华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金

招募说明书（草案）

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

签署日期：2026 年 7 月

目录

重要提示 **4**

本次发行的简要情况表 **5**

绪言 **6**

第一章 释义 **7**

第一节 与基金相关的定义 7

第二节 本基金涉及的主体相关的定义 7

第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义 9

第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件 11

第五节 与专项计划相关的定义 14

第六节 不动产项目层面相关的定义 16

第七节 日期、期间的定义 18

第八节 其他定义 18

第二章 招募说明书概要 **21**

第一节 重大事项提示 21

第二节 不动产基金的整体架构 21

第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况 23

第四节 不动产项目概况 25

第五节 不动产项目经营情况 27

第六节 不动产项目评估及现金流预测表 27

第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况 28

第八节 基金合同主要内容 32

第九节 其他对本次发行有重大影响的事项 33

第三章 风险因素 **34**

第一节 与不动产基金相关的风险 34

第二节 与不动产项目相关的风险 40

第三节 其他风险 47

第四章 不动产项目 **49**

第一节 不动产概况 49

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 150

第三节 原始权益人 196
第四节 运营管理机构 220
第五节 存在重要影响的其他事项 240
第五章 资产评估与现金流测算 241
第一节 资产评估情况 241
第二节 现金流测算分析及未来运营展望 259
第六章 治理机制与运营管理安排 277
第一节 不动产基金治理机制 277
第二节 运营管理安排 305
第七章 不动产基金 323
第一节 相关参与机构 323
第二节 不动产基金的交易安排 326
第三节 利益冲突与关联交易 347
第四节 基金运作 368
第五节 其他事项 377
第八章 招募说明书附件 379
一、原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对于有关事项的承诺函 381
二、不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告 382
三、基金可供分配金额测算报告 383
四、尽职调查报告 384
五、不动产项目评估报告 385
六、基金合同及托管协议相关情况 386
七、本次发行参与机构基本情况 482
八、本指南要求披露的其他附件 504
九、其他与本次发行有关的重要文件 505

重要提示

华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金（以下简称“本基金”）根据 2026 年【】月【】日中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于准予华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金注册的批复》（证监许可〔2026〕【】号）进行注册募集。

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

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金 80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。

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

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

本基金在《基金合同》存续期内封闭运作，不开放申购与赎回。《基金合同》生效后，在符合相关法律法规和基金份额上市条件的前提下，本基金将在上海证券交易所相关规则及其他适用法律法规所规定的时间，于上海证券交易所上市交易本基金。使用场外基金账户认购的基金份额持有人卖出基金份额或申报预售要约的，需将基金份额转托管至场内证券经营机构交易或直接参与基金通等相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司（以下简称“中国结算”）规则办理。

自《基金合同》生效之日起 30 年为本基金的存续期。如本基金存续期届满且未延长《基金合同》有效期限，则本基金终止运作进入清算期。

投资有风险，投资者应认真阅读招募说明书及有关的信息披露文件，审慎判断相关风险，自主作出投资决策，全面认识本基金产品的风险收益特征，应充分考虑投资者自身的风险承受能力，并对认购（或申购）基金的意愿、时机、数量等投资行为作出独立决策。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在投资者作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化导致的投资风险，由投资者自行负担。

本次发行的简要情况表

基金名称	华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金
不动产项目名称	金鹰湖滨天地项目（包括一期奥莱项目、二期购物中心项目）
（预计）募集规模	32.07 亿元
（拟）上市的证券交易所	上海证券交易所
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
资产支持证券管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
财务顾问	无
原始权益人	原始权益人 1：南京仙林金鹰天地科技实业有限公司 原始权益人 2：南京仙林金鹰购物中心有限公司
运营管理机构	运营管理统筹机构：金鹰国际商贸集团（中国）有限公司 运营管理实施机构：南京仙林金鹰购物中心有限公司
招募说明书签署日期	2026 年【7】月

绪言

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

本招募说明书阐述了本基金的投资目标、策略、风险、费率等与投资人投资决策有关的必要事项，投资人在作出投资决策前应仔细阅读本招募说明书。

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

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

第一章 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

第一节 与基金相关的定义

1、基金/本基金/不动产基金：指依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《基金指引》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集设立的，符合《基金指引》规定的公开募集不动产投资信托基金产品。不动产基金首次发售时，指华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金。

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

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

4、基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定。

5、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

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

7、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数。

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

9、扩募：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

10、预留费用：指本基金成立后，预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括但不限于上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等。

第二节 本基金涉及的主体相关的定义

1、基金管理人/管理人/华泰资管：指华泰证券（上海）资产管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

2、基金托管人/招行：指招商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管

人的继任机构。

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

4、一期项目公司/仙林一期商管/项目公司 1：指南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。

5、二期项目公司/仙林二期商管/项目公司 2：指南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。

6、项目公司：系指一期项目公司和二期项目公司的单称或统称，视上下文义而定。

7、一期 SPV 公司/仙林一期咨询/SPV1：指南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司。

8、二期 SPV 公司/仙林二期咨询/SPV2：指南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司。

9、SPV 公司/SPV：指一期 SPV 公司和二期 SPV 公司的单称或统称，视上下文义而定。

10、原始权益人 1/仙林实业：指本基金持有的一期项目的原所有人，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京仙林金鹰天地科技实业有限公司。

11、原始权益人 2/仙林购物：指本基金持有的二期项目的原所有人，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京仙林金鹰购物中心有限公司。

12、原始权益人：指原始权益人 1 和原始权益人 2 的单称或统称，视上下文义而定。

13、原始权益人 1 控股股东/金鹰国际：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京金鹰国际集团有限公司。

14、原始权益人 2 控股股东/金鹰商贸：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指金鹰国际商贸集团（中国）有限公司。

15、金鹰集团：指金鹰商贸和金鹰国际的统称，视上下文义而定。

16、运营管理统筹机构：指根据《运营管理服务协议》提供不动产项目运营管理统筹服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理统筹机构指金鹰商贸或其继任机构。

17、运营管理实施机构：指根据《运营管理服务协议》提供不动产项目运营管理实施服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理实施机构指仙林购物或其继任机构。

18、运营管理机构：指运营管理统筹机构和运营管理实施机构的单称或统称，视上下文义而定。

19、监管银行/招行南京分行：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指根据《项目公司资金监管协议》担任监管银行的招商银行股份有限公司南京分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

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

21、律师事务所/法律顾问/中伦律所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。就本基金以初始募集资金投资的不动产项目

而言，指北京市中伦律师事务所。

22、会计师事务所/审计机构/中汇会计师：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计、审计服务的会计师事务所。就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

23、评估机构/仲量联行：指仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司或其继任机构。

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

第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义

1、基金销售业务：指基金管理人或销售机构为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管及提供基金交易账户信息查询等业务。

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

3、场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

4、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

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

6、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

7、登记结算系统：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。

8、证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

9、场内证券账户：指投资者在中国结算上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

10、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国结算注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的中国结算开放式基金

账户。

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

12、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

13、上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

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

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

16、跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（交易单元）与登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

17、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

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

19、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金进行中国境内证券期货投资的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

20、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者的合称。

21、战略投资者：指符合《基金指引》等国家法律、法规，按照战略配售要求与基金管理人签署战略投资配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括（1）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及（2）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者。

22、网下投资者：指参与网下询价的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

23、公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

24、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

25、基金销售机构/销售机构：指华泰证券股份有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。

26、资产支持证券持有人：指合法取得不动产资产支持证券的投资者。不动产资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。本专项计划全部不动产资产支持证券由基金管理人（代表不动产基金）持有。

27、上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件

1、《基金合同》/基金合同：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》，以及对该合同的任何有效修订和补充。

2、《基金托管协议》/基金托管协议：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》，以及对该托管协议的任何有效修订和补充。

3、《运营管理服务协议》/运营管理服务协议：指基金管理人、运营管理机构、项目公司就委托运营管理机构对不动产项目进行运营管理事宜签订之《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议》，以及对该协议的任何有效修订和补充。

4、《项目公司资金监管协议》/项目公司资金监管协议：指《一期项目公司资金监管协议》《二期项目公司资金监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

5、《一期项目公司资金监管协议》/一期项目公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与一期项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

6、《二期项目公司资金监管协议》/二期项目公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与二期项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

7、《SPV 公司资金监管协议》/SPV 公司资金监管协议：指《一期 SPV 公司监管协议》《二期 SPV 公司监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

8、《一期 SPV 公司资金监管协议》/一期 SPV 公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与一期 SPV 公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

9、《二期 SPV 公司资金监管协议》/二期 SPV 公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与二期 SPV 公司签署的《资金监

管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

10、《监管协议》/监管协议：指《一期项目公司资金监管协议》《二期项目公司资金监管协议》《一期 SPV 公司资金监管协议》和《二期 SPV 公司资金监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

11、《标准条款》/标准条款：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划标准条款》，以及对该标准条款的任何有效修订、补充或更新，根据《计划说明书》和《资产支持证券认购协议》的约定，标准条款将视为《资产支持证券认购协议》的一部分。

12、《招募说明书》/招募说明书：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》，以及任何有效修订、补充或更新。

13、《基金份额发售公告》/基金份额发售公告：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，以及任何有效修订、补充或更新。

14、《基金产品资料概要》/基金产品资料概要：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》，以及任何有效修订、补充或更新。

15、《上市交易公告书》/上市交易公告书：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》，以及任何有效修订、补充或更新。

16、《基金份额询价公告》/基金份额询价公告：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》，以及任何有效修订、补充或更新。

17、专项计划文件：系指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于《标准条款》、《计划说明书》《资产支持证券认购协议》《专项计划托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》及基础资产交易文件等。

18、基础资产交易文件：系指与基础资产交易相关的文件，包括但不限于《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》。

19、《资产支持证券认购协议》/资产支持证券认购协议：指在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划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》/风险揭示书：指作为《资产支持证券认购协议》附件的计划管理人与认购人签署的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划风险揭示书》。

21、《计划说明书》/计划说明书：指资产支持证券管理人制作的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划说明书》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

22、资产管理合同：《标准条款》《资产支持证券认购协议》《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成资产支持证券管理人与认购人之间的资产管理合同。

23、《专项计划托管协议》/专项计划托管协议：指资产支持证券管理人（代表专项计

划）与资产支持证券托管人签订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

24、《SPV 公司股权转让协议》/SPV 公司股权转让协议：指《一期 SPV 公司股权转让协议》《二期 SPV 公司股权转让协议》的单称或统称，视上下文义而定。

25、《一期 SPV 公司股权转让协议》/一期 SPV 公司股权转让协议：指仙林实业与计划管理人（代表专项计划）就一期 SPV 公司股权转让事宜签署的相应股权转让协议及其任何有效修改或补充。

26、《二期 SPV 公司股权转让协议》/二期 SPV 公司股权转让协议：指仙林购物与计划管理人（代表专项计划）就二期 SPV 公司股权转让事宜签署的相应股权转让协议及其任何有效修改或补充。

27、《项目公司股权转让协议》/项目公司股权转让协议：指《一期项目公司股权转让协议》《二期项目公司股权转让协议》的单称或统称，视上下文义而定。

28、《一期项目公司股权转让协议》/一期项目公司股权转让协议：指仙林实业与一期 SPV 公司就一期项目公司股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

29、《二期项目公司股权转让协议》/二期项目公司股权转让协议：指仙林购物与二期 SPV 公司就二期项目公司股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

30、《SPV 公司借款协议》/SPV 公司借款协议：指《一期 SPV 公司借款协议》《二期 SPV 公司借款协议》的单称或统称，视上下文义而定。

31、《一期 SPV 公司借款协议》/一期 SPV 公司借款协议：指计划管理人（代表专项计划）与一期 SPV 公司就专项计划向一期 SPV 公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。《一期 SPV 公司吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，一期 SPV 公司在前述《一期 SPV 公司借款协议》项下的权利义务由一期项目公司承继。

32、《二期 SPV 公司借款协议》/二期 SPV 公司借款协议：指计划管理人（代表专项计划）与二期 SPV 公司就专项计划向二期 SPV 公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。《二期 SPV 公司吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，二期 SPV 公司在前述《二期 SPV 公司借款协议》项下的权利义务由二期项目公司承继。

33、《项目公司借款协议》/项目公司借款协议：指《一期项目公司借款协议》《二期项目公司借款协议》的单称或统称，视上下文义而定。

34、《一期项目公司借款协议》/一期项目公司借款协议：指一期 SPV 公司与一期项目公司就专项计划向一期项目公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。

35、《二期项目公司借款协议》/二期项目公司借款协议：指二期 SPV 公司与二期项目公司就专项计划向二期项目公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。

36、《吸收合并协议》/吸收合并协议：指《一期 SPV 公司吸收合并协议》《二期 SPV 公司吸收合并协议》的单称或统称，视上下文义而定。

37、《一期 SPV 公司吸收合并协议》/一期 SPV 公司吸收合并协议：指由一期 SPV 公司与一期项目公司就一期项目公司吸收合并一期 SPV 公司之相关事宜而签订的吸收合并协议以及对该协议的任何有效修改或补充。

38、《二期 SPV 公司吸收合并协议》/二期 SPV 公司吸收合并协议：指由二期 SPV 公司与二期项目公司就二期项目公司吸收合并二期 SPV 公司之相关事宜而签订的吸收合并协议以及对该协议的任何有效修改或补充。

39、《债权债务确认协议》/债权债务确认协议：指《一期项目公司债权债务确认协议》《二期项目公司债权债务确认协议》的单称或统称，视上下文义而定。

40、《一期项目公司债权债务确认协议》/一期项目公司债权债务确认协议：指计划管理人与一期项目公司就一期项目公司吸收合并一期 SPV 公司后债务承继事项签订的《一期项目公司债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

41、《二期项目公司债权债务确认协议》/二期项目公司债权债务确认协议：指计划管理人与二期项目公司就二期项目公司吸收合并二期 SPV 公司后债务承继事项签订的《二期项目公司债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

第五节 与专项计划相关的定义

1、专项计划/资产支持专项计划：指依据《管理规定》及其他适用法律法规由资产支持证券管理人设立的“华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划”。

2、不动产资产支持证券/资产支持证券：指依据《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》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产项目财产或财产权益份额的有价证券。

3、资产支持证券管理人/计划管理人：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指根据《标准条款》担任资产支持证券管理人的华泰证券（上海）资产管理有限公司，或根据《标准条款》任命的作为资产支持证券管理人/计划管理人的继任机构。

4、资产支持证券托管人/专项计划托管银行：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指根据《专项计划托管协议》担任专项计划托管银行的招商银行股份有限公司南京分行，或根据该协议任命的作为资产支持证券托管人/专项计划托管银行的继任机构。

5、认购人：指签署《资产支持证券认购协议》并以其合法拥有的人民币资金购买不动产资产支持证券，按照其取得的不动产资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的主体。

6、专项计划资产：指专项计划文件规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

7、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

8、专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于不动产资产支持证券持有人的利益。

9、回收款：指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入。

10、专项计划费用：指专项计划存续期间，资产支持证券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，包括但不限于因其收购基础资产并进行基础资产追加投资而承担的税收和费用（包括但不限于因收购项目公司股权而产生的税收、中介机构费用及其他税费），管理和处分专项计划资产而承担的税收（但资产支持证券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、专项计划验资费、资产支持证券的注册登记费、登记托管机构的登记托管服务费、银行询证费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划清算费用、见证费（如有）、资产支持证券管理人为行使或履行项目公司股东及债权人权利及义务的费用、为资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用以及资产支持证券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。

11、执行费用：指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

12、专项计划认购资金/认购资金：指在专项计划认购期间基金管理人（代表不动产基金）为认购资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

13、合格投资：指计划管理人将专项计划账户内的资金在向原始权益人受让 SPV 公司股权成为 SPV 公司股东、向 SPV 公司出资和提供借款之后，投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、7 天通知存款以及其他货币市场工具。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变现或可以提前提取，且不必就提前提取支付任何罚款。

14、专项计划募集资金专户：指计划管理人专用于认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

15、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、向 SPV 公司出资、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

16、基础资产：（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，系指（i）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权和通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》对相应 SPV 公司享有的债权；（iii）SPV 公司基于《项目公司借款协议》对相应项目公司享有的债权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，系指（i）计划管理人（代表专项计划）持有的项目公司 100%股权；和（ii）计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》和《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权。

第六节 不动产项目层面相关的定义

1、不动产项目/金鹰湖滨天地/金鹰湖滨天地项目/本项目：指一期项目和二期项目的单称或统称，视上下文义而定。

2、不动产项目资产/不动产资产：指不动产项目的资产，具体包括不动产项目的建（构）筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及前述资产的附属设施设备所拥有的权益。本基金成立时拟投资的不动产资产为“不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

3、一期项目/一期奥莱：指位于南京市栖霞区学海路 1 号 1-6 幢，包括地上 1-6 幢商场、娱乐等（对应建筑面积 58,576.76 平方米）和地下三层超市、车库（对应建筑面积 43,068.94 平方米）及其对应的国有建设用地使用权，以及位于一期项目地下二层和地下三层，对应实测建筑面积 19,358.04 平方米的人防工程。

4、二期项目/二期购物中心：指位于南京市栖霞区学津路 1 号，包括地上四层大中型商场、其它辅助设施（对应建筑面积 67,637.98 平方米）和地下二层大中型商场、其它辅助设施、车库，门面房、小商店、其它辅助设施、车库（对应建筑面积 80,723.51 平方米）及其对应的国有建设用地使用权，以及位于二期项目地下一层和地下二层，对应实测建筑面积 18,015.15 平方米的人防工程。

5、标的资产：指标的股权、标的债权和不动产项目的统称。

6、标的股权：指（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，（i）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

7、标的债权：指（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，（i）《SPV 公司借款协议》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司享有的债权；（ii）《项目公司借款协议》项下的 SPV 公司对项目公司享有的债权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》和《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权；以及（C）计划管理人（代表专项计划）直接或间接对项目公司享有的其他债权（如有）的统称。

8、项目公司运营收入/运营收入/不动产项目运营收入：系指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于：不动产项目的租金收入（包括但不限于租赁店铺的固定租金、纯抽租金和取高租金方式获取的收入等），因联营/直接销售而收取的联营/直接销售净额等差额收入，推广活动相关收入（包括但不限于固定推广费收入、推广场地收入、广告位收入等），综合管理费或物业管理费收入，罚没租户押金或保证金收入，其他营业收入，停车场收入及其他因不动产项目的合法运营而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。

为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）向租户收取的水电能源费（包括代缴的水电能源费及相关规定允许范围内的向租户收取的与水电能源费相关的税费）；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）租户根据租赁合同或运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金，冲抵租金收入的除外；（7）政府补贴，合格投资收益，税收返还；（8）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入。

9、项目公司运营支出/运营支出：指项目公司为运营不动产项目而承担的物业运营和管理支出（包括依据《运营管理服务协议》向运营管理机构支付的运营管理费）、税收和费用，包括但不限于：运营管理费，保险费，因项目运营但无法进行分摊给其他商户的能源费用，安保费，清洁卫生费，广告展览促销费，修理费及维保费，信息服务费，咨询顾问费，银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用），行政罚款，房产税，城镇土地使用税，印花税，附加税费以及运营不动产项目产生的税费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。前述支出按照权责发生制计算。为免疑义，运营支出不包括：（1）属于业主代其他商户代缴的水电能源费（包括代租户缴纳的与水电能源费相关的税费）；（2）非经营管理期内发生或引起、或项目公司向运营管理机构支付的违约金收入及损害赔偿金；（3）《运营管理服务协议》明确约定不列入运营支出的支出。

10、运营管理费/运营服务费：指运营管理机构就所提供的运营管理服务承担的并有权向项目公司或基金管理人收取的费用，具体以《运营管理服务协议》约定为准。

11、运营收支账户/项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人（即计划管理人）和监管银行的监管，包括运营收支账户 1/监管账户 1 和运营收支账户 2/监管账户 2，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

12、项目公司基本账户：系指各项目公司在监管银行处开立的专项用于接收项目公司监管账户所划转的款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

13、项目公司账户：系指项目公司监管账户和项目公司基本账户的单称或统称，视上下文义而定。

14、SPV 公司监管账户：指 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司的股本投入款项和发放的股东借款（如有）、项目公司向 SPV 公司进行股东分红和归还借款本息等款项（如有），并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人（即计划管理人）和监管银行的监管，具体以《SPV 公司资金监管协议》的约定为准。

15、SPV 公司基本账户：指 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取 SPV 公司监

管账户所划转的款项，并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《SPV 公司资金监管协议》的约定为准。

16、SPV 账户：指 SPV 公司监管账户和 SPV 公司基本账户的单称或统称，视上下文义而定。

17、专项计划募集资金专户：系指计划管理人专用于认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

18、专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、向 SPV 公司出资、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

第七节 日期、期间的定义

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

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

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不得超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月。具体详见本基金询价公告及基金份额发售公告。

4、基金存续期/存续期：指基金合同生效至终止的期间。

5、工作日：指上海证券交易所的正常交易日。

6、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日。本基金的估值日为基金合同生效后每年 6 月 30 日及 12 月 31 日，以及法律法规规定的其他日期。

7、权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

8、专项计划设立日：指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的募集规模的 100%，并完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，且认购资金划转至专项计划账户后，由资产支持证券管理人宣布专项计划成立之日。

第八节 其他定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等，仅为本基金之目的，不包括中国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

2、《民法典》：指经第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日实施的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

3、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正，自 2015 年 4 月 24 日起实施的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

4、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第一次修正，经 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，经 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，经 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，经 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，自 2020 年 3 月 1 日起实施的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，经 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改＜公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）＞第五十条的决定（2023）》修改并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

6、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

8、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布，经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正并于同日实施的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

9、《上市公司收购管理办法》：指 2006 年 5 月 17 日经中国证监会第 180 次主席办公会议审议通过，并根据 2008 年 8 月 27 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十三条的决定》、2012 年 2 月 14 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十二条及第六十三条的决定》、2014 年 10 月 23 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》、2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正，自 2025 年 3 月 27 日起实施的《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

10、《上市规则》：指 2004 年 12 月 6 日经上海证券交易所批准，2007 年 8 月 29 日经上海证券交易所修改并于同日发布实施的《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

11、《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、华泰证券（上海）资产管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

12、《管理规定》：指中国证监会公布并于 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》，包括其不时的修改及更新。

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

14、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

15、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

16、中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

17、交易场所/上交所：指上海证券交易所。

18、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

19、不可抗力：指《基金合同》当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

20、中国：指中华人民共和国。

21、元：指人民币元。

22、尽职调查基准日/尽调基准日：指 2026 年 3 月 31 日。

23、报告期：指 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

第二章 招募说明书概要

第一节 重大事项提示

本基金收益高度依赖不动产项目的运营状况。项目可能面临宏观经济、政策调整、项目运营过程中租赁收入、综合管理费等收入的波动、成本上涨等多重因素影响，导致实际运营收入不及预期，进而影响基金的可供分配金额。提醒投资者重点关注本招募说明书“第三章 风险因素”及“第四章 不动产项目”之第一节和第二节。

第二节 不动产基金的整体架构

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

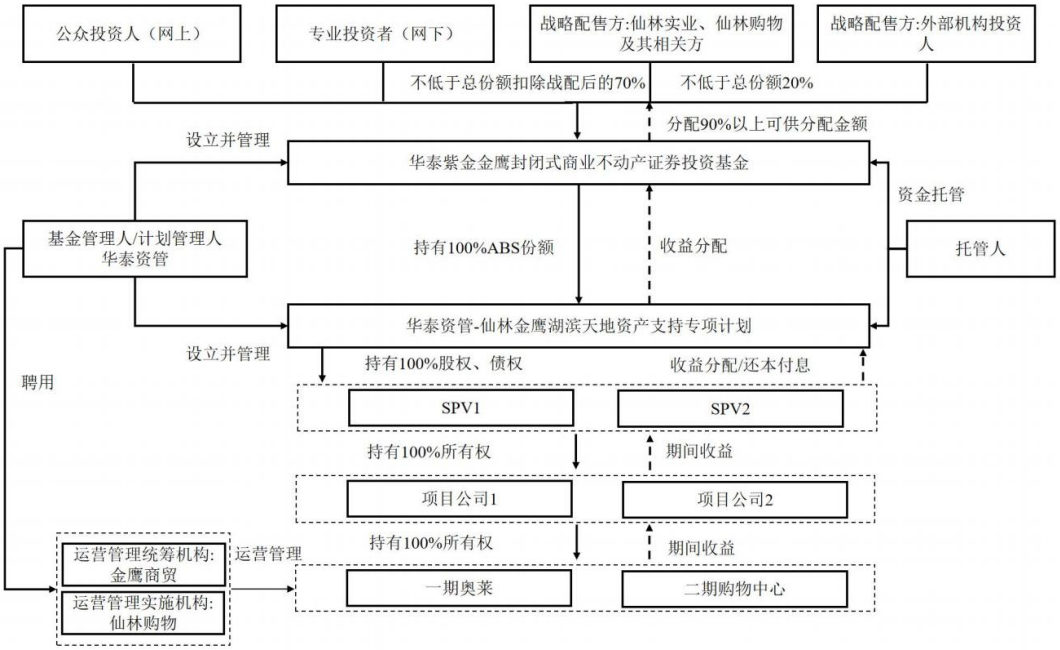


图 2-1：项目公司吸收合并 SPV 公司前不动产基金整体架构示意图

根据不动产基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为华泰资管（代表资产支持专项计划），不动产基金的整体架构如下图所示：

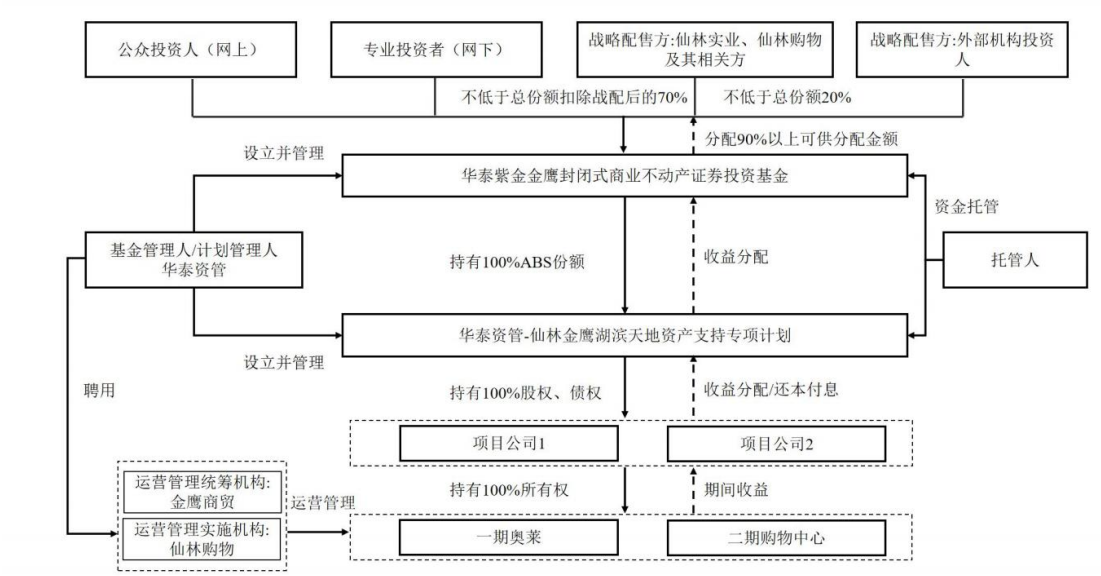


图 2-2：项目公司吸收合并 SPV 公司后不动产基金整体架构示意图

第三节 不动产基金发行概况及中介机构基本情况

本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况如下表所示：

表 2-1 基金发行概况以及本次发行的中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金
专项计划名称	华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划
不动产项目业态	商业零售
基金投资标的	80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利。
基金存续期限	30 年
专项计划期限	30 年
预计基金募集份额（亿份）	【8】亿份
预计募集规模（亿元）	32.07 亿元
不动产项目估值（亿元）	32.07 亿元
净现金流分派率	2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间、2027 年度模拟预测现金流分派率分别为 4.95%（年化）、5.04%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分红条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额分配给投资者，每年不得少于 1 次，若基金合同生效不满 6 个月可不进行收益分配；本基金收益分配方式为现金分红；每一基金份额享有同等分配权；法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。
回收资金用途	原始权益人取得不动产基金回收资金后，将用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资、偿还债务以及补充流动资金，不涉及将募集资金用于购置商品住宅用地
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	【51%】
预计是否出表	否
特殊条款（如有）	无
参与人概况	
基金管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
专项计划管理人	华泰证券（上海）资产管理有限公司
托管人	招商银行股份有限公司
财务顾问	/
原始权益人	原始权益人 1：南京仙林金鹰天地科技实业有限公司 原始权益人 2：南京仙林金鹰购物中心有限公司
原始权益人企业性质	民营企业
原始权益人所属行业	零售业

原始权益人注册地	原始权益人 1：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢 原始权益人 2：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号
原始权益人控股股东和持股比例	原始权益人 1 控股股东：南京金鹰国际集团有限公司持股比例 100% 原始权益人 2 控股股东：金鹰国际商贸集团（中国）有限公司持股比例 100%
原始权益人实控人	王恒先生及其家族
运营管理机构	运营管理统筹机构：金鹰国际商贸集团（中国）有限公司 运营管理实施机构：南京仙林金鹰购物中心有限公司
运营管理机构注册地	运营管理统筹机构：南京市秦淮区汉中路 89 号、101 号 运营管理实施机构：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号
运营管理机构经营地	运营管理统筹机构：江苏省南京市建邺区应天大街 888 号 运营管理实施机构：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号
重要现金流提供方（如有）	无
资产评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
基金法律顾问	北京市中伦律师事务所
专项计划法律顾问	北京市中伦律师事务所
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
流动性服务商	华泰证券股份有限公司

第四节 不动产项目概况

本次拟发行不动产基金的不动产项目为金鹰湖滨天地（包含一期奥莱项目和二期购物中心项目），坐落于南京市仙林大学城，土地面积为 157,626.68 平方米（包含地下土地面积），总建筑面积为 250,007.19 平方米。

本基金持有不动产项目基本情况如下表所示：

表 2-2 不动产项目概况表

项目	项目 1	项目 2
不动产项目名称	一期奥莱项目	二期购物中心项目
不动产项目业态	商业零售	
项目所在地	江苏省南京市栖霞区	
资产范围	一期奥莱位于江苏省南京市栖霞区学海路 1 号，土地面积为 67,158.29 平方米，包含地上面积 30,446.38 平方米，地下面积 36,711.91 平方米，北至文苑路、西至人工湖、南至杉湖西路、东至学海路。	二期购物中心与一期项目相邻，位于江苏省南京市栖霞区学津路 1 号，土地面积为 90,468.39 平方米，包含地上面积 32,050.11 平方米，地下面积 58,418.28 平方米，东至学海路、南至杉湖西路、西至学津路、北至大成名店公园。
建设内容和规模	一期奥莱为 101,645.70 平方米，包含地上商业建筑面积 58,576.76 平方米，地下商业/车库建筑面积 43,068.94 平方米。	二期购物中心为 148,361.49 平方米，包含地上商业建筑面积 67,637.98 平方米，地下商业/车库建筑面积 80,723.51 平方米。
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	地上商业建筑面积 58,576.76 平方米，地下商业/车库建筑面积 43,068.94 平方米。	地上商业建筑面积 67,637.98 平方米，地下商业/车库建筑面积 80,723.51 平方米。
开竣工时间以及投入运营时间	一期奥莱：2008 年 2 月 19 日到 2010 年 12 月 18 日[1]	二期购物中心工程 A 地块于 2016 年 3 月 25 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工；B 地块于 2016 年 7 月 8 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工[2]
使用期限	2007 年 3 月 10 日起，2047 年 3 月 9 日止	2015 年 1 月 7 日起，2055 年 1 月 6 日止
剩余年限	剩余年限：20.93 年	剩余年限：28.76 年
用地性质	商业	商业
可供分配金额测算	2026 年 4-12 月预测基金合并可供分派金额为 11,907.97 万元；2027 年为 16,153.64 万元	

[1] 一期奥莱开竣工日期以南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室于 2011 年 4 月 2 日出具的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（宁备字 320120110104 号）所载日期为准。

[2] 二期购物中心开竣工时间以南京市栖霞区建设工程竣工验收备案机构于 2018 年 6 月 13 日分别出具的南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（A 地块）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-001）和南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（B 地块地下室）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-002）所载日期为准。

投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	根据《南京仙林金鹰一期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本招募说明书出具日，一期奥莱已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 660101202632019700018 的《财产一切险保险单》、保单号为 66010120263201970000017 的《机器损坏险保险单》、保单号为 66010120263201970000016 的《现金险保险单》、保单号为 661501202632019700000006 的《公众责任险保险单》。被保险人为一期项目公司，保险标的包括了一期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 12.60 亿元，可覆盖不动产项目估值，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。	根据《南京仙林金鹰二期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本招募说明书出具日，二期购物中心已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 66010120263201970000013 的《财产一切险保险单》、保单号为 66010120263201970000015 的《机器损坏险保险单》、保单号为 66010120263201970000014 的《现金险保险单》，保单号为 661501202632019700000005 的《公众责任险保单》。被保险人为二期项目公司，保险标的包括了二期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 19.67 亿元，可基本覆盖不动产项目估值。保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。
项目权属	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
他项权利（如有）	无	无

第五节 不动产项目经营情况

表 2-3 报告期不动产项目主要经营指标

财务指标	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
客流量（万人）	2,370.21	2,338.22	2,321.63	602.01
收缴率（%）	100.00%	100.00%	99.80%	99.40%
出租率（%）	97.15%	96.08%	98.02%	96.83%
租户续签率（%）	80.16%	76.90%	76.27%	78.08%
整体销售额（万元）	169,660.08	160,167.88	156,272.17	43,622.35
营业收入（万元）	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
租赁模式收入（万元）	15,477.83	15,169.79	15,412.87	3,610.78
联营模式收入（万元）	8,635.51	7,846.87	7,088.05	1,793.85
月租金坪效（元/月/平方米）	201.00	191.49	195.83	197.08

表 2-4 报告期不动产项目主要财务指标

单位：万元

财务指标	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
总资产	174,570.46	176,729.44	265,601.53	131,957.86
营业收入	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
营业成本	13,313.97	13,901.29	13,182.50	3,226.35
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	24,541.91	21,343.40	21,257.44	5,179.62
运营净收益（未扣除资本性支出）	25,525.19	23,972.66	23,575.06	5,845.95
NOI Margin（未扣除资本性支出）	79.43%	76.96%	77.75%	78.53%
运营净收益（扣除资本性支出）	25,008.35	23,506.08	22,967.43	5,818.65
NOI Margin（扣除资本性支出）	77.83%	75.46%	75.75%	78.17%

备注：

（1）整体销售额数据含税，其余收入相关数据不含税

（2）营业收入口径详情参见本招募说明书“第四章 不动产项目”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”之“（一）经营及财务情况概览”“1、主要财务指标”

（3）月租金坪效=（联营收入+租金收入）/期末可租赁面积/月份数

（4）运营净收益=运营收入-运营成本费用-资本性支出-税金及附加

（5）NOI Margin（未扣除资本性支出/扣除资本性支出）运营净收益率=运营净收益（未扣除资本性支出/扣除资本性支出）/运营收入

第六节 不动产项目评估及现金流预测表

本基金不动产项目资产评估及现金流预测情况如下表所示：

表 2-5 不动产项目资产评估以及现金流预测表

项目	一期项目	二期项目
收益年限	20.93 年	28.76 年
评估方法	收益法	收益法
估值规模	121,300 万元	199,400 万元
评估增值率	288%	190%
预测现金流年复合增长率	2.33%	2.23%
折现率	6.50%	6.50%
资本化率	2026 年 CapRate 为 7.06%	2026 年 CapRate 为 5.92%
项目整体资本化率	2026 年 CapRate 为 6.35%	

表 2-6 压力测试情况表：运营净收益

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 10%	288,630	-10.0%
下降 5%	304,670	-5.0%
基准运营净收益	**320,700**	**0.0%**
增长 5%	336,740	5.0%
增长 10%	352,770	10.0%

表 2-7 压力测试情况表：稳定增长率

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	313,400	-2.3%
下降 0.25%	317,000	-1.2%
基准稳定期增长率（2.5%）	**320,700**	**0.0%**
增长 0.25%	324,400	1.2%
增长 0.50%	328,300	2.4%

表 2-8 压力测试情况表： 折现率

折现率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	337,400	5.2%
下降 0.25%	328,900	2.6%
基准报酬率（6.5%）	320,700	0.0%
增长 0.25%	312,800	-2.5%
增长 0.50%	305,200	-4.8%

第七节 不动产基金治理及运营管理安排情况

本基金基金治理及运营管理安排如下表所示：

表 2-9 REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。 基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。 基金份额持有人大会机制的召开事由、会议召集人及召集方式、召开基金份额持有人大会的提案与通知、基金份额持有人出席会议的方式、议事内容与程序、表决、计票、生效与公告等事项详见“第六章治理机制与运营管理安排/第一节不动产基金治理机制”。
基金管理人	基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。 投资及运营决策委员会人员由常任委员和专家委员组成。投资及运营决策委员会主席由总经理担任。常务委员由总经理、不动产投资信托基金分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人组成，常务委员为职务制，如遇人员调整或岗位变动，常务委员资格自动失效，并由接任者履职。专家委员由经投资及运营决策委员会主席提名并经常任委员审议通过的不动产基金部相关人员担任。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关人员可列席会议。投资及运营决策委员会会议至少常任委员和专家委员总人数的三分之二参加方可视为有效会议。 （1）REITs 投资及运营委员会实行投票表决制，REITs 投资及运营委员会委员一人一票。 （2）REITs 投资及运营委员会的会议议案，必须由三分之二以上的参会委员投票表决同意方能通过。 REITs 投资及运营委员会决议必须经全体参会委员签署意见并签字。参会委员对其投票表决的意见负责。
拟任基金经理情况	1、本基金的拟任基金经理为孙志超先生、陆梦琦女士和莫丹女士，拟任基金经理的具体专业背景、管理经验介绍如下： 孙志超先生，澳大利亚新南威尔士大学硕士。2017 年加入管理人华泰资管，从事不动产相关工作，重点覆盖物流园区、产业园区、保障性租赁住房及商业等行业领域，主要参与华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金等项目，具有 5 年以上的不动产投资管理经验，拟担任本项目投资基金经理。 陆梦琦女士，剑桥大学金融与经济学硕士。曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司，主要负责集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰资管，主要从事不动产项目运营管理工作。陆梦琦女士具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。 莫丹女士，中南大学地球探测与信息技术硕士。曾任职于德邦快递，从事仓储物流项目投资、建设、运营管理和退出工作，包含厦门智慧物流产业园、西南冷链基地等数个项目。2023 年 10 月加入华泰资管，主要从事不动产项目运营管理等工作，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。 2、截至目前，陆梦琦女士以及莫丹女士已分别担任华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金以及华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金经理。综合考量基金管理人管理经验、陆梦琦女士和莫丹女士的专业能力、资产类别的差异性、制度安排等方面因素，基金管理人认为陆梦琦女士、莫丹女士兼任两只基金的基金经理具有合理性。

专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	本基金通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，项目公司不设董事会，设董事一名，董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，每届任期 3 年。 项目公司不设监事会，暂不设监事。若确有需要，监事由基金管理人委派和更换，每届任期 3 年，行使公司章程和基金管理人授予的职权。 项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经董事签署决定聘任，总经理可由董事兼任，每届任期 3 年。 项目公司设财务负责人一名，由基金管理人委派，负责项目公司财务的监督与核算。

表 2-10 运营管理安排表

运营管理统筹机构名称	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司
运营管理统筹机构企业性质	外商独资企业
运营管理统筹机构控股股东和持股比例	金鹰国际贸易有限公司（100%）
运营管理统筹机构实际控制人	王恒
运营管理统筹机构所属行业	零售业
运营管理统筹机构主营业务	商业零售项目投资运营
运营管理实施机构名称	南京仙林金鹰购物中心有限公司
运营管理实施机构企业性质	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
运营管理实施机构控股股东和持股比例	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（100%）
运营管理实施机构实际控制人	王恒
运营管理实施机构所属行业	零售业
运营管理实施机构主营业务	商业零售项目投资运营

不动产项目管理经验	金鹰集团创立于 1992 年，总部设于南京，为南京首家外资高端商贸流通企业，拥有丰富的商业零售项目投资运营经验。金鹰集团历经 33 年潜心经营，坚持多元协同纵深发展战略，持续布局南京、苏州、上海、昆明、西安、长春等全国 20 余座核心城市，业务涵盖超高层综合体开发、全生活购物中心运营、酒店及度假村、科技+、医疗健康、文化艺术等多个板块，规模与效益并举，逐渐发展成为国内领先的以商业地产和城市综合服务为专长的全生命周期服务商。金鹰集团始终秉持“比承诺做得更好”的核心价值理念，践行 ESG 行动，坚持实业为基、科技创投、绿色为先，致力为消费者带来永续美好的金鹰生活。截至 2026 年 3 月，金鹰集团共运营 40 个商业零售项目，其中金鹰集团自持项目 37 个（含在建项目 4 个），租赁项目 3 个。金鹰集团运营的自持项目部分总建筑面积合计超 300 万方，可租面积超 150 万方，总投资超 230 亿元，大部分位于我国经济相对发达的江苏省区域。金鹰集团引入全球品牌资源超 10,000 户，提供就业岗位超 40,000 个，荣列“中国服务业 500 强”、“中国最大 500 家企业集团”。2025 年 8 月，金鹰集团中的金鹰国际入选中华全国工商业联合会发布的“2025 中国民营企业 500 强”榜单，也是金鹰国际连续 4 年入选该榜单。
运营管理安排	基金管理人及运营管理机构签署了《运营管理协议》，约定了各方的责任和义务，包括基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容、基金管理人聘请运营管理机构提供协助的职责和内容。运营管理协议、运管机制等主要核心安排不存在披露不清、论述不明、影响资产持续运营稳定等情况。
运营管理决策流程	为规范本基金运作，提升基金存续期运营决策的效率和质量，本基金在项目公司、基金管理人、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，从而保障不动产项目平稳有序运行。 1、项目公司层面为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、执行董事、监事（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。 2、基金管理人层面基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。 3、专项计划管理人层面通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

表 2-11 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	运营收入、EBITDA	运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分： （1）基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。 （2）基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。	基础运营管理费主要覆盖： （1）运营管理统筹机构承担的会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本； （2）运营管理实施机构提供的本不动产项目运营管理、租户管理、商业招商、企划推广等人工成本、行政开支及办公费用。基础运营管理费与历史成本基本相符，并结合运营管理机构经营预算测定，且收费水平处于市场同类不动产 REITs 项目的合理范围内，具有合理性。详见“第六章治理机制与运营管理安排/第二节运营管理安排”。
浮动管理费	NOI	浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。其中，全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值如下： （1）当 A<90%*X，费率 N%为-20%； （2）当 90%*X≤A<95%*X，费率 N%为-15%； （3）当 95%*X≤A<100%*X，费率 N%为-10%； （4）当 100%*X<A≤105%*X，费率 N%为 10%； （5）当 105%*X<A≤110%*X，费率 N%为 15%； （6）当 110%*X<A，费率 N%为 20%。	浮动管理费的计算方式正负对称，体现奖惩对等原则。

第八节 基金合同主要内容

基金合同主要约定以下事项：基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利与义务；基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；基金收益分配原则、执行方式；与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例；基金财产的投资方向和投资限制；基

金资产净值的计算方法和公告方式；基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式；争议解决方式；基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式等内容。具体约定详见本招募说明书“第七章 不动产基金”之“第四节 基金运作”和本基金《基金合同》。

第九节 其他对本次发行有重大影响的事项

截至本招募说明书出具日，暂无其他对本次发行有重大影响的事项。

第三章 风险因素

本基金是不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租赁收入、综合管理费等稳定现金流为主要目的。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

本基金存在的主要风险有：

第一节 与不动产基金相关的风险

一、集中投资风险

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

二、基金价格波动风险

本基金 80%以上的基金资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。本基金在证券交易所上市，二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

三、流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。按照《基金指引》的要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方、其他战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。此外，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

四、发售失败的风险

本基金存在因募集基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、基金募集资金规模不足 2 亿元人民币、投资人少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件的情况而导致本基金面临发售失败的风险。如发售失败，管理人将在募集文件约定

期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

五、交易失败的风险

本基金 80%以上的基金资产投资于资产支持证券，穿透取得不动产项目完全所有权，以上投资及交易过程中，可能存在专项计划发行失败的情形，包括但不限于：

1、交易中的一方或多方违约，导致交易无法完成；

2、项目公司股权未能按照约定完成交割等。

上述情形发生后，将导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

六、基金解禁风险

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

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

七、基金首次投资的交易风险

（一）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购资产支持证券的全部份额后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将根据《SPV 公司股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的 SPV 公司全部股权并进行增资，并根据《SPV 公司借款协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款。SPV 公司取得增资款项和股东借款后，将根据《项目公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付项目公司股权转让价款，并根据《项目公司借款协议》的约定向项目公司发放股东借款以便项目公司归还存量有息负债。

上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及资产支持证券管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（二）吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本基金交易安排，《基金合同》生效且在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。如果前述交易安排未能及时完成，将影响前述节税效果，进而影响本基金的收益水平。

（三）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 公司及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权前，SPV 公司和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因固定资产投资管理手续瑕疵导致的不良后果、或有负债以及其他或有事宜。如不动产基金通过资产支持专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（四）过渡期损益波动相关的风险

本基金自评估基准日（不含该日）起至交割日（不含该日）期间（简称“过渡期”），项目公司因正常运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，过渡期内，不动产项目仍由原始权益人持有并运营。本项目运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳步增长，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

八、暂停或终止上市风险

在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将根据相关法律法规申请在交易所上市。上市期间可能因信息披露、价格波动、未按照规定进行收益分配等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被交易所终止上市，未按照法律法规及相关交易文件约定进行收益分配及基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），亦将对投资者产生风险，例如，无法在二级市场交易的风险，以及基金财产因终止上市而受到损失的风险。

九、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

本基金运作过程中可能涉及基金持有人、基金、专项计划、SPV 公司、项目公司等多个层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、专项计划、SPV 公司、

项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、专项计划、SPV 公司、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和资产支持证券管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

十、关联交易风险

截至 2026 年 3 月 31 日，项目公司存在从关联方采购相关服务的关联交易行为，如项目公司的关联方为不动产项目提供推广服务、停车场租赁及系统支持等。

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

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

十一、潜在利益冲突风险

1、与运营管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的运营管理机构可能同时承担其他商业零售项目的运营管理职责，在为本基金提供服务过程中，该机构可能同时为原始权益人及其关联方旗下同类资产提供管理服务。此外，在基金存续期内，存在收购原始权益人及其关联方持有或运营管理机构管理的其他不动产项目的可能性。上述情形可能导致潜在利益冲突的产生。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于商业零售项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于商业零售项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

3、除不动产项目以及由南京仙林开发投资集团有限公司与仙林实业签署委托管理协议，委托仙林实业日常管理的一期和二期项目地面连接区域、人工湖全部水面及其沿岸附属区域（不含文苑路、大成名店沿线景观改造项目所涉及区域）（简称“受托区域”）外，原始权益人/运营管理机构不存在直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于不动产项目同一区县区域的其他商业零售项目。原始权益人/运营管理机构未来可能直接或通过其他方式间接

持有及运营管理竞争性项目，可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系；同时受托区域在经营业态上与不动产项目同属于商业零售行业，可能存在与不动产项目入驻商户品牌重合的情况，前述因素均与本基金存在利益冲突风险。

十二、基金提前终止的风险

本基金存续期限为 30 年（暂定），而根据相关法律及不动产项目证照，本基金成立时拟投资的一期奥莱项目和二期购物中心项目的土地使用权分别于 2047 年 3 月 9 日、2055 年 1 月 6 日到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获得批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

十三、相关参与机构的操作及技术风险

本基金运作过程中，因基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问（如有）、登记机构、销售机构、证券交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问（如有）、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

十四、市场风险

本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

（一）政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

（二）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（三）利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（四）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（五）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（六）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

（七）信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（八）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

十五、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险

基金的正常运行依赖于资产支持证券管理人、托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人和/或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，可能会给基金份额持有人造成损失。

十六、不可抗力风险

本基金运行期间，直接或间接因基金管理人和资产支持证券管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、资产支持证券管理人和/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不动产投资信托基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产投资信托基金和基金份额持有人的收益产生不利影响。

第二节 与不动产项目相关的风险

一、不动产项目的行业风险

（一）宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及行业相关政策的支持，为商业零售行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素的发展趋势不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。

（二）城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，不动产项目所在地区可能发生城市用地规划、商业规划政策等的调整，导致不动产项目周边的商圈环境发生变化，影响租户和消费者需求，进而对不动产项目的经营产生不利影响。

此外，不动产项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通基础设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于兴建项目而导致交通受阻等，可能导致不动产项目交通条件或作为商业地标、客流枢纽的重要性地位发生改变，影响项目对租户和消费者的吸引力，对项目经营造成不利影响。

（三）商业零售行业竞争加剧的风险

商业零售行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，随着全国性及区域性的其他知名品牌商业零售项目等新增供给的不断增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。不动产项目需在物业运营管理、品牌知名度、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

本基金投资的不动产项目位于南京市栖霞区，本项目周边 10 公里范围内的商业分布较

为分散，对本项目的竞争影响比较有限，对本项目产生影响的主要包含南京万达茂、南京城北万象汇、南京招商花园城（燕子矶店）三处开业的商业物业和仙林苏宁广场一处停工状态的商业物业。南京万达茂靠近本项目东侧区域，距离本项目 8-10 公里，与本项目同属于仙林商圈。其客群主要面向城市全年龄段群体，其定位为一站式娱乐购物综合体，体量大于本项目，但由于距离本项目大于 5 公里，其客群辐射与本项目不完全一致，业态布局和建筑形态与本项目有一定差异，对本项目的竞争影响有限。南京城北万象汇和南京招商花园城（燕子矶店）位于本项目西北侧，距离本项目约 10 公里，属于城北商圈。尽管这两个项目定位为中高端商业综合体，开发运营情况较好，但由于距离较远，与本项目客群重合度较低，对本项目的竞争影响较弱。仙林苏宁广场位于本项目东南侧约 0.3 公里，目前属于工程停滞状态，暂无竞争影响，但不排除未来仙林苏宁广场重启竣工入市的可能，或对本项目未来产生一定的竞争影响。仙林德基奥莱原名仙林德基文化艺术高端商业中心，位于本项目东北侧约 1.2 公里，紧邻 2 号线羊山湖公园站。项目于 2020 年启动，2024 年立面拆除改造，2025 年 4 月其所在地块进行规划更改公示，项目建筑密度将由≤30%修改为≤55%，绿地率将由≥20%修改为≥3%，随后项目更名为仙林德基奥莱，定位从文化艺术高端商业下沉到更亲民的奥莱商业综合体，预计商业建筑面积约为 10 万平方米，完工开业时间暂未确定，由于其距离本项目较近，体量小于本项目，定位及面向客群与本项目类似，预计未来竣工入市后或将对本项目产生一定的竞争影响。

截至目前，周边竞品对本项目的竞争影响比较有限，但随着商业零售行业的持续发展及周边新增其他项目的竞争，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

二、不动产项目的运营风险

（一）与租赁相关的风险

1、运营收入不达预期的风险

本基金拟投资的不动产项目历史出租率情况良好，运营收入较为稳定。不动产项目收益大部分来源于租金收入、联营收入、与其相关联的综合管理费收入及其他收入等，若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对本基金造成不利影响，包括但不限于租户无法按时交纳租金、租户违约、租户续约但减少租赁面积、租户不续约的情况下招商情况不及预期、因业态调整或商铺合并/拆分导致可租赁面积变动等。

在基金存续期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善或租户履约能力发生重大不利变化等因素导致租赁合同的租金单价、免租期或装修期、租赁面积等条款发生变化，进而引发不动产项目租赁收入下降和空置率上升，最终导致实际现金流低于预测现金流并影响基金的整体收益表现。

2、租赁期限较短、租户集中到期的风险

不动产项目的租赁合同大部分为一年一签，租赁期限较短，不动产项目报告期内入驻商户续约率分别为 80.16%、76.90%、76.27%和 78.08%，租户续签意愿较强。截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目出租率整体维持在 96.83%，基本保持稳定，集中到期风险较低且可控。倘若运营管理机构在招商活动中遇阻，不动产项目的经营收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

3、可租赁面积变动的风险

不动产项目在经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁/可经营面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁/可经营面积下降，且租金单价或联营扣率未能得到提升，可能导致租金收入或联营收入下降，进而对目标不动产项目的收益产生不利影响。

4、租赁合同未备案的风险

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

（二）运营支出及相关税费增长的风险

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

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

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

（3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

（4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

（5）其他不可预见情况导致的支出增长。

评估机构对不动产项目未来的资本性支出进行了预测。但是随着不动产项目运营期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。

（三）不动产项目维修改造、资本性支出等超预期的风险

为提高消费者的购物体验，增加不动产项目的吸引力和竞争力，本基金持有的不动产项目未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、施工事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致维修改造成本大幅增加、工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产项目的租赁收入。

此外，不动产项目的维修和改造可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或出现项目公司运营现金流无法满足不动产项目维修和改造成本支出的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营。同时，不动产项目维修和改造实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

不动产项目的评估报告及可供分配金额测算报告已基于历史情况对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。尽管如此，仍可能因为物价上涨、通货膨胀严重、维修改造范围扩大等原因，出现未来不动产项目维修和改造资本支出超出预期的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营，或者降低当期的可供分配金额。

（四）运营管理机构的管理风险

本基金将聘请金鹰商贸及仙林购物担任运营管理机构，其中金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，统筹协调运营管理工作，为不动产项目提供存续期间统筹协调、预算审批、信息披露、人力资源、招商及租户管理、营销策划等服务；仙林购物作为运营管理实施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作，聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

（1）虽然对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等；

（2）本基金的运营管理机构为金鹰商贸及仙林购物，该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险；

（3）本基金存续期间，存在运营管理服务协议条款发生变更、运营管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的运营管理机构的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系项目的运营管理工作，对不动产

项目的运营可能会造成重大不利影响；

（4）本基金存续期间，若发生了需要更换运营管理机构的事项，则原运营管理机构将不再运营管理不动产项目，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于新任运营管理机构的运营管理经验、能力不及原运营管理机构的风险等）。

（五）投资目标不达预期的风险

（1）本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。虽然已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险；

（2）本基金的可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。如将来出现会计准则变更，则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产项目的会计表现及本基金的可供分配金额。

三、不动产项目投保额无法覆盖损失的风险

截至本招募说明书出具之日，不动产项目已购置了财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，具体为：

中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的保单号为66010120263201970000018的《财产一切险保险单》、保单号为66010120263201970000017的《机器损坏险保险单》、保单号为66010120263201970000016的《现金险保险单》、保单号为66150120263201970000000006的《公众责任险保险单》，被保险人包括仙林实业，保险标的包括了一期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为12.60亿元，保险期限自2026年4月10日0时起至2027年4月9日24时止。

中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的保单号为66010120263201970000013的《财产一切险保险单》、保单号为66010120263201970000015的《机器损坏险保险单》、保单号为66010120263201970000014的《现金险保险单》，保单号为66150120263201970000000005的《公众责任险保单》，被保险人包括仙林购物，保险标的包括了二期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为19.67亿元，保险期限自2026年4月10日0时起至2027年4月9日24时止。

基金运作期间，基金管理人和运营管理机构将对所持有的不动产项目于投保时点的评估价值购买保险，但可能存在无法覆盖损失的风险，进而影响基金份额持有人的收益，包括：

1、可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产项目出险时的保额设置上限，从而若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖不动产项目评估价值的情形；

2、保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的租金损失；

3、保险可能并不承诺若干情形下的赔偿，如战争、恐怖活动、核污染等。

四、现金流预测及可供分配金额的预测风险

本基金的产品方案根据对不动产项目未来现金流的合理预测而设计，正常情况下影响不动产项目未来现金流的因素主要是不动产项目的租户变动、租金水平变化、运营期限调整、运营成本变动、实际税收情况、商业零售行业发展及运营管理机构的管理能力等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对不动产项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资者可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

本基金可供分配金额主要由不动产项目产生的租金及综合管理费收入等形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，进而导致本基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

五、不动产项目估值风险

本基金已聘请专业评估机构对不动产项目采用收益法进行评估，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于预测期限长，部分假设条件出现较小幅度的偏差可能会很大程度上影响不动产项目的估值，可能导致评估值不能客观反映不动产项目的公允价值。同时，不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产项目的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产项目在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

此外，不动产项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

六、不动产项目收购与处置风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成

交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。由于尽调技术以及信息资料的局限性，尽调实施主体无法完全保证收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

在项目公司运营出现较大困难或基金持有期届满经份额持有人大会同意进入清算期时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或不动产项目的权益来获得处置收入。不动产项目流动性差，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性。另外，根据二期购物中心项目的《土地出让合同》第十条约定，“该地块需建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”；根据《国有土地证》《不动产权证》附记及《不动产查询结果》记载，“该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”。据此，不动产项目分割销售或分割转让需经南京市规划资源局同意。根据相关法律以及不动产项目土地出让合同中记载的限制条件，不动产基金存续期对外转让不动产项目需要经相关政府部门前置审批，存在一定不确定性，从而导致无法顺利收购或处置该等目标不动产项目的风险，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。基金管理人将积极与有关部门沟通，并积极关注不动产项目所在地的地方性法规、政策中存在的关于土地、资产转让的相关交易规定及流程，最大限度地争取取得土地出让人的同意。若直接转让方式出售该不动产项目因政策原因受限的，将按照有关规定进行信息披露。

此外，不动产项目部分租赁合同约定了承租方享有租赁物业的优先购买权。就优先购买权条款等可能对不动产项目的处置产生限制的条款，行权对象仅为租户承租的商铺而非不动产项目整体物业。

截至本招募说明书出具日，原始权益人、项目公司及运营管理机构正在持续与享有优先购买权的承租人积极沟通，争取该等租户以签署补充协议/变更协议或出具书面说明等方式，终止/放弃/明确不行使相关租赁合同项下的优先购买权。如果该等租户未同意终止/放弃/明确不行使相关租赁合同项下的优先购买权，则可能会对不动产项目的处置产生限制的风险。

对于新签约租户，项目公司拟采用的租赁合同标准文本未设置优先购买权条款，但亦未明确载明承租人放弃该项权利。根据《民法典》第七百二十八条的规定，在项目公司未来处置不动产项目资产时，如适用相应租赁合同项下关于优先购买权的约定，且项目公司未在合

理期限内通知前述承租人，则项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。

对此，在处置不动产项目资产时，运营管理机构及项目公司将根据相应租赁合同项下关于优先购买权的约定（如适用）及法律规定，对享有优先购买权的承租人履行通知义务，如承租人在收到前述通知后的约定期限内未决定行使优先购买权，则视为承租人放弃行使优先购买权，控制对不动产项目处置可能产生的影响。

七、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

项目公司可通过运营管理机构为不动产项目提供维修及保养服务，维修及保养服务涉及电梯、风机等重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；运营生产过程中，可能会发生安全生产事故等；不动产项目运营过程中，项目公司可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、瘟疫、政策、法律变更及其他不可抗力事件，不动产项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益分配造成不利影响。

第三节 其他风险

一、专项计划流动性风险

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合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

二、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

三、专项计划运作风险和账户管理风险

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

四、法律、政策环境改变的风险

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

五、运营管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，不动产项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。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，可能给不动产项目造成损失。

在本基金存续期间，运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

六、政策与法律风险

目前，公开募集不动产投资信托基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

七、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险

本基金的《基金合同》和《招募说明书》等法律文件中涉及基金风险收益特征或风险状况的表述仅为主要基于基金投资方向与策略特点的概括性表述；而本基金各销售机构依据中国证券投资基金业协会发布的《基金募集机构投资者适当性管理实施指引（试行）》及内部评级标准，将基金产品按照风险由低到高顺序进行风险级别评定划分，其风险评级结果所依据的评价要素可能更多、范围更广，与本基金法律文件中的风险收益特征或风险状况表述并不必然一致或存在对应关系。同时，不同销售机构因其采取的具体评价标准和方法的差异，对同一产品风险级别的评定也可能各有不同；销售机构还可能根据监管要求、市场变化及基金实际运作情况等适时调整对本基金的风险评级。敬请投资人知悉，在购买本基金时按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验，并须及时关注销售机构对于本基金风险评级的调整情况，谨慎作出投资决策。

第四章 不动产项目

第一节 不动产概况

一、不动产项目基本情况

本基金以首次募集资金购入并持有的不动产项目为项目公司[3]持有的金鹰湖滨天地项目（包含一期奥莱项目和二期购物中心项目），坐落于南京市仙林大学城，土地面积为157,626.68平方米（包含地下土地面积），总建筑面积为250,007.19平方米。

1）金鹰湖滨天地一期奥莱项目位于江苏省南京市栖霞区学海路1号，北至文苑路、西至人工湖、南至杉湖西路、东至学海路，于2011年4月正式运营。

2）金鹰湖滨天地二期购物中心位于江苏省南京市栖霞区学津路1号，东至学海路、南至杉湖西路、西至学津路、北至大成名店公园，于2017年11月正式运营。

截至2026年3月31日，一期项目的出租率为96.37%，评估价值为121,300万元，评估单价为11,934元/平方米；二期项目的出租率为97.23%，评估价值为199,400万元，评估单价为13,440元/平方米。一期项目和二期项目的估值合计为320,700万元。

（一）项目概况

表4-1：金鹰湖滨天地概况

项目	项目1	项目2
不动产项目名称	一期奥莱项目	二期购物中心项目
不动产项目业态	商业零售	
项目所在地	江苏省南京市栖霞区	
资产范围	一期奥莱位于江苏省南京市栖霞区学海路1号，土地面积为67,158.29平方米，包含地上面积30,446.38平方米，地下面积36,711.91平方米，北至文苑路、西至人工湖、南至杉湖西路、东至学海路	二期购物中心与一期项目相邻，位于江苏省南京市栖霞区学津路1号，土地面积为90,468.39平方米，包含地上面积32,050.11平方米，地下面积58,418.28平方米，东至学海路、南至杉湖西路、西至学津路、北至大成名店公园。
建设内容和规模	一期奥莱为101,645.70平方米，包含地上商业建筑面积58,576.76平方米，地下商业/车库建筑面积43,068.94平方米。	二期购物中心为148,361.49平方米，包含地上商业建筑面积67,637.98平方米，地下商业/车库建筑面积80,723.51平方米。

[3] 截至本招募说明书出具日，不动产项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。根据原始权益人与项目公司分别签署的《出资协议》，原始权益人已将不动产项目以及与其相关联的债权、债务及人员等以出资（划转）方式投入项目公司。。截至本招募说明书出具日，不动产项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续已办理完毕。

项目	项目 1	项目 2
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	地上商业建筑面积 58,576.76 平方米，地下商业/车库建筑面积 43,068.94 平方米。	地上商业建筑面积 67,637.98 平方米，地下商业/车库建筑面积 80,723.51 平方米。
开竣工时间以及投入运营时间	一期奥莱：2008 年 2 月 19 日到 2010 年 12 月 18 日4	二期购物中心工程 A 地块于 2016 年 3 月 25 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工；B 地块于 2016 年 7 月 8 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工5
使用期限	2007 年 3 月 10 日起，2047 年 3 月 9 日止	2015 年 1 月 7 日起，2055 年 1 月 6 日止
剩余年限	剩余年限：20.93 年	剩余年限：28.76 年
用地性质	商业	商业
可供分配金额测算	2026 年 4-12 月预测基金合并可供分派金额为 11,907.97 万元；2027 年为 16,153.64 万元	
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	根据《南京仙林金鹰一期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本招募说明书出具日，一期奥莱已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 660101202632019700018 的《财产一切险保险单》、保单号为 660101202632019700017 的《机器损坏险保险单》、保单号为 660101202632019700016 的《现金险保险单》、保单号为 6615012026320197000000006 的《公众责任险保险单》。被保险人为一期项目公司，保险标的包括了一期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 12.60 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。	根据《南京仙林金鹰二期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本招募说明书出具日，二期购物中心已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 660101202632019700013 的《财产一切险保险单》、保单号为 660101202632019700015 的《机器损坏险保险单》、保单号为 660101202632019700014 的《现金险保险单》，保单号为 6615012026320197000000005 的《公众责任险保单》。被保险人为二期项目公司，保险标的包括了二期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 19.67 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。
项目权属	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
他项权利（如有）	无	无

不动产项目具体物理范围及结构情况如下：

[4] 一期奥莱开竣工日期以南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室于 2011 年 4 月 2 日出具的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（宁备字 320120110104 号）所载日期为准。

[5] 二期购物中心开竣工时间以南京市栖霞区建设工程竣工验收备案机构于 2018 年 6 月 13 日分别出具的南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（A 地块）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-001）和南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（B 地块地下室）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-002）所载日期为准。

不动产项目被规划为公园式商业物业，在建筑主体之外仍存在部分市政配套及景观区域。以下区域的不动产权未由原始权益人持有且不包含在入池资产范围内：（1）一期和二期项目地面连接区域、人工湖全部水面及其沿岸附属区域（不含文苑路、大成名店沿线景观改造项目所涉及区域），由仙林大学城管委会与仙林实业签署委托管理协议，委托仙林实业日常管理；（2）一期项目楼栋之间的城市道路用地 6,265.50 平方米。



图 4-1：本项目外观全景图

一期奥莱项目、二期购物中心项目、市政配套及景观区域的位置关系如下图所示：

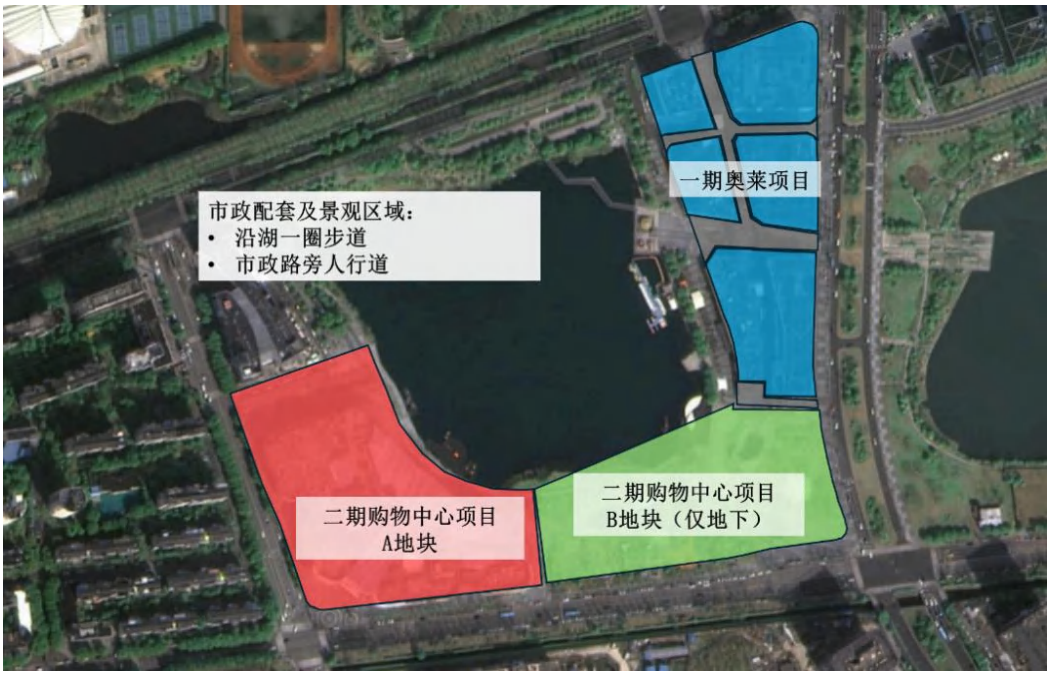


图 4-2：本项目水平位置关系示意图

其中，一期奥莱项目所在地块近似呈梯形，其中包括 6 栋单体建筑，各建筑近似呈行列式分布。



一期整体实拍图



A 馆外景



A 馆内景



B 馆外景



B 馆内景



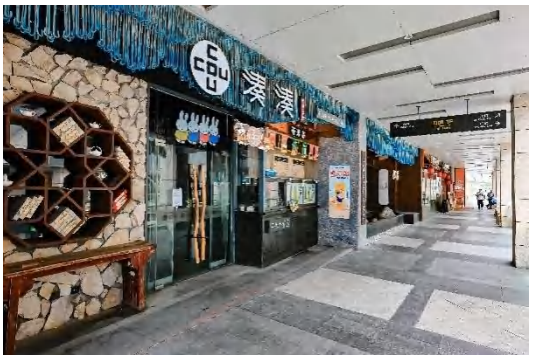
C 馆外景



C 馆内景



D 馆外景



D 馆街区



E 馆外景



E 馆内景

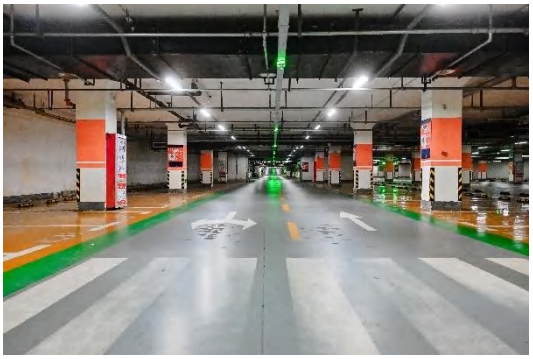


F 馆外景



F 馆街区





一期地下停车库

图 4-3：一期奥莱项目实景图

一期奥莱各部分建筑面积及用途如下：

表 4-2：一期奥莱建筑[6]及用途概况

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
一期奥莱 A 幢	1 层	中淑女装
	2 层	中淑女装
	3 层	少淑女装
	4 层	餐饮、美容美发、教培
一期奥莱 B 幢	1 层	餐饮
	2 层	餐饮
	3 层	餐饮
一期奥莱 C 幢	1 层	男装男鞋、轻餐
	2 层	男装
	3 层	影院
	4 层	影院
一期奥莱 D 幢	1 层	餐饮、零售
	2 层	餐饮
一期奥莱 E 幢	1 层	休闲男装
	2 层	休闲男装
	3 层	运动
	4 层	教培、健身
一期奥莱 F 幢	1 层	餐饮

[6] 层数统计基于房屋实测报告所载表述方式。一期奥莱项目由于原始地坪北高南低存在高差，为方便管理，实际运营中对楼层编号统一处理：所有地面层标注为 G 层，向上从 1 层开始递增标号，向下从 B1 开始递增标号。本表中“负 1 层”特指一期奥莱 A、B 馆半地上结构的 G 层非机动车停车库，“负 2 层”“负 3 层”指其他楼栋 B1 层、B2 层。

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
	2 层	餐饮
一期奥莱	负 1 层	非机动车停车库
一期奥莱	负 2 层	停车场
一期奥莱	负 3 层	停车场

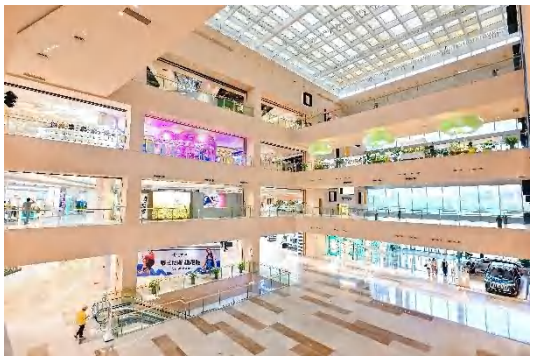
其中，二期购物中心项目地块近似呈凹形，包括二期 A 地块单体建筑与二期 B 地块地下室，各建筑近似呈对称式分布。二期 A 地块，地下 2 层，地上 4 层，B1、B2 层通过地下室与二期 B 地块相连通；二期 B 地块位于地块西北角，地下 2 层，地上无，B1、B2 层通过地下室与二期 A 地块相连通；二期 B 地块地上部分为市政公园。





二期整体实拍图



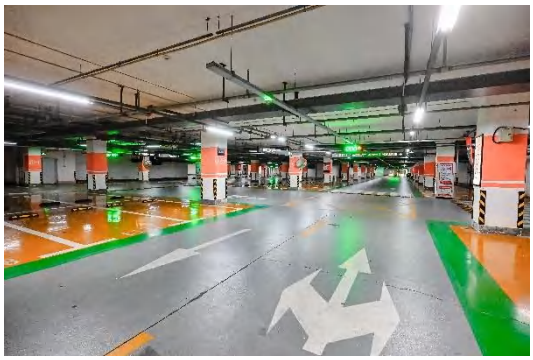



二期内景





二期地下商业部分




二期地下停车库

图 4-4：二期购物中心项目实景图

二期购物中心各部分建筑面积及用途如下：

表 4-3：二期购物中心建筑及用途概况

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
二期购物中心	1 层	服饰、珠宝、餐饮
	2 层	服饰、餐饮、教培
	3 层	服饰、餐饮、教培、游乐
	4 层	餐饮、影院
	夹层	影院
	负一层	餐饮、零售、超市、停车场
	负二层	停车场

（二）项目区位和交通情况

不动产项目位于栖霞区学海路 1 号、学津路 1 号，项目距离铁路南京站直线距离 12.2 公里，驾车约 20 分钟；距离铁路南京南站直线距离 19.0 公里，驾车约 35 分钟；距离禄口机场直线距离 41.3 公里，驾车约 55 分钟。



图 4-5：金鹰湖滨天地项目区位情况

不动产项目周边交通便利，通达性良好。公路方面，不动产项目四面临街，北临文苑路，东临学海路，南临杉湖西路，西临学津路。轨道交通方面，项目南侧靠近南京地铁 2 号线，距离地铁仙林中心站约 400 米。南京地铁 2 号线是城市第二条开通的地铁线路，途经建邺区、鼓楼区、秦淮区、玄武区和栖霞区。本项目 1 公里范围有地铁 2 号线经过，完善的轨道交通条件有助于周边消费客群集聚。

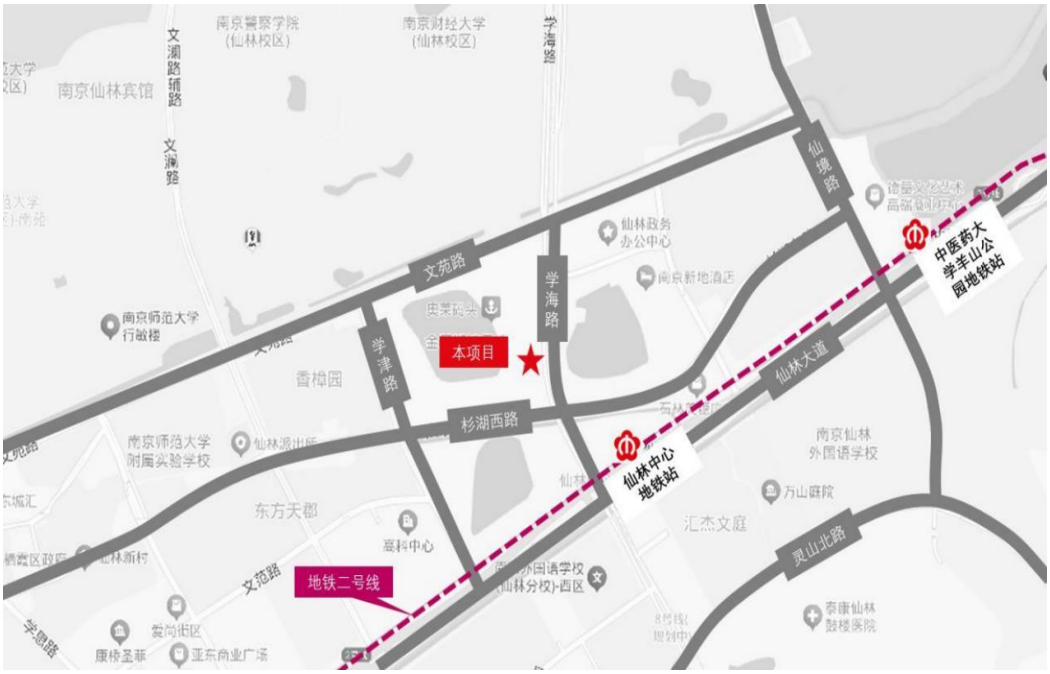


图 4-6：项目周边交通情况

（三）不动产项目配套设施资源概况

不动产项目周边 1 公里范围内配套较为齐全。

在住宅资源方面，不动产项目周边住宅项目分布密集，住宅类型多元，典型项目如香樟园、东方天郡、新城尚东花园等。在教育资源方面，不动产项目周边聚集了较多优质的教育资源，如南京财经大学、南京邮电大学、南京外国语学校仙林分校等。在配套商业方面，项目周边多为住宅、大学的社区配套商业。在办公资源方面，不动产项目周边分布仙林大学城管委会、栖霞区文化旅游局、栖霞区社会保险管理中心等政府和企业办公。周边多元的住宅、教育和办公资源为本项目带来稳定的客群资源。项目周边配套资源分布情况如下：

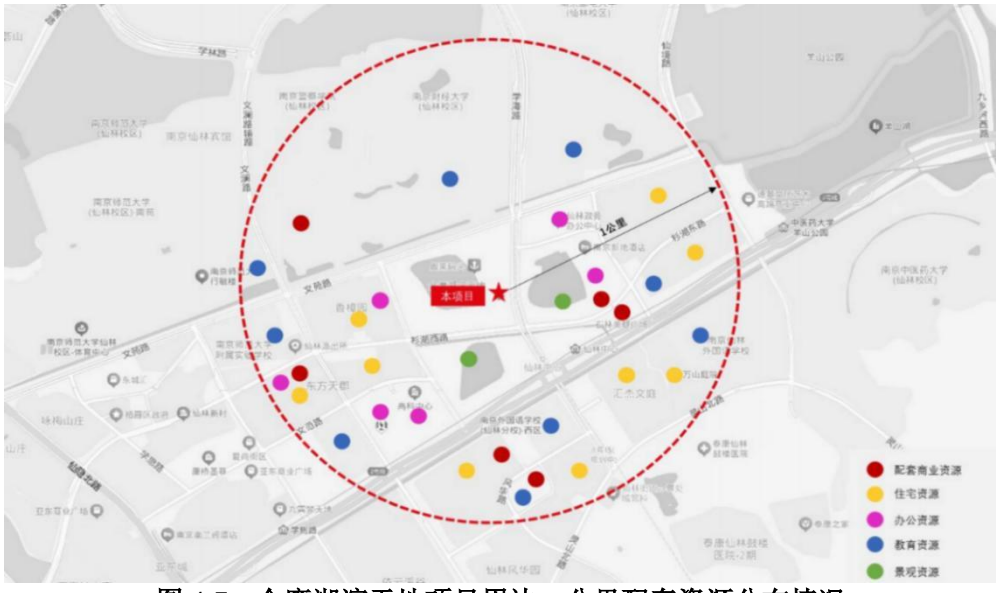


图 4-7：金鹰湖滨天地项目周边一公里配套资源分布情况

整体而言，金鹰湖滨天地项目配套资源齐全，消费环境良好，目标客群充沛。

（四）项目定位及目标客群情况

金鹰湖滨天地是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，打造集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游、文化等为一体的休闲购物主题公园，吸引城市中高端消费阶层居民客群。截至本招募说明书出具日，本项目也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体，整体定位为“自成商圈，全客群覆盖的休闲购物公园”，其中一期项目定位精品知名品牌折扣+品质街区，二期项目定位可逛、可玩、可食的潮流购物中心。

截至本招募说明书出具日，根据原始权益人提供的数据，金鹰湖滨天地周边 3 公里覆盖人群 28-33 万人、辐射住宅面积 500 万平方米，客群覆盖 16 余所高校和逾 1,700 个政企办公单位配套，周边资源优势突出，人文特色显著，区位地理佳。

金鹰湖滨天地项目目标客户覆盖中心客群、教育板块客群、创业园客群、白领客群和物业板块客群共五大客群。具体来看：1）中心客群为家庭收入 50 万以上的新中产阶级，其年龄在 25-40 岁之间，追求生活品质与精神享受，是金鹰湖滨天地的主力客群；2）教育板块客群为对精英教育有一定诉求，追求优质教育资源的家庭；3）创业园客群为周边南京紫东国际创意园、徐庄高新技术产业园、苏宁集团、熊猫电子等园区客群。4）白领客群为逾 1,700 个企事业单位的在职白领，金鹰湖滨天地项目定位为白领客群逛街购物就餐的“后花园”；5）物业板块客群覆盖栖霞区域中高端住宅及别墅业主群。

截至本招募说明书出具日，金鹰湖滨天地项目拥有约 34 万 VIP 会员，其中中心客群占比 30%以上，全年贡献消费额超 10 亿元。

（五）项目管理

自金鹰湖滨天地项目投入运营起，由金鹰商贸统筹原始权益人之一的仙林购物共同管理不动产项目。

金鹰商贸为金鹰集团旗下的购物中心开发建设和商业运营主体，拥有丰富的不动产项目投资运营经验。金鹰商贸相关统筹运营管理经验详见本招募说明书之“第四章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”之“一、运营管理统筹机构”。

仙林购物自 2009 年 11 月起与仙林实业签署《“仙林金鹰购物中心”物业之租赁协议》（简称“租赁协议”），将南京市学海路 1 号仙林金鹰天地部分场地租赁给仙林购物经营；并经过签署多轮补充协议，仙林实业将一期奥莱项目整租给仙林购物。自一期奥莱项目 2011 年 4 月运营以来，均由仙林购物运营，至今已运营超 15 年。

实际来看，一期奥莱项目和二期购物中心项目历史上均由金鹰商贸进行统筹管理，仙林购物进行实际运营管理工作。具体而言，金鹰商贸作为统筹机构负责监督、指导仙林购物实施商场业态品类规划与调整、招商与商户管理、环境管理与顾客服务管理，通过培训不断提升仙林购物的专业能力，协调调动金鹰商贸的经营资源支持项目业绩的不断提升。仙林购物

负责依据金鹰商贸的运营制度/标准执行商场业态品类规划与调整、招商、商户、环境与顾客服务管理；通过经营分析、竞品调研等途径辅助项目销售业绩的提升，保持区域内的竞争力与影响力；同时承担编制/分解年度销售指标及年度运营费用预算；实施对商户导购的业务指导，提升其销售及服务能力等工作。

本项目拟聘请金鹰商贸担任运营管理统筹机构，仙林购物担任运营管理实施机构，延续了金鹰湖滨天地项目的历史运营安排。运营管理机构的基本信息及相关安排详见本招募说明书之“第四章 不动产项目”之“第四节 运营管理机构”。

二、不动产项目的合规性

（一）项目符合宏观管理政策要求、产业结构和行业政策情况

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策情况

2020 年 9 月，国务院办公厅印发《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32 号）提出：“三、加快新型消费基础设施和服务保障能力建设；（十一）规划建设新型消费网络节点；优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等城乡商业网点布局，引导行业适度集中。”

2024 年 11 月，商务部等七部门印发《零售业创新提升工程实施方案》，提出“推动场景化改造。发挥运营主体作用，围绕强化功能定位、优化内外环境、增设人性化服务设施、提升风貌特色，在确保房屋质量安全的前提下，推动百货店和购物中心开展“一店一策”改造，向运营要效能。”

2024 年 12 月召开的中央经济工作会议将“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”作为 2025 年重点工作任务，提出要实施提振消费专项行动，推动中低收入群体增收减负，提升消费能力、意愿和层级。适当提高退休人员基本养老金，提高城乡居民基础养老金，提高城乡居民医保财政补助标准。加力扩围实施“两新”政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展等。

2025 年 10 月，商务部办公厅、自然资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅、文化和旅游部办公厅、市场监管总局办公厅印发《城市商业提质行动方案》，强调城市商业是城市经济高质量发展的重要引擎，是现代商贸流通体系的重要组成，是大力提振消费、全方位扩大国内需求的重要载体，在繁荣市场、稳定就业、保障民生、对外开放中发挥着重要作用。要求完善城市商业布局体系、推动城市商业业态升级、丰富优质商品服务供给和强化城市商业运行保障等工作。

2025 年 11 月，国务院办公厅印发《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》，提出行业主管部门和各地方结合实际细化民间资本参与项目建设的具体要求，由项目审批（核准）部门按权限审核民间资本参与情况、确定持股比例。对各地方规模较小、具有盈利空间的城

市基础设施领域新建项目，鼓励民间资本参与建设运营。并要求持续落实好突破关键核心技术科技型企业上市融资、并购重组“绿色通道”政策。

2025 年 12 月，为认真贯彻落实党中央、国务院关于优化实施“两新”政策的决策部署，经国务院同意，国家发展改革委、财政部印发《关于 2026 年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》（发改环资〔2025〕1745 号），明确将商业综合体、购物中心、百货店、大型超市等线下消费商业设施设备更新纳入支持范围，提供设备更新补贴，降低申报门槛，加大对中小企业支持力度。

一期奥莱与二期购物中心紧邻，位于江苏省南京市栖霞区，截至本招募说明书出具日，是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”公园式综合商业体，也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体。一期奥莱与二期购物中心有助于改善区域消费场景，促进当地居民消费，符合国家重大战略、国家宏观调控政策。

2、符合国民经济和社会发展总体规划情况

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》第 15 条规定：“大力提振消费。深入实施提振消费专项行动。统筹促就业、增收入、稳预期，合理提高公共服务支出占财政支出比重，增强居民消费能力。扩大优质消费品和服务供给。以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费，强化品牌引领、标准升级、新技术应用，推动商品消费扩容升级，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景。”

金鹰集团以金鹰仙林湖滨天地项目作为不动产项目资产申报不动产基金，利用创新金融工具盘活存量以带动新增商业零售项目建设，是发挥企业能动性，响应优化供给要求、促进国内消费的积极举措，符合国民经济和社会发展总体规划。

3、符合有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

2025 年 5 月，江苏省人民政府办公厅发布《江苏省实施提振消费专项行动若干措施》，提出完善城乡消费设施，并提出全面摸排梳理消费、文化旅游等领域适合发行公募 REITs 的资产项目，积极推荐符合条件的项目发行上市。

2024 年 12 月，南京市人民政府办公厅发布《南京市促进服务消费高质量发展若干措施》。旨在进一步优化和扩大服务供给，释放服务消费潜力，更好满足人民群众个性化、多样化、品质化服务消费需求，推动服务消费高质量发展。

不动产项目所在的仙林商圈位于南京市栖霞区仙林大学城，是南京总体规划的重要组成部分。不动产项目依托仙林商圈优越的地理位置、浓厚的商业氛围、稳定的消费群体、优美的自然环境以及较大的发展潜力等优势，将切实服务当地人民群众的消费需求，推动消费高质量发展。

综上所述，不动产项目符合江苏省和南京市的有关专项规划和区域规划（实施方案）。

4、符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定情况

根据国家发展改革委于2023年12月27日发布的《产业结构调整指导目录（2024年本）》，“三十三、商贸服务业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。有鉴于此，商业零售不动产项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

（二）不动产项目的资产权属、他项权利及解除安排

1、一期奥莱项目

（1）不动产项目的权属

根据前述《不动产权证书》，一期奥莱位于南京市栖霞区学海路 1 号 1-6 幢、地上宗地面积共计 30,446.38 平方米、地下宗地面积共计 36,711.91 平方米、房屋建筑面积共计 101,645.70 平方米。

1）《国有土地使用证》证载内容

一期项目用地系由仙林实业以招拍挂出让方式取得。根据仙林实业（曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司）与南京市国土资源局（现：南京市规划和自然资源局，以下简称“南京市规划资源局”）分别于2006年3月3日签署的《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61号）以及2012年8月10日签署的《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补18号）（上述出让合同及补充协议以下合称“《一期项目土地出让合同》”），南京市规划资源局将位于南京市栖霞区仙林大学城中心内、地上出让面积30,445.7平方米、地下出让面积36,711.2平方米地块的土地使用权（以下简称“一期项目地块”）出让给仙林实业。

2008年2月21日，仙林实业就一期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2008）第01198号”“宁栖国用（2008）第01199号”“宁栖国用（2008）第01200号”“宁栖国用（2008）第01201号”“宁栖国用（2008）第01202号”的《国有土地使用权证》，并于2012年10月9日取得了编号为“宁栖国用（2012）第09173号”“宁栖国用（2012）第09174号”的《国有土地使用权证》（一期项目地块所对应的国有土地使用权证以下合称“《一期项目国有土地证》”）。

仙林实业已根据与一期项目公司签署的《集团内企业资产、债权、负债及员工之整体出资协议》（简称“《一期项目出资协议》”）的约定将一期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向一期项目公司增资，截至2026年7月21日，一期项目公司已持有一期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

表 4-4：一期奥莱《国有土地使用证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	终止日期
1	宁栖国用（2008）第01198号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	7,264.10	2047年3月
2	宁栖国用（2008）第01199号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	3,494.60	2047年3月
3	宁栖国用（2008）第01200号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	3,135.60	2047年3月
4	宁栖国用（2008）第01201号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	5,805.70	2047年3月
5	宁栖国用（2008）第01202号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	10,745.70	2047年3月
6	宁栖国用（2012）第09173号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务设施用地	5,464.50	2047年3月9日
7	宁栖国用（2012）第09174号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务设施用地	801.00	2047年3月9日
合计	-	-	-	-	**36,711.20**	-

2）《不动产权证》信息

表 4-5：一期奥莱《不动产权证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
1	苏（2026）宁栖不动产权第0009695号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号地下室	零售商业用地/商业服务（市场）、车库	43,068.94
2	苏（2026）宁栖不动产权第0009398号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号1幢	零售商业用地/商业服务（商场、娱乐）	17,133.22
3	苏（2026）宁栖不动产权第0010008号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号2幢	零售商业用地/商业服务	3,647.47
4	苏（2026）宁栖不动产权第0009907号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号3幢	零售商业用地/商业服务、商业服务（商场）、娱乐	13,222.51

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
5	苏（2026）宁栖不动产权第0009693号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号4幢	零售商业用地/商业服务	4,835.25
6	苏（2026）宁栖不动产权第0010526号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号5、6幢	零售商业用地/商业服务	19,738.31
合计	-	-	-	-	101,645.70

（2）不动产项目的权利限制情况

根据一期项目公司就一期项目取得的《一期项目不动产权证》、南京市不动产档案管理中心于2026年7月21日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（以下简称《一期项目不动产查询结果》）及一期项目公司的确认，截至2026年7月21日，一期项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为一期项目公司，产权来源为投资入股。

根据《一期项目不动产查询结果》及一期项目公司的确认，截至2026年7月21日，一期项目不存在抵押、查封等权利限制情况。根据一期项目公司提供的中国人民银行征信中心于2026年7月20日出具的《企业信用报告》及一期项目公司的确认，并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[7]，截至查询日，一期项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经仙林实业确认，截至查询日，一期项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经一期项目公司确认，截至查询日，一期项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

7 网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，最后查询时间：2026年7月20日。

2、二期购物中心

（1）不动产项目的权属

根据前述《不动产权证书》，二期购物中心位于栖霞区学津路 1 号、地上宗地面积共计 32,050.11 平方米、地下宗地面积共计 58,418.28 平方米、房屋建筑面积共计 148,361.49 平方米。

1）《国有土地使用证》证载内容

二期项目用地系由仙林购物以招拍挂出让方式取得。根据仙林购物与南京市国土资源局（现：南京市规划资源局）于2014年7月1日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201012014CR0077，以下简称“《二期项目土地出让合同》”），南京市规划资源局将位于栖霞区仙林中心A2地块、规划用地总面积58,417.88平方米（其中地上出让面积32,049.96平方米，地下出让面积26,367.92平方米）的土地使用权（以下简称“二期项目地块”）出让给仙林购物。

2015年9月15日，仙林购物就二期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2015）第19244号”和“宁栖国用（2015）第19245号”的《国有土地使用权证》（以下合称“《二期项目国有土地证》”）。

仙林购物已根据二期项目公司签署的《集团内企业资产、债权、负债及员工之整体出资协议》（以下简称“《二期项目出资协议》”）的约定将二期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向二期项目公司增资，截至2026年7月21日，二期项目公司已持有二期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

表 4-6：二期购物中心《国有土地使用证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限
1	宁栖国用（2015）第 19244 号	南京仙林金鹰购物中心有限公司	栖霞区仙林中心 A2 地块	商服用地	32,049.96	40 年
2	宁栖国用（2015）第 19245 号	南京仙林金鹰购物中心有限公司	栖霞区仙林中心 A2 地块（地下）	商服用地	26,367.92	40 年
合计	-	-	-	-	**58,417.88**	-

2）《不动产权证》信息

表 4-7：二期购物中心《不动产权证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
1	苏（2026）宁栖不动产权第0009915号	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	栖霞区学津路1号	零售商业用地/商业服务（商场）、商业服务、车库	80,723.51
2	苏（2026）宁栖不动产权第0009914号	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	栖霞区学津路1号	零售商业用地/商业服务（商场）	67,637.98
合计	-	-	-	-	**148,361.49**

（2）不动产项目的权利限制情况

根据二期项目公司就二期项目取得的《二期项目不动产权证》、南京市不动产档案管理中心于2026年7月21日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（以下简称《二期项目不动产查询结果》）及二期项目公司的确认，截至2026年7月21日，二期项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为二期项目公司，产权来源为投资入股。

根据《二期项目不动产查询结果》及二期项目公司的确认，截至2026年7月21日，二期项目不存在抵押、查封等权利限制情况。根据二期项目公司提供的中国人民银行征信中心于2026年7月20日出具的《企业信用报告》及二期项目公司的确认，并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[8]，截至查询日，二期项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经仙林购物确认，截至查询日，二期项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经二期项目公司确认，截至查询日，二期项目近3年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

8 网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，最后查询时间：2026年7月20日。

3、人防工程区域

根据仙林实业提供的《人防工程竣工验收备案证明》（编号：2010-047）、《人民防空工程平时使用证》（编号：宁防证QX-20250001号）和仙林购物提供的《人防工程专项竣工验收备案证明》（编号：2018045号、2018046号）、《人民防空工程平时使用证》（编号：宁防证QX-20250002号、宁防证QX-20250003号）以及原始权益人的确认，人防工程区域由原始权益人投资建设和管理使用，未取得不动产权证书。根据《中华人民共和国人民防空法（2009年修正）》《江苏省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》等相关法律法规的规定，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。

原始权益人承诺在本基金获取中国证监会准许注册批文前，将人防工程区域的平时使用管理权和收益权转让给项目公司，并同步向主管部门申请办理前述《人民防空工程平时使用证》的变更备案手续，将平时使用人变更为项目公司，重新领取《人民防空工程平时使用证》，确保项目公司对人防工程区域享有合法、完整的使用管理权和收益权。若因未及时变更导致项目公司无法正常使用人防工程区域的，原始权益人承诺承担由此给项目公司及本基金造成的全部损失。

综上，重新领取《人防工程平时使用证》后，项目公司拥有一期奥莱项目及二期购物中心的建筑物所有权及其相应范围内的国有建设用地使用权，以及配套建设的地下车位的地下空间使用权。

（三）保障不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

经管理人、法律顾问对立项、规划、土地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资管理相关手续的核查，不动产项目已依法取得固定资产投资管理相关手续。

1、一期奥莱

（1）关键合规手续

经核查，仙林实业作为一期项目建设单位就一期项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可	南京市规划局	宁规城东用地[2004]0069 号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第 320113200811268 号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	南京市公安消防局	宁公消验[2009]第 0127 号	《建设工程消防验收意见书》
			宁公消验[2010]第 0008 号	
			宁公消验[2010]第 0025 号	

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
			宁公消验[2010]第 0056 号	
			宁公消验[2010]第 0058 号	
4	环保验收	南京市环境保护局	宁环验[2010]106 号	《建设项目竣工环境保护验收行政许可决定书》
5	竣工验收备案	南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室	宁备字 320120110104 号	《房屋建筑工程竣工验收备案表》

基于上述，一期项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林实业作为一期项目的建设单位就一期项目取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目批复	南京市发展和改革委员会、南京市建设委员会	宁发改投资字[2006]470 号 宁建房字[2006]431 号	《关于栖霞区 No.2005G88 地块开发项目立项的批复》
2	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙施许(2009)014	《建筑工程施工许可证》
3	环评批复	南京市环境保护局	宁环表复[2008]044 号	《关于南京仙林金鹰置业有限公司 NO.2005G88 地块房地产开发项目环境影响报告表的批复》
4			宁环表复[2010]97 号	《关于南京仙林金鹰置业有限公司 N0.2005G88 地块项目环境影响变更报告的批复》
5	规划验收	南京市规划局	验收编号：宁规验收(2010)01029 号	《建设工程规划验收合格书》

（3）其他情况说明

1）一期项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书

根据仙林实业确认，一期项目未取得建设项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书。针对上述情况，南京市规划资源局已于 2025 年 4 月 1 日出具无异议函（以下简称《南京市规划资源局无异议函》），函复“根据《自然资源部关于以'多规合一'为基础推进规划用地'多审合一、多证合一'改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号），‘将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并’‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理

用地预审’‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，按现行规定无需办理或补办建设项目选址意见书、用地预审意见及建设用地批准书。”

基于前述，一期项目未取得建设项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书已取得主管部门的书面认可性意见，不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

2）一期项目部分《国有土地使用权证》的取得时间晚于竣工验收备案时间

关于仙林实业取得编号“宁栖国用（2012）第 09173 号”“宁栖国用（2012）第 09174 号”的《国有土地使用权证》的时间（2012 年 10 月 9 日）晚于一期项目竣工验收备案时间（2011 年 4 月 2 日）。根据仙林实业的确认，系由于一期项目经相关政府部门同意与批准后，新增地下出让面积 6,265.50 平方米，相关出让合同补充协议签署时间晚于一期项目竣工验收备案时间。仙林实业已提供其于 2012 年 8 月 10 日与南京市规划资源局签署《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号），约定经相关政府部门同意与批准后，一期项目地块新增地下出让面积 6,265.50 平方米，增加的地下空间用途为商业服务设施用地。仙林实业已足额补缴该等新增地下出让面积的土地出让金，并办理了前述《国有土地使用权证》，取得了该等新增地下出让面积的国有土地使用权。根据《南京市规划资源局无异议函》，函复栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目申请发行公募 REITs 所涉土地资产用地手续合法合规，不存在因违反自然资源管理相关法律法规而受到行政处罚的情形。

综上，鉴于仙林实业已签署出让合同补充协议、足额缴纳了出让金并办理了《国有土地使用权证》，一期项目取得前述《国有土地使用权证》晚于竣工验收备案时间不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

3）一期项目的节能评估和审查

一期项目的项目批复取得时间为 2006 年 7 月 11 日，国务院于 2006 年 8 月 6 日下发《国务院关于加强节能工作的决定》（国发(2006)28 号，以下简称“国务院节能通知”），要求建立固定资产投资节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。因此，一期项目的项目批复时间早于国务院节能通知发布日期，根据当时适用的法律法规无需办理节能评估、审查以及节能验收。

综上，基金管理人和法律顾问认为，截至尽调基准日，除上述已披露内容外，一期项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

2、一期项目地下室改造工程

（1）关键合规手续

经核查，仙林实业作为一期项目地下室改造工程的建设单位就一期项目地下室改造工程取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第320113201510215号	《建设工程规划许可证》
2	消防验收	南京市公安消防局	宁公消竣备字[2016]第0116号	《建设工程竣工验收消防备案凭证》
3	竣工验收备案	南京市栖霞区房屋建筑工程竣工验收备案办公室	宁栖备字2016090号	《房屋建筑工程竣工验收备案表》

基于上述，一期项目地下室改造工程的关键合规手续齐备、合法有效，不影响一期项目地下室改造工程权属合法有效转移及一期项目地下室改造工程持续稳定运营。

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林实业作为一期项目地下室改造工程的建设单位就一期项目地下室改造工程取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目备案	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙大委复字[2015]5号	《关于仙林金鹰一期地下室改造工程项目的备案通知书》
2	节能评审意见	南京市节能评审中心	南审字(2014)B398号	《关于<南京仙林金鹰一期项目地下室改造工程节能登记表>节能评审意见》
3	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	320113201511100101	《建筑工程施工许可证》
4	建设工程规划核实	南京市规划局	核实编号：宁规核实(2016)00212号	《建设工程规划核实合格书》

（3）其他情况说明

1）一期项目地下室改造工程的节能验收

仙林实业于2014年12月1日就一期项目地下室改造工程填报了《固定资产投资项目节能登记表》并取得南京市节能评审中心出具的《关于<南京仙林金鹰一期项目地下室改造工程节能登记表>节能评审意见》，后于2016年5月10日就一期项目地下室改造工程取得《房屋建筑工程竣工验收备案表》。根据一期项目地下室改造工程竣工验收时有效的《江苏省发展改革委、江苏省财政厅关于印发江苏省固定资产投资项目节能竣工验收管理办法（暂行）

的通知》（苏发改规发[2015]2 号）第五条规定，填报节能登记表的项目须进行项目节能验收登记备案。根据仙林实业确认，一期地下室改造工程未办理节能验收登记备案，已委托苏州市计量测试院作为验收单位于 2025 年 5 月 15 日出具《仙林金鹰一期地下室改造工程项目节能验收报告》（报告编号：901221160-001），验收结论为“本项目基本落实了节能审查要求，通过节能验收”。仙林实业承诺按照验收时有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）[9]的规定将前述验收报告递交主管节能审查机关存档备查。

综上，截至尽调基准日，除上述已披露内容外，一期项目地下室改造工程已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

3、二期项目

（1）关键合规手续

经核查，仙林购物作为二期项目的建设单位就二期项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可	南京市规划局	地字第 320113201510051 号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第 320113201510684 号	《建设工程规划许可证》
			建字第 320113201610212 号	
3	消防验收	南京市公安消防局	宁公消验字[2017]第 0439 号	《建设工程消防验收意见书》
			宁公消验字[2017]第 0502 号	
4	环保验收	南京市栖霞区环境保护局	宁栖环验[2017]37 号	《建设项目竣工环境保护验收行政许可决定书》
5	竣工验收备案	南京市栖霞区建设工程竣工验收备案机构	3201131501190101-JX-001	《建筑工程竣工验收备案表》
			3201131501190101-JX-002	

基于上述，二期项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响二期项目权属合法有效转移及二期项目持续稳定运营。

[9] 《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）第二十三条第二款规定，“项目节能审查意见中明确验收主体为地方政府或有关部门的，验收单位需在收到建设单位节能验收申请后 20 个工作日内完成；项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。验收主体需在验收完成后 10 个工作日内将加盖单位公章的节能验收报告报节能审查机关存档备查，并同步在节能审查机关门户网站等对外公示。节能审查机关与管理能耗双控工作的部门为不同部门时，节能审查机关应将节能验收报告同时抄送管理能耗双控工作的部门存档。”

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林购物作为二期项目的建设单位就二期项目取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目核准	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙大委复字[2015]56号	《南京仙林金鹰购物中心NO.2014G29地块项目重新核准决定书》
2	节能审查意见	南京市发展和改革委员会	宁发改能审[2014]第98号	《关于仙林金鹰奥莱城二期项目节能评估报告书的审查意见》
3	环评批复	南京市栖霞区环境保护局	栖环发[2014]106号	《关于仙林金鹰奥莱城二期项目环境影响报告书的审批意见》
4			栖环表复[2015]019号	《关于南京仙林金鹰购物中心有限公司仙林金鹰奥莱城二期项目修编报告的批复》
5	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	320113201603250101	《建筑工程施工许可证》
			320113201607080101	
6	建设工程规划核实	南京市规划局	核实编号：宁规核实(2018)00266号	《建设工程规划核实合格书》
7	选址意见书	出让项目无需办理		

（3）其他情况说明

1）二期项目用地预审意见和建设用地批准书

根据仙林购物确认，二期项目未取得用地预审意见和建设用地批准书。针对上述情况，根据《南京市规划资源局无异议函》，函复：“根据《自然资源部关于以'多规合一'为基础推进规划用地'多审合一、多证合一'改革的通知》（自然资函〔2024〕709号），‘将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并’‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。栖霞区学海路1号1-6幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路1号金鹰湖滨天地二期购物中心项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，按现行规定无需办理或补办建设项目选址意见书、用地预审意见及建设用地批准书”。

基于前述，二期项目未取得用地预审意见和建设用地批准书已取得主管部门的书面认可性意见，不影响二期项目权属合法有效转移及二期项目持续稳定运营。

2）二期项目节能验收

二期项目于 2014 年 9 月 25 日取得南京市发展和改革委员会出具的《关于仙林金鹰奥莱城二期项目节能评估报告书的审查意见》（宁发改能审[2014]第 98 号），后于 2018 年 6 月 13 日取得《建筑工程竣工验收备案表》。根据二期项目竣工验收时有效的《江苏省发展改革委员会、江苏省经济和信息化委员会关于印发江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（苏发改规发[2017]1 号）第二十二条规定，“固定资产投资项目投入生产、使用前，应由出具节能审查意见的节能审查机关对节能审查意见落实情况进行验收。”根据仙林购物确认，二期项目未进行节能验收，已委托苏州市计量测试院作为验收单位于 2025 年 5 月 15 日出具《仙林金鹰奥莱城二期项目节能验收报告》（报告编号：901221160-002），验收结论为“本项目基本落实了节能审查要求，通过节能验收”。仙林购物承诺按照验收时有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）的规定将前述验收报告递交主管节能审查机关存档备查。

综上，截至尽调基准日，除上述已披露的内容外，二期项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

（四）不动产项目用地手续和土地使用情况

1、一期奥莱项目

根据仙林实业（曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司）与南京市国土资源局（现：南京市规划和自然资源局，以下简称“南京市规划资源局”）分别于 2006 年 3 月 3 日签署的《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61 号）以及 2012 年 8 月 10 日签署的《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号）（上述出让合同及补充协议以下合称《一期项目土地出让合同》），南京市规划资源局将位于南京市栖霞区仙林大学城中心内、地上出让面积 30,445.7 平方米、地下出让面积 36,711.2 平方米地块的土地使用权（以下简称“一期项目地块”）出让给仙林实业。

根据仙林实业提供的支付凭证并经其确认，前述《一期项目土地出让合同》项下土地使用权出让价款共计人民币 103,063,917 元已支付完毕，其中《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61 号）项下的土地出让金为人民币 100,470,000 元，《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号）项下的土地出让金为人民币 2,593,917 元。

2008 年 2 月 21 日，仙林实业就一期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2008）第 01198 号”“宁栖国用（2008）第 01199 号”“宁栖国用（2008）第 01200 号”“宁栖国用（2008）第 01201 号”“宁栖国用（2008）第 01202 号”的《国有土地使用权证》，并于 2012 年 10 月 9 日取得了编号为“宁栖国用（2012）第 09173 号”“宁栖国用（2012）第 09174

号”的《国有土地使用权证》（一期项目地块所对应的国有土地使用权证以下合称《一期项目国有土地证》）。

仙林实业已根据《一期项目出资协议》的约定将一期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向一期项目公司增资，截至 2026 年 7 月 21 日，一期项目公司已持有一期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

2、二期购物中心项目

根据仙林购物与南京市国土资源局（现：南京市规划资源局）于 2014 年 7 月 1 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201012014CR0077，以下简称《二期项目土地出让合同》），南京市规划资源局将位于栖霞区仙林中心 A2 地块、规划用地总面积 58,417.88 平方米（其中地上出让面积 32,049.96 平方米，地下出让面积 26,367.92 平方米）的土地使用权（以下简称“二期项目地块”）出让给仙林购物。

根据仙林购物提供的支付凭证并经其确认，前述《二期项目土地出让合同》项下土地使用权价款人民币 297,000,000 元已支付完毕。

2015 年 9 月 15 日，仙林购物就二期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2015）第 19244 号”和“宁栖国用（2015）第 19245 号”的《国有土地使用权证》（以下合称《二期项目国有土地证》）。

仙林购物已根据《二期项目出资协议》的约定将二期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向二期项目公司增资，截至 2026 年 7 月 21 日，二期项目公司已持有二期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

（五）不动产项目土地、规划、房屋用途的相符性

1、一期奥莱项目

根据一期奥莱的《建设用地规划许可证》，一期奥莱地块的规划土地使用性质为商业用地；根据《建设工程规划许可证》，一期奥莱建筑用途包括超级市场、大中型商场、配建停车场（库）、普通仓库、文化、娱乐、门面房、小商店、其他辅助设施等；根据一期奥莱对应的《一期项目不动产权证》及《一期项目不动产查询结果》，一期奥莱地块的土地用途为零售商业用地，房屋用途包括商业服务、商业服务（市场）、商业服务（商场、娱乐）、商业服务（商场）、娱乐、车库。

2、二期购物中心项目

根据二期购物中心的《建设用地规划许可证》，二期购物中心地块的用地性质为商业用地；根据二期购物中心的《建设工程规划许可证》《南京市规划局审批结果同意变更决定书》（宁规变更[2017]00148 号、宁规变更[2017]00147 号），二期购物中心建筑用途包括大中型

商场、配建停车场（库）、门面房、小商店、其他辅助设施、超市、商铺和商铺配套；根据二期购物中心对应的《二期项目不动产权证》及《二期项目不动产查询结果》，二期购物中心地块的土地用途为零售商业用地，房屋用途包括商业服务（商场）、商业服务、车库。

根据《南京市规划资源局无异议函》，函复“栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目实际用途为商服用地，与其土地和房屋规划用途与不动产权证证载用途相符。”

经管理人、法律顾问核查一期项目和二期项目的租赁合同台账并经仙林实业、仙林购物和项目公司确认，一期项目和二期项目的实际用途主要为商业、车库，截至本招募说明书出具之日，不动产项目不存在主要实际用途与其规划用途、权证所载用途不相符的情形。

（六）不动产项目的经营资质情况

1、经营资质情况

（1）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

1）一期奥莱项目

根据仙林实业的确认，仙林购物（曾作为一期项目部分面积的承租主体[10]）已就一期项目全部公区办理了如下《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	消防开业前检查	南京市栖霞区公安消防大队	宁栖公消安检许字[2010]第 028 号	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》
2			宁栖公消安检许字[2010]第 059 号	
3			宁栖公消安检许字[2011]第 025 号	
4			宁栖公消安检许字[2011]第 039 号	
5			宁栖公消安检字[2013]第 0015 号	
6			宁栖公消安检字[2019]第 0033 号	

南京市栖霞区消防救援大队于 2025 年 4 月 7 日向原始权益人出具《关于金鹰湖滨天地一期奥莱项目公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续相关事宜的说明函》，函复“……按照相关法律法规、办事指南，经我大队核实，你司一期项目公区的公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查符合要求。”

[10] 根据原始权益人确认，仙林购物向仙林实业承租的一期项目租赁面积为 50,265.62 平方米的区域，租赁期限至 2029 年 12 月 17 日，现已于 2025 年 9 月 30 日提前终止。

2）二期购物中心项目

仙林购物已就二期项目全部公区办理了如下《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	消防开业前检查	南京市栖霞区公安消防大队	宁栖公消安检字[2017]第 0029 号	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》

（2）户外广告设置许可

根据原始权益人的确认，截至尽调基准日，一期项目设置四处 5 块户外墙体广告牌和 1 处墙体 LED 电子屏，二期项目设置 3 处墙体灯箱户外广告位。

仙林购物就一期项目的四处 5 块户外墙体广告牌的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2024]第 0600011 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 299.63 平方米，设置期限为三年，自 2024 年 8 月 18 日起至 2027 年 8 月 17 日。

仙林购物就二期项目的 3 处墙体灯箱户外广告位的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2025]第 0600006 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 352.88 平方米，设置期限为三年，自 2025 年 4 月 21 日起至 2028 年 4 月 20 日。

一期项目的 1 处墙体 LED 电子屏的广告发布独家经营权由仙林购物承包予江苏新华金鹰传媒股份有限公司（以下简称“金鹰传媒”），金鹰传媒就一期项目的 1 处墙体 LED 电子屏的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2024]第 0600009 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 72.35 平方米，设置期限为两年，自 2024 年 7 月 9 日起至 2026 年 7 月 8 日。

（3）卫生许可证

根据原始权益人的确认，仙林购物就一期项目和二期项目自营区域取得了由南京市栖霞区卫生健康委员会出具的、编号为“苏卫公证字[2022]第 320113-000155 号”《卫生许可证》，许可项目为商场（店），有效期自 2022 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 9 日。

（4）人防工程平时使用证

仙林实业就一期项目取得了由南京市栖霞区人民防空办公室出具的、编号为“宁防证 QX-20250001 号”《人民防空工程平时使用证》，有效期限自 2025 年 1 月 3 日起至 2028 年 1 月 3 日。

仙林购物就二期项目取得了由南京市栖霞区人民防空办公室出具的、编号分别为“宁防

证 QX-20250002 号”“宁防证 QX-20250003 号”的《人民防空工程平时使用证》，有效期均自 2025 年 1 月 3 日起至 2028 年 1 月 3 日。

（5）城镇污水排放许可

仙林实业就一期项目取得了由南京市栖霞区水务局出具的、编号为“苏宁栖水排字第 20231218945 号”《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期限自 2023 年 12 月 18 日起至 2028 年 12 月 17 日。

仙林购物就二期项目取得了由南京市栖霞区水务局出具的、编号为“苏宁栖水排字第 20240105020 号”《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期限自 2024 年 1 月 5 日起至 2029 年 1 月 4 日。

（6）停车场备案

根据原始权益人提供的加盖栖霞区城市管理局行政备案专用章的、编号为“QX250825TC0716”的《栖霞区政务服务中心备案通知书》，南京金鹰国际物业集团有限公司（作为不动产项目地下车库的承租主体）已就一期项目和二期项目的公共停车场向栖霞区城市管理局予以备案，临时有效期 2025 年 8 月 25 日至 2026 年 8 月 24 日止。

2、展期安排情况

原始权益人已根据《出资协议》完成对项目公司的增资，截至本招募说明书出具之日，项目公司已持有对应不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。但截至本招募说明书出具之日，不动产项目所涉运营资质文件的主体仍为原始权益人，原始权益人及项目公司确认，在本基金获取中国证监会准许注册批文前，按照相关法律法规的规定和政府主管部门的要求，完成经营资质文件的主体变更或重新申领程序，确保项目公司合法持续经营。对于到期需续期的资质文件，项目公司承诺将在许可备案到期前，按照届时法律法规的规定和政府主管部门的要求对许可备案进行续期。若因未及时变更或续期导致项目公司无法正常经营的，原始权益人承诺承担由此给项目公司及本基金造成的全部损失。

（七）不动产项目的投保情况

根据原始权益人说明及其提供的保单，截至本招募说明书出具之日，不动产项目已购置了财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，具体为：

1、一期奥莱项目

根据《南京仙林金鹰一期商业管理有限公司一揽子保险单》，中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司（以下简称“**人寿财险南京中心支公司**”）签发了保单号为 660101202632019700018 的《财产一切险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心

支公司以一期项目建筑物、设施及设备、机械/机电设备及安装、仓储物及存货为保险标的投保了财产一切险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 660101202632019700017 的《机器损坏险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以一期项目的机器设备为保险标的投保了机器损坏险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 660101202632019700016 的《现金险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司投保了现金险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 661501202632019700000006 的《公众责任险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以一期项目为保险标的投保了公众责任险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

2、二期购物中心项目

根据《南京仙林金鹰二期商业管理有限公司一揽子保险单》，人寿财险南京中心支公司签发了保单号为 660101202632019700013 的《财产一切险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目建筑物、设施及设备、机械/机电设备及安装、仓储物及存货为保险标的投保了财产一切险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 660101202632019700015 的《机器损坏险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目的机器设备为保险标的投保了机器损坏险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 660101202632019700014 的《现金险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司投保了现金险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 661501202632019700000005 的《公众责任险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目为保险标的投保了公众责任险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

据此，截至本招募说明书出具之日，不动产项目所对应的《财产一切险保险单》《机器

损坏险保险单》《现金险保险单》《公众责任险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

（八）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

对入池不动产资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定等见本节之“五、不动产转让相关事项”之“（二）转让限制情况”。

（九）其他合规事项

本项目的合规情况和主要影响合规情况的事项已在本节前文进行披露，不适用除此以外的其他合规事项。

三、未入池资产的相关情况

截至本招募说明书出具之日，一期奥莱项目、二期购物中心项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情形，亦不存在散售的情形。

四、关于共用资产的相关情况

截至本招募说明书出具之日，一期奥莱项目、二期购物中心项目的项目公司不存在与其他方存在共用、共有资产的情形。

五、不动产转让相关事项

（一）不动产项目转让安排

本项目拟进行的转让安排如下：

本基金通过特殊目的载体取得不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权的基本安排如下：

（1）管理人拟设立不动产基金，不动产基金拟投资于设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；

（2）专项计划拟受让仙林实业持有的一期 SPV 公司 100%股权，及仙林购物持有的二期 SPV 公司 100%股权；专项计划以其接受的资金向 SPV 公司增资并发放股东借款；一期 SPV 公司拟从仙林实业处受让一期项目公司 100%股权，二期 SPV 公司拟从仙林购物处受让二期项目公司 100%股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券、SPV 公司和项目公司等特殊目的载体取得不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权。

具体内容详见本招募说明书之“第七章 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安

排”。

（二）转让限制及解除情况

经法律顾问查阅，在不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对不动产项目土地使用权、项目公司股权、经营收益权的转让限制，主管部门或者相关权利方已同意转让，具体如下：

根据《二期项目土地出让合同》第十条约定，“该地块需建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”；根据《二期项目国有土地证》《二期项目不动产权证》附记及《二期项目不动产查询结果》记载，“该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”。

根据《南京市规划资源局无异议函》，函复对栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs 无异议。

据此，《二期项目土地出让合同》《二期项目国有土地证》和《二期项目不动产权证》项下对二期项目建筑物的转让限制已在取得前述复函后满足了相关要求。

经法律顾问查阅及原始权益人确认，除前述情形外，不动产项目不存在土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置方面的限制规定。

（三）转让内部程序

（1）仙林实业

根据仙林实业提供的《原始权益人南京仙林金鹰天地科技实业有限公司股东决议》，持有仙林实业 100%股权的股东金鹰国际已就一期项目作出决议，“(1)同意南京仙林金鹰天地科技实业有限公司作为原始权益人，以一期奥莱项目作为商业不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”）及资产支持专项计划的申报、注册、发行工作。(2)为实施不动产基金之目的，同意实施重组、股权转让等（视最终交易结构而定，以下简称“重组及转让事项”），最终实现将项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的特殊目的载体，包括但不限于：①同意原始权益人设立项目公司，并将不动产项目（包括相关资产、权益、债权债务、业务、人员等）以划转、投资等方式重组至项目公司；②同意原始权益人设立 SPV，并将项目公司 100%股权转让的方式转让给 SPV 公司；③同意公司将其持有的 SPV 的 100%股权转让予不动产基金下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）；④同意授权公司经营管理层根据实际情况决定并执行重组及转让事项的具体方案。”

（2）仙林购物

根据仙林购物提供的《原始权益人南京仙林金鹰购物中心有限公司股东决议》，持有仙

林购物 100%股权的股东金鹰商贸已就二期项目作出决议：“(1)同意南京仙林金鹰购物中心有限公司作为原始权益人，以二期购物中心项目作为商业不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”）及资产支持专项计划的申报、注册、发行工作。(2)为实施不动产基金之目的，同意实施重组、股权转让等（视最终交易结构而定，以下简称“重组及转让事项”），最终实现将项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的特殊目的载体，包括但不限于：①同意原始权益人设立项目公司，并将不动产项目（包括相关资产、权益、债权债务、业务、人员等）以划转、投资等方式重组至项目公司；②同意原始权益人设立 SPV，并将项目公司 100%股权转让的方式转让给 SPV 公司；③同意公司将其持有的 SPV 的 100%股权转让予不动产基金下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）；④同意授权公司经营管理层根据实际情况决定并执行重组及转让事项的具体方案。”

基于上述，原始权益人已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，上述转让安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

六、资产到期移交安排

（一）土地使用权到期后的资产移交和处置安排

经管理人及法律顾问核查，一期项目的土地使用权均为出让所得，期限于 2047 年 3 月 9 日到期；二期项目土地使用权均为出让所得，期限于 2055 年 1 月 6 日到期。

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免， 依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期， 依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满， 土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据届时政策要求，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，审慎考虑土地使用权续期。本次资产评估中尚未将不动产项目建筑物剩余价值及土地使用权续期等因素纳入估值。如未来项目公司因建筑物残值获得补偿或土地使用权续期后价值有所提升，前述可能获得的收益归属于投资人所有。

（二）基金合同到期后的资产移交及处置安排

本项目资产到期移交及处置安排如下：如按基金合同约定由基金份额持有人大会决议进行基金资产处置的，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案。基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后， 按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。清算程序如下：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）对基金财产进行会计核算和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

七、项目公司和 SPV 公司的基本情况

（一）项目公司 1（仙林一期商管）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 15 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG105WC2E）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[11]的公示信息，南京仙林金鹰一期商业管理有限公司的基本情况如下：

表 4-8：南京仙林金鹰一期商业管理有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	40,023.92 万人民币
成立日期	2025-10-15
营业期限	2025-10-15 至无固定期限

[11] 网址：www.gsxt.gov.cn

名称	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
经营范围	许可项目：出版物零售；食品销售；电影放映；餐饮服务；生活美容服务；出版物互联网销售；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）（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）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；企业管理；柜台、摊位出租；广告发布；广告制作；广告设计、代理；组织文化艺术交流活动；文具用品零售；日用品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；玩具、动漫及游艺用品销售；化妆品零售；体育用品及器材零售；宠物食品及用品零售；办公用品销售；皮革销售；户外用品销售；第一类医疗器械销售；家用电器制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；保健食品（预包装）销售；针纺织品销售；服装服饰零售；日用家电零售；医用口罩零售；照相器材及望远镜零售；劳动保护用品销售；电子产品销售；日用陶瓷制品制造；宠物销售；金属制品销售；箱包销售；皮革制品销售；礼品花卉销售；新能源汽车整车销售；会议及展览服务；玩具销售；日用百货销售；健身休闲活动（不含高尔夫球运动）；塑料制品销售；橡胶制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查仙林一期商管的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林一期商管设立

2025 年 10 月 15 日，仙林实业 100%全资出资设立仙林一期商管，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）2026 年 1 月，注册资本增加

2026 年 1 月 14 日，仙林一期商管增加注册资本至 40,023.92 万元人民币。

（3）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[12]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管无对外投资。

3、股权结构

表 4-9：仙林一期商管的股权结构

[12] 网址：www.gsxt.gov.cn

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	40,023.92 万元	100%
合计	**40,023.92 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据项目公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林实业持有仙林一期商管 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

为满足以不动产项目申请不动产基金的需要，仙林实业和仙林一期商管已签署《出资协议》，仙林实业将一期项目作价向仙林一期商管增资，并且将与一期项目相关的资产、合同、协议或其他法律文件、相关员工的劳动关系以及相关联的债务转移至仙林一期商管。

截至 2026 年 7 月 21 日，不动产项目已完成权属转移登记，项目公司已取得不动产项目的所有权。除上述重大重组事件，项目公司设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制情况

（1）项目公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林一期商管现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）项目公司有权机构授权情况

根据仙林一期商管提供的现行有效的公司章程，仙林一期商管的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林一期商管根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）项目公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

经适当核查，基金管理人、资产支持证券管理人及法律顾问认为，仙林一期商管现行有效的公司章程及公司章程规定的组织架构健全、清晰，符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林一期商管确认，自仙林一期商管设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（二）项目公司 2（仙林二期商管）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 16 日核发的营业执照（统一社

会信用代码：91320113MAG1459BX4）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[13]的公示信息，南京仙林金鹰二期商业管理有限公司的基本情况如下：

表 4-10：南京仙林金鹰二期商业管理有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	70,447.22 万人民币
成立日期	2025-10-16
营业期限	2025-10-16 至无固定期限
经营范围	许可项目：出版物零售；食品经营管理；食品销售；电影放映；餐饮服务；生活美容服务；医疗美容服务；出版物互联网销售；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）（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）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；企业管理；第二类医疗器械销售；日用百货销售；广告设计、代理；第一类医疗器械销售；组织文化艺术交流活动；社会经济咨询服务；金银制品销售；玩具销售；会议及展览服务；停车场服务；技术推广服务；文具用品零售；办公用品销售；日用家电零售；服装服饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；化妆品零售；个人卫生用品销售；宠物食品及用品零售；体育用品及器材零售；新能源汽车整车销售；文化场馆管理服务；健身休闲活动；日用品销售；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场营销策划（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）

经核查仙林二期商管的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林二期商管设立

2025 年 10 月 16 日，仙林购物 100%全资出资设立仙林二期商管，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）2026 年 1 月，注册资本增加

2026 年 1 月 14 日，仙林二期商管增加注册资本至 70,447.22 万元人民币

[13] 网址：www.gsxt.gov.cn

（3）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[14]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管无对外投资。

3、股权结构

表 4-11：仙林二期商管的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰购物中心有限公司	70,447.22 万元	100%
合计	**70,447.22 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据项目公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林购物持有仙林二期商管 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

为满足以不动产项目申请不动产基金的需要，仙林购物和仙林二期商管已签署《出资协议》，仙林购物将二期项目作价向仙林二期商管增资，并且将与二期项目相关的资产、合同、协议或其他法律文件、相关员工的劳动关系以及相关联的债务转移至仙林二期商管。

截至 2026 年 7 月 21 日，不动产项目已完成权属转移登记，项目公司已取得不动产项目的所有权。除上述重大重组事件，项目公司设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制情况

（1）项目公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林二期商管现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）项目公司有权机构授权情况

根据仙林二期商管提供的现行有效的公司章程，仙林二期商管的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

[14] 网址：www.gsxt.gov.cn

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林二期商管根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）项目公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

经适当核查，基金管理人、资产支持证券管理人及法律顾问认为，仙林二期商管现行有效的公司章程及公司章程规定的组织架构健全、清晰，符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

6、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林二期商管确认，自仙林二期商管设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失

信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（三）SPV1（仙林一期咨询）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 16 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG09D5887）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[15]的公示信息，南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司的基本情况如下：

表 4-12：南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	10 万人民币
成立日期	2025-10-16
营业期限	2025-10-16 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；第二类医疗器械销售；羽毛(绒)及制品销售；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；第一类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；科技推广和应用服务；日用百货销售；日用品销售；日用口罩（非医用）销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；皮革销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；卫生洁具销售；通讯设备销售；新能源汽车整车销售；金银制品销售；电子测量仪器销售；电子产品销售；智能机器人销售；可穿戴智能设备销售；制冷、空调设备销售；生物质成型燃料销售；卫生陶瓷制品销售；电热食品加工设备销售；办公设备耗材销售；特殊医学用途配方食品销售；品牌管理；乐器零售；钟表销售；自动售货机销售；电动自行车销售；美发饰品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；销售代理；游艺及娱乐用品销售；文具用品零售；户外用品销售；家用电器销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；宠物食品及用品零售；体育用品及器材零售；办公用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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）

经核查仙林一期咨询的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

[15] 网址：www.gsxt.gov.cn

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林一期咨询设立

2025 年 10 月 16 日，仙林实业 100%全资出资设立仙林一期咨询，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[16]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询无对外投资。

3、股权结构

表 4-13：仙林一期咨询的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	10 万元	100%
合计	**10 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据 SPV 公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林实业持有仙林一期咨询 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

仙林一期咨询自设立以来未发生重大重组情况。

5、组织结构与内部控制情况

（1）SPV 公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林一期咨询现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）SPV 公司有权机构授权情况

根据仙林一期咨询提供的现行有效的公司章程，仙林一期咨询的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

[16] 网址：www.gsxt.gov.cn

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林一期咨询根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）SPV 公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权后，将根据《项目公司股权转让协议》获得对应项目公司 100%股权，并根据《吸收合并协议》注销 SPV 公司，由资产支持专项计划直接持有项目公司。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林一期咨询确认，自仙林一期咨询设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（四）SPV2 之仙林二期咨询

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 15 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG0M54U0F）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[17]的公示信息，南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司的基本情况如下：

表 4-14：南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	10 万人民币
成立日期	2025-10-15
营业期限	2025-10-15 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特殊医学用途配方食品销售；商业综合体管理服务；单用途商业预付卡代理销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；停车场服务；日用品销售；日用口罩（非医用）销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用化学产品销售；日用杂品销售；电车销售；玻璃仪器销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；家用电器销售；文具用品零售；针纺织品销售；家居用品销售；茶具销售；母婴用品销售；日用家电零售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；个人卫生用品销售；刀剑工艺品销售；智能无人飞行器销售；日用百货销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；第二类医疗器械销售；汽车销售；宠物销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；专用化学产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查仙林二期咨询的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林二期咨询设立

2025 年 10 月 15 日，仙林购物 100%全资出资设立仙林二期咨询，初始注册资本为 10 万元人民币。

[17] 网址：www.gsxt.gov.cn

（2）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[18]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询无对外投资。

3、股权结构

表 4-15：仙林一期咨询的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰购物中心有限公司	10 万元	100%
合计	**10 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据 SPV 公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林实业持有仙林二期咨询 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

仙林二期咨询自设立以来未发生重大重组情况。

5、组织结构与内部控制情况

（1）SPV 公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林二期咨询现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）SPV 公司有权机构授权情况

根据仙林二期咨询提供的现行有效的公司章程，仙林二期咨询的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

[18] 网址：www.gsxt.gov.cn

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林二期咨询根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）SPV 公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权后，将根据《项目公司股权转让协议》获得对应项目公司 100%股权，并根据《吸收合并协议》注销 SPV 公司，由资产支持专项计划直接持有项目公司。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林二期咨询确认，自仙林二期咨询设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

八、不动产项目经营模式

金鹰湖滨天地项目属于商业零售行业，主要通过招商吸引符合购物中心品牌形象、空间规划和发展需要的优质店铺入驻经营，项目公司向入驻商户收取租金和提成等商铺租赁收入，并基于运营管理机构提供的物业管理服务、数字化系统和广告宣传渠道收取综合管理费和少

量包括广告费、刷卡手续费、信息服务费等其他增值服务费。

（一）商铺经营模式

不动产项目的主要商铺经营模式包括：1）与租户签署《租赁合同》的租赁模式；2）与租户签署《联合销售合同》的联营模式。不动产项目通过开展商铺出租并收取租金、综合管理费等。按照合同类型划分，可划分为租赁及联营两种模式。此外，不动产项目还存在通过统一采购方式转售商品的直接销售模式。

在固定租金模式下，不动产项目按约定周期向品牌商收取固定金额的租金，其操作方式与一般购物中心的租赁安排一致。而在提成租金模式下，不动产项目按照商户实际销售额的一定比例计提租金。具体执行中，部分统一收银的商户，将在结算过程中直接扣除对应比例的租金，余额返还商户；其余自行收银的商户，需按月提交营业收入报表以供核验，同时保留对店铺销售情况进行抽查与审计的权利。而在固定与提成两者取高的模式下，不动产项目先按固定租金收取基础费用，如当期根据销售额计算的提成租金超过该固定金额，则额外收取超出部分作为实际租金。

在联营模式下，不动产项目为商户提供经营场所，双方签订《联合销售合同》，约定分成比例，并基于品牌商的销售收入按月进行结算。品牌商负责商品的采购、销售及库存管理，不动产项目则负责组织商场整体的营销活动、提供统一的收银服务及顾客支持。商品售出后，根据合同约定，从商户实际销售额中扣除相应比例作为其收益，剩余部分返还给商户。基于不动产项目的长期稳健经营环境，大部分商户在《联合销售合同》中同意设置保底条款，若其实际销售额未达到约定水平，需按保底金额支付提成，从而保障了不动产项目收益的稳定性。

各类经营模式简介及收入计取方式如下：

表 4-16：各经营模式计费方式简介

收入性质	计费模式	计算方式
租赁	固定租金	出租面积×租金单价
	纯提成租金	商户销售额×合同扣率，作为当期租金
	固定和提成租金两者取高	抽成商户销售额×合同扣率，计算出抽成金额后与保底租金比较。两者取高值作为当期租金
联营	纯提成	抽成商户销售额×合同扣率
	固定与提成两者取高	进一步分为销售额保底和固定收益保底： 1）销售额保底：实际销售金额和保底实际销售取高值×合同扣率，计算出抽成金额后作为当期联营收入； 2）固定收益保底：实际销售金额×合同扣率，计算出抽成金额后与保底金额比较，两者取高值作为当期联营收入

收入性质	计费模式	计算方式
直销	由项目公司从供应商处购买商品，并通过转售商品赚取利差	销售收入-销售成本

（二）项目盈利模式及主要运营策略

金鹰湖滨天地项目自开业以来，经营表现优异，在金鹰集团体系内位居前列。为保障不动产项目日常运营，运营管理机构主要负责包括招商进租、合同管理、商铺续租与退租、支付结算、物业管理、会员管理、数字运维分析等七项工作。

1、招商进租

（1）基于不动产项目定位、目标客群画像以及市场竞争格局，精准适配不动产项目的品牌层级与业态组合；

（2）通过引入具有市场影响力的头部品牌以及特色新兴品牌，塑造差异化竞争优势；

（3）严格甄别商户资质，确保其契合项目定位；

（4）在运营过程中，采用动态调整与精细化服务相结合的模式，定期评估商户的经营业绩，根据市场变化优化品牌布局；

（5）为商户提供从开店筹备到日常运营的全流程支持，以实现商场与商户的长期共赢。

2、合同管理

根据签约对象的不同，合同细分为商品合同（即与租赁相关的合同）和非商品合同，商品合同主要与商户签订，非商品合同主要与供应商签订，分别在相应的系统中进行精细化管理。

（1）商品合同的管理：金鹰柜位数字化系统（CDS 系统）进行合同各项条款的录入，自动生成合同报审流程，经过流程审批同意后，由系统生成合同文本，发给对方单位进行电子签章，后传至 CDS 系统双签后归档。特殊情况无法电子签章的，也可以进行纸质合同线下签章，双签后扫描上传归档。

（2）非商品合同的管理：非商品合同在立项、招标比价、定标确定供应商和价格等后，在 OA 中进行非商品合同报审，经过流程审批后，合同文本进行签章后扫描上传归档。

3、商铺续租与退租

（1）全面评估商户的经营业绩、与品牌调性的匹配程度以及市场发展潜力；

（2）通过优化租金方案、提升配套服务等举措，优先保留优质商户，从而维持业态的稳定性和高端定位；

（3）建立标准化的退租流程，该流程涵盖提前沟通退租原因、严格验收商铺退回状况、

提前启动招商补位机制等环节，确保空铺期最短化，并持续优化品牌组合结构。

4、支付结算

根据签订合同类型的不同，支付结算可以分为商品类结算和非商品类结算，分别在相应的系统中进行精细化管理。

（1）商品类支付结算：在系统中自动生成各合同的应付单，经审核后，自动传输至资金支付系统后统一付款；

（2）商品类收款结算：在系统中自动生成各合同的应收单，经审核后，上传至供应商平台，供应商根据应收单向项目指定账户支付对应款项；

（3）非商品类结算：由各相关部门在系统中发起费用请款流程，并附上相关附件，经审批后，自动传输至资金支付系统后统一付款。

5、物业管理

（1）聚焦全流程价值赋能，提供从商户洽谈进场、物业条件适配、装修施工监管、竣工验收，到运营期物品管控、维修维护及退场还原的全生命周期物业服务；

（2）构建涵盖设备、运营、人身安全及防火防盗、应急培训演练的立体化安全管控体系；

（3）通过设施设备动态管控与周期性维保延长资产寿命；

（4）以“一专多能、跨岗协作”优化人力成本、提升服务效能，最终依托科技赋能，打造高效、安全、智慧的运营生态。

6、会员管理

金鹰会员管理坚守“以会员为中心”，围绕会员全生命周期打造细致化、特色化服务体系。会员招募拓展采用“线下+线上+外部合作”模式：线下方面，依托门店物料、收银台，联动全员拓新；线上方面，社交媒体、官网及 APP 传播，以注册优惠、积分兑换吸引新客；外部合作方面，通过联动外部品牌，走进高校、举办沙龙扩大会员规模。

会员权益维护与粘性提升方面，金鹰会员按消费金额与频次设积点卡、金卡、白金卡、黑金卡四级分层权益，会员可享专属折扣、生日礼遇及金鹰集团酒店、美术馆等多板块权益。

运营管理机构组建专属客服团队，日常实时追踪会员消费数据、开展专属活动，保障关怀精准，增强会员粘性与品牌忠诚度。

7、数字运维分析

金鹰集团围绕门店数字化业务，构建覆盖经营数据、经营决策、运营管理、商户服务及流程效率的信息化管理体系。

（1）动态定制报表系统：支持按需搭配数据维度，可通过手机 APP 或数据大屏实时查

看销售与客流数据；

（2）柜位管理可视化系统：以卖场平面图为基础，实现柜位合同操作“所见即所得”；

（3）金掌柜 APP：为商户提供业绩上报、费用交纳、电子收据开具等服务；

（4）GESOP 系统：归集前端收银和销售数据，并可进行促销活动设置，一键触达顾客；

（5）移动办公平台：支持流程线上或移动端审批，提升工作效率。

8、信息运维方面，金鹰集团建立多维度保障机制。

数字专线连接集团网络并配备份宽带，核心服务器、交换机一主一备，各馆及一二期光纤线路多路热备；关键场景中，品牌收银覆盖多方案保障无死角，每日检查客流与 WIFI 系统，依托重点设备网络监测系统，实时推送故障信息，提升问题处理效率。

（三）现金流的回收流程以及管理

1、不动产项目现金流的回收流程

项目公司在监管银行开设两个项目公司账户，分别是项目公司监管账户和项目公司基本账户，并签署《项目公司资金监管协议》。根据协议约定：

（1）设立独立账户接收项目运营收入

项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一收款账户，用于实时接收不动产项目的运营收入及全部现金流入，从而实现不动产项目运营收入及现金流入的收款闭环。

（2）现金流的管理

收款方面，项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一运营收入收款账户，用于实时接收不动产项目底层现金流入，包含运营收入收款与全部现金流入，实现项目收款管理的闭环。

支出方面，项目公司基本账户用于向原始权益人或专项计划归还借款本金、支付利息、向专项计划分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向 SPV 公司划付因股权交易安排相关的往来款项、向外部管理机构支付运营服务费、支付物业费及按经基金管理人审批的项目公司资金预算，同时用于日常经营相关支出，具体包含：公共事业费支出、税费支出、资本性支出、押金、保证金退款等。

因此，项目公司的经营收入与日常经营支出按收支分开，分别在项目公司监管账户与项目公司基本账户中，实行收支两条线管理。在项目公司经营收入层面，以项目公司监管账户收取不动产项目现金流入。在项目公司日常经营支出层面，以经基金管理人审批的资金预算为依据，按月度划转当月经营相关计划支出金额至项目公司基本账户，由项目公司基本账户在当月完成经营相关支出的对外支付。同时，在股利分配日（如有）及还本付息日，通过向股东分红/还本付息形式，自项目公司监管账户将可供分配资金向上分配或进行还本付息，

不与项目经营性支出混同。

2、租金回收管理安排

基金成立后，基金管理人聘请运营管理机构协助项目公司收取不动产项目租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入和其他收入等产生的收益，追收欠缴款项等，要求承租商户将运营收入收款及其他应付款项（如保证金、押金、暂收款等款项收款）转入项目公司指定的银行账户。

租金的收款方式包括：汇款转账收款、POS 机刷卡收款等。其中汇款转账收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充。

（四）未来运营策略及展望

1、未来运营展望

南京市作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。南京凭借优越的经济条件和雄厚的社会资源吸引各方面人才，人口流入量较高，近年来城镇居民人均消费支出呈总体上升态势，消费新模式新业态发展和体验式消费需求旺盛，消费升级趋势明显。

本基金拟通过专项计划持有的不动产项目为位于南京市栖霞区的金鹰湖滨天地项目，项目周边交通便利，通达性良好，距离地铁仙林中心站约 400 米，是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，南京唯一拥有内湖景观及市民公园商业体，吸引城市中高端消费阶层居民客群。

在基金运作期内，基金管理人将始终恪守基金份额持有人利益优先的原则，依据《基金指引》等相关规定，对不动产项目实施主动管理。为明确权责、汇聚专业力量，基金管理人已与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，双方通过各司其职、协同配合，共同保障项目的持续稳定运营与资产价值提升。在治理层面，基金管理人通过向项目公司派驻董事、财务负责人等关键岗位，构建了完善的监督机制。由此，基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面，构建了一套较为完善的运营保障体系。

2、未来运营策略

（1）运营管理延续性

本项目未来将延续既有的专业化运营管理团队，保持核心管理人员的稳定性。同时延续既有的成熟管理体系与运营标准，确保项目管理理念、服务标准及运营流程的一致性。通过保留原有考核机制与管理制度，实现运营管理的平稳过渡和持续优化，为项目长期稳定发展奠定坚实基础。

（2）战略定位规划

项目品质街区与购物中心为核心载体，依托毗邻政府公园的区位优势，打造集品质购物、家庭休闲、餐饮娱乐于一体的区域商业标杆。通过延续既有的成功运营模式，服务新中产家庭、高校师生、园区白领等五大核心客群，构建"自然休闲+品质消费"的独特商业模式。

（3）精细化运营与招商

运营管理机构将依托金鹰体系强大的品牌资源，积极与战略合作品牌进行深度绑定。运营团队将定期开展市场调研与经营分析，关注市场趋势，实施动态租户管理，主动淘汰业绩不佳品牌，提前启动核心租户续租谈判，积极引入首进南京、概念旗舰店等稀缺品牌资源，确保项目品牌力的持续领先与市场竞争力。同时，通过建立租户业绩评估体系，持续优化租户组合，管理租户集中度风险，在维持高位出租率的同时，力争租赁收入的稳步增长。

（4）业态组合策略

项目将采取"主题分区、业态联动"的运营思路。品质街区以高性价比精品折扣知名品牌为主力，满足家庭客群的品质消费需求；购物中心聚焦餐饮、快时尚、儿童教育、数码科技等全品类业态，打造一站式购物空间；同时充分利用毗邻公园的区位优势，在商业边界布局户外餐饮等业态，实现商业与自然的有机融合。通过定期优化租户组合，保持品牌新鲜度与市场竞争力。

（5）精准营销与会员运营策略

依托项目现有的 34 万 VIP 会员基础，将深化会员分群运营体系。面向年轻潮流群体打造限量联名款首发与潮流社群体验；为品质家庭客群提供会员专属育儿服务与家庭活动定制权益。通过打造各类主题 IP 活动，结合数字化营销工具，构建线上线下融合的会员服务体系，提升客户粘性与复购率。

（6）数字化智慧赋能

全面应用运营管理机构的数字化解决方案，通过大数据分析消费者行为特征，实现个性化服务推荐与精准营销触达；借助智能化招商管理系统，优化品牌组合与租约管理；通过业务流程的全链路数字化重构，显著提升运营决策的科学性与管理效率，为消费者创造更便捷、更智慧的购物体验。

（7）资源整合与区域联动

项目将深度融入本地社区文化，通过联合举办文化市集、节庆主题、艺术展览等活动，营造有温度的消费场景，实现商业与公共空间的良性互动。同时深化与周边社区、企业的战略合作，开展专属优惠、团购服务等深度合作，将区位优势转化为持续的客流优势，巩固项

目在区域商业格局中的核心地位。

（8）风险管控

基金管理人将通过完善的内部控制体系对项目运营实施全程监督，建立包括预算审批、资金监管在内的财务管控机制，并严格执行运营相关制度，确保运营规范。同时建立覆盖消防安全、设备维护等的安全生产管理体系，制定专项应急预案并组织定期演练，通过投保足额财产一切险和公众责任险等有效转移潜在风险。此外，将建立常态化经营指标监测机制，密切跟踪出租率、租金收缴率等核心运营数据的变化趋势，及时发现并解决潜在问题，持续优化运营策略，确保项目风险整体可控。

九、重要现金流提供方

不动产项目的现金流来源合理分散，根据原始权益人提供的租赁合同台账，并经原始权益人确认，2025 年度本项目不存在重要现金流提供方，即不动产项目中任一资产不存在一家单独及其关联方合计提供的现金流超过该不动产项目同一时期现金流总额 10%的租户。

十、行业及竞争情况

（一）所属行业介绍

1、所属行业

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），本项目属于“租赁和商务服务业-商务服务业-综合管理服务-商业综合体管理服务”（行业代码 7222）。该行业的说明为“指以购物中心为主导，融合了商业零售、餐饮、休闲健身、娱乐、文化等多项活动的大型建筑综合体”。

根据国家市场监督管理总局、中国国家标准化管理委员会发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021），零售业态是为满足不同的消费需求，商品零售经营者对相应要素进行组合而形成的不同经营业态。根据仲量联行研究体系，中国零售地产指以商品销售、服务提供及消费体验为核心功能的商业房地产，其核心特征包括以租赁或联营方式获取收益、空间形态以集中式商业建筑或街区式商业群、服务对象面向终端消费者。以下的行业情况将以中国零售地产为主要研究对象进行分析。

2、监管体系

目前，我国零售地产行业实行国家宏观指导、地方政府监管与行业协会自律相结合的管理体制，尚未设立全国统一的行业主管部门。

在行政监管层面，国家发展和改革委员会、商务部等部门主要负责制定行业宏观发展战略、产业政策及总体规划，引导行业整体发展方向。地方层面，项目所在地的地方政府相关职能部门，如发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、规划和自然资源局等，依据国家

及地方的法律法规，对购物中心的开发、建设及运营等具体环节实施属地化审批与监督管理。

在行业自律层面，中国商业联合会、中国连锁经营协会等全国性行业组织通过制定行业标准、发布行业信息、建立自律性管理约束机制，在规范市场秩序、促进行业交流、维护企业合法权益等方面发挥着重要作用。

本不动产项目自开业运营以来，在各项经营活动中严格遵守国家及项目所在地的相关法律法规，合法合规经营，与各级监管部门及行业组织保持着良好沟通。

3、行业政策及其影响

不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下表：

表 4-17：不动产项目所在行业主要法律法规及政策

时间	部门	政策	主要内容
2020 年 4 月	国务院	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》	推进土地要素市场化配置。包括：建立健全城乡统一的建设用地市场、深化产业用地市场化配置改革
2020 年 5 月	商务部等 12 部门	《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》	拟在全国范围内开展城市一刻钟便民生活圈建设试点。优先配齐基本保障类业态，鼓励商业与物业、消费与生活、居家与社区等场景融合。
2020 年 9 月	国务院	《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》	严控特色小镇房地产化倾向，合理控制住宅用地所占比重
2020 年 9 月	国务院办公厅	《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》	明确规划建设新型消费网络节点，包括优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等，完善社区便民消费设施。
2021 年 3 月	国家发改委等 28 部门	《加快培育新型消费实施方案》	支持符合条件的企业通过首发上市和再融资募集资金，拓展新型消费领域融资渠道。
2021 年 3 月	国务院	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	推进房地产税立法，健全地方税体系。实施房地产市场平稳健康发展长效机制
2021 年 8 月	商务部流通发展司	《城市商圈建设指南(征求意见稿)》	提出加快推进“城市商业提升行动”，将城市商圈更新改造与城市更新相结合，加强规划引领，培育特色消费，优化消费环境。
2022 年 12 月	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	指出促进消费投资，内需规模实现新突破。加快培育由提高供给质量、优化分配格局、健全流通体系、全面促进消费、拓展投资空间等共同组成的完整内需体系。

时间	部门	政策	主要内容
2023 年 7 月	国务院	《国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知》	加强县域商业体系建设，建设改造一批乡镇商贸中心、集贸市场、农村新型便民商店，推动重点商贸街巷改造升级
2023 年 9 月	国务院	《国务院办公厅印发<关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施>的通知》	开展全国文化和旅游消费促进活动，鼓励各地围绕节假日、暑期等时间节点，联动文化和旅游企业、金融机构、电商平台、新媒体平台等举办形式多样的消费促进活动。紧密围绕区域重大战略以及重点城市群、文化旅游带建设等，实施区域一体化文化和旅游消费惠民措施和便利服务，举办区域性消费促进活动。推进东中西部跨区域旅游协作，探索互为旅游客源地和目的地的合作路径
2024 年 2 月	国务院	国新办新闻发布会	商务部以“消费促进年”为主线，继续组织系列消费促进活动，出台针对性强的政策措施，激发有潜能的消费。稳定和扩大传统消费，深化汽车消费从购买管理向使用管理转变，推进汽车后市场高质量发展，提振新能源汽车、家电等大宗消费；培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费，积极培育智能家居、国货潮品等新的消费增长点。同时，加快推进国际消费中心城市和县域商业体系建设，不断优化消费环境，推动消费从疫后恢复转向持续扩大，为推动经济回升向好作出积极贡献
2024 年 6 月	国家发展改革委、农业农村部、商务部、文化和旅游部、市场监管总局	《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》	提出推动购物消费多元融合发展。推动现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈，打造商旅文体融合的新型消费空间。
2025 年 4 月	商务部等	《服务消费提质惠民行动 2025 年工作方案》	提出推动扩大服务供给、创新多元化消费场景、提升服务品质、改善消费体验，释放服务消费发展潜力，为经济高质量发展提供有力支撑。
2025 年 6 月	中国人民银行、国家发展改革委、财政部、商务部、金融监管总局、中国证监会	《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》	鼓励金融机构主动对接消费领域重大工程、重点项目，优化金融产品和服务，根据借款人资信状况和偿债能力、项目投资回报周期等，优化贷款审批条件，合理设置贷款期限，加大贷款投放力度。支持国际消费中心城市、消费新业态新模式新场景培育建设，为步行街（商圈）改造提升、商业设施改造提升、社区便民服务设施建设、县域商业体系建设提供全产业链条、全生命周期金融服务。

时间	部门	政策	主要内容
2025年10月	商务部办公厅、自然资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅、文化和旅游部办公厅、市场监管总局办公厅	《城市商业提质行动方案》	强调城市商业是城市经济高质量发展的重要引擎，是现代商贸流通体系的重要组成，是大力提振消费、全方位扩大国内需求的重要载体，在繁荣市场、稳定就业、保障民生、对外开放中发挥着重要作用。要求完善城市商业布局体系、推动城市商业业态升级、丰富优质商品服务供给和强化城市商业运行保障等工作。提出“支持符合条件的商业地产项目发行不动产投资信托基金（REITs），为城市商业提质提供长效融资支持。”

本项目所在地江苏省南京市栖霞区，积极响应国家战略，出台了多项地方性规划与政策，以促进区域商业繁荣和消费升级。

表 4-18：江苏省不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2021 年 8 月	江苏省政府办公厅	《江苏省“十四五”现代服务业发展规划》	发展壮大商圈商街经济，建设高品质步行街和放心消费示范街区，推动中高端商贸服务业创新集聚，提升多层次差异化区域商圈的辐射功能、时尚引领功能和便民服务功能，培育打造国际消费中心城市、区域消费中心城市，加强中小型消费城市建设。
2024 年 5 月	江苏省政府	《江苏省推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》	实施汽车、家电、家装家居等 9 类消费品以旧换新，2024-2027 年投入财政资金支持，促进消费升级。
2024 年 11 月	江苏省商务厅、江苏省发展和改革委员会、江苏省教育厅、江苏省公安厅、江苏省财政厅、江苏省人力资源和社会保障厅、江苏省自然资源厅、江苏省生态环境厅、江苏省住房和城乡建设厅、江苏省交通运输厅、江苏省农业农村厅、江苏省文化和旅游厅、江苏省市场监督管理局、江苏省广播电视局、江苏省体育局	《江苏省繁荣夜经济激发消费活力若干措施》	打造“苏新消费”品牌，支持夜购、夜食、夜游等场景，鼓励商圈延长营业时间，发展首店经济和夜间市集。

表 4-19：南京市不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2021 年 4 月	南京市人民政府办公厅	《南京市创建国际消费中心城市三年行动计划（2021-2023 年）》	提出聚焦嗨购场景。围绕“点线圈带”，建设以品质化商业体——特色化商业街区——国际化大型商圈——商旅文体融合消费带为架构的多维城市消费空间体系。发展品牌首店、沉浸购物、都市休闲、潮流风尚等业态，加大优质商品供给，成为进口商品汇集交易中心、时尚消费展示发布中心和新兴消费体验输出中心，进一步提升吸引境内外消费者的城市魅力。培育国际时尚风向与南京城市特色兼具的购物地标、体验空间、特色小店、营销商号。
2024 年 12 月	南京市人民政府办公厅	《南京市促进服务消费高质量发展若干措施》	提出强化服务消费高质量发展保障。进一步完善促消费相关支持政策，统筹用好各级各类现有资金，支持生活服务数字化赋能、产业集群和集聚区培育、公共服务平台建设和标准化建设等。鼓励金融机构创新消费信贷产品，加大对文旅、体育、养老、托育、健康、餐饮、住宿、家政、交通等服务消费的金融支持力度。
2025 年 1 月	南京市财政局	《2025 年南京市促进文商体旅展联动提振消费的若干举措》	鼓励夜间文旅消费集聚区开展夜间文旅项目，支持首发经济发展，对开设高能级品牌首店、旗舰店的市场主体引入国内外知名品牌开设首店、旗舰店的商业载体、知名商业品牌首发、首秀活动给予奖励。
2025 年 5 月	南京市人民政府办公厅	《关于促进首发经济发展的若干措施》	积极推进首发经济，打造“首发南京”IP，助力建设国际消费中心城市，加快建设具有世界聚合力的双向开放枢纽，激发消费潜能、推动产业升级、提升城市形象。

表 4-20：栖霞区不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2024 年 1 月	栖霞区人民政府	《2024 年栖霞区政府工作报告》	坚持促消费激活力。培育壮大养老服务、体育赛事等新型消费，提振新能源汽车、家电等大宗消费，以新产品新服务回应消费新需求新动向。持续推进商圈建设和提档升级，发展夜间经济、首店经济，打造仙林中高端综合性商业功能区。

总体来看，商业零售行业受到宏观层面和所在地区政策支持，具备发展潜力。

（二）行业发展情况和未来发展趋势

1、行业发展情况

（1）市场环境

目前中国商业零售市场处于调整与转型阶段，在宏观经济温和复苏的背景下，商业零售行业呈现出两级分化市场格局：一方面，核心城市优质商业项目凭借精准的业态组合和卓越的运营能力持续吸引品牌租户，租金水平保持稳健；另一方面，同质化严重的传统商业体面临严峻挑战，出租率较低。消费市场的结构性变化正重塑零售地产格局，体验式消费、品质消费和便利消费成为驱动商业空间需求的核心动力。值得注意的是，线上线下融合趋势加速演进，品牌商对实体门店的定位正从单纯的销售渠道转变为品牌体验中心，这一转变推动商业空间设计理念和功能布局的持续创新。

从政策端来看，“以旧换新”政策稳步推进，资金支持力度不断扩大。政策蓄力成效显效，有力推动相关消费释放，带动消费品制造业基本面回升。政策鼓励汽车、家电等大宗消费，并倡导消费产业进行绿色升级，鼓励符合高质量发展向的消费产业。从运营端来看，为应对宏观环境的不确定性和传统业态的持续收缩，商业零售运营方主动或承压调整商场业态和品牌组合，在应对不断变化的消费走势的同时，尽力维持商场客流和经营数据的稳健性。从投资端来看，“数智+消费”或将成为消费领域新风向，从短期看，资源向技术壁垒高、政策合规性强的企业集中，加速淘汰低效产能；从长期看，投融资聚焦绿色化、数字化、全球化三大方向，推动中国消费产业从规模扩张转向价值升级。

（2）市场容量

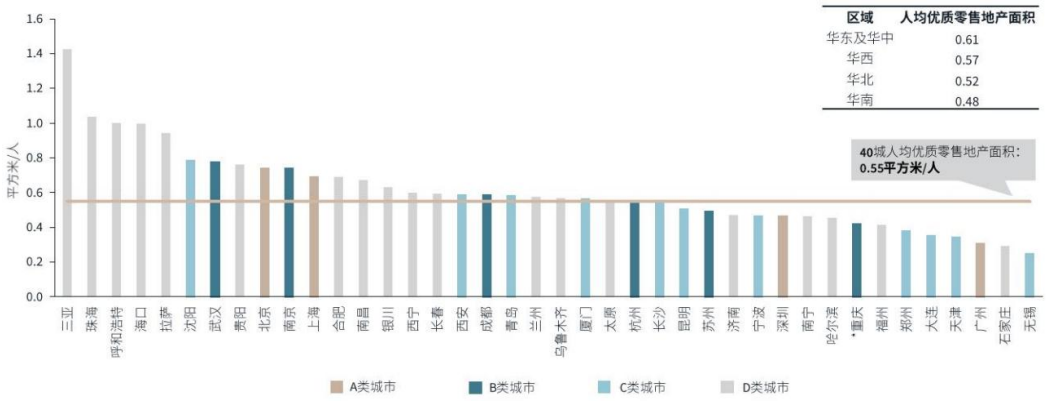
根据仲量联行发布的《中国零售地产与消费市场 2025 年上半年度研究报告》中，对全国重点 40 城市（包含全国重点商业一二三四线城市）的数据统计，截至 2025 年第二季度，全国优质零售地产市场总存量约为 21,000 万平方米，其中沪京蓉存量超千万，汉渝镐深存量破 800 万。从人均优质零售地产面积来看，低线城市短期面临总体供应过剩与优质供应不足的矛盾。



资料来源：仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年第三季度后中国 40 城优质零售地产存量数据暂未公布。

图 4-8：中国 40 城优质零售地产存量（2025Q2）



资料来源：仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年第三季度中国 40 城人均优质零售地产面积暂未公布。

图 4-9：中国 40 城人均优质零售地产面积（2025Q2）

（3）市场细分

根据国家市场监督管理总局和国家标准化管理委员会于 2021 年发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）中：

购物中心：由不同类型的零售、餐饮、休闲娱乐及提供其他服务的商铺按照统一规划，在一个相对固定的建筑空间或区域内，统一运营的商业集合体。

都市型购物中心：以满足顾客中高端和时尚购物需求，配套餐饮、休闲娱乐、商务社交等多元化服务。位于城市的核心商圈或中心商务区，辐射半径可以覆盖甚至超出所在城市。

区域型购物中心：满足不同收入水平顾客的一站式消费需求，购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，所提供的产品和服务种类丰富。位于城市新区或城乡结合部的商业中心或社区聚集区，紧邻交通主干道或城市交通节点，辐射半径约在 5 千米以上。

社区型购物中心：以满足周边居民日常生活所需为主，配备必要的餐饮和休闲娱乐设施。位于居民聚居区的中心或周边，交通便利。

其业态分类和基本特点如下：

业态		基本特点				
		选址	商圈与目标顾客	规模	商品（经营）结构	服务功能
购物中心	都市型购物中心	城市的核心商圈或中心商务区，街区型或封闭型建筑结构	商圈可覆盖甚至超出所在城市，满足顾客购物、餐饮、商务、社交、休闲娱乐等多种需求	不包含停车场的建筑面积通常在50,000平方米以上	购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，时尚、休闲、商务、社交特色较为突出	提供停车位、导购咨询、个性化休息区、手机充电、免费无线上网、ATM取款等多种便利措施
	区域型购物中心	位于城市新区或城乡结合部的商业中心或社区聚集区，紧邻交通主干道或城市交通节点，以封闭的独立建筑体为主	辐射半径约在5千米以上，满足不同收入水平顾客的一站式消费需求	不包含停车场的建筑面积通常在50,000平方米以上	购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，所提供的产品和服务种类丰富	提供停车位，通常还提供导购咨询服务、个性化休息区、手机充电、免费无线上网、免费针线包、ATM取款等便利措施
	社区型购物中心	位于居民聚居区的中心或周边，交通便利。以封闭的独立建筑为主	辐射半径约在3千米以内，满足周边居民日常生活所需为主	不包含停车场的建筑面积通常在10,000-50,000平方米以上	以家庭生活、休闲、娱乐为主，配备必要的餐饮和休闲娱乐设施，服务功能齐全	提供停车位，通常还提供休息区、手机充电、免费无线上网、免费针线包、ATM取款等便利措施

资料来源：《零售业态分类》，仲量联行整理

（4）市场化程度

中国零售地产的市场化程度较高，且呈现出明显的区域分化和层级特征。在一线城市及核心二线城市，零售地产的开发、运营和定价机制已完全由市场供需关系主导，政府主要通过土地供应和规划政策进行间接调控，而具体项目的定位、招商和租金策略则完全取决于开发商的商业判断。而在三四线城市，市场化程度相对较低，部分项目仍受到地方政府政策导向的影响，存在一定的行政干预情况。

从参与主体来看，中国零售地产市场格局多元化。开发商阵营中，既有华润、龙湖、万达等本土龙头企业通过标准化产品线和规模化运营占据市场主导地位，也有恒隆、太古、新鸿基等外资开发商凭借高端商业运营经验在一线城市核心商圈打造标杆项目。近年来还涌现出包括万科印力、阿里"亲橙里"等跨界玩家，尝试将互联网思维与传统商业地产相结合。在

运营服务领域，国际咨询机构和本土专业运营商共同构成了完整的服务生态，为项目提供从前期定位到后期管理的全链条支持。资本方包括国内保险资金及国际投资基金，这些机构通过直接投资或收购存量资产等方式积极参与市场。租户品牌方面，国际奢侈品牌与本土新兴品牌的组合不断创新业态内容，而政府和行业协会则通过政策制定和标准引导间接影响市场发展方向。整体而言，中国零售地产市场已形成开发、运营、资本和品牌多方协同的成熟产业生态，各参与主体在不同细分领域展开专业化竞争与合作。

（5）进入壁垒

中国零售地产市场目前处于成熟发展阶段，新进入者面临多重壁垒，进入壁垒主要体现在资金、运营、政策和竞争等多个维度，这些因素共同构成了较高的行业准入门槛。在资金方面，零售地产开发需要大额的前期投入，包括土地购置、项目建设和招商运营等环节，尤其是在一线城市核心地段，单个项目的总投资规模可达数十亿甚至上百亿元。与此同时，零售地产的投资回报周期较长，这对企业的资金流动性提出了高要求。融资渠道方面，尽管国内开发商主要依赖银行贷款和信托等传统方式，但近年来监管政策趋严，而外资机构则面临外汇管制和投资限制等约束，使得新进入者难以获得充足的资金支持。

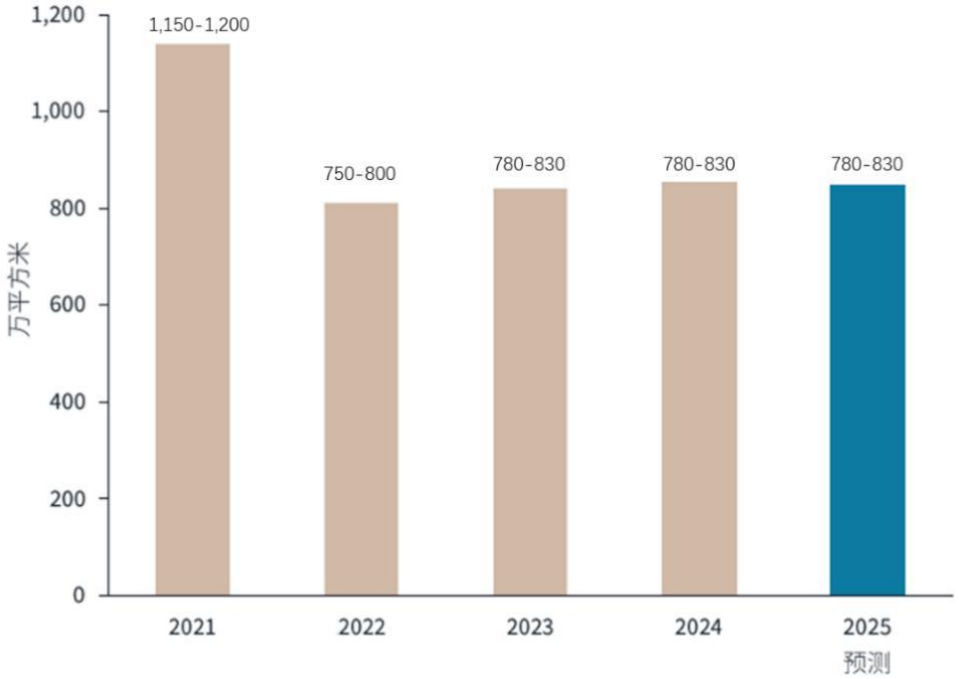
在运营层面，中国零售地产市场对专业化管理能力的要求日益提升。招商环节的竞争尤为激烈，优质零售项目依赖国际奢侈品牌、快时尚巨头和本土网红品牌的组合引流，但这些头部品牌通常要求开发商具备成熟的商业运营经验和稳定的客群基础，新进入者往往难以满足其严苛的入驻条件。此外，随着消费者需求的不断升级，购物中心的运营已从简单的空间租赁转向精细化管理和数字化赋能，包括客流分析、租户组合优化、智慧商场系统建设等，这些都需要专业的团队和持续的技术投入。对于存量物业的改造而言，新进入者还面临规划调整、消防合规等复杂的工程挑战，进一步增加了运营难度。

政策环境也是影响市场进入的关键因素。一方面，核心城市的商业用地供应持续收紧，政府更倾向于优先发展产业、办公或住宅用地，使得新项目获取变得异常困难；另一方面，商业开发需要符合严格的城市规划要求，审批流程涉及环评、消防验收等多个环节，周期漫长且存在不确定性。尽管中国已逐步放宽外资准入限制，但在文化娱乐业态等特定领域仍存在股权比例或牌照要求，这些政策壁垒限制了部分投资者的进入路径。

市场竞争格局同样构成了显著壁垒。经过多年发展，国内零售地产市场已形成由华润、龙湖、万达等本土巨头和恒隆、太古等外资企业主导的格局，这些头部企业不仅占据了核心商圈的优质地段，还与品牌方建立了长期稳定的合作关系。新进入者若想打破这种资源垄断，往往需要支付更高的租金成本或提供额外补贴来吸引商户。同时，成熟购物中心已积累大量忠实客群，而电商的持续分流使得实体商业必须通过独特的消费体验才能吸引消费者，这要求新项目在定位和业态组合上进行大量创新投入，进一步提高了市场进入的试错成本和风险。

（6）供求情况

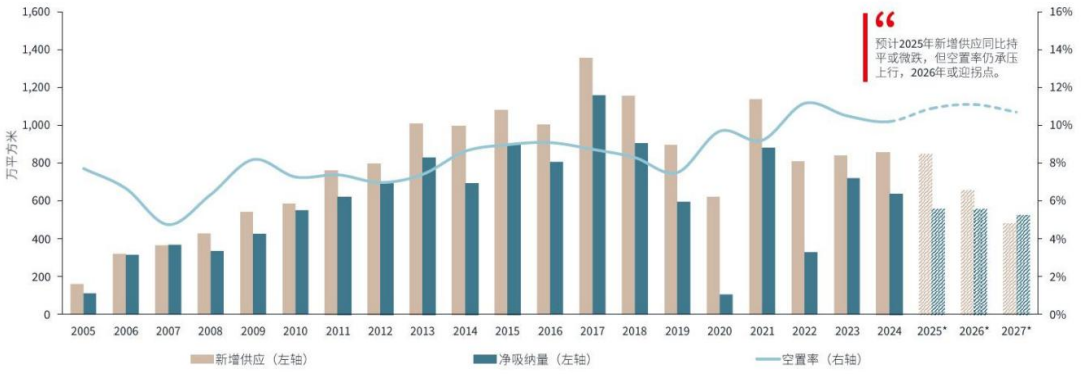
从供应端来看，中国零售地产市场新增供应放缓，供给侧进入调整期，截至 2025 年第二季度，中国 21 个重点城市录得新增供应共计 206.9 万平方米，同比回落 27.5%，全年供应预计同比持平或微跌。中国优质零售地产市场供给侧已然进入增量放缓周期。



资料来源：仲量联行

图 4-10：中国重点城市优质零售地产市场年新增供应（2025）

其中一线城市零售地产供应占比高达 61.0%，北京、深圳位居前二，商业地产开发在风险压力中已回归高线城市。根据仲量联行 40 个主要城市的统计数据显示，中国前三十强头部开发商的市场份额已超过 50%，持续主导商业地产开发。上半年全国范围新开业的代表性项目包括但不限于：上海鑫耀·光环 Live 二期、北京超极合生汇西区、深圳 K11 ECOAST、郑州郑东万象城、南昌大悦城等。预计未来三年商业开发重回高线城市，区域聚焦长三角。



资料来源：仲量联行

备注：* 为预测值

图 4-11：中国重点城市优质零售地产市场供应及空置率（2025-2027）



资料来源：仲量联行

图 4-12：中国重点城市优质零售地产市场新增预测（2025-2027）

从需求端来看，中国零售地产市场需求端呈现出多元化、差异化的演变形式。在消费市场持续复苏的背景下，零售地产需求正从传统的商品销售向体验式消费和服务型业态转型。从区域分布来看，一线城市核心商圈依然是国际奢侈品牌和高端零售商的战略布局重点，二三线城市的社区商业需求保持强劲。从业态结构观察，餐饮娱乐业态在购物中心的占比持续扩大。值得关注的是，新能源汽车展厅在购物中心的渗透率进一步提升，已成为许多商业项目吸引客流的新兴主力店。此外，随着消费者对绿色健康生活方式的追求，运动健身、医疗美容等健康业态的租赁需求保持增长，这类租户对物业的硬件条件和环保认证也提出了更高要求。零售品牌在选址时更加注重数字化基础设施和智慧化运营环境。

（7）竞争格局

中国零售地产市场目前形成多维度、多层次的竞争格局，呈现出显著的分化特征。从区域维度来看，一线城市及核心二线城市的竞争已进入白热化阶段，市场由华润万象城、恒隆广场、太古里等高端商业项目主导，这些项目通过奢侈品矩阵和沉浸式体验构筑竞争壁垒；而二三线城市的竞争则更多围绕本地化消费需求展开，龙湖天街、万达广场等中端商业体通过标准化复制和社区化运营抢占市场份额。从参与主体来看，市场呈现"三足鼎立"态势：以华润、龙湖为代表的本土开发商凭借规模优势和政商资源占据主导地位；恒隆、太古等港资企业依靠精细化运营能力在高端市场形成护城河；黑石、凯德等国际资本则通过资产收购运作参与价值重塑。

当前市场竞争正从单纯的规模扩张转向运营能力的全方位比拼。头部企业纷纷加码数字化建设，通过智慧停车、会员系统等手段提升运营效率；同时积极布局轻资产管理输出，华润万象生活、万达商管等企业通过品牌和管理经验赋能第三方项目。在业态组合方面，传统零售占比持续下降，体验式业态比重逐渐提升，策展型商业、城市微度假等创新模式成为差异化竞争的关键。未来，随着消费分级趋势深化，市场竞争将进一步聚焦于精准定位、内容创新和运营增效三大核心能力。

2、发展趋势

根据仲量联行发布的《中国零售地产与消费市场 2025 年上半年度研究报告》，伴随着供应放缓，中国零售地产市场已然进入增量放缓周期。在整体出租率回稳的预期中，市场在调整中伴生发展新机，正重塑中国零售地产市场新动能，其未来发展趋势包括：

（1）消费客群结构改变

伴随“单身经济”的崛起与家庭消费的收缩相伴共生。在经济预期波动下，千禧一代的家庭消费在“哑铃式”家庭结构中承压，相关支出收紧体现在上半年相对疲软的儿童业态表现。与之相对的，“单身经济”群体正逐年扩容，以“宠物经济”为代表的陪伴式消费正快速增长，成为实体零售商业增量的重要支撑。

（2）商品价值溢价改变

情绪价值溢价和功能价值回归逐步替代过去的品牌价值溢价。上半年，高端消费回落趋势明显，奢侈品行业在销售额和租赁表现上虽两极分化，但从均值分析仍呈现疲软态势。面对行业下行压力，头部品牌正采取多重应对策略：聚焦高净值客群维护，加速布局高能级门店，并战略性回归一线及新一线城市核心商圈。与此同时，潮玩经济异军突起，不仅在国内市场表现抢眼，更展现出引领全球消费风尚的潜力，成为 Z 世代消费者追捧的高溢价品类。值得注意的是，在直播电商的助推下，C2M（顾客直连制造）模式快速崛起，“白牌”商品凭借高性价比优势赢得年轻消费群体青睐，对传统品牌市场形成冲击。

（3）商业空间价值改变

从早期的“交易场”转向如今的“社交场”，消费者在商业空间的驻留时间明显被拉长。从动因分析，商业销售不再只是商品买卖，而更强调消费群体之间社交及其与品牌的有效互动。因此，“社交场”取代“交易场”是当下零售商业不可逆的发展大势；但从经营效率分析，消费客单、时单回落，须延长商业运营时间，以冲抵前者所引致的收益下滑。

（4）消费供给结构改变

中国零售地产市场正经历深刻的供给侧变革，其核心驱动力已从国际品牌主导逐渐转向本土品牌崛起，中国品牌正全面渗透各商业业态——无论是零售服饰、餐饮服务，还是潮玩科技，本土品牌的创新活力不仅重塑着国内消费市场格局，也让零售消费看到消费产业链未来的可塑性。

中国零售地产市场的未来发展将受到多重因素的共同影响。从有利因素来看，持续升级的消费需求将为市场注入新动能，随着中等收入群体扩大和消费理念转变，消费者对体验式、社交化商业空间的需求日益增长，这为购物中心业态创新提供了广阔空间。政策层面的支持同样值得关注，政府推动的首店经济、夜间经济等创新模式，以及免税政策试点范围的扩大，

都将为零售商业创造新的增长点。数字化转型的深入发展也是重要利好，人工智能、大数据等技术的应用将显著提升商业项目的运营效率和精准营销能力，而线上线下融合模式的成熟有助于实体商业重构竞争优势。

然而，市场发展也面临诸多不利因素的制约。电商持续分流对实体商业构成长期压力，特别是在标准化商品零售领域，实体店的竞争优势正在减弱。商业地产供应结构性过剩问题依然突出，部分二线城市及低线城市的商业项目出租率较低，同质化竞争严重。运营成本上升是另一个重要挑战，包括人力成本增加、能源费用上涨以及数字化转型投入加大等因素，都在挤压项目的利润空间。消费分级趋势的深化使得市场定位难度加大，高端消费与大众消费需求分化明显，商业项目需要更精准地把握目标客群需求。值得注意的是，随着 ESG 理念的普及，零售地产项目在节能减排、可持续运营等方面面临更高的标准和要求，这将增加开发商的改造成本和运营压力。

十一、不动产项目所在地区竞争情况

（一）所在区域宏观经济历史和趋势分析

1、江苏省宏观环境

（1）地理位置

江苏省处于丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的交汇点，是国务院批复确定的支撑长江经济带发展、长三角一体化发展等国家区域重大战略实施的重要地区。江苏省位于中国沿海地区中部，东濒黄海，北接山东，西连安徽，东南与上海、浙江接壤，长江横贯东西，大运河纵贯南北，陆域面积约 10.72 万平方千米，海域面积约 3.75 万平方千米。



资料来源：公开资料，仲量联行

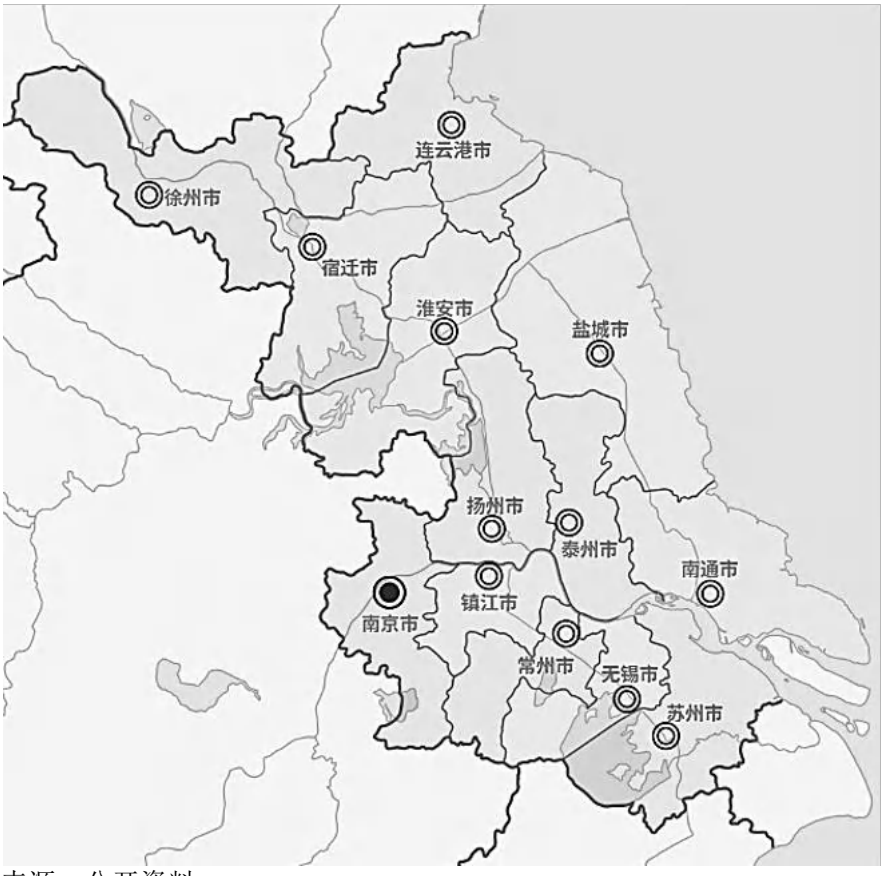
图 4-13：江苏省地理位置

（2）自然环境

江苏省属于温带向亚热带的过渡性气候，以淮河、苏北灌溉总渠一线为界，以北属暖温带湿润、半湿润季风气候，以南属亚热带湿润季风气候。 江苏拥有 1,000 多千米长的海岸线，海洋对江苏的气候有着显著的影响，其基本气候特点是：气候温和、四季分明、季风显著、冬冷夏热、春温多变、秋高气爽、雨热同季、雨量充沛、降水集中、梅雨显著，光热充沛。

（3）行政区划

截至 2024 年末，江苏省共有 13 个设区的市，95 个县（市、区）（其中 19 个县、21 个县级市、55 个市辖区），17 个乡、701 个镇、519 个街道；昆山市、泰兴市、沭阳县为省直管试点市（县）。省人民政府驻南京市鼓楼区北京西路 68 号。

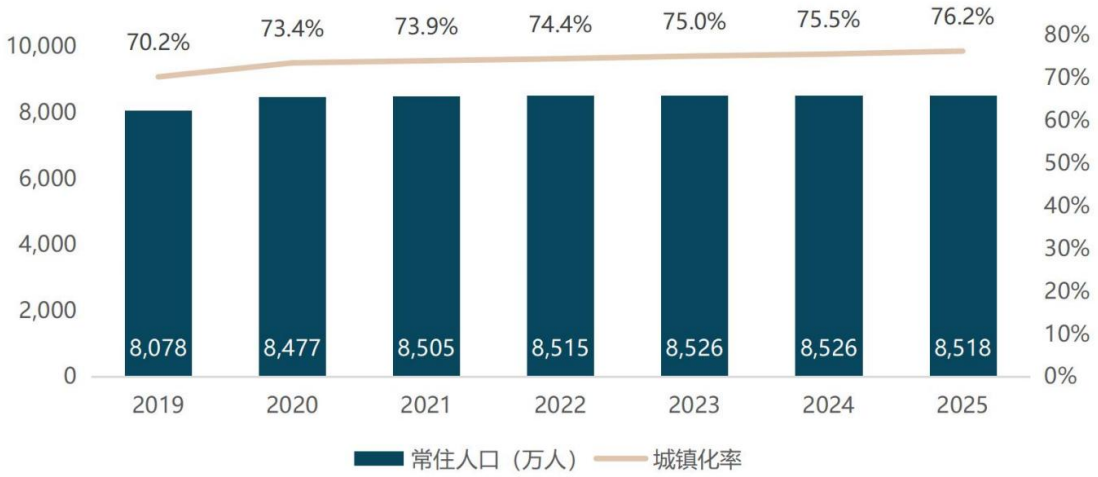


资料来源：公开资料

图 4-14：江苏省行政区划图

（4）面积及人口

截至 2024 年末，江苏省陆域面积约 10.72 万平方千米，海域面积约 3.75 万平方千米。全省常住人口 8,526 万人，与上年末持平。新型城镇化建设稳步推进，年末常住人口城镇化率达 75.5%，比上年末提高 0.5 个百分点。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 4-15：江苏省常住人口及城镇化率 (2019-2025)

（5）交通条件

江苏统筹推进交通强国建设试点和交通运输现代化示范区建设，加快构建现代化综合交通运输体系，形成了以公路、铁路、航空和水路为一体的综合交通体系。公路方面，全省公路总里程 15.9 万公里，普通国省干线一级公路占比全国最高，全省高速公路里程达到 5,231.6 公里，实现“县城通”以及 10 万人口以上城镇全覆盖。铁路方面，全省铁路营业里程达 4,730.7 公里，其中高速铁路 2,593.6 公里，设区市全部通动车。航空方面，全省拥有 9 个运输机场、9 个 A1 级通用机场。苏州—无锡—南通（与上海跨省联合）继连云港—徐州—淮安之后再次入选国家综合货运枢纽补链强链支持城市。水路方面，内河航道总里程约 2.4 万公里、约占全国 1/5，等级航道里程 8,818 公里、约占全国 1/7，里程和密度均居全国之首。长江和京杭运河两条国家水运主通道穿境而过，长江江苏段以 1/7 的长江航道里程，承担全线 70%的运能。

2、江苏省经济发展情况

（1）地区生产总值

江苏省经济保持稳定发展态势， 2019-2024 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 98,656.8 亿元跃升至 2025 年的 142,351.5 亿元，其中 2025 年同比增长 5.3%。江苏省加强科技创新和产业创新深度融合，包括新能源产业、高端装备制造业、新材料产业等在内的制造业基础夯实且近年来高质量发展，经济发展稳中有进。



资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 4-16：江苏省地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）社会消费品零售总额

2019-2025 年江苏省社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 37,672.5 亿元增长至 2025 年的 46,394.2 亿元，其中 2025 年同比增长 3.3%，2021 年社会消费品零售总额更是实现了 15.1%的同比增速。其中基本生活类和部分升级类商品稳步增长，繁荣发展的消费市场有助于推动零售物业持续向好发展。



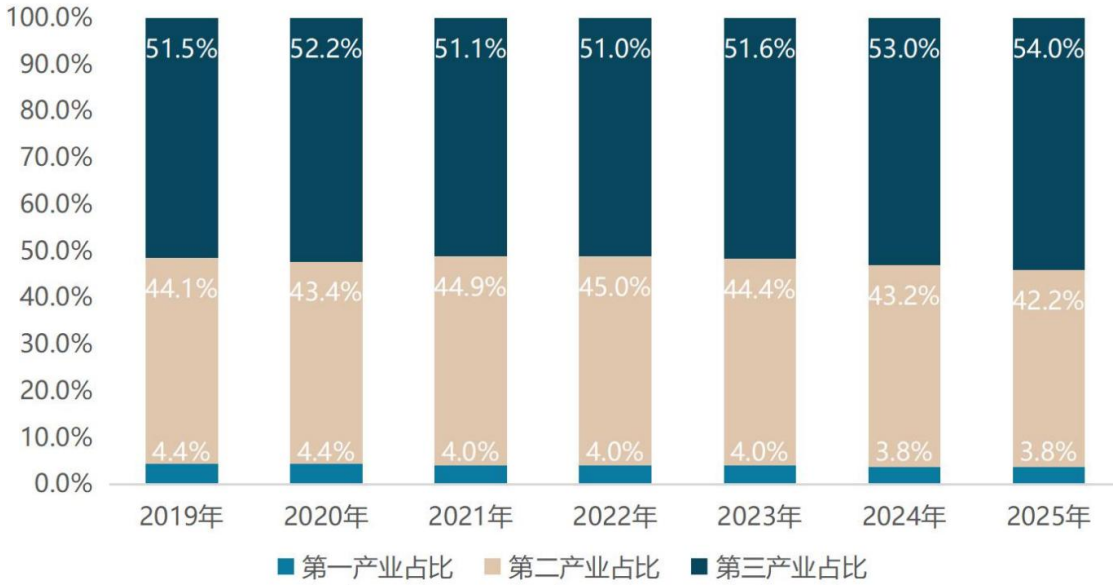
资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 4-17：江苏省社会消费品零售总额（2019-2025）

（3）产业结构

江苏省基本形成以第三产业为主，第二产业为辅的产业结构。2019-2025 年江苏省第一和第二产业比重波动降低，而第三产业比重保持在 50%以上，产业结构持续优化，2025 年全年三次产业增加值占 GDP 比重分别为 3.8%、42.2%和 54.0%。其中，第三产业稳中有进，生产性服务业受消费市场回暖的影响贡献增强，同时第三产业中批发和零售业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业等增速较快，由于第三产业的崛起增加了公共服

务行业需求，或将促进零售商业地产的需求。



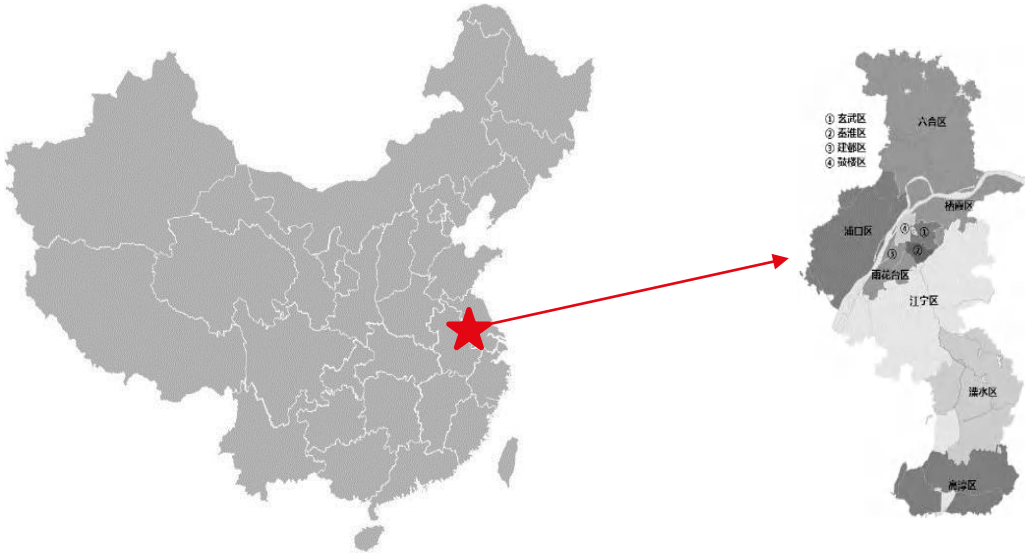
资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 4-18：江苏省产业结构（2019-2025）

3、南京市基本情况

（1）地理位置

南京市是江苏省省会和长三角城市群副中心城市，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。南京市地处中国东部、长江下游、濒江近海，位于江苏省西南部，东临扬州市、常州市和镇江市，南侧与安徽省宣城市接壤，西靠安徽省马鞍山市，北接安徽省滁州市，总土地面积约 6,587 平方千米。



资料来源：仲量联行

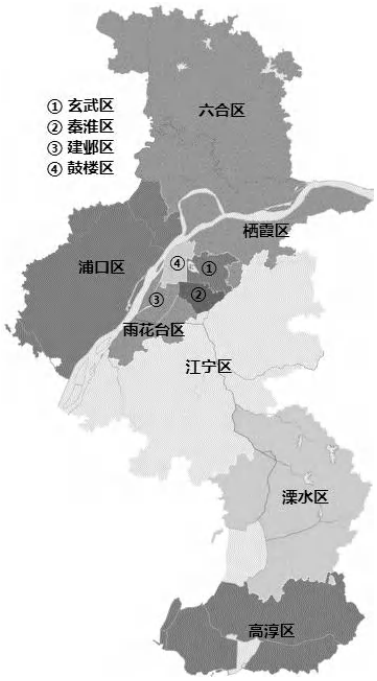
图 4-19：南京市地理位置

（2）自然环境

南京市属于北亚热带季风气候，受冬、夏季风交替影响，四季变化分明。南京冬季多受西伯利亚高压或蒙古高压控制，盛行东北风。夏季明显分为初夏多雨的梅雨天和盛夏的伏旱天两段。南京市降水丰富，年平均降水量 1,107 毫米。南京市曾与重庆、武汉并称为“三大火炉”，但南京近年的高温程度和天数均少于重庆、武汉和九江等沿江城市。

（3）行政区划

截至 2025 年末，南京市下辖 11 个区、94 个街道、6 个镇。11 个市辖区包括：玄武区、鼓楼区、秦淮区、建邺区、雨花台区、栖霞区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区和高淳区。其中，中心城区包括玄武区、鼓楼区、秦淮区和建邺区。

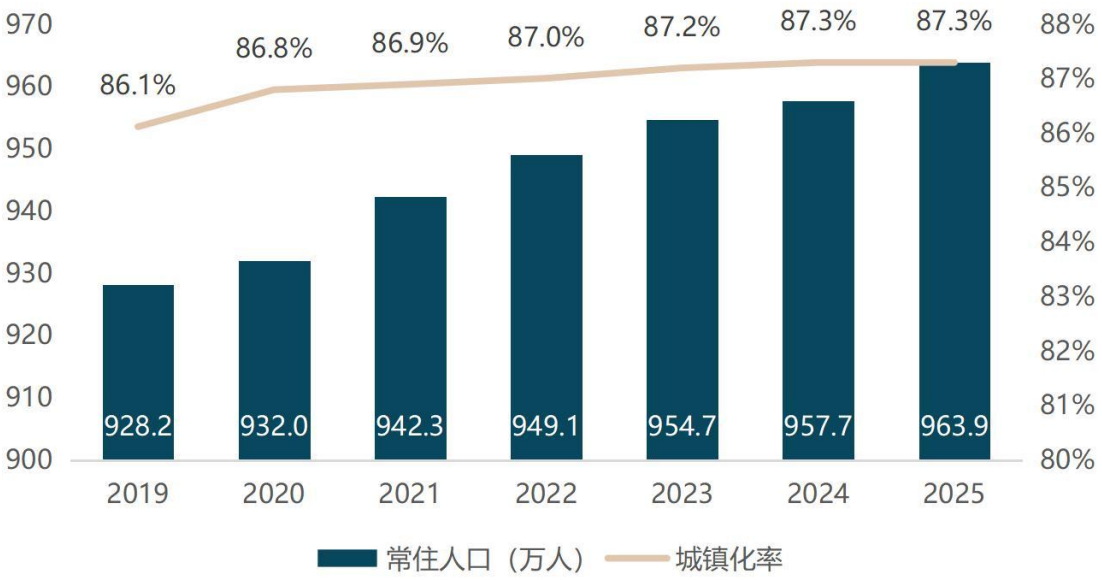


资料来源：公开资料，仲量联行

图 4-20：南京市行政区划图

（4）城市面积及人口

截至 2025 年末，南京市市域面积约 6,587 平方公里。作为江苏省省会，南京市凭借优越的经济条件和雄厚的社会资源吸引各方面人才，人口流入量较高。2019 至 2025 年南京市常住人口由 928.2 万人上涨至 957.7 万人，城镇化率由 86.1%增长至 87.3%，城镇化率位居江苏省第一位。常住人口的不断增加说明南京市具有较大的经济发展活力和人口吸引力，有助于城市消费市场的发展。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 4-21：南京市常住人口及城镇化率（2019-2025）

（5）交通条件

南京市位于华东地区和长江下游流域中心，是全国重要交通枢纽，形成了以公路、铁路、航空和水路为一体的综合交通体系。南京拥有 60 多条国道和省道公路，多条高速公路以南京为中心向外辐射。南京是连接华北、华东和华中地区铁路交通的重要枢纽。在国家“八纵八横”高铁网格局中，南京位于京沪通道(一纵)和沿江通道(一横)的交汇点，京沪高铁、沪汉蓉铁路等主要高速铁路干线在南京交汇。南京禄口机场是国内重要的干线机场，也是华东地区的主要货运机场，2025 年全年旅客吞吐量约 3,137.8 万人次，排名全国机场第 13 位。南京港是中国重要的内河航运港，航线通达 80 多个国家和地区的近 200 个港口。



资料来源：仲量联行

图 4-22：南京市交通基础设施分布

根据南京市政府于 2019 年颁布的《南京都市圈一体化高质量发展行动计划》和《南京铁路枢纽总图规划(2016-2030)》，南京将构建直连全国的“米”字形高速铁路网络，形成“两环、四跨、十五线、五个重要客站、四个物流节点、一主一辅编组站”的环形放射状格局。同时构建以南京为核心辐射都市圈地区的“一环两横一纵十五射”放射状高速公路网格局。



资料来源：《南京铁路枢纽总图规划(2016-2030)》

图 4-23：南京“米”字型高速铁路轨道交通网络

4、南京市经济发展情况

（1）地区生产总值

近年来南京市经济保持稳定发展， 2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 14,045.2 亿元跃升至 2025 年的 19,428.8 亿元，其中 2025 年同比增长 5.2%。作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，南京市得益于坚实的制造业基础和近年新兴产业包括新能源汽车、智能制造装备、集成电路、生物医药、新型材料、航空航天等的蓬勃发展，整体经济保持向上发展态势。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 4-24：南京市地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）人均收入与支出

伴随着城市经济平稳和高质量发展，近年来南京市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从 2019 年的 64,372 元上升到 2025 年的 86,320 元，增长 3.9 %。收入水平的提高有助于提升居民人均消费支出水平，近年来南京市城镇居民人均消费支出仍呈总体上升态势，城市服务消费、线下消费和文体健康等消费新模式新业态发展和体验式消费需求旺盛，消费升级趋势明显，也将促进零售商业地产的升级发展。



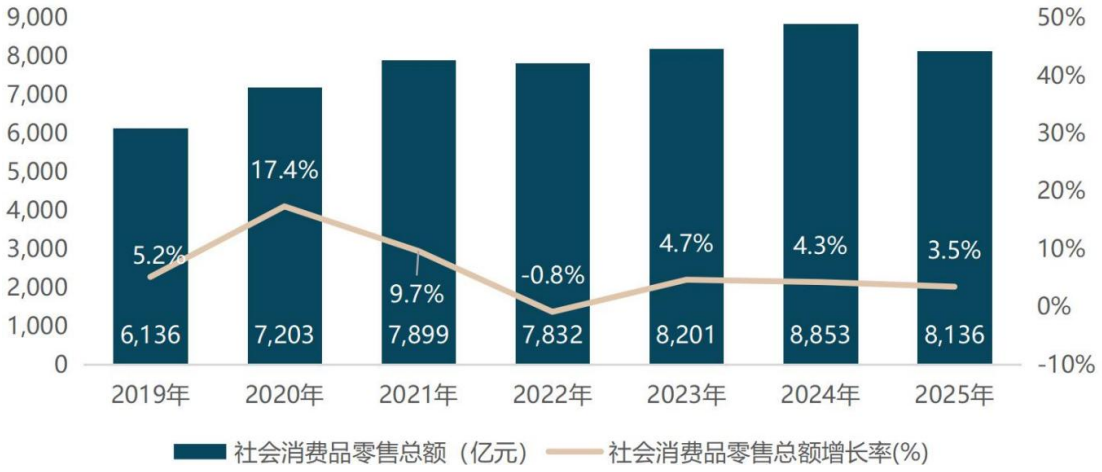
资料来源：南京市统计局，仲量联行

备注：* 2026Q1 的南京市城镇居民人均消费支出数据尚未披露

图 4-25：南京市城镇居民人均可支配收入和人均消费支出（2019-2025）

（3）社会消费品零售总额

作为长江三角洲地区活跃的消费城市之一，2019 年至 2025 年南京市社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 6,135.7 亿元跃升至 2025 年的 8,135.9 亿元，其中 2025 年同比增长 3.5%。其中基本生活类商品和部分升级类商品销售增势较好，繁荣发展的消费市场有助于推动城市零售物业持续向好发展。

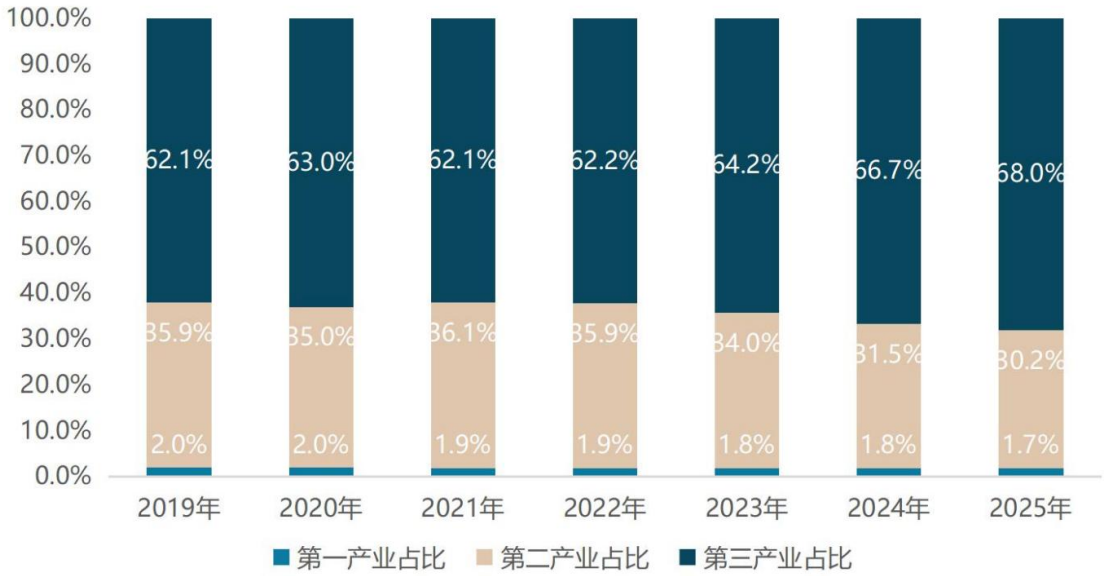


资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 4-26：南京市社会消费品零售总额（2019-2025）

（4）产业结构

南京市基本形成以第三产业为主，第二产业为辅的产业结构。截至 2025 年，南京市第一产业、第二产业和第三产业增加值分别为 338.5 亿元、5,873.07 亿元和 13,217.21 亿元，三次产业占比为 1.6: 30.4: 68.1，第一和第二产业比重波动降低，而第三产业比重保持在 60%以上，产业结构持续优化。其中，第三产业稳中有进，生活性服务业受消费市场回暖的影响稳步增长，同时第三产业中以软件和信息技术服务业为代表的新兴产业近年来发展迅速，由于第三产业的崛起增加了公共服务行业需求，或将促进城市零售商业地产的需求。

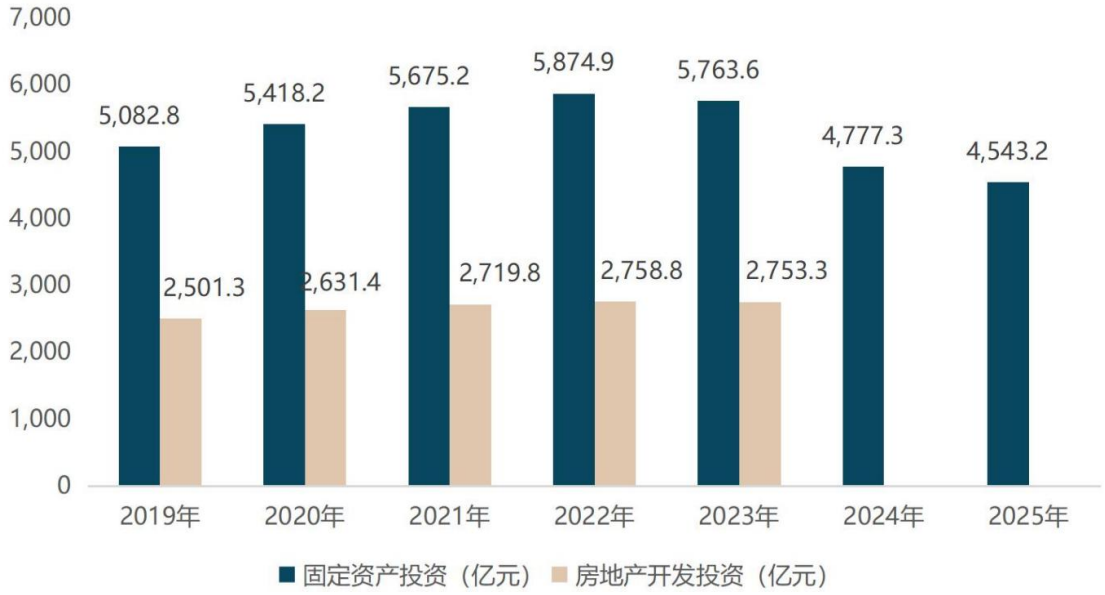


资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 4-27：南京市产业结构（2019-2025）

（5）固定资产投资

2019 年至 2025 年南京市固定资产投资总额呈现先增后降趋势，其中得益于稳定的经济发展水平，2019 年至 2022 年南京市固定资产投资总额由 5,082.8 亿元上涨至 5,874.9 亿元，从 2023 年开始其数额略有下降，2025 年下降至 4,543.2 亿元，其中新兴产业包括电子计算机、新材料制造业等投资增势较好。房地产开发投资总额在 2019 年至 2023 年保持上升态势，从 2,501.3 亿元增长至 2,753.3 亿元，复合增长率 2.4%，其持续稳定的增长为城市房地产良性发展以及零售商业地产的发展奠定稳定基础，2024 年和 2025 年房地产开发投资总额数据尚未公布。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

备注：截至报告发布时点，2024 年及 2025 年南京市房地产开发投资数据尚未披露，2025

年南京市固定资产投资额数据由公布增长率计算得出

图 4-28：南京市固定资产投资与房地产投资（2019-2025）

5、南京市城市发展规划

（1）城市结构定位

根据 2018 年南京市政府公布的《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》草案，未来南京市将建立 “一主、一新、三副城、九新城”的城镇体系，即构建一个江南主城，一个江北新主城，六合、溧水、高淳等三个副城，以及桥林、板桥、滨江、禄口、柘塘、淳化、汤山、龙潭、龙袍等 9 个新城。南京市江南主城和江北新主城，是南京都市区的核心区和中心城市功能的主要承载区，规划建设高能级的中心城区，提升城市首位度。江南主城由一核六片组成，是世界文化名城核心区、知识创新策源地和品质宜居城区。江北新主城由一核两片组成，是江北国家级新区的核心区和南京辐射带动苏皖区域的重要功能区。



资料来源：《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》，南京市人民政府

图 4-29：南京市域空间结构图

（2）城市发展目标

根据《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》，南京市未来将以“创新名城、美丽古都”为城市发展愿景。“创新名城”即落实国家创新驱动发展战略，立足南京科教资源优势，进一步塑造城市竞争力，加快建设具有全球影响力的创新名城。“美丽古都”即落实习总书记生态文明思想，立足南京生态人文优势，丰富拓展美丽中国建设的南京实践，加快建设具有中国

特色社会主义风范的美丽古都。到 2020 年南京市在创新名城、美丽古都建设取得重大进展，高水平全面建成小康社会；到 2035 年南京市创新名城、美丽古都初步建成，基本实现社会主义现代化。

根据 2021 年南京市人民政府发布《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（简称南京市十四五规划），南京市建设高能级辐射的国家中心城市，基本实现交通运输现代化，初步建成国际消费中心城市和全国重要的金融中心、物流中心、商务中心、数据中心，国际要素集聚能力、生产服务功能和开放引领作用明显增强，更好发挥在都市圈、长三角区域的辐射带动作用。

根据《南京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，南京市的发展目标是高质量发展要实现新跃升，产业科技创新动能、改革开放推动力、城市功能品质、生态环境承载力、文化软实力、民生幸福获得感、市域现代化治理能力显著增强。经济总量和人口规模迈上新台阶，高质量发展区域增长极作用更加凸显。企业创新能力显著提升，产业科技创新中心主承载区建设取得重大进展，新质生产力加快发展壮大。重要领域和关键环节改革取得标志性进展、形成更多制度性成果，营商环境持续优化，经营主体活力进一步释放。空间布局进一步优化，重大功能设施建设取得新突破，宜居品质实现新提升。绿色低碳转型步伐加快，绿色生产生活方式基本形成，碳达峰目标如期实现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文化产品和服务供给不断优化。全体居民共同富裕取得积极进展，多层次社会保障体系更加健全。城市运行更加安全有序，城市治理更加智慧化精细化，社会治理水平明显提高，社会保持和谐稳定，在更高水平平安南京、法治南京建设上取得新的成果，人民群众安全感更有保障。在此基础上再奋斗五年，到 2035 年全国基本实现社会主义现代化时，全市经济实力、科技实力、城市竞争力和国际影响力将大幅跃升，人均地区生产总值和居民收入将达到更高水平，人民生活更加幸福美好，“强富美高”新南京现代化建设取得新的重大进展，更好展现基本实现社会主义现代化的现实模样。展望到 2050 年，建设成为创新活力与文化魅力交融的国际城市。

（3）产业发展规划

南京市深入实施创新驱动战略，加快经济增长动力转换，现已形成以四大传统产业为支柱，以新兴产业为支撑以及先进制造业和现代服务业协调发展的产业格局。



资料来源：仲量联行

图 4-30：南京市产业格局

根据南京市十四五规划，南京市将坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战。未来南京市将加快推动制造业高质量发展，促进软件和信息服务产业，新医药与生命健康、人工智能、集成电路、智能电网、轨道交通、智能制造装备等产业链整体发展。同时推动汽车、钢铁、石化新材料、电子信息四大支柱产业转型升级。此外，南京市还将在未来网络、航空航天、区块链、量子信息、安全应急、脑科学等前沿领域，率先布局形成一批未来产业集群。在服务业方面，南京市将培育研发设计、高端商务、现代物流、会展服务、广告创意、检验检测等生产性服务业集群，大力发展电子商务、数字内容、在线服务等新兴服务业。

表 4-21：南京市重点区域产业发展导向

区域	相关文件	产业发展导向
玄武区	《玄武区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	文化旅游、现代金融、高端商务商贸、软件和信息服务、新医药与生命健康
秦淮区	《秦淮区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	现代金融服务、高端商务商贸、文化旅游、软件和信息服务
建邺区	《建邺区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	金融和科技服务业、新一代未来产业
鼓楼区	《鼓楼区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	高端商务商贸、软件信息业、文化旅游业、航运服务、科技服务、金融服务、智力服务
浦口区	《浦口区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	集成电路、高端交通装备、人工智能、数字经济产业
栖霞区	《栖霞区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	石化能源、新型电子信息、智能装备制造、生物医药、人工智能、现代物流、高端商务

区域	相关文件	产业发展导向
雨花台区	《雨花台区 2022 年国民经济和社会发展计划》	数字经济、软件产业、智能制造
江宁区	《江宁区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	绿色智能汽车、智能电网、高端智能装备、新一代信息技术与软件、新型航空、新型环保、未来生物医药、未来网络、未来材料
六合区	《六合区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	新能源、高端智能装备制造、节能环保、商贸物流业、制造服务业
溧水区	《溧水区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	新能源汽车、临空产业、大健康产业
高淳区	《高淳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	医疗器械、高端装备制造、汽车产业、新材料产业、现代物流、旅游业

资料来源：南京市人民政府，仲量联行

根据南京市十五五规划，强调要坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，深化产业强市建设，大力发展新质生产力，加快构建以先进制造业为骨干、现代服务业为支撑，具有南京显著特色优势的现代化产业体系。首先要实施传统产业攀峰计划，促进石化、钢铁、电子、汽车等传统产业焕新升级，加快推动一批高能级项目落地建设，运用数智技术、绿色技术改造提升传统产业，推动传统产业加速向价值链中高端迈进。其次要实施新兴产业登高计划，聚焦人工智能、生物医药、新一代信息通信、机器人等四大攻坚产业，智能电网、智能制造装备、新材料、智能网联新能源汽车、集成电路、低空经济等六大优势产业，实施产业创新工程，一体推进创新设施建设、技术研究开发、产品迭代升级，发挥产业基金投资撬动作用，加快新兴产业规模化发展。最后要实施未来产业蓄能计划，高水平建设国家级未来产业先导区，推动省级未来产业先行集聚试点建设。到“十五五”末，培育生态主导型企业 15 家，打造未来产业典型应用场景 200 项，建成一批未来产业创新联合体和创新平台。

（4）交通和物流基础设施建设

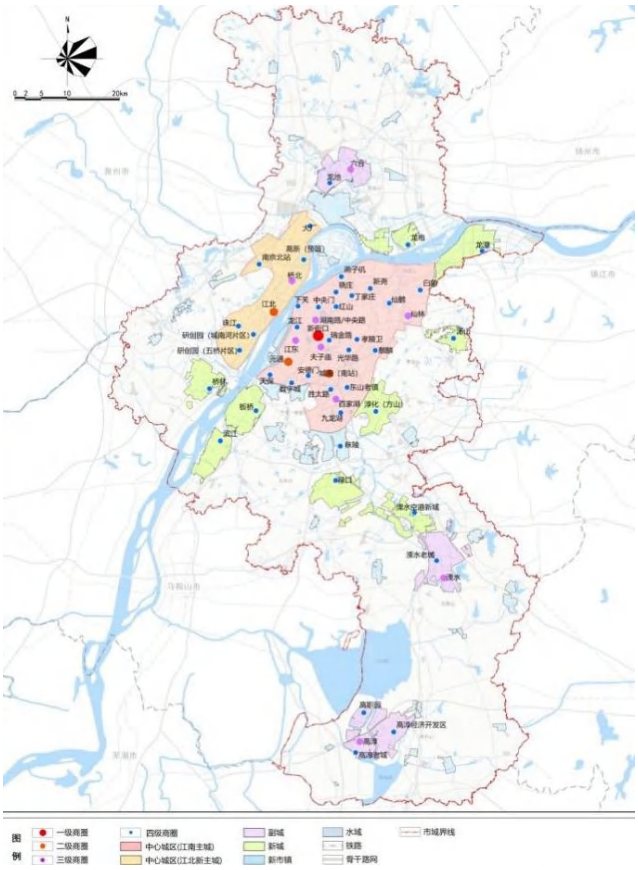
根据南京市十四五规划，未来南京市将加快建设国际性综合交通枢纽。未来南京市将提升区域航空枢纽功能，建设“航空+高铁”的快速交通运输服务体系，实施禄口国际机场三期工程，完善航空物流网络，建成空港大通关基地，建设中国邮政国际货邮综合核心口岸，打造国际货邮核心枢纽。做强区域性航运物流中心，全面建设南京港口型（生产服务型）国家物流枢纽，加快建设南京长江国际航运物流服务集聚区，深化通关一体化改革，培育和引进高端航运服务。巩固全国铁路枢纽地位。建成南京北站和六合西站，基本形成南京站、南京南站、南京北站、禄口机场站等四站客运枢纽联动格局，加快完善直连全国的“米”字形高速铁路网。实施铁路物流基地建设工程，建成尧化门铁路物流中心，建设江宁镇南站等货场。优化高速公路网络布局，提升高速公路对外辐射能力。

根据南京市十五五规划，未来南京市将加快基础设施互联互通，构建高效联通、便捷通

勤的轨道交通运输体系，优化都市圈内路网结构，推进都市圈环线建设，推动都市圈客运服务公交化，加快打造“一小时通勤圈”“一日生活圈”。加强城市间口岸合作，积极推进口岸间外贸中转业务。协同打造现代化机场群，完善航路航线网络，加快都市圈城市候机楼规划建设和功能提升。加强低空基础设施的规划建设协同、空域资源互联、低空航线互通。引领扬子江城市群联动发展，增强中心城市核心功能，牵头推进长江航道、城际交通、信息网络等基础设施互联互通，加快发展航运枢纽经济、信息枢纽经济。

（5）商业消费空间规划

在商业发展中，根据 2023 年南京市商务局和南京市规划和自然资源局发布的《南京市商业网点规划（2021-2035 年）》（公众意见征询），南京将积极引入国际优质消费资源，建设高品质商业载体，培育新兴潮流业态，打造国际化潮流品质消费中心、国际客流目的地和国际交往承载地。塑造商业与金陵文脉、山水泉林、生活人居等深度融合的新消费场景，探索体验式、沉浸式、有特色的商业服务供给，打造独具金陵魅力的消费体验示范地。



资料来源：《南京市商业网点规划(2021-2035 年)》（公众意见征询），南京市商务局，南京市规划和自然资源局

图 4-31：南京市商业中心体系规划

南京市将以提升商业国际化水平、优化都市商业格局、塑造特色消费场景、创新商业业态功能、彰显商业空间特色等五方面营造国际消费交往和国际化大都市新形象。其中，塑造

特色消费场景主要包含全面推进“商业+”战略，促进商业消费与文化、体育、旅游、会展、办公等城市功能，以及与城市公园、开放街巷公共空间全方位融合，塑造有特色、有活力、沉浸式的多样化消费新场景，点亮夜间经济、壮大首发经济。创新商业业态功能主要包括丰富业态结构，创新业态组合，积极培育潮流化、个性化、数字化的新业态、新模式、新品牌，提供差异化消费体验，满足不同消费群体多层次、特色化消费需求。

南京市十五五规划指出，要加快建设消费新地标，推进全国示范步行街和示范智慧商圈培育创建工作，引导存量商业综合体特色化差异化发展，鼓励个性化、圈层化、悦己型消费场景创新，支持消费者深度参与消费场景和产品设计。持续优化消费环境，加快推进国际化消费环境建设试点，持续优化安全规范的国际化消费环境。充分释放农村消费活力，补齐农村商业体系短板，建设改造一批乡镇商贸中心、农贸市场等农村商业设施。要坚持把扩大内需作为战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，推动供给侧和需求侧双向发力，促进消费和投资、消费和民生、供给和需求良性互动，使内需成为拉动经济增长的主动力。到“十五五”末，全市社会消费品零售总额力争突破 1 万亿元。

加快新街口商圈向高端化、品牌化、国际化发展，提升国际影响力。加快元通商圈资源整合，高标准建设江北商圈，推动南站商圈与交通枢纽协同联动。引导湖南路/中央路、百家湖等城市主力商圈提升综合服务能力。完善社区便民商业网点布局，提高民生保障服务水平。到 2035 年，全市规划五级商圈，其中一级商圈 1 个，为新街口商圈；二级商圈 3 个，分别为元通、南站和江北商圈；三级商圈 9 个，包括仙林、夫子庙、湖南路/中央路、百家湖等；四级商圈 41 个，涵盖燕子矶、下关、龙江等商圈；五级商圈 386 个。栖霞区所包含的仙林和燕子矶等分别为三级商圈和四级商圈，定位为中高端综合性商业功能区和业态较为齐全的一站式消费集聚区。

表 4-22：南京市商业中心体系规划引导表

级别	总体定位	服务对象	核心策略	商业中心名称
一级	国际消费中心核心承载区	服务全市及南京都市圈，面向长三角、全国及国际消费人群	集聚国际化、时尚化、多元化功能业态，建设具有全球竞争力、影响力与美誉度的国际消费交往地标	新街口
二级	高能级综合性商业功能区	服务全市，辐射南京都市圈，面向长三角乃至全国	集聚综合性、高能级、体验性功能业态，提升服务都市圈的消费枢纽功能，打造多元时尚的区域消费地	元通、南站、江北
三级	中高端综合性商业功能区	服务所在主城、副城及全市，辐射周边区域	集聚中高端、特色化功能业态，建设有较强活力、服务齐全的消费集聚区	仙林、夫子庙、湖南路/中央路、百家湖、江东、桥北、六合、溧水、高淳

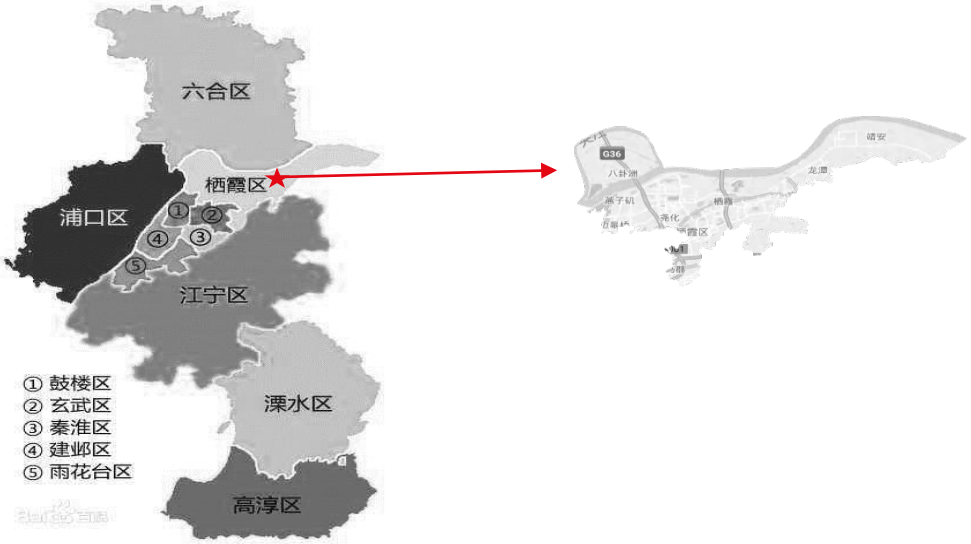
级别	总体定位	服务对象	核心策略	商业中心名称
四级	业态较为齐全的一站式消费集聚区	服务所在地区及周边	强化功能业态多元性与消费场景社交性，建设承载多维服务的地区活力中心	中央门、燕子矶、东山老镇、珠江等 41 个
五级	属地型商业中心	服务所在社区	提升消费环境、业态品质级便利性，建设邻里会客厅	——

资料来源：《南京市商业网点规划(2021-2035 年)》（公众意见征询），南京市商务局，南京市规划和自然资源局

6、栖霞区宏观环境

（1）地理位置

栖霞区地处南京市中北部，是国家重要的科教中心和航运中心，华东地区现代工业、科技、人才集中区等，其北临长江，东接镇江句容市，西连玄武区与鼓楼区，南接江宁区，区域面积 395.44 平方千米。



资料来源：仲量联行

图 4-32：栖霞区地理位置

（2）行政区划

栖霞区下辖 9 个街道，102 个社区、29 个村。9 个街道包括：尧化街道、马群街道、迈皋桥街道、燕子矶街道、栖霞街道、龙潭街道、仙林街道、八卦洲街道和西岗街道。



资料来源：仲量联行

图 4-33：栖霞区行政区划图

（3）人口结构

2019 年以来，伴随经济稳定发展，栖霞区常住人口数量温和增长，城镇化率逐步提高，截至 2024 年末，栖霞区全区常住人口达 101.8 万人，比上年末增加 0.49%。



资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年栖霞区常住人口数据暂未公布

图 4-34：栖霞区常住人口 (2019-2024)

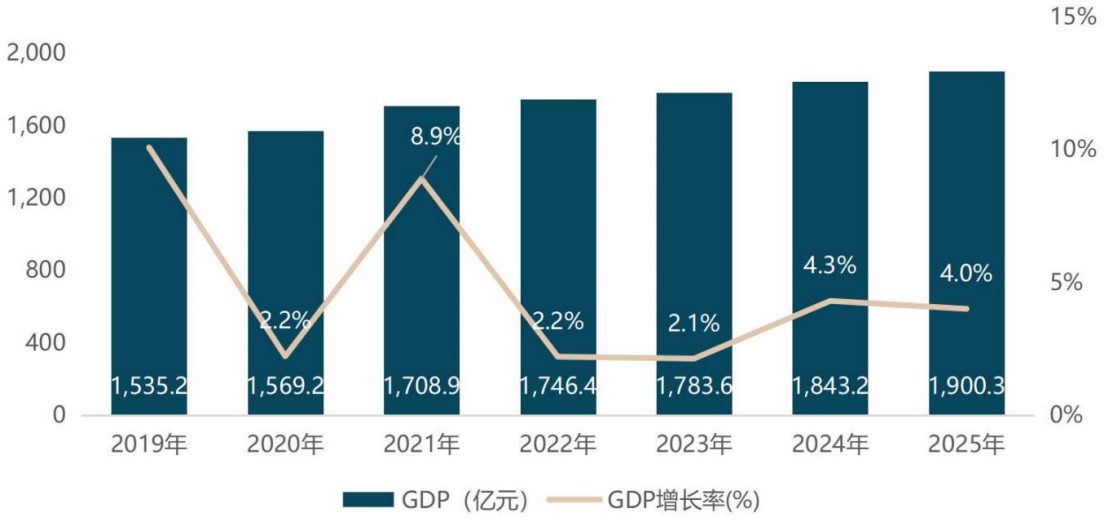
（4）交通条件

栖霞区内拥有多条轨道交通线路，包括地铁 1 号线、2 号线、4 号线和 7 号线等，通过轨道交通可以快速前往南京市各地。栖霞区拥有沪宁高速公路、宁杭公路、宁镇公路、312 国道、南京绕城高速公路等，可方便快捷到达全国各地。栖霞区还拥有铁路仙林站、南京东站和龙潭站，沪宁铁路、宁芜铁路、沪宁高铁、南京城北铁路环线穿境而过。城市道路中，栖霞区城市道路包括腾飞路、迎祥路、环湖路、文化路、繁华路、观湖路、青城西路、电建路（北延）、仙悦路、仁居路、仁文路等。

7、栖霞区经济发展情况

（1）地区生产总值

近年来伴随城市经济的稳定发展，栖霞区经济持续健康发展， 2019 年以来地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 1,535.2 亿元跃升至 2024 年的 1,843.2 亿元。2025 年，栖霞区地区生产总值突破 1,900 亿元，同比增长 4.0%。其中先进制造业、现代服务业、未来产业等是栖霞区的主导产业。



资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 4-35：栖霞区地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）社会消费品零售总额

栖霞区经济发展向好，消费能力稳中有升。从 2019 年以来，栖霞区的社会消费品零售总额与经济发展同步呈现上升趋势，从 2019 年的 382.2 亿元增长到 2024 年的 551.1 亿元，增长率伴随着经济增速的下降而波动下降。2025 年，栖霞区社会消费品零售总额约为 530.6 亿元，同比上升 0.2%。

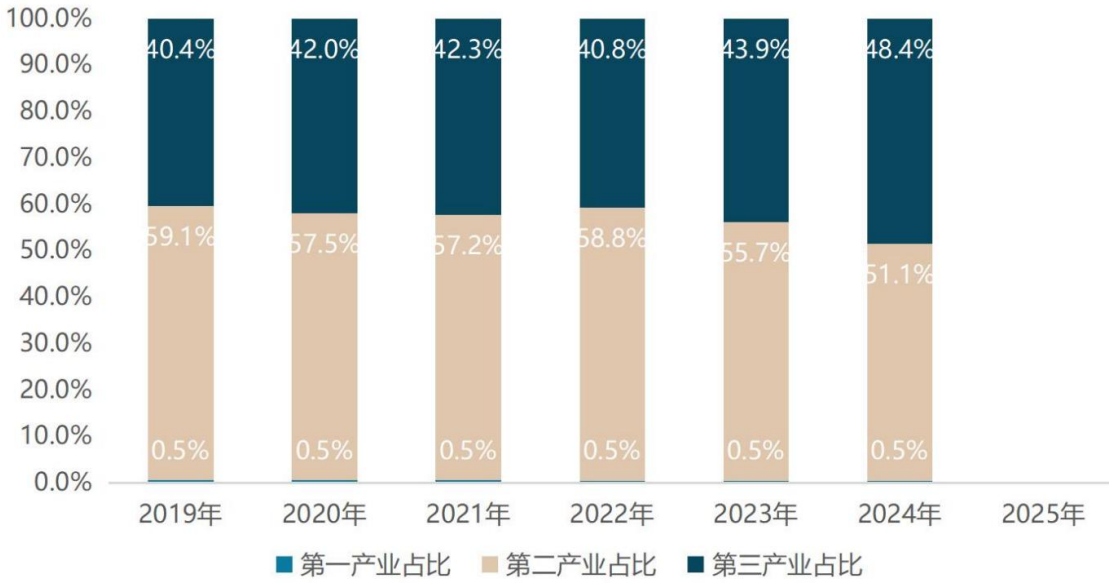


资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 4-36：栖霞区社会消费品零售总额（2019-2025）

（3）产业结构

栖霞区产业结构以第二、三产业为主，第一产业为辅，第二、三产业中的先进制造业、现代服务业、未来产业等是栖霞区的主导产业。 截至到 2024 年末，栖霞区三产结构比例为 0.5：51.1：48.4。根据 2023 年栖霞区人民政府批复的《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》（简称“栖霞区十四五产业发展规划”），区域促进先进制造业和现代服务业融合发展，未来第二、三产业占比仍会处于较高水平。



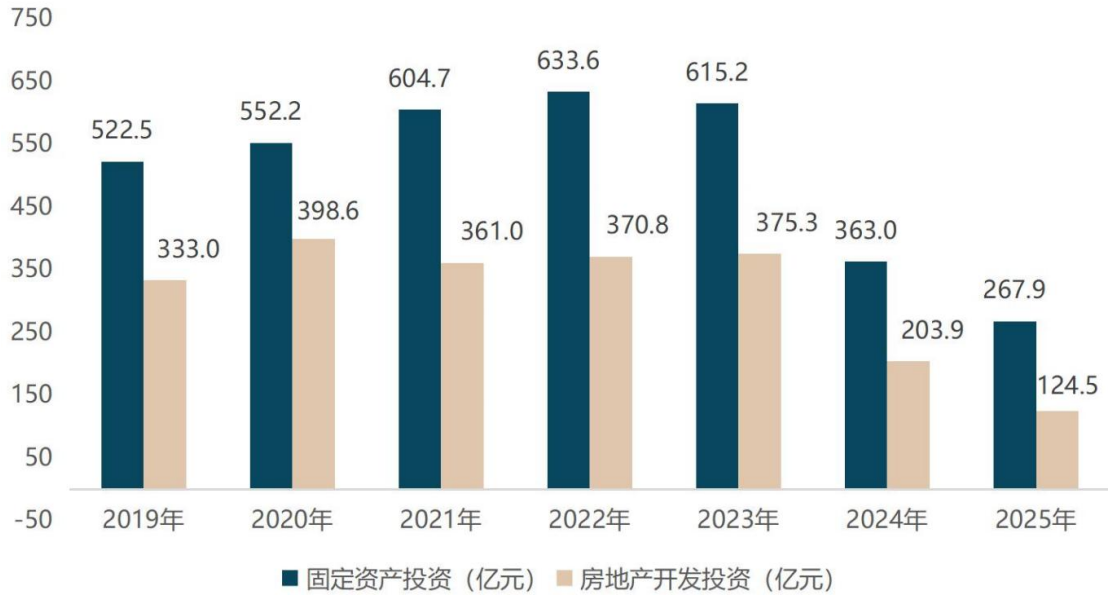
资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

备注：2025 年栖霞区产业结构数据尚未披露

图 4-37：栖霞区产业结构（2019-2024）

（4）固定资产投资

在南京市经济发展稳定的背景下，近年来栖霞区固定资产投资总额呈现波动变化趋势，从 2019 年到 2023 年，全区固定资产投资总额和房地产投资总额呈波动上升情况，2024 年起由于受市场调整和项目推进缓慢的影响，全区固定资产投资总额及房地产投资总额开始逐年回落，其中 2025 年全区固定资产投资总额约为 267.9 亿元，同比下降 26.2%，其中全区房地产投资总额 124.5 亿元，同比下降 38.9%。



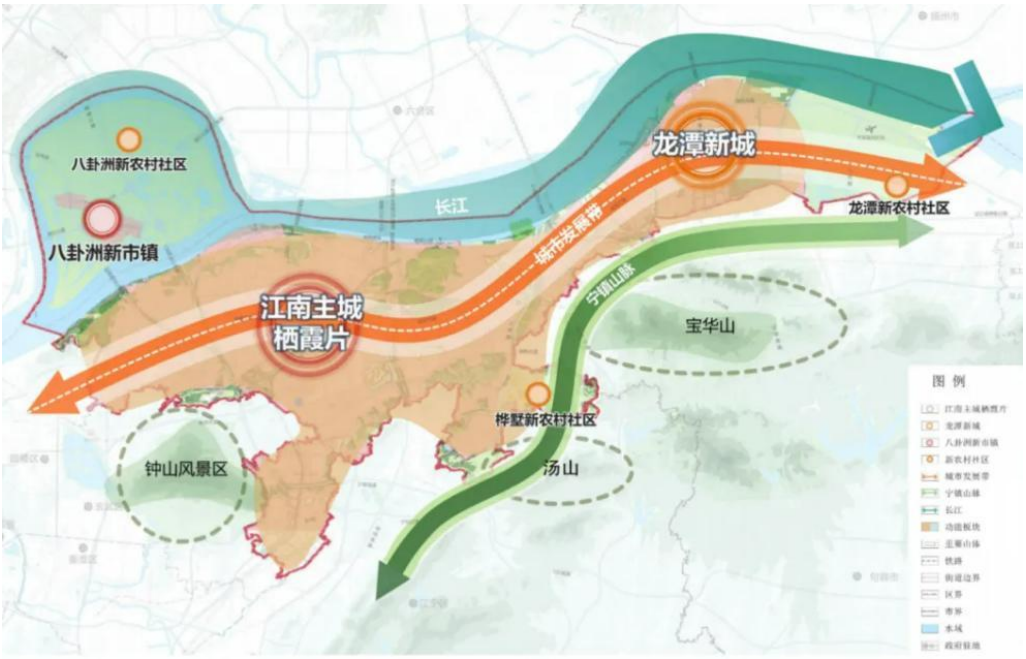
资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 4-38：栖霞区固定资产投资与房地产投资（2019-2025）

8、栖霞区城市发展规划

（1）区域规划

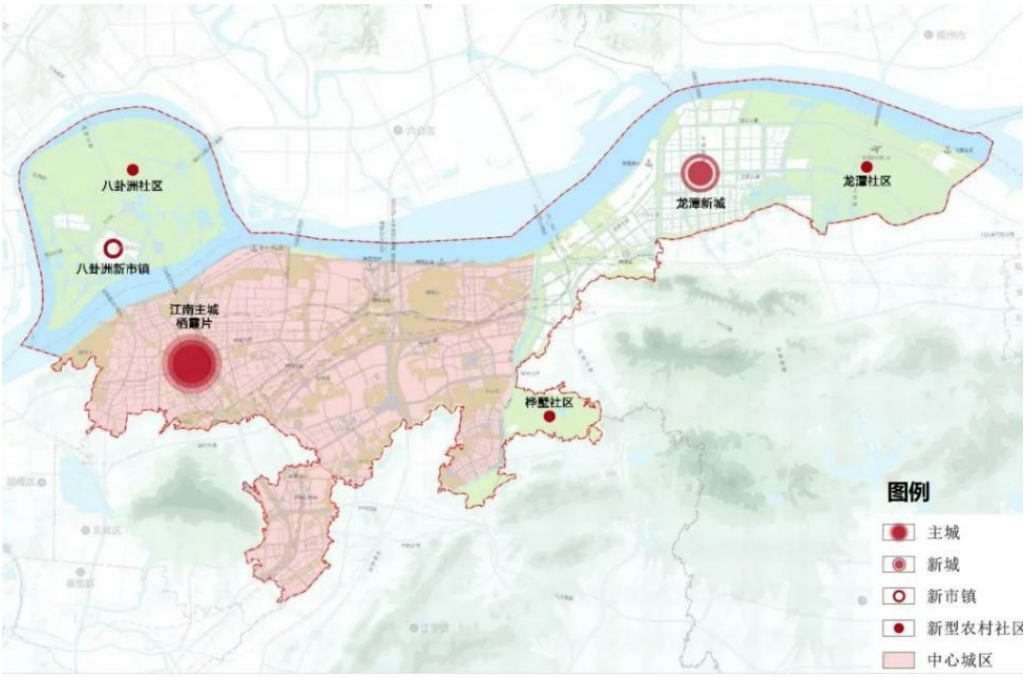
根据 2024 年南京市规划和自然资源局颁布的《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（简称“栖霞区国土空间规划”），栖霞区将响应长三角区域一体化，对接南京都市圈，聚焦开放创新，成为双向链接的开放贸易枢纽区、长三角区域科技创新示范区、南京都市圈现代产业强区、江山融合特色彰显宜居城区。全域空间格局形成“一江一脉一带，带状组团，融合发展”的空间格局，以城市轨道交通、高快速路及城市路网为引领，以蓝绿开敞空间为纽带，连接融合各发展板块，形成功能互补、服务一体的城乡空间融合网络。



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

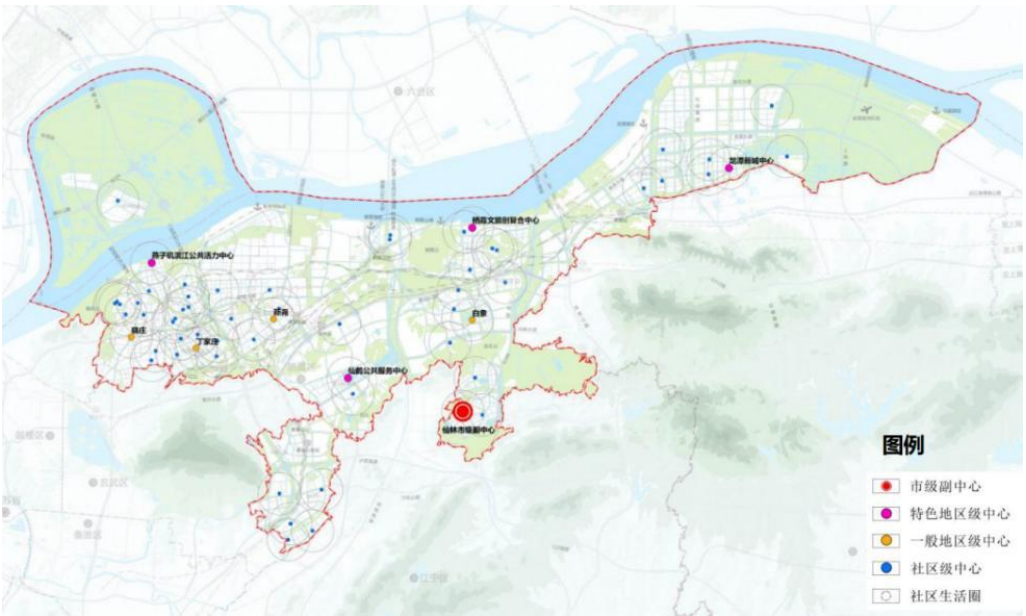
图 4-39：栖霞区“十四五”全域空间格局

按照城镇空间功能互补、特色分明的差异化发展策略，促进城乡融合协调发展，构建和谐共生的城乡关系，规划形成“一个主城、一个新城、一个新市镇、三个新型农村社区”的城镇体系。具体来看，一个主城为栖霞主城，是创新驱动的先锋城区和南京辐射带动扬子江城市群的重要功能承载区；一个新城为龙潭新城，是南京航运中心的核心区和先进制造基地、现代化滨江新城；一个新市镇为八卦洲新市镇，未来将加强规划引导，积极承接中心城区的功能转移，大力发展文化休闲产业的配套居住功能，规划较高等级的文化、教育、医疗等设施。三个新型农村社区为桦墅片区、龙潭片区和八卦洲片区，集农业观光旅游、创业产业等为一体的示范区。在此基础上，构建“副市级、地区级、街道级、社区级”四级城乡公共设施体系，其中仙林区域为市级副中心。



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

图 4-40：栖霞区城乡体系示意图



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

图 4-41：栖霞区城乡公共设施体系

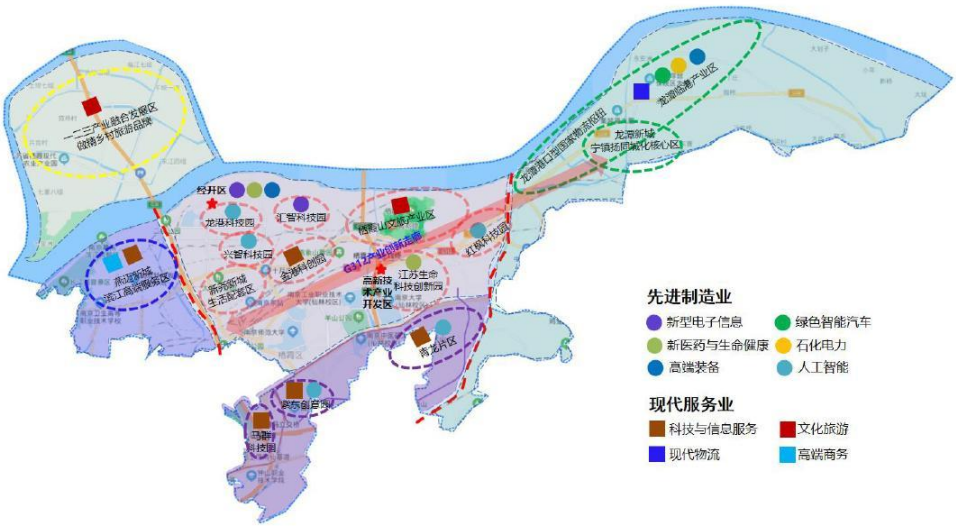
栖霞区 2026 年政府工作报告中指出，“十五五”期间栖霞区将构建“一核引领、双链融合、三圈协同”的发展格局。其中，仙林大学城与南京经开区作为核心引擎，强化创新策源与产业集聚功能；重点打造以青龙片区、环羊山湖为核心的综合性城市中心，并依托龙潭新城和燕子矶滨江形成两大发展支点。同时，规划聚焦生物医药、光电显示等领域，计划打

造 10 个标杆特色园区，并推动栖霞古镇、燕栖渡等活力中心区建设，将其塑造为“城市生活第三空间”。此外，还将通过推进老旧小区改造和 14 个城市更新项目，实现区域的“内涵式发展”。

（2）产业规划

根据栖霞区国土空间规划草案，区域构建优质高效的产业体系，促进先进制造业和现代服务业的提升。先进制造业包括技改石化电力、有色金属 2 个绿色传统产业，提质升级电子信息、智能制造装备、生物医药 3 个主导产业，加速培育新能源汽车、人工智能等多个未来产业，形成“2+3+N”的制造业体系；现代服务业包括生产服务业和生活服务业的构建。

根据 2023 年栖霞区人民政府批复的《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》（简称“栖霞区十四五产业发展规划”），到 2025 年，栖霞区打造布局合理、要素齐全、功能完善的“一带四区”产业空间新格局，构建先进制造业和现代服务业融合发展的现代产业体系，培育新产业新业态模式，推动产业结构持续优化、发展动力加快转换、发展质量显著提升。



资料来源：《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》，栖霞区人民政府

图 4-42：南京市栖霞区产业布局规划图

在现代服务业方面，以创新促升级、融合提效益、特色创品牌，壮大科技服务业，做强文化旅游业，加快发展现代物流业，打造高端商务服务品牌，促进服务业向高端化、品牌化、国际化方向发展，努力构建优质高效、充满活力、竞争力强的现代服务产业新体系。

在文化旅游产业方面，深入挖掘栖霞深厚的历史文化底蕴、江山田园生态基底以及研学、科创、工业等产业基础，以加快文化旅游产业高质量发展为重点，强化人工智能、区块链和大数据等技术应用，推动文化旅游产业智慧化、高端化、特色化发展，进一步满足高品质、多元化、多层次文化旅游需求，构建具有栖霞特色的文化旅游产业发展体系。

在高端商务方面，近年来，栖霞区持续强化资源和要素集聚，全力推动高端商务商贸产业快速发展，仙林片区大力发展总部经济、科技金融等高端服务业，尧化片区着力发展楼宇经济，迈燕片区重点发展公共服务、商业贸易、文化旅游、总部经济。 未来将立足栖霞产业特色，以现代化、市场化、国际化、信息化为导向，围绕打造全市高端商务创新发展核心区，加速高端商务服务业集约发展，支持高端商务机构提高服务水平、扩大经营规模，加快形成高端引领、优势互补、错位发展的商务产业发展生态圈。

在新型消费方面，以构建新型消费供给体系为重点，借助科技创新、管理创新和模式创新，全力实施互联网工程，推动现代信息技术与生态农业、先进制造业、现代服务业深度融合，大力发展新模式、新业态，引领新消费，促进新型消费扩容提质，更好满足居民消费新需求，增强经济发展新动能。

根据栖霞区政府工作报告，“十五五”期间栖霞区将聚焦构建“263”现代化产业体系，旨在推动区域产业能级跃升。该体系以生物医药与高端医疗器械、光电显示为两大引领性产业；以智能装备制造、智能网联汽车零部件、新型电力、人工智能、新能源及新型储能、现代服务业为六大优势产业；并前瞻布局脑机接口、生物制造、具身智能三大未来产业。规划明确提出，到“十五五”期末，力争实现规上工业总产值突破 4000 亿元的目标。为实现这一蓝图，栖霞区将深化“三区融合”改革，以仙林大学城与南京经开区为核心引擎，推动“大学城”向“科学城”转型，并计划用三年时间打造 10 个标杆特色园区，促进创新链与产业链的深度融合。

（二）区域市场情况分析

1、南京市零售物业市场分析

（1）南京市商办用地成交情况

商办用地的成交情况与零售物业市场的供给、需求、租金水平等息息相关。2019-2025 年南京市商办用地市场呈现出波动变化的趋势。 从成交规划建筑面积来看，2019-2020 年房地产市场发展持续火热，成交规划建筑面积稳步上升，从 2019 年的 303.7 万平方米提升至 2020 年的 425.9 万平方米。2021-2024 年，受经济下行和政府控制商办用地供应的政策双重影响，商办用地成交量迅速下滑，成交规划建筑面积维持在每年 100-200 万平方米左右。2025 年，商办用地市场成交规划建筑面积约为 164.15 万平方米。

从成交楼面均价来看，2019-2025 年商办用地成交楼面价格呈波动下降趋势，从 2019 年的 3,765.0 元/平方米波动下降至 2025 年的 2,101.0 元/平方米。其中 2023 年伴随经济逐渐恢复，南京市整体成交楼面均价与 2022 年相比呈现上升态势。2025 年，商办用地成交多位于建邺、江宁等非城市中心区域，且这些区域成交楼面均价较低，因此拉低城市整体均价水平。



资料来源：CREIS，仲量联行

图 4-43：南京市商办用地成交记录（2019-2025)

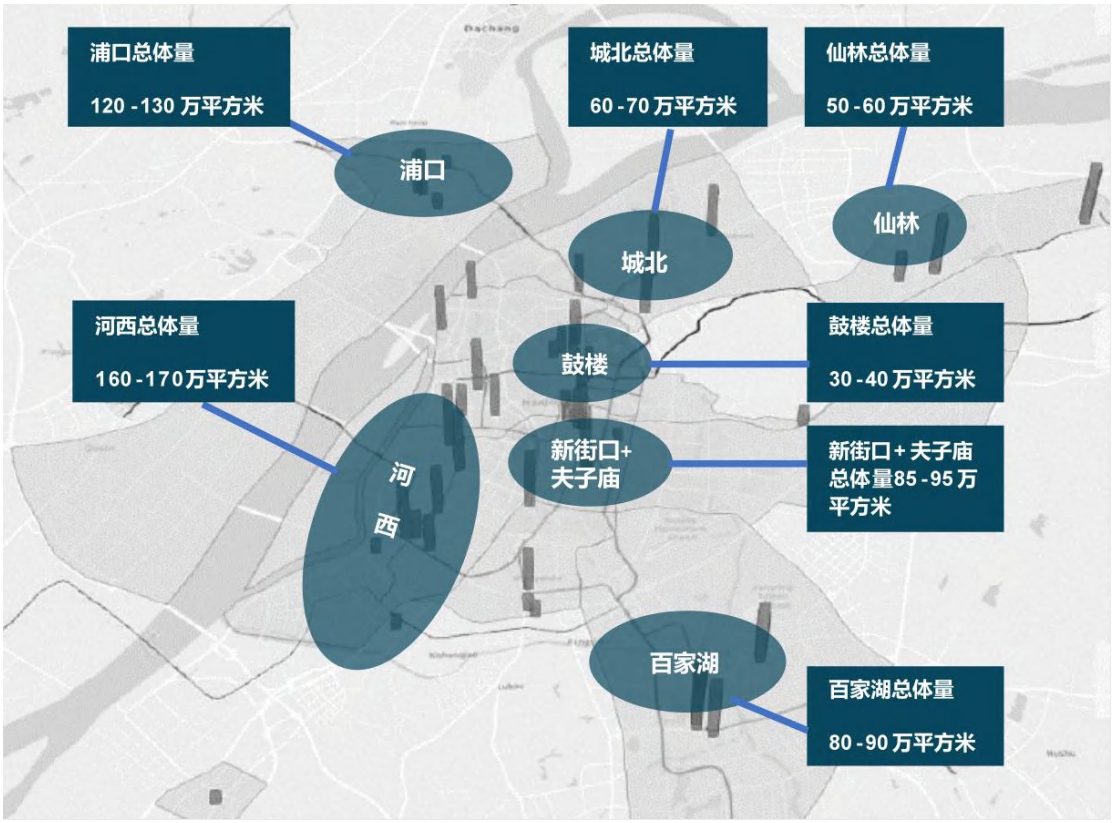
表 4-23：南京市商办用地成交记录（2019-2026Q1)

时间（年）	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
成交地块宗数	61	63	59	32	37	16	27
成交规划建筑面积(万平方米)	303.7	425.9	174.7	107.3	101.0	61.7	164.2
成交楼面均价(元/平方米)	3,765.0	3,067.0	3,148.0	2,256.0	2,675.0	1,925.0	2,101.0

资料来源：CREIS，仲量联行

（2）分布及特征

整体来看，近年来伴随着南京市主城区向外发展，城市规划和市政建设的发展，零售物业市场逐步向外发展，目前城市已形成包含新街口夫子庙、鼓楼、河西、城北、百家湖和浦口的六大主要商圈。其中新街口、鼓楼、河西属于核心商圈，城北、百家湖、浦口属于非核心商圈。本项目所在的仙林商圈属于城市非核心商圈。



资料来源：公开信息，仲量联行

图 4-44：南京市主要商圈分布及存量情况（截至 2025）

（3）市场表现

供给与需求方面，截至 2025 年末，南京市零售物业市场总存量超 700 万平方米。从需求来看，伴随经济维稳复苏，南京零售消费市场在“首店经济”、“假日经济”等一系列政策推动下逐步回暖。居民消费理念与消费需求持续升级，城市消费市场呈现品质化、智能化、健康化的发展趋势，其中户外运动、健康产品、新能源汽车、国内彩妆和特色餐饮等消费品类受到资本和消费者的欢迎，催生出扩张的消费需求。同时，部分零售物业结合数字化转型，开展多重营销活动包含直播卖货、社群营销等方式增强客户粘性，综合促进零售市场发展。

市场表现方面，截至 2025 年末，南京市主要六大商圈中，河西商圈受益于南京市打造河西现代化国际性城市中心的政策，零售物业市场蓬勃发展，零售物业总体量 150-160 万平方米，居南京市首位。仙林商圈发展起步较早，作为南京市商业网点规划中的中高端综合性商业功能区，首层平均租金水平约为 8.0-13.0 元/平方米/天，出租率在 90%-95%左右。

表 4-24：2025 年末南京市主要商圈指标

商圈	新街口夫子庙	鼓楼	河西	城北	百家湖	浦口	仙林
总体量（万平方米）	85-95	30-40	160-170	60-70	80-90	120-130	50-60
首层平均租金(元/平方米/天)	20.0-45.0	13.0-18.0	15.0-20.0	8.0-13.0	10.0-15.0	8.0-13.0	8.0-13.0

商圈	新街口夫子庙	鼓楼	河西	城北	百家湖	浦口	仙林
出租率(%)	90%-95%	85%-90%	95%左右	95%左右	85%-90%	95%左右	90%-95%

资料来源：仲量联行

备注：租金水平为首层净有效租金

（4）大宗交易

南京近年来零售物业大宗交易项目主要集中在鼓楼区、栖霞区、秦淮区、浦口区建邺区的河西新城。大宗交易单价从 2.50 万元/平方米至 20.00 万元/平方米不等，具体信息如下：

表 4-25：南京零售物业大宗交易信息（2019-2025）

项目名	区域	时间	总价(亿元)	面积(平方米)	单价(万元/平方米)	收购方	转让方	资本化率
南京万达茂	栖霞区-仙林大道	2024.9	-	303,993	-	新华保险、中金资本	大连万达	-
南京金茂汇	鼓楼区-中央路	2023.3	34.12	86,007	3.97	中国金茂	新华保险	-
马群招商花园城	栖霞区-中山门大街	2021.5	7.93	31,716	2.50	中信证券	招商局置地	4.8%-5.5%
新街口苏商大厦	秦淮区-汉中路	2019.11	1.70	-	-	盐城国投	南京新百	-
宝隆时代广场	浦口区-新浦路	2019.7	0.72	720	10.00	-	常发地产	-
新百新城项目	建邺区-兴隆大街	2019.2	0.57	287	20.00	-	南京新百	-

资料来源：RCA，仲量联行

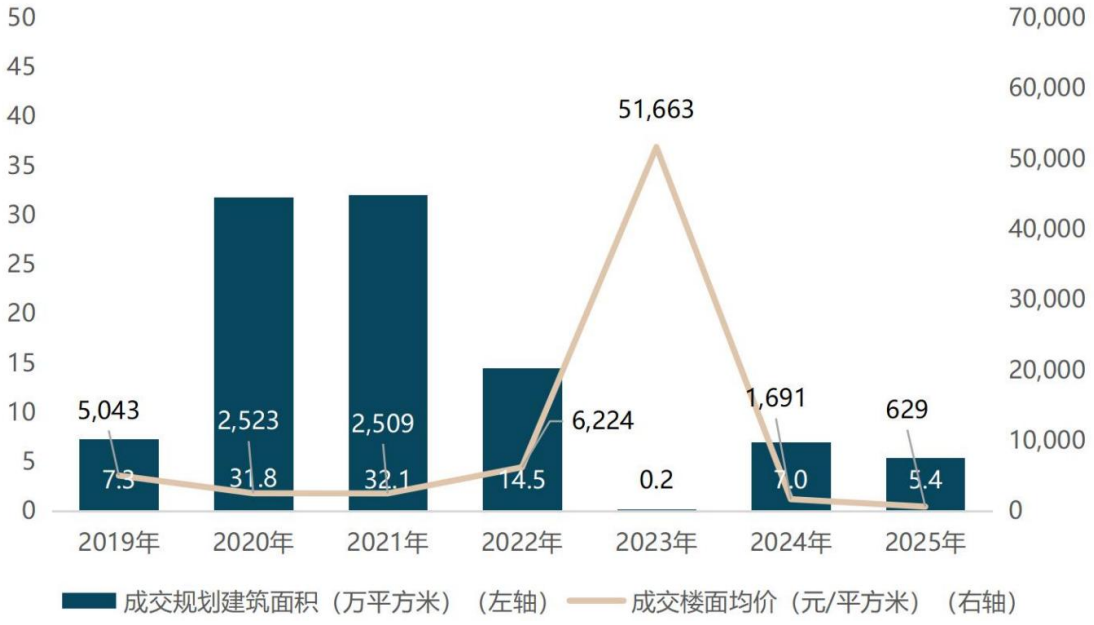
（5）未来趋势分析

综上分析，预计未来在中国经济持续回升向好的综合环境下，南京市城市经济或将维稳发展，经济和人口对城市零售物业市场的影响将维持谨慎乐观。从供给来看，未来南京市零售物业市场供给将在 2026-2027 年迎来小高峰，新增供给以中型或大型综合型购物中心为主。从需求来看，受益于消费复苏，市场需求预计将逐渐攀升。其中核心商圈市场供应有限，需求难以被完全满足，预计市场出租率有所上升，而非核心商圈供应量较大，短期内市场出租率或将小幅下降，长期来看出租率将缓慢上升。南京市零售物业市场首层平均租金短期内随着消费市场逐渐复苏将筑底回升，长期来看将保持稳定发展态势。

2、栖霞区零售物业市场分析

（1）栖霞区商办用地成交情况

栖霞区位于南京市中北部，2019-2025 年栖霞区商办用地共录得 29 宗成交地块，成交楼面均价范围为 629-51,663 元/平方米。从成交规划建筑面积来看，2019-2025 年栖霞区商办用地成交建筑面积波动变化，从 2019 年的 7.3 万平方米波动下降至 2025 年的 5.4 万平方米。从成交楼面均价来看，2019-2025 年栖霞区商办用地成交楼面均价波动明显，主要原因是栖霞区商办用地成交幅数较低，成交楼面均价与主要成交地块的成交楼面价格及其区位的关联性较强。区位较好的地块，成交楼面价格较高，从而推动区域整体成交楼面均价。其中 2023 年成交楼面均价为近年来最高，主要由于成交地块位置较好且成交面积较小，成交单价较高。



资料来源：CREIS，仲量联行

图 4-45：栖霞区商办用地成交记录 (2019-2025)

表 4-26：栖霞区商办用地成交记录 (2019-2026Q1)

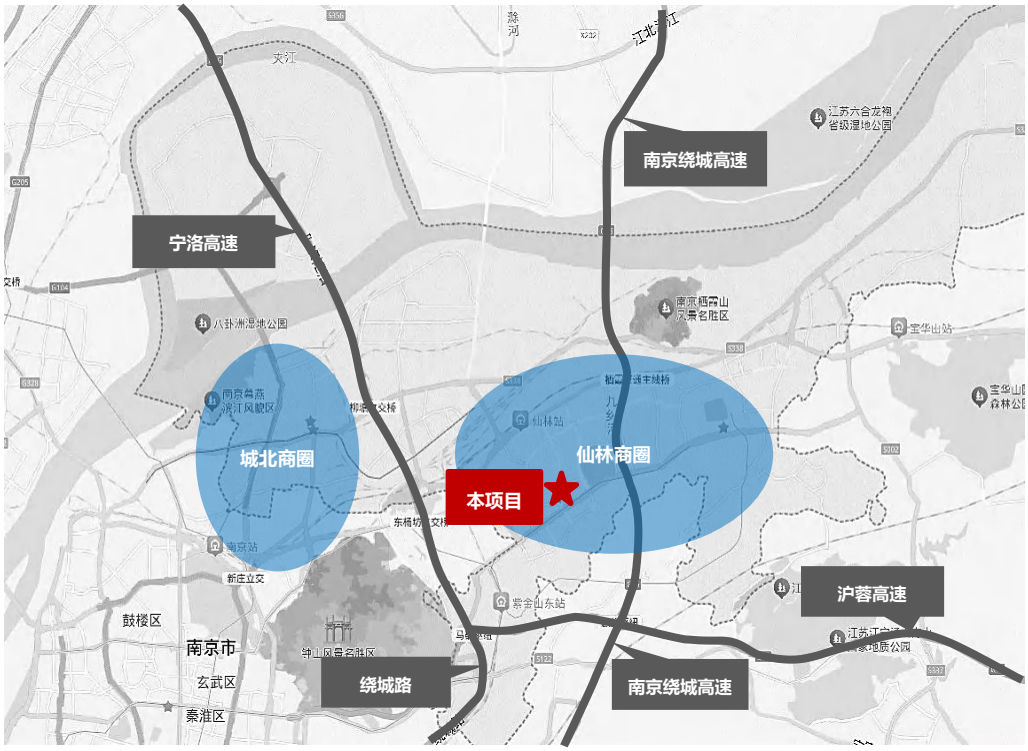
时间（年）	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
成交地块宗数	4	5	5	10	2	2	1
成交规划建筑面积(万平方米)	7.3	31.8	32.1	14.5	0.2	7.0	5.4
成交楼面均价(元/平方米)	5,043.0	2,523.0	2,509.0	6,224.0	51,663.0	1,691.0	629.0

资料来源：CREIS，仲量联行

（2）分布及特征

栖霞区是南京重要的工业、商贸、文化、旅游中心。区域内零售物业市场发展起步较早，商业氛围浓厚。目前区域内零售物业主要分布在区域中南部的仙林商圈和西南部的城北商圈。

其中仙林商圈位于栖霞区，依托周边高校经济发展，客流量较多；城北商圈为跨行政区商圈，分别属于玄武、栖霞两个区，其位于栖霞区的部分依托城市假日经济政策的推动，商业设施分布聚集。



资料来源：公开信息，仲量联行

图 4-46：栖霞区主要商圈分布（截至 2025 年末）

（3）市场表现

栖霞区的商业发展起步较早，区域内典型零售物业项目大部分于 2018 年及之前入市。从供给方面来看，近年来栖霞区商办土地成交量较低，新入市的零售物业项目数量较少，2019-2025 年，栖霞区共有 2 个项目入市，分别是城北万象汇和南京健康大融城，其中城北万象汇于 2023 年入市，分布在城北商圈的燕子矶区域，规划商业建筑面积约 21 万平方米。燕子矶区域是栖霞区商业发展的活力中心，强化功能业态多元性与消费场景社交性，在“首店经济”和“假日经济”的带动下吸引客群带来更多消费需求。南京健康大融城于 2025 年入市，位于栖霞区中山门大街，紧邻钟山风景名胜区和 2 号线马群站地铁口，为地铁上盖的商业综合体。2019-2025 年栖霞区主要零售物业项目供给情况如下表所示：

表 4-27：栖霞区主要零售物业项目供给情况（2019-2025）

序号	商圈	项目名称	开业时间(年)	规划商业建筑面积(平方米)	商业类型	持有方
1	城北商圈	城北万象汇	2023 年	210,000	商业综合体	华润置地
2	其他商圈	南京健康大融城	2025 年	60,000	商业综合体	中垠地产、光大安石

资料来源：仲量联行

未来 2 年栖霞区零售物业市场新增供应有限，预计将迎来 2 个新增项目入市，分别为栖霞宝龙城和仙林德基奥莱，新增供给的总建筑面积约 17 万平方米，前者位于仙林商圈和城北商圈之间区域，后者位于仙林商圈，具体信息如下：

表 4-28：栖霞区未来 2 年主要新增零售物业项目供给情况 (2026-2027)

序号	项目名称	预计开业时间(年)	规划建筑面积(平方米)	商业类型	持有方
1	栖霞宝龙城	2027 年	70,000	商业综合体	宝龙集团
2	仙林德基奥莱	未定，2026 年或 2027 年	100,000	商业综合体	德基集团

资料来源：仲量联行

从需求方面来看，随着栖霞区居民人均收支水平的不断提升，其消费需求也稳步增长。栖霞区零售物业市场较为成熟，目前，栖霞区政府依托仙林商圈规划打造中高端综合性商业功能区，集聚中高端、特色化功能业态，建设有较强活力、服务齐全的消费集聚区；同时依托燕子矶的规划，强化功能业态多元性与消费场景社交性，建设承载多维服务的地区活力中心。伴随仙林中高端综合性商业功能区承载区内商贸、金融等产业发展，以及燕子矶消费集聚区带动商贸文旅等产业发展，预计栖霞区将进一步聚集人口，扩大消费人群，区域的消费需求未来将会进一步提升。

截至 2025 年末，在租金方面，栖霞区内两大主要商圈的零售物业首层租金水平相差不大，均在 8.0-13.0 元/平方米/天。出租率方面，栖霞区内两大商圈的零售物业出租率水平在 90%-95%左右区间。

表 4-29：栖霞区主要商圈租金及出租率情况（截至 2025 年末）

商圈	商业类型	零售物业首层租金(元/平方米/天)	出租率(%)
仙林商圈	商业综合体、购物中心	8.0-13.0	90%-95%左右
城北商圈	商业综合体、购物中心	8.0-13.0	90%-95%左右

资料来源：仲量联行

注：租金水平为首层净有效租金

（4）未来趋势分析

综上分析，从供给来看，未来栖霞区零售物业市场新增供给稀缺，未来预计有两个项目入市。从需求来看，未来栖霞区人均收支水平和社会消费水平的增长预计将提升消费需求，促进区域内零售物业市场稳定发展。短期来看，伴随经济逐步复苏，栖霞区零售物业市场租金水平预计将维稳发展。栖霞区零售物业市场未来供应较为平稳，同时区域内零售物业市场较为成熟，商业氛围浓厚，商户较为稳定，预计栖霞区零售物业市场出租率水平将维持在稳定水平。长期来看，零售物业市场将逐步恢复，区域零售物业市场基本面仍将保持稳健，预

计栖霞区零售物业租金水平将保持稳定发展，出租率水平将波动上升。

（三）不动产项目竞争力分析

仲量联行根据本项目的定位档次和业态划分，选取本项目附近 5-10 公里范围内区位相同、定位档次同为商业综合体的三个案例，分别是南京万达茂、南京城北万象汇、南京招商花园城（燕子矶店），其租金及出租率、运营情况等均对本项目有一定的可比和竞争意义。周边案例分布情况如下：



资料来源：仲量联行

图 4-47：可比案例分布情况

竞争格局：项目周边 10 公里范围内的商业分布较为分散，对本项目的竞争影响比较有限。南京万达茂靠近本项目东侧区域，距离本项目 5-10 公里，与本项目同属于仙林商圈。其客群主要面向城市全年龄段群体，其定位为一站式娱乐购物综合体，且体量大于本项目，业态布局注重多元业态组合和主题特色，但由于距离本项目大于 5 公里，其客群辐射与本项目不完全一致，业态布局和建筑形态与本项目有一定差异，对本项目的竞争影响比较有限。南京城北万象汇和南京招商花园城（燕子矶店）位于本项目西北侧，距离本项目约 10 公里，属于城北商圈。尽管这两个项目定位为中高端商业综合体，开发运营情况较好，但由于距离较远，与本项目客群重合度较低，对本项目的竞争影响较弱。仙林苏宁广场位于本项目东南侧约 0.3 公里，定位为包含 52 万平方米的大型城市综合体，涵盖购物中心、酒店、办公、美术馆等多元业态，目前属于工程停滞状态，暂无竞争影响，但不排除未来仙林苏宁广场重启竣工入市的可能，未来或对本项目产生一定的竞争影响。仙林德基奥莱原名仙林德基文化艺术高端商业中心，位于本项目东北侧约 1.2 公里，紧邻 2 号线羊山湖公园站。项目于 2020 年启动，2024 年立面拆除改造，2025 年 4 月其所在地块进行规划更改公示，项目建筑密度将由≤30%修改为≤55%，绿地率将由≥20%修改为≥3%，随后项目更名为仙林德基奥莱，定位从文化艺术高端商业下沉到更亲民的奥莱商业综合体，预计商业建筑面积约为 10 万平方米，

完工开业时间暂未确定，由于其距离本项目较近，体量小于本项目，定位及面向客群与本项目类似，预计未来竣工入市后或将对本项目产生一定的竞争影响。

1、项目优势

（1）宏观经济与区域规划构成有利发展环境

项目所在城市南京市的宏观经济基本面稳固，为零售商业的长期发展提供了扩张基础。南京市地区生产总值自 2019 年至 2024 年间实现了持续增长，由 14,045.2 亿元增至 18,500.8 亿元。同期，全市常住人口规模由 928.2 万人扩大至 957.7 万人，并维持着高达 87.3%的城镇化水平，该比率位居江苏省首位。宏观经济的稳定上行与人口的持续聚集，是区域消费市场规模与消费能力提升的根本驱动力。

在区域层面，项目所处的栖霞区及仙林板块，是南京市城市规划中的重要发展区域。栖霞区作为南京市的科教与现代工业重镇，其地区生产总值与人口规模均呈上升态势，2024 年常住人口已达 101.8 万人。仙林区域在城市规划中定位为中高端综合性商业功能区，是承载区域服务核心与高品质居住功能的新城。明确的区域发展规划，为资产所在地的长期价值成长、基础设施完善以及人口结构优化提供了政策层面的支撑。

（2）核心区位与多元化客群结构

本项目地处仙林商圈的核心位置，其区位优势直接关联其强大的客群获取能力。根据市场报告，项目周边人口高度密集，1 公里范围内辐射人口数量为 12-16 万人，3 公里范围内辐射人口数量则达到 28-33 万人，形成了坚实的客流基础。

本项目地处仙林商圈的核心位置，直接辐射由高消费能力白领阶层、周边中高端社区居民及高校客群构成的复合型消费市场。其核心目标客群为周边成熟的产业园区与企事业单位的商务白领及管理阶层，以及周边高品质住宅区的家庭客群。该部分客群收入水平较高、消费观念成熟，是项目高客单价业态与会员体系的主要贡献者，构成了项目稳定且高价值的消费基础。此外，项目毗邻仙林大学城，区域内高校林立。高校师生群体虽非核心目标客群，但其持续的更迭为商场带来了持久的客流新鲜感与潮流敏感度，构成了项目客群结构中一个充满活力的有益补充。

（3）卓越的品牌效应与成熟的会员体系

作为金鹰集团旗下的商业项目，资产本身享有显著的品牌优势。金鹰品牌在南京乃至江苏区域市场深耕多年，具备极高的市场认知度和品牌公信力，这为项目吸引并稳定客流提供了先天保障。

项目依托于集团成熟且庞大的会员体系。该体系经过长期运营，积累了大量高忠诚度的优质会员，形成了强大的消费粘性。通过对会员数据的深度分析，项目得以实现精准营销、

个性化服务和数据驱动的运营调整，这不仅有效提升了经营坪效，也构筑了抵御市场竞争的坚实壁垒，是商业项目的核心竞争力。

（4）公园式商业定位形成的差异化优势

本项目以“精品购物+品质街区+湖滨公园”三位一体的公园式商业模式进行运营，此定位在南京商业市场中具有显著的独特性。该模式将商业零售功能与自然景观、市民公共休闲空间有机结合，创造了区别于传统封闭式购物中心的开放式消费体验场景。

此种差异化定位，使项目超越了单一的购物功能，附加了强烈的社交、休闲与家庭活动属性。在当前消费市场日益注重体验感的趋势下，项目独特的湖滨公园环境构成了难以复制的物理壁垒和竞争优势。该定位有助于延长顾客的停留时间，提升消费粘性，并在商业地产同质化竞争格局中，建立了清晰的市场辨识度。

（5）稳健的运营指标与市场地位

项目一期（2010 年开业）与二期（2017 年开业）均已进入成熟运营阶段，在仙林商圈内已形成稳固的市场地位。关键运营指标客观地反映了其资产质量与管理水平。市场报告指出，项目整体出租率维持在 92%-96%的高位区间，此数据高于仙林商圈 90%-95%的平均水平。

在租金表现上，项目首层平均租金为 7.0-13.0 元/平方米/天，与仙林商圈整体 8.0-13.0 元/平方米/天的租金范围基本吻合，其租金水平符合市场公允价值。稳定的高出租率与健康的租金结构，共同组成了项目可靠的现金流基础，是其作为优质商业不动产项目资产价值的客观指标。

2、项目劣势

（1）非市级核心商圈定位的辐射局限性

仙林商圈在南京市的商业格局中属于城市副中心级商圈。相较于新街口等市级核心商圈，其在全市范围内的辐射能力和对外部游客的吸引力存在结构性差距。本项目的客群来源具有显著的地域性特征，主要依赖于周边 3-5 公里范围内的本地客群。

（2）区域潜在新增供应引致的市场竞争风险

区域内未来规划有新增商业项目，包括栖霞宝龙城与仙林德基奥莱等，将为市场带来一定程度的供应增量。然而，这些潜在竞争物业与本项目均保持着超过 1.2 公里的地理距离，并未形成零距离的直接竞争关系，其核心客群辐射范围的重叠度有限。得益于本项目已建立的市场主导地位、稳固的会员基础以及独特的公园式商业定位，其在区域内已具备较强的客户粘性与先发优势。因此，未来新增供应虽会带来一定程度的市场分化，但预计对本项目的直接冲击在可控范围之内。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

截至 2026 年 3 月 31 日，一期奥莱已运营逾 15 年，二期购物中心已运营逾 7 年，整体经营情况较为稳定，不动产项目的财务数据和运营数据如下：

（一）经营及财务情况概览

1、主要财务指标

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号）、《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号）和《金鹰湖滨天地项目相关资产及业务 2023 年度至 2026 年 1-3 月模拟汇总财务报表》（中汇会审[2026]6287 号），金鹰湖滨天地项目一期奥莱和二期购物中心项目过往三年及最新一期的经营收益情况如下：

表 4-30：金鹰湖滨天地项目最近 3 个会计年度及最新一期经营收益情况

单位：万元

财务指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
一期奥莱				
营业收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
营业成本	4,370.24	4,432.98	4,051.22	1,005.21
净利润	4,712.86	4,390.81	4,222.30	1,153.27
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,949.96	9,218.36	8,823.19	2,067.85
运营净收益（未扣除资本性支出）	10,710.77	9,974.97	9,348.38	2,310.10
NOI Margin（未扣除资本性支出）	81.31%	79.34%	80.01%	79.96%
运营净收益（扣除资本性支出）	10,593.99	9,683.77	9,263.01	2,303.29
NOI Margin（扣除资本性支出）	80.42%	77.02%	79.28%	79.72%
二期购物中心				
营业收入	18,960.51	18,575.33	18,636.22	4,554.71
营业成本	8,943.74	9,468.31	9,131.28	2,221.14
净利润	7,356.93	5,427.95	3,579.46	1,404.99

财务指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	14,591.94	12,125.04	12,434.25	3,111.77
运营净收益（未扣除资本性支出）	14,814.42	13,997.69	14,226.68	3,535.85
NOI Margin（未扣除资本性支出）	78.13%	75.36%	76.34%	77.63%
运营净收益（扣除资本性支出）	14,414.36	13,822.31	13,704.42	3,515.36
NOI Margin（扣除资本性支出）	76.02%	74.41%	73.54%	77.18%
合计				
营业收入	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
营业成本	13,313.97	13,901.29	13,182.50	3,226.35
净利润	12,069.78	9,818.76	7,801.76	2,558.26
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	24,541.91	21,343.40	21,257.44	5,179.62
运营净收益（未扣除资本性支出）	25,525.19	23,972.66	23,575.06	5,845.95
NOI Margin（未扣除资本性支出）	79.43%	76.96%	77.75%	78.53%
运营净收益（扣除资本性支出）	25,008.35	23,506.08	22,967.43	5,818.65
NOI Margin（扣除资本性支出）	77.83%	75.46%	75.75%	78.17%

备注：

（1）考虑到备考审计报告中营业成本范围主要包含折旧摊销及水电费，为客观体现盈利情况，本表中营业成本系备考口径下的营业成本、销售费用、管理费用之和。

（2）运营净收益（未扣除资本性支出）=营业收入-运营付现成本；运营付现成本=营业成本（扣除非项目成本，如关联方管理费等）+税金及附加+管理费用+销售费用-折旧与摊销；

（3）NOI Margin（未扣除资本性支出）=运营净收益（未扣除资本性支出）/营业收入；

（4）运营净收益（扣除资本性支出）=营业收入-运营付现成本-资本性支出；

（5）NOI Margin（扣除资本性支出）=运营净收益（扣除资本性支出）/营业收入。

营业收入方面，一期奥莱以知名品牌折扣为核心，聚焦对品牌性价比敏感的客群，经营数据在市场波动中具备较强稳定性。2023 年随消费信心回升增长至 13,173.53 万元，2024 年受市场环境影响略有下降至 12,573.11 万元，2025 年营业收入为 11,683.58 万元；结合 2026 年 1-3 月数据 2,889.06 万元来看，营收呈现出较好的态势，凸显品牌折扣业态对客群的持续吸引力与抗风险特性。

二期购物中心以零售、餐饮、娱乐等多元业态为核心，客群覆盖全年龄段，需求场景丰富度高，营收表现平稳。2023 年营业收入为 18,960.51 万元，2024 年略有下降至 18,575.33

万元，2025 年营业收入为 18,636.22 万元；2026 年 1-3 月数据 4,554.71 万元。二期购物中心多元业态分散风险、场景化提升粘性的优势持续显现，成为其营收增长的核心支撑。

从整体来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目合计营业收入分别为 32,134.04 万元、31,148.44 万元、30,319.80 万元、7,443.77 万元，呈现稳健趋势。

2、主要管理指标

从息税折旧摊销前利润（EBITDA）来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目的 EBITDA 分别为 24,541.91 万元、21,343.40 万元、21,257.44 万元、5,179.62 万元。细分来看，一期奥莱 2026 年 1-3 月 EBITDA 2,067.85 万元，运营效率稳定、核心利润波动小；二期购物中心 2026 年 1-3 月 EBITDA 为 3,111.77 万元。

从 NOI Margin（未扣除资本性支出）来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月分别为 79.43%、76.96% 、77.75%、78.53%。从 NOI Margin（扣除资本性支出）来看，三年一期数据分别为 77.83%、75.46%、75.75%、78.17%，变动幅度较小，盈利能力多年保持稳定。

综合来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，一期项目与二期项目的不同业态组合形成互补，保障了金鹰湖滨天地项目盈利指标整体保持稳健。

不动产项目主要收入来源为入驻商户产生的租金收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入（租赁模式下的物业费和联营模式下的综合管理费统称为综合管理费）、停车场收入和其他收入[19]，历史三年及最新一期收入结构如下表所示。以 2026 年 1-3 月收入构成来看，租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入及其他收入占比分别为 48.51%、24.10%、0.80%、18.96%、2.88%和 4.75%。

表 4-31：金鹰湖滨天地项目最近 3 个会计年度及最新一期收入结构

单位：万元

类别		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
营业收入	金额	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
租金收入	金额	15,477.83	15,169.79	15,412.87	3,610.78
	占比	48.17%	48.70%	50.83%	48.51%
联营收入	金额	8,635.51	7,846.87	7,088.05	1,793.85
	占比	26.87%	25.19%	23.38%	24.10%
经销收入	金额	114.87	199.94	200.71	59.71
	占比	0.36%	0.64%	0.66%	0.80%
停车场收入	金额	788.65	727.34	731.84	214.59
	占比	2.45%	2.34%	2.41%	2.88%

[19] 其他收入包含少量的促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入等，下同。

类别		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
综合管理费收入	金额	5,487.71	5,523.30	5,561.80	1,411.51
	占比	17.08%	17.73%	18.34%	18.96%
其他收入	金额	1,629.48	1,681.20	1,324.52	353.33
	占比	5.07%	5.40%	4.37%	4.75%

（二）运营指标分析

1、坪效

坪效是衡量商业零售项目出租收益效率与空间利用价值的重要指标。金鹰湖滨天地项目整体（包含租赁和联营店铺）的坪效情况整体保持波动稳定，具体统计情况如下表所示：

表 4-32：金鹰湖滨天地项目的月租金坪效[20]情况

单位：元/平方米/月

期数	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
一期奥莱	185.61	170.01	160.28	163.74
二期购物中心	214.82	210.94	229.17	226.34
合并	**201.00**	**191.49**	**195.83**	**197.08**

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目月租金坪效分别为 201.00、191.49、195.83 和 197.08 元/平方米/月，整体保持稳定，其中一期项目 2025 年坪效偏低的原因系上半年一期项目组织主动调改，部分柜位腾挪过渡期未计入租赁收入所致，待调改租户和新引入租户柜位落定后预计出租率和坪效均能够实现上升，预计全年水平将回升至稳定水平。

2、商品销售总额[21]

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，湖滨天地项目的商品销售总额情况如下表：

表 4-33：金鹰湖滨天地项目商品销售总额统计

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
销售额	169,660.08	160,167.88	156,272.17	43,622.35

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月金鹰湖滨天地项目整体商品销售总额分别为 169,660.08 万元、160,167.88 万元、156,272.17 万元和 43,622.35 万元。一期奥莱“品牌折扣”定位聚焦对品质商品有折扣需求的消费群体，二期购物中心“购物体验”定位整合餐饮、娱乐、零售等多元业态，覆盖一站式消费需求，一期奥莱和二期购物中心经营策略和定位形成差异化互补，共

[20] 租金坪效=备考审计报告确认的当期租赁收入（包含租金收入和联营收入）/当期总可出租面积/当期月数。

[21] 不动产项目内租户当年销售商品的金额之和，不含汽车销售额。

同支撑金鹰湖滨天地项目整体销售表现。

3、客流量[22]

金鹰湖滨天地项目整体客流量稳中有进。2019-2021 年金鹰湖滨天地项目平均客流量为 19,902,838 人次；2022 年受特殊情况影响，项目客流量下滑至 17,192,031 人次；随着 2023 年运营逐步走向正轨，项目全年客流量创近五年新高，为 23,702,103 人次；2024 年项目客流量为 23,382,216 人次；2025 年项目客流量为 23,216,310 人次；2026 年 1-3 月为 6,020,135 人次。

（三）不动产项目财务情况

1、项目公司汇总财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰购物中心有限公司(以下简称“仙林购物公司”)和南京仙林金鹰天地科技实业有限公司(以下简称“仙林实业公司”)持有的金鹰湖滨天地项目相关资产及业务(以下简称“金鹰湖滨天地项目”)的模拟汇总财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的模拟汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的模拟汇总利润表及模拟汇总财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 4-34：项目公司近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	783.97	678.86	709.23	586.92
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	204.59	10.43	7.84	7.84
其他应收款	57,598.13	66,599.47	161,436.84	29,086.27
存货	93.5	56.95	61.75	47.06
合同资产	-	-	-	-

[22] 金鹰湖滨天地项目当年度或当期来访客流人次数总和。

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.67	0.43	115.43	574.61
流动资产合计	**58,680.86**	**67,346.14**	**162,331.09**	**30,302.70**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	112,309.33	106,894.47	101,407.49	100,031.34
固定资产	133.12	121.6	56.35	66.67
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	64.96	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,382.20	2,367.24	1,806.59	1,557.15
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**115,889.60**	**109,383.31**	**103,270.43**	**101,655.15**
资产总计	**174,570.46**	**176,729.44**	**265,601.53**	**131,957.86**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9,000.36	9,982.75	8,282.77	7,440.94
预收款项	4,401.35	4,071.80	3,966.23	3,550.59

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	176.89	151.67	171.76	152.31
应交税费	1,322.01	1,520.58	960.48	2,016.15
其他应付款	17,702.42	12,236.36	10,961.17	26,762.76
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	7,972.50	0.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**35,720.24**	**31,060.46**	**32,330.79**	**39,928.86**
非流动负债：				
长期借款	67,000.00	64,000.00	143,800.00	0.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**143,800.00**	**0.00**
负债合计	**102,720.24**	**95,060.46**	**176,130.79**	**39,928.86**
净资产：				
净资产	**71,850.23**	**81,668.98**	**89,470.74**	**92,029.00**
负债和净资产总计	**174,570.46**	**176,729.44**	**265,601.53**	**131,957.86**

（2）合并利润表

表 4-35：项目公司近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**32,134.04**	**31,148.44**	**30,319.80**	**7,443.77**
减：营业成本	8,451.12	8,416.26	8,235.20	2,124.27
税金及附加	983.29	2,629.26	2,327.20	666.82
销售费用	238.91	209.15	122.55	45.69

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
管理费用	4,623.94	5,275.89	4,824.75	1,056.38
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,743.73	1,526.21	4,407.76	139.59
其中：利息费用	1,760.64	1,533.73	4,417.34	140.08
利息收入	17.47	8.36	10.61	1.01
二、营业利润	**16,093.05**	**13,091.67**	**10,402.34**	**3,411.01**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**16,093.05**	**13,091.67**	**10,402.34**	**3,411.01**
减：所得税费用	**4,023.26**	**3,272.92**	**2,600.59**	**852.75**
四、净利润	**12,069.78**	**9,818.76**	**7,801.76**	**2,558.26**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**12,069.78**	**9,818.76**	**7,801.76**	**2,558.26**

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该模拟汇总财务报表仅为申请发行公开募集不动产投资信托基金之目的而编制。

该模拟汇总财务报表包括金鹰湖滨天地项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的模拟汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月期间的模拟汇总利润表以及相关财务报表附注，不包括 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月期间的模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表及相关财务报表附注。该模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。该模拟汇总财务报表基于以下编制基础：

1、该模拟汇总财务报表以金鹰湖滨天地项目在个别备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时合并抵消两个项目之间的所有内部交易产生的资产、负债、收入和费用。

2、该模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目同一列报为“净资产”。

除上述事项以外，该模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。该模拟汇总财务报表以持续经营为基础编制。该模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司、仙林实业公司管理层编制模拟汇总财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，模拟汇总财务报表可能不适用于其他用途。

2、一期奥莱项目公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业公司”）关于金鹰湖滨天地一期项目相关资产及业务（以下简称“一期项目”）的备考财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考利润表及备考财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 4-36：一期奥莱项目公司近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	604.99	387.49	410.81	189.08
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	170.36	7.84	7.84	7.84
其他应收款	71,717.36	74,892.38	74,995.13	28,715.69
存货	1.87	1.53	0.37	2.50
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.67	0.43	3.46	106.71
流动资产合计	**72,495.25**	**75,289.67**	**75,417.61**	**29,021.82**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
投资性房地产	34,349.74	32,960.96	31,572.00	31,224.76
固定资产	27.02	26.6	24.99	29.93
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,027.52	700.52	374.02	296.89
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**35,404.29**	**33,688.08**	**31,971.01**	**31,551.58**
资产总计	**107,899.54**	**108,977.75**	**107,388.62**	**60,573.40**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	6,899.63	7,089.24	5,715.83	5,314.79
预收款项	1,198.39	1,098.40	802.45	640.31
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	76.84	68.59	65.84	59.11
应交税费	727.78	624.21	262.38	794.50
其他应付款	4,711.28	4,431.76	3,664.50	19,799.31
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	3,065.51	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**16,700.54**	**16,387.94**	**13,576.51**	**26,608.03**
非流动负债：				
长期借款	67,000.00	64,000.00	61,000.00	-
应付债券	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**61,000.00**	**-**
负债合计	**83,700.54**	**80,387.94**	**74,576.51**	**26,608.03**
净资产：				
净资产	**24,199.00**	**28,589.81**	**32,812.10**	**33,965.37**
负债和净资产总计	**107,899.54**	**108,977.75**	**107,388.62**	**60,573.40**

（2）合并利润表

表 4-37：一期奥莱项目公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**13,173.53**	**12,573.11**	**11,683.58**	**2,889.06**
减：营业成本	2,520.68	2,394.28	2,302.47	597.50
税金及附加	760.81	756.61	529.76	242.40
销售费用	81.88	72.02	45.04	10.93
管理费用	1,767.69	1,966.68	1,703.70	396.78
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,758.67	1,529.10	1,472.87	103.77
其中：利息费用	1,760.64	1,533.73	1,477.44	103.91
利息收入	2.53	5.47	5.61	0.67
二、营业利润	**6,283.81**	**5,854.41**	**5,629.73**	**1,537.69**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**6,283.81**	**5,854.41**	**5,629.73**	**1,537.69**
减：所得税费用	1,570.95	1,463.60	1,407.43	384.42
四、净利润	**4,712.86**	**4,390.81**	**4,222.30**	**1,153.27**

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,712.86	4,390.81	4,222.30	1,153.27

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该备考财务报表是为基金管理人申请公开募集不动产投资信托基金并上市之目的,而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映金鹰湖滨天地一期项目及与金鹰湖滨天地一期项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

该备考财务报表仅供反映交易标的于该备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制该备考财务报表的特殊目的，该备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对该备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。该备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于该备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，该备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

该备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林实业公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

3、二期购物中心项目公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰购物中心有限公司关于金鹰湖滨天地二期项目相关资产及业务的备考财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考利润表及备考财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 4-38：二期购物中心项目公司近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收票据	-	-	-	-
应收账款	178.98	291.37	298.42	397.84
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	34.23	2.59	-	-
其他应收款	2,736.08	14,498.81	114,663.43	29,063.74
存货	91.62	55.42	61.38	44.56
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	111.97	467.90
流动资产合计	**3,040.91**	**14,848.18**	**115,135.20**	**29,974.04**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	77,959.58	73,933.51	69,835.50	68,806.58
固定资产	106.1	95	31.35	36.74
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	64.96	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,354.67	1,666.71	1,432.57	1,260.26
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**80,485.31**	**75,695.23**	**71,299.42**	**70,103.58**
资产总计	**83,526.22**	**90,543.41**	**186,434.62**	**100,077.62**

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,100.73	2,893.51	2,566.94	2,126.16
预收款项	3,202.96	2,973.40	3,163.78	2,910.28
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	100.05	83.08	105.92	93.19
应交税费	594.23	896.37	698.10	1,221.64
其他应付款	29,846.44	30,596.32	35,518.38	35,656.61
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	4,906.99	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**35,874.99**	**37,464.23**	**46,975.99**	**42,013.99**
非流动负债：				
长期借款	-	-	82,800.00	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**
负债合计	**35,874.99**	**37,464.23**	**129,775.99**	**42,013.99**
净资产：				
净资产	**47,651.23**	**53,079.17**	**56,658.64**	**58,063.63**
负债和净资产总计	**83,526.22**	**90,543.41**	**186,434.62**	**100,077.62**

（2）合并利润表

表 4-39：二期购物中心项目公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**18,960.51**	**18,575.33**	**18,636.22**	**4,554.71**
减：营业成本	5,930.45	6,021.97	5,932.73	1,526.78
税金及附加	222.48	1,872.65	1,797.43	424.43
销售费用	157.03	137.13	77.50	34.76
管理费用	2,856.26	3,309.21	3,121.05	659.59
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-14.94	-2.89	2,934.89	35.82
其中：利息费用	-	-	2,939.89	36.17
利息收入	14.94	2.89	5.00	0.34
二、营业利润	**9,809.23**	**7,237.26**	**4,772.62**	**1,873.32**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**9,809.23**	**7,237.26**	**4,772.62**	**1,873.32**
减：所得税费用	2,452.31	1,809.32	1,193.15	468.33
四、净利润	**7,356.93**	**5,427.95**	**3,579.46**	**1,404.99**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**7,356.93**	**5,427.95**	**3,579.46**	**1,404.99**

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该备考财务报表是为基金管理人华泰资管申请发行公开募集不动产投资信托基金之目的,而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映金鹰湖滨天地二期项目及与金鹰湖滨天地二期项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

该备考财务报表仅供反映交易标的于该备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制该备考财务报表的特殊目的，该备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对该备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。该备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于该备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，该备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况

和经营成果。

该备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

4、主要财务指标分析

（1）一期奥莱项目

1）资产情况

a、资产结构

表 4-40：一期奥莱项目近三年备考报表的资产结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	604.99	0.56%	387.49	0.36%	410.81	0.38%	189.08	0.31%
预付款项	170.36	0.16%	7.84	0.01%	7.84	0.01%	7.84	0.01%
其他应收款	71,717.36	66.47%	74,892.38	68.72%	74,995.13	69.84%	28,715.69	47.41%
存货	1.87	0.00%	1.53	0.00%	0.37	0.00%	2.50	0.00%
其他流动资产	0.67	0.00%	0.43	0.00%	3.46	0.00%	106.71	0.18%
流动资产合计	72,495.25	67.19%	75,289.67	69.09%	75,417.61	70.23%	29,021.82	47.91%
投资性房地产	34,349.74	31.83%	32,960.96	30.25%	31,572.00	29.40%	31,224.76	51.55%
固定资产	27.02	0.03%	26.6	0.02%	24.99	0.02%	29.93	0.05%
无形资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
长期待摊费用	1,027.52	0.95%	700.52	0.64%	374.02	0.35%	296.89	0.49%
非流动资产合计	35,404.29	32.81%	33,688.08	30.91%	31,971.01	29.77%	31,551.58	52.09%
资产总计	**107,899.54**	**100.00%**	**108,977.75**	**100.00%**	**107,388.62**	**100.00%**	**60,573.40**	**100.00%**

b、资产科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目资产规模分别为 107,899.54 万元、108,977.75 万元、107,388.62 万元、60,573.40 万元，2026 年 1 季度资产规模降幅较大，主要系当期其他应收款减少 46,279.43 万元，用于归还长期借款。

（a）流动资产情况

一期奥莱项目流动资产主要为其他应收款，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，其他应收款分别为 71,717.36 万元、74,892.38 万元、74,995.13 万元、28,715.69 万元，占总资产比

例分别为 66.47%、68.72%、69.84%、47.41%。2026 年 1 季度其他应收款降低幅度较大，主要为归还长期借款所致。其他应收款主要构成为应收关联方和保证金押金，具体信息如下：

表 4-41：一期奥莱项目其他应收款客户类型

单位：万元

款项性质	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收关联方	71,653.14	74,856.52	74,977.89	28,693.16
保证金押金	20.39	15.04	15.04	15.04
其他	43.83	20.82	2.20	7.49
小计	71,717.36	74,892.38	74,995.13	28,715.69

表 4-42：一期奥莱项目其他应收款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	61,288.17	58,022.28	52,188.61	5,909.18
1-2 年	6,016.87	6,441.21	5,936.42	5,936.42
2-3 年	4,397.30	6,016.87	6,441.21	6,441.21
3 年以上	15.02	4,412.01	10,428.88	10,428.88
其中：3-4 年	15.02	4,397.30	6,016.87	6,016.87
4-5 年	-	14.72	4,397.30	4,397.30
5 年以上	-	-	14.72	14.72
小计	**71,717.36**	**74,892.38**	**74,995.13**	**28,715.69**

从应收款账龄分析，截至 2026 年 3 月末，其他应收款大部分为 3 年以上，主要系项目公司统一归集盈余资金产生的应收款项。

（b）非流动资产情况

一期奥莱项目非流动资产主要为投资性房地产。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，投资性房地产分别为 34,349.74 万元、34,349.74 万元、31,572.00 万元、31,,224.76 万元，占总资产比例分别为 31.83%、30.25%、29.40%，30.25%。投资性房地产净值下降主要系投资性房地产的折旧所致。

2）负债情况

a、负债结构

表 4-43：一期奥莱项目近三年备考报表的负债结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	6,899.63	8.24%	7,089.24	8.82%	5,715.83	7.66%	5,314.79	19.97%
预收款项	1,198.39	1.43%	1,098.40	1.37%	802.45	1.08%	640.31	2.41%
应付职工薪酬	76.84	0.09%	68.59	0.09%	65.84	0.09%	59.11	0.22%
应交税费	727.78	0.87%	624.21	0.78%	262.38	0.35%	794.50	2.99%
其他应付款	4,711.28	5.63%	4,431.76	5.51%	3,664.50	4.91%	19,799.31	74.41%
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3.69%	3,075.75	3.83%	3,065.51	4.11%	-	0.00%
流动负债合计	16,700.54	19.95%	16,387.94	20.39%	13,576.51	18.20%	26,608.03	100.00%
长期借款	67,000.00	80.05%	64,000.00	79.61%	61,000.00	81.80%	-	0.00%
非流动负债合计	67,000.00	80.05%	64,000.00	79.61%	61,000.00	81.80%	-	0.00%
负债合计	83,700.54	100.00%	80,387.94	100.00%	74,576.51	100.00%	26,608.03	100.00%

b、负债科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目负债规模分别为 83,700.54 万元、80,387.94 万元、74,576.51 万元、26,608.03 万元，2026 年 1 季度负债规模变动较大系当期归还 61,000.00 万元长期借款所致。流动负债主要为新增的其他应付款。

（a）应付账款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目应付账款分别为 6,899.63 万元、7,089.24 万元、5,715.83 万元、5,314.79 万元，历期波动较小。应付账款具体情况如下：

表 4-44：一期奥莱项目应付账款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	6,826.19	7,009.53	5,639.04	5,240.80
1-2 年	4.76	12.17	51.66	48.85
2-3 年	4.89	1.17	0.61	0.61
3 年以上	63.79	66.38	24.52	24.52
合计	**6,899.63**	**7,089.24**	**5,715.83**	**5,314.79**

（b）其他应付款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目其他应付款分别为 4,711.28 万元、4,431.76 万元、3,664.50 万元、19,799.31 万元，26 年一季度大额新增主要系应付关联方。2023-2025 年末其他应付款主要包括押金及保证金、工程款、预提费用等，具体情况如下：

表 4-45：一期奥莱项目其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应付关联方	-	-	-	15,928.22
押金及保证金	2,478.45	2,476.78	1,860.00	1,856.57
工程款	1,534.89	1,576.65	1,238.91	1,517.99
预提费用	188	183.77	188.66	165.99
应付暂收款	90.77	78.24	71.32	59.26
其他	419.16	116.33	305.61	271.28
小计	**4,711.28**	**4,431.76**	**3,664.50**	**19,799.31**

（c）一年内到期的非流动负债分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目一年内到期的非流动负债分别为 3,086.63 万元、3,075.75 万元、3,065.78 万元、0.00 万元，占负债总额比分别为 3.69%、3.83%、4.22%，0.00%。

（d）长期借款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目长期借款分别为 67,000.00 万元、64,000.00 万元、61,000.00 万元、0.00 万元。2023 年-2025 年末长期借款均为抵押借款，26 年一季度已无长期借款，具体情况如下：

表 4-46：一期奥莱项目长期借款明细

单位：万元

借款类别	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
抵押借款	70,086.63	67,075.75	64,065.51	-
减：一年内到期的长期借款	3,086.63	3,075.75	3,065.51	-
小计	67,000.00	64,000.00	61,000.00	-

截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2023 年 9 月 14 日，本公司向中国银行股份有限公司南京分行、中国工商银行股份有限公司南京分行作为（联合）牵头行的银团借入人民币 70,000.00 万元的借款，借款期限为 180 个月，借款利率为五年以上 LPR 上调 15 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的学海路 1 号房产 1-6 幢及地下室。该笔借款已于 2026 年度一季度归还。

3）收入及盈利情况

a、营业收入情况

表 4-47：一期奥莱项目近三年备考报表营业收入情况（按类型）

单位：万元，%

收入类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入-租赁模式	4,130.36	31.35%	3,940.86	31.34%	3,779.57	32.35%	749.43	25.94%
租赁收入-联营模式	5,708.09	43.33%	5,272.90	41.94%	4,803.42	41.11%	1,310.36	45.36%
停车场收入	190.48	1.45%	190.48	1.51%	190.48	1.63%	72.74	2.52%
综合管理费收入	2,246.19	17.05%	2,204.10	17.53%	2,221.57	19.01%	559.06	19.35%
广告费收入	19.59	0.15%	14.53	0.12%	6.71	0.06%	3.81	0.13%
其他收入	878.83	6.67%	950.24	7.56%	681.83	5.84%	193.66	6.70%
营业收入合计	13,173.53	100.00%	12,573.11	100.00%	11,683.58	100.00%	2,889.06	100.00%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目营业收入分别为 13,173.53 万元、12,573.11 万元、11,683.58 万元、2,889.06 万元，营业收入总体保持稳定。营业收入以租赁收入（租赁模式收入和联营模式收入）和综合管理费收入为主，各期合计占比分别为 91.73%、90.81%、92.48%、90.65%。

b、成本费用情况

一期奥莱项目备考利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照业务类型分类，列示如下：

表 4-48：一期奥莱项目近三年备考报表成本费用情况（按类型）

单位：万元，%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧摊销	1,388.79	31.78%	1,388.79	31.33%	1,388.96	34.28%	347.24	34.54%
职工薪酬	752.87	17.23%	745.36	16.81%	607.33	14.99%	147.32	14.66%
水电费	613.19	14.03%	559.43	12.62%	586.45	14.48%	171.25	17.04%
修理费及维保费	241.56	5.53%	320.72	7.23%	243.31	6.01%	11.58	1.15%
长期待摊费用摊销	516.12	11.81%	443.99	10.02%	325.45	8.03%	78.66	7.83%
信息服务费	214.85	4.92%	305.78	6.90%	289.83	7.15%	69.18	6.88%
安保费	202.89	4.64%	260.41	5.87%	223.77	5.52%	67.82	6.75%
清洁卫生费	253.49	5.80%	182.08	4.11%	223.07	5.51%	58.51	5.82%
广告展览促销费	81.88	1.87%	72.02	1.62%	45.04	1.11%	10.93	1.09%
办公费	38.91	0.89%	27.34	0.62%	14.42	0.36%	3.03	0.30%
保险费	4.92	0.11%	10.16	0.23%	4.97	0.12%	5.24	0.52%
固定资产折旧	2.58	0.06%	2.07	0.05%	1.61	0.04%	0.35	0.03%
其他费用	58.19	1.33%	114.83	2.59%	96.99	2.39%	34.10	3.39%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
成本费用合计	4,370.24	100.00%	4,432.98	100.00%	4,051.22	100.00%	1,005.21	100.00%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目成本费用合计分别为 4,370.24 万元、4,432.98 万元、4,051.22 万元、1,005.21 万元，总体保持稳定。成本费用主要为投资性房地产折旧摊销、职工薪酬、水电费。

c、毛利润及毛利率

表 4-49：一期奥莱项目近三年毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
营业成本	2,520.68	2,394.28	2,302.47	597.50
毛利润	10,652.85	10,178.83	9,381.10	2,291.57
毛利率	80.87%	80.96%	80.29%	79.32%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目毛利分别为 10,652.85 万元、10,178.83 万元、9,381.10 万元、2,291.57 万元，23-25 年度营业期整体保持平稳。毛利率分别为 80.87%、80.96%、80.29%、79.32%，盈利能力佳，整体保持平稳。

4）资本性支出情况

表 4-50：一期奥莱项目近三年资本性支出情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
长期待摊费用增加额-装修改造费	22.79	116.99	5.93	1.53
修理费及维保费-工程改造支出	91.63	172.56	79.44	-
合计	**114.42**	**289.55**	**85.37**	**1.53**

一期奥莱项目资本性支出的实际发生额主要在长期待摊费用的增加额和修理费及维保费科目下符合资本性支出定义的工程改造支出分类中体现，过往三年及最新一期，实际发生金额为 114.42 万元、289.55 万元、85.37 万元和 1.53 万元。

（2）二期购物中心项目

1）资产情况

a、资产结构

表 4-51：二期购物中心项目近三年备考报表的资产结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	178.98	0.21%	291.37	0.32%	298.42	0.16%	397.84	0.40%
预付款项	34.23	0.04%	2.59	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	2,736.08	3.28%	14,498.81	16.01%	114,663.43	61.50%	29,063.74	29.04%
存货	91.62	0.11%	55.42	0.06%	61.38	0.03%	44.56	0.04%
其他流动资产	-	-	-	-	111.97	0.06%	467.90	0.47%
流动资产合计	3,040.91	3.64%	14,848.18	16.40%	115,135.20	61.76%	29,974.04	29.95%
投资性房地产	77,959.58	93.34%	73,933.51	81.66%	69,835.50	37.46%	68,806.58	68.75%
固定资产	106.1	0.13%	95	0.10%	31.35	0.02%	36.74	0.04%
无形资产	64.96	0.08%	-	-	-	0.00%	-	0.00%
长期待摊费用	2,354.67	2.82%	1,666.71	1.84%	1,432.57	0.77%	1,260.26	1.26%
非流动资产合计	80,485.31	96.36%	75,695.23	83.60%	71,299.42	38.24%	70,103.58	70.05%
资产总计	**83,526.22**	**100.00%**	**90,543.41**	**100.00%**	**186,434.62**	**100.00%**	**100,077.62**	**100.00%**

b、资产科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目资产规模分别为 83,526.22 万元、90,543.41 万元、186,434.62 万元、100,077.62 万元，2025 年资产规模大幅上升主要为其他应收款增加所致。

（a）流动资产情况

二期购物中心项目流动资产主要为其他应收款，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，其他应收款分别为 2,736.08 万元、14,498.81 万元、114,663.43 万元、29,063.74 万元，占总资产比例分别为 3.28%、16.01%、61.50%、29.04%，2025 年占比较高的原因为当期其他应收款大幅增加。其他应收款主要为应收关联方，具体情况如下：

表 4-52：二期购物中心项目其他应收款客户类型

单位：万元

款项性质	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收关联方	2,646.82	14,454.46	114,660.02	29,015.12
其他	89.26	44.35	3.41	48.62
小计	2,736.08	14,498.81	114,663.43	29,063.74

表 4-53：二期购物中心项目其他应收款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	89.26	14,498.81	114,663.43	29,063.74
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	2,646.82	-	-	-
其中：3-4 年	2,646.82	-	-	-
小计	**2,736.08**	**14,498.81**	**114,663.43**	**29,063.74**

从应收款账龄分析，截至 2026 年 3 月末，其他应收款全部为 1 年以内，2025 年末其他应收款出现较大增加主要系新增应收关联方往来款。

（b）非流动资产情况

二期购物中心项目非流动资产主要为投资性房地产。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，投资性房地产分别为 77,959.58 万元、73,933.51 万元、69,835.50 万元、68,806.58 万元。投资性房地产净值下降主要系投资性房地产的折旧所致。

2）负债情况

a、负债结构

表 4-54：二期购物中心项目近三年备考报表的负债结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	2,100.73	5.86%	2,893.51	7.72%	2,566.94	1.98%	2,126.16	5.06%
预收款项	3,202.96	8.93%	2,973.40	7.94%	3,163.78	2.44%	2,910.28	6.93%
合同负债	30.58	0.09%	21.55	0.06%	15.88	0.01%	6.11	0.01%
应付职工薪酬	100.05	0.28%	83.08	0.22%	105.92	0.08%	93.19	0.22%
应交税费	594.23	1.66%	896.37	2.39%	698.10	0.54%	1,221.64	2.91%
其他应付款	29,846.44	83.20%	30,596.32	81.67%	35,518.38	27.37%	35,656.61	84.87%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	4,906.99	3.78%	-	0.00%
流动负债合计	**35,874.99**	**100.00%**	**37,464.23**	**100.00%**	**46,975.99**	**36.20%**	**42,013.99**	**100.00%**
长期借款	-	-	-	-	82,800.00	63.80%	-	0.00%
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**82,800.00**	**63.80%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**35,874.99**	**100.00%**	**37,464.23**	**100.00%**	**129,775.99**	**100.00%**	**42,013.99**	**100.00%**

b、负债科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目负债规模分别为 35,874.99 万元、37,464.23 万元、129,775.99 万元、42,013.99 万元，25 年负债规模变动较大系当年新增借款所致，现已归还。流动负债主要为其他应付款，非流动负债主要为长期借款。

（a）其他应付款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目其他应付款分别为 29,846.44 万元、30,596.32 万元、35,518.38 万元、35,656.61 万元。其他应付款主要包括关联方往来款、押金及保证金、工程款等，具体情况如下：

表 4-55：二期购物中心项目其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
关联方往来款	22,321.26	22,791.72	28,221.71	28,693.16
押金及保证金	4,604.14	4,702.57	4,841.51	4,817.55
工程款	1,864.88	1,995.87	1,557.43	1,435.91
预提费用	319.34	333.03	370.10	291.14
应付暂收款	195.73	195.44	251.56	251.18
其他	541.09	577.69	276.06	167.67
小计	**29,846.44**	**30,596.32**	**35,518.38**	**35,656.61**

（b）长期借款分析

长期借款均为抵押借款，具体情况如下：

表 4-56：二期购物中心项目长期借款明细

单位：万元

借款类别	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
抵押借款	-	-	87,706.99	-
减：一年内到期的长期借款	-	-	4,906.99	-
小计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**

截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2025 年 3 月 28 日，本公司向交通银行股份有限公司江苏省分行（作为牵头行）、广州银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京湖北路支行、中国民生银行股份有限公司南京分行作为贷款人的银团借入人民币 120,000.00 万元的借款，借款期限为 60 个月，借款利率为五年以上 LPR 下调 40 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的栖霞区学津路 1 号房产。该笔借款已于 2026 年一季度归还。

3）收入及盈利情况

a、营业收入情况

表 4-57：二期购物中心项目近三年备考报表营业收入情况（按类型）

单位：万元，%

收入类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入-租赁模式	11,347.47	59.85%	11,228.93	60.45%	11,633.30	62.42%	2,861.35	62.82%
租赁收入-联营模式	2,927.42	15.44%	2,573.97	13.86%	2,284.63	12.26%	483.49	10.62%
直接销售	114.87	0.61%	199.94	1.08%	200.71	1.08%	59.71	1.31%
停车场收入	598.17	3.15%	536.87	2.89%	541.37	2.90%	141.85	3.11%
综合管理费收入	3,241.52	17.10%	3,319.20	17.87%	3,340.23	17.92%	852.45	18.72%
广告费收入	42.97	0.23%	47.41	0.26%	35.19	0.19%	10.14	0.22%
其他收入	688.09	3.63%	669.02	3.60%	600.79	3.22%	145.72	3.20%
营业收入合计	**18,960.51**	**100.00%**	**18,575.33**	**100.00%**	**18,636.22**	**100.00%**	**4,554.71**	**100.00%**

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目营业收入分别为 18,960.51 万元、18,575.33 万元、18,636.22 万元，4,554.71 万元，营业收入总体保持稳定。营业收入以租赁收入（租赁模式收入和联营模式收入）和综合管理费收入为主，各期合计占比分别为 92.39%、92.18%、92.61%、92.15%。

b、成本费用情况

二期购物中心项目备考利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照业务类型分类，列示如下：

表 4-58：二期购物中心项目近三年备考报表成本费用情况（按类型）

单位：万元，%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧摊销	4,116.72	46.03%	4,121.22	43.53%	4,110.02	45.01%	1,028.92	46.32%
职工薪酬及劳务费	1,164.82	13.02%	1,260.69	13.31%	1,239.88	13.58%	272.11	12.25%
水电费	1,024.79	11.46%	944.37	9.97%	1,023.01	11.20%	268.28	12.08%
长期待摊费用摊销	588.9	6.58%	687.96	7.27%	599.45	6.56%	172.31	7.76%
信息服务费	415.17	4.64%	633.6	6.69%	642.05	7.03%	103.77	4.67%
修理费及维保费	447.28	5.00%	489.46	5.17%	374.49	4.10%	33.78	1.52%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
清洁卫生费	468.18	5.23%	484.37	5.12%	506.96	5.55%	116.21	5.23%
安保费	164.2	1.84%	163.72	1.73%	156.10	1.71%	43.03	1.94%
直接销售成本	108.01	1.21%	186.94	1.97%	187.98	2.06%	56.22	2.53%
广告展览促销费	157.03	1.76%	137.13	1.45%	77.50	0.85%	34.76	1.57%
办公费	73.69	0.82%	77.95	0.82%	78.84	0.86%	16.18	0.73%
无形资产软件摊销	67.39	0.75%	64.96	0.69%	-	0.00%	-	0.00%
保险费	11.84	0.13%	11.25	0.12%	10.49	0.11%	9.41	0.42%
固定资产折旧	24.63	0.28%	16.53	0.17%	12.26	0.13%	1.05	0.05%
其他费用	111.07	1.24%	188.15	1.99%	112.26	1.23%	65.10	2.93%
成本费用合计	**8,943.74**	**100.00%**	**9,468.31**	**100.00%**	**9,131.28**	**100.00%**	**2,221.14**	**100.00%**

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目成本费用合计分别为 8,943.74 万元、9,468.31 万元、9,131.28 万元、2,221.14 万元，总体保持稳定。成本费用主要为投资性房地产折旧摊销、职工薪酬及劳务费、水电费。

c、毛利润及毛利率

表 4-59：二期购物中心项目近三年毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	18,960.51	18,575.33	18,636.22	4,554.71
营业成本	5,930.45	6,021.97	5,932.73	1,526.78
毛利润	13,030.06	12,553.36	12,703.50	3,027.93
毛利率	68.72%	67.58%	68.17%	66.48%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目毛利润分别为 13,030.06 万元、12,553.36 万元、12,703.50 万元、3,027.93 万元，各营业期毛利润整体保持平稳。毛利率分别为 68.72%、67.58%、68.17%、66.48%，盈利能力佳，整体保持稳定。

4）资本性支出情况

表 4-60：二期购物中心项目近三年资本性支出情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
长期待摊费用增加额-装修改造费	251.5	-	380.98	-
修理费及维保费-工程改造支出	137.98	153.36	139.54	13.93

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
合计	389.48	153.36	520.53	13.93

二期购物中心项目资本性支出的实际发生额主要在长期待摊费用的增加额和修理费及维保费科目下符合资本性支出定义的工程改造支出分类中体现，过往三年及最新一期，实际发生金额为 389.48 万元、153.36 万元、520.53 万元、13.93 万元。

二、不动产项目租赁情况

1、租约体系分析

金鹰湖滨天地项目租约体系以租赁、联营、经销三大模式为核心。其中，租赁模式指产权方将商铺出租给租户，按约定计租方式收取租金，细分为固定租金、租扣取高、提成租金三类；联营模式指产权方与商户合作经营，以商户销售额为基数按约定比例收取扣点收益；经销模式指产权方自行采购商品并销售后获取转售利润。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰湖滨天地项目的租约结构具体如下表所示。

表 4-61：不动产项目的租约结构对比

单位：m²、万元

项目	经营模式	计租方式	租户数量	已出租面积	面积占比
一期奥莱	租赁	固定租金	6	5,741.26	14.54%
		租扣取高	50	12,975.13	32.86%
		提成租金	2	478.37	1.21%
	联营	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
小计	-	-	**218**	**39,489.17**	**100.00%**
二期购物中心	租赁	固定租金	15	2,788.99	6.14%
		租扣取高	203	34,159.58	75.22%
		提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	转售利润	1	70	0.15%
小计	-	-	**282**	**45,415.07**	**100.00%**
金鹰湖滨天地项目整体	租赁	固定租金	21	8,530.25	10.05%
		租扣取高	253	47,134.71	55.52%
		提成租金	7	2,188.43	2.58%
	联营	销售额扣点	218	26,980.85	31.78%
	经销	转售利润	1	70	0.08%
合计	-	-	**500**	**84904.24**	**100.00%**

（1）租赁模式

租赁模式是金鹰湖滨天地项目最核心的收益来源，通过固定租金、租扣取高、提成租金三类细分方式，覆盖一期奥莱“品牌折扣”与二期购物中心“购物体验”的不同需求，实现租户数量与收入占比的均衡匹配。

固定租金模式以约定固定金额收取租金，不受租户销售额波动影响。从租户数量看，一期奥莱固定租金模式租户 6 户，二期购物中心固定租金模式租户 15 户，合计 21 户；从已出租面积看，一期奥莱固定租金模式已出租面积 5,741.26m²，二期购物中心固定租金模式已出租面积 2,788.99m²，金鹰湖滨天地项目合计固定租金模式已出租面积 8,530.25m²。

租扣取高模式按“固定租金与销售额扣点取较高值”计租。从租户数量看，一期奥莱租扣取高模式租户 50 户，二期购物中心租扣取高模式租户 203 户，合计 253 户；从已出租面积看，一期奥莱租扣取高模式已出租面积 12,975.13m²，二期购物中心租扣取高模式已出租面积 34,159.58m²，金鹰湖滨天地项目合计租扣取高模式已出租面积 47,134.71m²。

提成租金模式仅按租户销售额固定比例计租，金鹰湖滨天地项目合计租户数量仅 7 户，但单户平均收入贡献较高，能够实现项目与商户的收益共享，进一步增强租赁体系的抗风险能力与成长性。

（2）联营模式

联营模式主要是销售额扣点模式。从数据关联看，一期奥莱联营租户 160 户，已出租面积占比 51.39%，对应项目 2026 年 1-3 月租赁收入比例 63.62%（占项目整体收入 45.36%），符合“高租户规模、高面积占比、高收入占比的”“三高”特征，精准匹配一期“品牌折扣”定位，多品牌联营形成集聚效应，折扣客流带动销售额增长，进而推高扣点收入；二期购物中心联营租户 58 户，已出租面积占比 14.72%，对应项目 2026 年 1-3 月租赁收入比例 14.45%（占项目整体收入 10.62%），租户规模与收入占比均低于一期，适配二期“购物体验”定位：联营商户以餐饮、亲子等业态为主，虽单户收入贡献低于一期折扣品牌，但通过丰富业态带动客流，间接促进租赁收入增长，最终 218 户联营租户既以 24.10%的收入占比分散租赁模式风险，又通过利益绑定实现项目与商户协同增长。

（3）经销模式

经销模式当前仅 1 户商户，系金鹰湖滨天地项目自主经营的某高端化妆品品牌店铺。历史及未来预测收入与面积占比均低于 1%，对整体运营稳定性无实质影响。该商户为金鹰湖滨天地项目唯一高端化妆品品牌，目的是作为试点将高化消费氛围引入金鹰湖滨天地项目，虽短期收入贡献有限，但长期来看有助于提高门店整体定位，拉动精致消费客群。

综合来看，项目通过“租赁为核心、联营为补充、经销为战略铺垫”的租户结构，既实现了租户高度分散与收入均衡，保障当前运营稳定性，又兼顾租户活力与未来发展，最终构建

起兼具短期收益稳定与长期战略潜力的租约体系。

2、不同租户定位下的租赁单价情况

（1）租户定位分类统计情况

根据商业购物中心入驻商户的租赁面积、租期和租金水平等因素，租赁模式下的商铺租户一般又可分为主力店和专门店两类。

本项目在租赁模式下的实际运营过程中虽未对主力店和专门店进行分类管理，但综合比较在约租户的品牌、租赁面积和租金水平等要素，仍可分化表现出主力店和专门店的特征。

具体地，主力店往往有着较强的品牌影响力与聚客效能，商业项目往往通过合理的主力店设置，起到客流拉动、营收支撑、品牌引领及综合功能等多方面作用，能够提升项目整体形象与商业价值。金鹰湖滨天地项目的所有在约租户中，具备主力店属性的租户租赁面积普遍在 1000 平方米以上，租期多为 3 年以上，租金水平相对同楼层专门店较低。

专门店往往是商业项目收入的主要贡献来源。金鹰湖滨天地项目的所有在约租户中，单个专门店的租赁面积通常小于 1000 平方米，租期以 1-3 年为主。虽然单个专门店的经营规模较小，但其租金单价较高，能够提供稳定的收益基础。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰湖滨天地项目租赁模式下的在约租户定位分类情况如下表所示。

表 4-62：基准日在约租户主力店和专门店分类统计情况

单位：m^2

分类	数量	数量占比	租赁面积	租赁面积占比
一期奥莱主力店	4	1.42%	7766.93	13.43%
一期奥莱专门店	54	19.22%	11427.83	19.75%
二期购物中心主力店	2	0.71%	3918.81	6.77%
二期购物中心专门店	221	78.65%	34739.82	60.05%
合计	**281**	**100.00%**	**57853.39**	**100.00%**

（2）租金单价情况

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，不动产项目的主力店和专门店租金单价情况总体保持稳定,仅个别年份存在小幅波动。

其中，主力店方面，2022 年租金单价处于较低水平。2023 年，整体消费市场出现反弹，一二期项目主力店租金单价均实现回升，随后 2024 年及 2026 年 1-3 月单价水平保持稳定。

专门店方面，2022-2023 年情况与主力店租金单价波动情况类似，2023 年整体情况较为积极，在 2024 年微调回归正常水平，并在 2026 年 1-3 月保持稳定。其中一期项目专门店平

均租金单价小幅回调，主要系一期项目为带动部分区域的客流和销售，主动将部分高单价专门店合并调整为一家主力店所致，整体情况保持稳定。

不动产项目的主力店和专门店租金单价情况如下表所示。

表 4-63：金鹰湖滨天地项目主力店和专门店平均租金情况

单位：元/m²/月，不含税

期数	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期奥莱				
主力店平均租金单价[23]	55.45	56.13	54.67	56.95
主力店平均租金单价变化幅度	20.49%	1.23%	-3.54%	4.18%
专门店平均租金单价	186.12	178.77	208.74	173.33
专门店平均租金单价变化幅度	0.11%	-3.95%	8.98%	-16.96%
二期购物中心				
主力店平均租金单价	62.82	62.82	62.99	57.61
主力店平均租金单价变化幅度	8.80%	0.00%	-9.76%	-8.55%
专门店平均租金单价	253.45	254.26	226.72	239.41
专门店平均租金单价变化幅度	3.99%	0.32%	-13.01%	5.60%

（3）与可比项目租金水平对比情况

1）主力店

评估机构采用比较法确定主力店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

表 4-64：主力店市场租金可比实例

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	*	*	*
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	85	82	77
装修状况	精装修	精装修	精装修
楼层	4F	3F	3F
租赁面积	1,200	1,485	1,000
建成年代	2018 年	2023 年	2018 年

[23] 平均租金单价=Σ（保底租金单价×当期已租赁面积+超额提成收入（或有））/已租赁面积之和，下同。

2）专门店

评估机构采用比较法确定专门店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

表 4-65：专门店租金市场可比案例

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	*	*	*
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	350	330	320
装修状况	精装修	精装修	精装修
楼层	1F	1F	1F
租赁面积	150	200	180
建成年代	2018 年	2023 年	2018 年

3、业态分布

不动产项目入驻商户经营业态主要为时装服饰、餐饮、零售集合、儿童、超市、娱乐休闲、生活配套、文化教育等。整体来看，不动产项目商户业态丰富，能够满足顾客的各类消费需求，具体行业比例分布见下图。

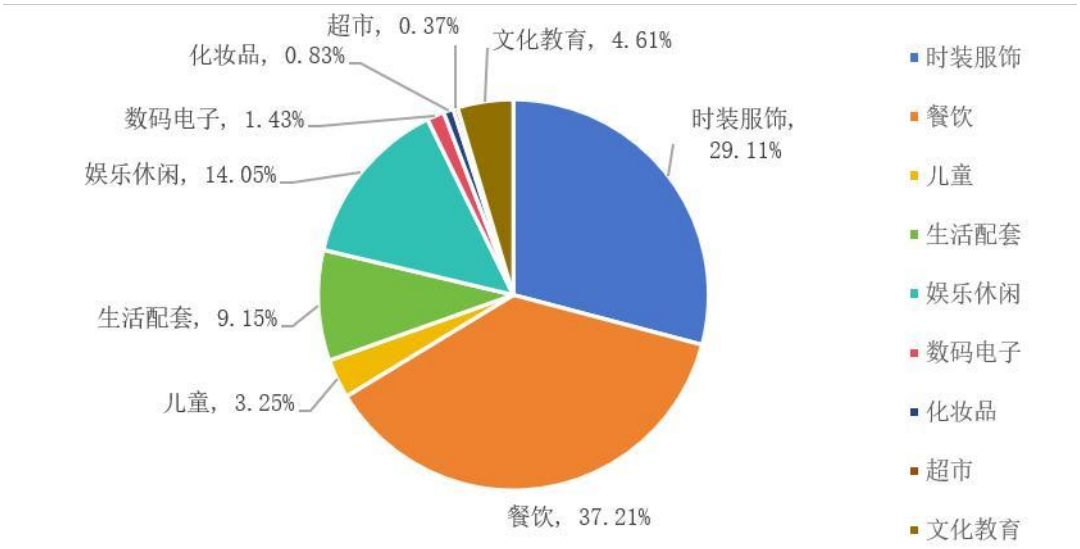


图 4-48：不动产项目租户行业分布情况（按数量）

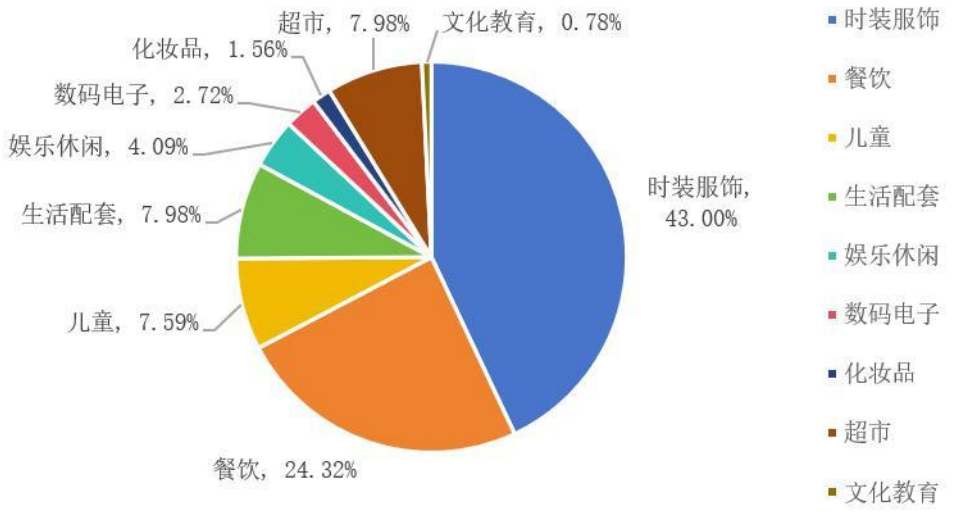


图 4-49：不动产项目租户行业分布情况（按面积）

4、收缴率分析

对于租金收入，一期项目与二期项目从 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收缴率如下表所示：

表 4-66：历史收缴率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目收缴率	100.00%	100.00%	99.70%	98.70%
二期项目收缴率	100.00%	100.00%	99.80%	99.90%

对于联营收入，由于联营签约商户各期销售额均直接进入项目公司账户，次月根据合同约定条件进行扣点，因此对于联营收入部分，收缴率始终为 100%。

三、租赁合同的特殊条款

对样本池中使用合同模板的租赁合同，和租赁面积前十大租户的租赁合同进行核查，约定租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等特殊条款的情形如下：

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
限制转租条款	下述租户签署的租赁合同中约定了限制转租条款。 租户 1 签署的租赁合同约定，租赁合同签订后，出租人不能将场地出租给第三方。 租户 2 签署的租赁合同约定，出租人根据租赁合同将作为出租人权利或义务的全部或部分转移给第三方时，出租人应事先书面通知承租人并取得承租人的同意。 租户 3 签署的租赁合同约定，非经承租人同意，出租人不得将其于租赁合同项下的权利义务转让给第三方，亦不得变相（包括但不限将出租人的股权全部或部分出售给第三方、将租赁标的和/或建筑物的经营管理权/收益权转让给第三方或委托给第三方行使等行使）转让或退出租赁合同。
优先购买权条款	下述租户签署的租赁合同中约定了优先购买权条款。 租户 1 签署的租赁合同约定，在租赁合同有效期内，出租人如遇将房产所有权转让或抵押给第三方的情况，应提前三个月以书面形式通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。 租户 2 签署的租赁合同约定，出租人出售本房屋时，应优先通知承租人，并且承租人有购买的意愿时，应优先与承租人进行出售的协商。 租户 3 签署的租赁合同约定，在租期内或任何延期内，如出租人欲出售租赁标的，在出售协议签订的 30 日前应给承租人书面通知，通知包括购买人的姓名、地址、出售价格和其他条件。承租人将在同等条件下有权优先购买租赁标的连同属于租赁标的的土地使用权。
优先承租权条款	下述租户签署的租赁合同中约定了优先承租权条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在租赁期满后，承租人在同等条件下对该房屋享有优先续租权。同时，在任何时候，如与该房屋相邻的区域若处于可出租状态，则承租人在同等条件下对上述区域享有优先扩租权。 租户 3 签署的租赁合同约定，租赁期限届满后如出租人拟继续出租的，同等条件下承租人享有优先承租权。 租户 4 签署的租赁合同约定，同等条件下，承租人有优先续租权。 租户 5 签署的租赁合同约定，如第二年销售达到一定金额优先续约。 租户 6 签署的租赁合同约定，租赁期限届满后，同等条件下承租人对标的房屋享有优先续租的权利。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
提前退租条款	除出租人特定违约情形下承租人享有单方解除权外，下述租户签署的租赁合同中约定了提前退租条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在以下情形下，承租人可提前解约： （1）营业开始日前，承租人可提前三个月书面通知出租人解除合同，并且放弃已支付的保证金。 （2）营业开始日以后的期间，承租人可提前六个月书面通知出租人解除合同，并且放弃已支付的保证金。 （3）根据承租人的月度损益表，在该房屋内承租人的营业连续 3 个月亏损时，承租人可提前 3 个月向出租人发送书面通知解除租赁合同。 （4）自开业日起其出租人的商业设施开业率连续 60 日不能达到 80%的，承租人有权立即书面通知出租人解除租赁合同。 （5）合同期内，如出租人的商业设施开业率降至 80%以下，承租人有权选择提前解约。 租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，承租人可提前解约： （1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率仍不足 80%，在装修优惠期顺延 30 日后仍未达到 80%的，承租人有权解除合同。 （2）如建筑物开业率低于 50%，承租人有权解除合同。 （3）承租人在租期或延期内有权提前四个月通知出租人解除租赁合同而无需承担违约赔偿责任。 租户 7 签署的租赁合同约定，自第三个租约年起，如发生以下情况，承租人有权选择提前解除，但需提前六个月通知出租人，双方互不承担违约责任及赔偿责任： （1）出租人商场开业率持续低于 50%或承租人所承租该物业所在门店的楼层出租人的开业率持续低于 50%； （2）在合同有效期内，承租人承租该物业所在的门店亏损达 3 个月。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
租金优惠减免	除装修/开业免租期、按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，下述租户签署的租赁合同中约定了租金优惠减免条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在开业优惠期届满之日起两年内，若任一自然月承租人的月销售额（含税）低于或等于一定金额的，则当月的租金提成比例按照承租人月销售净额 4%的标准进行收取。 租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，将发生租金优惠减免： （1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率不足 80%，则装修优惠期自动顺延，直至建筑物开业率达到 80%。 （2）如建筑物开业率低于 80%，则开业率低于 80%期间的租赁费用按合同约定标准的 50%支付；如建筑物开业率低于 50%，则开业率低于 50%期间承租人免于承担租赁费用。 （3）如任何一家主力店撤店（包括撤店后引入的替代主力店撤店），出租人超过 180 天仍未引进同等业态、规模、品牌的主力店替代，则租赁费用自动下降 50%直至替代主力店进入。 租户 8 签署的租赁合同约定，在承租人不存在拖欠出租人任何费用、履行情况良好的前提下，出租人同意给予承租人租金扶持优惠。
其它特别条款	下述租户签署的租赁合同中约定了限制引入条款。 租户 3 签署的租赁合同约定，在租赁合同有效期内，在合同项下建筑物中，不再引入与承租人相同或相似经营业态（包括火锅及与火锅相似）的经营者，且不会自营亦不与第三方联营与乙方餐厅相同或相似经营业态，目前已引进的门店除外，上述品牌如到期后需要调整同类型业态，面积不得大于现有单店经营面积。 租户 7 签署的租赁合同约定，出租人须确保在承租人该物业所在购物广场内不得引进红孩子或爱婴室品牌的商户且不再亲自或允许他人经营与承租人经营业态及承租人该物业内相同或相似的计租面积超过 300 平方米的母婴童产品零售集合店（除金鹰超市及高于乙方承租人该物业楼层的 G-BABY 外），母婴童零售品类包括各品牌儿童奶粉、各品牌儿童辅食、各品牌尿不湿等主打品类。

其中，就提前退租条款、租金优惠减免条款、优先承租权条款等可能对不动产项目的经营产生限制的条款（以下简称“**经营限制条款**”），根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守租赁合同项下的义务。

就优先购买权条款等可能对不动产项目的处置产生限制的条款（以下简称“**处置限制条款**”），该等处置限制条款的行权对象仅为租户承租的商铺而非不动产项目整体物业。原始权益人拟根据《法律意见书》“七、关于不动产项目/（七）不动产项目经营情况/4.不动产项目租赁合同签署情况”所述安排，项目公司与原始权益人正在开展不动产项目所涉租赁合同的换签工作，就该过程中所涉优先购买权的处理，具体安排及风险如下：

针对既有租户：计划通过签署补充协议的方式变更出租人为项目公司，并拟在补充协议中与相关承租人协商，约定其终止/放弃/明确不行使相关原租赁合同项下的优先购买权。目

前原始权益人、项目公司正就此与相关承租人进行沟通。

针对新签约租户：项目公司拟采用的租赁合同标准文本未设置优先购买权条款，但亦未明确载明承租人放弃该项权利。根据《民法典》第七百二十八条[24]的规定，在项目公司未来处置不动产项目资产时，如适用相应租赁合同项下关于优先购买权的约定，且项目公司未在合理期限内通知前述承租人，则项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。

综上，在处置不动产项目资产时，项目公司应根据相应租赁合同项下关于优先购买权的约定（如适用）及法律规定，对享有优先购买权的承租人履行通知义务，如承租人在收到前述通知后的约定期限内未决定行使优先购买权，则视为承租人放弃行使优先购买权。根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守租赁合同项下的义务。

四、租赁合同备案情况

根据原始权益人的确认，截至尽调基准日，不动产项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条、第十九条及第二十三条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在 30 日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。在前述租赁合同完成换签后，至相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续前，就每一份未备案的租赁合同，作为出租人的项目公司存在被相关房屋主管部门要求限期补办租赁备案或（如逾期不改正的）处以一千元以上一万元以下罚款的风险。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、江苏省住房和城乡建设局站网站（https://jsszfhcxjst.jiangsu.gov.cn/）、南京市城乡建设委员

[24] 《民法典》第七百二十八条：出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

会网站（https://sjw.nanjing.gov.cn/）、南京市人民政府（https://www.nanjing.gov.cn）并经原始权益人确认，截至尽调基准日，原始权益人未因不动产项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。原始权益人确认，如本基金存续期间因上述租赁合同未备案的原因导致项目公司收到任何行政处罚或损失的，原始权益人应赔偿全部损失。

五、优惠减免

除装修/开业免租期、按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，下述租户签署的租赁合同中约定了租金优惠减免条款。

租户 2 签署的租赁合同约定，在开业优惠期届满之日起两年内，若任一自然月承租人的月销售额（含税）低于或等于一定金额的，则当月的租金提成比例按照承租人月销售净额4%的标准进行收取。

租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，将发生租金优惠减免：（1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率不足 80%，则装修优惠期自动顺延，直至建筑物开业率达到 80%。（2）如建筑物开业率低于 80%，则开业率低于 80%期间的租赁费用按合同约定标准的 50%支付；如建筑物开业率低于 50%，则开业率低于 50%期间承租人免于承担租赁费用。（3）如任何一家主力店撤店（包括撤店后引入的替代主力店撤店），出租人超过 180 天仍未引进同等业态、规模、品牌的主力店替代，则租赁费用自动下降 50%直至替代主力店进入。

租户 8 签署的租赁合同约定，在承租人不存在拖欠出租人任何费用、履行情况良好的前提下，出租人同意给予承租人租金扶持优惠。

六、补贴情况

截至 2026 年 3 月 31 日，一期奥莱项目、二期购物中心项目的收入来源不包含政府补贴。

七、不动产项目运营税收政策及优惠情况

一期奥莱项目、二期购物中心项目的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5 元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

八、资产选取依据

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团共运营 40 个商业零售项目，其中金鹰集团自持项目 37 个（含在建项目 4 个），租赁项目 3 个。金鹰集团运营的自持项目部分总建筑面积合计超 300 万方，可租面积超 150 万方，总投资超 230 亿元，大部分位于我国经济相对发达的江苏省区域。金鹰集团持有的部分资产情况如下：

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[25]	运营剩余年限
1	金鹰世界店	江苏省南京市	876,772.27	25
2	金鹰江苏南京新街口店	江苏省南京市	139,744.33	25
3	金鹰江苏南京珠江路店	江苏省南京市	54,511.72	18
4	金鹰江苏南京江宁店	江苏省南京市	153,586.65	27
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	江苏省南京市	12,462.02	10
6	金鹰江苏南通八仙城	江苏省南通市	23,618.21	22
7	金鹰江苏南通江海名苑	江苏省南通市	8,303.80	16
8	金鹰江苏南通中心店	江苏省南通市	31,353.88	-
9	金鹰江苏南通南大街店	江苏省南通市	9,297.10	18
10	金鹰江苏南通人民路店	江苏省南通市	30,190.82	16
11	金鹰江苏昆山店	江苏省昆山市	249,800.40	25
12	金鹰江苏淮安店	江苏省淮安市	55,767.66	17
13	金鹰江苏溧阳店	江苏省常州市	35,286.09	25
14	金鹰江苏常州创达	江苏省常州市	18,362.37	21
15	金鹰江苏丹阳店	江苏省镇江市	93,635.68	21
16	金鹰江苏扬州江都店	江苏省扬州市	112,756.15	30
17	金鹰江苏扬州文昌店	江苏省扬州市	37,199.01	16
18	金鹰江苏盐城聚龙湖店	江苏省盐城市	167,306.75	25
19	金鹰江苏盐城奥莱店	江苏省盐城市	34,823.13	25
20	金鹰江苏盐城建军路店	江苏省盐城市	88,164.84	22
21	金鹰江苏徐州彭城店	江苏省徐州市	104,976.79	18
22	金鹰江苏徐州人民路店	江苏省徐州市	37,457.07	20
23	金鹰江苏泰州店	江苏省泰州市	99,804.9	19

[25] 统计口径为经营中项目为产权面积（包含地上和地下）。

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[25]	运营剩余年限
24	金鹰江苏宿迁店	江苏省宿迁市	119,639.25	25
25	金鹰江苏苏州高新店	江苏省苏州市	154,699.73	19
26	金鹰安徽芜湖滨江店	安徽省芜湖市	81,396.55	25
27	金鹰安徽芜湖中心店	安徽省芜湖市	38,277.14	20
28	金鹰安徽马鞍山店	安徽省马鞍山市	98,133.94	26
29	金鹰云南昆明店	云南省昆明市	116,816.92	23
30	金鹰上海店	上海市	45,760.21	21
31	金鹰陕西西安高新店	陕西省西安市	32,878.58	26

综合考虑不动产项目和原始权益人及其控股股东持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力、股权结构等情况，将一期奥莱项目、二期购物中心项目作为本基金的初始拟投资不动产项目资产，主要原因如下：

（一）不动产项目具有区位优势

原始权益人持有的不动产资产分布重要集中在江苏地区。作为江苏省省会，相较其他区域，不动产项目所在的南京市的城市能级及总体经济发展水平均排名相对靠前。从微观区位看，一期奥莱项目、二期购物中心项目均坐落于江苏省南京市栖霞区，地处仙林大学城中心，周边汇集了大量的学生、职工等消费人群，区域交通网络发达，地铁、公交线路众多，商业氛围良好。依托着较好的区位优势及自身科学的管理，自正式运营以来一直保持较高的出租率水平。

因此，综合考虑城市能级和区域商圈繁荣程度等因素，一期奥莱项目、二期购物中心项目适合作为本基金的初始拟投资不动产项目资产。

（二）不动产项目运营成熟，开始运营时间较早、出租率水平较高

一期奥莱和二期购物中心项目分别于 2011 年、2017 年开始运营，开始运营的时间较早。截至 2026 年 3 月 31 日，两个项目的期末时点合计出租率 96.83%，整体出租率持续维持在较高水平，经营情况成熟稳定。

（三）项目定位高端、运营优质

金鹰湖滨天地是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，打造集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游、文化等为一体的休闲购物主题公园，吸引城市中高端消费阶层居民客群。本项目也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体，整体定位为“自成商圈，全客群覆盖的休闲购物公园”，其中一期项目定位精品知名品牌折扣+品质街区，二期项目定位可逛、可玩、可食的潮流购物中心。截至本招募说明书出具日，根据原始权益人提供的数据，金鹰湖滨天地周边 3 公里覆盖人群 28-33 万人、辐射住宅面积 500 万平方米，客群覆盖 16 余所高校和逾 1,700 个政企办公单位配套，周边资源优势突出，人文特色显著，区位地理佳。

金鹰湖滨天地项目目标客户覆盖中心客群、教育板块客群、创业园客群、白领客群和物业板块客群共五大客群。具体来看：1）中心客群为家庭收入 50 万以上的新中产阶级，其年龄在 25-40 岁之间，追求生活品质与精神享受，是金鹰湖滨天地的主力客群；2）教育板块客群为对精英教育有一定诉求，追求优质教育资源的家庭；3）创业园客群为周边南京紫东国际创意园、徐庄高新技术产业园、苏宁集团、熊猫电子等园区客群。4）白领客群为逾 1,700 个企事业单位的在职白领，金鹰湖滨天地项目定位为白领客群逛街购物就餐的“后花园”；5）物业板块客群覆盖栖霞区域中高端住宅及别墅业主群。

截至本招募说明书出具日，金鹰湖滨天地项目拥有约 34 万 VIP 会员，其中中心客群占比 30%以上，全年贡献消费额超 10 亿元。

综上，不动产项目作为本基金的初始拟投资资产在区域分布、盈利能力、股权结构等方面均具有优势。

九、同业竞争情况

1.原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况

截至尽调基准日，除不动产项目外，原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目。

2.避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人拟采取如下利益冲突防范措施：

原始权益人已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：“（1）截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，本公司及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）；（2）在本公司关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；（3）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施；（4）在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

原始权益人控股股东金鹰国际及金鹰商贸已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：“（1）截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人控股股东、原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目；（2）在原始权益人控股股东提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人控股股东、原始权益人及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人控股股东将并将督促原始权益人采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人控股股东承诺将并将督促原始权益人避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促原始权益人避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；（3）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人控股股东承诺将督促原始权益人与基金管理人积极协商解决措施；（4）在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人控股股东违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人控股股东承担。”

同时，基金管理人、项目公司与运营管理机构在签署的《运营管理服务协议》中约定：“在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与本协议项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与本协议项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务”。

十、对不动产项目有重大影响的会计政策和估计

（一）投资性房地产

1、投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3、对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20.00-50.00	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40.00	0.00	2.50

4、投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5、当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3、固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率

如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（三）收入

1、收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即

客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2、收入的具体原则

公司的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

公司提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

（四）重要会计政策变更

本报告期无重要的会计政策变更事项。

（五）会计估计变更说明

本报告期无会计估计变更事项。

十一、运营年限

表 4-67：项目运营时间表

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）
一期奥莱	2011 年 4 月	14
二期购物中心	2017 年 11 月	7

截至本招募说明书出具日，金鹰湖滨天地项目整体运营满 3 年，运营成熟稳定。

十二、不动产项目现金流的真实性

原始权益人依法享有不动产项目的所有权及使用权，并依据与商户或第三方签署的租赁、联营或其他有效协议，以合规方式取得收入；由此产生的现金流均来源于真实、合法的经营

活动，不动产项目现金流真实有效。

不动产项目运营成熟稳定，收益稳健，现金流持续且稳定，具备长期稳健运营的基础和良好的成长空间。

待适当履行完毕内部重组相关程序且项目公司就不动产项目取得《不动产权证书》后，不动产项目现金流将属于项目公司。

十三、不动产项目现金流的独立性

不动产项目主要收入来源为入驻商户产生的租金收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入（租赁模式下的物业费和联营模式下的综合管理费统称为综合管理费）、停车场收入和其他收入。项目公司报告期内营业收入全部来自不动产项目资产的运营收入，不动产项目资产相关收入来自市场化商户，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

十四、不动产项目现金流的分散性

1、收入集中度情况

目前不动产项目合计共 500 个商户，截至 2026 年 3 月末，一期奥莱、二期购物中心可出租面积分别为 40,976.04m²和 46,706.88m²，合计可出租面积为 87,682.92m²。整体出租率为 96.83%，运营状况成熟稳定。

表 4-68：底层项目租赁情况

物业名称	建筑面积（m²）	可出租面积（m²）	租户数量
一期奥莱	101,645.70	40,976.04	218
二期购物中心	148,361.49	46,706.88	282
合计	**250,007.19**	**87,682.92**	**500**

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目租户的租金分散度较高，前十大租户中无单一租户收入占比超过 10%，前十大租户收入占比为 9.99%，出租面积占比为 17.51%，不动产项目受单一租户影响的程度低。

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目前十大租户租赁面积及收入占比信息见下表。

表 4-69：不动产项目收入前十大租户租赁情况

排名	租户业态	计租面积（m²）	租赁起始日期	租赁终止日期	占总租赁收入比例
1	时装服饰	654.32	2025-03-01	2028-03-31	1.77%
2	娱乐休闲	3,959.15	2025-03-01	2035-02-28	1.27%
3	时装服饰	230.51	2025-06-01	2026-05-31	1.16%
4	娱乐休闲	102.1	2024-10-07	2027-10-06	1.06%
5	娱乐休闲	2,811	2018-12-01	2032-11-30	0.96%

排名	租户业态	计租面积（m²）	租赁起始日期	租赁终止日期	占总租赁收入比例
6	数码电子	338.27	2024-12-03	2027-11-30	0.90%
7	时装服饰	316.9	2025-07-01	2026-06-30	0.79%
8	时装服饰	229	2024-06-20	2026-06-19	0.72%
9	时装服饰	534	2025-06-01	2026-05-31	0.70%
10	生活配套	564.41	2025-01-01	2030-04-10	0.66%

表 4-70：不动产项目计租面积前十大租户租赁情况

排名	租户业态	计租面积（m²）	租赁起始日期	租赁终止日期	面积占比
1	娱乐休闲	3,959.15	2025/3/1	2035/2/28	4.52%
2	娱乐休闲	2,811.00	2018/12/1	2032/11/30	3.21%
3	文化教育	1,498.77	2024/6/4	2026/6/3	1.71%
4	餐饮	1,260.91	2024/10/25	2032/10/31	1.44%
5	食品及超市	1,107.81	2025/10/20	2032/1/31	1.26%
6	餐饮	1,048.10	2022/6/15	2030/6/14	1.20%
7	时装服饰	994.17	2018/1/15	2028/1/14	1.13%
8	餐饮	900.00	2025/7/1	2027/6/30	1.03%
9	娱乐休闲	891.81	2024/2/20	2029/2/19	1.02%
10	餐饮	864.29	2020/9/30	2029/1/31	0.99%

2、出租率分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱与二期购物中心的出租率如下表所示：

表 4-71：不动产项目历史年末/期末出租率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期奥莱出租率	96.10%	96.15%	97.11%	96.37%
二期购物中心出租率	98.08%	96.02%	98.87%	97.23%

2023-2026 年 3 月末，一期奥莱和二期购物中心出租率整体平稳。

3、免租期情况分析

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目的租赁合同无免租期约定，不提供免租期，仅在商户装修期间约定一定时间装修免租期，期间不收取租金，但收取其他相关费用。

4、租赁到期时点分析

截至 2026 年 3 月 31 日，现有租户的租约期限分布及到期情况如下：

表 4-72：入池资产租约到期期限分布情况

租约到期年份	数量（户）	租赁面积（平方米）	占总出租面积（%）
2026 年	240	27,507.02	32.40%
2027 年	146	19,273.19	22.70%
2028 年	54	10,614.92	12.50%
2029 年	18	6,172.01	7.27%
2030 年	29	94,85.39	11.17%
2031 年以后	13	11,851.71	13.96%
合计	**500**	**87,682.92**	**100.00%**

目前租户中面积占比 32.40%的租户将会在 2026 年到期，主要原因在于运营管理机构通过控制店铺租期长度等方式主动管理租户续租、换租并保持调租灵活性，同时主动汰换部分经营情况不佳的店铺，借此保持入驻商铺的活力和竞争力，保障收入持续增长并优化整体收入结构。尽管目前入驻租户剩余租约相对较短，但基于租户续约率，入池资产的租赁情况能够实现动态平衡。

截至 2026 年 3 月末，不动产项目的加权平均剩余租期[26]为 2.35 年，其中一期项目的加权平均剩余租期为 2.46 年，二期项目的加权平均剩余租期为 2.23 年。

5、续约率分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，按租赁面积口径计算，不动产项目入驻商户续约率分别为 80.16%、76.90%、76.27%和 78.08%，租户续签意愿较强。截至 2026 年 3 月 31 日，出租率整体维持在 96.83%，基本保持稳定，集中到期风险较低且可控。

对于即将到期续期的铺位，运营管理机构将会提前向租户发出表明有意行使续约权的书面通知，并启动相关租赁条约洽谈，续期租约会于现有租约到期前订立。对于考虑品牌汰换的铺位，运营管理机构将根据招调计划提前启动新租户与租赁条约洽谈，以品牌知名度、商务条件等几个重要因素确定最终签约品牌。

综上所述，整体而言不动产项目租约集中到期风险较低，租约稳定性较高，租约结构能够在保持一定程度的现金流稳定性的同时也保有未来一定的增长空间。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本信息

本基金的原始权益人为仙林实业（原始权益人 1）和仙林购物（原始权益人 2），原始权益人的控股股东分别为金鹰国际和金鹰商贸。截至本招募说明书出具之日，原始权益人的基本情况如下：

[26] 加权平均剩余租约期限（租赁面积口径）=Σ（租约剩余天数/365×租赁面积）/已出租面积。

（一）基本信息

1、仙林实业

注册名称：南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（原始权益人 1）

曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司

法定代表人：唐晓敏

成立日期：2006 年 2 月 21 日

注册资本：10,000 万人民币

注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢

经营范围：

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：科技推广和应用服务；非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；广告制作；日用百货销售；日用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务；会议及展览服务；票务代理服务；科普宣传服务；社会经济咨询服务；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、仙林购物

注册名称：南京仙林金鹰购物中心有限公司（原始权益人 2）

法定代表人：唐晓敏

成立日期：2009 年 11 月 5 日

注册资本：30,000 万人民币

注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号

经营范围：

许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。

（二）设立、存续和沿革情况

1、仙林实业

仙林实业曾用名南京仙林金鹰置业有限公司，于 2006 年 2 月 21 日在中国境内成立，注册资本 10,000 万元人民币，主要从事一期奥莱的建设、持有和运营管理等业务。

仙林实业的设立及重大历史沿革情况如下：

2006 年 2 月 21 日，南京仙林金鹰置业有限公司于中华人民共和国江苏省南京市注册成立，是金鹰国际全资子公司，注册资本为 4,000 万元人民币。

2007 年 12 月 10 日，南京仙林金鹰置业有限公司的注册资本变更为 10,000 万元人民币，仍为金鹰国际全资子公司。

2014 年 7 月 4 日，南京仙林金鹰置业有限公司名称变更为南京仙林金鹰天地科技实业有限公司。

2、仙林购物

仙林购物于 2009 年 11 月 5 日在中国境内成立，注册资本 1,500 万元人民币，主要从事二期购物中心的建设、持有和运营管理等业务。

仙林购物的设立及重大历史沿革情况如下：

2009 年 11 月 5 日，南京仙林金鹰购物中心有限公司于中华人民共和国江苏省南京市注册成立，是金鹰商贸全资子公司，注册资本为 1,500 万元人民币。

2016 年 9 月 5 日，南京仙林金鹰购物中心有限公司的注册资本变更为 30,000 万元人民币，仍为金鹰商贸全资子公司。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

（1）股权结构

仙林实业持有一期奥莱，仙林购物持有二期购物中心，股权重组完成后，仙林实业将持有一期商管公司 100%股权，并通过一期商管公司持有一期奥莱；仙林购物将持有二期商管公司 100%股权，并通过二期商管公司持有二期购物中心。

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人股权结构图如下所示：

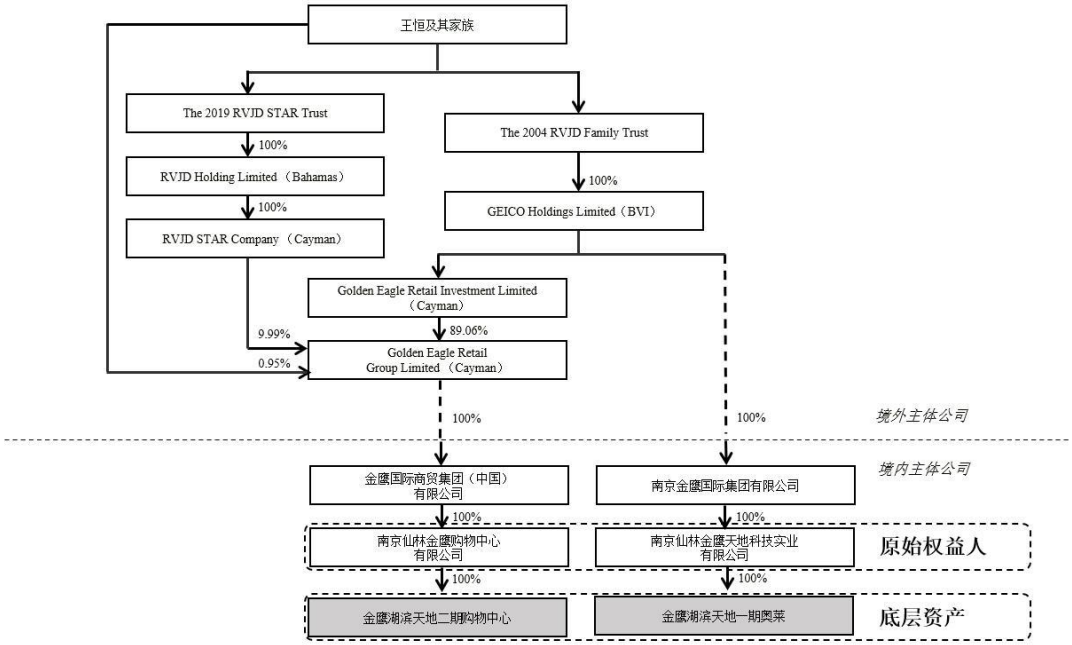


图 4-50：原始权益人股权结构图

注：

1、The 2004 RVJD Family Trust：由王恒先生及其夫人王徐贞贤女士创立的家族信托，委托人和受托人均为王恒先生及王徐贞贤女士，受益人为王恒先生及其家族成员（共 4 人）；

2、The 2019 RVJD STAR Trust：由王恒先生及其夫人创建的 The 2019 RVJD STARTrust，为酌情信托，受托人为 Cititrust Private Trust(Cayman) Limited；

3、Golden Eagle Retail Group Limited：2006 年在香港上市（3308.HK），并于 2023 年完成私有化。Golden Eagle Retail Group Limited 由王恒先生及其家族直接持股比例合计为 0.95%，其中王恒先生及其夫人分别持有 0.25%和 0.01%，王宣懿女士持有约 0.70%，该公司实际由王恒先生及其家族 100%持有。

（2）控股股东和实际控制人情况

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业和仙林购物的控股股东分别为金鹰国际和金鹰商贸，金鹰国际和金鹰商贸合称金鹰集团，实际控制人均为王恒先生及其家族。

金鹰集团是江苏省主要的商业零售投资、建设和运营主体，拥有丰富的不动产项目投资运营经验，金鹰集团的业务开展情况详见本节之“（五） 业务模式，行业地位及持续经营能力分析”。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、仙林实业

（1）组织架构

仙林实业根据现行法律、法规及相关规定，建立了完善的组织架构及法人治理结构。仙林实业主要聚焦于不动产项目的运营管理，其组织架构主要涵盖工程技术、综合管理、客户服务和财务等职能部门。各部门均制定了部门职责文件，明确了各部门的职责权限和权责关系，形成了各司其职、各负其责、相互协调、相互制约的高效工作机制，确保公司整体运作顺畅。

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的组织架构框架如下：



图 4-51：仙林实业的组织架构图

（2）治理结构

截至 2026 年 3 月 31 日，根据仙林实业的《公司章程》，仙林实业的主要治理结构如下：

1）股东

仙林实业不设股东会，由股东依《公司法》行使下列职权：

a. 决定公司的经营方针和投资计划；

b. 任命和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

c. 审定批准执行董事的报告；

d. 审定批准监事的报告；

e. 审定批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

f. 审定批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

h. 对发行公司债券作出决定；

i. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

j. 修改公司章程。

2）董事

仙林实业不设董事会，设执行董事一名，由股东任命产生。执行董事任期 3 年，任期届满，股东任命可连任。

执行董事行使下列职权：

a. 向股东报告工作；

b. 执行股东的决定；

c. 审批公司的经营计划和投资方案；

d. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g. 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h. 决定公司内部管理机构的设置；

i. 决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

j. 制定公司的基本管理制度。

3）经理

仙林实业设经理一名，由执行董事兼任。经理对股东负责，行使下列职权：

a. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东的决定；

b. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c. 拟订公司内部管理机构设置方案；

d. 拟订公司的基本管理制度；

e. 制定公司的具体规章；

f. 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

g. 股东授予的其他职权。

4）监事

仙林实业不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事任期三年，任期届满，股东任命可连任。执行董事和高级管理人员不得兼任监事。

（3）公司内部控制情况

根据仙林实业提供的内控制度文件，截至本招募说明书出具日，仙林实业已建立预算管理、关联交易管理、财务管理、资金集中管理、融资管理、对外担保、对外投资、债务融资工具信息披露事务管理、回收资金管理、采购管理、工程项目管理、人事管理、招商管理以及安全与应急管理等一系列内部控制制度，内部控制健全。

2、仙林购物

（1）组织架构

仙林购物根据现行法律、法规及相关规定，建立了完善的组织架构及法人治理结构。仙林购物主要聚焦于不动产项目的运营管理，其组织架构主要涵盖商营部、综合服务部、财务部、商品小组等职能部门。各部门均制定了部门职责文件，明确了各部门的职责权限和权责关系，形成了各司其职、各负其责、相互协调、相互制约的高效工作机制，确保公司整体运作顺畅。

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的组织架构框架如下：



图 4-52：仙林购物的组织架构图

（2）治理结构

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物根据《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

仙林购物主要治理结构情况如下：

1）公司不设股东会。股东行使下列职权：

a. 决定公司的经营方针和投资计划；

b. 任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

c. 审批执行董事的报告；

d. 审批监事的报告；

e. 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

f. 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

h. 对发行公司债券作出决定；

i. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

j. 修改公司章程；

k. 公司章程规定的其他职权。

2）仙林购物不设董事会，设执行董事一名，由股东任命产生。执行董事的任期每届为三年。

执行董事对股东负责，行使以下职权：

a. 向股东报告工作；

b. 执行股东的决定；

c. 决定公司的经营计划和投资方案；

d. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e. 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

h. 决定公司内部管理机构的设置；

i. 决定聘任或者解聘公司财务负责人及报酬事项；

j. 制定公司的基本管理制度。

3）仙林购物不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年。

监事行使下列职权：

a. 检查公司财务；

b. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

c. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

d. 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

（3）公司内部控制情况

根据仙林购物提供的内控制度文件，截至本招募说明书出具日，仙林购物已建立预算管理、关联交易管理、财务管理、资金集中管理、融资管理、对外担保、对外投资、债务融资工具信息披露事务管理、回收资金管理、采购管理、工程项目管理、人事管理、招商管理以及安全与应急管理等一系列内部控制制度，内部控制健全。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

仙林实业仅持有运营一期奥莱项目，仙林购物仅持有运营二期购物中心项目。仙林实业和仙林购物的控股股东金鹰集团目前形成了以金鹰国际主要作为重资产建设和持有主体，以金鹰商贸主要作为购物中心商业运营主体的发展格局。因此，以下对金鹰集团的业务情况进

行介绍。

1、所在行业的相关情况

金鹰集团所在行业的相关情况详见本招募说明书之“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“十、行业及竞争情况”。

2、金鹰集团主营业务、行业地位等情况

金鹰集团创立于 1992 年，总部设于南京，为南京首家外资高端商贸流通企业，拥有丰富的商业零售项目投资运营经验。金鹰集团历经 33 年潜心经营，坚持多元协同纵深发展战略，持续布局南京、苏州、上海、昆明、西安、长春等全国 20 余座核心城市，业务涵盖超高层综合体开发、全生活购物中心运营、酒店及度假村、科技+、医疗健康、文化艺术等多个板块，规模与效益并举，逐渐发展成为国内领先的以商业地产和城市综合服务为专长的全生命周期服务商。金鹰集团始终秉持“比承诺做得更好”的核心价值理念，践行 ESG 行动，坚持实业为基、科技创投、绿色为先，致力为消费者带来永续美好的金鹰生活。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团共运营 40 个商业零售项目，其中金鹰集团自持项目 37 个（含在建项目 4 个），租赁项目 3 个。金鹰集团运营的自持项目部分总建筑面积合计超 300 万方，可租面积超 150 万方，总投资超 230 亿元，大部分位于我国经济相对发达的江苏省区域。

金鹰集团引入全球品牌资源超 10,000 户，提供就业岗位超 40,000 个，荣列“中国服务业 500 强”、“中国最大 500 家企业集团”。2025 年 8 月，金鹰集团中的金鹰国际入选中华全国工商业联合会发布的“2025 中国民营企业 500 强”榜单，也是金鹰国际连续 4 年入选该榜单。

3、与不动产项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

金鹰集团立足江苏省，业务覆盖全国，未来可择机将金鹰集团持有运营的其他商业零售项目扩募纳入不动产基金，保障不动产基金的成长性。截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团持有的部分商业零售项目情况如下：

表 4-73：金鹰集团持有运营的商业零售项目情况

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[27]	运营剩余年限
1	金鹰世界店	江苏省南京市	876,772.27	25
2	金鹰江苏南京新街口店	江苏省南京市	139,744.33	25
3	金鹰江苏南京珠江路店	江苏省南京市	54,511.72	18
4	金鹰江苏南京江宁店	江苏省南京市	153,586.65	27

[27] 统计口径为经营中项目为产权面积（包含地上和地下）。

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[27]	运营剩余年限
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	江苏省南京市	12,462.02	10
6	金鹰江苏南通八仙城	江苏省南通市	23,618.21	22
7	金鹰江苏南通江海名苑	江苏省南通市	8,303.80	16
8	金鹰江苏南通中心店	江苏省南通市	31,353.88	-
9	金鹰江苏南通南大街店	江苏省南通市	9,297.10	18
10	金鹰江苏南通人民路店	江苏省南通市	30,190.82	16
11	金鹰江苏昆山店	江苏省昆山市	249,800.40	25
12	金鹰江苏淮安店	江苏省淮安市	55,767.66	17
13	金鹰江苏溧阳店	江苏省常州市	35,286.09	25
14	金鹰江苏常州创达	江苏省常州市	18,362.37	21
15	金鹰江苏丹阳店	江苏省镇江市	93,635.68	21
16	金鹰江苏扬州江都店	江苏省扬州市	112,756.15	30
17	金鹰江苏扬州文昌店	江苏省扬州市	37,199.01	16
18	金鹰江苏盐城聚龙湖店	江苏省盐城市	167,306.75	25
19	金鹰江苏盐城奥莱店	江苏省盐城市	34,823.13	25
20	金鹰江苏盐城建军路店	江苏省盐城市	88,164.84	22
21	金鹰江苏徐州彭城店	江苏省徐州市	104,976.79	18
22	金鹰江苏徐州人民路店	江苏省徐州市	37,457.07	20
23	金鹰江苏泰州店	江苏省泰州市	99,804.9	19
24	金鹰江苏宿迁店	江苏省宿迁市	119,639.25	25
25	金鹰江苏苏州高新店	江苏省苏州市	154,699.73	19
26	金鹰安徽芜湖滨江店	安徽省芜湖市	81,396.55	25
27	金鹰安徽芜湖中心店	安徽省芜湖市	38,277.14	20
28	金鹰安徽马鞍山店	安徽省马鞍山市	98,133.94	26
29	金鹰云南昆明店	云南省昆明市	116,816.92	23
30	金鹰上海店	上海市	45,760.21	21
31	金鹰陕西西安高新店	陕西省西安市	32,878.58	26

（六）近三年及一期的主营业务板块情况

1、仙林实业

表 4-74：仙林实业近三年及一期收入情况

单位：万元

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
1．主营业务小计	7,614.13	7,428.32	6,457.30	2,049.84
百货商场租赁	2,213.60	1,969.99	1,517.47	142.08
其他租赁	3,117.21	2,672.13	2,273.10	235.27
物业管理	2,092.85	2,595.73	2,476.26	320.74
停车管理收入	190.48	190.48	190.48	72.74
直接销售	-	-	-	-
专柜销售	-	-	-	831.12
特业租金收入	-	-	-	447.88
2．其他业务小计	3,759.96	4,301.37	4,149.16	1,097.51
能源费收入	2,912.95	3,060.28	2,924.87	876.48
资金占用费收入	846.93	1,239.94	1,224.21	
增值服务收入	0.08	1.16	-	
其他收入	-	-	0.08	221.03
合计	**11,374.09**	**11,729.70**	**10,606.46**	**3,147.35**

2、仙林购物

表 4-75：仙林购物近三年及一期收入情况

单位：万元

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
1．主营业务小计	12,450.63	10,754.69	8,977.03	5,023.17
其他租赁	-	-	-	12.15
物业管理	-	-	-	798.89
停车管理收入	-	-	-	141.85
直接销售	4,003.30	2,926.29	1,826.03	104.85
专柜销售	8,447.34	7,828.40	7,151.00	1,005.17
特业租金收入	-	-	-	2,960.24
2．其他业务小计	21,553.04	21,865.30	21,531.16	672.17
能源费收入	-	-	-	228.79
其他收入	21,553.04	21,865.30	21,531.16	443.38
合计	**34,003.67**	**32,619.99**	**30,508.19**	**5,695.34**

（七）原始权益人近三年财务数据及偿债能力分析

1、基本财务数据

（1）仙林实业

江苏瑞远会计师事务所有限公司对仙林实业 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“苏瑞远审字（2024）A-261 号”、“苏瑞远审字（2025）A-067 号”和“苏瑞远审字（2026）A-130 号”无保留意见的审计报告。仙林实业 2026 年一季度的财务数据未经审计。

1）资产负债表

表 4-76：仙林实业近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	5,543.88	3,293.45	3,941.97	4,732.98
应收账款	1,855.17	1,554.99	1,835.05	1,438.16
预付款项	127.47	7.84	7.84	8.70
其他应收款	44,450.60	47,480.15	44,805.07	1,827.80
存货	1,811.06	1,810.72	0.37	2.50
其他流动资产	94.83	44.45	79.58	60.73
流动资产总计	**53,883.01**	**54,191.60**	**50,669.88**	**8,070.86**
长期股权投资	-	-	-	10.00
投资性房地产	34,349.74	32,960.96	31,572.00	31,224.76
固定资产	27.02	26.60	24.99	29.93
长期待摊费用	95.24	103.94	1094.24	1,058.53
递延所得税资产	0.16	0.37	0.30	0.50
非流动资产总计	**34,472.16**	**33,091.87**	**32,691.53**	**32,323.71**
资产总计	**88,355.17**	**87,283.47**	**83,361.41**	**40,394.57**
应付账款	533.25	475.33	444.99	4,424.61
预收款项	496.77	563.57	426.32	41.23
合同负债	85.65	78.03	70.12	70.92
应付职工薪酬	-	6.90	19.99	14.44
应交税费	403.66	417.85	173.60	470.48
其他应付款	1,490.94	2,590.15	1,519.57	17,916.50
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	3,065.51	0.00
其他流动负债	77.54	4.68	112.53	4.21

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动负债合计	**6,174.44**	**7,212.26**	**5,832.64**	**22,942.38**
长期借款	67,000.00	64,000.00	61,000.00	0.00
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**61,000.00**	**0.00**
负债合计	**73,174.44**	**71,212.26**	**66,832.64**	**22,942.38**
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
盈余公积	650.67	736.89	782.65	782.65
未分配利润	4,530.05	5,334.32	5,746.12	6,669.54
所有者权益合计	**15,180.73**	**16,071.21**	**16,528.77**	**17,452.19**
负债和所有者权益总计	**88,355.17**	**87,283.47**	**83,361.41**	**40,394.57**

2）利润表

表 4-77：仙林实业近三年及一期利润表
单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**11,374.09**	**11,729.70**	**10,606.46**	**3,147.35**
减：营业成本	5,656.13	5,572.10	6,162.86	821.49
税金及附加	665.14	675.97	460.33	237.32
销售费用	27.89	4.26	0.50	610.96
管理费用	592.57	1,098.93	846.89	122.08
财务费用	3,348.19	3,240.73	2,697.08	117.16
其中：利息费用	2,607.57	3,245.36	2,701.65	103.91
利息收入	2.53	5.47	5.61	0.52
加：其他收益	44.03	0.33	0.13	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.61	-0.84	0.27	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,128.81**	**1,137.20**	**439.21**	**1,238.34**
加：营业外收入	10.37	0.00	218.16	-2.32
减：营业外支出	-	0.00	0.06	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,139.18**	**1,137.20**	**657.31**	**1,236.02**
减：所得税费用	284.95	275.02	169.76	312.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**854.23**	**862.18**	**487.54**	**923.43**

3）现金流量表

表 4-78：仙林实业近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	10,205.61	12,085.78	9,716.32	6,805.75
收到其他与经营活动有关的现金	90,472.92	47,264.85	79,698.91	65,235.32
经营活动现金流入小计	100,678.53	59,350.63	89,415.23	72,041.06
购买商品、接受劳务支付的现金	4,316.85	3,673.13	3,969.99	1,089.43
支付给职工以及为职工支付的现金	660.86	679.56	657.79	21.40
支付的各项税费	1,500.95	1,651.87	1,562.05	789.52
支付其他与经营活动有关的现金	114,136.88	49,840.27	76,836.69	5,107.43
经营活动现金流出小计	120,615.53	55,844.83	83,026.52	7,007.78
经营活动产生的现金流量净额	**-19,937.01**	**3,505.80**	**6,388.72**	**65,033.28**
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	10.00
投资活动现金流出小计	-	-	-	10.00-
投资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**	**-10.00**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	70,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	70,000.00	-	-	-
偿还债务支付的现金	42,000.00	3,000.00	3,000.00	64,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,583.82	2,756.24	2,740.19	232.27
筹资活动现金流出小计	44,583.82	5,756.24	5,740.19	64,232.27

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
筹资活动产生的现金流量净额	**25,416.18**	**-5,756.24**	**-5,740.19**	**-64,232.27**
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	**5,479.17**	**-2,250.44**	**648.53**	**791.01**
加：期初现金及现金等价物余额	64.71	5,543.88	3,293.45	3,941.97
六、期末现金及现金等价物余额	**5,543.88**	**3,293.45**	**3,941.97**	**4,732.98**

（2）仙林购物

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所对仙林购物 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“中汇苏会审[2024]0096 号”、“中汇苏会审[2025]0067 号”和“中汇苏会审[2026]0087 号”无保留意见的审计报告。仙林购物 2026 年一季度的财务数据未经审计。

1）资产负债表

表 4-79：仙林购物近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	526.84	9.89	3,014.38	4,135.05
应收账款	342.04	111.57	189.35	41.55
预付款项	392.57	323.56	35.90	-
其他应收款	9,133.01	27,580.34	120,141.14	29,945.95
存货	91.62	55.42	61.38	44.56
其他流动资产	-	-	224.19	593.33
流动资产合计	**10,486.08**	**28,080.78**	**123,666.35**	**34,760.45**
长期股权投资	-	-	-	10.00
投资性房地产	12,037.74	11,349.84	69,835.50	68,806.58
固定资产	45,942.45	43,241.11	31.35	36.74
无形资产	20,150.44	19,437.57	-	-
长期待摊费用	2,795.66	2,020.44	1,625.86	1,415.24
递延所得税资产	7.64	5.39	3.97	1.53
非流动资产合计	**80,933.95**	**76,054.34**	**71,496.68**	**70,270.08**
资产总计	**91,420.03**	**104,135.12**	**195,163.03**	**105,030.53**
应付账款	9,315.80	10,303.18	8,318.67	3,167.65

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
预收款项	12,281.70	11,856.73	11,148.93	10,810.35
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	176.89	144.77	162.79	137.87
应交税费	940.11	1,174.21	1,049.33	1,824.44
其他应付款	9,082.01	11,981.91	11,268.63	11,526.59
一年内到期的非流动负债	-	-	4906.99	-
流动负债合计	**31,827.08**	**35,482.34**	**36,871.23**	**27,473.02**
长期借款	-	-	82,800.00	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**
负债合计	31,827.08	35,482.34	119,671.23	27,473.02
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
盈余公积	7,329.15	8,235.13	8,919.03	8,919.03
未分配利润	**22,263.80**	**30,417.64**	**36,572.77**	**38,638.47**
所有者权益合计	**59,592.95**	**68,652.77**	**75,491.80**	**77,557.51**
负债和所有者权益总计	**91,420.03**	**104,135.12**	**195,163.03**	**105,030.53**

2）利润表

表 4-80：仙林购物近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**34,003.67**	**32,619.99**	**30,508.19**	**5,695.34**
减：营业成本	2,954.73	2,185.74	1,374.78	98.80
税金及附加	322.35	1,953.30	1,870.86	429.50
销售费用	11,916.65	14,551.37	13,994.73	1,928.16
管理费用	2,908.23	1,710.94	1,421.50	494.12
财务费用	168.83	155.06	3,142.36	55.59
其中：利息费用	-	-	2,939.89	36.17
利息收入	14.94	2.89	5.00	0.34
加：其他收益	25.61	10.80	0.70	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**15,758.49**	**12,074.38**	**8,704.65**	**2,689.18**
加：营业外收入	14.49	34.17	645.94	67.04
减：营业外支出	4.57	22.62	225.85	1.94

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,768.42**	**12,085.93**	**9,124.74**	**2,754.27**
减：所得税费用	3,947.28	3,026.11	2,285.71	688.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**11,821.14**	**9,059.82**	**6,839.03**	**2,065.70**

3）现金流量表

表 4-81：仙林购物近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	86,096.30	77,891.90	71,127.74	12,652.59
收到的税费返还	-	-	-	0.32
收到其他与经营活动有关的现金	55.04	2,947.75	687.13	1,922.74
经营活动现金流入小计	**86,151.34**	**80,839.65**	**71,814.87**	**14,575.65**
购买商品、接受劳务支付的现金	49,691.26	44,974.20	43,762.63	11,571.81
支付给职工以及为职工支付的现金	1,120.42	1,151.77	939.27	255.55
支付的各项税费	5,618.00	6,332.68	6,037.19	806.54
支付其他与经营活动有关的现金	28,787.34	28,006.27	17,061.61	576.10
经营活动现金流出小计	**85,217.02**	**80,464.92**	**67,800.70**	**13,210.01**
经营活动产生的现金流量净额	**934.32**	**374.73**	**4,014.17**	**1,365.65**
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	0.21	0.36	11.34	-
投资活动现金流入小计	**0.21**	**0.36**	**11.34**	**87,600.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的金	462.77	677.04	1,088.11	91.83
支付其他与投资活动有关的现金	-	215.00	84,700.00	-
投资支付的现金	-	-	-	10.00
投资活动现金流出小计	**462.77**	**892.04**	**85,788.11**	**101.83**

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
投资活动产生的现金流量净额	**-462.56**	**-891.68**	**-85,776.77**	**87,498.17**
三、筹资活动产生的现金流量			**-**	**-**
取得借款收到的现金	-	-	120,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**120,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	32,400.00	87,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			2,832.91	143.15
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**35,232.91**	**87,743.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**84,767.09**	**-87,743.15**
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	**471.76**	**-516.95**	**3,004.49**	**1,120.66**
加：期初现金及现金等价物余额	**55.07**	**526.84**	**9.89**	**3,014.38**
六、期末现金及现金等价物余额	**526.84**	**9.89**	**3,014.38**	**4,135.05**

2、原始权益人及原始权益人控股股东主要财务数据分析

（1）仙林实业

1）资产情况分析

表 4-82：仙林实业近三年及一期资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5,543.88	6.27%	3,293.45	3.77%	3,941.97	4.73%	4,732.98	11.72%
应收账款	1,855.17	2.10%	1,554.99	1.78%	1,835.05	2.20%	1,438.16	3.56%
预付款项	127.47	0.14%	7.84	0.01%	7.84	0.01%	8.70	0.02%
其他应收款	44,450.60	50.31%	47,480.15	54.40%	44,805.07	53.75%	1,827.80	4.52%
存货	1,811.06	2.05%	1,810.72	2.07%	0.37	0.00%	2.50	0.01%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他流动资产	94.83	0.11%	44.45	0.05%	79.58	0.10%	60.73	0.15%
流动资产总计	**53,883.01**	**60.98%**	**54,191.60**	**62.09%**	**50,669.88**	**60.78%**	**8,070.86**	**19.98%**
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	10.00	0.02%
投资性房地产	34,349.74	38.88%	32,960.96	37.76%	31,572.00	37.87%	31,224.76	77.30%
固定资产	27.02	0.03%	26.60	0.03%	24.99	0.03%	29.93	0.07%
长期待摊费用	95.24	0.11%	103.94	0.12%	1,094.24	1.31%	1,058.53	2.62%
递延所得税资产	0.16	0.00%	0.37	0.00%	0.30	0.00%	0.50	0.00%
非流动资产总计	**34,472.16**	**39.02%**	**33,091.87**	**37.91%**	**32,691.53**	**39.22%**	**32,323.71**	**80.02%**
资产总计	**88,355.17**	**100.00%**	**87,283.47**	**100.00%**	**83,361.41**	**100.00%**	**40,394.57**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的资产总额分别为 88,355.17 万元、87,283.47 万元、83,361.41 万元、40,394.57 万元。从资产结构分析，往年仙林实业以流动资产为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，流动资产占比分别为 60.98%、62.09%、60.78%、19.98%。26 年占比下降系当期归还长期借款后其他应收款下降。仙林实业流动资产以其他应收款为主，其他应收款主要系关联方借款；2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业非流动资产占比分别为 39.02%、37.91%、39.22%、80.02%，以投资性房地产为主。2026 年一季度仙林实业资产总额相较于 2025 年末大幅下降，主要为其当期归还长期借款，导致关联方其他应收款下降所致。

2）负债情况分析

表 4-83：仙林实业近三年及一期负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	533.25	0.73%	475.33	0.67%	444.99	0.67%	4,424.61	19.29%
预收款项	496.77	0.68%	563.57	0.79%	426.32	0.64%	41.23	0.18%
合同负债	85.65	0.12%	78.03	0.11%	70.12	0.10%	70.92	0.31%
应付职工薪酬	-	0.00%	6.90	0.01%	19.99	0.03%	14.44	0.06%
应交税费	403.66	0.55%	417.85	0.59%	173.60	0.26%	470.48	2.05%
其他应付款	1,490.94	2.04%	2,590.15	3.64%	1,519.57	2.27%	17,916.50	78.09%
一年内到期的非流动负债	3,086.63	4.22%	3,075.75	4.32%	3,065.51	4.59%	-	0.00%
其他流动负债	77.54	0.11%	4.68	0.01%	112.53	0.17%	4.21	0.02%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**6,174.44**	**8.44%**	**7,212.26**	**10.13%**	**5,832.64**	**8.73%**	**22,942.38**	**100.00%**
长期借款	67,000.00	91.56%	64,000.00	89.87%	61,000.00	91.27%	-	0.00%
非流动负债合计	**67,000.00**	**91.56%**	**64,000.00**	**89.87%**	**61,000.00**	**91.27%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**73,174.44**	**100.00%**	**71,212.26**	**100.00%**	**66,832.64**	**100.00%**	**22,942.38**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的负债总额分别为 73,174.44 万元、71,212.26 万元、66,832.64 万元、22,942.38 万元；仙林实业负债以非流动负债为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业非流动负债占比分别为 91.56%、89.87%、91.27%、0.00%，仙林实业非流动负债为长期借款，该借款已于 2026 年一季度归还。

3）偿债能力分析

表 4-84：仙林实业近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	82.82%	81.59%	80.17%	56.80%
流动比率（倍）	8.73	7.51	8.69	0.35
速动比率（倍）	5.62	8.41	8.69	0.35

从偿债能力来看，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的资产负债率分别为 82.82%、81.59%、80.17%、56.80%，2026 年大幅下降原因为当期归还大额长期借款。因其账面存在大额关联方应收款，未与负债端科目进行抵消处理，导致其往年资产负债率偏高，不影响原始权益人稳健运营。 2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的流动比率分别为 8.73、7.51、8.69 和 0.35，流动比率降低系当期新增对关联方其他应付款。截至 2026 年 3 月末，仙林实业的资产负债率较低，整体偿债压力可控。

（2）仙林购物

1）资产情况分析

表 4-85：仙林购物近三年及一期资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	526.84	0.58%	9.89	0.01%	3,014.38	1.54%	4,135.05	3.94%
应收账款	342.04	0.37%	111.57	0.11%	189.35	0.10%	41.55	0.04%
预付款项	392.57	0.43%	323.56	0.31%	35.90	0.02%	-	0.00%
其他应收款	9,133.01	9.99%	27,580.34	26.49%	120,141.14	61.56%	29,945.95	28.51%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	91.62	0.10%	55.42	0.05%	61.38	0.03%	44.56	0.04%
其他流动资产	-	-	-	-	224.19	0.11%	593.33	0.56%
流动资产合计	**10,486.08**	**11.47%**	**28,080.78**	**26.97%**	**123,666.35**	**63.37%**	**34,760.45**	**33.10%**
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	10.00	0.01%
投资性房地产	12,037.74	13.17%	11,349.84	10.90%	69,835.50	35.78%	68,806.58	65.51%
固定资产	45,942.45	50.25%	43,241.11	41.52%	31.35	0.02%	36.74	0.03%
无形资产	20,150.44	22.04%	19,437.57	18.67%	-	-	-	-
长期待摊费用	2,795.66	3.06%	2,020.44	1.94%	1,625.86	0.83%	1,415.24	1.35%
递延所得税资产	7.64	0.01%	5.39	0.01%	3.97	0.00%	1.53	0.00%
非流动资产合计	**80,933.95**	**88.53%**	**76,054.34**	**73.03%**	**71,496.68**	**36.63%**	**70,270.08**	**66.90%**
资产总计	**91,420.03**	**100.00%**	**104,135.12**	**100.00%**	**195,163.03**	**100.00%**	**105,030.53**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的资产总额分别为 91,420.03 万元、104,135.12 万元、195,163.03 万元、105,030.53 万元，2026 年下降系当期归还长期借款，导致关联方其他应收款下降所致。从资产结构分析，仙林购物以非流动资产为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物非流动资产占比分别为 88.53%、73.03%、36.63%、66.90%，波动系归还长期借款所致。仙林购物非流动资产以固定资产、无形资产和投资性房地产为主；仙林购物 2025 年一季度内进行银行抵押借款 12 亿元并由集团内部进行资金统筹管理，导致仙林购物资产端与负债端同步增加，该贷款已于 2026 年一季度归还。

2）负债情况分析

表 4-86：仙林购物近三年及一期负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	9,315.80	29.27%	10,303.18	29.04%	8,318.67	6.95%	3,167.65	11.53%
预收款项	12,281.70	38.59%	11,856.73	33.42%	11,148.93	9.32%	10,810.35	39.35%
合同负债	30.58	0.10%	21.55	0.06%	15.88	0.01%	6.11	0.02%
应付职工薪酬	176.89	0.56%	144.77	0.41%	162.79	0.14%	137.87	0.50%
应交税费	940.11	2.95%	1,174.21	3.31%	1,049.33	0.88%	1,824.44	6.64%
其他应付款	9,082.01	28.54%	11,981.91	33.77%	11,268.63	9.42%	11,526.59	41.96%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	4,906.99	4.10%	-	-
流动负债合计	**31,827.08**	**100.00%**	**35,482.34**	**100.00%**	**36,871.23**	**30.81%**	**27,473.02**	**100.00%**

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	-	-	-	-	82,800.00	69.19%	-	0.00%
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**82,800.00**	**69.19%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**31,827.08**	**100.00%**	**35,482.34**	**100.00%**	**119,671.23**	**100.00%**	**27,473.02**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的负债总额分别为 31,827.08 万元、35,482.34 万元、119,671.23 万元、27,473.02 万元。2023-2025 年末，仙林购物的负债全部为流动负债，以预收款项、应付账款和其他应付款为主。仙林购物 2025 年一季度内进行银行抵押借款 12 亿元长期借款并由集团进行资金统筹管理，导致仙林购物资产端与负债端同步增加。

3）偿债能力分析

表 4-87：仙林购物近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	34.81%	34.07%	61.32%	26.16%
流动比率（倍）	0.33	0.79	3.35	1.27
速动比率（倍）	0.03	0.31	3.35	1.26

从偿债能力来看，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的资产负债率分别为 34.81%、34.07%、61.32%、26.16%，因其账面存在大额关联方应收款，未与负债端科目进行抵消处理，导致其资产负债率偏高，不影响原始权益人稳健运营。2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的流动比率分别为 0.33、0.79、3.35、1.27。仙林购物流动负债占比较高，主要是因为经营活动中产生的预收款项、应付账款和其他应付款，整体偿债压力可控。

（八）信用状况

截至 2026 年 7 月 20 日，经查询中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，未检索到本基金原始权益人存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查，原始权益人均按期缴纳相关税费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，原始权益人经营合法合规，商业信用良好。

（九）资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无公开市场融资情况。

（2）银行授信情况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无银行授信额度。

（3）对外担保状况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无对外担保情况。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，在前述网站公布的信息中原始权益人不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，本基金原始权益人最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

（十一）原始权益人的主要义务

根据《基金指引》，原始权益人应当履行以下义务：

1.不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2.配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3.确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4.依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5.原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

6.及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

7.法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、回收资金用途

针对不动产基金回收资金用途事项，原始权益人已出具承诺函，承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

三、平稳运营的安排

（一）金鹰集团自持较高比例基金份额，具备长期稳定运营不动产项目的内在动力

根据《基金指引》要求，原始权益人及其同一控制下的关联方应持有不低于20%的公募基金份额。基于金鹰集团的不动产运营能力和对不动产项目长期稳定运营的信心，本基金原始权益人及其同一控制下的关联方计划认购51%的公募基金份额，并计划长期持有上述公募基金份额。较高的持有比例使得金鹰集团与投资人的利益深度绑定。再辅以《运营管理服务协议》中明确约定运营管理机构的奖惩机制，将促使金鹰集团更加注重保障不动产项目的高质量运营管理工作，以实现不动产项目价值的持续增长。

（二）项目战略定位和品牌效应延续

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目后，不动产项目仍将作为金鹰商业品牌的组成部分，保持其既定的战略定位和品牌效应，不会因为纳入本基金而导致服务对象变化或租金大幅上升。不动产项目将在现有基础上继续发展，发挥其对于金鹰商业品牌的战

略作用。不动产项目原有的招租安排、运营策略及核心团队保持不变，确保管理机制和管理团队的稳定性，从而降低运营管理中的变动成本。

（三）不动产项目运营现状保持不变，降低项目日常运营中的不确定性

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目后，金鹰商贸作为不动产项目的运营管理统筹机构，仙林购物作为不动产项目的运营管理实施机构，将为不动产项目持续提供运营管理服务。金鹰商贸是金鹰集团内部商业零售项目的运营管理主体，一期奥莱项目和二期购物中心已由金鹰商贸统筹运营多年，仙林购物也实际负责不动产项目的物业管理等工作。整体来看，不动产基金的发行对不动产项目现有的招商管理、物业管理等工作不构成影响，也不影响不动产项目的运营团队人员，不改变不动产项目的运营模式。

（四）区域内资产统一入池，有效降低同业竞争风险

一期奥莱与二期购物中心紧邻，均位于江苏省南京市栖霞区，坐落于江苏省南京市栖霞区仙林大学城核心区。不动产基金遴选一期奥莱与二期购物中心共同入池，将有效避免运营管理机构不公平的向一期奥莱和二期购物中心分配业务机会、运营成本和商业信息等。与此同时，本基金原始权益人已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺将公平地对待不动产基金所持有的项目，不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何竞品项目，不会利用不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于竞品项目的决定或判断。

四、拟认购的基金份额数量

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与战略配售，占本次基金份额发售的比例预计为 51%，最终比例以发售公告为准。

第四节 运营管理机构

一、运营管理统筹机构

不动产项目将由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司作为委托方共同委托金鹰商贸及其子公司南京仙林金鹰购物中心有限公司担任本不动产项目的运营管理机构。其中，金鹰商贸作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，南京仙林金鹰购物中心有限公司作为项目的运营管理实施机构，是相关运营管理服务的具体实施机构。

（一）基本情况

1、基本信息

表 4-88：运营管理统筹机构基本信息

名称	**金鹰国际商贸集团（中国）有限公司**
法定代表人	王恒
成立日期	2000 年 5 月 12 日
注册资本	113,700.00 万元
注册地址	南京市秦淮区汉中路 89 号、101 号
经营范围	许可项目：食品互联网销售；生活美容服务；出版物零售；餐饮服务；食品销售；出售、收购国家二级保护野生植物（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；停车场服务；包装服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；宠物服务（不含动物诊疗）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；单用途商业预付卡代理销售；技术进出口；货物进出口；进出口代理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业会员积分管理服务；日用百货销售；日用品销售；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；化妆品零售；钟表销售；家用电器销售；金银制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；家具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；户外用品销售；劳动保护用品销售；摩托车及零配件零售；第二类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；宠物销售；牲畜销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；宠物食品及用品零售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；照相器材及望远镜零售；体育用品及器材零售；餐饮管理；商业综合体管理服务；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；组织文化艺术交流活动；卫生用杀虫剂销售；农副产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股权架构

截止 2026 年 3 月 31 日，运营管理统筹机构股权结构图如下：

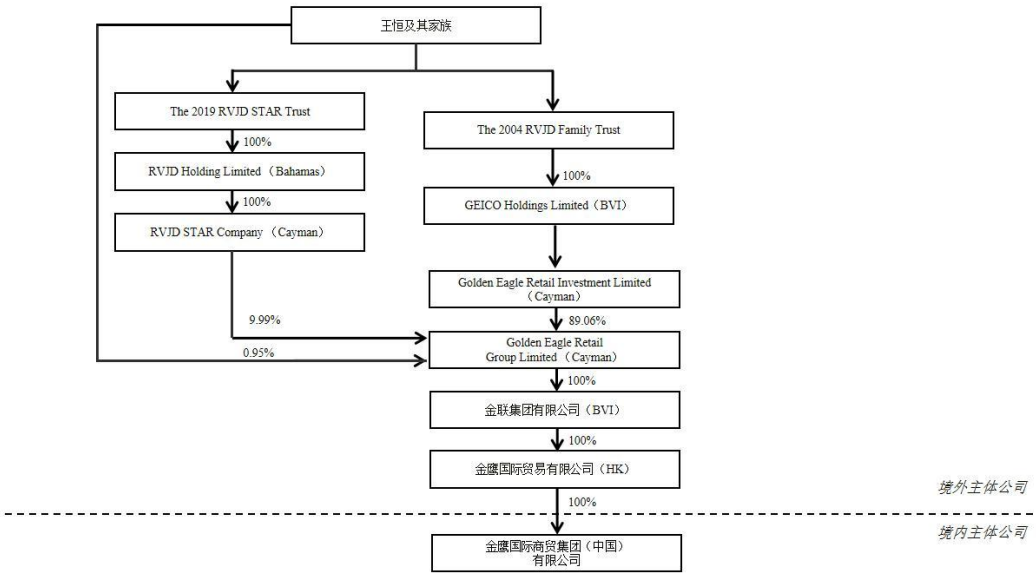


图 4-53：金鹰商贸股权结构图

3、组织架构

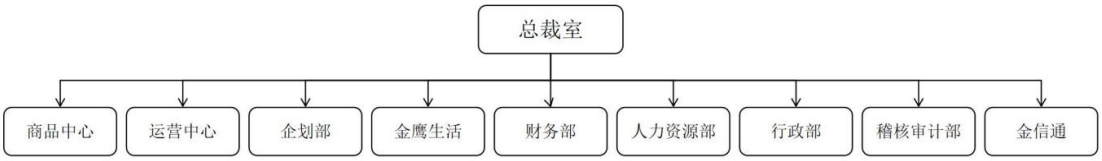


图 4-54：金鹰商贸组织架构图

（1）总裁室：全面负责战略规划、经营方针制定与整体运营管理，引领公司持续健康发展。

（2）商品中心：主导战略性品牌与标杆性品牌的招商引进工作，致力于优化商品结构，构筑并持续提升公司的核心商品力与市场竞争力。

（3）运营中心：全面统筹旗下连锁门店的运营管理，聚焦于业绩目标达成、服务标准提升与安全保障体系完善，以卓越的顾客体验驱动经营效益增长。

（4）企划部：系统性地负责公司品牌形象建设、市场推广策略制定及营销活动的策划与执行，有效提升品牌美誉度与市场影响力。

（5）金鹰生活：专职负责会员体系的精细化运营与数字化平台的维护与发展，旨在深化会员互动，提升用户忠诚度与平台活跃度。

（6）财务部：建立健全财务管理体系，严格执行资金管理、会计核算、全面预算与成本控制，确保公司财务稳健与资产安全。

（7）人力资源部：构建并实施人才发展战略，统筹人才的选拔、培养、激励与保留，完善组织与绩效管理体系，为集团发展提供核心人才支撑。

（8）行政部：为公司日常运营提供高效的行政后勤、资产配置与公文流转等综合保障

服务，确保组织高效协同与有序运行。

（9）稽核审计部：独立开展内部审计、合规性审查及法律风险管控，致力于完善公司治理结构，保障经营合规，防范与控制潜在风险。

（10）金信通：负责规划并实施企业计算机信息化设施及应用系统的建设、运维与管理工作，积极引入人工智能（AI）与数字化技术，优化业务流程，提升整体运营效率。确保企业信息安全，强化信息系统风险防控能力，为各部门业务工作提供高效、专业的信息支持服务，并为连锁店信息管理提供系统性业务指导与技术赋能，推动全公司数字化转型升级。

（二）财务数据

1、财务数据

（1）运营管理机构财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对金鹰商贸 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“中汇会审[2024]5864 号”、“中汇会审[2025]6219 号”和“中汇会审[2026]6294 号”无保留意见的审计报告。金鹰商贸 2026 年 1-3 月的财务数据未经审计。

1）合并资产负债表

表 4-89：金鹰商贸近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	348,930.92	226,810.72	248,779.97	354,723.18
交易性金融资产	8,644.39	869.60	4207.50	3932.75
应收账款	9,894.63	11,036.27	7,439.10	6,862.90
预付款项	5,088.51	5,400.30	2,220.69	1,948.75
其他应收款	1,140,815.24	1,422,643.83	1,736,683.99	1,818,572.64
存货	316,688.19	322,943.59	303,849.63	301,167.37
其他流动资产	10,689.66	8,999.02	9,898.51	12,836.31
流动资产合计	**1,840,751.54**	**1,998,703.33**	**2,313,079.38**	**2,500,043.91**
长期股权投资	7,204.46	6,101.20	7,993.73	7,993.73
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	16,371.32	17,482.20	14,811.92	14,811.92
投资性房地产	136,570.00	128,837.79	174,579.85	171,926.24
固定资产	353,049.14	329,727.41	268,400.75	263,195.68
在建工程	4,664.65	3,405.57	5,105.62	7,353.83
生产性生物资产	17.35	11.98	7.79	6.75

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
使用权资产	41,016.61	38,154.45	34,934.36	34,934.36
无形资产	78,858.89	75,444.62	53,404.39	52,746.73
商誉	18,404.16	18,404.16	18,885.26	18,885.26
长期待摊费用	34,127.49	24,208.41	19,700.06	17,583.84
递延所得税资产	4,709.92	5,268.20	5,757.43	5,863.23
非流动资产合计	**694,994.00**	**647,046.00**	**603,581.18**	**595,301.57**
资产总计	**2,535,745.54**	**2,645,749.33**	**2,916,660.56**	**3,095,345.47**
短期借款	41,062.16	13,486.97	84,136.11	299,575.72
应付票据	289.78	-	-	-
应付账款	204,672.24	205,788.58	171,988.74	175,774.01
预收款项	378,977.76	358,947.89	328,962.92	327,248.81
合同负债	26,008.32	24,974.69	5,077.79	4,739.65
应付职工薪酬	3,943.56	3,299.36	2,744.71	2,062.93
应交税费	28,599.78	24,878.63	21,638.35	23,081.17
其他应付款	198,279.38	198,686.97	215,109.23	213,156.56
一年内到期的非流动负债	3,359.28	3,579.46	8,591.23	3,684.24
其他流动负债	2,018.15	1,891.18	240.78	235.29
流动负债合计	**887,210.41**	**835,533.74**	**838,489.85**	**1,049,558.39**
长期借款	89,112.25	236,593.33	425,021.67	373,236.67
租赁负债	41,401.66	39,923.73	38,042.98	38,042.98
递延所得税负债	103.76	-	-	-
非流动负债合计	**130,617.66**	**276,517.06**	**463,064.65**	**411,279.65**
负债合计	**1,017,828.07**	**1,112,050.80**	**1,301,554.50**	**1,460,838.04**
股本	113,700.00	113,700.00	113,700.00	113,700.00
资本公积	4,124.75	4,124.75	4,124.75	4,124.75
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	56,850.00	56,850.00	56,850.00	56,850.00
未分配利润	1,270,544.29	1,287,027.69	1,370,658.11	1,390,577.74
归属于母公司所有者权益	1,445,219.04	1,461,702.44	1,545,332.86	1,565,252.49
少数股东权益	72,698.42	71,996.08	69,773.20	69,254.95
所有者权益合计	**1,517,917.46**	**1,533,698.53**	**1,615,106.06**	**1,634,507.44**
负债和所有者权益总计	**2,535,745.54**	**2,645,749.33**	**2,916,660.56**	**3,095,345.47**

2）合并利润表

表 4-90：金鹰商贸近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**620,223.35**	**585,952.15**	**574,125.88**	**143,612.08**
二、营业总成本	**436,838.75**	**458,637.00**	**464,670.25**	**117,648.65**
其中：营业成本	220,797.16	218,056.70	229,326.51	59,529.24
税金及附加	13,583.35	17,944.07	17,786.12	4,840.02
销售费用	156,187.49	162,566.40	156,025.57	36,521.14
管理费用	49,313.03	51,195.95	42,883.11	10,880.07
研发费用	1,439.55	1,282.02	1,026.64	218.08
财务费用	-4,481.82	7,591.86	17,622.31	5,660.11
加：其他收益	1,206.17	360.11	339.37	475.86
投资收益(损失以“-”号填列)	5,807.46	162.00	2,550.98	-227.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	463.21	165.44	2,192.36	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-736.84	214.58	-2,588.87	-464.25
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**189,660.40**	**128,051.84**	**109,757.11**	**25,747.26**
加：营业外收入	2,000.39	1,487.36	2,287.37	572.08
减：营业外支出	721.88	2,867.73	4,643.46	229.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**190,938.90**	**126,671.47**	**107,401.02**	**26,090.01**
减：所得税费用	45,050.61	30,890.40	25,816.82	6,688.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**145,888.29**	**95,781.06**	**81,584.20**	**19,401.38**

3）合并现金流量表

表 4-91：金鹰商贸近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	1,677,801.20	1,455,078.60	1,307,675.88	365,998.12
收到的税费返还	1,206.17	367.80	339.37	475.86

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
收到其他与经营活动有关的现金	17,825.85	9,396.76	5,857.72	742.21
经营活动现金流入小计	**1,696,833.22**	**1,464,843.17**	**1,313,872.97**	**367,216.19**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,209,973.45	1,097,000.13	998,115.51	272,455.30
支付给职工以及为职工支付的现金	32,148.39	29,554.75	25,716.26	6,173.66
支付的各项税费	86,287.10	72,142.76	69,009.45	18,327.16
支付其他与经营活动有关的现金	93,628.85	120,600.14	118,495.19	27,992.15
经营活动现金流出小计	**1,422,037.79**	**1,319,297.79**	**1,211,336.40**	**324,948.27**
经营活动产生的现金流量净额	**274,795.43**	**145,545.38**	**102,536.57**	**42,267.93**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	40,509.32	24,185.07	6,295.71	13,140.97
取得投资收益收到的现金	4,498.22	1,268.70	523.53	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.73	23.91	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	439,000.00	-	350.27	-
投资活动现金流入小计	**484,028.28**	**25,477.68**	**7,169.51**	**13,140.97**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,586.51	8,239.11	7,745.67	4,053.31
投资支付的现金	35,167.55	15,706.58	9,417.17	13,330.47
支付其他与投资活动有关的现金	1,236,899.44	296,874.40	315,073.75	85,951.00
投资活动现金流出小计	**1,283,643.49**	**320,820.09**	**332,236.59**	**103,334.79**
投资活动产生的现金流量净额	**-799,615.21**	**-295,342.41**	**-325,067.07**	**-90,193.81**
三、筹资活动产生的现金流量				

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
取得借款收到的现金	193,800.00	173,000.00	363,100.00	352,900.00
筹资活动现金流入小计	**193,800.00**	**173,000.00**	**363,100.00**	**352,900.00**
偿还债务支付的现金	63,800.00	53,406.67	99,871.67	194,485.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,032.01	88,292.08	14,971.93	4,545.91
支付其他与筹资活动有关的现金	2,963.33	3,624.43	3,756.65	-
筹资活动现金流出小计	**70,795.34**	**145,323.18**	**118,600.24**	**199,030.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**123,004.66**	**27,676.82**	**244,499.76**	**153,869.09**
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	**-401,815.13**	**-122,120.20**	**21,969.25**	**105,943.20**
加：期初现金及现金等价物余额	**750,746.05**	**348,930.92**	**226,810.72**	**248,779.97**
六、期末现金及现金等价物余额	**348,930.92**	**226,810.72**	**248,779.97**	**354,723.18**

（2）运营管理机构的主要财务数据分析

1）资产情况分析

表 4-92：金鹰商贸近三年及一期合并资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	348,930.92	13.76%	226,810.72	8.57%	248,779.97	8.53%	354,723.18	11.46%
交易性金融资产	8,644.39	0.34%	869.60	0.03%	4,207.50	0.14%	3,932.75	0.13%
应收账款	9,894.63	0.39%	11,036.27	0.42%	7,439.10	0.26%	6,862.90	0.22%
预付款项	5,088.51	0.20%	5,400.30	0.20%	2,220.69	0.08%	1,948.75	0.06%
其他应收款	1,140,815.24	44.99%	1,422,643.83	53.77%	1,736,683.99	59.54%	1,818,572.64	58.75%
存货	316,688.19	12.49%	322,943.59	12.21%	303,849.63	10.42%	301,167.37	9.73%
其他流动资产	10,689.66	0.42%	8,999.02	0.34%	9,898.51	0.34%	12,836.31	0.41%
流动资产合计	**1,840,751.54**	**72.59%**	**1,998,703.33**	**75.54%**	**2,313,079.38**	**79.31%**	**2,500,043.91**	**80.77%**
长期股权投资	7,204.46	0.28%	6,101.20	0.23%	7,993.73	0.27%	7,993.73	0.26%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动金融资产	16,371.32	0.65%	17,482.20	0.66%	14,811.92	0.51%	14,811.92	0.48%
投资性房地产	136,570.00	5.39%	128,837.79	4.87%	174,579.85	5.99%	171,926.24	5.55%
固定资产	353,049.14	13.92%	329,727.41	12.46%	268,400.75	9.20%	263,195.68	8.50%
在建工程	4,664.65	0.18%	3,405.57	0.13%	5,105.62	0.18%	7,353.83	0.24%
生产性生物资产	17.35	0.00%	11.98	0.00%	7.79	0.00%	6.75	0.00%
使用权资产	41,016.61	1.62%	38,154.45	1.44%	34,934.36	1.20%	34,934.36	1.13%
无形资产	78,858.89	3.11%	75,444.62	2.85%	53,404.39	1.83%	52,746.73	1.70%
商誉	18,404.16	0.73%	18,404.16	0.70%	18,885.26	0.65%	18,885.26	0.61%
长期待摊费用	34,127.49	1.35%	24,208.41	0.91%	19,700.06	0.68%	17,583.84	0.57%
递延所得税资产	4,709.92	0.19%	5,268.20	0.20%	5,757.43	0.20%	5,863.23	0.19%
非流动资产合计	**694,994.00**	**27.41%**	**647,046.00**	**24.46%**	**603,581.18**	**20.69%**	**595,301.57**	**19.23%**
资产总计	**2,535,745.54**	**100.00%**	**2,645,749.33**	**100.00%**	**2,916,660.56**	**100.00%**	**3,095,345.47**	**100.00%**

2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的资产总额分别为 2,535,745.54 万元、2,645,749.33 万元、2,916,660.56 万元、3,095,345.47 万元。从资产结构分析，金鹰商贸以流动资产为主，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸流动资产占比分别为 72.56%、75.54%、79.31%、80.77%。金鹰商贸流动资产以其他应收款和存货为主；2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸非流动资产占比分别为 27.41%、24.46%、20.69%、19.23%，以固定资产为主。金鹰商贸近三年及一期的资产总额整体呈稳定增长。

2）负债情况分析

表 4-93：金鹰商贸近三年及一期合并负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	41,062.16	4.03%	13,486.97	1.21%	84,136.11	6.46%	299,575.72	20.51%
应付票据	289.78	0.03%		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应付账款	204,672.24	20.11%	205,788.58	18.51%	171,988.74	13.21%	175,774.01	12.03%
预收款项	378,977.76	37.23%	358,947.89	32.28%	328,962.92	25.27%	327,248.81	22.40%
合同负债	26,008.32	2.56%	24,974.69	2.25%	5,077.79	0.39%	4,739.65	0.32%
应付职工薪酬	3,943.56	0.39%	3,299.36	0.30%	2,744.71	0.21%	2,062.93	0.14%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应交税费	28,599.78	2.81%	24,878.63	2.24%	21,638.35	1.66%	23,081.17	1.58%
其他应付款	198,279.38	19.48%	198,686.97	17.87%	215,109.23	16.53%	213,156.56	14.59%
一年内到期的非流动负债	3,359.28	0.33%	3,579.46	0.32%	8,591.23	0.66%	3,684.24	0.25%
其他流动负债	2,018.15	0.20%	1,891.18	0.17%	240.78	0.02%	235.29	0.02%
流动负债合计	**887,210.41**	**87.17%**	**835,533.74**	**75.13%**	**838,489.85**	**64.42%**	**1,049,558.39**	**71.85%**
长期借款	89,112.25	8.76%	236,593.33	21.28%	425,021.67	32.65%	373,236.67	25.55%
租赁负债	41,401.66	4.07%	39,923.73	3.59%	38,042.98	2.92%	38,042.98	2.60%
递延所得税负债	103.76	0.01%	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**130,617.66**	**12.83%**	**276,517.06**	**24.87%**	**463,064.65**	**35.58%**	**411,279.65**	**28.15%**
负债合计	**1,017,828.07**	**100.00%**	**1,112,050.80**	**100.00%**	**1,301,554.50**	**100.00%**	**1,460,838.04**	**100.00%**

2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的负债总额分别为 1,017,828.07 万元、1,112,050.80 万元、1,301,554.50 万元、1,460,838.04 万元，呈稳定上升趋势；金鹰商贸负债以流动负债为主，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸流动负债占比分别为 87.17%、75.13%、64.42%、71.85%，金鹰商贸流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主。2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的非流动负债占比分别为 12.83%、24.87%、35.58%、28.15%。

3）偿债能力分析

表 4-94：金鹰商贸近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	40.14%	42.03%	44.62%	47.19%
流动比率（倍）	2.07	2.39	2.76	2.38
速动比率（倍）	1.71	2.00	2.39	2.09

从偿债能力来看，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的资产负债率分别为 40.14%、42.03%、44.62%、47.19%，金鹰商贸资产负债率整体不高。2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的流动比率分别为 2.07、2.39、2.76、2.38，流动比率较高，偿债能力较强。截至 2026 年第一季度末，金鹰商贸的流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主，属于日常经营过程中产生的负债，整体偿债压力较小。金鹰商贸的流动资产以其他应收款为主。

（三）治理结构

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰商贸根据《公司法》等法律法规的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

公司主要治理结构情况如下：

1、公司不设股东会。股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）批准董事会的报告；

（4）批准监事的报告；

（5）批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（7）对发行公司债券作出决议；

（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（9）修改公司章程；

（10）其他职权。

2、公司设董事会，由三名董事组成，非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东任免和更换，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事会设董事长一名，由董事会选举和更换。

董事会对股东负责，行使以下职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）决定聘任或者解聘公司经理其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及报酬事项；

（9）制定公司的基本管理制度。

（10）股东授予的其他职权。

3、公司不设监事会，设监事一名，由股东任命产生。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、公司不设经理。

（四）资信情况

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.zhb.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（h

ttp://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“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/index.html）、全国法院被执行人信息网站（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）、全国资源公共交易平台（http://www.ggzy.gov.cn/）、中华人民共和国工业和信息化部网站（https://wap.miit.gov.cn/）、中华人民共和国商务部网站（http://www.mofcom.gov.cn/）、中国商务信用平台（https://www.bcpcn.com/index-2022.html）、国家外汇管理局网站（https://www.safe.gov.cn/）、中国人民银行网站（http://www.pbc.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，金鹰商贸最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

二、运营管理实施机构

（一）基本情况

1、基本信息

表 4-95：运营管理实施机构基本信息

名称	**南京仙林金鹰购物中心有限公司**
法定代表人	唐晓敏
成立日期	2009 年 11 月 5 日
注册资本	30,000 万人民币
注册地址	南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号
经营范围	许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。

2、股权结构

截止 2026 年 3 月 31 日，运营管理实施机构股权结构图如下：

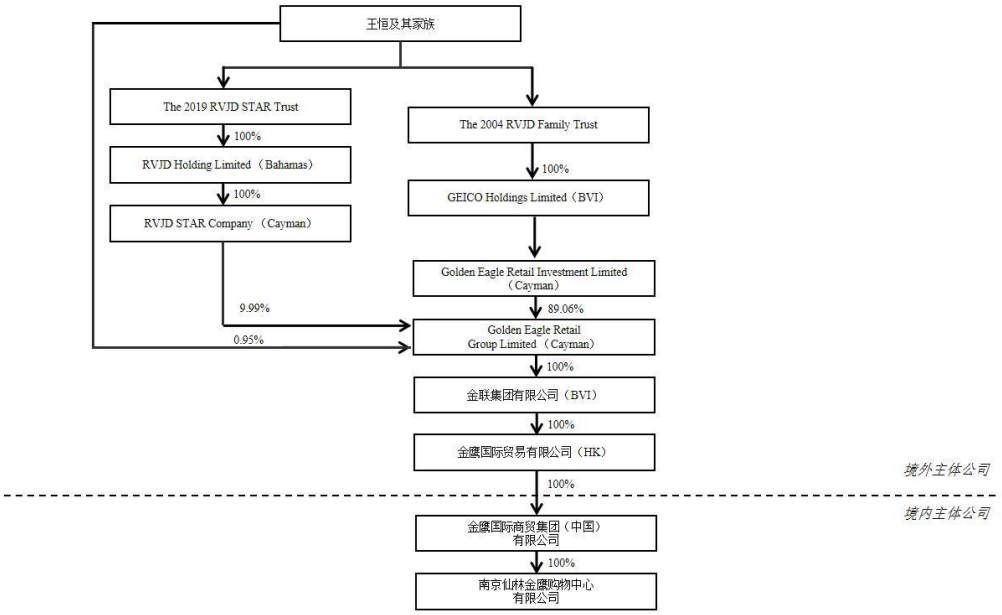


图 4-55：仙林购物股权结构图

3、组织架构



图 4-56：仙林购物组织架构图

（1）总经理室：作为仙林项目战略决策核心，全面统筹整体战略规划与经营方针，引领跨部门协同作战，驱动业务高质量增长，确保各项经营目标的实现与组织愿景的落地。

（2）商营部：作为项目业绩、客流增长的核心引擎，全面负责经营目标的策略铺排、过程追踪与绩效复盘；主导市场趋势研究与竞争动态分析，为业务决策提供前瞻洞察。同步负责商品运营全链路管理，涵盖进销存优化、库存盘点、价格策略及供应链对账，并统筹销售终端管理与自收银体系运营。在品牌营销领域，承担全域营销战略的规划与执行，整合内外部资源，策划并落地包括明星活动、美颜会、VIP 尊享日等在内的线上线下整合营销项目，持续优化活动效能并推动品牌影响力提升。

（3）商品小组：聚焦品牌战略与商业价值提升，系统开展市场研究与竞品分析，支撑精准招商决策。主导品牌组合优化与楼层业态规划，涵盖品牌落位测算、商务洽谈、入驻协调及品牌迭代复盘。积极拓展招商渠道，构建品牌资源库，重点引进区域首店及标杆品牌，推动品牌层级持续升级。负责新签品牌合同管理、费用收取及进场统筹，并通过对广告位、

电子屏等多经点位的精细化运营，实现资源增值与成本管控。

（4）综合服务部：作为项目赋能与价值整合中心，对内实施资产精益管理，盘活多经点位、仓储等内部资源，推动资产价值最大化。聚焦客户体验提升，强化物业协同及会员运营，持续提升服务满意度与客户粘性。统筹人力资源配置、员工关系、绩效评价及人才发展等工作，保障组织高效运转。对外主动走出去，挖掘优质的资源赋能业务，如团购、内购会、消费券等。

（5）财务部：按照财务管理制度规范要求，严格执行项目内商品合同审核、全面预算、费用控制，确保公司财务稳健与资产安全，深入业务定期进行经营数据分析、参与经营管理，定期反馈进度，协助各部门推动集团相关政策制度的落实。

（二）财务数据

运营管理实施机构基本财务数据及主要财务数据分析详见“第四章 不动产项目”之“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本信息”之“（七）原始权益人近三年及一期财务数据及偿债能力分析”之“2、及原始权益人控股股东主要财务数据分析”之“（2）仙林购物”。

（三）运营管理实施机构同类项目运营管理经验

仙林购物为金鹰商贸的全资子公司，成立于 2009 年 11 月 5 日，至今已运营超 16 年。自一期奥莱和二期购物中心项目 2011 年、2017 年开始运营起，负责实际运营管理工作，包括制定经营预算计划、租赁管理、日常运营服务等。根据不动产项目资产日常管理的需要，仙林购物仅负责金鹰一期奥莱和二期购物中心项目，未管理其他同类或非同类资产。

（四）治理机制

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的治理机制情况详见“第三节 原始权益人”之“一、原始权益人基本信息”之“（四）组织架构、治理结构及内部控制情况”之“2、仙林购物”之“（2）治理结构”。

（五）资信情况

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.zhb.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“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/index.html）、全国法院被执行人信息网站（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）、全国资源公共交易平台（http://www.ggzy.gov.cn/）、中华人民共和国工业和信息化部网站（https://wap.miit.gov.cn/）、中华人民共和国商务部网

站（http://www.mofcom.gov.cn/）、中国商务信用平台（https://www.bcpcn.com/index-2022.html）、国家外汇管理局网站（https://www.safe.gov.cn/）、中国人民银行网站（http://www.pbc.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林购物最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

三、运营统筹机构与管理实施机构的职责分工

本项目拟采取“统筹-实施”的双层外部管理机构模式，由基金管理人、专项计划管理人、项目公司共同作为委托方聘请金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，统筹协调运营管理工作，为不动产项目提供存续期间统筹协调、预算审批、信息披露、人力资源、招商及租户管理、营销策划等服务；聘请仙林购物作为运营管理实施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作。

金鹰商贸作为统筹机构负责监督、指导仙林购物实施商场业态品类规划与调整、招商与商户管理、环境管理与顾客服务管理，通过培训不断提升仙林购物的专业能力，协调调动金鹰商贸的经营资源支持项目业绩的不断提升。仙林购物负责依据金鹰商贸的运营制度/标准执行商场业态品类规划与调整、招商、商户、环境与顾客服务管理；通过经营分析、竞品调研等途径辅助项目销售业绩的提升，保持区域内的竞争力与影响力；同时承担编制/分解年度销售指标及年度运营费用预算；实施对商户导购的业务指导，提升其销售及服务能力等工作。

四、运管机构与不动产项目相关的业务情况

1、运营资质

根据金鹰商贸的营业执照（统一社会信用编码为 91320100721756748P），具有符合国家规定的不动产运营管理资质，其经营范围为“许可项目：食品互联网销售；生活美容服务；出版物零售；餐饮服务；食品销售；出售、收购国家二级保护野生植物（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；停车场服务；包装服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；宠物服务（不含动物诊疗）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；单用途商业预付卡代理销售；技术进出口；货物进出口；进出

口代理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业会员积分管理服务；日用百货销售；日用品销售；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；化妆品零售；钟表销售；家用电器销售；金银制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；家具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；户外用品销售；劳动保护用品销售；摩托车及零配件零售；第二类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；宠物销售；牲畜销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；宠物食品及用品零售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；照相器材及望远镜零售；体育用品及器材零售；餐饮管理；商业综合体管理服务；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；组织文化艺术交流活动；卫生用杀虫剂销售；农副产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。”

根据仙林购物的营业执照（统一社会信用编码为 9132011369463324X5），具有符合国家规定的不动产运营管理资质，其经营范围为“许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。”

2、主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况

（1）人员配备情况

作为项目的运营管理统筹机构，金鹰商贸为本项目配备了核心运营管理班底。团队成员深谙商业零售项目的运营之道，将以其对消费市场的精准把握与卓越的操盘能力，为项目提供全方位赋能。截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰商贸一共配备 147 名员工，相关高级管理人员平均从业时间逾 21 年。

（2）管理人员简历

表 4-96：主要管理人员简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历
1	丁毅	总裁	2003 年 4 月	丁毅先生，1978 年出生，研究生学历。具备 26 年商业零售行业财务管理与资金管理经验。历任金鹰国际集团有限公司企业发展部总监、财务部总监、总裁助理及副总裁。2025 年 7 月至今，任南京金鹰国际集团有限公司总裁，同时，负责金鹰国际商贸集团（中国）有限公司资产及财务条线工作。
2	李德洋	副总裁	2024 年 10 月	李德洋先生，1979 年出生，本科学历。具备 16 年商业零售行业运营管理经验。历任华地集团商业管理有限公司副总经理兼招商中心总经理、上海中骏商业管理有限公司总裁助理兼奥莱事业部总经理、豫园复悦生活 COO 兼东南区域总经理。2024 年 10 月至今，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司副总裁。
3	李进	总经理	2022 年 2 月	李进先生，1987 年出生，研究生学历。具备 16 年园区不动产运营管理经验。历任中矿科金数字发展(江苏)有限公司副总经理、南京金鹰国际物业集团有限公司副总经理。2022 年 7 月至今，任南京金鹰科技有限公司科创中心总经理，分管金鹰国际商贸集团（中国）有限公司企划、金鹰生活工作。
4	段政军	总监	2025 年 2 月	段政军先生，1972 年出生，汉族，本科学历。具备 32 年财务、审计管理经验。历任江苏润恒物流发展有限公司集团财务总监助理兼项目公司财务总监、南京丰盛控股集团有限公司外派财务总监、天奇自动化工程股份有限公司审计监察部经理。2025 年 2 月至今，任南京金鹰国际集团有限公司审计中心总监，分管审计、法务工作，同时，负责金鹰国际商贸集团（中国）有限公司审计、法务工作。

（3）其他专业人员配备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰商贸具有正式编制员工和管理人员共 147 名。从年龄结构来看，30 岁及以下 22 人，31-50 岁 124 人，50 岁及以上 1 人：从文化结构来看，硕士及以上 20 人，本科 78 人，大专及以下 9 人。具体情况如下：

表 4-97：年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	22	14.97%
31 岁-50 岁	124	84.35%
50 岁及以上	1	0.68%

表 4-98：文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例(%)

学历	人数（人）	占员工总数比例(%)
研究生及以上	22	14.97%
本科	109	74.15%
大专及以下	16	10.88%

表 4-99：部门结构表

部门	人数（人）	占员工总数比例(%)
总裁室	2	1.36%
商品中心	7	4.76%
运营中心	3	2.04%
企划部	23	15.65%
金鹰生活	11	7.48%
财务部	45	30.61%
人力资源部	15	10.20%
行政部	5	3.40%
稽核审计部	6	4.08%
金信通	30	20.41%

3、运营管理实施机构

（1）人员配备情况

运营管理实施机构仙林购物为本项目配备具有丰富商业零售项目运营管理经验的资深行业人员，截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物一共配备 38 名员工，相关高级管理人员平均从业时间逾 16 年。

（2）管理人员简历

表 4-100：主要管理人员简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历
1	唐晓敏	总经理	2023 年 10 月	唐晓敏女士，1986 年出生，武汉大学及华中农业大学本科双学历。具备 16 年商业零售行业运营管理经验。历任江苏华地集团总经理助理、八佰伴总部营运中心营运高级经理、华地集团嘉兴八佰伴华府店总经理助理、苏州吴江吾悦广场招商营运副总经理、中南集团东台中南城项目总经理。2023 年 10 月至 2025 年 7 月，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司扬州江都店总经理，2025 年 7 月至今，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司南京仙林店总经理。

（3）其他专业人员配备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物具有正式编制员工和管理人员共 38 名。从年龄结构来看，30 岁及以下 7 人，31-50 岁 30 人，50 岁及以上 1 人：从文化结构来看，硕士及以上 1 人，本科 26 人，大专及以下 11 人。具体情况如下：

表 4-101：年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	7	18.42%
31-50 岁	30	78.95%
50 岁及以上	1	2.63%

表 4-102：文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例(%)
研究生及以上	1	2.63%
本科	26	68.42%
大专及以下	11	28.95%

表 4-103：部门结构表

部门	人数（人）	占员工总数比例(%)
总经理室	1	2.63%
商营部	23	60.53%
商品小组	3	7.89%
综合服务部	9	23.69%
财务部	2	5.26%

综上，金鹰商贸与仙林购物均形成了专业分工清晰、人员结构合理的综合运营团队，能为 REITs 的运营管理提供专业、合理的建议，更能为 REITs 提供从资产价值提升、精益运营管理到风险精准防控的全链条、专业化解决方案，为 REITs 的长期稳健运营与可持续增值构筑坚实根基。

（二）不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产

1、账户及资金独立

本基金通过特殊目的载体持有不动产项目后，项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及基金托管人的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构；

2、财务独立

基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计；

3、人员独立

本基金设立后，项目公司拥有相对独立的管理层，运营管理机构人员在为不动产项目提供运营管理服务时，接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

4、防止利益冲突

运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理服务协议》中约定：运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

（二）项目资金收支及风险管控安排

1. 项目公司账户设置

本基金成立后，项目公司将在统一的资金监管体系下开立并管理相关账户。其中，监管账户是指项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立，主要用于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据协议约定对外支付的人民币资金账户。基本账户是项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收项目公司监管账户所划转的款项，并根据协议约定对外支付运营相关款项的人民币资金账户。如因项目运营需要，确需在监管银行体系外保留他行账户，项目公司、监管银行及相关方将签署《他行账户资金监管协议》约定相应资金划付安排。

2. 项目公司的收支管理

自专项计划设立日起，项目公司负责对监管账户、基本账户和他行账户（如有）内资金的支出与相关划款进行操作安排，包括但不限于向股东偿还股东借款本金及利息、向股东付分红（如有）、偿还银行贷款本息、支付各类运营费用，以及其他符合协议约定支出等。

项目公司各项支出的具体操作、审批权限及划款条件，最终均以《运营管理服务协议》《项目公司资金监管协议》等协议文件的约定为准。

3. 风险管控安排

在基金存续期间，为确保项目公司资金安全与监管有效，拟建立全面风险管控安排，包括但不限于：未经基金管理人、计划管理人和监管银行的书面同意，项目公司不得随意变更

现协议项下开立的监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入的收款账户；基金管理人、计划管理人有权对监管银行保管的项目公司账户内资金进行核查；若出现项目公司账户被司法查封、冻结等异常情况，项目公司须立即通知基金管理人，并及时开立新账户以维持监管的连续性，确保风险可控。

第五节 存在重要影响的其他事项

一、有重要影响的合同情况

项目公司均系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有各项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；一期项目及二期项目已根据其适用的法律法规依法完成固定资产投资建设的基本程序；其现状用途符合相关规定及政策且已购买保险；不动产项目近三年未出现影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

二、有较大影响的诉讼及仲裁

经中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、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、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、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进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 20 日，于前述信息渠道，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情形，项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

三、其他机构

本次交易中未安排其他对投资者收益有重大影响的机构。

第五章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估情况

一、不动产项目的评估情况

（一）评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（二）估价方法

仲量联行在认真分析所掌握的资料并对项目进行实地查勘后，根据项目的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》和《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

（三）估价过程

评估机构仲量联行遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响不动产项目价格的因素，并运用适当的估价方法，确定入池资产于价值时点 2026 年 3 月 31 日的合计估值为 32.07 亿元，具体情况见下表：

表 5-1：入池资产估值情况

项目名称	权利人	建筑面积(平方米)	租赁面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	市场价值(万元)
一期奥莱	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	101,645.70	40,976.04	11,934	121,300
二期购物中心	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	148,361.49	46,706.88	13,440	199,400
合计	**-**	**250,007.19**	**87,682.92**	**-**	**320,700**

（四）评估参数设置依据

1、折现率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015），报酬率的确定方法一般有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入。本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

安全利率：参照价值时点（2026 年 3 月 31 日）十年期国家债券的收益率作为安全利率。

风险投资报酬率：等于投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率等三项补偿之和，并扣减除投资带来的优惠率。

（1）投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。

（2）管理负担补偿率：是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。

（3）缺乏流动性补偿率：是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。

（4）投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。

综上，根据不动产项目的实际情况，综合确定估价对象的报酬率为 6.5%。

2、估值参数

（1）运营收入的确定

不动产项目运营收入主要包含主营业务收入及其他业务收入。其中主营业务收入包括租赁收入（含租赁模式及联营模式）、直接销售收入、停车场收入及综合管理费收入，其他业务收入包括广告费收入及其他收入。截至价值时点，不动产项目可租赁面积合计 87,682.92 平方米，其中一期项目可租赁面积合计 40,976.04 平方米，二期项目可租赁面积合计 46,706.88 平方米。其中一期项目已出租面积合计 39,489.17 平方米，出租率为 96.37%，签约供应商户合计 218 户，商户运营模式划分为租赁模式及联营模式；二期项目已出租面积合计 45,415.07 平方米，出租率为 97.23%，签约供应商户合计 282 户，商户运营模式划分为租赁模式、联营模式及经销模式。具体情况如下表所示：

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
一期项目	租赁	20,131.73	固定租金	6	5,741.26	14.54%
			租扣取高	50	12,975.13	32.86%
			提成租金	2	478.37	1.21%
	联营	20,844.31	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
合计		**40,976.04**		**218**	**39,489.17**	**100.00%**
二期项目	租赁	39,844.66	固定租金	15	2,788.99	6.14%
			租扣取高	203	34,159.58	75.22%
			提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	6,792.22	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	70.00	转售利润	1	70.00	0.15%

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
合计		46,706.88		282	45,415.07	100.00%

1）联营及经销模式收入

a、联营模式收入

一期项目联营模式已出租面积合计 20,294.41 平方米，租户合计 160 户；二期项目联营模式已出租面积合计 6,686.44 平方米，租户合计 58 户。联营模式的计租方式包含实销保底、目标销售及固定收益。2023 年至 2026 年一季度，一期项目与二期项目联营商户收入情况如下表所示：

表 5-2：历史三年及最新一期联营收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2
一期项目联营收入	5,708	5,273	4,803	
二期项目联营收入	1,917	1,856	1,851	

备注：二期项目联营收入不包含超市收入

一期项目与二期项目分别于 2011 年、2017 年正式运营，期间运营情况良好。仲量联行对于联营商户未来联营收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定 2023-2025 年平均联营收入作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年至五年增长率为 2.75%，五年后增长率为 2.5%。

b、经销收入

一期项目无经销模式租户；二期项目经销模式已出租面积合计 70 平方米，租户合计 1 户。2023 年至 2026 年一季度，二期项目经销商户收入成本情况如下表所示：

表 5-3：历史三年及最新一期经销商户收入成本情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
直接销售收入	114.87	199.94	200.71	59.71
直接销售成本	108.01	186.94	187.98	56.22
经销收入（直接销售收入-直接销售成本）	6.86	13.00	12.73	3.49

仲量联行对于经销商户未来毛收入的预测，充分考虑了二期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，参考 2025 年平均经销毛收入 12.73 万元，设定 2025 年全年毛收入为 12.73 万元作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年至五年增长率为 2.75%，五年后增长率为 2.5%。

2）租赁模式收入

不动产项目租赁模式已出租面积合计 57,853.39 平方米，其中一期项目为 19,194.76 平方米，二期项目为 38,658.63 平方米。本次评估对于租赁模式下租户租金计取方式分为固定租金收入、租扣取高收入及多经收入三部分。

a、固定租金收入

固定租金收入，在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定的租金水平进行预测；租赁合同存续期外的租金收入，根据市场租金水平进行测算；对于未出租部分的租金收入预测按照市场租金水平进行测算。

（a）市场租金水平的确定

本次评估根据商铺规划功能的不同将租户分为主力店及专门店，其中主力店的市场租金沿用目前合同租金水平，专门店通过采用比较法选择与不动产项目类似的可比案例修正分别预测其市场租金水平。

主力店

主力店主要功能为客流带动、品牌引领等，一般该类租户租赁面积大、租期较长，平均租金水平也低于专门店等小面积商铺。本次评估将租赁面积大于 1,000 平方米的租户设定为主力店。

截至价值时点，一期项目主力店共 4 户，合计租赁面积 7,766.93 平方米，合同平均租金水平为 62 元/平方米/月/含税。本次估价仲量联行出于谨慎原则，一期项目主力店的市场租金沿用目前合同租金水平，即 62 元/平方米/月/含税。

截至价值时点，二期项目主力店共 2 户，合计租赁面积 3,918.81 平方米，合同平均租金水平为 63 元/平方米/月/含税。本次估价仲量联行出于谨慎原则，二期项目主力店的市场租金沿用目前合同租金水平，即 63 元/平方米/月/含税。

专门店

专门店为专门经营某一类商品或某一类商品中的某一品牌的商店，是商城主要的租金收入来源。一般该类租户租赁面积小、租期较短，平均租金水平受楼层、位置影响大。本次评估将租赁面积小于 1000 平方米的租户设定为专门店。

仲量联行采用比较法确定专门店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

表 5-4：专门店租金市场可比案例

比较因素	不动产项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	金鹰湖滨天地	购物中心 1	购物中心 2	购物中心 3

比较因素	不动产项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	待估	360	340	330
装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修
楼层	1F	1F	1F	1F
租赁面积	-	150	200	180
建成年代	2017 年	2018 年	2023 年	2018 年
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	-	2026 年 3 月	2026 年 3 月	2026 年 3 月

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整后得出不动产项目的比准租金单价，见下表：

表 5-5：专门店市场租金修正

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	购物中心 1	购物中心 2	购物中心 3
交易租金（元/平方米/月）	360	340	330
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/100	100/97	100/97
实物状况调整系数	100/100	100/100	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
修正和调整系数	1.00	1.03	1.03
比准租金（元/平方米/月）	360.0	350.2	339.9
租金（元/平方米/月）	350.0		

截至价值时点，一期项目专门店共 54 户，合计租赁面积 11,427.83 平方米，其中 1F 平均租金水平为 234 元/平方米/月/含税，本次估价出于谨慎原则，一期项目专门店的市场租金沿用目前合同租金水平，即 240 元/平方米/月/含税。

一期项目安装有多组自动扶梯及电梯，各楼层通达度便捷。根据市场调查，结合一期项目历史经营情况数据，一期项目专门店分布于 G 层至 4 层，其中 G 层租赁条件类似于 1 层，故对其不作修正，其他楼层在一层专门店市场租金的基础上考虑 50%-70%的楼层修正，修正后一期项目专门店各层市场租金取值范围为 120.0-240.0 元/平方米/月/含税。

截至价值时点，二期项目专门店共 221 户，合计租赁面积 34,739.82 平方米，其中 1F 平均租金水平为 349 元/平方米/月/含税；根据仲量联行对二期项目所处区域租金水平的了解，结合二期项目历史租金水平及现状，通过比较法的测算确定二期项目一层专门店的市场租金

为 350.0 元/平方米/月/含税。

二期项目安装有多组自动扶梯及电梯，各楼层通达度便捷。根据市场调查，结合二期项目历史经营情况数据，二期项目专门店分布于 B1 层至 4 层，其中 B1 层租赁条件类似于 1 层，故对其不作修正，其他楼层在一层专门店市场租金的基础上考虑 50%-70%的楼层修正，修正后二期项目专门店各层市场租金取值范围为 175.0-350.0 元/平方米/月/含税。

（b）不动产项目免租期的确定

不动产项目运营方根据租期长短给与租赁商户一定的免租期优惠。仲量联行根据市场调查并参考不动产项目历史实际情况，谨慎设定一期与二期项目未来给与新签租赁租户每年 20 天的免租期优惠。

（c）固定租金增长率水平

截至价值时点，不动产项目已签约租户中规定的租赁合同年租金增长率在 2-4%，其所处栖霞区零售物业市场新增供给稀缺，人均收支水平和社会消费水平稳步增长，需求稳定，周边类似商业房地产租赁租金增长率水平在 2-5%左右。

仲量联行参考不动产项目历史运营情况，并结合区域市场发展前景，同时谨慎考虑，设定一期项目与二期项目固定租金增长率首年不做增长，第二年至十年增长率为 2.75%，十年后增长率为 2.5%。

b、提成租金收入

提成租金收入包含租扣取高计租租户的提成租金部分以及提成计租租户的收入。本次评估对于租扣取高计租租户的提成租金部分，以租扣取高租户固定租金收入作为预测基数，以 2023 年至 2026 年一季度平均提成比率进行预测；对于提成租金收入部分，以提成租户历史前三年（经营周期未满三年的提成租户参考经营起至今的平均销售额）的平均销售额作为预测销售额基数，以租赁合同约定的提成扣率预测提成租金收入。

（a）租扣取高计租租户的提成收入

截至价值时点，一期项目租扣取高计租租户共 50 户，合计租赁面积 12,975.13 平方米；二期项目租扣取高计租租户共 203 户，合计租赁面积 34,159.58 平方米。2023 年至 2026 年一季度，一期项目和二期项目租扣取高计租租户收入及平均提成比率情况如下表所示：

表 5-6：租扣取高租户收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目租扣取高租户总收入	3,792.67	3,679.41	2,975.57	650.66

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目租扣取高租户固定租金收入	3,717.95	3,583.05	2,924.55	628.32
一期项目租扣取高租户提成租金收入	74.72	96.36	51.02	22.34
二期项目租扣取高租户总收入	9,841.56	9,425.57	9,399.37	2,428.64
二期项目租扣取高租户固定租金收入	9,059.83	8,970.42	8,914.26	2,315.02
二期项目租扣取高租户提成租金收入	781.73	455.15	485.11	113.62

根据原始权益人提供的 2023 年至 2026 年第一季度历史数据，本次评估预测扣率采用 2023 年-2025 年提成比例平均数，于预测收益期内保持稳定。

（b）提成计租租户的收入

截至价值时点，一期项目提成计租租户共 2 户，合计租赁面积 478.37 平方米；二期项目提成计租租户共 5 户，合计租赁面积 1,710.06 平方米。

仲量联行对于提成租户未来销售额的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，同时谨慎考虑，设定提成计租租户年销售额于首年不做增长，第二年至十年增长率为 2.75%，十年后增长率为 2.5%。

c、多经收入

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的多经收入如下表所示：

表 5-7：历史多经收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目多经收入	77.66	266.19	169.30	47.02
二期项目多经收入	696.19	816.15	661.29	170.83

仲量联行对于多经收入的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年多经收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

3）不动产项目出租率的确定

不动产项目地处仙林大学城中心，周边汇集了大量的学生、职工等消费人群，区域交通网络发达，地铁、公交线路众多，商业氛围良好。依托着较好的区位优势及自身科学的管理，自正式运营以来一直保持较高的出租率水平。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季

度出租水平如下表所示：

表 5-8：历史出租率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目出租率	96.10%	96.15%	97.11%	96.37%
二期项目出租率	98.08%	96.02%	98.87%	97.23%

截至 2026 年第一季度，南京市零售物业市场总存量超 700 万平方米，栖霞区内两大商圈的零售物业出租率水平在 90%-95%左右区间。仲量联行根据对项目所处区域商业房地产空置情况的了解，结合项目历史经营情况数据，综合考虑设定一期项目和二期项目的未来出租率水平保持 95.0%。

4）不动产项目收缴率的确定

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度收缴率如下表所示：

表 5-9：历史收缴率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目收缴率	100.0%	100.0%	99.7%	98.7%
二期项目收缴率	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%

不动产项目历史租赁收入收缴情况良好，均保持近 100%。但出于谨慎考虑仲量联行设定一期项目与二期项目的未来租赁收入收缴率为 99.5%。

5）综合管理费收入

不动产项目综合管理费收入包含向联营模式租户收取的管理费及租赁模式租户收取的管理费两部分。

a、联营模式综合管理费收入

一期项目与二期项目 2023 年至 2026 年一季度的综合管理费收入如下表所示，其综合管理费收入稳定：

表 5-10：历史综合管理费收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目综合管理费收入	1,507.62	1,504.57	1,546.48	397.26
二期项目综合管理费收入	544.49	563.57	521.25	133.48

仲量联行对于联营模式租户收取的综合管理费收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2023-2025 年综合管理费收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

b、租赁模式综合管理费收入

截至价值时点一期项目与二期项目的管理费收取标准为 60~75 元/平方米/月/含税，部分品牌商户会给予一定的优惠。

仲量联行对于租赁合同存续期内的综合管理费收入根据合同约定水平进行预测；对于租赁合同存续期外的综合管理费收入预测，谨慎考虑仍以原租赁合同的综合管理费收取标准作为基数进行预测，设定于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

6）停车收入

a、一期项目停车收入

一期项目地下停车库合计车位 688 个，截至价值时点已整体出租。租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，租金标准按照(停车场现金类收入-停车场相应成本税费)*95%收取租金。

一期项目 2023 年至 2026 年一季度的停车收入如下表所示：

表 5-11：一期项目历史停车收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
停车收入	190.48	190.48	190.48	72.74

仲量联行对于停车收入的预测，充分考虑了一期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2026 年第一季度停车收入还原到全年 290.96 万元/不含税作为预测基数，第二年起每年增长率为 1.0%。

b、二期项目停车收入

二期项目地下停车库合计车位 1501 个，截至价值时点已整体出租。其租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，租金标准按照(停车场现金类收入-停车场相应成本税费)*95%收取租金。

二期项目 2023 年至 2026 年一季度的停车收入如下表所示：

表 5-12：二期项目历史停车收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
停车收入	598.17	536.87	541.37	141.85

仲量联行对于停车收入的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2026 年第一季度停车收入还原到全年 567.40 万元/不含税作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

7）其它业务收入

不动产项目其它收入主要包括促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入及其他收入。

a、促销费、刷卡手续费及信息服务费

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的促销费、刷卡手续费及信息服务费如下表所示：

表 5-13：促销费、刷卡手续费及信息服务费占比情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目	654.52	610.33	444.45	145.79
一期项目运营收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
占运营收入比例	5.0%	4.9%	3.8%	5.0%
二期项目	556.21	525.62	407.49	105.23
二期项目运营收入	17,949.91	17,856.88	18,202.51	4,552.13
占运营收入比例	3.1%	2.9%	2.2%	2.3%

仲量联行对于促销费、刷卡手续费及信息服务费的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及收入相关性，设定一期项目每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期运营收入的 4.5%，二期项目每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期运营收入的 2.8%。

b、展示费、仓储服务费、特约服务收入、维修费、广告费收入及其他收入

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的展示费、仓储服务费、特约服务收入、维修费、广告费收入及其他收入如下表所示：

表 5-14：历史展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目	243.90	354.44	244.09	51.68
二期项目	174.84	190.81	228.49	50.63

仲量联行对于展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目历史经营情况及收入相关性，设定以 2023-2025 年展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

通过上述计算，得出：

运营收入=联营及经销收入+租赁收入+综合管理费收入+停车收入+其它业务收入

（2）运营成本及费用的确定

运营成本及费用指在运营商业房地产时，运营方应负担的各项成本及费用。不动产项目运营成本及费用主要包含管理费用、营销费用、维护费用、保险费用及能源净支出。各项费用取值计算过程如下：

1）管理费用

不动产项目管理费用主要为职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费及其他费用。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的管理费用如下表所示：

表 5-15：历史管理费用情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目管理费用	1,064.82	1,193.31	1,008.57	253.63
二期项目管理费用	1,764.76	2,160.39	2,073.02	457.17

仲量联行对于管理费用的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年管理费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 2.0%。

2）营销费用

不动产项目营销费用主要为广告展览促销费。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的营销费用如下表所示：

表 5-16：历史营销费用情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目营销费用	81.88	72.02	45.04	10.93
二期项目营销费用	157.03	137.13	77.50	34.76

仲量联行对于营销费用的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年营销费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

3）维护费用

不动产项目维护费用主要为维修维保、清洁卫生费、安保费。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的维护费用如下表所示：

表 5-17：历史维护费用情况统计

单位：万元

年度		2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目维护费用	修理费及维保费	149.93	148.16	163.88	11.58
	清洁卫生费及安保费	456.39	442.49	446.84	126.33
二期项目维护费用	修理费及维保费	309.30	336.11	234.94	19.84
	清洁卫生费及安保费	632.39	648.10	663.06	159.24

仲量联行对于维护费用的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年维护费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 2.0%。

4）保险费用

保险费用指产权方为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据原始权益人提供的历史保险费缴纳情况，本次评估参考 2026 年保险费实际支出金额，设定一期项目未来每年保险费的支出为 20.95 万元/年，二期项目未来每年保险费的支出为 36.63 万元/年。

5）能源净支出

能源净支出指在运营商业房地产时，由非租户承担的商场公区电费、公区空调费、水费、取暖等费用。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的能源净支出如下表所示：

表 5-18：历史能源费净支出及占比情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目能源净支出	613.19	559.43	586.45	171.25
一期项目运营收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
占运营收入比例	4.7%	4.4%	5.0%	5.9%
二期项目能源净支出	1,024.79	944.37	1,023.01	268.28
二期项目运营收入	17,949.91	17,856.88	18,202.51	4,552.13
占运营收入比例	5.7%	5.3%	5.6%	5.9%

仲量联行对于能源净支出的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况，参考 2023 年-2025 年能源净支出占运营收入比例平均值，设定一期项目每年能源净支出为当年运营收入的 4.7%，二期项目每年能源净支出为当年运营收入的 5.5%。

通过上述计算，得出：

年运营总费用=管理费用+营销费用+维护费用+保险费用+能源净支出

（3）运营税费的确定

运营税费指在运营商业房地产时，运营方应负担的各项税金。不动产项目运营税费主要包含增值税附加、房产税、城镇土地使用税及印花税。各项费用取值如下表所示：

表 5-19：运营税费计税基础及税率选取情况

税费	计税基础	税率
增值税	租赁收入、停车收入	9%
	联营收入、经销收入	0~13%
	综合管理费收入、其他收入	6%
增值税附加	增值税	12%
房产税	从价计征：房产原值的 70%	1.2%
	从租计征：租赁收入及停车收入	12%
城镇土地使用税	宗地面积	5.00 元/平方米/年
印花税	运营收入	0.1%

1）增值税附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）及相关税法规定，不动产项目应纳税收入包含联营收入、租赁收入、综合管理费收入、停车收入以及其他收入。根据原始权益人提供的资料，不动产项目 2026 年 3 月起采用一般计税模式，其中租赁收入、停车收入增值税税率为 9%。综合管理费收入、其他业务收入增值税销项税率为 6%，联营及经销收入增值税销项税率为 0~13%，各项收入分别按其实际税率预测其收益期内每年销项增值税。不动产项目在运营过程中承担支付的营销费用、维护费用、保险费、能源净支出及资本性支出会产生增值税进项税抵扣，本次评估按营销费用、维护费用、保险费及能源净支出的 6%，按资本性支出的 9%计算增值税进项税。

增值税=增值税销项税-增值税进项税

增值税附加包含城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加，不动产项目所在地增值税附加税率为增值税的 12%。

2）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式。从价计征房产税的税率依据房屋原值的 70%计算缴纳，税率为房屋原值 70%的 1.2%，从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

根据原始权益人提供的资料及历史实际缴纳方式，本次房产税的预测对于运营收入中的

租赁收入、停车收入部分采用从租计征计算房产税，其它部分采用从价计征计算房产税。

3）城镇土地使用税

根据委托方提供的《城镇土地使用税纳税申报表》及相关资料，不动产项目所在土地等级为五级，城镇土地使用税税额标准为 5.00 元/平方米/年。

4）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，印花税为收入×0.1%。

通过上述计算，得出：

年总费用=增值税附加+房产税+城镇土地使用税+印花税

（4）资本性支出

主要为不动产项目每年固定资产、设施设备大维修或更新，楼层翻新改造等费用的支出。根据原始权益人提供的仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的《金鹰仙林 REITs 项目工程尽职调查报告》的预测数据，估价对象未来资本性支出预测如下表：

单位：万元

年度	2026 年 Q2-Q4	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一期项目	266.77	316.44	324.32	233.62	276.08	274.65	281.49	288.50	295.68	313.70
二期项目	272.62	371.37	380.62	390.10	419.66	412.27	435.29	465.74	477.34	498.61
年度	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
一期项目	321.51	329.52	337.73	346.14	354.76	363.59	372.64	381.92	391.43	401.18
二期项目	511.03	523.75	536.79	550.16	563.86	577.90	592.29	607.04	622.16	637.65
年度	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**
一期项目	411.17	75.85	-	-	-	-	-	-	-	-
二期项目	653.53	669.80	686.48	703.57	721.09	739.05	757.45	776.31	795.64	16.31

（5）运营净收益

通过上述计算，得出：

运营净收益=运营收入-运营成本及费用-运营税费-资本性支出

不动产项目预计 2026 年第二至四季度至 2027 年不动产项目的运营净收益情况如下：

表 5-20：不动产项目未来运营净收益测算结果

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年

项目	2026 年 4-12 月	2027 年
运营收入	22,205.49	29,788.68
运营成本及费用	5,350.17	7,205.93
运营税费	1,047.66	1,424.32
资本性支出	539.39	687.81
运营净收益	15,268.27	20,470.62
资本化率	6.35%	6.38%

（6）收入增长率

仲量联行结合不动产项目所在区域宏观经济发展状况、所在区域零售行业发展状况及自身运营情况，设定不动产项目未来租赁收入、联营及经销收入增长率为 0-2.75%，多经收入、停车场收入、综合管理费收入及其他收入增长率为 0-1.0%。具体分析如下：

1）区域宏观经济发展状况

江苏省经济保持稳定发展态势， 2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 98,656.8 亿元跃升至 2025 年的 142,351.5 亿元，其中 2025 年同比增长 5.3%。江苏省加强科技创新和产业创新深度融合，包括新能源产业、高端装备制造业、新材料产业等在内的制造业基础夯实且近年来高质量发展，经济发展稳中有进。

南京市是江苏省省会和长三角城市群副中心城市，也是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。近年来南京市经济保持稳定发展，2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 14,045.2 亿元跃升至 2025 年的 19,428.8 亿元，其中 2025 年同比增长 5.2%。作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，南京市得益于坚实的制造业基础和近年新兴产业包括新能源汽车、智能制造装备、集成电路、生物医药、新型材料、航空航天等的蓬勃发展，整体经济保持向上发展态势。

2019-2025 年江苏省社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 37,672.5 亿元增长至 2025 年的 46,394.2 亿元，其中 2025 年同比增长 3.3%，2021 年社会消费品零售总额更是实现了 15.1%的同比增速。其中基本生活类和部分升级类商品稳步增长，繁荣发展的消费市场有助于推动零售物业持续向好发展。

作为长江三角洲地区活跃的消费城市之一，2019 年至 2025 年南京市社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 6,135.7 亿元跃升至 2025 年的 8,135.9 亿元，其中 2025 年同比增长 3.5%。其中基本生活类商品和部分升级类商品销售增势较好，繁荣发展的消费市场有助于推动城市零售物业持续向好发展。

2）区域零售市场发展状况

栖霞区是南京重要的工业、商贸、文化、旅游中心。区域内零售物业市场发展起步较早，

商业氛围浓厚。目前区域内零售物业主要分布在区域中南部的仙林商圈和西南部的城北商圈。

项目所在的仙林商圈位于南京市栖霞区仙林大学城，是南京总体规划的重要组成部分。该区域公交站点众多，且是地铁 2 号线和 4 号线的交汇处，便利的交通为商圈带来了大量的人流量。同时，仙林商圈紧邻多个高校和居住区，人文环境较好；消费群体以高校师生和居民为主，消费能力较强。随着仙林地区人口的不断增加和经济的发展，商圈的消费潜力还将进一步释放；同时，仙林商圈拥有较好的自然环境优势，所在区域公园、湖泊较多。综上所述，仙林商圈凭借其地理位置优越、商业氛围浓厚、消费群体稳定、自然环境优美以及发展潜力较大等优势，预计未来呈持续稳定发展态势。

3）不动产项目自身发展状况

一期项目于 2011 年正式运营，二期项目于 2017 年正式运营。自开业后出租率一直保持着稳定水平，2023-2025 年整体平均出租率达 97%。

项目 2019-2021 年平均客流量为 19,902,838 人次，2022 年受特殊情况影响，客流量下滑至 17,192,031 人次，随着 2023 年运营逐步走向正轨，全年客流量创五年新高，为 23,702,103 人次， 2024 年客流量为 23,382,216 人次，2025 年客流量为 23,216,310 人次，截至 2026 年第一季度末客流量为 6,020,135 人次。

项目 2023 年销售额为 169,660.08 万元，2024 年销售额为 160,167.88 万元，2025 年销售额为 156,272.17 万元。截至 2026 年第一季度，销售额为 43,622.35 万元。整体来看，估价对象历史运营情况出租率整体稳定、客流量与销售额在 2023 年恢复后，2024-2025 年略有回落，整体经营指标仍保持平稳。近年由于特殊情况影响，经营指标有所波动，自 2023 年来逐步恢复，运营重新走上正轨。在良好的区位优势及科学管理下，可以预见估价对象未来增长趋势向好，具有良好的发展潜力。

综上项目所在区域宏观经济发展状况、所在区域零售行业发展状况及自身运营情况，并谨慎考虑未来可能的不可预见性突发经济事件，仲量联行设定项目未来租赁收入为首年不增长，第二年至第十年年增长率为 2.75%，十年后为 2.5%；联营收入增长率为首年不增长，第二年至第五年年增长率为 2.75%，五年后为 2.5%；多经收入、停车场收入、综合管理费收入及其他收入增长率为首年不增长，第二年起为 1.0%。

3、收益年限

不动产项目建筑物为钢混结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，一期项目房屋建筑物剩余经济寿命为 45 年，二期项目房屋建筑物剩余经济寿命为 52 年。一期项目土地使用权终止日期为 2047 年 03 月 09 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 20.93 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为不动产项目的收益年限，本次一期项目的收益年限为 20.93 年。二期项目土地使用权终止日期为 2055 年 01 月 06 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 28.76 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为不动产项

目的收益年限，本次二期项目的收益年限为 28.76 年。

（五）评估价值

一期奥莱项目的评估值为 121,300 万元，房地产单价 11,934 元/平方米（建筑面积单价）（取整）；二期商业项目的评估值为 199,400 万元，房地产单价 13,440 元/平方米（建筑面积单价）（取整）。

（六）账面价值与评估价值的差异情况

一期项目的账面原值为 52,067.77 万元，评估时点的账面净值为 31,224.76 万元，估值相对净值增值 288%；二期项目的账面原值为 104,108.66 万元，评估时点的账面净值为 68,806.58 万元，估值相对净值增值 190%。

（七）存续期资本化率（Cap Rate）

	2026 年 4~12 月（年化）	2027 年
一期项目	7.06%	7.14%
二期项目	5.92%	5.92%
项目整体资本化率	6.35%	6.38%

（八）基金管理人对于估值合理性的意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析后得出，基金管理人认为估值参数的取值具有合理性。

二、期后重大事项

暂无。

三、估值压力测试

（一）运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 10%	288,630	-10.0%
下降 5%	304,670	-5.0%
基准运营净收益	320,700	0.0%

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
增长 5%	336,740	5.0%
增长 10%	352,770	10.0%

（二）稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率”情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的稳定期增长率 2.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下：

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	313,400	-2.3%
下降 0.25%	317,000	-1.2%
基准稳定期增长率（2.5%）	320,700	0.0%
增长 0.25%	324,400	1.2%
增长 0.50%	328,300	2.4%

（三）报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的报酬率 6.5%。项目报酬率变化对估值的影响如下：

报酬率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	337,400	5.2%
下降 0.25%	328,900	2.6%
基准报酬率（6.5%）	320,700	0.0%
增长 0.25%	312,800	-2.5%
增长 0.50%	305,200	-4.8%

第二节 现金流测算分析及未来运营展望

华泰证券（上海）资产管理有限公司编制了可供分配金额测算报告，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了审核报告。可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、可供分配金额测算

（一）预测报表

1. 预测资产负债表

表 5-21：预测合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：		
货币资金	26,531.67	30,697.35
应收账款	858.33	924.17
预付账款	7.84	7.84
存货	65.84	65.84
流动资产合计	**27,463.69**	**31,695.19**
非流动资产：		
投资性房地产	306,472.96	287,224.06
固定资产		
无形资产	-	-
非流动资产合计	**306,472.96**	**287,224.06**
资产总计	**333,936.65**	**318,919.25**
流动负债：		
应付账款	10,314.42	10,460.10
应交税费	1,155.13	1,128.38
其他应付款	4,852.08	4,762.08
应付股利	11,907.97	16,153.64
流动负债合计	**28,229.60**	**32,504.19**
负债合计	**28,229.60**	**32,504.19**
实收基金	320,700.00	320,700.00
未弥补亏损	-14,992.96	-34,284.94

项目	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
所有者权益合计	305,707.04	286,415.06
负债和所有者权益总计	333,936.65	318,919.25

2. 预测合并利润表

表 5-22：预测合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**23,118.28**	**31,127.96**
营业收入	23,118.28	31,127.96
利息收入	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收益	-	-
其他业务收入	-	-
二、营业总成本	**25,118.62**	**33,457.34**
营业成本	17,437.36	23,597.52
利息支出	388.96	529.78
税金及附加	2,192.86	2,699.11
销售费用	45.69	93.67
管理费用	4,373.65	5,785.26
研发费用	-	-
财务费用	-	-
管理人报酬	481.05	635.23
托管费	24.05	31.76
投资顾问费	-	-
信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
其他费用	175.00	85.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**-2,000.34**	**-2,329.39**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-2,000.34**	**-2,329.39**
减：所得税费用	1,084.64	808.96

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-3,084.98**	**-3,138.34**
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,084.98	-3,138.34
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
七、综合收益总额	**-3,084.98**	**-3,138.34**

3. 预测合并现金流量表

表 5-23：预测合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,049.12	71,408.76
处置证券投资收到的现金净额	-	-
买入返售金融资产净减少额	-	-
卖出回购金融资产款净增加额	-	-
取得利息收入收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	**53,049.12**	**71,408.76**
购买商品、接受劳务支付的现金	22,938.07	42,688.47
取得证券投资支付的现金净额	-	-
买入返售金融资产净增加额	-	-
卖出回购金融资产款净减少额	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	4,238.76	5,744.46
支付其他与经营活动有关的现金	4,017.70	6,902.18
经营活动现金流出小计	**31,194.52**	**55,335.11**
经营活动产生的现金流量净额	**21,854.60**	**16,073.65**
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到的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	316,022.92	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**316,022.92**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-316,022.92**	**-**
三、筹资活动产生的现金流量：		
认购/申购收到的现金	320,700.00	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**320,700.00**	**-**
赎回支付的现金	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
偿付利息支付的现金	-	-
分配支付的现金	-	11,907.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**11,907.97**
筹资活动产生的现金流量净额	**320,700.00**	**-11,907.97**
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	**26,531.67**	**4,165.67**
加：期初现金及现金等价物余额		26,531.67
六、期末现金及现金等价物余额	**26,531.67**	**30,697.35**

4. 可供分配金额测算表

表 5-24：可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、净利润	**-3,084.98**	**-3,138.34**
折旧和摊销	14,227.04	19,248.90
利息支出（利息费用项目，计提数）	388.96	529.78
所得税费用（利润表计提）	1,084.64	808.96
二、息税折旧摊销前利润	**12,615.66**	**17,449.30**
三、其他调整项		
不动产基金发行份额募集的资金	320,700.00	-

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
收购不动产项目所支付的现金净额	-316,022.92	-
其中：收购不动产项目公司股权支付的现金	-320,700.00	
收购项目公司股权取得的现金	4,677.08	-
支付的利息支出（实际支付）	-388.96	-529.78
其他资本性支出	-	-
应收和应付项目的变动	10,712.54	-36.91
支付所得税费用（当期支付）	-1,084.64	-808.96
向基金份额持有人分配支付的现金	-	-11,907.97
未来合理的相关支出预留	-	-
其中：重大资本性支出	-539.39	-687.81
未来合理期间内的运营费用	-295.88	-391.74
支付以前期间预留运营费用	-	295.88
预留应付联营商货款	-13,788.42	-13,760.04
期初现金余额		26,531.67
四、可供分配金额	**11,907.97**	**16,153.64**
五、分派率	**4.95%**	**5.04%**

（二）编制基础

本可供分配金额测算报告(以下简称“本报告”)是基金管理人华泰资管管理层以本基金拟投资的不动产项目的历史经营业绩为基础,在充分考虑本基金及本基金所投资的不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中所列示的各项基本假设和具体假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本可供分配金额测算报告根据中国证监会颁布的《指引》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《操作指引》的相关要求，及《基金合同》中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。本报告参照中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度和中期报告》编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与南京仙林金鹰天地科技实业有限公司、南京仙林金鹰购物中心有限公司按照特殊目的编制的截至 2026 年 3 月 31 日止的备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异，主要会计政策详见本文第四章 “不动产项目”之第二节 “不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、对不动产项目有重大影响的会计政策及估计”。

可供分配金额测算报告的预测期间为2026年4月1日至2026年12月31日止期间及2027年度。华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金设立日可能和目前的假设不一致,投资者需根据华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金实际成立日计算首年实际可供分配金额。本可供分配金额测算报告包括预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表及预测可供分配金额计算表。

根据《操作指引》的要求，本可供分配金额测算报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出可供分配的测算金额。

1、可供分配金额测算报告的基本假设

以下是本基金在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设,这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异：

（1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

（3）预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见附注四、税项。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

（4）目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

（5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

（6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

（7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

（8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

（9）市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

（10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

（11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

（12）不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

（13）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会

发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的会计政策详见本文第四章 “不动产项目”之第二节 “不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、对不动产项目有重大影响的会计政策及估计”。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，募集资金总计人民币 32.07 亿元，除此以外预测期内无新增募集资金。

（2）根据本基金向战略投资者定向配售的安排，原始权益人或其受同一实际控制的关联方计划认购本基金募集份额总额不低于 20%，以及根据项目公司与原始权益人签订的《运营管理服务协议》，原始权益人为项目公司提供运营管理服务。

（3）预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设项目公司与原始权益人的往来款清理、股利分配以及减资，本基金的发行、收购项目公司以及内部资金拆借的安排于 2026 年 4 月 1 日均已完成。

（4）在预测期内，本基金无房产处置计划。

（5）在预测期内，预测期期初已签订的租约和联销业务将按照合同约定的期限执行完毕。

（6）主要租户、联销商户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

（7）本不动产基金本次发行募集的资金，扣除本不动产基金成立初期的必要税费(如有)假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价。

（8）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

（9）本基金预测期间内假定不会出现因商户或租户违约或提前终止合同或退租而向商户或租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

（10）本基金预测期间内假定不会出现导致租赁商户的收入或租金减免的情况。

（11）基金管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

（12）不动产项目资产在预测期内不会发生减值；本基金与项目公司于预测期内不会发生预期信用损失准备。

（13）在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

（14）项目公司预测在三个月内完成反向吸收合并 SPV 公司。

二、可供分配金额测算的具体假设及说明

（一）营业收入及营业成本

1、营业收入

租赁收入包括联营模式销售收入和租赁模式销售收入，其中租赁模式销售收入包括固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

表 5-25：营业收入预测表

单位：万元

收入类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
租赁收入-联营模式	5,401.58	7,375.32
租赁收入-租赁模式	11,596.38	15,528.79
直接销售	179.12	241.21
停车场收入	643.78	866.96
综合管理费收入	4,112.76	5,579.51
其他收入	1,184.66	1,536.16
合计	23,118.28	31,127.96

（1）租赁收入-联营模式

租赁收入下的联营模式收入指预测期内根据合同约定按照商户销售额一定比例分成或保底收益孰高原则收取收益而确认的收入。

假设截至 2027 年 12 月 31 日止的联营商户在预测期间内保持不变，其中：

对于联营商户未来销售额的预测，考虑了一期和二期项目公司历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定 2023-2025 年平均销售额作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

（2）租赁收入-租赁模式

租赁收入下的租赁模式收入根据签约租户租金计取方式分为固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

固定租金收入包含固定租金计租租户的租金收入以及租扣取高计租租户中固定租金收入部分。该部分收入，在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定的租金水平进行预测；租赁合同存续期外的租金收入，根据市场租金水平进行测算；对于未出租部分的租金收入预测按照市场租金水平进行测算。预测固定租金增长率首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

提成租金收入包含租扣取高计租租户的提成租金部分以及提成计租租户的收入。租扣取高计租租户提成租金收入=租扣取高计租租户固定租金收入×平均提成比例。对于提成租户

未来销售额的预测，充分考虑了估价对象历史经营情况及所在区域经济发展状况，同时谨慎考虑，设定提成计租租户年销售额于首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

多经收入以 2023-2025 年多经收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（3）直接销售

直接销售收入为二期项目公司直采直销相关品牌化妆品销售收入，考虑了历史经营情况及所在区域经济发展状况，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（4）停车场收入

地下停车库合计车位 2169 个，其中一期项目公司车位 668 个，二期项目公司车位 1501 个，截至 2026 年 3 月 31 日时点已整体出租。对于停车收入的预测，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（5）综合管理费收入

对于租赁合同存续期外的综合管理费收入预测，谨慎考虑仍以原租赁合同的综合管理费收取标准作为基数进行预测，设定于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（6）其他收入

其它收入主要包括促销费、刷卡手续费、其它租赁、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入及其他收入。

促销费、刷卡手续费、其它租赁及信息服务费：预测一期项目公司每年促销费、刷卡手续费、及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.80%、2.50%和 0.70%，二期项目公司每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.00%、0.95%和 0.60%。

广告费收入、其他收入：以 2023-2025 年广告费收入、其他收入平均数作为预测基数，于收益期首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

2、营业成本

营业成本包括为长期资产折旧摊销、直接销售成本、水电费和运营管理费 A：

表 5-26：营业成本明细表

单位：万元

成本类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合计	17,437.36	23,597.52
其中：水电费	1,318.58	1,802.06
基本运营管理费 A	1,721.07	2,317.41

（1）折旧摊销

基于 2026 年 3 月 31 日项目公司投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，本基金收购项目公司股权作为取得一组资产购买交易进行确认和计量，考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2）水电费

水电费为项目公司水电费成本扣减水电费收入。首年水电费成本按照前三年平均水电费预测，第二年增长率为 2.50%。

（3）直接销售成本

直接销售成本为直接销售收入对应的销售成本金额。按照平均毛利率 5%预测对应成本数。

（4）运营管理成本

根据本基金拟签署的运营管理服务协议，于 2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日和 2027 年度，项目公司接受不动产项目物业资产运营服务，运营管理费分为基本运营管理费和浮动运营管理费。

1）基本运营管理费

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分，其中 A 部分计入营业成本，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。B 部分计入管理费用，将用于覆盖运营管理统筹机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

表 5-27：浮动管理费费率计算表

单位：万元

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

浮动运营管理费归属于运营管理统筹机构。如计算浮动运营管理费时，当年度不动产基金间接享有项目公司股东权利时间不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益和实际运营净收益。

（二）税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城市维护建设税、消费税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税、印花税等。预测期内税金及附加的发生额分别如下。

表 5-28：税金及附加预测表

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
房产税	1,669.13	2,233.54
印花税	204.97	33.63
城市维护建设税	124.44	168.77
教育费附加（包含地方附加）	94.44	128.12
消费税	70.32	95.64
土地使用税	29.55	39.41
合计	**2,192.86**	**2,699.11**

1、房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，房产税计征方式为从租缴纳和从价缴纳，即出租房屋按照租金计征、税率为 12%；未出租房屋按照房产原值*（1-30%）计征，税率为 1.2%。

2、不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划受让项目公司 100%股权后，向项目公司增资及发放股东借款，项目公司以收到的增资款及股东借款偿还账面剩余外部借款后，专项计划持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息,其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、和期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入，并相应调整该计息期间的利率。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

3、增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。专项计划层面增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*10%；项目公司增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

4、消费税

本基金消费税均为应税消费品的销售额*消费税的适用比例计算缴纳。

5、土地使用税

土地使用税=计税面积*5 元/平方米/年

6、印花税

房屋租赁合同、广告费及其他收入合同印花税为：不含税租金收入的 0.1%；其他经营业务合同印花税为:不含税收入和支出的 0.03%。

基金发行对价印花税率 0.05%；专项计划收购 SPV 股权印花税率 0.05%，项目公司后续增资印花税率 0.05%减半征收。

（三）管理费用

管理费用为信息服务费、维护费用、保险费、运营管理费 B 以及其他费用。

表 5-29：管理费用预测表

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合计	4,373.65	5,785.26
其中：基本运营管理费 B	2,000.43	2,705.62
保险费	42.94	57.59

1、信息服务费

信息服务费主要为项目公司技术支持及服务，包括软件服务和信息化服务。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2027 年 12 月 31 日止期间按与服务商签订的信息服务采购合同预测。

2、维护费用

维护费用主要为维修维保、清洁卫生费、安保费。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间不考虑增长，2027 年按照 2.50%增长。

3、保险费

保险费用为使项目公司的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据与保险公司签订的全年保险费用进行预测，未来不做增长。

4、运营管理费 B

基本运营管理费的预测详见本章本节之“二、可供分配金额测算的具体假设及说明”之“（一）营业收入及营业成本”之“2、营业成本”之“（4）运营管理成本”处描述。

5、其他费用

其他费用主要为绿化费、咨询费、包装费等杂项支出。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2%增长。

（四）销售费用

一二期项目销售费用为广告展览促销费。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2.5%增长。

（五）管理人报酬

本基金的基金管理费为固定管理费，按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支

持证券管理人收取。计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止管理人报酬预测 481.05 万元、2027 年度预测 635.23 万元。

（六）基金托管费

本基金的托管费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（七）其他费用

其他费用包括本基金、专项计划层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及开办费、发行费的期初费用。根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，基金成立后每年审计和评估机构费按照含税金额 65 万元整预测；2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期初费用按 100 万预测。

（八）所得税费用

所得税费用为一二期项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出，预测期内递延所得税费用均 0.00 元。根据税法规定，一期项目公司和二期项目公司的企业所得税税率为 25%。本不动产基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（九）经营活动产生的现金流量净额

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，根据预测的运营成本及应付账款、预付款项的变动预计得出。运营管理费按照季度支付进行预测。

支付的各项税费为支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。

支付其他与经营活动相关的现金包含支付的基金管理费、基金托管费、销售费用和管理费用。

本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的次年支付。

（十）筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，为认购/申购收到的现金和分配利润支付的现金。

（十一）其他调整事项

根据《公开募集不动产证券投资基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1、不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金发行份额募集的资金为 32.07 亿元；

2、收购不动产项目所支付的现金净额

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金收购不动产项目所支付的现金净额为支付的收购不动产项目公司股权支付的现金减收购项目公司股权取得的现金后的净额，其中收购项目公司股权取得的现金为商户的押金、保证金；

3、购买不动产项目公司股权和发放股东借款的支出

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金支付 10.69 亿元用于购买项目公司股权、21.38 亿元发放股东借款；

4、应收和应付项目的变动

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为 10,712.54 万元和-36.91 万元；

5、支付的利息及所得税费用

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为人民币 1,473.60 万元和人民币 1,338.74 万元；

6、未来合理的相关支出预留

（1）预计未来合理的重大资本性支出

资本性支出是本基金管理人根据历史情况、第三方评估机构的工程技术尽调结果，基于现场勘察所观察到的物业缺陷及现状、建筑设计生命周期、设备强制报废年限、工程维修常用做法、建设期采购施工成本价格及市场一般建设成本、假设为2.49%的年通胀率做出的预测。预计自2026年4月1日（假设基金成立日）至2026年12月31日止期间发生资本性支出人民币539.39万元，2027年度发生资本性支出人民币687.81万元。

（2）预计未来合理的运营费用

紧急备用金是本基金预留用于紧急事故管理、应紧急事故如安保、消防、通讯等紧急特殊情形，按照每年240万进行预留。

安全生产费是本基金根据《中华人民共和国安全生产法》第四十七条预留，用于配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费。按每年运营成本的2%进行预留，预留自2026年4月1日（假设基金成立日）至2026年12月31日止期间安全生产费115.88万元，2027年度安全生产费151.74万元。其中运营成本=营业成本+管理费用+销售费用—运营管理费B。

（3）未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留的调整事项主要包括未来合理期间内的债务。

（4）期初现金余额

期初现金主要为流动性负债的备付金。

（十二）对不动产基金未来现金流造成主要影响的因素

1、影响因素

本基金合并可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于本合并可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

（一）若运营管理机构未能以有效的方式经营及管理不动产项目，或基金管理人决定于营运管理协议届满前终止或决定届满后不续约该协议，则本基金的经营业绩可能受到不利影响。

（二）基金管理人及运营管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。

（三）宏观及区域经济波动可能带来经济发展及居民消费意愿或水平的下降，会对不动产项目的收入稳定性、出租率及租约稳定性产生一定的挑战。

未来随着消费者消费行为偏好变化、周边同类型商业零售项目运营及所在地城市规划调整影响，可能会对不动产项目产生一定的竞争压力。

2、营业收入和营业成本的敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素

的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

表 5-30：可供分配金额敏感性分析

单位：万元，%

时期	项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
2026 年 4-12 月	营业收入	上升 5%	11,907.97	12,621.11	5.99%
	营业收入	下降 5%	11,907.97	11,194.84	-5.99%
	营业成本	上升 5%	11,907.97	11,875.73	-0.27%
	营业成本	下降 5%	11,907.97	11,940.22	0.27%
2027 年	营业收入	上升 5%	16,153.64	17,092.57	5.81%
	营业收入	下降 5%	16,153.64	15,214.72	-5.81%
	营业成本	上升 5%	16,153.64	16,041.72	-0.69%
	营业成本	下降 5%	16,153.64	16,265.56	0.69%

三、评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据仲量联行出具的不动产项目评估报告及中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日及 2027 年的项目公司层面不动产项目净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，差异比例未超过 5%，具备合理性。

表 5-31：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
评估报告净收益预测结果	15,268.27	20,470.62
可供分配金额测算报告净收益预测结果	14,815.44	20,207.07

项目	2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
差异比例[28]	3.06%	1.30%

四、分派率及 IRR

本基金 2026 年 4~12 月（年化）预测现金流分派率为 4.95%，2027 年预测现金流分派率为 5.04%，评估基准日 10 年期国债收益率为 1.82%。

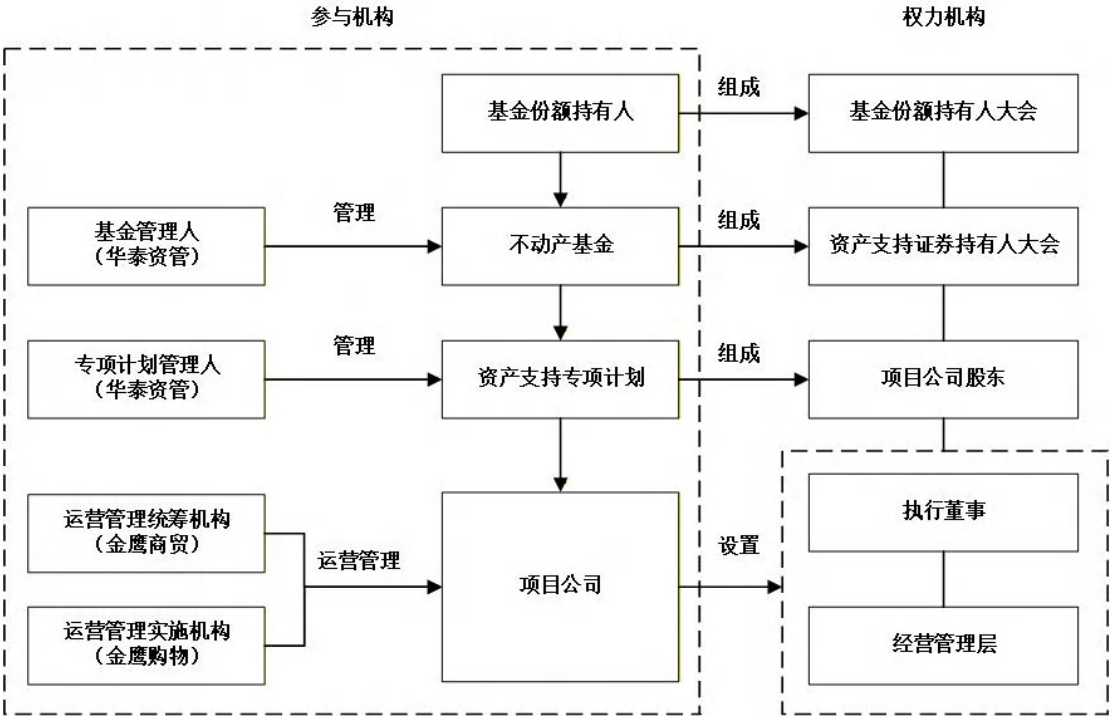
[28] 差异比例=（评估报告净收益预测结果-可供分配金额测算报告净现金流预测结果）/可供分配金额测算报告净现金流预测结果

第六章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

本基金整体治理架构如下：



基金整体治理架构示意图

（一）不动产项目分层决策机制

为规范本基金运作，提升基金存续期运营决策的效率和质量，本基金在项目公司、基金管理人、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，而保障不动产项目平稳有序运行。各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、项目公司层面

为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、执行董事、监事（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

2、基金管理人层面

基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。

3、专项计划管理人层面

通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理费（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（13）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（14）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，本基金合同另有约定的除外；

（15）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

（16）按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担

部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（17）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（18）调整运营管理机构的报酬标准；

（19）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（20）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

（21）决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售/处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（22）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（23）依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

（24）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（25）依照法律法规为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的发展战略与规划、审议批准项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26）根据法律法规规定履行相关程序后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（6）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（7）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（8）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

（10）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

（11）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（12）严格按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估、财务顾问（如有）、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（17）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（18）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（19）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（20）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（22）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（24）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（25）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（26）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（27）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（28）建立并保存基金份额持有人名册；

（29）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

(c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

(d) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

(e) 制定及落实不动产项目运营策略；

(f) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

(g) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

(h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(i) 实施不动产项目维修、改造等；

(j) 负责不动产项目档案归集管理；

(k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(l) 依法披露不动产项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

(n) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利

益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

(o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(p) 中国证监会规定的其他职责。

（30）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（29）条第（d）至（i）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（31）基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（32）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（33）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

（34）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（35）发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

（36）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

(a) 不动产项目购入或出售；

(b) 本基金扩募；

(c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(d) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形；

（37）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（38）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产及相关

文件；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督不动产监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规的行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（9）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理

人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（10）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

（11）保存基金份额持有人名册；

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（13）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人的投资运作；

（16）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（17）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（18）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（19）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（20）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（21）监督本基金资金账户、不动产项目账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（22）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（23）监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

（24）复核本基金信息披露文件；

（25）复核、审查基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息，并向基金管理人进行书面或电子确认；

（26）复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（四）资产支持证券管理人的权利与义务

1、资产支持证券管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》及《资产支持证券认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于标的资产投资，并将专项计划资金用于合格投资，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》的约定收取管理费。

（3）计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的约定终止专项计划的运作。

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

（5）当专项计划资产或不动产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不动产资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（6）计划管理人可申请开通专项计划账户的网银查询权限，专项计划账户收到回收款后，计划管理人可自行查询资金变动情况。

（7）法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券管理人的义务

（1）按照《管理规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将其受托管理的不同资产支持专项计划项下的资产分别记账。

（4）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于购买标的资产，并根据专项计划文件的约定对标的资产进行追加投资和发放借款。

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

（6）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，并履行信息披露义务，保证不动产资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

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

（8）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（9）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《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（10）因计划管理人过错造成专项计划资产损失的，应向不动产资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）因专项计划托管银行过错导致专项计划资产产生任何损失时，计划管理人应代不动产资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

（12）计划管理人应监督专项计划托管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代不动产资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（13）计划管理人认为基金管理人的指令或指示违反法律法规或资产管理合同约定时，应当拒绝执行并有权向中国基金业协会报告，同时有权抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（14）计划管理人应当按照《管理规定》《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》的规定以及专项计划文件的约定履行专项计划存续期间信用风险管理职责。

（15）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（五）资产支持证券托管人职责

1、资产支持证券托管人的权利

（1）资产支持证券托管人有权根据《专项计划托管协议》约定，依法保管专项计划资产。

（2）资产支持证券托管人有权根据《专项计划托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人有违反《标准条款》或《专项计划托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知资产支持证券管理人限期纠正，资产支持证券管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对资产支持证券托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在专项计划存续期间内，资产支持证券托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促资产支持证券管理人改正。资产支持证券管理人对资产支持证券托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行资产支持证券管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。

2、资产支持证券托管人的义务

（1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，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。资产支持证券托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金专户内的认购资金划付至专项计划账户之时。资产支持证券托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。

（2）资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令金额与《专项计划托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的划款指令违反《标准条款》和《专项计划托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不承担责任。

（4）专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产。资产支持证券托管人必须协助资产支持证券管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与资产支持证券托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5）未经资产支持证券管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，资产支持证券托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

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

（7）除依据法律规定和《专项计划托管协议》约定外，资产支持证券托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

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

（9）资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

（10）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内以邮寄或传真的方式通知资产支持证券管理人：

1）发生资产支持证券托管人解任事件；

2）资产支持证券托管人的法定名称、住所等重大影响资产支持证券托管的工商登记事项发生变更；

3）资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）资产支持证券托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

5）《标准条款》约定的其他事件。

（11）资产支持证券托管人应妥善保存与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年。

（12）在专项计划到期终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（13）资产支持证券托管人由于故意或过失未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

（14）资产支持证券托管人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，在资产支持证券托管人职责范围内履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

（六）资产支持证券持有人职责及行权

1、资产支持证券持有人的权利

（1）专项计划的不动产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）不动产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，有权获得资产管理报告等专项计划信息披露文件，查阅或者复制专项计划相关信息材料。

（3）专项计划的不动产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）专项计划不动产资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）在转让条件具备后，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综合协议交易平台进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

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

（8）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

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

（2）不动产资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）不动产资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，不动产资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求计划管理人赎回其取得或受让的不动产资产支持证券。

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

3、资产支持证券持有人的职权行权安排

（1）组成

资产支持证券持有人大会由基金管理人（代表不动产基金）组成。

（2）召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

1）提前终止或延长专项计划，但《标准条款》约定的专项计划终止情形除外；

2）专项计划文件重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

3）拟对全部或部分标的资产进行处置，需要资产支持证券持有人决定出售、转让全部或部分标的资产以及相关的处置方案（包括但不限于处置的具体资产内容、处置价格等）；

4）决定 SPV 公司、项目公司对外提供担保；

5）决定 SPV 公司、项目公司的对外融资及投资（《标准条款》约定的 SPV 公司股东借款、项目公司股东借款、项目公司股权转让、《监管协议》约定的合格投资除外）；

6）决定更换外部管理机构；

7）决定中国法律规定的和 SPV 公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为 SPV 公司的股东享有的所有权利、职权的行使（《标准条款》约定的 SPV 公司出资除外）；

8）决定中国法律规定的和项目公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东享有的所有权利、职权的行使；

9）增加计划管理人的管理费或专项计划托管银行的托管费；

10）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、监管银行解任事件，或计

划管理人按照《专项计划托管协议》约定解任专项计划托管银行，或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

11）专项计划终止，需要不动产资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

12）确定专项计划的分配方案（如需）；

13）批准涉及修改资产支持证券持有人权利的提案；

14）解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；选任代表（无论其是否为不动产资产支持证券持有人），授权该代表执行不动产资产支持证券持有人大会所形成的决议；

15）授权计划管理人签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

16）决定专项计划扩募事宜，以新增募集认购资金用于购买新的基础资产；

17)计划管理人或不动产资产支持证券持有人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。为免疑义，不动产资产支持证券持有人自行提议审议的事项不应包括对计划管理人根据任何专项计划文件原应承担的任何责任和义务的增加或加重。

（3）召集的方式

1）计划管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点。

2）不动产资产支持证券持有人召集

a.不动产资产支持证券持有人就《标准条款》第 15.2 款约定的事由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；

b.计划管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知，并书面告知提出提议的不动产资产支持证券持有人和专项计划托管银行；

c.计划管理人决定不召集的，不动产资产支持证券持有人可以自行召集资产支持证券持有人大会。

（4）通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前 5 个工作日（或召集人与资产支持证券持有人达成一致的其它时间）以邮寄和电子邮件的方式通知不动产资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

1）专项计划的基本情况；

2）召集人、联系人姓名及联系方式；

3）会议时间和地点；

4）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；

5）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、法规和交易所业务规则的相关规定；

6）会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

7）委托事项：资产支持证券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，在授权范围内参加资产支持证券持有人大会并履行义务。

（5）会议的召开

1）资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定。资产支持证券持有人大会可采取现场方式召开，也可采取非现场方式或两者相结合的方式召开。但更换计划管理人的必须以现场方式召开；

2）资产支持证券持有人大会应当由资产支持证券持有人授权代表出席，方可有效召开；

3）计划管理人和专项计划托管银行的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

（6）表决权

1）资产支持证券持有人拥有全部表决权。

2）资产支持证券持有人可以委托代理人出席资产支持证券持有人大会，代理人应向计划管理人提供资产支持证券持有人出具的载明授权范围的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。每位资产支持证券持有人仅能出具一份授权委托书并委托一位代理人。

（7）会议方式

资产支持证券持有人大会可以采取现场或通讯方式或两者相结合的方式进行，资产支持证券持有人可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

（8）议事程序

1）以现场方式开会的，由大会主持人宣读提案，进行表决，并形成大会决议。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，由资产支持证券持有人作为该次资产支持证券持有人大会的主持人；

2）以通讯方式开会的，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；

3）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。

（9）决议事项

除《标准条款》另有约定外，资产支持证券持有人组成的资产支持证券持有人大会就决议事项所形成的决议，必须经全体有表决权的资产支持证券持有人同意。

（10）决议的生效与执行

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资产支持证券持有人大会表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，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（以下简称“生效决议”）；

2）生效决议对资产支持证券持有人、计划管理人、专项计划托管银行均具有法律约束力。资产支持证券持有人、计划管理人、专项计划托管银行均应遵守和执行生效决议中的具体约定；

3）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及资产支持证券持有人根据本标准条款的约定作出的书面决议均由资产支持证券持有人享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、专项计划托管银行或其他人的一切损失，由资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）会议记录

资产支持证券持有人大会应当将决议作成会议记录，召集人、计划管理人应当在会议记录上签字并盖章。会议记录、出席资产支持证券持有人的签名册及代理出席的授权委托书应由计划管理人一并保存；资产支持证券持有人以书面方式作出决议的，由计划管理人保存书面决议文件。保存期限自专项计划终止日起不得少于 20 年。

（12）当资产支持证券持有人仅有一人时的开会程序

1）当资产支持证券持有人仅有一人时，发生《标准条款》第 15.2 款约定的应当召集资产支持证券持有人大会的事由的，计划管理人可直接将该等事由以书面形式通过《标准条款》约定的通知方式提交给资产支持证券持有人（资产支持证券持有人的联系方式以《资产支持证券认购协议》中约定的为准）；资产支持证券持有人就该等事项作出决定的，该决定为有权决定，计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

2）当资产支持证券持有人仅有一人时，发生影响资产支持证券持有人利益的事由，但计划管理人未按照《标准条款》第 15.12.1 款约定提交资产支持证券持有人审定的，资产支持证券持有人有权直接以书面形式（需加盖公章）向计划管理人通知其就该等事由作出的决定；计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

3）当适用上述程序时，视为召开了资产支持证券持有人大会，《标准条款》第 15.3 款

至第 15.11 款不适用。会议决议的信息披露以法律规定为准。

（七）项目公司治理安排

1、项目公司治理架构

本基金通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，项目公司不设董事会，设董事一名，董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，每届任期 3 年。

项目公司不设监事会，暂不设监事。若确有需要，监事由基金管理人委派和更换，每届任期 3 年，行使公司章程和基金管理人授予的职权。

项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经董事签署决定聘任，总经理可由董事兼任，每届任期 3 年。

项目公司设财务负责人一名，由基金管理人委派，负责项目公司财务的监督与核算。

2、治理架构及职权

本基金成立并通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

（八）流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《上海证券交易所基金自律监管规则适用指引第 2 号——上市基金做市交易业务》及其他相关规定执行。

二、REITs 投资及运营委员会

（一）REITs 投资及运营委员会的职责

1、制定、完善投资及运营决策制度和流程；

2、根据各基金的投资目标、投资策略，确定各基金的投资理念、投资原则以及投资限制标准；

3、对项目组提交的不动产项目投资及交易方案、管理方案进行审议；

4、审定各基金的资产配置方案，根据市场形势调整在类别资产、市场、行业间的分配比例及投资规模范围；

5、决定不动产项目管理工作的深度及具体要求。根据不动产项目管理方案制定投资及运营授权方案，对不动产项目管理的重大事项（包括但不限于超出授权的投资及运营事项）

进行审批，对不动产项目管理的期间管理工作进行后续跟踪；

6、评估各基金的业绩表现和风险状况；

7、研究公司经营管理层下设的合规与风险管理委员会对项目投资及运营有关问题的意见和建议。

（二）REITs 投资及运营委员会的组成

投资及运营决策委员会人员由常任委员和专家委员组成。投资及运营决策委员会主席由总经理担任。常务委员由总经理、不动产投资信托基金分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人组成，常务委员为职务制，如遇人员调整或岗位变动，常务委员资格自动失效，并由接任者履职。专家委员由经投资及运营决策委员会主席提名并经常任委员审议通过的不动产基金部相关人员担任。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关人员可列席会议。

（三）REITs 投资及运营委员会的决策事项

就《基金合同》和适用法律法规规定的与不动产投资信托基金的投资、运营管理相关的应由基金管理人决策的重大事项，均需由 REITs 投资及运营委员会负责审议和根据表决情况形成决议。

当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开 REITs 投资及运营委员会会议：

1、金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

2、金额不超过本基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

3、代表项目公司提起任何标的金额超过或可能超过人民币贰佰万元（RMB2,000,000）但低于人民币伍佰万元（RMB5,000,000）的任何重大诉讼、仲裁或其他法律程序。为免疑义，标的金额低于人民币贰佰万元（RMB2,000,000）的诉讼、仲裁或其他法律程序基金管理人可授权运营管理机构协助启动、终止或和解。但运营管理机构需就该等事项及时通知基金管理人，基金管理人有权随时询问相关情况。

4、选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、资产评估机构或其他为基金、不动产项目提供服务的外部机构。

5、制订、实施及调整本基金直接或间接的借入款项方案，并确保基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等。

6、资产配置及项目运营管理方案

根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，以上事项属于基金管理人董事会或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请基金管理人董事会或基金份额持有人大会审议。

（四）REITs 投资及运营委员会会议的议事规则

REITs 投资及运营委员会会议分为定期会议和不定期临时会议。不动产基金部基金经理向 REITs 投资及运营委员会提交资产配置及项目运营管理方案。

1、委员出席会议的方式

REITs 投资及运营委员会委员应亲自现场出席会议，因客观原因不能现场出席的，可采取电话、网络视频、邮件等方式或书面方式参与。

2、表决

REITs 投资及运营决策委员会会议至少常任委员和专家委员总人数的三分之二参加方可视为有效会议。

（1）REITs 投资及运营委员会实行投票表决制，REITs 投资及运营委员会委员一人一票。

（2）REITs 投资及运营委员会的会议议案，必须由三分之二以上的参会委员投票表决同意方能通过。REITs 投资及运营委员会主席具有一票否决权。REITs 投资及运营委员会委员因故不能出席时，可书面或邮件委托其他同事代为行使职权。参会委员对投票行为承担相应责任，不得投弃权票。

存在以下情形之一的 REITs 投资及运营委员会委员，应回避表决：

1）本人或其配偶直接或间接持有原始权益人股份；

2）本人或其配偶在原始权益人或其控股股东、实际控制人处担任董事、监事或高级管理人员；

3）存在其他与原始权益人存在直接利益关系的情形；

4）存在与特定会议议案利益冲突的情形。

如因回避表决情形导致参会委员人数不足常任委员和专家委员总人数三分之二的，由 REITs 投资及运营委员会主席指定人员作为临时委员参会投票表决。指定的人员需不涉及回避表决的情形。

3、决议生效

REITs 投资及运营委员会决议必须经全体参会委员签署意见并签字。参会委员对其投票表决的意见负责。

三、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人、更换基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）延长《基金合同》期限（但由于不动产项目权属期限延长，导致《基金合同》期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；

（6）对本基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

（7）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金进行扩募；

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对本基金成立后发生的金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（12）变更基金类别；

（13）变更基金份额持有人大会程序；

（14）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的以及因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市除外；

（15）决定修改《基金合同》的重要内容；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）除基金合同约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构的；

（18）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后实施和/或修改，不需召开基金

份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

（4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

（6）对《基金合同》进行对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的修改；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘、更换运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

（8）基金管理人在发生解聘运营管理机构的法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改基金合同及相关文件；

（9）本基金进行基金份额折算；

（10）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（11）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（12）基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司（包括基金管理人与原始权益人或关联方依据《关于实施<公开募集证券投资基金管理人监督管理办法>有关问题的规定》等相关法律法规合资设立了专门从事公募REITs 业务的子公司）；

（13）不动产项目权属期限延长的，导致《基金合同》期限相应延长；

（14）本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的或在《基金合同》期限届满前全部变现，从而终止《基金合同》；

（15）在《基金合同》生效之日起 6 个月内，本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权或基金投资的所有专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在投资的所有专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的，从而终止《基金合同》；

（16）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

（17）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（18）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开。并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的提案与通知

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限

等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、当出现《基金合同》约定的基金份额持有人大会召开事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6、召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

1、现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会

通讯开会指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由

会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除法律法规规定或本招募说明书下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）终止基金合同；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规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基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（七）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第二节 运营管理安排

一、运营管理协议的主要内容

本项目将由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司作为委托方共同委托金鹰商贸及其子公司南京仙林金鹰购物中心有限公司担任本不动产项目的运营管理机构。其中，金鹰商贸作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，南京仙林金鹰购物中心有限公司作为项目的运营管理实施机构，是相关运营管理服务的具体实施机构。

（一）协议各方的主要权利义务

1、基金管理人的权利义务

依据《运营管理服务协议》，基金管理人的权利义务包括：

（1）基金管理人有权制定及修改项目公司印章管理、证照管理、档案管理财务及采购、安全管理等相关制度和决策重大运营管理事项。

（2）基金管理人有权随时查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并要求运营管理机构提供相关资料和说明，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》第 13 条的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（6）基金管理人应当促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（7）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（8）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（9）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、资产支持证券管理人的权利义务

依据《运营管理服务协议》，资产支持证券管理人的权利义务包括：

（1）资产支持证券管理人有权查阅运营管理机构与不动产资产运营、管理和维护相关

的全部合同、文件以及其他资料。

（2）就《运营管理服务协议》项下约定由基金管理人执行或有权决策或决定的事项而言，若该等事项按照项目公司章程及其他内部管理制度需由资产支持证券管理人作为项目公司股东作出决策、决定或者履行相关流程的，资产支持证券管理人应予以配合。

（3）资产支持证券管理人应与基金管理人就不动产资产运营管理应进行有效分工、高效合作。

3、项目公司的权利义务

依据《运营管理服务协议》，项目公司的权利义务包括：

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得不动产项目的运营收入（包括租金及其他费用等）。

（3） 项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（5）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

4、运营管理机构的权利义务

依据《运营管理服务协议》，运营管理机构的权利义务包括：

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规及相关监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务（包括但不限于《运营管理服务协议》约定的运营管理委托事项和协助事项），尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、相关监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司的监督、检查及督促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（5）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向上海证券交易所报备等。

（6）运营管理机构应当配合基金管理人为申请注册不动产基金之目的在申请注册不动产基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（7）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务。

（8）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。运营管理机构在运营管理期间需要更换运营管理团队核心人员的，应提前通知基金管理人，经基金管理人确认后可予以更换。对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（9）运营管理机构负责不动产项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（10）加强对运营管理团队的监督管理，如发现不称职者应及时予以撤换；同时为确保不动产项目运营管理的稳定，运营管理机构应尽量保证其派驻主要管理人员的相对稳定。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营管理服务内容

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

在《运营管理服务协议》有效期限内，运营管理统筹机构和运营管理实施机构分别应向基金管理人提供以下运营服务：

（1）运营管理统筹机构

运营管理统筹机构金鹰商贸承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要工作职责如下：

1）存续期统筹管理：为金鹰集团体系联系基金管理人的统一对接人，协调集团及行业资源，协调运营管理实施机构开展具体运营工作，统筹运营管理机构受托范围内的财务工作；

2）招商及推广：制定不动产项目的总体招商及推广策略，为项目公司提供金鹰体系内

的招商及供应商等合作资源；

3）信息披露牵头工作：协调金鹰集团体系内相关主体按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人完成信息披露工作；

4）预算审核及管理咨询：就运营管理实施机构编制的年度商业计划及不动产项目经营预算的初步方案，审核后向基金管理人提供审核意见，对不动产项目经营业绩动态跟踪及监控，对预算偏差及时提供纠偏措施建议；

5）翻修改造咨询：为提升项目品质，根据基金管理人和项目公司对于不动产项目的升级改造需求，为不动产项目翻修改造等提供升级改造建议；

6）商标许可和品牌使用：协调并确保项目公司就不动产项目有权使用相关商标许可；确保运营管理机构及项目公司有权以“金鹰”系列或运营管理统筹机构指定的其他品牌（需事先经过项目公司审批）对不动产项目进行宣传，在房屋标识和软装上面体现“金鹰”系列或其他指定品牌的标示；

7）信息系统使用：确保运营管理机构及项目公司有权使用运营管理统筹机构既有信息化服务相关系统，并应提供“金鹰”系列管理系统安装、维护、宣传推广等信息化服务；

8）保障稳定的经营团队：保障稳定的不动产项目的经营管理团队，开展不动产项目的经营管理工作；

9）保险：制定不动产项目的财产一切险、机器损坏险、公众责任险、董监高责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险；

10）财务统筹：就不动产项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保运营管理实施机构全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障不动产项目的日常财务工作；

11）安全生产统筹管理：就不动产项目的安全情况、安全运营、灾害天气预警、安全培训、安全监控等提供统筹的服务，保障不动产项目的安全生产；

12）品牌宣传、企业文化管理：为不动产项目提供品牌宣传、危机公关处理、企业文化管理及咨询培训等方面的服务，协助进行品牌推广，为宣传和企业文化管理提供技术、活动和界面支持。

（2）运营管理实施机构

运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括以下内容：

1）商业计划及经营预算编制：制定年度商业计划及经营预算的初步方案；负责落实经基金管理人审议通过的商业计划及经营预算；

2）商业及平台资源导入管理：根据不动产项目定位及市场调研摸排情况制定总体招商策略；利用运营管理统筹机构商业资源为不动产项目引入具有消费吸引力的商业品牌；根据招商策略回顾情况，动态持续进行招商调整，促进租户经营收益提升和不动产项目整体租赁

收入稳步上升；

3）租赁管理：负责客户租赁相关工作，具体包括租户资质审查、租户谈判、租赁合同签署、租赁备案（如需）、店铺形象管理、续租协调、退租协调、提前退租追偿、退租后租户搬离等；负责开展租户的日常经营管理，通过对租户进行经营指导和帮扶，提升不动产项目整体经营表现；

4）企划推广：制定全年营销推广计划和短期的营销活动规划安排；根据不动产项目实际经营情况及市场动向做动态调整，以推进全年运营收入的实现；基于“金鹰卡/金鹰生活”会员体系，以消费者需求为导向，提供差异化的活动和服务；

5）纠纷处理：负责处理与本项目经营有关的纠纷诉讼、仲裁；

6）收益管理服务：根据不动产项目的租赁合同等条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有）；促使承租人向项目公司指定的银行账户划付租赁保证金，以项目公司名义向承租人开具收据，建立保证金台账，在承租人退租后协助项目公司将项目公司指定的银行账户内的租赁保证金退回予对应的承租人（如涉及）；

7）日常运营服务：负责输出标准化经营体系、规模化的异业资源；并结合项目经营情况，定期开展项目经营和财务分析，提出改进重点和持续发展规划方向；开展不动产项目的客户服务工作，合理处理客户投诉，维护会员系统等；协助聘任物业管理方，代表项目公司行使监督、管理、考核物业管理工作；配合基金管理人对不动产项目的检查，协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作；协助配合健全项目公司、不动产项目的人力优化等人力资源管理和技术支持；

8）项目维修：检查不动产项目的工程状态，对不动产项目日常维修保养、翻修改造提供方案，待项目公司审批后予以实施；开展营销活动，就改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司或运营管理机构相关管理制度需要），进行施工许可、logo 审批等相关合规手续的办理，参与合同谈判、签署合同及实施工程监督及竣工验收（质量验收）等；

9）安全管理：协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

10）其他事项：协助项目公司办理证照及法律法规要求办理的手续资料及其他政府文件；就不动产项目能源及公共事业扣划、付费、及相关手续办理提供协助，保证不动产项目的正常运行；协助运营管理统筹机构开展项目财务执行工作；协助配合基金管理人开展项目公司治理以及运营期管理工作所需的日常事项等。

2、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作。运营管理机构执行的协助事项包括：

（1）预算管理：《运营管理服务协议》生效后 15 个工作日内，运营管理统筹机构应向

基金管理人提交第一个自然年度（指专项计划设立日起至专项计划设立日所在自然年度 12 月 31 日）的商业计划及经营预算、以及其他支持性材料。后续每年 3 月 31 日前，运营管理实施机构应编制，并由运营管理统筹机构审核且向基金管理人提交本年度的商业计划及经营预算。基金管理人应在每年 4 月 10 日前完成确认；

（2）印章管理：运营管理实施机构协助基金管理人负责建立项目公司的印章管理制度，具体印章使用及管理以印章管理制度为准。项目公司的印章包括公章、法定代表人人名章、合同章、财务章、发票章；非经基金管理人同意，项目公司不得制作或授权使用其他印章；

（3）证照管理：协助基金管理人建立项目公司的证照管理制度，运营管理实施机构应代表项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。若基金管理人按照相关法律法规、《基金合同》等基金文件、《运营管理服务协议》及基金份额持有人大会决议需使用前述证照，运营管理机构应予以配合；

（4）档案、资料归集管理：运营管理实施机构协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料，包括但不限于租赁合同等各项运营管理合同、工程建设招标采购竣工资料、承租人档案资料、图纸、各类台账等，最终管理方式以基金管理人要求为准；

（5）资产收购及处置服务：如不动产基金需要处置不动产项目的，运营管理机构应根据基金管理人的指示，积极配合相关处置工作；

（6）政府政策与补贴：运营管理实施机构协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

（三）业务移交和返还

1、不动产基金设立后 15 个工作日内，由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司向运营管理实施机构移交与本协议项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及运营管理实施机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。

2、自移交之日起，运营管理实施机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录、物品等，若因运营管理实施机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理实施机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理实施机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

（四）监督、检查及督促

1、运营管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、资产支持证券管理人应关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

2、运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证

券管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

3、基金管理人、资产支持证券管理人有权自行或者聘请专业机构：（a）查阅与不动产项目相关的、由运营管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证，（b）检查项目状况；及（c）就基金管理人、资产支持证券管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。基金管理人、资产支持证券管理人在进行前述查阅或检查时，应提前10个工作日通知（但应监管机构要求进行的临时检查除外）运营管理机构并尽量避免由此给运营管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响。

4、基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。

5、基金管理人、资产支持证券管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、资产支持证券管理人应当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。运营管理机构收到基金管理人、资产支持证券管理人发出的整改通知后，应当根据不动产项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

6、基金管理人、资产支持证券管理人未对运营管理机构的履职情况进行管理监督或明显管理监督不当的，基金管理人、资产支持证券管理人应当承担相应的法律责任。运营管理机构自行发现其未依法依约履行运营管理职责的，运营管理机构应当自行主动发函告知基金管理人、资产支持证券管理人并同步提供整改方案，基金管理人、资产支持证券管理人应监督运营管理机构积极落实相应整改措施。

（五）转委托限制和辅助性服务

1、权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分权利义务转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人应同意上述安排。若上述情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《基金指引》及相关法律法规要求的主体。

2、转委托禁止

运营管理机构不得将其运营管理不动产项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行前述受托职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于招商代理服务、通讯、人事代理服务等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

（六）信息披露

1、运营管理统筹机构应根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《基金指引》等不动产基金、专项计划的监管披露要求，以及《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《基金指引》（包括其后续不时修订或补充）等定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供相关披露所需材料。

2、运营管理机构应定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供不动产项目报告，具体包括定期报告[年度报告、中期报告、季度报告（含资产组合季度报告）、月度报告]和临时报告。

3、运营管理机构应安全、妥善保管本协议所述记录，并应与运营管理机构管理和/或持有的其他类似项目的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据本协议约定，为了不动产项目现金流的回收之目的，运营管理机构可以在必要时向运营管理机构的代理人提供上述记录的任何部分，但应要求该等代理人对该等信息予以保密。

在法律允许的范围内，经基金管理人合理要求，运营管理机构应向基金管理人提供与本协议相关的服务记录，运营管理机构就提供上述信息不收取费用。

（七）关键运营管理事项的决策机制

为应对项目公司及/或不动产项目发生的重大突发或紧急情况（“突发事件”，系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施损坏及其他因不可抗力造成不动产项目需进行紧急补救或维修、人员伤亡及其他需紧急使用资金的情形），运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及进展及时报告基金管理人，事后与基金管理人共同处理结算支付工作。

（八）考核

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管

理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。

1、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”的合并实际运营净收益未达到对应期间的合并目标运营净收益的 90%，或运营回收期内的租金收缴率未达到 90%，运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人。

2、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”合并实际运营净收益未达到对应期间的合并目标运营净收益金额的 85%，或运营收入回收期内的租金收缴率未达到 85%，运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求运营管理机构更换对应的项目负责人及其他主要应承担责任的人员。

3、为免疑义，第 1 条、第 2 条的约定是各自独立的，如运营管理机构触发其中多个条款约定情形的，应按照相关条款的约定分别承担相应责任。

（九）解聘情形和程序

1、运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形（“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

（2）运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

运营管理机构任一方发生上述运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构与运营管理实施机构，各方对此不持有异议。

2、除上述约定的法定解聘情形外，基金管理人自行或依据《基金合同》项下有权主体之提议解聘运营管理机构的，应同时提议继任运营管理机构名单，一并提交不动产基金份额持有人大会进行表决，并应经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。在法定解聘情形下，基金管理人解聘运营管理机构时，亦应当选聘符合《运营管理服务协议》标准的继任运营管理机构提供不动产项目的运营服务。除根据上述情形外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

3、在任期内，基金管理人基于法定解聘情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》

终止；基金管理人基于法定解聘情形之外的其他情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构、聘用继任运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

4、继任运营管理机构的选择：

（1）发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求。

（2）经法定或约定程序聘任继任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

5、解聘后的交接安排：

（1）基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解聘通知中确定的日期。

（2）在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助委托方向继任运营管理机构移交与不动产项目运营管理有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解聘所发生的费用应由运营管理机构承担。

（十）违约责任

1、各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

2、如基金管理人、项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营管理费，基金管理人、项目公司应向运营管理机构继续支付运营管理费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付运营管理费给运营管理机构造成的直接实际损失。

3、发生如下情形之一，给项目公司、不动产基金造成直接实际损失的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

（1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、不动产基金造成损失的；

（2）运营管理机构未能保持履行《运营管理服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

（3）运营管理机构未尽善意运营管理职责，因运营管理机构故意或重大过失造成不动

产项目建筑发生毁损或灭失、不动产项目财产损失或出现意外事故导致不动产基金及第三方发生人员伤亡或者财产损失的，运营管理机构应就不动产基金及第三方的损失承担赔偿责任；

（4）运营管理机构未配合基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

（5）运营管理机构违反保密义务的；

（6）运营管理机构超出委托事项以及授权范围所引起的任何索赔、负债、损失和支出由运营管理机构承担；如项目公司根据法律法规和司法机关的裁决等先行承担的，运营管理机构应当在基金管理人通知的期限内予以全额补偿。为免疑义，非因运营管理机构的原因而导致的索赔、负债、损失和支出除外；

（7）运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的；

（8）运营管理机构在履行《运营管理服务协议》过程中违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他重要事项或安排。

4、对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费、诉讼或仲裁费、执行费等）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得足额补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理赔金额之内的基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

除《运营管理服务协议》另有约定外，任何一方无正当理由不得单方终止《运营管理服务协议》，若任何一方无正当理由单方面终止《运营管理服务协议》的，违约方应当赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失，同时守约方有权要求继续履行《运营管理服务协议》。

（十一）协议终止

1、《运营管理服务协议》应于以下终止事件（“终止事件”）发生后终止，除此之外，任何一方均不得单方终止《运营管理服务协议》，否则应承担相应的违约责任：

（1）各方协商一致终止《运营管理服务协议》时，《运营管理服务协议》于各方协商一致的终止日终止；

（2）运营管理机构任期届满时，《运营管理服务协议》自运营管理机构任期届满之日终止；

（3）发生运营管理机构解聘情形的，《运营管理服务协议》根据（四）运营管理机构的解聘情形和程序约定终止；

（4）基金管理人被解聘的，《运营管理服务协议》根据下述第 2（4）条约定终止；

（5）适用法律法规及《运营管理服务协议》约定的其他协议终止事件。

2、协议终止后义务：

（1）《运营管理服务协议》终止后，各方应合理地努力确保不动产项目经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租约问题、纠纷、诉讼等），并应在《运营管理服务协议》期满或被提前终止之前履行各自在《运营管理服务协议》项下负有的义务，基金管理人、项目公司应积极配合运营管理机构的交接工作。

（2）《运营管理服务协议》因上述第 1（1）至第 1（3）条和第 1（5）条而终止的，运营管理机构应当履行如下终止移交义务，办理移交手续，并由各方指定的移交人员签署形式和内容符合基金管理人要求的书面交接移交清单：1）立即签署并交付形式和内容符合基金管理人要求的书面文件，向基金管理人指定主体完全转让其在《运营管理服务协议》项下的全部权利、权力、职责和义务；2）向基金管理人指定主体转让并交付其取得或持有的一切与项目公司、不动产项目及《运营管理服务协议》有关的资料、文件、记录、物品等；以及 3)尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由运营管理机构和/或其关联方所占据的不动产项目的任何区域；4）尽快将《运营管理服务协议》已终止的信息通知仍在提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与项目公司、不动产项目有未了结业务往来的人士；5）办理其他必要的、合理的交接手续。

（3）在办理完毕全部交接手续前，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。在办理完毕全部交接手续后，相关资料、文件遗失、损坏、灭失，或因基金管理人不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，由基金管理人自行承担相关责任。

基金管理人被解聘的，《运营管理服务协议》自基金管理人终止职责之日起终止，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料并及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续。

二、运营管理费用情况

（一）费用构成及收取方式

运营管理机构提供《运营管理服务协议》约定的物业资产运营服务，有权向各项目公司收取运营管理费，运营管理费分为基本运营管理费和浮动运营管理费。

1、基本运营管理费

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分：

（1）基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实

际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

该部分费用，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。

（2）基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

该部分费用，将用于覆盖运营管理机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

2、浮动运营管理费

运营管理机构向全部项目公司收取的浮动运营管理费计算方式如下：

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中，全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

实际运营净收益根据每年审计报告确定。目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据最近一期公开披露的评估报告中预测的对应年度运营净收益为参考。

浮动运营管理费归属于运营管理统筹机构。如计算浮动运营管理费时，当年度不动产基金间接享有项目公司股东权利时间不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益和实际运营净收益。

特别地，若浮动运营管理费计算结果为负，项目公司无需向运营管理机构支付浮动运营管理费，而运营管理机构应向项目公司支付等额于浮动运营管理费计算结果绝对值的金额作为运营管理补偿金。运营管理机构应向项目公司支付的运营管理补偿金最终应不超过上一年度运营管理机构应收取的基本运营管理费 B，运营管理机构不因支付运营管理补偿金而免除

其按照《运营管理服务协议》约定应提供运营管理服务的义务。

3、支付主体、支付方式和支付频次

（1）基本运营管理费按季度计算和支付，并根据该年度审计报告进行多退少补，具体如下：

1）在每个自然季度结束后，运营管理机构应根据季度报告所载的数据计算该季度的基本运营管理费（其中运营管理机构任期起始日所在季度的基本运营管理费与下一季度的基本运营管理费一并计算并支付）并体现在季度报告中，各项目公司应于每一季度报告出具后的10个工作日内（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日起的10个工作日内，下合称“基本运营管理费付款日”）分别自项目公司基本户向运营管理实施机构支付上一季度的基本运营管理费。

2）在项目公司上一年度的审计报告出具后的20个工作日内，运营管理机构、项目公司应对该审计年度的基本运营管理费金额进行确认，经确认后的上一年度基本运营管理费金额高于上一年度各季度累计已预付金额的，项目公司应在最近一个基本运营管理费付款日向运营管理实施机构支付差额；经确认后的上一年度基本运营管理费金额低于上一年度各季度累计已预付金额的，应在项目公司于最近一个基本运营管理费付款日应向运营管理实施机构支付的基本运营管理费金额中进行扣除差额。

（2）浮动运营管理费按年度计算和支付，具体如下：

1）基金管理人（代表不动产基金）应于上一年度的项目公司年度审计报告出具日后20个工作日（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日所在年度的审计报告出具日后20个工作日内，下合称“浮动管理费付款日”），自项目公司基本户向运营管理统筹机构支付对应计费期间的浮动运营管理费。

2）特别地，若浮动运营管理费计算结果为负，项目公司无需向运营管理机构支付浮动运营管理费，而运营管理机构应向项目公司支付等额于浮动运营管理费计算结果绝对值的金额作为运营管理补偿金，支付方式为由项目公司自后续季度应支付的基本运营管理费中直接进行等额扣减。各方同意，为确保不动产项目长期可持续运营，在前述情形下，运营管理机构应向项目公司支付的运营管理补偿金最终应不超过上一年度运营管理机构应收取的基本运营管理费B；若计算结果超过，对于超出部分项目公司同意免于支付或扣减。运营管理机构进一步确认，运营管理机构不因支付运营管理补偿金而免除其按照运营管理协议约定应提供运营管理服务的义务。

3）每一项目公司应承担的浮动运营管理费金额（在上文2）项情形下，为运营管理机构应向每一项目公司承担的运营管理补偿金金额），在上一年度浮动运营管理费计算结果确定后，由基金管理人（代表不动产基金）在浮动管理费付款日之前（在上文2项情形下，为后续季度基本运营管理费付款日）确定并通知运营管理机构。

（二）运营管理机构收费的合理性

1、与历史运营管理费用的匹配情况

本基金存续期内，运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用，可以覆盖运营管理成本、支持运营管理机构职能，并对运营管理机构形成有效激励，分析如下：

（1）基本运营管理费

运营管理统筹机构金鹰商贸统筹、协调本不动产项目存续期运营工作，涵盖平台资源对接、会员体系构建及维护、标准化购物中心运营体系及信息系统建设、专业管理人才的输出等。

运营管理实施机构仙林购物承担本不动产项目具体的经营管理，涵盖商业招商、日常运营服务、租户管理、项目收益管理等，具体包括：1）结合项目定位与市场调研结果，制定招商策略，并依托运营管理统筹机构及自身的商业资源，为项目引入具备市场吸引力的优质品牌；同时根据招商进展与市场反馈，持续优化和调整招商策略。2）负责消费者接待、投诉处理、运营巡检、租户关系维护，保障项目持续稳定运行。3）制定并执行项目整体企划推广方案，结合节假日及区域消费特点组织营销活动，提升项目客流与品牌影响力，同时开展项目收益分析与管理，协助优化经营绩效。

综上，基础运营管理费主要覆盖：1）运营管理统筹机构承担的会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本；2）运营管理实施机构提供的本不动产项目运营管理、租户管理、商业招商、企划推广等人工成本、行政开支及办公费用。基础运营管理费与历史成本基本相符，并结合运营管理机构经营预算测定，具有合理性。

（2）浮动运营管理费

本基金运营管理费用在基本管理费的基础上进一步设置了浮动管理费，设置的奖惩机制主要是为了提升运营管理机构的积极性，充分发挥其主观能动性，以提升不动产项目的经营业绩。当运营管理机构超额完成目标运营净收益时，运营管理机构可以分享超额部分；在不动产项目运营效果不达预期导致实际运营净收益低于目标值时，浮动管理费用为负，将相应扣减基本管理费 B。

不动产基金作为公开上市的金融产品，对其入池资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求，为规范化运营不动产项目，本着以基金份额持有人利益优先的原则，运营管理机构在常规不动产项目运营管理工作范围外，需要完成较多的协助职责，因此设置一定考核激励措施具有合理性和必要性。

综上，运营管理费的设置充分借鉴了同类公募 REITs 项目成熟经验，在结构上兼顾了

稳定性与激励性：一方面，通过设置基本管理 A 和基本管理 B，使管理报酬与项目实际运营成效紧密关联；另一方面，引入浮动管理费机制，进一步激发项目达成业绩目标的动力，从而更好保障投资者权益。上述安排充分体现了激励与约束并重的原则，为不动产项目的稳健运营提供了有力的制度保障和持续的内在驱动。

2、与行业平均水平的对比分析情况

根据目前已发行项目案例，商业零售类 REITs 项目发行后一般包含基础运营管理费、运营管理输出费用和浮动激励运营管理费 3 层运营管理费，具体如下：

运营管理费类型	定义	一般计费方式
基础运营管理费	覆盖并替换项目层面部分或全部实际运营成本，几乎不含利润空间，形式可分为总包和半包	营业收入×固定费率
运营管理输出费用	发行人整体品牌价值输出费用，包含招商、会员、信息系统等统筹服务增值收入	营业收入×固定费率+盈利指标×固定费率
浮动激励运营管理费	超额或不足额收益产生的浮动激励费用	（实际盈利指标-目标盈利指标）×梯度费率正数计提，负数倒扣

本项目中基础管理费 A 即成本部分，根据目前已发行项目案例，基础运营管理费结合实际包干范围费率差异较大，并不具备可比性。基础管理费 B 即管理输出费用，统计了部分已发行的公募 REITs，具体如下：

费用类型	本项目	华夏凯德商业 REIT	华夏保利商业 REIT	中金唯品会商业 REIT	华夏中海消费 REIT
管理输出费	营业收入×5%+经营利润×5.5%	营业收入×4%+运营净收益×8%	营业收入×3%+运营净收益×5%	营业收入×2%+运营净收益×8%	营业收入×4%+运营净收益×8%
计算基数	营业收入、经营利润	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益

以上管理输出费计算方式见各公募 REITs 项目公开披露的招募说明书，根据各产品已披露信息，管理输出费一般按照收入/经营利润/运营净收入的一定比例计提，具体与品牌溢价关联度较高。本项目的管理输出费用收费水平处于市场同类不动产 REITs 项目的合理范围内，具有合理性。

三、其他

1、基础管理费和浮动管理费设置机制

详见本章本节之“二、运营管理费用情况”之“（一）费用构成及收取方式”部分的相关内容。

2、管理费考核目标基准确定机制

详见本章本节之“一、运营管理协议的主要内容”之“（八）考核”部分的相关内容。

3、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制、超额收益分享和亏损承担责任

详见本章本节之“二、运营管理费用情况”部分的相关内容。

4、突发事件及时响应处置披露机制

本基金《运营管理服务协议》约定，为应对项目公司及/或不动产项目发生的重大突发或紧急情况（“突发事件”，系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施损坏及其他因不可抗力造成不动产项目需进行紧急补救或维修、人员伤亡及其他需紧急使用资金的情形），运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及进展及时报告基金管理人，事后与基金管理人共同处理结算支付工作。

在发生可能对不动产基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应根据法律法规规定和监管机构要求，在知道或应当知道重大事件发生后当日及时向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。相关事项出现重大进展或者变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道后当日及时向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项。重大事项包括但不限于以下事项：

（1）金额占不动产项目净资产 10%及以上的交易；

（2）金额占不动产项目净资产 10%及以上的损失或变动；

（3）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

（4）不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的；

（5）预计不动产项目现金流相比预算变动 20%以上；

（6）运营管理机构主要负责人员、高级管理人员发生变动；

（7）项目公司因违法、违规行为收到主管机构处罚；

（8）发生与项目公司、不动产项目相关的诉讼或仲裁；

（9）运营管理机构涉及重大诉讼或者仲裁的（判断标准按法律法规规定和监管机构的要求、或运营管理机构认为的更严格标准执行）；

（10）项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（11）公共媒体或者市场上出现可能对不动产基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道的；

（12）可能对不动产基金投资者利益产生重大影响的其他情形；

（13）法律法规规定和监管机构要求的其它需进行临时报告的事项。

四、资金流转

项目公司在监管银行开设两个项目公司账户，分别是项目公司监管账户和项目公司基本账户，并签署《项目公司资金监管协议》。根据协议约定：

（一）设立独立账户接收项目运营收入

项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一收款账户，用于实时接收不动产项目的运营收入及全部现金流入，从而实现不动产项目运营收入及现金流入的收款闭环。

（二）现金流的管理

收款方面，项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一运营收入收款账户，用于实时接收不动产项目底层现金流入，包含运营收入收款与全部现金流入，实现项目收款管理的闭环。

支出方面，项目公司基本账户用于向原始权益人或专项计划归还借款本金、支付利息、向专项计划分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向 SPV 公司划付因股权交易安排相关的往来款项、向外部管理机构支付运营服务费、支付物业费及按经基金管理人审批的项目公司资金预算，同时用于日常经营相关支出，具体包含：公共事业费支出、税费支出、资本性支出、押金、保证金退款等。

因此，项目公司的经营收入与日常经营支出按收支分开，分别在项目公司监管账户与项目公司基本账户中，实行收支两条线管理。在项目公司经营收入层面，以项目公司监管账户收取不动产项目现金流入。在项目公司日常经营支出层面，以经基金管理人审批的资金预算为依据，按月度划转当月经营相关计划支出金额至项目公司基本账户，由项目公司基本账户在当月完成经营相关支出的对外支付。同时，在股利分配日（如有）及还本付息日，通过向股东分红/还本付息形式，自项目公司监管账户将可供分配资金向上分配或进行还本付息，不与项目经营性支出混同。

（三）租金回收管理安排

基金成立后，基金管理人聘请运营管理机构协助项目公司收取不动产项目租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入和其他收入等产生的收益，追收欠缴款项等，要求承租商户将运营收入收款及其他应付款项（如保证金、押金、暂收款等款项收款）转入项目公司指定的银行账户。

租金的收款方式包括：汇款转账收款、POS 机刷卡收款等。其中汇款转账收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充。

第七章 不动产基金

第一节 相关参与机构

一、基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：司晓彬、朱刚、王轶、陈宇峰、莫丹、周南、张亮、肖如嘉、魏蓉蓉、王雨川、王若冰、孙志超、孙恺、陆梦琦、国石、刘訢、王海帆、沈天桐、陈海鲲、周维佳

联系电话：400-8895597

二、资产支持证券管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：邢曚、吴重骐、汪李平、孙小雯

联系电话：021-68984279

三、基金托管人

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

电话：0755-83195201

四、基金份额发售机构

（一）直销机构

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：孙晶晶

电话：025-83387046

（二）基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的机构销售本基金，并在基金管理人网站公示。

基金销售机构的具体名单见基金份额发售公告，基金管理人可依据实际情况增减、变更基金销售机构，并在基金管理人网站公示。

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

联系电话：（021）68419095

六、出具法律意见书的法律顾问

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

负责人：张学兵

联系人：魏轶东、乔文俊、周喆豪

联系电话：010-5957 2288、021-6061 3666

七、审计不动产项目备考财务报表的会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

办公地址：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强、高峰

联系人：朱广明

联系电话：0571-88879999

八、审核可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

办公地址：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强、高峰

联系人：朱广明

联系电话：0571-88879999

九、不动产项目评估机构

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

住所：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室

办公地址：上海市静安区石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心一座 22 楼

法定代表人：李萍萍

联系人：乔丹

联系电话：15900785663

第二节 不动产基金的交易安排

一、整体架构

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

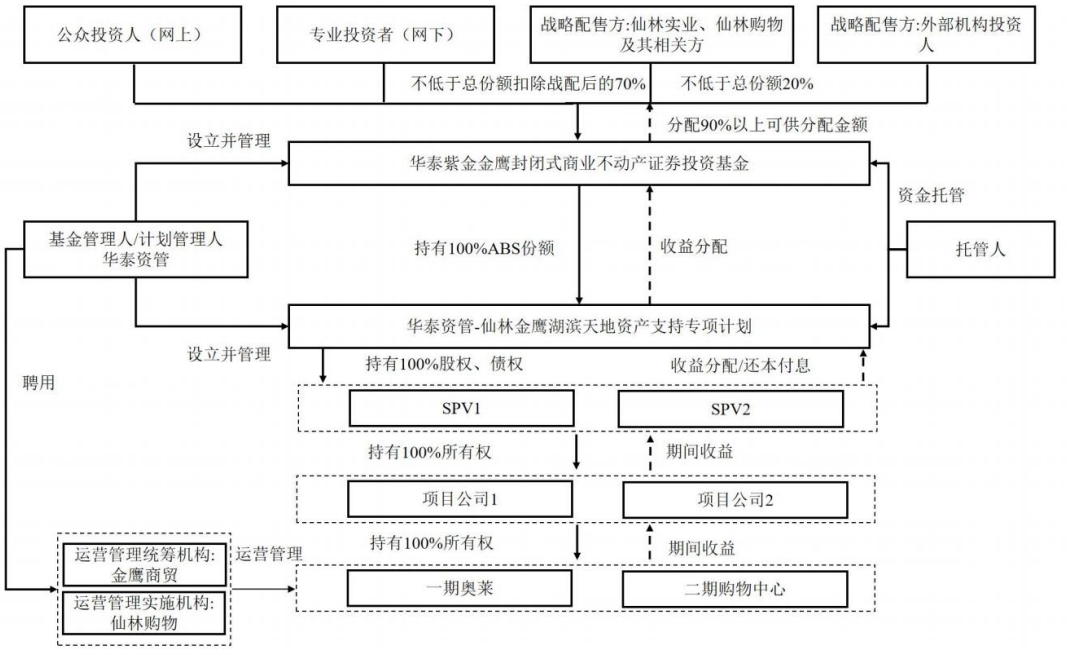


图 7-1：项目公司吸收合并 SPV 公司前不动产基金整体架构示意图

根据不动产基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为华泰资管（代表资产支持专项计划），不动产基金的整体架构如下图所示：

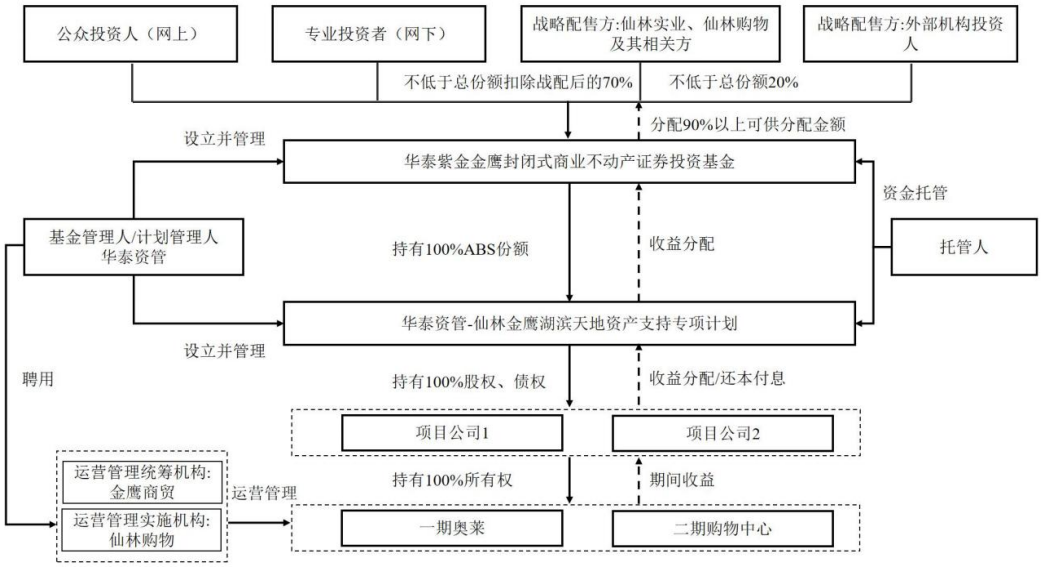


图 7-2：项目公司吸收合并 SPV 公司后不动产基金整体架构示意图

二、交易流程及交易结构

（一）不动产项目初始状态

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目相关主体的主要法律关系图如下：

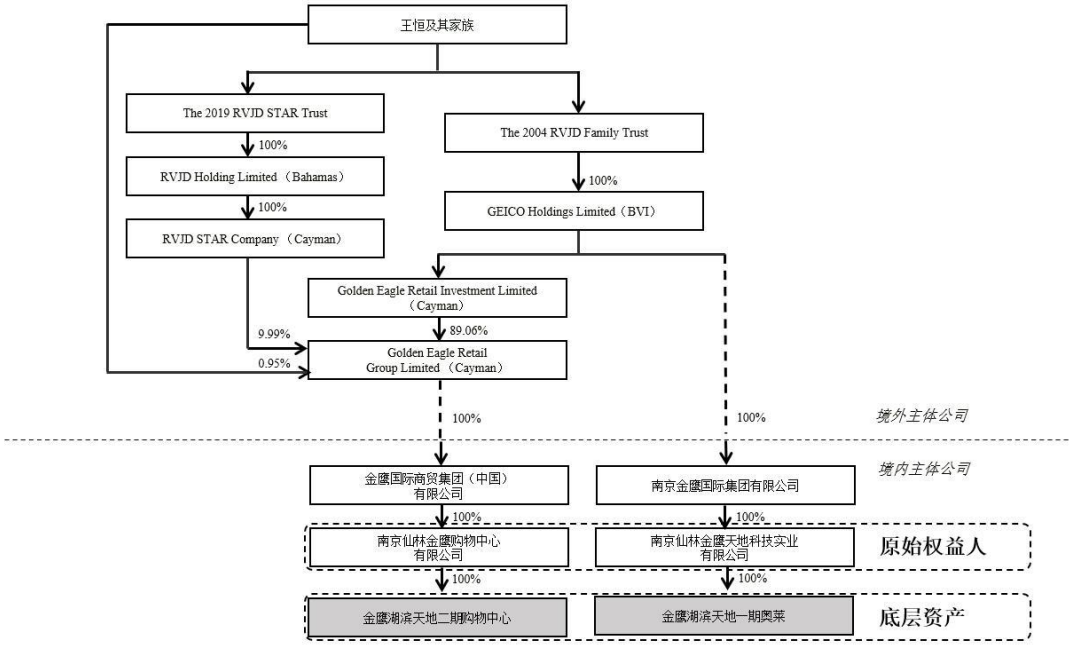


图 7-3：不动产项目初始持有架构

注：

1、The 2004 RVJD Family Trust：由王恒先生及其夫人王徐贞贤女士创立的家族信托，委托人和受托人均为王恒先生及王徐贞贤女士，受益人为王恒先生及其家族成员（共 4 人）；

2、The 2019 RVJD STAR Trust：由王先生及其夫人创建的 The 2019 RVJD STARTrust，为酌情信托，受托人为 Cititrust Private Trust(Cayman) Limited；

3、Golden Eagle Retail Group Limited：2006 年在香港上市（3308.HK），并于 2023 年完成私有化。Golden Eagle Retail Group Limited 由王恒先生及其家族直接持股比例合计为 0.95%，其中王恒先生及其夫人分别持有 0.25%和 0.01%，王宣懿女士持有约 0.70%，该公司实际由王恒先生及其家族 100%持有。

本基金的原始权益人仙林实业、仙林购物已设立一期 SPV 公司和二期 SPV 公司，以及分别设立一期项目公司和二期项目公司，拟将所持有的一期奥莱和二期购物中心两个不动产项目分别注入项目公司。

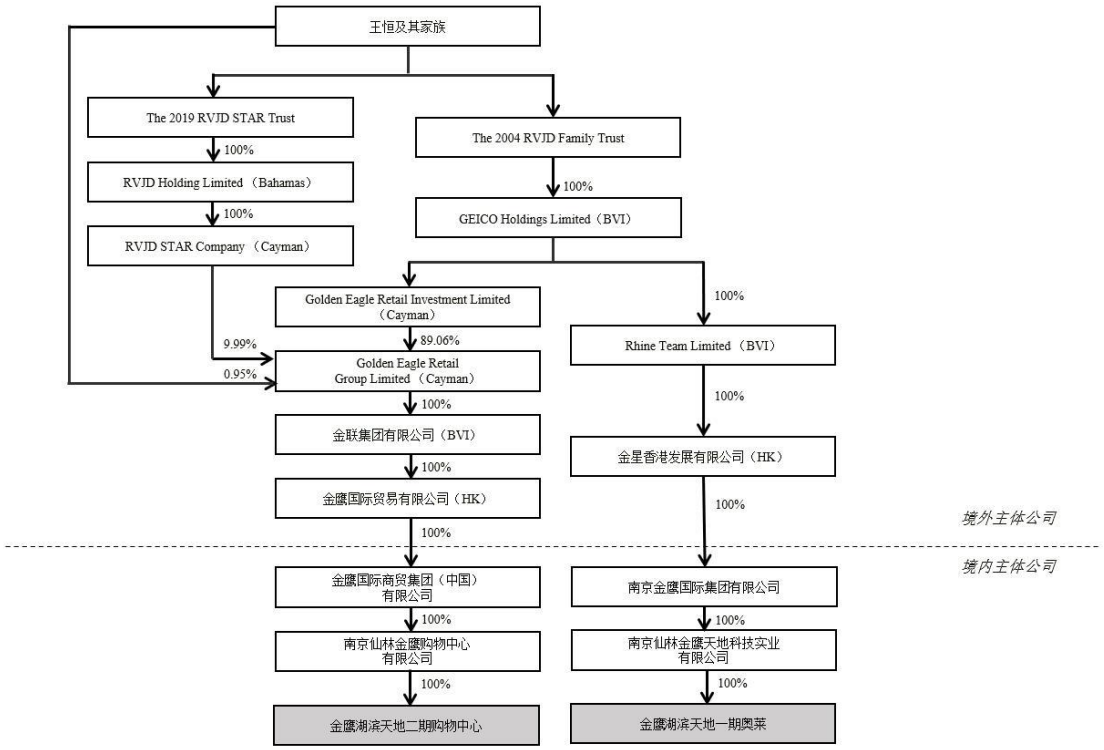


图 7-4：不动产项目重组后持有架构

（二）基金合同生效与基金投资

1、投资人交纳认购不动产基金基金份额的款项，不动产基金募集达到基金备案条件，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、基金管理人通过与资产支持证券管理人签订《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《风险揭示书》，华泰资管（代表不动产基金）应向资产支持证券管理人为专项计划开立的募集专用账户中足额存入全部认购款。华泰资管（代表资产支持专项计划）在收到华泰资管（代表不动产基金）全额认购款后，在专项计划成立后按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，将华泰资管（代表不动产基金）根据《资产支持证券认购协议》规定认购的全部资产支持证券向中国证券登记结算有限责任公司办理登记托管事宜。

3、不动产基金成立后，若根据不动产基金相关合同约定进行扩募，则扩募资金可投资于扩募目标不动产资产支持证券。

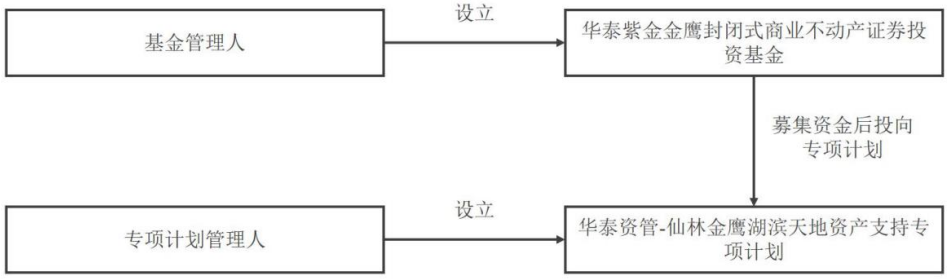


图 7-5：专项计划和公募基金设立

（三）专项计划的投资

本项目拟由仙林实业、仙林购物作为专项计划层面的原始权益人并参与后续交易安排。

专项计划设立后，根据《SPV 公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付股权转让对价，收购原始权益人持有的 SPV 公司股权，并且向 SPV 公司分别进行增资；根据华泰资管（代表专项计划）与 SPV 公司签署的《SPV 公司借款协议》，由专项计划向 SPV 公司发放股东借款。

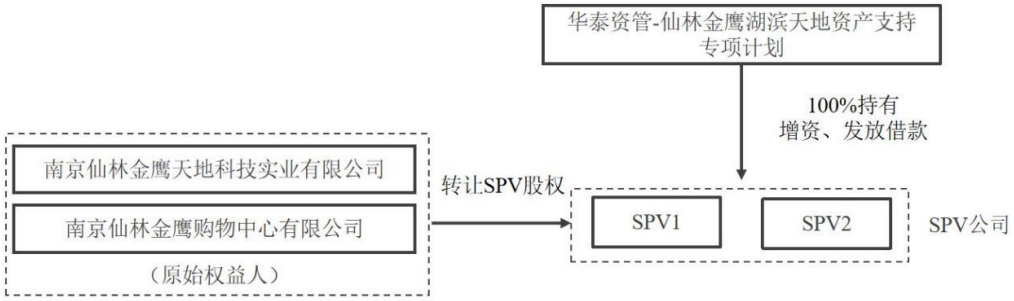


图 7-6：专项计划收购 SPV 公司并完成增资及股东借款发放

根据 SPV 公司与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，SPV 公司以其通过上述安排获得的资金分别向原始权益人仙林实业、仙林购物支付项目公司的股权转让价款，并根据《项目公司借款协议》，SPV 公司向项目公司发放股东借款。

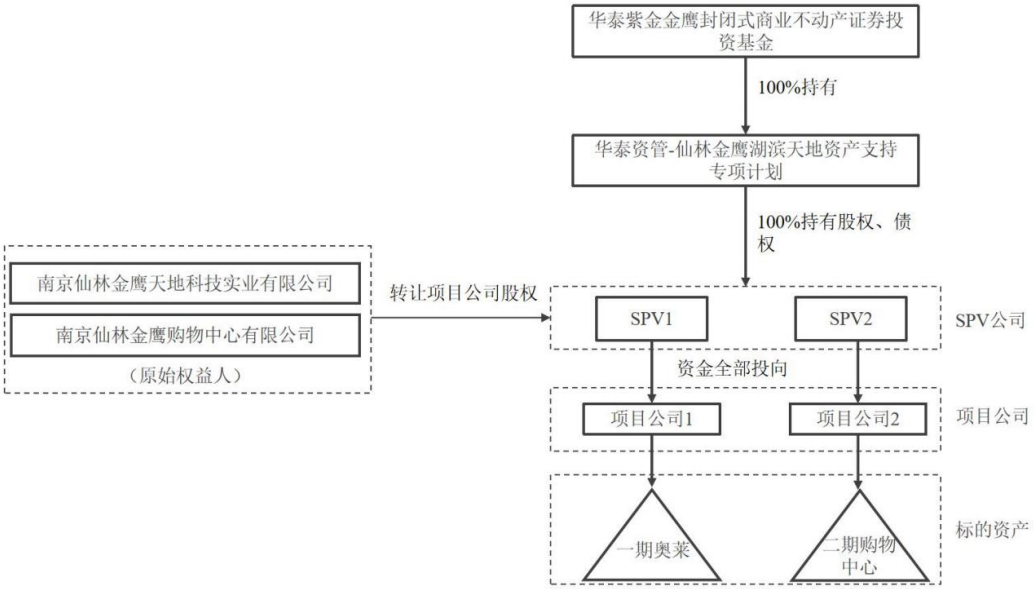


图 7-7：SPV 公司收购项目公司并发放股东借款

（四）项目公司反向吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有资产支持专项计划全部资产支持证券、资产支持专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为华泰资管（代表资产支持专项计划），并承接 SPV 公司原有的对资产支持专项计划的负债，资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

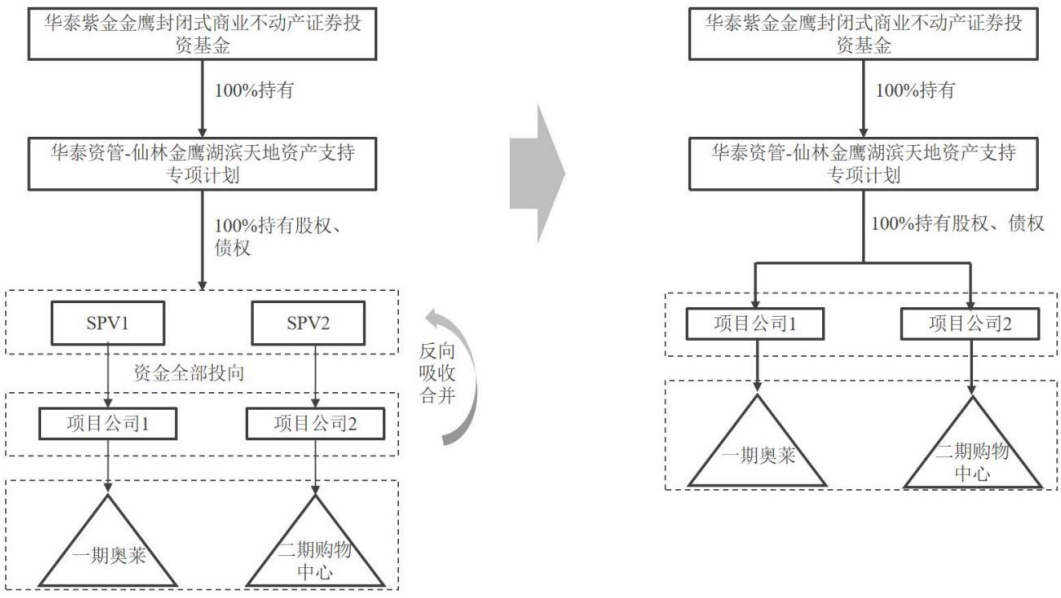


图 7-8：项目公司反向吸收合并 SPV 公司

（五）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、《SPV 公司股权转让协议》相关安排（转让方为 SPV 公司原持有主体即原始权益人，受让方为华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划））

（1）交易步骤

受限于《SPV 公司股权转让协议》的条款和条件，双方同意按照如下步骤完成《SPV 公司股权转让协议》规定的交易：

在专项计划设立日起（含该日）的 5 个工作日内，转让方应确保一期（二期）SPV 公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合；

在股权转让工商变更登记完成日（核准变更登记通知书、工商变更备案登记和新营业执照取得时间孰晚之日，以下简称“交割日”），转让方、受让方及一期（二期）SPV 公司应：

1）将《SPV 公司股权转让协议》附件一所列一期（二期）SPV 公司相关证书、文件、资料按照受让方认可的方式向受让方移交，转让方和受让方应签署移交确认函；交割日前，双方协商一致可以对附件一所列移交资料进行调整，具体移交事项及移交资料清单以双方于交割日确认的为准；

2）向受让方移交一期（二期）SPV 公司股东变更后的公司章程和以受让方为新股东的股东名册和出资证明书；

以《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足或经受让方豁免为前提，交割日起（含该日）的 5 个工作日内，受让方应按照《SPV 公司股权转让协议》的约定向转让方支付全部目标股权的股权转让价款。

（2）股权转让后的增资安排

自受让方向转让方支付完毕全部目标股权转让价款且载于股东名册之日后，受让方应向一期（二期）SPV 公司履行增资义务，受让方应增资金额按如下公式计算：

就一期 SPV 公司：增资金额=（A-B）× $\frac{C}{C+D}$ × 1/3 – 一期 SPV 公司股权的股权转让价款金额

就二期 SPV 公司：增资金额=（A-B）× $\frac{D}{C+D}$ × 1/3 – 二期 SPV 公司股权的股权转让价款金额

其中：

A=不动产基金实际募集规模，以不动产基金的基金合同生效公告中披露的募集期间净认购金额为准；

B=所有不动产项目需预留的相关费用和税费之和，包括公募基金层面预留税费、专项计划层面预留税费、交割审计费用及初期系统费用、SPV 层面预留税费等基金设立后的初始税等；

C=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于一期项目的估价结果；

D=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于二期项目的估价结果；

双方进一步同意，具体增资金额以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，管理人和转让方届时共同书面确认的金额为准。

2、《项目公司股权转让协议》相关安排（转让方为项目公司原持有主体即原始权益人，受让方为一期（二期）SPV 公司）

（3）交易步骤

受限于《项目公司股权转让协议》条款和条件，双方同意按照如下步骤完成《项目公司股权转让协议》规定的交易：

在计划管理人（代表专项计划）与转让方签订的《SPV 公司股权转让协议》项下约定的一期（二期）SPV 公司股权转让工商变更完成日（即《SPV 公司股权转让协议》项下交割日）起（含该日）的 5 个工作日内，转让方应确保一期（二期）项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合；

在股权转让工商变更登记完成日（核准变更登记通知书、工商变更备案登记和新营业执照取得时间孰晚之日，以下简称“交割日”），转让方、受让方及一期（二期）项目公司应：

1）将《项目公司股权转让协议》所列不动产项目和一期（二期）项目公司相关证书、文件、资料按照受让方认可的方式向受让方移交，转让方和受让方应签署移交确认函；交割日前，双方协商一致可以对所列移交资料进行调整，具体移交事项及移交资料清单以双方于交割日确认的为准；

2）向受让方移交一期（二期）项目公司股东变更后的公司章程和以受让方为新股东的股东名册和出资证明书；

3）以《项目公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足或经受让方豁免为前提，受让方应按照《项目公司股权转让协议》的约定向转让方支付目标股权的股权转让价款。

（4）股权转让价款

双方确认，目标股权的股权转让价款通过以下公式确定：

就一期项目公司：股权转让价款 = （A-B）× $\frac{C}{C+D}$ – 一期项目公司借款

就二期项目公司：股权转让价款 = （A-B）× $\frac{D}{C+D}$ – 二期项目公司借款

其中：

A=不动产基金实际募集规模，以不动产基金的基金合同生效公告中披露的募集期间净认购金额为准；

B=所有不动产项目需预留的相关费用和税费之和，包括公募基金层面预留税费、专项计划层面预留税费、交割审计费用及初期系统费用、SPV 层面预留税费等基金设立后的初始税费等；

C=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于一期项目的估价结果；

D=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于二期项目的估价结果；

一期项目公司借款指一期 SPV 公司与一期项目公司签订的《一期项目公司借款协议》项下一期 SPV 公司向一期项目公司提供的借款，即一期项目公司融资负债 + 一期项目公司经营性净负债；二期项目公司借款指二期 SPV 公司与二期项目公司签订的《二期项目公司借款协议》项下二期 SPV 公司向二期项目公司提供的借款，即二期项目公司融资负债 + 二期项目公司经营性净负债；

双方进一步同意，股权转让价款的具体金额，以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，管理人和转让方届时共同书面确认的金额为准。

（5）交割审计安排

在交割日后【1】个工作日内，转让方与受让方应当就一期（二期）项目公司截至交割日前一日（以下简称“交割审计基准日”）的资产负债等财务情况共同聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计（以下简称“交割审计”）并出具报告（以下简称“《交割审计报告》”）。

期间损益：双方同意，项目公司自【】年【】月【】日（以下简称“评估基准日”，不含该日）起至交割审计基准日（含该日）期间（以下简称“交割过渡期”）产生的损益（因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的任何损益,以下简称“期间损益”）均归属于受让方，在此原则项下：转让方应确保一期（二期）项目公司的资产负债情况在交割过渡期内无重大实质变化，基于《交割审计报告》就交割过渡期内一期（二期）项目公司是否存在非正常经营损失，双方应在《交割审计报告》出具后【10】个工作日内进行书面确认。如

存在非正常经营损失，转让方应当在双方书面确认后【10】个工作日内向一期（二期）项目公司予以等额补足。双方同意，股权转让价款不因一期（二期）项目公司交割审计而进行调整。

转让方和受让方均有权对《交割审计报告》进行审阅，如一方对《交割审计报告》有异议，应在《交割审计报告》出具后 10 个工作日内提出。转让方和受让方应对异议事项进行磋商，如双方就全部或部分异议事项达成一致意见，应按照一致意见相应修改《交割审计报告》；如一方提出异议后 10 个工作日内，双方就全部或部分异议事项仍未达成一致意见，双方应共同聘请除出具《交割审计报告》的审计机构之外的具有相应专业资质的第三方审计机构（以下简称“第三方审计机构”）就该等未达成一致的异议事项出具专项审计意见（以下简称“专项审计意见”）。双方应配合第三方审计机构并向其提供出具专项审计意见所需的必要资料，聘请第三方审计机构所需费用由双方分别承担 50%。第三方审计机构应在被聘请后 10 个工作日出具专项审计意见，该意见为终局意见，对双方均具有约束力。专项交割审计费由转让方承担。

三、资产支持证券、项目公司、SPV 基本情况

（一）资产支持证券的基本情况

1、资产支持证券名称

华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划。

2、资产支持证券管理人

华泰证券（上海）资产管理有限公司。

3、规模

不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金的询价发行结果，由计划管理人（代表专项计划）和资产支持证券持有人届时共同签署的《资产支持证券认购协议》确定，具体以计划管理人（代表专项计划）和资产支持证券持有人届时共同签署的《资产支持证券认购协议》中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：每份资产支持证券的单位面值×资产支持证券发行的份数总和。

6、专项计划期限及预期到期日

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，专项计划资金将可能于专项计划法定到期日前支付完毕。

资产支持证券的产品期限为 30 年，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

7、预期收益率

资产支持证券不设预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以资产支持证券管理人制作的《收益分配报告》为准。

8、偿付方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前的第 1 个工作日，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。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兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益。

10、资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人签署《资产支持证券认购协议》并支付认购资金之日即取得不动产资产支持证券。认购人必须同时签署《风险揭示书》。

11、资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理不动产资产支持证券的登记托管业务。不动产资产支持证券将登记在不动产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。

计划管理人应与登记托管机构另行签署相关证券登记及服务协议，以明确计划管理人和登记托管机构在不动产资产支持证券持有人账户管理、不动产资产支持证券注册登记、清算及不动产资产支持证券交易确认、代理发放不动产资产支持证券收益、建立并保管不动产资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护不动产资产支持证券持有人的合法权益。

（二）专项计划资产的构成、运用和处分

1、专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《资产支持证券认购协议》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（包括但不限于基础资产、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得全部财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，不动产资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购不动产资产支持证券。

2、专项计划资产的运用

（1）标的资产投资的基本安排

1）计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，在《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付日，向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将《SPV 公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买 SPV 公司 100%股权。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

2）计划管理人受让 SPV 公司股权后，即成为 SPV 公司的股东，应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，向 SPV 公司出资。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV 公司股权转让协议》约定的 SPV 公司出资金额划拨至 SPV 账户。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

3）计划管理人应根据《SPV 公司借款协议》的约定，向 SPV 公司发放《SPV 公司借款协议》约定的借款资金。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV 公司借款协议》约定的 SPV 公司的借款金额划拨至 SPV 账户并根据《项目公司借款协议》约定的项目公司的借款金额划拨至项目公司监管账户。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

4）一期（二期）SPV 公司收到计划管理人的出资和发放的借款后，应按《一期（二期）项目公司股权转让协议》的约定，向原始权益人支付《一期（二期）项目公司股权转让协议》约定的股权转让款用于购买一期（二期）项目公司 100%股权。

5）一期（二期）SPV 公司收到计划管理人的出资和发放的借款后，向项目公司进行出资（如有）。

6）一期（二期）SPV 公司应根据《一期（二期）项目公司借款协议》的约定，向一期

（二期）项目公司发放《一期（二期）项目公司借款协议》约定的借款资金。

7）一期（二期）项目公司股东变更为一期（二期）SPV 公司后，一期（二期）SPV 公司与一期（二期）项目公司应按照《吸收合并协议》的约定实现一期（二期）项目公司吸收合并一期（二期）SPV 公司、注销一期（二期）SPV 公司，计划管理人（代表专项计划）成为直接持有一期（二期）项目公司 100%股权的股东，一期（二期）SPV 公司在《一期（二期）SPV 公司借款协议》项下的权利义务由一期（二期）项目公司承继。

（2）合格投资

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进行合格投资。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

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变现或可以提前提取，且不必就提前提取支付任何罚款。专项计划托管银行不对合格投资的期限和到期时间进行监督。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，如果专项计划账户收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的通知将该款项作为基础资产收入。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《标准条款》、《计划说明书》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划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。

（3）标的资产的处置安排

1）进入专项计划处置期前的处置

当专项计划进入专项计划处置期前，经资产支持证券持有人大会决定，可以对标的资产进行部分处置。计划管理人应按照经资产支持证券持有人大会确定的处置方案处置相应的标的资产，并按照资产支持证券持有人大会确定的处置收入的具体用途，将标的资产的处置收入用于向资产支持证券持有人进行分配或进行再投资。为免疑义，资产支持证券持有人根据本款约定对标的资产进行的处置不会相应触发专项计划进入专项计划处置期。

（4）进入专项计划处置期后的处置

当专项计划进入专项计划处置期后，处置方案应经资产支持证券持有人大会表决通过，计划管理人应当按照有效的处置方案向第三方出售标的资产。计划管理人应按照有效的处置方案处置全部或部分标的股权、标的债权和/或不动产项目等，并以出售所得的处置收入向

资产支持证券持有人兑付专项计划利益。

（5）专项计划资产的处分限制

（1）专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行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、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（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、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行、不动产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》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（5）专项计划资产独立于原始权益人的其他资产，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。

3、专项计划的设立与终止

（1）专项计划设立

1）专项计划认购期间内，认购人的认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到不动产资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户后，计划管理人宣布专项计划设立。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。计划管理人应于专项计划设立日当日或其后第一个工作日将予以确定的不动产资产支持证券规模书面通知不动产资产支持证券认购人和专项计划托管银行，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向专项计划托管银行提交验资报告。

2）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）期间不计息。

3）计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（2）专项计划未成功设立

1）认购期间结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额（不含认购期间认购

资金产生的利息）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。管理人将在认购期间结束后 10 个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金并加算该等资金自交付日（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同期活期存款利率计算）。

2）前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

（3）专项计划的终止与清算

1）专项计划不因计划管理人的解任或辞任而终止，继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）法定到期日届至；

2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

3）不动产基金的基金合同生效之日起 6 个月内，不动产基金未能通过 SPV 公司和项目公司成功购入不动产项目；

4）专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配之日；

5）专项计划利益分配完毕；

6）专项计划目的无法实现；

7）资产支持证券持有人大会决定终止；

8）《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

9）由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

10）法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

4、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、专项计划托管银行、会计师组成，清算小组的会计师由计划管理人聘请。此外，计划管理人可以根据需要在清算小组成员中加入律师，律师由计划管理人聘请。

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。

5、清算程序

1）专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

2）清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》有关约定完成清算方案的编制。由于专项计划资产分配完毕导致专项计划终止的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第（5）项进行披露。

3）计划管理人应按照《标准条款》第 15 条的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

4）资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

5）计划管理人应当自专项计划清算完毕之日起 10 个工作日内，向专项计划托管银行、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，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。清算报告需经符合《证券法》要求的会计师事务所审计。计划管理人按照经资产支持证券持有人同意的清算方案进行清算的，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，计划管理人和专项计划托管银行就清算报告所列事项解除责任。

6、终止分配的实施流程

1）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向不动产资产支持证券持有人披露，同时邮寄或电子邮件发送给专项计划托管银行；

2）计划管理人应于划款指令发送日 12：00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令；

3）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于专项计划托管银行划款日当日 17：00 前，按划款指令将专项计划应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户；

4）在终止分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付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付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

7、终止分配的顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

1）支付专项计划所欠税款（如有）；

2）支付专项计划的清算费用；

3）支付应付未付的其他专项计划费用；

4）向不动产资产支持证券持有人进行分配。

8、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管银行保存二十年以上。

（三）信息披露安排

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“披露网站”）上公告：

（1）华泰证券（上海）资产管理有限公司：https://htamc.htsc.com.cn/；

（2）上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn/；

（3）中国基金业协会指定的其他网站。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《年度资产管理报告》

资产支持证券管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券持有人定向提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。专项计划设立日距报告期末不足 2 个月或者当年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，资产支持证券管理人可以不编制和披露年度资产管理报告。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：不动产资产的运行情况；资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；资产支持证券的本息兑付情况；资产支持证券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；还须包括具备符合《中华人民共和国证券法》规定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。

2）《托管报告》

资产支持证券托管人应于每个资产支持证券托管人报告日向资产支持证券管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券管理人提供专项计划的《年度托管报告》，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度托管报告》的报告期末不足 2 个月或者每年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘

牌的，资产支持证券托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、资产支持证券托管人履责情况等；对资产支持证券管理人的监督情况，包括资产支持证券管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《收益分配报告》

资产支持证券管理人应于专项计划每个兑付日的 4 个工作日前按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人定向披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

4）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人、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，及符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对清算报告的审计意见。

5）《审计报告》

资产支持证券管理人应聘请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审计意见。会计师事务所应不晚于资产支持证券管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 3 个工作日向资产支持证券管理人提供专项计划的《审计报告》。

（2）临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，资产支持证券管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告：

1）未按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券认购资金 10%以上（含 10%）的损失；

3）不动产资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方（如有）发生重大变化；

4）不动产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（含 20%），或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（含 20%）；

5）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人或者不动产资产涉及法律纠纷，且可能影响资产支持证券按时分配利益；

6）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

7）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

8）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与机构发生变更；

9）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人（或其总公司）信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

10）专项计划文件的主要约定发生变化；

11）专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

12）不动产资产和/或权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

13）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，或不动产资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

14）市场上出现关于专项计划或资产支持证券原始权益人等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

15）发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件；

16）可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人应当于知悉舆情后 2 个工作日内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，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

（4）信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于资产支持证券管理人所在地、资产支持证券托管人所在地，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。

资产支持证券管理人和资产支持证券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，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

1）专项计划设立日起 5 个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

2）《标准条款》所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

3）资产支持证券管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

4）专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

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。

（四）专项计划主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划》及其任何有效修改或补充，由资产支持证券管理人订立，明确专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《资产支持证券认购协议》

认购人认购相应类别的资产支持证券，应与资产支持证券管理人签订《资产支持证券认购协议》，主要约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

资产支持证券管理人制订了《风险揭示书》作为《资产支持证券认购协议》的附件，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与不动产基金相关的风险、与不动产项目相关的风险、与专项计划管理相关的风险、其他风险等，供认购人签署确认。

3、《专项计划托管协议》

资产支持证券管理人就委托资产支持证券托管人托管专项计划资金事宜拟与资产支持证券托管人签订《专项计划托管协议》，主要约定了定义；资产支持证券托管人的委任；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券托管人的陈述和保证；资产支持证券管理人的权利和义务；资产支持证券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；托管

报告；资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间的业务监督；资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换；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、《SPV 公司股权转让协议》

就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让 SPV 公司的事宜，原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 公司签订《SPV 公司股权转让协议》，主要约定了定义；股权转让与交易步骤；股权转让价款和支付；交割审计安排；目标股权的股权转让价款支付条件；陈述；保证及承诺；违约及提前终止；其他等事宜。

5、《项目公司股权转让协议》

就原始权益人向 SPV 公司转让所持基础资产的事宜，原始权益人、SPV 公司与项目公司拟签署《项目公司股权转让协议》，主要约定了定义；股权转让与交易步骤；股权转让价款和支付；交割审计安排；目标股权的股权转让价款支付条件；陈述；保证及承诺；违约及提前终止；其他等事宜。

6、《SPV 公司借款协议》

就资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV 公司发放股东借款的事宜，资产支持证券管理人（代表专项计划）拟与 SPV 公司签署《SPV 公司借款协议》，主要约定了：SPV 公司借款金额及借款用途；借款利息、期限及还款；权利义务的转让；借出方的权利义务；借入方的权利义务；陈述与保证；税费；保密；违约责任；不可抗力；法律适用与争议解决；通知；生效及其他等事宜。

7、《项目公司借款协议》

就 SPV 向项目公司发放股东借款的事宜，SPV 公司拟与项目公司签署《项目公司借款协议》，主要约定了：借款金额、期限及用途；借款利率及还款；权利义务的转让；双方的权利义务；陈述与保证；税费；保密；违约责任与合同解除；法律适用与争议解决；通知；生效及其他等事宜。

8、《SPV 公司监管协议》

就委托监管银行监管 SPV 公司的资金账户事宜，基金管理人、监管银行拟与 SPV 公司签订《SPV 公司资金监管协议》，主要约定了：定义；监管银行的委任；华泰资管的陈述和保证；被监管人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；SPV 公司监管账户的开立与管理；监管账户内资金的监管；资金的保管和运用；监管费；账户核对；业务监督；监管银行的解任和基金管理人的变更；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。

9、《项目公司资金监管协议》

就委托监管银行监管项目公司的资金账户事宜，基金管理人、监管银行拟与项目公司签订《项目公司资金监管协议》，主要约定了：定义；监管银行的委任；项目公司账户的设立与管理；风险防范措施；资金划付操作；监管资金的保管和运用；基金管理人的陈述和保证；资产支持证券管理人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；项目公司的陈述和保证；当事人的权利义务；业务监督；协议主体的变更；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。

10、《吸收合并协议》

由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

11、《债权债务确认协议》

计划管理人与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司后债务承继事项签订的《债权债务确认协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

四、项目公司的基本情况

项目公司的基本情况详见本招募说明书之“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“七、项目公司和 SPV 公司的基本情况”。

五、SPV 公司的基本情况

SPV 公司的基本情况详见本招募说明书之“第四章 不动产项目”之“第一节 不动产概况”之“七、项目公司和 SPV 公司的基本情况”。

六、对外借款

本基金成立后，项目公司拟以募集资金偿还全部外部借款，即不保留外部借款。

第三节 利益冲突与关联交易

一、关联方的界定

根据《基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

（一）关联法人

1、直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2、持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

3、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

4、同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

5、由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6、根据实质重于形式原则认定的其他本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（二）关联自然人

1、直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2、基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3、本条第 1 和第 2 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4、根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

二、本基金关联交易的定义

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（一）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（二）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（三）项目公司层面：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

（一）购买或者出售资产；

（二）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（三）提供财务资助；

（四）提供担保；

（五）租入或者租出资产；

（六）委托或者受托管理资产和业务；

（七）赠与或者受赠资产；

（八）债权、债务重组；

（九）签订许可使用协议；

（十）转让或者受让研究与开发项目；

（十一）购买原材料、燃料、动力；

（十二）销售产品、商品；

（十三）提供或者接受劳务；

（十四）委托或者受托销售；

（十五）在关联人的财务公司存贷款；

（十六）与关联人共同投资；

（十七）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（十八）法律法规规定的其他情形。

三、本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 7-1：本基金的初始关联交易

关联方名称	关联关系	关联交易
华泰资管	华泰资管为本基金的资产支持证券管理人	本基金 80%以上基金资产投资于华泰资管作为资产支持证券管理人而设立的不动产资产支持专项计划

关联方名称	关联关系	关联交易
仙林实业	仙林实业为本基金首次募集时原始权益人	本基金持有的不动产资产支持专项计划受让仙林实业持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
仙林购物	仙林购物为本基金首次募集时原始权益人	本基金持有的不动产资产支持专项计划受让仙林购物持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
	仙林购物拟担任本基金不动产资产的运营管理实施机构	本基金聘请仙林购物担任不动产资产的运营管理实施机构
金鹰商贸	金鹰商贸拟担任本基金不动产资产的运营管理统筹机构	本基金聘请金鹰商贸担任不动产资产的运营管理统筹机构

四、报告期关联交易

（一）仙林实业

1、仙林实业的控股股东及实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的控股股东及实际控制人的基本信息如下：

表 7-2：仙林实业的控股股东情况

母公司名称	注册地	对项目持股比例	对项目表决权比例	注册资本
南京金鹰国际集团有限公司	南京市	100%	100%	17,836 万美元

仙林实业的实际控制人为王恒先生及其家族。

2、其他关联方

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的其他关联方信息如下：

表 7-3：其他关联方关系

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京仙林金鹰购物中心有限公司	同一控制人
南京金鹰工程建设有限公司	同一控制人
南京金鹰物业资产管理有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	同一控制人
南京建邺金鹰科技发展有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	同一控制人
南通金鹰国际物业管理有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	同一控制人

3、不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易

报告期（2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）期间，不动产项目与金鹰集团及其控制

的相关方发生的关联交易明细如下：

（1）关联租赁情况

1）2025 年关联租赁情况

表 7-4：仙林实业 2025 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	15,174,680.96
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2025-3-19	2026-1-31	保底提成	302,359.16

2）2024 年关联租赁情况

表 7-5：仙林实业 2024 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	19,802,982.63
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2020-3-19	2025-3-18	保底提成	257,801.56

3）2023 年关联租赁情况

表 7-6：仙林实业 2023 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	22,135,979.17
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2020-3-19	2025-3-18	保底提成	293,556.28

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

1）2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-7：仙林实业 2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	20,393,497.69	20,072,713.29

南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	24,616,546.96	25,247,065.40
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	12,242,103.81	12,399,365.08

2）2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-8：仙林实业 2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	20,082,592.23	15,843,603.58
南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	25,247,065.40	24,123,195.05
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	12,399,365.08	8,469,315.18
南京金鹰国际集团有限公司	管理费用	管理费	3,503,926.63	-

3）2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-9：仙林实业 2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	15,843,603.58	11,925,130.64
南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	24,123,195.05	23,200,610.76
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	8,469,315.18	10,797,460.40

（3）关联方应收应付款项

1）应收项目

a、2025 年应收项目

表 7-10：仙林实业 2025 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	10,770,993.64	11,666,919.85
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00

其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	447,496,462.61	423,810,164.21
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	-	50,773,455.68
其他应收款	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	320,097,508.28	-

b、2024 年应收项目

表 7-11：仙林实业 2024 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	5,767,544.99	15,004,631.48
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	423,810,164.21	444,192,880.85
其他应收款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	-	1,443.77
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	50,773,455.68	90,000.00

c、2023 年应收项目

表 7-12：仙林实业 2023 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	15,004,631.48	1,468,413.64
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	-
其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	444,192,880.85	211,239,004.06
其他应收款	南京金鹰国际集团文化艺术有限公司	-	5,394,612.08
其他应收款	南京金鹰国际物业集团有限公司	-	1,924,923.28
其他应收款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	1,443.77	1,443.77
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	-

2）应付项目

a、2025 年应付项目

表 7-13：仙林实业 2025 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京展泰贸易有限公司	-	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	-	60,756.96
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司		500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	74,481.61	3,051,425.84
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	3,420.17	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	90,000.00
其他应付款	南京建邺金鹰科技发展有限公司	2,053,403.53	2,053,403.53
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司	546,140.66	377,898.58
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	15,716.08	7,907.52
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	2,635.84	2,635.84
其他应付款	南通金鹰国际物业管理有限公司	78,853.16	37,123.31
其他应付款	南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	-	13,027.85
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司扬州分公司	3,561.12	-
其他应付款	南京珠江壹号实业有限公司金鹰珠江壹号国际酒店	3,880.00	-

b、2024 年应付项目

表 7-14：仙林实业 2024 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	-	1,188,087.27
应付账款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	60,756.96	42,511.32
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司	500.00	500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	3,051,425.84	3,033,069.61
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	3,420.17	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	90,000.00
其他应付款	南京建邺金鹰科技发展有限公司	2,053,403.53	-
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司	377,898.58	216,754.69
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	7,907.52	-
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	2,635.84	-
其他应付款	南通金鹰国际物业管理有限公司	37,123.31	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	13,027.85	-

c、2023 年应付项目

表 7-15：仙林实业 2023 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	1,188,087.27	2,532,206.24
应付账款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	42,511.32	-
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司	500.00	500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00
其他应付款	南京金鹰国际医疗管理有限公司	-	6,300.00
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	3,033,069.61	3,036,195.91
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	-	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	5,304,612.08

（二）仙林购物

1、仙林购物的控股股东及实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的控股股东及实际控制人的基本信息如下：

表 7-16：仙林购物的控股股东情况

母公司名称	注册地	对项目持股比例	对项目表决权比例	注册资本
金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	南京市	100%	100%	113,700.00 万元

仙林购物的实际控制人为王恒先生及其家族。

2、其他关联方

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的其他关联方信息如下：

表 7-17：仙林购物其他关联方关系

其他关联方名称	与本公司的关系
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司	同一控制人
南京建邺金鹰购物中心有限公司	同一母公司

其他关联方名称	与本公司的关系
南京江宁金鹰购物中心有限公司	同一母公司
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
徐州金鹰国际实业有限公司	同一母公司
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	同一母公司
扬州金鹰国际实业有限公司	同一母公司
南京金鹰国际贸易有限公司	同一母公司
南京金鹰便利超市管理有限公司	同一母公司
南京金鹰购电子商务有限公司	同一母公司
泰州金鹰商贸有限公司	同一母公司
南京金信通信息服务有限公司	同一母公司
盐城金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	同一控制人
淮安金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰国际集团有限公司	同一控制人
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	同一控制人
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
苏州高新金鹰商业广场有限公司	同一母公司
南京金鹰国际医疗管理有限公司	同一控制人
南京金鹰工程建设有限公司	同一控制人
南京凯恩特实业有限公司	同一控制人
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	同一控制人
昆山金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司

3、不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易

报告期（2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）期间，不动产项目与金鹰集团及其控制的相关方发生的关联交易明细如下：

（1）购销商品、接受和提供劳务情况

1）采购商品/接受劳务情况表

a、2025 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-18：仙林购物 2025 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租金及物业管理	协议价	35,589,697.38
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	11,981,237.18
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	9,552,169.80
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	劳务	协议价	2,028,301.88
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	217,954.86
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务	协议价	-
合　计			**59,369,361.10**

b、2024 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-19：仙林购物 2024 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租金及物业管理	协议价	39,881,836.81
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	20,071,662.35
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	9,690,377.35
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	劳务	协议价	2,028,301.88
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	639,203.17
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务	协议价	566,037.74
合计			**72,877,419.30**

c、2023 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-20：仙林购物 2023 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	28,547,159.48
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	490,511.41
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	6,526,594.57
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	物业管理	协议价	16,007,724.95
合计			**51,571,990.41**

2）出售商品/提供劳务情况

a、2025 年出售商品/提供劳务的情况

表 7-21：仙林购物 2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	4,579,655.84

b、2024 年出售商品/提供劳务的关联交易的情况

表 7-22：仙林购物 2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	4,918,655.13
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	街区管理	协议价	-
合计			**4,918,655.13**

c、2023 年出售商品/提供劳务的关联交易的情况

表 7-23：仙林购物 2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	街区管理	协议价	2,181,863.77
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	5,981,749.28
合计			**8,163,613.05**

（2）关联租赁情况

1）2025 年关联租赁情况

无。

2）2024 年关联租赁情况

无。

3）2023 年关联租赁情况

表 7-24：仙林购物 2023 年关联租赁情况

单位：元

公司作为承租方			
出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租赁	24,318,126.07	22,899,031.12

（3）关联方应收应付情况

1）应收关联方款项

a、2025 年应收关联方款项情况表

表 7-25：仙林购物 2025 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）其他应收款				
金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	1,195,239,628.23	-	269,450,438.90	-
南京金鹰国际集团有限公司	747,137.07	-	1,256.42	-
徐州金鹰国际实业有限公司	13,902.42	-	13,814.91	-
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	3,162.16	-	-	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	212.17	-	1,287.17	-
南京建邺金鹰购物中心有限公司	-	-	4,404.35	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	-	-	39.84	-
合　计			**59,369,361.10**	**72,877,419.30**

b、2024 年应收关联方款项情况表

表 7-26：仙林购物 2024 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）预付款项				
南京金鹰国际贸易有限公司	-	-	216,123.04	-
（2）其他应收款				
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	269,450,438.90	-	86,244,313.66	-
徐州金鹰国际实业有限公司	13,814.91	-	14,166.02	-
南京建邺金鹰购物中心有限公司	4,404.35	-	702,943.36	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	1,287.17	-	21,955.79	-

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南京金鹰国际集团有限公司	1,256.42	-	1,256.42	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	39.84	-	-	-
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	-	-	20,490.16	-
淮安金鹰国际购物中心有限公司	-	-	11,678.90	-
苏州高新金鹰商业广场有限公司	-	-	2.34	-

c、2023 年应收关联方款项情况表

表 7-27：仙林购物 2023 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）预付款项				
南京金鹰国际贸易有限公司	216,123.04	-	206,687.68	-
（2）其他应收款				
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	86,244,313.66	-	-	-
南京建邺金鹰购物中心有限公司	702,943.36	-	710.66	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	21,955.79	-	15,282.00	-
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	20,490.16	-	20,490.16	-
徐州金鹰国际实业有限公司	14,166.02	-	2,569.84	-
淮安金鹰国际购物中心有限公司	11,678.90	-	-	-
南京金鹰国际集团有限公司	1,256.42	-	1,256.42	-
苏州高新金鹰商业广场有限公司	2.34	-	-	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	-	-	24,547.46	-

2）应付关联方款项

a、2025 年应付关联方款项情况

表 7-28：仙林购物 2025 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数
（1）其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	18,062,404.67	12,951,385.39
南京金鹰工程建设有限公司	195,494.06	195,494.06
南京凯恩特实业有限公司	112,173.11	66,464.16
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	58,494.47	14,739.47
盐城金鹰国际购物中心有限公司	18,719.72	146,329.73
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	7,997.14	166,960.47
扬州金鹰国际实业有限公司	4,515.00	18,409.04
南京金鹰便利超市管理有限公司	2,070.93	75,715.67
南京建邺金鹰购物中心有限公司	903.00	-
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	-	57,755.58
南京金鹰国际贸易有限公司	-	12,239.08
南京金信通信息服务有限公司	-	10,629.50
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	-	7,306.25
泰州金鹰商贸有限公司	-	2,394.00
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	-	1,469.54
昆山金鹰国际购物中心有限公司	-	376.14
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	-	75.70

b、2024 年应付关联方款项情况

表 7-29：仙林购物 2024 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数
其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	12,951,385.39	12,429,032.00
南京金鹰工程建设有限公司	195,494.06	-
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	166,960.47	10,692.14
盐城金鹰国际购物中心有限公司	146,329.73	11,499.25
南京金鹰便利超市管理有限公司	75,715.67	9,312.11
南京凯恩特实业有限公司	66,464.16	-
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	57,755.58	9,567.58
扬州金鹰国际实业有限公司	18,409.04	9,789.80
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	14,739.47	-

关联方名称	期末数	期初数
南京金鹰国际贸易有限公司	12,239.08	37,125.62
南京金信通信息服务有限公司	10,629.50	-
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	7,306.25	7,306.25
泰州金鹰商贸有限公司	2,394.00	-
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	1,469.54	1,469.54
昆山金鹰国际购物中心有限公司	376.14	-
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	75.70	-

c、2023 年应付关联方款项情况

表 7-30：仙林购物 2023 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数
（1）其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	12,429,032.00	489,588.87
南京金鹰国际贸易有限公司	37,125.62	38,949.47
盐城金鹰国际购物中心有限公司	11,499.25	574.84
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	10,692.14	15,118.03
扬州金鹰国际实业有限公司	9,789.80	7,112.00
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	9,567.58	61,414.01
南京金鹰便利超市管理有限公司	9,312.11	89,163.70
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	7,306.25	-
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	1,469.54	402.57
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	-	126,450,641.53
扬州金鹰新城市中心开发有限公司	-	33,621.04
南通金鹰圆融购物中心有限公司	-	7,200.00
泰州金鹰商贸有限公司	-	4,704.00
芜湖金鹰滨江世纪发展有限公司	-	4,506.64

五、关联交易事项的说明

仙林实业和仙林购物已明确不动产项目的关联交易按照金鹰集团的关联交易管理办法的相关规定执行，该办法规定了关联方及关联交易的确认、关联交易的管理等。基金管理人认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序合法、有效。

原始权益人已出具承诺函，对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：“报告期内关联交易按照内部制度履行了内部审批程序，该等

关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。”

经抽样核查不动产项目与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合原始权益人的承诺及说明函，不动产项目已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。

综上，基金管理人认为，原始权益人就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。且不动产项目现金流来源于关联方的比例极低，租赁内容及决策程序符合相关法律法规的规定及内部管理控制要求，不会影响 REITs 存续阶段不动产项目的市场化运营。

六、关联交易的决策与审批

（一）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行 REITs 投资及运营委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（二）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

1、存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

2、按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

3、因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4、按照本基金基金合同、托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（三）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

七、利益冲突

（一）基金存在的或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

2、原始权益人及运营管理机构

本基金的原始权益人为仙林实业和仙林购物，本基金将聘请金鹰商贸及仙林购物担任运营管理机构，其中金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，仙林购物作为运营管理实施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作。

截至本招募说明书出具之日，仙林实业和仙林购物未持有其他同类型购物中心项目。仙林实业和仙林购物的控股股东为金鹰集团，截至 2026 年 3 月 31 日，除一期奥莱和二期购物中心外，金鹰集团持有的位于南京市的购物中心项目另有 5 个，分别为金鹰世界店、金鹰江苏南京新街口店、金鹰江苏南京珠江路店、金鹰江苏南京江宁店和金鹰江苏南京汉中路特惠店，从位置区域来看，前述项目与不动产项目直线距离均超过 20 公里，行车时间均超过 30 分钟。整体来看，不动产项目是金鹰集团在南京市栖霞区的唯一项目，是金鹰集团服务南京市栖霞区仙林大学城核心区的重点项目。

表 7-31：金鹰集团持有南京市商业零售项目情况表

序号	资产名称	所在区域	与不动产项目的行车距离	与不动产项目的行车时间
1	金鹰世界店	南京市建邺区	约 27 公里	约 36 分钟
2	金鹰江苏南京新街口店	南京市秦淮区	约 20 公里	约 36 分钟
3	金鹰江苏南京珠江路店	南京市玄武区	约 20 公里	约 34 分钟
4	金鹰江苏南京江宁店	南京市江宁区	约 29 公里	约 36 分钟
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	南京市建邺区	约 23 公里	约 35 分钟

综上，鉴于金鹰集团在南京市持有的其他资产在位置区域存在较大差异，以及商业零售项目存在区域属性，所以金鹰集团在南京市持有的其他资产与标的不动产项目不存在重大利

益冲突或竞争关系。

（二）利益冲突的防范及披露安排

1、利益冲突的防范措施

1、与基金管理人之间利益冲突的防范措施

基金管理人将严格做到风险隔离、基金财产隔离、防范利益冲突。

（1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司风险管理基本制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司信息隔离墙管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，管理人还制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》（以下简称《公平交易制度》）、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房类项目管理制度（2026 年修订）》等，建立了不动产投资信托基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

（2）在不动产基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，公募投资组合的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。

完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允

性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

（3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为入池资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投资及运营委员会授权后进行决策，或由基金经理提出项目运营管理方案报基金管理人相关部门会签或经 REITs 投资及运营委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投资及运营委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（4）在人员配备方面，截至本招募说明书出具日，基金管理人设置的不动产基金部已配备 20 余名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验人员；其中，15 名具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验。专业人员配备充足，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

（5）不动产基金的投资扩募方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

2、与原始权益人/运营管理机构之间利益冲突的防范措施

为缓释本基金与原始权益人、运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应的风险缓释措施，包括：

（1）本基金原始权益人已于 2026 年 7 月 22 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在原始权益人关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人

积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人承担。

（2）本基金原始权益人控股股东已于 2026 年 7 月 22 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人控股股东、原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目。

在原始权益人控股股东提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人控股股东、原始权益人及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人控股股东将并将督促原始权益人采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人控股股东承诺将并将督促原始权益人避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促原始权益人避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人控股股东承诺将督促原始权益人与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人控股股东违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人控股股东承担。

（3）基金管理人、项目公司与运营管理机构在签署的《运营管理服务协议》的约定，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务。

（4）原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金战略配售。原始权益人或其同一控制下的关联方将参与不动产基金战略配售，合计持有不低于不动产基金的基金份额发售数量的 20%的份额，其中不动产基金发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的不动产项目运营情况及不动产基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据《基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

2. 披露方式

基金管理人或运营服务机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

3. 披露内容

基金管理人在定期报告中将披露基金管理人管理同类型基金的相关安排以及运营管理机构自持或委托管理同类型不动产基金、不动产项目的情况。

4. 披露频率

基金管理人将按定期报告披露的频率披露利益冲突的情形。

第四节 基金运作

一、基金的信息披露

（一）本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》、上海证券交易所业务规则、《基金合同》及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

（二）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（三）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1.虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2.对证券投资业绩进行预测；

3.违规承诺收益或者承担损失；

4.诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5.登载任何自然人、法人或者其他组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6.中国证监会禁止的其他行为。

（四）本基金公开披露的信息应采用中文文本。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（五）公开披露的基金信息

公开披露的基金信息包括：

1、《基金合同》《招募说明书》《基金托管协议》、基金产品资料概要

（1）《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资者重大利益的事项的法律文件。

（2）《招募说明书》应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务等内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）《基金托管协议》是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（5）基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、招募说明书提示性公告、《基金合同》提示性公告登载在规定媒介上；将基金份额发售公告、招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和《基金托管协议》登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》《基金托管协议》登载在网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基金份额询价公告，上海证券交易所对发售申请无异议的，连同《基金合同》、招募说明书及产品资料概要登载于规定媒介。

3、基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额发售首日的 3 日前登载于规定媒介上。

4、《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日（若遇法定节假日规定报刊休刊，则

顺延至法定节假日后首个出报日。下同）在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。

5、基金份额上市交易公告书

本基金基金份额获准在上海证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的 3 个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载于规定媒介上。

6、基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告正文登载于规定网站上，并将年度提示性报告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

（1）基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

（2）基金所持有的不动产项目明细及相关运营情况；

（3）基金财务报告及不动产项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

（4）基金所持有的不动产项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

（5）基金所持有的项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基金指引》借款要求的情况说明；

（6）不动产基金与资产支持证券管理人和托管人、运营管理机构等履职情况；

（7）不动产基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

（8）报告期内购入或出售不动产项目情况；

（9）关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

（10）报告期内基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有不动产基金份额及变

化情况；

（11）浮动运营管理费每年的考核基数、考核指标说明、考核结果以及据此确定的浮动运营管理费金额；

（12）可能影响投资者决策的其他重要信息。

前款第(11)项仅在本基金年度报告中披露，基金季度报告披露内容可不包括前款第(3)、（6）、（9）、（10）、（11）项，基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

基金信息披露文件涉及评估报告相关事项的，应在显著位置特别声明相关评估结果不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。

基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

7、临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当在 2 日内编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1）基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2）基金终止上市交易、《基金合同》终止、基金清算；

（3）基金扩募、延长《基金合同》期限；

（4）转换基金运作方式、基金合并；

（5）更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、运营管理机构等专业服务机构；

（6）基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；

（7）基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（8）基金管理人变更持有百分之五以上股权的股东、变更基金管理人的实际控制人；

（9）基金份额回拨、基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；

（10）基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；

（11）基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；

（12）涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（13）基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到严重行政处罚、刑事处罚；

（14）基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其它重大关联交易事项，中国证监会另有规定的情形除外；

（15）基金收益分配事项；

（16）管理费用、托管费用等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（17）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（18）基金推出新业务或服务；

（19）不动产基金交易价格发生较大波动、基金停复牌；

（20）基金发生重大关联交易；

（21）基金持有的项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；

（22）金额占基金净资产 10%及以上的交易；

（23）金额占基金净资产 10%及以上的损失；

（24）不动产项目购入或出售；

（25）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生变动；

（26）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理不动产基金的主要负责人员发生变动；

（27）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

（28）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；

（29）发生以下第（10）项约定需进行权益变动公告的情形；

（30）中国证监会规定以及可能对不动产基金份额持有人利益或基金资产净值产生重大影响的其他事项。

8、澄清公告

在基金存续期内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会、基金上市交易的证券交易所。

9、基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

10、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过上交所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少 5%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告；

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书；

（5）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书；

（6）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持不动产基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》规定情形的可免于发出要约；被收购不动产基金的管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

11、清算报告

《基金合同》出现终止情形的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

12、战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的不动产基金战略配售份额符合解除限售条件的，可以通过基金管理人在限售解除前 5 个交易日披露解除限售安排。申请解除限售时，基金管理人应当向上交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

13、回拨份额公告

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知上海证券交易所并公告。

14、中国证监会规定的其他信息。

（六）信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则的规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告和更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或者电子确认，基金管理人应在信息披露时说明基金托管人所复核的数据和信息。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市交易的证券交易所披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年。

（七）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

（八）暂缓或延迟披露基金信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂缓或延迟披露基金相关信息：

1.基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2.不可抗力；

3.法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上海证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且符合以下条件的，基金管理人等信

息披露义务人可以暂缓披露：

1.拟披露的信息未泄露；

2.有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3.不动产基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致不动产基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

（九）法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金合同及托管协议相关情况

本基金基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况包括基金的募集、基金合同的生效、基金份额的交易、基金的投资、基金的财产、不动产基金扩募、基金资产的估值、基金的收益与分配、基金的费用与税收、基金的会计与审计、基金的终止与清算、基金合同的内容摘要、基金托管协议的内容摘要等。

上述内容详见本招募说明书之“第八章附件”之“附件（六）：基金合同和托管协议有关情况”。

三、基金经理基本情况

本基金的拟任基金经理为孙志超先生、陆梦琦女士及莫丹女士，以下是拟任基金经理的具体专业背景与管理经验介绍：

孙志超先生，澳大利亚新南威尔士大学硕士。2017 年加入管理人华泰资管，从事不动产相关工作，重点覆盖物流园区、产业园区、保障性租赁住房及商业等行业领域，主要参与华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金等项目，具有 5 年以上的不动产投资管理经验，拟担任本项目投资基金经理。

陆梦琦女士，剑桥大学金融与经济学硕士。曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司，主要负责集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰资管，主要从事不动产项目运营管理工作。陆梦琦女士具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。

莫丹女士，中南大学地球探测与信息技术硕士。曾任职于德邦快递，从事仓储物流项目投资、建设、运营管理和退出工作，包含厦门智慧物流产业园、西南冷链基地等数个项目。2023 年 10 月加入华泰资管，主要从事不动产项目运营管理等工作，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。

截至本招募说明书出具日，孙志超先生未担任其他基金的基金经理，并已完成本基金拟任基金经理的注册；陆梦琦女士以及莫丹女士已分别担任华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金以及华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金的基金

经理。基金经理兼任不存在潜在利益冲突，具备专业胜任能力和合理性，兼任安排符合《审核关注事项》第五十八条相关规定。

第五节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人、基金销售机构提供。以下是基金管理人提供的主要服务内容，基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权增加和修改相关服务项目。

（一）客户服务中心电话服务

投资人拨打基金管理人客服热线 4008895597（国内免长途话费）可享有如下服务：

1、自助语音服务：提供 7×24 小时基金净值信息、基金产品、最新公告信息等自助查询服务。

2、人工座席服务：提供每周五天，每个交易日不少于 8 小时的人工座席服务（法定节假日除外）。

（二）客户投诉及建议受理服务

投资人可以通过基金管理人客户服务中心人工热线、在线客服、书信、电子邮件、短信、传真等渠道对基金管理人和销售渠道提供的服务进行投诉或提出建议。

（三）网站资讯服务

基金管理人网站（https://www.htscamc.com ）为投资人提供理财刊物查阅、热点问答、市场波动点评、研究资讯等信息服务。同时，网站还设有在线客服、客服电子邮箱等，投资人可在线提问或留言。

（四）如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述方式联系基金管理人。请确保投资前，您/贵机构已经全面理解了本招募说明书。

二、招募说明书存放及查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人、基金销售机构的办公场所，投资人可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

三、备查文件

（一）备查文件目录

（一）中国证监会准予注册华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金的文件

（二）《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金合同》

（三）《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》

（四）《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金法律意见书》

（五）基金管理人业务资格批件、营业执照

（六）基金托管人业务资格批件、营业执照

（七）中国证监会要求的其他文件

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文件的复制件或复印件。

第八章 招募说明书附件

一、原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对于有关事项的承诺函；

二、不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告；或者最近 1 年及一期的财务报告和审计报告；或者基于过往运营经验和合理假设编制的最近 3 年及一期经审计的备考财务报表；

三、基金可供分配金额测算报告；

四、尽职调查报告；

五、不动产项目评估报告；

六、基金合同及托管协议相关情况；

七、本次发行参与机构的基本情况

八、本指南要求披露的其他附件；

九、其他与本次发行有关的重要文件。

（本页无正文，为《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书（草案）》之盖章页）

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年7月30日

一、原始权益人及其控股股东、实际控制人、运营管理机构对于有关事项的承诺函

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目（以下简称“不动产项目”）作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”），金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（以下简称“本公司”）拟担任不动产项目的运营管理统筹机构；就前述事项，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司作为仙林购物的控股股东及不动产项目的运营管理统筹机构，就避免与不动产项目的同业竞争事宜作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，本公司、仙林购物及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在本公司提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司、仙林购物及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将并将督促仙林购物采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺将并将督促仙林购物避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促仙林购物避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将督促仙林购物与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基

金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。（以下无正文）

（本页无正文，为《金鹰国际商贸集团（中国）有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页）

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2016 年 7 月 22 日

南京金鹰国际集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目（以下简称“不动产项目”）作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，南京金鹰国际集团有限公司（以下简称“本公司”）作为仙林实业的控股股东，就避免与不动产项目的同业竞争事宜作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，仙林实业及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在本公司关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如仙林实业及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将督促仙林实业采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺将督促仙林实业避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促其避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将督促仙林实业与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。（以下无正文）

（本页无正文，为《南京金鹰国际集团有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页）

南京金鹰国际集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026 年 7 月 22 日

南京仙林金鹰购物中心有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目（以下简称“不动产项目”）作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”），本公司拟担任不动产项目的运营管理实施机构；就前述事项，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就避免与不动产项目的同业竞争事宜作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，本公司及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在本公司提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人和运营管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰购物中心有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰购物中心有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2016 年 7 月 22 日

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“本公司”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目（以下简称“不动产项目”）作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，为保证不动产基金份额持有人的合法权益，本公司就避免与不动产项目的同业竞争事宜作出如下承诺：

截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，本公司及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在本公司关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司关于避免同业竞争的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026 年 7 月 22 日

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司

关于回购要求的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（以下简称“本公司”）作为仙林购物的控股股东作出如下承诺：

1. 本公司（如涉及）、仙林购物所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本公司、仙林购物所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将自行或督促仙林购物购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金鹰国际商贸集团（中国）有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2016年7月22日

南京金鹰国际集团有限公司

关于回购要求的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，南京金鹰国际集团有限公司（以下简称“本公司”）作为仙林实业的控股股东作出如下承诺：

1. 本公司（如涉及）、仙林实业所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本公司、仙林实业所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司将自行或督促仙林实业购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京金鹰国际集团有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）

南京金鹰国际集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2016年7月22日

南京仙林金鹰购物中心有限公司

关于回购要求的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

1. 本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰购物中心有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰购物中心有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年7月22日

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司

关于回购要求的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“本公司”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，本公司作出如下承诺：

1. 本公司所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本公司所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司应当购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司关于回购要求的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年7月22日

实际控制人王恒

关于回购要求的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金（以下简称“不动产基金”）；就前述事项，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等适用法规规定，王恒作为仙林实业和仙林购物的实际控制人作出如下承诺：

1. 本人（如涉及）、仙林实业的控股股东南京金鹰国际集团有限公司（以下简称“南京金鹰”，如涉及）、仙林购物的控股股东金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（以下简称“金鹰国际”，如涉及）、仙林实业、仙林购物所提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2. 如本人、南京金鹰、金鹰国际、仙林实业、仙林购物所提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本人将督促仙林实业、仙林购物、南京金鹰、金鹰国际购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益；若仙林实业、仙林购物、南京金鹰、金鹰国际未购回不动产基金全部基金份额或不动产项目权益的，针对未购回的不动产基金份额或不动产项目权益，将由本人或本人指定主体购回。

本承诺函自本人签字或签章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《实际控制人王恒关于回购要求的承诺函》的签章页）

签字或签章：

2026年7月22日

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司

关于回收资金用途的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金；金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（以下简称“本公司”）作为仙林购物的控股股东就回收资金用途作出如下承诺：

本公司承诺督促、要求仙林购物使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

本公司承诺督促、要求仙林购物将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《金鹰国际商贸集团（中国）有限公司关于回收资金用途的承诺函》的签章页）

金鹰国际商贸集团（中国）有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年 7月 22日

南京金鹰国际集团有限公司

关于回收资金用途的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金；南京金鹰国际集团有限公司（以下简称“本公司”）作为仙林实业的控股股东就回收资金用途作出如下承诺：

本公司承诺督促、要求仙林实业使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

本公司承诺督促、要求仙林实业将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京金鹰国际集团有限公司关于回收资金用途的承诺函》的签章页）

南京金鹰国际集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年 7月 22日

南京仙林金鹰购物中心有限公司

关于回收资金用途的承诺函

南京仙林金鹰购物中心有限公司和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“本公司”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金；本公司就回收资金用途作出如下承诺：

本公司使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

本公司将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰购物中心有限公司关于回收资金用途的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰购物中心有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年7月22日

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司

关于回收资金用途的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“本公司”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金；本公司就回收资金用途作出如下承诺：

本公司使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

本公司将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

本承诺函自本公司加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司关于回收资金用途的承诺函》的签章页）

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

2026年 7月 22日

实际控制人王恒

关于回收资金用途的承诺函

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业”）和南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物”）拟作为原始权益人，以金鹰湖滨天地一期奥莱和二期购物中心项目作为不动产资产申请发行公开募集不动产投资信托基金；本人作为仙林实业和仙林购物的实际控制人就回收资金用途作出如下承诺：

本人承诺督促、要求仙林实业、仙林购物使用回收资金将符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。

本人承诺督促、要求仙林实业、仙林购物将回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不用于购置商品住宅用地。

本承诺函自本人签字或签章之日起生效。

（以下无正文）

（本页无正文，为《实际控制人王恒关于回收资金用途的承诺函》的签章页）

签字或签章：

2026年 7 月 22日

二、不动产项目最近 3 年及一期的财务报告及审计报告

南京仙林金鹰购物中心有限公司、南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的金鹰湖滨天地项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月模拟汇总审计报告

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road, Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙26M2CZDSW2

目　录

	页次
一、审计报告	1-4
二、模拟汇总财务报表	5-7
（一）模拟汇总资产负债表	5-6
（二）模拟汇总利润表	7
三、模拟汇总财务报表附注	8-46

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层　www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999　Fax.0571-88879000

审 计 报 告

中汇会审[2026]6287号

华泰证券（上海）资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了南京仙林金鹰购物中心有限公司(以下简称“仙林购物公司”)和南京仙林金鹰天地科技实业有限公司(以下简称“仙林实业公司”)持有的金鹰湖滨天地项目相关资产及业务(以下简称“金鹰湖滨天地项目”)的模拟汇总财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的模拟汇总资产负债表，2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月的模拟汇总利润表及模拟汇总财务报表附注。

我们认为，后附的模拟汇总财务报表在所有重大方面按模拟汇总财务报表附注二所述的财务报表编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于仙林购物公司、仙林实业公司及华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

三、管理层和治理层对模拟汇总财务报表的责任

仙林购物公司、仙林实业公司管理层负责按照模拟汇总财务报表附注二所述的财务报表编制基础编制模拟汇总财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟汇总财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟汇总财务报表时，仙林购物公司和仙林实业公司管理层负责评估金鹰湖滨天地项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金鹰湖滨天地项目终止运营或别无其他现实的选择。

仙林购物公司、仙林实业公司治理层负责监督金鹰湖滨天地项目备考财务报告过程。

四、强调事项-编制基础及使用用途限制

我们提醒模拟汇总财务报表使用者关注模拟财务报表附注二关于编制基础的说明。本模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司、仙林实业公司管理层编制模拟汇总财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，模拟汇总财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

本报告仅向华泰资管出具，供其为申请公开发行公开募集不动产投资信托基金之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

五、注册会计师对模拟汇总财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟汇总财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错

报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟汇总财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价仙林购物公司、仙林实业公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对仙林购物公司、仙林实业公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金鹰湖滨天地项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金鹰湖滨天地项目不能持续经营。

（五）评价模拟汇总财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考汇总财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就仙林购物公司、仙林实业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟汇总财务报表发表审计意见。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟

通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·杭州

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

报告日期：2026 年 4 月 16 日

模 拟 汇 总 资 产 负 债 表

会企01表-1

编制单位：南京仙林金鹰购物中心有限公司、南京仙林金鹰天地[illegible]有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：						
货币资金		1	-	-	-	-
交易性金融资产		2		-	-	-
衍生金融资产		3	-	-	-	-
应收票据		4	-	-	-	-
应收账款	五（一）	5	5,869,153.90	7,092,253.49	6,788,579.94	7,839,659.82
应收款项融资		6	-	-	-	-
预付款项	五（二）	7	78,430.00	78,430.00	104,303.59	2,045,938.76
其他应收款	五（三）	8	290,862,726.61	1,614,368,446.45	665,994,719.69	575,981,317.09
存货	五（四）	9	470,596.96	617,523.80	569,521.61	934,969.17
合同资产		10	-	-	-	-
持有待售资产		11	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-	-	-
其他流动资产	五（五）	13	5,746,140.56	1,154,293.17	4,253.30	6,720.08
流动资产合计		14	303,027,048.03	1,623,310,946.91	673,461,378.13	586,808,604.92
非流动资产：						
债权投资		15	-	-	-	-
其他债权投资		16	-	-	-	-
长期应收款		17	-	-	-	-
长期股权投资		18	-	-	-	-
其他权益工具投资		19	-	-	-	-
其他非流动金融资产		20	-	-	-	-
投资性房地产	五（六）	21	1,000,313,353.53	1,014,074,923.11	1,068,944,661.99	1,123,093,277.31
固定资产	五（七）	22	666,706.69	563,474.30	1,216,030.38	1,331,193.85
在建工程		23	-	-	-	-
生产性生物资产		24	-	-	-	-
油气资产		25	-	-	-	-
使用权资产		26	-	-	-	-
无形资产	五（八）	27	-	-	-	649,575.62
开发支出		28	-	-	-	-
商誉		29	-	-	-	-
长期待摊费用	五（九）	30	15,571,472.70	18,065,916.19	23,672,377.87	33,821,973.07
递延所得税资产		31	-	-	-	-
其他非流动资产		32	-	-	-	-
非流动资产合计		33	1,016,551,532.92	1,032,704,313.60	1,093,833,070.24	1,158,896,019.85
资产总计		34	1,319,578,580.95	2,656,015,260.51	1,767,294,448.37	1,745,704,624.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

模 拟 汇 总 资 产 负 债 表(续)

会企01表-2

编制单位：南京仙林金鹿购物中心有限公司、南京仙林金鹿天地投资发展有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：						
短期借款		35	-	-	-	-
交易性金融负债		36	-	-	-	-
衍生金融负债		37	-	-	-	-
应付票据		38	-	-	-	-
应付账款	五（十）	39	74,409,440.07	82,827,693.28	99,827,518.35	90,003,580.45
预收款项	五（十一）	40	35,505,893.41	39,662,303.13	40,717,977.76	44,013,534.07
合同负债	五（十二）	41	61,099.93	158,793.68	215,494.16	305,793.85
应付职工薪酬	五（十三）	42	1,523,069.53	1,717,585.11	1,516,698.21	1,768,870.88
应交税费	五（十四）	43	20,161,468.91	9,604,833.50	15,205,825.26	13,220,114.35
其他应付款	五（十五）	44	267,627,611.03	109,611,669.12	122,363,631.10	177,024,209.90
持有待售负债		45	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五（十六）	46	-	79,724,977.77	30,757,472.22	30,866,250.00
其他流动负债		47	-	-	-	-
流动负债合计		48	399,288,582.88	323,307,855.59	310,604,617.06	357,202,353.50
非流动负债：						
长期借款	五（十七）	49	-	1,438,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00
应付债券		50	-	-	-	-
其中：优先股		51	-	-	-	-
永续债		52	-	-	-	-
租赁负债		53	-	-	-	-
长期应付款		54	-	-	-	-
预计负债		55	-	-	-	-
递延收益		56	-	-	-	-
递延所得税负债		57	-	-	-	-
其他非流动负债		58	-	-	-	-
非流动负债合计		59	-	1,438,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00
负债合计		60	399,288,582.88	1,761,307,855.59	950,604,617.06	1,027,202,353.50
净资产：						
净资产		61	920,289,998.07	894,707,404.92	816,689,831.31	718,502,271.27
负债和净资产总计		62	1,319,578,580.95	2,656,015,260.51	1,767,294,448.37	1,745,704,624.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

模 拟 汇 总 利 润 表

会企02表

编制单位：南京仙林金鹰购物中心有限公司、南京仙林金鹰天地科技实业有限公司　　金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五（十八）	1	75,440,718.99	303,197,961.20	311,484,358.11	321,340,424.70
减：营业成本	五（二十）	2	21,244,746.30	82,351,992.06	84,162,578.42	84,511,207.90
税金及附加	五（十九）	3	6,768,218.46	23,271,973.91	26,292,631.95	9,832,901.71
销售费用	五（二十）	4	456,944.30	1,225,490.28	2,091,450.56	2,389,086.05
管理费用	五（二十）	5	10,563,786.94	48,247,480.45	52,758,866.63	46,239,432.91
研发费用		6	-	-	-	-
财务费用	五（二十一）	7	1,395,890.78	44,077,593.02	15,262,083.83	17,437,339.41
其中：利息费用	五（二十一）	8	1,400,764.46	44,173,364.34	15,337,257.95	17,606,351.47
利息收入	五（二十一）	9	10,147.60	106,057.58	83,572.17	174,711.91
加：其他收益		10	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		11	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		14	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		15	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		16	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		17	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		18	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		19	34,110,124.21	104,023,431.48	130,916,746.72	160,930,456.72
加：营业外收入		20	-	-	-	-
减：营业外支出		21	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22	34,110,124.21	104,023,431.48	130,916,746.72	160,930,456.72
减：所得税费用	五（二十二）	23	8,527,531.06	26,005,857.87	32,729,186.68	40,232,614.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24	25,582,593.15	78,017,573.61	98,187,560.04	120,697,842.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25	25,582,593.15	78,017,573.61	98,187,560.04	120,697,842.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-	-	-
5. 其他		33	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		36	-	-	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		37	-	-	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		39	-	-	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		40	-	-	-	-
7. 现金流量套期储备		41	-	-	-	-
8. 外币财务报表折算差额		42	-	-	-	-
……		43	-	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		44	25,582,593.15	78,017,573.61	98,187,560.04	120,697,842.54
七、每股收益：						
（一）基本每股收益（元/股）		45	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		46	-	-	-	-

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

南京仙林金鹰购物中心有限公司、南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的金鹰湖滨天地项目
模拟汇总财务报表附注

2023 年度至 2026 年 1-3 月

一、基本情况

(一) 公司概况

南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“仙林购物公司”）系由金鹰国际商贸集团(中国)有限公司投资组建的有限责任公司，于 2009 年 11 月 5 日在南京市栖霞区市场监督管理局登记注册，企业统一社会信用代码为 9132011369463324X5。公司注册地为江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号。法定代表人为唐晓敏。2016 年 9 月 5 日，根据公司股东会决议，公司注册资本由人民币 1,500.00 万元变更为人民币 3 亿元,其中：金鹰国际商贸集团(中国)有限公司出资人民币 3 亿元,占注册资本的 100.00%。

仙林购物公司经营范围：许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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） 一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相器材及望远镜零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用品销售；钟表与计时仪器销售；家用电器销售；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租；企业管理咨询；非居住房地产租赁；音响设备销售；技术进出口；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；家具安装和维修服务；物业管理；停车场服务；服装服饰零售；摩托车及零配件零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；游乐园服务；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；卫生用杀虫剂销售；特殊医学用途配方食品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；宠物销售；牲畜销售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售；户外用品销售；水产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；广

告设计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；母婴用品销售；餐饮管理；化妆品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；包装服务；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；单用途商业预付卡代理销售；企业会员积分管理服务；劳动保护用品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用家电零售；养生保健服务（非医疗）（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）

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（原名南京仙林金鹰置业有限公司，以下简称“仙林实业公司”）成立于 2006 年 2 月 21 日，系由南京金鹰国际集团有限公司和南京仙林房地产开发有限公司共同投资设立。公司原注册资本为人民币 4,000.00 万元，股东南京金鹰国际集团有限公司出资 2,040.00 万元，占注册资本的 51%；南京仙林房地产开发有限公司出资 1,960.00 万元，占注册资本的 49%。2006 年 12 月 25 日经本公司股东决定同意，南京仙林房地产开发有限公司将其持有的 49%股份（1,960.00 万元）转让给南京金鹰国际集团有限公司。上述股权变更本公司已于 2006 年 12 月 30 日办理了工商变更登记。2007 年 12 月 5 日经本公司股东决定同意，增加本公司注册资本人民币 6000.00 万元，增资后本公司的注册资本为人民币 10,000.00 万元。企业工商注册号为 320113000040360，法定代表人：唐晓敏。公司注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢。

仙林实业公司经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：科技推广和应用服务；非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；广告制作；日用百货销售；日用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务；会议及展览服务；票务代理服务；科普宣传服务；社会经济咨询服务；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(二) 本次交易的基本情况

仙林购物公司、仙林实业公司（以下合称“本集团”）拟分别将持有的金鹰湖滨天地一期、二期项目（以下称“金鹰湖滨天地项目”）及与金鹰湖滨天地项目各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务（以下称“交易标的”）以划转或实物资产出资等方式重组至各公司新设立的全资子公司（以下称“项目公司”）用于公开募集不动产投资信托基金（以下称“不动产基金”）发行。

华泰证券（上海）资产管理有限公司(以下称“华泰资管”)拟作为基金管理人设立不动产基金，并在不动产基金下发起设立资产支持专项计划(以下称“专项计划”)。不动产基金于上海证券交易所/深圳证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将项目公司注入专项计划，并最终实现注入不动产基金之目的。

专项计划拟以上述方式取得项目公司持有的交易标的，除交易标的资产外的部分称为“非交易标的”。

二、模拟汇总财务报表的编制基础

本模拟汇总财务报表仅为申请发行公开募集不动产基金之目的而编制。

本模拟汇总财务报表包括本集团金鹰湖滨天地项目2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年3月31日的模拟汇总资产负债表， 2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月期间的模拟汇总利润表以及相关财务报表附注，不包括2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月期间的模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表及相关财务报表附注。本模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。本模拟汇总财务报表基于以下编制基础：

1、本模拟汇总财务报表以金鹰湖滨天地项目在个别备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时合并抵消两个项目之间的所有内部交易产生的资产、负债、收入和费用。

2、本模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目同一列报为“净资产”。

除上述事项以外，本模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。本模拟汇总财务报表以持续经营为基础编制。

三、主要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

本模拟汇总财务报表的实际会计期间为2023年1月1日至2026年3月31日止。

(二) 记账本位币

本模拟汇总财务报表所采用的货币为人民币。

(三) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1．金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产和金融负债的确认和初始计量

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本集团在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2)金融资产的分类和后续计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)

的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(3)金融负债的分类和后续计量

以摊余成本计量的金融负债

本集团所有的金融负债均为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

2．金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

3．金融工具的减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本集团按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本集团按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照整个存

续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本集团以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本集团判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

4．金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(四) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本集团在计量日能够进入的交易市场。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无

法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(五) 应收账款

1．应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本集团将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

3．按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本集团将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

(六) 其他应收款

1．其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述

的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本集团将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

3．按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本集团将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(七) 投资性房地产

1．投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3．对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20.00-50.00	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40.00	0.00	2.50

4．投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，

转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5．当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(八) 固定资产

1．固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2．固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3．固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备及其他	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)集团至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(九)无形资产

1．无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2．无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预

计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	2-10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十一) 长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资

产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目。

1．短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2．离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本集团按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3．辞退福利的会计处理方法

在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

(十三) 收入

1．收入的总确认原则

集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：(1)本集团就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)本集团已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本集

团代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，本集团按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 收入的具体原则

本集团的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

本集团提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

本集团直接销售业务，当产品交付给客户并收取货款开具收费票据时确认产品销售收入的实现。

(十四) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊

计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十五) 重要会计政策和会计估计变更说明

1．重要会计政策变更

本期集团无重要的会计政策变更事项。

2．会计估计变更说明

本期集团无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
消费税	应纳税销售额（量）	按特定消费品应纳税销售额、应纳税销售量的国家税法规定税率
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

根据江苏省人民政府印发《关于推动经济运行 率先整体好转若干政策措施的通知》（苏政规[2023]1 号），对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2023 年上半年房产税、城镇土地使用税。其他行业纳税人生产经营确有困难的，可申请减免房产税、城镇土地使用税。

根据江苏省委、省政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》，江苏省“房土两税”优惠政策执行期限延续到 2023 年 12 月 31 日。

仙林购物公司 2023 年度享受以上房产税和城镇土地使用税的优惠政策。

五、模拟汇总财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露账面价值

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	5,869,153.90	7,092,253.49	6,788,579.94	7,839,659.82
账面余额小计	5,869,153.90	7,092,253.49	6,788,579.94	7,839,659.82
减：坏账准备	-	-	-	-
账面价值合计	5,869,153.90	7,092,253.49	6,788,579.94	7,839,659.82

2. 本集团对于应收账款始终按照未来 12 个月内或整个存续期内的预期信用损失计量坏账准备。对于应收 POS 机在途款项，该款项会在次月第一个工作日到达集团账户，因此预期信用损失不重大。对于应收租户款项，本集团一般会收取 3 个月的租赁保证金。对于信用状况恶化的单个客户，本集团采用单项方式计提坏账准备；对于未出现信用状况恶化的客户，本集团基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

(二) 预付款项

2026年3月31日

账龄	期末数	比例(%)
3年以上	78,430.00	100.00

2025年12月31日

账龄	期末数	比例(%)
3年以上	78,430.00	100.00

2024 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	25,873.59	24.81
2-3年	2,430.00	2.33
3年以上	76,000.00	72.86
小　计	104,303.59	100.00

2023 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	1,938,848.13	94.77
1-2年	2,529.65	0.12
2-3年	769.42	0.04
3年以上	103,791.56	5.07
小　计	2,045,938.76	100.00

(三) 其他应收款

1. 明细情况

2026 年 3 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	290,862,726.61	-	290,862,726.61
合　计	290,862,726.61	-	290,862,726.61

2025 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,614,368,446.45	-	1,614,368,446.45
合　计	1,614,368,446.45	-	1,614,368,446.45

2024 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	665,994,719.69	-	665,994,719.69
合　计	665,994,719.69	-	665,994,719.69

2023 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	-	-	-
其他应收款	575,981,317.09	-	575,981,317.09
合　计	575,981,317.09	-	575,981,317.09

2.其他应收款

(1)按性质分类披露账面余额

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收关联方	290,151,167.55	1,614,161,916.30	665,192,591.70	574,446,558.34
保证金押金	150,400.00	150,400.00	150,400.00	203,900.00
其他	561,159.06	56,130.15	651,727.99	1,330,858.75
小　计	290,862,726.61	1,614,368,446.45	665,994,719.69	575,981,317.09

(2)按账龄披露账面余额

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	290,714,761.21	1,614,220,481.05	665,846,754.29	549,362,161.68
1-2年	-	-	-	440.00
2-3年	-	-	440.00	368.79
3年以上	147,965.40	147,965.40	147,525.40	26,618,346.62
其中：3-4年	440.00	440.00	368.79	26,618,346.62
4-5年	368.79	368.79	147,156.61	-
5年以上	147,156.61	147,156.61	-	-
小　计	290,862,726.61	1,614,368,446.45	665,994,719.69	575,981,317.09

(3)本集团对于其他应收款始终按照未来 12 个月内或整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户，本集团采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，本集团将客户细分成关联方组合和账龄组合按照组合方式计提坏账准备。对于关联方客户，本集团会定期跟踪关联方的信用情况，考虑到关联方的经济状况良好，本集团认为应收关联方账款的预期信用损失不重大，因此未对应收关联方账款计提坏账准备；对于账龄组合，本集团基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

(四)存货

2026年3月31日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	367,595.04	-	367,595.04
周转材料	103,001.92	-	103,001.92
合　计	470,596.96	-	470,596.96

2025 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	504,636.51	-	504,636.51
周转材料	112,887.29	-	112,887.29
合　计	617,523.80	-	617,523.80

2024 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	471,404.16	-	471,404.16
周转材料	98,117.45	-	98,117.45
合　计	569,521.61	-	569,521.61

2023 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	889,658.97	-	889,658.97
周转材料	45,310.20	-	45,310.20
合　计	934,969.17	-	934,969.17

（五）其他流动资产

2026 年 3 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	5,746,140.56	-	5,746,140.56

2025 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	1,154,293.17	-	1,154,293.17

2024 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	4,253.30	-	4,253.30

2023 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	6,720.08	-	6,720.08

(六) 投资性房地产

2026 年 1-3 月

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	1,148,781,188.91	413,103,263.70	1,561,884,452.61
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	1,148,781,188.91	413,103,263.70	1,561,884,452.61
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	421,457,407.98	126,352,121.52	547,809,529.50
2)本期增加	11,124,480.96	2,637,088.62	13,761,569.58
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	432,581,888.94	128,989,210.14	561,571,099.08
(3)账面价值			
1)期末账面价值	716,199,299.97	284,114,053.56	1,000,313,353.53
2)期初账面价值	727,323,780.93	286,751,142.18	1,014,074,923.11

2025 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	1,148,661,081.12	413,103,263.70	1,561,764,344.82
2)本期增加	120,107.79	-	120,107.79
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	1,148,781,188.91	413,103,263.70	1,561,884,452.61
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	376,959,557.97	115,860,124.86	492,819,682.83
2)本期增加	44,497,850.01	10,491,996.66	54,989,846.67

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	421,457,407.98	126,352,121.52	547,809,529.50
(3)账面价值			
1)期末账面价值	727,323,780.93	286,751,142.18	1,014,074,923.11
2)期初账面价值	771,701,523.15	297,243,138.84	1,068,944,661.99

2024年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	1,147,709,633.84	413,103,263.70	1,560,812,897.54
2)本期增加	951,447.28	-	951,447.28
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	1,148,661,081.12	413,103,263.70	1,561,764,344.82
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	332,520,324.37	105,199,295.86	437,719,620.23
2)本期增加	44,439,233.60	10,660,829.00	55,100,062.60
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	376,959,557.97	115,860,124.86	492,819,682.83
(3)账面价值			
1)期末账面价值	771,701,523.15	297,243,138.84	1,068,944,661.99
2)期初账面价值	815,189,309.47	307,903,967.84	1,123,093,277.31

2023年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	1,145,892,350.74	413,103,263.70	1,558,995,614.44
2)本期增加	1,819,422.32	-	1,819,422.32
3)本期减少	2,139.22	-	2,139.22
4)期末数	1,147,709,633.84	413,103,263.70	1,560,812,897.54
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	288,126,051.24	94,538,466.86	382,664,518.10

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
2)本期增加	44,394,273.13	10,660,829.00	55,055,102.13
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	332,520,324.37	105,199,295.86	437,719,620.23
(3)账面价值			
1)期末账面价值	815,189,309.47	307,903,967.84	1,123,093,277.31
2)期初账面价值	857,766,299.50	318,564,796.84	1,176,331,096.34

2．报告期各期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 固定资产

1.明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	666,706.69	563,474.30	1,216,030.38	1,331,193.85
固定资产清理	-	-	-	-
合　计	666,706.69	563,474.30	1,216,030.38	1,331,193.85

2.固定资产

(1)明细情况

2026年1-3月

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	111,862.77	6,902.66	3,440,048.51	510,623.54	4,069,437.48
2)本期增加	-	-	118,457.63	-	118,457.63
3)本期减少	-	-	12,218.69	-	12,218.69
4)期末数	111,862.77	6,902.66	3,546,287.45	510,623.54	4,175,676.42
(2)累计折旧					
1)期初数	46,733.39	5,821.37	2,995,451.34	457,957.08	3,505,963.18
2)本期增加金额	2,322.75	181.29	11,322.24	177.09	14,003.37
3)本期减少金额	-	-	10,996.82	-	10,996.82
4)期末数	49,056.14	6,002.66	2,995,776.76	458,134.17	3,508,969.73
(3)账面价值					

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
1)期末账面价值	62,806.63	900.00	550,510.69	52,489.37	666,706.69
2)期初账面价值	65,129.38	1,081.29	444,597.17	52,666.46	563,474.30

2025 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,197,345.13	80,406.93	3,946,083.24	1,267,082.58	6,490,917.88
2)本期增加	-	-	17,345.14	-	17,345.14
3)本期减少	1,085,482.36	73,504.27	523,379.87	756,459.04	2,438,825.54
4)期末数	111,862.77	6,902.66	3,440,048.51	510,623.54	4,069,437.48
(2)累计折旧					
1)期初数	653,325.69	70,903.60	3,415,702.31	1,134,955.90	5,274,887.50
2)本期增加金额	90,367.40	1,071.62	44,653.72	2,615.21	138,707.95
3)本期减少金额	696,959.70	66,153.85	464,904.69	679,614.03	1,907,632.27
4)期末数	46,733.39	5,821.37	2,995,451.34	457,957.08	3,505,963.18
(3)账面价值					
1)期末账面价值	65,129.38	1,081.29	444,597.17	52,666.46	563,474.30
2)期初账面价值	544,019.44	9,503.33	530,380.93	132,126.68	1,216,030.38

2024 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,383,919.21	80,406.93	3,990,301.36	1,563,458.61	7,018,086.11
2)本期增加	124,089.37	-	108,626.71	3,934.88	236,650.96
3)本期减少	310,663.45	-	152,844.83	300,310.91	763,819.19
4)期末数	1,197,345.13	80,406.93	3,946,083.24	1,267,082.58	6,490,917.88
(2)累计折旧					
1)期初数	726,935.48	69,485.52	3,493,868.57	1,396,602.69	5,686,892.26
2)本期增加金额	122,162.66	1,418.08	56,815.50	5,579.61	185,975.85
3)本期减少金额	195,772.45	-	134,981.76	267,226.40	597,980.61

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
4)期末数	653,325.69	70,903.60	3,415,702.31	1,134,955.90	5,274,887.50
(3)账面价值					
1)期末账面价值	544,019.44	9,503.33	530,380.93	132,126.68	1,216,030.38
2)期初账面价值	656,983.73	10,921.41	496,432.79	166,855.92	1,331,193.85

2023 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,382,959.03	80,406.93	3,914,213.02	1,579,196.53	6,956,775.51
2)本期增加	960.18	-	128,445.65	-	129,405.83
3)本期减少	-	-	52,357.31	15,737.92	68,095.23
4)期末数	1,383,919.21	80,406.93	3,990,301.36	1,563,458.61	7,018,086.11
(2)累计折旧					
1)期初数	607,014.23	68,067.44	3,416,873.89	1,379,167.80	5,471,123.36
2)本期增加金额	119,921.25	1,418.08	119,118.68	31,599.02	272,057.03
3)本期减少金额	-	-	42,124.00	14,164.13	56,288.13
4)期末数	726,935.48	69,485.52	3,493,868.57	1,396,602.69	5,686,892.26
(3)账面价值					
1)期末账面价值	656,983.73	10,921.41	496,432.79	166,855.92	1,331,193.85
2)期初账面价值	775,944.80	12,339.49	497,339.13	200,028.73	1,485,652.15

(2)报告期各期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 无形资产

1. 明细情况

2026 年 1-3 月

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-

项　目	软件
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加金额	-
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	-

2025年度

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加金额	-
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	-

2024年度

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-

项　目	软件
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	912,591.83
2)本期增加金额	649,575.62
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	649,575.62

2023 年度

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	238,675.96
2)本期增加金额	673,915.87
3)本期减少金额	-
4)期末余额	912,591.83
(3)账面价值	
1)期末账面价值	649,575.62
2)期初账面价值	1,323,491.49

2. 报告期各期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 长期待摊费用

2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	18,065,916.19	15,273.57	2,509,717.06	-	15,571,472.70

2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少（注）	期末数
装修改造费	23,672,377.87	3,799,312.28	9,249,055.55	156,718.41	18,065,916.19

注：本期减少系调整前期暂估金额差异以及报废部分点位装修。

2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	33,821,973.07	1,169,934.57	11,319,529.77	-	23,672,377.87

2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	42,129,255.37	2,742,908.09	11,050,190.39	-	33,821,973.07

（十）应付账款

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	72,905,403.56	81,012,581.41	97,674,487.34	88,115,798.55
1-2 年	592,379.40	897,519.23	333,613.88	101,638.30
2-3 年	35,498.60	41,434.13	62,537.68	423,822.45
3 年以上	876,158.51	876,158.51	1,756,879.45	1,362,321.15
合　计	74,409,440.07	82,827,693.28	99,827,518.35	90,003,580.45

（十一）预收款项

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	34,648,330.79	38,258,307.38	39,649,760.62	43,576,048.52
1-2 年	542,345.57	1,086,854.79	667,350.25	154,656.85
2-3 年	146,252.23	148,176.14	147,892.04	150,964.81
3 年以上	168,964.82	168,964.82	252,974.85	131,863.89
合　计	35,505,893.41	39,662,303.13	40,717,977.76	44,013,534.07

（十二）合同负债

1. 明细情况

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
客户忠诚度计划	61,099.93	158,793.68	215,494.16	305,793.85

2. 期末无账龄超过1年的重要合同负债。

（十三）应付职工薪酬

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,520,108.11	3,604,287.97	3,601,326.55	1,523,069.53
(2)离职后福利—设定提存计划	-	387,604.28	387,604.28	-
(3)辞退福利	197,477.00	137,301.00	334,778.00	-
合　计	1,717,585.11	4,129,193.25	4,323,708.83	1,523,069.53

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,516,698.21	13,775,812.89	13,772,402.99	1,520,108.11
(2)离职后福利—设定提存计划	-	1,571,990.02	1,571,990.02	-
(3)辞退福利	-	2,166,265.28	1,968,788.28	197,477.00
合　计	1,516,698.21	17,514,068.19	17,313,181.29	1,717,585.11

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,768,870.88	14,249,444.84	14,501,617.51	1,516,698.21
(2)离职后福利—设定提存计划	-	1,764,634.84	1,764,634.84	-
(3)辞退福利	-	2,807,312.28	2,807,312.28	-
合　计	1,768,870.88	18,821,391.96	19,073,564.63	1,516,698.21

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,465,083.17	15,640,643.13	15,336,855.42	1,768,870.88
(2)离职后福利—设定提存计划	10,571.28	2,008,111.19	2,018,682.47	-
(3)辞退福利	176,356.99	715,912.85	892,269.84	-

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合　计	1,652,011.44	18,364,667.17	18,247,807.73	1,768,870.88

2. 短期薪酬

2026年1-3月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	739,502.13	3,053,628.16	3,032,306.77	760,823.52
(2)职工福利费	-	133,514.25	133,514.25	-
(3)社会保险费	-	194,262.94	194,262.94	-
其中：医疗保险费	-	165,819.68	165,819.68	-
工伤保险费	-	9,709.74	9,709.74	-
生育保险费	-	18,733.52	18,733.52	-
(4)住房公积金	-	172,373.20	172,373.20	-
(5)工会经费和职工教育经费	780,605.98	50,509.42	68,869.39	762,246.01
小　计	1,520,108.11	3,604,287.97	3,601,326.55	1,523,069.53

2025年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	797,657.61	11,416,117.33	11,474,272.81	739,502.13
(2)职工福利费	-	490,653.01	490,653.01	-
(3)社会保险费	-	787,539.74	787,539.74	-
其中：医疗保险费	-	668,286.71	668,286.71	-
工伤保险费	-	43,478.69	43,478.69	-
生育保险费	-	75,774.34	75,774.34	-
(4)住房公积金	-	804,951.64	804,951.64	-
(5)工会经费和职工教育经费	719,040.60	276,551.17	214,985.79	780,605.98
小　计	1,516,698.21	13,775,812.89	13,772,402.99	1,520,108.11

2024年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	1,086,463.61	11,537,981.55	11,826,787.55	797,657.61
(2)职工福利费	-	641,301.56	641,301.56	-
(3)社会保险费	-	892,040.58	892,040.58	-

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其中：医疗保险费	-	752,262.61	752,262.61	-
工伤保险费	-	54,837.03	54,837.03	-
生育保险费	-	84,940.94	84,940.94	-
(4)住房公积金	-	934,297.67	934,297.67	-
(5)工会经费和职工教育经费	682,407.27	243,823.48	207,190.15	719,040.60
小　计	1,768,870.88	14,249,444.84	14,501,617.51	1,516,698.21

2023年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	859,591.44	12,866,390.21	12,639,518.04	1,086,463.61
(2)职工福利费	-	621,601.37	621,601.37	-
(3)社会保险费	256.25	992,431.22	992,687.47	-
其中：医疗保险费	-	835,994.21	835,994.21	-
工伤保险费	256.25	62,278.95	62,535.20	-
生育保险费	-	94,158.06	94,158.06	-
(4)住房公积金	23,987.00	987,426.80	1,011,413.80	-
(5)工会经费和职工教育经费	581,248.48	172,793.53	71,634.74	682,407.27
小　计	1,465,083.17	15,640,643.13	15,336,855.42	1,768,870.88

3. 设定提存计划

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	375,858.24	375,858.24	-
(2)失业保险费	-	11,746.04	11,746.04	-
小　计	-	387,604.28	387,604.28	-

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	1,524,351.76	1,524,351.76	-
(2)失业保险费	-	47,638.26	47,638.26	-
小　计	-	1,571,990.02	1,571,990.02	-

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	1,711,158.20	1,711,158.20	-
(2)失业保险费	-	53,476.64	53,476.64	-
小　计	-	1,764,634.84	1,764,634.84	-

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	10,250.88	1,947,376.00	1,957,626.88	-
(2)失业保险费	320.40	60,735.19	61,055.59	-
小　计	10,571.28	2,008,111.19	2,018,682.47	-

(十四) 应交税费

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
企业所得税	14,442,883.16	4,453,663.34	8,880,716.63	10,724,461.32
房产税	5,295,110.43	4,778,374.00	5,513,502.70	1,442,828.46
印花税	124,751.63	79,473.77	84,024.25	96,209.47
土地使用税	98,515.48	98,515.48	98,515.49	41,973.08
城市维护建设税	69,925.82	64,859.76	163,640.89	148,358.39
消费税	66,993.36	66,020.78	42,547.50	53,227.37
教育费附加	49,947.01	46,328.41	116,886.35	105,970.28
代扣代缴个人所得税	13,342.02	17,597.96	14,406.94	14,209.11
增值税	-	-	291,584.51	592,876.87
合　计	20,161,468.91	9,604,833.50	15,205,825.26	13,220,114.35

(十五) 其他应付款

1．明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	267,627,611.03	109,611,669.12	122,363,631.10	177,024,209.90
合　计	267,627,611.03	109,611,669.12	122,363,631.10	177,024,209.90

2．其他应付款

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
关联方往来款	159,282,241.31	-	-	54,659,619.74
押金及保证金	66,741,146.03	67,015,070.50	71,793,531.00	70,825,971.19
工程款	29,539,041.51	27,963,486.22	35,725,204.70	33,997,650.02
预提费用	4,571,218.16	5,587,602.07	5,167,972.62	5,073,394.45
应付暂收款	3,104,445.92	3,228,756.98	2,736,768.23	2,865,054.16
其他	4,389,518.10	5,816,753.35	6,940,154.55	9,602,520.34
小　计	267,627,611.03	109,611,669.12	122,363,631.10	177,024,209.90

（十六）一年内到期的非流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	-	79,724,977.77	30,757,472.22	30,866,250.00

（十七）长期借款

借款类别	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押借款	-	1,517,724,977.77	670,757,472.22	700,866,250.00
减：一年内到期的长期借款	-	79,724,977.77	30,757,472.22	30,866,250.00
小　计	-	1,438,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00

注：截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。其中，仙林实业公司长期借款为 2023 年 9 月 14 日，仙林实业公司向中国银行股份有限公司南京分行、中国工商银行股份有限公司南京分行作为（联合）牵头行的银团借入人民币 70,000.00 万元的借款，借款期限为 180 个月，借款利率为五年以上 LPR 上调 15 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为仙林实业公司持有的学海路 1 号房产 1-6 幢及地下室；仙林购物公司长期借款为 2025 年 3 月 28 日，仙林购物公司向交通银行股份有限公司江苏省分行（作为牵头行）、广州银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京湖北路支行、中国民生银行股份有限公司南京分行作为贷款人的银团借入人民币 120,000.00 万元的借款，借款期限为 60 个月，借款利率为五年以上 LPR 下调 40 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为仙林购物公司持有的栖霞区学津路 1 号房产。本年度均已归还上述款项。

（十八）营业收入

1. 营业收入明细情况

2026 年 1-3 月

项目	收入	成本
主营业务	70,904,405.54	21,242,746.30
其他业务	3,533,305.45	-
合　计	74,437,710.99	21,242,746.30

2025 年度

项目	收入	成本
主营业务	289,952,754.47	82,351,992.06
其他业务	13,245,206.73	-
合　计	303,197,961.20	82,351,992.06

2024 年度

项目	收入	成本
主营业务	294,672,388.08	84,162,578.42
其他业务	16,811,970.03	-
合　计	311,484,358.11	84,162,578.42

2023 年度

项目	收入	成本
主营业务	305,045,657.82	84,511,207.90
其他业务	16,294,766.88	-
合　计	321,340,424.70	84,511,207.90

2. 营业收入的分解信息

收入类型	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁收入-联营模式	17,938,539.99	70,880,500.94	78,468,706.09	86,355,085.80
其中：超市集采租赁收入	25,719.81	4,337,143.47	7,184,487.20	10,105,983.56
租赁收入-租赁模式	36,107,786.33	154,128,699.19	151,697,924.84	154,778,306.09
其中：多经收入	2,178,446.91	8,305,868.81	10,823,391.61	7,738,500.58
直接销售	597,064.26	2,007,132.97	1,999,365.11	1,148,668.17
停车场收入	2,145,937.82	7,318,417.50	7,273,417.03	7,886,511.17

收入类型	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
综合管理费收入	14,115,077.14	55,618,003.87	55,232,975.01	54,877,086.59
广告费收入	139,522.40	418,988.59	619,362.86	625,570.48
其他收入	3,393,783.05	12,826,218.14	16,192,607.17	15,669,196.40
合　计	74,437,710.99	303,197,961.20	311,484,358.11	321,340,424.70

（十九）税金及附加

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	5,005,983.03	19,584,932.69	22,589,878.99	5,972,829.18
教育费附加（包含地方附加）	500,734.63	899,465.17	1,023,961.32	1,179,477.51
城市维护建设税	701,132.55	1,259,246.40	1,460,767.42	1,651,268.48
消费税	234,415.16	757,896.33	443,363.01	471,871.78
印花税	127,437.61	376,371.41	380,460.78	389,562.44
土地使用税	98,515.48	394,061.91	394,061.94	167,892.32
其他	-	-	138.49	-
合　计	6,668,218.46	23,271,973.91	26,292,631.95	9,832,901.71

（二十）成本费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资性房地产折旧摊销	13,761,569.58	54,989,846.67	55,100,062.60	55,055,102.13
职工薪酬及劳务费	4,194,309.45	18,472,115.60	20,060,440.05	19,176,905.86
水电费	4,395,270.87	16,094,631.35	15,037,995.70	16,379,864.53
长期待摊费用摊销	2,509,717.06	9,249,055.55	11,319,529.77	11,050,190.39
信息服务费	1,729,559.75	9,318,737.87	9,393,813.06	6,300,245.54
修理费及维保费	453,548.00	6,178,009.90	8,101,854.39	6,888,381.58
其中：工程改造支出	139,345.90	2,189,821.12	3,259,186.85	2,296,103.43
清洁卫生费	1,747,221.31	7,300,320.54	6,664,573.95	7,216,739.32
安保费	1,108,540.75	3,798,615.61	4,241,342.84	3,670,963.21
直接销售成本	562,185.42	1,879,750.54	1,869,438.88	1,080,077.95

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
广告展览促销费	456,944.30	1,225,490.28	2,091,450.56	2,389,086.05
办公费	192,126.45	932,515.82	1,052,896.53	1,126,014.01
无形资产软件摊销	-	-	649,575.62	673,915.87
保险费	146,453.13	154,637.01	214,123.21	167,546.30
固定资产折旧	14,003.37	138,707.95	185,975.85	272,057.03
其他费用	992,028.10	2,092,528.10	3,029,822.60	1,692,637.09
合　计	32,263,477.54	131,824,962.79	139,012,895.61	133,139,726.86

(二十一) 财务费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	1,400,764.46	44,173,364.34	15,337,257.95	17,606,351.47
减：利息收入	10,147.60	106,057.58	83,572.17	174,711.91
银行手续费	5,273.92	10,286.26	8,398.05	5,699.85
合　计	1,395,890.78	44,077,593.02	15,262,083.83	17,437,339.41

(二十二) 所得税费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
本期所得税费用	8,527,531.06	26,005,857.87	32,729,186.68	40,232,614.18

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本集团内各公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南京金鹰国际集团有限公司	房地产业	南京	17,836.00 万美元	100.00	100.00
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	贸易	南京	113,700.00 万人民币	100.00	100.00

注：仙林实业公司的母公司系南京金鹰国际集团有限公司，仙林购物公司的母公司系金鹰国际商贸集团(中国)有限公司。

2. 本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
南京金信通信息服务有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际物业集团有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际贸易有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰工程建设有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰便利超市管理有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰购电子商务有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际医疗管理有限公司	受同一最终控制人控制
南京凯恩特实业有限公司	受同一最终控制人控制
南京仙鹰科技服务有限公司	最终控制人子公司之联营企业
米斯特比萨金鹰餐饮管理（上海）有限公司	最终控制人之联营企业
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	最终控制人之联营企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
南京金信通信息服务有限公司	信息服务费	协议价	1,729,559.75	9,318,737.87	9,393,813.06	6,300,245.54
南京仙鹰科技服务有限公司	清洁服务费等	协议价	850,879.18	3,350,833.95	3,243,915.84	923,093.69
南京凯恩特实业有限公司	晶面养护等服务费	协议价	274,086.37	1,201,676.60	1,202,482.81	1,090,624.53
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	160,156.84	11,859,323.60	20,071,662.35	28,547,159.48
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	宣传推广服务费	协议价	99,056.60	254,716.95	137,641.49	181,132.04
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	6,662.13	245,661.92	722,390.47	567,923.34
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务费	协议价	-	-	566,037.74	-
合　计			3,120,400.87	26,230,950.89	35,337,943.76	37,610,178.62

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场收入	协议价	2,145,937.82	7,318,417.5	7,273,417.03	7,886,511.17

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
南京金鹰国际集团有限公司	资金拆借利息收入	协议价	-	12,242,103.81	12,399,365.08	8,469,315.18
合　计			2,145,937.82	19,560,521.31	19,672,782.11	16,355,826.35

2．关联租赁情况

公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2026年1-3月确认的租赁收益	2025年确认的租赁收益	2024年确认的租赁收益	2023年确认的租赁收益
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	89,323.46	302,359.18	284,588.86	253,441.99
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	户外LED大屏整包	71,428.57	285,714.29	95,238.10	95,238.10
米斯特比萨金鹰餐饮管理（上海）有限公司	房屋建筑物	-	-	154,900.08	1,129,808.62
合　计		160,752.03	588,073.47	534,727.04	1,478,488.71

（三）应收、应付关联方等未结算项目情况

1．应收项目

2026年3月31日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	4,523,475.82	-
(2)其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	290,151,167.55	-

2025年12月31日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	4,433,422.67	-
(2)其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	1,146,600,161.59	-
	南京金鹰国际集团有限公司	467,561,754.71	-

2024年12月31日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	4,653,443.23	-
(2)其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	144,544,565.51	-
	南京金鹰国际集团有限公司	520,648,026.19	-

2023 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	3,732,898.24	-
(2)其他应收款			
	南京金鹰国际集团有限公司	574,446,558.34	-

2．应付项目

项目名称	关联方名称	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
(1)应付账款					
	南京金信通信息服务有限公司	1,729,559.75	3,306,369.51	4,765,900.00	-
	南京金鹰国际贸易有限公司	178,792.24	4,626,255.03	8,106,703.30	3,896,995.58
(2)预收款项					
	南京金鹰便利超市管理有限公司	6,035.31	20,075.31	9,360.00	14,067.01
(3)其他应付款					
	南京金鹰国际集团有限公司	159,282,241.31	-	3,707,735.37	3,863,930.86
	金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	-	-	-	54,659,619.74

（此页无正文）

南京仙林金鹰购物中心有限公司

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司

2026 年 4 月 16 日

统一社会信用代码

91330000087374063A （1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　余强，高峰

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰柒拾万元整

成立日期　2013 年 12 月 19 日

主要经营场所　浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

仅供中汇会审[2026]6287号报告使用

登记机关　浙江省市场监督管理局

2026 年02 月12 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：高峰

经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000014

批准执业文号：浙财会〔2013〕54号

批准执业日期：1999 年 12 月 28 日设立，2013 年 12 月 4 日转制

仅供中汇会审[2026]6287号报告使用

证书序号：0019879

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2024 年 12 月 3 日

中华人民共和国财政部制

朱广明(320000100058)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

朱广明(320000100056)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

朱广明(320000100056)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



姓　　名
Full name
性　　别
Sex　男
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 桂玉玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1995-11-04

工作单位 Working unit 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No. 341124199511047422

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

桂玉玲(330000140354)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号：330000140354
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 08 月 31 日
Date of Issuance

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的金鹰湖滨天地一期项目

2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层
www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road, Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙26QCQT1TY6

目　录

	页次
一、备考审计报告	1-4
二、备考财务报表	5-7
（一）备考资产负债表	5-6
（二）备考利润表	7
三、备考财务报表附注	8-41

备 考 审 计 报 告

中汇会审[2026]6285号

华泰证券（上海）资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了南京仙林金鹰天地科技实业有限公司(以下简称“仙林实业公司”)关于金鹰湖滨天地一期项目相关资产及业务(以下简称“一期项目”)的备考财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日、2026年3月31日的备考资产负债表， 2023年度、2024年度、2025年度、2026年1-3月的备考利润表及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按备考财务报表附注二所述的财务报表编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于仙林实业公司及华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对备考财务报表的责任

仙林实业公司管理层负责按照备考财务报表附注二所述的财务报表编制基

础编制备考财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。在编制备考财务报表时，仙林实业公司管理层负责评估一期项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算一期项目终止运营或别无其他现实的选择。

仙林实业公司治理层负责监督一期项目备考财务报告过程。

四、强调事项-编制基础及使用用途限制

我们提醒备考财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林实业公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

本报告仅向华泰资管出具，供其为申请公开发行公开募集不动产投资信托基金之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计

和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价仙林实业公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对仙林实业公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对一期项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致一期项目不能持续经营。

（五）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考汇总财务报表是否公允反映相关交易和事项。。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

（此页无正文）

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

报告日期：2026 年 4 月 16 日

备 考 资 产 负 债 表

会企01表-1

编制单位：南京仙林金鹰土地开发实业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：						
货币资金		1	-	-	-	-
交易性金融资产		2	-	-	-	-
衍生金融资产		3	-	-	-	-
应收票据		4	-	-	-	-
应收账款	五（一）	5	1,890,777.67	4,108,085.41	3,874,908.97	6,049,891.64
应收款项融资		6	-	-	-	-
预付款项	五（二）	7	78,430.00	78,430.00	78,430.00	1,703,625.35
其他应收款	五（三）	8	287,156,944.40	749,951,265.66	748,923,796.86	717,173,557.36
存货	五（四）	9	24,960.64	3,727.34	15,332.30	18,728.61
合同资产		10	-	-	-	-
持有待售资产		11	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-	-	-
其他流动资产	五（五）	13	1,067,128.19	34,566.12	4,253.30	6,720.08
流动资产合计		14	290,218,240.90	754,176,074.53	752,896,721.43	724,952,523.04
非流动资产：						
债权投资		15	-	-	-	-
其他债权投资		16	-	-	-	-
长期应收款		17	-	-	-	-
长期股权投资		18	-	-	-	-
其他权益工具投资		19	-	-	-	-
其他非流动金融资产		20	-	-	-	-
投资性房地产	五（六）	21	312,247,556.95	315,719,956.13	329,609,552.86	343,497,437.74
固定资产	五（七）	22	299,342.18	249,939.27	266,018.12	270,196.22
在建工程		23	-	-	-	-
生产性生物资产		24	-	-	-	-
油气资产		25	-	-	-	-
使用权资产		26	-	-	-	-
无形资产		27	-	-	-	-
开发支出		28	-	-	-	-
商誉		29	-	-	-	-
长期待摊费用	五（八）	30	2,968,852.66	3,740,192.46	7,005,230.09	10,275,241.07
递延所得税资产		31	-	-	-	-
其他非流动资产		32	-	-	-	-
非流动资产合计		33	315,515,751.79	319,710,087.86	336,880,801.07	354,042,875.03
资产总计		34	605,733,992.69	1,073,886,162.39	1,089,777,522.50	1,078,995,398.07

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备 考 资 产 负 债 表(续)

会企01表-2

编制单位：南京仙林金鹰大地科技实业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：						
短期借款		35	-	-	-	-
交易性金融负债		36	-	-	-	-
衍生金融负债		37	-	-	-	-
应付票据		38	-	-	-	-
应付账款	五（九）	39	53,147,870.90	57,158,326.56	70,892,370.00	68,996,268.52
预收款项	五（十）	40	6,403,105.26	8,024,516.14	10,984,008.37	11,983,921.83
合同负债		41	-	-	-	-
应付职工薪酬	五（十一）	42	591,131.25	658,363.86	685,894.21	768,369.35
应交税费	五（十二）	43	7,945,040.09	2,623,806.12	6,242,083.37	7,277,817.61
其他应付款	五（十三）	44	197,993,131.63	36,644,999.88	44,317,612.93	47,112,783.82
持有待售负债		45	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五（十四）	46		30,655,111.11	30,757,472.22	30,866,250.00
其他流动负债		47	-	-	-	-
流动负债合计		48	266,080,279.13	135,765,123.67	163,879,441.10	167,005,411.13
非流动负债：						
长期借款	五（十五）	49	-	610,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00
应付债券		50	-	-	-	-
其中：优先股		51	-	-	-	-
永续债		52	-	-	-	-
租赁负债		53	-	-	-	-
长期应付款		54	-	-	-	-
预计负债		55	-	-	-	-
递延收益		56	-	-	-	-
递延所得税负债		57	-	-	-	-
其他非流动负债		58	-	-	-	-
非流动负债合计		59	-	610,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00
负债合计		60	266,080,279.13	745,765,123.67	803,879,441.10	837,005,411.13
净资产：						
净资产		61	339,653,713.56	328,121,038.72	285,898,081.40	241,989,986.94
负债和净资产总计		62	605,733,992.69	1,073,886,162.39	1,089,777,522.50	1,078,995,398.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备 考 利 润 表

会企02表

编制单位：南京仙林金鹰人力科技实业有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五（十六）	1	28,890,643.50	116,835,750.42	125,731,061.21	131,735,295.42
减：营业成本	五（十八）	2	5,974,961.36	23,024,733.56	23,942,829.14	25,206,757.10
税金及附加	五（十七）	3	2,423,959.04	5,297,644.83	7,566,130.84	7,608,099.31
销售费用	五（十八）	4	109,306.83	450,447.27	720,183.10	818,761.51
管理费用	五（十八）	5	3,967,840.16	17,036,996.17	19,666,808.63	17,676,853.21
研发费用		6	-	-	-	-
财务费用	五（十九）	7	1,037,676.32	14,728,652.16	15,290,983.55	17,586,712.74
其中：利息费用	五（十九）	8	1,039,111.12	14,774,431.00	15,337,257.95	17,606,351.47
利息收入	五（十九）	9	6,708.72	56,065.10	54,672.45	25,338.58
加：其他收益		10	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		11	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		14	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		15	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		16	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		17	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		18	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		19	15,376,899.79	56,297,276.43	58,544,125.95	62,838,111.55
加：营业外收入		20	-	-	-	-
减：营业外支出		21	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22	15,376,899.79	56,297,276.43	58,544,125.95	62,838,111.55
减：所得税费用	五（二十）	23	3,844,224.95	14,074,319.11	14,636,031.49	15,709,527.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24	11,532,674.84	42,222,957.32	43,908,094.46	47,128,583.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25	11,532,674.84	42,222,957.32	43,908,094.46	47,128,583.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-	-	-
5. 其他		33	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		36	-	-	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		37	-	-	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		39	-	-	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		40	-	-	-	-
7. 现金流量套期储备		41	-	-	-	-
8. 外币财务报表折算差额		42	-	-	-	-
……		43	-	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		44	11,532,674.84	42,222,957.32	43,908,094.46	47,128,583.66
七、每股收益：						
（一）基本每股收益（元/股）		45	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		46	-	-	-	-

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的
金鹰湖滨天地一期项目
备考财务报表附注

2023 年度至 2026 年 1-3 月

一、基本情况

(一) 本公司概况

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（原名南京仙林金鹰置业有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2006 年 2 月 21 日，系由南京金鹰国际集团有限公司和南京仙林房地产开发有限公司共同投资设立。公司原注册资本为人民币 4,000.00 万元，股东南京金鹰国际集团有限公司出资 2,040.00 万元，占注册资本的 51%；南京仙林房地产开发有限公司出资 1,960.00 万元，占注册资本的 49%。2006 年 12 月 25 日经本公司股东决定同意，南京仙林房地产开发有限公司将其持有的 49%股份(1,960.00 万元)转让给南京金鹰国际集团有限公司。上述股权变更本公司已于 2006 年 12 月 30 日办理了工商变更登记。2007 年 12 月 5 日经本公司股东决定同意，增加本公司注册资本人民币 6000.00 万元，增资后本公司的注册资本为人民币 10,000.00 万元。企业工商注册号为 320113000040360，法定代表人：唐晓敏。公司注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢。

本公司经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：科技推广和应用服务；非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；广告制作；日用百货销售；日用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务；会议及展览服务；票务代理服务；科普宣传服务；社会经济咨询服务；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(二) 本次交易的基本情况

本公司拟将持有的金鹰湖滨天地一期项目及与金鹰湖滨天地一期项目各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务(以下称“交易标的”)以划转或实物资产出资等方式重组至本公司新设立的全资子公司(以下称“项目公司”)用于公开募集不动产投资信托基金(以下称“不动产

基金”）发行。

华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下称“华泰资管”）拟作为基金管理人设立不动产基金，并在不动产基金下发起设立资产支持专项计划（以下称“专项计划”）。不动产基金于上海证券交易所/深圳证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将项目公司注入专项计划，并最终实现注入不动产基金之目的。

专项计划拟以上述方式取得项目公司持有的交易标的，除交易标的资产外的部分称为“非交易标的”。

本公司管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由本公司企业负责人于 2026 年 4 月 16 日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考财务报表是为附注一中所述的为申请公开募集不动产基金并上市之目的，而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映交易标的 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

本备考财务报表仅供反映交易标的于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

本公司持有的目标资产产权清晰、物理特征可明确区分。历史期间，本公司将持有目标资产的一部分租赁给南京仙林金鹰购物中心有限公司，由南京仙林金鹰购物中心有限公司负责招商运营，该部分资产的收入、成本及资产、负债均在南京仙林金鹰购物中心有限公司账面记录；同时，本公司向南京仙林金鹰购物中心有限公司持有的资产及本公司持有的目标资产提供物业管理服务，该部分服务成本记于本公司历史会计记录。本备考财务报表基于本公司历史会计记录，结合南京仙林金鹰购物中心有限公司的历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述主要会计政策进行编制。

(一) 资产负债表

本次交易拟划转入项目公司的标的资产，即固定资产和投资性房地产原值按照其于本公司的历史成本反映。

交易标的在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收账款、预付账款、应付账款、其他应收款及其他应付款、为建造或改造目标资产借入的借款等，按照其于本公司的原账面价值反映。

因租赁给南京仙林金鹰购物中心有限公司目标资产产生的往来款项及长期待摊费用、应交税费等，根据南京仙林金鹰购物中心有限公司历史会计记录，能直接归属于本公司的则计入本公司备考资产负债表；不能直接归属的款项，按照南京仙林金鹰购物中心有限公司记录的交易标的的收入与非交易标的的经营规模予以分摊。

按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产，不区分所有者权益具体明细项目。

(二) 利润表

本公司账面与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用直接纳入本备考利润表。

因租赁给南京仙林金鹰购物中心有限公司目标资产，在南京仙林金鹰购物中心有限公司账面确认的第三方收入，还原至本公司收入并剔除与南京仙林金鹰购物中心有限公司的租赁收入；南京仙林金鹰购物中心有限公司账面记录的与该目标资产直接相关的成本费用，还原至本公司利润表科目；南京仙林金鹰购物中心有限公司账面记录的同时为交易标的和非交易标的发生的间接费用，按照南京仙林金鹰购物中心有限公司账面记录的交易标的的收入与非交易标的的经营规模进行分摊。

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

三、主要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本备考财务报表的实际会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本备考财务报表所采用的货币为人民币。

(三) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1．金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2)金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流

量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(3)金融负债的分类和后续计量

以摊余成本计量的金融负债

本公司所有的金融负债均为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

2．金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

3．金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，

处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

4．金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(四) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市

场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(五) 应收账款

1．应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

3．按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。



(六) 其他应收款

1．其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

3．按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(七) 投资性房地产

1．投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3．对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20.00-50.00	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40.00	0.00	2.50

4．投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5．当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(八) 固定资产

1．固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2．固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3．固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(九) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十) 长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1.资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2.企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3.市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4.有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5.资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6.企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7.其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处

置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十一) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目。

1．短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2．离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3．辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工

薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

(十二) 收入

1．收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：(1)本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本公司代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不

会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 收入的具体原则

本公司的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

本公司提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

(十三) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十四) 重要会计政策和会计估计变更说明

1．重要会计政策变更

本期公司无重要的会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、备考财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露账面价值

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1年以内	1,890,777.67	4,108,085.41	3,874,908.97	6,049,891.64
账面余额小计	1,890,777.67	4,108,085.41	3,874,908.97	6,049,891.64
减：坏账准备	-	-	-	-
账面价值合计	1,890,777.67	4,108,085.41	3,874,908.97	6,049,891.64

2. 本公司对于应收账款始终按照未来 12 个月内或整个存续期内的预期信用损失计量坏账准备。对于应收 POS 机在途款项，该款项会在次月第一个工作日到达公司账户，因此预期信用损失不重大。对于应收租户款项，本公司一般会收取 3 个月的租赁保证金。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备；对于未出现信用状况恶化的客户，本公司基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

(二) 预付款项

2026年3月31日

账龄	期末数	比例(%)
3年以上	78,430.00	100.00

2025年12月31日

账龄	期末数	比例(%)
3年以上	78,430.00	100.00

2024 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
2-3年	2,430.00	3.10
3年以上	76,000.00	96.90
小　计	78,430.00	100.00

2023 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	1,614,574.70	94.77
1-2年	2,430.00	0.14
2-3年	89.18	0.01
3年以上	86,531.47	5.08
小　计	1,703,625.35	100.00

(三) 其他应收款

1. 明细情况

2026 年 3 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	287,156,944.40	-	287,156,944.40
合　计	287,156,944.40	-	287,156,944.40

2025 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	749,951,265.66	-	749,951,265.66
合　计	749,951,265.66	-	749,951,265.66

2024 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	748,923,796.86	-	748,923,796.86
合　计	748,923,796.86	-	748,923,796.86

2023 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	717,173,557.36	-	717,173,557.36
合　计	717,173,557.36	-	717,173,557.36

2. 其他应收款

(1) 按性质分类披露账面余额

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收关联方	286,931,597.15	749,778,884.60	748,565,187.23	716,531,370.14
保证金押金	150,400.00	150,400.00	150,400.00	203,900.00
其他	74,947.25	21,981.06	208,209.63	438,287.22
小　计	287,156,944.40	749,951,265.66	748,923,796.86	717,173,557.36

(2) 按账龄披露账面余额

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	59,091,817.96	521,886,139.22	580,222,834.54	612,881,707.15
1-2 年	59,364,164.12	59,364,164.12	64,412,117.00	60,168,736.97
2-3 年	64,412,117.00	64,412,117.00	60,168,736.97	43,972,951.74

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
3年以上	104,288,845.32	104,288,845.32	44,120,108.35	150,161.50
其中：3-4年	60,168,736.97	60,168,736.97	43,972,951.74	150,161.50
4-5年	43,972,951.74	43,972,951.74	147,156.61	-
5年以上	147,156.61	147,156.61	-	-
小　计	287,156,944.40	749,951,265.66	748,923,796.86	717,173,557.36

(3)本公司对于其他应收款始终按照未来 12 个月内或整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，本公司将客户细分成关联方组合和账龄组合按照组合方式计提坏账准备。对于关联方客户，本公司会定期跟踪关联方的信用情况，考虑到关联方的经济状况良好，本公司认为应收关联方账款的预期信用损失不重大，因此未对应收关联方账款计提坏账准备；对于账龄组合，本公司基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

(四) 存货

2026年3月31日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	24,960.64	-	24,960.64

2025年12月31日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	3,727.34	-	3,727.34

2024年12月31日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	15,332.30	-	15,332.30

2023年12月31日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	18,728.61	-	18,728.61

(五) 其他流动资产

2026年3月31日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	1,067,128.19	-	1,067,128.19

2025 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	34,566.12	-	34,566.12

2024 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	4,253.30	-	4,253.30

2023 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	6,720.08	-	6,720.08

(六) 投资性房地产

2026 年 1-3 月

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	158,802,773.93	46,155,008.41	204,957,782.34
2)本期增加	2,751,474.90	720,924.28	3,472,399.18
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	161,554,248.83	46,875,932.69	208,430,181.52
(3)账面价值			
1)期末账面价值	251,930,225.94	60,317,331.01	312,247,556.95
2)期初账面价值	254,681,700.84	61,038,255.29	315,719,956.13

2025 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	147,796,874.30	43,271,311.31	191,068,185.61
2)本期增加	11,005,899.63	2,883,697.10	13,889,596.73
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	158,802,773.93	46,155,008.41	204,957,782.34
(3)账面价值			
1)期末账面价值	254,681,700.84	61,038,255.29	315,719,956.13
2)期初账面价值	265,687,600.47	63,921,952.39	329,609,552.86

2024 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	136,792,445.54	40,387,855.19	177,180,300.73
2)本期增加	11,004,428.76	2,883,456.12	13,887,884.88
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	147,796,874.30	43,271,311.31	191,068,185.61
(3)账面价值			
1)期末账面价值	265,687,600.47	63,921,952.39	329,609,552.86
2)期初账面价值	276,692,029.23	66,805,408.51	343,497,437.74

2023 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	413,484,474.77	107,193,263.70	520,677,738.47
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	125,788,016.78	37,504,399.07	163,292,415.85
2)本期增加	11,004,428.76	2,883,456.12	13,887,884.88
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	136,792,445.54	40,387,855.19	177,180,300.73
(3)账面价值			
1)期末账面价值	276,692,029.23	66,805,408.51	343,497,437.74
2)期初账面价值	287,696,457.99	69,688,864.63	357,385,322.62

2．报告期各期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 固定资产

1.明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	299,342.18	249,939.27	266,018.12	270,196.22
固定资产清理	-	-	-	-
合　计	299,342.18	249,939.27	266,018.12	270,196.22

2.固定资产

(1)明细情况

2026年1-3月

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	75,069.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,266,160.02
2)本期增加	-	-	52,876.11	-	52,876.11
3)本期减少	-	-	-	-	-

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
4)期末数	75,069.86	3,053.10	2,132,085.64	108,827.53	2,319,036.13
(2)累计折旧					
1)期初数	41,593.39	2,356.77	1,873,450.88	98,819.71	2,016,220.75
2)本期增加金额	1,494.90	181.29	1,797.01	-	3,473.20
3)本期减少金额	-	-	-	-	-
4)期末数	43,088.29	2,538.06	1,875,247.89	98,819.71	2,019,693.95
(3)账面价值					
1)期末账面价值	31,981.57	515.04	256,837.75	10,007.82	299,342.18
2)期初账面价值	33,476.47	696.33	205,758.65	10,007.82	249,939.27

2025 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	75,069.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,266,160.02
2)本期增加	-	-	-	-	-
3)本期减少	-	-	-	-	-
4)期末数	75,069.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,266,160.02
(2)累计折旧					
1)期初数	35,613.79	1,631.61	1,864,076.79	98,819.71	2,000,141.90
2)本期增加金额	5,979.60	725.16	9,374.09	-	16,078.85
3)本期减少金额	-	-	-	-	-
4)期末数	41,593.39	2,356.77	1,873,450.88	98,819.71	2,016,220.75
(3)账面价值					
1)期末账面价值	33,476.47	696.33	205,758.65	10,007.82	249,939.27
2)期初账面价值	39,456.07	1,421.49	215,132.74	10,007.82	266,018.12

2024 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	58,569.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,249,660.02

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
2)本期增加	16,500.00	-	-	-	16,500.00
3)本期减少	-	-	-	-	-
4)期末数	75,069.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,266,160.02
(2)累计折旧					
1)期初数	31,201.75	906.45	1,848,535.89	98,819.71	1,979,463.80
2)本期增加金额	4,412.04	725.16	15,540.90	-	20,678.10
3)本期减少金额	-	-	-	-	-
4)期末数	35,613.79	1,631.61	1,864,076.79	98,819.71	2,000,141.90
(3)账面价值					
1)期末账面价值	39,456.07	1,421.49	215,132.74	10,007.82	266,018.12
2)期初账面价值	27,368.11	2,146.65	230,673.64	10,007.82	270,196.22

2023年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	办公设备	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	57,609.68	3,053.10	2,056,510.41	108,827.53	2,226,000.72
2)本期增加	960.18	-	22,699.12	-	23,659.30
3)本期减少	-	-	-	-	-
4)期末数	58,569.86	3,053.10	2,079,209.53	108,827.53	2,249,660.02
(2)累计折旧					
1)期初数	26,827.71	181.29	1,827,879.29	98,819.71	1,953,708.00
2)本期增加金额	4,374.04	725.16	20,656.60	-	25,755.80
3)本期减少金额	-	-	-	-	-
4)期末数	31,201.75	906.45	1,848,535.89	98,819.71	1,979,463.80
(3)账面价值					
1)期末账面价值	27,368.11	2,146.65	230,673.64	10,007.82	270,196.22
2)期初账面价值	30,781.97	2,871.81	228,631.12	10,007.82	272,292.72

(2)报告期各期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

（八）长期待摊费用

2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	3,740,192.46	15,273.57	786,613.37	-	2,968,852.66

2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少（注）	期末数
装修改造费	7,005,230.09	59,298.88	3,254,513.31	69,823.20	3,740,192.46

注：本期减少系调整前期暂估金额差异。

2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	10,275,241.07	1,169,934.57	4,439,945.55	-	7,005,230.09

2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修改造费	15,208,499.72	227,914.39	5,161,173.04	-	10,275,241.07

（九）应付账款

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	52,408,009.60	56,390,393.63	70,095,259.46	68,261,901.11
1-2 年	488,529.73	516,601.36	121,670.51	47,562.36
2-3 年	6,123.72	6,123.72	11,675.36	48,876.97
3 年以上	245,207.85	245,207.85	663,764.67	637,928.08
合　计	53,147,870.90	57,158,326.56	70,892,370.00	68,996,268.52

（十）预收款项

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	6,038,835.76	7,533,218.82	10,344,411.86	11,816,533.87
1-2 年	293,426.22	420,454.04	501,388.64	43,426.82
2-3 年	21,456.17	21,456.17	41,675.50	89,822.76

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
3年以上	49,387.11	49,387.11	96,532.37	34,138.38
合　计	6,403,105.26	8,024,516.14	10,984,008.37	11,983,921.83

（十一）应付职工薪酬

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	582,669.38	1,296,263.73	1,287,801.86	591,131.25
(2)离职后福利—设定提存计划	-	123,637.95	123,637.95	-
(3)辞退福利	75,694.48	53,289.04	128,983.52	-
合　计	658,363.86	1,473,190.72	1,540,423.33	591,131.25

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	685,894.21	4,722,264.23	4,825,489.06	582,669.38
(2)离职后福利—设定提存计划	-	560,025.21	560,025.21	-
(3)辞退福利	-	791,055.54	715,361.06	75,694.48
合　计	685,894.21	6,073,344.98	6,100,875.33	658,363.86

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	768,369.35	5,623,092.50	5,705,567.64	685,894.21
(2)离职后福利—设定提存计划	-	697,296.51	697,296.51	-
(3)辞退福利	-	1,133,175.68	1,133,175.68	-
合　计	768,369.35	7,453,564.69	7,536,039.83	685,894.21

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	642,128.09	6,411,968.65	6,285,727.39	768,369.35
(2)离职后福利—设定提存计划	4,633.27	823,236.34	827,869.61	-
(3)辞退福利	77,295.12	293,492.45	370,787.57	-
合　计	724,056.48	7,528,697.44	7,484,384.57	768,369.35

2. 短期薪酬

2026年1-3月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	283,456.98	1,123,114.71	1,111,282.12	295,289.57
(2)职工福利费	-	32,119.61	32,119.61	-
(3)社会保险费	-	61,919.94	61,919.94	-
其中：医疗保险费	-	52,850.28	52,850.28	-
工伤保险费	-	3,111.99	3,111.99	-
生育保险费	-	5,957.67	5,957.67	-
(4)住房公积金	-	61,038.60	61,038.60	-
(5)工会经费和职工教育经费	299,212.40	18,070.87	21,441.59	295,841.68
小　计	582,669.38	1,296,263.73	1,287,801.86	591,131.25

2025年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	339,896.27	3,887,140.89	3,943,580.18	283,456.98
(2)职工福利费	-	193,441.80	193,441.80	-
(3)社会保险费	-	280,619.19	280,619.19	-
其中：医疗保险费	-	238,091.07	238,091.07	-
工伤保险费	-	15,537.28	15,537.28	-
生育保险费	-	26,990.84	26,990.84	-
(4)住房公积金	-	285,720.77	285,720.77	-
(5)工会经费和职工教育经费	345,997.94	75,341.58	122,127.12	299,212.40
小　计	685,894.21	4,722,264.23	4,825,489.06	582,669.38

2024年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	471,942.50	4,562,336.81	4,694,383.04	339,896.27
(2)职工福利费	-	243,878.76	243,878.76	-
(3)社会保险费	-	352,618.49	352,618.49	-
其中：医疗保险费	-	297,287.89	297,287.89	-
工伤保险费	-	21,771.38	21,771.38	-

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
生育保险费	-	33,559.22	33,559.22	-
(4)住房公积金	-	367,738.45	367,738.45	-
(5)工会经费和职工教育经费	296,426.85	96,519.99	46,948.90	345,997.94
小　计	768,369.35	5,623,092.50	5,705,567.64	685,894.21

2023年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	376,748.45	5,274,648.22	5,179,454.17	471,942.50
(2)职工福利费	-	254,828.94	254,828.94	-
(3)社会保险费	112.31	406,852.70	406,965.01	-
其中：医疗保险费	-	342,720.47	342,720.47	-
工伤保险费	112.31	25,531.60	25,643.91	-
生育保险费	-	38,600.63	38,600.63	-
(4)住房公积金	10,513.21	404,801.11	415,314.32	-
(5)工会经费和职工教育经费	254,754.12	70,837.68	29,164.95	296,426.85
小　计	642,128.09	6,411,968.65	6,285,727.39	768,369.35

3. 设定提存计划

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	119,891.19	119,891.19	-
(2)失业保险费	-	3,746.76	3,746.76	-
小　计	-	123,637.95	123,637.95	-

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	543,053.97	543,053.97	-
(2)失业保险费	-	16,971.24	16,971.24	-
小　计	-	560,025.21	560,025.21	-

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	676,165.18	676,165.18	-

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(2)失业保险费	-	21,131.33	21,131.33	-
小　计	-	697,296.51	697,296.51	-

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	4,492.84	798,337.62	802,830.46	-
(2)失业保险费	140.43	24,898.72	25,039.15	-
小　计	4,633.27	823,236.34	827,869.61	-

(十二) 应交税费

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
企业所得税	6,269,285.67	1,569,829.86	4,559,211.58	5,450,837.19
房产税	1,602,883.27	924,441.38	1,208,511.94	1,442,828.46
土地使用税	41,973.08	41,973.08	41,973.08	41,973.08
印花税	29,423.90	29,944.89	33,272.45	42,623.74
城市维护建设税	859.93	33,609.86	64,888.27	62,633.59
教育费附加	614.24	24,007.05	46,348.76	44,738.28
增值税	-	-	287,877.29	192,183.27
合　计	7,945,040.09	2,623,806.12	6,242,083.37	7,277,817.61

(十三) 其他应付款

1．明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	197,993,131.63	36,644,999.88	44,317,612.93	47,112,783.82
合　计	197,993,131.63	36,644,999.88	44,317,612.93	47,112,783.82

2．其他应付款

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付关联方	159,282,241.31	-	-	-

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
押金及保证金	18,565,653.27	18,599,951.83	24,767,788.39	24,784,544.62
工程款	15,179,943.67	12,389,143.46	15,766,480.65	15,348,877.11
预提费用	1,659,857.38	1,886,620.08	1,837,659.55	1,880,027.06
应付暂收款	592,637.68	713,170.54	782,401.44	907,712.29
其他	2,712,798.32	3,056,113.97	1,163,282.90	4,191,622.74
小　计	197,993,131.63	36,644,999.88	44,317,612.93	47,112,783.82

（十四）一年内到期的非流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	-	30,655,111.11	30,757,472.22	30,866,250.00

（十五）长期借款

借款类别	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押借款	-	640,655,111.11	670,757,472.22	700,866,250.00
减：一年内到期的长期借款	-	30,655,111.11	30,757,472.22	30,866,250.00
小　计	-	610,000,000.00	640,000,000.00	670,000,000.00

注：截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2023 年 9 月 14 日，本公司向中国银行股份有限公司南京分行、中国工商银行股份有限公司南京分行作为（联合）牵头行的银团借入人民币 70,000.00 万元的借款，借款期限为 180 个月，借款利率为五年以上 LPR 上调 15 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的学海路 1 号房产 1-6 幢及地下室。该笔借款已于 2026 年度归还。

（十六）营业收入

1. 营业收入明细情况

2026 年 1-3 月

项目	收入	成本
主营业务	26,915,922.18	5,974,961.36
其他业务	1,974,721.32	-
合　计	28,890,643.50	5,974,961.36

2025 年度

项目	收入	成本
主营业务	109,950,344.22	23,024,733.56
其他业务	6,885,406.20	-
合　计	116,835,750.42	23,024,733.56

2024 年度

项目	收入	成本
主营业务	116,083,368.17	23,942,829.14
其他业务	9,647,693.04	-
合　计	125,731,061.21	23,942,829.14

2023 年度

项目	收入	成本
主营业务	122,751,061.71	25,206,757.10
其他业务	8,984,233.71	-
合　计	131,735,295.42	25,206,757.10

2. 营业收入的分解信息

收入类型	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁收入-联营模式	13,103,618.89	48,034,226.86	52,728,995.89	57,080,859.68
租赁收入-租赁模式	7,494,298.90	37,795,651.96	39,408,610.40	41,303,577.22
其中：多经收入	470,152.67	1,693,002.75	2,661,880.55	776,614.17
停车场收入	727,399.63	1,904,761.90	1,904,761.90	1,904,761.90
综合管理费收入	5,590,604.76	22,215,703.50	22,040,999.98	22,461,862.91
广告费收入	38,125.82	67,106.21	145,308.52	195,919.82
其他收入	1,936,595.50	6,818,299.99	9,502,384.52	8,788,313.89
合　计	28,890,643.50	116,835,750.42	125,731,061.21	131,735,295.42

（十七）税金及附加

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	1,602,883.27	4,044,884.77	6,047,798.20	5,972,829.18
城市维护建设税	433,224.15	542,706.91	679,933.45	754,564.22

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
教育费附加（包含地方附加）	309,371.50	387,648.97	478,752.73	538,974.44
土地使用税	41,973.08	167,892.32	167,892.32	167,892.32
印花税	36,507.04	154,511.86	191,754.14	173,839.15
合　计	2,423,959.04	5,297,644.83	7,566,130.84	7,608,099.31

（十八）成本费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资性房地产折旧摊销	3,472,399.18	13,889,596.73	13,887,884.88	13,887,884.88
职工薪酬及劳务费	1,473,190.72	6,073,344.98	7,453,564.69	7,528,697.44
水电费	1,712,475.61	5,864,544.67	5,594,320.61	6,131,943.38
修理费及维保费	115,771.81	2,433,145.11	3,207,206.86	2,415,565.55
其中：工程改造支出	-	794,394.65	1,725,598.39	916,257.59
长期待摊费用摊销	786,613.37	3,254,513.31	4,439,945.55	5,161,173.04
信息服务费	691,823.90	2,898,285.15	3,057,817.97	2,148,522.78
安保费	678,221.22	2,237,660.51	2,604,105.96	2,028,947.49
清洁卫生费	585,118.03	2,230,723.54	1,820,843.60	2,534,904.47
广告展览促销费	109,306.83	450,447.27	720,183.10	818,761.51
办公费	30,289.15	144,157.94	273,363.32	389,134.26
保险费	52,383.68	49,745.41	101,598.10	49,193.12
固定资产折旧	3,473.20	16,078.85	20,678.10	25,755.80
其他费用	341,041.65	969,933.53	1,148,308.13	581,888.10
合　计	10,052,108.35	40,512,177.00	44,329,820.87	43,702,371.82

（十九）财务费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	1,039,111.12	14,774,431.00	15,337,257.95	17,606,351.47
减：利息收入	6,708.72	56,065.10	54,672.45	25,338.58
银行手续费	5,273.92	10,286.26	8,398.05	5,699.85

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
合　计	1,037,676.32	14,728,652.16	15,290,983.55	17,586,712.74

（二十）所得税费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
本期所得税费用	3,844,224.95	14,074,319.11	14,636,031.49	15,709,527.89

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

（一）关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南京金鹰国际集团有限公司	房地产业	南京市	17,836 万美元	100.00	100.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	受同一最终控制人控制
南京仙林金鹰购物中心有限公司	受同一最终控制人控制
南京金信通信息服务有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际物业集团有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰便利超市管理有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰购电子商务有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际医疗管理有限公司	受同一最终控制人控制
南京凯恩特实业有限公司	受同一最终控制人控制
南京仙鹰科技服务有限公司	本公司最终控制人子公司之联营企业
米斯特比萨金鹰餐饮管理（上海）有限公司	本公司最终控制人之联营企业
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	本公司最终控制人之联营企业

（二）关联交易情况

1．购销商品、接受和提供劳务情况

(1)采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
南京金信通信息服务有限公司	信息服务费	协议价	691,823.90	2,898,285.15	3,057,817.97	2,148,522.78
南京凯恩特实业有限公司	幕墙清洗服务	协议价	28,472.81	113,891.22	113,891.25	113,891.22
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	-	82,946.27	256,871.94	205,520.32
南京仙鹰科技服务有限公司	机器人服务	协议价	12,983.44	48,272.92	18,407.08	27,610.62
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务费	协议价	-	-	201,275.10	-
合　计			733,280.15	3,143,395.56	3,648,263.34	2,495,544.94

(2)出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场收入	协议价	727,399.63	1,904,761.90	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	资金拆借利息收入	协议价	-	12,242,103.81	12,399,365.08	8,469,315.18
合　计			727,399.63	14,146,865.71	14,304,126.98	10,374,077.08

2．关联租赁情况

公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-3 月确认的租赁收益	2025 年确认的租赁收益	2024 年确认的租赁收益	2023 年确认的租赁收益
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	89,323.46	302,359.18	284,588.86	253,441.99
米斯特比萨金鹰餐饮管理（上海）有限公司	房屋建筑物	-	-	154,900.08	1,129,808.62
合　计		89,323.46	302,359.18	439,488.94	1,383,250.61

(三) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1．应收项目

2026 年 3 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	782,627.64	-
(2)其他应收款			

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
	南京仙林金鹰购物中心有限公司	286,931,597.15	-

2025 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	-
(2)其他应收款			
	南京仙林金鹰购物中心有限公司	282,217,129.89	-
	南京金鹰国际集团有限公司	467,561,754.71	-

2024 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	-
(2)其他应收款			
	南京仙林金鹰购物中心有限公司	227,917,161.04	-
	南京金鹰国际集团有限公司	520,648,026.19	-

2023 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
(1)应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	-
(2)其他应收款			
	南京仙林金鹰购物中心有限公司	168,552,996.92	-
	南京金鹰国际集团有限公司	547,978,373.22	-

2．应付项目

项目名称	关联方名称	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
(1)应付账款					
	南京金信通信息服务有限公司	691,823.90	1,084,005.03	1,649,744.88	-
(2)预收款项					

项目名称	关联方名称	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
	南京金鹰便利超市管理有限公司	6,035.31	20,075.31	9,360.00	14,067.01
(3)其他应付款					
	南京金鹰国际集团有限公司	159,282,241.31	-	3,707,735.37	3,863,930.86

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司

2026年4月16日

统一社会信用代码

91330000087374063A （1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　余强，高峰

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰柒拾万元整

成立日期　2013 年 12 月 19 日

主要经营场所　浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

仅供中汇会审[2026]6285号报告使用

登记机关　浙江省市场监督管理局

2026 年02 月12 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：高峰

经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000014

批准执业文号：浙财会〔2013〕54号

批准执业日期：1999年12月28日设立，2013年12月4日转制

仅供中汇会审[2026]6285号报告使用

证书序号：0019879

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

2024 年 12月 3 日

中华人民共和国财政部制

朱广明(320000100056)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

中汇会计师事务所特殊普通合伙

朱广明(320000100056)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

朱广明(320000100056)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



姓　　名 Full name 朱广明
性　　别 Sex 男
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
身份证号码 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 桂玉玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1995-11-04

工作单位 Working unit 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No. 341124199511047422

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

330104[illegible]

桂玉玲(330000140354)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号：330000140354
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 06 月 31 日
Date of Issuance

南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的
金鹰湖滨天地二期项目
2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：浙2676HXULBZ

目　录

	页 次
一、备考审计报告	1-4
二、备考财务报表	5-7
（一）备考资产负债表	5-6
（二）备考利润表	7
三、备考财务报表附注	8-45

备 考 审 计 报 告

中汇会审[2026]6286号

华泰证券（上海）资产管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了南京仙林金鹰购物中心有限公司(以下简称“仙林购物公司”)关于金鹰湖滨天地二期项目相关资产及业务(以下简称“二期项目”)的备考财务报表，包括2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日、2026年3月31日的备考资产负债表，2023年度、2024年度、2025年度、2026年1-3月的备考利润表及备考财务报表附注。

我们认为，后附的备考财务报表在所有重大方面按备考财务报表附注二所述的财务报表编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对备考财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于仙林购物公司及华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对备考财务报表的责任

仙林购物公司管理层负责按照备考财务报表附注二所述的财务报表编制基础

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

编制备考财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制备考财务报表时，仙林购物公司管理层负责评估二期项目的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算二期项目终止运营或别无其他现实的选择。

仙林购物公司治理层负责监督二期项目备考财务报告过程。

四、强调事项-编制基础及使用用途限制

我们提醒备考财务报表使用者关注财务报表附注二关于编制基础的说明。本备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

本报告仅向华泰资管出具，供其为申请公开发行公开募集不动产投资信托基金之目的使用，未经本所同意，不得用作任何其他目的。

五、注册会计师对备考财务报表审计的责任

我们的目标是对备考财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响备考财务报表使用者依据备考财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的备考财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意

见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价仙林购物公司管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对仙林购物公司管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对二期项目持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意备考财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致二期项目不能持续经营。

（五）评价备考财务报表的总体列报、结构和内容，并评价备考汇总财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

（此页无正文）

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

报告日期：2026 年 4 月 16 日

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

备 考 资 产 负 债 表

会企01表-1

编制单位：南京仙林金鹰购物中心有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：						
货币资金		1	-	-	-	-
交易性金融资产		2	-	-	-	-
衍生金融资产		3	-	-	-	-
应收票据		4	-	-	-	-
应收账款	五（一）	5	3,978,376.23	2,984,168.08	2,913,670.97	1,789,768.18
应收款项融资		6	-	-	-	-
预付款项	五（二）	7	-	-	25,873.59	342,313.41
其他应收款	五（三）	8	290,637,379.36	1,146,634,310.68	144,988,083.87	27,360,756.65
存货	五（四）	9	445,636.32	613,796.46	554,189.31	916,240.56
合同资产		10	-	-	-	-
持有待售资产		11	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产		12	-	-	-	-
其他流动资产	五（五）	13	4,679,012.37	1,119,727.05	-	-
流动资产合计		14	299,740,404.28	1,151,352,002.27	148,481,817.74	30,409,078.80
非流动资产：						
债权投资		15	-	-	-	-
其他债权投资		16	-	-	-	-
长期应收款		17	-	-	-	-
长期股权投资		18	-	-	-	-
其他权益工具投资		19	-	-	-	-
其他非流动金融资产		20	-	-	-	-
投资性房地产	五（六）	21	688,065,796.58	698,354,966.98	739,335,109.13	779,595,839.57
固定资产	五（七）	22	367,364.51	313,535.03	950,012.26	1,060,997.63
在建工程		23	-	-	-	-
生产性生物资产		24	-	-	-	-
油气资产		25	-	-	-	-
使用权资产		26	-	-	-	-
无形资产	五（八）	27	-	-	-	649,575.62
开发支出		28	-	-	-	-
商誉		29	-	-	-	-
长期待摊费用	五（九）	30	12,602,620.04	14,325,723.73	16,667,147.78	23,546,732.00
递延所得税资产		31	-	-	-	-
其他非流动资产		32	-	-	-	-
非流动资产合计		33	701,035,781.13	712,994,225.74	756,952,269.17	804,853,144.82
资产总计		34	1,000,776,185.41	1,864,346,228.01	905,434,086.91	835,262,223.62

法定代表人：唐敏晓　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

备 考 资 产 负 债 表(续)

会企01表-2

编制单位：南京仙林金鹰购物中心有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2026年3月31日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：						
短期借款		35	-	-	-	-
交易性金融负债		36	-	-	-	-
衍生金融负债		37	-	-	-	-
应付票据		38	-	-	-	-
应付账款	五（十）	39	21,261,569.17	25,669,366.72	28,935,148.35	21,007,311.93
预收款项	五（十一）	40	29,102,788.15	31,637,786.99	29,733,969.39	32,029,612.24
合同负债	五（十二）	41	61,099.93	158,793.68	215,494.16	305,793.85
应付职工薪酬	五（十三）	42	931,938.28	1,059,221.25	830,804.00	1,000,501.53
应交税费	五（十四）	43	12,216,428.82	6,981,027.38	8,963,741.89	5,942,296.74
其他应付款	五（十五）	44	356,566,076.55	355,183,799.13	305,963,179.21	298,464,423.00
持有待售负债		45	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五（十六）	46	-	49,069,866.66	-	-
其他流动负债		47	-	-	-	-
流动负债合计		48	420,139,900.90	469,759,861.81	374,642,337.00	358,749,939.29
非流动负债：						
长期借款	五（十七）	49	-	828,000,000.00	-	-
应付债券		50	-	-	-	-
其中：优先股		51	-	-	-	-
永续债		52	-	-	-	-
租赁负债		53	-	-	-	-
长期应付款		54	-	-	-	-
预计负债		55	-	-	-	-
递延收益		56	-	-	-	-
递延所得税负债		57	-	-	-	-
其他非流动负债		58	-	-	-	-
非流动负债合计		59	-	828,000,000.00	-	-
负债合计		60	420,139,900.90	1,297,759,861.81	374,642,337.00	358,749,939.29
净资产：						
净资产		61	580,636,284.51	566,586,366.20	530,791,749.91	476,512,284.33
负债和净资产总计		62	1,000,776,185.41	1,864,346,228.01	905,434,086.91	835,262,223.62

法定代表人：唐敏晓

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备　考　利　润　表

会企02表

编制单位：南京仙林金鹿购物中心有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	行次	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
一、营业收入	五（十八）	1	45,517,067.49	186,362,210.78	185,753,296.90	189,605,129.28
减：营业成本	五（二十）	2	15,267,784.94	59,327,258.50	60,219,749.28	59,304,450.80
税金及附加	五（十九）	3	4,244,259.42	17,974,329.08	18,726,501.11	2,224,802.40
销售费用	五（二十）	4	347,637.47	775,043.01	1,371,267.46	1,570,324.54
管理费用	五（二十）	5	6,595,946.78	31,210,484.28	33,092,058.00	28,562,579.70
研发费用		6	-	-	-	-
财务费用	五（二十一）	7	358,214.46	29,348,940.86	-28,899.72	-149,373.33
其中：利息费用	五（二十一）	8	361,653.34	29,398,933.34	-	-
利息收入	五（二十一）	9	3,438.88	49,992.48	28,899.72	149,373.33
加：其他收益		10	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		11	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		14	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		15	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		16	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		17	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		18	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		19	18,733,224.42	47,726,155.05	72,372,620.77	98,092,345.17
加：营业外收入		20	-	-	-	-
减：营业外支出		21	-	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22	18,733,224.42	47,726,155.05	72,372,620.77	98,092,345.17
减：所得税费用	五（二十二）	23	4,683,306.11	11,931,538.76	18,093,155.19	24,523,086.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		24	14,049,918.31	35,794,616.29	54,279,465.58	73,569,258.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		25	14,049,918.31	35,794,616.29	54,279,465.58	73,569,258.88
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-	-	-
5. 其他		33	-	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		36	-	-	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		37	-	-	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		39	-	-	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		40	-	-	-	-
7. 现金流量套期储备		41	-	-	-	-
8. 外币财务报表折算差额		42	-	-	-	-
……		43	-	-	-	-
六、综合收益总额（综合亏损总额以“-”号填列）		44	14,049,918.31	35,794,616.29	54,279,465.58	73,569,258.88
七、每股收益：						
（一）基本每股收益（元/股）		45	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		46	-	-	-	-

法定代表人：唐敏　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的
金鹰湖滨天地二期项目
备考财务报表附注

2023 年度至 2026 年 1-3 月

一、基本情况

(一) 本公司概况

南京仙林金鹰购物中心有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由金鹰国际商贸集团(中国)有限公司投资组建的有限责任公司，于 2009 年 11 月 5 日在南京市栖霞区市场监督管理局登记注册，企业统一社会信用代码为 91320113694633 24X5。公司注册地为江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号。法定代表人为唐晓敏。2016 年 9 月 5 日，根据公司股东会决议，公司注册资本由人民币 1,500.00 万元变更为人民币 3 亿元,其中：金鹰国际商贸集团(中国)有限公司出资人民币 3 亿元,占注册资本的 100.00%。

本公司经营范围：许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目:食品销售(仅销售预包装食品)；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相器材及望远镜零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用品销售；钟表与计时仪器销售；家用电器销售；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租；企业管理咨询；非居住房地产租赁；音响设备销售；技术进出口；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；家具安装和维修服务；物业管理；停车场服务；服装服饰零售；摩托车及零配件零售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；游乐园服务；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；卫生用杀虫剂销售；特殊医学用途配方食品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；宠物销售；牲畜销售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育用品及器材零售；户外用品销售；水产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；广告设

计、代理；广告制作；组织文化艺术交流活动；母婴用品销售；餐饮管理；化妆品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；包装服务；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；单用途商业预付卡代理销售；企业会员积分管理服务；劳动保护用品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用家电零售；养生保健服务（非医疗）（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) 本次交易的基本情况

本公司拟将持有的金鹰湖滨天地二期项目及与金鹰湖滨天地二期项目各项业务相关的业务合同项下的全部权利和义务(以下称“交易标的”)以划转或实物资产出资等方式重组至本公司新设立的全资子公司(以下称“项目公司”)用于公开募集不动产投资信托基金(以下称“不动产基金”)发行。

华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下称“华泰资管”)拟作为基金管理人设立不动产基金，并在不动产基金下发起设立资产支持专项计划(以下称“专项计划”)。不动产基金于上海证券交易所/深圳证券交易所完成上市后，将通过一系列安排将项目公司注入专项计划，并最终实现注入不动产基金之目的。

专项计划拟以上述方式取得项目公司持有的交易标的，除交易标的资产外的部分称为“非交易标的”。

本公司管理层为上述交易的目的编制了本备考财务报表并由本公司企业负责人于 2026 年 4 月 16 日批准报出。

二、备考财务报表的编制基础

本备考财务报表是为附注一中所述的为申请公开募集不动产基金并上市之目的,而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所/深圳证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映交易标的 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

本备考财务报表仅供反映交易标的于本备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制本备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对本备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。本备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于本备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，本备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

本公司持有的目标资产产权清晰、物理特征可明确区分。历史期间，本公司承租南京仙林金鹰天地科技实业有限公司持有的金鹰湖滨天地一期项目部分资产，由本公司负责招商运营，该部分资产产生的收入、成本及资产、负债均在本公司账面记录。本备考财务报表基于本公司历史会计记录，结合南京仙林金鹰天地科技实业有限公司的历史会计记录，按照下述编制基础及附注三所述主要会计政策进行编制。

(一) 资产负债表

本次交易拟划转入项目公司的标的资产，即固定资产和投资性房地产原值按照其于本公司的历史成本反映。

交易标的在备考财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、预收账款、预付账款、应付账款、其他应收款及其他应付款等，按照其于本公司的原账面价值反映。

因承租南京仙林金鹰天地科技实业有限公司持有的金鹰湖滨天地一期项目部分资产产生的往来款项及长期待摊费用、应交税费等，能直接归属于南京仙林金鹰天地科技实业有限公司的则不计入本公司备考资产负债表；不能直接归属的款项，按照本公司记录的交易标的的收入与非交易标的的收入予以分摊，分摊至南京仙林金鹰天地科技实业有限公司的款项不计入本公司备考资产负债表。

按照上述编制基础确认和计量的资产和负债的净额，在备考资产负债表中列示为净资产，不区分所有者权益具体明细项目。

(二) 利润表

本公司账面与交易标的直接相关并单独核算的收入、成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用直接纳入本备考利润表。

因承租南京仙林金鹰天地科技实业有限公司持有的金鹰湖滨天地一期项目部分资产产生的租赁成本予以剔除，南京仙林金鹰天地科技实业有限公司向本公司提供的物管服务等，备考利润表还原为第三方服务成本。本公司账面记录的与金鹰湖滨天地一期项目直接相关的成本费用，不计入本公司备考利润表；本公司账面记录的同时为交易标的和非交易标的发生的间接费用，按照本公司账面记录的交易标的的收入与非交易标的的经营规模进行分摊，分摊至南京仙林金

鹰天地科技实业有限公司的费用不计入本公司备考利润表。

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

三、主要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本备考财务报表的实际会计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本备考财务报表所采用的货币为人民币。

(三) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1．金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2)金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资

产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(3)金融负债的分类和后续计量

以摊余成本计量的金融负债

本公司所有的金融负债均为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

2．金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

3．金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损

失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

4. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分

别列示，不予相互抵销。

(四) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(五) 应收账款

1．应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合

基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

3．按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

(六) 其他应收款

1．其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

3．按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(七) 投资性房地产

1．投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3．对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-50	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40	0.00	2.50

4．投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5．当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(八) 固定资产

1．固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2．固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3．固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(九)无形资产

1．无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2．无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	2-10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(十) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十一) 长期资产减值

采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1．资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2．企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3．市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4．有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5．资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6．企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7．其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目。

1．短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，

并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2．离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3．辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

(十三) 收入

1．收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：(1)本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本公司代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2.收入的具体原则

本公司的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

本公司提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

本公司直接销售业务，当产品交付给客户并收取货款开具收费票据时确认产品销售收入的实现。

(十四)租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十五) 重要会计政策和会计估计变更说明

1．重要会计政策变更

本期公司无重要的会计政策变更事项。

2．会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
消费税	应纳税销售额（量）	按特定消费品应纳税销售额、应纳税销售量的国家税法规定税率
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

根据江苏省人民政府印发《关于推动经济运行 率先整体好转若干政策措施的通知》(苏政规[2023]1 号)，对住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收 2023 年上半年房产税、城镇土地使用税。其他行业纳税人生产经营确有困难的，可申请减免房产税、城镇土地使用税。

根据江苏省委、省政府印发《关于促进经济持续回升向好的若干政策措施》，江苏省“房土两税”优惠政策执行期限延续到 2023 年 12 月 31 日

本公司 2023 年度享受以上房产税和城镇土地使用税的优惠政策。

五、备考财务报表项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露账面价值

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	3,978,376.23	2,984,168.08	2,913,670.97	1,789,768.18
账面余额小计	3,978,376.23	2,984,168.08	2,913,670.97	1,789,768.18
减：坏账准备	-	-	-	-
账面价值合计	3,978,376.23	2,984,168.08	2,913,670.97	1,789,768.18

2. 本公司对于应收账款始终按照整个存续期内的预期信用损失计量坏账准备。对于应收 POS 机在途款项，该款项会在次月第一个工作日到达公司账户，因此预期信用损失不重大。对于应收租户款项，本公司一般会收取 3 个月的租赁保证金。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备；对于未出现信用状况恶化的客户，本公司基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

(二) 预付款项

2026 年 3 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	-	-

2025 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	-	-

2024 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	25,873.59	100.00

2023 年 12 月 31 日

账龄	期末数	比例(%)
1年以内	324,273.43	94.73
1-2年	99.65	0.03
2-3年	680.24	0.20
3年以上	17,260.09	5.04
小　计	342,313.41	100.00

(三) 其他应收款

1.明细情况

2026 年 3 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	290,637,379.36	-	290,637,379.36
合　计	290,637,379.36	-	290,637,379.36

2025 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,146,634,310.68	-	1,146,634,310.68
合　计	1,146,634,310.68	-	1,146,634,310.68

2024 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	144,988,083.87	-	144,988,083.87
合　计	144,988,083.87	-	144,988,083.87

2023 年 12 月 31 日

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	27,360,756.65	-	27,360,756.65
合　计	27,360,756.65	-	27,360,756.65

2. 其他应收款

(1) 按性质分类披露账面余额

款项性质	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应收关联方	290,151,167.55	1,146,600,161.59	144,544,565.51	26,468,185.12
其他	486,211.81	34,149.09	443,518.36	892,571.53
小　计	290,637,379.36	1,146,634,310.68	144,988,083.87	27,360,756.65

(2) 按账龄披露账面余额

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	290,637,379.36	1,146,634,310.68	144,988,083.87	892,571.53
3 年以上	-	-	-	26,468,185.12
其中：3-4 年	-	-	-	26,468,185.12
小　计	290,637,379.36	1,146,634,310.68	144,988,083.87	27,360,756.65

(3) 本公司对于其他应收款始终按照未来 12 个月内或整个存续期内的预期信用损失计量减值准备。对于信用状况恶化的单个客户，本公司采用单项方式计提坏账准备。对于未出现信用状况恶化的客户，本公司将客户细分成关联方组合和账龄组合按照组合方式计提坏账准备。对于关联方客户，本公司会定期跟踪关联方的信用情况，考虑到关联方的经济状况良好，本公司认为应收关联方账款的预期信用损失不重大，因此未对应收关联方账款计提坏账准备；对于账龄组合，本公司基于历史实际信用损失经验认为预期信用损失不重大。

（四）存货

2026 年 3 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	367,595.04	-	367,595.04
其他周转材料	78,041.28	-	78,041.28
合　计	445,636.32	-	445,636.32

2025 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	504,636.51	-	504,636.51
其他周转材料	109,159.95	-	109,159.95
合　计	613,796.46	-	613,796.46

2024 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	471,404.16	-	471,404.16
其他周转材料	82,785.15	-	82,785.15
合　计	554,189.31	-	554,189.31

2023 年 12 月 31 日

项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	889,658.97	-	889,658.97
其他周转材料	26,581.59	-	26,581.59
合　计	916,240.56	-	916,240.56

（五）其他流动资产

2026 年 3 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	4,679,012.37	-	4,679,012.37

2025 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	1,119,727.05	-	1,119,727.05

2024 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	-	-	-

2023 年 12 月 31 日

项　目	账面余额	减值准备	账面价值
留抵增值税	-	-	-

(六) 投资性房地产

2026 年 1-3 月

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	735,296,714.14	305,910,000.00	1,041,206,714.14
2)本期增加	-	-	-
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	735,296,714.14	305,910,000.00	1,041,206,714.14
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	262,654,634.05	80,197,113.11	342,851,747.16
2)本期增加	8,373,006.06	1,916,164.34	10,289,170.40
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	271,027,640.11	82,113,277.45	353,140,917.56
(3)账面价值			
1)期末账面价值	464,269,074.03	223,796,722.55	688,065,796.58
2)期初账面价值	472,642,080.09	225,712,886.89	698,354,966.98

2025 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	735,176,606.35	305,910,000.00	1,041,086,606.35
2)本期增加	120,107.79	-	120,107.79
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	735,296,714.14	305,910,000.00	1,041,206,714.14

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	229,162,683.67	72,588,813.55	301,751,497.22
2)本期增加	33,491,950.38	7,608,299.56	41,100,249.94
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	262,654,634.05	80,197,113.11	342,851,747.16
(3)账面价值			
1)期末账面价值	472,642,080.09	225,712,886.89	698,354,966.98
2)期初账面价值	506,013,922.68	233,321,186.45	739,335,109.13

2024 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	734,225,159.07	305,910,000.00	1,040,135,159.07
2)本期增加	951,447.28	-	951,447.28
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	735,176,606.35	305,910,000.00	1,041,086,606.35
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	195,727,878.83	64,811,440.67	260,539,319.50
2)本期增加	33,434,804.84	7,777,372.88	41,212,177.72
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	229,162,683.67	72,588,813.55	301,751,497.22
(3)账面价值			
1)期末账面价值	506,013,922.68	233,321,186.45	739,335,109.13
2)期初账面价值	538,497,280.24	241,098,559.33	779,595,839.57

2023 年度

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
(1)账面原值			
1)期初数	732,407,875.97	305,910,000.00	1,038,317,875.97
2)本期增加	1,819,422.32	-	1,819,422.32
3)本期减少	2,139.22	-	2,139.22

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	合　计
4)期末数	734,225,159.07	305,910,000.00	1,040,135,159.07
(2)累计折旧和累计摊销			
1)期初数	162,338,034.46	57,034,067.79	219,372,102.25
2)本期增加	33,389,844.37	7,777,372.88	41,167,217.25
3)本期减少	-	-	-
4)期末数	195,727,878.83	64,811,440.67	260,539,319.50
(3)账面价值			
1)期末账面价值	538,497,280.24	241,098,559.33	779,595,839.57
2)期初账面价值	570,069,841.51	248,875,932.21	818,945,773.72

2．报告期各期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 固定资产

1.明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	367,364.51	313,535.03	950,012.26	1,060,997.63
固定资产清理			-	-
合　计	367,364.51	313,535.03	950,012.26	1,060,997.63

2.固定资产

(1)明细情况

2026年1-3月

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	36,792.91	3,849.56	1,360,838.98	401,796.01	1,803,277.46
2)本期增加	-	-	65,581.52	-	65,581.52
3)本期减少	-	-	12,218.69	-	12,218.69
4)期末数	36,792.91	3,849.56	1,414,201.81	401,796.01	1,856,640.29
(2)累计折旧					
1)期初数	5,140.00	3,464.60	1,122,000.46	359,137.37	1,489,742.43
2)本期增加金额	827.85	-	9,525.23	177.09	10,530.17

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
3)本期减少金额	-	-	10,996.82	-	10,996.82
4)期末数	5,967.85	3,464.60	1,120,528.87	359,314.46	1,489,275.78
(3)账面价值					
1)期末账面价值	30,825.06	384.96	293,672.94	42,481.55	367,364.51
2)期初账面价值	31,652.91	384.96	238,838.52	42,658.64	313,535.03

2025 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,122,275.27	77,353.83	1,866,873.71	1,158,255.05	4,224,757.86
2)本期增加	-	-	17,345.14	-	17,345.14
3)本期减少	1,085,482.36	73,504.27	523,379.87	756,459.04	2,438,825.54
4)期末数	36,792.91	3,849.56	1,360,838.98	401,796.01	1,803,277.46
(2)累计折旧					
1)期初数	617,711.90	69,271.99	1,551,625.52	1,036,136.19	3,274,745.60
2)本期增加金额	84,387.80	346.46	35,279.63	2,615.21	122,629.10
3)本期减少金额	696,959.70	66,153.85	464,904.69	679,614.03	1,907,632.27
4)期末数	5,140.00	3,464.60	1,122,000.46	359,137.37	1,489,742.43
(3)账面价值					
1)期末账面价值	31,652.91	384.96	238,838.52	42,658.64	313,535.03
2)期初账面价值	504,563.37	8,081.84	315,248.19	122,118.86	950,012.26

2024 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,325,349.35	77,353.83	1,911,091.83	1,454,631.08	4,768,426.09
2)本期增加	107,589.37	-	108,626.71	3,934.88	220,150.96
3)本期减少	310,663.45	-	152,844.83	300,310.91	763,819.19
4)期末数	1,122,275.27	77,353.83	1,866,873.71	1,158,255.05	4,224,757.86
(2)累计折旧					

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
1)期初数	695,733.73	68,579.07	1,645,332.68	1,297,782.98	3,707,428.46
2)本期增加金额	117,750.62	692.92	41,274.60	5,579.61	165,297.75
3)本期减少金额	195,772.45	-	134,981.76	267,226.40	597,980.61
4)期末数	617,711.90	69,271.99	1,551,625.52	1,036,136.19	3,274,745.60
(3)账面价值					
1)期末账面价值	504,563.37	8,081.84	315,248.19	122,118.86	950,012.26
2)期初账面价值	629,615.62	8,774.76	265,759.15	156,848.10	1,060,997.63

2023 年度

项　目	专业设备	运输工具	电子设备	其他	合　计
(1)账面原值					
1)期初数	1,325,349.35	77,353.83	1,857,702.61	1,470,369.00	4,730,774.79
2)本期增加	-	-	105,746.53	-	105,746.53
3)本期减少	-	-	52,357.31	15,737.92	68,095.23
4)期末数	1,325,349.35	77,353.83	1,911,091.83	1,454,631.08	4,768,426.09
(2)累计折旧					
1)期初数	580,186.52	67,886.15	1,588,994.60	1,280,348.09	3,517,415.36
2)本期增加金额	115,547.21	692.92	98,462.08	31,599.02	246,301.23
3)本期减少金额	-	-	42,124.00	14,164.13	56,288.13
4)期末数	695,733.73	68,579.07	1,645,332.68	1,297,782.98	3,707,428.46
(3)账面价值					
1)期末账面价值	629,615.62	8,774.76	265,759.15	156,848.10	1,060,997.63
2)期初账面价值	745,162.83	9,467.68	268,708.01	190,020.91	1,213,359.43

(2)报告期各期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(八) 无形资产

1.明细情况

2026 年 1-3 月

项　目	软件
(1)账面原值	

项　目	软件
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加金额	-
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	-

2025 年度

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加金额	-
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	-

2024 年度

项　目	软件
(1)账面原值	

项　目	软件
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	912,591.83
2)本期增加金额	649,575.62
3)本期减少金额	-
4)期末余额	1,562,167.45
(3)账面价值	
1)期末账面价值	-
2)期初账面价值	649,575.62

2023 年度

项　目	软件
(1)账面原值	
1)期初余额	1,562,167.45
2)本期增加	-
3)本期减少	-
4)期末余额	1,562,167.45
(2)累计摊销	
1)期初余额	238,675.96
2)本期增加金额	673,915.87
3)本期减少金额	-
4)期末余额	912,591.83
(3)账面价值	
1)期末账面价值	649,575.62
2)期初账面价值	1,323,491.49

2. 报告期各期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

（九）长期待摊费用

2026 年 1-3 月

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	14,325,723.73	-	1,723,103.69	-	12,602,620.04

2025 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少（注）	期末数
装修费	16,667,147.78	3,809,836.60	5,994,542.24	156,718.41	14,325,723.73

注：本期其他减少系报废部分点位装修所致。

2024 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	23,546,732.00	-	6,879,584.22	-	16,667,147.78

2023 年度

项　目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	26,920,755.65	2,514,993.70	5,889,017.35	-	23,546,732.00

（十）应付账款

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	20,497,393.96	24,622,187.78	27,579,227.88	19,853,897.44
1-2 年	103,849.67	380,917.87	211,943.37	54,075.94
2-3 年	29,374.88	35,310.41	50,862.32	374,945.48
3 年以上	630,950.66	630,950.66	1,093,114.78	724,393.07
合　计	21,261,569.17	25,669,366.72	28,935,148.35	21,007,311.93

（十一）预收款项

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	28,609,495.03	30,725,088.56	29,305,348.76	31,759,514.65
1-2 年	248,919.35	666,400.75	165,961.61	111,230.03
2-3 年	124,796.06	126,719.97	106,216.54	61,142.05
3 年以上	119,577.71	119,577.71	156,442.48	97,725.51
合　计	29,102,788.15	31,637,786.99	29,733,969.39	32,029,612.24

（十二）合同负债

1. 明细情况

账　龄	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
客户忠诚度计划	61,099.93	158,793.68	215,494.16	305,793.85

2. 期末无账龄超过1年的重要合同负债。

（十三）应付职工薪酬

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	937,438.73	2,308,024.24	2,313,524.69	931,938.28
(2)离职后福利—设定提存计划	-	263,966.33	263,966.33	-
(3)辞退福利	121,782.52	84,011.96	205,794.48	-
合　计	1,059,221.25	2,656,002.53	2,783,285.50	931,938.28

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	830,804.00	9,053,548.66	8,946,913.93	937,438.73
(2)离职后福利—设定提存计划	-	1,011,964.81	1,011,964.81	-
(3)辞退福利	-	1,375,209.74	1,253,427.22	121,782.52
合　计	830,804.00	11,440,723.21	11,212,305.96	1,059,221.25

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	1,000,501.53	8,626,352.34	8,796,049.87	830,804.00
(2)离职后福利—设定提存计划	-	1,067,338.33	1,067,338.33	-
(3)辞退福利	-	1,674,136.60	1,674,136.60	-
合　计	1,000,501.53	11,367,827.27	11,537,524.80	830,804.00

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	822,955.08	9,228,674.48	9,051,128.03	1,000,501.53
(2)离职后福利—设定提存计划	5,938.01	1,184,874.85	1,190,812.86	-

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(3)辞退福利	99,061.87	422,420.40	521,482.27	-
合　计	927,954.96	10,835,969.73	10,763,423.16	1,000,501.53

2. 短期薪酬

2026年1-3月

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	456,045.15	1,930,513.45	1,921,024.65	465,533.95
(2)职工福利费	-	101,394.64	101,394.64	-
(3)社会保险费	-	132,343.00	132,343.00	-
其中：医疗保险费	-	112,969.40	112,969.40	-
工伤保险费	-	6,597.75	6,597.75	-
生育保险费	-	12,775.85	12,775.85	-
(4)住房公积金	-	111,334.60	111,334.60	-
(5)工会经费和职工教育经费	481,393.58	32,438.55	47,427.80	466,404.33
小　计	937,438.73	2,308,024.24	2,313,524.69	931,938.28

2025年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	457,761.34	7,528,976.44	7,530,692.63	456,045.15
(2)职工福利费	-	297,211.21	297,211.21	-
(3)社会保险费	-	506,920.55	506,920.55	-
其中：医疗保险费	-	430,195.64	430,195.64	-
工伤保险费	-	27,941.41	27,941.41	-
生育保险费	-	48,783.50	48,783.50	-
(4)住房公积金	-	519,230.87	519,230.87	-
(5)工会经费和职工教育经费	373,042.66	201,209.59	92,858.67	481,393.58
小　计	830,804.00	9,053,548.66	8,946,913.93	937,438.73

2024年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	614,521.11	6,975,644.74	7,132,404.51	457,761.34
(2)职工福利费	-	397,422.80	397,422.80	-

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(3)社会保险费	-	539,422.09	539,422.09	-
其中：医疗保险费	-	454,974.72	454,974.72	-
工伤保险费	-	33,065.65	33,065.65	-
生育保险费	-	51,381.72	51,381.72	-
(4)住房公积金	-	566,559.22	566,559.22	-
(5)工会经费和职工教育经费	385,980.42	147,303.49	160,241.25	373,042.66
小　计	1,000,501.53	8,626,352.34	8,796,049.87	830,804.00

2023年度

项　目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	482,842.99	7,591,741.99	7,460,063.87	614,521.11
(2)职工福利费	-	366,772.43	366,772.43	-
(3)社会保险费	143.94	585,578.52	585,722.46	-
其中：医疗保险费	-	493,273.74	493,273.74	-
工伤保险费	143.94	36,747.35	36,891.29	-
生育保险费	-	55,557.43	55,557.43	-
(4)住房公积金	13,473.79	582,625.69	596,099.48	-
(5)工会经费和职工教育经费	326,494.36	101,955.85	42,469.79	385,980.42
小　计	822,955.08	9,228,674.48	9,051,128.03	1,000,501.53

3. 设定提存计划

2026年1-3月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	255,967.05	255,967.05	-
(2)失业保险费	-	7,999.28	7,999.28	-
小　计	-	263,966.33	263,966.33	-

2025年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	981,297.79	981,297.79	-
(2)失业保险费	-	30,667.02	30,667.02	-
小　计	-	1,011,964.81	1,011,964.81	-

2024年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	-	1,034,993.02	1,034,993.02	-
(2)失业保险费	-	32,345.31	32,345.31	-
小　计	-	1,067,338.33	1,067,338.33	-

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	5,758.04	1,149,038.38	1,154,796.42	-
(2)失业保险费	179.97	35,836.47	36,016.44	-
小　计	5,938.01	1,184,874.85	1,190,812.86	-

(十四) 应交税费

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
企业所得税	8,173,597.49	2,883,833.48	4,321,505.05	5,273,624.13
房产税	3,692,227.16	3,853,932.62	4,304,990.76	-
印花税	95,327.73	49,528.88	50,751.80	53,585.73
城市维护建设税	69,065.89	31,249.90	98,752.62	85,724.80
消费税	66,993.36	66,020.78	42,547.50	53,227.37
土地使用税	56,542.40	56,542.40	56,542.41	-
教育费附加	49,332.77	22,321.36	70,537.59	61,232.00
代扣代缴个人所得税	13,342.02	17,597.96	14,406.94	14,209.11
增值税	-	-	3,707.22	400,693.60
合　计	12,216,428.82	6,981,027.38	8,963,741.89	5,942,296.74

(十五) 其他应付款

1．明细情况

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			-	-
应付股利			-	-
其他应付款	356,566,076.55	355,183,799.13	305,963,179.21	298,464,423.00

项目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
合　计	356,566,076.55	355,183,799.13	305,963,179.21	298,464,423.00

2．其他应付款

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
关联方往来款	286,931,597.15	282,217,129.89	227,917,161.04	223,212,616.66
押金及保证金	48,175,492.76	48,415,118.67	47,025,742.61	46,041,426.57
工程款	14,359,097.84	15,574,342.76	19,958,724.05	18,648,772.91
预提费用	2,911,360.78	3,700,981.99	3,330,313.07	3,193,367.39
应付暂收款	2,511,808.24	2,515,586.44	1,954,366.79	1,957,341.87
其他	1,676,719.78	2,760,639.38	5,776,871.65	5,410,897.60
小　计	356,566,076.55	355,183,799.13	305,963,179.21	298,464,423.00

（十六）一年内到期的非流动负债

项　目	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	-	49,069,866.66	-	-

（十七）长期借款

借款类别	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押借款	-	877,069,866.66	-	-
减：一年内到期的长期借款	-	49,069,866.66	-	-
小　计	-	828,000,000.00	-	-

注：截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2025 年 3 月 28 日，本公司向交通银行股份有限公司江苏省分行（作为牵头行）、广州银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京湖北路支行、中国民生银行股份有限公司南京分行作为贷款人的银团借入人民币 120,000.00 万元的借款，借款期限为 60 个月，借款利率为五年以上 LPR 下调 40 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的栖霞区学津路 1 号房产。该笔借款已于 2026 年归还。

（十八）营业收入

1．　营业收入明细情况

2026 年 1-3 月

项目	收入	成本
主营业务	43,988,483.36	15,267,784.94
其他业务	1,558,584.13	-
合　计	45,547,067.49	15,267,784.94

2025 年度

项目	收入	成本
主营业务	180,002,410.25	59,327,258.50
其他业务	6,359,800.53	-
合　计	186,362,210.78	59,327,258.50

2024 年度

项目	收入	成本
主营业务	178,589,019.91	60,219,749.28
其他业务	7,164,276.99	-
合　计	185,753,296.90	60,219,749.28

2023 年度

项目	收入	成本
主营业务	182,294,596.11	59,304,450.80
其他业务	7,310,533.17	-
合　计	189,605,129.28	59,304,450.80

2.　营业收入的分解信息

收入类型	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
租赁收入-联营模式	4,834,921.10	22,846,274.08	25,739,710.20	29,274,226.12
其中：超市集采租赁收入	25,719.81	4,337,143.47	7,184,487.20	10,105,983.56
租赁收入-租赁模式	28,613,487.43	116,333,047.23	112,289,314.44	113,474,728.87
其中：多经收入	1,708,294.24	6,612,866.06	8,161,511.06	6,961,886.41
直接销售	597,064.26	2,007,132.97	1,999,365.11	1,148,668.17
停车场收入	1,418,538.19	5,413,655.60	5,368,655.13	5,981,749.27
综合管理费收入	8,524,472.38	33,402,300.37	33,191,975.03	32,415,223.68
广告费收入	101,396.58	351,882.38	474,054.34	429,650.66

收入类型	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
其他收入	1,457,187.55	6,007,918.15	6,690,222.65	6,880,882.51
合　计	45,547,067.49	186,362,210.78	185,753,296.90	189,605,129.28

（十九）税金及附加

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
房产税	3,403,099.76	15,540,047.92	16,542,080.79	-
城市维护建设税	267,908.40	716,539.49	780,833.97	896,704.26
消费税	234,415.16	757,896.33	443,363.01	471,871.78
教育费附加（包含地方附加）	191,363.13	511,816.20	545,208.59	640,503.07
印花税	90,930.57	221,859.55	188,706.64	215,723.29
土地使用税	56,542.40	226,169.59	226,169.62	-
其他	-	-	138.49	-
合　计	4,244,259.42	17,974,329.08	18,726,501.11	2,224,802.40

（二十）成本费用按项目分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照项目分类，列示如下：

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
投资性房地产折旧摊销	10,289,170.40	41,100,249.94	41,212,177.72	41,167,217.25
职工薪酬及劳务费	2,721,118.73	12,398,770.62	12,606,875.36	11,648,208.42
水电费	2,682,795.26	10,230,086.68	9,443,675.09	10,247,921.15
长期待摊费用摊销	1,723,103.69	5,994,542.24	6,879,584.22	5,889,017.35
信息服务费	1,037,735.85	6,420,452.72	6,335,995.09	4,151,722.76
修理费及维保费	337,776.19	3,744,864.79	4,894,647.53	4,472,816.03
其中：工程改造支出	139,345.90	1,395,426.47	1,533,588.46	1,379,845.84
清洁卫生费	1,162,103.28	5,069,597.00	4,843,730.35	4,681,834.85
安保费	430,319.53	1,560,955.10	1,637,236.88	1,642,015.72
直接销售成本	562,185.42	1,879,750.54	1,869,438.88	1,080,077.95
广告展览促销费	347,637.47	775,043.01	1,371,267.46	1,570,324.54
办公费	161,837.30	788,357.88	779,533.21	736,879.75

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
无形资产软件摊销	-	-	649,575.62	673,915.87
保险费	94,069.45	104,891.60	112,525.11	118,353.18
固定资产折旧	10,530.17	122,629.10	165,297.75	246,301.23
其他费用	650,986.45	1,122,594.57	1,881,514.47	1,110,748.99
合　计	22,211,369.19	91,312,785.79	94,683,074.74	89,437,355.04

（二十一）财务费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	361,653.34	29,398,933.34	-	-
减：利息收入	3,438.88	49,992.48	28,899.72	149,373.33
合　计	358,214.46	29,348,940.86	-28,899.72	-149,373.33

（二十二）所得税费用

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
本期所得税费用	4,683,306.11	11,931,538.76	18,093,155.19	24,523,086.29

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

（一）关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	贸易	南京	113,700.00	100.00	100.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
南京金鹰国际贸易有限公司	受同一母公司控制
南京金鹰购电子商务有限公司	受同一母公司控制
南京金信通信息服务有限公司	受同一母公司控制
南京金鹰国际物业集团有限公司	受同一最终控制人控制

其他关联方名称	与本公司的关系
南京金鹰国际集团有限公司	受同一最终控制人控制
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	受同一最终控制人控制
南京凯恩特实业有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰国际医疗管理有限公司	受同一最终控制人控制
南京金鹰工程建设有限公司	受同一最终控制人控制
南京仙鹰科技服务有限公司	本公司最终控制人子公司之联营企业
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	本公司最终控制人之联营企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1)采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	160,156.84	11,859,323.60	20,071,662.35	28,547,159.48
南京金信通信息服务有限公司	信息服务费	协议价	1,037,735.85	6,420,452.72	6,335,995.09	4,151,722.76
南京仙鹰科技服务有限公司	清洁服务费等	协议价	837,895.74	3,302,561.03	3,225,508.76	895,483.07
南京凯恩特实业有限公司	晶面养护等服务费	协议价	245,613.56	1,087,785.38	1,088,591.56	976,733.31
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	宣传推广服务费	协议价	99,056.60	254,716.95	137,641.49	181,132.04
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	6,662.13	162,715.65	465,518.53	362,403.02
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务费	协议价	-	-	364,762.64	-
合　计			2,387,120.72	23,087,555.33	31,689,680.42	35,114,633.68

(2)出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场收入	协议价	1,418,538.19	5,413,655.60	5,368,655.13	5,981,749.27

2. 关联租赁情况

公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2026年1-3月确认的租赁收益	2025年确认的租赁收益	2024年确认的租赁收益	2023年确认的租赁收益
江苏新华金鹰传媒股份有限公司	户外LED大屏整包、灯箱租赁	71,428.57	285,714.29	95,238.10	95,238.10

（三）应收、应付关联方等未结算项目情况

1．应收项目

2026 年 3 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	3,740,848.18	-
其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	290,151,167.55	-

2025 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,433,422.67	-
其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	1,146,600,161.59	-

2024 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,653,443.23	-
其他应收款			
	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	144,544,565.51	-

2023 年 12 月 31 日

项目名称	关联方名称	账面余额	坏账准备
应收账款			
	南京金鹰国际物业集团有限公司	1,732,898.24	-
其他应收款			
	南京金鹰国际集团有限公司	26,468,185.12	-

2．应付项目

项目名称	关联方名称	2026.3.31	2025.12.31	2024.12.31	2023.12.31
(1)应付账款					
	南京金信通信息服务有限公司	1,037,735.85	2,222,364.48	3,116,155.12	-
	南京金鹰国际贸易有限公司	178,792.24	4,626,255.03	8,106,703.30	3,896,995.58
(2)其他应付款					
	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	286,931,597.15	282,217,129.89	227,917,161.04	168,552,996.92
	金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	-	-	-	54,659,619.74

南京仙林金鹰购物中心有限公司

2026 年 4 月 16 日

统一社会信用代码

91330000087374063A （1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　余强、高峰

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰柒拾万元整

成立日期　2013 年 12 月 19 日

主要经营场所　浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

仅供中汇会审[2026]6286号报告使用

登记机关　浙江省市场监督管理局

2026 年02 月12 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：高峰

经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000014

批准执业文号：浙财会〔2013〕54号

批准执业日期：1999 年 12 月 28 日设立，2013 年 12 月 4 日转制

仅供中汇会审[2026]6286号报告使用

证书序号：0019879

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

2024 年 12 月 3 日

中华人民共和国财政部制

朱广明(320000100056)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中汇会计师事务所特殊普通合伙

朱广明(320000100056)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

朱广明(320000100056)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



Full name
Sex 男
Date of birth
Working unit
Identity card No.

姓名 Full name 桂玉玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1995-11-04

工作单位 Working unit 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码 Identity card No 341124199511047422

桂玉玲(330000140354)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号 No. of Certificate 330000140354

批准注册协会 Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期 Date of Issuance 2020 年 05 月 31 日

三、基金可供分配金额测算报告

华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金可供分配金额测算审核报告
2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层 www.zhcpa.cn
Floors5-8,12and23,Block A,UDC Times Building,No.8 Xinye Road，Qianjiang New City,Hangzhou
Tel.0571-88879999 Fax.0571-88879000

目　　录

	页 次
一、审核报告	1-2
二、可供分配金额测算报告	
预测合并资产负债表	3
预测合并利润表	4
预测合并现金流量表	5
可供分配金额计算表	6
三、可供分配金额测算附注	7-35

审 核 报 告

中汇会专[2026]7630号

华泰证券（上海）资产管理有限公司：

一、审核意见

我们审核了后附的由华泰证券（上海）资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)编制的华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金2026年4月1日(预计基金成立日)至2026年12月31日止期间及2027年度预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额计算表及相关附注(以下统称“可供分配金额测算报告”)。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号--预测性财务信息的审核》。华泰资管管理层对可供分配金额测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在后附的可供分配金额计算表报告附注五及附注六中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照后附的可供分配金额计算表附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本报告仅供华泰资管申请公开募集注册该基金之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。我们明确表示不会就本报告的内容向任何其他方负上或承担责任。

（此页无正文）

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国·杭州　　中国注册会计师：

报告日期：2026 年 4 月 23 日

预 测 合 并 资 产 负 债 表

编制单位：华泰证券（上海）资产管理有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	2026年12月31日预测数	2027年12月31日预测数
流动资产：			
货币资金	七（一）	265,316,729.65	306,973,473.75
应收账款	七（二）	8,583,329.11	9,241,662.03
预付账款	七（三）	78,430.00	78,430.00
存货	七（四）	658,362.58	658,362.58
流动资产合计		274,636,851.34	316,951,928.36
非流动资产：			
投资性房地产	七（五）	3,064,729,606.90	2,872,240,613.74
固定资产			
无形资产		-	-
非流动资产合计		3,064,729,606.90	2,872,240,613.74
资产总计		3,339,366,458.24	3,189,192,542.10
流动负债：			
应付账款	七（六）	103,144,244.37	104,601,002.48
应交税费	七（七）	11,551,261.70	11,283,762.31
其他应付款	七（八）	48,520,763.72	47,620,763.72
应付股利	七（九）	119,079,748.97	161,536,414.92
负债合计		282,296,018.76	325,041,943.43
实收基金		3,207,000,000.00	3,207,000,000.00
未弥补亏损		-149,929,560.52	-342,849,401.33
所有者权益合计		3,057,070,439.48	2,864,150,598.67
负债和所有者权益总计		3,339,366,458.24	3,189,192,542.10

基金管理人负责人：　　项目负责人：

预 测 合 并 利 润 表

编制单位：华泰证券（上海）资产管理有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释号	2026年4-12月预测数	2027年度预测数
一、营业总收入		231,182,798.30	311,279,559.87
营业收入	七（十）	231,182,798.30	311,279,559.87
二、营业总成本		251,186,229.53	334,573,426.69
营业成本	七（十）	174,373,574.95	235,975,238.41
利息支出		3,889,630.94	5,297,844.79
税金及附加	七（十一）	21,928,550.17	26,991,100.76
销售费用	七（十二）	456,944.30	936,735.81
管理费用	七（十三）	43,736,504.17	57,852,591.52
管理人报酬	七（十四）	4,810,500.00	6,352,300.38
托管费	七（十五）	240,525.00	317,615.02
其他费用	七（十六）	1,750,000.00	850,000.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）		-20,003,431.23	-23,293,866.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,003,431.23	-23,293,866.82
减：所得税费用	七（十七）	10,846,380.32	8,089,559.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,849,811.55	-31,383,425.89
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,849,811.55	-31,383,425.89
六、其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-30,849,811.55	-31,383,425.89

基金管理人负责人：　　项目负责人：

预测合并现金流量表

编制单位：华泰证券（上海）资产管理有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注号	2026年4-12月预测数	2027年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		530,491,198.49	714,087,561.80
经营活动现金流入小计		530,491,198.49	714,087,561.80
购买商品、接受劳务支付的现金		229,380,675.49	426,884,669.41
支付的各项税费		42,387,600.34	57,444,629.68
支付其他与经营活动有关的现金		40,176,956.73	69,021,769.64
经营活动现金流出小计		311,945,232.56	553,351,068.73
经营活动产生的现金流量净额	七（十八）	218,545,965.93	160,736,493.07
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,160,229,236.28	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,160,229,236.28	-
投资活动产生的现金流量净额		-3,160,229,236.28	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
认购/申购收到的现金		3,207,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		3,207,000,000.00	-
分配支付的现金		-	119,079,748.97
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	119,079,748.97
筹资活动产生的现金流量净额	七（十九）	3,207,000,000.00	-119,079,748.97
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		265,316,729.65	41,656,744.10
加：期初现金及现金等价物余额			265,316,729.65
六、期末现金及现金等价物余额		265,316,729.65	306,973,473.75

基金管理人负责人：　　项目负责人：

可供分配金额计算表

编制单位：华泰证券（上海）资产管理有限公司　　金额单位：人民币元

项目	注释号	2026年4-12月预测数	2027年度预测数
一、净利润		-30,849,811.55	-31,383,425.89
折旧和摊销		142,270,393.10	192,488,993.16
利息支出（利息费用项目，计提数）		3,889,630.94	5,297,844.79
所得税费用（利润表计提）		10,846,380.32	8,089,559.07
二、息税折旧摊销前利润		126,156,592.81	174,492,971.13
三、其他调整项	七（二十）		
不动产基金发行份额募集的资金		3,207,000,000.00	-
收购不动产项目所支付的现金净额		-3,160,229,236.28	-
其中：收购不动产项目公司股权支付的现金		-3,207,000,000.00	
收购项目公司股权取得的现金		46,770,763.72	-
支付的利息支出（实际支付）		-3,889,630.94	-5,297,844.79
应收和应付项目的变动		107,125,384.38	-369,074.20
支付所得税费用（当期支付）		-10,846,380.32	-8,089,559.07
向基金份额持有人分配支付的现金		-	-119,079,748.97
其中：重大资本性支出		-5,393,900.00	-6,878,100.00
未来合理期间内的运营费用		-2,958,846.69	-3,917,388.17
支付以前期间预留运营费用		-	2,958,846.69
预留应付联营商货款		-137,884,233.99	-137,600,417.35
期初现金余额			265,316,729.65
四、可供分配金额		119,079,748.97	161,536,414.92

基金管人负责人：　　项目负责人：

报告附注

2026 年 4-12 月及 2027 年度

一、基本情况

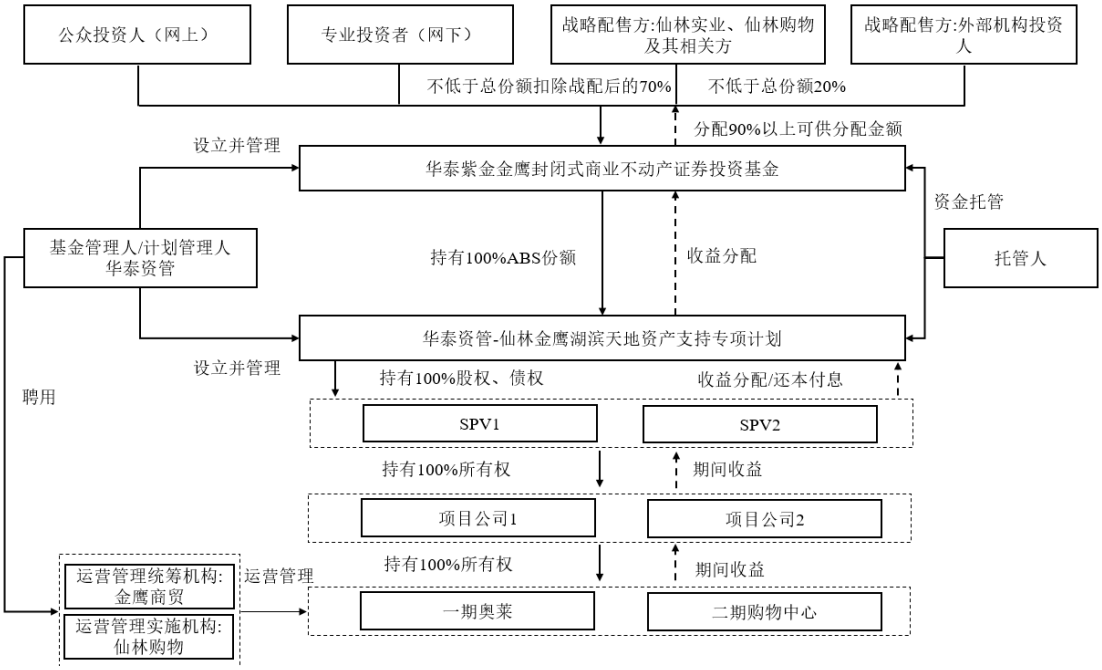
(一) 基金基本情况

华泰证券（上海）资产管理有限公司拟设立华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称“本基金”)，拟用于公开发行不动产基金份额并投资于华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划(以下简称“资产支持专项计划”)。

原始权益人南京仙林金鹰天地科技实业有限公司及南京仙林金鹰购物中心有限公司拟在不动产项目所在地全资设立两家特殊目的载体公司（以下简称“SPV1”、“SPV2”或合称“SPV”），以及两家项目公司，分别为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司、南京仙林金鹰二期商业管理有限公司（以下简称“项目公司 1”、“项目公司 2”或合称“项目公司”），其中两家项目公司将分别持有两个项目。

首先，资产支持专项计划拟收购两家 SPV 的全部股权，并对 SPV 公司增资和向 SPV 公司发放股东借款。其次，SPV 公司拟收购对应项目公司的全部股权。最后，项目公司反向吸收合并 SPV 公司并继承 SPV 公司债务，资产支持专项计划直接持有项目公司全部股权和对项目公司的借款。

华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金(以下简称“本基金”)由华泰证券（上海）资产管理有限公司依照《中华人民共和国证券投资基金法》)、《公开募集证券投资基金运作管理办法》(以下简称“《运作办法》”)、《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（以下简称“《操作指引》”)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》和其他有关法律法规及监管政策的规定以及《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金合同》(以下简称“基金合同”)的约定负责募集。本基金为契约型封闭式基金，存续期限为自基金合同生效之日起 30 年，首次设立采用向战略投资者定向配售、向网下投资者询价发售及向公众投资者定价发售相结合的募集方式，拟募集资金预计为人民币 32.07 亿元。本基金拟在成立后在上海证券交易所发行上市。本基金的基金管理人为华泰证券（上海）资产管理有限公司，基金托管人为招商银行股份有限公司。本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，形成的整体架构如下图所示:



(二) 本基金所投资不动产项目的基本情况

本基金拟持有的不动产项目的资产范围为坐落于南京市栖霞区学海路 1 号金鹰湖滨天地一期奥莱项目（以下简称一期项目），以及南京市栖霞区学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目（以下简称二期项目）。

一期项目建筑面积合计为 101,645.70 平方米，房屋规划用途为商场、饭店、影院、书城、超市、电器店、车库；地上宗地面积 30,446.38 平方米，地下宗地面积 36,711.91 平方米，土地用途为商服用地。原始权益人为南京仙林金鹰天地科技实业有限公司。

二期项目建筑面积为 148,361.49 平方米，房屋规划用途为大中型商场、其他辅助设施、车库、门面房、小商店、车库；地上宗地面积 32,050.11 平方米，地下宗地面积 58,418.28 平方米，土地用途为商服用地。原始权益人为南京仙林金鹰购物中心有限公司。

(三) 本次交易基本情况

南京仙林金鹰天地科技实业有限公司及南京仙林金鹰购物中心有限公司分别新设 100%控股的项目公司，将所持有的一期奥莱和二期购物中心两个不动产项目重组至对应项目公司，并以该 100%控股的两个项目公司用于公开募集不动产投资信托基金(以下称“不动产基金”)发行。

华泰证券（上海）资产管理有限公司(以下称“华泰资管”)拟作为基金管理人设立不动产基金，并在不动产基金下发起设立资产支持专项计划(以下称“专项计划”)。华泰资管将 100%基金资产投资于专项计划的全部份额，专项计划拟购买两家 SPV 公司的 100%股权，专项计划通过

持有的 SPV 公司取得两个项目公司的 100%股权。

专项计划根据《SPV 公司股权转让协议》和《SPV 公司借款协议》等的约定，专项计划在受让 SPV 公司后，将以募集资金完成对 SPV 公司的注资，并向 SPV 公司发放股东借款。SPV 公司在获得专项计划的实缴出资和股东借款后，向项目公司原股东支付股权转让价款的同时 SPV 公司根据《项目公司借款协议》向项目公司提供借款。

项目公司的股东变更为 SPV 公司后，各项目公司反向吸收合并对应的 SPV 公司。完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续。SPV 公司原有的对专项计划的债务由项目公司承接，专项计划直接持有项目公司的股权以及对项目公司的债权，从而完整持有不动产项目。

二、编制基础

本可供分配金额测算报告(以下简称“本报告”)是基金管理人华泰资管管理层以本基金拟投资的不动产项目的历史经营业绩为基础,在充分考虑本基金及本基金所投资的不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中所列示的各项基本假设和具体假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本报告按照中国证监会颁布的《指引》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《操作指引》的相关要求，及《基金合同》中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。本报告参照中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求,同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度和中期报告》编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与南京仙林金鹰天地科技实业有限公司、南京仙林金鹰购物中心有限公司按照特殊目的编制的截至 2026 年 3 月 31 日止的备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异，主要会计政策详见附注三。

可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度。华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金设立日可能和目前的假设不一致,投资者需根据华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金实际成立日计算首年实际可供分配金额。本可供分配金额测算报告包括预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表和可供分配金额计算表。

根据《操作指引》的要求，本可供分配金额测算报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出可供分配的测算金额。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本基金会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本基金所采用的货币为人民币。

(三) 营业周期

本基金以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 企业合并

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本基金将进行重新评估。

子公司的合并起始于本基金获得对该子公司的控制权时，终止于本基金丧失对该子公司的控制权时。

对于本基金处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

在编制本基金的合并财务报表时，子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本基金统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本基金与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(五) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，本基金内部各主体间的重大交易和往来余额予以抵销。在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本基金的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,将其现金流量纳入合并现金流量表。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本基金库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1．金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1)金融资产和金融负债的确认和初始计量

本基金成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本基金在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和

金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2)金融资产的分类和后续计量

本基金根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本基金在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本基金根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(3)金融负债的分类和后续计量

以摊余成本计量的金融负债

本基金所有的金融负债均为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

2．金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

3．金融工具的减值

本基金以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，集团在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本基金运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本基金按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本基金按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本基金按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本基金按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本基金以组合为基础考虑评估

信用风险是否显著增加。若本基金判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本基金在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

4．金融资产和金融负债的抵销

当本基金具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本基金计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(八) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本基金以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本基金假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本基金在计量日能够进入的交易市场。

本基金采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本基金对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(九) 应收账款

1．应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本基金按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本基金将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
低信用风险组合	质量保证金、应收关联方账款等

3．按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本基金将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

(十) 其他应收款

1．其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本基金按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本基金将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2．按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

3．按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本基金将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(十一) 投资性房地产

1．投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2．投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3．对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-50	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40.00	0.00	2.50

4．投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5．当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十二) 固定资产

1．固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2．固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3．固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备及其他	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)本基金对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十三) 无形资产

1．无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用

以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本基金且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2．无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	2-10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本基金于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(十四) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1．短期薪酬的会计处理方法

本基金在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2．离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3．设定提存计划

本基金按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本基金提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(十五) 收入

1．收入的总确认原则

本基金以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。本基金在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，本基金属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；(3)本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本基金考虑下列迹象：(1)本基金就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)本基金已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)本基金已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)本基金已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是本基金因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本基金代第三方收取的款项以及本基金预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，本基金按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本基金预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2.本基金收入的具体原则

本基金的营业收入主要为项目公司营业收入。

本基金的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

本基金提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

本基金直接销售业务，当产品交付给客户并收取货款开具收费票据时确认产品销售收入的实现。

(十六) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本基金评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本基金将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(十七) 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

投资性房地产的预计净残值及使用年限

本基金管理层对于投资性房地产的预计净残值及使用年限做出了估计。该等估计是根据同类性质、功能的固定资产的实际净残值和使用年限的历史经验作出的，可能由于某些原因产生重大改变。当净残值或预计使用年限与先前估计不同时，管理层将调整折旧费用。

(十八) 基金的收益分配政策

本基金收益分配采取现金分红方式。若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。每一基金份额享有同等分配权。法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

(十九) 分部报告

本基金以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本基金内同时满足下列条件的组成部分：

（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

（2）本基金管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

（3）本基金能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

本基金目前以一个单一的经营分部运作，不需要披露分部信息。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
消费税	应纳税销售额（量）	按特定消费品应纳税销售额、应纳税销售量的国家税法规定税率
房产税	房屋原值的70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税[2016]46 号《关于进一步明确全面推开营改增试点金融业有关政策的通知》、财税[2016]70 号《关于金融机构同业往来等增值税政策的补充通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融房地产开发教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通

知》、财税[2017]90 号《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》及其他相关财税法规和实务操作，本基金及专项计划的主要税项列示如下:

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

本基金的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

资产支持专项计划及本基金以契约型的形式存在，其并非企业所得税纳税主体，其从项目公司取得的利息收入或投资收益及分红无需缴纳企业所得税。项目公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为 25%。

五、可供分配金额测算报告的基本假设

以下是本基金在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设,这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异:

1、在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

2、在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

3、预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见附注四、税项。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

4、目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

5、业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

6、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展。

7、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

8、业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

9、市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

11、经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

12、不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

13、本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的会计政策详见附注三。

六、可供分配金额测算报告的特定假设

1、假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，募集资金总计人民币 32.07 亿元，除此以外预测期内无新增募集资金。

2、根据本基金向战略投资者定向配售的安排，原始权益人或其受同一实际控制的关联方计划认购本基金募集份额总额不低于 20%，以及根据项目公司与原始权益人签订的《运营管理服务协议》，原始权益人为项目公司提供运营管理服务。

3、预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设项目公司与原始权益人的往来款清理、股利分配以及减资，本基金的发行、收购项目公司以及内部资金拆借的安排于 2026 年 4 月 1 日均已完成。

4、在预测期内，本基金无房产处置计划。

5、在预测期内，预测期期初已签订的租约和联销业务将按照合同约定的期限执行完毕。

6、主要租户、联销商户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

7、本不动产基金本次发行募集的资金，扣除本不动产基金成立初期的必要税费(如有)假设100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价。

8、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

9、本基金预测期间内假定不会出现因商户或租户违约或提前终止合同或退租而向商户或租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

10、本基金预测期间内假定不会出现导致租赁商户的收入或租金减免的情况。

11、基金管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

12、不动产项目资产在预测期内不会发生减值:本基金与项目公司于预测期内不会发生预期信用损失准备。

13、在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

14、项目公司预测在三个月内完成反向吸收合并 SPV 公司。

七、可供分配金额测算报告编制说明

（一）货币资金

货币资金主要银行存款构成，根据预测现金流量表和预测期初的现金余额计算得出。

（二）应收账款

主要由应收租户款项、信用卡、网络支付等构成，参考平均结存余额，计算得出预测值。

（三）预付账款

主要为预付的物业管理费，参考历史平均预付余额，计算得出预测值。

（四）存货

主要为周转材料和低值易耗品等。

（五）投资性房地产

主要由房屋建筑物及附属设施、装修费用构成，折旧参考投资性房地产下各项目分类的剩余折旧年限计提。

（六）应付账款

主要由应付租户款项构成，参考历史年度平均周转天数，计算得出预测值。

（七）应交税费

主要为应交房产税、应交税金及附加和应交增值税等构成，参考历史年度平均周转天数，计算得出预测值。

（八）其他应付款

主要为划转的商户押金保证金和本基金发行时计提的开办费用、中介机构费用。

（九）应付股利

主要为预测期内向基金份额持有人支付的可供分配金额。

（十）营业收入及营业成本

1. 营业收入明细情况

收入类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
租赁收入-联营模式	54,015,838.55	73,753,238.00
租赁收入-租赁模式	115,963,759.37	155,287,894.79
直接销售	1,791,192.78	2,412,139.61
停车场收入	6,437,813.46	8,669,588.80
综合管理费收入	41,127,611.35	55,795,115.37
其他收入	11,846,582.79	15,361,583.30
合　计	231,182,798.30	311,279,559.87

租赁收入包括联营模式销售收入和租赁模式销售收入，其中租赁模式销售收入包括固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

（1） 租赁收入-联营模式

租赁收入下的联营模式收入指预测期内根据合同约定按照商户销售额一定比例分成或保底收益孰高原则收取收益而确认的收入。

假设截至 2027 年 12 月 31 日止的联营商户在预测期间内保持不变，其中:

对于联营商户未来销售额的预测，考虑了一期和二期项目公司历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定 2023-2025 年平均销售额作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

（2） 租赁收入-租赁模式

租赁收入下的租赁模式收入根据签约租户租金计取方式分为固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

固定租金收入包含固定租金计租租户的租金收入以及租扣取高计租租户中固定租金收入部分。该部分收入，在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定的租金水平进行预测；租赁合同存续期外的租金收入，根据市场租金水平进行测算；对于未出租部分的租金收入预测按照市场租金水平进行测算。预测固定租金增长率首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

提成租金收入包含租扣取高计租租户的提成租金部分以及提成计租租户的收入。租扣取高计租租户提成租金收入=租扣取高计租租户固定租金收入×平均提成比例。对于提成租户未来销售额的预测，充分考虑了估价对象历史经营情况及所在区域经济发展状况，同时谨慎考虑，设定提成计租租户年销售额于首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

多经收入以 2023-2025 年多经收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（3） 直接销售

直接销售收入为二期项目公司直采直销相关品牌化妆品销售收入，考虑了历史经营情况及所在区域经济发展状况，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（4） 停车场收入

地下停车库合计车位 2169 个，其中一期项目公司车位 668 个，二期项目公司车位 1501 个，截至 2026 年 3 月 31 日时点已整体出租。对于停车收入的预测，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（5） 综合管理费收入

对于租赁合同存续期外的综合管理费收入预测，谨慎考虑仍以原租赁合同的综合管理费收取标准作为基数进行预测，设定于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（6） 其他收入

其它收入主要包括促销费、刷卡手续费、其它租赁、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入及其他收入。

促销费、刷卡手续费、其它租赁及信息服务费：预测一期项目公司每年促销费、刷卡手续费、及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.80%、2.50%和 0.70%，二期项目公司每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.00%、0.95%和 0.60%。

广告费收入、其他收入：以 2023-2025 年广告费收入、其他收入平均数作为预测基数，于收益期首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

2. 营业成本明细情况

本基金营业成本包括长期资产折旧摊销、直接销售成本、水电费和运营管理费 A。

成本类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合 计	174,373,574.95	235,975,238.41
其中：水电费	13,185,812.61	18,020,610.57
基本运营管理费 A	17,210,710.47	23,174,102.05

（1） 折旧摊销

于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

基于 2026 年 3 月 31 日项目公司投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，本基金收购项目公司股权作为取得一组资产购

买交易进行确认和计量，考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2） 水电费

水电费为项目公司水电费成本扣减水电费收入。首年水电费成本按照前三年平均水电费预测，第二年增长率为 2.50%。

（3） 直接销售成本

直接销售成本为直接销售收入对应的销售成本金额。按照平均毛利率 5%预测对应成本数。

（4） 运营管理成本

根据本基金拟签署的运营管理服务协议，于 2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日和 2027 年度，项目公司接受不动产项目物业资产运营服务，运营管理费分为基本运营管理费和浮动运营管理费。

1） 基本运营管理费

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分，其中 A 部分计入营业成本，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。B 部分计入管理费用，将用于覆盖运营管理统筹机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5% ÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

浮动运营管理费归属于运营管理统筹机构。如计算浮动运营管理费时，当年度不动产基金间接享有项目公司股东权利时间不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益和实际运营净收益。

（十一）税金及附加

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
房产税	16,691,306.56	22,335,421.30
印花税	2,049,695.76	336,300.95
城市维护建设税	1,244,360.68	1,687,711.21
教育费附加（包含地方附加）	944,395.22	1,281,191.50
消费税	703,245.48	956,413.85
土地使用税	295,546.47	394,061.95
合　计	21,928,550.17	26,991,100.76

（1） 房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，房产税计征方式为从租缴纳和从价缴纳，即出租房屋按照租金计征、税率为 12%；未出租房屋按照房产原值*(1-30%)计征，税率为 1.2%。

（2） 不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划受让项目公司 100%股权后，向项目公司增资及发放股东借款，项目公司以收到的增资款及股东借款偿还账面剩余外部借款后，专项计划持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息,其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将项目

公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、和期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入，并相应调整该计息期间的利率。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

（3） 增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。专项计划层面增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*10%；项目公司增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

（4） 消费税

本基金消费税均为应税消费品的销售额*消费税的适用比例计算缴纳。

（5） 土地使用税

土地使用税=计税面积*5 元/平方米/年。

（6） 印花税

房屋租赁合同、广告费及其他收入合同印花税为：不含税租金收入的 0.1%；其他经营业务合同印花税为:不含税收入和支出的 0.03%。

基金发行对价印花税率 0.05%；专项计划收购 SPV 股权印花税率 0.05%，项目公司后续增资印花税率 0.05%减半征收。

（十二）管理费用

一二期项目管理费用为信息服务费、维护费用、保险费、运营管理费B以及其他费用。

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合 计	43,736,504.17	57,852,591.52
其中：基本运营管理费 B	20,004,295.95	27,056,163.91
保险费	429,413.65	575,866.78

（1） 信息服务费

信息服务费主要为项目公司技术支持及服务，包括软件服务和信息化服务。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2027 年 12 月 31 日止期间按与服务商签订的信息服务采购合同预测。

（2） 维护费用

维护费用主要为维修维保、清洁卫生费、安保费。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间不考虑增长，2027 年按照 2.50%增长。

（3） 保险费

保险费用为使项目公司的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据与保险公司签订的全年保险费用进行预测，未来不做增长。

（4） 基本运营管理费 B

基本运营管理费 B 的预测假设详见七（十）营业收入及营业成本中 2.（4）运营管理成本处描述。

（5） 其他费用

其他费用主要为绿化费、咨询费、包装费等杂项支出。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2%增长。

(十三) 销售费用

一二期项目销售费用为广告展览促销费。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2.5%增长。

(十四) 管理人报酬

本基金的基金管理费为固定管理费，按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止管理人报酬预测 481.05 万元、

2027 年度预测 635.23 万元。

（十五）基金托管费

本基金的托管费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（十六）其他费用

其他费用包括本基金、专项计划层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及开办费、发行费的期初费用。根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，基金成立后每年审计和评估机构费按照含税金额 65 万元整预测；2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期初费用按 100 万预测。

（十七）所得税费用

所得税费用为一二期项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出，预测期内递延所得税费用均 0.00 元。根据税法规定，一期项目公司和二期项目公司的企业所得税税率为 25%。本不动产基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（十八）经营活动产生的现金流量净额

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进

项税额，根据预测的运营成本及应付账款、预付款项的变动预计得出。运营管理费按照季度支付进行预测。

支付的各项税费为支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。

支付其他与经营活动相关的现金包含支付的基金管理费、基金托管费、销售费用和管理费用。

本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的次年支付。

（十九）筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，为认购/申购收到的现金和分配利润支付的现金。

（二十）其他调整项

根据《公开募集不动产证券投资基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

（1） 不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止，本基金发行份额募集的资金为 32.07 亿元；

（2）收购不动产项目所支付的现金净额

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止，本基金收购不动产项目所支付的现金净额为支付的收购不动产项目公司股权支付的现金减收购项目公司股权取得的现金后的净额，其中收购项目公司股权取得的现金为商户的押金、保证金；

（2） 购买不动产项目公司股权和发放股东借款的支出

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止，本基金支付 10.69 亿元用于购买项目公司股权、21.38 亿元发放股东借款；

（3） 应收和应付项目的变动

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为 10,712.54 万元和-36.91 万元；

（4） 支付的利息及所得税费用

2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为人民币 1,473.60 万元和人民币 1,338.74 万元；

（5） 未来合理的相关支出预留

1）预计未来合理的重大资本性支出

资本性支出是本基金管理人根据历史情况、第三方评估机构的工程技术尽调结果，基于现场勘察所观察到的物业缺陷及现状、建筑设计生命周期、设备强制报废年限、工程维修常用做法、建设期采购施工成本价格及市场一般建设成本、假设为2.49%的年通胀率做出的预测。预计自2026年4月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间发生资本性支出人民币539.39万元，2027年度发生资本性支出人民币687.81万元。

2）预计未来合理的运营费用

紧急备用金是本基金预留用于紧急事故管理、应紧急事故如安保、消防、通讯等紧急特殊情形，按照每年240万进行预留。

安全生产费是本基金根据《中华人民共和国安全生产法》第四十七条预留，用于配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费。按每年运营成本的2%进行预留，预留自2026年4月1日(假设基金成立日)至2026年12月31日止期间安全生产费115.88万元，2027年度安全生产费151.74万元。其中运营成本=营业成本+管理费用+销售费用-运营管理费B。

3）未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留的调整事项主要包括未来合理期间内的债务。

4）期初现金余额

期初现金主要为流动性负债的备付金。

八、影响预测结果实现的主要风险因素

本基金合并可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于本合并可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

（一）若运营管理机构未能以有效的方式经营及管理不动产项目，或基金管理人决定于营运管理协议届满前终止或决定届满后不续约该协议，则本基金的经营业绩可能受到不利影响。

（二）基金管理人及运营管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。

（三）宏观及区域经济波动可能带来经济发展及居民消费意愿或水平的下降，会对不动产项目的收入稳定性、出租率及租约稳定性产生一定的挑战。

未来随着消费者消费行为偏好变化、周边同类型商业零售项目运营及所在地城市规划调整

影响，可能会对不动产项目产生一定的竞争压力。

九、敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

时期	项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
2026 年 4-12 月	营业收入	上升 5%	119,079,748.97	126,211,137.89	5.99%
	营业收入	下降 5%	119,079,748.97	111,948,360.05	-5.99%
	营业成本	上升 5%	119,079,748.97	118,757,326.31	-0.27%
	营业成本	下降 5%	119,079,748.97	119,402,171.63	0.27%
2027 年	营业收入	上升 5%	161,536,414.92	170,925,663.05	5.81%
	营业收入	下降 5%	161,536,414.92	152,147,166.79	-5.81%
	营业成本	上升 5%	161,536,414.92	160,417,226.48	-0.69%
	营业成本	下降 5%	161,536,414.92	162,655,603.36	0.69%

统一社会信用代码

91330000087374063A （1/1）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　余强，高峰

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出　资　额　贰仟壹佰柒拾万元整

成立日期　2013 年 12 月 19 日

主要经营场所　浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

登记机关　浙江省市场监督管理局

2026 年02 月12 日

仅供中汇会专[2026]7630号报告使用

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：高峰

经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000014

批准执业文号：浙财会〔2013〕54号

批准执业日期：1999年12月28日设立，2013年12月4日转制

仅供中汇会专[2026]7630号报告使用

证书序号：0019879

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：浙江省财政厅

2024 年 12月 3 日

中华人民共和国财政部制

ion

继续有效一年，
or another year after

朱广明(320000100056)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

年
An

本
Th
this renewal.

朱广明(320000100056)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年，
after

证书编号：
No. of Certificate 320000100056

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 年 2000/y 月 12/m 日 08/d

2018年05月14日

4

朱广明(320000100056)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

朱广明(320000100056)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓 名
Full name 朱广明

性 别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1976-09-01

工作单位
Working unit 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

身份证号码
Identity card No. 320829197609011213

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 桂玉玲

Full name

性　别 女

Sex

出生日期 1995-11-04

Date of birth

工作单位 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

Working unit

身份证号码 341124199511047422

Identity card No.



证书编号：330000140354

No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 08 月 31 日

Date of Issuance /y /m /d

4

桂玉玲(330000140354)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

记

格，

年 月 日

/y /m /d

5

四、尽职调查报告

华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金

华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划

尽职调查报告

2026 年 7 月

声明

我们在此声明与保证：本报告是依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称《运作办法》）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称《销售办法》）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称《信息披露办法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《指引》或《基金指引》）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称《业务办法》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称《发售业务指引》）《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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尽职调查工作指引》等法律法规的有关规定，根据原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方提供和我们收集的资料，经审慎调查、核实、分析和整理后完成的。报告反映了原始权益人、运营管理机构、托管人及对交易有重大影响的其他交易相关方及不动产项目最主要、最基本的信息。我们有充分理由确信尽职调查报告内容不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

本报告基于如下假设：相关业务参与人提供的资料、口头介绍及其他相关事实均是真实、准确、完整的，且未隐瞒与此次尽职调查相关的重要文件和事实信息；相关业务参与人提供的尽职调查文件上的签字和盖章均真实；且上述签字和盖章均系根据合法、有效的授权做出；相关业务参与人所提供的有关副本材料或复印件（包括但不限于电子扫描件）与正本和原件一致；对于本次尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估、税务等专业知识来识别的事实，主要依据有关政府部门、法律顾问、审计师、评估机构、税务顾问及其他有关单位、个人出具的意见、说明及其他文件作出判断。基金管理人、资产支

持证券管理人按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，出具尽职调查报告，旨在就本次交易行为做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

（1）基金管理人、资产支持证券管理人已按照规定履行尽职调查义务，本着客观、公正的原则对本次交易出具尽职调查报告；

（2）本尽职调查报告所依据的文件、材料由相关各方向基金管理人、资产支持证券管理人提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。基金管理人、资产支持证券管理人出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，基金管理人、资产支持证券管理人不承担由此引起的任何风险和责任；

（3）基金管理人、资产支持证券管理人就本项目相关事宜进行了审慎核查，本尽职调查报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

（4）对于本尽职调查报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，基金管理人、资产支持证券管理人主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

（5）基金管理人、资产支持证券管理人未委托和授权任何其他机构和个人提供未在本尽职调查报告中列载的信息和对本尽职调查报告做任何解释或者说明；

（6）本尽职调查报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本尽职调查报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，基金管理人、资产支持证券管理人不承担任何责任。

除非另有说明，本尽职调查报告所呈列资料乃来自各种官方的政府刊物及其他刊物等公开信息，以及仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“评估机构”或“仲量联行”）编制的商业市场报告和房地产估价报告、北京市中伦律师事务所（以下简称“法律顾问”或“中伦”）出具的法律意见书，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“审计机构”、“现金流预测机构”或“中汇”）编制的项目公司近三年一期财务报表（以下简称“财务报表”）审计报告，和可供分配金额测算报告的审核报告，以及金鹰集团、原始权益人及项目公司提供的项目情况说明和其他证明材料。我们并无理由相信该等资料在任何重大方面失实或存在误导成分。除非另有说明，本尽职调查报告中使用而未单独定义的术

语与《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金招募说明书》（以下简称“招募说明书”）、《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划说明书》（以下简称《计划说明书》或“计划说明书”）项下相同的术语具有相同的含义。

基金管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

资产支持证券管理人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

报告日期：2026 年 7 月 28 日

目录

声明 **2**

目录 **5**

释义 **8**

第一节 与基金相关的定义 8

第二节 本基金涉及的主体相关的定义 9

第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义 10

第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件 12

第五节 与专项计划相关的定义 16

第六节 不动产项目层面相关的定义 18

第七节 日期、期间的定义 20

第八节 其他定义 21

风险因素 **24**

第一节 与不动产基金相关的风险 24

第二节 与不动产项目相关的风险 31

第三节 其他风险 39

第一章 尽职调查情况描述 **42**

第一节 尽职调查基准日 42

第二节 尽职调查的人员 42

第三节 尽职调查的对象 42

第四节 尽职调查的方法 43

第五节 尽职调查的程序 43

第六节 对不动产项目尽职调查的内容 43

第七节 对业务参与人尽职调查的内容 44

第八节 尽职调查主要结论 44

第九节 调查过程中发现的问题和解决情况 45

第二章 不动产基金的交易安排 **46**

第一节 整体架构 46

第二节 交易流程及交易结构 47

二、 资产支持证券、项目公司、SPV 基本情况 55
三、 项目公司的基本情况 69
四、 SPV 公司的基本情况 69
五、 对外借款 69
第三章 不动产项目的尽职调查 70
第一节 不动产概况 70
第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析 182
第三节 存在重要影响的其他事项 233
第四章 资产评估与现金流测算 234
第一节 资产评估情况 234
第二节 现金流测算分析及未来运营展望 254
第五章 治理机制与运营管理安排 273
第一节 不动产基金治理机制 273
第二节 运营管理安排 304
第六章 对业务参与人的尽职调查 325
第一节 原始权益人 325
第二节 运营管理机构 350
第三节 基金管理人 371
第四节 基金托管人 371
第五节 本次发行参与其他机构的概况 372
第七章 利益冲突与关联交易 375
一、 关联方的界定 375
二、 本基金关联交易的定义 376
三、 本基金的初始关联交易 377
四、 报告期关联交易 377
五、 关联交易事项的说明 391
六、 关联交易的决策与审批 391
七、 利益冲突 392
第八章 尽职调查结论性意见 398

第一节 项目公司 398
第二节 不动产项目 398
第三节 不动产项目现金流情况 398
第四节 原始权益人 399
第五节 不动产项目运营管理机构 399
第六节 基金托管人 399
第七节 资产支持证券托管人 400

释义

第一节 与基金相关的定义

1、基金/本基金/不动产基金：指依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《基金指引》等适用法律规定，在中华人民共和国境内公开募集设立的，符合《基金指引》规定的公开募集不动产投资信托基金产品。不动产基金首次发售时，指华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金。

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

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

4、基金可供分配金额：指在净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力和经营现金流等因素，具体法律法规另有规定的，从其规定。

5、基金资产总值/基金总资产：指基金拥有的不动产资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他各类证券、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

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

7、基金份额净值：指估值日基金资产净值除以估值日基金份额总数。

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

9、扩募：指在基金存续期间内，经履行变更注册程序、取得基金份额持有人大会表决通过并报中国证监会备案后，基金启动新一轮基金份额募集及通过资产支持专项计划持有新的不动产项目的交易；具体扩募安排根据基金份额持有人大会决议确定。

10、预留费用：指本基金成立后，预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括但不限于上市费用、登记费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等。

第二节 本基金涉及的主体相关的定义

1、基金管理人/管理人/华泰资管：指华泰证券（上海）资产管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

2、基金托管人/招行：指招商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

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

4、一期项目公司/仙林一期商管/项目公司 1：指南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。

5、二期项目公司/仙林二期商管/项目公司 2：指南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。

6、项目公司：系指一期项目公司和二期项目公司的单称或统称，视上下文义而定。

7、一期 SPV 公司/仙林一期咨询/SPV1：指南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司。

8、二期 SPV 公司/仙林二期咨询/SPV2：指南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司。

9、SPV 公司/SPV：指一期 SPV 公司和二期 SPV 公司的单称或统称，视上下文义而定。

10、原始权益人 1/仙林实业：指本基金持有的一期项目的原所有人，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京仙林金鹰天地科技实业有限公司。

11、原始权益人 2/仙林购物：指本基金持有的二期项目的原所有人，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京仙林金鹰购物中心有限公司。

12、原始权益人：指原始权益人 1 和原始权益人 2 的单称或统称，视上下文义而定。

13、原始权益人 1 控股股东/金鹰国际：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指南京金鹰国际集团有限公司。

14、原始权益人 2 控股股东/金鹰商贸：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指金鹰国际商贸集团（中国）有限公司。

15、金鹰集团：指金鹰商贸和金鹰国际的统称，视上下文义而定。

16、运营管理统筹机构：指根据《运营管理服务协议》提供不动产项目运营管理统筹服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理统筹机构指金鹰商贸或其继任机构。

17、运营管理实施机构：指根据《运营管理服务协议》提供不动产项目运营管理实施服务的机构。就本基金拟以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理实施机构指仙林购物或其继任机构。

18、运营管理机构：指运营管理统筹机构和运营管理实施机构的单称或统称，视上下文义而定。

19、监管银行/招行南京分行：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指根据《项目公司资金监管协议》担任监管银行的招商银行股份有限公司南京分行，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

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

21、律师事务所/法律顾问/中伦律所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指北京市中伦律师事务所。

22、会计师事务所/审计机构/中汇会计师：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请为本基金提供会计、审计服务的会计师事务所。就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中汇会计师事务所（特殊普通合伙）。

23、评估机构/仲量联行：指仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司或其继任机构。

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

第三节 与基金销售、登记、转托管相关的定义

1、基金销售业务：指基金管理人或销售机构为投资人开立基金交易账户，宣传推介基金，发售基金份额，办理基金份额的转托管及提供基金交易账户信息查询等业务。

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

3、场外：指上海证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购业务的基金销售机构和场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

4、场内：指通过具有相应业务资格的上海证券交易所会员单位利用上海证券交易所交易系统办理基金份额的认购、上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

5、会员单位/场内证券经营机构：指具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国

证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位。

6、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资者基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

7、登记结算系统：指中国结算开放式基金登记结算系统。投资者通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在该系统下。

8、证券登记结算系统：指中国结算上海分公司证券登记结算系统。投资者通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

9、场内证券账户：指投资者在中国结算上海分公司开立的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有场内证券账户。

10、开放式基金账户/场外基金账户：指投资者通过场外销售机构在中国结算注册的、用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的中国结算开放式基金账户。

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

12、认购：指在基金募集期内，投资者根据基金合同和招募说明书的规定申请购买基金份额的行为。

13、上市交易：指投资者通过上海证券交易所会员单位以集中竞价等方式买卖基金份额的行为。

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

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

16、跨系统转托管：指基金份额持有人将持有的基金份额在证券登记结算系统内某会员单位（交易单元）与登记结算系统内的某销售机构（网点）之间进行转托管的行为。

17、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人。

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

19、合格境外投资者：指符合《合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者境内证券期货投资管理办法》及相关法律法规规定可以使用来自境外的资金进行中国境内证券期货投资的中国境外的机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者。

20、投资人/投资者：指个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者的合称。

21、战略投资者：指符合《基金指引》等国家法律、法规，按照战略配售要求与基金管理人签署战略投资配售协议、认购的基金份额期限具有锁定期的投资人，战略投资者包括（1）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及（2）不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者。

22、网下投资者：指参与网下询价的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。

23、公众投资者：指除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

24、基金份额持有人：指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资者。

25、基金销售机构/销售机构：指华泰证券股份有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。

26、资产支持证券持有人：指合法取得不动产资产支持证券的投资者。不动产资产支持证券持有人享有专项计划收益，承担专项计划资产风险。本专项计划全部不动产资产支持证券由基金管理人（代表不动产基金）持有。

27、上海证券账户：指投资人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开设的上海证券交易所人民币普通股票账户（即 A 股账户）或证券投资基金账户，基金投资者通过上海证券交易所办理基金交易、场内认购等业务时需持有上海证券账户。

第四节 本基金或专项计划涉及的主要文件

1、《基金合同》/基金合同：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金合

同》，以及对该合同的任何有效修订和补充。

2、《基金托管协议》/基金托管协议：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金托管协议》，以及对该托管协议的任何有效修订和补充。

3、《运营管理服务协议》/运营管理服务协议：指基金管理人、运营管理机构、项目公司就委托运营管理机构对不动产项目进行运营管理事宜签订之《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金运营管理服务协议》，以及对该协议的任何有效修订和补充。

4、《项目公司资金监管协议》/项目公司资金监管协议：指《一期项目公司资金监管协议》《二期项目公司资金监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

5、《一期项目公司资金监管协议》/一期项目公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与一期项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

6、《二期项目公司资金监管协议》/二期项目公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与二期项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

7、《SPV 公司资金监管协议》/SPV 公司资金监管协议：指《一期 SPV 公司监管协议》《二期 SPV 公司监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

8、《一期 SPV 公司资金监管协议》/一期 SPV 公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与一期 SPV 公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

9、《二期 SPV 公司资金监管协议》/二期 SPV 公司资金监管协议：指基金管理人（即计划管理人）（代表不动产基金和专项计划）、监管银行与二期 SPV 公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

10、《监管协议》/监管协议：指《一期项目公司资金监管协议》《二期项目公司资金监管协议》《一期 SPV 公司资金监管协议》和《二期 SPV 公司资金监管协议》的单称或统称，视上下文义而定。

11、《标准条款》/标准条款：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划标准条款》，以及对该标准条款的任何有效修订、补充或更新，根据《计划说明书》和《资产支持证券认购协议》的约定，标准条款将视为《资产支持证券认购协议》的一部分。

12、《招募说明书》/招募说明书：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金

招募说明书》，以及任何有效修订、补充或更新。

13、《基金份额发售公告》/基金份额发售公告：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金份额发售公告》，以及任何有效修订、补充或更新。

14、《基金产品资料概要》/基金产品资料概要：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金产品资料概要》，以及任何有效修订、补充或更新。

15、《上市交易公告书》/上市交易公告书：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金上市交易公告书》，以及任何有效修订、补充或更新。

16、《基金份额询价公告》/基金份额询价公告：指《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金基金份额询价公告》，以及任何有效修订、补充或更新。

17、专项计划文件：系指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于《标准条款》、《计划说明书》《资产支持证券认购协议》《专项计划托管协议》《运营管理服务协议》《监管协议》及基础资产交易文件等。

18、基础资产交易文件：系指与基础资产交易相关的文件，包括但不限于《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》《吸收合并协议》《债权债务确认协议》。

19、《资产支持证券认购协议》/资产支持证券认购协议：指在专项计划设立时，资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划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》/风险揭示书：指作为《资产支持证券认购协议》附件的计划管理人与认购人签署的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划风险揭示书》。

21、《计划说明书》/计划说明书：指资产支持证券管理人制作的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划说明书》，以及对该等文件的任何有效修改或补充。

22、资产管理合同：《标准条款》《资产支持证券认购协议》《风险揭示书》和《计划说明书》一同构成资产支持证券管理人与认购人之间的资产管理合同。

23、《专项计划托管协议》/专项计划托管协议：指资产支持证券管理人（代表专项计划）与资产支持证券托管人签订的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划托管协议》，以及对该协议的任何有效修改或补充。

24、《SPV 公司股权转让协议》/SPV 公司股权转让协议：指《一期 SPV 公司股权转让协议》《二期 SPV 公司股权转让协议》的单称或统称，视上下文义而定。

25、《一期 SPV 公司股权转让协议》/一期 SPV 公司股权转让协议：指仙林实业与计划

管理人（代表专项计划）就一期 SPV 公司股权转让事宜签署的相应股权转让协议及其任何有效修改或补充。

26、《二期 SPV 公司股权转让协议》/二期 SPV 公司股权转让协议：指仙林购物与计划管理人（代表专项计划）就二期 SPV 公司股权转让事宜签署的相应股权转让协议及其任何有效修改或补充。

27、《项目公司股权转让协议》/项目公司股权转让协议：指《一期项目公司股权转让协议》《二期项目公司股权转让协议》的单称或统称，视上下文义而定。

28、《一期项目公司股权转让协议》/一期项目公司股权转让协议：指仙林实业与一期 SPV 公司就一期项目公司股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

29、《二期项目公司股权转让协议》/二期项目公司股权转让协议：指仙林购物与二期 SPV 公司就二期项目公司股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充。

30、《SPV 公司借款协议》/SPV 公司借款协议：指《一期 SPV 公司借款协议》《二期 SPV 公司借款协议》的单称或统称，视上下文义而定。

31、《一期 SPV 公司借款协议》/一期 SPV 公司借款协议：指计划管理人（代表专项计划）与一期 SPV 公司就专项计划向一期 SPV 公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。《一期 SPV 公司吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，一期 SPV 公司在前述《一期 SPV 公司借款协议》项下的权利义务由一期项目公司承继。

32、《二期 SPV 公司借款协议》/二期 SPV 公司借款协议：指计划管理人（代表专项计划）与二期 SPV 公司就专项计划向二期 SPV 公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。《二期 SPV 公司吸收合并协议》项下的吸收合并完成后，二期 SPV 公司在前述《二期 SPV 公司借款协议》项下的权利义务由二期项目公司承继。

33、《项目公司借款协议》/项目公司借款协议：指《一期项目公司借款协议》《二期项目公司借款协议》的单称或统称，视上下文义而定。

34、《一期项目公司借款协议》/一期项目公司借款协议：指一期 SPV 公司与一期项目公司就专项计划向一期项目公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。

35、《二期项目公司借款协议》/二期项目公司借款协议：指二期 SPV 公司与二期项目公司就专项计划向二期项目公司出借资金事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充。

36、《吸收合并协议》/吸收合并协议：指《一期 SPV 公司吸收合并协议》《二期 SPV 公司吸收合并协议》的单称或统称，视上下文义而定。

37、《一期 SPV 公司吸收合并协议》/一期 SPV 公司吸收合并协议：指由一期 SPV 公

司与一期项目公司就一期项目公司吸收合并一期 SPV 公司之相关事宜而签订的吸收合并协议以及对该协议的任何有效修改或补充。

38、《二期 SPV 公司吸收合并协议》/二期 SPV 公司吸收合并协议：指由二期 SPV 公司与二期项目公司就二期项目公司吸收合并二期 SPV 公司之相关事宜而签订的吸收合并协议以及对该协议的任何有效修改或补充。

39、《债权债务确认协议》/债权债务确认协议：指《一期项目公司债权债务确认协议》《二期项目公司债权债务确认协议》的单称或统称，视上下文义而定。

40、《一期项目公司债权债务确认协议》/一期项目公司债权债务确认协议：指计划管理人与一期项目公司就一期项目公司吸收合并一期 SPV 公司后债务承继事项签订的《一期项目公司债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

41、《二期项目公司债权债务确认协议》/二期项目公司债权债务确认协议：指计划管理人与二期项目公司就二期项目公司吸收合并二期 SPV 公司后债务承继事项签订的《二期项目公司债权债务确认协议》及其任何有效修改或补充。

第五节 与专项计划相关的定义

1、专项计划/资产支持专项计划：指依据《管理规定》及其他适用法律法规由资产支持证券管理人设立的“华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划”。

2、不动产资产支持证券/资产支持证券：指依据《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》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表不动产项目财产或财产权益份额的有价证券。

3、资产支持证券管理人/计划管理人：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指根据《标准条款》担任资产支持证券管理人的华泰证券（上海）资产管理有限公司，或根据《标准条款》任命的作为资产支持证券管理人/计划管理人的继任机构。

4、资产支持证券托管人/专项计划托管银行：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，指根据《专项计划托管协议》担任专项计划托管银行的招商银行股份有限公司南京分行，或根据该协议任命的作为资产支持证券托管人/专项计划托管银行的继任机构。

5、认购人：指签署《资产支持证券认购协议》并以其合法拥有的人民币资金购买不动产资产支持证券，按照其取得的不动产资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的主体。

6、专项计划资产：指专项计划文件规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

7、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

8、专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于不动产资产支持证券持有人的利益。

9、回收款：指专项计划在专项计划存续期间取得各类收入。

10、专项计划费用：指专项计划存续期间，资产支持证券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，包括但不限于因其收购基础资产并进行基础资产追加投资而承担的税收和费用（包括但不限于因收购项目公司股权而产生的税收、中介机构费用及其他税费），管理和处分专项计划资产而承担的税收（但资产支持证券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、专项计划验资费、资产支持证券的注册登记费、登记托管机构的登记托管服务费、银行询证费、专项计划审计费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划清算费用、见证费（如有）、资产支持证券管理人为行使或履行项目公司股东及债权人权利及义务的费用、为资产支持证券发行、挂牌转让之目的而支付的必要费用以及资产支持证券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。

11、执行费用：指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

12、专项计划认购资金/认购资金：指在专项计划认购期间基金管理人（代表不动产基金）为认购资产支持证券而向计划管理人交付的资金。

13、合格投资：指计划管理人将专项计划账户内的资金在向原始权益人受让 SPV 公司股权成为 SPV 公司股东、向 SPV 公司出资和提供借款之后，投资于银行存款、大额存单、货币市场基金、7 天通知存款以及其他货币市场工具。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变现或可以提前提取，且不必就提前提取支付任何罚款。

14、专项计划募集资金专户：指计划管理人专用于认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

15、专项计划账户：指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、向 SPV 公司出资、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

16、基础资产：（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，系指（i）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权和通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》对相应 SPV 公司享有的债权；（iii）SPV 公司基于《项目公司借款协议》对相应项目公司享有的债权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，系指（i）计划管理人（代表专项计划）持有的项目公司 100%股权；和（ii）计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》和《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权。

第六节 不动产项目层面相关的定义

1、不动产项目/金鹰湖滨天地/金鹰湖滨天地项目/本项目：指一期项目和二期项目的单称或统称，视上下文义而定。

2、不动产项目资产/不动产资产：指不动产项目的资产，具体包括不动产项目的建（构）筑物所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及前述资产的附属设施设备所拥有的权益。本基金成立时拟投资的不动产资产为“不动产项目资产”。依照法律法规和基金合同规定，经履行适当程序后，本基金成立后可以购入、出售不动产项目。如本基金后续购入、出售不动产项目，则不动产资产的范围相应调整。

3、一期项目/一期奥莱：指位于南京市栖霞区学海路 1 号 1-6 幢，包括地上 1-6 幢商场、娱乐等（对应建筑面积 58,576.76 平方米）和地下三层超市、车库（对应建筑面积 43,068.94 平方米）及其对应的国有建设用地使用权，以及位于一期项目地下二层和地下三层，对应实测建筑面积 19,358.04 平方米的人防工程。

4、二期项目/二期购物中心：指位于南京市栖霞区学津路 1 号，包括地上四层大中型商场、其它辅助设施（对应建筑面积 67,637.98 平方米）和地下二层大中型商场、其它辅助设施、车库，门面房、小商店、其它辅助设施、车库（对应建筑面积 80,723.51 平方米）及其对应的国有建设用地使用权，以及位于二期项目地下一层和地下二层，对应实测建筑面积 18,015.15 平方米的人防工程。

5、标的资产：指标的股权、标的债权和不动产项目的统称。

6、标的股权：指（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，（i）计划管理人（代表专项计划）持有的 SPV 公司 100%股权；（ii）计划管理人（代表专项计划）通过 SPV 公司间接持有的项目公司 100%股权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，计划管理人（代表专项计划）直接持有的项目公司 100%股权的统称。

7、标的债权：指（A）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成前而言，（i）《SPV 公司借款协议》项下的计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司享有的债权；（ii）《项目公司借款协议》项下的 SPV 公司对项目公司享有的债权；（B）就《吸收合并协议》项下的吸收合并完成后而言，计划管理人（代表专项计划）基于《SPV 公司借款协议》《项目公司借款协议》和《债权债务确认协议》对项目公司享有的债权；以及（C）计划管理人（代表专项计划）直接或间接对项目公司享有的其他债权（如有）的统称。

8、项目公司运营收入/运营收入/不动产项目运营收入：系指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入，包括但不限于：不动产项目的租金收入（包括但不限于租赁店铺的固定租金、纯抽租金和取高租金方式获取的收入等），因联营/直接销售而收取的联营/直接销售净额等差额收入，推广活动相关收入（包括但不限于固定推广费收入、推广场地收入、广告位收入等），综合管理费或物业管理费收入，罚没租户押金或保证金收入，其他营业收入，停车场收入及其他因不动产项目的合法运营而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）向租户收取的水电能源费（包括代缴的水电能源费及相关规定允许范围内的向租户收取的与水电能源费相关的税费）；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）租户根据租赁合同或运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金，冲抵租金收入的除外；（7）政府补贴，合格投资收益，税收返还；（8）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入。

9、项目公司运营支出/运营支出：指项目公司为运营不动产项目而承担的物业运营和管理支出（包括依据《运营管理服务协议》向运营管理机构支付的运营管理费）、税收和费用，包括但不限于：运营管理费，保险费，因项目运营但无法进行分摊给其他商户的能源费用，安保费，清洁卫生费，广告展览促销费，修理费及维保费，信息服务费，咨询顾问费，银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用），行政罚款，房产税，城镇土地使用税，印花税，附加税费以及运营不动产项目产生的税费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。前述支出按照权责发生制计算。为免疑义，运营支出不包括：（1）属于业主代其他商户代缴的水电能源费（包括代租户缴纳的与水电能源费相关的税费）；（2）非经营管理期内发生或引起、或项目公司向运营管理机构支付的违约金收入及损害赔偿金；（3）《运营管理服务协议》明确约定不列入运营支出的支出。

10、运营管理费/运营服务费：指运营管理机构就所提供的运营管理服务承担的并有权向项目公司或基金管理人收取的费用，具体以《运营管理服务协议》约定为准。

11、运营收支账户/项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的专门用于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人（即计划管理人）和监管银行的监管，包括运营收支账户 1/监管账户 1 和运营收支账户 2/监管账户 2，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

12、项目公司基本账户：系指各项目公司在监管银行处开立的专项用于接收项目公司监管账户所划转的款项，并根据《项目公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《项目公司资金监管协议》的约定为准。

13、项目公司账户：系指项目公司监管账户和项目公司基本账户的单称或统称，视上下文义而定。

14、SPV 公司监管账户：指 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取计划管理人（代表专项计划）对 SPV 公司的股本投入款项和发放的股东借款（如有）、项目公司向 SPV 公司进行股东分红和归还借款本息等款项（如有），并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定对外进行支付的人民币资金账户，并应当接受基金管理人（即计划管理人）和监管银行的监管，具体以《SPV 公司资金监管协议》的约定为准。

15、SPV 公司基本账户：指 SPV 公司在监管银行处开立的、专门用于收取 SPV 公司监管账户所划转的款项，并根据《SPV 公司资金监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，具体以《SPV 公司资金监管协议》的约定为准。

16、SPV 账户：指 SPV 公司监管账户和 SPV 公司基本账户的单称或统称，视上下文义而定。

17、专项计划募集资金专户：系指计划管理人专用于认购期间接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

18、专项计划账户：系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金专户划付的募集资金、支付 SPV 公司股权转让价款、向 SPV 公司出资、向 SPV 公司出借资金、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用、接收回收款等，均必须通过该账户进行。

第七节 日期、期间的定义

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

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

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不得超过5个交易日，最长不得超过3个月。具体详见本基金询价公告及基金份额发售公告。

4、基金存续期/存续期：指基金合同生效至终止的期间。

5、工作日：指上海证券交易所的正常交易日。

6、估值日：指根据国家法律法规规定需要对外披露财务报表的资产负债表日，估值日包括自然年度的半年度和年度最后一日。本基金的估值日为基金合同生效后每年6月30日及12月31日，以及法律法规规定的其他日期。

7、权益登记日：指登记享有分红权益的基金份额的日期，基金份额持有人在权益登记日持有的基金份额享有收益分配的权利。

8、专项计划设立日：指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的募集规模的100%，并完成对专项计划募集资金专户内认购资金的验资，且认购资金划转至专项计划账户后，由资产支持证券管理人宣布专项计划成立之日。

第八节 其他定义

1、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对基金合同当事人有约束力的决定、决议、通知等，仅为本基金之目的，不包括中国香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律。

2、《民法典》：指经第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日实施的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

3、《基金法》：指2003年10月28日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经2012年12月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，经2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国港口法>等七部法律的决定》修正，自2015年4月24日起实施的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订。

4、《证券法》：指1998年12月29日经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第一次修正，经2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订，经2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和

国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正，经 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正，经 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，自 2020 年 3 月 1 日起实施的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

5、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日《中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54 号》发布，经 2023 年 10 月 20 日《中国证券监督管理委员会关于修改＜公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）＞第五十条的决定（2023）》修改并于同日实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

6、《运作办法》：指中国证监会 2014 年 7 月 7 日颁布、同年 8 月 8 日实施的《公开募集证券投资基金运作管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

7、《销售办法》：指中国证监会 2020 年 8 月 28 日颁布、同年 10 月 1 日实施的《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

8、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布，经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正并于同日实施的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

9、《上市公司收购管理办法》：指 2006 年 5 月 17 日经中国证监会第 180 次主席办公会议审议通过，并根据 2008 年 8 月 27 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十三条的决定》、2012 年 2 月 14 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉第六十二条及第六十三条的决定》、2014 年 10 月 23 日中国证监会《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》、2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修正，自 2025 年 3 月 27 日起实施的《上市公司收购管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订。

10、《上市规则》：指 2004 年 12 月 6 日经上海证券交易所批准，2007 年 8 月 29 日经上海证券交易所修改并于同日发布实施的《上海证券交易所证券投资基金上市规则》。

11、《业务规则》：指上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会、华泰证券（上海）资产管理有限公司、基金销售机构的相关业务规则，包括但不限于《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试

行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等规则及对其不时做出的修订；上海证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会发布的相关通知、指引、指南。

12、《管理规定》：指中国证监会公布并于 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》，包括其不时的修改及更新。

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

14、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

15、中国证监会：指中国证券监督管理委员会。

16、中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

17、交易场所/上交所：指上海证券交易所。

18、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

19、不可抗力：指《基金合同》当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

20、中国：指中华人民共和国。

21、元：指人民币元。

22、尽职调查基准日/尽调基准日：指 2026 年 3 月 31 日。

23、报告期：指 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日。

风险因素

本基金是不动产基金，主要投资于不动产资产支持证券以间接持有不动产项目，以获取不动产项目租赁收入、综合管理费等稳定现金流为主要目的。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

本基金存在的主要风险有：

第一节 与不动产基金相关的风险

一、集中投资风险

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

二、基金价格波动风险

本基金 80%以上的基金资产投资于特定类型的不动产项目，具有权益属性。受经济环境、运营管理、会计政策及不可抗力等因素影响，不动产项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起基金价格出现波动。本基金在证券交易所上市，二级市场的交易价格由投资者的买卖报价决定，受投资者偏好、市场流动性、舆论情况等影响，基金价格可能大幅波动，大幅高于或低于基金净值。短期持有本基金的投资者，可能因基金价格波动的变化造成盈利或亏损。

三、流动性风险

本基金采用封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足等风险。按照《基金指引》的要求，本基金原始权益人或其同一控制下的关联方、其他战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。此外，整个市场的监管体系、产品规模、投资者培育均处于初期发展阶段，投资者结构以机构投资者为主，存在流动性不足等风险。

四、发售失败的风险

本基金存在因募集基金份额总额未达到准予注册规模的 80%、基金募集资金规模不足 2 亿元人民币、投资人少于 1,000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等基金募集未达到基金备案条件的情况而导致本基金面临发售失败的风险。如发售失败，管理人将在募集文件约定期限内退回投资者的认购款及认购款的募集期利息。

五、交易失败的风险

本基金 80%以上的基金资产投资于资产支持证券，穿透取得不动产项目完全所有权，以上投资及交易过程中，可能存在专项计划发行失败的情形，包括但不限于：

1、交易中的一方或多方违约，导致交易无法完成；

2、项目公司股权未能按照约定完成交割等。

上述情形发生后，将导致基金的交易失败，从而产生募集资金的闲置、基金的投资目标无法达成等风险。

六、基金解禁风险

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

此外，基金份额还可能根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》等其他规则、监管规定等产生限售，基金份额限售到期时将面临集中解禁。届时，若投资者在限售期届满时集中卖出不动产基金份额，可能对二级市场价格造成一定的影响。

七、基金首次投资的交易风险

（一）基金首次投资的交割风险

在本次发行的交易结构中，基金设立并认购资产支持证券的全部份额后，资产支持证券管理人（代表专项计划）将根据《SPV 公司股权转让协议》的约定受让原始权益人持有的

SPV 公司全部股权并进行增资，并根据《SPV 公司借款协议》的约定向 SPV 公司发放股东借款。SPV 公司取得增资款项和股东借款后，将根据《项目公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付项目公司股权转让价款，并根据《项目公司借款协议》的约定向项目公司发放股东借款以便项目公司归还存量有息负债。

上述流程涉及的交易参与主体较多，同时股权交割涉及诸多前置条件，存在一方或多方因故不能按时履约的可能，亦存在基金设立后因政策变动或操作风险导致不动产项目无法按时完成交割的风险。虽然基金管理人及资产支持证券管理人将采取一切合法有效的措施并尽一切合理必要的努力促使各项目的交割按计划完成，但无法完全避免项目交割的相关风险。

（二）吸收合并未及时完成导致基金收益降低的风险

根据本基金交易安排，《基金合同》生效且在完成专项计划设立、专项计划收购 SPV 公司及 SPV 公司向原始权益人收购项目公司等交易步骤后，项目公司将对 SPV 公司进行吸收合并，实现 SPV 公司对专项计划的债务下沉至项目公司，项目公司向股东支付的部分或全部股东借款利息可税前扣除，有利于提升存续期间的可供分配金额。如果前述交易安排未能及时完成，将影响前述节税效果，进而影响本基金的收益水平。

（三）股权转让前项目公司可能存在的税务、或有事项等风险

本不动产基金交易安排中，不动产基金拟通过资产支持专项计划收购的 SPV 公司及间接收购的项目公司已存续且经营一定时间，在不动产基金通过资产支持专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权前，SPV 公司和项目公司可能存在不可预见的税务风险、未决诉讼、因固定资产投资管理手续瑕疵导致的不良后果、或有负债以及其他或有事宜。如不动产基金通过资产支持专项计划受让 SPV 公司及间接受让项目公司股权后发生上述事项，可能影响项目公司的正常运营，进而影响基金份额持有人的投资收益。

（四）过渡期损益波动相关的风险

本基金自评估基准日（不含该日）起至交割日（不含该日）期间（简称“过渡期”），项目公司因正常运营不动产项目所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的损益，也即“过渡期损益”归属于受让方，过渡期内，不动产项目仍由原始权益人持有并运营。本项目运营成熟，报告期内运营收入与运营净收益稳步增长，且已通过交易安排明确约定过渡期非正常经营损失将由转让方承担，但仍然存在过渡期内出现运营收入及净收益增长不及预期或出现亏损，进而影响基金份额持有人利益的情形。

八、暂停或终止上市风险

在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将根据相关法律法规申请在交易所上市。上市期间可能因信息披露、价格波动、未按照规定进行收益分配等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市（包括但不限于本基金不符合基金上市条件被交易所终止上市，未按照法律法规及相关交易文件约定进行收益分配及基金管理人按照有关规定申请基金终止上市），亦将对投资者产生风险，例如，无法在二级市场交易的风险，以及基金财产因终止上市而受到损失的风险。

九、税收政策调整可能影响基金份额持有人收益的风险

本基金运作过程中可能涉及基金持有人、基金、专项计划、SPV 公司、项目公司等多个层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基金运作过程中，不动产项目所产生的现金流在向上分配的过程中，基金份额持有人、基金、专项计划、SPV 公司、项目公司等主体所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如相关税收征管法律法规、适用税率发生变化，或者税务部门未来向基金份额持有人、基金、专项计划、SPV 公司、项目公司征收任何额外的税负，基金管理人和资产支持证券管理人均不承担任何补偿责任，基金份额持有人的收益可能因相关税收政策调整而受到影响。本基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

十、关联交易风险

截至 2026 年 3 月 31 日，项目公司存在从关联方采购相关服务的关联交易行为，如项目公司的关联方为不动产项目提供推广服务、停车场租赁及系统支持等。

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

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

十一、潜在利益冲突风险

1、与运营管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的运营管理机构可能同时承担其他商业零售项目的运营管理职责，在为本基金提供服务过程中，该机构可能同时为原始权益人及其关联方旗下同类资产提供管理服务。此外，在基金存续期内，存在收购原始权益人及其关联方持有或运营管理机构管理的其他不动产项目的可能性。上述情形可能导致潜在利益冲突的产生。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于商业零售项目，基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于商业零售项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

3、除不动产项目以及由南京仙林开发投资集团有限公司与仙林实业签署委托管理协议，委托仙林实业日常管理的一期和二期项目地面连接区域、人工湖全部水面及其沿岸附属区域（不含文苑路、大成名店沿线景观改造项目所涉及区域）（简称“受托区域”）外，原始权益人/运营管理机构不存在直接或通过其他方式间接持有及运营管理的位于不动产项目同一区县区域的其他商业零售项目。原始权益人/运营管理机构未来可能直接或通过其他方式间接持有及运营管理竞争性项目，可能持续为竞争性项目提供运营管理服务，因此可能与本基金所投资的不动产项目存在业务竞争关系；同时受托区域在经营业态上与不动产项目同属于商业零售行业，可能存在与不动产项目入驻商户品牌重合的情况，前述因素均与本基金存在利益冲突风险。

十二、基金提前终止的风险

本基金存续期限为 30 年（暂定），而根据相关法律及不动产项目证照，本基金成立时拟投资的一期奥莱项目和二期购物中心项目的土地使用权分别于 2047 年 3 月 9 日、2055 年 1 月 6 日到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果续期申请获得批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

十三、相关参与机构的操作及技术风险

本基金运作过程中，因基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问（如有）、登记机构、销售机构、证券交易所等机构内部控制存在缺陷或者人为因素造成操作失误或违反操作规程等引致风险，例如，越权违规交易、会计部门欺诈、交易错误、IT 系统故障等风险。在本基金的各种交易行为或者后台运作中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自基金管理人、资产支持证券管理人、托管人、财务顾问（如有）、登记机构、销售机构、证券交易所、证券登记结算机构等。

十四、市场风险

本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

（一）政策风险

货币政策、财政政策、产业政策、区域发展政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响，导致市场价格波动，影响基金收益而产生风险。

（二）经济周期风险

证券市场受宏观经济运行的影响，而经济运行具有周期性的特点，而周期性的经济运行周期表现将对证券市场的收益水平产生影响，从而对收益产生影响。

（三）利率风险

利率直接影响着债券的价格和收益率。本基金部分资产投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具，其收益水平会受到利率变化的影响。如果市场利率上升，本基金持有的债券将面临价格下降、基金资产损失的风险。

（四）收益率曲线风险

收益率曲线风险是指与收益率曲线非平行移动有关的风险，不同信用水平的货币市场投资品种具有不同的收益率曲线结构，若收益率曲线没有如预期变化，可能导致基金投资决策出现偏差，从而影响基金的收益水平，单一的久期指标并不能充分反映这一风险的存在。

（五）购买力风险

基金的利润将主要通过现金形式来分配，而现金可能因为通货膨胀的影响而导致购买力下降，从而使基金的实际收益下降。

（六）再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率，这将对基金的净值增长率产生影响。

（七）信用风险

信用风险主要指债券发行人因经营情况恶化等因素发生违约，或债券发行人拒绝履行还本付息义务，或由于债券发行人或债券本身信用等级降低导致债券价格波动等风险。信用风险也包括证券交易对手因违约而产生的证券交割风险。

（八）其他风险

随着符合本基金投资理念的新投资工具的出现和发展，如果投资于这些工具，基金可能会面临一些特殊的风险。

十五、资产支持证券管理人、托管人尽责履约风险

基金的正常运行依赖于资产支持证券管理人、托管人等参与主体的尽责服务，存在资产支持证券管理人和/或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，可能会给基金份额持有人造成损失。

十六、不可抗力风险

本基金运行期间，直接或间接因基金管理人和资产支持证券管理人所不能控制的情况、环境导致基金管理人、资产支持证券管理人和/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不动产投资信托基金损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。此外，不动产项目可能由于地震、台风、洪水等自然灾害的影响，以及战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、盗窃、瘟疫等不可抗力，导致设施的维护情况、房屋建筑的安全性、不动产项目的持续经营能力等造

成不利影响，导致不动产项目的经营现金流中断，资产估值下降，甚至房屋建筑被毁的极端情况。若发生上述不可抗力因素，可能会对不动产项目，继而对不动产投资信托基金和基金份额持有人的收益产生不利影响。

第二节 与不动产项目相关的风险

一、不动产项目的行业风险

（一）宏观经济环境变化可能导致的相关行业风险

中国经济在过去实现了较高的增长速度，居民消费水平的提高，以及行业相关政策的支持，为商业零售行业的发展创造了有利的外部环境。未来国际经济、贸易、金融、政治环境面临诸多不确定因素，国内经济发展进入新的阶段，相关行业的发展和监管政策也可能发生变化。若未来上述因素的发展趋势不及预期，对不动产项目或将造成重大不利影响。

（二）城市规划及不动产项目周边便利设施、交通条件等发生变化的风险

随着城市规模的日益扩大，不动产项目所在地区可能发生城市用地规划、商业规划政策等的调整，导致不动产项目周边的商圈环境发生变化，影响租户和消费者需求，进而对不动产项目的经营产生不利影响。

此外，不动产项目所在区域的便利设施关闭，交通运输网络发生变化，交通基础设施停运、公交设施关闭、迁址，交通枢纽的地位改变，由于兴建项目而导致交通受阻等，可能导致不动产项目交通条件或作为商业地标、客流枢纽的重要性地位发生改变，影响项目对租户和消费者的吸引力，对项目经营造成不利影响。

（三）商业零售行业竞争加剧的风险

商业零售行业的竞争格局较为分散且日趋激烈，随着全国性及区域性的其他知名品牌商业零售项目等新增供给的不断增加，现有或未来的市场份额竞争将进一步加剧。不动产项目需在物业运营管理、品牌知名度、租赁价格及服务质量等多方面进行竞争，但竞品项目可能拥有更优良的经营纪录、财务、运营管理、招商、营销及其他资源以支持其发展。

本基金投资的不动产项目位于南京市栖霞区，本项目周边 10 公里范围内的商业分布较为分散，对本项目的竞争影响比较有限，对本项目产生影响的主要包含南京万达茂、南京城北万象汇、南京招商花园城（燕子矶店）三处开业的商业物业和仙林苏宁广场一处停工状态的商业物业。南京万达茂靠近本项目东侧区域，距离本项目 8-10 公里，与本项目同属于仙

林商圈。其客群主要面向城市全年龄段群体，其定位为一站式娱乐购物综合体，体量大于本项目，但由于距离本项目大于 5 公里，其客群辐射与本项目不完全一致，业态布局和建筑形态与本项目有一定差异，对本项目的竞争影响有限。南京城北万象汇和南京招商花园城（燕子矶店）位于本项目西北侧，距离本项目约 10 公里，属于城北商圈。尽管这两个项目定位为中高端商业综合体，开发运营情况较好，但由于距离较远，与本项目客群重合度较低，对本项目的竞争影响较弱。仙林苏宁广场位于本项目东南侧约 0.3 公里，目前属于工程停滞状态，暂无竞争影响，但不排除未来仙林苏宁广场重启竣工入市的可能，或对本项目未来产生一定的竞争影响。仙林德基奥莱原名仙林德基文化艺术高端商业中心，位于本项目东北侧约 1.2 公里，紧邻 2 号线羊山湖公园站。项目于 2020 年启动，2024 年立面拆除改造，2025 年 4 月其所在地块进行规划更改公示，项目建筑密度将由≤30%修改为≤55%，绿地率将由≥20%修改为≥3%，随后项目更名为仙林德基奥莱，定位从文化艺术高端商业下沉到更亲民的奥莱商业综合体，预计商业建筑面积约为 10 万平方米，完工开业时间暂未确定，由于其距离本项目较近，体量小于本项目，定位及面向客群与本项目类似，预计未来竣工入市后或将对本项目产生一定的竞争影响。

截至目前，周边竞品对本项目的竞争影响比较有限，但随着商业零售行业的持续发展及周边新增其他项目的竞争，将可能影响不动产项目目前的市场地位，进而可能对经营产生不利影响。

二、不动产项目的运营风险

（一）与租赁相关的风险

1、运营收入不达预期的风险

本基金拟投资的不动产项目历史出租率情况良好，运营收入较为稳定。不动产项目收益大部分来源于租金收入、联营收入、与其相关联的综合管理费收入及其他收入等，若与上述收入相关的影响因素发生不利变化，或将会对本基金造成不利影响，包括但不限于租户无法按时交纳租金、租户违约、租户续约但减少租赁面积、租户不续约的情况下招商情况不及预期、因业态调整或商铺合并/拆分导致可租赁面积变动等。

在基金存续期内，不动产项目可能因经济环境变化、运营不善或租户履约能力发生重大不利变化等因素导致租赁合同的租金单价、免租期或装修期、租赁面积等条款发生变化，进而引发不动产项目租赁收入下降和空置率上升，最终导致实际现金流低于预测现金流并影响

基金的整体收益表现。

2、租赁期限较短、租户集中到期的风险

不动产项目的租赁合同大部分为一年一签，租赁期限较短，不动产项目报告期内入驻商户续约率分别为 80.16%、76.90%、76.27%和 78.08%，租户续签意愿较强。截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目出租率整体维持在 96.83%，基本保持稳定，集中到期风险较低且可控。倘若运营管理机构在招商活动中遇阻，不动产项目的经营收入可能下降，其经营表现及财务状况可能会因此受到不利影响，导致基金的经营业绩受到不利影响。

3、可租赁面积变动的风险

不动产项目在经营过程中可能会对部分区域进行调整升级，以优化商铺空间格局、动线设计或业态分布。如发生上述涉及商铺空间格局调整的事项，可能导致项目可租赁/可经营面积发生变化。若本项目由于商铺空间格局调整导致可租赁/可经营面积下降，且租金单价或联营扣率未能得到提升，可能导致租金收入或联营收入下降，进而对目标不动产项目的收益产生不利影响。

4、租赁合同未备案的风险

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

（二）运营支出及相关税费增长的风险

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

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

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

（3）不动产项目维修和保养成本及资本性支出的增加；

（4）保险费用上涨，或不在承保范围内的开支增加；

（5）其他不可预见情况导致的支出增长。

评估机构对不动产项目未来的资本性支出进行了预测。但是随着不动产项目运营期限的增长，不可预期的大额资本性支出将可能增加，或对不动产项目运营现金流情况产生不利影响。

（三）不动产项目维修改造、资本性支出等超预期的风险

为提高消费者的购物体验，增加不动产项目的吸引力和竞争力，本基金持有的不动产项目未来可能需要主动或被动通过维修或重大改造升级，以适应新的市场需求。

不动产项目维修和改造的过程可能受到如劳资纠纷、施工事故、物资设备供应短缺、承包商未能履约、相关技能的劳工短缺、自然灾害、环保要求提高等事项的影响，导致维修改造成本大幅增加、工程无法按时完成的情况，工期延误将减少不动产项目的租赁收入。

此外，不动产项目的维修和改造可能出现不可预期的大额资本性支出需求，或出现项目公司运营现金流无法满足不动产项目维修和改造成本支出的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营。同时，不动产项目维修和改造实际完成以后的招租情况可能无法达到预期水平，使改造投资的收益目标无法达成，对项目经营业绩产生不利影响。

不动产项目的评估报告及可供分配金额测算报告已基于历史情况对未来可能因不动产项目维修和改造而发生的资本性支出进行了适当的考虑。尽管如此，仍可能因为物价上涨、通货膨胀严重、维修改造范围扩大等原因，出现未来不动产项目维修和改造资本支出超出预期的情况，导致必要的不动产项目维修和改造计划推迟，使不动产项目无法在理想状态下运营，或者降低当期的可供分配金额。

（四）运营管理机构的管理风险

本基金将聘请金鹰商贸及仙林购物担任运营管理机构，其中金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，统筹协调运营管理工作，为不动产项目提供存续期间统筹协调、预算审批、信息披露、人力资源、招商及租户管理、营销策划等服务；仙林购物作为运营管理实

施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作，聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

（1）虽然对运营管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分取决于运营管理机构的人员素质、管理能力及外聘的物业机构的管理能力等；

（2）本基金的运营管理机构为金鹰商贸及仙林购物，该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险；

（3）本基金存续期间，存在运营管理服务协议条款发生变更、运营管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的运营管理机构的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产项目存在竞争关系项目的运营管理工作，对不动产项目的运营可能会造成重大不利影响；

（4）本基金存续期间，若发生了需要更换运营管理机构的事项，则原运营管理机构将不再运营管理不动产项目，届时将出现变更运营管理机构的相关风险（包括但不限于新任运营管理机构的运营管理经验、能力不及原运营管理机构的风险等）。

（五）投资目标不达预期的风险

（1）本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。虽然已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险；

（2）本基金的可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。如将来出现会计准则变更，则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产项目的会计表现及本基金的可供分配金额。

三、不动产项目投保额无法覆盖损失的风险

截至本材料出具之日，不动产项目已购置了财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，具体为：

中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的保单号为66010120263201970000018的《财产一切险保险单》、保单号为66010120263201970000017的《机器损坏险保险单》、保单号为66010120263201970000016的《现金险保险单》、保单号

为 66150120263201970000000 6 的《公众责任险保险单》，被保险人包括仙林实业，保险标的包括了一期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 12.60 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发的保单号为 6601012026320197000013 的《财产一切险保险单》、保单号为 6601012026320197000015 的《机器损坏险保险单》、保单号为 6601012026320197000014 的《现金险保险单》，保单号为 66150120263201970000000 5 的《公众责任险保单》，被保险人包括仙林购物，保险标的包括了二期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 19.67 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

基金运作期间，基金管理人和运营管理机构将对所持有的不动产项目于投保时点的评估价值购买保险，但可能存在无法覆盖损失的风险，进而影响基金份额持有人的收益，包括：

1、可能因保险行业相关法律法规或保险公司内部管理要求变化等原因，保险公司对不动产项目出险时的保额设置上限，从而若发生极端情况需要理赔的，可能出现投保金额无法覆盖不动产项目评估价值的情形；

2、保险赔付金额可能无法覆盖不动产项目的租金损失；

3、保险可能并不承诺若干情形下的赔偿，如战争、恐怖活动、核污染等。

四、现金流预测及可供分配金额的预测风险

本基金的产品方案根据对不动产项目未来现金流的合理预测而设计，正常情况下影响不动产项目未来现金流的因素主要是不动产项目的租户变动、租金水平变化、运营期限调整、运营成本变动、实际税收情况、商业零售行业发展及运营管理机构的管理能力等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对不动产项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资者可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

本基金可供分配金额主要由不动产项目产生的租金及综合管理费收入等形成。在基金运行期内，不动产项目可能因经济环境变化或运营不善等因素影响，导致实际现金流偏离测算现金流，进而导致本基金向基金份额持有人实际分配金额低于预测的可供分配金额的风险。同时，《基金可供分配金额测算报告》是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。

五、不动产项目估值风险

本基金已聘请专业评估机构对不动产项目采用收益法进行评估，收益法估值对于项目现金流和收入增长的预测、折现率的选择、运营管理的成本等参数需要进行大量的假设。由于预测期限长，部分假设条件出现较小幅度的偏差可能会很大程度上影响不动产项目的估值，可能导致评估值不能客观反映不动产项目的公允价值。同时，不动产项目的评估结果并未考虑因设立本基金而发生的基金管理费、专项计划的计划管理费等费用，而该等费用需要由基金财产承担。由于现金流和收入预测普遍不考虑突发因素或不可抗力带来的收入下降，在未来持续运作过程中，可能会出现长期收益不及预期的风险。

若不动产项目的经营现金流下降，或遇有重大灾害等导致设施受损，可能导致资产估值及公允价值下跌。另外，不动产项目的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致资产估值及公允价值波动。不动产项目在重新估值的过程中，可能出现估值下跌甚至低于基金募集时的初始估值的可能。

此外，不动产项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

六、不动产项目收购与处置风险

区别于股票、债券等标准金融产品，不动产项目的市场流动性和交易活跃程度受到不动产项目区位、存续年限、资本市场环境、产业投资政策、城市规划调整等诸多因素影响，成交价格与交易的竞争情况，不动产项目的经营现状，行业市场预期以及利率环境等因素相关。基金通过收购或处置不动产项目调整投资组合时，受上述因素影响，可能存在交易价格偏离不动产项目评估值，交易时间周期超出计划甚至无法顺利完成交易的风险，影响基金投资和资产出售策略的实施。若由于偿还外部借款，或支付大规模改造支出等特殊情况被动出售不动产项目，基金可能由于资产流动性不足而承担额外的损失。

进行不动产项目收购之前，基金管理人及其他尽调实施主体将根据法律法规的要求，勤勉尽责地对不动产项目以及业务参与人等相关事项进行尽职调查。由于尽调技术以及信息资料的局限性，尽调实施主体无法完全保证收购项目不存在未发现的瑕疵，或原始权益人可以充分履行相关承诺。

在项目公司运营出现较大困难或基金持有期届满经份额持有人大会同意进入清算期时，本基金可通过处置标的股权、标的债权和/或不动产项目的权益来获得处置收入。不动产项目流动性差，受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，资产的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性。另外，根据二期购物中心项目的《土地出让合同》第十条约定，“该地块需建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”；根据《国有土地证》《不动产权证》附记及《不动产查询结果》记载，“该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”。据此，不动产项目分割销售或分割转让需经南京市规划资源局同意。根据相关法律以及不动产项目土地出让合同中记载的限制条件，不动产基金存续期对外转让不动产项目需要经相关政府部门前置审批，存在一定不确定性，从而导致无法顺利收购或处置该等目标不动产项目的风险，从而影响基金份额持有人预期收益的实现。在极端情况下，本基金最终实现的变现资产可能将无法弥补投资本金，进而可能导致投资者亏损。基金管理人将积极与有关部门沟通，并积极关注不动产项目所在地的地方性法规、政策中存在的关于土地、资产转让的相关交易规定及流程，最大限度地争取取得土地出让人的同意。若直接转让方式出售该不动产项目因政策原因受限的，将按照有关规定进行信息披露。

此外，不动产项目部分租赁合同约定了承租方享有租赁物业的优先购买权。就优先购买权条款等可能对不动产项目的处置产生限制的条款，行权对象仅为租户承租的商铺而非不动产项目整体物业。

截至本材料出具日，原始权益人、项目公司及运营管理机构正在持续与享有优先购买权的承租人积极沟通，争取该等租户以签署补充协议/变更协议或出具书面说明等方式，终止/放弃/明确不行使相关租赁合同项下的优先购买权。如果该等租户未同意终止/放弃/明确不行使相关租赁合同项下的优先购买权，则可能会对不动产项目的处置产生限制的风险。

对于新签约租户，项目公司拟采用的租赁合同标准文本未设置优先购买权条款，但亦未明确载明承租人放弃该项权利。根据《民法典》第七百二十八条的规定，在项目公司未来处置不动产项目资产时，如适用相应租赁合同项下关于优先购买权的约定，且项目公司未在合理期限内通知前述承租人，则项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。

对此，在处置不动产项目资产时，运营管理机构及项目公司将根据相应租赁合同项下关于优先购买权的约定（如适用）及法律规定，对享有优先购买权的承租人履行通知义务，如承租人在收到前述通知后的约定期限内未决定行使优先购买权，则视为承租人放弃行使优先购买权，控制对不动产项目处置可能产生的影响。

七、意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

项目公司可通过运营管理机构为不动产项目提供维修及保养服务，维修及保养服务涉及电梯、风机等重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件；运营生产过程中，可能会发生安全生产事故等；不动产项目运营过程中，项目公司可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、瘟疫、政策、法律变更及其他不可抗力事件，不动产项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益分配造成不利影响。

第三节 其他风险

一、专项计划流动性风险

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合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

二、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

三、专项计划运作风险和账户管理风险

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

四、法律、政策环境改变的风险

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

五、运营管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，不动产项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密

切相关。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，可能给不动产项目造成损失。

在本基金存续期间，运营管理机构的内部监控政策及程序可能不能完全有效，本基金可能无法发现及防止项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

六、政策与法律风险

目前，公开募集不动产投资信托基金是证券市场的创新产品，基金及专项计划运作相关的法规制度还在逐步建立和完善之中，如果有关法律、法规、政策发生变化，可能会对本基金产生影响。

七、本基金法律文件中涉及基金风险特征的表述与销售机构对基金的风险评级可能不一致的风险

本基金的《基金合同》和《招募说明书》等法律文件中涉及基金风险收益特征或风险状况的表述仅为主要基于基金投资方向与策略特点的概括性表述；而本基金各销售机构依据中国证券投资基金业协会发布的《基金募集机构投资者适当性管理实施指引（试行）》及内部评级标准，将基金产品按照风险由低到高顺序进行风险级别评定划分，其风险评级结果所依据的评价要素可能更多、范围更广，与本基金法律文件中的风险收益特征或风险状况表述并不必然一致或存在对应关系。同时，不同销售机构因其采取的具体评价标准和方法的差异，对同一产品风险级别的评定也可能各有不同；销售机构还可能根据监管要求、市场变化及基金实际运作情况等适时调整对本基金的风险评级。敬请投资人知悉，在购买本基金时按照销售机构的要求完成风险承受能力与产品风险之间的匹配检验，并须及时关注销售机构对于本基金风险评级的调整情况，谨慎作出投资决策。

第一章 尽职调查情况描述

第一节 尽职调查基准日

本《尽职调查报告》的基准日为 2026 年 3 月 31 日。

第二节 尽职调查的人员

以下参与人员参与了尽职调查，并完成了本尽职调查报告：

基金管理人：孙志超、孙恺、沈天桐、陆梦琦、柳松延、陈海鲲、王海帆

资产支持证券管理人：吴重骐、汪李平

第三节 尽职调查的对象

根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称《运作办法》）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称《销售办法》）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称《信息披露办法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《指引》或《基金指引》）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称《业务办法》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称《发售业务指引》）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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尽职调查工作指引》等法律法规及基金管理人和资产支持证券管理人有关尽职调查工作指引等规范性文件的规定，尽职调查人员对不动产项目及原始权益人、运营管理机构、托管人以及对交易有重大影响的其他交易相关方进行了尽职调查。

第四节 尽职调查的方法

本尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；

2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；

3、列席相关方案讨论论证会；

4、查阅不动产项目相关文件、文档及数据资料；

5、对重要参与方及不动产项目进行现场实地调查；

6、聘请专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）提供专业咨询意见。

第五节 尽职调查的程序

华泰证券（上海）资产管理有限公司（同时担任基金管理人和资产支持证券管理人）作为尽职调查实施主体，组成尽职调查工作组，对不动产基金拟持有的不动产项目以及业务参与人进行调查。就本项目有关法律、审计、税务、评估、现金流预测尽职调查等专项问题，基金管理人和/或资产支持证券管理人聘请北京市中伦律师事务所（以下简称“中伦”或称“法律顾问”）、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇”、“现金流预测机构”或称“审计机构”）、仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“仲量联行”或称“资产评估机构”），共同开展尽职调查工作，并与上述中介机构进行了认真研究和讨论。

本次尽职调查按照如下程序进行：

1、收集、查阅、汇总、分析重要参与方提供的相关资料；

2、对重要参与方和不动产项目进行实地调查；

3、查阅、分析评估公司、律师、会计师事务所等中介机构工作文件；

4、对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；

5、整理尽职调查工作底稿；

6、撰写《尽职调查报告》。

7、尽职调查的内容

第六节 对不动产项目尽职调查的内容

项目公司：尽职调查的内容包括项目公司的法律存续情况，股权结构，股东出资、资产权属及股权转让的合法合规性，重大股权变动和重大重组情况，组织架构和内部控制制度，管理人员和员工情况，独立情况，商业信用情况，所在行业和经营模式，同业竞争和关联交易情况，财务状况，项目公司股权转让的合法合规性等。

不动产项目：尽职调查的内容包括不动产项目的合法合规性、投资价值，现金流情况，

资产估值情况，风险因素等。

第七节 对业务参与人尽职调查的内容

原始权益人：尽职调查的内容包括原始权益人设立、存续情况，历史沿革、股权结构、控股股东和实际控制人情况、组织架构、治理结构及内部控制情况、对标的不动产项目的所有权情况、财务情况、标的不动产项目转让的内外部授权情况、公司资信情况等。

运营管理机构（统筹机构及实施机构）：尽职调查的内容包括不动产运营管理机构设立、存续情况，不动产运营管理资质和经验，不动产项目运营管理业务制度和流程，组织架构和内部控制制度，人员情况，财务状况，利益冲突和关联交易情况，资信状况等。

托管人：尽职调查的内容包括托管人法律存续状态及相关经营情况；资信水平，业务资质，托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等。

第八节 尽职调查主要结论

根据尽职调查获得的信息，基金管理人、资产支持证券管理人得出如下结论：

1、不动产项目法律基础完善，已按相关规定履行必要的审批、核准、备案、登记等相关程序，可依法转让；不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动，不动产项目现金流独立、持续、稳定、可预测、可特定化；不动产项目界定清晰，权属明确，形成不动产项目的法律协议或文件合法、有效；

2、原始权益人依法设立并合法存续，经营情况正常，股权结构合理，组织架构及治理结构完善，资信情况良好；

3、运营管理机构依法设立并合法存续，具备不动产项目运营管理资质与经验，已建立较为完善的相关业务制度、业务流程、风险控制措施，财务状况正常，资信情况良好，具有担任不动产项目运营管理机构的能力；

4、托管人依法设立并合法存续，资信水平良好，具有托管业务资质，并已建立健全托管业务制度管理、业务流程、风险控制措施等，具有担任托管银行的能力。

基金管理人、资产支持证券管理人合理地认为：不动产投资信托基金业务参与人及拟证券化的不动产项目符合《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称《运作办法》）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称《销售办法》）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称《信息披露办法》）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称《指引》或《基金指引》）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称《业务办法》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引

第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称《审核关注事项》）、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称《发售业务指引》）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《公开募集证券投资基金运作管理办法》《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尽职调查工作指引》等法律法规的规定，满足公开发行不动产证券投资基金的要求。

第九节 调查过程中发现的问题和解决情况

尽职调查的人员在调查过程中秉承审慎严谨的原则，未发现对本项目有重大不利影响的问题。

第二章 不动产基金的交易安排

第一节 整体架构

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

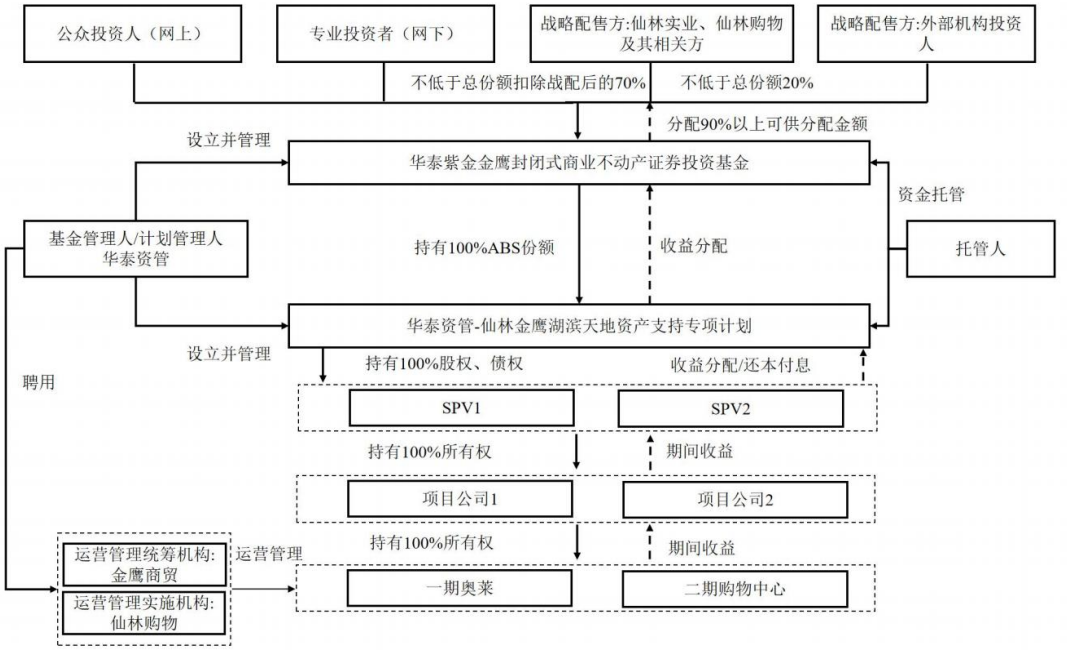


图 2-1：项目公司吸收合并 SPV 公司前不动产基金整体架构示意图

根据不动产基金交易安排，项目公司吸收合并 SPV 公司完成后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为华泰资管（代表资产支持专项计划），不动产基金的整体架构如下图所示：

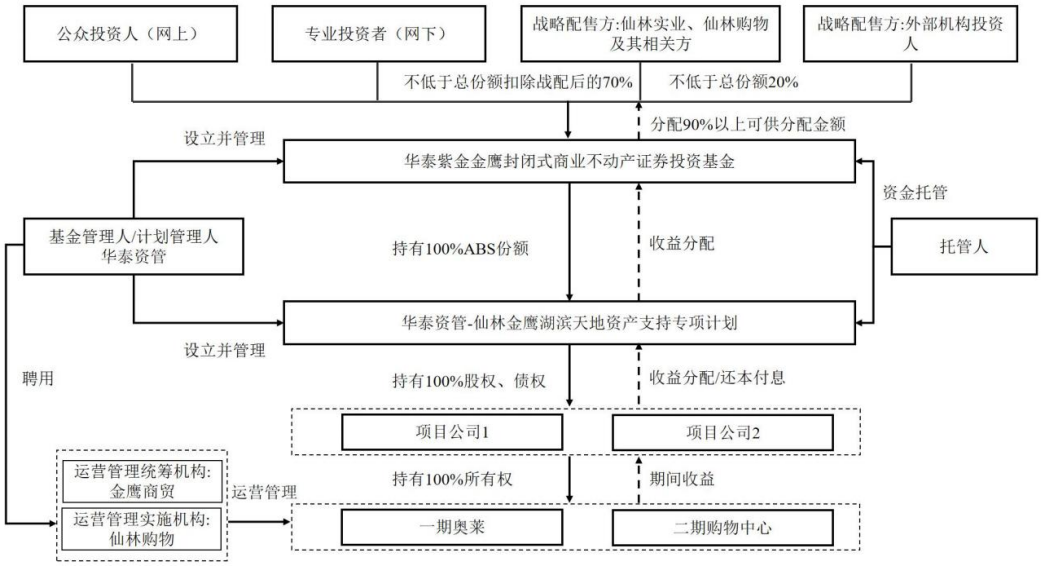


图 2-2：项目公司吸收合并 SPV 公司后不动产基金整体架构示意图

第二节 交易流程及交易结构

（一）不动产项目初始状态

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目相关主体的主要法律关系图如下：

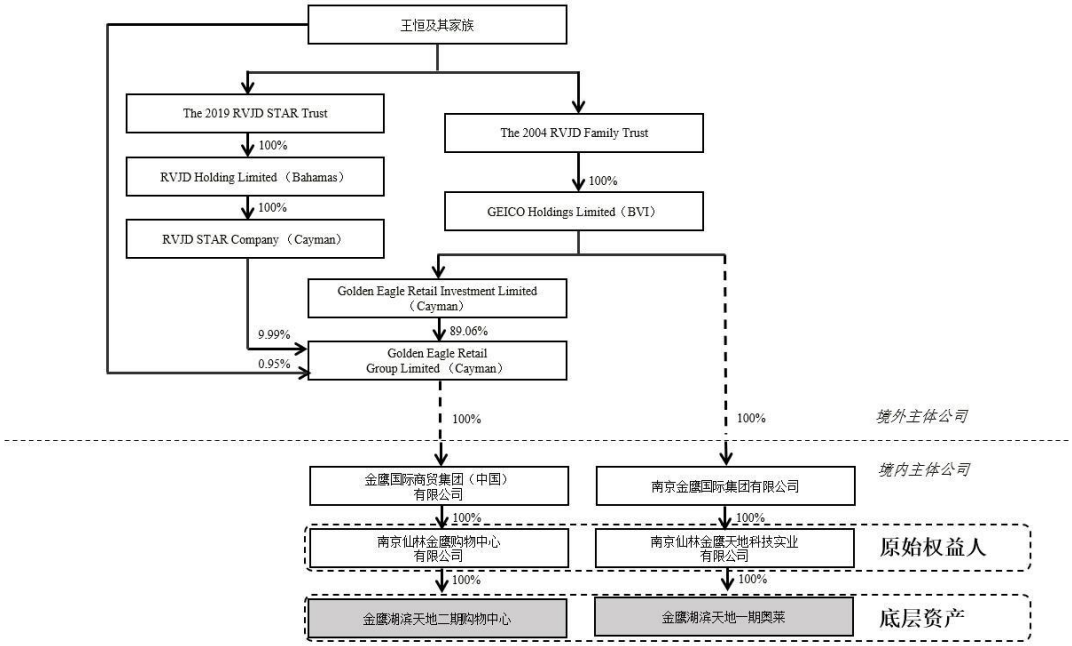


图 2-3：不动产项目初始持有架构

注：

1、The 2004 RVJD Family Trust：由王恒先生及其夫人王徐贞贤女士创立的家族信托，委托人和受托人均为王恒先生及王徐贞贤女士，受益人为王恒先生及其家族成员（共 4 人）；

2、The 2019 RVJD STAR Trust：由王先生及其夫人创建的 The 2019 RVJD STARTrust，为酌情信托，受托人为 Cititrust Private Trust(Cayman) Limited；

3、Golden Eagle Retail Group Limited：2006 年在香港上市（3308.HK），并于 2023 年完成私有化。Golden Eagle Retail Group Limited 由王恒先生及其家族直接持股比例合计为 0.95%，其中王恒先生及其夫人分别持有 0.25%和 0.01%，王宣懿女士持有约 0.70%，该公司实际由王恒先生及其家族 100%持有。

本基金的原始权益人仙林实业、仙林购物已设立一期 SPV 公司和二期 SPV 公司，以及分别设立一期项目公司和二期项目公司，拟将所持有的一期奥莱和二期购物中心两个不动产项目分别注入项目公司。

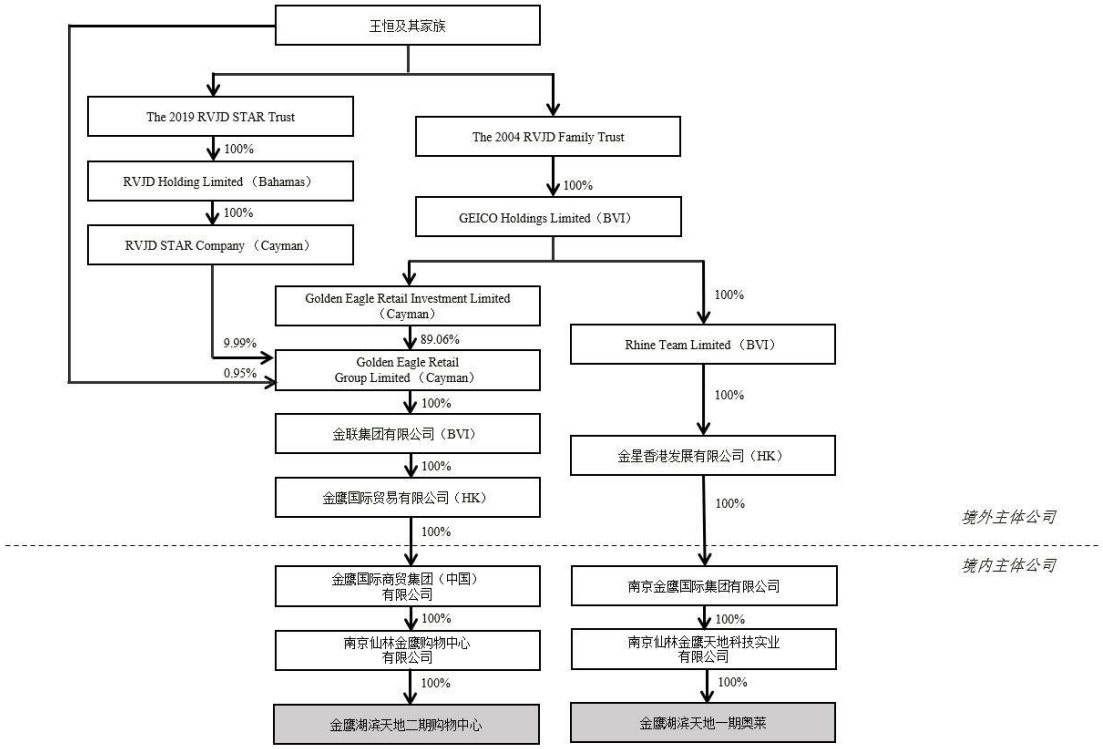


图 2-4：不动产项目重组后持有架构

（二）基金合同生效与基金投资

1、投资人交纳认购不动产基金基金份额的款项，不动产基金募集达到基金备案条件，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》正式生效。

2、基金管理人通过与资产支持证券管理人签订《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划资产支持证券认购协议》《风险揭示书》，华泰资管（代表不动产基金）应向资产支持证券管理人为专项计划开立的募集专用账户中足额存入全部认购款。华泰资管（代表资产支持专项计划）在收到华泰资管（代表不动产基金）全额认购款后，在专项计划成立后按照中国证券登记结算有限责任公司的有关规定，将华泰资管（代表不动产基金）根据《资产支持证券认购协议》规定认购的全部资产支持证券向中国证券登记结算有限责任公司办理登记托管事宜。

3、不动产基金成立后，若根据不动产基金相关合同约定进行扩募，则扩募资金可投资于扩募目标不动产资产支持证券。

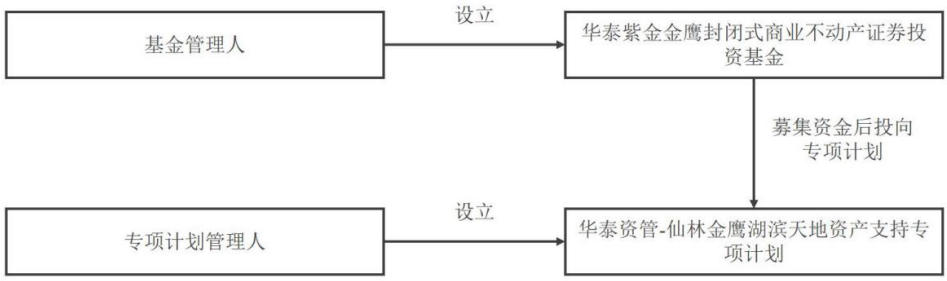


图 2-5：专项计划和公募基金设立

（三）专项计划的投资

本项目拟由仙林实业、仙林购物作为专项计划层面的原始权益人并参与后续交易安排。

专项计划设立后，根据《SPV 公司股权转让协议》的约定向原始权益人支付股权转让对价，收购原始权益人持有的 SPV 公司股权，并且向 SPV 公司分别进行增资；根据华泰资管（代表专项计划）与 SPV 公司签署的《SPV 公司借款协议》，由专项计划向 SPV 公司发放股东借款。

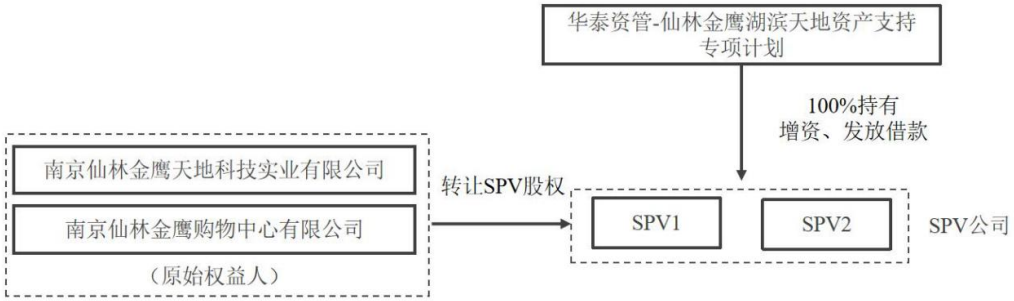


图 2-6：专项计划收购 SPV 公司并完成增资及股东借款发放

根据 SPV 公司与原始权益人签署的《项目公司股权转让协议》，SPV 公司以其通过上述安排获得的资金分别向原始权益人仙林实业、仙林购物支付项目公司的股权转让价款，并根据《项目公司借款协议》，SPV 公司向项目公司发放股东借款。

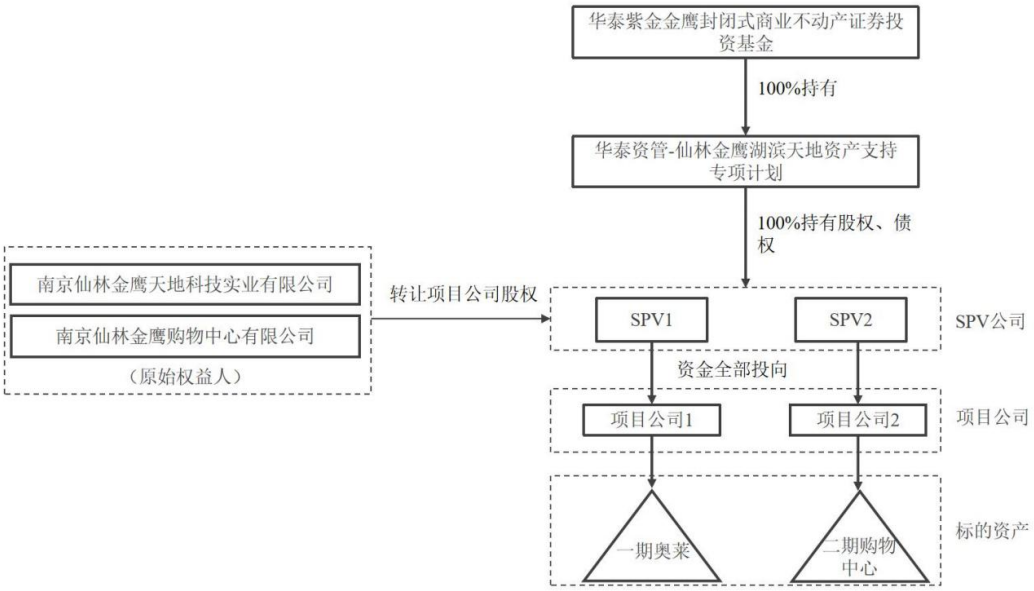


图 2-7：SPV 公司收购项目公司并发放股东借款

（四）项目公司反向吸收合并 SPV 公司

SPV 公司取得项目公司 100%股权后，搭建了不动产基金持有资产支持专项计划全部资产支持证券、资产支持专项计划持有 SPV 公司 100%股权、SPV 公司持有项目公司 100%股权的架构。根据 SPV 公司与项目公司签署的《吸收合并协议》，项目公司吸收合并 SPV 公司，完成吸收合并后，SPV 公司注销，项目公司继续存续，项目公司的股东变更为华泰资管（代表资产支持专项计划），并承接 SPV 公司原有的对资产支持专项计划的负债，资产支持专项计划直接持有项目公司的股权和债权。

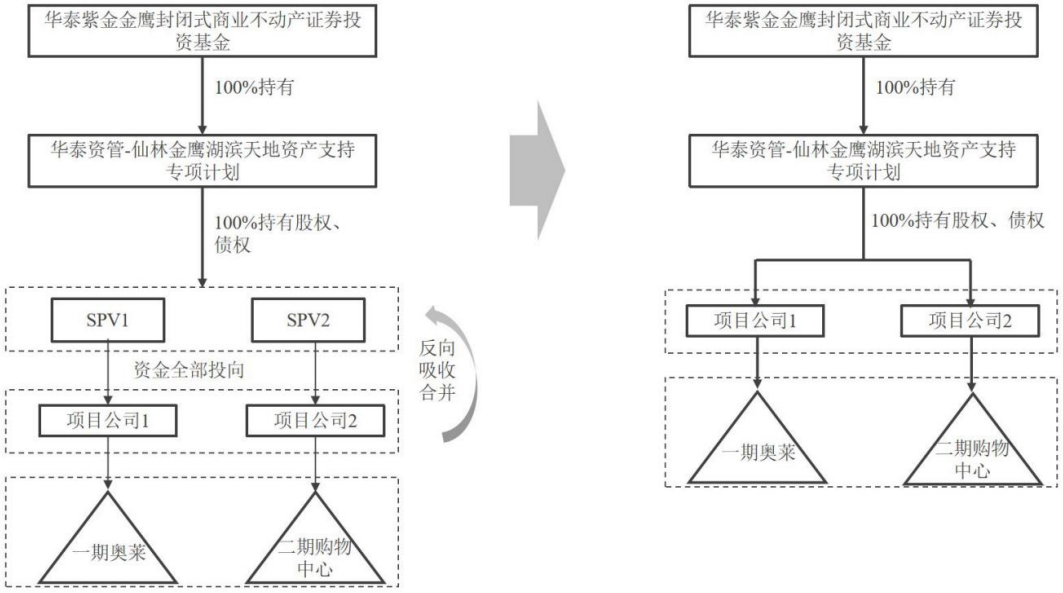


图 2-8：项目公司反向吸收合并 SPV 公司

（五）项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排等

1、《SPV 公司股权转让协议》相关安排（转让方为 SPV 公司原持有主体即原始权益人，受让方为华泰证券（上海）资产管理有限公司（代表华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划））

（1）交易步骤

受限于《SPV 公司股权转让协议》的条款和条件，双方同意按照如下步骤完成《SPV 公司股权转让协议》规定的交易：

在专项计划设立日起（含该日）的 5 个工作日内，转让方应确保一期（二期）SPV 公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合；

在股权转让工商变更登记完成日（核准变更登记通知书、工商变更备案登记和新营业执照取得时间孰晚之日，以下简称“交割日”），转让方、受让方及一期（二期）SPV 公司应：

1）将《SPV 公司股权转让协议》附件一所列一期（二期）SPV 公司相关证书、文件、资料按照受让方认可的方式向受让方移交，转让方和受让方应签署移交确认函；交割日前，双方协商一致可以对附件一所列移交资料进行调整，具体移交事项及移交资料清单以双方于交割日确认的为准；

2）向受让方移交一期（二期）SPV 公司股东变更后的公司章程和以受让方为新股东的股东名册和出资证明书；

以《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足或经受让方豁免为前提，交割日起（含该日）的 5 个工作日内，受让方应按照《SPV 公司股权转让协议》的约定向转让方支付全部目标股权的股权转让价款。

（2）股权转让后的增资安排

自受让方向转让方支付完毕全部目标股权转让价款且载于股东名册之日后，受让方应向一期（二期）SPV 公司履行增资义务，受让方应增资金额按如下公式计算：

就一期 SPV 公司：增资金额=（A-B）× $\frac{C}{C+D}$ × 1/3 – 一期 SPV 公司股权的股权转让价款金额

就二期 SPV 公司：增资金额=（A-B）× $\frac{D}{C+D}$ × 1/3 – 二期 SPV 公司股权的股权转让价款金额

其中：

A=不动产基金实际募集规模，以不动产基金的基金合同生效公告中披露的募集期间净认购金额为准；

B=所有不动产项目需预留的相关费用和税费之和，包括公募基金层面预留税费、专项计划层面预留税费、交割审计费用及初期系统费用、SPV 层面预留税费等基金设立后的初始税等；

C=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于一期项目的估价结果；

D=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于二期项目的估价结果；

双方进一步同意，具体增资金额以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，管理人和转让方届时共同书面确认的金额为准。

2、《项目公司股权转让协议》相关安排（转让方为项目公司原持有主体即原始权益人，受让方为一期（二期）SPV 公司）

（3）交易步骤

受限于《项目公司股权转让协议》条款和条件，双方同意按照如下步骤完成《项目公司股权转让协议》规定的交易：

在计划管理人（代表专项计划）与转让方签订的《SPV 公司股权转让协议》项下约定的一期（二期）SPV 公司股权转让工商变更完成日（即《SPV 公司股权转让协议》项下交割日）起（含该日）的 5 个工作日内，转让方应确保一期（二期）项目公司向市场监督管理机关提交本次股权转让变更登记所需的全部文件、材料，受让方应积极予以配合；

在股权转让工商变更登记完成日（核准变更登记通知书、工商变更备案登记和新营业执照取得时间孰晚之日，以下简称“交割日”），转让方、受让方及一期（二期）项目公司应：

1）将《项目公司股权转让协议》所列不动产项目和一期（二期）项目公司相关证书、文件、资料按照受让方认可的方式向受让方移交，转让方和受让方应签署移交确认函；交割日前，双方协商一致可以对所列移交资料进行调整，具体移交事项及移交资料清单以双方于交割日确认的为准；

2）向受让方移交一期（二期）项目公司股东变更后的公司章程和以受让方为新股东的股东名册和出资证明书；

3）以《项目公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付条件全部成就且持续满足或经受让方豁免为前提，受让方应按照《项目公司股权转让协议》的约定向转让方支付目标股权的股权转让价款。

（4）股权转让价款

双方确认，目标股权的股权转让价款通过以下公式确定：

就一期项目公司：股权转让价款 = （A-B）× $\frac{C}{C+D}$ – 一期项目公司借款

就二期项目公司：股权转让价款 = （A-B）× $\frac{D}{C+D}$ – 二期项目公司借款

其中：

A=不动产基金实际募集规模，以不动产基金的基金合同生效公告中披露的募集期间净认购金额为准；

B=所有不动产项目需预留的相关费用和税费之和，包括公募基金层面预留税费、专项计

划层面预留税费、交割审计费用及初期系统费用、SPV 层面预留税费等基金设立后的初始税费等；

C=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于一期项目的估价结果；

D=仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司于【】年【】月【】日出具的《房地产估价报告》中对于二期项目的估价结果；

一期项目公司借款指一期 SPV 公司与一期项目公司签订的《一期项目公司借款协议》项下一期 SPV 公司向一期项目公司提供的借款，即一期项目公司融资负债 + 一期项目公司经营性净负债；二期项目公司借款指二期 SPV 公司与二期项目公司签订的《二期项目公司借款协议》项下二期 SPV 公司向二期项目公司提供的借款，即二期项目公司融资负债 + 二期项目公司经营性净负债；

双方进一步同意，股权转让价款的具体金额，以不动产基金募集完毕并投资专项计划后，管理人和转让方届时共同书面确认的金额为准。

（5）交割审计安排

在交割日后【1】个工作日内，转让方与受让方应当就一期（二期）项目公司截至交割日前一日（以下简称“交割审计基准日”）的资产负债等财务情况共同聘请具有相应专业资质的审计机构进行专项交割审计（以下简称“交割审计”）并出具报告（以下简称“《交割审计报告》”）。

期间损益：双方同意，项目公司自【】年【】月【】日（以下简称“评估基准日”，不含该日）起至交割审计基准日（含该日）期间（以下简称“交割过渡期”）产生的损益（因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的任何损益,以下简称“期间损益”）均归属于受让方，在此原则项下：转让方应确保一期（二期）项目公司的资产负债情况在交割过渡期内无重大实质变化，基于《交割审计报告》就交割过渡期内一期（二期）项目公司是否存在非正常经营损失，双方应在《交割审计报告》出具后【10】个工作日内进行书面确认。如存在非正常经营损失，转让方应当在双方书面确认后【10】个工作日内向一期（二期）项目公司予以等额补足。双方同意，股权转让价款不因一期（二期）项目公司交割审计而进行调整。

转让方和受让方均有权对《交割审计报告》进行审阅，如一方对《交割审计报告》有异议，应在《交割审计报告》出具后 10 个工作日内提出。转让方和受让方应对异议事项进行

磋商，如双方就全部或部分异议事项达成一致意见，应按照一致意见相应修改《交割审计报告》；如一方提出异议后 10 个工作日内，双方就全部或部分异议事项仍未达成一致意见，双方应共同聘请除出具《交割审计报告》的审计机构之外的具有相应专业资质的第三方审计机构（以下简称“第三方审计机构”）就该等未达成一致的异议事项出具专项审计意见（以下简称“专项审计意见”）。双方应配合第三方审计机构并向其提供出具专项审计意见所需的必要资料，聘请第三方审计机构所需费用由双方分别承担 50%。第三方审计机构应在被聘请后 10 个工作日出具专项审计意见，该意见为终局意见，对双方均具有约束力。专项交割审计费由转让方承担。

二、资产支持证券、项目公司、SPV 基本情况

（一）资产支持证券的基本情况

1、资产支持证券名称

华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划。

2、资产支持证券管理人

华泰证券（上海）资产管理有限公司。

3、规模

不动产资产支持证券的目标募集规模根据不动产基金的询价发行结果，由计划管理人（代表专项计划）和资产支持证券持有人届时共同签署的《资产支持证券认购协议》确定，具体以计划管理人（代表专项计划）和资产支持证券持有人届时共同签署的《资产支持证券认购协议》中确认的金额为准。

4、发行方式

面值发行。

5、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。资产支持证券在专项计划设立日的总面值为：每份资产支持证券的单位面值×资产支持证券发行的份数总和。

6、专项计划期限及预期到期日

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期日（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，专项计划资金将可能于专项计划法定到期日前支付完毕。

资产支持证券的产品期限为30年，资产支持证券的预期到期日可经资产支持证券持有人大会决议延长。但资产支持证券可根据《标准条款》的约定提前终止。

7、预期收益率

资产支持证券不设预期收益率，各次分配的收益分配金额具体以资产支持证券管理人制作的《收益分配报告》为准。

8、偿付方式

在每个兑付日按照《标准条款》的约定偿付资产支持证券的投资收益。

9、权益登记日

权益登记日为每个兑付日前的第1个工作日，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。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兑付日取得相应类别资产支持证券在当期的利益。

10、资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人签署《资产支持证券认购协议》并支付认购资金之日即取得不动产资产支持证券。认购人必须同时签署《风险揭示书》。

11、资产支持证券的登记

计划管理人委托登记托管机构办理不动产资产支持证券的登记托管业务。不动产资产支持证券将登记在不动产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。

计划管理人应与登记托管机构另行签署相关证券登记及服务协议，以明确计划管理人和登记托管机构在不动产资产支持证券持有人账户管理、不动产资产支持证券注册登记、清算及不动产资产支持证券交易确认、代理发放不动产资产支持证券收益、建立并保管不动产资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护不动产资产支持证券持有人的合法权益。

（二）专项计划资产的构成、运用和处分

1、专项计划资产

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《资产支持证券认购协议》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（包括但不限于基础资产、标的资产、回收款、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有标的资产而产生的收益、处置收入及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）；

（3）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得全部财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，不动产资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购不动产资产支持证券。

2、专项计划资产的运用

（1）标的资产投资的基本安排

1）计划管理人应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，在《SPV 公司股权转让协议》约定的股权转让价款支付日，向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将《SPV 公司股权转让协议》约定的转让价款划拨至原始权益人指定账户，用于购买 SPV 公司 100%股权。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

2）计划管理人受让 SPV 公司股权后，即成为 SPV 公司的股东，应根据《SPV 公司股权转让协议》的约定，向 SPV 公司出资。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV 公司股权转让协议》约定的 SPV 公司出资金额划拨至 SPV 账户。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

3）计划管理人应根据《SPV 公司借款协议》的约定，向 SPV 公司发放《SPV 公司借款协议》约定的借款资金。计划管理人应向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将专项计划资金根据《SPV 公司借款协议》约定的 SPV 公司的借款金额划拨至 SPV 账户并根据《项目公司借款协议》约定的项目公司的借款金额划拨至项目公司监管账户。专

项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应予以付款。

4）一期（二期）SPV 公司收到计划管理人的出资和发放的借款后，应按《一期（二期）项目公司股权转让协议》的约定，向原始权益人支付《一期（二期）项目公司股权转让协议》约定的股权转让款用于购买一期（二期）项目公司 100%股权。

5）一期（二期）SPV 公司收到计划管理人的出资和发放的借款后，向项目公司进行出资（如有）。

6）一期（二期）SPV 公司应根据《一期（二期）项目公司借款协议》的约定，向一期（二期）项目公司发放《一期（二期）项目公司借款协议》约定的借款资金。

7）一期（二期）项目公司股东变更为一期（二期）SPV 公司后，一期（二期）SPV 公司与一期（二期）项目公司应按照《吸收合并协议》的约定实现一期（二期）项目公司吸收合并一期（二期）SPV 公司、注销一期（二期）SPV 公司，计划管理人（代表专项计划）成为直接持有一期（二期）项目公司 100%股权的股东，一期（二期）SPV 公司在《一期（二期）SPV 公司借款协议》项下的权利义务由一期（二期）项目公司承继。

（2）合格投资

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进行合格投资。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

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变现或可以提前提取，且不必就提前提取支付任何罚款。专项计划托管银行不对合格投资的期限和到期时间进行监督。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，如果专项计划账户收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的通知将该款项作为基础资产收入。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《标准条款》、《计划说明书》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划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。

（3）标的资产的处置安排

1）进入专项计划处置期前的处置

当专项计划进入专项计划处置期前，经资产支持证券持有人大会决定，可以对标的资产进行部分处置。计划管理人应按照经资产支持证券持有人大会确定的处置方案处置相应的标的资产，并按照资产支持证券持有人大会确定的处置收入的具体用途，将标的资产的处置收入用于向资产支持证券持有人进行分配或进行再投资。为免疑义，资产支持证券持有人根据本款约定对标的资产进行的处置不会相应触发专项计划进入专项计划处置期。

（4）进入专项计划处置期后的处置

当专项计划进入专项计划处置期后，处置方案应经资产支持证券持有人大会表决通过，计划管理人应当按照有效的处置方案向第三方出售标的资产。计划管理人应按照有效的处置方案处置全部或部分标的股权、标的债权和/或不动产项目等，并以出售所得的处置收入向资产支持证券持有人兑付专项计划利益。

（5）专项计划资产的处分限制

（1）专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行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、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（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、基金管理人（即计划管理人）、专项计划托管银行、不动产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》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（5）专项计划资产独立于原始权益人的其他资产，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。

3、专项计划的设立与终止

（1）专项计划设立

1）专项计划认购期间内，认购人的认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到不动产资产支持证券目标募集规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人将认购资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户后，计划管理人宣布专项计划设立。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。计划管理人应于专项计划设立日当日或其后第一个工作日将予以确定的不动产资产支持证券规模书面通知不动产资产支持证券认购人和专项计划托管银行，并在专项计划设立日起 5 个工作日内向专项计划托管银行提交验资报告。

2）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）期间不计息。

3）计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（2）专项计划未成功设立

1）认购期间结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额（不含认购期间认购资金产生的利息）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。管理人将在认购期间结束后 10 个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金并加算该等资金自交付日（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同期活期存款利率计算）。

2）前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

（3）专项计划的终止与清算

1）专项计划不因计划管理人的解任或辞任而终止，继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）法定到期日届至；

2）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

3）不动产基金的基金合同生效之日起 6 个月内，不动产基金未能通过 SPV 公司和项目

公司成功购入不动产项目；

4）专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配之日；

5）专项计划利益分配完毕；

6）专项计划目的无法实现；

7）资产支持证券持有人大会决定终止；

8）《计划说明书》约定的不可抗力事件导致专项计划不能存续；

9）由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

10）法律、行政法规或者中国证监会规定的其他情形。

4、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、专项计划托管银行、会计师组成，清算小组的会计师由计划管理人聘请。此外，计划管理人可以根据需要在清算小组成员中加入律师，律师由计划管理人聘请。

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。

5、清算程序

1）专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

2）清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》有关约定完成清算方案的编制。由于专项计划资产分配完毕导致专项计划终止的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第（5）项进行披露。

3）计划管理人应按照《标准条款》第 15 条的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

4）资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的

清算方案。

5）计划管理人应当自专项计划清算完毕之日起 10 个工作日内，向专项计划托管银行、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，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。清算报告需经符合《证券法》要求的会计师事务所审计。计划管理人按照经资产支持证券持有人同意的清算方案进行清算的，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，计划管理人和专项计划托管银行就清算报告所列事项解除责任。

6、终止分配的实施流程

1）计划管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定收入分配金额，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日向不动产资产支持证券持有人披露，同时邮寄或电子邮件发送给专项计划托管银行；

2）计划管理人应于划款指令发送日 12：00 前向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券投资收益的划款指令；

3）专项计划托管银行在复核《收益分配报告》及划款指令后，于专项计划托管银行划款日当日 17：00 前，按划款指令将专项计划应分配的不动产资产支持证券所有收益划入登记托管机构指定账户；

4）在终止分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划付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付至不动产资产支持证券持有人资金账户。

7、终止分配的顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

1）支付专项计划所欠税款（如有）；

2）支付专项计划的清算费用；

3）支付应付未付的其他专项计划费用；

4）向不动产资产支持证券持有人进行分配。

8、清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管银行保存二十年以上。

（三）信息披露安排

1、信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站（简称“披露网站”）上公告：

（1）华泰证券（上海）资产管理有限公司：https://htamc.htsc.com.cn/；

（2）上海证券交易所网站：http://www.sse.com.cn/；

（3）中国基金业协会指定的其他网站。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《年度资产管理报告》

资产支持证券管理人应于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券持有人定向提供专项计划的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告。专项计划设立日距报告期末不足 2 个月或者当年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，资产支持证券管理人可以不编制和披露年度资产管理报告。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：不动产资产的运行情况；资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；资产支持证券的本息兑付情况；资产支持证券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；还须包括具备符合《中华人民共和国证券法》规定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。

2）《托管报告》

资产支持证券托管人应于每个资产支持证券托管人报告日向资产支持证券管理人提供一份专项计划的《当期托管报告》，并于专项计划存续期间内每个公历年度 3 月 31 日前向资产支持证券管理人提供专项计划的《年度托管报告》，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业协会报告。如专项计划设立日至该年度应当披露的《年度

托管报告》的报告期末不足 2 个月或者每年 3 月 31 日之前专项计划所有挂牌证券全部被摘牌的，资产支持证券托管人可不编制和披露该年度的《年度托管报告》。

《当期托管报告》和《年度托管报告》内容包括但不限于：专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、资产支持证券托管人履责情况等；对资产支持证券管理人的监督情况，包括资产支持证券管理人的管理指令遵守《标准条款》《计划说明书》或者《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《收益分配报告》

资产支持证券管理人应于专项计划每个兑付日的 4 个工作日前按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人定向披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

4）《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应向资产支持证券托管人、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，及符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所对清算报告的审计意见。

5）《审计报告》

资产支持证券管理人应聘请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审计意见。会计师事务所应不晚于资产支持证券管理人发布《年度资产管理报告》之日的前 3 个工作日向资产支持证券管理人提供专项计划的《审计报告》。

（2）临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的下述重大事件时，资产支持证券管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告：

1）未按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券认购资金 10%以上（含 10%）的损失；

3）不动产资产的运行情况、产生现金流的能力或现金流重要提供方（如有）发生重大变化；

4）不动产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（含 20%），或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（含 20%）；

5）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等资产证券化业务参与人或者不动产资产涉及法律纠纷，且可能影响资产支持证券按时分配利益；

6）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人违反专项计划文件约定，对资产支持证券持有人利益产生不利影响；

7）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

8）资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与机构发生变更；

9）资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构等资产证券化业务参与人（或其总公司）信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，且可能影响资产支持证券持有人利益；

10）专项计划文件的主要约定发生变化；

11）专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

12）不动产资产和/或权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

13）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，或不动产资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

14）市场上出现关于专项计划或资产支持证券原始权益人等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

15）发生资产支持证券管理人解任事件或资产支持证券托管人解任事件；

16）可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的其他情形。

（3）澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人应当于知悉舆情后 2 个工作日内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，同时抄送对资产支持证券管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

（4）信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于资产支持证券管理人所在地、资产支持证券托管人所在地，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。

资产支持证券管理人和资产支持证券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，资产支持证券管理人和资产支持证券托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

1）专项计划设立日起 5 个工作日内，资产支持证券管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

2）《标准条款》所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由资产支持证券管理人向中国基金业协会备案。

3）资产支持证券管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

4）专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，资产支持证券管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

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。

（四）专项计划主要交易文件摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划》及其任何有效修改或补充，由资产支持证券管理人订立，明确专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《资产支持证券认购协议》

认购人认购相应类别的资产支持证券，应与资产支持证券管理人签订《资产支持证券认购协议》，主要约定了资产支持证券认购人认购资产支持证券的相关事宜。

资产支持证券管理人制订了《风险揭示书》作为《资产支持证券认购协议》的附件，《风险揭示书》向认购人揭示专项计划投资风险，如与不动产基金相关的风险、与不动产项目相关的风险、与专项计划管理相关的风险、其他风险等，供认购人签署确认。

3、《专项计划托管协议》

资产支持证券管理人就委托资产支持证券托管人托管专项计划资金事宜拟与资产支持证券托管人签订《专项计划托管协议》，主要约定了定义；资产支持证券托管人的委任；资产支持证券管理人的陈述和保证；资产支持证券托管人的陈述和保证；资产支持证券管理人的权利和义务；资产支持证券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；托管报告；资产支持证券托管人和资产支持证券管理人之间的业务监督；资产支持证券托管人的解任和资产支持证券管理人的更换；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、《SPV 公司股权转让协议》

就原始权益人向资产支持证券管理人（代表专项计划）转让 SPV 公司的事宜，原始权益人、资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 公司签订《SPV 公司股权转让协议》，主要约定了定义；股权转让与交易步骤；股权转让价款和支付；交割审计安排；目标股权的股权转让价款支付条件；陈述；保证及承诺；违约及提前终止；其他等事宜。

5、《项目公司股权转让协议》

就原始权益人向 SPV 公司转让所持基础资产的事宜，原始权益人、SPV 公司与项目公司拟签署《项目公司股权转让协议》，主要约定了定义；股权转让与交易步骤；股权转让价款和支付；交割审计安排；目标股权的股权转让价款支付条件；陈述；保证及承诺；违约及提前终止；其他等事宜。

6、《SPV 公司借款协议》

就资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV 公司发放股东借款的事宜，资产支持

证券管理人（代表专项计划）拟与 SPV 公司签署《SPV 公司借款协议》，主要约定了：SPV 公司借款金额及借款用途；借款利息、期限及还款；权利义务的转让；借出方的权利义务；借入方的权利义务；陈述与保证；税费；保密；违约责任；不可抗力；法律适用与争议解决；通知；生效及其他等事宜。

7、《项目公司借款协议》

就 SPV 向项目公司发放股东借款的事宜，SPV 公司拟与项目公司签署《项目公司借款协议》，主要约定了：借款金额、期限及用途；借款利率及还款；权利义务的转让；双方的权利义务；陈述与保证；税费；保密；违约责任与合同解除；法律适用与争议解决；通知；生效及其他等事宜。

8、《SPV 公司监管协议》

就委托监管银行监管 SPV 公司的资金账户事宜，基金管理人、监管银行拟与 SPV 公司签订《SPV 公司资金监管协议》，主要约定了：定义；监管银行的委任；华泰资管的陈述和保证；被监管人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；SPV 公司监管账户的开立与管理；监管账户内资金的监管；资金的保管和运用；监管费；账户核对；业务监督；监管银行的解任和基金管理人的变更；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。

9、《项目公司资金监管协议》

就委托监管银行监管项目公司的资金账户事宜，基金管理人、监管银行拟与项目公司签订《项目公司资金监管协议》，主要约定了：定义；监管银行的委任；项目公司账户的设立与管理；风险防范措施；资金划付操作；监管资金的保管和运用；基金管理人的陈述和保证；资产支持证券管理人的陈述和保证；监管银行的陈述和保证；项目公司的陈述和保证；当事人的权利义务；业务监督；协议主体的变更；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。

10、《吸收合并协议》

由 SPV 公司与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司之相关事宜而签订的《吸收合并协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

11、《债权债务确认协议》

计划管理人与项目公司就项目公司吸收合并 SPV 公司后债务承继事项签订的《债权债务确认协议》以及对该协议的任何有效修改或补充。

三、项目公司的基本情况

项目公司的基本情况详见本材料之“第三章 不动产项目的尽职调查”之“第一节 不动产概况”之“七、项目公司和 SPV 公司的基本情况”。

四、SPV 公司的基本情况

SPV 公司的基本情况详见本材料之“第三章 不动产项目的尽职调查”之“第一节 不动产概况”之“七、项目公司和 SPV 公司的基本情况”。

五、对外借款

本基金成立后，项目公司拟以募集资金偿还全部外部借款，即不保留外部借款。

第三章 不动产项目的尽职调查

第一节 不动产概况

一、不动产项目基本情况

本基金以首次募集资金购入并持有的不动产项目为项目公司[1]持有的金鹰湖滨天地项目（包含一期奥莱项目和二期购物中心项目），坐落于南京市仙林大学城，土地面积为157,626.68平方米（包含地下土地面积），总建筑面积为250,007.19平方米。

1）金鹰湖滨天地一期奥莱项目位于江苏省南京市栖霞区学海路1号，北至文苑路、西至人工湖、南至杉湖西路、东至学海路，于2011年4月正式运营。

2）金鹰湖滨天地二期购物中心位于江苏省南京市栖霞区学津路1号，东至学海路、南至杉湖西路、西至学津路、北至大成名店公园，于2017年11月正式运营。

截至2026年3月31日，一期项目的出租率为96.37%，评估价值为121,300万元，评估单价为11,934元/平方米；二期项目的出租率为97.23%，评估价值为199,400万元，评估单价为13,440元/平方米。一期项目和二期项目的估值合计为320,700万元。

（一）项目概况

表3-1：金鹰湖滨天地概况

项目	项目1	项目2
不动产项目名称	一期奥莱项目	二期购物中心项目
不动产项目业态	商业零售	
项目所在地	江苏省南京市栖霞区	

[1] 截至本材料出具日，不动产项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为项目公司。根据原始权益人与项目公司分别签署的《出资协议》，原始权益人已将不动产项目以及与其相关联的债权、债务及人员等以出资（划转）方式投入项目公司。截至本材料出具日，不动产项目对应的房屋所有权及其对应的土地使用权的转移登记手续已办理完毕。

项目	项目 1	项目 2
资产范围	一期奥莱位于江苏省南京市栖霞区学海路 1 号，土地面积为 67,158.29 平方米，包含地上面积 30,446.38 平方米，地下面积 36,711.91 平方米，北至文苑路、西至人工湖、南至杉湖西路、东至学海路	二期购物中心与一期项目相邻，位于江苏省南京市栖霞区学津路 1 号，土地面积为 90,468.39 平方米，包含地上面积 32,050.11 平方米，地下面积 58,418.28 平方米，东至学海路、南至杉湖西路、西至学津路、北至大成名店公园。
建设内容和规模	一期奥莱为 101,645.70 平方米，包含地上商业建筑面积 58,576.76 平方米，地下商业/车库建筑面积 43,068.94 平方米。	二期购物中心为 148,361.49 平方米，包含地上商业建筑面积 67,637.98 平方米，地下商业/车库建筑面积 80,723.51 平方米。
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	地上商业建筑面积 58,576.76 平方米，地下商业/车库建筑面积 43,068.94 平方米。	地上商业建筑面积 67,637.98 平方米，地下商业/车库建筑面积 80,723.51 平方米。
开竣工时间以及投入运营时间	一期奥莱：2008 年 2 月 19 日到 2010 年 12 月 18 日2	二期购物中心工程 A 地块于 2016 年 3 月 25 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工；B 地块于 2016 年 7 月 8 日开工，2017 年 11 月 11 日竣工3
使用期限	2007 年 3 月 10 日起，2047 年 3 月 9 日止	2015 年 1 月 7 日起，2055 年 1 月 6 日止
剩余年限	剩余年限：20.93 年	剩余年限：28.76 年
用地性质	商业	商业
可供分配金额测算	2026 年 4-12 月预测基金合并可供分派金额为 11,907.97 万元；2027 年为 16,153.64 万元	

[2] 一期奥莱开竣工日期以南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室于 2011 年 4 月 2 日出具的《房屋建筑工程竣工验收备案表》（宁备字 320120110104 号）所载日期为准。

[3] 二期购物中心开竣工时间以南京市栖霞区建设工程竣工验收备案机构于 2018 年 6 月 13 日分别出具的南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（A 地块）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-001）和南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目（B 地块地下室）之《建筑工程竣工验收备案表》（3201131501190101-JX-002）所载日期为准。

项目	项目 1	项目 2
投保情况（投保险种、投保金额、投保期限）	根据《南京仙林金鹰一期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本材料出具日，一期奥莱已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 66010120263201970000018 的《财产一切险保险单》、保单号为 66010120263201970000017 的《机器损坏险保险单》、保单号为 66010120263201970000016 的《现金险保险单》、保单号为 661501202632019700000006 的《公众责任险保险单》。被保险人为一期项目公司，保险标的包括了一期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 12.60 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。	根据《南京仙林金鹰二期商业管理有限公司一揽子保险单》，截至本材料出具日，二期购物中心已购买的主要保险情况如下：中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司签发了保单号为 66010120263201970000013 的《财产一切险保险单》、保单号为 66010120263201970000015 的《机器损坏险保险单》、保单号为 66010120263201970000014 的《现金险保险单》，保单号为 661501202632019700000005 的《公众责任险保单》。被保险人为二期项目公司，保险标的包括了二期项目，险种为财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，投保金额为 19.67 亿元，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。
项目权属	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
他项权利（如有）	无	无

不动产项目具体物理范围及结构情况如下：

不动产项目被规划为公园式商业物业，在建筑主体之外仍存在部分市政配套及景观区域。以下区域的不动产权未由原始权益人持有且不包含在入池资产范围内：（1）一期和二期项目地面连接区域、人工湖全部水面及其沿岸附属区域（不含文苑路、大成名店沿线景观改造项目所涉及区域），由仙林大学城管委会与仙林实业签署委托管理协议，委托仙林实业日常管理；（2）一期项目楼栋之间的城市道路用地 6,265.50 平方米。



图 3-1：本项目外观全景图

一期奥莱项目、二期购物中心项目、市政配套及景观区域的位置关系如下图所示：

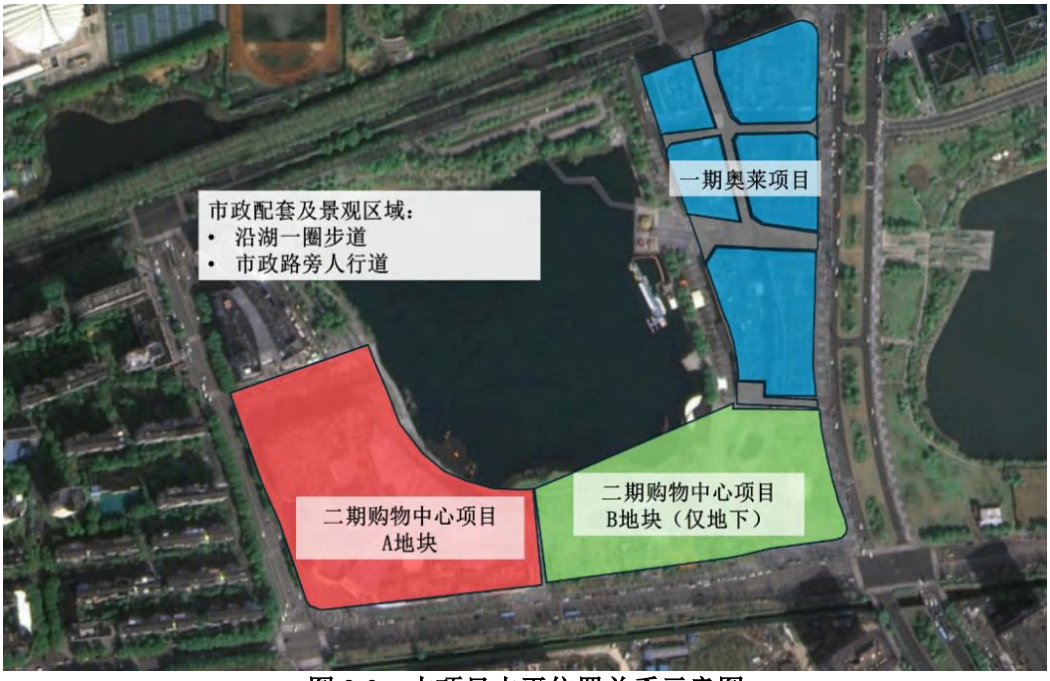


图 3-2：本项目水平位置关系示意图

其中，一期奥莱项目所在地块近似呈梯形，其中包括 6 栋单体建筑，各建筑近似呈行列式分布。



一期整体实拍图



A 馆外景



A 馆内景



B 馆外景



B 馆内景



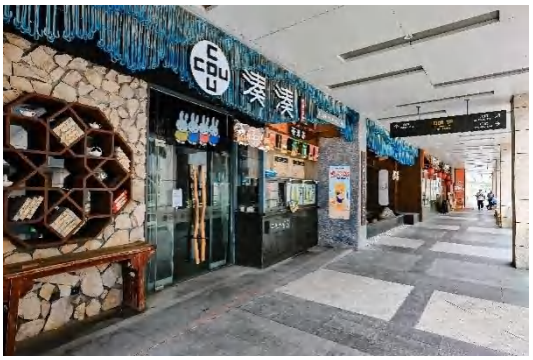
C 馆外景



C 馆内景



D 馆外景



D 馆街区



E 馆外景



E 馆内景

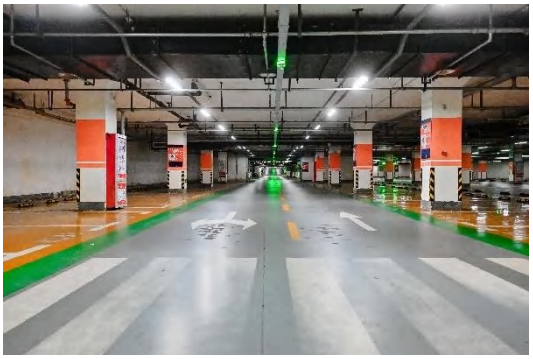


F 馆外景



F 馆街区





一期地下停车库

图 3-3：一期奥莱项目实景图

一期奥莱各部分建筑面积及用途如下：

表 3-2：一期奥莱建筑[4]及用途概况

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
一期奥莱 A 幢	1 层	中淑女装
	2 层	中淑女装
	3 层	少淑女装
	4 层	餐饮、美容美发、教培
一期奥莱 B 幢	1 层	餐饮
	2 层	餐饮
	3 层	餐饮
一期奥莱 C 幢	1 层	男装男鞋、轻餐
	2 层	男装
	3 层	影院
	4 层	影院
一期奥莱 D 幢	1 层	餐饮、零售
	2 层	餐饮
一期奥莱 E 幢	1 层	休闲男装
	2 层	休闲男装
	3 层	运动

[4] 层数统计基于房屋实测报告所载表述方式。一期奥莱项目由于原始地坪北高南低存在高差，为方便管理，实际运营中对楼层编号统一处理：所有地面层标注为 G 层，向上从 1 层开始递增标号，向下从 B1 开始递增标号。本表中“负 1 层”特指一期奥莱 A、B 馆半地上结构的 G 层非机动车停车库，“负 2 层”“负 3 层”指其他楼栋 B1 层、B2 层。

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
	4 层	教培、健身
一期奥莱 F 幢	1 层	餐饮
	2 层	餐饮
一期奥莱	负 1 层	非机动车停车库
一期奥莱	负 2 层	停车场
一期奥莱	负 3 层	停车场

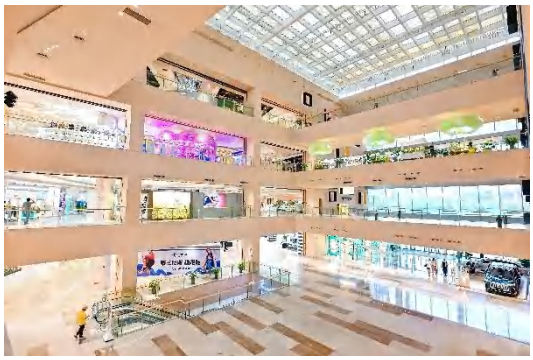
其中，二期购物中心项目地块近似呈凹形，包括二期 A 地块单体建筑与二期 B 地块地下室，各建筑近似呈对称式分布。二期 A 地块，地下 2 层，地上 4 层，B1、B2 层通过地下室与二期 B 地块相连通；二期 B 地块位于地块西北角，地下 2 层，地上无，B1、B2 层通过地下室与二期 A 地块相连通；二期 B 地块地上部分为市政公园。





二期整体实拍图



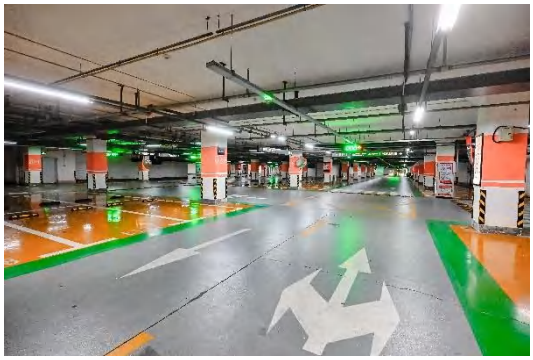



二期内景





二期地下商业部分




二期地下停车库

图 3-4：二期购物中心项目实景图

二期购物中心各部分建筑面积及用途如下：

表 3-3：二期购物中心建筑及用途概况

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
二期购物中心	1 层	服饰、珠宝、餐饮
	2 层	服饰、餐饮、教培
	3 层	服饰、餐饮、教培、游乐
	4 层	餐饮、影院
	夹层	影院
	负一层	餐饮、零售、超市、停车场
	负二层	停车场

（二）项目区位和交通情况

不动产项目位于栖霞区学海路 1 号、学津路 1 号，项目距离铁路南京站直线距离 12.2 公里，驾车约 20 分钟；距离铁路南京南站直线距离 19.0 公里，驾车约 35 分钟；距离禄口机场直线距离 41.3 公里，驾车约 55 分钟。



图 3-5：金鹰湖滨天地项目区位情况

不动产项目周边交通便利，通达性良好。公路方面，不动产项目四面临街，北临文苑路，东临学海路，南临杉湖西路，西临学津路。轨道交通方面，项目南侧靠近南京地铁 2 号线，距离地铁仙林中心站约 400 米。南京地铁 2 号线是城市第二条开通的地铁线路，途经建邺区、鼓楼区、秦淮区、玄武区和栖霞区。本项目 1 公里范围有地铁 2 号线经过，完善的轨道交通

条件有助于周边消费客群集聚。

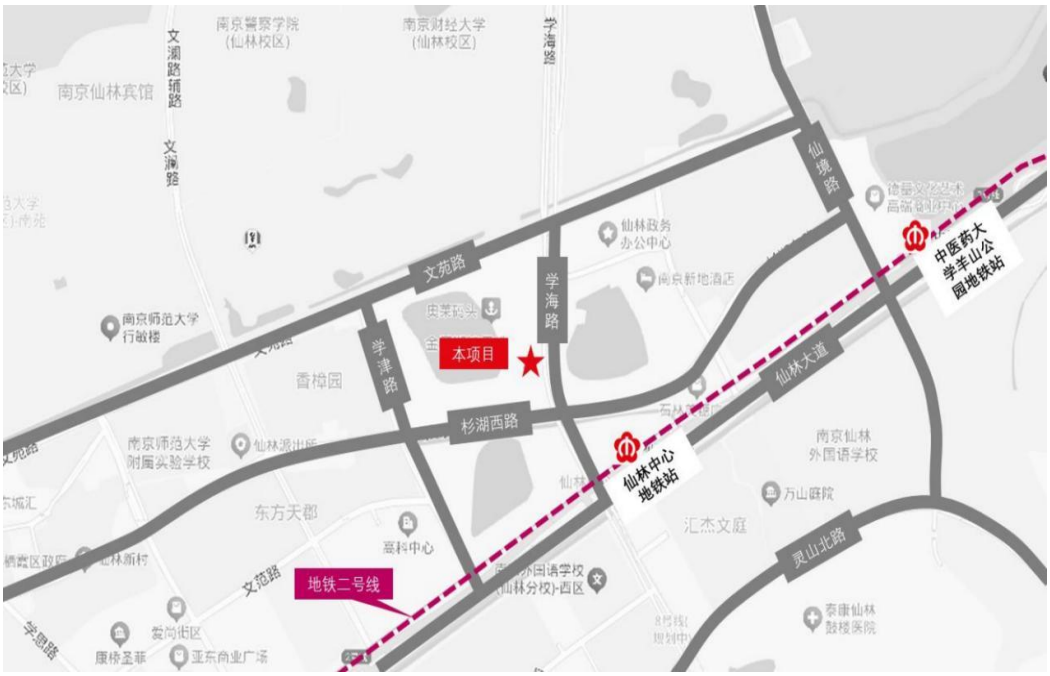


图 3-6：项目周边交通情况

（三）不动产项目配套设施资源概况

不动产项目周边 1 公里范围内配套较为齐全。

在住宅资源方面，不动产项目周边住宅项目分布密集，住宅类型多元，典型项目如香樟园、东方天郡、新城尚东花园等。在教育资源方面，不动产项目周边聚集了较多优质的教育资源，如南京财经大学、南京邮电大学、南京外国语学校仙林分校等。在配套商业方面，项目周边多为住宅、大学的社区配套商业。在办公资源方面，不动产项目周边分布仙林大学城管委会、栖霞区文化旅游局、栖霞区社会保险管理中心等政府和企业办公。周边多元的住宅、教育和办公资源为本项目带来稳定的客群资源。项目周边配套资源分布情况如下：

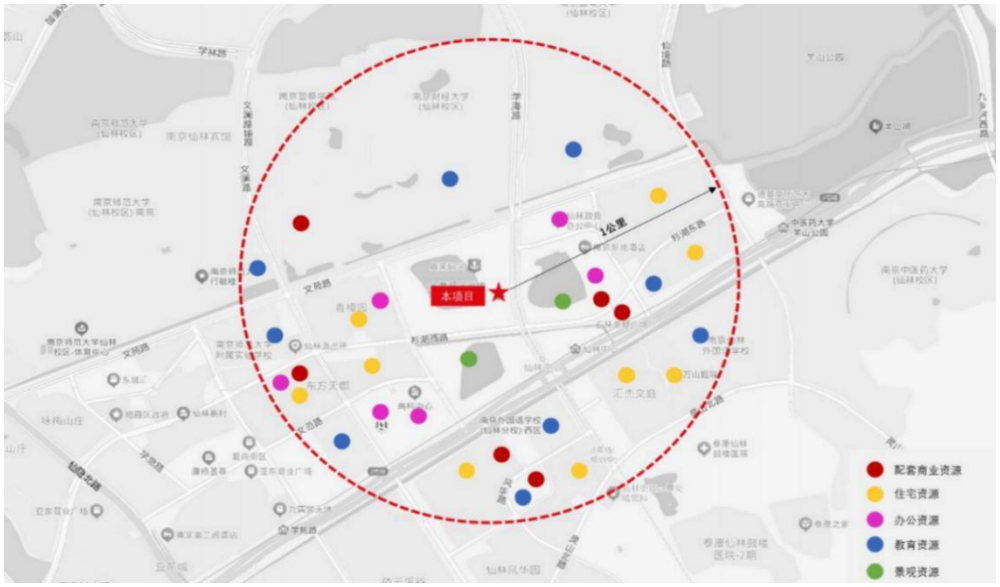


图 3-7：金鹰湖滨天地项目周边一公里配套资源分布情况

整体而言，金鹰湖滨天地项目配套资源齐全，消费环境良好，目标客群充沛。

（四）项目定位及目标客群情况

金鹰湖滨天地是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，打造集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游、文化等为一体的休闲购物主题公园，吸引城市中高端消费阶层居民客群。截至本材料出具日，本项目也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体，整体定位为“自成商圈，全客群覆盖的休闲购物公园”，其中一期项目定位精品知名品牌折扣+品质街区，二期项目定位可逛、可玩、可食的潮流购物中心。

截至本材料出具日，根据原始权益人提供的数据，金鹰湖滨天地周边 3 公里覆盖人群 28-33 万人、辐射住宅面积 500 万平方米，客群覆盖 16 余所高校和逾 1,700 个政企办公单位配套，周边资源优势突出，人文特色显著，区位地理佳。

金鹰湖滨天地项目目标客户覆盖中心客群、教育板块客群、创业园客群、白领客群和物业板块客群共五大客群。具体来看：1）中心客群为家庭收入 50 万以上的新中产阶级，其年龄在 25-40 岁之间，追求生活品质与精神享受，是金鹰湖滨天地的主力客群；2）教育板块客群为对精英教育有一定诉求，追求优质教育资源的家庭；3）创业园客群为周边南京紫东国际创意园、徐庄高新技术产业园、苏宁集团、熊猫电子等园区客群。4）白领客群为逾 1,700 个企事业单位的在职白领，金鹰湖滨天地项目定位为白领客群逛街购物就餐的“后花园”；5）物业板块客群覆盖栖霞区域中高端住宅及别墅业主群。

截至本材料出具日，金鹰湖滨天地项目拥有约 34 万 VIP 会员，其中中心客群占比 30%

以上，全年贡献消费额超 10 亿元。

（五）项目管理

自金鹰湖滨天地项目投入运营起，由金鹰商贸统筹原始权益人之一的仙林购物共同管理不动产项目。

金鹰商贸为金鹰集团旗下的购物中心开发建设和商业运营主体，拥有丰富的不动产项目投资运营经验。金鹰商贸相关统筹运营管理经验详见本材料之“第六章 对业务参与人的尽职调查”之“第二节 运营管理机构”之“一、运营管理统筹机构”。

仙林购物自 2009 年 11 月起与仙林实业签署《“仙林金鹰购物中心”物业之租赁协议》（简称“租赁协议”），将南京市学海路 1 号仙林金鹰天地部分场地租赁给仙林购物经营；并经过签署多轮补充协议，仙林实业将一期奥莱项目整租给仙林购物。自一期奥莱项目 2011 年 4 月运营以来，均由仙林购物运营，至今已运营超 15 年。

实际来看，一期奥莱项目和二期购物中心项目历史上均由金鹰商贸进行统筹管理，仙林购物进行实际运营管理工作。具体而言，金鹰商贸作为统筹机构负责监督、指导仙林购物实施商场业态品类规划与调整、招商与商户管理、环境管理与顾客服务管理，通过培训不断提升仙林购物的专业能力，协调调动金鹰商贸的经营资源支持项目业绩的不断提升。仙林购物负责依据金鹰商贸的运营制度/标准执行商场业态品类规划与调整、招商、商户、环境与顾客服务管理；通过经营分析、竞品调研等途径辅助项目销售业绩的提升，保持区域内的竞争力与影响力；同时承担编制/分解年度销售指标及年度运营费用预算；实施对商户导购的业务指导，提升其销售及服务能力等工作。

本项目拟聘请金鹰商贸担任运营管理统筹机构，仙林购物担任运营管理实施机构，延续了金鹰湖滨天地项目的历史运营安排。运营管理机构的基本信息及相关安排详见本材料之“第六章 对业务参与人的尽职调查”之“第二节 运营管理机构”。

二、不动产项目的合规性

（一）项目符合宏观管理政策要求、产业结构和行业政策情况

1、符合国家重大战略、国家宏观调控政策情况

2020 年 9 月，国务院办公厅印发《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32 号）提出：“三、加快新型消费基础设施和服务保障能力建设；（十一）规划建设新型消费网络节点；优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等城乡商业网点

布局，引导行业适度集中。”

2024 年 11 月，商务部等七部门印发《零售业创新提升工程实施方案》，提出“推动场景化改造。发挥运营主体作用，围绕强化功能定位、优化内外环境、增设人性化服务设施、提升风貌特色，在确保房屋质量安全的前提下，推动百货店和购物中心开展“一店一策”改造，向运营要效能。”

2024 年 12 月召开的中央经济工作会议将“大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求”作为 2025 年重点工作任务，提出要实施提振消费专项行动，推动中低收入群体增收减负，提升消费能力、意愿和层级。适当提高退休人员基本养老金，提高城乡居民基础养老金，提高城乡居民医保财政补助标准。加力扩围实施“两新”政策，创新多元化消费场景，扩大服务消费，促进文化旅游业发展等。

2025 年 10 月，商务部办公厅、自然资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅、文化和旅游部办公厅、市场监管总局办公厅印发《城市商业提质行动方案》，强调城市商业是城市经济高质量发展的重要引擎，是现代商贸流通体系的重要组成，是大力提振消费、全方位扩大国内需求的重要载体，在繁荣市场、稳定就业、保障民生、对外开放中发挥着重要作用。要求完善城市商业布局体系、推动城市商业业态升级、丰富优质商品服务供给和强化城市商业运行保障等工作。

2025 年 11 月，国务院办公厅印发《关于进一步促进民间投资发展的若干措施》，提出行业主管部门和各地方结合实际细化民间资本参与项目建设的具体要求，由项目审批（核准）部门按权限审核民间资本参与情况、确定持股比例。对各地方规模较小、具有盈利空间的城市基础设施领域新建项目，鼓励民间资本参与建设运营。并要求持续落实好突破关键核心技术科技型企业上市融资、并购重组“绿色通道”政策。

2025 年 12 月，为认真贯彻落实党中央、国务院关于优化实施“两新”政策的决策部署，经国务院同意，国家发展改革委、财政部印发《关于 2026 年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》（发改环资〔2025〕1745 号），明确将商业综合体、购物中心、百货店、大型超市等线下消费商业设施设备更新纳入支持范围，提供设备更新补贴，降低申报门槛，加大对中小企业支持力度。

一期奥莱与二期购物中心紧邻，位于江苏省南京市栖霞区，截至本材料出具日，是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”公园式综合商业体，也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体。一期奥莱与二期购物中心有助于改善区域消费场景，促进当地居民消费，符合国家重大战略、国家宏观调控政策。

2、符合国民经济和社会发展总体规划情况

《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》第 15 条规定：“大力提振消费。深入实施提振消费专项行动。统筹促就业、增收入、稳预期，合理提高公共服务支出占财政支出比重，增强居民消费能力。扩大优质消费品和服务供给。以放宽准入、业态融合为重点扩大服务消费，强化品牌引领、标准升级、新技术应用，推动商品消费扩容升级，打造一批带动面广、显示度高的消费新场景。”

金鹰集团以金鹰仙林湖滨天地项目作为不动产项目资产申报不动产基金，利用创新金融工具盘活存量以带动新增商业零售项目建设，是发挥企业能动性，响应优化供给要求、促进国内消费的积极举措，符合国民经济和社会发展总体规划。

3、符合有关专项规划和区域规划（实施方案）情况

2025 年 5 月，江苏省人民政府办公厅发布《江苏省实施提振消费专项行动若干措施》，提出完善城乡消费设施，并提出全面摸排梳理消费、文化旅游等领域适合发行公募 REITs 的资产项目，积极推荐符合条件的项目发行上市。

2024 年 12 月，南京市人民政府办公厅发布《南京市促进服务消费高质量发展若干措施》。旨在进一步优化和扩大服务供给，释放服务消费潜力，更好满足人民群众个性化、多样化、品质化服务消费需求，推动服务消费高质量发展。

不动产项目所在的仙林商圈位于南京市栖霞区仙林大学城，是南京总体规划的重要组成部分。不动产项目依托仙林商圈优越的地理位置、浓厚的商业氛围、稳定的消费群体、优美的自然环境以及较大的发展潜力等优势，将切实服务当地人民群众的消费需求，推动消费高质量发展。

综上所述，不动产项目符合江苏省和南京市的有关专项规划和区域规划（实施方案）。

4、符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定情况

根据国家发展改革委于2023年12月27日发布的《产业结构调整指导目录（2024年本）》，“三十三、商贸服务业”被纳入“鼓励类”的产业目录中。有鉴于此，商业零售不动产项目符合《产业结构调整指导目录》和行业政策规定。

（二）不动产项目的资产权属、他项权利及解除安排

1、一期奥莱项目

（1）不动产项目的权属

根据前述《不动产权证书》，一期奥莱位于南京市栖霞区学海路 1 号 1-6 幢、地上宗地面积共计 30,446.38 平方米、地下宗地面积共计 36,711.91 平方米、房屋建筑面积共计 101,645.70 平方米。

1）《国有土地使用证》证载内容

一期项目用地系由仙林实业以招拍挂出让方式取得。根据仙林实业（曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司）与南京市国土资源局（现：南京市规划和自然资源局，以下简称“南京市规划资源局”）分别于2006年3月3日签署的《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61号）以及2012年8月10日签署的《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补18号）（上述出让合同及补充协议以下合称“《一期项目土地出让合同》”），南京市规划资源局将位于南京市栖霞区仙林大学城中心内、地上出让面积30,445.7平方米、地下出让面积36,711.2平方米地块的土地使用权（以下简称“一期项目地块”）出让给仙林实业。

2008年2月21日，仙林实业就一期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用〔2008〕第01198号”“宁栖国用（2008）第01199号”“宁栖国用（2008）第01200号”“宁栖国用（2008）第01201号”“宁栖国用（2008）第01202号”的《国有土地使用权证》，并于2012年10月9日取得了编号为“宁栖国用（2012）第09173号”“宁栖国用（2012）第09174号”的《国有土地使用权证》（一期项目地块所对应的国有土地使用权证以下合称“《一期项目国有土地证》”）。

仙林实业已根据与一期项目公司签署的《集团内企业资产、债权、负债及员工之整体出资协议》（简称“《一期项目出资协议》”）的约定将一期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向一期项目公司增资，截至2026年7月21日，一期项目公司已持有一期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

表 3-4：一期奥莱《国有土地使用证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	终止日期
1	宁栖国用（2008）第01198号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	7,264.10	2047年3月
2	宁栖国用（2008）第01199号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	3,494.60	2047年3月
3	宁栖国用（2008）第01200号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	3,135.60	2047年3月
4	宁栖国用（2008）第01201号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	5,805.70	2047年3月
5	宁栖国用（2008）第01202号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务	10,745.70	2047年3月
6	宁栖国用（2012）第09173号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务设施用地	5,464.50	2047年3月9日
7	宁栖国用（2012）第09174号	南京仙林金鹰置业有限公司	栖霞区仙林大学城中心内	商业服务设施用地	801.00	2047年3月9日
合计	-	-	-	-	**36,711.20**	-

2）《不动产权证》信息

表 三-5：一期奥莱《不动产权证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
1	苏（2026）宁栖不动产权第0009695号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号地下室	零售商业用地/商业服务（市场）、车库	43,068.94
2	苏（2026）宁栖不动产权第0009398号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号1幢	零售商业用地/商业服务（商场、娱乐）	17,133.22
3	苏（2026）宁栖不动产权第0010008号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号2幢	零售商业用地/商业服务	3,647.47

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
4	苏（2026）宁栖不动产权第0009907号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号3幢	零售商业用地/商业服务、商业服务（商场）、娱乐	13,222.51
5	苏（2026）宁栖不动产权第0009693号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号4幢	零售商业用地/商业服务	4,835.25
6	苏（2026）宁栖不动产权第0010526号	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	栖霞区学海路1号5、6幢	零售商业用地/商业服务	19,738.31
合计	-	-	-	-	101,645.70

（2）不动产项目的权利限制情况

根据一期项目公司就一期项目取得的《一期项目不动产权证》、南京市不动产档案管理中心于2026年7月21日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（以下简称《一期项目不动产查询结果》）及一期项目公司的确认，截至2026年7月21日，一期项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为一期项目公司，产权来源为投资入股。

根据《一期项目不动产查询结果》及一期项目公司的确认，截至2026年7月21日，一期项目不存在抵押、查封等权利限制情况。根据一期项目公司提供的中国人民银行征信中心于2026年7月20日出具的《企业信用报告》及一期项目公司的确认，并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[5]，截至查询日，一期项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经仙林实业确认，截至查询日，一期项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、

5 网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，最后查询时间：2026年7月20日。

中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经一期项目公司确认，截至查询日，一期项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

2、二期购物中心

（1）不动产项目的权属

根据前述《不动产权证书》，二期购物中心位于栖霞区学津路 1 号、地上宗地面积共计 32,050.11 平方米、地下宗地面积共计 58,418.28 平方米、房屋建筑面积共计 148,361.49 平方米。

1）《国有土地使用证》证载内容

二期项目用地系由仙林购物以招拍挂出让方式取得。根据仙林购物与南京市国土资源局（现：南京市规划资源局）于2014年7月1日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201012014CR0077，以下简称“《二期项目土地出让合同》”），南京市规划资源局将位于栖霞区仙林中心A2地块、规划用地总面积58,417.88平方米（其中地上出让面积32,049.96平方米，地下出让面积26,367.92平方米）的土地使用权（以下简称“二期项目地块”）出让给仙林购物。

2015年9月15日，仙林购物就二期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2015）第19244号”和“宁栖国用（2015）第19245号”的《国有土地使用权证》（以下合称“《二期项目国有土地证》”）。

仙林购物已根据二期项目公司签署的《集团内企业资产、债权、负债及员工之整体出资协议》（以下简称“《二期项目出资协议》”）的约定将二期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向二期项目公司增资，截至2026年7月21日，二期项目公司已持有二期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

表 3-6：二期购物中心《国有土地使用证》证载内容

单位：m^2

序号	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限

序号	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地用途	土地面积	使用年限
1	宁栖国用（2015）第19244号	南京仙林金鹰购物中心有限公司	栖霞区仙林中心A2地块	商服用地	32,049.96	40年
2	宁栖国用（2015）第19245号	南京仙林金鹰购物中心有限公司	栖霞区仙林中心A2地块（地下）	商服用地	26,367.92	40年
合计	-	-	-	-	**58,417.88**	-

2）《不动产权证》信息

表3-7：二期购物中心《不动产权证》证载内容

单位：m²

序号	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积
1	苏（2026）宁栖不动产权第0009915号	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	栖霞区学津路1号	零售商业用地/商业服务（商场）、商业服务、车库	80,723.51
2	苏（2026）宁栖不动产权第0009914号	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	栖霞区学津路1号	零售商业用地/商业服务（商场）	67,637.98
合计	-	-	-	-	**148,361.49**

（2）不动产项目的权利限制情况

根据二期项目公司就二期项目取得的《二期项目不动产权证》、南京市不动产档案管理中心于2026年7月21日出具的《不动产登记资料查询结果证明》（以下简称《二期项目不动产查询结果》）及二期项目公司的确认，截至2026年7月21日，二期项目的房屋所有权人及相应的土地使用权人为二期项目公司，产权来源为投资入股。

根据《二期项目不动产查询结果》及二期项目公司的确认，截至2026年7月21日，二期项目不存在抵押、查封等权利限制情况。根据二期项目公司提供的中国人民银行征信中心于2026年7月20日出具的《企业信用报告》及二期项目公司的确认，并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[6]，截至查询日，二期项目租赁合同项下的应收租金等应收账款不存在经登记的质押等权利限制情况。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、“信用中国”网站

6 网址：https://www.zhongdengwang.org.cn/，最后查询时间：2026年7月20日。

（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），并经仙林购物确认，截至查询日，二期项目不存在权属方面的重大经济或法律纠纷。

经查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn），并经二期项目公司确认，截至查询日，二期项目近 3 年未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或影响项目稳定运营的重大合同纠纷。

3、人防工程区域

根据仙林实业提供的《人防工程竣工验收备案证明》（编号：2010-047）、《人民防空工程平时使用证》（编号：宁防证QX-20250001号）和仙林购物提供的《人防工程专项竣工验收备案证明》（编号：2018045号、2018046号）、《人民防空工程平时使用证》（编号：宁防证QX-20250002号、宁防证QX-20250003号）以及原始权益人的确认，人防工程区域由原始权益人投资建设和管理使用，未取得不动产权证书。根据《中华人民共和国人民防空法（2009年修正）》《江苏省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》等相关法律法规的规定，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。

原始权益人承诺在本基金获取中国证监会准许注册批文前，将人防工程区域的平时使用管理权和收益权转让给项目公司，并同步向主管部门申请办理前述《人民防空工程平时使用证》的变更备案手续，将平时使用人变更为项目公司，重新领取《人民防空工程平时使用证》，确保项目公司对人防工程区域享有合法、完整的使用管理权和收益权。若因未及时变更导致项目公司无法正常使用人防工程区域的，原始权益人承诺承担由此给项目公司及本基金造成的全部损失。

综上，重新领取《人防工程平时使用证》后，项目公司拥有一期奥莱项目及二期购物中心的建筑物所有权及其相应范围内的国有建设用地使用权，以及配套建设的地下车位的地下空间使用权。

（三）保障不动产项目稳定运营的关键合规手续或者有关主管部门的关键合规说明情况

经管理人、法律顾问对立项、规划、土地、环评、施工许可、竣工验收等固定资产投资管理相关手续的核查，不动产项目已依法取得固定资产投资管理相关手续。

1、一期奥莱

（1）关键合规手续

经核查，仙林实业作为一期项目建设单位就一期项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可	南京市规划局	宁规城东用地[2004]0069 号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第 320113200811268 号	《建设工程规划许可证》
3	消防验收	南京市公安消防局	宁公消验[2009]第 0127 号	《建设工程消防验收意见书》
			宁公消验[2010]第 0008 号	
			宁公消验[2010]第 0025 号	
			宁公消验[2010]第 0056 号	
			宁公消验[2010]第 0058 号	
4	环保验收	南京市环境保护局	宁环验[2010]106 号	《建设项目竣工环境保护验收行政许可决定书》
5	竣工验收备案	南京市房屋建筑工程竣工验收备案办公室	宁备字 320120110104 号	《房屋建筑工程竣工验收备案表》

基于上述，一期项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林实业作为一期项目的建设单位就一期项目取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目批复	南京市发展和改革委员会、南京市建设委员会	宁发改投资字[2006]470 号 宁建房字[2006]431 号	《关于栖霞区No.2005G88 地块开发项目立项的批复》
2	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙施许(2009)014	《建筑工程施工许可证》
3	环评批复	南京市环境保护局	宁环表复[2008]044 号	《关于南京仙林金鹰置业有限公司 NO.2005G88 地块房地产开发项目环境影响报告表的批复》
4			宁环表复[2010]97 号	《关于南京仙林金鹰置业有限公司 N0.2005G88 地块项目环境影响变更报告的批复》
5	规划验收	南京市规划局	验收编号：宁规验收(2010)01029 号	《建设工程规划验收合格书》

（3）其他情况说明

1）一期项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书

根据仙林实业确认，一期项目未取得建设项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书。针对上述情况，南京市规划资源局已于 2025 年 4 月 1 日出具无异议函（以下简称《南京市规划资源局无异议函》），函复“根据《自然资源部关于以'多规合一'为基础推进规划用地'多审合一、多证合一'改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号），‘将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并’‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，按现行规定无需办理或补办建设项目选址意见书、用地预审意见及建设用地批准书。”

基于前述，一期项目未取得建设项目选址意见书、用地预审意见和建设用地批准书已取得主管部门的书面认可性意见，不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

2）一期项目部分《国有土地使用权证》的取得时间晚于竣工验收备案时间

关于仙林实业取得编号“宁栖国用（2012）第 09173 号”“宁栖国用（2012）第 09174 号”

的《国有土地使用权证》的时间（2012 年 10 月 9 日）晚于一期项目竣工验收备案时间（2011 年 4 月 2 日）。根据仙林实业的确认，系由于一期项目经相关政府部门同意与批准后，新增地下出让面积 6,265.50 平方米，相关出让合同补充协议签署时间晚于一期项目竣工验收备案时间。仙林实业已提供其于 2012 年 8 月 10 日与南京市规划资源局签署《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号），约定经相关政府部门同意与批准后，一期项目地块新增地下出让面积 6,265.50 平方米，增加的地下空间用途为商业服务设施用地。仙林实业已足额补缴该等新增地下出让面积的土地出让金，并办理了前述《国有土地使用权证》，取得了该等新增地下出让面积的国有土地使用权。根据《南京市规划资源局无异议函》，函复栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目申请发行公募 REITs 所涉土地资产用地手续合法合规，不存在因违反自然资源管理相关法律法规而受到行政处罚的情形。

综上，鉴于仙林实业已签署出让合同补充协议、足额缴纳了出让金并办理了《国有土地使用权证》，一期项目取得前述《国有土地使用权证》晚于竣工验收备案时间不影响一期项目权属合法有效转移及一期项目持续稳定运营。

3）一期项目的节能评估和审查

一期项目的项目批复取得时间为 2006 年 7 月 11 日，国务院于 2006 年 8 月 6 日下发《国务院关于加强节能工作的决定》（国发(2006)28 号，以下简称“国务院节能通知”），要求建立固定资产投资节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。因此，一期项目的项目批复时间早于国务院节能通知发布日期，根据当时适用的法律法规无需办理节能评估、审查以及节能验收。

综上，基金管理人和法律顾问认为，截至尽调基准日，除上述已披露内容外，一期项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

2、一期项目地下室改造工程

（1）关键合规手续

经核查，仙林实业作为一期项目地下室改造工程的建设单位就一期项目地下室改造工程取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第320113201510215号	《建设工程规划许可证》
2	消防验收	南京市公安消防局	宁公消竣备字[2016]第 0116 号	《建设工程竣工验收消防备案凭证》
3	竣工验收备案	南京市栖霞区房屋建筑工程竣工验收备案办公室	宁栖备字 2016090 号	《房屋建筑工程竣工验收备案表》

基于上述，一期项目地下室改造工程的关键合规手续齐备、合法有效，不影响一期项目地下室改造工程权属合法有效转移及一期项目地下室改造工程持续稳定运营。

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林实业作为一期项目地下室改造工程的建设单位就一期项目地下室改造工程取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目备案	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙大委复字[2015]5 号	《关于仙林金鹰一期地下室改造工程项目的备案通知书》
2	节能评审意见	南京市节能评审中心	南审字(2014)B398 号	《关于<南京仙林金鹰一期项目地下室改造工程节能登记表>节能评审意见》
3	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	320113201511100101	《建筑工程施工许可证》
4	建设工程规划核实	南京市规划局	核实编号：宁规核实(2016)00212 号	《建设工程规划核实合格书》

（3）其他情况说明

1）一期项目地下室改造工程的节能验收

仙林实业于 2014 年 12 月 1 日就一期项目地下室改造工程填报了《固定资产投资项目节能登记表》并取得南京市节能评审中心出具的《关于<南京仙林金鹰一期项目地下室改造工程节能登记表>节能评审意见》，后于 2016 年 5 月 10 日就一期项目地下室改造工程取得《房屋建筑工程竣工验收备案表》。根据一期项目地下室改造工程竣工验收时有效的《江苏省发展改革委、江苏省财政厅关于印发江苏省固定资产投资项目节能竣工验收管理办法（暂行）的通知》（苏发改规发[2015]2 号）第五条规定，填报节能登记表的项目须进行项目节能验

收登记备案。根据仙林实业确认，一期地下室改造工程未办理节能验收登记备案，已委托苏州市计量测试院作为验收单位于 2025 年 5 月 15 日出具《仙林金鹰一期地下室改造工程项目节能验收报告》（报告编号：901221160-001），验收结论为“本项目基本落实了节能审查要求，通过节能验收”。仙林实业承诺按照验收时有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）[7]的规定将前述验收报告递交主管节能审查机关存档备查。

综上，截至尽调基准日，除上述已披露内容外，一期项目地下室改造工程已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

3、二期项目

（1）关键合规手续

经核查，仙林购物作为二期项目的建设单位就二期项目取得了如下关键合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	建设用地规划许可	南京市规划局	地字第 320113201510051 号	《建设用地规划许可证》
2	建设工程规划许可	南京市规划局	建字第 320113201510684 号	《建设工程规划许可证》
			建字第 320113201610212 号	
3	消防验收	南京市公安消防局	宁公消验字[2017]第 0439 号	《建设工程消防验收意见书》
			宁公消验字[2017]第 0502 号	
4	环保验收	南京市栖霞区环境保护局	宁栖环验[2017]37 号	《建设项目竣工环境保护验收行政许可决定书》
5	竣工验收备案	南京市栖霞区建设工程竣工验收备案机构	3201131501190101-JX-001	《建筑工程竣工验收备案表》
			3201131501190101-JX-002	

基于上述，二期项目的关键合规手续齐备、合法有效，不影响二期项目权属合法有效转

[7] 《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）第二十三条第二款规定，“项目节能审查意见中明确验收主体为地方政府或有关部门的，验收单位需在收到建设单位节能验收申请后 20 个工作日内完成；项目节能审查意见中未明确验收主体的，建设单位应自行或委托机构开展节能验收。验收主体需在验收完成后 10 个工作日内将加盖单位公章的节能验收报告报节能审查机关存档备查，并同步在节能审查机关门户网站等对外公示。节能审查机关与管理能耗双控工作的部门为不同部门时，节能审查机关应将节能验收报告同时抄送管理能耗双控工作的部门存档。”

移及二期项目持续稳定运营。

（2）就其他合规手续的说明

经核查，除关键合规手续外，仙林购物作为二期项目的建设单位就二期项目取得了如下合规手续：

序号	手续类型	核发机构	文件编号	文件名称
1	项目核准	南京市仙林大学城管理委员会	宁仙大委复字[2015]56 号	《南京仙林金鹰购物中心 NO.2014G29 地块项目重新核准决定书》
2	节能审查意见	南京市发展和改革委员会	宁发改能审[2014]第 98 号	《关于仙林金鹰奥莱城二期项目节能评估报告书的审查意见》
3	环评批复	南京市栖霞区环境保护局	栖环发[2014]106 号	《关于仙林金鹰奥莱城二期项目环境影响报告书的审批意见》
4			栖环表复[2015]019 号	《关于南京仙林金鹰购物中心有限公司仙林金鹰奥莱城二期项目修编报告的批复》
5	施工许可证	南京市仙林大学城管理委员会	320113201603250101	《建筑工程施工许可证》
			320113201607080101	
6	建设工程规划核实	南京市规划局	核实编号：宁规核实(2018)00266 号	《建设工程规划核实合格书》
7	选址意见书	出让项目无需办理		

（3）其他情况说明

1）二期项目用地预审意见和建设用地批准书

根据仙林购物确认，二期项目未取得用地预审意见和建设用地批准书。针对上述情况，根据《南京市规划资源局无异议函》，函复：“根据《自然资源部关于以'多规合一'为基础推进规划用地'多审合一、多证合一'改革的通知》（自然资函〔2024〕709 号），‘将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并’‘使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审’‘将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书’。栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目属于使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，按现行规定无需办理或补办建设项目选址意见书、用地

预审意见及建设用地批准书”。

基于前述，二期项目未取得用地预审意见和建设用地批准书已取得主管部门的书面认可性意见，不影响二期项目权属合法有效转移及二期项目持续稳定运营。

2）二期项目节能验收

二期项目于 2014 年 9 月 25 日取得南京市发展和改革委员会出具的《关于仙林金鹰奥莱城二期项目节能评估报告书的审查意见》（宁发改能审[2014]第 98 号），后于 2018 年 6 月 13 日取得《建筑工程竣工验收备案表》。根据二期项目竣工验收时有效的《江苏省发展改革委员会、江苏省经济和信息化委员会关于印发江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法的通知》（苏发改规发[2017]1 号）第二十二条规定，“固定资产投资项目投入生产、使用前，应由出具节能审查意见的节能审查机关对节能审查意见落实情况进行验收。”根据仙林购物确认，二期项目未进行节能验收，已委托苏州市计量测试院作为验收单位于 2025 年 5 月 15 日出具《仙林金鹰奥莱城二期项目节能验收报告》（报告编号：901221160-002），验收结论为“本项目基本落实了节能审查要求，通过节能验收”。仙林购物承诺按照验收时有效的《江苏省固定资产投资项目节能审查实施办法》（苏发改规发[2023]8 号）的规定将前述验收报告递交主管节能审查机关存档备查。

综上，截至尽调基准日，除上述已披露的内容外，二期项目已取得能够实现权属合法有效转移、保障项目持续稳定运营的合规文件。

（四）不动产项目用地手续和土地使用情况

1、一期奥莱项目

根据仙林实业（曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司）与南京市国土资源局（现：南京市规划和自然资源局，以下简称“南京市规划资源局”）分别于 2006 年 3 月 3 日签署的《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61 号）以及 2012 年 8 月 10 日签署的《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号）（上述出让合同及补充协议以下合称《一期项目土地出让合同》），南京市规划资源局将位于南京市栖霞区仙林大学城中心内、地上出让面积 30,445.7 平方米、地下出让面积 36,711.2 平方米地块的土地使用权（以下简称“一期项目地块”）出让给仙林实业。

根据仙林实业提供的支付凭证并经其确认，前述《一期项目土地出让合同》项下土地使

用权出让价款共计人民币 103,063,917 元已支付完毕，其中《国有土地使用权出让合同》（编号：宁国土资让合[2006]61 号）项下的土地出让金为人民币 100,470,000 元，《土地出让合同补充协议》（编号：宁国土资让合[2012]补 18 号）项下的土地出让金为人民币 2,593,917 元。

2008 年 2 月 21 日，仙林实业就一期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2008）第 01198 号”“宁栖国用（2008）第 01199 号”“宁栖国用（2008）第 01200 号”“宁栖国用（2008）第 01201 号”“宁栖国用（2008）第 01202 号”的《国有土地使用权证》，并于 2012 年 10 月 9 日取得了编号为“宁栖国用（2012）第 09173 号”“宁栖国用（2012）第 09174 号”的《国有土地使用权证》（一期项目地块所对应的国有土地使用权证以下合称《一期项目国有土地证》）。

仙林实业已根据《一期项目出资协议》的约定将一期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向一期项目公司增资，截至 2026 年 7 月 21 日，一期项目公司已持有一期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

2、二期购物中心项目

根据仙林购物与南京市国土资源局（现：南京市规划资源局）于 2014 年 7 月 1 日签署的《国有建设用地使用权出让合同》（编号：3201012014CR0077，以下简称《二期项目土地出让合同》），南京市规划资源局将位于栖霞区仙林中心 A2 地块、规划用地总面积 58,417.88 平方米（其中地上出让面积 32,049.96 平方米，地下出让面积 26,367.92 平方米）的土地使用权（以下简称“二期项目地块”）出让给仙林购物。

根据仙林购物提供的支付凭证并经其确认，前述《二期项目土地出让合同》项下土地使用权价款人民币 297,000,000 元已支付完毕。

2015 年 9 月 15 日，仙林购物就二期项目地块的土地使用权取得了编号为“宁栖国用（2015）第 19244 号”和“宁栖国用（2015）第 19245 号”的《国有土地使用权证》（以下合称《二期项目国有土地证》）。

仙林购物已根据《二期项目出资协议》的约定将二期项目以及与其相关联的债权、负债及人员等整体作价向二期项目公司增资，截至 2026 年 7 月 21 日，二期项目公司已持有二期项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。

（五）不动产项目土地、规划、房屋用途的相符性

1、一期奥莱项目

根据一期奥莱的《建设用地规划许可证》，一期奥莱地块的规划土地使用性质为商业用地；根据《建设工程规划许可证》，一期奥莱建筑用途包括超级市场、大中型商场、配建停车场（库）、普通仓库、文化、娱乐、门面房、小商店、其他辅助设施等；根据一期奥莱对应的《一期项目不动产权证》及《一期项目不动产查询结果》，一期奥莱地块的土地用途为零售商业用地，房屋用途包括商业服务、商业服务（市场）、商业服务（商场、娱乐）、商业服务（商场）、娱乐、车库。

2、二期购物中心项目

根据二期购物中心的《建设用地规划许可证》，二期购物中心地块的用地性质为商业用地；根据二期购物中心的《建设工程规划许可证》《南京市规划局审批结果同意变更决定书》（宁规变更[2017]00148 号、宁规变更[2017]00147 号），二期购物中心建筑用途包括大中型商场、配建停车场（库）、门面房、小商店、其他辅助设施、超市、商铺和商铺配套；根据二期购物中心对应的《二期项目不动产权证》及《二期项目不动产查询结果》，二期购物中心地块的土地用途为零售商业用地，房屋用途包括商业服务（商场）、商业服务、车库。

根据《南京市规划资源局无异议函》，函复“栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目实际用途为商服用地，与其土地和房屋规划用途与不动产权证证载用途相符。”

经管理人、法律顾问核查一期项目和二期项目的租赁合同台账并经仙林实业、仙林购物和项目公司确认，一期项目和二期项目的实际用途主要为商业、车库，截至本材料出具之日，不动产项目不存在主要实际用途与其规划用途、权证所载用途不相符的情形。

（六）不动产项目的经营资质情况

1、经营资质情况

（1）公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证

1）一期奥莱项目

根据仙林实业的确认，仙林购物（曾作为一期项目部分面积的承租主体[8]）已就一期项目全部公区办理了如下《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	消防开业前检查	南京市栖霞区公安消防大队	宁栖公消安检许字[2010]第 028 号	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》
2			宁栖公消安检许字[2010]第 059 号	
3			宁栖公消安检许字[2011]第 025 号	
4			宁栖公消安检许字[2011]第 039 号	
5			宁栖公消安检字[2013]第 0015 号	
6			宁栖公消安检字[2019]第 0033 号	

南京市栖霞区消防救援大队于 2025 年 4 月 7 日向原始权益人出具《关于金鹰湖滨天地一期奥莱项目公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查手续相关事宜的说明函》，函复“……按照相关法律法规、办事指南，经我大队核实，你司一期项目公区的公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查符合要求。”

2）二期购物中心项目

仙林购物已就二期项目全部公区办理了如下《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》：

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称

[8] 根据原始权益人确认，仙林购物向仙林实业承租的一期项目租赁面积为 50,265.62 平方米的区域，租赁期限至 2029 年 12 月 17 日，现已于 2025 年 9 月 30 日提前终止。

序号	手续类型	审批/批复部门	文件编号	文件名称
1	消防开业前检查	南京市栖霞区公安消防大队	宁栖公消安检字[2017]第 0029 号	《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》

（2）户外广告设置许可

根据原始权益人的确认，截至尽调基准日，一期项目设置四处 5 块户外墙体广告牌和 1 处墙体 LED 电子屏，二期项目设置 3 处墙体灯箱户外广告位。

仙林购物就一期项目的四处 5 块户外墙体广告牌的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2024]第 0600011 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 299.63 平方米，设置期限为三年，自 2024 年 8 月 18 日起至 2027 年 8 月 17 日。

仙林购物就二期项目的 3 处墙体灯箱户外广告位的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2025]第 0600006 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 352.88 平方米，设置期限为三年，自 2025 年 4 月 21 日起至 2028 年 4 月 20 日。

一期项目的 1 处墙体 LED 电子屏的广告发布独家经营权由仙林购物承包予江苏新华金鹰传媒股份有限公司（以下简称“金鹰传媒”），金鹰传媒就一期项目的 1 处墙体 LED 电子屏的户外广告设置使用权取得了由南京市城市管理局出具的、编号为“宁城广许字[2024]第 0600009 号”《准予商业性户外广告设置行政许可决定书》，总面积为 72.35 平方米，设置期限为两年，自 2024 年 7 月 9 日起至 2026 年 7 月 8 日。

（3）卫生许可证

根据原始权益人的确认，仙林购物就一期项目和二期项目自营区域取得了由南京市栖霞区卫生健康委员会出具的、编号为“苏卫公证字[2022]第 320113-000155 号”《卫生许可证》，许可项目为商场（店），有效期自 2022 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 9 日。

（4）人防工程平时使用证

仙林实业就一期项目取得了由南京市栖霞区人民防空办公室出具的、编号为“宁防证 QX-20250001 号”《人民防空工程平时使用证》，有效期限自 2025 年 1 月 3 日起至 2028 年 1 月 3 日。

仙林购物就二期项目取得了由南京市栖霞区人民防空办公室出具的、编号分别为“宁防

证 QX-20250002 号”“宁防证 QX-20250003 号”的《人民防空工程平时使用证》，有效期均自 2025 年 1 月 3 日起至 2028 年 1 月 3 日。

（5）城镇污水排放许可

仙林实业就一期项目取得了由南京市栖霞区水务局出具的、编号为“苏宁栖水排字第 20231218945 号”《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期限自 2023 年 12 月 18 日起至 2028 年 12 月 17 日。

仙林购物就二期项目取得了由南京市栖霞区水务局出具的、编号为“苏宁栖水排字第 20240105020 号”《城镇污水排入排水管网许可证》，有效期限自 2024 年 1 月 5 日起至 2029 年 1 月 4 日。

（6）停车场备案

根据原始权益人提供的加盖栖霞区城市管理局行政备案专用章的、编号为“QX250825TC0716”的《栖霞区政务服务中心备案通知书》，南京金鹰国际物业集团有限公司（作为不动产项目地下车库的承租主体）已就一期项目和二期项目的公共停车场向栖霞区城市管理局予以备案，临时有效期 2025 年 8 月 25 日至 2026 年 8 月 24 日止。

2、展期安排情况

原始权益人已根据《出资协议》完成对项目公司的增资，截至本材料出具之日，项目公司已持有对应不动产项目的房屋所有权及其对应的土地使用权。但截至本材料出具之日，不动产项目所涉运营资质文件的主体仍为原始权益人，原始权益人及项目公司确认，在本基金获取中国证监会准许注册批文前，按照相关法律法规的规定和政府主管部门的要求，完成经营资质文件的主体变更或重新申领程序，确保项目公司合法持续经营。对于到期需续期的资质文件，项目公司承诺将在许可备案到期前，按照届时法律法规的规定和政府主管部门的要求对许可备案进行续期。若因未及时变更或续期导致项目公司无法正常经营的，原始权益人承诺承担由此给项目公司及本基金造成的全部损失。

（七）不动产项目的投保情况

根据原始权益人说明及其提供的保单，截至本材料出具之日，不动产项目已购置了财产一切险、机器损坏险、现金险、公众责任险，具体为：

1、一期奥莱项目

根据《南京仙林金鹰一期商业管理有限公司一揽子保险单》，中国人寿财产保险股份有限公司南京市中心支公司（以下简称**“人寿财险南京中心支公司”**）签发了保单号为66010120263201970000018 的《财产一切险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以一期项目建筑物、设施及设备、机械/机电设备及安装、仓储物及存货为保险标的投保了财产一切险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 66010120263201970000017 的《机器损坏险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以一期项目的机器设备为保险标的投保了机器损坏险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 66010120263201970000016 的《现金险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司投保了现金险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 661501202632019700000006 的《公众责任险保险单》，一期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以一期项目为保险标的投保了公众责任险，被保险人为一期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

2、二期购物中心项目

根据《南京仙林金鹰二期商业管理有限公司一揽子保险单》，人寿财险南京中心支公司签发了保单号为 66010120263201970000013 的《财产一切险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目建筑物、设施及设备、机械/机电设备及安装、仓储物及存货为保险标的投保了财产一切险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 66010120263201970000015 的《机器损坏险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目的机器设备为保险标的投保了机器损坏险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 66010120263201970000014 的《现金险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司投保了现金险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

根据人寿财险南京中心支公司签发的保单号为 661501202632019700000005 的《公众责任险保险单》，二期项目公司已向人寿财险南京中心支公司以二期项目为保险标的投保了公众责任险，被保险人为二期项目公司，保险期限自 2026 年 4 月 10 日 0 时起至 2027 年 4 月 9 日 24 时止。

据此，截至本材料出具之日，不动产项目所对应的《财产一切险保险单》《机器损坏险保险单》《现金险保险单》《公众责任险保险单》不违反《中华人民共和国保险法》《民法典》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效。

（八）其他能够实现权属合法有效转移、保障不动产项目持续稳定运营的合规文件取得情况

对入池不动产资产、项目公司股权等转让或相关资产处置设定的相关限制条件、特殊规定、约定等见本节之“五、不动产转让相关事项”之“（二）转让限制情况”。

（九）其他合规事项

本项目的合规情况和主要影响合规情况的事项已在本节前文进行披露，不适用除此以外的其他合规事项。

三、未入池资产的相关情况

截至本材料出具之日，一期奥莱项目、二期购物中心项目不存在实现不动产项目资产功能所必需的、不可分割的相关附属设施、配套设施未纳入资产范围的情形，亦不存在散售的情形。

四、关于共用资产的相关情况

截至本材料出具之日，一期奥莱项目、二期购物中心项目的项目公司不存在与其他方存在共用、共有资产的情形。

五、不动产转让相关事项

（一）不动产项目转让安排

本项目拟进行的转让安排如下：

本基金通过特殊目的载体取得不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权的基本安排如下：

（1）管理人拟设立不动产基金，不动产基金拟投资于设立的专项计划并持有专项计划资产支持证券的全部份额；

（2）专项计划拟受让仙林实业持有的一期 SPV 公司 100%股权，及仙林购物持有的二期 SPV 公司 100%股权；专项计划以其接受的资金向 SPV 公司增资并发放股东借款；一期 SPV 公司拟从仙林实业处受让一期项目公司 100%股权，二期 SPV 公司拟从仙林购物处受让二期项目公司 100%股权。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券、SPV 公司和项目公司等特殊目的载体取得不动产项目对应房屋所有权和对应的土地使用权。

具体内容详见本材料之“第二章 不动产基金的交易安排”。

（二）转让限制及解除情况

经法律顾问查阅，在不动产项目所涉及的相关法律法规、不动产权证书、融资合同、土地出让等有偿使用合同中，对不动产项目土地使用权、项目公司股权、经营收益权的转让限制，主管部门或者相关权利方已同意转让，具体如下：

根据《二期项目土地出让合同》第十条约定，“该地块需建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”；根据《二期项目国有土地证》《二期项目不动产权证》附记及《二期项目不动产查询结果》记载，“该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让”。

根据《南京市规划资源局无异议函》，函复对栖霞区学海路 1 号 1-6 幢金鹰湖滨天地一期奥莱项目和学津路 1 号金鹰湖滨天地二期购物中心项目以 100%股权转让方式发行公募 REITs 无异议。

据此，《二期项目土地出让合同》《二期项目国有土地证》和《二期项目不动产权证》项下对二期项目建筑物的转让限制已在取得前述复函后满足了相关要求。

经法律顾问查阅及原始权益人确认，除前述情形外，不动产项目不存在土地使用权、股

权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置方面的限制规定。

（三）转让内部程序

（1）仙林实业

根据仙林实业提供的《原始权益人南京仙林金鹰天地科技实业有限公司股东决议》，持有仙林实业 100%股权的股东金鹰国际已就一期项目作出决议，“(1)同意南京仙林金鹰天地科技实业有限公司作为原始权益人，以一期奥莱项目作为商业不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”）及资产支持专项计划的申报、注册、发行工作。(2)为实施不动产基金之目的，同意实施重组、股权转让等（视最终交易结构而定，以下简称“重组及转让事项”），最终实现将项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的特殊目的载体，包括但不限于：①同意原始权益人设立项目公司，并将不动产项目（包括相关资产、权益、债权债务、业务、人员等）以划转、投资等方式重组至项目公司；②同意原始权益人设立 SPV，并将项目公司 100%股权转让的方式转让给 SPV 公司；③同意公司将其持有的 SPV 的 100%股权转让予不动产基金下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）；④同意授权公司经营管理层根据实际情况决定并执行重组及转让事项的具体方案。”

（2）仙林购物

根据仙林购物提供的《原始权益人南京仙林金鹰购物中心有限公司股东决议》，持有仙林购物 100%股权的股东金鹰商贸已就二期项目作出决议：“(1)同意南京仙林金鹰购物中心有限公司作为原始权益人，以二期购物中心项目作为商业不动产项目，申请发行商业不动产证券投资基金（以下简称“不动产基金”）及资产支持专项计划的申报、注册、发行工作。(2)为实施不动产基金之目的，同意实施重组、股权转让等（视最终交易结构而定，以下简称“重组及转让事项”），最终实现将项目公司 100%股权转让予不动产基金项下的特殊目的载体，包括但不限于：①同意原始权益人设立项目公司，并将不动产项目（包括相关资产、权益、债权债务、业务、人员等）以划转、投资等方式重组至项目公司；②同意原始权益人设立 SPV，并将项目公司 100%股权转让的方式转让给 SPV 公司；③同意公司将其持有的 SPV 的 100%股权转让予不动产基金下设特殊目的载体（视最终交易结构而定）；④同意授权公司经营管理层根据实际情况决定并执行重组及转让事项的具体方案。”

基于上述，原始权益人已就本项目的开展获得相关内部批准与授权，上述转让安排未违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

六、资产到期移交安排

（一）土地使用权到期后的资产移交和处置安排

经管理人及法律顾问核查，一期项目的土地使用权均为出让所得，期限于 2047 年 3 月 9 日到期；二期项目土地使用权均为出让所得，期限于 2055 年 1 月 6 日到期。

根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免， 依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满后的续期， 依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二条：“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满， 土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。”

根据届时政策要求，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，审慎考虑土地使用权续期。本次资产评估中尚未将不动产项目建筑物剩余价值及土地使用权续期等因素纳入估值。如未来项目公司因建筑物残值获得补偿或土地使用权续期后价值有所提升，前述可能获得的收益归属于投资人所有。

（二）基金合同到期后的资产移交及处置安排

本项目资产到期移交及处置安排如下：如按基金合同约定由基金份额持有人大会决议进行基金资产处置的，基金管理人将秉持持有人利益优先的原则，寻求潜在买家，选择最有利于本基金投资收益实现的买家报价方案。基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后， 按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。清算程序如下：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）对基金财产进行会计核算和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

七、项目公司和 SPV 公司的基本情况

（一）项目公司 1（仙林一期商管）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 15 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG105WC2E）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[9]的公示信息，南京仙林金鹰一期商业管理有限公司的基本情况如下：

表 3-8：南京仙林金鹰一期商业管理有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	40,023.92 万人民币
成立日期	2025-10-15
营业期限	2025-10-15 至无固定期限

[9] 网址：www.gsxt.gov.cn

名称	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
经营范围	许可项目：出版物零售；食品销售；电影放映；餐饮服务；生活美容服务；出版物互联网销售；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）（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）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；企业管理；柜台、摊位出租；广告发布；广告制作；广告设计、代理；组织文化艺术交流活动；文具用品零售；日用品销售；日用杂品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；玩具、动漫及游艺用品销售；化妆品零售；体育用品及器材零售；宠物食品及用品零售；办公用品销售；皮革销售；户外用品销售；第一类医疗器械销售；家用电器制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；体育竞赛组织；中医养生保健服务（非医疗）；养生保健服务（非医疗）；保健食品（预包装）销售；针纺织品销售；服装服饰零售；日用家电零售；医用口罩零售；照相器材及望远镜零售；劳动保护用品销售；电子产品销售；日用陶瓷制品制造；宠物销售；金属制品销售；箱包销售；皮革制品销售；礼品花卉销售；新能源汽车整车销售；会议及展览服务；玩具销售；日用百货销售；健身休闲活动（不含高尔夫球运动）；塑料制品销售；橡胶制品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查仙林一期商管的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林一期商管设立

2025 年 10 月 15 日，仙林实业 100%全资出资设立仙林一期商管，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）2026 年 1 月，注册资本增加

2026 年 1 月 14 日，仙林一期商管增加注册资本至 40,023.92 万元人民币。

（3）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[10]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一

[10] 网址：www.gsxt.gov.cn

期商管无对外投资。

3、股权结构

表 3-9：仙林一期商管的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	40,023.92 万元	100%
合计	**40,023.92 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据项目公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林实业持有仙林一期商管 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

为满足以不动产项目申请不动产基金的需要，仙林实业和仙林一期商管已签署《出资协议》，仙林实业将一期项目作价向仙林一期商管增资，并且将与一期项目相关的资产、合同、协议或其他法律文件、相关员工的劳动关系以及相关联的债务转移至仙林一期商管。

截至 2026 年 7 月 21 日，不动产项目已完成权属转移登记，项目公司已取得不动产项目的所有权。除上述重大重组事件，项目公司设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制情况

（1）项目公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林一期商管现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）项目公司有权机构授权情况

根据仙林一期商管提供的现行有效的公司章程，仙林一期商管的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林一期商管根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）项目公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

经适当核查，基金管理人、资产支持证券管理人及法律顾问认为，仙林一期商管现行有效的公司章程及公司章程规定的组织架构健全、清晰，符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n202001150

2/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林一期商管确认，自仙林一期商管设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期商管不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（二）项目公司 2（仙林二期商管）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 16 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG1459BX4）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[11]的公示信息，南京仙林金鹰二期商业管理有限公司的基本情况如下：

表 3-10：南京仙林金鹰二期商业管理有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	70,447.22 万人民币
成立日期	2025-10-16
营业期限	2025-10-16 至无固定期限

[11] 网址：www.gsxt.gov.cn

名称	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
经营范围	许可项目：出版物零售；食品经营管理；食品销售；电影放映；餐饮服务；生活美容服务；医疗美容服务；出版物互联网销售；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）（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）一般项目：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；企业管理；第二类医疗器械销售；日用百货销售；广告设计、代理；第一类医疗器械销售；组织文化艺术交流活动；社会经济咨询服务；金银制品销售；玩具销售；会议及展览服务；停车场服务；技术推广服务；文具用品零售；办公用品销售；日用家电零售；服装服饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；化妆品零售；个人卫生用品销售；宠物食品及用品零售；体育用品及器材零售；新能源汽车整车销售；文化场馆管理服务；健身休闲活动；日用品销售；日用杂品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；市场营销策划（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）

经核查仙林二期商管的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林二期商管设立

2025 年 10 月 16 日，仙林购物 100%全资出资设立仙林二期商管，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）2026 年 1 月，注册资本增加

2026 年 1 月 14 日，仙林二期商管增加注册资本至 70,447.22 万元人民币

（3）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[12]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管无对外投资。

3、股权结构

表 3-11：仙林二期商管的股权结构

[12] 网址：www.gsxt.gov.cn

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰购物中心有限公司	70,447.22 万元	100%
合计	**70,447.22 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据项目公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林购物持有仙林二期商管 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

为满足以不动产项目申请不动产基金的需要，仙林购物和仙林二期商管已签署《出资协议》，仙林购物将二期项目作价向仙林二期商管增资，并且将与二期项目相关的资产、合同、协议或其他法律文件、相关员工的劳动关系以及相关联的债务转移至仙林二期商管。

截至 2026 年 7 月 21 日，不动产项目已完成权属转移登记，项目公司已取得不动产项目的所有权。除上述重大重组事件，项目公司设立后不涉及其他对投资者作出投资决策具有重大影响的重组事项。

5、组织结构与内部控制情况

（1）项目公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林二期商管现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）项目公司有权机构授权情况

根据仙林二期商管提供的现行有效的公司章程，仙林二期商管的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林二期商管根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）项目公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派的执行董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

经适当核查，基金管理人、资产支持证券管理人及法律顾问认为，仙林二期商管现行有效的公司章程及公司章程规定的组织架构健全、清晰，符合《公司法》及中国证监会的有关规定。

6、商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林二期商管确认，自仙林二期商管设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期商管

不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（三）SPV1（仙林一期咨询）

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 16 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG09D5887）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[13]的公示信息，南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司的基本情况如下：

表 3-12：南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰一期管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	10 万人民币
成立日期	2025-10-16
营业期限	2025-10-16 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；第二类医疗器械销售；羽毛(绒)及制品销售；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；单用途商业预付卡代理销售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；第一类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；科技推广和应用服务；日用百货销售；日用品销售；日用口罩（非医用）销售；日用化学产品销售；日用杂品销售；皮革销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；卫生洁具销售；通讯设备销售；新能源汽车整车销售；金银制品销售；电子测量仪器销售；电子产品销售；智能机器人销售；可穿戴智能设备销售；制冷、空调设备销售；生物质成型燃料销售；卫生陶瓷制品销售；电热食品加工设备销售；办公设备耗材销售；特殊医学用途配方食品销售；品牌管理；乐器零售；钟表销售；自动售货机销售；电动自行车销售；美发饰品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；销售代理；游艺及娱乐用品销售；文具用品零售；户外用品销售；家用电器销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；宠物食品及用品零售；体育用品及器材零售；办公用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；广告设计、代理；广告发布；广告制作（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）

[13] 网址：www.gsxt.gov.cn

经核查仙林一期咨询的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林一期咨询设立

2025 年 10 月 16 日，仙林实业 100%全资出资设立仙林一期咨询，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[14]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询无对外投资。

3、股权结构

表 3-13：仙林一期咨询的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	10 万元	100%
合计	**10 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据 SPV 公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林实业持有仙林一期咨询 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

仙林一期咨询自设立以来未发生重大重组情况。

5、组织结构与内部控制情况

（1）SPV 公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林一期咨询现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

[14] 网址：www.gsxt.gov.cn

（2）SPV 公司有权机构授权情况

根据仙林一期咨询提供的现行有效的公司章程，仙林一期咨询的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林一期咨询根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）SPV 公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权后，将根据《项目公司股权转让协议》获得对应项目公司 100%股权，并根据《吸收合并协议》注销 SPV 公司，由资产支持专项计划直接持有项目公司。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站

（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林一期咨询确认，自仙林一期咨询设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林一期咨询不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

（四）SPV2 之仙林二期咨询

1、设立情况

根据南京市栖霞区政务服务管理办公室于 2025 年 10 月 15 日核发的营业执照（统一社会信用代码：91320113MAG0M54U0F）、公司章程以及国家企业信用信息公示系统[15]的公示信息，南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司的基本情况如下：

表 3-14：南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司基本信息

名称	南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	江苏省南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢
法定代表人	唐晓敏
注册资本	10 万人民币
成立日期	2025-10-15
营业期限	2025-10-15 至无固定期限

[15] 网址：www.gsxt.gov.cn

名称	南京仙林金鹰二期管理咨询有限公司
经营范围	一般项目：企业管理咨询；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；特殊医学用途配方食品销售；商业综合体管理服务；单用途商业预付卡代理销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；停车场服务；日用品销售；日用口罩（非医用）销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用化学产品销售；日用杂品销售；电车销售；玻璃仪器销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；家用电器销售；文具用品零售；针纺织品销售；家居用品销售；茶具销售；母婴用品销售；日用家电零售；玩具、动漫及游艺用品销售；办公用品销售；个人卫生用品销售；刀剑工艺品销售；智能无人飞行器销售；日用百货销售；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；第二类医疗器械销售；汽车销售；宠物销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；专用化学产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查仙林二期咨询的《营业执照》及公司章程等材料，并经查询国家企业信用信息公示系统，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询系依法设立且有效存续的有限责任公司，不存在《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等中国法律及其公司章程规定的应当终止的情形。

2、历史沿革情况

（1）2025 年 10 月，仙林二期咨询设立

2025 年 10 月 15 日，仙林购物 100%全资出资设立仙林二期咨询，初始注册资本为 10 万元人民币。

（2）项目公司的对外投资

根据国家企业信用信息公示系统[16]公示的信息，截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询无对外投资。

3、股权结构

表 3-15：仙林一期咨询的股权结构

股东名称	认缴出资额	股权比例
南京仙林金鹰购物中心有限公司	10 万元	100%
合计	**10 万元**	**100%**

经查询国家企业信用信息公示系统并根据 SPV 公司出具的说明，截至查询日 2026 年 7

[16] 网址：www.gsxt.gov.cn

月 20 日，仙林实业持有仙林二期咨询 100%股权，相关股权不存在重大权属纠纷、质押或被冻结等权利受到限制的情形。

4、重组情况

仙林二期咨询自设立以来未发生重大重组情况。

5、组织结构与内部控制情况

（1）SPV 公司现行公司章程的合法性

经核查，仙林二期咨询现行有效的公司章程的内容符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定。

（2）SPV 公司有权机构授权情况

根据仙林二期咨询提供的现行有效的公司章程，仙林二期咨询的股东、董事、监事及经理的职权如下：

1）股东

股东按《公司法》相关规定行使职权。公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司。

2）董事

公司不设董事会，设一名董事行使董事会职权，由公司股东任免，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事的职权按《公司法》相关规定执行。

3）监事

因公司股东较少,经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4）经理

公司不设经理。

经核查，仙林二期咨询根据公司章程规定的有权机构授权情况符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定。

5）SPV 公司的组织架构

不动产基金成立并通过专项计划持有 SPV 公司 100%股权后，将根据《项目公司股权转让协议》获得对应项目公司 100%股权，并根据《吸收合并协议》注销 SPV 公司，由资产支持专项计划直接持有项目公司。

（3）商业信用情况

经查询中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/），截至 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询不属于失信被执行人。

经查询国家金融监督管理总局网站（https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、证券期货市场失信记录查询平台（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/c101249/n2020011502/index.html）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）、“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），并经仙林二期咨询确认，自仙林二期咨询设立之日至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林二期咨询不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，在投资建设、生产运营、市场监管、税务等方面不存在重大违法违规记录，未发生重大安全生产事故。

八、不动产项目经营模式

金鹰湖滨天地项目属于商业零售行业，主要通过招商吸引符合购物中心品牌形象、空间规划和发展需要的优质店铺入驻经营，项目公司向入驻商户收取租金和提成等商铺租赁收入，并基于运营管理机构提供的物业管理服务、数字化系统和广告宣传渠道收取综合管理费和少量包括广告费、刷卡手续费、信息服务费等其他增值服务费。

（一）商铺经营模式

不动产项目的主要商铺经营模式包括：1）与租户签署《租赁合同》的租赁模式；2）与租户签署《联合销售合同》的联营模式。不动产项目通过开展商铺出租并收取租金、综合管理费等。按照合同类型划分，可划分为租赁及联营两种模式。此外，不动产项目还存在通过统一采购方式转售商品的直接销售模式。

在固定租金模式下，不动产项目按约定周期向品牌商收取固定金额的租金，其操作方式与一般购物中心的租赁安排一致。而在提成租金模式下，不动产项目按照商户实际销售额的一定比例计提租金。具体执行中，部分统一收银的商户，将在结算过程中直接扣除对应比例的租金，余额返还商户；其余自行收银的商户，需按月提交营业收入报表以供核验，同时保留对店铺销售情况进行抽查与审计的权利。而在固定与提成两者取高的模式下，不动产项目先按固定租金收取基础费用，如当期根据销售额计算的提成租金超过该固定金额，则额外收取超出部分作为实际租金。

在联营模式下，不动产项目为商户提供经营场所，双方签订《联合销售合同》，约定分成比例，并基于品牌商的销售收入按月进行结算。品牌商负责商品的采购、销售及库存管理，不动产项目则负责组织商场整体的营销活动、提供统一的收银服务及顾客支持。商品售出后，根据合同约定，从商户实际销售额中扣除相应比例作为其收益，剩余部分返还给商户。基于不动产项目的长期稳健经营环境，大部分商户在《联合销售合同》中同意设置保底条款，若其实际销售额未达到约定水平，需按保底金额支付提成，从而保障了不动产项目收益的稳定性。

各类经营模式简介及收入计取方式如下：

表 3-16：各经营模式计费方式简介

收入性质	计费模式	计算方式
租赁	固定租金	出租面积×租金单价
	纯提成租金	商户销售额×合同扣率，作为当期租金
	固定和提成租金两者取高	抽成商户销售额×合同扣率，计算出抽成金额后与保底租金比较。两者取高值作为当期租金
联营	纯提成	抽成商户销售额×合同扣率
	固定与提成两者取高	进一步分为销售额保底和固定收益保底： 1）销售额保底：实际销售金额和保底实际销售取高值×合同扣率，计算出抽成金额后作为当期联营收入； 2）固定收益保底：实际销售金额×合同扣率，计算出抽成金额后与保底金额比较，两者取高值作为当期联营收入

收入性质	计费模式	计算方式
直销	由项目公司从供应商处购买商品，并通过转售商品赚取利差	销售收入-销售成本

（二）项目盈利模式及主要运营策略

金鹰湖滨天地项目自开业以来，经营表现优异，在金鹰集团体系内位居前列。为保障不动产项目日常运营，运营管理机构主要负责包括招商进租、合同管理、商铺续租与退租、支付结算、物业管理、会员管理、数字运维分析等七项工作。

1、招商进租

（1）基于不动产项目定位、目标客群画像以及市场竞争格局，精准适配不动产项目的品牌层级与业态组合；

（2）通过引入具有市场影响力的头部品牌以及特色新兴品牌，塑造差异化竞争优势；

（3）严格甄别商户资质，确保其契合项目定位；

（4）在运营过程中，采用动态调整与精细化服务相结合的模式，定期评估商户的经营业绩，根据市场变化优化品牌布局；

（5）为商户提供从开店筹备到日常运营的全流程支持，以实现商场与商户的长期共赢。

2、合同管理

根据签约对象的不同，合同细分为商品合同（即与租赁相关的合同）和非商品合同，商品合同主要与商户签订，非商品合同主要与供应商签订，分别在相应的系统中进行精细化管理。

（1）商品合同的管理：金鹰柜位数字化系统（CDS 系统）进行合同各项条款的录入，自动生成合同报审流程，经过流程审批同意后，由系统生成合同文本，发给对方单位进行电子签章，后传至 CDS 系统双签后归档。特殊情况无法电子签章的，也可以进行纸质合同线下签章，双签后扫描上传归档。

（2）非商品合同的管理：非商品合同在立项、招标比价、定标确定供应商和价格等后，在 OA 中进行非商品合同报审，经过流程审批后，合同文本进行签章后扫描上传归档。

3、商铺续租与退租

（1）全面评估商户的经营业绩、与品牌调性的匹配程度以及市场发展潜力；

（2）通过优化租金方案、提升配套服务等举措，优先保留优质商户，从而维持业态的稳定性和高端定位；

（3）建立标准化的退租流程，该流程涵盖提前沟通退租原因、严格验收商铺退回状况、提前启动招商补位机制等环节，确保空铺期最短化，并持续优化品牌组合结构。

4、支付结算

根据签订合同类型的不同，支付结算可以分为商品类结算和非商品类结算，分别在相应的系统中进行精细化管理。

（1）商品类支付结算：在系统中自动生成各合同的应付单，经审核后，自动传输至资金支付系统后统一付款；

（2）商品类收款结算：在系统中自动生成各合同的应收单，经审核后，上传至供应商平台，供应商根据应收单向项目指定账户支付对应款项；

（3）非商品类结算：由各相关部门在系统中发起费用请款流程，并附上相关附件，经审批后，自动传输至资金支付系统后统一付款。

5、物业管理

（1）聚焦全流程价值赋能，提供从商户洽谈进场、物业条件适配、装修施工监管、竣工验收，到运营期物品管控、维修维护及退场还原的全生命周期物业服务；

（2）构建涵盖设备、运营、人身安全及防火防盗、应急培训演练的立体化安全管控体系；

（3）通过设施设备动态管控与周期性维保延长资产寿命；

（4）以“一专多能、跨岗协作”优化人力成本、提升服务效能，最终依托科技赋能，打造高效、安全、智慧的运营生态。

6、会员管理

金鹰会员管理坚守“以会员为中心”，围绕会员全生命周期打造细致化、特色化服务体系。会员招募拓展采用“线下+线上+外部合作”模式：线下方面，依托门店物料、收银台，联动全员拓新；线上方面，社交媒体、官网及 APP 传播，以注册优惠、积分兑换吸引新客；外部

合作方面，通过联动外部品牌，走进高校、举办沙龙扩大会员规模。

会员权益维护与粘性提升方面，金鹰会员按消费金额与频次设积点卡、金卡、白金卡、黑金卡四级分层权益，会员可享专属折扣、生日礼遇及金鹰集团酒店、美术馆等多板块权益。

运营管理机构组建专属客服团队，日常实时追踪会员消费数据、开展专属活动，保障关怀精准，增强会员粘性与品牌忠诚度。

7、数字运维分析

金鹰集团围绕门店数字化业务，构建覆盖经营数据、经营决策、运营管理、商户服务及流程效率的信息化管理体系。

（1）动态定制报表系统：支持按需搭配数据维度，可通过手机 APP 或数据大屏实时查看销售与客流数据；

（2）柜位管理可视化系统：以卖场平面图为基础，实现柜位合同操作“所见即所得”；

（3）金掌柜 APP：为商户提供业绩上报、费用交纳、电子收据开具等服务；

（4）GESOP 系统：归集前端收银和销售数据，并可进行促销活动设置，一键触达顾客；

（5）移动办公平台：支持流程线上或移动端审批，提升工作效率。

8、信息运维方面，金鹰集团建立多维度保障机制。

数字专线连接集团网络并配备份宽带，核心服务器、交换机一主一备，各馆及一二期光纤线路多路热备；关键场景中，品牌收银覆盖多方案保障无死角，每日检查客流与 WIFI 系统，依托重点设备网络监测系统，实时推送故障信息，提升问题处理效率。

（三）现金流的回收流程以及管理

1、不动产项目现金流的回收流程

项目公司在监管银行开设两个项目公司账户，分别是项目公司监管账户和项目公司基本账户，并签署《项目公司资金监管协议》。根据协议约定：

（1）设立独立账户接收项目运营收入

项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一收款账户，用于实时接收不动产项目的运营收入及全部现金流入，从而实现不动产项目运营收入及现金流入的收款闭环。

（2）现金流的管理

收款方面，项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一运营收入收款账户，用于实时接收不动产项目底层现金流入，包含运营收入收款与全部现金流入，实现项目收款管理的闭环。

支出方面，项目公司基本账户用于向原始权益人或专项计划归还借款本金、支付利息、向专项计划分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向 SPV 公司划付因股权交易安排相关的往来款项、向外部管理机构支付运营服务费、支付物业费及按经基金管理人审批的项目公司资金预算，同时用于日常经营相关支出，具体包含：公共事业费支出、税费支出、资本性支出、押金、保证金退款等。

因此，项目公司的经营收入与日常经营支出按收支分开，分别在项目公司监管账户与项目公司基本账户中，实行收支两条线管理。在项目公司经营收入层面，以项目公司监管账户收取不动产项目现金流入。在项目公司日常经营支出层面，以经基金管理人审批的资金预算为依据，按月度划转当月经营相关计划支出金额至项目公司基本账户，由项目公司基本账户在当月完成经营相关支出的对外支付。同时，在股利分配日（如有）及还本付息日，通过向股东分红/还本付息形式，自项目公司监管账户将可供分配资金向上分配或进行还本付息，不与项目经营性支出混同。

2、租金回收管理安排

基金成立后，基金管理人聘请运营管理机构协助项目公司收取不动产项目租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入和其他收入等产生的收益，追收欠缴款项等，要求承租商户将运营收入收款及其他应付款项（如保证金、押金、暂收款等款项收款）转入项目公司指定的银行账户。

租金的收款方式包括：汇款转账收款、POS 机刷卡收款等。其中汇款转账收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充。

（四）未来运营策略及展望

1、未来运营展望

南京市作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。南京凭借优越的经济条件和雄厚的社会资源吸引各方面人才，人口流入量较高，近年来城镇居民人均消费支出

呈总体上升态势，消费新模式新业态发展和体验式消费需求旺盛，消费升级趋势明显。

本基金拟通过专项计划持有的不动产项目为位于南京市栖霞区的金鹰湖滨天地项目，项目周边交通便利，通达性良好，距离地铁仙林中心站约 400 米，是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，南京唯一拥有内湖景观及市民公园商业体，吸引城市中高端消费阶层居民客群。

在基金运作期内，基金管理人将始终恪守基金份额持有人利益优先的原则，依据《基金指引》等相关规定，对不动产项目实施主动管理。为明确权责、汇聚专业力量，基金管理人已与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，双方通过各司其职、协同配合，共同保障项目的持续稳定运营与资产价值提升。在治理层面，基金管理人通过向项目公司派驻董事、财务负责人等关键岗位，构建了完善的监督机制。由此，基金管理人从治理架构、运营管理及财务监督等方面，构建了一套较为完善的运营保障体系。

2、未来运营策略

（1）运营管理延续性

本项目未来将延续既有的专业化运营管理团队，保持核心管理人员的稳定性。同时延续既有的成熟管理体系与运营标准，确保项目管理理念、服务标准及运营流程的一致性。通过保留原有考核机制与管理制度，实现运营管理的平稳过渡和持续优化，为项目长期稳定发展奠定坚实基础。

（2）战略定位规划

项目品质街区与购物中心为核心载体，依托毗邻政府公园的区位优势，打造集品质购物、家庭休闲、餐饮娱乐于一体的区域商业标杆。通过延续既有的成功运营模式，服务新中产家庭、高校师生、园区白领等五大核心客群，构建"自然休闲+品质消费"的独特商业模式。

（3）精细化运营与招商

运营管理机构将依托金鹰体系强大的品牌资源，积极与战略合作品牌进行深度绑定。运营团队将定期开展市场调研与经营分析，关注市场趋势，实施动态租户管理，主动淘汰业绩不佳品牌，提前启动核心租户续租谈判，积极引入首进南京、概念旗舰店等稀缺品牌资源，确保项目品牌力的持续领先与市场竞争力。同时，通过建立租户业绩评估体系，持续优化租户组合，管理租户集中度风险，在维持高位出租率的同时，力争租赁收入的稳步增长。

（4）业态组合策略

项目将采取"主题分区、业态联动"的运营思路。品质街区以高性价比精品折扣知名品牌为主力，满足家庭客群的品质消费需求；购物中心聚焦餐饮、快时尚、儿童教育、数码科技等全品类业态，打造一站式购物空间；同时充分利用毗邻公园的区位优势，在商业边界布局户外餐饮等业态，实现商业与自然的有机融合。通过定期优化租户组合，保持品牌新鲜度与市场竞争力。

（5）精准营销与会员运营策略

依托项目现有的 34 万 VIP 会员基础，将深化会员分群运营体系。面向年轻潮流群体打造限量联名款首发与潮流社群体验；为品质家庭客群提供会员专属育儿服务与家庭活动定制权益。通过打造各类主题 IP 活动，结合数字化营销工具，构建线上线下融合的会员服务体系，提升客户粘性与复购率。

（6）数字化智慧赋能

全面应用运营管理机构的数字化解决方案，通过大数据分析消费者行为特征，实现个性化服务推荐与精准营销触达；借助智能化招商管理系统，优化品牌组合与租约管理；通过业务流程的全链路数字化重构，显著提升运营决策的科学性与管理效率，为消费者创造更便捷、更智慧的购物体验。

（7）资源整合与区域联动

项目将深度融入本地社区文化，通过联合举办文化市集、节庆主题、艺术展览等活动，营造有温度的消费场景，实现商业与公共空间的良性互动。同时深化与周边社区、企业的战略合作，开展专属优惠、团购服务等深度合作，将区位优势转化为持续的客流优势，巩固项目在区域商业格局中的核心地位。

（8）风险管控

基金管理人将通过完善的内部控制体系对项目运营实施全程监督，建立包括预算审批、资金监管在内的财务管控机制，并严格执行运营相关制度，确保运营规范。同时建立覆盖消防安全、设备维护等的安全生产管理体系，制定专项应急预案并组织定期演练，通过投保足额财产一切险和公众责任险等有效转移潜在风险。此外，将建立常态化经营指标监测机制，密切跟踪出租率、租金收缴率等核心运营数据的变化趋势，及时发现并解决潜在问题，持续

优化运营策略，确保项目风险整体可控。

九、重要现金流提供方

不动产项目的现金流来源合理分散，根据原始权益人提供的租赁合同台账，并经原始权益人确认，2025 年度本项目不存在重要现金流提供方，即不动产项目中任一资产不存在一家单独及其关联方合计提供的现金流超过该不动产项目同一时期现金流总额 10%的租户。

十、行业及竞争情况

（一）所属行业介绍

1、所属行业

根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017），本项目属于“租赁和商务服务业-商务服务业-综合管理服务-商业综合体管理服务”（行业代码 7222）。该行业的说明为“指以购物中心为主导，融合了商业零售、餐饮、休闲健身、娱乐、文化等多项活动的大型建筑综合体”。

根据国家市场监督管理总局、中国国家标准化管理委员会发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021），零售业态是为满足不同的消费需求，商品零售经营者对相应要素进行组合而形成的不同经营业态。根据仲量联行研究体系，中国零售地产指以商品销售、服务提供及消费体验为核心功能的商业房地产，其核心特征包括以租赁或联营方式获取收益、空间形态以集中式商业建筑或街区式商业群、服务对象面向终端消费者。以下的行业情况将以中国零售地产为主要研究对象进行分析。

2、监管体系

目前，我国零售地产行业实行国家宏观指导、地方政府监管与行业协会自律相结合的管理体制，尚未设立全国统一的行业主管部门。

在行政监管层面，国家发展和改革委员会、商务部等部门主要负责制定行业宏观发展战略、产业政策及总体规划，引导行业整体发展方向。地方层面，项目所在地的地方政府相关职能部门，如发展和改革委员会、住房和城乡建设委员会、规划和自然资源局等，依据国家及地方的法律法规，对购物中心的开发、建设及运营等具体环节实施属地化审批与监督管理。

在行业自律层面，中国商业联合会、中国连锁经营协会等全国性行业组织通过制定行业标准、发布行业信息、建立自律性管理约束机制，在规范市场秩序、促进行业交流、维护企业合法权益等方面发挥着重要作用。

本不动产项目自开业运营以来，在各项经营活动中严格遵守国家及项目所在地的相关法律法规，合法合规经营，与各级监管部门及行业组织保持着良好沟通。

3、行业政策及其影响

不动产项目所在行业的主要法律法规及政策如下表：

表 3-17：不动产项目所在行业主要法律法规及政策

时间	部门	政策	主要内容
2020 年 4 月	国务院	《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》	推进土地要素市场化配置。包括：建立健全城乡统一的建设用地市场、深化产业用地市场化配置改革
2020 年 5 月	商务部等 12 部门	《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》	拟在全国范围内开展城市一刻钟便民生活圈建设试点。优先配齐基本保障类业态，鼓励商业与物业、消费与生活、居家与社区等场景融合。
2020 年 9 月	国务院	《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》	严控特色小镇房地产化倾向，合理控制住宅用地所占比重
2020 年 9 月	国务院办公厅	《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》	明确规划建设新型消费网络节点，包括优化百货商场、购物中心、便利店、农贸市场等，完善社区便民消费设施。
2021 年 3 月	国家发改委等 28 部门	《加快培育新型消费实施方案》	支持符合条件的企业通过首发上市和再融资募集资金，拓展新型消费领域融资渠道。
2021 年 3 月	国务院	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	推进房地产税立法，健全地方税体系。实施房地产市场平稳健康发展长效机制
2021 年 8 月	商务部流通发展司	《城市商圈建设指南(征求意见稿)》	提出加快推进“城市商业提升行动”，将城市商圈更新改造与城市更新相结合，加强规划引领，培育特色消费，优化消费环境。
2022 年 12 月	中共中央、国务院	《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》	指出促进消费投资，内需规模实现新突破。加快培育由提高供给质量、优化分配格局、健全流通体系、全面促进消费、拓展投资空间等共同组成的完整内需体系。

时间	部门	政策	主要内容
2023 年 7 月	国务院	《国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知》	加强县域商业体系建设，建设改造一批乡镇商贸中心、集贸市场、农村新型便民商店，推动重点商贸街巷改造升级
2023 年 9 月	国务院	《国务院办公厅印发<关于释放旅游消费潜力推动旅游业高质量发展的若干措施>的通知》	开展全国文化和旅游消费促进活动，鼓励各地围绕节假日、暑期等时间节点，联动文化和旅游企业、金融机构、电商平台、新媒体平台等举办形式多样的消费促进活动。紧密围绕区域重大战略以及重点城市群、文化旅游带建设等，实施区域一体化文化和旅游消费惠民措施和便利服务，举办区域性消费促进活动。推进东中西部跨区域旅游协作，探索互为旅游客源地和目的地的合作路径
2024 年 2 月	国务院	国新办新闻发布会	商务部以“消费促进年”为主线，继续组织系列消费促进活动，出台针对性强的政策措施，激发有潜能的消费。稳定和扩大传统消费，深化汽车消费从购买管理向使用管理转变，推进汽车后市场高质量发展，提振新能源汽车、家电等大宗消费；培育壮大新型消费，大力发展数字消费、绿色消费、健康消费，积极培育智能家居、国货潮品等新的消费增长点。同时，加快推进国际消费中心城市和县域商业体系建设，不断优化消费环境，推动消费从疫后恢复转向持续扩大，为推动经济回升向好作出积极贡献
2024 年 6 月	国家发展改革委、农业农村部、商务部、文化和旅游部、市场监管总局	《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》	提出推动购物消费多元融合发展。推动现有步行街设施改造和业态升级，积极发展智慧商圈，打造商旅文体融合的新型消费空间。
2025 年 4 月	商务部等	《服务消费提质惠民行动 2025 年工作方案》	提出推动扩大服务供给、创新多元化消费场景、提升服务品质、改善消费体验，释放服务消费发展潜力，为经济高质量发展提供有力支撑。

时间	部门	政策	主要内容
2025 年 6 月	中国人民银行、国家发展改革委、财政部、商务部、金融监管总局、中国证监会	《关于金融支持提振和扩大消费的指导意见》	鼓励金融机构主动对接消费领域重大工程、重点项目，优化金融产品和服务，根据借款人资信状况和偿债能力、项目投资回报周期等，优化贷款审批条件，合理设置贷款期限，加大贷款投放力度。支持国际消费中心城市、消费新业态新模式新场景培育建设，为步行街（商圈）改造提升、商业设施改造提升、社区便民服务设施建设、县域商业体系建设提供全产业链条、全生命周期金融服务。
2025 年 10 月	商务部办公厅、自然资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅、文化和旅游部办公厅、市场监管总局办公厅	《城市商业提质行动方案》	强调城市商业是城市经济高质量发展的重要引擎，是现代商贸流通体系的重要组成，是大力提振消费、全方位扩大国内需求的重要载体，在繁荣市场、稳定就业、保障民生、对外开放中发挥着重要作用。要求完善城市商业布局体系、推动城市商业业态升级、丰富优质商品服务供给和强化城市商业运行保障等工作。提出“支持符合条件的商业地产项目发行不动产投资信托基金（REITs），为城市商业提质提供长效融资支持。”

本项目所在地江苏省南京市栖霞区，积极响应国家战略，出台了多项地方性规划与政策，以促进区域商业繁荣和消费升级。

表 3-18：江苏省不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2021 年 8 月	江苏省政府办公厅	《江苏省“十四五”现代服务业发展规划》	发展壮大商圈商街经济，建设高品质步行街和放心消费示范街区，推动中高端商贸服务业创新集聚，提升多层次差异化区域商圈的辐射功能、时尚引领功能和便民服务功能，培育打造国际消费中心城市、区域消费中心城市，加强中小型消费城市建设。
2024 年 5 月	江苏省政府	《江苏省推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》	实施汽车、家电、家装家居等 9 类消费品以旧换新，2024-2027 年投入财政资金支持，促进消费升级。
2024 年 11 月	江苏省商务厅、江苏省发展和改革委员会、江苏省教育厅、江苏省公安厅、江苏省财政厅、江苏省人力资源和社会保障厅、江苏省自然资源厅、江苏省生态环境厅、江苏省住房和城乡建设厅、江苏省交通运输厅、江苏省农业农村厅、江苏省文化和旅游厅、江苏省市场监督管理局、江苏省广播电视局、江苏省体育局	《江苏省繁荣夜经济激发消费活力若干措施》	打造“苏新消费”品牌，支持夜购、夜食、夜游等场景，鼓励商圈延长营业时间，发展首店经济和夜间市集。

表 3-19：南京市不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2021 年 4 月	南京市人民政府办公厅	《南京市创建国际消费中心城市三年行动计划（2021-2023 年）》	提出聚焦嗨购场景。围绕“点线圈带”，建设以品质化商业体——特色化商业街区——国际化大型商圈——商旅文体融合消费带为架构的多维城市消费空间体系。发展品牌首店、沉浸购物、都市休闲、潮流风尚等业态，加大优质商品供给，成为进口商品汇集交易中心、时尚消费展示发布中心和新兴消费体验输出中心，进一步提升吸引境内外消费者的城市魅力。培育国际时尚风向与南京城市特色兼具的购物地标、体验空间、特色小店、营销商号。
2024 年 12 月	南京市人民政府办公厅	《南京市促进服务消费高质量发展若干措施》	提出强化服务消费高质量发展保障。进一步完善促消费相关支持政策，统筹用好各级各类现有资金，支持生活服务数字化赋能、产业集群和集聚区培育、公共服务平台建设和标准化建设等。鼓励金融机构创新消费信贷产品，加大对文旅、体育、养老、托育、健康、餐饮、住宿、家政、交通等服务消费的金融支持力度。
2025 年 1 月	南京市财政局	《2025 年南京市促进文商体旅展联动提振消费的若干举措》	鼓励夜间文旅消费集聚区开展夜间文旅项目，支持首发经济发展，对开设高能级品牌首店、旗舰店的市场主体引入国内外知名品牌开设首店、旗舰店的商业载体、知名商业品牌首发、首秀活动给予奖励。
2025 年 5 月	南京市人民政府办公厅	《关于促进首发经济发展的若干措施》	积极推进首发经济，打造“首发南京”IP，助力建设国际消费中心城市，加快建设具有世界聚合力的双向开放枢纽，激发消费潜能、推动产业升级、提升城市形象。

表 3-20：栖霞区不动产项目所在行业重要政策

时间	部门	政策	主要内容
2024 年 1 月	栖霞区人民政府	《2024 年栖霞区政府工作报告》	坚持促消费激活力。培育壮大养老服务、体育赛事等新型消费，提振新能源汽车、家电等大宗消费，以新产品新服务回应消费新需求新动向。持续推进商圈建设和提档升级，发展夜间经济、首店经济，打造仙林中高端综合性商业功能区。

总体来看，商业零售行业受到宏观层面和所在地区政策支持，具备发展潜力。

（二）行业发展情况和未来发展趋势

1、行业发展情况

（1）市场环境

目前中国商业零售市场处于调整与转型阶段，在宏观经济温和复苏的背景下，商业零售行业呈现出两级分化市场格局：一方面，核心城市优质商业项目凭借精准的业态组合和卓越的运营能力持续吸引品牌租户，租金水平保持稳健；另一方面，同质化严重的传统商业体面临严峻挑战，出租率较低。消费市场的结构性变化正重塑零售地产格局，体验式消费、品质消费和便利消费成为驱动商业空间需求的核心动力。值得注意的是，线上线下融合趋势加速演进，品牌商对实体门店的定位正从单纯的销售渠道转变为品牌体验中心，这一转变推动商业空间设计理念和功能布局的持续创新。

从政策端来看，“以旧换新”政策稳步推进，资金支持力度不断扩大。政策蓄力成效显效，有力推动相关消费释放，带动消费品制造业基本面回升。政策鼓励汽车、家电等大宗消费，并倡导消费产业进行绿色升级，鼓励符合高质量发展向的消费产业。从运营端来看，为应对宏观环境的不确定性和传统业态的持续收缩，商业零售运营方主动或承压调整商场业态和品牌组合，在应对不断变化的消费走势的同时，尽力维持商场客流和经营数据的稳健性。从投资端来看，“数智+消费”或将成为消费领域新风向，从短期看，资源向技术壁垒高、政策合规性强的企业集中，加速淘汰低效产能；从长期看，投融资聚焦绿色化、数字化、全球化三大方向，推动中国消费产业从规模扩张转向价值升级。

（2）市场容量

根据仲量联行发布的《中国零售地产与消费市场 2025 年上半年度研究报告》中，对全国重点 40 城市（包含全国重点商业一二三四线城市）的数据统计，截至 2025 年第二季度，全国优质零售地产市场总存量约为 21,000 万平方米，其中沪京蓉存量超千万，汉渝镐深存

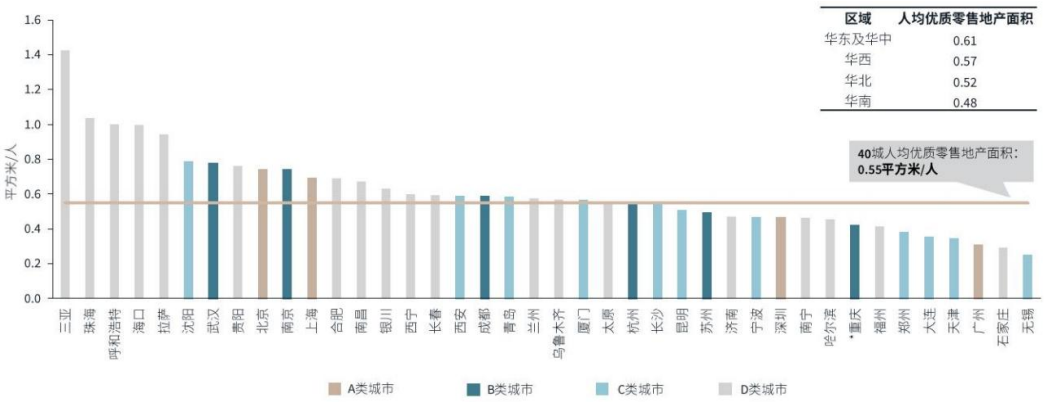
量破 800 万。从人均优质零售地产面积来看，低线城市短期面临总体供应过剩与优质供应不足的矛盾。



资料来源：仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年第三季度后中国 40 城优质零售地产存量数据暂未公布。

图 3-8：中国 40 城优质零售地产存量（2025Q2）



资料来源：仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年第三季度中国 40 城人均优质零售地产面积暂未公布。

图 3-9：中国 40 城人均优质零售地产面积（2025Q2）

（3）市场细分

根据国家市场监督管理总局和国家标准化管理委员会于 2021 年发布的《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）中：

购物中心：由不同类型的零售、餐饮、休闲娱乐及提供其他服务的商铺按照统一规划，在一个相对固定的建筑空间或区域内，统一运营的商业集合体。

都市型购物中心：以满足顾客中高端和时尚购物需求，配套餐饮、休闲娱乐、商务社交等多元化服务。位于城市的核心商圈或中心商务区，辐射半径可以覆盖甚至超出所在城市。

区域型购物中心：满足不同收入水平顾客的一站式消费需求，购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，所提供的产品和服务种类丰富。位于城市新区或城乡结合部的商业中心或社区聚

集区，紧邻交通主干道或城市交通节点，辐射半径约在 5 千米以上。

社区型购物中心：以满足周边居民日常生活所需为主，配备必要的餐饮和休闲娱乐设施。位于居民聚居区的中心或周边，交通便利。

其业态分类和基本特点如下：

业态		基本特点				
		选址	商圈与目标顾客	规模	商品（经营）结构	服务功能
购物中心	都市型购物中心	城市的核心商圈或中心商务区，街区型或封闭型建筑结构	商圈可覆盖甚至超出所在城市，满足顾客购物、餐饮、商务、社交、休闲娱乐等多种需求	不包含停车场的建筑面积通常在 50,000 平方米以上	购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，时尚、休闲、商务、社交特色较为突出	提供停车位、导购咨询、个性化休息区、手机充电、免费无线上网、ATM 取款等多种便利措施
	区域型购物中心	位于城市新区或城乡结合部的商业中心或社区聚集区，紧邻交通主干道或城市交通节点，以封闭的独立建筑体为主	辐射半径约在5千米以上，满足不同收入水平顾客的一站式消费需求	不包含停车场的建筑面积通常在 50,000 平方米以上	购物、餐饮、休闲和服务功能齐备，所提供的产品和服务种类丰富	提供停车位，通常还提供导购咨询服务、个性化休息区、手机充电、免费无线上网、免费针线包、ATM 取款等便利措施
	社区型购物中心	位于居民聚居区的中心或周边，交通便利。以封闭的独立建筑为主	辐射半径约在3千米以内，满足周边居民日常生活所需为主	不包含停车场的建筑面积通常在 10,000-50,000 平方米以上	以家庭生活、休闲、娱乐为主，配备必要的餐饮和休闲娱乐设施，服务功能齐全	提供停车位，通常还提供休息区、手机充电、免费无线上网、免费针线包、ATM 取款等便利措施

资料来源：《零售业态分类》，仲量联行整理

（4）市场化程度

中国零售地产的市场化程度较高，且呈现出明显的区域分化和层级特征。在一线城市及

核心二线城市，零售地产的开发、运营和定价机制已完全由市场供需关系主导，政府主要通过土地供应和规划政策进行间接调控，而具体项目的定位、招商和租金策略则完全取决于开发商的商业判断。而在三四线城市，市场化程度相对较低，部分项目仍受到地方政府政策导向的影响，存在一定的行政干预情况。

从参与主体来看，中国零售地产市场格局多元化。开发商阵营中，既有华润、龙湖、万达等本土龙头企业通过标准化产品线和规模化运营占据市场主导地位，也有恒隆、太古、新鸿基等外资开发商凭借高端商业运营经验在一线城市核心商圈打造标杆项目。近年来还涌现出包括万科印力、阿里"亲橙里"等跨界玩家，尝试将互联网思维与传统商业地产相结合。在运营服务领域，国际咨询机构和本土专业运营商共同构成了完整的服务生态，为项目提供从前期定位到后期管理的全链条支持。资本方包括国内保险资金及国际投资基金，这些机构通过直接投资或收购存量资产等方式积极参与市场。租户品牌方面，国际奢侈品牌与本土新兴品牌的组合不断创新业态内容，而政府和行业协会则通过政策制定和标准引导间接影响市场发展方向。整体而言，中国零售地产市场已形成开发、运营、资本和品牌多方协同的成熟产业生态，各参与主体在不同细分领域展开专业化竞争与合作。

（5）进入壁垒

中国零售地产市场目前处于成熟发展阶段，新进入者面临多重壁垒，进入壁垒主要体现在资金、运营、政策和竞争等多个维度，这些因素共同构成了较高的行业准入门槛。在资金方面，零售地产开发需要大额的前期投入，包括土地购置、项目建设和招商运营等环节，尤其是在一线城市核心地段，单个项目的总投资规模可达数十亿甚至上百亿元。与此同时，零售地产的投资回报周期较长，这对企业的资金流动性提出了高要求。融资渠道方面，尽管国内开发商主要依赖银行贷款和信托等传统方式，但近年来监管政策趋严，而外资机构则面临外汇管制和投资限制等约束，使得新进入者难以获得充足的资金支持。

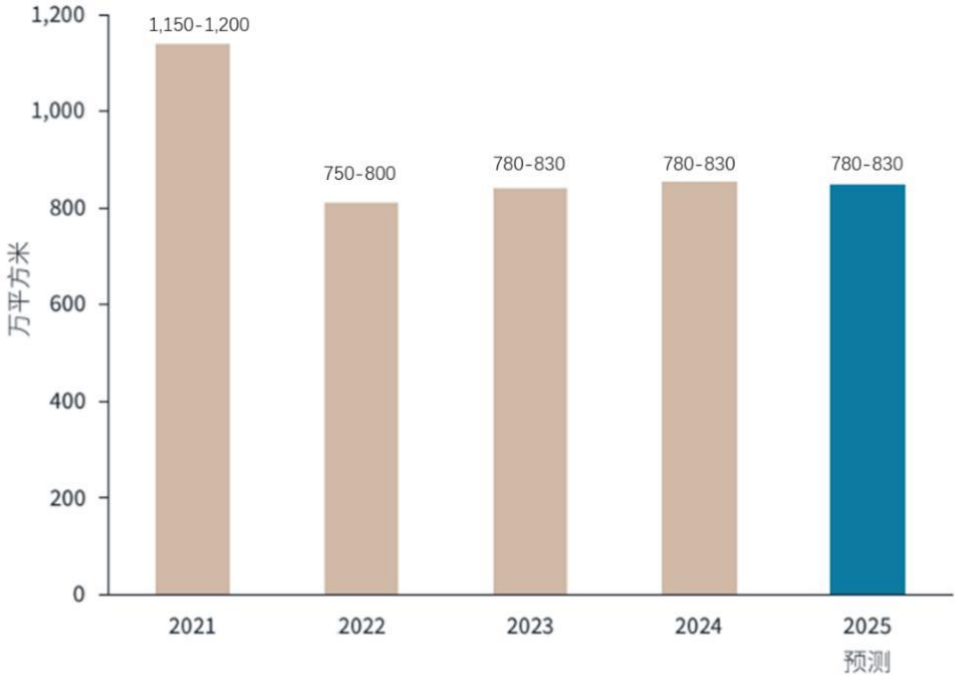
在运营层面，中国零售地产市场对专业化管理能力的要求日益提升。招商环节的竞争尤为激烈，优质零售项目依赖国际奢侈品牌、快时尚巨头和本土网红品牌的组合引流，但这些头部品牌通常要求开发商具备成熟的商业运营经验和稳定的客群基础，新进入者往往难以满足其严苛的入驻条件。此外，随着消费者需求的不断升级，购物中心的运营已从简单的空间租赁转向精细化管理和数字化赋能，包括客流分析、租户组合优化、智慧商场系统建设等，这些都需要专业的团队和持续的技术投入。对于存量物业的改造而言，新进入者还面临规划调整、消防合规等复杂的工程挑战，进一步增加了运营难度。

政策环境也是影响市场进入的关键因素。一方面，核心城市的商业用地供应持续收紧，政府更倾向于优先发展产业、办公或住宅用地，使得新项目获取变得异常困难；另一方面，商业开发需要符合严格的城市规划要求，审批流程涉及环评、消防验收等多个环节，周期漫长且存在不确定性。尽管中国已逐步放宽外资准入限制，但在文化娱乐业态等特定领域仍存在股权比例或牌照要求，这些政策壁垒限制了部分投资者的进入路径。

市场竞争格局同样构成了显著壁垒。经过多年发展，国内零售地产市场已形成由华润、龙湖、万达等本土巨头和恒隆、太古等外资企业主导的格局，这些头部企业不仅占据了核心商圈的优质地段，还与品牌方建立了长期稳定的合作关系。新进入者若想打破这种资源垄断，往往需要支付更高的租金成本或提供额外补贴来吸引商户。同时，成熟购物中心已积累大量忠实客群，而电商的持续分流使得实体商业必须通过独特的消费体验才能吸引消费者，这要求新项目在定位和业态组合上进行大量创新投入，进一步提高了市场进入的试错成本和风险。

（6）供求情况

从供应端来看，中国零售地产市场新增供应放缓，供给侧进入调整期，截至 2025 年第二季度，中国 21 个重点城市录得新增供应共计 206.9 万平方米，同比回落 27.5%，全年供应预计同比持平或微跌。中国优质零售地产市场供给侧已然进入增量放缓周期。

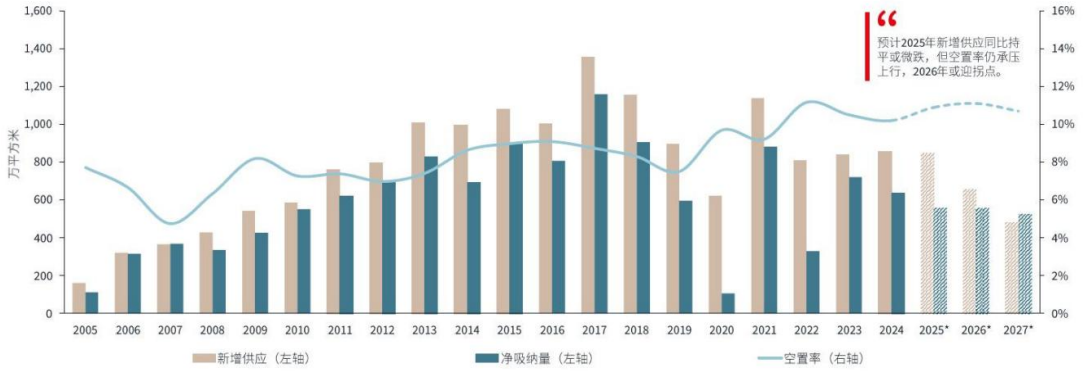


资料来源：仲量联行

图 3-10：中国重点城市优质零售地产市场年新增供应（2025）

其中一线城市零售地产供应占比高达 61.0%，北京、深圳位居前二，商业地产开发在风

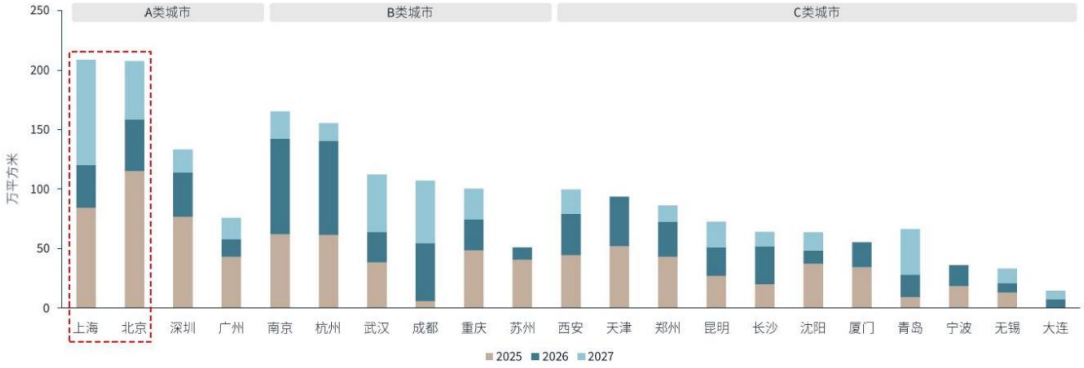
险压力中已回归高线城市。根据仲量联行 40 个主要城市的统计数据显示，中国前三十强头部开发商的市场份额已超过 50%，持续主导商业地产开发。上半年全国范围新开业的代表性项目包括但不限于：上海鑫耀·光环 Live 二期、北京超极合生汇西区、深圳 K11 ECOAST、郑州郑东万象城、南昌大悦城等。预计未来三年商业开发重回高线城市，区域聚焦长三角。



资料来源：仲量联行

备注：* 为预测值

图 3-11：中国重点城市优质零售地产市场供应及空置率（2025-2027）



资料来源：仲量联行

图 3-12：中国重点城市优质零售地产市场新增预测（2025-2027）

从需求端来看，中国零售地产市场需求端呈现出多元化、差异化的演变形式。在消费市场持续复苏的背景下，零售地产需求正从传统的商品销售向体验式消费和服务型业态转型。从区域分布来看，一线城市核心商圈依然是国际奢侈品牌和高端零售商的战略布局重点，二三线城市的社区商业需求保持强劲。从业态结构观察，餐饮娱乐业态在购物中心的占比持续扩大。值得关注的是，新能源汽车展厅在购物中心的渗透率进一步提升，已成为许多商业项目吸引客流的新兴主力店。此外，随着消费者对绿色健康生活方式的追求，运动健身、医疗美容等健康业态的租赁需求保持增长，这类租户对物业的硬件条件和环保认证也提出了更高要求。零售品牌在选址时更加注重数字化基础设施和智慧化运营环境。

（7）竞争格局

中国零售地产市场目前形成多维度、多层次的竞争格局，呈现出显著的分化特征。从区域维度来看，一线城市及核心二线城市的竞争已进入白热化阶段，市场由华润万象城、恒隆广场、太古里等高端商业项目主导，这些项目通过奢侈品矩阵和沉浸式体验构筑竞争壁垒；而二三线城市的竞争则更多围绕本地化消费需求展开，龙湖天街、万达广场等中端商业体通过标准化复制和社区化运营抢占市场份额。从参与主体来看，市场呈现"三足鼎立"态势：以华润、龙湖为代表的本土开发商凭借规模优势和政商资源占据主导地位；恒隆、太古等港资企业依靠精细化运营能力在高端市场形成护城河；黑石、凯德等国际资本则通过资产收购运作参与价值重塑。

当前市场竞争正从单纯的规模扩张转向运营能力的全方位比拼。头部企业纷纷加码数字化建设，通过智慧停车、会员系统等手段提升运营效率；同时积极布局轻资产管理输出，华润万象生活、万达商管等企业通过品牌和管理经验赋能第三方项目。在业态组合方面，传统零售占比持续下降，体验式业态比重逐渐提升，策展型商业、城市微度假等创新模式成为差异化竞争的关键。未来，随着消费分级趋势深化，市场竞争将进一步聚焦于精准定位、内容创新和运营增效三大核心能力。

2、发展趋势

根据仲量联行发布的《中国零售地产与消费市场 2025 年上半年度研究报告》，伴随着供应放缓，中国零售地产市场已然进入增量放缓周期。在整体出租率回稳的预期中，市场在调整中伴生发展新机，正重塑中国零售地产市场新动能，其未来发展趋势包括：

（1）消费客群结构改变

伴随“单身经济”的崛起与家庭消费的收缩相伴共生。在经济预期波动下，千禧一代的家庭消费在“哑铃式”家庭结构中承压，相关支出收紧体现在上半年相对疲软的儿童业态表现。与之相对的，“单身经济”群体正逐年扩容，以“宠物经济”为代表的陪伴式消费正快速增长，成为实体零售商业增量的重要支撑。

（2）商品价值溢价改变

情绪价值溢价和功能价值回归逐步替代过去的品牌价值溢价。上半年，高端消费回落趋势明显，奢侈品行业在销售额和租赁表现上虽两极分化，但从均值分析仍呈现疲软态势。面

对行业下行压力，头部品牌正采取多重应对策略：聚焦高净值客群维护，加速布局高能级门店，并战略性回归一线及新一线城市核心商圈。与此同时，潮玩经济异军突起，不仅在国内市场表现抢眼，更展现出引领全球消费风尚的潜力，成为 Z 世代消费者追捧的高溢价品类。值得注意的是，在直播电商的助推下，C2M（顾客直连制造）模式快速崛起，“白牌”商品凭借高性价比优势赢得年轻消费群体青睐，对传统品牌市场形成冲击。

（3）商业空间价值改变

从早期的“交易场”转向如今的“社交场”，消费者在商业空间的驻留时间明显被拉长。从动因分析，商业销售不再只是商品买卖，而更强调消费群体之间社交及其与品牌的有效互动。因此，“社交场”取代“交易场”是当下零售商业不可逆的发展大势；但从经营效率分析，消费客单、时单回落，须延长商业运营时间，以冲抵前者所引致的收益下滑。

（4）消费供给结构改变

中国零售地产市场正经历深刻的供给侧变革，其核心驱动力已从国际品牌主导逐渐转向本土品牌崛起，中国品牌正全面渗透各商业业态——无论是零售服饰、餐饮服务，还是潮玩科技，本土品牌的创新活力不仅重塑着国内消费市场格局，也让零售消费看到消费产业链未来的可塑性。

中国零售地产市场的未来发展将受到多重因素的共同影响。从有利因素来看，持续升级的消费需求将为市场注入新动能，随着中等收入群体扩大和消费理念转变，消费者对体验式、社交化商业空间的需求日益增长，这为购物中心业态创新提供了广阔空间。政策层面的支持同样值得关注，政府推动的首店经济、夜间经济等创新模式，以及免税政策试点范围的扩大，都将为零售商业创造新的增长点。数字化转型的深入发展也是重要利好，人工智能、大数据等技术的应用将显著提升商业项目的运营效率和精准营销能力，而线上线下融合模式的成熟有助于实体商业重构竞争优势。

然而，市场发展也面临诸多不利因素的制约。电商持续分流对实体商业构成长期压力，特别是在标准化商品零售领域，实体店的竞争优势正在减弱。商业地产供应结构性过剩问题依然突出，部分二线城市及低线城市的商业项目出租率较低，同质化竞争严重。运营成本上升是另一个重要挑战，包括人力成本增加、能源费用上涨以及数字化转型投入加大等因素，都在挤压项目的利润空间。消费分级趋势的深化使得市场定位难度加大，高端消费与大众消费需求分化明显，商业项目需要更精准地把握目标客群需求。值得注意的是，随着 ESG 理

念的普及，零售地产项目在节能减排、可持续运营等方面面临更高的标准和要求，这将增加开发商的改造成本和运营压力。

十一、不动产项目所在地区竞争情况

（一）所在区域宏观经济历史和趋势分析

1、江苏省宏观环境

（1）地理位置

江苏省处于丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的交汇点，是国务院批复确定的支撑长江经济带发展、长三角一体化发展等国家区域重大战略实施的重要地区。江苏省位于中国沿海地区中部，东濒黄海，北接山东，西连安徽，东南与上海、浙江接壤，长江横贯东西，大运河纵贯南北，陆域面积约 10.72 万平方千米，海域面积约 3.75 万平方千米。



资料来源：公开资料，仲量联行

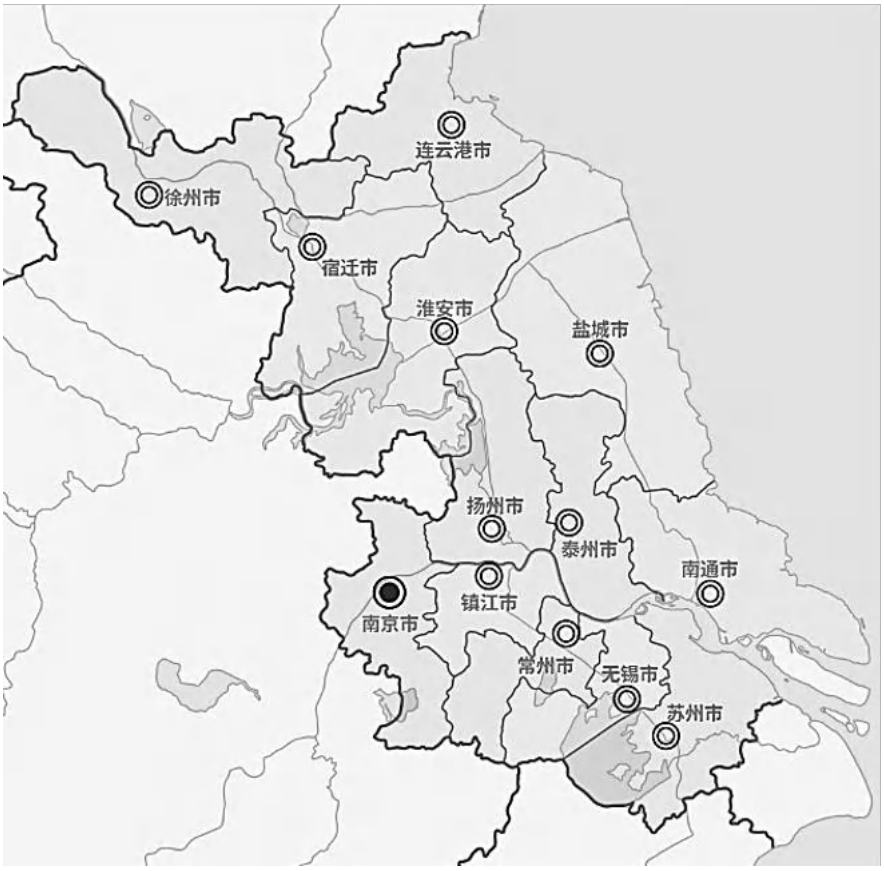
图 3-13：江苏省地理位置

（2）自然环境

江苏省属于温带向亚热带的过渡性气候，以淮河、苏北灌溉总渠一线为界，以北属暖温带湿润、半湿润季风气候，以南属亚热带湿润季风气候。 江苏拥有 1,000 多千米长的海岸线，海洋对江苏的气候有着显著的影响，其基本气候特点是：气候温和、四季分明、季风显著、冬冷夏热、春温多变、秋高气爽、雨热同季、雨量充沛、降水集中、梅雨显著，光热充沛。

（3）行政区划

截至 2024 年末，江苏省共有 13 个设区的市，95 个县（市、区）（其中 19 个县、21 个县级市、55 个市辖区），17 个乡、701 个镇、519 个街道；昆山市、泰兴市、沭阳县为省直管试点市（县）。省人民政府驻南京市鼓楼区北京西路 68 号。

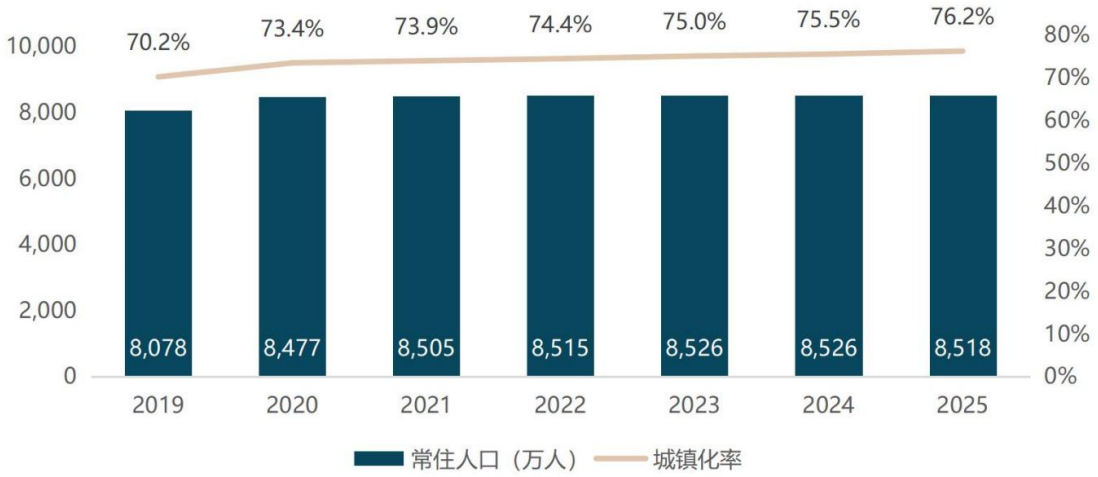


资料来源：公开资料

图 3-14：江苏省行政区划图

（4）面积及人口

截至 2024 年末，江苏省陆域面积约 10.72 万平方千米，海域面积约 3.75 万平方千米。全省常住人口 8,526 万人，与上年末持平。新型城镇化建设稳步推进，年末常住人口城镇化率达 75.5%，比上年末提高 0.5 个百分点。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 3-15：江苏省常住人口及城镇化率 (2019-2025)

（5）交通条件

江苏统筹推进交通强国建设试点和交通运输现代化示范区建设，加快构建现代化综合交通运输体系，形成了以公路、铁路、航空和水路为一体的综合交通体系。公路方面，全省公路总里程 15.9 万公里，普通国省干线一级公路占比全国最高，全省高速公路里程达到 5,231.6 公里，实现“县城通”以及 10 万人口以上城镇全覆盖。铁路方面，全省铁路营业里程达 4,730.7 公里，其中高速铁路 2,593.6 公里，设区市全部通动车。航空方面，全省拥有 9 个运输机场、9 个 A1 级通用机场。苏州—无锡—南通（与上海跨省联合）继连云港—徐州—淮安之后再次入选国家综合货运枢纽补链强链支持城市。水路方面，内河航道总里程约 2.4 万公里、约占全国 1/5，等级航道里程 8,818 公里、约占全国 1/7，里程和密度均居全国之首。长江和京杭运河两条国家水运主通道穿境而过，长江江苏段以 1/7 的长江航道里程，承担全线 70%的运能。

2、江苏省经济发展情况

（1）地区生产总值

江苏省经济保持稳定发展态势， 2019-2024 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 98,656.8 亿元跃升至 2025 年的 142,351.5 亿元，其中 2025 年同比增长 5.3%。江苏省加强科技创新和产业创新深度融合，包括新能源产业、高端装备制造业、新材料产业等在内的制造业基础夯实且近年来高质量发展，经济发展稳中有进。



资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 3-16：江苏省地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）社会消费品零售总额

2019-2025 年江苏省社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 37,672.5 亿元增长至 2025 年的 46,394.2 亿元，其中 2025 年同比增长 3.3%，2021 年社会消费品零售总额更是实现了 15.1%的同比增速。其中基本生活类和部分升级类商品稳步增长，繁荣发展的消费市场有助于推动零售物业持续向好发展。



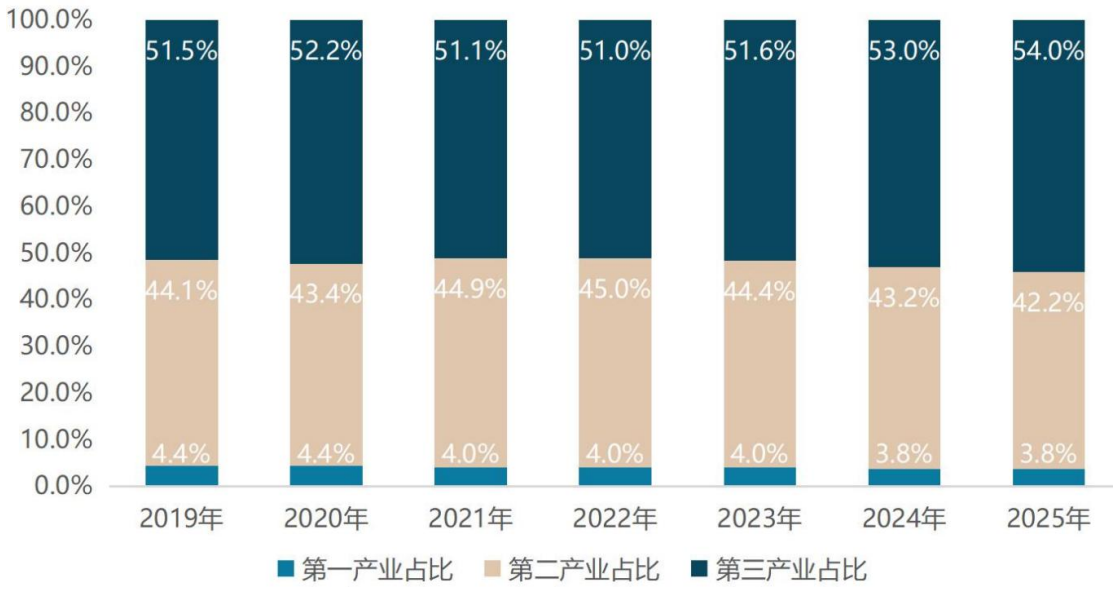
资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 3-17：江苏省社会消费品零售总额（2019-2025）

（3）产业结构

江苏省基本形成以第三产业为主，第二产业为辅的产业结构。2019-2025 年江苏省第一和第二产业比重波动降低，而第三产业比重保持在 50%以上，产业结构持续优化，2025 年

全年三次产业增加值占 GDP 比重分别为 3.8%、42.2%和 54.0%。其中，第三产业稳中有进，生产性服务业受消费市场回暖的影响贡献增强，同时第三产业中批发和零售业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业等增速较快，由于第三产业的崛起增加了公共服务行业需求，或将促进零售商业地产的需求。



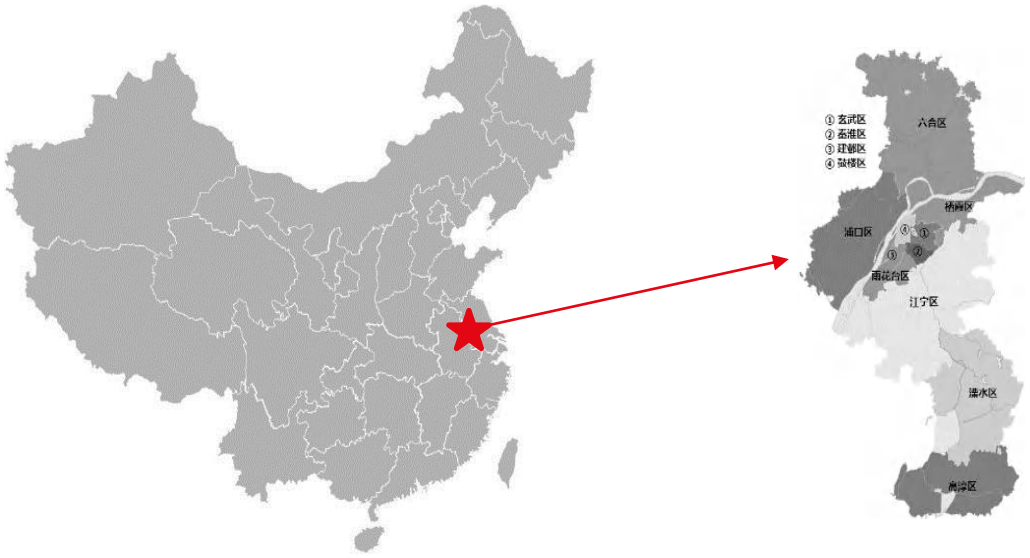
资料来源：江苏省人民政府，仲量联行

图 三-18：江苏省产业结构（2019-2025）

3、南京市基本情况

（1）地理位置

南京市是江苏省省会和长三角城市群副中心城市，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。南京市地处中国东部、长江下游、濒江近海，位于江苏省西南部，东临扬州市、常州市和镇江市，南侧与安徽省宣城市接壤，西靠安徽省马鞍山市，北接安徽省滁州市，总土地面积约 6,587 平方千米。



资料来源：仲量联行

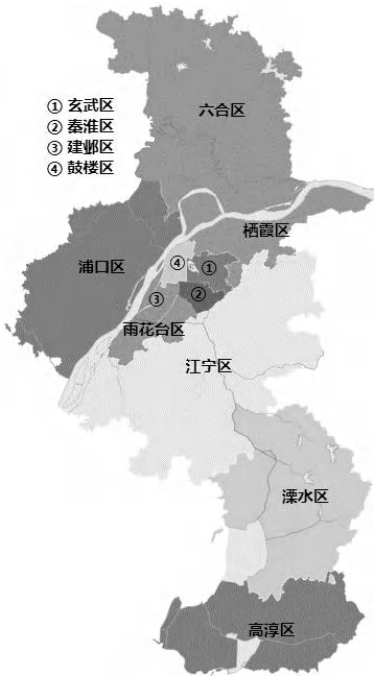
图 3-19：南京市地理位置

（2）自然环境

南京市属于北亚热带季风气候，受冬、夏季风交替影响，四季变化分明。南京冬季多受西伯利亚高压或蒙古高压控制，盛行东北风。夏季明显分为初夏多雨的梅雨天和盛夏的伏旱天两段。南京市降水丰富，年平均降水量 1,107 毫米。南京市曾与重庆、武汉并称为“三大火炉”，但南京近年的高温程度和天数均少于重庆、武汉和九江等沿江城市。

（3）行政区划

截至 2025 年末，南京市下辖 11 个区、94 个街道、6 个镇。11 个市辖区包括：玄武区、鼓楼区、秦淮区、建邺区、雨花台区、栖霞区、江宁区、浦口区、六合区、溧水区和高淳区。其中，中心城区包括玄武区、鼓楼区、秦淮区和建邺区。

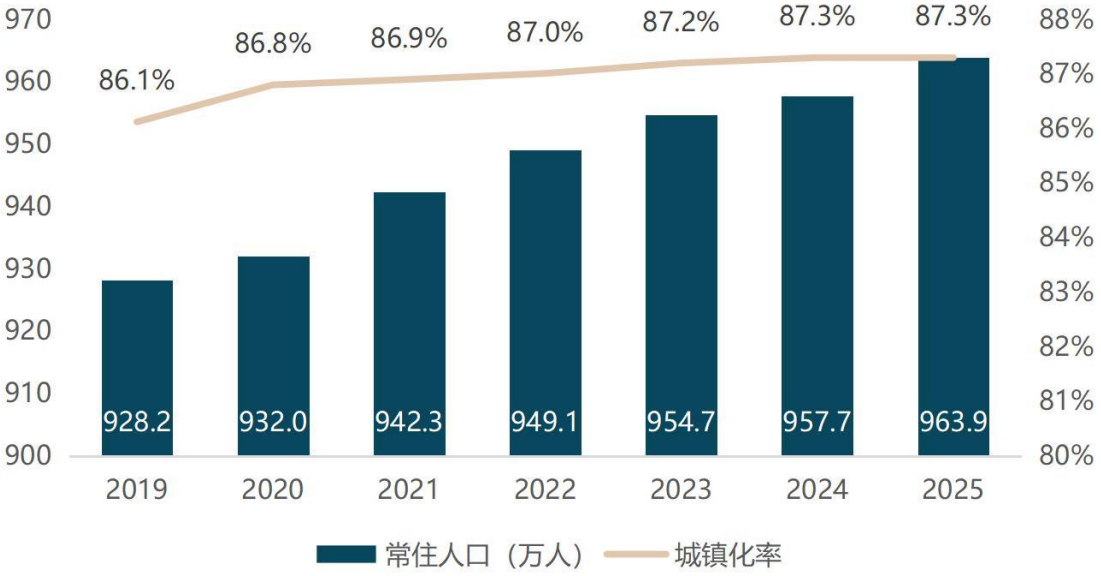


资料来源：公开资料，仲量联行

图 3-20：南京市行政区划图

（4）城市面积及人口

截至 2025 年末，南京市市域面积约 6,587 平方公里。作为江苏省省会，南京市凭借优越的经济条件和雄厚的社会资源吸引各方面人才，人口流入量较高。2019 至 2025 年南京市常住人口由 928.2 万人上涨至 957.7 万人，城镇化率由 86.1%增长至 87.3%，城镇化率位居江苏省第一位。常住人口的不断增加说明南京市具有较大的经济发展活力和人口吸引力，有助于城市消费市场的发展。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 3-21：南京市常住人口及城镇化率 (2019-2025)

（5）交通条件

南京市位于华东地区和长江下游流域中心，是全国重要交通枢纽，形成了以公路、铁路、航空和水路为一体的综合交通体系。南京拥有 60 多条国道和省道公路，多条高速公路以南京为中心向外辐射。南京是连接华北、华东和华中地区铁路交通的重要枢纽。在国家“八纵八横”高铁网格局中，南京位于京沪通道(一纵)和沿江通道(一横)的交汇点，京沪高铁、沪汉蓉铁路等主要高速铁路干线在南京交汇。南京禄口机场是国内重要的干线机场，也是华东地区的主要货运机场，2025 年全年旅客吞吐量约 3,137.8 万人次，排名全国机场第 13 位。南京港是中国重要的内河航运港，航线通达 80 多个国家和地区的近 200 个港口。



资料来源：仲量联行

图 3-22：南京市交通基础设施分布

根据南京市政府于 2019 年颁布的《南京都市圈一体化高质量发展行动计划》和《南京铁路枢纽总图规划(2016-2030)》，南京将构建直连全国的“米”字形高速铁路网络，形成“两环、四跨、十五线、五个重要客站、四个物流节点、一主一辅编组站”的环形放射状格局。同时构建以南京为核心辐射都市圈地区的“一环两横一纵十五射”放射状高速公路网格局。



资料来源：《南京铁路枢纽总图规划(2016-2030)》

图 3-23：南京“米”字型高速铁路轨道交通网络

4、南京市经济发展情况

（1）地区生产总值

近年来南京市经济保持稳定发展， 2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 14,045.2 亿元跃升至 2025 年的 19,428.8 亿元，其中 2025 年同比增长 5.2%。作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，南京市得益于坚实的制造业基础和近年新兴产业包括新能源汽车、智能制造装备、集成电路、生物医药、新型材料、航空航天等的蓬勃发展，整体经济保持向上发展态势。

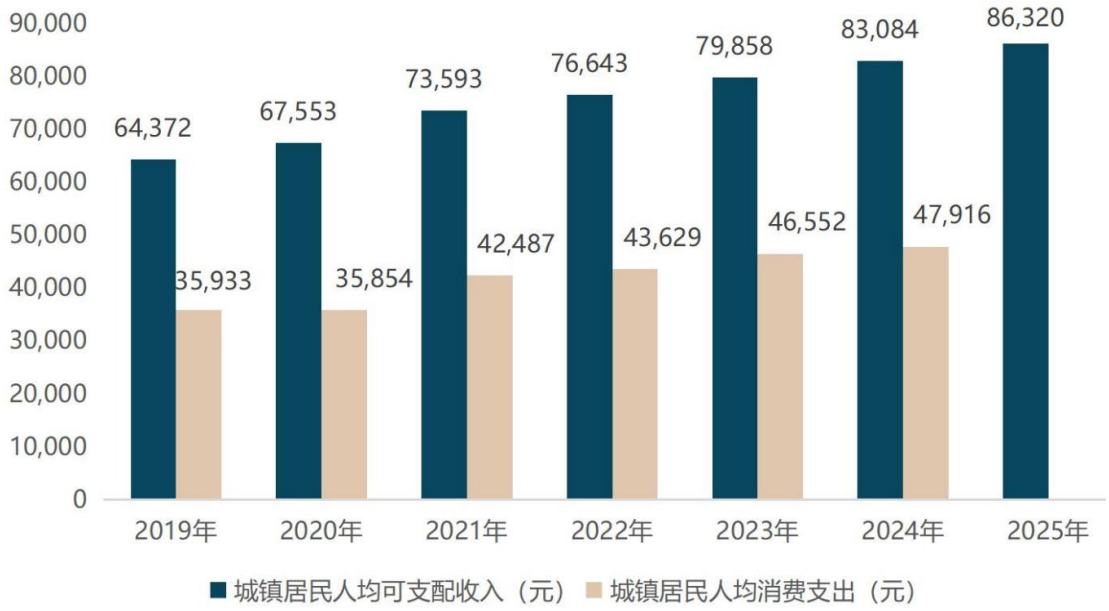


资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 3-24：南京市地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）人均收入与支出

伴随着城市经济平稳和高质量发展，近年来南京市城镇居民人均收入水平也呈不断提升的态势，从 2019 年的 64,372 元上升到 2025 年的 86,320 元，增长 3.9 %。收入水平的提高有助于提升居民人均消费支出水平，近年来南京市城镇居民人均消费支出仍呈总体上升态势，城市服务消费、线下消费和文体健康等消费新模式新业态发展和体验式消费需求旺盛，消费升级趋势明显，也将促进零售商业地产的升级发展。



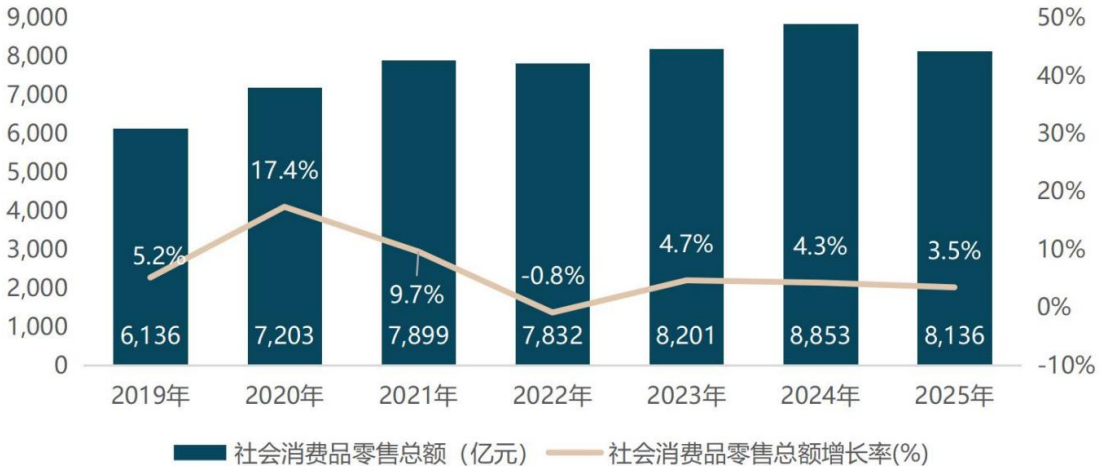
资料来源：南京市统计局，仲量联行

备注：* 2026Q1 的南京市城镇居民人均消费支出数据尚未披露

图 3-25：南京市城镇居民人均可支配收入和人均消费支出（2019-2025）

（3）社会消费品零售总额

作为长江三角洲地区活跃的消费城市之一，2019 年至 2025 年南京市社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 6,135.7 亿元跃升至 2025 年的 8,135.9 亿元，其中 2025 年同比增长 3.5%。其中基本生活类商品和部分升级类商品销售增势较好，繁荣发展的消费市场有助于推动城市零售物业持续向好发展。

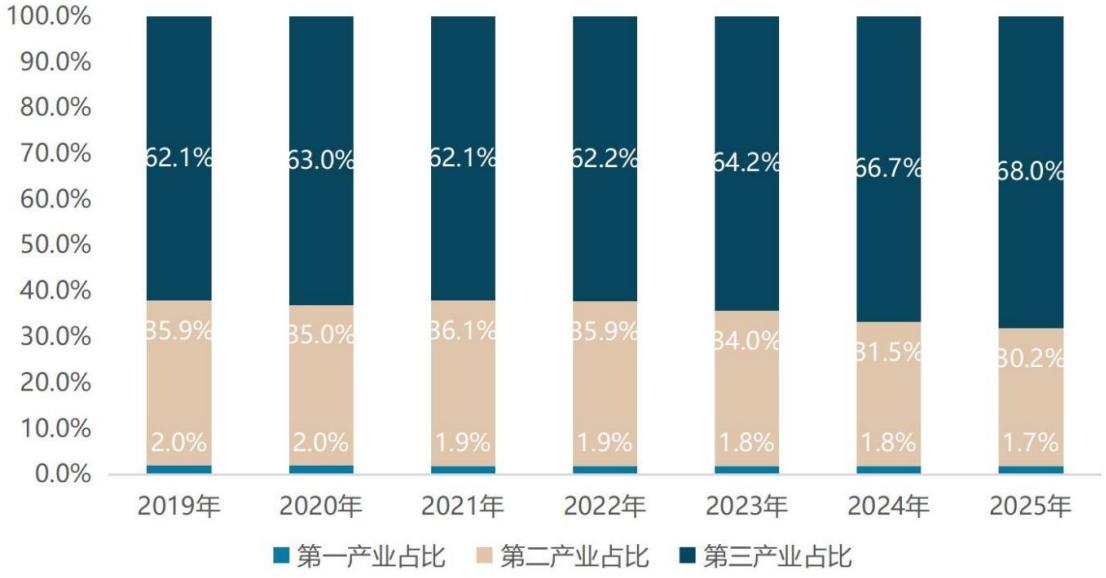


资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 3-26：南京市社会消费品零售总额（2019-2025）

（4）产业结构

南京市基本形成以第三产业为主，第二产业为辅的产业结构。截至 2025 年，南京市第一产业、第二产业和第三产业增加值分别为 338.5 亿元、5,873.07 亿元和 13,217.21 亿元，三次产业占比为 1.6: 30.4: 68.1，第一和第二产业比重波动降低，而第三产业比重保持在 60%以上，产业结构持续优化。其中，第三产业稳中有进，生活性服务业受消费市场回暖的影响稳步增长，同时第三产业中以软件和信息技术服务业为代表的新兴产业近年来发展迅速，由于第三产业的崛起增加了公共服务行业需求，或将促进城市零售商业地产的需求。

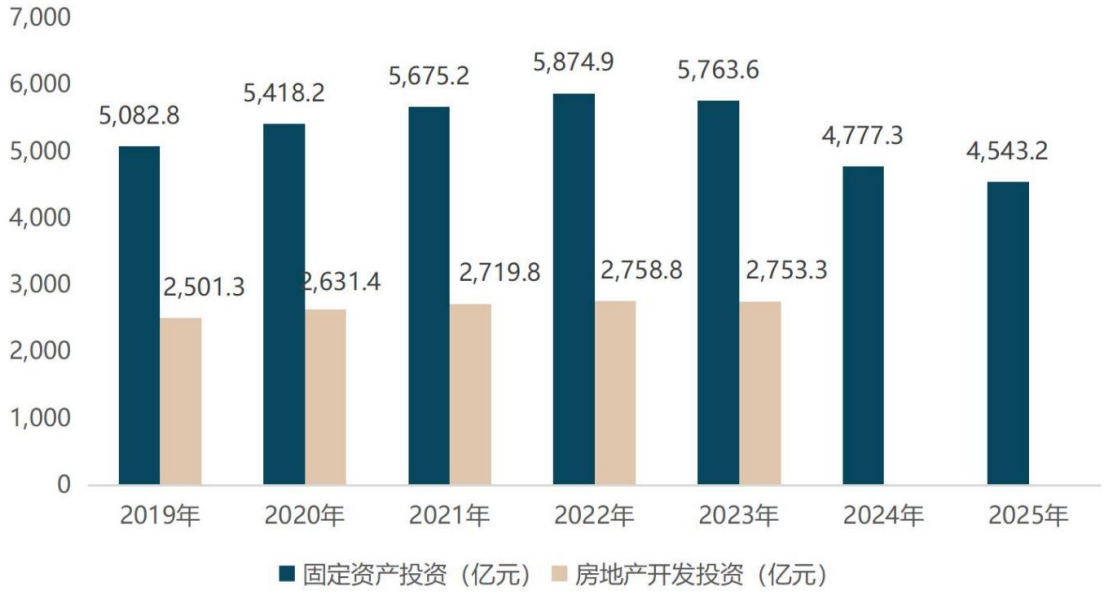


资料来源：南京市统计局，仲量联行

图 3-27：南京市产业结构（2019-2025）

（5）固定资产投资

2019 年至 2025 年南京市固定资产投资总额呈现先增后降趋势，其中得益于稳定的经济发展水平，2019 年至 2022 年南京市固定资产投资总额由 5,082.8 亿元上涨至 5,874.9 亿元，从 2023 年开始其数额略有下降，2025 年下降至 4,543.2 亿元，其中新兴产业包括电子计算机、新材料制造业等投资增势较好。房地产开发投资总额在 2019 年至 2023 年保持上升态势，从 2,501.3 亿元增长至 2,753.3 亿元，复合增长率 2.4%，其持续稳定的增长为城市房地产良性发展以及零售商业地产的发展奠定稳定基础，2024 年和 2025 年房地产开发投资总额数据尚未公布。



资料来源：南京市统计局，仲量联行

备注：截至报告发布时点，2024 年及 2025 年南京市房地产开发投资数据尚未披露，2025 年南京市固定资产投资额数据由公布增长率计算得出

图 3-28：南京市固定资产投资与房地产投资（2019-2025）

5、南京市城市发展规划

（1）城市结构定位

根据 2018 年南京市政府公布的《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》草案，未来南京市将建立“一主、一新、三副城、九新城”的城镇体系，即构建一个江南主城，一个江北新主城，六合、溧水、高淳等三个副城，以及桥林、板桥、滨江、禄口、柘塘、淳化、汤山、龙潭、龙袍等 9 个新城。南京市江南主城和江北新主城，是南京都市区的核心区和中心

城市功能的主要承载区，规划建设高能级的中心城区，提升城市首位度。江南主城由一核六片组成，是世界文化名城核心区、知识创新策源地和品质宜居城区。江北新主城由一核两片组成，是江北国家级新区的核心区和南京辐射带动苏皖区域的重要功能区。



资料来源：《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》，南京市人民政府

图 3-29：南京市域空间结构图

（2）城市发展目标

根据《南京市城市总体规划（2018-2035 年）》，南京市未来将以“创新名城、美丽古都”为城市发展愿景。“创新名城”即落实国家创新驱动发展战略，立足南京科教资源优势，进一步塑造城市竞争力，加快建设具有全球影响力的创新名城。“美丽古都”即落实习总书记生态文明思想，立足南京生态人文优势，丰富拓展美丽中国建设的南京实践，加快建设具有中国特色社会主义风范的美丽古都。到 2020 年南京市在创新名城、美丽古都建设取得重大进展，高水平全面建成小康社会；到 2035 年南京市创新名城、美丽古都初步建成，基本实现社会主义现代化。

根据 2021 年南京市人民政府发布《南京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（简称南京市十四五规划），南京市建设高能级辐射的国家中心城市，基本实现交通运输现代化，初步建成国际消费中心城市和全国重要的金融中心、物流中心、商务中心、数据中心，国际要素集聚能力、生产服务功能和开放引领作用明显增强，更

好发挥在都市圈、长三角区域的辐射带动作用。

根据《南京市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，南京市的发展目标是高质量发展要实现新跃升，产业科技创新动能、改革开放推动力、城市功能品质、生态环境承载力、文化软实力、民生幸福获得感、市域现代化治理能力显著增强。经济总量和人口规模迈上新台阶，高质量发展区域增长极作用更加凸显。企业创新能力显著提升，产业科技创新中心主承载区建设取得重大进展，新质生产力加快发展壮大。重要领域和关键环节改革取得标志性进展、形成更多制度性成果，营商环境持续优化，经营主体活力进一步释放。空间布局进一步优化，重大功能设施建设取得新突破，宜居品质实现新提升。绿色低碳转型步伐加快，绿色生产生活方式基本形成，碳达峰目标如期实现。公共文化服务体系和文化产业体系更加健全，文化产品和服务供给不断优化。全体居民共同富裕取得积极进展，多层次社会保障体系更加健全。城市运行更加安全有序，城市治理更加智慧化精细化，社会治理水平明显提高，社会保持和谐稳定，在更高水平平安南京、法治南京建设上取得新的成果，人民群众安全感更有保障。在此基础上再奋斗五年，到 2035 年全国基本实现社会主义现代化时，全市经济实力、科技实力、城市竞争力和国际影响力将大幅跃升，人均地区生产总值和居民收入将达到更高水平，人民生活更加幸福美好，“强富美高”新南京现代化建设取得新的重大进展，更好展现基本实现社会主义现代化的现实模样。展望到 2050 年，建设成为创新活力与文化魅力交融的国际城市。

（3）产业发展规划

南京市深入实施创新驱动战略，加快经济增长动力转换，现已形成以四大传统产业为支柱，以新兴产业为支撑以及先进制造业和现代服务业协调发展的产业格局。



资料来源：仲量联行

图 3-30：南京市产业格局

根据南京市十四五规划，南京市将坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战。未来南京市将加快推动制造业高质量发展，促进软件和信息服务产业，新医药与生命健康、人工智能、集成电路、智能电网、轨道交通、智能制造装备等产业链整体发展。同时推动汽车、钢铁、石化新材料、电子信息四大支柱产业转型升级。此外，南京市还将在未来网络、航空航天、区块链、量子信息、安全应急、脑科学等前沿领域，率先布局形成一批未来产业集群。在服务业方面，南京市将培育研发设计、高端商务、现代物流、会展服务、广告创意、检验检测等生产性服务业集群，大力发展电子商务、数字内容、在线服务等新兴服务业。

表 3-21：南京市重点区域产业发展导向

区域	相关文件	产业发展导向
玄武区	《玄武区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	文化旅游、现代金融、高端商务商贸、软件和信息服务、新医药与生命健康
秦淮区	《秦淮区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	现代金融服务、高端商务商贸、文化旅游、软件和信息服务
建邺区	《建邺区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	金融和科技服务业、新一代未来产业
鼓楼区	《鼓楼区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	高端商务商贸、软件信息业、文化旅游业、航运服务、科技服务、金融服务、智力服务
浦口区	《浦口区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	集成电路、高端交通装备、人工智能、数字经济产业
栖霞区	《栖霞区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	石化能源、新型电子信息、智能装备制造、生物医药、人工智能、现代物流、高端商务
雨花台区	《雨花台区 2022 年国民经济和社会发展计划》	数字经济、软件产业、智能制造
江宁区	《江宁区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	绿色智能汽车、智能电网、高端智能装备、新一代信息技术与软件、新型航空、新型环保、未来生物医药、未来网络、未来材料
六合区	《六合区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	新能源、高端智能装备制造、节能环保、商贸物流业、制造服务业

区域	相关文件	产业发展导向
溧水区	《溧水区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	新能源汽车、临空产业、大健康产业
高淳区	《高淳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》	医疗器械、高端装备制造、汽车产业、新材料产业、现代物流、旅游业

资料来源：南京市人民政府，仲量联行

根据南京市十五五规划，强调要坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，深化产业强市建设，大力发展新质生产力，加快构建以先进制造业为骨干、现代服务业为支撑，具有南京显著特色优势的现代化产业体系。首先要实施传统产业攀峰计划，促进石化、钢铁、电子、汽车等传统产业焕新升级，加快推动一批高能级项目落地建设，运用数智技术、绿色技术改造提升传统产业，推动传统产业加速向价值链中高端迈进。其次要实施新兴产业登高计划，聚焦人工智能、生物医药、新一代信息通信、机器人等四大攻坚产业，智能电网、智能制造装备、新材料、智能网联新能源汽车、集成电路、低空经济等六大优势产业，实施产业创新工程，一体推进创新设施建设、技术研究开发、产品迭代升级，发挥产业基金投资撬动作用，加快新兴产业规模化发展。最后要实施未来产业蓄能计划，高水平建设国家级未来产业先导区，推动省级未来产业先行集聚试点建设。到“十五五”末，培育生态主导型企业 15 家，打造未来产业典型应用场景 200 项，建成一批未来产业创新联合体和创新平台。

（4）交通和物流基础设施建设

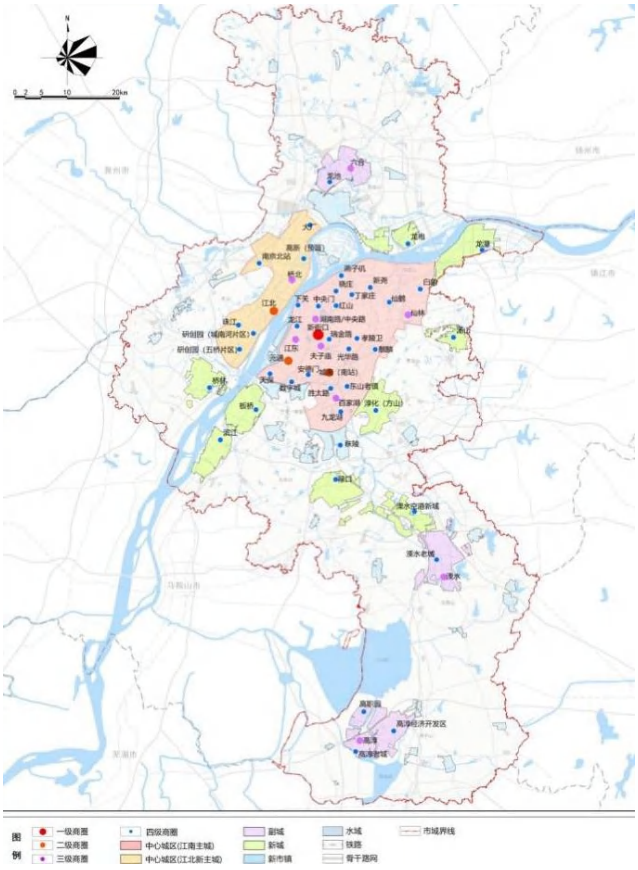
根据南京市十四五规划，未来南京市将加快建设国际性综合交通枢纽。未来南京市将提升区域航空枢纽功能，建设“航空+高铁”的快速交通运输服务体系，实施禄口国际机场三期工程，完善航空物流网络，建成空港大通关基地，建设中国邮政国际货邮综合核心口岸，打造国际货邮核心枢纽。做强区域性航运物流中心，全面建设南京港口型（生产服务型）国家物流枢纽，加快建设南京长江国际航运物流服务集聚区，深化通关一体化改革，培育和引进高端航运服务。巩固全国铁路枢纽地位。建成南京北站和六合西站，基本形成南京站、南京南站、南京北站、禄口机场站等四站客运枢纽联动格局，加快完善直连全国的“米”字形高速铁路网。实施铁路物流基地建设工程，建成尧化门铁路物流中心，建设江宁镇南站等货场。优化高速公路网络布局，提升高速公路对外辐射能力。

根据南京市十五五规划，未来南京市将加快基础设施互联互通，构建高效联通、便捷通勤的轨道交通运输体系，优化都市圈内路网结构，推进都市圈环线建设，推动都市圈客运服

务公交化，加快打造“一小时通勤圈”“一日生活圈”。加强城市间口岸合作，积极推进口岸间外贸中转业务。协同打造现代化机场群，完善航路航线网络，加快都市圈城市候机楼规划建设和功能提升。加强低空基础设施的规划建设协同、空域资源互联、低空航线互通。引领扬子江城市群联动发展，增强中心城市核心功能，牵头推进长江航道、城际交通、信息网络等基础设施互联互通，加快发展航运枢纽经济、信息枢纽经济。

（5）商业消费空间规划

在商业发展中，根据 2023 年南京市商务局和南京市规划和自然资源局发布的《南京市商业网点规划（2021-2035 年）》（公众意见征询），南京将积极引入国际优质消费资源，建设高品质商业载体，培育新兴潮流业态，打造国际化潮流品质消费中心、国际客流目的地和国际交往承载地。塑造商业与金陵文脉、山水泉林、生活人居等深度融合的新消费场景，探索体验式、沉浸式、有特色的商业服务供给，打造独具金陵魅力的消费体验示范地。



资料来源：《南京市商业网点规划(2021-2035 年)》（公众意见征询），南京市商务局，南京市规划和自然资源局

图 3-31：南京市商业中心体系规划

南京市将以提升商业国际化水平、优化都市商业格局、塑造特色消费场景、创新商业业

态功能、彰显商业空间特色等五方面营造国际消费交往和国际化大都市新形象。其中，塑造特色消费场景主要包含全面推进“商业+”战略，促进商业消费与文化、体育、旅游、会展、办公等城市功能，以及与城市公园、开放街巷公共空间全方位融合，塑造有特色、有活力、沉浸式的多样化消费新场景，点亮夜间经济、壮大首发经济。创新商业业态功能主要包括丰富业态结构，创新业态组合，积极培育潮流化、个性化、数字化的新业态、新模式、新品牌，提供差异化消费体验，满足不同消费群体多层次、特色化消费需求。

南京市十五五规划指出，要加快建设消费新地标，推进全国示范步行街和示范智慧商圈培育创建工作，引导存量商业综合体特色化差异化发展，鼓励个性化、圈层化、悦己型消费场景创新，支持消费者深度参与消费场景和产品设计。持续优化消费环境，加快推进国际化消费环境建设试点，持续优化安全规范的国际化消费环境。充分释放农村消费活力，补齐农村商业体系短板，建设改造一批乡镇商贸中心、农贸市场等农村商业设施。要坚持把扩大内需作为战略基点，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人紧密结合，推动供给侧和需求侧双向发力，促进消费和投资、消费和民生、供给和需求良性互动，使内需成为拉动经济增长的主动力。到“十五五”末，全市社会消费品零售总额力争突破 1 万亿元。

加快新街口商圈向高端化、品牌化、国际化发展，提升国际影响力。加快元通商圈资源整合，高标准建设江北商圈，推动南站商圈与交通枢纽协同联动。引导湖南路/中央路、百家湖等城市主力商圈提升综合服务能力。完善社区便民商业网点布局，提高民生保障服务水平。到 2035 年，全市规划五级商圈，其中一级商圈 1 个，为新街口商圈；二级商圈 3 个，分别为元通、南站和江北商圈；三级商圈 9 个，包括仙林、夫子庙、湖南路/中央路、百家湖等；四级商圈 41 个，涵盖燕子矶、下关、龙江等商圈；五级商圈 386 个。栖霞区所包含的仙林和燕子矶等分别为三级商圈和四级商圈，定位为中高端综合性商业功能区和业态较为齐全的一站式消费集聚区。

表 3-22：南京市商业中心体系规划引导表

级别	总体定位	服务对象	核心策略	商业中心名称
一级	国际消费中心核心承载区	服务全市及南京都市圈，面向长三角、全国及国际消费人群	集聚国际化、时尚化、多元化功能业态，建设具有全球竞争力、影响力与美誉度的国际消费交往地标	新街口

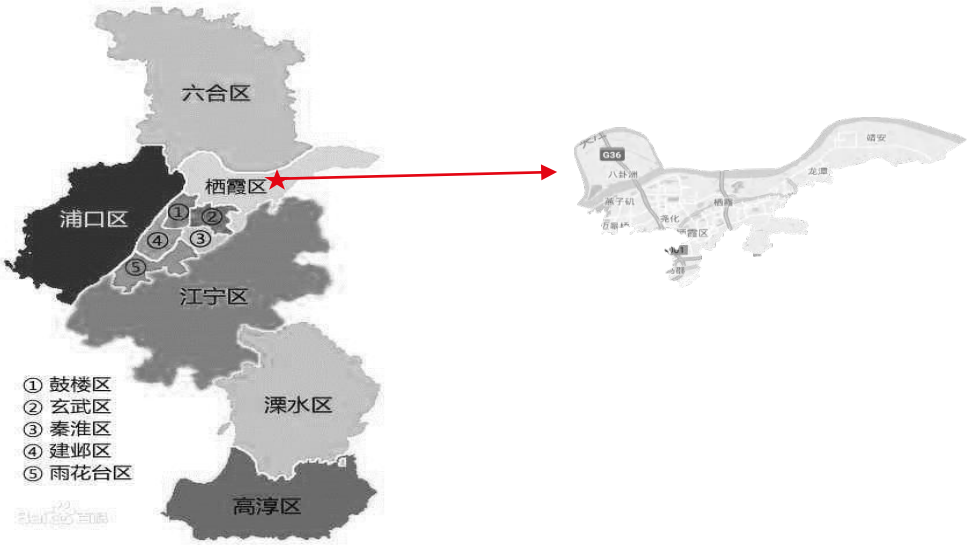
级别	总体定位	服务对象	核心策略	商业中心名称
二级	高能级综合性商业功能区	服务全市，辐射南京都市圈，面向长三角乃至全国	集聚综合性、高能级、体验性功能业态，提升服务都市圈的消费枢纽功能，打造多元时尚的区域消费地	元通、南站、江北
三级	中高端综合性商业功能区	服务所在主城、副城及全市，辐射周边区域	集聚中高端、特色化功能业态，建设有较强活力、服务齐全的消费集聚区	仙林、夫子庙、湖南路/中央路、百家湖、江东、桥北、六合、溧水、高淳
四级	业态较为齐全的一站式消费集聚区	服务所在地区及周边	强化功能业态多元性与消费场景社交性，建设承载多维服务的地区活力中心	中央门、燕子矶、东山老镇、珠江等 41 个
五级	属地型商业中心	服务所在社区	提升消费环境、业态品质级便利性，建设邻里会客厅	——

资料来源：《南京市商业网点规划(2021-2035 年)》（公众意见征询），南京市商务局，南京市规划和自然资源局

6、栖霞区宏观环境

（1）地理位置

栖霞区地处南京市中北部，是国家重要的科教中心和航运中心，华东地区现代工业、科技、人才集中区等，其北临长江，东接镇江句容市，西连玄武区与鼓楼区，南接江宁区，区域面积 395.44 平方千米。

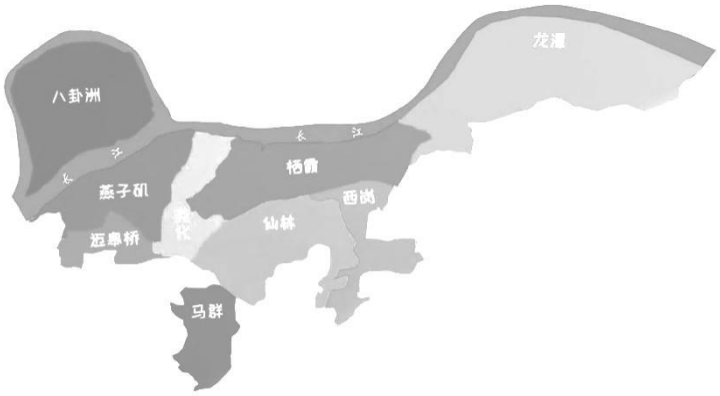


资料来源：仲量联行

图 3-32：栖霞区地理位置

（2）行政区划

栖霞区下辖 9 个街道，102 个社区、29 个村。9 个街道包括：尧化街道、马群街道、迈皋桥街道、燕子矶街道、栖霞街道、龙潭街道、仙林街道、八卦洲街道和西岗街道。

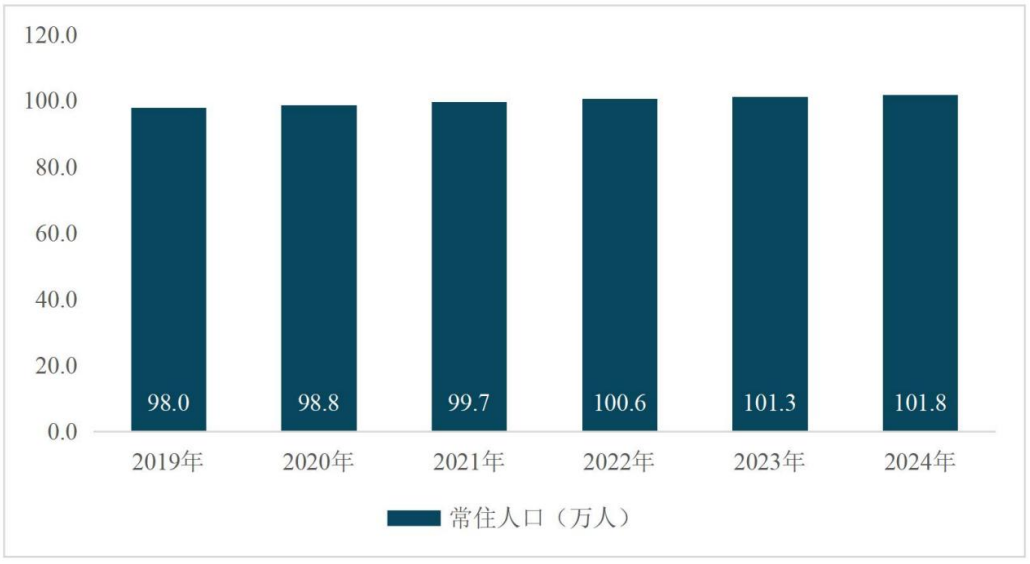


资料来源：仲量联行

图 3-33：栖霞区行政区划图

（3）人口结构

2019 年以来，伴随经济稳定发展，栖霞区常住人口数量温和增长，城镇化率逐步提高，截至 2024 年末，栖霞区全区常住人口达 101.8 万人，比上年末增加 0.49%。



资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

备注：截至报告发布时点，2025 年栖霞区常住人口数据暂未公布

图 3-34：栖霞区常住人口 (2019-2024)

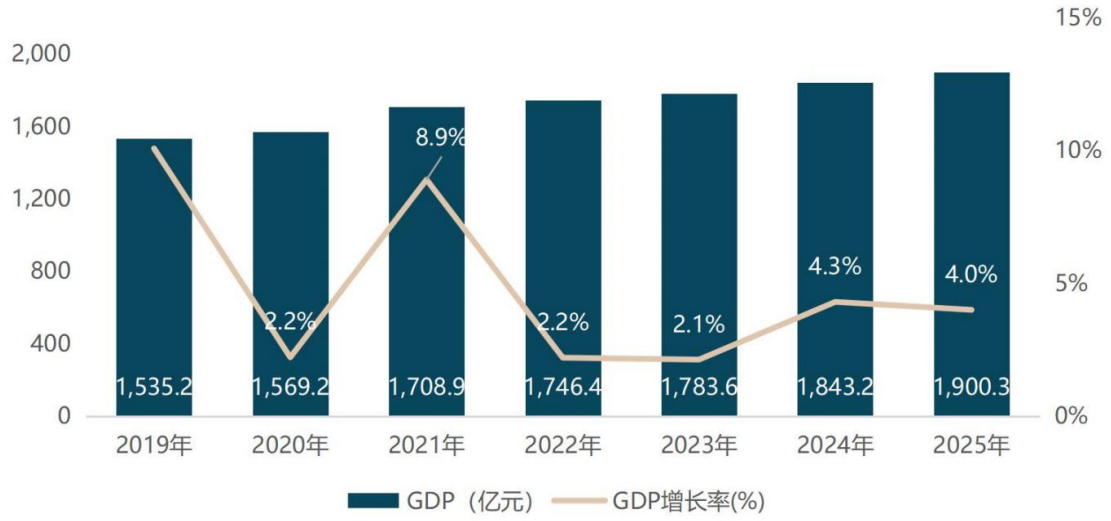
（4）交通条件

栖霞区内拥有多条轨道交通线路，包括地铁 1 号线、2 号线、4 号线和 7 号线等，通过轨道交通可以快速前往南京市各地。栖霞区拥有沪宁高速公路、宁杭公路、宁镇公路、312 国道、南京绕城高速公路等，可方便快捷到达全国各地。栖霞区还拥有铁路仙林站、南京东站和龙潭站，沪宁铁路、宁芜铁路、沪宁高铁、南京城北铁路环线穿境而过。城市道路中，栖霞区城市道路包括腾飞路、迎祥路、环湖路、文化路、繁华路、观湖路、青城西路、电建路（北延）、仙悦路、仁居路、仁文路等。

7、栖霞区经济发展情况

（1）地区生产总值

近年来伴随城市经济的稳定发展，栖霞区经济持续健康发展， 2019 年以来地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 1,535.2 亿元跃升至 2024 年的 1,843.2 亿元。2025 年，栖霞区地区生产总值突破 1,900 亿元，同比增长 4.0%。其中先进制造业、现代服务业、未来产业等是栖霞区的主导产业。



资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 3-35：栖霞区地区生产总值与增长率（2019-2025）

（2）社会消费品零售总额

栖霞区经济发展向好，消费能力稳中有升。从 2019 年以来，栖霞区的社会消费品零售总额与经济发展同步呈现上升趋势，从 2019 年的 382.2 亿元增长到 2024 年的 551.1 亿元，增长率伴随着经济增速的下降而波动下降。2025 年，栖霞区社会消费品零售总额约为 530.6

亿元，同比上升 0.2%。

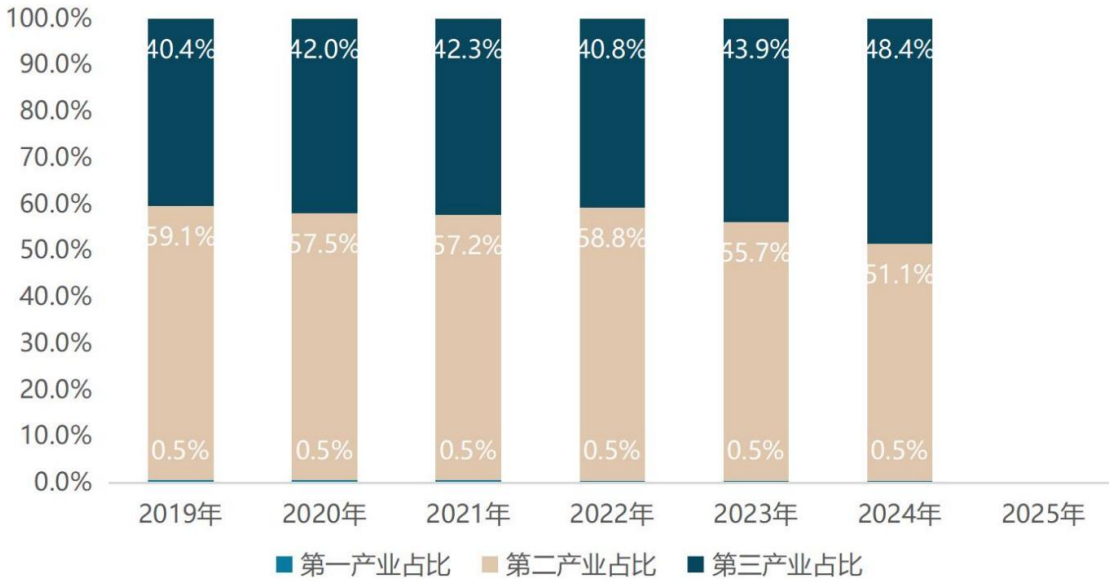


资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 3-36：栖霞区社会消费品零售总额（2019-2025）

（3）产业结构

栖霞区产业结构以第二、三产业为主，第一产业为辅，第二、三产业中的先进制造业、现代服务业、未来产业等是栖霞区的主导产业。 截至到 2024 年末，栖霞区三产结构比例为 0.5：51.1：48.4。根据 2023 年栖霞区人民政府批复的《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》（简称“栖霞区十四五产业发展规划”），区域促进先进制造业和现代服务业融合发展，未来第二、三产业占比仍会处于较高水平。



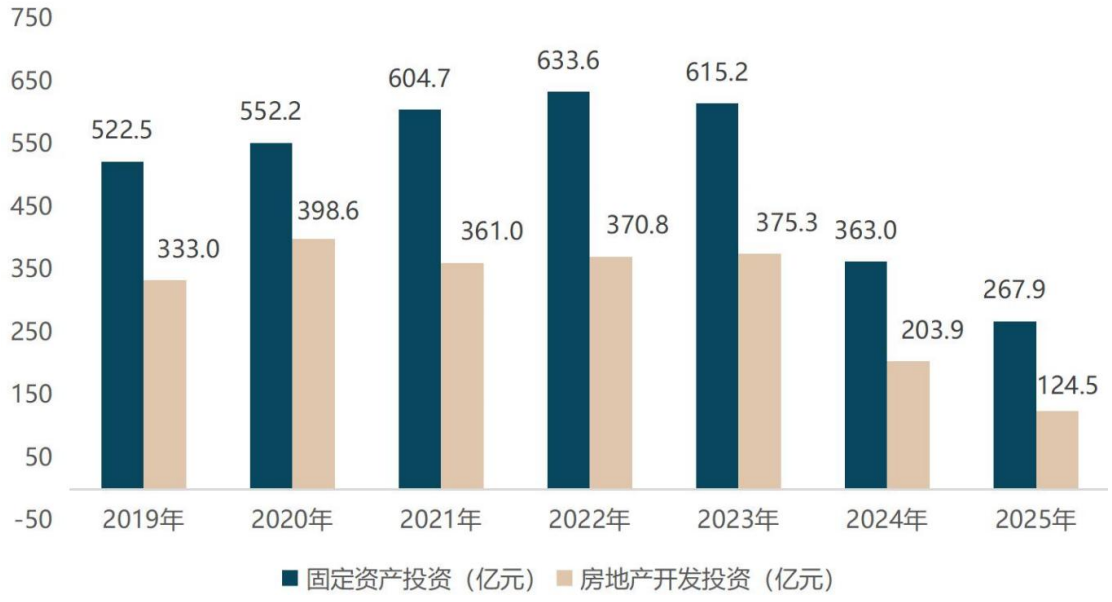
资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

备注：2025 年栖霞区产业结构数据尚未披露

图 3-37：栖霞区产业结构（2019-2024）

（4）固定资产投资

在南京市经济发展稳定的背景下，近年来栖霞区固定资产投资总额呈现波动变化趋势，从 2019 年到 2023 年，全区固定资产投资总额和房地产投资总额呈波动上升情况，2024 年起由于受市场调整和项目推进缓慢的影响，全区固定资产投资总额及房地产投资总额开始逐年回落，其中 2025 年全区固定资产投资总额约为 267.9 亿元，同比下降 26.2%，其中全区房地产投资总额 124.5 亿元，同比下降 38.9%。



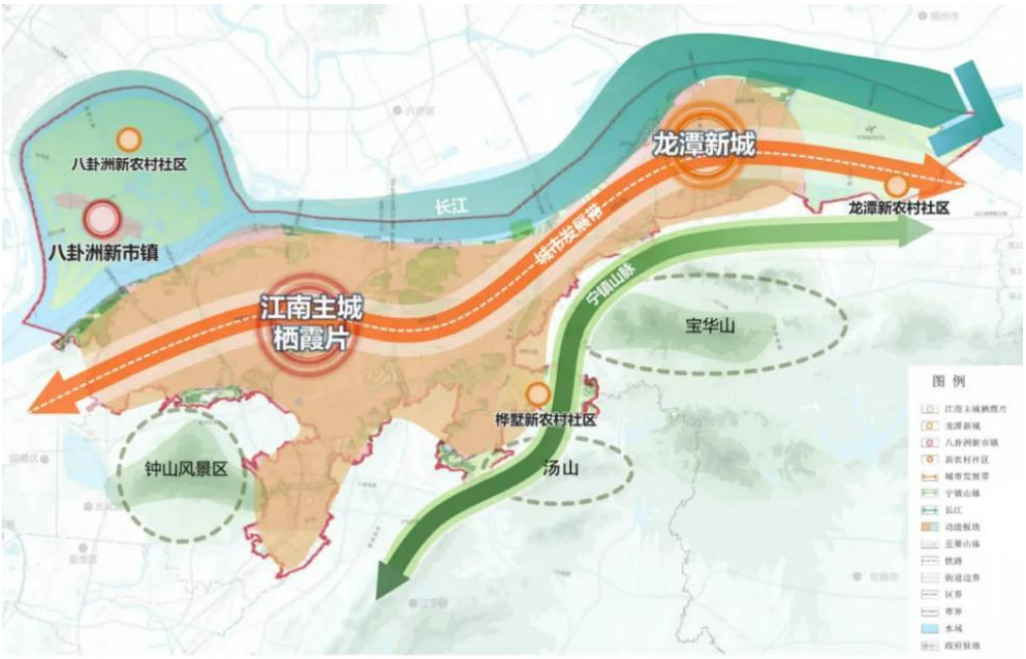
资料来源：南京市统计局，栖霞区统计局，仲量联行

图 3-38：栖霞区固定资产投资与房地产投资（2019-2025）

8、栖霞区城市发展规划

（1）区域规划

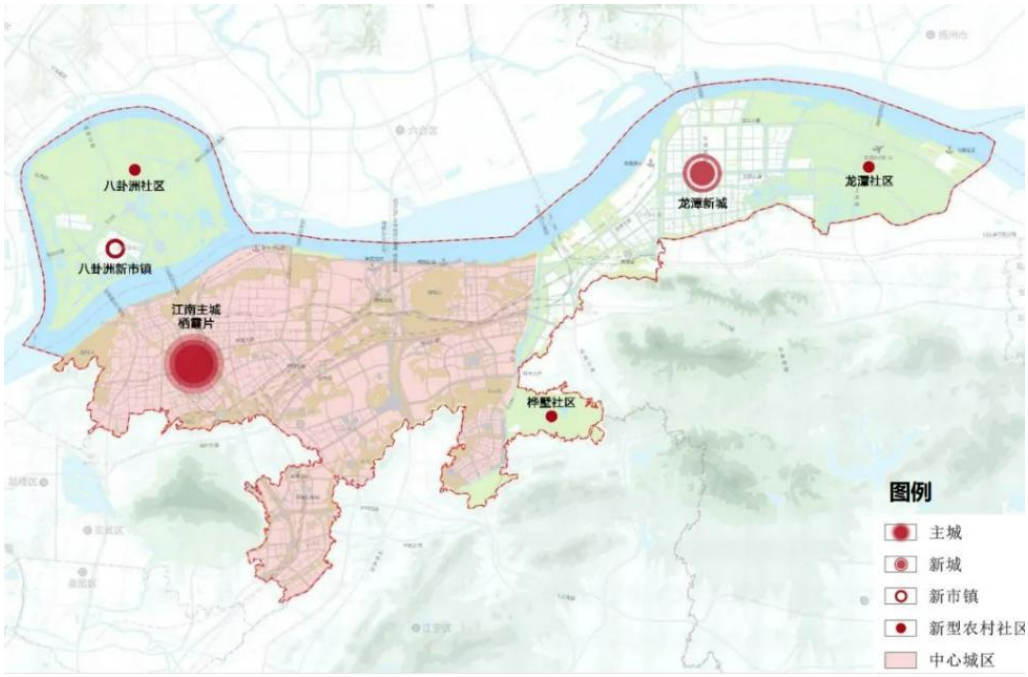
根据 2024 年南京市规划和自然资源局颁布的《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（简称“栖霞区国土空间规划”），栖霞区将响应长三角区域一体化，对接南京都市圈，聚焦开放创新，成为双向链接的开放贸易枢纽区、长三角区域科技创新示范区、南京都市圈现代产业强区、江山融合特色彰显宜居城区。全域空间格局形成“一江一脉一带，带状组团，融合发展”的空间格局，以城市轨道交通、高快速路及城市路网为引领，以蓝绿开敞空间为纽带，连接融合各发展板块，形成功能互补、服务一体的城乡空间融合网络。



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

图 3-39：栖霞区“十四五”全域空间格局

按照城镇空间功能互补、特色分明的差异化发展策略，促进城乡融合协调发展，构建和谐共生的城乡关系，规划形成“一个主城、一个新城、一个新市镇、三个新型农村社区”的城镇体系。具体来看，一个主城为栖霞主城，是创新驱动的先锋城区和南京辐射带动扬子江城市群的重要功能承载区；一个新城为龙潭新城，是南京航运中心的核心区和先进制造基地、现代化滨江新城；一个新市镇为八卦洲新市镇，未来将加强规划引导，积极承接中心城区的功能转移，大力发展文化休闲产业的配套居住功能，规划较高等级的文化、教育、医疗等设施。三个新型农村社区为桦墅片区、龙潭片区和八卦洲片区，集农业观光旅游、创业产业等为一体的示范区。在此基础上，构建“副市级、地区级、街道级、社区级”四级城乡公共设施体系，其中仙林区域为市级副中心。



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

图 3-40：栖霞区城乡体系示意图



资料来源：《南京市栖霞区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，南京市规划和自然资源局

图 3-41：栖霞区城乡公共设施体系

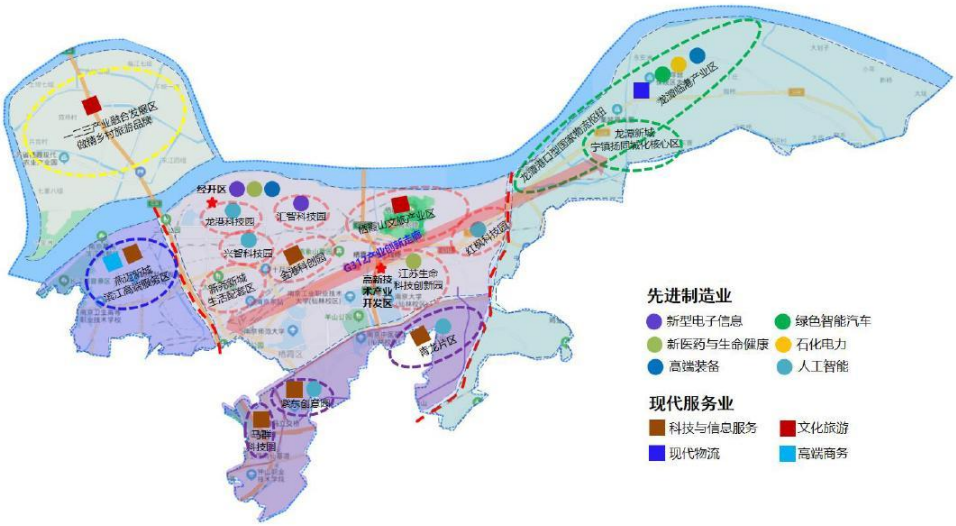
栖霞区 2026 年政府工作报告中指出，“十五五”期间栖霞区将构建“一核引领、双链融合、三圈协同”的发展格局。其中，仙林大学城与南京经开区作为核心引擎，强化创新策

源与产业集聚功能；重点打造以青龙片区、环羊山湖为核心的综合性城市中心，并依托龙潭新城和燕子矶滨江形成两大发展支点。同时，规划聚焦生物医药、光电显示等领域，计划打造 10 个标杆特色园区，并推动栖霞古镇、燕栖渡等活力中心区建设，将其塑造为“城市生活第三空间”。此外，还将通过推进老旧小区改造和 14 个城市更新项目，实现区域的“内涵式发展”。

（2）产业规划

根据栖霞区国土空间规划草案，区域构建优质高效的产业体系，促进先进制造业和现代服务业的提升。先进制造业包括技改石化电力、有色金属 2 个绿色传统产业，提质升级电子信息、智能制造装备、生物医药 3 个主导产业，加速培育新能源汽车、人工智能等多个未来产业，形成“2+3+N”的制造业体系；现代服务业包括生产服务业和生活服务业的构建。

根据 2023 年栖霞区人民政府批复的《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》（简称“栖霞区十四五产业发展规划”），到 2025 年，栖霞区打造布局合理、要素齐全、功能完善的“一带四区”产业空间新格局，构建先进制造业和现代服务业融合发展的现代产业体系，培育新产业新业态模式，推动产业结构持续优化、发展动力加快转换、发展质量显著提升。



资料来源：《南京市栖霞区“十四五”产业发展规划（2021-2025 年）》，栖霞区人民政府

图 3-42：南京市栖霞区产业布局规划图

在现代服务业方面，以创新促升级、融合提效益、特色创品牌，壮大科技服务业，做强文化旅游业，加快发展现代物流业，打造高端商务服务品牌，促进服务业向高端化、品牌化、

国际化方向发展，努力构建优质高效、充满活力、竞争力强的现代服务产业新体系。

在文化旅游产业方面，深入挖掘栖霞深厚的历史文化底蕴、江山田园生态基底以及研学、科创、工业等产业基础，以加快文化旅游产业高质量发展为重点，强化人工智能、区块链和大数据等技术应用，推动文化旅游产业智慧化、高端化、特色化发展，进一步满足高品质、多元化、多层次文化旅游需求，构建具有栖霞特色的文化旅游产业发展体系。

在高端商务方面，近年来，栖霞区持续强化资源和要素集聚，全力推动高端商务商贸产业快速发展，仙林片区大力发展总部经济、科技金融等高端服务业，尧化片区着力发展楼宇经济，迈燕片区重点发展公共服务、商业贸易、文化旅游、总部经济。 未来将立足栖霞产业特色，以现代化、市场化、国际化、信息化为导向，围绕打造全市高端商务创新发展核心区，加速高端商务服务业集约发展，支持高端商务机构提高服务水平、扩大经营规模，加快形成高端引领、优势互补、错位发展的商务产业发展生态圈。

在新型消费方面，以构建新型消费供给体系为重点，借助科技创新、管理创新和模式创新，全力实施互联网工程，推动现代信息技术与生态农业、先进制造业、现代服务业深度融合，大力发展新模式、新业态，引领新消费，促进新型消费扩容提质，更好满足居民消费新需求，增强经济发展新动能。

根据栖霞区政府工作报告，“十五五”期间栖霞区将聚焦构建“263”现代化产业体系，旨在推动区域产业能级跃升。该体系以生物医药与高端医疗器械、光电显示为两大引领性产业；以智能装备制造、智能网联汽车零部件、新型电力、人工智能、新能源及新型储能、现代服务业为六大优势产业；并前瞻布局脑机接口、生物制造、具身智能三大未来产业。规划明确提出，到“十五五”期末，力争实现规上工业总产值突破 4000 亿元的目标。为实现这一蓝图，栖霞区将深化“三区融合”改革，以仙林大学城与南京经开区为核心引擎，推动“大学城”向“科学城”转型，并计划用三年时间打造 10 个标杆特色园区，促进创新链与产业链的深度融合。

（二）区域市场情况分析

1、南京市零售物业市场分析

（1）南京市商办用地成交情况

商办用地的成交情况与零售物业市场的供给、需求、租金水平等息息相关。2019-2025 年南京市商办用地市场呈现出波动变化的趋势。 从成交规划建筑面积来看，2019-2020 年

房地产市场发展持续火热，成交规划建筑面积稳步上升，从 2019 年的 303.7 万平方米提升至 2020 年的 425.9 万平方米。2021-2024 年，受经济下行和政府控制商办用地供应的政策双重影响，商办用地成交量迅速下滑，成交规划建筑面积维持在每年 100-200 万平方米左右。2025 年，商办用地市场成交规划建筑面积约为 164.15 万平方米。

从成交楼面均价来看，2019-2025 年商办用地成交楼面价格呈波动下降趋势，从 2019 年的 3,765.0 元/平方米波动下降至 2025 年的 2,101.0 元/平方米。其中 2023 年伴随经济逐渐恢复，南京市整体成交楼面均价与 2022 年相比呈现上升态势。2025 年，商办用地成交多位于建邺、江宁等非城市中心区域，且这些区域成交楼面均价较低，因此拉低城市整体均价水平。



资料来源：CREIS，仲量联行

图 3-43：南京市商办用地成交记录 (2019-2025)

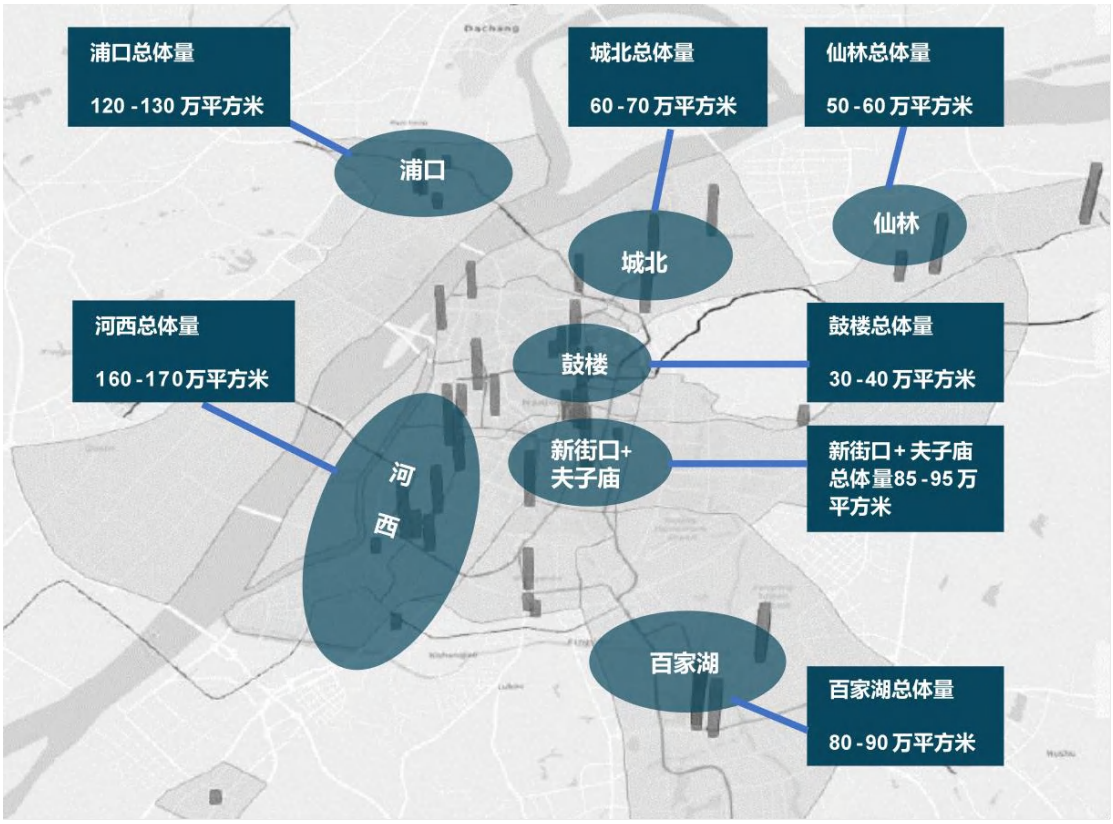
表 3-23：南京市商办用地成交记录 (2019-2026Q1)

时间（年）	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
成交地块宗数	61	63	59	32	37	16	27
成交规划建筑面积(万平方米)	303.7	425.9	174.7	107.3	101.0	61.7	164.2
成交楼面均价(元/平方米)	3,765.0	3,067.0	3,148.0	2,256.0	2,675.0	1,925.0	2,101.0

资料来源：CREIS，仲量联行

（2）分布及特征

整体来看，近年来伴随着南京市主城区向外发展，城市规划和市政建设的发展，零售物业市场逐步向外发展，目前城市已形成包含新街口夫子庙、鼓楼、河西、城北、百家湖和浦口的六大主要商圈。其中新街口、鼓楼、河西属于核心商圈，城北、百家湖、浦口属于非核心商圈。本项目所在的仙林商圈属于城市非核心商圈。



资料来源：公开信息，仲量联行

图 3-44：南京市主要商圈分布及存量情况（截至 2025）

（3）市场表现

供给与需求方面，截至 2025 年末，南京市零售物业市场总存量超 700 万平方米。从需求来看，伴随经济维稳复苏，南京零售消费市场在“首店经济”、“假日经济”等一系列政策推动下逐步回暖。居民消费理念与消费需求持续升级，城市消费市场呈现品质化、智能化、健康化的发展趋势，其中户外运动、健康产品、新能源汽车、国内彩妆和特色餐饮等消费品类受到资本和消费者的欢迎，催生出扩张的消费需求。同时，部分零售物业结合数字化转型，开展多重营销活动包含直播卖货、社群营销等方式增强客户粘性，综合促进零售市场发展。

市场表现方面，截至 2025 年末，南京市主要六大商圈中，河西商圈受益于南京市打造河西现代化国际性城市中心的政策，零售物业市场蓬勃发展，零售物业总体量 150-160 万平

方米，居南京市首位。仙林商圈发展起步较早，作为南京市商业网点规划中的中高端综合性商业功能区，首层平均租金水平约为 8.0-13.0 元/平方米/天，出租率在 90%-95%左右。

表 三-24：2025 年末南京市主要商圈指标

商圈	新街口夫子庙	鼓楼	河西	城北	百家湖	浦口	仙林
总体量（万平方米）	85-95	30-40	160-170	60-70	80-90	120-130	50-60
首层平均租金(元/平方米/天)	20.0-45.0	13.0-18.0	15.0-20.0	8.0-13.0	10.0-15.0	8.0-13.0	8.0-13.0
出租率(%)	90%-95%	85%-90%	95%左右	95%左右	85%-90%	95%左右	90%-95%

资料来源：仲量联行

备注：租金水平为首层净有效租金

（4）大宗交易

南京近年来零售物业大宗交易项目主要集中在鼓楼区、栖霞区、秦淮区、浦口区建邺区的河西新城。大宗交易单价从 2.50 万元/平方米至 20.00 万元/平方米不等，具体信息如下：

表 3-25：南京零售物业大宗交易信息（2019-2025）

项目名	区域	时间	总价(亿元)	面积(平方米)	单价(万元/平方米)	收购方	转让方	资本化率
南京万达茂	栖霞区-仙林大道	2024.9	-	303,993	-	新华保险、中金资本	大连万达	-
南京金茂汇	鼓楼区-中央路	2023.3	34.12	86,007	3.97	中国金茂	新华保险	-
马群招商花园城	栖霞区-中山门大街	2021.5	7.93	31,716	2.50	中信证券	招商局置地	4.8%-5.5%
新街口苏商大厦	秦淮区-汉中路	2019.11	1.70	-	-	盐城国投	南京新百	-
宝隆时代广场	浦口区-新浦路	2019.7	0.72	720	10.00	-	常发地产	-
新百新城项目	建邺区-兴隆大街	2019.2	0.57	287	20.00	-	南京新百	-

资料来源：RCA，仲量联行

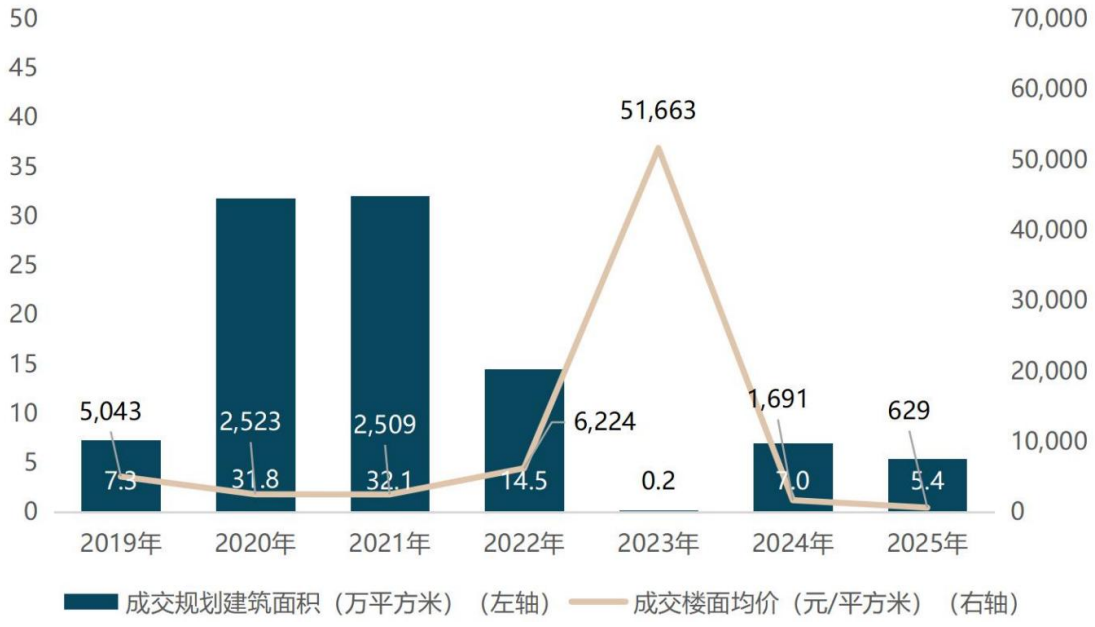
（5）未来趋势分析

综上分析，预计未来在中国经济持续回升向好的综合环境下，南京市城市经济或将维稳发展，经济和人口对城市零售物业市场的影响将维持谨慎乐观。从供给来看，未来南京市零售物业市场供给将在 2026-2027 年迎来小高峰，新增供给以中型或大型综合型购物中心为主。从需求来看，受益于消费复苏，市场需求预计将逐渐攀升。其中核心商圈市场供应有限，需求难以被完全满足，预计市场出租率有所上升，而非核心商圈供应量较大，短期内市场出租率或将小幅下降，长期来看出租率将缓慢上升。南京市零售物业市场首层平均租金短期内随着消费市场逐渐复苏将筑底回升，长期来看将保持稳定发展态势。

2、栖霞区零售物业市场分析

（1）栖霞区商办用地成交情况

栖霞区位于南京市中北部，2019-2025 年栖霞区商办用地共录得 29 宗成交地块，成交楼面均价范围为 629-51,663 元/平方米。从成交规划建筑面积来看，2019-2025 年栖霞区商办用地成交建筑面积波动变化，从 2019 年的 7.3 万平方米波动下降至 2025 年的 5.4 万平方米。从成交楼面均价来看，2019-2025 年栖霞区商办用地成交楼面均价波动明显，主要原因是栖霞区商办用地成交幅数较低，成交楼面均价与主要成交地块的成交楼面价格及其区位的关联性较强。区位较好的地块，成交楼面价格较高，从而推动区域整体成交楼面均价。其中 2023 年成交楼面均价为近年来最高，主要由于成交地块位置较好且成交面积较小，成交单价较高。



资料来源：CREIS，仲量联行

图 3-45：栖霞区商办用地成交记录（2019-2025)

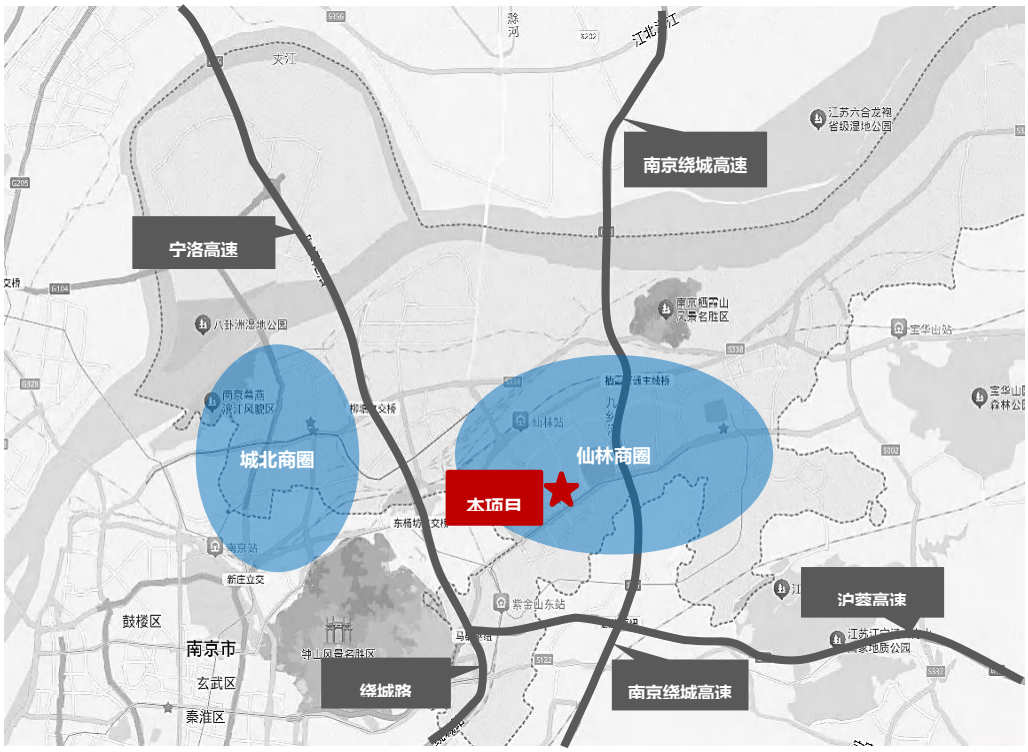
表 3-26：栖霞区商办用地成交记录（2019-2026Q1)

时间（年）	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
成交地块宗数	4	5	5	10	2	2	1
成交规划建筑面积(万平方米)	7.3	31.8	32.1	14.5	0.2	7.0	5.4
成交楼面均价(元/平方米)	5,043.0	2,523.0	2,509.0	6,224.0	51,663.0	1,691.0	629.0

资料来源：CREIS，仲量联行

（2）分布及特征

栖霞区是南京重要的工业、商贸、文化、旅游中心。区域内零售物业市场发展起步较早，商业氛围浓厚。目前区域内零售物业主要分布在区域中南部的仙林商圈和西南部的城北商圈。其中仙林商圈位于栖霞区，依托周边高校经济发展，客流量较多；城北商圈为跨行政区商圈，分别属于玄武、栖霞两个区，其位于栖霞区的部分依托城市假日经济政策的推动，商业设施分布聚集。



资料来源：公开信息，仲量联行

图 3-46：栖霞区主要商圈分布（截至 2025 年末）

（3）市场表现

栖霞区的商业发展起步较早，区域内典型零售物业项目大部分于 2018 年及之前入市。从供给方面来看，近年来栖霞区商办土地成交量较低，新入市的零售物业项目数量较少，2019-2025 年，栖霞区共有 2 个项目入市，分别是城北万象汇和南京健康大融城，其中城北万象汇于 2023 年入市，分布在城北商圈的燕子矶区域，规划商业建筑面积约 21 万平方米。燕子矶区域是栖霞区商业发展的活力中心，强化功能业态多元性与消费场景社交性，在“首店经济”和“假日经济”的带动下吸引客群带来更多消费需求。南京健康大融城于 2025 年入市，位于栖霞区中山门大街，紧邻钟山风景名胜区和 2 号线马群站地铁口，为地铁上盖的商业综合体。2019-2025 年栖霞区主要零售物业项目供给情况如下表所示：

表 3-27：栖霞区主要零售物业项目供给情况（2019-2025）

序号	商圈	项目名称	开业时间(年)	规划商业建筑面积(平方米)	商业类型	持有方
1	城北商圈	城北万象汇	2023 年	210,000	商业综合体	华润置地
2	其他商圈	南京健康大融城	2025 年	60,000	商业综合体	中垠地产、光大安石

资料来源：仲量联行

未来 2 年栖霞区零售物业市场新增供应有限，预计将迎来 2 个新增项目入市，分别为栖霞宝龙城和仙林德基奥莱，新增供给的总建筑面积约 17 万平方米，前者位于仙林商圈和城北商圈之间区域，后者位于仙林商圈，具体信息如下：

表 3-28：栖霞区未来 2 年主要新增零售物业项目供给情况 (2026-2027)

序号	项目名称	预计开业时间(年)	规划建筑面积(平方米)	商业类型	持有方
1	栖霞宝龙城	2027 年	70,000	商业综合体	宝龙集团
2	仙林德基奥莱	未定，2026 年或 2027 年	100,000	商业综合体	德基集团

资料来源：仲量联行

从需求方面来看，随着栖霞区居民人均收支水平的不断提升，其消费需求也稳步增长。栖霞区零售物业市场较为成熟，目前，栖霞区政府依托仙林商圈规划打造中高端综合性商业功能区，集聚中高端、特色化功能业态，建设有较强活力、服务齐全的消费集聚区；同时依托燕子矶的规划，强化功能业态多元性与消费场景社交性，建设承载多维服务的地区活力中心。伴随仙林中高端综合性商业功能区承载区内商贸、金融等产业发展，以及燕子矶消费集

聚区带动商贸文旅等产业发展，预计栖霞区将进一步聚集人口，扩大消费人群，区域的消费需求未来将会进一步提升。

截至 2025 年末，在租金方面，栖霞区内两大主要商圈的零售物业首层租金水平相差不大，均在 8.0-13.0 元/平方米/天。出租率方面，栖霞区内两大商圈的零售物业出租率水平在 90%-95%左右区间。

表 3-29：栖霞区主要商圈租金及出租率情况（截至 2025 年末）

商圈	商业类型	零售物业首层租金(元/平方米/天)	出租率(%)
仙林商圈	商业综合体、购物中心	8.0-13.0	90%-95%左右
城北商圈	商业综合体、购物中心	8.0-13.0	90%-95%左右

资料来源：仲量联行

注：租金水平为首层净有效租金

（4）未来趋势分析

综上分析，从供给来看，未来栖霞区零售物业市场新增供给稀缺，未来预计有两个项目入市。从需求来看，未来栖霞区人均收支水平和社会消费水平的增长预计将提升消费需求，促进区域内零售物业市场稳定发展。短期来看，伴随经济逐步复苏，栖霞区零售物业市场租金水平预计将维稳发展。栖霞区零售物业市场未来供应较为平稳，同时区域内零售物业市场较为成熟，商业氛围浓厚，商户较为稳定，预计栖霞区零售物业市场出租率水平将维持在稳定水平。长期来看，零售物业市场将逐步恢复，区域零售物业市场基本面仍将保持稳健，预计栖霞区零售物业租金水平将保持稳定发展，出租率水平将波动上升。

（三）不动产项目竞争力分析

仲量联行根据本项目的定位档次和业态划分，选取本项目附近 5-10 公里范围内区位相同、定位档次同为商业综合体的三个案例，分别是南京万达茂、南京城北万象汇、南京招商花园城（燕子矶店），其租金及出租率、运营情况等均对本项目有一定的可比和竞争意义。周边案例分布情况如下：



资料来源：仲量联行

图 3-47：可比案例分布情况

竞争格局：项目周边 10 公里范围内的商业分布较为分散，对本项目的竞争影响比较有限。南京万达茂靠近本项目东侧区域，距离本项目 5-10 公里，与本项目同属于仙林商圈。其客群主要面向城市全年龄段群体，其定位为一站式娱乐购物综合体，且体量大于本项目，业态布局注重多元业态组合和主题特色，但由于距离本项目大于 5 公里，其客群辐射与本项目不完全一致，业态布局和建筑形态与本项目有一定差异，对本项目的竞争影响比较有限。南京城北万象汇和南京招商花园城（燕子矶店）位于本项目西北侧，距离本项目约 10 公里，属于城北商圈。尽管这两个项目定位为中高端商业综合体，开发运营情况较好，但由于距离较远，与本项目客群重合度较低，对本项目的竞争影响较弱。仙林苏宁广场位于本项目东南侧约 0.3 公里，定位为包含 52 万平方米的大型城市综合体，涵盖购物中心、酒店、办公、美术馆等多元业态，目前属于工程停滞状态，暂无竞争影响，但不排除未来仙林苏宁广场重启竣工入市的可能，未来或对本项目产生一定的竞争影响。仙林德基奥莱原名仙林德基文化艺术高端商业中心，位于本项目东北侧约 1.2 公里，紧邻 2 号线羊山湖公园站。项目于 2020 年启动，2024 年立面拆除改造，2025 年 4 月其所在地块进行规划更改公示，项目建筑密度将由≤30%修改为≤55%，绿地率将由≥20%修改为≥3%，随后项目更名为仙林德基奥莱，定位从文化艺术高端商业下沉到更亲民的奥莱商业综合体，预计商业建筑面积约为 10 万平方米，完工开业时间暂未确定，由于其距离本项目较近，体量小于本项目，定位及面向客群与本项目类似，预计未来竣工入市后或将对本项目产生一定的竞争影响。

1、项目优势

（1）宏观经济与区域规划构成有利发展环境

项目所在城市南京市的宏观经济基本面稳固，为零售商业的长期发展提供了扩张基础。南京市地区生产总值自 2019 年至 2024 年间实现了持续增长，由 14,045.2 亿元增至 18,500.8 亿元。同期，全市常住人口规模由 928.2 万人扩大至 957.7 万人，并维持着高达 87.3%的城镇化水平，该比率位居江苏省首位。宏观经济的稳定上行与人口的持续聚集，是区域消费市场规模与消费能力提升的根本驱动力。

在区域层面，项目所处的栖霞区及仙林板块，是南京市城市规划中的重要发展区域。栖霞区作为南京市的科教与现代工业重镇，其地区生产总值与人口规模均呈上升态势，2024 年常住人口已达 101.8 万人。仙林区域在城市规划中定位为中高端综合性商业功能区，是承载区域服务核心与高品质居住功能的新城。明确的区域发展规划，为资产所在地的长期价值成长、基础设施完善以及人口结构优化提供了政策层面的支撑。

（2）核心区位与多元化客群结构

本项目地处仙林商圈的核心位置，其区位优势直接关联其强大的客群获取能力。根据市场报告，项目周边人口高度密集，1 公里范围内辐射人口数量为 12-16 万人，3 公里范围内辐射人口数量则达到 28-33 万人，形成了坚实的客流基础。

本项目地处仙林商圈的核心位置，直接辐射由高消费能力白领阶层、周边中高端社区居民及高校客群构成的复合型消费市场。其核心目标客群为周边成熟的产业园区与企事业单位的商务白领及管理阶层，以及周边高品质住宅区的家庭客群。该部分客群收入水平较高、消费观念成熟，是项目高客单价业态与会员体系的主要贡献者，构成了项目稳定且高价值的消费基础。此外，项目毗邻仙林大学城，区域内高校林立。高校师生群体虽非核心目标客群，但其持续的更迭为商场带来了持久的客流新鲜感与潮流敏感度，构成了项目客群结构中一个充满活力的有益补充。

（3）卓越的品牌效应与成熟的会员体系

作为金鹰集团旗下的商业项目，资产本身享有显著的品牌优势。金鹰品牌在南京乃至江苏区域市场深耕多年，具备极高的市场认知度和品牌公信力，这为项目吸引并稳定客流提供了先天保障。

项目依托于集团成熟且庞大的会员体系。该体系经过长期运营，积累了大量高忠诚度的

优质会员，形成了强大的消费粘性。通过对会员数据的深度分析，项目得以实现精准营销、个性化服务和数据驱动的运营调整，这不仅有效提升了经营坪效，也构筑了抵御市场竞争的坚实壁垒，是商业项目的核心竞争力。

（4）公园式商业定位形成的差异化优势

本项目以“精品购物+品质街区+湖滨公园”三位一体的公园式商业模式进行运营，此定位在南京商业市场中具有显著的独特性。该模式将商业零售功能与自然景观、市民公共休闲空间有机结合，创造了区别于传统封闭式购物中心的开放式消费体验场景。

此种差异化定位，使项目超越了单一的购物功能，附加了强烈的社交、休闲与家庭活动属性。在当前消费市场日益注重体验感的趋势下，项目独特的湖滨公园环境构成了难以复制的物理壁垒和竞争优势。该定位有助于延长顾客的停留时间，提升消费粘性，并在商业地产同质化竞争格局中，建立了清晰的市场辨识度。

（5）稳健的运营指标与市场地位

项目一期（2010 年开业）与二期（2017 年开业）均已进入成熟运营阶段，在仙林商圈内已形成稳固的市场地位。关键运营指标客观地反映了其资产质量与管理水平。市场报告指出，项目整体出租率维持在 92%-96%的高位区间，此数据高于仙林商圈 90%-95%的平均水平。

在租金表现上，项目首层平均租金为 7.0-13.0 元/平方米/天，与仙林商圈整体 8.0-13.0 元/平方米/天的租金范围基本吻合，其租金水平符合市场公允价值。稳定的高出租率与健康的租金结构，共同组成了项目可靠的现金流基础，是其作为优质商业不动产项目资产价值的客观指标。

2、项目劣势

（1）非市级核心商圈定位的辐射局限性

仙林商圈在南京市的商业格局中属于城市副中心级商圈。相较于新街口等市级核心商圈，其在全市范围内的辐射能力和对外部游客的吸引力存在结构性差距。本项目的客群来源具有显著的地域性特征，主要依赖于周边 3-5 公里范围内的本地客群。

（2）区域潜在新增供应引致的市场竞争风险

区域内未来规划有新增商业项目，包括栖霞宝龙城与仙林德基奥莱等，将为市场带来一

定程度的供应增量。然而，这些潜在竞争物业与本项目均保持着超过 1.2 公里的地理距离，并未形成零距离的直接竞争关系，其核心客群辐射范围的重叠度有限。得益于本项目已建立的市场主导地位、稳固的会员基础以及独特的公园式商业定位，其在区域内已具备较强的客户粘性与先发优势。因此，未来新增供应虽会带来一定程度的市场分化，但预计对本项目的直接冲击在可控范围之内。

第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

截至 2026 年 3 月 31 日，一期奥莱已运营逾 15 年，二期购物中心已运营逾 7 年，整体经营情况较为稳定，不动产项目的财务数据和运营数据如下：

（一）经营及财务情况概览

1、主要财务指标

根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号）、《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号）和《金鹰湖滨天地项目相关资产及业务 2023 年度至 2026 年 1-3 月模拟汇总财务报表》（中汇会审[2026]6287 号），金鹰湖滨天地项目一期奥莱和二期购物中心项目过往三年及最新一期的经营收益情况如下：

表 3-30：金鹰湖滨天地项目最近 3 个会计年度及最新一期经营收益情况

单位：万元

财务指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
一期奥莱				
营业收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
营业成本	4,370.24	4,432.98	4,051.22	1,005.21
净利润	4,712.86	4,390.81	4,222.30	1,153.27
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	9,949.96	9,218.36	8,823.19	2,067.85
运营净收益（未扣除资本性支出）	10,710.77	9,974.97	9,348.38	2,310.10

财务指标	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
NOI Margin（未扣除资本性支出）	81.31%	79.34%	80.01%	79.96%
运营净收益（扣除资本性支出）	10,593.99	9,683.77	9,263.01	2,303.29
NOI Margin（扣除资本性支出）	80.42%	77.02%	79.28%	79.72%
二期购物中心				
营业收入	18,960.51	18,575.33	18,636.22	4,554.71
营业成本	8,943.74	9,468.31	9,131.28	2,221.14
净利润	7,356.93	5,427.95	3,579.46	1,404.99
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	14,591.94	12,125.04	12,434.25	3,111.77
运营净收益（未扣除资本性支出）	14,814.42	13,997.69	14,226.68	3,535.85
NOI Margin（未扣除资本性支出）	78.13%	75.36%	76.34%	77.63%
运营净收益（扣除资本性支出）	14,414.36	13,822.31	13,704.42	3,515.36
NOI Margin（扣除资本性支出）	76.02%	74.41%	73.54%	77.18%
合计				
营业收入	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
营业成本	13,313.97	13,901.29	13,182.50	3,226.35
净利润	12,069.78	9,818.76	7,801.76	2,558.26
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	24,541.91	21,343.40	21,257.44	5,179.62
运营净收益（未扣除资本性支出）	25,525.19	23,972.66	23,575.06	5,845.95
NOI Margin（未扣除资本性支出）	79.43%	76.96%	77.75%	78.53%
运营净收益（扣除资本性支出）	25,008.35	23,506.08	22,967.43	5,818.65
NOI Margin（扣除资本性支出）	77.83%	75.46%	75.75%	78.17%

备注：

（1）考虑到备考审计报告中营业成本范围主要包含折旧摊销及水电费，为客观体现盈利情况，本表中营业成本系备考口径下的营业成本、销售费用、管理费用之和。

（2）运营净收益（未扣除资本性支出）=营业收入-运营付现成本；运营付现成本=营业成本（扣除非项目成本，如关联方管理费等）+税金及附加+管理费用+销售费用-折旧与摊销；

（3）NOI Margin（未扣除资本性支出）=运营净收益（未扣除资本性支出）/营业收入；

（4）运营净收益（扣除资本性支出）=营业收入-运营付现成本-资本性支出；

（5）NOI Margin（扣除资本性支出）=运营净收益（扣除资本性支出）/营业收入。

营业收入方面，一期奥莱以知名品牌折扣为核心，聚焦对品牌性价比敏感的客群，经营数据在市场波动中具备较强稳定性。2023 年随消费信心回升增长至 13,173.53 万元，2024 年受市场环境影响略有下降至 12,573.11 万元，2025 年营业收入为 11,683.58 万元；结合 2026 年 1-3 月数据 2,889.06 万元来看，营收呈现出较好的态势，凸显品牌折扣业态对客群的持续吸引力与抗风险特性。

二期购物中心以零售、餐饮、娱乐等多元业态为核心，客群覆盖全年龄段，需求场景丰富度高，营收表现平稳。2023 年营业收入为 18,960.51 万元，2024 年略有下降至 18,575.33 万元，2025 年营业收入为 18,636.22 万元；2026 年 1-3 月数据 4,554.71 万元。二期购物中心多元业态分散风险、场景化提升粘性的优势持续显现，成为其营收增长的核心支撑。

从整体来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目合计营业收入分别为 32,134.04 万元、31,148.44 万元、30,319.80 万元、7,443.77 万元，呈现稳健趋势。

2、主要管理指标

从息税折旧摊销前利润（EBITDA）来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目的 EBITDA 分别为 24,541.91 万元、21,343.40 万元、21,257.44 万元、5,179.62 万元。细分来看，一期奥莱 2026 年 1-3 月 EBITDA 2,067.85 万元，运营效率稳定、核心利润波动小；二期购物中心 2026 年 1-3 月 EBITDA 为 3,111.77 万元。

从 NOI Margin（未扣除资本性支出）来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月分别为 79.43%、76.96% 、77.75%、78.53%。从 NOI Margin（扣除资本性支出）来看，三年一期数据分别为 77.83%、75.46%、75.75%、78.17%，变动幅度较小，盈利能力多年保持稳定。

综合来看，2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，一期项目与二期项目的不同业态组合形成互补，保障了金鹰湖滨天地项目盈利指标整体保持稳健。

不动产项目主要收入来源为入驻商户产生的租金收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入（租赁模式下的物业费和联营模式下的综合管理费统称为综合管理费）、停车场收入

和其他收入[17]，历史三年及最新一期收入结构如下表所示。以 2026 年 1-3 月收入构成来看，租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入及其他收入占比分别为 48.51%、24.10%、0.80%、18.96%、2.88%和 4.75%。

表 3-31：金鹰湖滨天地项目最近 3 个会计年度及最新一期收入结构

单位：万元

类别		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
营业收入	金额	32,134.04	31,148.44	30,319.80	7,443.77
租金收入	金额	15,477.83	15,169.79	15,412.87	3,610.78
	占比	48.17%	48.70%	50.83%	48.51%
联营收入	金额	8,635.51	7,846.87	7,088.05	1,793.85
	占比	26.87%	25.19%	23.38%	24.10%
经销收入	金额	114.87	199.94	200.71	59.71
	占比	0.36%	0.64%	0.66%	0.80%
停车场收入	金额	788.65	727.34	731.84	214.59
	占比	2.45%	2.34%	2.41%	2.88%
综合管理费收入	金额	5,487.71	5,523.30	5,561.80	1,411.51
	占比	17.08%	17.73%	18.34%	18.96%
其他收入	金额	1,629.48	1,681.20	1,324.52	353.33
	占比	5.07%	5.40%	4.37%	4.75%

（二）运营指标分析

1、坪效

坪效是衡量商业零售项目出租收益效率与空间利用价值的重要指标。金鹰湖滨天地项目整体（包含租赁和联营店铺）的坪效情况整体保持波动稳定，具体统计情况如下表所示：

表 3-32：金鹰湖滨天地项目的月租金坪效[18]情况

单位：元/平方米/月

期数	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
一期奥莱	185.61	170.01	160.28	163.74

[17] 其他收入包含少量的促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入等，下同。

[18] 租金坪效=备考审计报告确认的当期租赁收入（包含租金收入和联营收入）/当期总可出租面积/当期月数。

期数	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
二期购物中心	214.82	210.94	229.17	226.34
合并	**201.00**	**191.49**	**195.83**	**197.08**

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，金鹰湖滨天地项目月租金坪效分别为 201.00、191.49、195.83 和 197.08 元/平方米/月，整体保持稳定，其中一期项目 2025 年坪效偏低的原因系上半年一期项目组织主动调改，部分柜位腾挪过渡期未计入租赁收入所致，待调改租户和新引入租户柜位落定后预计出租率和坪效均能够实现上升，预计全年水平将回升至稳定水平。

2、商品销售总额[19]

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，湖滨天地项目的商品销售总额情况如下表：

表 3-33：金鹰湖滨天地项目商品销售总额统计

单位：万元

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月
销售额	169,660.08	160,167.88	156,272.17	43,622.35

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月金鹰湖滨天地项目整体商品销售总额分别为 169,660.08 万元、160,167.88 万元、156,272.17 万元和 43,622.35 万元。一期奥莱“品牌折扣”定位聚焦对品质商品有折扣需求的消费群体，二期购物中心“购物体验”定位整合餐饮、娱乐、零售等多元业态，覆盖一站式消费需求，一期奥莱和二期购物中心经营策略和定位形成差异化互补，共同支撑金鹰湖滨天地项目整体销售表现。

3、客流量[20]

金鹰湖滨天地项目整体客流量稳中有进。2019-2021 年金鹰湖滨天地项目平均客流量为 19,902,838 人次；2022 年受特殊情况影响，项目客流量下滑至 17,192,031 人次；随着 2023 年运营逐步走向正轨，项目全年客流量创近五年新高，为 23,702,103 人次；2024 年项目客流量为 23,382,216 人次；2025 年项目客流量为 23,216,310 人次；2026 年 1-3 月为 6,020,135 人次。

[19] 不动产项目内租户当年销售商品的金额之和，不含汽车销售额。

[20] 金鹰湖滨天地项目当年度或当期来访客流人次数总和。

（三）不动产项目财务情况

1、项目公司汇总财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰购物中心有限公司(以下简称“仙林购物公司”)和南京仙林金鹰天地科技实业有限公司(以下简称“仙林实业公司”)持有的金鹰湖滨天地项目相关资产及业务(以下简称“金鹰湖滨天地项目”)的模拟汇总财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的模拟汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的模拟汇总利润表及模拟汇总财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 3-34：项目公司近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	783.97	678.86	709.23	586.92
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	204.59	10.43	7.84	7.84
其他应收款	57,598.13	66,599.47	161,436.84	29,086.27
存货	93.5	56.95	61.75	47.06
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.67	0.43	115.43	574.61
流动资产合计	**58,680.86**	**67,346.14**	**162,331.09**	**30,302.70**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	112,309.33	106,894.47	101,407.49	100,031.34
固定资产	133.12	121.6	56.35	66.67
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	64.96	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	3,382.20	2,367.24	1,806.59	1,557.15
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**115,889.60**	**109,383.31**	**103,270.43**	**101,655.15**
资产总计	**174,570.46**	**176,729.44**	**265,601.53**	**131,957.86**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	9,000.36	9,982.75	8,282.77	7,440.94
预收款项	4,401.35	4,071.80	3,966.23	3,550.59
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	176.89	151.67	171.76	152.31
应交税费	1,322.01	1,520.58	960.48	2,016.15
其他应付款	17,702.42	12,236.36	10,961.17	26,762.76
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	7,972.50	0.00
其他流动负债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动负债合计	**35,720.24**	**31,060.46**	**32,330.79**	**39,928.86**
非流动负债：				
长期借款	67,000.00	64,000.00	143,800.00	0.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**143,800.00**	**0.00**
负债合计	**102,720.24**	**95,060.46**	**176,130.79**	**39,928.86**
净资产：				
净资产	**71,850.23**	**81,668.98**	**89,470.74**	**92,029.00**
负债和净资产总计	**174,570.46**	**176,729.44**	**265,601.53**	**131,957.86**

（2）合并利润表

表 3-35：项目公司近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**32,134.04**	**31,148.44**	**30,319.80**	**7,443.77**
减：营业成本	8,451.12	8,416.26	8,235.20	2,124.27
税金及附加	983.29	2,629.26	2,327.20	666.82
销售费用	238.91	209.15	122.55	45.69
管理费用	4,623.94	5,275.89	4,824.75	1,056.38
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,743.73	1,526.21	4,407.76	139.59
其中：利息费用	1,760.64	1,533.73	4,417.34	140.08
利息收入	17.47	8.36	10.61	1.01
二、营业利润	**16,093.05**	**13,091.67**	**10,402.34**	**3,411.01**
加：营业外收入	-	-	-	-

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**16,093.05**	**13,091.67**	**10,402.34**	**3,411.01**
减：所得税费用	**4,023.26**	**3,272.92**	**2,600.59**	**852.75**
四、净利润	**12,069.78**	**9,818.76**	**7,801.76**	**2,558.26**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**12,069.78**	**9,818.76**	**7,801.76**	**2,558.26**

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该模拟汇总财务报表仅为申请发行公开募集不动产投资信托基金之目的而编制。

该模拟汇总财务报表包括金鹰湖滨天地项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的模拟汇总资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月期间的模拟汇总利润表以及相关财务报表附注，不包括 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月期间的模拟汇总现金流量表、模拟汇总所有者权益变动表及相关财务报表附注。该模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整财务报表。该模拟汇总财务报表基于以下编制基础：

1、该模拟汇总财务报表以金鹰湖滨天地项目在个别备考财务报表中的账面价值为基础进行加总，并于编制模拟汇总财务报表时合并抵消两个项目之间的所有内部交易产生的资产、负债、收入和费用。

2、该模拟汇总财务报表未列报实收资本、资本公积、盈余公积、其他综合收益、未分配利润等所有者权益项目，而是将上述项目同一列报为“净资产”。

除上述事项以外，该模拟汇总财务报表根据后附的会计政策编制，这些会计政策符合企业会计准则的要求。该模拟汇总财务报表以持续经营为基础编制。该模拟汇总财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司、仙林实业公司管理层编制模拟汇总财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，模拟汇总财务报表可能不适用于其他用途。

2、一期奥莱项目公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（以下简称“仙林实业公司”）关于金鹰湖滨天地一期项目相关资产及业务（以下简称“一期项目”）

的备考财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考利润表及备考财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 3-36：一期奥莱项目公司近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	604.99	387.49	410.81	189.08
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	170.36	7.84	7.84	7.84
其他应收款	71,717.36	74,892.38	74,995.13	28,715.69
存货	1.87	1.53	0.37	2.50
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	0.67	0.43	3.46	106.71
流动资产合计	**72,495.25**	**75,289.67**	**75,417.61**	**29,021.82**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	34,349.74	32,960.96	31,572.00	31,224.76
固定资产	27.02	26.6	24.99	29.93

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,027.52	700.52	374.02	296.89
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**35,404.29**	**33,688.08**	**31,971.01**	**31,551.58**
资产总计	**107,899.54**	**108,977.75**	**107,388.62**	**60,573.40**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	6,899.63	7,089.24	5,715.83	5,314.79
预收款项	1,198.39	1,098.40	802.45	640.31
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	76.84	68.59	65.84	59.11
应交税费	727.78	624.21	262.38	794.50
其他应付款	4,711.28	4,431.76	3,664.50	19,799.31
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	3,065.51	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**16,700.54**	**16,387.94**	**13,576.51**	**26,608.03**
非流动负债：				
长期借款	67,000.00	64,000.00	61,000.00	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**61,000.00**	**-**
负债合计	**83,700.54**	**80,387.94**	**74,576.51**	**26,608.03**
净资产：				
净资产	**24,199.00**	**28,589.81**	**32,812.10**	**33,965.37**
负债和净资产总计	**107,899.54**	**108,977.75**	**107,388.62**	**60,573.40**

（2）合并利润表

表 3-37：一期奥莱项目公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**13,173.53**	**12,573.11**	**11,683.58**	**2,889.06**
减：营业成本	2,520.68	2,394.28	2,302.47	597.50
税金及附加	760.81	756.61	529.76	242.40
销售费用	81.88	72.02	45.04	10.93
管理费用	1,767.69	1,966.68	1,703.70	396.78
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,758.67	1,529.10	1,472.87	103.77
其中：利息费用	1,760.64	1,533.73	1,477.44	103.91
利息收入	2.53	5.47	5.61	0.67
二、营业利润	**6,283.81**	**5,854.41**	**5,629.73**	**1,537.69**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**6,283.81**	**5,854.41**	**5,629.73**	**1,537.69**
减：所得税费用	1,570.95	1,463.60	1,407.43	384.42
四、净利润	**4,712.86**	**4,390.81**	**4,222.30**	**1,153.27**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
六、综合收益总额	4,712.86	4,390.81	4,222.30	1,153.27

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该备考财务报表是为基金管理人申请公开募集不动产投资信托基金并上市之目的,而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映金鹰湖滨天地一期项目及与金鹰湖滨天地一期项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

该备考财务报表仅供反映交易标的于该备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制该备考财务报表的特殊目的，该备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对该备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。该备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于该备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，该备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

该备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林实业公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

3、二期购物中心项目公司财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对南京仙林金鹰购物中心有限公司关于金鹰湖滨天地二期项目相关资产及业务的备考财务报表进行了审计，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考利润表及备考财务报表附注。

（1）合并资产负债表

表 3-38：二期购物中心项目公司近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
流动资产：				
货币资金	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	178.98	291.37	298.42	397.84
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	34.23	2.59	-	-
其他应收款	2,736.08	14,498.81	114,663.43	29,063.74
存货	91.62	55.42	61.38	44.56
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	111.97	467.90
流动资产合计	**3,040.91**	**14,848.18**	**115,135.20**	**29,974.04**
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	77,959.58	73,933.51	69,835.50	68,806.58
固定资产	106.1	95	31.35	36.74
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	64.96	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,354.67	1,666.71	1,432.57	1,260.26
递延所得税资产	-	-	-	-

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**80,485.31**	**75,695.23**	**71,299.42**	**70,103.58**
资产总计	**83,526.22**	**90,543.41**	**186,434.62**	**100,077.62**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,100.73	2,893.51	2,566.94	2,126.16
预收款项	3,202.96	2,973.40	3,163.78	2,910.28
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	100.05	83.08	105.92	93.19
应交税费	594.23	896.37	698.10	1,221.64
其他应付款	29,846.44	30,596.32	35,518.38	35,656.61
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	4,906.99	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**35,874.99**	**37,464.23**	**46,975.99**	**42,013.99**
非流动负债：				
长期借款	-	-	82,800.00	-
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**
负债合计	**35,874.99**	**37,464.23**	**129,775.99**	**42,013.99**
净资产：				

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
净资产	**47,651.23**	**53,079.17**	**56,658.64**	**58,063.63**
负债和净资产总计	**83,526.22**	**90,543.41**	**186,434.62**	**100,077.62**

（2）合并利润表

表 3-39：二期购物中心项目公司近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**18,960.51**	**18,575.33**	**18,636.22**	**4,554.71**
减：营业成本	5,930.45	6,021.97	5,932.73	1,526.78
税金及附加	222.48	1,872.65	1,797.43	424.43
销售费用	157.03	137.13	77.50	34.76
管理费用	2,856.26	3,309.21	3,121.05	659.59
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-14.94	-2.89	2,934.89	35.82
其中：利息费用	-	-	2,939.89	36.17
利息收入	14.94	2.89	5.00	0.34
二、营业利润	**9,809.23**	**7,237.26**	**4,772.62**	**1,873.32**
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	**9,809.23**	**7,237.26**	**4,772.62**	**1,873.32**
减：所得税费用	2,452.31	1,809.32	1,193.15	468.33
四、净利润	**7,356.93**	**5,427.95**	**3,579.46**	**1,404.99**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**7,356.93**	**5,427.95**	**3,579.46**	**1,404.99**

（3）财务报表的编制基础及使用用途限制

该备考财务报表是为基金管理人华泰资管申请发行公开募集不动产投资信托基金之目的,而向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所提交申请文件之用而编制，以反映金鹰湖滨天地二期项目及与金鹰湖滨天地二期项目 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 12 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日的备考财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月的备考经营成果。

该备考财务报表仅供反映交易标的于该备考财务报表期间的财务状况和经营成果，以设

立不动产基金之用，不适用于其他目的。基于编制该备考财务报表的特殊目的，该备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对该备考财务报表使用者具有重大参考意义的备考财务报表项目附注。该备考财务报表以持续经营为基础编制。

由于该备考财务报表的报告主体并非真实的公司实体，该备考财务报表所附财务信息并不反映备考财务报表主体如作为真实的公司实体时，在报表期间或未来期间的真实财务状况和经营成果。

该备考财务报表并不构成按照企业会计准则编制的完整报表。仙林购物公司管理层编制备考财务报表是为设立公开募集不动产投资信托基金之目的，因此，备考财务报表可能不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

4、主要财务指标分析

（1）一期奥莱项目

1）资产情况

a、资产结构

表 3-40：一期奥莱项目近三年备考报表的资产结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	604.99	0.56%	387.49	0.36%	410.81	0.38%	189.08	0.31%
预付款项	170.36	0.16%	7.84	0.01%	7.84	0.01%	7.84	0.01%
其他应收款	71,717.36	66.47%	74,892.38	68.72%	74,995.13	69.84%	28,715.69	47.41%
存货	1.87	0.00%	1.53	0.00%	0.37	0.00%	2.50	0.00%
其他流动资产	0.67	0.00%	0.43	0.00%	3.46	0.00%	106.71	0.18%
流动资产合计	72,495.25	67.19%	75,289.67	69.09%	75,417.61	70.23%	29,021.82	47.91%
投资性房地产	34,349.74	31.83%	32,960.96	30.25%	31,572.00	29.40%	31,224.76	51.55%
固定资产	27.02	0.03%	26.6	0.02%	24.99	0.02%	29.93	0.05%
无形资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
长期待摊费用	1,027.52	0.95%	700.52	0.64%	374.02	0.35%	296.89	0.49%
非流动资产合计	35,404.29	32.81%	33,688.08	30.91%	31,971.01	29.77%	31,551.58	52.09%
资产总计	**107,899.54**	**100.00%**	**108,977.75**	**100.00%**	**107,388.62**	**100.00%**	**60,573.40**	**100.00%**

b、资产科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目资产规模分别为 107,899.54 万元、108,977.75 万元、107,388.62 万元、60,573.40 万元，2026 年 1 季度资产规模降幅较大，主要系当期其他应收款减少 46,279.43 万元，用于归还长期借款。

（a）流动资产情况

一期奥莱项目流动资产主要为其他应收款，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，其他应收款分别为 71,717.36 万元、74,892.38 万元、74,995.13 万元、28,715.69 万元，占总资产比例分别为 66.47%、68.72%、69.84%、47.41%。2026 年 1 季度其他应收款降低幅度较大，主要为归还长期借款所致。其他应收款主要构成为应收关联方和保证金押金，具体信息如下：

表 3-41：一期奥莱项目其他应收款客户类型

单位：万元

款项性质	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收关联方	71,653.14	74,856.52	74,977.89	28,693.16
保证金押金	20.39	15.04	15.04	15.04
其他	43.83	20.82	2.20	7.49
小计	71,717.36	74,892.38	74,995.13	28,715.69

表 3-42：一期奥莱项目其他应收款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	61,288.17	58,022.28	52,188.61	5,909.18
1-2 年	6,016.87	6,441.21	5,936.42	5,936.42
2-3 年	4,397.30	6,016.87	6,441.21	6,441.21
3 年以上	15.02	4,412.01	10,428.88	10,428.88
其中：3-4 年	15.02	4,397.30	6,016.87	6,016.87
4-5 年	-	14.72	4,397.30	4,397.30
5 年以上	-	-	14.72	14.72
小计	**71,717.36**	**74,892.38**	**74,995.13**	**28,715.69**

从应收款账龄分析，截至 2026 年 3 月末，其他应收款大部分为 3 年以上，主要系项目公司统一归集盈余资金产生的应收款项。

（b）非流动资产情况

一期奥莱项目非流动资产主要为投资性房地产。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，投资性房地产分别为 34,349.74 万元、34,349.74 万元、31,572.00 万元、31,,224.76 万元，占总资产比例分别为 31.83%、30.25%、29.40%，30.25%。投资性房地产净值下降主要系投资性房地产的折旧所致。

2）负债情况

a、负债结构

表 3-43：一期奥莱项目近三年备考报表的负债结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	6,899.63	8.24%	7,089.24	8.82%	5,715.83	7.66%	5,314.79	19.97%
预收款项	1,198.39	1.43%	1,098.40	1.37%	802.45	1.08%	640.31	2.41%
应付职工薪酬	76.84	0.09%	68.59	0.09%	65.84	0.09%	59.11	0.22%
应交税费	727.78	0.87%	624.21	0.78%	262.38	0.35%	794.50	2.99%
其他应付款	4,711.28	5.63%	4,431.76	5.51%	3,664.50	4.91%	19,799.31	74.41%
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3.69%	3,075.75	3.83%	3,065.51	4.11%	-	0.00%
流动负债合计	16,700.54	19.95%	16,387.94	20.39%	13,576.51	18.20%	26,608.03	100.00%
长期借款	67,000.00	80.05%	64,000.00	79.61%	61,000.00	81.80%	-	0.00%
非流动负债合计	67,000.00	80.05%	64,000.00	79.61%	61,000.00	81.80%	-	0.00%
负债合计	83,700.54	100.00%	80,387.94	100.00%	74,576.51	100.00%	26,608.03	100.00%

b、负债科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目负债规模分别为 83,700.54 万元、80,387.94 万元、74,576.51 万元、26,608.03 万元，2026 年 1 季度负债规模变动较大系当期归还 61,000.00 万元长期借款所致。流动负债主要为新增的其他应付款。

（a）应付账款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目应付账款分别为 6,899.63 万元、7,089.24 万元、5,715.83 万元、5,314.79 万元，历期波动较小。应付账款具体情况如下：

表 3-44：一期奥莱项目应付账款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	6,826.19	7,009.53	5,639.04	5,240.80
1-2 年	4.76	12.17	51.66	48.85
2-3 年	4.89	1.17	0.61	0.61
3 年以上	63.79	66.38	24.52	24.52
合计	**6,899.63**	**7,089.24**	**5,715.83**	**5,314.79**

（b）其他应付款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目其他应付款分别为 4,711.28 万元、4,431.76 万元、3,664.50 万元、19,799.31 万元，26 年一季度大额新增主要系应付关联方。2023-2025 年末其他应付款主要包括押金及保证金、工程款、预提费用等，具体情况如下：

表 3-45：一期奥莱项目其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应付关联方	-	-	-	15,928.22
押金及保证金	2,478.45	2,476.78	1,860.00	1,856.57
工程款	1,534.89	1,576.65	1,238.91	1,517.99
预提费用	188	183.77	188.66	165.99
应付暂收款	90.77	78.24	71.32	59.26
其他	419.16	116.33	305.61	271.28
小计	**4,711.28**	**4,431.76**	**3,664.50**	**19,799.31**

（c）一年内到期的非流动负债分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目一年内到期的非流动负债分别为 3,086.63 万元、3,075.75 万元、3,065.78 万元、0.00 万元，占负债总额比分别为 3.69%、3.83%、4.22%，0.00%。

（d）长期借款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱项目长期借款分别为 67,000.00 万元、64,000.00 万元、61,000.00 万元、0.00 万元。2023 年-2025 年末长期借款均为抵押借款，26 年一季度已无长期借款，具体情况如下：

表 3-46：一期奥莱项目长期借款明细

单位：万元

借款类别	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
抵押借款	70,086.63	67,075.75	64,065.51	-
减：一年内到期的长期借款	3,086.63	3,075.75	3,065.51	-
小计	67,000.00	64,000.00	61,000.00	-

截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2023 年 9 月 14 日，本公司向中国银行股份有限公司南京分行、中国工商银行股份有限公司南京分行作为（联合）牵头行的银团借入人民币 70,000.00 万元的借款，借款期限为 180 个月，借款利率为五年以上 LPR 上调 15 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的学海路 1 号房产 1-6 幢及地下室。该笔借款已于 2026 年度一季度归还。

3）收入及盈利情况

a、营业收入情况

表 3-47：一期奥莱项目近三年备考报表营业收入情况（按类型）

单位：万元，%

收入类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入-租赁模式	4,130.36	31.35%	3,940.86	31.34%	3,779.57	32.35%	749.43	25.94%
租赁收入-联营模式	5,708.09	43.33%	5,272.90	41.94%	4,803.42	41.11%	1,310.36	45.36%
停车场收入	190.48	1.45%	190.48	1.51%	190.48	1.63%	72.74	2.52%
综合管理费收入	2,246.19	17.05%	2,204.10	17.53%	2,221.57	19.01%	559.06	19.35%
广告费收入	19.59	0.15%	14.53	0.12%	6.71	0.06%	3.81	0.13%
其他收入	878.83	6.67%	950.24	7.56%	681.83	5.84%	193.66	6.70%
营业收入合计	13,173.53	100.00%	12,573.11	100.00%	11,683.58	100.00%	2,889.06	100.00%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目营业收入分别为 13,173.53 万元、12,573.11 万元、11,683.58 万元、2,889.06 万元，营业收入总体保持稳定。营业收入以租赁收入（租赁模式收入和联营模式收入）和综合管理费收入为主，各期合计占比分别为 91.73%、90.81%、92.48%、90.65%。

b、成本费用情况

一期奥莱项目备考利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照业务类型分类，列示如下：

表 3-48：一期奥莱项目近三年备考报表成本费用情况（按类型）

单位：万元，%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧摊销	1,388.79	31.78%	1,388.79	31.33%	1,388.96	34.28%	347.24	34.54%
职工薪酬	752.87	17.23%	745.36	16.81%	607.33	14.99%	147.32	14.66%
水电费	613.19	14.03%	559.43	12.62%	586.45	14.48%	171.25	17.04%
修理费及维保费	241.56	5.53%	320.72	7.23%	243.31	6.01%	11.58	1.15%
长期待摊费用摊销	516.12	11.81%	443.99	10.02%	325.45	8.03%	78.66	7.83%
信息服务费	214.85	4.92%	305.78	6.90%	289.83	7.15%	69.18	6.88%
安保费	202.89	4.64%	260.41	5.87%	223.77	5.52%	67.82	6.75%
清洁卫生费	253.49	5.80%	182.08	4.11%	223.07	5.51%	58.51	5.82%
广告展览促销费	81.88	1.87%	72.02	1.62%	45.04	1.11%	10.93	1.09%
办公费	38.91	0.89%	27.34	0.62%	14.42	0.36%	3.03	0.30%
保险费	4.92	0.11%	10.16	0.23%	4.97	0.12%	5.24	0.52%
固定资产折旧	2.58	0.06%	2.07	0.05%	1.61	0.04%	0.35	0.03%
其他费用	58.19	1.33%	114.83	2.59%	96.99	2.39%	34.10	3.39%
成本费用合计	4,370.24	100.00%	4,432.98	100.00%	4,051.22	100.00%	1,005.21	100.00%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目成本费用合计分别为 4,370.24 万元、4,432.98 万元、4,051.22 万元、1,005.21 万元，总体保持稳定。成本费用主要为投资性房地产折旧摊销、职工薪酬、水电费。

c、毛利润及毛利率

表 3-49：一期奥莱项目近三年毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
营业成本	2,520.68	2,394.28	2,302.47	597.50
毛利润	10,652.85	10,178.83	9,381.10	2,291.57
毛利率	80.87%	80.96%	80.29%	79.32%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，一期奥莱项目毛利分别为 10,652.85 万元、10,178.83 万元、9,381.10 万元、2,291.57 万元，23-25 年度营业期整体保持平稳。毛利率分别为 80.87%、80.96%、80.29%、79.32%，盈利能力佳，整体保持平稳。

4）资本性支出情况

表 3-50：一期奥莱项目近三年资本性支出情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
长期待摊费用增加额-装修改造费	22.79	116.99	5.93	1.53
修理费及维保费-工程改造支出	91.63	172.56	79.44	-
合计	**114.42**	**289.55**	**85.37**	**1.53**

一期奥莱项目资本性支出的实际发生额主要在长期待摊费用的增加额和修理费及维保费科目下符合资本性支出定义的工程改造支出分类中体现，过往三年及最新一期，实际发生金额为 114.42 万元、289.55 万元、85.37 万元和 1.53 万元。

（2）二期购物中心项目

1）资产情况

a、资产结构

表 3-51：二期购物中心项目近三年备考报表的资产结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	178.98	0.21%	291.37	0.32%	298.42	0.16%	397.84	0.40%
预付款项	34.23	0.04%	2.59	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	2,736.08	3.28%	14,498.81	16.01%	114,663.43	61.50%	29,063.74	29.04%
存货	91.62	0.11%	55.42	0.06%	61.38	0.03%	44.56	0.04%
其他流动资产	-	-	-	-	111.97	0.06%	467.90	0.47%
流动资产合计	3,040.91	3.64%	14,848.18	16.40%	115,135.20	61.76%	29,974.04	29.95%
投资性房地产	77,959.58	93.34%	73,933.51	81.66%	69,835.50	37.46%	68,806.58	68.75%
固定资产	106.1	0.13%	95	0.10%	31.35	0.02%	36.74	0.04%
无形资产	64.96	0.08%	-	-	-	0.00%	-	0.00%
长期待摊费用	2,354.67	2.82%	1,666.71	1.84%	1,432.57	0.77%	1,260.26	1.26%
非流动资产合计	80,485.31	96.36%	75,695.23	83.60%	71,299.42	38.24%	70,103.58	70.05%
资产总计	**83,526.22**	**100.00%**	**90,543.41**	**100.00%**	**186,434.62**	**100.00%**	**100,077.62**	**100.00%**

b、资产科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目资产规模分别为 83,526.22 万元、90,543.41 万元、186,434.62 万元、100,077.62 万元，2025 年资产规模大幅上升主要为其他应收款增加所致。

（a）流动资产情况

二期购物中心项目流动资产主要为其他应收款，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，其他应收款分别为 2,736.08 万元、14,498.81 万元、114,663.43 万元、29,063.74 万元，占总资产比例分别为 3.28%、16.01%、61.50%、29.04%，2025 年占比较高的原因为当期其他应收款大幅增加。其他应收款主要为应收关联方，具体情况如下：

表 3-52：二期购物中心项目其他应收款客户类型

单位：万元

款项性质	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
应收关联方	2,646.82	14,454.46	114,660.02	29,015.12
其他	89.26	44.35	3.41	48.62
小计	2,736.08	14,498.81	114,663.43	29,063.74

表 3-53：二期购物中心项目其他应收款账龄

单位：万元

账龄	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
1 年以内	89.26	14,498.81	114,663.43	29,063.74
1-2 年	-	-	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	2,646.82	-	-	-
其中：3-4 年	2,646.82	-	-	-
小计	**2,736.08**	**14,498.81**	**114,663.43**	**29,063.74**

从应收款账龄分析，截至 2026 年 3 月末，其他应收款全部为 1 年以内，2025 年末其他应收款出现较大增加主要系新增应收关联方往来款。

（b）非流动资产情况

二期购物中心项目非流动资产主要为投资性房地产。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，投资性房地产分别为 77,959.58 万元、73,933.51 万元、69,835.50 万元、68,806.58 万元。投资性房地产净值下降主要系投资性房地产的折旧所致。

2）负债情况

a、负债结构

表 3-54：二期购物中心项目近三年备考报表的负债结构

单位：万元，%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	2,100.73	5.86%	2,893.51	7.72%	2,566.94	1.98%	2,126.16	5.06%
预收款项	3,202.96	8.93%	2,973.40	7.94%	3,163.78	2.44%	2,910.28	6.93%
合同负债	30.58	0.09%	21.55	0.06%	15.88	0.01%	6.11	0.01%
应付职工薪酬	100.05	0.28%	83.08	0.22%	105.92	0.08%	93.19	0.22%
应交税费	594.23	1.66%	896.37	2.39%	698.10	0.54%	1,221.64	2.91%
其他应付款	29,846.44	83.20%	30,596.32	81.67%	35,518.38	27.37%	35,656.61	84.87%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	4,906.99	3.78%	-	0.00%
流动负债合计	**35,874.99**	**100.00%**	**37,464.23**	**100.00%**	**46,975.99**	**36.20%**	**42,013.99**	**100.00%**
长期借款	-	-	-	-	82,800.00	63.80%	-	0.00%
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**82,800.00**	**63.80%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**35,874.99**	**100.00%**	**37,464.23**	**100.00%**	**129,775.99**	**100.00%**	**42,013.99**	**100.00%**

b、负债科目变动分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目负债规模分别为 35,874.99 万元、37,464.23 万元、129,775.99 万元、42,013.99 万元，25 年负债规模变动较大系当年新增借款所致，现已归还。流动负债主要为其他应付款，非流动负债主要为长期借款。

（a）其他应付款分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，二期购物中心项目其他应付款分别为 29,846.44 万元、30,596.32 万元、35,518.38 万元、35,656.61 万元。其他应付款主要包括关联方往来款、押金及保证金、工程款等，具体情况如下：

表 3-55：二期购物中心项目其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
关联方往来款	22,321.26	22,791.72	28,221.71	28,693.16
押金及保证金	4,604.14	4,702.57	4,841.51	4,817.55
工程款	1,864.88	1,995.87	1,557.43	1,435.91
预提费用	319.34	333.03	370.10	291.14
应付暂收款	195.73	195.44	251.56	251.18
其他	541.09	577.69	276.06	167.67
小计	**29,846.44**	**30,596.32**	**35,518.38**	**35,656.61**

（b）长期借款分析

长期借款均为抵押借款，具体情况如下：

表 3-56：二期购物中心项目长期借款明细

单位：万元

借款类别	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
抵押借款	-	-	87,706.99	-
减：一年内到期的长期借款	-	-	4,906.99	-
小计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**

截止 2026 年 3 月 31 日，长期借款余额 0.00 元。该笔借款为 2025 年 3 月 28 日，本公司向交通银行股份有限公司江苏省分行（作为牵头行）、广州银行股份有限公司南京分行、南京银行股份有限公司南京湖北路支行、中国民生银行股份有限公司南京分行作为贷款人的银团借入人民币 120,000.00 万元的借款，借款期限为 60 个月，借款利率为五年以上 LPR 下调 40 个基点，按合同约定的还款节奏分期还款。抵押物为本公司持有的栖霞区学津路 1 号房产。该笔借款已于 2026 年一季度归还。

3）收入及盈利情况

a、营业收入情况

表 3-57：二期购物中心项目近三年备考报表营业收入情况（按类型）

单位：万元，%

收入类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入-租赁模式	11,347.47	59.85%	11,228.93	60.45%	11,633.30	62.42%	2,861.35	62.82%

收入类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入-联营模式	2,927.42	15.44%	2,573.97	13.86%	2,284.63	12.26%	483.49	10.62%
直接销售	114.87	0.61%	199.94	1.08%	200.71	1.08%	59.71	1.31%
停车场收入	598.17	3.15%	536.87	2.89%	541.37	2.90%	141.85	3.11%
综合管理费收入	3,241.52	17.10%	3,319.20	17.87%	3,340.23	17.92%	852.45	18.72%
广告费收入	42.97	0.23%	47.41	0.26%	35.19	0.19%	10.14	0.22%
其他收入	688.09	3.63%	669.02	3.60%	600.79	3.22%	145.72	3.20%
营业收入合计	**18,960.51**	**100.00%**	**18,575.33**	**100.00%**	**18,636.22**	**100.00%**	**4,554.71**	**100.00%**

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目营业收入分别为 18,960.51 万元、18,575.33 万元、18,636.22 万元，4,554.71 万元，营业收入总体保持稳定。营业收入以租赁收入（租赁模式收入和联营模式收入）和综合管理费收入为主，各期合计占比分别为 92.39%、92.18%、92.61%、92.15%。

b、成本费用情况

二期购物中心项目备考利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照业务类型分类，列示如下：

表 3-58：二期购物中心项目近三年备考报表成本费用情况（按类型）

单位：万元，%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产折旧摊销	4,116.72	46.03%	4,121.22	43.53%	4,110.02	45.01%	1,028.92	46.32%
职工薪酬及劳务费	1,164.82	13.02%	1,260.69	13.31%	1,239.88	13.58%	272.11	12.25%
水电费	1,024.79	11.46%	944.37	9.97%	1,023.01	11.20%	268.28	12.08%
长期待摊费用摊销	588.9	6.58%	687.96	7.27%	599.45	6.56%	172.31	7.76%
信息服务费	415.17	4.64%	633.6	6.69%	642.05	7.03%	103.77	4.67%
修理费及维保费	447.28	5.00%	489.46	5.17%	374.49	4.10%	33.78	1.52%
清洁卫生费	468.18	5.23%	484.37	5.12%	506.96	5.55%	116.21	5.23%
安保费	164.2	1.84%	163.72	1.73%	156.10	1.71%	43.03	1.94%
直接销售成本	108.01	1.21%	186.94	1.97%	187.98	2.06%	56.22	2.53%

成本费用类型	2023 年度		2024 年度		2025 年度		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告展览促销费	157.03	1.76%	137.13	1.45%	77.50	0.85%	34.76	1.57%
办公费	73.69	0.82%	77.95	0.82%	78.84	0.86%	16.18	0.73%
无形资产软件摊销	67.39	0.75%	64.96	0.69%	-	0.00%	-	0.00%
保险费	11.84	0.13%	11.25	0.12%	10.49	0.11%	9.41	0.42%
固定资产折旧	24.63	0.28%	16.53	0.17%	12.26	0.13%	1.05	0.05%
其他费用	111.07	1.24%	188.15	1.99%	112.26	1.23%	65.10	2.93%
成本费用合计	**8,943.74**	**100.00%**	**9,468.31**	**100.00%**	**9,131.28**	**100.00%**	**2,221.14**	**100.00%**

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目成本费用合计分别为 8,943.74 万元、9,468.31 万元、9,131.28 万元、2,221.14 万元，总体保持稳定。成本费用主要为投资性房地产折旧摊销、职工薪酬及劳务费、水电费。

c、毛利润及毛利率

表 3-59：二期购物中心项目近三年毛利润及毛利率情况

单位：万元，%

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
营业收入	18,960.51	18,575.33	18,636.22	4,554.71
营业成本	5,930.45	6,021.97	5,932.73	1,526.78
毛利润	13,030.06	12,553.36	12,703.50	3,027.93
毛利率	68.72%	67.58%	68.17%	66.48%

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，二期购物中心项目毛利润分别为 13,030.06 万元、12,553.36 万元、12,703.50 万元、3,027.93 万元，各营业期毛利润整体保持平稳。毛利率分别为 68.72%、67.58%、68.17%、66.48%，盈利能力佳，整体保持稳定。

4）资本性支出情况

表 3-60：二期购物中心项目近三年资本性支出情况

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
长期待摊费用增加额-装修改造费	251.5	-	380.98	-
修理费及维保费-工程改造支出	137.98	153.36	139.54	13.93
合计	**389.48**	**153.36**	**520.53**	**13.93**

二期购物中心项目资本性支出的实际发生额主要在长期待摊费用的增加额和修理费及维保费科目下符合资本性支出定义的工程改造支出分类中体现，过往三年及最新一期，实际发生金额为 389.48 万元、153.36 万元、520.53 万元、13.93 万元。

二、不动产项目租赁情况

1、租约体系分析

金鹰湖滨天地项目租约体系以租赁、联营、经销三大模式为核心。其中，租赁模式指产权方将商铺出租给租户，按约定计租方式收取租金，细分为固定租金、租扣取高、提成租金三类；联营模式指产权方与商户合作经营，以商户销售额为基数按约定比例收取扣点收益；经销模式指产权方自行采购商品并销售后获取转售利润。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰湖滨天地项目的租约结构具体如下表所示。

表 3-61：不动产项目的租约结构对比

单位：m²、万元

项目	经营模式	计租方式	租户数量	已出租面积	面积占比
一期奥莱	租赁	固定租金	6	5,741.26	14.54%
		租扣取高	50	12,975.13	32.86%
		提成租金	2	478.37	1.21%
	联营	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
小计	-	-	**218**	**39,489.17**	**100.00%**
二期购物中心	租赁	固定租金	15	2,788.99	6.14%
		租扣取高	203	34,159.58	75.22%
		提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	转售利润	1	70	0.15%
小计	-	-	**282**	**45,415.07**	**100.00%**
金鹰湖滨天地项目整体	租赁	固定租金	21	8,530.25	10.05%
		租扣取高	253	47,134.71	55.52%
		提成租金	7	2,188.43	2.58%
	联营	销售额扣点	218	26,980.85	31.78%
	经销	转售利润	1	70	0.08%
合计	-	-	**500**	**84904.24**	**100.00%**

（1）租赁模式

租赁模式是金鹰湖滨天地项目最核心的收益来源，通过固定租金、租扣取高、提成租金三类细分方式，覆盖一期奥莱“品牌折扣”与二期购物中心“购物体验”的不同需求，实现租户数量与收入占比的均衡匹配。

固定租金模式以约定固定金额收取租金，不受租户销售额波动影响。从租户数量看，一期奥莱固定租金模式租户 6 户，二期购物中心固定租金模式租户 15 户，合计 21 户；从已出租面积看，一期奥莱固定租金模式已出租面积 5,741.26m²，二期购物中心固定租金模式已出租面积 2,788.99m²，金鹰湖滨天地项目合计固定租金模式已出租面积 8,530.25m²。

租扣取高模式按“固定租金与销售额扣点取较高值”计租。从租户数量看，一期奥莱租扣取高模式租户 50 户，二期购物中心租扣取高模式租户 203 户，合计 253 户；从已出租面积看，一期奥莱租扣取高模式已出租面积 12,975.13m²，二期购物中心租扣取高模式已出租面积 34,159.58m²，金鹰湖滨天地项目合计租扣取高模式已出租面积 47,134.71m²。

提成租金模式仅按租户销售额固定比例计租，金鹰湖滨天地项目合计租户数量仅 7 户，但单户平均收入贡献较高，能够实现项目与商户的收益共享，进一步增强租赁体系的抗风险能力与成长性。

（2）联营模式

联营模式主要是销售额扣点模式。从数据关联看，一期奥莱联营租户 160 户，已出租面积占比 51.39%，对应项目 2026 年 1-3 月租赁收入比例 63.62%（占项目整体收入 45.36%），符合“高租户规模、高面积占比、高收入占比的”“三高”特征，精准匹配一期“品牌折扣”定位，多品牌联营形成集聚效应，折扣客流带动销售额增长，进而推高扣点收入；二期购物中心联营租户 58 户，已出租面积占比 14.72%，对应项目 2026 年 1-3 月租赁收入比例 14.45%（占项目整体收入 10.62%），租户规模与收入占比均低于一期，适配二期“购物体验”定位：联营商户以餐饮、亲子等业态为主，虽单户收入贡献低于一期折扣品牌，但通过丰富业态带动客流，间接促进租赁收入增长，最终 218 户联营租户既以 24.10%的收入占比分散租赁模式风险，又通过利益绑定实现项目与商户协同增长。

（3）经销模式

经销模式当前仅 1 户商户，系金鹰湖滨天地项目自主经营的某高端化妆品品牌店铺。历史及未来预测收入与面积占比均低于 1%，对整体运营稳定性无实质影响。该商户为金鹰湖

滨天地项目唯一高端化妆品品牌，目的是作为试点将高化消费氛围引入金鹰湖滨天地项目，虽短期收入贡献有限，但长期来看有助于提高门店整体定位，拉动精致消费客群。

综合来看，项目通过“租赁为核心、联营为补充、经销为战略铺垫”的租户结构，既实现了租户高度分散与收入均衡，保障当前运营稳定性，又兼顾租户活力与未来发展，最终构建起兼具短期收益稳定与长期战略潜力的租约体系。

2、不同租户定位下的租赁单价情况

（1）租户定位分类统计情况

根据商业购物中心入驻商户的租赁面积、租期和租金水平等因素，租赁模式下的商铺租户一般又可分为主力店和专门店两类。

本项目在租赁模式下的实际运营过程中虽未对主力店和专门店进行分类管理，但综合比较在约租户的品牌、租赁面积和租金水平等要素，仍可分化表现出主力店和专门店的特征。

具体地，主力店往往有着较强的品牌影响力与聚客效能，商业项目往往通过合理的主力店设置，起到客流拉动、营收支撑、品牌引领及综合功能等多方面作用，能够提升项目整体形象与商业价值。金鹰湖滨天地项目的所有在约租户中，具备主力店属性的租户租赁面积普遍在 1000 平方米以上，租期多为 3 年以上，租金水平相对同楼层专门店较低。

专门店往往是商业项目收入的主要贡献来源。金鹰湖滨天地项目的所有在约租户中，单个专门店的租赁面积通常小于 1000 平方米，租期以 1-3 年为主。虽然单个专门店的经营规模较小，但其租金单价较高，能够提供稳定的收益基础。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰湖滨天地项目租赁模式下的在约租户定位分类情况如下表所示。

表 3-62：基准日在约租户主力店和专门店分类统计情况

单位：m²

分类	数量	数量占比	租赁面积	租赁面积占比
一期奥莱主力店	4	1.42%	7766.93	13.43%
一期奥莱专门店	54	19.22%	11427.83	19.75%
二期购物中心主力店	2	0.71%	3918.81	6.77%
二期购物中心专门店	221	78.65%	34739.82	60.05%
合计	**281**	**100.00%**	**57853.39**	**100.00%**

（2）租金单价情况

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，不动产项目的主力店和专门店租金单价情况总体保持稳定,仅个别年份存在小幅波动。

其中，主力店方面，2022 年租金单价处于较低水平。2023 年，整体消费市场出现反弹，一二期项目主力店租金单价均实现回升，随后 2024 年及 2026 年 1-3 月单价水平保持稳定。

专门店方面，2022-2023 年情况与主力店租金单价波动情况类似，2023 年整体情况较为积极，在 2024 年微调回归正常水平，并在 2026 年 1-3 月保持稳定。其中一期项目专门店平均租金单价小幅回调，主要系一期项目为带动部分区域的客流和销售，主动将部分高单价专门店合并调整为一家主力店所致，整体情况保持稳定。

不动产项目的主力店和专门店租金单价情况如下表所示。

表 3-63：金鹰湖滨天地项目主力店和专门店平均租金情况

单位：元/m²/月，不含税

期数	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期奥莱				
主力店平均租金单价[21]	55.45	56.13	54.67	56.95
主力店平均租金单价变化幅度	20.49%	1.23%	-3.54%	4.18%
专门店平均租金单价	186.12	178.77	208.74	173.33
专门店平均租金单价变化幅度	0.11%	-3.95%	8.98%	-16.96%
二期购物中心				
主力店平均租金单价	62.82	62.82	62.99	57.61
主力店平均租金单价变化幅度	8.80%	0.00%	-9.76%	-8.55%
专门店平均租金单价	253.45	254.26	226.72	239.41
专门店平均租金单价变化幅度	3.99%	0.32%	-13.01%	5.60%

（3）与可比项目租金水平对比情况

1）主力店

评估机构采用比较法确定主力店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

[21] 平均租金单价=Σ（保底租金单价×当期已租赁面积+超额提成收入（或有））/已租赁面积之和，下同。

表 3-64：主力店市场租金可比实例

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	*	*	*
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	85	82	77
装修状况	精装修	精装修	精装修
楼层	4F	3F	3F
租赁面积	1,200	1,485	1,000
建成年代	2018 年	2023 年	2018 年

2）专门店

评估机构采用比较法确定专门店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

表 3-65：专门店租金市场可比案例

比较因素	**可比实例 1**	**可比实例 2**	**可比实例 3**
对象名称	*	*	*
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	350	330	320
装修状况	精装修	精装修	精装修
楼层	1F	1F	1F
租赁面积	150	200	180
建成年代	2018 年	2023 年	2018 年

3、业态分布

不动产项目入驻商户经营业态主要为时装服饰、餐饮、零售集合、儿童、超市、娱乐休闲、生活配套、文化教育等。整体来看，不动产项目商户业态丰富，能够满足顾客的各类消费需求，具体行业比例分布见下图。

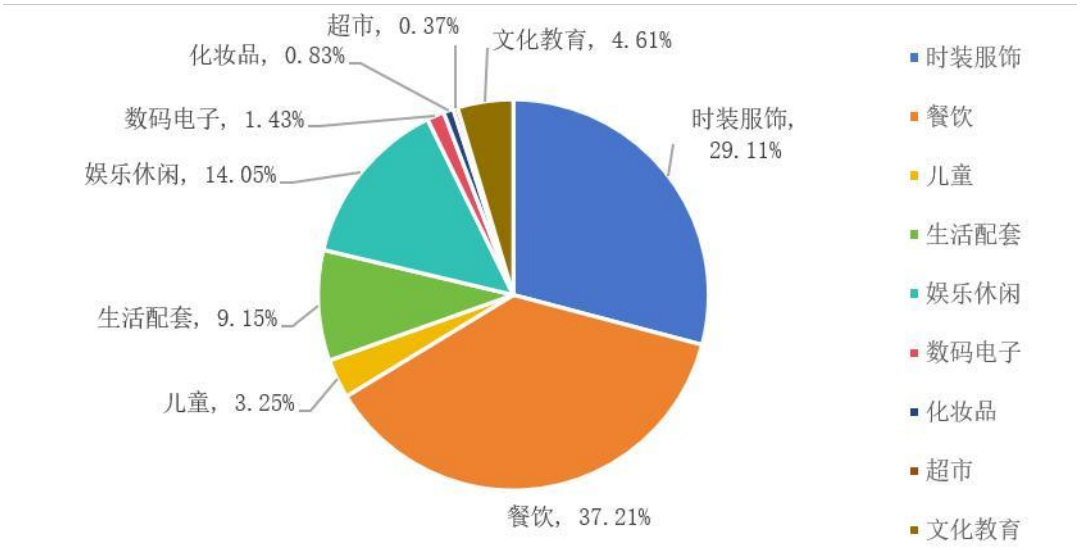


图 3-48：不动产项目租户行业分布情况（按数量）

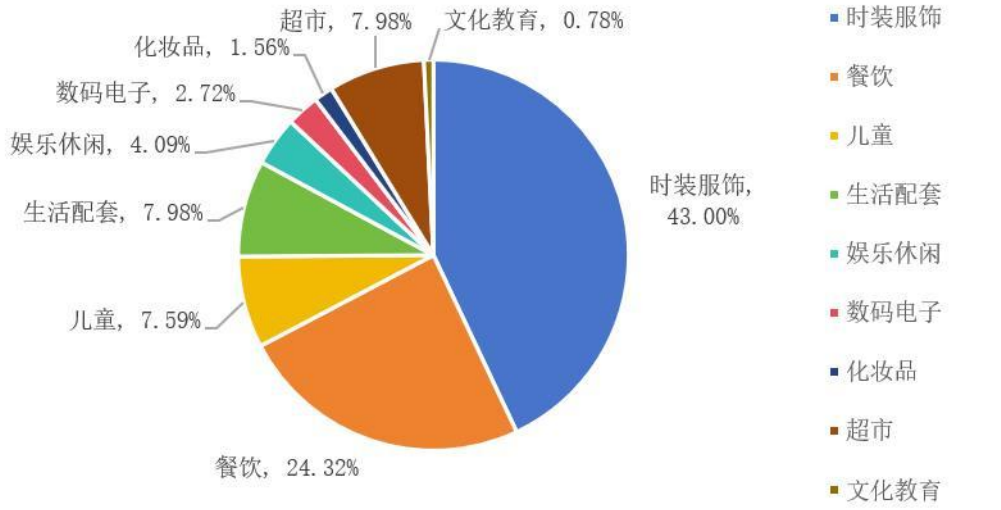


图 3-49：不动产项目租户行业分布情况（按面积）

4、收缴率分析

对于租金收入，一期项目与二期项目从 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月收缴率如下表所示：

表 3-66：历史收缴率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目收缴率	100.00%	100.00%	99.70%	98.70%
二期项目收缴率	100.00%	100.00%	99.80%	99.90%

对于联营收入，由于联营签约商户各期销售额均直接进入项目公司账户，次月根据合同约定条件进行扣点，因此对于联营收入部分，收缴率始终为 100%。

三、租赁合同的特殊条款

对样本池中使用合同模板的租赁合同，和租赁面积前十大租户的租赁合同进行核查，约定租赁期限限制、转租限制、优先购买安排、提前退租、租金优惠减免等特殊条款的情形如下：

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
限制转租条款	下述租户签署的租赁合同中约定了限制转租条款。 租户 1 签署的租赁合同约定，租赁合同签订后，出租人不能将场地出租给第三方。 租户 2 签署的租赁合同约定，出租人根据租赁合同将作为出租人权利或义务的全部或部分转移给第三方时，出租人应事先书面通知承租人并取得承租人的同意。 租户 3 签署的租赁合同约定，非经承租人同意，出租人不得将其于租赁合同项下的权利义务转让给第三方，亦不得变相（包括但不限将出租人的股权全部或部分出售给第三方、将租赁标的和/或建筑物的经营管理权/收益权转让给第三方或委托给第三方行使等行使）转让或退出租赁合同。
优先购买权条款	下述租户签署的租赁合同中约定了优先购买权条款。 租户 1 签署的租赁合同约定，在租赁合同有效期内，出租人如遇将房产所有权转让或抵押给第三方的情况，应提前三个月以书面形式通知承租人，承租人在同等条件下享有优先购买权。 租户 2 签署的租赁合同约定，出租人出售本房屋时，应优先通知承租人，并且承租人有购买的意愿时，应优先与承租人进行出售的协商。 租户 3 签署的租赁合同约定，在租期内或任何延期内，如出租人欲出售租赁标的，在出售协议签订的 30 日前应给承租人书面通知，通知包括购买人的姓名、地址、出售价格和其他条件。承租人将在同等条件下有权优先购买租赁标的连同属于租赁标的的土地使用权。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
优先承租权条款	下述租户签署的租赁合同中约定了优先承租权条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在租赁期满后，承租人在同等条件下对该房屋享有优先续租权。同时，在任何时候，如与该房屋相邻的区域若处于可出租状态，则承租人在同等条件下对上述区域享有优先扩租权。 租户 3 签署的租赁合同约定，租赁期限届满后如出租人拟继续出租的，同等条件下承租人享有优先承租权。 租户 4 签署的租赁合同约定，同等条件下，承租人有优先续租权。 租户 5 签署的租赁合同约定，如第二年销售达到一定金额优先续约。 租户 6 签署的租赁合同约定，租赁期限届满后，同等条件下承租人对标的房屋享有优先续租的权利。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
提前退租条款	除出租人特定违约情形下承租人享有单方解除权外，下述租户签署的租赁合同中约定了提前退租条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在以下情形下，承租人可提前解约： （1）营业开始日前，承租人可提前三个月书面通知出租人解除合同，并且放弃已支付的保证金。 （2）营业开始日以后的期间，承租人可提前六个月书面通知出租人解除合同，并且放弃已支付的保证金。 （3）根据承租人的月度损益表，在该房屋内承租人的营业连续 3 个月亏损时，承租人可提前 3 个月向出租人发送书面通知解除租赁合同。 （4）自开业日起其出租人的商业设施开业率连续 60 日不能达到 80%的，承租人有权立即书面通知出租人解除租赁合同。 （5）合同期内，如出租人的商业设施开业率降至 80%以下，承租人有权选择提前解约。 租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，承租人可提前解约： （1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率仍不足 80%，在装修优惠期顺延 30 日后仍未达到 80%的，承租人有权解除合同。 （2）如建筑物开业率低于 50%，承租人有权解除合同。 （3）承租人在租期或延期内有权提前四个月通知出租人解除租赁合同而无需承担违约赔偿责任。 租户 7 签署的租赁合同约定，自第三个租约年起，如发生以下情况，承租人有权选择提前解除，但需提前六个月通知出租人，双方互不承担违约责任及赔偿责任： （1）出租人商场开业率持续低于 50%或承租人所承租该物业所在门店的楼层出租人的开业率持续低于 50%； （2）在合同有效期内，承租人承租该物业所在的门店亏损达 3 个月。

租赁期限限制	样本池中租赁合同约定的租赁期限均未超过《民法典》规定的租赁期限不得超过二十年的限制。
租金优惠减免	除装修/开业免租期、按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，下述租户签署的租赁合同中约定了租金优惠减免条款。 租户 2 签署的租赁合同约定，在开业优惠期届满之日起两年内，若任一自然月承租人的月销售额（含税）低于或等于一定金额的，则当月的租金提成比例按照承租人月销售净额 4%的标准进行收取。 租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，将发生租金优惠减免： （1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率不足 80%，则装修优惠期自动顺延，直至建筑物开业率达到 80%。 （2）如建筑物开业率低于 80%，则开业率低于 80%期间的租赁费用按合同约定标准的 50%支付；如建筑物开业率低于 50%，则开业率低于 50%期间承租人免于承担租赁费用。 （3）如任何一家主力店撤店（包括撤店后引入的替代主力店撤店），出租人超过 180 天仍未引进同等业态、规模、品牌的主力店替代，则租赁费用自动下降 50%直至替代主力店进入。 租户 8 签署的租赁合同约定，在承租人不存在拖欠出租人任何费用、履行情况良好的前提下，出租人同意给予承租人租金扶持优惠。
其它特别条款	下述租户签署的租赁合同中约定了限制引入条款。 租户 3 签署的租赁合同约定，在租赁合同有效期内，在合同项下建筑物中，不再引入与承租人相同或相似经营业态（包括火锅及与火锅相似）的经营者，且不会自营亦不与第三方联营与乙方餐厅相同或相似经营业态，目前已引进的门店除外，上述品牌如到期后需要调整同类型业态，面积不得大于现有单店经营面积。 租户 7 签署的租赁合同约定，出租人须确保在承租人该物业所在购物广场内不得引进红孩子或爱婴室品牌的商户且不再亲自或允许他人经营与承租人经营业态及承租人该物业内相同或相似的计租面积超过 300 平方米的母婴童产品零售集合店（除金鹰超市及高于乙方承租人该物业楼层的 G-BABY 外），母婴童零售品类包括各品牌儿童奶粉、各品牌儿童辅食、各品牌尿不湿等主打品类。

其中，就提前退租条款、租金优惠减免条款、优先承租权条款等可能对不动产项目的经营产生限制的条款（以下简称“**经营限制条款**”），根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守租赁合同项下的义务。

就优先购买权条款等可能对不动产项目的处置产生限制的条款（以下简称“**处置限制条款**”），该等处置限制条款的行权对象仅为租户承租的商铺而非不动产项目整体物业。原始权益人拟根据《法律意见书》“七、关于不动产项目/（七）不动产项目经营情况/4.不动产项

目租赁合同签署情况”所述安排，项目公司与原始权益人正在开展不动产项目所涉租赁合同的换签工作，就该过程中所涉优先购买权的处理，具体安排及风险如下：

针对既有租户：计划通过签署补充协议的方式变更出租人为项目公司，并拟在补充协议中与相关承租人协商，约定其终止/放弃/明确不行使相关原租赁合同项下的优先购买权。目前原始权益人、项目公司正就此与相关承租人进行沟通。

针对新签约租户：项目公司拟采用的租赁合同标准文本未设置优先购买权条款，但亦未明确载明承租人放弃该项权利。根据《民法典》第七百二十八条[22]的规定，在项目公司未来处置不动产项目资产时，如适用相应租赁合同项下关于优先购买权的约定，且项目公司未在合理期限内通知前述承租人，则项目公司存在承担相应的赔偿责任的风险。

综上，在处置不动产项目资产时，项目公司应根据相应租赁合同项下关于优先购买权的约定（如适用）及法律规定，对享有优先购买权的承租人履行通知义务，如承租人在收到前述通知后的约定期限内未决定行使优先购买权，则视为承租人放弃行使优先购买权。根据《运营管理服务协议》约定，运营管理机构应按照《运营管理服务协议》的约定勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守租赁合同项下的义务。

四、租赁合同备案情况

根据原始权益人的确认，截至尽调基准日，不动产项目租赁合同均未完成租赁合同备案。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条、第十九条及第二十三条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在 30 日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。

根据《民法典》第七百零六条规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。故，如不存在其他影响合同合法有效性的情形，仅就租

[22] 《民法典》第七百二十八条：出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

赁合同未能及时进行租赁备案的情况，不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对不动产项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。在前述租赁合同完成换签后，至相关行政主管部门办理房屋租赁登记备案手续前，就每一份未备案的租赁合同，作为出租人的项目公司存在被相关房屋主管部门要求限期补办租赁备案或（如逾期不改正的）处以一千元以上一万元以下罚款的风险。

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、江苏省住房和城乡建设局站网站（https://jsszfhcxjst.jiangsu.gov.cn/）、南京市城乡建设委员会网站（https://sjw.nanjing.gov.cn/）、南京市人民政府（https://www.nanjing.gov.cn）并经原始权益人确认，截至尽调基准日，原始权益人未因不动产项目所涉租赁合同的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任。原始权益人确认，如本基金存续期间因上述租赁合同未备案的原因导致项目公司收到任何行政处罚或损失的，原始权益人应赔偿全部损失。

五、优惠减免

除装修/开业免租期、按照政策法规的要求对租金予以减免等常规情形外，下述租户签署的租赁合同中约定了租金优惠减免条款。

租户 2 签署的租赁合同约定，在开业优惠期届满之日起两年内，若任一自然月承租人的月销售额（含税）低于或等于一定金额的，则当月的租金提成比例按照承租人月销售净额4%的标准进行收取。

租户 3 签署的租赁合同约定，在以下情形下，将发生租金优惠减免：（1）截至原定装修优惠期届满前，建筑物整体未开业或开业率不足 80%，则装修优惠期自动顺延，直至建筑物开业率达到 80%。（2）如建筑物开业率低于 80%，则开业率低于 80%期间的租赁费用按合同约定标准的 50%支付；如建筑物开业率低于 50%，则开业率低于 50%期间承租人免于承担租赁费用。（3）如任何一家主力店撤店（包括撤店后引入的替代主力店撤店），出租人超过 180 天仍未引进同等业态、规模、品牌的主力店替代，则租赁费用自动下降 50%直至替代主力店进入。

租户 8 签署的租赁合同约定，在承租人不存在拖欠出租人任何费用、履行情况良好的前提下，出租人同意给予承租人租金扶持优惠。

六、补贴情况

截至 2026 年 3 月 31 日，一期奥莱项目、二期购物中心项目的收入来源不包含政府补贴。

七、不动产项目运营税收政策及优惠情况

一期奥莱项目、二期购物中心项目的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(一般计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算；简易计税方式：应纳税额按应纳税销售额乘以征收率计算)	3%，5%，6%，9%，13%
房产税	房屋原值的 70%或租金收入	1.2%、12%
土地使用税	土地面积	5 元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

八、资产选取依据

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团共运营 40 个商业零售项目，其中金鹰集团自持项目 37 个（含在建项目 4 个），租赁项目 3 个。金鹰集团运营的自持项目部分总建筑面积合计超 300 万方，可租面积超 150 万方，总投资超 230 亿元，大部分位于我国经济相对发达的江苏省区域。金鹰集团持有的部分资产情况如下：

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[23]	运营剩余年限
1	金鹰世界店	江苏省南京市	876,772.27	25
2	金鹰江苏南京新街口店	江苏省南京市	139,744.33	25
3	金鹰江苏南京珠江路店	江苏省南京市	54,511.72	18
4	金鹰江苏南京江宁店	江苏省南京市	153,586.65	27
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	江苏省南京市	12,462.02	10
6	金鹰江苏南通八仙城	江苏省南通市	23,618.21	22
7	金鹰江苏南通江海名苑	江苏省南通市	8,303.80	16
8	金鹰江苏南通中心店	江苏省南通市	31,353.88	-

[23] 统计口径为经营中项目为产权面积（包含地上和地下）。

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[23]	运营剩余年限
9	金鹰江苏南通南大街店	江苏省南通市	9,297.10	18
10	金鹰江苏南通人民路店	江苏省南通市	30,190.82	16
11	金鹰江苏昆山店	江苏省昆山市	249,800.40	25
12	金鹰江苏淮安店	江苏省淮安市	55,767.66	17
13	金鹰江苏溧阳店	江苏省常州市	35,286.09	25
14	金鹰江苏常州创达	江苏省常州市	18,362.37	21
15	金鹰江苏丹阳店	江苏省镇江市	93,635.68	21
16	金鹰江苏扬州江都店	江苏省扬州市	112,756.15	30
17	金鹰江苏扬州文昌店	江苏省扬州市	37,199.01	16
18	金鹰江苏盐城聚龙湖店	江苏省盐城市	167,306.75	25
19	金鹰江苏盐城奥莱店	江苏省盐城市	34,823.13	25
20	金鹰江苏盐城建军路店	江苏省盐城市	88,164.84	22
21	金鹰江苏徐州彭城店	江苏省徐州市	104,976.79	18
22	金鹰江苏徐州人民路店	江苏省徐州市	37,457.07	20
23	金鹰江苏泰州店	江苏省泰州市	99,804.9	19
24	金鹰江苏宿迁店	江苏省宿迁市	119,639.25	25
25	金鹰江苏苏州高新店	江苏省苏州市	154,699.73	19
26	金鹰安徽芜湖滨江店	安徽省芜湖市	81,396.55	25
27	金鹰安徽芜湖中心店	安徽省芜湖市	38,277.14	20
28	金鹰安徽马鞍山店	安徽省马鞍山市	98,133.94	26
29	金鹰云南昆明店	云南省昆明市	116,816.92	23
30	金鹰上海店	上海市	45,760.21	21
31	金鹰陕西西安高新店	陕西省西安市	32,878.58	26

综合考虑不动产项目和原始权益人及其控股股东持有的其他同类资产的区域分布、盈利能力、股权结构等情况，将一期奥莱项目、二期购物中心项目作为本基金的初始拟投资不动产项目资产，主要原因如下：

（一）不动产项目具有区位优势

原始权益人持有的不动产资产分布重要集中在江苏地区。作为江苏省省会，相较其他区域，不动产项目所在的南京市的城市能级及总体经济发展水平均排名相对靠前。从微观区位看，一期奥莱项目、二期购物中心项目均坐落于江苏省南京市栖霞区，地处仙林大学城中心，周边汇集了大量的学生、职工等消费人群，区域交通网络发达，地铁、公交线路众多，商业

氛围良好。依托着较好的区位优势及自身科学的管理，自正式运营以来一直保持较高的出租率水平。

因此，综合考虑城市能级和区域商圈繁荣程度等因素，一期奥莱项目、二期购物中心项目适合作为本基金的初始拟投资不动产项目资产。

（二）不动产项目运营成熟，开始运营时间较早、出租率水平较高

一期奥莱和二期购物中心项目分别于 2011 年、2017 年开始运营，开始运营的时间较早。截至 2026 年 3 月 31 日，两个项目的期末时点合计出租率 96.83%，整体出租率持续维持在较高水平，经营情况成熟稳定。

（三）项目定位高端、运营优质

金鹰湖滨天地是全国首家“精品购物+品质街区+湖滨公园”的公园式综合商业体，打造集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游、文化等为一体的休闲购物主题公园，吸引城市中高端消费阶层居民客群。本项目也是南京唯一拥有内湖景观及市民公园的商业体，整体定位为“自成商圈，全客群覆盖的休闲购物公园”，其中一期项目定位精品知名品牌折扣+品质街区，二期项目定位可逛、可玩、可食的潮流购物中心。截至本材料出具日，根据原始权益人提供的数据，金鹰湖滨天地周边 3 公里覆盖人群 28-33 万人、辐射住宅面积 500 万平方米，客群覆盖 16 余所高校和逾 1,700 个政企办公单位配套，周边资源优势突出，人文特色显著，区位地理佳。

金鹰湖滨天地项目目标客户覆盖中心客群、教育板块客群、创业园客群、白领客群和物业板块客群共五大客群。具体来看：1）中心客群为家庭收入 50 万以上的新中产阶级，其年龄在 25-40 岁之间，追求生活品质与精神享受，是金鹰湖滨天地的主力客群；2）教育板块客群为对精英教育有一定诉求，追求优质教育资源的家庭；3）创业园客群为周边南京紫东国际创意园、徐庄高新技术产业园、苏宁集团、熊猫电子等园区客群。4）白领客群为逾 1,700 个企事业单位的在职白领，金鹰湖滨天地项目定位为白领客群逛街购物就餐的“后花园”；5）物业板块客群覆盖栖霞区域中高端住宅及别墅业主群。

截至本材料出具日，金鹰湖滨天地项目拥有约 34 万 VIP 会员，其中中心客群占比 30%以上，全年贡献消费额超 10 亿元。

综上，不动产项目作为本基金的初始拟投资资产在区域分布、盈利能力、股权结构等方面均具有优势。

九、同业竞争情况

1.原始权益人、运营管理机构持有或运营管理的同类资产情况

截至尽调基准日，除不动产项目外，原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目。

2.避免利益冲突的措施

就上述同业竞争可能引发的利益冲突风险，原始权益人拟采取如下利益冲突防范措施：

原始权益人已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：“（1）截至本承诺函出具之日，除不动产项目外，本公司及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）；（2）在本公司关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如本公司及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。本公司承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；（3）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施；（4）在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

原始权益人控股股东金鹰国际及金鹰商贸已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要承诺内容如下：“（1）截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人控股股东、原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目；（2）在原始权益人控股股东提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人控股股东、原始权益人及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人控股股东将并将督促原始权益人采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式

通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人控股股东承诺将并将督促原始权益人避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促原始权益人避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生；（3）在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人控股股东承诺将督促原始权益人与基金管理人积极协商解决措施；（4）在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人控股股东违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人控股股东承担。”

同时，基金管理人、项目公司与运营管理机构在签署的《运营管理服务协议》中约定：“在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与本协议项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保本协议项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与本协议项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务”。

十、对不动产项目有重大影响的会计政策和估计

（一）投资性房地产

1、投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3、对成本模式计量的投资性房地产，采用平均年限法进行折旧与摊销。各类投资型房地产折旧年限和折旧率如下。

投资性房地产	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20.00-50.00	5.00	1.90-4.75
土地	平均年限法	40.00	0.00	2.50

4、投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5、当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（二）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3、固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率

如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
专业设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
运输工具	平均年限法	4-5	10.00	18.00-22.50
电子设备	平均年限法	3-10	10.00	9.00-30.00
办公设备	平均年限法	5	10.00	18.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(5)公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（三）收入

1、收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。本公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2、收入的具体原则

公司的租赁收入按直线法在合同期间内确认收入。

公司提供的物业管理服务按时段法确认收入，根据已服务天数占总服务天数的比例或其他合理方式确定履约义务进度。

（四）重要会计政策变更

本报告期无重要的会计政策变更事项。

（五）会计估计变更说明

本报告期无会计估计变更事项。

十一、运营年限

表 3-67：项目运营时间表

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）

项目名称	起始运营时间	已运营年限（年）
一期奥莱	2011 年 4 月	14
二期购物中心	2017 年 11 月	7

截至本材料出具日，金鹰湖滨天地项目整体运营满 3 年，运营成熟稳定。

十二、不动产项目现金流的真实性

原始权益人依法享有不动产项目的所有权及使用权，并依据与商户或第三方签署的租赁、联营或其他有效协议，以合规方式取得收入；由此产生的现金流均来源于真实、合法的经营活动，不动产项目现金流真实有效。

不动产项目运营成熟稳定，收益稳健，现金流持续且稳定，具备长期稳健运营的基础和良好的成长空间。

待适当履行完毕内部重组相关程序且项目公司就不动产项目取得《不动产权证书》后，不动产项目现金流将属于项目公司。

十三、不动产项目现金流的独立性

不动产项目主要收入来源为入驻商户产生的租金收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入（租赁模式下的物业费和联营模式下的综合管理费统称为综合管理费）、停车场收入和其他收入。项目公司报告期内营业收入全部来自不动产项目资产的运营收入，不动产项目资产相关收入来自市场化商户，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流具备独立性。

十四、不动产项目现金流的分散性

1、收入集中度情况

目前不动产项目合计共 500 个商户，截至 2026 年 3 月末，一期奥莱、二期购物中心可出租面积分别为 40,976.04m²和 46,706.88m²，合计可出租面积为 87,682.92m²。整体出租率为 96.83%，运营状况成熟稳定。

表 3-68：底层项目租赁情况

物业名称	建筑面积（m²）	可出租面积（m²）	租户数量
一期奥莱	101,645.70	40,976.04	218
二期购物中心	148,361.49	46,706.88	282
合计	**250,007.19**	**87,682.92**	**500**

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目租户的租金分散度较高，前十大租户中无单一租户

收入占比超过 10%，前十大租户收入占比为 9.99%，出租面积占比为 17.51%，不动产项目受单一租户影响的程度低。

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目前十大租户租赁面积及收入占比信息见下表。

表 3-69：不动产项目收入前十大租户租赁情况

排名	租户业态	计租面积（m²）	租赁起始日期	租赁终止日期	占总租赁收入比例
1	时装服饰	654.32	2025-03-01	2028-03-31	1.77%
2	娱乐休闲	3,959.15	2025-03-01	2035-02-28	1.27%
3	时装服饰	230.51	2025-06-01	2026-05-31	1.16%
4	娱乐休闲	102.1	2024-10-07	2027-10-06	1.06%
5	娱乐休闲	2,811	2018-12-01	2032-11-30	0.96%
6	数码电子	338.27	2024-12-03	2027-11-30	0.90%
7	时装服饰	316.9	2025-07-01	2026-06-30	0.79%
8	时装服饰	229	2024-06-20	2026-06-19	0.72%
9	时装服饰	534	2025-06-01	2026-05-31	0.70%
10	生活配套	564.41	2025-01-01	2030-04-10	0.66%

表 3-70：不动产项目计租面积前十大租户租赁情况

排名	租户业态	计租面积（m²）	租赁起始日期	租赁终止日期	面积占比
1	娱乐休闲	3,959.15	2025/3/1	2035/2/28	4.52%
2	娱乐休闲	2,811.00	2018/12/1	2032/11/30	3.21%
3	文化教育	1,498.77	2024/6/4	2026/6/3	1.71%
4	餐饮	1,260.91	2024/10/25	2032/10/31	1.44%
5	食品及超市	1,107.81	2025/10/20	2032/1/31	1.26%
6	餐饮	1,048.10	2022/6/15	2030/6/14	1.20%
7	时装服饰	994.17	2018/1/15	2028/1/14	1.13%
8	餐饮	900.00	2025/7/1	2027/6/30	1.03%
9	娱乐休闲	891.81	2024/2/20	2029/2/19	1.02%
10	餐饮	864.29	2020/9/30	2029/1/31	0.99%

2、出租率分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，一期奥莱与二期购物中心的出租率如下表所示：

表 3-71：不动产项目历史年末/期末出租率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期奥莱出租率	96.10%	96.15%	97.11%	96.37%
二期购物中心出租率	98.08%	96.02%	98.87%	97.23%

2023-2026 年 3 月末，一期奥莱和二期购物中心出租率整体平稳。

3、免租期情况分析

截至 2026 年 3 月 31 日，不动产项目的租赁合同无免租期约定，不提供免租期，仅在商户装修期间约定一定时间装修免租期，期间不收取租金，但收取其他相关费用。

4、租赁到期时点分析

截至 2026 年 3 月 31 日，现有租户的租约期限分布及到期情况如下：

表 3-72：入池资产租约到期期限分布情况

租约到期年份	数量（户）	租赁面积（平方米）	占总出租面积（%）
2026 年	240	27,507.02	32.40%
2027 年	146	19,273.19	22.70%
2028 年	54	10,614.92	12.50%
2029 年	18	6,172.01	7.27%
2030 年	29	94,85.39	11.17%
2031 年以后	13	11,851.71	13.96%
合计	**500**	**87,682.92**	**100.00%**

目前租户中面积占比 32.40%的租户将会在 2026 年到期，主要原因在于运营管理机构通过控制店铺租期长度等方式主动管理租户续租、换租并保持调租灵活性，同时主动汰换部分经营情况不佳的店铺，借此保持入驻商铺的活力和竞争力，保障收入持续增长并优化整体收入结构。尽管目前入驻租户剩余租约相对较短，但基于租户续约率，入池资产的租赁情况能够实现动态平衡。

截至 2026 年 3 月末，不动产项目的加权平均剩余租期[24]为 2.35 年，其中一期项目的加权平均剩余租期为 2.46 年，二期项目的加权平均剩余租期为 2.23 年。

5、续约率分析

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，按租赁面积口径计算，不动产项目入驻商户续约率分别

[24] 加权平均剩余租约期限（租赁面积口径）=Σ（租约剩余天数/365×租赁面积）/已出租面积。

为 80.16%、76.90%、76.27%和 78.08%，租户续签意愿较强。截至 2026 年 3 月 31 日，出租率整体维持在 96.83%，基本保持稳定，集中到期风险较低且可控。

对于即将到期续期的铺位，运营管理机构将会提前向租户发出表明有意行使续约权的书面通知，并启动相关租赁条约洽谈，续期租约会于现有租约到期前订立。对于考虑品牌汰换的铺位，运营管理机构将根据招调计划提前启动新租户与租赁条约洽谈，以品牌知名度、商务条件等几个重要因素确定最终签约品牌。

综上所述，整体而言不动产项目租约集中到期风险较低，租约稳定性较高，租约结构能够在保持一定程度的现金流稳定性的同时也保有未来一定的增长空间。

第三节 存在重要影响的其他事项

一、有重要影响的合同情况

项目公司均系依法设立并有效存续的企业法人，原始权益人合法持有各项目公司全部股权，且该等股权不存在质押、冻结等权利限制情况；一期项目及二期项目已根据其适用的法律法规依法完成固定资产投资建设的基本程序；其现状用途符合相关规定及政策且已购买保险；不动产项目近三年未出现影响项目稳定运营的重大合同纠纷情况。

二、有较大影响的诉讼及仲裁

经中国证监会网站、国家金融监督管理总局网站、国家外汇管理局网站、中国人民银行网站、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、财政部网站、国家税务总局网站、国家税务总局江苏省税务局网站、国家企业信用信息公示系统、“信用中国”平台、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进行的公开信息渠道检索，截至 2026 年 7 月 20 日，于前述信息渠道，项目公司不存在被公布为失信被执行人的情形，项目公司在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域不存在重大行政处罚记录或失信记录，项目公司不存在被公示为重大税收违法案件当事人的情形。

三、其他机构

本次交易中未安排其他对投资者收益有重大影响的机构。

第四章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估情况

一、不动产项目的评估情况

（一）评估基准日

评估基准日为 2026 年 3 月 31 日。

（二）估价方法

仲量联行在认真分析所掌握的资料并对项目进行实地查勘后，根据项目的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》和《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

（三）估价过程

评估机构仲量联行遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响不动产项目价格的因素，并运用适当的估价方法，确定入池资产于价值时点 2026 年 3 月 31 日的合计估值为 32.07 亿元，具体情况见下表：

表 4-1：入池资产估值情况

项目名称	权利人	建筑面积(平方米)	租赁面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	市场价值(万元)
一期奥莱	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	101,645.70	40,976.04	11,934	121,300
二期购物中心	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	148,361.49	46,706.88	13,440	199,400
合计	-	**250,007.19**	**87,682.92**	-	**320,700**

（四）评估参数设置依据

1、折现率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50921-2015），报酬率的确定方法一般有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入。

本次评估测算采用累加法进行确定，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。细化公式为：

报酬率=安全利率+风险投资报酬率

安全利率：参照价值时点（2026 年 3 月 31 日）十年期国家债券的收益率作为安全利率。

风险投资报酬率：等于投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率等三项补偿之和，并扣减除投资带来的优惠率。

（1）投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。

（2）管理负担补偿率：是指一项投资因所要求的管理活动越多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。

（3）缺乏流动性补偿率：是指投资者在投资资金后，对因此损失的资金流动性要求的补偿。

（4）投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能会使投资人获得某些额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。

综上，根据不动产项目的实际情况，综合确定估价对象的报酬率为 6.5%。

2、估值参数

（1）运营收入的确定

不动产项目运营收入主要包含主营业务收入及其他业务收入。其中主营业务收入包括租赁收入（含租赁模式及联营模式）、直接销售收入、停车场收入及综合管理费收入，其他业务收入包括广告费收入及其他收入。截至价值时点，不动产项目可租赁面积合计 87,682.92 平方米，其中一期项目可租赁面积合计 40,976.04 平方米，二期项目可租赁面积合计 46,706.88 平方米。其中一期项目已出租面积合计 39,489.17 平方米，出租率为 96.37%，签约供应商户合计 218 户，商户运营模式划分为租赁模式及联营模式；二期项目已出租面积合计 45,415.07 平方米，出租率为 97.23%，签约供应商户合计 282 户，商户运营模式划分为租赁模式、联营模式及经销模式。具体情况如下表所示：

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
一期项目	租赁	20,131.73	固定租金	6	5,741.26	14.54%
			租扣取高	50	12,975.13	32.86%
			提成租金	2	478.37	1.21%

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
	联营	20,844.31	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
合计		**40,976.04**		**218**	**39,489.17**	**100.00%**
二期项目	租赁	39,844.66	固定租金	15	2,788.99	6.14%
			租扣取高	203	34,159.58	75.22%
			提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	6,792.22	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	70.00	转售利润	1	70.00	0.15%
合计		**46,706.88**		**282**	**45,415.07**	**100.00%**

1）联营及经销模式收入

a、联营模式收入

一期项目联营模式已出租面积合计 20,294.41 平方米，租户合计 160 户；二期项目联营模式已出租面积合计 6,686.44 平方米，租户合计 58 户。联营模式的计租方式包含实销保底、目标销售及固定收益。2023 年至 2026 年一季度，一期项目与二期项目联营商户收入情况如下表所示：

表 4-2：历史三年及最新一期联营收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2
一期项目联营收入	5,708	5,273	4,803	
二期项目联营收入	1,917	1,856	1,851	

备注：二期项目联营收入不包含超市收入

一期项目与二期项目分别于 2011 年、2017 年正式运营，期间运营情况良好。仲量联行对于联营商户未来联营收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定 2023-2025 年平均联营收入作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年至五年增长率为 2.75%，五年后增长率为 2.5%。

b、经销收入

一期项目无经销模式租户；二期项目经销模式已出租面积合计 70 平方米，租户合计 1 户。2023 年至 2026 年一季度，二期项目经销商户收入成本情况如下表所示：

表 4-3：历史三年及最新一期经销商户收入成本情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
直接销售收入	114.87	199.94	200.71	59.71
直接销售成本	108.01	186.94	187.98	56.22
经销收入（直接销售收入-直接销售成本）	6.86	13.00	12.73	3.49

仲量联行对于经销商户未来毛收入的预测，充分考虑了二期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，参考 2025 年平均经销毛收入 12.73 万元，设定 2025 年全年毛收入为 12.73 万元作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年至五年增长率为 2.75%，五年后增长率为 2.5%。

2）租赁模式收入

不动产项目租赁模式已出租面积合计 57,853.39 平方米，其中一期项目为 19,194.76 平方米，二期项目为 38,658.63 平方米。本次评估对于租赁模式下租户租金计取方式分为固定租金收入、租扣取高收入及多经收入三部分。

a、固定租金收入

固定租金收入，在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定的租金水平进行预测；租赁合同存续期外的租金收入，根据市场租金水平进行测算；对于未出租部分的租金收入预测按照市场租金水平进行测算。

（a）市场租金水平的确定

本次评估根据商铺规划功能的不同将租户分为主力店及专门店，其中主力店的市场租金沿用目前合同租金水平，专门店通过采用比较法选择与不动产项目类似的可比案例修正分别预测其市场租金水平。

主力店

主力店主要功能为客流带动、品牌引领等，一般该类租户租赁面积大、租期较长，平均租金水平也低于专门店等小面积商铺。本次评估将租赁面积大于 1,000 平方米的租户设定为主力店。

截至价值时点，一期项目主力店共 4 户，合计租赁面积 7,766.93 平方米，合同平均租金水平为 62 元/平方米/月/含税。本次估价仲量联行出于谨慎原则，一期项目主力店的市场租

金沿用目前合同租金水平，即 62 元/平方米/月/含税。

截至价值时点，二期项目主力店共 2 户，合计租赁面积 3,918.81 平方米，合同平均租金水平为 63 元/平方米/月/含税。本次估价仲量联行出于谨慎原则，二期项目主力店的市场租金沿用目前合同租金水平，即 63 元/平方米/月/含税。

专门店

专门店为专门经营某一类商品或某一类商品中的某一品牌的商店，是商城主要的租金收入来源。一般该类租户租赁面积小、租期较短，平均租金水平受楼层、位置影响大。本次评估将租赁面积小于 1000 平方米的租户设定为专门店。

仲量联行采用比较法确定专门店市场租金水平，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。不动产项目和可比实例概况如下表：

表 4-4：专门店租金市场可比案例

比较因素	不动产项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	金鹰湖滨天地	购物中心 1	购物中心 2	购物中心 3
位置	栖霞区	栖霞区	栖霞区	栖霞区
租金（元/平方米/月/含税）	待估	360	340	330
装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修
楼层	1F	1F	1F	1F
租赁面积	-	150	200	180
建成年代	2017 年	2018 年	2023 年	2018 年
交易情况	正常	正常	正常	正常
成交日期	-	2026 年 3 月	2026 年 3 月	2026 年 3 月

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整后得出不动产项目的比准租金单价，见下表：

表 4-5：专门店市场租金修正

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	购物中心 1	购物中心 2	购物中心 3
交易租金（元/平方米/月）	360	340	330
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况调整系数	100/100	100/97	100/97
实物状况调整系数	100/100	100/100	100/100
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
修正和调整系数	1.00	1.03	1.03
比准租金（元/平方米/月）	360.0	350.2	339.9
租金（元/平方米/月）	350.0		

截至价值时点，一期项目专门店共 54 户，合计租赁面积 11,427.83 平方米，其中 1F 平均租金水平为 234 元/平方米/月/含税，本次估价出于谨慎原则，一期项目专门店的市场租金沿用目前合同租金水平，即 240 元/平方米/月/含税。

一期项目安装有多组自动扶梯及电梯，各楼层通达度便捷。根据市场调查，结合一期项目历史经营情况数据，一期项目专门店分布于 G 层至 4 层，其中 G 层租赁条件类似于 1 层，故对其不作修正，其他楼层在一层专门店市场租金的基础上考虑 50%-70%的楼层修正，修正后一期项目专门店各层市场租金取值范围为 120.0-240.0 元/平方米/月/含税。

截至价值时点，二期项目专门店共 221 户，合计租赁面积 34,739.82 平方米，其中 1F 平均租金水平为 349 元/平方米/月/含税；根据仲量联行对二期项目所处区域租金水平的了解，结合二期项目历史租金水平及现状，通过比较法的测算确定二期项目一层专门店的市场租金为 350.0 元/平方米/月/含税。

二期项目安装有多组自动扶梯及电梯，各楼层通达度便捷。根据市场调查，结合二期项目历史经营情况数据，二期项目专门店分布于 B1 层至 4 层，其中 B1 层租赁条件类似于 1 层，故对其不作修正，其他楼层在一层专门店市场租金的基础上考虑 50%-70%的楼层修正，修正后二期项目专门店各层市场租金取值范围为 175.0-350.0 元/平方米/月/含税。

（b）不动产项目免租期的确定

不动产项目运营方根据租期长短给与租赁商户一定的免租期优惠。仲量联行根据市场调查并参考不动产项目历史实际情况，谨慎设定一期与二期项目未来给与新签租赁租户每年 20 天的免租期优惠。

（c）固定租金增长率水平

截至价值时点，不动产项目已签约租户中规定的租赁合同年租金增长率在 2-4%，其所处栖霞区零售物业市场新增供给稀缺，人均收支水平和社会消费水平稳步增长，需求稳定，

周边类似商业房地产租赁租金增长率水平在 2-5%左右。

仲量联行参考不动产项目历史运营情况，并结合区域市场发展前景，同时谨慎考虑，设定一期项目与二期项目固定租金增长率首年不做增长，第二年至十年增长率为 2.75%，十年后增长率为 2.5%。

b、提成租金收入

提成租金收入包含租扣取高计租租户的提成租金部分以及提成计租租户的收入。本次评估对于租扣取高计租租户的提成租金部分，以租扣取高租户固定租金收入作为预测基数，以 2023 年至 2026 年一季度平均提成比率进行预测；对于提成租金收入部分，以提成租户历史前三年（经营周期未满三年的提成租户参考经营起至今的平均销售额）的平均销售额作为预测销售额基数，以租赁合同约定的提成扣率预测提成租金收入。

（a）租扣取高计租租户的提成收入

截至价值时点，一期项目租扣取高计租租户共 50 户，合计租赁面积 12,975.13 平方米；二期项目租扣取高计租租户共 203 户，合计租赁面积 34,159.58 平方米。2023 年至 2026 年一季度，一期项目和二期项目租扣取高计租租户收入及平均提成比率情况如下表所示：

表 4-6：租扣取高租户收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目租扣取高租户总收入	3,792.67	3,679.41	2,975.57	650.66
一期项目租扣取高租户固定租金收入	3,717.95	3,583.05	2,924.55	628.32
一期项目租扣取高租户提成租金收入	74.72	96.36	51.02	22.34
二期项目租扣取高租户总收入	9,841.56	9,425.57	9,399.37	2,428.64
二期项目租扣取高租户固定租金收入	9,059.83	8,970.42	8,914.26	2,315.02
二期项目租扣取高租户提成租金收入	781.73	455.15	485.11	113.62

根据原始权益人提供的 2023 年至 2026 年第一季度历史数据，本次评估预测扣率采用

2023 年-2025 年提成比例平均数，于预测收益期内保持稳定。

（b）提成计租租户的收入

截至价值时点，一期项目提成计租租户共 2 户，合计租赁面积 478.37 平方米；二期项目提成计租租户共 5 户，合计租赁面积 1,710.06 平方米。

仲量联行对于提成租户未来销售额的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，同时谨慎考虑，设定提成计租租户年销售额于首年不做增长，第二年至十年增长率为 2.75%，十年后增长率为 2.5%。

c、多经收入

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的多经收入如下表所示：

表 4-7：历史多经收入情况

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目多经收入	77.66	266.19	169.30	47.02
二期项目多经收入	696.19	816.15	661.29	170.83

仲量联行对于多经收入的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年多经收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

3）不动产项目出租率的确定

不动产项目地处仙林大学城中心，周边汇集了大量的学生、职工等消费人群，区域交通网络发达，地铁、公交线路众多，商业氛围良好。依托着较好的区位优势及自身科学的管理，自正式运营以来一直保持较高的出租率水平。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度出租水平如下表所示：

表 4-8：历史出租率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目出租率	96.10%	96.15%	97.11%	96.37%
二期项目出租率	98.08%	96.02%	98.87%	97.23%

截至 2026 年第一季度，南京市零售物业市场总存量超 700 万平方米，栖霞区内两大商圈的零售物业出租率水平在 90%-95%左右区间。仲量联行根据对项目所处区域商业房地产空置情况的了解，结合项目历史经营情况数据，综合考虑设定一期项目和二期项目的未来出

租率水平保持 95.0%。

4）不动产项目收缴率的确定

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度收缴率如下表所示：

表 4-9：历史收缴率情况统计

年度	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
一期项目收缴率	100.0%	100.0%	99.7%	98.7%
二期项目收缴率	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%

不动产项目历史租赁收入收缴情况良好，均保持近 100%。但出于谨慎考虑仲量联行设定一期项目与二期项目的未来租赁收入收缴率为 99.5%。

5）综合管理费收入

不动产项目综合管理费收入包含向联营模式租户收取的管理费及租赁模式租户收取的管理费两部分。

a、联营模式综合管理费收入

一期项目与二期项目 2023 年至 2026 年一季度的综合管理费收入如下表所示，其综合管理费收入稳定：

表 4-10：历史综合管理费收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目综合管理费收入	1,507.62	1,504.57	1,546.48	397.26
二期项目综合管理费收入	544.49	563.57	521.25	133.48

仲量联行对于联营模式租户收取的综合管理费收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2023-2025 年综合管理费收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

b、租赁模式综合管理费收入

截至价值时点一期项目与二期项目的管理费收取标准为 60~75 元/平方米/月/含税，部分品牌商户会给予一定的优惠。

仲量联行对于租赁合同存续期内的综合管理费收入根据合同约定水平进行预测；对于租赁合同存续期外的综合管理费收入预测，谨慎考虑仍以原租赁合同的综合管理费收取标准作

为基数进行预测，设定于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

6）停车收入

a、一期项目停车收入

一期项目地下停车库合计车位 688 个，截至价值时点已整体出租。租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，租金标准按照(停车场现金类收入-停车场相应成本税费)*95%收取租金。

一期项目 2023 年至 2026 年一季度的停车收入如下表所示：

表 4-11：一期项目历史停车收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
停车收入	190.48	190.48	190.48	72.74

仲量联行对于停车收入的预测，充分考虑了一期项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2026 年第一季度停车收入还原到全年 290.96 万元/不含税作为预测基数，第二年起每年增长率为 1.0%。

b、二期项目停车收入

二期项目地下停车库合计车位 1501 个，截至价值时点已整体出租。其租赁期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，租金标准按照(停车场现金类收入-停车场相应成本税费)*95%收取租金。

二期项目 2023 年至 2026 年一季度的停车收入如下表所示：

表 4-12：二期项目历史停车收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
停车收入	598.17	536.87	541.37	141.85

仲量联行对于停车收入的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定以 2026 年第一季度停车收入还原到全年 567.40 万元/不含税作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

7）其它业务收入

不动产项目其它收入主要包括促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入及其他收入。

a、促销费、刷卡手续费及信息服务费

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的促销费、刷卡手续费及信息服务费如下表所示：

表 4-13：促销费、刷卡手续费及信息服务费占比情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目	654.52	610.33	444.45	145.79
一期项目运营收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
占运营收入比例	5.0%	4.9%	3.8%	5.0%
二期项目	556.21	525.62	407.49	105.23
二期项目运营收入	17,949.91	17,856.88	18,202.51	4,552.13
占运营收入比例	3.1%	2.9%	2.2%	2.3%

仲量联行对于促销费、刷卡手续费及信息服务费的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及收入相关性，设定一期项目每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期运营收入的 4.5%，二期项目每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期运营收入的 2.8%。

b、展示费、仓储服务费、特约服务收入、维修费、广告费收入及其他收入

一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的展示费、仓储服务费、特约服务收入、维修费、广告费收入及其他收入如下表所示：

表 4-14：历史展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入情况统计

单位：万元/不含税

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目	243.90	354.44	244.09	51.68
二期项目	174.84	190.81	228.49	50.63

仲量联行对于展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入的预测，充分考虑了一期项目与二期项目历史经营情况及收入相关性，设定以 2023-2025 年展示费、仓储服务费、维修费、特约服务收入、广告费收入及其他收入作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

通过上述计算，得出：

运营收入=联营及经销收入+租赁收入+综合管理费收入+停车收入+其它业务收入

（2）运营成本及费用的确定

运营成本及费用指在运营商业房地产时，运营方应负担的各项成本及费用。不动产项目运营成本及费用主要包含管理费用、营销费用、维护费用、保险费用及能源净支出。各项费用取值计算过程如下：

1）管理费用

不动产项目管理费用主要为职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费及其他费用。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的管理费用如下表所示：

表 4-15：历史管理费用情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目管理费用	1,064.82	1,193.31	1,008.57	253.63
二期项目管理费用	1,764.76	2,160.39	2,073.02	457.17

仲量联行对于管理费用的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年管理费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 2.0%。

2）营销费用

不动产项目营销费用主要为广告展览促销费。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的营销费用如下表所示：

表 4-16：历史营销费用情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目营销费用	81.88	72.02	45.04	10.93
二期项目营销费用	157.03	137.13	77.50	34.76

仲量联行对于营销费用的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年营销费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 1.0%。

3）维护费用

不动产项目维护费用主要为维修维保、清洁卫生费、安保费。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的维护费用如下表所示：

表 4-17：历史维护费用情况统计

单位：万元

年度		2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目维护费用	修理费及维保费	149.93	148.16	163.88	11.58
	清洁卫生费及安保费	456.39	442.49	446.84	126.33
二期项目维护费用	修理费及维保费	309.30	336.11	234.94	19.84
	清洁卫生费及安保费	632.39	648.10	663.06	159.24

仲量联行对于维护费用的预测，充分考虑了不动产项目历史经营情况及费用相关性，设定以 2023-2025 年维护费用平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年起每年增长率为 2.0%。

4）保险费用

保险费用指产权方为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据原始权益人提供的历史保险费缴纳情况，本次评估参考 2026 年保险费实际支出金额，设定一期项目未来每年保险费的支出为 20.95 万元/年，二期项目未来每年保险费的支出为 36.63 万元/年。

5）能源净支出

能源净支出指在运营商业房地产时，由非租户承担的商场公区电费、公区空调费、水费、取暖等费用。一期项目与二期项目从 2023 年至 2026 年一季度的能源净支出如下表所示：

表 4-18：历史能源费净支出及占比情况统计

单位：万元

年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一期项目能源净支出	613.19	559.43	586.45	171.25
一期项目运营收入	13,173.53	12,573.11	11,683.58	2,889.06
占运营收入比例	4.7%	4.4%	5.0%	5.9%
二期项目能源净支出	1,024.79	944.37	1,023.01	268.28
二期项目运营收入	17,949.91	17,856.88	18,202.51	4,552.13
占运营收入比例	5.7%	5.3%	5.6%	5.9%

仲量联行对于能源净支出的预测，充分考虑了一期项目与二期项目的历史经营情况，参考 2023 年-2025 年能源净支出占运营收入比例平均值，设定一期项目每年能源净支出为当年运营收入的 4.7%，二期项目每年能源净支出为当年运营收入的 5.5%。

通过上述计算，得出：

年运营总费用=管理费用+营销费用+维护费用+保险费用+能源净支出

（3）运营税费的确定

运营税费指在运营商业房地产时，运营方应负担的各项税金。不动产项目运营税费主要包含增值税附加、房产税、城镇土地使用税及印花税。各项费用取值如下表所示：

表 4-19：运营税费计税基础及税率选取情况

税费	计税基础	税率
增值税	租赁收入、停车收入	9%
	联营收入、经销收入	0~13%
	综合管理费收入、其他收入	6%
增值税附加	增值税	12%
房产税	从价计征：房产原值的 70%	1.2%
	从租计征：租赁收入及停车收入	12%
城镇土地使用税	宗地面积	5.00 元/平方米/年
印花税	运营收入	0.1%

1）增值税附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）及相关税法规定，不动产项目应纳税收入包含联营收入、租赁收入、综合管理费收入、停车收入以及其他收入。根据原始权益人提供的资料，不动产项目 2026 年 3 月起采用一般计税模式，其中租赁收入、停车收入增值税税率为 9%。综合管理费收入、其他业务收入增值税销项税率为 6%，联营及经销收入增值税销项税率为 0~13%，各项收入分别按其实际税率预测其收益期内每年销项增值税。不动产项目在运营过程中承担支付的营销费用、维护费用、保险费、能源净支出及资本性支出会产生增值税进项税抵扣，本次评估按营销费用、维护费用、保险费及能源净支出的 6%，按资本性支出的 9%计算增值税进项税。

增值税=增值税销项税-增值税进项税

增值税附加包含城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加，不动产项目所在地增值税附加税率为增值税的 12%。

2）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕

43 号），房产税的计税方式分为从价计征和从租计征两种形式。从价计征房产税的税率依据房屋原值的 70%计算缴纳，税率为房屋原值 70%的 1.2%，从租计征是按照房产租金为计税基数，税率为 12%。

根据原始权益人提供的资料及历史实际缴纳方式，本次房产税的预测对于运营收入中的租赁收入、停车收入部分采用从租计征计算房产税，其它部分采用从价计征计算房产税。

3）城镇土地使用税

根据委托方提供的《城镇土地使用税纳税申报表》及相关资料，不动产项目所在土地等级为五级，城镇土地使用税税额标准为 5.00 元/平方米/年。

4）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，印花税为收入×0.1%。

通过上述计算，得出：

年总费用=增值税附加+房产税+城镇土地使用税+印花税

（4）资本性支出

主要为不动产项目每年固定资产、设施设备大维修或更新，楼层翻新改造等费用的支出。根据原始权益人提供的仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的《金鹰仙林 REITs 项目工程尽职调查报告》的预测数据，估价对象未来资本性支出预测如下表：

单位：万元

年度	2026 年 Q2-Q4	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一期项目	266.77	316.44	324.32	233.62	276.08	274.65	281.49	288.50	295.68	313.70
二期项目	272.62	371.37	380.62	390.10	419.66	412.27	435.29	465.74	477.34	498.61
年度	**2036 年**	**2037 年**	**2038 年**	**2039 年**	**2040 年**	**2041 年**	**2042 年**	**2043 年**	**2044 年**	**2045 年**
一期项目	321.51	329.52	337.73	346.14	354.76	363.59	372.64	381.92	391.43	401.18
二期项目	511.03	523.75	536.79	550.16	563.86	577.90	592.29	607.04	622.16	637.65
年度	**2046 年**	**2047 年**	**2048 年**	**2049 年**	**2050 年**	**2051 年**	**2052 年**	**2053 年**	**2054 年**	**2055 年**
一期项目	411.17	75.85	-	-	-	-	-	-	-	-
二期项目	653.53	669.80	686.48	703.57	721.09	739.05	757.45	776.31	795.64	16.31

（5）运营净收益

通过上述计算，得出：

运营净收益=运营收入-运营成本及费用-运营税费-资本性支出

不动产项目预计 2026 年第二至四季度至 2027 年不动产项目的运营净收益情况如下：

表 4-20：不动产项目未来运营净收益测算结果

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月	2027 年
运营收入	22,205.49	29,788.68
运营成本及费用	5,350.17	7,205.93
运营税费	1,047.66	1,424.32
资本性支出	539.39	687.81
运营净收益	15,268.27	20,470.62
资本化率	6.35%	6.38%

（6）收入增长率

仲量联行结合不动产项目所在区域宏观经济发展状况、所在区域零售行业发展状况及自身运营情况，设定不动产项目未来租赁收入、联营及经销收入增长率为 0-2.75%，多经收入、停车场收入、综合管理费收入及其他收入增长率为 0-1.0%。具体分析如下：

1）区域宏观经济发展状况

江苏省经济保持稳定发展态势， 2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 98,656.8 亿元跃升至 2025 年的 142,351.5 亿元，其中 2025 年同比增长 5.3%。江苏省加强科技创新和产业创新深度融合，包括新能源产业、高端装备制造业、新材料产业等在内的制造业基础夯实且近年来高质量发展，经济发展稳中有进。

南京市是江苏省省会和长三角城市群副中心城市，也是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和国家重要的综合交通枢纽。近年来南京市经济保持稳定发展，2019-2025 年地区生产总值稳步增长，从 2019 年的 14,045.2 亿元跃升至 2025 年的 19,428.8 亿元，其中 2025 年同比增长 5.2%。作为江苏省省会和长三角城市群副中心城市，南京市得益于坚实的制造业基础和近年新兴产业包括新能源汽车、智能制造装备、集成电路、生物医药、新型材料、航空航天等的蓬勃发展，整体经济保持向上发展态势。

2019-2025 年江苏省社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 37,672.5 亿元

增长至 2025 年的 46,394.2 亿元，其中 2025 年同比增长 3.3%，2021 年社会消费品零售总额更是实现了 15.1%的同比增速。其中基本生活类和部分升级类商品稳步增长，繁荣发展的消费市场有助于推动零售物业持续向好发展。

作为长江三角洲地区活跃的消费城市之一，2019 年至 2025 年南京市社会消费品零售总额总体呈上升趋势，从 2019 年的 6,135.7 亿元跃升至 2025 年的 8,135.9 亿元，其中 2025 年同比增长 3.5%。其中基本生活类商品和部分升级类商品销售增势较好，繁荣发展的消费市场有助于推动城市零售物业持续向好发展。

2）区域零售市场发展状况

栖霞区是南京重要的工业、商贸、文化、旅游中心。区域内零售物业市场发展起步较早，商业氛围浓厚。目前区域内零售物业主要分布在区域中南部的仙林商圈和西南部的城北商圈。

项目所在的仙林商圈位于南京市栖霞区仙林大学城，是南京总体规划的重要组成部分。该区域公交站点众多，且是地铁 2 号线和 4 号线的交汇处，便利的交通为商圈带来了大量的人流量。同时，仙林商圈紧邻多个高校和居住区，人文环境较好；消费群体以高校师生和居民为主，消费能力较强。随着仙林地区人口的不断增加和经济的发展，商圈的消费潜力还将进一步释放；同时，仙林商圈拥有较好的自然环境优势，所在区域公园、湖泊较多。综上所述，仙林商圈凭借其地理位置优越、商业氛围浓厚、消费群体稳定、自然环境优美以及发展潜力较大等优势，预计未来呈持续稳定发展态势。

3）不动产项目自身发展状况

一期项目于 2011 年正式运营，二期项目于 2017 年正式运营。自开业后出租率一直保持着稳定水平，2023-2025 年整体平均出租率达 97%。

项目 2019-2021 年平均客流量为 19,902,838 人次，2022 年受特殊情况影响，客流量下滑至 17,192,031 人次，随着 2023 年运营逐步走向正轨，全年客流量创五年新高，为 23,702,103 人次， 2024 年客流量为 23,382,216 人次，2025 年客流量为 23,216,310 人次，截至 2026 年第一季度末客流量为 6,020,135 人次。

项目 2023 年销售额为 169,660.08 万元，2024 年销售额为 160,167.88 万元，2025 年销售额为 156,272.17 万元。截至 2026 年第一季度，销售额为 43,622.35 万元。整体来看，估价对象历史运营情况出租率整体稳定、客流量与销售额在 2023 年恢复后，2024-2025 年略有回落，整体经营指标仍保持平稳。近年由于特殊情况影响，经营指标有所波动，自 2023 年来

逐步恢复，运营重新走上正轨。在良好的区位优势及科学管理下，可以预见估价对象未来增长趋势向好，具有良好的发展潜力。

综上项目所在区域宏观经济发展状况、所在区域零售行业发展状况及自身运营情况，并谨慎考虑未来可能的不可预见性突发经济事件，仲量联行设定项目未来租赁收入为首年不增长，第二年至第十年年增长率为 2.75%，十年后为 2.5%；联营收入增长率为首年不增长，第二年至第五年年增长率为 2.75%，五年后为 2.5%；多经收入、停车场收入、综合管理费收入及其他收入增长率为首年不增长，第二年起为 1.0%。

3、收益年限

不动产项目建筑物为钢混结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，一期项目房屋建筑物剩余经济寿命为 45 年，二期项目房屋建筑物剩余经济寿命为 52 年。一期项目土地使用权终止日期为 2047 年 03 月 09 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 20.93 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为不动产项目的收益年限，本次一期项目的收益年限为 20.93 年。二期项目土地使用权终止日期为 2055 年 01 月 06 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 28.76 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为不动产项目的收益年限，本次二期项目的收益年限为 28.76 年。

（五）评估价值

一期奥莱项目的评估值为 121,300 万元，房地产单价 11,934 元/平方米（建筑面积单价）（取整）；二期商业项目的评估值为 199,400 万元，房地产单价 13,440 元/平方米（建筑面积单价）（取整）。

（六）账面价值与评估价值的差异情况

一期项目的账面原值为 52,067.77 万元，评估时点的账面净值为 31,224.76 万元，估值相对净值增值 288%；二期项目的账面原值为 104,108.66 万元，评估时点的账面净值为 68,806.58 万元，估值相对净值增值 190%。

（七）存续期资本化率（Cap Rate）

	2026 年 4~12 月（年化）	2027 年
一期项目	7.06%	7.14%
二期项目	5.92%	5.92%

	2026 年 4~12 月（年化）	2027 年
项目整体资本化率	6.35%	6.38%

（八）基金管理人对于估值合理性的意见

不动产项目具体评估参数的设置充分考虑了项目的历史业务运营及财务状况，并结合宏观经济、行业发展情况以及可比项目分析后得出，基金管理人认为估值参数的取值具有合理性。

二、期后重大事项

暂无。

三、估值压力测试

（一）运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下：

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 10%	288,630	-10.0%
下降 5%	304,670	-5.0%
基准运营净收益	320,700	0.0%
增长 5%	336,740	5.0%
增长 10%	352,770	10.0%

（二）稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率”情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的稳定期增长率 2.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下：

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	313,400	-2.3%
下降 0.25%	317,000	-1.2%
基准稳定期增长率（2.5%）	320,700	0.0%
增长 0.25%	324,400	1.2%

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
增长 0.50%	328,300	2.4%

（三）报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点 2026 年 3 月 31 日估值 320,700 万元对应的报酬率 6.5%。项目报酬率变化对估值的影响如下：

报酬率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	337,400	5.2%
下降 0.25%	328,900	2.6%
基准报酬率（6.5%）	320,700	0.0%
增长 0.25%	312,800	-2.5%
增长 0.50%	305,200	-4.8%

第二节 现金流测算分析及未来运营展望

华泰证券（上海）资产管理有限公司编制了可供分配金额测算报告，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对该测算报告进行了审核并出具了审核报告。可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、可供分配金额测算

（一）预测报表

1. 预测资产负债表

表 4-21：预测合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
流动资产：		
货币资金	26,531.67	30,697.35
应收账款	858.33	924.17
预付账款	7.84	7.84
存货	65.84	65.84
流动资产合计	**27,463.69**	**31,695.19**
非流动资产：		
投资性房地产	306,472.96	287,224.06
固定资产		
无形资产	-	-
非流动资产合计	**306,472.96**	**287,224.06**
资产总计	**333,936.65**	**318,919.25**
流动负债：		
应付账款	10,314.42	10,460.10
应交税费	1,155.13	1,128.38
其他应付款	4,852.08	4,762.08
应付股利	11,907.97	16,153.64
流动负债合计	**28,229.60**	**32,504.19**
负债合计	**28,229.60**	**32,504.19**
实收基金	320,700.00	320,700.00

项目	2026 年 12 月 31 日预测数	2027 年 12 月 31 日预测数
未弥补亏损	-14,992.96	-34,284.94
所有者权益合计	305,707.04	286,415.06
负债和所有者权益总计	333,936.65	318,919.25

2. 预测合并利润表

表 4-22：预测合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、营业总收入	**23,118.28**	**31,127.96**
营业收入	23,118.28	31,127.96
利息收入	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收益	-	-
其他业务收入	-	-
二、营业总成本	**25,118.62**	**33,457.34**
营业成本	17,437.36	23,597.52
利息支出	388.96	529.78
税金及附加	2,192.86	2,699.11
销售费用	45.69	93.67
管理费用	4,373.65	5,785.26
研发费用	-	-
财务费用	-	-
管理人报酬	481.05	635.23
托管费	24.05	31.76
投资顾问费	-	-
信用减值损失	-	-
资产减值损失	-	-
其他费用	175.00	85.00
三、营业利润（营业亏损以“-”号填列）	**-2,000.34**	**-2,329.39**
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-2,000.34**	**-2,329.39**

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
减：所得税费用	1,084.64	808.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-3,084.98**	**-3,138.34**
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,084.98	-3,138.34
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**
七、综合收益总额	**-3,084.98**	**-3,138.34**

3. 预测合并现金流量表

表 4-23：预测合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	53,049.12	71,408.76
处置证券投资收到的现金净额	-	-
买入返售金融资产净减少额	-	-
卖出回购金融资产款净增加额	-	-
取得利息收入收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	**53,049.12**	**71,408.76**
购买商品、接受劳务支付的现金	22,938.07	42,688.47
取得证券投资支付的现金净额	-	-
买入返售金融资产净增加额	-	-
卖出回购金融资产款净减少额	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	4,238.76	5,744.46
支付其他与经营活动有关的现金	4,017.70	6,902.18
经营活动现金流出小计	**31,194.52**	**55,335.11**
经营活动产生的现金流量净额	**21,854.60**	**16,073.65**
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到的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	316,022.92	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	**316,022.92**	**-**
投资活动产生的现金流量净额	**-316,022.92**	**-**
三、筹资活动产生的现金流量：		
认购/申购收到的现金	320,700.00	-
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**320,700.00**	**-**
赎回支付的现金	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
偿付利息支付的现金	-	-
分配支付的现金	-	11,907.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**-**	**11,907.97**
筹资活动产生的现金流量净额	**320,700.00**	**-11,907.97**
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	**26,531.67**	**4,165.67**
加：期初现金及现金等价物余额		26,531.67
六、期末现金及现金等价物余额	**26,531.67**	**30,697.35**

4. 可供分配金额测算表

表 4-24：可供分配金额测算表

单位：万元

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
一、净利润	**-3,084.98**	**-3,138.34**
折旧和摊销	14,227.04	19,248.90
利息支出（利息费用项目，计提数）	388.96	529.78
所得税费用（利润表计提）	1,084.64	808.96

项目	2026 年 4-12 月预测数	2027 年度预测数
二、息税折旧摊销前利润	**12,615.66**	**17,449.30**
三、其他调整项		
不动产基金发行份额募集的资金	320,700.00	-
收购不动产项目所支付的现金净额	-316,022.92	-
其中：收购不动产项目公司股权支付的现金	-320,700.00	
收购项目公司股权取得的现金	4,677.08	-
支付的利息支出（实际支付）	-388.96	-529.78
其他资本性支出	-	-
应收和应付项目的变动	10,712.54	-36.91
支付所得税费用（当期支付）	-1,084.64	-808.96
向基金份额持有人分配支付的现金	-	-11,907.97
未来合理的相关支出预留	-	-
其中：重大资本性支出	-539.39	-687.81
未来合理期间内的运营费用	-295.88	-391.74
支付以前期间预留运营费用	-	295.88
预留应付联营商货款	-13,788.42	-13,760.04
期初现金余额		26,531.67
四、可供分配金额	**11,907.97**	**16,153.64**
五、分派率	**4.95%**	**5.04%**

（二）编制基础

可供分配金额测算报告(以下简称“本报告”)是基金管理人华泰资管管理层以本基金拟投资的不动产项目的历史经营业绩为基础,在充分考虑本基金及本基金所投资的不动产项目在预测期间的经营计划、投资计划、财务预算以及附注五和附注六中所列示的各项基本假设和具体假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本可供分配金额测算报告根据中国证监会颁布的《指引》、上海证券交易所颁布的《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》及中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）颁布的《操作指引》的相关要求，及《基金合同》中约定的基金可供分配金额的计算调整项编制。本报告参照中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则的要求，同时亦按照中国证监会颁布的《证券投资基金信息披露 XBRL 模板第 3 号——年度和中期报告》编制财务报表。

本基金在编制本可供分配金额测算报告时应用的主要会计政策与南京仙林金鹰天地科技实业有限公司、南京仙林金鹰购物中心有限公司按照特殊目的编制的截至 2026 年 3 月 31 日止的备考财务报表所应用的主要会计政策无重大差异，主要会计政策详见本文“第三章 不动产项目的尽职调查”之“第二节不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、对不动产项目有重大影响的会计政策及估计”。

可供分配金额测算报告的预测期间为 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止期间及 2027 年度。华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金设立日可能和目前的假设不一致，投资者需根据华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金实际成立日计算首年实际可供分配金额。本可供分配金额测算报告包括预测合并资产负债表、预测合并利润表、预测合并现金流量表及预测可供分配金额计算表。

根据《操作指引》的要求，本可供分配金额测算报告在合并净利润基础上进行有关调整后，得出可供分配的测算金额。

1、可供分配金额测算报告的基本假设

以下是本基金在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设,这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本报告中的预测存在差异：

（1）在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化。

（2）在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化。

（3）预测期内相关税法规定不会发生重大变化，公募基金及项目公司层面适用的主要税种及税率详见《可供分配金额测算报告》附注四、税项。资产支持专项计划作为所得税穿透实体，不缴纳企业所得税，由投资者按相关政策规定缴纳所得税。

（4）目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期。

（5）业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响。

（6）有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出

的需求，以维持稳定的发展。

（7）无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化。

（8）业务经营不会受到任何重大事故的重大影响。

（9）市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响。

（10）不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化。

（11）经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断。

（12）不会受到基金招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响。

（13）本基金及项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化，本基金及项目公司目前采用的会计政策详见本文“第三章 不动产项目的尽职调查”之“第二节 不动产项目经营业绩及财务状况分析”之“十、对不动产项目有重大影响的会计政策及估计”。

2、可供分配金额测算报告的特定假设

（1）假定本基金于 2026 年 4 月 1 日成立，募集资金总计人民币 32.07 亿元，除此以外预测期内无新增募集资金。

（2）根据本基金向战略投资者定向配售的安排，原始权益人或其受同一实际控制的关联方计划认购本基金募集份额总额不低于 20%，以及根据项目公司与原始权益人签订的《运营管理服务协议》，原始权益人为项目公司提供运营管理服务。

（3）预测期的预测数以项目公司编制的预测表为基础，并假设项目公司与原始权益人的往来款清理、股利分配以及减资，本基金的发行、收购项目公司以及内部资金拆借的安排于 2026 年 4 月 1 日均已完成。

（4）在预测期内，本基金无房产处置计划。

（5）在预测期内，预测期期初已签订的租约和联销业务将按照合同约定的期限执行完毕。

（6）主要租户、联销商户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响。

（7）本不动产基金本次发行募集的资金，扣除本不动产基金成立初期的必要税费(如有)假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价。

（8）未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品的影响。

（9）本基金预测期间内假定不会出现因商户或租户违约或提前终止合同或退租而向商户或租户收取的违约金或其他产生营业外收入的情况。

（10）本基金预测期间内假定不会出现导致租赁商户的收入或租金减免的情况。

（11）基金管理人报酬以及托管费确定方法在预测期内保持不变。

（12）不动产项目资产在预测期内不会发生减值：本基金与项目公司于预测期内不会发生预期信用损失准备。

（13）在预测期内，假设本基金不会发生扩募。

（14）项目公司预测在三个月内完成反向吸收合并 SPV 公司。

二、可供分配金额测算的具体假设及说明

（一）营业收入及营业成本

1、营业收入

租赁收入包括联营模式销售收入和租赁模式销售收入，其中租赁模式销售收入包括固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

表 4-25：营业收入预测表

单位：万元

收入类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
租赁收入-联营模式	5,401.58	7,375.32
租赁收入-租赁模式	11,596.38	15,528.79
直接销售	179.12	241.21
停车场收入	643.78	866.96
综合管理费收入	4,112.76	5,579.51
其他收入	1,184.66	1,536.16
合计	23,118.28	31,127.96

（1）租赁收入-联营模式

租赁收入下的联营模式收入指预测期内根据合同约定按照商户销售额一定比例分成或保底收益孰高原则收取收益而确认的收入。

假设截至 2027 年 12 月 31 日止的联营商户在预测期间内保持不变，其中：

对于联营商户未来销售额的预测，考虑了一期和二期项目公司历史经营情况及所在区域经济发展状况，设定 2023-2025 年平均销售额作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

（2）租赁收入-租赁模式

租赁收入下的租赁模式收入根据签约租户租金计取方式分为固定租金收入、提成租金收入及多经收入。

固定租金收入包含固定租金计租租户的租金收入以及租扣取高计租租户中固定租金收入部分。该部分收入，在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定的租金水平进行预测；租赁合同存续期外的租金收入，根据市场租金水平进行测算；对于未出租部分的租金收入预测按照市场租金水平进行测算。预测固定租金增长率首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

提成租金收入包含租扣取高计租租户的提成租金部分以及提成计租租户的收入。租扣取高计租租户提成租金收入=租扣取高计租租户固定租金收入×平均提成比例。对于提成租户未来销售额的预测，充分考虑了估价对象历史经营情况及所在区域经济发展状况，同时谨慎考虑，设定提成计租租户年销售额于首年不做增长，第二年增长率为 2.50%。

多经收入以 2023-2025 年多经收入平均数作为预测基数，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（3）直接销售

直接销售收入为二期项目公司直采直销相关品牌化妆品销售收入，考虑了历史经营情况及所在区域经济发展状况，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（4）停车场收入

地下停车库合计车位 2169 个，其中一期项目公司车位 668 个，二期项目公司车位 1501 个，截至 2026 年 3 月 31 日时点已整体出租。对于停车收入的预测，于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（5）综合管理费收入

对于租赁合同存续期外的综合管理费收入预测，谨慎考虑仍以原租赁合同的综合管理费收取标准作为基数进行预测，设定于收益期内首年不做增长，第二年增长率为 1.00%。

（6）其他收入

其它收入主要包括促销费、刷卡手续费、其它租赁、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、广告费收入及其他收入。

促销费、刷卡手续费、其它租赁及信息服务费：预测一期项目公司每年促销费、刷卡手续费、及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.80%、2.50%和 0.70%，二期项目公司每年促销费、刷卡手续费及信息服务费收入为当期租赁收入的 2.00%、0.95%和 0.60%。

广告费收入、其他收入：以 2023-2025 年广告费收入、其他收入平均数作为预测基数，于收益期首年不做增长，第二年增长率为 2.00%。

2、营业成本

营业成本包括为长期资产折旧摊销、直接销售成本、水电费和运营管理费 A：

表 4-26：营业成本明细表

单位：万元

成本类型	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合计	17,437.36	23,597.52
其中：水电费	1,318.58	1,802.06
基本运营管理费 A	1,721.07	2,317.41

（1）折旧摊销

基于 2026 年 3 月 31 日项目公司投资性房地产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，假设原有预计使用寿命及预计净残值率保持不变，本基金收购项目公司股权作为取得一组资产购买交易进行确认和计量，考虑购买对价对折旧和摊销的影响。

（2）水电费

水电费为项目公司水电费成本扣减水电费收入。首年水电费成本按照前三年平均水电费预测，第二年增长率为 2.50%。

（3）直接销售成本

直接销售成本为直接销售收入对应的销售成本金额。按照平均毛利率 5%预测对应成本数。

（4）运营管理成本

根据本基金拟签署的运营管理服务协议，于 2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日和 2027 年度，项目公司接受不动产项目物业资产运营服务，运营管理费分为基本运营管理费和浮动运营管理费。

1）基本运营管理费

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分，其中 A 部分计入营业成本，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。B 部分计入管理费用，将用于覆盖运营管理统筹机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

2）浮动运营管理费

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

表 4-27：浮动管理费费率计算表

单位：万元

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

浮动运营管理费归属于运营管理统筹机构。如计算浮动运营管理费时，当年度不动产基

金间接享有项目公司股东权利时间不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益和实际运营净收益。

（二）税金及附加

税金及附加主要包含房产税、城市维护建设税、消费税、教育费附加、地方教育费附加、城镇土地使用税、印花税等。预测期内税金及附加的发生额分别如下。

表 4-28：税金及附加预测表

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
房产税	1,669.13	2,233.54
印花税	204.97	33.63
城市维护建设税	124.44	168.77
教育费附加（包含地方附加）	94.44	128.12
消费税	70.32	95.64
土地使用税	29.55	39.41
合计	**2,192.86**	**2,699.11**

1、房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税，房产税计征方式为从租缴纳和从价缴纳，即出租房屋按照租金计征、税率为 12%；未出租房屋按照房产原值*（1-30%）计征，税率为 1.2%。

2、不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按 3%的征收率缴纳增值税。

专项计划受让项目公司 100%股权后，向项目公司增资及发放股东借款，项目公司以收到的增资款及股东借款偿还账面剩余外部借款后，专项计划持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息,其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

本基金预计于预测期间项目公司不会向专项计划偿还债务本金，本基金每期末/年末将

项目公司现金余额扣除项目公司预留的资本性支出、和期末/年末负债余额等未来合理的相关支出预留之外的现金分配给专项计划，作为专项计划的利息收入，并相应调整该计息期间的利率。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

专项计划利息收入增值税=专项计划利息收入*3%

相关增值税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

3、增值税附加

本基金合并范围内主体的城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。专项计划层面增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*10%；项目公司增值税附加=(增值税销项税额-增值税进项税额)*12%。

4、消费税

本基金消费税均为应税消费品的销售额*消费税的适用比例计算缴纳。

5、土地使用税

土地使用税=计税面积*5 元/平方米/年

6、印花税

房屋租赁合同、广告费及其他收入合同印花税为：不含税租金收入的 0.1%；其他经营业务合同印花税为:不含税收入和支出的 0.03%。

基金发行对价印花税率 0.05%；专项计划收购 SPV 股权印花税率 0.05%，项目公司后续增资印花税率 0.05%减半征收。

（三）管理费用

管理费用为信息服务费、维护费用、保险费、运营管理费 B 以及其他费用。

表 4-29：管理费用预测表

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度

项目	2026 年 4 月 1 日（基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
合计	4,373.65	5,785.26
其中：基本运营管理费 B	2,000.43	2,705.62
保险费	42.94	57.59

1、信息服务费

信息服务费主要为项目公司技术支持及服务，包括软件服务和信息化服务。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2027 年 12 月 31 日止期间按与服务商签订的信息服务采购合同预测。

2、维护费用

维护费用主要为维修维保、清洁卫生费、安保费。自 2026 年 4 月 1 日(假设基金成立日)至 2026 年 12 月 31 日止期间不考虑增长，2027 年按照 2.50%增长。

3、保险费

保险费用为使项目公司的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据与保险公司签订的全年保险费用进行预测，未来不做增长。

4、运营管理费 B

基本运营管理费的预测详见本章本节之“二、可供分配金额测算的具体假设及说明”之“（一）营业收入及营业成本”之“2、营业成本”之“（4）运营管理成本”处描述。

5、其他费用

其他费用主要为绿化费、咨询费、包装费等杂项支出。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2%增长。

（四）销售费用

一二期项目销售费用为广告展览促销费。自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间按照过去三年期间平均支付的费用进行预测，2027 年按照 2.5%增长。

（五）管理人报酬

本基金的基金管理费为固定管理费，按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

B＝A×0.2%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止管理人报酬预测 481.05 万元、2027 年度预测 635.23 万元。

（六）基金托管费

本基金的托管费按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（七）其他费用

其他费用包括本基金、专项计划层面的审计、评估、法律等中介机构专业服务费以及开办费、发行费的期初费用。根据本基金管理人对相关中介机构的初步询价，基金成立后每年审计和评估机构费按照含税金额 65 万元整预测；2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026

年 12 月 31 日止期初费用按 100 万预测。

（八）所得税费用

所得税费用为一二期项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出，预测期内递延所得税费用均 0.00 元。根据税法规定，一期项目公司和二期项目公司的企业所得税税率为 25%。本不动产基金适用税收优惠政策，暂不征收企业所得税。此外，经本基金与专项计划管理人主管税务机关确认，专项计划相关税收可由专项计划份额持有人缴纳而不在专项计划层面缴纳，因此，专项计划取得的收益暂不征收企业所得税。

（九）经营活动产生的现金流量净额

购买商品、接受劳务支付的现金主要为预测期项目公司发生的成本支出及相应的增值税进项税额，根据预测的运营成本及应付账款、预付款项的变动预计得出。运营管理费按照季度支付进行预测。

支付的各项税费为支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用和支付的增值税。

支付其他与经营活动相关的现金包含支付的基金管理费、基金托管费、销售费用和管理费用。

本基金发生的基金管理费、基金托管费与中介服务费等均于发生的次年支付。

（十）筹资活动产生的现金流量净额

筹资活动产生的现金流量净额，为认购/申购收到的现金和分配利润支付的现金。

（十一）其他调整事项

根据《公开募集不动产证券投资基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金合同》，预测期间的合并可供分配金额是在预测期间的备考合并净利润基础上调整为税息折旧及摊销前利润后，经其他调整事项调整后得出，预测期内的其他调整事项如下：

1、不动产基金发行份额募集的资金

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金发行份额募集的资金为 32.07 亿元；

2、收购不动产项目所支付的现金净额

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金收购不动产项目

所支付的现金净额为支付的收购不动产项目公司股权支付的现金减收购项目公司股权取得的现金后的净额，其中收购项目公司股权取得的现金为商户的押金、保证金；

3、购买不动产项目公司股权和发放股东借款的支出

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止，本基金支付 10.69 亿元用于购买项目公司股权、21.38 亿元发放股东借款；

4、应收和应付项目的变动

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为 10,712.54 万元和-36.91 万元；

5、支付的利息及所得税费用

2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止和 2027 年度预计支付的利息及所得税费用调整金额分别为人民币 1,473.60 万元和人民币 1,338.74 万元；

6、未来合理的相关支出预留

（1）预计未来合理的重大资本性支出

资本性支出是本基金管理人根据历史情况、第三方评估机构的工程技术尽调结果，基于现场勘察所观察到的物业缺陷及现状、建筑设计生命周期、设备强制报废年限、工程维修常用做法、建设期采购施工成本价格及市场一般建设成本、假设为 2.49%的年通胀率做出的预测。预计自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间发生资本性支出人民币 539.39 万元，2027 年度发生资本性支出人民币 687.81 万元。

（2）预计未来合理的运营费用

紧急备用金是本基金预留用于紧急事故管理、应紧急事故如安保、消防、通讯等紧急特殊情形，按照每年 240 万进行预留。

安全生产费是本基金根据《中华人民共和国安全生产法》第四十七条预留，用于配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费。按每年运营成本的 2%进行预留，预留自 2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日止期间安全生产费 115.88 万元，2027 年度安全生产费 151.74 万元。其中运营成本=营业成本+管理费用+销售费用—运营管理费 B。

（3）未来合理的相关支出预留

未来合理的相关支出预留的调整事项主要包括未来合理期间内的债务。

（4）期初现金余额

期初现金主要为流动性负债的备付金。

（十二）对不动产基金未来现金流造成主要影响的因素

1、影响因素

本基金合并可供分配金额测算表已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但由于本合并可供分配金额测算表所依据的各种假设具有不确定性，本基金提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意以下有关风险的影响。

（一）若运营管理机构未能以有效的方式经营及管理不动产项目，或基金管理人决定于营运管理协议届满前终止或决定届满后不续约该协议，则本基金的经营业绩可能受到不利影响。

（二）基金管理人及运营管理机构关键管理人员的变动，可能对本基金的经营业绩产生不利影响。

（三）宏观及区域经济波动可能带来经济发展及居民消费意愿或水平的下降，会对不动产项目的收入稳定性、出租率及租约稳定性产生一定的挑战。

未来随着消费者消费行为偏好变化、周边同类型商业零售项目运营及所在地城市规划调整影响，可能会对不动产项目产生一定的竞争压力。

2、营业收入和营业成本的敏感性分析

可供分配金额测算报告中可供分配金额预测基于多项假设进行，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项可能并非如预期发生，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入和营业成本的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

表 4-30：可供分配金额敏感性分析

单位：万元，%

时期	项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
2026 年 4-12 月	营业收入	上升 5%	11,907.97	12,621.11	5.99%
	营业收入	下降 5%	11,907.97	11,194.84	-5.99%

时期	项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动
	营业成本	上升 5%	11,907.97	11,875.73	-0.27%
	营业成本	下降 5%	11,907.97	11,940.22	0.27%
2027 年	营业收入	上升 5%	16,153.64	17,092.57	5.81%
	营业收入	下降 5%	16,153.64	15,214.72	-5.81%
	营业成本	上升 5%	16,153.64	16,041.72	-0.69%
	营业成本	下降 5%	16,153.64	16,265.56	0.69%

三、评估报告与可供分配金额测算报告对不动产项目现金流预测结果的差异情况

根据仲量联行出具的不动产项目评估报告及中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的可供分配金额测算报告审核报告，2026 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日及 2027 年的项目公司层面不动产项目净收益预测结果对比及差异情况如下表所示，差异比例未超过 5%，具备合理性。

表 4-31：评估报告与可供分配金额测算报告预测结果对比

单位：万元

项目	2026 年 4 月 1 日（假设基金成立日）至 2026 年 12 月 31 日	2027 年度
评估报告净收益预测结果	15,268.27	20,470.62
可供分配金额测算报告净收益预测结果	14,815.44	20,207.07
差异比例[25]	3.06%	1.30%

四、分派率及 IRR

本基金 2026 年 4~12 月（年化）预测现金流分派率为 4.95%，2027 年预测现金流分派率为 5.04%，评估基准日 10 年期国债收益率为 1.82%。

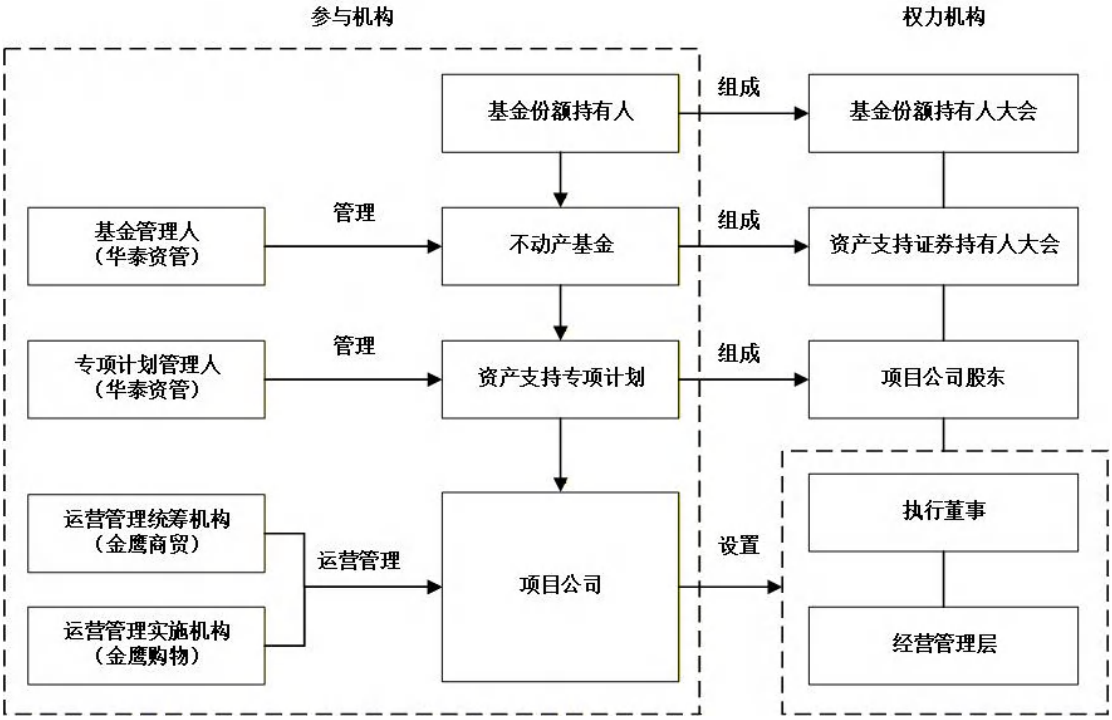
[25] 差异比例=（评估报告净收益预测结果-可供分配金额测算报告净现金流预测结果）/可供分配金额测算报告净现金流预测结果

第五章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理机制

一、分层决策机制

本基金整体治理架构如下：



基金整体治理架构示意图

（一）不动产项目分层决策机制

为规范本基金运作，提升基金存续期运营决策的效率和质量，本基金在项目公司、基金管理人、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，而保障不动产项目平稳有序运行。各决策主体的决策权限与职责边界如下：

1、项目公司层面

为进一步确保基金管理人能够代表本基金切实行使股东权利，项目公司的法定代表人、执行董事、监事（如有）、财务负责人等决策人员均由基金管理人委派，确保基金管理人对各层的决策权。

2、基金管理人层面

基金管理人设立不动产基金部负责不动产投资信托基金的研究、投资及运营管理等，并设立公开募集 REITs 投资及运营委员会负责不动产 REITs 运作阶段（包括但不限于不动产项目的初始与存续期投资和处置、不动产项目的运营管理）的决策。

3、专项计划管理人层面

通过《标准条款》约定基金管理人（代表基金的利益）作为单一不动产资产支持证券持有人、资产支持证券管理人、以及资产支持证券托管人的权利义务，以及专项计划份额持有人大会的决策权限与议事规则，确保资产支持证券管理人依照基金管理人（代表基金的利益）的指示行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理费（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（13）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（14）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，本基金合同另有约定的除外；

（15）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

（16）按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（17）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（18）调整运营管理机构的报酬标准；

（19）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于本基金合同第八部分基金份额持有人大会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（20）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

（21）决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售/处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（22）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（23）依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

（24）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（25）依照法律法规为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，

包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的发展战略与规划、审议批准项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26）根据法律法规规定履行相关程序后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（6）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（7）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（8）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

（10）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

（11）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（12）严格按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合

同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估、财务顾问（如有）、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（17）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（18）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（19）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（20）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（22）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（24）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（25）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（26）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（27）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（28）建立并保存基金份额持有人名册；

（29）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

(c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

(d) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

(e) 制定及落实不动产项目运营策略；

(f) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

(g) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

(h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(i) 实施不动产项目维修、改造等；

(j) 负责不动产项目档案归集管理；

(k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(l) 依法披露不动产项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

(n) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

(o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(p) 中国证监会规定的其他职责。

（30）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（29）条第（d）至（i）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（31）基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（32）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（33）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

（34）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（35）发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

（36）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

(a) 不动产项目购入或出售；

(b) 本基金扩募；

(c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(d) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形；

（37）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（38）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规和基金合同的规定安全保管基金财产及相关文件；

（2）依基金合同约定获得基金托管人的托管费用以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督不动产监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家

法律法规的行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（9）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（10）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

（11）保存基金份额持有人名册；

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（13）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人的投资运作；

（16）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（17）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（18）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（19）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（20）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（21）监督本基金资金账户、不动产项目账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（22）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等；

（23）监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

（24）复核本基金信息披露文件；

（25）复核、审查基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息，并向基金管理人进行书面或电子确认；

（26）复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（四）资产支持证券管理人的权利与义务

1、资产支持证券管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》及《资产支持证券认购协议》《计划说明书》

及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于标的资产投资，并将专项计划资金用于合格投资，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》的约定收取管理费。

（3）计划管理人有权根据《标准条款》第十九条的约定终止专项计划的运作。

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

（5）当专项计划资产或不动产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不动产资产支持证券持有人依法向相关责任方追究法律责任。

（6）计划管理人可申请开通专项计划账户的网银查询权限，专项计划账户收到回收款后，计划管理人可自行查询资金变动情况。

（7）法律、法规规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券管理人的义务

（1）按照《管理规定》及《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等对相关交易主体和基础资产进行全面的尽职调查，可聘请相关中介机构出具专业意见。

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制制度，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，为专项计划单独记账、独立核算，并将其受托管理的不同资产支持专项计划项下的资产分别记账。

（4）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于购买标的资产，并根据专项计划文件的约定对标的资产进行追加投资和发放借款。

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

（6）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具《资产管理报告》，并履行信息披露义务，保证不动产资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（7）计划管理人应按照《标准条款》的约定向不动产资产支持证券持有人分配专项计

划利益。

（8）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、销售推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后二十年。

（9）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《专项计划托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

（10）因计划管理人过错造成专项计划资产损失的，应向不动产资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）因专项计划托管银行过错导致专项计划资产产生任何损失时，计划管理人应代不动产资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

（12）计划管理人应监督专项计划托管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代不动产资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（13）计划管理人认为基金管理人的指令或指示违反法律法规或资产管理合同约定时，应当拒绝执行并有权向中国基金业协会报告，同时有权抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（14）计划管理人应当按照《管理规定》《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》的规定以及专项计划文件的约定履行专项计划存续期间信用风险管理职责。

（15）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

（五）资产支持证券托管人职责

1、资产支持证券托管人的权利

（1）资产支持证券托管人有权根据《专项计划托管协议》约定，依法保管专项计划资产。

（2）资产支持证券托管人有权根据《专项计划托管协议》及其他有关规定对专项计划账户内的资金运作行使监督权。资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人有违反《标准条款》或《专项计划托管协议》约定的行为，应及时以书面形式通知资产支持证券管理人限期纠正，资产支持证券管理人应在收到通知后两个工作日内及时核对确认并以书面形式对资产支持证券托管人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在纠正期限内及时改正。在

专项计划存续期间内，资产支持证券托管人有权随时对通知的违规事项进行复查，督促资产支持证券管理人改正。资产支持证券管理人对资产支持证券托管人通知的违规事项未能在纠正限期内纠正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行资产支持证券管理人指令，并及时向中国基金业协会报告。

2、资产支持证券托管人的义务

（1）资产支持证券托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，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。资产支持证券托管人对于专项计划资金的保管职责始于募集资金专户内的认购资金划付至专项计划账户之时。资产支持证券托管人对存放在专项计划账户之外的资产不承担保管责任。

（2）资产支持证券托管人应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行资产支持证券管理人的划款指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

（3）资产支持证券托管人发现资产支持证券管理人的划款指令金额与《专项计划托管协议》和/或《收益分配报告》不符的，应当拒绝执行，要求其改正；发现资产支持证券管理人出具的划款指令违反《标准条款》和《专项计划托管协议》约定的，应当要求其改正，并拒绝执行；资产支持证券管理人未能改正的，资产支持证券托管人应当拒绝执行，并应及时向中国基金业协会报告。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失，资产支持证券托管人不承担责任。

（4）专项计划资产应独立于资产支持证券原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他业务参与人的固有财产。资产支持证券托管人必须协助资产支持证券管理人为专项计划资产设立独立的账户，将专项计划资产与资产支持证券托管人自有资产及其他托管资产实行严格的分账管理。

（5）未经资产支持证券管理人出具《专项计划托管协议》约定的指令，资产支持证券托管人不得自行运用、处分、分配专项计划资产。

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

（7）除依据法律规定和《专项计划托管协议》约定外，资产支持证券托管人不得委托第三人托管专项计划资产。

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

（9）资产支持证券托管人应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向资产支持证券管理人提供有关资产支持证券托管人履行《专项计划托管协议》项下义务的《托管报告》。

（10）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，资产支持证券托管人应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内以邮寄或传真的方式通知资产支持证券管理人：

1）发生资产支持证券托管人解任事件；

2）资产支持证券托管人的法定名称、住所等重大影响资产支持证券托管的工商登记事项发生变更；

3）资产支持证券托管人涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）资产支持证券托管人或其总行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

5）《标准条款》约定的其他事件。

（11）资产支持证券托管人应妥善保存与专项计划有关的托管协议、记账凭证、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年。

（12）在专项计划到期终止时，资产支持证券托管人应协助资产支持证券管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核资产支持证券管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（13）资产支持证券托管人由于故意或过失未按《专项计划托管协议》约定执行指令或者错误执行指令进而导致专项计划资产产生损失的，资产支持证券托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的实际损失负赔偿责任。

（14）资产支持证券托管人应根据《风险管理指引》规定开展资产支持证券信用风险管理工作，在资产支持证券托管人职责范围内履行资产支持证券信用风险管理职责，及时向交易场所报告资产支持证券风险管理中的重要情况，按照规定履行信息披露义务，接受交易场所自律管理。

（六）资产支持证券持有人职责及行权

1、资产支持证券持有人的权利

（1）专项计划的不动产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）不动产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，有权获得资产管理报告等专项计划信息披露文件，查阅或者复制专项计划相关信息材料。

（3）专项计划的不动产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）专项计划不动产资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人和专项计划托管银行过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿。

（5）在转让条件具备后，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综合协议交易平台进行转让。

（6）资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

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

（8）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

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

（2）不动产资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）不动产资产支持证券持有人应按法律法规规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，不动产资产支持证券持有人不得主张分割专项计划资产，不得要求计划管理人赎回其取得或受让的不动产资产支持证券。

（5）法律、法规规定和专项计划文件约定的其他义务。

3、资产支持证券持有人的职权行权安排

（1）组成

资产支持证券持有人大会由基金管理人（代表不动产基金）组成。

（2）召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，计划管理人应召开资产支持证券持有人大会：

1）提前终止或延长专项计划，但《标准条款》约定的专项计划终止情形除外；

2）专项计划文件重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

3）拟对全部或部分标的资产进行处置，需要资产支持证券持有人决定出售、转让全部或部分标的资产以及相关的处置方案（包括但不限于处置的具体资产内容、处置价格等）；

4）决定 SPV 公司、项目公司对外提供担保；

5）决定 SPV 公司、项目公司的对外融资及投资（《标准条款》约定的 SPV 公司股东借款、项目公司股东借款、项目公司股权转让、《监管协议》约定的合格投资除外）；

6）决定更换外部管理机构；

7）决定中国法律规定的和 SPV 公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为 SPV 公司的股东享有的所有权利、职权的行使（《标准条款》约定的 SPV 公司出资除外）；

8）决定中国法律规定的和项目公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东享有的所有权利、职权的行使；

9）增加计划管理人的管理费或专项计划托管银行的托管费；

10）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、监管银行解任事件，或计划管理人按照《专项计划托管协议》约定解任专项计划托管银行，或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

11）专项计划终止，需要不动产资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

12）确定专项计划的分配方案（如需）；

13）批准涉及修改资产支持证券持有人权利的提案；

14）解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；选任代表（无论其是否为不动产资产支持证券持有人），授权该代表执行不动产资产支持证券持有人大会所形成的决议；

15）授权计划管理人签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

16）决定专项计划扩募事宜，以新增募集认购资金用于购买新的基础资产；

17)计划管理人或不动产资产支持证券持有人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。为免疑义，不动产资产支持证券持有人自行提议审议的事项不应包括对计划管理人根据任何专项计划文件原应承担的任何责任和义务的增加或加重。

（3）召集的方式

1）计划管理人召集

出现《标准条款》第 15.2 款约定的事由，计划管理人应召集资产支持证券持有人大会，并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点。

2）不动产资产支持证券持有人召集

a.不动产资产支持证券持有人就《标准条款》第 15.2 款约定的事由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；

b.计划管理人应当自收到书面提议之日起 15 个工作日内决定召集的，应当自出具书面决定之日起 10 个工作日内发出会议通知，并书面告知提出提议的不动产资产支持证券持有人和专项计划托管银行；

c.计划管理人决定不召集的，不动产资产支持证券持有人可以自行召集资产支持证券持有人大会。

（4）通知

召开资产支持证券持有人大会，召集人应提前 5 个工作日（或召集人与资产支持证券持有人达成一致的其它时间）以邮寄和电子邮件的方式通知不动产资产支持证券持有人。会议通知至少应载明以下内容：

1）专项计划的基本情况；

2）召集人、联系人姓名及联系方式；

3）会议时间和地点；

4）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；

5）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、法规和交易所业务规则的相关规定；

6）会议议事程序：包括会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；

7）委托事项：资产支持证券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，在授权范围内参加资产支持证券持有人大会并履行义务。

（5）会议的召开

1）资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定。资产支持证券持有人大会可采取现场方式召开，也可采取非现场方式或两者相结合的方式召开。但更换计划管理人的必须以现场方式召开；

2）资产支持证券持有人大会应当由资产支持证券持有人授权代表出席，方可有效召开；

3）计划管理人和专项计划托管银行的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会。

（6）表决权

1）资产支持证券持有人拥有全部表决权。

2）资产支持证券持有人可以委托代理人出席资产支持证券持有人大会，代理人应向计划管理人提供资产支持证券持有人出具的载明授权范围的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。每位资产支持证券持有人仅能出具一份授权委托书并委托一位代理人。

（7）会议方式

资产支持证券持有人大会可以采取现场或通讯方式或两者相结合的方式进行，资产支持证券持有人可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

（8）议事程序

1）以现场方式开会的，由大会主持人宣读提案，进行表决，并形成大会决议。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，由资产支持证券持有人作为该次资产支持证券持有人大会的主持人；

2）以通讯方式开会的，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；

3）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。

（9）决议事项

除《标准条款》另有约定外，资产支持证券持有人组成的资产支持证券持有人大会就决议事项所形成的决议，必须经全体有表决权的资产支持证券持有人同意。

（10）决议的生效与执行

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资产支持证券持有人大会表决截止日次一交易日内披露会议决议公告，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（以下简称“生效决议”）；

2）生效决议对资产支持证券持有人、计划管理人、专项计划托管银行均具有法律约束力。资产支持证券持有人、计划管理人、专项计划托管银行均应遵守和执行生效决议中的具体约定；

3）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及资产支持证券持有人根据本标准条款的约定作出的书面决议均由资产支持证券持有人享有或承担。若发生不当行使而造成计划管理人、专项计划托管银行或其他人的一切损失，由资产支持证券持有人承担赔偿责任。

（11）会议记录

资产支持证券持有人大会应当将决议作成会议记录，召集人、计划管理人应当在会议记录上签字并盖章。会议记录、出席资产支持证券持有人的签名册及代理出席的授权委托书应由计划管理人一并保存；资产支持证券持有人以书面方式作出决议的，由计划管理人保存书面决议文件。保存期限自专项计划终止日起不得少于 20 年。

（12）当资产支持证券持有人仅有一人时的开会程序

1）当资产支持证券持有人仅有一人时，发生《标准条款》第 15.2 款约定的应当召集资产支持证券持有人大会的事由的，计划管理人可直接将该等事由以书面形式通过《标准条款》约定的通知方式提交给资产支持证券持有人（资产支持证券持有人的联系方式以《资产支持证券认购协议》中约定的为准）；资产支持证券持有人就该等事项作出决定的，该决定为有权决定，计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

2）当资产支持证券持有人仅有一人时，发生影响资产支持证券持有人利益的事由，但计划管理人未按照《标准条款》第 15.12.1 款约定提交资产支持证券持有人审定的，资产支持证券持有人有权直接以书面形式（需加盖公章）向计划管理人通知其就该等事由作出的决定；计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

3）当适用上述程序时，视为召开了资产支持证券持有人大会，《标准条款》第 15.3 款至第 15.11 款不适用。会议决议的信息披露以法律规定为准。

（七）项目公司治理安排

1、项目公司治理架构

本基金通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，项目公司不设董事会，设董事一名，董事由基金管理人委派，为公司法定代表人，行使公司章程和基金管理人授予的职权，每届任期 3 年。

项目公司不设监事会，暂不设监事。若确有需要，监事由基金管理人委派和更换，每届任期 3 年，行使公司章程和基金管理人授予的职权。

项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，并经董事签署决定聘任，总经理可由董事兼任，每届任期 3 年。

项目公司设财务负责人一名，由基金管理人委派，负责项目公司财务的监督与核算。

2、治理架构及职权

本基金成立并通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，将变更项目公司章程。基金管理人委派董事、监事（如有）、总经理、财务负责人将根据《公司法》、更新的公司章程行使其职权。

（八）流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《上海证券交易所基金自律监管规则适用指引第 2 号——上市基金做市交易业务》及其他相关规定执行。

二、REITs 投资及运营委员会

（一）REITs 投资及运营委员会的职责

1、制定、完善投资及运营决策制度和流程；

2、根据各基金的投资目标、投资策略，确定各基金的投资理念、投资原则以及投资限制标准；

3、对项目组提交的不动产项目投资及交易方案、管理方案进行审议；

4、审定各基金的资产配置方案，根据市场形势调整在类别资产、市场、行业间的分配比例及投资规模范围；

5、决定不动产项目管理工作的深度及具体要求。根据不动产项目管理方案制定投资及运营授权方案，对不动产项目管理的重大事项（包括但不限于超出授权的投资及运营事项）进行审批，对不动产项目管理的期间管理工作进行后续跟踪；

6、评估各基金的业绩表现和风险状况；

7、研究公司经营管理层下设的合规与风险管理委员会对项目投资及运营有关问题的意见和建议。

（二）REITs 投资及运营委员会的组成

投资及运营决策委员会人员由常任委员和专家委员组成。投资及运营决策委员会主席由总经理担任。常务委员由总经理、不动产投资信托基金分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人组成，常务委员为职务制，如遇人员调整或岗位变动，常务委员资格自动失效，并由接任者履职。专家委员由经投资及运营决策委员会主席提名并经常任委员审议通过的不动产基金部相关人员担任。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关人员可列席会议。

（三）REITs 投资及运营委员会的决策事项

就《基金合同》和适用法律法规规定的与不动产投资信托基金的投资、运营管理相关的应由基金管理人决策的重大事项，均需由 REITs 投资及运营委员会负责审议和根据表决情况形成决议。

当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开 REITs 投资及运营委员会会议：

1、金额不超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

2、金额不超过本基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金

额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

3、代表项目公司提起任何标的金额超过或可能超过人民币贰佰万元（RMB2,000,000）但低于人民币伍佰万元（RMB5,000,000）的任何重大诉讼、仲裁或其他法律程序。为免疑义，标的金额低于人民币贰佰万元（RMB2,000,000）的诉讼、仲裁或其他法律程序基金管理人可授权运营管理机构协助启动、终止或和解。但运营管理机构需就该等事项及时通知基金管理人，基金管理人有权随时询问相关情况。

4、选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、资产评估机构或其他为基金、不动产项目提供服务的外部机构。

5、制订、实施及调整本基金直接或间接的借入款项方案，并确保基金总资产不得超过基金净资产的 140%，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等。

6、资产配置及项目运营管理方案

根据法律法规、中国证监会规定及公司章程，以上事项属于基金管理人董事会或基金份额持有人大会审议事项的，基金管理人应当在形成具体方案或作出决定后，提请基金管理人董事会或基金份额持有人大会审议。

（四）REITs 投资及运营委员会会议的议事规则

REITs 投资及运营委员会会议分为定期会议和不定期临时会议。不动产基金部基金经理向 REITs 投资及运营委员会提交资产配置及项目运营管理方案。

1、委员出席会议的方式

REITs 投资及运营委员会委员应亲自现场出席会议，因客观原因不能现场出席的，可采取电话、网络视频、邮件等方式或书面方式参与。

2、表决

REITs 投资及运营决策委员会会议至少常任委员和专家委员总人数的三分之二参加方可视为有效会议。

（1）REITs 投资及运营委员会实行投票表决制，REITs 投资及运营委员会委员一人一票。

（2）REITs 投资及运营委员会的会议议案，必须由三分之二以上的参会委员投票表决同意方能通过。REITs 投资及运营委员会主席具有一票否决权。REITs 投资及运营委员会委员因故不能出席时，可书面或邮件委托其他同事代为行使职权。参会委员对投票行为承担相

应责任，不得投弃权票。

存在以下情形之一的 REITs 投资及运营委员会委员，应回避表决：

1）本人或其配偶直接或间接持有原始权益人股份；

2）本人或其配偶在原始权益人或其控股股东、实际控制人处担任董事、监事或高级管理人员；

3）存在其他与原始权益人存在直接利益关系的情形；

4）存在与特定会议议案利益冲突的情形。

如因回避表决情形导致参会委员人数不足常任委员和专家委员总人数三分之二的，由 REITs 投资及运营委员会主席指定人员作为临时委员参会投票表决。指定的人员需不涉及回避表决的情形。

3、决议生效

REITs 投资及运营委员会决议必须经全体参会委员签署意见并签字。参会委员对其投票表决的意见负责。

三、基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除基金合同另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人、更换基金托管人；

（4）提前终止《基金合同》；

（5）延长《基金合同》期限（但由于不动产项目权属期限延长，导致《基金合同》期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；

（6）对本基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

（7）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金进行扩募；

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对本基金成立后发生的金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（12）变更基金类别；

（13）变更基金份额持有人大会程序；

（14）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的以及因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市除外；

（15）决定修改《基金合同》的重要内容；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）除基金合同约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构的；

（18）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和基金合同约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后实施和/或修改，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

（4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当

对《基金合同》进行修改；

（6）对《基金合同》进行对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的修改；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘、更换运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

（8）基金管理人在发生解聘运营管理机构的法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改基金合同及相关文件；

（9）本基金进行基金份额折算；

（10）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（11）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（12）基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司（包括基金管理人与原始权益人或关联方依据《关于实施<公开募集证券投资基金管理人监督管理办法>有关问题的规定》等相关法律法规合资设立了专门从事公募REITs 业务的子公司）；

（13）不动产项目权属期限延长的，导致《基金合同》期限相应延长；

（14）本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的或在《基金合同》期限届满前全部变现，从而终止《基金合同》；

（15）在《基金合同》生效之日起 6 个月内，本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权或基金投资的所有专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在投资的所有专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的，从而终止《基金合同》；

（16）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

（17）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（18）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开。并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的提案与通知

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、书面表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对书面表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、当出现《基金合同》约定的基金份额持有人大会召开事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6、召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、监管机构允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

1、现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金

管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会

通讯开会指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对书面表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的书面表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可

以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见/进行网络投票或授权他人代表出具书面意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“（一）召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第八条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理

人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除法律法规规定或本材料下列第 2 项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，下述事项以特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）终止基金合同；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7)金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规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基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（七）计票

1、现场开会

（1）如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

（2）监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

（3）如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

（4）计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件、网络投票方式等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第二节 运营管理安排

一、运营管理协议的主要内容

本项目将由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司作为委托方共同委托金鹰商贸及其子公司南京仙林金鹰购物中心有限公司担任本不动产项目的运营管理机构。其中，金鹰商贸作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，南京仙林金鹰购物中心有限公司作为项目的运营管理实施机构，是相关运营管理服务的具体实施机构。

（一）协议各方的主要权利义务

1、基金管理人的权利义务

依据《运营管理服务协议》，基金管理人的权利义务包括：

（1）基金管理人有权制定及修改项目公司印章管理、证照管理、档案管理财务及采购、安全管理等相关制度和决策重大运营管理事项。

（2）基金管理人有权随时查阅运营管理机构与不动产项目运营、管理和维护相关的全部合同文件、财务凭证、账目、账簿以及其他资料。

（3）基金管理人有权对运营管理机构进行监督、检查及督促，定期或不定期对不动产项目的经营情况进行实地巡查，并要求运营管理机构提供相关资料和说明，并有权对运营管理相关工作提出建议和意见。运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。

（4）基金管理人有权按照《运营管理服务协议》第 13 条的约定对运营管理机构进行考核。

（5）在发生《运营管理服务协议》约定的解聘情形时，基金管理人有权按照《运营管理服务协议》约定的方式解聘运营管理机构。

（6）基金管理人应当促使项目公司按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（7）基金管理人有权派员统筹项目公司的财务管理。

（8）基金管理人应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（9）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

2、资产支持证券管理人的权利义务

依据《运营管理服务协议》，资产支持证券管理人的权利义务包括：

（1）资产支持证券管理人有权查阅运营管理机构与不动产资产运营、管理和维护相关的全部合同、文件以及其他资料。

（2）就《运营管理服务协议》项下约定由基金管理人执行或有权决策或决定的事项而言，若该等事项按照项目公司章程及其他内部管理制度需由资产支持证券管理人作为项目公司股东作出决策、决定或者履行相关流程的，资产支持证券管理人应予以配合。

（3）资产支持证券管理人应与基金管理人就不动产资产运营管理应进行有效分工、高效合作。

3、项目公司的权利义务

依据《运营管理服务协议》，项目公司的权利义务包括：

（1）项目公司有权对运营管理机构进行监督、检查及督促。

（2）项目公司有权取得不动产项目的运营收入（包括租金及其他费用等）。

（3） 项目公司应当按照《运营管理服务协议》约定的金额及计算方式向运营管理机构支付运营管理费。

（4）项目公司应当配合运营管理机构履行运营管理职责。

（5）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

4、运营管理机构的权利义务

依据《运营管理服务协议》，运营管理机构的权利义务包括：

（1）运营管理机构有权按照《运营管理服务协议》的约定收取运营管理费。

（2）运营管理机构应严格遵守法律法规及相关监管政策要求，诚实信用、勤勉尽责、专业审慎地履行《运营管理服务协议》约定的各项运营管理职责和义务（包括但不限于《运营管理服务协议》约定的运营管理委托事项和协助事项），尽一切合理努力确保不动产项目运营过程中项目公司始终遵守法律法规的规定、相关监管政策要求和各项合同（包括但不限于租赁合同）项下的义务。

（3）运营管理机构应当充分尊重基金管理人的主动管理义务，并在基金管理人就不动产项目运营提出合理建议和意见时予以积极响应，在合理期限内按照基金管理人的建议和意见进行改进或者完善。配合基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司的监督、检查及督

促，并接受基金管理人的考核。

（4）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（5）运营管理机构应当配合基金管理人等机构履行信息披露义务，向基金管理人提供履行信息披露义务所必需的经营报告等文件资料，并确保提供的文件资料真实、准确、完整。运营管理机构应根据中国证监会、证券交易所的相关业务规则履行信息披露配合义务，包括但不限于制定信息披露配合制度、指定高级管理人员担任信息披露事务负责人，将信息披露配合制度、信息披露事务负责人等信息向上海证券交易所报备等。

（6）运营管理机构应当配合基金管理人为申请注册不动产基金之目的在申请注册不动产基金前对其进行的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

（7）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务。

（8）运营管理机构应当定期对派驻项目公司的管理团队、工作人员进行包括但不限于安全、保密、职业道德的教育和相关工作专业能力的培训，以保证其提供的运营管理服务的质量，并确保核心管理团队的稳定性。运营管理机构在运营管理期间需要更换运营管理团队核心人员的，应提前通知基金管理人，经基金管理人确认后可予以更换。对于工作疏忽、未尽职守的工作人员，应及时更换。

（9）运营管理机构负责不动产项目的安全管理工作，包括安全制度的建设、安全生产保障设施设备的设置及维护、安全管理事件应急管理及善后处理工作等。

（10）加强对运营管理团队的监督管理，如发现不称职者应及时予以撤换；同时为确保不动产项目运营管理的稳定，运营管理机构应尽量保证其派驻主要管理人员的相对稳定。

（11）《运营管理服务协议》约定的其他权利与义务。

（二）运营管理服务内容

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

在《运营管理服务协议》有效期限内，运营管理统筹机构和运营管理实施机构分别应向基金管理人提供以下运营服务：

（1）运营管理统筹机构

运营管理统筹机构金鹰商贸承担统筹、协调存续期运营工作等职责，主要工作职责如下：

1）存续期统筹管理：为金鹰集团体系联系基金管理人的统一对接人，协调集团及行业资源，协调运营管理实施机构开展具体运营工作，统筹运营管理机构受托范围内的财务工作；

2）招商及推广：制定不动产项目的总体招商及推广策略，为项目公司提供金鹰体系内的招商及供应商等合作资源；

3）信息披露牵头工作：协调金鹰集团体系内相关主体按基金管理人及监管机构的要求提供信息披露所需信息，并配合基金管理人完成信息披露工作；

4）预算审核及管理咨询：就运营管理实施机构编制的年度商业计划及不动产项目经营预算的初步方案，审核后向基金管理人提供审核意见，对不动产项目经营业绩动态跟踪及监控，对预算偏差及时提供纠偏措施建议；

5）翻修改造咨询：为提升项目品质，根据基金管理人和项目公司对于不动产项目的升级改造需求，为不动产项目翻修改造等提供升级改造建议；

6）商标许可和品牌使用：协调并确保项目公司就不动产项目有权使用相关商标许可；确保运营管理机构及项目公司有权以“金鹰”系列或运营管理统筹机构指定的其他品牌（需事先经过项目公司审批）对不动产项目进行宣传，在房屋标识和软装上面体现“金鹰”系列或其他指定品牌的标示；

7）信息系统使用：确保运营管理机构及项目公司有权使用运营管理统筹机构既有信息化服务相关系统，并应提供“金鹰”系列管理系统安装、维护、宣传推广等信息化服务；

8）保障稳定的经营团队：保障稳定的不动产项目的经营管理团队，开展不动产项目的经营管理工作；

9）保险：制定不动产项目的财产一切险、机器损坏险、公众责任险、董监高责任险以及其他必要保险险种的投保方案，并协助项目公司购买足够的保险；

10）财务统筹：就不动产项目的各项财务、会计工作进行统筹、管理和完善，并协调及确保运营管理实施机构全面、及时地执行日常财务、会计事项，保障不动产项目的日常财务工作；

11）安全生产统筹管理：就不动产项目的安全情况、安全运营、灾害天气预警、安全培训、安全监控等提供统筹的服务，保障不动产项目的安全生产；

12）品牌宣传、企业文化管理：为不动产项目提供品牌宣传、危机公关处理、企业文化管理及咨询培训等方面的服务，协助进行品牌推广，为宣传和企业文化管理提供技术、活动和界面支持。

（2）运营管理实施机构

运营管理实施机构承担具体的运营管理职责，主要包括以下内容：

1）商业计划及经营预算编制：制定年度商业计划及经营预算的初步方案；负责落实经基金管理人审议通过的商业计划及经营预算；

2）商业及平台资源导入管理：根据不动产项目定位及市场调研摸排情况制定总体招商策略；利用运营管理统筹机构商业资源为不动产项目引入具有消费吸引力的商业品牌；根据招商策略回顾情况，动态持续进行招商调整，促进租户经营收益提升和不动产项目整体租赁收入稳步上升；

3）租赁管理：负责客户租赁相关工作，具体包括租户资质审查、租户谈判、租赁合同签署、租赁备案（如需）、店铺形象管理、续租协调、退租协调、提前退租追偿、退租后租户搬离等；负责开展租户的日常经营管理，通过对租户进行经营指导和帮扶，提升不动产项目整体经营表现；

4）企划推广：制定全年营销推广计划和短期的营销活动规划安排；根据不动产项目实际经营情况及市场动向做动态调整，以推进全年运营收入的实现；基于“金鹰卡/金鹰生活”会员体系，以消费者需求为导向，提供差异化的活动和服务；

5）纠纷处理：负责处理与本项目经营有关的纠纷诉讼、仲裁；

6）收益管理服务：根据不动产项目的租赁合同等条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有）；促使承租人向项目公司指定的银行账户划付租赁保证金，以项目公司名义向承租人开具收据，建立保证金台账，在承租人退租后协助项目公司将项目公司指定的银行账户内的租赁保证金退回予对应的承租人（如涉及）；

7）日常运营服务：负责输出标准化经营体系、规模化的异业资源；并结合项目经营情

况，定期开展项目经营和财务分析，提出改进重点和持续发展规划方向；开展不动产项目的客户服务工作，合理处理客户投诉，维护会员系统等；协助聘任物业管理方，代表项目公司行使监督、管理、考核物业管理工作；配合基金管理人对不动产项目的检查，协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作；协助配合健全项目公司、不动产项目的人力优化等人力资源管理和技术支持；

8）项目维修：检查不动产项目的工程状态，对不动产项目日常维修保养、翻修改造提供方案，待项目公司审批后予以实施；开展营销活动，就改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司或运营管理机构相关管理制度需要），进行施工许可、logo 审批等相关合规手续的办理，参与合同谈判、签署合同及实施工程监督及竣工验收（质量验收）等；

9）安全管理：协助项目公司制定各项安全管理规则制度，对项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行；

10）其他事项：协助项目公司办理证照及法律法规要求办理的手续资料及其他政府文件；就不动产项目能源及公共事业扣划、付费、及相关手续办理提供协助，保证不动产项目的正常运行；协助运营管理统筹机构开展项目财务执行工作；协助配合基金管理人开展项目公司治理以及运营期管理工作所需的日常事项等。

2、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作。运营管理机构执行的协助事项包括：

（1）预算管理：《运营管理服务协议》生效后 15 个工作日内，运营管理统筹机构应向基金管理人提交第一个自然年度（指专项计划设立日起至专项计划设立日所在自然年度 12 月 31 日）的商业计划及经营预算、以及其他支持性材料。后续每年 3 月 31 日前，运营管理实施机构应编制，并由运营管理统筹机构审核且向基金管理人提交本年度的商业计划及经营预算。基金管理人应在每年 4 月 10 日前完成确认；

（2）印章管理：运营管理实施机构协助基金管理人负责建立项目公司的印章管理制度，具体印章使用及管理以印章管理制度为准。项目公司的印章包括公章、法定代表人人名章、合同章、财务章、发票章；非经基金管理人同意，项目公司不得制作或授权使用其他印章；

（3）证照管理：协助基金管理人建立项目公司的证照管理制度，运营管理实施机构应代表项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。若基金管理人按照相关法律法规、《基金合同》等基金文件、《运营管理服务协议》及基金份额

持有人大会决议需使用前述证照，运营管理机构应予以配合；

（4）档案、资料归集管理：运营管理实施机构协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料，包括但不限于租赁合同等各项运营管理合同、工程建设招标采购竣工资料、承租人档案资料、图纸、各类台账等，最终管理方式以基金管理人要求为准；

（5）资产收购及处置服务：如不动产基金需要处置不动产项目的，运营管理机构应根据基金管理人的指示，积极配合相关处置工作；

（6）政府政策与补贴：运营管理实施机构协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

（三）业务移交和返还

1、不动产基金设立后 15 个工作日内，由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司向运营管理实施机构移交与本协议项下委托运营管理事项相关的各项资料、文件、记录、物品等，并办理委托运营事项的移交手续。基金管理人、项目公司及运营管理实施机构应签署形式和内容符合基金管理人要求的书面移交清单。

2、自移交之日起，运营管理实施机构应妥善保管并使用所移交的各项资料、文件、记录、物品等，若因运营管理实施机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理实施机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理实施机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。

（四）监督、检查及督促

1、运营管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、资产支持证券管理人应关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

2、运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

3、基金管理人、资产支持证券管理人有权自行或者聘请专业机构：（a）查阅与不动产

项目相关的、由运营管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证，（b）检查项目状况；及（c）就基金管理人、资产支持证券管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。基金管理人、资产支持证券管理人在进行前述查阅或检查时，应提前10个工作日通知（但应监管机构要求进行的临时检查除外）运营管理机构并尽量避免由此给运营管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响。

4、基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理机构从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次。

5、基金管理人、资产支持证券管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、资产支持证券管理人应当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。运营管理机构收到基金管理人、资产支持证券管理人发出的整改通知后，应当根据不动产项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

6、基金管理人、资产支持证券管理人未对运营管理机构的履职情况进行管理监督或明显管理监督不当的，基金管理人、资产支持证券管理人应当承担相应的法律责任。运营管理机构自行发现其未依法依约履行运营管理职责的，运营管理机构应当自行主动发函告知基金管理人、资产支持证券管理人并同步提供整改方案，基金管理人、资产支持证券管理人应监督运营管理机构积极落实相应整改措施。

（五）转委托限制和辅助性服务

1、权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分权利义务转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人应同意上述安排。若上述情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《基金指引》及相关法律法规要求的主体。

2、转委托禁止

运营管理机构不得将其运营管理不动产项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行前述受托职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联

方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于招商代理服务、通讯、人事代理服务等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

（六）信息披露

1、运营管理统筹机构应根据《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《基金指引》等不动产基金、专项计划的监管披露要求，以及《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》《基金指引》（包括其后续不时修订或补充）等定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供相关披露所需材料。

2、运营管理机构应定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供不动产项目报告，具体包括定期报告[年度报告、中期报告、季度报告（含资产组合季度报告）、月度报告]和临时报告。

3、运营管理机构应安全、妥善保管本协议所述记录，并应与运营管理机构管理和/或持有的其他类似项目的账簿、记录和文件分开存放和保管。根据本协议约定，为了不动产项目现金流的回收之目的，运营管理机构可以在必要时向运营管理机构的代理人提供上述记录的任何部分，但应要求该等代理人对该等信息予以保密。

在法律允许的范围内，经基金管理人合理要求，运营管理机构应向基金管理人提供与本协议相关的服务记录，运营管理机构就提供上述信息不收取费用。

（七）关键运营管理事项的决策机制

为应对项目公司及/或不动产项目发生的重大突发或紧急情况（“突发事件”，系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施损坏及其他因不可抗力造成不动产项目需进行紧急补救或维修、人员伤亡及其他需紧急使用资金的情形），运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及进展及时报告基金管理人，事后与基金管理人共同处理结算支付工作。

（八）考核

基金管理人有权对运营管理机构的运营管理服务进行检查考核，以全面、客观评估其服务质量；如运营管理机构提供的运营管理服务不符合《运营管理服务协议》约定的，基金管理人有权要求运营管理机构在其指定的合理期限内整改。

1、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”的合并实际运营净收益未达到对应期间的合并目标运营净收益的 90%，或运营回收期内的租金收缴率未达到 90%，运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权约谈运营管理机构的对应运营负责人。

2、若不动产项目对应的某一个“运营收入回收期”合并实际运营净收益未达到对应期间的合并目标运营净收益金额的 85%，或运营收入回收期内的租金收缴率未达到 85%，运营管理实施机构应当分析未完成上述考核目标的原因并提出整改措施，且基金管理人有权要求运营管理机构更换对应的项目负责人及其他主要应承担责任的人员。

3、为免疑义，第 1 条、第 2 条的约定是各自独立的，如运营管理机构触发其中多个条款约定情形的，应按照相关条款的约定分别承担相应责任。

（九）解聘情形和程序

1、运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理不动产项目，发生下列情形（“法定解聘情形”）之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

（2）运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

运营管理机构任一方发生上述运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理统筹机构与运营管理实施机构，各方对此不持有异议。

2、除上述约定的法定解聘情形外，基金管理人自行或依据《基金合同》项下有权主体之提议解聘运营管理机构的，应同时提议继任运营管理机构名单，一并提交不动产基金份额

持有人大会进行表决，并应经参加大会的不动产基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。在法定解聘情形下，基金管理人解聘运营管理机构时，亦应当选聘符合《运营管理服务协议》标准的继任运营管理机构提供不动产项目的运营服务。除根据上述情形外，基金管理人不得解聘运营管理机构。

3、在任期内，基金管理人基于法定解聘情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于法定解聘情形之外的其他情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构、聘用继任运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

4、继任运营管理机构的选择：

（1）发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求。

（2）经法定或约定程序聘任继任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

5、解聘后的交接安排：

（1）基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：1）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；2）运营管理机构解聘通知中确定的日期。

（2）在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助委托方向继任运营管理机构移交与不动产项目运营管理有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解聘所发生的费用应由运营管理机构承担。

（十）违约责任

1、各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

2、如基金管理人、项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营管理费，基金管理人、项目公司应向运营管理机构继续支付运营管理费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付运营管理费给运营管理机构造成的直接实际损失。

3、发生如下情形之一，给项目公司、不动产基金造成直接实际损失的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

（1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、不动产基金造成损失的；

（2）运营管理机构未能保持履行《运营管理服务协议》项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

（3）运营管理机构未尽善意运营管理职责，因运营管理机构故意或重大过失造成不动产项目建筑发生毁损或灭失、不动产项目财产损失或出现意外事故导致不动产基金及第三方发生人员伤亡或者财产损失的，运营管理机构应就不动产基金及第三方的损失承担赔偿责任；

（4）运营管理机构未配合基金管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的；

（5）运营管理机构违反保密义务的；

（6）运营管理机构超出委托事项以及授权范围所引起的任何索赔、负债、损失和支出由运营管理机构承担；如项目公司根据法律法规和司法机关的裁决等先行承担的，运营管理机构应当在基金管理人通知的期限内予以全额补偿。为免疑义，非因运营管理机构的原因而导致的索赔、负债、损失和支出除外；

（7）运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的；

（8）运营管理机构在履行《运营管理服务协议》过程中违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他重要事项或安排。

4、对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何费用（包括但不限于合理的律师费、诉讼或仲裁费、执行费等）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。尽管有上述规定，如果基金管理人经从运营管理机构之外的其他方获得足额补偿的，运营管理机构无须就该等索赔向基金管理人承担责任，且对于保单可实际理

赔金额之内的基金管理人受偿事项，运营管理机构亦无须向基金管理人承担责任。

除《运营管理服务协议》另有约定外，任何一方无正当理由不得单方终止《运营管理服务协议》，若任何一方无正当理由单方面终止《运营管理服务协议》的，违约方应当赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失，同时守约方有权要求继续履行《运营管理服务协议》。

（十一）协议终止

1、《运营管理服务协议》应于以下终止事件（“终止事件”）发生后终止，除此之外，任何一方均不得单方终止《运营管理服务协议》，否则应承担相应的违约责任：

（1）各方协商一致终止《运营管理服务协议》时，《运营管理服务协议》于各方协商一致的终止日终止；

（2）运营管理机构任期届满时，《运营管理服务协议》自运营管理机构任期届满之日终止；

（3）发生运营管理机构解聘情形的，《运营管理服务协议》根据（四）运营管理机构的解聘情形和程序约定终止；

（4）基金管理人被解聘的，《运营管理服务协议》根据下述第 2（4）条约定终止；

（5）适用法律法规及《运营管理服务协议》约定的其他协议终止事件。

2、协议终止后义务：

（1）《运营管理服务协议》终止后，各方应合理地努力确保不动产项目经营管理工作的有序过渡（包括妥善处理交接过程中可能发生的租约问题、纠纷、诉讼等），并应在《运营管理服务协议》期满或被提前终止之前履行各自在《运营管理服务协议》项下负有的义务，基金管理人、项目公司应积极配合运营管理机构的交接工作。

（2）《运营管理服务协议》因上述第 1（1）至第 1（3）条和第 1（5）条而终止的，运营管理机构应当履行如下终止移交义务，办理移交手续，并由各方指定的移交人员签署形式和内容符合基金管理人要求的书面交接移交清单：1）立即签署并交付形式和内容符合基金管理人要求的书面文件，向基金管理人指定主体完全转让其在《运营管理服务协议》项下的全部权利、权力、职责和义务；2）向基金管理人指定主体转让并交付其取得或持有的一切与项目公司、不动产项目及《运营管理服务协议》有关的资料、文件、记录、物品等；以及 3)尽快腾空并向基金管理人或其指定方交付由运营管理机构和/或其关联方所占据的不动产项目的任何区域；4）尽快将《运营管理服务协议》已终止的信息通知仍在提供第三方服务的第三方服务提供者以及其他与项目公司、不动产项目有未了结业务往来的人士；5）办

理其他必要的、合理的交接手续。

（3）在办理完毕全部交接手续前，若因运营管理机构原因导致前述资料、文件遗失、损坏、灭失，或因运营管理机构不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，运营管理机构应积极补救并承担相应的赔偿责任。在办理完毕全部交接手续后，相关资料、文件遗失、损坏、灭失，或因基金管理人不当使用该等资料、文件等致使基金管理人或不动产项目遭受任何损失的，由基金管理人自行承担相关责任。

基金管理人被解聘的，《运营管理服务协议》自基金管理人终止职责之日起终止，基金管理人应妥善保管基金管理业务资料并及时向临时基金管理人或新任基金管理人办理基金管理业务的移交手续。

二、运营管理费用情况

（一）费用构成及收取方式

运营管理机构提供《运营管理服务协议》约定的物业资产运营服务，有权向各项目公司收取运营管理费，运营管理费分为基本运营管理费和浮动运营管理费。

1、基本运营管理费

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分：

（1）基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

该部分费用，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。

（2）基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

该部分费用，将用于覆盖运营管理机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

2、浮动运营管理费

运营管理机构向全部项目公司收取的浮动运营管理费计算方式如下：

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中，全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

实际运营净收益根据每年审计报告确定。目标运营净收益在基金成立后的前两个自然年度根据可供分配金额测算报告相关预测数据确定，此后年度根据最近一期公开披露的评估报告中预测的对应年度运营净收益为参考。

浮动运营管理费归属于运营管理统筹机构。如计算浮动运营管理费时，当年度不动产基金间接享有项目公司股东权利时间不满一年的，以实际运作天数折算对应年度目标运营净收益和实际运营净收益。

特别地，若浮动运营管理费计算结果为负，项目公司无需向运营管理机构支付浮动运营管理费，而运营管理机构应向项目公司支付等额于浮动运营管理费计算结果绝对值的金额作为运营管理补偿金。运营管理机构应向项目公司支付的运营管理补偿金最终应不超过上一年度运营管理机构应收取的基本运营管理费 B，运营管理机构不因支付运营管理补偿金而免除其按照《运营管理服务协议》约定应提供运营管理服务的义务。

3、支付主体、支付方式和支付频次

（1）基本运营管理费按季度计算和支付，并根据该年度审计报告进行多退少补，具体如下：

1）在每个自然季度结束后，运营管理机构应根据季度报告所载的数据计算该季度的基本运营管理费（其中运营管理机构任期起始日所在季度的基本运营管理费与下一季度的基本运营管理费一并计算并支付）并体现在季度报告中，各项目公司应于每一季度报告出具后的

10 个工作日内（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日起的 10 个工作日内，下合称“基本运营管理费付款日”）分别自项目公司基本户向运营管理实施机构支付上一季度的基本运营管理费。

2）在项目公司上一年度的审计报告出具后的 20 个工作日内，运营管理机构、项目公司应对该审计年度的基本运营管理费金额进行确认，经确认后的上一年度基本运营管理费金额高于上一年度各季度累计已预付金额的，项目公司应在最近一个基本运营管理费付款日向运营管理实施机构支付差额；经确认后的上一年度基本运营管理费金额低于上一年度各季度累计已预付金额的，应在项目公司于最近一个基本运营管理费付款日应向运营管理实施机构支付的基本运营管理费金额中进行扣除差额。

（2）浮动运营管理费按年度计算和支付，具体如下：

1）基金管理人（代表不动产基金）应于上一年度的项目公司年度审计报告出具日后 20 个工作日（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日所在年度的审计报告出具日后 20 个工作日内，下合称“浮动管理费付款日”），自项目公司基本户向运营管理统筹机构支付对应计费期间的浮动运营管理费。

2）特别地，若浮动运营管理费计算结果为负，项目公司无需向运营管理机构支付浮动运营管理费，而运营管理机构应向项目公司支付等额于浮动运营管理费计算结果绝对值的金额作为运营管理补偿金，支付方式为由项目公司自后续季度应支付的基本运营管理费中直接进行等额扣减。各方同意，为确保不动产项目长期可持续运营，在前述情形下，运营管理机构应向项目公司支付的运营管理补偿金最终应不超过上一年度运营管理机构应收取的基本运营管理费 B；若计算结果超过，对于超出部分项目公司同意免于支付或扣减。运营管理机构进一步确认，运营管理机构不因支付运营管理补偿金而免除其按照运营管理协议约定应提供运营管理服务的义务。

3）每一项目公司应承担的浮动运营管理费金额（在上文 2）项情形下，为运营管理机构应向每一项目公司承担的运营管理补偿金金额），在上一年度浮动运营管理费计算结果确定后，由基金管理人（代表不动产基金）在浮动管理费付款日之前（在上文 2 项情形下，为后续季度基本运营管理费付款日）确定并通知运营管理机构。

（二）运营管理机构收费的合理性

1、与历史运营管理费用的匹配情况

本基金存续期内，运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费

用，可以覆盖运营管理成本、支持运营管理机构职能，并对运营管理机构形成有效激励，分析如下：

（1）基本运营管理费

运营管理统筹机构金鹰商贸统筹、协调本不动产项目存续期运营工作，涵盖平台资源对接、会员体系构建及维护、标准化购物中心运营体系及信息系统建设、专业管理人才的输出等。

运营管理实施机构仙林购物承担本不动产项目具体的经营管理，涵盖商业招商、日常运营服务、租户管理、项目收益管理等，具体包括：1）结合项目定位与市场调研结果，制定招商策略，并依托运营管理统筹机构及自身的商业资源，为项目引入具备市场吸引力的优质品牌；同时根据招商进展与市场反馈，持续优化和调整招商策略。2）负责消费者接待、投诉处理、运营巡检、租户关系维护，保障项目持续稳定运行。3）制定并执行项目整体企划推广方案，结合节假日及区域消费特点组织营销活动，提升项目客流与品牌影响力，同时开展项目收益分析与管理，协助优化经营绩效。

综上，基础运营管理费主要覆盖：1）运营管理统筹机构承担的会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本；2）运营管理实施机构提供的本不动产项目运营管理、租户管理、商业招商、企划推广等人工成本、行政开支及办公费用。基础运营管理费与历史成本基本相符，并结合运营管理机构经营预算测定，具有合理性。

（2）浮动运营管理费

本基金运营管理费用在基本管理费的基础上进一步设置了浮动管理费，设置的奖惩机制主要是为了提升运营管理机构的积极性，充分发挥其主观能动性，以提升不动产项目的经营业绩。当运营管理机构超额完成目标运营净收益时，运营管理机构可以分享超额部分；在不动产项目运营效果不达预期导致实际运营净收益低于目标值时，浮动管理费用为负，将相应扣减基本管理费 B。

不动产基金作为公开上市的金融产品，对其入池资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求，为规范化运营不动产项目，本着以基金份额持有人利益优先的原则，运营管理机构在常规不动产项目运营管理工作范围外，需要完成较多的协助职责，因此设置一定考核激励措施具有合理性和必要性。

综上，运营管理费的设置充分借鉴了同类公募 REITs 项目成熟经验，在结构上兼顾了稳定性与激励性：一方面，通过设置基本管理 A 和基本管理 B，使管理报酬与项目实际运营成效紧密关联；另一方面，引入浮动管理费机制，进一步激发项目达成业绩目标的动力，从而更好保障投资者权益。上述安排充分体现了激励与约束并重的原则，为不动产项目的稳健运营提供了有力的制度保障和持续的内在驱动。

2、与行业平均水平的对比分析情况

根据目前已发行项目案例，商业零售类 REITs 项目发行后一般包含基础运营管理费、运营管理输出费用和浮动激励运营管理费 3 层运营管理费，具体如下：

运营管理费类型	定义	一般计费方式
基础运营管理费	覆盖并替换项目层面部分或全部实际运营成本，几乎不含利润空间，形式可分为总包和半包	营业收入×固定费率
运营管理输出费用	发行人整体品牌价值输出费用，包含招商、会员、信息系统等统筹服务增值收入	营业收入×固定费率+盈利指标×固定费率
浮动激励运营管理费	超额或不足额收益产生的浮动激励费用	（实际盈利指标-目标盈利指标）×梯度费率正数计提，负数倒扣

本项目中基础管理费 A 即成本部分，根据目前已发行项目案例，基础运营管理费结合实际包干范围费率差异较大，并不具备可比性。基础管理费 B 即管理输出费用，统计了部分已发行的公募 REITs，具体如下：

费用类型	本项目	华夏凯德商业 REIT	华夏保利商业 REIT	中金唯品会商业 REIT	华夏中海消费 REIT
管理输出费	营业收入×5%+经营利润×5.5%	营业收入×4%+运营净收益×8%	营业收入×3%+运营净收益×5%	营业收入×2%+运营净收益×8%	营业收入×4%+运营净收益×8%
计算基数	营业收入、经营利润	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益	营业收入、运营净收益

以上管理输出费计算方式见各公募 REITs 项目公开披露的招募说明书，根据各产品已披露信息，管理输出费一般按照收入/经营利润/运营净收入的一定比例计提，具体与品牌溢价关联度较高。本项目的管理输出费用收费水平处于市场同类不动产 REITs 项目的合理范围内，具有合理性。

三、其他

1、基础管理费和浮动管理费设置机制

详见本章本节之“二、运营管理费用情况”之“（一）费用构成及收取方式”部分的相关内

容。

2、管理费考核目标基准确定机制

详见本章本节之“一、运营管理协议的主要内容”之“（八）考核”部分的相关内容。

3、运营管理团队的绩效评价与收入分配激励机制、超额收益分享和亏损承担责任

详见本章本节之“二、运营管理费用情况”部分的相关内容。

4、突发事件及时响应处置披露机制

本基金《运营管理服务协议》约定，为应对项目公司及/或不动产项目发生的重大突发或紧急情况（“突发事件”，系指水管爆裂、墙面大面积漏水严重影响正常使用、玻璃爆裂、消防设施损坏及其他因不可抗力造成不动产项目需进行紧急补救或维修、人员伤亡及其他需紧急使用资金的情形），运营管理机构应尽谨慎合理义务首先予以处理，并将相关情况及进展及时报告基金管理人，事后与基金管理人共同处理结算支付工作。

在发生可能对不动产基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应根据法律法规规定和监管机构要求，在知道或应当知道重大事件发生后当日及时向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。相关事项出现重大进展或者变化的，运营管理机构应当于知道或者应当知道后当日及时向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项。重大事项包括但不限于以下事项：

（1）金额占不动产项目净资产 10%及以上的交易；

（2）金额占不动产项目净资产 10%及以上的损失或变动；

（3）不动产项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；

（4）不动产项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化的；

（5）预计不动产项目现金流相比预算变动 20%以上；

（6）运营管理机构主要负责人员、高级管理人员发生变动；

（7）项目公司因违法、违规行为收到主管机构处罚；

（8）发生与项目公司、不动产项目相关的诉讼或仲裁；

（9）运营管理机构涉及重大诉讼或者仲裁的（判断标准按法律法规规定和监管机构的要求、或运营管理机构认为的更严格标准执行）；

（10）项目公司、运营管理机构发生重大变化；

（11）公共媒体或者市场上出现可能对不动产基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道的；

（12）可能对不动产基金投资者利益产生重大影响的其他情形；

（13）法律法规规定和监管机构要求的其它需进行临时报告的事项。

四、资金流转

项目公司在监管银行开设两个项目公司账户，分别是项目公司监管账户和项目公司基本账户，并签署《项目公司资金监管协议》。根据协议约定：

（一）设立独立账户接收项目运营收入

项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一收款账户，用于实时接收不动产项目的运营收入及全部现金流入，从而实现不动产项目运营收入及现金流入的收款闭环。

（二）现金流的管理

收款方面，项目公司监管账户作为不动产基金成立后项目公司唯一运营收入收款账户，用于实时接收不动产项目底层现金流入，包含运营收入收款与全部现金流入，实现项目收款管理的闭环。

支出方面，项目公司基本账户用于向原始权益人或专项计划归还借款本金、支付利息、向专项计划分红、偿还既有金融机构借款本金及利息（如有）、向 SPV 公司划付因股权交易安排相关的往来款项、向外部管理机构支付运营服务费、支付物业费及按经基金管理人审批的项目公司资金预算，同时用于日常经营相关支出，具体包含：公共事业费支出、税费支出、资本性支出、押金、保证金退款等。

因此，项目公司的经营收入与日常经营支出按收支分开，分别在项目公司监管账户与项目公司基本账户中，实行收支两条线管理。在项目公司经营收入层面，以项目公司监管账户收取不动产项目现金流入。在项目公司日常经营支出层面，以经基金管理人审批的资金预算为依据，按月度划转当月经营相关计划支出金额至项目公司基本账户，由项目公司基本账户在当月完成经营相关支出的对外支付。同时，在股利分配日（如有）及还本付息日，通过向股东分红/还本付息形式，自项目公司监管账户将可供分配资金向上分配或进行还本付息，不与项目经营性支出混同。

（三）租金回收管理安排

基金成立后，基金管理人聘请运营管理机构协助项目公司收取不动产项目租赁收入、联营收入、经销收入、综合管理费收入、停车场收入和其他收入等产生的收益，追收欠缴款项等，要求承租商户将运营收入收款及其他应付款项（如保证金、押金、暂收款等款项收款）

转入项目公司指定的银行账户。

租金的收款方式包括：汇款转账收款、POS 机刷卡收款等。其中汇款转账收款是最主要的收款方式，其余方式为该收款方式的补充。

第六章 对业务参与人的尽职调查

第一节 原始权益人

一、原始权益人基本信息

本基金的原始权益人为仙林实业（原始权益人 1）和仙林购物（原始权益人 2），原始权益人的控股股东分别为金鹰国际和金鹰商贸。截至本材料出具之日，原始权益人的基本情况如下：

（一）基本信息

1、仙林实业

注册名称：南京仙林金鹰天地科技实业有限公司（原始权益人 1）

曾用名：南京仙林金鹰置业有限公司

法定代表人：唐晓敏

成立日期：2006 年 2 月 21 日

注册资本：10,000 万人民币

注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号 3 幢

经营范围：

许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：科技推广和应用服务；非居住房地产租赁；物业管理；商业综合体管理服务；停车场服务；广告发布；广告设计、代理；广告制作；日用百货销售；日用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；专业设计服务；会议及展览服务；票务代理服务；科普宣传服务；社会经济咨询服务；金银制品销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、仙林购物

注册名称：南京仙林金鹰购物中心有限公司（原始权益人 2）

法定代表人：唐晓敏

成立日期：2009 年 11 月 5 日

注册资本：30,000 万人民币

注册地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号

经营范围：

许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。

（二）设立、存续和沿革情况

1、仙林实业

仙林实业曾用名南京仙林金鹰置业有限公司，于 2006 年 2 月 21 日在中国境内成立，注册资本 10,000 万元人民币，主要从事一期奥莱的建设、持有和运营管理等业务。

仙林实业的设立及重大历史沿革情况如下：

2006 年 2 月 21 日，南京仙林金鹰置业有限公司于中华人民共和国江苏省南京市注册成立，是金鹰国际全资子公司，注册资本为 4,000 万元人民币。

2007 年 12 月 10 日，南京仙林金鹰置业有限公司的注册资本变更为 10,000 万元人民币，仍为金鹰国际全资子公司。

2014 年 7 月 4 日，南京仙林金鹰置业有限公司名称变更为南京仙林金鹰天地科技实业有限公司。

2、仙林购物

仙林购物于 2009 年 11 月 5 日在中国境内成立，注册资本 1,500 万元人民币，主要从事二期购物中心的建设、持有和运营管理等业务。

仙林购物的设立及重大历史沿革情况如下：

2009 年 11 月 5 日，南京仙林金鹰购物中心有限公司于中华人民共和国江苏省南京市注册成立，是金鹰商贸全资子公司，注册资本为 1,500 万元人民币。

2016 年 9 月 5 日，南京仙林金鹰购物中心有限公司的注册资本变更为 30,000 万元人民

币，仍为金鹰商贸全资子公司。

（三）股权结构、控股股东和实际控制人情况

（1）股权结构

仙林实业持有一期奥莱，仙林购物持有二期购物中心，股权重组完成后，仙林实业将持有一期商管公司 100%股权，并通过一期商管公司持有一期奥莱；仙林购物将持有二期商管公司 100%股权，并通过二期商管公司持有二期购物中心。

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人股权结构图如下所示：

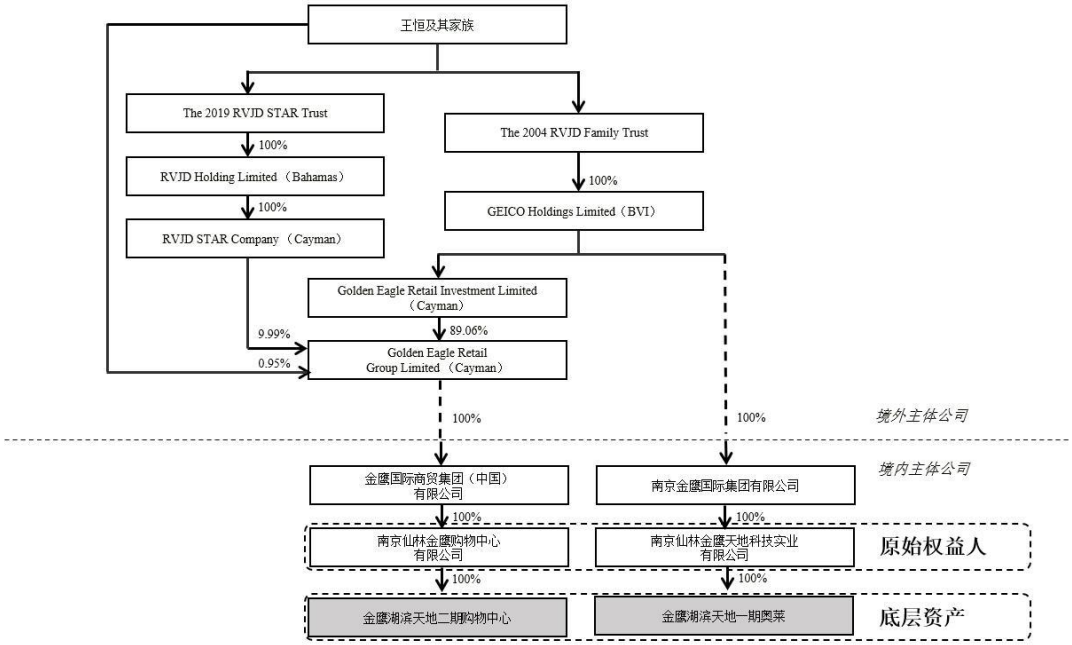


图 6-1：原始权益人股权结构图

注：

1、The 2004 RVJD Family Trust：由王恒先生及其夫人王徐贞贤女士创立的家族信托，委托人和受托人均为王恒先生及王徐贞贤女士，受益人为王恒先生及其家族成员（共 4 人）；

2、The 2019 RVJD STAR Trust：由王恒先生及其夫人创建的 The 2019 RVJD STARTrust，为酌情信托，受托人为 Cititrust Private Trust(Cayman) Limited；

3、Golden Eagle Retail Group Limited：2006 年在香港上市（3308.HK），并于 2023 年完成私有化。Golden Eagle Retail Group Limited 由王恒先生及其家族直接持股比例合计为 0.95%，其中王恒先生及其夫人分别持有 0.25%和 0.01%，王宣懿女士持有约 0.70%，该公司实际由王恒先生及其家族 100%持有。

（2）控股股东和实际控制人情况

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业和仙林购物的控股股东分别为金鹰国际和金鹰商贸，金鹰国际和金鹰商贸合称金鹰集团，实际控制人均为王恒先生及其家族。

金鹰集团是江苏省主要的商业零售投资、建设和运营主体，拥有丰富的不动产项目投资运营经验，金鹰集团的业务开展情况详见本节之“（五） 业务模式，行业地位及持续经营能力分析”。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、仙林实业

（1）组织架构

仙林实业根据现行法律、法规及相关规定，建立了完善的组织架构及法人治理结构。 仙林实业主要聚焦于不动产项目的运营管理，其组织架构主要涵盖工程技术、综合管理、客户服务和财务等职能部门。各部门均制定了部门职责文件，明确了各部门的职责权限和权责关系，形成了各司其职、各负其责、相互协调、相互制约的高效工作机制，确保公司整体运作顺畅。

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的组织架构框架如下：



图 6-2：仙林实业的组织架构图

（2）治理结构

截至 2026 年 3 月 31 日，根据仙林实业的《公司章程》，仙林实业的主要治理结构如下：

1）股东

仙林实业不设股东会，由股东依《公司法》行使下列职权：

a. 决定公司的经营方针和投资计划；

b. 任命和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬

事项；

c. 审定批准执行董事的报告；

d. 审定批准监事的报告；

e. 审定批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

f. 审定批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

h. 对发行公司债券作出决定；

i. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

j. 修改公司章程。

2）董事

仙林实业不设董事会，设执行董事一名，由股东任命产生。执行董事任期 3 年，任期届满，股东任命可连任。

执行董事行使下列职权：

a. 向股东报告工作；

b. 执行股东的决定；

c. 审批公司的经营计划和投资方案；

d. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g. 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

h. 决定公司内部管理机构的设置；

i. 决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

j. 制定公司的基本管理制度。

3）经理

仙林实业设经理一名，由执行董事兼任。经理对股东负责，行使下列职权：

a. 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东的决定；

b. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

c. 拟订公司内部管理机构设置方案；

d. 拟订公司的基本管理制度；

e. 制定公司的具体规章；

f. 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

g. 股东授予的其他职权。

4）监事

仙林实业不设监事会，设监事一人，由股东任命产生。监事任期三年，任期届满，股东任命可连任。执行董事和高级管理人员不得兼任监事。

（3）公司内部控制情况

根据仙林实业提供的内控制度文件，截至本材料出具日，仙林实业已建立预算管理、关联交易管理、财务管理、资金集中管理、融资管理、对外担保、对外投资、债务融资工具信息披露事务管理、回收资金管理、采购管理、工程项目管理、人事管理、招商管理以及安全与应急管理等一系列内部控制制度，内部控制健全。

2、仙林购物

（1）组织架构

仙林购物根据现行法律、法规及相关规定，建立了完善的组织架构及法人治理结构。仙林购物主要聚焦于不动产项目的运营管理，其组织架构主要涵盖商营部、综合服务部、财务部、商品小组等职能部门。各部门均制定了部门职责文件，明确了各部门的职责权限和权责关系，形成了各司其职、各负其责、相互协调、相互制约的高效工作机制，确保公司整体运作顺畅。

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的组织架构框架如下：



图 6-3：仙林购物的组织架构图

（2）治理结构

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物根据《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

仙林购物主要治理结构情况如下：

1）公司不设股东会。股东行使下列职权：

a. 决定公司的经营方针和投资计划；

b. 任命和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；

c. 审批执行董事的报告；

d. 审批监事的报告；

e. 审批公司的年度财务预算方案、决算方案；

f. 审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

g. 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

h. 对发行公司债券作出决定；

i. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

j. 修改公司章程；

k. 公司章程规定的其他职权。

2）仙林购物不设董事会，设执行董事一名，由股东任命产生。执行董事的任期每届为三年。

执行董事对股东负责，行使以下职权：

a. 向股东报告工作；

b. 执行股东的决定；

c. 决定公司的经营计划和投资方案；

d. 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

e. 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

f. 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

g. 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

h. 决定公司内部管理机构的设置；

i. 决定聘任或者解聘公司财务负责人及报酬事项；

j. 制定公司的基本管理制度。

3）仙林购物不设监事会，设监事 1 人，由股东任命产生。监事的任期每届为三年。

监事行使下列职权：

a. 检查公司财务；

b. 对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

c. 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；

d. 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

（3）公司内部控制情况

根据仙林购物提供的内控制度文件，截至本材料出具日，仙林购物已建立预算管理、关联交易管理、财务管理、资金集中管理、融资管理、对外担保、对外投资、债务融资工具信息披露事务管理、回收资金管理、采购管理、工程项目管理、人事管理、招商管理以及安全与应急管理等一系列内部控制制度，内部控制健全。

（五）业务模式、行业地位及持续经营能力分析

仙林实业仅持有运营一期奥莱项目，仙林购物仅持有运营二期购物中心项目。仙林实业和仙林购物的控股股东金鹰集团目前形成了以金鹰国际主要作为重资产建设和持有主体，以金鹰商贸主要作为购物中心商业运营主体的发展格局。因此，以下对金鹰集团的业务情况进行介绍。

1、所在行业的相关情况

金鹰集团所在行业的相关情况详见本材料之“第三章 不动产项目的尽职调查”之“第一节 不动产概况”之“十、行业及竞争情况”。

2、金鹰集团主营业务、行业地位等情况

金鹰集团创立于 1992 年，总部设于南京，为南京首家外资高端商贸流通企业，拥有丰富的商业零售项目投资运营经验。金鹰集团历经 33 年潜心经营，坚持多元协同纵深发展战

略，持续布局南京、苏州、上海、昆明、西安、长春等全国 20 余座核心城市，业务涵盖超高层综合体开发、全生活购物中心运营、酒店及度假村、科技+、医疗健康、文化艺术等多个板块，规模与效益并举，逐渐发展成为国内领先的以商业地产和城市综合服务为专长的全生命周期服务商。金鹰集团始终秉持“比承诺做得更好”的核心价值理念，践行 ESG 行动，坚持实业为基、科技创投、绿色为先，致力为消费者带来永续美好的金鹰生活。

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团共运营 40 个商业零售项目，其中金鹰集团自持项目 37 个（含在建项目 4 个），租赁项目 3 个。金鹰集团运营的自持项目部分总建筑面积合计超 300 万方，可租面积超 150 万方，总投资超 230 亿元，大部分位于我国经济相对发达的江苏省区域。

金鹰集团引入全球品牌资源超 10,000 户，提供就业岗位超 40,000 个，荣列“中国服务业 500 强”、“中国最大 500 家企业集团”。2025 年 8 月，金鹰集团中的金鹰国际入选中华全国工商业联合会发布的“2025 中国民营企业 500 强”榜单，也是金鹰国际连续 4 年入选该榜单。

3、与不动产项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

金鹰集团立足江苏省，业务覆盖全国，未来可择机将金鹰集团持有运营的其他商业零售项目扩募纳入不动产基金，保障不动产基金的成长性。截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰集团持有的部分商业零售项目情况如下：

表 6-1：金鹰集团持有运营的商业零售项目情况

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[26]	运营剩余年限
1	金鹰世界店	江苏省南京市	876,772.27	25
2	金鹰江苏南京新街口店	江苏省南京市	139,744.33	25
3	金鹰江苏南京珠江路店	江苏省南京市	54,511.72	18
4	金鹰江苏南京江宁店	江苏省南京市	153,586.65	27
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	江苏省南京市	12,462.02	10
6	金鹰江苏南通八仙城	江苏省南通市	23,618.21	22
7	金鹰江苏南通江海名苑	江苏省南通市	8,303.80	16
8	金鹰江苏南通中心店	江苏省南通市	31,353.88	-
9	金鹰江苏南通南大街店	江苏省南通市	9,297.10	18

[26] 统计口径为经营中项目为产权面积（包含地上和地下）。

序号	资产名称	所在区域	资产规模（平方米）[26]	运营剩余年限
10	金鹰江苏南通人民路店	江苏省南通市	30,190.82	16
11	金鹰江苏昆山店	江苏省昆山市	249,800.40	25
12	金鹰江苏淮安店	江苏省淮安市	55,767.66	17
13	金鹰江苏溧阳店	江苏省常州市	35,286.09	25
14	金鹰江苏常州创达	江苏省常州市	18,362.37	21
15	金鹰江苏丹阳店	江苏省镇江市	93,635.68	21
16	金鹰江苏扬州江都店	江苏省扬州市	112,756.15	30
17	金鹰江苏扬州文昌店	江苏省扬州市	37,199.01	16
18	金鹰江苏盐城聚龙湖店	江苏省盐城市	167,306.75	25
19	金鹰江苏盐城奥莱店	江苏省盐城市	34,823.13	25
20	金鹰江苏盐城建军路店	江苏省盐城市	88,164.84	22
21	金鹰江苏徐州彭城店	江苏省徐州市	104,976.79	18
22	金鹰江苏徐州人民路店	江苏省徐州市	37,457.07	20
23	金鹰江苏泰州店	江苏省泰州市	99,804.9	19
24	金鹰江苏宿迁店	江苏省宿迁市	119,639.25	25
25	金鹰江苏苏州高新店	江苏省苏州市	154,699.73	19
26	金鹰安徽芜湖滨江店	安徽省芜湖市	81,396.55	25
27	金鹰安徽芜湖中心店	安徽省芜湖市	38,277.14	20
28	金鹰安徽马鞍山店	安徽省马鞍山市	98,133.94	26
29	金鹰云南昆明店	云南省昆明市	116,816.92	23
30	金鹰上海店	上海市	45,760.21	21
31	金鹰陕西西安高新店	陕西省西安市	32,878.58	26

（六）近三年及一期的主营业务板块情况

1、仙林实业

表 6-2：仙林实业近三年及一期收入情况

单位：万元

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
1．主营业务小计	7,614.13	7,428.32	6,457.30	2,049.84
百货商场租赁	2,213.60	1,969.99	1,517.47	142.08
其他租赁	3,117.21	2,672.13	2,273.10	235.27
物业管理	2,092.85	2,595.73	2,476.26	320.74

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
停车管理收入	190.48	190.48	190.48	72.74
直接销售	-	-	-	-
专柜销售	-	-	-	831.12
特业租金收入	-	-	-	447.88
2．其他业务小计	3,759.96	4,301.37	4,149.16	1,097.51
能源费收入	2,912.95	3,060.28	2,924.87	876.48
资金占用费收入	846.93	1,239.94	1,224.21	
增值服务收入	0.08	1.16	-	
其他收入	-	-	0.08	221.03
合计	**11,374.09**	**11,729.70**	**10,606.46**	**3,147.35**

2、仙林购物

表 6-3：仙林购物近三年及一期收入情况

单位：万元

收入类型	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
1．主营业务小计	12,450.63	10,754.69	8,977.03	5,023.17
其他租赁	-	-	-	12.15
物业管理	-	-	-	798.89
停车管理收入	-	-	-	141.85
直接销售	4,003.30	2,926.29	1,826.03	104.85
专柜销售	8,447.34	7,828.40	7,151.00	1,005.17
特业租金收入	-	-	-	2,960.24
2．其他业务小计	21,553.04	21,865.30	21,531.16	672.17
能源费收入	-	-	-	228.79
其他收入	21,553.04	21,865.30	21,531.16	443.38
合计	**34,003.67**	**32,619.99**	**30,508.19**	**5,695.34**

（七）原始权益人近三年财务数据及偿债能力分析

1、基本财务数据

（1）仙林实业

江苏瑞远会计师事务所有限公司对仙林实业 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“苏瑞远审字（2024）A-261 号”、“苏瑞远审字（2025）A-067 号”和“苏瑞远审字（2026）A-130 号”无保留意见的审计报告。仙林实业 2026 年一季度的财务数据未经审计。

1）资产负债表

表 6-4：仙林实业近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	5,543.88	3,293.45	3,941.97	4,732.98
应收账款	1,855.17	1,554.99	1,835.05	1,438.16
预付款项	127.47	7.84	7.84	8.70
其他应收款	44,450.60	47,480.15	44,805.07	1,827.80
存货	1,811.06	1,810.72	0.37	2.50
其他流动资产	94.83	44.45	79.58	60.73
流动资产总计	**53,883.01**	**54,191.60**	**50,669.88**	**8,070.86**
长期股权投资	-	-	-	10.00
投资性房地产	34,349.74	32,960.96	31,572.00	31,224.76
固定资产	27.02	26.60	24.99	29.93
长期待摊费用	95.24	103.94	1094.24	1,058.53
递延所得税资产	0.16	0.37	0.30	0.50
非流动资产总计	**34,472.16**	**33,091.87**	**32,691.53**	**32,323.71**
资产总计	**88,355.17**	**87,283.47**	**83,361.41**	**40,394.57**
应付账款	533.25	475.33	444.99	4,424.61
预收款项	496.77	563.57	426.32	41.23
合同负债	85.65	78.03	70.12	70.92
应付职工薪酬	-	6.90	19.99	14.44
应交税费	403.66	417.85	173.60	470.48
其他应付款	1,490.94	2,590.15	1,519.57	17,916.50
一年内到期的非流动负债	3,086.63	3,075.75	3,065.51	0.00

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
其他流动负债	77.54	4.68	112.53	4.21
流动负债合计	**6,174.44**	**7,212.26**	**5,832.64**	**22,942.38**
长期借款	67,000.00	64,000.00	61,000.00	0.00
非流动负债合计	**67,000.00**	**64,000.00**	**61,000.00**	**0.00**
负债合计	**73,174.44**	**71,212.26**	**66,832.64**	**22,942.38**
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
盈余公积	650.67	736.89	782.65	782.65
未分配利润	4,530.05	5,334.32	5,746.12	6,669.54
所有者权益合计	**15,180.73**	**16,071.21**	**16,528.77**	**17,452.19**
负债和所有者权益总计	**88,355.17**	**87,283.47**	**83,361.41**	**40,394.57**

2）利润表

表 6-5：仙林实业近三年及一期利润表
单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**11,374.09**	**11,729.70**	**10,606.46**	**3,147.35**
减：营业成本	5,656.13	5,572.10	6,162.86	821.49
税金及附加	665.14	675.97	460.33	237.32
销售费用	27.89	4.26	0.50	610.96
管理费用	592.57	1,098.93	846.89	122.08
财务费用	3,348.19	3,240.73	2,697.08	117.16
其中：利息费用	2,607.57	3,245.36	2,701.65	103.91
利息收入	2.53	5.47	5.61	0.52
加：其他收益	44.03	0.33	0.13	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.61	-0.84	0.27	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,128.81**	**1,137.20**	**439.21**	**1,238.34**
加：营业外收入	10.37	0.00	218.16	-2.32
减：营业外支出	-	0.00	0.06	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,139.18**	**1,137.20**	**657.31**	**1,236.02**
减：所得税费用	284.95	275.02	169.76	312.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**854.23**	**862.18**	**487.54**	**923.43**

3）现金流量表

表 6-6：仙林实业近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	10,205.61	12,085.78	9,716.32	6,805.75
收到其他与经营活动有关的现金	90,472.92	47,264.85	79,698.91	65,235.32
经营活动现金流入小计	100,678.53	59,350.63	89,415.23	72,041.06
购买商品、接受劳务支付的现金	4,316.85	3,673.13	3,969.99	1,089.43
支付给职工以及为职工支付的现金	660.86	679.56	657.79	21.40
支付的各项税费	1,500.95	1,651.87	1,562.05	789.52
支付其他与经营活动有关的现金	114,136.88	49,840.27	76,836.69	5,107.43
经营活动现金流出小计	120,615.53	55,844.83	83,026.52	7,007.78
经营活动产生的现金流量净额	**-19,937.01**	**3,505.80**	**6,388.72**	**65,033.28**
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	10.00
投资活动现金流出小计	-	-	-	10.00-
投资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**-**	**-10.00**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	70,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	70,000.00	-	-	-
偿还债务支付的现金	42,000.00	3,000.00	3,000.00	64,000.00

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,583.82	2,756.24	2,740.19	232.27
筹资活动现金流出小计	44,583.82	5,756.24	5,740.19	64,232.27
筹资活动产生的现金流量净额	**25,416.18**	**-5,756.24**	**-5,740.19**	**-64,232.27**
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	**5,479.17**	**-2,250.44**	**648.53**	**791.01**
加：期初现金及现金等价物余额	64.71	5,543.88	3,293.45	3,941.97
六、期末现金及现金等价物余额	**5,543.88**	**3,293.45**	**3,941.97**	**4,732.98**

（2）仙林购物

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所对仙林购物 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“中汇苏会审[2024]0096 号”、“中汇苏会审[2025]0067 号”和“中汇苏会审[2026]0087 号”无保留意见的审计报告。仙林购物 2026 年一季度的财务数据未经审计。

1）资产负债表

表 6-7：仙林购物近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	526.84	9.89	3,014.38	4,135.05
应收账款	342.04	111.57	189.35	41.55
预付款项	392.57	323.56	35.90	-
其他应收款	9,133.01	27,580.34	120,141.14	29,945.95
存货	91.62	55.42	61.38	44.56
其他流动资产	-	-	224.19	593.33
流动资产合计	**10,486.08**	**28,080.78**	**123,666.35**	**34,760.45**
长期股权投资	-	-	-	10.00
投资性房地产	12,037.74	11,349.84	69,835.50	68,806.58
固定资产	45,942.45	43,241.11	31.35	36.74

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
无形资产	20,150.44	19,437.57	-	-
长期待摊费用	2,795.66	2,020.44	1,625.86	1,415.24
递延所得税资产	7.64	5.39	3.97	1.53
非流动资产合计	**80,933.95**	**76,054.34**	**71,496.68**	**70,270.08**
资产总计	**91,420.03**	**104,135.12**	**195,163.03**	**105,030.53**
应付账款	9,315.80	10,303.18	8,318.67	3,167.65
预收款项	12,281.70	11,856.73	11,148.93	10,810.35
合同负债	30.58	21.55	15.88	6.11
应付职工薪酬	176.89	144.77	162.79	137.87
应交税费	940.11	1,174.21	1,049.33	1,824.44
其他应付款	9,082.01	11,981.91	11,268.63	11,526.59
一年内到期的非流动负债	-	-	4906.99	-
流动负债合计	**31,827.08**	**35,482.34**	**36,871.23**	**27,473.02**
长期借款	-	-	82,800.00	-
非流动负债合计	**-**	**-**	**82,800.00**	**-**
负债合计	31,827.08	35,482.34	119,671.23	27,473.02
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
盈余公积	7,329.15	8,235.13	8,919.03	8,919.03
未分配利润	**22,263.80**	**30,417.64**	**36,572.77**	**38,638.47**
所有者权益合计	**59,592.95**	**68,652.77**	**75,491.80**	**77,557.51**
负债和所有者权益总计	**91,420.03**	**104,135.12**	**195,163.03**	**105,030.53**

2）利润表

表 6-8：仙林购物近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**34,003.67**	**32,619.99**	**30,508.19**	**5,695.34**
减：营业成本	2,954.73	2,185.74	1,374.78	98.80
税金及附加	322.35	1,953.30	1,870.86	429.50
销售费用	11,916.65	14,551.37	13,994.73	1,928.16
管理费用	2,908.23	1,710.94	1,421.50	494.12
财务费用	168.83	155.06	3,142.36	55.59

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
其中：利息费用	-	-	2,939.89	36.17
利息收入	14.94	2.89	5.00	0.34
加：其他收益	25.61	10.80	0.70	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**15,758.49**	**12,074.38**	**8,704.65**	**2,689.18**
加：营业外收入	14.49	34.17	645.94	67.04
减：营业外支出	4.57	22.62	225.85	1.94
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**15,768.42**	**12,085.93**	**9,124.74**	**2,754.27**
减：所得税费用	3,947.28	3,026.11	2,285.71	688.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**11,821.14**	**9,059.82**	**6,839.03**	**2,065.70**

3）现金流量表

表 6-9：仙林购物近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	86,096.30	77,891.90	71,127.74	12,652.59
收到的税费返还	-	-	-	0.32
收到其他与经营活动有关的现金	55.04	2,947.75	687.13	1,922.74
经营活动现金流入小计	**86,151.34**	**80,839.65**	**71,814.87**	**14,575.65**
购买商品、接受劳务支付的现金	49,691.26	44,974.20	43,762.63	11,571.81
支付给职工以及为职工支付的现金	1,120.42	1,151.77	939.27	255.55
支付的各项税费	5,618.00	6,332.68	6,037.19	806.54
支付其他与经营活动有关的现金	28,787.34	28,006.27	17,061.61	576.10
经营活动现金流出小计	**85,217.02**	**80,464.92**	**67,800.70**	**13,210.01**
经营活动产生的现金流量净额	**934.32**	**374.73**	**4,014.17**	**1,365.65**
二、投资活动产生的现金流量				

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.21	0.36	11.34	-
投资活动现金流入小计	**0.21**	**0.36**	**11.34**	**87,600.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的金	462.77	677.04	1,088.11	91.83
支付其他与投资活动有关的现金	-	215.00	84,700.00	-
投资支付的现金	-	-	-	10.00
投资活动现金流出小计	**462.77**	**892.04**	**85,788.11**	**101.83**
投资活动产生的现金流量净额	**-462.56**	**-891.68**	**-85,776.77**	**87,498.17**
三、筹资活动产生的现金流量			**-**	**-**
取得借款收到的现金	-	-	120,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**-**	**120,000.00**	**-**
偿还债务支付的现金	-	-	32,400.00	87,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			2,832.91	143.15
筹资活动现金流出小计	**-**	**-**	**35,232.91**	**87,743.15**
筹资活动产生的现金流量净额	**-**	**-**	**84,767.09**	**-87,743.15**
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	**471.76**	**-516.95**	**3,004.49**	**1,120.66**
加：期初现金及现金等价物余额	**55.07**	**526.84**	**9.89**	**3,014.38**
六、期末现金及现金等价物余额	**526.84**	**9.89**	**3,014.38**	**4,135.05**

2、原始权益人及原始权益人控股股东主要财务数据分析

（1）仙林实业

1）资产情况分析

表 6-10：仙林实业近三年及一期资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	5,543.88	6.27%	3,293.45	3.77%	3,941.97	4.73%	4,732.98	11.72%
应收账款	1,855.17	2.10%	1,554.99	1.78%	1,835.05	2.20%	1,438.16	3.56%
预付款项	127.47	0.14%	7.84	0.01%	7.84	0.01%	8.70	0.02%
其他应收款	44,450.60	50.31%	47,480.15	54.40%	44,805.07	53.75%	1,827.80	4.52%
存货	1,811.06	2.05%	1,810.72	2.07%	0.37	0.00%	2.50	0.01%
其他流动资产	94.83	0.11%	44.45	0.05%	79.58	0.10%	60.73	0.15%
流动资产总计	**53,883.01**	**60.98%**	**54,191.60**	**62.09%**	**50,669.88**	**60.78%**	**8,070.86**	**19.98%**
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	10.00	0.02%
投资性房地产	34,349.74	38.88%	32,960.96	37.76%	31,572.00	37.87%	31,224.76	77.30%
固定资产	27.02	0.03%	26.60	0.03%	24.99	0.03%	29.93	0.07%
长期待摊费用	95.24	0.11%	103.94	0.12%	1,094.24	1.31%	1,058.53	2.62%
递延所得税资产	0.16	0.00%	0.37	0.00%	0.30	0.00%	0.50	0.00%
非流动资产总计	**34,472.16**	**39.02%**	**33,091.87**	**37.91%**	**32,691.53**	**39.22%**	**32,323.71**	**80.02%**
资产总计	**88,355.17**	**100.00%**	**87,283.47**	**100.00%**	**83,361.41**	**100.00%**	**40,394.57**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的资产总额分别为 88,355.17 万元、87,283.47 万元、83,361.41 万元、40,394.57 万元。从资产结构分析，往年仙林实业以流动资产为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，流动资产占比分别为 60.98%、62.09%、60.78%、19.98%。26 年占比下降系当期归还长期借款后其他应收款下降。仙林实业流动资产以其他应收款为主，其他应收款主要系关联方借款；2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业非流动资产占比分别为 39.02%、37.91%、39.22%、80.02%，以投资性房地产为主。2026 年一季度仙林实业资产总额相较于 2025 年末大幅下降，主要为其当期归还长期借款，导致关联方其他应收款下降所致。

2）负债情况分析

表 6-11：仙林实业近三年及一期负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	533.25	0.73%	475.33	0.67%	444.99	0.67%	4,424.61	19.29%
预收款项	496.77	0.68%	563.57	0.79%	426.32	0.64%	41.23	0.18%
合同负债	85.65	0.12%	78.03	0.11%	70.12	0.10%	70.92	0.31%
应付职工薪酬	-	0.00%	6.90	0.01%	19.99	0.03%	14.44	0.06%
应交税费	403.66	0.55%	417.85	0.59%	173.60	0.26%	470.48	2.05%
其他应付款	1,490.94	2.04%	2,590.15	3.64%	1,519.57	2.27%	17,916.50	78.09%
一年内到期的非流动负债	3,086.63	4.22%	3,075.75	4.32%	3,065.51	4.59%	-	0.00%
其他流动负债	77.54	0.11%	4.68	0.01%	112.53	0.17%	4.21	0.02%
流动负债合计	**6,174.44**	**8.44%**	**7,212.26**	**10.13%**	**5,832.64**	**8.73%**	**22,942.38**	**100.00%**
长期借款	67,000.00	91.56%	64,000.00	89.87%	61,000.00	91.27%	-	0.00%
非流动负债合计	**67,000.00**	**91.56%**	**64,000.00**	**89.87%**	**61,000.00**	**91.27%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**73,174.44**	**100.00%**	**71,212.26**	**100.00%**	**66,832.64**	**100.00%**	**22,942.38**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的负债总额分别为 73,174.44 万元、71,212.26 万元、66,832.64 万元、22,942.38 万元；仙林实业负债以非流动负债为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业非流动负债占比分别为 91.56%、89.87%、91.27%、0.00%，仙林实业非流动负债为长期借款，该借款已于 2026 年一季度归还。

3）偿债能力分析

表 6-12：仙林实业近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	82.82%	81.59%	80.17%	56.80%
流动比率（倍）	8.73	7.51	8.69	0.35
速动比率（倍）	5.62	8.41	8.69	0.35

从偿债能力来看，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的资产负债率分别为 82.82%、81.59%、80.17%、56.80%，2026 年大幅下降原因为当期归还大额长期借款。因其账面存在大额关联方应收款，未与负债端科目进行抵消处理，导致其往年资产负债率偏高，不影响原始权益人稳健运营。 2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林实业的

流动比率分别为 8.73、7.51、8.69 和 0.35，流动比率降低系当期新增对关联方其他应付款。截至 2026 年 3 月末，仙林实业的资产负债率较低，整体偿债压力可控。

（2）仙林购物

1）资产情况分析

表 6-13：仙林购物近三年及一期资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	526.84	0.58%	9.89	0.01%	3,014.38	1.54%	4,135.05	3.94%
应收账款	342.04	0.37%	111.57	0.11%	189.35	0.10%	41.55	0.04%
预付款项	392.57	0.43%	323.56	0.31%	35.90	0.02%	-	0.00%
其他应收款	9,133.01	9.99%	27,580.34	26.49%	120,141.14	61.56%	29,945.95	28.51%
存货	91.62	0.10%	55.42	0.05%	61.38	0.03%	44.56	0.04%
其他流动资产	-	-	-	-	224.19	0.11%	593.33	0.56%
流动资产合计	**10,486.08**	**11.47%**	**28,080.78**	**26.97%**	**123,666.35**	**63.37%**	**34,760.45**	**33.10%**
长期股权投资	-	-	-	-	-	-	10.00	0.01%
投资性房地产	12,037.74	13.17%	11,349.84	10.90%	69,835.50	35.78%	68,806.58	65.51%
固定资产	45,942.45	50.25%	43,241.11	41.52%	31.35	0.02%	36.74	0.03%
无形资产	20,150.44	22.04%	19,437.57	18.67%	-	-	-	-
长期待摊费用	2,795.66	3.06%	2,020.44	1.94%	1,625.86	0.83%	1,415.24	1.35%
递延所得税资产	7.64	0.01%	5.39	0.01%	3.97	0.00%	1.53	0.00%
非流动资产合计	**80,933.95**	**88.53%**	**76,054.34**	**73.03%**	**71,496.68**	**36.63%**	**70,270.08**	**66.90%**
资产总计	**91,420.03**	**100.00%**	**104,135.12**	**100.00%**	**195,163.03**	**100.00%**	**105,030.53**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的资产总额分别为 91,420.03 万元、104,135.12 万元、195,163.03 万元、105,030.53 万元，2026 年下降系当期归还长期借款，导致关联方其他应收款下降所致。从资产结构分析，仙林购物以非流动资产为主，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物非流动资产占比分别为 88.53%、73.03%、36.63%、66.90%，波动系归还长期借款所致。仙林购物非流动资产以固定资产、无形资产和投资性房地产为主；仙林购物 2025 年一季度内进行银行抵押借款 12 亿元并由集团内部进行资金统筹管理，导致仙林购物资产端与负债端同步增加，该贷款已于 2026 年一季度归还。

2）负债情况分析

表 6-14：仙林购物近三年及一期负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	9,315.80	29.27%	10,303.18	29.04%	8,318.67	6.95%	3,167.65	11.53%
预收款项	12,281.70	38.59%	11,856.73	33.42%	11,148.93	9.32%	10,810.35	39.35%
合同负债	30.58	0.10%	21.55	0.06%	15.88	0.01%	6.11	0.02%
应付职工薪酬	176.89	0.56%	144.77	0.41%	162.79	0.14%	137.87	0.50%
应交税费	940.11	2.95%	1,174.21	3.31%	1,049.33	0.88%	1,824.44	6.64%
其他应付款	9,082.01	28.54%	11,981.91	33.77%	11,268.63	9.42%	11,526.59	41.96%
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	4,906.99	4.10%	-	-
流动负债合计	**31,827.08**	**100.00%**	**35,482.34**	**100.00%**	**36,871.23**	**30.81%**	**27,473.02**	**100.00%**
长期借款	-	-	-	-	82,800.00	69.19%	-	0.00%
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**82,800.00**	**69.19%**	**-**	**0.00%**
负债合计	**31,827.08**	**100.00%**	**35,482.34**	**100.00%**	**119,671.23**	**100.00%**	**27,473.02**	**100.00%**

2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的负债总额分别为 31,827.08 万元、35,482.34 万元、119,671.23 万元、27,473.02 万元。2023-2025 年末，仙林购物的负债全部为流动负债，以预收款项、应付账款和其他应付款为主。仙林购物 2025 年一季度内进行银行抵押借款 12 亿元长期借款并由集团进行资金统筹管理，导致仙林购物资产端与负债端同步增加。

3）偿债能力分析

表 6-15：仙林购物近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	34.81%	34.07%	61.32%	26.16%
流动比率（倍）	0.33	0.79	3.35	1.27
速动比率（倍）	0.03	0.31	3.35	1.26

从偿债能力来看，2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的资产负债率分别为 34.81%、34.07%、61.32%、26.16%，因其账面存在大额关联方应收款，未与负债端科目进行抵消处理，导致其资产负债率偏高，不影响原始权益人稳健运营。2023-2025 年 12 月末及 2026 年 3 月末，仙林购物的流动比率分别为 0.33、0.79、3.35、1.27。仙林购物流动负

债占比较高，主要是因为经营活动中产生的预收款项、应付账款和其他应付款，整体偿债压力可控。

（八）信用状况

截至 2026 年 7 月 20 日，经查询中国执行信息公开网-失信被执行人查询系统、中国执行信息公开网-被执行人信息查询系统、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统，未检索到本基金原始权益人存在被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位的情况。

经核查，原始权益人均按期缴纳相关税费，合同履约情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被认定为失信被执行人、未受到过行政处罚，原始权益人经营合法合规，商业信用良好。

（九）资本市场公开融资情况

（1）公开市场融资情况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无公开市场融资情况。

（2）银行授信情况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无银行授信额度。

（3）对外担保状况

截至 2026 年 3 月 31 日，原始权益人无对外担保情况。

（十）最近 3 年是否存在重大违法违规记录，是否存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/）及全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台（网址：http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，在前述网站公布的信息中原始权益人不存在被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况；经查询中华人民共和国应急管理部网站（网址：http://www.mem.gov.cn/）、中

华人民共和国生态环境部网站（网址：http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（网址：http://www.mnr.gov.cn/）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国证监会网站（网址：http://www.csrc.gov.cn/）、国家金融监督管理总局（原中国银行保险监督管理委员会网站，下同，https://www.nfra.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、国家市场监督管理总局网站（网址：http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（网址：http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（网址：http://www.mof.gov.cn/index.htm）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（网址：http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国公安部网站（网址：https：//www.mps.gov.cn/）、信用中国网站（网址：http://www.creditchina.gov.cn/）、中国政府采购网政府采购严重违法失信行为信息记录网站（网址：https://www.ccgp.gov.cn/search/cr/）、全国建筑市场监管公共服务平台（网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn/）、中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn/）和中国裁判文书网（网址：https：//wenshu.court.gov.cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，本基金原始权益人最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

（十一）原始权益人的主要义务

根据《基金指引》，原始权益人应当履行以下义务：

1.不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

2.配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

3.确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4.依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5.原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

6.及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

7.法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、回收资金用途

针对不动产基金回收资金用途事项，原始权益人已出具承诺函，承诺使用回收资金应当符合宏观政策导向，严格遵循国家产业政策、外汇管理和有关法律法规规定。回收资金用于与主营业务相关的存量资产收购、新增投资，以及偿还债务、补充流动资金等，不得用于购置商品住宅用地。

三、平稳运营的安排

（一）金鹰集团自持较高比例基金份额，具备长期稳定运营不动产项目的内在动力

根据《基金指引》要求，原始权益人及其同一控制下的关联方应持有不低于20%的公募基金份额。基于金鹰集团的不动产运营能力和对不动产项目长期稳定运营的信心，本基金原始权益人及其同一控制下的关联方计划认购51%的公募基金份额，并计划长期持有上述公募基金份额。较高的持有比例使得金鹰集团与投资人的利益深度绑定。再辅以《运营管理服务协议》中明确约定运营管理机构的奖惩机制，将促使金鹰集团更加注重保障不动产项目的高质量运营管理工作，以实现不动产项目价值的持续增长。

（二）项目战略定位和品牌效应延续

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目后，不动产项目仍将作为金鹰商业品牌的组成部分，保持其既定的战略定位和品牌效应，不会因为纳入本基金而导致服务对象变化或租金大幅上升。不动产项目将在现有基础上继续发展，发挥其对于金鹰商业品牌的战略作用。不动产项目原有的招租安排、运营策略及核心团队保持不变，确保管理机制和管理团队的稳定性，从而降低运营管理中的变动成本。

（三）不动产项目运营现状保持不变，降低项目日常运营中的不确定性

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目后，金鹰商贸作为不动产项目的运营管理统筹机构，仙林购物作为不动产项目的运营管理实施机构，将为不动产项目持续提供运营管理服务。金鹰商贸是金鹰集团内部商业零售项目的运营管理主体，一期奥莱项目和二期购物中心已由金鹰商贸统筹运营多年，仙林购物也实际负责不动产项目的物业管理等工作。整体来看，不动产基金的发行对不动产项目现有的招商管理、物业管理等工作不构成影响，

也不影响不动产项目的运营团队人员，不改变不动产项目的运营模式。

（四）区域内资产统一入池，有效降低同业竞争风险

一期奥莱与二期购物中心紧邻，均位于江苏省南京市栖霞区，坐落于江苏省南京市栖霞区仙林大学城核心区。不动产基金遴选一期奥莱与二期购物中心共同入池，将有效避免运营管理机构不公平的向一期奥莱和二期购物中心分配业务机会、运营成本和商业信息等。与此同时，本基金原始权益人已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺将公平地对待不动产基金所持有的项目，不会将项目公司的业务机会不公平地授予或提供给任何竞品项目，不会利用不动产基金份额持有人地位或利用该地位获得的信息作出不利于项目公司及不动产项目而有利于竞品项目的决定或判断。

四、拟认购的基金份额数量

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方拟参与战略配售，占本次基金份额发售的比例预计为 51%，最终比例以发售公告为准。

第二节 运营管理机构

一、运营管理统筹机构

不动产项目将由基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司作为委托方共同委托金鹰商贸及其子公司南京仙林金鹰购物中心有限公司担任本不动产项目的运营管理机构。其中，金鹰商贸作为运营管理统筹机构负责统筹、协调和安排《运营管理服务协议》项下的运营管理工作，南京仙林金鹰购物中心有限公司作为项目的运营管理实施机构，是相关运营管理服务的具体实施机构。

（一）基本情况

1、基本信息

表 6-16：运营管理统筹机构基本信息

名称	**金鹰国际商贸集团（中国）有限公司**
法定代表人	王恒
成立日期	2000 年 5 月 12 日
注册资本	113,700.00 万元
注册地址	南京市秦淮区汉中路 89 号、101 号

名称	金鹰国际商贸集团（中国）有限公司
经营范围	许可项目：食品互联网销售；生活美容服务；出版物零售；餐饮服务；食品销售；出售、收购国家二级保护野生植物（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；停车场服务；包装服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；宠物服务（不含动物诊疗）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；单用途商业预付卡代理销售；技术进出口；货物进出口；进出口代理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业会员积分管理服务；日用百货销售；日用品销售；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；化妆品零售；钟表销售；家用电器销售；金银制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；家具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；户外用品销售；劳动保护用品销售；摩托车及零配件零售；第二类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；宠物销售；牲畜销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；宠物食品及用品零售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；照相器材及望远镜零售；体育用品及器材零售；餐饮管理；商业综合体管理服务；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；组织文化艺术交流活动；卫生用杀虫剂销售；农副产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股权架构

截止 2026 年 3 月 31 日，运营管理统筹机构股权结构图如下：

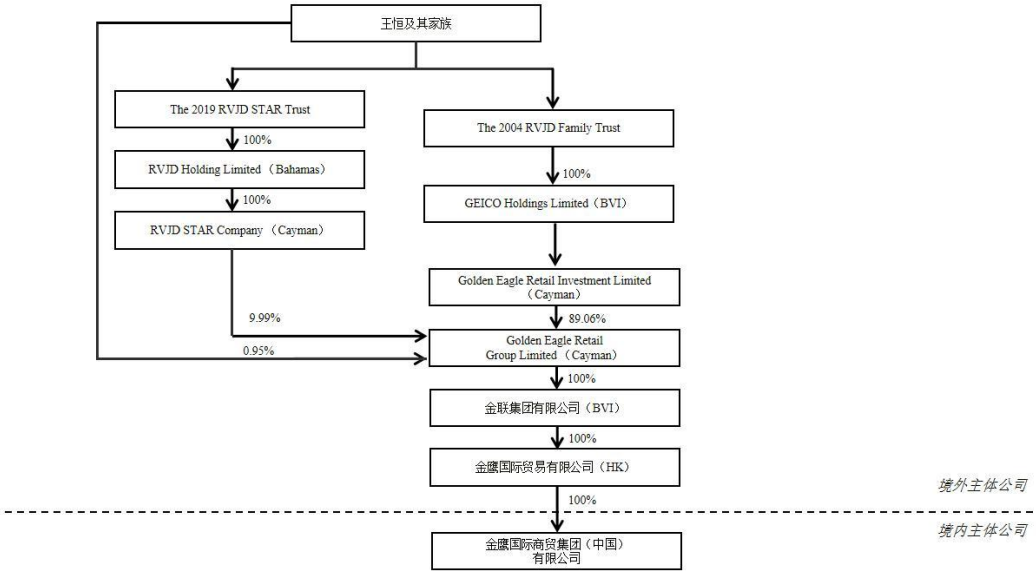


图 6-4：金鹰商贸股权结构图

3、组织架构

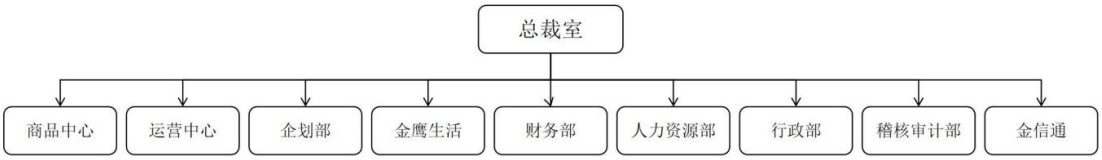


图 6-5：金鹰商贸组织架构图

（1）总裁室：全面负责战略规划、经营方针制定与整体运营管理，引领公司持续健康发展。

（2）商品中心：主导战略性品牌与标杆性品牌的招商引进工作，致力于优化商品结构，构筑并持续提升公司的核心商品力与市场竞争力。

（3）运营中心：全面统筹旗下连锁门店的运营管理，聚焦于业绩目标达成、服务标准提升与安全保障体系完善，以卓越的顾客体验驱动经营效益增长。

（4）企划部：系统性地负责公司品牌形象建设、市场推广策略制定及营销活动的策划与执行，有效提升品牌美誉度与市场影响力。

（5）金鹰生活：专职负责会员体系的精细化运营与数字化平台的维护与发展，旨在深化会员互动，提升用户忠诚度与平台活跃度。

（6）财务部：建立健全财务管理体系，严格执行资金管理、会计核算、全面预算与成本控制，确保公司财务稳健与资产安全。

（7）人力资源部：构建并实施人才发展战略，统筹人才的选拔、培养、激励与保留，完善组织与绩效管理体系，为集团发展提供核心人才支撑。

（8）行政部：为公司日常运营提供高效的行政后勤、资产配置与公文流转等综合保障服务，确保组织高效协同与有序运行。

（9）稽核审计部：独立开展内部审计、合规性审查及法律风险管控，致力于完善公司治理结构，保障经营合规，防范与控制潜在风险。

（10）金信通：负责规划并实施企业计算机信息化设施及应用系统的建设、运维与管理工作，积极引入人工智能（AI）与数字化技术，优化业务流程，提升整体运营效率。确保企业信息安全，强化信息系统风险防控能力，为各部门业务工作提供高效、专业的信息支持服务，并为连锁店信息管理提供系统性业务指导与技术赋能，推动全公司数字化转型升级。

（二）财务数据

1、财务数据

（1）运营管理机构财务数据

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对金鹰商贸 2023-2025 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了“中汇会审[2024]5864 号”、“中汇会审[2025]6219 号”和“中汇会审[2026]6294 号”无保留意见的审计报告。金鹰商贸 2026 年 1-3 月的财务数据未经审计。

1）合并资产负债表

表 6-17：金鹰商贸近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
货币资金	348,930.92	226,810.72	248,779.97	354,723.18
交易性金融资产	8,644.39	869.60	4207.50	3932.75
应收账款	9,894.63	11,036.27	7,439.10	6,862.90
预付款项	5,088.51	5,400.30	2,220.69	1,948.75
其他应收款	1,140,815.24	1,422,643.83	1,736,683.99	1,818,572.64
存货	316,688.19	322,943.59	303,849.63	301,167.37
其他流动资产	10,689.66	8,999.02	9,898.51	12,836.31
流动资产合计	**1,840,751.54**	**1,998,703.33**	**2,313,079.38**	**2,500,043.91**
长期股权投资	7,204.46	6,101.20	7,993.73	7,993.73
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	16,371.32	17,482.20	14,811.92	14,811.92
投资性房地产	136,570.00	128,837.79	174,579.85	171,926.24
固定资产	353,049.14	329,727.41	268,400.75	263,195.68
在建工程	4,664.65	3,405.57	5,105.62	7,353.83
生产性生物资产	17.35	11.98	7.79	6.75
使用权资产	41,016.61	38,154.45	34,934.36	34,934.36
无形资产	78,858.89	75,444.62	53,404.39	52,746.73
商誉	18,404.16	18,404.16	18,885.26	18,885.26
长期待摊费用	34,127.49	24,208.41	19,700.06	17,583.84
递延所得税资产	4,709.92	5,268.20	5,757.43	5,863.23
非流动资产合计	**694,994.00**	**647,046.00**	**603,581.18**	**595,301.57**

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产总计	**2,535,745.54**	**2,645,749.33**	**2,916,660.56**	**3,095,345.47**
短期借款	41,062.16	13,486.97	84,136.11	299,575.72
应付票据	289.78	-	-	-
应付账款	204,672.24	205,788.58	171,988.74	175,774.01
预收款项	378,977.76	358,947.89	328,962.92	327,248.81
合同负债	26,008.32	24,974.69	5,077.79	4,739.65
应付职工薪酬	3,943.56	3,299.36	2,744.71	2,062.93
应交税费	28,599.78	24,878.63	21,638.35	23,081.17
其他应付款	198,279.38	198,686.97	215,109.23	213,156.56
一年内到期的非流动负债	3,359.28	3,579.46	8,591.23	3,684.24
其他流动负债	2,018.15	1,891.18	240.78	235.29
流动负债合计	**887,210.41**	**835,533.74**	**838,489.85**	**1,049,558.39**
长期借款	89,112.25	236,593.33	425,021.67	373,236.67
租赁负债	41,401.66	39,923.73	38,042.98	38,042.98
递延所得税负债	103.76	-	-	-
非流动负债合计	**130,617.66**	**276,517.06**	**463,064.65**	**411,279.65**
负债合计	**1,017,828.07**	**1,112,050.80**	**1,301,554.50**	**1,460,838.04**
股本	113,700.00	113,700.00	113,700.00	113,700.00
资本公积	4,124.75	4,124.75	4,124.75	4,124.75
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	56,850.00	56,850.00	56,850.00	56,850.00
未分配利润	1,270,544.29	1,287,027.69	1,370,658.11	1,390,577.74
归属于母公司所有者权益	1,445,219.04	1,461,702.44	1,545,332.86	1,565,252.49
少数股东权益	72,698.42	71,996.08	69,773.20	69,254.95
所有者权益合计	**1,517,917.46**	**1,533,698.53**	**1,615,106.06**	**1,634,507.44**
负债和所有者权益总计	**2,535,745.54**	**2,645,749.33**	**2,916,660.56**	**3,095,345.47**

2）合并利润表

表 6-18：金鹰商贸近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
一、营业收入	**620,223.35**	**585,952.15**	**574,125.88**	**143,612.08**

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
二、营业总成本	**436,838.75**	**458,637.00**	**464,670.25**	**117,648.65**
其中：营业成本	220,797.16	218,056.70	229,326.51	59,529.24
税金及附加	13,583.35	17,944.07	17,786.12	4,840.02
销售费用	156,187.49	162,566.40	156,025.57	36,521.14
管理费用	49,313.03	51,195.95	42,883.11	10,880.07
研发费用	1,439.55	1,282.02	1,026.64	218.08
财务费用	-4,481.82	7,591.86	17,622.31	5,660.11
加：其他收益	1,206.17	360.11	339.37	475.86
投资收益(损失以“-”号填列)	5,807.46	162.00	2,550.98	-227.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	463.21	165.44	2,192.36	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-736.84	214.58	-2,588.87	-464.25
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**189,660.40**	**128,051.84**	**109,757.11**	**25,747.26**
加：营业外收入	2,000.39	1,487.36	2,287.37	572.08
减：营业外支出	721.88	2,867.73	4,643.46	229.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**190,938.90**	**126,671.47**	**107,401.02**	**26,090.01**
减：所得税费用	45,050.61	30,890.40	25,816.82	6,688.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**145,888.29**	**95,781.06**	**81,584.20**	**19,401.38**

3）合并现金流量表

表 6-19：金鹰商贸近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
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	1,677,801.20	1,455,078.60	1,307,675.88	365,998.12
收到的税费返还	1,206.17	367.80	339.37	475.86
收到其他与经营活动有关的现金	17,825.85	9,396.76	5,857.72	742.21

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
经营活动现金流入小计	**1,696,833.22**	**1,464,843.17**	**1,313,872.97**	**367,216.19**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,209,973.45	1,097,000.13	998,115.51	272,455.30
支付给职工以及为职工支付的现金	32,148.39	29,554.75	25,716.26	6,173.66
支付的各项税费	86,287.10	72,142.76	69,009.45	18,327.16
支付其他与经营活动有关的现金	93,628.85	120,600.14	118,495.19	27,992.15
经营活动现金流出小计	**1,422,037.79**	**1,319,297.79**	**1,211,336.40**	**324,948.27**
经营活动产生的现金流量净额	**274,795.43**	**145,545.38**	**102,536.57**	**42,267.93**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	40,509.32	24,185.07	6,295.71	13,140.97
取得投资收益收到的现金	4,498.22	1,268.70	523.53	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.73	23.91	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	439,000.00	-	350.27	-
投资活动现金流入小计	**484,028.28**	**25,477.68**	**7,169.51**	**13,140.97**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,586.51	8,239.11	7,745.67	4,053.31
投资支付的现金	35,167.55	15,706.58	9,417.17	13,330.47
支付其他与投资活动有关的现金	1,236,899.44	296,874.40	315,073.75	85,951.00
投资活动现金流出小计	**1,283,643.49**	**320,820.09**	**332,236.59**	**103,334.79**
投资活动产生的现金流量净额	**-799,615.21**	**-295,342.41**	**-325,067.07**	**-90,193.81**

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-3 月
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	193,800.00	173,000.00	363,100.00	352,900.00
筹资活动现金流入小计	**193,800.00**	**173,000.00**	**363,100.00**	**352,900.00**
偿还债务支付的现金	63,800.00	53,406.67	99,871.67	194,485.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,032.01	88,292.08	14,971.93	4,545.91
支付其他与筹资活动有关的现金	2,963.33	3,624.43	3,756.65	-
筹资活动现金流出小计	**70,795.34**	**145,323.18**	**118,600.24**	**199,030.91**
筹资活动产生的现金流量净额	**123,004.66**	**27,676.82**	**244,499.76**	**153,869.09**
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	**-401,815.13**	**-122,120.20**	**21,969.25**	**105,943.20**
加：期初现金及现金等价物余额	**750,746.05**	**348,930.92**	**226,810.72**	**248,779.97**
六、期末现金及现金等价物余额	**348,930.92**	**226,810.72**	**248,779.97**	**354,723.18**

（2）运营管理机构的主要财务数据分析

1）资产情况分析

表 6-20：金鹰商贸近三年及一期合并资产情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	348,930.92	13.76%	226,810.72	8.57%	248,779.97	8.53%	354,723.18	11.46%
交易性金融资产	8,644.39	0.34%	869.60	0.03%	4,207.50	0.14%	3,932.75	0.13%
应收账款	9,894.63	0.39%	11,036.27	0.42%	7,439.10	0.26%	6,862.90	0.22%
预付款项	5,088.51	0.20%	5,400.30	0.20%	2,220.69	0.08%	1,948.75	0.06%
其他应收款	1,140,815.24	44.99%	1,422,643.83	53.77%	1,736,683.99	59.54%	1,818,572.64	58.75%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货	316,688.19	12.49%	322,943.59	12.21%	303,849.63	10.42%	301,167.37	9.73%
其他流动资产	10,689.66	0.42%	8,999.02	0.34%	9,898.51	0.34%	12,836.31	0.41%
流动资产合计	**1,840,751.54**	**72.59%**	**1,998,703.33**	**75.54%**	**2,313,079.38**	**79.31%**	**2,500,043.91**	**80.77%**
长期股权投资	7,204.46	0.28%	6,101.20	0.23%	7,993.73	0.27%	7,993.73	0.26%
其他权益工具投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他非流动金融资产	16,371.32	0.65%	17,482.20	0.66%	14,811.92	0.51%	14,811.92	0.48%
投资性房地产	136,570.00	5.39%	128,837.79	4.87%	174,579.85	5.99%	171,926.24	5.55%
固定资产	353,049.14	13.92%	329,727.41	12.46%	268,400.75	9.20%	263,195.68	8.50%
在建工程	4,664.65	0.18%	3,405.57	0.13%	5,105.62	0.18%	7,353.83	0.24%
生产性生物资产	17.35	0.00%	11.98	0.00%	7.79	0.00%	6.75	0.00%
使用权资产	41,016.61	1.62%	38,154.45	1.44%	34,934.36	1.20%	34,934.36	1.13%
无形资产	78,858.89	3.11%	75,444.62	2.85%	53,404.39	1.83%	52,746.73	1.70%
商誉	18,404.16	0.73%	18,404.16	0.70%	18,885.26	0.65%	18,885.26	0.61%
长期待摊费用	34,127.49	1.35%	24,208.41	0.91%	19,700.06	0.68%	17,583.84	0.57%
递延所得税资产	4,709.92	0.19%	5,268.20	0.20%	5,757.43	0.20%	5,863.23	0.19%
非流动资产合计	**694,994.00**	**27.41%**	**647,046.00**	**24.46%**	**603,581.18**	**20.69%**	**595,301.57**	**19.23%**
资产总计	**2,535,745.54**	**100.00%**	**2,645,749.33**	**100.00%**	**2,916,660.56**	**100.00%**	**3,095,345.47**	**100.00%**

2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的资产总额分别为 2,535,745.54 万元、2,645,749.33 万元、2,916,660.56 万元、3,095,345.47 万元。从资产结构分析，金鹰商贸以流动资产为主，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸流动资产占比分别为 72.56%、75.54%、79.31%、80.77%。金鹰商贸流动资产以其他应收款和存货为主；2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸非流动资产占比分别为 27.41%、24.46%、20.69%、19.23%，以固定资产为主。金鹰商贸近三年及一期的资产总额整体呈稳定增长。

2）负债情况分析

表 6-21：金鹰商贸近三年及一期合并负债情况

单位：万元、%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	41,062.16	4.03%	13,486.97	1.21%	84,136.11	6.46%	299,575.72	20.51%

项目	2023 年末		2024 年末		2025 年末		2026 年 3 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	289.78	0.03%		0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应付账款	204,672.24	20.11%	205,788.58	18.51%	171,988.74	13.21%	175,774.01	12.03%
预收款项	378,977.76	37.23%	358,947.89	32.28%	328,962.92	25.27%	327,248.81	22.40%
合同负债	26,008.32	2.56%	24,974.69	2.25%	5,077.79	0.39%	4,739.65	0.32%
应付职工薪酬	3,943.56	0.39%	3,299.36	0.30%	2,744.71	0.21%	2,062.93	0.14%
应交税费	28,599.78	2.81%	24,878.63	2.24%	21,638.35	1.66%	23,081.17	1.58%
其他应付款	198,279.38	19.48%	198,686.97	17.87%	215,109.23	16.53%	213,156.56	14.59%
一年内到期的非流动负债	3,359.28	0.33%	3,579.46	0.32%	8,591.23	0.66%	3,684.24	0.25%
其他流动负债	2,018.15	0.20%	1,891.18	0.17%	240.78	0.02%	235.29	0.02%
流动负债合计	**887,210.41**	**87.17%**	**835,533.74**	**75.13%**	**838,489.85**	**64.42%**	**1,049,558.39**	**71.85%**
长期借款	89,112.25	8.76%	236,593.33	21.28%	425,021.67	32.65%	373,236.67	25.55%
租赁负债	41,401.66	4.07%	39,923.73	3.59%	38,042.98	2.92%	38,042.98	2.60%
递延所得税负债	103.76	0.01%	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**130,617.66**	**12.83%**	**276,517.06**	**24.87%**	**463,064.65**	**35.58%**	**411,279.65**	**28.15%**
负债合计	**1,017,828.07**	**100.00%**	**1,112,050.80**	**100.00%**	**1,301,554.50**	**100.00%**	**1,460,838.04**	**100.00%**

2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的负债总额分别为 1,017,828.07 万元、1,112,050.80 万元、1,301,554.50 万元、1,460,838.04 万元，呈稳定上升趋势；金鹰商贸负债以流动负债为主，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸流动负债占比分别为 87.17%、75.13%、64.42%、71.85%，金鹰商贸流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主。2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的非流动负债占比分别为 12.83%、24.87%、35.58%、28.15%。

3）偿债能力分析

表 6-22：金鹰商贸近三年及一期偿债指标分析

偿债能力指标分析	2023 年末	2024 年末	2025 年末	2026 年 3 月末
资产负债率	40.14%	42.03%	44.62%	47.19%
流动比率（倍）	2.07	2.39	2.76	2.38
速动比率（倍）	1.71	2.00	2.39	2.09

从偿债能力来看，2023-2026 年第一季度末，金鹰商贸的资产负债率分别为 40.14%、42.03%、44.62%、47.19%，金鹰商贸资产负债率整体不高。2023-2026 年第一季度末，金

鹰商贸的流动比率分别为2.07、2.39、2.76、2.38，流动比率较高，偿债能力较强。截至2026年第一季度末，金鹰商贸的流动负债以应付账款、预收款项和其他应付款为主，属于日常经营过程中产生的负债，整体偿债压力较小。金鹰商贸的流动资产以其他应收款为主。

（三）治理结构

截至2026年3月31日，金鹰商贸根据《公司法》等法律法规的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。

公司主要治理结构情况如下：

1、公司不设股东会。股东行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）委派和更换董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）批准董事会的报告；

（4）批准监事的报告；

（5）批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（7）对发行公司债券作出决议；

（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（9）修改公司章程；

（10）其他职权。

2、公司设董事会，由三名董事组成，非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东任免和更换，董事每届任期三年，董事任期届满，经股东决定可以连任。董事会设董事长一名，由董事会选举和更换。

董事会对股东负责，行使以下职权：

（1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（5）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

（6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

（7）决定公司内部管理机构的设置；

（8）决定聘任或者解聘公司经理其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及报酬事项；

（9）制定公司的基本管理制度。

（10）股东授予的其他职权。

3、公司不设监事会，设监事一名，由股东任命产生。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、公司不设经理。

（四）资信情况

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.zhb.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“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/index.html）、全国法院被执行人信息网站（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）、全国资源公共交易平台（http://www.ggzy.gov.cn/）、中华人民共和国工业和信息化部网站（https://wap.miit.gov.cn/）、中华人民共和国商务部网站（http://www.mofcom.gov.cn/）、中国商务信用平台（https://www.bcpcn.com/index-2022.html）、国家外汇管理局网站（https://www.safe.gov.cn/）、中国人民银行网站（http://www.pbc.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，金鹰商贸最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

二、运营管理实施机构

（一）基本情况

1、基本信息

表 6-23：运营管理实施机构基本信息

名称	**南京仙林金鹰购物中心有限公司**
法定代表人	唐晓敏
成立日期	2009 年 11 月 5 日
注册资本	30,000 万人民币
注册地址	南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号
经营范围	许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。

2、股权结构

截止 2026 年 3 月 31 日，运营管理实施机构股权结构图如下：

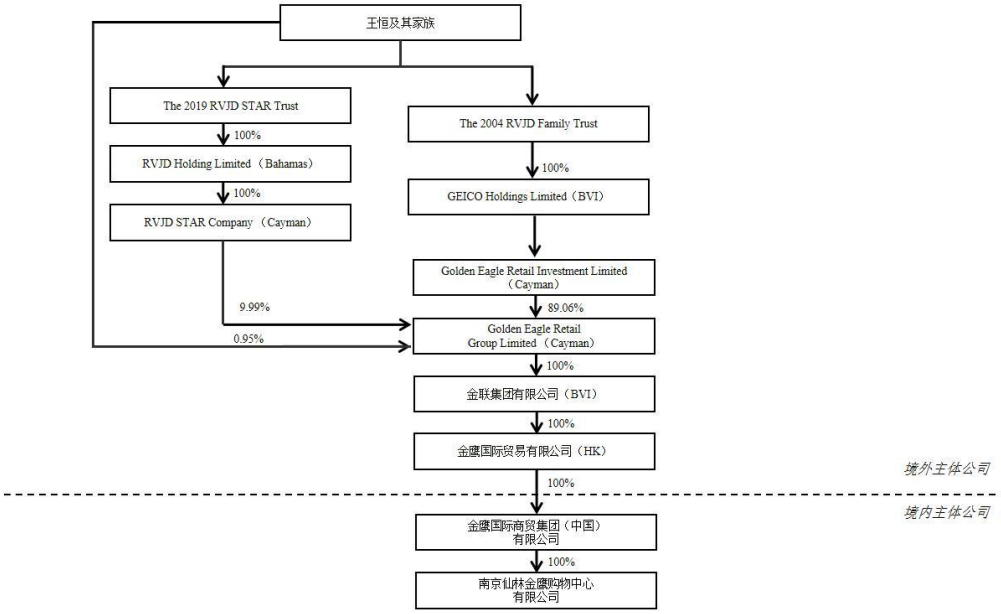


图 6-6：仙林购物股权结构图

3、组织架构



图 6-7：仙林购物组织架构图

（1）总经理室：作为仙林项目战略决策核心，全面统筹整体战略规划与经营方针，引领跨部门协同作战，驱动业务高质量增长，确保各项经营目标的实现与组织愿景的落地。

（2）商营部：作为项目业绩、客流增长的核心引擎，全面负责经营目标的策略铺排、过程追踪与绩效复盘；主导市场趋势研究与竞争动态分析，为业务决策提供前瞻洞察。同步负责商品运营全链路管理，涵盖进销存优化、库存盘点、价格策略及供应链对账，并统筹销售终端管理与自收银体系运营。在品牌营销领域，承担全域营销战略的规划与执行，整合内外部资源，策划并落地包括明星活动、美颜会、VIP 尊享日等在内的线上线下整合营销项目，持续优化活动效能并推动品牌影响力提升。

（3）商品小组：聚焦品牌战略与商业价值提升，系统开展市场研究与竞品分析，支撑精准招商决策。主导品牌组合优化与楼层业态规划，涵盖品牌落位测算、商务洽谈、入驻协调及品牌迭代复盘。积极拓展招商渠道，构建品牌资源库，重点引进区域首店及标杆品牌，推动品牌层级持续升级。负责新签品牌合同管理、费用收取及进场统筹，并通过对广告位、电子屏等多经点位的精细化运营，实现资源增值与成本管控。

（4）综合服务部：作为项目赋能与价值整合中心，对内实施资产精益管理，盘活多经点位、仓储等内部资源，推动资产价值最大化。聚焦客户体验提升，强化物业协同及会员运营，持续提升服务满意度与客户粘性。统筹人力资源配置、员工关系、绩效评价及人才发展等工作，保障组织高效运转。对外主动走出去，挖掘优质的资源赋能业务，如团购、内购会、消费券等。

（5）财务部：按照财务管理制度规范要求，严格执行项目内商品合同审核、全面预算、费用控制，确保公司财务稳健与资产安全，深入业务定期进行经营数据分析、参与经营管理，定期反馈进度，协助各部门推动集团相关政策制度的落实。

（二）财务数据

运营管理实施机构基本财务数据及主要财务数据分析详见“第六章 对业务参与人的尽职调查”之“第一节 原始权益人”之“一、原始权益人基本信息”之“（七）原始权益人近三年及一期财务数据及偿债能力分析”之“2、及原始权益人控股股东主要财务数据分析”之“（2）仙林购物”。

（三）运营管理实施机构同类项目运营管理经验

仙林购物为金鹰商贸的全资子公司，成立于 2009 年 11 月 5 日，至今已运营超 16 年。自一期奥莱和二期购物中心项目 2011 年、2017 年开始运营起，负责实际运营管理工作，包括制定经营预算计划、租赁管理、日常运营服务等。根据不动产项目资产日常管理的需要，仙林购物仅负责金鹰一期奥莱和二期购物中心项目，未管理其他同类或非同类资产。

（四）治理机制

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的治理机制情况详见“第一节 原始权益人”之“一、原始权益人基本信息”之“（四）组织架构、治理结构及内部控制情况”之“2、仙林购物”之“（2）治理结构”。

（五）资信情况

经查询中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.zhb.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、“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/index.html）、全国法院被执行人信息网站（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）、全国资源公共交易平台（http://www.ggzy.gov.cn/）、中华人民共和国工业和信息化部网站（https://wap.miit.gov.cn/）、中华人民共和国商务部网站（http://www.mofcom.gov.cn/）、中国商务信用平台（https://www.bcpcn.com/index-2022.html）、国家外汇管理局网站（https://www.safe.gov.cn/）、中国人民银行网站（http://www.pbc.gov.cn/）、中国证券监督管理委员会网站（http://www.csrc.gov.cn/）、自然资源部网站（https://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（https://www.mohurd.gov.

cn/），截至查询日 2026 年 7 月 20 日，仙林购物最近三年不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或限制融资的情形；在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，不动产项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面重大问题。

三、运营统筹机构与管理实施机构的职责分工

本项目拟采取“统筹-实施”的双层外部管理机构模式，由基金管理人、专项计划管理人、项目公司共同作为委托方聘请金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，统筹协调运营管理工作，为不动产项目提供存续期间统筹协调、预算审批、信息披露、人力资源、招商及租户管理、营销策划等服务；聘请仙林购物作为运营管理实施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作。

金鹰商贸作为统筹机构负责监督、指导仙林购物实施商场业态品类规划与调整、招商与商户管理、环境管理与顾客服务管理，通过培训不断提升仙林购物的专业能力，协调调动金鹰商贸的经营资源支持项目业绩的不断提升。仙林购物负责依据金鹰商贸的运营制度/标准执行商场业态品类规划与调整、招商、商户、环境与顾客服务管理；通过经营分析、竞品调研等途径辅助项目销售业绩的提升，保持区域内的竞争力与影响力；同时承担编制/分解年度销售指标及年度运营费用预算；实施对商户导购的业务指导，提升其销售及服务能力等工作。

四、运管机构与不动产项目相关的业务情况

1、运营资质

根据金鹰商贸的营业执照（统一社会信用编码为 91320100721756748P），具有符合国家规定的不动产运营管理资质，其经营范围为“许可项目：食品互联网销售；生活美容服务；出版物零售；餐饮服务；食品销售；出售、收购国家二级保护野生植物（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）一般项目：物业管理；物业服务评估；停车场服务；包装服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；企业管理咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；宠物服务（不含动物诊疗）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；摄影扩印服务；旅游开发项目策划咨询；单用途商业预付卡代理销售；技术进出口；货物进出口；进出

口代理；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业会员积分管理服务；日用百货销售；日用品销售；服装服饰零售；针纺织品销售；鞋帽零售；化妆品零售；钟表销售；家用电器销售；金银制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品零售；家具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；户外用品销售；劳动保护用品销售；摩托车及零配件零售；第二类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；宠物销售；牲畜销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；宠物食品及用品零售；智能无人飞行器销售；玩具、动漫及游艺用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；照相器材及望远镜零售；体育用品及器材零售；餐饮管理；商业综合体管理服务；日用产品修理；珠宝首饰回收修理服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；组织文化艺术交流活动；卫生用杀虫剂销售；农副产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。”

根据仙林购物的营业执照（统一社会信用编码为 9132011369463324X5），具有符合国家规定的不动产运营管理资质，其经营范围为“许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售；广告发布；日用杂品销售；劳务服务（不含劳务派遣）；柜台、摊位出租等。”

2、主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验、其他专业人员配备情况

（1）人员配备情况

作为项目的运营管理统筹机构，金鹰商贸为本项目配备了核心运营管理班底。团队成员深谙商业零售项目的运营之道，将以其对消费市场的精准把握与卓越的操盘能力，为项目提供全方位赋能。截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰商贸一共配备 147 名员工，相关高级管理人员平均从业时间逾 21 年。

（2）管理人员简历

表 6-24：主要管理人员简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历
1	丁毅	总裁	2003 年 4 月	丁毅先生，1978 年出生，研究生学历。具备 26 年商业零售行业财务管理与资金管理经验。历任金鹰国际集团有限公司企业发展部总监、财务部总监、总裁助理及副总裁。2025 年 7 月至今，任南京金鹰国际集团有限公司总裁，同时，负责金鹰国际商贸集团（中国）有限公司资产及财务条线工作。
2	李德洋	副总裁	2024 年 10 月	李德洋先生，1979 年出生，本科学历。具备 16 年商业零售行业运营管理经验。历任华地集团商业管理有限公司副总经理兼招商中心总经理、上海中骏商业管理有限公司总裁助理兼奥莱事业部总经理、豫园复悦生活 COO 兼东南区域总经理。2024 年 10 月至今，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司副总裁。
3	李进	总经理	2022 年 2 月	李进先生，1987 年出生，研究生学历。具备 16 年园区不动产运营管理经验。历任中矿科金数字发展(江苏)有限公司副总经理、南京金鹰国际物业集团有限公司副总经理。2022 年 7 月至今，任南京金鹰科技有限公司科创中心总经理，分管金鹰国际商贸集团（中国）有限公司企划、金鹰生活工作。
4	段政军	总监	2025 年 2 月	段政军先生，1972 年出生，汉族，本科学历。具备 32 年财务、审计管理经验。历任江苏润恒物流发展有限公司集团财务总监助理兼项目公司财务总监、南京丰盛控股集团有限公司外派财务总监、天奇自动化工程股份有限公司审计监察部经理。2025 年 2 月至今，任南京金鹰国际集团有限公司审计中心总监，分管审计、法务工作，同时，负责金鹰国际商贸集团（中国）有限公司审计、法务工作。

（3）其他专业人员配备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，金鹰商贸具有正式编制员工和管理人员共 147 名。从年龄结构来看，30 岁及以下 22 人，31-50 岁 124 人，50 岁及以上 1 人：从文化结构来看，硕士及以上 20 人，本科 78 人，大专及以下 9 人。具体情况如下：

表 6-25：年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	22	14.97%
31 岁-50 岁	124	84.35%
50 岁及以上	1	0.68%

表 6-26：文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例(%)
研究生及以上	22	14.97%
本科	109	74.15%
大专及以下	16	10.88%

表 6-27：部门结构表

部门	人数（人）	占员工总数比例(%)
总裁室	2	1.36%
商品中心	7	4.76%
运营中心	3	2.04%
企划部	23	15.65%
金鹰生活	11	7.48%
财务部	45	30.61%
人力资源部	15	10.20%
行政部	5	3.40%
稽核审计部	6	4.08%
金信通	30	20.41%

3、运营管理实施机构

（1）人员配备情况

运营管理实施机构仙林购物为本项目配备具有丰富商业零售项目运营管理经验的资深行业人员，截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物一共配备 38 名员工，相关高级管理人员平均从业时间逾 16 年。

（2）管理人员简历

表 6-28：主要管理人员简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历

序号	姓名	职务	任职起止时间	简历
1	唐晓敏	总经理	2023 年 10 月	唐晓敏女士，1986 年出生，武汉大学及华中农业大学本科双学历。具备 16 年商业零售行业运营管理经验。历任江苏华地集团总经理助理、八佰伴总部营运中心营运高级经理、华地集团嘉兴八佰伴华府店总经理助理、苏州吴江吾悦广场招商营运副总经理、中南集团东台中南城项目总经理。2023 年 10 月至 2025 年 7 月，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司扬州江都店总经理，2025 年 7 月至今，任金鹰国际商贸集团（中国）有限公司南京仙林店总经理。

（3）其他专业人员配备情况

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物具有正式编制员工和管理人员共 38 名。从年龄结构来看，30 岁及以下 7 人，31-50 岁 30 人，50 岁及以上 1 人：从文化结构来看，硕士及以上 1 人，本科 26 人，大专及以下 11 人。具体情况如下：

表 6-29：年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例(%)
30 岁及以下	7	18.42%
31-50 岁	30	78.95%
50 岁及以上	1	2.63%

表 6-30：文化结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例(%)
研究生及以上	1	2.63%
本科	26	68.42%
大专及以下	11	28.95%

表 6-31：部门结构表

部门	人数（人）	占员工总数比例(%)
总经理室	1	2.63%
商营部	23	60.53%
商品小组	3	7.89%
综合服务部	9	23.69%
财务部	2	5.26%

综上，金鹰商贸与仙林购物均形成了专业分工清晰、人员结构合理的综合运营团队，能

为 REITs 的运营管理提供专业、合理的建议，更能为 REITs 提供从资产价值提升、精益运营管理到风险精准防控的全链条、专业化解决方案，为 REITs 的长期稳健运营与可持续增值构筑坚实根基。

（二）不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产

1、账户及资金独立

本基金通过特殊目的载体持有不动产项目后，项目公司拥有独立的运营收支账户，且其账户资金划转接受基金管理人派驻的财务负责人以及基金托管人的审批和监督，保障了项目公司资金独立于运营管理机构；

2、财务独立

基金管理人向项目公司派驻财务人员，对项目公司日常财务管理事项进行监督和管理。同时，基金管理人每年聘请审计机构对项目公司的财务状况进行审计；

3、人员独立

本基金设立后，项目公司拥有相对独立的管理层，运营管理机构人员在为不动产项目提供运营管理服务时，接受基金管理人的监督以及第三方的审计，有效防范了利益冲突，并保证项目公司的独立性；

4、防止利益冲突

运营管理机构拥有较为完善的内部管理制度，且在《运营管理服务协议》中约定：运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

（二）项目资金收支及风险管控安排

1. 项目公司账户设置

本基金成立后，项目公司将在统一的资金监管体系下开立并管理相关账户。其中，监管账户是指项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立，主要用于接收项目公司运营收入、其他合法收入（如有）及基金管理人认可的其他款项（如有），并根据协议约定对外支付的人民币资金账户。基本账户是项目公司根据《项目公司资金监管协议》开立的专门用于接收项目公司监管账户所划转的款项，并根据协议约定对外支付运营相关款项的人民币资金账户。

如因项目运营需要，确需在监管银行体系外保留他行账户，项目公司、监管银行及相关方将签署《他行账户资金监管协议》约定相应资金划付安排。

2. 项目公司的收支管理

自专项计划设立日起，项目公司负责对监管账户、基本账户和他行账户（如有）内资金的支出与相关划款进行操作安排，包括但不限于向股东偿还股东借款本金及利息、向股东付分红（如有）、偿还银行贷款本息、支付各类运营费用，以及其他符合协议约定支出等。

项目公司各项支出的具体操作、审批权限及划款条件，最终均以《运营管理服务协议》《项目公司资金监管协议》等协议文件的约定为准。

3. 风险管控安排

在基金存续期间，为确保项目公司资金安全与监管有效，拟建立全面风险管控安排，包括但不限于：未经基金管理人、计划管理人和监管银行的书面同意，项目公司不得随意变更现协议项下开立的监管账户，或新开立其他接收不动产项目运营收入的收款账户；基金管理人、计划管理人有权对监管银行保管的项目公司账户内资金进行核查；若出现项目公司账户被司法查封、冻结等异常情况，项目公司须立即通知基金管理人，并及时开立新账户以维持监管的连续性，确保风险可控。

第三节 基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：司晓彬、朱刚、王轶、陈宇峰、莫丹、周南、张亮、肖如嘉、魏蓉蓉、王雨川、王若冰、孙志超、孙恺、陆梦琦、国石、刘訢、王海帆、沈天桐、陈海鲲、周维佳

联系电话：400-8895597

第四节 基金托管人

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

注册地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

注册资本：252.20 亿元

法定代表人：缪建民

电话：0755-83195201

第五节 本次发行参与其他机构的概况

一、资产支持证券管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：邢曚、吴重骐、汪李平、孙小雯

联系电话：021-68984279

二、基金份额发售机构

（一）直销机构

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号保利广场 E 座 21 楼

法定代表人：江晓阳

联系人：孙晶晶

电话：025-83387046

（二）基金管理人可根据有关法律法规的要求，选择其他符合要求的机构销售本基金，并在基金管理人网站公示。

基金销售机构的具体名单见基金份额发售公告，基金管理人可依据实际情况增减、变更基金销售机构，并在基金管理人网站公示。

三、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

法定代表人：于文强

联系人：陈文祥

联系电话：（021）68419095

四、出具法律意见书的法律顾问

名称：北京市中伦律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层

负责人：张学兵

联系人：魏轶东、乔文俊、周喆豪

联系电话：010-5957 2288、021-6061 3666

五、审计不动产项目备考财务报表的会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

办公地址：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强、高峰

联系人：朱广明

联系电话：0571-88879999

六、审核可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

办公地址：浙江省杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强、高峰

联系人：朱广明

联系电话：0571-88879999

七、不动产项目评估机构

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

住所：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼

层 8 层）801B 室

办公地址：上海市静安区石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心一座 22 楼

法定代表人：李萍萍

联系人：乔丹

联系电话：15900785663

第七章 利益冲突与关联交易

一、关联方的界定

根据《基金法》《基金指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

（一）关联法人

1、直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

2、持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

3、基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、运营管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的法人或其他组织；

4、同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资不动产项目类型相同或相似的产品；

5、由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

6、根据实质重于形式原则认定的其他本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

（二）关联自然人

1、直接或者间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

2、基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司的董事、监事和高级管理人员；

3、本条第 1 和第 2 项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

4、根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其进行倾斜的自然人。

二、本基金关联交易的定义

本基金的关联交易，是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除传统基金中基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

（一）基金层面：购买资产支持证券、借入款项、聘请运营管理机构等；

（二）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

（三）项目公司层面：不动产项目购入与出售、不动产项目运营及管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算。

关联交易具体包括如下事项：

（一）购买或者出售资产；

（二）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（三）提供财务资助；

（四）提供担保；

（五）租入或者租出资产；

（六）委托或者受托管理资产和业务；

（七）赠与或者受赠资产；

（八）债权、债务重组；

（九）签订许可使用协议；

（十）转让或者受让研究与开发项目；

（十一）购买原材料、燃料、动力；

（十二）销售产品、商品；

（十三）提供或者接受劳务；

（十四）委托或者受托销售；

（十五）在关联人的财务公司存贷款；

（十六）与关联人共同投资；

（十七）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（十八）法律法规规定的其他情形。

三、本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 7-1：本基金的初始关联交易

关联方名称	关联关系	关联交易
华泰资管	华泰资管为本基金的资产支持证券管理人	本基金 80%以上基金资产投资于华泰资管作为资产支持证券管理人而设立的不动产资产支持专项计划
仙林实业	仙林实业为本基金首次募集时原始权益人	本基金持有的不动产资产支持专项计划受让仙林实业持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
仙林购物	仙林购物为本基金首次募集时原始权益人	本基金持有的不动产资产支持专项计划受让仙林购物持有的 SPV 公司和项目公司 100%股权
	仙林购物拟担任本基金不动产资产的运营管理实施机构	本基金聘请仙林购物担任不动产资产的运营管理实施机构
金鹰商贸	金鹰商贸拟担任本基金不动产资产的运营管理统筹机构	本基金聘请金鹰商贸担任不动产资产的运营管理统筹机构

四、报告期关联交易

（一）仙林实业

1、仙林实业的控股股东及实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的控股股东及实际控制人的基本信息如下：

表 7-2：仙林实业的控股股东情况

母公司名称	注册地	对项目持股比例	对项目表决权比例	注册资本
南京金鹰国际集团有限公司	南京市	100%	100%	17,836 万美元

仙林实业的实际控制人为王恒先生及其家族。

2、其他关联方

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林实业的其他关联方信息如下：

表 7-3：其他关联方关系

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京仙林金鹰购物中心有限公司	同一控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京金鹰工程建设有限公司	同一控制人
南京金鹰物业资产管理有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	同一控制人
南京建邺金鹰科技发展有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	同一控制人
南通金鹰国际物业管理有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	同一控制人

3、不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易

报告期（2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）期间，不动产项目与金鹰集团及其控制的相关方发生的关联交易明细如下：

（1）关联租赁情况

1）2025 年关联租赁情况

表 7-4：仙林实业 2025 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	15,174,680.96
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2025-3-19	2026-1-31	保底提成	302,359.16

2）2024 年关联租赁情况

表 7-5：仙林实业 2024 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	19,802,982.63
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2020-3-19	2025-3-18	保底提成	257,801.56

3）2023 年关联租赁情况

表 7-6：仙林实业 2023 年关联租赁情况

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
南京仙林金鹰购物中心有限公司	房屋建筑物	2009-11-09	2029-11-09	保底提成	22,135,979.17
南京金鹰便利超市管理有限公司	房屋建筑物	2020-3-19	2025-3-18	保底提成	293,556.28

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

1）2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-7：仙林实业 2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	20,393,497.69	20,072,713.29
南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	24,616,546.96	25,247,065.40
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	12,242,103.81	12,399,365.08

2）2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-8：仙林实业 2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	20,082,592.23	15,843,603.58
南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	25,247,065.40	24,123,195.05
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	12,399,365.08	8,469,315.18
南京金鹰国际集团有限公司	管理费用	管理费	3,503,926.63	-

3）2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

表 7-9：仙林实业 2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京仙林金鹰购物中心有限公司	主营业务收入	物业费	15,843,603.58	11,925,130.64
南京仙林金鹰购物中心有限公司	其他业务收入	能源费	24,123,195.05	23,200,610.76
南京金鹰国际物业集团有限公司	主营业务收入	停车场	1,904,761.90	1,904,761.90
南京金鹰国际集团有限公司	其他业务收入	利息	8,469,315.18	10,797,460.40

（3）关联方应收应付款项

1）应收项目

a、2025 年应收项目

表 7-10：仙林实业 2025 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	10,770,993.64	11,666,919.85
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	447,496,462.61	423,810,164.21
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	-	50,773,455.68
其他应收款	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	320,097,508.28	-

b、2024 年应收项目

表 7-11：仙林实业 2024 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	5,767,544.99	15,004,631.48
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	423,810,164.21	444,192,880.85
其他应收款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	-	1,443.77
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	50,773,455.68	90,000.00

c、2023 年应收项目

表 7-12：仙林实业 2023 年应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	15,004,631.48	1,468,413.64
应收账款	南京金鹰国际物业集团有限公司	2,000,000.00	-
其他应收款	南京金鹰国际集团有限公司	444,192,880.85	211,239,004.06
其他应收款	南京金鹰国际集团文化艺术有限公司	-	5,394,612.08
其他应收款	南京金鹰国际物业集团有限公司	-	1,924,923.28
其他应收款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	1,443.77	1,443.77
其他应收款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	-

2）应付项目

a、2025 年应付项目

表 7-13：仙林实业 2025 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京展泰贸易有限公司	-	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	-	60,756.96
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司		500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	74,481.61	3,051,425.84
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	3,420.17	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	90,000.00
其他应付款	南京建邺金鹰科技发展有限公司	2,053,403.53	2,053,403.53
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司	546,140.66	377,898.58
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	15,716.08	7,907.52
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	2,635.84	2,635.84
其他应付款	南通金鹰国际物业管理有限公司	78,853.16	37,123.31
其他应付款	南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	-	13,027.85

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司扬州分公司	3,561.12	-
其他应付款	南京珠江壹号实业有限公司金鹰珠江壹号国际酒店	3,880.00	-

b、2024 年应付项目

表 7-14：仙林实业 2024 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	-	1,188,087.27
应付账款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	60,756.96	42,511.32
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司	500.00	500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	3,051,425.84	3,033,069.61
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	3,420.17	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	90,000.00
其他应付款	南京建邺金鹰科技发展有限公司	2,053,403.53	-
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司	377,898.58	216,754.69
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司	7,907.52	-
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司盐城分公司聚龙湖管理处	2,635.84	-
其他应付款	南通金鹰国际物业管理有限公司	37,123.31	-
其他应付款	南京金鹰国际物业发展有限公司南通分公司	13,027.85	-

c、2023 年应付项目

表 7-15：仙林实业 2023 年应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	1,188,087.27	2,532,206.24
应付账款	南京展泰贸易有限公司	107,665.00	107,665.00
应付账款	南京凯恩特实业有限公司	42,511.32	-

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	南京金鹰国际汽车销售服务集团有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南京凯恩特实业有限公司	500.00	500.00
其他应付款	南京金鹰工程建设有限公司	1,550.00	1,550.00
其他应付款	南京金鹰国际医疗管理有限公司	-	6,300.00
其他应付款	南京仙林金鹰购物中心有限公司	3,033,069.61	3,036,195.91
其他应付款	南京金鹰国际物业集团有限公司江宁分公司	-	3,420.17
其他应付款	南京展泰贸易有限公司	90,000.00	5,304,612.08

（二）仙林购物

1、仙林购物的控股股东及实际控制人

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的控股股东及实际控制人的基本信息如下：

表 7-16：仙林购物的控股股东情况

母公司名称	注册地	对项目持股比例	对项目表决权比例	注册资本
金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	南京市	100%	100%	113,700.00 万元

仙林购物的实际控制人为王恒先生及其家族。

2、其他关联方

截至 2026 年 3 月 31 日，仙林购物的其他关联方信息如下：

表 7-17：仙林购物其他关联方关系

其他关联方名称	与本公司的关系
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	同一控制人
南京金鹰国际物业集团有限公司	同一控制人
南京建邺金鹰购物中心有限公司	同一母公司
南京江宁金鹰购物中心有限公司	同一母公司
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
徐州金鹰国际实业有限公司	同一母公司
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	同一母公司

其他关联方名称	与本公司的关系
扬州金鹰国际实业有限公司	同一母公司
南京金鹰国际贸易有限公司	同一母公司
南京金鹰便利超市管理有限公司	同一母公司
南京金鹰购电子商务有限公司	同一母公司
泰州金鹰商贸有限公司	同一母公司
南京金信通信息服务有限公司	同一母公司
盐城金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	同一控制人
淮安金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
南京金鹰国际集团有限公司	同一控制人
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	同一控制人
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
苏州高新金鹰商业广场有限公司	同一母公司
南京金鹰国际医疗管理有限公司	同一控制人
南京金鹰工程建设有限公司	同一控制人
南京凯恩特实业有限公司	同一控制人
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	同一控制人
昆山金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	同一母公司

3、不动产项目与原始权益人及控股股东、实际控制人之间的关联交易

报告期（2023 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）期间，不动产项目与金鹰集团及其控制的相关方发生的关联交易明细如下：

（1）购销商品、接受和提供劳务情况

1）采购商品/接受劳务情况表

a、2025 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-18：仙林购物 2025 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租金及物业管理	协议价	35,589,697.38
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	11,981,237.18

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	9,552,169.80
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	劳务	协议价	2,028,301.88
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	217,954.86
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务	协议价	-
合　计			**59,369,361.10**

b、2024 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-19：仙林购物 2024 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租金及物业管理	协议价	39,881,836.81
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	20,071,662.35
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	9,690,377.35
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	劳务	协议价	2,028,301.88
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	639,203.17
南京金鹰国际医疗管理有限公司	咨询服务	协议价	566,037.74
合计			**72,877,419.30**

c、2023 年采购商品/接受劳务情况表

表 7-20：仙林购物 2023 年采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际贸易有限公司	商品采购	协议价	28,547,159.48
南京金鹰购电子商务有限公司	爱积分兑换	协议价	490,511.41
南京金信通信息服务有限公司	服务	协议价	6,526,594.57
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	物业管理	协议价	16,007,724.95
合计			**51,571,990.41**

2）出售商品/提供劳务情况

a、2025 年出售商品/提供劳务的情况

表 7-21：仙林购物 2025 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	4,579,655.84

b、2024 年出售商品/提供劳务的关联交易的情况

表 7-22：仙林购物 2024 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	4,918,655.13
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	街区管理	协议价	-
合计			**4,918,655.13**

c、2023 年出售商品/提供劳务的关联交易的情况

表 7-23：仙林购物 2023 年销售商品、提供劳务的关联交易的情况

单位：元

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	街区管理	协议价	2,181,863.77
南京金鹰国际物业集团有限公司	停车场租赁	协议价	5,981,749.28
合计			**8,163,613.05**

（2）关联租赁情况

1）2025 年关联租赁情况

无。

2）2024 年关联租赁情况

无。

3）2023 年关联租赁情况

表 7-24：仙林购物 2023 年关联租赁情况

单位：元

公司作为承租方			
出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	租赁	24,318,126.07	22,899,031.12

（3）关联方应收应付情况

1）应收关联方款项

a、2025 年应收关联方款项情况表

表 7-25：仙林购物 2025 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）其他应收款				
金鹰国际商贸集团（中国）有限公司	1,195,239,628.23	-	269,450,438.90	-
南京金鹰国际集团有限公司	747,137.07	-	1,256.42	-
徐州金鹰国际实业有限公司	13,902.42	-	13,814.91	-
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	3,162.16	-	-	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	212.17	-	1,287.17	-
南京建邺金鹰购物中心有限公司	-	-	4,404.35	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	-	-	39.84	-
合　计			**59,369,361.10**	**72,877,419.30**

b、2024 年应收关联方款项情况表

表 7-26：仙林购物 2024 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）预付款项				
南京金鹰国际贸易有限公司	-	-	216,123.04	-
（2）其他应收款				
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	269,450,438.90	-	86,244,313.66	-
徐州金鹰国际实业有限公司	13,814.91	-	14,166.02	-

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南京建邺金鹰购物中心有限公司	4,404.35	-	702,943.36	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	1,287.17	-	21,955.79	-
南京金鹰国际集团有限公司	1,256.42	-	1,256.42	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	39.84	-	-	-
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	-	-	20,490.16	-
淮安金鹰国际购物中心有限公司	-	-	11,678.90	-
苏州高新金鹰商业广场有限公司	-	-	2.34	-

c、2023 年应收关联方款项情况表

表 7-27：仙林购物 2023 年应收关联方款项情况表

单位：元

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
（1）预付款项				
南京金鹰国际贸易有限公司	216,123.04	-	206,687.68	-
（2）其他应收款				
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	86,244,313.66	-	-	-
南京建邺金鹰购物中心有限公司	702,943.36	-	710.66	-
南京江宁金鹰购物中心有限公司	21,955.79	-	15,282.00	-
溧阳金鹰国际购物中心有限公司	20,490.16	-	20,490.16	-
徐州金鹰国际实业有限公司	14,166.02	-	2,569.84	-
淮安金鹰国际购物中心有限公司	11,678.90	-	-	-
南京金鹰国际集团有限公司	1,256.42	-	1,256.42	-

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
苏州高新金鹰商业广场有限公司	2.34	-	-	-
盐城金鹰聚龙湖购物中心有限公司	-	-	24,547.46	-

2）应付关联方款项

a、2025 年应付关联方款项情况

表 7-28：仙林购物 2025 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数
（1）其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	18,062,404.67	12,951,385.39
南京金鹰工程建设有限公司	195,494.06	195,494.06
南京凯恩特实业有限公司	112,173.11	66,464.16
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	58,494.47	14,739.47
盐城金鹰国际购物中心有限公司	18,719.72	146,329.73
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	7,997.14	166,960.47
扬州金鹰国际实业有限公司	4,515.00	18,409.04
南京金鹰便利超市管理有限公司	2,070.93	75,715.67
南京建邺金鹰购物中心有限公司	903.00	-
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	-	57,755.58
南京金鹰国际贸易有限公司	-	12,239.08
南京金信通信息服务有限公司	-	10,629.50
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	-	7,306.25
泰州金鹰商贸有限公司	-	2,394.00
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	-	1,469.54
昆山金鹰国际购物中心有限公司	-	376.14
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	-	75.70

b、2024 年应付关联方款项情况

表 7-29：仙林购物 2024 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数

关联方名称	期末数	期初数
其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	12,951,385.39	12,429,032.00
南京金鹰工程建设有限公司	195,494.06	-
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	166,960.47	10,692.14
盐城金鹰国际购物中心有限公司	146,329.73	11,499.25
南京金鹰便利超市管理有限公司	75,715.67	9,312.11
南京凯恩特实业有限公司	66,464.16	-
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	57,755.58	9,567.58
扬州金鹰国际实业有限公司	18,409.04	9,789.80
南京金鹰湖滨天地超市管理有限公司	14,739.47	-
南京金鹰国际贸易有限公司	12,239.08	37,125.62
南京金信通信息服务有限公司	10,629.50	-
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	7,306.25	7,306.25
泰州金鹰商贸有限公司	2,394.00	-
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	1,469.54	1,469.54
昆山金鹰国际购物中心有限公司	376.14	-
宿迁金鹰国际购物中心有限公司	75.70	-

c、2023 年应付关联方款项情况

表 7-30：仙林购物 2023 年应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	期末数	期初数
（1）其他应付款		
南京仙林金鹰天地科技实业有限公司	12,429,032.00	489,588.87
南京金鹰国际贸易有限公司	37,125.62	38,949.47
盐城金鹰国际购物中心有限公司	11,499.25	574.84
南京金鹰珠江路购物中心有限公司	10,692.14	15,118.03
扬州金鹰国际实业有限公司	9,789.80	7,112.00
南京金鹰商贸特惠中心有限公司	9,567.58	61,414.01
南京金鹰便利超市管理有限公司	9,312.11	89,163.70
丹阳金鹰国际购物中心有限公司	7,306.25	-
扬州金鹰新城市商业运营有限公司	1,469.54	402.57
金鹰国际商贸集团(中国)有限公司	-	126,450,641.53

关联方名称	期末数	期初数
扬州金鹰新城市中心开发有限公司	-	33,621.04
南通金鹰圆融购物中心有限公司	-	7,200.00
泰州金鹰商贸有限公司	-	4,704.00
芜湖金鹰滨江世纪发展有限公司	-	4,506.64

五、关联交易事项的说明

仙林实业和仙林购物已明确不动产项目的关联交易按照金鹰集团的关联交易管理办法的相关规定执行，该办法规定了关联方及关联交易的确认、关联交易的管理等。基金管理人认为，前述制度中涉及的与关联交易相关的决策权限与程序合法、有效。

原始权益人已出具承诺函，对报告期内项目公司关联交易的合法、合规性及交易价格的公允性问题作出了如下承诺：“报告期内关联交易按照内部制度履行了内部审批程序，该等关联交易符合《公司法》等相关法律法规的规定及《公司章程》等公司内部管理制度要求。关联交易定价依据充分，定价公允，与市场交易价格或独立第三方价格无较大差异。报告期内的关联交易根据市场交易规则履行，交易条件不存在对交易之任何一方显失公平的情形。”

经抽样核查不动产项目与原始权益人及其控股股东、实际控制人等关联方间的关联交易涉及的交易合同，并结合原始权益人的承诺及说明函，不动产项目已就该等交易按照内部制度履行了内部审批程序。

综上，基金管理人认为，原始权益人就关联交易履行了必要的决策程序，符合《公司法》等相关法律法规的规定及公司章程等公司内部管理制度要求，该等基于决策程序的关联交易定价方式具有公允性。且不动产项目现金流来源于关联方的比例极低，租赁内容及决策程序符合相关法律法规的规定及内部管理控制要求，不会影响 REITs 存续阶段不动产项目的市场化运营。

六、关联交易的决策与审批

（一）决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据基金管理人的章程、关联交易管理制度履行 REITs 投资及运营委员会审议等内部审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括 2/3 以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本基金成立后发生的金额（连续 12 个月内累计发生金额）超过基金净资产 5%的关联交易，还需依据《基金指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（二）审批的豁免

与本基金关联人进行的下列交易可以免予按照关联交易的方式进行审议，包括但不限于：

1、存在关联关系的基金份额持有人领取基金年度可供分配金额；

2、按照基金合同、托管协议等本基金文件约定支付的基金的管理费用；

3、因公共安全事件、突发政策要求等不可抗力事件导致的关联交易；

4、按照本基金基金合同、托管协议等本基金文件已明确约定关联交易安排而开展的其他交易。

（三）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向上海证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

七、利益冲突

（一）基金存在的或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

2、原始权益人及运营管理机构

本基金的原始权益人为仙林实业和仙林购物，本基金将聘请金鹰商贸及仙林购物担任运营管理机构，其中金鹰商贸作为本不动产项目的运营管理统筹机构，仙林购物作为运营管理实施机构，为不动产项目提供日常运营管理，并执行或协助监督管理物业服务工作。

截至本材料出具之日，仙林实业和仙林购物未持有其他同类型购物中心项目。仙林实业和仙林购物的控股股东为金鹰集团，截至 2026 年 3 月 31 日，除一期奥莱和二期购物中心外，金鹰集团持有的位于南京市的购物中心项目另有 5 个，分别为金鹰世界店、金鹰江苏南京新街口店、金鹰江苏南京珠江路店、金鹰江苏南京江宁店和金鹰江苏南京汉中路特惠店，从位置区域来看，前述项目与不动产项目直线距离均超过 20 公里，行车时间均超过 30 分钟。整体来看，不动产项目是金鹰集团在南京市栖霞区的唯一项目，是金鹰集团服务南京市栖霞区仙林大学城核心区的重点项目。

表 7-31：金鹰集团持有南京市商业零售项目情况表

序号	资产名称	所在区域	与不动产项目的行车距离	与不动产项目的行车时间
1	金鹰世界店	南京市建邺区	约 27 公里	约 36 分钟
2	金鹰江苏南京新街口店	南京市秦淮区	约 20 公里	约 36 分钟
3	金鹰江苏南京珠江路店	南京市玄武区	约 20 公里	约 34 分钟
4	金鹰江苏南京江宁店	南京市江宁区	约 29 公里	约 36 分钟
5	金鹰江苏南京汉中路特惠店	南京市建邺区	约 23 公里	约 35 分钟

综上，鉴于金鹰集团在南京市持有的其他资产在位置区域存在较大差异，以及商业零售项目存在区域属性，所以金鹰集团在南京市持有的其他资产与标的不动产项目不存在重大利益冲突或竞争关系。

（二）利益冲突的防范及披露安排

1、利益冲突的防范措施

（1）与基金管理人之间利益冲突的防范措施

基金管理人将严格做到风险隔离、基金财产隔离、防范利益冲突。

（1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司风险管理基本制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司信息隔离墙管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关

联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，管理人还制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》（以下简称《公平交易制度》）、《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房类项目管理制度（2026 年修订）》等，建立了不动产投资信托基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

（2）在不动产基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，基金管理人已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，公募投资组合的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。

完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

（3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为入池资产提供运营管

理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投资及运营委员会授权后进行决策，或由基金经理提出项目运营管理方案报基金管理人相关部门会签或经 REITs 投资及运营委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投资及运营委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（4）在人员配备方面，截至本材料出具日，基金管理人设置的不动产基金部已配备 20 余名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验人员；其中，15 名具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验。专业人员配备充足，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

（5）不动产基金的投资扩募方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

（2）与原始权益人/运营管理机构之间利益冲突的防范措施

为缓释本基金与原始权益人、运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应的风险缓释措施，包括：

（1）本基金原始权益人已于 2026 年 7 月 22 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目（以下简称“竞争性项目”）。

在原始权益人关联企业提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人及/或同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人承诺不会将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人承诺将与基金管理人

积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人承担。

（2）本基金原始权益人控股股东已于 2026 年 7 月 22 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

截至承诺函出具之日，除不动产项目外，原始权益人控股股东、原始权益人及/或同一控制下的关联方不存在直接或通过任何其他方式间接投资、持有或管理在不动产项目所在同一县级行政区划范围内与不动产项目存在竞争关系的其他竞争性项目。

在原始权益人控股股东提供不动产项目运营管理服务期间，如原始权益人控股股东、原始权益人及/或其同一控制下的关联方持有或运营竞争性项目的，原始权益人控股股东将并将督促原始权益人采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制不动产项目，平等对待不动产项目和竞争性项目。原始权益人控股股东承诺将并将督促原始权益人避免将不动产项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，督促原始权益人避免利用不动产基金原始权益人的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生上述争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，原始权益人控股股东承诺将督促原始权益人与基金管理人积极协商解决措施。

在不动产基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若原始权益人控股股东违反上述承诺给不动产项目、不动产基金项下专项计划、不动产基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由原始权益人控股股东承担。

（3）基金管理人、项目公司与运营管理机构在签署的《运营管理服务协议》的约定，在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露运营管理机构与项目公司或不动产项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供不动产项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他不动产项目的，应当提前告知基金管理人并说明是否与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争；如存在同业竞争，应当征得基金管理人同意，且应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目

设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的不动产项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同不动产项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同不动产项目在运营管理方面的交叉和冲突。未经基金管理人同意，运营管理机构不得为其他与《运营管理服务协议》项下不动产项目存在同业竞争的资产提供运营管理服务。

（4）原始权益人或其同一控制下的关联方参与不动产基金战略配售。原始权益人或其同一控制下的关联方将参与不动产基金战略配售，合计持有不低于不动产基金的基金份额发售数量的 20%的份额，其中不动产基金发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月。上述战略配售及锁定期的安排使得标的不动产项目运营情况及不动产基金表现与原始权益人或其同一控制下的关联方投资收益密切相关。并且，原始权益人亦已承诺，其将依据《基金指引》的要求，配合基金管理人、基金托管人及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责。同时，基金份额持有人大会设置了回避表决机制，依据《基金合同》，除中国证监会另有规定外，基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。上述安排均有利于缓释原始权益人因同业竞争而可能产生的利益冲突。

2、披露方式

基金管理人或运营服务机构存在利益冲突情形的，基金管理人在定期报告中进行披露。

3、披露内容

基金管理人在定期报告中将披露基金管理人管理同类型基金的相关安排以及运营管理机构自持或委托管理同类型不动产基金、不动产项目的情况。

4、披露频率

基金管理人将按定期报告披露的频率披露利益冲突的情形。

第八章 尽职调查结论性意见

第一节 项目公司

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，项目公司设立程序、工商注册登记合法、真实；治理结构与内部控制制度完善；公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，组织结构健全、清晰；资产和财务独立；关联交易符合相关法律法规及公司内部管理控制要求的规定且定价公允；不存在因逾期缴纳相关税费受到行政处罚的情形，不存在重大违法违规行为；且不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录，未受到国家有关部门的行政处罚，不属于重大税收违法案件当事人；就可能存在的同业竞争情况，已采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

综上，项目公司符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《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管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第二节 不动产项目

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，不动产项目法律权属清晰，不存在查封、质押、冻结等他项权利限制。不动产项目资产已履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续，取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备，工程建设质量、安全标准安全生产及环境保护符合城市规划相关要求，不存在受自然灾害、汇率变化、外贸环境、担保、诉讼和仲裁等其他因素影响的情况。

综上，不动产项目符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第三节 不动产项目现金流情况

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，不动产项目现金流的产生基于真实、合法的经营活动；形成不动产项目的法律协议或文件（如有）合法、有效；价格或收费标准符合相关规定。项目运营已满 3 年，现金流来源具有独立性和稳定性。同时，不动产项目的现金流来源具备合理的分散度，主要由市场化运营产生，且不依赖第三方补贴等非经常性收入，不存在现金流过度集中的风险。

综上，不动产项目现金流情况符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第四节 原始权益人

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，原始权益人依法设立且合法存续，具备作为原始权益人的资质，对不动产项目的转让已获得合法有效的内部授权；对不动产项目享有完全所有权，且不存在重大经济或法律纠纷；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力；原始权益人对不动产项目的转让已获得合法有效的内部授权；原始权益人最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，亦未被有权人认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资。

综上，原始权益人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第五节 不动产项目运营管理机构

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，不动产项目运营方依法设立且合法存续，具备持续经营能力，并已获得合法有效的内部授权；不动产项目运营方公司治理与财务状况良好，具备丰富的不动产项目运营经验并配备了专业人员，主要负责人员在不动产运营或投资管理领域具备相应的经验；在运营管理协议等相关法律文件生效且不动产项目运营方按照《中华人民共和国证券投资基金法》在中国证监会完成备案后，具备作为不动产项目运营方的资质；不动产项目运营方最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。

综上，不动产项目运营方符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第六节 基金托管人

本基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，基金托管人具备担任公募基金托管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。

综上，基金托管人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

第七节 资产支持证券托管人

基金管理人、资产支持证券管理人经核查认为，截至尽调基准日，资产支持证券托管人具备担任专项计划托管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。

综上，资产支持证券托管人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

（此页无正文，为《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金、华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划尽职调查报告》基金管理人签字盖章页）

调查人员签名：

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 7 月 30 日

（此页无正文，为《华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金、华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划尽职调查报告》资产支持证券管理人签字盖章页）

调查人员签名：

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026 年 7 月 30 日

五、不动产项目评估报告

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

(申报稿)

估价委托人：南京仙林金鹰购物中心有限公司、

华泰证券（上海）资产管理有限公司

估 价 对 象：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】及学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

二〇二六年七月二十二日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其他陈述。

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2026]房估字第 0094 号

估价项目名称：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】及学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产市场价值评估（申报稿）

估价委托人：南京仙林金鹰购物中心有限公司、
华泰证券（上海）资产管理有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩　彦（注册号：3120180049）
吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2026 年 7 月 22 日

致估价委托人函

南京仙林金鹰购物中心有限公司、华泰证券（上海）资产管理有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：为估价委托人拟发行华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

估价对象：估价对象为南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】及栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】，基本情况如下所述：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产。估价对象建筑面积合计为 101,645.70 平方米，房屋规划用途为商场、饭店、影院、书城、超市、电器店、车库；土地使用权地上面积为 30,446.38 平方米，地下面积为 36,711.91 平方米，土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产。估价对象建筑面积为 148,361.49 平方米，房屋规划用途为大中型商场、其他辅助设施、车库、门面房、小商店、车库；土地使用权地上面积为 32,050.11 平方米，地下面积为 58,418.28 平方米，土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。

价值时点：2026 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **RMB320,700 万元**，大写**人民币叁拾贰亿零柒佰万元整。**

估价结果明细表

估价对象	权利人	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	101,645.70	40,976.04	121,300	11,934
南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	148,361.49	46,706.88	199,400	13,440
合计	-	**250,007.19**	**87,682.92**	**320,700**	-

备注：上表市场价值取整至十万位，评估单价口径为建筑面积单价。

特别提示

- 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告 [2023] 55 号）、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》（证监会公告 [2025] 21 号）的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，提请估价委托人和报告使用者注意。关注本报告的估价假设和限制条件。
- 本报告的估价结果基于包括市场行情在内的一系列假设，这些假设可能与实际交易时的状况不同。因此估价结果不代表不动产资产的实际可交易价格。
- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2026 年 7 月 22 日

目 录

估价师声明 4

估价假设和限制条件 5

估价结果报告 7

一、 估价委托人 7

二、 房地产估价机构 7

三、 估价目的 7

四、 估价对象 7

五、 市场背景分析 15

六、 估价对象运营情况 16

七、 价值时点 22

八、 价值类型 22

九、 估价原则 22

十、 估价依据 23

十一、 估价方法 24

十二、 估价结果 24

十三、 注册房地产估价师 25

十四、 实地查勘期 25

十五、 估价作业期 25

附 件 26

附件1、估值敏感性分析及压力测试

附件2、《房地产估价委托函》复印件

附件3、《项目情况说明》复印件

附件4、估价对象位置示意图

附件5、估价对象现状照片

附件6、估价委托人营业执照复印件

附件7、估价对象权属证明文件

附件8、专业帮助情况和相关专业意见

附件9、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件10、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》(中房学〔2015〕4 号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》(证监会公告〔2023〕55 号)、《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》(证监会公告〔2025〕21 号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》(上证发〔2025〕138 号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》(2025 年 12 月 31 日) 等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
(2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
(3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
(4) 交易双方掌握必要的市场信息；
(5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
(6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

1. 估价对象权属文件未记载估价对象房屋的建成年份。根据不动产登记簿记载，估价对象 1 房屋建成年份约为 2010 年、估价对象 2 房屋建成年份约为 2017 年。本次估价以此为假设，如有不符，估价结果应随之调整。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2026 年 03 月 31 日，完成实地查勘日期为 2025 年 11 月 14 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致。本次估价假定估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的房地产状况相似，且未发生可影响价值的重大变化。

(四) 不相一致假设

1. 本次估价委托人为南京仙林金鹰购物中心有限公司、华泰证券（上海）资产管理有限公司，估价对象 1《不动产权证书》等资料记载权利人为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司，估价对象 2《不动产权证书》等资料记载权利人为南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。本次评估以权利人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，仅供估价委托人在本次估价目的下使用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；

2. 当某方是直接从仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；

3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象（分摊）国有土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设施、设备等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、 估价委托人

委托单位 1：南京仙林金鹰购物中心有限公司

单位地址：南京市栖霞区仙林街道学海路 1 号

法定代表人：唐晓敏

委托单位 2：华泰证券（上海）资产管理有限公司

单位地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

法定代表人：江晓阳

二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

单位地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

三、 估价目的

估价委托人拟发行华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金业务需要，委托仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对估价对象进行价值评估，为确定估价对象市场价值提供参考依据。

四、 估价对象

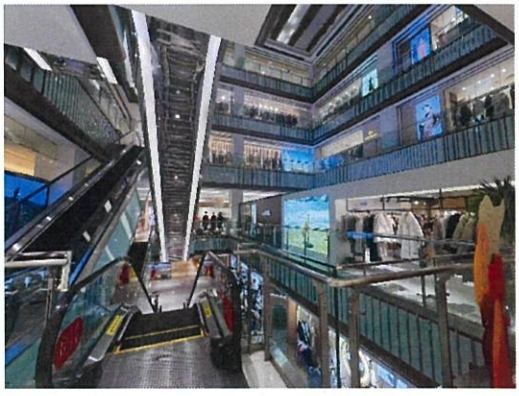
估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】

(一)估价对象 1 范围

图　目标物业现状



外观



内部

估价对象 1 为南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产。估价对象 1 建筑面积合计为 101,645.70 平方米，房屋规划用途为商业服务、商业服务（商城、娱乐）、娱乐、车库；土地使用权地上面积为 30,446.38 平方米，地下面积为 36,711.91 平方米，土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。估价对象 1 面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学海路 1 号 1 幢	钢混	7 层	1-4 层	17,133.22	商业服务（商城、娱乐）	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号 2 幢	钢混	6 层	1-3 层	3,647.47	商业服务	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号 3 幢	钢混	6 层	1-4 层	13,222.51	商业服务、商业服务（商场）、娱乐	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号 4 幢	钢混	4 层	1-2 层	4,835.25	商业服务	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号 5 幢	钢混	6 层	1-4 层	14,194.27	商业服务	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号 6 幢	钢混	4 层	1-2 层	5,544.04	商业服务	2010 年
南京市栖霞区学海路 1 号地下室	钢混	3 层	-1、-2、-3 层	43,068.94	商业服务（市场）、车库	2010 年

估价对象 1 范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象 1 权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象 1 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009398 号	苏（2026）宁栖不动产权第 0010008 号
权利人	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	栖霞区学海路 1 号 1 幢	栖霞区学海路 1 号 2 幢
不动产单元号	320113007008GB00019F00010001	320113007008GB00016F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房	出让/自建房
用途	零售商业用地/商业服务（商城、娱乐）	零售商业用地/商业服务
面积	宗地面积：7,264.31 平方米/建筑面积：17,133.22 平方米	宗地面积：3,135.68 平方米/建筑面积：3,647.47 平方米
使用期限	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：7 层 所在层数：1-4 层 丘权号：890095-I-2 来源：投资入股	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1-3 层 丘权号：890095-VII-2 来源：投资入股

附记	该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。	该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

不动产权证书号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009907 号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009693 号
权利人	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	栖霞区学海路 1 号 3 幢	栖霞区学海路 1 号 4 幢
不动产单元号	320113007008GB00020F00010001	320113007008GB00017F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房	出让/自建房
用途	零售商业用地/商业服务、商业服务（商场）、娱乐	零售商业用地/商业服务
面积	宗地面积：5,805.84 平方米/建筑面积：13,222.51 平方米	宗地面积：3,494.69 平方米/建筑面积：4,835.25 平方米
使用期限	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1-4 层 丘权号：890095-II-2 来源：投资入股	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层 所在层数：1-2 层 丘权号：890095-III-2 来源：投资入股
附记	您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。	您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

不动产权证书号	苏（2026）宁栖不动产权第 0010526 号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009695 号
权利人	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	栖霞区学海路 1 号 5 幢、6 幢	栖霞区学海路 1 号地下室
不动产单元号	320113007008GB00018F99990001	320113007600GX00001F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房	出让/自建房
用途	零售商业用地/商业服务	零售商业用地/商业服务（市场）、车库
面积	宗地面积：10,745.86 平方米/建筑面积：19,738.31 平方米	宗地面积：36,711.91 平方米/建筑面积：43,068.94 平方米
使用期限	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止	2007 年 3 月 10 日起 2047 年 03 月 09 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4 层/6 层 所在层数：1-2/1-4 丘权号： 890095-IV-2	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 层 所在层数：-3-(-1) 丘权号：890095-VI-2

	来源：投资入股	来源：投资入股
附记	您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。	您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。

2.他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象 1 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 1 有其他他项权利。

3.权益状况分析

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象 1 不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象 1 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 1 属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(三)估价对象 1 实物状况

1.宗地实物状况

估价对象 1 位于南京市栖霞区学海路 1 号，东临学海路，西近学津路，南临杉湖西路，北临文苑路，所在宗地为较规则多边形。估价对象 1 地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染，适合作为建设用地。估价对象 1 基础设施完备程度高，宗地外已达"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2.房屋建筑物实物状况

估价对象 1 位于南京市栖霞区学海路 1 号，共六幢建筑，推广名为金鹰湖滨天地一期。总建筑面积为 101,645.70 平方米，均为钢筋混凝土结构，建成于 2010 年 12 月。估价对象 1 房屋建筑物实物状况如下表所示：

幢号	用途	建筑面积（平方米）	层高（米）	所在楼层	装修标准	设施配置
1 号	商业	4,401.00	5.8	1 层	地面：石材 墙面：刷白、石材 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：迅达，垂直梯 3 部，扶梯 12 部 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		4,167.48	4.5	2 层		
		4,408.47	4.3	3 层		
		4,156.27	4.1	4 层		
2 号	商业	1,122.26	5.8	1 层	地面：地砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：迅达，垂直梯 2 部，扶梯 4 部 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		1,264.30	5.8	2 层		
		1,260.91	5.8	3 层		
3 号	商业	3,912.71	4.8	1 层	地面：地砖 墙面：刷白、石材 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：迅达，垂直梯 3 部，扶梯 2 部 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		3,848.03	4.3	2 层		
		4,310.24	10.4	3 层		
		1,151.53	3.4	4 层		

幢号	用途	建筑面积（平方米）	层高（米）	所在楼层	装修标准	设施配置
4号	商业	2,546.76	4.8	1层	地面：地砖 墙面：刷白、石材 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：迅达扶梯4部（室外） 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		2,288.49	4.6	2层		
5号	商业	3,410.14	6	1层	地面：地砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：迅达，垂直梯2部，扶梯6部 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		3,628.97	4.4	2层		
		3,883.78	4.8	3层	地面：地砖 顶面：裸顶喷黑局部铝板吊顶	
		3,271.38	4.8	4层		
6号	商业	2,868.33	5	1层	地面：地砖 墙面：刷白、石材 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：扶梯4部（室外） 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		2,675.71	4.4	2层		
一期	配建停车场(库)	6,340.43	4.1	负1层	地面：人造石材 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：扶梯2部（室外） 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
一期	地下车库	20,093.80	3.2	负2层	地面：地坪 顶面：毛坯喷灰	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：扶梯4部（室外） 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
一期	地下车库	16,634.71	2.8	负3层		

3.实物状况分析

估价对象1实际土地开发程度已达到宗地内外"六通"。估价对象1建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要。已达到经营使用的基本条件。

(四)估价对象1区位状况

1. 估价对象1区位状况描述

1) 地理位置

估价对象1位于南京市栖霞区学海路1号，东临学海路，西近学津路，南临杉湖西路，北临文苑路。所在行政区为栖霞区，地处南京市中北部，是国家重要的科教中心和航运中心，华东地区现代工业、科技、人才集中区等，其北临长江，东接镇江句容市，西连玄武区与鼓楼区，南接江宁区，区域面积395.44平方千米。区内路网完善、交通便捷，地铁1、2、4、7线在区内交汇，拥有多条对外高速通道，距南京禄口国际机场约50分钟车程。

2) 交通状况

道路交通：估价对象1南临杉湖西路，双向六车道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。距离铁路南京站直线距离12.2公里，驾车约20分钟；距离铁路南京南站直线距离19.0公里，驾车约35分钟；距离禄口机场直线距离41.3公里，驾车约55分钟。

轨道公共交通方面：临近地铁 2 号线仙林中心站，周边有 97 路、310 路、D1 路、320 路、331 路等多路公交车设点经过，公共交通便捷度好。

交通管制及停车便捷度：估价对象 1 所在区域无交通管制，建有地下停车场，停车便捷度高。

3) 外部配套设施状况

估价对象 1 周边一公里范围内配套较为齐全。在住宅资源方面，周边住宅项目分布密集，住宅类型多元，典型项目如香樟园、东方天郡、新城尚东花园等。在教育资源方面，项目周边聚集了较多优质的教育资源，如南京财经大学、南京邮电大学、南京外国语学校仙林分校等。在配套商业方面，项目周边多为住宅、大学的社区配套商业。在办公资源方面，项目周边分布仙林大学城管委会、栖霞区文化旅游局、栖霞区社会保险管理中心等政府和企业办公。周边多元的住宅、教育和办公资源为本项目带来稳定的客群资源。

区域内基础设施开发情况为"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

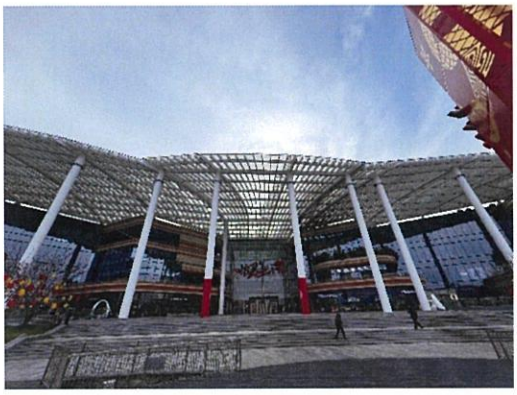
2. 估价对象 1 区位状况分析

估价对象 1 位于南京市栖霞区，仙林板块核心地段，周边人口基数较大。区域内居民小区、商业、办公、酒店较多，商业聚集度高，估价对象 1 区位状况良好。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】

(一)估价对象 2 范围

图 目标物业现状



外观



内部

估价对象 2 为南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产。估价对象 2 建筑面积为 148,361.49 平方米，房屋规划用途为商业服务（商场）、商业服务、车库；土地使用权地上面积为 32,050.11 平方米，地下面积为 58,418.28 平方米，土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。估价对象 2 面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号 1 层	钢混	6 层	1 层	18,839.66	商业服务（商场）	2017 年
南京市栖霞区学津路 1 号 2 层	钢混	6 层	2 层	16,317.25	商业服务（商场）	2017 年

估价对象	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号 3 层	钢混	6 层	3 层	15,665.61	商业服务（商场）	2017 年
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层	钢混	6 层	4 层	15,146.01	商业服务（商场）	2017 年
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层夹层	钢混	6 层	4 层夹层	1,669.45	商业服务（商场）	2017 年
南京市栖霞区学津路 1 号地下部分	钢混	6 层	-2 层、-1 层	80,723.51	商业服务（商场），商业服务，车库	2017 年

估价对象 2 范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象 2 权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象 2 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009914 号	苏（2026）宁栖不动产权第 0009915 号
权利人	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	栖霞区学津路 1 号	栖霞区学津路 1 号
不动产单元号	320113007008GB00035F00010001	320113400603GX00004F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房	出让/自建房
用途	零售商业用地/商业服务（商场）	零售商业用地/商业服务（商场），商业服务，车库
面积	宗地面积：32,050.11 平方米/ 建筑面积：67,637.98 平方米	宗地面积：58,418.28 平方米/ 建筑面积：80,723.51 平方米
使用期限	2015 年 01 月 07 日起 2055 年 01 月 06 日止	2015 年 01 月 07 日起 2055 年 01 月 06 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层 所在层数：1-4 层 丘权号：890105-X-1 来源：投资入股	房屋结构：钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构 房屋总层数：6 层/2 层 所在层数：-2-（-1）/-2-（-1） 丘权号：890105-X-1 来源：投资入股
附记	您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。 地下使用权单独登记。 该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让。	您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。 地下使用权单独登记。 该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让。

2.他项权利状况

根据估价委托人提供的《房地产估价委托函》，估价对象 2 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 2 有其他他项权利。

3.权益状况分析

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象 2 不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象 2 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 2 属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(三)估价对象 2 实物状况

1.宗地实物状况

估价对象 2 位于南京市栖霞区学津路 1 号，东临学海路，西近学津路，南临杉湖西路，北临文苑路，所在宗地为较规则多边形。估价对象 2 地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染，适合作为建设用地。估价对象 2 基础设施完备程度高，宗地外已达"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。截至价值时点，估价对象 2 所在项目宗地上已开发建设，建有多栋建筑物。

2.房屋建筑物实物状况

估价对象 2 位于南京市栖霞区学津路 1 号，推广名为金鹰湖滨天地二期。总建筑面积为 148,361.49 平方米，均为钢筋混凝土结构，建成于 2017 年 11 月。估价对象 2 房屋建筑物实物状况如下表所示：

幢号	类型	建筑面积（平方米）	层高（米）	所在楼层	装修标准	设施配置
金鹰湖滨天地二期	商业	18,839.66	5.5	1 层	地面：石材 墙面：刷白、墙砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	消防：烟感、喷淋、消防栓、灭火器 电梯：三菱、迅达，垂直梯 21 部，扶梯 48 部 监控：闭路监控系统 空调系统：中央空调 供暖：常压锅炉热水供暖
		16,317.25	5.2	2 层		
		15,665.61	5.2	3 层	地面：地砖 墙面：刷白、墙砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	
		15,146.01	5.2	4 层		
		1,669.45	2.73	夹层		
	商业/地下车库	21,437.75	5.2	负一层	地面：地砖、石材、地坪漆 墙面：刷白、墙砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	
	地下车库	21,953.43	3.2	负二层	地面：地坪 顶面：毛坯喷灰	
	商业/地下车库	18,219.91	5.2	负一层	地面：地砖、石材、地坪漆 墙面：刷白、墙砖 顶面：石膏板+白色乳胶漆	
	地下车库	19,112.42	3.2	负二层	地面：地坪 顶面：毛坯喷灰	

3.实物状况分析

估价对象 2 实际土地开发程度已达到宗地内外"六通"。估价对象 2 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要。已达到经营使用的基本条件。

(四)估价对象 2 区位状况

1．估价对象 2 区位状况描述

1) 地理位置

估价对象 2 位于南京市栖霞区学津路 1 号，东临学海路，西近学津路，南临杉湖西路，北临文苑路。所在行政区为栖霞区，地处南京市中北部，是国家重要的科教中心和航运中心，华东地区现代工业、科技、人才集中区等，其北临长江，东接镇江句容市，西连玄武区与鼓楼区，南接江宁区，区域面积 395.44 平方千米。区内路网完善、交通便捷，地铁 1、2、4、7 线在区内交汇，拥有多条对外高速通道，距南京禄口国际机场约 50 分钟车程。

2) 交通状况

道路交通：估价对象 2 南临杉湖西路，双向六车道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。距离铁路南京站直线距离 12.2 公里，驾车约 20 分钟；距离铁路南京南站直线距离 19.0 公里，驾车约 35 分钟；距离禄口机场直线距离 41.3 公里，驾车约 55 分钟。

轨道公共交通方面：临近地铁 2 号线仙林中心站，周边有 97 路、310 路、D1 路、320 路、331 路等多路公交车设点经过，公共交通便捷度好。

交通管制及停车便捷度：估价对象 2 所在区域无交通管制，建有地下停车场，停车便捷度高。

3) 外部配套设施状况

估价对象 2 周边一公里范围内配套较为齐全。在住宅资源方面，周边住宅项目分布密集，住宅类型多元，典型项目如香樟园、东方天郡、新城尚东花园等。在教育资源方面，项目周边聚集了较多优质的教育资源，如南京财经大学、南京邮电大学、南京外国语学校仙林分校等。在配套商业方面，项目周边多为住宅、大学的社区配套商业。在办公资源方面，项目周边分布仙林大学城管委会、栖霞区文化旅游局、栖霞区社会保险管理中心等政府和企业办公。周边多元的住宅、教育和办公资源为本项目带来稳定的客群资源。

区域内基础设施开发情况为"六通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

2. 估价对象 2 区位状况分析

估价对象 2 位于南京市栖霞区，仙林板块核心地段，周边人口基数较大。区域内居民小区、商业、办公、酒店较多，商业聚集度高，估价对象 2 区位状况良好。

五、 市场背景分析

详细市场分析内容请见《市场分析报告》。

六、 估价对象运营情况

1. 估价对象运营情况概述

根据估价委托人提供的资料，估价对象运营收入主要包含主营业务收入及其他业务收入。其中主营业务收入包括租赁收入（含租赁模式及联营模式）、直接销售收入、停车场收入及综合管理费收入，其他业务收入包括广告费收入及其他收入。

根据估价委托人提供的资料及现场调查，估价对象 1 和 2 建筑面积合计为 250,007.19 平方米。截至价值时点 2026 年 03 月 31 日，估价对象 1 和 2 可租赁面积合计为 87,682.92 平方米，其中估价对象南京市栖霞区学海路 1 号（下称"估价对象 1"）可租赁面积合计 40,976.04 平方米，估价对象南京市栖霞区学津路 1 号（下称"估价对象 2"）可租赁面积合计 46,706.88 平方米。

根据估价委托人提供的租赁资料，截至价值时点，估价对象已出租面积合计为 84,904.24 平方米，出租率为 96.83%；签约租户合计为 500 个，经营模式分为租赁、联营及经销模式，其中租赁模式的计租方式可分为固定租金、租扣取高、提成租金及多经收入，联营模式的计租方式为销售额扣点，经销模式的收入方式为转售利润。具体情况如下表所示：

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
估价对象 1	租赁	20,131.73	固定租金	6	5,741.26	14.54%
			租扣取高	50	12,975.13	32.86%
			提成租金	2	478.37	1.21%
	联营	20,844.31	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
小计	-	**40,976.04**		**218**	**39,489.17**	**100.00%**
估价对象 2	租赁	39,844.66	固定租金	15	2,788.99	6.14%
			租扣取高	203	34,159.58	75.22%
			提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	6,792.22	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	70.00	转售利润	1	70.00	0.15%
小计	-	**46,706.88**		**282**	**45,415.07**	**100.00%**

合计数

经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	租户数量占比	已出租面积	租赁面积占比
租赁	59,976.39	固定租金	21	4.2%	8,530.25	10.05%
		租扣取高	253	50.6%	47,134.71	55.52%
		提成租金	7	1.4%	2,188.43	2.58%
联营	27,636.53	销售额扣点	218	43.6%	26,980.85	31.78%
经销	70.00	转售利润	1	0.2%	70.00	0.08%
合计	**87,682.92**	-	**500**	**100.00%**	**84,904.24**	**100.00%**

2. 估价对象历史运营情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象于 2023 年至 2026 年第一季度历史运营情况如下表所示：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
可租赁面积（平方米）	40,976.04*	43,744.28	43,858.74	43,821.98
出租率	96.37%	97.11%	96.15%	96.10%
租户续签率	84.52%	86.96%	81.10%	89.30%
租金坪效（元/平方米/月）	163.74	160.28	170.01	185.61
租金收缴率	98.7%	99.7%	100%	100%

注：估价对象 1 自 2026 年 2 月起计租方式调整

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
可租赁面积（平方米）	46,706.88	46,628.09	48,467.84	48,753.85
出租率	97.23%	98.87%	96.02%	98.08%
租户续签率	64.29%	65.22%	73.10%	72.80%
租金坪效（元/平方米/月）	226.34	229.17	210.94	214.82
租金收缴率	99.9%	99.8%	100%	100%

合计数

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
可租赁面积（平方米）	87,682.92	90,372.37	92,326.58	92,575.83
出租率	96.83%	98.02%	96.08%	97.15%
租户续签率	78.08%	76.27%	76.90%	80.16%
租金坪效（元/平方米/月）	197.08	195.83	191.49	201.00
租金收缴率	99.4%	99.8%	100.0%	100.0%

注：出租率=已出租面积/总可租赁面积；
续签率=续租面积/到期面积 x100%；
租金坪效=年租赁收入/可租赁面积/12(2026 年 Q1 数据已折成全年口径)；
租金收缴率=期末考核欠费金额 / 当期累计考核应收。

3. 估价对象历史运营收入情况

根据估价委托人提供的备考报表等资料，估价对象运营收入包括主营业务收入及其他业务收入。其中主营业务收入包括租赁收入（含租赁模式及联营模式）、直接销售收入、停车场收入及综合管理费收入，其他业务收入包括广告费收入及其他收入。估价对象于 2023 年至 2026 年第一季度运营收入如下表所示：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

单位：元/不含税

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
租赁收入-租赁模式	7,494,298.90	37,795,651.96	39,408,610.40	41,303,577.22
其中：多经收入	470,152.67	1,693,002.75	2,661,880.55	776,614.17
租赁收入-联营模式	13,103,618.89	48,034,226.86	52,728,995.89	57,080,859.68

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
停车场收入	727,399.63	1,904,761.90	1,904,761.90	1,904,761.90
综合管理费收入	5,590,604.76	22,215,703.50	22,040,999.98	22,461,862.91
其他业务收入	1,974,721.32	6,885,406.20	9,647,693.04	8,984,233.71
收入合计	**28,890,643.50**	**116,835,750.42**	**125,731,061.21**	**131,735,295.42**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的仙林金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》(中汇会审[2026]6285 号)。其他业务收入包含促销费、刷卡手续费、信息服务费、仓储服务费、维修费、其他收入及广告费收入、不含利息收入。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

单位：元/不含税

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
租赁收入-租赁模式	28,613,487.43	116,333,047.23	112,289,314.44	113,474,728.87
其中：多经收入	1,708,294.24	6,612,866.06	8,161,511.06	6,961,886.41
租赁收入-联营模式	4,834,921.10	22,846,274.08	25,739,710.20	29,274,226.12
其中：超市集采租赁收入	25,719.81	4,337,143.47	7,184,487.20	10,105,983.56
直接销售收入	597,064.26	2,007,132.97	1,999,365.11	1,148,668.17
停车场收入	1,418,538.19	5,413,655.60	5,368,655.13	5,981,749.27
综合管理费收入	8,524,472.38	33,402,300.37	33,191,975.03	32,415,223.68
其他业务收入	1,558,584.13	6,359,800.53	7,164,276.99	7,310,533.17
收入合计	**45,547,067.49**	**186,362,210.78**	**185,753,296.90**	**189,605,129.28**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》(中汇会审[2026]6286 号)。其他业务收入包含促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、其他收入及广告费收入、不含利息收入。

4. 估价对象历史运营支出情况

根据估价委托人提供的备考报表等资料，估价对象付现运营支出包括能源净支出、职工薪酬、信息服务费、修理费及维保费、清洁卫生费、安保费、广告展览促销费、保险费、办公费及其他费用。估价对象应交税费包括消费税、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及其他。估价对象于 2023 年至 2026 年第一季度运营支出情况如下表所示：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

单位：元

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
管理费用	2,536,345.42	10,085,721.60	11,933,054.11	10,648,242.58
营销费用	109,306.83	450,447.27	720,183.10	818,761.51
修理费及维保费	115,771.81	1,638,750.46	1,481,608.47	1,499,307.96
清洁卫生费及安保费	1,263,339.25	4,468,384.05	4,424,949.56	4,563,851.96
保险费用	52,383.68	49,745.41	101,598.10	49,193.12
能源净成本	1,712,475.61	5,864,544.67	5,594,320.61	6,131,943.38
城市维护建设税	433,224.15	542,706.91	679,933.45	754,564.22

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
教育费附加（含地方附加）	309,371.50	387,648.97	478,752.73	538,974.44
房产税	1,602,883.27	4,044,884.77	6,047,798.20	5,972,829.18
土地使用税	41,973.08	167,892.32	167,892.32	167,892.32
印花税	36,507.04	154,511.86	191,754.14	173,839.15
合计	**8,213,581.64**	**27,855,238.29**	**31,821,844.79**	**31,319,399.82**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的仙林金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号）。管理费用包含职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费、其他费用；营销费用包含广告展览促销费；维修及维保费包含维修及维保费扣减工程改造费用；清洁卫生费及安保费包含清洁卫生费、安保费；能源净成本包含水电费。不含折旧、摊销等非付现成本及利息费用。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

单位：元

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
管理费用	4,571,678.33	20,730,175.79	21,603,918.13	17,647,559.92
营销费用	347,637.47	775,043.01	1,371,267.46	1,570,324.54
直接销售成本	562,185.42	1,879,750.54	1,869,438.88	1,080,077.95
修理费及维保费	198,430.29	2,349,438.32	3,361,059.07	3,092,970.19
清洁卫生费及安保费	1,592,422.81	6,630,552.10	6,480,967.23	6,323,850.57
保险费用	94,069.45	104,891.60	112,525.11	118,353.18
能源净成本	2,682,795.26	10,230,086.68	9,443,675.09	10,247,921.15
城市维护建设税	267,908.40	716,539.49	780,833.97	896,704.26
教育费附加（含地方附加）	191,363.13	511,816.20	545,208.59	640,503.07
消费税	234,415.16	757,896.33	443,363.01	471,871.78
房产税	3,403,099.76	15,540,047.92	16,542,080.79	-
土地使用税	56,542.40	226,169.59	226,169.62	-
印花税	90,930.57	221,859.55	188,706.64	215,723.29
合计	**14,293,478.45**	**60,674,267.12**	**62,969,213.59**	**42,305,859.90**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号）。管理费用包含职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费、其他费用；营销费用包含广告展览促销费；维修及维保费包含维修及维保费扣减工程改造费用；清洁卫生费及安保费包含清洁卫生费、安保费；能源净成本包含水电费。不含折旧、摊销等非付现成本及利息费用。

5. 估价对象经营业态结构情况

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户合计 500 户，其中估价对象 1 签约租户 218 户，估价对象 2 签约租户 282 户。租户经营业态类型主要为餐饮、时装服饰、儿童及娱乐休闲等。

根据估价委托人提供的资料，估价对象各楼层规划租赁业态分布如下：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
金鹰湖滨天地一期 A 幢	1 层	中淑女装
	2 层	中淑女装

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
	3层	少淑女装
	4层	餐饮、美容美发、教培
金鹰湖滨天地一期B幢	1层	餐饮
	2层	餐饮
	3层	餐饮
金鹰湖滨天地一期C幢	1层	男装男鞋、轻餐
	2层	男装
	3层	影院
	4层	影院
金鹰湖滨天地一期D幢	1层	餐饮、零售
	2层	餐饮
金鹰湖滨天地一期E幢	1层	休闲男装
	2层	休闲男装
	3层	运动
	4层	教培、健身
金鹰湖滨天地一期F幢	1层	餐饮
	2层	餐饮
金鹰湖滨天地一期	负1层	配建停车场（库）
金鹰湖滨天地一期	负2层	停车场
金鹰湖滨天地一期	负3层	停车场

估价对象2：南京市栖霞区学津路1号【金鹰湖滨天地二期】房地产

楼号或幢号	所在楼层	经营类型及主要品牌
金鹰湖滨天地二期	1层	服饰、珠宝、餐饮
	2层	服饰、餐饮、教培
	3层	服饰、餐饮、教培、游乐
	4层	餐饮、影院
	夹层	影院
	负一层	餐饮、超市、停车场
	负二层	停车场
	负一层	零售、停车场
	负二层	停车场

根据估价委托人提供的资料，估价对象各租户经营业态结构如下：

经营业态	签约租户数量	占总租户比例	签约面积(平方米)	占签约面积比例
时装服饰	219	43.80%	25,118.25	29.58%
餐饮	136	27.20%	30,396.08	35.80%
儿童	41	8.20%	3,649.15	4.30%
生活配套	42	8.40%	8,431.19	9.93%

经营业态	签约租户数量	占总租户比例	签约面积(平方米)	占签约面积比例
娱乐休闲	20	4.00%	11,503.97	13.55%
数码电子	15	3.00%	1,243.49	1.46%
化妆品	7	1.40%	467.23	0.55%
超市	18	3.60%	1,996.95	2.35%
文化教育	2	0.40%	2,097.93	2.47%
合计	**500**	**100.00%**	**84,904.24**	**100.00%**

6. 估价对象租户租赁期限情况

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户合计 500 户。租约期限分布及到期情况如下表所示：

租约到期年份	数量（户）	租赁面积（平方米）	占已租面积比例
2026	240	27,507.02	32.40%
2027	146	19,273.19	22.70%
2028	54	10,614.92	12.50%
2029	18	6,172.01	7.27%
2030	29	9,485.39	11.17%
2031 年及以后	13	11,851.71	13.96%
合计	**500**	**84,904.24**	**100.00%**

7. 估价对象十大租户租赁情况

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点，估价对象签约租户合计 500 户，按租金收入及面积占比前十名租户租赁情况如下表所示：

租金收入占比前十大租户

排名	租户业态	计租面积（平方米）	租赁起始日期	租赁终止日期	占总租赁收入比例
1	时装服饰	654.32	2025-03-01	2028-03-31	1.77%
2	娱乐休闲	3,959.15	2025-03-01	2035-02-28	1.27%
3	时装服饰	230.51	2025-06-01	2026-05-31	1.16%
4	娱乐休闲	102.1	2024-10-07	2027-10-06	1.06%
5	娱乐休闲	2,811	2018-12-01	2032-11-30	0.96%
6	数码电子	338.27	2024-12-03	2027-11-30	0.90%
7	时装服饰	316.9	2025-07-01	2026-06-30	0.79%
8	时装服饰	229	2024-06-20	2026-06-19	0.72%
9	时装服饰	534	2025-06-01	2026-05-31	0.70%
10	生活配套	564.41	2025-01-01	2030-04-10	0.66%

面积占比前十大租户

排名	租户业态	计租面积（平方米）	租赁起始日期	租赁终止日期	占总可租面积比例
1	娱乐休闲	3,959.15	2025-03-01	2035-02-28	4.52%
2	娱乐休闲	2811	2018-12-01	2032-11-30	3.21%
3	文化教育	1,498.77	2024-06-04	2026-06-03	1.71%
4	餐饮	1,260.91	2024-10-25	2032-10-31	1.44%
5	食品及超市	1,107.81	2025-10-20	2032-01-31	1.26%
6	餐饮	1,048.1	2022-06-15	2030-06-14	1.20%
7	时装服饰	994.17	2018-01-15	2028-01-14	1.13%
8	餐饮	900	2025-07-01	2027-06-30	1.03%
9	娱乐休闲	891.81	2024-02-20	2029-02-19	1.02%
10	餐饮	864.29	2020-09-30	2029-01-31	0.99%

七、 价值时点

2026 年 03 月 31 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点为 2026 年 03 月 31 日。

八、 价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

九、 估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

当为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估时，应采用相同的估价方法。

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值 或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

十、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)；

5. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号公布)；

6. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布)；

7. 《商品房屋租赁管理办法》(2010 年 12 月 1 日中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号公布)；

8. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；

9. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；

3. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行)》(中房学〔2015〕4 号)；

4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行)》(证监会公告〔2023〕55 号)；

5. 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》(证监会公告〔2025〕21 号)；

6. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行)》(上证发〔2025〕138 号)；

7. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行)》(2025 年 12 月 31 日)。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》;

2. 《不动产权证书》;

3. 估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;

2. 南京市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十一、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》和《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十二、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2026 年 03 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB320,700 万元

大写金额：人民币叁拾贰亿零柒佰万元整

估价结果汇总表

估价对象	权利人	建筑面积（平方米）	租赁面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】	南京仙林金鹰一期商业管理有限公司	101,645.70	40,976.04	121,300	11,934
南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】	南京仙林金鹰二期商业管理有限公司	148,361.49	46,706.88	199,400	13,440
合计	-	**250,007.19**	**87,682.92**	**320,700**	-

十三、 注册房地产估价师

姓　名	注册号	签 名	签名日期
韩　彦	3120180049	韩彦	2026 年 7 月 22 日
吴慧兰	3120100030	吴慧兰	2026 年 7 月 22 日

十四、 实地查勘期

2025 年 11 月 14 日

十五、 估价作业期

2024 年 10 月 08 日至 2026 年 7 月 22 日

附　件

附件1、估值敏感性分析及压力测试

附件2、《房地产估价委托函》复印件

附件3、《项目情况说明》复印件

附件4、估价对象位置示意图

附件5、估价对象现状照片

附件6、估价委托人营业执照复印件

附件7、估价对象权属证明文件

附件8、专业帮助情况和相关专业意见

附件9、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件10、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点获取的估价对象信息、市场调研信息做出的判断，在此提请报告使用者注意，由于未来不确定事件、经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过 10 年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展等影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们针对运营净收益、稳定期增长率、报酬率 3 个因素分别进行了 3 个情景下的估值敏感性分析。本估值敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，在此提请报告使用者注意。

1、运营净收益

估价对象的运营净收益水平受到收入和成本的综合影响，其变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于项目整体估值的影响。“基准运营净收益”情景为价值时点 2026 年 03 月 31 日估值 320,700 万元对应的运营净收益水平。项目运营净收益的变化对估值的影响如下:

NOI 变化比例	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 10%	288,630	-10.0%
下降 5%	304,670	-5.0%
基准运营净收益	**320,700**	**0.0%**
增长 5%	336,740	5.0%
增长 10%	352,770	10.0%

2、稳定期增长率

稳定期增长率受到区域经济发展、通货膨胀、市场变化等宏观环境因素影响。“基准稳定期增长率“情景为价值时点 2026 年 03 月 31 日估值 320,700 万元对应的稳定期增长率 2.5%。项目稳定期增长率变化对估值的影响如下:

稳定期增长率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	313,400	-2.3%
下降 0.25%	317,000	-1.2%
基准稳定期增长率（2.5%）	**320,700**	**0.0%**
增长 0.25%	324,400	1.2%
增长 0.50%	328,300	2.4%

3、报酬率变化

报酬率会受到利率及所在地区、行业、市场的风险水平等因素影响。基准报酬率情景为价值时点 2026 年 03 月 31 日估值 320,700 万元对应的报酬率 6.5%。项目报酬率变化对估值的影响如下:

报酬率变化	情境下估值（万元）	估值变化比例(%)
下降 0.50%	337,400	5.2%
下降 0.25%	328,900	2.6%
基准报酬率（6.5%）	**320,700**	**0.0%**
增长 0.25%	312,800	-2.5%
增长 0.50%	305,200	-4.8%

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产。估价对象建筑面积合计为 101,645.70 平方米，房屋规划用途为商业服务、商业服务（商城、娱乐）、娱乐、车库；土地使用权面积（共有面积）为 67,158.29 平方米（其中地上面积为 30,446.38 平方米，地下面积为 36,711.91 平方米），土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产。估价对象建筑面积为 148,361.49 平方米，房屋规划用途为商业服务（商场）、商业服务、车库；土地使用权面积（共有面积）为 90,468.39 平方米（其中地上面积为 32,050.11 平方米，地下面积为 58,418.28 平方米），土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。

2、估价目的：为估价委托人拟发行华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金业务需要了解估价对象市场价值提供参考依据。

3、价值时点：2026 年 03 月 31 日。

4、特殊事项说明：估价对象不存在抵押、担保等他项权利。

5、估价对象建筑物清单明细：

估价对象 1	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学海路 1 号 1 幢	钢混	7 层	1-4 层	17,133.22	商业服务（商城、娱乐）	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 2 幢	钢混	6 层	1-3 层	3,647.47	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 3 幢	钢混	6 层	1-4 层	13,222.51	商业服务、商业服务（商场）、娱乐	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 4 幢	钢混	4 层	1-2 层	4,835.25	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 5 幢	钢混	6 层	1-4 层	14,194.27	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 6 幢	钢混	4 层	1-2 层	5,544.04	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号地下室	钢混	3 层	-1、-2、-3 层	43,068.94	商业服务（市场）、车库	2010

估价对象 2	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号 1 层	钢混	6 层	1 层	18,839.66	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 2 层	钢混	6 层	2 层	16,317.25	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 3 层	钢混	6 层	3 层	15,665.61	商业服务（商场）	2017

1 / 2

JLL

估价对象 2	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层	钢混	6 层	4 层	15,146.01	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层夹层	钢混	6 层	4 层夹层	1,669.45	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号地下部分	钢混	6 层	-2 层、-1 层	80,723.51	商业服务（商场），商业服务，车库	2017

6、该物业的信息以权利人提供的权属文件为准，该物业的运营情况、相关税费及资本性支出预测数据以估价委托人南京仙林金鹰购物中心有限公司提供经营数据、《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的仙林金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号）及《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号）为准。

特此委托

南京仙林金鹰购物中心有限公司（公章）

日期：2026.7.22

华泰证券（上海）资产管理有限公司（公章）

日期：2026.7.22

项目情况说明

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

本公司作为不动产项目的原始权益人，在华泰紫金金鹰封闭式商业不动产证券投资基金的评估事项中，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次评估范围包含估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产。估价对象建筑面积合计为 101,645.70 平方米，房屋规划用途为商业服务、商业服务（商城、娱乐）、娱乐、车库；土地使用权面积（共有面积）为 67,158.29 平方米（其中地上面积为 30,446.38 平方米，地下面积为 36,711.91 平方米），土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰一期商业管理有限公司。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象 1	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学海路 1 号 1 幢	钢混	7 层	1-4 层	17,133.22	商业服务（商城、娱乐）	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 2 幢	钢混	6 层	1-3 层	3,647.47	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 3 幢	钢混	6 层	1-4 层	13,222.51	商业服务、商业服务（商场）、娱乐	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 4 幢	钢混	4 层	1-2 层	4,835.25	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 5 幢	钢混	6 层	1-4 层	14,194.27	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号 6 幢	钢混	4 层	1-2 层	5,544.04	商业服务	2010
南京市栖霞区学海路 1 号地下室	钢混	3 层	-1、-2、-3 层	43,068.94	商业服务（市场）、车库	2010

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产。估价对象建筑面积为 148,361.49 平方米，房屋规划用途为商业服务（商场）、商业服务、车库；土地使用权面积（共有面积）为 90,468.39 平方米（其中地上面积为 32,050.11 平方米，地下面积为 58,418.28 平方米），土地用途为商服用地。权利人为南京仙林金鹰二期商业管理有限公司。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象 2	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号 1 层	钢混	6 层	1 层	18,839.66	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 2 层	钢混	6 层	2 层	16,317.25	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 3 层	钢混	6 层	3 层	15,665.61	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层	钢混	6 层	4 层	15,146.01	商业服务（商场）	2017
南京市栖霞区学津路 1 号 4 层夹层	钢混	6 层	4 层夹层	1,669.45	商业服务（商场）	2017

估价对象 2	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	规划用途	建成年份
南京市栖霞区学津路 1 号地下部分	钢混	6 层	-2 层、-1 层	80,723.51	商业服务（商场），商业服务，车库	2017

2、本次评估范围为 估价对象建筑面积合计 250,007.19 平方米。截至价值时点 2026 年 03 月 31 日，估价对象可租赁面积合计 87,682.92 平方米， 估价对象 1 可租赁面积合计 40,976.04 平方米，估价对象 2 可租赁面积合计 46,706.88 平方米，租赁面积具体明细如下表：

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）
估价对象 1	租赁	20,131.73
	联营	20,844.31
小计	-	**40,976.04**
估价对象 2	租赁	39,844.66
	联营	6,792.22
	经销	70.00
小计	-	**46,706.88**
合计:	-	**87,682.92**

3、截至价值时点 2026 年 03 月 31 日，估价对象已出租面积合计为 84,904.24 平方米，出租率为 96.83%；签约租户合计为 500 个，经营模式分为租赁、联营及经销模式，其中租赁模式的计租方式可分为固定租金、租扣取高、提成租金及多经收入，联营模式的计租方式为销售额扣点，经销模式的收入方式为转售利润。具体情况如下表所示：

项目	经营模式	可租赁面积（平方米）	计租方式	租户数量	已出租面积（平方米）	占已租面积比例
估价对象 1	租赁	20,131.73	固定租金	6	5,741.26	14.54%
			租扣取高	50	12,975.13	32.86%
			提成租金	2	478.37	1.21%
	联营	20,844.31	销售额扣点	160	20,294.41	51.39%
小计	-	**40,976.04**		**218**	**39,489.17**	**100.00%**
估价对象 2	租赁	39,844.66	固定租金	15	2,788.99	6.14%
			租扣取高	203	34,159.58	75.22%
			提成租金	5	1,710.06	3.77%
	联营	6,792.22	销售额扣点	58	6,686.44	14.72%
	经销	70.00	转售利润	1	70.00	0.15%
小计	-	**46,706.88**		**282**	**45,415.07**	**100.00%**

4、估价对象 1 南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产与估价对象 2 南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产从 2023 年至 2026 第一季度出租水平如下表所示：

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 Q1
估价对象 1 出租率（%）	96.10%	96.15%	97.11%	96.37%
估价对象 2 出租率（%）	98.08%	96.02%	98.87%	97.23%

5、估价对象 1 南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产与估价对象 2 南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产从 2023 年至 2026 第一季度收缴率如下表所示：

年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 Q1
估价对象 1 收缴率（%）	100%	100%	99.7%	98.7%
估价对象 2 收缴率（%）	100%	100%	99.8%	99.9%

6、本次评估物业 2023 年至 2026 第一季度不含税运营收入情况如下表所示：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

单位：元/不含税

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
租赁收入-租赁模式	7,494,298.90	37,795,651.96	39,408,610.40	41,303,577.22
其中：多经收入	470,152.67	1,693,002.75	2,661,880.55	776,614.17
租赁收入-联营模式	13,103,618.89	48,034,226.86	52,728,995.89	57,080,859.68
停车场收入	727,399.63	1,904,761.90	1,904,761.90	1,904,761.90
综合管理费收入	5,590,604.76	22,215,703.50	22,040,999.98	22,461,862.91
其他业务收入	1,974,721.32	6,885,406.20	9,647,693.04	8,984,233.71
收入合计	**28,890,643.50**	**116,835,750.42**	**125,731,061.21**	**131,735,295.42**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的仙林金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号）。其他业务收入包含促销费、刷卡手续费、信息服务费、仓储服务费、维修费、其他收入及广告费收入、不含利息收入。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

单位：元/不含税

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
租赁收入-租赁模式	28,613,487.43	116,333,047.23	112,289,314.44	113,474,728.87
其中：多经收入	1,708,294.24	6,612,866.06	8,161,511.06	6,961,886.41
租赁收入-联营模式	4,834,921.10	22,846,274.08	25,739,710.20	29,274,226.12
其中：超市集采租赁收入	25,719.81	4,337,143.47	7,184,487.20	10,105,983.56
直接销售收入	597,064.26	2,007,132.97	1,999,365.11	1,148,668.17
停车场收入	1,418,538.19	5,413,655.60	5,368,655.13	5,981,749.27
综合管理费收入	8,524,472.38	33,402,300.37	33,191,975.03	32,415,223.68
其他业务收入	1,558,584.13	6,359,800.53	7,164,276.99	7,310,533.17
收入合计	**45,547,067.49**	**186,362,210.78**	**185,753,296.90**	**189,605,129.28**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号）。其他业务收入包含促销费、刷卡手续费、信息服务费、展示费、仓储服务费、特约服务收入、其他收入及广告费收入、不含利息收入。

7、本次评估物业 2023 年至 2026 第一季度不含税运营支出情况如下表所示：

估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】房地产

单位：元

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
管理费用	2,536,345.42	10,085,721.60	11,933,054.11	10,648,242.58
营销费用	109,306.83	450,447.27	720,183.10	818,761.51
修理费及维保费	115,771.81	1,638,750.46	1,481,608.47	1,499,307.96
清洁卫生费及安保费	1,263,339.25	4,468,384.05	4,424,949.56	4,563,851.96
保险费用	52,383.68	49,745.41	101,598.10	49,193.12
能源净成本	1,712,475.61	5,864,544.67	5,594,320.61	6,131,943.38
城市维护建设税	433,224.15	542,706.91	679,933.45	754,564.22
教育费附加（含地方附加）	309,371.50	387,648.97	478,752.73	538,974.44
房产税	1,602,883.27	4,044,884.77	6,047,798.20	5,972,829.18
土地使用税	41,973.08	167,892.32	167,892.32	167,892.32
印花税	36,507.04	154,511.86	191,754.14	173,839.15
合计	**8,213,581.64**	**27,855,238.29**	**31,821,844.79**	**31,319,399.82**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰天地科技实业有限公司所持有的仙林金鹰湖滨天地一期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6285 号），管理费用包含职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费、其他费用；营销费用包含广告展览促销费；维修及维保费包含维修及维保费扣减工程改造费用；清洁卫生费及安保费包含清洁卫生费、安保费；能源净成本包含水电费，不含折旧、摊销等非付现成本及利息费用。

估价对象 2：南京市栖霞区学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】房地产

单位：元

年度	2026 年 Q1	2025 年	2024 年	2023 年
管理费用	4,571,678.33	20,730,175.79	21,603,918.13	17,647,559.92
营销费用	347,637.47	775,043.01	1,371,267.46	1,570,324.54
直接销售成本	562,185.42	1,879,750.54	1,869,438.88	1,080,077.95
修理费及维保费	198,430.29	2,349,438.32	3,361,059.07	3,092,970.19
清洁卫生费及安保费	1,592,422.81	6,630,552.10	6,480,967.23	6,323,850.57
保险费用	94,069.45	104,891.60	112,525.11	118,353.18
能源净成本	2,682,795.26	10,230,086.68	9,443,675.09	10,247,921.15
城市维护建设税	267,908.40	716,539.49	780,833.97	896,704.26
教育费附加（含地方附加）	191,363.13	511,816.20	545,208.59	640,503.07
消费税	234,415.16	757,896.33	443,363.01	471,871.78
房产税	3,403,099.76	15,540,047.92	16,542,080.79	-
土地使用税	56,542.40	226,169.59	226,169.62	-
印花税	90,930.57	221,859.55	188,706.64	215,723.29
合计	**14,293,478.45**	**60,674,267.12**	**62,969,213.59**	**42,305,859.90**

注：上表数据摘自估价委托人提供的《南京仙林金鹰购物中心有限公司所持有的金鹰湖滨天地二期项目 2023 年度至 2026 年 1-3 月备考审计报告》（中汇会审[2026]6286 号），管理费用包含职工薪酬及劳务费、信息服务费、办公费、其他费用；营销费用包含广告展览促销费；维修及维保费包含维修及维保费扣减工程改造费用；清洁卫生费及安保费包含清洁卫生费、

JLL

安保费；能源净成本包含水电费，不含折旧、摊销等非付现成本及利息费用。

8、根据估价委托人提供的资料，估价对象地下停车库，截至价值时点已整体出租。其租赁期限自2026年1月1日起至2027年12月31日，租金标准按照(停车场现金类收入-停车场相应成本税费)*95%收取租金。

9、本次评估物业的运营成本及相关税费情况如下：

税费	计税基础	税率
增值税	租赁收入、停车收入	9%
	联营收入、经销收入	0~13%
	综合管理费收入、其他收入	6%
增值税附加	增值税	12%
房产税	从价计征：房产原值的70%	1.2%
	从租计征：租赁收入及停车收入	12%
城镇土地使用税	宗地面积	5.00元/平方米/年

（1） 保险费：估价对象1设定为20.95万元/年、估价对象2设定为36.63万元/年；

（2） 资本性支出：主要为估价对象每年固定资产、设施设备大维修或更新，楼层翻新改造等费用的支出。本次预测根据估价委托人提供的仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的《金鹰仙林 REITs 项目工程尽职调查报告》的预测数据，基于现场勘察所观察到的物业缺陷及现状、建筑设计生命周期、设备强制报废年限、工程维修常用做法、建设期采购施工成本价格及市场一般建设成本、假设为 2.49%的年通胀率等信息对本项目自基准日起 10 年期间及 11 年至测算期末的大修改造等不含税资本性支出做出预测如下表所示：

年度	2026年Q2-Q4	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
估价对象1	266.77	316.44	324.32	233.62	276.08	274.65	281.49	288.50	295.68
估价对象2	272.62	371.37	380.62	390.10	419.66	412.27	435.29	465.74	477.34

年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
估价对象1	313.70	321.51	329.52	337.73	346.14	354.76	363.59	372.64	381.92	391.43
估价对象2	498.61	511.03	523.75	536.79	550.16	563.86	577.90	592.29	607.04	622.16

年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年
估价对象1	401.18	411.17	75.85	-	-	-	-	-	-	-	-
估价对象2	637.65	653.53	669.80	686.48	703.57	721.09	739.05	757.45	776.31	795.64	16.31

10、纳入评估范围的标的房地产已完成不动产权登记，权属明确，权属证明文件合法有效；且标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，不重复、不遗漏。

JLL

11、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

12、所提供的评估情况资料真实、完整。

南京仙林金鹰购物中心有限公司

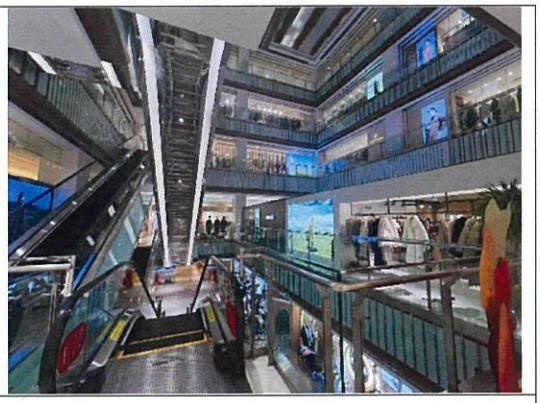
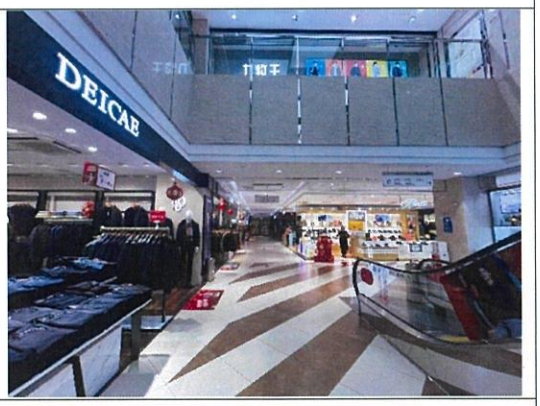
日期：2020年7月22日

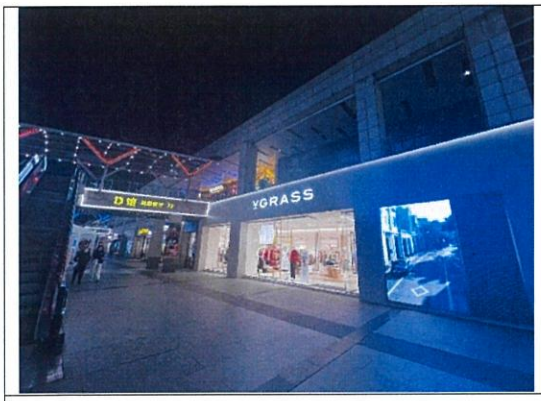
估价对象位置示意图


龙潭街道
栖霞山北站
宝华山
栖霞大道
栖霞互通主线桥
九乡河
仙林站
估价对象
栖霞区
南京站
新庄立交
紫金山东站
江苏园博园
麒麟枢纽
马群枢纽
钟山风景名胜区
江苏江宁汤山方山国家地质公园
麒麟街道
玄武区
秦淮区
绕城路
汤山大道
宁溧快速路
夫子庙-秦淮

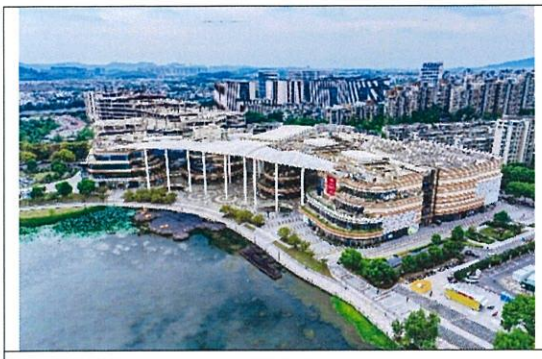
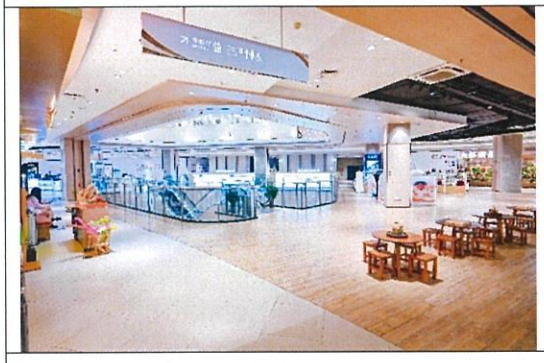
估价对象现状照片

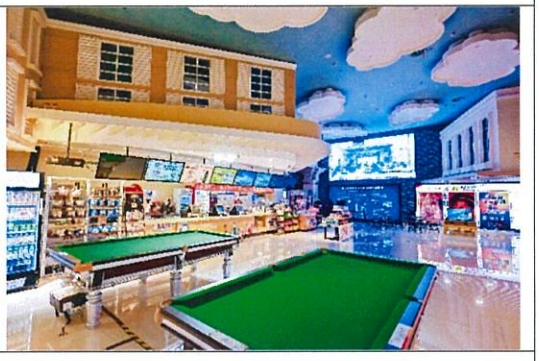
估价对象 1：南京市栖霞区学海路 1 号【金鹰湖滨天地一期】

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>A 幢外观</td><td>A 幢内部</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>A 幢内部</td><td>B 幢外观</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>C 幢外观</td><td>C 幢内部</td></tr>
</table>

	
D 幢外观	E、F 幢外观

估价对象 2：学津路 1 号【金鹰湖滨天地二期】

	
外观	外观
	
内部	内部
	
内部	内部
	
内部	内部

	
内部	内部
	
内部	内部

估价委托人营业执照复印件



统一社会信用代码
91320113694633 24X5 (1/1)

营业执照

(副 本)

编号 320113666202510310078

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名 称 南京仙林金鹰购物中心有限公司

类 型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 唐晓敏

经营范围 许可项目：生活美容服务；食品销售；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；出版物互联网销售（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）
一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；国内货物运输代理；日用百货销售；针纺织品销售；五金产品零售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；照相器材及望远镜零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用品销售；钟表与计时仪器销售；家用电器销售；照相机及器材销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；体育用品及器材批发；文具用品零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；家具销售；家居用品销售；食用农产品零售；图文设计制作；鞋帽零售等

注册资本 30000万元整

成立日期 2009年11月05日

住 所 南京市栖霞区仙林街道学海路1号

登记机关 南京市栖霞区政务服务管理办公室

2025年 10月 31日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码
91310000312590222J

证照编号：00000000202602050016

营业执照

(副 本)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

中国（上海）自由贸易试验区

名 称 华泰证券（上海）资产管理有限公司

类 型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 江晓阳

经营范围 证券资产管理业务；公开募集证券投资基金管理业务。
【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】

注册资本 人民币260000.0000万元整

成立日期 2014年10月16日

住 所 中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室

登记机关 上海市市场监督管理局

2026 年 02 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

估价对象权属证明文件

苏（ 2016） 宁栖 不动产权第 0023342 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号地下室
不动产单元号	320113007600GX00001F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/(地下)/超市、车库
面积	36711.91平方米/43068.94平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	房屋建筑面积：43068.94平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3层 所在层数：-1、-2、-3层 丘权号：890095-VI-2 来源：自建

附 记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整 日期：2013年02月27日

苏（ 2016） 宁栖 不动产权第 0022878 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号1幢
不动产单元号	320113007008GB00019F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让(商品房)/其它
用途	商服用地/商场
面积	7264.31平方米/17133.22平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	房屋建筑面积：17133.22平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：7层 所在层数：1-4层 丘权号：890095-I-2 来源：自建商品房

附 记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整

苏（2016）宁栖 不动产权第 0022881 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号2幢
不动产单元号	320113007008GB00016F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让(商品房)/其它
用途	商服用地/饭店
面积	3135.68平方米/3647.47平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	房屋建筑面积：3647.47平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6层 所在层数：1-3层 丘权号：890095-VII-2 来源：自建商品房

附记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整 日期：2013年02月27日

苏（2016）宁栖 不动产权第 0022877 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号3幢
不动产单元号	320113007008GB00020F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让(商品房)/其它
用途	商服用地/商场、影院、书城
面积	5805.84平方米/13222.51平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	房屋建筑面积：13222.51平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6层 所在层数：1-4层 丘权号：890095-II-2

附记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整 日期：2013年02月27日

苏（2016）宁栖 不动产权第 0022879 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号4幢
不动产单元号	320113007008GB00017F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让(商品房)/其它
用途	商服用地/饭店
面积	3494.69平方米/4835.25平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	房屋建筑面积：4835.25平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：4层 所在层数：1-2层 丘权号：890095-III-2

附 记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整 日期：2013年02月27日

苏（2016）宁栖 不动产权第 0022883 号

权利人	南京仙林金鹰天地科技实业有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学海路1号5幢、6幢
不动产单元号	320113007008GB00018F00010001等2套
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让(商品房)/其它
用途	商服用地/商场、电器店,饭店
面积	10745.86平方米/19738.31平方米
使用期限	2047年03月09日止
权利其他状况	不动产单元号： 320113007008GB00018F00010001,320113007008GB00018F00020001 房屋建筑面积：14194.27平方米,5544.04平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构,钢筋混凝土结构 房屋总层数：6层,4层 所在层数：1-4层,1-2层 丘权号：890095-V-2,890095-IV-2 来源：自建商品房

附 记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

抵押担保价值范围详见抵押合同：2013-006889号。
抵押权人：中国银行股份有限公司南京玄武支行 抵押金额：伍亿元整 日期：2013年02月27日

苏（2018）宁栖 不动产权第 0035682 号

权利人	南京仙林金鹰购物中心有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学津路1号
不动产单元号	320113400603GX00004F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/大中型商场、其它辅助设施、车库，门面房、小商店、其它辅助设施、车库
面积	宗地面积：58418.28平方米/建筑面积：80723.51平方米
使用期限	2015年01月07日起2055年01月06日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构/钢筋混凝土结构 房屋总层数：6层/2层 所在层数：-2-(-1)/-2-(-1) 丘权号：890105-X-1/890095-VIII-1 来源：自建

附记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。
地下使用权
该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让。

苏（2018）宁栖 不动产权第 0035567 号

权利人	南京仙林金鹰购物中心有限公司
共有情况	
坐落	栖霞区学津路1号
不动产单元号	320113007008GB00035F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	商服用地/大中型商场、其它辅助设施
面积	宗地面积：32050.11平方米/建筑面积：67637.98平方米
使用期限	2015年01月07日起2055年01月06日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：6层 所在层数：1-4 丘权号：890105-X-1 来源：自建

附记

该权利人按宗地内建筑面积比例拥有相应份额的土地使用权。您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。
地下使用权单独登记
该地块须建设大型百货商业，地上建筑建成后不得分割销售、不得分割转让。不得分割销售，不得分割转让

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



统一社会信用代码

91110108700036979F

营业执照

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李萍萍

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　500万元

成立日期　1998年07月06日

住　　所　北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801B室

登记机关

2026年02月23日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：李萍萍

住所：北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801B室

统一社会信用代码：91110108700036979F

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]020号

有效期限：2026年04月17日至2027年03月10日

发证机关(公章)

二〇二六年四月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



统一社会信用代码

91310106MA1FYF148Y

证照编号：06000000202302150054

营业执照

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案
许可、监管信息，
体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人　吴慧兰

成立日期　2018年12月21日

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；社会经济咨询服务；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）

经营场所　上海市静安区石门一路288号2202室

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 110117101653356

登记机关

2023 年 02 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋管理局

发证机关

No. 00302270



姓 名 / Full name

韩彦

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

65900119891113482X

注 册 号 / Registration No.

3120180049

执业机构 / Employer

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

韩彦

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 1101710165356

2

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋管理局

发证机关

No. 00361231



姓 名 / Full name

吴慧兰

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

310222197906264621

注 册 号 / Registration No.

3120100030

执业机构 / Employer

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry

2029-06-25

持证人签名 / Bearer's signature

JLL SEE A BRIGHTER WAY

北京办公室

北京市
朝阳区针织路 23 号
国寿金融中心
8 层

邮政编码 100026

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901, 1903-04 单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心 28 楼 2801-03, 2807-08 单元

邮政编码 510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

其余分公司地址，请访问仲量联行网站查询

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2026. All Rights Reserved.

六、基金合同及托管协议相关情况

一、基金的募集

基金管理人按照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》《基金合同》及其他有关规定募集本基金，并于【】年【】月【】日经中国证监会证监许可〔2026〕【】号文准予注册。

1、基金的募集份额总额

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为【】亿份（利息不折算基金份额）。

2、募集方式、募集场所及募集对象

（1）募集方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额询价公告、基金份额发售公告及相关公告或基金管理人网站公示。

（2）募集场所

本基金的场外认购将通过基金管理人的直销网点及其他销售机构的销售网点进行，本基金的场内认购将通过具有基金销售业务资格并经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的上海证券交易所会员单位进行。具体名单详见发售公告或相关业务公告。

（3）募集对象

符合法律法规规定的可投资于不动产基金的战略投资者、网下投资者、公众投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

1）战略投资者

战略投资者包括不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值，包括：

（a）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

（b）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属

企业；

（c）主要投资策略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

（d）具有丰富不动产项目投资经验的不动产投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

（e）原始权益人或其同一控制下的关联方；

（f）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

（g）其他具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可不动产基金长期投资价值的专业机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2）网下投资者

网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及上海证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问（如有）、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问（如有）管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次不动产基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3）公众投资者

公众投资者为除战略投资者及网下投资者之外，符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

具体发售对象见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

3、募集期限

本基金募集期原则上不超过 5 个交易日。具体发售时间见本基金询价公告、基金份额发售公告及相关公告。基金管理人可合理调整发售期并公告。

4、战略配售比例及持有期限

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与本基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额限售期间不允许质押。

原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的不动产基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。不动产项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

不动产项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与本基金份额战略配售的，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有本基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

本基金战略配售情况详见招募说明书及届时披露的基金份额发售公告等文件。

注：持有期限自本基金上市之日起开始计算。

5、网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（1）网下询价并定价

本基金首次发售的，本基金管理人通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格。

上海证券交易所为本基金的基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（2）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金的基金份额向网下投资者的发售比例不得低于本次公开发售数量的 70%。

（3）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过上海证券交易所询价平台向基金管理人提交认购申请。网下投资者提交

认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过中国结算登记份额。

本基金发售对网下投资者进行分类配售，同类投资者获得的配售比例相同。

6、基金份额的认购和认购限制

（1）认购价格

本基金首次发售的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，询价机制详见询价公告。扩募发行的定价原则和定价方法详见《基金合同》第十四部分“新购入不动产项目与基金的扩募”。

基金份额认购价格确定后，由基金管理人在届时发布的基金份额发售公告中载明。

（2）认购方式

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金的基金份额的认购。

1）战略投资者的认购方式

战略投资者需根据事先与基金管理人签订的配售协议进行认购。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过上海证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的缴纳，并通过登记机构登记份额。

3）公众投资者认购

募集期内，公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得通过面向公众投资者发售

部分认购基金份额。

公众投资者应按发售公告约定的方式进行认购，首次认购不动产基金的需配合销售机构提供投资者适当性管理材料。

（3）基金份额面值

每份基金份额的面值为人民币 1.00 元。

（4）募集期利息的处理方式

有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产。具体金额以登记机构的记录为准。

（5）认购费用

本基金在认购时收取基金认购费用。投资者如果有多笔基金份额的认购，适用费率按单笔分别计算。公众投资者认购费率如下表：

表 8-1：本基金认购费率结构

	认购金额（M）	认购费率
场外认购费率	M<500 万	0.30%
	M≥500 万	每笔 1,000 元
场内认购费率	参照场外认购费率设定	

本基金的认购费用应在投资者认购基金份额时收取，不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等基金募集期间发生的各项费用。

公众投资者在通过直销机构认购基金份额时不支付认购费用，通过其他销售机构认购基金份额时支付认购费用。对于战略投资者和网下投资者，认购费用为 0。

募集期内公众投资者可多次认购本基金，通过其他销售机构认购基金份额的认购费用按每笔认购申请单独计算。

本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

7、投资者认购金额/认购份额的计算

（1）战略投资者和网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式。计算公式为：

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金资产，不折算为基金份额。

例 1：某战略投资者/网下投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000 元

即：某战略投资者/网下投资者认购本基金 500 万份，基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000 元，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

（2）公众投资者认购金额/认购份额的计算。

场外认购采用“金额认购，份额确认”的方式；场内认购采用“份额认购，份额确认”的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

1）场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

（a）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝认购金额×认购费率 /（1＋认购费率）

认购份额＝（认购金额-认购费用）/ 基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用。

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者通过其他销售渠道认购本基金 100,000 元，认购费率为 0.3%，假定发行价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00

元，则可认购的份额为：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）＝100,000×0.30%／（1＋0.30%）＝299.10 元

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格＝（100,000-299.10）／1.050＝94,953 份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额＝认购份额＝94,953 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝94,953×1.050＝99,700.65 元

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率＝99,700.65×0.30%＝299.10 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝99,700.65＋299.10＝99,999.75 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝100,000-99,999.75=0.25 元

即：投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,953 份，退还投资者 0.25 元。

（b）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用＝固定费用

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某公众投资者通过其他销售渠道认购本基金 10,000,000 元，认购费为 1,000 元，假定发行价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

认购费用＝固定费用＝1,000 元

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格＝（10,000,000-1,000）／1.050＝9,522,857 份认购确认份额=认购份额＝9,522,857 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝9,522,857×1.050＝9,998,999.85元

实际认购费用＝1,000 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝9,998,999.85+1,000＝9,999,999.85 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝10,000,000-9,999,999.85＝0.15 元

即：某公众投资者投资 10,000,000 元认购本基金，发行价格为 1.050 元，可得 9,522,857 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.15 元。

2）场内认购基金份额的计算

（a）认购费用适用比例费率时，认购份额的计算方法如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额×（1＋认购费率）发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=基金份额发行价格×认购份额×认购费率，认购费率根据发行价格与认购份额乘积计算出的金额来确定。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：某投资者在认购期内认购本基金份额 100,000 份，认购费率为 0.30%，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元，基金份额发行价格 1.050 元，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额=1.050×100,000×（1+0.30%）=105,315.00 元

认购费用=1.050×100,000×0.30%=315.00 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 100,000 份，需缴纳认购金额 105,315.00 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 100,000 份。

（b）认购费用为固定金额时，认购份额的计算方法如下：

认购费用=固定金额

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+认购费用，发生比例配售时认购确认份额须根

据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000+1,000=10,501,000 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,501,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以注册登记结果为准。

8、基金份额的认购账户

投资者参与不动产基金场内认购的，应当持有场内证券账户。投资者使用场内证券账户认购的基金份额，可直接参与证券交易所场内交易。

投资者参与不动产基金场外认购的，应当持有场外基金账户。投资者使用场外基金账户认购的，可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与相关平台交易，具体可参照证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司规则办理。

9、认购申请的确认

基金销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构确实接收到认购申请，认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利。否则，由此产生的任何损失，由投资者自行承担。

10、基金份额认购的限制

（1）投资人认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（2）基金管理人可以对每个基金交易账户的单笔最低认购份额/金额进行规定，具体限制请参见招募说明书或相关公告。

（3）基金管理人可以对募集期间的单个投资人的累计认购份额/金额进行规定，具体限制和处理方法请参见招募说明书或相关公告。

（4）投资人在募集期内可以多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算，但已受理的认购申请不得撤销。

（5）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基金指引》等相关法律法规中有关持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参看招募说明书或相关公告。

11、中止发售

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（1）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（2）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

12、基金募集失败

基金募集期限届满，出现下列情形之一的，募集失败：

（1）基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（2）募集资金规模不足 2 亿元，或投资者少于 1000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

如果募集期限届满未满足基金备案条件或基金募集失败，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；募集期间产生的信息披露费、评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付；

（2）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

二、《基金合同》的生效

1、基金备案的条件

本基金募集期限届满时，同时满足下述情形，本基金达到备案条件：

（1）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

（2）基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（5）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

2、基金募集失败

基金募集期限届满，出现下列情形之一的，募集失败：

（1）基金份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（2）募集资金规模不足 2 亿元，或投资者少于 1000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

3、《基金合同》不能生效的处理方式

如果募集期限届满未满足基金备案条件或基金募集失败，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；募集期间产生的信息披露费、评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从投资者认购款项中支付；

（2）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资者已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

三、基金份额的上市交易与结算

1、基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和上海证券交易所规定的上市条件的情况下，基金管理人可以申请本基金的基金份额上市交易及开通基金通平台转让业务。

本基金上市交易后，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上海证券交易所上市；使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与上海证券交易所场内交易或直接参与基金通等相关平台交易，具体可参照上海证券交易所、中国结算规则办理。

2、上市交易的地点

上海证券交易所。

3、上市交易的时间

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介刊登基金份额上市交易公告书。

4、上市交易的规则

本基金上市交易遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《业务办法》等相关规定及其不时修订和补充。

本基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，登记在证券登记结算系统中的基金份额可直接在上交所上市；登记在登记结算系统中的基金份额可通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在证券登记结算系统中后，再上市交易。

5、不动产基金所采用的交易、结算方式

（1）交易方式

本基金可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等上海证券交易所认可的交易方式交易，具体的委托、报价、成交等事宜按照上海证券交易所相关规定执行。

本基金可作为质押券按照上海证券交易所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售

取得的不动产基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，上海证券交易所另有规定的除外。

（2）结算方式

本基金的基金份额的结算按照《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》等有关规定及其不时修订和补充执行。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

6、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照上海证券交易所的有关规定办理。

7、上市交易的停复牌和终止上市

本基金的停复牌和终止上市按照相关法律法规、中国证监会及上海证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由证券交易所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

（1）不再具备法律法规和上海证券交易所规定以及《基金合同》约定的上市交易条件；

（2）基金存续期限届满未予以续期的；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）基金份额相关上市交易规则规定的终止上市交易的其他情形。

当本基金发生上海证券交易所相关业务规则规定的因不再具备上市条件而应当终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金变更并终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

8、不动产基金收购及相关权益变动事项

不动产基金的收购及份额权益变动活动，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的

规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

1）通过上海证券交易所交易或上海证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外；

2）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金的基金份额的 10%后，其通过上海证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金的基金份额的比例每增加或者减少 5%，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第 1、2 条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权；

3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告；

4）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得本基金的不动产基金份额导致份额权益发生前述变动的，应当按前述规定履行相应的通知、公告等义务。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到不动产基金份额的 50%时，继续增持该不动产基金份额的，应当按照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合《业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过不动产基金份额50%的，继续增持该不动产基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问（如有）出具专业意见并予公告。

以要约方式进行不动产基金收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，不动产基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式进行不动产基金收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的2/3的，继续增持该不动产基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的不动产基金份额达到或者超过不动产基金份额的50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持不动产基金份额。

9、扩募基金份额的上市

不动产基金存续期间购入不动产项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《业务规则》向上海证券交易所申请新增基金份额上市。

10、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于1家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照上海证券交易所《上海证券交易所基金自律监管规则适用指引第2号——上市基金做市交易业务》及其他相关规定执行。

11、基金份额折算与变更登记

《基金合同》生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

本基金进行基金份额折算的，基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理基金份额折算与变更登记。基金份额折算后，基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响（因尾数处理而产生的损益不视为实质性影响）。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。基金份额折算的具体方法见基金管理人届时公告。

12、基金份额的冻结和解冻

登记机构只受理国家有权机关依法要求的基金份额的冻结与解冻，以及登记机构认可、符合法律法规的其他情况下的冻结与解冻。开放式基金账户/上海证券账户或基金份额被冻结的，被冻结基金份额所产生的权益一并冻结，法律法规、中国证监会或法院判决、裁定另有规定的除外。

13、基金份额的转让

在法律法规允许且条件具备的情况下，基金管理人可受理基金份额持有人通过中国证监会认可的交易场所或者交易方式进行份额转让的申请并由登记机构办理基金份额的过户登记。基金管理人拟受理基金份额转让业务的，将提前公告，基金份额持有人应根据基金管理人公告的规则办理基金份额转让业务。

基金管理人应当对战略投资者持有的不动产基金战略配售份额进行限售管理。限售安排应当符合《基金指引》关于基金战略配售份额最低持有期限的规定以及相关约定。

14、其他业务

在不违反法律法规及中国证监会规定的前提下，基金管理人可在对基金份额持有人利益无实质性不利影响的情形下，办理基金份额的质押业务或其他基金业务，基金管理人可制定相应业务的规则，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。

若相关法律法规、中国证监会、上海证券交易所及登记机构对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，本基金合同相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会，并在本基金更新的招募说明书中列示。

若上海证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、份额转让等新功能，基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金在履行适当的程序后可以申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

四、基金的投资

1、投资目标

本基金主要投资于不动产资产支持证券的全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。基金管理人通过主动的投资管理和运营管理，提升不动产项目的运营收益水平，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配及长期可持续的收益分配增长，并争取提升不动产项目价值。

2、投资范围及比例

（1）投资范围

本基金存续期内按照本基金合同的约定主要投资于以商业零售项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，通过商业不动产资产支持证券持有商业不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时调整投资范围。

（2）投资比例

除《基金合同》另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持

证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

（3）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券和不动产项目

本基金初始募集资金在扣除相关费用后拟全部用于认购华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划的资产支持证券，该不动产资产支持证券的管理人为华泰资管，不动产资产支持证券拟对不动产项目公司进行 100%股权及其他形式投资，不动产资产为金鹰湖滨天地（包含一期奥莱项目和二期购物中心项目）。

3、投资比例超限的处理方式和流程

因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制。上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内进行调整。

4、投资策略

（1）初始投资策略

基金合同生效后，本基金全部募集资金在扣除预留费用后，剩余基金资产全部用于购买资产支持证券份额，存续期将 80%及以上的初始基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，通过不动产资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。

项目公司情况、不动产项目情况、交易结构情况、基金可供分配金额测算报告和资产评估报告等信息详见本招募说明书。

（2）不动产项目的购入策略

基金存续期内，基金管理人在基金份额持有人利益优先的基本原则下，积极审慎进行商业不动产项目的购入，通过资产支持证券投资于项目公司，最终取得由项目公司持有的不动产项目的完全所有权或经营权利。以扩大本基金的基础资产规模、分散化基础资产的经营风险、提高基金的资产投资和运营收益。

（3）不动产项目的出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人将根据市场环境与不动产项目运营情况制定不动产项目出售方案并负责实施。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、交易方案等多个因素，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、交易方案等多个因素后，在清算期内完成资产处置。

（4）融资策略

基金存续期内，在控制基金风险的前提下，基金管理人将综合使用各项杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

基金管理人将确保杠杆比例、融资条件、资产用途符合相关法律法规允许的范围规定。

（5）不动产项目的运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、不动产项目行业周期等因素来判断不动产项目当前的投资价值以及未来的发展空间，对不动产项目进行主动运营管理。同时，基金管理人可以委托在商业不动产项目运营和管理方面有丰富经验的运营管理机构负责不动产项目的部分运营管理职责，提升管理能力和运营管理效率，力争获取稳定的运营收益，具体以《运营管理服务协议》的约定为准。

（6）固定收益投资策略

本基金债券投资将采取久期策略、收益率曲线策略、骑乘策略、息差策略、个券选择策略、信用债投资策略等积极投资策略，自上而下地管理组合的久期，灵活地调整组合的券种搭配，同时精选个券，以增强组合的持有期收益。

在不影响基金当期收益分配的前提下，本基金将采用持有到期策略构建投资组合，以获取相对确定的目标收益。本基金将对利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的持有期收益进行比较，确定优先配置的资产类别，并结合各类利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的市场容量，确定配置比例。本基金将对整体利率债、AAA 级信用债及货币市场工具的资产投资组合久期做严格管理和匹配，完全配合基金合同期限内的允许范围。

（7）更新改造策略

《基金合同》生效后，将视情况对不动产项目进行更新改造，维持不动产项目硬件标准，为租户提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请运营管理机构可负责实施不动产项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金持有人大会审议的，将根据基金合同约定召开基金份额持有人大会。

5、业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在按照监管部门要求履行适当程序后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会。

6、风险收益特征

本基金为不动产信托投资基金，通过主动运营管理不动产项目，以获取不动产项目运营收入为主要目的，其风险收益特征与股票型基金、债券型基金和货币市场基金不同；一般市场情况下，长期风险和收益高于货币市场基金、债券型基金，低于股票型基金。

7、投资限制

（1）组合限制

1、在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2、除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3、除投资不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4、本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

5、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与本基金合同约定的投资范围保持一致；

6、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第 1、4、5 项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除本基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自本基金合同生效之日起开始。

本基金不主动投资于信用级别评级为 AAA 级（不含）以下的信用债，基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人原则上应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

（2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但是中国证监会另有规定的除外；

5、向其基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交

易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，基金管理人与基金托管人协商一致，在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

8、对外借款限制

不动产基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

其中，本基金用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）不动产基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）不动产基金已持不动产和拟收购不动产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）不动产基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）不动产基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

9、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人、通过专项计划行使对项目公司的股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；

（2）有利于基金财产的安全与增值；

（3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任

何不当利益。

五、基金的财产

1、基金资产总值

基金资产总值即基金总资产，是指购买的不动产资产支持证券、其他证券及票据价值、银行存款本息和基金应收款以及其他投资所形成的价值总和，即基金合并财务报表层面计量。

2、基金资产净值

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

3、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户，并由基金托管人按照本基金合同及托管协议等的约定进行管理。开立的基金专用账户与基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构和基金登记机构等相关主体自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

资产支持证券托管人根据相关法律法规、规范性文件以及专项计划文件的约定为专项计划开立专项计划托管账户，并由资产支持证券托管人按照专项计划托管协议的约定进行管理。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收资产支持证券认购者的认购资金、股东借款本息及其他款项、接收所转付的不动产项目收入及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行基础资产追加投资、支付专项计划利益及专项计划费用，进行合格投资，均必须通过该账户进行。

项目公司的监管账户由基金管理人、资产支持证券管理人共同聘请的资金监管银行按照项目公司资金监管协议的约定开立的人民币资金账户，专门用于收取 SPV 发放的股东借款、SPV 支付的增资款（如涉及）、归集项目公司现金资产、收取项目公司运营收入（包括项目公司因持有不动产项目而取得所有租金、物业管理费、广告收入等及不动产项目的租户、转租人、被许可人及受让人应支付的其它款项与费用，及其他合法经营业务而产生的收入）、收取外部借款（如有）、收取处分收入（如有），支付《运营管理服务协议》及本协议项下其他款项，包括但不限于支付项目公司运营资金及应退押金所需要的支出款项、支付《运营管理服务协议》项下运营服务费、偿还股东借款本金和利息、向股东分配股息红利、进行合

格投资及支付基金管理人认可的其他款项。

基金托管人依据基金管理人发送的划款指令，在确保符合相关协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理。基金托管人对本基金资金账户、资产支持专项计划资金账户、监管账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

4、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和基金合同的规定处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销；不动产基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

六、不动产基金扩募

1、新购入不动产项目的条件

在符合下述条件及法律法规规定的其他条件的情况下，本基金可进行扩募：

（1）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《业务办法》及相关规定的要求；

（2）不动产基金投资运作稳健，运作时间原则上满 12 个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

（3）持有的不动产项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

（4）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

（5）相关法律法规规定的其他条件。

2、新购入不动产项目与扩募程序

本基金新购入不动产项目的，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。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入不动产项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（1）初步磋商

基金管理人与交易对方就不动产项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。基金管理人披露拟购入不动产项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者不动产基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的不动产项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与不动产基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入不动产项目原始权益人存在关联关系，或享有不动产项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设不动产资产支持证券的，基金管理人应当与不动产资产支持证券管理人协商确定不动产资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入不动产项目出具意见。

（3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入不动产项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入不动产项目决定后 2 日内披露临时公告，同时披露拟购入不动产项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

（4）向中国证监会、上交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入不动产项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、上交所不动产基金产品变更和不动产资产支持证券相关申请确认程序（简称“变更注册程序”）。对于不动产项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入不动产项目召开基金份额持有人大会的，不动产基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，公告后第一个交易日复牌）。

基金管理人首次发布新购入不动产项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入不动产项目的具体进展情况。若本次购入不动产项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

基金管理人向中国证监会申请不动产基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上交所提交不动产基金产品变更申请和不动产资产支持证券相关申请，以及《业务办法》第十二条、第五十一条规定的申请文件，上交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（5）其他

1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原不动产基金持有人配售份额（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

3、扩募定价原则、定价方法

（1）向原持有人配售

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产

基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（2）公开扩募

基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据不动产基金二级市场交易价格和新购入不动产项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的不动产基金交易均价。

（3）定向扩募

1）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日不动产基金交易均价的 90%。

2）定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

a.持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大不动产基金持有人的投资者；

b.新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

c.通过本次扩募拟引入的战略投资者。

3）定向扩募的发售对象属于“新购入不动产项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方”以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

4、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

5、法律法规或监管部门对不动产基金新购入不动产项目和扩募另有规定的，从其规定。

七、基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2、估值对象

本基金及纳入合并及个别财务报表范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项及其他投资等。

3、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（2）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计

准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经公司内部审议批准，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（3）基金管理人和评估机构在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（5）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（6）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能

够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计。

（7）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值全价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；对含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（8）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（9）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（10）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（11）如有确凿证据表明按上述第（6）至（9）项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（12）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见《基金合同》第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

4、核算及估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或本基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资者自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该

估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资者的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人（“受损方”）的利益损失，则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估

值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。当基金份额净值计算差错给本基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

a.本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

b.若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人和基金财产造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或本基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

c.如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

d.由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

2）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

6、暂停估值的情形

（1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（2）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

7、基金净值的确认

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

8、特殊情况的处理

（1）基金管理人或基金托管人按核算及估值方法的第（11）项进行估值时，所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误或未能避免错误发生或即使发现错误但因前述原因无法及时更正的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

9、不动产项目资产的评估

（1）不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

（2）不动产项目资产评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

1）基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

2）本基金扩募；

3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

（3）评估报告的内容

1）评估基础及所用假设的全部重要信息；

2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明；

3）不动产项目详细信息，包括不动产项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益和支出情况及其他相关事项；

4）不动产项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等；

5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、主要固定资产的使用寿命、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等；

6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明；

7）调整所采用评估方法或重要参数及理由（如有）；

8）可能影响不动产项目评估的其他事项。

（4）评估报告的使用

根据《基金指引》的有关规定，不动产基金将于年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（5）更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

八、基金的收益与分配

1、基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金

流等因素后确定可供分配金额计算调整项。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

（1）当期购买不动产项目等资本性支出；

（2）取得借款收到的本金；

（3）偿还借款本金支付的现金；

（4）不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

（5）不动产项目资产减值准备的变动；

（6）不动产项目资产的处置利得或损失；

（7）支付的利息及所得税费用；

（8）应收和应付项目的变动；

（9）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（10）其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3、基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式。

（2）若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

（3）本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

（4）每一基金份额享有同等分配权。

（5）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

4、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截至收益分配基准日的可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

5、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

6、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他手续费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

九、基金的费用与税收

1、基金费用的种类

（1）基金管理费；

（2）基金托管人的托管费；

（3）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（4）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（5）基金合同生效后，为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；

（6）基金份额持有人大会费用；

（7）基金的证券交易费用；

（8）基金的银行汇划费用；

（9）基金相关账户的开户及维护费用；

（10）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用；

（11）专项计划的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费及其他相关费用；

（12）按照国家有关规定、基金合同、专项计划法律文件等，在专项计划、不动产项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

2、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按照最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]，依据相应费率按日计提，按年支付。其中 80%由基金管理人收取，20%由资产支持证券管理人收取。计算方法如下：

B＝A×0.20%÷当年天数

B 为每日以基金资产净值为基数应计提的固定管理费

A 为最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经

审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]

固定管理费按年支付，基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）运营管理机构的运营服务费

本基金的运营管理费为运营管理机构在运营管理协议项下就提供服务收取服务费，包括基本运营管理费和浮动运营管理费。具体费率及支付方式按以下约定：

1）基本运营管理费

a、计算方式

运营管理机构向每一家项目公司分别就对应不动产项目收取的基本运营管理费包含如下两个部分：

1）基本运营管理费 A=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*7.5%÷上一季度实际自然天数×对应计费期间的实际自然天数（第一个季度起算日为不动产基金设立日）。

该部分费用，将用于覆盖与不动产项目相关的职工薪酬及劳务费、办公费，归属于运营管理实施机构。

2）基本运营管理费 B=对应项目公司上一季度运营收入实现金额*5%+对应项目公司计算基本运营管理费 B 前的合并息税折旧及摊销前利润*5.5%。

该部分费用，将用于覆盖运营管理机构提供会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本等，归属于运营管理统筹机构。

b、费用支付

基本运营管理费按季度计算和支付，并根据该年度审计报告进行多退少补，具体如下：

1）在每个自然季度结束后，运营管理机构应根据季度报告所载的数据计算该季度的基本运营管理费（其中运营管理机构任期起始日所在季度的基本运营管理费与下一季度的基本运营管理费一并计算并支付）并体现在季度报告中，各项目公司应于每一季度报告出具后的 10 个工作日内（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日起的 10 个工作日内，下合称“基本运营管理费付款日”）分别自项目公司基本户向运营管理实施机构支付上一季度的基本运营管理费。

2）在项目公司上一年度的审计报告出具后的 20 个工作日内，运营管理机构、项目公司应对该审计年度的基本运营管理费金额进行确认，经确认后的上一年度基本运营管理费金额高于上一年度各季度累计已预付金额的，项目公司应在最近一个基本运营管理费付款日向运营管理实施机构支付差额；经确认后的上一年度基本运营管理费金额低于上一年度各季度累计已预付金额的，应在项目公司于最近一个基本运营管理费付款日应向运营管理实施机构支付的基本运营管理费金额中进行扣除差额。

2）浮动运营管理费

a、计算方式

运营管理机构向全部项目公司收取的浮动运营管理费计算方式如下：

浮动运营管理费=（全部项目公司上一年度合并实际运营净收益-全部项目公司上一年度合并目标运营净收益）×浮动运营管理费的费率。

其中，全部项目公司上一年度合并目标运营净收益为 X，全部项目公司上一年度合并实际运营净收益为 A，浮动运营管理费的费率为 N%。浮动运营管理费的费率 N%具体数值以如下表格为准：

区间	浮动运营管理费的费率（N%）
A<90%*X	-20%
90%*X≤A<95%*X	-15%
95%*X≤A<100%*X	-10%
A=X	0
100%*X<A≤105%*X	10%
105%*X<A≤110%*X	15%
110%*X<A	20%

b、费用支付

浮动运营管理费按年度计算和支付，具体如下：

（a）基金管理人（代表不动产基金）应于上一年度的项目公司年度审计报告出具日后 20 个工作日（运营管理机构任期终止的，则为运营管理机构任期终止日所在年度的审计报告出具日后 20 个工作日内，下合称“浮动管理费付款日”），自项目公司基本户向运营管理统筹机构支付对应计费期间的浮动运营管理费。

（b）特别地，若浮动运营管理费计算结果为负，项目公司无需向运营管理机构支付浮

动运营管理费，而运营管理机构应向项目公司支付等额于浮动运营管理费计算结果绝对值的金额作为运营管理补偿金，支付方式为由项目公司自后续季度应支付的基本运营管理费中直接进行等额扣减。各方同意，为确保不动产项目长期可持续运营，在前述情形下，运营管理机构应向项目公司支付的运营管理补偿金最终应不超过上一年度运营管理机构应收取的基本运营管理费 B；若计算结果超过，对于超出部分项目公司同意免于支付或扣减。运营管理机构进一步确认，运营管理机构不因支付运营管理补偿金而免除其按照运营管理协议约定应提供运营管理服务的义务。

（c）每一项目公司应承担的浮动运营管理费金额（在上文 2）项情形下，为运营管理机构应向每一项目公司承担的运营管理补偿金金额），在上一年度浮动运营管理费计算结果确定后，由基金管理人（代表不动产基金）在浮动管理费付款日之前（在上文 2 项情形下，为后续季度基本运营管理费付款日）确定并通知运营管理机构。

（3）基金的托管费用

本基金的托管费按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]的 0.01%年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝L×0.01%÷当年天数

H 为每日以基金资产净值为基数应计提的基金托管费。

L 为按最近一期经审计年度报告中披露的基金净资产[产品成立日后至第一次披露年末经审计的基金净资产前为本基金募集资金金额（含募集期利息）]。

基金托管费按日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，由基金管理人向基金托管人发送基金托管费划付指令，经基金托管人复核后以协商确定的日期从基金财产中一次性支取。若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“1、基金费用的种类中第（3）－（12）项费用”，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（4）基金管理费分配及合理性

1）基金管理人及资产支持证券管理人收费的合理性

基金管理人和资产支持证券管理人的展业成本主要为人力成本与日常管理活动开支，其中人力成本为主要展业成本。项目申报阶段，基金管理人和资产支持证券管理人联合参与尽

职调查工作，分别独立准备基金端和专项计划端的申报材料，答复反馈意见、准备相应发行设立安排等。存续阶段，基金管理人安排符合要求的基金经理负责不动产项目的运营管理，并按照信息披露指引披露基金定期报告和临时报告。资产支持证券管理人履行基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等，同时按照法律法规关于资产支持证券管理人资产支持证券存续期管理要求履行存续期管理职责。

基金管理人和资产支持证券管理人分成比例为 80%、20%，系根据各自在申报发行期间的整体工作情况、后续不动产项目存续运营的整体协调安排等方面进行协商确定。如本基金发行成功，结合本次预计募集规模和未来扩募计划，本基金设置固定管理费费率 0.2%具备合理性，能够有效覆盖基金管理人和资产支持证券管理人的人力成本与日常管理活动开支。

2）运营管理机构收费的合理性

本基金存续期内，运营管理机构所收取的运营管理费用包括基础管理费用及浮动管理费用。分别分析如下：

a、基本运营管理费

运营管理统筹机构金鹰商贸统筹、协调本不动产项目存续期运营工作，涵盖平台资源对接、会员体系构建及维护、标准化购物中心运营体系及信息系统建设、专业管理人才的输出等。

运营管理实施机构仙林购物承担本不动产项目具体的经营管理，涵盖商业招商、日常运营服务、租户管理、项目收益管理等，具体包括：1）结合项目定位与市场调研结果，制定招商策略，并依托运营管理统筹机构及自身的商业资源，为项目引入具备市场吸引力的优质品牌；同时根据招商进展与市场反馈，持续优化和调整招商策略。2）负责消费者接待、投诉处理、运营巡检、租户关系维护，保障项目持续稳定运行。3）制定并执行项目整体企划推广方案，结合节假日及区域消费特点组织营销活动，提升项目客流与品牌影响力，同时开展项目收益分析与管理，协助优化经营绩效。

综上，基础运营管理费主要覆盖：1）运营管理统筹机构承担的会员体系维护、运营管理体系、品牌授权、财务及行政共享中心、招商运营支持、企划支持、各类平台资源导入所需的管理输出成本；2）运营管理实施机构提供的本不动产项目运营管理、租户管理、商业招商、企划推广等人工成本、行政开支及办公费用。基础运营管理费与历史成本基本相符，并结合运营管理机构经营预算测定，具有合理性。

b、浮动运营管理费

本基金运营管理费用在基本管理费的基础上进一步设置了浮动管理费，设置的奖惩机制主要是为了提升运营管理机构的积极性，充分发挥其主观能动性，以提升不动产项目的经营业绩。当运营管理机构超额完成目标运营净收益时，运营管理机构可以分享超额部分；在不动产项目运营效果不达预期导致实际运营净收益低于目标值时，浮动管理费用为负，将相应扣减基本管理费 B。

不动产基金作为公开上市的金融产品，对其入池资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求，为规范化运营不动产项目，本着以基金份额持有人利益优先的原则，运营管理机构在常规不动产项目运营管理工作范围外，需要完成较多的协助职责，因此设置一定考核激励措施具有合理性和必要性。

综上，运营管理费的设置充分借鉴了同类型公募 REITs 项目成熟经验，在结构上兼顾了稳定性与激励性：一方面，通过设置基本管理 A 和基本管理 B，使管理报酬与项目实际运营成效紧密关联；另一方面，引入浮动管理费机制，进一步激发项目达成业绩目标的动力，从而更好保障投资者权益。上述安排充分体现了激励与约束并重的原则，为不动产项目的稳健运营提供了有力的制度保障和持续的内在驱动。

3、不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3、基金合同生效前的相关费用；

4、不动产基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不得从基金财产中列支；如不动产基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

（1）基金税收

本基金的管理费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财

产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

对于基金份额持有人必须自行缴纳的税款，由基金份额持有人自行负责，基金管理人和基金托管人不承担代扣代缴或纳税的义务。

十、基金的会计与审计

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果《基金合同》生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产、应收账款等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1）投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款。本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对；

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金管理人应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（4）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参

数的合理性。

十一、基金合同的变更、终止与清算

1、《基金合同》的变更

（1）变更《基金合同》涉及法律法规规定或《基金合同》约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和《基金合同》约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意，并履行适当程序后变更并公告。

（2）经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整本基金的投资范围等相关事项。

（3）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，自决议生效后两日内在规定媒介公告。

2、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（1）《基金合同》期限届满，且未延长《基金合同》有效期限；

（2）基金份额持有人大会决定终止的；

（3）在《基金合同》生效之日起 6 个月内华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（4）华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

（5）本基金投资的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现或处置完毕，且连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

（6）本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

（7）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

（8）本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

（9）基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

（10）本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配；

（11）《基金合同》约定的其他情形；

（12）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3、基金财产的清算

（1）基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金财产清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

（2）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、具有从事证券相关业务资格的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员（如有）组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（4）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3）对基金财产进行会计核算和变现；

4）制作清算报告；

5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（5）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持不动产资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

（6）基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定专业审慎处置资产，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

4、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

5、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、缴纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后按照《信息披露办法》的规定由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

7、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不低于法律法规的规定。

十二、《基金合同》的内容摘要

一、基金管理人、基金托管人和基金份额持有人的权利、义务

（一）基金份额持有人的权利、义务

基金投资者持有本基金的基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资者自依据基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（1）分享基金财产收益；

（2）参与分配清算后的剩余基金财产；

（3）依法转让其持有的基金份额；

（4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

（5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

（6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

（7）监督基金管理人的投资运作；

（8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

（1）认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

（2）了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

（3）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

（4）交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

（5）在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

（6）不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

（7）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（8）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（9）战略投资者应遵守基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

（10）基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务办法》《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额导致份额权益发生前述变动的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

（11）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；

（12）拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持本基金份额的，按照规定履行不动产基金收购的程序或者义务；

（13）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

3、投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，如投资者及其一致行动人违反《业务办法》第五十五条第一款、第二款的规定买入在不动产基金中拥有权益的基金份额的，在买入后 36 个月内，对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务，包括以下内容：

（1）不得侵占、损害不动产基金所持有的不动产项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为不动产基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保不动产项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）依据法律法规、基金合同及相关协议约定及时移交不动产项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或不动产项目权益；

（6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

（二）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）按照有关规定运营管理不动产项目；

（4）依照基金合同收取基金管理费（即报酬）以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（5）发行和销售基金份额；

（6）按照规定召集基金份额持有人大会；

（7）依据基金合同及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（8）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案；

（12）在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

（13）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（14）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问（如有）、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构，《基金合同》另有约定的除外；

（15）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务规则；

（16）按照有关规定运营管理不动产项目，设立专门的子公司或委托运营管理机构承担部分不动产项目运营管理职责，派员负责不动产项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（17）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（18）调整运营管理机构的报酬标准；

（19）遴选符合本基金投资范围和投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估工作；对于属于《基金合同》第八部分基金份额持有人大

会召开事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据基金份额持有人大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关标的；

（20）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作；

（21）决定金额低于基金净资产 20%的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售/处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（22）决定金额低于基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（23）依照法律法规为基金的利益对不动产项目行使相关权利，包括但不限于：在履行适当程序后行使资产支持证券持有人权利、通过特殊目的载体间接行使对不动产项目所享有的权利、通过委派人员或指定专人等方式实现对不动产项目公司和不动产项目的治理；

（24）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券所产生的权利，包括但不限于：决定专项计划扩募、决定终止或者延长专项计划期限、决定修改专项计划法律文件重要内容等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（25）依照法律法规为基金的利益通过专项计划行使对不动产项目公司所享有的权利，包括但不限于：决定项目公司的经营方针和投资计划、审议批准项目公司的发展战略与规划、审议批准项目公司对外投资、借款及融资事项等；前述事项如果间接涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

（26）根据法律法规规定履行相关程序后，决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售以及基金份额的登记事宜；

（2）办理基金备案和基金上市所需手续；

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；

（6）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（7）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（8）依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

（9）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

（10）进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

（11）编制基金定期与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（12）严格按照《基金法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（13）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估、财务顾问（如有）、运营管理机构等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）将采取聘用流动性服务商等一系列措施提高基金产品的流动性；

（17）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程，法律法规或监管规则另有规定的从其规定；

（18）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照基金合同约定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

（19）组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

（20）基金清算涉及不动产项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

（22）因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（23）监督基金托管人按法律法规和基金合同约定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

（24）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

（25）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

（26）基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人；

（27）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（28）建立并保存基金份额持有人名册；

（29）本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理不动产项目，主动履行不动产项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理不动产项目、印章证照、账册合同、账户管理权限交割等；

(b) 建立账户和现金流管理机制，有效管理不动产项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等；

(c) 建立印章管理、使用机制，妥善管理不动产项目各种印章；

(d) 为不动产项目购买足够的财产保险和公众责任保险；

(e) 制定及落实不动产项目运营策略；

(f) 签署并执行不动产项目运营的相关协议；

(g) 收取不动产项目租赁、运营等产生的收益，追收欠缴款项等；

(h) 执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等；

(i) 实施不动产项目维修、改造等；

(j) 负责不动产项目档案归集管理；

(k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(l) 依法披露不动产项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的不动产资产的运营管理，应符合国家有关监管要求，严格履行运营管理义务，保障公共利益；

(n) 建立相关机制防范运营管理机构的履约风险、不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险；

(o) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(p) 中国证监会规定的其他职责。

（30）基金管理人可以设立专门的子公司承担不动产项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（29）条第（d）至（i）项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

（31）基金管理人委托运营管理机构运营管理不动产项目的，应当自行派员负责不动产项目公司财务管理。基金管理人与运营管理机构应当签订不动产项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、运营管理机构考核安排、运营管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项；

（32）基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（33）基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

（34）委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管不动产项目运营维护相关档案；

（35）发生法定解聘情形时，基金管理人应当解聘运营管理机构；

（36）本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行1次评估。出现下列情形之一的，基金管理人应当及时聘请评估机构对不动产项目资产进行评估：

(a) 不动产项目购入或出售；

(b) 本基金扩募；

(c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(d) 不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(e) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形；

（37）不动产基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为不动产基金提供双边报价等服务；

（38）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（三）基金托管人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）自基金合同生效之日起，依法律法规规定和基金合同的约定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）依基金合同约定获得基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

（3）监督不动产监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（4）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规的行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益；

（5）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户，为基金办理证券交易资金清算；

（6）提议召开或召集基金份额持有人大会；

（7）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

（8）监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险；

（9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

（2）设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

（6）按规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户，按照基金合同的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（8）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（9）对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（10）保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

（11）保存基金份额持有人名册；

（12）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（13）依据基金管理人的指令或有关规定向基金份额持有人支付基金收益；

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人的投资运作；

（16）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（17）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（18）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（19）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（20）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（21）监督本基金资金账户、不动产项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（22）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分

配、信息披露等；

（23）监督本基金借入款项安排，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途；

（24）复核本基金信息披露文件；

（25）复核、审查基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息，并向基金管理人进行书面或电子确认。

（26）复核基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；

（27）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

（一）召开事由

1、当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人、更换基金托管人；

（4）提前终止基金合同；

（5）延长基金合同期限（但由于不动产项目权属期限延长，导致基金合同期限相应延长的，无需召开基金份额持有人大会）；

（6）对本基金的投资目标、投资策略及投资范围等作出重大调整；

（7）单独或合计持有本基金总份额 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人（以基金管理人收到提议当日的基金份额计算，下同）就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会；

（8）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他不动产项目或不动产资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金进行扩募；

（10）本基金以首次发售募集资金收购不动产项目后，对本基金成立后发生的金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（11）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（12）变更基金类别；

（13）变更基金份额持有人大会程序；

（14）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被上海证券交易所终止上市的，以及因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请基金终止上市除外；

（15）决定修改基金合同的重要内容；

（16）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（17）除基金合同约定的解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人提议解聘、更换运营管理机构的；

（18）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用的收取；

（2）在法律法规和基金合同规定的范围内调整本基金收费方式；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金询价、定价、认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务相关规则；

（4）按照法律法规的规定，增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整；

（5）因相关的法律法规、上海证券交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（6）对基金合同进行对基金份额持有人利益无实质性不利影响或不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的修改；

（7）基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构，但若因发生运营管理机构法定解聘情形以外的事项需解聘、更换运营管理机构的，应提交基金份额持有人表决；

（8）基金管理人在发生解聘运营管理机构的法定情形时，解聘运营管理机构，对应修改基金合同及相关文件；

（9）本基金进行基金份额折算；

（10）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（11）若上海证券交易所、中国结算增加了基金上市、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

（12）基金管理人在对基金合同无其他实质性修改的前提下，依法将基金管理人变更为其设立的子公司（包括基金管理人与原始权益人或关联方依据《关于实施<公开募集证券投资基金管理人监督管理办法>有关问题的规定》等相关法律法规合资设立了专门从事公募REITs 业务的子公司）；

（13）不动产项目权属期限延长的，导致基金合同期限相应延长；

（14）本基金所持全部资产支持证券或专项计划终止，并完成清算分配的或在基金合同期限届满前全部变现，从而终止基金合同；

（15）在基金合同生效之日起 6 个月内，本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划未成功设立，或本基金未成功购入全部资产支持证券，或专项计划未成功购入项目公司的全部股权或基金投资的所有专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致专项计划终止且本基金在投资的所有专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的，从而终止基金合同；

（16）本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营或难以再产生持续、稳定现金流，从而终止基金合同；

（17）按照专项计划文件的约定，在专项计划文件中约定的分配兑付日外，增设专项计划的分配兑付日；

（18）按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）会议召集人及召集方式

1、除法律法规规定或基金合同另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，

基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

5、单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（三）召开基金份额持有人大会的提案与通知

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式；

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

（5）会务常设联系人姓名及联系电话；

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，

方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

3、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

4、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

5、当出现《基金合同》约定的基金份额持有人大会召开事由时，基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上的基金份额持有人，可以向基金份额持有人大会提出议案。

6、召集人在发出基金份额持有人大会通知后，不得增加新的提案。

（四）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。基金份额持有人大会应当由持有基金份额二分之一以上（含二分之一）的基金份额持有人出席，方可有效召开。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

1、现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召

集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

2、通讯开会。通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面形式或基金合同约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同约定的其他方式进行表决。召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见及/或网络投票的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见及/或网络投票；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见及/或网络投票的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见/进行网络投票或授权他人代表出具表决意见/进行网络投票；

（4）上述第（3）项中直接出具书面表决意见/进行网络投票的基金份额持有人或受托代表他人出具书面表决意见/进行网络投票的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

（五）议事内容与程序

1、议事内容及提案权

议事内容为本部分“一、召开事由”中所述应由基金份额持有人大会审议决定的事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

本基金存续期间拟购入不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。本基金存续期间拟购入不动产项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

2、议事程序

（1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由出席会议的基金托管人授权代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（六）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有一票表决权。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。但与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议

一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效。除法律法规规定或《基金合同》下列第 2 项规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

2、特别决议

特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

（1）转换基金运作方式；

（2）本基金与其他基金的合并；

（3）更换基金管理人；

（4）更换基金托管人；

（5）终止基金合同；

（6）对本基金的投资目标、投资策略等作出重大调整；

（7）金额占基金净资产 50%及以上的不动产项目或不动产资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（8）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（9）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决

意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

（七）计票

1、现场开会

如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

2、通讯开会

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（八）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。如果采用通讯

方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

召开基金份额持有人大会的，基金管理人、基金销售机构及上海证券交易所会员等相关机构应当及时告知投资者基金份额持有人大会相关事宜。

三、不动产项目运营管理

基金管理人委托运营管理机构对不动产项目进行运营管理，为此基金管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见《运营管理服务协议》。

（一）运营管理机构解聘情形

有下列情形之一的，运营管理机构职责终止：

1、运营管理机构因故意或重大过失给不动产基金造成重大损失；

2、运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3、运营管理统筹机构和/或运营管理实施机构专业资质、人员配备、经营情况、财务情况等发生重大不利变化已无法继续履职。

上述 1、2、3 项情形合称为“解聘运营管理机构的法定情形”，为避免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

4、发生运营管理服务协议约定的除上述情形以外的其他运营管理机构解聘情形（如有）且被基金份额持有人大会决议解任的。

5、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他情形。

（二）新任运营管理机构的选任程序

1、运营管理机构的解聘流程

（1）因法定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的法定情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，且无需提交基金份额持有人大会投票表决。

在法定解聘情形下，基金管理人解聘运营管理机构时，亦应当选聘符合标准的继任运营管理机构提供不动产项目的运营服务，并根据以下第 2 项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，由基金份额持有人大会选任新任运营管理机构。

（2）因约定情形解聘运营管理机构

发生解聘运营管理机构的约定情形的，基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人有权根据以下第 2 项“新任运营管理机构的选任流程”召集基金份额持有人大会，提请基金份额持有人大会解聘运营管理机构并选任新任运营管理机构。基金管理人或基金托管人或单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人应在提请解聘运营管理机构的同时提名新任运营管理机构，方可召集基金份额持有人大会。

2、新任运营管理机构的选任流程

（1）提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名，被提名的新任运营管理机构需要满足法律法规相关资质要求；基金管理人应当对提名的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

（2）决议：基金份额持有人大会对选聘新任运营管理机构形成决议，该决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）临时运营管理机构：新任运营管理机构产生之前，由基金管理人指定临时运营管理机构；

（4）备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（5）公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后按规定在规定媒介公告；

（6）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办

理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构或者临时运营管理机构应当及时接收。

四、基金收益分配原则、执行方式

（一）基金可供分配金额的计算方式

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

基金管理人计算可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。相关计算调整项请参见本基金招募说明书。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

1、折旧和摊销；

2、利息支出；

3、所得税费用。

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额涉及的调整项包括：

1、当期购买不动产项目等资本性支出；

2、取得借款收到的本金；

3、偿还借款本金支付的现金；

4、不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；

5、不动产项目资产减值准备的变动；

6、不动产项目资产的处置利得或损失；

7、支付的利息及所得税费用；

8、应收和应付项目的变动；

9、未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基

金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

10、其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

（二）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2、除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（三）基金收益分配原则

1、本基金收益分配采取现金分红方式。

2、若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配。

3、本基金应当将 90%以上合并后年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次。

4、每一基金份额享有同等分配权。

5、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

6、在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日在规定媒介公告。

（四）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、截至收益分配基准日的可供分配金额（含净利润、调整项目及调整原因）、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

（五）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》

的有关规定在规定媒介公告。

（六）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。当投资人的现金红利小于一定金额，不足以支付银行转账或其他费用时，按照基金登记机构的相关规定进行处理。

五、与基金财产管理、运营有关费用的提取、支付方式与比例

详见第九节“基金的费用与税收”。

六、《基金合同》变更、解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

（一）《基金合同》的变更

1、变更基金合同涉及法律法规规定或本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，或对基金合同当事人权利、义务产生重大影响的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意，并履行适当程序后变更并公告。

2、经履行适当程序后，可以将本基金与其他基金进行合并，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整本基金的投资范围等相关事项。

3、关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（二）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

1、《基金合同》期限届满，且未延长《基金合同》有效期限；

2、基金份额持有人大会决定终止的；

3、在《基金合同》生效之日起 6 个月内华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案案或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

4、华泰资管-仙林金鹰湖滨天地资产支持专项计划在基金合同初始生效之日起 6 个月内，未成功购入项目公司的全部股权，或对应的《项目公司股权转让协议》被解除的；

5、本基金投资的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部变现或处置完毕，且

连续 6 个月未成功购入新的不动产项目；

6、本基金投资的全部资产支持专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止，且连续 6 个月未成功认购其他不动产资产支持证券；

7、本基金投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

8、本基金投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

9、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；

10、本基金连续两年未按照法律法规进行收益分配；

11、《基金合同》约定的其他情形；

12、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（三）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

2、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4、基金财产清算程序：

（1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

（2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；

（3）对基金财产进行评估；

（4）制作清算报告；

（5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；

（6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

（7）对基金剩余财产进行分配。

5、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。

6、基金清算涉及不动产项目处置的，基金管理人应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人应当按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

（四）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（五）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（六）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后按照《信息披露办法》的规定由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（七）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定。

七、争议解决及法律适用

对于因基金合同的订立、内容、履行和解释或与基金合同有关的争议，基金合同当事人应尽量通过协商、调解途径解决。不愿或者不能通过协商、调解解决的，任何一方均有权将

争议提交上海国际经济贸易仲裁委员会，按照上海国际经济贸易仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁地点为上海市。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有决定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，《基金合同》当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中国法律（在此不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）管辖并从其解释。

八、基金合同的效力

基金合同是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

1、基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代理人签字或盖章并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。

2、基金合同的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

3、基金合同自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的基金合同各方当事人具有同等的法律约束力。

4、基金合同正本壹式伍份，除上报有关监管机构壹式贰份外，基金管理人持有贰份，基金托管人持有壹份，每份具有同等的法律效力。5、基金合同可印制成册，并对外公开散发或供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

十三、《基金托管协议》的内容摘要

一、托管协议当事人

（一）基金管理人

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

法定代表人：江晓阳

成立时间：2014 年 10 月 16 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监许可〔2014〕679 号

组织形式：一人有限责任公司（法人独资）

注册资本：人民币 260,000 万元

存续期间：持续经营

经营范围：证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【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】

（二）基金托管人

名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 4 月 8 日

批准设立机关和批准设立文号：中国人民银行银复字（1986）175 号文、银复（1987）86 号文

基金托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：252.20 亿元

存续期间：持续经营

二、基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

1、基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以商业零售项目为投资标的的资产支持专项计划，并持有资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，从而取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级信用债（企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分）或货币市场工具（包括现金、期限在 1 年以内（含 1 年）的银行存款、债券回购、同业存单及中国证监会、中国人民银行认可的其它具有良好流动性的货币市场工具），以及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会的相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时调整投资范围。

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

（1）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1）在存续期内，本基金的投资组合比例为：本基金投资于不动产资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%，但因不动产项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成不动产项目购入、不动产资产支持证券或不动产资产公允价值变动、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，

基金管理人应在 60 个工作日内调整；

2）除投资不动产资产支持证券外，持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

3）除投资不动产资产支持证券外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%（完全按照有关指数的构成比例进行证券投资的基金品种可以不受此条款规定的比例限制）；

4）本基金直接或间接对外借入款项，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%；

5）本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

6）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

除上述第 1）、4）、5）项情形之外，因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。法律法规另有规定的，从其规定。

除基金合同另有约定外，基金管理人应当自基金合同生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合基金合同的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合基金合同的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自基金合同生效之日起开始。

本基金不主动投资于信用级别评级为 AAA 级（不含）以下的信用债，基金持有信用债期间，如果其信用等级下降、不再符合投资标准，基金管理人原则上应在评级报告发布之日起 3 个月内予以全部卖出。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制。如本基金增加投资品种，投资限制以法律法规和中国证监会的规定为准。

三、基金管理人对基金托管人的业务核查

（一）基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基

金托管人是否安全保管基金财产、权属证书及相关文件、是否分别开设基金财产的资金账户和证券账户及投资所需其他账户、是否复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值、是否根据基金管理人指令办理清算交收、进行相关信息披露和监督基金投资运作、是否监督不动产监管账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行、是否监督基金管理人为不动产项目购买足够的保险等行为。

（二）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、本协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（三）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和本协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查基金财产的完整性和真实性。

（四）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

四、基金财产的保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

（1）原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

（2）不动产基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、外部管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得

相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2、基金托管人应按《基金托管协议》规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。基金托管人不对处于自身实际控制之外的账户及财产承担责任。

3、基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户，并监督不动产基金资金账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。有关不动产项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议进行约定。

4、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。

5、基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和《基金托管协议》的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的责任。

6、对于因为基金投资产生的应收资金，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金应收资金没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应给予必要的协助。

7、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等《基金托管协议》当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8、除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）基金募集期间及募集资金的验资

1、基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2、基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金认购人数符合《基金法》《运作办法》《基金指引》等有关规定后，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参

加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3、若基金募集期限届满，未满足基金备案条件，由基金管理人按规定办理退款事宜。

4、基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“开户主体全称+产品全称”，如遇账户名称过长影响其他业务办理等特殊情况时，开户主体或产品名称可以使用简称，具体名称以实际开立为准，预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（四）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1、基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用本基金的任何证券账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等

的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在《基金托管协议》订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开设和管理

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（六）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与基金托管人应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。存款账户预留印鉴应加盖基金托管人印章。

（七）其他账户的开设和管理

1、因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和《基金合同》的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

2、法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（八）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（九）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除《基金托管协议》另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露文件及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人应保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限为《基金合同》终止后不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的并加盖基金管理人公章的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。基金管理人向基金托管人提供的合同传真件与基金管理人留存原件不一致的，以传真件为准。

五、基金净资产计算、估值和会计核算

（一）基金净资产的计算、复核的时间及程序

1、基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。

2、复核程序

不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

3、根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本

基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

（二）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2、核算及估值对象

本基金及纳入合并及个别财务报表范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于不动产资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、借款、应付款项及其他投资等。

3、会计核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制不动产基金合并及个别财务报表，以反映不动产基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于不动产基金通过不动产资产支持证券和不动产项目公司等特殊目的载体获得不动产项目完全所有权或经营权利，并拥有特殊目的载体及不动产项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一特殊目的载体所采用的会计政策。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和不动产基金合并财务报表及个别财务报表的净资产时，应符合《企业会计准则》和监管部门的有关规定，并按照以下方法执行：

（1）基金管理人在编制不动产基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的要求，审慎判断取得的不动产基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对不动产项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（2）基金管理人对不动产基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，不动产项目资产原则上采用成本模式计量，

以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经公司内部审议批准，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（3）基金管理人和评估机构在确定不动产项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不能简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。确认发生减值时，基金管理人应当按照《企业会计准则》规定在定期报告中披露，包括但不限于可回收金额计算过程等。

（5）不动产资产支持证券的估值

基金管理人应当按照投资成本将不动产基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（6）不动产项目资产的估值

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》规定，如有确凿证据表明该不动产项目的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价值作出合理的估计，不动产项目可以按照公允价值进行后续计量。

根据《公开募集不动产投资信托基金（REITs） 运营操作指引（试行）》规定，基金管理人如选择采用公允价值模式对非金融资产进行后续计量的，应当审慎判断，确保有确凿证据表明该资产的公允价值能够持续可靠取得，即相关资产所在地有活跃的交易市场，并且能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他相关信息，从而对相关资产的公允价

值作出合理的估计。

（7）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的固定收益品种（基金合同另有规定的除外），选取估值日第三方估值机构提供的相应品种对应的估值全价估值，具体估值机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；对含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。交易所上市的资产支持证券（不包括本基金投资的不动产项目对应的不动产资产支持证券），采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。

（8）首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为计量日的公允价值进行估值；对于活跃市场报价未能代表计量日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认计量日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，则采用估值技术确定公允价值。

（9）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价估值。对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价估值。回售登记截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（10）同一债券同时在两个或两个以上市场交易的，按债券所处的市场分别估值。

（11）如有确凿证据表明按上述第（6）至（9）项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

（12）相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见《基金合

同》第二十部分。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对不动产基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

4、核算及估值程序

（1）基金份额净值是按照估值日闭市后，不动产基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的不动产基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的准确性、及时性。当不动产基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不

能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人（“受损方”）的利益损失，则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方；

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2）错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

（a）本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（b）若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人和基金财产造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任。

（c）如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果对外公布，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付。

（d）由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付。

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

（三）不动产项目的评估

1、不动产项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表不动产项目资产能够按照评估结果进行转让。

2、不动产项目资产评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对不动产项目资产每年进行 1 次评估。基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只不动产基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对不动产项目进行评估：

（1）基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时；

（2）本基金扩募；

（3）提前终止基金合同拟进行资产处置；

（4）不动产项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

（5）对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

本基金的基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售不动产项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。

3、评估报告的使用

根据《基金指引》的有关规定，不动产基金将于年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的不动产项目资产，上述评估结果不影响不动产基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

4、更换评估机构程序

不动产基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（四）会计核算

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式

本基金合并层面各项可辨认资产主要是投资性房地产、金融资产、应收账款等，可辨认负债主要是金融负债，后续计量模式如下：

1）投资性房地产

投资性房地产是指本基金为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地

产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本基金采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧/摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

在符合企业会计准则（即有确凿证据证明公允价值持续可靠计量）和最大限度保护基金份额持有人利益的前提下，如项目资产公允价值显著高于账面价值时，经基金管理人董事会审议批准、基金份额持有人大会同意并公告，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

2）金融资产

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3）应收账款

应收款项为应收账款及其他应收款，本基金将对应收款项单独进行减值测试。当存在无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

4）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。本基金的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本基金终止确认该金融负债或义务已解除部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（6）本基金独立建账、独立核算。

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定至少于自然半年与年度结束后编制基金合并及单独财务报表。基金托管人定期与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对。

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。

（9）基金管理人应按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制不动产基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

（10）对于仅依赖基金管理人所提供数据且无法从其他渠道获取可靠数据进行会计核算的情况，因基金管理人提供数据不真实、不准确、不完整或延迟，导致基金托管人据此完成的会计核算结果不真实、不准确、不完整或延迟的，基金托管人不承担任何责任。对于可以从第三方渠道获取可靠数据的情况，基金托管人主要使用第三方数据进行会计核算，如果因第三方数据不真实、不准确、不完整或延迟的，导致基金托管人据此完成的会计核算结果不真实、不准确、不完整或延迟的，基金托管人不承担责任。

2、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按照有关规定在规定媒介公告。

（4）会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

3、基金定期报告的编制和复核

（1）基金定期报告的编制

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告（包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告）。

（2）基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

（3）财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起两个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

（五）本基金暂不设立业绩比较基准。如果相关法律法规发生变化，或者有更权威的、更能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以在报中国证监会备案后增加或变更业绩比较基准并及时公告，无需召开基金份额持有人大会。

（本页无正文，为招募说明书附件《基金合同和托管协议相关情况》之签署页）

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年7月30日

七、本次发行参与机构基本情况

第一节 基金管理人

（一）基金管理人概况

1、基本情况

名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室

办公地址：上海市浦东新区东方路 18 号 21 楼

法定代表人：江晓阳

成立时间：2014 年 10 月 16 日

注册资本：26 亿元人民币

存续期间：持续经营

联系人：司晓彬、朱刚、王轶、陈宇峰、莫丹、周南、张亮、肖如嘉、魏蓉蓉、王雨川、王若冰、孙志超、孙恺、陆梦琦、国石、刘訢、王海帆、沈天桐、陈海鲲、周维佳

联系电话：400-8895597

华泰证券（上海）资产管理有限公司是经中国证监会证监许可［2014］679 号文批准，由华泰证券股份有限公司设立的全资资产管理子公司；公司经中国证监会证监许可［2016］1682 号文批准，获得公开募集证券投资基金管理业务资格。2014 年 10 月成立时，注册资本 3 亿元人民币。2015 年 10 月增加注册资本至 10 亿元人民币。2016 年 7 月增加注册资本至 26 亿元人民币。

2、不动产基金业务主办部门情况

基金管理人已设置独立的不动产基金业务主办部门，不动产基金部，部门主要负责不动产基金产品开发的牵头工作，并统筹协调公司其他业务部门的参与工作。目前已配备 20 余名具备不动产项目运营或不动产项目投资管理经验人员；其中，15 人具备 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验，在人员数量和经验上满足要求。

（二）主要人员情况

1、基金管理人董事、监事、经理及其他高级管理人员

（1）基金管理人董事会成员

江晓阳先生，董事长，毕业于河海大学技术经济及管理专业，获硕士学历。曾任华泰证

券资产管理总部高级经理、证券投资部投资策划员、金融创新部投资策划员、广州体育东路证券营业部副总经理、北京月坛南街证券营业部总经理、金融创新部总经理、证券投资部总经理。2024 年 1 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司董事长。

朱前女士，董事，毕业于复旦大学经济学院世界经济专业，获硕士学位。曾在东方证券有限责任公司、富通基金管理公司、海富通基金管理有限公司任职，曾任中国国际金融有限公司资产管理部机构事业部负责人、执行总经理。2015 年 3 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司总经理。

陈天翔先生，董事，毕业于武汉理工大学通信工程专业，获学士学位。曾任东方通信股份有限公司工程师、南京欣网视讯科技股份有限公司项目经理。2007 年加入华泰证券，现任华泰证券股份有限公司执行委员会委员。

焦晓宁女士，董事，毕业于美国乔治华盛顿大学会计学专业，获硕士学位。曾任财政部会计司调研员、证监会会计部副主任，2020 年 1 月加入华泰证券，现任华泰证券股份有限公司执行委员会委员、首席财务官。

王玲女士，董事，毕业于东南大学计算机应用技术专业，获硕士学位。曾任南京电信管理信息中心技术工程师、南京欣网视讯经理、江苏天智互联科技有限公司职员，2007 年加入华泰证券，现任华泰证券股份有限公司信息技术部联席负责人、数字化运营部总经理，兼任华泰创新投资有限公司董事、华泰联合证券有限责任公司董事。

王宇捷先生，董事，毕业于法兰克福财经管理大学国际商务专业及银行管理专业，获硕士学位。2013 年加入华泰证券，曾任嘉兴纺工路证券营业部总经理、杭州解放东路证券营业部总经理、泰州分公司总经理，现任华泰证券执行委员会委员，兼任华泰证券北京分公司总经理。

罗新宇先生，男，本科学历，硕士学位，曾任湖南省邵东市委宣传部记者、中国青年报记者、新华社上海分社记者、上海联合产权交易所会员部总经理，后进入上海国盛集团历任集团董事会办公室副主任、战略委副主任、董事会战略与投资决策委员会副主任，现任上海国有资本运营研究院有限公司院长职务。2022 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

王颖千女士，女，本科学历，曾在中国工商银行北京分行历任项目信贷处科长，公司业务部高级客户经理、副总经理，在交通银行北京分行历任公司业务部副高级经理兼集团大客户部高级经理、行长助理、副行长、高级督察，并曾兼任交银金融租赁有限责任公司董事，

后在万瑞联合国际融资租赁有限公司任监事，在仁瑞投资控股有限公司（现香港潮商集团有限公司）任执行董事，现任国华集团控股有限公司董事局主席、执行董事。2022 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

张俊杰先生，男，博士研究生学历，曾在美国加州大学圣地亚哥分校全球政策与战略学院历任环境经济学助理教授、环境经济学副教授，2016 年 7 月至今在美国杜克大学尼古拉斯环境学院任环境经济学教授，在昆山杜克大学任环境研究中心主任、环境政策硕士项目主任、可持续投资项目主任等职务。2022 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

曾庆生先生，男，博士研究生学历，曾在上海交通大学安泰经济与管理学院历任讲师、副教授，2010 年 3 月至今在上海财经大学会计学院任副教授，教授，现任上海财经大学会计学院副院长兼任高级会计审计学院副院长、讲席教授、博士生导师。同时，目前兼任全国审计专业教育联盟首届理事会副理事长、中国金融会计学会理事、上海市会计学会理事、海通恒信国际融资租赁股份有限公司独立董事、江苏恒瑞医药股份有限公司独立董事，2025 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司独立董事。

贺香彬女士，女，职工董事，毕业于南京大学行政管理专业，硕士学位。2011 年 7 月至 2015 年 8 月，曾在南京紫金投资集团有限责任公司任职。2015 年 9 月进入华泰证券（上海）资产管理有限公司工作。现任华泰证券（上海）资产管理有限公司工会主席、战略发展部（资管）总经理。2025 年 12 月起兼任华泰证券（上海）资产管理有限公司职工董事。

（2）高级管理人员

朱前女士，总经理，毕业于复旦大学经济学院世界经济专业，获硕士学位。曾在东方证券有限责任公司、富通基金管理公司、海富通基金管理有限公司任职，曾任中国国际金融有限公司资产管理部机构事业部负责人、执行总经理。2015 年 3 月加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司总经理。

刘博文先生，合规总监、督察长、首席风险官、董事会秘书，毕业于天津大学管理科学与工程专业，获硕士学位。曾任华泰证券股份有限公司资产管理总部产品团队负责人，2015 年加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司合规总监、督察长、首席风险官、董事会秘书。

张艳女士，首席信息官，毕业于东南大学计算机系统结构专业，获硕士学位。曾任华泰证券股份有限公司信息技术部机构产品中心负责人。2022 年加入华泰证券（上海）资产管

理有限公司，现任华泰证券（上海）资产管理有限公司首席信息官。

2、为管理不动产基金配备的主要负责人员情况

（1）基金经理及兼任情况

本基金的拟任基金经理为孙志超先生、陆梦琦女士和莫丹女士，拟任基金经理的具体专业背景、管理经验介绍如下：

孙志超先生，澳大利亚新南威尔士大学硕士。2017 年加入管理人华泰资管，从事不动产相关工作，重点覆盖物流园区、产业园区、保障性租赁住房及商业等行业领域，主要参与华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金等项目，具有 5 年以上的不动产投资管理经验，拟担任本项目投资基金经理。

陆梦琦女士，剑桥大学金融与经济学硕士。曾任职于上海临港经济发展（集团）有限公司，主要负责集团下属产业园区开发项目的投前审核与投中、投后运营管理。2022 年 12 月入职华泰资管，主要从事不动产项目运营管理工作。陆梦琦女士具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。

莫丹女士，中南大学地球探测与信息技术硕士。曾任职于德邦快递，从事仓储物流项目投资、建设、运营管理和退出工作，包含厦门智慧物流产业园、西南冷链基地等数个项目。2023 年 10 月加入华泰资管，主要从事不动产项目运营管理等工作，具备 5 年以上不动产项目运营管理经验，拟担任本项目运营基金经理。

从上述专业背景、管理经验来看，本基金基金经理组合具备不动产项目投资或运营管理相关经验，具备担任本基金投资或运营基金经理的专业胜任能力。截至目前，孙志超先生未担任其他基金的基金经理，并已完成本基金拟任基金经理的注册；陆梦琦女士以及莫丹女士已分别担任华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰南京建邺 REIT”）以及华泰紫金苏州恒泰租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“华泰苏州恒泰 REIT”）的基金经理。

（2）拟任基金经理兼任安排合理性

华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰 REIT 已分别于 2024 年 11 月以及 2025 年 4 月成立，因此，本基金成立后，陆梦琦女士以及莫丹女士将同时担任两只不动产基金的基金经理。

综合考量管理人管理的 REITs 产品数量、陆梦琦女士和莫丹女士的专业能力、华泰南京建邺 REIT、华泰苏州恒泰 REIT 以及本基金所投资的不动产项目类型及管理人内部管理安

排等因素，管理人认为陆梦琦女士和莫丹女士同时担任两只基金的基金经理具有合理性，具体说明如下：

（1）截至目前，华泰资管作为管理人管理 4 只已上市的公募 REITs 项目，分别是华泰江苏交控 REIT、华泰宝湾物流 REIT、华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰 REIT。

（2）陆梦琦女士在担任华泰南京建邺 REIT 的基金经理之前，从事多年的产权类不动产项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类资产的专业运营能力。同时，陆梦琦女士自 2024 年 11 月起担任华泰南京建邺 REIT 的基金经理，承担基金运营管理工作，具备 6 个月以上不动产基金管理经验；

莫丹女士在担任华泰苏州恒泰 REIT 的基金经理之前，从事多年的产权类不动产项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类资产的专业运营能力。同时，莫丹女士自 2025 年 4 月起担任华泰苏州恒泰 REIT 的基金经理，承担基金投资管理工作，具备 6 个月以上公募 REITs 管理经验。

（3）华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰 REIT 所投的产业园资产以及保障房资产与本基金拟投的商业不动产项目类型不同，两为基金经理兼任不存在潜在利益冲突风险。

（4）管理人建立了完善的内部制度和治理机制，就公募 REITs 建立了相关的利益冲突防范机制，在管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及管理人内部管理制度防范利益冲突，确保基金经理公平对待其所管理的不同不动产基金。

1）内部制度层面

管理人制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司风险管理基本制度》《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》和《华泰证券（上海）资产管理有限公司信息隔离墙管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障管理人管理不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，管理人还制定了《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产

管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度（2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房类项目管理制度（2026 年修订）》等，建立了不动产基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

2）不动产基金的运营管理层面

根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》（以下简称《公平交易制度》），管理人管理的不同的不动产基金应聘请不同的外部管理机构，且不同不动产基金的外部管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由外部管理机构制定初稿，经管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华泰资管已建立了成熟的关联交易审批和检查机制。根据《华泰证券（上海）资产管理有限公司关联交易管理制度》，公募投资组合的重大关联交易应提交管理人董事会审议。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。同时，管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3）项目公司的经营管理层面

管理人委托外部管理机构为入池资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投资及运营委员会授权后进行决策，或由基金经理提出项目运营管理方案报管理人相关部门会签或经 REITs 投资及运营委员会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投资及运营委员会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

4）不动产基金的投资扩募阶段

管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

（5）管理人已建立有效运营管理机制，将合理安排华泰南京建邺 REIT、华泰苏州恒泰 REIT 与本基金的各基金经理的职责与分工，确保陆梦琦女士和莫丹女士的工作职责安排合理、有效，确保陆梦琦女士和莫丹女士具有充足的时间和能力，可同时胜任其在两只基金中承担的工作职责。

除基金经理以外，管理人的 REITs 投资及运营决策委员会负责对公募 REITs 业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供风险控制、合规管理、数字化运营等系统服务。

综上所述，管理人认为本基金的拟任基金经理组合具备专业胜任能力，陆梦琦女士和莫丹女士兼任本基金的基金经理具备合理性，上述兼任安排符合《审核关注事项》第五十八条相关规定。

（3）主要不动产专业研究人员

郑武，22 年证券从业经验，同济大学机械本科，复旦大学经济学硕士。2022 年 2 月起任华泰证券资产管理权益研究总监。2004 年-2005 年平安证券策略与债券研究，2006 年-2009 年平安证券交运首席，2009 年-2013 年国信证券交运首席，后兼任机械首席。2013 年-2021 年国泰君安交运首席。2006 年通过 CFA 三级考试，2007 年起连续十多年分析师新财富、金牛奖、水晶球奖等奖项，曾入选深圳地方级领军人才。

（4）REITs 投资及运营委员会成员

REITs 投资及运营委员会的人员由基金管理人总经理、不动产基金部分管领导、不动产基金部负责人、运营部负责人、风险管理部负责人、不动产基金部相关同事组成。总经理担任 REITs 投资及运营委员会主席。督察长、首席风险官、合规稽核部负责人、产品部负责人及前述部门相关同事可列席会议。

朱前女士，总经理。（简历同上）

刘博文先生，首席风险官，担任 REITs 投资及运营委员会成员。（简历同上）

司晓彬，副总经理，不动产基金部总经理。北京大学博士，交易所资产证券化业务外部专家顾问，曾在中国中投证券资产管理业务总部、中国民族证券资产管理业务总部任职。多年从事投行资管业务，是我国最早参与资产证券化制度框架设计和业务的人员之一，在审批制和备案制下，有众多资产证券化成功发行案例，引导和参与国内多项行业创新。

白海燕女士，运营部总经理。复旦大学硕士，曾任职于上投摩根基金管理有限公司（现

摩根中国资产管理公司）、国联安基金管理有限公司等机构，2015 年起加入华泰证券（上海）资产管理有限公司，具有多年基金行业从业经历，对公募基金产品开发、产品运营管理及估值管理等具有丰富经验。

朱刚先生，就职于不动产基金部。曾任职于中电投集团、长江证券（上海）资产管理有限公司等机构。曾领导团队成功发行和运作多单在行业颇具影响力的类 REITs 和 CMBS 等不动产证券化产品。多次受邀参加中国证监会主持的公募 REITs 行业调研、政策研讨、法规起草和制定等工作，为公募 REITs 试点政策的最终出台贡献有益建议。

3、上述人员之间不存在近亲属关系。

（三）基金管理人的承诺

（一）基金管理人承诺不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生；

（二）基金管理人承诺不从事违反《基金法》的行为，并承诺建立健全内部风险控制制度，采取有效措施，防止下列行为的发生：

1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；

2、不公平地对待管理的不同基金财产；

3、承销证券；

4、违反规定向他人贷款或者提供担保；

5、从事可能使基金财产承担无限责任的投资；

6、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

7、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

8、侵占、挪用基金财产；

9、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

10、玩忽职守，不按照规定履行职责；

11、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

（三）基金管理人承诺严格遵守《基金合同》，并承诺建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金合同》行为的发生；

（四）基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责；

（五）基金管理人承诺不从事其他法规规定禁止从事的行为。

（四）基金经理承诺

（一）依照有关法律法规和《基金合同》的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（二）不利用职务之便为自己、受雇人或任何第三者牟取利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息，或利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；

（四）不以任何形式为其他组织或个人进行证券交易。

（五）不动产项目管理部门主要负责人承诺

（一）依照有关法律法规和《基金合同》的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（二）不利用职务之便为自己、代理人、代表人、受雇人或任何第三人谋取不当利益；

（三）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（六）基金管理人的内部控制制度

1、内部控制制度概述

为保障公司及其所开展的资产管理业务规范运作，有效防范、规避和化解各类风险，最大限度地保护利益相关者及公司的合法权益，本基金管理人建立了科学合理、控制严密、运行高效的内部控制制度。

内部控制制度是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，是公司各项基本管理制度的纲要和总揽，贯穿公司运营的所有环节，其内容包括公司内控目标、内控原则、控制环境、内控措施等。

2、内部控制目标

1、确保公司经营运作严格遵守国家有关法律、法规和行业监管规则，自觉形成守法经营、规范运作的经营思想和经营理念。

2、防范和化解经营风险，提高经营管理效益，实现公司资产管理业务的持续、稳定、健康发展。

3、建立行之有效的风险控制系统，保障公司资产及客户资产的安全完整，维护公司股东的合法权益，并最大限度地保护投资人的合法权益。

4、确保公司业务记录、财务信息和其它信息真实、准确、完整、及时。

5、保证公司内部规章制度的贯彻执行，提高公司经营效益。

3、内部控制原则

1、健全性原则。内部控制机制应当做到事前、事中、事后控制相统一；覆盖公司各个部门和各级岗位，渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节。

2、有效性原则。通过科学的内控手段和方法，建立合理的内部控制程序，维护内控制度的有效执行。

3、独立性原则。公司各部门和岗位职责应当保持相对独立，公司对受托资产、自有资产、其他资产的管理运作必须分离；公司设立合规稽核部和风险管理部，分别承担内部控制监督检查职能和对各部门、岗位进行流程监控、风险管理职能。

4、相互制约原则。内部部门和岗位的设置必须权责分明、相互制衡；前台业务运作与后台管理支持适当分离。

5、成本效益原则。公司内部控制与公司业务范围、经营规模、风险状况相适应，运用科学化的经营管理方法，以合理的成本实现内部控制目标。

4、内部控制环境

内部控制环境主要包括公司所有权结构、经营理念与风险意识、治理结构、组织架构与决策程序、内部控制体系、员工的诚信和道德价值观、人力资源政策等。

5、内部控制措施

公司建立科学严密的风险控制评估体系，通过定期与不定期风险评估，对公司内外部风险进行识别、评估和分析，发现风险来源和类型，针对不同的风险由相关部门提出相应的风险控制方案，及时防范和化解风险。

控制活动主要包括：授权控制、内幕交易控制、关联交易控制和法律风险控制等。

内部控制的主要内容包括：市场开发业务控制、投资管理业务控制、信息披露控制、信息技术系统控制、会计系统控制和人力资源控制等。

6、不动产基金业务相关内部制度

为开展不动产证券投资基金业务，落实项目的尽职调查、项目运营、内部控制与风险管理制度和流程，基金管理人已制定相关内部规章制度，包括：《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务公平交易制度（2026 年修订）》《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务信息披露管理制度（2026 年修订）》《华泰证券(上海)资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务工作底稿管理制度(2026 年修订）》以及《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务租赁住房类项目管理制度（2026 年修订）》等。

1、投资管理

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会议事规则（2026 年修订）》明确了公开募集不动产投资信托基金投资及运营决策委员会的职责，对人员组成、权利与义务、会议制度、投票表决、投资及运营授权、会议纪要和决议、紧急情况的处理提出具体要求。

2、尽职调查

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金业务尽职调查管理制度（2026 年修订）》明确了尽职调查工作的原则和负责部门，对尽职调查的工作形式、人员任职资格、初步/全面/持续管理尽职调查的内容、尽职调查工作底稿提出具体要求。

3、项目运营

《华泰证券（上海）资产管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营与管理制度（2026 年修订）》明确了公开募集不动产投资信托基金项目运营管理职责和负责部门，对项目运营及管理人员组成、项目运营管理操作流程等提出具体要求。

7、基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人明确建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任；

2、基金管理人承诺以上关于内部控制的披露真实、准确；

3、基金管理人承诺根据市场变化和基金管理人发展不断完善内部控制制度。

（七）基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华泰资管具备同类产品或业务投资管理经验，包括丰富的仓储物流、收费公路铁路等交通设施、生态环保、水电气热等市政设施、产业园区、房地产等行业的研究经验、投资管理和运营专业经验。

公司已发起设立多只公募 REITs，2022 年 11 月，华泰江苏交控 REIT 在上海证券交易所上市，苏交 REIT 为江苏省首单高速公路公募 REITs 项目，募集资金 30.5 亿元；华泰宝湾物流 REIT、华泰南京建邺 REIT 以及华泰苏州恒泰租赁住房 REIT 分别于 2024 年 10 月、2024 年 12 月以及 2025 年 5 月上市。截至本招募说明书出具日，相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

此外，不动产基金部与公司研究中心团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产与不动产领域各企业资质情况。华泰资管研究中心宏观和行业研究团队共 30 余人，主要成员具有多年以上的宏观和行业研究经验，研究领域覆盖宏观经济和地产、钢铁、煤炭、建筑、高速公路、公用事业、商业不动产等主要行业，其中商业不动产领域研究员具有超过 10 年以上研究经验。

（以下为《基金管理人基本情况介绍》之签章页）

华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年7月30日

招商银行股份有限公司

不动产领域资产管理产品托管情况介绍

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987年3月31日

注册地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

注册资本：252.20亿元

法定代表人：缪建民

行长：王小青（拟任）

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83号

电话：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

（二）发展概况

招商银行于1987年在深圳创建，是中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行，成立38年来逐步发展成为沪港两地上市，拥有商业银行、金融租赁、基金管理、人寿保险、境外投行、消费金融、理财子公司等金融牌照的银行集团。成立以来，招商银行始终坚持服务立行、创新驱动、科技兴行、人才强行，以自身转型发展助力社会经济高质量发展，全力服务居民和企业客户财富增长、资产安全、资金融通。截至2026年3月31日，本集团总资产134,848.82亿元人民币，高级法下资本充足率17.76%，权重法下资本充足率14.60%。

2002年8月，招商银行成立基金托管部；2005年8月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队10个职能团队，现有员工261人。2002年11月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003年4月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金

托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 24 年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升,近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月 “托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新 “十佳金融产品创新奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”、《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》“最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳

托管银行”奖。2020年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019年度优秀资产托管机构”奖项；6月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019年度最佳基金托管银行”奖。2021年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获2020东方财富风云榜“2020年度最受欢迎托管银行”奖项；2021年10月，《证券时报》“2021年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021年12月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020年度最佳基金托管银行”；2022年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12月荣获《证券时报》“2022年度杰出资产托管银行天玑奖”；2023年1月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023年4月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023年9月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金25年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023年12月，荣获《东方财富风云榜》“2023年度托管银行风云奖”。2024年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023年度优秀资产托管机构”、“2023年度估值业务杰出机构”、“2023年度债市领军机构”、“2023年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024年2月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023年度最佳年金托管合作伙伴”奖。2024年4月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20周年特别评选“优秀ETF托管人””奖。2024年6月，荣获上海清算所“2023年度优秀托管机构”奖。2024年8月，在《21世纪经济报道》主办的2024资产管理年会暨十七届21世纪【金贝】资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024卓越影响力品牌”奖项；2024年9月，在2024财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024年资产托管银行‘拓扑奖’”；2024年12月，荣获《中国证券报》“ETF金牛生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024年12月，荣获《2024东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2025年1月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2024年度优秀资产托管机构”奖项、上海清算所“2024年度优秀托管机构”奖项；2025年2月，荣获全国银行间同业拆借中心“2024年度市场创新业务机构”奖项；2025年3月，荣获《中国基金报》2025年指数生态圈英华典型案例“指数产品托管机构”奖项；2025年6月，荣获《亚洲银行家》“中国最佳托管银行”“中国最佳股份制

托管银行”奖项。2025 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2025 资产管理年会暨十八届 21 世纪【金贝】资产管理竞争力案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2025 卓越影响力品牌”奖项。2025 年 12 月，荣获《2025 东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2026 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2025 年度优秀资产托管机构”奖项。

二、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王小青先生，招商银行党委书记，复旦大学政治经济学博士。曾任中国人保资产管理有限公司总裁助理、副总裁兼财务负责人，招商基金管理有限公司总经理、董事长，招商银行行长助理兼深圳分行行长、招商银行副行长，招商局金融控股有限公司总经理。曾兼任招商信诺人寿保险有限公司董事长、招商信诺资产管理有限公司董事长。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行行长，招商银行行长助理。2023 年 11 月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长；2021 年 10 月起先后任招商银行资产托管部负责人、资产托管部总经理，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

三、基金托管业务经营情况

截至 2026 年 3 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 1813 只证券投资基金。

四、不动产基金托管业务经营情况

招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至2026年3月，合计25单不动产公募REITs基金托管人为招商银行，具体如下：

表 基金托管人不动产基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年11月	基金托管人
12	华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月	基金托管人
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人
20	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年5月	基金托管人

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
21	中金中国绿发消费封闭式基础设施证券投资基金	2025年6月	基金托管人
22	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
23	南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
24	华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
25	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年12月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流不动产类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募REITs资金监管实操流程提供了示范效应。

五、托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（二）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（三）内部控制原则

1、全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由

全部人员参与。

2、审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3、独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4、有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5、适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7、重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

8、制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程等方面相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（四）内部控制措施

1、完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2、业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3、客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

4、信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、

托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5、人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

五、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

六、基金托管人对基金管理人运作不动产基金进行监督的方法和程序

为规范招商银行托管的不动产证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，招商银行根据《基金法》《不动产基金指引》和《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》等法律法规制定行内不动产证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管不动产证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括产品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

招商银行股份有限公司

2026 年 6 月 22 日

八、本指南要求披露的其他附件

不涉及。

九、其他与本次发行有关的重要文件

不涉及。