市及成渝地区双城经济圈核心城市，不仅是西南地区的经济中心、科技中心、金融中心和交通枢纽，更是全国经济总量前十、区域辐射带动作用极强的特大城市。在宏观经济层面，2016-2025年成都市地区生产总值复合增长率为4.1%，2016-2025年成都市社会消费品零售总额复合增长率为7.5%，2016-2025年成都市城镇居民人均可支配收入复合增长率为5.0%。此外，成都市常住人口由2015年的1,685万人增长到2024年的2,147万人，复合增长率为2.7%。

根据《成渝共建西部金融中心规划》，区域内布局资本市场大厦、现代支付产业园等核心功能平台，汇集银行、证券、保险等传统金融业态与金融科技、绿色金融等新兴领域。成都金融城通过交子金融大街、锦江生态带等空间载体，构建起“一核一轴一带”的总体格局，被《成都市中优“十四五”规划》确立为成都第二个城市主中心。

成都市规划和自然资源局发布《成都市中优“十四五”规划》，明确要完善天府锦城、交子金融城两个城市主中心，将交子金融城打造成为以金融产业和时尚消费为主要特色的都市级商圈，以科技金融与时尚消费为主导产业，为全国重要消费中心和金融中心建设提供支撑功能作用。重点发展以资本和要素市场、银行服务、保险服务、金融科技、金融区块链、创投融资为发展主体的金融细分领域，以金融信息服务、专业服务和金融文化、高端商业服务构建配套功能，以个性化、高端化商业零售为主的时尚消费产业。

综合来看，成都市宏观经济运行稳中有进、稳中向好，经济增速领跑全国主要经济大市，居民收入与消费同步增长，消费市场活跃度持续提升，产业升级势头明显，未来依托成渝地区双城经济圈建设、新质生产力培育及重点产业链升级，发展韧性与增长潜力将持续释放，未来发展态势稳定向好。

资产周边市场分析

估价对象坐落于成都市高新区交子公园金融商务区，区域内甲级写字楼、高端住宅、星级酒店林立，共同构建起浓厚的商务氛围，汇聚了众多金融机构、世界500强企业以及高端服务公司，为区域带来强大的产业聚合效应。

估价对象紧邻成都轨道交通1号线金融城站，距离成都地铁5号线交子大道站距离较近，并可在锦城大道站换乘9号线、孵化园站换乘18号线，交通便利，客流量大，商业承租种类丰富，各类企业规模集聚效应明显，可满足区域内职场人群多元化的办公需求，整体竞争优势明显。

同时，成都市高新区金融城，着力打造总部经济、金融后台中心及企业总部聚集区，大量金融企业总部企业在此落户。作为成都南向发展核心区域和成都建设西部金融中心的重要支撑，金融城集中成都最优质的资源，着力打造为集金融区、办公区、住宅区和城市公园为一体的多功能城市综合体。区域甲级写字楼市场表现良好，是四川省实施西部金融中心战略的核心载体，截至2025年第一季度，成都金融城入驻超过3,000家金融机构、总部经济、高端服务业，金融从业人员超10万人，数量居中西部第一，办公租赁需求稳定，商务氛围浓厚。

资产自身情况分析

估价对象为核心商务区的优质写字楼项目，吸引了科技、研发、保险、房地产及服务行业头部企业入驻，客群质量高且需求稳定。项目适配企业商务接待、总部办公布局、区域业务中心落地、商务洽谈会晤等多元场景，可满足不同规模企业的办公空间需求。凭借成熟的商务氛围与稳定的租户结构，具备持续的经营韧性与增长潜力。

估价对象在未来的运营规划中，持续通过优化租户结构、升级空间品质及增值服务为项目不断赋能，预计将带动出租率、租金水平及现金流稳步增长，未来增长潜力充足。

因此，综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平、商圈活跃度以及估价对象自身运营规划，估价对象长期增长率采用2.00%属于合理水平。

4.5.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2046年12月06日，于价值时点剩余使用年期为20.93年；估价对象主体工程于2012年竣工，属于钢混结构非生产用房，最高经济耐用年限

为60年，至价值时点，按完工时间计算已使用约13年，估价对象剩余经济耐用年限约为47年；根据孰短原则，估价对象收益年期为20.93年。

4.5.7 报酬率的求取

本次估价测算采用6.00%的报酬率。该报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定上述报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.85%进行确定；风险报酬率体现投资人对长期投资超出安全利率以外的回报要求，主要包含：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。投资不动产的风险补偿一般指投资不动产行业额外要求的回报，我们采用3.5%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。而估价对象为商业不动产中的办公业态，位于新一线城市成都CBD。成都市经济增速领跑全国主要经济大市。估价对象所在商圈为成都市高新区交子公园金融商务区，区域甲级写字楼市场表现良好，是四川省实施西部金融中心战略的核心载体，区域内既有像天府国际金融中心这样较早建成、奠定区域金融办公基础的标志性楼宇，也有近十年内新建的现代化写字楼，整体形成了梯度发展的办公建筑群。区域内写字楼品质优良，多数达到甲级及以上标准。其次，估价对象周边地铁及公交网络密集，交通优势突出，聚集大量写字楼、企事业单位及商业载体，进一步扩大了项目的客群辐射范围。

综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上，上调0.50%，综合风险报酬率取值为4.00%。

风险因素	报酬率
无风险报酬率	1.85%
风险报酬率 ——投资不动产风险补偿均值	3.50%
风险报酬率 ——估价对象流动性、区位、行业及管理负担、合规、增长、特殊经营等方面风险补偿调整	0.50%
报酬率[7]	**6.00%**

[7] 上述报酬率按照 0.25%归整.

4.5.8 结论

综上，收益法总价为人民币1,101,000,000元（大写人民币壹拾壹亿零壹佰万元整），折合总建筑面积单价9,441元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目，分摊国有建设用地使用权面积为4,739.85平方米，总建筑面积为116,623.63 平方米，于2025年12月31日之市场价值为人民币**1,101,000,000**元（大写人民币**壹拾壹亿零壹佰万**元整），折合总建筑面积单价9,441元/平方米。

项目名称	现状用途	建筑面积(平方米)	估价总值（元）	折合总建筑面积单价（元/平方米）
茂业中心 C 塔	办公	116,623.63	1,101,000,000	9,441

5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益、长期增长率进行了12个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1）运营净收益：

估价对象的NOI水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值11.01亿对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

运营净收益变化	价值时点估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 10%	9.92	-10%
下降 5%	10.46	-5%
基准	**11.01**	**0%**
增长 5%	11.55	5%
增长 10%	12.09	10%

2）长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值11.01亿对应的长期增长率。

长期增长率变化	价值时点估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	10.88	-1.2%
下降 0.25%	10.94	-0.6%
基准	**11.01**	**0.0%**
上调 0.25%	11.07	0.5%
上调 0.50%	11.14	1.2%

3）折现率：

折现率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素的影响。“基准折现率”情景为本次估值11.01亿元对应的折现率。

折现率变化	价值时点估值：11.01 亿元	
	情境下估值（亿元）	估值变化比例（%）
下降 0.50%	11.50	4%
下降 0.25%	11.25	2%
基准	**11.01**	**0%**
上调 0.25%	10.77	-2%
上调 0.50%	10.54	-4%

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的基金管理人、计划管理人及被评估单位，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为成都崇德投资有限公司；
2. 本次被评估标的为中国四川省成都市高新区天府大道北段 28 号「茂业中心」C 塔办公不动产项目；
3. 价值时点为：2025 年 12 月 31 日；
4. 评估目的：按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》的要求，在申请注册商业不动产投资信托基金前对商业不动产项目的市场价值提供参考依据；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 本次评估标的所需资料由项目原始权益人及被评估单位提供，其他资料（如营业执照）由本公司提供；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：红土创新基金管理有限公司　　委托人：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

2026 年　月　日　　2026 年　月　日

委托人：成都崇德投资有限公司

2026 年　月　日

1

5.3 企业关于评估的有关事项说明

评估项目情况说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为商业不动产项目产权方，参与红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金新购入资产。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、本次被评估标的为中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目。标的项目于2012年竣工并于同年正式运营。于2025年12月31日，标的项目各部分所在楼层、规划用途、建筑面积、可租赁面积如下：

所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）
5F	办公	4,498.56	4,498.56
6F	办公	4,576.57	4,576.57
7F	办公	4,578.26	4,578.26
8F	办公	4,576.57	4,576.57
9F	办公	4,578.26	4,578.26
10F	办公	4,576.57	4,576.57
11F	办公	4,578.26	4,578.26
12F	办公	4,576.57	4,576.57
13F	办公	4,578.26	4,578.26
14F	办公	4,576.57	4,576.57
15F	办公	4,578.26	4,578.26
17F	办公	4,578.26	4,578.26
18F	办公	4,576.57	4,576.57
19F	办公	4,578.26	4,578.26
20F	办公	4,663.30	4,663.30
21F	办公	4,665.03	4,665.03
22F	办公	4,663.30	4,663.30
23F	办公	4,665.03	4,665.03
24F	办公	4,663.30	4,663.30
25F	办公	4,665.03	4,665.03
26F	办公	4,663.33	4,663.33
27F	办公	4,665.03	4,665.03
28F	办公	4,663.33	4,663.33
29F	办公	10,641.15	10,641.15
合计		116,623.63	116,623.63

2、本次被评估标的各部分建筑面积、用途与《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》披露信息一致。被评估标的目前主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好；

3、在相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地使用权、项目合同协议等各种规定或协议约定中，

对标的项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关处置设置的所有限制条件、特殊规定或约定，标的项目均已符合相关要求或具备解除条件；

4、于2025年12月31日，估价对象已设定抵押权，产权方与浙商成都分行已签署《最高额抵押合同》（（20400000）浙商银高抵字（2024）第00029号），抵押物包括不动产资产。除上述抵押情况外，不动产资产不存在其他抵押、查封等权利限制。

5、被评估标的2023年至2025年平均出租率及月租金情况如下表：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
期末时点出租率[1]	91.63%	85.38%	81.75%
平均出租率[2]	91.47%	87.78%	83.50%
年末/期末平均合同租金单价（元/平方米/月）	73.30	73.42	72.95
年末/期末平均有效租金单价（元/平方米/月）[3]	70.37	69.51	69.93

6、被评估标的历史收缴率情况良好，2023年-2025年期后收缴率情况如下表：

年份	2023 年	2024 年	2025 年
历史三年期后收缴率	100%	100%	100%

7、本次被评估标的非运营支出情况如下：

费用名称	税率/费率	取费依据
房产税-从租	12%	不含税租金收入
房产税-从价	0.84%	未出租房屋房产原值
租金收入增值税	9%	含税租金收入
物业费收入增值税	6%	含税物业费收入
城镇土地使用税	12 元/平方米/年	土地面积 4,739.85 平方米
增值税附加	12%	实际缴纳增值税额
印花税	1‰	不含税租金收入

8、本次被评估标的配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有宽带、有线电视、空调系统、保安系统、消防系统、电气系统等设备设施。

9、本次被评估标的租赁明细表请见附件3，该表中租金口径含增值税。

10、本次被评估标的 2023 年至 2025 年各项收入、成本明细审计审定后数据如附表 1（表中所有收入均为不含增值税收入，表中管理费用中已剔除折旧摊销费用）所示，同时各项科目数据内涵均与审计审定之数据一致。

11、根据《红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金之运营管理服务协议》，运营管理费为不含税收入*【12.5】%，包括行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修

[1]期末时点出租率，各年末/各期末实际已租面积（按起租口径）占可租赁面积的比率。
[2]平均出租率，各年度/各期间月末时点签约出租率（按签约口径）的平均值，例如 2025 年的平均出租率为 2025 年 1-12 月各月月末时点签约出租率的平均值，2024 年平均出租率为 2024 年 1-12 月各月月末时点签约出租率的平均值。
[3]月均租金单价=年度租金收入与已起租面积的比值。

保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

12、 本次被评估标的2026年预测运营管理成本详见附表4。

13、 本次被评估标的2026年预测物业管理成本详见附表5。

14、 我公司作为评估当事方所提供的涉及项目公司主体的工商登记文件真实准确，与经营范围有关的资质资格文件真实有效、与经营相关的合同类及管理类文件真实完整、与纳税相关的申报凭证真实完整。

15、 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。

16、 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效。

17、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（签章）：成都崇德投资有限公司

日期：2026年 月 日

原始权益人关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为成都崇德投资有限公司；
2. 本次被评估标的为中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目；
3. 价值时点为：2025年12月31日；
4. 本公司作为原始权益人对我司及项目公司成都崇德投资有限公司、运营管理实施机构成都德正世金商业管理有限公司所提供的涉及工商登记文件、商业不动产项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

原始权益人（签章）：深圳茂业实业发展有限公司

日期：2026年 月 日

原始权益人关于评估的有关事项说明

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

本公司作为红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金的原始权益人，为确保评估机构客观公正地进行评估，对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为成都崇德投资有限公司；
2. 本次被评估标的为中国四川省成都市高新区天府大道北段28号「茂业中心」C塔办公不动产项目；
3. 价值时点为：2025年12月31日；
4. 本公司作为原始权益人对我司及项目公司成都崇德投资有限公司、运营管理实施机构成都德正世金商业管理有限公司所提供的涉及工商登记文件、商业不动产项目的资产权属证明、财务会计信息、历史经营信息、未来经营预算和其他资料的真实性、准确性、完整性及合法性负责；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 纳入评估范围的标的权属明确，权属证明文件合法有效；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

原始权益人（签章）：深圳茂业(集团)股份有限公司

日期：2026年 月 日

5.4 委托人和产权方营业执照







营业执照

（副本）

统一社会信用代码
91510100777498004X

名　　称　成都崇德投资有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　张静

经营范围　一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；停车场服务；酒店管理；房地产经纪；非居住房地产租赁；知识产权服务（专利代理服务除外）。（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）

注册资本　肆仟捌佰万元整

成立日期　2005年09月02日

住　　所　中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段28号1栋1单元5楼501号

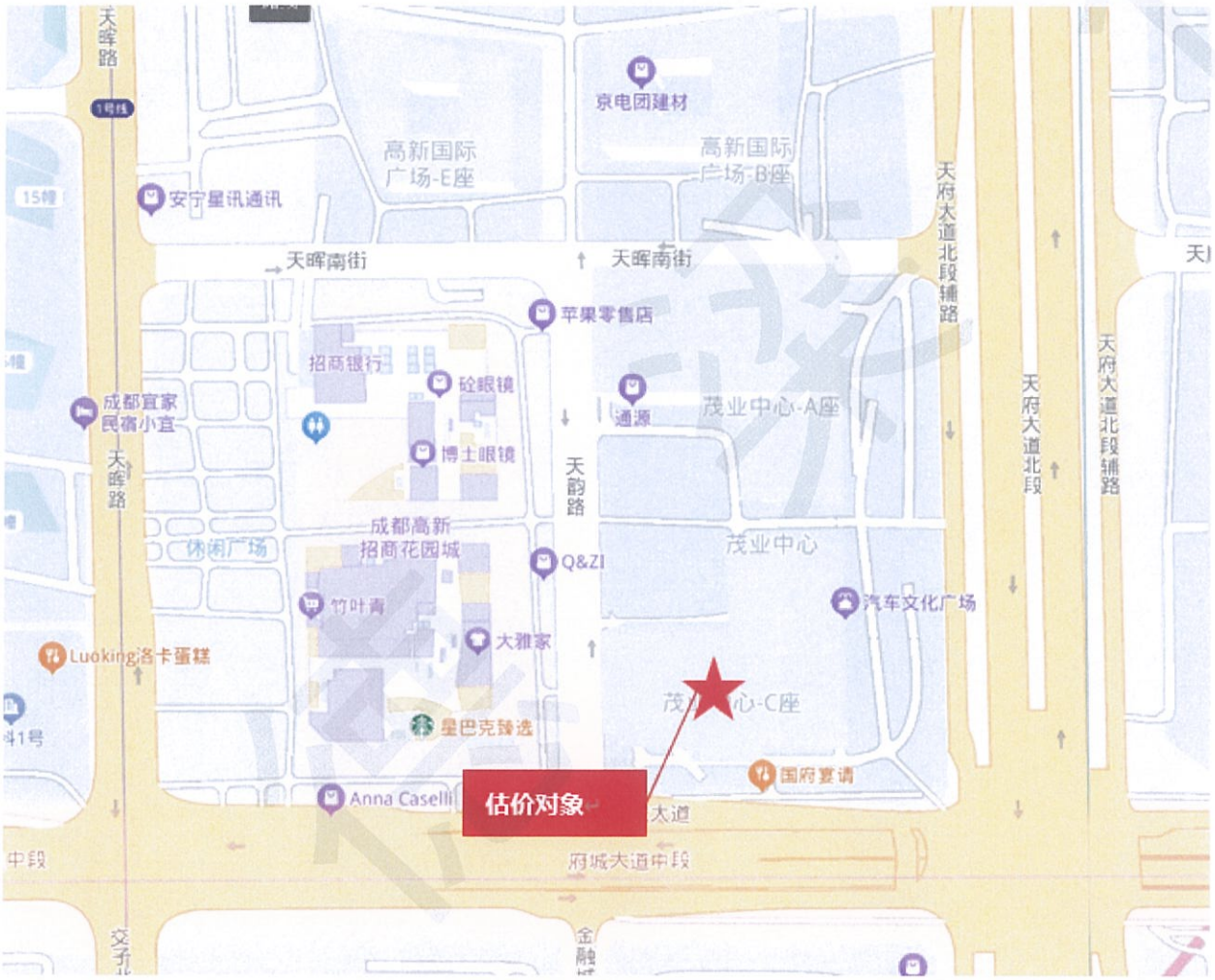
登记机关

2026 年 3 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。　　国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图

★ 估价对象位置示意图



5.6 估价对象及外部环境照片



项目外观



项目门牌



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



东侧天府大道北段



南侧府城大道

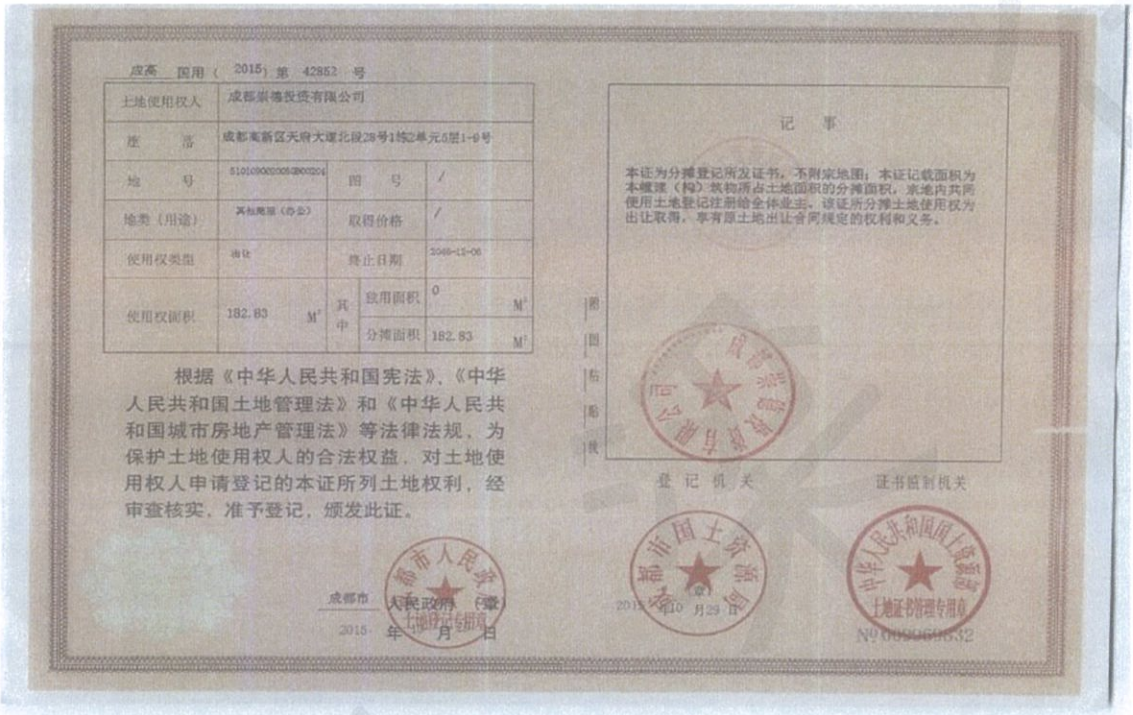


西至天韵路



北至天晖南街

5.7 估价对象权属证明



成高 国用（2015）第 42852 号

土地使用权人	成都茶德投资有限公司			
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元5层1-6号			
地号	510109002005GB00204	图号	/	
地类（用途）	其他商服（办公）	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2048-12-06	
使用权面积	182.83 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	182.83 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

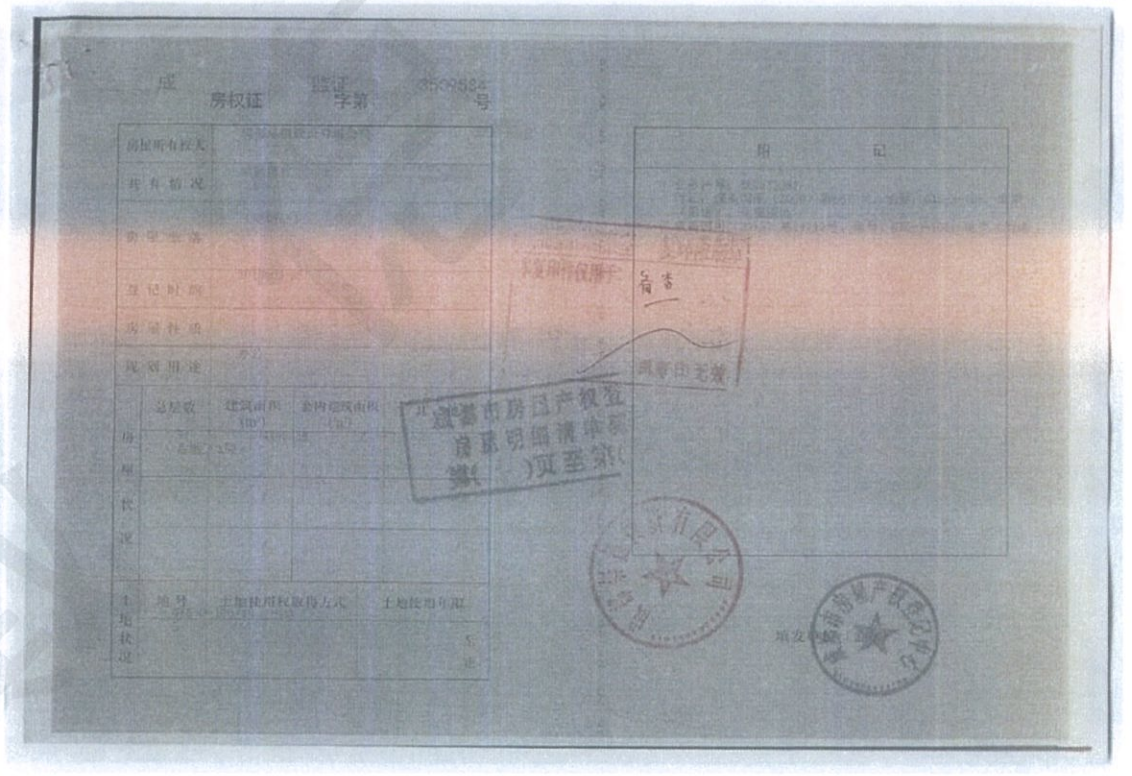
记事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共用使用土地登记注册给全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

2015 年 10 月 29 日

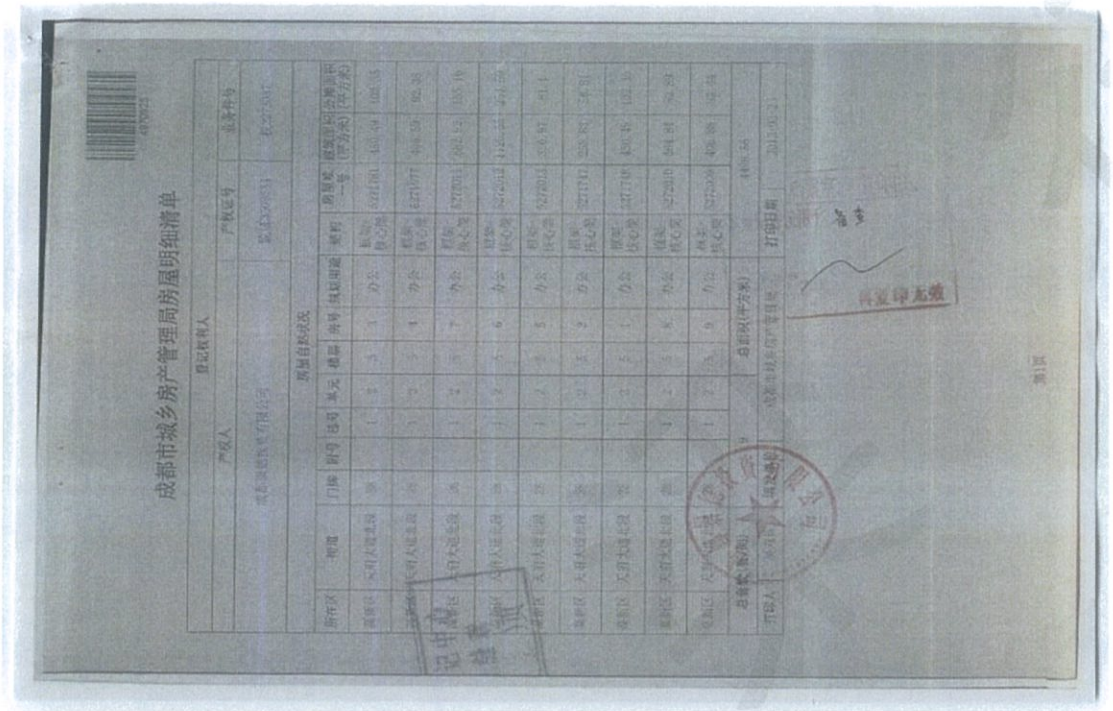
证书监制机关



房权证 字第 号

附记

成都市房地产权登记专用章


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42853 号

土地使用权人	成都联盛投资有限公司
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋3单元6层1-6号
地 号	510109000203020024
图 号	
地类（用途）	其他商服（办公）
取得价格	
使用权类型	出让
终止日期	2043-12-05
使用权面积	186 M²
其中	独用面积 0 M²
	分摊面积 186 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

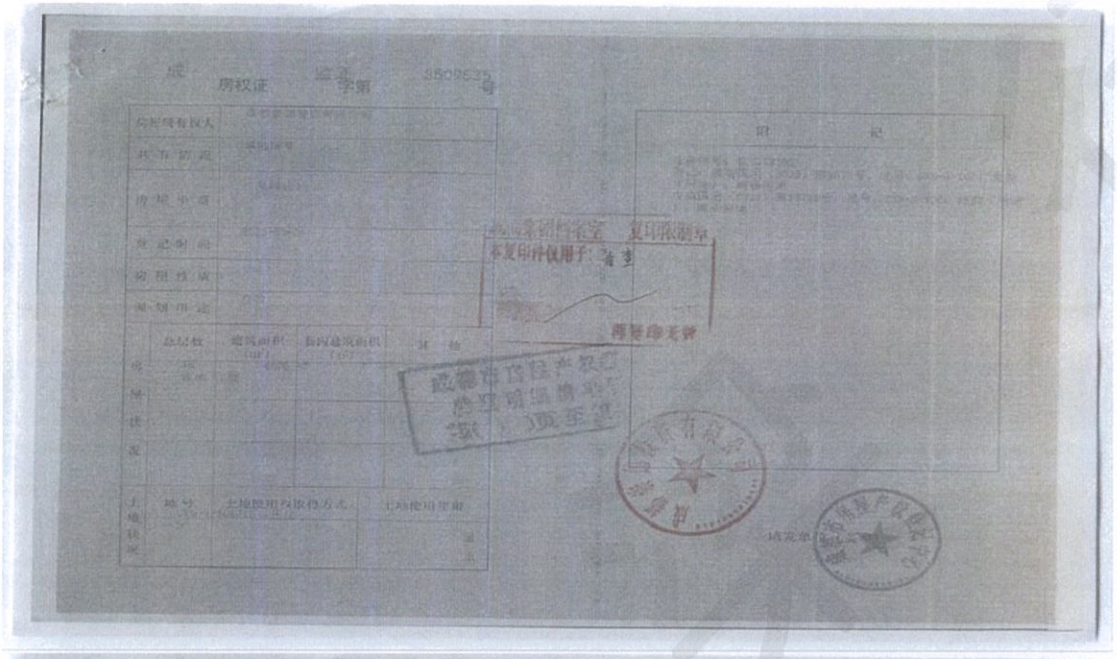
成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

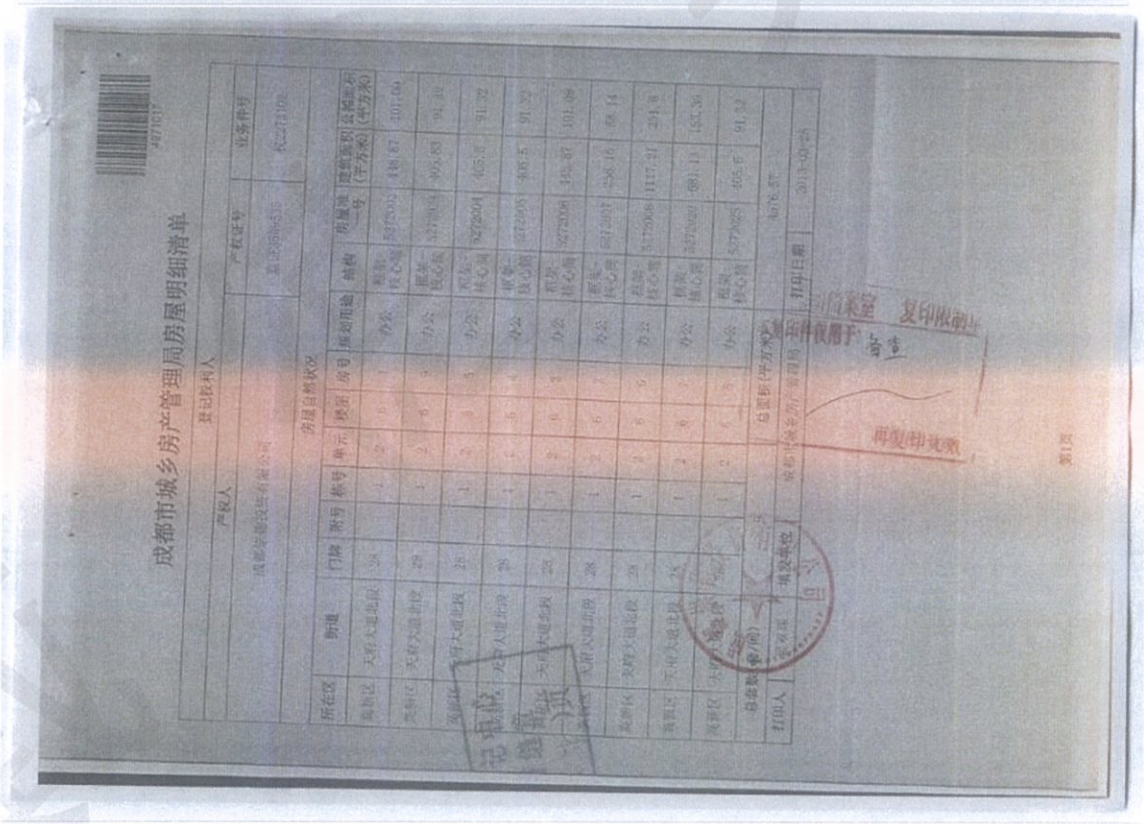
记 事

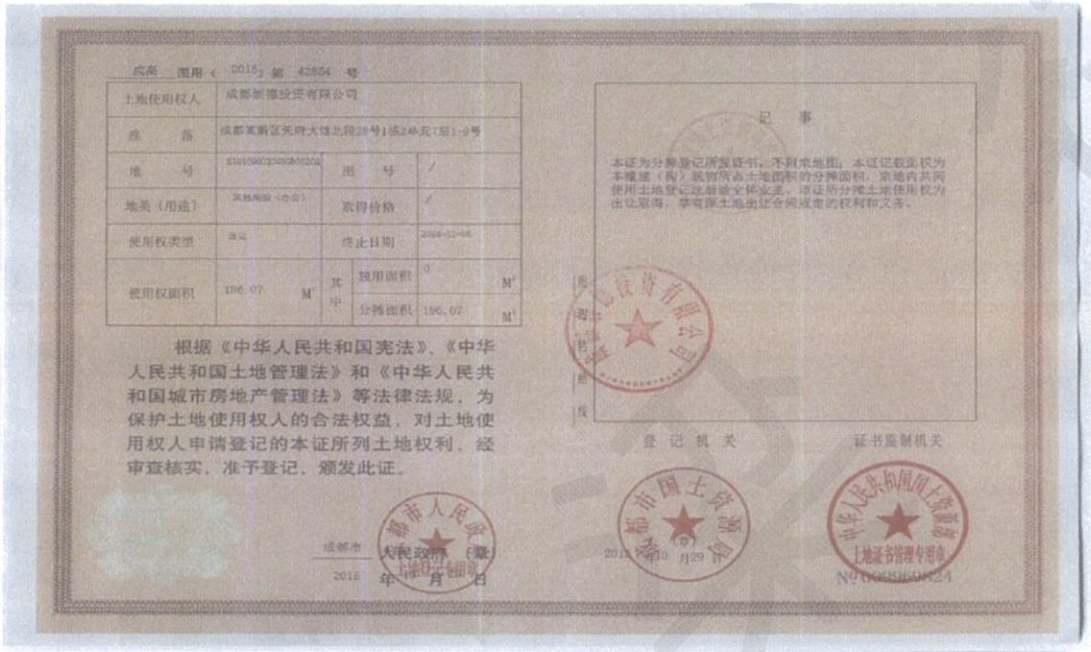
本证为分户登记附发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共有使用土地登记经界地全部面积，该证所分摊土地使用权为出让取得，享有依土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书篡制机关


房权证


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成房 国用（2015）第 42854 号

土地使用权人	成都茂业投资有限公司		
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋24层7至11号		
地 号	510109002080G0026	图 号	/
地类（用途）	其他商服用地（办公）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2056-12-06
使用权面积	196.07 M²	其中 独用面积	0 M²
		分摊面积	196.07 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）
2016 年 月 日

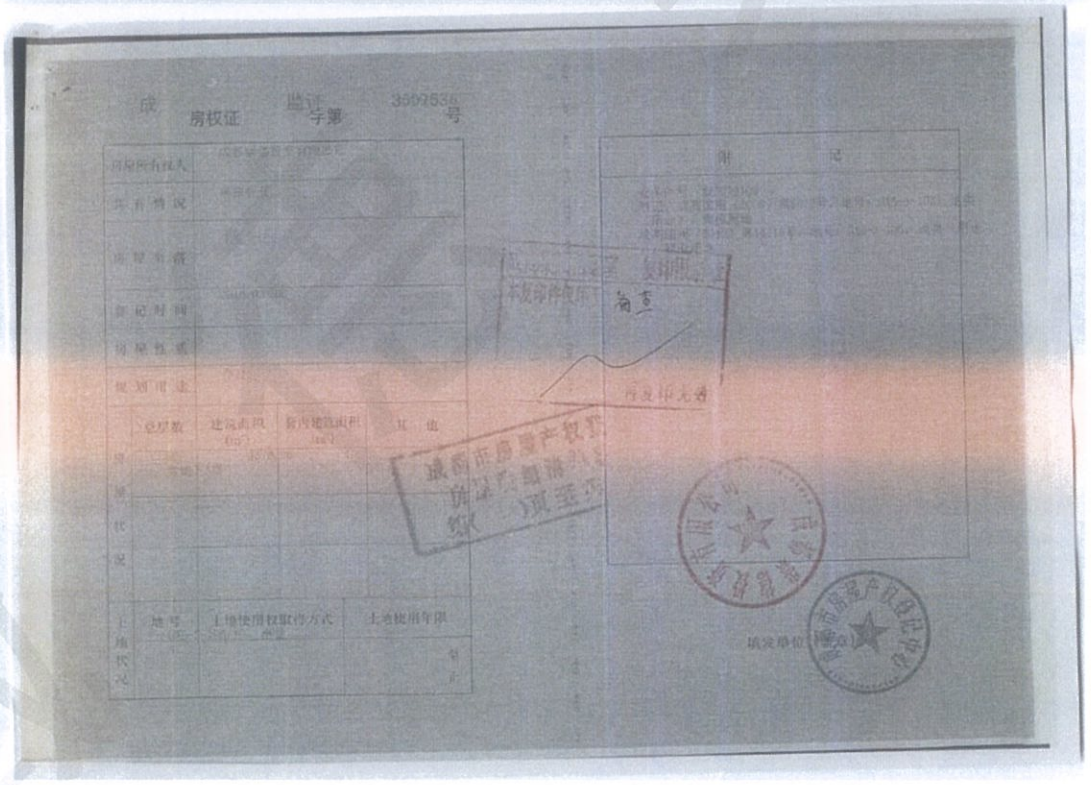
记 事

本证为分幢登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢或（栋）房屋所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册证正证、证证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

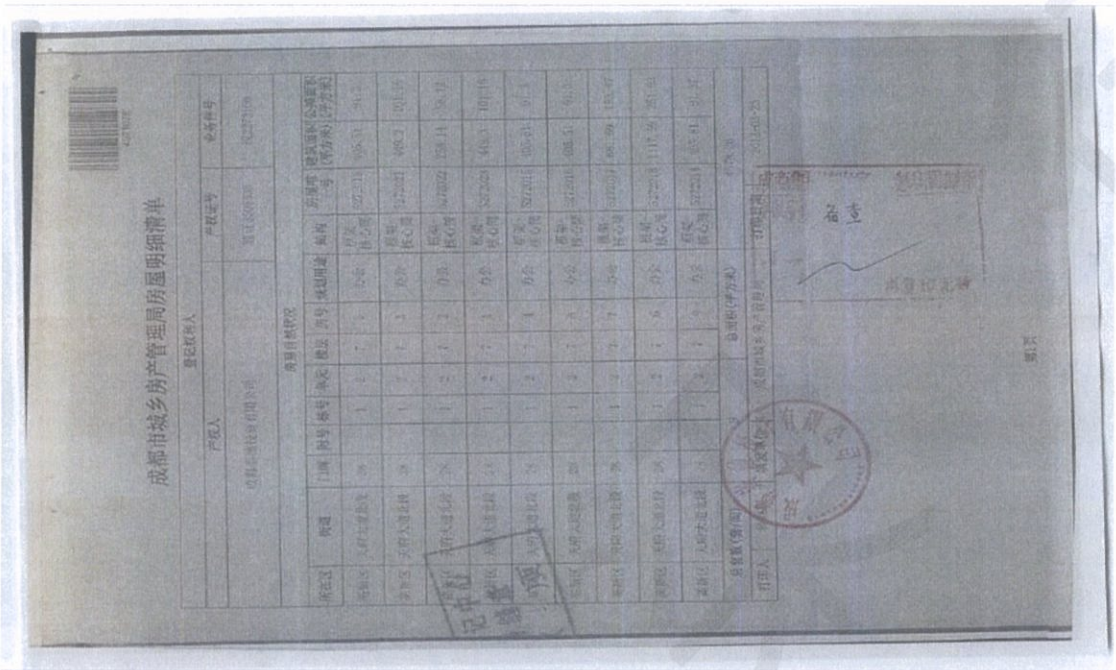
证书监制机关

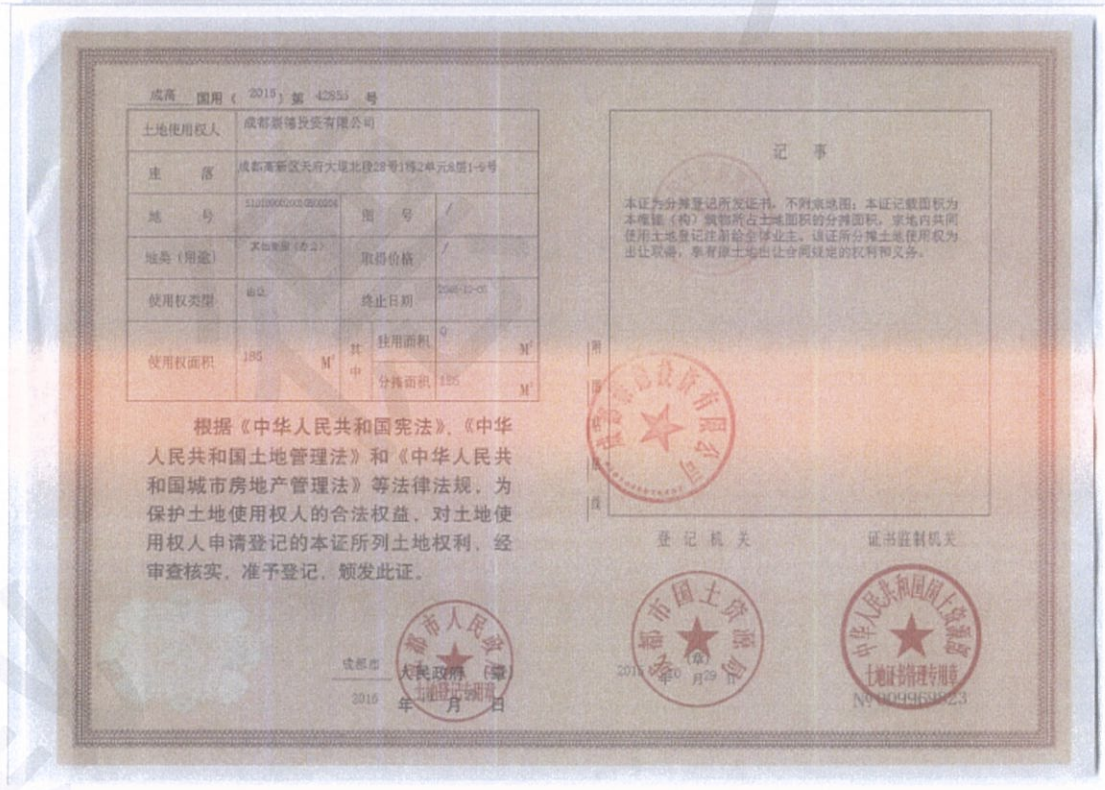
2016 年 10 月 29 日


成 房权证 监证 3509536 字第 号

附 记

房屋所有权人			
共有情况			
房屋坐落			
登记时间			
房屋性质			
规划用途			
总层数	建筑面积	套内建筑面积	其 他
所在层			
结构			
附记			
土地使用权证号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
地号			


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 4285J 号

土地使用权人	成都新锦投资有限公司
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元8层1-9号
地 号	510109002002G00206
图 号	/
地类（用途）	其他商服（办公）
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2046-12-01
使用权面积	185 M²
其中	独用面积 0 M²
	分摊面积 185 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

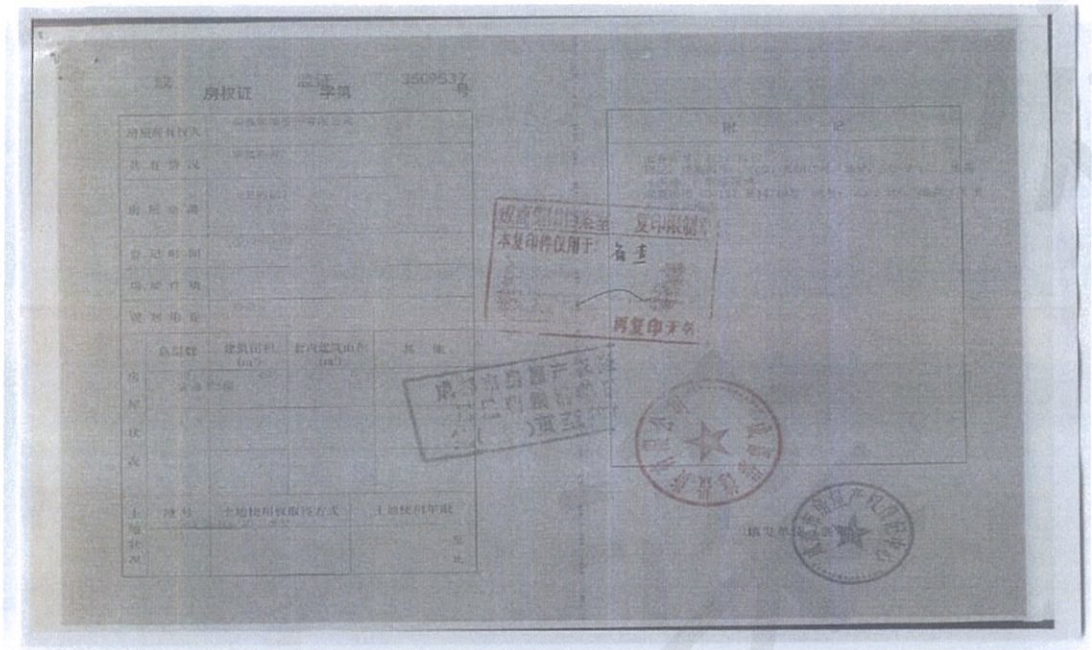
记 事

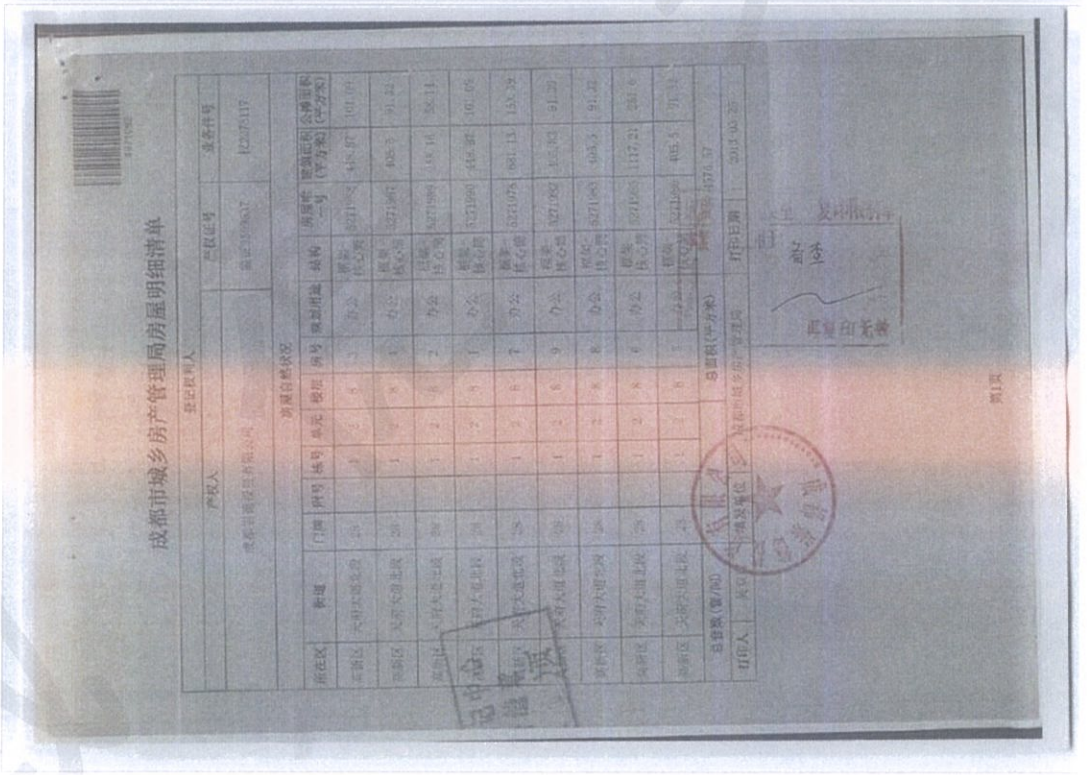
本证为分摊登记所发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，家地内共同使用土地登记注册给全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

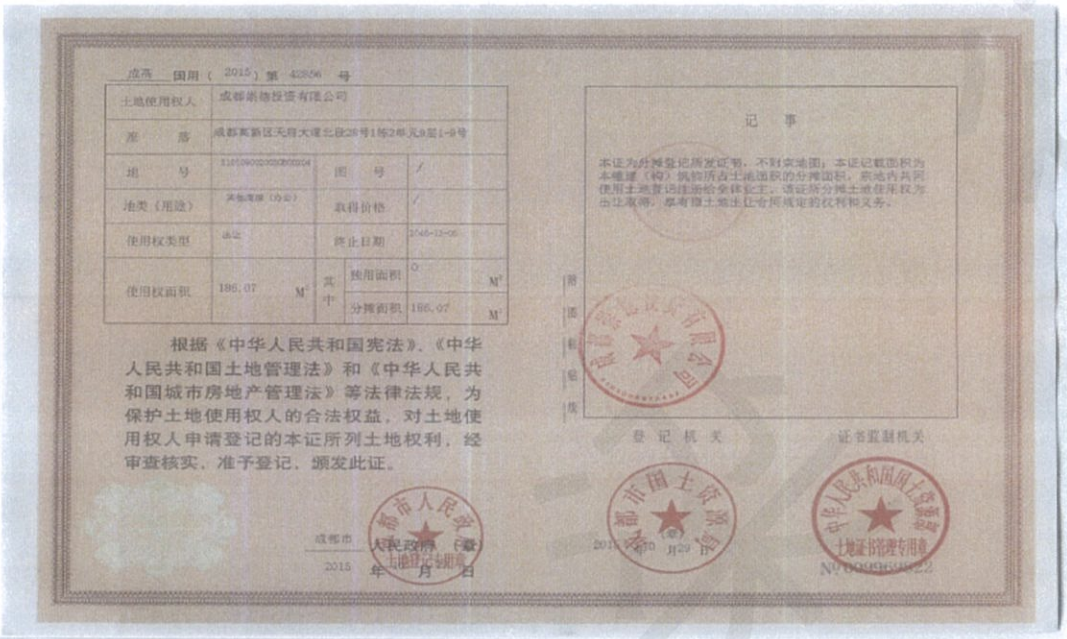
登记机关 证书监制机关

成都市国土资源局 2015 年 10 月 29 日

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章 NO.0099650823


房权证


成都市城乡房产管理局房屋明细清单



国用（2015）第 42896 号

土地使用权人	成都茂物投资有限公司			
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元8层1-8号			
地号	510109002003B00004	图号	/	
地类（用途）	其他商服（办公）	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2045-12-05	
使用权面积	186.07 M²	其中	独用面积	0 M²
			分摊面积	186.07 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）

2015 年 月 日

记事

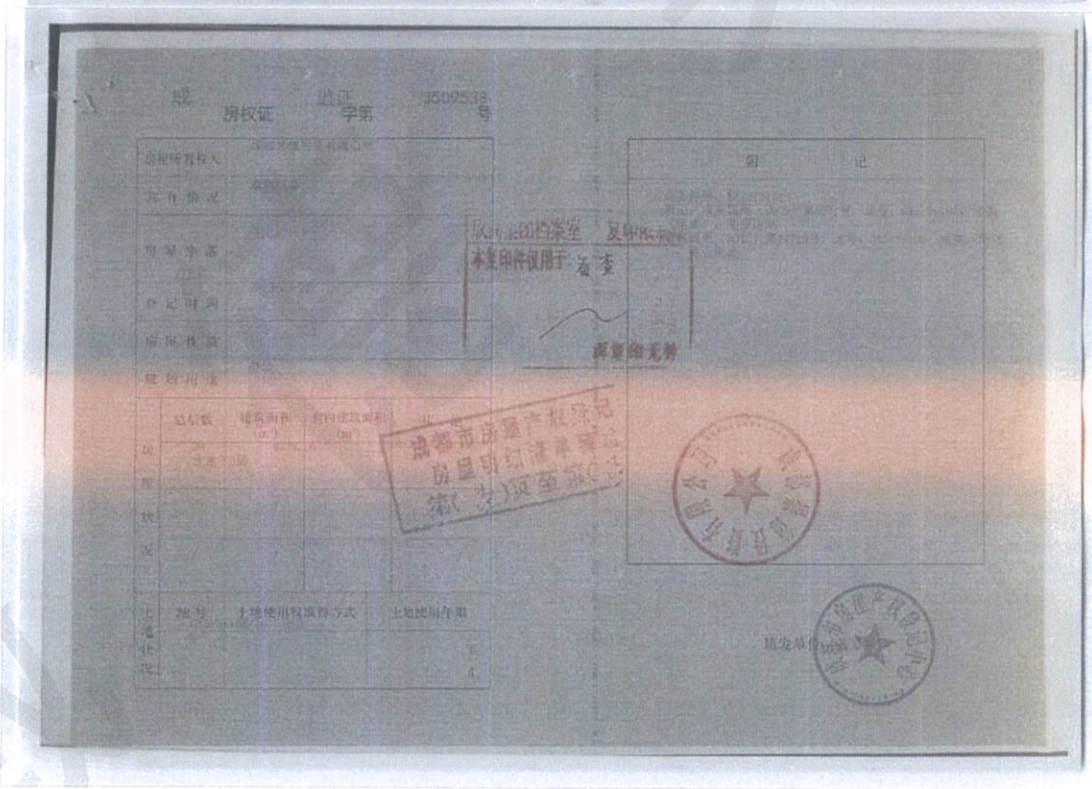
本证为分摊登记所发证号，不附宗地图；本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地的注记由全体权证主，请证所分摊土地使用权方办让取得，享有国土地出让合同规定的权利和义务。

附记

登记机关

证书监制机关

2015 年 10 月 29 日



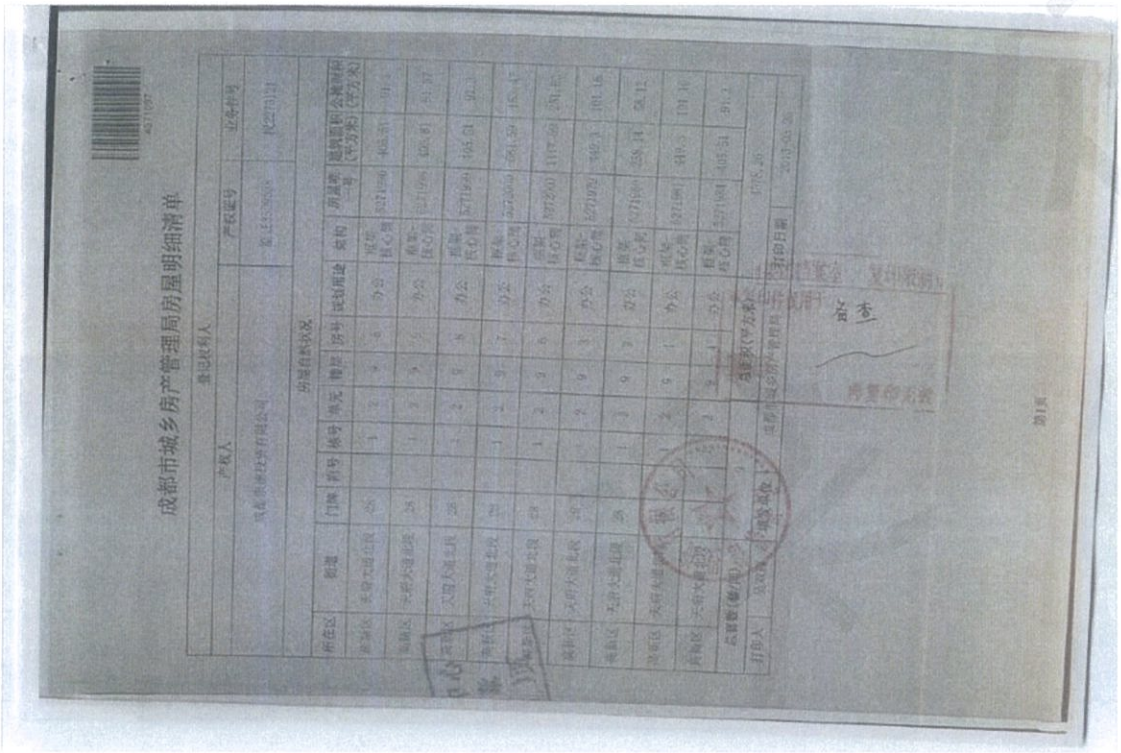
成 证 3509538

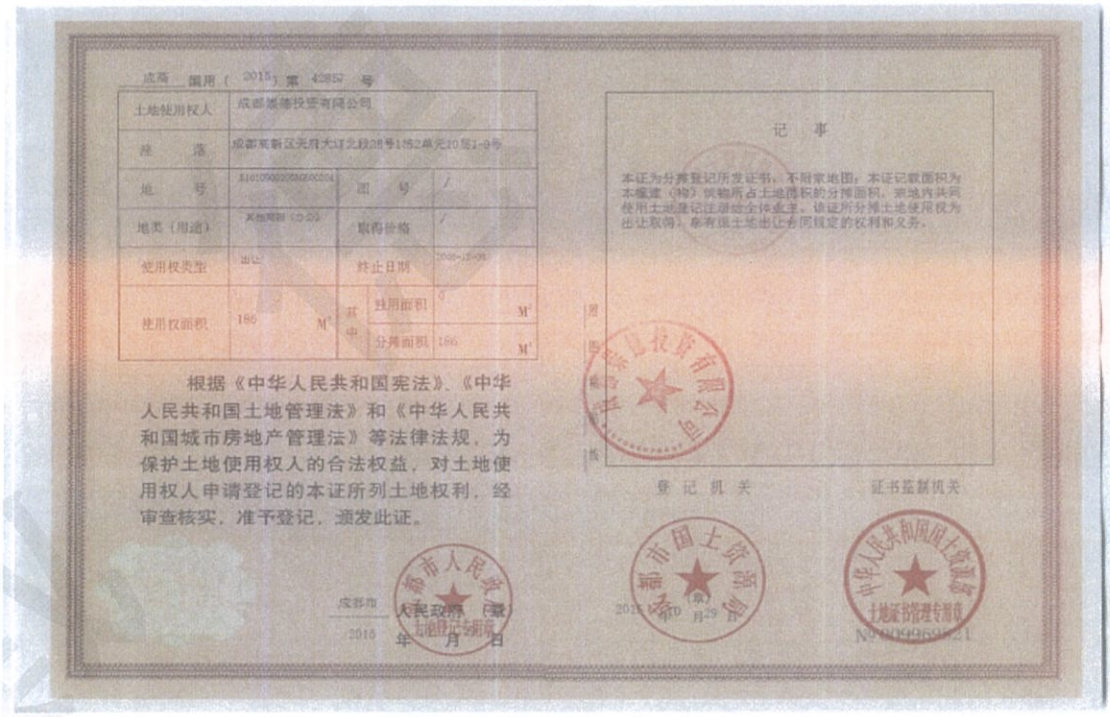
房权证 字第 号

记 记

本复印件仅用于 查 查

成都市房产权属登记


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42852 号

土地使用权人	成都茂德投资有限公司
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元10层1-9号
地号	510109002009G00004
图号	/
地类（用途）	其他商服（C29）
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2058-12-30
使用权面积	160 M²
其中	独用面积 0 M²；分摊面积 160 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府

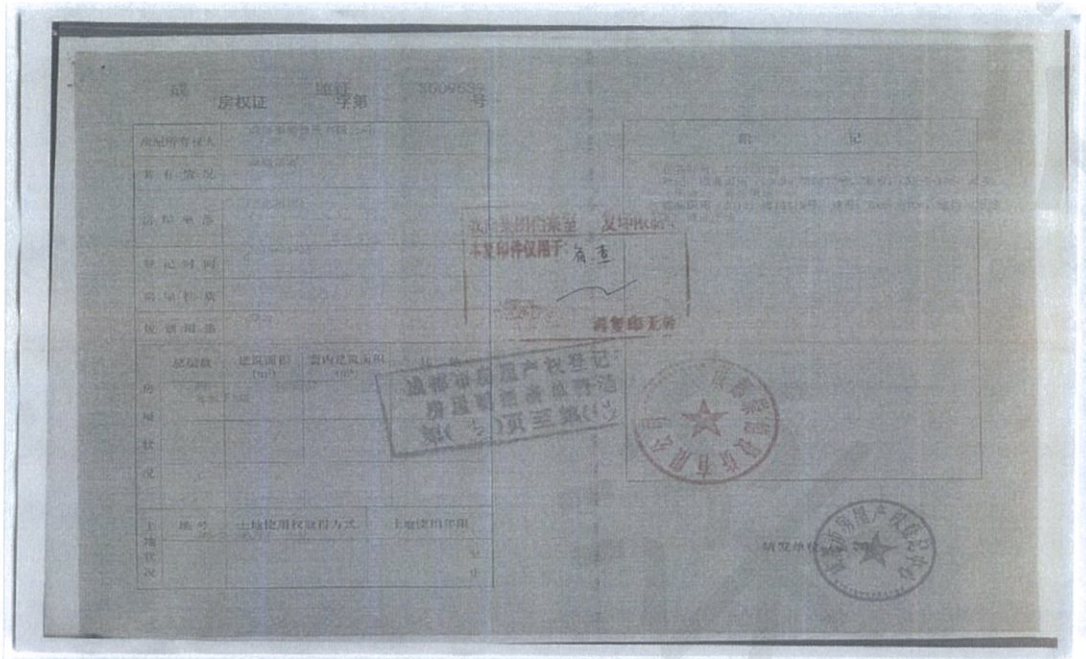
2015 年 12 月 29 日

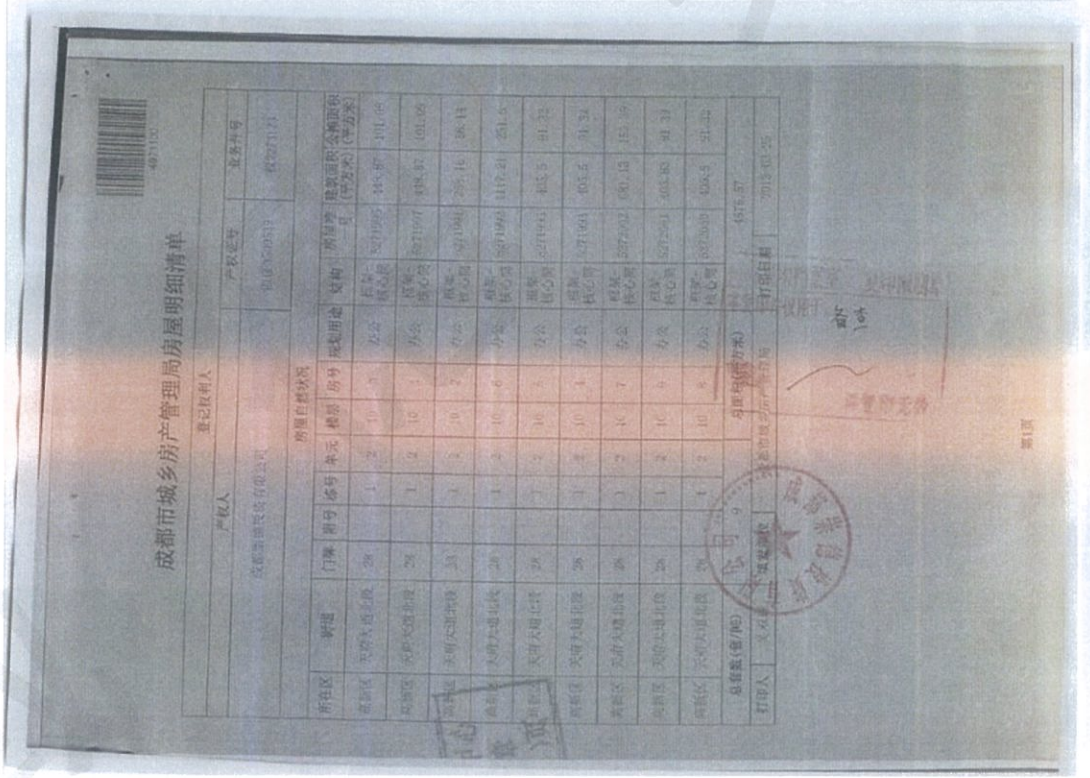
记 事

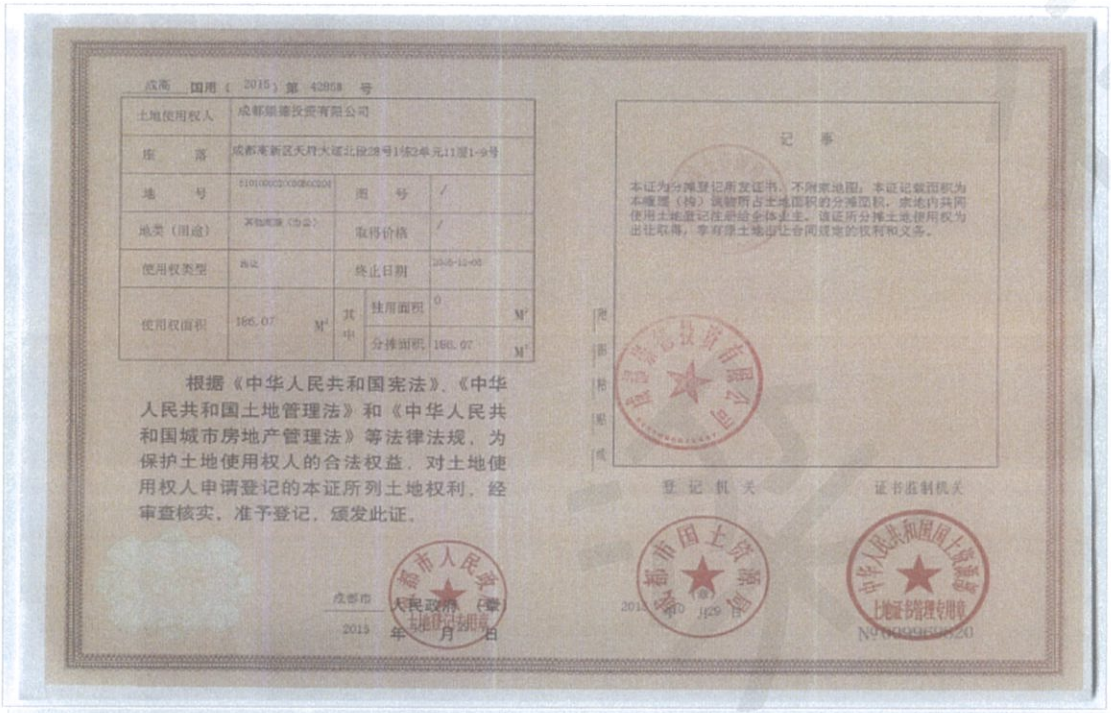
本证为分宗登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册地全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土法出让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书监制机关


房权证 字第


成都市城乡房产管理局房屋明细清单



成高 国用（2015）第 42958 号

土地使用权人	成都丽德投资有限公司		
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元11层1-9号		
地 号	510109022X00800204	图 号	/
地类（用途）	其他商服（办公）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2056-12-08
使用权面积	166.07 M²	其中 独用面积	0 M²
		分摊面积	166.07 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

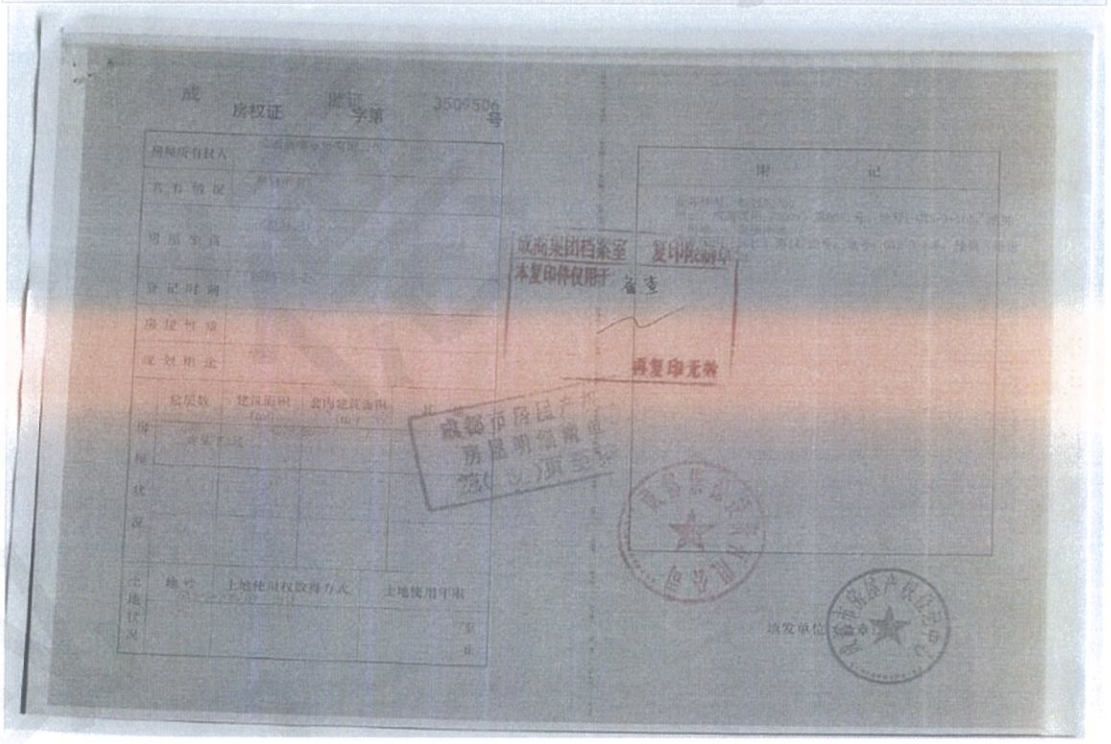
成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

记 事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢房（栋）该物所占土地面积的分摊面积，宗地内共用使用土地登记注册给全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书监制机关



成 房权证 产证 字第 3509506 号

所有权人

其他情况

房屋坐落

登记时间

房屋性质

规划用途

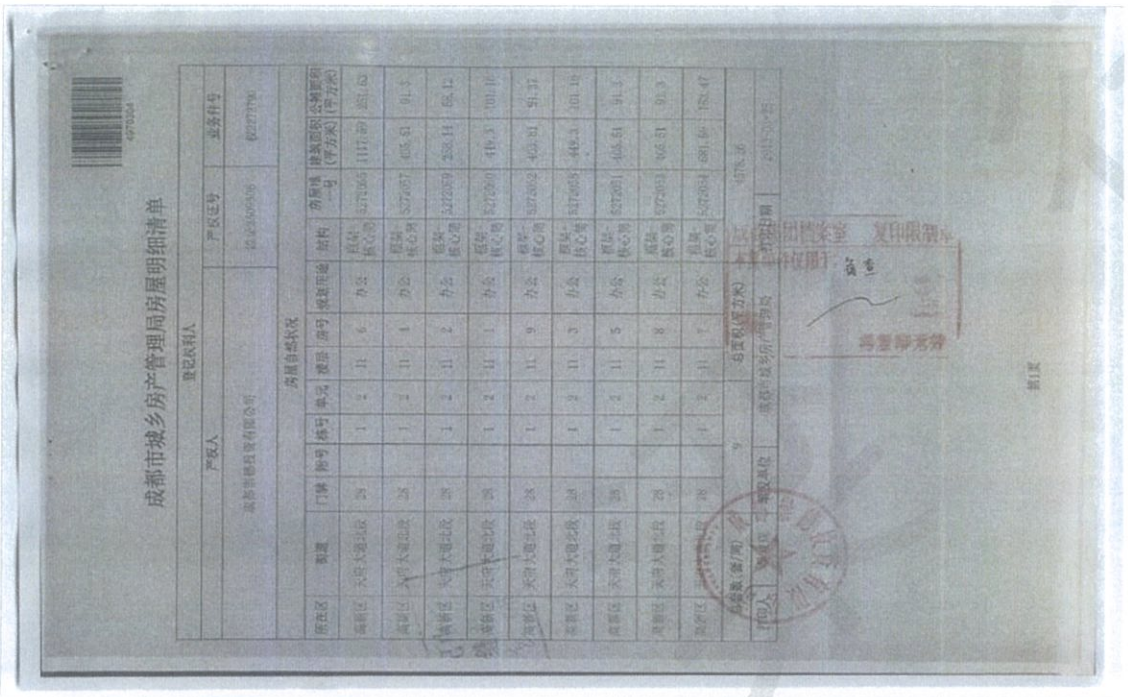
总层数 建筑面积 套内建筑面积

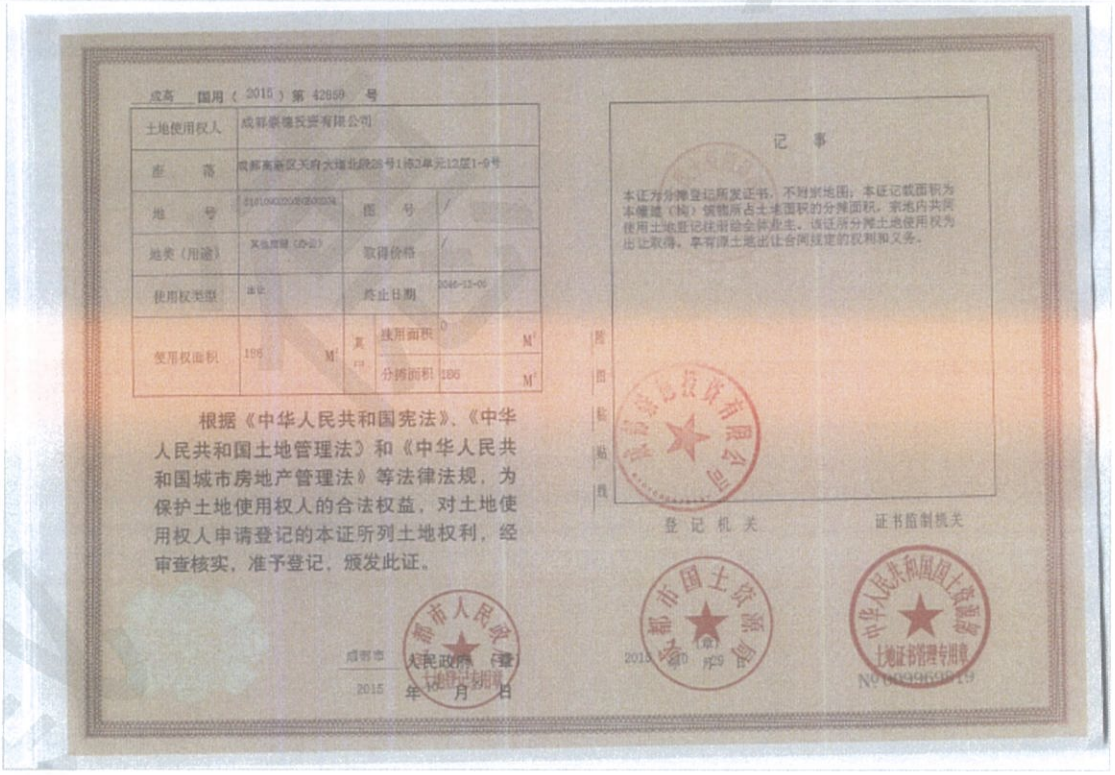
土地使用权取得方式 土地使用年限

附记

成高采团档案室 复印无效
本复印件仅用于

填发单位


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42859 号

土地使用权人	成都茂业投资有限公司
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元12层1-9号
地号	510109020[illegible] 图号 /
地类（用途）	其他商服（办公） 取得价格 /
使用权类型	出让 终止日期 2046-12-06
使用权面积	186 M² 其中 独用面积 0 M² 分摊面积 186 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府 登记专用章

2015 年 月 日

记 事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢或（间）该幢所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记获得独全部权业主。该证所分摊土地使用权为出让取得。享有原土地出让合同规定的权利和义务。

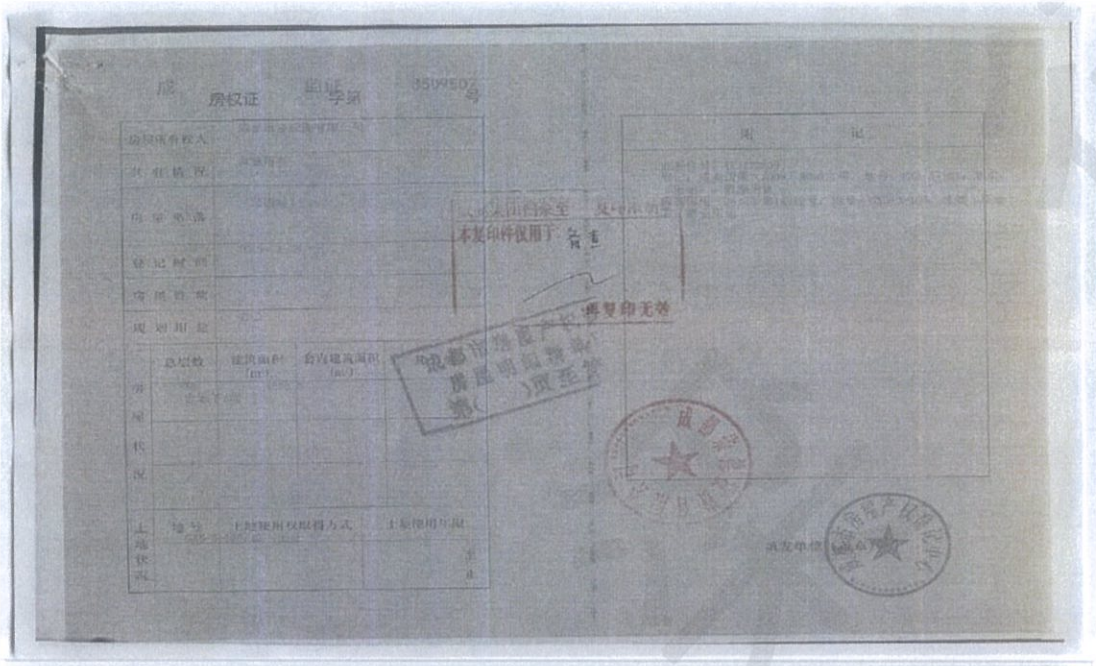
登记机关

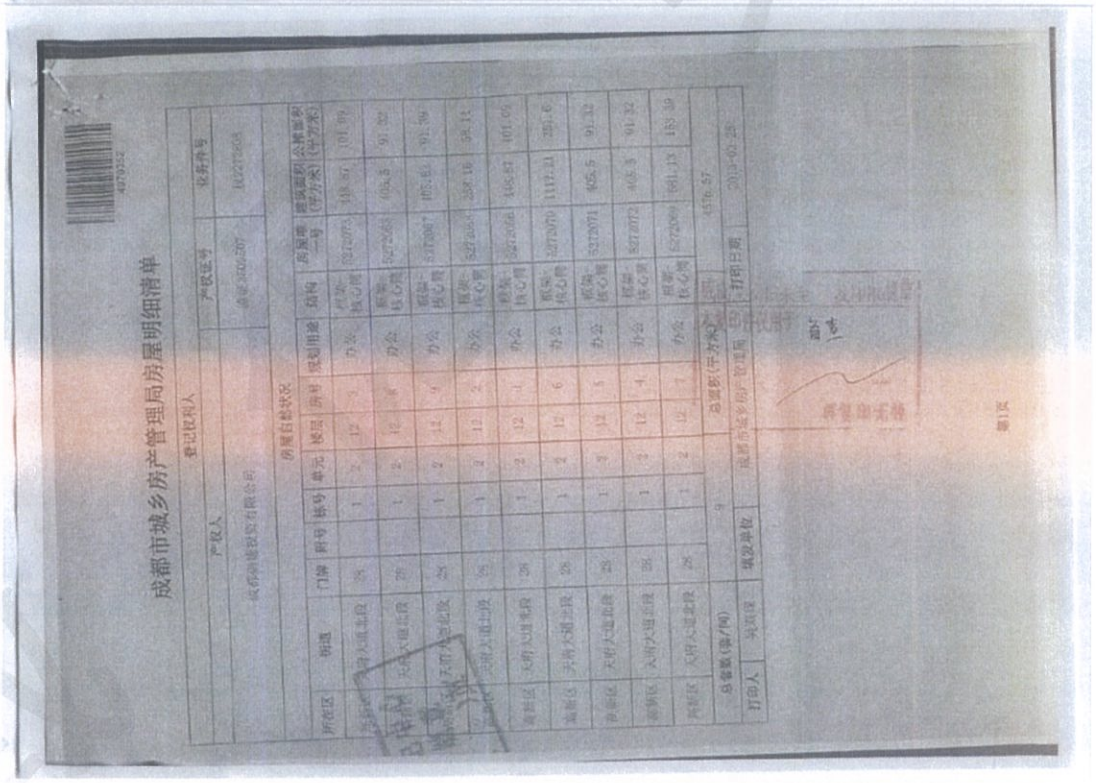
证书监制机关

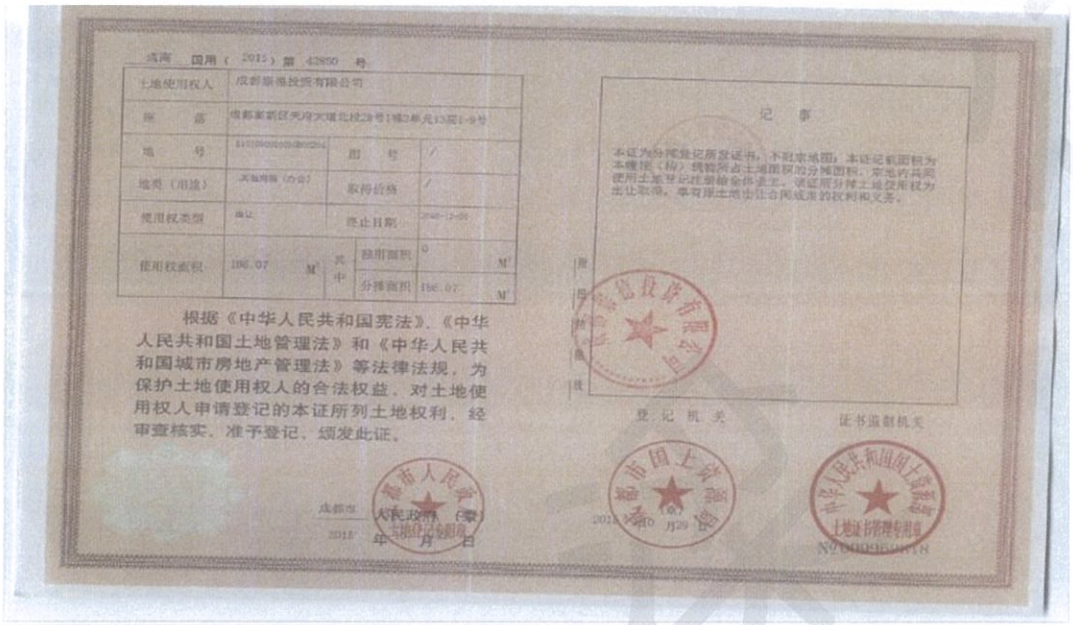
成都市国土资源局

中华人民共和国国土资源部 土地证书监制专用章

NO [illegible]19


房权证


成都市城乡房产管理局房屋明细清单



成高 国用（2015）第 42850 号

土地使用权人	成都新希望投资有限公司		
座 落	成都高新区天府大道北段28号1幢2单元13层1-9号		
地 号	[illegible]	图 号	/
地类（用途）	其他商服（办公）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045-1-30
使用权面积	186.07 M²	其中	独用面积 0 M²
			分摊面积 186.07 M²

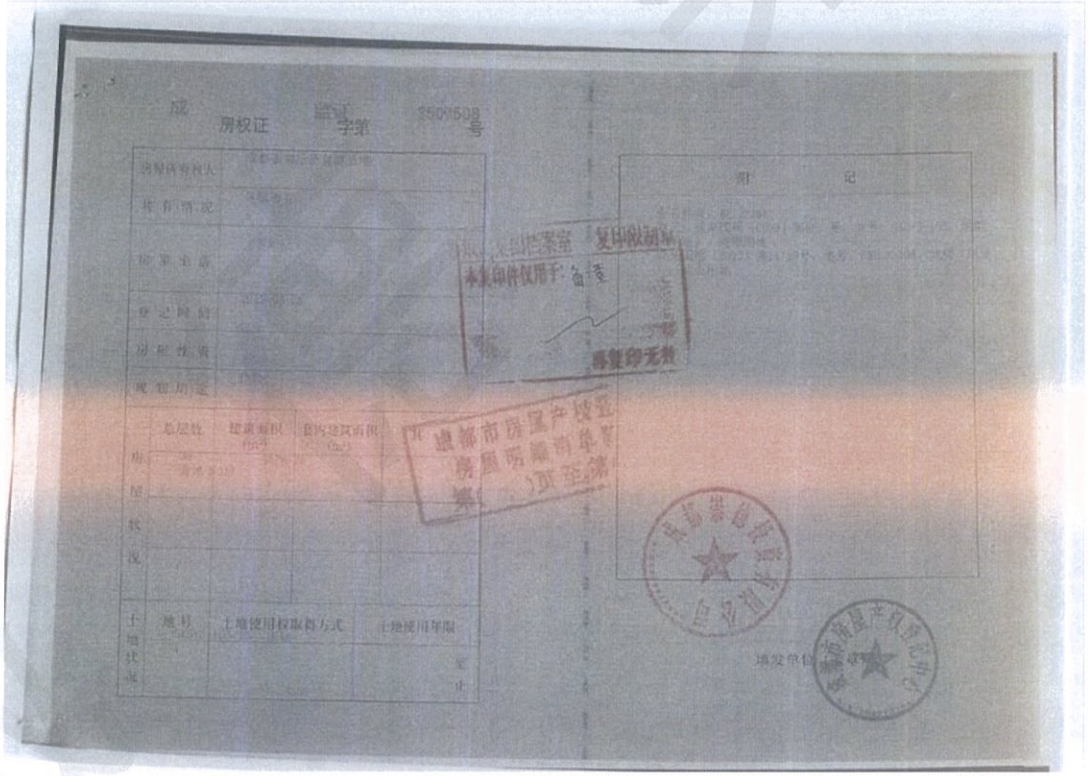
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

记 事

本证为分摊登记所登证书，不附宗地图，本证记载面积为本幢房（层）摊销所占土地面积加分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册证号详见正本。该证所分摊土地仅作权力出让取得，享有该土地出让合同或法律的权利和义务。

登记机关 证书监制机关

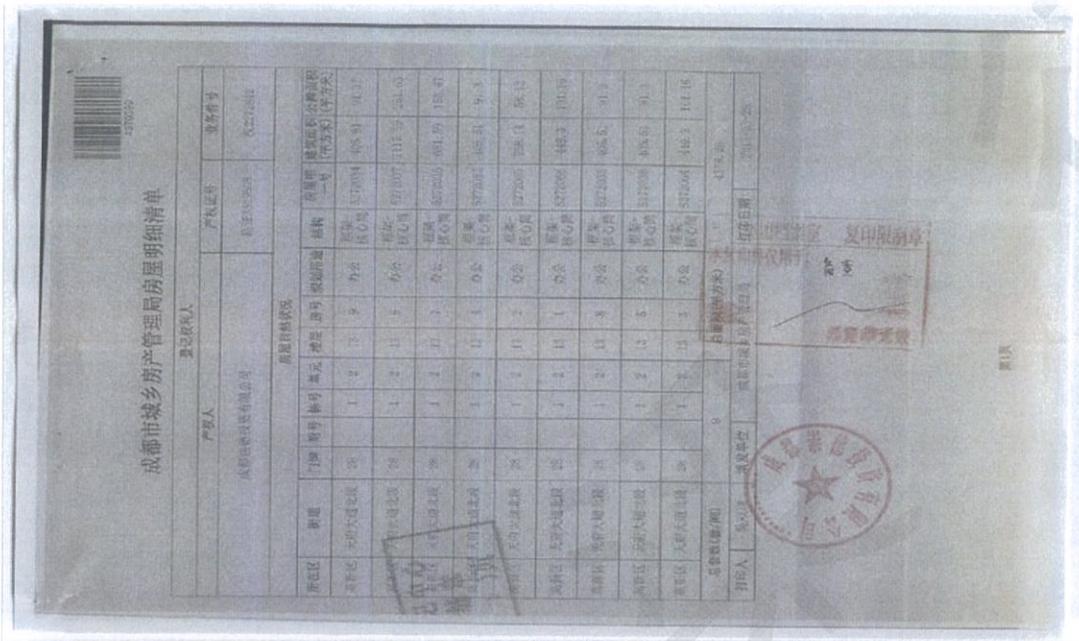


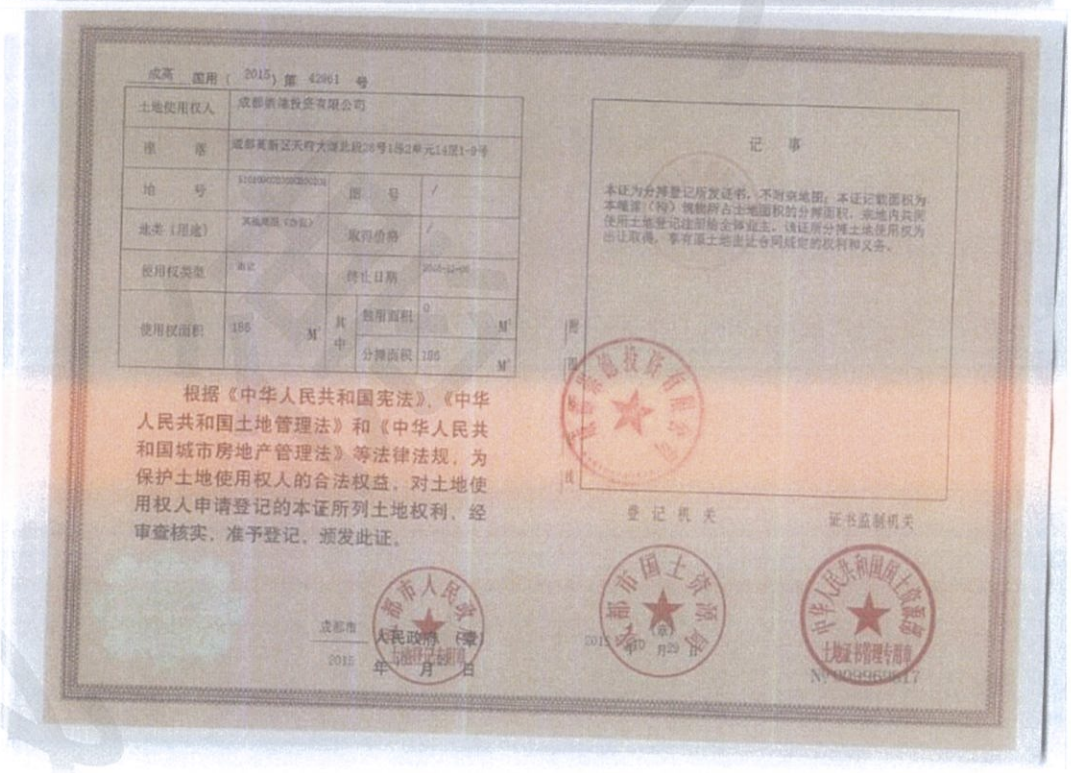
成 房权证 字第 号

记 事

本复印件仅用于备查

成都市房屋产权登记专用章


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42861 号

土地使用权人	成都新港投资有限公司
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元14层1-9号
地号	510109[illegible] 图号 /
地类（用途）	其他商服用地（办公） 取得价格 /
使用权类型	出让 终止日期 2055-12-05
使用权面积	186 M² 其中 独用面积 0 M² 分摊面积 186 M²

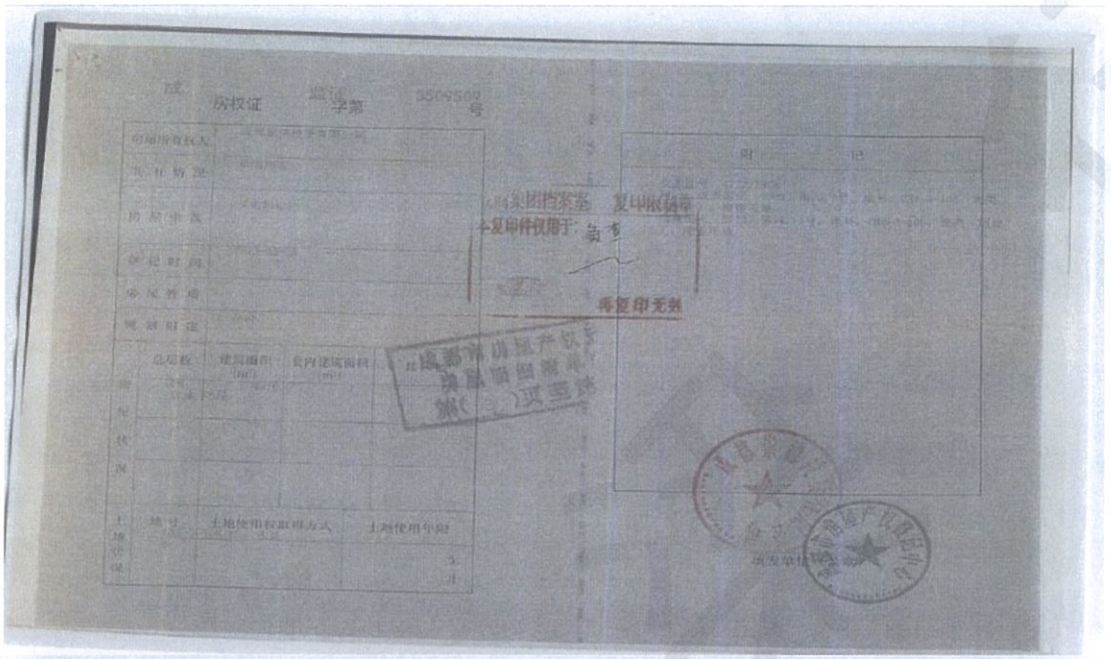
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

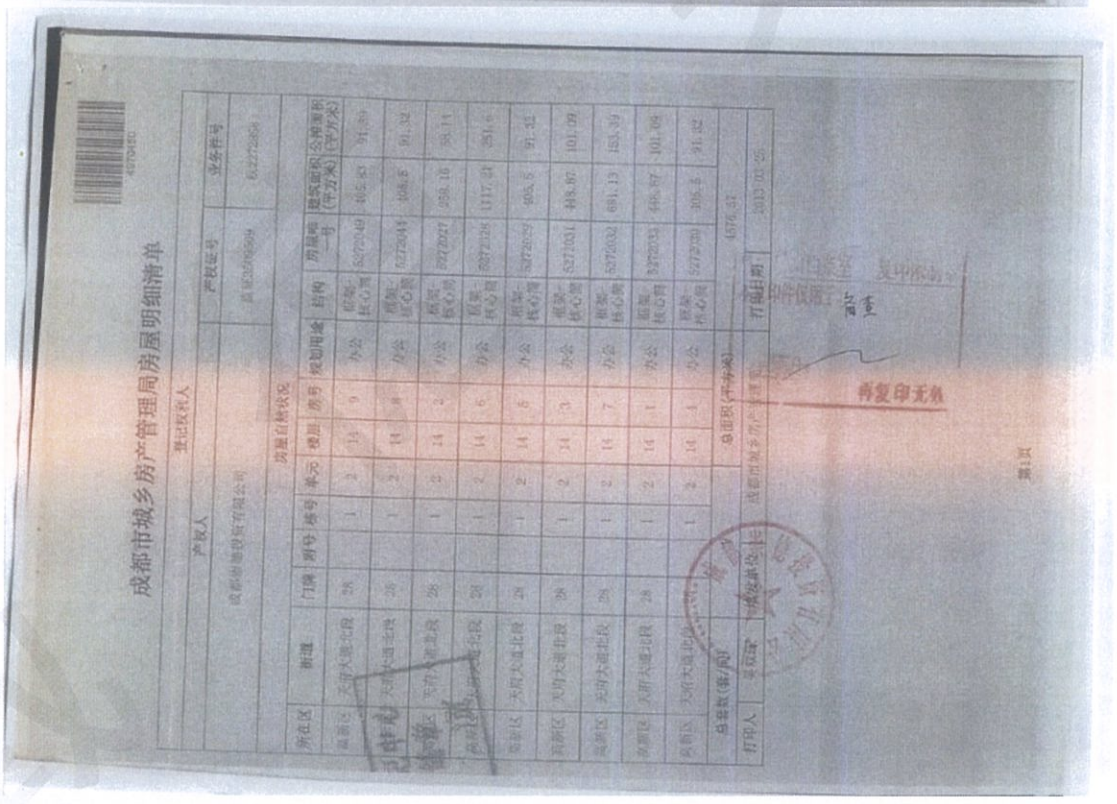
成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

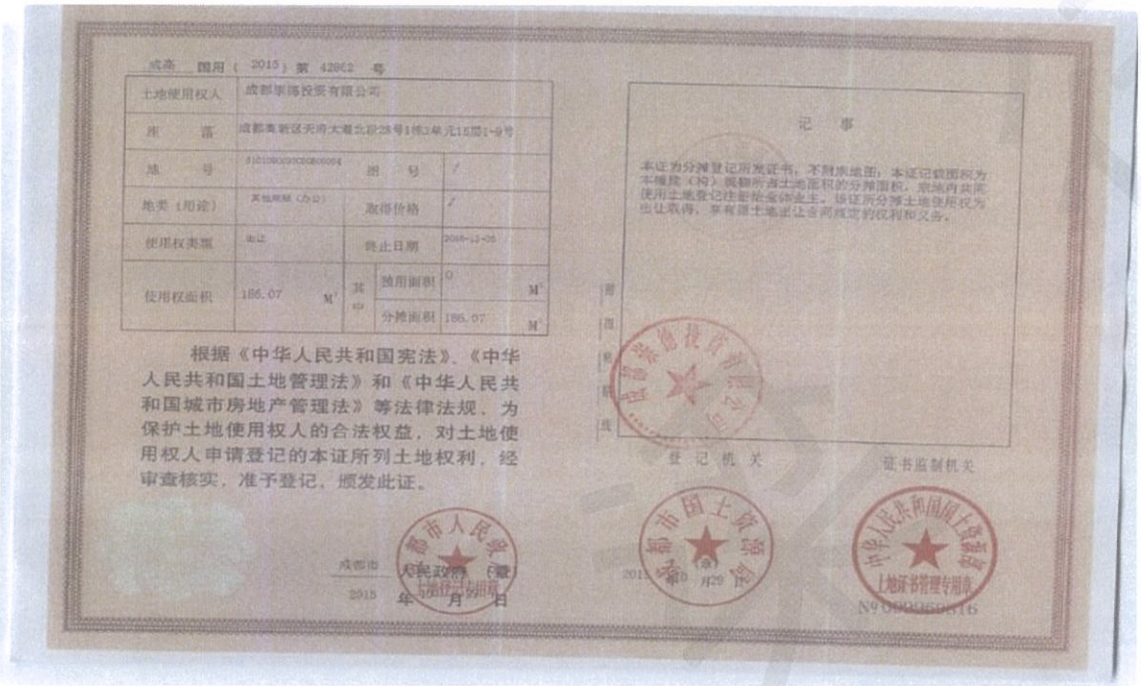
记 事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册检查核证主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土局出让合同规定的权利和义务。

登记机关 证书监制机关


房权证 监证字第 3509569 号


成都市城乡房产管理局房屋明细清单



成高 国用（2015）第 42862 号

土地使用权人	成都茂隆投资有限公司		
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元15层1-9号		
地 号	510109000080600004	图 号	/
地类（用途）	其他商服（办公）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2048-12-05
使用权面积	186.07 M²	其中 独用面积	0 M²
		分摊面积	186.07 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（登记专用章）
2015 年 月 日

记 事

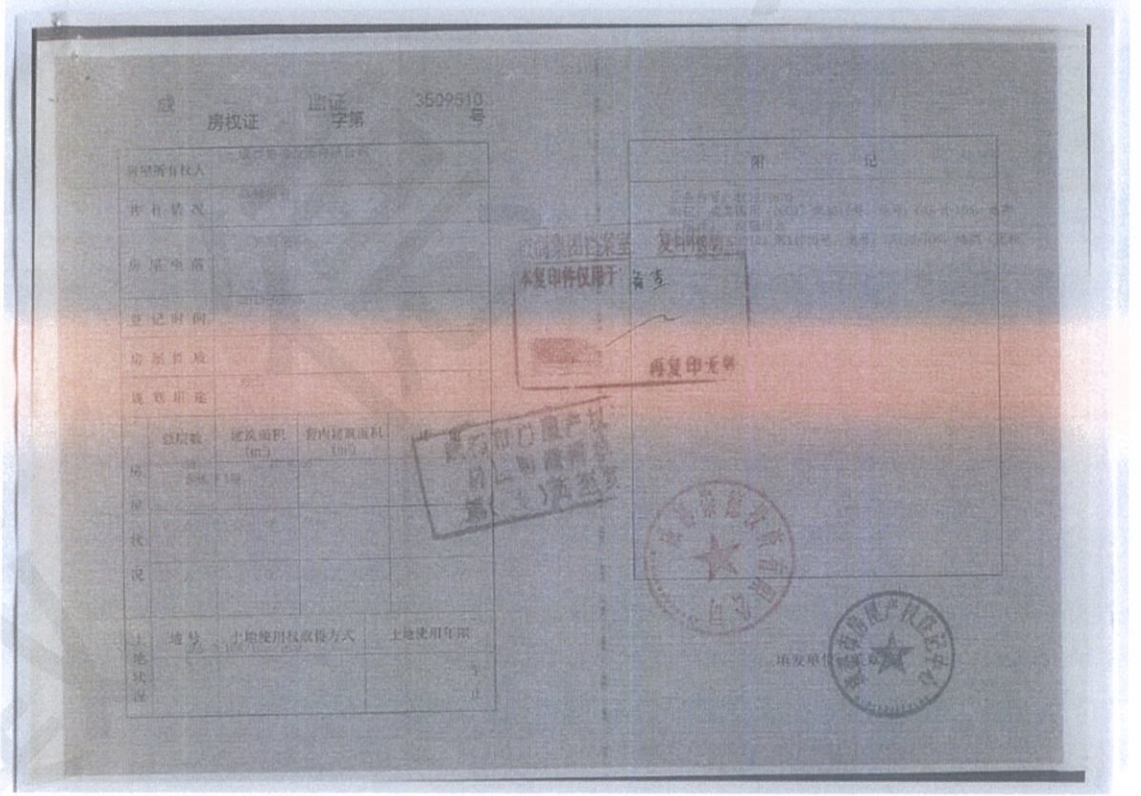
本证为分摊登记所发证书，不附宗地图，本证记载面积为本幢房（含）按物所有权主地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册登记证明为出让获得，享有国土地证让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书监制机关

成都市国土资源局（登记专用章）
2015 年 6 月 29 日

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章



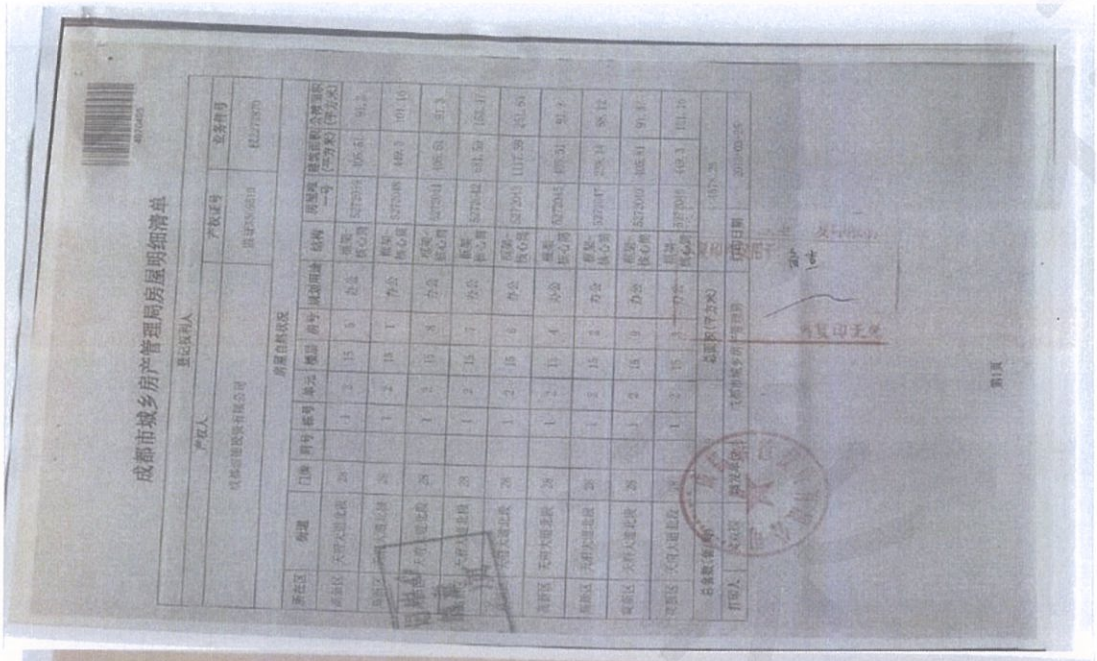
成 监证 3509510

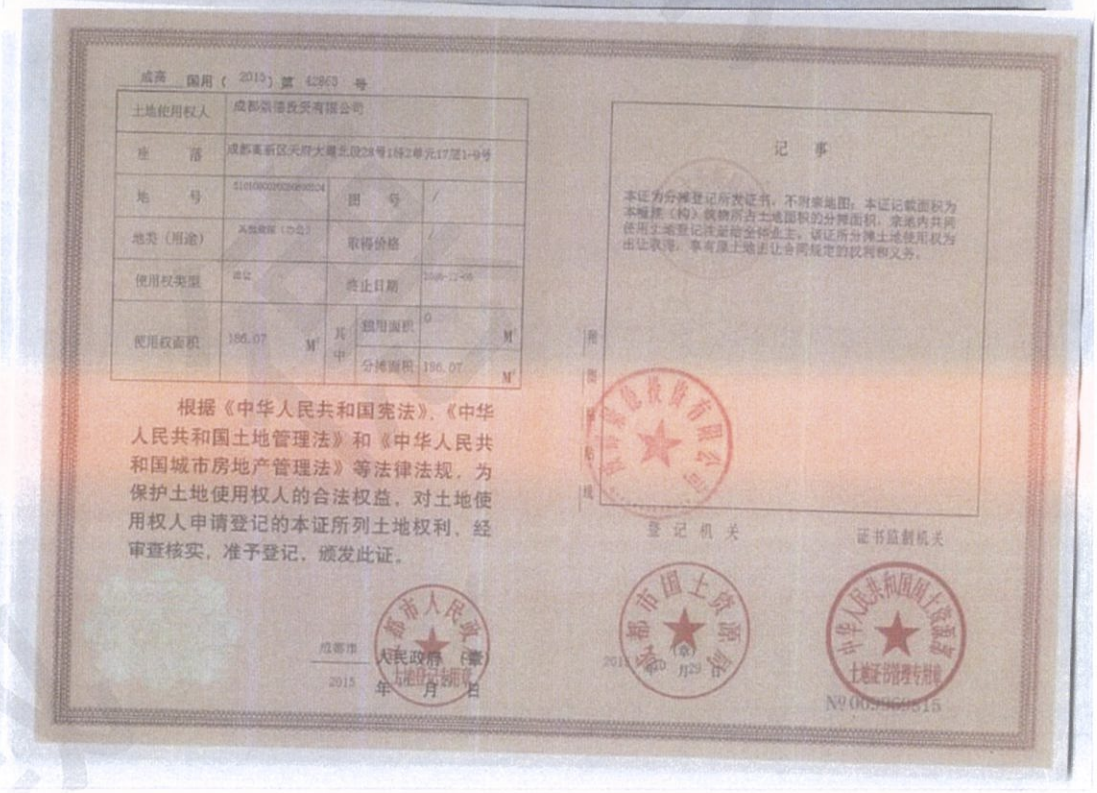
房权证 字第 号

附 记

本复印件仅用于 [redacted]

再复印无效


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2013）第 42863 号

土地使用权人	成都凯德置地投资有限公司
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元17层1-9号
地 号	510100005026060004
图 号	/
地类（用途）	商业用地（综合）
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2048-12-06
使用权面积	186.07 M²
其中	独用面积 0 M²；分摊面积 186.07 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

记 事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢房（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册全体业主，该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

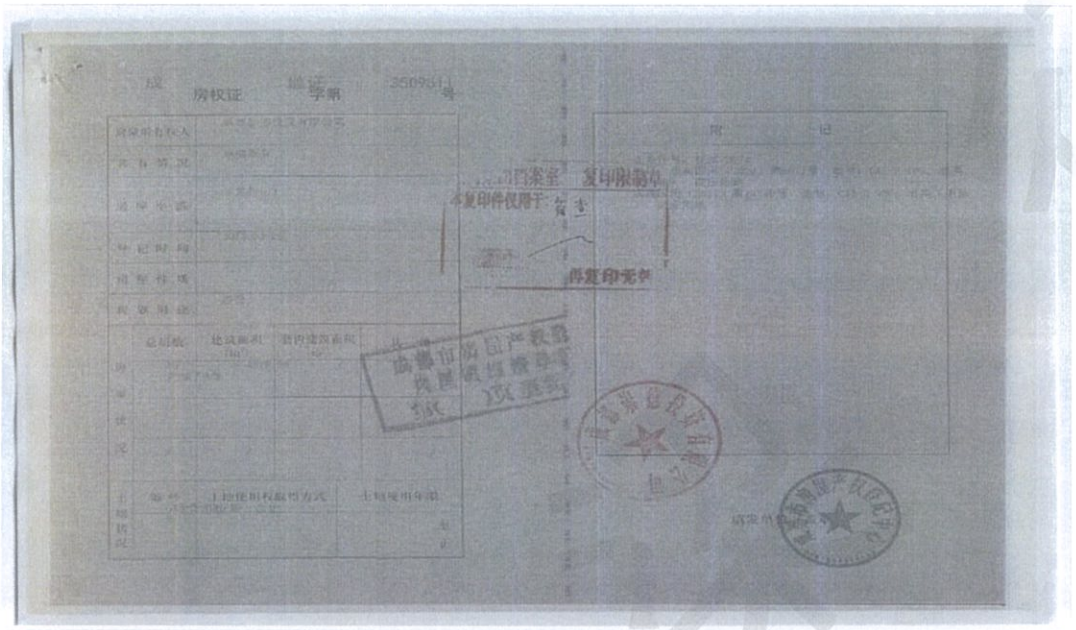
登记机关

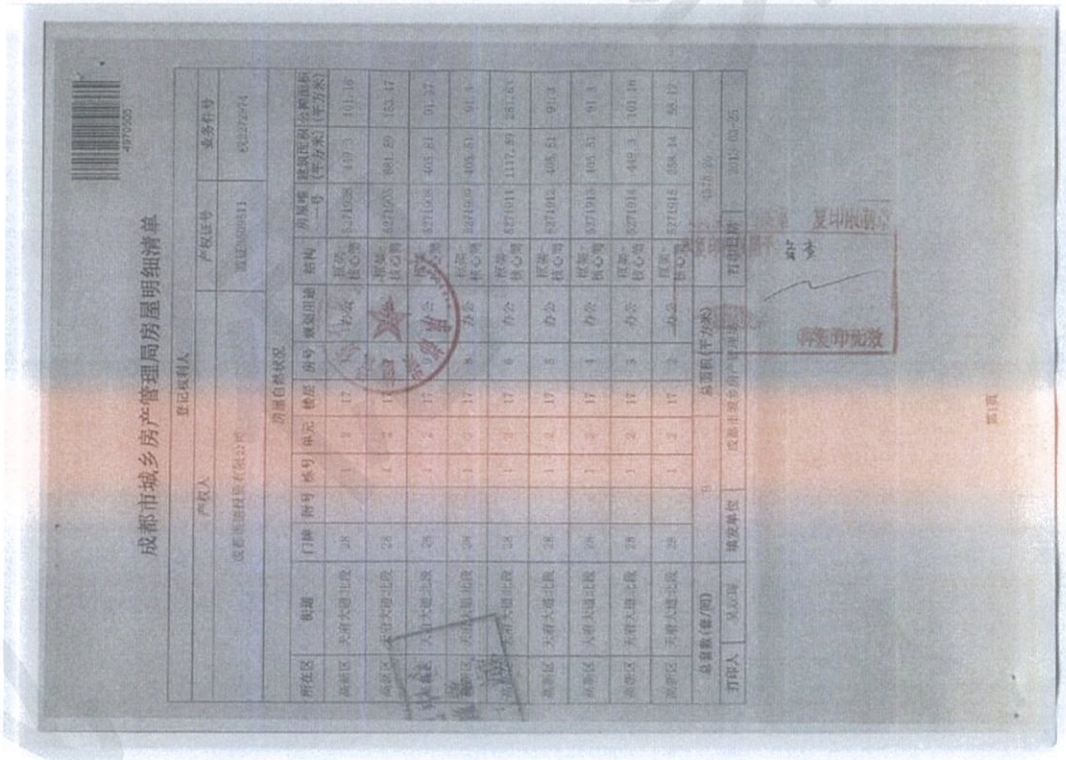
证书监制机关

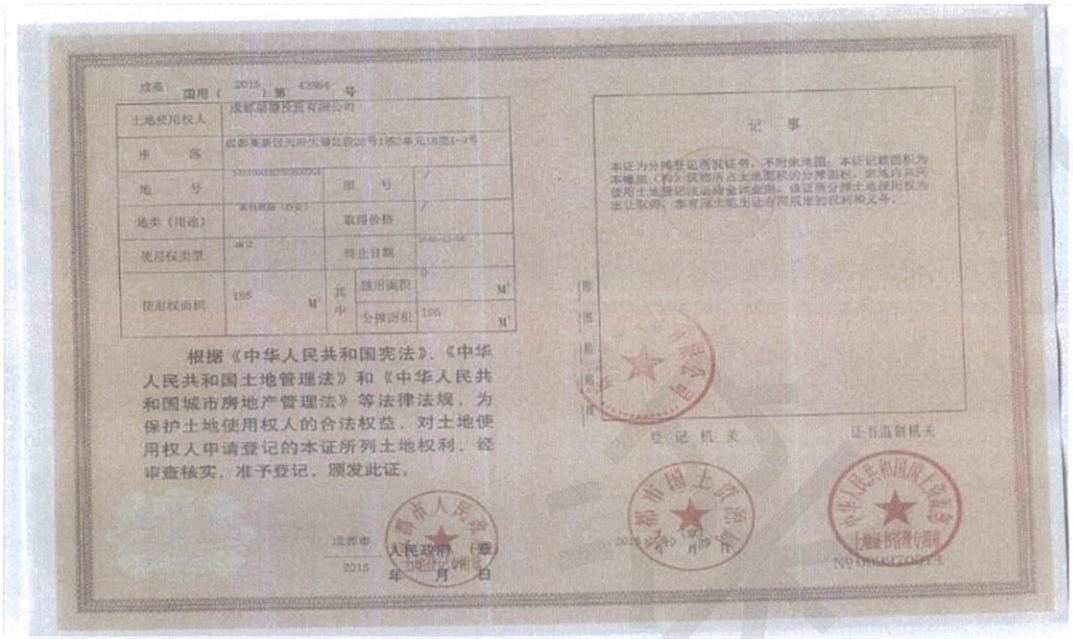
成都市国土资源局（章）
2015 年 月 日

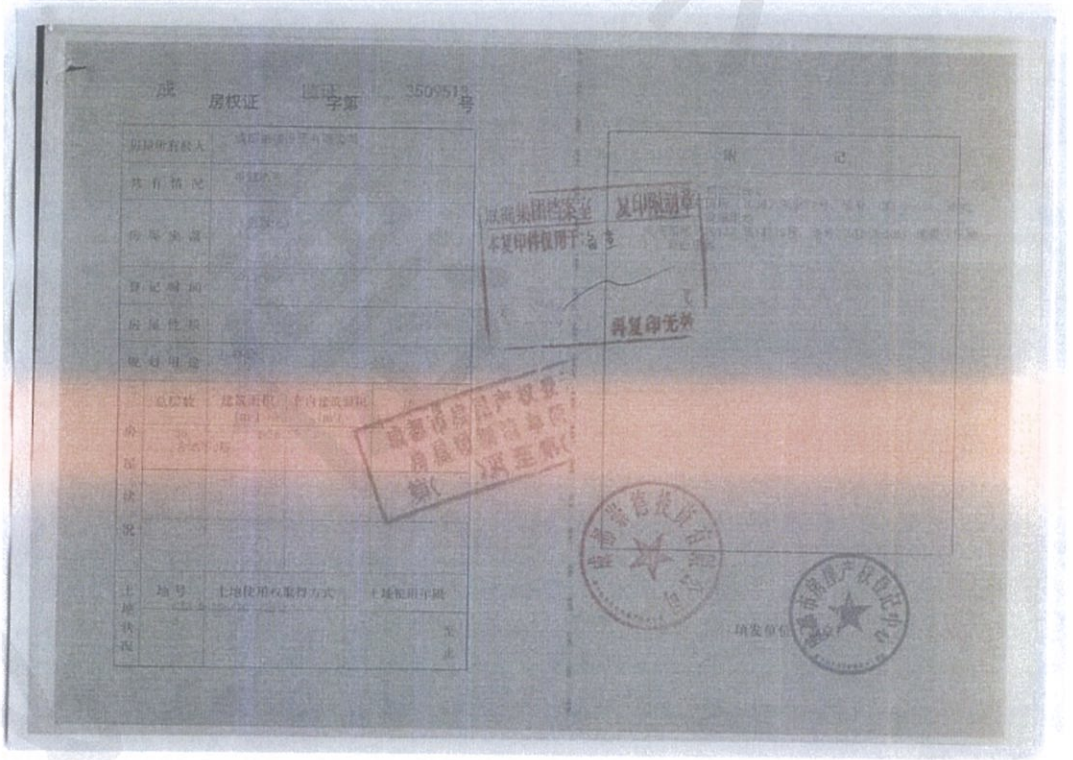
中华人民共和国国土资源部 土地证书制作专用章

№ 0059[illegible]

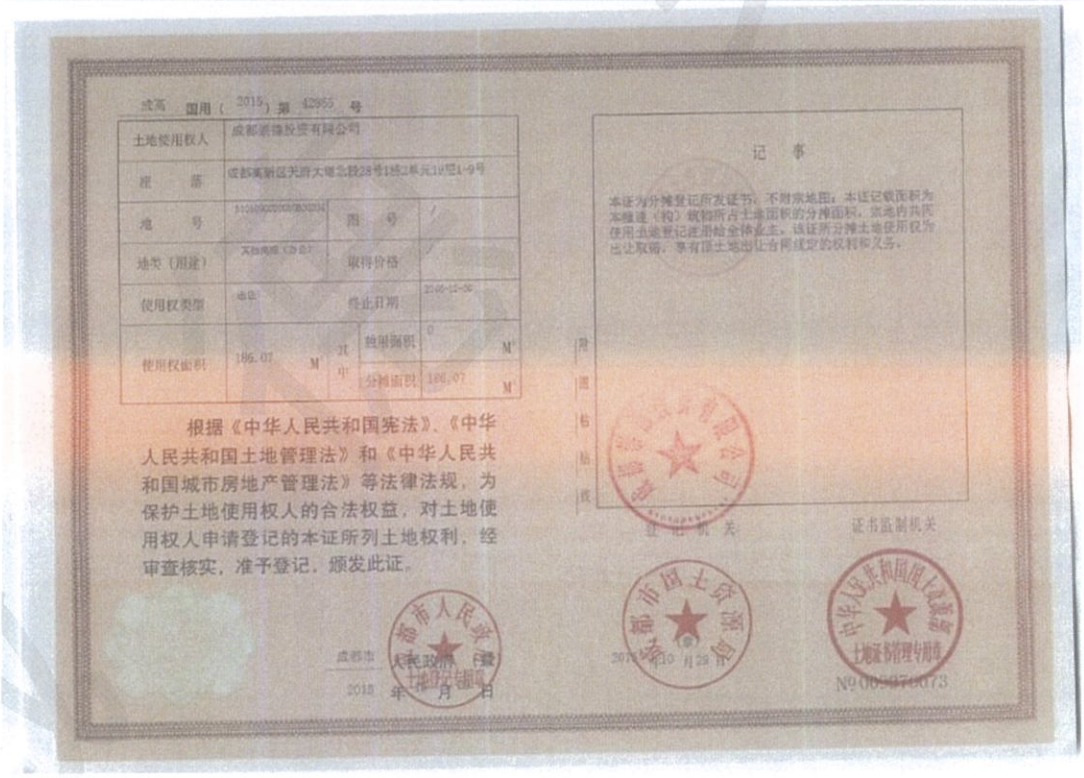

房权证


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


国用（2015）第 43864 号
土地使用权人
坐落
地号
图号
地类（用途）
取得价格
使用权类型
终止日期
使用权面积
195 M²
其中
独用面积
分摊面积
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
人民政府
年 月 日
记事
登记机关
证书填制机关


房权证
字第
号
权属状况
土地状况


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


土地使用权人 成都新维投资有限公司

座落 成都高新区天府大道北段28号1栋2单元10层1-9号

地号 [redacted] 图号 /

地类（用途） [redacted] 取得价格

使用权类型 [redacted] 终止日期 2056-12-30

使用权面积 186.07 M² 其中 独用面积 0 M²

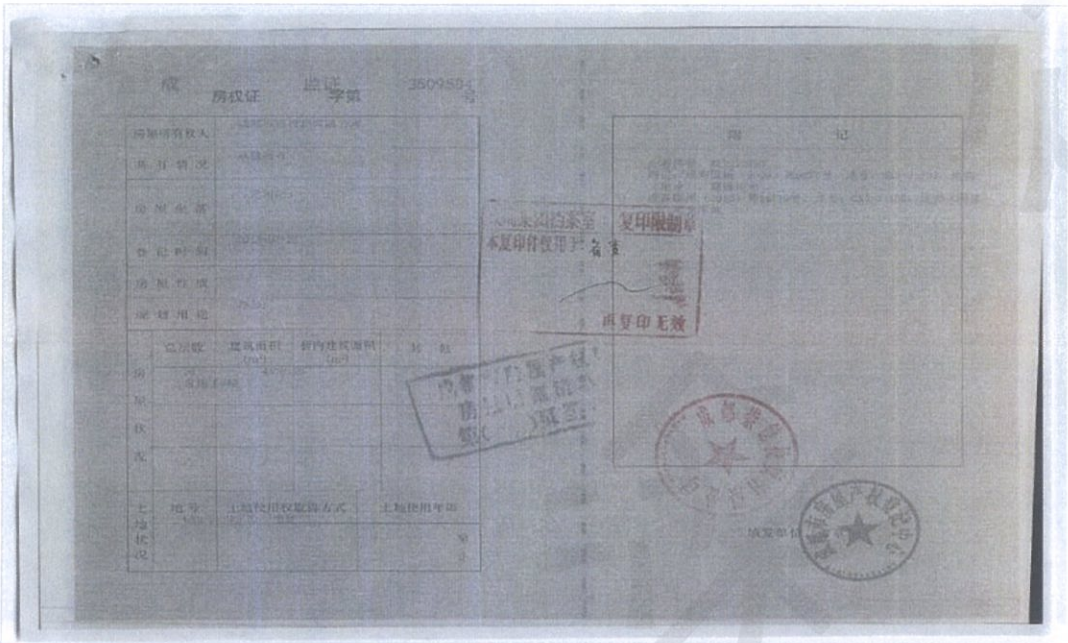
分摊面积 186.07 M²

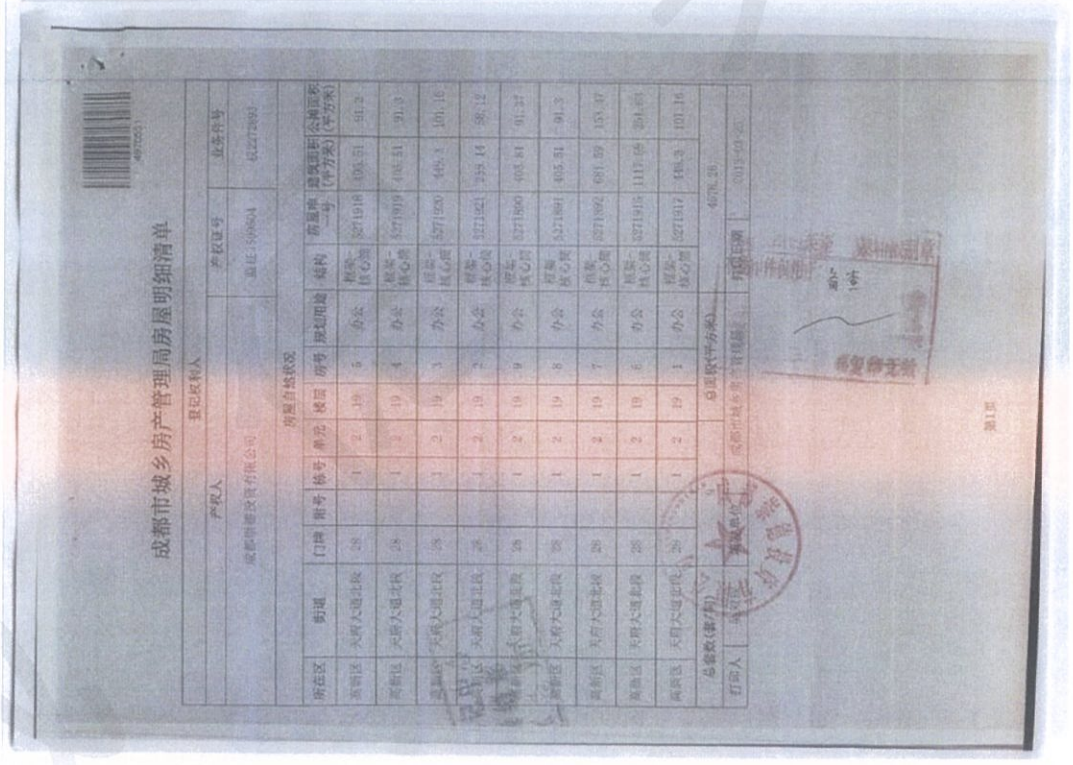
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

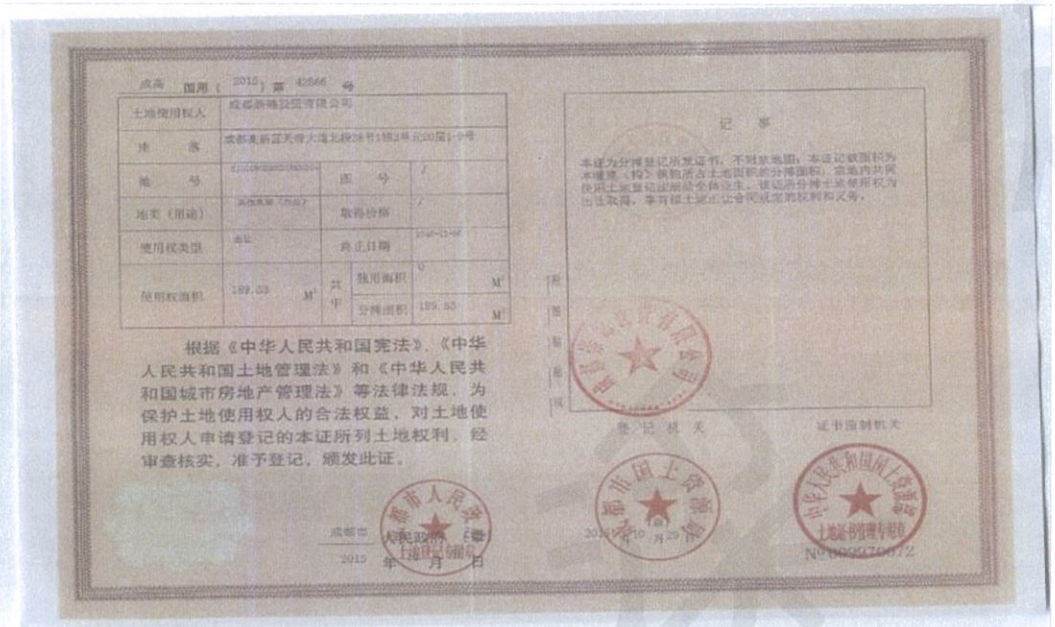
记事

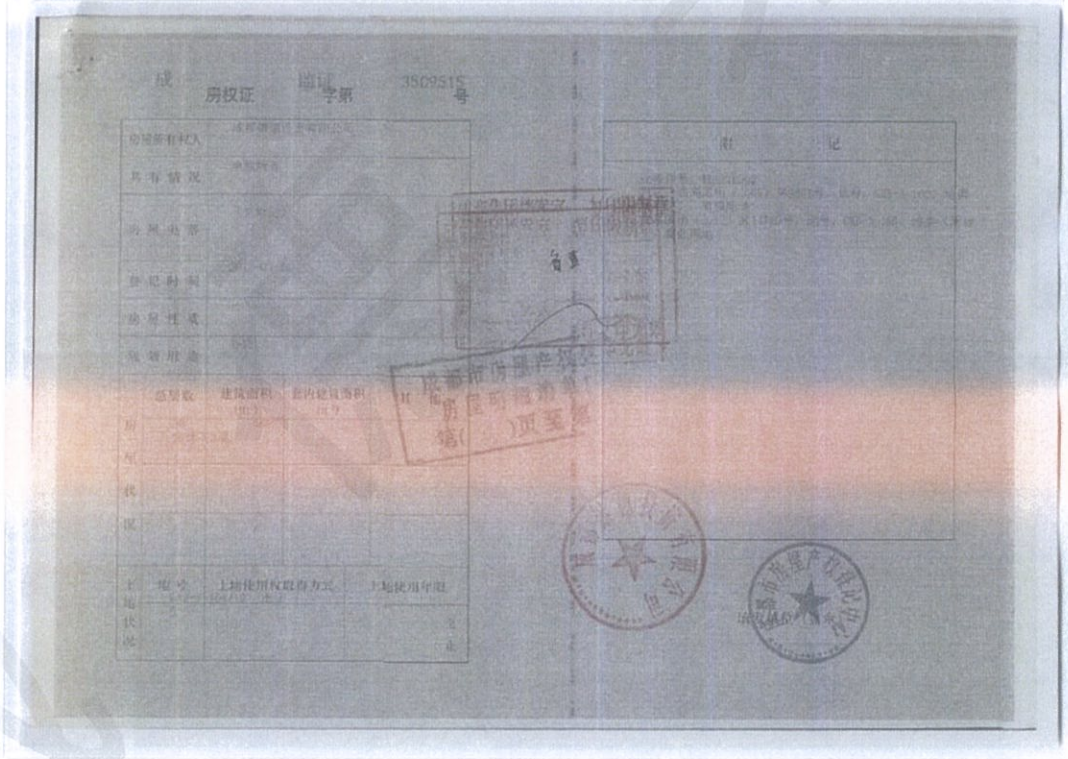
本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为××建通（有）限公司所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用人登记使用始终终止。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土地出让合同规定的权利和义务。

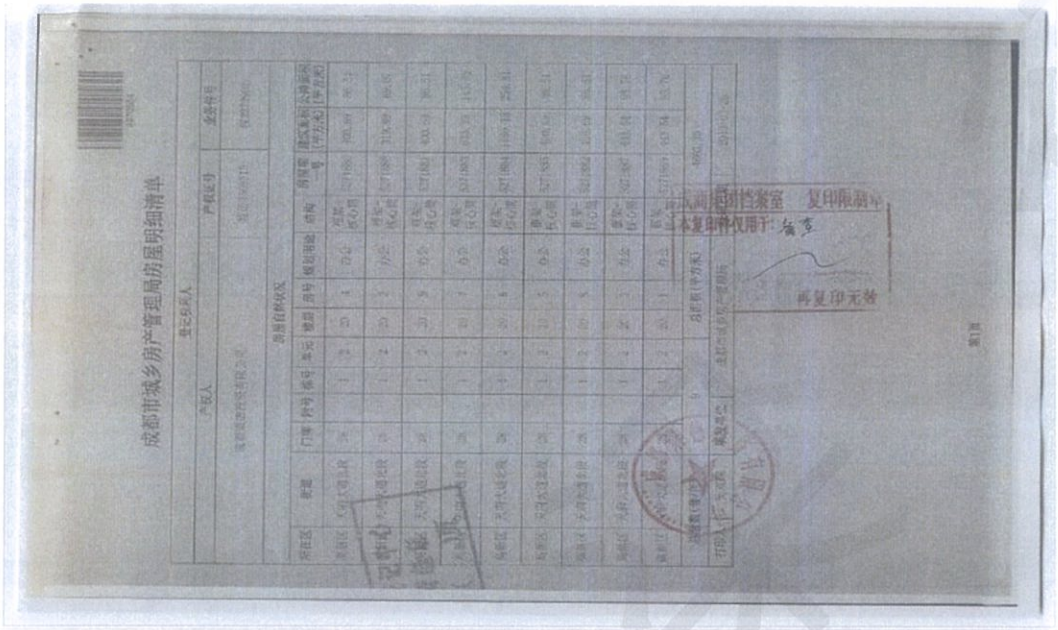
证书监制机关

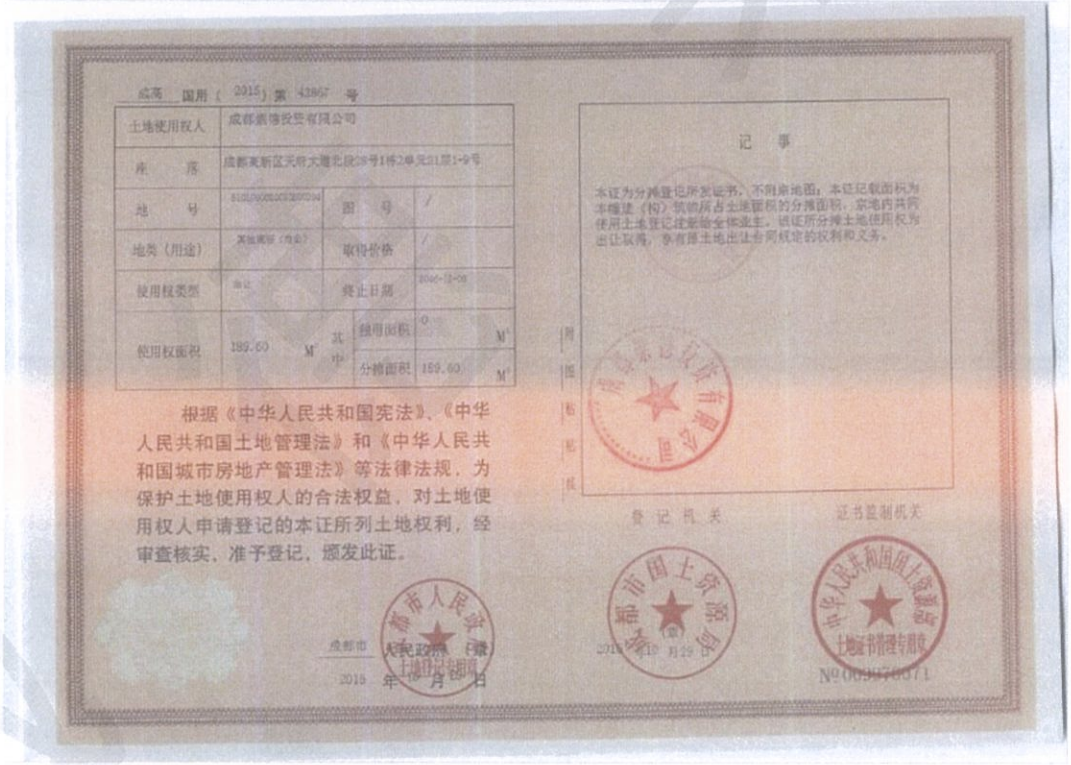

房权证 监证 字第 3509504 号


成都市城乡房产管理局房屋明细清单






成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42867 号

土地使用权人	成都嘉恒投资有限公司
座 落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元21层1-9号
地 号	510109001032G01[illegible] 图 号 /
地类（用途）	其他商服（写字） 取得价格 /
使用权类型	出让 终止日期 2056-12-08
使用权面积	189.60 M² 其中 独用面积 0 M² 分摊面积 189.60 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府

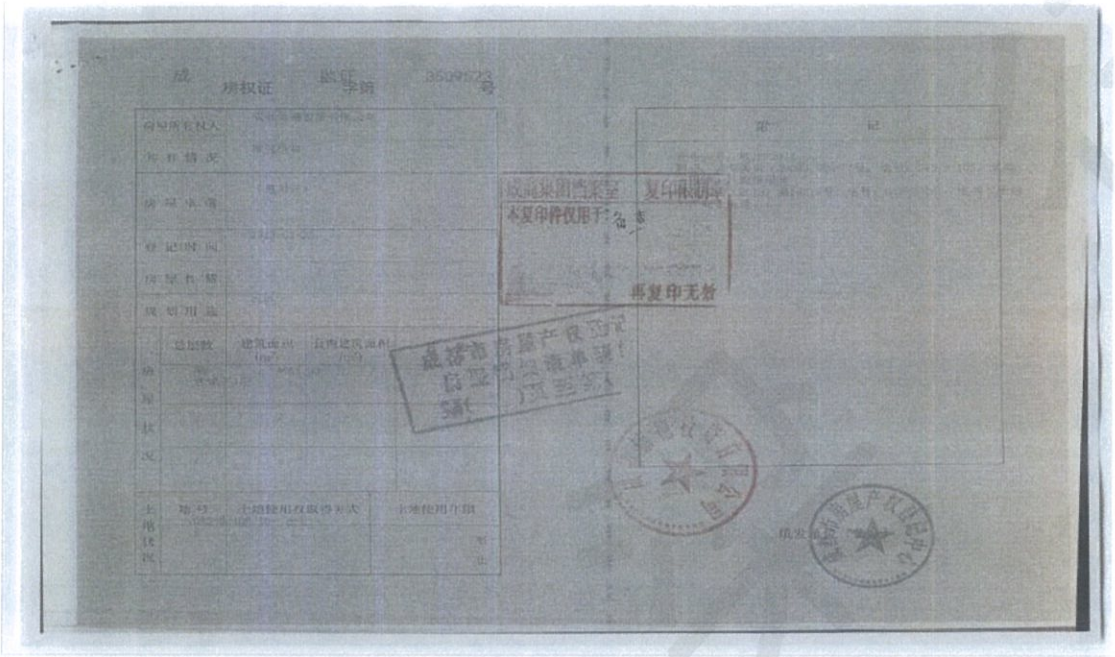
2015 年 月 日

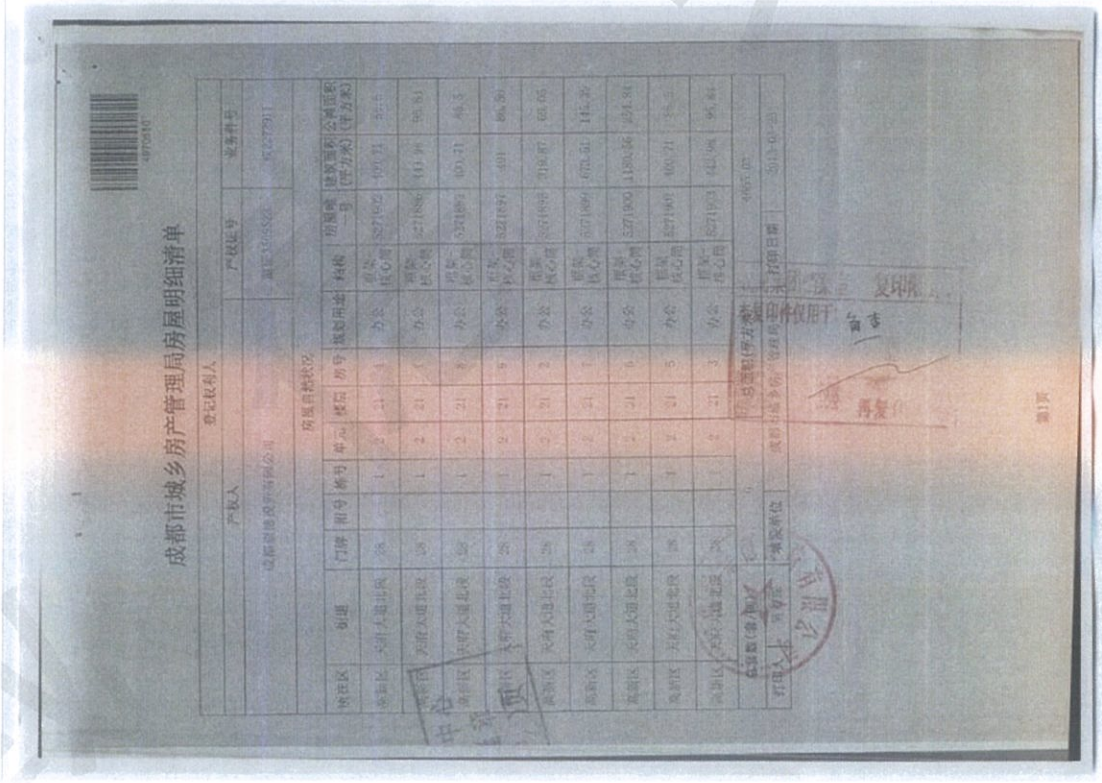
记 事

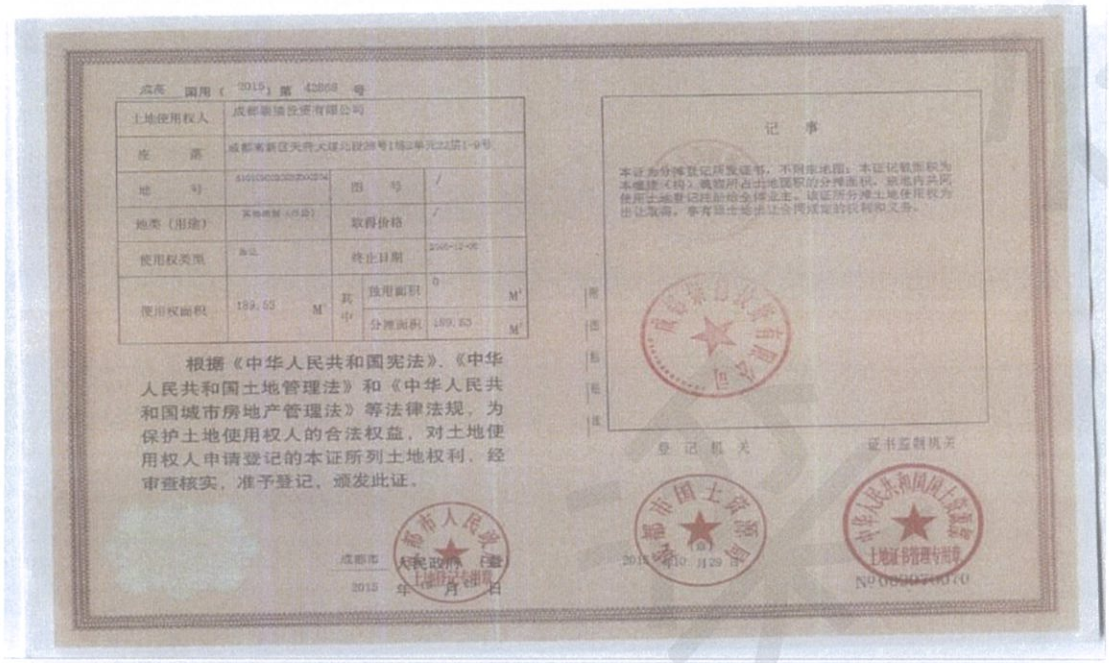
本证为分摊登记所发证书，不附宗地图，本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册物业依业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有原土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书监制机关




成都市城乡房产管理局房屋明细清单


成高 国用（2015）第 42868 号

土地使用权人	成都新城投资有限公司		
座 落	成都高新区天府大道北段28号1幢2单元22层1-9号		
地 号	510109020020020254	图 号	/
地类（用途）	其他商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045-12-05
使用权面积	189.53 M²	其中	独用面积 0 M²
			分摊面积 189.53 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

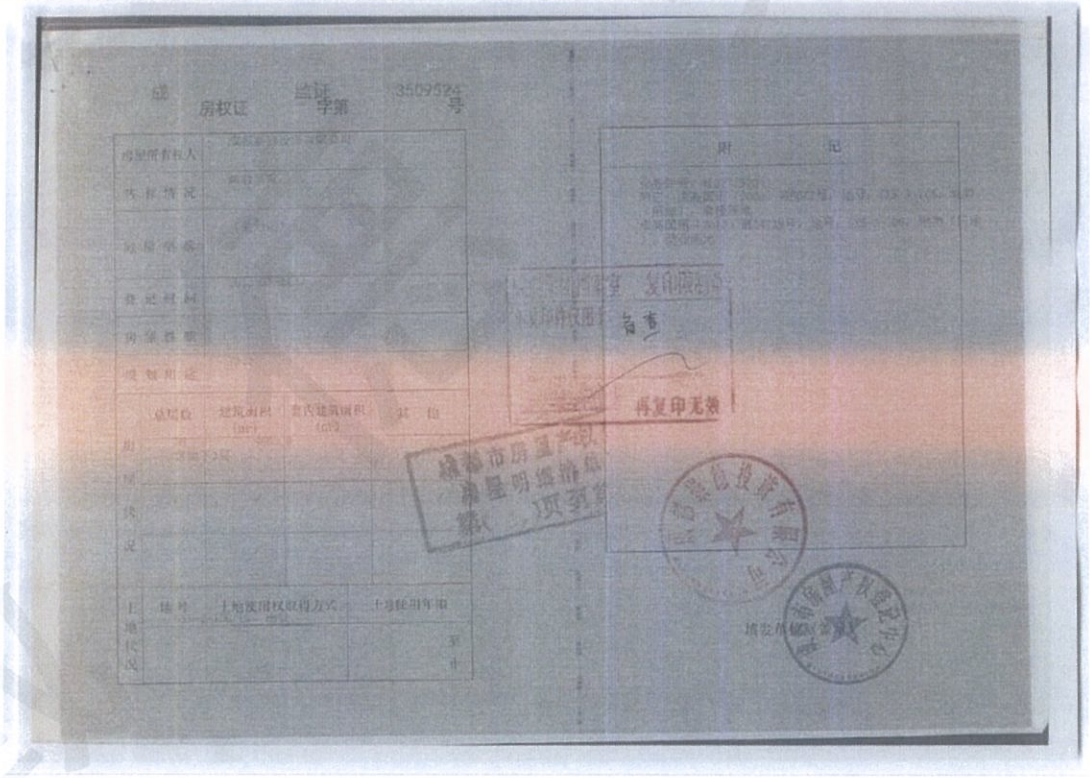
成都市人民政府（章）
2015 年 10 月 29 日

记 事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢建筑物占地国有土地的分摊面积，该宗内共同使用土地登记时的全体权利人。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土部门规定的权利和义务。

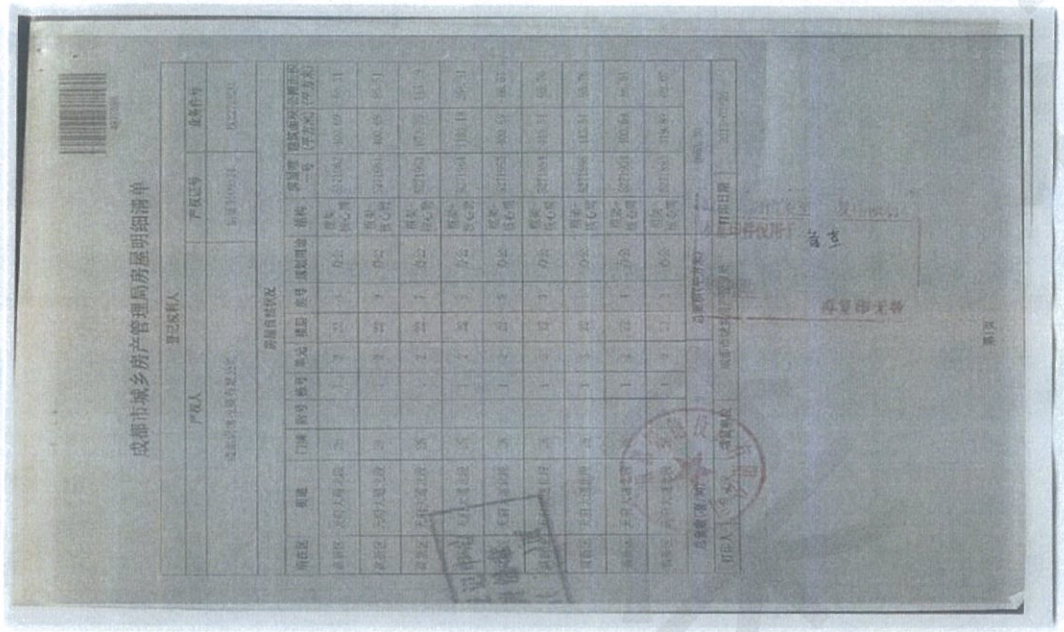
登记机关 2015 年 10 月 29 日

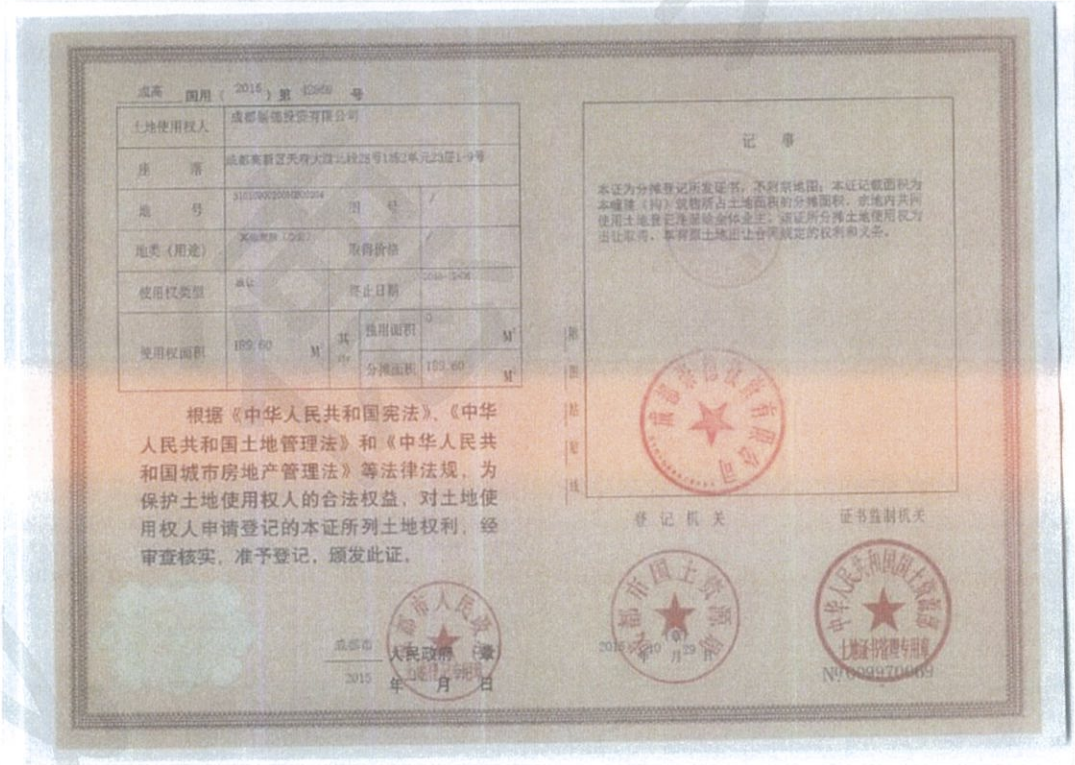
证书监制机关

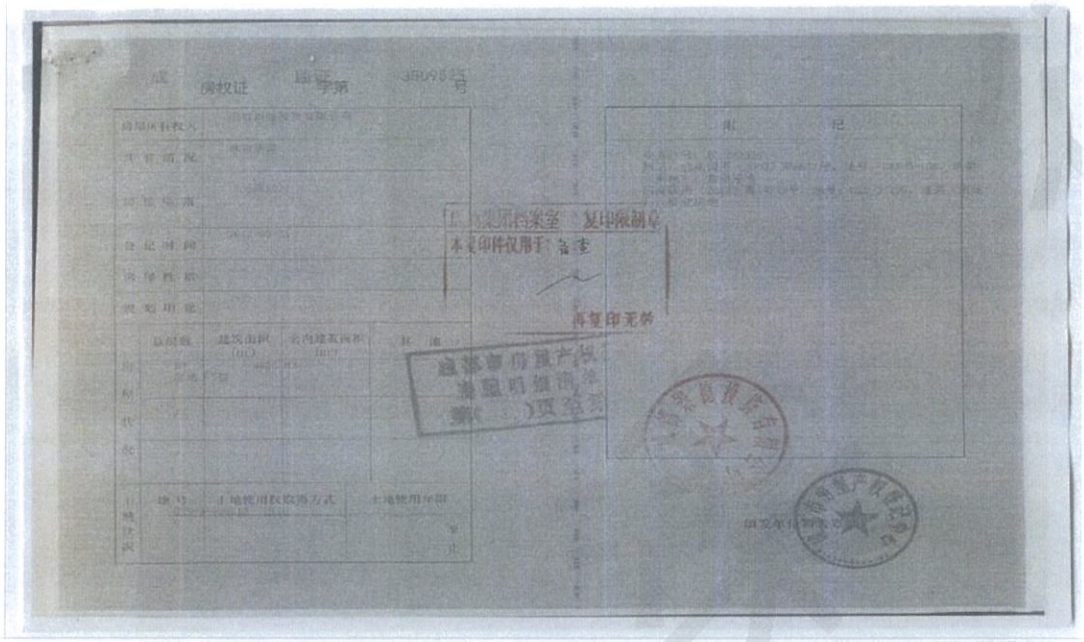

成 房权证 字第 号

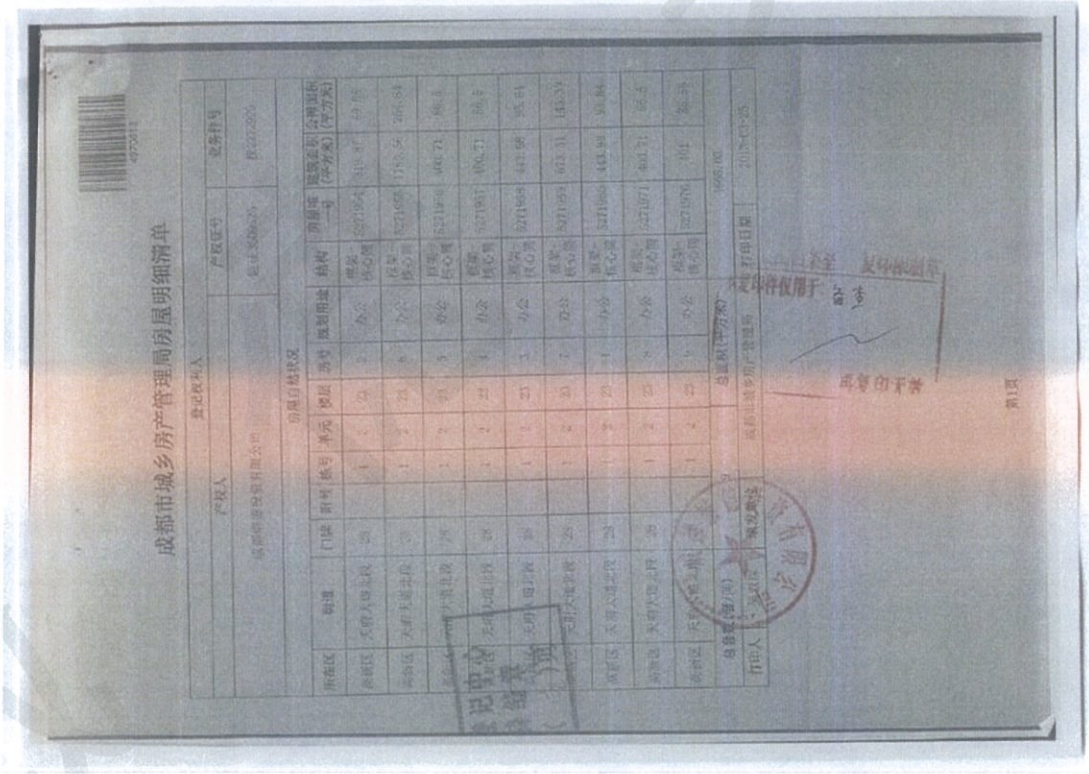
附 记

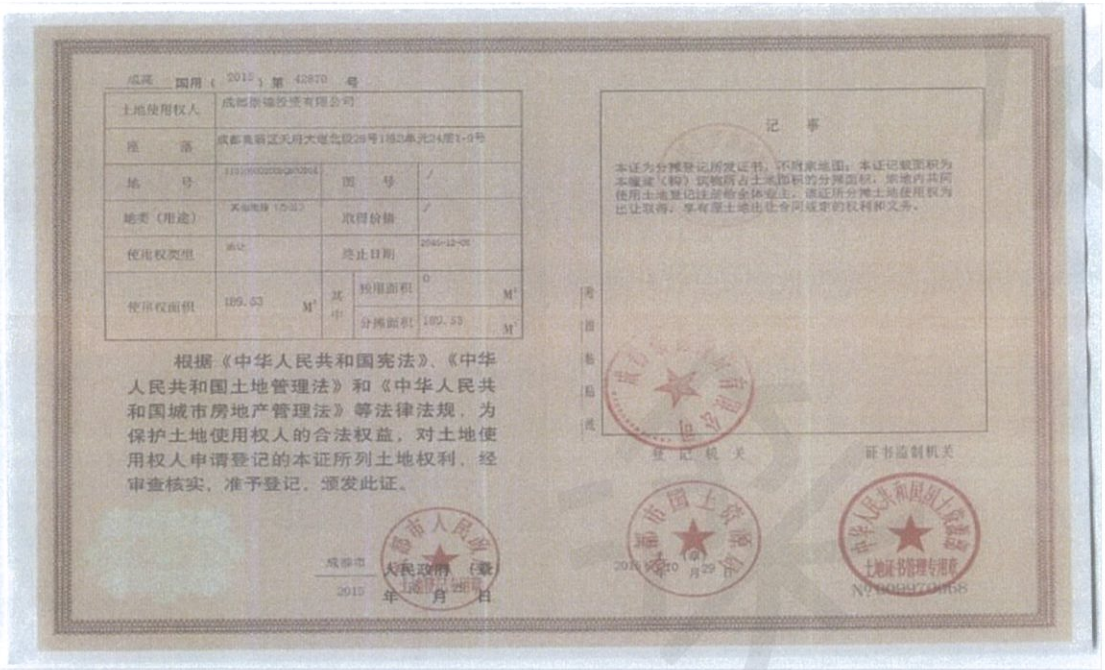
得复印无效


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


土地使用权人
成都新城投资有限公司
坐落
地号
用途（用途）
使用权类型
使用权面积
189.60
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
记事
登记机关
证书监制机关




成都市城乡房产管理局房屋明细清单



成房 国用（2015）第 42870 号

土地使用权人	成都[illegible]投资有限公司		
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元24层1-8号		
地号	[illegible]	图号	/
地类（用途）	其他地块（综合）	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2040-12-05
使用权面积	189.53 M²	其中 独用面积	0 M²
		分摊面积	189.53 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

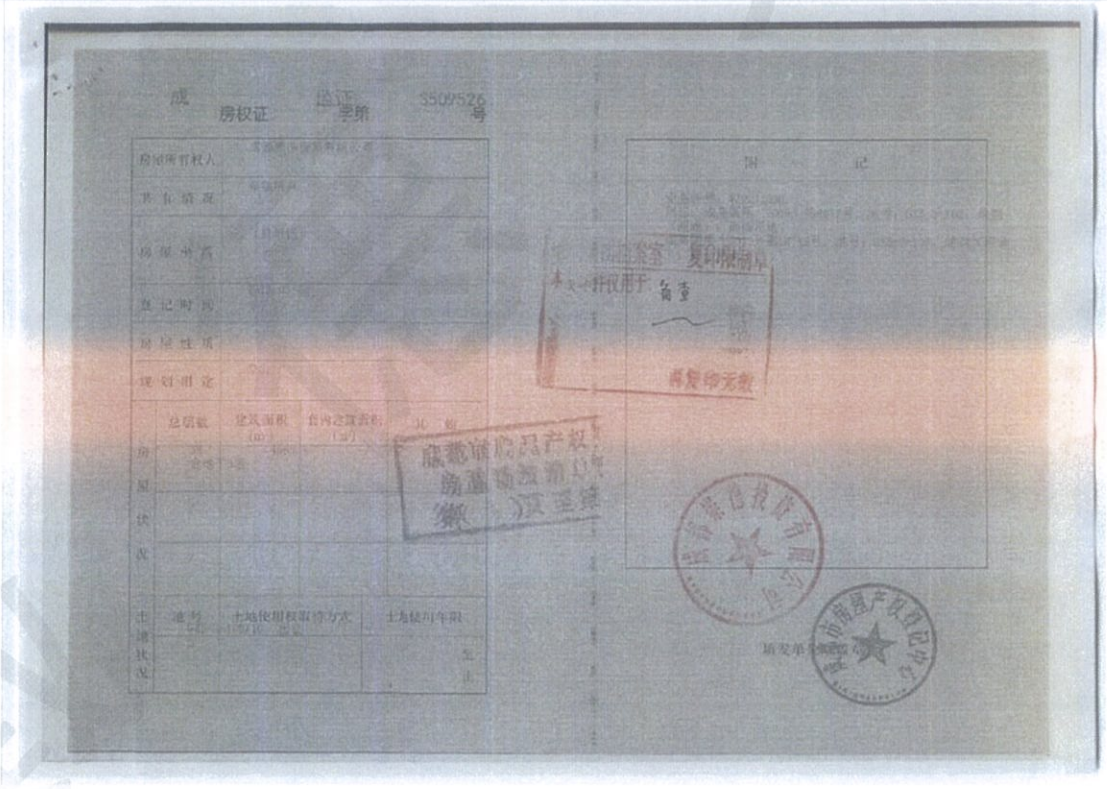
成都市人民政府（章）
2015 年 月 日

记事

本证为分摊登记所发证书，不附宗地图。本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册价金体现上。本证所分摊土地使用权为已让取得，享有该土地出让合同规定的权利和义务。

登记机关

证书监制机关

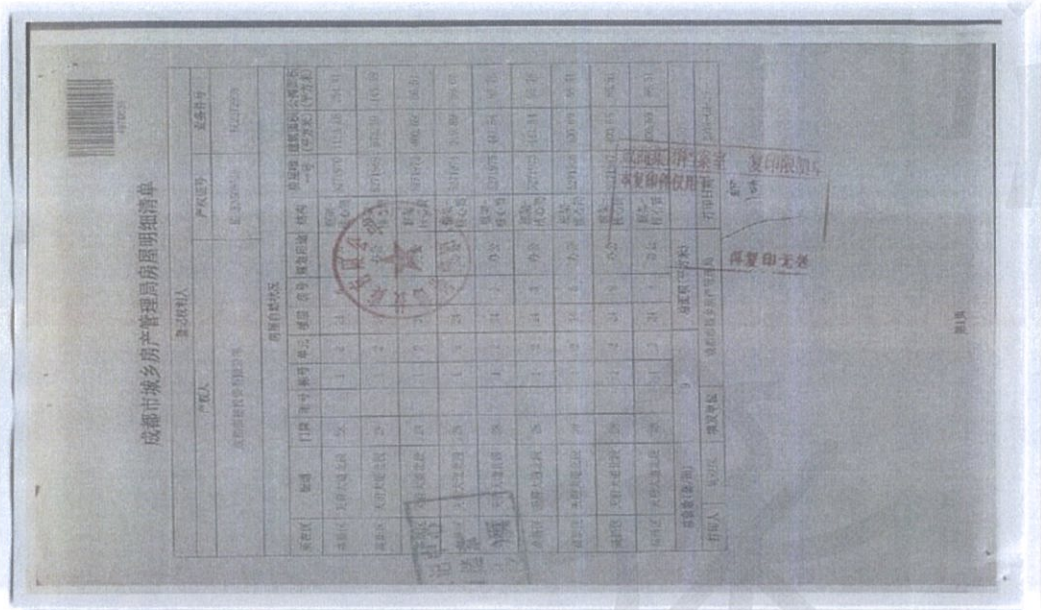


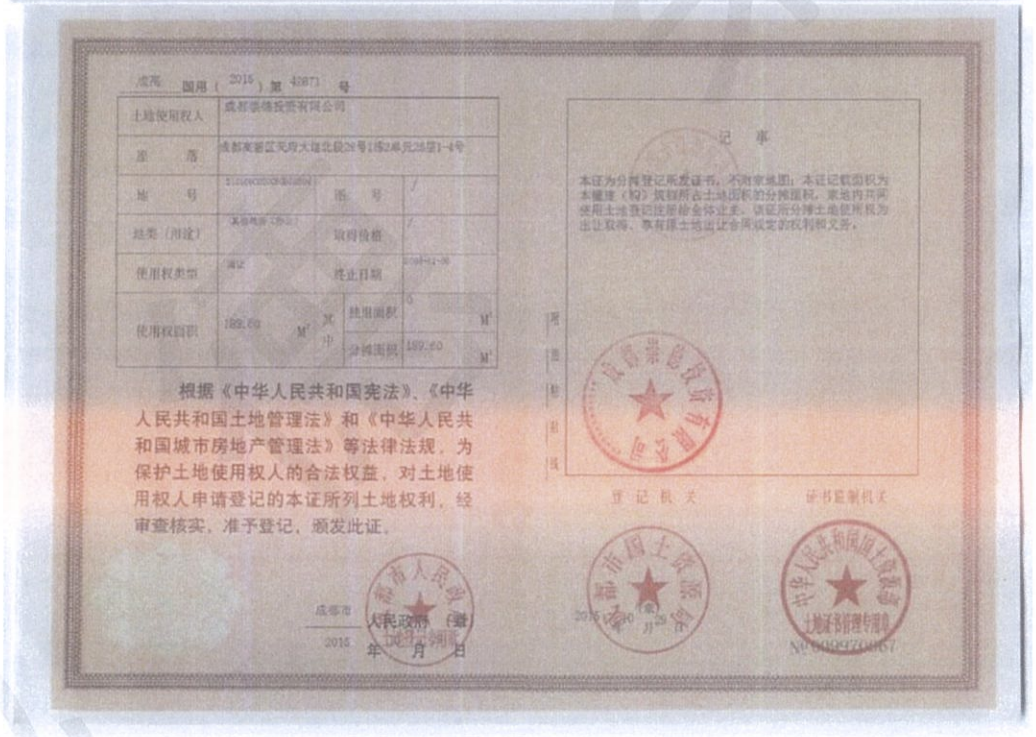
成 证 3509526
房权证 字第 号

附记

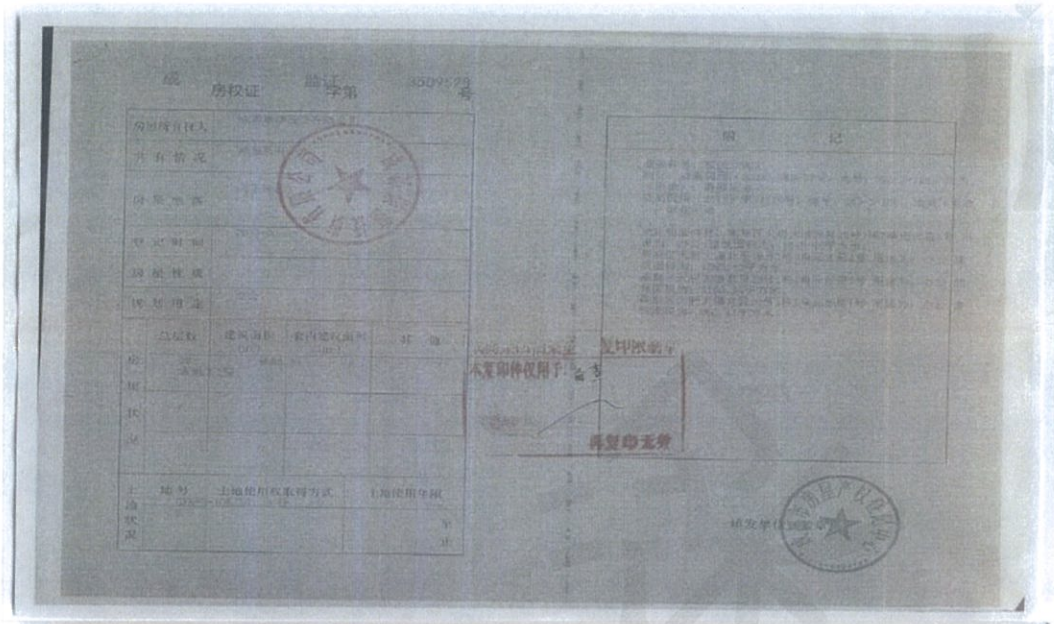
本人 [illegible] 转让于 [illegible]

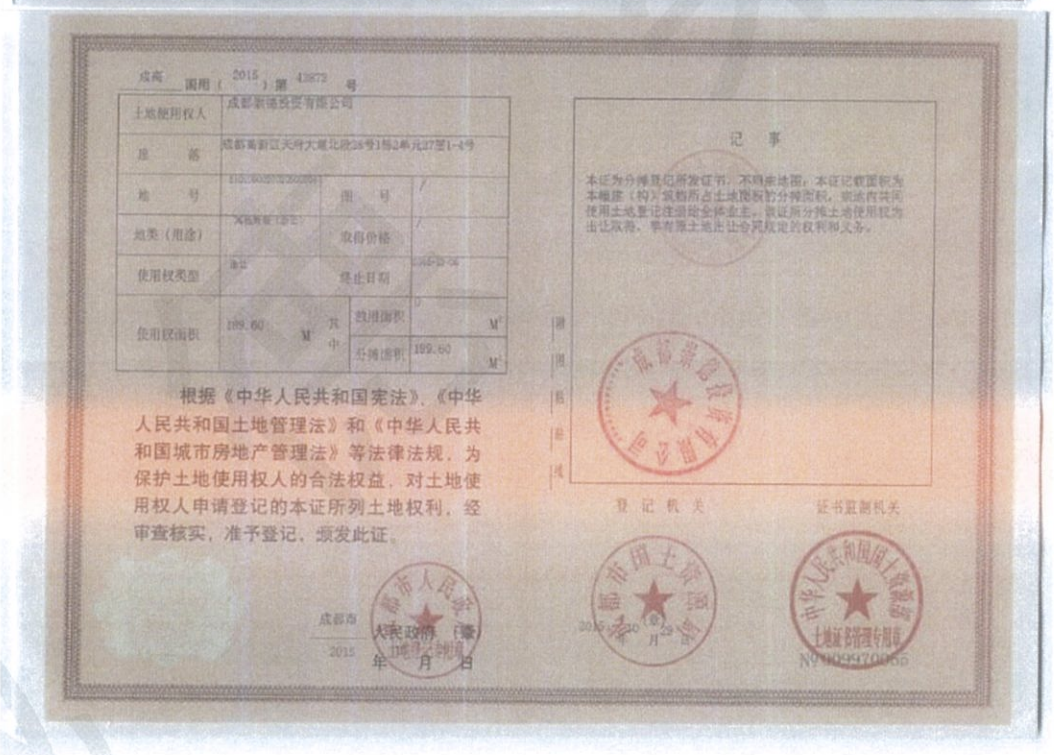
[illegible]


成都市城乡房产管理局房屋明细清单


国用（2015）第 4287 号
土地使用权人
坐落
地号
图号
用途（用途）
使用权类型
使用权面积
188.60 M²
其中
独用面积
分摊面积
189.60 M²
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
成都市人民政府
2015 年 月 日
记事
本证为分割登记所发证书，不附宗地图；本证记载面积为本幢建（构）筑物所占土地面积的分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册命名详见表。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土出让合同规定的权利和义务。
登记机关
证书监制机关


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
记 事
登记机关
证书监制机关


房权证 监证字第 3509529 号


成高 国用（2015）第 43872 号

土地使用权人	成都新城投资有限公司
座落	成都高新区天府大道北段28号1栋2单元27至1-4号
地号	图号 /
地类（用途）	取得价格 /
使用权类型	出让 终止日期 2052-09-04
使用权面积	189.60 M² 其中 独用面积 0 M²；分摊面积 189.60 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

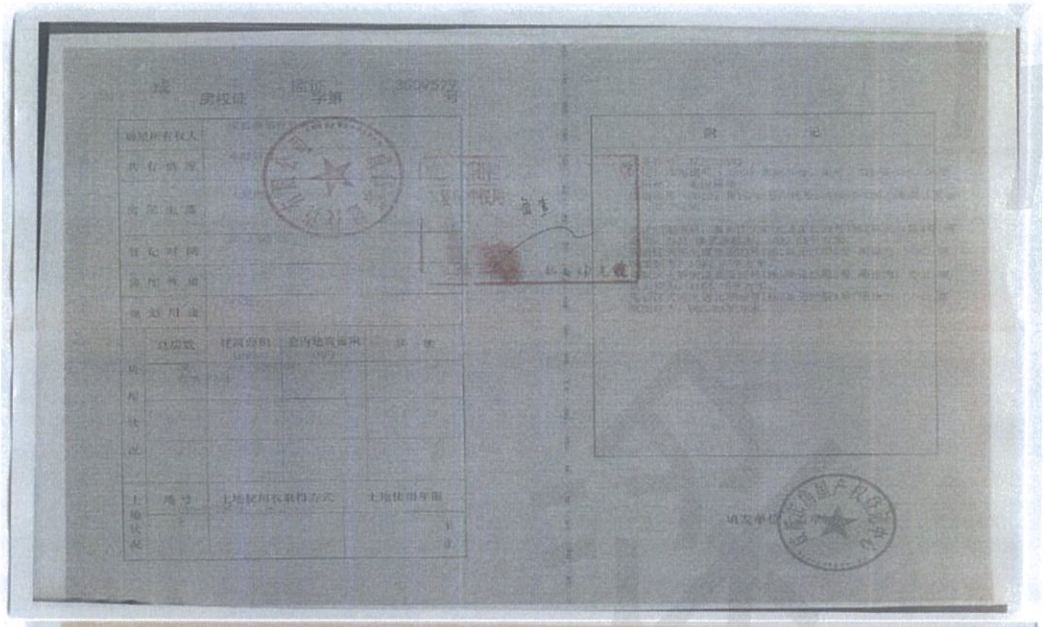
成都市人民政府（章）
2015 年 12 月 29 日

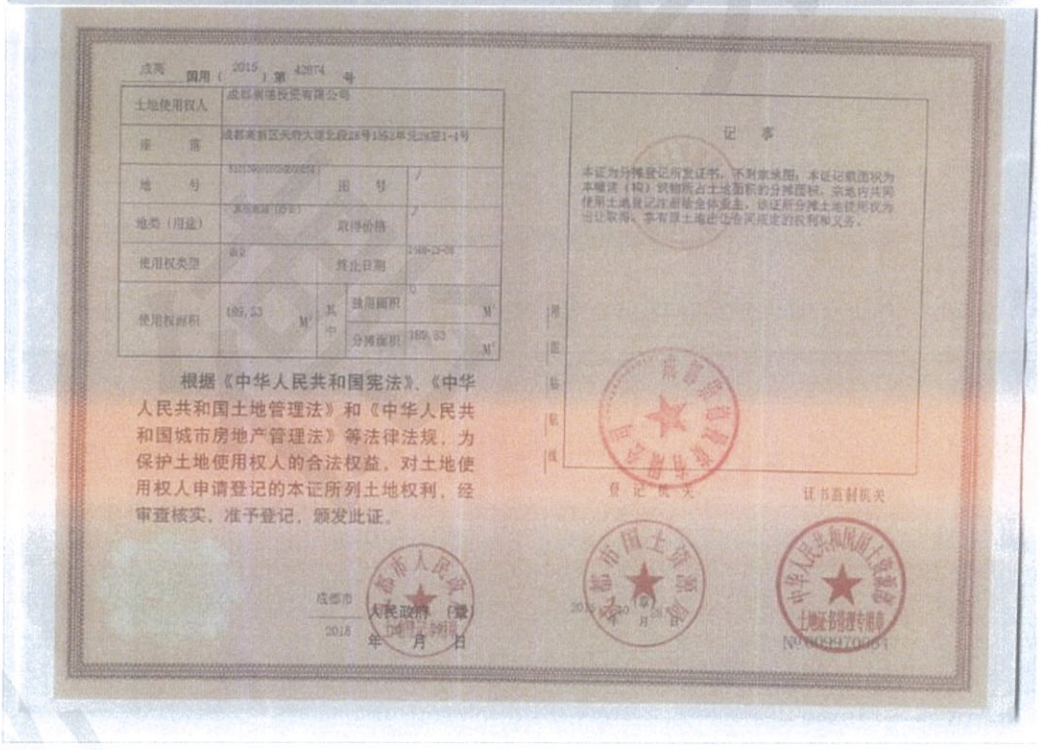
记事

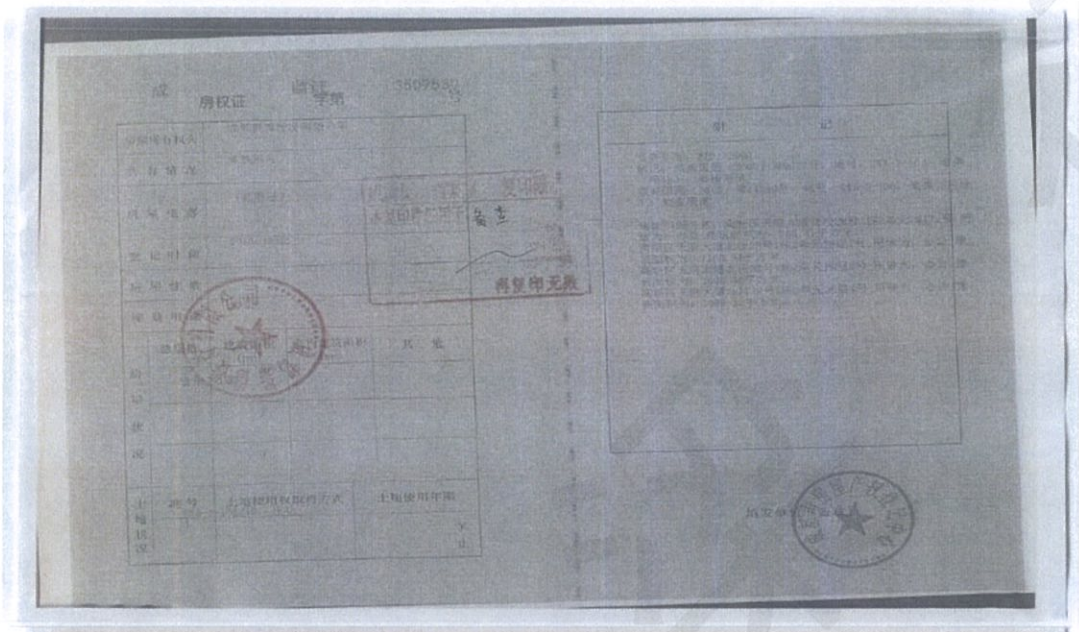
本证为分摊登记所发证书，不附宗地图，本证记载面积为本幢（构）筑物所占土地按权属分摊面积，宗地内共同使用土地登记注册证全体业主。该证所分摊土地使用权为出让取得，享有国土出让合同规定的权利和义务。

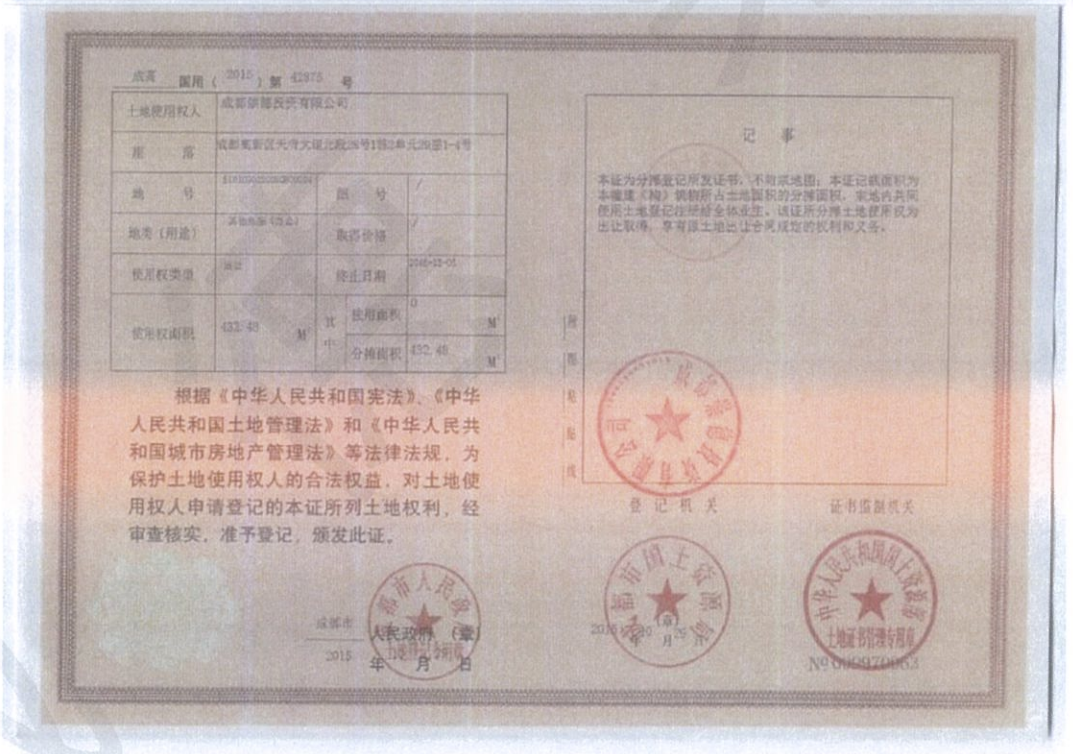
登记机关 成都市规划和自然资源局 证书监制机关 中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

2015 年 12 月 29 日




土地使用权人
座落
地号
用途
地类（用途）
取得价格
使用权类型
终止日期
使用权面积
其中
独用面积
分摊面积
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。
记事
登记机关
证书监制机关




记 事
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。


房权证
附记
再复印无效

5.8 估价机构营业执照



统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照

名　　称　深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
类　　型　有限责任公司
法定代表人　程家龙
成立日期　2003年04月07日
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

重要提示

登记机关　深圳市市场监督管理局

2019年08月19日

国家市场监督管理总局监制

5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

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、5028I

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级

发证机关：[illegible]住房和城乡建设厅

发证日期：2023年[illegible]11日

广东省建设行业数据开放平台查询网址：http://data.gdcic.net/dop

5.10 估价人员相关专业执业资格



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00317049

姓 名 / Full name
王政力

性 别 / Sex
男

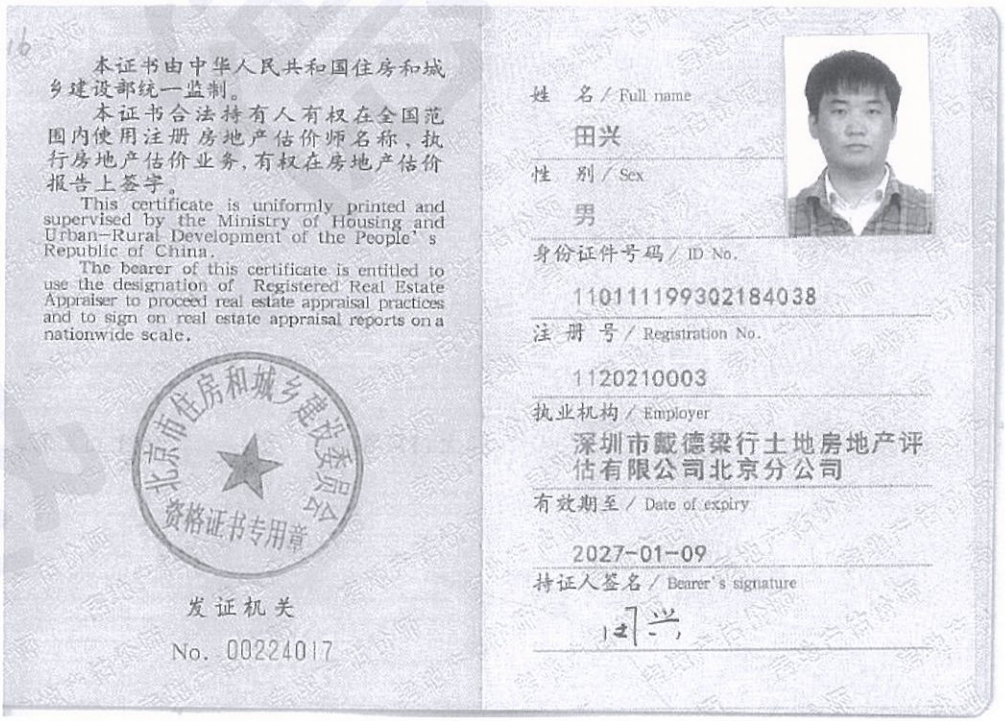
身份证件号码 / ID No.
510184199006027516

注 册 号 / Registration No.
5120150046

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司成都分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-06

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章

发证机关

No. 00224017

姓 名 / Full name
田兴

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
110111199302184038

注 册 号 / Registration No.
1120210003

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-01-09

持证人签名 / Bearer's signature
田兴

（六）财务顾问报告

（无）

（七）基金合同和托管协议有关情况

附件（七）：基金合同和托管协议有关情况

（一）基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《商业不动产基金公告》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会2026年【】月【】日证监许可〔2026〕【】号文注册募集。本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、业务规则的有关规定。若上海证券交易所、中国结算、证券业协会、基金业协会及相关登记机构、销售机构针对不动产证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

1、基金基本情况、运作方式和存续期间

（1）基金的类别：不动产证券投资基金。

（2）运作方式：契约型封闭式。在存续期内，本基金不接受申购（扩募基金份额发售不属于申购情形）、赎回。

（3）基金存续期限：除根据本基金合同约定延长存续期或提前终止外，本基金存续期（即基金封闭期）为自初始基金合同生效之日起【21】年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在上交所上市交易。存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

2、发售时间

具体发售时间见基金份额发售公告。

3、发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

4、发售对象范围及选择标准

发售对象包括战略投资者、网下投资者及公众投资者。

（1）战略投资者

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与不动产基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与不动产基金的战略配售。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值。

本基金按照如下标准选择战略投资者：（i）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；（ii）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；（iii）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；（iv）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；（v）原始权益人及其相关子公司；（vi）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；（vii）其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

（2）网下投资者

证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者，在中国证券业协会完成注册后，可以参与不动产基金网下询价和认购业务。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问（如有）、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或者财务顾问（如有）管理的公募证

券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

（3）公众投资者

公众投资者为符合法律法规规定的可投资于不动产证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

5、战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（1）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的20%，其中基金份额发售总量的20%持有期自上市之日起不少于60个月，超过20%部分持有期自上市之日起不少于36个月，基金份额持有期间不允许质押。

不动产项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与不动产基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有不动产基金份额期限自上市之日起不少于12个月。

（2）战略配售数量、比例及持有期限安排

首次发售的战略配售情况如下：

1）原始权益人或其同一控制下的关联方

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
【】	【】	【】	基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押
合计	【】亿份	【】%	-

2）其他专业机构投资者

名称	基金份额配售数量	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	【】	【】	持有基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月
合计	**【】**	**【】**	-

最终获配的战略投资者名称、基金份额数量以及限售期安排等以基金合同生效公告中披露的情况为准。

6、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（1）网下询价与定价

本基金首次发售的，本基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

上海证券交易所为本基金份额询价提供网下发行电子平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（2）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的70%。

（3）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所网下发行电子平台参与基金份额的网下配售。基金管理人按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同。

7、公众投资者认购

公众投资者可以通过场内证券经营机构或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

8、封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于【】亿份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为【】%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书或基金合同生效公告。

9、基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

（1）定价方式

本基金基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体以基金管理人届时发布的询价公告及发售公告为准。

（2）认购费用

本基金基金认购费用如下：

1）本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式，公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

场外认购费率	**认购金额（M）**	**认购费率**
	M＜500 万元	0.3%
	M≥500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	上海证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

2）认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，投资人重复认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

3）对于战略投资者及网下投资者，认购费用为0。

4）本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（3）基金认购份额/金额的计算

1）战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发售价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由

基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

例：某战略投资者欲认购本基金500万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为1.050元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息100元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00元

即：某战略投资者认购本基金500万份，基金份额发售价格为1.050元，则其需缴纳的认购金额为5,250,000.00元，该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产。

2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

本基金的公众投资者认购采取“金额认购，份额确认”的方式。

①认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下

净认购金额=认购金额/（1＋认购费率）

认购费用=认购金额-净认购金额

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

②认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定金额

净认购金额=认购金额–认购费用

认购份额=净认购金额/基金份额认购价格

认购费用、净认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。投资者认购所得份额先按四舍五入原则保留到小数点后两位，再按截位法保留到整数位，小数部分对应的金额退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

例：某公众投资者认购本基金100,000元，认购费率为0.3%，假定认购价格为1.050元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息100.00元，则可认购的份额为：

净认购金额=100,000.00/（1＋0.3%）=99,700.90元

认购费用=100,000.00-99,700.90=299.10元

认购份额=99,700.90/1.050=94,953.24份（保留两位小数）=94,953份（保留至整数位）

退还投资人的金额=0.24×1.050=0.25元

即：某公众投资者投资100,000.00元认购本基金，认购价格为1.050元，可得94,953份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息100元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为0.25元。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

10、投资人对基金份额的认购

（1）认购的方式

本基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金基金份额的认购。各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

1）战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交付，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

（2）认购申请的确认

销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自行承担。

（3）基金份额认购金额的限制

1）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

2）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购金额/份额进行限制，具体限制请参见本基金份额发售公告或相关公告。

3）基金管理人可以对募集期间的单个投资者的累计认购金额/份额进行限制，具体限制和处理方法请参见本基金份额发售公告或相关公告。

4）基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，认购一旦被登记机构受理，就不再接受撤销申请。

5）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（4）超比例的处理方式

若投资人合计认购份额超过基金募集上限，基金管理人将对投资者的认购交易申请进行比例配售，以满足限额要求。

（5）认购账户

投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有中国结算上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户（简称“场内证券账户”）。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（简称“场外基金账户”）。投资者使用场外基金账户认购的，应先转托管至场内证券经营机构后，参与证券交易所场内交易。

（6）回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的70%。

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。未在规定时间内通知上海证券交易所并公告的，基金管理人应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金本次募集涉及的回拨机制具体安排请参见本基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

11、基金份额面值

每份基金份额的面值为人民币1.00元。

12、募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为基金份额。

13、中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（1）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（2）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

14、基金发售、上市的重要日期

本基金的预计发售、上市的日期如下表所示，具体以届时实际情况和相关公告为准：

日期	发售安排
X-3日 （X日为询价日）	1.刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 2.网下投资者提交核查文件
X-2日	网下投资者提交核查文件
X-1日	1.网下投资者提交核查文件（当日12:00前） 2.网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） 3.基金管理人及财务顾问开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
X 日	基金份额询价日，询价时间为9:00-15:00
X+1 日	1.确定基金份额认购价格 2.确定有效报价投资者及其配售对象
T-3 日（T 日为发售日，3个自然日前）	刊登《发售公告》、基金管理人及财务顾问关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
T 日至 L 日（L 日为募集期结束日）	基金份额募集期 网下认购时间为：9:00-15:00 战略投资者认购时间为：9:30—17:00 公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
L+2 日	决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
L+2日后	会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》，并在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理

注：

（1）X日为基金份额询价日，T日为基金份额发售首日，L日为募集期结束日。询价日后的具体时间安排以基金管理人及财务顾问发布的《发售公告》及后续公布的公告日期为准。

（2）如无特殊说明，上述日期均为交易日，如遇重大突发事件影响本次发售，基金管理人将及时公告，修改本次发售日程。

（3）如因上交所系统故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs询价与认购系统”进行网下询价或录入认购信息工作，请网下投资者及时与基金管理人及财务顾问联系。

（4）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人及财务顾问将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《发售公告》为准。

15、基金募集失败

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

（1）基金募集份额总额未达到准予注册规模的80%；

（2）基金募集资金规模少于2亿元，或基金认购人数少于1,000人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

16、基金募集失败的处理方式

如果募集期限届满本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用。

（2）在基金募集期限届满后30日内返还投资者已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息。

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。就基金募集产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

（二）基金合同的生效

1、基金备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

（1）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的80%；

（2）基金募集资金规模不少于2亿元，且基金认购人数不少于1000人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的70%；

（5）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在

10日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起10日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

（三）基金份额的交易

1、基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金发售的基金份额可申请在上海证券交易所上市交易。本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在上海证券交易所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与上海证券交易所场内交易。使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

2、拟上市的证券交易所

上海证券交易所。

3、拟上市时间

在本基金所投资的专项计划成立、且满足法律法规和上海证券交易所规定的上市条件后，本基金可向上海证券交易所申请扩募发售的基金份额上市。在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

4、上市交易的规则

本基金在上海证券交易所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基金指引》及其他上交所业务规则、证券业协会业务规则、

基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

5、上市交易的费用

上市交易的费用按照上海证券交易所有关规定办理。

6、上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和上交所业务规则的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

7、终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，上交所可终止其上市交易，并报中国证监会备案：

（1）不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

（2）基金合同期限届满；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）连续两年未按照法律法规进行收益分配；

（5）基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

8、基金份额收购及份额权益变动

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1）通过上海证券交易所交易或上海证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份

额。

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后3日内，不得再行买卖本基金的份额。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第1）、2）条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的2/3的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

9、本基金如作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的50%，上海证券交易所另有规定除外。

10、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上交所业务规则向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

在确定基金扩募份额上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金扩募份额上市交易公告书。

11、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价

等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上交所《基金流动性服务业务指引》及其他相关规定执行。

12、相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，本基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上海证券交易所、中国结算等增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易。

13、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

（四）基金的投资

1、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券全部份额，并取得不动产项目完全所有权或经营权利。通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

2、投资范围及比例

（1）本基金投资范围

本基金存续期内按照本《基金合同》的约定以80%以上基金资产投资于商业不动产资产支持专项计划，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债（国债、

政策性金融债、央行票据）、AAA级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

（2）投资比例

除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（3）本基金发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购深创投-成都茂业中心塔楼商业不动产1号资产支持专项计划资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为深创投红土资管，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行100%股权及其他形式投资，不动产资产为成都茂业中心C塔（位于地上5层至地31层）项目，不动产项目的原始权益人为深圳茂业集团和深圳茂业实业。

3、投资比例超限的处理方式和流程

因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

4、投资策略

（1）资产支持证券投资策略

1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金将80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取最初由原始权益人持有的不动产项目完全所有权或经营权利；资产支持证券将根据需要追加对不动产项目公司或其他特殊目的载体（如涉及）的权益性或债性投资。

前述不动产项目公司的概况、不动产项目情况、交易结构情况、现金流测算报告和资产评估报告等信息详见本基金招募说明书。

2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他不动产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的资产规模、分散化资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

3）资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人有权积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人有权提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，

在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规允许的范围规定。

5）运营策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间。

同时，基金管理人将主动管理，并可以聘请在商业不动产运营和管理方面有丰富经验的机构作为运营管理机构，为不动产项目提供运营管理服务。出现运营管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等运营管理机构法定解任情形时，基金管理人履行适当程序后可更换运营管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

同时，基金管理人将委托运营管理机构采取积极措施以提升商业不动产管理能力和运营管理效率。

基金管理人将履行主动管理职责并代表基金份额持有人行使相关权利（包括但不限于通过特殊目的载体行使对不动产项目所享有的权利），并与运营管理机构签订相应的运营管理服务协议，力争获取稳定的运营收益。

6）权属到期后的安排

根据相关法律及证照，本基金拟投资的不动产项目的土地使用权将于2046年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（2）固定收益投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

今后，随着证券市场的发展、金融工具的丰富和交易方式的创新等，基金还将积极寻求其他投资机会，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，本基金将在履行适当程序后，将其纳入投资范围以丰富组合投资策略。

5、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

6、投资限制

（1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整；

2）本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的10%；

3）本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不

受此条款规定的比例限制）；

4）进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为1年，债券回购到期后不得展期；

5）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%；

6）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第1）、5）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在10个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起6个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，无需经基金份额持有人大会审议。

（2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1）承销证券；

2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

3）从事承担无限责任的投资；

4）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5）向基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

7、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%，其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的20%；

（2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

8、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于不动产资产支持证券全部份额，以获取不动产运营收益并承担不动产项目价格波动，因此与股票型基金、债券型基金和货币市场基金等常规证券投资基金有不同的风险收益特征。一般市场情况下，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。

9、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人的权利、通过专项计划行使对不动产项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（2）有利于基金财产的安全与增值；

（3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

（五）基金的财产

1、基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金资产净值

基金资产净值是指基金净资产，是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并

财务报表层面计量的净资产。

3、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

计划托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由计划托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动通过该账户进行。

项目公司的监管账户、基本户由项目公司在银行开立，并按照《项目公司监管协议》《项目公司基本户监管协议》的约定进行管理。

4、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体的财产，并由基金托管人保管。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（六）不动产基金扩募

1、扩募条件

（1）申请新购入不动产项目，本基金应当符合下列条件：

1）符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及有关规定的要求；

2）不动产基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满6个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近1年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近1年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和上交所规定的其他条件。

（2）本基金存续期间新购入不动产项目，应当满足下列要求：

1）不会导致不动产基金不符合基金上市条件；

2）拟购入的不动产项目原则上与不动产基金当前持有的不动产项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；

3）有利于不动产基金形成或者保持良好的不动产投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

4）有利于不动产基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

5）拟购入不动产项目涉及扩募份额导致不动产基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

6）拟购入不动产项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对不动产基金当前持有的不动产项目运营产生不利影响。

（3）申请新购入不动产项目的，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人等主体除应当符合法律法规外，还应当符合下列条件：

1）基金管理人具备与拟购入不动产项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2）基金管理人最近2年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近1年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；

3）基金管理人现任有关主要负责人员最近36个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近12个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施；

4）基金管理人不存在擅自改变不动产基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

5）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

6）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大不动产基金持有人最近3年不存在严重损害不动产基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

7）中国证监会和上交所规定的其他条件。

2、新购入不动产项目程序

（1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人和交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者事项的现状，以及进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）尽职调查

基金管理人应当按照规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，必要时可以聘请财务顾问开展尽职调查，也可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与拟购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或者享有不动产权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

（3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后两日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案（如有）等。

（4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券有关申请程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布拟购入不动产项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向本所提交不动产基金产品变更申请、不动产资产支持证券有关申请，以及《业务办法》规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

（5）其他

1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售。向不特定对象发售包括向不动产基金原持有人配售份额和向不特定对象募集。

3、扩募的原则、定价方法

（1）向原持有人配售

1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（2）公开扩募

1）不动产基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原不动产基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。参与优先配售的原不动产基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和拟购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前20个交易日或者前1个交易日的不动产基金交易均价。

（3）定向扩募

1）不动产基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过35名。

2）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前20个交易日不动产基金交易均价的90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。

基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者

发售期首日：

（a）持有份额超过20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

（b）拟购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

（c）通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

定向扩募的发售对象属于上述（a）至（c）项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

3）定向扩募的基金份额，自上市之日起6个月内不得转让；发售对象属于上述（a）至（c）项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起18个月内不得转让。

4、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

（七）基金资产的估值

1、估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。

基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

2、估值对象

估值对象为纳入基金合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，即基金所拥有的专项计划资产支持证券份额以及应纳入合并范围的各类会计主体、债券、银行存款本息、应收款项、其它投资等资产及负债。

3、估值原则

本基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人应当将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。不动产基金持有的其他资产或者负债的处理，参照证券投资基金会计核算的其他有关规定执行。

（1）对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

（2）对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据

和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

4、估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（1）不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

基金管理人应当将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的不动产项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师

事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（2）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

4）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值；

5）对于发行人已破产、发行人未能按时足额偿付本金或利息，或者有其它可靠信息表明本金或利息无法按时足额偿付的债券投资品种，第三方估值基准服务机构可在提供推荐价格的同时提供价格区间作为公允价值的参考范围以及公允价值存在重大不确定性的相关提示。基金管理人在与基金托管人协商一致后，可采用价格区间中的数据作为该债券投资品种的公允价值。

（3）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

（4）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品

种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

（5）对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（6）同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

（7）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（8）上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

（9）如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（10）税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

（11）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（12）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果

对外予以公布。

5、估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

（2）根据《基金指引》的有关规定，不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（3）基金管理人应至少每半年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

6、估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估

值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持

有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

7、暂停估值的情形

（1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

8、基金合并报表及份额净值的确认

本基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露本基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息、净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

9、特殊情况的处理

（1）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

10、不动产项目的评估

（1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

（2）基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估的情形包括但不限于：

1）不动产项目购入或者出售；

2）不动产基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过6个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。

（3）评估机构的要求

1）估值频率

不动产基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。

2）资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

3）更换要求

评估机构为本不动产基金提供评估服务不得连续超过3年。

4）更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

（八）基金的收益与分配

1、基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可以包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公

司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项以及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（3）不动产项目资产减值准备的变动；

（4）不动产项目资产的处置利得或损失；

（5）支付的利息及所得税费用；

（6）应收和应付项目的变动；

（7）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（8）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，

无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3、基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式；

（2）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次，若基金合同生效不满6个月可不进行收益分配；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

4、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

5、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

6、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

7、账户设置与划转安排

详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之

“三、资金流转”。

（九）基金的费用与税收

1、基金费用的种类

（1）基金管理费；

（2）基金托管费；

（3）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（4）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（5）《基金合同》生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（6）基金份额持有人大会费用；

（7）基金的证券交易费用；

（8）基金的银行汇划费用；

（9）基金相关账户的开户及维护费用；

（10）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（11）基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（12）按照国家有关规定、《基金合同》、专项计划文件等，在资产支持证券和不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金管理费

基金管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（不含募集期利息）为基数），若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募

基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

B＝A×0.20%÷当年天数

B为每日应计提的基金管理费

A为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（不含募集期利息）为基数；自扩募基金合同生效日（含该日）至扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和）。

基金管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理费

运营管理费包含基础管理费和激励管理费两部分，运营管理费为运营管理机构提供《运营管理服务协议》项下运营管理服务所收取的费用。

1、基础管理费

基基础管理费用=当年度经调整的营业收入*【12.5】%

基础管理费包含以下服务的费用：行政成本（含办公设备、办公场所家具等固定资产开支）、运营服务报酬、人力成本、招商租赁相关费用、营销推广费用、日常运营费用、客户服务与维护、运营相关信息管理系统费用、维修保养费用、保安保洁费用、物业管理人员费用及酬金、公区能耗费用等。

经调整的营业收入=当期营业收入-（应收账款原值期末余额-应收账款原值期初余额），此处应收账款应换算为不含增值税金额，且需剔除交割审计基准日应收账款在后续期间回款的影响。为免疑义，对于按直线法确认的收入，在计算时应将当期收入还原为合同金额口径。

2、激励管理费

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×【10】%。

目标运营净收益按照不动产基金首次申报确定的评估报告中近十年现金流预测数据为考核依据，十年期后以其到期当年评估报告中十年期现金流预测为考核依据，以此类推。

当年度实际运营净收益不高于对应年度目标运营运营净收益的105%，且不低于目标运营净收益的95%，则运营管理机构不收取该年度激励管理费（或支付运营管理补偿金）。

当年度实际运营净收益高于对应年度目标运营净收益的105%时，运营管理机构可收取该年度激励管理费。

当年度实际运营净收益低于对应年度目标运营净收益95%，运营管理机构需向项目公司支付该年度运营管理补偿金，运营管理补偿金=（目标运营净收益-实际运营净收益）×10%。项目公司将从运营管理机构的基础管理费扣减运营管理补偿金。

为激励经营管理团队的工作积极性，共享项目超额收益，运营管理机构原则上应将不少于激励管理费的【30】%的金额用于团队激励。运营管理机构应在收到基金管理人支付的激励管理费后3个月内将团队业绩绩效考核及业绩激励发放情况在月度报告中列示。

运营净收益中的资本性支出相较于首次申报确定的评估报告中记载的对应年份资本性支出若有结余的，应留待以后年度使用，计算当年运营净收益时视同已发生。

激励管理费按年支付。首次计算激励管理费不满一年的，审计期间应为《运营管理协议》生效之日起至当年度最后一日。

运营管理费在基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（3）基金托管费

基金托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（不含募集期利息）为基数），若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募

基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和为基数，依据相应费率按日计提，计算方法如下：

M＝L×0.01%÷当年天数

M为每日应计提的基金托管费

L为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（不含募集期利息）为基数；自扩募基金合同生效日（含该日）至扩募基金合同生效日后首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期及之前，L为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（不含募集期利息）之和）。

基金托管费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的（3）-（12）项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

3、基金管理费及运营管理费收费的合理性

（1）基金管理费收费的合理性

基金管理人展业成本主要为独立的不动产基金部门的人力成本与日常管理活动开支，其中，人力成本为主要展业成本。考虑到如本基金发行成功，结合目前在管规模情况，预计基金管理人实际收取管理费水平整体合理，能够有效覆盖部门的人力成本与日常管理活动开支和相关展业成本。

资产支持证券管理人与基金管理人共同参与尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，资产支持证券管理人履行基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和资产支持证券管理人认为资产支持证券管理费收取水平整体合理。

（2）运营管理机构收费的合理性

详见本招募说明书之“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”之“二、运营管理费用情况”。

4、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

（1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

（2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

（3）《基金合同》生效前的相关费用；

（4）基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（5）其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

5、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。

基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（十）基金的会计与审计

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方；

（2）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1）投资性房地产：投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2）金融资产：本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

（十一）基金的终止与清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

2、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

（1）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；

（2）基金份额持有人大会决定终止的；

（3）基金管理人、基金托管人职责终止，在6个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（4）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（5）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

（6）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续6个月未成功购入新的不动产项目的；

（7）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在6个月内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券；

（8）《基金合同》约定的其他情形；

（9）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起30个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

（2）在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（3）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（4）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（5）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为24个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或不动产资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过24个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延12个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（7）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。具体安排如下：

1）触发情形

若本基金出现《基金合同》约定的基金合同终止事由（包括本基金存续期届满且未延长合同有效期限、基金份额持有人大会决定终止的、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营以及基金合同约定的其他情形等），经履行相关程序后，基金合同应当终止，自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

届时本基金若持有未处置的不动产项目，则基金财产清算小组应当对不动产项目进行处

置。

2）决策程序

当本基金出现基金合同约定的终止事由时，将按照以下决策程序进行处理：

（a）若相关法律法规或基金合同规定需要召开基金份额持有人大会审议的终止事由，应当召开基金份额持有人大会进行表决。

（b）若基金合同终止事由不需要召开基金份额持有人大会审议的，则在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，由基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止基金合同，不需召开基金份额持有人大会。

基金合同终止后，将根据基金合同的约定进行基金财产的清算，基金财产清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

3）处置方式和流程

（a）处置方式

不动产项目的处置方式包括但不限于：处置资产支持证券、处置项目公司股权及/或债权、不动产项目的完全所有权等。

基金管理人将遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

（b）处置流程

a）基金财产清算程序

自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立基金财产清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金

财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。基金财产清算程序如下：

①基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

②对基金财产和债权债务进行清理和确认；

③处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

④制作清算报告；

⑤聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

⑥将清算报告报中国证监会备案并公告；

⑦对基金剩余财产进行分配。

b）不动产项目处置流程

基金清算涉及不动产项目处置的，管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。具体流程如下：

①制定不动产项目处置方案

管理人负责制定不动产项目处置方案，主要内容包括不动产项目基本情况说明、不动产项目处置方案及可行性分析、不动产项目处置进度安排、处置资产价款的回收分配方案以及其他需要说明的事项等。

②聘请中介机构

管理人在不动产项目处置过程中，聘请评估机构等中介机构提供必要服务的，可以按照相关规定聘请中介机构。

③执行不动产项目处置方案

管理人应按照既定的处置方案落实相关措施。如在处置过程中，因不动产项目或相关主体发生变化导致原方案无法执行，或出现更有利于投资者的新情况需要调整方案的，管理人可重新制定处置方案并组织实施。

4、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

5、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后5个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

7、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存不少于法律法规规定的最低期限。

（十二）基金合同的内容摘要

1、基金合同当事人的权利、义务

（1）基金份额持有人的权利和义务

1）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（a）分享基金财产收益；

（b）参与分配清算后的剩余基金财产；

（c）依法转让其持有的基金份额；

（d）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（e）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（f）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（g）监督基金管理人的投资运作；

（h）对基金管理人、基金托管人损害其合法权益的行为依法提起仲裁；

（i）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（a）认真阅读并遵守《基金合同》、基金产品资料概要、招募说明书等信息披露文件以及基金管理人按照规定就本基金发布的相关公告；

（b）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（c）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（d）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；

（e）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；

（f）不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

（g）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（h）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持本基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

（i）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（j）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（k）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

（l）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3）基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》第五十六条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的36个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务

（a）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

（b）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

（c）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（d）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（e）本基金首次发售或各次扩募并新购入不动产项目的主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当由该主要原始权益人及其控股股东、实际控制人购回对应期间发售的全部基金份额或不动产项目权益；

（f）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（g）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（2）基金管理人的权利和义务

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

1）依法募集资金；

2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财

产；

3）依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

4）发售基金份额；

5）按照规定召集基金份额持有人大会；

6）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

8）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构；

9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

11）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

12）为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容及其他资产支持证券持有人权利，通过特殊目的载体间接行使对不动产项目公司所享有的权利、派员负责不动产项目公司财务管理；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

13）为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律

行为；

15）依照法律法规和相关协议选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（本基金合同另有约定的除外）；

16）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

17）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

19）决定金额占基金净资产20%及以下（金额是指连续12个月内累计发生金额）的不动产项目购入或出售事项；

20）决定金额占本基金净资产5%及以下（金额是指连续12个月内累计发生金额）的关联交易；

21）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

22）在依据法律法规履行相关程序后变更基金可供分配金额的相关计算调整项，并依据法律法规及基金合同进行信息披露；

23）调整外部管理机构的报酬标准；

24）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构；

25）设立专门的子公司或委托外部管理机构管理不动产项目的，派员负责不动产项目公

司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况；

26）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

2）办理基金备案和基金上市所需手续；

3）自《基金合同》生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立,对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

6）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

7）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

9）进行基金会计核算并照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

10）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

11）严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向

他人泄露，但向监管机构、司法机构提供或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

13）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

14）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料不低于法律法规规定的最低期限；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

16）确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

17）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

18）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

19）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

20）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

21）监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

22）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为

承担责任；

23）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

24）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期存款利息在基金募集期结束后30日内退还基金认购人；

25）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

26）建立并保存基金份额持有人名册；

27）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

（a）及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

（b）建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

（c）建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

（d）为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

（e）制定及落实不动产项目运营策略；

（f）签署并执行不动产项目运营的相关协议；

（g）收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

（h）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

（i）实施不动产项目维修、改造等；

（j）负责不动产项目档案归集管理；

（k）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

（l）依法披露不动产项目运营情况；

（m）提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

（n）建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

（o）按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

（p）中国证监会规定的其他职责。

28）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第27）条第（d）至（i）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

29）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案。

30）发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（b）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免疑义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适

用。

31）发生《运营管理服务协议》约定的除上述第30）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按本基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。

32）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

（a）不动产项目购入或出售；

（b）本基金扩募；

（c）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（d）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

33）采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性。

34）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（3）基金托管人的权利与义务

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）依《基金合同》约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

3）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，

并采取必要措施保护基金投资人的利益；

5）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

6）根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

7）提议召开或召集基金份额持有人大会；

8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

1）以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

4）除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户,按照《基金合同》的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

7）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

8）保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机

关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

10）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人有未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

11）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

12）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料，保存期限不少于法律法规规定的最低期限；

13）保存基金份额持有人名册；

14）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

15）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

16）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

17）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

19）因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

20）监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行投资运作、收益分配、信息披露等义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

22）监管本基金资金账户、不动产项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

23）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

24）复核本基金信息披露文件；复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

2、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

详见本招募说明书“第七章 治理机制与运营管理安排”之“第一节 不动产基金治理机制”之“二、基金份额持有人大会”。

3、不动产项目的运营管理安排

基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、计划管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营管理费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（1）运营管理机构职责终止的情形

有下列情形之一的，则基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理机构职责在基金管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

1）运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职（上述1）、2）、3）项情形合称为“运营管理机构法定解任情形”）；

4）发生《运营管理服务协议》约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

（2）、运营管理机构的更换程序

1）运营管理机构的解聘流程

发生本基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。

2）新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

（a）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有10%以上（含10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（b）决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（c）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（d）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（e）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

4、基金收益分配原则、执行方式

详见本招募说明书“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”之“（八）基金的收益与分配”。

5、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

详见本招募说明书“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”之“（九）基金的费用与税收”。

6、基金财产的投资方向和投资限制

详见本招募说明书“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”之“（四）基金的投资”。

7、基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

详见本招募说明书“附件（七）：基金合同和托管协议有关情况”之“（十一）基金的终止与清算”。

8、违约责任

（1）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损害的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任，对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是发生下列情况，当事人免责：

1）不可抗力；

2）基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等；

3）基金管理人由于按照《基金合同》规定的投资原则行使或不行使其投资权造成的损失等；

4）原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《基金指引》等相关法规情形的。

（2）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（3）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施消除或减轻由此造成的影响。

（4）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任，涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

9、争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如双方在争议发生后30个自然日内协商未成，应提交仲裁。任何一方当事人均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁，仲裁的地点为北京市，仲裁裁决是终局的，并对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金合同当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律管辖并从其解释。

10、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

（十三）基金托管协议的内容摘要

1、托管协议当事人

（1）基金管理人

名称：红土创新基金管理有限公司

法定代表人：何琨

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场48层

成立日期：2014年6月18日

联系人：赵立影

电话：0755-33011866

传真：0755-33011855

（2）基金托管人

名称：中国民生银行股份有限公司

名称：中国民生银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街2号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街2号

成立日期：1996年2月7日

法定代表人：高迎欣

联系人：罗菲菲

电话：010-58560666

2、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（1）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1）基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金存续期内按照《基金合同》的约定以 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，并将优先投资于以原始权益人或其关联方拥有或推荐的商业不动产项目为投资标的的资产支持专项计划，并通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。

本基金的其他资产应当依法投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资债券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（债券回购、银行存款、同业存单等）以及法律法规或中国证监会允许投资的其他金融工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

1、本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、资产支持证券或不动产资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、本基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3、本基金管理人管理的全部基金除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4、进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

5、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

6、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

7、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

除上述第 1、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考经中国证监会备案的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，无需经基金份额持有人大会审议。

B、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%，其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（a）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（b）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（c）本基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（d）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（e）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（f）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

本基金将确保杠杆比例符合相关法律法规允许的范围规定。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

C、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

（a）承销证券；

（b）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（c）从事承担无限责任的投资；

（d）买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

（e）向基金管理人、基金托管人出资；

（f）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（g）法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（2）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。基金管理人应当按照有关法规规定，与基金托管人、存款机构签订相关书面协议。基金托管人应根据有关相关法规及协议对基金银行存款业务进行监督与核查，严格审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

基金投资银行存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及基金合同的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供存款银行名单的，视为基金管理人认可所有银行。

基金管理人对定期存款提前支取的损失根据相应存款协议确定责任承担。

（4）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。

基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。

如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责处理因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以但无义务对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助和配合。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易，基金托管人应及时提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。

（5）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对不动产项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（6）基金托管人根据《基金指引》、《商业不动产基金试点公告》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1）安全保管与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责不动产项目实物资产的安全保管，对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2）监督不动产基金资金账户、不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责不动产项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人或其指定的银行开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前不动产项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将运营收支账户移交基金托管人管理并及时办理预留印鉴变更。由基金管理人、基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议，约定不动产所有相关账户的移交、注销、资金划转、监管等事宜。

不动产项目的日常收支应通过不动产项目运营收支账户进行，基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。基金托管人应在付款环节，对不动产项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方外部管理机构应配合基金托管人履职。

3）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险。基金管理人应将不动产项目相关保险证明文件（如保单原件等）交由基金托管人保管。

5）监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途。

（6）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和本托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（7）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和本托管协议对基金业务执行核查。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的合理疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和本托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（8）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（9）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

3、基金管理人对基金托管人的业务核查

（1）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户及投资所需其他账户；监督基金财产的资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；监督不动产项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（2）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回

函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（3）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和本协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（4）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

4、基金财产的保管

（1）基金财产保管的原则

1）基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

A、原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

B、不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2）基金托管人应按本协议规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担保管责任。

3）基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户，并监督不动产基金资金账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。有关不动产项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司等相关主体签署资金监管协议进行约定。

4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。

5）基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和本协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的保管责任。

6）对于因为基金投资产生的应收资金，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金应收资金没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助和配合。

7）基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等本协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任，除非基金托管人在履行监督责任上存在故意或过失。

8）除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（2）基金募集期间及募集资金的验资

1）基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2）基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金认购人数、战略配售情况、网下发售比例符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动

产基金试点公告》《基金合同》等有关规定后，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3）若基金募集期限届满，未满足基金备案条件，由基金管理人按规定办理退款事宜，基金托管人应提供充分协助。

4）基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（3）基金资金账户的开立和管理

1）基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“红土创新茂业封闭式商业不动产证券投资基金”，具体名称以实际开立为准，预留印鉴为基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管账户进行。

2）基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3）基金资金账户的开立和管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《人民币利率管理规定》、《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（4）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1）基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2）基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用本基金的任何证券账户进行本基金业务以外的活动。

3）基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4）基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5）若中国证监会或其他监管机构在本协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（5）债券托管账户的开设和管理

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（6）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与存款机构应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

（7）其他账户的开设和管理

1）因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和《基金合同》的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

2）法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（8）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（9）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对不动产项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

不动产项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在本基金存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成基金权属证书灭失、损毁给基金造成的损失，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（10）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除本协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大

合同应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

5、基金收益分配

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金收益分配。

（1）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（3）基金收益分配原则

1）本基金收益分配采取现金分红方式，具体权益分派程序等有关事项遵循上交所及中国结算的相关规定；

2）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90%以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；

3）每一基金份额享有同等分配权；

4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，并应于变更实施日在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（4）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（5）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（6）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

6、基金信息披露

（1）保密义务

基金托管人和基金管理人应按法律法规、《基金合同》的有关规定进行信息披露，拟公开披露的信息在公开披露之前应予保密。除按《基金法》《运作办法》《基金指引》《商业不动产基金试点公告》《基金合同》《信息披露办法》及其他有关规定进行信息披露外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应予保密。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

1）非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

2）基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会、交易所等监管机构、中国证券投资基金业协会等自律组织的命令、决定所做出的信息披露或公开；

3）因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况。

（2）信息披露的内容

基金的信息披露内容主要包括基金招募说明书及其更新、基金合同、托管协议、基金产品资料概要及其更新、基金份额询价公告、基金份额发售公告、基金合同生效公告、基金份额上市交易公告书、基金净值信息、基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）、临时报告、不动产项目购入及基金扩募相关公告、权益变动公告、澄清公告、回拨份额公告（如有）、战略配售份额解除限售的公告、基金份额持有人大会决议、清算报告及中国证监会规定的其他信息。基金年度报告中的财务会计报告需经符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计后，方可披露。

（3）基金托管人和基金管理人在信息披露中的职责和信息披露程序

1）职责

基金托管人和基金管理人在信息披露过程中应以保护基金份额持有人利益为宗旨，诚实信用，严守秘密。基金管理人负责办理与基金有关的信息披露事宜，对于根据相关法律法规

和《基金合同》规定的需要由基金托管人复核的信息披露文件，在经基金托管人复核无误后，由基金管理人予以公布。

基金管理人和基金托管人应积极配合、互相监督，保证其按照法定方式履行披露的义务。

基金管理人应当在中国证监会规定的时间内，将应予披露的基金信息通过符合中国证监会规定条件的全国性报刊及《信息披露办法》规定的互联网网站等媒介披露。根据法律法规应由基金托管人公开披露的信息，基金托管人在规定媒介公开披露。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

A、拟披露的信息未泄露；

B、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

C、不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按相关指引披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、或者引致不正当竞争、损害不动产基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合前款 A 至 C 条件的，经审慎评估及严格履行内部决策程序后，基金管理人等信息披露义务人可以豁免披露。

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

A、不可抗力；

B、发生暂停估值的情形；

C、法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他情况。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。

2）程序

按有关规定须经基金托管人复核的信息披露文件，由基金管理人起草、并经基金托管人复核后由基金管理人公告。发生《基金合同》中规定需要披露的事项时，按《基金合同》规定公布。

3）信息文本的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

7、基金净资产计算、估值和会计核算

（1）基金净资产的计算、复核的时间及程序

1）基金净资产

A、基金资产总值/基金总资产是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

B、基金资产净值/基金净资产是指基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

C、基金份额净值是按照每个估值日不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行估值。但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。

2）复核程序

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

3）根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

（2）基金资产的估值

1）估值日

基金资产的估值日为基金合同生效后自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。基金管理人依据中国证监会的相关规定、《企业会计准则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等规定，对不动产基金个体与合并主体进行会计核算并编制会计报表。基金管理人与基金托管人应对估值日以及法规要求信息披露日的基金财产状况，在要求的披露期限内完成估值结果的核对工作。

2）估值对象

估值对象为本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产及负债，包括但不限于不动产资产支持证券、固定资产、无形资产、债券、银行存款本息、应收款项、借款、应付款项、其它投资等。

3）估值原则

本基金通过特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制企业合并财务报表时，应当统一不动产基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与不动产基金不一致的，基金管理人应当按照不动产基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

在个别财务报表中基金管理人取得的以不动产项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

不动产基金持有的其他资产或负债的处理，参照《证券投资基金会计核算业务指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》、监管部门有关规定。

A、对存在活跃市场且能够获取相同资产或负债报价的投资品种，在估值日有报价的，除会计准则规定的例外情况外，应将该报价不加调整地应用于该资产或负债的公允价值计量。估值日无报价且最近交易日后未发生影响公允价值计量的重大事件的，应采用最近交易日的报价确定公允价值。有充足证据表明估值日或最近交易日的报价不能真实反映公允价值的，应对报价进行调整，确定公允价值。

与上述投资品种相同，但具有不同特征的，应以相同资产或负债的公允价值为基础，并在估值技术中考虑不同特征因素的影响。特征是指对资产出售或使用的限制等，如果该限制是针对资产持有者的，那么在估值技术中不应将该限制作为特征考虑。此外，基金管理人不应考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的溢价或折价。

B、对不存在活跃市场的投资品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定公允价值。采用估值技术确定公允价值时，应优先使用可观察输入值，只有在无法取得相关资产或负债可观察输入值或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

4）估值方法

估值方法指纳入合并财务报表范围内的各类资产及负债的估值方法。不动产项目评估应当以现金流折现法作为主要评估方法，并选择其他分属于不同估值技术的估值方法进行校验，同时说明不动产项目的评估对会计核算的影响。

对基金持有的各项资产、负债的后续计量除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应经公司董事会审议批准，并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

A、不动产资产支持专项计划及不动产项目的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

根据准则规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

使用公允价值进行后续计量的不动产项目在合并报表编制过程中使用经审慎评估的评估值作为公允价值入账依据并在定期报告中披露相关事项。采用收益法评估时选择现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

合并报表对于按照《企业会计准则》规定采用成本法计量的长期资产，若存在减值迹象的，应当进行减值测试。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中进行披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

B、证券交易所上市的有价证券的估值

（a）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值；

（b）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值；

（c）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所市场挂牌转让的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），采用估值技术确定公允价值；

（d）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

C、首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。

D、对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用估值技术确定其公允价值。

E、对于含投资人回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间采用第三方估值机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

F、同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

G、本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

H、上述第三方估值机构提供的估值全价指第三方估值机构直接提供的估值全价或第三方估值机构提供的估值净价加每百元应计利息。

I、如有确凿证据表明按原有方法进行估值不能客观反映上述资产或负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

J、税收按照相关法律法规、监管机构等的规定以及行业惯例进行处理。

K、其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

L、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见基金合同第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

5）估值程序

A、基金份额净值是按照估值日闭市后，本基金合并财务报表基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少于中期及年度估值日计算本基金合并财务报表基金资产净值及基金份额净值，并按规定公告。

B、不动产基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估，并在不动产基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

C、基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产估值。但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人对外公布。

6）估值错误的确认与处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

A、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

B、估值错误处理原则

（a）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿

责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任；

（b）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（c）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

（d）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式；

（e）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

C、估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

（a）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

（b）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

（c）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

（d）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

D、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

（a）当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

（b）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

（c）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

（d）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

7）暂停估值的情形

A、基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

B、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

C、法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

8）基金合并报表及基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

9）特殊情况的处理

A、基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

B、由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在本基金管理人和本基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理；

C、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误或未能避免错误发生或虽发现错误但因前述原因无法及时更正的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

10）不动产项目的评估

A、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

B、基金管理人应聘请评估机构对不动产项目资产进行评估的情形包括但不限于：

（a）不动产项目购入或者出售；

（b）不动产基金扩募；

（c）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（d）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（e）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

C、评估机构的要求

（a）估值频率

不动产基金存续期间内，基金管理人应当聘请资产评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。

（b）资质要求

评估机构应当经中国证监会备案。

（c）更换要求

评估机构为本不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

（d）更换评估机构的程序

基金管理人有权自行决定更换资产评估机构为本基金提供资产评估服务，基金管理人更换评估机构后应按规定在规定媒介公告。

（3）会计核算

1）基金会计政策

A、基金管理人为本基金的基金会计责任方；

B、基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

C、基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

D、会计制度执行国家有关会计制度；

E、本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

（a）投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（b）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（c）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。本基金的金融负债为其他金融负债。

F、本基金独立建账、独立核算；

G、基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

H、基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

I、基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

2）基金的年度审计

A、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

B、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

C、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

3）基金定期报告的编制和复核

A、基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

B、基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

C、财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（4）本基金暂不设立业绩比较基准。如果相关法律法规发生变化，或者有基金管理人认为权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

8、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保存基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。保管期限 20 年以上。相关法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应将基金持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

9、争议解决方式

双方当事人同意，因本托管协议而产生的或与本托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁地点为北京市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同、托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

托管协议受中国法律（为本托管协议之目的，不包括中国香港、中国澳门特别行政区和中国台湾法律）管辖并从其解释。

10、托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突，并需经基金管理人、基金托管人加盖公章或合同专用章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）确认。

（2）基金托管协议终止的情形

1）《基金合同》终止；

2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

4）发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（3）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金财产的清算。

（八）本次发行参与机构的基本情况

附件（八）：本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

（一）基金管理人概况

1、基本信息

名称：红土创新基金管理有限公司

法定代表人：何琨

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

办公地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场48层

成立日期：2014年6月18日

联系人：赵立影

电话：0755-33011866

传真：0755-33011855

红土创新基金管理有限公司注册资本为550,000,000.00元，深圳市创新投资集团有限公司持股100%。

2、基金管理人资质

红土创新现持有中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）2021年6月28日核发的《经营证券期货业务许可证》（流水号：000000047163），经核准的证券期货业务范围为：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。

公司业务分成3大功能块，对应其中15个业务部门，由不同高级管理人员分管：

（1）投资研究功能块，包含投资部、专户管理部、固定收益部、研究部、不动产投资部5个部门；

（2）市场开发功能块，包含渠道销售部、财富管理部、产品开发部、市场营销部（含客户服务中心）4个部门；

（3）基金运营功能块，包含基金事务部、信息技术部、交易部3个部门。

红土创新设立监察稽核部，对公司基金投资运作、内部管理、制度执行及合法合规情况独立地履行检查、评估、报告、建议职责。监察稽核部与其他部门保持一定的独立性及权威性，监察稽核部由督察长分管。

红土创新设立综合管理部和企划财务部，分别对公司人事、行政、后勤和财务进行全方位管理，保障公司正常运转。

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事、总经理及其他高级管理人员基本情况

何琨女士，董事长，硕士。曾任云南财经大学教师，中国证监会派出机构工作人员，宝盈资管公司副总经理，深创投红土资管董事、总经理。现任深创投红土资产管理（深圳）有限公司董事长，红土创新基金管理有限公司董事长。

冀洪涛先生，董事、总经理，金融学硕士。曾任华夏证券大连分公司投资经理、大连证券研究发展部副总经理兼沈阳分公司副总经理、巨田基金管理有限公司投资部总监兼基金经理、鹏华基金管理有限公司总裁助理兼权益投资总监；现任红土创新基金管理有限公司总经理。

刘习军先生，董事，硕士。历任广州铁路集团公司长沙铁路总公司助理会计师，广州铁路集团公司助理会计师、资金结算中心计划部副经理，广深铁路股份有限公司董事会财经委员会协理、会计师、资金结算中心副主任，深圳市创新投资集团有限公司资金财务总部会计主管、资金财务总部高级主管、资金财务总部副部长。现任深圳市创新投资集团有限公司资金财务部总经理，红土创新基金管理有限公司董事。

钱世政先生，独立董事，复旦大学管理科学与工程博士，教授。曾任上海实业（集团）有限公司副总裁，上海实业控股有限公司执行董事、副行政总裁，上海海通证券股份有限公司副董事长，复旦大学会计系副主任。现任复旦大学管理学院退休返聘教授，红土创新基金管理有限公司独立董事。

田军先生，独立董事，硕士，经济师。曾任人民银行山西大同矿务局支行副科长、科长，大同分行办公室主任；大同证券公司副总经理；长城证券公司综合部副总经理、董事会办公室主任、董事会秘书、副总经理；华能贵诚信托有限公司党委副书记、总经理，华能资本服务有限公司党委委员兼华能贵诚信托有限公司党委书记、董事长，现已退休。现任红土创新基金管理有限公司独立董事。

徐日刚先生，独立董事，硕士。曾任北京市李晓斌律师事务所律师助理，北京市泰德律师事务所律师助理、实习律师、律师，中国证监会稽查总队干部、主任科员、副处长，中国证监会深圳专员办副处长、处长、办公室（党务办公室）主任。现任北京志霖（深圳）律师事务所律师，红土创新基金管理有限公司独立董事。

2、公司监事

公司未设立监事会及监事。

3、公司高级管理人员

冀洪涛先生，董事、总经理。简历同上。

殷喆先生，督察长，硕士。历任国信证券股份有限公司合规管理总部总经理助理，五矿证券有限公司总经理助理兼风险管理部总经理，前海金融控股有限公司首席风险官兼风控合规部总经理，世纪证券有限责任公司首席稽核官。现任红土创新基金管理有限公司督察长。

陈若劲女士，副总经理，硕士。曾任第一创业证券股份有限公司固定收益部研究员，宝盈基金管理有限公司固定收益部总监、基金经理，红土创新基金管理有限公司固定收益部总监；现任红土创新基金管理有限公司副总经理、固定收益部总监、基金经理。

周厚桥先生，副总经理、首席信息官，硕士。曾任深圳证券信息有限公司软件开发工程师、高级工程师、高级经理、指数事业部总监助理，瑞远软件科技（深圳）有限公司技术部开发经理，国投瑞银基金管理有限公司信息技术部系统分析师、项目经理，红土创新基金管理有限公司任信息技术部总监；现任红土创新基金管理有限公司副总经理兼首席信息官。

4、本基金拟任基金经理

裴颖女士，曾先后任职于中国平安保险（集团）股份有限公司稽核监察项目中心、长城证券股份有限公司资产管理部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有5年以上不动产项目投资管理经验。

胡定雨先生，PMP、中级经济师，曾先后任职于华润置地华南大区商业创新业态发展部和城市建设运营事业部、华润置地华西大区成都公司东安湖大运场馆事业部、华润置地东北大区大连公司工程管理部、华润置地深圳大区城市运营事业部。现担任红土创新基金管理有限公司不动产投资部基金经理，具有5年以上不动产运营管理经验。

林赟聪先生，2018年起任职于保利湾区投资发展有限公司财务管理部。2023年8月加入红土创新基金管理有限公司不动产投资部，负责不动产运营管理。

以上人员符合《基金指引》《证券期货经营机构投资管理人员注册登记规则》规定的不动产基金的基金经理任职条件，并通过中国证券投资基金业协会组织的基金经理证券投资法律知识考试（REITs类）。

5、主要不动产专业研究人员的情况

红土创新基金在不动产领域研究经验较为丰富，不动产投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。公司设有专门信用分析团队，并配备专门的行业研究员，主要成员具有3-10年以上的研究经验。研究领域覆盖房地产、物流、水务、高速公路、风电、能源、光伏等行业。

主要不动产行业研究人员情况：

郑伟佳先生，硕士。2021年10月加入红土创新基金管理有限公司，担任研究员，主要研究方向风电等机械设备研究。

陈超先生，硕士。2021年8月加入红土创新基金管理有限公司，现任不动产投资部副总经理兼不动产研究员，担任红土创新盐田港REIT基金经理。曾先后任职于爱建证券有限公司研究员、爱建集团股份有限公司项目经理、鹏华资产管理有限公司业务主管并负责不动产研究。

刘君杰先生，硕士。2021年7月加入红土创新基金管理有限公司，担任助理研究员，主要研究方向为房地产行业研究。

艾雪晗女士，硕士。曾就职于联储证券有限责任公司。2021年10月加入红土创新基金管理有限公司，担任宏观研究员，主要研究方向为宏观经济研究，涵盖不动产投资研究、基建主题研究。

6、公司不动产基金投资决策委员会

基金管理人层面设置不动产基金投资决策委员会，负责不动产基金投资决策事项的集体决策。

不动产基金投资决策委员会成员名单如下：冀洪涛先生、何琨女士、褚鹏先生、周厚桥先生、王忱先生、张雷先生、陈超先生。

冀洪涛先生，简历同上。

何琨女士，简历同上。

褚鹏先生，硕士。现任深创投红土资产管理（深圳）有限公司董事、总经理。曾任中海信托股份有限公司部门副总经理，深创投不动产基金管理（深圳）有限公司执行董事、财务负责人、运营负责人。

周厚桥先生，简历同上。

王忱先生，博士。现任红土创新基金研究部总经理兼专户管理部总经理、投资经理。曾任鹏华基金研究部高级研究员、社保组合投资经理助理、投资经理。

张雷先生，硕士。曾任都邦财产保险股份有限公司武汉专员办首席稽核专员，中集融资租赁有限公司稽核经理，平安大华基金管理有限公司风险管理经理。现任红土创新基金管理有限公司监察稽核部副总经理（主持工作）。

陈超先生，简历同上。

7、上述人员之间均不存在近亲属关系。

（三）基金管理人的职责

1、基金管理

（1）负责不动产基金的发行、扩募事宜；

（2）负责杠杆融资管理并确认借款方案；

（3）负责投资者关系管理，包括投资者路演以及召开基金份额持有人大会；

（4）负责公募基金日常管理事项，包括但不限于：修改或增补基金文件、信息披露、收益分配、估值核算、监督基金托管人等；

（5）聘请中介机构进行审计、评估、尽职调查等，并审核中介报告（包括但不限于：聘请第三方审计机构对不动产项目运营情况进行年度审计；聘请资产评估机构对不动产项目每年至少进行1次评估，包括年度评估及不定期评估；聘请财务顾问（如有）进行尽职调查等）；

（6）委托运营管理机构负责运营管理职责，并管理第三方管理机构，最终对其履行的受托职能（包括其作为及不作为）负责；

（7）妥善落实印鉴管理等工作；

（8）法律、行政法规和中国证监会规定以及基金合同、本基金招募说明书约定的其他职责。

2、投资管理、投后管理

（1）制定不动产基金的投资目标、投资策略；

（2）根据制定的投资策略，投资不动产资产支持证券，最终购入或出售不动产项目；

（3）根据制定的投资策略，完成除投资不动产资产支持证券外的基金资产投资；

（4）审批不动产项目装修及升级改造计划、运营策略。

（四）基金管理人承诺

1、基金管理人关于遵守法律法规的相关承诺

（1）基金管理人承诺不从事违反《中华人民共和国证券法》《基金法》《公募基金销售办法》《公募基金运作办法》《公募基金信息披露办法》等法律法规的行为，并承诺建立健全

内部控制制度，采取有效措施，防止违法行为的发生。

（2）基金管理人承诺不从事下列行为：

1）将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2）不公平地对待公司管理的不同基金财产；

3）利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

5）侵占、挪用基金财产；

6）泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

7）玩忽职守，不按照规定履行职责；

8）法律法规以及中国证监会禁止的其他行为。

（3）基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下活动：

1）越权或违规经营；

2）违反法律法规、基金合同；

3）故意损害基金份额持有人或基金合同其他当事人的合法权益；

4）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；

5）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

6）玩忽职守、滥用职权；

7）泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

8）除按本基金管理人制度进行基金运作投资外，直接或间接进行其他股票投资；

9）协助、接受委托或以其他任何形式为其他组织或个人进行证券交易；

10）违反证券交易所业务规则，利用对敲、倒仓等非法手段操纵市场价格，扰乱市场秩

序；

11）贬损同行，以提高自己；

12）在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成份；

13）以不正当手段谋求业务发展；

14）有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

15）其他法律、行政法规禁止的行为。

2、基金管理人关于禁止性行为的承诺

为维护基金份额持有人的合法权益，本基金禁止从事下列行为：

（1）承销证券；

（2）违反规定向他人贷款或者提供担保；

（3）从事承担无限责任的投资；

（4）买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

（5）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规及基金合同约定履行适当程序后，予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

法律法规或监管部门取消或调整上述禁止性规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按调整后的规定执行。

3、基金经理承诺

（1）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（2）不得利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何第三者谋取利益；

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

（4）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

4、不动产项目管理部门主要负责人承诺

（1）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（2）不得利用职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何第三者谋取利益；

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

（4）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

（五）基金管理人的内部控制制度

公司已依据《基金法》《公募基金运作办法》《不动产基金指引》和其他中国法律以及基金行业的一般实践，建立了完善的内控制度，具备健全有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程。

公司内部控制制度主要规章制度清单、遵循的原则、主要内容及不动产基金业务流程如下：

表 基金管理人内部控制制度

序号	规章制度名称
1	红土创新基金管理有限公司投资管理制度
2	红土创新基金管理有限公司公平交易制度

序号	规章制度名称
3	红土创新基金管理有限公司关联交易管理办法
4	红土创新基金管理有限公司内幕交易防控制度
5	红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法
6	红土创新基金管理有限公司投资者适当性管理办法实施细则
7	红土创新基金管理有限公司信息披露制度
8	红土创新基金管理有限公司内部控制大纲
9	红土创新基金管理有限公司风险控制制度
10	红土创新基金管理有限公司合规管理制度
11	红土创新基金管理有限公司信息技术管理制度
12	红土创新基金管理有限公司基金会计制度
13	红土创新基金管理有限公司监察稽核制度
14	红土创新基金管理有限公司紧急情况处理制度
15	红土创新基金管理有限公司档案管理制度
16	红土创新基金管理有限公司与深创投红土资产管理（深圳）有限公司风险隔离墙制度
17	红土创新基金管理有限公司与深创投红土资产管理（深圳）有限公司关联交易管理制度
18	红土创新基金管理有限公司开放式基金流动性风险管理制度
19	特定客户资产管理业务投资管理制度
20	红土创新基金管理有限公司财务管理制度
21	红土创新基金管理有限公司人员绩效考核办法
22	红土创新基金管理有限公司风险承受力调查问卷（个人版）
23	红土创新基金管理有限公司风险承受力调查问卷（机构版）

1、公司内部控制遵循以下原则

（1）健全性原则。内部控制涵盖公司的各项业务、各个部门或机构和各级人员，并包括决策、执行、监督、反馈等各个环节。

（2）有效性原则。通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度

的有效执行。

（3）独立性原则。公司各机构、部门和岗位职责的设置保持相对独立，公司基金财产、自有资产与其他资产的运作相互分离。

（4）相互制约原则。公司设置的各部门、各岗位权责分明、相互制衡。

（5）成本效益原则。公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，以合理的成本控制达到最佳的内部控制效果。

2、内部控制的主要内容

（1）控制环境

控制环境构成公司内部控制的基础，包括经营理念、内控文化、公司治理结构、组织结构和员工道德素质等内容。公司坚守诚信原则，树立内控优先的思想和风险管理理念，培养全体员工的风险防范意识，营造一个浓厚的内控文化氛围，保证全体员工及时了解国家法律法规和公司规章制度，使风险意识贯穿到公司各个部门、各个岗位和各个环节。公司建立了法人治理结构，确定董事会、监事和督察长的职责权限；明确董事会的组成结构和决策程序，充分发挥独立董事在公司治理中的作用；专门设计了防范与股东方利益输送的机制和实施细则，严禁不正当关联交易、利益输送和内部人控制现象的发生，保护投资人利益和公司的合法权益。公司依照职责明确、相互制约的原则设置运作高效又互相制衡的内部组织架构，各部门授权分工明确，操作相互独立。公司建立了有效的人力资源管理制度，健全激励约束机制，确保其人员具备和保持与岗位要求相适应的职业操守和专业胜任能力。

（2）风险评估

公司定期和不定期对风险和内部控制进行评估，做好事前、事中和事后的风险管理，并根据市场环境、新的金融工具和新的法律法规等情况，适时改进。

（3）控制体系

1）内部控制机制

公司依据自身经营特点，设立顺序递进、权责统一、严密有效的内控防线，涵盖决策、

执行、监督三个层面。

决策层面：由董事会及下设专门委员会构成，专事负责公司经营管理、受托投资等重大事项的决策；

执行层面：由经理层及下设的投资决策委员会、风险管理委员会等专业委员会和公司的各部门组成，负责落实决策层制定的战略部署；

监督层面：由督察长和稽核监察部门等组成，承担监督和管理职责，确保公司经营管理、受托投资、员工行为等符合有关法律法规和公司的各项规章制度。

2）内部控制制度

公司内部控制制度由内部控制大纲、基本管理制度和具体部门规章等部分组成。

公司建立了完善的资产分离制度，受托资产与公司资产、不同受托资产之间独立运作，分别核算。

公司建立了科学的岗位分离制度，明确划分各岗位职责，重要岗位不得有人员的重叠。重要业务部门和岗位应进行物理隔离。

公司建立了重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，相关部门和岗位之间相互监督制衡。

公司制定了切实可行的紧急应变制度，建立了危机处理机制和程序。公司建立了明确的授权制度，并将其贯穿于公司经营活动的始终。

（4）控制活动

控制活动主要包括投资管理业务控制、运营管理业务控制、销售业务控制、信息披露控制、会计系统控制、监察稽核控制等。

公司要求自觉遵守有关法律法规和行业监管规则，按照经营管理和受托投资的性质、特点，严格制定各项制度、规章、操作流程和岗位手册，明确揭示不同业务可能存在的风险点并采取控制措施。

3、不动产基金业务制度流程

红土创新按照相关法律法规和监管要求，建立了全业务链管理制度，贯穿公司投资管理、

项目运营等各业务环节，明确了公司开展公募REITs业务的全套流程，确保公司在风险可控、合规保障前提下，开展公募REITs业务。

红土创新已针对不动产基金专门制定了《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产证券投资基金业务办法（试行）》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产证券投资基金运营操作指引（试行》《红土创新基金管理有限公司公开募集不动产证券投资基金发售制度》《红土创新基金管理有限公司不动产基金投资管理制度》《红土创新基金管理有限公司不动产证券投资基金项目立项会议议事规则》《红土创新基金管理有限公司公募REITs业务合作机构聘用管理办法》《红土创新基金管理有限公司公募不动产REITs基金业务管理费内部约束制度》等一系列制度流程，建立健全了有效的不动产基金投资管理、项目运营、内部控制以及风险管理制度和流程，保障不动产基金的平稳、合规运行。

此外，公司基于现有REITs基金项目管理经验，在制定运营策略及相关业务流程等方面更具实操性。经过与现有REITs基金的受托运营管理机构的磨合，进一步优化了基于风险偏好的分工和预算体系、基于收入和支出的管理流程、平衡风险与收益的考核与激励，从而保障与运营管理机构的职责分工更加明确，工作衔接更加顺畅，配合更加紧密高效。

4、基金管理人关于内部控制制度的声明

（1）本基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

（2）本基金管理人承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确。

（3）本基金管理人承诺根据市场变化和公司业务发展不断完善内部控制制度。

（六）基金管理人不动产研究经验说明

红土创新具有丰富的不动产研究经验，对REITs行业发展情况、海内外REITs产品结构、REITs市场建设、各类不动产物业等均具备较高的研究深度与专业认知，能够胜任不动产证券投资基金的投研工作，相关不动产研究人员见本部分“（二）主要人员情况”。

二、基金托管人

（一）基金托管人基本情况

名称：中国民生银行股份有限公司（以下简称“中国民生银行”）

住所：北京市西城区复兴门内大街2号

办公地址：北京市西城区复兴门内大街2号

法定代表人：高迎欣

成立日期：1996年2月7日

基金托管业务批准文号：证监基金字［2004］101号

组织形式：其他股份有限公司（上市）

注册资本：43,782,418,502元人民币

电话：010-58560666

联系人：罗菲菲

中国民生银行成立于1996年，是中国第一家主要由民营企业发起设立的全国性股份制商业银行，也是严格按照中国《公司法》和《商业银行法》设立的一家现代金融企业。

2000年12月19日，中国民生银行A 股股票（代码：600016）在上海证券交易所挂牌上市。2005年10月26日，中国民生银行完成股权分置改革，成为国内首家实施股权分置改革的商业银行。2009年11月26日，中国民生银行H股股票（代码：01988）在香港证券交易所挂牌上市。上市以来，中国民生银行不断完善公司治理，大力推进改革转型，持续创新商业模式和产品服务，致力于成为一家“让人信赖、受人尊敬”的上市公司。

（二）主要管理人员情况

高迎欣先生，1962年出生，现任中国民生银行董事长、执行董事，董事会战略发展与消费者权益保护委员会主席、提名委员会和薪酬与考核委员会委员，兼任民生商银国际控股有限公司董事长。加入中国民生银行前，高先生自2018年1月至2020年5月任中银香港（控股）有限公司（香港联交所上市公司，股份代号：02388）及中国银行（香港）有限公司副董事

长兼总裁。自2016年12月至2018年1月任中国银行股份有限公司（上交所上市公司，股票代码：601988 ；香港联交所上市公司，股份代号：03988）执行董事。自2015年2月至2018年1月任中国银行股份有限公司副行长，自2005年2月至2015年2月任中银香港（控股）有限公司及中国银行（香港）有限公司执行董事兼副总裁。自2004年7月至2005年2月任中银国际控股有限公司总裁兼首席运营官。自1999年6月至2004年7月任中国银行总行公司业务部总经理，自1996年9月至1999年6月任中国银行总行信贷业务部副总经理、公司业务部副总经理。高先生曾任第十三届全国政协委员。高先生于1986年获得华东理工大学工学硕士学位，现为高级经济师。

王晓永先生，1970年出生，于2024年3月12日被聘任为中国民生银行行长，自国家金融监督管理总局核准其行长任职资格之日起正式就任。董事会指定王晓永先生自2024年3月12日起代为履行中国民生银行行长职责，直至其行长任职资格获国家金融监督管理总局核准。加入中国民生银行前，王先生自2016年9月至2024年2月先后任中国建设银行重庆市分行行长、渠道与运营管理部总经理、四川省分行行长等职务，自2006年6月至2016年9月先后任中国建设银行风险监控部总经理助理、授信管理部副总经理、山东省分行副行长、甘肃省分行副行长等职务，自1996年4月至2006年6月曾先后在中国建设银行审计部、风险与内控管理委员会办公室、风险管理部任职。王先生于1991年毕业于北京师范大学，获学士学位，于1996年获得中央财政金融学院会计学专业硕士学位，于2013年获得天津大学管理科学与工程专业博士学位，现为高级经济师。

林云山先生，1970年出生，现任中国民生银行副行长，兼任中国银联股份有限公司监事会主席。林先生于2001年加入中国民生银行，于2002年至2003年担任中国民生银行公司业务部票据业务处处长，于2003年至2005年担任中国民生银行公司业务部总经理助理，于2005年至2007年担任中国民生银行深圳分行副行长，于2007年至2012年先后担任中国民生银行公司银行管理委员会办公室主任、公司银行部总经理，2012年任中国民生银行行长助理。加入中国民生银行前，林先生于1999年至2001年担任中国人民银行监管一司建行监管处主任科员，

于1998年至1999年担任中国人民银行支付科技司支付系统处主任科员，于1993年至1998年担任中国人民银行会计司支付结算处副主任科员、主任科员。林先生获得中国人民大学经济学硕士学位。

（三）不动产基金托管业务主要人员情况

崔岩女士，中国民生银行资产托管部负责人，博士研究生，具有基金托管人高级管理人员任职资格，从事过全球托管业务、托管业务运作、银行信息管理等工作，具有多年金融从业经历，具备扎实的总部管理经历。曾任中国工商银行总行资产托管部营销专家。

韩文晶女士，中国民生银行资产托管部运营服务中心负责人。具备19年托管运营服务经验，自2006年7月-2011年11月在中国农业银行托管业务部工作，任营运中心清算业务主管。2011年至今，任职于中国民生银行总行托管部，先后任运营管理中心经理、运营服务中心处长助理、副处长、处长，在托管业务资金清算、证券结算、账户管理、参数管理、会计核算等方面具有丰富经验。

（四）基金托管业务经营情况

中国民生银行股份有限公司于2004年7月9日获得基金托管资格，成为《中华人民共和国证券投资基金法》颁布后首家获批从事基金托管业务的银行。为了更好地发挥后发优势，大力发展托管业务，中国民生银行股份有限公司资产托管部从成立伊始就本着充分保护基金持有人的利益、为客户提供高品质托管服务的原则，高起点地建立系统、完善制度、组织人员。资产托管部目前共有员工106人，平均年龄38岁，100%员工拥有大学本科以上学历，67%以上员工具有硕士以上学位。

中国民生银行坚持以客户需求为导向，秉承“诚信、严谨、高效、务实”的经营理念，依托丰富的资产托管经验、专业的托管业务服务和先进的托管业务平台，为境内外客户提供安全、准确、及时、高效的专业托管服务。中国民生银行资产托管部于2018年2月6日发布了“爱托管”品牌，近百余家资管机构及合作客户的代表受邀参加了启动仪式。资产托管部始终坚持以客户为中心，致力于为客户提供全面的综合金融服务。对内大力整合行内资源，对

外广泛搭建客户服务平台，向各类托管客户提供专业化、增值化的托管综合金融服务，得到各界的充分认可，也在市场上树立了良好品牌形象，成为市场上一家有特色的托管银行。自2021年以来，中国民生银行荣获人力资源社会保障部颁发的“2020 年度企业年金和养老金产品信息报告工作优秀管理机构”奖，连续三年蝉联中央国债登记结算有限责任公司“年度优秀资产托管机构”奖项，获评《金融理财》颁发的“第十三届金貔貅奖2022年度金牌资产托管银行”。2023年至今，本行荣获《金融时报》“年度最佳资产托管银行”,《证券时报》“2023年度杰出资产托管银行天玑奖”、“2024年度杰出资产托管银行天玑奖”,《新浪财经》“养老金融服务创新银行”奖,《每日经济新闻报》“2024年度卓越资产托管银行奖”、《经济观察报》“2025年度卓越养老金托管银行”、《中国经营报》“2025卓越竞争力资产托管银行”、《金融时报》2025年度入选金融高水平开发案例等奖项。

截至2025年12月31日，中国民生银行托管建信稳定得利债券型证券投资基金、中银新趋势灵活配置混合型证券投资基金等共336只证券投资基金，基金托管规模13,691.14亿元。

（五）不动产领域资产管理产品托管情况

中国民生银行具有不动产领域资产管理产品托管的丰富经验，在全国范围内已成功托管多支不动产领域资产管理产品，目前存续的产品包括但不限于：中信证券-四川能源发展清洁能源持有型不动产资产支持专项计划（机构间REITs）、中信建投-中国建筑商业物业持有型不动产资产支持专项计划（机构间REITs）、莱芜发电能源基础设施投资资产支持专项计划（类REITs）、中国电力能源基础设施投资碳中和绿色资产支持专项计划、华能集团北方公司定向资产支持票据（类REITs）、四川龟都府水电基础设施资产支持专项计划（类REITs）等。中国民生银行是较早参与我国资产证券化业务的托管机构，截至2025年12月末，资产支持计划托管经验丰富，托管企业资产证券化项目规模约4,000亿元。客户专项资金监管规模3.2万亿元，服务企业客户超过万家，积累了丰富的托管服务经验。

（六）基金托管人的内部控制制度

1、内部风险控制目标

（1）建立完整、严密、高效的风险控制体系，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，保障资产托管业务的稳健运行和托管财产的安全完整。

（2）大力培育合规文化，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念，严格控制合规风险，保证资产托管业务符合国家有关法律法规和行业监管规则。

（3）以相互制衡健全有效的风控组织结构为保障，以完善健全的制度为基础，以落实到位的过程控制为着眼点，以先进的信息技术手段为依托，建立全面、系统、动态、主动、有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患、保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时。

2、内部风险控制组织结构

总行高级管理层负责部署全行的风险管理工作。总行风险管理委员会是总行高级管理层下设的风险管理专业委员会，对高级管理层负责，支持高级管理层履行职责。资产托管业务风险控制工作在总行风险管理委员会的统一部署和指导下开展。

总行各部门紧密配合，共同把控资产托管业务运行中的风险，具体职责与分工如下：总行风险管理部作为总行风险管理委员会秘书机构，是全行风险管理的统筹部门，对资产托管部的风险控制工作进行指导；总行法律合规部负责资产托管业务项下的相关合同、协议等法律性文件的审定，对业务开展进行合规检查并督导问题整改落实；总行审计部对全行托管业务进行内部审计，包括定期内部审计、现场和非现场检查等；总行办公室与资产托管部共同制定声誉风险应急预案。

3、内部风险控制原则

（1）合法合规原则。风险控制应符合和体现国家法律、法规、规章和各项政策。

（2）全面性原则。风险控制覆盖托管部的各个业务中心、各个岗位和各级人员，并涵盖资产托管业务各环节。

（3）有效性原则。资产托管业务从业人员应全力维护内部控制制度的有效执行，任何人都没有超越制度约束的权力。

（4）预防性原则。必须树立“预防为主”的管理理念，控制资产托管业务中风险发生的源头，防患于未然，尽量避免业务操作中各种问题的产生。

（5）及时性原则。资产托管业务风险控制制度的制定应当具有前瞻性，并且随着托管部经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律法规、政策制度等外部环境的改变进行及时的修改或完善。发现问题，要及时处理，堵塞漏洞。

（6）独立性原则。各业务中心、各岗位职能上保持相对独立性。风险合规管理中心是资产托管部下设的执行机构，不受其他业务中心和个人干涉。业务操作人员和检查人员严格分开，以保证风险控制机构的工作不受干扰。

（7）相互制约原则。各业务中心、各岗位权责明确，相互牵制，通过切实可行的相互制衡措施来消除风险控制的盲点。

（8）防火墙原则。托管银行自身财务与托管资产财务严格分开；托管业务日常操作部门与行政、研发和营销等部门隔离。

4、内部风险控制制度和措施

（1）制度建设：建立了明确的岗位职责、科学的业务流程、详细的操作手册、严格的人员行为规范等一系列规章制度。

（2）建立健全的组织管理结构：前后台分离，不同部门、岗位相互牵制。

（3）风险识别与评估：定期组织进行风险识别、评估，制定并实施风险控制措施。

（4）相对独立的业务操作空间：业务操作区相对独立，实施门禁管理和音像监控。

（5）人员管理：进行定期的业务与职业道德培训，使员工树立风险防范与控制理念，并签订承诺书。

（6）应急预案：制定完备的应急预案，并组织员工定期演练；建立异地灾备中心，保证业务不中断。

5、资产托管部内部风险控制

中国民生银行股份有限公司从控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、监控等五个

方面构建了托管业务风险控制体系。

（1）坚持风险管理与业务发展同等重要的理念。中国民生银行股份有限公司资产托管部从成立之日起就特别强调规范运作，一直将建立一个系统、高效的风险防范和控制体系作为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况不断出现，我们始终将风险管理放在与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存和发展的生命线。

（2）实施全员风险管理。将风险控制责任落实到具体业务中心和业务岗位，每位员工对自己岗位职责范围内的风险负责。

（3）建立分工明确、相互牵制的风险控制组织结构。我们通过建立纵向双人制，横向多中心制的内部组织结构，形成不同中心、不同岗位相互制衡的组织结构。

（4）以制度建设作为风险管理的核心。我们十分重视内部控制制度的建设，已经建立了一整套内部风险控制制度，包括业务管理办法、内部控制制度、员工行为规范、岗位职责及涵括所有后台运作环节的操作手册。以上制度随着外部环境和业务的发展还会不断增加和完善。

（5）制度的执行和监督是风险控制的关键。制度落实检查是风险控制管理的有力保证。资产托管部内部设置风险合规管理中心，依照有关法律规章，定期对业务的运行进行检查。总行审计部不定期对托管业务进行审计。

（6）将先进的技术手段运用于风险控制中。托管业务系统需求不仅从业务方面而且从风险控制方面都要经过多方论证，托管业务技术系统具有较强的自动风险控制功能。

（七）基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、基金托管协议的约定，基金托管人对基金的投资范围、基金投资比例、基金资产的核算、基金资产净值的计算、基金份额净值的计算、基金管理人报酬的计提和支付、基金托管人报酬的计提和支付、

基金申购资金的到账和赎回资金的划付、基金收益分配等进行监督和核查。

基金托管人发现基金管理人违反《中华人民共和国证券投资基金法》等有关法律法规规定及基金合同、基金托管协议约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对确认，并以书面形式对基金托管人发出回函。在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

（九）要求披露的其他附件

（无）

（十）其他与本次发行有关的重要文件

（无）