

东吴证券-南通崇川集成电路产业园
持有型不动产资产支持专项计划
(先进制造-科技创新) 说明书

管理人/销售机构



东吴证券
SOOCHOW SECURITIES



2026年5月

产品特性、风险提示及免责声明

《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）说明书》（以下简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容和误导性陈述。

管理人承诺以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人或销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

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

参与东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）（以下简称“专项计划”或“本专项计划”）的投资者保证其为专业投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。

风险提示

参与东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）（简称“专项计划”或“本期专项计划”）的投资者保证其为合格投资者，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险提示”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与物业资产相关的风险

（一）宏观经济环境变化与租赁需求下降的风险

本专项计划的底层基础资产现金流来源于南通市北集成电路产业园（一期）项目的运营净收入。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国际国内经济发展可能面临新的挑战，相关行业发展趋势也可能发生变化。在专项计划存续期内，若因上述原因导致承租人拒绝履行租约或拖欠租金、物业资产出租率下降、租金市场价格出现大幅下降，或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运营等情况时，可能导致现金流下滑，进而对投资人收益产生不利影响。

（二）物业资产公开发行价格波动的风险

专项计划可能在存续期间内实现公开发行，但公开发行的价格可能受到当时证券市场、物业市场景气程度的影响，导致公开发行价格出现不确定性，从而影响专项计划获得的现金流的规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益乃至导致投资本金损失。

（三）特定资产及物业资产处置风险

进入市场化处分期后，管理人（代表专项计划）可能以出售方式处置特定资产（标的股权、标的债权），也有可能处置物业资产。由于特定资产或物业资产的公允价值可能受届时市场情况影响，变现时间可能较长、出售价格、出售流程可能存在不确定性；如果届时特定资产或物业资产无法及时变现，或无

法按照出售价格较低，可能影响专项计划现金流，进而导致资产支持证券持有人无法退出，甚至出现损失。

（四）物业资产现金流及估值下降风险

评估机构以基准日为时点，通过设定未来出租率、市场租金单价、租金单价增长率、收缴率等参数假设进行物业资产的现金流预测和估值。若评估机构的参数假设与未来物业资产实际运营情况出现偏差，会导致物业资产实际运营净收益不及预测值，导致投资者的收益下降；若未来市场环境发生变化，无风险报酬率上升，则可能导致物业资产评估折现率上升，估值下降。

（五）未进行租约备案的风险

截至《计划说明书》出具之日，除通富通科以外的租赁合同均尚未办理租赁登记备案相关手续，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条及第二十三条的有关规定，项目公司存在被责令改正或处以罚款的风险，从而影响项目运营情况，进而影响到专项计划投资人利益。

（六）物业资产资本性开支造成的现金流下降风险

物业资产可能存在由于设施维修或厂房装修者导致的在专项计划存续期间产生大修改造等资本性支出的情形。虽然在现金流预测时，已考虑了上述情况，每年按照物业资产现金流入的 1%预测了资本性支出，但是实际产生的费用仍可能超出预测，造成物业资产运营净收入无法达到预期水平，进而影响专项计划投资人利益。

（七）物业资产投保金额无法覆盖估值的风险

截至计划说明书出具日，物业资产已在中国大地财产保险股份有限公司进行投保，保险金额为 4.40 亿元，小于物业资产的估值 7.41 亿元，投保金额无法覆盖估值。根据《运营管理协议》，运营管理机构应代表项目公司为物业资产购买足额的财产保险，确保项目公司为受益人，并代表项目公司进行理赔事宜，保险费用由项目公司承担。如后续运营管理机构仍未及时购买足额的财产保险，火灾、地震、洪水等灾害或意外事故造成的物理损毁以及因管理疏漏导致顾客或第三方人身伤害或财产损失将无法通过保险理赔，进而造成物业资产运营净

收入的大幅下降。

（八）核心租户退租风险

产业园的核心租户为通富通科（南通）微电子有限公司，其租金收入占产业园总租金收入的比重约为 85.19%，租约合同将于 26 年底到期。若未来上述租户续约合同签订情况不及预期，或后续招商进度滞后、租户议价能力较强，可能会导致出租率及租金收入下降，从而影响物业资产经营稳定性。

（九）租户履约能力下降、收缴不及预期的风险

通富通科（南通）微电子有限公司为重要现金流提供方，在租赁合同期限内，可能因所处行业景气度下降、企业的经营状况下滑导致其履约能力下降；南通大学和南京邮电大学南通研究院有限公司签订的《租赁协议》约定的租金支付人为南通市北高新技术产业开发区管理委员会，历史上存在欠缴的情况，产品存续期内租金收缴率可能低于预测参数。上述情况均会使得本专项计划面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，从而可能导致专项计划收益分配不及预期的风险。

（十）证章照的管理风险

根据《运营管理协议》的约定，项目公司的印章和证照放入专用保险箱，存放于运营管理机构办公场所，由运营管理机构管理。运营管理机构应制定并执行相应的印章和证照管理制度，在使用项目公司印章和证照时，应坚持审慎和规范的原则，不得恶意损害项目公司或计划管理人的利益。如运营管理机构未勤勉尽责，未按约定管理印章和证照，可能会导致项目公司运营管理混乱，未按约定收取运营收入，支付运营支出，最终导致运营净收益不及预期。

（十一）采用成本法进行物业资产评估的风险

评估机构按照成本法和收益法各 50%权重的方法对物业资产进行估值，其中，成本法估值为 80,413 万元，收益法估值为 67,806 万元，平均后估值为 74,100 万元。成本法反映了估价对象重置所必要的支出和开发应得的正常利润，而专项计划可分配现金流主要源于物业资产的运营净收益。成本法估值高于收益法估值，可能会导致专项计划分派率不及预期。

二、与专项计划相关的风险

（一）流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益信息平台进行转让，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在预期的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

（二）专项计划提前终止的风险

因发生《计划说明书》《标准条款》约定的专项计划终止事件，导致本专项计划提前终止，使得资产支持证券持有人可能无法获得专项计划部分预期收益的风险。

（三）资产支持证券持有人提前退出的风险

本专项计划会根据中国法律法规和监管部门相关规定在恰当的市场时机公开发行人，此等恰当的市场时机可能发生在专项计划存续期间的任何时刻；计划管理人有权按照《计划说明书》《标准条款》约定向资产支持证券持有人提前分配预期收益，或按照专项计划存续期间中国法律及监管机构关于公开发行的相关规定指定第三方受让资产支持证券，从而资产支持证券持有人提前退出。如果原资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前退出可能带来资金再投资的风险。

（四）资产支持证券持有人开放退出的风险

本专项计划设置了开放退出机制，资产支持证券持有人可在开放退出登记期内进行开放退出登记申请，在开放退出日前的第 4 个工作日，计划管理人应对未完成退出的资产支持证券份额进行核算，并书面通知流动性支持机构。但是，流动性支持上限为专项计划设立时资产支持证券募集规模的 20%且流动性支持机构可选择不行权，则会导致资产支持证券持有人无法按预期退出。

三、与专项计划参与人相关的风险

（一）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期内，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资格，上海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，从而可能给投资者带来风险。

（二）计划管理人、计划托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、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，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

（三）原始权益人经营稳定性风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，崇盈集团营业收入分别为 5.56 亿元、5.18 亿元和 3.25 亿元。崇盈集团主营业务收入主要来源于资产租赁及物业管理及酒店经营等业务，随着集团整体发展战略的调整，未来将聚焦主业产业园投资与运营管理。随着集团发展战略的调整，公司面临一定的市场竞争压力，可能会对其未来经营稳定性产生一定影响。

（四）业绩承诺人流动性支付能力下降的风险

截至 2025 年末，崇盈集团有息负债余额为 87.34 亿元，占总负债规模的 85.39%。其中，一年内到期的有息负债余额 34.20 亿元，占有息负债的比重为 39.16%，规模和占比较高。崇盈集团当前有息负债规模较大，处于持续增长中，且公司处于市场化业务转型过程中，如公司未来主营业务规模持续下降，可能导致公司经营现金流无法偿付到期负债，进而影响公司作为业绩承诺人的流动性支付能力。

（五）业绩承诺人经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近三年，崇盈集团经营活动现金流量净额分别为-25,517.33 万元、-28,348.11 万元和-286,028.06 万元。崇盈集团经营活动现金流量受到业务周期和资金往来的影响，持续为负。随着崇盈集团发展战略的调整，经营活动现金流量净额波动可能持续，对业绩承诺的履行造成不利影响。

（六）盈利能力下滑的风险

最近三年，崇盈集团营业利润分别为 30,353.13 万元、24,934.44 万元和 10,881.75 万元。崇盈集团 2025 年营业利润有所下降一方面是因为 2023 年和 2024 年均存在物业资产销售，而 2025 年无相关销售；另一方面是因为投资性房地产的公允价值变动损益大幅下降。如公司未来盈利能力持续下降，可能导致公司无法偿付到期负债，进而影响公司作为业绩承诺人的流动性支付能力。

四、其他风险

（一）政策与法律风险

资产支持专项计划目前尚是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本专项计划存续期间，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项下投资的收益水平。

（二）税务风险

专项计划分配时，资产支持证券持有人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，如税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（三）不可抗力风险

专项计划存续期间，直接或间接因管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、爆发传染性疾病等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

（四）技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或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管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

（五）操作风险

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

目录

产品特性、风险提示及免责声明	2
风险提示	1
目录	8
释义	9
第一章 当事人的权利义务	29
第二章 资产支持证券的基本情况	37
第三章 专项计划交易结构与业务参与者简介	54
第四章 信用增级和信用触发机制	58
第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与者情况	59
第六章 基础资产情况及现金流预测分析	122
第七章 专项计划资金归集、投资及分配	170
第八章 专项计划资产的管理安排	179
第九章 原始权益人风险自留的相关情况	193
第十章 风险揭示与防范措施	194
第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项	209
第十二章 资产支持证券的登记及转让安排	215
第十三章 信息披露安排	216
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排	223
第十五章 管理委员会的相关安排	231
第十六章 二级市场活跃机制	237
第十七章 主要交易文件摘要	239
第十八章 主要参与者重大利益关系说明	242
第十九章 违约责任及争议解决	245
第二十章 备查文件存放及查阅方式	247
第二十一章 其他事项	249

释义

一、定义

(一) 项目涉及的主体定义

(1) 原始权益人/崇盈集团：系指南通崇盈运营管理集团有限公司。

(2) 计划管理人/管理人/东吴证券：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的东吴证券股份有限公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构。

(3) 销售机构：系指东吴证券股份有限公司。

(4) 优先收购权人：系指根据《优先收购权协议》享有对特定资产的优先认购权的崇盈集团或其指定主体。

(5) 项目公司/集成电路公司：系指持有物业资产的南通市市北集成电路有限公司。专项计划扩募后，系指前述主体与扩募项目公司的合称。

(6) 扩募项目公司：系指在专项计划进行历次扩募时，拟由计划管理人（代表专项计划）收购其股权的主体的合称。

(7) 运营管理机构：系指根据《运营管理协议》为项目公司及物业资产提供运营管理服务的南通崇盈运营管理集团有限公司，或根据该等协议被任命的作为运营管理机构的继任机构。

(8) 业绩承诺人：系指在《业绩承诺函》中承诺在物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值时履行向项目公司支付业绩承诺金的义务的崇盈集团。

(9) 流动性支持机构：系指根据《流动性支持函》可在专项计划每个开放退出期在流动性支持上限内行使为参与开放退出的资产支持证券提供流动性支持的权利的崇盈集团。

(10) 托管人/托管银行：系指根据《托管协议》担任托管人的江苏银行股份有限公司南通分行或其继任机构。

(11) 监管银行：系指根据《资金监管协议》担任监管银行的中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行或其继任机构。

(12) 登记托管机构：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

(13)法律顾问/律师/律师事务所：系指上海市锦天城律师事务所。

(14)资产评估机构：系指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司或其继任机构。

(15)现金流预测机构：系指深圳市世联资产房地产土地评估有限公司或其继任机构。

(16)资产支持证券持有人：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得资产支持证券的投资者。

(17)投资者/认购人：系指按照资产管理合同的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给计划管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划收益、承担专项计划资产风险的投资者。

(二) 专项计划相关的主要法律文件

(18)《标准条款》：系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）标准条款》以及任何有效修改或补充。

(19)《认购协议》：系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《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

(20)《风险揭示书》：系作为《认购协议》附件的计划管理人与资产支持证券投资者签署的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）风险揭示书》，以及对该文件的任何有效修改或补充。

(21)《认购协议与风险揭示书》：系指《认购协议》与《风险揭示书》的统称。

(22)《计划说明书》：系指计划管理人制作的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）说明书》，以及任何有效修改或补充。

(23) 资产管理合同：系指《标准条款》《认购协议与风险揭示书》和《计划说明书》一同构成的、计划管理人与投资者之间的资产管理合同。

(24) 《托管协议》：系指计划管理人与托管人签订的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）托管协议》，以及任何有效修改或补充。

(25) 《优先收购权协议》：系指计划管理人、项目公司与优先收购权人签署的《优先收购权协议》，以及任何有效修改或补充。

(26) 《优先收购权行权征询函》：系指计划管理人向优先收购权人发送、征询优先收购权人是否行使优先收购权的书面通知。

(27) 《行权通知》：系指优先收购权人在行权锁定期内，根据《优先收购权授予协议》答复《优先收购权行权征询函》、同意行使优先收购权的书面通知。

(28) 《股权转让协议》：系指由计划管理人（代表专项计划）与原始权益人就收购项目公司 100%股权而签署的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）股权转让协议》，以及任何有效修改或补充。

(29) 《股东借款合同》：系指计划管理人（代表专项计划）与项目公司就计划管理人（代表专项计划）向项目公司发放股东借款签署的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）股东借款合同》，以及任何有效修改或补充。

(30) 《运营管理协议》：系指运营管理机构与计划管理人（代表专项计划）、项目公司就物业资产具体运营管理事项签订的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）物业运营管理协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

(31) 《业绩承诺函》：系指业绩承诺人向计划管理人（代表专项计划）和项目公司出具的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）运营业绩承诺函》，以及对该承诺函的任何有效修改或补充。

(32)《资金监管协议》：系指计划管理人（代表专项计划）及监管银行与项目公司签署的《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）资金监管协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

(33)专项计划文件：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议与风险揭示书》《托管协议》《优先收购权协议》《股权转让协议》《股东借款合同》《运营管理协议》《业绩承诺函》《流动性支持函》及《资金监管协议》。

（三）与专项计划相关的定义

(34)专项计划：系指根据《管理规定》及其他法律法规，由计划管理人设立的“东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）”。

(35)资产支持证券：系指计划管理人依据资产管理合同向投资者发行的证券，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。

(36)认购：系指投资者在专项计划设立和/或扩募的推广期间内交付认购资金购买资产支持证券的行为。

(37)认购资金：系指在专项计划设立和/或扩募的推广期间，投资者为认购资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

(38)处分收入：系指通过资产处分所获得的现金收入，包括但不限于优先收购权人或其他主体对特定资产行使优先收购权情况下支付的收购价款。

(39)普通分配：系指处分启动前且未发生专项计划终止事件的情况下，或在处分启动日后专项计划未取得处分收入的情况下，专项计划基于回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。

(40)处分分配：系指基于处分取得的收入以及届时专项计划其他可分配资金对资产支持证券持有人进行的分配。

(41)清算分配：系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。

(四) 与专项计划资产相关的定义

(42)基础资产：系指原始权益人所持有的拟向计划管理人（代表专项计划）转让的项目公司的 100%股权。在专项计划扩募时，系指专项计划拟取得的扩募项目公司股权。

(43)基础资产追加投资：系指计划管理人（代表专项计划）受让取得基础资产后对基础资产进行的追加投资，包括但不限于向项目公司提供股东借款。

(44)标的股权：系指项目公司的 100%股权。

(45)股东借款/股东借款债权/标的债权：系指计划管理人（代表专项计划）根据《股东借款合同》向项目公司发放的股东借款及对应享有的借款债权。

(46)目标项目/标的项目/物业资产/底层资产：系指项目公司持有的位于南通市通京大道 226 号的南通市北集成电路产业园（一期）项目，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。在专项计划扩募后，系指前述项目与扩募物业资产的合称。

(47)扩募物业资产：系指专项计划进行历次扩募时，由扩募项目公司持有的与扩募对应的物业资产。

(48)特定资产：系指以下资产之一：

(a)专项计划持有的标的股权及标的债权；

(b)项目公司持有的物业资产；

(c)非由原始权益人或其同一控制下的关联方持有的资产支持证券。

(49)专项计划资产：系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

(50)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。

(51)专项计划费用：系指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括但不限于专项计划运营过程中产生的增值税，应从专项计划资产中计提，计提后从专项计划账户转至计划管理人账户（如需），由计划管理人作为纳税义务人缴纳）（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）

和政府收费、跟踪评级费（如有）、托管费、审计费、商定程序费（如有）、验资费、跟踪评估费、税务咨询机构的服务费（如有）、物业资产抵押登记费（如有）、工商中介服务费、其他中介机构服务费（如有），上市初费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、登记托管机构的登记托管服务费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、为资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用、计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出以及计划管理人认可的其他费用。

(52) 专项计划资金：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

(53) 执行费用：系指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的相关费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费（含为采取保全措施而支付的担保费或保险费等）、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

(54) 运营收入：系指项目公司运营其持有的物业资产而取得的全部收入，包括但不限于【物业资产的租金收入、物业费收入（如有）、场地收入（如有）、车位费收入（如有）】以及项目公司认可的其他合理收入（不含水电费收入；不含押金、保证金，但如以押金、保证金充抵租金的，则该等押金、保证金视为租金，属于运营收入）。

(55) 运营成本/运营支出：系指为维持物业资产的运营而承担的物业运营和管理支出、税款和费用，包括但不限于运营管理机构的基础运营管理费、项目公司的运营费用（包括但不限于项目公司的人力劳务费用、办公费、通讯费、差旅费、交通费、业务招待费，法律诉讼费、法律服务费、业务咨询费、能耗费、物业费、维护保养费、保险费、租售代理费、维修费等）、物业资产相关的各项税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、土地增值税、印花税、企业所得税、车船使用税、河道费、残保金等），以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用和资本性支出。

(56) 运营净收益：系指运营收入扣除运营支出后剩余的金额。

(57) 运营净收益达标值：系指运营管理机构应当确保实现的运营净收益的最低金额，运营净收益达标值=运营净收益预测值×达标系数，达标系数的具体

数值见《运营管理协议》附件二。如某一业绩承诺结算周期内实际实现的运营净收益金额低于运营净收益达标值，则业绩承诺人应向项目公司支付相当于差额部分的业绩承诺金。

(58)运营净收益目标值：系指运营管理机构应当努力实现的运营净收益的金额，运营净收益目标值=运营净收益预测值×目标系数，目标系数的具体数值见《运营管理协议》附件二。如某一业绩承诺结算周期内实际实现的运营净收益金额高于运营净收益目标值，则超出部分（不含应向运营管理机构支付的绩效运营管理费）将由项目公司返还给业绩承诺人。

(59)运营净收益预测值：系指现金流预测报告所预测的未来每年运营净收益金额，具体金额见《运营管理协议》附件二。

(60)处分/资产处分：系指：

(a)计划管理人（代表专项计划）以出售或其他方式对标的股权及标的债权进行处分（包括优先收购权人行使优先收购权）；

(b)项目公司以出售或其他方式对物业资产进行处分；

(c)中国法律所允许的其他处分方式。

(61)回收款：系指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入，包括但不限于：

(a)项目公司分配的股息、红利等股权投资收益（如有）；

(b)项目公司向专项计划偿还的股东借款本金及利息；

(c)专项计划资金进行合格投资的本金、投资收益；

(d)优先收购权人收购标的股权及标的债权所支付的收购价款；

(e)专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金等。

(62)优先收购权：系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定享有的优先收购行权对象的权利。

(63)收购价款：系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定行使优先收购权而支付的收购行权对象的对价。

(64)运营管理费：系指运营管理机构因提供运营管理服务而根据《运营管理协议》约定的条件和条款向项目公司收取的运营管理服务费用，具体以《运

营管理协议》的约定为准。

(65)内部收益率（IRR）：以资产支持证券发行的金额作为期初投资，以该资产支持证券在专项计划存续期内分配的各期收益和本金作为期间收益，在净现值等于 0 时所对应的折现率。

（五）专项计划涉及的各账户的定义

(66)监管账户：系指监管银行根据《资金监管协议》、相关法律法规、业务规则为项目公司开立的，专门用于接收运营收入和其他应付款项（不含承租人缴纳的押金、保证金、水电费），接收股东借款，接收业绩承诺人支付的业绩承诺金（如有）和归属于项目公司的其他款项，向计划管理人（代表专项计划）支付借款本息（如有）和股东分红（如有），向业绩承诺人返还运营净收益超出运营净收益目标值的部分（如有，不含应向运营管理机构支付的绩效运营管理费），偿还存量负债，支付运营支出、应向运营管理机构支付的绩效运营管理费（如有）和其他应付款项，以及进行合格投资等资金收支活动的资金账户。具体账户信息以《资金监管协议》的约定为准。

(67)募集资金账户/推广专户：系指计划管理人开立的专用于推广期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(68)专项计划账户/托管账户：系指计划管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金账户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、接收优先收购权人支付的收购价款（如有）、支付基础资产购买价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用、以专项计划资金进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

（六）专项计划涉及的日期、期间的定义

(69)专项计划设立日：系指根据会计师事务所验资报告或募集资金的银行账户流水账单复印件，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，且认购资金已全额划转至专项计划账户后，由计划管理人宣

布专项计划成立之日。专项计划设立日最终以计划管理人发布的专项计划成立公告的记载日期为准。

(70)扩募设立日：系指专项计划扩募时所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，并完成对专项计划募集资金账户内认购资金的验资，且认购资金划转至专项计划账户后，由计划管理人宣布扩募完成之日。专项计划扩募设立日最终以计划管理人发布的专项计划扩募成立公告的记载日期为准。

(71)认购资金交付日：系指认购资金划入募集资金账户并经计划管理人确认之日。

(72)推广期间：指专项计划首次发行和扩募发行前，计划管理人确定的启动认购销售之日（含该日）起至资产支持证券缴款截止日（含该日）的期间，但在该期间内若投资者交付的认购资金总额（不含推广期间认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的募集规模的，推广期间提前结束。

(73)专项计划预期到期日/预期到期日：系指 2066 年 11 月 24 日（如该日为非工作日，则为该日后第一个工作日）。如物业资产土地使用权期限延长至晚于专项计划预期到期日，专项计划可延长期限，届时将导致专项计划预期到期日延后，具体以计划管理人宣布之日为准。专项计划预期到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的本金和收益可能于预期到期日后法定到期日前分配完毕，也可能于预期到期日前分配完毕。

(74)专项计划法定到期日：系指专项计划最晚结束的日期，为专项计划预期到期日起满 3 个自然年度届满的对应日（如当月无对应日，则为当月最后一日，如该日为非工作日，则为该日后第一个工作日）。

(75)专项计划终止日：系指专项计划清算分配完毕或因发生专项计划终止事件而提前终止之日。

(76)专项计划存续期间：系指专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）的期间。

(77)T-n 日：系指分配日（T 日）前的第 n 个工作日。

(78)业绩承诺结算周期/运营收入回收期：系指专项计划存续期内每个自然

年度的1月1日（含）至下一年度的1月1日（不含）之间的期间，其中第一个业绩承诺结算周期指专项计划设立日（含）至2027年1月1日（不含）的期间，最后一个业绩承诺结算周期指专项计划终止日所在年度的1月1日（含）至专项计划终止日（含）的期间。

(79)收入核算日：系指计划管理人与运营管理机构根据会计师事务所出具的《运营净收益专项审核报告》对该日对应的运营收入回收期内底层资产的运营收入、运营支出和运营净收益进行核算之日，为每个分配日所在月份的前一个自然月最后一日（如该日为非工作日的，则为该日后第一个工作日）。

(80)运营管理费核算日：系指运营管理机构与计划管理人按照《运营管理协议》的约定对运营管理费进行核算之日，与业绩承诺金核算日为同一日，但运营管理费的核算应早于业绩承诺金的核算。

(81)业绩承诺金核算日：系指计划管理人与业绩承诺人根据项目公司《运营净收益专项审核报告》和《运营管理协议》确定业绩承诺人应支付的业绩承诺金（如需）数额之日。在普通分配的情况下，该日为普通分配日前第15个工作日（T-15日）；在清算分配的情况下，该日为清算分配日前第15个工作日（T-15日）。

(82)业绩承诺金支付日：系指业绩承诺人根据《业绩承诺函》向项目公司支付业绩承诺金之日。在普通分配的情况下，该日为普通分配日前第13个工作日（T-13日）；在清算分配的情况下，该日为清算分配日前第13个工作日（T-13日）。

(83)监管账户核算日：系指监管银行根据《资金监管协议》的约定对监管账户进行核算，并与计划管理人和项目公司进行确认之日。具体为：

(a)在普通分配情况下，该日为普通分配日前的第10个工作日（T-10日）；

(b)在处分分配情况下，仅在被处分的特定资产为物业资产时，该日为处分分配日前的第10个工作日（T-10日）。

(84)项目公司还款日：系指项目公司按照《股东借款合同》的约定向计划管理人（代表专项计划）偿付当期应付借款本息之日。具体为：

(a)在普通分配情况下，该日为普通分配日前的第8个工作日（T-8日）；

(b)在处分分配情况下，仅在被处分的特定资产为物业资产时，该日为处分分配日前的第 8 个工作日（T-8 日）。

(85)项目公司分配日：系指项目公司按照中国法律以及项目公司章程规定向计划管理人（代表专项计划）分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）之日。具体为：

(a)在普通分配情况下，该日为普通分配日前的第 7 个工作日（T-7 日）；

(b)在处分分配情况下，仅在被处分的特定资产为物业资产时，该日为处分分配日前的第 7 个工作日（T-7 日）。

(86)专项计划账户核算日：系指于专项计划分配前，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之日，具体为：

(a)在普通分配情况下，该日为普通分配日前的第 6 个工作日（T-6 日）；

(b)在处分分配情况下，该日为处分分配日前的第 6 个工作日（T-6 日）；

(c)在清算分配情况下，该日为清算分配日前的第 6 个工作日（T-6 日）。

(87)托管人报告日：系指托管人按照《托管协议》的约定向计划管理人出具当期托管报告之日，具体为：

(a)在普通分配情况下，该日为普通分配日前的第 5 个工作日（T-5 日）；

(b)在处分分配情况下，该日为处分分配日前的第 5 个工作日（T-5 日）；

(c)在清算分配情况下，该日为清算分配日前的第 5 个工作日（T-5 日）。

(88)计划管理人报告日：系指计划管理人按《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，该日为每一个分配日前的第 5 个工作日（T-5 日）。

(89)计划管理人分配日/划款指令发送日：系指计划管理人向托管人发送资金分配指令之日，为每个分配日前的第 4 个工作日（T-4 日）。

(90)托管银行划款日：系指托管人向登记托管机构及计划管理人指定账户划付专项计划资金之日，为每个分配日前的第 3 个工作日（T-3 日）。

(91)权益登记日：系指如下日期：

(a)就专项计划分配而言，系指计划管理人公告资产支持证券持有人收益分

派信息通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有的收益分配权的日期，为每个分配日前第 1 个工作日（T-1 日）（具体以上交所和/或登记托管机构发布的届时有效的规定为准）。每个权益登记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相应的分配日取得资产支持证券在当期的利益。

(b)就资产支持证券持有人大会而言，系指资产支持证券持有人大会的会议通知中确定的用于认定有权参会的资产支持证券持有人名单的日期。

(92) 普通分配日：系指在普通分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》向资产支持证券持有人进行分配之日，具体为自专项计划设立日所在自然年度（含该年度）起每一自然年度的 4 月 30 日，其中第一个普通分配日为 2027 年 4 月 30 日。如该日为非工作日，则为该日后第一个工作日。特别地，计划管理人可根据实际情况在普通分配基础上设置临时普通分配。

(93) 处分分配日：系指在处分分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》向资产支持证券持有人进行分配之日，具体为：

(a)优先收购权人在专项计划尚未进入处分期的情况下行使优先收购权的（不含优先收购权人因发生出租率显著下降事件而行使优先收购权的情况，该情况下的处分分配日应按下述第(b)项和第(c)项确定），为开放退出日；

(b)除前述第（a）项情形外，在被处分的特定资产为目标项目时，为营业收入监管账户取得处分收入后的第 10 个工作日；

(c)除前述第（a）项情形外，在被处分的特定资产为专项计划持有的标的股权及标的债权时，为专项计划账户取得处分收入后的第 10 个工作日。

(94) 清算分配日：系指在清算分配情形下，登记托管机构应根据《标准条款》向资产支持证券持有人派发应分配的资产支持证券收益之日，为专项计划清算变现完毕后的第 19 个工作日。

(95) 分配日（T 日）：系指普通分配日、处分分配日和清算分配日。

(96) 开放退出日（R 日）：系指自专项计划设立日起每满 5 年的对应日（如当月无对应日则为当月最后一日，如该日为非工作日则提前至该日前最近一个工作日）。计划管理人可根据实际情况在定期开放退出日基础上设置临时开放

退出。

(97)开放退出登记期：系指资产支持证券持有人可以向计划管理人申请办理资产支持证券开放退出登记的期间，开放退出登记期为开放退出日前的第 16 个工作日（R-16 日）（含该日，简称“开放退出登记期起始日”）的 9:00 至第 11 个工作日（R-11 日）（含该日，简称“开放退出登记期终止日”）的 17:00。

(98)优先收购权行权征询日：系指计划管理人向优先收购权人发送《优先收购权行权征询函》的日期。专项计划进入专项计划处分期前，该日为对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）；专项计划进入专项计划处分期后，该日为专项计划进入专项计划处分期后的第 4 个工作日。

(99)行权锁定期：系指除因发生出租率显著下降事件而行使优先收购权外，优先收购权人有权决定对行权标的行使优先收购权的期间：

(a)专项计划进入专项计划处分期前，行权锁定期为对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）（含该日）起至第 30 个工作日（R-30 日）（含该日）之间的期间；

(b) 专项计划进入专项计划处分期后，行权锁定期系指专项计划进入专项计划处分期后的第 4 个工作日（含该日）起至专项计划进入专项计划处分期后的第 21 个工作日（含该日）之间的期间。

(100)收购价款支付日：系指在优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定决定行使优先收购权的情形下，优先收购权人支付收购价款的日期，具体以《优先收购权协议》的约定日期为准，且应不晚于《优先收购权协议》约定的收购价款支付截止日。

(101)处分启动日：系指发生处分启动事件并经计划管理人宣布之日。

(102)处分完成日：系指发生处分启动事件后，下列日期届至之日（以二者孰早为准）：

(a) 专项计划实现处分并经计划管理人宣布之日；

(b) 专项计划终止事件发生之日。

(103)专项计划处分期：系指处分启动日至处分完成日的期间。

(104)清算变现完成日/清算完成日：系指清算小组根据清算方案将需要变

现的专项计划资产全部变现为以现金状态存在的资产（即专项计划资金）之日（如该日为非工作日，则指该日后的第一个工作日）；特别地，如根据清算方案无需对专项计划资产进行变现的，则清算完成日为资产支持证券持有人大会审议通过清算方案之日。

(105) 工作日：系指交易场所正常工作的任何一日，但中国的法定公休日和节假日除外。

(七) 专项计划涉及的事件及通知的定义

(106) 计划管理人解任事件：系指以下任一事件：

(a) 计划管理人被依法取消了办理客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任专项计划管理人应具备的其他业务资格；

(b) 发生与计划管理人有关的丧失清偿能力事件；

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

(d) 在由于计划管理人违反法律、行政法规，并由此导致资产支持证券持有人不能获得收益分配时，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的；

(e) 在专项计划存续期间内，如果出现计划管理人实质性地违反其在资产管理合同中所作出的陈述、保证和承诺，并由此导致资产支持证券持有人不能获得收益分配的，资产支持证券持有人大会决定解任计划管理人的。

(107) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

(a) 托管人被依法取消了专项计划资产托管资格或托管人被取消了专项计划资产托管人的内部授权；

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

(c) 托管人实质性地违反了《托管协议》约定的除资金划付或出具托管报告

外的任何其他义务，且该等违约行为自发现之日起超过【15】个工作日仍未纠正的；

(d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；

(e) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(108) 监管银行解任事件：系指以下任一事件：

(a) 监管银行被依法取消了办理《资金监管协议》项下业务必要的业务资格或授权；

(b) 监管银行没有根据《资金监管协议》的规定，按照项目公司的指令办理监管账内的资金拨付，或者经管理人书面通知纠正后【10】个工作日内，仍未纠正的；

(c) 监管银行实质性地违反了其在《资金监管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过【15】个工作日；

(d) 监管银行在《资金监管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误且可能对委托人造成重大损失的；

(e) 发生与监管银行有关的丧失清偿能力事件。

(109) 运营管理机构解任事件：系指以下任一事件：

(a) 运营管理机构因故意或重大过失给专项计划造成重大损失；

(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而影响到《运营管理协议》履行的；

(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；

(d) 运营管理机构存在重大过失、故意不当行为、欺诈、严重违反中国法律法规等情形，而且该等情形对项目公司造成了重大不利影响的；

(e) 发生出租率显著下降事件，且优先收购权人未在约定期限内行使对特定资产的优先收购权或收购方案未经资产支持证券持有人大会审议通过；

(f) 发生其他与运营管理机构有关的丧失清偿能力事件。

(110) 处分启动事件：系指以下任一事件：

(a)资产支持证券持有人大会审议批准公募 REITs 发行方案（为免疑义，不包括直接或间接以资产支持证券的权益进行公募发行的情形），且经管理人宣布；

(b)项目公司未能根据《股东借款合同》的约定按时足额偿还标的债权本息，且违约行为未能在 3 个工作日内纠正，经资产支持证券持有人大会决议标的债权提前到期；

(c)业绩承诺人未按时足额支付业绩承诺金，经资产支持证券持有人大会决定专项计划启动处分的；

(d)处分启动日前优先收购权依约定终止，或优先收购权人决定行使对特定资产的优先收购权但未能按照《优先收购权协议》的约定按期足额支付完毕收购价款，且经资产支持证券持有人大会决定专项计划启动处分的；

(e)发生《标准条款》第 6.9 条约定的市场化处分情形，且经管理人宣布；

(f)发生出租率显著下降事件，在此情况下优先收购权人未在约定期限内行使对特定资产的优先收购权或收购方案未经资产支持证券持有人大会审议通过，且管理人决定解任运营管理机构但在解任运营管理机构后【1】个月内未完成继任运营管理机构的选聘；

(g)发生计划管理人认为专项计划需要启动处分的其他情形，且经资产支持证券持有人大会决定专项计划启动处分的。

(111) 丧失清偿能力事件：就计划管理人、托管银行、监管银行、项目公司、业绩承诺人、流动性支持机构、运营管理机构等主体而言，系指以下任一事件：

(a)上述机构向人民法院提交破产申请，或有权监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

(b)其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；

(c)上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

(d)有权监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；

(e)有权监管机构公告将上述机构接管；

(f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或

(g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(112) 专项计划终止事件：系指以下事件：

(a) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

(b) 优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定决定行使对相应特定资产的优先收购权并支付完毕收购价款或专项计划资产被全部处分，且届时处分分配和普通分配均分配完毕；

(c) 全体资产支持证券持有人一致同意专项计划终止；

(d) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

(e) 发生不可抗力事件，使物业资产的运营情况或产生现金流的能力发生重大不利变化，且经资产支持证券持有人大会决议专项计划提前终止的；

(f) 专项计划目的无法实现，且经资产支持证券持有人大会决定专项计划提前终止的；

(g) 专项计划设立日起（含该日）60 个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能被企业登记机关登记为持有项目公司 100% 股权的股东，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项；

(h) 专项计划设立日起（含该日）60 个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能完成《股东借款合同》项下股东借款的发放，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项；

(i) 发生资产管理合同约定的其他专项计划终止事由。

如发生第（a）-（d）项任一事件的，专项计划于该等事件发生之日终止并进入清算程序；如发生第（e）-（h）项任一事件的，专项计划于资产支持证券持有人大会决议专项计划终止之日起终止并进入清算程序；如发生第（i）项情形的，由计划管理人按照资产管理合同的约定执行。

(113) 出租率显著下降事件：系指物业资产出租率下降至【50】%以下（不含）且未在【1】个月内恢复至【50】%以上（含）。

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

(115) 重大不利影响：系指根据计划管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：（a）计划管理人，托管银行、监管银行、运营管理机构、项目公司、业绩承诺人、流动性支持机构及其他相关主体的状况、业务或财产；（b）计划管理人、托管银行、监管银行、运营管理机构、项目公司、业绩承诺人、流动性支持机构及其他相关主体其在专项计划文件履行各自义务的能力；（c）资产支持证券持有人的权益；（d）专项计划或专项计划资产；（e）基础资产及对基础资产追加投资的可回收性。

（八）其他定义

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

(117) 合格投资：计划管理人将专项计划账户中的资金投资于银行存款（包括但不限于同业存款、约期存款、协定存款等）、货币市场基金以及低风险、高流动性的固定收益类产品。合格投资不局限于在托管银行处进行。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期，且提前提取不会影响该部分用于合格投资的资金的本金。项目公司可参照专项计划账户资金的合格投资要求，对监管账户资金进行合格投资，具体以《资金监管协议》约定为准。

(118) 开放退出：系指资产支持证券持有人按照《标准条款》第 6.5 条约定转让其持有的资产支持证券的行为。

(119) 初始物业资产评估报告：系指资产评估机构对物业资产价值出具的《房地产估价报告》。

(120) 定期跟踪评估报告：系指由计划管理人聘请的跟踪评估机构定期就物业资产进行评估而出具的评估报告/估价报告，定期跟踪评估报告按【年】度出具。在新一期《定期跟踪评估报告》出具前，物业资产评估值以紧邻的上一期

《定期跟踪评估报告》披露为准。为免疑义，在第一期《定期跟踪评估报告》出具前，物业资产评估值以初始评估报告披露为准。

(121) 初始评估值：系指初始物业资产评估报告对物业资产的初始估值。

(122) 现金流预测报告：系指现金流预测机构对物业资产现金流进行预测并出具的《现金流预测报告》。

(123) 公募 REITs：系指根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集资金设立的，主要投资于不动产资产支持证券以及中国证监会许可的其他证券的公开募集不动产证券投资基金产品。

(124) 公募发行：系指资产支持证券持有人将其持有的全部或部分资产支持证券转让予公募 REITs 或根据届时适用法律规定以其他方式发行公募 REITs 以实现相应资产支持证券持有人对相应资产支持证券投资的公开募集及发行。

(125) 中国：系指中华人民共和国（为本交易之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

(126) 中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

(127) 交易场所/上交所：系指上海证券交易所。

(128) 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

(129) 法律：系指宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

(130) 《管理规定》：系指中国证监会公布并已于 2014 年 11 月 19 日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时地修改及更新。

(131) 元：系指人民币元。

(132) 届满/满（年、月）/对应日：系指自当日起满一年或一个月之对日。举例而言，1 月 1 日届满一年之日指次年的 1 月 1 日，2 月 1 日届满一月之日为 3 月 1 日，以此类推。

(133) 书面形式：系指合同书、信件、电报、电传、传真等可以有形地表现所载内容的形式，以电子数据交换、电子邮件等方式能够有形地表现所载内容，

并可以随时调取查用的数据电文，视为书面形式。

二、解释

除非其他专项计划文件中另有定义，《标准条款》已定义的词语或简称在其他专项计划文件中的含义与《标准条款》的定义相同。本专项计划涉及的日期如遇非工作日则顺延至后一工作日。

第一章 当事人的权利义务

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

一、资产支持证券持有人的权利与义务

（一）资产支持证券持有人的权利

1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益。

2、资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求计划管理人作出说明。

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

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

5、除有特殊约定外，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台及监管机构认可的其他平台进行转让。

6、资产支持证券持有人在转让其所持有的资产支持证券后，其享有的与专项计划相关的权利由资产支持证券受让人享有。

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

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

9、资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处分资产支持证券，且有

权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

10、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

(二) 资产支持证券持有人的义务

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

2、资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、资产支持证券持有人应按法律法规及资产管理合同规定承担纳税义务。

4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求计划管理人赎回其取得或受让的资产支持证券。

5、资产支持证券持有人在转让其所持有的资产支持证券后，其应履行的与专项计划相关的义务由资产支持证券受让人承担。

6、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

二、管理人的权利与义务

(一) 管理人的权利

1、计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划募集资金用于购买基础资产及进行基础资产追加投资、支付相关费用，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、计划管理人有权根据《标准条款》的约定终止专项计划的运作。

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

4、计划管理人有权委托监管银行对监管账户实施监管。

5、计划管理人有权根据《计划说明书》《标准条款》《认购协议》和《运

营管理协议》的约定，委托运营管理机构提供对物业资产的运营管理服务。

6、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，计划管理人有权代表全体资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

7、当专项计划资产被有权机关或任何第三方申请司法机关采取查封、冻结、扣划等任何强制措施时，计划管理人有权代表专项计划及全体资产支持证券持有人依法启动法律程序，包括不限于向有权机关或司法机关提起执行异议和/或异议之诉等。

8、计划管理人有权为专项计划以自己名义签订与专项计划相关的合同，并为专项计划享有合同的各项权益及财产权益。

9、计划管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集资产支持证券持有人大会。

10、计划管理人因处理受托事务所支出的费用以及对第三人所负债务，以专项计划资产承担。计划管理人以其固有财产先行支付的，对专项计划资产享有优先受偿的权利。

11、如专项计划文件的修改属于对资产支持证券持有人利益无实质性不利影响的微小技术性改动或修改属于法律法规强制性要求的，计划管理人有权进行该等修改；本约定构成专项计划及资产支持证券持有人对计划管理人的不可撤销的授权。

12、计划管理人有权为资产支持证券持有人的利益，根据届时适用的中国法律，为实现公开发行之目的而向资产支持证券持有人大会提议对专项计划文件进行调整，包括但不限于：（1）调整资产支持证券的存续期限；（2）调整资产支持证券分配方式；（3）调整资产支持证券交易场所；（4）以及为完成前述调整而需对专项计划文件而做出的必要修改。前述事项的通过条件参照《标准条款》第 15.7.1 条的规定。

13、全体资产支持证券持有人均同意，计划管理人代表专项计划行使及履行其作为项目公司股东、依据项目公司的公司章程及/或中国法律规定所享有及

承担的股东权利、权力及职责。如涉及资产支持证券持有人大会审议事项的，需基于资产支持证券持有人大会的有效决议作出。

14、计划管理人有权代表专项计划根据资产管理合同的约定完成对基础资产的追加投资，包括但不限于提供股东借款等相关安排，就前述各项安排作出决议、办理相应登记并推进完成前述安排。

15、法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

（二）管理人的义务

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

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

3、计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划募集资金用于向原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资以及进行合格投资。

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

5、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有关专项计划资产与收益等信息。

6、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。

7、计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年。

8、在专项计划终止时，计划管理人应按照《管理规定》《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、计划管理人应当按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的规定，在资产支持证券存续期履职过程中，重点加强信用风险管理，严格履行信用风险管理的有关职责。

10、计划管理人因自身或其代理人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、因托管人过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

12、计划管理人应监督托管人、监管银行、优先收购权人、运营管理机构、项目公司、业绩承诺人、流动性支持机构及其他相关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。

13、资产支持证券出现风险情形，计划管理人应当勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，并根据计划说明书、标准条款的约定或者资产支持证券持有人会议决议的授权，处分标的股权和标的债权，接受全部或部分资产支持证券持有人的委托依法申请财产保全措施、提起或参加诉讼、仲裁、破产等法律程序。

14、法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

三、托管人的权利与义务

（一）托管人的权利

1、托管银行有权依据《管理规定》及《托管协议》的约定，安全保管专项计划账户内的专项计划资产。

2、托管银行有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费（如有）。

3、托管银行发现计划管理人的划款指令金额与《计划说明书》《标准条款》《管理规定》《托管协议》《收益分配报告》等内容不符的，有权拒绝执行，并要求其改正。未能改正的，有权拒绝执行并及时报告给计划管理人住所地的中国证监会派出机构。

4、因计划管理人过错（包括上述第 3 项规定的情形）导致专项计划资产产

生任何损失时，托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（二）托管人的义务

1、托管银行应依据《管理规定》及《托管协议》的约定安全保管专项计划资产。

2、托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。如专项计划账户被任何第三方申请司法机关采取查封、冻结、扣划等类似强制措施，托管银行应及时告知管理人。

3、托管银行应依据《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的划款指令，负责办理专项计划账户下的资金往来。

4、托管银行应为计划管理人开通专项计划账户的电子查询功能，供计划管理人查询银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单），并根据计划管理人的要求提供相应纸质凭证。

5、托管银行应按《托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关托管银行履行《托管协议》项下义务的托管报告。

6、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人的权益产生重大影响的临时事项，托管银行应在知道该临时事项发生之日起【5】个工作日内以邮件的方式通知计划管理人：

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

7、托管银行应按照《管理规定》及《托管协议》的约定，必要时及时提供专项计划账户的银行结算凭证（根据具体情形，包括但不限于收款凭证、划款凭证、网上银行支付回单）给计划管理人，托管银行负责保管原件。托管银行应妥善保管《股权转让协议》以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同复印件等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起十年。

8、在专项计划终止或《托管协议》终止时，托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于办理专项计划资产的分配。

9、托管银行对收益分配应按照计划管理人相关划款指令执行将分配资金总额划付至登记托管机构指定账户，并将应支付的专项计划费用划付至计划管理人指定账户。

10、托管银行应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 4 号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的规定，在专项计划存续期严格履行信用风险管理中应当履行的职责，积极配合管理人及其他参与机构和投资者开展风险管理工作。

11、托管银行作为信息披露义务人，应当依据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》的规定及时、公平履行定期报告信息披露义务，所披露的信息应当真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12、托管银行应当依据《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 5 号——资产支持证券持续信息披露》的规定积极配合信息披露义务人编制和披露临时报告，及时向信息披露义务人提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整。

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

14、因不可抗力因素，导致托管银行无法将资金划转至登记托管机构指定

账户，则托管银行应接受计划管理人线下兑付的划款指令，将资金划转至计划管理人指定的投资人账户。

15、托管银行需接受计划管理人向其发出的以扫描件、传真件、邮件等形式的划款指令，以及包括但不限于合同文本复印件、扫描件、传真件等形式的相关文件，其法律效力视同原件。

16、如资产支持证券尚未在中证登上海公司完成登记及上交所挂牌或其他原因，经计划管理人同意并发送相关划款指令至托管银行，托管银行应按照计划管理人的划款指令将待分配资产于要求的分配日划付至资产支持证券持有人指定的资金账户。

17、托管银行应配合计划管理人对专项计划账户内的资金账目进行对账。如双方记账存在不一致之处，应尽快核对资金到账记录等资料，以纠正错误。托管银行应及时将对账不一致的情况及问题解决的结果通知计划管理人。

四、其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他参与机构，包括运营业绩承诺人、运营管理机构、法律顾问、评估机构/现金流预测机构、监管银行、登记托管机构等的权利义务由管理人/原始权益人或相关第三方与上述各机构分别签订的各项合同或协议约定。

第二章 资产支持证券的基本情况

一、专项计划发行方式

本专项计划一次性发行，发行规模为 7.41 亿元。

二、资产支持证券的基本特征

认购人于专项计划设立日起取得专项计划之受益权。专项计划的全部受益权均分为均等份额，该等份额由资产支持证券表征。投资者根据其拥有的资产支持证券数量取得相应的受益权份额。

资产支持证券持有人根据其所拥有的资产支持证券享有《认购协议》《标准条款》和本《计划说明书》约定的权利及义务，包括但不限于享有专项计划资产利益、承担专项计划资产风险。

资产支持证券具有如下特征：

（一）资产支持证券名称

东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）资产支持证券。

（二）计划管理人

东吴证券股份有限公司。

（三）规模

资产支持证券的目标募集总规模为人民币 7.41 亿元。

（四）发行方式

面值发行。

（五）资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

（六）产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至预期到期日止（含该日）。预期到期日不是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的本金将可能于预期到期日前清偿完毕。资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止，亦可根据资产支持证券持有人大会决议进行延期。

（七）预期收益率

资产支持证券不设预期收益率，当期可供分配金额具体以《收益分配报告》为准。

（八）利益分配

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》的约定在普通分配、处分分配、清算分配中取得专项计划利益。

（九）分配方式

按照《标准条款》约定的偿付顺序进行分配。

（十）权益登记日

权益登记日为每个分配日前第 1 个工作日。每个权益登记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分配日取得资产支持证券的利益。

（十一）开放退出

参与开放退出的资产支持证券持有人持有的可根据《标准条款》的约定进行开放退出。

三、资产支持证券的取得及独立性

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时向计划管理人出具相关认购人声明及保证。

专项计划存续期间，其他投资者可以通过中国证监会批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资者受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的《认购协议》及其他专项计划文件项下的

权利和义务。

资产支持证券独立于《认购协议》。除《标准条款》另有规定外，认购人或投资者（包括合法继受资产支持证券的持有人）有权无须征得计划管理人、托管银行和其他资产支持证券持有人的同意，即可依《计划说明书》和上交所固定收益证券综合电子平台交易规则转让或者以其他合法方式转让其所持有的资产支持证券。受让方不必与转让方、计划管理人、托管银行签署转让协议。

转让资产支持证券的认购人或投资者于资产支持证券交割过户之时起，不再享有且不得行使《认购协议》项下认购人的权利，继受取得的资产支持证券持有人于其持有资产支持证券期间拥有并有权行使《认购协议》项下认购人以及专项计划文件项下资产支持证券持有人的权利，并应履行《认购协议》项下认购人以及专项计划文件项下资产支持证券持有人的义务（但认购参与的相关权利和义务除外）。资产支持证券持有人于其资产支持证券预期收益和本金得到全部兑付之日起，其在专项计划文件项下的权利和义务终止。

四、资产支持证券的登记、托管

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

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

五、资产支持证券的转让

资产支持证券在符合《标准条款》约定的情形下可以申请通过上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

原始权益人或其指定主体将初始合计认购并持有约不低于 20%的资产支持证券份额。自专项计划设立日起届满 36 个月后，原始权益人或其指定主体持有的超过 20%的资产支持证券份额可转让，转让后原始权益人或其指定主体持有的资产支持证券份额不得低于 20%，但经资产支持证券持有人大会另行决议通过的除外。

每个权益登记日（含当日）至相应的分配日（含当日）的期间内，资产支持证券不得转让。

资产支持证券转让交易时，每次转让不得低于 1,000 手，且不得低于人民币 10 万元；资产支持证券转让、登记、结算等相关规则和费率遵照上海证券交易所固定收益证券综合电子平台的相关业务规则。资产支持证券持有人转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

六、资产支持证券的开放退出安排

（一）资产支持证券的开放退出登记

1、计划管理人应在开放退出登记期起始日（R-16 日）的 10:00 前在信息披露网站发布其接受资产支持证券开放退出登记申请的通知，其中载明经计划管理人核算确认的资产支持证券本金余额。

2、资产支持证券持有人有权在开放退出登记期内任何一个工作日的 09:00 至 17:00，按照计划管理人在其发布的接受开放退出登记申请的通知中所附开放退出申请的格式与要求，向计划管理人发出开放退出登记申请，说明其申请开放退出的其持有的资产支持证券份额情况。为免疑义，原始权益人或其关联方持有的资产支持证券不参与开放退出。

3、资产支持证券持有人有权在开放退出登记期起始日（R-16 日，含该日）至开放退出登记期终止日前第【1】个工作日（R-12 日，含该日）之间任何一个工作日的 09:00 至 17:00，以电子邮件或传真方式向计划管理人发出通知，撤回其退出登记申请，但自开放退出登记期终止日前第【1】个工作日（R-12 日）的 17:00 起，已申请开放退出的资产支持证券持有人不得撤回其开放退出申请。

4、资产支持证券持有人在申请开放退出资产支持证券后持有的全部资产支

持证券本金余额不得低于 100 万元人民币。当计划管理人发现资产支持证券持有人申请部分开放退出资产支持证券将致使其持有的全部资产支持证券本金余额低于 100 万元人民币的(不含 100 万元), 计划管理人有权选择: (a)适当减少该资产支持证券持有人的开放退出份额, 以保证开放退出申请确认后资产支持证券持有人持有的全部资产支持证券本金余额不低于 100 万元人民币; 或者(b)要求该资产支持证券持有人开放退出全部资产支持证券。

5、计划管理人在开放退出登记期终止日(R-11 日)向登记托管机构核实于该日日终登记在册的资产支持证券持有人情况, 有权申请退出的资产支持证券持有人及其所持有的份额以前述登记在册的情况为准, 未登记在册的资产支持证券持有人的申请不予接受, 申请退出的资产支持证券份额超过登记在册的份额的, 以登记在册的份额数量为准。

6、计划管理人在开放退出登记期终止日后的第【1】个工作日 (R-10 日) 的 09:00 至 17:00, 对提出开放退出登记申请的资产支持证券持有人拟要求开放退出的资产支持证券份额进行核算及确认登记。

7、计划管理人于开放退出登记期终止日后的第 2 个工作日 (R-9 日), 在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出登记结果公告》, 该公告中将载明截至退出登记期终止日, 申请退出的资产支持证券份额核算及确认登记情况、新投资者在开放退出登记期内申购资产支持证券份额情况。申请开放退出的资产支持证券份额核算及确认登记、新投资者在开放退出登记期内申购资产支持证券份额情况均以该公告的信息为准。

8、在申请参与开放退出后至开放退出日前的权益登记日 (R-1 日) 前 1 个工作日日终时, 任何资产支持证券持有人交易其已办理开放退出确认手续的资产支持证券份额, 则该部分资产支持证券份额视为已完成撮合交易, 且新投资者购入的该部分资产支持证券份额不再进行本次开放退出。

2、再销售及过户安排

1、新投资者可以在开放退出登记期内的任何一个工作日的 09:00 至 17:00, 向计划管理人发出申购通知, 说明其拟申购的资产支持证券份额数量。同一个

新投资者发出多份认购申请通知的，以计划管理人在开放退出登记期内最后收到的一份申购通知为准。特别地，申请开放退出的资产支持证券持有人不得作为新投资者参与申购。

2、在开放退出登记期终止日后的第【1】工作日（R-10 日）至开放退出日前的第 4 个工作日（R-4 日）期间，计划管理人应尽合理努力就已办理退出登记确认手续的资产支持证券份额和新投资者申购份额进行撮合交易。申请开放退出的资产支持证券持有人与新投资者达成交易意向的，应于开放退出日前的第 4 个工作日（R-4 日）前完成交易。为免疑义，计划管理人撮合交易的新投资者可能包括未在开放退出登记期申购的新投资者，但在开放退出登记期内申购的投资者的申购份额在同等条件下有权优先于未在开放退出登记期内申购的投资者的申购份额获得交易。

3、在开放退出日前的第 4 个工作日（R-4 日），计划管理人应对未完成退出（即已经计划管理人确认办理退出登记，但未完成撮合交易）的资产支持证券份额进行核算，并书面通知流动性支持机构。如未完成开放退出的资产支持证券份额不超过当个开放退出期的流动性支持上限（即专项计划设立时资产支持证券募集规模的【20】%），则流动性支持机构有权为未完成退出的全部资产支持证券份额提供流动性支持（即买入未完成退出的资产支持证券，下同）；如未完成退出的资产支持证券份额超过流动性支持上限，则流动性支持机构有权在流动性支持上限范围内按未完成退出的资产支持证券份额比例向各资产支持证券持有人提供流动性支持。如流动性支持机构决定提供流动性支持，应在计划管理人书面通知中载明的时限内书面回复计划管理人，逾期未回复则视为流动性支持机构决定不提供流动性支持。流动性支持机构决定提供流动性支持的，应以资产支持证券公允价值支付资产支持证券购买价款。

4、计划管理人于开放退出日后的第 1 个工作日(R+【1】日)，在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出实施结果公告》，该公告中将载明完成撮合交易的申请开放退出的资产支持证券份额情况以及流动性支持机构提供流动性支持的资产支持证券份额情况。原资产支持证券持有人及新投资者应及时查看公告。

5、原资产支持证券持有人有义务按照计划管理人或届时指定销售机构的交易安排配合完成交易，包括在指定期间内完成内外部决策、审批程序并完成资产支持证券份额转让登记手续。如因原资产支持证券持有人原因导致已办理退出确认手续的资产支持证券份额未能进行交易的，该部分资产支持证券份额不进行本次开放退出，计划管理人、新投资者（含流动性支持机构，下同）不承担责任；该等未完成本次开放退出的资产支持证券由原资产支持证券持有人继续持有或自行交易，但可参与后续的开放退出；如对其匹配的新投资者造成损失的，该等损失由对应的原资产支持证券持有人承担；如因新投资者原因未能对在计划管理人撮合交易中达成交易意向的已办理退出登记确认手续的资产支持证券份额完成交易的，该部分资产支持证券份额仍适用本次开放退出机制，如对其匹配的原资产支持证券持有人造成损失的，该等损失由对应的未按约完成交易的新投资者承担。

6、计划管理人尽合理努力就已办理退出登记确认手续的资产支持证券份额寻找新的投资者并促成其交易，但资产支持证券份额最终是否交易成功取决于交易对手的内部决策及履约情况等多种因素，计划管理人不在任何方面保证或承诺再销售的结果或开放退出一定实施成功。

七、特定资产的优先收购权

（一）对特定资产的优先收购权

1、优先收购权系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定享有的优先收购特定资产的权利。

2、优先收购权人的行权锁定期包括：1)进入专项计划处分期前的相应的行权锁定期；以及 2)进入专项计划处分期后的相应的行权锁定期。

3、除在行权锁定期行使优先收购权外，如发生出租率显著下降事件，优先收购权人亦有权对特定资产行使优先收购权。

（二）优先收购权行权

1、在专项计划进入专项计划处分期的情形下：

(1) 计划管理人应当在相应的优先收购权行权征询日（该等情形下指专项计划进入专项计划处分期后的第 4 个工作日），向优先收购权人以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《优先收购权行权征询函》盖章原件扫描件，下同）发出书面《优先收购权行权征询函》，通知优先收购权人进入优先收购权的行权锁定期并询问优先收购权人是否对相应特定资产行使优先收购权。

(2) 该等情形下，行权锁定期系指自专项计划进入专项计划处分期后的第 4 个工作日起（含该日）至专项计划进入专项计划处分期后的第 21 个工作日（含该日）之间的期间。

(3) 在优先收购权人同意对相应特定资产行使优先收购权的前提下，优先收购权人方有权按照如下约定对相应特定资产行使优先收购权：

优先收购权人应当在收到计划管理人发送的《优先收购权行权征询函》后，在所对应的行权锁定期内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。为免疑义，如优先收购权人未在前述期限内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合上述要求，则视为其在该行权锁定期内放弃行使对相应特定资产的优先收购权。

2、在专项计划尚未进入专项计划处分期的情况下：

(1) 计划管理人应当在相应的优先收购权行权征询日（该等情形下指对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）），向优先收购权人以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《优先收购权行权征询函》盖章原件扫描件，下同）发出书面《优先收购权行权征询函》，通知优先收购权人进入优先收购权的行权锁定期并询问优先收购权人是否对相应特定资产行使优先收购权。

(2) 该等情形下，行权锁定期系指对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）（含该日）起至第 30 个工作日（R-30 日）（含该日）之间的期间。

(3) 在优先收购权人同意对相应特定资产行使优先收购权的前提下，优先收购权人方有权按照如下约定对相应特定资产行使优先收购权：

优先收购权人应当在收到计划管理人发送的《优先收购权行权征询函》后，在所对应的行权锁定期内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。为免疑义，如优先收购权人未在前述期限内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合上述要求，则视为其在该行权锁定期内放弃行使对相应特定资产的优先收购权。

（4）若在本条第（2）项规定的行权锁定期内发生了处分启动事件且专项计划进入处分期的，则不再执行该等尚未进入专项计划处分期对应的优先收购行权安排，而应执行专项计划进入专项计划处分期后的优先收购行权安排。但是，若在本条第（2）项规定的行权锁定期内未发生处分启动事件但在收购价款支付之前发生了处分启动事件且专项计划进入处分期的，则应继续执行该等尚未进入专项计划处分期对应的优先收购行权安排（除非优先收购权人未按约定行使优先收购权，包括未按约支付收购价款等）。为免疑义，若在本条第（2）项规定的行权锁定期内或收购价款支付之前发生了处分启动事件第（a）项情形且专项计划进入处分期的，则不再执行优先收购安排，各方均不因此承担任何违约责任。

3、在发生出租率显著下降事件的情况下，优先收购权人有权对特定资产行使优先收购权。计划管理人应于该事件发生之日向优先收购权人发送书面通知，优先收购权人决定行使优先收购权的，应在收到书面通知后【10】个工作日内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。

4、优先收购权人对相应特定资产行使优先收购权的，该相应特定资产的届时定价应以公允价值为基础，可以参照届时评估值即专项计划最近一期定期跟踪评估报告记载的标的项目评估值、最近一期《审计报告》或《商定程序报告》记载的项目公司财务数据、市场价格及交易双方诉求等因素综合考虑并予以确定。

5、计划管理人应当在收到《行权通知》后，与优先收购权人书面确定特定资产的收购方案，收购方案包括但不限于收购价款支付及交割时点以及其他相关事宜。收购方案应明确特定资产的交割时间应不早于专项计划完成该次处分分配的时间。收购标的应为专项计划持有的全部标的股权及标的债权的组合，或项目公司持有的全部物业资产，或非由原始权益人或其同一控制下的关联方持有的全部资产支持证券。

6、计划管理人应召集资产支持证券持有人大会对包括收购方案及收购价款在内的收购方案进行审议，由资产支持证券持有人大会表决通过方可实施收购。

7、优先收购的收购方案一旦经资产支持证券持有人大会表决通过后不得再行变更，优先收购权人应当根据《优先收购权协议》和计划管理人的要求，在收购价款支付日向计划管理人支付收购价款。

8、针对进入专项计划处分期前的相应的行权锁定期内的行使优先收购权的，收购价款支付时间不得晚于该优先收购权行权征询日对应的开放退出日前的第【10】个工作日。针对在专项计划进入专项计划处分期后行使优先收购权的，收购价款支付时间不得晚于专项计划进入专项计划处分期后的第【30】个工作日；针对因发生出租率显著下降事件而行使优先收购权的，收购价款支付时间不得晚于优先收购权人收到计划管理人的书面通知后第【30】个工作日（简称“收购价款支付截止日”）。为免疑义，收购价款支付截止日在任何情况下均不得晚于专项计划终止日。

（三）优先收购权终止

在以下任一情形发生时，优先收购权人享有的特定资产的优先收购权相应终止：

1、在专项计划进入专项计划处分期的情形下，优先收购权人未在行权锁定期内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合《标准条款》及《优先收购权协议》的要求；

2、优先收购权人未在收购价款支付截止日前支付完毕符合要求的收购价款；

3、截至收购价款支付截止日前第 1 个工作日，资产支持证券持有人大会尚

未形成关于接受收购方案（包括接受优先收购权人以特定收购价格对作为行权对象的具体特定资产行使优先收购权）的决议；

4、根据《标准条款》第 6.9 条约定，资产支持证券持有人大会决定不再继续给予优先收购权人优先收购权的。

八、业绩承诺安排

在任一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值，则承诺人应向项目公司支付业绩承诺金，业绩承诺金数额为当期物业资产运营净收益低于运营净收益达标值的差额。业绩承诺结算周期系指专项计划存续期内每个自然年度的 1 月 1 日（含）至 12 月 31 日（含）之间的期间，其中第一个业绩承诺结算周期指专项计划设立日（含）至 2026 年 12 月 31 日（含）的期间，最后一个业绩承诺结算周期指专项计划终止日所在年度的 1 月 1 日（含）至专项计划终止日（含）的期间。

在每个业绩承诺金核算日（在普通分配的情况下，该日为普通分配日前第 15 个工作日；在清算分配的情况下，该日为清算分配日前第 15 个工作日），承诺人应与管理人根据《运营净收益专项审核报告》和《运营管理协议》确定承诺人应支付的业绩承诺金（如需）数额。承诺人应在业绩承诺金支付日（在普通分配的情况下，该日普通分配日前第 13 个工作日；在清算分配的情况下，该日为清算分配日前第 13 个工作日）按照与管理人确认的数额向项目公司账户支付业绩承诺金。如承诺人与管理人对业绩承诺金数额的认定存在分歧的，以管理人认定的数额为准。项目公司账户信息以《运营管理协议》约定为准。

如承诺人未按时足额支付业绩承诺金的，承诺人应向管理人（代表专项计划）支付违约金，违约金按日计提，每日计提的违约金=应付未付金额×（当日适用的一年期 LPR+50BP）÷365。管理人有权代表专项计划及项目公司向承诺人追偿，包括但不限于要求承诺人继续履行、支付违约金及承担其他违约责任，资产支持证券持有人不得自行或单独行使该等追偿权。

在某一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益超过运营净收益目标值，则项目公司应于业绩承诺金核算日后 5 个工作日内将

超出部分（不含应向运营管理机构支付的绩效运营管理费）返还给承诺人，具体以《运营管理协议》约定为准。

运营净收益达标值=运营净收益预测值×达标系数，运营净收益目标值=运营净收益预测值×目标系数。运营净收益预测值、达标系数和目标系数的具体数值如下所示：

（一）运营收入和运营净收益预测值

单位：人民币万元

年度	运营收入预测值	运营净收益预测值
2026年	4,346.82	3,394.40
2027年	4,657.38	3,665.92
2028年	4,860.04	3,841.59
2029年	4,858.03	3,839.85
2030年	4,869.39	3,849.70
2031年	5,081.58	4,033.62
2032年	5,076.17	4,028.94
2033年	5,092.00	4,042.66
2034年	5,314.45	4,235.50
2035年	5,309.12	4,230.87
2036年	5,415.30	4,123.36
2037年	5,520.78	3,895.94
2038年	5,628.37	3,974.75
2039年	5,738.11	4,055.14
2040年	5,850.05	4,137.18
2041年	5,964.22	4,220.80
2042年	6,080.68	4,306.11
2043年	6,199.47	4,393.12
2044年	6,320.63	4,481.88
2045年	6,444.22	4,572.43
2046年	6,570.28	4,664.77
2047年	6,698.86	4,758.99
2048年	6,830.01	4,855.03
2049年	6,963.78	4,953.04

年度	运营收入预测值	运营净收益预测值
2050年	7,100.23	5,053.00
2051年	7,239.41	5,154.96
2052年	7,381.37	5,258.94
2053年	7,526.18	5,365.03
2054年	7,673.87	5,473.23
2055年	7,824.52	5,583.58
2056年	7,978.19	5,696.19
2057年	8,134.92	5,810.97
2058年	8,294.79	5,928.10
2059年	8,457.87	6,047.56
2060年	8,624.20	6,169.42
2061年	8,793.86	6,293.71
2062年	8,966.91	6,420.48
2063年	9,143.42	6,549.78
2064年	9,323.47	6,681.69
2065年	9,507.11	6,816.20
2066年	8,604.63	6,130.36

注：

- 1.本表格根据专项计划设立前评估机构出具的《现金流预测报告》填写。
- 2.本表格中某一年度系指自该自然年度1月1日起至该自然年度12月31日止的期间。
- 3.如需计算某一非完整年度的期间对应的运营收入预测值，则按如下公式计算：该期间对应的运营收入预测值=该期间所在年度的运营收入预测值×该期间自然天数/该期间所在年度自然天数，如该期间横跨两个或多个年度的，则运营收入预测值分段计算。
- 4.如需计算某一非完整年度的期间对应的运营净收益预测值，则按如下公式计算：该期间对应的运营净收益预测值=该期间所在年度的运营净收益预测值×该期间自然天数/该期间所在年度自然天数，如该期间横跨两个或多个年度的，则运营净收益预测值分段计算。

（二）达标系数与目标系数

单位：%

年度	达标系数	目标系数
2026年	80.00	103.00
2027年	74.00	95.00
2028年	71.00	91.00

年度	达标系数	目标系数
2029年	71.00	91.00
2030年	71.00	91.00
2031年	68.00	87.00
2032年	68.00	87.00
2033年	67.00	86.00
2034年	64.00	82.00
2035年	64.00	82.00
2036年	66.00	85.00
2037年	70.00	90.00
2038年	68.00	88.00
2039年	67.00	86.00
2040年	66.00	84.00
2041年	65.00	83.00
2042年	63.00	81.00
2043年	62.00	79.00
2044年	61.00	78.00
2045年	60.00	76.00
2046年	58.00	75.00
2047年	57.00	73.00
2048年	56.00	72.00
2049年	55.00	71.00
2050年	54.00	69.00
2051年	53.00	68.00
2052年	52.00	66.00
2053年	51.00	65.00
2054年	50.00	64.00
2055年	49.00	63.00
2056年	48.00	61.00
2057年	47.00	60.00
2058年	46.00	59.00
2059年	45.00	58.00
2060年	44.00	57.00
2061年	43.00	56.00

年度	达标系数	目标系数
2062 年	43.00	55.00
2063 年	42.00	53.00
2064 年	41.00	52.00
2065 年	40.00	51.00
2066 年	45.00	57.00

注：

- 1.本表格中某一年度系指自该自然年度 1 月 1 日起至该自然年度 12 月 31 日止的期间。
- 2.如某一期间横跨两个或多个年度的，则运营净收益达标值和目标值按各年度的达标系数和目标系数分段计算。

九、权益属性设置

（一）收益分配机制与风险承担方式

资产支持专项计划资产支持证券不设优先级和次级，不设预期收益率，使用物业资产实际运营净收益进行浮动分配。资产支持专项计划虽然设置了业绩承诺安排和处分分配的倾斜分配机制，但业绩承诺安排仅针对普通分配阶段，投资者的最终收益仍然受二级市场价格或处分分配收益影响；处分分配的倾斜分配机制基于处分收益，处分收益受到物业资产的运营情况、行业环境等影响，存在不确定性，不存在原始权益人及其关联方承担保本保息、固定回报或刚性兑付义务的情况。此外，原始权益人或其指定主体将初始合计认购并持有约不低于 20%的资产支持证券份额，与外部投资者风险共担。

（二）存续期安排

资产支持专项计划设置了开放退出期的流动性支持，为流动性支持机构的权利，且每个开放退出期的流动性支持上限为专项计划设立时资产支持证券募集规模的 20%。该机制中的流动性支持不构成流动性支持机构的义务，且流动性支持存在上限，不保证开放退出期登记的投资者能够全部退出。同时，流动性支持的对价应是资产支持证券公允价值，非固定金额。

资产支持专项计划设置了优先收购权，在专项计划处分期或开放退出期前，优先收购权人有权行使优先收购权收购特定资产。该机制中的优先收购权为优

先收购权人的权利而非义务，优先收购权人可自行选择是否行使，行使的对价具有不确定性，不保证投资者能够在特定期限退出，不存在退出时保本保收益的情况。

资产支持专项计划设置了业绩承诺安排和处分分配的倾斜分配机制，业绩承诺安排仅针对普通分配阶段，投资者的最终收益仍然受二级市场价格或处分分配收益影响。处分分配的倾斜分配机制基于处分收益，处分收益受到物业资产的运营情况、行业环境等影响，存在不确定性。

综上所述，资产支持证券存在权益属性，物业资产运营净收益的实现情况、专项计划特殊条款的执行情况、行业景气情况均会导致资产支持证券的二级市场价格产生波动，最终影响投资者的收益，请投资者关注相关风险。

十、符合科技创新资产支持证券的相关要求

本产品基础资产为项目公司股权，现金流穿透来源于南通市北集成电路产业园(一期)的租金，其中，通富通科（南通）微电子有限公司年租金占比为85.19%，为重要现金流提供方。

通富通科（南通）微电子是上市公司通富微电集团旗下，定位于高端存储与 AI 芯片封测的技术创新型子公司。通富微电在全球半导体封测行业稳居第四位，是中国大陆第二大封测企业。

通富通科为高新技术企业，在南通市北集成电路产业园(一期)建立了核心先进封测基地，专注存储芯片（DRAM/NAND）、AI 芯片、高端处理器封测。通富通科承接高端 Chiplet 封测，主要服务于 AMD MI300X 等 AI 芯片，打破高端存储、AI 芯片封测的国外垄断，是国产先进制造封装替代的核心力量。

通富通科所处的集成电路行业，属于《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中提出的强化国家战略科技力量的要求的前沿领域。

本产品基础资产现金流满足《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 4 号》——特定品种资产支持证券规定的“基础资产现金流 70% 以上来源于科技创新领域所产生的收入或为科技创新领域融资所形成的债权”的要求。

第三章 专项计划交易结构与业务参与者简介

一、项目参与方基本信息

（一）原始权益人/优先收购权人/业绩承诺人/流动性支持机构/运营管理机构

名称：南通崇盈运营管理集团有限公司

法定代表人：吴洋

注册地址：江苏省南通市崇川区工农路 33 号金融汇 2209 室

电话：0513-85728770

联系人：韩珍阳

邮箱：233249195@qq.com

（二）管理人/销售机构

名称：东吴证券股份有限公司

法人代表：范力

注册地址：苏州工业园区星阳街 5 号

电话：0512-62938587

联系人：范文怡、李骏涛、王海彬、杜成、詹含笑

网址：www.dwzq.com.cn

（三）托管人

名称：江苏银行股份有限公司南通分行

负责人：陈亚明

注册地址：南通市崇川区工农南路 118 号汇金国际广场 A-A1 幢

联系人：邬大伟

电话：0513-89155286

（四）监管银行

名称：中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行

负责人：王强

注册地址：226001

联系人：韩政廷

电话：0513-85115161

（五）评估机构/现金流预测机构

名称：深圳市世联资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：王卓

注册地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座B单元19层1905

电话：0755-82548160

联系人：李洛

（六）法律顾问

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：沈国权

注册地址：上海市银城中路501号上海中心大厦11、12层

电话：021-20511000

联系人：许进锋

（七）登记托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

网址：<http://www.chinaclear.cn>

二、聘请第三方中介机构的合法合规性

根据中国证券监督管理委员会发布第 22 号公告《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》，计划管理人就本专项计划中有偿聘请第三方情况比照文件要求作如下说明：

（一）关于计划管理人有偿聘请其他第三方的情况说明

经核查，计划管理人不存在以自有资金直接或间接有偿聘请第三方的情况。

（二）关于专项计划有偿聘请第三方的情况说明

经核查，本专项计划拟聘请托管人，拟聘请深圳市世联资产房地产土地评估有限公司作为跟踪评估机构，拟聘请验资、审计机构，相关费用列入专项计划费用，由专项计划承担。上述机构均为依法需聘请的证券服务机构，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，前述聘请行为合法合规。

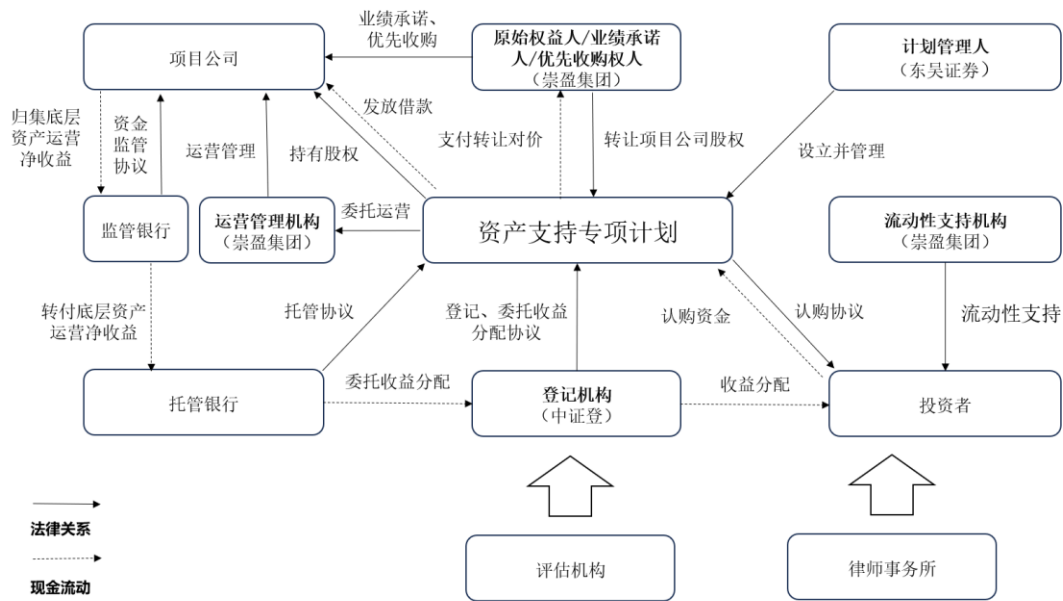
（三）关于原始权益人有偿聘请第三方的情况说明

经核查，本专项计划原始权益人除聘请律师事务所、资产评估机构/现金流预测机构等依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，前述聘请行为合法合规。

除上述情况外，本次项目不存在其他直接或间接有偿聘请与本项目有关第三方的行为，前述聘请行为符合法律法规要求和交易文件约定。综上，本次项目聘请第三方相关事宜，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

三、交易结构概述

（一）交易结构图



(二) 交易结构概述

1、认购人通过与计划管理人签订《认购协议与风险揭示书》，将其合法拥有的认购资金委托给计划管理人管理、运用，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

2、计划管理人根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在计划托管人处开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过专项计划账户进行。

3、在专项计划设立后，计划管理人（代表专项计划）根据《股权转让协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人用专项计划募集资金支付股权转让价款，用于购买原始权益人持有的标的股权。计划管理人根据《借款协议》约定发放股东借款替换项目公司原有负债。

4、计划管理人聘任运营管理机构承担物业资产运营工作，存续期间资产运营净收益根据《标准条款》进行分配。

第四章 信用增级和信用触发机制

本专项计划无信用增级安排。

第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

一、原始权益人/优先收购权人/业绩承诺人/流动性支持机构/运营管理机构

本资产支持专项计划的原始权益人/优先收购权人/业绩承诺人/流动性支持机构/运营管理机构为南通崇盈运营管理集团有限公司，崇盈集团将基础资产转让给专项计划后，基础资产现金流主要来源于物业资产运营净收益，崇盈集团在专项计划存续期内承诺确保物业资产运营净收入达到业绩达标值，并在物业资产运营净收入未达到业绩达标值时履行向项目公司支付业绩承诺金的义务。

原始权益人于 2026 年 2 月 10 日召开董事会审议并通过了发行本次资产证券化项目的相关事项；

原始权益人股东于 2026 年 2 月 10 日作出股东决定，同意上述事项。

（一）原始权益人的基本资料

公司名称：南通崇盈运营管理集团有限公司

法定代表人：吴洋

注册资本：人民币 100,000.00 万元

实缴资本：人民币 100,000.00 万元

成立日期：2022 年 6 月 10 日

统一社会信用代码：91320600MABQ96NG3U

住所：江苏省南通市崇川区工农路 33 号金融汇 2209 室

所属行业：房地产业

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；咨询策划服务；企业管理咨询；园区管理服务；物业管理；住房租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；组织文化艺术交流活动（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)

(二) 原始权益人的历史沿革

崇盈集团历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2022-6-10	设立	崇盈集团由南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司出资成立。
2	2022-8-9	法定代表人变更	法定代表人变更为张伟栋。
3	2024-11-22	更名	名称变更为南通崇盈运营管理集团有限公司。
4	2024-12-13	经营范围变更	经营范围变更为一般项目：商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；咨询策划服务；企业管理咨询；园区管理服务；物业管理；住房租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；组织文化艺术交流活动（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）。
5	2024-12-13	法定代表人变更	法定代表人变更为吴洋。
6	2024-12-13	住所变更	住所变更为江苏省南通市崇川区工农路 33 号金融汇 2209 室。
7	2024-12-25	股东变更	股东变更为南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室、南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司、南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司
8	2024-12-25	增资	注册资本变更为 100,000.00 万元
9	2025-6-23	股东变更	股东变更为南通观音山科技创业园有限公司（已更名为“南通市崇川产业发展（集团）有限公司”，持股比例 80%）、南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司（持股比例 10%）、南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司（持股比例 10%）

崇盈集团历史沿革中的重要事件如下：

1、更名

根据《公司法》及公司章程规定，崇盈集团股东于 2024 年 11 月 22 日作出决定：同意公司名称由南通崇盈资本有限公司变更为南通崇盈运营管理集团有限公司。2024 年 11 月 22 日，上述事项经南通市数据局核准予以登记。

2、第一次股东变更、增资

根据《公司法》及公司章程的规定，崇盈集团股东于 2024 年 12 月 19 日作

出决定：注册资本由 1,000.00 万元增加到 100,000.00 万元，此次增资额为 99,000.00 万元，其中：南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司出资 9,000.00 万元，出资方式为其他非货币财产，出资时间为 2024 年 12 月 31 日前；南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司出资 10,000.00 万元，出资方式为其他非货币财产，出资时间为 2024 年 12 月 31 日前；南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室出资 80,000.00 万元，出资方式为股权，出资时间为 2024 年 12 月 31 日前。

增资后，公司股权结构为：南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司出资 10,000.00 万元，出资比例为 10%；南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司出资 10,000.00 万元，出资比例为 10%；南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室出资 80,000.00 万元，出资比例为 80%。

3、第二次股东变更

根据南通市崇川区人民政府于 2025 年 6 月 23 日出具的《关于组建南通市崇川产业发展（集团）有限公司的通知》（崇川政发〔2025〕36 号），南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室将持有的南通崇盈运营管理集团有限公司 80,000 万元股权无偿划转至南通观音山科技园有限公司（已更名为“南通市崇川产业发展（集团）有限公司”）。股权划转后，南通市崇川产业发展（集团）有限公司持有崇盈集团 80% 的股权，成为崇盈集团控股股东。本次股权划转已于 2025 年 6 月 23 日完成工商变更登记。本次股东变更后，公司股权结构为：南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司出资 10,000.00 万元，出资比例为 10%；南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司出资 10,000.00 万元，出资比例为 10%；南通市崇川产业发展（集团）有限公司出资 80,000.00 万元，出资比例为 80%。

报告期内，崇盈集团实际控制人未发生变更。

（三）重大资产重组情况

报告期内，崇盈集团重大资产重组情况如下：

1、重大资产重组的背景和原因

一方面是崇川区整体推进市场化转型的需求。当前，崇川区三大集团南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司、南通市崇川城市建设发展（集团）有限公司和南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司在城市建设与市场化业务领域肩负双重职能，在城市建设领域高强度的资源投入，致使市场化业务资源配置相对不足，进而制约全区国有企业市场化转型进程。此次新组建的产业类集团将全面剥离城市建设职能，全力推动市场化业务提质增效。

另一方面是企业内生需求。产业资源聚合后，可在产业类集团全面推行市场化改革，激发产业类业务发展活力。同时，本次重大资产重组将大部分优质资产集中到一起，可以有效避免内部竞争。此外，重组后将产业集团和城投集团独立开来，产业集团将聚焦主业和自身发展，资金将会被充分利用到市场化业务上。

2、重大资产重组的过程

（1）根据南通市崇川区人民政府于 2024 年 11 月 20 日出具的《关于同意组建南通崇盈运营管理集团有限公司的批复》（崇川政复〔2024〕22 号）和南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室于 2024 年 11 月 25 日出具的《关于对南通崇盈运营管理集团有限公司增资的通知》（崇川国资办〔2024〕36 号），将南通崇盈运营管理集团有限公司注册资本从 1,000 万元增至 100,000 万元，新增注册资本 99,000 万元，其中：南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司新增认缴 9,000 万元，出资方式为房产；南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司认缴 10,000 万元，出资方式为房产；南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室认缴 80,000 万元，出资方式为南通天茂置业有限公司和南通鑫盛置业有限公司 100% 股权。注入的资产与股权溢价部分计入资本公积。

其中，南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司注资房产共 754 套，建筑面积合计 115,683.79 平方米，根据南通新天资产评估有限公司出具的资产评估报告，在评估基准日 2024 年 11 月 25 日的市场价值为 15.08 亿元；南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司注资房产共 149 套，建筑面积合计

121,141.08平方米，根据南通新天资产评估有限公司出具的资产评估报告，在评估基准日 2024 年 11 月 25 日的市场价值为 7.91 亿元；区国资办注资股权明细如下：

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
1	南通天茂置业有限公司	南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
2	南通鑫盛置业有限公司	南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）

本次重组划入崇盈集团的资产情况如下：

单位：亿元、万平方米

注资方	划入资产	资产类型	划入时评估值	面积	2024 年租金收入
南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司	754 套	对外出租的商业办公类房产	15.08	11.57	0.73
南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司	149 套		7.91	12.11	
合计	903 套		22.99	23.68	

崇盈集团取得的资产主要为用于出租的商业办公类房产，包括小区配套商铺和写字楼等。崇盈集团主营资产租赁和物业管理业务，2024 年度通过上述资产实现收入 7,348.15 万元。

本次重组取得的资产未来将继续用于出租并收取的租金及物业管理费。通过本次重组，崇盈集团取得了崇川区国有资产名下大部分经营性商业类物业资产，崇盈集团将对相关资产进行整合和梳理，提高议价能力和竞争力。崇盈集团定位为崇川区大资管产业链的产业化国有资产运营服务商，主要业务板块包括资产租赁及物业管理等板块。划入资产与崇盈集团现有业务具有协同性。

由于注资房产数量较多，截至报告期末，上述注资房产暂未全部完成产证移交办理程序。截至报告期末，崇盈集团已完成第一批共 288 套房产的过户手续，第二批共 222 套房产过户目前已在办理税务流程，剩余房产过户程序正在逐步推进中。

目前崇盈集团已可对外出租上述资产并收取租金，崇盈集团可控制上述资产并取得其经济利益，产权尚未办妥的事项对崇盈集团的业务经营和偿债能力无重大不利影响。

(2) 根据南通市崇川区人民政府于 2024 年 11 月 20 日出具的《关于江苏美丽园投资有限公司等 29 家公司国有股权划转事项的通知》（崇川政复〔2024〕23 号），决定将如下企业的国有股权无偿划转至崇盈集团：

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
1	江苏美丽园投资有限公司	南通市崇川国有资产运营有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
2	南通崇一商业管理有限公司	江苏美丽园投资有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
3	南通市崇川文化旅游发展有限公司	南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
4	南通市崇川历史文化街区保护发展有限公司	南通市崇川文化旅游发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
5	南通市崇川智投酒店管理有限公司	南通市崇川文化旅游发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
6	南通景澜崇文印象酒店管理有限公司	南通市崇川智投酒店管理有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
7	南通景澜唐闸印象酒店有限公司	南通市崇川智投酒店管理有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
8	南通唐闸古镇民宿酒店有限公司	南通市崇川智投酒店管理有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
9	南通濠河旅游园景建设有限公司	南通市崇川文化旅游发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
10	南通天衡置业有限公司	南通天泰置业有限公司（99%） 天津世纪海湾房地产开发有限责任公司（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（99%） 天津世纪海湾房地产开发有限责任公司（1%）
11	南通天筑房地产开发有限公司	南通天泰置业有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
12	南通市崇川区菜市场运营管理有限公司	南通市崇川国有资产运营有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
13	南通怀恩管理服务服务有限公司	南通市崇川国有资产运营有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
14	南通新东区投资发展有限公司	南通崇川开发区经济发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
15	南通同川科技园有限公司	南通崇川开发区经济发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
16	南通市崇川科技园投资发展有限公司	南通市崇川高新产业园区发展（集团）有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
17	南通市崇川科技创业服务中心有限公司	南通港诚投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
18	南通科苑投资发展有限公司	南通崇川开发区经济发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
19	南通同洲视讯科技发展有限公司	南通崇川开发区经济发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
20	南通天生商业管理有限公司	南通市崇川科技园投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
21	南通市市北集成电路有限公司	南通市北高新技术开发集团有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
22	南通格陆博电子信息技术有限公司	南通市北高新技术开发集团有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
23	南通科创物业管理有限公司	南通市崇川科技园投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
24	南通世纪经济合作有限公司	南通市崇川科技园投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
25	南通北鼎实业有限公司	南通市崇川科技园投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
26	南通鑫凯置业有限公司	南通天启置业有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）
27	南通宝月湖科创投资集团有限公司	南通港诚投资发展有限公司（100%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（100%）

本次重组划入崇盈集团的子公司情况如下：

单位：亿元、%

企业名称	业务版块	持股比例
南通新东区投资发展有限公司	资产租赁	100.00
南通市崇川区菜市场运营管理有限公司		100.00
南通同川科技园有限公司		100.00
南通科苑投资发展有限公司		100.00
南通北鼎实业有限公司		100.00
南通市市北集成电路有限公司		100.00
江苏美丽园投资有限公司		100.00
南通市崇川科技园投资发展有限公司		100.00
南通格陆博电子信息技术有限公司		100.00
南通世纪经济合作有限公司		100.00
南通崇一商业管理有限公司		100.00
南通市崇川科技创业服务中心有限公司		100.00

企业名称	业务版块	持股比例
南通同洲视讯科技发展有限公司		100.00
南通天生商业管理有限公司	物业管理	100.00
南通科创物业管理有限公司		100.00
南通市崇川智投酒店管理有限公司	酒店管理	100.00
南通景澜唐闸印象酒店有限公司		100.00
南通景澜崇文印象酒店管理有限公司		100.00
南通唐闸古镇民宿酒店有限公司		100.00
南通空港酒店管理有限公司		100.00
南通市崇川文化旅游发展有限公司	景区运营	100.00
南通市崇川历史文化街区保护发展有限公司		100.00
南通濠河旅游园景建设有限公司		100.00
南通濠河旅游园景建设有限公司第一分公司		100.00
南通宝月湖科创投资集团有限公司	股权投资	100.00
南通天茂置业有限公司	房地产	100.00
南通鑫凯置业有限公司		100.00
南通天筑房地产开发有限公司		100.00
南通天衡置业有限公司		99.00
南通鑫盛置业有限公司		100.00
南通怀恩管理服务有限公司	殡仪管理	100.00

除对南通天衡置业有限公司的持股比例为 99%，崇盈集团对其余划入的子公司的持股比例均为 100%。崇盈集团在南通天衡置业有限公司三席董事会席位中占据两席，在其余子公司中占据全部董事会席位。从持股比例和人事任免方面来看，崇盈集团对划入子公司具有实质控制力。

重大经营与投资决策方面，崇盈集团制定了《子公司管理办法》，子公司的重大经营和投资决策均需要通过集团审批同意，子公司的经营及发展规划必须服从和服务于集团公司的发展战略和总体规划。

财务管理方面，根据《子公司管理办法》，集团对子公司财务、资产活动实施监管，子公司需接受集团公司委托的会计事务所的审计，且子公司应该根据集团公司的安排使用资金。根据《融资管理制度》，子公司的融资统一由集

团融资部统筹安排，集团融资部根据集团、子公司年度筹融资计划负责编制集团年度筹融资计划。

组织结构方面，崇盈集团在集团单独设立企业管理部，主要承担集团子公司招标采购、绩效考核、内控管理、法律事务管理等管理职能。

总体来看，崇盈集团对新纳入合并报表范围内子公司拥有实质控制权。

本次划入的子公司中总资产、净资产或营业收入占比超过 10%的公司如下：

单位：亿元

企业名称	业务版块	注册资本	成立日期
南通新东区投资发展有限公司	资产租赁	12.40	2011/11/21
南通市崇川历史文化街区保护发展有限公司	景区运营	10.00	2017/5/9
南通市崇川文化旅游发展有限公司	景区运营	5.00	2017/10/30
南通同洲视讯科技发展有限公司	资产租赁	0.90	2013/8/22
南通市市北集成电路有限公司	资产租赁	0.50	2016/11/22
南通濠河旅游园景建设有限公司	景区运营	0.42	1993/4/12
南通市崇川区菜市场运营管理有限公司	资产租赁	0.01	2016/11/30

上述公司运营时间均达 7 年及以上，从成立起即从事对应业务版块，具有持续运营能力。

(3) 根据南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室于 2024 年 11 月 20 日出具的《关于南通唐闸古镇保护开发有限公司等 30 家公司股权划转或收益权转让的通知》（崇川国资办〔2024〕34 号），决定将如下企业的国有股权无偿划转至崇盈集团：

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
1	南通万焱房地产有限公司	浙江万科南都房地产有限公司（80%） 南通天一置业有限公司（20%）	浙江万科南都房地产有限公司（80%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（20%）
2	南通通达腾源置业有限公司	绿城房地产集团有限公司（60%） 南通天扬置业有限公司（30%） 南通天一置业有限公司（10%）	绿城房地产集团有限公司（60%） 南通天扬置业有限公司（30%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（10%）

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
3	江苏大生文化产业发展有限公司	江苏大生集团有限公司 (85.7143%) 南通市崇川国有资产运营有限公司 (14.2857%)	江苏大生集团有限公司 (85.7143%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (14.2857%)
4	南通威望企业管理有限公司	吴建 (42.6364%) 施晓越 (39.6053%) 南通市崇川国有资产经营控股 (集团) 有限公司 (17.7583%)	吴建 (42.6364%) 施晓越 (39.6053%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (17.7583%)
5	南通盛和韵城置业有限公司	江苏盛和房地产股份有限公司 (70%) 南通市北高新技术开发集团有限公司 (30%)	江苏盛和房地产股份有限公司 (70%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (30%)
6	南通北城致豪房地产开发有限公司	江苏致豪房地产开发有限公司 (70%) 南通市北高新技术开发集团有限公司 (30%)	江苏致豪房地产开发有限公司 (70%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (30%)
7	南通市北众创科技孵化器有限公司	江苏百淼企业管理有限公司 (80%) 南通市北高新技术开发集团有限公司 (20%)	江苏百淼企业管理有限公司 (80%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (20%)
8	南通优获云网络技术有限公司	缪啸波 (67.3276%) 深圳市泽森润德投资合伙企业 (有限合伙) (9.7789%) 王丽 (9.0004%) 赵霞 (4.9963%) 南通科创创业投资管理有限公司 (4.9963%) 深圳市长山管理咨询有限公司 (3.9003%)	缪啸波 (67.3276%) 深圳市泽森润德投资合伙企业 (有限合伙) (有限合伙) (9.7789%) 王丽 (9.0004%) 赵霞 (4.9963%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (4.9963%) 深圳市长山管理咨询有限公司 (3.9003%)
9	南通盛和五水置业有限公司	江苏盛和房地产股份有限公司 (75%) 南通五水置业有限公司 (25%)	江苏盛和房地产股份有限公司 (75%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (25%)
10	南光锦湾商业 (南通) 有限公司	南光置业有限公司 (80%) 南通五水置业有限公司 (10%) 南通市城市更新建设有限公司 (10%)	南光置业有限公司 (80%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (10%) 南通市城市更新建设有限公司 (10%)
11	江苏龙源新能源发电有限公司	龙源电力集团股份有限公司 (80.00%) 南通市崇川高新产业园区发展 (集团) 有限公司 (20%)	龙源电力集团股份有限公司 (80.00%) 南通崇盈运营管理集团有限公司 (20%)

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
12	南通市崇川区勃尔金网络安全合伙企业（有限合伙）	南通市崇川国有资产运营有限公司（80%） 北京零重空间技术有限公司（19%） 北京勃尔金投资管理有限公司（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（80%） 北京零重空间技术有限公司（19%） 北京勃尔金投资管理有限公司（1%）
13	南通电科智慧产业投资基金合伙企业（有限合伙）	南通市崇川国有资产运营有限公司（50%） 南通科创创业投资管理有限公司（45%） 上海电器科学研究所（集团）有限公司（4%） 上海电科股权投资基金管理有限公司（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（95%） 上海电器科学研究所（集团）有限公司（4%） 上海电科股权投资基金管理有限公司（1%）
14	南通乔禾银来创业投资中心（有限合伙）	苏州荣鼎创业投资企业（有限合伙）（68.6275%） 南通市产业投资母基金有限公司（24.5098%） 南通市崇川国有资产运营有限公司（4.902%） 南通乔杰投资管理有限公司（1.9608%）	苏州荣鼎创业投资企业（有限合伙）（68.6275%） 南通市产业投资母基金有限公司（24.5098%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（4.902%） 南通乔杰投资管理有限公司（1.9608%）
15	南通紫荆华通股权投资合伙企业（有限合伙）	南通市产业投资母基金有限公司（37.8947%） 义乌中国小商品城金融控股有限公司（21.0526%） 清控资产管理有限公司（10.5263%） 南通市崇川国有资产运营有限公司（4.2105%） 南通市通州区惠通投资有限责任公司（4.2105%） 南通智港医学检验实验室有限公司（4.2105%） 南通苏通控股集团有限公司（4.2105%） 南通经济技术开发区控股集团有限公司（4.2105%） 南通沿海开发集团有限公司（4.2105%） 南通市北高新技术开发集团有限公司（2.1053%） 宁波梅山保税港区紫慧清丰投资管理中心（有限合伙）（2.1053%） 南通紫荆华通投资管理中心（有限合伙）（1.0526%）	南通市产业投资母基金有限公司（37.8947%） 义乌中国小商品城金融控股有限公司（21.0526%） 清控资产管理有限公司（10.5263%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（10.5263%） 南通市通州区惠通投资有限责任公司（4.2105%） 南通苏通控股集团有限公司（4.2105%） 南通经济技术开发区控股集团有限公司（4.2105%） 南通沿海开发集团有限公司（4.2105%） 宁波梅山保税港区紫慧清丰投资管理中心（有限合伙）（2.1053%） 南通紫荆华通投资管理中心（有限合伙）（1.0526%）

序号	企业名称	原出资人情况	变更后出资人情况
16	南通崇川信创产业投资基金合伙企业（有限合伙）	南通市产业投资母基金有限公司（40%） 南通市崇川区财政局（30%） 南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司（29%） 深圳市重投资本管理有限公司（1%）	南通市产业投资母基金有限公司（40%） 南通市崇川区财政局（30%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（29%） 深圳市重投资本管理有限公司（1%）
17	南通天生衡达股权投资中心（有限合伙）	天生产业新城南通有限公司（79%） 南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）（20%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（79%） 南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）（20%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）
18	南通天生大达智能产业投资中心（有限合伙）	南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）（39%） 南通市北高新技术开发集团有限公司（30%） 天生产业新城南通有限公司（30%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）	南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）（39%） 南通崇盈运营管理集团有限公司（60%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）
19	南通通科集成电路投资基金（有限合伙）	南通市北高新技术开发集团有限公司（79.2%） 南通华达微电子集团股份有限公司（9.9%） 南通紫荆华通股权投资合伙企业（有限合伙）（9.9%） 南通东华天源投资管理合伙企业（有限合伙）（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（79.2%） 南通华达微电子集团股份有限公司（9.9%） 南通紫荆华通股权投资合伙企业（有限合伙）（9.9%） 南通东华天源投资管理合伙企业（有限合伙）（1%）
20	南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）	南通港诚投资发展有限公司（99%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）	南通崇盈运营管理集团有限公司（99%） 南通衡生资产运营有限公司（1%）

同时，将南通科创创业投资管理有限公司持有的金通灵科技集团股份有限公司收益权协议转让至南通崇盈运营管理集团有限公司，相应股权暂不做调整。

上述股权和资产划转事项已于 2024 年 12 月前完成，构成重大资产重组事项。

3、重大资产重组对崇盈集团的影响

本次资产重组对崇盈集团的主要财务数据影响如下：

单位：万元、%

项目	重组前 2023 年末/度数据	重组后 2023 年末/度模拟数据	变动额
流动资产	1,531.97	255,740.94	254,208.97
非流动资产	18,400.00	922,364.26	903,964.26
总资产	19,931.97	1,178,105.19	1,158,173.23
流动负债	0.02	187,514.81	187,514.79
非流动负债	-	334,635.14	334,635.14
总负债	0.02	522,149.96	522,149.94
所有者权益	19,931.95	655,955.24	636,023.29
营业收入	1.98	55,620.07	55,618.09
净利润	1,531.95	29,474.04	27,942.09
资产负债率	0.00	44.32	44.32
流动比率	77,364.28	1.36	-77,362.92

本次资产重组系根据南通市崇川区人民政府印发的《关于同意组建南通崇盈运营管理集团有限公司的批复》进行改组，改组后，崇盈集团的定位为崇川区产业化国有资产最重要的运营主体之一；作为崇川区大资管产业链的产业化国有资产运营服务商，统筹负责国有资产运营、文化旅游、创投投资等业务。重组前，崇盈集团整体业务和财务规模较小；重组后，崇盈集团经营状况、财务情况和偿债能力均得到大幅提升。

法人治理结构上，崇盈集团已经形成了规范有效的治理架构和组织结构，崇盈集团设立了股东会、董事会、监事会和总经理，下设八个部门，其中资产运营部统筹管理出租和物业服务业务，工程管理部负责重大文旅项目、商业和工业地产项目的统筹规划、质量管控、进度推进，战略投资部负责对外投资业务，财务部和融资部也分别对财务管理、资金管理、融资管理负责，企业管理部负责承担集团子公司招标采购、绩效考核、内控管理、法律事务管理等管理职能。

团队建设方面，崇盈集团具有市场化招聘的专业人才及管理团队。2025 年属于崇盈集团的运营过渡阶段，划入资产部分的相关业务人员随业务进行分步转移，划入股权的子公司业务人员和管理团队保持不变。目前，崇盈集团已完成 16 名业务人员的合同和社保转移工作。同时，崇川区已公开向社会招聘具有管理经验或者具有投资、财务、法务等专业背景等的员工，截至目前已招聘到符合相关要求的员工合计 20 名，相关人员已在逐步充实到崇盈集团的人才队伍中。

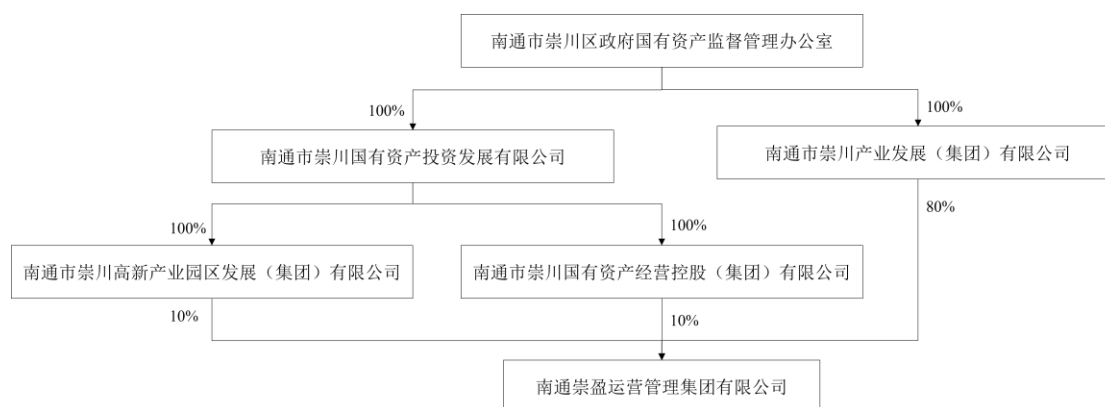
主营业务定位和经营模式方面，崇盈集团将聚集各类不动产的出租和物业服务。对于其他业务，将会在控制投资规模的基础上，进行稳步发展。

总体来看，重组后崇盈集团具备市场化经营和持续经营能力。

（四）原始权益人股权结构

1、股权结构

截至本计划说明书签署日，崇盈集团的股权结构如下表所示：



2、控股股东

截至计划说明书签署日，南通市崇川产业发展（集团）有限公司持有公司 80% 的股权，为公司控股股东。南通市崇川产业发展（集团）有限公司持有的公司股份不存在质押或争议情形。

2023 年至今，崇盈集团控股股东由南通市崇川国有资产经营控股（集团）有限公司变更为南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室，并由南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室变更为南通市崇川产业发展（集团）有限公司。

南通市崇川产业发展（集团）有限公司成立于 2009 年 3 月 24 日，法定代表人为梁捷，注册资本为 100,000.00 万元，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；经济贸易咨询；建筑材料销售；物业管理；停车场服务；进出口代理；国内贸易代理；农业专业及辅助性活动；科技中介服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。

截至报告期末，南通市崇川产业发展（集团）有限公司所持有的崇盈集团股份不存在被质押或者其他权利限制的情况，崇盈集团不存在控制权变更风险等。

报告期内，崇盈集团控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或者“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统及相关部门门户网站等显示其存在失信情形，不存在债务违约或者严重失信等负面情形，不存在重大负面舆情，不存在可支配的崇盈集团股权存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项并可能造成崇盈集团股权结构不稳定的情形。

3、实际控制人

截至计划说明书签署日，南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室为公司实际控制人。

报告期内，崇盈集团实际控制人未发生变更。

4、重要子公司

截至最近一年末，崇盈集团无总资产、净资产或营业收入占合并报表超过 30%的主要子公司。

截至最近一年末，崇盈集团不存在持股比例不高于 50%但纳入合并报表的情况，存在持股比例超过 50%但未纳入合并报表的情况，具体情况为：

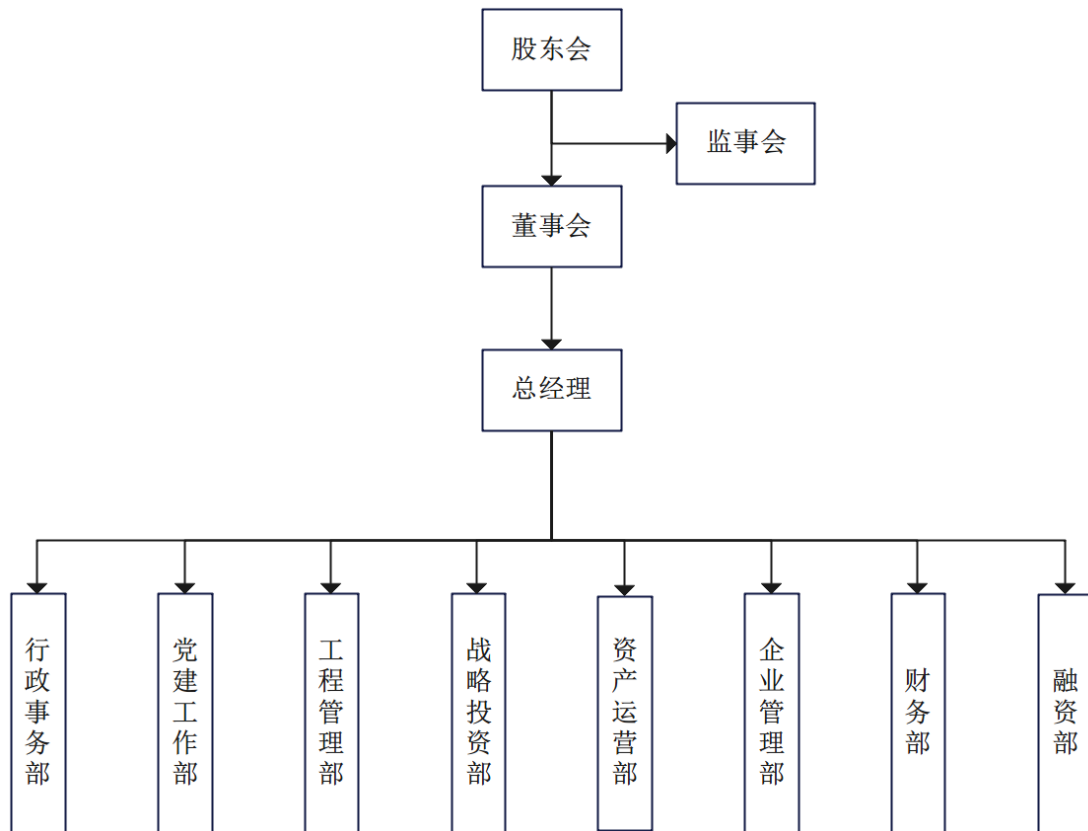
子公司名称	持股比例	纳入合并范围的原因
南通天生大达智能产业投资中心（有限合伙）	60.00%	崇盈集团为有限合伙人，仅对其具有重大影响，因此将该公司作为联营企业进行核算。
南通天生衡达股权投资中心（有限合伙）	79.00%	
南通市崇川区勃尔金网络安全合伙企业（有限合伙）	80.00%	
南通电科智慧产业投资基金合伙企业（有限合伙）	95.00%	
南通市崇川区兴川产业投资基金（有限合伙）	99.00%	

5、重要参股公司及合营、联营公司

截至最近一年末，崇盈集团无重要参股公司及合营、联营公司。

（五）原始权益人的治理结构

崇盈集团的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：



崇盈集团按照《公司法》、其他法律法规及公司章程的规定建立了现代化法人治理结构，崇盈集团设立了股东会、董事会、监事和经理，公司各机构产

生办法和职权如下：

1、股东会

(1) 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，按《公司法》相关规定行使职权。

(2) 股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持。

(3) 股东会会议由股东按认缴出资比例行使表决权。

(4) 股东会会议分为定期会议和临时会议。

召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东。定期会议每年召开一次；临时会议按《公司法》相关规定召开。

(5) 股东会会议的召集和主持，按《公司法》相关规定执行。

(6) 股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过。

股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。

2、董事会

公司设董事会，由 9 名董事组成，董事会中职工董事的人数为一人、由职工代表大会选举产生，执行公司事务的董事由公司股东会选举和更换。董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一名。公司董事长由董事会选举和更换。董事会的职权，会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。

3、监事

公司不设监事会，设监事一人，监事由股东依据章程规定任免。监事行使监事会全部职权并依《公司法》规定履行职责。董事、高级管理人员不得兼任监事。

4、经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

(六) 原始权益人重要规章制度

1、财务管理

为加强公司财务管理，规范公司财务行为，保护公司及投资者的合法权益，崇盈集团制定了财务管理制度，对公司资金支付授权审批、银行存款管理、财务印章管理和固定资产管理等事项作出明确规定。

2、关联交易

为规范公司关联交易行为，保障公司及全体股东的合法权益，确保关联交易的公允性、合法性，根据《中华人民共和国公司法》《企业会计准则》等法律法规及公司章程，崇盈集团制定关联交易管理制度。关联交易的决策权限、决策程序、定价机制如下：

以下关联交易由总经理审批，相关协议经总经理或其授权代表签署并加盖公章后生效：

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额低于人民币 30 万元的关联交易；

(2) 公司与关联法人发生的关联交易金额低于人民币 300 万元或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%的关联交易。

以下关联交易由总经理向董事会提交议案，经董事会批准后生效，并应当及时披露：

(1) 公司与关联自然人发生的交易金额在人民币 30 万元以上的关联交易；

(2) 公司与关联法人发生的交易金额在人民币 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易。

公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）金额在 1000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易：应当聘请具有业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提

交股东大会审议。

关联交易定价遵循下列原则：

- (1) 交易事项实行政府定价的，直接适用此价格。
- (2) 交易事项实行政府指导价的，在政府指导价的范围内合理确定交易价格。
- (3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，优先参考该价格或标准确定交易价格。
- (4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定。
- (5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，则以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。
- (6) 公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明

3、募集资金管理与使用制度

为规范崇盈集团公司债券（含企业债券）募集资金的管理与使用，保护投资者的合法权益，提高募集资金使用效益，崇盈集团制定募集资金管理与使用制度。

公司债券募集资金的接收、存储、划转，应当由董事会批准设立的募集资金专项账户（以下简称“专户”）集中管理。在每期债券募集资金使用完毕前，募集资金专户不得存放其他债券募集资金及其他资金或用作其他用途，根据募集资金监管协议约定的必须通过募集资金专项账户划转的偿债资金除外。

公司应当不晚于募集资金到达专户前及时与受托管理机构、监管银行签订《账户及资金三方监管协议》。《账户及资金三方监管协议》在有效期届满前因受托管理机构或监管银行变更等原因提前终止的，公司应当及时与变更后的受托管理机构或监管银行签订新的协议。

公司按照计划说明书约定使用募集资金时，资金支出必须严格遵守公司财务管理制度和本制度的规定，履行审批手续。所有募集资金的投向和支出，均先由资金使用部门提出资金使用计划，财务融资部完成审核后，按审批权限报总经理、董事长审批。

4、融资管理

为加强公司对融资业务的内部控制，控制融资风险，降低融资成本防止融资过程中的差错与舞弊，崇盈集团制定融资管理制度。崇盈集团融资部负责银行借款日常融资事务管理以及公司债券等特殊融资事项的管理，董事会会议为审核决策机构，公司决策后，按规定报国资办审核，所有融资活动都必须严格按照审批权限有关规定进行审核、批准和管理。融资管理制度约定了融资决策控制、融资执行控制、融资偿付控制要求。

5、子公司管理

为加强对子公司管理管控，维护国有资产安全运营，规范企业内部运作机制，促进企业健康平稳发展，崇盈集团制定子公司管理办法。子公司在集团总体方针目标框架下，独立经营、自主管理、合法经营、有序运作，坚定执行集团公司对子公司的各项管理规定。崇盈集团对子公司管理包括组织管理、经营及投资决策管理、财务管理、内部审计与监督检查、行政事务管理、人力资源管理 and 绩效考核管理等。

6、租赁管理制度

为进一步规范资产租赁管理，提高国有资产经营效益，防止国有资产流失，实现国有资产的安全运行和保值增值，崇盈集团针对实际运营的各类国有资产制定了租赁管理制度。从出租的实施程序、业态要求、承租人要求、租赁方式、租赁流程和合同管理等方面制定了详细的规定。

7、日常维护制度

为进一步规划产业园日常维修、维护、采购，控制工程造价，提高维修、维护、采购质量，确保各载体顺利运行，崇盈集团制定了日常维修、维护、采购项目实施办法。该办法对装修维修、服务外包、招标代理、项目实施验收等

方面进行全面的規定。

（七）原始权益人主营业务、经营情况

1、营业收入

原始权益人营业收入构成情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁及物业管理	25,839.49	79.46	42,808.27	82.72	48,177.65	86.62
景区运营及酒店经营	2,005.96	6.17	4,816.49	9.31	5,756.40	10.35
殡仪管理服务	3,911.76	12.03	3,486.06	6.74	1,636.92	2.94
其他服务	762.47	2.34	640.80	1.24	49.10	0.09
合计	32,519.69	100.00	51,751.62	100.00	55,620.07	100.00

报告期内，崇盈集团营业收入分别为 55,620.07 万元、51,751.62 万元和 32,519.69 万元，主要来源于资产租赁和物业管理。2025 年度，发行人资产租赁及物业收入大幅下降一方面是因为 2023 年和 2024 年均存在物业资产销售，而 2025 年无相关销售；另一方面是因为发行人将物业管理服务中的代收代付水电费由总额法改为净额法核算。景区运营及酒店经营收入大幅下降主要是因为负责相关业务的子公司划出所致。

2、毛利润和毛利率

原始权益人毛利润构成情况

单位：万元、%

业务板块	2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁及物业管理	18,554.08	88.84	26,216.54	93.66	29,217.60	90.45
景区运营及酒店经营	198.31	0.95	-143.39	-0.51	1,802.84	5.58
殡仪管理服务	2,125.07	10.18	2,298.36	8.21	1,232.25	3.81
其他服务	6.34	0.03	-379.64	-1.36	49.10	0.15
合计	20,883.81	100.00	27,991.87	100.00	32,301.80	100.00

原始权益人毛利率构成情况

单位：%

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
资产租赁及物业管理	71.81	61.24	60.65
景区运营及酒店经营	9.89	-2.98	31.32
殡仪管理服务	54.33	65.93	75.28
其他服务	0.83	-59.24	100.00
合计	64.22	54.09	58.08

报告期内，崇盈集团的毛利润主要来源于资产租赁及物业管理和殡仪管理服务，合计占比均在 95%以上。报告期内，崇盈集团的毛利率整体呈上涨趋势。

3、主要业务板块-资产租赁及物业管理板块

(1) 业务模式

作为崇川区产业化国有资产运营服务商，崇盈集团目前持有型物业主要包括崇川区三大园区（崇川经开区、港闸经开区和市北高新区）内各类产业园项目、位于主城区的金融汇等商业办公项目、多个小区配套商铺以及公寓住宅、菜市场等，出租对象包括产业园入驻的工业企业、从事商业活动的个人和企业等，运营收入主要来自向承租人收取的租金及物业管理费。崇盈集团与租户签订租赁合同，租金按市场化标准定价，通常按年收取。

具体来看，截至报告期末，崇盈集团商业办公类资产主要由本部持有，主要进行市场化招租，租期以 5~10 年为主，租金标准因业态差异有所不同，在租户稳定的前提下一般 2~3 年为周期进行租金调整，整体出租情况尚可；产业园项目运营主体主要为下属子公司南通新东区投资发展有限公司、南通同川科技园有限公司、南通市市北集成电路有限公司等，崇盈集团持有崇川区三大园区内迈普科技园、集成电路产业园、同济科技园等优质载体，主要租户为集成电路、智能制造、生物医药等行业相关企业，租期以 3~5 年为主，租金标准根据市场评估设立基准价，一般以 3 年为周期进行调整，大部分项目出租情况尚可；

此外，子公司南通市崇川区菜市场运营管理有限公司运营的各类菜市场可租面积达 10.80 万平方米，目前处于满租状态，亦为崇盈集团租金收入形成一定补充。

(2) 运营情况

截至 2025 年末主要已出租项目情况

单位：万平方米、万元、%

运营主体	项目名称	业态	可出租面积	2025 年出租率	2025 年租金收入
公司本部	港闸区深南路 69 号	商业	2.10	100.00	1,086.85
	幸福新城	商业	1.66	99.85	234.84
	颐景苑	办公、商业等	1.82	63.74	171.33
	新港花苑	商业	1.14	100.00	194.24
	裕景苑	商业	0.49	91.84	85.95
	江景苑	商业	0.49	91.84	66.54
	学士府	商业	1.00	100.00	374.98
	曙光福里	商业	0.69	95.65	210.74
	书院坊	商业	0.32	100.00	119.46
	景河苑	商业	0.38	55.26	39.73
	天山花苑	商业	0.33	96.97	49.76
	龙潭福里	商业	0.31	96.77	76.74
	三里墩花苑	商业	0.79	100.00	132.31
	中江国际广场	办公、商业等	0.86	36.62	37.57
	龙庭景苑	商业	1.00	84.00	71.21
	科创大厦 A 座	办公	0.36	100.00	63.89
	惠泽苑	商业	0.32	100.00	37.16
	福民景苑	商业	0.56	100.00	19.75
南通市市北集成电路有限公司	集成电路产业园	工业厂房	15.65	82.69	4,236.75
南通新东区投资发展有限公司	财智天地园	办公楼	19.81	95.00	2,295.65
	迈普科技园一期	工业厂房	14.16	68.08	1,482.45
南通市崇川区菜市场运营管理有限公司	各类菜市场	菜市场	10.80	100.00	2,578.45
南通同川科技园有限公司	通能工业园	工业厂房	11.27	62.01	1,898.76
	同济科技园	工业厂房	9.73	85.71	1,370.01
南通科苑投资发展有限公司	聚贤公寓	商业、住宅	9.87	76.88	1,198.17
南通格陆博电子信息技术有限公司	格陆博智能设备研发生产项目	工业厂房	3.30	64.25	177.72

南通同洲视讯科技发展有限公司	三网融合产业园	工业厂房	2.31	92.14	353.49
南通市崇川科技园投资发展有限公司	崇川区 27 号 A 座	住宅	0.54	99.16	54.67
总计			112.06		18,719.17

(3) 在建及拟建项目

截至 2025 年末，崇盈集团主要在建的资产租赁项目如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	预计总投资	已投资	未来 3 年计划投资		
					2026 年	2027 年	2028 年
1	迈普科技园二期	2022-2025	10.20	10.20	-	-	-
2	总部经济园	2022-2025	4.00	4.00	-	-	-
-	合计	-	14.20	14.20	-	-	-

崇盈集团的迈普科技园二期和总部经济园工程主要为局部配套资产及厂房升级改造工程，相关产业园大部分资产已达到完工状态并投入使用，已于 2025 年基本完工，后续可能会产生其他零星支出。

迈普科技园二期项目由南通新东区投资发展有限公司投资建设。项目位于江苏省南通市崇川区东区园林路以东、人民中路以北、医疗产业园一期南侧。项目用地面积约 115 亩，总建筑面积约 17.5 万平方米。项目建成后以出售、出租的方式对外招商引资，旨在打造以高端医疗器械、生物科技、智能制造和信息技术为主体产业的集科研、转化、制造、展销和产学研等为一体的综合性园区。

总部经济园项目由南通新东区投资发展有限公司投资建设。该项目位于江苏省南通市崇川区人民路北、胜利路东、太平路西，用地面积约 110 亩，总建筑面积 33 万平方米。项目建成后以出售、出租的方式对外招商引资，旨在打造集科技研发、建筑业、信息服务业等于一体的创新型总部园区。

截至 2025 年末，崇盈集团主要拟建项目的资产租赁项目如下：

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	预计总投资
1	生命健康产业园	2025-2028	10.02
-	合计	-	10.02

生命健康产业园项目由南通同洲视讯科技发展有限公司投资建设。项目位于江苏省南通市崇川区东至通州界、南至宁启铁路、西至工农北路、北至城北大道，总面积约 6.75 平方公里。本项目以新药研发、创新型医疗器械、精准医疗、基因检测、体外诊断、特需食药为主攻方向，是集合“众创空间-孵化器-加速器-总部”的科技企业孵化全产业链建设项目，致力于打造区域生命大健康产业集聚高地。

崇盈集团主要物业整体出租情况良好，未来崇盈集团将通过多样措施，进一步提高资产的出租率。同时，崇盈集团具备一定的项目储备。总体来看，崇盈集团资产租赁业务未来预计将保持稳定发展，具有可持续性，为崇盈集团整体盈利能力的稳定性奠定了良好的基础。

报告期内，物业管理业务主要由子公司南通天生商业管理有限公司、南通科创物业管理有限公司负责，为崇盈集团自持物业的租户提供物业管理、水电费代收及停车场管理等服务，同时也以市场化方式对外拓展承接业务，物业项目类型包括住宅小区、工业厂房、商业物业及公共设施等。

（八）原始权益人近三年财务报表及主要财务指标分析

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的崇盈集团 2022 年至 2024 年审计报告（中兴华审字（2025）020215 号）和 2025 年审计报告（中兴华审字（2026）00011779 号），崇盈集团最近三年的财务状况如下：

1、财务数据

合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	62,855.34	55,989.02	38,153.40
应收账款	24,851.49	20,435.59	7,558.58

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
预付款项	2,237.34	1,669.01	5,316.51
其他应收款	194,514.93	52,740.20	27,929.80
存货	280,862.40	334,833.97	164,330.86
其他流动资产	13,539.00	13,042.71	12,451.78
流动资产合计	578,860.51	478,710.50	255,740.94
长期股权投资	44,158.19	46,223.28	47,828.05
其他权益工具投资	33,193.55	32,252.80	32,150.80
其他非流动金融资产	108,871.07	97,009.09	80,983.92
投资性房地产	782,407.15	759,335.12	706,642.62
固定资产	10,547.06	21,006.08	20,252.93
在建工程	1,796.39	11,581.50	33,093.72
无形资产	75,175.63	172.37	153.76
长期待摊费用	2,890.34	1,716.85	1,213.36
递延所得税资产	1,344.78	301.62	45.08
非流动资产合计	1,060,384.17	969,598.71	922,364.26
资产总计	1,639,244.68	1,448,309.21	1,178,105.19
短期借款	292,894.53	284,237.75	131,978.91
应付票据	3,856.40	6,000.00	-
应付账款	10,160.69	10,480.31	4,548.30
预收款项	6,739.80	4,137.34	6,620.05
合同负债	10,818.29	-	-
应付职工薪酬	8.00	15.73	39.72
应交税费	1,534.96	2,489.18	1,750.03
其他应付款	101,856.24	10,752.12	10,949.74
一年内到期的非流动负债	49,130.45	36,795.08	31,628.06
其他流动负债	540.91	-	-
流动负债合计	477,540.28	354,907.51	187,514.81
长期借款	431,856.04	400,100.17	319,164.85
应付债券	99,523.67	-	-
长期应付款	-	-	4,500.00
递延收益	-	4,832.03	7,549.10
递延所得税负债	13,902.87	12,483.88	3,421.19
非流动负债合计	545,282.58	417,416.08	334,635.14

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
负债合计	1,022,822.87	772,323.60	522,149.96
实收资本	100,000.00	100,000.00	20,000.00
资本公积	519,690.53	590,573.03	588,323.83
其他综合收益	4,966.37	3,412.72	3,412.72
盈余公积	150.71	150.71	-
未分配利润	-8,378.00	-18,150.45	44,218.69
归属于母公司所有者权益合计	616,429.61	675,986.00	655,955.24
少数股东权益	-7.80	-0.39	-
所有者权益合计	616,421.81	675,985.61	655,955.24
负债和所有者权益总计	1,639,244.68	1,448,309.21	1,178,105.19

合并利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	32,519.69	51,751.62	55,620.07
其中：营业收入	32,519.69	51,751.62	55,620.07
二、营业总成本	23,110.05	34,638.89	33,773.33
其中：营业成本	11,635.88	23,759.75	23,318.28
税金及附加	4,474.02	5,089.76	4,611.05
销售费用	704.24	303.55	345.96
管理费用	5,465.06	5,029.49	5,244.68
财务费用	830.84	456.33	253.37
加：其他收益	1,465.30	2,702.10	-
投资收益（损失以“-”号填列）	617.92	588.98	2,508.39
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-662.73	4,524.57	6,010.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	51.61	6.05	-12.98
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	10,881.75	24,934.44	30,353.13
加：营业外收入	188.89	277.68	572.68
减：营业外支出	249.02	1,430.94	267.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	10,821.63	23,781.17	30,657.94
减：所得税费用	1,056.58	2,631.35	1,183.91

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,765.04	21,149.82	29,474.04
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	9,765.04	21,149.82	29,474.04
2.终止经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	9,772.45	21,150.21	29,474.04
2.少数所有者损益（净亏损以“-”号填列）	-7.41	-0.39	-
六、其他综合收益的税后净额	1,553.65	-	-
七、综合收益总额	11,318.69	21,149.82	29,474.04

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	43,380.89	34,333.62	51,300.48
收到的税费返还	-	-	5.66
收到其他与经营活动有关的现金	6,176.57	8,995.48	3,425.87
经营活动现金流入小计	49,557.47	43,329.10	54,732.02
购买商品、接受劳务支付的现金	35,206.51	50,842.93	69,169.25
支付给职工以及为职工支付的现金	3,288.20	4,293.37	2,624.74
支付的各项税费	8,214.63	9,898.03	6,427.97
支付其他与经营活动有关的现金	288,876.19	6,642.88	2,027.39
经营活动现金流出小计	335,585.53	71,677.22	80,249.35
经营活动产生的现金流量净额	-286,028.06	-28,348.11	-25,517.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,665.87	-	1,528.32
取得投资收益收到的现金	713.88	732.68	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.24	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	9,474.57	-	-
投资活动现金流入小计	11,854.56	732.68	1,528.32

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81,343.23	4,847.97	18,218.88
投资支付的现金	37,371.18	5,480.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	46,250.65	-	-
投资活动现金流出小计	164,965.06	10,327.97	18,218.88
投资活动产生的现金流量净额	-153,110.49	-9,595.28	-16,690.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	3,000.00	-
取得借款所收到的现金	848,786.00	387,414.10	224,722.52
收到其他与筹资活动有关的现金	3,000.00	-	26,000.00
筹资活动现金流入小计	851,786.00	390,414.10	250,722.52
偿还债务所支付的现金	373,832.62	308,369.59	193,675.43
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28,948.51	26,330.21	12,762.85
支付其他与筹资活动有关的现金	3,856.40	3,000.00	-
筹资活动现金流出小计	406,637.52	337,699.81	206,438.28
筹资活动产生的现金流量净额	445,148.48	52,714.30	44,284.23
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	6,009.92	14,770.90	2,076.33
加：期初现金及现金等价物余额	52,989.02	38,218.12	36,077.06
六、期末现金及现金等价物余额	58,998.94	52,989.02	38,153.40

主要财务指标

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产（亿元）	163.92	144.83	117.81
总负债（亿元）	102.28	77.23	52.21
全部债务（亿元）	87.73	72.71	48.28
所有者权益（亿元）	61.64	67.60	65.60
营业总收入（亿元）	3.25	5.18	5.56
利润总额（亿元）	1.08	2.38	3.07
净利润（亿元）	0.98	2.11	2.95
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.87	1.61	2.29
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.98	2.12	2.95

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-28.60	-2.83	-2.55
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-15.31	-0.96	-1.67
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	44.51	5.27	4.43
流动比率	1.21	1.35	1.36
速动比率	0.62	0.41	0.49
资产负债率 (%)	62.40	53.33	44.32
债务资本比率 (%)	58.73	51.82	42.40
营业毛利率 (%)	64.22	54.09	58.08
平均总资产回报率 (%)	0.76	1.93	2.73
平均净资产收益率 (%)	1.51	3.18	4.69
EBITDA (亿元)	1.38	2.70	3.39
EBITDA 全部债务比 (%)	1.57	3.71	7.02
EBITDA 利息倍数	0.48	1.03	2.60
应收账款周转率	1.44	3.70	12.31
存货周转率	0.04	0.10	0.17

2、上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

净资产收益率=净利润/所有者权益平均余额；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

3、财务状况及主要财务指标分析

(1) 资产和负债情况

资产情况表

单位：万元、%

项目	2025 年末	占比	2024 年末	占比	2023 年末	占比
货币资金	62,855.34	3.83	55,989.02	3.87	38,153.40	3.24
应收账款	24,851.49	1.52	20,435.59	1.41	7,558.58	0.64
预付款项	2,237.34	0.14	1,669.01	0.12	5,316.51	0.45
其他应收款	194,514.93	11.87	52,740.20	3.64	27,929.80	2.37
存货	280,862.40	17.13	334,833.97	23.12	164,330.86	13.95
其他流动资产	13,539.00	0.83	13,042.71	0.90	12,451.78	1.06
流动资产合计	578,860.51	35.31	478,710.50	33.05	255,740.94	21.71
长期股权投资	44,158.19	2.69	46,223.28	3.19	47,828.05	4.06
其他权益工具投资	33,193.55	2.02	32,252.80	2.23	32,150.80	2.73
其他非流动金融资产	108,871.07	6.64	97,009.09	6.70	80,983.92	6.87
投资性房地产	782,407.15	47.73	759,335.12	52.43	706,642.62	59.98
固定资产	10,547.06	0.64	21,006.08	1.45	20,252.93	1.72
在建工程	1,796.39	0.11	11,581.50	0.80	33,093.72	2.81
无形资产	75,175.63	4.59	172.37	0.01	153.76	0.01
长期待摊费用	2,890.34	0.18	1,716.85	0.12	1,213.36	0.10
递延所得税资产	1,344.78	0.08	301.62	0.02	45.08	0.00
非流动资产合计	1,060,384.17	64.69	969,598.71	66.95	922,364.26	78.29
资产总计	1,639,244.68	100.00	1,448,309.21	100.00	1,178,105.19	100.00

1) 货币资金

报告期各期末，崇盈集团货币资金分别为 38,153.40 万元、55,989.02 万元和 62,855.34 万元，占比分别为 3.24%、3.87%和 3.83%，主要为银行存款以及保证

金。

2) 其他应收款

报告期各期末，崇盈集团其他应收款金额分别为 27,929.80 万元、52,740.20 万元和 194,514.93 万元，占比分别为 2.37%、3.64%和 11.87%。报告期末，崇盈集团其他应收款余额较大，主要为崇川产发集团内部资金调度所致。

3) 存货

报告期各期末，崇盈集团存货分别为 164,330.86 万元、334,833.97 万元和 280,862.40 万元，占比分别为 13.95%、23.12%和 17.13%，主要为待开发土地和自营的建设项目成本。

4) 投资性房地产

报告期各期末，崇盈集团投资性房地产分别为 706,642.62 万元、759,335.12 万元和 782,407.15 万元，占比 59.98%、52.43%和 47.73%，均为对外出租的房屋建筑物，采用公允价值模式计量。

(5) 无形资产

报告期各期末，崇盈集团无形资产分别为 153.76 万元、172.37 万元和 75,175.63 万元，占比 0.01%、0.01%和 4.59%。截至 2025 年末，崇盈集团无形资产为殡仪服务的特许经营权。

(2) 负债结构分析

负债情况表

单位：万元、%

项目	2025 年末	占比	2024 年末	占比	2023 年末	占比
短期借款	292,894.53	28.64	284,237.75	36.80	131,978.91	25.28
应付票据	3,856.40	0.38	6,000.00	0.78	-	-
应付账款	10,160.69	0.99	10,480.31	1.36	4,548.30	0.87
预收款项	6,739.80	0.66	4,137.34	0.54	6,620.05	1.27
合同负债	10,818.29	1.06	-	-	-	-
应付职工薪酬	8.00	0.00	15.73	0.00	39.72	0.01

应交税费	1,534.96	0.15	2,489.18	0.32	1,750.03	0.34
其他应付款	101,856.24	9.96	10,752.12	1.39	10,949.74	2.10
一年内到期的非流动负债	49,130.45	4.80	36,795.08	4.76	31,628.06	6.06
其他流动负债	540.91	0.05	-	-	-	-
流动负债合计	477,540.28	46.69	354,907.51	45.95	187,514.81	35.91
长期借款	431,856.04	42.22	400,100.17	51.80	319,164.85	61.13
应付债券	99,523.67	9.73	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-	4,500.00	0.86
递延收益	-	-	4,832.03	0.63	7,549.10	1.45
递延所得税负债	13,902.87	1.36	12,483.88	1.62	3,421.19	0.66
非流动负债合计	545,282.58	53.31	417,416.08	54.05	334,635.14	64.09
负债合计	1,022,822.87	100.00	772,323.60	100.00	522,149.96	100.00

1) 短期借款

报告期各期末，崇盈集团短期借款余额分别为 131,978.91 万元、284,237.75 万元和 292,894.53 万元，占比分别为 25.28%、36.80%和 28.64%，主要为日常经营所需的流贷，随着崇盈集团经营的需要而逐年增长。

2) 长期借款

报告期各期末，崇盈集团长期借款余额分别为 319,164.85 万元、400,100.17 万元和 431,856.04 万元，占比分别为 61.13%、51.80%和 42.22%，总体呈增长趋势，主要为长期银行项目贷款。

3) 应付债券

截至报告期末，崇盈集团应付债券为 25 崇盈 01。25 崇盈 01 于 2025 年 6 月 26 日发行，发行规模 10 亿元，期限为 5 年。

(2) 收入及盈利水平

最近三年，崇盈集团营业收入分别为 55,620.07 万元、51,751.62 万元和 32,519.69 万元，营业利润分别为 30,353.13 万元、24,934.44 万元和 10,881.75 万元。崇盈集团 2025 年营业收入有所下降一方面是因为 2023 年和 2024 年均存在

物业资产销售，而 2025 年无相关销售；另一方面是因为发行人将物业管理服务中的代收代付水电费由总额法改为净额法核算。崇盈集团 2025 年营业利润有所下降一方面是因为 2023 年和 2024 年均存在物业资产销售，而 2025 年无相关销售；另一方面是因为投资性房地产的公允价值变动损益大幅下降。

(3) 偿债能力分析

偿债能力指标

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
流动比率（倍）	1.21	1.35	1.36
速动比率（倍）	0.62	0.41	0.49
资产负债率（%）	62.40	53.33	44.32
EBITDA（亿元）	1.38	2.70	3.39

从短期偿债能力来看，最近三年末，公司流动比率分别为 1.36 倍、1.35 倍和 1.21 倍，速动比率分别为 0.49 倍、0.41 倍和 0.62 倍，整体偏低，主要系崇盈集团业务围绕不动产的建设及运营，资产类型以非流动资产为主。

从长期偿债能力来看，最近三年末，崇盈集团资产负债率分别为 44.32%、53.33%和 62.40%，总体保持稳定，崇盈集团资产负债率相对较高，但总体符合行业特点。

(4) 现金流分析

现金流量情况表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	49,557.47	43,329.10	54,732.02
经营活动现金流出小计	335,585.53	71,677.22	80,249.35
经营活动产生的现金流量净额	-286,028.06	-28,348.11	-25,517.33
投资活动现金流入小计	11,854.56	732.68	1,528.32
投资活动现金流出小计	164,965.06	10,327.97	18,218.88
投资活动产生的现金流量净额	-153,110.49	-9,595.28	-16,690.57
筹资活动现金流入小计	851,786.00	390,414.10	250,722.52

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
筹资活动现金流出小计	406,637.52	337,699.81	206,438.28
筹资活动产生的现金流量净额	445,148.48	52,714.30	44,284.23
现金及现金等价物净增加额	6,009.92	14,770.90	2,076.33
期末现金及现金等价物余额	58,998.94	52,989.02	38,153.40

1) 经营活动产生的现金流量分析

最近三年，崇盈集团经营活动现金流量净额分别为-25,517.33 万元、-28,348.11 万元和-286,028.06 万元，持续为负主要是因为崇盈集团资金往来流出所致。

2) 投资活动产生的现金流量分析

最近三年，崇盈集团投资活动现金流量净额分别为-16,690.57 万元、-9,595.28 万元和-153,110.49 万元，持续为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金规模较大所致。

崇盈集团投资活动现金流流出主要为与租赁业务相关的支出，后续物业资产陆续投入运营后将实现收益，可进一步提升崇盈集团市场化运营水平，为后续发展奠定基础，不会对本次债券偿付能力产生重大不利影响。

3) 筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，崇盈集团筹资活动现金流量净额分别为 44,284.23 万元、52,714.30 万元和 445,148.48 万元，随着产业园建设规模的增加，崇盈集团对资金需求逐年增加。

(九) 原始权益人债务状况

1、公开市场融资情况

截至本计划说明书签署日，崇盈集团已发行 2 笔公司债券：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
1	25 崇盈 01	2025/6/26	-	2030/6/26	5	10.00	2.54

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率
2	26 南通崇盈 02	2026/4/30	-	2031/4/30	5	8.50	2.22
合计						18.50	

2、银行授信情况

截至 2025 年 12 月 31 日，原始权益人获得主要贷款银行的授信额度合计 1,074,440.00 万元，已使用授信额度为 771,695.55 万元，未使用的授信额度为 302,744.45 万元。

具体授信及使用情况如下：

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
农业银行	116,100.00	11,100.00	105,000.00
南京银行	170,000.00	135,015.00	34,985.00
中国银行	30,950.00	4,948.00	26,002.00
江苏银行	254,100.00	231,481.55	22,618.45
北京银行	59,000.00	38,825.00	20,175.00
宁波银行	28,000.00	8,000.00	20,000.00
南通农商行	62,500.00	44,810.00	17,690.00
邮储银行	34,000.00	18,000.00	16,000.00
招商银行	42,000.00	28,200.00	13,800.00
上海银行	23,600.00	11,600.00	12,000.00
工商银行	130,000.00	123,600.00	6,400.00
恒丰银行	4,500.00	-	4,500.00
建设银行	39,900.00	37,500.00	2,400.00
张家港农商行	27,290.00	26,390.00	900.00
苏州银行	13,000.00	12,800.00	200.00
无锡农商行	1,000.00	941.00	59.00
华夏银行	20,800.00	20,785.00	15.00
常熟农商行	6,900.00	6,900.00	-
交通银行	800.00	800.00	-
浙商银行	10,000.00	10,000.00	-

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
合计	1,074,440.00	771,695.55	302,744.45

3、主要债务情况

截至 2025 末，崇盈集团有息负债规模为 873,404.69 万元，占总负债的比例为 85.39%。最近一年末，崇盈集团有息债务情况如下：

有息负债情况分类表

单位：万元、%

分类	金额	占比
短期借款本金	292,894.53	33.53
一年内到期的非流动负债本金	49,130.45	5.63
长期借款	431,856.04	49.45
应付债券	99,523.67	11.39
合计	873,404.69	100.00

4、主要对外担保情况

截至 2025 年末，崇盈集团对外担保余额为 7.16 亿元，占期末净资产的比例为 11.62%。

5、资产受限情况

截至报告期末，崇盈集团存在所有权受到限制的资产，包括货币资金和投资性房地产，账面价值合计 508,641.98 万元，占总资产比重为 31.03%。崇盈集团受限资产具体情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,856.40	票据质押
投资性房地产	504,785.58	抵押借款
合计	508,641.98	-

除上述事项外，崇盈集团资产无其他权利限制安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

(十) 原始权益人的主体信用评级情况、历史信用情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2025 年度南通崇盈运营管理集团有限公司信用评级报告》（CCXI-20255176M-01），原始权益人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券未进行信用评级。

原始权益人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

根据中国人民银行征信中心于 2026 年 4 月 28 日出具的《企业信用报告》，崇盈集团不存在不良或违约负债的情况。

（十一）物业资产与原始权益人自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

截至本计划说明书签署日，物业资产的产权人为原始权益人的子公司南通市市北集成电路有限公司。物业资产已独立于崇盈集团持有的其他资产。

（十二）原始权益人是否符合地方政府性债务管理相关规定的情况

崇盈集团不属于从事城市建设的地方国有企业，不属于地方政府融资平台公司。崇盈集团不承担为地方政府筹集建设资金的任务，崇盈集团开展资产证券化业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等地方政府性债务管理的相关规定，本次资产支持证券业务不会新增地方政府隐性债务。

（十三）运营管理机构是否存在重大违法违规情况

根据中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统和中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统查询结果，截至 2026 年 1 月 31 日，崇盈集团不存在被公布为失信被执行人的情况。

根据应急管理部网站、生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、国家发展和改革委员会网站和财政部网站、“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2026 年 1 月 31 日，崇盈集团不存在经上述网络渠道公示的安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录。

根据国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、“信用中国”网

站和国家企业信用信息公示系统查询结果，截至 2026 年 1 月 31 日，崇盈集团不存在在上述网络渠道被公示为重大税收违法案件当事人的情况。

（十四）运营管理机构业务资质及资产服务能力

根据崇盈集团的《营业执照》显示，崇盈集团成立于 2022 年 6 月 10 日，注册资本人民币 100,000.00 万元，经营范围包括商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；咨询策划服务；企业管理咨询；园区管理服务；物业管理；住房租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；组织文化艺术交流活动（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）

崇盈集团不动产运营管理团队共有相关人员 19 人，均拥有丰富的相关工作经验，其中：

1、负责不动产招商相关业务人员有 8 人，拥有本科及以上学历人员占比 100%，人均工作经验 17 年以上，其中：5 年及以上工作经验人员占比超过 100%，10 年及以上工作经验人员占比 100%；

2、负责不动产日常管理相关业务人员有 2 人，拥有本科及以上学历人员占比 100%，人均工作经验 15 年以上，其中：5 年及以上工作经验人员占比超过 100%，10 年及以上工作经验人员占比 100%；

3、负责不动产工程及安全相关业务人员有 9 人，拥有本科及以上学历人员占比 56%，人均工作经验 17 年以上，其中：5 年及以上工作经验人员占比超过 100%，10 年及以上工作经验人员占比 100%。

原始权益人承诺不存在将所得资金用于购置土地等相关禁止或限制的用途。

二、重要现金流提供方

根据评估报告，通富通科（南通）微电子有限公司年租金占比为 85.19%，为重要现金流提供方。

具体数据如下：

单位：万元、%

项目	年租金	占比
通富通科（南通）微电子有限公司	3,513.17	85.19

（一）基本资料

经查询“国家企业信用信息公示系统”(http://www.gsxt.gov.cn/), 通富通科的基本情况如下:

名称:	通富通科（南通）微电子有限公司
统一社会信用代码:	91320600MA279FWW2L
法定代表人:	石磊
公司住所:	南通市通京大道 226 号 11 幢
成立日期:	2021 年 10 月 22 日
注册资本:	80,000.00 万元
企业类型:	有限责任公司
经营范围:	一般项目：集成电路设计；集成电路制造；集成电路销售；集成电路芯片设计及服务；集成电路芯片及产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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）

通富通科成立于 2021 年 10 月 22 日，系上市公司通富微电子股份有限公司（002156.SZ）的子公司，注册资本为 80,000.00 万元，实际控制人为自然人石磊。

通富微电子 2007 年在深交所上市，主营半导体封装测试业务，公司产品广泛应用于人工智能、高性能计算、大数据存储、显示驱动、5G 等网络通讯、信息终端、消费终端、物联网、汽车电子、工业控制等领域。公司已成长为一具有全球影响力的本土半导体跨国企业，稳居中国集成电路封装测试行业的领先地位，且已同时获得国家集成电路一期和二期基金的投资。

（二）资信情况

南通市崇川区作为南通主城区，2025 年 GDP 达 1,930.63 亿元，三次产业结构为 0.1：28.5：71.4，形成“先进制造业+现代服务业”双轮驱动格局：先进制造以电子信息集成电路、智能装备、生命健康等战略性新兴产业为核心，同时做强船舶海工、高端纺织等传统优势产业，推动智能化、绿色化、高端化升级；

现代服务业占比超七成，重点发展生产性服务业与高端服务业，依托市北高新区等载体，构建起“设计—制造—封装测试—设备材料”集成电路完整产业链及生命健康等特色产业集群，前瞻布局未来产业，创新动能与产业升级态势强劲。

通富通科（南通）微电子有限公司作为国家级高新技术企业和省级潜在独角兽企业，展现了其在集成电路领域的创新实力。公司依托南通地区的产业政策支持，通过技术引进和自主研发相结合的方式，在先进封装技术领域建立了竞争优势。在行业规范化发展背景下，公司通过严格的质量控制体系确保产品可靠性，同时积极拓展国际业务渠道，形成了稳定的客户资源网络。通富通科在先进封装技术领域取得突破，EFB 高阶扇出桥接封装技术已成功应用于 GPU 等高性能芯片，显著提升了产品性能。公司与国际客户深化合作，持续投入资金用于设施建设和产品研发，进一步巩固了市场地位。

管理人通过“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统和相关部门门户网站等进行查询，通富通科非“信用中国”网站中查询到的异常经营名录或严重失信主体、未受到地方政府处罚、非失信被执行人，非重大税收违法案件当事人、非政府采购严重违法失信人、非安全生产领域失信生产经营单位、非环境保护领域失信生产经营单位、非电子认证服务行业失信单位、非涉金融严重失信人、非食品药品生产经营严重失信者、非盐业行业生产经营严重失信者、非保险领域违法失信当事人、非统计领域严重失信企业、非电力行业严重违法失信市场主体、非国内贸易流通领域严重违法失信主体、非石油天然气行业严重违法失信主体、非严重质量违法失信行为当事人、非财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、非农资领域严重失信生产经营单位、非海关失信企业、非失信房地产企业、非出入境检验检疫严重违法失信企业、非严重违法失信超限超载运输当事人，非拖欠农民工工资失信联合惩戒对象。通富通科不存在失信情形。

（三）经营及财务情况

通富通科（南通）微电子有限公司为本专项计划的重要现金流提供方，出于商业敏感信息的保密性考虑，本次专项计划已申请对通富通科（南通）微电子有限公司豁免财务及经营数据披露。根据上市公司公告，其简要财务数据如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
营业收入	87,845.32	43,754.15
净利润	-15,723.71	-14,860.51
资产总额	313,468.37	250,938.69
负债总额	270,581.24	192,333.79
净资产总额	42,887.13	58,604.90
资产负债率	86.32	76.65

由于通富通科（南通）微电子有限公司的控股股东通富微电子股份有限公司（002156.SZ）为上市公司，财务数据为公开数据，披露如下：

主要财务指标

单位：万元、%

项目	2025 年末/度	2024 年末/度	2023 年末/度
总资产	4,726,645.97	3,934,018.74	3,487,770.99
总负债	3,012,517.48	2,362,893.24	2,018,386.79
所有者权益	1,714,128.49	1,571,125.50	1,469,384.19
营业总收入	2,792,142.47	2,388,168.07	2,226,928.32
利润总额	175,368.77	104,726.21	24,170.85
净利润	137,722.96	79,150.08	21,599.47
归属于母公司所有者的净利润	121,870.81	67,758.83	16,943.85
经营活动产生现金流量净额	696,570.19	387,720.97	429,265.22
投资活动产生现金流量净额	-768,892.09	-528,599.01	-486,785.16
筹资活动产生现金流量净额	194,592.28	84,049.81	86,073.64
资产负债率	63.73	60.06	57.87
营业毛利率	14.59	14.84	11.67
EBITDA	531,237.92	470,473.94	454,474.40

经过本专项计划管理人及律师相关核查，重要现金流提供方通富通科（南通）微电子有限公司及其控股股东资质优良、财务情况稳健。

（四）所属行业发展情况

通富通科（南通）微电子有限公司主要从事集成电路封装测试业务，行业

发展情况如下：

封装测试是半导体芯片生产过程的最后一道工序，封装是指将晶圆（芯片）经切割后形成的晶粒，以塑料、陶瓷、金属等材料被覆，以保护晶粒避免受到外界污染。测试是指在完成封装后对半导体元件的功能、电参数进行测量，以筛选出不合格的产品，并通过测试结果来发现芯片设计、制造及封装过程中的质量缺陷。通过封装测试可实现芯片的功率分配（电源分配）、信号分配、散热通道、隔离保护和机械支持等功能。封装测试是集成电路制造产业链中至关重要的一个环节。因为芯片必须与外界隔离，以防止空气中的杂质对芯片电路的腐蚀而造成电气性能的下降。同时，封装后的芯片也更便于安装和运输。封装是半导体集成电路与电路板的链接桥梁，封装技术的水平直接影响芯片的性能。除自行完成封装与测试工序外，集成电路设计与制造企业也可将该环节委托于集成电路封装测试代工企业（OSAT）完成，从而用较低成本获得后端一流技术并加速产品上市进程。就 OSAT 厂商而言，具体可分为三大类，第一类是可提供多种封装类型且可封装芯片种类众多的综合类封测厂商，如通富微电、日月光、安靠科技、长电科技、华天科技等；第二类是凭借若干技术专注于某细分领域的封测厂商，如颀中科技、汇成股份、颀邦科技、南茂科技等企业主要拥有凸块技术并以显示驱动芯片封测业务为主，又如晶方科技凭借 WLCSP 技术主要从事影像传感芯片的封测业务；第三类为主要从事集成电路测试环节的厂商，如利扬芯片、京元电子、伟测科技等。

近年来，凭借着稳定的经济增长、有利的产业政策环境以及持续增长的市场需求等众多优势条件，中国半导体行业实现了快速发展。2024 年，受益于国内下游新能源汽车、智能手机等市场拉动，集成电路市场需求量增加，中国大陆集成电路市场规模达 13,738 亿元，同比增长 11.9%。根据赛迪顾问预计，随着终端产品国产化率的不断提升以及终端市场需求的增加，到 2028 年中国大陆集成电路销售额将达到 20,100 亿元，2025 年至 2028 年期间保持 10.2% 的年均复合增长率，明显高于全球集成电路市场的增速。

作为全球最大的半导体市场，我国半导体销售额常年位居全球首位。虽然近十年来国内半导体产业发展迅猛，但我国半导体进口依赖依然明显。根据中国半导体行业协会的数据，我国的半导体自给率从 2018 年的 5% 提升到了 2023

年的 26%，但整体自给率仍然处于较低水平，市场需求的满足较大程度依赖于进口。现阶段，集成电路依然是我国进口规模最大的领域之一，进口替代空间巨大。

2018 年以来，在全球国际贸易争端频发的大背景下，集成电路产业作为保障国家网络安全和推动信息化建设的核心基础产业，产业自主可控的重要性凸显，加速实现集成电路产业链的国产替代已逐步上升为我国重要的战略目标。因此，国家进一步增强了对集成电路产业的扶持力度，不仅出台了一系列产业政策，而且设立产业投资基金加大对集成电路产业的投资，进一步促进了集成电路行业的发展，推动了我国集成电路产业链国产替代的进程。

中国大陆在集成电路封装测试领域具备成本优势和地缘优势，目前已经成为全球第二大的封装测试基地。近年来，在集成电路行业整体高速增长带动下，我国封装测试行业亦呈现出持续增长的态势，根据中国半导体行业协会的统计，2024 年，中国大陆集成电路封测行业下游需求回暖，先进封装加速发展，产业转移推进，市场规模与竞争力双提升，中国大陆集成电路封测产业销售额达 3,146 亿元，较 2023 年增长 7.3%。未来，随着国家对半导体行业的扶持力度持续增强，以及国内终端厂商逐渐将供应链向国内转移的趋势；同时受益于 5G 的快速推广和普及，以物联网、人工智能、云计算、自动驾驶为代表的新兴领域对芯片的需求亦不断上升，我国封装测试行业将有望保持快速增长。

（五）租赁情况

通富通科（南通）微电子有限公司除本项目底层资产外，在南通市未承租其他物业。通富通科（南通）微电子有限公司系上市公司通富微电子股份有限公司（002156.SZ）的九大生产基地之一，主要承担封装测试的生产环节。随着上市公司的规模扩张，通富通科（南通）微电子有限公司也在进行产能的扩张，近年来资产和营收持续增长。因扩大生产需要，通富通科（南通）微电子有限公司对生产厂房保持较高的租赁需求，公司于 2025 年新增承租本项目底层资产 1.15 万平方米厂房 3，租赁面积从 2021 年的 8.7 万平方米扩大至 2025 年的 13.6 万平方米。通富通科（南通）微电子有限公司租赁本产业园主要开展封装测试主业，报告期内经营情况正常。

根据上述情况分析，本产业园为通富通科（南通）微电子有限公司唯一的生产经营场所，通富通科（南通）微电子有限公司行业发展趋势较好，报告期内经营稳定，未来租赁的稳定性较高。

通富通科（南通）微电子有限公司租赁部分为毛坯状态，由通富通科（南通）微电子有限公司根据自身需求，对物业进行了较大的定制化改造，投入大量的装修成本，并引进生产设备等，投入成本均由通富通科（南通）微电子有限公司自行承担。根据南通市北高新的官方微信公众号报道，通富通科租赁的3号厂房建设的测试中心项目是省级重大项目，是通富市北先进封装测试生产基地项目的重要组成部分，新增投资约9亿元，已超过了物业资产的估值，通富通科的前期资本性支出产生了与物业资产较大的用户粘性。如通富通科选择不续租，将会付出巨大的沉没成本。

租金支付方面，双方签订的租赁协议约定，租金支付适用“先付后用”原则，即通富通科（南通）微电子有限公司先支付租金后方取得租赁物使用权，承租人以一个租赁年度为一个租金支付周期，向项目公司支付一次租金，首期租金在合同签订之日起5日内支付，此后在上一个租金支付周期结束之前，提前30日支付下一个租金支付周期应付的租金。

租赁折扣方面，首次承租给予了6个月免租期，在第一期租金中扣除；续租不再提供租赁折扣。

合同续期安排方面，通富通科厂房的租赁协议于2026年10月到期，根据协议约定，通富通科欲在租赁期满后续租的，应当于合同约定的租赁期届满之日前提前三个月（90天）以书面方式向甲方提出，经甲方同意后，双方另行协商签订租赁合同。由于通富通科的租赁面积占比较大，对所处区域的集成电路产业影响较大，项目公司、崇盈集团和南通市北高新技术产业开发区拟提前在2026年6月与通富通科沟通续约条款细节，于2026年8月签署续约合同。

违约条款设置方面，租赁合同约定保证金为年租金的20%，随首期租金一并支付，如通富通科（南通）微电子有限公司出现违约情况的，项目公司有权从保证金中扣取相应费用并通知通富通科（南通）微电子有限公司限期补足。

租金收取情况，通富通科（南通）微电子有限公司与本项目历史业务合作情况较好，各期租金均正常收取。

收入确认方面，项目公司在收到承租人预付租金款时，确认合同负债，并根据权责发生制原则逐年确认租金收入；由于租赁合同一般在年中签订，租金收取和实际确认存在跨期情况。

鑫兴绿色（南通）产业发展有限公司（实控人也为南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室）在物业资产西侧建设了集成电路产业园二期，总建筑面积约为 12 万方，总投资约为 7.5 亿元，目前已基本竣工待投入使用。集成电路产业园二期与一期产业定位相似，但又形成了差异化竞争。二期承接通富通科产业链配套的测试/设备/材料企业，主要服务其上下游中小企业、配套实验室、测试服务，重点补全通富通科的产业链生态。二期的投入使用，将会进一步提升区域的集成电路产业属性，加强通富通科与一期项目的用户粘性。

综上分析，通富通科（南通）微电子有限公司承租本物业已投入大量改造成本，换租成本较高，提前退租风险较低，续约可能性较高。但若未来发生通富通科（南通）微电子有限公司租约到期且不续租的情况，本项目目前暂无充足的租户储备，可能需要 3-6 个月才能引入新租户，预计会对物业资产的运营净收益造成较大的不利影响。

三、项目公司

（一）基本资料

注册名称：南通市市北集成电路有限公司

法定代表人：蒋鹏

成立日期：2016-11-22

注册资本：5,000 万元

注册地址：南通市港闸区幸福新城 11 号楼 8318 室

经营范围：集成电路、半导体产品的技术研发、技术服务及生产、销售（生产另设分支机构）；深紫外光电器件的封装及相关产品的生产、研发；研

发、生产自动化设备、电子设备、机械设备及相关零配件；软件开发及相关技术转让、技术服务；汽车安全系统的研发；房屋租赁，物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）业务情况

南通市市北集成电路有限公司主要业务即对底层物业资产南通崇川集成电路产业园的运营，详细情况参见第六章 基础资产情况及现金流预测分析之二、基础资产对应的物业资产情况。

（三）财务数据

南通市市北集成电路有限公司 2022-2024 年和 2025 年的财务报告已经南通正华联合会计师事务所(普通合伙)审计，并出具正华会审字【2026】第 008 号和正华会审字【2026】第 062 号的无保留审计意见审计报告。

资产负债表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
货币资金	424.19	850.28	667.84
应收账款	2,409.98	1,241.90	788.04
预付款项	70.54	550.89	368.80
其他应收款	38,324.81	30,493.81	23,885.00
其他流动资产	4,738.36	4,824.92	4,802.48
流动资产合计	45,967.87	37,961.79	30,512.16
投资性房地产	73,894.49	70,740.74	70,349.87
固定资产	393.65	554.38	324.66
非流动资产合计	74,288.14	71,295.12	70,674.53
资产总计	120,256.01	109,256.91	101,186.69
短期借款	12,300.00	14,300.00	10,300.00
应付账款	192.86	2,718.53	4,850.05
预收款项	2,621.16	200.89	78.01
合同负债		2,294.87	2,454.54
应交税费	114.61	405.70	125.64
其他应付款	26,749.70	30,315.47	22,113.39

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的非流动负债	2,000.00	3,000.00	3,000.00
流动负债合计	43,978.33	53,235.46	42,921.63
长期借款	62,000.00	45,000.00	48,000.00
递延所得税负债	4,565.18	3,483.20	3,091.94
非流动负债合计	66,565.18	48,483.20	51,091.94
负债合计	110,543.51	101,718.66	94,013.57
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	4,712.50	2,538.25	2,173.12
所有者权益合计	9,712.50	7,538.25	7,173.12
负债和所有者权益总计	120,256.01	109,256.91	101,186.69

利润表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年
一、营业总收入	4,064.22	3,848.67	3,617.61
减：营业成本	425.52	440.71	415.29
税金及附加	449.57	596.78	490.95
管理费用	41.46	24.93	58.71
财务费用	2,791.20	2,492.07	2,486.51
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,927.16	390.87	476.95
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,283.62	685.05	643.10
加：营业外收入	14.70	71.67	67.14
减：营业外支出	29.37	0.34	166.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,268.95	756.39	544.02
减：所得税费用	1,081.98	391.26	412.78
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,186.97	365.13	131.24
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	2,186.97	365.13	131.24
2.终止经营净利润（净亏损总额以“-”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	2,186.97	365.13	131.24

现金流量表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4.50	4,485.86	5,086.50
收到的税费返还	-	-	135.15
收到其他与经营活动有关的现金	76,203.80	24,202.65	15,118.57
经营活动现金流入小计	76,208.30	28,688.51	20,340.21
购买商品、接受劳务支付的现金	-	647.01	712.37
支付的各项税费	601.21	449.76	1,179.04
支付其他与经营活动有关的现金	81,925.17	22,832.18	18,544.19
经营活动现金流出小计	82,526.38	23,928.95	20,435.60
经营活动产生的现金流量净额	-6,318.08	4,759.55	-95.38
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	100.93
投资活动现金流入小计	-	-	100.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,317.74	2,861.27	1,693.29
支付其他与投资活动有关的现金	-	229.03	104.29
投资活动现金流出小计	2,317.74	3,090.30	1,797.58
投资活动产生的现金流量净额	-2,317.74	-3,090.30	-1,696.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金	74,300.00	14,300.00	10,300.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	74,300.00	14,300.00	10,300.00
偿还债务所支付的现金	63,300.00	13,300.00	6,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,790.27	2,486.82	2,487.93
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流出小计	66,090.27	15,786.82	8,487.93
筹资活动产生的现金流量净额	8,209.73	-1,486.82	1,812.07
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	-426.09	182.44	20.04
加：期初现金及现金等价物余额	850.28	667.84	647.80

项目	2025年度	2024年度	2023年
六、期末现金及现金等价物余额	424.19	850.28	667.84

四、管理人/销售机构基本情况

（一）基本情况

中文名称：东吴证券股份有限公司

英文名称：SoochowSecuritiesCo.,Ltd.

统一社会信用代码：91320000137720519P

股票代码：601555.SH

法定代表人：范力

成立时间：1993年4月10日

注册资本：人民币496,870.2837万元

注册地址/住所：苏州工业园区星阳街5号

所属行业：金融业

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务。（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）许可项目：证券业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）股权结构

截至2025年末，东吴证券总股本为4,968,702,837股，前十大股东持股情况：

单位：股、%

序号	股东名称	持股数量	占总股本比
1	苏州国际发展集团有限公司	1,208,702,065	24.33
2	张家港市国有资本投资集团有限公司	150,527,039	3.03

序号	股东名称	持股数量	占总股本比
3	香港中央結算有限公司	128,441,728	2.59
5	国泰中证全指证券公司交易型开放式指数证券投资基金	109,244,753	2.20
6	苏州营财投资集团有限公司	109,137,756	2.20
7	苏州工业园区国有资本投资运营控股有限公司	104,497,381	2.10
7	苏州物资控股(集团)有限责任公司	91,107,460	1.83
8	苏州高新区国昇资本运营有限公司	91,000,000	1.83
9	中新苏州工业园区投资管理有限公司	90,290,544	1.82
10	苏州信托有限公司	89,772,800	1.81
	合计	2,172,721,526	43.74

(三) 经营情况

1、经营业务指标

东吴证券近年来不断拓宽业务渠道，鼓励经营创新，以稳健的步伐实现成长。最近三年的重要财务指标及业务指标如下表所示：

单位：亿元

项目	2025 年末/2025 年度	2024 年末/2024 年度	2023 年末/2023 年度
利润表摘要			
营业总收入	90.30	70.71	65.55
利润总额	45.20	30.15	25.69
归属母公司股东的净利润	35.52	23.66	20.02
资产负债表摘要			
资产总计	2,162.19	1,778.05	1,574.95
负债合计	1,724.61	1,355.46	1,172.03
股东权益	437.58	422.59	402.92
归属母公司股东的所有者权益	432.72	417.29	397.15
现金流量表摘要			
经营活动现金净流量	139.98	308.74	-96.03
关键比率			
加权平均净资产收益率 (%)	8.35	5.81	5.16
资产负债率 (%)	71.71	67.98	68.21
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	3.83	2.73	2.39

2、经营业务情况

东吴证券从事的主要业务包括经纪及财富管理业务、投资银行业务、投资交易业务、资产管理业务、国际业务等。

财富管理业务主要为客户提供证券及期货经纪业务、研究业务、投资顾问、产品销售、融资融券等服务。

投资银行业务主要为企业客户提供资本市场融资活动，包括股票承销与保荐、债券承销、资产证券化、新三板挂牌，为企业客户的收购兼并、资产重组等提供财务顾问服务。

投资交易业务主要从事权益性证券投资及交易、固定收益投资及交易、衍生金融产品投资及交易、私募股权投资、另类投资、商品交易与套利等。

资产管理业务主要为客户提供多元化的资产管理，包括券商资产管理服务、基金资产管理服务等。

国际业务主要为境外子公司的海外业务。

（四）资信情况

1、与主要客户业务往来的资信情况

报告期内，东吴证券在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约现象。

2、主体信用评级

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2026 年 1 月 14 日对东吴证券股份有限公司出具的评级报告，东吴证券主体长期信用评级为 AAA，评级展望为“稳定”。

（五）资产管理业务情况

2025 年，公司资产管理业务持续深化渠道建设，升级智能化交易系统，推进产品创新与投研能力提升，业务规模与经营效益实现同步提升。渠道建设方面，积极拓展金融机构代销合作，进一步拓宽募集渠道。产品布局方面，不断

优化金融产品体系，固收纯债产品保持稳健运作，“固收+”及多策略产品建设成效显著。投研能力建设方面，着力搭建 FOF 业务核心团队，完善相关基础设施建设，为业务开展提供有力支撑。报告期内，公司新发集合和单一资管产品 85 只、新发行规模 104.59 亿元，截至报告期末，受托资产管理规模 633.30 亿元，资管手续费净收入较上年增长 19.09%。同时，存量待整改业务全部整改完毕，主动管理规模较上年末增长 13.52%，业务结构不断优化，核心竞争力进一步增强。

总体来看，东吴证券资产管理业务发展较为稳定，已形成较强的市场竞争力，随着业务范围的拓宽和产品种类的丰富，资产管理业务市场竞争力与专业服务能力将进一步提升。

（六）管理制度

1、资产管理业务内部管理制度的建立

管理人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》等法律法规形成了一整套内部管理制度支撑下的规范化管理体系。资产管理业务内部制度如《东吴证券股份有限公司资产管理业务管理制度》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务决策授权制度》、《东吴证券股份有限公司资产管理决策委员会议事办法》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务档案管理办法》、《东吴证券股份有限公司资产管理业务投资管理办法》等。

为了规范企业资产证券化业务，并有效控制各类业务风险，管理人制定了《东吴证券股份有限公司资产管理业务内部控制管理办法》，对资产证券化的业务流程、风险控制等做了详细规定。

2、资产管理业务内部管理制度的运行情况

（1）资产管理业务内部管理制度架构

资产管理总部是负责资产管理业务运作的职能部门，与证券自营、证券承销与保荐、证券经纪业务之间在投资决策、交易执行、账户管理、办公场所以

及人员管理等方面都设置了隔离措施，实现了独立决策、独立运营，防范内幕交易，防范利益冲突。

资产管理总部受风险管理部门、合规管理部门和稽核部的风险合规管理与稽核核查管理，下设投资、综合管理、营销管理、产品设计、质量控制、项目管理等多个业务团队，在各自的职责范围内负责资产管理业务的开展。同时，管理人制定了健全的资产管理业务管理体系，涵盖并渗透了资产管理业务的各个业务环节，包括投资决策、投资管理、风险控制、业务隔离等，以确保客户资产管理业务的运行合法合规，同时实现了资产管理业务与其他业务之间的有效隔离。

（2）资产管理业务的业务流程

资产管理业务主要包括集合资产管理业务、定向资产管理业务以及专项资产管理业务。其中集合资产管理业务、定向资产管理业务由资产管理总部扎口管理，专项资产管理业务（包括资产证券化业务）由固定收益业务管理委员会及资产管理总部联合管理。管理人资产证券化业务项目承接、承做、内核、申报、发行工作由固定收益业务管理委员会参照管理人债券承销业务进行扎口管理，发行后备案及后续管理工作由资产管理总部负责。具体而言，资产证券化业务流程由业务承揽、项目立项、备案材料制作、质量控制工作组审核、问核程序、内核会议审核、发行备案、后续管理等环节组成。

a、业务承揽：项目组在项目负责人的组织下对项目进行初审，初审通过后进行初步尽职调查，形成初步尽职调查结论并撰写立项报告及立项申请表。

b、项目立项：质量控制工作组审核人员对项目组提交的立项申请文件进行审核，确定项目是否符合国家相关法律法规及管理人相关业务要求，并提交立项委员会进行审核。立项委员会为相关业务是否允许承接立项的审核决策机构，负责根据质量控制工作组初步审查意见，对是否准予立项作出决定。

c、备案材料制作：项目获批立项后，由项目组进行详细尽职调查，并按照中国基金业协会、证券交易所相关规定编制备案申请材料。

d、质量控制工作组审核：项目组完成全套备案材料制作后，向质量控制工

工作组提交全套材料进行审核。质量控制工作组审核人员认为备案材料不完备，或不符合国家法律法规、相关监管机构、管理人相关业务规定的，应要求项目组进行补正并出具质量控制意见。项目组应对质量控制意见涉及问题进行回复并对材料进行补正，直至项目材料修改完备。质量控制工作组出具质量控制报告。

e、问核程序

项目完成质量控制工作组审核后，债券业务问核人召集项目组成员执行问核程序，首先项目组成员向债券业务问核人介绍项目的具体情况、存在的问题及解决措施，债券业务问核人向项目组问询了项目的重点核查事项是否执行尽职调查程序，项目组如实向债券业务问核人回复了有关尽职调查过程和程序。债券业务问核人最终签字同意完成问核程序。

f、内核会议审核：

管理人内核机构对已通过固定收益业务管理委员会质量控制工作组审核并完成问核程序的材料以书面/内核会议等形式进行审核，负责对项目进行终端风险控制和出口管理。项目组提交的内核会议申请资料经内核常设机构预审通过后，由内核常设机构负责安排内核会议。内核会议应当在对项目文件进行仔细研判的基础上，结合项目质量控制报告和问核文件，重点关注审议项目是否符合法律法规、规范性文件和自律规则的相关要求，尽职调查是否勤勉尽责，发现审议项目存在问题和风险的，应提出书面反馈意见并由项目组反馈回复及修改发行申请文件。内核会议应当形成明确的表决意见，并经至少 2/3 以上的参会内核委员同意方为通过。

g、发行备案：专项计划资产支持证券由固定收益业务管理委员会扎口管理销售相关事宜，由资产管理总部负责备案管理事宜，具体包括资管产品的账户开立、交易管理、登记托管、清算核算、资金划付、系统权限管理、报表报送与信息披露等。

h、后续管理：由项目组对专项计划基础资产相关情况进行跟踪监管，对基础资产产生现金流的划转归集和使用情况进行持续跟踪；项目组应协同资产管

理总部做好专项计划的后续信息披露工作；资产管理总部负责专项计划资产的投资管理工作；项目组、资产管理总部和风险管理部及合规法务部应及时沟通联系，做好专项计划的后续风险管理。

（3）风险控制措施

管理人风险管理委员会是管理人风险管理的决策机构，讨论和决定管理人重大风险管理事项，并对创新业务和重大项目进行决策。风险管理部作为管理人风险管理的常设部门，是管理人投资银行类业务内部控制第三道防线的组成部分，应当通过介入主要业务环节、把控关键风险节点，实现公司层面对投资银行类业务风险的整体管控。风险管理部通过实施风险监测和评估、开展风险排查、进行风险提示等措施，切实履行对投资银行类业务信用、流动性、操作等风险的控制职责。风险管理部门、合规管理部门在资产管理总部的协助下定期对资产管理总部内各个业务环节中的风险点进行识别、监控、预警、分析和评估。

管理人资产管理业务内部控制的组织体系由董事会、风险管理委员会、风险管理部门、合规管理部门、稽核审计部、资产管理总部合规风控岗组成。风险管理部门、合规管理部门负责落实风险管理和合规管理工作的具体事宜；稽核审计部对资产管理业务进行常规稽核或专项稽核，并提供稽核报告。资产管理总部设合规风控专员，其职责如下：协助资产管理总部总经理建立和健全部门各项内部控制制度；根据管理人资产管理业务各项规章制度，对资产管理总部员工执业行为、投资管理业务资金流向、规章制度执行情况进行风险合规监控；实时监控投资管理的风险预警指标和日常监控事项，监督投资主办人对止损计划的执行，并向部门总经理及相关人员汇报；配合风险管理委员会及管理人相关部门的监督检查。

（七）违法违规情况

1、2024年2月6日，中国证监会上海监管局下发了《关于对东吴证券股份有限公司上海分公司采取出具警示函措施的决定》

2024年2月6日，公司收到中国证监会上海监管局《关于对东吴证券股份

有限公司上海分公司采取出具警示函措施的决定》（沪证监决〔2024〕59号），指出上海分公司在未申请换发许可证的情况下关闭原营业场所并迁入新营业场所，反映出分公司内部管理不规范，合规内控不严格。公司对此组织专项督查，深入分析问题原因，举一反三推进问题整改。

2、2024年2月24日，上海证券交易所上市公司监管一部下发了《关于对东吴证券股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》

2024年2月24日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对东吴证券股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2024〕0053号），指出公司独立董事候选人材料备案时间明显迟延，聘任流程存在重大瑕疵。公司已针对信息披露及规范运作中存在的合规隐患进行深入排查，制定有针对性的防范措施，形成《整改报告》并经全体董监高人员签字确认。

3、2024年4月16日，中国证监会江苏监管局下发了《关于对东吴证券股份有限公司、王秋鸣采取出具警示函监管措施的决定》，2024年5月14日，深圳证券交易所下发了《关于对东吴证券股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》

2024年4月16日，公司收到中国证监会江苏监管局《关于对东吴证券股份有限公司、王秋鸣采取出具警示函监管措施的决定》（〔2024〕61号），指出公司在金通灵科技集团股份有限公司2021年非公开发行债券项目中未勤勉尽责，存在内核意见跟踪落实不充分、工作底稿不完善等情况，王秋鸣作为该项目的负责人对上述违规行为负有直接责任。2024年5月14日，因上述事项，深圳证券交易所对公司、王秋鸣给予通报批评的处分。公司将进一步完善债券承销业务相关内控管理要求。

4、2024年4月16日，因涉国美通讯、紫鑫药业非公开发行股票保荐业务未勤勉尽责，公司收到中国证券监督管理委员会《立案告知书》（证监立案字0382024051号）；2024年11月8日，公司收到中国证监会《行政处罚事先告知书》（处罚字〔2024〕163号）；2025年1月8日，公司收到中国证监会《行政处罚决定书》（〔2025〕1号）

中国证监会认为，东吴证券在为国美通讯 2020 年非公开发行股票提供保荐承销服务过程中未勤勉尽责，未审慎核查发行募集文件的真实性、准确性，出具的《发行保荐书》《非公开发行股票发行过程与认购对象合规性的报告》等文件存在虚假记载，上述行为违反《证券法》第十条第二款、第二十九条的规定，构成《证券法》第一百八十二条、第一百八十四条的情形。对于东吴证券上述违法行为，张琦、王新为直接负责的主管人员。

中国证监会认为，东吴证券在为紫鑫药业 2014 年非公开发行股票提供保荐（含持续督导）服务过程中未勤勉尽责，出具的《发行保荐书》等文件存在虚假记载，上述行为违反 2005 年《证券法》第十一条第二款的规定，构成 2005 年《证券法》第一百九十二条的情形。对于东吴证券上述违法行为，蒋序全、李佳佳为直接负责的主管人员。

在监管部门调查过程中，东吴证券及相关人员积极提供资料、配合调查。根据当事人违法事实、性质、情节与社会危害程度，依据 2005 年《证券法》第一百九十二条，《证券法》第一百八十二条、第一百八十四条的规定，中国证监会决定：1、对东吴证券股份有限公司责令改正，给予警告，针对国美通讯项目，没收保荐业务收入 943,396.23 元，并处以 100 万元罚款，没收承销业务违法所得 4,716,981.13 元，并处以 50 万元罚款；针对紫鑫药业项目，没收保荐业务收入 2,068,000 元，并处以 4,136,000 元罚款；2、对张琦给予警告，并对保荐执业行为和承销执业行为分别处以 50 万元、20 万元罚款；3、对王新给予警告，并对保荐执业行为和承销执业行为分别处以 50 万元、20 万元罚款；4、对蒋序全给予警告，并处以 20 万元罚款；5、对李佳佳给予警告，并处以 10 万元罚款。

公司诚恳接受上述《行政处罚决定书》所认定的问题及处罚，并深刻反思、汲取教训，全面加强管理、补齐工作短板，进一步强化投行业务内控机制，勤勉尽责，规范运作，全面提升投行执业质量，履行好资本市场“看门人”的责任。公司认真学习并积极贯彻资本市场新“国九条”，深刻把握资本市场高质量发展的主要内涵，践行以投资者为本，强化功能性定位，更好服务资本市场稳定健康发展。

5、2026 年 4 月 8 日，北京证券交易所监管执行部下发了关于对东吴证券股

份有限公司及相关责任主体采取自律监管措施的决定》

2026年4月8日，公司收到北京证券交易所监管执行部《关于对东吴证券股份有限公司及相关责任主体采取自律监管措施的决定》（北证监管执行函〔2026〕6号），指出因公司在保荐江苏建院营造股份有限公司公开发行并上市的项目中，存在发表的核查意见不准确、核查程序执行不到位等问题，故对公司和相关保荐代表人出具警示函的自律监管措施。

上述事项不涉及资产证券化业务，不属于被监管部门限制参与资产证券化业务活动资格的情况，不会对本次专项计划发行构成实质性障碍，东吴证券拥有担任资产证券化业务管理人的资格。

五、托管人基本情况

专项计划的托管人为江苏银行股份有限公司南通分行。

（一）托管人概况

名称：江苏银行股份有限公司南通分行

住所：南通市崇川区工农南路118号汇金国际广场A-A1幢

负责人：陈亚明

通讯地址：南通市崇川区工农南路118号汇金国际广场A-A1幢

注册日期：2007年1月30日

组织形式：股份有限公司

存续期间：持续经营

基金托管资格批文及文号：证监许可〔2014〕619号

托管部门联系人：邬大伟

电话：0513-89155286

（二）托管业务经营情况

江苏银行总行设立有资产托管部，为总行一级部门，负责全行范围内资产托管业务的管理指导，资产托管部下设业务管理部、基金业务部、银保信业务部、风险管理部、估值核算部、交易运营部和基金服务部，形成了较为完善的组织架构。江苏银行 18 家分行均已设立了资产托管业务团队或资产托管专岗，实现了分行层级托管业务的专业化管理，业务人员均来自于基金、券商、托管行等不同的行业，具有会计、金融、法律、IT 等不同的专业知识背景，本科以上学历覆盖率 100%，硕士以上学历覆盖率 50%，团队成员具有较高的专业知识水平、良好的服务意识、科学严谨的态度；部门管理层有 20 年以上金融从业经验，熟知国内外证券投资基金市场的运作。

截至 2025 年末，江苏银行托管总规模 5.19 万亿元，继续位居城商行第一，也是首家突破 5 万亿元的城商行。江苏银行专业高效的资产托管服务得到了监管部门及合作伙伴的高度认可，先后获得“最具潜力托管银行奖”“卓越托管银行奖”等多个权威奖项。

（三）托管人业务管理制度和风控制度

我行拥有完善的基金托管、稽核监控和风险控制制度。

（1）风险控制制度

为保障托管业务各项风险管控到位，我行制定了《江苏银行资产托管业务风险管理办法》，建立了科学合理、控制严密、运行高效的托管业务风险控制体系。

一是明确风险控制的原则和目标。包括：确保有关法律法规在托管业务中得到全面严格的贯彻执行；确保我行有关托管的各项管理制度和业务操作规程在托管业务中得到全面严格的执行；不断查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，确保托管资产安全，保证托管业务稳健运行；预防各类违法、违规及违章行为，将各种风险控制在规定的范围之内；确保风险管理体系的有效性。

二是分层构建风险控制组织架构。该架构由三个层次组成，第一层次是总行资产托管部，第二层次为总行内审部和风险管理部等风险管理部门，第三层次为总行内部控制与风险管理委员会，三个层次逐级开展评估和风控工作，共

同构筑有效的风险控制体系。

三是有效识别风险并分别制定控制措施。针对托管业务的主要风险，包括但不限于法规风险、操作风险、技术风险、道德风险等，分别开展风险识别并落实风险控制措施，确保托管相关风险得到有效控制。

我行近年来还通过加大系统投入，推动数智化转型升级，最大限度依托系统控制提升业务处理安全性和便利性，包括不断升级和完善托管系统，实现私募基金托管从业务审批、运营操作到托后管理的全流程线上化管控，确保账户资金安全以及产品运作平稳高效。

（2）基金托管业务相关管理制度

为保障我行资产托管业务稳健发展，充分履行托管行职责，保护投资者合法权益，防范资产托管业务各项风险，我行依据《证券投资基金托管业务管理办法》《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》《私募投资基金监督管理条例》等法律法规要求，结合本行业务实际，制定了各项托管制度 31 项，涵盖各类业务以及投资监督、资金清算、账户管理、估值核算、人员管理、信息安全和档案管理各个环节，构建起成熟、完善的托管业务管理体系和制度框架。

针对私募基金业务，我行制定了《江苏银行私募投资基金托管业务管理办法（2023 年修订）》，明确了该业务职责分工、业务管理、业务流程、风险管理等各项要求，特别是对私募基金“募、投、管、退”等重点环节加强管控，提升服务能力，保障业务健康发展。

（3）稽核监控制度

我行根据托管业务相关法规要求，制定了《江苏银行资产托管业务稽核监控管理办法》，建立了完善的稽核监控体系。

稽核监控主要工作：一是对各项托管业务及其操作提出内控建议并督促实施；二是独立检查和评价有关内部控制制度；三是对涉及内控方面的问题进行专题检查和调查；四是对违反内控制度的人员依照行内管理规定给予相应处分；五是建立预警系统，持续健全内控制度的评审和反馈机制。

岗位人员配备方面：一是设置稽核管理岗、反洗钱管理岗，保证稽核人员的独立性和权威性；二是配备充足的稽核监控人员，并确保稽核人员符合法规要求的任职条件；三是严格执行稽核监控的操作程序和组织纪律。

在此基础上，我行进一步落实法律法规和行内内控管理要求，定期由总行内审部门对基金托管法定业务的内部控制制度建设与实施情况开展相关审查与评估。

（四）托管人业务流程介绍

第一阶段：项目筹备与开户（签约前）

支行负责项目接洽，双方就托管目的、资产类型、服务范围等进行初步沟通洽谈，最后收集项目资料发起业务立项，分行审核后报总行审批。

立项审批后，分支行与管理人协商条款，并最终签署具有法律效力的托管合同，明确双方的权利、义务和责任划分。

支行根据合同约定，为托管资产开立独立的专用账户。

第二阶段：资产移交与日常运作（托管中）

合同与账户准备就绪后，便进入持续性的托管运营核心阶段，接下来都是总行资产托管部负责。主要负责资金清算与证券交收，会计核算与资产估值，投资运作监督及信息披露与报告。

第三阶段：项目终止与清算（到期后）

当托管产品到期或达到合同约定的终止条件时，进入清算阶段。

由总行根据合同和最终决议配合管理人进行财产分配与账户注销，分支行将剩余资产进行清算和分配，并办理相关托管账户的销户工作。

六、其他业务参与者

深圳市世联资产房地产土地评估有限公司作为资产评估及现金流预测机构，于 2025 年 12 月 04 日获得广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》（粤房估备字贰 0200130）。因此深圳市世联资产房地产土地评估有

限公司具备专项计划资产评估及现金流预测机构的相应资质。

上海市锦天城律师事务所作为法律顾问，于 2022 年 10 月 18 日获得上海市司法局颁发的《律师事务所执业许可证》（证号：31310000425097688X），并在中国证监会完成了从事证券法律业务律师事务所备案。因此上海市锦天城律师事务所具备专项计划法律顾问的相应资质。

第六章 基础资产情况及现金流预测分析

一、基础资产情况

(一) 基础资产的真实性和有效性

1、基础资产的概况

根据《计划说明书》《标准条款》等专项计划文件约定，专项计划基础资产系指原始权益人所持有的拟向计划管理人(代表专项计划)转让的项目公司的100%股权。计划管理人(代表专项计划)取得项目公司100%股权后，将对基础资产进行补充投资，即根据《借款合同》的约定向项目公司发放股东借款。

2、基础资产

(1) 基础资产（项目公司股权）

根据南通市数据局于2025年7月31日核发的《营业执照》(统一社会信用代码：91320600MA1N0NP60Q)，集成电路公司的基本情况如下：

名称：	南通市市北集成电路有限公司
法定代表人：	蒋鹏
公司住所：	南通市港闸区幸福新城11号楼8318室
成立日期：	2016年11月22日
注册资本：	5,000万元
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：	集成电路、半导体产品的技术研发、技术服务及生产、销售(生产另设分支机构)；深紫外光电器件的封装及相关产品的生产、研发；研发、生产自动化设备、电子设备、机械设备及相关零配件；软件开发及相关技术转让、技术服务；汽车安全系统的研发；房屋租赁，物业管理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

根据项目公司的《营业执照》及《公司章程》，并经管理人及律师查询“国家企业信用信息公示系统”(http://www.gsxt.gov.cn/)，项目公司的登记状态为“存续”，项目公司系合法设立且有效存续的有限责任公司，不存在相关法律、法规、规范性文件及其《公司章程》规定的应当终止的情形，原始权益人为项目公司的唯一股东。

根据管理人及律师对“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“中国执行信息公开网”(<http://zxgk.court.gov.cn/>)、“裁判文书网”(<https://wenshu.court.gov.cn/>)、“国家税务总局江苏省税务局网站”(<https://jiangsu.chinatax.gov.cn/>)、“国家市场监督管理总局网站”(<http://www.samr.gov.cn/>)、“国家金融监督管理总局网站”(<http://www.cbirc.gov.cn/>)、“中华人民共和国财政部网站”(<http://www.mof.gov.cn/>)、“南通市住房和城乡建设局网站”(<https://zj.nantong.gov.cn/>)、“南通市自然资源和规划局网站”(<https://zrzy.jiangsu.gov.cn/nt/>)、“南通市市场监督管理局网站”(<https://scjgj.nantong.gov.cn/>)的查询和项目公司提供的《企业信用报告》(2025年11月4日版),并经项目公司确认,项目公司不存在行政处罚记录和作为被告的诉讼案件记录,不存在未结清的不良贷款信息,未被列入失信被执行人名单。

(2) 对基础资产的补充投资(股东借款)

根据《借款合同》的约定,管理人(代表专项计划)取得项目公司100%股权后将向项目公司发放股东借款并对项目公司享有标的债权。经核查,《借款合同》的内容不违反法律、行政法规的强制性规定,不存在《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第十三条规定的应当认定民间借贷合同无效的情形。

基于上述并经原始权益人确认,管理人和经办律师认为,《股权转让协议》履行完毕后,管理人(代表专项计划)持有的项目公司股权真实、合法、有效;《借款合同》项下借款发放完毕后,管理人(代表专项计划)对基础资产进行补充投资所形成的借款债权真实、合法、有效。

(二) 基础资产的权利归属及权利负担

如前所述,项目公司股权在转让给管理人(代表专项计划)前归属于原始权益人,在《股权转让协议》履行完毕后管理人(代表专项计划)合法持有项目公司股权,在《股东借款合同》项下借款发放完毕后管理人(代表专项计划)对项目公司合法享有股东借款债权。

管理人和经办律师查询“国家企业信用信息公示系统”(http://www.gsxt.gov.cn/),项目公司股权不存在冻结或质押情形。

基于上述,管理人和经办律师认为,在《股权转让协议》履行完毕且专项计划设立后,基础资产真实、合法、有效,权利归属明确,不存在权利负担。

(三) 基础资产转让行为的合法性

基础资产系指原始权益人所持有的拟向计划管理人(代表专项计划)转让的项目公司的100%股权。根据《股权转让协议》,项目公司股权的交割日为专项计划设立日;自交割日起,计划管理人(代表专项计划)即成为目标股权的唯一权利人。

1、基础资产转让的合法性和完整性

基础资产转让的法律主体为原始权益人和计划管理人(代表专项计划),各方拟签订的《股权转让协议》已明确约定自目标股权交割日起,目标股权的全部权利和义务由计划管理人(代表专项计划)享有和履行。《股权转让协议》法律要件齐备,且协议条款不存在违反法律、行政法规强制性规定的内容,因此《股权转让协议》一经各方合法有效地签署并实际履行,基础资产的转让即在原始权益人和计划管理人(代表专项计划)之间发生法律效力,基础资产即完整地转让予和计划管理人(代表专项计划)。

2、基础资产是否存在禁止或限制转让的情形

经核查项目公司的《公司章程》,《公司章程》未约定禁止项目公司股东转让项目公司股权。根据《公司法》第八十四条规定,股东向股东以外的人转让股权的,应当将股权转让的数量、价格、支付方式和期限等事项书面通知其他股东,其他股东在同等条件下有优先购买权。鉴于项目公司仅有一名股东,基础资产转让不涉及其他股东的优先购买权。

根据项目公司的《公司章程》并查询“国家企业信用信息公示系统”(http://www.gsxt.gov.cn/),项目公司为崇盈集团的全资子公司,崇盈集团的实际控制人为南通市崇川区政府国有资产监督管理办公室,崇盈集团持有的项目公司股权为国有产权。根据国务院国有资产监督管理委员会网站公示的留言及回

复信息，企业发行 ABS 不属于《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)的规范范围，不需通过产权交易机构公开挂牌，应按照相关法律法规执行。基于上述，崇盈集团为发行 ABS 向计划管理人（代表专项计划）转让项目公司股权不在《企业国有资产交易监督管理办法》规范范围内，无需按照《企业国有资产交易监督管理办法》履行进场交易程序。

项目公司唯一董事于 2026 年 2 月 10 日作出决定，同意公司以物业资产向交易所申请发行持有型不动产 ABS，通过东吴证券股份有限公司(以下简称“东吴证券”)设立资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)发行资产支持证券；同意就公司股东将公司 100%股权转让予东吴证券股(代表专项计划)修订公司章程并办理工商变更登记手续；同意公司向东吴证券(代表专项计划)申请借款，并以物业资产及其运营收入提供抵押/质押担保(如需)；项目公司唯一股东于 2026 年 2 月 10 日作出决定，同意前述事项。此外，原始权益人已作出董事会决议和股东会决议，同意将项目公司 100%股权转让予专项计划。

基于上述，管理人和经办律师认为，基础资产不存在法定或约定的禁止或限制转让的情形，原始权益人及项目公司已就项目公司股权转让取得必要的内部批准文件，且项目公司股权转让不在《企业国有资产交易监督管理办法》规范范围内，无需按照《企业国有资产交易监督管理办法》履行进场交易程序，专项计划有权依法取得项目公司 100%股权。

3、基础资产转让登记的履行情况

根据《股权转让协议》，原始权益人应确保项目公司在专项计划设立日前向登记机关提交股权变更登记所需的全部申请资料，且自《股权转让协议》签署日起(含)至目标股权交割日(含)的期间(以下简称“过渡期”)，除项目公司正常业务外，未经管理人书面同意，原始权益人和项目公司不得擅自进行任何公司变更、合同签署、款项支付和资产处置等行为，亦不得新设债务或担保，过渡期内原始权益人和项目公司违反《股权转让协议》约定导致项目公司新增的任何债务和责任均由原始权益人实际承担。

管理人和经办律师认为，上述约定不违反《公司法》《民法典》等法律、行政法规的强制性规定，上述约定合法有效。

综上所述，基础资产可依法转让，不存在法定或约定的禁止或限制转让的情形；《股权转让协议》已就基础资产买卖的转让登记安排作出了明确约定；《股权转让协议》一经双方合法有效地签署生效并实际履行，基础资产的转让即在原始权益人和计划管理人(代表专项计划)之间发生法律效力，基础资产即完整地转让予计划管理人(代表专项计划)。

(四) 基础资产的可特定化

基础资产系指原始权益人所持有的拟向计划管理人(代表专项计划)转让的项目公司的 100%股权。基础资产对应特定的项目公司，基础资产现金流来源于项目公司持有的特定的物业资产产生的运营净收益，且物业资产的范围已由专项计划文件明确界定，基础资产可以产生独立、可预测的现金流，为可特定化的财产权利。

(五) 基础资产未被列入负面清单的相关意见

根据专项计划文件，基础资产的现金流来源于项目公司按照约定向专项计划支付的股东红利及借款本息，支付股东红利及借款本息的资金来源于项目公司持有的物业资产的运营净收益。根据《基础资产负面清单指引》及其附件的相关规定，专项计划的基础资产不属于《基础资产负面清单指引》所列情形。

经查询“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)、“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)、“中华人民共和国财政部网站”(<http://www.mof.gov.cn/>)、“江苏省财政厅网站”(<https://czt.jiangsu.gov.cn/>)、“南通市财政局网站”(<https://czj.nantong.gov.cn/>)、“国家金融监督管理总局网站”(<https://www.nfra.gov.cn/>)、“江苏省地方金融管理局网站”(<https://www.jsjrb.gov.cn/>)、“国家发展和改革委员会网站”(<https://www.ndrc.gov.cn/>)、“江苏省发展和改革委员会网站”(<https://fzggw.jiangsu.gov.cn/>)、“南通市发展和改革委员会网站”(<https://fgw.nantong.gov.cn/>)，原始权益人不存在违反地方政府性债务管理相关规定的相关记录。基于上述并根据原始权益人出具的承诺函，原始权益人开展本专项计划符合地方政府性债务管理的相关规定，不存在通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务的情形。

综上所述，管理人和经办律师认为，专项计划的基础资产可以产生独立、可预测的现金流，为可特定化的财产权利，未被列入负面清单。

(六) 基础资产与原始权益人风险隔离的有效性

1、基础资产与原始权益人的固有财产相分离

《股权转让协议》一经双方合法有效地签署生效并实际履行，基础资产的转让即在原始权益人和计划管理人(代表专项计划)之间发生法律效力，基础资产即完整地转让予计划管理人(代表专项计划)，且《股权转让协议》已就基础资产买卖的转让登记安排作出了明确约定。

根据《股权转让协议》《运营管理协议》和《资金监管协议》的约定，原始权益人将基础资产转让予计划管理人(代表专项计划)后，对项目公司不再享有股东权利，且项目公司应在监管银行开立监管账户用于接收物业资产运营收入，崇盈集团将作为运营管理机构为物业资产的经营管理提供服务，物业资产运营收入应由承租人直接划付至监管账户，从而实现基础资产回收款与原始权益人及项目公司固有财产相区别。

基于上述，管理人和经办律师认为，原始权益人将基础资产转让给计划管理人(代表专项计划)后，基础资产与原始权益人固有财产相区别，可以达到风险隔离的效果。

2、基础资产的破产隔离

《中华人民共和国企业破产法》第 31 条第 2 项规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，管理人有权请求人民法院予以撤销。

根据《股权转让协议》《计划说明书》《房地产估价报告》和原始权益人出具的说明，项目公司核心资产（即物业资产）估值与专项计划目标发行规模相当，《股权转让协议》约定的股权转让价款计算方式能够体现项目公司所有者权益的公允价值。基于上述，管理人及律师认为，按照《股权转让协议》约定的方式计算的股权转让价款具有公允性，鉴于原始权益人和计划管理人(代表专项计划)对基础资产的买卖以公允价格进行，应不属于“明显不合理的价格”，

在原始权益人进入破产程序的情况下其破产管理人应无权向人民法院申请撤销基础资产转让行为。

综上所述，基础资产依法转让完成后，基础资产与原始权益人固有财产相分离，可以达到风险隔离的效果；基础资产转让不属于以明显不合理的价格进行的交易，可以实现破产隔离。

二、基础资产对应的物业资产情况

（一）物业资产的基本情况

1、物业资产概述

基础资产对应的物业资产系指项目公司持有的位于南通市通京大道 226 号的南通市北集成电路产业园(一期)项目包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

截至评估基准日（2025 年 12 月 31 日），物业资产的估值情况如下：

单位：平方米、万元

序号	物业资产	建筑面积	评估总价
1	南通市通京大道 226 号的南通市北集成电路产业园(一期)	204,326.43	74,100

2、物业资产的实物状况及区位状况

1) 实物状况

a) 土地基本状况

名称	江苏省南通市崇川区通京大道 226 号“南通市北集成电路产业园（一期）”
宗地四至	东至福喜路、南至幸余路、西至通京大道、北至幸福路；
土地用途	工业用地；
剩余使用年限	40.9 年；
宗地面积	107,272.60 m ² ；
宗地形状	形状基本规则；
地形、地势	地形平坦，地势较高，排水设施良好，一般强度的降水，基本无淹水现象，地形地势较好，地质水文状况较好；
地质、土壤	无不良地质现象；

规划限制条件	无特殊土地使用管制；
开发程度	宗地红线外五通“通上水、通下水、通讯、通电、通路”和红线内开发建设有 12 栋非居住建筑物；
地上现状	估价对象 1、2、9、10、11、12 为厂房、废水站、动力站等；4 号楼为科研办公楼；3 号楼为宿舍楼；6-8 为门卫；D1 为地下车库。

b) 建筑物实物状况

估价对象“南通市北集成电路产业园（一期）”位于江苏省南通市崇川区通京大道 226 号；项目于 2020 年、2021 年竣工并投入使用。项目现状如下表：

单位：平方米

序号	幢号	建筑面积 (m ²)	楼层	用途	现状用途
1	1	34,424.65	3	厂房	厂房
2	10	677.45	1	厂房	仓库
3	11	28,871.06	3	厂房	厂房
4	12	34,425.72	3	厂房	厂房
5	2	8,187.49	3	工业	动力站
6	9	1,509.55	2	工业	废水站
7	3	43,140.23	15	宿舍	宿舍
8	4	37,917.66	12	厂房	科研办公
9	6	35.60	1	门卫	门卫
10	7	35.99	1	门卫	门卫
11	8	36.28	1	门卫	门卫
12	D1	15,064.75	1	地下室	车库
合计		204,326.43	--	--	--

估价对象于 2020 年、2021 年竣工，现状整体维护状况较好，成新率较高；园区实行智能化封闭式管理，具有完备、配套的供配电、空调、给排水、消防、安监、通信智能化、门禁等，设施设备较齐全。

2) 区位状况

位置状	坐落	南通市崇川区通京大道 226 号
-----	----	------------------

况	方位	位于南通市崇川区北侧
	与重要场所的距离	距高铁南通站约 5 公里距南通兴东国际机场约 7 公里
	临街状况	东至福喜路、南至幸余路、西至通京大道、北至幸福路；
	所在楼层	3 幢宿舍为地上 15 层；4 幢厂房为地上 12 层；1 幢、11 幢、12 幢厂房及 2 幢工业为地上 3 层；9 幢工业为地上 2 层；10 幢厂房及 6-8 幢门卫为地上 1 层；D1 幢地下室位于地下 1 层
交通状况	道路状况	周边主要道路有沈海高速、沪陕高速、通京大道等城市道路，道路通达度高。
	出入可利用交通工具	周边有 21 路、126 路、606 路、609 路通行并设站，公共交通便利度一般
	交通管制情况	无特殊交通管制情况
	停车方便程度	停车位充足，停车方便。
环境状况	自然环境	周边道路平整、环境整洁、自然环境较好。
	人文环境	周边治安环境较好，人文环境较好。
	景观	无特殊景观
外部配套设施	基础设施	区域内基础设施较完善，具备供水、排水、通路、通电、通信等配套设施，能满足生产和生活的需要。
	公共服务设施	周边无成规模配套设施，公共服务设施一般
区域发展分析	<p>“十五五”时期（2026—2030 年）是崇川发展的关键阶段，目前已形成清晰的规划思路。</p> <p>总体定位：智涌江海，三产共兴，打造长三角一体化强支点城市高质量发展首位区。</p> <p>主攻方向：打造长江口协同创新高地和区域性现代消费中心 234。“1+2+3+N”现代产业集群 1 个千亿级：电子信息；2 个五百亿级：船舶海工、智能装备；3 个三百亿级：车联网、新材料与现代纺织、生命健康；N 个百亿级未来产业：重点培育低空经济、深远海装备等。</p> <p>发展重点</p> <p>产业：巩固船舶海工、电子信息等优势产业，前瞻布局低空经济、深远海装备等未来产业。创新：强化与高校院所合作，完善科创平台与人才政策，构建协同创新生态。空间：优化主城功能布局，推动产城融合，提升城市能级与宜居度。</p>	

（二）物业资产的权属

根据原始权益人提供的物业资产建设文件，集成电路公司为物业资产的建设单位。根据管理人及律师调取的《南通市不动产登记簿登记结果》(查询日期：2025 年 12 月 26 日，下同)，集成电路公司已在不动产登记簿中被登记为物业资产的不动产权利人，已合法有效地取得物业资产的房屋所有权及国有土地使用权。

(三) 物业资产的建设手续

根据原始权益人提供的相关材料，物业资产已取得如下项目建设文件：

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
1	立项阶段	关于南通市市北集成电路有限公司新建标准厂房一期项目的备案通知	通港闸行审投资备[2016]11号	南通市港闸区行政审批局
2		江苏省投资项目备案证	通港闸行审投资备[2017]114号	南通市港闸区行政审批局
3		关于南通市市北集成电路有限公司新建标准厂房项目环境影响报告表的审批意见	通港闸行审环许(2016)13号	南通市港闸区行政审批局
4		建设项目环境影响登记表	201732061100000090	/
5		建设工程消防设计备案凭证	港公消备字(2017)第0030号	南通市公安局
6		建设工程消防设计审核意见书	通公消备字(2017)第0579号	南通市公安消防支队
7		建设工程消防设计审核意见书	通公消备字(2017)第0674号	南通市公安消防支队
8		江苏省人防工程施工图设计文件专项技术审查合格书	/	施工单位、审查单位
9	建设阶段	建设用地规划许可证	地字第 320603201620067 号	南通市行政审批局
10		建设工程规划许可证	建字第 320603201620237 号	南通市行政审批局
11		建设工程规划许可证	建字第 320603201720172 号	南通市行政审批局
12		建筑工程施工许可证	320611202011050103	南通市行政审批局
13		建筑工程施工许可证	320611202011050203	南通市行政审批局
14		建筑工程施工许可证	320611201612080301	南通市行政审批局
15		建筑工程施工许可证	320611201712130201	南通市行政审批局
16		建筑工程施工许可证	320611201712130101	南通市行政审批局
17		建筑工程施工许可证	320611201712130301	南通市行政审批局
18	验收阶段	南通市建设工程规划核实合格证	通规建证字(2020)第 0042 号	南通市行政审批局
19		南通市建设工程规划核实合格证	通规建证字(2020)第 0043 号	南通市行政审批局

序号	阶段	证照(批复)名称	文件编号	发证(文)单位
20		新建标准厂房一期(厂房)项目竣工备案证	3206111611250101-JX-001	南通市行政审批局
21		集成电路设备研发生产项目竣工备案证	3206111707200101-JX-001	南通市行政审批局
22		项目配套绿化工程竣工验收备案通知书	港闸住建园验备〔2020〕23号	港闸区住房和城乡建设局
23		特殊建设工程消防验收意见书(合格)	通建消验字〔2021〕第0033号	南通市住房和城乡建设局
24		建设工程消防验收备案凭证	住竣备凭字〔2020〕第0222号	南通市住房和城乡建设局
25		特殊建设工程消防验收意见书	通住建消验许字〔2020〕第042号	南通市住房和城乡建设局
26		建设项目环保竣工验收意见书	/	建设单位、施工单位、监理单位、设计单位
27		建设项目环保竣工验收意见书	/	建设单位、施工单位、监理单位、设计单位
28		配套建设的环境保护设施验收报告	/	建设单位
29		南通市建筑节能(分部)工程施工质量专项验收表	/	南通市绿色建筑推广中心
30		防空地下室竣工验收证明书	/	南通市人民防空办公室
31		人防工程竣工验收备案表	XSRFB2020028	南通市行政审批局

基于上述，物业资产已就项目备案、环保审批、消防设计审核、建设用地和建设工程规划、建筑工程施工许可、竣工备案、规划核实、环保验收、消防验收备案、节能验收、人防验收等建设手续取得相应的项目建设文件。原始权益人已出具承诺函，承诺物业资产建设手续合规齐全，工程建设质量及安全标准符合要求。

(四) 物业资产的租赁合同及备案情况

管理人及法律顾问审阅了项目公司提供的物业资产租赁合同(以下简称“租赁合同”)。经核查，租赁合同已经各当事方签署生效，租赁合同的内容不违反法律、行政法规的强制性规定，合同期限内该等租赁合同合法、有效。

截至本计划说明书出具之日，物业资产尚未办理租赁登记备案相关手续，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条及第二十三条的有关规定，存在被责令改正或处以罚款的风险。根据《民法典》第七百零六条的有关规定，未办理租赁登记备案手续不对租赁合同的效力及物业资产的运营产生重大不利影响。

（五）物业资产的用途

根据物业资产的《不动产权证》，物业资产的规划用途如下：

序号	坐落	幢号	规划用途
1	通京大道 226 号 1 幢	1	厂房
2	通京大道 226 号 10 幢	10	仓库
3	通京大道 226 号 11 幢	11	厂房
4	通京大道 226 号 12 幢	12	厂房
5	通京大道 226 号 2 幢	2	工业
6	通京大道 226 号 3 幢	3	宿舍
7	通京大道 226 号 4 幢	4	厂房
8	通京大道 226 号 6 幢	6	门卫
9	通京大道 226 号 7 幢	7	门卫
10	通京大道 226 号 8 幢	8	门卫
11	通京大道 226 号 9 幢	9	工业
12	通京大道 226 号 D1 幢	D1	地下室

根据物业资产的租赁台账及租赁合同以及原始权益人出具的说明，物业资产实际用途主要为工业厂房、员工宿舍及配套用房，物业资产实际用途与规划用途不存在实质性冲突。

（六）物业资产的投保情况

根据原始权益人提供的由中国大地财产保险股份有限公司出具的保险单，物业资产已投保财产综合险，投保情况如下：

保险单号	PQZA25320107040000000035
险种	财产综合险
保险人	中国大地财产保险股份有限公司
投保人	中国工商银行股份有限公司南通分行

保险单号	PQZA25320107040000000035
被保险人	南通市市北集成电路有限公司
保险财产地址	中国江苏省南通市崇川区通京大道 226 号 1、2、3、4、6、7、8、9、10、11、12、D1 幢
保险期限	自 2025 年 9 月 18 日 00 时 00 分起至 2026 年 9 月 17 日 24 时 00 分止
保险金额	439,939,800.00 元
免赔额	每次事故绝对免赔额人民币 1,000 元或损失金额的 10%，两者以高者为准

根据《运营管理协议》，崇盈集团将代表项目公司为物业资产购买足额的保险，确保项目公司为受益人，保险费用由项目公司承担，并维持该等保险的有效性。

（七）物业资产的可处置性及转让限制

《民法典》第三百五十三条规定：“建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但是法律另有规定的除外。”经检索，截至本计划说明书出具日，不存在禁止物业资产建设用地使用权抵押或转让的法律规定。

物业资产的《国有建设用地使用权出让合同》第二十一条约定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合合同规定的条件，即按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件”。根据物业资产的项目建设文件，物业资产已完成竣工验收并取得南通市行政审批局核发的《竣工验收备案表》，物业资产已达成其土地出让合同约定的完成投资开发、形成工业用地或其他建设用地条件的首次转让条件，物业资产的转让不再受《国有建设用地使用权出让合同》第二十一条约定的限制。

根据专项计划文件，专项计划可通过市场化处置方式向第三方出售专项计划持有的项目公司股权和股东借款债权，或项目公司持有的物业资产。根据专项计划文件，专项计划设立且项目公司股权转让完成后，计划管理人(代表专项计划)将成为项目公司的唯一股东行使项目公司的股东职权；各资产支持证券持有人将分别持有专项计划资产支持证券份额并通过资产支持证券持有人大会对

专项计划的重大事项进行表决，从而间接实现对项目公司及物业资产的控制。基于上述，专项计划设立且项目公司股权转让完成后，就项目公司的股权结构而言，项目公司不属于《企业国有资产交易监督管理办法》第四条规定的国有及国有控股企业、国有实际控制企业，项目公司持有的物业资产不属于国有及国有控股企业、国有实际控制企业的资产，专项计划对项目公司股权、股东借款债权和物业资产的市场化处置不涉及《企业国有资产交易监督管理办法》第三条规定的企业国有资产交易行为。

基于上述，物业资产不存在禁止或限制转让、抵押的情形，管理人可以代表专项计划行使股东职权对项目公司持有的物业资产进行处置，但存在物业资产出售价格波动的风险；对此，管理人已在《计划说明书》“第十章 风险揭示与防范措施”中揭示相关风险并提出风险防范措施。

（八）物业资产的权利负担

根据调取的《南通市不动产登记簿登记结果》，物业资产不存在抵押等第三方权利限制和权利负担。

经查询中国人民银行征信中心动产融资统一登记公示系统(www.zhongdengwang.org.cn)，物业资产运营收入不存在质押等第三方权利限制和权利负担。

（九）物业资产的运营管理

根据《运营管理协议》，项目公司及管理人拟作为委托方委托崇盈集团作为运营管理机构，为项目公司和物业资产的经营管理提供《运营管理协议》约定的各项服务。

经查询“国家企业信用信息公示系统”(<http://www.gsxt.gov.cn/>)，截至本计划说明书出具日，项目公司为崇盈集团的全资子公司，项目公司股权转让给计划管理人(代表专项计划)前，崇盈集团与项目公司存在股权关联关系。根据专项计划文件约定，专项计划设立后，计划管理人(代表专项计划)将从崇盈集团处受让项目公司 100%股权，届时计划管理人(代表专项计划)将取代崇盈集团成为项目公司的唯一股东，崇盈集团与项目公司将不再构成股权关联关系。

（十）物业资产的运营情况

1、物业资产的运营模式

截至计划说明书签署日，物业资产的产权方为项目公司南通市市北集成电路有限公司。根据目前的产权方与租户签署的房屋租赁合同，物业资产的租金收入由产权方收取。专项计划成立后，项目公司和计划管理人（代表专项计划）将聘请南通崇盈运营管理集团有限公司进行运营管理，项目公司将向南通崇盈运营管理集团有限公司支付运营管理费。

2、物业资产的运营情况

物业资产于项目于 2020 年、2021 年竣工并投入使用，建筑面积合计为 204,326.43 m²，可出租使用面积为 189,153.81 平方米，截至 2025 年末，已出租面积为 156,411.34 平方米，出租率为 82.69%。物业资产主要租户为通富通科（南通）微电子有限公司、南京邮电大学南通研究院有限公司、南通大学¹等。

2023-2025 年，物业资产运营情况如下表：

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
一、经营数据指标			
出租率	78.46%	75.28%	82.69%
收缴率	98.07%	88.63%	93.01%
二、现金流入			
租金收入	3,917.05	4,110.17	4,236.75
物业费收入	290.68	266.86	219.20
其他收入	3.03	45.41	23.01
现金流入合计	4,135.17	3,955.17	4,183.00
增长率	-	-4.35%	5.76%
三、现金流出			
管理费用	3.77	0.43	8.98
物业费成本	382.45	243.41	227.44

¹南通大学和南京邮电大学南通研究院有限公司分别与南通市北高新技术产业开发区管理委员会、项目公司签订了《租赁协议》，协议约定南通市北高新技术产业开发区管理委员会为租金支付方，南通大学和南京邮电大学南通研究院有限公司为租赁物的实际使用人。

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
日常维护费	32.88	23.43	31.66
保险费	11.44	11.44	11.44
房产税	450.31	150.29	695.61
印花税	0.37	4.56	4.82
土地使用税	67.05	40.23	53.64
现金流出合计	948.26	473.79	1,033.59
三、净现金流			
净现金流	3,186.91	3,481.38	3,149.41
增长率	-	9.24%	-9.54%

注 1：表中收入含增值税；现金流入=租金收入×收缴率+物业费收入+其他收入。

注 2：历史上房产税存在跨期支付的情况，导致变动较大。

2023-2025 年末，物业资产出租率分别为 78.46%、75.28%和 82.69%，总体呈现波动上升趋势。物业资产主要业态为工业厂房、科研办公楼及宿舍楼，其中工业厂房为单一租户通富通科（南通）微电子有限公司承租，租户集中度较高，单个租户的退租对整体出租率的影响较大。

2023-2025 年末，物业资产收缴率分别为 98.07%、88.63%和 93.01%，存在一定的波动，主要是因为南邮和南通大学的租金支付人为南通市北高新技术产业开发区管理委员会，历史收缴率较低。

2023-2025 年，物业资产现金流入分别为 4,135.17 万元、3,955.17 万元和 4,183.00 万元，总体呈现波动上升趋势。2023-2025 年，物业资产运营支出分别为 430.54 万元、278.71 万元、279.52 万元，物业费和日常维护费是影响物业资产运营支出的主要因素。

3、租户及租金情况

截至 2025 年末，根据租赁台账及租赁合同，共有 8 个租户，物业资产可出租面积 189,153.81 m²，已出租面积 156,411.34 m²，出租率为 82.69%。租赁期限以 3 年为主，租户具体情况如下：

序号	建筑物	楼号	出租面积	承租人	业态	起始日	终止日	租金单价 (元/m ² *月) (元/间*月)	
1	动力站 (3层)	2号楼	8,187.49	通富通科(南通)微电子有限公司	动力站	2024/10/25	2026/10/24	16.8	
2	废水站 (2层)	9号楼	1,509.55		废水站				
3	仓库	10号楼	677.45		仓库				
4	厂房1 (3层)	1号楼	34,424.65		厂房				
5	厂房2 (3层)	11号楼	28,871.06		厂房				
6	厂房3 (3层)	12号楼	3层		5,737.62			厂房	
				5,737.62	厂房				
			1层	11,475.24	厂房	2025/10/25	2026/10/24	25.2	
			2层	11,475.24	厂房	2025/11/25	2026/10/24	25.2	
7	厂房4 (12层)	4号楼	1层	1,295.11	南通大学	办公楼	2026/1/31	2031/1/30	26.0
			6、7层	6,200.00		办公楼	2026/1/31	2031/1/30	
			1层	500.00	南京邮电大学南通研究院有限公司	办公楼	2024/9/30	2030/9/29	23
				1,068.64		办公楼	2023/11/1	2029/11/1	24.15
				9,300.00		办公楼	2024/9/30	2030/9/29	23
8	宿舍楼 (15层)	3号楼	160.00	南通十足便利超市有限公司	超市	2024/10/25	2029/10/24	195	
			140.00	崇川区克拉餐厅	餐饮	2025/2/11	2027/2/10	37.8	
			1,578.87		食堂	2024/12/15	2026/12/14	35.028	
			300.00		食堂配套			17.85	
			19,672.40	通富通科(南通)微电子有限公司	374间	2025/2/7	2026/2/6	787.5元/间*月	
			1,367.60		26间	2025/3/7	2026/2/6	787.5元/间*月	
			2,630.00		50间	2025/4/23	2026/2/6	787.5元/间*月	
			2,630.00		50间	2025/7/14	2026/2/6	787.5元/间*月	
			52.60	南京邮电大学南通研究院有限公司	1间	2025/6/10	2026/6/9	1000元/间*月	
			1,052.00		20间	2025/6/1	2029/5/31	1000元/间*月	
			52.60	慕帆科技(南通)有限公司	1间	2025/8/15	2026/8/14	1000元/间*月	
			105.20	优普(南通)精密科技有限公司	2间	2025/9/22	2026/3/21	1000元/间*月	

序号	建筑物	楼号	出租面积	承租人	业态	起始日	终止日	租金单价 (元/m ² *月) (元/间*月)
			157.80	科钛芯材科技 (上海)有限公司	3 间	2025/10/9	2026/10/8	1000 元/间* 月
			52.60	崇川区克拉餐厅	1 间	2025/10/23	2026/10/22	1000 元/间* 月
合计			156,411.34	-	-	-	-	-

(1) 租户分析

截至 2025 年末，共有租户 8 户，其中大租户主要为电子高新制造类企业，各业态经营面积如下：

业态	租赁面积 (m ²)	租户	租赁面积比例
高新电子制造	136,274.79	1	87.13%
科研类	19,468.35	2	12.45%
生活配套	668.20	5	0.43%
合计	156,411.34	8	100.00%

(2) 租金水平分析

截至 2025 年末，估价对象的租金水平与市场租金水平基本相当，园区租金定价采用公开市场租金水平，根据历史数据及台账，多数租户租金单价按照每 3 年增长 5.0%。各租户的合同租金水平如下：

楼号	用途	租户	建筑面积 (m ²)	宿舍 (间)	平均租金单价 (元/m ² *月) (元/间*月)	租金增长情况
1、2、 9、10、 11、12 楼	厂房	通富通科 (南通)微电子有 限公司	108,095.92	-	23.13	3 年增长 5%
4 号楼	办公	南通大学	7,495.11	-	26.00	3 年增长 5%
	办公	南京邮电 大学南通 研究院有 限公司	10,868.64	-	23.11	3 年增长 5%
3 号	超市	南通十足 便利超市 有限公司	160.00	-	195.00	3 年增长 5%
	餐饮	崇川区克 拉餐厅	140.00	-	37.80	-

楼号	用途	租户	建筑面积 (m ²)	宿舍 (间)	平均租金单价 (元/m ² *月) (元/间*月)	租金增长情况
	食堂	通富通科(南通)微电子有限公司	1,878.87	-	32.29	-
	宿舍	通富通科(南通)微电子有限公司	26,300	500	787.50	-
		南京邮电大学南通研究院有限公司	1,104.60	21	1,000.00	3年增长5%
		幂帆科技(南通)有限公司	52.60	1	1,000.00	-
		优普(南通)精密科技有限公司	105.20	2	1,000.00	-
		科钛芯材科技(上海)有限公司	157.80	3	1,000.00	-
		崇川区克拉餐厅	52.60	1	1,000.00	-
合计		-	156,411.34	528	-	-

(3) 租赁面积占比分析

截至 2025 年末，项目合同租赁面积为 156,411.34 平方米，大租户租赁面积占比为 87.13%，各租户租赁面积占比如下：

租户	建筑面积 (m ²)	租赁面积占比
通富通科(南通)微电子有限公司	136,274.79	87.13%
南通大学	7,495.11	4.79%
南京邮电大学南通研究院有限公司	11,973.24	7.65%
南通十足便利超市有限公司	160.00	0.10%
崇川区克拉餐厅	192.60	0.12%
幂帆科技(南通)有限公司	52.60	0.03%
优普(南通)精密科技有限公司	105.20	0.07%
科钛芯材科技(上海)有限公司	157.80	0.10%
合计	156,411.34	100.00%

4、租期分析

截至 2025 年末，根据租赁台账及租赁合同，估价对象已出租房屋到期时间如下表：

到期年	出租建筑面积 (m ²)	占已出租面积比例
2026	136,695.59	87.39%
2027	140.00	0.09%
2028	-	0.00%
2029	2,280.64	1.46%
2030	9,800.00	6.27%
2031	7,495.11	4.79%
合计	156,411.34	100.00%

截至 2025 年末，已出租物业剩余租期集中在 2026 年，到期租约占总建筑面积比例为 87.39%。

剩余租期	出租建筑面积 (m ²)	占建面比例
1 年内	136,695.59	87.39%
1-3 年	140.00	0.09%
3 年以上	19,575.75	12.52%
合计	156,411.34	100.00%

根据以上分析，估价对象大租户在承租面积、现金流贡献占比均达到 85% 以上，且剩余租期在 1 年内。

大租户稳定性分析：大租户通富承租面积 136,274.79 平方米，大租户自园区开始运营时入住，租赁面积从 8.7 万平方米扩租至价值时点的 13.6 万平方米，租金每 3 年增长 5.0%；项目均已毛坯出租，承租人通富根据自己需求，投入大量的装修成本，引进生产设备等；承租人通富是由江苏省南通市北高新技术产业开发区管理委员会引进高科技类企业，在税收等方面有优惠政策。基于以上分析，本次现金流预测认为大租户通富在租约到期后仍会续租，且后续稳定性较高。

5、重要现金流提供方情况

截至 2025 年末，通富通科（南通）微电子有限公司合同年租金现金流占比为 85.19%，为重要现金流提供方。重要现金流提供方详情参见“第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”。具体如下表：

租户	合同年租金（元）	年租金占比
通富通科(南通)微电子有限公司	35,131,734	85.19%
南通大学	2,338,474	5.67%
南京邮电大学南通研究院有限公司	3,266,492	7.92%
南通十足便利超市有限公司	368,160	0.89%
崇川区克拉餐厅	75,504	0.18%
幂帆科技(南通)有限公司	12,000	0.03%
优普(南通)精密科技有限公司	12,000	0.03%
科钛芯材科技(上海)有限公司	36,000	0.09%
合计	41,240,364	100.00%

6、关联方租赁情况

经核查，物业资产不存在关联方租赁的情形。

（十一）物业资产的估值

1、估值方法

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

评估机构深圳市世联资产评估有限公司采用的评估方法为成本法和收益法（报酬资本化法）。

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及折旧，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。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，其理论依据是生产费用价值论—商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。

收益法是预测估价对象未来各年净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理。

2、成本法估值

(1) 选择估价路径

成本法测算时有：房地产合估及房地分估两个路径。

根据规范要求，评估房地产整体价值时应优先需用房地合估路径；只评估房地产土地或建筑物单一价值时可采用房地分估路径。

本次评估的是估价对象房地产的整体价值，故本次评估选择房地合估路径。

(2) 计算公式

房地产成本价值=A+B+C+D+E+F+G-H，式中：A—土地成本、B—建设成本、C—管理费用、D—销售费用、E—投资利息、F—销售税费、G—开发利润、H—建筑物折旧

(3) 确定土地成本

①取地方式

根据估价对象具体情况，本次评估采用市场购置土地方式取得土地。

②取地价格

估价对象为市场商品房，其土地价值采用市场比较法进行求取。

可比实例确认表

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
坐落	M25227 苏锡通科技产业园区海亚路南、江达路西、雁荡山路北	M25214 通盛大道东、钟秀路北	M24043 和兴路北、竹林路东、新兴路南、德和路西
竞得人	南通尚石精密制造有限公司	南通欧莱雅供应链管理有限公司	南通市金瑞智宸产业发展有限公司
用途	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期	2025-10-09	2025-04-24	2024-12-18
宗地面积(m ²)	15,462.46	67,991.31	171,443.23
容积率	≥1.4	≥1.2	≥1.6
宗地形状	较规则	较规则	较规则

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
成交价格 (万元)	593.76	3,012.02	7,509.21
地面单价 (元/m ²)	384	443	438
剩余年限 (年)	50年	50年	50年
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让

比较因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
交易单价 (元/平方米)	——	384	443	438	
用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2025-12-31	2025-10-09	2025-04-24	2024-12-18	
区域因素	临主要交通道路的距离	距离沪陕高速、沈海高速约1公里	距离沈海高速约1公里	距离沈海高速约1公里	距离沈海高速约1公里
		1公里以内(含1公里)	1公里以内(含1公里)	1公里以内(含1公里)	1公里以内(含1公里)
	公共配套设施状况	周边无成规模配套设施,公共配套设施不完善	周边无成规模配套设施,公共配套设施不完善	周边无成规模配套设施,公共配套设施不完善	周边无成规模配套设施,公共配套设施不完善
		不完善	不完善	不完善	不完善
	道路通达度	周边有沪陕高速、沈海高速、通京大道等城市道路,无道路通行限制,道路通达度高	周边有沈海高速、东方大道等城市道路,无道路通行限制,道路通达度高	周边有沈海高速、通盛大道高架、江海大道等城市道路,无道路通行限制,道路通达度高	周边有沈海高速、东方大道等城市道路,无道路通行限制,道路通达度高
		通达度高	通达度高	通达度高	通达度高
	公共交通便捷度	周边有21路、126路、606路、609路通行并设站,公共交通便捷度一般	周边有49路、D21路、D22路通行并设站,公共交通便捷度一般	周边有60路、80路、611路公交车线路通行并设站,公共交通便捷度一般	周边有27路、29路、620路通行并设站,公共交通便捷度一般
		便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
	产业聚集度	一般产业为主，企业间产业联系一般，产业聚集度较高	一般产业为主，企业间产业联系一般，产业聚集度较高	一般产业为主，企业间产业联系一般，产业聚集度较高	一般产业为主，企业间产业联系一般，产业聚集度较高
	自然环境	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染	无大气环境、水环境、噪音等污染
	人文环境	治安状况良好	治安状况良好	治安状况良好	治安状况良好
	基础设施状况	宗地外“五通”	宗地外“五通”	宗地外“五通”	宗地外“五通”
个别因素	宗地内开发程度	土地平整	土地平整	土地平整	土地平整
	容积率	1.76	≥1.4	≥1.2	≥1.6
	临路状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	宗地面积 (m ²)	107,272.60	15,462.46	67,991.31	171,443.23
		较适合且较有利于利用	适合且由利于利用	适合且由利于利用	较适合且较有利于利用
	宗地形状	形状较规则，对土地利用影响不大	形状较规则，对土地利用影响不大	形状较规则，对土地利用影响不大	形状较规则，对土地利用影响不大
	地形地质条件	地形平坦，地质坚硬，承载力好	地形平坦，地质坚硬，承载力好	地形平坦，地质坚硬，承载力好	地形平坦，地质坚硬，承载力好
规划条件限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	
土地使用权剩余年限 (年)	40.9	50	50	50	

比较因素指数表

比较因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
可比实例价格 (元/m ²)	待估	384	443	438	—
用途	100	100	100	100	估价对象与可比实例宗地用途均为工业用地，其土地用途一致，无需对土地用途进行修正，故可比实例用途修正指数均为 100。
交易情况	100	100	100	100	估价对象与三个可比实例均为正常情况下的土地交易，因此，确定可比实例的交易情况条件指数均为 100。

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
交易时间		100	100	100	100	三个可比实例的交易时间分别为 2025 年 10 月、2025 年 4 月、2024 年 12 月，与价值时点 2025 年 12 月 31 日相近，且在此期间估价对象所在区域内的土地市场价格较为稳定，故无须进行交易状况修正。确定估价对象和可比实例的交易时间修正指数均为 100。
区域因素	临主要交通道路的距离	100	100	100	100	分为 1 公里以内（含 1 公里）、1-3 公里（含 3 公里）、3-5 公里（含 5 公里）、5-10 公里（含 10 公里）、10-15 公里（含 15 公里）、15 公里以上六个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	公共配套设施状况	100	100	100	100	分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	道路通达度	100	100	100	100	分为通达度高、通达度较高、通达度一般、通达度较差、通达度差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	公共交通便捷度	100	100	100	100	分为便捷度高、便捷度较高、便捷度一般、便捷度较低、便捷度低五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	产业聚集度	100	100	100	100	分为一般产业为主，企业间产业联系紧密，产业聚集度高；一般产业为主，企业间产业联系一般，产业聚集度较高；一般产业为主，企业间产业联系松散，产业聚集度一般；乡村零星工业用地，产业聚集度低四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	自然环境	100	100	100	100	分为无大气环境、水环境、噪音等污染；大气环境、水环境、噪音等略有污染；大气环境、水环境、噪音等严重污染三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
	人文环境	100	100	100	100	分为治安状况良好、治安状况较好、治安状况较差三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为100。
	基础设施状况	100	100	100	100	分为宗地外“七通”、宗地外“六通”、宗地外“五通”、宗地外“三通”四个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为100。
个别因素	宗地内开发程度	100	100	100	100	分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平、土地平整、生地（毛地）六个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为100。
	容积率	100	100	100	100	根据《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）文第四款第十六条规定：对工业用地在符合规划、不改变原用途的条件下，提高土地利用率和增加容积率的，原则上不再收取或调整土地有偿使用费。故本次评估不对可比实例进行容积率修正。
	临路状况	100	100	100	100	分为临主干道、临次干道、临支路、临巷或弄、不临路五个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为100。
	宗地面积（m ² ）	100	102	102	100	分为适合且由利于利用（≤100,000 m ² ）、较适合且较有利于利用(100,000 m ² , 200,000 m ²]、不适合且不利于利用（>200,000 m ² ）三个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数分别为102、102、100。
	宗地形状	100	100	100	100	分为形状规则，土地能充分利用、形状较规则，对土地利用影响不大、现状不规则，对土地利用有一定影响、形状不规则，对土地利用有严重影响四个等级，以估价对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为100。

比较因素		估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	修正说明
	地形地质条件	100	100	100	100	分为地形平坦，地质坚硬，承载力好、地形较平坦，地质基本满足，承载力一般、地形较平坦，地质软土层厚、承载力差三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
	规划条件限制	100	100	100	100	分为无规划限制、有一定规划限制、有较大规划限制三个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5。根据《比较因素条件说明表》，确定可比实例指数均为 100。
土地使用权剩余年限（年）		100	105.64	105.64	105.64	根据 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 公式计算，土地还原利率为 5%，估价对象土地剩余年限为 40.9 年，可比案例土地剩余年限均为 50 年，以估价对象为 100，确定可比实例指数均为 105.64。

比较因素修正系数表

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
可比实例价格（元/m ² ）		384	443	438
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	临主要交通道路的距离	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	公共交通便利度	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	自然环境	100/100	100/100	100/100
	人文环境	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地内开发程度	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地面积（m ² ）	100/102	100/102	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地形地质条件	100/100	100/100	100/100

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
	规划条件限制	100/100	100/100	100/100
土地使用权剩余年限（年）		100/105.64	100/105.64	100/105.64
修正结果系数		0.9281	0.9281	0.9466
比准价格		356	411	415
权重		1/3	1/3	1/3
比较价值（元/m ² ）（土地地面单价）		394		
土地面积（m ² ）		107,272.60		
土地总价（元）		42,265,404		

经比较分析，认为修正后的三个比较价值符合客观情况，结合估价经验，最终确定估价对象至价值时点错误!未找到引用源。的比较价值为：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= 356 \times 1/3 + 411 \times 1/3 + 415 \times 1/3 \\ &= 394 \text{ 元/m}^2 \text{（取整至个位）} \end{aligned}$$

估价对象土地面积为 107,272.60 m²，则：

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{土地楼面单价} \times \text{土地面积} \\ &= 394 \times 107,272.60 \\ &= 42,265,404 \text{ 元（取整至个位）} \end{aligned}$$

（4）测算重置成新价

成本法估价计算表

序号	建筑物名称		南通市崇川区通京大道 226 号	
	计容建筑面积(m ²):		189,261.68	
	不计容建筑面积(m ²):		15,064.75	
	土地面积(m ²):		107,272.60	
	开发建设期:		2.0	
项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果（元）	
1 土地取得成本	土地取得成本=取地价格+取得税费	406	43,554,499	

序号	建筑物名称		南通市崇川区通京大道 226 号	
	计容建筑面积(m ²):		189,261.68	
	不计容建筑面积(m ²):		15,064.75	
	土地面积(m ²):		107,272.60	
	开发建设期:		2.0	
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)
(1)	取地价格	按比较法确定: 地面单价×土地面积	394	42,265,404
(2)	取地税费	根据当地房地产相关规定, 购买土地的税费包括契税和印花税, 为购买价的 3.05%。则: 取地税费=A×3.05%	3.05%	1,289,095
2	建设成本	建设成本=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	3,146	643,042,324
(1)	前期费用	根据当地同类工程造价水平以及估价对象类型、结构、规模和档次确定各项开发成本。经综合确定估价对象建设成本为 643,042,324 元; 折合单价为 3,146 元/m ²	80	16,346,114
(2)	建筑安装工程		2,453	501,281,306
①	土工程		1,405	287,103,345
a	基础工程		120	24,514,857
b	主体工程		1,285	262,588,488
②	安装工程		443	90,551,154
③	装饰装修工程		605	123,626,807
(3)	基础设施		245	50,128,131
(4)	配套设施		0	0
(5)	其他工程		123	25,158,642

序号	建筑物名称		南通市崇川区通京大道 226 号		
	计容建筑面积(m ²):		189,261.68		
	不计容建筑面积(m ²):		15,064.75		
	土地面积(m ²):		107,272.60		
	开发建设期:		2.0		
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)	
(6)	开发期间税费		245	50,128,131	
3	管理费用	指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出。包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，一般为建设成本的 2-6%，结合估价对象特点和投资规模，本次评估管理费按建设成本的 2%计。则：管理费用=(土地取得成本+建设成本)×管理费率	2%	13,731,936	
4	销售费用	是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、代理费等，一般为销售收入的 1%~3%，本次评估按销售收入的 3%计。则：销售费用=重置成本×销售费率	3%	0.03000V	
5	投资利息	据项目情况确定工期为 2 年，利率取现行一年期 LPR 加点后确定。根据央行发布的最新一期中国货币政策执行报告数据，于价值时点最新一年期 LPR 为 3%，本次取加点数为 0.14%，即贷款利率为 3%+0.14%=3.14%。投资利息=土地取得成本×[(1+3.14%) ² -1]+(建设成本+管理费用+销售费用)×[(1+3.14%) ² /2-1]	3.14%	0.00094V +	23,400,877
6	销售税费	是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和印花税。则：销售税费=应纳增值税税额+城建税及附加+印花税	——	0.09103V	- 57,532,551
	应纳增值税额	应缴纳增值税=销项税额-进项税额	——	0.08087V	- 51,368,349
	销项税额	销项税额=含税销售收入/(1+9%)×9%	9.00%	0.08257V-	0

序号	建筑物名称		南通市崇川区通京大道 226 号		
	计容建筑面积(m ²):		189,261.68		
	不计容建筑面积(m ²):		15,064.75		
	土地面积(m ²):		107,272.60		
	开发建设期:		2.0		
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果 (元)	
		进项税额=(地价+建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施费)/(1+9%)×9%+(前期工程费+其他工程费+销售费用)/(1+6%)×6%		0.00170V +	51,368,349
城建税及附加	应缴纳增值税×12%	12.00%	0.00970V	-6,164,202	
印花税	不含增值税的收入×0.05%	0.05%	0.00046V		
7	开发利润	根据以房地产开发为主营业务的上市公司年报、季报中具体房地产开发项目分析,一般非房地产开发企业的房地产开发成本利润率一般为 5-15%,结合估价对象用途、经营情况和所在区域,本次评估确定估价对象成本利润率为 15%。则:开发利润=(土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息)×成本利润率	15%	0.00464V +	108,559,445
8	重置成本(V)	V=1+2+3+4+5+6+7	4,341	887,068,240	
其中	建筑物重置成本(P)	建筑物重置成本	4,059	829,353,828	
9	建筑物折旧	(1)+(2)+(3)	406	82,935,383	
(1)	物质折旧	估价对象年限成新率为 89%,观测成新率为 91%,则:综合成新率=年限成新率×50%+观测成新率×50%=90%;物质折旧=建筑物重置成本×(1-综合成新率)	90%	82,935,383	

序号	建筑物名称		南通市崇川区通京大道 226 号	
	计容建筑面积(m ²):		189,261.68	
	不计容建筑面积(m ²):		15,064.75	
	土地面积(m ²):		107,272.60	
	开发建设期:		2.0	
	项目内容	计算方法及说明	单价或比率	计算结果(元)
(2)	功能折旧	据实地查勘, 估价对象建筑物无因在功能上的缺乏、落后或过剩造成的建筑物价值减损, 确定估价对象无功能折旧。	0	0
(3)	外部折旧	据实地查勘, 确定估价对象无经济折旧。	0	0
10	建筑物价值	建筑物重置成本-建筑物折旧	3,653	746,418,445
11	成本价值	重置成本-建筑物折旧	4,249	804,132,857

经计算, 估价对象成本法总价 80,413 万元。

3、收益法估值

(1) 选择具体估价方法

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法, 本次采用报酬资本化法测算:

经估价人员实地查勘及周边调查, 估价对象目前处于正常经营状态且收益稳定, 收益年限为有限年, 所在区域同类物业出租时, 均按一定的等比递增率来确定各年租金, 租金收入实例较充分。故本次估价采用全剩余寿命模式测算收益价值, 选用现金流量折现法。具体计算公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Yi)^i}$$

式中:

V-收益价值

A_i-房地产未来第 i 年净收益

Y-报酬率

n-收益年限

(2) 确定收益期 n

根据《不动产权证书》记载，估价对象的房屋结构为钢筋混凝土结构，估价对象证载用途为厂房、工业、宿舍、门卫、地下室，经济耐用年限非生产用房为 60 年，生产用房为 50 年。估价对象整体于 2021 年竣工，则非生产用房剩余经济寿命约为 56 年、生产用房剩余经济寿命约为 46 年；估价对象的土地使用权终止日期为工业用地 2066 年 11 月 24 日，截至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为 40.9 年，土地剩余使用年限小于建筑物剩余经济寿命，根据孰短原则，故确定本次评估的收益年限为土地剩余使用年限即 40.9 年。

(3) 确定收益面积

本次估价对象建筑面积合计为 204,326.43 m²，占用土地使用权面积为 107,272.60 m²，可出租面积详见下表：

序号	幢号	建筑面积 (m ²)	楼层	用途	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)
1	1	34,424.65	3	厂房	34,424.65	34,424.65
2	10	677.45	1	厂房	677.45	677.45
3	11	28,871.06	3	厂房	28,871.06	28,871.06
4	12	34,425.72	3	厂房	34,425.72	34,425.72
5	2	8,187.49	3	工业	8,187.49	8,187.49
6	9	1,509.55	2	工业	1,509.55	1,509.55
7	3	43,140.23	15	宿舍	43,140.23 (740 间)	29,951.67 (528 间)
8	4	37,917.66	12	厂房	37,917.66	18,363.75
9	6	35.60	1	门卫	—	—
10	7	35.99	1	门卫	—	—
11	8	36.28	1	门卫	—	—
12	D1	15,064.75	1	地下室	—	—
合计		204,326.43	—	—	189,153.81	156,411.34

(4) 确定未来收益

1) 确定租金收入

该部分内容参见“第六章 基础资产情况及现金流预测分析/二、基础资产对应的物业资产情况/（十）物业资产的运营情况”相关内容。

2) 租约期外租金收入预测

项目位于崇川区高新工业园核心位置，交通便捷，临近南通高铁站及南通兴东国际机场等交通枢纽；区域产业聚集地高，有众多产业园及高新技术企业；区域配套完善，是政府重点发展区域。

根据现场查勘及访谈，估价对象经营多年，客户群体稳定；估价对象产业园是政府重点扶持园区，在企业研发补助、人才引进、平台建设、专利等方面有相关优惠政策。

估价对象 2021 年竣工投入使用，园区围绕集成电路设计、制造、封装、装备及材料等环节布局产业；实行智能化封闭式管理，具有完备配套的供配电、空调、给排水、消防、安监、通信智能化等，园区食堂、24 小时便利店、小餐饮店、党建阵地等配套均已投入使用。

①市场租金确定

A.厂房仓库租金：

可比案例表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业位置	南通市崇川区厂房仓库	南通市崇川区厂房仓库	南通市经济开发区厂房仓库
用途	工业	工业	工业
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
出租面积 (m ²)	5000 平方米起租	4000 平方米起租	5000 平方米起租
成交租金 (元/m ² ·月)	25	26.5	25
租金内涵	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；
	按照建筑面积计租。	按照建筑面积计租。	按照建筑面积计租。

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况	正常	正常	正常
所在楼层	1	1	1
结构	钢混	钢混	钢混
装修情况	毛坯	毛坯	毛坯

比较租金确定表

比较因素		估价对象		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
日租金 (元/ m ² ·月)		——		25		26.5		25	
用途	工业	100	工业	100	工业	100	工业	100	
交易情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100	
租赁时间	2025 年 12 月	100	2025 年 12 月	100	2025 年 12 月	100	2025 年 12 月	100	
区位 状况	临主要 交通道路 的距离	1 公里以内 (含 1 公 里)	100	1-3 公里(含 3 公里)	99	1-3 公里(含 3 公里)	99	1-3 公里(含 3 公里)	99
	公共配 套设施 状况	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	道路通 达度	通达度高	100	通达度高	100	通达度高	100	通达度高	100
	楼层	1	100	1	100	1	100	1	100
	公共交 通便 捷度	便捷度一般	100	便捷度一般	100	便捷度一般	100	便捷度一般	100
	产业聚 集度	一般产业为 主, 企业间 产业联系一 般, 产业聚 集度较高	100	一般产业为 主, 企业间 产业联系一 般, 产业聚 集度较高	100	一般产业为 主, 企业间 产业联系一 般, 产业聚 集度较高	100	一般产业为 主, 企业间 产业联系一 般, 产业聚 集度较高	100
	基础设 施	宗地外“五 通”	100	宗地外“五 通”	100	宗地外“五 通”	100	宗地外“五 通”	100
实物 状况	空间布 局	合理	100	合理	100	合理	100	合理	100
	新旧程 度	(9-10]成新	100	(9-10]成新	100	(9-10]成新	100	(9-10]成新	100
	规模 (m ²)	108,095.92 平方米, 可 分割出租	100	5000 平方米 起租	99	4000 平方米 起租	99	5000 平方米 起租	99
		适合		较适合		较适合		较适合	
装修状 况	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100	毛坯	100	

比较因素		估价对象		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	层高	标准层高	100	首层层高 7 米；其余层层高 4 米	103	首层层高 7 米；其余层层高 4 米	103	首层层高 7 米；其余层层高 4 米	103
	设备设施	无其他设备，配套有待完善	100	无其他设备，配套有待完善	100	无其他设备，配套有待完善	100	无其他设备，配套有待完善	100
权益状况	租赁权限制	无限制	100	无限制	100	无限制	100	无限制	100
	物业管理	专业物业管理	100	专业物业管理	100	专业物业管理	100	专业物业管理	100
修正结果系数		1.0000		0.9906		0.9906		0.9906	
比准价格		——		24.77		26.25		24.77	
权重		——		1/3		1/3		1/3	
加权平均值 (元/m ² ·月)		25							

B.园区办公租金:

可比案例表

项目	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
物业位置	华汇智谷科学产业园	通港工业园	中科科技园
用途	办公	办公	办公
成交日期	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
出租面积 (m ²)	1450	400	210
成交租金 (元/m ² ·月)	24	30	24
租金内涵	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；	租金含税，不包括物业费、水、电、暖等费用；
	按照建筑面积计租。	按照建筑面积计租。	按照建筑面积计租。
交易情况	正常	正常	正常
所在楼层	高区	中区	高区
结构	钢混	钢混	钢混
装修情况	毛坯	精装修	简单装修

比较租金确定表

比较因素	估价对象	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
日租金 (元/m ² ·天)	——	24	30	24

比较因素		估价对象		可比实例 D		可比实例 E		可比实例 F	
用途		办公	100	办公	100	办公	100	办公	100
交易情况		正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
租赁时间		2025-12-31	100	2025年12月	100	2025年12月	100	2025年12月	100
区位状况	商业繁华程度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	交通便捷程度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	公共配套完善程度	一般	100	一般	100	一般	100	一般	100
	楼层	设定中区	100	高区	102	中区	100	高区	102
	商务氛围	较浓厚	100	较浓厚	100	较浓厚	100	较浓厚	100
	景观	无特殊景观	100	无特殊景观	100	无特殊景观	100	无特殊景观	100
	朝向	南	100	南	100	南	100	南	100
	基础设施	宗地外“五通”	100	宗地外“五通”	100	宗地外“五通”	100	宗地外“五通”	100
实物状况	空间布局	合理	100	合理	100	合理	100	合理	100
	楼宇档次	中档	100	中档	100	中档	100	中档	100
	新旧程度	(9-10]成新	100	(8-9]成新	99	(8-9]成新	99	(8-9]成新	99
	规模(m ²)	37917.66 (可分割租赁)	100	1450	96	400	100	210	100
		适合		一般		适合		适合	
	装修状况	毛坯	100	毛坯	100	精装修	112	简单装修	104
	采光通风	好	100	好	100	好	100	好	100
	层高	标准平层	100	标准平层	100	标准平层	100	标准平层	100
	独立使用性	好	100	好	100	好	100	好	100
	设备设施	齐全	100	齐全	100	齐全	100	齐全	100
权益状况	物业管理	专业管理	100	专业管理	100	专业管理	100	专业管理	100
	租赁权限制	无限制	100	无限制	100	无限制	100	无限制	100
修正结果系数		1.0000		1.0316		0.9019		0.9522	
单个可比实例比较租金(元/m ² ·天)		---		24.76		27.06		22.85	
权重		---		1/3		1/3		1/3	
比较租金(元/m ² ·天)		25							

经测算，估价对象厂房仓库月租金单价为25元/m²·月；园区办公月租金单

价为 25 元/m²·月。

根据以上市场数据，预测对象的租金水平与市场租金基本持平。因各租户的租赁面积、楼层及招商等因素，合同租金与市场租金稍有差异，但是都在正常的市场浮动范围内。故本次预测对象租约内按合同租金，租约外参考市场租金水平，按照不低于历史合同租金水平出租；价值时点后增加的 4 号楼出租面积，租金水平按照市场租金 25 元/m²*月，3 号宿舍楼按 1000 元/间*月。

3) 出租率的预测

根据租赁台账，截止 2025 年末，项目整体出租率较高：

用途	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租数 (间)	出租率
厂房	146,013.58	126,459.67	--	86.61%
宿舍	43,140.23	29,951.67	528	71.35%
合计	189,153.81	156,411.34	528	82.69%

注：宿舍楼共有 740 间宿舍，1 层为局部配套食堂、超市等。

根据权利人的运营计划及介绍，通富扩租扩产后，需增加员工宿舍；园区引进南邮、南大科研机构后，会持续引进相关科研类企业。结合项目区域情况及园区自身运营指标等，本次预测物业出租率具体如下：

用途	可出租面积 (m ²)	2026 年后		
		出租面积 (m ²)	出租数 (间)	出租率
厂房	146,013.58	131,412.22	--	90.0%
宿舍	43,140.23	39,156.67	703	95.00%
合计	189,153.81	170,568.89	703	90.17%

4) 物业费收入、其他收入预测

① 物业费收入

根据权利人提供的相关资料，物业费按照合同单价，根据出租面积确定，物业费年收入具体如下：

楼号	用途	租户	建筑面积 (m ²)	宿舍 (间)	物业费 (元/m ² *月) (元/间*月)	年物业费 (元)	
1、2、9、 10、11、12 楼	厂房	通富通科(南通)微电子有限公司	108,095.92	-	0.94	1,224,755	
4号楼	办公	南通大学	7,495.11	-	0.00	-	
	办公	南京邮电大学南通研究院有限公司	10,868.64	-	0.00	-	
3号	超市	南通十足便利超市有限公司	160.00	-	4.00	7,680	
	餐饮	崇川区克拉餐厅	140.00	-	4.00	6,720	
	食堂	通富通科(南通)微电子有限公司	1,878.87	-	3.80	85,676	
	宿舍	通富		26,300	500	120	720,000
		南京邮电大学南通研究院有限公司		1,104.60	21	200	50,400
		幂帆科技(南通)有限公司		52.60	1	200	2,400
		优普(南通)精密科技有限公司		105.20	2	200	4,800
		科钛芯材科技(上海)有限公司		157.80	3	200	7,200
		崇川区克拉餐厅		52.60	1	200	2,400
	宿舍		9,205.00	175	200	420,000	
4号楼—办公	办公	办公	4,952.55	--	0	--	
合计			170,568.89	703	--	2,532,032	

注：A.根据已出租物业的《租赁合同》等资料及权利人介绍，4号楼为科研办公用房，根据管委会招商政策，不单独收取物业费；故物业费收入预测4号楼未来均不单独收取物业费。B.假设前10年物业费收入保持不变，第11年起，每年递增2.0%。

②其他收入

根据权利人提供的园区公区、屋面等租赁合同，预测园区其他收入，具体如下：

序号	项目	合同期限	出租单价	面积 (m ²)	2025年租金 (元)	备注
1	丰巢	2025.10.1- 2027.9.30	3000元/台	-	18,000	6台
2	洗衣机	2025.06.20- 2028.06.19	管理费营业额 20%	-	9,464	-
3	自助售卖机	2025.08.25- 2026.08.24	1200元/台/ 年	-	2,400	2台

序号	项目	合同期限	出租单价	面积 (m ²)	2025年租金 (元)	备注
4	联通分布式	2025.09.20-2028.9.14	管理费 3000 元/年	-	3,000	-
5	电动车充电	2021.08.09-2026.08.08	管理费营业额扣除电费后 30%	-	16,522	-
6	3号屋面	2025.3.30-2026.3.29	15.75 元/m ² /年	7,690	121,118	20年租期
	2、4号屋面	2024.11.13-2025.11.12	15.75 元/m ² /年	5,327.4	83,097	
合计		-	-	-	253,601	-

根据以上台账及权利人介绍，其他收入基本稳定，本次预测未来 10 年其他收入保持稳定不变，第 11 年后，每年递增 2.0%。

③确定收缴率

根据权利人及委托人介绍，现有租户多数均按照合同约定按时缴纳租金；截至价值时点，租户南邮因管委会引进等原因，未能按时缴纳租金；根据租赁台账及历史近 3 年租金收缴率，本次现金流预测租金收缴率接近 3 年平均水平 93.24%为依据。

④确定租金增长率

南通市崇川区近年生产总值增长率水平在 2.1%-8.9%，近 5 年平均增长率为 5.1%；公共卫生事件后，增长率均在 5.0%以上，经济增长趋势稳定。

近 5 年地区生产总值变化

项目	2020	2021	2022	2023	2024
地区生产总值	1,482.58	1,631.54	1,676.93	1,737.10	1,855.91
地区生产总值增速	3.2%	8.9%	2.1%	5.9%	5.6%

根据南通市工业用地供应政策，政府鼓励存量土地提高容积率，低效资产盘活，专业化管理等；推行长期租赁、先租后让等模式。一系列政策，有利于市场租金稳定持续等增长。

根据估价对象历史租赁情况，进行统计分析，每 3 年租金增长 5.0%的租赁面积占比为 99.68%，具体如下：

租户	租赁面积 (m ²)	租金增长率	租赁面积比例	备注
通富通科(南通)微电子有限公司	136,274.79	第3年增长5%	87.13%	2024年10月增长5%
南通大学	7,495.11	第3年增长5%	4.79%	--
南京邮电大学南通研究院有限公司	11,973.24	第3年增长5%	7.65%	--
南通十足便利超市有限公司	160.00	第3年增长5%	0.10%	--
崇川区克拉餐厅	192.60	无	0.00%	--
慕帆科技(南通)有限公司	52.60	无	0.00%	--
优普(南通)精密科技有限公司	105.20	无	0.00%	--
科钛芯材科技(上海)有限公司	157.80	无	0.00%	--
合计	156,411.34		99.68%	

根据估价对象的合同约定增长率等数据，结合估价对象所在城市 GDP 增长率，综合考虑估价对象客观租金增长率水平设定情况如下：

增长率	2026-2035年	2036年-土地终止
租金增长率	每3年增长5.0%	每年2.0%

(5) 确定现金流出

①历史经营成本情况

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年
1、现金流入(含税)	4,135.17	3,955.17	4,183.00
1.1 租金收入	3,917.05	4,110.17	4,236.75
1.2 收缴率	98.07%	88.63%	93.01%
1.3 实收租金	3,841.45	3,642.91	3,940.80
1.4 物业费收入	290.68	266.86	219.20
1.5 其他收入	3.03	45.41	23.01
2、现金流出	948.26	473.79	1,033.59
2.1 管理费用	3.77	0.43	8.98
2.2 销售费用	-	-	-
2.3 物业费成本	382.45	243.41	227.44

项目	2023年	2024年	2025年
2.4 日常维护费	32.88	23.43	31.66
2.5 能源能耗	-	-	-
2.6 其他成本-保险费	11.44	11.44	11.44
2.7 增值税及附加	-	-	-
2.8 房产税	450.31	150.29	695.61
2.9 印花税	0.37	4.56	4.82
2.10 土地使用税	67.05	40.23	53.64
3、净现金流	3,186.91	3,481.38	3,149.41

根据访谈及上述资料，估价对象运营主要成本为物业费、维护维修费、保险费及管理费用（办公费用，无人员工资）等，各项成本占收入比例如下：

项目	2023年	2024年	2025年	平均值
管理费用	0.09%	0.01%	0.21%	0.11%
物业费成本	--	5.92%	5.37%	5.65%
日常维护费	0.80%	0.59%	0.76%	0.71%
其他成本-保险费	0.27%	0.26%	0.26%	0.26%

根据权利人介绍，2023年园区宿舍和厂房分别招标2家物业公司分别管理，故2023年物业成本支出较高；自2024年开始，整体为一家物业管理公司，物业成本降低。

②运营成本及费用

项目的运营成本包含管理费、维护维修费、资本性支出及相关税费。

管理费用：根据权利人介绍，园区历史管理费主要为办、网络、审计等费用；考虑到本产品发行，项目按1-2名人员管理，根据南通市社会平均工资水平及同类园区管理成分，本次管理费用预测，参考历史管理费用等，结合各项目的实际规模、用途等，均按照年现金流入的0.5%计算。

维护维修费：主要包括楼宇设备日常维护等费用；根据《租赁合同》及权利人介绍，物业日常维护维修均由承租人负责，权利人进队公共区域进行日常维护维修。故本次维护维修费用依据照历史支出水平，按年现金流入0.71%计取。

物业费支出：根据权利人提供的《南通市北集成电路产业园物业服务管理项目合同》及后续物业管理方案，结合历史数据，本次物业费支出按 2024-2025 年的历史平均成本，按年租金收入的 5.65% 为依据。

保险费：根据项目的实际情况及历史保险费缴纳水平，按照项目历史保险费，假设保险费保持历史保费 11.44 万保持不变。

以上成本支出数据均是在项目现状规模、运营方式下的预测。

③税金及附加预测

增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及附件、《关于调整增值税税率的通知》中相关计税规定及委托人介绍，项目持有人为一般纳税人，估价对象收入主要为租金收入、物业费收入、其他收入；增值税租金收入税率 9%，物业费收入及其他收入均为 6%。

根据权利人提供的《纳税申报表》等资料，估价对象截止价值时点，账目留抵金额为 43,334,303.04 元。

教育费附加及地方教育附加：根据《征收教育费附加的暂行规定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。教育费附加按增值税的 3% 计算；根据《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98 号），各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的 2%。

教育费附加及地方教育附加=增值税×（3%+2%）

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据，分别与增值税、消费税同时缴纳。估价对象所在地的税率为 7%，本次估价对象无消费税，因此其城市维护建设税按增值税的 7% 计算。

城市维护建设税=增值税×7%

印花税：根据《中华人民共和国印花税法》，应税合同的计税依据，为合

同所列的金额，不包括列明的增值税税款，租赁合同税率为 0.1%。依据相关税费处理规则，合同中所载金额和增值税分开注明的，按不含增值税的合同金额确定计税依据，未分开注明的，以合同所载金额为计税依据。依据权利人的相关租赁合同以及现场访谈获悉，所在项目租赁合同对合同金额均不单列增值税额。本次预测印花税采用不含税租金收入的 0.1%。

$$\text{印花税}=\text{不含税租金收入}\times 0.1\%$$

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》，本次预测房产税分为从价计征房产税和从租计征房产税，其中计租收入部分按照出租房地产从租计征模式计算房产税（按照税率 12%计算），自用、空置未出租部分按照从价计征方式计算房产税（计价方式计算租金为每年房产原值 \times 70% \times 1.2%）；本次出租部分按租金不含税收入的 12.0%计税，空置部分按原值计税。

城镇土地使用税：根据《省政府印发关于进一步降低企业负担促进实体经济高质量发展若干政策措施的通知》(苏政发[2018]136 号)及《江苏省财政厅国家税务总局江苏省税务局关于南通市城镇土地使用税税额标准调整方案的批复》(苏财税[2019] 4 号)文件精神，市区城镇土地使用税土地等级分为六等：一、二、三、四、五、六等土地的单位年税额标准分别为每平方米 16 元、12 元、8 元、5 元、3 元、1.5 元。

估价对象位于当地的四级土地范围，对应的城镇土地使用税额标准为 5 元/年 \cdot m²。

④资本性支出：

资本性支出是估价对象经济寿命内，为定期更换（需要一次性支付）经济寿命较短的建筑构件、设施设备、装饰装修等所预提准备的费用，根据建筑物状况调查结果、产权人进行装饰装修、建筑构件、设施设备更换等历史数据及未来计划安排综合判断，一般以房屋的重置成本一定比率或按照一定金额按年计提。

估价对象的维护保养状况良好，参照估价对象所在区域同质房屋建筑物资本性支出水平并结合估价对象的实际情况，本次按估价对象年租金收入的 1%进

行预测。

(6) 确定折现率

报酬率的确定方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等方法。本报告采用累加法确定报酬率。

报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率

安全利率：安全利率可选用财政部公布的十年期国债收益率。本次评估采用的是在价值时点公布的十年期国债收益率，利率为 1.85%；

数据日期	十年期国债收益率
2025-12-31	1.85%
2025-12-30	1.86%
2025-12-29	1.86%
2025-12-26	1.84%
2025-12-25	1.84%
2025-12-24	1.84%
AVE	1.85%

投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。一般认为的非住宅房地产行业投资风险补偿率为 0-5%；

管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。一般认为的房地产行业管理负担补偿率为 0-0.4%；

缺乏流动性补偿率：是指投资者考虑投资房地产时，要投入大笔资金，而房地产开发周期长、变现时间也长，希望对其资金缺乏流动性给予一定的补偿。一般认为的房地产行业缺乏流动性补偿率为 1.0%；

投资带来的优惠率：是指投资房地产可向银行申请抵押贷款，易获得融资，投资者往往会因此而降低所要求的报酬率以及投资房地产往往可以抵扣部分所

得税，从而得到一定的优惠，一般认为投资房地产带来的优惠率为 1.1%左右。

累加法求取报酬率一览表

房地产报酬率确定	无风险报酬率(十年期国债利率)	投资风险补偿率 (0%-5%)	管理负担补偿率 (0%-4%)
	1.85%	4.0%	0.2%
	缺乏流动性补偿率	投资带来的优惠率	报酬率
	1.0%	1.05%	6.0%
	报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率。经计算，报酬率为： $1.85\%+4.0\%+0.2\%+1.0\%-1.05\%=6.0\%$		

综上所述，结合本次评估估价对象的实际情况，报酬率取值为 6.0%。

(7) 测算收益价值

估价对象收益法价值为 67,806 万元（四舍五入保留至万位）。

4、估值结果

综上所述，物业资产于价值时点成本法和收益法的评估价值分别为 80,413.00 万元和 67,806.00 万元。评估机构按照成本法和收益法各 50%权重的方法对物业资产估值进行测算，物业资产的估值结果为 74,100.00 万元，折合单价为 3,626.00 元/平方米。

测算结果	评估总价（万元）	权重	加权平均值 (万元)	评估单价 (元/㎡)
成本法	80,413	0.50	74,100	3,626
收益法	67,806	0.50		

三、现金流预测分析

(一) 盈利模式

本专项计划的投资收益主要来源于项目公司偿付的股东借款利息、股东借款本金（如有）以及项目公司股东分红（如有），项目公司以物业资产运营净收入偿付股东借款利息、股东借款本金（如有）以及项目公司股东分红（如有）。

(二) 物业资产未来特定期间现金流预测情况

1、预测基准日

本次预测基准日为 2025 年 12 月 31 日

2、现金流预测的主要影响因素分析

本次现金流预测的主要影响因素分析及相关假设参见“第六章 基础资产情况及现金流预测分析/二、基础资产对应的物业资产情况/（十一）物业资产的估值/3、收益法估值”相关内容。

3、现金流预测结果

本次现金流预测的方法即通过预测物业运营的现金流入量扣减运营现金流出量而得出运营净现金流量，具体内容包括：租金收入、物业费收入、其他收入；运营费用包括管理费、物业费、日常维护维修费、相关税费、保险费、资本性支出等项目。根据以上，得出物业资产现金流预测结果，如下所示：

单位：万元

年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、现金流入	4,346.82	4,657.38	4,860.04	4,858.03	4,869.39	5,081.58
1.1 经营收入	4,643.29	4,974.84	5,192.19	5,190.04	5,202.22	5,429.80
收缴率	93.24%	93.24%	93.24%	93.24%	93.24%	93.24%
1.2 租金收入	4,385.65	4,696.20	4,913.55	4,911.40	4,923.58	5,151.16
1.3 物业费收入	232.2	253.2	253.2	253.2	253.2	253.2
1.4 其他收入	25.44	25.44	25.44	25.44	25.44	25.44
二、现金流出	952.42	991.46	1,018.45	1,018.18	1,019.69	1,047.96
1.管理费用	21.73	23.29	24.3	24.29	24.35	25.41
2.物业费支出	247.79	247.79	247.79	247.79	247.79	247.79
3.日常维护费用	30.86	33.07	34.51	34.49	34.57	36.08
4.保险费	11.44	11.44	11.44	11.44	11.44	11.44
5.增值税	-	-	-	-	-	-
6.增值税附加	-	-	-	-	-	-
7.房产税	539.47	571.35	593.66	593.44	594.69	618.05
8.城镇土地使用税	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64	53.64
9.印花税	4.02	4.31	4.51	4.51	4.52	4.73
10.资本性支出	43.47	46.57	48.6	48.58	48.69	50.82

年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
三、净现金流	3,394.40	3,665.92	3,841.59	3,839.85	3,849.70	4,033.62

注：表中收入含增值税；现金流入=租金收入×收缴率+物业费收入+其他收入。

第七章 专项计划资金归集、投资及分配

一、账户设置安排

（一）监管账户

计划管理人将代表专项计划委托监管银行对监管账户实施监督。监管账户系指项目公司根据《资金监管协议》开立的专门用于接收运营收入和其他应付费用（不含承租人缴纳的押金、保证金、水电费），接收股东借款，接收业绩承诺人支付的业绩承诺金（如有）和归属于项目公司的其他款项，向计划管理人（代表专项计划）支付借款本息（如有）和股东分红（如有），向业绩承诺人返还运营净收益超出运营净收益目标值的部分（如有，不含应向运营管理机构支付的绩效运营管理费），偿还存量负债，支付运营支出、应向运营管理机构支付的绩效运营管理费（如有）和其他应付款项，以及进行合格投资等资金收支活动的资金账户。

（二）专项计划募集资金账户

计划管理人设立专项计划募集账户，用于接收、存放认购人交付的认购资金。专项计划推广期间内，任何人不得动用专项计划募集账户内的认购资金。专项计划设立后，计划管理人将认购资金划付至专项计划账户。

（三）专项计划账户

在专项计划设立日当日或之前，计划管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管人开立独立的人民币资金账户，作为专项计划账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集资金账户划付的认购资金、接收回收款及其他应属专项计划的款项、接收优先收购权人支付的收购价款（如有）、支付基础资产购买价款、向项目公司发放股东借款、支付专项计划利益及专项计划费用、以专项计划资金进行合格投资等，均必须通过该账户进行。

二、专项计划资金归集安排

专项计划层面的主要现金流来源包括项目公司支付的标的债权本息及其分

配的股息、红利等股权投资收益（如有）。

（一）标的债权本息的归集

在项目公司还款日，项目公司将按照《股东借款合同》的约定向计划管理人（代表专项计划）偿付当期应付借款本息。

（二）股权投资收益的归集

在项目公司分配日，项目公司按照中国法律以及项目公司章程规定向计划管理人（代表专项计划）分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）。

三、专项计划的分配

（一）专项计划的分配种类

专项计划的分配包括普通分配、处分分配及清算分配。

1、普通分配

系指处分启动前且未发生专项计划终止事件的情况下，或在处分启动日后专项计划未取得处分收入的情况下，专项计划基于回收款而向资产支持证券持有人进行的分配。

2、处分分配

系指基于处分取得的收入以及届时专项计划其他可分配资金对资产支持证券持有人进行的分配。

3、清算分配

系指在专项计划清算阶段，专项计划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。

（二）专项计划存续期内分配实施流程

1、普通分配实施流程

（1）在收入核算日，计划管理人与运营管理机构根据会计师事务所出具的

《运营净收益专项审核报告》对该日对应的运营收入回收期内底层资产的运营收入、运营支出和运营净收益进行核算。

(2) 在运营管理费核算日/业绩承诺金核算日（在普通分配情形下，该日为 T-15 日），运营管理机构与计划管理人按照《运营管理协议》的约定对运营管理费进行核算，计划管理人与业绩承诺人根据项目公司《运营净收益专项审核报告》和《运营管理协议》确定业绩承诺人应支付的业绩承诺金（如需）数额；

(3) 在业绩承诺金支付日（在普通分配情形下，该日为 T-13 日），业绩承诺人根据《业绩承诺函》向项目公司支付业绩承诺金（如需）；

(4) 在监管账户核算日（在普通分配情形下，该日为 T-10 日），监管银行根据《资金监管协议》的约定对监管账户进行核算，并与计划管理人和项目公司进行确认；

(5) 在项目公司还款日（在普通分配情形下，该日为 T-8 日），项目公司应按照《股东借款合同》的约定向计划管理人（代表专项计划）偿付当期应付借款本金；

(6) 在项目公司分配日（在普通分配情形下，该日为 T-7 日）前，计划管理人（代表专项计划）应按照中国法律以及项目公司章程规定作出项目公司利润分配的决议；

(7) 在项目公司分配日（在普通分配情形下，该日为 T-7 日），项目公司应按照中国法律以及项目公司章程规定向计划管理人（代表专项计划）分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）；

(8) 在专项计划账户核算日（在普通分配情形下，该日为 T-6 日），托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或计划管理人认可的其他方式反馈给计划管理人；

(9) 在托管人报告日（在普通分配情形下，该日为 T-6 日），托管人应按照《托管协议》的约定向计划管理人出具当期托管报告；

(10) 在计划管理人报告日（在普通分配情形下，该日为T-5日），计划管理人应向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》；

(11) 在划款指令发送日（在普通分配情形下，该日为T-3日），计划管理人应向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；

(12) 托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日（在普通分配的情况下，该日为T-2日）按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券收益划入登记托管机构指定账户；

(13) 在普通分配日（T日），登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

(14) 于每一普通分配日，专项计划应当将不低于当期全部可供分配金额的90%以现金形式分配给资产支持证券持有人。

2、处分分配实施流程

(1) 专项计划实施处分后，如处分的对象为物业资产，相关付款方应当在约定的付款时间向项目公司支付交易价款，并由项目公司根据专项计划文件约定向计划管理人（代表专项计划）进行支付：

(a) 在监管账户核算日（在处分分配情形下，该日为T-10日），监管银行根据《资金监管协议》的约定对监管账户进行核算，并与计划管理人和项目公司进行确认；

(b) 在项目公司还款日（在处分分配情形下，该日为T-8日），项目公司应按照《股东借款合同》的约定向计划管理人（代表专项计划）偿付当期应付借款本金；

(c) 在项目公司分配日（在处分分配情形下，该日为T-7日）前，计划管理人（代表专项计划）应按照中国法律以及项目公司章程规定作出项目公司利润分配的决议；

(d) 在项目公司分配日（在处分分配情形下，该日为T-7日），项目公司

应按照中国法律以及项目公司章程规定向计划管理人（代表专项计划）分配与其所持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益（如有）；

（e）后续处分分配流程按以下第(2)款执行。

（2）如处分的对象为标的股权和标的债权的，相关付款方应当在约定的付款时间向计划管理人（代表专项计划）支付交易价款。获得处分收入后，按照如下实施流程进行专项计划层面的处分分配：

（a）在专项计划账户核算日（在处分分配情形下，该日为 T-6 日），托管人应对专项计划账户资金进行核算并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、传真、电子邮件或计划管理人认可的其他方式反馈给计划管理人；

（b）在托管人报告日（在处分分配情形下，该日为 T-6 日），托管人应按照《托管协议》的约定向计划管理人出具当期托管报告；

（c）在计划管理人报告日（在处分分配情形下，该日为 T-5 日），计划管理人应向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》；

（d）在划款指令发送日（在处分分配情形下，该日为 T-3 日），计划管理人应向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；

（e）托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日（在处分分配的情况下，该日为 T-2 日）按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券收益划入登记托管机构指定账户；

（f）在处分分配日（T 日），登记托管机构应将相应款项划拨至各证券公司结算备付金账户，各证券公司根据登记托管机构结算数据中的预期支付额的明细数据将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

（三）专项计划的分配顺序

1、普通分配顺序：

专项计划的普通分配按照如下顺序进行分配（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，且不足部分在下一期支付），具体

可分配的收益详见当期《收益分配报告》：

- (1) 支付专项计划应承担的税费、执行费用；
- (2) 支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；
- (3) 支付《标准条款》约定的其他专项计划费用；
- (4) 将支付前述各项费用后的余额（如有）作为专项计划利益同顺序按比例支付给资产支持证券持有人。

2、处分分配顺序：

在实施处分的情况下，计划管理人应将处分收入向专项计划进行分配（若同一顺序的任意一笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）。为免疑义，若处分分配日与普通分配日为同一日，则于该日，专项计划不进行普通分配，而应按照处分分配实施流程和处分分配顺序进行分配。在末次处分分配时，专项计划还应当预留专项计划的清算费用，具体预留金额由计划管理人决定。

(1) 支付专项计划因处分而应承担而尚未支付的税收（如有）、执行费用（如有）；

(2) 支付因处分发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

(3) 支付《标准条款》约定的其他专项计划费用；

(4) 向原始权益人及其关联方以外的资产支持证券持有人进行分配，直至其持有的资产支持证券在整个存续期的内部收益率（IRR）达到 $2.80\%+x\%$ ，其中截至第 1 个开放退出日， $x=0.00$ ；截至第 2 个开放退出日， $x=0.50$ ；截至第 3 个开放退出日， $x=1.00$ ；截至第 4 个开放退出日， $x=1.50$ ；截至第 5 个开放退出日， $x=2.00$ ；截至第 N（ $N=6,7,8\cdots$ ）个开放退出日， $x=2.50$ ；

(5) 向作为资产支持证券持有人的原始权益人及其关联方进行分配，直至其持有的资产支持证券在整个存续期的内部收益率（IRR）达到 10.00%；

(6) 剩余资金（如有）同顺序按比例分配给全体资产支持证券持有人。

3、清算分配顺序：

专项计划终止后，专项计划资产总额按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付），具体可分配的金额详见当期《收益分配报告》：

- (1) 支付清算费用（含中介机构服务费）；
- (2) 缴纳专项计划所欠税款（如有）；
- (3) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- (4) 同顺序按比例支付给全体资产支持证券持有人。

四、专项计划资金的运用

（一）基础资产投资

1、支付相关费用

专项计划应根据相关协议的约定为资产支持证券发行、挂牌转让及为购买基础资产和进行基础资产追加投资之目的而支付的必要费用，具体以《标准条款》第十七条的约定为准。

专项计划募集的认购资金划至专项计划账户后，计划管理人应预留部分专项计划资金（即人民币 50 万）用于为专项计划发行、挂牌转让及为购买基础资产和进行基础资产追加投资之目的而支付的必要费用，包括上市初费、资金汇划费、向登记托管机构支付证券登记费、登记托管服务费、缴纳《股权转让协议》项下应由专项计划承担的印花税、服务费用、工商变更登记费用、计划管理人前期垫付的部分中介费用等（如有）。若专项计划募集资金不足以支付上述费用的，则列入专项计划费用，计划管理人以固有财产先行垫付的（但计划管理人并无义务垫付该等费用），有权从专项计划资产中优先受偿。

2、购买基础资产

计划管理人应根据《股权转让协议》和《托管协议》的约定，在专项计划

设立且计划管理人（代表专项计划）被企业登记机关登记为持有项目公司 100% 股权的股东后向托管人发出划款指令，指示托管人将专项计划资金中的股权转让价款一次性或分笔划拨至原始权益人指定的银行账户，用于购买基础资产。托管人应根据《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于收到划款指令后 2 个工作日内予以付款。

如专项计划设立日起（含该日）60 个工作日内计划管理人（代表专项计划）未能被企业登记机关登记为持有项目公司 100% 股权的股东，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项，则原始权益人应按照《股权转让协议》的约定向计划管理人（代表专项计划）支付违约金。

3、进行基础资产追加投资

专项计划设立且完成项目公司股权转让程序后，计划管理人应将专项计划资金中部分款项划拨至项目公司开立的监管账户，用于向项目公司发放股东借款。具体金额和支付方式以《股东借款合同》的约定为准。

（二）合格投资

1、在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金投资于银行存款（包括但不限于同业存款、约期存款、协定存款等）、结构性存款、大额存单、货币市场基金以及其他低风险、高流动性的固定收益类产品。合格投资不局限于在托管银行处进行，托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。计划管理人根据投资标的的信用风险、市场风险和流动性风险等进行严格的筛选，密切关注投资标的自身及市场状况，加强与投资标的的发行方的沟通，防范相关风险。

2、合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，计划管理人应将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，计划管理人应将该款项转入专项计划账户。

3、只要计划管理人按照专项计划文件的规定，指示托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管银行按照《标准条款》和《托管协议》的规定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

4、项目公司可参照专项计划账户资金的合格投资要求，对监管账户资金进行合格投资，具体以《资金监管协议》约定为准。

第八章 专项计划资产的管理安排

一、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

1、认购人根据《认购协议》及《标准条款》交付的认购资金；

2、专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于标的股权、标的债权、合格投资、回收款、处分收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

二、专项计划费用

（一）专项计划费用

专项计划费用，系指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括但不限于专项计划运营过程中产生的增值税，应从专项计划资产中计提，计提后从专项计划账户转至计划管理人账户（如需），由计划管理人作为纳税义务人缴纳）（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、跟踪评级费（如有）、托管费、审计费、商定程序费（如有）、验资费、跟踪评估费、税务咨询机构的服务费（如有）、物业资产抵押登记费（如有）、工商中介服务费、其他中介机构服务费（如有），上市初费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、登记托管机构的登记托管服务费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、为资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用、计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出以及计划管理人认可的其他费用。

（二）费用的计算和支取方式

1、计划管理人的管理费

计划管理人的管理费不由专项计划承担，不列入专项计划费用，由原始权益人或其他第三方按照其与计划管理人的相关协议约定支付。

2、托管人的托管费

托管银行托管费的金额由《托管协议》约定，并按照《托管协议》与《标准条款》的相关约定支付。

3、监管银行的监管费

监管银行监管费的金额由《资金监管协议》约定，并按照《资金监管协议》与《标准条款》的相关约定支付。

4、其他费用

除 1 条至第 3 条规定之外的其他专项计划费用由计划管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 13.4 条与 19.2.5 条相关规定的顺序支付。

（三）专项计划涉及的税收

1、专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

2、专项计划资产应承担的税费，按照中国法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。专项计划存续期限内，如依据相关法律法规或税务机关的规定，就本计划运营过程中发生的增值税应税行为等应税行为，管理人需要承担相应纳税义务的，除管理人收取的管理费（如有）由管理人自行缴纳外，管理人有权以计划财产予以缴纳，若政策法规要求计划管理人、托管银行代扣代缴，则计划管理人、托管银行将按照规定执行。

3、根据《股权转让协议》的约定，原始权益人应当依照中国有关法律法规规定的义务分配方式，承担与《股权转让协议》项下的基础资产转让和出售有

关的任何税款、税负、收费和费用。如果上述法律法规没有明确规定某项税款、税负、收费和费用应由谁支付，则该项税款、税负、收费和费用由原始权益人承担。

4、专项计划根据《标准条款》的约定处分资产的，应当根据中国法律、行政法规及国家有关部门的规定，以及届时收购方案或其它适用的有效约定、协议办理。

5、支付给资产支持证券持有人的收益均未扣除所得税等税费，如需缴纳，该等税费由资产支持证券持有人另行承担，若政策法规要求计划管理人代扣代缴，则计划管理人将按照规定执行。

6、全部资产支持证券持有人认可并同意，在本专项计划存续期间，如法律法规或有权机关要求就本专项计划运营过程中发生的增值税应税行为等应税行为，计划管理人需要承担相应纳税义务的，除本专项计划已列明的资产管理业务费用产生的税费由各收款方自行缴纳外，计划管理人有权将专项计划资产按照新的规定执行税收规定，无需另行通知资产支持证券持有人或取得资产支持证券持有人同意。

（四）费用支取原则

除原始权益人或其他第三方另行支付外，在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。应由专项计划承担的费用如在发生时专项计划账户内资金不足以支付的，需由原始权益人承担或垫付。

计划管理人、资产服务机构、监管银行和托管银行因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用不得列入专项计划费用。

（五）不由专项计划承担的费用

为专项计划的设立而发生的各种费用，包括为资产支持证券发行之目的在专项计划设立日之前发生的推广费（如有）、聘请评估机构出具初始物业资产评估报告的评估费、聘请法律顾问的律师费以及首次信用评级所应付的报酬

（如有）等费用，由原始权益人或其指定主体承担，不属于专项计划费用，不得从专项计划资产中支出。

（六）激励约束办法

管理人针对高级管理人员和项目经办人建立了递延支付的激励约束办法。从而保证建立长效激励约束机制和问责机制，防止片面追求项目数量及管理规模而忽视风险的短期激励行为。

三、专项计划资产的处分限制

1、专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

2、原始权益人、计划管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

3、计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

4、除依《管理规定》及其他法律和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

5、原始权益人以其自有资产承担其他与本专项计划无关的债务及法律责任。

四、特定资产的优先收购权

（一）对特定资产的优先收购权

1、优先收购权系指优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定享有的优

先收购特定资产的权利。

2、优先收购权人的行权锁定期包括：1)进入专项计划处分期前的相应的行权锁定期；以及2)进入专项计划处分期后的相应的行权锁定期。

（二）优先收购权行权

1、在专项计划进入专项计划处分期的情形下：

（1）计划管理人应当在相应的优先收购权行权征询日（该等情形下指专项计划进入专项计划处分期后的第4个工作日），向优先收购权人以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《优先收购权行权征询函》盖章原件扫描件，下同）发出书面《优先收购权行权征询函》，通知优先收购权人进入优先收购权的行权锁定期并询问优先收购权人是否对相应特定资产行使优先收购权。

（2）该等情形下，行权锁定期系指自专项计划进入专项计划处分期后的第4个工作日起（含该日）至专项计划进入专项计划处分期后的第21个工作日（含该日）之间的期间。

（3）在优先收购权人同意对相应特定资产行使优先收购权的前提下，优先收购权人方有权按照如下约定对相应特定资产行使优先收购权：

优先收购权人应当在收到计划管理人发送的《优先收购权行权征询函》后，在所对应的行权锁定期内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。为免疑义，如优先收购权人未在前述期限内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合上述要求，则视为其在该行权锁定期内放弃行使对相应特定资产的优先收购权。

（4）特别地，如发生处分启动事件第（f）项情形导致专项计划进入处分

期的，优先收购权人应当行使优先收购权，否则应按《优先收购权协议》的约定承担违约责任。

2、在专项计划尚未进入专项计划处分期的情况下：

(1) 计划管理人应当在相应的优先收购权行权征询日（该等情形下指对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）），向优先收购权人以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《优先收购权行权征询函》盖章原件扫描件，下同）发出书面《优先收购权行权征询函》，通知优先收购权人进入优先收购权的行权锁定期并询问优先收购权人是否对相应特定资产行使优先收购权。

(2) 该等情形下，行权锁定期系指对应的开放退出日前第 40 个工作日（R-40 日）（含该日）起至第 30 个工作日（R-30 日）（含该日）之间的期间。

(3) 在优先收购权人同意对相应特定资产行使优先收购权的前提下，优先收购权人方有权按照如下约定对相应特定资产行使优先收购权：

优先收购权人应当在收到计划管理人发送的《优先收购权行权征询函》后，在所对应的行权锁定期内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。为免疑义，如优先收购权人未在前述期限内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合上述要求，则视为其在该行权锁定期内放弃行使对相应特定资产的优先收购权。

(4) 若在本条第（2）项规定的行权锁定期内发生了处分启动事件且专项计划进入处分期的，则不再执行该等尚未进入专项计划处分期对应的优先收购行权安排，而应执行专项计划进入专项计划处分期后的优先收购行权安排。但是，若在本条第（2）项规定的行权锁定期内未发生处分启动事件但在收购价款支付之前发生了处分启动事件且专项计划进入处分期的，则应继续执行该等尚未

进入专项计划处分期对应的优先收购行权安排（除非优先收购权人未按约定行使优先收购权，包括未按约支付收购价款等）。为免疑义，若在本条第（2）项规定的行权锁定期内或收购价款支付之前发生了处分启动事件第（a）项情形且专项计划进入处分期的，则不再执行优先收购安排，各方均不因此承担任何违约责任。

3、(3)在发生出租率显著下降事件的情况下，优先收购权人有权对特定资产行使优先收购权。计划管理人应于该事件发生之日向优先收购权人发送书面通知，优先收购权人决定行使优先收购权的，应在收到书面通知后【10】个工作日内以电子邮件形式（电子邮件中应至少包括《行权通知》盖章原件扫描件，下同）向计划管理人发出书面《行权通知》，其中应当载明优先收购权的具体行权主体以及作为行权主体的优先收购权人拟收购的作为行权对象的具体特定资产和相应的收购价款。

4、优先收购权人对相应特定资产行使优先收购权的，该相应特定资产的届时定价应以公允价值为基础，可以参照届时评估值即专项计划最近一期定期跟踪评估报告记载的标的项目评估值、最近一期《审计报告》或《商定程序报告》记载的项目公司财务数据、市场价格及交易双方诉求等因素综合考虑并予以确定。

5、计划管理人应当在收到《行权通知》后，与优先收购权人书面确定特定资产的收购方案，收购方案内容包括但不限于收购价款支付及交割时点以及其他相关事宜。收购方案应明确特定资产的交割时间应不早于专项计划完成该次处分分配的时间。收购标的应为专项计划持有的全部标的股权及标的债权的组合，或项目公司持有的全部物业资产，或非由原始权益人或其同一控制下的关联方持有的全部资产支持证券。

6、计划管理人应召集资产支持证券持有人大会对包括收购方案及收购价款在内的收购方案进行审议，由资产支持证券持有人大会表决通过方可实施收购。

7、优先收购的收购方案一旦经资产支持证券持有人大会表决通过后不得再行变更，优先收购权人应当根据《优先收购权协议》和计划管理人的要求，在收购价款支付日向计划管理人支付收购价款。

8、针对进入专项计划处分期前的相应的行权锁定期内的行使优先收购权的，收购价款支付时间不得晚于该优先收购权行权征询日对应的开放退出日前的第【10】个工作日。针对在专项计划进入专项计划处分期后行使优先收购权的，收购价款支付时间不得晚于专项计划进入专项计划处分期后的第【30】个工作日（简称“收购价款支付截止日”）。为免疑义，收购价款支付截止日在任何情况下均不得晚于专项计划终止日。

（三）优先收购权终止

在以下任一情形发生时，优先收购权人享有的特定资产的优先收购权相应终止：

1、在专项计划进入专项计划处分期的情形下，优先收购权人未在行权锁定期内发送《行权通知》或发送的《行权通知》不符合《标准条款》及《优先收购权协议》的要求；

2、优先收购权人未在收购价款支付截止日前支付完毕符合要求的收购价款；

3、截至收购价款支付截止日前第 1 个工作日，资产支持证券持有人大会尚未形成关于接受收购方案（包括接受优先收购权人以特定收购价格对作为行权对象的具体特定资产行使优先收购权）的决议；

4、根据《标准条款》第 6.9 条约定，资产支持证券持有人大会决定不再继续给予优先收购权人优先收购权的。

五、专项计划资产的市场化处分

（一）专项计划设立满 30 年后，如优先收购权人未行使或未按约定行使优先收购权（为免疑义，未按约定支付收购价款触发处分启动事件的，不受上述年限限制）的，资产支持证券持有人大会通过决议发起市场化处分（包括但不限于转让特定资产），由计划管理人出具处分方案，处分方案经资产支持证券持有人大会同意后方可执行。在该等情形下，资产支持证券持有人大会决定是否继续给予优先收购权人优先收购权；如资产支持证券持有人大会决定不再继续给予优先收购权人优先收购权的，则自资产支持证券持有人大会决议生效之日起优先收购权人不再享有优先收购权。

（二）专项计划进入处分期且优先收购权人未行使优先收购权（或优先收购权已终止）的，计划管理人根据《标准条款》的约定负责实施特定资产的处分，制定处分方案，并就处分方案与任意第三方接洽：

1、计划管理人应就拟进行的每一项特定资产的处分交易制定、修改相应处分方案，特定资产处分方案的内容应当一并遵守并适用届时中国法律、有权监管机构关于特定资产转让的相关监管要求。

2、计划管理人将处分方案提议召开资产支持证券持有人大会，最终由资产支持证券持有人大会进行表决。如处分方案未获得审议表决通过，则计划管理人应进一步修改处分方案并提交资产支持证券持有人会议重新表决，如经修改后的处分方案仍未获得审议决议通过的，则本次市场化处分终止，专项计划继续存续。

六、关于发行公募 REITs 的相关安排

在专项计划存续期间，以中国法律和有权监管机构允许进行公募发行且标的资产符合发行公募 REITs 的条件为前提，经原始权益人与计划管理人协商一致，可以启动公募发行事宜，制定发行公募 REITs 方案，并由计划管理人提议资产支持证券持有人大会对发行公募 REITs 方案进行审议。计划管理人有权按照发行公募 REITs 方案对专项计划文件进行调整。

为执行公募 REITs 方案之目的，计划管理人有权指示全部或部分资产支持证券持有人将其持有的全部或部分资产支持证券转让予公募 REITs 或其他指定主体，资产支持证券持有人应按照计划管理人指示的方式进行相关交易。

七、专项计划的扩募安排

（一）实施扩募的情形

1、在符合法律法规、监管机构、业务规则规定的其他条件下，且在资产支持专项计划资产支持证券挂牌上市后，计划管理人可以发起本专项计划扩募的程序。如涉及资产支持专项计划扩募发行的，应在取得相关有权监管部门的发行批复或无异议函（如需）后实施。

2、专项计划拟进行扩募的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。计划管理人应当遵循公平、公正、资产支持证券持有人利益优先的原则，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（二）扩募决策程序

1、专项计划扩募的发起。原始权益人、运营管理机构、优先收购权人或上述各方的指定主体在专项计划存续期均可向计划管理人提议专项计划扩募。计划管理人有权（但无义务）自行决定或在收到前述提议后，在专项计划存续期内向管理委员会提议专项计划扩募。

2、决策流程。管理委员会收到专项计划扩募提议后，根据《标准条款》的约定经审议后可制订专项计划扩募方案，并可进一步要求计划管理人及第三方中介机构（如需）对扩募项目公司及对应基础资产、扩募物业资产进行尽职调查，因此产生的费用由专项计划承担。管理委员会制订的专项计划扩募方案应提交资产支持证券持有人大会审议。扩募方案按照上述专项计划内部审议程序审议通过，并根据中国法律、交易场所的具体要求履行相应的审批/备案手续后，由计划管理人实施扩募方案，启动扩募资产支持证券的募集，计划管理人应当发布扩募公告，扩募公告发布之日为扩募启动日。

3、扩募物业资产的选取及扩募基础资产的范围。专项计划扩募时，计划管

理人（代表专项计划）将收购扩募项目公司的股权，并按照扩募方案向扩募项目公司发放股东借款、对项目公司进行增资/减资，或进行其他形式的基础资产追加投资；扩募设立日后，全部物业资产运营净收益将共同作为全部资产支持证券的分配资金来源。扩募所对应的扩募基础资产、扩募物业资产应满足相关法律法规、证券交易所对发行持有型不动产 ABS 的底层资产的要求，《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》的要求。计划管理人或相关方应当聘请评估机构对拟新购入扩募物业资产进行评估。就本专项计划而言，扩募物业资产还应满足如下条件：（1）新购入物业资产应有利于专项计划形成或保持良好的物业资产项目投资组合；（2）有利于专项计划增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；（3）新购入物业资产满足各项合规和收益要求。

4、定价确定方式。涉及扩募发行安排的，可以采取向原持有人配售或向不特定投资者募集发行等方式进行。

（1）向原持有人配售

向原资产支持证券持有人配售，应当向配售相关公告确定的基准日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。计划管理人应当结合资产支持证券二级市场交易价格和新购入标的资产的评估价值等有关因素，合理确定配售价格及资产支持证券数量。

（2）向不特定投资者募集发行

向不特定投资者募集发行的，投资者需为合格投资者，且原投资者和新增投资者合计不得超过 200 人。此外，投资者还需符合资产支持证券持有人大会决议规定的条件。

（a）向不特定投资者募集发行的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。

（b）计划管理人应当结合资产支持证券二级市场交易价格和新购入标的资产的评估价值等有关因素，允许采用询价等适当方式，合理确定募集发行价格及资产支持证券数量。

具体发行方式由计划管理人在届时发布的扩募相关公告中明确。

（三）扩募资产支持证券的发行和专项计划扩募的投资

1、扩募发行及投资

专项计划扩募发行期内，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期间认购资金产生的利息）达到扩募资产支持证券目标扩募规模，扩募发行期终止，计划管理人将专项计划扩募所募集的资金（不包括募集资金在募集资金账户中产生的利息）扣除银行手续费后全部划转至专项计划账户。扩募认购资金划入专项计划账户并经计划管理人宣布专项计划扩募完成之日为专项计划扩募设立日。扩募完成后，认购资金在认购人缴款日至扩募设立日前一日（含该日）期间不计息。

扩募发行期结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于专项计划目标扩募规模，则专项计划未扩募成功。管理人将在扩募发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金，并于扩募发行期间结束后 10 个工作日内将该等资金自交付之日（含该日）至退还之日（不含该日）期间的银行同期活期存款利息（按专项计划募集资金账户的开户银行规定的活期存款利率计算）退还给认购人。

专项计划账户收到扩募资金后，计划管理人应将其用于取得扩募基础资产并对扩募基础资产进行追加投资，包括用于支付扩募股权转让价款、向扩募项目公司发放股东借款、增资（如有）等。

2、扩募的提前终止安排

如扩募设立日起（含该日）60 个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能通过合法交易流程被确定为持有扩募项目公司 70%或以上股权的受让方，且未于企业登记机关被登记为持有项目公司 70%或以上股权股东，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项的，则该次扩募的资产支持证券提前到期（简称“扩募提前终止事件”）。

针对历次扩募，因当期扩募而新增的资产支持证券，与因扩募而取得的新增基础资产维持对应关系，在决策权限、分配等要素上，暂不与扩募前已经存

在的资产支持证券及其对应的基础资产混同，直至专项计划扩募设立日后 60 个工作日届满且未发生扩募提前终止事件后，进行追溯确认：

（1）扩募新增基础资产自专项计划扩募设立日起自始纳入原基础资产范围，对应全部资产支持证券；

（2）自专项计划扩募设立日起全部物业资产运营净收益将共同作为全部资产支持证券的分配资金来源。

针对历次扩募，如发生扩募提前终止事件，该次扩募将于扩募提前终止事件发生之日（简称“扩募提前终止日”）提前终止。计划管理人应当根据其扩募之目的与扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东签署的借款合同、股权转让协议等文件（合称“扩募投资文件”）的约定，要求解除扩募投资文件，并要求扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东在扩募提前终止日起 20 个工作日内全额返还计划管理人（代表专项计划）已向其支付的资金并恢复原状（为避免歧义，计划管理人（代表专项计划）在与扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东签署扩募投资文件时，应当确保扩募投资文件中包含本条约定的协议解除、价款返还和恢复原状条款）。计划管理人（代表专项计划）收到上述返还款项后，将按照《标准条款》的约定向该次扩募的资产支持证券持有人进行分配。

在发生扩募提前终止事件的情况下：

（1）如扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东履行价款返还义务，则专项计划以该等收入向该次扩募的资产支持证券进行分配后，该次扩募的资产支持证券将于分配完成之日终止；

（2）如扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东未履行价款返还义务的，该次扩募的资产支持证券将于扩募提前终止日起 20 个工作日届满之日全部终止。扩募资产支持证券依前述约定终止的，该次扩募前已发行的资产支持证券继续正常存续。

（3）扩募资产支持证券因扩募项目公司和/或扩募项目公司原股东未履行价款返还义务而终止的，应当按照《标准条款》第 19.2 条约定的专项计划的终止与清算程序对扩募资产进行清算和分配，分配对象仅为本次扩募资产支持证

券的持有人，如涉及需要召开资产支持证券持有人大会的事项，此时资产支持证券持有人大会应由参与扩募的资产支持证券持有人组成。

（4）相关扩募资产支持证券根据上述安排及《标准条款》约定的分配顺序完成分配后，其对应的扩募资产支持证券持有人于资产管理合同项下的权利即终止。

第九章 原始权益人风险自留的相关情况

原始权益人或其指定主体将初始合计认购并持有约不低于 20%的资产支持证券份额。自专项计划设立日起届满 36 个月后，原始权益人或其指定主体持有的超过 20%的资产支持证券份额可转让，转让后原始权益人或其指定主体持有的资产支持证券份额不得低于 20%，但经资产支持证券持有人大会另行决议通过的除外。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益，《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径，以及风险承担方法，以便资产支持证券持有人及/或其受让人、继承人了解投资风险。

本专项计划可能面临的主要风险及缓释措施如下：

一、与物业资产相关的风险

（一）宏观经济环境变化与租赁需求下降的风险

本专项计划的底层基础资产现金流来源于南通市北集成电路产业园（一期）项目的运营净收入。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国际国内经济发展可能面临新的挑战，相关行业发展趋势也可能发生变化。在专项计划存续期内，若因上述原因导致承租人拒绝履行租约或拖欠租金、物业资产出租率下降、租金市场价格出现大幅下降，或除不可抗力之外的其他因素导致物业资产无法正常运营等情况时，可能导致现金流下滑，进而对投资人收益产生不利影响。

防范措施：

南通市崇川区位于长江三角洲北翼，紧邻长江入海口，坐拥“江海交汇”的枢纽优势。它依托密集的跨江通道（如苏通大桥、沪苏通大桥）与上海、苏南核心城市形成“1小时经济圈”，高效承接长三角产业与创新资源辐射；同时，作为南通主城区及沿江沿海发展轴交汇点，崇川区具备完善的立体交通网络和港口物流条件，既能服务广阔腹地，又能联动长江经济带与沿海经济带，为集成电路等高端产业提供了贴近市场、人才流通便利、供应链协同高效的战略区位优势。良好的地理位置使得本项目具备更强的抗风险逆周期调节能力，能够在宏观经济下行期保持相对更优的租赁水平。

在项目管理运作方面，运营管理机构团队整体素质高、专业知识丰富，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升园区运营水平奠定了坚实的基础。若市场整体出现下行趋势，崇盈集

团作为运营管理机构将及时做好续租扩租等客户服务，同时将积极储备潜在租户，通过多种渠道积极拓展租户，从而规避相关风险。

（二）物业资产公开发行价格波动的风险

专项计划可能在存续期间内实现公开发行，但公开发行的价格可能受到当时证券市场、物业市场景气程度的影响，导致公开发行价格出现不确定性，从而影响专项计划获得的现金流的规模，进而影响资产支持证券持有人的投资收益乃至导致投资本金损失。

防范措施：

计划管理人项目操作团队具有丰富的项目经验和专业的知识、技能及判断、决断能力，在监管部门允许公开发行的情况下，会在合理考虑投资者投资收益的前提下尽最大可能选择、决定何时公开发行的时机及价格。且从本次拟入池的物业资产来看，标的物业租金收入稳定、地理位置优越、客群定位清晰，因此公开发行物业价值有望得到相应增长。

（三）特定资产及物业资产处置风险

进入市场化处分期后，管理人（代表专项计划）可能以出售方式处置特定资产（标的股权、标的债权），也有可能处置物业资产。由于特定资产或物业资产的公允价值可能受届时市场情况影响，变现时间可能较长、出售价格、出售流程可能存在不确定性；如果届时特定资产或物业资产无法及时变现，或无法按照出售价格较低，可能影响专项计划现金流，进而导致资产支持证券持有人无法退出，甚至出现损失。

防范措施：

专项计划进入处分期后，计划管理人将出具处分方案，处分方案经资产支持证券持有人大会同意后方可执行，处分资金将用于分配资产支持证券收益。

如处分的对象为标的物业，在完成处置后，处置款项在偿还标的债权和外部贷款本息后剩余款项可用于标的股权退出。如处分的对象为标的股权和标的债权，相关付款方应当在约定的付款时间向专项计划账户支付交易价款，随后

由计划管理人按照《标准条款》约定的处分分配流程实施分配。最后，管理人（代表专项计划）在市场化处分期内，将就特定资产的市场化处分与任意第三方积极接洽，确保专项计划进入处分期后及时形成有效处分方案并有关主体签订有效的处分文件。

（四）物业资产现金流及估值下降风险

评估机构以基准日为时点，通过设定未来出租率、市场租金单价、租金单价增长率、收缴率等参数假设进行物业资产的现金流预测和估值。若评估机构的参数假设与未来物业资产实际运营情况出现偏差，会导致物业资产实际运营净收益不及预测值，导致投资者的收益下降；若未来市场环境发生变化，无风险报酬率上升，则可能导致物业资产评估折现率上升，估值下降。

防范措施：

目标项目位于南通市崇川区，地理位置优越，运营管理成熟，能保障标的物业持续运营，维持现金流水平。运营管理机构的不动产运营管理团队整体素质高、专业知识丰富，形成了一套高效、顺畅的项目整体运作流程，为保障公司持续盈利能力及未来进一步提升园区运营水平奠定了坚实的基础。若市场整体出现下行趋势，崇盈作为运营管理机构将及时做好续租扩租等客户服务，同时将积极储备潜在租户，通过多种渠道积极拓展租户，从而降低相关风险。

本产品设置了业绩承诺安排，当实际运营净收益低于达标值时，由业绩承诺人履行向项目公司支付业绩承诺金的义务。业绩承诺人崇盈集团主体评级为AA+，履约能力强，相关安排可以缓释一部分实际运营参数不及预期导致分派率下降的风险。

（五）未进行租约备案的风险

截至《计划说明书》出具之日，除通富通科以外的租赁合同均尚未办理租赁登记备案相关手续，根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条及第二十三条的有关规定，项目公司存在被责令改正或处以罚款的风险，从而影响项目运营情况，进而影响到专项计划投资人利益。

防范措施：

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条规定：“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。”但《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定，“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。”租赁合同备案非租赁合同生效的前置条件，租赁合同虽未进行备案，但不影响租赁合同的法律效力，租赁合同具有合法性、有效性，物业持有人有权依据租赁合同收取租金。

（六）物业资产资本性开支造成的现金流下降风险

物业资产可能存在由于设施维修或厂房装修者导致的在专项计划存续期间产生大修改造等资本性支出的情形。虽然在现金流预测时，已考虑了上述情况，每年按照物业资产现金流入的 1%预测了资本性支出，但是实际产生的费用仍可能超出预测，造成物业资产运营净收入无法达到预期水平，进而影响专项计划投资人利益。

防范措施：

首先，物业资产的年度支出计划均由计划管理人审核。根据《物业运营管理协议》《标准条款》，运营管理机构应于每个自然年度 12 月 1 日前书面提交下一年度经营计划至计划管理人审批，年度经营计划包括年度经营预算及资本化支出计划。在经计划管理人批准的年度经营预算所载该季度的预算额度内，由监管账户直接对外支付运营支出；如需要在已批复的预算外支付费用的，运营管理机构应提前向计划管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，对外支付的预算外费用需经过计划管理人的审批同意后，方可将该笔款项进行对外支付。

其次，资本化支出每年按照专项计划设立前评估机构出具的《现金流预测报告》中预测的数额（运营收入预测值*1%）进行计提，运营管理机构提报资本化支出计划并经计划管理人审批后进行使用（简称“当年计提金额”）；当年

未使用部分预留至下一年度（简称“累计预留金额”）。累计预留金额及当年计提金额仍不足以覆盖当年的物业资产相关资本化支出的，不足部分由运营管理机构承担，且运营管理机构无权向项目公司和计划管理人追偿。计划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，如违规事项对项目公司、专项计划及其他相关方等造成损失的，则运营管理机构还应对损失进行赔偿，损失赔偿与扣减的运营管理费分别计算。

最后，业绩承诺人崇盈集团在任一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值，则承诺人应向项目公司支付业绩承诺金，业绩承诺金数额为当期物业资产运营净收益低于运营净收益达标值的差额。

（七）物业资产投保金额无法覆盖估值的风险

截至计划说明书出具日，物业资产已在中国大地财产保险股份有限公司进行投保，保险金额为 4.40 亿元，小于物业资产的估值 7.41 亿元，投保金额无法覆盖估值。根据《运营管理协议》，运营管理机构应代表项目公司为物业资产购买足额的财产保险，确保项目公司为受益人，并代表项目公司进行理赔事宜，保险费用由项目公司承担。如后续运营管理机构仍未及时购买足额的财产保险，火灾、地震、洪水等灾害或意外事故造成的物理损毁以及因管理疏漏导致顾客或第三方人身伤害或财产损失将无法通过保险理赔，进而造成物业资产运营净收入的大幅下降。

防范措施：

在专项计划成立后，运营管理机构须尽快代表项目公司完成足额财产保险的投保，确保项目公司为唯一受益人，且后续将代表项目公司进行理赔事项。计划管理人应积极督促运营管理机构履行《物业运营管理协议》义务，落实投保职责。

后续对于日常维修事项，若可以向保险公司申请理赔，运营管理机构应积极向保险公司申请理赔，运营管理机构承担了相应维修成本后，项目公司在取得的保险理赔款限额内，可向运营管理机构支付前述维修成本。

（八）核心租户退租风险

产业园的核心租户为通富通科（南通）微电子有限公司，其租金收入占产业园总租金收入的比重约为 85.19%，租约合同将于 26 年底到期。若未来上述租户续约合同签订情况不及预期，或后续招商进度滞后、租户议价能力较强，可能会导致出租率及租金收入下降，从而影响物业资产经营稳定性。

防范措施：

通富通科（南通）微电子有限公司自承租产业园以来已经投入巨额资金建设生产线，其换租成本较高。且经运管机构前期沟通，通富通科续租意愿强烈，运管机构将于 2026 年年中与通富通科进行续约协商。

与此同时，运管机构将进一步提升产业园物业服务能力，应围绕专业化、集成化、数字化三大核心，构建以企业需求为导向的全周期服务体系。将物业服务从基础运维升级为促进产业协同与价值创造的战略合作伙伴。

针对重要租户提前退租或到期不续租的风险，本专项计划已设置了风险缓释措施：当物业资产出租率下降至【50】%以下（不含）且未在【1】个月内恢复至【50】%以上（含），触发出租率显著下降事件，优先收购权人有权对特定资产行使优先收购权，如优先收购权人不行使优先收购权或行权方案未经资产支持证券持有人大会审议通过的，触发运营管理机构解任事件。如解任运营管理机构后【1】个月内未完成继任运营管理机构选聘的选聘，触发处分启动事件。

（九）租户履约能力下降、收缴不及预期的风险

通富通科（南通）微电子有限公司为重要现金流提供方，在租赁合同期限内，可能因所处行业景气度下降、企业的经营状况下滑导致其履约能力下降；南通大学和南京邮电大学南通研究院有限公司签订的《租赁协议》约定的租金支付人为南通市北高新技术产业开发区管理委员会，历史上存在欠缴的情况，产品存续期内租金收缴率可能低于预测参数。上述情况均会使得本专项计划面临运营收入回收不及预期或发生损失的风险，从而可能导致专项计划收益分配不及预期的风险。

防范措施：

计划管理人将对以上租户建立动态监测机制，定期评估其资信情况、经营情况、支付意愿和现金流归集情况，如发生收缴率不及预期的情况，计划管理人将敦促运营管理机构履行责任，启动催缴流程，并根据相应指引要求履行信息披露义务。

此外，本专项计划业绩承诺人为崇盈集团，在任一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值，则承诺人应向项目公司支付业绩承诺金，业绩承诺金数额为当期物业资产运营净收益低于运营净收益达标值的差额。

（十）证章照的管理风险

根据《运营管理协议》的约定，项目公司的印章和证照放入专用保险箱，存放于运营管理机构的办公场所，由运营管理机构管理。运营管理机构应制定并执行相应的印章和证照管理制度，在使用项目公司印章和证照时，应坚持审慎和规范的原则，不得恶意损害项目公司或计划管理人的利益。如运营管理机构未勤勉尽责，未按约定管理印章和证照，可能会导致项目公司运营管理混乱，未按约定收取运营收入，支付运营支出，最终导致运营净收益不及预期。

防范措施：

首先，根据《运营管理协议》的约定，计划管理人有权检查运营管理机构就其获委托从事物业资产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件。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不符合法律法规规定或本协议约定的，计划管理人有权书面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。

其次，本专项计划业绩承诺人为运营管理机构崇盈集团，在任一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值，则承诺人应向项目公司支付业绩承诺金，业绩承诺金数额为当期物业资产运营净收益低于运营净收益达标值的差额。

（十一）采用成本法进行物业资产评估的风险

评估机构按照成本法和收益法各 50%权重的方法对物业资产进行估值，其

中，成本法估值为 80,413 万元，收益法估值为 67,806 万元，平均后估值为 74,100 万元。成本法反映了估价对象重置所必要的支出和开发应得的正常利润，而专项计划可分配现金流主要源于物业资产的运营净收益。成本法估值高于收益法估值，可能会导致专项计划分派率不及预期。

防范措施：

首先，收益法估值低于成本法原因主要有租金收缴率、出租率有较大的影响，同时项目地下车库 15,064.75 平方米，约 485 个车位均免费使用。收益法与成本法估值差异在 20%以内，收益法能够客观反映项目的收益价值，成本法客观反映项目重新获取的成本价值。本项目设有开放退出期，原始权益人有权行使优先收购权，专项计划可以使用收购对价支付投资者收益和本金，使用 50%成本法、50%收益法的评估方法更加符合产品的收益分配逻辑。根据本次估价目的，故采用两种方法的算术平均值为评估结果。

其次，本专项计划业绩承诺人为运营管理机构崇盈集团，在任一业绩承诺结算周期内，如项目公司实际获得的物业资产运营净收益未达到运营净收益达标值，则承诺人应向项目公司支付业绩承诺金，业绩承诺金数额为当期物业资产运营净收益低于运营净收益达标值的差额。

二、与专项计划相关的风险

（一）流动性风险

本专项计划资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益信息平台进行转让，在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在预期的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

参考证监会《资产证券化业务规定》中关于“根据交易场所相关规则，通过回购进行融资”的规定，如果未来交易所作出相应质押回购安排，该等资产支持证券的流动性将会得到较大提高。资产支持证券流动性亦受到参与机构、规模等一系列因素的影响，预期将随着交易品种的丰富、参与机构的多样化以及上

市规模的扩大而进一步提高。

(二) 专项计划提前终止的风险

因发生《计划说明书》《标准条款》约定的专项计划终止事件，导致本专项计划提前终止，使得资产支持证券持有人可能无法获得专项计划部分预期收益的风险。

防范措施：

专项计划终止事件发生时，计划管理人将按照《计划说明书》、《标准条款》等专项计划文件约定向资产支持证券持有人分配收益，对资产支持证券在专项计划存续期内的收益不会造成重大不利影响。

(三) 资产支持证券持有人提前退出的风险

本专项计划会根据中国法律法规和监管部门相关规定在恰当的市场时机公开发行业，此等恰当的市场时机可能发生在专项计划存续期间的任何时刻；计划管理人有权按照《计划说明书》《标准条款》约定向资产支持证券持有人提前分配预期收益，或按照专项计划存续期间中国法律及监管机构关于公开发行的相关规定指定第三方受让资产支持证券，从而资产支持证券持有人提前退出。如果原资产支持证券持有人有明确的投资期限，此等提前退出可能带来资金再投资的风险。

防范措施：

专项计划提前退出事项发生时，计划管理人将按照《计划说明书》、《标准条款》约定向资产支持证券持有人分配本金和预期收益，对资产支持证券在专项计划存续期内的收益不会造成重大不利影响；且计划管理人将提前一段合理时间对该提前退出进行充分披露，以使资产支持证券持有人享有充分的反应时间以安排再投资计划。

(四) 资产支持证券持有人开放退出的风险

本专项计划设置了开放退出机制，资产支持证券持有人可在开放退出登记期内进行开放退出登记申请，在开放退出日前的第 4 个工作日，计划管理人应

对未完成退出的资产支持证券份额进行核算，并书面通知流动性支持机构。但是，流动性支持上限为专项计划设立时资产支持证券募集规模的 20%且流动性支持机构可选择不行权，则会导致资产支持证券持有人无法按预期退出。

防范措施：

专项计划开放退出登记期开始后，计划管理人将按照《计划说明书》、《标准条款》约定进行退出登记。计划管理人将尽合理努力就已办理退出登记确认手续的资产支持证券份额和新投资者申购份额进行撮合交易，并配合完成内外部决策、审批程序并完成资产支持证券份额转让登记手续。

三、与专项计划参与人相关的风险

（一）计划管理人丧失资产管理业务资格的风险

在专项计划存续期内，计划管理人如出现严重违反相关法律、法规和专项计划文件有关规定的情形，计划管理人可能会被取消资格，上海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，从而可能给投资者带来风险。

防范措施：

计划管理人已按照《资产证券化业务规定》等相关规定的要求，建立了完善的合规、风控制度，并设有风险处置应对措施，能够有效控制风险。在专项计划运作过程中，计划管理人将按照全程合规性检查制度，加强内部控制、强化职业道德教育、严格执行交易流程、避免操作风险；严格执行信息披露制度，降低管理风险。此外，根据本专项计划文件规定，如果发生计划管理人丧失资产管理业务资格的情形，将召开资产支持证券持有人大会。若资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，直至计划管理人解任通知中确定的计划管理人解任的生效日期。原计划管理人被解任后，在任命继任计划管理人之前，中国证监会将指定临时计划管理人履行计划管理人在专项计划文件项下的义务并行使计划管理人在专项计划文件项下的权利，保证对专项计划管理职能的连贯履行，以保障专项计划资产支持证券持有人的权益。

（二）计划管理人、计划托管人尽责履约风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、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，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

防范措施：

本专项计划聘任的中介机构均为市场口碑佳、业务经验丰富、从业道德水平高的专业机构。同时，根据专项计划相关文件，如因上述机构未履行勤勉尽责义务而导致资产支持证券持有人利益受到损害的，将追究相关机构违约责任，并根据相关程序进行解聘并及时向资产支持证券持有人披露，原来由其履行的职能和义务将由继任的中介机构继续履行。

（三）原始权益人经营稳定性风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年度，崇盈集团营业收入分别为 5.56 亿元、5.18 亿元和 3.25 亿元。崇盈集团主营业务收入主要来源于资产租赁及物业管理及酒店经营等业务，随着集团整体发展战略的调整，未来将聚焦主业产业园投资与运营管理。随着集团发展战略的调整，公司面临一定的市场竞争压力，可能会对其未来经营稳定性产生一定影响。

防范措施：

南通崇盈运营管理集团有限公司作为南通市崇川区重要的产业园区运营平台，在区域发展中占据着核心的枢纽与赋能地位。公司依托对本地产业的深度理解与国有资本的资源优势，不仅是崇川区物理空间的综合管理者，更是区域产业生态的构建者与价值链接者。其经营核心已超越传统物业管理，通过专业化产业服务、智慧化园区运营及战略性资源导入，深度参与从规划招商、企业孵化到产业链协同的全过程。公司通过提供定制化的设施保障、政策对接、金融支持和创新孵化等服务，有效提升了园区吸引力和企业竞争力，从而在推动崇川区产业集聚、转型升级和产城融合中扮演着不可替代的平台运营与战略驱动角色。

（四）业绩承诺人流动性支付能力下降的风险

截至 2025 年末，崇盈集团有息负债余额为 87.34 亿元，占总负债规模的 85.39%。其中，一年内到期的有息负债余额 34.20 亿元，占有息负债的比重为 39.16%，规模和占比较高。崇盈集团当前有息负债规模较大，处于持续增长中，且公司处于市场化业务转型过程中，如公司未来主营业务规模持续下降，可能导致公司经营现金流无法偿付到期负债，进而影响公司作为业绩承诺人的流动性支付能力。

防范措施：

南通崇盈运营管理集团有限公司作为南通市崇川区重要的产业园区运营平台，在区域发展中占据着核心的枢纽与赋能地位。公司依托对本地产业的深度理解与国有资本的资源优势，不仅是崇川区物理空间的综合管理者，更是区域产业生态的构建者与价值链接者。其经营核心已超越传统物业管理，通过专业化产业服务、智慧化园区运营及战略性资源导入，深度参与从规划招商、企业孵化到产业链协同的全过程。公司通过提供定制化的设施保障、政策对接、金融支持和创新孵化等服务，有效提升了园区吸引力和企业竞争力，从而在推动崇川区产业集聚、转型升级和产城融合中扮演着不可替代的平台运营与战略驱动角色。

（五）业绩承诺人经营活动现金流量净额波动较大的风险

最近三年，崇盈集团经营活动现金流量净额分别为-25,517.33 万元、-28,348.11 万元和-286,028.06 万元。崇盈集团经营活动现金流量受到业务周期和资金往来的影响，持续为负。随着崇盈集团发展战略的调整，经营活动现金流量净额波动可能持续，对业绩承诺的履行造成不利影响。

防范措施：

报告期内，崇盈集团通过轻资产运营模式，主动压降产业园建设规模，更好专注于产业园投资运营与综合服务。

（六）盈利能力下滑的风险

最近三年，崇盈集团营业利润分别为 30,353.13 万元、24,934.44 万元和 10,881.75 万元。崇盈集团 2025 年营业利润有所下降一方面是因为 2023 年和 2024 年均存在物业资产销售，而 2025 年无相关销售；另一方面是因为投资性房地产的公允价值变动损益大幅下降。如公司未来盈利能力持续下降，可能导致公司无法偿付到期负债，进而影响公司作为业绩承诺人的流动性支付能力。

防范措施：

未来崇盈集团聚焦公司主营核心业务，转型运营、品牌输出、租赁、物业管理等轻资产模式，赚取稳定租金、物业管理费，打造持续性经营性利润，减少利润异常波动。

此外，崇盈集团与万科地产、通用新兴地产合作开发的楼盘已经实现预售 1.08 亿元，预期将于 2027 年实现收入。房地产相关销售收入也将作为利润的有力补充。

四、其他风险

（一）政策与法律风险

资产支持专项计划目前尚是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律、政策和制度等尚存完善空间，如本专项计划存续期间，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项下投资的收益水平。

防范措施：

根据我国法律效力不溯及既往的一般原则和合同意思自治原则，专项计划的各项文件及约定都受法律保护。如有关政策、法律法规等发生变化，计划管理人将根据变化的实际影响，聘请专业机构出具专业意见。

（二）税务风险

专项计划分配时，资产支持证券持有人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，如税务部门向资产支持证券持有人征

收任何额外的税负，专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

防范措施：

考虑专项计划的交易实质，预期未来将继续按照税收中性原则执行，税收政策变化导致额外增加资产支持证券持有人税务负担的风险较低。同时，计划管理人在管理专项计划过程中将加强政策研究，并和税务部门 and 税务专业机构保持沟通，尽可能避免此类风险对专项计划造成不利影响。

（三）不可抗力风险

专项计划存续期间，直接或间接因管理人所不能控制的情况、环境导致计划管理人和/或相关方延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致专项计划资产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害、爆发传染性疾病等。若发生上述不可抗力因素，可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施：

在发生不可抗力事件时，计划管理人将与各相关方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，最大程度降低不可抗力事件造成的不利影响。计划管理人将根据具体情况与相关方协商，决定是否提前终止专项计划或按照不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

（四）技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或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管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

防范措施：

管理人、托管人、监管银行均为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备

的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中已经积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构均为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。此外，上述机构均已经针对相关技术风险准备了应急预案。当发生技术系统故障与差错时，管理人将及时地进行信息披露，并与相关机构进行协调，以最快速度对故障差错进行处理，降低对投资者造成的不利影响或损失。

（五）操作风险

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

防范措施：

计划管理人、托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。当发生操作失误或违反操作规程而引起风险事件时，管理人将及时地进行信息披露，并与相关机构进行协调，以最快速度对事件进行处理，降低对投资者造成的不利影响或损失。

第十一章 专项计划的销售、设立及终止等事项

一、专项计划的销售方案

（一）专项计划的推广期间

专项计划推广期间指从计划管理人启动推广专项计划之日（含该日）起至管理人公告的参与结束日或专项计划目标规模实现之日止（以孰早为原则）。管理人可视推广情况将推广期限适当延长或提前结束。

推广期间结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。管理人将在推广期间结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

（二）销售时间

专项计划的具体销售时间由管理人公告确定。

（三）参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。资产支持证券参与原则：

①认购人认购资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式认购和缴款；

②销售期间不设认购人单个账户最高认购金额限制；

③在销售期内认购人可多次认购资产支持证券，已参与的申请在销售期内不允许撤销，首次申请认购金额不得低于人民币拾万元（¥100,000.00），且必须为拾万元（¥100,000.00）的整数倍；每次追加认购的金额必须为拾万元（¥100,000.00）的整数倍。

（四）投资人的合法性要求

认购人应保证其为专业投资者。专业投资者必须满足以下条件（法律、法规另有规定的，还应满足相关规定）：

1、具有完全民事行为能力的机构投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

2、需满足《管理规定》第二十九条及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》第六条和第八条对于专业投资者的规定；

3、认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

4、认购资产支持证券的资金系合法自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法；

5、具有中证登上海分公司机构证券账户。

（五）参与方式

投资人必须以现金方式参与资产支持证券的认购。

（六）参与手续

1、投资人通过销售机构/代理销售机构的安排，与管理人签订《认购协议》；

2、根据《认购协议》，投资者向管理人足额缴纳认购款；

3、管理人收到款项后，向投资者出具认购确认书；

4、管理人将依法在专项计划成立后五个工作日内向中国基金业协会办理备案，备案完成后，将尽快向中国结算上海分公司申请将投资者认购的资产支持证券登记托管到投资者在中国结算上海分公司的账户中，并向上海证券交易所申请挂牌。资产支持证券的具体登记日期以中国结算上海分公司实际办理的注册登记日期为准。

（七）认购资金的接收、存放

1、管理人设立募集资金专户，专门用于接收、存放认购人交付的认购资金。认购资金留存于募集资金专户的期间内，任何人不得违反资产管理合同的约定

挪用募集资金专户内的认购资金。

2、专项计划设立后，管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督管理人对专项计划资金的使用。

（八）转化

专项计划设立后，全部投资资金转化为托管人所托管的专项计划资金，并用于购买《计划说明书》和《标准条款》约定的基础资产，投资者因此成为资产支持证券持有人。

二、专项计划设立相关事项

（一）专项计划设立相关事项

专项计划推广期间内，若各档资产支持证券认购人的认购资金总额均达到该档资产支持证券目标募集规模，推广期间终止，计划管理人将专项计划募集资金全部划转至已开立的专项计划账户，并获取募集资金的银行账户流水账单复印件（或会计师事务所出具的验资报告）后，计划管理人宣布专项计划设立。

专项计划设立后，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息归属于专项计划，但不增加认购份额。

（二）专项计划未成功设立

1、4.5.1 推广期间结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标募集规模，或者专项计划未满足《计划说明书》或《标准条款》约定的其他设立条件，则专项计划设立失败。计划管理人将在推广期间结束后【10】个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

2、前述条款的约定为《计划说明书》及《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《计划说明书》及《标准条款》的特殊法律效力。

三、专项计划终止与清算的相关安排

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、以下事件为专项计划终止事项（“专项计划终止事件”），如发生以下第（1）-（4）项任一事件的，专项计划于该等事件发生之日终止并进入清算程序；如发生以下第（5）-（8）项任一事件的，专项计划于资产支持证券持有人大会决议专项计划终止之日起终止并进入清算程序；如发生以下第（9）项情形的，由计划管理人按照资产管理合同的约定执行：

（1）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

（2）优先收购权人根据《优先收购权协议》的约定决定行使对相应特定资产的优先收购权并支付完毕收购价款或专项计划资产被全部处分，且届时处分分配和普通分配均分配完毕；

（3）全体资产支持证券持有人一致同意专项计划终止；

（4）由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

（5）发生不可抗力事件，使物业资产的运营情况或产生现金流的能力发生重大不利变化，且经资产支持证券持有人大会决议专项计划提前终止的；

（6）专项计划目的无法实现，且经资产支持证券持有人大会决定专项计划提前终止的；

（7）专项计划设立日起（含该日）60个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能被企业登记机关登记为持有项目公司100%股权的股东，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项；

（8）专项计划设立日起（含该日）60个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能完成《股东借款合同》项下股东借款的发放，且资产支持证券持有人大会未通过决议对前述期限进行延长或在延长期限内仍未完成前述事项；

(9) 发生资产管理合同约定的其他专项计划终止事由。

3、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由计划管理人、托管人、会计师事务所和律师事务所组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所由计划管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，由专项计划资产承担。

4、清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止日后 15 个工作日内或计划管理人认可的期限内按《标准条款》第 19.2.5 条及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 资产支持证券持有人大会对清算方案进行审议。除《标准条款》另有约定外，若清算方案审议未通过，资产支持证券持有人大会应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议不应违反《标准条款》的规定），清算小组应按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并最终由资产支持证券持有人大会审核通过。

(4) 清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置、变现。

(5) 在专项计划账户核算日（在清算分配中，该日为清算分配日前的第 6 个工作日（T-6 日）），托管人应对专项计划账户资金进行核算，并应将专项计划账户资金的初始核算结果反馈给计划管理人。

(6) 在托管人报告日（在清算分配中，该日为清算分配日前的第 5 个工作日（T-5 日）），托管人应按照《托管协议》的约定向计划管理人出具当期托管

报告。

(7) 计划管理人应于计划管理人报告日（在清算分配中，该日为清算分配日前的第 5 个工作日（T-5 日））按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》。

(8) 清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行分配，并最终注销专项计划账户。

(9) 计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十四条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计意见。资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

5、专项计划资产的清算分配

专项计划终止后，专项计划资产总额按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付），具体可分配的金额详见当期《收益分配报告》：

- (1) 支付清算费用（含中介机构服务费）；
- (2) 缴纳专项计划所欠税款（如有）；
- (3) 清偿未受偿的其他专项计划费用；
- (4) 同顺序按比例支付给全体资产支持证券持有人。

6、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和托管人保存 20 年以上。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

一、资产支持证券登记

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

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

二、资产支持证券转让

资产支持证券可以申请通过上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

第十三章 信息披露安排

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《管理规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。如中国证监会、中国基金业协会、上交所对相关规定进行修改或颁布新的规定，则应按照新的规定执行。

一、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将按照上交所的相关披露规则在上交所指定网站或其他场所向专业投资者披露。

二、信息披露的内容及时间

（一）定期公告

1、《年度资产管理报告》

计划管理人应在每年 4 月 30 日前向资产支持证券持有人披露专项计划于上一年度的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者 4 月 30 日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，计划管理人可以不编制《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：基础资产运行情况（包括但不限于物业资产基本情况是否变化，物业资产的运营、维护及管理情况）；原始权益人、计划管理人、托管人、项目公司、运营管理机构等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；资产支持证券的本息兑付情况；计划管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。具体披露内容以中国证监会、中国基金业协会、上交所的相关规定为准。

2、《年度托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并在每年 4 月 30 日前向计划管理人提供专项计划的《年度托管报告》。专项计划设立距报告期末不足 2 个月或者专项计划所有挂牌证券在披露截止日前已全部摘牌的，托管人可不编制《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的《年度资产管理报告》，管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度托管报告》内容包括但不限于：托管人履行职责和义务的情况；专项计划资产隔离情况；监督管理人对专项计划资产运作情况；专项计划资金运用、处分情况等。《年度托管报告》有附件的，托管人应在年度托管报告中披露附件目录，并在办公场所置备该附件。具体披露内容以中国证监会、中国基金业协会、上交所的相关规定为准。

3、《收益分配报告》

计划管理人应于计划管理人报告日按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、分配日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

4、《运营管理报告》

运营管理机构应于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起 3 个月内向计划管理人和项目公司提供《年度运营管理报告》。

《年度运营管理报告》的内容包括但不限于物业资产基本情况是否变化，物业资产的运营、维护及管理情况，是否发生运营管理机构解任事件，项目公司运营收入、运营支出、运营净收益的核查情况及其他运营情况，诉讼（如有）进展等情况。具体披露内容以中国证监会、中国基金业协会、上交所的相关规定为准。

5、定期跟踪评估报告

专项计划存续期间，跟踪评估机构按【年】度对底层资产进行评估，出具定期跟踪评估报告。跟踪评估机构应于每年 4 月 30 日之前发布基准日为上年度 12 月 31 日的定期跟踪评估报告。

定期跟踪评估报告应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。定期跟踪评估报告由计划管理人向投资者披露，根据底层资产的价值变化及时揭示风险情况。

6、《审计报告》及《商定程序报告》

计划管理人应聘请具备证券期货相关业务资格的审计机构按年度对专项计划运行情况出具审计报告。审计机构应于每年 4 月 30 日之前出具上年度的审计报告。此外，计划管理人还可视情况聘请审计机构按季度出具相应季度的《商定程序报告》。

7、《运营净收益专项审核报告》

计划管理人应聘请会计师事务所于收入核算日前出具《运营净收益专项审核报告》。

8、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

9、有关资产支持证券份额开放退出安排的公告

计划管理人应于开放退出登记期起始日（R-16 日）10:00 前，在信息披露网站披露《接受资产支持证券开放退出登记申请的通知》；计划管理人应于开放退出登记期终止日后的第 2 个工作日（R-9 日）17:00 前，在信息披露网站披露《资产支持证券份额开放退出登记结果公告》；计划管理人应于开放退出日（R 日）后

【1】个工作日内，在信息披露网站披露《资产支持证券开放退出实施结果公告》。

（二）重大事件临时公告

资产支持证券在交易所挂牌转让期间，发生法律法规、中国证监会、交易所规定或者计划说明书约定的可能影响资产支持证券收益分配、投资价值、转让价格或者投资者权益的重大事项，信息披露义务人应当及时披露临时报告。

管理人应当于知道或者应当知道重大事件发生后 2 个工作日内披露临时报告，并于重大事件出现重大进展或者变化的 2 个工作日内披露后续进展或者变化情况，重大事件包括但不限于以下事项：

1、任一会计年度内专项计划发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额10%的；

2、物业资产运行情况、产生现金流的能力发生重大变化的；

3、物业资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降20%以上，或者最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降20%以上的；

4、专项计划文件约定或者承诺在专项计划设立后完成相关资产抵（质）押登记、解除相关资产权利负担或者其他事项的；

5、标的股权、标的债权或物业资产发生法律纠纷、权属发生变化或者争议、被设置权利负担或者其他权利限制，可能影响专项计划按时分配的；

6、专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或者基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对资产支持证券投资者权益产生重大不利影响的；

7、管理人、托管人、监管银行、原始权益人、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益的；

8、管理人、托管人、监管银行、原始权益人、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者权益产生不利影响的；

9、管理人、托管人、监管银行、原始权益人、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等发生变更的；

10、管理人、托管人、监管银行、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等信用评级或者评级展望发生变化、被列入信用观察名单，可能影响资产支持证券投资者权益的；

11、市场上出现关于项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等的重大不利报道或者负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者权益的；

12、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等发生经营方针或者经营范围的重大变化，法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化，盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响资产支持证券投资者权益的；

13、管理人、托管人、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产5%且超过5,000万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的；

14、管理人、托管人、项目公司、运营管理机构、业绩承诺人、流动性支持机构等作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产的；

15、专项计划未按照约定的时间、金额、方式等向持有人分配收益的；

16、资产支持证券信用等级（如有）被下调、评级展望（如有）发生负面变化或者被列入信用观察名单的；

17、资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配安排、资金保管使用

安排和持有人会议安排等专项计划文件的主要约定发生变更的；

18、资产支持证券停牌、复牌的，管理人应当于资产支持证券停复牌前披露停牌或者复牌公告。停牌期间，管理人应当于相关事项取得重大进展或者发生重大变化时及时进行信息披露。

资产支持证券终止挂牌转让的，管理人应当于资产支持证券终止挂牌转让日之前披露终止挂牌转让的原因、终止挂牌转让的日期、相关清算安排（如有）。

（三）临时信用风险管理报告

管理人应当按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的相关要求，在发生规定的情形时向上交所、管理人所在地证监局等监管机构提交资产支持证券信用风险管理临时报告。

三、澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人具有辖区监管权的中国证监会派出机构。

四、信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于计划管理人所在地、托管人所在地、有关承销机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

五、向监管机构的备案及信息披露

1、专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

2、《标准条款》所述定期报告和临时报告与说明按照上交所的相关披露规则对资产支持证券持有人披露时，计划管理人（或托管银行）应同时报计划管理人住所地中国证监会派出机构备案或报告。

3、计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向计划管理人住所地中国证监会派出机构报告。

4、专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

5、监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

一、资产支持证券持有人会议的组成

资产支持证券的持有人组成资产支持证券持有人大会。

特别地，如发生《标准条款》项下因专项计划扩募提前终止而需就对应扩募相关事项召开资产支持证券持有人大会的事项，此时资产支持证券持有人大会应由参与扩募的资产支持证券持有人组成。

二、召集的事由

资产支持证券持有人大会为不定期会议。在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会

1、修改资产管理合同（包括《标准条款》《认购协议与风险揭示书》《计划说明书》）的重要内容（包括修改资产支持证券持有人大会议事规则等）或终止资产管理合同。如专项计划文件的修改属于对资产支持证券持有人利益无实质性不利影响的微小技术性改动或修改属于法律法规强制性要求的，计划管理人有权直接进行该等修改且无需召开资产支持证券持有人大会进行决议；

2、发生计划管理人解任事件或托管人解任事件，或计划管理人或托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

3、决定提前终止或者延长专项计划存续期限，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

4、发生需要由资产支持证券持有人大会审议的专项计划终止事件，对专项计划是否提前终止进行审议；

5、审议批准清算方案（包括清算阶段涉及的处分事项）；

6、审议批准专项计划扩募方案；

7、审议批准公募 REITs 发行方案；

8、审议批准优先收购权人提出的特定资产收购方案；

9、基础资产现金流归集相关账户被冻结或者限制使用，现金流未按约定足额归集、划转或者被截留、挪用，需要资产支持证券持有人作出决定或者授权采取相应措施的；

10、运营管理机构、项目公司、业绩承诺人、流动性支持机构的资信情况发生明显恶化或者不履行职责，或者开放退出机制、专项计划资产安全维护机制未能有效实施，可能影响专项计划按约定分配收益，需要资产支持证券持有人作出决定或者授权采取相应措施的；

11、发生处分启动事件，管理人决定召集资产支持证券持有人大会对是否启动处分进行表决的；

12、专项计划设立日起（含该日）60个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能被企业登记机关登记为持有项目公司100%股权的股东，应由资产支持证券持有人大会对是否延长前述期限进行表决的；

13、专项计划设立日起（含该日）60个工作日内，计划管理人（代表专项计划）未能完成《股东借款合同》项下股东借款的发放，应由资产支持证券持有人大会对是否延长前述期限进行表决的；

14、发生运营管理机构解任事件或运营管理机构根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构，且管理人认为需召开资产支持证券持有人大会的；

15、项目公司或者物业资产发生重大不利变化，运营管理机构提出召开资产支持证券持有人大会；

16、对专项计划普通分配、处分分配或清算分配顺序进行调整的；

17、专项计划设立满30年后优先收购权人未行使或未按约定行使优先收购权，需由资产支持证券持有人大会对是否发起市场化处分（包括但不限于转让特定资产）及市场化处分方案进行审议的；

18、资产管理合同约定的，或发生其他对持有人权益有重大影响的事项，或计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

三、召集的方式

(一) 管理人召集

出现本标准条款第 15.2 条规定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

(二) 资产支持证券持有人召集

1、单独或合计持有资产支持证券份额 10%以上（含 10%）的资产支持证券持有人就本标准条款相关规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的，可向计划管理人提出书面提议。

2、计划管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内决定是否召集，并书面告知提出提议的资产支持证券持有人和托管人。

3、计划管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 15 个工作日内召开资产支持证券持有人大会；计划管理人决定不召集，单独或合计代表资产支持证券份额 20%以上（含 20%）的资产支持证券持有人仍认为有必要召开的，可以自行召集资产支持证券持有人大会。计划管理人应于提议召开的资产支持证券持有人决定召集之日起 5 个工作日内向其提供资产支持证券持有人的名单。

4、如未发生管理人解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任的，资产支持证券持有人不得以解任计划管理人为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议，并就此作出任何决议。在任何情况下，资产支持证券持有人不得以变更专项计划的投资范围为目的而提议召集或自行召集资产支持证券持有人会议，并就此作出任何决议。

四、通知

1、资产支持证券召开持有人会议的，管理人或者其他召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日以公告、邮件、邮寄或传真等方式发布持有人会议召开通知。经持有 1/2 以上(含 1/2)资产支持证券份额的资产支持证券持有人一致同意，可不受上述时间限制。会议通知至少应载明以下内容：

(1) 专项计划和资产支持证券的基本情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议召集事由；

(4) 会议时间和地点；

(5) 会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(6) 会议拟审议议案：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和交易场所业务规则的相关规定；

(7) 会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项；

(8) 有权参加资产支持证券持有人大会的权益登记日（应为资产支持证券持有人大会召开之日前 1 个工作日）；

(9) 委托事项：持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行义务。

2、大会主持人为计划管理人或其授权代表，资产支持证券持有人如对大会主持人选有异议，需在收到上述通知之日起 3 个工作日内对大会主持人选方案进行回复，否则将默认为无异议。在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

3、若采用非现场方式召开资产支持证券持有人大会并进行书面表决的，由召集人决定并在会议通知中说明本次资产支持证券持有人大会所采取的具体通讯召开方式、书面表决方式、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

4、在召集人已根据本《标准条款》和《计划说明书》的约定向资产支持证

券持有人发出会议通知的前提下，任何资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述通知，均不影响该次资产支持证券持有人大会决议在生效后对其产生的约束力。

五、会议的召开

1、资产支持证券持有人会议可以采取现场或非现场方式召开。资产支持证券持有人可以以现场方式或非现场方式行使表决权。

2、以现场方式召开的：

(1) 资产支持证券持有人大会应当由持有全体资产支持证券表决权总数 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

(2) 出席大会的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。计划管理人和托管银行的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

(3) 大会由大会主持人宣读提案，经参会的资产支持证券持有人讨论后进行表决。

3、以非现场方式召开的：

非现场方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知；召集人按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的资产支持证券份额须达到资产支持证券份额总数的 1/2 以上（含 1/2）。

六、议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照《标准条款》第 15.8 条的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为计划管理人授权出席会议的代表，在计划管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产

支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

以非现场方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在律师事务所的监督下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

七、会议的表决

1、除《标准条款》另有约定外，资产支持证券持有人大会决议须经代表全部资产支持证券表决权总数 1/2 以上（含）的资产支持证券持有人出席，且经出席的资产支持证券持有人表决权总数的 2/3 以上（含）同意方为有效。为免疑义，审议批准优先收购权人提出的特定资产收购方案时，原始权益人及其关联方作为资产支持证券持有人应回避表决，其所持有的资产支持证券不计入表决权总数。

2、资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

3、资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

4、资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

八、计票

1、以现场方式开会的，资产支持证券持有人大会的计票方式为：

（1）如资产支持证券持有人大会由计划管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

（2）监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

2、以非现场方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期当日或第二日在律师事务所监督下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的资产支持证券持有人所代表的资产支持证券总数。

九、决议的生效与效力

1、资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自表决截止日期后 1 个工作日内予以公告，并在公告之日起 5 个工作日内由计划管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备案。资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效（“生效决议”）。

2、生效决议对全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、计划管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

3、生效决议应当按本标准条款及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

4、资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

十、争议解决机制

1、若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或其他资产管理合同约定的，资产支持证券持有人有权向计划管理人住所地有管辖权的人民法院提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

2、资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，计划管理人、托管人可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 管理委员会的相关安排

（一）管理委员会的职责

专项计划在资产支持证券持有人大会项下设置管理委员会，负责处理专项计划日常管理事务。

（二）管理委员会的设置与人员组成

1、管理委员会共 5 名委员，其中：

（1）原始权益人有权委派 1 名委员，并担任管理委员会的主任，该委员享有 1 票表决权。

（2）项目公司有权委派 1 名委员，该委员享有 1 票表决权。

（3）计划管理人有权委派 1 名委员，该委员享有 1 票表决权。

（4）除原始权益人或其指定主体之外，持有全体资产支持证券份额 20%以上的资产支持证券持有人（关联方所持资产支持证券份额应合并计算，简称“有委派资格的持有人”）委派的投资人代表委员共 2 名，每 1 名委员享有 1 票表决权，代表委派方的意志。

委员参加管理委员会工作，应当客观公正，勤勉尽职、廉洁自律，不得玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权，不得直接或间接输送或谋取不当利益；委员不得擅自以管理委员会或管理委员会职务的名义对外进行与管理委员会职责无关的活动。委员对专项计划负有保密义务，对履行委员职责时所接触、知晓的涉密事项，应当严格保密。

2、首届投资人代表的选聘和委派

（1）如在专项计划设立日不存在有委派资格的持有人的，则投资人代表委员的席位空缺，直至出现有委派资格的持有人后启动选聘和委派程序。如在专项计划设立日存在有委派资格的持有人的，则管理人应在专项计划设立日起 3 日内向全部资产支持证券持有人发出投资人代表委员的候选人征集通知，明确征集期。

(2) 有委派资格的持有人均有权在征集期内向计划管理人书面委派一名投资人代表作为委员候选人。

(3) 如征集期内，有委派资格的持有人委派的委员候进人数量不超过 2 名的，则该有委派资格的持有人所委派的投资人代表即当选为首届投资人代表委员；且如届时只有 1 名投资人代表委员候选人的，则另 1 名投资人代表委员的席位空缺。

(4) 如征集期内，有委派资格的持有人委派的委员候选人数量超过 2 名的，应以各委派持有人所持资产支持证券份额为依据，按份额从高至低进行排序。份额排序前两位的委派持有人合计提名候选人不超过两名的，其所提名候选人直接确认为首届投资人代表委员；份额排序前两位的委派持有人（即存在份额排序并列的情形）合计提名候选人超过两名的，由计划管理人于征集期届满之日起十五个工作日内，召集资产支持证券持有人大会审议确定首届投资人代表委员人选。

(a) 每名资产支持证券持有人所持票数与待选人数一致（即如选聘 2 名投资人代表委员的，每名资产支持证券持有人持有 2 票；如选聘 1 名投资人代表委员的，每名资产支持证券持有人持有 1 票）。每 1 张选票对应该资产支持证券持有人所持资产支持证券份额数量的表决权，每张资产支持证券持有人的选票不能同时投给同一位委员候选人。

(b) 投票结束后，按照获得表决权数量从高到低排序，排名第 1 位（选聘 1 名投资人代表委员时适用）和第 2 位（选聘 2 名投资人代表委员时适用）的候选人当选为投资人代表委员。

3、新的投资人代表委员的选聘和委派

(1) 投资人代表委员请辞的，应提前 30 日通知计划管理人，并自该投资人代表的书面辞任申请送达计划管理人后 30 日届满之日起不再履职；如投资人代表委员被解任的（特别地，计划管理人可以视情况将选聘和解聘的资产支持证券持有人会议合并），则自资产支持证券持有人大会审议通过之日起不再履职。

(2) 自上述情况发生之日 20 日内，计划管理人应通知全体资产支持证券持有人，向资产支持证券持有人征集候选人。有委派资格的持有人（该等情况下，有委派资格的资产支持证券持有人不包含在任的（即未请辞且未被解任的）投资人代表委员的委派方）有权向计划管理人委派一（1）名投资人代表作为委员候选人；特别地，因交易资产支持证券而成为有委派资格的持有人的亦有权随时向计划管理人委派一（1）名投资人代表作为委员候选人。

(3) 计划管理人按照如下方式确定新的投资人代表委员：

(a) 如届时被委派的投资人代表委员候选人不超过缺席数量的，则该等有委派资格的持有人所委派的投资人代表即当选为投资人代表委员。

(b) 如届时被委派的投资人代表委员候选人超过缺席数量的，则参照首届投资人代表的选聘和委派的执行。

投资人代表委员缺任时（包括但不限于不存在有委派资格的持有人从而无法委派投资人代表候选人，或有委派资格的持有人不委派投资人代表的，或资产支持证券持有人会议尚未审议确认结果的，或因投资人代表委员请辞或被解任的），均不影响管理委员会的召集。

(三) 管理委员会会议召集的事由

除资产管理合同另有约定外，在专项计划存续期间，如出现以下情形之一的，管理委员会主任应召集并召开管理委员会会议，运营管理机构发现下列情形的，应及时通知计划管理人，计划管理人应及时通知主任召集会议：

(1) 审议批准项目公司资产购入或出售事项（但是根据《标准条款》的约定应由资产支持证券持有人大会审议的事项除外）。如该事项已纳入年度经营预算方案的，可以按照管理委员会会议审议批准的年度经营预算方案执行，无需再召开管理委员会会议进行决议；

(2) 审议批准单次金额超过项目公司净资产比例 5%（不含 5%）的关联交易事项；

(3) 发生计划管理人解任事件或托管人解任事件，或计划管理人或托管人

根据相关协议的约定提出辞任，制订相应计划管理人或托管人更换方案（包括提议替任或继任机构）；

（4）制订提前终止或者延长专项计划存续期限方案，但《标准条款》已明文规定的情形除外；

（5）制订清算方案（包括清算阶段涉及的处分事项）；

（6）制订专项计划扩募方案；

（7）制订公募 REITs 发行方案；

（8）决定更换专项计划评估机构；

（9）决定更换专项计划审计机构；

（10）制订解聘、更换运营管理机构方案；

（11）行使项目公司章程规定的股东职权事项（但《标准条款》约定应由资产支持证券持有人大会审议的事项除外），主要包括：

（a）审议批准项目公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（b）审议批准项目公司新借入银行贷款；

（c）审议批准替换或提前偿还存续银行贷款；

（d）审议批准项目公司对外担保事项；

（e）审议批准标的项目更新改造方案及计划；

（f）审议批准项目公司年度经营预算方案和修订年度经营预算方案（含运营收入、成本预算及资本性支出方案）及决算方案。特别地，专项计划设立后，在专项计划设立日所在自然年度的项目公司年度经营预算方案（含运营收入、成本预算及资本性支出方案）批准之前，暂按专项计划设立前的年度经营预算方案运行，待年度经营预算方案批准后，按批准后的年度经营预算方案调整和执行；

（g）对项目公司增加或者减少注册资本作出决定；

(h) 对项目公司合并、分立、变更公司形式、解散及清算事项作出决议；

(i) 对项目公司发行公司债券作出决议；

(j) 决定修改项目公司章程（为免疑义，因履行《股权转让协议》而修改公司章程的，无需管理委员会审议通过）；

(k) 项目公司章程规定的其他股东职权。

（四）管理委员会会议召集程序

除管理委员会主任主动召集管理委员会会议之外，两名（含本数）及以上委员有权向计划管理人提议召集管理委员会会议，计划管理人应在取得符合要求的书面提议后 10 日内通知主任召集管理委员会会议。提议召集管理委员会会议的委员应提交该委员签字及委派该委员的主体盖章的书面提议，书面提议中应当载明下列事项：

- 1、提议人的姓名或者名称；
- 2、提议理由或者提议所基于的客观事由；
- 3、明确和具体的提案；
- 4、提议人的联系方式和提议日期等。

书面提议内容应当属于管理委员会的议事范围，与提议有关材料应当一并提交。如计划管理人认为提议内容不明确、不具体或者有关材料不充分的，可以要求提议人修改或者补充至符合上述要求。

主任召集管理委员会的，应提前 5 个工作日以邮寄、传真、电子邮件或公告方式向全体委员（其中，投资人代表委员由计划管理人代为通知）发出书面会议通知，会议通知应由主任签字并由委派主任的主体盖章。如截至会议召开日当日，不存在投资人代表委员的，则经合计持有 3 票以上（含 3 票）表决权的委员同意可以变更或豁免前述通知时限；任何出席会议的委员在会议开始之前或开始时未对会议通知提出异议，应被视为其已收到会议通知且已同意变更或豁免通知时限。会议通知至少应载明以下内容：有权参加会议的权益登记日（该日不得晚于会议召开前 1 个工作日）、会议时间、地点、会议议题、表决

期限等。管理委员会应在会议通知载明的表决截止日期当日或次日形成管理委员会决议。

管理委员会会议可以采取现场会议或非现场（视频、电话、传真、电子邮件等书面方式）召开。非以现场方式召开的，以视频显示在场的委员、在电话会议中发表意见的委员、规定期限内实际收到传真或者电子邮件等有效表决票，或者委员事后提交的曾参加会议的书面确认函等计算出席会议的委员人数。

（五）管理委员会会议的表决

管理委员会采取书面方式表决。

会议召集人应当提请出席管理委员会会议的委员对各项提案发表明确的意见。委员应当认真阅读有关会议材料，在充分了解情况的基础上独立、审慎地发表意见。每项提案经过充分讨论后，召集人应当适时提请与会委员对提案逐一分别进行表决。委员的表决分为同意、反对和弃权。与会委员应当从上述表决意见中选择其一，未做选择或者同时选择两个以上表决意见的，召集人应当要求有关委员重新选择，有关委员拒绝选择的，视为弃权；委员中途离开会议不回而未做选择的，视为弃权。

管理委员会会议审议事项，需经合计持有 3 票以上（含 3 票）表决权的委员同意方可通过；管理委员会会议决议经合计持有 3 票以上（含 3 票）表决权的委员签字即可生效。

如管理委员会就同一事项连续召开两次会议，仍无法形成有效决议的，计划管理人应将决策事项提请资产支持证券持有人大会审议。

管理委员会就其职权范围内事项进行审议时，存在利益冲突的委员应当回避参与表决，其所持有的表决权应不计入表决权基数。

第十六章 二级市场活跃机制

（一）引入多元化投资者

专项计划设立前，计划管理人将开展多元化投资者沟通，覆盖投资者范围包括但不限于保险、银行理财、证券公司、基金等。通过路演推介，加强各类投资者对于持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）的理解，吸引多元化投资者参与本专项计划资产支持证券的投资，优化投资者结构，引导投资风险在资本市场合理分散。

（二）引入做市商

计划管理人将尽可能引入一家或多家证券公司担任本专项计划资产支持证券的做市商，提供以下三项流动性支持服务，提升资产支持证券二级市场交易活跃度：

1、双边报价。做市商持续提供标的资产支持证券双边报价，平抑市场价格过度波动，增强二级市场稳定性；

2、交易服务。做市商通过提供询价及撮合交易服务，搭建买卖双方沟通桥梁，促进信息交流与交易意向达成，降低投资者交易成本；

3、定价参考。做市商依托自身研究、系统等方面的优势，为标的资产支持证券提供合理的定价参考，引导二级市场价格向内在价值回归。

（三）完善信息披露

专项计划存续期内，计划管理人拟通过披露定期报告、组织调研及沟通会等方式与多元化投资者保持沟通，了解潜在新增投资者主要关注的信息。针对该等信息，在合法合规的前提下，计划管理人将积极协调项目公司、运营管理牵头机构等参与主体，通过“提高信息披露频率、扩大信息披露范围”等方式主动强化信息披露。计划管理人将遵循标准化、透明化和规范化原则，尽量向投资者提供通俗易懂、便于理解的信息，降低投资者使用信息的成本，吸引更多的投资者参与本专项计划资产支持证券的投资。

此外，随着未来我国持有型不动产资产支持证券市场规模的不断扩大，计

划管理人将配合监管机构不断完善相关信息披露指引。

（四）开放退出期的再销售及过户安排

专项计划在开放退出期，设置有再销售及过户安排，计划管理人应尽合理努力就已办理退出登记确认手续的资产支持证券份额寻找新的投资者，撮合新投资者与持有该等资产支持证券份额的原资产支持证券持有人进行交易，促使完成原资产支持证券持有人的开放退出。计划管理人按照各参与开放退出的资产支持证券持有人登记确认的参与开放退出的资产支持证券份额按比例撮合卖出该等开放退出份额，按照投资者确认买入的先后顺序撮合投资者买入该等开放退出份额，具体安排以计划管理人届时的通知为准。

第十七章 主要交易文件摘要

1、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）标准条款》

《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）标准条款》载明的事项主要包括以下内容：定义、当事人、认购资金、专项计划、专项计划资金的运用和收益、资产支持证券、认购人的陈述和保证、管理人的陈述和保证、资产支持证券持有人的权利和义务、管理人的权利和义务、专项计划账户、专项计划的分配、信息披露、资产支持证券持有人大会、管理人的解任和辞任、专项计划费用、风险揭示、资产管理合同和专项计划的终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决、其他等。

2、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）认购协议与风险揭示书》

认购人认购各类别和品种的资产支持证券，应与管理人签署《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）认购协议》。《认购协议》约定了资产支持证券的认购数量，认购金额，认购资金的交付，违约责任与争议处理，协议生效与终止等事项。

管理人拟制订《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）风险揭示书》。《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与物业资产相关的风险、与专项计划相关的风险、其他风险等，供认购人签署确认。

3、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）托管协议》

管理人就委托托管人托管专项计划资金事宜拟与托管人签署《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）托管协议》。《托管协议》约定了托管人的委任及托管事项，管理人的陈述和保证，托管人的陈述和保证，管理人和托管人的权利和义务，托管人的权利和

义务，与专项计划有关的账户的开立和管理，划款指令的发送、确认和执行，资金的保管和运用，专项计划的会计核算和账户核对，信息披露及相关报告，托管人和管理人之间的业务监督，托管人的解任和管理人的更换，托管人的托管费，协议终止，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，其他等事宜。

4、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）优先收购权协议》

管理人就专项计划资产优先收购的安排拟与优先收购权人签署《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）优先收购权协议》。《优先收购权提议协议》约定了优先提议权，特定行权日及市场化处置期，开放退出期的优先提议权，市场化处置期优先提议权的行使，特定资产的取得，特别约定，双方的陈述、保证及承诺，违约责任，不可抗力，保密义务，法律适用和争议解决，其他等重大事项。

5、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）物业管理协议》

管理人、运营管理机构及项目公司签署了《物业管理协议》，《物业管理协议》约定了运营管理机构的委任，服务范围，运营管理机构的权力和职责，管理费及服务费，物业资产的维修，赔偿，期限、期满及终止，运营净收益预测值等事宜。

6、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）资金监管协议》

管理人就委托监管银行为项目公司的监管账户提供监管服务事宜拟与监管银行、项目公司签署《资金监管协议》。《资金监管协议》约定了监管银行的资质、监管银行的委任、被监管人及管理人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、项目公司的业务经营、监管账户的开立与管理、监管内容及方式、监管账户资金的运用、监管费、账户核对、业务监督、监管银行的解任、协议的生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决，其他等事

宜。

7、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）运营业绩承诺函》

运营业绩承诺人崇盈集团出具了《运营业绩承诺函》，明确了承诺事项、承诺期间、业绩承诺安排、承诺费及业绩承诺金的返还、权利义务的转让/转移等内容。

8、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）流动性支持函》

在专项计划每个开放退出期在流动性支持上限内，流动性支持机构拥有为参与开放退出的资产支持证券提供流动性支持的权利，流动性支持机构向计划管理人（代表东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新））出具了《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）流动性支持函》。

第十八章 主要参与人重大利益关系说明

一、管理人与原始权益人其他利益关系说明

截至本《计划说明书》签署日，管理人与原始权益人之间无股权关联关系，并且无协议安排使得各方在未来 12 月内产生股权关联关系。此外，管理人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

最近三年管理人与原始权益人之间无承销保荐、财务顾问及其他重大业务关系。

二、专项计划变更管理人的相关安排

（一）管理人的解任

1、专项计划发生《标准条款》约定的任何计划管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五条的约定召开资产支持证券持有人大会；并且如果资产支持证券持有人大会做出解任计划管理人的决议，则资产支持证券持有人大会应向计划管理人发出书面解任通知，该通知中应注明计划管理人解任的生效日期。

2、资产支持证券持有人大会发出计划管理人解任通知后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（1）在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日，（2）计划管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

3、除发生计划管理人解任事件之外，专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任计划管理人。

（二）管理人的辞任

1、未经资产支持证券持有人大会决议，专项计划的计划管理人不得辞任。

2、资产支持证券持有人大会批准计划管理人辞任后，计划管理人应继续履行专项计划文件项下计划管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有

人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：（1）在资产支持证券持有人大会任命继任计划管理人生效之日，（2）资产支持证券持有人大会决议中确定的计划管理人离职日期。在继续履行职责期间，计划管理人有权继续收取管理费。

（三）继任管理人的委任

1、资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任的，资产支持证券持有人大会应任命继任计划管理人，同时应对该继任计划管理人的任命通知计划管理人、资产支持证券持有人以及信用评级机构（如有）。

2、资产支持证券持有人大会决议解任计划管理人或同意计划管理人辞任导致专项计划变更计划管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

3、在不影响《标准条款》第 16.1.2 条规定的前提下，计划管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《管理规定》要求的继任计划管理人之前，由中国证券投资基金业协会指定临时计划管理人。

4、继任计划管理人应为符合中国法律规定、具有担任计划管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

5、继任计划管理人应签署并向资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任计划管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

6、辞任或被解任的计划管理人在辞任或被解任后应：（1）立即签署并交付形式和内容符合继任计划管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任计划管理人完全转让该辞任或被解任计划管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；（2）向继任计划管理人转让并交付该辞任或被解任计划管理人根据专项计划文件持有的全部财产；（3）向继任计划管理人转让并交付其担任计划管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及（4）办理其他必要的、合理的交接手续。

7、专项计划变更管理人，应当充分说明理由，并向中国基金业协会报告，

同时抄送变更前后对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。在依据《标准条款》约定选任符合规定要求的新的管理人之前，原管理人应向中国基金业协会推荐临时管理人，经基金业协会认可后，指定为临时管理人。原管理人职责终止的应当自完成移交手续之日起五个工作日内，向基金业协会报告。报告内容包括但不限于：新管理人的名称及新的管理人履职职责日期，专项计划文件和资料移交情况等。

第十九章 违约责任及争议解决

一、一般原则

在专项计划存续期内，当事人应严格按照法律法规的规定和《标准条款》以及其他专项计划文件的约定，全面履行各自的义务；任何一方违反法律法规的规定和《标准条款》以及其他专项计划文件的约定，均构成违约，应承担违约责任。

二、认购人的违约责任

除前述违约责任一般原则以外，认购人应赔偿计划管理人因以下事项而遭受的直接损失：

1、如认购人未按照其签署的《认购协议》的约定足额向计划管理人交付认购资金；

2、如因认购人交付给计划管理人的认购资金的合法性或者认购人的合格投资者身份存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致计划管理人受到起诉或任何调查；

3、认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误或虚假的。

4、因资产支持证券持有人违反法律法规的规定或专项计划文件约定的义务而造成受损害方的实际损失，资产支持证券持有人应予赔偿。

三、管理人的违约责任

除前述违约责任一般原则以外，计划管理人应赔偿因以下事项而导致相关方遭受的直接损失：

1、计划管理人在专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及计划管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的，致使专项计划资产受到损失；

2、计划管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责或专项计划文件中约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失。

四、托管人的违约责任

除前述违约责任一般原则以外，托管银行应赔偿因以下事项而导致相关方遭受的直接损失：

1、因托管银行过错而丧失其拥有的与《托管协议》项下托管服务相关的业务资格而导致专项计划的资金拨付延迟；

2、托管银行在《托管协议》中做出的任何陈述和保证以及托管银行根据《托管协议》提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的，致使专项计划资产受到损失；

3、托管银行未履行或未全部履行法律法规规定的职责或《托管协议》约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失。

五、法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

六、争议解决

1、凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可向计划管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、除双方发生争议的事项外，双方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

第二十章 备查文件存放及查阅方式

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）标准条款》
- 2、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）股权转让协议》
- 3、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）托管协议》
- 4、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）资金监管协议》
- 5、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）运营业绩承诺函》
- 6、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）流动性支持函》
- 7、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）物业运营管理协议》
- 8、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）认购协议与风险揭示书》
- 9、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）股东借款合同》
- 10、《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）优先收购权协议》
- 11、《上海市锦天城律师事务所关于东吴证券股份有限公司申请设立东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科

技创新)之法律意见书》

12、原始权益人的营业执照及公司章程

13、管理人业务资格批件、营业执照和公司章程

14、托管人、监管银行业务资格批件和营业执照

备查文件查阅地点：

东吴证券股份有限公司

联系地址：苏州工业园区星阳街5号

联系电话：0512-62931711

传真：0512-62938665

联系人：范文怡

第二十一章 其他事项

一、通知

(一) 《认购协议》及《标准条款》项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署；除《标准条款》另有特别规定外，计划管理人按照《标准条款》第十四条所做的信息披露均视为对资产支持证券持有人/认购人的通知。

(二) 通知送达日期按下列约定确定：(1) 如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；(2) 如通过电子邮件方式发送，则以成功发出之日视为送达；(3) 以传真、电传、电报传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第1个工作日视为送达。

计划管理人、托管银行、投资者在参与专项计划时公布或留存的联系地址为专项计划当事人同意的通讯地址。

(三) 专项计划存续期间内，计划管理人、托管银行、资产支持证券持有人可以更改其通知地址、电话及传真号码等，但需以书面形式附有效证明文件，在更改之日起15天内通知各当事人。

(四) 专项计划存续期限内，资产支持证券持有人如变更其资金账户，应持原有的证明文件到计划管理人办理资金账户变更确认手续，并通知计划管理人新的资金账户；计划管理人在上述手续完成后才能支付资产支持证券持有人的专项计划分配资金。

(五) 因专项计划当事人通讯地址、联系方式、资金账户和专项计划账户发生变化而未通知另一方，所造成的后果及其损失由变化的一方负责或承担。

二、可分割性

资产管理合同的各部分应是可分割的。如果资产管理合同中的任何条款、承诺、条件或规定由于无论何种原因成为不合法的、无效的或不可申请执行的，该等不合法、无效或不可申请执行并不影响资产管理合同的其他部分，资产管理合同所有其他部分仍应是有效的、可申请执行的，并具有充分效力，如同并

未包含任何不合法的、无效的或不可申请执行的内容一样。

三、有限追索权和诉讼禁止

资产支持证券持有人承认且同意，除针对计划管理人提起的因其自身过失、欺诈、故意的不当行为或违反专项计划文件项下的义务而提起的诉讼或仲裁，针对专项计划、计划管理人的追索权，只限于专项计划资产及其资产收益。对于计划管理人根据资产管理合同运用专项计划资产及/或其实现的收益后仍未满足的资产支持证券持有人应得的款项，资产支持证券持有人对专项计划或计划管理人不享有索赔或追索权。资产支持证券持有人进一步同意且承诺，在专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得为终止专项计划的目的而提起任何诉讼或仲裁程序；为避免疑问，《标准条款》并不限制任何一方因其他方的欺诈、违约、故意的不当行为或疏忽所遭受的损失而针对该方提起的诉讼或仲裁程序。

四、修改

对资产管理合同的任何修改须以书面形式经计划管理人正式签署始得生效，但如计划管理人认为对资产管理合同的修订需由资产支持证券持有人大会审议的，则对资产管理合同的任何修改经资产支持证券持有人大会生效决议通过始得生效。修改应包括任何修改、补充、删减或取代。资产管理合同的任何修改构成资产管理合同不可分割的一部分。资产支持证券持有人、计划管理人不得通过签订补充协议、修改协议等方式约定保证专项计划资产的收益、承担投资损失，或排除资产支持证券持有人自行承担投资风险。

五、弃权

除非经明确的书面弃权或更改，资产管理合同项下双方的权利不能被放弃或更改。任何一方未能或延迟行使任何权利，都不应作为对该权利或任何其他权利的放弃和更改。行使任何权利时有瑕疵或对任何权利的部分行使并不妨碍对该权利以及任何其他权利的行使或进一步行使。任何一方的行为、实施过程或谈判都不会以任何形式妨碍该方行使任何此等权利，亦不构成该等权利的中断或变更。

六、标题

资产管理合同中的标题及附件之标题仅为方便而设，并不影响资产管理合同中任何规定的含义和解释。

七、完整协议

资产管理合同应取代此前认购人与计划管理人之间关于资产管理及相关的其他事项的任何和所有（书面的或口头的）讨论和协议，并且资产管理合同载有认购人与计划管理人就资产管理合同拟议之交易达成的唯一、最终和完整的表述和谅解。除非根据《标准条款》第 25.4 条约定不得对资产管理合同进行任何变更或修订。

（此页无正文，为《东吴证券-南通崇川集成电路产业园持有型不动产资产支持专项计划（先进制造-科技创新）说明书》的盖章页）

东吴证券股份有限公司（盖章）

