

国泰君安东久新经济产业园封闭式  
基础设施证券投资基金  
招募说明书（更新）  
（2023 年第 1 号）

基金管理人：上海国泰君安证券资产管理有限公司

基金托管人：中国银行股份有限公司

二〇二三年九月

## 重要提示

本基金经中国证券监督管理委员会（简称“中国证监会”）2022 年 9 月 1 日证监许可[2022]1986 号文注册募集。本基金的基金合同自 2022 年 9 月 23 日生效。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本招募说明书经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，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做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资标的为产业园类型基础设施项目的基础设施资产支持证券。基础设施基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。基础设施基金以获取基础设施项目租金、管理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%。投资者应充分了解基础设施基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

普通投资者在首次购买本基金时须签署风险揭示书，确认已了解本基金产品特征及主要风险。

基金的过往业绩并不预示其未来表现，基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。

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资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动，投资人在投资本基金前，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险，包括但不限于：因政治、经济、社会等环境因素对证券价格产生影响而形成的系统性风险，基金管理人在基础设施运营过程中产生的风险等。

本招募说明书中涉及与基金托管人相关的基金信息已经与基金托管人复核。本招募说明书涉及更新信息截止日为 2023 年 9 月 1 日，所载基金投资组合报告截止日为 2023 年 6 月 30 日（财务数据未经审计）。市场数据、基础设施项目相关信息截止日以招募说明书相关内容为准。

## 重大风险提示

本基金的投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

### （一）与公募基金相关的风险

#### 1、集中投资风险

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投资的影响，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相对分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

#### 2、作为上市基金存在的风险

暂停上市或终止上市的风险。在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上海证券交易所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露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，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上海证券交易所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

#### 3、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上海证券交易所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金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。

#### 4、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金。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关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争和利益冲突（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。

#### 5、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突风险

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购此类资产及运营产业园资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争和冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争和冲突风险。

#### 6、新种类基金不达预期风险

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

#### 7、基金价格波动风险

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

#### 8、税收等政策调整风险

基础设施基金运作过程中可能涉及基金持有人、公募基金、资产支持证券、基础设施项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

### （二）与基础设施项目相关的风险

#### 1、基础设施项目运营风险

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期波动、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

#### 2、重要现金流提供方经营风险

截至 2022 年 6 月 30 日，重要现金流提供方承租东久（昆山）智造园项目部分面积，总租赁面积为 27,139.91 平方米，租赁合同到期日分别为 2023 年 11 月 30 日、2028 年 4 月 30 日和 2028 年 5 月 31 日。2021 年度重要现金流提供方贡献的现金流占基础设施项目同一时期的现金流总额比例为 21.65%。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营情况陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导

致基础设施项目现金流下降。

### 3、基础设施项目经营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，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基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理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基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

本基金存续期间，本基金基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

### 4、基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资的基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于 2064 年至 2066 年间陆续到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公众利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律法规规定的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

### 5、基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为 45 年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险，还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间偏迟的风险。

#### 6、基础设施项目估值与现金流预测偏差风险

基础设施项目的估值和现金流预测是基于可获得的行业数据、项目信息和其他相关信息的情况下，在适当估计假设的基础上形成的。由于出租率、租金增长率等估计假设设置可能偏离实际情况，本基金存在基础设施项目估值与市场公允价值出现偏差、现金流预测与实际结果存在偏差的风险。

#### 7、基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

#### 8、基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

#### 9、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目经营相关的租赁合同的期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

#### 10、租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至本招募说明书出具之日，基础设施项目正在履行的租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

#### 11、特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，且部分资产位于长三角区域，与基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

#### 12、部分基础设施项目所属项目公司未分配利润为负的风险

截至 2022 年 3 月 31 日，项目公司上海华新、无锡奥迈特、常州麦里奇报告期内未分配利润持续为负，主要系基础设施项目前期资产投入成本较大，出租率和运营收益水平有待提

升，且折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。若后续基金存在需通过股东分红形式获取项目公司现金流的情形，则在分红前需弥补项目公司亏损，进而产生基金所能获取的项目公司分红金额存在不确定性的风险。

### 13、基础设施项目的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

### 14、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供电梯维护等维修及保养服务，涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

## （三）与交易安排有关的风险

### 1、计划管理人、托管人尽职履约的风险

基础设施基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/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，可能会给基础设施基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

### 2、运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利影响。

### 3、业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会

导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。



## 目录

|        |                           |     |
|--------|---------------------------|-----|
| 第一部分   | 绪言.....                   | 1   |
| 第二部分   | 释义.....                   | 2   |
| 第三部分   | 基础设施基金整体架构.....           | 9   |
| 第四部分   | 基础设施基金治理.....             | 99  |
| 第五部分   | 基金管理人.....                | 121 |
| 第六部分   | 基金托管人.....                | 133 |
| 第七部分   | 相关参与机构.....               | 138 |
| 第八部分   | 风险揭示.....                 | 141 |
| 第九部分   | 基金的募集.....                | 148 |
| 第十部分   | 基金合同的生效.....              | 149 |
| 第十一部分  | 基金份额的上市交易和结算.....         | 150 |
| 第十二部分  | 基金的投资.....                | 153 |
| 第十三部分  | 基金的财产.....                | 158 |
| 第十四部分  | 基础设施项目基本情况.....           | 160 |
| 第十五部分  | 基础设施项目财务状况及经营业绩分析.....    | 248 |
| 第十六部分  | 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望..... | 263 |
| 第十七部分  | 原始权益人.....                | 287 |
| 第十八部分  | 基础设施项目运营管理安排.....         | 349 |
| 第十九部分  | 利益冲突与关联交易.....            | 372 |
| 第二十部分  | 基金的扩募与基础设施项目购入.....       | 381 |
| 第二十一部分 | 基金资产估值.....               | 383 |
| 第二十二部分 | 基金的收益与分配.....             | 389 |
| 第二十三部分 | 基金费用与税收.....              | 391 |
| 第二十四部分 | 基金的会计与审计.....             | 395 |
| 第二十五部分 | 基金的信息披露.....              | 397 |
| 第二十六部分 | 基金的终止与清算.....             | 405 |
| 第二十七部分 | 基金合同的内容摘要.....            | 408 |
| 第二十八部分 | 基金托管协议的内容摘要.....          | 427 |
| 第二十九部分 | 对基金份额持有人的服务.....          | 438 |
| 第三十部分  | 其他应披露事项.....              | 439 |
| 第三十一部分 | 招募说明书存放及其查阅方式.....        | 442 |
| 第三十二部分 | 备查文件.....                 | 443 |

## 第一部分 绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国证券投资基金法》（简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（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》（简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（简称“《基础设施基金通知》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（简称“《基础设施基金指引》”）、《上海证券交易所公开募集基础设施投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所基础设施证券公开募集投资基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》以及《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

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

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会核准。基金合同是约定基金合同当事人之间权利、义务的法律文件。基金投资人自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受，并按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金投资人欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。

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

## 第二部分 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：

**1、基金/本基金/基础设施基金：**指国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金。

**2、基金管理人：**指上海国泰君安证券资产管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

**3、基金托管人：**指中国银行股份有限公司，或根据托管协议任命的作为基金托管人的继任机构。

**4、基金合同/《基金合同》：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订、补充或更新。

**5、基金托管协议/《基金托管协议》：**指基金管理人与基金托管人就本基金签署的《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对基金托管协议的任何有效修订、补充或更新。

**6、运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：**指基金管理人、项目公司、运营管理机构签署的《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

**7、监管协议/《监管协议》：**指基金管理人、监管银行与项目公司签署的《资金监管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

**8、股权转让协议/《股权转让协议》：**就资产支持证券管理人购买项目公司100%股权事宜，资产支持证券管理人与原始权益人签署的《股权转让协议》，及对前述协议的任何有效修订及补充。

**9、借款合同/《借款合同》：**就专项计划分别与项目公司签署的《借款合同》的统称及对前述协议的任何有效修订和补充。

**10、招募说明书/《招募说明书》：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对该招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

**11、基金份额发售公告：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》及对该发售公告的任何有效修订、补充或更新。

**12、基金产品资料概要：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及对该资料概要的任何有效修订、补充或更新。

**13、上市交易公告书：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

**14、基金份额询价公告：**指《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

**15、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，为基金合同之目的，基金合同项下的法律法规亦包括基金份额上市交易所的证券交易所、中国证券投资基金业协会、中国证券业协会等行业自律组织的规范。

**16、《民法典》：**指 2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国民法典》及颁布机关对其不时做出的修订。

**17、《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，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 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。

**18、《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《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正，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，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，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，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，并自 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订。

**19、《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。

**20、《信息披露办法》：**指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、同年 9 月 1 日实施，并经 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》修改的《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。

**21、《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。

**22、《基础设施基金通知》：**指中国证监会和国家发改委 2020 年 4 月 24 日颁布的《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》。

**23、《基础设施基金指引》：**指中国证监会 2020 年 8 月 7 日颁布并实施的《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。

**24、上交所业务规则：**指上海证券交易所颁布并实施的《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资

资基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（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基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 3 号——新购入基础设施项目（试行）》及上交所针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

**25、证券业协会业务规则：**指中国证券业协会于 2021 年 1 月 29 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金网下投资者管理细则》及中国证券业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

**26、基金业协会业务规则：**指中国证券投资基金业协会于 2021 年 2 月 8 日颁布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及中国证券投资基金业协会针对公开募集基础设施证券投资基金发布的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

**27、中国结算业务规则：**指中国证券登记结算有限责任公司于 2021 年 2 月 5 日颁布并实施的《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》，及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及颁布机关对其不时做出的修订。

**28、业务规则：**指上交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则、中国结算业务规则及基金管理人、销售机构相关业务规则的合称。

**29、国家发改委：**指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

**30、原始权益人：**指基础设施项目的原所有人。本基础设施基金的原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED。

**31、基础设施资产支持证券/资产支持证券：**指本基金以基金资产投资的，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，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券。

**32、基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：**指基础设施资产支持证券的发行载体。

**33、基础设施资产：**指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，具体信息参见本招募说明书。

**34、特殊目的载体：**指由本基金根据《基础设施基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，本基金透过特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。

**35、基础设施项目公司/项目公司：**指持有基础设施资产完全所有权或经营权利的公司，

具体信息参见本招募说明书。

**36、基础设施项目：**系指基础设施资产和基础设施项目公司的合称。

**37、运营管理机构：**指根据《基础设施基金指引》第三十九条的规定，按照运营管理服务协议约定提供基础设施项目运营管理服务的机构，具体信息参见本招募说明书。

**38、资产支持证券管理人/证券管理人：**指上海国泰君安证券资产管理有限公司。

**39、资产支持证券托管人/证券托管人：**指专项计划及资产支持证券的托管人，为中国银行股份有限公司上海市分行，具体信息参见本招募说明书。

**40、中国证监会/证监会：**指中国证券监督管理委员会。

**41、上交所：**指上海证券交易所。

**42、基金业协会：**指中国证券投资基金业协会。

**43、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。

**44、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。

**45、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。

**46、网下投资者：**指证券公司、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础设施基金网下询价。

**47、战略投资者：**指符合国家法律、法规，通过战略配售认购本基金基金份额并签署战略投资者配售协议的投资者。

**48、公众投资者：**指符合法律法规规定的可投资于基础设施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人。

**49、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。

**50、合格境外机构投资者：**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》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

**51、人民币合格境外机构投资者：**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》（包括其不时修订）及相关法律法规规定，经中国证监会批准，使用来自境外的人民币资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者。

**52、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人的合称。

**53、基金份额持有人：**指依据基金合同和本招募说明书合法取得基金份额的投资者。

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

**55、销售机构：**指上海国泰君安证券资产管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过上海证券交易所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过上海证券交易所办理本基金销售业务的机构必须具有基金销售业务资格、并经上交所和中国结算认可的上交所会员单位。

**56、场外：**指通过上交所交易系统外的销售机构进行基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

**57、场内：**指通过上交所交易系统内具有基金销售业务资格的会员单位通过上交所系统进行基金份额认购以及上市交易的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

**58、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交所和中国结算认可的上交所会员单位。

**59、登记业务：**指中国结算相关业务规则定义的基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人基金账户的建立和管理、基金份额登记、基金销售业务的确认、清算和结算、代理发放红利、建立并保管基金份额持有人名册和办理非交易过户等。

**60、登记机构/中证登/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。

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

**62、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。投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在该系统下。

**63、基础设施基金资金账户：**指基金托管人根据基金合同、相关法律法规、业务规则为本基金投资所需而开立、管理的专用资金账户。

**64、基础设施项目运营收支账户/监管账户：**指基金托管人根据基金合同、相关法律法规、业务规则为基础设施项目公司开立的，专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如涉及）、收取基础设施项目运营收入，并根据《监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的资金账户。

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

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

**67、场内证券账户：**指投资人在中国结算上海分公司开立的上海人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

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

**69、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。

**70、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，具体详见基金份额发售公告。

**71、存续期：**指基金合同生效至终止之间的期限。

**72、工作日/交易日：**指上交所的正常交易日。

**73、封闭式基金：**指基金份额总额在基金合同期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金，因扩募或者因本基金发生份额折算导致基金份额总额变更的情况除外。

**74、认购：**指在基金募集期内，投资人根据基金合同、本招募说明书及相关公告的规定申请购买基金份额的行为。

**75、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。

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

**77、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（席位或交易单元）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。

**78、元：**指人民币元。

**79、基金可供分配金额：**指在基金合并财务报表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基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、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。

**80、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。

**81、基金资产总值/基金总资产：**指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和。

**82、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，以合并口径计算。



**83、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。

**84、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。

**85、估值日：**指根据国家法律法规规定需要对外披露合并财务报表的资产负债表日，估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

**86、规定媒介：**指规定报刊及规定网站等媒介。

**87、规定报刊：**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。

**88、规定网站：**指符合《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）。

**89、评估机构：**指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为基础设施项目提供资产评估服务的专业评估机构及其继任机构，具体信息参见本招募说明书。

**90、律师事务所：**指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所及其继任机构，具体信息参见本招募说明书。

**91、会计师事务所/审计机构：**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及其继任机构，具体信息参见本招募说明书。

**92、流动性服务商：**指为基础设施基金提供双边报价等服务的专业机构。

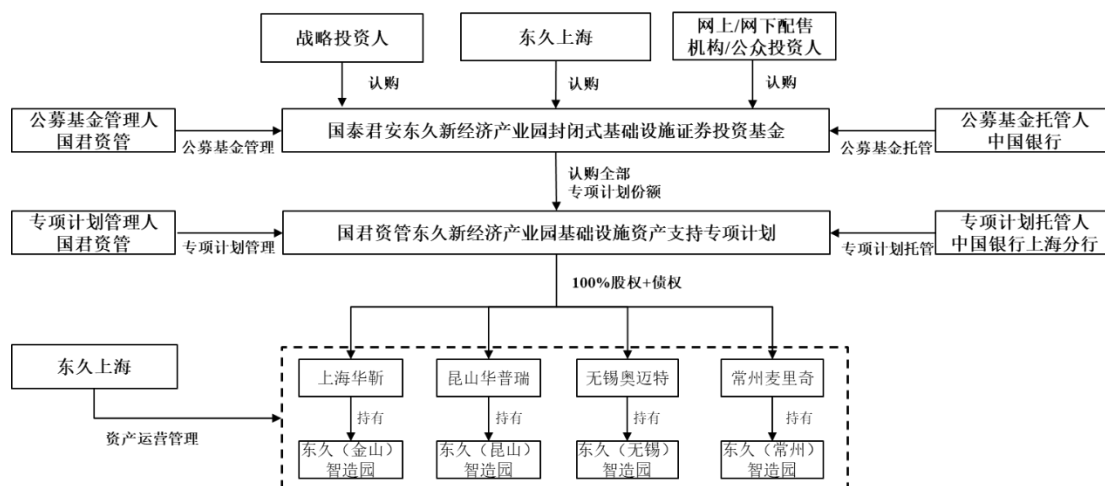
**93、不可抗力：**指基金合同当事人无法预见、无法避免、无法克服且在基金合同由基金管理人、基金托管人签署之日后发生的，使基金合同当事人无法全部或部分履行基金合同的任何事件，包括但不限于洪水、地震及其他自然灾害、疫情、战争、骚乱、火灾、政府征用、没收、恐怖袭击、公共卫生事件、法律法规变化、突发停电或其他突发事件、证券交易所非正常暂停或停止交易。

**94、中国：**指中华人民共和国。

## 第三部分 基础设施基金整体架构

### 一、基础设施基金整体架构

#### （一）基础设施基金整体架构的交易结构图



备注：

1、东久（上海）投资管理咨询有限公司（简称“东久上海”）系本项目原始权益人的同一控制下关联方，参与本基金的战略配售，具体详见“第九部分 基金的募集”之“二、基础设施基金涉及的交易安排-（二）战略配售数量、比例及持有期限安排”。

#### （二）基础设施基金整体架构概述

1、投资人将认购资金委托基金管理人管理，基金管理人设立并管理基础设施基金，投资人取得基础设施基金份额，成为基础设施基金份额持有人。

2、基础设施基金拟以募集资金认购专项计划资产支持证券的全部份额。基金管理人（代表本基金）通过与资产支持证券管理人签订《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理专项计划，基金管理人（代表本基金）取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

3、资产支持证券管理人（代表专项计划）按照资产支持证券管理人与各项目公司原股东分别就各项目公司 100%股权转让事宜签订的《项目公司股权转让协议》以及对该协议的任何有效修改或补充（简称“《股权转让协议》”）的相关约定受让 FULL REGALIA LIMITED、MILEAGE INVESTMENTS LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 和 UTMOST PEAK LIMITED 持有的基础设施项目公司 100%的股权，同时按照《借款合同》的相关约定，向基础设施项目公司提供股东借款。基金管理人已经根据相关法律法规要求制定了切实可行的工作计划，届时将参考《中华人民共和国外商投资法》《中华人民共和国外商投资法实施条例》《外商投资信息报告办法》《企业所得税法》《国家税务总局关于非居民企业所得税源

泉扣缴有关问题的公告》等法律法规办理工商登记、购汇（如涉及）、税费缴纳（如涉及）等相关事宜。

4、基础设施项目公司在项目运营过程中均使用监管账户收取基础设施项目公司运营收入。

5、基础设施项目公司应按照其与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的《股东借款协议》约定，向资产支持证券管理人（代表专项计划）偿还相应股东借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益。

6、资产支持证券管理人按照《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划标准条款》（简称“《标准条款》”）约定，向基础设施基金划付资产支持证券收益。

7、基金管理人按照《基金合同》约定，向投资人分配基础设施基金份额收益。

8、股债结构调整安排

在基金合同生效后，基金管理人将视基础设施基金运营需要，通过项目公司投资性房地产的会计计量方式变更、减资等方式实现对项目公司股债结构的调整。

## 二、基础设施基金涉及的交易安排

### （一）基金合同成立、生效与基金投资

#### 1、基金合同成立

投资人缴纳认购的基金份额的款项时，基金合同成立。

#### 2、基金合同生效

基金管理人依照《基金法》第五十八条的规定向国务院证券监督管理机构办理基金备案手续，基金合同生效。

#### 3、基金投资

本基金存续期内按照基金合同的约定主要投资于以优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

### （二）资产支持专项计划设立与投资

## 1、资产支持专项计划设立

专项计划发行期结束后，若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含发行期认购资金产生的利息）达到或超过资产支持证券目标募集规模，则资产支持证券管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。认购资金划入专项计划账户之日为专项计划设立日。资产支持证券管理人于该日宣布专项计划设立并于该日或其后第一个工作日通知所有资产支持证券认购人，且在专项计划设立日起 5 个工作日内向托管人提交验资报告。

专项计划发行期结束时，若出现任一类资产支持证券认购人的认购资金总额低于该类资产支持证券目标募集规模，则专项计划未成功设立。资产支持证券管理人将在发行期结束后 10 个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（不低于中国人民银行规定的活期存款利率，以实际利息为准）。

## 2、资产支持专项计划投资

### （1）基础资产投资

资产支持证券管理人应根据《股权转让协议》的约定，在《股权转让协议》项下付款条件全部满足后向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人将付款指令载明金额划拨至原始权益人指定的账户，用于购买各基础设施项目公司股权。资产支持证券托管人应根据相关交易合同的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照规定予以付款。

资产支持证券管理人应代表专项计划向资产支持证券托管人发出付款指令，指示资产支持证券托管人将专项计划认购资金按照《股东借款协议》的约定向各基础设施项目公司发放股东借款。资产支持证券托管人应根据相关交易文件及《资产支持证券托管协议》的约定对付款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应按照规定予以划款。

### （2）合格投资

A.在《标准条款》允许的范围内，资产支持证券管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买基础资产、进行基础资产追加投资后，专项计划账户中的资金可以投资于利率债及货币市场工具。

B.合格投资中相当于当期分配所需的部分应于初始核算日之前到期、变现并转入专项计划账户。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，如果资产支持证券管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

C.只要资产支持证券管理人按照专项计划文件的规定，指示资产支持证券托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，资产支持证券托管人按照《标准条款》和《资产支持证券

托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则资产支持证券管理人和资产支持证券托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

### **（三）项目公司股债结构调整安排、股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记等事项**

#### **1、项目公司股债结构调整安排**

##### **（1）发放股东借款偿还存量负债**

根据《股权转让协议》及《股东借款协议》约定，基础设施基金设立后，专项计划将向项目公司发放的股东借款，用于偿还存量负债。

此外，各项目公司均已取得借款银行提前还款同意函，项目公司取得股东借款后将还款资金划付至借款银行还款账户。借款银行将于10个工作日内配合办理解除抵质押的各项手续，并且向项目公司归还与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件。项目公司取得解除抵质押所需的各项材料后，将提交给相关登记部门办理解除抵质押登记的手续。

##### **（2）变更项目公司投资性房地产计量方式，调整股债比例**

A.基础设施基金设立后，项目公司投资性房地产科目将进行会计计量方式变更，由成本计量转变为公允价值计量，并以利润分配或减资的形式形成项目公司对专项计划的负债，从而实现对项目公司股债结构的调整。具体而言：

首先，项目公司出具执行董事决定，将投资性房地产科目计量方式由成本计量变更为公允价值计量。

其次，计量方式变更后，项目公司层面投资性房地产按照资产估值记账，对应资产估值相较原账面值增值部分按照会计准则要求相应计入未分配利润科目。

B.专项计划管理人（代表专项计划）出具项目公司股东决定，对项目公司进行利润分配或减资，形成项目公司对专项计划的应付款项。

利润分配或减资完成后，形成项目公司对专项计划的应付股利或应付减资款，通过债权债务确认以增加项目公司对专项计划的债务金额；剩余未分配利润增加权益金额。

#### **2、项目公司股权转让对价支付安排**

上海华靳建设有限公司（简称“上海华靳”）、昆山华普瑞实业有限公司（简称“昆山华普瑞”）、无锡奥迈特实业有限公司（简称“无锡奥迈特”）、常州麦里奇实业有限公司（简称“常州麦里奇实业有限公司”）股转对价支付安排如下：

##### **（1）转让价款计算方式**

专项计划将就基础设施项目公司的资产负债等财务情况聘请会计师事务所进行以交割日前一日为基准日的交割审计，并根据交割审计结果计算基础设施项目公司的股权转让价款，具体公式如下：

转让价款=资产对价—融资负债—经营性净负债

其中，资产对价=专项计划可投资金额×基础设施资产估值/专项计划投资的全部基础设施资产的总估值，专项计划可投资金额为专项计划募集总金额减去为本期资产支持证券发行、挂牌转让及为受让项目公司股权之目的而支付的必要费用（包括资金汇划费、登记托管服务费、认购资金的验资费、就购买标的股权拟由受让方支付的印花税等，以及专项计划预留费用人民币 50 万元）。

其中，融资负债=项目公司银行负债+项目公司银行负债利息+应付的关联方负债（含利息，如有）。为免疑义，关联方负债不包含关联方租户的押金及保证金。

其中，经营性净负债=（项目公司负债总额—融资负债）—非受限货币资金—应收账款—预付款项—其他应收款。上述“非受限货币资金”系指货币资金中除预留流动资金、不能随时用于支付的存款、在法律上被质押或者以其他方式设置了权利负担的资金之外的其他货币资金。预留流动资金是指以下两项金额之和：（1）人民币 300 万元；及（2）在专项计划设立之日所在自然年度的剩余期限内，由原始权益人预测的因新冠疫情房屋租金减免政策而预计由项目公司向物业资产承租人减免的租金等金额（“**预计租金减免金额**”）。该等金额不得用于偿还项目公司存量负债，仅用于弥补因租金减免而导致基础设施资产现金流下降的差额部分。

上述“应收账款”系指按照合同约定截至交割日租户应支付的租金，剔除直线法摊销影响、且账期在 3 个月以内的金额。

上述金额计算应以项目公司交割审计结果为准；若在交割审计报告中不存在上述数据的，应以相关法律法规、交易文件等的相关规定为准。但是，基础设施项目公司负债中的融资负债的具体金额（含本金、利息等）应以融资负债实际偿还日的具体金额为准。

#### （2）转让价款支付时间

专项计划应在下列支付条件满足后，支付转让价款：

A. 股权变更工商登记完成（包括《股权转让协议》中约定的在股权变更工商登记办理前应完成的事项已办理完毕）；

B. 专项计划已办理完毕原始权益人应缴税款的代扣代缴手续；

C. 原始权益人未实质违反其在《股权转让协议》中作出的陈述、承诺与保证；

D. 物业资产及其运营收入不存在他项权利和任何权利限制；

E. 项目公司股权之上不存在他项权利和任何权利限制；

F. 交割审计完成且专项计划与原始权益人双方已就转让价款具体金额签署确认函。

### 3、项目公司股权交割安排

自交割日（含）起，根据中国法律和公司章程规定的标的股权所代表的一切权利和义务由专项计划享有和承担，在此之前由原始权益人享有和承担。

在交割日或交割日前，原始权益人应向专项计划或其指定主体按照《运营管理服务协议》的约定交付以下文件，并完成基础设施项目公司运营权的移交：

（1）基础设施项目公司已将专项计划登记为持有基础设施项目公司 100%股权之股东的公司股东名册、出资证明书及公司章程；

（2）基础设施项目公司已取得的各项批文、执照、登记文件；

（3）基础设施项目公司的公章、财务专用章、合同专用章等印章；

（4）其他由原始权益人持有或保管的，关于基础设施项目公司或基础设施资产物业的其他文件、资料。

#### **4、项目公司股权工商变更登记安排**

为确保股权转让顺利交割，《股权转让协议》签署后，资产支持证券管理人和原始权益人应积极配合办理如下事项：

（1）资产支持证券管理人主导完成专项计划的筹备和设立手续，包括但不限于积极向证券交易场所和其他监管部门提交相关申请，开展备案、登记、募集等相关工作；

（2）专项计划设立后，资产支持证券管理人选聘原始权益人认可的一家具有相应专业资质的会计师事务所按照《股权转让协议》确定的基准日完成交割审计，交割审计的费用由原始权益人承担。资产支持证券管理人与原始权益人应协调并促使会计师事务所于专项计划设立后 5 个工作日内出具交割审计报告，双方完成股权转让价款的确认并签署股权转让价款确认函；

（3）资产支持证券管理人应促使专项计划在设立后 5 个工作日内向基础设施项目公司提供借款用于偿还基础设施项目公司融资负债（为免疑义，融资负债中的关联方负债应限定为《股权转让协议》签署时按照基础设施项目公司股权结构和实际控制关系确定的关联主体，不包括股权转让完成后按新的股权结构和实际控制关系确定的关联主体），原始权益人应在基础设施项目公司收到前述借款后 5 个工作日内促使基础设施项目公司偿还完毕前述债务并提供还款凭证；

（4）以前述事项均办理完毕为前提，资产支持证券管理人与原始权益人应尽快配合办理股权转让涉及的相关流程及登记手续，确保于专项计划设立日起 30 个工作日内办理完毕股权变更工商登记手续，同时将本次股权转让交易相关信息根据要求报送至商务部门（如适用）。

#### **（四）项目公司资产重组及可能涉及的产权变更登记等事项**

本基金不涉及项目公司资产重组及产权变更登记等事项。

### 三、资产支持证券的相关情况

每一资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》（简称“《认购协议》”）和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

#### （一）资产支持证券的基本情况

##### 1、资产支持证券名称

国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券。

##### 2、资产支持证券管理人

上海国泰君安证券资产管理有限公司。

##### 3、规模

资产支持证券的募集规模最终以资产支持证券管理人披露的公告为准。

##### 4、品种

专项计划的资产支持证券仅设置单一类别。

##### 5、产品期限

专项计划期限为45年。

##### 6、发行方式

面值发行。

##### 7、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为100元。

##### 8、收益率

资产支持证券的收益为浮动收益，每一期资产支持证券可获得分配的收益具体以相应的兑付日前资产支持证券管理人的公告为准。

##### 9、信用级别

未评级。

##### 10、登记

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

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

##### 11、托管



资产支持证券的托管银行为中国银行股份有限公司上海市分行，或由根据《资产支持证券托管协议》任命的继任机构负责托管。

## 12、交易场所

上海证券交易所。

### （二）专项计划资产的构成及其管理、运用和处分

#### 1、专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

（1）认购人根据《认购协议》及《标准条款》交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，资产支持证券管理人按照《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、合格投资、回收款以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。《标准条款》《认购协议》《计划说明书》另有约定的除外。

#### 2、专项计划资产的管理和运用

详见“第三部分 基础设施基金整体架构”之“二、基础设施基金涉及的交易安排-(二) 资产支持专项计划设立与投资”。

#### 3、专项计划资产的处分

专项计划资金由资产支持证券托管人托管，并独立于原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

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机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

资产支持证券管理人管理、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、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生的债务相互抵销。资产支持证券管理人管理、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。

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。

### （三）专项计划的设立、终止等事项

#### 1、专项计划的设立

详见“第三部分 基础设施基金整体架构”之“二、基础设施基金涉及的交易安排-(二) 资产支持专项计划设立与投资”。

## 2、专项计划的终止

专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或资产支持证券管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任资产支持证券管理人享有并承担《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) 专项计划存续至法定到期日且资产支持证券持有人大会未对专项计划延期作出有效决议；

(2) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

(3) 专项计划资产全部处分完毕并完成处分分配；

(4) 专项计划设立日后 120 个工作日尚未按照《股权转让协议》的规定完成对基础资产的投资，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(5) 专项计划设立日后 120 个工作日专项计划尚未经工商登记为项目公司的唯一股东，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(6) 专项计划设立后 120 个工作日或资产支持证券管理人另行指定的合理期限后，物业资产上仍存在未注销的抵押权，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的抵押权除外，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(7) 专项计划设立后 120 个工作日或资产支持证券管理人另行指定的合理期限后，物业资产的运营收入或项目公司股权上仍存在未注销的质权等第三方权利限制，但为担保专项计划对项目公司的投资而设立的质权等第三方权利限制除外，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(8) 发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使物业资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化且无法进行弥补，资产支持证券持有人大会决定终止专项计划；

(9) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券管理人决定终止专项计划；

(10) 发生作为专项计划唯一资产支持证券持有人的基础设施基金的终止事由的；

(11) 专项计划目的无法实现，资产支持证券管理人决定终止专项计划。

## (四) 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) 上海国泰君安证券资产管理有限公司网站：[www.gtjazg.com](http://www.gtjazg.com)

(2) 上海证券交易所网站：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

(3) 中国基金业协会指定的网站

## 2、信息披露的内容及时间

(1) 定期公告

专项计划定期公告主要包括《年度资产管理报告》《年度托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《清算报告》。

(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 5 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。

(3) 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向交易场所、中国基金业协会报告。

(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、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

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

A. 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。

B. 《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。

C. 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。

D. 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。

E. 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。

## （五）主要交易文件摘要

### 1、资产管理合同

根据《标准条款》的约定，《标准条款》《计划说明书》《认购协议》共同构成专项计划的资产管理合同。

#### （1）《计划说明书》

《计划说明书》载明事项包括以下内容：释义；当事人的权利及义务；专项计划与资产支持证券基本情况；专项计划交易结构以及相关方简介；专项计划的信用增级方式、原始权益人、资产支持证券管理人和其他主要业务参与人情况；基础资产情况及现金流预测分析；专项计划现金流归集、投资及分配；专项计划资产的管理安排；原始权益人风险自留的相关情况；风险揭示与防范措施；专项计划的销售、设立及终止等事项；资产支持证券的登记及转让安排；信息披露安排；资产支持证券持有人大会；主要交易文件摘要；其他说明事项；违约责任与争议解决；备查文件存放及查阅方式等事宜。

#### （2）《标准条款》

《标准条款》约定的事项主要包括以下内容：资产支持专项计划的定义、当事人、认购资金、专项计划的基本情况（包括但不限于资产支持专项计划的名称、目的、投资范围、设立、存续期间、备案）、专项计划资金的运用和收益、资产支持证券的品种及基本特征、取得、登记、转让，认购人的陈述和保证、资产支持证券管理人的陈述和保证、资产支持证券持有人的权利和义务、资产支持证券管理人的权利和义务、专项计划账户的开立和结息、专项计划的分配、信息披露、资产支持证券持有人大会的组成、召集的事由、召集的方式、通知、会议的召开、议事程序、会议的表决、计票、决议的生效与效力、争议解决机制、特别约定、资产支持证券管理人的解任和辞任、专项计划费用、风险揭示、专项计划的扩募安排、资产管理合同和专项计划的终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等事宜。

#### （3）《认购协议》

《认购协议》指资产支持证券管理人与资产支持证券持有人签署的《国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其任何修改或补充，就发行和认购资产支持证券事宜作出约定。

### 2、《资产支持证券托管协议》

《资产支持证券托管协议》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、资产支持证券托管人的陈述和保证、资产支持证券管理人、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、专

项计划的托管费、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务与反虚假宣传条款、法律适用和争议解决等事宜。

### 3、《股权转让协议》

《股权转让协议》约定了：定义与解释、股权转让及交易步骤、转让价款、转让价款支付、签订日后的安排、陈述、承诺与保证、违约及提前终止等事项。

### 4、《股东借款协议》

《股东借款协议》约定了：借款金额、用途、付款与还息、担保措施、权利义务的转让、双方的权利义务、陈述与保证、税费、违约责任、法律适用与争议解决、生效及其他等事宜。

## 四、项目公司有关情况

### （一）上海华靳建设有限公司

#### 1、基本信息

|       |  |
|-------|--|
| 注册名称  | 上海华靳建设有限公司   |
| 成立日期  | 2014 年 6 月 23 日  |
| 企业类型  | 有限责任公司（港澳台法人独资）  |
| 法定代表人 | 孙冬平  |
| 注册资本  | 1,398 万美元  |
| 注册地址  | 上海市金山工业区金舸路 288 号 16 幢 101 室   |
| 经营范围  | 从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务（危险品除外），物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场（库）经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】 |

#### 2、设立及存续情况

##### （1）公司设立

2014 年 6 月 3 日，上海市工商行政管理局颁发《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准 FULL REGALIA LIMITED 的出资，注册资本（金）2,000.00 万美元，住所设在上海市的企业名称为上海华靳建设有限公司。

2014 年 6 月 5 日，FULL REGALIA LIMITED 出具《董事会决议》，决定在上海市金山区设立上海华靳，并确定聘任孙冬平为总经理。

2014 年 6 月 5 日和 2014 年 6 月 10 日，FULL REGALIA LIMITED 分别出具《上海华靳建设有限公司董事会成员名单》和《委派书》，上海华靳设立时董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | Joseph Raymond Gagnon  |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 谢海燕                    |
| 监事      | 汪捷                     |

2014 年 6 月 19 日，上海市金山区人民政府出具了编号为金府外经[2014]80 号的《金山区关于同意设立外商独资企业上海华新建设有限公司的批复》，同意 FULL REGALIA LIMITED 设立上海华新。

2014 年 6 月 20 日，上海华新填报了《外商投资企业设立登记申请书》，申请设立上海华新建设有限公司，注册资本为 2,000 万美元，经营范围为：在批租的 CB\_200801024 地块从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理。注册地址在上海市金山工业区月工路 888 号 4 幢 23 区，公司类型为外商独资，营业期限为 50 年。

2014 年 6 月 23 日，上海市工商行政管理局为上海华新核发了注册号为“310000400739657”的《营业执照》。

#### （2）公司增资

2015 年 2 月 13 日，FULL REGALIA LIMITED 出具《上海华新建设有限公司股东会决定》，将上海华新的注册资本由 2,000 万美元增加至 2,300 万美元，并通过《章程修正案》。

2015 年 3 月 30 日，上海市金山区人民政府出具了编号为金府外经[2015]040 号的《关于同意外商独资企业上海华新建设有限公司增资的批复》，同意上海华新的注册资本从 2,000 万美元增至 2,300 万美元。

2015 年 4 月 17 日，上海市工商行政管理局为上海华新换发了注册号为“310000400739657”的《营业执照》。

2017 年 2 月 16 日，上海市市场监督管理局为上海华新换发了统一社会信用代码为“913100003105383403”的《营业执照》。

#### （3）董事、监事人员变更

2017 年 5 月 8 日，FULL REGALIA LIMITED 出具《上海华新建设有限公司董事、监事任职文件》，对上海华新的董事、监事进行了变更，变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                    |
|---------|-----------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                   |
| 董事      | Joseph Raymond Gagnon |

| 职务 | 姓名                     |
|----|------------------------|
| 董事 | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事 | 常祯媚                    |
| 监事 | 蔡宝珊                    |

2018年5月11日，FULL REGALIA LIMITED 出具了《上海华新建设有限公司股东决定》，免去蔡宝珊担任的监事职务，委派王瑛珮为新一届监事。

（4）注册地址、经营范围变更

2019年5月9日，FULL REGALIA LIMITED 出具《上海华新建设有限公司股东决定》，决定：（1）公司经营范围变更为：从事工业厂房的建设、经营、出租、物业管理，自有厂房租赁，仓储服务（危险品除外），物流仓储设施设备经营、租赁，工程项目咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，会务服务，展览展示服务，停车场（库）经营；（2）公司注册地址变更为：上海市金山工业区金舸路288号16幢101室；（3）修改公司章程。

2019年6月28日，上海市市场监督管理局为上海华新换发了统一社会信用代码为“913100003105383403”的《营业执照》。

（5）董事、监事人员变更

2019年9月24日和2020年9月3日，FULL REGALIA LIMITED 先后出具了两次《上海华新建设有限公司股东决定》，对上海华新的董事进行了变更，变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | 张宇明                    |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 叶妍                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

（6）公司减资

2020年9月28日，FULL REGALIA LIMITED 出具《股东会决定》，将上海华新的注册资本由2,000万美元减至1,398万美元，并通过《公司章程修正案》。

2020年12月3日，上海市市场监督管理局为上海华新换发了统一社会信用代码为“913100003105383403”的《营业执照》。

### 3、股东出资及股权结构

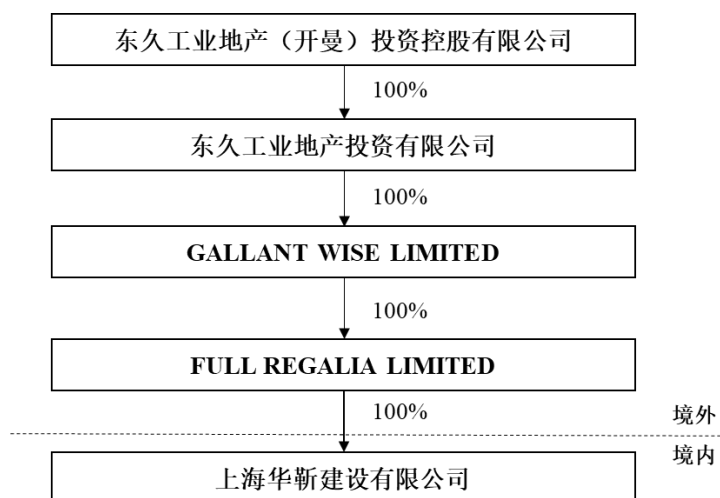
（1）股东出资

截至2022年6月30日，上海华靳的股本数量及持股情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称              | 出资额       | 出资比例（%） |
|----|----------------------|-----------|---------|
| 1  | FULL REGALIA LIMITED | 1,398 万美元 | 100     |
| 合计 |                      | 1,398 万美元 | 100     |

（2）股权结构

截至2022年6月30日，上海华靳的股权结构如下：



4、重大重组情况

除前述2020年9月28日公司减资情况外，上海华靳自成立以来无重大重组情况。

5、组织架构、治理结构和内部控制情况

（1）组织架构

根据上海华靳公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

（2）治理结构

A. 股东

根据上海华靳公司章程，其为独资公司，根据《公司法》的规定，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）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （c）审议批准董事会的报告；
- （d）审议批准监事的报告；
- （e）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；



- (f) 审议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议；
- (h) 对发行公司债券作出决议；
- (i) 对公司合并、分立、变更公司形式、解散及清算等事项作出决议；
- (j) 制定和修改公司章程。

股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后置备于公司。

#### B. 董事会

根据上海华新公司章程，其设立董事会，由四人组成。董事会由股东委派产生。每届任期三年。任期届满，经委派可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- (a) 执行股东决定；
- (b) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (c) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (d) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (e) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (f) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (g) 决定公司内部管理机构的设置；
- (h) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项；
- (i) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集并主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长或其他董事召集和主持。经三分之一以上董事提议，可由董事长召开董事会临时会议。

董事会会议应有三分之二以上董事出席方能举行。董事不能出席，可出具委托书委托他人代表其出席和表决。

董事会决议的表决，实行一人一票。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。代理人出席时，由代理人签字。该记录由公司存档。

#### C. 监事

根据上海华新公司章程，其设一名监事，由股东委派。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事行使下列职权：

- (a) 检查公司财务；
- (b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(c) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(d) 依照《公司法》第一百五十二条规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

#### D. 总经理

公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

(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) 制订公司的具体规章；

(f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(g) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(h) 董事会授予的其他职权。

#### (3) 内部控制情况

上海华新作为东久工业的全资子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

## 6、独立性情况

### (1) 资产独立性情况

2016年7月20日，上海市规划和国土资源管理局和上海市住房保障和房屋管理局就东久（金山）智造园项目向上海华新核发了证号为“沪房地金字（2016）第013619号”的《房地产权证》，上海华新合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（金山）智造园项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

截至2022年6月30日，上海华新未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。上海华新独立持有并运营东久（金山）智造园项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

### (2) 财务独立性情况

上海华新建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

## 7、经营合法合规性及商业信用情况

### （1）经营合法合规性情况

经查询国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.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（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），截至 2022 年 8 月 11 日，上海华靳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等方面的失信记录，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、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，公司经营合法合规。

### （2）商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 7 月 22 日出具的《企业信用报告》，上海华靳无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

上海华靳均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

## 8、所属行业情况及竞争状况

上海华靳仅持有和运营东久（金山）智造园项目，其所属行业及竞争状况可参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

## 9、经营模式

### （1）主营业务概况

上海华靳成立于 2014 年 6 月 23 日，主要负责建设开发和持有运营东久（金山）智造园项目。截至 2022 年 6 月 30 日，东久（金山）智造园项目出租率为 100%，经营情况稳定良好。

### （2）经营情况分析

截至 2022 年 3 月 31 日，上海华靳的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

|       | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度  | 2020 年度  | 2019 年度  |
|-------|--------------|----------|----------|----------|
| 营业总收入 | 1,036.05     | 3,112.81 | 2,830.93 | 2,754.97 |

|               | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度  | 2020 年度  | 2019 年度  |
|---------------|--------------|----------|----------|----------|
| 主营业务收入        | 821.04       | 2,770.64 | 2,552.51 | 2,457.40 |
| 其他业务收入        | 215.01       | 342.17   | 278.42   | 297.57   |
| 营业总成本         | 917.61       | 2,967.10 | 2,848.06 | 3,106.39 |
| 净利润           | 118.44       | 144.01   | -15.39   | -332.65  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 441.16       | 2,600.27 | 6,534.56 | 1,606.07 |

备注：

- 1、收入为不含增值税金额；
- 2、主营业务收入为租金及物业管理费收入，其他业务收入为水电费、银行账户结息等收入；
- 3、2020 年经营活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收回其他应收款导致现金增加。

### （3）现金流回收流程及管理系统

#### A.签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，上海华靳与租户签订租赁合同。

#### B.收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

（a）租金收入：租金收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

（b）物业费收入：物业费收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

（c）水电费收入：水电费收入属于公司的其他业务收入，租户会与公司单独签订《使用公约》或在《租赁合同》中，对水电费及其他服务的收费标准进行确认，公司按照《使用公约》或《租赁合同》的条例对每月水电费的收入进行确认。

#### C.收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

#### D.物业管理

上海东久磐易物业管理有限公司（简称“东久磐易”）负责东久（金山）智造园项目的物业管理工作。东久磐易成立于 2017 年，股东为东久上海。东久磐易在上海、北京、深圳及南京等区域重点布局，服务物业的类型主要为厂房及研发办公等基础设施产业园区，管理面积逾 100 万平方米。东久磐易受聘于项目公司，为基础设施项目提供物业管理服务。作为回报，上海华靳按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。本基金设立后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

#### E.管理系统

上海华靳采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足上海华靳日常运营管理需求。

（4）重要合同

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（金山）智造园项目共有 19 份现行有效的租赁合同。

**10、同业竞争与关联交易**

（1）同业竞争

上海华靳持有东久（金山）智造园项目。原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED，除持有上海华靳的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与上海华靳不存在同业竞争。

控股股东为东久工业，东久工业的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。与东久工业持有的其他同类资产相比，东久（金山）智造园项目运营成熟稳定、定价水平市场化，出租率水平更具比较优势。东久工业与上海华靳存在一定的同业竞争。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理机构的基本概况-（四）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与上海华靳存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，东久工业和东久上海已出具承诺函，承诺将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

（2）关联交易

A.涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称            | 关联方关系       |
|----|------------------|-------------|
| 1  | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 东久开曼控制的其他企业 |
| 2  | 上海东久磐易物业管理有限公司   | 东久开曼控制的其他企业 |
| 3  | 上海锦都建设（集团）有限公司   | 法定代表人控制的公司  |
| 4  | 上海锦贺建设工程有限公司     | 法定代表人控制的公司  |

B.关联交易情况

（a）开发和资产管理服务

2014 年 6 月 23 日，上海华靳与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》：东久上

海受聘为上海华靳提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；上海华靳向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（金额等于总出售价格的 1.5%）。2017 年 6 月 23 日，双方签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》，对原协议进行了展期。

2022 年 1-3 月上海华靳向东久上海支付的运营管理费共计 232,788.14 元。截至 2022 年 3 月 31 日，上海华靳对东久上海的其他应付款余额为 366,414.59 元，系应付运营管理费。

(b) 物业管理服务

2020 年 12 月 1 日，上海华靳与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（金山）智造园项目提供物业管理服务，上海华靳按照人民币 1.80 元/平方米/月的服务费标准向东久磐易支付服务费。

2022 年 1-3 月上海华靳向东久磐易支付的物业费共 430,696.80 元。2022 年 1-3 月上海华靳与东久磐易产生的能源收入共 2,150,087.22 元，主要系由于东久磐易代收租户能源费，再转付给上海华靳产生；同期上海华靳对东久磐易的其他应收款为 3,376,581.27 元，系应收水电费。

(c) 工程建设服务

截至 2022 年 3 月 31 日，上海华靳对上海锦贺建设(集团)有限公司(简称“上海锦贺”)的应付账款余额为 27,150.00 元，系上海锦贺提供工程服务而形成的应付工程款。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于基础设施基金成立之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将自行终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，上海华靳不存在其他关联交易情况。

## 11、财务情况

### (1) 财务数据

根据上海华靳 2019 年、2020 年、2021 年以及 2022 年 1-3 月的审计报告，上海华靳近三年及一期的财务情况如下：

上海华靳资产负债表

单位：元

|              | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |                 |                  |                  |                  |
| 货币资金         | 10,218,465.43   | 18,515,886.15    | 21,396,479.87    | 36,940,294.23    |
| 应收票据及应收账款    | 5,486,770.68    | 5,926,008.92     | 8,071,498.58     | 8,049,193.44     |
| 预付款项         | 35,127.88       | 1,286,550.54     | -                | 297,129.59       |

|                | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 其他应收款          | 3,376,581.27          | 1,083,820.12          | -                     | 41,603,550.95         |
| 一年内到期的非流动资产    | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 合同资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他流动资产         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>19,116,945.26</b>  | <b>26,812,265.73</b>  | <b>29,467,978.45</b>  | <b>86,890,168.21</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                       |                       |                       |                       |
| 投资性房地产         | 219,294,969.09        | 221,897,368.56        | 231,467,269.06        | 241,611,596.47        |
| 固定资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 在建工程           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 无形资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 长期待摊费用         | 487,269.07            | 538,935.85            | 401,050.16            | 528,948.56            |
| 递延所得税资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>219,782,238.16</b> | <b>222,436,304.41</b> | <b>231,868,319.22</b> | <b>242,140,545.03</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>238,899,183.42</b> | <b>249,248,570.14</b> | <b>261,336,297.67</b> | <b>329,030,713.24</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                       |                       |                       |                       |
| 短期借款           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 应付票据及应付账款      | 27,150.00             | 37,830.00             | 24,330.00             | 13,650.00             |
| 预收款项           | 1,026,401.05          | 1,908,936.73          | 871,165.43            | 116,690.84            |
| 合同负债           | 288,748.72            | 306,160.87            | -                     | -                     |
| 应付职工薪酬         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 应交税费           | 710,815.25            | 395,526.42            | 374,098.35            | 1,057,879.30          |
| 其他应付款          | 8,126,723.62          | 9,166,687.87          | 8,115,432.46          | 7,454,581.53          |
| 一年内到期的非流动负债    | 22,797,000.00         | 19,797,000.00         | 15,957,900.00         | 9,118,800.00          |
| 其他流动负债         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>32,976,838.64</b>  | <b>31,612,141.89</b>  | <b>25,342,926.24</b>  | <b>17,761,601.67</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  |                       |                       |                       |                       |
| 长期借款           | 161,079,000.00        | 173,977,500.00        | 193,774,500.00        | 209,732,400.00        |
| 递延所得税负债        | -                     | -                     | -                     | -                     |

|                   | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 递延收益              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动负债           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>161,079,000.00</b> | <b>173,977,500.00</b> | <b>193,774,500.00</b> | <b>209,732,400.00</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>194,055,838.64</b> | <b>205,589,641.89</b> | <b>219,117,426.24</b> | <b>227,494,001.67</b> |
| <b>所有者权益：</b>     | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 实收资本              | 81,795,315.87         | 81,795,315.87         | 81,795,315.87         | 140,959,299.87        |
| 资本公积              | 188.81                | 188.81                | 188.81                | 188.81                |
| 其他综合收益            | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 专项储备              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 盈余公积              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 未分配利润             | -36,952,159.90        | -38,136,576.43        | -39,576,633.25        | -39,422,777.11        |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>44,843,344.78</b>  | <b>43,658,928.25</b>  | <b>42,218,871.43</b>  | <b>101,536,711.57</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>238,899,183.42</b> | <b>249,248,570.14</b> | <b>261,336,297.67</b> | <b>329,030,713.24</b> |

## 上海华斯利润表

单位：元

|                | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度              |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>10,360,524.30</b> | <b>31,128,099.11</b> | <b>28,309,270.10</b> | <b>27,549,673.29</b> |
| 营业收入           | 10,360,524.30        | 31,128,099.11        | 28,309,270.10        | 27,549,673.29        |
| 其他营业收入         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>9,176,107.77</b>  | <b>29,670,974.76</b> | <b>28,480,614.13</b> | <b>31,063,884.60</b> |
| 营业成本           | 5,701,256.05         | 17,712,879.35        | 15,115,001.77        | 14,083,671.13        |
| 税金及附加          | 682,773.96           | 310,704.46           | 289,503.90           | 272,969.38           |
| 销售费用           | -                    | -                    | 137,853.18           | 279,292.80           |
| 管理费用           | 62,000.00            | 270,111.40           | 571,322.80           | 740,159.65           |
| 财务费用           | 2,730,077.76         | 11,377,279.55        | 12,366,932.48        | 15,687,791.64        |
| 其中：利息费用        | 2,742,479.48         | 11,757,841.00        | 12,444,142.45        | 12,902,267.11        |
| 减：利息收入         | 13,959.72            | 388,072.67           | 93,615.82            | 17,213.72            |
| 汇兑净损失          | -                    | -                    | -52,316.00           | -                    |



|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度             | 2020 年度            | 2019 年度              |
|----------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| 加：其他收益                     | -                   | -                   | 16,215.79          | -                    |
| 投资净收益                      | -                   | -                   | -                  | -                    |
| 公允价值变动净收益                  | -                   | -                   | -                  | -                    |
| 资产减值损失                     | -                   | -                   | -                  | -                    |
| 信用减值损失                     | -                   | -                   | -                  | -                    |
| 资产处置收益                     | -                   | -                   | -                  | -                    |
| <b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>   | <b>1,184,416.53</b> | <b>1,457,124.35</b> | <b>-155,128.24</b> | <b>-3,514,211.31</b> |
| 加：营业外收入                    | -                   | -                   | 1,272.10           | 217,711.91           |
| 减：营业外支出                    | -                   | 17,067.53           | -                  | 30,000.00            |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>1,184,416.53</b> | <b>1,440,056.82</b> | <b>-153,856.14</b> | <b>-3,326,499.40</b> |
| 减：所得税费用                    | -                   | -                   | -                  | -                    |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>1,184,416.53</b> | <b>1,440,056.82</b> | <b>-153,856.14</b> | <b>-3,326,499.40</b> |
| （一）持续经营净利润                 | 1,184,416.53        | 1,440,056.82        | -153,856.14        | -3,326,499.40        |
| （二）终止经营净利润                 | -                   | -                   | -                  | -                    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>             |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>1,184,416.53</b> | <b>1,440,056.82</b> | <b>-153,856.14</b> | <b>-3,326,499.40</b> |

## 上海华新现金流量表

单位：元

|                       | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度              | 2020 年度               | 2019 年度               |
|-----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                     |                      |                       |                       |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 7,854,491.68        | 35,418,815.75        | 30,988,654.42         | 25,163,690.04         |
| 收到的税费返还               | -                   | -                    | -                     | -                     |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 512,886.51          | 1,713,830.81         | 99,637,726.92         | 101,841,066.35        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>8,367,378.19</b> | <b>37,132,646.56</b> | <b>130,626,381.34</b> | <b>127,004,756.39</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 2,991,846.01        | 8,954,924.05         | 4,858,470.12          | 3,053,254.59          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | -                   | 1,306.16             | 69,781.13             | 385,435.50            |

|                            | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度               |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 支付的各项税费                    | 636,483.36           | 1,610,067.59         | 2,214,430.18         | 1,153,226.92          |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 327,434.45           | 563,662.99           | 58,138,084.93        | 106,352,174.29        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>3,955,763.82</b>  | <b>11,129,960.79</b> | <b>65,280,766.36</b> | <b>110,944,091.30</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>4,411,614.37</b>  | <b>26,002,685.77</b> | <b>65,345,614.98</b> | <b>16,060,665.09</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                       |
| 收回投资收到的现金                  | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 取得投资收益收到的现金                | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                    | -                     |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 14,530.00            | 1,161,448.60         | 202,927.00           | 4,694,122.62          |
| 投资支付的现金                    | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                    | -                     |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>14,530.00</b>     | <b>1,161,448.60</b>  | <b>202,927.00</b>    | <b>4,694,122.62</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-14,530.00</b>    | <b>-1,161,448.60</b> | <b>-202,927.00</b>   | <b>-4,694,122.62</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                      |                       |
| 吸收投资收到的现金                  | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 取得借款收到的现金                  | -                    | -                    | -                    | -                     |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                    | -                     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>              |
| 偿还债务支付的现金                  | 9,898,500.00         | 15,957,900.00        | 9,118,800.00         | 9,118,800.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          | 2,796,005.09         | 11,763,930.89        | 12,456,034.34        | 12,937,149.02         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金             | -                    | -                    | 59,111,668.00        | -                     |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>          | <b>12,694,505.09</b> | <b>27,721,830.89</b> | <b>80,686,502.34</b> | <b>22,055,949.02</b>  |

|                    | 2022 年 1-3 月   | 2021 年度        | 2020 年度        | 2019 年度        |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额      | -12,694,505.09 | -27,721,830.89 | -80,686,502.34 | -22,055,949.02 |
| 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     | -8,297,420.72  | -2,880,593.72  | -15,543,814.36 | -10,689,406.55 |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 15,267,313.65  | 18,147,907.37  | 33,691,721.73  | 44,381,128.28  |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 6,969,892.93   | 15,267,313.65  | 18,147,907.37  | 33,691,721.73  |

## 上海华新主要财务指标

单位：元

|       | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|-------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产   | 238,899,183.42                   | 249,248,570.14               | 261,336,297.67               | 329,030,713.24               |
| 流动资产  | 19,116,945.26                    | 26,812,265.73                | 29,467,978.45                | 86,890,168.21                |
| 总负债   | 194,055,838.64                   | 205,589,641.89               | 219,117,426.24               | 227,494,001.67               |
| 流动负债  | 32,976,838.64                    | 31,612,141.89                | 25,342,926.24                | 17,761,601.67                |
| 所有者权益 | 44,843,344.78                    | 43,658,928.25                | 42,218,871.43                | 101,536,711.57               |
| 营业总收入 | 10,360,524.30                    | 31,128,099.11                | 28,309,270.10                | 27,549,673.29                |
| 营业总成本 | 9,176,107.77                     | 29,670,974.76                | 28,480,614.13                | 31,063,884.60                |
| 营业利润  | 1,184,416.53                     | 1,457,124.35                 | -155,128.24                  | -3,514,211.31                |
| 净利润   | 1,184,416.53                     | 1,440,056.82                 | -153,856.14                  | -3,326,499.40                |
| 资产负债率 | 81.23%                           | 82.48%                       | 83.85%                       | 69.14%                       |
| 流动比率  | 0.58                             | 0.85                         | 1.16                         | 4.89                         |
| 速动比率  | 0.58                             | 0.85                         | 1.16                         | 4.89                         |

## (2) 财务分析

## A. 资产和负债情况

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末上海华新的总资产分别为 329,030,713.24 元、261,336,297.67 元、249,248,570.14 元和 238,899,183.42 元，整体呈逐年递减的趋势，主要系投资性房地产逐年折旧，账面价值下降以及经营性负债金额下降所致。其中 2020 年总资产大幅下降，主要系公司收回其他应收款并作为减资资金支付予股东所致，减资金额共计 59,163,984.00 元。上海华新的资产结构呈现出“非流动资产占比较高、流动资

产占比较低”的特点，其中非流动资产主要由投资性房地产（即东久（金山）智造园项目）构成。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末投资性房地产分别为 241,611,596.47 元、231,467,269.06 元、221,897,368.56 元和 219,294,969.09 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租金收入按照直线法摊销而产生，因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款分别为 8,049,193.44 元、8,071,498.58 元、5,926,008.92 元和 5,486,770.68 元。其他应收款主要为应收水电费，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，应收水电费分别为 261,030.86 元、0 元、1,083,820.12 元和 3,376,581.27 元。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末预付款项分别为 297,129.59 元、0 元、1,286,550.54 元和 35,127.88 元，主要为预付水电费。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末上海华靳的总负债分别为 227,494,001.67 元、219,117,426.24 元、205,589,641.89 元和 194,055,838.64 元，总负债规模近年整体保持平稳，以长期借款为主。其中长期借款主要为抵押借款。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。其他应付款主要为应付利息、应付押金及保证金、中介机构费、应付运营管理费、应付水电费和应付物业管理费等。

#### 上海华靳其他应付款明细

单位：元

| 项目        | 2022 年 3 月 31 日     | 2021 年 12 月 31 日    | 2020 年 12 月 31 日    | 2019 年 12 月 31 日    |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付利息      | 423,658.45          | 477,184.06          | 483,273.95          | 495,165.84          |
| 押金及保证金    | 7,217,392.47        | 7,983,411.17        | 7,295,231.60        | 6,573,322.56        |
| 中介机构费     | 27,559.81           | 26,979.62           | 18,876.00           | 31,804.00           |
| 应付水电费     | 27,698.30           | 27,698.30           | 27,698.30           | -                   |
| 应付运营管理费   | 366,414.59          | 645,757.22          | 251,528.22          | 347,551.62          |
| 应付物业管理费   | -                   | -                   | 31,166.89           | -                   |
| 其他        | 64,000.00           | 5,657.50            | 7,657.50            | 6,737.51            |
| <b>合计</b> | <b>8,126,723.62</b> | <b>9,166,687.87</b> | <b>8,115,432.46</b> | <b>7,454,581.53</b> |

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末预收款项分别为 116,690.84 元、871,165.43 元、1,908,936.73 元和 1,026,401.05 元，主要系预收租金。2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末应付账款分别为 13,650.00 元、24,330.00 元、37,830.00 元和 27,150.00 元，主要系应付工程款。

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等科目外，上海华靳不存在金额较大、期限较

长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

#### B.收入及盈利水平

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的营业总收入分别为27,549,673.29元、28,309,270.10元、31,128,099.11元和10,360,524.30元，其中主要为园区租赁收入。上海华靳近三年营业总收入稳步提升，主要系项目成熟度提升，租金水平上涨。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的营业总成本分别为31,063,884.60元、28,480,614.13元、29,670,974.76元和9,176,107.77元，其中主要为营业成本及财务费用。2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的营业成本分别为14,083,671.13元、15,115,001.77元、17,712,879.35元和5,701,256.05元，占营业总收入比重分别为51.12%、53.39%、56.90%和55.03%，整体保持平稳。2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的财务费用分别为15,687,791.64元、12,366,932.48元、11,377,279.55元和2,730,077.76元，分别为营业总收入的56.94%、43.69%、36.55%和26.35%，随着收入的增长占比逐渐减少。

2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的营业毛利率分别为48.88%、46.61%、43.10%和44.97%，经营效率保持平稳。2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月，上海华靳的净利润分别为-3,326,499.40元、-153,856.14元、1,440,056.82元和1,184,416.53元。2019年至2020年，上海华靳净利润为负，主要系受财务费用及折旧摊销的影响，两项合计金额分别为26,154,729.49元和22,852,765.29元，分别为营业总收入的94.94%和80.73%。一方面项目公司将利用募集资金偿还全部银行借款等有息负债，未来将不再对外支出财务费用，仅以支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划；另一方面，折旧摊销本身仅为会计计量，不会实际导致现金流支出，因此净利润为负不能真实反映基础设施项目运营实质，也不会影响未来对投资人派息。2021年度上海华靳已经实现扭亏为盈，呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

#### C.偿债能力分析

##### 公司偿债能力各项数据

| 项目       | 2022年3月31日 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 流动比率     | 0.58       | 0.85        | 1.16        | 4.89        |
| 速动比率     | 0.58       | 0.85        | 1.16        | 4.89        |
| 资产负债率(%) | 81.23      | 82.48       | 83.85       | 69.14       |

从短期偿债能力指标来看，2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末，上海华靳的流动比率分别为4.89、1.16、0.85和0.58，速动比率分别为4.89、1.16、0.85和0.58。

2019 年上海华靳的流动比率及速动比率较高主要系负债结构以非流动负债为主，2020 年上海华靳减资后流动资产大幅下降，流动比率及速动比率也随之降低。

从长期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，上海华靳的资产负债率分别为 69.14%、83.85%、82.48%和 81.23%，因减资导致出现显著波动，剔除减资影响后的资产负债率分别为 69.14%、68.37%、66.66%和 65.11%，整体保持平稳。

#### D.外部借款情况

| 项目公司       | 合同金额      | 贷款本金余额<br>(截至 2022 年 3 月末) | 贷款利率  | 贷款人      | 增信方式                      | 是否取得银行<br>提前还款<br>同意函 |
|------------|-----------|----------------------------|-------|----------|---------------------------|-----------------------|
| 上海华靳建设有限公司 | 22,797 万元 | 18,387.60 万元               | 5.70% | 大华银行上海分行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押；<br>应收账款质押 | 是                     |

#### (3) 权利限制及对外担保情况

##### A.房屋所有权及土地使用权的抵押

根据金山区不动产登记中心于 2022 年 6 月 9 日出具的《上海市不动产登记簿》，截至 2022 年 6 月 9 日，上海华靳以其持有的东久（金山）智造园房屋所有权及占用范围的土地使用权设置了以大华银行（中国）有限公司上海分行（简称“大华银行上海分行”）为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| 合同名称         | 房地产抵押合同                             |
| 担保人          | 上海华靳                                |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《信贷合同》，LOSH201807260001             |
| 债权人及债务人      | 债权人：大华银行上海分行；债务人：上海华靳               |
| 合同金额         | 22,797 万元                           |
| 主债务期限        | 自 2018 年 9 月 10 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保期间         | 自 2018 年 9 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式         | 抵押                                  |

##### B.应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及上海华靳与大华银行上海分行于 2018 年 9 月 10 日签署的编号为“ARSH201807260001”的《应收账款质押协议》，为担保大华银行上海分行给予上海华靳的总额不超过人民币 22,797 万元的信贷额度，上海华靳向大华银行上海分行质押位于上海市金山区亭林镇金舸路 288 号 1-18 幢的“金山制造园区项目”项下因出租或销售产生的所有应收账款，包括上海华靳所有来自于该等项目之现有的或将来的租金、

销售收入项下实际的和或有的金钱债权及其产生的所有收益、其他附属权利和利益。

**C.房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除**

根据大华银行上海分行于 2020 年 9 月 22 日出具的《关于同意上海华靳建设有限公司提前清偿贷款等相关事项的同意函》，大华银行上海分行同意上海华靳提前偿还未清偿本金（截至 2020 年 9 月 22 日为人民币 210,332,400 元）（简称“上海华靳贷款债权”）及所有提前还款本金孳生的利息（利息计算至提前还款日当日），且同意在上海华靳偿还完毕上海华靳贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述上海华靳贷款债权相关的所有担保（包括但不限于房地产抵押、应收账款质押、账户质押和保险转让等）即告解除，大华银行上海分行同意配合上海华靳在清偿完毕上海华靳贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起的 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押财产的抵押权注销登记手续、应收账款质押协议项下质押注销登记手续、账户质押协议项下账户解除质押手续和保险转让的转回手续，并向上海华靳归还由大华银行上海分行保管的与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以上海华靳为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（金山）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

除上述已披露的在先抵押、应收账款质押外，上海华靳及东久（金山）智造园项目不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就在先抵押权、应收账款质押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

**D.对外担保情况**

截至 2022 年 3 月 31 日，上海华靳不存在对外担保。

**12、基础设施基金成立后事项**

截至 2023 年 9 月 1 日，上海华靳由上海国泰君安证券资产管理有限公司（简称“国君资管”，代表国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划）100%持股，上海华靳的执行董事、监事、总经理及财务负责人均由基金管理人委派的人员担任。东久（金山）智造园项目委托东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。

**（二）昆山华普瑞实业有限公司**

**1、基本信息**

|       |                  |
|-------|------------------|
| 注册名称  | 昆山华普瑞实业有限公司      |
| 成立日期  | 2015 年 12 月 28 日 |
| 企业类型  | 有限责任公司（台港澳法人独资）  |
| 法定代表人 | 孙冬平              |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>注册资本</b> | 871 万美元  |
| <b>注册地址</b> | 江苏省昆山市玉山镇南淞路东侧、张巷河南侧   |
| <b>经营范围</b> | 从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

## 2、设立及存续情况

### （1）公司设立

2015 年，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的董事会出具《授权委托书》，决定在昆山高新区设立外商独资企业昆山华普瑞，并授权孙冬平签署投资方为设立昆山华普瑞需要提交的文件。

2015 年 9 月 20 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 签署《昆山华普瑞实业有限公司董事长、董事、监事委派书》。同日，昆山华普瑞董事会出具《昆山华普瑞实业有限公司总经理聘书》。昆山华普瑞设立时董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | Joseph Raymond Gagnon  |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 谢海燕                    |
| 监事      | 汪捷                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

2015 年 11 月 24 日，昆山市市场监督管理局颁发《名称预先核准通知书》，同意预先核准 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的出资，注册资本（金）5,000 万美元，住所设在玉山镇南淞路的企业名称为昆山华普瑞实业有限公司。

2015 年 12 月 3 日，昆山市商务局出具了编号为昆商资[2015]765 号的《关于同意设立昆山华普瑞实业有限公司的批复》，同意 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 设立昆山华普瑞。

2015 年 9 月 20 日，昆山华普瑞填报了《外资公司登记（备案）申请书》，申请设立昆山华普瑞实业有限公司，注册资本为 5,000 万美元，经营范围为：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信



息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询。注册地址在昆山市玉山镇南淞路东侧、张巷河南侧，公司类型为外商独资，营业期限为 50 年。

2015 年 12 月 28 日，昆山市市场监督管理局为昆山华普瑞核发了统一社会信用代码为“91320583MA1MDDQR18”的《营业执照》。

（2）经营范围变更

2016 年 12 月 15 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 出具《昆山华普瑞实业有限公司股东决定》，决定：（1）营业范围变更为：从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询；自有房屋租赁；

（2）同意章程条款做相应修改。

2019 年 6 月 28 日，昆山市市场监督管理局为昆山华普瑞换发了统一社会信用代码为“91320583MA1MDDQR18”的《营业执照》。

（3）董事、监事人员变更

2017 年 5 月 5 日、2018 年 4 月 19 日、2019 年 8 月 26 日和 2020 年 7 月 23 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 先后出具了四次《昆山华普瑞实业有限公司股东决定》，对昆山华普瑞的董事及监事进行了变更，变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | 张宇明                    |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 叶妍                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

（4）公司减资

2020 年 8 月 14 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 出具《昆山华普瑞实业有限公司股东决定》，将昆山华普瑞的注册资本由 5,000 万美元减至 871 万美元，并通过《公司

章程修正案》。

2020 年 10 月 27 日，昆山市市场监督管理局为昆山华普瑞换发了统一社会信用代码为“91320583MA1MDDQR18”的《营业执照》。

### 3、股东出资及股权结构

#### （1）股东出资

截至 2022 年 6 月 30 日，昆山华普瑞的股本数量及持股情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称                       | 出资额     | 出资比例（%） |
|----|-------------------------------|---------|---------|
| 1  | CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED | 871 万美元 | 100     |
|    | 合计                            | 871 万美元 | 100     |

#### （2）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，昆山华普瑞的股权结构如下：



### 4、重大重组情况

除前述 2020 年 8 月 14 日公司减资情况外，昆山华普瑞自成立以来无重大重组情况。

### 5、组织架构、治理结构和内部控制情况

#### （1）组织架构

根据昆山华普瑞公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### （2）治理结构

##### A. 股东

根据昆山华普瑞公司章程，其不设股东会，股东为公司的唯一股东，是公司最高权力机构。下列事项（“保留事项”）的决定须经董事会批准后应提交股东批准后方可执行：

(a) 成立一家公司、收购任何公司或商业实体的任何股份或股权或其他有价证券；或者投资新的投资项目或对项目注资，或者转让公司的任何股份或股权；

(b) 收购或处置满足下列任一条件的重大资产：

(i) 在一项单独交易中的单一价值或在一系列有关的交易中的总价值超过 100,000 美元；或

(ii) 在日常经营范围之外；

(c) 在其任何资产上设定任何权益负担，或者举借任何重大债务、提供任何重大担保或产生任何重大责任，包括或有责任，而该等债务、担保或责任未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；

(d) 通过或修改年度商业计划及预算；

(e) 任命或免除任何董事长、法定代表人和总经理（首席执行官）以及其他高级管理人员；

(f) 公司的任何及所有股份、股权、证券或等价物的首次公开发行，或公司的任何合并或分立；

(g) 公司股份或注册资本的创设、发行、购买、赎回或其他重组，或者任何股息或其他实物分配的支付、资本返还或减资、或者公积金转成资本；

(h) 签订价值超过人民币 7,000,000 元的单个合同或一系列相关的合同（以下第 I 项未另行包括的合同）；

(i) 有上述第 h 项的规定之外的以下合同：

(i) 涉及租赁面积在 50,000 平方米或以上，年度税前租金在人民币 15,000,000 元或以上，或期限在 5 年或以上，或与经公司董事会批准的租赁合同标准文本不符的租赁合同；

(ii) 与承包商签订的毛利率定价合同（在可行范围内，如果该合同符合经公司董事会批准的毛利率定价合同的标准文本，则公司董事会应在该合同提交起五（5）个工作日内批准该合同；如果公司董事会未在上述期限内批准的，则视为已经给予该批准），或与创始人各方中的任一方的任何关联方签订的合同；或

(iii) 与承包商签订的，货币价值在人民币 15,000,000 元或以上的合同。

(j) 通过或修改毛利率定价合同或租赁合同的任何标准文本（在可行范围内，该等标准文本应在年度商业计划及预算通过或修改起 30 日内获得公司董事会的通过）；

(k) 在任何单个交易或一系列相关的交易中产生超过人民币 1,000,000 元的任何资本支出、投资或现金流出，而该等支出、投资或现金流出未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；

(l) 公司业务的性质或范围的任何变更，或者对公司组织文件的任何修订；

(m) 公司的任何清盘、歇业或营业变更、终止、清算、破产或类似程序；

- (n) 与关联方之间的任何交易；
  - (o) 公司的会计政策、会计准则、会计师事务所或财务年度的任何变更；
  - (p) 任何形式的重组，包括但不限于，合并、重组、兼并或联合或协议安排或其他与任何其他人的其他业务合并；
  - (q) 成立任何合资、合伙或其他类似安排；
  - (r) 向任何第三方提供任何担保，该等担保未经届时适用的经批准的年度商业计划及预算明确地予以详细描述及明确地批准；
  - (s) 提起、撤销或和解任何诉讼、仲裁、索赔或其他法律程序；
  - (t) 签署、终止或修订任何管理服务协议；
  - (u) 就上述任何事项签订任何协议或者做出任何承诺；以及
  - (v) 股东要求，或法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。
- 股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，签名后置备于公司。

## B. 董事会

根据昆山华普瑞公司章程，其业务应由董事会管理，董事会应由四（4）名董事组成。公司董事会的权利和授权应包括：

- (a) 执行股东所作出的决定；以及
- (b) 股东授予，或法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东应有权全权决定委派和撤换每位董事（不论是否存在原因），该等委派和撤换应通过向公司送达书面通知作出。

董事的任期为三（3）年，因其辞职、被免职或死亡而提前终止的除外；经股东继续委派可以连任。

公司的董事会会议可由公司的董事长或至少两（2）名董事经向公司的所有其他董事发出事先书面通知召集，该通知应列明该董事会会议的日期、时间、地点和议程。该通知必须在提议的董事会会议前至少提前七（7）日或全体董事一致同意的更短的通知期间内以电子邮件和传真发送。

公司的董事会会议的法定人数为三（3）名董事亲自或委托代理人出席。作为超过一（1）名董事的替代董事的人应就该替代董事所代表的每一董事被算作一（1）名董事。

公司的董事会应至少每季度召开一次会议。除非公司章程另有规定，公司的董事会决议应在适当召集的董事会会议上经简单多数通过。

任何可由公司的董事作出的决议决定的事项，均可不召开会议且不发出任何事先通知，由经公司的所有董事签字的书面决议作出决定。

与保留事项有关的任何决定均需公司全体董事一致同意方可通过。保留事项以外的任何事项可由在适当召集的董事会会议上经简单多数董事同意方可通过。

每次董事会会议均应有书面会议记录。会议记录应于会后在实际可能的情况下尽快发给

所有董事，并应在下一次董事会会议上由董事会认可。会议记录应以中英文书写，并由公司存档。

#### C. 监事

根据昆山华普瑞公司章程，其设一（1）名监事，由股东委派；董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：

（a）检查公司财务事项；

（b）对董事和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、或公司章程的任何董事或高级管理人员提出罢免的建议；

（c）当任何董事或高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事或高级管理人员予以纠正；

（d）向股东提出建议；以及

（e）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对任何董事或高级管理人员提出诉讼。

监事可以作为无投票权的参加人列席董事会会议，并对董事会决议的事项提出质询或者建议。

监事的任期每届为三（3）年。监事任期届满，经股东再次委派可以连任。

监事行使职权所必需的费用，应由公司承担。

#### D. 管理机构

昆山华普瑞的管理机构由一名总经理（首席执行官）、一名或多名副总经理、一名首席财务官和董事会委派的其他高级管理人员组成。总经理（首席执行官）及首席财务官均由股东提名并经董事会任命。

公司的总经理（首席执行官）和首席财务官的任命应受限于公司董事会的一致批准。总经理（首席执行官）、副总经理、首席财务官和任何委派的高级管理人员负责公司的日常经营管理工作。总经理（首席执行官）和首席财务官直接向董事会汇报并执行董事会的决定。

任何委派的高级管理人员应全职处理公司的业务，除非经股东书面特别批准，否则不应担任任何其他管理或者行政职务。

#### （3） 内部控制情况

昆山华普瑞作为东久工业的全资子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

## 6、 独立性情况

### （1） 资产独立性情况

2018 年 2 月 2 日，昆山市国土资源局就东久（昆山）智造园项目向昆山华普瑞核发了编号为“苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号”的《不动产权证书》，昆山华普瑞合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（昆山）智造园项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷

或潜在纠纷。

截至2022年6月30日，昆山华普瑞未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。昆山华普瑞独立持有并运营东久（昆山）智造园项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## （2）财务独立性情况

昆山华普瑞建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

## 7、经营合法合规性及商业信用情况

### （1）经营合法合规性情况

经查询国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.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（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），截至2022年8月11日，昆山华普瑞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等方面的失信记录，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、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，公司经营合法合规。

### （2）商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于2022年7月22日出具的《企业信用报告》，昆山华普瑞无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

昆山华普瑞均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

## 8、所属行业情况及竞争状况

昆山华普瑞仅持有和运营东久（昆山）智造园项目，其所属行业及竞争状况可参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

## 9、经营模式

### （1）主营业务概况

昆山华普瑞成立于2015年12月28日，主要负责建设开发和持有运营东久（昆山）智

造园项目。截至 2022 年 6 月 30 日，东久（昆山）智造园项目出租率为 100%，经营情况稳定良好。

（2）经营情况分析

截至 2022 年 3 月 31 日，昆山华普瑞的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

|               | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度  | 2020 年度   | 2019 年度  |
|---------------|--------------|----------|-----------|----------|
| 营业总收入         | 1,525.62     | 5,540.97 | 5,743.42  | 5,010.71 |
| 主营业务收入        | 839.08       | 2,783.28 | 2,823.82  | 2,534.29 |
| 其他业务收入        | 686.54       | 2,757.69 | 2,919.60  | 2,476.42 |
| 营业总成本         | 1,108.27     | 4,847.54 | 5,012.02  | 4,685.19 |
| 净利润           | 332.90       | 504.98   | 684.11    | 325.51   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 589.17       | 2,228.43 | 11,233.31 | 1,158.26 |

备注：

- 1、收入为不含增值税金额；
- 2、主营业务收入为租金及物业管理费收入，其他业务收入为水电费、银行账户结息等收入；
- 3、2020 年经营活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收回其他应收款导致现金增加。

（3）现金流回收流程及管理系统

A.签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，昆山华普瑞与租户签订租赁合同。

B.收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

（a）租金收入：租金收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

（b）物业费收入：物业费收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

（c）水电费收入：水电费收入属于公司的其他业务收入，租户会与公司单独签订《使用公约》或在《租赁合同》中，对水电费及其他服务的收费标准进行确认，公司按照《使用公约》或《租赁合同》的条例对每月水电费的收入进行确认。

C.收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

D.物业管理

东久磐易负责东久（昆山）智造园项目的物业管理工作。作为回报，昆山华普瑞按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。本基金设立后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

#### E. 管理系统

昆山华普瑞采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足昆山华普瑞日常运营管理需求。

#### （4）重要合同

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（昆山）智造园项目共有 16 份现行有效的租赁合同。

### 10、同业竞争与关联交易

#### （1）同业竞争

昆山华普瑞持有东久（昆山）智造园项目。原始权益人为 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED，除持有昆山华普瑞的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与昆山华普瑞不存在同业竞争。

控股股东为东久工业，东久工业的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。与东久工业持有的其他同类资产相比，东久（昆山）智造园项目运营成熟稳定、定价水平市场化，出租率水平更具比较优势。东久工业与昆山华普瑞存在一定的同业竞争。

运营管理机构为东久上海，东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理机构的基本概况-（四）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与昆山华普瑞存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，东久工业和东久上海已出具承诺函，承诺将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同条件下享有优先获得该业务机会的权利。

#### （2）关联交易

##### A. 涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称            | 关联方关系       |
|----|------------------|-------------|
| 1  | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 东久开曼控制的其他企业 |
| 2  | 上海东久磐易物业管理有限公司   | 东久开曼控制的其他企业 |



| 序号 | 关联方名称          | 关联方关系      |
|----|----------------|------------|
| 3  | 上海锦都建设（集团）有限公司 | 法定代表人控制的公司 |
| 4  | 上海锦贺建设工程有限公司   | 法定代表人控制的公司 |

## B.关联交易情况

### （a）开发和资产管理服务

2016 年 11 月 23 日，昆山华普瑞与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》：东久上海受聘为昆山华普瑞提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；昆山华普瑞向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）。2019 年 11 月 23 日，双方签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》，对原协议进行了展期。

2022 年 1-3 月昆山华普瑞与东久上海发生的运营管理费共计 233,099.69 元。截至 2022 年 3 月 31 日，昆山华普瑞对东久上海的其他应付款余额为 505,658.82 元，系应付运营管理费。

### （b）物业管理服务

2020 年 10 月，昆山华普瑞与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（昆山）智造园项目提供物业管理服务，昆山华普瑞按照人民币 2.02 元/平方米/月的服务费标准向东久磐易支付服务费。

2022 年 1-3 月昆山华普瑞与东久磐易发生的物业管理费总计 446,147.08 元。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于基础设施基金成立之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将自行终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，昆山华普瑞不存在其他关联交易情况。

## 11、财务情况

### （1）财务数据

根据昆山华普瑞 2019 年、2020 年、2021 年以及 2022 年 1-3 月的审计报告，昆山华普瑞近三年及一期的财务情况如下：

昆山华普瑞资产负债表

单位：元

|              | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |                 |                  |                  |                  |
| 货币资金         | 75,280,423.48   | 71,995,318.36    | 78,541,036.73    | 7,274,161.32     |
| 应收票据及应收账款    | 11,741,556.85   | 9,173,985.76     | 8,668,803.85     | 9,417,882.79     |

|                | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 预付款项           | -                     | -                     | 709,473.28            | 288,497.11            |
| 其他应收款          | 4,414,860.22          | 5,117,354.52          | 2,709,777.76          | 86,127,387.81         |
| 一年内到期的非流动资产    | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 合同资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他流动资产         | 3,546,244.61          | 3,761,768.98          | 5,755,162.59          | 8,728,610.40          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>94,983,085.16</b>  | <b>90,048,427.62</b>  | <b>96,384,254.21</b>  | <b>111,836,539.43</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                       |                       |                       |                       |
| 投资性房地产         | 151,371,407.97        | 153,330,886.34        | 160,893,871.09        | 168,456,855.85        |
| 固定资产           | 1,581.12              | 1,774.22              | 2,546.55              | 4,566.16              |
| 在建工程           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 无形资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 长期待摊费用         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 递延所得税资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>151,372,989.09</b> | <b>153,332,660.56</b> | <b>160,896,417.64</b> | <b>168,461,422.01</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>246,356,074.25</b> | <b>243,381,088.18</b> | <b>257,280,671.85</b> | <b>280,297,961.44</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                       |                       |                       |                       |
| 短期借款           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 应付票据及应付账款      | 229,898.79            | 419,180.49            | 6,104,987.68          | 6,249,415.85          |
| 预收款项           | 315,480.40            | 206,701.49            | 204,757.49            | 84,749.33             |
| 合同负债           | 123,139.82            | 160,567.46            | -                     | -                     |
| 应付职工薪酬         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 应交税费           | 1,289,892.90          | 1,840,930.89          | 1,532,075.82          | 819,813.56            |
| 其他应付款          | 12,606,438.98         | 12,291,501.19         | 12,796,459.40         | 12,429,261.51         |
| 一年内到期的非流动负债    | 18,900,000.00         | 18,900,000.00         | 13,230,000.00         | 7,560,000.00          |
| 其他流动负债         | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>33,464,850.89</b>  | <b>33,818,881.52</b>  | <b>33,868,280.39</b>  | <b>27,143,240.25</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  |                       |                       |                       |                       |
| 长期借款           | 141,750,000.00        | 141,750,000.00        | 160,650,000.00        | 173,880,000.00        |

|                   | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 递延所得税负债           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 递延收益              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动负债           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>141,750,000.00</b> | <b>141,750,000.00</b> | <b>160,650,000.00</b> | <b>173,880,000.00</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>175,214,850.89</b> | <b>175,568,881.52</b> | <b>194,518,280.39</b> | <b>201,023,240.25</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                       |                       |                       |                       |
| 实收资本              | 59,052,238.62         | 59,052,238.62         | 59,052,238.62         | 82,405,622.25         |
| 资本公积              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他综合收益            | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 专项储备              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 盈余公积              | 875,996.80            | 875,996.80            | 371,015.28            | -                     |
| 未分配利润             | 11,212,987.94         | 7,883,971.24          | 3,339,137.56          | -3,130,901.06         |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>71,141,223.36</b>  | <b>67,812,206.66</b>  | <b>62,762,391.46</b>  | <b>79,274,721.19</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>246,356,074.25</b> | <b>243,381,088.18</b> | <b>257,280,671.85</b> | <b>280,297,961.44</b> |

昆山华普瑞利润表

单位：元

|                | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度              |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>15,256,169.62</b> | <b>55,409,698.96</b> | <b>57,434,152.48</b> | <b>50,107,051.16</b> |
| 营业收入           | 15,256,169.62        | 55,409,698.96        | 57,434,152.48        | 50,107,051.16        |
| 其他营业收入         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>11,082,706.97</b> | <b>48,475,431.29</b> | <b>50,120,232.00</b> | <b>46,851,911.27</b> |
| 营业成本           | 8,292,989.89         | 35,185,993.34        | 35,735,023.25        | 30,108,060.89        |
| 税金及附加          | 496,258.35           | 3,831,506.47         | 3,980,001.88         | 3,518,487.92         |
| 销售费用           | 193.10               | 6,139.05             | 263,892.23           | 22,575.16            |
| 管理费用           | 62,000.00            | 164,003.75           | 254,311.89           | 338,249.46           |
| 财务费用           | 2,231,265.63         | 9,287,788.68         | 9,887,002.75         | 12,864,537.84        |
| 其中：利息费用        | 2,289,262.50         | 9,795,649.49         | 10,309,761.01        | 10,686,217.48        |
| 减：利息收入         | 59,276.87            | 513,176.25           | 107,783.30           | 22,602.32            |

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度             |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 汇兑净损失                      | -                   | -                   | -320,390.12         | -8.04               |
| 加：其他收益                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 投资净收益                      | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 公允价值变动净收益                  | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 资产减值损失                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 信用减值损失                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 资产处置收益                     | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>   | <b>4,173,462.65</b> | <b>6,934,267.67</b> | <b>7,313,920.48</b> | <b>3,255,139.89</b> |
| 加：营业外收入                    | -                   | 24,911.50           | -                   | -                   |
| 减：营业外支出                    | -                   | 0.15                | -                   | 0.99                |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>4,173,462.65</b> | <b>6,959,179.02</b> | <b>7,313,920.48</b> | <b>3,255,138.90</b> |
| 减：所得税费用                    | 844,445.95          | 1,909,363.82        | 472,866.58          | -                   |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>3,329,016.70</b> | <b>5,049,815.20</b> | <b>6,841,053.90</b> | <b>3,255,138.90</b> |
| （一）持续经营净利润                 | 3,329,016.70        | 5,049,815.20        | 6,841,053.90        | 3,255,138.90        |
| （二）终止经营净利润                 | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>3,329,016.70</b> | <b>5,049,815.20</b> | <b>6,841,053.90</b> | <b>3,255,138.90</b> |

## 昆山华普瑞现金流量表

单位：元

|                       | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度               | 2019 年度              |
|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                      |                      |                       |                      |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 14,659,573.88        | 58,654,125.47        | 62,715,570.09         | 55,596,535.93        |
| 收到的税费返还               | -                    | -                    | -                     | -                    |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 435,166.29           | 570,391.28           | 84,932,359.76         | 12,529,479.07        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>15,094,740.17</b> | <b>59,224,516.75</b> | <b>147,647,929.85</b> | <b>68,126,015.00</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 6,837,929.98         | 30,910,941.43        | 31,048,517.98         | 24,543,490.97        |
| 支付给职工以及为职工支付的         | -                    | 5,366.72             | 245,281.23            | 248,880.77           |

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度              | 2020 年度               | 2019 年度              |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 现金                         |                     |                      |                       |                      |
| 支付的各项税费                    | 1,895,448.98        | 5,444,389.37         | 3,749,720.61          | 3,881,633.65         |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 469,711.20          | 579,493.20           | 271,294.58            | 27,869,378.46        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>9,203,090.16</b> | <b>36,940,190.72</b> | <b>35,314,814.40</b>  | <b>56,543,383.85</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>5,891,650.01</b> | <b>22,284,326.03</b> | <b>112,333,115.45</b> | <b>11,582,631.15</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                     |                      |                       |                      |
| 收回投资收到的现金                  | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 取得投资收益收到的现金                | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -                   | -                    | -                     | -                    |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          |                     | -                    | -                     | -                    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 266,409.88          | 5,687,687.41         | 38,997.52             | 25,388.96            |
| 投资支付的现金                    | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                   | -                    | -                     | -                    |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>266,409.88</b>   | <b>5,687,687.41</b>  | <b>38,997.52</b>      | <b>25,388.96</b>     |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-266,409.88</b>  | <b>-5,687,687.41</b> | <b>-38,997.52</b>     | <b>-25,388.96</b>    |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                     |                      |                       |                      |
| 吸收投资收到的现金                  | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 取得借款收到的现金                  | -                   | -                    | -                     | -                    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                   | -                    | -                     | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          |                     | -                    | -                     | -                    |
| 偿还债务支付的现金                  | -                   | 13,230,000.00        | 7,560,000.00          | 7,560,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金          | 2,340,135.01        | 9,912,356.99         | 10,434,249.01         | 10,575,916.15        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金             | -                   | -                    | 23,353,383.63         | -                    |

|                    | 2022 年 1-3 月  | 2021 年度        | 2020 年度        | 2019 年度        |
|--------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 筹资活动现金流出小计         | 2,340,135.01  | 23,142,356.99  | 41,347,632.64  | 18,135,916.15  |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | -2,340,135.01 | -23,142,356.99 | -41,347,632.64 | -18,135,916.15 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -             | -              | 320,390.12     | 8.04           |
| 五、现金及现金等价物净增加额     | 3,285,105.12  | -6,545,718.37  | 71,266,875.41  | -6,578,665.92  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 69,302,068.36 | 75,847,786.73  | 4,580,911.32   | 11,159,577.24  |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 72,587,173.48 | 69,302,068.36  | 75,847,786.73  | 4,580,911.32   |

### 昆山华普瑞主要财务指标

单位：元

|       | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|-------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产   | 246,356,074.25                   | 243,381,088.18               | 257,280,671.85               | 280,297,961.44               |
| 流动资产  | 94,983,085.16                    | 90,048,427.62                | 96,384,254.21                | 111,836,539.43               |
| 总负债   | 175,214,850.89                   | 175,568,881.52               | 194,518,280.39               | 201,023,240.25               |
| 流动负债  | 33,464,850.89                    | 33,818,881.52                | 33,868,280.39                | 27,143,240.25                |
| 所有者权益 | 71,141,223.36                    | 67,812,206.66                | 62,762,391.46                | 79,274,721.19                |
| 营业总收入 | 15,256,169.62                    | 55,409,698.96                | 57,434,152.48                | 50,107,051.16                |
| 营业总成本 | 11,082,706.97                    | 48,475,431.29                | 50,120,232.00                | 46,851,911.27                |
| 营业利润  | 4,173,462.65                     | 6,934,267.67                 | 7,313,920.48                 | 3,255,139.89                 |
| 净利润   | 3,329,016.70                     | 5,049,815.20                 | 6,841,053.90                 | 3,255,138.90                 |
| 资产负债率 | 71.12%                           | 72.14%                       | 75.61%                       | 71.72%                       |
| 流动比率  | 2.84                             | 2.66                         | 2.85                         | 4.12                         |
| 速动比率  | 2.84                             | 2.66                         | 2.85                         | 4.12                         |

## （2）财务分析

### A. 资产和负债情况

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末昆山华普瑞的总资产分别为 280,297,961.44 元、257,280,671.85 元、243,381,088.18 元和 246,356,074.25 元，整体呈逐年递减的趋势，主要系投资性房地产逐年折旧，账面价值下降以及经营性负债金额下降所致。其中 2020 年总资产较为明显下降主要系公司收回其他应收款并作为减资资金支付予股东所

致，减资金额共计 23,353,383.63 元。昆山华普瑞的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，其中非流动资产主要由投资性房地产（即东久（昆山）智造园项目）构成。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末投资性房地产分别为 168,456,855.85 元、160,893,871.09 元、153,330,886.34 元和 151,371,407.97 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租金收入按照直线法摊销而产生。因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款分别为 9,417,882.79 元、8,668,803.85 元、9,173,985.76 元和 11,741,556.85 元。预付账款主要为预付电费款项，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末预付电费款项分别为 271,676.79 元、709,473.28 元、0 元和 0 元。其他应收款主要为应收水电费款项，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末应收水电费分别为 858,900.50 元、2,709,777.76 元、5,117,354.52 元和 4,414,860.22 元。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末昆山华普瑞的总负债分别为 201,023,240.25 元、194,518,280.39 元、175,568,881.52 元和 175,214,850.89 元，总负债规模近年整体呈下降趋势，以长期借款为主。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末预收款项分别为 84,749.33 元、204,757.49 元、206,701.49 元和 315,480.40 元，主要系预收租金。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末应付账款分别为 6,249,415.85 元、6,104,987.68 元、419,180.49 元和 229,898.79 元，主要系项目工程款。其他应付款主要为应付利息、押金及保证金、应付运营管理费和应付物业管理费等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

#### 昆山华普瑞其他应付款明细

单位：元

| 项目      | 2022年3月31日   | 2021年12月31日  | 2020年12月31日  | 2019年12月31日  |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 应付利息    | 2,034,899.99 | 2,085,772.50 | 2,202,480.00 | 2,326,968.00 |
| 押金及保证金  | 9,920,545.65 | 9,872,439.21 | 9,872,439.21 | 9,824,384.85 |
| 应付运营管理费 | 505,658.82   | 258,573.15   | 280,786.42   | 277,908.66   |
| 应付物业管理费 | -            | -            | 439,893.06   | -            |
| 资金往来款   | -            | -            | -            | -            |
| 中介机构费   | 89,559.81    | 26,979.62    | -            | -            |
| 应付水电费   | 55,774.71    | 46,876.00    | -            | -            |
| 其他      | -            | 860.71       | 860.71       | -            |

| 项目 | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 合计 | 12,606,438.98   | 12,291,501.19    | 12,796,459.40    | 12,429,261.51    |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等科目外，昆山华普瑞不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能得到有效保障。

#### B.收入及盈利水平

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的营业总收入分别为 50,107,051.16 元、57,434,152.48 元、55,409,698.96 元和 15,256,169.62 元，其中主要为园区租赁收入。昆山华普瑞近三年营业总收入整体呈现提升趋势，主要系项目成熟度提升，租金水平上涨。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的营业总成本分别为 46,851,911.27 元、50,120,232.00 元、48,475,431.29 元和 11,082,706.97 元，其中主要为营业成本及财务费用。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的营业成本分别为 30,108,060.89 元、35,735,023.25 元、35,185,993.34 元和 8,292,989.89 元，占营业总收入比重分别为 60.09%、62.22%、63.50%和 54.36%，整体保持平稳。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的财务费用分别为 12,864,537.84 元、9,887,002.75 元、9,287,788.68 元和 2,231,265.63 元，分别为营业总收入的 25.67%、17.21%、16.76%和 14.63%，随着收入的增长占比逐渐减少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的营业毛利率分别为 39.91%、37.78%、36.50%和 45.64%，经营效率稳步提升。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的净利润分别为 3,255,138.90 元、6,841,053.90 元、5,049,815.20 元和 3,329,016.70 元，整体呈现良好态势，经营情况持续稳定。

2021 年度，昆山华普瑞的利润总额为 6,959,179.02 元，相较 2020 年度利润总额 7,313,920.48 元，略微下降 354,741.46 元。2021 年度所得税费用为 1,909,363.82 元，净利润为 5,049,815.20 元，相较 2020 年度净利润 6,841,053.90 元，减少 1,791,238.70 元，主要系所得税费用的影响，2020 年度使用前期可弥补亏损 1,359,173.24 元，2021 年度所得税费用较 2020 年增加 1,436,497.24 元。

| 成本构成  | 2021 年度金额/元  | 2020 年度金额/元  | 变动金额/元        |
|-------|--------------|--------------|---------------|
| 利润总额  | 6,959,179.02 | 7,313,920.48 | -354,741.46   |
| 所得税费用 | 1,909,363.82 | 472,866.58   | 1,436,497.24  |
| 净利润   | 5,049,815.20 | 6,841,053.90 | -1,791,238.70 |



### C. 偿债能力分析

#### 公司偿债能力各项数据

| 项目       | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率     | 2.84            | 2.66             | 2.85             | 4.12             |
| 速动比率     | 2.84            | 2.66             | 2.85             | 4.12             |
| 资产负债率(%) | 71.12           | 72.14            | 75.61            | 71.72            |

从短期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，昆山华普瑞的流动比率分别为 4.12、2.85、2.66 和 2.84，速动比率分别为 4.12、2.85、2.66 和 2.84。昆山华普瑞的流动比率及速动比率较高主要系负债结构以非流动负债为主，2020 年昆山华普瑞收回其他应收款并作为减资资金致使流动资产下降，流动比率及速动比率也随之降低。剔除减资因素影响后，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末流动比率分别为 4.12、3.54、3.35 和 3.54，速动比率分别为 4.12、3.54、3.35 和 3.54。

从长期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，昆山华普瑞的资产负债率分别为 71.72%、75.61%、72.14%和 71.12%，整体保持平稳。

### D. 外部借款情况

| 项目公司        | 合同金额          | 贷款本金余额<br>(截至 2022 年 3 月末) | 贷款利率               | 贷款人      | 增信方式                               | 是否取得银行提前还款同意函 |
|-------------|---------------|----------------------------|--------------------|----------|------------------------------------|---------------|
| 昆山华普瑞实业有限公司 | 不超过 18,900 万元 | 16,065.00 万元               | 5.70%<br>(120%LPR) | 大华银行上海分行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押；<br>应收账款质押；<br>账户质押 | 是             |

#### (3) 权利限制及对外担保情况

##### A. 房屋所有权及土地使用权的抵押

根据昆山市不动产登记中心于 2022 年 3 月 28 日出具的《不动产登记簿查询记录》及昆山华普瑞提供的资料，截至 2022 年 3 月 28 日，昆山华普瑞以其持有的东久（昆山）智造园房屋所有权及占地范围的土地使用权设置了以大华银行上海分行为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 合同名称         | 房地产抵押合同                 |
| 担保人          | 昆山华普瑞                   |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《融资合同》，LOSH201807260002 |
| 债权人及债务人      | 债权人：大华银行上海分行；债务人：昆山华普瑞  |

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 合同金额  | 不超过 189,000,000 元                    |
| 主债务期限 | 自 2018 年 10 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式  | 抵押                                   |

#### B. 账户质押

根据昆山华普瑞与大华银行上海分行于 2018 年 9 月 10 日签署的《账户质押协议》（简称“《昆山华普瑞账户质押协议》”），为担保大华银行上海分行给予昆山华普瑞的总额不超过人民币 189,000,000 元的信贷额度，昆山华普瑞向大华银行上海分行质押《昆山华普瑞账户质押协议》附件一中列明的以及任何新增的、以昆山华普瑞自身名义在大华银行上海分行及/或大华银行（中国）有限公司及/或大华银行集团任何分支机构处开立的任何账户。《昆山华普瑞账户质押协议》项下质物的范围包括质押账户内的存款总额及其所有利息、权益、利益和其他权利。

#### C. 应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及《昆山华普瑞应收账款质押协议》，为担保大华银行上海分行给予昆山华普瑞的总额不超过人民币 189,000,000.00 元的信贷额度，昆山华普瑞向大华银行上海分行质押位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”项下所有租金收入/销售收入的应收账款，自《应收账款质押协议》签署之日起至被担保债务被全部清偿完毕之日止，自该等项目建设完工后，所有来自于该等项目之现有的或将来的租金、销售收入项下实际的和或有的金钱债权及其产生的所有收益、其他附属权利和利益。

#### D. 房屋所有权及土地使用权的抵押、账户质押、应收账款质押的提前解除

根据大华银行上海分行于 2020 年 9 月 22 日出具的《关于同意昆山华普瑞实业有限公司提前清偿贷款等相关事项的同意函》，大华银行上海分行同意昆山华普瑞提前偿还未清偿本金（截至 2020 年 9 月 22 日为人民币 177,660,000 元）（简称“昆山华普瑞贷款债权”）及所有提前还款本金孳生的利息（利息计算至提前还款日当日），且同意在昆山华普瑞偿还完毕昆山华普瑞贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述昆山华普瑞贷款债权相关的所有担保（包括房地产抵押、应收账款质押、账户质押和保险转让等）即告解除，大华银行上海分行同意配合昆山华普瑞在清偿完毕昆山华普瑞贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起的 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押财产的抵押权注销登记手续、应收账款质押协议项下质押注销登记手续、账户质押协议项下账户解除质押手续和保险转让的转回手续，并向昆山华普瑞归还由大华银行上海分行保管的与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以昆山华普瑞为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（昆山）智造园的其他经营收入存在被质押的情形。

除上述已披露的在先抵押、账户质押及应收账款质押外，昆山华普瑞及东久（昆山）智

造园项目不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就先抵押权、账户质押及应收账款质押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

E.对外担保情况

截至 2022 年 3 月 31 日，昆山华普瑞不存在对外担保情况。

**12、基础设施基金成立后事项**

截至 2023 年 9 月 1 日，昆山华普瑞由国君资管（代表国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划）100%持股，昆山华普瑞的执行董事、监事、总经理及财务负责人均由基金管理人委派的人员担任。东久（昆山）智造园项目委托东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。

**（三）无锡奥迈特实业有限公司**

**1、基本信息**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>注册名称</b>  | 无锡奥迈特实业有限公司  |
| <b>成立日期</b>  | 2015 年 9 月 18 日  |
| <b>企业类型</b>  | 有限责任公司（台港澳法人独资）  |
| <b>法定代表人</b> | 孙冬平  |
| <b>注册资本</b>  | 1,280 万美元  |
| <b>注册地址</b>  | 无锡市新吴区飞凤路 5  |
| <b>经营范围</b>  | 许可项目：进出口代理；货物进出口；技术进出口（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）<br>一般项目：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

**2、设立、存续情况**

**（1）公司设立**

2015 年 5 月 29 日，UTMOST PEAK LIMITED 的董事会出具《授权委托书》，决定在无锡新区设立外商独资企业无锡奥迈特，并授权孙冬平签署投资方为设立无锡奥迈特需要提交的文件。

2015 年 6 月 2 日，无锡市工商行政管理局颁发《名称预先核准通知书》，同意预先核准 UTMOST PEAK LIMITED 的出资，注册资本（金）6,700 万美元，住所设在无锡新区的企业名称为无锡奥迈特实业有限公司。

2015 年 8 月 20 日，UTMOST PEAK LIMITED 签署《无锡奥迈特实业有限公司董监事委派书》。同日，无锡奥迈特董事会出具《无锡奥迈特实业有限公司董事会决议》选举董事长及聘任总经理。无锡奥迈特设立时董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | Joseph Raymond Gagnon  |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 谢海燕                    |
| 监事      | 汪捷                     |
| 监事      | 王珙珮                    |

2015 年 8 月 20 日，无锡奥迈特填报了《外商投资公司设立登记申请书》，申请设立无锡奥迈特实业有限公司，注册资本为 6,700 万美元，经营范围为：从事汽车零部件的技术研发、生产（上述生产限分支机构经营）；技术咨询，企业管理咨询，投资咨询；工程项目咨询服务；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发、进出口业务（以上商品进出口不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。注册地址在无锡新区龙山路 4 号 B 幢 202-3，公司类型为有限公司（外商独资），营业期限为 50 年。

2015 年 8 月 24 日，无锡市商务局出具了编号为锡商资审[2015]37 号的《关于同意设立无锡奥迈特实业有限公司的批复》，同意 UTMOST PEAK LIMITED 设立无锡奥迈特。

2015 年 9 月 11 日，无锡市工商行政管理局颁发《核准通知书》，同意核准企业名称为无锡奥迈特实业有限公司。

2015 年 9 月 18 日，无锡市工商行政管理局为无锡奥迈特核发了注册号为“320200400039392”的《营业执照》。

## （2）经营范围变更

2016 年 9 月 9 日，UTMOST PEAK LIMITED 出具《无锡奥迈特实业有限公司股东决定》，决定：（1）营业范围变更为：从事汽车零部件的技术研发、生产（上述生产限分支机构经营）；自有房屋租赁；物业管理；技术咨询，企业管理咨询，投资咨询；工程项目咨询服务；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发、进出口业务（以上商品进出口不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）；（2）同时修改公司章程。

2016 年 11 月 1 日，无锡奥迈特提交《申请书》，申请将工商档案由无锡市工商行政管理局迁移至无锡市新吴区市场监督管理局。

2016 年 12 月 1 日，无锡市新吴区市场监督管理局为无锡奥迈特换发了统一社会信用代码为“913202143364016849”的《营业执照》。

（3）董事、监事人员变更

2017 年 5 月 5 日、2018 年 4 月 25 日、2019 年 9 月 19 日和 2020 年 8 月 14 日，UTMOST PEAK LIMITED 先后出具了四次《无锡奥迈特实业有限公司股东决定》，对无锡奥迈特董事及监事进行了变更，变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | 张宇明                    |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 叶妍                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

（4）股权质押

2019 年 3 月 6 日，UTMOST PEAK LIMITED（作为出质人）与富邦华一银行有限公司上海虹桥支行（作为质权人）共同向无锡市新吴区市场监督管理局签署递交了《股权出质设立申请书》，申请将出质人持有的全部无锡奥迈特股权质押给质权人。

2019 年 3 月 14 日，无锡市新吴区市场监督管理局出具《股权出质设立登记通知书》，办理股权出质登记手续，质权自登记之日起设立。

（5）经营范围、注册地址变更

2020 年 8 月 14 日，UTMOST PEAK LIMITED 出具《无锡奥迈特实业有限公司股东决定》，决定：（1）同意公司经营范围变更为：许可项目：进出口代理；货物进出口；技术进出口（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：汽车零部件研发；汽车零部件及配件制造；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；五金产品批发；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）同意公司住所变更为：无锡市新吴区飞凤路 5；（3）修改公司章程相关条款。

2020 年 8 月 20 日，无锡市新吴区市场监督管理局为无锡奥迈特换发了统一社会信用代码为“913202143364016849”的《营业执照》。

（6）公司减资

2020 年 8 月 14 日，UTMOST PEAK LIMITED 出具《无锡奥迈特实业有限公司股东决定》，将无锡奥迈特的注册资本由 6,700 万美元减至 1,280 万美元，并通过《公司章程修正案》。

2020 年 11 月 16 日，无锡市新吴区市场监督管理局为无锡奥迈特换发了统一社会信用

代码为“913202143364016849”的《营业执照》。

### 3、股东出资及股权结构

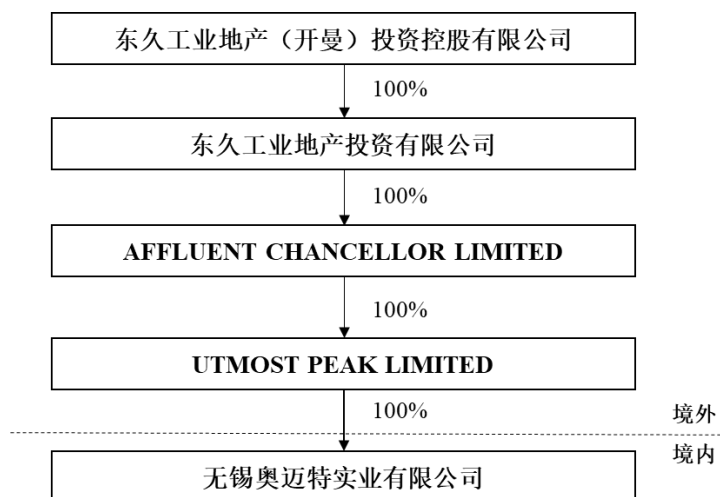
#### （1）股东出资

截至 2022 年 6 月 30 日，无锡奥迈特的股本数量及持股情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称             | 出资额       | 出资比例（%） |
|----|---------------------|-----------|---------|
| 1  | UTMOST PEAK LIMITED | 1,280 万美元 | 100     |
|    | 合计                  | 1,280 万美元 | 100     |

#### （2）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，无锡奥迈特的股权结构如下：



### 4、重大重组情况

除前述 2020 年 8 月 14 日公司减资情况外，无锡奥迈特自成立以来无重大重组情况。

### 5、组织架构、治理结构和内部控制情况

#### （1）组织架构

根据无锡奥迈特公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### （2）治理结构

##### A. 股东

根据无锡奥迈特公司章程，其不设股东会，股东为公司的唯一股东，是公司最高权力机构。下列事项（“保留事项”）的决定须经董事会批准应提交股东批准后方可执行：

（a）成立一家公司、收购任何公司或商业实体的任何股份或股权或其他有价证券；或者投资新的投资项目或对项目注资，或者转让公司的任何股份或股权；

- (b) 收购或处置满足下列任一条件的重大资产：
  - (i) 在一项单独交易中的单一价值或在一系列有关的交易中的总价值超过 100,000 美元；或
  - (ii) 在日常经营范围之外；
- (c) 在其任何资产上设定任何权益负担，或者举借任何重大债务、提供任何重大担保或产生任何重大责任，包括或有责任，而该等债务、担保或责任未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；
- (d) 通过或修改年度商业计划及预算；
- (e) 任命或免除任何董事长、法定代表人和总经理（首席执行官）以及其他高级管理人员；
- (f) 公司的任何及所有股份、股权、证券或等价物的首次公开发行，或公司的任何合并或分立；
- (g) 公司股份或注册资本的创设、发行、购买、赎回或其他重组，或者任何股息或其他实物分配的支付、资本返还或减资、或者公积金转成资本；
- (h) 签订价值超过人民币 7,000,000 元的单个合同或一系列相关的合同（以下第 I 项未另行包括的合同）：
  - (i) 有上述第 h 项的规定之外的以下合同：
    - (i) 涉及租赁面积在 50,000 平方米或以上，年度税前租金在人民币 15,000,000 元或以上，或期限在 5 年或以上，或与经公司董事会批准的租赁合同标准文本不符的租赁合同；
    - (ii) 与承包商签订的毛利率定价合同（在可行范围内，如果该合同符合经公司董事会批准的毛利率定价合同的标准文本，则公司董事会应在该合同提交起五（5）个工作日内批准该合同；如果公司董事会未在上述期限内批准的，则视为已经给予该批准），或与创始人各方中的任一方的任何关联方签订的合同；或
    - (iii) 与承包商签订的，货币价值在人民币 15,000,000 元或以上的合同；
- (j) 通过或修改毛利率定价合同或租赁合同的任何标准文本（在可行范围内，该等标准文本应在年度商业计划及预算通过或修改起 30 日内获得公司董事会的通过）；
- (k) 在任何单个交易或一系列相关的交易中产生超过人民币 1,000,000 元的任何资本支出、投资或现金流出，而该等支出、投资或现金流出未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；
  - (l) 公司业务的性质或范围的任何变更，或者对公司组织文件的任何修订；
  - (m) 公司的任何清盘、歇业或营业变更、终止、清算、破产或类似程序；
  - (n) 与关联方之间的任何交易；
  - (o) 公司的会计政策、会计准则、会计师事务所或财务年度的任何变更；

(p) 任何形式的重组，包括但不限于，合并、重组、兼并或联合或协议安排或其他与任何其他人的其他业务合并；

(q) 成立任何合资、合伙或其他类似安排；

(r) 向任何第三方提供任何担保，该等担保未经届时适用的经批准的年度商业计划及预算明确地予以详细描述及明确地批准；

(s) 提起、撤销或和解任何诉讼、仲裁、索赔或其他法律程序；

(t) 签署、终止或修订任何管理服务协议；

(u) 就上述任何事项签订任何协议或者做出任何承诺；以及

(v) 股东要求，或法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

(w) 修改公司章程。

股东依职权作出上述决定时，应当采取书面形式，签名后置备于公司。

## B. 董事会

根据无锡奥迈特公司章程，其业务应由董事会管理，董事会应由四（4）名董事组成。公司董事会的权利和授权应包括：

(a) 执行股东所作出的决定；以及

(b) 股东授予，或法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东应有权全权决定委派和撤换每位董事（不论是否存在原因），该等委派和撤换应通过向公司送达书面通知作出。

董事的任期为三（3）年，因其辞职、被免职或死亡而提前终止的除外；经股东继续委派可以连任。

公司的董事会会议由董事长召集和主持，董事因故不能出席董事会会议时，可以书面委托代理人出席董事会。如届时未出席也未委托他人出席，则视为弃权。

公司的董事会应至少每季度召开一次会议。除非公司章程另有规定，公司的董事会决议应在适当召集的董事会会议上经简单多数通过。

任何可由公司的董事作出的决议决定的事项，均可不召开会议且不发出任何事先通知，由经公司的所有董事签字的书面决议作出决定。

与保留事项有关的任何决定均需公司全体董事一致同意方可通过。保留事项以外的任何事项可由在适当召集的董事会会议上经简单多数董事同意方可通过。

每次董事会会议均应有书面会议记录。会议记录应于会后在实际可能的情况下尽快发给所有董事，并应在下一次董事会会议上由董事会认可。会议记录应以中英文书写，并由公司存档。

## C. 监事

根据无锡奥迈特公司章程，其设一（1）名监事，由股东委派；董事、高级管理人员不得兼任监事。监事行使下列职权：



- (a) 检查公司财务事项；
  - (b) 对董事和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、或公司章程的任何董事或高级管理人员提出罢免的建议；
  - (c) 当任何董事或高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事或高级管理人员予以纠正；
  - (d) 向股东提出建议；以及
  - (e) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对任何董事或高级管理人员提出诉讼。
- 监事可以作为无投票权的参加人列席董事会会议，并对董事会决议的事项提出质询或者建议。

监事的任期每届为三（3）年。监事任期届满，经股东再次委派可以连任。

监事行使职权所必需的费用，应由公司承担。

#### D.管理机构

无锡奥迈特的管理机构由一名总经理、一名或多名副总经理、一名首席财务官和董事会委派的其他高级管理人员组成。总经理及首席财务官均由董事会任命。

公司的总经理和首席财务官的任命应受限于公司董事会的一致批准。总经理、副总经理、首席财务官和任何委派的高级管理人员负责公司的日常经营管理工作。总经理和首席财务官直接向董事会汇报并执行董事会的决定。

任何委派的高级管理人员应全职处理公司的业务，除非经股东书面特别批准，否则不应担任任何其他管理或者行政职务。

公司总经理行使下列职权：

- (a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (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) 制订公司的具体规章；
- (f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (g) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (h) 董事会授予的其他职权。

#### (3) 内部控制情况

无锡奥迈特作为东久工业的全资子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

## 6、独立性情况

### (1) 资产独立性情况

无锡市自然资源和规划局就东久（无锡）智造园项目向无锡奥迈特核发了编号为“苏

（2019）无锡市不动产权第 0333221”的《不动产权证书》，无锡奥迈特合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（无锡）智造园项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

截至 2022 年 6 月 30 日，无锡奥迈特未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。无锡奥迈特独立持有并运营东久（无锡）智造园项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

## （2）财务独立性情况

无锡奥迈特建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

## 7、经营合法合规性及商业信用情况

### （1）经营合法合规性情况

经查询国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.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（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），截至 2022 年 8 月 11 日，无锡奥迈特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等方面的失信记录，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、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，公司经营合法合规。

### （2）商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 8 月 1 日出具的《企业信用报告》，无锡奥迈特无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

无锡奥迈特均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

## 8、所属行业情况及竞争状况

无锡奥迈特仅持有和运营东久（无锡）智造园项目，其所属行业及竞争状况可参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

## 9、经营模式

（1）主营业务概况

无锡奥迈特成立于 2015 年 9 月 18 日，主要负责建设开发和持有运营东久（无锡）智造园项目。截至 2022 年 6 月 30 日，东久（无锡）智造园项目出租率为 100%，经营情况稳定良好。

（2）经营情况分析

截至 2022 年 3 月 31 日，无锡奥迈特的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

|               | 2022 年 1-3 月 | 2021 年度  | 2020 年度  | 2019 年度  |
|---------------|--------------|----------|----------|----------|
| 营业总收入         | 1,192.94     | 4,615.24 | 4,319.91 | 2,906.45 |
| 主营业务收入        | 696.40       | 3,104.82 | 3,438.29 | 2,015.33 |
| 其他业务收入        | 496.54       | 1,510.42 | 881.62   | 891.12   |
| 营业总成本         | 1,013.60     | 4,170.30 | 3,985.83 | 2,893.84 |
| 净利润           | 179.34       | 431.66   | 337.47   | 12.94    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 427.45       | 2,443.37 | 6,461.89 | -377.25  |

备注：

- 1、收入为不含增值税金额；
- 2、主营业务收入为租金及物业管理费收入，其他业务收入为水电费、银行账户结息等收入；
- 3、2020 年经营活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收回其他应收款导致现金增加。

（3）现金流回收流程及管理系统

A. 签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，无锡奥迈特与租户签订租赁合同。

B. 收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

（a）租金收入：租金收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

（b）物业费收入：物业费收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

（c）水电费收入：水电费收入属于公司的其他业务收入，租户会与公司单独签订《使用公约》或在《租赁合同》中，对水电费及其他服务的收费标准进行确认，公司按照《使用公约》或《租赁合同》的条例对每月水电费的收入进行确认。

### C.收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

### D.物业管理

东久磐易负责东久（无锡）智造园项目的物业管理工作。作为回报，无锡奥迈特按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。本基金设立后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

### E.管理系统

无锡奥迈特采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足无锡奥迈特日常运营管理需求。

#### （4）重要合同

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（无锡）智造园项目共有 10 份现行有效的租赁合同。

## 10、同业竞争与关联交易

### （1）同业竞争

无锡奥迈特持有东久（无锡）智造园项目。原始权益人为 UTMOST PEAK LIMITED，除持有无锡奥迈特的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与无锡奥迈特不存在同业竞争。

控股股东为东久工业，东久工业的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。与东久工业持有的其他同类资产相比，东久（无锡）智造园项目运营成熟稳定、定价水平市场化，出租率水平更具比较优势。东久工业与无锡奥迈特存在一定的同业竞争。

运营管理机构为东久上海。东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理机构的基本概况-（四）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与无锡奥迈特存在一定的同业竞争。

为避免可能出现的利益冲突，东久工业和东久上海已出具承诺函，承诺将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

### （2）关联交易

#### A.涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称            | 关联方关系       |
|----|------------------|-------------|
| 1  | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 东久开曼控制的其他企业 |
| 2  | 上海东久磐易物业管理有限公司   | 东久开曼控制的其他企业 |
| 3  | 上海锦都建设（集团）有限公司   | 法定代表人控制的公司  |
| 4  | 上海锦贺建设工程有限公司     | 法定代表人控制的公司  |

## B.关联交易情况

### （a）开发和资产管理服务

2016 年 1 月 25 日，无锡奥迈特与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》：东久上海受聘为无锡奥迈特提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；无锡奥迈特向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（净得等于总出售价格的 1.5%）。2019 年 1 月 25 日，双方签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》，对原协议进行了展期。

2022 年 1-3 月无锡奥迈特与东久上海发生的运营管理费总计 189,740.74 元。2022 年度 3 月末，无锡奥迈特对东久上海的其他应付款共计 98,602.96 元，系应付运营管理费。

### （b）物业管理服务

2020 年 9 月 24 日，无锡奥迈特与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（无锡）智造园项目提供物业管理服务，无锡奥迈特按照人民币 1.83 元/平方米/月的服务费标准向东久磐易支付服务费。

2022 年 1-3 月无锡奥迈特与东久磐易发生的物业管理费合计 462,281.55 元。2022 年度 3 月末，无锡奥迈特对东久磐易的其他应付款共计 25,654.72 元，系应付物业管理费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于基础设施基金成立之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将自行终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，无锡奥迈特不存在其他关联交易情况。

## 11、财务情况

### （1）财务数据

根据无锡奥迈特 2019 年、2020 年、2021 年以及 2022 年 1-3 月的审计报告，无锡奥迈特近三年及一期的财务情况如下：

#### 无锡奥迈特资产负债表

单位：元

|                | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                       |                       |                       |                       |
| 货币资金           | 13,655,156.49         | 14,675,897.10         | 11,763,236.79         | 25,079,635.46         |
| 应收票据及应收账款      | 6,624,827.45          | 4,434,140.52          | 2,530,636.41          | 1,882,614.36          |
| 预付款项           | 2,674,836.45          | 2,922,668.11          | 1,877,812.56          | 1,686,661.97          |
| 其他应收款          | 2,359,384.93          | 1,380,048.88          | 492,261.25            | 36,296,420.11         |
| 一年内到期的非流动资产    | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 合同资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他流动资产         | 4,778,302.97          | 4,805,202.96          | 7,306,533.65          | 11,504,830.45         |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>30,092,508.29</b>  | <b>28,217,957.57</b>  | <b>23,970,480.66</b>  | <b>76,450,162.35</b>  |
| <b>非流动资产：</b>  |                       |                       |                       |                       |
| 投资性房地产         | 221,960,659.50        | 224,445,604.89        | 234,163,220.58        | 243,839,476.05        |
| 固定资产           | 40,632.84             | 44,615.82             | 61,886.35             | 86,518.12             |
| 在建工程           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 无形资产           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 长期待摊费用         | 539,030.73            | 560,591.97            | 646,836.93            | 733,081.89            |
| 递延所得税资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动资产        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>222,540,323.07</b> | <b>225,050,812.68</b> | <b>234,871,943.86</b> | <b>244,659,076.06</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>252,632,831.36</b> | <b>253,268,770.25</b> | <b>258,842,424.52</b> | <b>321,109,238.41</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                       |                       |                       |                       |
| 短期借款           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 应付票据及应付账款      | 91,863.41             | 2,599,688.18          | 4,554,418.84          | 19,188,011.41         |
| 预收款项           | 2,665,186.71          | 2,101,244.99          | 1,447,232.99          | 2,846,512.72          |
| 合同负债           | 103,414.70            | 339,355.08            | -                     | -                     |
| 应付职工薪酬         | -                     | -                     | -                     | 199,109.35            |
| 应交税费           | 486,234.48            | 915,477.95            | 879,405.84            | 1,009,941.02          |
| 其他应付款          | 11,536,327.03         | 11,356,620.05         | 11,321,592.79         | 11,640,213.66         |
| 一年内到期的非流动负债    | 9,000,000.00          | 9,000,000.00          | 9,000,000.00          | 7,350,000.00          |
| 其他流动负债         | -                     | -                     | -                     | -                     |

|                   | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>流动负债合计</b>     | <b>23,883,026.33</b>  | <b>26,312,386.25</b>  | <b>27,202,650.46</b>  | <b>42,233,788.16</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |                       |                       |                       |                       |
| 长期借款              | 149,650,000.00        | 149,650,000.00        | 158,650,000.00        | 167,650,000.00        |
| 递延所得税负债           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 递延收益              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他非流动负债           | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>149,650,000.00</b> | <b>149,650,000.00</b> | <b>158,650,000.00</b> | <b>167,650,000.00</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>173,533,026.33</b> | <b>175,962,386.25</b> | <b>185,852,650.46</b> | <b>209,883,788.16</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                       |                       |                       |                       |
| 实收资本              | 83,796,547.96         | 83,796,547.96         | 83,796,547.96         | 125,406,920.06        |
| 资本公积              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 其他综合收益            | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 专项储备              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 盈余公积              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| 未分配利润             | -4,696,742.93         | -6,490,163.96         | -10,806,773.90        | -14,181,469.81        |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>79,099,805.03</b>  | <b>77,306,384.00</b>  | <b>72,989,774.06</b>  | <b>111,225,450.25</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>252,632,831.36</b> | <b>253,268,770.25</b> | <b>258,842,424.52</b> | <b>321,109,238.41</b> |

无锡奥迈特利润表

单位：元

|                | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度              |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>一、营业收入</b>  | <b>11,929,447.18</b> | <b>46,152,357.56</b> | <b>43,199,051.92</b> | <b>29,064,478.03</b> |
| 营业收入           | 11,929,447.18        | 46,152,357.56        | 43,199,051.92        | 29,064,478.03        |
| 其他营业收入         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>10,136,026.15</b> | <b>41,703,001.82</b> | <b>39,858,344.68</b> | <b>28,938,393.20</b> |
| 营业成本           | 7,144,371.77         | 27,237,208.45        | 24,141,265.77        | 14,376,717.99        |
| 税金及附加          | 485,705.04           | 3,916,329.88         | 3,867,443.77         | 2,989,462.33         |
| 销售费用           | 3,982.98             | 60,719.92            | 692,785.59           | 1,476,031.22         |
| 管理费用           | 62,704.82            | 161,614.19           | 509,501.59           | 963,763.04           |

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度           |
|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 财务费用                       | 2,439,261.54        | 10,327,129.38       | 10,647,347.96       | 9,132,418.62      |
| 其中：利息费用                    | 2,449,159.37        | 10,371,190.37       | 10,880,478.64       | 9,180,471.40      |
| 减：利息收入                     | 12,317.50           | 49,945.99           | 69,304.22           | 56,988.19         |
| 汇兑净损失                      | -                   | -                   | -172,620.78         | -0.16             |
| 加：其他收益                     | -                   | 51.96               | -                   | -                 |
| 投资净收益                      | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 公允价值变动净收益                  | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 资产减值损失                     | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 信用减值损失                     | -                   | -                   | -                   | -                 |
| 资产处置收益                     | -                   | -                   | -                   | -                 |
| <b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>   | <b>1,793,421.03</b> | <b>4,449,407.70</b> | <b>3,340,707.24</b> | <b>126,084.83</b> |
| 加：营业外收入                    | -                   | 5,101.16            | 33,988.67           | 3,302.00          |
| 减：营业外支出                    | -                   | 137,898.92          | -                   | -                 |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>1,793,421.03</b> | <b>4,316,609.94</b> | <b>3,374,695.91</b> | <b>129,386.83</b> |
| 减：所得税费用                    | -                   | -                   | -                   | -                 |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>1,793,421.03</b> | <b>4,316,609.94</b> | <b>3,374,695.91</b> | <b>129,386.83</b> |
| （一）持续经营净利润                 | 1,793,421.03        | 4,316,609.94        | 3,374,695.91        | 129,386.83        |
| （二）终止经营净利润                 | -                   | -                   | -                   | -                 |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>            | <b>-</b>          |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>1,793,421.03</b> | <b>4,316,609.94</b> | <b>3,374,695.91</b> | <b>129,386.83</b> |

## 无锡奥迈特现金流量表

单位：元

|                       | 2022 年 1-3 月  | 2021 年度       | 2020 年度       | 2019 年度       |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |               |               |               |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 12,439,140.47 | 49,946,043.89 | 46,026,776.32 | 30,656,587.86 |
| 收到的税费返还               | -             | -             | 2,743,305.26  | -             |



|                            | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度               | 2019 年度               |
|----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金             | 198,875.37           | 1,172,241.87         | 56,170,512.18         | 382,813,909.71        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>12,638,015.84</b> | <b>51,118,285.76</b> | <b>104,940,593.76</b> | <b>413,470,497.57</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 6,285,793.60         | 20,465,025.04        | 13,258,136.09         | 7,954,741.79          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | -                    | 43,484.61            | 720,605.38            | 631,428.39            |
| 支付的各项税费                    | 915,981.71           | 3,884,252.46         | 4,000,410.27          | 2,791,804.62          |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 1,161,710.76         | 2,291,818.86         | 22,342,512.34         | 405,865,001.80        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>8,363,486.07</b>  | <b>26,684,580.97</b> | <b>40,321,664.08</b>  | <b>417,242,976.60</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>4,274,529.77</b>  | <b>24,433,704.79</b> | <b>64,618,929.68</b>  | <b>-3,772,479.03</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                       |                       |
| 收回投资收到的现金                  | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 取得投资收益收到的现金                | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                     | -                     |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 2,846,111.00         | 2,166,126.95         | 18,254,491.10         | 52,896,163.94         |
| 投资支付的现金                    | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                     | -                     |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>2,846,111.00</b>  | <b>2,166,126.95</b>  | <b>18,254,491.10</b>  | <b>52,896,163.94</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-2,846,111.00</b> | <b>-2,166,126.95</b> | <b>-18,254,491.10</b> | <b>-52,896,163.94</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                      |                      |                       |                       |
| 吸收投资收到的现金                  | -                    | -                    | -                     | -                     |
| 取得借款收到的现金                  | -                    | -                    | -                     | 180,000,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金             | -                    | -                    | -                     | -                     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>              | <b>180,000,000.00</b> |

|                       | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度               | 2020 年度               | 2019 年度               |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 偿还债务支付的现金             | -                    | 9,000,000.00          | 7,350,000.00          | 93,378,437.20         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 2,449,159.38         | 10,354,917.53         | 10,893,085.93         | 10,405,249.58         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | -                    | -                     | 41,437,751.55         | -                     |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>2,449,159.38</b>  | <b>19,354,917.53</b>  | <b>59,680,837.48</b>  | <b>103,783,686.78</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-2,449,159.38</b> | <b>-19,354,917.53</b> | <b>-59,680,837.48</b> | <b>76,216,313.22</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                    | -                     | 0.23                  | 0.16                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-1,020,740.61</b> | <b>2,912,660.31</b>   | <b>-13,316,398.67</b> | <b>19,547,670.41</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 14,675,897.10        | 11,763,236.79         | 25,079,635.46         | 5,531,965.05          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>13,655,156.49</b> | <b>14,675,897.10</b>  | <b>11,763,236.79</b>  | <b>25,079,635.46</b>  |

## 无锡奥迈特主要财务指标

单位：元

|       | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|-------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产   | 252,632,831.36                   | 253,268,770.25               | 258,842,424.52               | 321,109,238.41               |
| 流动资产  | 30,092,508.29                    | 28,217,957.57                | 23,970,480.66                | 76,450,162.35                |
| 总负债   | 173,533,026.33                   | 175,962,386.25               | 185,852,650.46               | 209,883,788.16               |
| 流动负债  | 23,883,026.33                    | 26,312,386.25                | 27,202,650.46                | 42,233,788.16                |
| 所有者权益 | 79,099,805.03                    | 77,306,384.00                | 72,989,774.06                | 111,225,450.25               |
| 营业总收入 | 11,929,447.18                    | 46,152,357.56                | 43,199,051.92                | 29,064,478.03                |
| 营业总成本 | 10,136,026.15                    | 41,703,001.82                | 39,858,344.68                | 28,938,393.20                |
| 营业利润  | 1,793,421.03                     | 4,449,407.70                 | 3,340,707.24                 | 126,084.83                   |
| 净利润   | 1,793,421.03                     | 4,316,609.94                 | 3,374,695.91                 | 129,386.83                   |
| 资产负债率 | 68.69%                           | 69.48%                       | 71.80%                       | 65.36%                       |
| 流动比率  | 1.26                             | 1.07                         | 0.88                         | 1.81                         |
| 速动比率  | 1.26                             | 1.07                         | 0.88                         | 1.81                         |

## (2) 财务分析

## A. 资产和负债情况

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末无锡奥迈特的总资产分别为321,109,238.41元、258,842,424.52元、253,268,770.25元和252,632,831.36元，2020年总资产下降主要系公司收回其他应收款并作为减资资金支付予股东所致，减资金额为41,610,372.10元。

无锡奥迈特的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末非流动资产分别为244,659,076.06元、234,871,943.86元、225,050,812.68元和222,540,323.07元，占比76.19%、90.74%、88.86%和88.09%。非流动资产主要由投资性房地产（即东久（无锡）智造园项目）构成。2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末投资性房地产分别为243,839,476.05元、234,163,220.58元、224,445,604.89元和221,960,659.50元，投资性房地产账面价值因折旧摊销逐年下降。

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末无锡奥迈特流动资产分别为76,450,162.35元、23,970,480.66元、28,217,957.57元和30,092,508.29元，流动资产中的应收账款主要系因租金收入按照直线法摊销而产生，因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2019年末、2020年末、2021年及2022年3月末，应收账款分别为1,882,614.36元、2,530,636.41元、4,434,140.52元和6,624,827.45元。同期，预付款项分别为1,686,661.97元、1,877,812.56元、2,922,668.11元和2,674,836.45元，主要系预付电费和水费。同期，其他应收款分别为36,296,420.11元、492,261.25元、1,380,048.88元和2,359,384.93元，主要系应收水电费、运营管理费。其他流动资产主要为待抵扣增值税。

2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末无锡奥迈特的总负债分别为209,883,788.16元、185,852,650.46元、175,962,386.25元和173,533,026.33元。其中非流动负债分别为167,650,000.00元、158,650,000.00元、149,650,000.00元和149,650,000.00元，占比79.88%、85.36%、85.05%和86.24%。非流动负债主要为长期借款，即债权人为富邦华一银行上海虹桥支行的抵押借款，抵押物为无锡奥迈特持有的东久（无锡）智造园。流动负债中，2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末预收款项分别为2,846,512.72元、1,447,232.99元、2,101,244.99元和2,665,186.71元，主要系预收租金。2019年末、2020年末、2021年末及2022年3月末应付账款分别为19,188,011.41元、4,554,418.84元、2,599,688.18元和91,863.41元，主要系工程款。其他应付款主要为应付利息、押金及保证金、应付运营管理费和应付物业管理费等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等科目外，无锡奥迈特不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方

控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

**无锡奥迈特其他应付款明细**

单位：元

| 项目        | 2022 年 3 月 31 日      | 2021 年 12 月 31 日     | 2020 年 12 月 31 日     | 2019 年 12 月 31 日     |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应付利息      | 303,839.15           | 303,839.16           | 287,566.32           | 300,173.61           |
| 押金及保证金    | 11,018,670.39        | 11,018,670.39        | 11,018,670.39        | 10,852,980.74        |
| 应付物业管理费   | 25,654.72            | -                    | -                    | -                    |
| 应付运营管理费   | 98,602.96            | -                    | -                    | -                    |
| 中介机构费用    | 89,559.81            | 26,979.62            | 2,350.00             | 487,059.31           |
| 水电费       | -                    | 7,130.88             | 13,006.08            | -                    |
| <b>合计</b> | <b>11,536,327.03</b> | <b>11,356,620.05</b> | <b>11,321,592.79</b> | <b>11,640,213.66</b> |

**B.收入及盈利水平**

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的营业总收入分别为 29,064,478.03 元、43,199,051.92 元、46,152,357.56 元和 11,929,447.18 元，其中主要为园区租赁收入。无锡奥迈特近三年营业总收入稳步提升，其中 2020 年收入较 2019 年增长 48.63%，主要源于二期项目建设完工以及出租率的迅速提升。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的营业总成本分别为 28,938,393.20 元、39,858,344.68 元、41,703,001.82 元和 10,136,026.15 元，其中主要为营业成本及财务费用。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的营业成本分别为 14,376,717.99 元、24,141,265.77 元、27,237,208.45 元和 7,144,371.77 元，占营业总收入比重分别为 49.46%、55.88%、59.02%和 59.89%，波动后趋于平稳。其中 2020 年营业成本较 2019 年增长 67.92%，主要系二期项目建设完工所致。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的财务费用分别为 9,132,418.62 元、10,647,347.96 元、10,327,129.38 元和 2,439,261.54 元，分别为营业总收入的 31.42%、24.65%、22.38%和 20.45%，财务费用主要为长期借款的利息支出，随着收入的增长占比逐渐减少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的营业毛利率分别为 50.54%、44.12%、40.98%和 40.11%，营业毛利率出现下降，主要系其他业务毛利率下降所致。具体而言，其他业务主要为水电费，在项目运营初期，新入驻的租户实际用电额未达到基本电费，无锡奥迈特的水电费收支存在一定差额，因此其他业务毛利率较高；随着项目运营成熟，租户生产水平提升，实际用电量提高，因此其他业务毛利率逐渐减少。同期，无锡奥迈特主营业务的毛利率为 55.44%、52.25%、58.30%和 52.27%，整体呈上升趋势，主营业

务经营情况良好。同期，净利润分别为 129,386.83 元、3,374,695.91 元、4,316,609.94 元和 1,793,421.03 元，呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

### C. 偿债能力分析

#### 公司偿债能力各项数据

| 项目       | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率     | 1.26            | 1.07             | 0.88             | 1.81             |
| 速动比率     | 1.26            | 1.07             | 0.88             | 1.81             |
| 资产负债率（%） | 68.69           | 69.48            | 71.80            | 65.36            |

从短期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，无锡奥迈特的流动比率分别为 1.81、0.88、1.07 和 1.26，速动比率分别为 1.81、0.88、1.07 和 1.26，尽管有波动，但流动资产整体能够对流动负债基本覆盖。

从长期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，无锡奥迈特的资产负债率分别为 65.36%、71.80%、69.48%和 68.69%，二期项目建设完工后出现明显上涨，随后整体保持平稳。

### D. 外部借款情况

| 项目公司        | 合同金额      | 贷款本金余额<br>(截至 2022 年 3 月末) | 贷款利率  | 贷款人          | 增信方式                  | 是否取得银行提前还款同意函 |
|-------------|-----------|----------------------------|-------|--------------|-----------------------|---------------|
| 无锡奥迈特实业有限公司 | 18,000 万元 | 15,865.00 万元               | 6.18% | 富邦华一银行上海虹桥支行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押；应收账款质押 | 是             |

### (3) 权利限制及对外担保情况

#### A. 房屋所有权及土地使用权的抵押

根据无锡市自然资源和规划局于 2022 年 3 月 30 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》及无锡奥迈特提供的资料，截至 2022 年 3 月 30 日，无锡奥迈特以其持有的东久（无锡）智造园房屋所有权及占用范围内的土地使用权设置了以富邦华一银行上海虹桥支行为抵押权人的抵押登记，具体如下：

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| 合同名称         | 房地产最高抵押合同                     |
| 担保人          | 无锡奥迈特                         |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《综合授信额度合同》，1812-336401684-01  |
| 债权人及债务人      | 债权人：富邦华一银行上海虹桥支行<br>债务人：无锡奥迈特 |
| 合同金额         | 18,000.00 万元                  |

|       |                                      |
|-------|--------------------------------------|
| 主债务期限 | 自 2018 年 12 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保期间  | 自 2018 年 12 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式  | 抵押                                   |

#### B. 应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及无锡奥迈特与富邦华一银行上海虹桥支行于 2019 年 1 月 8 日签署的《应收账款最高额质押合同》的约定，及登记证明编号为“05532129000658547112”的《中国人民银行征信中心动产权属统一登记-初始登记》，自 2018 年 12 月 11 日起至富邦华一银行上海虹桥支行注销质押登记之日止，无锡奥迈特出租的位于江苏省无锡市飞凤路 5 的房地产之所有应收账款将全数质押予富邦华一银行上海虹桥支行。

#### C. 房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除

根据富邦华一银行上海虹桥支行于 2020 年 9 月 14 日出具的《关于同意无锡奥迈特实业有限公司提前清偿贷款的同意函》，富邦华一银行上海虹桥支行同意无锡奥迈特提前偿还 171,875,000 元贷款（简称“无锡奥迈特贷款债权”）及其利息（利息计算至提前还款日当日），同意就无锡奥迈特提前还款的事宜不收取补偿金，且同意在无锡奥迈特偿还完毕无锡奥迈特贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述无锡奥迈特贷款债权相关的所有担保（包括但不限于不动产抵押、应收账款质押、股权质押、保证担保等）即告解除，同意配合无锡奥迈特在清偿完毕无锡奥迈特贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起 10 个工作日内办理完毕《房地产最高抵押合同》项下抵押财产的解除抵押手续、《应收账款最高额质押合同》项下特定物业的未来收入的解除质押手续，同时解除其他与上述贷款债权相关的所有担保手续，并向无锡奥迈特归还保管的与出质权利相关的各项证照、材料（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以无锡奥迈特为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（无锡）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

除上述已披露的在先抵押、应收账款质押外，无锡奥迈特及东久（无锡）智造园项目不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就在先抵押权、应收账款质押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

#### D. 对外担保情况

截至 2022 年 3 月 31 日，无锡奥迈特不存在对外担保情况。

### 12、基础设施基金成立后事项

截至 2023 年 9 月 1 日，无锡奥迈特由国君资管（代表国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划）100%持股，无锡奥迈特的执行董事、监事、总经理及财务负责人均由基金管理人委派的人员担任。东久（无锡）智造园项目委托东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。

#### （四）常州麦里奇实业有限公司

##### 1、基本信息

|              |  |
|--------------|--|
| <b>注册名称</b>  | 常州麦里奇实业有限公司  |
| <b>成立日期</b>  | 2013 年 9 月 22 日  |
| <b>企业类型</b>  | 有限责任公司（台港澳法人独资）  |
| <b>法定代表人</b> | 孙冬平  |
| <b>注册资本</b>  | 1,000 万美元  |
| <b>注册地址</b>  | 常州市新北区黄河西路 585 号   |
| <b>经营范围</b>  | 从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务（除危险品、食品、不含货物运输）；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

##### 2、设立、存续情况

###### （1）公司设立

2013 年 8 月 30 日，江苏省常州工商行政管理局颁发《名称预先核准通知书》，同意预先核准 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 的出资，注册资本（金）1,000 万美元，住所设在新北区高新科技园创新科技楼南区 B1 座 402-4 室的企业名称为常州麦里奇实业有限公司。

2013 年 8 月 30 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 签署《委派书》。同日，常州麦里奇董事会出具《总经理聘任书》。常州麦里奇设立时董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名  |
|---------|-----|
| 董事长、总经理 | 孙立初 |
| 董事      | 周芳  |
| 董事      | 谢海燕 |
| 监事      | 汪捷  |

2013 年 8 月 30 日，常州国家高新技术产业开发区管委会出具了编号为常开委经[2013]180 号的《关于常州麦里奇实业有限公司章程的批复》，同意常州麦里奇章程、可行性报告和设立外资企业申请表。

2013 年 9 月 18 日，常州麦里奇递交了《外商投资的公司设立登记申请书》，申请设立

常州麦里奇实业有限公司，注册资本为 1,000 万美元，经营范围为：**【从事汽车零配件、电子产品的研发、生产；仓储服务（除危险品、食品，不含货物运输）（以上生产、仓储仅限分支机构经营）】**；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务。注册地址在常州市新北区高新科技园创新科技楼南区 B1 座国际商务中心 402-4 室，公司类型为外商独资，营业期限为 50 年。

2013 年 9 月 22 日，常州工商行政管理局高新区（新北）分局为常州麦里奇核发了注册号为“320407400000496”的《营业执照》。

（2）法定代表人、董事及总经理变更

2014 年 4 月 21 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，决定：（1）法定代表人、董事长和总理由孙立初变更为孙冬平；（2）公司董事会成员由孙立初、周芳、谢海燕变更为孙冬平、刘柱、谢海燕。

2014 年 5 月 6 日，常州工商行政管理局高新区（新北）分局为常州麦里奇换发了注册号为“320407400000496”的《营业执照》。

（3）董事、监事人员变更

2014 年 6 月 3 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，决定：（1）董事会人数由 3 人变为 4 人；（2）监事由 1 人变为 2 人；（3）修改章程相关条款。

变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | Joseph Raymond Gagnon  |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 谢海燕                    |
| 监事      | 汪捷                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

（4）注册地址、经营范围变更

2015 年 1 月 10 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，决定：（1）企业地址变更为：常州市新北区黄河西路 585 号；（2）经营范围变更：从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务（除危险品、食品，不含货物运输）；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务；（3）修



改公司章程。

2015年4月22日，常州国家高新技术产业开发区管委会出具了编号为常开委经[2015]63号的《常州国家高新区管委会关于常州麦里奇实业有限公司变更经营范围的批复》，同意常州麦里奇变更企业经营范围及注册地址。

2015年5月5日，常州工商行政管理局高新区（新北）分局为常州麦里奇换发了注册号为“320407400000496”的《营业执照》。

2016年3月31日，常州国家高新技术产业开发区（新北区）市场监督管理局为常州麦里奇换发了统一社会信用代码为“91320411076371991T”的《营业执照》。

（5）董事、监事人员变更

2017年7月6日、2018年4月19日、2019年8月22日和2020年8月19日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 先后出具了四次《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，对常州麦里奇董事及监事进行了变更，变更后董事会成员、监事和总经理人员名单如下：

| 职务      | 姓名                     |
|---------|------------------------|
| 董事长、总经理 | 孙冬平                    |
| 董事      | 张宇明                    |
| 董事      | 吴凯盈（NG Ellen Hoi Ying） |
| 董事      | 叶妍                     |
| 监事      | 王瑛珮                    |

（6）公司增资

2018年6月14日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，决定：（1）公司注册资本由1,000万美元增加至1,200万美元；（2）通过《公司章程修正案》。

2018年7月6日，常州国家高新技术产业开发区（新北区）市场监督管理局为常州麦里奇换发了统一社会信用代码为“91320411076371991T”的《营业执照》。

（7）经营范围变更

2019年8月22日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，决定：（1）同意公司经营范围变更为：从事汽车零配件、电子产品的研发及技术咨询；企业管理咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；仓储服务（除危险品、食品、不含货物运输）；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的进出口业务和批发业务；从事物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

（2）通过《公司章程修正案》。

2019年10月21日，常州国家高新技术产业开发区（新北区）市场监督管理局为常州

麦里奇换发了统一社会信用代码为“91320411076371991T”的《营业执照》。

（8）公司减资

2020年9月16日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 出具《常州麦里奇实业有限公司股东决定》，将常州麦里奇的注册资本由1,200万美元减少至1,000万美元，并通过《公司章程修正案》。

2020年11月20日，常州国家高新技术产业开发区（新北区）市场监督管理局为常州麦里奇换发了统一社会信用代码为“91320411076371991T”的《营业执照》。

**3、股东出资及股权结构**

（1）股东出资

截至2022年6月30日，常州麦里奇的股本数量及持股情况如下：

| 序号 | 股东姓名/名称                     | 出资额              | 出资比例（%）    |
|----|-----------------------------|------------------|------------|
| 1  | MILEAGE INVESTMENTS LIMITED | 1,000 万美元        | 100        |
| 合计 |                             | <b>1,000 万美元</b> | <b>100</b> |

（2）股权结构

截至2022年6月30日，常州麦里奇的股权结构如下：



**4、重大重组情况**

除前述2020年9月16日公司减资情况外，常州麦里奇自成立以来无重大重组情况。

**5、组织架构、治理结构和内部控制情况**

（1）组织架构

根据常州麦里奇公司章程，其设董事会，不设股东会与监事会。股东、董事会、监事、总经理及其他公司高级管理人员形成了公司决策、监督和执行相分离的管理体系。

## （2）治理结构

### A. 股东

根据常州麦里奇公司章程，其为独资公司，根据《公司法》的规定，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）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （c）审议批准董事会的报告；
- （d）审议批准监事会或监事的报告；
- （e）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （f）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （g）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （h）对发行公司债券作出决议；
- （i）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （j）修改公司章程。

下列事项（“保留事项”）的决定须经董事会批准后应提交股东批准后方可执行：

（a）成立一家公司、收购任何公司或商业实体的任何股份或股权或其他有价证券；或者投资新的投资项目或对项目注资，或者转让公司的任何股份或股权；

（b）收购或处置满足下列任一条件的重大资产：

（i）在一项单独交易中的单一价值或在一系列有关的交易中的总价值超过100,000美元；或

（ii）在日常经营范围之外；

（c）在其任何资产上设定任何权益负担，或者举借任何重大债务、提供任何重大担保或产生任何重大责任，包括或有责任，而该等债务、担保或责任未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；

（d）通过或修改年度商业计划及预算；

（e）公司的任何及所有股份、股权、证券或等价物的首次公开发行，或公司的任何合并或分立；

（f）公司股份或注册资本的创设、发行、购买、赎回或其他重组，或者任何股息或其他实物分配的支付、资本返还或减资、或者公积金转成资本；

（g）签订价值超过人民币7,000,000元的单个合同或一系列相关的合同（以下第H项未另行包括的合同）；

（h）有上述第g项的规定之外的以下合同：

（i）涉及租赁面积在50,000平方米或以上，年度税前租金在人民币15,000,000元或以上，或期限在5年或以上，或与经公司董事会批准的租赁合同标准文本不符的

租赁合同；

(ii) 与承包商签订的毛利率定价合同（在可行范围内，如果该合同符合经公司董事会批准的毛利率定价合同的标准文本，则公司董事会应在该合同提交起五（5）个工作日内批准该合同；如果公司董事会未在上述期限内批准的，则视为已经给予该批准），或与创始人各方中的任一方的任何关联方签订的合同；或

(iii) 与承包商签订的，货币价值在人民币 15,000,000 元或以上的合同；

(i) 通过或修改毛利率定价合同或租赁合同的任何标准文本（在可行范围内，该等标准文本应在年度商业计划及预算通过或修改起 30 日内获得公司董事会的通过）；

(j) 在任何单个交易或一系列相关的交易中产生超过人民币 1,000,000 元的任何资本支出、投资或现金流出，而该等支出、投资或现金流出未经相关年度商业计划及预算明确地详细描述和书面规定；

(k) 与关联方之间的任何交易；

(l) 公司的会计政策、会计准则、会计师事务所或财务年度的任何变更；

(m) 向任何第三方提供任何担保，该等担保未经届时适用的经批准的年度商业计划及预算明确地予以详细描述及明确地批准；

(n) 提起、撤销或和解任何诉讼、仲裁、索赔或其他法律程序；

(o) 签署、终止或修订任何管理服务协议；

(p) 就上述任何事项签订任何协议或者做出任何承诺；以及

(q) 股东要求，或法律、行政法规或公司章程规定的其他权利。

股东作出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名后备案于公司。

## B. 董事会

根据常州麦里奇公司章程，其设立董事会，董事会由四人组成。其中设董事长一名，董事长、董事会成员均由股东委派产生。任期均为三年，经股东委派可以连任。

董事会对股东负责，行使下列职权：

(a) 定期向股东报告工作；

(b) 执行股东的相关决定；

(c) 决定公司的经营计划和投资方案；

(d) 制定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、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经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(j) 制定公司的基本管理制度。

董事会会议由董事长召集并主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会决议的表决，实行一人一票。经由在合法召集的董事会会议上经出席董事简单多数董事同意方可通过，但与保留事项有关的任何决定均需公司全体董事一致同意方可通过。

董事会例会每年召开一次，经三分之一以上董事提议，可以召开董事会临时会议。

董事会会议应当有三分之二以上董事出席方能举行。董事不能出席的，可以出具委托书委托他人代表其出席和表决。

董事会会议，须做详细记录，并由全体出席董事签字，代理人出席时，由代理人签字，该记录由独资企业存档。

### C. 监事

根据常州麦里奇公司章程，其设一名监事，由独资公司股东委派。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事的任期每届为三年。监事任期届满，连选可以连任。

监事行使下列职权：

(a) 检查公司财务；

(b) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(c) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(d) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

监事可以对董事提出质询或者建议。

监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

### D. 总经理

独资公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘。总经理对股东负责，行使下列职权：

(a) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(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) 制订公司的具体规章；

(f) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

（g）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

总经理列席董事会会议。

（3）内部控制情况

常州麦里奇作为东久工业的全资子公司，其内控制度参照东久工业的内控制度执行。

## 6、独立性情况

（1）资产独立性情况

2018年8月27日，常州市国土资源局就东久（常州）智造园项目向常州麦里奇核发了编号为“苏（2018）常州市不动产权第0068124号”的《不动产权证书》，常州麦里奇合法有效取得并依法占有、使用或出租东久（常州）智造园项目的不动产权及其占用范围内的土地使用权，该不动产权及土地使用权真实、合法、有效，且不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

截至2022年6月30日，常州麦里奇未持有任何商标权、专利权、版权、特许经营权等权利。常州麦里奇独立持有并运营东久（常州）智造园项目，不存在被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

（2）财务独立性情况

常州麦里奇建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户并独立纳税。财务管理工作由东久工业统筹和负责，未设立单独的财务会计部门或组建专门的财务人员团队，其财务制度参照东久工业的财务制度执行。

## 7、经营合法合规性及商业信用情况

（1）经营合法合规性情况

经查询国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.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（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），截至2022年8月11日，常州麦里奇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等方面的失信记录，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、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，公司经营合法合规。

（2）商业信用情况

根据中国人民银行征信中心于2022年7月22日出具的《企业信用报告》，常州麦里奇无未结清不良信贷信息，无未结清欠息信息。

常州麦里奇均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

## 8、所属行业情况及竞争状况

常州麦里奇仅持有和运营东久（常州）智造园项目，其所属行业及竞争状况可参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况”。

## 9、经营模式

### （1）主营业务概况

常州麦里奇成立于2013年9月22日，主要负责建设开发和持有运营东久（常州）智造园项目。截至2022年6月30日，东久（常州）智造园项目出租率为100%，经营情况稳定良好。

### （2）经营情况分析

截至2022年3月31日，常州麦里奇的盈利能力及现金流情况稳定、持续，其近三年及一期的经营数据如下：

单位：万元

|               | 2022年1-3月 | 2021年度   | 2020年度   | 2019年度   |
|---------------|-----------|----------|----------|----------|
| 营业总收入         | 226.78    | 984.52   | 921.91   | 906.72   |
| 主营业务收入        | 171.81    | 789.66   | 780.47   | 741.02   |
| 其他业务收入        | 54.97     | 194.86   | 141.44   | 165.70   |
| 营业总成本         | 313.28    | 1,152.94 | 1,116.56 | 1,088.74 |
| 净利润           | -81.13    | -163.21  | -169.15  | -204.67  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 150.54    | 524.96   | 1,396.99 | 615.37   |

备注：

- 1、收入为不含增值税金额；
- 2、主营业务收入为租金及物业管理费收入，其他业务收入为水电费、银行账户结息等收入；
- 3、2020年经营活动产生的现金流量净额大幅增加主要系收回其他应收款导致现金增加。

### （3）现金流回收流程及管理系统

#### A.签订合同

公司在自建厂房建设完成后，通过政府或管委会推荐以及中介渠道与意向租户取得联系。双方对价格以及协议相关条款协商一致后，常州麦里奇与租户签订租赁合同。

#### B.收入组成

公司的收入主要分为以下部分：

（a）租金收入：租金收入是公司收入中最主要的组成部分，公司与租户签订合同时会约定租金单价、每年涨幅、免租期等。

（b）物业费收入：物业费收入是公司收入的组成部分之一，公司与租户签订合同时会约定物业费单价、每年涨幅等。

（c）水电费收入：水电费收入属于公司的其他业务收入，租户会与公司单独签订《使用公约》或在《租赁合同》中，对水电费及其他服务的收费标准进行确认，公司按照《使用公约》或《租赁合同》的条例对每月水电费的收入进行确认。

#### C.收款频率

公司与租户签订合同时一般约定按季度收款。

#### D.物业管理

东久磐易负责东久（常州）智造园项目的物业管理工作。作为回报，常州麦里奇按照一定的服务费标准向东久磐易支付服务费。本基金设立后将统一调整由运营管理机构负责相关物业管理方的聘用和管理事宜。

#### E.管理系统

常州麦里奇采用竞优软件作为租赁管理系统、金蝶作为财务核算系统。竞优软件与金蝶作为专业化信息系统，能够满足常州麦里奇日常运营管理需求。

#### （4）重要合同

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（常州）智造园项目共有 10 份现行有效的租赁合同。

## 10、同业竞争与关联交易

### （1）同业竞争

常州麦里奇持有东久（常州）智造园项目。原始权益人为 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED，除持有常州麦里奇的股权外未持有其他任何公司股权及基础设施资产，与常州麦里奇不存在同业竞争。

控股股东为东久工业，东久工业的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。与东久工业持有的其他同类资产相比，东久（常州）智造园项目运营成熟稳定、定价水平市场化，出租率水平更具比较优势。东久工业与常州麦里奇存在一定的同业竞争。

运营管理机构为东久上海。东久上海的业务范围、业务开展情况、运营管理或自持的其他基础设施项目情况可参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理机构的基本概况-（四）运营管理服务经验及人员配置情况”。东久上海与常州麦里奇存在一定的同业竞争。



为避免可能出现的利益冲突，东久工业和东久上海已出具承诺函，承诺将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同条件下享有优先获得该业务机会的权利。

(2) 关联交易

A. 涉及关联交易的关联方

| 序号 | 关联方名称            | 关联方关系       |
|----|------------------|-------------|
| 1  | 东久（上海）投资管理咨询有限公司 | 东久开曼控制的其他企业 |
| 2  | 上海东久磐易物业管理有限公司   | 东久开曼控制的其他企业 |
| 3  | 上海锦都建设（集团）有限公司   | 法定代表人控制的公司  |

B. 关联交易情况

(a) 开发和资产管理服务

2013 年 10 月 12 日，常州麦里奇与东久上海签署了《开发与资产管理服务协议》：东久上海受聘为常州麦里奇提供管理公司服务，包括公司管理服务、项目开发管理服务和项目运营管理服务；常州麦里奇向东久上海支付项目管理费，包括开发建设管理费（金额等于总建设成本的 5%）、项目运营管理费（金额等于总租赁收入的 3%）、收购费（金额等于总购买价格的 1.5%）和处置费（净得等于总出售价格的 1.5%）。2016 年 10 月 12 日，双方签署了《开发与资产管理服务协议之补充协议》，对原协议进行了展期。

2022 年 1-3 月常州麦里奇与东久上海发生的运营管理费总计为 39,403.12 元。截至 2022 年 3 月 31 日，常州麦里奇对东久上海的其他应付款余额为 166,624.28 元，系应付运营管理费。

(b) 物业管理服务

2020 年 11 月 9 日，常州麦里奇与东久磐易签署了《物业管理服务协议》：东久磐易受聘为东久（常州）智造园项目提供物业管理服务，常州麦里奇按照人民币 2.03 元/平方米/月的服务费标准向东久磐易支付服务费。

2022 年 1-3 月常州麦里奇与东久磐易发生的物业管理费总计为 230,688.50 元。截至 2022 年 3 月 31 日，常州麦里奇对东久磐易的其他应付款余额为 19,494.56 元，系应付物业管理费。

上述关联交易符合相关法律法规的规定及公司内部管理控制要求。不晚于基础设施基金成立之日，上述《开发与资产管理服务协议》《物业管理服务协议》等根据安排将自行终止或确认已经履行完毕。除上述关联交易外，常州麦里奇不存在其他关联交易情况。

11、财务情况

（1）财务数据

根据常州麦里奇 2019 年、2020 年、2021 年以及 2022 年 1-3 月的审计报告，常州麦里奇近三年及一期的财务情况如下：

常州麦里奇资产负债表

单位：元

|                | 2022年3月31日           | 2021年12月31日          | 2020年12月31日          | 2019年12月31日          |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 货币资金           | 6,759,569.28         | 7,660,453.58         | 8,760,893.13         | 1,280,136.87         |
| 应收票据及应收账款      | 481,799.34           | 568,280.44           | 553,192.09           | 411,976.87           |
| 预付款项           | 208,546.84           | 312,358.60           | 313,669.73           | 213,609.09           |
| 其他应收款          | 280,724.79           | 138,410.04           | 142,361.64           | 8,573,039.06         |
| 一年内到期的非流动资产    | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 合同资产           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 其他流动资产         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>7,730,640.25</b>  | <b>8,679,502.66</b>  | <b>9,770,116.59</b>  | <b>10,478,761.89</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 投资性房地产         | 66,012,356.64        | 66,923,939.40        | 70,570,270.44        | 74,216,601.48        |
| 固定资产           | 12,257.76            | 13,303.74            | 17,487.55            | 21,671.35            |
| 在建工程           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 无形资产           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 长期待摊费用         | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 递延所得税资产        | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 其他非流动资产        | 120,000.00           | 120,000.00           | 120,000.00           | 120,000.00           |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>66,144,614.40</b> | <b>67,057,243.14</b> | <b>70,707,757.99</b> | <b>74,358,272.83</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>73,875,254.65</b> | <b>75,736,745.80</b> | <b>80,477,874.58</b> | <b>84,837,034.72</b> |
| <b>流动负债：</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 应付票据及应付账款      | -                    | -                    | 58,500.00            | -                    |
| 预收款项           | 165,886.98           | 143,949.20           | 148,426.19           | 102,208.16           |
| 合同负债           | 81,907.28            | 153,516.85           | -                    | -                    |

|                   | 2022年3月31日           | 2021年12月31日          | 2020年12月31日          | 2019年12月31日          |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 应付职工薪酬            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 应交税费              | 626,355.18           | 306,081.79           | 372,139.84           | 317,063.95           |
| 其他应付款             | 2,320,085.33         | 2,140,855.92         | 2,274,335.54         | 2,101,829.53         |
| 一年内到期的非流动负债       | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         |
| 其他流动负债            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>6,194,234.77</b>  | <b>5,744,403.76</b>  | <b>5,853,401.57</b>  | <b>5,521,101.64</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款              | 46,500,000.00        | 48,000,000.00        | 51,000,000.00        | 54,000,000.00        |
| 递延所得税负债           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 递延收益              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 其他非流动负债           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>46,500,000.00</b> | <b>48,000,000.00</b> | <b>51,000,000.00</b> | <b>54,000,000.00</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>52,694,234.77</b> | <b>53,744,403.76</b> | <b>56,853,401.57</b> | <b>59,521,101.64</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 实收资本              | 61,353,050.51        | 61,353,050.51        | 61,353,050.51        | 61,353,050.51        |
| 资本公积              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 其他综合收益            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 专项储备              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 盈余公积              | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 未分配利润             | -40,172,030.63       | -39,360,708.47       | -37,728,577.50       | -36,037,117.43       |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>21,181,019.88</b> | <b>21,992,342.04</b> | <b>23,624,473.01</b> | <b>25,315,933.08</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>73,875,254.65</b> | <b>75,736,745.80</b> | <b>80,477,874.58</b> | <b>84,837,034.72</b> |

常州麦里奇利润表

单位：元

|               | 2022年1-3月           | 2021年度              | 2020年度              | 2019年度              |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>2,267,776.38</b> | <b>9,845,201.33</b> | <b>9,219,134.30</b> | <b>9,067,183.34</b> |
| 营业收入          | 2,267,776.38        | 9,845,201.33        | 9,219,134.30        | 9,067,183.34        |
| 其他营业收入        | -                   | -                   | -                   | -                   |

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度              |
|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>二、营业总成本</b>             | <b>3,132,780.13</b> | <b>11,529,395.84</b> | <b>11,165,610.30</b> | <b>10,887,407.01</b> |
| 营业成本                       | 1,836,505.93        | 6,945,140.10         | 6,404,754.97         | 6,109,899.22         |
| 税金及附加                      | 451,389.40          | 1,069,129.90         | 1,080,634.65         | 1,006,206.48         |
| 销售费用                       | 1,045.98            | 58,791.31            | 4,183.80             | 348.65               |
| 管理费用                       | 62,000.00           | 190,947.33           | 210,217.98           | 113,188.05           |
| 财务费用                       | 781,838.82          | 3,265,387.20         | 3,465,818.90         | 3,657,764.61         |
| 其中：利息费用                    | 787,055.21          | 3,286,129.18         | 3,483,986.47         | 3,661,517.72         |
| 减：利息收入                     | 6,726.89            | 27,941.97            | 23,954.99            | 8,279.03             |
| 汇兑净损失                      | -                   | -                    | 0.02                 | 0.02                 |
| 加：其他收益                     | -                   | 41,005.50            | 2,438.47             | -                    |
| 投资净收益                      | -                   | -                    | -                    | -                    |
| 公允价值变动净收益                  | -                   | -                    | -                    | -                    |
| 资产减值损失                     | -                   | -                    | 250,298.49           | -250,298.49          |
| 信用减值损失                     | -                   | -                    | -                    | -                    |
| 资产处置收益                     | -                   | -                    | -                    | -                    |
| <b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>   | <b>-865,003.75</b>  | <b>-1,643,189.01</b> | <b>-1,693,739.04</b> | <b>-2,070,522.16</b> |
| 加：营业外收入                    | 53,681.59           | 11,058.15            | 2,280.00             | 23,862.25            |
| 减：营业外支出                    | -                   | 0.11                 | 1.03                 | -                    |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>-811,322.16</b>  | <b>-1,632,130.97</b> | <b>-1,691,460.07</b> | <b>-2,046,659.91</b> |
| 减：所得税费用                    | -                   | -                    | -                    | -                    |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-811,322.16</b>  | <b>-1,632,130.97</b> | <b>-1,691,460.07</b> | <b>-2,046,659.91</b> |
| （一）持续经营净利润                 | -811,322.16         | -1,632,130.97        | -1,691,460.07        | -2,046,659.91        |
| （二）终止经营净利润                 | -                   | -                    | -                    | -                    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>七、综合收益总额</b>            | <b>-811,322.16</b>  | <b>-1,632,130.97</b> | <b>-1,691,460.07</b> | <b>-2,046,659.91</b> |

常州麦里奇现金流量表

单位：元

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度               |
|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>      |                     |                      |                      |                       |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 2,180,445.90        | 10,641,548.11        | 10,071,157.90        | 9,726,817.76          |
| 收到的税费返还                    | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 收到其他与经营活动有关的现金             | 860,820.32          | 209,274.47           | 66,340,786.99        | 114,027,217.78        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>3,041,266.22</b> | <b>10,850,822.58</b> | <b>76,411,944.89</b> | <b>123,754,035.54</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 947,124.53          | 3,668,305.25         | 2,748,506.08         | 2,478,684.10          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 支付的各项税费                    | 352,724.20          | 1,426,495.90         | 1,399,634.12         | 1,390,299.91          |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 236,013.93          | 506,428.67           | 58,293,916.11        | 113,731,314.08        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>1,535,862.66</b> | <b>5,601,229.82</b>  | <b>62,442,056.31</b> | <b>117,600,298.09</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>1,505,403.56</b> | <b>5,249,592.76</b>  | <b>13,969,888.58</b> | <b>6,153,737.45</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>      |                     |                      |                      |                       |
| 收回投资收到的现金                  | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 取得投资收益收到的现金                | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额        | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 收到其他与投资活动有关的现金             | -                   | -                    | -                    | -                     |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>-</b>              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 77,620.00           | 58,500.00            | -                    | 22,020.00             |
| 投资支付的现金                    | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                   | -                    | -                    | -                     |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                   | -                    | -                    | -                     |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>77,620.00</b>    | <b>58,500.00</b>     | <b>-</b>             | <b>22,020.00</b>      |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>-77,620.00</b>   | <b>-58,500.00</b>    | <b>-</b>             | <b>-22,020.00</b>     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                     |                      |                      |                       |

|                       | 2022 年 1-3 月         | 2021 年度              | 2020 年度              | 2019 年度              |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 吸收投资收到的现金             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 取得借款收到的现金             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金        | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 偿还债务支付的现金             | 1,500,000.00         | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         | 3,000,000.00         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 828,667.86           | 3,291,532.31         | 3,489,132.30         | 3,666,663.56         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>2,328,667.86</b>  | <b>6,291,532.31</b>  | <b>6,489,132.30</b>  | <b>6,666,663.56</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-2,328,667.86</b> | <b>-6,291,532.31</b> | <b>-6,489,132.30</b> | <b>-6,666,663.56</b> |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响    | -                    | -                    | -0.02                | -0.02                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-900,884.30</b>   | <b>-1,100,439.55</b> | <b>7,480,756.26</b>  | <b>-534,946.13</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 7,660,453.58         | 8,760,893.13         | 1,280,136.87         | 1,815,083.00         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>6,759,569.28</b>  | <b>7,660,453.58</b>  | <b>8,760,893.13</b>  | <b>1,280,136.87</b>  |

## 常州麦里奇主要财务指标

单位：元

|       | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|-------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产   | 73,875,254.65                    | 75,736,745.80                | 80,477,874.58                | 84,837,034.72                |
| 流动资产  | 7,730,640.25                     | 8,679,502.66                 | 9,770,116.59                 | 10,478,761.89                |
| 总负债   | 52,694,234.77                    | 53,744,403.76                | 56,853,401.57                | 59,521,101.64                |
| 流动负债  | 6,194,234.77                     | 5,744,403.76                 | 5,853,401.57                 | 5,521,101.64                 |
| 所有者权益 | 21,181,019.88                    | 21,992,342.04                | 23,624,473.01                | 25,315,933.08                |
| 营业总收入 | 2,267,776.38                     | 9,845,201.33                 | 9,219,134.30                 | 9,067,183.34                 |
| 营业总成本 | 3,132,780.13                     | 11,529,395.84                | 11,165,610.30                | 10,887,407.01                |
| 营业利润  | -865,003.75                      | -1,643,189.01                | -1,693,739.04                | -2,070,522.16                |
| 净利润   | -811,322.16                      | -1,632,130.97                | -1,691,460.07                | -2,046,659.91                |
| 资产负债率 | 71.33%                           | 70.96%                       | 70.64%                       | 70.16%                       |

|      | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 流动比率 | 1.25                             | 1.51                         | 1.67                         | 1.90                         |
| 速动比率 | 1.25                             | 1.51                         | 1.67                         | 1.90                         |

## （2）财务分析

### A. 资产和负债情况

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末常州麦里奇的总资产分别为 84,837,034.72 元、80,477,874.58 元、75,736,745.80 元和 73,875,254.65 元，整体呈逐年递减的趋势。

常州麦里奇的资产结构呈现出非流动资产占比较高，流动资产占比较低的特点，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末非流动资产分别为 74,358,272.83 元、70,707,757.99 元、67,057,243.14 元和 66,144,614.40 元，占比 87.65%、87.86%、88.54%和 89.54%。非流动资产主要由投资性房地产（即东久（常州）智造园项目）构成。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末投资性房地产分别为 74,216,601.48 元、70,570,270.44 元、66,923,939.40 元和 66,012,356.64 元，投资性房地产账面价值因折旧摊销逐年下降。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末常州麦里奇流动资产分别为 10,478,761.89 元、9,770,116.59 元、8,679,502.66 元和 73,875,254.65 元。其中流动资产中的应收账款主要系因租金收入按照直线法摊销而产生，因租约期内租金水平存在差异，一般为逐年增长，在年末节点确认收入时，将按照租约期内平均租金水平及对应期限确认收入，此情形下确认收入金额与当年度实际收到的租金将存在差异，该部分差异在资产负债表中体现为应收账款，以后年度实际收到租金超过确认收入的金额时，该部分应收账款将被逐年冲减。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款分别为 411,976.87 元、553,192.09 元、568,280.44 元和 481,799.34 元。同期，预付款项分别为 213,609.09 元、313,669.73 元、312,358.60 元和 208,546.84 元，主要系预付电费。同期，其他应收款分别为 8,573,039.06 元、142,361.64 元、138,410.04 元和 280,724.79 元，主要系押金保证金和应收水电费。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末常州麦里奇的总负债分别为 59,521,101.64 元、56,853,401.57 元、53,744,403.76 元和 52,694,234.77 元，总负债规模近年整体呈现下降趋势以长期借款为主，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末长期借款分别为 54,000,000.00 元、51,000,000.00 元、48,000,000.00 元和 46,500,000.00 元，占总负债比重分别为 90.72%、89.70%、89.31%和 88.24%。长期借款即债权人为富邦华一银行上海虹桥支行的抵押借款，抵押物为常州麦里奇持有的东久（常州）智造园。流动负债中，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末预收款项分别为 102,208.16 元、148,426.19 元、143,949.20 元和 165,886.98 元，主要为预收租金。同期，应付账款分别为 0 元、58,500.00

元、0 元和 0 元。其他应付款主要为应付利息、押金及保证金、应付运营管理费、应付物业管理费和中介机构费用等。一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。

**常州麦里奇其他应付款明细**

单位：元

| 项目        | 2022 年 3 月 31 日     | 2021 年 12 月 31 日    | 2020 年 12 月 31 日    | 2019 年 12 月 31 日    |
|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付利息      | 45,609.22           | 87,221.87           | 92,625.00           | 97,770.83           |
| 押金及保证金    | 1,998,797.46        | 1,898,797.46        | 1,871,493.71        | 1,871,493.71        |
| 应付运营管理费   | 166,624.28          | 124,856.97          | 123,854.57          | 132,564.99          |
| 应付物业管理费   | 19,494.56           | 3,000.00            | 183,962.26          | -                   |
| 中介机构费用    | 89,559.81           | 26,979.62           | -                   | -                   |
| 其他        | -                   | -                   | 2,400.00            | -                   |
| <b>合计</b> | <b>2,320,085.33</b> | <b>2,140,855.92</b> | <b>2,274,335.54</b> | <b>2,101,829.53</b> |

经核查，除上述其他应收款及其他应付款等科目外，常州麦里奇不存在金额较大、期限较长的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款，也不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，其资产独立性能够得到有效保障。

**B.收入及盈利水平**

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的营业总收入分别为 9,067,183.34 元、9,219,134.30 元、9,845,201.33 元和 2,267,776.38 元，其中主要为园区租赁收入。常州麦里奇近三年营业总收入稳步提升。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的营业总成本分别为 10,887,407.01 元、11,165,610.30 元、11,529,395.84 元和 3,132,780.13 元，其中主要为营业成本及财务费用。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的营业成本分别为 6,109,899.22 元、6,404,754.97 元、6,945,140.10 元和 1,836,505.93 元，占营业总收入比重分别为 67.38%、69.47%、70.54%和 80.98%，整体保持平稳。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的财务费用分别为 3,657,764.61 元、3,465,818.90 元、3,265,387.20 元和 781,838.82 元，分别为营业总收入的 40.34%、37.59%、33.17%和 34.48%，随着收入的增长占比逐渐减少。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的营业毛利率分别为 32.62%、30.53%、29.46%和 19.02%，经营效率稳定良好。2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的净利润分别为-2,046,659.91 元、-1,691,460.07 元、-1,632,130.97 元和-811,322.16 元。同期，常州麦里奇净利润为负，主要系受财务费用及折旧摊销的影响，两项合计金额分别为 7,304,444.23 元、7,116,333.74 元、6,915,902.05 元和



1,694,467.56 元，分别为营业总收入的 80.56%、77.19%、70.25%和 74.72%。一方面项目公司将利用募集资金偿还全部银行借款等有息负债，未来将不再对外支出财务费用，仅以支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划；另一方面，折旧摊销本身仅为会计计量，不会实际导致现金流支出，因此净利润为负不能真实反映基础设施项目运营实质，也不会影响未来对投资人的派息。报告期内常州麦里奇呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

### C. 偿债能力分析

#### 公司偿债能力各项数据

| 项目       | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|----------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率     | 1.25            | 1.51             | 1.67             | 1.90             |
| 速动比率     | 1.25            | 1.51             | 1.67             | 1.90             |
| 资产负债率(%) | 71.33           | 70.96            | 70.64            | 70.16            |

从短期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，常州麦里奇的流动比率分别为 1.90、1.67、1.51 和 1.25，速动比率分别为 1.90、1.67、1.51 和 1.25，流动资产可实现对流动负债的覆盖，短期偿债能力良好。

从长期偿债能力指标来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，常州麦里奇的资产负债率分别为 70.16%、70.64%、70.96%和 71.33%，整体保持平稳。

### D. 外部借款情况

| 项目公司        | 合同金额     | 贷款本金余额<br>(截至 2022 年 3 月末) | 贷款利率  | 贷款人          | 增信方式                  | 是否取得银行提前还款同意函 |
|-------------|----------|----------------------------|-------|--------------|-----------------------|---------------|
| 常州麦里奇实业有限公司 | 6,000 万元 | 4,950.00 万元                | 6.18% | 富邦华一银行上海虹桥支行 | 房屋所有权及土地使用权的抵押；应收账款质押 | 是             |

### (3) 权利限制及对外担保情况

#### A. 房屋所有权及土地使用权的抵押

根据常州市不动产登记交易中心于 2022 年 3 月 29 日出具的《不动产登记簿查询证明》及常州麦里奇提供的资料，截至 2022 年 3 月 29 日，常州麦里奇以其持有的东久（常州）智造园房屋所有权及占用范围的土地使用权设置了以富邦华一银行上海虹桥支行为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| 合同名称         | 房地产最高抵押合同                    |
| 担保人          | 常州麦里奇                        |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《综合授信额度合同》，1809-076371991-01 |

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 债权人及债务人 | 债权人：富邦华一银行上海虹桥支行<br>债务人：常州麦里奇      |
| 合同金额    | 6,000 万元                           |
| 主债务期限   | 自 2018 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 30 日 |
| 担保方式    | 抵押                                 |

#### B. 应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及常州麦里奇与富邦华一银行上海虹桥支行于 2018 年 10 月 25 日签署的编号为“1809-076371991-01-g”的《富邦华一银行应收账款最高额质押合同》，为担保富邦华一银行上海虹桥支行给予常州麦里奇的总额不超过人民币 6,000 万元的信贷额度，常州麦里奇向富邦华一银行上海虹桥支行质押其因根据交易合同提供的一定的货物、服务或设施而获得的、要求买方付款的权利以及依法享有的其他付款请求权，包括现有的和未来的金钱债权及其权益、从权利和收益，包括但不限于价款、罚金、赔偿、补偿或费用。

#### C. 房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除

根据富邦华一银行上海虹桥支行于 2020 年 9 月 14 日出具的《关于同意常州麦里奇实业有限公司提前清偿贷款的同意函》，富邦华一银行上海虹桥支行同意常州麦里奇提前偿还 55,500,000 元贷款（简称“常州麦里奇贷款债权”）及其利息（利息计算至提前还款日当日），同意就常州麦里奇提前还款的事宜不收取补偿金，且同意在常州麦里奇偿还完毕常州麦里奇贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述常州麦里奇贷款债权相关的所有担保（包括但不限于不动产抵押、应收账款质押、股权质押、保证担保等）即告解除，同意配合常州麦里奇在清偿完毕常州麦里奇贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起 10 个工作日内办理完毕《1809-076371991-01-n 抵押合同》项下抵押财产的解除抵押手续、《1809-076371991-01-g 质押合同》项下特定物业的未来收入的解除质押手续，同时解除其他与上述贷款债权相关的所有担保手续，并向常州麦里奇归还保管的与出质权利相关的各项证照、材料（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以常州麦里奇为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（常州）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

除上述已披露的在先抵押、应收账款质押外，常州麦里奇及东久（常州）智造园项目不存在查封、扣押等其他权利限制。相关方已就在先抵押权、应收账款质押的解除作出安排，相关安排不违反相关中国法律的禁止性规定，具备可行性。

#### D. 对外担保情况

截至 2022 年 3 月 31 日，常州麦里奇不存在对外担保情况。

## 12、基础设施基金成立后事项

截至 2023 年 9 月 1 日，常州麦里奇由国君资管（代表国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划）100%持股，常州麦里奇的执行董事、监事、总经理及财务负责人均由基金管理人委派的人员担任。东久（常州）智造园项目委托东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。

## 五、其他特殊目的载体

本基金无其他特殊目的载体。

## 第四部分 基础设施基金治理

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。

为免歧义，若基金份额持有人违反基金合同第六部分第一条第（八）项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。

本基金份额持有人大会不设日常机构。若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

### 一、基金层面的治理安排

#### （一）基金份额持有人大会

##### 1、召开事由

（1）当出现或需要决定下列事由之一的，应当召开基金份额持有人大会，但法律法规、中国证监会另有规定或基金合同另有约定的除外：

A.提前终止基金合同；

B.更换基金管理人、基金托管人；

C.转换基金运作方式；

D.调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

E.变更基金类别；

F.本基金与其他基金的合并；

G.对基金的投资目标、投资策略等作出调整；

H.变更基金投资范围；

I.变更基金份额持有人大会程序；

J.基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

K.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除外；

L.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；

M.本基金进行扩募；

N.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

O.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

P.延长基金合同期限；

Q.除基金合同约定解聘运营机构的法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营机构的；

R.修改基金合同的重要内容；

S.法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项(包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形)，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

(2) 在符合法律法规规定和《基金合同》约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

A.收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

B.基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

C.按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

D.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；

E.因相关法律法规发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

F.因相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；

G.在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

H.履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

I.本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立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的，从而终止《基金合同》；

J.本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流，从而终止《基金合同》；

K.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，但若因发生运营机构法定解聘情形以外的事项需解聘运营机构的，应提交基金份额持有人表决；

L.基金管理人在发生运营机构法定解任情形时解聘运营机构从而应当对《基金合同》及相关文件进行修改；

M.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；

N.国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

O.按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

## 2、提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十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。

## 3、会议召集人及召集方式

（1）除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人大会由基金管理人召集。

（2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

（3）基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（4）代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人仍认为有必要召开的，应当向基金托管人提出书面提议。基金托管人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

（5）单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

（6）基金份额持有人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。

#### 4、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

（1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。

基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

A.会议召开的时间、地点和会议形式；

B.会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

C.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；

D.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；

E.会务常设联系人姓名及联系电话；

F.出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

G.召集人需要通知的其他事项。

（2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等。

（3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

（4）基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等。

（5）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。

#### 5、基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规和监管机关、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

（1）现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

A. 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；

B. 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

## （2）通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

A. 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；

B. 召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

C. 本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

D. 上述第 C 项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的



规定，并与基金登记机构记录相符。

（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）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。

（5）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

## 6、议事内容与程序

### （1）议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如《基金合同》的重大修改、决定终止《基金合同》、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及《基金合同》规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施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基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

### （2）议事程序

#### A.现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第8条“计票”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。

#### B.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。

### C.会议记录

(a) 基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

(b) 现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

(i) 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；

(ii) 会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；

(iii) 出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

(iv) 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

(v) 律师及计票人、监票人姓名；

(vi) 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

(c) 通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

(i) 会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；

(ii) 参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

(iii) 律师及计票人、监票人姓名；

(iv) 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

## 7、表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

(1) 一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第2项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过。

(2) 特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

A.转换基金运作方式；

B.本基金与其他基金合并；

C.更换基金管理人或者基金托管人；

D.提前终止《基金合同》；

E.对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

F.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

G.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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）；

H.本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，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）。

I.本基金运作期间内由于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

## 8、计票

### （1）现场开会

A.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。

B.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。

C.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。

D.计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

## （2）通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

## 9、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

**10、本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。**

## （二）基金管理人与基金托管人的权利及义务

### 1、基金管理人的权利与义务

（1）根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他相关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

- A. 依法募集资金；
- B. 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；
- C. 依照《基金合同》收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；
- D. 发售基金份额；

E.按照规定召集基金份额持有人大会；

F.依据《基金合同》及有关法律规定的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的规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

G.在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

H.在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

I.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；

J.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；

K.依据《基金合同》及有关法律规定的规定决定基金收益的分配方案；

L.按照有关规定运营基础设施项目；设立专门的子公司或委托外部运营管理机构承担部分基础设施项目运营职责，派员负责基础设施项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

M.依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

(a) 作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、修改资产支持证券法律文件重要内容等；

(b) 为基金的利益通过专项计划间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括决定基础设施项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议基础设施批准项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算方案和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理等；

N.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；

O.选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

P.在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

Q.遴选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关基础设施项目；

R.对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

S.依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易

所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

T.在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

U.调整运营管理机构运营管理费标准；

V.发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；

W.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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

A.依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

B.办理基金备案和基金上市所需手续；

C.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；

D.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；

E.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；

F.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；

G.依法接受基金托管人的监督；

H.在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定基金份额认购价格；

I.编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

J.编制基金定期与临时报告；

K.严格按照《基金法》《基金合同》及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

L.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、司法机关或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

M.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；

N.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；

O.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；

P.确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件；

Q.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，并按照国家法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

R.基金清算涉及基础设施项目处置的，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；

S.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；

T.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；

U.监督基金托管人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金托管人违反《基金合同》造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

V.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；

W.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；

X.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；

Y.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

Z.建立并保存基金份额持有人名册；

AA.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基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理基础设施项目、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，有效管理基础设施项目租赁、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，妥善管理基础设施项目各种印章；

(d) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险

合同；

- (e) 制定及落实基础设施项目运营策略；
- (f) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；
- (g) 收取基础设施项目租赁、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) 实施基础设施项目维修、改造等；
- (j) 负责基础设施项目档案归集管理；
- (k) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；
- (l) 依法披露基础设施项目运营情况；

(m) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，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履约风险、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施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。

**BB.**基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第（AA）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。

**CC.**基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督，至少每年对其履职情况进行评估，确保其勤勉尽责履行运营管理职责。基金管理人应当定期检查运营管理机构就其获委托从事基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年 1 次。

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

**DD.**发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

- (a) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- (b) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

为：

(c) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

**EE.**发生运营管理服务协议约定的除上述第（DD）条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构。



FF.本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施项目资产进行评估：

- (a) 基础设施项目购入或出售；
- (b) 本基金扩募；
- (c) 提前终止基金合同拟进行资产处置；
- (d) 基础设施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。

GG.充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

HH.基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

II.本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等；

JJ.法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

## 2、基金托管人的权利与义务

(1) 根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

- A.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；
- B.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；
- C.根据基金合同以及托管协议约定，监督基础设施基金资金账户、专项计划托管账户、基础设施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；
- D.根据基金合同以及托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；
- E.根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；
- F.根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；
- G.提议召开或召集基金份额持有人大会；

H.在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

I.法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《托管协议》约定的其他权利。

（2）根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

A.以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

B.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；

C.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；

D.除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

E.保管基金管理人交付给基金托管人的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；

F.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》《托管协议》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；

G.根据基金合同以及托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件，监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

H.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、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

I.办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

J.对基金财务会计报告、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；

K.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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

L.从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

M.按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

N.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；

O.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；

P.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；

Q.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；

R.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；

S.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；

T.按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行相关义务，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；

U.执行生效的基金份额持有人大会的决议；

V.按照法律法规和《基金合同》的规定监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

W.按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

X.复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

Y.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）产品议事机构

基金管理人设立产品议事机构，对基础设施项目运营管理重大事项采取集体决策制度，负责基金份额持有人大会决策事项之外，由基金管理人有权自行决策的与运营管理相关重大事项的决策。

#### 1、职权范围

产品议事机构的职责包括：

（1）通过专项计划行使对基础设施项目公司所享有的相关股东权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划，选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定聘任和更换财务负责人，审议批准项目公司董事会/执行董事的报告，审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等；

（2）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案；

（3）审议金额占基金净资产 5%及以下的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（4）审议金额不超过基金净资产 20%的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（5）审议由基金管理人或基金份额持有人提出的、对于基金扩募事项的建议及方案，

并履行适当程序后，召集基金份额持有人大会投票表决；

（6）运营管理机构提议审议的、法律法规规定或基金文件约定的其他与运营相关的重大事项。

## 2、人员构成

产品议事机构委员共有5个席位，均由基金管理人委派（由公司总裁、公司督察长、首席风险官（或风险管理负责人员）、首席投资官及相关专业委员组成）。具体人员如下：

陶耿先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司党委书记、副董事长、总裁；

叶明先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司副总裁、首席风险官、首席营运官、财务负责人；

吕巍先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司合规总监、督察长，兼任法务监察部总经理；

徐刚先生，上海国泰君安证券资产管理有限公司首席投资官，兼任不动产投资部和结构金融部总经理；

王红莲女士，上海国泰君安证券资产管理有限公司公司风险管理部总经理。

## 3、议事规则

产品议事机构由任意一名委员召集，可以通过现场开会或通讯方式召开。产品议事机构委员因合理原因不能现场或通讯参加表决的，应当书面委托其他委员代为表决。

产品议事机构需经三分之二以上（含三分之二）委员出席方可召开，审议事项须经出席的三分之二以上（含三分之二）委员表决通过后方可实施。

## 二、专项计划层面的治理安排

### （一）资产支持证券管理人的权利

1、资产支持证券管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划发行收入用于购买基础资产（包括代表专项计划收购作为基础资产的项目公司股权并办理相关交割手续等），并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、资产支持证券管理人有权根据《标准条款》的规定终止专项计划的运作。

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

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

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

6、资产支持证券管理人有权代表资产支持证券持有人行使项目公司股东的相关权利，

包括且不限于取得股东分红及清算后的剩余公司财产等。

7、资产支持证券管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

## （二）资产支持证券管理人的义务

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

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

3、资产支持证券管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划发行收入用于向原始权益人购买基础资产，并进行基础资产追加投资。

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

5、资产支持证券管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具资产支持证券管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、资产支持证券管理人应按照《标准条款》的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、资产支持证券管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后10年。

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

9、资产支持证券管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、因资产支持证券托管人过错造成专项计划资产损失时，资产支持证券管理人应代表资产支持证券持有人向资产支持证券托管人追偿。

11、资产支持证券管理人应监督资产支持证券托管人、项目公司及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则资产支持证券管理人应代表资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

## （三）资产支持证券托管人的权利

1、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与《管理规定》及其他相关法律法规、《计划说明书》《标准条款》和《资产支持证券托管协议》约定、《收益分配报告》不符的，有权拒绝执行，并要求其改正；未能改正的，应当拒绝执行并及时向中国基金业协会报告，同时抄送对资产支持证券管理人具有辖区监管权的中国证监会派出机构。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。

2、因资产支持证券管理人过错导致资产支持证券托管人产生任何损失时，资产支持证券托管人有权向资产支持证券管理人进行追偿。

#### **（四）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，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

2、资产支持证券托管人应依据《资产支持证券托管协议》的约定，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收到募集资金专户划付的认购资金及其他应属专项计划的款项后，资产支持证券管理人可通过开通网银查询功能查询资金的到账情况。

4、资产支持证券托管人应按《资产支持证券托管协议》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《资产支持证券托管协议》项下义务的《托管报告》。

5、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5个工作日内以邮寄、传真或电子邮件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、住所等工商登记事项发生变更，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（3）资产支持证券托管人涉及重大法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

（4）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。

6、资产支持证券托管人应妥善保管基础资产转让协议原件以及与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的原始凭证、记账凭证、专项计划账册、交易记录和重要合同等文件、资料，保管期限自专项计划终止日起二十年。

7、在专项计划到期终止或《资产支持证券托管协议》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所涉及的相关财务数据，以及办理专项计划资金的分配。

8、资产支持证券托管人未按《资产支持证券托管协议》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，并依据相关法律法规承担相应责任。

9、法律、行政法规、部门规章等规定或者协议约定的其他职责。

#### **（五）资产支持证券持有人的权利**

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

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

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

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

5、资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上交所固定收益证券平台进行转让及监管机构认可的其他平台进行转让。

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

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

8、资产支持证券持有人有权以交易或质押等方式处置资产支持证券，且有权根据交易场所的相关规则通过回购进行融资。

#### **（六）资产支持证券持有人的义务**

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

2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

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

### **三、项目公司层面的治理安排**

项目公司的执行董事、监事、总经理及财务负责人均由基金管理人委派的人员担任，基础设施资产委托由东久上海担任运营管理机构负责日常运营管理。

#### **（一）股东**

项目公司为一人有限责任公司，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、委派和更换执行董事、监事，决定执行董事、监事的报酬事项；
- 3、审批执行董事的报告；
- 4、审批监事的报告；
- 5、审批公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审批公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- 7、对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- 8、对发行公司债券作出决定；
- 9、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- 10、修改公司章程；
- 11、公司章程规定的其他职权。

股东作出以上所列决定时，应当采用书面形式，并由股东盖章后置备于公司。

## （二）执行董事

项目公司不设董事会，设执行董事一（1）名，由股东委派产生。执行董事的任期每届为三（3）年。执行董事任期届满，可以连任。执行董事任期届满，或者执行董事在任期内辞职，在新的执行董事就任前，原执行董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行执行董事职务。执行董事行使下列职权：

- 1、向股东报告工作；
- 2、执行股东的决定；
- 3、制订公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项；
- 10、制定公司的基本管理制度；
- 11、公司章程规定的其他职权。

## （三）监事

项目公司不设监事会，设监事一（1）人，由股东委派产生。监事的任期每届为三（3）年，任期届满，可以连任。监事任期届满，或者监事在任期内辞职，在新的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。监事行使下列职权：

- 1、检查公司财务；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、依照《公司法》第一百五十一条的规定，对执行董事、高级管理人员提起诉讼；
- 5、法律、法规规定的其他职权。



监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

#### （四）总经理

项目公司设总经理，由执行董事决定聘任或者解聘，可以连任。总经理对执行董事负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施执行董事决定；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制订公司的具体规章；
- 6、提请聘任或者解聘公司副经理；
- 7、决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、执行董事授予的其他职权。

#### 四、基础设施项目运营管理安排

基础设施项目运营管理安排见招募说明书“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”。

## 第五部分 基金管理人

### 一、基金管理人概况

#### （一）基本信息

注册名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司（简称“国君资管”）

英文名称：ShangHai Guotai Junan Securities Assets Management Co.Ltd

法定代表人：陶耿

成立日期：2010年8月27日

注册资本：人民币200,000万元

统一社会信用代码：91310000560191968J

注册地址：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

经营范围：许可项目：公募基金管理业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券资产管理业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### （二）基本介绍

上海国泰君安证券资产管理有限公司正式成立于2010年8月27日，是业内首批证券公司系资产管理公司。作为国泰君安证券股份有限公司的全资子公司，公司注册资本20亿元，是国内目前较大的证券资产管理公司之一。

国泰君安证券股份有限公司自1993年起开展客户资产管理业务，是国内最早开展资产管理业务的证券公司。早在2003年，国泰君安证券股份有限公司就开始了低风险套利的投资实践，是国内最早从事ETF、权证等金融衍生品领域套利投资的证券公司之一。2005年，国泰君安证券股份有限公司成为首批获准开展集合资产管理业务的证券公司。2006年，在首批企业证券化业务试点中，成功发行浦东建设4年期、4.25亿的BT项目资产支持收益专项资产管理计划。2010年，成立上海国泰君安证券资产管理有限公司专门开展证券资产管理业务。

目前，上海国泰君安证券资产管理有限公司已经形成了一条包括股票、基金、债券、货币、量化、市值管理、海外投资等多个系列的产品线。

截至2022年12月31日，上海国泰君安证券资产管理有限公司总资产为73.04亿元，净资产为57.09亿元；2022年实现营业收入13.21亿元，净利润2.33亿元。

### 二、股东情况介绍

## （一）公司概况

中文名称：国泰君安证券股份有限公司

英文名称：GUOTAIJUN'ANSECURITIESCO.,LTD

法定代表人：贺青

设立日期：1999 年 8 月 18 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

注册资本：人民币 89.08 亿元

办公地址：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

邮政编码：200040

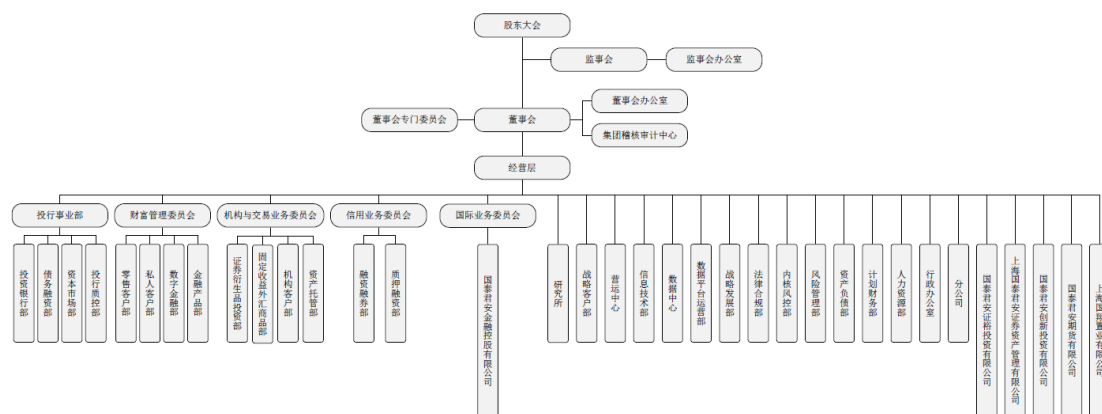
联系电话：021-38675917

传真号码：021-38670132

经营范围：证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；融资融券业务；证券投资基金代销；代销金融产品业务；为期货公司提供中间介绍业务；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务。

## （二）组织机构及职能

国泰君安按照《公司法》《证券法》《证券公司内部控制指引》等有关法律法规及《公司章程》的规定，规范运作，设立有关管理机构、业务机构和分支机构。2011 年，公司根据实际需要，配合公司市场化改革、推行经营责任制，适当调整设立了公司组织架构，设立了经纪业务、投行业务、交易投资业务、研究与机构业务等四个专业委员会，并对各委员会下辖的业务线，进行了组织架构梳理、岗位调整和人员配置。根据业务发展需要，公司还成立了战略管理部、北京代表处等部门。公司组织机构结构示意图如下：



## （三）经营及资信情况

国泰君安 A 股于 2015 年 6 月 17 日-6 月 18 日在上海证券交易所发行，募集资金 300.58 亿元，并于 6 月 24 日成功上市，股票代码 601211。之后，公司于 2017 年 4 月 11 日在香港联合交易所主板正式挂牌交易，股票代码为 2611，募集资金约 160.41 亿港元。A 股、H 股

成功上市进一步增加国泰君安的资本实力，为公司扩大业务规模，巩固和提升市场地位奠定基础。

截至 2022 年末，公司直接拥有 6 家境内子公司和 1 家境外子公司，截至 2022 年末，国泰君安在境内共设有 339 家证券营业部、9 家期货营业部。截至 2022 年末，公司总资产达 8,606.89 亿元，净资产 1,638.26 亿元，全年实现营业收入 354.71 亿元，利润总额 141.40 亿元，净利润 116.21 亿元。公司净资产、净资本及营业收入分别排名行业第四、第三和第二。

国泰君安具有最齐全的业务牌照，拥有覆盖大中华地区的业务网络，业务范围全面，牌照齐全：投资银行业务、零售业务、销售交易业务、融资融券业务、资产管理业务、证券及衍生产品投资业务、境外业务、期货业务及直接投资业务。

证券公司分类结果是证券监管部门根据审慎监管的需要，以证券公司风险管理能力为基础，结合公司市场竞争力和合规管理水平，对证券公司进行的综合性评价。自 2008 年以来，国泰君安连续十五年获得中国证监会授予的 A 类 AA 级监管评级，该评级是迄今为止中国证券公司获得的最高评级，充分体现了国泰君安的专业能力和信誉度。

一直以来，国泰君安向客户提供卓越、全面的资本市场服务，并以诚信的文化、专业的技术、创新的精神、周到的服务在业内树立了良好的品牌，并以业内瞩目的各项业绩，多次获得境内外知名媒体和相关权威机构评选的奖项。

国泰君安综合实力首屈一指，自 2014 年初以来累计获得 80 余项境内外知名财经杂志评选的业内权威奖项，涵盖股权融资、并购重组、债券承销、行业研究等各个领域，基本囊括业内最具影响力的所有大奖，奠定了国泰君安在行业中的领先地位。国泰君安为唯一一家连续 9 年入选中国 500 最具价值品牌的券商，受到诸多境外知名评选机构的高度认可，多次获得境内外知名财经杂志评选的奖项。

### 三、主要成员情况

#### （一）基金管理人董事会成员

谢乐斌，男，博士。1993 年 7 月至今，历任万国证券投资银行部融资经理、君安证券投资银行部常务董事、国泰君安证券股份有限公司稽核审计部（沪）副总经理、稽核审计总部副总经理、稽核审计总部副总经理（主持工作）、稽核审计总部总经理、计划财务部总经理、副财务总监兼计划财务部总经理、财务总监兼计划财务部总经理、营运总监、首席风险官、投行事业部总裁、执行委员会主任。现任国泰君安证券股份有限公司副总裁、国泰君安金融控股有限公司董事会主席、本公司董事长。

陶耿，男，博士，高级经济师，中共党员。历任中国银行、中国人民银行科员，中国证监会上海监管局机构处主任科员、机构监管二处副处长、基金监管处处长、办公室主任，光大保德信基金管理有限公司总经理，现任本公司副董事长、总裁。

王吉学，男，硕士。历任黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区人民法院书记员、助理审判员，国泰证券法律事务部业务员，国泰君安证券法律事务部业务员、法律事务总部主管、经理、风险监管总部经理、法律及合规部高级法律顾问、法律部合规测研与检查总监、法律部副总经理、总经理，现任国泰君安证券股份有限公司法律合规部总经理、本公司董事。

王新宇，男，EMBA。历任吉林省机械进出口公司上海子公司员工，中国投资银行吉林省分行国际部员工，君安证券长春营业部零售客户部研究咨询，国泰君安证券长春大马路营业部研究咨询、经纪业务部经理、总经理助理、营业部负责人（主持工作）、副总经理（主持工作）、长春大街营业部副总经理（主持工作）、吉林营销总部副总经理、长春西安大路营业部总经理、吉林营销总部副总经理（主持工作）、总经理、吉林分公司总经理、零售业务部总经理，现任国泰君安证券股份有限公司零售客户部总经理、本公司董事。

韩志达，男，硕士。历任国泰君安证券固定收益证券总部高级经理(债务融资)、高级经理(结构融资)、助理董事、董事(结构融资)、收购兼并总部执行董事、并购融资部执行董事、董事总经理、副总经理级、董事总经理 III、投资银行部北京投行一部行政负责人，现任国泰君安证券股份有限公司战略发展部总经理、国泰君安证裕投资有限公司总经理、本公司董事。

刘敬东，男，硕士。历任君安证券研发中心职员、副所长、国际业务部副总经理、海口营业部总经理，国泰君安证券深圳华强北路营业部总经理、深圳华发路营业部总经理、深圳笋岗路营业部总经理、深圳分公司副总经理、深圳分公司副总经理（主持工作）、深圳分公司总经理，现任国泰君安证券股份有限公司机构客户部总经理、本公司董事。

## （二）基金管理人监事

董博阳，男，大学本科。历任国泰证券天津分公司财务部主管会计、天津第二营业部财务部财务经理，国泰君安证券公司稽核审计部（沪）职员、稽核审计总部助理稽核师、审计总监、风险管理部总经理助理级、市场风险管理总监、风险管理一部副总经理、集团稽核审计中心副总经理（主持工作），国泰君安金融控股有限公司首席风险官，现任国泰君安证券计划财务部总经理，公司监事。

王红莲，女，经济学硕士。历任国泰君安证券股份有限公司资产管理总部业务经理，本公司营运部高级业务经理、风险管理部副总经理（主持工作），现任本公司风险管理部总经理、公司职工监事。

## （三）高级管理人员

陶耿，男，1968 年 1 月出生，博士，高级经济师，中共党员。历任中国银行、中国人

民银行科员，中国证监会上海监管局机构处主任科员、机构监管二处副处长、基金监管处处长、办公室主任，光大保德信基金管理有限公司总经理。现任本公司副董事长、总裁。

叶明，男，1976年8月出生，大学本科，中共党员。1995年7月入职原国泰证券，1999年7月加入国泰君安证券，先后担任计划财务部副经理、资金清算总部总经理助理、营运中心副总经理；2010年8月起加入本公司，历任营运总监兼任营运部总经理、董事会秘书、代履合规总监职责、合规总监，现任本公司副总裁兼任首席风险官、首席营运官（COO）、财务负责人。

吴楠，女，1970年12月出生，经济学硕士。1992年7月任职于深圳发展银行，1997年1月加入君安证券，1999年8月加入国泰君安证券，2010年10月进入本公司担任总裁助理兼北京业务部总经理，现任本公司副总裁。

周诗宇，男，1971年出生，大学本科，中共党员。1994年7月加入君安证券，1999年8月加入国泰君安证券，2013年10月进入本公司担任总裁助理兼市场部总经理，现任本公司副总裁兼任南方分公司总裁（总经理）。

李艳，女，1974年2月出生，硕士研究生，FRM，中共党员。2001年3月入职上海证券有限责任公司，历任证券投资总部高级经理、创新产品总部高级经理、研究所金融工程部负责人、基金评价研究中心副总经理、创新发展总部总经理兼基金评价研究中心总经理，2015年9月起加入本公司担任战略发展部（原综合管理部）总经理，现任本公司董事会秘书，兼任党委办公室/纪检办公室主任。

庄严，男，1971年8月出生，硕士研究生。1990年9月起历任中国银行上海分行会计员；中国工商银行总行信托投资公司上海证券总部交易员、办公室主任助理、主任；中国银河证券有限责任公司上海总部行政部经理；亚洲证券有限公司公司总裁办副主任、资产管理总部副总经理、总经理；国海富兰克林基金管理有限公司渠道总监兼零售业务部总经理；泰信基金管理有限公司市场总监兼市场部总经理、营销部总经理；光大保德信基金管理有限公司副CMO等；2016年9月起加入本公司担任基金管理部总经理、总裁助理兼机构金融部总经理，现任本公司总裁助理兼公司首席市场官（CMO）。

朱晓力，男，1965年4月出生，工商管理硕士，中共党员。1993年3月起历任上海国际信托有限公司证券部技术主管、营业部副经理；上海证券有限责任公司信息技术总部总经理、电子商务总部总经理；2016年3月起加入本公司担任营运部营运总监、信息技术部总经理，现任本公司首席信息官。

吕巍，男，1976年9月出生，硕士研究生。2002年7月入职中国银行深圳分行法律合

规部担任法律顾问；2005年8月入职中国证监会深圳证监局担任主任科员；2012年1月入职中信证券股份有限公司担任合规部主管；2016年8月起加入本公司担任法务监察部总经理；现任本公司合规总监、督察长，兼任法务监察部总经理。

#### （四）管理本基金专门设置的部门及基金经理情况

基金管理人管理基础设施基金专门设置不动产投资部门，部门主要负责基础设施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。本基金拟任基金经理的相关情况如下：

张健先生，复旦大学金融硕士，8年证券从业经历。具有扎实的基础设施研究理论基础和投资经验，从业以来一直从事资产证券化及 REITs 相关工作，拥有丰富的实操经验，涉及资产包括产业园区、PPP、供热、高速公路、客运、长租公寓、公租房、保障房、停车场等。2016年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022年9月23日—至今）的基金经理。

周东津先生，河海大学管理学学士，注册会计师，PMP，中级会计师。自2011年起先后任职于中国水电基础局有限公司、中国雄安集团基础建设有限公司，从事不动产运营及投资工作，作为项目核心成员参与过上海、深圳、雄安、福建、安徽等地区的产业园区、市政供水、市政供热、市政燃气、新能源发电等项目的投资开发及运营管理。2022年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022年9月23日—至今）的基金经理。

冯晓昀女士，复旦大学管理学学士，中国注册会计师，香港注册会计师。自2012年起，先后任职于普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）高级审计员、上海复星高科技（集团）有限公司；2017年加入珠海万纬物流发展有限公司（万科物流地产板块），从事不动产资产运营管理及财务管理工作，负责南京、合肥、宁波、天津、无锡、常熟等地区项目公司全面资产运营管理及财务管理工作。2022年加入上海国泰君安证券资产管理有限公司，现任国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金（2022年9月23日—至今）的基金经理。

#### 四、基金管理人的职责

（一）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

（二）办理基金备案手续；

- （三）对所管理的不同基金财产分别管理、分别记账，进行证券投资；
- （四）按照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收益；
- （五）进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；
- （六）编制季度、半年度和年度基金报告；
- （七）计算并公告基金资产净值；
- （八）办理与基金财产管理业务活动有关的信息披露事项；
- （九）按照规定召集基金份额持有人大会；
- （十）保存基金财产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；
- （十一）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者实施其他法律行为；
- （十二）《基础设施基金指引》等法律法规规定的基金管理人应当承担的有关基础设施基金的其他职责，包括但不限于：
  - 1、对基础设施项目、其他特殊目的载体及其管理人、原始权益人、外部管理机构、托管人等进行尽职调查并出具尽职调查报告；
  - 2、参与本基金份额的网下询价和公开发售；
  - 3、进行基础设施项目的投融资管理；
  - 4、进行或委托第三方进行基础设施项目的运营管理；
  - 5、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；
  - 6、计算并在定期报告中披露基金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等数据；
  - 7、依法披露有关基础设施项目的重要信息。
- （十三）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他职责。

## 五、基金管理人关于遵守法律法规的承诺

- （一）基金管理人承诺遵守《基金法》及其他相关法律法规的规定，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止违反《基金法》及其他相关法律法规行为的发生。
- （二）基金管理人承诺不从事下列行为：
  - 1、将基金管理人固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；
  - 2、不公平地对待管理的不同基金财产；



- 3、利用基金财产或者职务之便为基金份额持有人以外的人牟取利益；
- 4、向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；
- 5、侵占、挪用基金财产；
- 6、泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；
- 7、玩忽职守，不按照规定履行职责；
- 8、法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他行为。

**六、本基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下活动：**

- （一）越权或违规经营；
- （二）违反基金合同或托管协议；
- （三）故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；
- （四）在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；
- （五）拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；
- （六）玩忽职守、滥用职权；
- （七）违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，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；
- （八）违反证券交易场所业务规则，利用对敲、倒仓等手段操纵市场价格，扰乱市场秩序；
- （九）贬损同行，以抬高自己；
- （十）以不正当手段谋求业务发展；
- （十一）有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；
- （十二）在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；
- （十三）其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

### **七、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及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

（三）不违反现行有效的有关法律、法规、规章、基金合同和中国证监会的有关规定，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；

（四）不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

## 八、基金管理人的内部控制制度

### （一）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，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。

### （二）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；公司设立法律合规部及风险管理部，承担内部控制监督检查职能，对各部门、岗位进行流程监控和风险管理。

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。

### （三）内部控制制度

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。

#### **（四）基础设施基金业务相关的内部管理制度**

公司建立了基础设施证券投资基金业务管理制度，规范基础设施基金的发起、尽职调查、设立、运作等相关活动，有效防范和控制投资运作风险，保护投资者合法权益。公司设立了不动产投资部。公司设有公募 REITs 产品内部议事机构，介入基础设施基金业务的立项评审等主要环节，对基础设施基金业务的关键节点进行风险把控。公司根据基础设施基金业务特点制定科学、合理的薪酬考核体系，合理设定考核指标、权重及方式，与不同岗位的职责要求相适应，保证内部控制人员独立、有效地履行内部控制职责。

#### **（五）尽职调查制度**

公司作为基金管理人为了调高尽职调查工作质量，制定了相应的基础设施证券投资基金尽职调查工作指引，对包括业务参与人的法律存续状态、业务资质及相关业务经营情况、基础设施项目的财务情况、对外借款情况、估值的合理性、形成和存续的合法性、转让的合法性、现金流情况及现金流归集账户、所属行业及竞争情况等各方面的尽职调查内容做了规定和细化。公司对基础设施基金拟认购的资产支持专项计划是否符合法律法规、中国证监会的有关规定，以及对专业中介机构是否履行了相应的尽职调查义务等进行核查和判断，如发生了对投资者做出投资决策有重大影响的其他事项，公司同样应当勤勉尽责进行尽职调查。

#### **（六）投资管理制度及风险管理制度**

公司建立了基础设施证券投资基金风险控制管理办法，明确了基础设施证券投资基金的风险控制原则、风险控制架构、业务风险识别和风险控制等内容，并设置可操作性强的风控指标体系。

#### **（七）项目运营制度**

公司建立了基础设施证券投资基金运营管理办法，明确了基础设施证券投资基金项目治理工作。公司设立不动产投资部，负责对公司担任基金管理人所持有的底层基础设施项目日常运营的监督管理。

### **九、基金管理人及其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明**

国君资管作为基金管理人和资产支持证券管理人，在基础设施资产证券化业务上具备丰富经验。其中国君资管作为基金管理人管理的基础设施 REITs 项目如下：

| 项目名称                       | 底层资产类型 |
|----------------------------|--------|
| 国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金 | 园区基础设施 |
| 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金  | 园区基础设施 |

国君资管作为资产支持证券管理人与基础设施有关的部分项目如下：

| 项目名称                       | 基础资产   |
|----------------------------|--------|
| 国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划   | 园区基础设施 |
| 国君资管临港创新智造产业园基础设施资产支持专项计划  | 园区基础设施 |
| 国君资管张江光大园资产支持专项计划          | 园区基础设施 |
| 武汉杨泗港路桥 PPP 项目资产支持专项计划     | PPP    |
| 国君-中建五局岳宁大道 PPP 项目资产支持专项计划 | PPP    |
| 2020 年苏高速车辆通行费收益权资产支持专项计划  | 高速公路   |
| 2019 年苏高速车辆通行费收益权资产支持专项计划  | 高速公路   |
| 国君资管联东 U 谷一期资产支持专项计划       | 园区基础设施 |
| 国君资管山财大莱芜校区 PPP 资产支持专项计划   | PPP    |
| 青州益能供热收费收益权资产支持专项计划        | 供热     |
| 国电电力宁夏新能源电力上网收费权资产支持专项计划   | 供电     |
| 申通资产地下通信空间收益权资产支持专项计划      | 通信基础设施 |
| 连徐公司车辆通行费资产支持专项计划          | 高速公路   |
| 国君资管-武汉江夏供水收费权资产支持专项计划     | 供水     |
| 国君-钱投-杭停股份智慧停车资产支持专项计划     | 停车场    |
| 成都交投停车费收益权资产支持专项计划         | 停车场    |

截至 2023 年 6 月末，国君资管累计发行企业资产证券化产品 305 只，累计发行规模 3,997.99 亿元，长期位居行业前列，基本涵盖所有大类资产，并持续不断创新产品类型。

#### （一）发行首批基础设施 REITs 项目

2021 年 6 月，由国君资管牵头的张江产业园 REIT（曾用名“张江光大园 REIT”）项目成功上市，这是全国首批获批的 9 单公募 REITs 项目之一，也是上海市首单公募 REITs 项目，是上海科创中心和金融中心联动发展的重大成果。

#### （二）稳步持续推进多单基础设施 REITs 项目

2022 年 10 月，国君资管成功完成临港创新产业园 REIT 和东久新经济 REIT 项目上市。临港创新产业园 REIT、东久新经济 REIT 项目为全国首批标准厂房 REITs，标的资产坐落于上海和苏锡常各地的国家级开发区内，园区承载租户以新一代信息技术、高新材料、精密机械、新能源汽车等智能制造类行业为主。项目的发行将助力企业盘活存量资产，提高产业园

创新投融资动力，培育发展新兴产业集群。

### （三）践行金融报国理念，实现多项创新突破

在资产证券化领域，国君资管奋勇争先，实现了多个首单类产品的发行，全国首单智慧停车产业 ABS 产品，全国首单三星级绿色建筑和国际 LEED 金奖建筑 CMBS 产品，全国首单普惠金融票据收益权 ABS 产品，全国首单高等院校 PPP 和首单央企参与的 PPP 资产证券化项目，业内首单建筑类央企可再生能源补贴绿色资产支持专项计划，业内首单以新能源领域中风力发电所产生收费收益权为基础资产的资产证券化产品，业内首单空间收益权证券化产品等。

### （四）实现资产证券化全产业链运作

在过去几年的资产证券化业务实践中，国君资管已经完成了全产业链的资产证券化业务覆盖，基础资产基本涵盖所有大类类别，包括应收账款债权、小额贷款债权、收费收益权、不动产资产证券化、绿色资产证券化产品等，并积极推进诸多创新类产品。通过深入实践，国君资管在各类产品中总结实操要点，并凭借自身综合能力为客户提供最优服务。

### （五）业内领先的资产证券化团队并荣获多项荣誉

基于优异表现，国君资管在 2021-2022 年，连续两年荣获上海证券交易所年度“优秀基础设施公募 REITs 参与者”；2017-2022 年，连续六年荣获上海证券交易所年度“资产支持专项计划优秀管理人”；2018-2020 年，连续多年获得上海证券交易所年度“资产证券化综合创新奖”；并荣获 2019 年及 2021 年金牛资产管理团队、2018 年及 2020 年三年期金牛券商集合资产管理人、2022 年五年期金牛券商集合资产管理人，2023 年荣获中国证券业全能资管机构君鼎奖、中国证券业资管固收团队君鼎奖、中国证券业资管权益团队君鼎奖、中国证券业量化资管计划君鼎奖、中国证券业固收+资管计划君鼎奖等奖项。

## 第六部分 基金托管人

### 一、基金托管人概况

#### （一）基本情况

|               |   |
|---------------|---|
| 名称            | 中国银行股份有限公司  |
| 住所及办公地址       | 北京市西城区复兴门内大街 1 号  |
| 设立日期/首次注册登记日期 | 1983 年 10 月 31 日  |
| 注册资本          | 人民币贰仟玖佰肆拾叁亿捌仟柒佰柒拾玖万壹仟贰佰肆拾壹元整  |
| 法定代表人         | 葛海蛟   |
| 基金托管业务批准文号    | 中国证监会证监基字【1998】24 号   |
| 托管部门信息披露联系人   | 许俊  |
| 传真            | （010）66594942   |
| 客服电话          | 95566   |
| 经营范围          | 吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外币兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国银行业监督管理委员会等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理（有效期至 2021 年 8 月 21 日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

#### （二）经营情况

截至 2022 年 3 月 31 日，中国银行总资产为 274,590.38 亿元，资本充足率为 16.64%（本行 2022 年第一季度财务报表未经审计）。中国银行近三年主要财务指标如下：

| 财务指标      | 2022年3月31日 | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额（亿元）  | 274,590.38 | 267,224.08  | 244,026.59  | 227,697.44  |
| 净资产收益率（%） | 12.06      | 11.28       | 10.61       | 11.45       |
| 利润总额（亿元）  | 740.66     | 2,766.20    | 2,463.78    | 2,506.45    |
| 净利润（亿元）   | 605.41     | 2,273.39    | 2,050.96    | 2,018.91    |
| 资本充足率（%）  | 16.64      | 16.53       | 16.22       | 15.59       |

## 二、资信情况

根据中诚信于2021年6月25日出具的《2021年中国银行股份有限公司跟踪评级报告》（信评委函字[2021]跟踪1285号），经中诚信评级委员会审定，中国银行主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

截至2022年8月11日，中国银行在“信用中国”网（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。中国银行指定的服务分行在基金托管业务方面近三年无重大过失以及行政主管部门或司法机关处罚的不良记录。

## 三、托管业务资质

中国银行是国内最早一批开展托管业务的商业银行，中国银行于1998年7月7日取得中国证券监督管理委员会和中国人民银行批准的《关于核准中国银行证券投资基金托管人资格的批复》（证监基字[1998]24号），核准中国银行证券投资基金托管人资格；2002年3月6日取得中国人民银行批准的《中国人民银行关于中国银行开办委托资产管理托管业务的批复》，同意中国银行开办委托资产管理托管业务；2007年5月10日取得中国银行业监督管理委员会核批的《中华人民共和国金融许可证》，可经营中国银行业监督管理委员会批准的业务。

## 四、主要人员情况

### （一）人员配置、素质信息

中国银行股份有限公司（简称“中国银行”）托管业务部设立于1998年，现有员工110余人，大部分员工具有丰富的银行、证券、基金、信托从业经验，且具有海外工作、学习或培训经历，60%以上的员工具有硕士以上学位或高级职称，已为开展基础设施基金托管业务

配备了充足的专业人员。为给客户提供专业化的托管服务，中国银行已在境内、外分行开展托管业务。

为确保对托管服务的质量和效率，中国银行建立了公募 REITs 托管业务服务小组。总行工作小组由总行人员参与，负责对托管服务的决策、协调、技术支持；分行工作小组由上海分行领导层及相关业务人员组成，负责对托管服务需求的了解、沟通，服务方案的制订、实施以及日常的服务工作。

## （二）总行工作小组主要人员介绍

| 职责  | 联系人 | 职务              |
|-----|-----|-----------------|
| 组长  | 郭德秋 | 托管业务部总经理        |
| 副组长 | 严立武 | 托管业务部副总经理       |
| 副组长 | 魏淑英 | 托管业务部资深经理       |
| 组员  | 汪翔  | 托管业务部基金证券市场团队主管 |
| 组员  | 刁丽钧 | 托管业务部估值交收团队负责人  |
| 组员  | 许俊  | 托管业务部分析监督团队负责人  |
| 组员  | 李晓梅 | 托管业务部风险内控团队负责人  |

郭德秋先生，1992年毕业于北京理工大学应用数学专业，获硕士学位，同年加入中国银行；曾任山东省分行副行长、总行电子银行部总经理、公司金融部总部客户关系总监、湖南省分行行长；熟悉托管业务法律法规及各项运作，具有丰富的托管业务实践和管理经验。

严立武先生，1987年毕业于北京联合大学，高级职称。1993年加入中国银行，先后在北京市分行、总行综合计划部、资产负债管理部、金融机构部、上海市分行、上海总部工作，具有丰富的基金托管业务营销及管理经验。

魏淑英女士，2000年9月毕业于中央财经大学金融专业，高级会计师；先后在中国银行总行财会部、电脑部、中国银行信托投资公司和中银大厦有限公司、总行托管业务部工作，从事过财务会计、证券投资、证券营业部管理、中银大厦竣工决算、基金、企业年金管理等商业银行和资本市场主要业务。

汪翔先生，硕士研究生，毕业于财政科学研究所，负责基金、证券托管产品营销工作，具有基金、证券产品的账户管理、估值核算及资金交收等运营工作经验，具有丰富的基金、证券托管业务经验。

刁丽钧女士，毕业于中国人民大学统计学专业，硕士学位；2006年7月入行参加工作，先后在深圳市分行、总行金融市场总部托管投资服务模块、总行托管业务部工作；曾参与总行全



球托管系统建设及中行托管条线各项规章制度制订工作，牵头各类创新产品涉及交收方面的系统开发与流程制订工作，具备丰富的基金运营管理经验。

许俊女士，毕业于西南财经大学金融学专业，硕士学位；先后在中国工商银行北京分行、2011 年加入中国银行，为 FRM（Financial Risk Manager）持证人，中级金融经济师；具备丰富的基金产品分析监督和绩效评估管理经验。

李晓梅女士，硕士研究生，毕业于中国政法大学。自 2008 年加入总行托管业务部以来，从事过托管业务风险内控、核算估值等工作，具有丰富的托管业务风险管理经验。

## 五、基础设施领域资产管理产品托管情况

中国银行具有基础设施领域资产管理产品托管的丰富经验，截至 2022 年 3 月底中国银行基础设施领域资产管理产品托管总规模为 665 亿元，具有基础设施领域资产管理产品托管经验，在全国范围内已成功托管多支基础设施领域资产管理产品。

## 六、托管人的内部控制制度

中国银行托管业务部风险管理与控制工作是中国银行全面风险控制工作的组成部分，秉承中国银行风险控制理念，坚持“规范运作、稳健经营”的原则。中国银行托管业务部风险控制工作贯穿业务各环节，通过风险识别与评估、风险控制措施设定及制度建设、内外部检查及审计等措施强化托管业务全员、全面、全程的风险管控。

2007 年起，中国银行连续聘请外部会计师事务所开展托管业务内部控制审阅工作。先后获得基于“SAS70”、“AAF01/06”、“ISAE3402”和“SSAE16”等国际主流内控审阅准则的无保留意见的审阅报告。2021 年，中国银行继续获得了基于“ISAE3402”和“SSAE16”双准则的无保留意见的内部控制审计报告。中国银行托管业务内控制度完善，内控措施严密，能够有效保证托管资产的安全。中国银行将根据行内现有规章制度、监管机构的法律法规及相关管理办法开展 REITs 基金托管业务。

## 七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》的相关规定，基金托管人发现基金管理人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的，应当拒绝执行，及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。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的，应当及时通知基金管理人，并及时向国务院证券监督管理机构报告。

## 第七部分 相关参与机构

### 一、销售机构

具体见发售公告及相关公告。

### 二、资产支持证券管理人

名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

法定代表人：陶耿

注册地址：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

办公地址：上海市静安区新闻路669号博华广场23层

电话：021-38676040

传真：021-38909089

联系人：徐刚、郑树强、邓应科、严洁、杨甜、张晗

### 三、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

注册地址：北京市西城区太平桥大街17号

办公地址：北京市西城区锦什坊街26号

联系电话：4008058058

联系人：赵亦清

### 四、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市汉坤律师事务所

注册地址：北京市东城区东长安街一号“东方广场”东方经贸城C1座9层3-7单元

办公地址：北京市东城区东长安街1号东方广场C1座10层

负责人：李卓蔚

电话：010-85255500

传真：010-85255511/5522

联系人：方榕

经办律师：方榕、李小

#### 五、审计基金财产的会计师事务所

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507 单元 01 室

办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

执行事务合伙人：李丹

联系电话：（021）23238888

传真：（021）23238800

联系人：薛竞

经办注册会计师：薛竞、段黄霖

#### 六、资产评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

住所：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

办公地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第二座第 18 层 03B、04 室

法定代表人：程家龙

联系电话：010-85198155

传真：010-85198100

联系人：杨枝

#### 七、审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

办公地址：北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

执行事务合伙人：邱靖之

联系电话：010-88827799

传真：010-88827799

联系人：施逸钦

经办注册会计师：丁启新、施逸钦

## 八、运营管理机构

名称：东久（上海）投资管理咨询有限公司

住所：上海市奉贤区青村镇奉村路458号1幢336室

办公地址：上海市徐汇区淮海中路999号环贸广场8楼

法定代表人：孙冬平

联系电话：021-5606 9666

联系人：宗家毅

## 第八部分 风险揭示

### 一、本基金特有风险

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于产业园类型的基础设施资产支持证券全部份额，取得基础设施项目完全所有权，以获取基础设施项目的运营收益同时承担基础设施项目资产价格和运营业绩波动。本基金主要特有风险包括但不限于：

#### （一）与公募基金相关的风险

##### 1、集中投资风险

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投资的影响，而本基金在封闭运作期内集中持有基础设施资产支持证券，取得基础设施项目完全所有权。因此，相对分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将受到所投资基础设施项目较大的影响，具有较高的集中投资风险。

##### 2、作为上市基金存在的风险

暂停上市或终止上市的风险。在《基金合同》生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在上交所挂牌上市交易。上市期间可能因信息披露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，由此产生流动性风险；如本基金因各种原因触发法律法规或交易所规定的终止上市，对投资者亦将产生风险，如流动性风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

本基金份额在上交所的交易价格可能不同于基金份额净值，基金份额有可能产生折价的情况，从而直接或间接地对投资者造成损失。

##### 3、流动性风险

本基金为封闭式基金，基金份额持有人无法向基金管理人申请赎回基金份额，仅能在本基金获准上市后，通过在上交所对基金份额进行交易的方式实现基金份额出售，投资者结构以机构投资者为主。结合本基金作为上市基金存在的风险，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。如基金份额持有人在基金存续期内产生流动性需求，可能面临基金份额持有期与资金需求日不匹配的流动性风险。

按照《基础设施基金指引》要求，本基金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。

##### 4、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险

本基金主要投资于产业园类基础设施项目。基金管理人在本基金存续期间管理有其他同样投资于产业园类基础设施项目的基金国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金。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关系且投资策略不同，但各自在角色上可能存在关联关系，同时底层物业资产存在同质性，理论上存在竞争

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。

#### **5、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突风险**

原始权益人及其关联方、运营管理机构在全国范围内持有或运营与本基金拟投资基础设施项目类似的资产，且不排除在本基金存续期间继续收购此类资产及运营产业园资产。

因此，本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在竞争和冲突风险：投资机会、项目收购、基础设施项目运营管理等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方、运营管理机构直接或间接拥有的基础设施项目，将存在竞争和冲突风险。

#### **6、新种类基金不达预期风险**

基础设施证券投资基金属于中国证监会新设的基金种类，可能难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料未必一定能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证管理人将能成功地从基础设施经营中产生足够收益。

#### **7、基金价格波动风险**

基础设施基金大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境、运营管理等因素影响，基础设施项目市场价值及现金流情况可能发生变化，可能引起基础设施基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。

#### **8、税收等政策调整风险**

基础设施基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、公募基金、资产支持证券、基础设施项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资收益。基础设施基金是创新产品，如果有关法规或政策发生变化，可能对基金运作产生影响。

### **（二）与基础设施项目相关的风险**

#### **1、基础设施项目运营风险**

基础设施基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，基础设施项目可能因国家宏观调控和行业周期的影响、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争和市场占有率下降、基础设施项目的承租人未履行相关合同责任导致的社会事件或其他原因导致出租率下降、租金市场价格出现大幅下降等因素影响，导致实际现金流大幅低于测算现金流，存在基金收益率不佳的风险，基础设施项目运营过程中租金、管理费等收入的波动也将影响基金收益分配水平的稳定。此外，基础设施基金可直接或间接对外借款，存在基础设施项目经营不达预期，基金无法偿还借款的风险。

#### **2、重要现金流提供方经营风险**

截至 2022 年 6 月 30 日，重要现金流提供方承租东久（昆山）智造园项目部分面积，总租赁面积为 27,139.91 平方米，租赁合同到期日分别为 2023 年 11 月 30 日、2028 年 4 月 30 日和 2028 年 5 月 31 日。2021 年度重要现金流提供方贡献的现金流占基础设施项目同一时期的现金流总额比例为 21.65%。基础设施基金存续期内，若重要现金流提供方经营情况陷入困境或出现退租、拒绝履约等情形，可能会对基础设施项目的稳定经营产生不利影响，导致基础设施项目现金流下降。

### 3、基础设施项目经营、管理、改造相关的风险

基础设施项目的运营业绩与运营管理机构及其主要行政人员、主要高级人员所持续提供的服务及表现密切相关。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，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基础设施项目存在竞争关系的项目，对本基金的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会造成重大不利影响。

基础设施项目管理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基础设施项目承租人、其他第三方的员工的相关违法违规行。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。

本基金存续期间，本基金基础设施项目适用的建筑标准可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。本基金基础设施项目可能需要大量资本开支维持良好状况，可能会对本基金的收益造成不利影响。

对基础设施项目进行的尽职审查可能无法发现所有重大缺陷、违反法律法规的行为及其他不足之处。在基础设施项目未来的经营中，若存在设计、建筑、设备损坏或违法违规行为，可能会导致本基金为此须额外支付开支，对基金造成重大不利影响。

基金管理人可以开展维修升级计划提升基础设施项目的经营收益水平，但该计划可能无法达到预期效果，从而对基金造成不利影响。

### 4、基础设施项目所有权续期风险

本基金成立时投资的基础设施项目的土地性质为工业用地。根据相关法律及证照，本基金成立时投资的基础设施项目的土地使用权将于 2064 年至 2066 年间陆续到期。

根据目前适用的相关法律，基础设施项目占用范围内的土地使用权到期后，原土地使用权人并无自动续约权，原土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批准，土地使用权人可能需（除需符合其他要求外）支付延期对应的土地出让金。如果政府相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，本基金的运作可能受到负面影响。

政府有权在认为符合公共利益的情况下，根据法律法规的规定将土地强制收回，做出的赔偿金额基于财产的公开市价而定，并根据相关法律法规的基准进行评估。若政府强制征收本基金基础设施项目，则根据该计算基准向本基金支付的补偿金额可能低于本基金的估值或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对基金造成重大不利影响。



## 5、基础设施项目出售/处置价格波动及处分的不确定性风险

本基金涉及基础设施项目的处置方式包括转让资产支持证券份额、基础设施项目公司股权及债权、基础设施项目的权益等。由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，导致售价出现不确定性，或由于基础设施项目无法按照公允价值出售，从而影响本基金获得的现金流规模，进而导致本基金份额持有人投资收益，乃至导致投资本金损失。

本基金存续期为45年，存续期届满后，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期。如本基金存续期届满后终止运作的，则面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，极端情况下有可能出现清算期内无法完成资产处置、需要延长清算期的风险。还有可能出现合理期限内找不到合适交易对手等原因导致资产成交时间偏迟的风险。

## 6、基础设施项目估值与现金流预测偏差风险

基础设施项目的估值和现金流预测是基于可获得的行业数据、项目信息和其他相关信息的情况下，在适当估计假设的基础上形成的。由于出租率、租金增长率等估计假设设置可能偏离实际情况，本基金存在基础设施项目估值与市场公允价值出现偏差、现金流预测与实际结果存在偏差的风险。

## 7、基础设施项目公允价值下跌风险

本基金将定期公布评估机构出具的基础设施项目评估报告。基础设施项目评估报告基于多项假设作出，该报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为基础设施项目公允价值的任何承诺和保障。在基础设施项目实际运营过程中，有可能出现宏观经济低迷、运营管理不善等原因导致基础设施项目公允价值下跌的风险。

## 8、基础设施项目估值可能无法体现公允价值的风险

评估机构采用估值技术对基础设施项目进行估值。由于估值技术存在诸多假设且估值需要使用的参数在获取时存在滞后性，本基金公告的基金份额净值可能不能及时、准确地体现基础设施项目届时的公允价值。

## 9、基础设施项目租赁合同期限与基金存续期不一致的风险

与基础设施项目经营相关的租赁合同的期限与本基金存续期限不完全匹配，虽然符合相关商业惯例，但如有关协议或合同到期后续约或招商情况较差，新租户无法按时开业或入驻，可能会对基础设施项目的经营造成不利影响，进而影响本基金的现金流。

## 10、租赁合同尚未备案的风险

根据相关法律规定，基础设施项目正在履行的租赁合同应当办理租赁登记备案手续。截至本招募说明书出具之日，基础设施项目正在履行的租赁合同尚未办理租赁登记备案手续，可能导致受到行政处罚，进而对本基金的现金流造成不利影响。

## 11、特定区域内存在同业竞争的风险

本项目发起人东久工业持有并运营同类基础设施资产，且部分资产位于长三角区域，与

基础设施资产构成直接或间接的竞争关系，可能影响基础设施资产的现金流及估值，对投资人利益造成一定影响。

### 12、部分基础设施项目所属项目公司未分配利润为负的风险

截至2022年3月31日，项目公司上海华靳、无锡奥迈特、常州麦里奇报告期内未分配利润持续为负，主要系基础设施项目前期资产投入成本较大，出租率和运营收益水平有待提升，且折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。若后续基金存在需通过股东分红形式获取项目公司现金流的情形，则在分红前需弥补项目公司亏损，进而产生基金所能获取的项目公司分红金额存在不确定性的风险。

### 13、基础设施项目的政策风险

政策风险包括区域政策、土地使用、产业政策、行业管理、环境保护等相关政策变化引致的风险。区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响基础设施项目公司经营的相关政策。土地使用是指政府有关土地使用权方面的政策。产业政策指政府相关部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。行业管理指有关部门对基础设施项目所属行业的相关管理制度。环境保护指政府相关部门对基础设施项目所处区域的环境政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生负面影响。

### 14、意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

本基金设立及存续期间可能会发生意外事件。本基金通过运营管理机构为基础设施项目提供电梯维护等维修及保养服务，涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，本基金可能面临因地震、台风、水灾、火灾、战争、疫情、政策、法律变更及其他不能预见或其后果不能防止或不可避免的不可抗力事件，从而影响基础设施项目经营情况，造成投资不达预期的风险。

## （三）与交易安排有关的风险

### 1、计划管理人、托管人尽职履约的风险

基础设施基金的正常运行依赖于计划管理人、基金及计划托管人等参与主体的尽责服务，存在计划管理人和/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，可能会给基础设施基金造成损失，并可能进而影响基金份额持有人的利益。

### 2、运营管理风险

本基金通过特殊目的载体间接持有基础设施项目的所有权，除运营管理服务协议和监管协议另有约定外，就基础设施项目的运营管理和出售等，本基金将通过各层特殊目的载体最终向基础设施项目公司和基础设施资产出具相关指令或决定，其中任一环节存在瑕疵或延时的，均可能导致相关指令或决定无法及时、完全传递至基础设施项目公司和基础设施资产，由此可能对基础设施项目公司和基础设施资产的运作造成不利影响，进而对本基金造成不利

影响。

### 3、业务主体更换风险

本基金通过资产支持证券直接或间接持有基础设施项目的所有权，资产支持证券的资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等按照法律法规和相关文件规定需要更换的，可能会导致本基金的基金管理人、基金托管人亦需要相应更换，存在不确定性，需要根据届时适用的法律而定，可能会对本基金运作的稳定性造成不利影响。

## 二、本基金其他风险

### （一）信用风险

基金在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失。

### （二）管理风险

在基金管理运作过程中，可能因基金管理人经济形势和证券市场等判断有误、获取的信息不全等影响基金的收益水平。基金管理人的管理水平、管理手段和管理技术等对基金收益水平存在影响。

### （三）操作或技术风险

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

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

### （四）合规性风险

指基金管理或运作过程中，违反国家法律法规的规定，或者基金投资违反法规及基金合同有关规定的风险。

### （五）政策变更风险

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

## （六）其他风险

1、战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

2、金融市场危机、行业竞争、代理商违约、托管人违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

3、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

## （七）本基金法律文件风险收益特征表述与销售机构基金风险评价可能不一致的风险

本基金法律文件投资章节有关风险收益特征的表述是基于投资范围、投资比例、证券市场普遍规律等做出的概述性描述，代表了一般市场情况下本基金的长期风险收益特征。销售机构（包括基金管理人直销机构和其他销售机构）根据相关法律法规对本基金进行风险评价，不同的销售机构采用的评价方法也不同，因此销售机构的风险等级评价与基金法律文件中风险收益特征的表述可能存在不同，投资人在购买本基金时需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。

## 第九部分 基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基金指引》、基金合同及其他有关规定，并经中国证监会于 2022 年 9 月 1 日出具的证监许可[2022]1986 号文注册募集。本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规及上交所基础设施基金发售业务的有关规定。若上交所、中国结算、中国证券业协会及相关登记机构、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在指定媒介上公告。

本基金为公开募集基础设施证券投资基金，运作方式为契约型封闭式。基金存续期限为 45 年。

本基金自 2022 年 9 月 20 日起向全社会公开募集，截至 2022 年 9 月 21 日募集工作顺利结束。

经上会会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集的有效认购户数为 54,414 户，本次募集期的有效认购份额 500,000,000.00 份。战略配售 325,000,000.00 份，网下发售 122,500,000.00 份，公众发售 52,500,000.00 份。其中，募集期间基金管理人未运用自有资金认购本基金；募集期间基金管理人的从业人员认购本基金 6 份，占基金总份额比例 0.0000%。

## 第十部分 基金合同的生效

### 一、基金备案的条件

基金募集期内，满足如下各项情形，本基金达到备案条件：

- （一）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 100%。
- （二）基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1,000 人。
- （三）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。
- （四）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%。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

### 二、基金合同的生效

根据有关规定，本基金符合备案条件。基金管理人已办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认，基金合同于 2022 年 9 月 23 日正式生效。自基金合同生效日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

## 第十一部分 基金份额的上市交易和结算

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，本基金申请在上交所上市交易。

### 一、基金份额的上市交易

#### （一）基金份额的上市交易

基础设施基金可以采取质押式协议回购及上交所认可的其他方式进行交易。

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。

#### （二）上市的证券交易所

上海证券交易所。

#### （三）上市时间

本基金已于2022年10月14日起在上海证券交易所上市交易，基金管理人于2022年10月11日依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书。

#### （四）上市交易的规则

本基金在上交所的上市交易需遵循《上海证券交易所交易规则》《上海证券交易所证券投资基金上市规则》《基础设施基金指引》及其他业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

#### （五）上市交易的费用

上市交易的费用按照上交所有关规定办理。

#### （六）上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照《基金法》相关规定和上交所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

#### （七）终止上市

基金份额上市交易后，有下列情形之一的，由上交所终止其上市交易，并报中国证监会备案：

- 1、不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；
- 2、基金合同期限届满；
- 3、基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；
- 4、基金合同约定的或者相关业务规则规定的终止上市交易的其他情形。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

#### （八）基金份额收购及份额权益变动

## 1、投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

（1）通过上交所交易或上交所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，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基金份额的 10%后，其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%，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。

（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，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。

（4）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条的规定编制权益变动报告书；

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条的规定编制权益变动报告书。

## 2、要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发行战略配售方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%的，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施



基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次一交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照上海证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

### 3、免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 2/3 的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

#### （九）扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照上交所业务规则向上交所申请新增基金份额上市。

（十）根据相关法律法规、中国证监会及上交所、中国结算对基金上市交易的规则等相关规定进行调整的，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。

若上交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，本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。

## 二、基金份额的结算

本基金的基金份额按照中国结算的业务规则采取分系统登记原则。记录在投资者场内证券账户中的基金份额登记在中国结算证券登记结算系统；记录在投资者开放式基金账户中的基金份额登记在中国结算开放式基金登记结算系统。

基金份额的具体结算以中国结算业务规则的规定为准。

## 第十二部分 基金的投资

### 一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，并取得基础设施项目完全所有权或经营权利；基础设施资产支持证券将根据实际情况追加对项目公司的权益性或债性投资。通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。

### 二、投资范围及比例

#### （一）本基金投资范围

本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于以优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

#### （二）投资比例

本基金初始设立时的100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在3个月之内调整。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

#### （三）本基金以首次发售募集资金投资的资产支持证券

本基金初始募集资金在扣除相关费用后全部用于认购国君资管东久新经济产业园基础设施资产支持专项计划的全部资产支持证券。

### 三、投资策略

### （一）基础设施资产的运营管理和投资策略

本基金主要投资于优质产业园类型的基础设施资产，通过积极的投资管理和运营管理，力争提升基础设施项目的运营收益水平及基础设施项目价值，力争为基金份额持有人提供相对稳定的回报。主要投资策略包括：

#### 1、扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购优质产业园类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础资产规模、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。

#### 2、资产出售及处置策略

基金存续期内，若出现基金原有部分或全部资产持有期收益率下降、资产运营质量下降或有更好的收购标的等情况时，基金管理人将根据实际情况寻求机会出售资产。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、付款方案等多个因素后，将资产择机出售。

如确认基金存续期届满将进入清算期或按基金合同约定由基金份额持有人大会进行决议进行基金资产处置的，基金管理人将提前积极寻求综合实力强、报价高的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，在清算期内或持有人大会决议的处置期内完成资产处置。

#### 3、融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。基金提高杠杆的方法包括但不限于使用基金持有的债券资产做正回购、采用杠杆收购的方式收购资产、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式等。

本基金将确保杠杆比例、融资条件、资金用途符合相关法律法规的规定。

#### 4、运营策略

本基金将按照法律法规规定和基金合同约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分借助聘请的运营管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金收入等稳定现金流为主要目的，并通过主动管理提升基础设施项目资产的市场价值。

### （二）固定收益投资策略

本基金投资专项计划以外的剩余资产，应当投资于利率债、AAA级信用债及货币市场工具。

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。

#### 四、业绩比较基准

本基金不设业绩比较基准。

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，无须召开基金份额持有人大会。

#### 五、风险收益特征

本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以获取基础设施运营收益并承担基础设施项目价格波动，因此与股票型基金和债券型基金有不同的风险收益特征，本基金预期风险和收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

#### 六、投资限制

##### （一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月内调整；

2、本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，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

- （1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- （2）本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- （3）本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- （4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定

性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

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以及拟采取的措施等。

3、除基金合同另有约定外，本基金所持有家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

4、除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

5、本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

6、本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

7、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他投资限制。

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第 3 项和第 4 项规定投资比例的，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。

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。

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。

## （二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1、承销证券；

2、违反规定向他人贷款或者提供担保；

3、从事承担无限责任的投资；

4、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

5、向基金管理人、基金托管人出资；

6、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7、法律、行政法规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，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

## 七、除基础设施资产支持证券之外的投资组合报告

### 1、报告期末基金资产组合情况

| 序号 | 项目                | 金额（元）     |
|----|-------------------|-----------|
| 1  | 固定收益投资            | -         |
|    | 其中：债券             | -         |
|    | 资产支持证券            | -         |
| 2  | 买入返售金融资产          | -         |
|    | 其中：买断式回购的买入返售金融资产 | -         |
| 3  | 银行存款和结算备付金合计      | 63,898.01 |
| 4  | 其他资产              | -         |
| 5  | 合计                | 63,898.01 |

### 2、报告期末按债券品种分类的债券投资组合

本基金本报告期末未持有债券投资。

### 3、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排名的前五名债券投资明细

本基金本报告期末未持有债券投资。

### 4、报告期末按公允价值占基金资产净值比例大小排序的前十名资产支持证券投资明细

本基金本报告期末未持有除基础设施资产支持证券之外的资产支持证券。

### 5、投资组合报告附注

本基金持有的前十名证券发行主体没有被监管部门立案调查或在本报告编制日前一年内受到公开谴责、处罚的情况。

### 6、其他资产构成

本基金本报告期末无其他资产。

## 第十三部分 基金的财产

### 一、基金总资产

基金总资产指基金合并财务报表层面计量的基金总资产，包括基金拥有的基础设施资产支持证券（包含应纳入合并范围的各会计主体所拥有的资产）、其他有价证券、银行存款本息、应收款项以及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

### 二、基金净资产

基金净资产是指本基金合并财务报表层面计量的净资产，即基金总资产减去基金负债后的价值。

### 三、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基金合同及基金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、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人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、业务规则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、接收基础设施项目公司分红、股东借款本息及其他款项、接收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。

基础设施项目运营收支账户由基金管理人、基础设施项目公司共同聘请的资金监管银行按照相应监管协议的约定开立，专门用于接收专项计划发放的借款、专项计划支付的增资款项（如涉及）、收取基础设施项目运营收入，并根据监管协议的约定对外支付相关费用和支出。

### 四、基金财产的保管和处分

本基金财产独立于基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、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。基金管理人、基金托管人、基金登记机构、运营管理机构、基金销售机构、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人等相关主体以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》等约定进行处分外，基金

财产不得被处分。基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人等相关机构不得将基金财产归入其固有财产。

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因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。



## 第十四部分 基础设施项目基本情况

### 一、基础设施项目概况

基础设施基金投资的基础设施资产为：（一）上海华靳持有的位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久（金山）智造园项目；（二）昆山华普瑞持有的位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久（昆山）智造园项目；（三）无锡奥迈特持有的位于“无锡新区飞凤路 5”的东久（无锡）智造园项目；（四）常州麦里奇持有的位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久（常州）智造园项目。截至 2022 年 6 月 30 日，基础设施项目概况如下：

| 基础设施资产        | 地址   | 开始运营时间      | 总建面<br>(平方米)   | 出租率<br>(%)  | 评估价值<br>(万元)   |
|---------------|------|-------------|----------------|-------------|----------------|
| 东久（金山）<br>智造园 | 上海金山 | 2016 年 6 月  | 85,574         | 100%        | 44,500         |
| 东久（昆山）<br>智造园 | 江苏昆山 | 2017 年 12 月 | 78,673         | 100%        | 41,200         |
| 东久（无锡）<br>智造园 | 江苏无锡 | 2017 年 12 月 | 83,610         | 100%        | 41,500         |
| 东久（常州）<br>智造园 | 江苏常州 | 2015 年 8 月  | 36,077         | 100%        | 10,400         |
| 合计/平均         |      |             | <b>283,934</b> | <b>100%</b> | <b>137,600</b> |

### （一）基本情况

#### 1、东久（金山）智造园

|      |   |  |   |
|------|---|--|---|
| 项目名称 | 东久（金山）智造园   |  |   |
| 物业外观 |  |  |  |

|               |   |
|---------------|---|
| <p>所在区位</p>   |  <p>上海金山工业区内，项目位于上海市金山区金舸路 288 号，距离 G15 沈海高速、S4 沪金高速仅 5 分钟车程，距离 A30 上海绕城高速 10 分钟车程。15 分钟可达金山卫站，乘坐轨道交通至上海南站仅需 30 分钟，距上海虹桥机场 38 公里，浦东机场 55 公里</p> |
| <p>所属行业</p>   | <p>产业园区</p>   |
| <p>资产类型</p>   | <p>产业园（工业厂房）</p>  |
| <p>占地面积</p>   | <p>128,347 平方米</p>  |
| <p>建筑面积</p>   | <p>85,574 平方米</p>   |
| <p>可租面积</p>   | <p>82,022 平方米</p>   |
| <p>不动产权证号</p> | <p>沪房地金字（2016）第 013619 号</p>  |
| <p>用地性质</p>   | <p>工业用地</p>   |
| <p>开工时间</p>   | <p>2015 年 6 月</p>   |
| <p>竣工时间</p>   | <p>2016 年 6 月</p>   |
| <p>收入来源</p>   | <p>主要来自于租户租金及管理费</p>  |
| <p>资产范围</p>   | <p>包括 13 幢单层厂房、2 幢多层厂房、1 幢综合楼及 2 幢门卫</p>  |


## 2、东久（昆山）智造园

|             |                  |
|-------------|------------------|
| <p>项目名称</p> | <p>东久（昆山）智造园</p> |
|-------------|------------------|

|               |   |
|---------------|---|
| <p>物业外观</p>   |   |
| <p>所在区位</p>   |  <p>昆山国家高新技术产业开发区内，项目位于江苏省昆山市高新区南淞路111号，距京沪高速(S2)、距沪蓉高速(S5)3公里，距昆山南站15分钟车程，距上海虹桥机场车程仅需1小时，区位优势明显</p> |
| <p>所属行业</p>   | <p>产业园区</p>   |
| <p>资产类型</p>   | <p>产业园（工业厂房）</p>  |
| <p>占地面积</p>   | <p>133,322 平方米</p>  |
| <p>建筑面积</p>   | <p>78,673 平方米</p>   |
| <p>可租面积</p>   | <p>78,039 平方米</p>   |
| <p>不动产权证号</p> | <p>苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号</p>  |
| <p>用地性质</p>   | <p>工业用地</p>   |
| <p>开工时间</p>   | <p>2016 年 12 月</p>  |

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 竣工时间 | 2017 年 12 月                        |
| 收入来源 | 主要来自于租户租金及管理费                      |
| 资产范围 | 包括 11 幢单层厂房、2 幢设备用房、1 幢自行车棚及 2 幢门卫 |

### 3、东久（无锡）智造园

|      |   |
|------|---|
| 项目名称 | 东久（无锡）智造园   |
| 物业外观 |    |
| 所在区位 |  <p>无锡国家高新技术产业开发区内，项目位于江苏省无锡市新吴区飞凤路 5 号，距离市中心 35 分钟车程，距离高速入口 5 公里，距离无锡苏南机场 10 公里，与京沪高铁和沪宁城际铁路车站仅 15 分钟车程，交通十分便利</p> |
| 所属行业 | 产业园区  |
| 资产类型 | 产业园（工业厂房）   |

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 占地面积   | 140,770 平方米                       |
| 建筑面积   | 83,610 平方米                        |
| 可租面积   | 82,556 平方米                        |
| 不动产权证号 | 苏（2019）无锡市不动产权第 0333221 号         |
| 用地性质   | 工业用地                              |
| 开工时间   | 一标段：2017 年 1 月；二标段：2018 年 11 月    |
| 竣工时间   | 一标段：2017 年 12 月；二标段：2019 年 8 月    |
| 收入来源   | 主要来自于租户租金及管理费                     |
| 资产范围   | 包括 10 幢单层厂房、1 幢设备用房、1 幢垃圾房及 1 幢门卫 |

#### 4、东久（常州）智造园

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
| 项目名称 | 东久（常州）智造园   |  |  |
| 物业外观 |   |   |  |
|      |  |  |  |

|               |  |
|---------------|--|
| <p>所在区位</p>   |  <p>常州国家高新技术产业开发区内，项目位于江苏省常州市新北区黄河西路 585 号，沪蓉高速与江宜高速交汇口，是国内唯一一个同时拥有综合港口、空港、高速和铁路运输网络的工业开发区，距离常州奔牛机场 12 公里，与常州北站仅 9 公里之遥。区域交通便捷，与苏州、无锡、镇江连袂成片，距上海、南京的车程在 2 小时以内</p> |
| <p>所属行业</p>   | <p>产业园区</p>  |
| <p>资产类型</p>   | <p>产业园（工业厂房）</p>   |
| <p>占地面积</p>   | <p>66,509 平方米</p>  |
| <p>建筑面积</p>   | <p>36,077 平方米</p>  |
| <p>可租面积</p>   | <p>35,666 平方米</p>  |
| <p>不动产权证号</p> | <p>苏（2018）常州市不动产权第 0068124 号</p>   |
| <p>用地性质</p>   | <p>工业用地</p>  |
| <p>开工时间</p>   | <p>2014 年 11 月</p>   |
| <p>竣工时间</p>   | <p>2015 年 8 月</p>  |
| <p>收入来源</p>   | <p>主要来自于租户租金及管理费</p>   |
| <p>资产范围</p>   | <p>包括 11 幢单层厂房、1 幢设备用房、1 幢垃圾房及 1 幢门卫</p>   |

## （二）基础设施项目运营模式

基础设施项目均为标准厂房类的产业园区资产，主要运营及盈利模式为对外出租和运营管理，其收入来源主要为市场化租赁的产业类租户的租金和管理费收入。

运营和管理均由东久上海作为底层基础设施项目的运营管理机构负责。运营管理机构深耕产业园开发和管理，具有成熟的经营模式及市场化运营能力。产业园区对外的招商工作由运营管理机构负责，主要是通过协调运营管理机构的相关产业资源以及发掘市场上的意向产业类企业，来保障基础设施项目整体出租情况保持在良好状态。

### （三）基础设施项目运营情况

#### 1、基础设施项目现金流的真实性

基础设施项目均已达到稳定成熟的运营状态，投资回报良好，已产生持续、稳定的现金流，具有持续经营能力和较好的增长潜力，且收入现金流来源具备较高分散度。基础设施项目租金收入均由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入，现金流真实有效。截至 2022 年 6 月 30 日，基础设施项目具体租户数量构成如下：

| 序号 | 物业名称      | 建筑面积（平方米）      | 租户数量      | 出租率         |
|----|-----------|----------------|-----------|-------------|
| 1  | 东久（金山）智造园 | 85,574         | 14        | 100%        |
| 2  | 东久（昆山）智造园 | 78,673         | 12        | 100%        |
| 3  | 东久（无锡）智造园 | 83,610         | 10        | 100%        |
| 4  | 东久（常州）智造园 | 36,077         | 9         | 100%        |
| -  | 合计        | <b>283,934</b> | <b>45</b> | <b>100%</b> |

#### 2、基础设施项目现金流稳定性

##### （1）基础设施项目历史运营情况

从现金流的角度，基础设施项目整体在过去三年及一期内均处于运营快速提升阶段，营业收入和经营性现金流均呈现快速上涨的趋势。截至 2022 年 6 月 30 日，基础设施项目整体出租率已达到 100%，运营成熟稳定。

基础设施项目近三年及一期历史经营情况如下：

| 单位：万元      | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年 1-3 月 |
|------------|----------|----------|----------|--------------|
| 主营业务收入     | 7,748.04 | 9,595.09 | 9,448.40 | 2,528.34     |
| 租金收入       | 7,101.61 | 8,390.66 | 8,554.49 | 2,316.77     |
| 物业管理费收入    | 646.43   | 1,204.43 | 893.91   | 211.57       |
| 主营业务成本     | 3,533.95 | 4,485.33 | 4,193.84 | 1,049.45     |
| EBITDA     | 6,391.35 | 7,769.92 | 7,813.48 | 2,257.50     |
| 经营净收入（NOI） | 6,744.43 | 7,755.70 | 8,058.13 | 2,067.57     |

备注：

1、根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间，项目公司采用直线法的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入及物业管理费收入。

##### A.东久（金山）智造园

近三年及一期东久（金山）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，

租金和物业管理费收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（金山）智造园项目历史经营情况如下：

| 单位：万元      | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年 1-3 月 |
|------------|----------|----------|----------|--------------|
| 主营业务收入     | 2,457.40 | 2,552.51 | 2,770.64 | 821.04       |
| 租金收入       | 2,317.64 | 2,382.29 | 2,574.44 | 775.96       |
| 物业管理费收入    | 139.76   | 170.22   | 196.20   | 45.08        |
| 主营业务成本     | 1,230.89 | 1,299.88 | 1,352.66 | 331.76       |
| EBITDA     | 2,004.27 | 2,277.61 | 2,379.14 | 658.10       |
| 经营净收入（NOI） | 1,994.97 | 2,228.23 | 2,453.49 | 590.42       |

备注：

1、根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间，项目公司采用直线法的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入及物业管理费收入。

#### B.东久（昆山）智造园

近三年及一期东久（昆山）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租金和物业管理费收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（昆山）智造园项目历史经营情况如下：

| 单位：万元      | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年 1-3 月 |
|------------|----------|----------|----------|--------------|
| 主营业务收入     | 2,534.29 | 2,823.82 | 2,783.28 | 839.08       |
| 租金收入       | 2,534.29 | 2,534.30 | 2,534.66 | 777.00       |
| 物业管理费收入    | -        | 289.52   | 248.62   | 62.08        |
| 主营业务成本     | 896.63   | 1,020.41 | 1,041.47 | 258.67       |
| EBITDA     | 2,150.92 | 2,518.87 | 2,431.86 | 835.26       |
| 经营净收入（NOI） | 2,149.77 | 2,361.08 | 2,340.29 | 644.59       |

备注：

1、根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间，项目公司采用直线法的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入及物业管理费收入。

#### C.东久（无锡）智造园

近三年及一期东久（无锡）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租金和物业管理费收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（无锡）智造园项目历史经营情况如下：

| 单位：万元  | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年 1-3 月 |
|--------|----------|----------|----------|--------------|
| 主营业务收入 | 2,015.33 | 3,438.29 | 3,104.82 | 696.40       |



| 单位：万元      | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年 1-3 月 |
|------------|----------|----------|----------|--------------|
| 租金收入       | 1,664.59 | 2,864.86 | 2,816.62 | 632.47       |
| 物业管理费收入    | 350.74   | 573.43   | 288.20   | 63.93        |
| 主营业务成本     | 898.01   | 1,641.89 | 1,294.65 | 332.41       |
| EBITDA     | 1,710.01 | 2,429.14 | 2,472.03 | 675.31       |
| 经营净收入（NOI） | 2,101.07 | 2,630.41 | 2,740.11 | 680.22       |

备注：

1、根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间，项目公司采用直线法的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入及物业管理费收入。

#### D.东久（常州）智造园

近三年及一期东久（常州）智造园项目现金流随着项目运营日益成熟呈逐步上升态势，租金和物业管理费收入由市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经常性收入。东久（常州）智造园项目历史经营情况如下：

| 单位：万元      | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 1-3 月 |
|------------|--------|--------|--------|--------------|
| 主营业务收入     | 741.02 | 780.47 | 789.66 | 171.81       |
| 租金收入       | 585.09 | 609.21 | 628.77 | 131.34       |
| 物业管理费收入    | 155.93 | 171.26 | 160.89 | 40.47        |
| 主营业务成本     | 508.42 | 523.15 | 505.06 | 126.62       |
| EBITDA     | 526.15 | 544.30 | 530.45 | 88.84        |
| 经营净收入（NOI） | 498.62 | 535.98 | 524.24 | 152.34       |

备注：

1、根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，在租赁期内各个期间，项目公司采用直线法的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入及物业管理费收入。

#### （2）基础设施项目租金收缴情况

##### A. 基础设施项目收缴率情况

近三年基础设施项目不存在租金欠缴情况，历史租金收缴率 100%。

##### B. 基础设施项目租金收缴政策

基础设施项目租金收取方式主要为季度收取，即每三个月收取一次、一次性收取未来三个月的租金。根据运营管理机构制定的收款制度，项目公司于租赁合同约定的租金支付日（T 日）前 60-30 天内向租户发送付款通知及发票。若租户未能按时支付租金，则项目公司将于

T+15 日、T+30 日、T+45 日向租户发送催款函。若 T+45 日之后在租户仍未缴纳租金的合理期限内（实际运营中通常为租户所缴纳的租赁保证金所能覆盖的租金期限，一般为 3 个月，即 T+90 日），可以向租户发送催款函及警示函，如租户无法进一步履约可通过内部决策向租户发送解约函、要求租户提供担保并签订延期付款的补充协议、转租、或罚没押金保证金并终止租赁合同。

### C. 基础设施项目租金收缴影响缓释措施

在任何一个资产运营收入回收期内，若任何一笔应收资产运营收入在租约等协议中约定的支付时限内尚未由承租方等主体按约支付至项目公司监管账户且延期支付超过 3 个月的，该等延期 3 个月届满时仍未收回的资产运营收入视为“未收回资产运营收入”。运营管理机构应于该等 3 个月届满后 5 个工作日内向项目公司提供等额于未收回资产运营收入的流动性支持金（简称“流动性支持金”）。

运营管理机构向项目公司支付的流动性支持金不应在任何方面视为项目公司欠付运营管理机构的负债或应付款项。若项目公司后续实际收到未收回资产运营收入的，项目公司应于实际收到相关款项后向运营管理机构无息返还同等金额的流动性支持金；但若项目公司后续未收到未收回资产运营收入的，则项目公司没有义务向运营管理机构返还流动性支持金。

## （3）疫情相关影响分析

### A. 疫情对基础设施项目运营情况的影响

自 2020 年疫情发生以来，基础设施项目的出租率始终保持稳定，其中东久（金山）智造园稳步提升，其余项目始终保持满租状态。2022 年上半年，各地陆续爆发新一轮新冠疫情，但基础设施项目受疫情影响较小，未发生租户提前退租的情况。截至 2022 年 6 月 30 日，四处基础设施项目的出租率均为 100%。

基础设施项目 2022 年 1-5 月因疫情原因暂未收回的现金流 17,176,338.97 元，主要因受疫情影响停工停产项目公司未能及时开具或寄送发票至租户所致。2022 年 6 月复工后，与前述现金流相关的发票均已开具。截至本招募说明书出具之日，前述现金流已回收 99.83%，因开票原因导致的租金收缴问题已得到有效解决。

### B. 租金减免情况

2022 年 3 月以来，受上海地区新冠疫情影响，东久（金山）智造园项目内入驻租户一度停工停产，直至 5、6 月份陆续恢复生产，目前园区内企业均处于正常生产运营状态。自 6 月份复工起，项目公司主动与园区租户沟通，及时了解租户复产复工需求，全力协助租户

恢复正常生产经营活动。为支持园区企业经营发展、践行社会责任，2022 年 7 月初，项目公司决定对东久（金山）智造园项目中符合小微企业认定标准的租户，给予租金减免优惠政策。具体而言，项目公司与承租人签署补充协议，确认免除租户 2022 年 5 月或 6 月的租金（具体免租期间视项目公司与承租人商谈确定），但承租人仍应自行承担租金减免期间的物业管理费、公用事业设施费用及其他相关费用。承租人已经向项目公司支付租金减免期间对应租金的，则已经支付的租金用于抵扣承租人应支付的下一期房屋租金。截至本招募说明书出具之日，相关租金减免工作已经全部完成，租金减免金额合计约 189 万元。

#### C. 针对 2022 年租金减免采取的缓释措施

一方面，东久（金山）智造园项目给予租户的租金减免范围明确为 5-6 月份期间内的 1 个月租金，其余三处基础设施项目未涉及租金减免事宜，不会对项目公司下半年现金流产生影响。另一方面，为保障交易公允性、保护投资者利益，对于本基金设立后因 2022 年免租政策的原因继续发生租金减免的，相关租金减免金额由原始权益人或其指定主体承担。

随着国内疫情得到有效控制，企业生产已逐渐恢复正常，疫情带来的负面影响已得到较好控制，基础设施项目在疫情期间未发生租户受疫情影响退租的情况，整体抗风险能力较强；同时，长三角区域内产业发展基础佳，基础设施资产所在地的产业园区政策支持力度大，区域内配套完善，上下游供应链健全，已形成良好聚集效应。加之运营管理机构良好的管理能力与专业辅导能力，对租户形成了较强吸引力，有利于基础设施项目的稳定良好运营。

#### D. 针对存续期间疫情相关影响的缓释措施

基金管理人设置了基金份额持有人大会审议机制并将积极促使原始权益人采取补偿或协助申请补偿等措施缓释相关风险。具体而言：

一是当出现国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形，将召开基金份额持有人大会审议相关事项。

二是基金管理人和运营管理机构将通过减免管理费的形式，缓释疫情免租导致现金流下降的相关影响。

三是基金管理人将促使原始权益人自身或其关联主体等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者促使原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿，缓释因减免租金可能导致现金流下降的风险。

此外，若无法实施上述缓释方式，或即使实施了相应缓释措施但仍无法完全缓释租金减免政策对收入的影响，则原始权益人或其关联方东久工业、东久上海应于租金减免政策正式实施前向项目公司支付一定金额的款项，使得项目公司不因减免租金的政策性因素使得收入

减少进而导致基础设施基金可供分配金额下降。

综上，基金管理人在公募基金产品费用层面、促使原始权益人协助申请相关部门补贴方面、原始权益人或其关联方差额补足方面设置了缓释措施，能有效缓解未来因疫情减免租对租金收入带来的不良影响。

### 3、基础设施项目现金流独立性

#### （1）东久（金山）智造园

东久（金山）智造园项目收入独立产生，主要为租金收入和物业管理费收入。东久（金山）智造园共有 18 幢不动产建筑物，包括 13 幢单层厂房、2 幢双层厂房、1 幢综合楼和 2 幢门卫，建筑面积为 85,574 平方米，总可出租面积为 82,021.70 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已达到 100%的满租状态。东久（金山）智造园项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

#### （2）东久（昆山）智造园

东久（昆山）智造园项目收入独立产生，主要为租金收入和物业管理费收入。东久（昆山）智造园共有 16 幢不动产建筑物，包括 11 幢单层厂房、2 幢设备用房、1 幢自行车棚和 2 幢门卫，建筑面积为 78,673 平方米，总可出租面积为 78,038.94 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已达到 100%的满租状态。东久（昆山）智造园项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

#### （3）东久（无锡）智造园

东久（无锡）智造园项目收入独立产生，主要为租金收入和物业管理费收入。东久（无锡）智造园共有 13 幢不动产建筑物，包括 10 幢厂房、1 幢设备用房、1 幢垃圾用房及 1 幢门卫，建筑面积为 83,610 平方米，总可出租面积为 82,556.37 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已达到 100%的满租状态。东久（无锡）智造园项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

#### （4）东久（常州）智造园

东久（常州）智造园项目收入独立产生，主要为租金收入和物业管理费收入。东久（常州）智造园共有 14 幢不动产建筑物，包括 11 幢单层厂房、1 幢设备用房、1 幢垃圾房和 1 幢门卫，建筑面积为 36,077 平方米，总可出租面积为 35,665.65 平方米，截至 2022 年 6 月 30 日已达到 100%的满租状态。东久（常州）智造园项目通过向租户出租物业获取租金收入，通过运营服务机构和物业管理公司向租户提供物业管理服务收取物业费收入。

#### 4、基础设施项目现金流分散性

##### （1）东久（金山）智造园

2022年1-3月东久（金山）智造园项目收入来源中租金收入占比94%，物业管理费收入占比6%。截至2022年6月30日，东久（金山）智造园项目共出租予14名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。因其产业载体属性，主要行业集中在精密机械、高新材料、汽车装备等领域，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

| 租户行业      | 租赁面积（平方米）        | 面积占比           |
|-----------|------------------|----------------|
| 汽车装备      | 27,667.99        | 33.73%         |
| 精密机械      | 26,972.87        | 32.89%         |
| 高新材料      | 19,380.80        | 23.63%         |
| 信息产业      | 4,829.71         | 5.89%          |
| 环保设备      | 3,170.34         | 3.87%          |
| <b>合计</b> | <b>82,021.70</b> | <b>100.00%</b> |

##### （2）东久（昆山）智造园

2022年1-3月东久（昆山）智造园项目收入来源中租金收入占比91%，物业管理费收入占比9%。截至2022年6月30日，东久（昆山）智造园项目共出租予12名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入具备一定分散程度。因其产业载体属性，主要行业集中在信息产业、精密机械、汽车装备等领域，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

| 租户行业      | 租赁面积（平方米）        | 面积占比           |
|-----------|------------------|----------------|
| 信息产业      | 34,353.43        | 44.02%         |
| 精密机械      | 31,397.74        | 40.23%         |
| 汽车装备      | 8,319.17         | 10.66%         |
| 高新材料      | 3,968.60         | 5.09%          |
| <b>合计</b> | <b>78,038.94</b> | <b>100.00%</b> |

##### （3）东久（无锡）智造园

2022年1-3月东久（无锡）智造园项目收入来源中租金收入占比92%，物业管理费收

入占比 8%。截至 2022 年 6 月 30 日，东久（无锡）智造园项目共出租予 10 名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。因其产业载体属性，主要行业集中在汽车装备、高新材料和信息产业等领域，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

| 租户行业      | 租赁面积（平方米）        | 面积占比           |
|-----------|------------------|----------------|
| 汽车装备      | 34,424.09        | 41.70%         |
| 高新材料      | 19,407.86        | 23.51%         |
| 信息产业      | 18,230.51        | 22.08%         |
| 精密机械      | 10,493.91        | 12.71%         |
| <b>合计</b> | <b>82,556.37</b> | <b>100.00%</b> |

（4）东久（常州）智造园

2022 年 1-3 月东久（常州）智造园项目收入来源中租金收入占比 86%，物业管理费收入占比 14%。截至 2022 年 6 月 30 日，东久（常州）智造园项目共出租予 9 名租户。租户客群多元化，租户实力较强，整体租赁期限分布合理，收入分散程度较高。因其产业载体属性，主要行业集中在精密机械、高新材料和汽车装备等领域，按行业分类租户租赁面积占比明细如下：

| 租户行业      | 租赁面积（平方米）        | 面积占比           |
|-----------|------------------|----------------|
| 精密机械      | 20,147.85        | 56.49%         |
| 高新材料      | 7,381.95         | 20.70%         |
| 汽车装备      | 6,315.60         | 17.71%         |
| 生物医药      | 1,820.25         | 5.10%          |
| <b>合计</b> | <b>35,665.65</b> | <b>100.00%</b> |

（5）基础设施项目租户整体情况分析

基础设施项目的定位为高质量、高标准的产业园区标准厂房类基础设施项目，入驻租户包括汽车装备、精密机械、信息产业等先进的智能制造业生产企业，为行业的发展及进步提供了其必备的优质厂房载体，是未来智能制造行业发展所必不可少的基础要素之一。

基础设施项目由中外资企业共同入驻，精确匹配了外资制造业来国内开拓市场以及国内企业逐步转型升级阶段对于高标准厂房的需求，加以产业园区内的运营管理服务等配套服务，能够长期稳定的与租户共同成长，实现长期稳定的发展及投资回报。

| 租户行业 | 租赁面积（平方米） | 面积占比   |
|------|-----------|--------|
| 精密机械 | 89,012.37 | 31.99% |

| 租户行业      | 租赁面积（平方米）         | 面积占比           |
|-----------|-------------------|----------------|
| 汽车装备      | 76,726.85         | 27.57%         |
| 信息产业      | 57,413.65         | 20.63%         |
| 高新材料      | 50,139.21         | 18.02%         |
| 环保设备      | 3,170.34          | 1.14%          |
| 生物医药      | 1,820.25          | 0.65%          |
| <b>合计</b> | <b>278,282.66</b> | <b>100.00%</b> |

截至 2022 年 6 月末，按照租赁面积计算基础设施项目前十大租户租赁面积占比约 45.66%，整体平均签约期限为 7.08 年，剩余平均租约期限为 3.71 年。前十大租户中 4 家租户所在行业为汽车装备，2 家租户所在行业为信息产业，2 家租户所在行业为高新材料，2 家租户所在行业为精密机械，均为国家及地方所鼓励发展的行业范围。

前十大租户的租约期限、租金价格及占比、行业分布等情况如下：

|              | 租赁面积（平方米）         | 面积占比          | 签署租约期限（年） <sup>1</sup> | 剩余租约期限（年）   | 不含税月租金（元/m <sup>2</sup> ） | 所属行业 |
|--------------|-------------------|---------------|------------------------|-------------|---------------------------|------|
| 租户 1         | 27,139.91         | 9.72%         | 8.56                   | 4.40        | 28.79                     | 信息产业 |
| 租户 2         | 15,184.30         | 5.45%         | 6.64                   | 3.26        | 31.11                     | 汽车装备 |
| 租户 3         | 13,956.93         | 5.00%         | 10.00                  | 7.30        | 37.01                     | 汽车装备 |
| 租户 4         | 12,756.22         | 4.57%         | 10.00                  | 5.93        | 24.87                     | 高新材料 |
| 租户 5         | 12,270.94         | 4.40%         | 5.09                   | 2.51        | 28.33                     | 信息产业 |
| 租户 6         | 11,919.14         | 4.27%         | 5.00                   | 1.62        | 24.64                     | 汽车装备 |
| 租户 7         | 9,898.98          | 3.55%         | 4.55                   | 1.86        | 27.57                     | 高新材料 |
| 租户 8         | 8,548.02          | 3.06%         | 5.00                   | 0.76        | 29.25                     | 汽车装备 |
| 租户 9         | 8,324.00          | 2.98%         | 5.00                   | 1.51        | 27.61                     | 精密机械 |
| 租户 10        | 7,424.24          | 2.66%         | 6.75                   | 5.26        | 28.41                     | 精密机械 |
| <b>合计/平均</b> | <b>127,449.68</b> | <b>45.66%</b> | <b>7.08</b>            | <b>3.71</b> | <b>28.98</b>              | -    |

## 5、基础设施项目的重要现金流提供方

2021 年度重要现金流提供方贡献的现金流占基础设施项目同一时期的现金流总额比例超过 10%。2021 年度重要现金流提供方支付的租金及相关水电费等费用合计为 3,370.23 万元（其中租金及物业费 1,032.77 万元，水电费 2,337.46 万元），占基础设施项目整体同期现金流总额的 21.65%；剔除水电费金额的影响，重要现金流提供方租金及物业费占基础设施

<sup>1</sup> 若同一租户签署多份租赁合同则按照平均数计算租约期限，剩余租约期限、不含税月租金金额采用同样的方式进行计算。

项目整体同期租金及物业费收入现金流的比例为 10.00%。2021 年支付的租金及水电费等费用情况如下表所示：

| 租户        | 租赁面积<br>(平方米)    | 2021 年支付的租金<br>(万元) | 2021 年支付的租金及水电<br>费等费用 (万元) |
|-----------|------------------|---------------------|-----------------------------|
| 重要现金流提供方  | 27,139.91        | 3,370.23            | 21.65%                      |
| <b>合计</b> | <b>27,139.91</b> | <b>3,370.23</b>     | <b>21.65%</b>               |

基金管理人已按《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》第二十一条规定对重要现金流提供方进行了尽职调查，包括对管理层进行访谈、公开渠道信息检索和获取了重要现金流提供方主要财务及经营指标数据相关的书面材料和情况说明，具体结论如下：

(1) 基本情况

|      |   |
|------|---|
| 成立日期 | 2015 年 8 月 28 日   |
| 企业类型 | 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)  |
| 注册资本 | 10,000 万人民币   |
| 经营范围 | 光电设备及零配件、光电薄膜、精密机械设备、精密模具的研发、生产、销售和售后服务；光电产品领域内的技术开发、技术咨询、技术服务及技术转让；货物和技术的进出口业务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |

(2) 主营业务

重要现金流提供方是一家以基于超高分辨率微纳米结构的光电薄膜为主要产品的高科技公司，作为电器以及便携式电子装饰膜、防伪膜以及触摸屏导电膜的供应商，重要现金流提供方致力于将先进纳米结构制备技术与微光学技术以及印刷电子技术相融合，将功能性纳米材料与可批量化制造的印刷技术相结合，研发出具有特殊光电特性的薄膜产品。重要现金流提供方产品包括电子产品外观加饰、动态 3D 薄膜、功能光学薄膜微纳结构模版、新型传感薄膜、GDM 技术。

(3) 经营及财务情况

| 单位：万元 | 2021 年 12 月 31<br>日/2021 年度 | 2020 年 12 月 31<br>日/2020 年度 | 2019 年 12 月 31<br>日/2019 年度 | 2018 年 12 月 31<br>日/2018 年度 |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 总资产   | 54,896.07                   | 53,670.37                   | 60,562.07                   | 40,438.05                   |
| 总负债   | 39,757.17                   | 40,429.85                   | 47,659.79                   | 24,399.77                   |
| 营业总收入 | 43,925.10                   | 41,640.93                   | 48,568.99                   | 29,255.23                   |



| 单位：万元 | 2021 年 12 月 31 日/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日/2019 年度 | 2018 年 12 月 31 日/2018 年度 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 营业利润  | 13,167.97                | 11,299.41                | 6,183.89                 | 5,787.74                 |

根据管理层访谈及公司主要财务指标情况，重要现金流提供方近三年经营稳定，财务状况良好。

（4）公司主体评级情况

重要现金流提供方无主体评级。

（5）与原始权益人的关联关系及过往业务合作情况

截至 2022 年 6 月 30 日，重要现金流提供方与原始权益人 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 不存在关联关系，也不存在过往业务合作情况。

（6）债务人历史偿付情况

截至 2021 年 12 月 31 日，重要现金流提供方均按时足额支付租金及相关水电费等费用，无租金欠缴情况，历史租金支付情况正常。

（7）资信情况

重要现金流提供方最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大不良记录，资信状况良好。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中进行检索，未检索到在重要现金流提供方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。

综上所述，基金管理人认为重要现金流提供方业务经营情况稳定，财务状况良好，能够保持持续性经营；历史租金均足额缴付，租金支付情况正常。重要现金流提供方为信息产业制造业企业，受益于区域政策支持及产业发展，未来发展及经营情况具有较好预期，预计未来可以继续保持良好的履约能力。

## 二、基础设施项目所属行业、市场概况及所在地区宏观经济概况

### （一）行业主要法律法规政策及其对基础设施项目运营的影响

#### 1、所属行业相关政策规定

产业园区作为经济发展的重要载体，获得了中共中央、国务院、全国人大、科技部等国家和部委层面一系列产业、区域政策扶持和指导，近期主要政策如下：

2014年11月，国务院发布《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》，指出国家级经济技术开发区要明确新形势下的发展定位，推进体制机制创新，促进开放型经济发展，推动产业转型升级，坚持绿色集约发展，优化营商环境，并首次提出对国家级经济技术开发区实施动态管理，将通过分类指导原则，以考评为手段，强化约束和倒逼机制，使其走质量效益型发展道路。

2016年3月，十二届全国人大四次会议通过《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，要求 i) 创新区域合作机制，加强区域间、全流域的协调协作；ii) 完善对口支援制度和措施，通过发展“飞地经济”、共建园区等合作平台，建立互利共赢、共同发展的互助机制；并鼓励 iii) 国家级新区、国家级综合配套改革试验区、重点开发开放试验区等平台体制机制和运营模式创新。

2016年4月，国务院发布《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》，明确提出通过对国家级经开区进行考核评价，加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，成为构建开放型经济新体制和培育吸引外资新优势的排头兵，成为科技创新驱动和绿色集约发展的示范区，成为大众创业万众创新的落地地。

2016年12月，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，提出 i) 培育战略性新兴产业特色集群。充分发挥现有产业集聚区作用，采用市场化方式促进产业集聚，完善扶持政策，加大扶持力度，培育百余个特色鲜明、大中小企业协同发展的优势产业集群和特色产业；并鼓励 ii) 战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。进一步发展壮大新一代信息技术、高端装备、新材料、生物、新能源汽车、新能源、节能环保、数字创意等战略性新兴产业。

2017年4月，科技部印发《国家高新技术产业开发区“十三五”发展规划》，提出要 i) 坚持产城融合协调发展。持续推动园区基础设施建设，不断改进商贸、医疗、交通、学校、娱乐等城市配套功能；ii) 优化国家高新区管理体制。支持制定高新区条例等地方性法规，深化简政放权、放管结合、优化服务等重点改革，提升园区管理服务效率。

2019年5月，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，提出要 i) 降低能源资源成本。支持国家级经开区按规定开展非居民用天然气价格市场化改革，减少或取消直接供气区域内国家级经开区省级管网输配服务加价；ii) 优化开发建设主体和运营主体管理机制。支持地方人民政府对有条件的国家级经开区开发建设主体进行资产重组、股权结构调整优化，引入民营资本和外国投资者，开发运营特色产业园等园区，并在准入、投融资、服务便利化等方面给予支持。

2019 年 8 月，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》，要求临港新片区着力打造世界级前沿产业集群，提升科技创新和产业融合能力，加快存量企业转型升级，整体提升区域产业能级，建设具有国际市场竞争力的开放型产业体系。

2019 年 12 月，中共中央、国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，提出 i) 围绕电子信息、生物医药、航空航天、高端装备、新材料、节能环保、汽车、绿色化工、纺织服装、智能家电十大领域，强化区域优势产业协作，推动传统产业升级改造，建设一批国家级战略性新兴产业基地，形成若干世界级制造业集群；ii) 推广上海临港、苏州工业园区合作开发管理模式，提升合作园区开发建设和管理水平。

2020 年 7 月，国务院印发《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》，指出国家高新区经过 30 多年发展，已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路；同时提出到 2025 年，涌现一批具有国际竞争力的创新型企业 and 产业集群，建成若干具有世界影响力的高科技园区和一批创新型特色园区，到 2035 年，建成一大批具有全球影响力的高科技园区，主要产业进入全球价值链中高端，实现园区治理体系和治理能力现代化。

2022 年 1 月，国务院印发了《“十四五”数字经济发展规划》，明确提出要“推动产业园区和产业集群数字化转型”，引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展，依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类产业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业链供应链协同配套能力。

## 2、项目所在地对所属行业的相关政策规定

### (1) 上海——东久（金山）智造园

2020 年 5 月，上海市人民政府新闻办公室发布了《关于加快特色产业园区建设促进产业投资的若干政策措施》支持特色产业园区发展，指出加快特色产业园区建设、扩大有效投资，是围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链的关键举措。

2021 年 12 月，上海市产业园区和结构调整工作领导小组办公室印发《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》，以更好发挥园区在上海市产业发展中的核心载体和创新平台作用，建设一批代表上海参与全球产业竞争的特色产业园区，打响世界一流园区品牌，推动上海产业园区新一轮高质量发展。

在 2018 年上海市公布的产业地图中，重点聚焦融合性数字产业、战略性新兴产业、现代服务业和现代农业，打造一二三全产业链体系。地图明确了上海各区及重点区域产业布局

定位，金山区重点发展新材料、信息技术、节能环保及装备、生命健康产业，浦东重点发展金融服务、集成电路、生命健康、航空及高端装备、汽车、航运贸易、文化创意产业。2021年颁布的《上海市产业园区转型升级“十四五”规划》指出金山工业区聚焦生命健康、智能制造和新一代信息技术产业，建成长三角先进制造业高地和上海湾区经济增长强引擎，力争创建国家级经济技术开发区。

金山区人民政府印发《关于深化建设打响“上海制造”品牌的重要承载区促进实体经济高质量发展的若干政策意见》提出支持创新产品高端突破。引导企业聚焦原创首发领域，抢占创新发展制高点。对被认定为上海市高端智能装备专项的首台突破项目或示范应用项目，给予市级扶持资金的30%配套，最高可配套300万元。支持企业科技研发中心建设。充分发挥企业创新主体作用，引导企业加大科技创新投入，提高科技创新能力和水平。支持制造业创新中心建设。坚持引育结合，支持企业科技研发中心拓展创新功能、扩大服务范围，建立健全科技创新成果转移转化和可持续发展的运行机制，逐步培育形成制造业创新中心，构建跨行业、跨领域、网络化的制造业创新生态系统。

## （2）昆山——东久（昆山）智造园

昆山市着力推动国企聚焦主业主责，捏紧拳头发力重点实施工程建设、四大主导产业发展，不断提升专业水平和运营效率。加快推动转型升级，开启高质量发展新阶段。增创高端产业领先优势。切实按照“一体多翼”的发展思路，加快发展先进制造业，制定实施大数据发展、智能制造三年行动计划，培育千亿级高端装备制造产业集群。紧盯新一代电子信息、节能环保、新能源汽车等领域，着力培育一批具有创新能力的排头兵企业。

电子信息产业是昆山的传统优势产业。近年来由于电子产品等劳动密集型产业产能转移到内陆城市，对昆山的整体工业产值造成了较大的影响。昆山亟需新兴产业的发展缓解产业转移引起的缺口压力。根据《昆山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》，昆山将力争打造万亿级电子信息+数字经济产业链，通过强链补链延链、垂直整合、兼并重组等策略，争取更多电子信息核心零部件在本地生产，提升电子信息产业能级，提高抗风险能力；打造千亿级装备制造+智能制造产业链，围绕“做大做强装备制造产业、加快形成智能制造优势”主攻方向，梯度布局基础部件、新材料、高端装备、汽车整车、工业互联网等产业链，形成新材料制造-高端装备制造-先进智能制造组合形成的产业链集群。

综合来看，昆山十四五期间将坚持制造业强市，巩固电子信息产业主导地位，稳步提升装备制造、新材料等产业占比。

## （3）无锡——东久（无锡）智造园

无锡市力求打造产业强市，正在面临转型发展的关键时期，应全球产业结构加速调整、制造业升级与新兴产业蓬勃的大潮。对传统制造业进行全产业链的重构，不是简单的制造业回归，而是多种质态的叠加：更加重视制造业与智能化、服务化的结合，更加重视传统产业与绿色化、高端化的对接。产业强市主导战略的提出，为无锡经济转型升级提供了最坚实的

战略支点，“智能化、绿色化、服务化、高端化”的战略导向，则成为撬动无锡产业转型升级的最有力杠杆。

无锡在 2018 年底首次进行了市级层面的产业集群顶层设计，制定《关于加快推进先进制造业重点产业集群发展的实施意见》，无锡将在未来重点发展物联网、集成电路、高端纺织服装、高端装备、高端软件、节能环保、特钢、高分子材料、电子新材料、电子元器件、新能源、汽车及零部件（含新能源汽车）、云计算和大数据、“两机”产业（航空发动机及燃气轮机）、生物医药和医疗器械（材）、高技术船舶和海工装备等 16 个先进制造业重点产业集群。2019 年 4 月，又出台了《关于进一步深化现代产业发展政策的意见》，全面提升无锡的科技创新力和市场竞争力。

2021 年无锡市人民政府印发的《无锡市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，无锡市将坚定不移纵深实施产业强市主导战略，深入推进以战略性新兴产业为先导、先进制造业为主体、现代服务业为支撑的自主可控现代产业体系建设，打造具有国际竞争力的现代产业新高地。重点采取的新举措有：推进产业基础高级化、产业链现代化建设发展。围绕高端芯片等核心基础零部件、大尺寸集成电路硅片等关键基础材料、精密及超精密加工等无锡产业优势领域，突破一批基础零部件和材料技术难题，推广应用一批先进基础工艺。深化推进“造链、补链、强链、延链”，加快形成以龙头企业为引领、专精特新“小巨人”企业为骨干、创新服务平台和产业集群促进机构为支撑的产业链发展生态体系。加快发展战略性新兴产业。

#### **（4）常州——东久（常州）智造园**

常州是制造名城，在十三五期间制定了《常州市十大产业链建设三年行动计划（2016-2018 年）》，重点发展轨道交通产业链、汽车及零部件产业链、农机和工程机械产业链、太阳能光伏产业链、碳材料产业链、新医药产业链、智能电网产业链、新光源产业链、智能数控和机器人产业链、通用航空产业链。2022 年，常州市人民政府发布了《常州市制造业智能化改造和数字化转型行动计划》，指出至 2025 年常州将创造国家智能制造先行区，将常州打造成为制造技术创新策源地、示范集聚区、关键装备和解决方案输出地。

根据《常州市“十四五”工业智造发展规划》，“十四五”期间，常州工业发展的主要任务包括：强化技术创新突破，加快提升产业基础能力；打造先进产业链群，强力推进产业链现代化；突出抓好智能制造，加快推动制造业智能化；推进“两业”融合发展，提升制造业发展新能级；培育壮大名企名牌，不断增强企业竞争实力；加大开放合作力度，拓展对外合作深度广度；紧抓高效绿色安全，实现工业可持续化发展。同时贯穿实施创新中心建设、重点产业链打造、工业互联网平台建设、智能制造示范区建设、推进“两业”深度融合、“专精特新”示范企业培育、绿色制造试点示范、近零碳排放园区试点示范八大重点工程。

## **（二）行业基本情况**

### **1、行业概述**

园区，或开发区，在我国有近 40 年的历史，是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如办公楼、厂房、仓库、技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

近年来，我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。国家级高新技术产业开发区则充分发挥政府和市场的两方面作用，实现我国高新技术产业飞速发展，促进我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，以及人才等创新要素的聚合中心。

## 2、行业开发经营模式与盈利来源

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下三种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面来自地方政府的政策优惠。三是政企联合模式，是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理，该模式又可分为开发合作与产权合作。政企联合模式结合了政府的土地管理优势和企业开发运营优势，促进土地资源充分有效利用和产业园项目市场化运营。总体而言，园区开发运营的行业壁垒较高，潜在进入者难以进入该行业。

产业园的主要盈利来源于产业载体构建、产业发展、金融运作三方面。i) 产业载体构建是以土地与物业为载体，通过区域基础建设开发、土地增值收益、房地产开发等方面获取收益；ii) 产业发展是通过产业政策扶持、产业增值服务、园区配套综合服务等方式获取收益；iii) 金融运作是通过产业投资、物业资本化运作方式获取收益。其中，房地产开发、产业政策扶持、产业增值服务以及金融运作方面的潜在盈利能力较强。

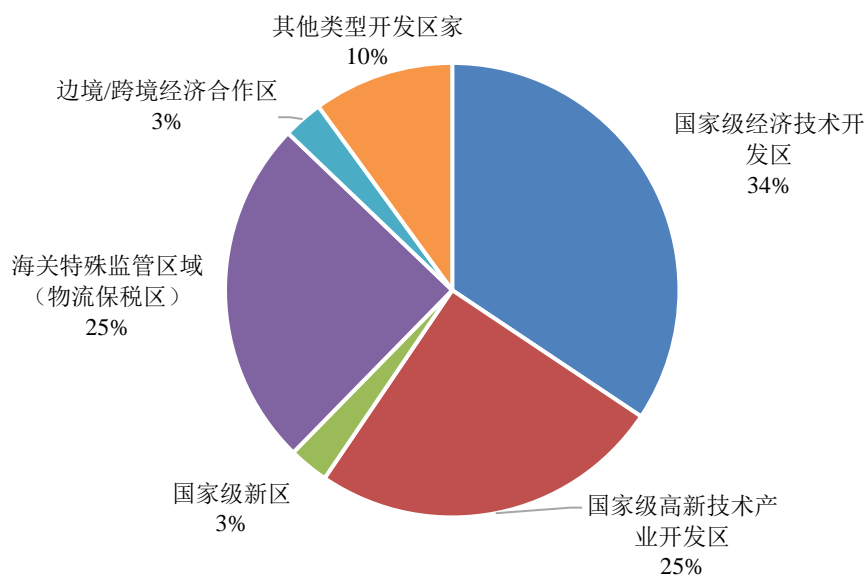
## 3、行业规模

前瞻产业研究数据显示，全国各类产业园区 15,000 多个，对整个中国经济的贡献达到

30%以上。据中国开发区网统计，截至 2022 年 3 月末，我国各类国家级开发区共有 669 家，省级开发区 2,107 家。鉴于国家级产业园区规模大、规格高、数据可得性强，以下重点分析国家级产业园区的市场规模。

国家级产业园区包括经国务院批准设立的经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、出口加工区、保税区等，是级别最高的产业园区。669 家国家级开发区中，国家级经济技术开发区 230 家，国家级高新技术产业开发区 168 家，国家级新区 19 家，海关特殊监管区域（物流保税区）166 家，边境/跨境经济合作区 19 家，其他类型开发区家 67 家。

国家级开发区分类（截至2022年3月）



数据来源：中国开发区网

相比国家级产业园区，省级产业园区在软硬件条件、区域水平、优惠政策各方面都有一定差距；地市级产业园区是基层园区，类型更为丰富，包括促进当地产业发展的政府主导型园区以及实体企业主导型园区。

国家级经济技术开发区（经开区）发展历史较长，地理位置优越，基础设施完善，得到各级政府的最多支持，成为所在地区经济发展的重要推动力。根据商务部 2021 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价结果，截至 2020 年末的 217 家国家级经开区总体上呈现总量扩大、结构优化、效益和质量提升、开放带动作用增强的良好发展态势。主要有以下特点：一是稳外贸稳外资成效明显。2020 年，217 家国家级经开区的地区生产总值 11 万亿元，同比增长 5.6%，占国内生产总值为 11%；进出口总额 7 万亿元，同比增长 9.2%，占全国进出口总额比重为 21.7%；实际使用外资和外商投资企业再投资 574 亿美元，同比增长 4.8%；二是科技创新稳步发展。2020 年，217 家国家级经开区规模以上工业企业研究与试验发展经费支出占区内规模以上工业企业营业收入比重为 1.4%，比上年提高 0.1 个百分点。截至 2020 年末，217 家国家级经开区拥有高新技术企业 4.1 万家，拥有国家级孵化器和众创空间 560 家，拥有省级及以上研发机构 8600 家，每万人口发明专利拥有量为 108 件，较 2019

年末均有明显上升；三是区域带动作用不断增强。2020 年，217 家国家级经开区税收收入占所在地级市比重为 17.6%，比上年提高 1.9 个百分点。东、中、西部地区国家级经开区按照市场化原则建立合作园区，积极开展与边（跨）境经济合作区对口帮扶，促进产业有序转移、协调发展，截至 2020 年末，国家级经开区参与共建园区 99 个，对口援疆、援藏、援助边（跨）境经济合作区 192 个；四是生态保持持续优化。2020 年，217 家国家级经开区规模以上工业企业单位工业增加值能耗、水耗和主要污染物排放量同比均明显下降，显著低于全国平均水平；五是行政效能稳步提高。截至 2020 年末，217 家国家级经开区中，有 206 家通过了 ISO9001 质量管理认证，209 家建立了一站式政务服务大厅在线审批平台，所有国家级经开区均设置了安全生产机构。

国家级高新技术产业开发区（高新区），作为我国科技产业化的试验田和示范区，肩负着推动“科技与经济结合”、“创新和创业结合”的历史使命，对经济发展起着重大促进作用。2022 年 2 月 25 日的国务院新闻办公室发布的数据显示，创新投资方面，2020 年国家高新区的企业研发支出为 9,192.2 亿元，占全国企业总投入的半壁江山；创新产出方面，2020 年国家高新区发明专利的授权量占全国的 34.2%，PCT 国际专利申请量占全国的 49.4%，每万从业人员发明专利拥有量 422 件，是全国平均水平的 13.9 倍。

经开区是工业聚集地，高新区侧重特色产业，均是前期推进开放和改革战略的产物。一般而言，经开区主要承担迅速做大经济总量的任务，而高新区承担的是发展新兴产业、优化产业结构的任务。但随着中国经济全面步入新常态的新阶段，很难再把两者严格区分，走向融合、走向统筹发展，将是未来的发展趋势。2018-2020 年，全国至少有 12 个国家级产业园区进行了不同程度的合并。

#### 4、行业发展特点

##### （1）地域性强

长三角、珠三角、环渤海三大经济区域占比超过七成，基本符合中国经济“东强西弱，由沿海向内陆递减”的经济趋势，江苏、河北、湖北等区域也逐渐涌现一批优秀的园区开发企业，但与东部地区仍存在较大差距。

##### （2）具备抗周期性

园区业务面临的客户对象主要是从事研发、制造型企业，在中国经济增长大环境下，企业对标准厂房具有刚性需求，且入驻租户前期资本性投入金额较大，整体租金收入稳定，使得产业园行业具备较强抗周期性。

##### （3）产业聚集效应强

产业园区的发展离不开产业的集聚。园区开发者通过园区内相关配套设施的建设，为企业发展创造良好的投资环境，从而吸引某一产业龙头企业的入驻，进一步拉动配套企业在其周围集聚，最终吸引某一细分产业上下游企业在此集聚，形成规模效应和完整的产业链，提



高园区的税收收入与财政收入，成为经济“内循环”的重要支柱。

#### （4）收入来源多元化

随着园区行业的不断发展和创新，园区行业企业的收入逐步迈向多元化发展。园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头逐渐形成。

### 5、行业发展趋势

随着我国经济的不断发展，园区的发展为我国经济的腾飞做出了巨大的贡献，但是近年来，园区发展也遇到了一定的瓶颈。

一方面，园区集中在东部沿海地区，分布过于密集，直接导致了土地资源的浪费和重复投资；另一方面，随着园区数量快速增长，同质化现象不断突出，园区业务集中在地产开发、基础设施承建、房产租赁等方面，园区无法提供差异化的服务，仅在土地价格方面压低门槛，造成恶性竞争。

为了适应激烈的竞争环境与市场经济的转型，园区的发展逐渐由粗放型转向集约化发展模式，通过管理、制度创新不断提高竞争力。园区之间的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。目前来看，园区发展主要有以下趋势：

#### （1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

传统园区以制造业和传统服务业为主，随着土地成本的上升及我国经济的转型，部分产业纷纷转移，传统园区内产业已不能满足园区可持续发展的需要，园区内产业的升级转型势在必行。通过吸引科研院所、集聚科研创新企业，促进园区内新兴产业的集聚与发展，大力引进科技含量高、创新能力强、商业模式好的优质企业和项目，提升产业的集聚和辐射能力，是园区发展转型的重要举措和趋势。

#### （2）完善配套服务，获取增值收益

园区不仅仅是工业发展的基地，更是一个生态主体。传统的产业园区仅仅依靠园区内工业地产、商业地产及配套住宅的出售和出租获取收益，收益来源单一，盈利能力极大依赖于土地获取成本，受宏观经济影响波动较大。随着园区运营模式的不断成熟，依靠专业的管理团队和附着产业的类型，园区逐渐提供多种增值服务，如代建代管业务，帮助企业进行生地开发、熟地改造，物业管理，生活配套（餐饮、教育、娱乐、医疗等），以拓展盈利渠道，增强可持续发展能力。

### （三）同行业可比项目的竞争优势与劣势

#### 1、可比公司主要类型

传统园区开发企业多为具有功能性定位的国企，依托地方政府的支持，承担了基础设施建设、引导地区产业经济发展的重要职责。随着园区运营环境的不断市场化，更多性质的市

场参与者纷纷进入。

比如，制造型实体企业跨界从事园区开发，从产业资本的角度，利用原有在产业运营方面的优势与经验，跨界从事产业园区的运营与建设，能够迅速集聚产业和人才，从而发展规模效应，扩展经营规模。

除此之外，行业内还涌现了一批以民营企业为代表的园区开发与运营公司。其通过更为灵活的激励机制与企业管理制度，迅速争取地方政府的资源与支持，以产业新城的模式，打造产业、商业、生活一体化的产业小镇，扩展了园区发展的边界，也为园区开发与运营提出了新的思路。

## 2、区域内可比竞品分析

### 1) 东久（金山）智造园

在金山区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

可比项目所在位置



| 联东 U 谷·上海国际企业港 |                               |
|----------------|-------------------------------|
| 项目位置           | 上海市金山区朱行镇夏宁路 818 弄 62 号       |
| 土地性质           | 工业用地                          |
| 业主             | 联东                            |
| 土地面积           | 1,700 亩                       |
| 建筑面积           | 22.3 万平方米，其中持有型标准厂房约 4.5 万平方米 |



|      |   |
|------|---|
| 物业类型 | 总部办公、研发办公、独栋研发、联排研发、标准厂房、多层厂房、定制厂房  |
| 建成时间 | 2014年   |
| 平均租金 | 24.0元/平方米/月   |
| 出租率  | 95%   |
| 主要租户 | 昂顿科技(上海)有限公司、上海思舍装饰材料有限公司、上海幂帆电子科技有限公司  |
| 项目简介 | 联东U谷上海国际企业港位于上海市市级工业园区一金山工业园区的核心区域，建筑面积22.3万平方米，定位为集总部办公、中试研发、标准厂房、定制厂房为一体的产业综合体园区。依据南上海产业经济发展区域的中枢地位，打造南上海产业经济生态综合体，现园区已招商生物科技、智能制造、新能源新材料等行业企业，未来园区将根据产业和客户需求，构建综合、立体、切实的产业运营服务平台，搭建起企业与企业之间的桥梁，形成助推区域经济发展，助力企业成长的产业生态社区。 |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| 金山国际中小企业产业园（一期） |  |  |
| 项目位置            | 金山区天工路与夏宁路交叉路口   |  |
| 土地性质            | 工业用地   |  |
| 业主              | 上海金工企业发展有限公司   |  |
| 土地面积            | 143.5亩   |  |
| 建筑面积            | 一期10.35万平方米，其中生产性用房10.1万平方米  |  |
| 物业类型            | 单层标准厂房2栋，2层标准厂房3栋，3层标准厂房4栋，4层综合楼1栋   |  |
| 建成时间            | 2018年  |  |
| 平均租金            | 28.5元/平方米/月  |  |
| 出租率             | 80%（单层厂房及多层厂房的L1层出租率为100%）   |  |
| 主要租户            | 信息技术、新型显示、智能制造等领域企业  |  |
| 项目简介            | 金山国际中小企业产业园（一期）项目位于金山工业园区，用地面积143.5亩，总建筑面积10.3万平方米，包含10幢标准厂房及3幢配套用房，其中单层标准厂房2栋，建筑面积共1.3万平方米； |  |

|  |   |
|--|---|
|  | 3 栋 2 层标准厂房，建筑面积共 3.9 万平方米；4 栋 3 层标准厂房，建筑面积共 4.7 万平方米；综合楼为 4 层；建筑面积为 3,750 平方米。该项目是上海首个面向国际的绿色标准产业园，招商主要面向新一代信息技术、新型显示上下游产业链、智能制造等产业领域，做到项目落地“零等待”，节约集约利用土地的开发模式得到市场充分肯定。 |
|--|---|

| 临港金山先进制造业基地 |  |
|-------------|--|
| 项目位置        | 上海市金山区王圩东路 1528 号  |
| 土地性质        | 工业用地   |
| 业主          | 上海临港金山新兴产业发展有限公司   |
| 土地面积        | 一期：78.8 亩<br>二期：150.0 亩  |
| 建筑面积        | 一期：33,673 平方米<br>二期：88,032 平方米   |
| 物业类型        | 一期：共有 8 栋标准厂房，包含 7 栋单层厂房（局部办公三层）、1 栋多层厂房<br>二期：共有 16 栋标准厂房，包含 10 栋单层厂房、6 栋多层厂房   |
| 建成时间        | 一期 2017 年<br>二期 2021 年   |
| 平均租金        | 32.0-33.0 元/平方米/月  |
| 出租率         | 一期 89%（单层厂房已经满租）<br>二期招商中  |
| 主要租户        | 人工智能、新型航空材料、光电子  |
| 项目简介        | <p>临港金山先进制造业基地东至沙泾港，南至王圩东路，北至钱明东路，分两期开发，合计包含 24 栋标准厂房，建筑面积达 12.1 万平方米。园区集聚代表“智能装备、信息技术和生命健康”三大产业，将培育一批优质的智能制造企业。</p> <p>2017 年，金山区政府、枫泾镇政府、临港集团签订合作协议，把握长三角一体化发展国家战略、金山区“两区一堡”战略定位和枫泾特色小镇建设发展机遇，重点在推进枫泾先进制造业基地、枫泾现代服务业集聚区等领域开展合作共建，实现园区开发机制、产业能级、功能平台、城市形象的全面提升。</p> |



## 2) 东久（昆山）智造园

截至 2021 年中，昆山标准厂房存量约 126.3 万平方米，无锡标准厂房存量约 380.6 万平

方米，标准厂房市场存量包含单层厂房及多层厂房项目。整体而言，昆山与无锡作为华东区域高端制造业聚集城市，都在积极探索产业转型、提高土地利用效率，标准厂房为主的园区会显著收紧，东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园项目作为成熟园区，特别是单层厂房有着稀缺性，加之近几年土地供应减少，预计未来市场将持续供小于求的态势，市场前景较好。基于生产性企业对于生产空间的硬件要求，单层标准厂房相比于多层厂房市场租赁需求更加旺盛，租金与市场去化显著高于市场平均水平。

在昆山区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

可比项目所在位置




| 平谦国际昆山迈高产业园 |                      |
|-------------|----------------------|
| 项目位置        | 昆山市经济开发区杜鹃路 555 号    |
| 土地性质        | 工业用地                 |
| 业主          | 平谦国际                 |
| 土地面积        | 366.8 亩              |
| 建筑面积        | 250,000 平方米          |
| 物业类型        | 单层厂房 8 栋<br>多层厂房 4 栋 |



|      |   |
|------|---|
| 建成时间 | 单层厂房 2018 年三季度<br>多层厂房 2019 年四季度  |
| 平均租金 | 单层 30.0-35.0 元/平方米/月（含税含物业费）<br>多层首层 30.0 元/平方米/月（含税含物业费），区域楼层向上递减  |
| 出租率  | 75%（单层厂房已经满租）   |
| 主要租户 | 汽车行业、机械装备、光电科技  |
| 项目简介 | <p>平谦国际昆山迈高产业园是平谦在华的第十大工业园区，同时是长三角地区的第七大园区。占地面积 366.8 亩，紧邻京沪高速大动脉及昆山中环南线，距里沪宁高铁昆山南站仅 10 分钟车程，同时毗邻昆山综合保税区和昆山精密机械产业园。区位优势突出，工业基础坚实，产业供应链完善。</p> <p>迈高（昆山）欧美科学产业城分两期建设，其中一期于 2017 年 10 月中旬开工，2018 年三季度竣工。一期共规划 8 栋独栋单层结构厂房，总建筑面积 68,342 平方米；4 栋多层厂房，其中 B1、B2 建筑面积 68,406 平方米，C1、C2 栋建筑 48,293 平方米，另有地下车库 19,875 平方米，于 2019 年四季度完工。</p> |

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| 平谦国际昆山城北园区产业园 |  |  |
| 项目位置          | 昆山市玉山镇玉杨路 299 号  |  |
| 土地性质          | 工业用地   |  |
| 业主            | 平谦国际   |  |
| 土地面积          | 536.0 亩  |  |
| 建筑面积          | 202,000 平方米  |  |
| 物业类型          | 单层厂房 27 栋  |  |
| 建成时间          | 分四期交付，2012-2018 年  |  |
| 平均租金          | 单层 33.0-35.0 元/平方米/月，含物业费约 5.0 元/平方米/月   |  |
| 出租率           | 98%  |  |
| 主要租户          | 皮尔博格 Pieburg、科施 KSLs、阿法拉伐 Alfa Laval、科洛普 Coroplast，渣锡克 Chassisx，库博 Cooper Standard             |  |
| 项目简介          | 平谦国际昆山园区位于“长三角中心”昆山，位于其城关镇北面，项目交通便利，周边环境成熟。园区附近有便利超市、银行网点和商住小区等，且园区内配有食堂、保安、保洁等，完全满足客户生产和生活所需。 |  |

|  |  |
|--|--|
|  | 本项目有三种不同规格的厂房可供出租，A 型 4,151 平方米，B 型 6,936 平方米、C 型 8,556 平方米。厂房消防等级丙二类，生产区净高 10 米，地面载重 3 吨/平方米，行车载重 10 吨，牛腿高度 7 米；办公区净高 5 米，地面载重 0.3 吨/平方米。 |
|--|--|

|                |  |  |
|----------------|--|--|
| <b>昆山德国工业园</b> |  |  |
| <b>项目位置</b>    | 昆山市张浦镇俱进路 329 号  |  |
| <b>土地性质</b>    | 工业用地   |  |
| <b>业主</b>      | 昆山市政府与德国工商总会   |  |
| <b>土地面积</b>    | 22,500 亩，核心区域占地 8 平方公里   |  |
| <b>建筑面积</b>    | 厂房规划面积约 25 万平方米  |  |
| <b>物业类型</b>    | 孵化基地：2 万平方米<br>标准厂房：先后建成四期 17 万平方米   |  |
| <b>建成时间</b>    | 孵化基地一二期 2015 年全部落成<br>标准厂房自 2016 年开始每年滚动开发，截至 2021 年二季度已开发 17 万平方米，预计至 2022 年末 25 万平方米全部落成   |  |
| <b>平均租金</b>    | 单层 28.0-30.0 元/平方米/月<br>物业费 2 元/平方米/月  |  |
| <b>出租率</b>     | 85%（单层厂房已经满租）  |  |
| <b>主要租户</b>    | 艾森曼、德力铜业、益海嘉里、通用磨坊、家乐氏、香港 I.T 集团等  |  |
| <b>项目简介</b>    | 昆山德国工业园内欧美企业总投资近 10 亿美元，年销售额 100 亿元。昆山德国工业园内已入驻欧美企业 123 家，其中德资企业 55 家，园区内欧美企业总投资近 10 亿美元。2013 年，德国工业园被中国科技部认定为“国家级昆山中德国际科技合作基地”、“国家级精密机械特色产业基地”。2016 年，获批中德（昆山）产业技术重点合作区。园区聚焦三大主导产业：精密机械产业，围绕精密机械、汽车零部件、装备制造等领域引进先进制造业；高端食品产业，引进自主品牌的国际著名食品企业，既有益海嘉里、通用磨坊、家乐氏等三家 500 强企业，也有鲜活果汁、兰扬食品等台湾优质中小企业；总部贸易产业，引进大型品牌贸易企业的销售中心和分拨中心。 |  |

### 3) 东久（无锡）智造园

在无锡区范围内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

可比项目所在位置



| 平谦国际无锡产业园 |  |
|-----------|--|
| 项目位置      | 锡山经济技术开发区万全路 30 号  |
| 土地性质      | 工业用地   |
| 业主        | 平谦国际   |
| 土地面积      | 180 亩（一期）<br>176 亩（二期）   |
| 建筑面积      | 63,840 平方米（一期）<br>97,158 平方米（二期）   |
| 物业类型      | 16 栋单层钢结构的标准厂房<br>2 栋多层厂房  |
| 建成时间      | 2014 年（一期）<br>2019 年（二期）   |
| 平均租金      | 29.0-31.0 元/平方米/月（含管理费）  |
| 出租率       | 98%  |
| 主要租户      | 汽车零部件、精密机械、医疗器械类企业   |
| 项目简介      | <p>平谦国际无锡现代产业园，成立于 2012 年，位于江苏省工业基础最发达的无锡市“国家级经济技术开发区”锡山经济开发区，距离 G42 沪宁高速无锡东出口仅 3 公里，是平谦国际在长三角地区继昆山、吴江、常熟三大现代产业园的基础上，投资兴建的第四个现代产业园。</p> <p>无锡现代产业园一期工程的总占地面积约 180 亩，建筑面积 63,840 平方米，建设八栋单层钢结构的标准厂房，一栋配套用房，每栋厂房建筑面积约 8,600 平方米。二期工厂的总占地面积为 117,035 平方米，建筑面积 97,158 平方米，包含 8 栋单层厂房及 2 栋多层厂房。</p> |





|  |  |
|--|--|
|  | 厂房为丙二类建筑物,生产区层高 10 米,地面荷载 2 吨/平方米;非生产区层高 5 米,地面荷载 0.3 吨/平方米。 |
|--|--|

| 无锡环普普诚国际产业园 |   |
|-------------|---|
| 项目位置        | 无锡市高新区锡东大道以东、走马塘以西、沪宁高速以北   |
| 土地性质        | 工业用地  |
| 业主          | 环普  |
| 土地面积        | 220 亩   |
| 建筑面积        | 87,000 平方米  |
| 物业类型        | 单层厂房 9 栋<br>双层厂房 3 栋  |
| 建成时间        | 2019 年 12 月   |
| 平均租金        | 32.0 元/平方米/月（含物业不含税）  |
| 出租率         | 99%   |
| 主要租户        | 装备制造、微电子、新能源、生命科学类企业  |
| 项目简介        | <p>无锡高新区推出“金巢计划”，创新招商模式，与全球顶级开发商合作，建设产业园区，引进高端产业项目，环普高新区国际产业园是无锡高新区第一个“金巢计划”项目，将用其自身国际化招商网络引进生命医药、汽车配件及装备制造等高端制造业项目，并为无锡高新区重点项目建造标准厂房。</p> <p>环普高新区国际产业园位于无锡新区距无锡市区 19km、距无锡新区火车站 8km、距 G2 京沪高速入口 0.7km、距无锡东站 12km、距硕放国际机场 5km、毗邻奥特莱斯。项目由 12 幢 1 层/4 层厂房，2 层综合楼及配套用房组成。</p> |



| 无锡环普旺庄国际产业园 |                |
|-------------|----------------|
| 项目位置        | 新吴区汉江路与泰山路交叉路口 |
| 土地性质        | 工业用地           |
| 业主          | 环普             |



|      |  |
|------|--|
| 土地面积 | 约 180 亩  |
| 建筑面积 | 97,000   |
| 物业类型 | 单层、多层标准厂房  |
| 建成时间 | 整体 2001 年完工，部分楼栋 2020 年完工  |
| 平均租金 | 30.0-32.0 元/平方米/月（含管理费）  |
| 出租率  | 95%  |
| 主要租户 | 电动车、汽摩配件、精密机械、包装印刷、纺织服装、电子信息、医疗器材等行业企业   |
| 项目简介 | 无锡环普旺庄国际产业园坐落于汉江路与泰山路交汇处，毗邻城市主干道；周边多条高速入口，直通机场快速路、京沪高速、通锡高速，项目拥有陆、空结合的立体交通，提供发展的便捷条件。项目地块分为 A、B 两期，共有 17 栋单层/多层标准厂房，采用钢筋混凝土结构，项目整体于 2001 年完工，部分楼栋于 2020 年完工。 |

4) 东久（常州）智造园

在常州市区内，有以下三个标准厂房项目为可比竞品：

可比项目所在位置



|           |                |
|-----------|----------------|
| 平谦国际常州产业园 |                |
| 项目位置      | 常州市新北区龙江北路创业西路 |
| 土地性质      | 工业用地           |
| 业主        | 平谦国际           |



|      |  |  |
|------|--|--|
| 土地面积 | 181 亩（一期）<br>221 亩（二期）   |  |
| 建筑面积 | 122,676 平方米（一期）<br>148,400 平方米（二期）   |  |
| 物业类型 | 一期：8 栋单层厂房，2 栋多层厂房<br>二期：8 栋单层厂房，3 栋多层厂房   |  |
| 建成时间 | 一期单层厂房 2019 年 10 月竣工，B2 栋多层厂房于 2021 年竣工；<br>二期中的 8 栋单层厂房于 2020 年 11 月获得施工许可。目前处于施<br>工中。   |  |
| 平均租金 | 租金 22.0-23.0 元/平方米/月，其中含物业费 3.0 元/平方米/月  |  |
| 出租率  | 90%（单层厂房已经满租）  |  |
| 主要租户 | 科泰思复合材料、美德乐母婴用品、麦格纳汽车零部件   |  |
| 项目简介 | <p>平谦常州园区位于中瑞产业园内，项目总占地 402 亩，共有单层厂房 16 栋、多层厂房 5 栋、配套用房 1 栋，有配套停车场。目前一期土地正处于招商阶段，二期已于 2020 年完成拿地。</p> <p>2018 年 9 月，常州高新区与平谦国际签订框架协议，共同开发平谦常州所在的中瑞（常州）国际合作产业园。该园区将创新、智能、绿色等作为发展重点，产业布局锁定中瑞两国战略优先支持领域，以高新区确定的“两特三新”五个产业链为核心，主动对接瑞士及德语国家优势产业，重点发展装备制造产业、碳纤维及复合材料、生物医药及医疗器械、生产性服务业，构建形成中瑞特色鲜明、具有国际竞争力的现代产业体系。争取到 2025 年累计引进瑞士及德语国家企业 30 家，带动关联内外资中小企业引进 60 家。</p> |  |

|                  |                   |  |
|------------------|-------------------|--|
| <b>常州环普国际产业园</b> |                   |  |
| 项目位置             | 常州市新北区汉江西路 835 号  |  |
| 土地性质             | 工业用地              |  |
| 业主               | 环普                |  |
| 土地面积             | 约 190 亩           |  |
| 建筑面积             | 约 72,000 平方米      |  |
| 物业类型             | 11 幢单层厂房及 3 幢配套用房 |  |
| 建成时间             | 2019 年第三季度        |  |

|      |  |
|------|--|
| 平均租金 | 租金 19.0-20.0 元/平方米/月（不含管理费）  |
| 出租率  | 100%   |
| 主要租户 | 复合材料、自动化科技、电气设备、机械生产   |
| 项目简介 | 常州环普国际产业园位于常州市高新区，位于江宜高速与沪蓉高速交界处，通往外环高架顺畅。地块周边工业发达，机电工业园、阳光工业园分布周围。<br>项目总建筑面积约 72,000 平方米，由 11 栋单层生产厂房构成，层高超 10 米。建成后将通过与欧洲先进制造项目深度对接，招引集聚一批高质量的国际合作项目，打造以智能装备产品和智能制造工艺为特色的国际化产业集聚园区。 |

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
| <b>常州粤海工业园（空港园）</b> |  |   |
| 项目位置                | 常州市新北区黄河西路 388 号   |  |
| 土地性质                | 工业用地   |   |
| 业主                  | 粤海   |   |
| 土地面积                | 325 亩  |   |
| 建筑面积                | 143,000 平方米  |   |
| 物业类型                | 16 栋单层厂房（局部办公两层）<br>3 栋三层厂房  |   |
| 建成时间                | 2008-2013 年  |   |
| 平均租金                | 租金 18.0-19.0 元/平方米/月（含管理费）   |   |
| 出租率                 | 97%  |   |
| 主要租户                | 机电一体化、信息技术、精密机械、模具加工   |   |
| 项目简介                | 常州粤海工业园（空港园）位于常州市高新区，并位于新北区机电工业园内，设标准厂房区、定制厂房区、商务办公区及生活配套区，14.3 万平方米，包含 16 栋单层厂房（局部办公两层）及三栋多层厂房。<br>厂房采用钢筋混凝土框架结构，其中单层厂房车间净高 6 米或 8.5 米，多层厂房首层层高 6 米，二三层 4.5 米。设备设施包含水电暗箱、消防栓、自动喷淋、烟感报警、宽带接口等。 |   |

### 3、本项目与同行业同地区可比项目的竞争优势与劣势

标准厂房是工业厂房的一种构成，具有通用性、配套性、集约性等特点，是为中小工业企业集聚发展和外来工业投资项目提供生产经营场所的发展平台。严格意义来说标准厂房是指建设主体利用工业用地，按照国家通用标准及行业要求进行统一设计、集中建设的工业厂房，其建筑布局、形态及平面设计应体现工业建筑特征，建成后用于自持或出租、出售给企业从事工业生产经营。

不同的行业使用不同的厂房，相同的行业在一定的范围内有一定的标准和规范，这种“标准”也是相对而言的，并非绝对标准。按照建筑结构类型，可分为单层厂房、多层厂房。

#### （1）上海——金山区

本项目的优势为：

近年来金山重点聚焦新一代信息技术、高端智能装备、生命健康、新材料四大产业集群，吸引优质产业项目、资金、人才等资源要素向金山集聚，龙头企业相继在金山落地，金山的优质产业项目日益增加，区域整体的产业环境得到了改善。

所在区域有沪金高速、沈海高速、上海绕城高速等多条城市、省级、国家级交通主干道，距离金山园区站、金山卫火车站较近。

东久（金山）智造园主要为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛，单层厂房的租金与市场去化显著高于市场平均水平。

本项目的劣势为：

东久（金山）智造园所在区域属于工业集聚区，本项目周边相关商业、生活配套相对较为稀缺。

#### （2）昆山

本项目的优势为：

东久（昆山）智造园周边工业氛围良好，高端电子信息、机械制造、工业加工类企业较为集中。昆山高新区是国务院批准的设在县级市的国家级高新技术产业开发区，目前高新区提出积极培育更多科技型中小企业向高新技术企业转变，加快新一代电子信息、机器人及智能装备及生物医药三大支柱产业向价值链高端跃升。这为昆山高新区应对当前产业新旧动能转换与升级提供的方向。

东久（昆山）智造园所在区域有新南西路、常嘉高速、京沪高速等多条城市、省级、国家级交通主干道。周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。

东久（昆山）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛。目前市场空置的去化压力主要在于新入市的多层厂房，单层厂房的租金与市场去化显著高于市场平均水平。

本项目的劣势为：

东久（昆山）智造园所在区域属于工业集聚区，其公共基础设施和相关配套设施尚在发展中。目前周边主要公共设施较少，相关商业、生活配套相对较为稀缺。

#### （3）无锡

本项目的优势为：

东久（无锡）智造园周边工业氛围良好，高端电子信息、机械制造、工业加工类企业较为集中。无锡标准厂房市场发展趋于成熟，项目所在地标准厂房物业已经得到市场认可。

无锡新吴区有着极其优越的区位交通，临近无锡东高铁、苏南硕放机场，能快速接入高速公路，整体的基础设施建设到位，是无锡大型高端产业项目的首选区域，并已经集聚了一批高端装备、新材料等龙头企业及大型项目，成为无锡产业发展的重要一极。

东久（无锡）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛。目前市场空置的去化压力主要在于新入市的多层厂房，单层厂房的租金与市场去化显著高于市场平均水平。

本项目的劣势为：

东久（无锡）智造园所在区域属于工业集聚区，相较于新吴区机场北面更靠近城区的区域来说，本项目周边相关商业、生活配套相对较为稀缺。

#### （4）常州

本项目的优势为：

新北区是常州优质企业集聚的首选之地，入驻的企业有品牌、有效益、可持续发展能力强。随着常州市产业化的进程，标准厂房市场有较大的上升空间，且项目所处的新北区是常州标准厂房市场的标杆区域，一方面平谦、环普等产业地产商纷纷布局，用市场之手对该区域投票；另一方面，该区域开发的标准厂房其规划、规格、品质已经成为市场的示范。

所在区域有龙城大道、外环高架、沪蓉高速、江宜高速等多条市级、省级交通主干道，该物业距离沪蓉高速、江宜高速、龙城大道等道路较近。

东久（常州）智造园为单层标准厂房项目，市场租赁需求旺盛，单层厂房的租金与市场去化速度显著高于市场平均水平。

本项目的劣势为：

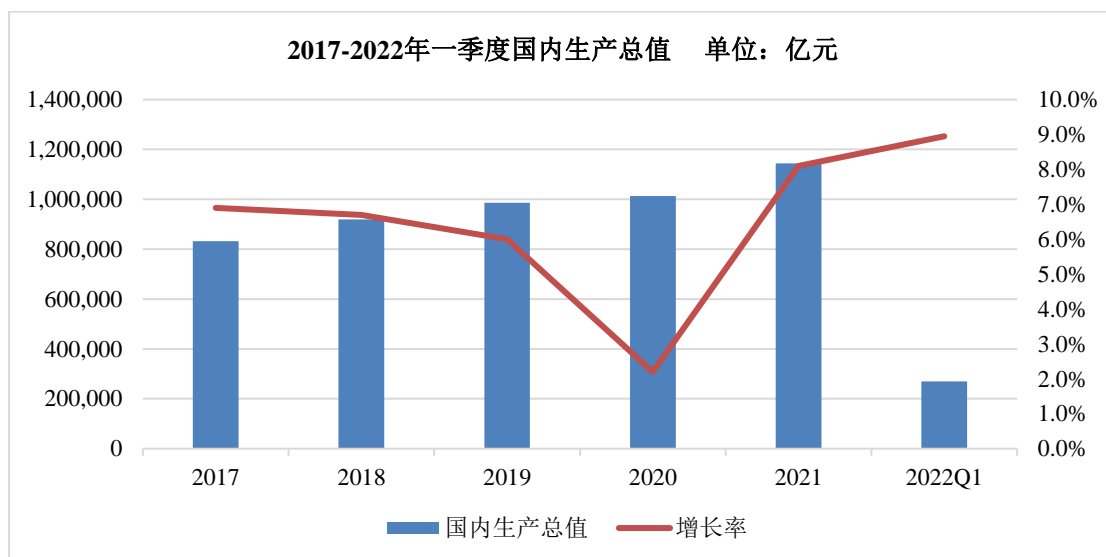
东久（常州）智造园所在区域属于工业集聚区，本项目周边相关商业、生活配套相对较为稀缺。

#### （四）基础设施项目所在地区宏观经济概况

中国作为世界第二大经济体，2017年至2022年一季度间国内生产总值总体保持平稳增长。2018年全年国内生产总值首次突破90万亿元大关，2019年全年国内生产总值为990,865亿元，同比增长6.1%；2020年国内生产总值1,015,986.2亿元，首次突破百万亿大关，同比增长2.3%。

2021年全年国内生产总值1,143,670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。其中，第一产业增加值83,086亿元，比上年增长7.1%；第二产业增加值450,904亿元，增长8.2%；第三产业增加值609,680亿元，增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.4%，第三产业增加值比重为53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长5.3个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.1个百分点，货物和服务净

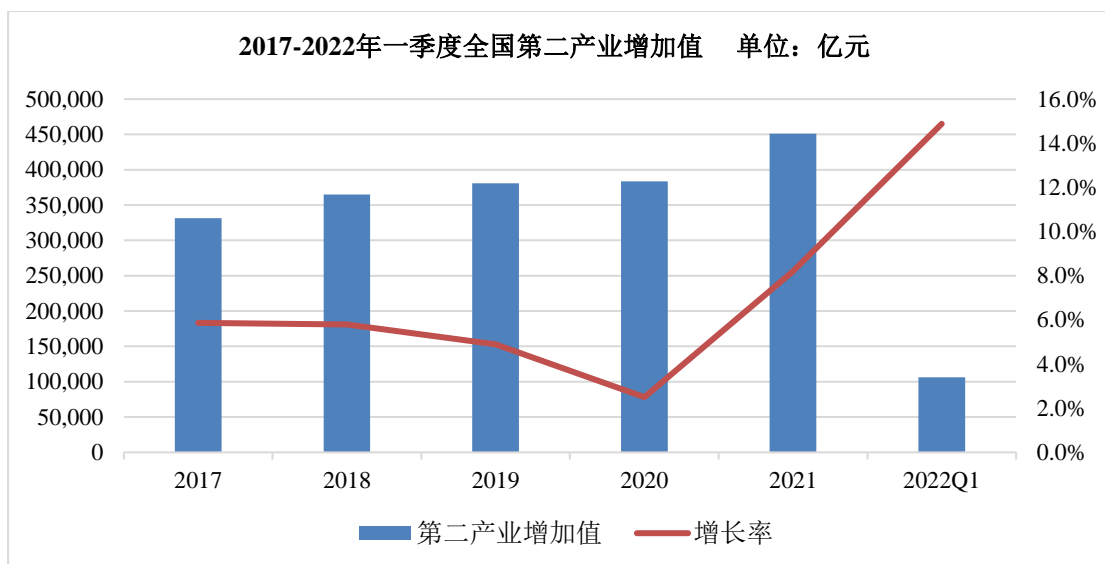
出口拉动国内生产总值增长1.7个百分点。全年人均国内生产总值80,976元，比上年增长8.0%。国民总收入1,133,518亿元，比上年增长7.9%。全员劳动生产率为146,380元/人，比上年提高8.7%。2022年一季度国内生产总值270,178亿元，同比增长8.9%。



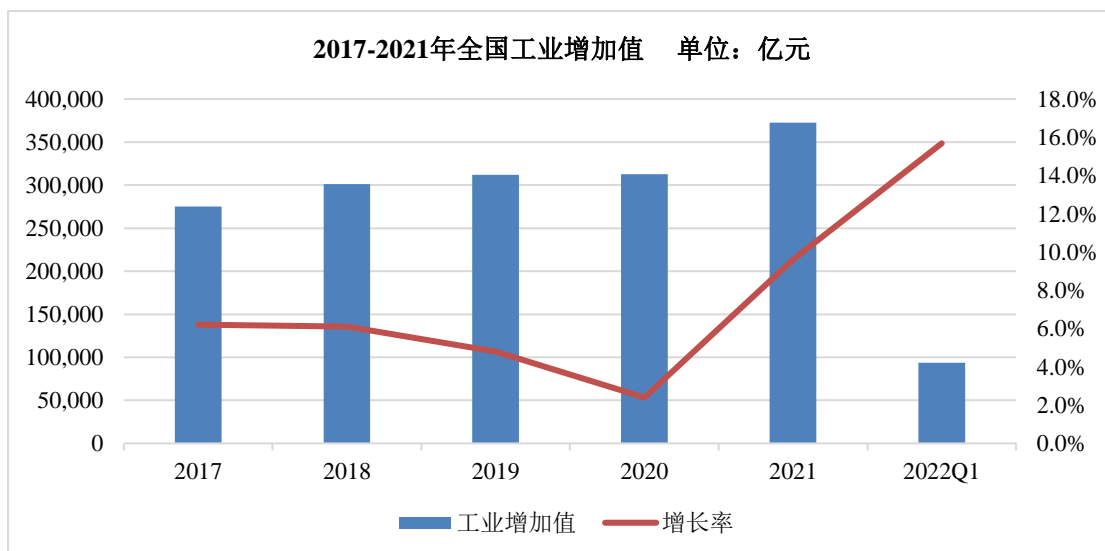
数据来源：国家统计局

近五年国内第二产业增加值稳步上升，2018年国内第二产业增加值达36.48万亿元，2019年为38.62万亿元，同比增长5.7%，第二产业增加值比重为39.0%，其中制造业增加值同比增长6.0%，快于整体工业增速。2020年第二产业增加值为38.43万亿元，同比增长2.6%，其中高技术制造业和装备制造业增加值分别比上年增长7.1%、6.6%，增速分别比规模以上工业快4.3、3.8个百分点。2021年第二产业增加值为45.09万亿元，同比增长8.2%，占国内生产总值比重为39.4%。2022年一季度第二产业增加值为10.62万亿元，同比增长14.9%，占国内生产总值比重为39.3%。

2020年受新冠疫情影响，全国规模以上工业增加值同比增长2.8%，增速出现下降但依然保持正增长。2021年，全国规模以上工业增加值同比增长9.6%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长8.0%；股份制企业增长9.8%，外商及港澳台商投资企业增长8.9%；私营企业增长10.2%。分门类看，采矿业增长5.3%，制造业增长9.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长11.4%。2022年一季度，全国规模以上工业增加值同比增长15.7%。



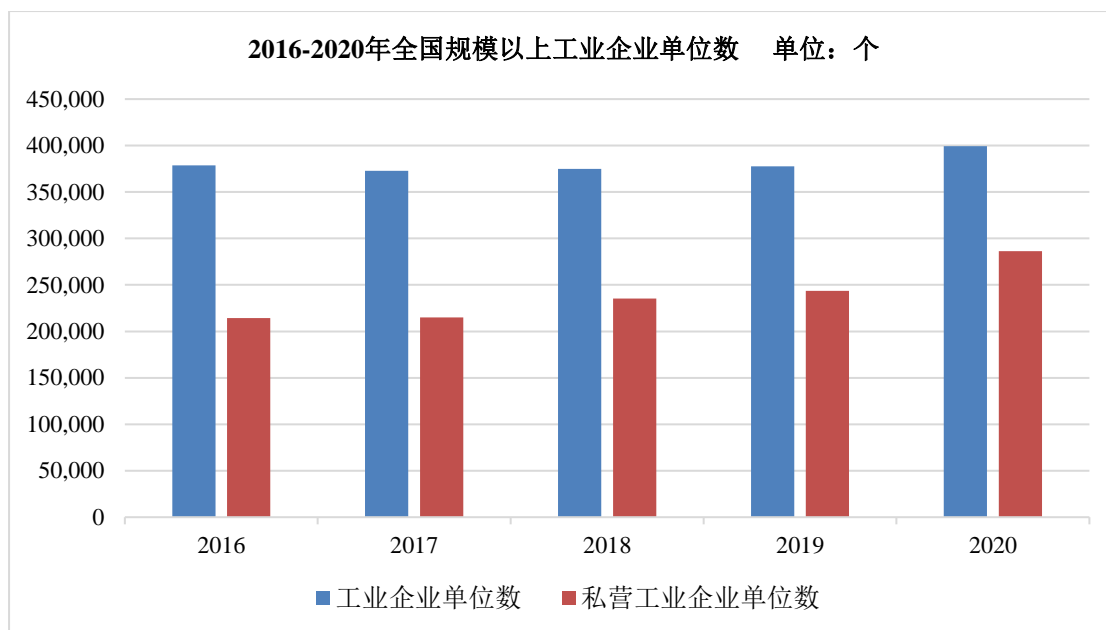
数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局

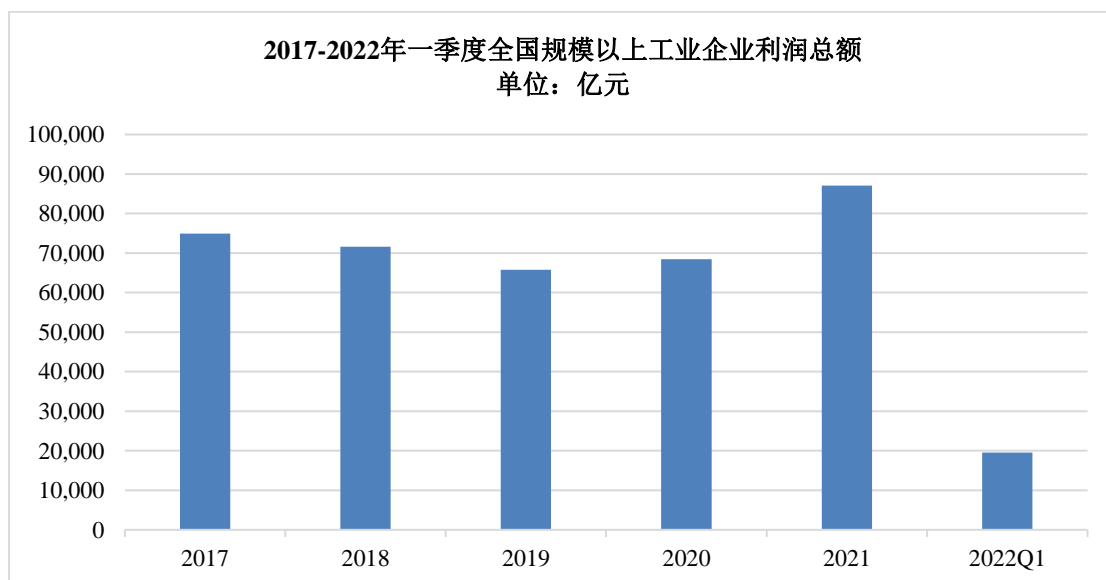
截至2020年年末，国内规模以上工业企业单位数达39.94万家，其中占比最高的企业类型为私营工业企业，达28.64万家，占总数的71.7%。其次为有限责任公司工业企业、外商投资工业企业、港澳台商投资工业企业，分别达5.7万家、2.3万家以及2.0万家。





数据来源：国家统计局

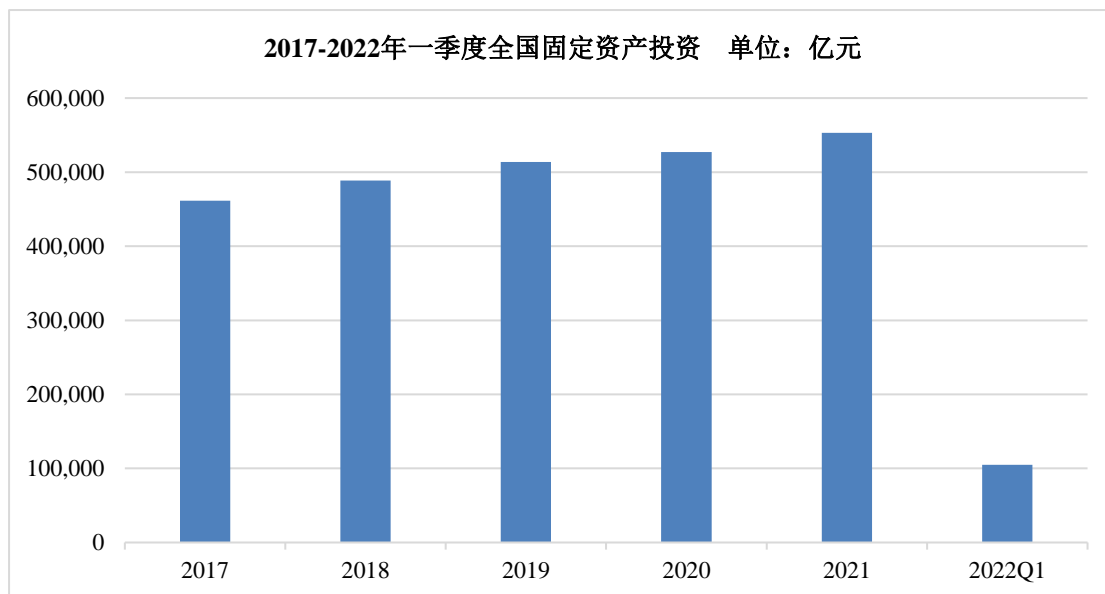
2021年全国规模以上工业企业实现利润87,092亿元，比上年增长34.3%。在规上工业企业中，国有控股企业实现利润总额22,770亿元，比上年增长56.0%；私营企业实现利润总额29,150亿元，增长27.6%。分门类看，采矿业利润10,391亿元，比上年增长190.7%；制造业73,612亿元，增长31.6%；电力、热力、燃气及水生产和供应业3,089亿元，下降41.9%。年末规模以上工业企业资产负债率为56.1%，比上年末下降0.1个百分点。全年全国工业产能利用率为77.5%。2022年一季度全国规模以上工业企业实现利润19,556亿元，同比增长8.5%。



数据来源：国家统计局

2021年全国固定资产投资（不含农户）达544,547亿元。其中，民间固定资产投资307,659亿元，增长7.0%。分产业看，2021年第一产业投资14,275亿元，同比增长9.1%；第二产业投资167,395亿元，增长11.3%；第三产业投资362,877亿元，增长2.1%。分地区看，东部地区、

中部地区、西部地区、东北地区固定资产投资分别增长6.4%、10.2%、3.9%及5.7%。2022年一季度全国固定资产投资（不含农户）达104,872亿元，同比增长9.3%。



数据来源：国家统计局

2020年年初新冠肺炎在国内爆发，对全国各地社会、经济和金融市场均有影响，工业生产亦面临诸多困难。随着统筹推进疫情防控和经济社会发展各项政策措施逐步落实落地，复工复产深入推进，生产经营秩序稳步恢复，工业经济明显恢复向好，工业企业利润状况持续改善。

从工业产业发展阶段来看，我国已具有全球最完整、规模最大的工业体系、强大的生产能力、完善的配套能力，目前正处于新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化快速发展阶段，未来持续推动战略性新兴产业高质量发展已上升至国家重要发展战略。于2020年9月，国家发展改革委、科技部、工业和信息化部、财政部等四部门联合印发了《关于扩大战略性新兴产业投资培育壮大新增长点增长极的指导意见》（以下简称《指导意见》），提出了扩大战略性新兴产业投资、培育壮大新增长点增长极的20个重点方向和支持政策。围绕重点产业链、龙头企业、重大投资项目，加强要素保障，促进上下游、产供销、大中小企业协同，培育壮大经济发展新动能。《指导意见》聚焦重点产业投资领域包括新一代信息技术产业、生物产业高端装备制造产业、新材料产业新能源产业等，强调加快高端装备制造产业补短板，提出实施智能制造、智能建造试点示范，建设一批创新中心和示范基地、试点县并鼓励龙头企业建设“互联网+”协同制造示范工厂，建立高标准工业互联网平台。《指导意见》同时提出培育和打造10个具有全球影响力的战略性新兴产业基地、100个具备国际竞争力的战略性新兴产业集群，并且将推动符合条件的战略性新兴产业集群通过市场化方式开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

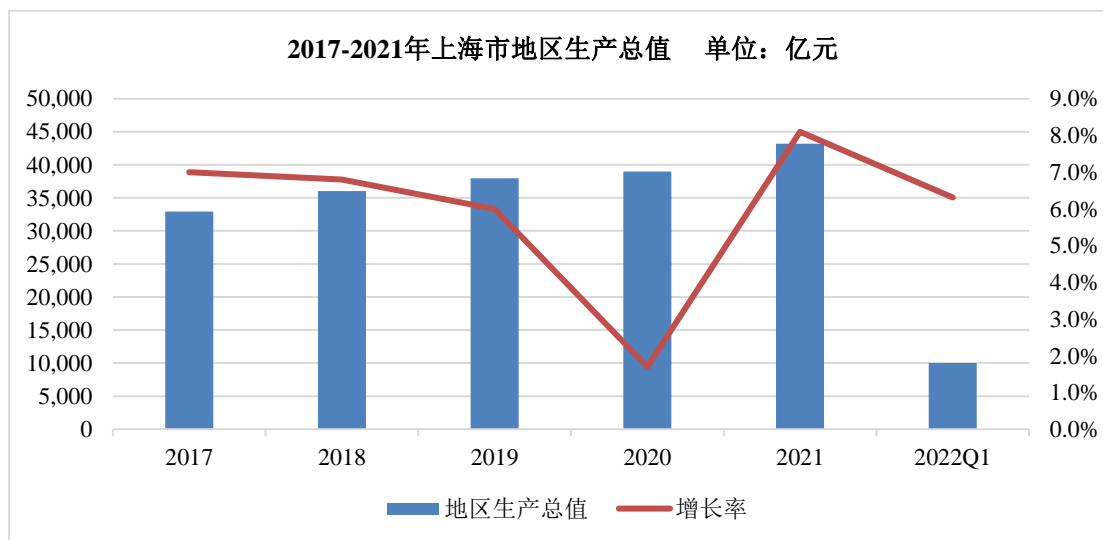
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》强调实施制造强国战略，从加强产业基础能力建设、提升产业链供应链现代化水平、推动制造业

优化升级、实施制造业降本减负行动等方面推动制造业高质量发展。此外注重发展壮大战略性新兴产业，培育先导性和支柱性产业，如新能源、新材料、高端装备、新能源汽车、绿色环保以及航空航天，推动战略性新兴产业融合化、集群化、生态化发展，目标战略性新兴产业增加值占GDP比重超过17%。

综合来看，随着国内疫情得到有效控制，装备制造业率先实现恢复并拉动全部规模以上工业企业利润增长率快速上升，未来将为国内工业经济高质量发展提供更多活力；面对国际新冠疫情不确定性与中美贸易摩擦、外贸需求下降带来的不利影响，“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”的新发展格局将进一步增强我国产业链稳定性和竞争力，促进生产环节向自主创新、协同创新、融合创新方向发展，由中国制造升级为中国创造；在国家战略层面，以先进制造业和战略性新兴产业为主体的工业依然是支撑中国经济实现持续稳定中高速增长的重要动力，预计将进一步拉动战略性新兴产业相关领域投资。

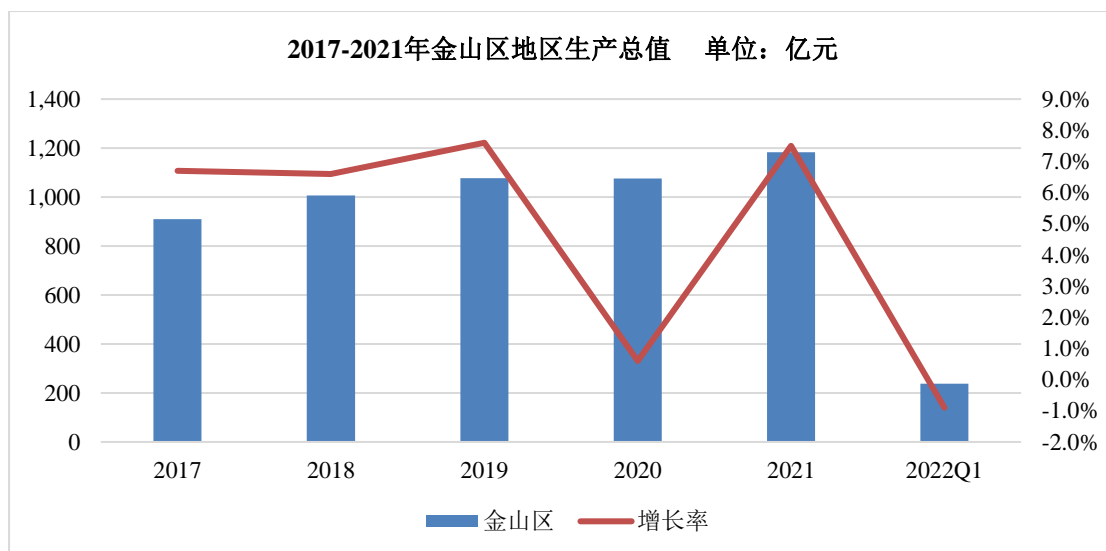
### 1、上海

上海市2017年至2022年一季度间地区生产总值保持中高速增长。2020年上海市地区生产总值为38,700.58亿元，按可比价格计算，同比增长1.7%，受疫情影响增速有所放缓。2021年，上海全市经济持续恢复、韧性增强，经济效益不断提高，全市实现生产总值43,215.85亿元，比上一年同期增长8.1%，两年平均增长4.9%。2022年一季度上海市地区生产总值为10,010.25亿元，同比增长6.3%。



数据来源：上海市统计局

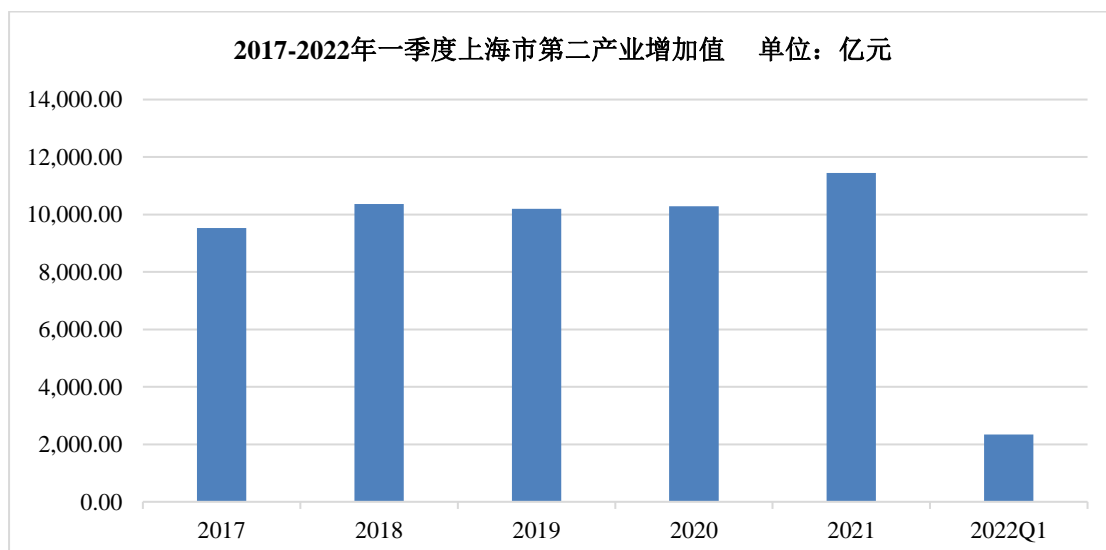
2020年全年金山区完成地区生产总值1,076亿元，同比增长0.6%。2021年金山区地区生产总值为1,183亿元，同比增长7.5%。2022年一季度金山区地区生产总值为238亿元，同比下降0.9%。



数据来源：上海市金山区统计局

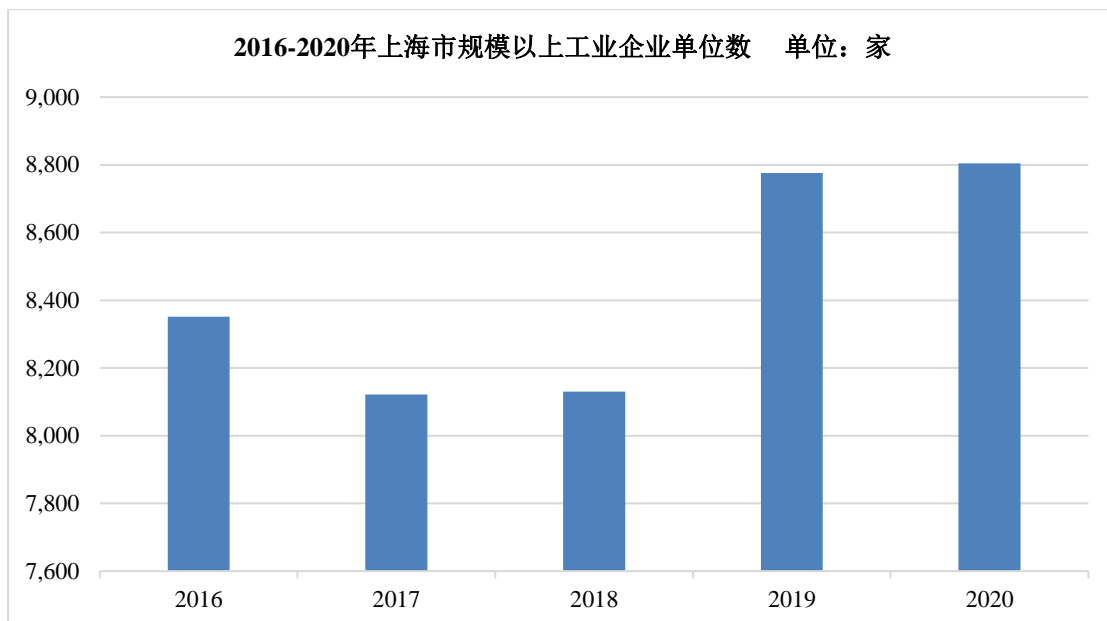
近五年上海市第二产业增加值总体保持平稳。2019年全年上海市第二产业增加值为10,299.16亿元，2020年为10,289.47亿元，增长1.1%。得益于新冠疫情的有效控制，2021年上海市第二产业增加值11,449.32亿元，同比增长9.4%，两年平均增长5.3%。2022年一季度上海市第二产业增加值2338.04亿元，同比增长2.4%。

2020年上海市规模以上工业增加值比上年增长1.7%。六个重点行业总产值23,784.2亿元，增长4.1%，增速比前三季度提高3.0个百分点。其中，汽车制造业增长9.3%，电子信息产品制造业增长5.3%，生物医药制造业增长2.9%。2021年上海全市规模以上工业增加值比上年增长10.3%，两年平均增长6.0%。上海全市35个工业行业中有28个行业工业产值实现增长，增长面80%。其中，汽车制造业、专用设备制造业、电气机械和器材制造业增速靠前。



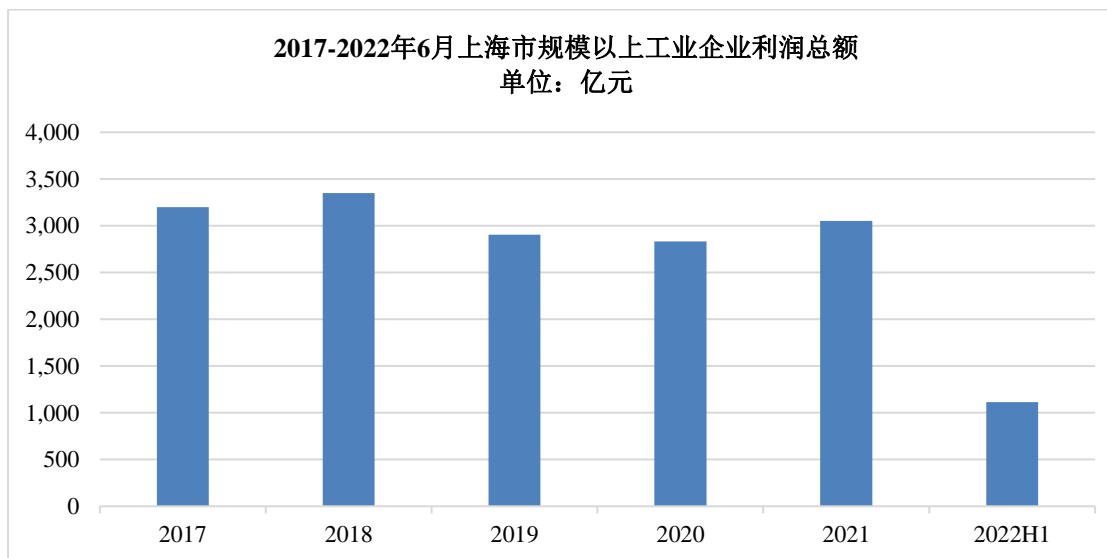
数据来源：上海市统计局

2020年年末，上海市规模以上工业企业单位数达8,804家，自2013年以来总体呈现先下降再上升趋势。截至2020年末，金山区规模以上工业企业单位数为797家。

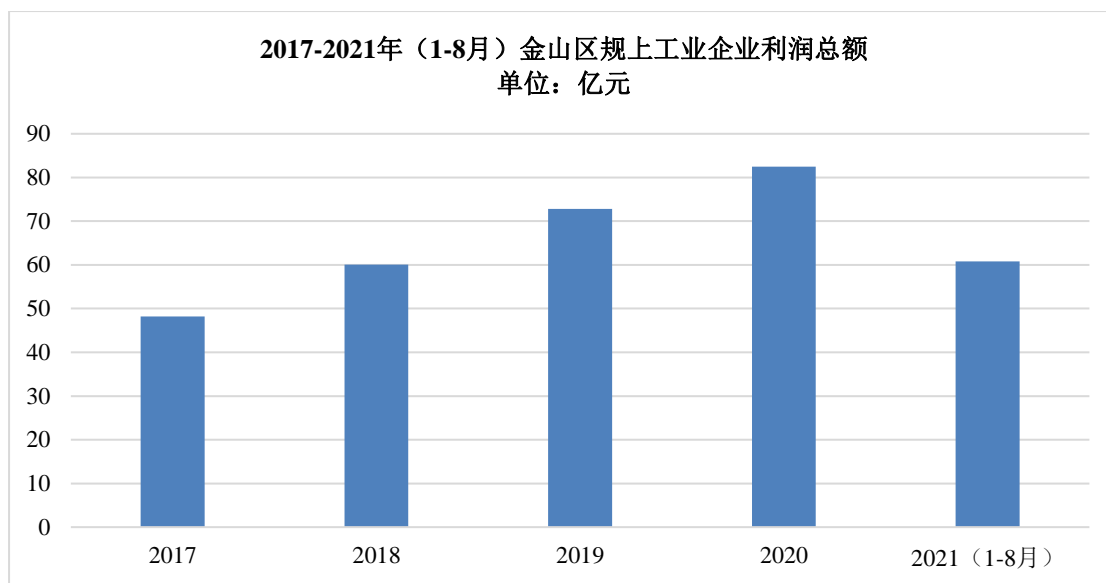


数据来源：上海市统计局

2021年上海市全年规模以上工业企业实现利润总额3,052.33亿元，比上年增长6.3%。2021年金山区全年规模以上工业企业实现利润总额103.87亿元，比上年减少7.1%。分行业来看，通用设备制造业、专用设备制造业、电气机械和器材制造业利润较上一年增长分别达9.6%、13.6%及29.0%，在35个行业中位列前列。2022年1-6月上海市全年规模以上工业企业实现利润总额1,113.1亿元，同比下降27.9%。



数据来源：上海市统计局



数据来源：上海市金山区统计局

2021年上海全市固定资产投资总额同比增长8.1%，三大投资领域中，城市基础设施投资比上年同期增长5.8%，房地产开发投资增长7.4%，工业投资增长8.2%，其中，制造业聚焦电子信息产品、新能源汽车、生物医药等重点发展领域，增长31.0%。

2021年金山区完成固定资产投资341.1亿元，同比增长9.0%，其中工业性投资104.5亿元，占比达30.6%。

上海是我国中心城市，是国际经济、金融、贸易、航运中心，同时正在建设为具有全球影响力的科技创新中心。上海作为中国近代工业的发源地，近年来以更加开放的姿态聚焦创新转型，大力发展先进制造。围绕集成电路、高端装备、量子通信、精准医疗、航空航天等重点领域，上海强化基础研发和科技成果产业化，实施了智能网联汽车、工业互联网等一批产业创新工程，同时，大力推进智能制造，加快智慧工厂、智能车间及产线建设。2021年间，随着统筹疫情防控和经济社会发展工作稳步推进，上海全年完成工业总产值43,214.85亿元，比上年增长8.1%。在35个大类行业中，28个行业生产实现增长，增长面为80%。未来，随着集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模的扩张，电子信息、汽车、高端装备、先进材料、生命健康、时尚消费品六大重点产业的加速发展，上海正在持续增强城市综合实力和能级。

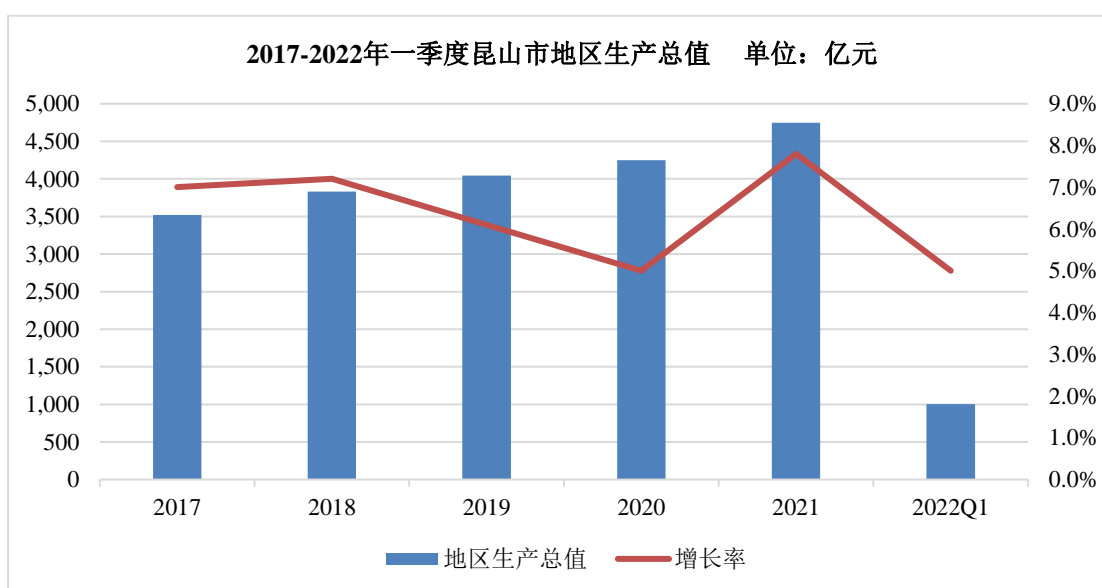
上海金山区是上海科创中心重要承载区，在紧密对接上海科创中心建设的同时，积极打造产业集群集聚发展，已在新一代信息技术、生命健康、高端智能装备、新材料四大产业集群方面形成一定规模，带动区域经济转型升级发展。近年间，金山区第二产业呈现稳定上升趋势，2021 年全年金山区全年属地规上工业产值完成 1,632.06 亿元，同比增长 10.7%，全年四个产业集群共完成工业产值 1,271.61 亿元，同比增长 17.1%，占属地工业产值比重为 77.9%。金山区未来产业发展将随着四大产业从宽泛走向了细化，布局现代产业体系，比如新材料聚焦到了碳纤维复合材料产业，高端智能装备指向了 AI+无人机产业，新一代信息技

术指向新型显示产业，生物医药指向成品药、高端原料药、医疗器械等细分领域，为区域产业发展提供强有力支撑。

## 2、昆山

昆山市地区生产总值和人均生产总值都已达到发达国家水平。2019年，昆山市地区生产总值达4,045.06亿元，位列全国百强县之首，人均生产总值高达24.26万元，人均GDP在江苏省境内仅次于江阴市，在全省区县中位列第二。尽管受疫情影响，2020年昆山市地区生产总值达4,250亿元，较上年增长5.0%。

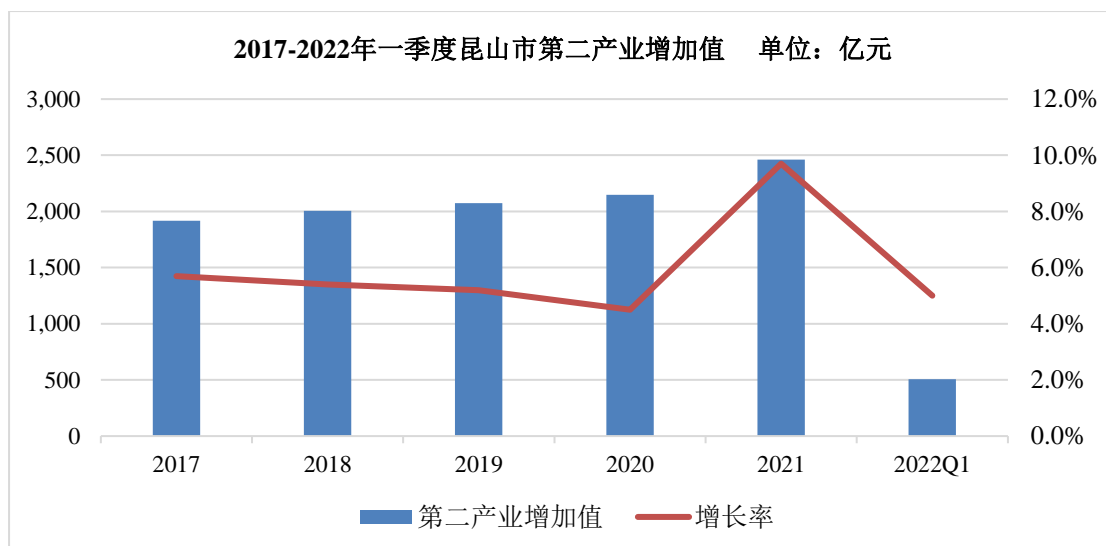
2021年，昆山市完成地区生产总值4,748.06亿元，按可比价计算，同比增长7.8%。2022年一季度，昆山市地区生产总值达1,004.63亿元，按可比价计算，同比增长5%。



数据来源：昆山市统计局

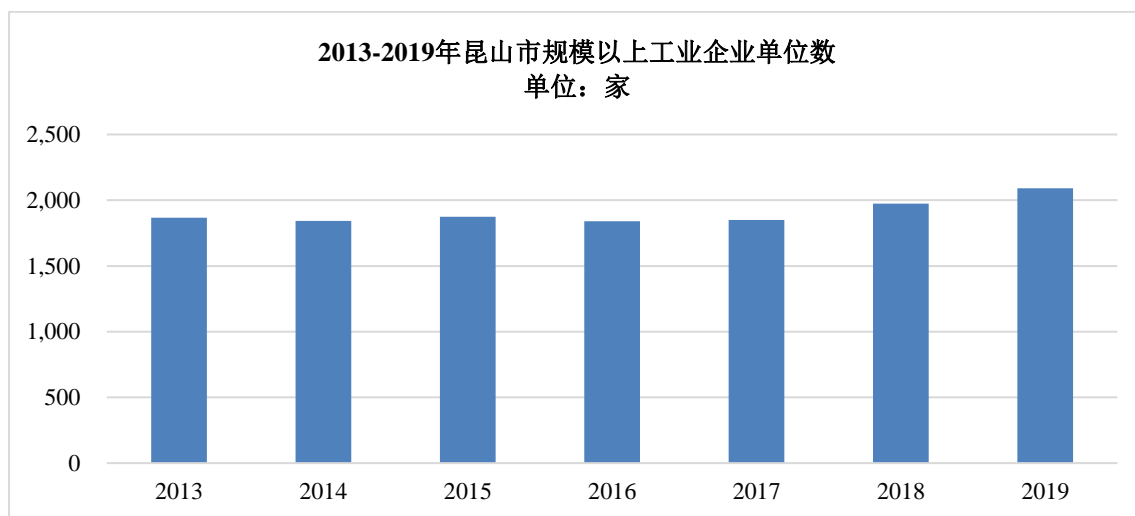
近五年昆山市的第二产业增加值稳步上升，2019年第二产业增加值达2,072.49亿元，相比于2018年增长5.2%。2020年第二产业增加值2,149.19亿元，增长4.5%。2021年昆山市第二产业增加值2,462.74亿元，同比增长9.7%。2022年一季度昆山市第二产业增加值506.85亿元，同比增长5.0%。

2019年，昆山市规模以上工业增加值达1,769.29亿元，同比增长3.8%。年末全市拥有1个千亿级IT（通信设备、计算机及其他电子设备）产业集群和12个百亿级产业集群。拥有111家大型工业企业，375家中型企业。产值超亿元企业920家，其中，十亿元以上企业111家，百亿元以上12家。2020年昆山市规模以上工业企业增加值为1,853.03亿元，同比增长7.8%。2021年昆山市规模以上工业企业总产值首次突破万亿元，达10,284.48亿元，比上年增长12.8%。



数据来源：昆山市统计局

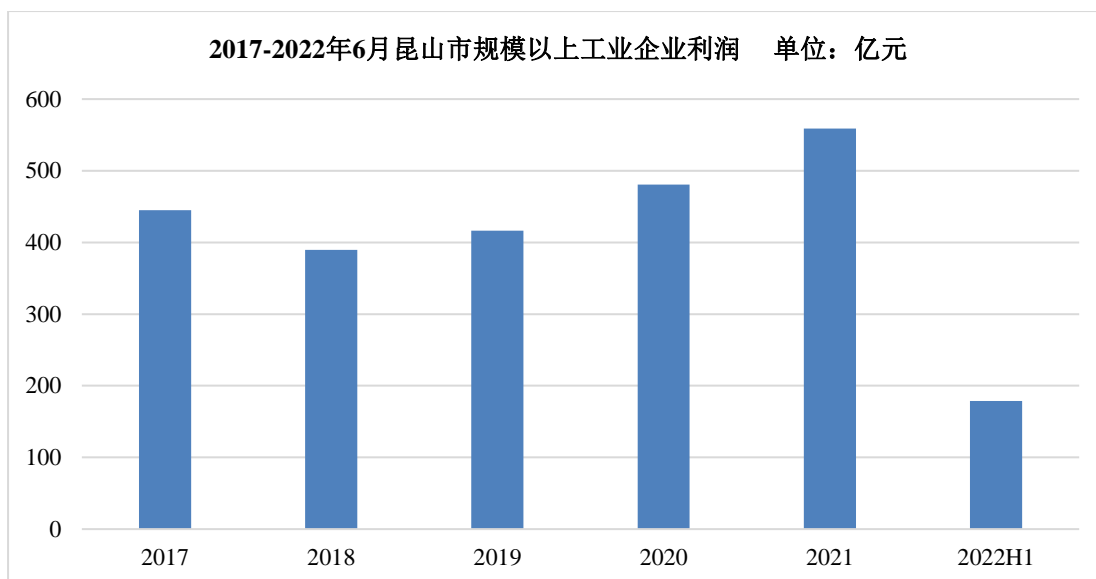
截至2019年，昆山市规模以上工业企业单位数达2,090家，其中占比最高的企业类型为外商投资工业企业和港澳台商投资工业企业，共计达1,124家，占总数的53.8%，拥有111家大型工业企业，375家中型企业。产值超亿元企业920家，其中，十亿元以上企业111家，百亿元以上12家。（2020年数据尚未发布）



数据来源：昆山市统计局

昆山市2018年规模以上工业企业利润为389.4亿元，2019年规模以上工业企业实现利润416.51亿元，同比增长8.5%。2020年，随着疫情防控和经济社会发展工作的统筹推进，全市规上工业保持稳定复苏态势，企业生产经营持续好转，昆山市规上工业企业实现利润总额480.91亿元，增长13.0%。2021年，昆山市规上工业企业实现利润总额558.85亿元，增长14.9%，全市范围内工业效益水平整体呈现收入利润率有所提升、企业亏损面逐月缩小、企业运行效率提高的特点。2022年1-6月，昆山市规上工业企业实现利润总额179.0亿元，同比下降31.3%。

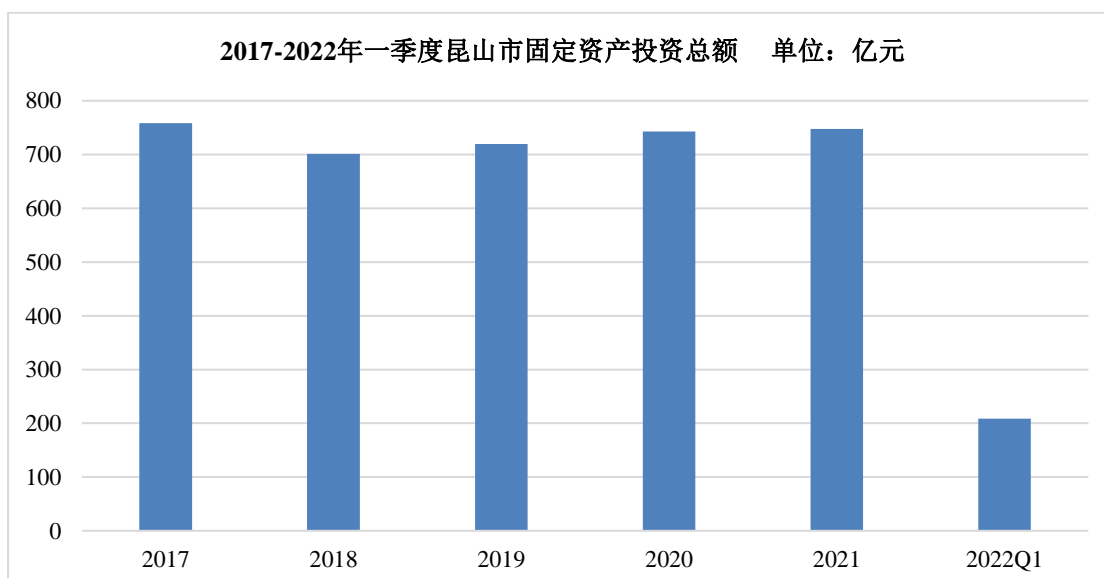




数据来源：昆山市统计局

1978年昆山市全市固定资产投资总额仅为1,297万元，2002年首次突破一百亿元，达到115亿元；2010年突破500亿元，达到530亿元；到2017年达到758亿元，年均增长达到24.9%。2020年，昆山市完成固定资产投资743亿元，同比增长3.3%，总量在苏州县市区中排名第一，领先第二名112亿元。其中，工业投资220.07亿元，增长14.4%；完成新兴产业投资196.31亿元，增长21.7%；高新技术产业投资112.41亿元，增长9.1%。

2021年，昆山市完成固定资产投资747.50亿元，同比增长0.6%，其中工业投资230.62亿元，同比增长4.8%。2022年一季度，昆山市完成固定资产投资208.50亿元，同比增长17.5%，其中工业投资55.47亿元，同比增长19.9%。



数据来源：昆山市统计局

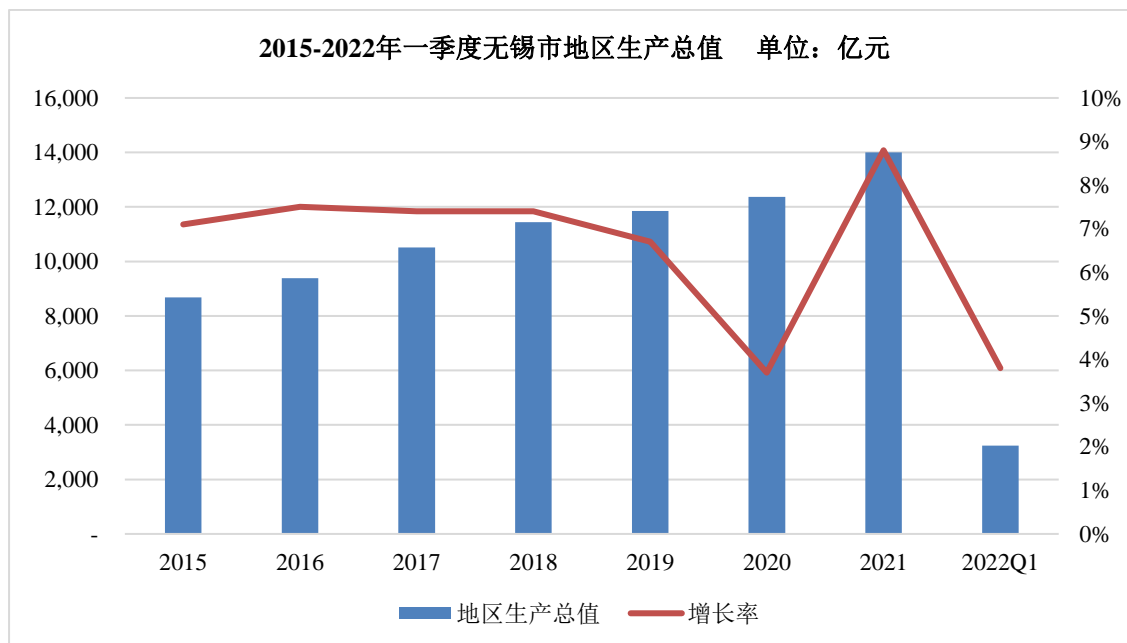
昆山市为苏州代管的县级市，坐落在上海与苏州之间，与多个城市接壤，天然的地理位置为昆山的产业发展提供了众多有利条件。截至2021年，昆山已连续17年蝉联全国百强县排

行榜首位。昆山是全国首个GDP超4,000亿元、财政收入超400亿元的县级市，若将昆山与地级以上市比较，则超过了贵阳、太原等省会城市，大约位居城市榜第56名左右。昆山在过去的二十多年来经历了经济和工业的快速发展，第二产业增加值稳步上升，规模以上工业企业数量及利润均呈增长趋势，在2020年国内整体经济环境受到疫情冲击的背景下，2021年地区生产总值、工业增加值、工业企业利润等宏观经济指标依然保持积极向好的发展趋势。

### 3、无锡

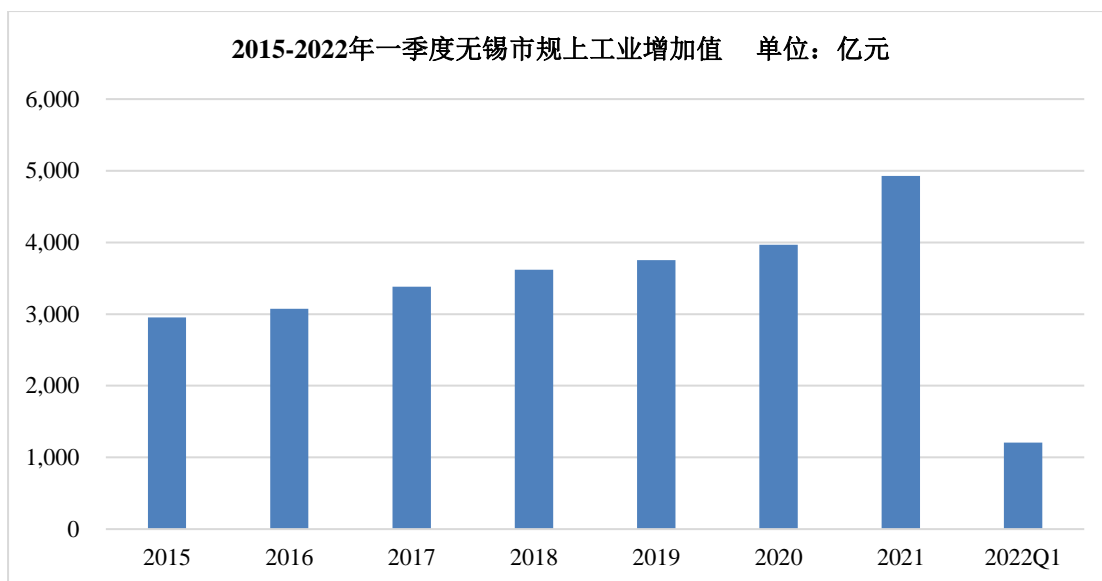
无锡市2014年至2022年一季度间地区生产总值保持中高速增长，年增长率均保持在6.9%以上。2021年综合实力持续增强，经济总量再上新台阶，全年实现地区生产总值14,003.24亿元，按可比价格计算，比上年增长8.8%。14003.24。分产业看，全市第一产业实现增加值130.33亿元，比上年增长1.3%；第二产业实现增加值6710.50亿元，比上年增长9.9%；第三产业实现增加值7162.41亿元，比上年增长7.9%；三次产业比例调整为0.9 : 47.9 : 51.2。

2022年一季度，无锡市地区生产总值为3236.97亿元，同比增长3.8%。其中：第一产业增加值18.93亿元，同比下降7.1%；第二产业增加值1502.33亿元，同比增长4.8%；第三产业增加值1715.71亿元，同比增长3.1%。



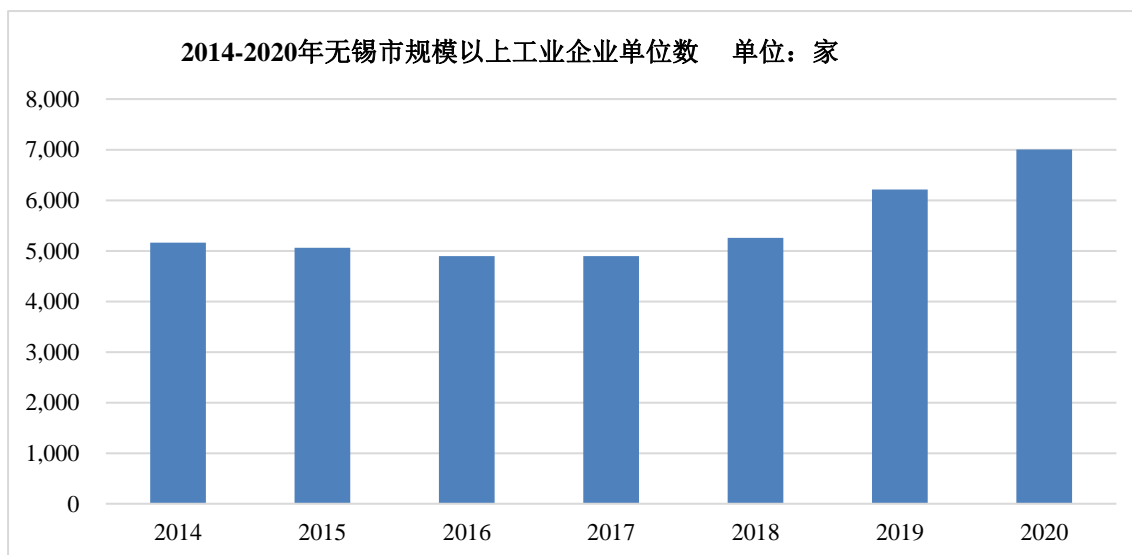
数据来源：无锡市统计局

无锡市近六年地区工业增加值总体保持平稳上升，除2015年以外，地区工业增加值规模均维持在3,000亿元以上。2020年工业生产支撑有力，实现规模以上工业增加值3,968.80亿元，同比增长6.6%，在江苏省十三市中排名第三，与一季度（-8.5%）、上半年（1.8%）和前三季度（4.4%）相比，呈现逐季上涨趋势。2021年，无锡全市实现规上工业增加值首次突破4000亿元，达到4,926.42亿元，比上年增长12.9%，工业产业恢复势头良好。2022年一季度，无锡市规模以上工业增加值1206.68亿元，同比增长4.4%。



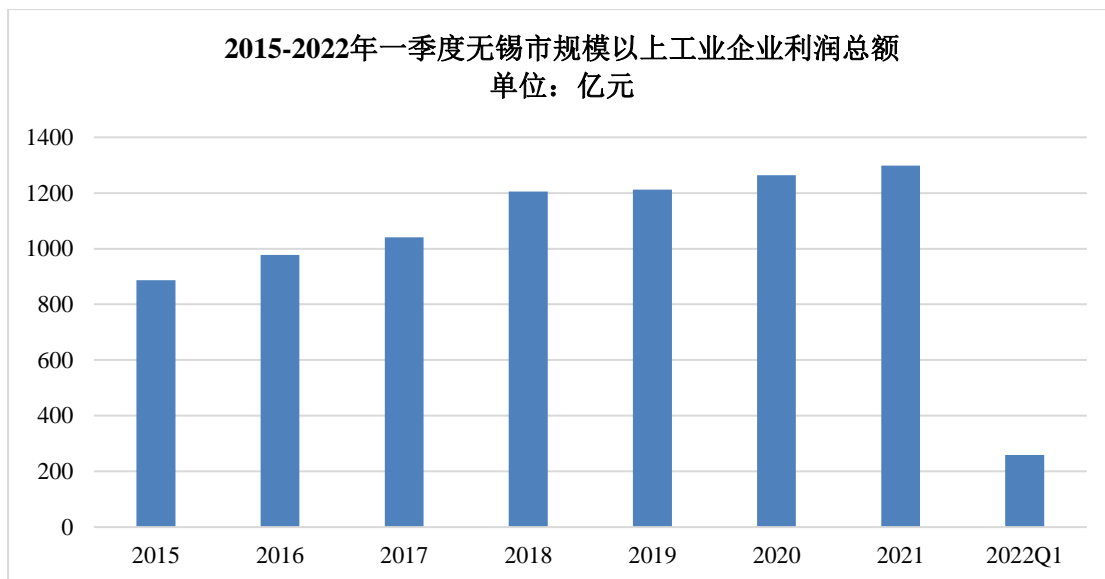
数据来源：无锡市统计局

2019年年末无锡市规模以上工业企业单位数达6,215家，较上年增长18.2%，其中大型企业129家，中型企业595家，小型企业5234家，微型企业257家，分别占比2.1%、9.6%、84.2%及4.1%。2020年年末无锡市规模以上工业企业单位数达7,001家，较上年增长786家，增长12.6%，连续两年保持两位数增长。分行业来看，企业数量最多的前五大行业为通用设备制造业873家、专用设备制造业732家、金属制品业666家、电气机械和器材制造业651家及橡胶塑料制品488家。



数据来源：无锡市统计局

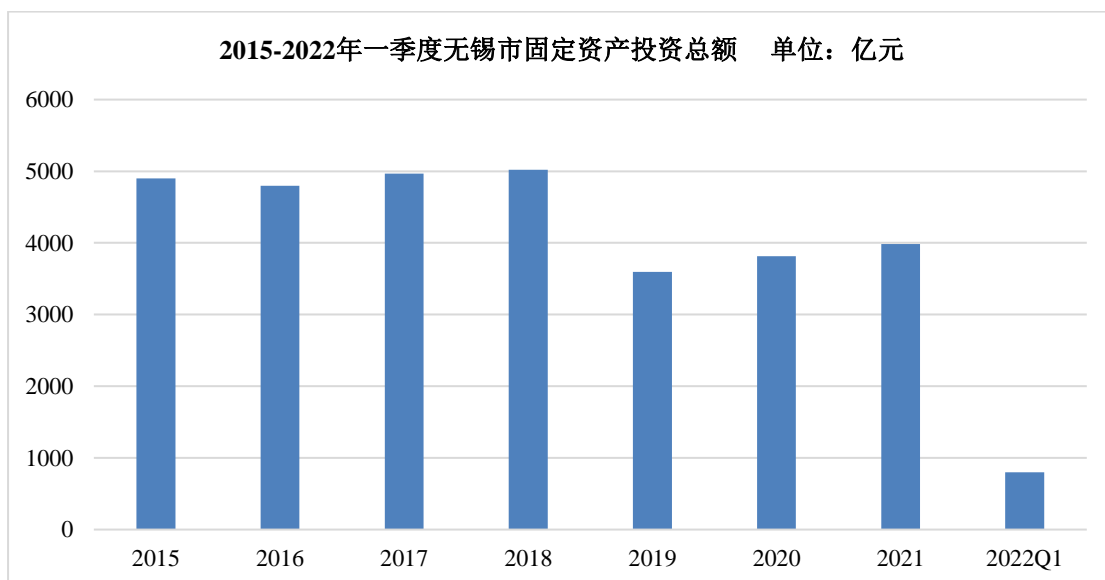
2020年无锡市规模以上工业企业实现利润总额达1,263.95亿元，同比增长7.2%，比上一年同期提高5.3个百分点。全年规模以上工业企业实现营业收入18,347.94亿元，同比增长4.1%；发生营业成本15,557.11亿元，同比增长3.8%。2021年上半年，无锡市规模以上工业企业实现利润总额632.70亿元，同比增长29.0%。2022年一季度，无锡市规模以上工业企业实现利润总额258.54亿元，同比下降3.6%



数据来源：无锡市统计局

2020年无锡市全年固定资产投资完成3,815.36亿元，比上年增长6.1%。其中：第一产业投资完成7.59亿元，比上年下降38.2%；第二产业投资完成1,735.80亿元，比上年增长13.3%；第三产业投资完成2,071.96亿元，比上年增长1.0%（2019年固定资产投资额统计口径发生变化）。

2021年，无锡市固定资产投资完成3,985.20亿元，同比增长4.5%。从产业投向看，第二产业完成投资1,563.03亿元，比上年下降9.9%。2022年一季度，无锡市完成固定资产投资801.12亿元，同比增长2.1%



数据来源：无锡市统计局

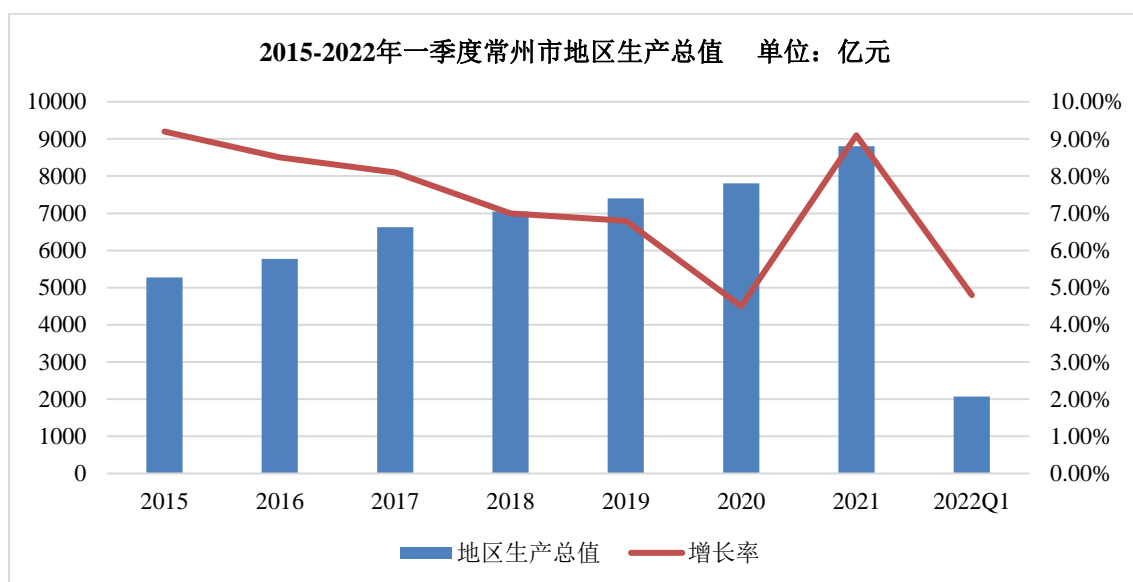
无锡市GDP自2017年起达到万亿级别，主要经济指标增幅位于江苏省前列，规模以上工业企业数量及利润均呈上升趋势。无锡总部经济发展驶入“快车道”，根据无锡市发展改革委公布的2020年度总部企业名单，包括了海力士（无锡）半导体销售有限公司等35家企业通过认定，总部企业数量达52家。未来无锡将继续吸引企业总部集群布局、创新发展，到2025

年，发展总部企业不少于80家，营业收入超100亿元总部企业不少于20家。至2020年底全球财富500强企业中有104家在无锡投资兴办了209家外资企业。生物医药、医疗器材、物联网产业等重点领域的发展将带动无锡建设成为具有区域特色和自主创新能力的产业高地，实现区域经济平稳高速发展。

#### 4、常州

常州市地区生产总值在2015-2020年保持稳步增长，2020年全市实现地区生产总值7,805.3亿元，按可比价计算增长4.5%，增幅位列全省第三。第一产业增加值164.3亿元，增长2.0%；第三产业增加值4,024.9亿元，增长4.9%。

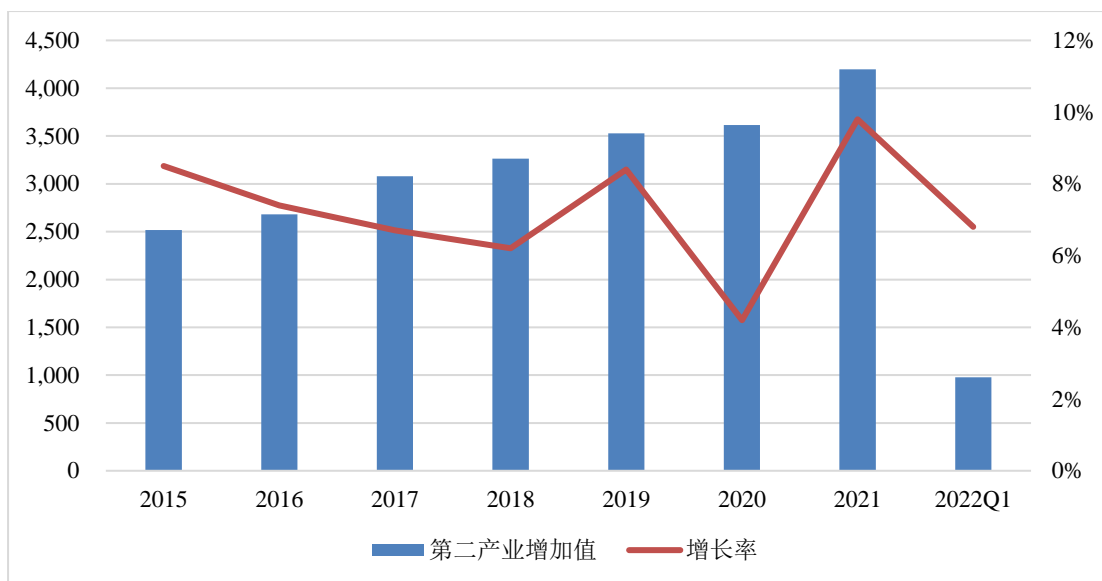
2021年，常州市经济复苏回暖基础逐步增强，全市实现地区生产总值8,807.6亿元，同比增长9.1%，两年平均增长6.8%。2022年一季度，全市实现地区生产总值2066.6亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。



数据来源：常州市统计局

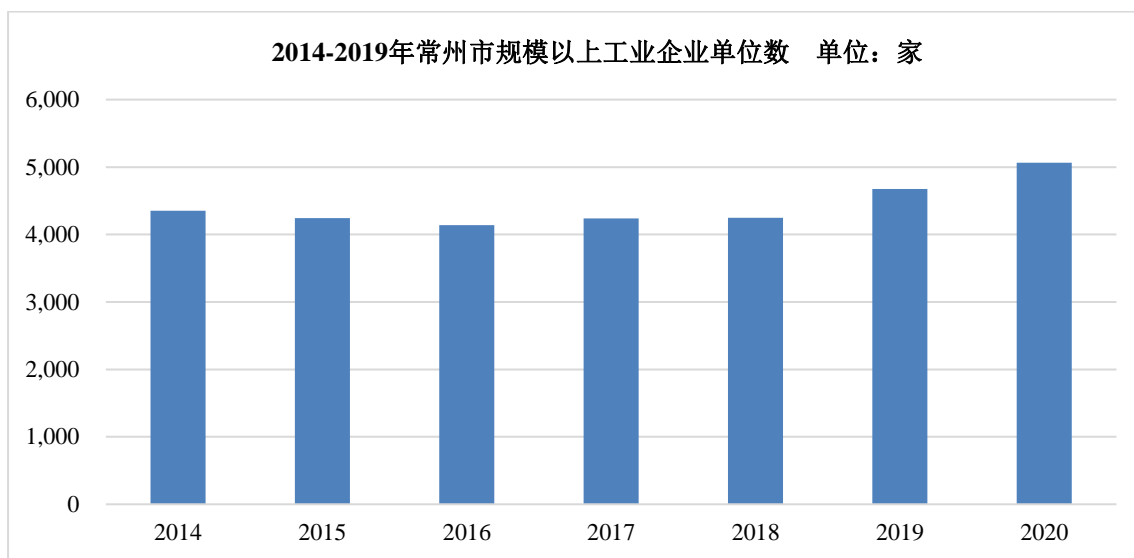
2015年-2019年间常州市第二产业增加值保持较快增加，增长率虽然出现下降趋势但依然维持在6.0%以上。2019年常州市第二产业增加值达到了3,529.2亿元，增速为8.4%。2020年常州市第二产业增加值3,616.2亿元，增长4.2%。全年规模以上工业增加值按可比价计算增长6.6%，增幅位列全省第三。全市规模以上工业战略性新兴产业产值增长15.3%，高于规模以上工业总产值增速7.8个百分点，占规模以上工业总产值比重为38.4%，位列全省第三。

2021年常州市第二产业实现增加值4,198.9亿元，两年平均增长7.0%。2022年一季度，常州市第二产业增加值978.8亿元，同比增长6.8%



数据来源：常州市统计局

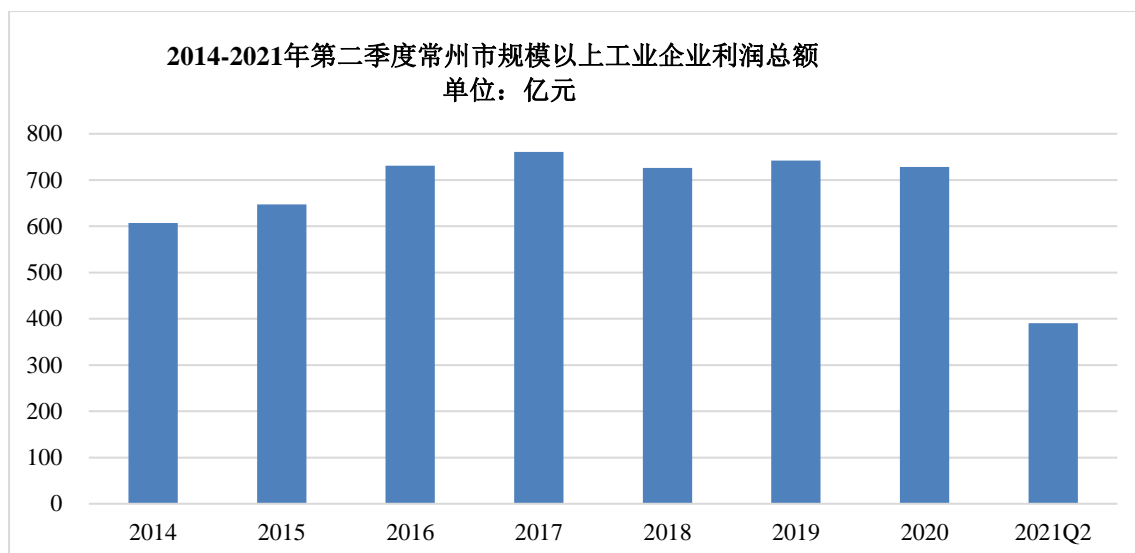
截至2019年末，常州市规模以上工业企业单位数达到了4,678家，较上一年增加10.1%，其中私营工业企业的单位数达到了3,622家，其次是有限责任公司达到了307家，港澳台商投资达到了220家。



数据来源：常州市统计局

2019年常州市全年规模以上工业企业利润总额达到了742.1亿元，较2018年增长8.5%，增速位列江苏省第三。2020年常州市规模以上工业企业实现利润总额728.3亿元，按可比价格，同比增长7.8%，超半数行业实现盈利。

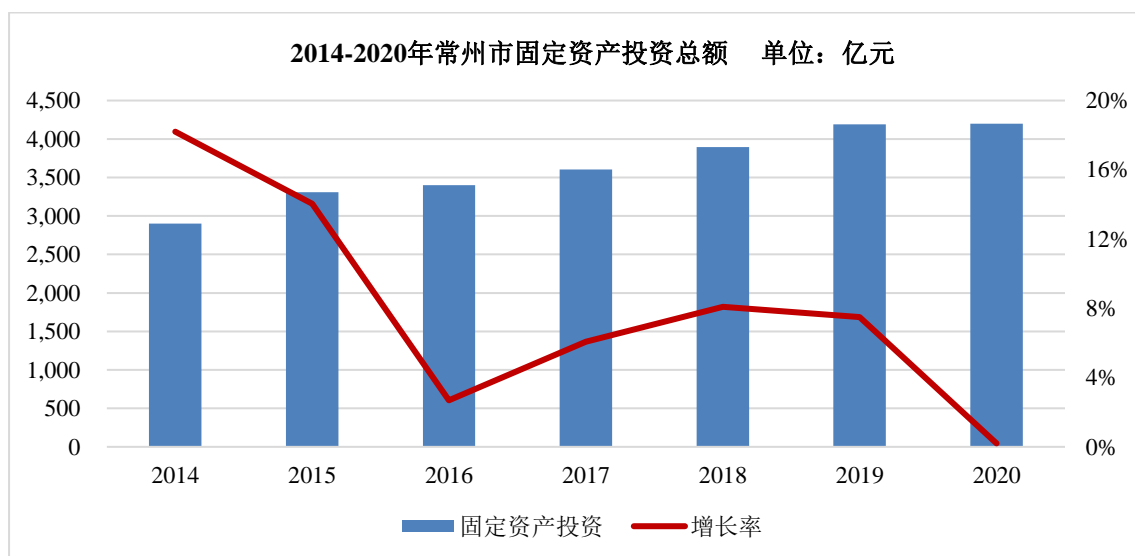
2021年上半年，常州全市规上工业实现利润额为390.2亿元，同比增长51.4%，处于历史较高水平。



数据来源：常州市统计局

2019年常州市固定资产投资达到了4,423.1亿元，全市固定资产投资同比增长5.6%，其中工业投资增长2.2%，服务业投资增长8.7%。投资结构不断改善，高技术制造业投资占工业投资比重达到30.9%，比上年提高10.8个百分点。2020年常州市固定资产投资走势止跌回增，全年固定资产投资增长0.2%，其中工业投资下降19.8%，服务业投资增长16.7%。民间投资回暖升温，增长8.4%，高于固定资产投资增速8.2个百分点，为全市投资企稳转正提供了有力支撑。

2021年，常州市全市完成固定资产投资同比增长4.1%，其中工业投资增长21.1%，工业技改投入增长12.6%，服务业投资下降8.3%。按投资主体分，国有投资下降4.5%，民间投资下降0.1%，外商港澳台投资增长5.0%。高技术投资增长25.8%，占全部投资比重由上年的17.8%提升至21.8%，其中高技术制造业投资增长20.4%，高技术服务业投资增长53.5%。（2021年固定资产投资金额未披露）



数据来源：常州市统计局

常州市2021年全市地区生产总值达8,807.6亿元，是2015年的1.67倍，年均增长8.9%，人均地区生产总值达16.6万元左右，稳居全国前10位。2021年规上工业增加值增长13.6%，增速全省第四。位列国家创新型城市创新能力指数第16位、中国先进制造业城市第17位。“十三五”期间，常州市强化创新驱动，转型升级积蓄新动能，累计实施省重大项目136个，引进总投资超30亿元或3亿美元重大项目80个。全社会研发投入占比达3%，科技进步贡献率达65.8%、高于省均1个百分点，高新技术产业产值比重较2015年提高3个百分点。常州市具有良好的产业发展基础，未来，常州市将继续的打造产业集群发展新高地，做强先进制造，着力打造高端装备、新能源、新材料等产业标杆，重点打造集成电路、工业机器人、工业和能源互联网、智能网联汽车、碳复合材料、生物医药、空天信息、5G通讯等高成长性产业链。

### 三、基础设施项目的估值情况

#### （一）基础设施资产总投、账面价值和估值情况

基础设施资产的总投共计约 7.90 亿元。截至 2022 年 6 月 30 日，基础设施资产的账面价值约为 6.52 亿元。

评估机构根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，在分析了本次四处基础设施资产的特点和实际状况、研究了项目资料并实地查勘和调研后，综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，采用了 100%收益法评估东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园、东久（无锡）智造园和东久（常州）智造园的市场价值，确定基础设施资产于价值时点 2022 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 137,600 万元。

各个物业资产的总投、账面价值、估值情况及差异具体如下表所示：

单位：万元

| 基础资产项目    | 项目总投          | 账面价值          | 评估价值           | 评估增值率 (%)   |
|-----------|---------------|---------------|----------------|-------------|
| 东久（金山）智造园 | 25,931        | 21,669        | 44,500         | 105%        |
| 东久（昆山）智造园 | 18,861        | 15,074        | 41,200         | 173%        |
| 东久（无锡）智造园 | 26,003        | 21,948        | 41,500         | 89%         |
| 东久（常州）智造园 | 8,240         | 6,510         | 10,400         | 60%         |
| <b>总计</b> | <b>79,035</b> | <b>65,201</b> | <b>137,600</b> | <b>111%</b> |

基础设施资产账面价值按照成本法计量，为初始投入价值；而评估价值则依照收益法的方式进行估值，更接近市场价值。账面价值与评估价值差异的原因主要是由于基础设施资产在会计报表中未做公允价值调整。



## （二）基础设施资产评估方法

根据《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学[2015]4 号）以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》规定，评估机构深入细致地分析了项目的特点和实际状况并研究了项目资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据估价原则，结合估价目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用 100%收益法评估物业的市场价值。评估机构在评估测算过程中使用市场法交叉比较，认为基础设施资产估价在合理水平。具体步骤如下：

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中，评估机构将基础设施项目按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

## （三）基础设施资产评估选取参数

基础设施资产所采用的评估参数具体如下：

| 项目名称      | 市场平均租金<br>(元/m <sup>2</sup> /月) | 增长率       | 折现率   | 出租率  |
|-----------|---------------------------------|-----------|-------|--|
| 东久（金山）智造园 | 29.75                           | 3.0%-5.0% | 8.00% | 2022 年-2024 年<br>98%，2025 年及<br>以后长期稳定<br>出租率为 95% |
| 东久（昆山）智造园 | 29.50                           | 3.0%-5.0% | 8.25% |  |
| 东久（无锡）智造园 | 28.15                           | 3.0%-4.0% | 8.25% |  |
| 东久（常州）智造园 | 20.08                           | 2.5%-4.0% | 8.50% |  |

### 1、项目平均租金单价及市场平均租金

对于出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即实际租金），租赁期满后，假设该部分物业会按照当时的市场租金租赁。对于未出租部分物业，假设该部分物业会按照目前市场租金水平租赁。

经过针对各个基础设施项目所在市场的调查与研究，评估机构最终在各个项目所在区域内确定了 3 个同类相似的工业园区厂房作为基础设施项目的可比实例。通过对比可比实例与基础设施项目的区位状况、实体状况和权益状况，本次基础设施资产的市场租金在 20.08 元/平方米/月-29.75 元/平方米/月区间内。市场租金为不含增值税、不含物业费的租金。具体情况分析如下：

| 项目名称      | 项目平均租金<br>(元/m <sup>2</sup> /月) | 市场平均租金<br>(元/m <sup>2</sup> /月) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 东久（金山）智造园 | 29.98                           | 29.75                           |
| 东久（昆山）智造园 | 29.19                           | 29.50                           |
| 东久（无锡）智造园 | 28.63                           | 28.15                           |
| 东久（常州）智造园 | 16.06                           | 20.08                           |

备注：

1、为不含税租金单价。

东久（金山）智造园、东久（昆山）智造园和东久（无锡）智造园项目平均租金与市场平均租金基本持平。东久（常州）智造园项目平均租金为 16.06 元/平方米/月，市场平均租金为 20.08 元/平方米/月，两者存在一定差异，主要系东久（常州）智造园项目于 2015 年 8 月竣工，起始运营时间较早，初始签约租金水平较低，但 2021 年、2022 年续签或新签租户租金单价均在 20.00 元/平方米/月左右，与市场租金基本持平。

## 2、租金增长率

本次基础设施资产市场租金的预测年度增长率，系根据项目所在区域的工业厂房市场历史数据为依据及该区域的市场状况综合分析得出，具体情况分析如下：

（1）基础设施项目经营情况良好，已签约租户的租金增长率与假设水平相当。

### 1）东久（金山）智造园

东久（金山）智造园 2026 年之前到期面积占比 70.44%，其中 40%均在 2024 年之前到期。根据 2021 年及 2022 年，租户到期后续签和新签的租约租金增长率都是每年 5%，签约期限多在 5 年，预计短期内市场不会发生变化，近两年到期的租约仍然能够维持现有的租赁条件，因此假设 2026 年及以前的租金增长率为 5%。

2027 年到 2029 年到期面积占比 25.69%，考虑到未来市场的不确定性，长期增长率下降至 4%。

2030 年的已签约合同基本全部到期，考虑到资产基本进入成熟期，同时参考已上市同

类项目的情况，长期增长率从 2030 年开始下降至 3%。

#### 2) 东久（昆山）智造园

东久（昆山）智造园已签约合同租金增长率为 4%-5%，以 5% 为主，且近两年续签和新签的租约租金增长率均为 5%，签约期限均在 5 年及以上，2026 年以前到期面积占比为 53.9%，预计短期内市场环境不会发生变化，因此假设 2026 年及以前的租金增长率为 5%。

2027 年-2029 年租约面积到期面积占比为 46.10%，在换签中假定租金增长率有一定下降，增长率下降为 4%。

2030 年及以后，进一步考虑基础设施项目所在区域市场长期环境的不确定性，审慎假设 2030 年及以后的租金增长率从 4% 下降至 3%。

#### 3) 东久（无锡）智造园

东久（无锡）智造园已签约合同的租金增长率在 3%-5%，其中定制厂房租金单价较高因此增长率为 3%，其他租约的增长率以 4% 为主，占比约 80% 以上，签约期限均在 5 年及以上，2026 年以前到期面积占比为 67.74%。由于项目开业时间较晚，历史上尚未有续签或换签的情况出现。因此假设 2026 年及以前的租金增长率为 4%。

2027 年-2029 年租约到期占比 32.36%，在换签中假定租金增长率有一定下降，考虑基础设施项目所在区域市场长期环境的不确定性，审慎假设 2027 年及以后的租金增长率从 4% 下降至 3%。

#### 4) 东久（常州）智造园

2026 年之前到期面积占比 57.59%，大部分为 2018 年之前签署的合同。考虑到常州项目开业时间较早，目前已经经历了一轮换签周期，2021 年及 2022 年租户到期后续签和新签的租约租金增长率都是每年 4%（包括原增长率 3% 的合同，也按照 4% 增长率进行续签），签约期限多在 5 年，因此假设 2022 年-2026 年增长率设置为 4%。

2027 年集中到期租约面积占比 42.41%，考虑到租约续租及换签压力及未来市场的不确定性，2027 年到 2031 年，长期增长率下降至 3%。

2032 年及以后，考虑到资产基本进入成熟期且结合资产区位情况，同时参考已上市同类项目的情况，长期增长率从 2032 年开始下降至 2.5%。已签约租户租金增长率及增长率预测情况如下：

| 项目        | 租金增长率水平预测                           | 已签约租户租金增长率         |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|
| 东久（金山）智造园 | 预测期前 10 年每年增长率为 3%-5%，未来长期租金增长率为 3% | 已签约租户租期内租金增长率均为 5% |

| 项目        | 租金增长率水平预测                             | 已签约租户租金增长率  |
|-----------|---------------------------------------|---|
| 东久（昆山）智造园 | 预测期前 10 年每年增长率为 3%-5%，未来长期租金增长率为 3%   | 已签约租户租期内租金增长率为 4%-5%，其中签约租金递增率为 5% 的租户面积占比达 90%     |
| 东久（无锡）智造园 | 预测期前 10 年每年增长率为 3%-4%，未来长期租金增长率为 3%   | 已签约租户租期内租金增长率为 3%-5%，其中签约租金递增率为 4% 及以上的租户面积占比接近 80% |
| 东久（常州）智造园 | 预测期前 10 年每年增长率为 3%-4%，未来长期租金增长率为 2.5% | 已签约租户租期内租金增长率为 3%-4%，自 2021 年起，新签合同、续签合同递增率均为 4%    |

（2）标准厂房资产契合各地战略新兴产业发展需要，符合政策支持和鼓励方向。

为支持产业发展，满足各开发区推动战略新兴产业发展、引入高新技术企业所带来的持续需求，近年来多省市纷纷推出相关政策鼓励标准厂房的开发建设。标准厂房是城市产业发展的重要载体，与普通厂房相比，标准厂房具有通用性、配套性、集约性等特点，技术参数与标准更优，适用产业范围更广，能够满足区域产业升级及战略新兴产业发展的需要，是未来主要发展方向。

普通厂房与标准厂房核心建造参数对比如下：

| 建造参数   | 普通厂房                       | 标准厂房                               |
|--------|----------------------------|------------------------------------|
| 开发特点   | 零星开发<br>占地面积小<br>(10-30 亩) | 成片开发<br>占地面积大<br>(80-200 亩)        |
| 每层厂房面积 | 2,000-4,000 平方米            | 3,000-10,000 平方米                   |
| 层高     | 5-8 米                      | 生产区：8-11 米<br>办公区：3-5 米            |
| 地面承重   | 1-2 T/平方米                  | 生产区：2-5 T/平方米<br>办公区：0.2-0.5 T/平方米 |
| 柱距     | 小于 9 米 x 小于 18 米           | 大于 9 米 x 大于 25 米                   |
| 消防等级   | 丁类，不能提升                    | 丁类，预留喷淋<br>或丙二类，预留喷淋               |
| 钢结构    | 非钢结构                       | 钢结构                                |

近年来，包括基础设施项目所在地在内的各级各地政府出于导入高新技术企业、提升土地使用效率等目的，对工业用地特别是标准厂房为主的平台类园区提高准入门槛，如加大容积率、提高物业的持有比例等。此背景下预计未来标准厂房的市场需求将进一步提升，单层标准厂房更会成为市场稀缺产品，租赁需求旺盛。区域市场的长期需求也能有效支撑租金增长率的假设。

<sup>2</sup> 不含 D、E 栋定制厂房。

（3）基础设施项目租金增长率假设与市场租金历史涨幅情况相符。

根据戴德梁行的市场调研数据，基础设施项目所在地标准厂房市场租金的历史增长率整体保持在 3.0%-5.0%之间，目前基础设施项目租金增长假设与市场租金历史涨幅情况相符。市场租金增长率情况如下：

| 城市 | 市场租金增长率情况  |
|----|--|
| 上海 | 2016-2021 年间上海市标准厂房租金保持着 3.0%-5.0%的增长。<br>上海优质的第二产业租户对于园区的选址要求更高，产权单一性、园区统一管理、建筑物硬件设施等条件是吸引优质企业入驻的主要指标，这些企业较高的租金支付能力使得上海市标准厂房市场租金与增长率保持稳定水平，整体受疫情影响较小。     |
| 昆山 | 2016 年-2019 年间租金递增率维持在 4.5%-5.0%之间。<br>2020 年受到疫情影响，昆山标准厂房整体租金水平出现一定下降，但由于租户质量较高，高品质标准厂房承租能力高，在疫情之后昆山市场租金继续保持上扬趋势，2021 年昆山标准厂房市场租金已超过 2019 年水平，增长率接近 9.0%。 |
| 无锡 | 2016 年-2019 年间租金增长率维持在 3.5%-4.0%之间。<br>受到疫情影响，2020 年租金略有下降，但由于无锡的产业发展较为先进，企业客户对标准厂房的要求更高，支付意愿也更强，在疫情之后快速回复，2021 年市场租金已超过 2019 年水平，增长率约为 7.3%。              |
| 常州 | 2016 年-2019 年间租金增长率维持在 3.0%-4.0%之间。<br>2020 年常州的标准厂房租金受到疫情的冲击有所下降，2021 年租金已超过 2019 年水平，增长率约为 3.8%。东久（常州）智造园项目所在的新北区整体情况更优，项目周边可比竞品的租金增长率在 4%-5%之间。         |

（4）基础设施项目均位于长江三角洲区域，受益于长三角一体化发展及区域产业协同效应，预计未来四处基础设施项目长期租金增长率设定具备合理性。

基础设施项目属于工业厂房，对比其他类型资产，由于工业制造业上下游企业交通跨度大、辐射区域广，在区位上主要以城市群为范畴进行划分，例如长三角、京津冀、大湾区等。位于同一城市群的工业上下游产业通常会发挥协同效应，带动区域共同发展。故在此类项目长期租金增长率设定中，位于同一城市群或同级别城市群项目长期租金增长率设定属于合理设定。

基础设施项目虽位于四个不同的城市，但从地理位置上均属于长江三角洲区域一体化发展规划中心区，根据国务院印发《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》，长三角地区交通干线密度较高，省际高速公路基本贯通，主要城市间高速铁路有效连接，沿海、沿江联动协作的航运体系初步形成，区域机场群体体系基本建立。在规划期和未来展望中，长三角区域会进一步加强区域合作联动，提升基础设施互联互通水平，故四处基础设施项目长期增长率保持一致具备合理性。

综上，结合基础设施项目现行有效的租赁合同、标准厂房行业政策、各项目所在地标准厂房市场租金的历史涨幅、行业的区域协同效应等因素，基础设施项目估值模型中租金增长率水平假设具备合理性。

### 3、折现率

评估机构根据基础设施项目品质和区位的不同测算采用 8.00%-8.50% 区间内的折现率。其中，东久（金山）智造园的折现率为 8.00%，东久（昆山）智造园和东久（无锡）智造园的折现率为 8.25%，东久（常州）智造园的折现率为 8.50%，形成三个梯度的折现率参数，以此来反映基础设施项目的真实价值。

折现率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映的是资本的机会成本。评估机构在确定上述折现率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。

其中，无风险报酬率参照评估基准日十年到期国家债券的收益率 2.82% 进行确定；风险报酬率是根据同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定，根据评估机构提供数据，类似业务的风险报酬率在 4.5%-5.5% 之间。基础设施项目所在地社会经济发展良好，根据基础设施项目的区位，结合资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，评估机构认为基础设施项目的风险报酬率在同地区类似业务中属于风险中等偏低的类型，故计算采用上述折现率较为合理。

### 4、稳定出租率

综合考虑：（1）四处基础设施项目的历史出租情况良好，目前均处于满租状态；（2）基础设施项目符合当地政策支持和鼓励方向；（3）基础设施项目位于长江三角洲一体化发展规划中心区，经营环境良好；（4）四处基础设施项目以单层标准厂房为主，可比竞品中单层厂房或多层厂房 L1 层出租率接近 100%，市场租赁需求旺盛；（5）基础设施项目平均租金水平与市场租金差异较小，租金水平具备市场化竞争力；（6）基础设施项目租户均为区域政策重点支持行业的制造型企业，租户稳定性高，整体经营情况良好；（7）基础设施项目通常在租约到期前 6 个月提前确定原有租户的续租意向，为招商工作预留充足时间，历史续约及换签情况良好，有效保障基础设施项目出租率的稳定。预计短期内市场环境不会发生变化，因此假设 2022 年-2024 年基础设施项目出租率为 98%。

评估机构根据对基础设施项目所在区域的优质工业厂房物业历史数据的监控，结合基础

设施项目实际状况及租约情况并通过与项目所在区域的优质工业厂房物业的一般情况的比较，预计基础设施项目长期出租率将保持稳定。评估机构认为基础设施项目长期出租率保持 95% 属于合理水平。

基础设施项目未来出租率假设及 2019 年-2022 年 6 月期末出租率水平如下。

| 基础资产项目    | 未来出租率假设                                 | 2022 年 6 月 30 日出租率 | 2021 年 12 月 31 日出租率 | 2020 年 12 月 31 日出租率 | 2019 年 12 月 31 日出租率 |
|-----------|---|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 东久（金山）智造园 | 2022 年-2024 年 98%，2025 年及以后长期稳定出租率为 95% | 100%               | 94%                 | 92%                 | 88%                 |
| 东久（昆山）智造园 |   | 100%               | 100%                | 100%                | 100%                |
| 东久（无锡）智造园 |   | 100%               | 100%                | 100%                | 96%                 |
| 东久（常州）智造园 |   | 100%               | 100%                | 100%                | 100%                |

## 5、免租期

根据基础设施项目所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次基础设施项目所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、免租期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均免租期为 5 天。

## 6、收缴率

基础设施项目历史租金收缴情况良好，未出现租金损失情况同时，租户租赁期限较长，且项目公司已采取租户预付租金、收取保证金等较强的缓释措施来保障年度租金收入的实现。同时，运营管理机构对欠缴租金将提供的流动性支持，能够进一步为存续期项目公司现金流稳定提供保障。但考虑到 2022 年上半年新冠疫情对上海及周边城市企业生产经营带来的不确定性，以及未来新冠疫情可能带来的对基础设施项目租金回收的阶段性影响，本次评估假设 2022 年-2024 年租金收缴率为 98%，即该期间内基础设施项目每年的租金损失率为 2%。

### （四）基础设施资产的资本化率

资本化率（Cap Rate）是将纯收益资本化（或转化）为价格的比率，用于衡量不动产投资的收益率。计算公式：资本化率（Cap Rate）= 经营净收入（NOI）/ 不动产价值（或成本）。

资本化率作为不动产投资领域的重要参数被广泛使用，投资人在确定资本化率时通常能够找到属性相似的不动产进行对比。不动产的类型、所处区位、租户类型、租约结构等因素均会影响资产的价值。

2021 年及预测期各基础设施项目的资本化率数据如下：

| 资本化率（经营净收入/估值） | 2021 年<br>（实际值） | 2022 年 7-12 月<br>（年化预测值） | 2023 年<br>（预测值） |
|----------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| 东久（金山）智造园      | 5.51%           | 5.83%                    | 5.82%           |
| 东久（昆山）智造园      | 5.68%           | 6.28%                    | 6.20%           |
| 东久（无锡）智造园      | 6.60%           | 6.49%                    | 6.58%           |
| 东久（常州）智造园      | 5.04%           | 5.90%                    | 6.41%           |
| <b>资产包合计</b>   | <b>5.86%</b>    | <b>6.17%</b>             | <b>6.21%</b>    |

#### 四、基础设施项目合法合规性情况

##### （一）东久（金山）智造园项目

###### 1、基本信息

东久（金山）智造园位于上海市金山区亭林镇金舸路 288 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地面积为 128,347.40 平方米；东久（金山）智造园的房屋用途为厂房，建筑面积合计为 85,573.79 平方米。

###### 2、资产权属

###### （1）土地使用权

2014 年 1 月 26 日，上海市金山区规划和土地管理局（简称“金山规土局”）与上海华新签署了编号为“沪金规土（2014）出让合同第 61 号（1.0 版）”的《上海市国有建设用地使用权出让合同》（简称“《上海华新土地出让合同》”），将位于金山区山阳镇 14 街坊 P1 宗地，宗地编号为 201018204433419549，总面积为 128,347.40 平方米的土地使用权出让给上海华新，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

###### （2）不动产权

2015 年 6 月 1 日，上海市规划和国土资源管理局就东久（金山）智造园项目向上海华新核发了编号为“沪房地金字（2015）第 006306 号”的《上海市房地产权证》，具体信息如下：

|          |         |                       |
|----------|---------|-----------------------|
| 权利人      |         | 上海华新建设有限公司            |
| 房屋坐落     |         | 山阳镇 0014 街坊 9/20 丘    |
| 证号       |         | 沪房地金字（2015）第 006306 号 |
| 土地<br>状况 | 权利属性    | 国有建设用地使用权             |
|          | 使用权取得方式 | 出让                    |



|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| 用途      | 工业用地                                |
| 宗地号     | 金山区山阳镇 0014 街坊 9/20 丘               |
| 宗地（丘）面积 | 128,347 平方米                         |
| 使用权面积   | 128,347.4 平方米                       |
| 使用期限    | 2014 年 12 月 25 日至 2064 年 12 月 24 日止 |

2016 年 7 月 20 日，上海市规划和国土资源管理局和上海市住房保障和房屋管理局就东久（金山）智造园项目向上海华新更新核发了“沪房地金字（2016）第 013619 号”《上海市房地产权证》，具体信息如下：

|      |                       |                                     |
|------|-----------------------|-------------------------------------|
| 权利人  | 上海华新建设有限公司            |                                     |
| 房屋坐落 | 上海市金山区亭林镇金舸路 288 号    |                                     |
| 证号   | 沪房地金字（2016）第 013619 号 |                                     |
| 土地状况 | 权利属性                  | 国有建设用地使用权                           |
|      | 使用权取得方式               | 出让                                  |
|      | 用途                    | 工业用地                                |
|      | 宗地号                   | 金山区山阳镇 0014 街坊 9/20 丘               |
|      | 宗地（丘）面积               | 128,347 平方米                         |
|      | 使用权面积                 | 128,347.4 平方米                       |
|      | 使用期限                  | 2014 年 12 月 25 日至 2064 年 12 月 24 日止 |
| 房屋状况 | 幢号                    | 详见登记信息                              |
|      | 室号或部位                 | 详见登记信息                              |
|      | 建筑面积                  | 85,573.79 平方米                       |
|      | 建筑类型                  | 详见登记信息                              |
|      | 用途                    | 详见登记信息                              |
|      | 总层数                   | 详见登记信息                              |
|      | 竣工日期                  | 详见登记信息                              |

根据东久（金山）智造园项目对应的《房地产权证》及 2022 年 6 月 9 日金山区不动产登记中心出具的《上海市不动产登记簿》等相关资料，上海华新所持东久（金山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

### 3、合法合规性

#### （1）投资和建设

##### A.投资立项

2014年12月26日，上海市金山区经济委员会出具了编号为“金经外备20140033”的《外商投资项目备案意见表》，对位于“金山区工业园金山工业区CB\_2008011024号地块”的“金山科技智造园建设项目”予以备案；《外商投资项目备案意见表》载明项目所属行业为标准厂房；项目总用地面积为132,836.60平方米，其中建设用地面积为128,347.40平方米，总建筑面积为88,904平方米。

##### B.节能审查

2014年12月31日，上海市金山区经济委员会核发了编号为“金经能审(2014)38号”的《关于上海华新建设有限公司金山科技智造园建设项目节能评估报告书的审查意见》，原则同意金山科技智造园通过节能审查。

##### C.环境影响评价

2015年3月13日，上海市金山区环境保护局核发了编号为“金环许[2015]125号”的《关于金山科技智造园建设项目环境影响报告表的审批意见》，从环保角度同意金山科技智造园项目建设。

##### D.用地规划许可

2015年1月28日，上海市金山区规划和土地管理局核发了编号为“沪金规土许地(2015)第12号”的《关于核发金山科技智造园建设项目<建设用地规划许可证>的决定》，同意向上海华新核发《建设用地规划许可证》。

2015年1月28日，上海市金山区规划和土地管理局向上海华新核发了《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

|        |                              |
|--------|------------------------------|
| 用地单位   | 上海华新建设有限公司                   |
| 用地项目名称 | 金山科技智造园建设项目                  |
| 证号     | 地字第沪金地（2015）EA31011620154105 |
| 用地位置   | 金山工业区金舸路以东，上海以琳石油机械制造有限公司以南  |
| 用地性质   | 一般工业用地                       |
| 用地面积   | 128,347.4平方米（以实测为准）          |
| 建设规模   | 256,694平方米（以审定的设计方案为准）       |

##### E.建设工程规划许可

2015年6月8日，上海市金山区规划和土地管理局向上海华新核发了《建设工程规划许可证》，具体内容如下：

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| 建设单位（个人） | 上海华新建设有限公司                     |
| 建设项目名称   | 金山科技智造园建设项目                    |
| 证号       | 建字第沪金建（2015）FA31011620154770 号 |
| 建设位置     | 金山区金山工业区金舸路以东，上海以琳石油机械制造有限公司以南 |
| 建设规模     | 84,867.84 平方米                  |

#### F. 建设工程施工许可

2015 年 6 月 26 日，上海市金山区建设和管理委员会向上海华新核发了《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

|        |   |        |                |
|--------|---|--------|----------------|
| 建设单位   | 上海华新建设有限公司  |        |                |
| 工程名称   | 金山科技智造园建设项目（A-1~A-5 厂房、B-1~B-4 厂房、C-1~C-4 厂房、D-1~D-2 厂房、综合楼、门卫 1、门卫 2、围墙） |        |                |
| 证号     | 1502JS0002D01<br>310116201501050219                                       |        |                |
| 建设地址   | 金山工业园区金山工业区 CB_200801024 号地块  |        |                |
| 建设规模   | 84,867.84 平方米   | 合同价格   | 14,317.0254 万元 |
| 合同开工日期 | 2015/6/30   | 合同竣工日期 | 2016/7/31      |

#### G. 竣工验收

##### （a）建设工程竣工验收

2016 年 6 月 23 日，上海市金山区建设和管理委员会核发了报建编号为“1502JS0002”及备案编号为“2016JS0094”的《建设工程竣工验收备案证书》，核定金山科技智造园建设项目工程申请竣工验收的备案材料符合备案要求，准予备案。

##### （b）消防验收

2016 年 1 月 22 日，上海市金山区公安消防支队核发了《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，显示上海华新于 2016 年 1 月 22 日经网上备案受理系统进行了金山科技制造园建设项目工程竣工验收消防备案，备案号：310000WYS160001094。

##### （c）环保验收

上海华新已就东久（金山）智造园项目于 2020 年 10 月 23 日编制了《竣工环境保护验收意见》，验收结论为验收合格。上海华新已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统提交了该验收报告，验收报告公示于 2020 年 11 月 19 日结束。

上海华新已就东久（金山）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可手续，并取得了相应的《外商投资项目备案意见表》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程

竣工验收备案证书》《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》《建设项目土建工程备案意见单》，完成消防验收备案，通过环保验收手续。东久（金山）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

## （2）资产用途

上海华靳已就东久（金山）智造园取得相关的用地规划许可文件以及房地产权文件，对应的建设用地规划性质为工业，房地产权证的证载用途为“厂房”。上海华靳将东久（金山）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（金山）智造园项目的规划用途、证载用途与租赁用途一致。

## （3）运营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（金山）智造园正在履行的有效租约共有 19 份。该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形。该等租赁合同合法有效，上海华靳有权依据该等租赁合同收取租金。

## （4）保险情况

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901348112805”的《财产一切险保险单》，上海华靳已经为位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久（金山）智造园投保以上海华靳为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 250,767,000.00 元，保险期间自 2021 年 9 月 20 日零时起至 2022 年 9 月 19 日二十四时止。

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901347952578”的《平安公众责任险保险单》，上海华靳已经为位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久（金山）智造园投保以上海华靳为被保险人的平安公众责任保险，保险金额为人民币 5,000,000.00 元，保险期间自 2021 年 9 月 20 日零时起至 2022 年 9 月 19 日二十四时止。

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901348112806”的《财产一切险营业中断险保险单》，上海华靳已经为位于“上海市金山区亭林镇金舸路 288 号”的东久（金山）智造园投保以上海华靳为被保险人的财产一切险营业中断险，保险金额为人民币 20,000,000.00 元，保险期间自 2021 年 9 月 20 日零时起至 2022 年 9 月 19 日二十四时止。

## （5）权利限制情况

### A.房屋所有权及土地使用权抵押

根据金山区不动产登记中心于 2022 年 6 月 9 日出具的《上海市不动产登记簿》，截至 2022 年 6 月 9 日，上海华靳以其持有的东久（金山）智造园房屋所有权及占用范围的土地使用权设置了以大华银行上海分行为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|      |         |
|------|---------|
| 合同名称 | 房地产抵押合同 |
|------|---------|

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| 担保人          | 上海华靳                                |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《信贷合同》，LOSH201807260001             |
| 债权人及债务人      | 债权人：大华银行上海分行；债务人：上海华靳               |
| 合同金额         | 22,797 万元                           |
| 主债务期限        | 自 2018 年 9 月 10 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保期间         | 自 2018 年 9 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式         | 抵押                                  |

#### B.应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及上海华靳与大华银行上海分行于 2018 年 9 月 10 日签署的编号为“ARSH201807260001”的《应收账款质押协议》，为担保大华银行上海分行给予上海华靳的总额不超过人民币 22,797 万元的信贷额度，上海华靳向大华银行上海分行质押位于上海市金山区亭林镇金舸路 288 号 1-18 幢的“金山制造园区项目”项下因出租或销售产生的所有应收账款，包括上海华靳所有来自于该等项目之现有的或将来的租金、销售收入项下实际的和或有的金钱债权及其产生的所有收益、其他附属权利和利益。

#### C.房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除

根据大华银行上海分行于 2020 年 9 月 22 日出具的《关于同意上海华靳建设有限公司提前清偿贷款等相关事项的同意函》，大华银行上海分行同意上海华靳提前偿还未清偿本金（截至 2020 年 9 月 22 日为人民币 210,332,400 元）及所有提前还款本金孳生的利息（利息计算至提前还款日当日），且同意在上海华靳偿还完毕上海华靳贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述上海华靳贷款债权相关的所有担保（包括但不限于房地产抵押、应收账款质押、账户质押和保险转让等）即告解除，大华银行上海分行同意配合上海华靳在清偿完毕上海华靳贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起的 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押财产的抵押权注销登记手续、应收账款质押协议项下质押注销登记手续、账户质押协议项下账户解除质押手续和保险转让的转回手续，并向上海华靳归还由大华银行上海分行保管的与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以上海华靳为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（金山）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

#### （6）设备设施情况

##### A.设备设施现状

东久（金山）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊臂、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正

常；外墙多采用彩钢板或单层压型钢板，墙面正常未有破损，玻璃幕墙完整；屋面多采用彩钢板屋面板及内衬玻璃纤维保温棉，保养良好。

#### B. 维修保养及改造需求或规划

东久（金山）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

（a）建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

（b）设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

（c）绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率。

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（金山）智造园项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

### （二）东久（昆山）智造园项目

#### 1、基本信息

东久（昆山）智造园位于昆山市玉山镇南淞路 111 号，占用范围内国有建设用地的土地的用途为工业用地，土地面积为 133,322.30 平方米；东久（昆山）智造园的房屋用途为工业，建筑面积合计为 78,672.67 平方米。

#### 2、资产权属

##### （1）土地使用权

2016 年 9 月 21 日，昆山市国土资源局与 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 签署了合同编号为“3205832016CR0056”的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于高新区南淞路东侧、张巷河南侧，宗地编号为昆山市工挂[2016]30 号，总面积为 133,322.3 平方米的土地使用权出让给昆山华普瑞，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

2016 年 9 月 21 日，昆山市国土资源局、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、昆山华普瑞及昆山高新技术产业开发区管理委员会签署了《关于变更 3205832016CR0056 合同的协议》，主要约定如下：1）根据 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 申请及 2016 年 9 月 18 日工商部出具的登记信息表情况，昆山市国土资源局同意将高新区南淞路东侧、张巷河南侧国有土地使用权，用途为工业用地，面积为 133,322.30 平方米的国有建设用地使用权受让方名称变更为昆山华普瑞；2）变更后，《昆山华普瑞土地出让合同》约定 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的权利与义务由昆山华普瑞承担，原合同约定的相关建设、投资

要求均不变。

（2）不动产权

2018 年 2 月 2 日，昆山市国土资源局就东久（昆山）智造园项目向昆山华普瑞核发了编号为“苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号”的《不动产权证书》，具体信息如下：

|        |  |
|--------|--|
| 权利人    | 昆山华普瑞实业有限公司  |
| 房屋坐落   | 昆山市玉山镇南淞路 111 号  |
| 证号     | 苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号  |
| 不动产单元号 | 320583 100307 GB00005 F00010002  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权  |
| 权利性质   | 出让   |
| 用途     | 工业用地/工业  |
| 面积     | 独用土地使用权面积/土地使用权面积：133,322.30 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：78,672.67 m <sup>2</sup> |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2066 年 11 月 6 日止   |

根据东久（昆山）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 28 日昆山市不动产登记中心出具的《不动产登记簿查询记录》，昆山华普瑞所持东久（昆山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

**3、合法合规性**

（1）投资和建设

A.投资立项

2015 年 11 月 4 日，昆山市发展和改革委员会（简称“昆山市发改委”）核发了编号为“昆发改投备案（2015）410 号”的《市发展改革委关于昆山华普瑞实业有限公司厂房新建项目备案的通知》，对位于昆山高新区南淞路东侧、张巷路南侧的厂房新建项目予以备案，项目主要建设内容及规模为：公司新增用地 199.98 亩。项目新建厂房 62,730 平方米、办公用房 11,070 平方米、辅助用房 100 平方米及建设相应配套设施，引进项目为装备制造、汽车零部件等。项目不得生产国家产业政策禁止、淘汰、限制的产品。

B.节能审查

昆山市发改委于 2016 年 5 月 9 日核发了《固定资产投资节能登记表》，昆山市发改委从节能角度，同意东久（昆山）智造园项目节能审查登记备案。

C.环境影响评价

2015 年 11 月 24 日，昆山市环境保护局核发了编号为“昆环建[2015]2463 号”的《关

于对昆山华普瑞实业有限公司建设项目环境影响报告表的审批意见》（简称“《东久（昆山）智造园环评审批意见》”），同意按“从事汽车零配件、工程机械、汽车智能设备、电子产品的研发、生产；仓储服务；企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询、工程项目咨询；自有房屋的租赁；从事五金交电、建筑材料、钢材制品的批发及进出口业务；从事物业管理服务；以承接服务外包方式从事信息技术支持管理、数据处理等信息技术和业务流程外包服务（增值电信服务除外）；从事计算机软硬件开发、技术服务、技术转让、技术咨询，年产主动性安全部品五合 72 万组、TPMS 胎压检测器 144 万台的建设项目环境影响报告表”项目环境影响报告表申报内容建设。

D.用地规划许可

2016 年 10 月 10 日，昆山市规划局向昆山华普瑞核发了编号为“地字第 3205834201620035 号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

|        |                        |
|--------|------------------------|
| 用地单位   | 昆山华普瑞实业有限公司            |
| 用地项目名称 | 厂房、办公楼                 |
| 证号     | 地字第 3205834201620035 号 |
| 用地位置   | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧         |
| 用地性质   | 工业用地                   |
| 用地面积   | 133,322.3 平方米          |

E.建设工程规划许可

2016 年 11 月 10 日，昆山市规划局向昆山华普瑞（建设单位）核发了的 16 份《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

| 序号 | 建设位置           | 建设项目名称 | 证号                     | 建设规模                             |
|----|----------------|--------|------------------------|----------------------------------|
| 1  | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧 | 自行车棚   | 建字第 3205834201630498 号 | 110.52 m <sup>2</sup> （地上 1F）    |
| 2  |                | 门卫 2   | 建字第 3205834201630497 号 | 20.45 m <sup>2</sup> （地上 1F）     |
| 3  |                | 门卫 1   | 建字第 3205834201630496 号 | 71.39 m <sup>2</sup> （地上 1F）     |
| 4  |                | 水泵房    | 建字第 320584201630495 号  | 241.28 m <sup>2</sup> （地上 1F）    |
| 5  |                | 垃圾房    | 建字第 320584201630494 号  | 50.6 m <sup>2</sup> （地上 1F）      |
| 6  |                | C-1 厂房 | 建字第 3205834201630493 号 | 12,717.69 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 7  |                | B-6 厂房 | 建字第 3205834201630492 号 | 7,214.48 m <sup>2</sup> （地上 1F）  |
| 8  |                | B-5 厂房 | 建字第 3205834201630491 号 | 7,214.43m <sup>2</sup> （地上 1F）   |
| 9  |                | B-4 厂房 | 建字第 3205834201630490 号 | 7,214.43 m <sup>2</sup> （地上 1F）  |



| 序号        | 建设位置 | 建设项目名称 | 证号                     | 建设规模                            |
|-----------|------|--------|------------------------|---------------------------------|
| 10        |      | B-3 厂房 | 建字第 3205834201630489 号 | 7,214.43 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 11        |      | B-2 厂房 | 建字第 320584201630488 号  | 7,214.43 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 12        |      | B-1 厂房 | 建字第 3205842016301487 号 | 7,214.43 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 13        |      | A-4 厂房 | 建字第 3205834201630486 号 | 5,545.23m <sup>2</sup> （地上 1F）  |
| 14        |      | A-2 厂房 | 建字第 3205834201630484 号 | 5,545.23 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 15        |      | A-1 厂房 | 建字第 3205834201680483 号 | 5,545.23 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| 16        |      | A-3 厂房 | 建字第 3205834201630485 号 | 5,545.23 m <sup>2</sup> （地上 1F） |
| <b>合计</b> |      |        |                        | <b>78,679.48 m<sup>2</sup></b>  |

#### F. 建设工程施工许可

2016 年 12 月 9 日，昆山市住房和城乡建设局（简称“昆山市住建局”）核发了编号为“320583201612090301”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

|      |  |
|------|--|
| 建设单位 | 昆山华普瑞实业有限公司                                      |
| 工程名称 | A-1~A-4 厂房，B-1~B-6 厂房，C-1 厂房，门卫 1、2，垃圾房，水泵房，自行车棚 |
| 证号   | 320583201612090301                               |
| 建设地址 | 高新区南淞路东侧、张巷河南侧                                   |
| 建设规模 | 78,679.43 平方米                                    |
| 合同工期 | 248 天  |

#### G. 竣工验收

##### (a) 建设工程竣工验收

2017 年 12 月 21 日，昆山市住建局向昆山华普瑞核发了备案编号为“3205831609060101-JX-001”的《建设工程竣工验收备案表》，对昆山华普瑞厂房新建项目准予备案。根据《建设工程竣工验收备案表》，昆山华普瑞厂房新建项目房屋建筑面积为地上 78,672.67 平方米。

##### (b) 消防验收

2017 年 8 月 11 日，昆山市公安消防支队核发了备案编号为“苏昆公消竣备（2017）第 0224 号”的《建设工程竣工验收消防备案受理凭证》，昆山华普瑞已于 2017 年 8 月 11 日申报了“昆山华普瑞实业有限公司 A-1 至 A4 厂房，B-1 至 B-6 厂房，C-1 厂房新建”建设工程（地址：高新区南淞路东侧、张巷河南侧）的工程竣工验收消防备案；经审查，备案材料齐全，依法核发备案凭证。项目备案编号 32005210NYS170224。

### （c）环保验收

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园项目于 2022 年 7 月 24 日编制了《竣工环境保护验收意见》，验收结论为验收合格。昆山华普瑞已在全国建设项目竣工环境保护验收信息系统提交了该验收报告，验收报告公示于 2022 年 8 月 19 日结束。

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、用地规划许可、建设工程施工许可，并取得了相应的《市发展改革委关于昆山华普瑞实业有限公司厂房新建项目备案的通知》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工验收备案表》，完成了消防验收，完成了环保自主验收和公示，通过了竣工验收。东久（昆山）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

### （2）资产用途

昆山华普瑞已就东久（昆山）智造园项目取得了相关的用地规划许可文件以及不动产权文件，对应的建设用地规划用途为工业用地，不动产权证书的证载用途为“工业用地”。昆山华普瑞将东久（昆山）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（昆山）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

### （3）运营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（昆山）智造园正在履行的有效租约共有 16 份。该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形。该等租赁合同合法有效，昆山华普瑞有权依据该等租赁合同收取租金。

### （4）保险情况

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901371445694”的《财产一切险保险单》，昆山华普瑞已经为位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久（昆山）智造园投保以昆山华普瑞为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 207,900,000.00 元，保险期间自 2021 年 10 月 22 日零时起至 2022 年 10 月 21 日二十四时止。

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901371445697”的《财产一切险营业中断险保险单》，昆山华普瑞已经为位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久（昆山）智造园投保以昆山华普瑞为被保险人的财产一切险营业中断险，保险金额为人民币 13,087,007.00 元，保险期间自 2021 年 10 月 22 日零时起至 2022 年 10 月 21 日二十四时止。

根据中国平安财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“10256003901370853798”的《公众责任险保险单》，昆山华普瑞已经为位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”的东久（昆山）智造园投保以昆山华普瑞为被保险人的公众责任险，保险金额为人民币 5,000,000.00 元，保险期间自 2021 年 10 月 22 日零时起至 2022 年 10 月 21 日二十四时止。

（5）权利限制情况

A.房屋所有权及土地使用权抵押

根据昆山市不动产登记中心于 2022 年 3 月 28 日出具的《不动产登记簿查询记录》及昆山华普瑞提供的资料，截至 2022 年 3 月 28 日，昆山华普瑞以其持有的东久（昆山）智造园房屋所有权及占地范围的土地使用权设置了以大华银行上海分行为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| 合同名称         | 房地产抵押合同                              |
| 担保人          | 昆山华普瑞                                |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《融资合同》，LOSH201807260002              |
| 债权人及债务人      | 债权人：大华银行上海分行；债务人：昆山华普瑞               |
| 合同金额         | 不超过 189,000,000 元                    |
| 主债务期限        | 自 2018 年 10 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式         | 抵押                                   |

B.账户质押

根据昆山华普瑞与大华银行上海分行于 2018 年 9 月 10 日签署的《账户质押协议》（简称“《昆山华普瑞账户质押协议》”），为担保大华银行上海分行给予昆山华普瑞的总额不超过人民币 189,000,000 元的信贷额度，昆山华普瑞向大华银行上海分行质押《昆山华普瑞账户质押协议》附件一中列明的以及任何新增的、以昆山华普瑞自身名义在大华银行上海分行及/或大华银行（中国）有限公司及/或大华银行集团任何分支机构处开立的任何账户。《昆山华普瑞账户质押协议》项下质物的范围包括质押账户内的存款总额及其所有利息、权益、利益和其他权利。

C.应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及《昆山华普瑞应收账款质押协议》，为担保大华银行上海分行给予昆山华普瑞的总额不超过人民币 189,000,000.00 元的信贷额度，昆山华普瑞向大华银行上海分行质押位于“昆山市玉山镇南淞路 111 号”项下所有租金收入/销售收入的应收账款，自《应收账款质押协议》签署之日起至被担保债务被全部清偿完毕之日止，自该等项目建设完工后，所有来自于该等项目之现有的或将来的租金、销售收入项下实际的和或有的金钱债权及其产生的所有收益、其他附属权利和利益。

D.房屋所有权及土地使用权的抵押、账户质押、应收账款质押的提前解除

根据大华银行上海分行于 2020 年 9 月 22 日出具的《关于同意昆山华普瑞实业有限公司提前清偿贷款等相关事项的同意函》，大华银行上海分行同意昆山华普瑞提前偿还未清偿本金（截至 2020 年 9 月 22 日为人民币 177,660,000 元）及所有提前还款本金孳生的利息（利

息计算至提前还款日当日），且同意在昆山华普瑞偿还完毕昆山华普瑞贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述昆山华普瑞贷款债权相关的所有担保（包括房地产抵押、应收账款质押、账户质押和保险转让等）即告解除，大华银行上海分行同意配合昆山华普瑞在清偿完毕昆山华普瑞贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起的 10 个工作日内办理《抵押合同》项下抵押财产的抵押权注销登记手续、应收账款质押协议项下质押注销登记手续、账户质押协议项下账户解除质押手续和保险转让的转回手续，并向昆山华普瑞归还由大华银行上海分行保管的与抵押财产、出质权利相关的各项证照、材料原件（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以昆山华普瑞为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（昆山）智造园的其他经营收入存在被质押的情形。

#### （6）设备设施情况

##### A. 设备设施现状

东久（昆山）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊臂、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板或单层压型钢板，墙面正常未有破损，玻璃幕墙完整；屋面多采用彩钢板屋面板及内衬玻璃纤维保温棉，保养良好。

##### B. 维修保养及改造需求或规划

东久（昆山）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

（a）建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

（b）设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

（c）绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率。

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（昆山）智造园项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

### （三）东久（无锡）智造园项目

#### 1、基本信息

东久（无锡）智造园位于无锡新区飞凤路 5（号），占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地面积为 140,770.1 平方米；东久（无锡）智造园的房屋用途为工业、交通、仓储，根据东久（无锡）智造园项目立项文件，项目包括一期项目和二期项目，一期项

目已建成包括 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等（简称“东久（无锡）智造园一期项目”），二期项目拟建设 2 幢厂房，已建成 D、E 厂房（简称“东久（无锡）智造园小二期项目”）。东久（无锡）智造园项目建筑面积合计为 83,609.97 平方米。

## 2、资产权属

### （1）土地使用权

2016 年 3 月 11 日，无锡市国土资源局与无锡奥迈特签署了编号为 3202032016CR0004 的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于新区鸿祥路以东、乐金华奥斯以南、飞凤路以北宗地，宗地编号为 320292002169GB00012，总面积为 140,770.1 平方米的土地使用权出让给无锡奥迈特，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

### （2）不动产权

无锡市自然资源和规划局就东久（无锡）智造园项目向无锡奥迈特核发了编号为“苏（2019）无锡市不动产权第 0333221”的《不动产权证书》，具体信息如下：

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 权利人       | 无锡奥迈特实业有限公司                     |
| 共有情况      | 单独所有                            |
| 坐落        | 飞凤路 5（号）                        |
| 不动产单元号    | 320292002169GB00012F00080001    |
| 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/其他                           |
| 用途        | 工业用地/工业、交通、仓储                   |
| 面积        | 房屋建筑面积：83,609.97 m <sup>2</sup> |
| 使用期限      | 国有建设用地使用权-至 2066 年 3 月 29 日     |
| 独用土地使用权面积 | 140,770.1 m <sup>2</sup>        |

根据东久（无锡）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 30 日无锡市自然资源和规划局出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》，无锡奥迈特所持东久（无锡）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

## 3、合法合规性

### （1）投资和建设

#### A.投资立项

2016 年 6 月 1 日，无锡高新技术产业开发区管委会（简称“无锡高新区管委会”）核发了备案号为“3202170816043”的《企业投资项目备案通知书》，东久（无锡）智造园项

目按建设程序办妥各项手续、落实资金后方可开工建设。

2016 年 10 月 17 日，无锡高新区管委会出具了备案号为“3202170816043-1”的《企业投资项目备案通知书》，同意变更东久（无锡）智造园项目（备案号：3202170816043）的部分项目内容：1.变更项目投资及资金来源；2.建设内容及规模由“项目新增用地 140,807.8 平方米，新建厂房 12 幢，建筑面积 90,015 平方米，新建垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房，建设面积 470 平方米，项目建成后，引入多家装备制造类和精密制造类企业，入驻项目另行申报”变更为“项目新增用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 4 幢厂房（注：实际已建成 D、E 厂房），建设面积 53,615.6 平方米”。

2018 年 8 月 24 日，无锡高新区管委会出具了备案号为“3202170818176”的《企业投资项目备案通知书》，同意变更东久（无锡）智造园项目（备案号：3202170816043）的部分项目内容：1.建设内容及规模由“项目新增用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 4 幢厂房，建设面积 53,615.6 平方米”变更为“项目总用地 140,807.8 平方米，项目分两期实施：其中，一期项目拟新建 8 幢厂房及垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房等，建设面积 56,992.3 平方米；二期项目拟建设 2 幢厂房，建设面积 53,615.6 平方米”；2.变更项目投资及资金来源。

#### B.节能审查

无锡市人民政府新区管理委员会经济发展局于 2016 年 5 月 9 日出具了《固定资产投资项目节能登记表》，从节能角度同意东久（无锡）智造园项目节能审查登记备案。

#### C.环境影响评价

根据无锡奥迈特于 2018 年 7 月 18 日编制、2018 年 7 月 24 日填报的《建设项目环境影响登记表》，本项目性质为新建，建设地点为新吴区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北地块。建设项目占地面积 140,807.8 平方米，总建筑面积 90,485 平方米，新建厂房 12 栋，建筑面积共计 90,015 平方米，新建垃圾房、水泵房、门卫室等辅助用房，建筑面积共计 470 平方米。上述《建设项目环境影响登记表》已在“建设项目环境影响登记表备案系统（江苏省）”完成备案。

#### D.用地规划许可

2016 年 6 月 6 日，无锡市规划局向无锡奥迈特核发了编号为“地字第 3202012016X0029”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 用地单位   | 无锡奥迈特实业有限公司         |
| 用地项目名称 | 华平（无锡）智造园项目         |
| 证号     | 地字第 3202012016X0029 |

|      |                       |
|------|-----------------------|
| 用地位置 | 无锡新区鸿祥路以东、里河路以南、飞凤路以北 |
| 用地性质 | 一类工业用地                |
| 用地面积 | 140,770.1 平方米         |

E.建设工程规划许可

(a) 东久（无锡）智造园一期项目

2016年11月08日，无锡市规划局核发了编号为“建字第3202012016X0197号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 建设单位（个人） | 无锡奥迈特实业有限公司             |
| 用地项目名称   | 华平（无锡）智造园项目             |
| 证号       | 建字第3202012016X0197号     |
| 建设位置     | 无锡新区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北 |
| 建设规模     | 56,967 平方米              |

(b) 东久（无锡）智造园小二期项目

2018年9月13日，无锡市规划局核发了编号为“建字第3202012018X0236号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 建设单位（个人） | 无锡奥迈特实业有限公司             |
| 用地项目名称   | 华平（无锡）智造园项目（D、E厂房）      |
| 证号       | 建字第3202012018X0236号     |
| 建设位置     | 无锡新区鸿祥路以西、乐金华奥斯以南、飞凤路以北 |
| 建设规模     | 26,622 平方米              |

F.建设工程施工许可

(a) 东久（无锡）智造园一期项目

2017年1月25日，无锡国家高新技术产业开发区住房和城乡建设交通局核发了施工许可编号为“320291201701250101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

|      |                    |
|------|--------------------|
| 建设单位 | 无锡奥迈特实业有限公司        |
| 工程名称 | 华平（无锡）智造园项目        |
| 证号   | 320291201701250101 |
| 建设地址 | 江苏省-无锡市-无锡新区       |

|      |  |
|------|--|
| 建设规模 | 56,967 平方米                                   |
| 备注   | 本次施工许可范围：施工图范围内的桩基、土建、机电安装、装修、钢结构、消防，室外工程量施工 |

(b) 东久（无锡）智造园小二期项目

2018 年 11 月 7 日，无锡国家高新技术产业开发区住房和城乡建设局核发了施工许可编号为“320291201811070101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

|      |                          |
|------|--------------------------|
| 建设单位 | 无锡奥迈特实业有限公司              |
| 工程名称 | 华平（无锡）智造园项目(D、E 厂房)      |
| 证号   | 320291201811070101       |
| 建设地址 | 无锡市新吴区里鸿翔路以西、里河路以南、飞凤路以北 |
| 建设规模 | 26,622 平方米               |

G.竣工验收

(a) 建设工程竣工验收

2017 年 12 月 4 日，无锡高新区（新吴区）住房和城乡建设局核发了编号为“3202911606030101-JX-001”的《建筑工程竣工验收备案表》，东久（无锡）智造园单位工程申请竣工验收的备案材料经查验符合要求。

2019 年 8 月 19 日，无锡高新技术产业开发区行政审批局核发了编号为“3202911606030101-JX-002”的《建筑工程竣工验收备案表》，无锡奥迈特建设的 E 厂房、D 厂房单位工程申请竣工验收的备案材料经查验符合要求。

(b) 消防验收

根据无锡市公安消防支队新区大队于 2017 年 7 月 24 日核发的编号为“锡新公消竣备字（2017）第 0129 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，东久（无锡）智造园项目经审查备案材料齐全，依法核发备案凭证。备案编号 32002205NYS170129。

根据无锡市公安消防支队新区大队于 2019 年 7 月 26 日核发的编号为“锡新建消竣备字（2019）第 0095 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，东久（无锡）智造园项目（D、E 厂房）经审查备案材料齐全，依法核发备案凭证。项目编号 201907220001。

(c) 环保验收

根据《建设项目环境保护管理条例（2017 年修订）》第七条规定，建设项目对环境的影响很小，不需要进行环境影响评价的，应当填报环境影响登记表。东久（无锡）智造园项目已填报环境影响登记表并完成备案，依法不需要进行环境影响评价，无需进行环保验收。

无锡奥迈特已就东久（无锡）智造园履行了投资立项、节能、环评、建设用地规划、建设工程规划、建设工程施工许可，并取得了相应的《企业投资项目备案通知书》《固定资产



投资项目节能登记表》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建筑工程竣工验收备案表》《建设工程竣工验收消防备案凭证》，完成消防验收，通过了竣工验收。东久（无锡）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

## （2）资产用途

无锡奥迈特已就东久（无锡）智造园取得了相关的用地规划许可文件，对应的建设用地规划用途为一类工业用地，不动产权证书的证载用途为“工业用地”。无锡奥迈特将东久（无锡）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（无锡）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

## （3）运营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（无锡）智造园正在履行的有效租约共有 10 份。该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形。该等租赁合同合法有效，无锡奥迈特有权依据该等租赁合同收取租金。

## （4）保险情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH05002421Q003857C”的《财产一切险保险单》，无锡奥迈特已经为位于“无锡市飞凤路 5 号”的东久（无锡）智造园投保以无锡奥迈特为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 260,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 1 月 31 日零时起至 2022 年 12 月 31 日二十四时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH05007021Q003662S”的《公众责任险保险单》，无锡奥迈特已经为位于“无锡市飞凤路 5 号”的东久（无锡）智造园投保以无锡奥迈特为被保险人的公众责任险，保险金额为人民币 10,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 1 月 31 日零时起至 2022 年 12 月 31 日二十四时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH05002121Q000639B”的《财产险保项下（营业中断保险）》，无锡奥迈特已经为位于“无锡市飞凤路 5 号”的东久（无锡）智造园投保以无锡奥迈特为被保险人的营业中断险，保险金额为人民币 26,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 1 月 31 日零时起至 2022 年 12 月 31 日二十四时止。

## （5）权利限制情况

### A.房屋所有权及土地使用权抵押

根据无锡市自然资源和规划局于 2022 年 3 月 30 日出具的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》及无锡奥迈特提供的资料，截至 2022 年 3 月 30 日，无锡奥迈特以其持有的东久（无锡）智造园房屋所有权及占用范围内的土地使用权设置了以富邦华一银行上海虹桥支行为抵押权人的抵押登记，具体如下：

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| 合同名称         | 房地产最高抵押合同                            |
| 担保人          | 无锡奥迈特                                |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《综合授信额度合同》，1812-336401684-01         |
| 债权人及债务人      | 债权人：富邦华一银行上海虹桥支行<br>债务人：无锡奥迈特        |
| 合同金额         | 18,000.00 万元                         |
| 主债务期限        | 自 2018 年 12 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保期间         | 自 2018 年 12 月 11 日至 2023 年 12 月 31 日 |
| 担保方式         | 抵押                                   |

#### B.应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及无锡奥迈特与富邦华一银行上海虹桥支行于 2019 年 1 月 8 日签署的《应收账款最高额质押合同》的约定，及登记证明编号为“05532129000658547112”的《中国人民银行征信中心动产权属统一登记-初始登记》，自 2018 年 12 月 11 日起至富邦华一银行上海虹桥支行注销质押登记之日止，无锡奥迈特出租的位于江苏省无锡市飞凤路 5 的房地产之所有应收账款将全数质押予富邦华一银行上海虹桥支行。

#### C.房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除

根据富邦华一银行上海虹桥支行于 2020 年 9 月 14 日出具的《关于同意无锡奥迈特实业有限公司提前清偿贷款的同意函》，富邦华一银行上海虹桥支行同意无锡奥迈特提前偿还 171,875,000 元贷款及其利息（利息计算至提前还款日当日），同意就无锡奥迈特提前还款的事宜不收取补偿金，且同意在无锡奥迈特偿还完毕无锡奥迈特贷款债权项下借款本金及应付利息后，与上述无锡奥迈特贷款债权相关的所有担保（包括但不限于不动产抵押、应收账款质押、股权质押、保证担保等）即告解除，同意配合无锡奥迈特在清偿完毕无锡奥迈特贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起 10 个工作日内办理完毕《房地产最高抵押合同》项下抵押财产的解除抵押手续、《应收账款最高额质押合同》项下特定物业的未来收入的解除质押手续，同时解除其他与上述贷款债权相关的所有担保手续，并向无锡奥迈特归还保管的与出质权利相关的各项证照、材料（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以无锡奥迈特为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（无锡）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

#### （6）设备设施情况

##### A.设备设施现状

东久（无锡）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊臂、自动门等设施设备维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板或单层压型钢板，墙面正常未有破损，玻璃幕墙完整；屋面多采用彩钢板屋面板及内衬玻璃纤维保温棉，保养良好。

#### B. 维修保养及改造需求或规划

东久（无锡）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

（a）建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

（b）设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

（c）绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率。

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（无锡）智造园项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。

#### （四）东久（常州）智造园项目

##### 1、基本信息

东久（常州）智造园位于常州市新北区黄河西路 585 号，占用范围内国有建设用地的土地用途为工业用地，土地面积为 66,509 平方米；东久（常州）智造园的房屋用途为生产，建筑面积合计为 36,077.42 平方米。

##### 2、资产权属

###### （1）土地使用权

2014 年 3 月 3 日，常州市国土资源局与常州麦里奇签署了合同编号为“3204112014CR0017”的《国有建设用地使用权出让合同》，将位于新北区罗溪镇黄河西路以南、吕墅西路以西的宗地，宗地编号为罗溪镇 BL05021701，总面积为 66,509 平方米的土地使用权出让给常州麦里奇，宗地用途为工业用地，土地使用权出让年限为 50 年。

###### （2）不动产权

2018 年 8 月 27 日，常州市国土资源局就东久（常州）智造园项目向常州麦里奇核发了编号为“苏（2018）常州市不动产权第 0068124 号”的《不动产权证书》，具体信息如下：

|     |             |
|-----|-------------|
| 权利人 | 常州麦里奇实业有限公司 |
| 坐落  | 黄河西路 585 号  |

|      |   |
|------|---|
| 权利类型 | 房屋所有权/国有建设用地使用权                             |
| 权利性质 | 自建房/出让                                      |
| 用途   | 生产/工业                                       |
| 面积   | 房屋建筑面积：36,077.42 平方米<br>宗地面积：66,509 平方米（独用） |
| 使用期限 | 国有建设用地使用期限：至 2064 年 4 月 20 日                |

根据东久（常州）智造园项目对应的《不动产权证书》及 2022 年 3 月 29 日常州市不动产登记交易中心出具的《不动产登记簿查询证明》，常州麦里奇所持东久（常州）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权真实、合法、有效。

### 3、合法合规性

#### （1）投资和建设

##### A.投资立项

2014 年 8 月 26 日，常州高新技术产业开发区经济发展局、常州市新北区经济发展局出具了备案号为“2014234”的《企业投资项目备案通知书》，对“标准厂房一期项目”予以备案，项目建设地点位于常州市新北区罗溪镇吕墅西路以西、黄河西路以南地块，项目建设用地面积为 99.76 亩，建筑面积为 38,886.47 平方米。

##### B.节能审查

常州市高新技术产业开发区经济发展局、常州市新北区经济发展局于 2014 年 8 月 26 日出具了《固定资产投资节能登记表》，同意东久（常州）智造园项目节能审查登记备案。

##### C.环境影响评价

2014 年 11 月 4 日，常州国家高新技术产业开发区环境保护局出具了编号为“常新环表[2014]165 号”的审批意见，在落实《报告表》中提出的各项污染防治措施及本批复各项要求的前提下，从环保角度同意标准厂房一期项目在常州市新北区罗溪镇吕墅西路以西、黄河西路以南地块建设。

##### D.用地规划许可

2014 年 9 月 9 日，常州市规划局核发了编号为“地字 320400201440068 号”的《建设用地规划许可证》，具体信息如下：

|        |                      |
|--------|----------------------|
| 用地单位   | 常州麦里奇实业有限公司          |
| 用地项目名称 | 标准厂房一期项目             |
| 证号     | 地字 320400201440068 号 |
| 用地位置   | 黄河西路以南，吕墅西路以西        |

|      |            |
|------|------------|
| 用地性质 | 工业         |
| 用地面积 | 66,509 平方米 |

E.建设工程规划许可

2014 年 10 月 10 日，常州市规划局核发了编号为“建字第 320400201440144 号”的《建设工程规划许可证》，具体信息如下：

|          |   |
|----------|---|
| 建设单位（个人） | 常州麦里奇实业有限公司   |
| 用地项目名称   | 标准厂房一期项目  |
| 证号       | 建字第 320400201440144 号   |
| 建设位置     | 黄河西路以南，吕墅西路以西   |
| 建设规模     | 38,148.11 平方米   |
| 核准工程     | A 厂房、B-1 厂房、B-2 厂房、C-1 厂房、C-2 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、E-1 厂房、E-2 厂房、E-3 厂房、综合楼、设备房、门卫、垃圾房 |

F.建设工程施工许可

2014 年 11 月 21 日，常州市新北区城市管理与建设局核发了编号为“320406201411210101”的《建筑工程施工许可证》，具体信息如下：

|      |   |
|------|---|
| 建设单位 | 常州麦里奇实业有限公司   |
| 工程名称 | 标准厂房一期项目  |
| 证号   | 320406201411210101  |
| 建设地址 | 黄河西路以南，吕墅西路以西   |
| 建设规模 | 38,148.11 平方米   |
| 开工日期 | 2014 年 11 月 30 日  |
| 竣工日期 | 2015 年 7 月 31 日   |
| 建设项目 | A 厂房、B-1 厂房、B-2 厂房、C-1 厂房、C-2 厂房、D-1 厂房、D-2 厂房、D-3 厂房、E-1 厂房、E-2 厂房、E-3 厂房、综合楼、设备房、门卫、垃圾房 |

G.竣工验收

(a) 建设工程竣工验收

2015 年 8 月 14 日，常州麦里奇取得了《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，常州市新北区城市建设与管理局认为该工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全，同意备案。

（b）消防验收

2015 年 6 月 18 日，常州市公安消防支队新北区大队出具了编号为“常新公消验备[2015]第 0060 号”的《建设工程竣工验收消防备案凭证》，确认位于常州市新北区罗溪镇黄河西路以南、吕墅西路以西的常州麦里奇新建标准厂房一期项目工程已于 2015 年 6 月 18 日经网上备案受理系统进行竣工验收消防备案，备案号为 32004201NYS150075。

（c）环保验收

根据《常州麦里奇实业有限公司“标准厂房一期项目（部分）”竣工环保验收意见》，常州市新北区环境保护局已于 2015 年 8 月 17 日同意常州麦里奇“标准厂房一期项目（除综合楼部分）”通过竣工环保验收。

常州麦里奇已就东久（常州）智造园履行了投资立项、节能审查、环评、建设用地规划许可、建设工程规划许可、建筑工程施工许可手续，并取得了相应的《企业投资项目备案通知书》《固定资产投资节能登记表》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》《建设工程竣工验收消防备案凭证》，完成了消防验收、环保验收，通过了竣工验收。东久（常州）智造园固定资产投资建设的基本程序合法合规。

（2）资产用途

常州麦里奇已就东久（常州）智造园项目取得了相关的用地规划许可文件，对应的建设用地规划用途为工业用地。不动产权证书的证载用途为“工业”。常州麦里奇将东久（常州）智造园项目的房屋出租用于厂房。东久（常州）智造园的规划用途、证载用途和租赁用途一致。

（3）运营情况

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（常州）智造园正在履行的有效租约共有 10 份。该等租赁合同不违反法律、行政法规的强制性规定，不存在《民法典》规定的合同无效或可撤销的情形。该等租赁合同合法有效，常州麦里奇有权依据该等租赁合同收取租金。

（4）保险情况

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH46102422QAAAAQ5P”的《财产一切险保险单》，常州麦里奇已经为位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久（常州）智造园投保以常州麦里奇为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 90,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 7 月 15 日零时起至 2022 年 12 月 31 日二十四时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH46107022QAAA1T0L”的《公众责任险保险单》，常州麦里奇已经为位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久（常州）智造园投保以常州麦里奇为被保险人的财产一切险，保险金额为人民币 10,000,000.00 元，保险期间自 2022 年 7 月 15 日零时起至 2022 年 12 月

31 日二十四时止。

根据中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司出具的保险单号为“ASHH46102122QAAAA10V”的《财产险项下（营业中断保险）》，常州麦里奇已经为位于“常州市新北区黄河西路 585 号”的东久（常州）智造园投保以常州麦里奇为被保险人的营业中断险，保险金额为人民币 8,500,000.00 元，保险期间自 2022 年 7 月 15 日零时起至 2022 年 12 月 31 日二十四时止。

（5）权利限制情况

A.房屋所有权及土地使用权抵押

根据常州市不动产登记交易中心于 2022 年 3 月 29 日出具的《不动产登记簿查询证明》及常州麦里奇提供的资料，截至 2022 年 3 月 29 日，常州麦里奇以其持有的东久（常州）智造园房屋所有权及占用范围的土地使用权设置了以富邦华一银行上海虹桥支行为抵押权人的抵押登记，具体信息如下：

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| 合同名称         | 房地产最高抵押合同                          |
| 担保人          | 常州麦里奇                              |
| 所担保的主合同名称及编号 | 《综合授信额度合同》，1809-076371991-01       |
| 债权人及债务人      | 债权人：富邦华一银行上海虹桥支行<br>债务人：常州麦里奇      |
| 合同金额         | 6,000 万元                           |
| 主债务期限        | 自 2018 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 30 日 |
| 担保方式         | 抵押                                 |

B.应收账款质押

根据在动产融资统一登记公示系统的查询及常州麦里奇与富邦华一银行上海虹桥支行于 2018 年 10 月 25 日签署的编号为“1809-076371991-01-g”的《富邦华一银行应收账款最高额质押合同》，为担保富邦华一银行上海虹桥支行给予常州麦里奇的总额不超过人民币 6,000 万元的信贷额度，常州麦里奇向富邦华一银行上海虹桥支行质押其因根据交易合同提供的一定的货物、服务或设施而获得的、要求买方付款的权利以及依法享有的其他付款请求权，包括现有的和未来的金钱债权及其权益、从权利和收益，包括但不限于价款、罚金、赔偿、补偿或费用。

C.房屋所有权及土地使用权的抵押、应收账款质押的提前解除

根据富邦华一银行上海虹桥支行于 2020 年 9 月 14 日出具的《关于同意常州麦里奇实业有限公司提前清偿贷款的同意函》，富邦华一银行上海虹桥支行同意常州麦里奇提前偿还 55,500,000 元贷款及其利息（利息计算至提前还款日当日），同意就常州麦里奇提前还款的事宜不收取补偿金，且同意在常州麦里奇偿还完毕常州麦里奇贷款债权项下借款本金及应付

利息后，与上述常州麦里奇贷款债权相关的所有担保（包括但不限于不动产抵押、应收账款质押、股权质押、保证担保等）即告解除，同意配合常州麦里奇在清偿完毕常州麦里奇贷款债权项下的借款本金及应付利息之日起 10 个工作日内办理完毕《1809-076371991-01-n 抵押合同》项下抵押财产的解除抵押手续、《1809-076371991-01-g 质押合同》项下特定物业的未来收入的解除质押手续，同时解除其他与上述贷款债权相关的所有担保手续，并向常州麦里奇归还保管的与出质权利相关的各项证照、材料（如有）。

根据在动产融资统一登记公示系统的查询，并以常州麦里奇为担保人进行查询，除上述应收账款质押外，未发现东久（常州）智造园其他的经营收入存在被质押的情形。

#### （6）设备设施情况

##### A. 设备设施现状

东久（常州）智造园项目配套设施齐全，配有完善的消防系统、灭火系统、排水工程、电气工程、弱电工程，厂房内备有吊车梁、耐磨地坪和铝合金玻璃窗。

消防、灭火、排水、电气、弱电、吊臂、自动门等设施维护保养良好，运行状况正常；外墙多采用彩钢板或单层压型钢板，墙面正常未有破损，玻璃幕墙完整；屋面多采用彩钢板屋面板及内衬玻璃纤维保温棉，保养良好。

##### B. 维修保养及改造需求或规划

东久（常州）智造园项目定期进行建筑物管理、设施设备管理和绿化养护等管理，具体如下：

（a）建筑物管理：对基础设施资产区域内建筑物及配套措施进行日常修缮及管理服务，包含：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、门卫及监控中心、垃圾房、泵房、物业用房、道路、停车场等部位；

（b）设施设备管理：对共用设施设备进行日常运行养护维修和管理，共用设施设备保持正常运行和使用，预防安全事故的发生，包含：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、消防设施、供配电设施、给排水设施等；

（c）绿化养护：对绿化进行定期养护，包含浇水、除草、扶正、修剪、施肥、病虫害防治、清理等工作，确保园区绿化率。

截至 2022 年 6 月 30 日，东久（常州）智造园项目无重大维修改造，无重大维修改造预期。未来若出现维修保养或改造需求，将在预算中提前规划。



## 第十五部分 基础设施项目财务状况及经营业绩分析

### 一、基础设施项目经营情况

参见“第十四部分 基础设施项目基本情况”之“一、基础设施项目概况”。

### 二、基础设施项目备考合并财务报表

根据天职国际编制提供的2019年、2020年、2021年以及2022年1-3月的合并资产备考报表，基础设施项目最近三年及一期的财务状况如下：

#### 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

#### 最近三年及一期备考合并资产负债表

单位：元

|                 | 2022年3月31日            | 2021年12月31日           | 2020年12月31日           | 2019年12月31日             |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>    |                       |                       |                       |                         |
| 货币资金            | 105,913,614.68        | 112,847,555.19        | 120,461,646.52        | 70,574,227.88           |
| 应收账款            | 24,334,954.32         | 20,102,415.64         | 19,824,130.93         | 19,761,667.46           |
| 预付款项            | 2,918,511.17          | 4,521,577.25          | 2,900,955.57          | 2,485,897.76            |
| 其他应收款           | 10,431,551.21         | 7,719,633.56          | 3,344,400.65          | 172,600,397.93          |
| 其他流动资产          | 8,324,547.58          | 8,566,971.94          | 13,061,696.24         | 20,233,440.85           |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>151,923,178.96</b> | <b>153,758,153.58</b> | <b>159,592,829.91</b> | <b>285,655,631.88</b>   |
| <b>非流动资产：</b>   |                       |                       |                       |                         |
| 投资性房地产          | 658,639,393.20        | 666,597,799.19        | 697,094,631.17        | 728,124,529.85          |
| 固定资产            | 54,471.72             | 59,693.78             | 81,920.45             | 112,755.63              |
| 长期待摊费用          | 1,026,299.80          | 1,099,527.82          | 1,047,887.09          | 1,262,030.45            |
| 递延所得税资产         | -                     | -                     | -                     | -                       |
| 其他非流动资产         | 120,000.00            | 120,000.00            | 120,000.00            | 120,000.00              |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>659,840,164.72</b> | <b>667,877,020.79</b> | <b>698,344,438.71</b> | <b>729,619,315.93</b>   |
| <b>资产总计</b>     | <b>811,763,343.68</b> | <b>821,635,174.37</b> | <b>857,937,268.62</b> | <b>1,015,274,947.81</b> |
| <b>负债和所有者权益</b> |                       |                       |                       |                         |
| <b>流动负债：</b>    |                       |                       |                       |                         |
| 应付账款            | 348,912.20            | 3,056,698.67          | 10,742,236.52         | 25,451,077.26           |
| 预收款项            | 4,172,955.14          | 4,360,832.41          | 2,671,582.10          | 3,150,161.05            |
| 合同负债            | 597,210.52            | 959,600.26            | -                     | -                       |
| 应付职工薪酬          | -                     | -                     | -                     | 199,109.35              |
| 应交税费            | 3,113,297.81          | 3,458,017.05          | 3,157,719.85          | 3,204,697.83            |
| 其他应付款           | 34,589,574.96         | 34,955,665.03         | 34,507,820.19         | 33,625,886.23           |

|                   | 2022年3月31日            | 2021年12月31日           | 2020年12月31日           | 2019年12月31日             |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 一年内到期的非流动负债       | 53,697,000.00         | 50,697,000.00         | 41,187,900.00         | 27,028,800.00           |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>96,518,950.63</b>  | <b>97,487,813.42</b>  | <b>92,267,258.66</b>  | <b>92,659,731.72</b>    |
| <b>非流动负债：</b>     |                       |                       |                       |                         |
| 长期借款              | 498,979,000.00        | 513,377,500.00        | 564,074,500.00        | 605,262,400.00          |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>498,979,000.00</b> | <b>513,377,500.00</b> | <b>564,074,500.00</b> | <b>605,262,400.00</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>595,497,950.63</b> | <b>610,865,313.42</b> | <b>656,341,758.66</b> | <b>697,922,131.72</b>   |
| <b>所有者权益：</b>     |                       |                       |                       |                         |
| 实收资本              | 285,997,152.96        | 285,997,152.96        | 285,997,152.96        | 410,124,892.69          |
| 资本公积              | 188.81                | 188.81                | 188.81                | 188.81                  |
| 盈余公积              | 875,996.80            | 875,996.80            | 371,015.28            | -                       |
| 未分配利润             | -70,607,945.52        | -76,103,477.62        | -84,772,847.09        | -92,772,265.41          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>216,265,393.05</b> | <b>210,769,860.95</b> | <b>201,595,509.96</b> | <b>317,352,816.09</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>811,763,343.68</b> | <b>821,635,174.37</b> | <b>857,937,268.62</b> | <b>1,015,274,947.81</b> |

## 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 最近三年及一期备考合并利润表

单位：元

|                          | 2022年1-3月            | 2021年                 | 2020年                 | 2019年                 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业总收入</b>           | <b>39,813,917.48</b> | <b>142,535,356.96</b> | <b>138,161,608.80</b> | <b>115,788,385.82</b> |
| <b>二、营业总成本</b>           | <b>33,527,621.02</b> | <b>131,378,803.71</b> | <b>129,624,801.11</b> | <b>117,741,596.08</b> |
| 其中：营业成本                  | 22,975,123.64        | 87,081,221.24         | 81,396,045.76         | 64,678,349.23         |
| 税金及附加                    | 2,116,126.75         | 9,127,670.71          | 9,217,584.20          | 7,787,126.11          |
| 销售费用                     | 5,222.06             | 125,650.28            | 1,098,714.80          | 1,778,247.83          |
| 管理费用                     | 248,704.82           | 786,676.67            | 1,545,354.26          | 2,155,360.20          |
| 财务费用                     | 8,182,443.75         | 34,257,584.81         | 36,367,102.09         | 41,342,512.71         |
| 其中：利息费用                  | 8,267,956.56         | 35,210,810.04         | 37,118,368.57         | 36,430,473.71         |
| 利息收入                     | 92,280.98            | 979,136.88            | 294,658.33            | 105,083.26            |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列）        | -                    | -                     | -545,326.88           | -8.18                 |
| 加：其他收益                   | -                    | 41,057.46             | 18,654.26             | -                     |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）        | -                    | -                     | -                     | -                     |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）        | -                    | -                     | 250,298.49            | -250,298.49           |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b> | <b>6,286,296.46</b>  | <b>11,197,610.71</b>  | <b>8,805,760.44</b>   | <b>-2,203,508.75</b>  |

|                            | 2022 年 1-3 月        | 2021 年               | 2020 年              | 2019 年               |
|----------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 加：营业外收入                    | 53,681.59           | 41,070.81            | 37,540.77           | 244,876.16           |
| 减：营业外支出                    | -                   | 154,966.71           | 1.03                | 30,000.99            |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b> | <b>6,339,978.05</b> | <b>11,083,714.81</b> | <b>8,843,300.18</b> | <b>-1,988,633.58</b> |
| 减：所得税费用                    | 844,445.95          | 1,909,363.82         | 472,866.58          | -                    |
| <b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>   | <b>5,495,532.10</b> | <b>9,174,350.99</b>  | <b>8,370,433.60</b> | <b>-1,988,633.58</b> |
| <b>六、综合收益总额</b>            | <b>5,495,532.10</b> | <b>9,174,350.99</b>  | <b>8,370,433.60</b> | <b>-1,988,633.58</b> |

### 三、财务分析

#### （一）资产情况分析

##### 最近三年及一期资产状况分析

单位：万元

| 项目          | 2022 年 3 月末      |                | 2021 年末          |                | 2020 年末          |                | 2019 年末           |                |
|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|----------------|
|             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额                | 占比             |
| 流动资产合计      | 15,192.32        | 18.72%         | 15,375.82        | 18.71%         | 15,959.28        | 18.60%         | 28,565.56         | 28.14%         |
| 非流动资产合计     | 65,984.02        | 81.28%         | 66,787.70        | 81.29%         | 69,834.44        | 81.40%         | 72,961.93         | 71.86%         |
| <b>资产总计</b> | <b>81,176.33</b> | <b>100.00%</b> | <b>82,163.52</b> | <b>100.00%</b> | <b>85,793.73</b> | <b>100.00%</b> | <b>101,527.49</b> | <b>100.00%</b> |

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，基础设施项目总资产分别是 101,527.49 万元、85,793.73 万元、82,163.52 万元和 81,176.33 万元，资产规模下降主要源于投资性房地产折旧导致金额下降。

资产内部结构上看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，流动资产分别为 28,565.56 万元、15,959.28 万元、15,375.82 万元和 15,192.32 万元，占总资产的规模比例分别为 28.14%、18.60%、18.71% 和 18.72%；非流动资产分别为 72,961.93 万元、69,834.44 万元、66,787.70 万元和 65,984.02 万元，占总资产的规模比例分别为 71.86%、81.40%、81.29% 和 81.28%，非流动资产中以投资性房地产为主，与经营性资产组主营业务构成相符。

#### 1、流动资产分析

##### 最近三年及一期流动资产状况分析

单位：万元

| 项目   | 2022 年 3 月末 |        | 2021 年末   |        | 2020 年末   |        | 2019 年末  |        |
|------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|----------|--------|
|      | 金额          | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     | 金额       | 占比     |
| 货币资金 | 10,591.36   | 69.72% | 11,284.76 | 73.39% | 12,046.16 | 75.48% | 7,057.42 | 24.71% |

| 项目            | 2022 年 3 月末      |                | 2021 年末          |                | 2020 年末          |                | 2019 年末          |                |
|---------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|               | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             |
| 应收账款          | 2,433.50         | 16.02%         | 2,010.24         | 13.07%         | 1,982.41         | 12.42%         | 1,976.17         | 6.92%          |
| 预付款项          | 291.85           | 1.92%          | 452.16           | 2.94%          | 290.10           | 1.82%          | 248.59           | 0.87%          |
| 其他应收款         | 1,043.16         | 6.87%          | 771.96           | 5.02%          | 334.44           | 2.10%          | 17,260.04        | 60.42%         |
| 其他流动资产        | 832.45           | 5.48%          | 856.70           | 5.57%          | 1,306.17         | 8.18%          | 2,023.34         | 7.08%          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>15,192.32</b> | <b>100.00%</b> | <b>15,375.82</b> | <b>100.00%</b> | <b>15,959.28</b> | <b>100.00%</b> | <b>28,565.56</b> | <b>100.00%</b> |

从流动资产构成来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，货币资金分别为 7,057.42 万元、12,046.16 万元、11,284.76 万元和 10,591.36 万元，占流动资产规模比例最大，货币资金主要为银行存款。其他应收款主要系应收关联方及租户款项。其他流动资产系待抵扣的进项税。

2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款账面余额分别为 1,976.17 万元、1,982.41 万元、2,010.24 万元和 2,433.50 万元，应收账款减值准备均为 0.00 万元，账龄在一年以内的应收账款占比均为 100.00%。

## 2、非流动资产分析

### 最近三年及一期非流动资产状况分析

单位：万元

| 项目             | 2022 年 3 月末      |                | 2021 年末          |                | 2020 年末          |                | 2019 年末          |                |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             |
| 投资性房地产         | 65,863.94        | 99.82%         | 66,659.78        | 99.81%         | 69,709.46        | 99.82%         | 72,812.45        | 99.80%         |
| 固定资产           | 5.45             | 0.01%          | 5.97             | 0.01%          | 8.19             | 0.01%          | 11.28            | 0.02%          |
| 长期待摊费用         | 102.63           | 0.16%          | 109.95           | 0.16%          | 104.79           | 0.15%          | 126.20           | 0.17%          |
| 其他非流动资产        | 12.00            | 0.02%          | 12.00            | 0.02%          | 12.00            | 0.02%          | 12.00            | 0.02%          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>65,984.02</b> | <b>100.00%</b> | <b>66,787.70</b> | <b>100.00%</b> | <b>69,834.44</b> | <b>100.00%</b> | <b>72,961.93</b> | <b>100.00%</b> |

从非流动资产构成来看，投资性房地产为非流动资产的主要构成科目。2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，投资性房地产分别为 72,812.45 万元、69,709.46 万元、66,659.78 万元和 65,863.94 万元，占非流动资产规模比例分别为 99.80%、99.82%、99.81% 和 99.82%，与经营性资产组主营业务构成相符。其他非流动资产主要系预付工程款。

## （二）负债状况分析

### 最近三年及一期负债状况分析

单位：万元

| 项目          | 2022年3月末         |                | 2021年末           |                | 2020年末           |                | 2019年末           |                |
|-------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             |
| 流动负债合计      | 9,651.90         | 16.21%         | 9,748.78         | 15.96%         | 9,226.73         | 14.06%         | 9,265.97         | 13.28%         |
| 非流动负债合计     | 49,897.90        | 83.79%         | 51,337.75        | 84.04%         | 56,407.45        | 85.94%         | 60,526.24        | 86.72%         |
| <b>负债合计</b> | <b>59,549.80</b> | <b>100.00%</b> | <b>61,086.53</b> | <b>100.00%</b> | <b>65,634.18</b> | <b>100.00%</b> | <b>69,792.21</b> | <b>100.00%</b> |

2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，总负债分别是69,792.21万元、65,634.18万元、61,086.53万元和59,549.80万元，报告期内负债呈现下降趋势。

### 1、流动负债分析

#### 最近三年及一期流动负债状况分析

单位：万元

| 项目            | 2022年3月末        |               | 2021年末          |                | 2020年末          |                | 2019年末          |                |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
|               | 金额              | 占比            | 金额              | 占比             | 金额              | 占比             | 金额              | 占比             |
| 应付账款          | 34.89           | 0.36%         | 305.67          | 3.14%          | 1,074.22        | 11.64%         | 2,545.11        | 27.47%         |
| 预收款项          | 417.30          | 4.32%         | 436.08          | 4.47%          | 267.16          | 2.90%          | 315.02          | 3.40%          |
| 合同负债          | 59.72           | 0.62%         | 95.96           | 0.98%          | -               | 0.00%          | -               | 0.00%          |
| 应付职工薪酬        | -               | 0.00%         | -               | 0.00%          | -               | 0.00%          | 19.91           | 0.21%          |
| 应交税费          | 311.33          | 3.23%         | 345.80          | 3.55%          | 315.77          | 3.42%          | 320.47          | 3.46%          |
| 其他应付款         | 3,458.96        | 35.84%        | 3,495.57        | 35.86%         | 3,450.78        | 37.40%         | 3,362.59        | 36.29%         |
| 一年内到期的非流动负债   | 5,369.70        | 55.63%        | 5,069.70        | 52.00%         | 4,118.79        | 44.64%         | 2,702.88        | 29.17%         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>9,651.90</b> | <b>16.21%</b> | <b>9,748.78</b> | <b>100.00%</b> | <b>9,226.73</b> | <b>100.00%</b> | <b>9,265.97</b> | <b>100.00%</b> |

从流动负债构成来看，2019年末、2020年末、2021年末和2022年3月末，其他应付款主要系租户保证金。一年内到期的非流动负债系指于资产负债表日一年内到期的长期借款。

### 2、非流动负债分析

#### 最近三年及一期非流动负债状况分析

单位：万元

| 项目             | 2022 年 3 月末      |                | 2021 年末          |                | 2020 年末          |                | 2019 年末          |                |
|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             | 金额               | 占比             |
| 长期借款           | 49,897.90        | 100.00%        | 51,337.75        | 100.00%        | 56,407.45        | 100.00%        | 60,526.24        | 100.00%        |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>49,897.90</b> | <b>100.00%</b> | <b>51,337.75</b> | <b>100.00%</b> | <b>56,407.45</b> | <b>100.00%</b> | <b>60,526.24</b> | <b>100.00%</b> |

从非流动负债构成来看，2019 年末、2020 年末、2021 年末及 2022 年 3 月末，长期借款分别为 60,526.24 万元、56,407.45 万元、51,337.75 万元和 49,897.90 万元，占非流动负债比例均为 100.00%。

### （三）盈利能力分析

#### 最近三年及一期盈利能力分析表

单位：万元

| 项目      | 2022 年 1-3 月 | 2021 年    | 2020 年    | 2019 年    |
|---------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 营业总收入   | 3,981.39     | 14,253.54 | 13,816.16 | 11,578.84 |
| 营业总成本   | 3,352.76     | 13,137.88 | 12,962.48 | 11,774.16 |
| 其中：营业成本 | 2,297.51     | 8,708.12  | 8,139.60  | 6,467.83  |
| 营业利润    | 628.63       | 1,119.76  | 880.58    | -220.35   |
| 净利润     | 549.55       | 917.44    | 837.04    | -198.86   |
| 净利润率    | 13.80%       | 6.44%     | 6.06%     | -1.72%    |
| 营业毛利率   | 42.29%       | 38.91%    | 41.09%    | 44.14%    |
| 总资产收益率  | 0.67%        | 1.09%     | 0.89%     | -0.20%    |
| 净资产收益率  | 2.57%        | 4.45%     | 3.23%     | -0.62%    |

备注：

- 1、营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入×100%；
- 2、净利润率=（净利润/营业总收入）×100%；
- 3、总资产收益率=净利润/[（年初资产总额+年末资产总额）/2]×100%；
- 4、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%。

#### 1、营业收入及成本分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，营业总收入分别为 11,578.84 万元、13,816.16 万元、14,253.54 万元和 3,981.39 万元；2020 年度营业收入较 2019 年度营业收入增长 19.32%，2021 年营业收入较 2020 年度营业收入增长 3.17%。2020 年业务呈现快速增

长的原因主要系由于四个项目出租率快速上升，带动营业收入快速上升。2021 年经营性资产组运营稳定，出租率稳步上升，营业收入增速放慢。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，营业成本分别为 6,467.83 万元、8,139.60 万元、8,708.12 万元和 2,297.51 万元，除固定的投资性房地产折旧费用以外，营业成本主要为日常资产及物业费支出、保险费及人员相关费用等。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，营业毛利率分别为 44.14%、41.09%、38.91%和 42.29%。随着经营性资产组运营逐渐稳定，其营业收入继续提升，毛利率也呈现稳定增长趋势。

## 2、期间费用分析

最近三年及一期期间费用分析如下：

### 最近三年及一期期间费用

单位：万元

| 项目          | 2022 年 1-3 月 |         | 2021 年   |         | 2020 年   |         | 2019 年   |         |
|-------------|--------------|---------|----------|---------|----------|---------|----------|---------|
|             | 金额           | 占比      | 金额       | 占比      | 金额       | 占比      | 金额       | 占比      |
| 销售费用        | 0.52         | 0.06%   | 12.57    | 0.36%   | 109.87   | 2.82%   | 177.82   | 3.93%   |
| 管理费用        | 24.87        | 2.95%   | 78.67    | 2.24%   | 154.54   | 3.96%   | 215.54   | 4.76%   |
| 财务费用        | 818.24       | 96.99%  | 3,425.76 | 97.41%  | 3,636.71 | 93.22%  | 4,134.25 | 91.31%  |
| 期间费用合计      | 843.64       | 100.00% | 3,516.99 | 100.00% | 3,901.12 | 100.00% | 4,527.61 | 100.00% |
| 期间费用占营业收入比例 |              | 21.19%  |          | 24.67%  |          | 28.24%  |          | 39.10%  |

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，期间费用合计分别为 4,527.61 万元、3,901.12 万元、3,516.99 万元和 843.64 万元，期间费用金额逐年降低，期间费用占营业收入的比例总体呈下降趋势。预计随着业务的稳定，期间费用占营业收入比例逐步进入稳定区间。期间费用主要由销售费用、管理费用和销售费用构成，销售费用主要为销售人员的薪资等支出，管理费用主要包括员工工资、日常经营支持，财务费用主要系对外借款利息支出。

## 3、利润总额及净利润分析

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，净利润分别为-198.86 万元、837.04 万元、917.44 万元和 549.55 万元，净利润逐步上升并回正。

2019 年净利润为负主要系部分基础设施项目刚渡过运营快速爬升阶段收益较低，但费用支出相比收益而言占比较高，主要包括财务费用、折旧摊销等，导致 2019 年的合并净利润为负数的情况出现，但资产包整体经营净收入为正，经营情况良好。

| 万元     | 营业收入      | 财务费用     | 折旧摊销     | 净利润     | EBITDA   |
|--------|-----------|----------|----------|---------|----------|
| 2019 年 | 11,578.84 | 3,643.05 | 2,947.17 | -198.86 | 6,391.35 |

2020 年以后的合并净利润已经开始转正，截至 2022 年 6 月末，基础设施资产经营情况良好且稳定，出租率达 100%，净利润及净现金流情况均为正。

#### 4、未分配利润分析

最近三年及一期备考合并资产负债表中未分配利润均为负，主要系因最近三年及一期期末各基础设施项目前期资产投入成本较大，项目前期运营孵化阶段出租率和运营收益水平较低，且财务费用支出及折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。

各项目公司三年及一期期末未分配利润情况如下表所示。

单位：元

| 项目    | 2022 年 3 月 31 日       | 2021 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      |
|-------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 上海华靳  | -36,952,159.90        | -38,136,576.43        | -39,576,633.25        | -39,422,777.11        |
| 昆山华普瑞 | 11,212,987.94         | 7,883,971.24          | 3,339,137.56          | -3,130,901.06         |
| 无锡奥迈特 | -4,696,742.93         | -6,490,163.96         | -10,806,773.90        | -14,181,469.81        |
| 常州麦里奇 | -40,172,030.63        | -39,360,708.47        | -37,728,577.50        | -36,037,117.43        |
| 合计    | <b>-70,607,945.52</b> | <b>-76,103,477.62</b> | <b>-84,772,847.09</b> | <b>-92,772,265.41</b> |

##### （1）东久（金山）智造园项目

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，上海华靳的未分配利润分别为 -39,422,777.11 元、-39,576,633.25 元、-38,136,576.43 元和 -36,952,159.90 元，主要系项目前期运营孵化阶段出租率和运营收益水平较低，且折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。目前，东久（金山）智造园已实现成熟运营状态，且净利润为正，经营状况良好。在基础设施基金成立后，未分配利润为负不会对基础设施基金投资者的派息收益产生不利影响。具体分析如下：

##### A. 历史项目情况

东久（金山）智造园于 2016 年 6 月正式投入运营，正式运营后至 2019 年项目处于运营孵化阶段。

在收入端，2018 年-2020 年末出租率分别为 78%、88%和 92%，呈现由低到高快速爬升的状态。此外，按照行业惯例，产业园引入新租户时需要给予其一定的免租期，免租期内无



租金收入。因此，2018年-2020年，上海华靳的营业总收入分别为19,316,549.71元、27,549,673.29元和28,309,270.10元，营业总收入呈现爬升状态。

在成本端，财务费用及折旧摊销整体金额波动不大，但占营业总收入比重较高，2018年-2020年，上海华靳的财务费用及折旧摊销两项合计金额分别为23,732,339.28元、26,154,729.49元和22,852,765.29元，分别为营业总收入比重的122.86%、94.94%和80.73%。

受收入端和成本端的影响，2018年-2020年，上海华靳的净利润分别为-8,100,834.02元、-3,326,499.40元和-153,856.14元，净利润为负致使未分配利润持续为负。

#### B.目前项目情况（最近一年及一期）

目前，东久（金山）智造园已处于成熟运营状况。在收入端，截至2021年末和2022年6月末，东久（金山）智造园出租率分别为94%和100%。2021年度和2022年1-3月，上海华靳的营业总收入分别为31,128,099.11元和10,360,524.30元，其中2021年同比增长9.96%；在成本端，2021年度和2022年1-3月，上海华靳的财务费用及折旧摊销两项合计金额占营业总收入的比重分别下降至70.58%和51.97%。2021年度和2022年1-3月，上海华靳的净利润分别为1,440,056.82元和1,184,416.53元，实现由负转正，呈现良好增长态势，经营情况持续向好。

#### C.未来未分配利润对基础设施基金的影响

在基础设施基金成立后，一方面，项目公司将利用募集资金偿还全部银行借款等有息负债，未来将不再对外支出财务费用，且折旧摊销本身仅为会计计量，不会实际导致现金流支出，净利润为负不能真实反映基础设施项目运营实质；另一方面，专项计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东，可通过由项目公司支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划，因此，未分配利润为负不会对项目公司现金流产生不利影响，也不会影响未来对投资人派息。

上海华靳及其持有的东久（金山）智造园历史运营情况如下表所示。

单位：元

| 开始运营时间  | 运营指标  | 2018年         | 2019年         | 2020年         | 2021年         | 2022年1-3月         |
|---------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 2016年6月 | 出租率   | 78%           | 88%           | 92%           | 94%           | 100% <sup>1</sup> |
|         | 营业收入  | 19,316,549.71 | 27,549,673.29 | 28,309,270.10 | 31,128,099.11 | 10,360,524.30     |
|         | 财务费用  | 13,331,654.36 | 15,687,791.64 | 12,366,932.48 | 11,377,279.55 | 2,730,077.76      |
|         | 财务费用占 | 69.02%        | 56.94%        | 43.69%        | 36.55%        | 26.35%            |

| 开始运营时间 | 运营指标           | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年        | 2021 年        | 2022 年 1-3 月 |
|--------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|        | 收入比重           |               |               |               |               |              |
|        | 折旧及摊销          | 10,400,684.92 | 10,466,937.85 | 10,485,832.81 | 10,593,463.41 | 2,654,066.25 |
|        | 折旧及摊销<br>占收入比重 | 53.84%        | 37.99%        | 37.04%        | 34.03%        | 25.62%       |
|        | 净利润            | -8,100,834.02 | -3,326,499.40 | -153,856.14   | 1,440,056.82  | 1,184,416.53 |

备注：

1、出租率为年末时点值，其中 2022 年出租率时点为 2022 年 6 月末。

## （2）东久（昆山）智造园项目

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，昆山华普瑞的未分配利润分别为 -3,130,901.06 元、3,339,137.56 元、7,883,971.24 元和 11,212,987.94 元。2019 年未分配利润为负主要系项目前期运营孵化阶段出租率和运营收益水平较低，且折旧摊销金额相较收入较大所致。目前，东久（昆山）智造园项目已实现成熟运营状态，且净利润为正，经营状况良好。在基础设施基金成立后，未分配利润不会对基础设施基金投资者的派息收益产生不利影响。具体分析如下：

### A. 历史项目情况

东久（昆山）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，正式运营后至 2018 年项目处于运营孵化阶段。

在收入端，2018 年-2020 年末出租率均为 100%，其中 2018 年引入新租户刚达到满租状态。按照行业惯例，产业园引入新租户时需要给予其一定的免租期，免租期内无租金收入。因此，2018 年-2020 年，昆山华普瑞的营业总收入分别为 27,299,623.13 元、50,107,051.16 元和 57,434,152.48 元，营业总收入呈现爬升状态。

在成本端，2018 年-2020 年，昆山华普瑞的财务费用及折旧摊销两项合计金额分别为 15,625,292.13 元、20,432,335.02 元和 17,452,007.12 元，分别为营业总收入比重的 57.24%、40.78%和 30.39%。2018 年，昆山华普瑞的财务费用及折旧摊销占营业总收入比重较大，系营业总收入较低所致。

受收入端和成本端的影响，2018 年-2020 年，昆山华普瑞的净利润分别为-2,414,565.92 元、3,255,138.90 元和 6,841,053.90 元。2018 年净利润为负且 2019 年净利润金额较小，导致 2019 年未分配利润为负，达-3,130,901.06 元。随着 2020 年净利润的增加，未分配利润实现由负转正，达 3,339,137.56 元。

### B. 目前项目情况（最近一年及一期）

目前，东久（昆山）智造园已处于成熟运营状况。截至 2021 年和 2022 年 6 月末，出租率均为 100%。2021 年度和 2022 年 1-3 月，净利润分别为 5,049,815.20 元和 3,329,016.70 元，项目经营状况良好，未分配利润保持为正。

### C. 未来未分配利润对基础设施基金的影响

在基础设施基金成立后，专项计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东，可通过项目公司支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划，因此，未分配利润不会对项目公司现金流产生影响，也不会影响未来对投资人派息。

昆山华普瑞及其持有的东久（昆山）智造园历史运营情况如下表所示。

单位：元

| 开始运营时间      | 运营指标       | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年        | 2021 年        | 2022 年 1-3 月      |
|-------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 2017 年 12 月 | 出租率        | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100% <sup>1</sup> |
|             | 营业收入       | 27,299,623.13 | 50,107,051.16 | 57,434,152.48 | 55,409,698.96 | 15,256,169.62     |
|             | 财务费用       | 8,065,677.95  | 12,864,537.84 | 9,887,002.75  | 9,287,788.68  | 2,231,265.63      |
|             | 财务费用占收入比重  | 29.55%        | 25.67%        | 17.21%        | 16.76%        | 14.63%            |
|             | 折旧及摊销      | 7,559,614.18  | 7,567,797.18  | 7,565,004.37  | 7,563,757.09  | 1,889,842.50      |
|             | 折旧及摊销占收入比重 | 27.69%        | 15.10%        | 13.17%        | 13.65%        | 12.39%            |
|             | 净利润        | -2,414,565.92 | 3,255,138.90  | 6,841,053.90  | 5,049,815.20  | 3,329,016.70      |

备注：

1、出租率为年末时点值，其中 2022 年出租率时点为 2022 年 6 月末。

### （3）东久（无锡）智造园项目

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的未分配利润分别为 -14,181,469.81 元、-10,806,773.90 元、-6,490,163.96 元和 -4,696,742.93 元。未分配利润为负主要系项目前期运营孵化阶段出租率和运营收益水平较低，且折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。目前，东久（无锡）智造园已实现成熟运营状态，且净利润为正，经营状况良好。在基础设施基金成立后，未分配利润为负不会对基础设施基金投资者的派息收益产生不利影响。具体分析如下：

### A. 历史项目情况

东久（无锡）智造园于 2017 年 12 月正式投入运营，正式运营后至 2018 年项目处于运营孵化阶段。

在收入端，2018 年-2020 年末出租率分别为 73%、96%和 100%，呈现由低到高快速爬升的状态。此外，按照行业惯例，产业园引入新租户时需要给予其一定的免租期，免租期内无租金收入。因此，2018 年-2020 年，无锡奥迈特的营业总收入分别为 9,424,074.33 元、29,064,478.03 元和 43,199,051.92 元，营业总收入同样呈现由低到高快速爬升的状态。

在成本端，2018 年-2020 年，无锡奥迈特的财务费用及折旧摊销两项合计金额分别为 10,975,736.40 元、16,922,670.56 元和 20,683,544.05 元，分别为营业总收入比重的 116.46%、58.22%和 47.88%。

受收入端和成本端的影响，2018 年-2020 年，无锡奥迈特的净利润分别为-9,813,587.58 元、129,386.83 元和 3,374,695.91 元，2018 年净利润为负主要原因为因营业总收入较低，导致财务费用及折旧摊销占营业总收入比重较高。随着营业总收入的快速增长，2019 年净利润实现由负转正。

此外，因 2018 年无锡奥迈特的净利润为负且金额较大，且 2019-2020 年，无锡奥迈特的净利润为正但金额较小，导致 2019 年-2020 年无锡奥迈特的未分配利润仍为负，分别为 -14,181,469.81 元和-10,806,773.90 元。

#### B.目前项目情况（最近一年及一期）

目前，东久（无锡）智造园已处于成熟运营状况。在收入端，截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，东久（无锡）智造园出租率均为 100%。2021 年度和 2022 年 1-3 月，无锡奥迈特的营业总收入分别为 46,152,357.56 元和 11,929,447.18 元；在成本端，财务费用及折旧摊销两项合计金额占营业总收入的比重分别下降至 44.11%和 41.49%。2021 年度和 2022 年 1-3 月，净利润分别为 4,316,609.94 元和 1,793,421.03 元，继续保持为正，呈现良好增长态势，经营情况持续向好。无锡奥迈特的未分配利润从 2020 年的-10,806,773.90 元，增加至 2022 年 3 月的-4,696,742.93 元。

#### C.未来未分配利润对基础设施基金的影响

在基础设施基金成立后，专项计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东，可通过项目公司支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划，因此，未分配利润为负不会对项目公司现金流产生影响，也不会影响未来对投资人派息。

无锡奥迈特及其持有的东久（无锡）智造园历史运营情况如下表所示。

单位：元

| 开始运营时间      | 运营指标           | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年        | 2021 年        | 2022 年 1-3 月      |
|-------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 2017 年 12 月 | 出租率            | 73%           | 96%           | 100%          | 100%          | 100% <sup>1</sup> |
|             | 营业收入           | 9,424,074.33  | 29,064,478.03 | 43,199,051.92 | 46,152,357.56 | 11,929,447.18     |
|             | 财务费用           | 5,054,809.00  | 9,132,418.62  | 10,647,347.96 | 10,327,129.38 | 2,439,261.54      |
|             | 财务费用占<br>收入比重  | 53.64%        | 31.42%        | 24.65%        | 22.38%        | 20.45%            |
|             | 折旧及摊销          | 5,920,927.40  | 7,790,251.94  | 10,036,196.09 | 10,032,527.47 | 2,510,489.61      |
|             | 折旧及摊销<br>占收入比重 | 62.83%        | 26.80%        | 23.23%        | 21.74%        | 21.04%            |
|             | 净利润            | -9,813,587.58 | 129,386.83    | 3,374,695.91  | 4,316,609.94  | 1,793,421.03      |

备注：

1、出租率为年末时点值，其中 2022 年出租率时点为 2022 年 6 月末。

#### （4）东久（常州）智造园项目

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的未分配利润分别为 -36,037,117.43 元、-37,728,577.50 元、-39,360,708.47 元和 -40,172,030.63 元。未分配利润为负主要系项目前期运营孵化阶段出租率和运营收益水平较低，且折旧摊销金额相较收入较大导致未分配利润为负。目前，东久（常州）智造园已实现成熟运营状态，经营状况良好。在基础设施基金成立后，未分配利润为负不会对基础设施基金投资者的派息收益产生不利影响。具体分析如下：

##### A. 历史项目情况

东久（常州）智造园于 2015 年 8 月正式投入运营，正式运营后至 2018 年项目处于运营孵化阶段。

在收入端，2018 年-2020 年末出租率为 100%，其中 2018 年引入新租户刚达到满租状态。按照行业惯例，产业园引入新租户时需要给予其一定的免租期，免租期内无租金收入。2018 年-2020 年，常州麦里奇的营业总收入分别为 7,579,908.60 元、9,067,183.34 元和 9,219,134.30 元，营业总收入呈现爬升状态。

在成本端，2018 年-2020 年，常州麦里奇的财务费用及折旧摊销两项合计金额分别为 10,550,324.52 元、7,304,444.23 元和 7,116,333.74 元，分别为营业总收入比重的 139.19%、80.56% 和 77.19%。

受收入端和成本端的影响，2018 年-2020 年，常州麦里奇的净利润分别为 -6,174,704.41

元、-2,046,659.91 元和-1,691,460.07 元，净利润为负主要因财务费用及折旧摊销占营业总收入比重过高，净利润为负致使未分配利润持续为负。

**B.目前项目情况（最近一年及一期）**

目前，东久（常州）智造园已处于成熟运营状况。在收入端，截至 2021 年末和 2022 年 6 月末，东久（常州）智造园出租率均为 100%。2021 年度和 2022 年 1-3 月，常州麦里奇的营业总收入分别为 9,845,201.33 元和 2,267,776.38 元，其中 2021 年同比增长 6.79%；在成本端，2021 年度和 2022 年 1-3 月，财务费用及折旧摊销合计值占营业总收入的比重分别为 70.25%和 74.72%。2021 年度和 2022 年 1-3 月，净利润分别为-1,632,130.97 元和-811,322.16 元。因折旧摊销本身仅为会计计量，不会实际导致现金流支出，净利润为负不能真实反映基础设施项目运营实质。

**C.未来未分配利润对基础设施基金的影响**

在基础设施基金成立后，一方面，项目公司将利用募集资金偿还全部银行借款等有息负债，未来将不再对外支出财务费用，且折旧摊销本身仅为会计计量，不会实际导致现金流支出，净利润为负不能真实反映基础设施项目运营实质；另一方面，专项计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东，可通过项目公司支付股东借款利息的方式将项目公司现金流划付至专项计划，因此，未分配利润为负不会对项目公司现金流产生影响，也不会影响未来对投资人派息。

常州麦里奇及其持有的东久（常州）智造园历史运营情况如下表所示。

单位：元

| 项目运营时间     | 运营指标       | 2018 年        | 2019 年        | 2020 年        | 2021 年        | 2022 年 1-3 月      |
|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 2015 年 8 月 | 出租率        | 100%          | 100%          | 100%          | 100%          | 100% <sup>1</sup> |
|            | 营业收入       | 7,579,908.60  | 9,067,183.34  | 9,219,134.30  | 9,845,201.33  | 2,267,776.38      |
|            | 财务费用       | 6,874,491.67  | 3,657,764.61  | 3,465,818.90  | 3,265,387.20  | 781,838.82        |
|            | 财务费用占收入比重  | 90.69%        | 40.34%        | 37.59%        | 33.17%        | 34.48%            |
|            | 折旧及摊销      | 3,675,832.85  | 3,646,679.62  | 3,650,514.84  | 3,650,514.85  | 912,628.74        |
|            | 折旧及摊销占收入比重 | 48.49%        | 40.22%        | 39.60%        | 37.08%        | 40.24%            |
|            | 净利润        | -6,174,704.41 | -2,046,659.91 | -1,691,460.07 | -1,632,130.97 | -811,322.16       |

备注：

1、出租率为年末时点值，其中 2022 年出租率时点为 2022 年 6 月末。

整体而言，2022 年 3 月，备考合并资产负债表中未分配利润的本期增加额为 5,495,532.10 元，主要因为各基础设施项目经营情况稳定且项目公司盈利情况逐步改善，整体未分配利润的期末余额已增长至-70,607,945.52 元，未来资产包整体盈利趋势向好。

基础设施基金的可供分配金额是基于当年度合并净利润进行计算，综合考虑当年度各项现金收支事项进行调整。基础设施资产估值基于资产运营收益，按照 100%收益法进行评估，不涉及历史未分配利润事项。因此未分配利润为负不会对基础设施基金投资者的派息收益及资产估值产生不利影响。

本项目发行后将利用募集资金清偿各基础设施项目现有全部银行负债等有息债务，除以股东借款利息的方式将经营性现金流提至专项计划层面用于最终向投资人分配收益外，各基础设施项目将不再对外发生财务费用。同时，折旧摊销费用仅为会计计量口径，该等费用不会导致实际现金流支出。如下表所示，预计 2022 年 7-12 月和 2023 年资产现金流表现良好，2022 年 7-12 月及 2023 年度预测可供分配金额分别为 36,962,933.94 元和 75,038,855.34 元，现金分派率预测值分别为 5.33%（年化）和 5.41%。

| 项目       | 2022 年 7-12 月预测数 | 2023 年度预测数    |
|----------|------------------|---------------|
| 可供分配金额   | 36,962,933.94    | 75,038,855.34 |
| 预计现金流分派率 | 5.33%（年化）        | 5.41%         |

因此，未分配利润为负并不能说明目前各基础设施项目的实际经营情况，更不影响未来对投资人的派息收益。且未分配利润为负给各基础设施项目预留了一定的税盾，能够进一步减少产品存续期间企业所得税的损耗，有助于提升基础设施基金整体的派息收益。截至 2022 年 6 月 30 日，各基础设施项目经营情况良好且稳定，整体出租率达 100%，2020 年以来合并净利润及净现金流情况均为正向。各基础设施项目良好稳定的运营状态能够为基础设施基金的良好派息表现提供支撑。

## 第十六部分 基础设施项目现金流测算分析及运营未来展望

### 一、重要会计政策及会计估计

#### （一）会计期间

本基金的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。本基金合并可供分配测算的预测期限为2022年7月1日至2022年12月31日期间和2023年度。

#### （二）记账本位币

人民币为本基金经营所处的主要经济环境中的货币，本基金以人民币为记账本位币。本基金编制本合并可供分配金额测算表时所采用的货币为人民币。

#### （三）合并财务报表的编制方法

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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### （四）金融工具

在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或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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。

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，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。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，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，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

#### 1、金融资产的分类与计量

初始确认后，本基金对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本基金管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本基金将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和债权投资等。

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，且本基金管理该金融资产的商业模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负

债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得期限在一年内（含一年）的，列示于其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

（1）不符合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条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。

（2）在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本基金可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认时，本基金可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本基金持有该金融资产的目的是交易性的：

（1）取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。

（2）相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本基金对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，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：

A.对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本基金自初始确认起，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。

B.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，本基金在后续期间，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，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本基金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。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产后，该金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本基金持有该等非交易性权益工具投资期间，在本基金收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本基金，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

## 2、金融工具减值

本基金对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款和应收账款以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债外的贷款承诺以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本基金在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本基金在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本基金在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本基金在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

### （1）信用风险显著增加

本基金利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是

否已显著增加。对于贷款承诺，本基金在应用金融工具减值规定时，将本基金成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本基金在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；

C.同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；

D.金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

E.对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；

F.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

G.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

H.同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；

I.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

J.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。

这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

K.预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

L.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

M.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

N.本基金对金融工具信用管理方法是否发生变化；

于资产负债表日，若本基金判断金融工具只具有较低的信用风险，则本基金假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

## （2）已发生信用减值的金融资产

当本基金预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

A.发行方或债务人发生重大财务困难；

B.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C.债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

D.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### （3）预期信用损失的确定

本基金对金融工具在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本基金以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本基金采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本基金按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A.对于金融资产，信用损失应为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B.对于租赁应收款项，信用损失应为本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

C.对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本基金应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本基金对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致。

D.对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本基金计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

### （4）减记金融资产

当本基金不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

## 3、金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本基金按照下列方式对相关负债进行计量：

（1）被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（2）被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本基金保留的权利（如果本基金因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本基金承担的义务（如果本基金因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，针对分类为以摊余成本计量的金融资产与分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。针对被本基金指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本基金继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

#### 4、金融负债和权益工具的分类

本基金根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

##### （1）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

##### A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本基金承担该金融负债的目的是交易性的：

（a）承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。

（b）相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。

（c）相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本基金将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据本基金正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本基金自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本基金将该金融负债的全部利得或损失（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

对于非同一控制下企业合并中本基金作为购买方确认的或有对价形成的金融负债，本基金以公允价值计量该金融负债，且将其变动计入当期损益。

## B. 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本基金与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本基金重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本基金根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本基金调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

### （2）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本基金（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本基金终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### （3）权益工具

权益工具是指能证明拥有本基金在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本基金发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本基金不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本基金对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

### （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，且该种法定权利是当前可执行的，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。

### （五）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、持有并准备增值后转让的土地使用权、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。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本基金投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|-------|---------|---------|---------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20.00   | 5.00    | 4.75    |
| 土地使用权  | 年限平均法 | 50.00   |         | 2.00    |
| 其他构筑物  | 年限平均法 | 5.00    |         | 20.00   |

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。

本基金在每一个资产负债表日检查投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### （六）收入



本基金的收入主要来源于提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本基金向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本基金因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含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。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本基金按照履约进度，在一段时间内确认收入：1、客户在本基金履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；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。否则，本基金在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

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。

本基金向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本基金预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本基金预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本基金只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

取得合同的成本。本基金为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本基金为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

履行合同的成本。本基金为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本基金未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

本项目让渡资产使用权收入主要为租赁收入。让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入本项目，收入的金额能够可靠地计量时予以确认。租赁收入，按照合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认。

#### （七）借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开

始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## （八）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

### 2、递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本基金以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 3、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本基金当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本基金递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### （九）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，本基金评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本基金不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

##### 1、租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本基金根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

##### 2、租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

##### 3、本基金作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本基金发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分，分期计入当期损益。

本基金取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

##### 4、转租赁

本基金作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本基金基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

##### 5、租赁变更

经营租赁发生变更的，本基金自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

## 二、预测合并利润表、预测合并现金流量表及可供分配金额计算表

### （一）预测合并利润表

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

预测合并利润表

单位：元

| 项目                         | 2022年7-12月预测数        | 2023年度预测数             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | <b>49,473,275.61</b> | <b>101,025,920.19</b> |
| 其中：营业收入                    | 49,473,275.61        | 101,025,920.19        |
| 利息收入                       |                      |                       |
| 投资收益（损失以“-”填列）             |                      |                       |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        |                      |                       |
| 其他收入（损失以“-”号填列）            |                      |                       |
| <b>二、营业总成本</b>             | <b>48,411,728.88</b> | <b>96,810,087.17</b>  |
| 其中：营业成本                    | 38,383,627.15        | 76,971,171.46         |
| 税金及附加                      | 5,760,133.26         | 11,790,499.19         |
| 管理人报酬                      | 3,327,764.65         | 6,728,307.21          |
| 托管费                        | 138,800.00           | 277,600.00            |
| 销售服务费                      | 226,644.72           | 463,484.69            |
| 交易费用                       |                      |                       |
| 利息支出                       |                      |                       |
| 其他费用                       | 574,759.10           | 579,024.62            |
| 加：其他收益                     |                      |                       |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          |                      |                       |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>1,061,546.73</b>  | <b>4,215,833.02</b>   |
| 加：营业外收入                    |                      |                       |
| 减：营业外支出                    |                      |                       |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>1,061,546.73</b>  | <b>4,215,833.02</b>   |
| 减：所得税费用                    |                      |                       |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>1,061,546.73</b>  | <b>4,215,833.02</b>   |
| <b>六、综合收益总额</b>            | <b>1,061,546.73</b>  | <b>4,215,833.02</b>   |

（二）预测合并现金流量表

国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

预测现金流量表

单位：元

| 项目                   | 2022年7-12月预测数 | 2023年度预测数      |
|----------------------|---------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b> |               |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金       | 53,340,117.31 | 107,589,496.29 |

| 项目                        | 2022 年 7-12 月预测数         | 2023 年度预测数            |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 收到的税费返还                   |                          |                       |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>53,340,117.31</b>     | <b>107,589,496.29</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 4,271,334.85             | 12,688,758.67         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |                          |                       |
| 支付的各项税费                   | 8,152,723.87             | 16,409,099.72         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>12,424,058.72</b>     | <b>29,097,858.39</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>40,916,058.59</b>     | <b>78,491,637.90</b>  |
|                           |                          |                       |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                          |                       |
| 收回投资收到的现金                 |                          |                       |
| 取得投资收益收到的现金               |                          |                       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                          |                       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |                          |                       |
| 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       | 1,376,000,000.00         |                       |
| 投资所支付的现金                  |                          |                       |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>1,376,000,000.00</b>  |                       |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-1,376,000,000.00</b> |                       |
|                           |                          |                       |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                          |                       |
| 发行基金份额收到的现金               | 1,388,000,000.00         |                       |
| 取得借款收到的现金                 |                          |                       |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,388,000,000.00</b>  |                       |
| 偿还借款支付的现金                 |                          |                       |
| 偿还利息支付的现金                 |                          |                       |
| 向基金份额持有人分配支付的现金           |                          | 36,962,933.94         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                          |                       |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |                          | <b>36,962,933.94</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>1,388,000,000.00</b>  | <b>-36,962,933.94</b> |
|                           |                          |                       |
| <b>四、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>52,916,058.59</b>     | <b>41,528,703.96</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |                          | 52,916,058.59         |

| 项目             | 2022 年 7-12 月预测数 | 2023 年度预测数    |
|----------------|------------------|---------------|
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 52,916,058.59    | 94,444,762.55 |

## （三）合并可供分配金额测算表

## 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金

## 合并可供分配金额测算表

单位：元

| 项目                    | 2022 年 7-12 月预测数  | 2023 年度预测数    |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| 一、合并净利润               | 1,061,546.73      | 4,215,833.02  |
| 二、将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润 | 33,043,990.16     | 66,087,980.32 |
| 折旧和摊销                 | 33,043,990.16     | 66,087,980.32 |
| 利息支出                  |                   |               |
| 所得税费用                 |                   |               |
| 三、其他调整                | 2,857,397.05      | 4,735,042.00  |
| 基础设施基金发行份额募集的资金       | 1,388,000,000.00  |               |
| 取得借款收到的本金             |                   |               |
| 偿还借款本金支付的现金           |                   |               |
| 购买基础设施项目的支出           | -1,376,000,000.00 |               |
| 其他资本性支出               |                   |               |
| 基础设施项目资产的公允价值变动损益     |                   |               |
| 基础设施项目资产减值准备的变动       |                   |               |
| 基础设施项目资产的处置利得或损失      |                   |               |
| 处置基础设施项目资产取得的现金       |                   |               |
| 应收和应付项目的变动            | 6,810,521.70      | 12,140,949.21 |
| 支付的利息及所得税费用           |                   |               |
| 未来合理的相关支出预留           | -3,953,124.65     | -7,405,907.21 |
| ——重大资本性支出             |                   |               |
| ——未来合理期间内的债务利息偿还      |                   |               |
| ——未来合理期间内的运营费用        | -3,953,124.65     | -7,405,907.21 |
| 使用上期预留资金支付本期费用        |                   |               |
| 期初现金余额                |                   |               |
| 其他调整项目                | -12,000,000.00    |               |
| 四、可供分配金额              | 36,962,933.94     | 75,038,855.34 |

## 1、营业收入

合并可供分配金额测算表中营业收入主要包括租金收入、物业费收入。各基础设施项目明细预测数据如下：

单位：元

| 项目        | 2022 年 7-12 月预测数     | 2023 年度预测数            |
|-----------|----------------------|-----------------------|
| 租金收入      | 45,328,942.51        | 92,696,938.63         |
| 物业费收入     | 4,144,333.10         | 8,328,981.56          |
| 其他业务收入    | -                    | -                     |
| <b>合计</b> | <b>49,473,275.61</b> | <b>101,025,920.19</b> |

### （1）租金收入

预测的租金收入指预测期内基础设施资产对外出租产生的租金收入。其中对于截至 2022 年 3 月 31 日止已签订租赁合同的部分，按照租赁合同约定的租金水平、租赁期间计算预测期的租金收入；对于未签约部分按照预测的租金水平、出租率情况等计算租金收入。预测期内已签约租金收入与未签约租金收入占比如下：

| 期间            | 项目    | 截至 2022 年 3 月 31 日<br>已有租约占预测收入比<br>(%) | 于预测期间续租或新<br>签租约占预测收入比<br>(%) |
|---------------|-------|---|-------------------------------|
| 2022 年 7-12 月 | 无锡奥迈特 | 100.00                                  | -                             |
|               | 昆山华普瑞 | 100.00                                  | -                             |
|               | 上海华靳  | 100.00                                  | -                             |
|               | 常州麦里奇 | 83.14                                   | 16.86                         |
| 2023 年度       | 无锡奥迈特 | 85.85                                   | 14.15                         |
|               | 昆山华普瑞 | 73.97                                   | 26.03                         |
|               | 上海华靳  | 93.73                                   | 6.27                          |
|               | 常州麦里奇 | 60.63                                   | 39.37                         |

备注：

1、在预测租金收入时，租金收缴率假设为 98.00%，且租金收入总额在扣除免租期的租赁期内，按直线法进行分摊。

#### A.租金预测

在确定租金预测水平时，本基金考虑了以下因素：（a）最近订立的可比物业的租约的实际租金；及（b）产业、研发、办公和配套商业市场的一般市场情况。此外，本基金也会考虑其他物业特定因素，包括但不限于（a）基础设施资产的位置；（b）基础设施资产已使

用年限；及（c）基础设施资产的租用水平及租约到期情况。

预测期内的租金参考评估的市场化租金水平：

| 项目名称      | 市场平均租金（元/m <sup>2</sup> /月） | 租金增长率     |
|-----------|-----------------------------|-----------|
| 东久（金山）智造园 | 29.75                       | 3.0%-5.0% |
| 东久（昆山）智造园 | 29.50                       | 3.0%-5.0% |
| 东久（无锡）智造园 | 28.15                       | 3.0%-4.0% |
| 东久（常州）智造园 | 20.08                       | 2.5%-4.0% |

经过针对各个项目所在市场的调查与研究，评估机构最终在各个项目所在区域内确定了 3 个同类相似的工业园区厂房作为基础设施资产的可比实例。通过对比可比实例与基础设施资产的区位状况、实体状况和权益状况，本次基础设施资产的市场租金在 20.08 元/平方米/月-29.75 元/平方米/月区间内。市场租金为不含增值税、不含物业费的租金。

相比较目前项目平均租金水平 16.06 元/平方米/月-29.98 元/平方米/月区间内，整体还有较大上涨空间。历史上各项目在运营初期的去化阶段，因租约期初的租金水平都相对较低，且还包含免租期或租金优惠等特殊安排，因此项目整体租金水平也经历了明显的增长阶段，目前已达到相对稳定的水平。

#### B. 租金增长率预测

本次基础设施资产市场租金的预测年度增长率，系根据项目所在区域的工业厂房市场历史数据为依据及该区域的市场状况综合分析得出，最终确定本次基础设施资产的租金增长率均在 2.5%-5% 的区间水平内，长期稳定增长率保持在 2.5%-3%。具体来看，除无锡和常州项目外，其他 2 处资产的增长率区间均为 3%-5%，在近 3-5 年均保持较为明显的增长趋势。而无锡和常州由于市场整体发展基础及增长潜力相比较上海及昆山较弱，因此整体增长率保持在 2.5%-4% 的区间内。

基础设施项目已签约租户的租金增长率与假设水平相当。结合基础设施项目所在地标准厂房市场租金的历史涨幅情况以及标准厂房市场租赁需求旺盛的局面，基础设施项目未来租金增长率假设具备合理性：

（a）基础设施项目所在地标准厂房市场租金的历史增长率维持在 3.0%-5.0% 之间，租金增长率假设与市场租金的历史涨幅情况相符。

（b）基础设施项目均为标准厂房，相比普通厂房建设标准更高、适用产业范围更广，更加契合地方产业发展需要，是未来主要发展方向。

（c）随着工业用地出让趋紧，各地纷纷出台政策提高加大容积率要求，单层标准厂房



成为市场稀缺产品，呈现出“供不应求”的市场格局。

（d）基础设施项目均位于长江三角洲区域，受益于长三角一体化发展及区域产业协同效应，四处基础设施项目长期租金增长率假设能够得到有效支撑。

### C. 出租率预测

下表列示了 2022 年 7-12 月、2023 年度物业预测出租率。

| 项目    | 2022 年 7-12 月预测数 | 2023 年度预测数 |
|-------|------------------|------------|
| 无锡奥迈特 | 95.00%           | 95.00%     |
| 昆山华普瑞 | 95.00%           | 95.00%     |
| 上海华靳  | 95.00%           | 95.00%     |
| 常州麦里奇 | 95.00%           | 95.00%     |

本基金在预测出租率时已考虑多种因素，包括预测期内的租约到期情况、续租率及新租率等。根据对本次基础设施项目所在区域的优质工业厂房物业历史数据的监控，结合本次基础设施项目实际状况及租约情况并通过与项目所在区域的优质工业厂房物业的一般情况的比较，上述预测出租率水平属于合理水平，且较评估假设更为保守。

#### （2）物业费收入

物业费收入是指向承租人提供物业管理服务所收取的费用。物业费收入主要根据出租率和每单位平方米物业收费计算得出：

物业费收入=可供出租面积\*出租率\*单位平方米物业管理费

关于出租率，具体详见“出租率”相关说明；关于每单位平方米物业收费，本基金在综合考虑历史收费的基础上，谨慎预测了预测期内每单位平方米物业收费且与历史水平保持一致。

#### （3）其他收入

其他收入主要系代收的水电费收入。预测期间，基于谨慎性考虑，假定项目公司水电费收入、成本相抵消，无利得余额。

## 2、营业成本

营业成本主要包括折旧或摊销、物业费支出、资本性支出等。营业成本的明细具体如下：

单位：元

| 项目    | 2022 年 7-12 月预测数 | 2023 年度预测数    |
|-------|------------------|---------------|
| 折旧或摊销 | 33,043,990.16    | 66,087,980.32 |

| 项目           | 2022 年 7-12 月预测数     | 2023 年度预测数           |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 物业费支出        | 3,103,527.67         | 6,393,267.00         |
| 资本性支出        | 851,801.55           | 1,703,603.10         |
| 股东借款利息增值税及附加 | 1,384,307.77         | 2,786,321.04         |
| 其他成本         | -                    | -                    |
| <b>合计</b>    | <b>38,383,627.15</b> | <b>76,971,171.46</b> |

（1）物业费支出

物业费支出系发生的管理人员薪金、清洁安保等费用等。本基金根据项目公司年度物业费支出预算方案确认物业费支出成本。于 2022 年 7-12 月及 2023 年度本基金将发生物业费支出人民币 3,103,527.67 元和人民币 6,393,267.00 元。具体各基础设施项目的物业费支出如下：

| 项目名称      | 2022 年 7-12 月物业费支出<br>(元) | 2023 年物业费支出<br>(元) |
|-----------|---------------------------|--------------------|
| 东久（金山）智造园 | 885,834.36                | 1,824,818.78       |
| 东久（昆山）智造园 | 876,816.75                | 1,806,242.51       |
| 东久（无锡）智造园 | 906,468.94                | 1,867,326.02       |
| 东久（常州）智造园 | 434,407.62                | 894,879.69         |

注：根据历史物业费支出增长情况合理预测未来每年增长 3%。

（2）资本性支出

资本性支出主要系维护性资本性支出，系日常运营过程中发生的零星维护、装修等支出。预测期内，本基金参考各个项目公司所在地区历史资本性支出情况并结合当地的实际情况确认各个项目公司的资本性支出成本。于 2022 年 7-12 月及 2023 年度本基金将发生资本性支出人民币 851,801.55 元和人民币 1,703,603.10 元。具体各基础设施项目的资本性支出费用如下：

| 项目名称      | 2022 年 7-12 月资本性支出<br>(元/平方米/年) | 2023 年资本性支出<br>(元/平方米/年) |
|-----------|---------------------------------|--------------------------|
| 东久（金山）智造园 | 6.00                            | 6.00                     |
| 东久（昆山）智造园 | 6.00                            | 6.00                     |
| 东久（无锡）智造园 | 6.00                            | 6.00                     |
| 东久（常州）智造园 | 6.00                            | 6.00                     |

（3）股东借款利息增值税

股东借款利息增值税系专项计划项目公司提供股东借款收取资金利息而需要缴纳的增值税，根据借款利息发生额的 3.00% 计提。

（4）保险费

根据各基础设施项目历史保险合同以及未来经营需求，各基础设施项目均需要购买财产一切险、经营中断险和公共责任险。具体各项目的保险费用如下：

| 项目名称      | 2022年7-12月保险费（元） | 2023年保险费（元） |
|-----------|------------------|-------------|
| 东久（金山）智造园 | 26,209           | 53,199      |
| 东久（昆山）智造园 | 22,722           | 46,121      |
| 东久（无锡）智造园 | 26,771           | 54,338      |
| 东久（常州）智造园 | 12,497           | 25,367      |

注：根据历史保险费增长情况合理预测未来保险费用每2年增长3%。

（5）营销费用

根据各基础设施项目历史招商费用情况以及未来运营管理机构招商政策，每年预留租金收入的0.5%作为营销费用，包括招商费用、中介服务费用等。

（6）其他成本

其他成本主要系代付的水电费。预测期间，本基金假定水电费收入、成本相抵消，无余额。

3、税金及附加

本基金的税金及附加主要包括城市建设维护税、教育费附加、房产税以及印花税等。房产税根据房产原值或租金收入按比例征收，印花税按可供分配金额预测期租金计算。

| 项目名称      | 增值税-销项税                          | 增值税-进项税                      | 增值税附加  | 土地使用税<br>(元/平方米/年) | 房产税                                       |
|-----------|----------------------------------|------------------------------|--------|--------------------|---|
| 东久（金山）智造园 | 租金收入：<br>5.00%<br>物业收入：<br>6.00% | 简易征收不涉<br>及                  | 6.00%  | 1.50               | 从价：房产原值*（1-30%）<br>*1.2%                  |
| 东久（昆山）智造园 | 租金收入：<br>9.00%                   | 保险费：6.00%<br>资本性支出：<br>9.00% | 12.00% | 5.00               | 从租：房产租金收入*12%<br>从价：房产原值*（1-30%）<br>*1.2% |
| 东久（无锡）智造园 | 物业收入：<br>6.00%                   |                              |        | 3.00               |   |
| 东久（常州）智造园 | 租金收入：<br>5.00%<br>物业收入：<br>6.00% | 简易征收不涉<br>及                  |        | 4.00               |   |

预测期内税金及附加的发生额分别如下：

单位：元

| 项目        | 2022年7-12月预测数       | 2023年度预测数            |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 无锡奥迈特     | 1,884,114.21        | 3,841,676.41         |
| 昆山华普瑞     | 1,968,496.27        | 4,003,044.13         |
| 上海华靳      | 1,329,655.41        | 2,658,707.71         |
| 常州麦里奇     | 577,867.37          | 1,287,070.94         |
| <b>合计</b> | <b>5,760,133.26</b> | <b>11,790,499.19</b> |

#### 4、管理费用

##### （1）基金管理及托管费用

本基金的基金管理及托管费用主要包括资产支持专项计划和公募基金的管理费用以及托管费用，预测期内该类支出每年均按照基金规模的一定比例进行确定，并且假定于预测期内比例保持不变。单个年度，专项计划和公募基金的托管费合计为基金募集资金规模的0.02%。资产支持专项计划和公募基金管理费合计为基金募集资金规模的0.23%、运营管理机构管理费为基金营业收入的3.50%。

##### （2）其他

其他主要为本基金发生的中介服务费用，于预测期间内预计每年发生额为人民币400,000.00元。

#### 5、信用减值损失

信用减值损失主要是应收经营租赁款项确认的预期信用损失准备。假定于预测期内未发生预期信用损失。

#### 6、营业外收入

本项目的营业外收入为因租户违约或提前退租而向租户收取的违约金。本基金预测期间内假定不会出现租户违约或提前退租的情况。

#### 7、所得税费用

所得税费用的预测，是在假设本基金经营所在司法管辖区现行税务法律法规于可供分配金额预测期内维持不变进行的。在中国注册成立的企业须按照25%的税率缴纳企业所得税。

本基金及专项计划暂不计缴所得税。

## 8、经营活动产生的现金流量净额

（1）销售商品、提供劳务收到的现金主要为预测期项目公司收到的租金。根据历史租金收缴率，于2022年12月31日及2023年12月31日，应收账款（预收账款）余额增长率与当期营业收入增长率保持一致。

（2）收到其他与经营活动有关的现金为预期项目公司收到的押金及保证金，系根据截至2022年3月31日止已签订的租赁合同，参考历史期间租约到期的续租情况，并考虑新增租户的情况而预计得出。

（3）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，于当年支付。

（4）支付的各项税费为本基金于预测期支付的各项税费。本基金的增值税及增值税附加税、项目公司和专项计划的所得税、项目公司和专项计划的其他税费均于当年支付。

（5）支付其他与经营活动有关的现金以及本基金支付的资产管理费、基金托管费与中介服务等费用。本基金发生的资产管理费、基金托管费与中介服务等均于发生的次年支付。

## 9、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，主要为支付利息及分配利润支付的现金，其中：支付利息部分主要系根据相关协议约定于预测期内支付的利息支出；分配利润部分系根据基金合同于预测期内分配的可供分配金额的100%部分，当年的可供分配金额于次年进行支付。

## 10、调整

根据中国证券投资基金业协会发布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（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）基础设施基金发行份额募集的资金：预计募集资金为1,388,000,000.00元；
- （2）取得借款收到的本金：无调整金额；
- （3）偿还借款本金支付的现金：无调整金额；

（4）购买基础设施项目的支出：预计购买基础设施项目的支出金额为1,376,000,000.00元；

（5）其他资本性支出：无调整金额；

（6）基础设施项目资产减值准备的变动：无调整金额；

（7）基础设施项目资产的处置利得或损失：无调整金额；

（8）处置基础设施项目资产取得的现金：无调整金额；

（9）应收和应付项目的变动：2022年7月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间和2023年度，预计相关应收和应付项目调整金额分别为人民币6,810,521.70元和人民币12,140,949.21元；

（10）支付的利息及所得税费用：无调整金额；

（11）未来合理的相关支出预留主要包括重大资本性支出、未来合理期间内的债务利息和运营费用；

重大资本性支出：无调整金额；

未来合理期间内的运营费用：2022年7月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间和2023年度预计未来合理期间内的运营费用分别为人民币3,953,124.65元和人民币7,405,907.21元，为预留未来期间需支付的基金管理人报酬、基金托管费及中介费等；

（12）其他调整项目：系预留的募集资金超过购买基础设施项目的支出部分

#### （四） 预计现金流分派率

根据合并可供分配金额测算表列示的本年可供分配金额及基础设施基金发行份额募集的资金，2022年7-12月（年化）及2023年度的现金分派率预测值分别为5.33%和5.41%（计算方式为本年可供分配金额/基础设施基金发行份额募集的资金）。

### 三、风险提示

投资人需仔细阅读由天职国际出具的可供分配金额测算报告及审阅报告全文。

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，但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。

### 四、基金运营计划

### （一）发行当年运营计划

基金管理人计划维持目前项目整体运营安排，使资产包内所有资产达到满租及稳定运营的状态，暂不使用资产收购、资产处置及杠杆等运营策略来调整目前整体基金运营状态。

### （二）未来两年的运营计划

未来两年基金管理人计划通过持续运营实现现有资产的稳定收益及价值提升，同时会结合实际情况合理运用资产收购、资产处置及杠杆等运营策略来扩大基金规模，通过杠杆或纳入优质资产的方式来进一步提升基金的派息收益。

## 第十七部分 原始权益人

### 一、发起人

本基础设施基金的发起人为东久工业地产投资有限公司（简称“东久工业”）。

#### （一）东久工业地产投资有限公司

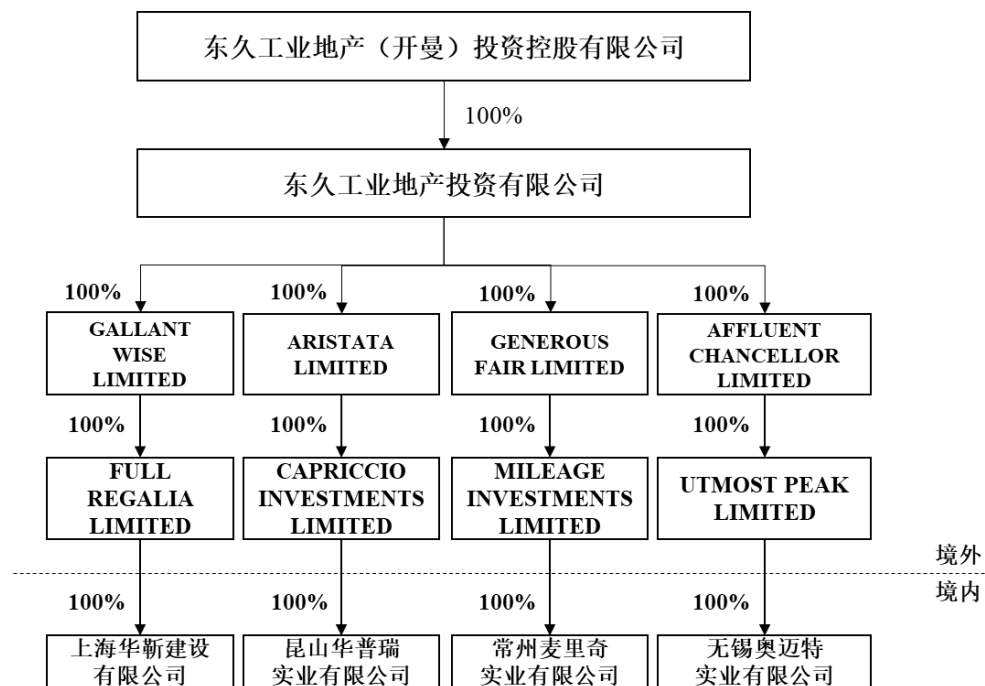
##### 1、基本信息

|           |   |
|-----------|---|
| 注册名称      | D&J Industrial Real Estate Investment Limited<br>東久工業地產投資有限公司 |
| 英属维京群岛注册码 | 1809409   |
| 成立日期      | 2014 年 1 月 22 日   |

##### 2、股东出资及股权结构

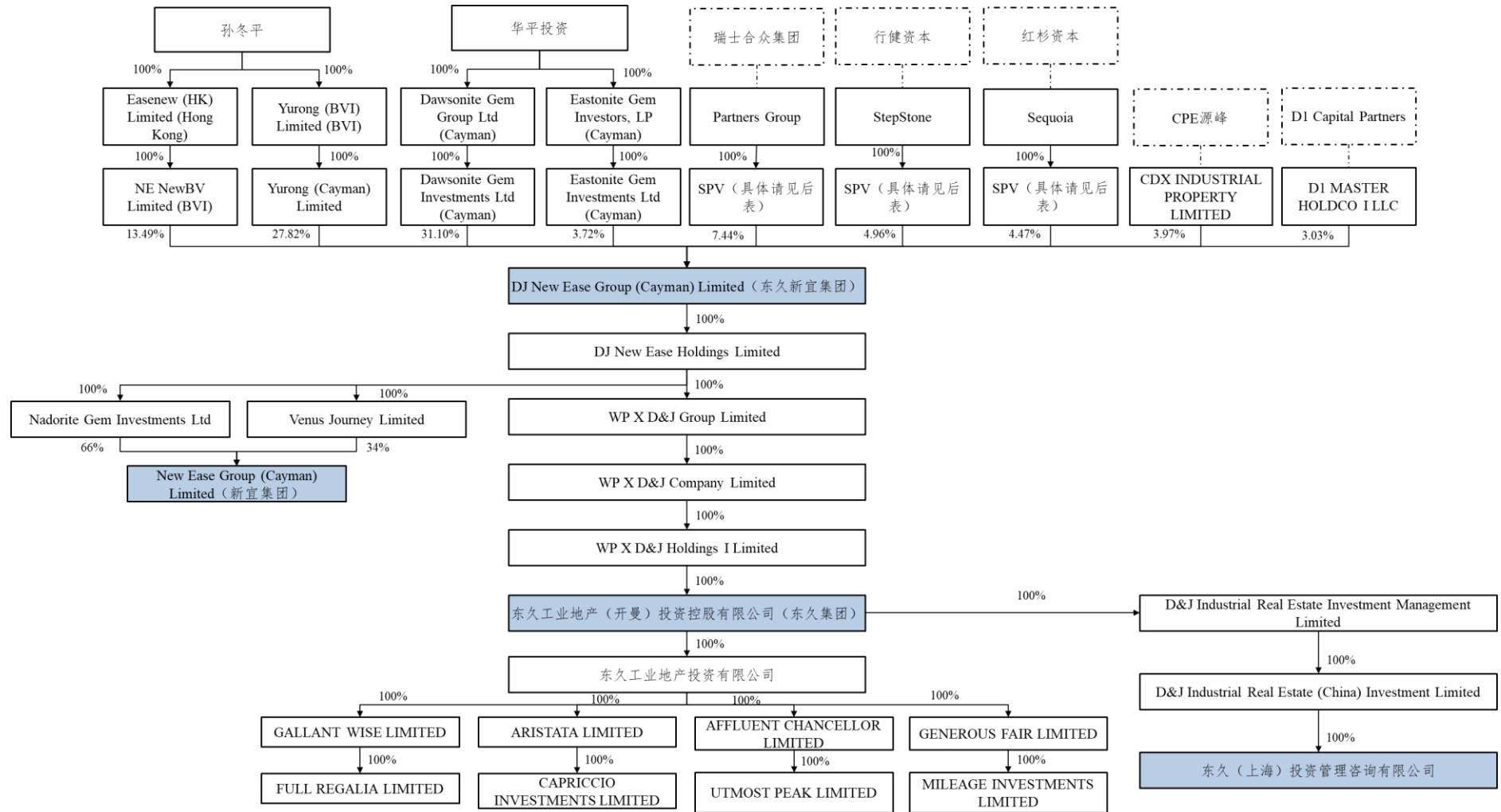
东久工业于 2014 年 3 月 11 日由东久工业地产（开曼）投资控股有限公司（简称“东久开曼”）在英属维京群岛出资设立，东久开曼持有东久工业 100% 股权，为其全资控股股东。

截至 2022 年 6 月 30 日，东久工业的股权结构如下图所示：



东久开曼是一家根据开曼群岛法律于 2014 年 1 月 20 日设立的有限责任公司，公司注册号：284480，授权可发行的股本总额为 700,000,260.86957 美元。东久开曼致力于产业综合园区和现代化产业园区的投资及运营，旨在打造产业基础设施综合服务平台。截至 2022 年 6 月 30 日，东久开曼股权结构如下图所示：





DJ New Ease Group (Cayman) Limited（简称“DNE”）是一家根据开曼群岛法律设立的境外控股平台公司，间接持有东久开曼 100%股权。截至 2022 年 6 月 30 日，DNE 的主要股东包括孙冬平（通过 NE NewBV Limited 和 Yurong (Cayman) Limited 两家主体，合称“孙冬平持股主体”）和华平投资（通过 Dawonite Gem Investments Ltd 和 Eastonite Gem Investments Ltd 两家主体，合称“华平投资持股主体”），其他股东包括瑞士合众集团（Partners Group）、行健资本（StepStone）、红杉资本（Sequoia）、CPE 源峰、D1 Capital Partners 等。

经核查，东久开曼通过红筹架构设立常州麦里奇实业有限公司、上海华新建设有限公司、无锡奥迈特实业有限公司、昆山华普瑞实业有限公司在跨境投资、外汇登记及税收等方面合法合规，四个项目公司均不属于外商投资限制类或禁入类行业，公司业务符合外商投资管理相关规定。

DNE 的股东持股比例信息如下表所示：

| 持股主体  | 持股比例          |
|---|---------------|
| <b>孙冬平持股主体</b>  | <b>41.31%</b> |
| NE NewBV Limited  | 13.49%        |
| Yurong (Cayman) Limited                                 | 27.82%        |
| <b>华平投资持股主体</b>   | <b>34.82%</b> |
| Dawonite Gem Investments Ltd                            | 31.10%        |
| Eastonite Gem Investments Ltd                           | 3.72%         |
| <b>瑞士合众集团（Partners Group）</b>                           | <b>7.44%</b>  |
| PARTNERS GROUP K REO ACCESS, L.P.                       | 0.99%         |
| PARTNERS GROUP - FPP PLAN, L.P.                         | 0.10%         |
| PARTNERS GROUP ACCESS 169 PF LP                         | 6.35%         |
| <b>行健资本（StepStone）</b>                                  | <b>4.96%</b>  |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV EUROPE HOLDINGS SCSP      | 0.11%         |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV, L.P.                     | 0.13%         |
| STEPSTONE CAPITAL PARTNERS IV OFFSHORE HOLDINGS, L.P.   | 0.25%         |
| SUNSTONE PE OPPORTUNITIES FUND, LLC                     | 0.22%         |
| STEPSTONE AZ CHINA AND ASIA OPPORTUNITIES FUND II, L.P. | 0.03%         |
| STEPSTONE TS OPPORTUNITIES FUND, L.P.                   | 0.07%         |
| STEPSTONE K STRATEGIC OPPORTUNITIES FUND IV, L.P.       | 2.23%         |
| STEPSTONE YELLOWCREEK FUND, L.P.                        | 0.01%         |
| HEATHROW FOREST ASIA OPPORTUNITIES FUND, L.P.           | 0.03%         |
| STEPSTONE RIVAS PRIVATE EQUITY FUND, L.P.               | 0.11%         |
| STEPSTONE P OPPORTUNITIES FUND, L.P.                    | 0.25%         |
| STEPSTONE NPS PE FUND II, L.P.                          | 0.22%         |
| STEPSTONE FSS OPPORTUNITIES FUND, L.P.                  | 0.17%         |
| STEPSTONE H OPPORTUNITIES FUND, L.P.                    | 1.12%         |
| <b>红杉资本（Sequoia）</b>                                    | <b>4.47%</b>  |

|  |              |
|--|--------------|
| SC GGF III HOLDCO, LTD.                            | 3.22%        |
| SCHF (M) PV, L.P.                                  | 1.24%        |
| <b>CPE 源峰（CDX INDUSTRIAL PROPERTY LIMITED）</b>     | <b>3.97%</b> |
| <b>D1 Capital Partners（D1 MASTER HOLDCO I LLC）</b> | <b>3.03%</b> |
| <b>合计</b>  | <b>100%</b>  |

另经核查，仅存在一家由国务院 100%控股的境内金融机构，持股比例不超过 3.22%，除此之外不存在持有 DNE 大于 10 万股的中国境内实体/自然人。

孙冬平为 DNE 董事长兼首席执行官，主持经营管理工作。DNE 的最高权力机构为董事会，董事会由 7 名董事组成，其中，孙冬平持股主体委派 3 名董事，华平投资持股主体委派 3 名董事，1 名董事由其他战略合作方小股东委派。DNE 的重大决策原则上由董事会经简单多数（且必须包含至少一名孙冬平持股主体委派董事和一名华平投资持股主体委派董事）审批通过，且部分保留事项受限于其他战略合作方小股东委派董事的否决权。基于前述股权比例以及董事会组成结构和决策机制，任何单一投资人均不能对 DNE 实施控制，且无法通过 DNE 对东久开曼实施控制。因此，东久开曼无实际控制人。

经在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中进行检索，未检索到东久开曼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，东久开曼均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，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，东久开曼经营合法合规，商业信用良好。

经核查，东久开曼及其上述出资人出资来源合法，股权清晰，不存在委托持股等情形。

DNE 各股东或其管理人基本情况介绍如下：

（1）孙冬平先生

孙冬平先生，男，1974 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。

1996 年至 2002 年：海湾控股集团

1996 年至 2002 年期间，孙冬平先生任海湾控股集团投资战略部主管。主要工作内容包  
括项目成本、工程投资管控、交通设施领域工程投资管理等。

2002 年至 2004 年：上海市松江建筑工程总公司

2002 年至 2004 年期间，孙冬平先生任上海市松江建筑工程总公司副总经理。主要工作内容为建筑总包、一级开发、工程成本管控。

2004 年至 2022 年：锦都建设集团

2004 年，孙冬平先生设立上海锦都建筑工程有限公司，后公司名称变更为“上海锦都建设（集团）有限公司”（简称“锦都建设集团”）。锦都建设集团专注于工业厂房、数据中心、高标物流仓库、总部经济载体的施工建设领域。

2011 年至 2017 年：易商集团

2011 年 11 月，孙冬平先生、沈晋初先生及华平投资共同设立上海益商仓储服务有限公司（及其关联方合称为“易商集团”，简称“ESR”）。孙冬平先生于 2017 年从 ESR 退出。2019 年 11 月，ESR 在港交所挂牌上市。

2014 年至今：东久集团

2014 年，孙冬平先生和华平投资共同创办东久集团，于 2014 年至今担任董事长兼首席执行官，负责东久集团的日常经营管理。

## （2）华平投资

华平投资是全球领先的私募股权投资机构，专注于成长型投资。截至 2022 年 6 月 30 日，华平投资在全球 40 多个国家累计投资逾 1,060 亿美元，在管理资产规模逾 850 亿美元。按照募集资金规模计算，华平投资在全球私募股权投资机构中排名第 15 位<sup>3</sup>。

## （3）瑞士合众集团

瑞士合众集团主要投资范围包括私募股权、基础设施等领域。截至 2021 年末，瑞士合众集团在管资产规模达 1,274 亿美元。在管资产按照资产大类分类，私募股权占比 49%，私募债权占比 22%，房地产占比 14%，基础设施占比 15%。按照总募集资金规模计算，瑞士合众集团在全球私募股权投资机构中排名第 45 位<sup>4</sup>。

瑞士合众集团系瑞士上市公司，截至 2022 年 8 月 20 日，总市值约 269.54 亿瑞士法郎。截至 2021 年 12 月 31 日，瑞士合众集团总资产为 48.33 亿瑞士法郎，总负债为 19.34 亿瑞士法郎；2021 年度营业总收入为 26.29 亿瑞士法郎，净利润为 14.64 亿瑞士法郎。

## （4）行健资本

行健资本成立于 2007 年，是一家全球性的私募市场投资公司。行健资本从事私募股权、基础设施等领域的基金投资和项目投资。

<sup>3</sup> 数据来源于 Private Equity International, 2022。

<sup>4</sup> 数据来源于 Private Equity International, 2022。

行健资本为美国纳斯达克上市公司，截至 2022 年 8 月 19 日，总市值为 31.96 亿美元。截至 2022 年 3 月 31 日，行健资本总资产为 41.88 亿美元，总负债为 23.64 亿美元；2022 年财报年度的营业总收入为 13.66 亿美元。

#### （5）红杉资本

红杉资本是全球领先的私募股权基金。红杉始终致力于帮助创业者成就基业长青的伟大公司，为成员企业带来丰富的全球资源和宝贵的历史经验。作为“创业者背后的创业者”，红杉致力于发掘和培育业界的参天大树。自创立伊始，红杉绝大部分的资金来自于非盈利机构和大学捐赠基金，这为红杉所创造的回报带来了伟大的社会意义。

#### （6）CPE 源峰

CPE 源峰主要为医疗与健康、消费与互联网、科技与工业、软件与企业服务等四大重点领域的龙头企业提供创新性的投资方案。目前，CPE 源峰在管基金已获得海内外 200 多家机构投资者的信任与支持，累计资产管理规模超过千亿元。公司核心团队在过去十余年投资超过 200 家企业。

#### （7）D1 Capital Partners

D1 Capital Partners 成立于 2018 年，是一家全球的投资公司，投资范围包括公开市场投资和私募股权投资。D1 Capital Partners 在全球资产管理规模约 340 亿美元。

截至 2021 年 11 月，D1 Capital Partners 在全球一级市场累计投资公司超 90 个，投入资金超 130 亿美元。

D1 Capital Partners 在全球一级的代表性投资包括 Lineage、Rivian、Instacart、Robinhood、Stripe、SpaceX、Snowflake、Unity、Zomato 等。在全球物流地产行业，D1 Capital Partners 的投资包括：Lineage（冷链仓储）、Geek+（仓储机器人）、Stord（数字化仓储配送），其中 Lineage 是美国最大的冷链基础设施运营商。

经在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中进行检索，未检索到上述 DNE 股东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。

孙冬平先生在产业园区行业深耕多年，从投资管理、建设施工，到产业导入、运营管理，具备丰富的实践经验。华平投资、瑞士合众集团等均为行业知名投资机构，基础设施类资产投资经验丰富，作为 DNE 的战略投资人，除为 DNE 提供直接的资金支持外，也能够为 DNE

导入产业资源，助力 DNE 的业务发展。

本基金发行后，将取得项目公司 100% 股权，同时委托东久上海作为运营管理机构负责基础设施项目的经营管理。东久上海为 DNE 旗下产业园区运营管理平台，拥有专业且高效的管理团队，核心运营管理人员从业经验丰富，董事长、总经理及法定代表人均为孙冬平先生。结合主要股东相关履历，基金管理人认为 DNE 主要股东的资源禀赋及实践经验，能够为东久上海运营管理基础设施项目提供有效支持，进而保障基础设施项目及本基金的稳定运营。

### 3、组织架构、治理结构及内部控制情况

#### （1）治理结构

东久工业自成立以来，严格按照 BVI 当地有关法律、法规及规章的要求规范运作，建立健全了公司法人治理机制。

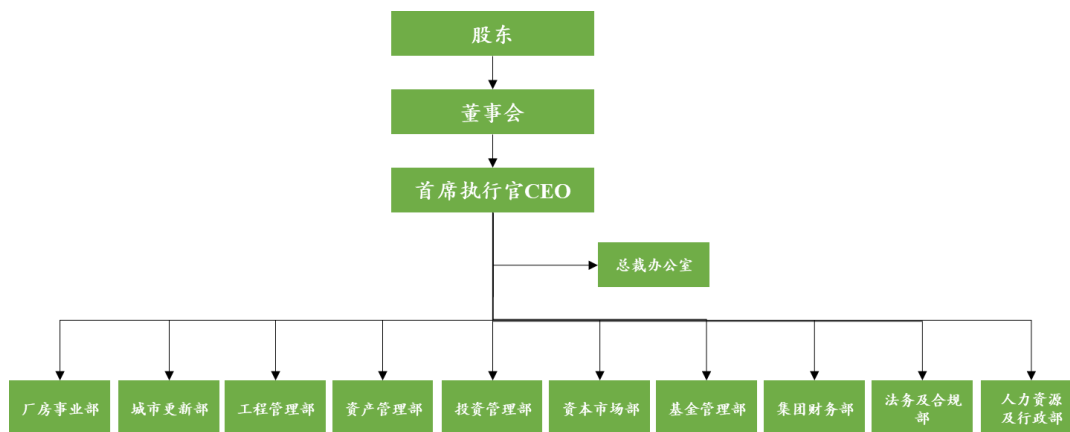
根据东久工业的《公司章程》，东久工业设有董事会，董事会成员共 4 人。董事任期不固定。公司设有 CEO 和 CFO 职位，CEO 和 CFO 根据董事会决议指令监督执行管理工作并向董事会报告。

根据 BVI 公司条例以及东久工业的《公司章程》，董事会有权代理决定公司日常运营管理相关事务（但根据 BVI 公司条例和东久工业的组织文件需股东决定者除外），其职权包括但不限于：审批公司股权收购或对外投资及资产处置方案；审批公司项目资金计划以及债务融资方案；审议公司的年度财务预算和年度财务报表；审议公司的利润分配方案和亏损弥补方案；决定公司内部机构的设置和核心管理人员、董事会主席、法人代表以及总经理等人选的聘任和解聘；审批公司重大经营及合作合同的签署（合同总金额超过 700 万元人民币）；审批关联方资金往来事项等。

公司最近三年的董事会会议的召集、召开、出席、表决程序均符合 BVI 法律法规、《公司章程》的有关规定。相关会议通过的决议符合流程，合法有效。

#### （2）组织架构

截至 2022 年 6 月 30 日，东久工业组织结构如下：



东久工业主要部门职能介绍：

#### A. 总裁办公室

公司主要的管理制度编制、文档证照及印章管理监督的部门，对董事长负责，旨在协助董事长及其他管理层在宏观上制定公司的发展方向和经营策略，明确公司市场定位，寻求公司新的发展方向。主要负责协调董事会与投资人相关事务，督促并监管董事会要求的各项决议执行。负责公司年度计划、组织架构、管理手册与授权流程的编制、修订和执行监督。负责监督印章、证照管理、线下线上档案管理。负责秘书综合管理工作。

#### B. 厂房事业部及城市更新部

负责公司工业及城市更新项目的一手地土地开发，二手土地项目开发及成熟资产改造项目收并购等业务拓展，协助公司管理层制定公司的战略发展方向，总体经营策略，明确公司市场定位。主要的职能为发掘新项目机会、项目前期调研及可行性分析、主导项目上会及执行、资产交割跟进、资产运营管理及参与项目退出等工作，确保工程、租赁等按预算进度计划执行。

#### C. 工程管理部

主要包括工程设计、预算合约及项目管理三个职能。工程设计作为各个项目设计的核心部门，对项目规格、设计相关工作的质量、进度和成本实行有效的控制，为了科学地组织各项设计工作，建立良好的工程设计管理秩序，高效优质地完成项目设计管理任务；主要职责包括：协助业务部门与政府相关部门进行前期方案的汇报与沟通；负责制定项目设计标准，编制建筑规格书；负责按项目进度管理各项目的的设计工作；负责管理设计及设计相关第三方专业公司；负责图纸及设计文件的审核；协助项目经理完成项目政府审批的技术沟通；负责对施工单位、监理单位设计交底；对设计变更进行必要性与技术审核；负责租户装修改造的图纸审核；为施工管理提供技术支持，并协助项目的工程验收；预算合约部负责各开发、并

购项目前期方案估算，上会成本测算、工程项目成本预算、成本优化管理、承包商招投标流程管理、合约管理、项目变更审核、工程付款审核、竣工结算审核、项目动态成本管控汇报等工作。另外还负责材料设备集采和供应商的管理，采购计划的审核和执行监督，提供材料和设备的招采，采购价格的谈判，采购合同的履约管理，以及供应商的评估。部门对工程高级副总裁负责；项目管理部职责在于确保项目的施工过程处于受控状态，监督和协调监理、施工单位等履行合约义务，协调与项目有关外部关系，完成项目的质量、安全和进度目标，排除、预防、控制、减少不安全事故的发生。

#### D.资产管理部

协助公司管理层制定公司的战略发展方向、总体经营策略，明确公司市场定位。主要职责在于负责参与公司拟投资项目立项审核、协助立项后执行、参与董事会/基金投资委员会审议、项目过会后交接跟进；租赁交易审核工作；客户数据管理、项目设施设备维修及改造、物业服务管理、资产保险管理等执行工作监督；资产管理报表及报告的审核及报送等工作。

#### E.投资管理部

主要负责公司的收并购业务拓展、组织拟投资项目内部上会、项目执行、参与董事会/基金投资委员会项目审议、过会后投资交易及项目退出管理，以协助公司管理层制定公司的战略发展方向，总体经营策略。其主要职能包括：收并购/退出业务线负责获取收并购项目资源、收并购/退出业务线负责以公司利益最大化原则寻找项目退出机会、项目退出方案制定及执行；项目执行业务线负责搜集、审核事业部及收并购业务线获取项目的上会材料、组织内部上会、参与董事会/基金投资委员会项目审议及过会后投资交易等工作；项目执行业务线负责组织协调立项后项目执行过程，包括尽职调查、项目沟通和相关材料复核及与董事会及基金投委会及时沟通项目进度；以及项目执行业务线负责强化执行公司内部初审、立项会制度。

#### F.资本市场部

根据公司发展要求及投资战略规划，主要负责国内、国际资本市场动态研究，通过资本市场以公司利益最大化的原则进行项目退出，并根据外部监管要求定期进行信息披露等。资本市场部的职责包括：负责研究国内、国际资本市场动态、对接国内外金融机构；通过资本市场以公司利益最大化原则寻找项目退出机会、通过发行 REITs、境内结构化融资产品进行项目退出，并协同内外部推进退出方案、根据专项计划协议要求及外部监管规定进行信息披露，以及负责为国内外资本市场监管部门整理上报有关材料等其他与资本市场相关的工作。

#### G.基金管理部



主要负责基金投资项目的审核及风险控制，股权融资事项，战略投资人引入，对接各类投资人，股权投资人报告的编制及投资者关系管理等。基金管理部的工作职责包括：组织相关内外部机构进行基金投资项目立项后的尽职调查，交易架构设计，融资方案设计及投资协议商谈等工作；基金募集，路演推介活动组织等工作；负责向基金投资人推荐投资项目；战略投资者引入可行性分析，维护公司与战略投资者关系，对接现有及潜在战略投资者；管理公司及项目公司股权融资和股权转让等相关工作；对接各类股权投资人，负责股权投资人报告及汇报工作等；投资者教育及新员工的投资基本知识培训；投资者关系方案策划，对接投资机构，及时、持续跟踪客户需求并进行关系维护；组织并参与投资者日常或大型投资人会议、投资者电话会议等；以及根据基金投资人要求，组织法务、财务、资产管理部等相关部门汇报。

#### H.集团财务部

旨在规范公司财务管理及资金管理流程，完善公司内部控制，提高财务数据及会计信息质量，维护投资人和债权人的合法权益。财务部是公司财务事务及资金管理活动的管理与执行机构，负责公司日常财务、融资及资金管理等工作，其工作范围和职责主要包括：负责报表管理工作；编制及修订各项财务制度；编制集团合并报表及管理层需要的各项报表；根据投资人（包括股权、基金、债权等投资者）的要求提供审计报告及财务数据；主导并协调各法人主体的审计工作；负责各主体的账务处理，日常运营维护，款项支付等工作；负责各项目财务内控检查；数据优化及测算工作。

负责集团的财务管理工作。主导预算编制并定期分析预算执行情况；跟进项目投资及退出各项财务事宜并提供财务专业支持；跟进各财务涉及系统的上线及维护；定期梳理各项财务授权及审批流程。

负责集团的税务管理工作。编制及修订各项税务制度；从税务管理角度，负责集团整体结构的持续优化工作；负责公司投资及退出各阶段税务筹划及管理；负责日常集团及项目税务管理，税务筹划，税款支付审核等工作。

负责项目的财务管理工作。负责协调项目日常运营财务管理；协调新项目成立涉及财务事宜；评估及分析项目财务运营情况；提供并编制管理层需要的各项经营分析报表；跟进各项目租赁管理及成本分析工作。

负责债权融资管理工作。编制及修订各项融资管理制度；根据公司战略目标，制定年度债权类融资计划；对公司投资活动，提供债权类资金筹措方案，并在董事会审批后实施；负责建立广泛有效的融资渠道；审核各项目融资费用支付，确保按期还本付息；主导公司境内

外评级管理工作。

负责资金管理相关工作。负责建立和完善公司的资金管理制度及资金管理体系；负责制定公司资金计划，及分析监控集团及各项目公司收支执行情况，并编制工作报告；负责集团公司现金流预测和流动性管理，包括执行资金管理、外汇交易等相关工作；负责审核集团及项目公司之间的资金往来调拨，提高资金使用效率；根据授权审核集团总部，各平台及项目对外支付事宜；管理汇总银行账户信息，监控银行账户，定期检查；编制各类资金报表并进行数据分析统计工作。

#### I. 法务及合规部

公司及各部门法律事务支持部门，旨在规范公司各项业务的运作，规避公司经营法律风险，提高合规性，保障公司合法权益。其主要职责包括：负责建立健全集团及项目公司层面法务管理体系。负责参与公司业务相关的各类合同模板制订及修订；负责合同的审核、修改及流程审批；负责客商申报、合规培训等相关合规管理；负责第三方法律服务机构的比选及具体工作执行监督及质量控制；参与公司新项目、新基金产品及其他新业务的合规评审，识别、评估、控制法律及合规风险，负责对交易架构及交易文件提供法律意见；参与廉洁尽职相关调查及反馈工作；负责提供公司日常运营中相关法律事务处理。

#### J. 人力资源及行政部

公司人力及行政管理部主要包括人力资源、行政管理、公共事务及信息技术四个职能，其主要职责包括：

（a）负责统筹规划公司的人力资源战略，依据战略组织制定及监督实施公司人力资源发展的各项规章制度、计划、实施细则和 workflows，以健全公司的人力资源管理体系，保证人力资源有效支撑公司各部门业务目标的达成，优化人力资源配置；

（b）负责公司日常行政类工作，包括办公室环境管理、办公用品管理、通讯管理等主要事项，在成本节约的基础上，合理控制公司日常运营成本；

（c）宣传、贯彻、强化公司文化和品牌形象及推行社会责任项目的主要部门；

（d）公司信息系统规划、建设及管理，并实现公司信息技术应用标准化

#### （3）内部控制情况

东久工业已建立较为完善合理的内部控制制度，并根据各子公司所属国家或地区，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久工业根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过

程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

#### A. 财务管理制度

为加强东久工业财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，严格按照《会计法》《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。公司制定了《财务基本工作管理制度》《财务报表管理制度》《货币资金管理制度》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

#### B. 财务预算管理

公司实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

#### C. 对外担保制度

为了规范担保行为，防范担保风险，确保公司稳健经营，公司建立了规范的对外担保内部控制制度。主要控制原则包括：公司原则上不提供担保；如有担保，对外担保方式包括保证担保、抵押或质押担保，原则上不采用其他担保方式。

公司董事会是公司对外担保行为的责任主体，应当对公司所有对外担保事项进行审议和决策。公司监事会负责监督检查对外担保事项的执行情况，并定期汇报监督情况。

#### D. 关联交易管理方面

在财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

#### E. 对下属子公司的管理控制

东久工业建立了对控股子公司控制的架构，从人事及机构设置、经营、财务三方面完善管控与治理。

（a）人事及机构设置方面：公司下属参控股的人员编制、机构设置、领导任免，委派董事、监事与高级管理人员需报集团董事会审批。

（b）经营方面：公司下属参控股公司在公司授权体系范围内进行各项经营活动，包括商务谈判、合同签署等，公司对下属子公司经营层的决策、收支情况的真实性、资金运作进行控制和监督指导，对董事会保留事项进行专项报批。

（c）财务方面：对已按照《公司法》要求设立的下属子公司，子公司财务方面的日常工作按《公司法》的有关规定执行。集团财务部负责对子公司财务机构负责人或者会计主管人员的人员任用、调任、交接等管理，主管审核直属子公司的财务收支、经济核算等工作。公司所属控股子公司，未经公司允许或授权，不得向任何金融机构或单位筹资，也无权单独对外委托贷款和拆借资金。

#### F.安全生产管理制度

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《安全生产管理制度》。

#### G.法务内控及廉洁尽职管理制度

公司法务及合规部除部门管理手册外，还通过以下相关制度对法务及内控事务进行分类管控，《合同管理》《规章制度及其他法律文件审核管理》《尽职调查》《法律咨询》《法律研究及法律培训》《外聘法律中介机构管理》《法律纠纷及诉讼处理》《廉洁尽职管理》等。其中《廉洁尽职管理》主要目的为规范公司员工的职业行为，遵守相关法律、行业规范和准则、职业道德及公司相关规章制度，防止损害公司及股东利益的行为发生。

#### H.公司激励机制制度

公司根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，并制订了职工基本薪酬制度，规范企业用工和薪酬福利政策。在激励与考核方面，制定了《KPI 考核管理制度》《薪酬福利管理规定》和《员工激励制度》等，使集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。

#### I.突发事件应急管理制度

公司为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少

突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《突发事件应急管理制度》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

#### J.FCPA 制度

该政策旨在提供强制性指引，用以规管公司与政府官员之间的互动以及向政府官员提供招待和礼品的行为。政策亦旨在提供强制性指引以规管所有与该等互动、招待和礼品相关的报销和记录，规管贿赂和腐败行为。

#### K.信息披露制度

为规范公司信息披露，促进公司依法规范运作，维护公司股东、债权人及其利益相关人的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及其他有关的证券法规、部门规章、规范性文件制定《信息披露制度》。

### 4、主营业务

东久工业专注于基础设施产业园区（厂房及研发办公）的开发建设及运营管理，聚焦城市圈带发展战略，布局长三角、京津冀、粤港澳大湾区及中西部等重点区域和城市。截至 2022 年 3 月 31 日，东久工业持有并运营 21 个产业园资产，合计资产管理规模超过 365 亿元人民币，建筑面积超过 200 万平方米。依托卓越的运营管理经验及优秀的历史业绩，东久工业智能制造基础设施类储备项目土地面积达 2,351 亩，建筑面积超 120 万平方米。

#### 东久工业未来投资计划

| 序号 | 项目名称  | 土地面积（亩） | 建筑面积（平方米）  | 项目进度     |
|----|-------|---------|------------|----------|
| 1  | 江苏省项目 | 202.00  | 105,382.00 | 计划投资     |
| 2  | 江苏省项目 | 104.00  | 49,383.00  | 计划投资     |
| 3  | 京津冀项目 | 208.00  | 80,000.00  | 计划投资     |
| 4  | 江苏省项目 | 272.30  | 100,344.00 | 计划投资     |
| 5  | 上海市项目 | 75.00   | 76,000.00  | 计划投资     |
| 6  | 江苏省项目 | 48.00   | 57,088.00  | 计划投资     |
| 7  | 上海市项目 | 72.62   | 110,000.00 | 投资协议即将签署 |
| 8  | 江苏省项目 | 136.71  | 75,093.56  | 投资协议已经签署 |
| 9  | 上海市项目 | 179.01  | 119,920.50 | 投资协议已经签署 |
| 10 | 江苏省项目 | 210.00  | 98,341.00  | 投资协议已经签署 |
| 11 | 江苏省项目 | 287.61  | 131,354.00 | 投资协议已经签署 |

| 序号        | 项目名称  | 土地面积（亩）         | 建筑面积（平方米）           | 项目进度      |
|-----------|-------|-----------------|---------------------|-----------|
| 12        | 江苏省项目 | 226.00          | 119,058.00          | 已签署土地出让合同 |
| 13        | 江苏省项目 | 131.19          | 63,714.50           | 已签署土地出让合同 |
| 14        | 河北省项目 | 198.24          | 87,083.20           | 已签署土地出让合同 |
| <b>小计</b> |       | <b>2,350.68</b> | <b>1,272,761.76</b> |           |

## 5、行业地位和竞争优势

东久工业为东久开曼旗下的资产投资平台，东久工业始终践行打造战略性新兴产业集群、推动长三角一体化发展等国家重大战略，以“推动城市产业发展，助力中国产业升级”为宗旨，结合“产业优先”的发展策略，积极配合政府的工业发展规划，以基础设施产业园区为载体，为城市发展及产业升级提供完善的基础设施生态体系。

通过市场信息查询、财务信息审阅、公开网站查询等方式核查，东久工业及东久开曼具有一定行业竞争优势，财务资信水平较为稳健，商业信用较为良好，不存在重大违法行为。从资产管理规模来看，东久工业投资的产业园区资产规模超 200 万平方米，与中国产业园区上市公司资产管理规模相比位列第 7 名，在非国企上市公司中位列第 3 名。

东久工业核心优势主要包括：

### （1）首屈一指的产业导入能力

东久工业拥有强大的产业资源导入能力，其持有及运营的基础设施产业园区集中在长三角、京津冀等主要经济圈带的国家级开发区、高新区等地区，配合政府区域产业发展规划，为项目当地引入优质产业企业，支持区域产业发展及产业升级。

东久工业通过产业研究规划、全球资源匹配、承载平台建设的全生命周期运营管理，孵化并培育了一系列新经济及智能制造产业的独角兽企业，为区域搭建科技研发产业平台、创造就业及税收收入持续做出贡献，打造了中国基础设施综合服务园区的创新标杆。

### （2）丰富多元的租户网络资源

东久工业作为基础设施产业园区领域的标杆，始终专注于高端装备制造、生物医药、新一代信息技术、新能源汽车、新材料等智能制造及新经济产业的发展，为企业提供基础设施解决方案及服务。东久工业高效匹配新兴产业与高端制造客户战略性选址需求，致力于为产业租户创造优质产业生态环境，推动资源整合，助力产业升级。截至 2022 年 3 月 31 日，已有近 300 家国内外优质企业入驻东久工业持有或运营的基础设施产业园区，其中不乏世界 500 强及智能制造领先企业。

### （3）强大的战略合作伙伴支撑可持续发展

截至 2022 年 3 月 31 日，东久工业已与临港集团、北京电子城等产业龙头企业建立长期战略合作，并且成为上市平台上海临港（600848.SH）及电子城（600658.SH）的重要股东之一。东久工业与各方广泛搭建合作平台，通过发挥各自优势及资源整合，全面打造中国高品质智能制造产业园区。东久工业丰富的战略合作资源以及成熟的合作模式更利于产业园区的优化配置及产业升级。

依托在资本市场的独特优势，东久工业引领国内外的长周期资金战略投资者（如太平洋保险、中国人寿、安联保险、华平投资、工银国际等）投资中国产业升级，优化资源配置，推动产融深度融合，为园区全生命周期发展注入源源不断的动力。

## 6、财务状况

根据东久工业 2019 年、2020 年、2021 年审计报告以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久工业近三年及一期的财务情况如下：

东久工业资产负债表

单位：元

|               | 2022 年 3 月 31 日         | 2021 年 12 月 31 日        | 2020 年 12 月 31 日        | 2019 年 12 月 31 日        |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                         |                         |                         |                         |
| 货币资金          | 969,537,275.84          | 812,041,650.19          | 1,133,470,659.91        | 1,219,084,426.34        |
| 交易性金融资产       | 36,430,805.76           | -                       | -                       | -                       |
| 应收账款及应收票据     | 106,625,492.60          | 54,869,266.19           | 33,978,146.91           | 98,941,102.16           |
| 预付款项          | 19,253,419.80           | 5,270,356.19            | 7,354,794.63            | 5,742,817.15            |
| 应收利息          | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 应收股利          | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 其他应收款         | 1,001,596,253.12        | 1,070,253,059.70        | 326,493,419.53          | 1,026,390,337.99        |
| 存货            | -                       | -                       | 182,675,690.78          | 76,291,225.77           |
| 划分为持有待售的资产    | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 一年内到期的非流动资产   | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 其他流动资产        | 30,517,982.51           | 32,500,957.50           | 25,079,152.30           | 40,585,797.41           |
| <b>流动资产合计</b> | <b>2,163,961,229.63</b> | <b>1,974,935,289.77</b> | <b>1,709,051,864.06</b> | <b>2,467,035,706.82</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                         |                         |                         |                         |

|                        | 2022 年 3 月 31 日          | 2021 年 12 月 31 日         | 2020 年 12 月 31 日         | 2019 年 12 月 31 日         |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 可供出售金融资产               | -                        | -                        | 345,615,679.42           | 360,834,757.77           |
| 持有至到期投资                | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 长期应收款                  | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 长期股权投资                 | 2,430,085,498.26         | 2,392,846,690.73         | 2,310,605,344.48         | 3,268,447,346.51         |
| 其他权益工具投资               | 732,438,896.26           | 371,114,665.02           | -                        | -                        |
| 投资性房地产                 | 13,285,735,660.55        | 13,285,694,009.62        | 16,767,340,715.80        | 16,971,861,819.86        |
| 固定资产                   | 606,969.20               | 597,293.03               | 1,170,909.23             | 1,823,524.42             |
| 在建工程                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 工程物资                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 固定资产清理                 | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 生产性生物资产                | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 油气资产                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 使用权资产                  | 382,333.13               | 955,832.72               | -                        | -                        |
| 无形资产                   | 110,231.68               | 43,633.28                | 55,533.32                | -                        |
| 开发支出                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 商誉                     | 471,350,103.36           | -                        | -                        | -                        |
| 长期待摊费用                 | 13,446,429.90            | 13,014,850.61            | 65,962,496.61            | 59,257,123.54            |
| 递延所得税资产                | 8,103.72                 | 18,381.11                | -                        | -                        |
| 其他非流动资产                | 165,947,785.60           | 165,947,785.62           | 239,757,970.17           | 371,833,804.07           |
| <b>非流动资产合计</b>         | <b>17,100,112,011.66</b> | <b>16,230,233,141.74</b> | <b>19,730,508,649.03</b> | <b>21,034,058,376.17</b> |
| <b>资产总计</b>            | <b>19,264,073,241.29</b> | <b>18,205,168,431.51</b> | <b>21,439,560,513.09</b> | <b>23,501,094,082.99</b> |
| <b>流动负债：</b>           |                          |                          |                          |                          |
| 短期借款                   | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 衍生金融负债                 | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 应付票据及应付账款              | 90,060,249.77            | 117,895,432.07           | 108,383,652.10           | 156,765,781.74           |
| 预收款项                   | 57,511,188.44            | 63,485,788.69            | 44,964,754.08            | 20,656,709.68            |
| 合同负债                   | -                        | 5,291,533.61             | -                        | -                        |



|                | 2022 年 3 月 31 日          | 2021 年 12 月 31 日        | 2020 年 12 月 31 日         | 2019 年 12 月 31 日         |
|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 应付职工薪酬         | 1,811,012.82             | 2,537,702.22            | 3,698,244.64             | 2,700,394.67             |
| 应交税费           | 22,195,800.12            | 12,731,264.57           | 13,935,066.22            | 96,689,784.66            |
| 应付利息           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 应付股利           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 其他应付款          | 2,744,449,843.05         | 2,181,512,775.84        | 2,112,398,963.92         | 3,526,652,162.26         |
| 划分为持有待售的负债     | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 一年内到期的非流动负债    | 1,614,042,666.16         | 1,595,493,408.13        | 2,785,141,431.94         | 237,832,299.52           |
| 其他流动负债         | 25,185.06                | 72,888.41               | -                        | -                        |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>4,530,095,945.42</b>  | <b>3,979,020,793.54</b> | <b>5,068,522,112.90</b>  | <b>4,041,297,132.53</b>  |
| <b>非流动负债：</b>  |                          |                         |                          |                          |
| 长期借款           | 4,752,225,154.22         | 4,744,350,583.25        | 5,555,874,812.86         | 7,967,469,440.41         |
| 应付债券           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 其中：优先股         | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 永续债            | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 租赁负债           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 长期应付款          | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 长期应付职工薪酬       | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 专项应付款          | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 预计负债           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 递延收益           | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 递延所得税负债        | 592,727,059.90           | 585,718,561.34          | 1,180,739,755.13         | 1,259,312,211.05         |
| 其他非流动负债        | 234,899,747.29           | 234,899,747.29          | 277,089,113.94           | 172,251,119.87           |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>5,579,851,961.41</b>  | <b>5,564,968,891.88</b> | <b>7,013,703,681.93</b>  | <b>9,399,032,771.33</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>10,109,947,906.83</b> | <b>9,543,989,685.42</b> | <b>12,082,225,794.83</b> | <b>13,440,329,903.86</b> |
| <b>所有者权益：</b>  |                          |                         |                          |                          |
| 实收资本（或股本）      | 2,105,339,383.10         | 2,105,339,383.10        | 2,105,339,383.10         | 2,105,339,383.10         |
| 其他权益工具         | 1,825,945,885.98         | 1,825,945,885.98        | 1,825,945,885.98         | 1,825,945,885.98         |
| 其中：优先股         | -                        | -                       | -                        | -                        |
| 永续债            | 1,825,945,885.98         | 1,825,945,885.98        | 1,825,945,885.98         | 1,825,945,885.98         |

|                   | 2022年3月31日               | 2021年12月31日              | 2020年12月31日              | 2019年12月31日              |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 资本公积              | 8,945,665.22             | 8,945,665.22             | 8,945,665.22             | -                        |
| 减：库存股             | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 其他综合收益            | 99,620,213.44            | 100,893,632.39           | 79,511,144.08            | 88,754,736.14            |
| 专项储备              | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 盈余公积              | -                        | -                        | -                        | -                        |
| 未分配利润             | 4,655,437,629.73         | 4,620,054,179.40         | 4,733,080,973.21         | 5,187,893,480.93         |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 8,695,288,777.47         | 8,661,178,746.09         | 8,752,823,051.59         | 9,207,933,486.15         |
| 少数股东权益            | 458,836,557.00           | -                        | 604,511,666.67           | 852,830,692.98           |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>9,154,125,334.47</b>  | <b>8,661,178,746.09</b>  | <b>9,357,334,718.26</b>  | <b>10,060,764,179.13</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>19,264,073,241.29</b> | <b>18,205,168,431.51</b> | <b>21,439,560,513.09</b> | <b>23,501,094,082.99</b> |

## 东久工业利润表

单位：元

|                          | 2022年1-3月             | 2021年                  | 2020年                  | 2019年                   |
|--------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>一、营业收入</b>            | <b>129,549,230.43</b> | <b>496,221,931.61</b>  | <b>655,500,511.92</b>  | <b>470,083,128.55</b>   |
| 减：营业成本                   | 6,920,101.37          | 41,243,935.14          | 112,770,750.86         | 76,787,880.27           |
| 税金及附加                    | 19,046,432.40         | 59,009,208.68          | 52,343,649.76          | 41,061,596.47           |
| 销售费用                     | 4,366,305.25          | 28,139,627.91          | 21,576,294.42          | 17,191,274.38           |
| 管理费用                     | 13,607,061.90         | 111,543,318.28         | 174,904,526.75         | 105,967,642.45          |
| 财务费用                     | 106,843,752.33        | 321,065,386.16         | 233,585,497.98         | 135,635,777.87          |
| 资产减值损失                   | -                     | -                      | -250,298.49            | 250,298.49              |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    | -20,118,745.54        | -45,549,819.35         | -571,333,970.16        | 828,946,182.15          |
| 投资收益（损失以“-”号填列）          | 82,799,004.43         | -41,037,787.41         | -23,227,361.97         | 883,889,298.15          |
| 信用减值损失                   | -                     | -175,699.26            | -                      | -                       |
| 其他收益                     | 58,041.61             | 9,811,354.09           | 273,752.11             | 308,358.71              |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b> | <b>41,503,877.68</b>  | <b>-141,731,496.49</b> | <b>-533,717,489.38</b> | <b>1,806,332,497.63</b> |
| 加：营业外收入                  | 1,472,852.65          | 8,404,611.36           | 13,962,300.66          | 5,519,928.54            |
| 减：营业外支出                  | 26,356.16             | 157,997.54             | 173,119.88             | 2,107,890.08            |

|                     | 2022 年 1-3 月  | 2021 年          | 2020 年          | 2019 年           |
|---------------------|---------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 42,950,374.17 | -133,484,882.67 | -519,928,308.60 | 1,809,744,536.09 |
| 减：所得税费用             | 7,018,775.96  | -40,542,572.73  | -92,315,800.88  | 409,929,009.05   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）   | 35,931,598.21 | -92,942,309.94  | -427,612,507.72 | 1,399,815,527.04 |
| 五、其他综合收益的税后净额       | -1,273,418.95 | 21,382,488.31   | -9,243,592.06   | 42,467,092.80    |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益  | -             | 25,498,985.60   | -               | -                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益   | -1,273,418.95 | -4,116,497.29   | -9,243,592.06   | 42,467,092.80    |
| 六、综合收益总额            | 34,658,179.26 | -71,559,821.63  | -436,856,099.78 | 1,442,282,619.84 |

## 东久工业现金流量表

单位：元

|                 | 2022 年 1-3 月     | 2021 年           | 2020 年           | 2019 年           |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：  |                  |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金  | 127,521,007.33   | 539,022,308.35   | 655,770,128.02   | 366,452,124.66   |
| 收到的税费返还         | 52,699.15        | -                | -                | -                |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 1,603,539,371.98 | 4,785,772,886.86 | 3,846,987,571.48 | 4,938,597,650.27 |
| 经营活动现金流入小计      | 1,731,113,078.46 | 5,324,795,195.21 | 4,502,757,699.50 | 5,305,049,774.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 26,763,797.38    | 118,325,612.80   | 187,140,989.67   | 116,806,418.29   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 13,713,717.40    | 25,782,897.98    | 21,532,636.10    | 16,699,447.70    |
| 支付的各项税费         | 13,878,140.61    | 65,072,629.24    | 112,772,461.75   | 57,224,019.11    |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 954,763,339.09   | 5,302,180,741.94 | 4,534,121,330.18 | 3,537,146,019.61 |
| 经营活动现金流出小计      | 1,009,118,994.48 | 5,511,361,881.96 | 4,855,567,417.70 | 3,727,875,904.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | 721,994,083.98   | -186,566,686.75  | -352,809,718.20  | 1,577,173,870.22 |
| 二、投资活动产生的现金流量：  |                  |                  |                  |                  |
| 收回投资收到的现金       | 22,684,689.97    | 595,174,564.99   | 681,404,635.84   | -                |

|                           | 2022 年 1-3 月           | 2021 年                   | 2020 年                  | 2019 年                  |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 取得投资收益收到的现金               | 267,047.57             | -                        | -                       | -                       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 326,001.02             | 53,640.00                | -                       | -                       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                      | 2,632,630,951.55         | 946,947,429.73          | -                       |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 456,913.73             | -                        | -                       | -                       |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>23,734,652.29</b>   | <b>3,227,859,156.54</b>  | <b>1,628,352,065.57</b> | -                       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 68,020,214.59          | 441,485,753.60           | 277,866,015.04          | 583,895,227.52          |
| 投资支付的现金                   | 435,437,827.47         | 376,760,075.35           | 541,227,292.86          | 10,976,341.41           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                      | -                        | -                       | -                       |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                      | -                        | -                       | -                       |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>503,458,042.06</b>  | <b>818,245,828.95</b>    | <b>819,093,307.90</b>   | <b>594,871,568.93</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-479,723,389.77</b> | <b>2,409,613,327.59</b>  | <b>809,258,757.67</b>   | <b>-594,871,568.93</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                        |                          |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 | -                      | -                        | -                       | -                       |
| 取得借款收到的现金                 | 27,927,954.47          | 3,373,301,642.53         | 2,632,246,250.28        | 4,311,484,361.65        |
| 发行债券收到的现金                 | -                      | -                        | -                       | -                       |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                      | 18,072,088.75            | 564,599,659.90          | 84,020,143.69           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>27,927,954.47</b>   | <b>3,391,373,731.28</b>  | <b>3,196,845,910.18</b> | <b>4,395,504,505.34</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 19,954,862.22          | 4,865,441,567.08         | 2,417,424,479.85        | 3,883,372,511.25        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 92,744,961.20          | 433,296,744.78           | 506,114,250.73          | 614,647,249.48          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | -                      | 624,483,463.95           | 266,431,243.09          | 625,001,492.58          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>112,699,823.42</b>  | <b>5,923,221,775.81</b>  | <b>3,189,969,973.67</b> | <b>5,123,021,253.31</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-84,771,868.95</b>  | <b>-2,531,848,044.53</b> | <b>6,875,936.51</b>     | <b>-727,516,747.97</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | <b>173,033.64</b>      | <b>5,444,482.72</b>      | <b>-23,727,408.56</b>   | <b>13,987,518.22</b>    |
| <b>五、现金及现金等价物净增加</b>      | <b>157,671,858.89</b>  | <b>-303,356,920.97</b>   | <b>439,597,567.42</b>   | <b>268,773,071.54</b>   |

|                | 2022 年 1-3 月          | 2021 年                | 2020 年                  | 2019 年                |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 额              |                       |                       |                         |                       |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 749,218,402.86        | 1,052,575,323.83      | 612,977,756.41          | 344,204,684.87        |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | <b>906,890,261.75</b> | <b>749,218,402.86</b> | <b>1,052,575,323.83</b> | <b>612,977,756.41</b> |

东久工业主要财务指标分析如下：

#### （1）资产结构

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，东久工业总资产分别为 2,350,109.41 万元、2,143,956.05 万元、1,820,516.84 万元和 1,926,407.32 万元。其中流动资产分别为 246,703.57 万元、170,905.19 万元、197,493.53 万元和 216,396.12 万元。

#### （2）负债结构

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，东久工业总负债分别为 1,344,032.99 万元、1,208,222.58 万元、954,398.97 万元和 1,010,994.79 万元，资产负债率分别为 57.19%、56.35%、52.42% 和 52.48%，资产负债率整体呈现下降趋势，资产负债情况稳健。

#### （3）营业收入和净利润分析

##### A. 营业收入

在营业收入方面，2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业的营业收入分别为 47,008.31 万元、65,550.05 万元、49,622.19 万元和 12,954.92 万元。2021 年营业收入降低主要是因为 2020 年个别进入稳定期的产业园在保留项目管理权的同时，引入战略投资人并出让项目公司的大部分股权，实现了资产的出表，当年度不再并入相关资产的经营收入所致（该出表的产业园 2020 年营业收入为 19,863 万元）。整体而言，东久工业随着所持有的产业园持续进入稳定期，营业收入稳步提高。

##### B. 净利润指标

在净利润方面，2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业的净利润分别为 139,981.55 万元、-42,761.25 万元、-9,294.23 万元和 3,593.16 万元。2020 年东久工业净利润首次出现为负数的情况，主要原因如下：

一是新冠疫情影响部分物业估值下调所致。东久工业对其所持有并运营的产业园区在会计处理上采用公允价值法进行计量。因新冠疫情影响，2020 年东久工业所运营的部分产业园估值下调了 57,133 万元，剔除前述公允价值变动影响后，2020 年净利润为 14,372 万元。

二是东久工业投资开发的南京亚信项目、东久（南通）智造园、东久（重庆）智造园二期和南京江宁天域互联科技中心等项目在 2020 和 2021 年陆续完工，处于运营爬升阶段，项目产生的租金收益相对较小。

东久工业经营持有型物业，所投资的项目处于不同发展阶段会引起净利润的波动，随着项目持续稳定运营，东久工业在 2022 年第一季度整体实现盈利。在行业内，普遍使用剔除财务费用及公允价值变动等因素的 EBITDA 指标来衡量企业的稳定经营程度。

### C.EBITDA 指标

2019 年-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业的 EBITDA 分别为 111,296.40 万元、27,067.79 万元、21,524.81 万元和 16,840.83 万元，其中 2019 年因个别进入稳定期的产业园引入战略投资人确认了较高的投资收益，使得当年度 EBITDA 较高。整体而言，近三年及一期东久工业 EBITDA 持续为正。

综上所述，东久工业作为资产投资平台，EBITDA 持续为正，所持有的资产均已进入稳定并接近满租状态，在 2022 年第一季度已实现盈利，公司整体经营情况良好。

#### （4）现金使用分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业现金及现金等价物余额分别为 61,297.78 万元、105,257.53 万元、74,921.84 万元和 90,689.03 万元；2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业现金及现金等价物净增加额分别为 26,877.31 万元、43,959.76 万元、-30,335.69 万元和 15,767.19 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久工业实现经营活动产生的现金流量净额分别为 157,717.39 万元、-35,280.97 万元、-18,656.67 万元和 72,199.41 万元，实现投资活动产生的现金流量净额分别为-59,487.16 万元、80,925.88 万元、240,961.33 万元和-47,972.34 万元，实现筹资活动产生的现金流量净额分别为-72,751.67 万元、687.59 万元、-253,184.80 万元和-8,477.19 万元。

## 7、信用状况

截至 2022 年 3 月 31 日，东久工业历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，东久工业无外部评级。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中进行检索，未检索到东久工业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，东久工业均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，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，东久工业经营合法合规，商业信用良好。

## 8、持有或运营同类基础设施资产情况

截至2022年6月30日，东久工业持有21个产业园资产，其中10处为标准厂房资产。

| 序号 | 项目名称            | 业态定位 | 区域布局    | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 截至2022年6月末出租率 <sup>5</sup> |
|----|-----------------|------|---------|-----------------------|----------------------------|
| 1  | 东久（金山）智造园       | 标准厂房 | 上海金山    | 85,574                | 100%                       |
| 2  | 东久（昆山）智造园       | 标准厂房 | 江苏昆山    | 78,673                | 100%                       |
| 3  | 东久（无锡）智造园       | 标准厂房 | 江苏无锡    | 83,610                | 100%                       |
| 4  | 东久（常州）智造园       | 标准厂房 | 江苏常州    | 36,077                | 100%                       |
| 5  | 临港奉贤智造园三期       | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 72,900                | 99%                        |
| 6  | 东久（重庆）智造园       | 标准厂房 | 重庆两江新区  | 47,565                | 100%                       |
| 7  | 东久（南通）智造园       | 标准厂房 | 江苏南通    | 52,570                | 100%                       |
| 8  | 临港奉贤智造园六期       | 标准厂房 | 上海临港自贸区 | 285,720               | 99%                        |
| 9  | 东久（重庆）智造园二期     | 标准厂房 | 重庆两江新区  | 52,311                | 13%                        |
| 10 | 东久（南通）智能制造基地项目  | 标准厂房 | 江苏南通    | 75,642                | 36%                        |
| 11 | 上海张江金创大厦        | 科研办公 | 上海张江    | 119,842               | 100%                       |
| 12 | 上海张江凯瑞大厦        | 科研办公 | 上海张江    | 60,586                | 100%                       |
| 13 | 上海张江星创科技广场      | 科研办公 | 上海张江    | 83,561                | 91%                        |
| 14 | 上海漕河泾科技绿洲三期23号楼 | 科研办公 | 上海漕河泾   | 33,298                | 100%                       |
| 15 | 上海张江百佳通         | 科研办公 | 上海张江    | 145,699               | 74%                        |
| 16 | 北京电子城IT产业园A2    | 科研办公 | 北京酒仙桥   | 28,170                | 3%                         |
| 17 | 北京融新科技中心        | 科研办公 | 北京望京    | 180,623               | 99%                        |
| 18 | 北京文化创意大厦        | 科研办公 | 北京亚奥    | 84,839                | 92%                        |

<sup>5</sup> 东久（重庆）智造园二期、东久（南通）智能制造基地、北京电子城IT产业园A2及深圳东久创新科技园均在运营爬升阶段。

| 序号 | 项目名称                    | 业态定位 | 区域布局    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 截至 2022 年 6 月末出租率 <sup>5</sup> |
|----|-------------------------|------|---------|------------------------|--------------------------------|
| 19 | 深圳东久创新科技园               | 科研办公 | 深圳龙岗    | 218,115                | 35%                            |
| 20 | 南京天域互联科技中心 <sup>6</sup> | 科研办公 | 南京江宁    | 308,903                | 95%                            |
| 21 | 南京东久创新中心                | 科研办公 | 南京雨花软件谷 | 75,233                 | 100%                           |
|    | <b>合计</b>               |      |         | <b>2,209,511</b>       |                                |

## 9、防止同业竞争及利益冲突的措施

东久工业持有的产业园资产包括研发办公及标准厂房，其中研发办公与基础设施项目业态类型不同，其他标准厂房资产与基础设施项目的区域位置存在差异，同业竞争性较低。

(1) 业态类型存在差异：东久工业持有的产业园资产中，上海张江金创大厦、上海张江百佳通大厦、上海漕河泾科技绿洲、深圳东久创新科技园、南京东久创新中心等 11 处项目的业态类型均为研发办公类，与基础设施项目资产类型存在差异，与基础设施项目不存在同业竞争关系。

(2) 区域位置存在差异：东久工业持有的产业园资产中，与基础设施项目同类的标准厂房类资产主要是位于上海自贸区临港新片区的临港奉贤智造园三期和六期项目、重庆两江的东久（重庆）智造园和东久（重庆）智造园二期以及江苏南通的东久（南通）智造园和东久（南通）智能制造基地，与基础设施项目在地理区位方面存在差异，同业竞争性较低。

东久工业已就避免同业竞争问题出具承诺函，对相关避免同业竞争安排予以明确：将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，承诺将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

## 二、原始权益人

本基础设施基金的原始权益人为 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED。

### (一) FULL REGALIA LIMITED

<sup>6</sup> 南京天域互联科技中心共分两期开发建设，其中一期已建成建筑面积 147,990 平方米，出租率为 95%，二期尚在开发建设过程中。



## 1、基本情况

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 公司名称  | FULL REGALIA LIMITED |
| 成立日期  | 2013 年 7 月 25 日      |
| 香港注册码 | 1943048              |

## 2、设立、存续情况

FULL REGALIA LIMITED 于 2013 年 7 月 25 日成立，注册地址为 Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong。

## 3、股权结构、控股股东及实际控制人情况

### （1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，FULL REGALIA LIMITED 的股权结构如下图所示：



### （2）控股股东及实际控制人情况

截至 2022 年 6 月 30 日，FULL REGALIA LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 GALLANT WISE LIMITED 全资控股。GALLANT WISE LIMITED 由东久工业全资控股。

## 4、组织架构、治理结构及内部控制情况

FULL REGALIA LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

## 5、业务范围及业务开展情况

FULL REGALIA LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过上海华新持有并运营东久（金山）智造园项目。

## 6、财务状况

### （1）近三年及一期财务数据

根据 FULL REGALIA LIMITED 2019 年、2020 年、2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月的

未经审计的财务报告，FULL REGALIA LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**FULL REGALIA LIMITED 资产负债表**

单位：元

|                      | 2022年3月31日         | 2021年12月31日        | 2020年12月31日        | 2019年12月31日        |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>流动资产：</b>         |                    |                    |                    |                    |
| 货币资金                 | 50,053             | 50,973             | 55,529             | 1,178,545          |
| 其他应收款                | 58,323,673         | 58,478,557         | 59,852,677         | 437,085,868        |
| <b>流动资产合计</b>        | <b>58,373,726</b>  | <b>58,529,530</b>  | <b>59,908,206</b>  | <b>438,264,413</b> |
| <b>非流动资产：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| 长期股权投资               | 81,795,505         | 81,795,505         | 81,795,505         | 140,959,489        |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>81,795,505</b>  | <b>81,795,505</b>  | <b>81,795,505</b>  | <b>140,959,489</b> |
| <b>资产总计</b>          | <b>140,169,230</b> | <b>140,325,035</b> | <b>141,703,711</b> | <b>579,223,902</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                    |                    |                    |                    |
| 其他应付款                | 146,337,410        | 146,888,862        | 150,313,903        | 597,804,128        |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>146,337,410</b> | <b>146,888,862</b> | <b>150,313,903</b> | <b>597,804,128</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| <b>非流动负债合计</b>       | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>负债合计</b>          | <b>146,337,410</b> | <b>146,888,862</b> | <b>150,313,903</b> | <b>597,804,128</b> |
| <b>所有者权益：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| 实收资本                 | 1                  | 1                  | 1                  | 1                  |
| 资本公积                 | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 盈余公积金                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 未分配利润                | -6,168,181         | -6,563,828         | -8,610,193         | -18,580,227        |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>-6,168,180</b>  | <b>-6,563,827</b>  | <b>-8,610,192</b>  | <b>-18,580,226</b> |
| 少数股东权益               | -                  | -                  | -                  | -                  |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>-6,168,180</b>  | <b>-6,563,827</b>  | <b>-8,610,192</b>  | <b>-18,580,226</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>140,169,230</b> | <b>140,325,035</b> | <b>141,703,711</b> | <b>579,223,902</b> |

**FULL REGALIA LIMITED 利润表**

单位：元

|                            | 2022年1-3月      | 2021年            | 2020年            | 2019年             |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | <b>2</b>       | <b>180</b>       | <b>350</b>       | <b>1,271,919</b>  |
| 营业收入                       | -              | -                | -                | -                 |
| 其他类金融业务收入                  | 2              | 180              | 350              | 1,271,919         |
| <b>减：营业总成本</b>             | <b>4,012</b>   | <b>21,784</b>    | <b>42,196</b>    | <b>31,643</b>     |
| 营业成本                       | -              | -                | -                | -                 |
| 税金及附加                      | -              | -                | -                | -                 |
| 销售费用                       | -              | -                | -                | -                 |
| 管理费用                       | 4,012          | 21,784           | 42,196           | 31,643            |
| 财务费用                       | -              | -                | -                | -                 |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-4,010</b>  | <b>-21,604</b>   | <b>-41,846</b>   | <b>1,240,276</b>  |
| 加：营业外收入                    | 381,480        | 2,067,969        | 10,011,880       | -                 |
| 减：营业外支出                    | -              | -                | -                | 2,607,771         |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>377,470</b> | <b>2,046,365</b> | <b>9,970,034</b> | <b>-1,367,495</b> |
| 减：所得税                      | -              | -                | -                | 126,719           |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>377,470</b> | <b>2,046,365</b> | <b>9,970,034</b> | <b>-1,494,214</b> |
| 减：少数股东损益                   | -              | -                | -                | -                 |
| <b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>     | <b>377,470</b> | <b>2,046,365</b> | <b>9,970,034</b> | <b>-1,494,214</b> |
| 加：其他综合收益                   | -              | -                | -                | -                 |
| <b>六、综合收益总额</b>            | <b>377,470</b> | <b>2,046,365</b> | <b>9,970,034</b> | <b>-1,494,214</b> |

**FULL REGALIA LIMITED 现金流量表**

单位：元

|                       | 2022年1-3月 | 2021年      | 2020年       | 2019年      |
|-----------------------|-----------|------------|-------------|------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |           |            |             |            |
| 利润总额                  | 377,469   | 2,046,365  | 9,970,034   | -1,367,495 |
| 加：未实现的汇兑损失            | -381,480  | -2,069,114 | -10,558,708 | 8,423,824  |

|                       | 2022 年 1-3 月  | 2021 年         | 2020 年             | 2019 年            |
|-----------------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|
| 加：债务豁免                | -             | -              | -                  | -                 |
| 减：利息收入                | 2             | 180            | 350                | 1,271,919         |
| 减：经营性应收项目的增加          | -             | -271           | -470               | 174               |
| 减：所得税                 | -             | -              | -                  | 126,719           |
| 加：经营性应计项目的增加          | 3,092         | 12,006         | -279               | 412               |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-921</b>   | <b>-10,652</b> | <b>-588,833</b>    | <b>5,657,929</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |               |                |                    |                   |
| 利息收入                  | -             | 180            | 350                | 1,271,919         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额   | -             | -              | 59,163,984         |                   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>      | <b>180</b>     | <b>59,164,334</b>  | <b>1,271,919</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |               |                |                    |                   |
| 收到中间股权公司的现金           | -             | 5,916          | -59,698,517        | -5,790,845        |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>      | <b>5,916</b>   | <b>-59,698,517</b> | <b>-5,790,845</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-921</b>   | <b>-4,556</b>  | <b>-1,123,016</b>  | <b>1,139,003</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 50,973        | 55,529         | 1,178,545          | 39,542            |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>50,053</b> | <b>50,973</b>  | <b>55,529</b>      | <b>1,178,545</b>  |

## 最近三年及一期主要财务指标

单位：元

|      | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产  | 140,169,230                      | 140,325,035                  | 141,703,711                  | 579,223,902                  |
| 总负债  | 146,337,410                      | 146,888,862                  | 150,313,903                  | 597,804,128                  |
| 营业收入 | 2                                | 180                          | 350                          | 1271,919                     |
| 净利润  | 377,470                          | 2,046,365                    | 9,970,034                    | -1,494,214                   |

## （2）主要财务指标分析

### A. 资产结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，FULL REGALIA LIMITED 总资产分别为 579,223,902 元、141,703,711 元、140,325,035 元和 140,169,230 元，总资产呈现波动变化状态。

FULL REGALIA LIMITED 资产结构相对稳定。其中，非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，FULL REGALIA LIMITED 非流动资产合计分别为 140,959,489 元、81,795,505 元、81,795,505 元和 81,795,505 元；流动资产主要由其他应收款构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，FULL REGALIA LIMITED 流动资产分别为 438,264,413 元、59,908,206 元、58,529,530 元和 58,373,726 元。

### B. 负债结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，FULL REGALIA LIMITED 总负债分别为 597,804,128 元、150,313,903 元、146,888,862 元和 146,337,410 元，资产负债率分别为 103.21%、106.08%、104.68%和 104.40%，总负债规模变动与总资产规模变动保持一致。FULL REGALIA LIMITED 存在负债大于资产的情况，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金均以股东借款形式接受投资，因此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

FULL REGALIA LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，FULL REGALIA LIMITED 流动负债分别为 597,804,128 元、150,313,903 元、146,888,862 元和 146,337,410 元。

### C. 营业收入和净利润分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，FULL REGALIA LIMITED 营业收入分别为 1,271,919 元、350 元、180 元和 2 元，净利润分别为-1,494,214 元、9,970,034 元、2,046,365 元和 377,470 元。

### D. 现金使用分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，FULL REGALIA LIMITED 现金及现金等价物余额分别为 1,178,545 元、55,529 元、50,973 元和 50,053 元；2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，FULL REGALIA LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 1,139,003 元、-1,123,016 元、-4,556

元和-921元。

2019-2021年以及2022年1-3月，FULL REGALIA LIMITED实现经营活动产生的现金流量净额分别为5,657,929元、-588,833元、-10,652元和-921元，FULL REGALIA LIMITED实现投资活动产生的现金流量净额分别为1,271,919元、59,164,334元、180元和0元，FULL REGALIA LIMITED实现筹资活动产生的现金流量净额分别为-5,790,845元、-59,698,517元、5,916元和0元。

#### E.主要债务及担保情况

截至2022年3月31日，FULL REGALIA LIMITED无银行负债及对外担保。

### 7、对基础设施资产的所有权及转让许可

#### （1）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

FULL REGALIA LIMITED直接持有项目公司上海华靳100%股权，上海华靳持有东久（金山）智造园项目。上海华靳有权依法占有、使用或出租东久（金山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

#### （2）基础设施项目转让原始权益人内部授权情况

根据公司章程规定，FULL REGALIA LIMITED已于2020年8月24日分别出具《股东决定》和《董事会决议》，同意以东久（金山）智造园项目申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金，同意为开展基础设施公募REITs试点之目的转让上海华靳的全部股权。

#### （3）基础设施项目转让外部有权机构审批情况

##### A.法律和相关协议对东久（金山）智造园项目转让的规定和限制

（a）上海市人民政府办公厅于2016年3月30日印发的《上海市人民政府办公厅转发市规划国土资源局制订的〈关于本市盘活存量工业用地的实施办法〉的通知》（沪府办〔2016〕22号）（简称“《上海市盘活工业用地实施办法》”）第十七条第二款规定：“工业用地标准厂房类土地使用权不得整体或分割转让，宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让，可以出租给符合所在区县或园区准入条件的工业投资项目。确需土地房屋整体转让的，须经出让人同意，也可由出让人或园区开发平台优先收购，并纳入全市统一土地交易市场实施。”第二十条第三款规定：“存量工业用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，在办理股权变更前，须按照出让合同约定事先征得出让人同意。”

上海市人民政府办公厅于2016年3月30日印发的《上海市人民政府办公厅转发市规划国土资源局制订的〈关于加强本市工业用地出让管理的若干规定〉的通知》（沪府办〔2016〕23号）（简称“《上海市工业用地出让管理规定》”）第十五条规定：“在国有建设用地使用权出让合同中，应当包括以下土地使用条件：1.建设用地使用权不得整体或分割转让。2.宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让，可出租。3.建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应当事先经出让人同意。4.土地房屋整体转让的，需经出让人同意，也可按照出让合同约定由出让人或园区管理机构优先收购。采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。”第十八条第一款规定：“在工业用地转让、收回前以及过程评估阶段，须进行工业用地土壤和地下水地质环境质量检测和评估，相关检测报告作为建设用地使用权出让合同的附件。”

上海市规划和国土资源管理局、上海市经济和信息化委员会、上海市科学技术委员会于2018年11月16日印发的《关于本市推进产业用地高质量利用的实施细则》（沪规土资地〔2018〕687号，“《上海市产业用地实施细则》”）第十五条规定：“工业用地和研发用地应整体持有，受让人的出资比例和股权结构发生改变的，应事先经出让人同意。”

上海市金山区人民政府于2017年3月16日印发的《金山区人民政府关于印发〈金山区工业用地全生命周期管理实施细则〉的通知》（金府规发〔2017〕3号）（简称“《金山区工业用地全生命周期管理实施细则》”）第十九条规定：“在国有建设用地使用权出让合同中，应当包括以下土地使用条件：1.建设用地使用权不得整体或分割转让。2.宗地上的房屋不得分幢、分层、分套转让，可出租。3.建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应当事先经出让人同意。4.土地房屋整体转让的，需经出让人同意，也可按照出让合同约定由出让人或园区管理机构优先收购。采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。”第二十一规定：“工业用地出让前，应由土地储备机构委托有资质单位进行土壤和地下水的检测和评估，检测和评估报告作为建设用地使用权出让合同的附件。工业用地受让人在出让年限到期前1年和工业用地转让前，均须委托有资质单位进行土壤和地下水的检测和评估。”

上海市金山区规划和自然资源局、上海市金山区经济委员会等于2019年9月23日印发的《金山区产业用地高质量利用实施细则》（金规划资源规范〔2019〕1号）（简称“《金山区产业用地实施细则》”）第十七条规定“建设用地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应当事先经出让人同意。建设用地使用权人需房屋土地转让和涉地股权转让的，应经属地工业园区及区产业部门同意后向土地出让人提出书面申请。区市场监督管理局登记

部门和不动产登记部门在受理建设用地使用权人转让申请时，需申请人提供土地出让人的书面意见。”

上海市金山区规划和土地管理局（作为出让人）与上海华靳（作为受让人）签署的编号为“沪金规土（2014）出让合同第61号（1.0版）”的《东久（金山）智造园土地出让合同》第二十四条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。产业类型为工业标准厂房的项目用地可按有关规定转让、出租。”附件4第9条规定：“本合同项下的土地使用权不得整体转让，不得分割转让。本合同项下宗地范围内房屋不得分幢、分层、分套转让，可以出租。土地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应事先经出让人同意。本合同项下土地房屋整体转让，由出让人或园区管理机构优先收购。采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。”

东久（金山）智造园《上海市房地产权证》[证书文号：沪房地金字（2015）第006306号]（简称“《东久（金山）智造园房地产权证》”）的附记记载：“本合同项下的土地使用权不得整体转让，不得分割转让。本合同项下宗地范围内房屋不得分幢、分层，分套转让，可以出租。土地使用权人出资比例结构、项目公司股权结构改变的，应事先经出让人同意。本合同项下土地房屋整体转让，由出让人或园区管理机构优先收购。采取土地房屋整体转让的，应当纳入全市统一土地交易市场实施。”

（b）上海市环境保护局、上海市规划和国土资源管理局于2016年6月13日印发的《上海市经营性用地和工业用地全生命周期管理土壤环境保护管理办法》（沪环保防〔2016〕226号）（简称“《上海市经营性用地和工业用地土壤环保办法》”）第七条第一款规定：“经营性用地和工业用地出让、转让前，土地储备机构或土地使用权人应组织完成土壤环境调查评估，需治理修复的，应组织实施修复并达到环保要求，并将相关材料报所在地区（县）环保局。土地出让人在土地出让前应征询土地所在地区（县）环保局意见。对于存在污染或治理修复未达环保要求的地块不得出让、转让。”

#### B.就转让限制取得的批准及出具的文件

（a）根据《上海市盘活工业用地实施办法》《上海市工业用地出让管理规定》《上海市产业用地实施细则》《金山区工业用地全生命周期管理实施细则》《金山区产业用地高质量利



用实施细则》的规定和《东久（金山）智造园土地出让合同》的约定，就发行基础设施 REITs 涉及的东久（金山）智造园项目转让事宜，上海华新已向上海金山工业区管理委员会（简称“金山工业区管委会”）及金山工业区产业部门上海市金山区经济委员会（简称“金山区经委”）汇报并分别于 2021 年 3 月 11 日和 2021 年 3 月 16 日取得其各自出具的《关于华平（金山）智造园申报基础设施 REITs 试点项目工作的无异议函》，“同意上海华新股权变更或资产转让。”上海华新向土地出让人金山区规自局书面递交了《关于华平（金山）智造园申报基础设施 REITs 试点项目工作的相关申请》并于 2021 年 4 月 6 日取得了金山区规自局出具的《关于华平（金山）智造园申报基础设施 REITs 试点项目工作的无异议函》，“同意以项目公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs。”

东久（金山）智造园已完成投资开发，满足《东久（金山）智造园土地出让合同》约定的土地转让条件。

(b) 根据《上海市经营性用地和工业用地土壤环保办法》，上海华新已经完成土壤环境调查评估。2021 年 5 月，格林曼公司出具了项目号为 21114 的《华平金山智造园地块土壤污染状况初步调查报告》，“东久（金山）智造园地块的土壤和浅层地下水环境质量现状满足第二类用地的要求，可以继续作为第二类用地使用。”《上海市经营性用地和工业用地土壤环保办法》第七条规定的土地转让限制条件已获满足。

## 8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况

FULL REGALIA LIMITED 仅通过上海华新持有并运营东久（金山）智造园项目。FULL REGALIA LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况参考“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

## 9、信用状况

截至 2022 年 3 月 31 日，FULL REGALIA LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，FULL REGALIA LIMITED 均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

截至 2022 年 3 月 31 日，FULL REGALIA LIMITED 无外部评级。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中输入“FULL REGALIA LIMITED”、“华新建设有限公司”、“華新建設有限公司”、“华新建设”、“華新建設”进行检索，未检索到 FULL REGALIA LIMITED 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。

## 10、义务及承诺

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （3）确保基础设施项目真实、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）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

### （二）CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED

#### 1、基本情况

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 公司名称  | CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED |
| 香港注册码 | 2137645                       |
| 成立日期  | 2014年8月26日                    |

#### 2、设立、存续情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 于 2014 年 8 月 26 日成立，注册地址为 Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong。

#### 3、股权结构、控股股东及实际控制人情况

##### （1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的股权结构如下图所示：



(2) 控股股东及实际控制人情况

截至 2022 年 6 月 30 日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 ARISTATA LIMITED 全资控股，ARISTATA LIMITED 由东久工业全资控股。

4、组织架构、治理结构及内部控制情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

5、业务范围及业务开展情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过昆山华普瑞持有并运营东久（昆山）智造园项目。

6、财务状况

(1) 近三年及一期财务数据

根据 CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 2019 年、2020 年、2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月的未经审计的财务报告，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 资产负债表**

单位：元

|              | 2022 年 3 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b> |                 |                  |                  |                  |
| 货币资金         | 7,136           | 8,022            | 2,734            | 6,484            |

|                      | 2022 年 3 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日  | 2020 年 12 月 31 日  | 2019 年 12 月 31 日  |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 其他应收款                | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 |
| <b>流动资产合计</b>        | <b>7,137</b>      | <b>8,023</b>      | <b>2,735</b>      | <b>6,485</b>      |
| 长期股权投资               | 59,052,239        | 59,052,239        | 59,052,239        | 82,405,622        |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>59,052,239</b> | <b>59,052,239</b> | <b>59,052,239</b> | <b>82,405,622</b> |
| <b>资产总计</b>          | <b>59,059,376</b> | <b>59,060,262</b> | <b>59,054,974</b> | <b>82,412,107</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                   |                   |                   |                   |
| 其他应付款                | 55,638,738        | 55,895,484        | 57,179,765        | 85,319,802        |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>55,638,738</b> | <b>55,895,484</b> | <b>57,179,765</b> | <b>85,319,802</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |                   |                   |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>负债合计</b>          | <b>55,638,738</b> | <b>55,895,484</b> | <b>57,179,765</b> | <b>85,319,802</b> |
| <b>所有者权益：</b>        |                   |                   |                   |                   |
| 实收资本                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                 |
| 资本公积金                | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 盈余公积金                | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 未分配利润                | 3,420,637         | 3,164,777         | 1,875,208         | -2,907,696        |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>3,420,637</b>  | <b>3,164,778</b>  | <b>1,875,209</b>  | <b>-2,907,695</b> |
| 少数股东权益               | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>3,420,637</b>  | <b>3,164,778</b>  | <b>1,875,209</b>  | <b>-2,907,695</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>59,059,376</b> | <b>59,060,262</b> | <b>59,054,974</b> | <b>82,412,107</b> |

## CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 利润表

单位：元

|                | 2022 年 1-3 月 | 2021 年     | 2020 年     | 2019 年    |
|----------------|--------------|------------|------------|-----------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>1</b>     | <b>199</b> | <b>198</b> | <b>10</b> |
| 营业收入           | -            | -          | -          | -         |
| 其他类金融业务收入      | 1            | 199        | 198        | 10        |
| 减：营业总成本        | 3,716        | 20,395     | 50,876     | 33,149    |

|                            | 2022 年 1-3 月   | 2021 年           | 2020 年           | 2019 年            |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 营业成本                       | -              | -                | -                | -                 |
| 税金及附加                      | -              | -                | -                | -                 |
| 销售费用                       | -              | -                | -                | -                 |
| 管理费用                       | 3,716          | 20,395           | 50,876           | 33,149            |
| 财务费用                       | -              | -                | -                | -                 |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-3,715</b>  | <b>-20,196</b>   | <b>-50,678</b>   | <b>-33,139</b>    |
| 加：营业外收入                    | 241,845        | 1,309,765        | 4,833,582        | -                 |
| 减：营业外支出                    | -              | -                | -                | 1,398,199         |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>238,130</b> | <b>1,289,569</b> | <b>4,782,904</b> | <b>-1,431,338</b> |
| 减：所得税                      | -              | -                | -                | -                 |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>238,130</b> | <b>1,289,569</b> | <b>4,782,904</b> | <b>-1,431,338</b> |
| 减：少数股东损益                   | -              | -                | -                | -                 |
| <b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>     | <b>238,130</b> | <b>1,289,569</b> | <b>4,782,904</b> | <b>-1,431,338</b> |
| 加：其他综合收益                   | -              | -                | -                | -                 |
| <b>六、综合收益总额</b>            | <b>238,130</b> | <b>1,289,569</b> | <b>4,782,904</b> | <b>-1,431,338</b> |

**CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 现金流量表**

单位：元

|                       | 2022 年 1-3 月 | 2021 年        | 2020 年          | 2019 年         |
|-----------------------|--------------|---------------|-----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |              |               |                 |                |
| 利润总额                  | 238,130      | 1,289,569     | 4,782,904       | -1,431,338     |
| 加：未实现的汇兑损失            | -241,845     | -1,308,546    | -5,159,214      | 1,398,131      |
| 加：债务豁免                | -            | -             | -               | -              |
| 减：利息收入                | 1            | 199           | 198             | 10             |
| 减：所得税                 | -            | -             | -               | -              |
| 加：经营性应计项目的增加          | 2,830        | 12,006        | -279            | 412            |
| <b>经营活动产生的现金流量净</b>   | <b>-886</b>  | <b>-7,170</b> | <b>-376,787</b> | <b>-32,805</b> |

|                       | 2022 年 1-3 月 | 2021 年        | 2020 年             | 2019 年        |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|
| 额                     |              |               |                    |               |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |              |               |                    |               |
| 利息收入                  | -            | 199           | 198                | 10            |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额   | -            | -             | 23,353,383         | -             |
| 投资支付的现金               | -            | -             |                    | -             |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>     | <b>199</b>    | <b>23,353,581</b>  | <b>10</b>     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |              |               |                    |               |
| 预付给关联公司的资金净额          | -            | -             | -51,879            |               |
| 收到中间股权公司的现金           | -            | 12,259        | -22,928,665        | 35,763        |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>     | <b>12,259</b> | <b>-22,980,544</b> | <b>35,763</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>      |                    |               |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-886</b>  | <b>5,288</b>  | <b>-3,750</b>      | <b>2,968</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 8,022        | 2,734         | 6,484              | 3,516         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>7,136</b> | <b>8,022</b>  | <b>2,734</b>       | <b>6,484</b>  |

## 最近三年及一期主要财务指标

单位：元

|      | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产  | 59,059,376                       | 59,060,262                   | 59,054,974                   | 82,412,107                   |
| 总负债  | 55,638,738                       | 55,895,484                   | 57,179,765                   | 85,319,802                   |
| 营业收入 | 1                                | 199                          | 198                          | 10                           |
| 净利润  | 238,130                          | 1,289,569                    | 4,782,904                    | -1,431,338                   |

## （2）主要财务指标分析

#### A. 资产结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 总资产分别为 82,412,107 元、59,054,974 元、59,060,262 元和 59,059,376 元，总资产呈现波动变化状态。

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点，其中非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 非流动资产分别为 82,405,622 元、59,052,239 元、59,052,239 元和 59,052,239 元；流动资产主要由货币资金构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 流动资产合计分别为 6,485 元、2,735 元、8,023 元和 7,137 元。

#### B. 负债结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 总负债分别为 85,319,802 元、57,179,765 元、55,895,484 元和 55,638,738 元，资产负债率分别为 103.53%、96.82%、94.64%和 94.21%，总负债规模变动与总资产规模变动保持一致。CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金均以股东借款形式接受投资，因此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述资产负债率较高情况不会对公司日常经营产生不良影响。

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 流动负债分别为 85,319,802 元、57,179,765 元、55,895,484 元和 55,638,738 元。

#### C. 营业收入和净利润分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 营业收入分别为 10 元、198 元、199 元和 1 元，净利润分别为-1,431,338 元、4,782,904 元、1,289,569 元和 238,130 元。

#### D. 现金使用分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 现金及现金等价物余额分别为 6,484 元、2,734 元、8,022 元和 7,136 元；2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 2,968 元、

-3,750元、5,288元和-886元。

2019-2021年以及2022年1-3月，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED实现经营活动产生的现金流量净额分别为-32,805元、-376,787元、-7,170元和-886元；CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED分别实现投资活动产生的现金流量净额10元、23,353,581元、199元和0元；CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED实现筹资活动产生的现金流量净额分别为35,763元、-22,980,544元、12,259元和0元。

#### E.主要债务及担保情况

截至2022年3月31日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED无银行负债及对外担保。

### 7、对基础设施资产的所有权及转让许可

#### （1）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED直接持有项目公司昆山华普瑞100%股权，昆山华普瑞持有东久（昆山）智造园项目。昆山华普瑞有权依法占有、使用或出租东久（昆山）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

#### （2）基础设施项目转让原始权益人内部授权情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED已根据公司章程规定于2020年8月24日分别出具《股东决定》和《董事会决议》，同意以东久（昆山）智造园项目申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金，同意为开展基础设施公募REITs试点之目的转让昆山华普瑞的全部股权。

#### （3）基础设施项目转让外部有权机构审批情况

##### A.法律和相关协议对东久（昆山）智造园项目转让的规定和限制

（a）昆山市人民政府于2018年2月3日印发的《昆山市工业用地再开发及交易管理办法（试行）》（昆政发〔2018〕7号）第十三条规定：“工业用地项目调整出资比例、股权结构的，经所在地区镇同意后，由市场监管部门依法予以变更。同等条件下，所在地区镇可优先收购。”

（b）《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》第二十五条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地或投入资金未达到合同规定投资额25%，土地使用权不得转让，但成片开发经营的土地，按出让合同规定的条件和期限进行了



开发，形成工业用地和其他建设用地条件的，可以转让。”

东久（昆山）智造园对应的编号为“3205832016CR0056”《国有建设用地使用权出让合同》（“《东久（昆山）智造园土地出让合同》”）第二十一条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，可以依法办理土地转让手续。首次转让（包括出售、交换、赠与、作价入股），必须经出让人认定符合以下条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件；（二）按照合同约定条件开发，且地面建筑物按规划方案全部竣工，可依法办理房产转让手续的；（三）土地依法转让后，需翻建、改建厂房的，受让人须持新的项目批文和规划意见至国土办理备案手续。”

东久（昆山）智造园对应的“苏（2018）昆山市不动产权第 0013163 号”《不动产权证书》的附记记载：“该地块具体建设项目及要求须按 32058320160480058 号国有建设用地使用权出让合同，昆地（2016）工挂字第 30 号文件及相关附件等文件执行。该地块须按照出让合同和挂牌文件的约定条件开发建设，土地使用权人首次办理产权转让手续（包括出售、交换、赠与、作价入股）时，地面建筑物须按规划方案全部竣工后，方可办理产权转让手续。”

#### B.就转让限制取得的批准及出具的文件

（a）根据《昆山市工业用地再开发及交易管理办法（试行）》的规定，就发行基础设施 REITs 涉及的昆山（金山）智造园项目转让事宜，因东久（昆山）智造园项目所在地区镇为昆山高新区，昆山华普瑞已向昆山高新区主管单位昆山高新区管委会汇报并于 2020 年 12 月 7 日取得其出具的《昆山高新技术产业开发区管理委员会关于对东久（上海）投资管理咨询有限公司和昆山华普瑞实业有限公司申报基础设施 REITs 试点项目工作的无异议函》（简称“《昆山高新区管委会无异议函》”），“同意东久（昆山）智造园项目以转让其项目公司昆山华普瑞实业有限公司 100%股权转让方式发行基础设施 REITs”。

（b）东久（昆山）智造园已按照约定条件进行投资开发，已形成工业用地条件，并且地面建筑物按规划方案全部竣工，且本次发行基础设施公募 REITs 不涉及厂房翻建、改建，满足《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》《东久（昆山）智造园土地出让合同》及对应的《不动产权证书》约定的土地及房产转让条件。

### 8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况

CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 仅通过昆山华普瑞持有并运营东久（昆山）智造园项目。CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类

基础设施资产情况参考“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

## 9、信用状况

截至2022年3月31日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至2022年3月31日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 均按期缴纳相关税费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

截至2022年3月31日，CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 无外部评级。

截至2022年8月11日，经在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中输入“CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED”、“华普瑞投资有限公司”、“華普瑞投資有限公司”、“华普瑞投资”、“華普瑞投資”进行检索，未检索到CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED 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。

## 10、义务及承诺

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （3）确保基础设施项目真实、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）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

### （三）UTMOST PEAK LIMITED

#### 1、基本情况

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 公司名称  | UTMOST PEAK LIMITED |
| 香港注册码 | 2137649             |
| 成立日期  | 2014年8月26日          |

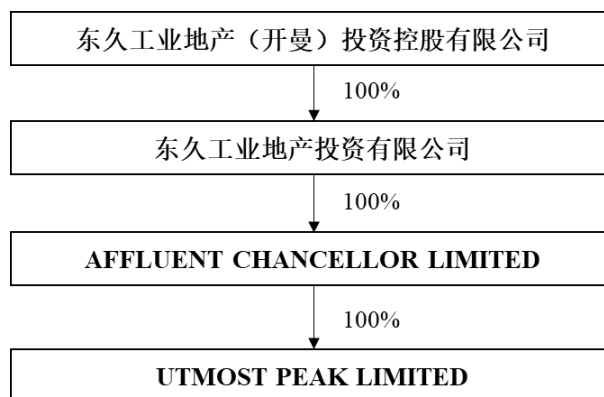
## 2、设立、存续情况

UTMOST PEAK LIMITED 于 2014 年 8 月 26 日成立，注册地址为 Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong。

## 3、股权结构、控股股东及实际控制人情况

### （1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，UTMOST PEAK LIMITED 的股权结构如下图所示：



### （2）控股股东及实际控制人情况

截至 2022 年 6 月 30 日，UTMOST PEAK LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 AFFLUENT CHANCELLOR LIMITED 全资控股，AFFLUENT CHANCELLOR LIMITED 由东久工业全资控股。

## 4、组织架构、治理结构及内部控制情况

UTMOST PEAK LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

## 5、业务范围及业务开展情况

UTMOST PEAK LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过无锡奥迈特持有并运营东久（无锡）智造园项目。

## 6、财务状况

### （1）近三年及一期财务数据

根据 UTMOST PEAK LIMITED 2019 年、2020 年、2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月的未经审计的财务报告，UTMOST PEAK LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

#### UTMOST PEAK LIMITED 资产负债表

单位：元

|                      | 2022 年 3 月 31 日    | 2021 年 12 月 31 日   | 2020 年 12 月 31 日   | 2019 年 12 月 31 日   |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>流动资产：</b>         |                    |                    |                    |                    |
| 货币资金                 | 8,532              | 9,655              | 7,373              | 9,454              |
| 其他应收款                | 20,233,917         | 20,215,640         | 20,697,861         | -                  |
| <b>流动资产合计</b>        | <b>20,242,450</b>  | <b>20,225,295</b>  | <b>20,705,234</b>  | <b>9,454</b>       |
| <b>非流动资产：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| 长期股权投资               | 83,796,548         | 83,796,548         | 83,796,548         | 125,406,920        |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>83,796,548</b>  | <b>83,796,548</b>  | <b>83,796,548</b>  | <b>125,406,920</b> |
| <b>资产总计</b>          | <b>104,038,998</b> | <b>104,021,843</b> | <b>104,501,782</b> | <b>125,416,374</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                    |                    |                    |                    |
| 其他应付款                | 101,723,066        | 102,073,466        | 104,449,971        | 133,453,763        |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>101,723,066</b> | <b>102,073,466</b> | <b>104,449,971</b> | <b>133,453,763</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           |
| <b>负债合计</b>          | <b>101,723,066</b> | <b>102,073,466</b> | <b>104,449,971</b> | <b>133,453,763</b> |
| <b>所有者权益：</b>        |                    |                    |                    |                    |
| 实收资本                 | 1                  | 1                  | 1                  | 1                  |
| 资本公积金                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 盈余公积金                | -                  | -                  | -                  | -                  |
| 未分配利润                | 2,315,931          | 1,948,376          | 51,810             | -8,037,390         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>2,315,931</b>   | <b>1,948,377</b>   | <b>51,811</b>      | <b>-8,037,389</b>  |
| 少数股东权益               | -                  | -                  | -                  | -                  |

|            | 2022年3月31日  | 2021年12月31日 | 2020年12月31日 | 2019年12月31日 |
|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 所有者权益合计    | 2,315,931   | 1,948,377   | 51,811      | -8,037,389  |
| 负债和所有者权益总计 | 104,038,998 | 104,021,843 | 104,501,782 | 125,416,374 |

## UTMOST PEAK LIMITED 利润表

单位：元

|                     | 2022年1-3月 | 2021年     | 2020年     | 2019年      |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 一、营业总收入             | -         | -         | 1         | 9          |
| 营业收入                | -         | -         | -         | -          |
| 其他类金融业务收入           | -         | -         | 1         | 9          |
| 减：营业总成本             | 3,931     | 19,353    | 40,440    | 37,711     |
| 营业成本                | -         | -         | -         | -          |
| 税金及附加               | -         | -         | -         | -          |
| 销售费用                | -         | -         | -         | -          |
| 管理费用                | 3,931     | 19,353    | 40,440    | 37,711     |
| 财务费用                | -         | -         | -         | -          |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）   | -3,931    | -19,353   | -40,439   | -37,702    |
| 加：营业外收入             | 353,757   | 1,915,919 | 8,129,639 | -          |
| 减：营业外支出             | -         | -         | -         | 2,162,598  |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 349,826   | 1,896,566 | 8,089,200 | -2,200,300 |
| 减：所得税               | -         | -         | -         | -          |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）   | 349,826   | 1,896,566 | 8,089,200 | -2,200,300 |
| 减：少数股东损益            | -         | -         | -         | -          |
| 五、归属于母公司所有者的净利润     | 349,826   | 1,896,566 | 8,089,200 | -2,200,300 |
| 加：其他综合收益            | -         | -         | -         | -          |
| 六、综合收益总额            | 349,826   | 1,896,566 | 8,089,200 | -2,200,300 |

## UTMOST PEAK LIMITED 现金流量表

单位：元

|                       | 2022年1-3月     | 2021年         | 2020年              | 2019年          |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |               |               |                    |                |
| 利润总额                  | 349,826       | 1,896,566     | 8,089,200          | -2,200,300     |
| 加：未实现的汇兑损失            | -353,757      | -1,916,351    | -8,471,001         | 2,162,659      |
| 减：利息收入                | -             | -             | 1                  | 9              |
| 减：所得税                 | -             | -             | -                  | -              |
| 加：经营性应计项目的增加          | 2,808         | 12,005        | -279               | 412            |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-1,123</b> | <b>-7,780</b> | <b>-382,081</b>    | <b>-37,238</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |               |               |                    |                |
| 利息收入                  | -             | -             | 1                  | 9              |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额   | -             | -             | 41,610,372         | -              |
| 投资支付的现金               | -             | -             | -                  | -              |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>41,610,373</b>  | <b>9</b>       |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b> |               |               |                    |                |
| 收到中间股权公司的现金           | -             | 10,062        | -41,230,373        | 39,957         |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>      | <b>10,062</b> | <b>-41,230,373</b> | <b>39,957</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>-</b>       |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-1,123</b> | <b>2,282</b>  | <b>-2,081</b>      | <b>2,728</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 9,655         | 7,373         | 9,454              | 6,726          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>8,532</b>  | <b>9,655</b>  | <b>7,373</b>       | <b>9,454</b>   |

## 最近三年及一期主要财务指标

单位：元

|     | 2022年3月31日<br>/2022年1-3月 | 2021年12月31日<br>/2021年度 | 2020年12月31日<br>/2020年度 | 2019年12月31日<br>/2019年度 |
|-----|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 总资产 | 104,038,998              | 104,021,843            | 104,501,782            | 125,416,374            |

|      | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总负债  | 101,723,066                      | 102,073,466                  | 104,449,971                  | 133,453,763                  |
| 营业收入 | 0                                | 0                            | 1                            | 9                            |
| 净利润  | 349,826                          | 1,896,566                    | 8,089,200                    | -2,200,300                   |

## （2）主要财务指标分析

### A. 资产结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,UTMOST PEAK LIMITED 总资产分别为 125,416,374 元、104,501,782 元、104,021,843 元和 104,038,998 元,总资产呈现波动变化状态。

UTMOST PEAK LIMITED 资产结构较为稳定,并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点。其中,非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,UTMOST PEAK LIMITED 非流动资产分别为 125,406,920 元、83,796,548 元、83,796,548 元和 83,796,548 元;流动资产主要由货币资金和其他应收款构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,UTMOST PEAK LIMITED 流动资产合计分别为 9,454 元、20,705,234 元、20,225,295 元和 20,242,450 元。

### B. 负债结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,UTMOST PEAK LIMITED 总负债分别为 133,453,763 元、104,449,971 元、102,073,466 元和 101,723,066 元,资产负债率分别为 106.41%、99.95%、98.13%和 97.77%,总负债规模变动与总资产规模变动保持一致。UTMOST PEAK LIMITED 存在负债大于资产的情况,主要系在香港公司法规定中,香港公司注册资金没有强制性要求,最少出资 1 港币即可完成公司注册,且不用验资实缴。在此情况下,原始权益人目前注册资本仅为 1 港币,其余资金均以股东借款形式接受投资,因此虽然财务报表上显示负债大于资产,但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述负债大于资产的情况不会对公司日常经营产生不良影响。

UTMOST PEAK LIMITED 负债结构较为稳定,且均为流动负债。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末,UTMOST PEAK LIMITED 流动负债合计分别为 133,453,763 元、104,449,971 元、102,073,466 元和 101,723,066 元。

### C. 营业收入和净利润分析

2019-2021年以及2022年1-3月，UTMOST PEAK LIMITED营业收入分别为9元、1元、0元和0元，净利润分别为-2,200,300元、8,089,200元、1,896,566元和349,826元。

#### D. 现金使用分析

2019-2021年以及2022年1-3月，UTMOST PEAK LIMITED现金及现金等价物余额分别为9,454元、7,373元、9,655元和8,532元；2019-2021年以及2022年1-3月，UTMOST PEAK LIMITED现金及现金等价物净增加额分别为2,728元、-2,081元、2,282元和-1,123元。

2019-2021年以及2022年1-3月，UTMOST PEAK LIMITED实现经营活动产生的现金流量净额分别为-37,238元、-382,081元、-7,780元和-1,123元；UTMOST PEAK LIMITED实现筹资活动产生的现金流量净额分别为39,957元、-41,230,373元、10,062元和0元；UTMOST PEAK LIMITED实现投资活动产生的现金流量净额分别为9元、41,610,373元、0元和0元。

#### E. 主要债务及担保情况

截至2022年3月31日，UTMOST PEAK LIMITED无银行负债及对外担保。

### 7、对基础设施资产的所有权及转让许可

#### （1）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

UTMOST PEAK LIMITED直接持有项目公司无锡奥迈特100%股权，无锡奥迈特持有东久（无锡）智造园项目。无锡奥迈特有权依法占有、使用或出租东久（无锡）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

#### （2）基础设施项目转让原始权益人内部授权情况

根据公司章程规定，UTMOST PEAK LIMITED已于2020年8月24日分别出具《股东决定》和《董事会决议》，同意以东久（无锡）智造园项目申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金，同意为开展基础设施公募REITs试点之目的转让无锡奥迈特的全部股权。

#### （3）基础设施项目转让外部有权机构审批情况

##### A. 法律和相关协议对东久（无锡）智造园项目转让的规定和限制

《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》第二十五条规定：“有下列情形之一的，土地使用权不得转让：（三）未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地或投入资金未达到合同规定投资额25%，但成片开发经营的土地，按出让合同规



定的条件和期限进行了开发，形成工业用地和其他建设用地条件的，可以转让。”

东久（无锡）智造园适用的编号为“3202032016CR0004”的《国有建设用地使用权出让合同》（“《东久（无锡）智造园土地出让合同》”）第二十一条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。”

#### B.就转让限制取得的批准及出具的文件

东久（无锡）智造园已完成投资开发，满足《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》《东久（无锡）智造园土地出让合同》约定的土地转让条件。

### 8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况

UTMOST PEAK LIMITED 仅通过无锡奥迈特持有并运营东久（无锡）智造园项目。UTMOST PEAK LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况参考“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

### 9、信用状况

截至 2022 年 3 月 31 日，UTMOST PEAK LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，UTMOST PEAK LIMITED 均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

截至 2022 年 3 月 31 日，UTMOST PEAK LIMITED 无外部评级。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中输入“UTMOST PEAK LIMITED”、“奥迈特实业有限公司”、“奥邁特實業有限公司”、“奥迈特实业”、“奥邁特實業”进行检索，未检索到 UTMOST PEAK LIMITED 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。

### 10、义务及承诺

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （3）确保基础设施项目真实、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）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金份额或基础设施项目的法律责任。

#### （四）MILEAGE INVESTMENTS LIMITED

##### 1、基本情况

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 公司名称  | MILEAGE INVESTMENTS LIMITED |
| 成立日期  | 2013 年 6 月 13 日             |
| 香港注册码 | 1922392                     |

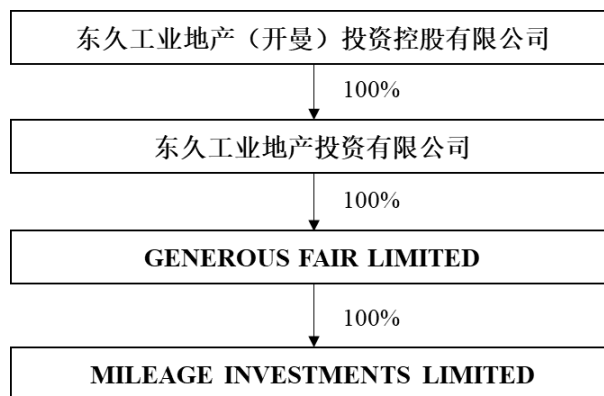
##### 2、设立、存续情况

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 于 2013 年 6 月 13 日成立，注册地址为 Level 54, Hopewell Centre, 183 Queen’s Road East, Hong Kong。

##### 3、股权结构、控股股东及实际控制人情况

###### （1）股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 的股权结构如下图所示：



###### （2）控股股东及实际控制人情况

截至 2022 年 6 月 30 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 由一家注册于英属维尔京群岛的公司 GENEROUS FAIR LIMITED 全资控股，GENEROUS FAIR LIMITED 由东久工业全资控股。

#### 4、组织架构、治理结构及内部控制情况

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 组织结构、治理结构与内部控制情况参照东久工业执行，详见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

#### 5、业务范围业务开展情况

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 的主营业务为工业厂房的开发、建设、经营及物业管理，仅通过常州麦里奇持有并运营东久（常州）智造园项目。

#### 6、财务状况

##### （1）近三年及一期财务数据

根据 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 2019 年、2020 年、2021 年审计报告及 2022 年 1-3 月的未经审计的财务报告，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 近三年及一期的财务情况如下：

**MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 资产负债表**

单位：元

|                | 2022 年 3 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日  | 2020 年 12 月 31 日  | 2019 年 12 月 31 日   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>流动资产：</b>   |                   |                   |                   |                    |
| 货币资金           | 678,216           | 681,506           | 595,694           | 141,857,536        |
| 其他应收款          | 6,045,591         | 5,961,819         | 6,113,230         | 673,647            |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>6,723,807</b>  | <b>6,643,325</b>  | <b>6,708,924</b>  | <b>142,531,183</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |                   |                   |                   |                    |
| 长期股权投资         | 61,353,051        | 61,353,051        | 61,353,051        | 61,353,051         |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>61,353,051</b> | <b>61,353,051</b> | <b>61,353,051</b> | <b>61,353,051</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>68,076,858</b> | <b>67,996,376</b> | <b>68,061,975</b> | <b>203,884,234</b> |

|                      | 2022 年 3 月 31 日   | 2021 年 12 月 31 日  | 2020 年 12 月 31 日  | 2019 年 12 月 31 日   |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>流动负债：</b>         |                   |                   |                   |                    |
| 应交税费                 | -                 | 487,356           | 477,774           | 332,626            |
| 其他应付款                | 63,682,223        | 63,863,726        | 65,346,222        | 206,623,982        |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>63,682,223</b> | <b>64,351,082</b> | <b>65,823,996</b> | <b>206,956,608</b> |
| <b>非流动负债：</b>        |                   |                   |                   |                    |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>           |
| <b>负债合计</b>          | <b>63,682,223</b> | <b>64,351,082</b> | <b>65,823,996</b> | <b>206,956,608</b> |
| <b>所有者权益(或股东权益)：</b> |                   |                   |                   |                    |
| 实收资本                 | 1                 | 1                 | 1                 | 1                  |
| 资本公积金                | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 盈余公积金                | -                 | -                 | -                 | -                  |
| 未分配利润                | 4,394,634         | 3,645,293         | 2,237,978         | -3,072,375         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>4,394,635</b>  | <b>3,645,294</b>  | <b>2,237,979</b>  | <b>-3,072,374</b>  |
| 少数股东权益               | -                 | -                 | -                 | -                  |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>4,394,635</b>  | <b>3,645,294</b>  | <b>2,237,979</b>  | <b>-3,072,374</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>68,076,858</b> | <b>67,996,376</b> | <b>68,061,975</b> | <b>203,884,234</b> |

**MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 利润表**

单位：元

|                | 2022 年 1-3 月 | 2021 年        | 2020 年           | 2019 年           |
|----------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>17</b>    | <b>95,822</b> | <b>1,451,481</b> | <b>2,335,920</b> |
| 营业收入           | -            | -             | -                | -                |
| 其他类金融业务收入      | 17           | 95,822        | 1,451,481        | 2,335,920        |
| <b>减：营业总成本</b> | <b>3,370</b> | <b>19,076</b> | <b>44,447</b>    | <b>30,710</b>    |
| 营业成本           | -            | -             | -                | -                |
| 税金及附加          | -            | -             | -                | -                |
| 销售费用           | -            | -             | -                | -                |
| 管理费用           | 3,370        | 19,076        | 44,447           | 30,710           |

|                            | 2022年1-3月      | 2021年            | 2020年            | 2019年            |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| 财务费用                       | -              | -                | -                | -                |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-3,353</b>  | <b>76,746</b>    | <b>1,407,034</b> | <b>2,305,210</b> |
| 加：营业外收入                    | 247,465        | 1,340,151        | 4,048,467        | -                |
| 减：营业外支出                    | -              | -                | -                | 1,095,669        |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>244,112</b> | <b>1,416,897</b> | <b>5,455,501</b> | <b>1,209,541</b> |
| 减：所得税                      | -              | 9,582            | 145,148          | 233,592          |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>244,112</b> | <b>1,407,315</b> | <b>5,310,353</b> | <b>975,949</b>   |
| 减：少数股东损益                   | -              | -                | -                | -                |
| <b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>     | <b>244,112</b> | <b>1,407,315</b> | <b>5,310,353</b> | <b>975,949</b>   |
| 加：其他综合收益                   | -              | -                | -                | -                |
| <b>六、综合收益总额</b>            | <b>244,112</b> | <b>1,407,315</b> | <b>5,310,353</b> | <b>975,949</b>   |

**MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 现金流量表**

单位：元

|                       | 2022年1-3月     | 2021年         | 2020年             | 2019年            |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |               |               |                   |                  |
| 利润总额                  | 244,112       | 1,416,897     | 5,455,501         | 1,209,541        |
| 加：未实现的汇兑损失            | -247,465      | -1,313,298    | -13,019,654       | 4,448,875        |
| 加：债务豁免                | -             | -             | -                 | -                |
| 减：利息收入                | 17            | 95,822        | 1,451,481         | 2,335,920        |
| 减：所得税                 | -             | -             | -                 | -                |
| 加：经营性应计项目的增加          | 81            | 11,953        | -269              | 410              |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-3,289</b> | <b>19,730</b> | <b>-9,015,903</b> | <b>3,322,906</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |               |               |                   |                  |
| 利息收入                  | -             | 95,822        | 1,451,481         | 2,335,920        |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-</b>      | <b>95,822</b> | <b>1,451,481</b>  | <b>2,335,920</b> |

|                | 2022 年 1-3 月 | 2021 年  | 2020 年       | 2019 年      |
|----------------|--------------|---------|--------------|-------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量： |              |         |              |             |
| 收到中间股权公司的现金    | -            | -29,740 | -133,711,161 | 136,180,750 |
| 收到间接股权公司的现金    | -            | -       | 13,741       | -           |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -            | -29,740 | -133,697,420 | 136,180,750 |
| 四、汇率变动对现金的影响   |              | -       | -            | -           |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -3,289       | 85,812  | -141,261,842 | 141,839,576 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 681,506      | 595,694 | 141,857,536  | 17,960      |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 678,216      | 681,506 | 595,694      | 141,857,536 |

## 最近三年及一期主要财务指标

单位：元

|      | 2022 年 3 月 31 日<br>/2022 年 1-3 月 | 2021 年 12 月 31 日<br>/2021 年度 | 2020 年 12 月 31 日<br>/2020 年度 | 2019 年 12 月 31 日<br>/2019 年度 |
|------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 总资产  | 68,076,858                       | 67,996,376                   | 68,061,975                   | 203,884,234                  |
| 总负债  | 63,682,223                       | 64,351,082                   | 65,823,996                   | 206,956,608                  |
| 营业收入 | 17                               | 95,822                       | 1,451,481                    | 2,335,920                    |
| 净利润  | 244,112                          | 1,407,315                    | 5,310,353                    | 975,949                      |

## （2）主要财务指标分析

## A. 资产结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 总资产分别为 203,884,234 元、68,061,975 元、67,996,376 元和 68,076,858 元，总资产呈现波动变化状态。

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 资产结构较为稳定，并呈现出“非流动资产占比较高、流动资产占比较低”的特点。其中非流动资产主要由长期股权投资构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 非流动资产分别为 61,353,051 元、61,353,051 元、61,353,051 元和 61,353,051 元；流动资产主要由货币资金及其他应收款

构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 流动资产合计分别为 142,531,183 元、6,708,924 元、6,643,325 元和 6,723,807 元。

#### B. 负债结构

2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 总负债分别为 206,956,608 元、65,823,996 元、64,351,082 元和 63,682,223 元，资产负债率分别为 101.51%、96.71%、94.64%和 93.54%，总负债规模变动与总资产规模变动保持一致。MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 的资产负债率较高，主要系在香港公司法规定中，香港公司注册资金没有强制性要求，最少出资 1 港币即可完成公司注册，且不用验资实缴。在此情况下，原始权益人目前注册资本仅为 1 港币，其余资金均以股东借款形式接受投资，因此虽然财务报表上显示负债大于资产，但实际相关负债为股东借出用于实际经营导致。因此上述资产负债率较高情况不会对公司日常经营产生不良影响。

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 负债结构较为稳定，且均为流动负债。流动负债主要由应交税费及其他应付款构成。截至 2019-2021 年末以及 2022 年 3 月末，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 流动负债合计分别为 206,956,608 元、65,823,996 元、64,351,082 元和 63,682,223 元。

#### C. 营业收入和净利润分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 营业收入分别为 2,335,920 元、1,451,481 元、95,822 元和 17 元，净利润分别为 975,949 元、5,310,353 元、1,407,315 元和 244,112 元。

#### D. 现金使用分析

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 现金及现金等价物余额分别为 141,857,536 元、595,694 元、681,506 元和 678,216 元；2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 现金及现金等价物净增加额分别为 141,839,576 元、-141,261,842 元、85,812 元和-3,289 元。

2019-2021 年以及 2022 年 1-3 月，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 实现经营活动产生的现金流量净额分别为 3,322,906 元、-9,015,903 元、19,730 元和-3,289 元；MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 实现投资活动产生的现金流量净额分别为 2,335,920 元、1,451,481 元、95,822 元和 0 元；MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 136,180,750 元、-133,697,420 元、-29,740 元和 0 元。

#### E. 主要债务及担保情况

截至 2022 年 3 月 31 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 无银行负债及对外担保。

## 7、对基础设施资产的所有权及转让许可

### （1）原始权益人享有基础设施项目所有权情况

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 直接持有项目公司常州麦里奇 100% 股权，常州麦里奇持有东久（常州）智造园项目。常州麦里奇有权依法占有、使用或出租东久（常州）智造园项目的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权真实、合法、有效，不存在查封、扣押、冻结等其他权利限制。

### （2）基础设施项目转让原始权益人内部授权情况

根据公司章程规定，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 已于 2020 年 8 月 24 日分别出具《股东决定》和《董事会决议》，同意以东久（常州）智造园项目申请试点发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金，同意为开展基础设施公募 REITs 试点之目的转让常州麦里奇的全部股权。

### （3）基础设施项目转让外部有权机构审批情况

#### A. 法律和相关协议对东久（常州）智造园项目转让的规定和限制

根据《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》第二十五条规定：“有下列情形之一的，土地使用权不得转让：（三）未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地或投入资金未达到合同规定投资额 25%，但成片开发经营的土地，按出让合同规定的条件和期限进行了开发，形成工业用地和其他建设用地条件的，可以转让。”

根据东久（常州）智造园适用的编号为“3204112014CR0017”的《国有建设用地使用权出让合同》（“《东久（常州）智造园土地使用权出让合同》”）第二十一条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。”

#### B. 就转让限制取得的批准及出具的文件

东久（常州）智造园已完成投资开发，满足《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》《东久（常州）智造园土地出让合同》约定的土地转让条件。



## 8、公司及公司控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况

MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 仅通过常州麦里奇持有并运营东久（常州）智造园项目。MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 控股股东、实际控制人持有的其他同类基础设施资产情况参考“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

## 9、信用状况

截至 2022 年 3 月 31 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

截至 2022 年 3 月 31 日，MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 无外部评级。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中输入“MILEAGE INVESTMENTS LIMITED”、“麦里奇投资有限公司”、“麥裏奇投資有限公司”、“麦里奇投资”、“麥裏奇投資”进行检索，未检索到 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 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。

## 10、义务及承诺

原始权益人的主要义务包括但不限于：

- （1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- （2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- （3）确保基础设施项目真实、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）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等。

原始权益人承诺所提供的文件材料真实、准确，若违反相关承诺则承担购回全部基金

份额或基础设施项目的法律责任。

### 三、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途

原始权益人转让基础设施项目的回收资金将优先投资于包括但不限于东久工业持有的上海金山、江苏南京、江苏南通及无锡江阴产业园项目等位于长江三角洲区域内的产业园区基础设施项目，预计总投资金额约为 18.63 亿元。上述募集资金拟投资的固定资产投资项目高度契合《长江经济带发展规划纲要》《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》等国家重点战略，符合区域社会经济发展的中长期规划。募投项目聚焦培育高新技术产业与高科技人才，围绕生物医药、信息技术、智能制造、金融科技等新一代产业发展需求，引进并整合产业发展要素、产学研合作、投融资服务、政策推广和落地、品牌推广等各类产业生态活动，预计未来建成投入使用后可以带来数百亿元的产业园区企业投资规模及生产总值。

拟投资固定资产项目情况如下：

单位：亿元

| 类别        | 募集资金投资项目情况    |             |         |        |         |                 |
|-----------|---------------|-------------|---------|--------|---------|-----------------|
|           | 上海金山二工区项目（一期） | 南京经开区项目（一期） | 南通经开区项目 | 南京空港项目 | 江阴高新区项目 | 东久（南通）智造园项目（二期） |
| 项目总投资（亿元） | 2.70          | 3.66        | 3.94    | 4.45   | 2.44    | 1.44            |
| 建设内容      | 产业园           | 产业园         | 产业园     | 产业园    | 产业园     | 产业园             |
| 前期工作进展    | （3）           | （3）         | （4）     | （3）    | （4）     | （3）             |
| （拟）开工时间   | 2022 年        | 2022 年      | 2021 年  | 2022 年 | 2022 年  | 2022 年          |

备注：

1、前期工作进展指：（1）筹划阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等；（3）已取得或正在办理项目审核备、土地、规划、环评等相关手续；（4）已开工建设。

### 四、其他与原始权益人及基础设施项目相关的公开披露事项

#### （一）就基础设施项目转让事宜的相关承诺

原始权益人 FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、针对法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园

区管理规定等各种相关规定或协议中存在的对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置的任何限定条件或特殊规定、约定的情况，就以目标项目发行基础设施 REITs 所涉及的转让行为已按照各种相关规定及协议的要求如实办理了所有相关手续，不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，并承担相应法律责任。

2、承诺就以目标项目发行基础设施 REITs 已制定完整的拟纳税方案，已就纳税方案向有权管辖的税务部门进行咨询、沟通并书面报告，承诺按照税法规定依法纳税。承诺目标项目历史运营期间已符合税收等政策规定，不存在重大瑕疵和合规性风险，且承诺在基础设施 REITs 发行及存续期内，将严格遵守税收等政策规定。

3、承诺在基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，将按照要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律責任。

## （二）关于基础设施项目的合法合规性

北京市汉坤律师事务所出具了《北京市汉坤律师事务所关于申请募集注册国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》（简称“《基础设施基金法律意见书》”），北京市汉坤律师事务所依据中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对与本基金有关的事实进行了尽职调查，查阅了北京市汉坤律师事务所认为必须查阅的文件，并就本基金及与之相关的问题向有关人员做了询问或与之进行了必要的讨论。

《基础设施基金法律意见书》中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。《基础设施基金法律意见书》对如下事项发表了意见：

- 1、基础设施项目的资产范围和权属；
- 2、基础设施项目的合法合规性；
- 3、基础设施项目转让行为的合法合规性。

《基础设施基金法律意见书》已列明了法律法规和有关融资及担保合同对于基础设施项目转让的规定和约定，以及基础设施项目已取得的土地出让人的同意、债权人的同意等。基础设施项目的转让已取得必要的内部和外部批准和同意。

## （三）关于募集资金用途的承诺

具体用途见本部分“三、原始权益人转让基础设施项目回收资金用途”。

东久工业承诺本次募投事宜真实有效。

#### （四）关于促进基础设施项目持续健康平稳运营的承诺

东久上海已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、作为基础设施项目运营管理机构承诺负责基础设施的日常运营维护、档案归集管理等工作，拟签署并适当履行运营管理服务协议。具备5年以上产业园区等基础设施项目的运营管理经验；已配备了充足的具有产业园区等基础设施项目运营经验的专业人员；公司治理和财务状况良好；具有持续经营能力。

2、不属于失信被执行人或失信生产经营单位或其他失信单位。且最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录，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，重大税收违法案件当事人，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人，或涉金融严重失信人的情形；亦不存在因重大违反法律、行政法规及其他规定而受到工商、税务、土地、环保、安全等政府主管部门处罚的情形。

3、运营基础设施项目期间，基础设施项目的建设、运营不存在安全、质量、环保等方面的重大问题。

4、不存在任何与基础设施项目间接相关的、正在进行的或尚未完结的重大诉讼、仲裁等情况。

#### （五）关于避免同业竞争的承诺

原始权益人及其控股股东、运营管理机构已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

1、将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目。

2、不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力。

3、对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，承诺将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

#### （六）就申报材料的承诺

东久工业、FULL REGALIA LIMITED、CAPRICCIO INVESTMENTS LIMITED、UTMOST PEAK LIMITED 和 MILEAGE INVESTMENTS LIMITED 已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：

已经提供了本次基础设施 REITs 试点项目申报所必需的、全部的、真实的原始书面材料、副本材料或其他材料，承诺并确认该等材料真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，上述材料上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。已披露标的项目和参与方的全部事实，无任何隐瞒、虚假或误导之处。

#### （七）就欺诈回购的承诺

各原始权益人及其控股股东、实际控制人已无条件且不可撤销地作出如下承诺和声明：如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，承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

孙冬平作为东久开曼的董事长，为东久开曼的前述回购义务承担补充责任，即在东久开曼未履行或未完全履行购回义务的情况下，承诺在东久开曼未履行或未完全履行范围内，购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

经核查，东久工业、东久开曼及孙冬平现金流及历史信用情况良好，财务情况较为稳健，在违反上述承诺的情况下，具备承担购回义务的能力。

#### （八）原始权益人或其同一控制下的关联方认购的基金份额的情况

本基金的战略投资者包括东久上海。东久上海通过战略配售合计认购本基金首次发售份额中的1亿份，占本次基金首次发售份额比例的20%，持有期自上市之日起不少于60个月。

以上比例以基金合同生效公告中披露的情况为准。基金份额持有期间不允许质押。

## 第十八部分 基础设施项目运营管理安排

### 一、运营管理安排

（一）各基础设施项目公司已分别与基金管理人和运营管理机构签订相关运营管理服务协议，基金管理人和各基础设施项目公司委托东久上海担任各基础设施项目的运营管理机构。东久上海为各基础设施项目提供运营管理服务并接受基金管理人和各基础设施项目公司的监督。

委托管理期限为自本基金成立之日起 45 年。期限届满前基金管理人和运营管理机构可决定是否延长委托管理期限。

（二）在运营管理服务协议期限内，基金管理人和各基础设施项目公司委托运营管理机构作为委托方的授权代理人提供相关物业运营管理服务，具体运营管理服务内容见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“三、运营管理服务协议主要内容”。

（三）若发生运营管理机构解聘情形的，基金管理人有权解聘运营管理机构，具体解聘情形及解聘流程见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“三、运营管理服务协议主要内容-（三）运营管理机构解聘机制”。

（四）本基金购入其他基础设施项目的，新购入基础设施项目的运营管理机构优先选择聘用东久上海或其同一控制下关联方，依据基金份额持有人大会的表决结果确定。

### 二、运营管理机构的基本概况

本基础设施基金的运营管理机构为东久（上海）投资管理咨询有限公司。

#### （一）基本情况

|       |  |
|-------|--|
| 注册名称  | 东久（上海）投资管理咨询有限公司   |
| 成立日期  | 2013 年 6 月 9 日   |
| 企业类型  | 有限责任公司（台港澳法人独资）  |
| 法定代表人 | 孙冬平  |
| 注册资本  | 美元 410.0000 万  |
| 注册地址  | 上海市奉贤区青村镇奉村路 458 号 1 幢 336 室   |
| 经营范围  | 投资管理咨询，企业管理咨询（不得从事债务重组、债权追偿等不良资产处置经营活动），商务信息咨询,企业营销策划（广告除外）。<br>【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）设立、存续和历史沿革情况

### 1、公司设立、更名

2013 年 4 月 26 日，东久上海投资方东久工业地产（中国）投资有限公司出具《委派书》，委派谢海燕为执行董事，委派汪捷为监事。

2013 年 5 月 28 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”设立的批复》，批复如下：（1）香港东久工业地产（中国）投资有限公司在上海市设立港商独资企业符合外商投资法律法规及相关政策的规定，同意设立港商独资东久（上海）投资管理咨询有限公司；（2）公司投资总额为 100 万美元，注册资本为 100 万美元。东久工业地产（中国）投资有限公司以美元现汇方式出资 100 万美元，占注册资本的 100%。注册资本自营业执照签发之日起 3 个月到位 20%，其余部分 2 年内全部到位；（3）同意投资方于 2013 年 4 月 26 日签署的公司章程。

2013 年 5 月 28 日，上海市人民政府向东久上海下发了批准号为“商外资沪奉独资字[2013]1488 号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2013 年 6 月 9 日，上海市工商行政管理局向东久上海颁发了《企业法人营业执照》。

2013 年 6 月 13 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201306080004”《准予设立登记通知书》，准予了东久上海此次设立登记。

| 股东名称             | 认缴出资额（万美元）    | 股权比例（%）       |
|------------------|---------------|---------------|
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 100.00        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>100.00</b> | <b>100.00</b> |

### 2、实收资本变更

2013 年 7 月 30 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201307300004”《准予变更登记通知书》，准予了东久上海实收资本变更登记。变更前东久上海实收资本为 0 万美元，变更后实收资本为 100 万美元，由东久工业地产（中国）投资有限公司出资。

### 3、法定代表人、实收资本变更

2013 年 10 月 25 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久（上海）投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 100 万美元增至 285 万美元，注册资本从 100 万美元增至 200 万美元。新增注册资本 100 万美元，由投资方中国香港东久工业地产（中国）投资有限公司

以美元现汇方式出资，占新增注册资本的 100%。

2013 年 11 月 1 日，东久上海股东决议：（1）公司的投资总额由原来的 100 万美元增至 285 万美元；（2）公司的注册资金由原来的 100 万美元增至 200 万美元；（3）免去谢海燕担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙立初担任公司执行董事兼法定代表人；（4）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2013 年 11 月 25 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201311180001”《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称             | 认缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|------------------|------------|---------|
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 200.00     | 100.00  |
| 合计               | 200.00     | 100.00  |

#### 4、执行董事、法定代表人变更

2014 年 2 月 21 日，东久上海股东出具《委派书》，委派孙冬平为东久上海执行董事兼法定代表人；并出具《免职书》，免去孙立初执行董事兼法定代表人职务。

2014 年 2 月 27 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201402270001”《准予变更登记通知书》，准予了东久上海法定代表人的变更登记。

#### 5、董事、监事、经理、法定代表人变更

2014 年 6 月 6 日，东久上海股东决定：（1）成立董事会；（2）免去孙冬平担任执行董事兼法定代表人职务，委派孙冬平担任公司董事长兼法定代表人职务；（3）委派 NG ELLEN HOI YING、谢海燕为公司董事；（4）增加王瑛佩为公司监事；（5）投资方原法定代表人孙立初变更为孙冬平；（6）同意通过公司新章程，其他事项不变。

2014 年 6 月 16 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201406110003”《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

#### 6、注册资本变更

2014 年 10 月 23 日，东久上海股东决定：（1）东久上海的投资总额由原来的 285 万美元增至 820 万美元；（2）东久上海的注册资金由原来的 200 万美元增至 410 万美元；（3）同意对本公司章程做出相应修改，其他事项不变。

2014 年 10 月 31 日，上海市奉贤区人民政府出具《关于同意“东久(上海)投资管理咨询有限公司”增资的批复》，批复如下：（1）同意“东久(上海)投资管理咨询有限公司”增资；（2）公司投资总额从 285 万美元增至 820 万美元，注册资本从 200 万美元增至 410 万美元。



新增注册资本 210 万美元，由投资方香港东久工业地产（中国）投资有限公司以外币现汇方式出资，占新增注册资本的 100%；（3）同意投资方因此次变更于 2014 年 10 月 23 日签署的公司章程修正案，未改部分继续有效。

2014 年 11 月 5 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201411030007”《准予变更（备案）登记通知书》，准予了东久上海此次变更登记。

| 股东名称             | 认缴出资额（万美元）    | 股权比例（%）       |
|------------------|---------------|---------------|
| 东久工业地产（中国）投资有限公司 | 410.00        | 100.00        |
| <b>合计</b>        | <b>410.00</b> | <b>100.00</b> |

#### 7、董事、监事、经理变更

2017 年 7 月 10 日，东久上海股东决定：（1）同意免去谢海燕原董事职务，同意委派常祯媚为公司新董事；（2）同意免去汪捷原监事职务，同意委派蔡宝珊为公司新监事。

2017 年 9 月 29 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201709290003”《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

#### 8、董事、监事、经理变更

2018 年 7 月 17 日，东久上海股东决议：（1）同意公司监事由王瑛珮、蔡宝珊变更为王瑛珮；（2）通过公司章程修正案。

2018 年 8 月 2 日，上海市工商行政管理局向东久上海下发了编号为“26000002201807170003”《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

#### 9、董事、监事、经理变更

2019 年 9 月 4 日，东久上海股东决定：免去常祯媚的董事职务，委派叶妍为公司董事会董事，其余董事保持不变。

2019 年 10 月 16 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002201910160003”《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更备案。

#### 10、董事、监事、经理变更

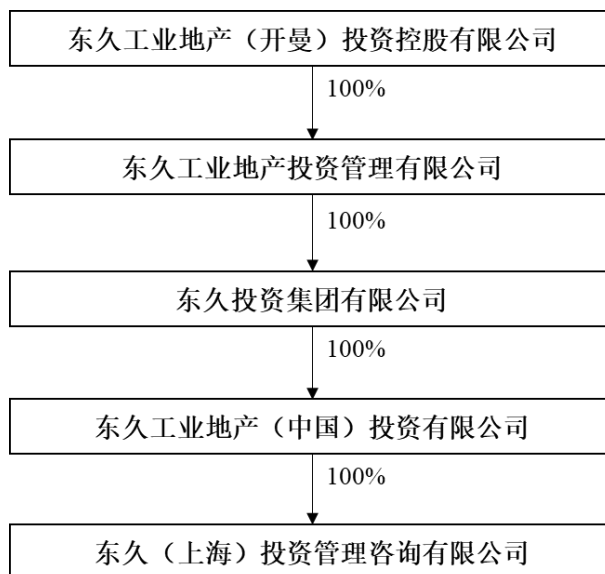
2021 年 12 月 21 日，东久上海股东决定：（1）同意董事人数由 3 人变更为 4 人；（2）免除“叶妍、Ellen Hoi Ying Ng”公司董事职务，委派“张宇明、陆乐、石泮”担任公司新一届董事；免除“王瑛珮”公司监事职务；委派“刘一”担任公司新一届监事；（3）同意签署的章程修正案。

2022 年 1 月 4 日，上海市市场监督管理局向东久上海下发了编号为“26000002202112220004”《备案通知书》，核准了公司董事、监事、经理变更、章程修正案备案。

### （三）股权结构与治理结构

#### 1、股权结构

截至 2022 年 6 月 30 日，东久上海的股权结构如下图所示：



截至 2022 年 6 月 30 日，东久上海由东久工业地产（中国）投资有限公司全资控股。实际控制人见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

#### 2、治理结构

根据东久上海的《公司章程》，东久上海不设股东会，股东为最高权力机构。

东久上海设立董事会，由 4 人组成。董事会由股东委派产生，每届任期三年，任期届满，经委派可以连任。董事会对股东负责，行使下列职权：（一）执行股东决定；（二）决定公司的经营计划和投资方案；（三）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（四）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（五）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；（六）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（七）决定公司内部管理机构的设置；（八）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（九）制定公司的基本管理制度。

东久上海的法定代表人由董事长担任，并依照中国有关规定进行登记。

东久上海设总经理，由董事会决定聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使职权。

东久上海不设监事会，设监事 1 名，由股东委派。监事的任期每届为三年，监事任期届

满，连委派可以连任。

#### （四）持续经营能力

东久上海具备良好的资信情况，其组织架构、治理结构、财务制度和风控体系完善，业务团队具备丰富的专业运营管理经验，且不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项。东久上海具备持续经营能力，能够为其履行基础设施资产的运营管理服务职责提供较强保证。

#### （五）运营管理服务经验及人员配置情况

东久上海运营管理标准厂房类资产多年，对周边市场了解深入，对产业招商、运营管理等方面具备丰富的经验。核心运营管理人员从业经验丰富，符合专业化配置要求。

##### 1、同类型基础设施项目运营情况

东久上海负责运营管理东久工业旗下产业园资产。除东久工业旗下资产外，东久上海未运营其他产业园资产，也不直接持有产业园资产。东久上海同类型基础设施项目运营情况见“第十七部分 原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

##### 2、主要负责人员与管理人員情况

东久上海专注于产业园区及厂房的投资与管理，在相关领域具备丰富的管理经验与优异的经营历史。东久上海的主要负责人与管理人員为董事长孙冬平、高级副总裁倪鸣、副总裁吴振宇和高级总监赵海涛，具备良好的专业背景及丰富的资产运营经验。

| 管理层简历 |  |
|-------|--|
| 姓名    | 简介   |
| 孙冬平   | 现任董事长兼总经理职务。<br>1974 年出生，性别男，汉族，户籍中国上海，本科学历，民盟盟员。  |
| 倪鸣    | 现任高级副总裁职务。<br>在设计、预算合约和工程管理领域拥有近 28 年经验。<br>曾担任英国知名工程管理公司中国区总监，还曾任职于国内大型总承包公司和设计院。<br>持有土木工程学士学位，英国工程管理硕士学位；英国土木工程师协会（ICE）国际注册工程师，英国皇家特许建造协会（CIOB）的注册营造师，高级工程。 |
| 吴振宇   | 现任副总裁职务。<br>负责工业园区及厂房项目开发及运营；超过 15 年以上服务外商在华投资领域，涉及工业、高等教育和医疗服务等行业。曾任职于国家级高新区负责欧美项目招商以及中外合作大学的筹建和运营、德国福伊特集团负责亚洲区域的市场营销。<br>持有复旦大学-BI 挪威商学院工商管理硕士学位。            |
| 赵海涛   | 现任高级总监职务。<br>负责工业园区及厂房项目开发及运营，超过 15 年产业地产从业经验。曾任   |

|  |   |
|--|---|
|  | 大连软件园招商部部长，杭州恒生科技园运营副总经理，绿地集团总部产业地产发展中心投资促进部总监。 |
|--|---|

东久上海拥有专业且高效的管理团队，共有 78 名在工业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士，来自于国内及国际知名资产管理/地产开发机构（普洛斯、腾飞集团、GE 房地产、瑞安房地产、吉宝置业、复星、世茂、绿地香港、星河湾等）、四大会计师事务所（德勤、安永、毕马威、普华）、国内及国际房地产顾问企业（戴德梁行、高力国际、仲量联行、基强联行等）、国际知名工程管理公司（格利资工程管理公司、惠生工程有限公司、阿特金斯工程管理公司、艾奕康设计与咨询有限公司、华东建筑设计院等）、知名律所（美富律师事务所、通力律师事务所、君合律师事务所等）等。

东久上海运营团队主要由厂房事业部、工业城市更新事业部、市场管理部、投资管理部、基金管理部、资产管理部、工程管理部、财务部、法务部、总裁办及行政部门人员组成。其中厂房事业部、工业城市更新事业部及市场管理部共有 10 人；投资管理部共有 6 人；基金管理部共有 5 人；资产管理部共有 5 人；工程管理部共有 18 人；财务部共有 18 人；法务部共有 3 人；总裁办及行政部门人员共有 13 人。截至 2022 年 3 月 31 日，公司共有员工 78 人，有效支撑了园区的各项运营管理工作。

#### （六）不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

东久上海已建立较为完善合理的内部控制制度，制定符合公司战略安排及公司发展需要的相关管理制度，为公司各项业务活动的健康运行提供保证。东久上海根据实际运营情况，将内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等内部控制要素全面嵌入公司各个业务流程。业务层面，公司相关人员可在执行中实施过程内部控制；公司层面，董事会、管理层及各授权层级通过评价反馈不断完善内部控制要素，整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性与可操作性，确保公司行为的合法合规，保证生产经营持续、稳健、快速发展。

##### 1、财务管理制度

为加强东久上海财务管理，保证财务工作的规范性，合理筹集和使用资金，严格按照《会计法》《企业会计制度》以及《企业会计准则》等政策及相关法规制度的规定处理会计事项。公司制定了《财务基本工作管理制度》《财务报表管理制度》《货币资金管理制度》等一系列财务制度，涉及货币资金管理、预算管理、固定资产管理、财务会计报告制度等多个方面。

## 2、财务预算管理制度

公司实行财务预算管理制度，以加强公司财务管理，强化资金预测功能，使资金开支具有计划性，资金收入具有预见性，有利于公司资产和资金的整体调配和安排，从而提高资金使用效率。职责分工上，各控股子公司的财务预算由其总经理负责组织编制工作，并报集团财务部，集团财务部负责集团财务预算的编制和控股子公司财务预算的审核、汇总和报批，年度预算经管理层审核后报董事会批复。公司编制财务预算，按照“上下结合，分级编制、逐级汇总”的程序进行。集团财务部利用财务报表监控财务预算的执行情况，及时向各预算执行部门及项目提供财务预算的执行进度、执行差异及其对预算目标的影响，采取相应措施，以确保完成财务预算目标。预算年度终了，集团财务部对年度财务预算情况进行总决算，并将预算执行情况作为年度 KPI 考评和奖惩的主要依据。

## 3、关联交易管理制度

在财务管理制度中，公司对关联交易进行了明确规定。在内部关联交易方面，公司对各关联关系的认定、相关审批、价格确定和信息公开等方面进行了严格地规定，限制各关联方的恶意关联关系发生，确保各关联方进行交易时符合公正、公平、公开的原则，确保公司股东的合法权益不受损害。

## 4、安全生产管理制度

为加强安全生产管理，防止和减少生产安全事故，保障公司员工的人身安全和公司财产安全，促进经济发展，公司结合自身内部经营业务贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》，安全生产管理坚持安全第一、预防为主的方针，制定并执行《安全生产管理制度》。

## 5、法务内控及廉洁尽职管理制度

公司法务及合规部除部门管理手册外，还通过以下相关制度对法务及内控事务进行分类管控，《合同管理》《规章制度及其他法律文件审核管理》《尽职调查》《法律咨询》《法律研究及法律培训》《外聘法律中介机构管理》《法律纠纷及诉讼处理》《廉洁尽职管理》等。其中《廉洁尽职管理》主要目的为规范公司员工的职业行为，遵守相关法律、行业规范和准则、职业道德及公司相关规章制度，防止损害公司及股东利益的行为发生。

## 6、公司激励机制制度

公司根据《劳动法》的规定规范签署劳动合同，并制订了职工基本薪酬制度，规范企业用工和薪酬福利政策。在激励与考核方面，制定了《KPI 考核管理制度》《薪酬福利管理规定》和《员工激励制度》等，使集团在人才培养、人才管理和人才激励方面具有较为完善的管理模式。

## 7、突发事件应急管理制度

公司为完善公司突发事件快速响应机制，加强突发事件信息报告的规范化和制度化，维护公司正常的生产经营秩序，确保公司各项处理应急措施有序落实，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障股东利益，制定《突发事件应急管理制度》。适用于公司内或公司外突然发生，已经导致或可能会对公司财务状况、社会声誉等产生严重影响的公司紧急事件的处置。突发事件主要包括公司治理类、经营管理类、外部环境类、媒体信息类。公司各部门要按照职责分工和相关方案，做好应对突发事件的人力、物力、财力保障等工作，保证应急工作需要和各项应急处置措施的顺利实施。

## 8、FCPA 制度

该政策旨在提供强制性指引，用以规管公司与政府官员之间的互动以及向政府官员提供招待和礼品的行为。政策亦旨在提供强制性指引以规管所有与该等互动、招待和礼品相关的报销和记录，规管贿赂和腐败行为。

### （七）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况

东久上海内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性情况见“第十七部分原始权益人”之“一、发起人-（一）东久工业地产投资有限公司”。

东久上海内部控制制度能够适应公司管理要求和公司发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供合理保证，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作，提高科学管理水平，保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

### （八）管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况

东久上海管理人员任职情况、管理人员专业能力情况见本节“（四）运营管理服务经验及人员配置情况”。管理层及核心运营管理人员均为行业内资深从业人员，具备良好的业界信誉，资信良好。

截至 2022 年 3 月 31 日，东久上海 78 名员工中，本科及以上学历员工占比 100%；员工年龄集中于 30-40 岁，占比 60%。公司员工结构合理，具备丰富的运营管理经验。

### （九）财务状况

#### 1、近三年及一期财务数据

根据东久上海 2019 年、2020 年、2021 年审计报告以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表，东久上海近三年及一期的财务情况如下：

## 东久上海资产负债表

单位：元

|                 | 2022 年 3 月 31 日         | 2021 年 12 月 31 日        | 2020 年 12 月 31 日        | 2019 年 12 月 31 日        |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>    |                         |                         |                         |                         |
| 货币资金            | 129,914,124.97          | 153,743,566.26          | 162,988,678.21          | 180,787,232.54          |
| 应收票据及应收账款       | 63,786,429.70           | 53,404,665.57           | 16,910,520.26           | 39,374,431.04           |
| 预付款项            | -                       | 1,053,413.94            | 60,811.65               | 377,591.85              |
| 其他应收款           | 3,274,603,696.30        | 3,175,085,132.27        | 2,535,308,876.06        | 1,955,949,626.02        |
| 存货              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 合同资产            | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 其他流动资产          | 1,043,312.65            | 1,020,000.00            | 1,020,000.00            | 1,121,858.91            |
| <b>流动资产合计</b>   | <b>3,469,347,563.62</b> | <b>3,384,306,778.04</b> | <b>2,716,288,886.18</b> | <b>2,177,610,740.36</b> |
| <b>非流动资产：</b>   |                         |                         |                         |                         |
| 可供出售金融资产        | -                       | -                       | 575,468,023.91          | 636,805,853.28          |
| 长期股权投资          | 500,000.00              | 500,000.00              | 500,000.00              | 10,500,000.00           |
| 其他权益工具投资        | 511,166,026.06          | 477,214,946.12          | -                       | -                       |
| 其他非流动金融资产       | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 投资性房地产          | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 固定资产            | 734,337.94              | 847,403.65              | 1,219,988.52            | 1,730,534.96            |
| 在建工程            | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 使用权资产           | 1,641,940.87            | 4,389,552.77            | -                       | -                       |
| 无形资产            | 4,835,632.54            | 5,264,038.10            | 6,416,393.05            | 4,949,019.39            |
| 长期待摊费用          | 1,137,769.53            | 668,588.91              | 2,445,218.92            | 1,933,964.98            |
| 递延所得税资产         | 76,151,343.50           | 84,649,055.24           | 44,219,735.69           | 15,057,632.96           |
| 其他非流动资产         | 40,000,000.00           | 43,421,647.28           | 3,109,768.32            | 1,064,567.43            |
| <b>非流动资产合计</b>  | <b>636,167,050.44</b>   | <b>616,955,232.07</b>   | <b>633,379,128.41</b>   | <b>672,041,573.00</b>   |
| <b>资产总计</b>     | <b>4,105,514,614.06</b> | <b>4,001,262,010.11</b> | <b>3,349,668,014.59</b> | <b>2,849,652,313.36</b> |
| <b>负债和所有者权益</b> |                         |                         |                         |                         |
| <b>流动负债：</b>    |                         |                         |                         |                         |
| 短期借款            | 366,640,000.00          | 248,324,905.12          | 296,370,000.00          | 795,590,000.00          |

|                   | 2022 年 3 月 31 日         | 2021 年 12 月 31 日        | 2020 年 12 月 31 日        | 2019 年 12 月 31 日        |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 应付票据及应付账款         | 15,000.00               | -                       | 234,758.30              | 226,466.13              |
| 预收款项              | 26,468,585.08           | -                       | 26,468,585.08           | 26,468,585.08           |
| 合同负债              | -                       | 24,970,363.29           | -                       | -                       |
| 应付职工薪酬            | 3,172,275.68            | 12,834,515.78           | 11,488,341.35           | 13,134,370.06           |
| 应交税费              | 1,675,933.88            | 3,565,874.44            | 4,225,772.73            | 15,168,453.59           |
| 其他应付款             | 2,847,011,323.98        | 2,866,377,525.56        | 2,055,162,015.07        | 1,315,254,876.85        |
| 一年内到期的非流动负债       | 3,385,699.53            | 6,493,876.92            | 2,000,000.00            | 100,000,000.00          |
| 其他流动负债            | -                       | 1,498,221.79            | -                       | -                       |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>3,248,368,818.15</b> | <b>3,164,065,282.90</b> | <b>2,395,949,472.53</b> | <b>2,265,842,751.71</b> |
| <b>非流动负债</b>      |                         |                         |                         |                         |
| 长期借款              | 495,000,000.00          | 495,000,000.00          | 497,000,000.00          | -                       |
| 租赁负债              | 144,867.84              | 461,234.54              | -                       | -                       |
| 长期应付款             | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 递延收益              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 递延所得税负债           | 27,843.38               | -                       | -                       | 14,126,464.80           |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>495,172,711.22</b>   | <b>495,461,234.54</b>   | <b>497,000,000.00</b>   | <b>14,126,464.80</b>    |
| <b>负债合计</b>       | <b>3,743,541,529.37</b> | <b>3,659,526,517.44</b> | <b>2,892,949,472.53</b> | <b>2,279,969,216.51</b> |
| <b>所有者权益</b>      |                         |                         |                         |                         |
| 实收资本              | 25,214,510.00           | 25,214,510.00           | 25,214,510.00           | 25,214,510.00           |
| 其他权益工具            | 551,597,098.00          | 551,597,098.00          | 551,597,098.00          | 551,597,098.00          |
| 资本公积              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 其他综合收益            | -168,770,970.86         | -190,486,914.67         | -100,349,201.35         | -37,693,938.29          |
| 盈余公积              | -                       | -                       | -                       | -                       |
| 未分配利润             | -46,067,552.45          | -44,589,200.66          | -19,743,864.59          | 30,565,427.14           |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 361,973,084.69          | 341,735,492.67          | 456,718,542.06          | 569,683,096.85          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>361,973,084.69</b>   | <b>341,735,492.67</b>   | <b>456,718,542.06</b>   | <b>569,683,096.85</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>4,105,514,614.06</b> | <b>4,001,262,010.11</b> | <b>3,349,668,014.59</b> | <b>2,849,652,313.36</b> |

## 东久上海利润表



单位：元

|                      | 2022年1-3月            | 2021年                  | 2020年                  | 2019年                 |
|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>一、营业收入</b>        | <b>21,765,070.85</b> | <b>68,461,149.47</b>   | <b>53,144,305.41</b>   | <b>109,134,635.24</b> |
| 减：营业成本               | 5,497,953.86         | 24,714,662.12          | 28,092,900.95          | 31,433,437.78         |
| 税金及附加                | 124,546.11           | 195,874.26             | 143,670.10             | 621,904.67            |
| 销售费用                 | -                    | -                      | -                      | -                     |
| 管理费用                 | 12,655,181.94        | 78,683,565.53          | 81,958,287.02          | 71,667,277.51         |
| 财务费用                 | 5,410,915.04         | 18,642,251.64          | 35,613,645.40          | 12,503,871.24         |
| 加：投资收益               | -                    | 11,620,799.14          | 10,415,622.03          | 132,577,502.01        |
| 其他收益                 | 187,624.01           | 375,722.34             | 570,391.08             | 323,898.74            |
| 公允价值变动收益             | -                    | -                      | -                      | -                     |
| 信用减值损失               | -                    | -                      | -                      | -                     |
| 资产减值损失               | -                    | -                      | -                      | -108,373,723.83       |
| 资产处置收益               | -                    | -                      | -                      | -                     |
| <b>二、营业利润</b>        | <b>-1,735,902.09</b> | <b>-41,778,682.60</b>  | <b>-81,678,184.95</b>  | <b>17,435,820.96</b>  |
| 加：营业外收入              | 295,335.44           | 1,289,553.48           | 3,930,835.92           | 974,377.54            |
| 减：营业外支出              | -                    | 24,531.15              | 516,052.89             | 153,175.53            |
| <b>三、利润总额</b>        | <b>-1,440,566.65</b> | <b>-40,513,660.27</b>  | <b>-78,263,401.92</b>  | <b>18,257,022.97</b>  |
| 减：所得税费用              | 37,785.14            | -15,816,618.63         | -27,954,110.19         | -4,492,734.11         |
| <b>四、净利润</b>         | <b>-1,478,351.79</b> | <b>-24,697,041.64</b>  | <b>-50,309,291.73</b>  | <b>22,749,757.08</b>  |
| 归属于母公司的净利润           | -1,478,351.79        | -24,697,041.64         | -50,309,291.73         | 22,749,757.08         |
| 少数股东损益               | -                    | -                      | -                      | -                     |
| 持续经营损益               | -                    | -                      | -                      | -                     |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b> | <b>21,715,943.81</b> | <b>-90,137,713.32</b>  | <b>-106,164,915.52</b> | <b>-60,161,543.49</b> |
| <b>六、综合收益总额</b>      | <b>20,237,592.02</b> | <b>-114,834,754.96</b> | <b>-156,474,207.25</b> | <b>-37,411,786.41</b> |

东久上海现金流量表

单位：元

|                      | 2022年1-3月 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b> |           |       |       |       |

|                           | 2022年1-3月              | 2021年                   | 2020年                   | 2019年                   |
|---------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 12,820,608.05          | 35,943,277.97           | 77,273,744.06           | 151,323,609.71          |
| 收到的税费返还                   | 404,301.78             | -                       | -                       | -                       |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 779,033,438.72         | 5,345,472,274.24        | 3,093,884,626.77        | 2,978,635,175.46        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>792,258,348.55</b>  | <b>5,381,415,552.21</b> | <b>3,171,158,370.83</b> | <b>3,129,958,785.17</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 1,131,622.40           | 1,295,112.41            | 917,508.11              | 1,185,330.24            |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 25,584,353.53          | 54,951,959.15           | 56,916,624.47           | 58,216,761.31           |
| 支付的各项税费                   | 712,828.19             | 3,618,304.97            | 11,207,035.16           | 8,697,984.53            |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 898,900,310.16         | 5,207,235,009.37        | 2,976,618,787.85        | 3,671,525,501.87        |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>926,329,114.28</b>  | <b>5,267,100,385.90</b> | <b>3,045,659,955.59</b> | <b>3,739,625,577.95</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-134,070,765.73</b> | <b>114,315,166.31</b>   | <b>125,498,415.24</b>   | <b>-609,666,792.78</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                        |                         |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 | -                      | -                       | 10,000,000.00           | 39,600,000.00           |
| 取得投资收益收到的现金               | -                      | 11,620,799.14           | 10,415,622.03           | 140,040,475.84          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                      | -                       | 9,555.00                | 266.28                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                      | -                       | -                       | 91,626,276.17           |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                      | -                       | -                       | -                       |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>-</b>               | <b>11,620,799.14</b>    | <b>20,425,177.03</b>    | <b>271,267,018.29</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 904,164.56             | 1,704,293.89            | 6,964,064.43            | 4,520,779.58            |
| 工程投资支出                    | -                      | -                       | -                       | -                       |
| 投资支付的现金                   | -                      | -                       | -                       | 5,000,000.00            |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                      | -                       | -                       | -                       |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                      | 30,000,000.00           | 10,000,000.00           | -                       |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>904,164.56</b>      | <b>31,704,293.89</b>    | <b>16,964,064.43</b>    | <b>9,520,779.58</b>     |
| <b>投资活动使用的现金流量净额</b>      | <b>-904,164.56</b>     | <b>-20,083,494.75</b>   | <b>3,461,112.60</b>     | <b>261,746,238.71</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                        |                         |                         |                         |

|                       | 2022 年 1-3 月          | 2021 年                 | 2020 年                 | 2019 年                |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 吸收投资收到的现金             | -                     | -                      | -                      | -                     |
| 取得借款收到的现金             | 281,000,000.00        | 240,000,300.00         | 796,370,000.00         | 795,590,000.00        |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金       | -                     | -                      | 2,400,000.00           | -                     |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     | <b>281,000,000.00</b> | <b>240,000,300.00</b>  | <b>798,770,000.00</b>  | <b>795,590,000.00</b> |
| 偿还债务支付的现金             | 154,360,300.00        | 298,370,000.00         | 896,590,000.00         | 269,000,000.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金     | 15,492,711.01         | 37,093,511.02          | 36,538,082.17          | 28,999,321.18         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金        | 1,499.99              | 8,013,572.49           | 10,000,000.00          | 4,846,235.15          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>169,854,511.00</b> | <b>343,477,083.51</b>  | <b>943,128,082.17</b>  | <b>302,845,556.33</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>111,145,489.00</b> | <b>-103,476,783.51</b> | <b>-144,358,082.17</b> | <b>492,744,443.67</b> |
| 四、汇率变动对现金的影响          | -                     | -                      | -                      | 0.39                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>-23,829,441.29</b> | <b>-9,245,111.95</b>   | <b>-15,398,554.33</b>  | <b>144,823,889.99</b> |
| 期初现金及现金等价物余额          | 153,743,566.26        | 162,988,678.21         | 178,387,232.54         | 33,563,342.55         |
| 期末现金及现金等价物余额          | 129,914,124.97        | 153,743,566.26         | 162,988,678.21         | 178,387,232.54        |

## 2、主要财务指标分析

### （1）资产结构

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海总资产分别为 284,965.23 万元、334,966.80 万元、400,126.20 万元和 410,551.46 万元，总负债分别为 227,996.92 万元、289,294.95 万元、365,952.65 万元和 374,354.15 万元，资产负债率分别为 80.01%、86.37%、91.46%和 91.18%。

东久上海总资产以流动资产为主。其中，流动资产主要由货币资金、应收账款和其他应收款构成。截至 2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海流动资产分别为 217,761.07 万元、271,628.89 万元、338,430.68 万元和 346,934.76 万元，流动资产呈上升趋势；非流动资产主要包括其他权益工具投资、递延所得税资产、无形资产、使用权资产等。截至 2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海非流动资产合计分别为 67,204.16 万元、63,337.91 万元、61,695.52 万元和 63,616.71 万元。

### （2）负债结构

截至 2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海总负债分别为 227,996.92 万元、289,294.95

万元、365,952.65 万元和 374,354.15 万元，总负债规模整体保持上升态势。

东久上海负债结构较为稳定，并呈现出“流动负债占比高、非流动负债占比低”的特点。其中，东久上海流动负债主要由其他应付款和短期借款构成。截至 2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海流动负债分别为 226,584.28 万元、239,594.95 万元、316,406.53 万元和 324,836.88 万元；非流动负债主要由长期借款构成。截至 2019-2021 年及 2022 年 3 月末，东久上海非流动负债合计分别为 1,412.65 万元、49,700.00 万元、49,546.12 万元和 49,517.27 万元。

### （3）营业收入和净利润分析

东久上海是东久工业集团体系内从事产业园开发投资及资产管理的投资管理公司，主要为集团体系内的各个产业园项目提供运营管理服务、开发及收购管理服务等。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久上海净利润分别为 2,274.98 万元、-5,030.93 万元、-2,469.70 万元和 -147.84 万元。

A. 东久上海为集团内的运营管理中心，前期因集团业务发展承担了较多的业务拓展和后台管理成本，运营管理收入尚未完全释放，后续随着所管理的项目逐步成熟稳定，东久上海的经营业绩将持续优化并实现扭亏为盈。

#### （a）营业收入

东久上海的营业收入主要由运营管理费及开发处置管理费组成。2019-2021 年，东久上海营业收入分别为 10,913.46 万元、5,314.43 万元和 6,846.11 万元，同比增幅 1.54%、-51.30% 和 28.82%。其中 2019 年营业收入较高主要系东久上海负责运营管理的 A 产业园区项目产生 6,171.82 万元的一次性收购处置管理费，剔除该影响东久上海的收入稳步提升。后续随着东久上海所管理的项目出租率增长及营业收入提升，运营管理费收入及经营状况将得到持续改善。

#### 东久上海营业收入情况

|                          | 2021 年          | 2020 年          | 2019 年           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| A 产业园的一次性收购处置管理费收入       | -               | -               | 6,171.81         |
| 剔除 A 产业园一次性收购处置管理费后的营业收入 | 6,846.11        | 5,314.43        | 4,741.65         |
| <b>合计</b>                | <b>6,846.11</b> | <b>5,314.43</b> | <b>10,913.46</b> |

（b）营业成本

东久上海的营业成本及管理费用（不含折旧摊销）主要由员工薪酬、租赁费、办公费、差旅费、业务招待费等费用组成。2019年-2021年东久上海的上述费用分别为9,134.53万元、10,700.02万元和9,970.43万元。营业成本及管理费用（不含折旧摊销）相对稳定，主要系为实现长期、稳定及健康地发展，东久上海成立之初便搭建了体系完整的专业团队，聘请了来自产业园区行业的市场招商、资产管理、工程管理、财务管理及法务管理的资深专业人士。东久工业及东久上海尚处在业务扩张及成长阶段，人才的规模化效应将在业务进一步成长后逐步体现。

（c）EBITDA

东久上海在经营管理上，逐步推进降本增效并完善制度体系，实现 EBITDA 转正，证明了东久上海的经营管理能力。2019-2021年，东久上海的 EBITDA 分别为 14,846.67 万元、-2,574.62 万元、348.05 万元，且 2022 年上半年东久上海的 EBITDA 仍保持为正。

B.除上述营业成本外，东久上海还有部分财务费用支出，系银行借款利息。在 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月产生财务费用分别为 1,250.39 万元、3,561.36 万元、1,864.23 万元和 541.09 万元。同时，东久上海还有部分与集团内项目公司之间的资金调配形成的关联方往来，但其自身承担的融资成本未完全转移给关联公司，针对这部分关联方往来东久上海可向相关关联公司收取合理利息收入，减少财务费用。

综上所述，东久上海净利润为负不能反映其真实的运营管理能力，2021 年东久上海的 EBITDA 录得正数，表明其经营管理持续向好。

（4）现金使用分析

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物余额分别为 17,838.72 万元、16,298.87 万元、15,374.36 万元和 12,991.41 万元；2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久上海现金及现金等价物净增加额分别为 14,482.39 万元、-1,539.86 万元、-924.51 万元和-2,382.94 万元。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，东久上海实现经营活动产生的现金流量净额分别为 -60,966.68 万元、12,549.84 万元、11,431.52 万元和-13,407.08 万元，实现投资活动产生的现金流量净额分别为 26,174.62 万元、346.11 万元、-2,008.35 万元和-90.42 万元，实现筹资活动产生的现金流量净额分别为 49,274.44 万元、-14,435.81 万元、-10,347.68 万元和 11,114.55 万元。

（5）主要债务及担保情况

截至2022年3月31日，东久上海主要债务情况如下：

单位：元

| 合同名称                     | 债权人            | 债务金额           | 主债务期限                 | 担保方式      | 担保抵质押情况 |
|--------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------|---------|
| 《流动资金借款合同》               | 上海农村商业银行股份有限公司 | 197,000,000.00 | 2020年8月31日至2023年8月25日 | 质押        | 美元存单质押  |
| 《流动资金借款合同》               | 上海银行股份有限公司南京分行 | 200,000,000.00 | 2020年8月17日-2023年8月14日 | 质押        | 美元存单质押  |
| 《流动资金借款合同》               | 上海银行股份有限公司南京分行 | 100,000,000.00 | 2020年9月3日-2023年9月2日   | 质押        | 美元存单质押  |
| 《授信协议》                   | 招商银行股份有限公司上海分行 | 29,500,000.00  | 2022年1月20日-2023年1月19日 | 质押        | 美元存单质押  |
| 《授信协议》                   | 招商银行股份有限公司上海分行 | 120,000,000.00 | 2022年2月25日-2023年2月24日 | 质押        | 美元存单质押  |
| 《国泰君安证券股份有限公司约定式证券交易协议书》 | 国泰君安证券股份有限公司   | 45,500,000.00  | 2022年3月7日至2023年3月7日   | 约定购回式证券交易 | 上海临港股票  |
| 《国泰君安证券股份有限公司约定式证券交易协议书》 | 国泰君安证券股份有限公司   | 40,820,000.00  | 2022年3月15日至2023年3月15日 | 约定购回式证券交易 | 上海临港股票  |
| 《国泰君安证券股份有限公司约定式证券交易协议书》 | 国泰君安证券股份有限公司   | 40,820,000.00  | 2022年3月15日至2023年3月15日 | 约定购回式证券交易 | 上海临港股票  |
| 《国泰君安证券股份有限公司约定式证券交易协议书》 | 国泰君安证券股份有限公司   | 42,000,000.00  | 2021年9月10日-2022年9月9日  | 约定购回式证券交易 | 电子城股票   |
| 《国泰君安证券股份有限公司约定式证券交易协议书》 | 国泰君安证券股份有限公司   | 48,000,000.00  | 2021年9月10日-2022年9月9日  | 质押式回购证券交易 | 电子城股票   |

截至2022年3月31日，东久上海对外担保情况如下：

单位：元

| 合同名称及编号             | 被担保方                       | 债权人                | 担保金额          | 担保余额          | 担保起始日              |
|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|
| 保证合同<br>BZHT-DJSH01 | 百佳通信息技术<br>（上海）有限公司        | 兴业银行股份有<br>限公司上海分行 | 836,000,000   | 835,800,238   | 2021 年 8 月 27<br>日 |
| 保证合同<br>BZHT-DJSH02 | 宁波至馥投资管<br>理合伙企业（有<br>限合伙） | 兴业银行股份有<br>限公司上海分行 | 1,371,000,000 | 1,370,899,970 | 2021 年 8 月 27<br>日 |

#### （十）防止利益冲突的措施

为进一步优化提升物业资产的运营效率，缓释与关联项目运营的利益冲突风险，东久上海专门配备了专业且独立的运营管理团队负责本次入池基础资产的具体运营管理事宜，能够在招商运营、财务管理上与其他项目实现隔离。东久上海对基础设施项目运营团队的激励与其他项目运营团队的激励机制一致，不区别对待。同时，基础资产将单独记账、独立核算，项目公司层面设置了监管账户，保证了资金的实时归集和监管，从业务、财务等多方面保证了基础资产的独立性。

在未来产品运营期间，东久上海将尽最大努力打造物业市场口碑，提升物业市场形象，并夯实物业运营基础工作、落实物业维保及安全管理以降低租户投诉情况，并维持物业正常运营，为租户提供良好的工作场地。

东久上海已经出具承诺函，在作为基础设施基金的运营管理机构期间，承诺将平等对待基础设施项目和东久上海直接或间接持有的其他相同或相似项目；东久上海承诺不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，东久上海承诺将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

此外，在运营管理服务协议中约定，因运营管理机构未确保在同等条件下基础设施项目的优先租赁权利、故意诱导租户租赁运营管理机构其他竞争性项目、违反关联交易审查要求、违反上述承诺函项下其他承诺内容等原因导致基础设施项目出租率下降的，基金管理人有权不予支付运营管理机构绩效运营管理费，或扣减对应期间的基础运营管理费的 10%。

#### （十一）资信情况

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 7 月 19 日出具的《企业信用报告》，东久上海不存在不良或违约负债的情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，东久上海历史债务均按时偿付，无违约情况。

截至 2022 年 3 月 31 日，东久上海均按期缴纳相关税、费，合同履行情况良好，不存在

重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

截至 2022 年 3 月 31 日，东久上海无外部评级。

截至 2022 年 8 月 11 日，经在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中输入“东久（上海）投资管理咨询有限公司”、“东久上海”进行检索，未检索到在东久上海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。

### 三、运营管理服务协议主要内容

#### （一）运营管理的委托事项

在运营管理服务协议期限内，委托方委托运营管理机构作为委托方的授权代理人提供以下物业运营管理服务（为免疑义，该等物业运营管理服务不包括任何房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务等需特殊资质及资格方可提供的服务）。运营管理机构应执行的委托事项包括：

#### 1、商业计划管理

（1）运营管理机构应编制基础设施项目在下一年度的商业计划，并于每个自然年度 11 月 20 日和 12 月 10 日前分别书面提交年度商业计划初稿和终稿至基金管理人。

（2）年度商业计划应包括运营招商计划、财务预算、资金使用计划。

（3）为免疑义，运营管理服务协议生效之日所在自然年度剩余期限内的商业计划应由运营管理机构于运营管理服务协议生效之日起 10 日内完成编制，并提交基金管理人审批；若基金管理人对商业计划有合理的修订或完善意见的，基金管理人及运营管理机构应就该商业计划进行友好协商讨论并达成一致意见，该商业计划应不晚于运营管理服务协议生效之日起 20 日内完成审批。

（4）按照运营管理服务协议确定具体的年度商业计划后，基金管理人、运营管理机构及项目公司应按照年度商业计划实施并执行基础设施项目的相关运营管理工作。

#### 2、运营管理机构运营事项

基金管理人委托并授权运营管理机构在如下方面负责项目公司和物业资产的运营管理。

（1）执行商业计划



根据基金管理人审批的年度商业计划，对项目公司和物业资产实施运营管理。

（2）租赁咨询服务

进行区域市场研究分析等研究分析工作，协助项目公司就物业资产制定适当的市场定位，根据市场需要对租赁协议模板条款提出调整优化建议。

（3）招商

代表项目公司进行招商工作，包括但不限于引进合适的租户或广告投放商，协调相关的中介服务商，并代表项目公司与租户及其他合作方进行协商、沟通。

（4）物业交付

代表项目公司向租户按租赁协议约定的标准交付其所承租的区域，并在租赁期结束后监督相应的租户按租赁协议约定对物业进行返还、复原（如需）、腾空所承租的区域并解除租赁备案（如有）。

（5）租户日常沟通

代表项目公司及时了解租户对物业资产及运营服务的合理意见和建议，针对租户集中反映的问题和建议，如法律或租赁协议明确要求项目公司应当履行相关义务或承担相关责任的，则代表项目公司提出具体的优化解决方案，并跟踪方案执行落地情况。

（6）签署合同

协助项目公司签署并执行物业资产运营过程中需要签署的所有合同文本，及相关合同的修订、补充或续签；

协助项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记，包括但不限于配合办理租赁备案/登记事宜。

（7）催缴费用及追收欠款

代表项目公司收取物业资产租赁、运营产生的收益，包括但不限于租金/物业费等，针对租户的违约行为采取相关措施或提出具体的解决方案。

（8）购买保险及理赔事宜

代表项目公司为物业资产选择并购买合适、足够的财产保险和公众责任险等保险；确保以项目公司名义进行投保且项目公司为受益人，并代表项目公司进行理赔事宜。

（9）资产修理维护、装修改造审查

代表项目公司对物业资产的修理维护、装修改造等予以审查批准，并对其工程的质量进行监督。

（10）招标采购

代表项目公司对营销活动或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），代表项目公司进行合同谈判和签署，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

（11）执行日常运营管理服务

代表项目公司执行日常运营管理服务，如安保，消防，通讯及紧急事故处理等。

（12）配合检查

配合基金管理人对物业资产和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管理资料和记录等。

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，包括但不限于工商、税务、应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（13）协调物业管理方工作安排

聘请符合《基础设施基金指引》及相关法律法规要求的关联方提供物业管理服务。与物业管理方保持工作沟通并建立合理合作机制，促使物业管理符合物业资产运营管理目标。

监督物业管理方对物业资产实施日常维护保养，定期对物业资产运营状态进行更新评估记录。

由运营管理机构聘请第三方提供物业管理服务不应被视为运营管理机构将运营管理服务协议项下主要职责进行转委托。

（14）代表项目公司解决、处理经营过程中产生的与承租人之间的纠纷。如需对承租人、工程方等提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护项目公司的利益。

（15）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，办理项目公司工商年检工作。

（16）在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常运营的资金划转。

（17）代表项目公司聘请代理记账机构进行财务核算、财务报表编制等相关工作，并按照要求协助进行年度资产评估、审计及其他信息披露等工作。

（18）代表项目公司聘请税务代理机构进行税务核算、纳税申报等相关工作，及时了解并协助申报项目公司可享受的税收政策优惠。

（19）若国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，或明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求基础设施项目减免租金的（统称“租金减免政策”），运营管理机构应在得到相关政策或得知相关运营影响后的二十个工作日内，向基金管理人提交因上述事件造成的资产运营影响及预计采

取措施的报告，包括预计影响金额、涉及租户、舆情风险、缓释措施及方案等。

（20）基金管理人与运营管理机构协商一致的其他事项。

### 3、账户管理

项目公司原则上仅保留监管账户和基本户两个账户。运营管理服务协议生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。项目公司及运营管理机构应当为基金管理人和证券管理人开通项目公司全部账户的网银查询权限。

基金成立时，若项目公司除了监管账户和基本户外还开立了其他银行账户的，运营管理机构应负责协助项目公司于基金管理人指定的时限内完成该等账户的销户手续，并将相关账户余额（如有）拨付至监管账户。

#### （二）运营管理的协助事项

在运营管理服务协议期限内，委托方聘请运营管理机构协助支持委托方完成以下物业运营管理工作。下述运营管理事项不构成运营管理服务协议第 4 条约定的委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表委托方对外作出相关行为或签署相关协议，委托方依法应当承担的责任不因此而免除。

运营管理机构应执行的协助事项包括基础设施项目的预算执行、印章管理、证照管理、保管档案和资料、资产收购及处置服务、协助融资事项。

#### （三）绩效考核

若同时满足（1）某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产实现的资产运营收入收缴率均不低于 98%，（2）某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产实现的 EBITDA 均不低于 90%，（3）某一个资产运营收入回收期内基础设施基金所投资的全部物业资产实现的 EBITDA 总和不低于对应 EBITDA 目标金额，且（4）某一个资产运营收入回收期任意一个物业资产的平均季度出租率均不低于 95%，则各项目公司应按《运营管理协议》约定向运营管理机构支付绩效运营管理费。

#### （四）运营管理机构解聘机制

若发生以下事件之一的，基金管理人有权解聘运营管理机构，运营管理服务协议在基金

管理人发出的解聘通知中载明的终止日期终止：

- （1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；
- （2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- （3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- （4）任一物业资产对应的连续三个“资产运营收入回收期”内未实现以下全部目标的：A.任一物业资产实现的 EBITDA 达到对应期间的 EBITDA 目标金额的 80%；及 B.任一物业资产运营收入收缴率达到 80%；
- （5）法律法规及中国证监会规定的其他情形。

若发生上述第（1）-（3）种情形的，基金管理人有权直接解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。基金管理人应在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内聘任新任运营管理机构，无需召集基金份额持有人大会。发生上述第（4）、（5）种情形的，基金管理人应召集基金份额持有人大会进行表决，经召开基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的有效表决后，基金管理人方有权解聘运营管理机构。基金管理人或其他有权召集基金份额持有人大会的主体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。

除发生上述运营管理机构解任事件外，基金管理人不得随意解任运营管理机构。运营管理机构亦不得在运营管理服务期内提出辞任。

## 第十九部分 利益冲突与关联交易

### 一、利益冲突

#### （一）利益冲突的情形

##### 1、基金管理人管理的其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

除本基金外，上海国泰君安证券资产管理有限公司作为基金管理人管理同类型基础设施基金国泰君安临港创新智造产业园封闭式基础设施证券投资基金。

考虑到2只产业园区REITs在基础设施项目客群定位、投资范围和运营管理机构方面有差异，基金管理人认为现阶段同时管理2只产业园区REITs不存在利益冲突，详细论述如下：

##### （1）基础设施项目客群定位不同

两只REITs的底层资产为产业园区。一方面产业园区的租户客群普遍更看重区域产业发展政策和配套产业链，由于本基金项下产业园资产位于上海市金山片区、苏州市、无锡市、常州市，临港REIT项下产业园资产主要在上海市临港新片区，本基金与临港REIT的底层资产所在区域在交通、通信、能源、用水等基础设施，以及土地、税收、人才、补贴等产业政策方面均有不同，同时伴随差异化的区域产业规划、原材料供应商及市场分布，从产业定位、区域上决定了两只REITs底层资产主要客群的类型有所差异。另一方面两只REITs的底层资产已进入成熟稳定运营期，园区基本满租且租户签约租期普遍较长，租户转移成本较高，将不会因基金管理人的主动管理而在产业园区之间发生转移。

##### （2）投资及扩募范围不同

本基金基金合同约定，“本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。”

根据临港REIT基金合同约定，“本基金存续期内按照《基金合同》的约定主要投资于优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于以临港集团或其关联方（包括与东久工业的合资企业）拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。”

同时，临港REIT中临港奉贤三期项目的原始权益人临港华平的股东方为临港奉贤和MAGNOLIA ENTERPRISES LIMITED（东久工业旗下公司），临港华平除持有临港REIT的

基础设施资产外，在临港新片区还持有临港智造园六期项目，股东双方已签署授权委托协议，东久方股东确认将涉及临港华平相关的基金扩募及资产收购事项委托临港奉贤行使相关决策权利。

两只 REITs 在扩募阶段拟购入的基础设施项目预计主要来源于各自的原始权益人或其关联方，且主要的扩募资产范围不重叠，因此，两只 REITs 在扩募方面亦不存在重大利益冲突或竞争关系。

### （3）运营管理机构不同

针对本基金和临港 REIT 的运营管理，基金管理人分别聘请了不同的运营管理机构且其不存在关联关系，运营管理机构各自在相关领域具备丰富的管理经验及成熟的核心运营团队，能够实现项目稳定运作。同时，不同的运营管理机构 and 运营管理团队有效的避免了运营管理过程中的利益冲突。

具体而言，本基金聘请的运营管理机构为东久上海，是东久工业旗下专业的智能制造园区运营平台。东久工业聚焦于一线城市及周边地区的核心产业园区的开发建设及运营管理，是国内领先的产业园区开发及运营服务平台。临港 REIT 聘请的运营管理机构为上海临港奉贤经济发展有限公司（简称“临港奉贤”）。临港奉贤为临港 REIT 原始权益人之一，是上海临港经济发展（集团）有限公司（简称“临港集团”）下属产业园区运营平台。临港集团是上海市国资委下属以产业园区开发、配套服务和相关产业投资为主业的大型国有企业，在中国（上海）自由贸易试验区临港新片区的建设中承担重要使命。

在基金设立前，两只 REITs 的运营管理机构均已出具承诺函，在作为基础设施基金的运营管理机构期间，承诺将平等对待基础设施项目和其他直接或间接持有的其他相同或相似项目；承诺不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性竞争的物业租赁业务机会，承诺将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

## **2、运营管理机构向基金管理人以外的其他机构提供同类基础设施项目运营管理服务、自持其他同类型基础设施项目的情形**

参见“第十八部分 基础设施项目运营管理安排”之“二、运营管理机构的基本概况”。

## **3、主要原始权益人持有的其他同类资产情形**

参见“第十七部分 原始权益人”。

## **（二）基金管理人管理其他同类型基础设施基金潜在利益冲突的防范措施**

基金管理人同时管理 2 只同类型基础设施基金，因本基金和临港 REIT 基础设施项目客群定位不同、投资策略不同、运营管理机构不同，不存在利益冲突。由于基础设施证券投资基金存续时间较长，未来不排除在基础设施基金的运营管理层面或投资扩募层面存在潜在利益冲突。针对可能出现的潜在利益冲突，基金管理人制定了有效的内部制度和风险缓释措施，将严格做到风险隔离、基金财产隔离，防范利益冲突，主要包括以下方面：

### 1、在基金管理人内部制度层面

基金管理人制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公平交易制度》《上海国泰君安证券资产管理有限公司关联交易管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司产品交易冲突防范与隔离管理办法》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，基金管理人还制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金投资管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金运营管理办法》《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金风险控制管理办法》等，建立了基础设施证券投资基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

为防范公募基金管理业务的潜在利益冲突，基金管理人制定了《上海国泰君安证券资产管理有限公司公开募集基础设施证券投资基金（REITs）公平交易管理办法》（以下简称“《公平交易管理办法》”），该制度对公募 REITs 业务的投资决策、运营管理、信息隔离等环节和事项进行了明确规定，进行公募 REITs 公平交易管理。

### 2、基础设施基金的运营管理层面

根据《公平交易管理办法》，对于同类型、不同公募 REITs 产品，基金管理人应聘请不同的运营管理机构，且原则上不同运营管理机构之间不存在关联关系。《公平交易管理办法》还规定了各公募 REITs 产品项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构拟定，经基金管理人审批通过后方可执行。必要情况下，基金管理人可以聘请外部专业机构对项目公司年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易管理办法》还规定不同公募 REITs 产品之间不得相互投资和资金拆借，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，且根据基金合同规定，基础设施基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议。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。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，基金管理人须对基础设施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、基础设施基金的投资扩募层面

在投资扩募过程中，根据《公平交易管理办法》约定，基础设施基金通过信息隔离、人员隔离和决策流程独立等方式来防范利益冲突。

在信息隔离方面，针对需要进行信息隔离的公募 REITs 产品，公司实行相关信息的流转管理和监控制度。对涉及信息隔离的人员在办公电话、电子邮件等进行留痕管理，并对其使用的即时通讯工具进行监控。如具有隔离要求的相关人员调入或借调、轮岗到其他部门、基金或岗位工作的，其仍应当按照相关监管规定及公司制度的要求，对其在公募 REITs 业务中接触的信息保守秘密。

在业务人员隔离方面，一方面采取基金经理隔离，如所管理的基础设施基金拟收购资产存在利益冲突潜在风险的，公司原则上需对基金经理进行人员隔离。本次担任本基金投资和运营的基金经理共计 3 人，与担任临港 REIT 的基金经理不存在兼任的情况，在投资、运营管理方面相互独立，不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。另一方面，存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

在决策流程方面，在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

在两只基金存在收购同一第三方标的，并可能出现潜在竞争的情形下，基金管理人将遵循卖方决策的原则。在极端情况下，可能存在卖方完全无法在收购事宜启动前对出让对象进行决策的情况，基金管理人将安排两只基金独立进行商业判断，并交由基金份额持有人大会进行决策。

此外，本着基金份额持有人利益优先的原则，基金管理人在严格遵守法律法规要求的前提下，原则上不主动发起涉及同一第三方标的的扩募收购，最大化规避可能造成的利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型基础设施证券投资基金的运营管理、投资扩募建立了有



效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同基础设施证券投资基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各基础设施证券投资基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及基础设施证券投资基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

### （三）利益输送、利益冲突的防范

为识别、防范和妥善处理基金管理人和运营管理机构的其它经营业务与本基金之间的利益冲突，基金管理人和运营管理机构建立公司基础设施证券投资基金业务利益冲突审查及回避制度，防范基础设施证券投资基金业务的合规风险。

基金管理人和运营管理机构对公司开展的基础设施证券投资项目与公司其他业务和项目之间、拟承做项目的业务人员与该项目之间等存在的利益冲突情形进行审查，并对利益冲突审查结果发表明确意见。运营管理机构对于已识别的利益冲突，应及时向基金管理人汇报并采取有效的措施对相关利益冲突进行管理。基金管理人应当根据法律法规、规范性文件及内部利益冲突相关制度规定的利益冲突披露方式、内容、频率进行相关信息披露。

基金管理人和运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

为避免可能出现的利益冲突，原始权益人和运营管理机构已出具承诺函，承诺将平等对待基础设施项目和旗下直接或间接持有的其他相同或相似项目；不会主动诱导基础设施项目的租户解除、终止相关租赁合同或降低租金标准，也不会故意降低基础设施项目的市场竞争能力；对于可能构成实质性、竞争的物业租赁业务机会，将给予基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

### （四）利益冲突的处理与披露

基金管理人和运营管理机构应坚持公平正义、诚实信用和基金份额持有人利益至上的执业行为准则，在履行职责的过程中有义务对利益冲突保持敏感和进行识别：

当存在利益冲突情形时，基金管理人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处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，根据基金管理人内部制度

要求部分关联交易应提交基金管理人董事会审议；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金合同的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法律法规予以披露。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

## 二、关联交易

### （一）关联方的定义

本基金的关联方包括如下主体：

#### 1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、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其他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基础设施项目类型相同或相似的产品）；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

#### 2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、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）项和第（2）项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹、子女配偶的父母；

（4）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的自然人。

## （二）关联关系的类型

本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，还包括但不限于以下交易：

1、基金层面：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等；

2、资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权；

3、项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续12个月内累计发生金额计算。关联交易具体包括如下事项：

1、购买或者出售资产；

2、对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

3、提供财务资助；

4、提供担保；

5、租入或者租出资产；

6、委托或者受托管理资产和业务；

7、赠与或者受赠资产；

8、债权、债务重组；

9、签订许可使用协议；

10、转让或者受让研究与开发项目；

11、购买原材料、燃料、动力；

12、销售产品、商品；

13、提供或者接受劳务；

14、委托或者受托销售；

15、在关联方的财务公司存贷款；

16、与关联方共同投资；

17、根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

18、法律法规规定的其他情形。

### （三）本基金关联交易情况梳理

参见“第三部分 基础设施基金整体架构”之“四、项目公司有关情况”。

经核查，原始权益人及项目公司已制定关联交易制度，对关联方及关联交易的认定、关联交易决策权限与程序作出了规定。

根据项目公司出具的《承诺及说明函》，项目公司关联交易履行了必要的决策程序，该等关联交易的审批程序符合《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。

### （四）本基金关联交易的审议程序和信息披露安排

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。

本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产5%的关联交易（金额是指连续12个月内累计发生金额）应当召开基金份额持有人大会进行审议，前述规定之外的其他关联交易由基金管理人自主决策并执行。

就基金合同、招募说明书等信息披露文件以及专项计划文件已明确约定的关联交易事项，该等关联交易事项无需另行进行决策与审批，但在发生后应按法律法规、监管机构的要求及时进行信息披露。

### （五）本基金关联交易的内控措施

#### 1、普通证券投资基金关联交易的内控措施

本基金固定收益投资部分的关联交易将依照普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联人和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据关联交易的禁止、限制交易标准进行交易前合规

检查，并对与市场行情偏离较大的交易进行识别，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

## 2、基础设施证券投资基金关联交易的内控措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险控制的专项制度；其中，在风险控制制度方面，针对基金管理人运用基金资产间接投资基础设施项目所涉及的关联交易，在关联方的核查与认定、关联交易的识别与审议、关联交易风险的控制、关联交易的信息披露和报告等方面，结合中国证监会的监管规定和基础设施基金运作管理的特点，有针对性地制定了相关制度。针对于此，在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，履行信息披露和报告的义务；在本基金的运作管理过程中，凡是涉及新增关联交易的，均应当根据关联交易的性质履行相关程序（例如，由基金管理人办公会或其授权机构、基金管理人董事会、本基金的基金份额持有人大会等），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并按照规定进行信息披露与报告。

## 第二十部分 基金的扩募与基础设施项目购入

### 一、扩募条件

在符合法律法规规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起对本基金进行扩募的程序。本基金扩募应在取得基金份额持有人大会有效决议后实施。

### 二、扩募程序

基金扩募的，可以向原基金份额持有人配售份额，也可以向不特定对象或特定对象发售。

#### （一）评估要求

基金扩募应当及时聘请评估机构对基础设施项目资产进行评估。

#### （二）审议程序

基金扩募事项及扩募方案须根据法律法规及《基金合同》约定履行召开基金份额持有人大会等适当程序。

扩募发售方案应当包括本次基金发售的种类及数量、发售方式、发售对象及向原基金份额持有人配售安排、原战略投资者份额持有比例因本次扩募导致的变化、新增战略投资者名称及认购方式（若有）、基金扩募价格、募集资金用途、配售原则及其他上交所要求的事项。

#### （三）批准、备案程序

本基金拟进行扩募的，基金管理人应当向上交所提交中国证监会同意变更注册的批准或备案文件复印件、扩募发售方案、扩募发售公告等文件。上交所表示无异议的，基金管理人启动扩募发售工作。

经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告，写明基金份额的扩募时间、扩募方式、扩募流程、扩募对象、募集目标等。

### 三、扩募定价原则、定价方法

基金管理人可以根据基础设施基金二级市场交易价格和拟投资项目市场价值等有关因素，合理确定基金扩募发售价格或定价方式，以及相应的份额数量，并将其与扩募发售方案等其他事项报基金份额持有人大会决议通过。

### 四、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。

五、若法律法规或者证监会、上交所就基础设施基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行。

## 六、新购入基础设施项目的程序

（一）本基金存续期间，基金管理人作出拟购入基础设施项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入基础设施项目的相关情况及安排。

（二）就拟购入基础设施项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施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。

（三）在购入基础设施项目交易中，基金管理人应当制定切实可行的保密措施，严格履行保密义务。涉及停复牌业务的，基金管理人应当按照证券交易所相关规定办理。

（四）基础设施基金存续期间拟购入基础设施项目，基金管理人按照规定向中国证监会申请基础设施基金变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向上海证券交易所提交基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请。

（五）本基金按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目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按照《基础设施基金指引》规定公告持有人大会有关事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

（六）本基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，由基金管理人向上海证券交易所申请办理。

## 第二十一部分 基金资产估值

### 一、估值日

本基金的估值日为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，基金资产的估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

### 二、估值对象

基金及纳入合并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、应付款项等。

### 三、会计核算及估值方法

基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及基础设施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，应当统一基础设施基金和被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和基础设施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：

（一）基金管理人在编制基础设施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》的规定，审慎判断取得的基础设施项目是否构成业务。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，应该依据《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。属于非同一控制下的企业合并的，基金管理人应对基础设施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。

（二）应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，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。

对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第 39



号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息；影响公允价值确定结果的重要参数、采用公允价值模式计量的合理性说明等。

（三）在确定基础设施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，并选择其他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。

采用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据的，基金管理人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。

（四）对于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，若存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则》规定进行减值测试并计提资产减值准备。对于商誉和使用寿命不确定的无形资产，基金管理人应至少于每年年末进行减值测试。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时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。

（五）基础设施基金持有的资产支持证券在基金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。

（六）基金持有的其他资产及负债的估值方法

#### 1、 证券交易所上市的有价证券的估值

（1）交易所发行实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值，估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日的第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

（2）交易所发行未实行净价交易的债券按估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值；估值日没有交易的，且最近交易日后经济环境未发生重大变化，按最近交易日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值全价减去估值全价中所含的债券应收利息得到的净价进行估值。如最近交易日后经济环境发生了重大变化的，可参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价格；

（3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

#### 2、 处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理

（1）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；

（2）对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的固定收益品种，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。

### 3、 银行间市场交易的固定收益品种的估值

（1）银行间市场交易的固定收益品种，以第三方估值机构提供的价格数据估值；

（2）对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的固定收益品种，按成本估值。

4、 同一证券同时在两个或两个以上市场交易的，按证券所处的市场分别估值。

5、 持有的银行定期存款或通知存款以本金列示，按相应利率逐日计提利息。

（七）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映其公允价值的，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。

（八）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金资产净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对于基金净值信息的计算结果按规定对外予以公布。

## 四、核算及估值程序

（一）基金份额净值按照估值日基金净资产除以该日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家另有规定的，从其规定。

（二）基金管理人应于每个估值日对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人于每个估值日对基金资产进行估值后，将基金资产净值和基金份额净值结果发送基金托管人，经基金托管人复核无误后，由基金管理人按照基金合同规定对外公布。

（三）根据《基础设施基金指引》的有关规定，基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（四）基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包括但不

限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等)为基础对基金管理人的计算过程进行复核,但不对该资产确认和计量过程依据的真实性、准确性负责。

## 五、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估值的准确性、及时性。当基础设施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。

发生上述错误情形时,基金合同的当事人应按照以下约定处理:

### （一）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:

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。

### （二）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,但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的利益损失(“受损方”),则估值错误责任方应赔偿受损方的损失,并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利;如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方,则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方;

4、估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

### （三）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1、查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3、根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4、根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

### （四）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或基金净资产的 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或基金净资产的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案；

3、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。

## 六、暂停核算及估值的情形

（一）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时；

（二）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

## 七、基金合并财务报表及份额净值的确认

基础设施基金合并财务报表、相关财务信息及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值前，应将相关财务信息发送给基金托管人。基金托管人对合并财务报表净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按基金净值按规定予以公布。

## 八、特殊情况的处理

（一）基金管理人或基金托管人按照上述核算及估值方法因基于合理假设进行会计估计、资产估值所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（二）由于不可抗力原因，或由于证券交易所、第三方估值机构及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已

经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

## 九、基础设施项目的评估

（一）基础设施项目评估结果不代表真实市场价值，也不代表基础设施项目资产能够按照评估结果进行转让。

（二）基金存续期间，基金管理人应当聘请符合条件并经中国证监会备案的评估机构对基础设施资产每年进行 1 次评估。评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。基金管理人可根据法律法规规定及基金合同约定，以及相关服务协议约定，解聘并更换评估机构。

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基础设施项目资产进行评估：

- 1、基础设施项目购入或出售；
- 2、基础设施基金扩募；
- 3、提前终止基金合同拟进行资产处置；
- 4、基础设施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基础设施项目等情形时，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。

（三）评估报告应包括下列内容：

- 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、基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、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、基础设施项目的市场情况，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、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情况及理由（如有）；
- 8、可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（四）更换评估机构的程序

基础设施金存续期限内，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。

## 第二十二部分 基金的收益与分配

### 一、基金可供分配金额的计算方式

基金可供分配金额是指在基金合并财务报表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基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，同时应当综合考虑基础设施项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素；法律法规另有规定的，从其规定。

可供分配金额计算过程中，应当先将合并财务报表净利润调整为税息折旧及摊销前利润，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。

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：

- （一）期初现金余额；
- （二）基础设施基金发行份额募集的资金；
- （三）取得借款收到的本金及偿还借款本金支付的现金；
- （四）当期购买基础设施项目等资本性支出；
- （五）基础设施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）；
- （六）基础设施项目资产减值准备的变动；
- （七）处置基础设施项目资产取得的现金；
- （八）基础设施项目资产的处置利得或损失；
- （九）支付的利息及所得税费用；
- （十）应收和应付项目的变动；
- （十一）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；
- （十二）金融资产相关调整。

### 二、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

基金可供分配金额的相关计算调整项不可随意变更，如需变更的，需经基金管理人和基金托管人协商一致后方可变更，并依据法律法规及基金合同进行信息披露。

### 三、基金收益分配原则

- （一）本基金收益分配采取现金分红方式；

（二）本基金应当将不低于合并后年度可供分配金额的 90% 以现金形式分配给投资者。本基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次；若基金合同生效不满 3 个月可不进行收益分配；

（三）每一基金份额享有同等分配权；

（四）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。

#### **四、收益分配方案**

基金收益分配方案中应载明截至收益分配基准日的可供分配金额、基金收益分配对象、分配时间、分配数额及比例、分配方式等内容。

#### **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》《基础设施基金指引》的有关规定在规定媒介公告。

基金托管人以基金管理人提供的经审计的年度可供分配金额为基础对本基金收益分配方案中进行复核，不对该基金可供分配金额的准确性负责。

#### **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人自行承担。

## 第二十三部分 基金费用与税收

### 一、基金费用的种类

- （一）基金管理费；
- （二）基金托管费；
- （三）基金上市费用及年费、登记结算费用；
- （四）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；
- （五）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费和仲裁费；
- （六）基金份额持有人大会费用；
- （七）基金的证券交易费用；
- （八）基金的银行汇划费用；
- （九）基金相关账户的开户及维护费用；
- （十）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- （十一）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；
- （十二）按照国家有关规定、《基金合同》、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

### 二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

#### （一）基金管理费

##### 1、基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按0.23%的年费率按日计提，计算方法如下：

$$B=A \times 0.23\% \div \text{当年天数};$$

B为每日应计提的基金固定管理费；

A为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）；

本基金的基金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，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

##### 2、运营管理费

运营管理机构就提供物业运营管理服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。



### （1）基础运营管理费

基础运营管理费=项目公司对应期间的资产运营收入×3.5%

基础运营管理费按季度计算和支付，某一季度的基础运营管理费应由项目公司根据项目公司季度财务报表计算并支付。若基金存续不满一整个季度的，则以基金在该季度内的存续期间对应的资产运营收入作为基数进行计算。项目公司年度审计报告出具后，对运营管理机构的基礎运营管理费进行调整，如经审计核算的基础运营管理费大于对应期间已支付的基础运营管理费，向运营管理机构支付差额部分的基础运营管理费；如经审计核算的基础运营管理费小于对应期间已支付的基础运营管理费，则项目公司有权以该等差额部分用以抵扣或扣减下一期应向运营管理机构支付的基础运营管理费。

运营管理机构的基础运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

### （2）绩效运营管理费

绩效运营管理费=（该资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA-该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准）×15%，最低为 0，不得为负；为免疑义，上述计算公式的具体数值应以项目公司年度审计报告中的审计值为准。

其中：

2022 年及 2023 年的 EBITDA 比较基准应不低于《可供分配现金流预测报告》所载对应年度预测金额；

2024 年及以后的 EBITDA 比较基准为“上一个资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA”和“上一个资产运营收入回收期对应的 EBITDA 目标金额”的孰高值。

运营管理机构的绩效运营管理费按年计算，按照约定的支付频率及账户路径支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

运营管理机构的绩效运营管理费按相关协议的约定计提及支付。

### （二）基金托管费

基金托管费以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）按 0.02% 的年费率按年度计提。计算方法如下：

$$M=L \times 0.02\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前年度存续的自然天数}$$

M 为每年度应计提的基金托管费。

L 为最近一期年度审计的基金资产净值（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数）。

基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的方式和时点从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中的其他费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费

用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

### （三）基金管理费分配及合理性

本基金各层面费用分配情况如下表所示：

| 实际收费主体 | 费用类型    | 费用详情   |
|--------|---------|--|
| 基金管理人  | 固定管理费   | 以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），按0.184%的年费率，按日计提。       |
| 计划管理人  | 固定管理费   | 以最近一期年度审计的基金资产净值为基数（首次年度审计报告出具之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数），按0.046%的年费率，按日计提。       |
| 运营管理机构 | 基础运营管理费 | 以项目公司对对应期间的资产运营收入为基数，按3.5%的年费率，按季度计算和支付。                                       |
|        | 绩效运营管理费 | （该资产运营收入回收期对应物业资产实现的 EBITDA-该资产运营收入回收期对应物业资产的 EBITDA 比较基准）×15%，最低为0，不得为负，按年计算。 |

#### 1、基金管理人收费的合理性

基金管理人展业成本主要为不动产投资部的人力成本与日常管理活动开支，其中人力成本为主要展业成本。考虑到发起人东久工业拥有较多的资产储备，在本基金发行后，基金规模及管理费收入可以通过不断扩募实现增长。

#### 2、计划管理费收费的合理性

计划管理人与公募基金管理人共同参与尽职调查工作，形成独立的分析，准备相应发行设立安排。存续期阶段，计划管理人履行公募基金管理人下达指令与安排，并向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。综合考虑双方共同开展的工作中承担的相应职责，基金管理人和计划管理人认为计划管理费收取水平整体合理。

#### 3、运营管理机构收费的合理性

基金设立后，本基金将由东久上海作为运营管理机构提供运营管理服务。根据《运营管理服务协议》，运营管理机构提供服务包括商业计划管理、执行商业计划、租赁咨询服务和招商等运营管理事项。考虑到运营管理机构的运管成本，以及实施基础设施基金后对资产运营质量要求的提升，同时考虑合理利润，运营管理机构收费处于合理水平。

### （四）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

- 1、基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；
- 2、基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；
- 3、《基金合同》生效前的相关费用；
- 4、基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费等各项费用不

得从基金财产中列支。如基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

#### **（五）基金税收**

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，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项纳税主体，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。

## 第二十四部分 基金的会计与审计

### 一、基金会计政策

（一）基金管理人为本基金的基金会计责任方。

（二）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。

（三）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（四）会计制度执行国家有关会计制度。

（五）合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式。

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产、应收款项，可辨认负债主要是金融负债，其后续计量模式如下：

#### 1、投资性房地产

投资性房地产是指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和已出租的建筑物。

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。其他后续支出，在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。投资性房地产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及摊销。投资性房地产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

| 类别     | 折旧方法  | 折旧年限(年) | 净残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|-------|---------|---------|---------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 20.00   | 5.00    | 4.75    |
| 土地使用权  | 年限平均法 | 50.00   |         | 2.00    |
| 其他构筑物  | 年限平均法 | 5.00    |         | 20.00   |

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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，如基础设施项目资产公允价值显著高于账面价值，经基金份额持有人大会同意，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、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。当存在客观证据表明将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。

### 3、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的部分。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。

（六）本基金独立建账、独立核算。

（七）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表。

（八）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。

（九）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

## 二、基金的年度审计

（一）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。

（二）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。

（三）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

（四）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。

## 第二十五部分 基金的信息披露

### 一、信息披露依据

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他业务办法及有关规定，但下列事项因不适用于本基金，不予披露：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。

相关法律法规关于信息披露的规定发生变化时，本基金从其最新规定。

### 二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、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符合中国证监会规定条件的全国性报刊（简称“规定报刊”）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，简称“规定网站”）等媒介披露，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：

- （一）虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- （二）对证券投资业绩进行预测；
- （三）违规承诺收益或者承担损失；
- （四）诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；
- （五）登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；
- （六）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。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：

## （一）基金招募说明书、《基金合同》、基金托管协议、基金产品资料概要

1、《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益事项的法律文件。

2、基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，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；本基金整体架构及持有特殊目的载体的情况；基金份额发售安排；基金募集及存续期相关费用，并说明费用收取的合理性；募集资金用途；资产支持证券基本情况；基础设施项目基本情况（包括项目所在地区宏观经济概况、基础设施项目所属行业和市场概况、项目概况、运营数据、合规情况、风险情况等）；基础设施财务状况及经营业绩分析；基础设施项目现金流测算分析；基础设施项目运营未来展望；为管理本基金配备的主要负责人员情况；基础设施项目运营管理安排；关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施；原始权益人基本情况及原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况；基金募集失败的情形和处理安排；基金拟持有的基础设施项目权属到期、处置等相关安排；主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺；基础设施项目最近三年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告（如有）；基础设施项目评估报告；相关参与机构基本情况；战略投资者选取标准、向战略投资者配售的基金份额数量、占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；财务顾问费、审计与验资、律师费、信息披露费以及发售的手续费等情况，及费用承担方式；可能影响投资者决策的其他重要信息。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额公开发售 3 日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、基金合同和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当

同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

## （二）基金份额询价公告

基金管理人在网下询价开始前，应当按照规定披露基金份额询价公告。

## （三）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，并按规定披露。

## （四）《基金合同》生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载《基金合同》生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和向公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

## （五）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在上交所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

## （六）基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

## （七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

本基金定期报告除按照法规要求披露相关信息外，还应当设立专门章节详细披露下列信息：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主



要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、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、基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、基础设施基金及资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及运营管理机构等履职情况；

7、基础设施基金及资产支持证券管理人、资产支持证券托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第3、6、9、10项，本基金年度报告还应当载有基础设施项目的评估报告、年度审计报告。

#### （八）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规定时间内编制临时报告书，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、《基金合同》终止、基金清算；

3、基金扩募或延长基金合同期限；

4、转换基金运作方式、基金合并；

5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、评估机构等专业机构；或运营管理机构发生变更；

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、基金管理人的实际控制人变更；
- 9、基金中止发售、募集期延长或提前结束募集；
- 10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 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重大行政处罚、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，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；
- 15、基金收益分配事项；
- 16、管理费、托管费、基础设施项目运营机构服务报酬等费用计提标准、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 0.5%；
- 18、基金份额停复牌或终止上市；
- 19、基金份额回拨；
- 20、除上述规定的情形外，发生下列情形时基金管理人应当依法编制并发布临时公告：
  - （1）本基金发生重大关联交易；
  - （2）基础设施项目公司对外借入款项或者基金总资产被动超过基金净资产 140%；
  - （3）金额占基金净资产 10%及以上的交易；
  - （4）金额占基金净资产 10%及以上的损失；
  - （5）基础设施项目购入或出售；
  - （6）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化；
  - （7）基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；
  - （8）更换律师事务所等专业机构；
  - （9）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额；
  - （10）可能对基础设施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；
  - （11）基金清算期，在基础设施项目处置期间，基金管理人应当按照法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。
- 21、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大

影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

### （九）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。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

4、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持基础设施基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合上交所业务规则规定情形的可免于发出要约；被收购基础设施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。

### （十）澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告中国证监会和基金上市交易的上交所。

### （十一）回拨份额公告

基金管理人、财务顾问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交所并公告。

### （十二）战略配售份额解除限售的公告

战略投资者持有的基础设施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。

### （十三）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。

#### （十四）清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

#### （十五）中国证监会规定的其他信息。

### 六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及上交所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金资产净值、基金份额净值、基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人进行书面或电子确认。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的上交所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后 10 年。

### 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、上交所，供社会公众查阅、复制。

### 八、暂缓披露基金相关信息的情形

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利

益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

- （一）拟披露的信息未泄漏；
- （二）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （三）基础设施基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄漏或者出现市场传闻，导致基础设施基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人将立即予以披露。

#### **九、暂停或延迟披露基金相关信息的情形**

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- （一）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；
- （二）不可抗力；
- （三）法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

#### **十、法律法规或中国证监会对信息披露另有规定的，从其规定。**

## 第二十六部分 基金的终止与清算

### 一、《基金合同》的变更

（一）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，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

（二）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、基金的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金应当终止：

- （一）本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- （二）基金份额持有人大会决定终止的；
- （三）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；
- （四）本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；
- （五）本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起6个月内未成功设立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的；
- （六）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- （七）本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- （八）《基金合同》约定的其他情形；
- （九）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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）基金财产清算程序：

1、《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；

2、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

3、处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；

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。

（六）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过 24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

（七）基金清算涉及基础设施项目处置的，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剩余财产中支付。

#### 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 5 个工作日内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。



## 第二十七部分 基金合同的内容摘要

### 一、基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

#### （一）基金份额持有人的权利、义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- （1）分享基金财产收益；
- （2）参与分配清算后的剩余基金财产；
- （3）依法转让其持有的基金份额；
- （4）按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- （5）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- （6）查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- （7）监督基金管理人的投资运作；
- （8）对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- （9）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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）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；
- （8）拥有权益的基金份额达到 10%和后续每增加或减少 5%时，投资者及其一致行动人应当按照《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》的规定履行相应的程序或者义务。拥有权益的基金份额达到 50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》的规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。

特别的，违反权益变动信息披露义务的，投资者及其一致行动人在买入后的 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；

（9）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（10）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

（11）战略投资者持有基金份额的期限应满足《基础设施基金指引》等规定的相关要求；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对应的基金份额在持有期间不允许质押；

（12）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）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

1、不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3、确保基础设施项目真实、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基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5、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；

6、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

## （三）基金管理人的权利与义务

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金；

（2）自基金合同生效之日起，根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产；

（3）依照基金合同收取基金管理费以及法律法规规定或中国证监会批准的其他费用；

（4）发售基金份额；

（5）按照规定召集基金份额持有人大会；

（6）依据基金合同及有关法律、法规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、法规规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

（7）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

（8）在运营管理机构更换时，提名并聘任新的运营管理机构；

（9）选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

（10）担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得基金合同规定的费用；

（11）依据基金合同及有关法律的规定决定基金收益的分配方案；

（12）按照有关规定运营管理基础设施项目；设立专门的子公司或委托外部运营管理机构承担部分基础设施项目运营管理职责，派员负责基础设施项目公司财务管理，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；

（13）依照法律法规为基金的利益行使因基金财产投资于包括资产支持证券在内的证券所产生的权利，包括但不限于：

（A）作为资产支持证券持有人的权利，包括决定资产支持证券的扩募、延长资产支持证券的期限、决定修改资产支持证券法律文件重要内容等；

（B）为基金的利益通过专项计划间接行使对基础设施项目公司所享有的权利，包括决定基础设施项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准基础设施项目公司董事会/执行董事的报告、审议批准基础设施项目公司的年度财务预算和决算方案、派员负责基础设施项目公司财务管理等。

（14）以基金管理人的名义，代表基金份额持有人的利益行使诉讼权利或者实施其他法律行为；

（15）选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、资产评估机构、运营管理机构、财务顾问、流动性服务商或其他为基金提供服务的外部机构（基金合同另有约定的除外）；

（16）在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；

（17）遴选符合本基金投资策略的基础设施项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作；对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将合适的潜在投资标的提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施基金扩募或出售其他基金资产等方式并购买相关基础设施项目；

（18）对相关资产进行出售可行性分析和资产评估等工作，对于属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，应将相关资产出售事项提交基金份额持有人大会表决，表决通过后根据大会决议实施资产出售；

（19）依照法律法规，可以为基金的利益行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目或资产支持证券的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定金额未超过本基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）等（基金合同另有约定的除外）；

（20）在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接

的对外借款方案；

- （21）调整运营管理机构的运营管理费标准；
- （22）发生运营管理机构法定解聘情形时，解聘运营管理机构；
- （23）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》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记事宜；

- （2）办理基金备案和基金上市所需手续；
- （3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

（5）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

（6）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

（7）依法接受基金托管人的监督；

（8）在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价并结合公募证券投资基金、公募理财产品、社保基金、养老金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者资金等配售对象的报价情况，审慎合理确定基金份额认购价格；

（9）编制基金中期与年度合并及单独财务报表；

（10）编制基金定期与临时报告；

（11）严格按照《基金法》、基金合同及其他有关规定，履行信息披露及报告义务；

（12）保守基金商业秘密，不泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前应予保密，不向他人泄露，但向监管机构、司法机构或因审计、法律、资产评估等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（13）按基金合同的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（14）依据《基金法》、基金合同及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（15）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（16）确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人

能够按照基金合同规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的前提下得到有关资料的复印件；

(17) 组织并参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务；

(18) 基金清算涉及基础设施项目处置的，应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配；

(19) 面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人；

(20) 因违反基金合同导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(21) 监督基金托管人按法律法规和基金合同规定履行自己的义务，基金托管人违反基金合同造成基金财产损失时，基金管理人应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿；

(22) 当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任；

(23) 以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为；

(24) 基金管理人在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期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；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 建立并保存基金份额持有人名册；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当按照法律法规规定和基金合同约定专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

(A) 及时办理基础设施项目、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，有效管理基础设施项目租赁、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，妥善管理基础设施项目各种印章；

(D) 为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险，并向基金托管人提供相关保险合同原件及投保发票等投保凭证；未经基金托管人同意不得变更、解除或终止相关保险合同；

(E) 制定及落实基础设施项目运营策略；

(F) 签署并执行基础设施项目运营的相关协议；

(G) 收取基础设施项目租赁、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) 实施基础设施项目维修、改造等；

(J) 负责基础设施项目档案归集管理；

(K) 聘请评估机构、审计机构进行评估与审计；

(L) 依法披露基础设施项目运营情况；

(M) 提供公共产品和服务的基础设施资产的运营管理，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、基础设施项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等基础设施项目运营过程中的风险；

(O) 按照基金合同约定和持有人利益优先的原则，专业审慎处置资产；

(P) 中国证监会规定的其他职责。

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托运营管理机构负责上述第(27)条第(D)至(I)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除；

(29) 基金管理人应当对接受委托的运营管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专业资质(如有)、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力；

基金管理人应当持续加强对运营管理机构履职情况的监督、检查，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基础设施项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件，检查频率不少于每半年1次；

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案；

(30) 发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘运营管理机构：

(A) 运营管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

(B) 运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

(C) 运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

(31) 发生运营管理服务协议约定的除上述第(30)条情形以外的运营管理机构解聘情形时，基金管理人应按基金合同的约定召集基金份额持有人大会，并提请基金份额持有人大会就解任运营管理机构、聘任新的运营管理机构等具体方案进行表决；经召开基金份额持有人大会作出有效表决后，基金管理人应解聘或更换运营管理机构；

(32) 本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行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基础设施项目资产进行评估：

(A) 基础设施项目购入或出售；

(B) 本基金扩募；

(C) 提前终止基金合同拟进行资产处置；

(D) 基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响；

(E) 对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形。

(33) 充分揭示风险，设置相应风险缓释措施，保障基金份额持有人权益；

(34) 基础设施基金上市期间，基金管理人原则上应当选定不少于 1 家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务；

(35) 本基金及其下设特殊目的载体借入款项安排，基金管理人应及时将借款合同以及证明借入款项资金流向的证明文件提交基金托管人；基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等；

(36) 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) 基金托管人的权利与义务**

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》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；

(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) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

(4) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(5) 根据基金合同以及基金托管协议约定，监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(6) 根据相关市场规则，为基金开设证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算；

(7) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(8) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同、基金托管协议约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则安全保管基金财产、基金管理人交付的权属证书及相关文件；

(2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉

基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

（3）建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

（4）除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人托管基金财产；

（5）保管基金管理人交付给基金托管人的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、基金托管协议的约定，根据基金管理人的投资指令，及时办理清算、交割事宜；

（7）根据基金合同以及基金托管协议约定，基于基金管理人所提供的文件监督基础设施项目公司借入款项安排，确保符合法律法规规定及约定用途；

（8）保守基金商业秘密，除《基金法》、基金合同及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关等有权机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（9）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

（10）对基金财务会计报告、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；如果基金管理人未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

（11）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，法律法规或监管部门另有规定的从其规定；

（12）从基金管理人或其委托的登记机构处接收并保存基金份额持有人名册；

（13）按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

（14）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；

（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管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）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；

（17）参加基金财产清算小组，参与基金财产的保管、清理、估价、变现和分配；

（18）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人；

（19）因违反基金合同导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

（20）按规定监督基金管理人按法律法规和基金合同规定履行相关义务，基金管理人因



违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

（21）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

（22）按照法律法规和基金合同的规定监管本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行；

（23）按照法律法规和基金合同的规定监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

（24）复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

（25）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

## 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。

本基金份额持有人大会不设日常机构。

若将来法律法规对基金份额持有人大会另有规定的，以届时有效的法律法规为准。

### （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）提前终止基金合同；

（2）更换基金管理人、基金托管人；

（3）转换基金运作方式；

（4）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准；

（5）变更基金类别；

（6）本基金与其他基金的合并；

（7）对基金的投资目标、投资策略等作出调整；

（8）变更基金投资范围；

（9）变更基金份额持有人大会程序；

（10）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

（11）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除外；

（12）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；

（13）本基金进行扩募；

（14）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20% 的其他基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（15）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5% 的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

（16）延长基金合同期限；

（17）除本合同约定解聘运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构；

（18）修改基金合同的重要内容；

（19）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项（包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形），以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在符合法律法规规定和基金合同约定且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后决定，不需召开基金份额持有人大会：

（1）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和特殊目的载体承担的费用；

（2）基础设施项目所有权或经营权期限延长的，基金合同期限相应延长；

（3）按照法律法规的规定，调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

（4）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）因相关法律法规发生变动而应当对基金合同进行修改；

（6）因相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改；

（7）在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及基金合同当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，对基金合同进行修改；

（8）履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

（9）本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个月内未成功设立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的，从而终止基金合同；

（10）本基金所持有的基础设施项目无法维持正常、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；

（11）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运营管理机构，应提交基金份额持有人表决；

(12) 基金管理人在发生运营管理机构法定解聘情形时解聘运营管理机构从而应当对基金合同及相关文件进行修改；

(13) 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；

(14) 国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于基础设施基金的相关强制性法律法规、政策要求导致基础设施项目减免租金的情形；

(15) 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) 提案人**

基金管理人、基金托管人、代表基金份额百分之十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。

## **(三) 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。

#### （四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

- （1）会议召开的时间、地点和会议形式；
- （2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- （3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
- （4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- （5）会务常设联系人姓名及联系电话；
- （6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- （7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式；明确采用网络投票方式的，由会议召集人在会议通知中说明网络投票的方式、时间、表决方式、投票网络系统名称、网络投票系统的注册/登录网址、移动终端应用/公众号/程序名称、网络投票流程、操作指引等；

3、如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力；

4、基金就扩募、项目购入或出售等重大事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当依法公告持有人大会事项，披露相关重大事项的详细方案及法律意见书等文件，方案内容包括但不限于：交易概况、交易标的及交易对手方的基本情况、交易标的定价方式、交易主要风险、交易各方声明与承诺等；

5、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。

#### （五）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、基金合同允许的其他方式召开，会议的召开方式由会议召集人确定。

1、现场开会

由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托证明委派代表出席，现场开会时基金管理人和基金托管人的授权代表应当列席基金份额持有人大会，基金管理人或基金托管人不派代表列席的，不影响表决效力。现场开会同时符合以下条件时，可以进行基金份额持有人大会议程：

（1）亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

（2）经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登记日代表的有效的基金份额少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

## 2、通讯开会

通讯开会系指基金份额持有人将其对表决事项的投票以书面方式或大会公告载明的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址。通讯开会应以书面方式或大会公告载明的其他方式进行表决。

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按基金合同约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

（2）召集人按基金合同约定通知基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）到指定地点对表决意见的计票进行监督。会议召集人在基金托管人（如果基金托管人为召集人，则为基金管理人）和公证机关的监督下按照会议通知规定的方式收取基金份额持有人的表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取表决意见的，不影响表决效力；

（3）本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额不小于在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）；若本人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见的，基金份额持有人所持有的基金份额小于在权益登记日基金总份额的二分之一，召集人可以在原公告的基金份额持有人大会召开时间的 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具表决意见或授权他人代表出具表决意见；

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、基金合同和会议通知的

规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

## （六）议事内容与程序

### 1、议事内容及提案权

议事内容为关系基金份额持有人利益的重大事项，如基金合同的重大修改、决定终止基金合同、更换基金管理人、更换基金托管人、与其他基金合并、法律法规及基金合同规定的其他事项以及会议召集人认为需提交基金份额持有人大会讨论的其他事项。

基金份额持有人大会的召集人发出召集会议的通知后，对原有提案的修改应当在基金份额持有人大会召开前及时公告。

本基金存续期间拟购入基础设施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基础设施项目的标准和要求、战略配售安排、尽职调查要求、信息披露等应当与本基金首次发售要求一致，中国证监会认定的情形除外。

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

### 2、议事程序

#### （1）现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第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，首先由召集人提前至少 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。

### 3、会议记录

（1）基金份额持有人大会的会议记录由召集人负责，并由出席会议的召集人或其代表在会议记录上签名。

（2）现场开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- 1) 会议时间、地点、方式、议程和召集人姓名或名称；
- 2) 会议主持人以及出席或列席会议的基金份额持有人或其授权代表；
- 3) 出席会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

4) 对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

5) 律师及计票人、监票人姓名；

6) 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

（3）通讯开会的情形下，会议记录应记载以下内容：

- 1) 会议时间、地点、方式、议程、召集人姓名或名称和会议主持人；
- 2) 参加会议的基金份额持有人和代理人人数、所持有表决权的基金份额总数及占基金全部份额总数的比例；

3) 律师及计票人、监票人姓名；

4) 法律法规和基金合同规定应当载入会议记录的其他内容。

### （七）表决

基金份额持有人所持每份基金份额有同等表决权。其中，若基金份额持有人与表决事项存在关联关系时，应当回避表决，其所持基金份额不计入有表决权的基金份额总数。

与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

1、一般决议，一般决议须经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）通过方为有效；除下列第2项所规定的须以特别决议通过事项以外的其他事项均以一般决议的方式通过；

2、特别决议，特别决议应当经参加大会的基金份额持有人或其代理人所持表决权的三分之二以上（含三分之二）通过方可做出。除法律法规、监管机构另有规定或基金合同另有约定外，涉及如下事项须特别决议通过方为有效：

- （1）转换基金运作方式；
- （2）本基金与其他基金合并；
- （3）更换基金管理人或者基金托管人；

- (4) 提前终止基金合同；
- (5) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- (6) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或处置（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (7) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (8) 本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。
- (9) 本基金运作期间内由于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金的情形，拟执行减免租金政策的。

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人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

基金份额持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

## （八）计票

### 1、现场开会

(1) 如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

(2) 监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有异议，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

(4) 计票过程应由公证机关予以公证，基金管理人或基金托管人拒不出席大会的，不影响计票的效力。

### 2、通讯开会



在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

### （九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起于规定时间内在规定媒介上公告。如果采用通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

召集人应当聘请律师事务所对基金份额持有人大会的召开时间、会议形式、审议事项、议事程序、表决方式及决议结果等事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（十）本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如将来法律法规或监管规则修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规或监管规则协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

## 三、基金合同解除和终止的事由、程序

### （一）《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长合同有效期限；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
- 4、本基金所持有的资产支持证券在基金合同期限届满前全部终止或本基金所持有的资产支持证券份额在基金合同期限届满前全部变现；
- 5、本基金以首次发售募集资金所投资的资产支持专项计划在基金合同生效之日起 6 个

月内未成功设立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的；

- 6、本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；
- 7、本基金投资的全部基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流；
- 8、基金合同约定的其他情形；
- 9、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

## （二）基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现基金合同终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照基金合同和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组成员：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。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

### 5、基金财产清算程序：

- （1）基金合同终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- （2）对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- （3）处分方案及实施：基金财产清算小组应聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规和有权主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定。若基金财产中涉及非现金财产的，基金财产评估价值确定后，基金财产清算小组制定相关处分方案并提起基金份额持有人大会决议，如处分方案经审议通过的，基金财产清算小组按照该等处分方案实施处分；如处分方案经审议未通过的，基金财产清算小组将进一步修订处分方案，并将修改后的处分方案及时再次提交审议，直至份额持有人大会审议通过为止；
- （4）制作清算报告；
- （5）聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- （6）将清算报告报中国证监会备案并公告；
- （7）对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持资产支持证券份额、其他证券或基础设施资产的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，若清算时间超过

24 个月则应当以公告形式告知基金份额持有人，此后每顺延 12 个月应当公告一次。在清算期间，基金管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，基金管理人应当在清算完成日期起计的 1 个月内作出一次性的分配。

7、基金清算涉及基础设施项目处置的，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。

### （三）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

### （四）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。

### （五）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，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。

### （六）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。

## 四、争议解决方式

各方当事人同意，因基金合同而产生的或与基金合同有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交上海金融仲裁院，根据该院当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管辖并从其解释。

## 五、基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

## 第二十八部分 基金托管协议的内容摘要

### 一、基金托管协议当事人

#### （一）基金管理人

注册名称：上海国泰君安证券资产管理有限公司

住所：上海市黄浦区南苏州路381号409A10室

法定代表人：陶耿

成立时间：2010-08-27

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[2010]631号

组织形式：有限责任公司

注册资本：人民币20亿元

经营范围：公募基金管理业务；证券资产管理业务

存续期间：永久存续

#### （二）基金托管人

名称：中国银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街1号

法定代表人：葛海蛟

成立时间：1983年10月31日

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字【1998】24号

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币贰仟玖佰肆拾叁亿捌仟柒佰柒拾玖万壹仟贰佰肆拾壹元整

经营范围：吸收人民币存款；发放短期、中期和长期贷款；办理结算；办理票据贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱服务；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇兑换；国际结算；同业外汇拆借；外汇票据的承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；结汇、售汇；发行和代理发行股票以外的外币有价证券；买卖和代理买卖股票以外的外币有价证券；自营外汇买卖；代客外汇买卖；外汇信用卡的发行和代理国外信用卡的发行及付款；资信调查、咨询、见证业务；组织或参加银团贷款；国际贵金属买卖；海外分支机构经营与当地法律许可的一切银行业务；在港澳地区的分行依据当地法令可发行或参与代理发行当地货币；经中国人民银行批准的其他业务。

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

（一）基金托管人根据有关法律法规的规定对基金管理人的下列投资运作进行监督：

1、对基金的投资范围、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优质产业园基础设施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，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金将优先投资于东久工业或其关联方拥有或推荐的优质产业园基础设施项目为投资标的的资产支持专项计划。本基金的其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债及货币市场工具。

本基金不投资于股票等权益类资产，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。

如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

基金管理人应将各投资品种的具体范围及时提供给基金托管人。基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整，并及时通知基金托管人。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

2、对基金投融资比例进行监督

本基金初始设立时的 100%基金资产扣除相关费用后全部用于投资基础设施资产支持专项计划。于本基金存续期间，本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整。

如果法律法规对投资比例要求有变更的，基金管理人在履行适当程序后，可对本基金的投资比例进行相应调整。

基金的投资组合应遵循以下限制：

（1）本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他原因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。因所投资债券的信用评级下调导致不符合投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

（2）本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，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资

产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

- 1) 借款金额不得超过基金净资产的 20%；
- 2) 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3) 本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4) 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5) 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6) 中国证监会规定的其他要求。

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以及拟采取的措施等。

基金管理人应于实施对外借款前 3 日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监督。

(3) 除基金合同另有约定外，本基金所持有的一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

(4) 除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有的一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

(5) 本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的资金余额不得超过基金资产净值的 40%；进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期；

(6) 本基金与私募类证券资管产品及中国证监会认定的其他主体为交易对手开展逆回购交易的，可接受质押品的资质要求应当与基金合同约定的投资范围保持一致；

(7) 法律法规及中国证监会规定的其他投资比例限制。

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第（3）项和第（4）项规定投资比例的，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。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。

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。

3、基金托管人应监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应在相关协议文本中明确约定为基础设施资产购买保险的保险受益人、续保安排等，并将相关协议文本、基础设施资产保险保单、保险购买情况说明函（内容包含基础设施资产保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容）等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理服务协议》等相关协议文本、基础设施资产保险保单、保险购买情况说明函对基金管理人为基础设施资产购买足够的保险的情况进行监督。

4、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人依据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并据此选择存款银行。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人先行承担。基金管理人履行先行赔付责任后，有权要求相关责任人进行赔偿。基金托管人的职责仅限于督促基金管理人履行先行赔付责任。

5、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。

6、如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述限制，如适用于本基金，则本基金投资不再受相关限制或按变更后的规定执行。

（二）基金托管人应根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金投资运作、可供分配金额的计算及基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、登载基金业绩表现数据等进行复核。

（三）基金托管人在上述第（一）、（二）款的监督和核查中发现基金管理人违反上述约定，应及时提示基金管理人，基金管理人收到提示后应及时核对确认并以书面形式对基金托

管人发出回函并改正。在限期内，基金托管人有权随时对提示事项进行复查。基金管理人  
对基金托管人提示的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应及时向中国证监会报告。

（四）基金托管人发现基金管理人的投资指令违反法律法规、托管协议的规定，应当拒绝执行，及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律法规、托管协议规定的，应当及时提示基金管理人，并依照法律法规的规定及时向中国证监会报告。

（五）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，包括但不限于：在规定时间内答复基金托管人并改正，就基金托管人的疑义进行解释或举证，提供相关数据资料和制度等。

### 三、基金管理人 对基金托管人的业务核查

1、在托管协议的有效期内，在不违反公平、合理原则以及不妨碍基金托管人遵守相关法律法规及其行业监管要求的基础上，基金管理人有权对基金托管人履行托管协议的情况进行必要的核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户和证券账户；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；根据基金管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

2、基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无正当理由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法律法规、《基金合同》及托管协议有关规定时，应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应及时核对并以书面形式对基金管理人发出回函。在限期内，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。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应依照法律法规的规定报告中国证监会。

3、基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

### 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、证券经纪商的固有财产。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件，未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、《基金合同》及本协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产、权属证书及相关文件。不属于基金托管人实际有效控制下的资产和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。基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，基金



托管人不对权属证书及相关文件的合法性、真实性及完整性进行核验，亦不就任何所有权的缺陷负责。

3、基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户；监督基金的资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及现金流向，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。

具体而言，由基金托管人监督基金资金账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国银行股份有限公司上海市分行开立专项计划托管账户、基础设施项目运营收支账户并监督其资金流向，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、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，确保基金财产的完整与独立。

5、除依据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关法律法规规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

## （二）基金合同生效前募集资金的验资和入账

1、基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定的，由基金管理人在法定期限内聘请具有从事相关业务资格的会计师事务所对基金进行验资，并出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的2名以上（含2名）中国注册会计师签字方为有效。

2、基金管理人应将属于本基金财产的全部资金划入在基金托管人处为本基金开立的基金银行账户中，并确保划入的资金与验资确认金额相一致。

## （三）基金的银行账户的开设和管理

1、基金托管人应负责本基金的银行账户的开设和管理。

2、基金托管人以本基金的名义开设本基金的银行账户。本基金的银行预留印鉴由基金托管人保管和使用。本基金除证券交易所场内交易以外的一切货币收支活动，包括但不限于投资、收回基金投资、支付基金收益，均需通过本基金的银行账户进行。

3、本基金银行账户的开立和使用，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其他任何银行账户；亦不得使用本基金的银行账户进行本基金业务以外的活动。

4、基金银行账户的管理应符合法律法规的有关规定。

## （四）基金进行定期存款投资的账户开设和管理

基金管理人以基金名义在基金托管人认可的存款银行的指定营业网点开立存款账户，基金托管人负责该账户银行预留印鉴的保管和使用。在上述账户开立和账户相关信息变更过程中，基金管理人应提前向基金托管人提供开户或账户变更所需的相关资料。

## （五）债券托管专户的开设和管理

基金合同生效后，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；由基金管理人负责向中国人民银行报备，在上述手续办理完毕之后，基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户，并代表基金进行银行间债券市场债券和资金的清算。

#### （六）证券资金账户的开立和管理

1、基金管理人根据相关法律法规及协议约定在选定的证券经纪商处为本基金开立证券资金账户，用于办理本基金在证券交易所进行证券投资所涉及的资金结算业务。结算备付金和交易保证金的收取按照代理证券买卖的证券经纪商的规定执行。

2、基金管理人以本基金名义在基金管理人选择的证券经纪商营业网点开立证券资金账户，并按照该营业网点开户的流程和要求，签订相关的协议。证券资金账户与基金托管银行账户建立第三方存管关系。

#### （七）基金财产投资的有关有价凭证的保管

基金财产投资的实物证券、银行定期存款存单等有价凭证由基金托管人负责妥善保管。基金托管人对其以外机构实际有效控制的有价凭证不承担责任。

#### （八）与基金财产有关的重大合同及有关凭证的保管

基金托管人按照法律法规保管由基金管理人代表基金签署的与基金有关的重大合同及有关凭证。基金管理人代表基金签署有关重大合同后应在收到合同正本后 30 日内将一份正本的原件提交给基金托管人。除本协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。重大合同由基金管理人与基金托管人按规定各自保管至少 20 年。

### 五、基金资产净值计算与复核

#### （一）基金净资产的计算和复核

1、基金净资产是指基金资产总值减去负债后的价值，以合并口径计算。基金份额净值是指估值日基金净资产除以估值日该基金份额总数后的价值。估值日包括每自然年度的半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

2、基金管理人应至少每半年度对基金资产估值，但基金管理人根据法律法规或《基金合同》的规定暂停估值时除外。基金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。基金管理人披露基金净资产和基金份额净值前，应将基金净资产和基金份额净值发送给基金托管人复核，并将基础设施项目的资产确认、计量过程的依据提供给基金托管人。基金托管人对净值计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

3、基金管理人应在取得资产评估机构的评估报告、相关报表等计量依据后五个工作日内提交基金托管人。各方认可，基金托管人以基金管理人提供资产确认、计量过程的依据（包

包括但不限于资产评估机构的评估报告、相关报表、合并报表计算过程、会计师事务所审计意见和评估意见等）为基础对基金管理人的计算过程进行复核，不对该资产确认和计量过程依据的真实性、准确性负责。

4、基金估值对象包括基金及纳入合并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、应付款项等。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，编制基础设施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。

基金管理人应当按照《企业会计准则》的要求，遵循实质重于形式的原则，编制基础设施基金合并及个别财务报表，以反映基础设施基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于基础设施基金通过特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权，并拥有特殊目的载体及基础设施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，应当统一被合并主体所采用的会计政策。如被合并主体采用的会计政策与基础设施基金不一致的，基金管理人应当按照基础设施基金的会计政策对其财务报表进行必要的调整。

基金管理人应对基金资产进行估值的估值日、估值对象、估值原则、估值方法、估值程序、估值错误的处理、暂停估值的情形等均以《基金合同》的约定为准。

5、如有确凿证据表明按《基金合同》规定的估值方法不能客观反映其公允价值的，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。

6、基金管理人、基金托管人发现基金估值违反《基金合同》订明的估值方法、程序以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。

7、基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对基础设施项目进行评估：

- （1）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；
- （2）本基金扩募；
- （3）提前终止基金合同拟进行资产处置；
- （4）基础设施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。

8、当基础设施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。当基金份额净值出现错误时，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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 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；当错误偏差达到基金份额净值或基金净资产的 0.5% 时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。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。

9、由于基金管理人对外公布的任何基金净值数据错误，导致该基金财产或基金份额持有人的实际损失，基金管理人应对此承担责任。若基金托管人计算的净值数据正确，则基金托管人对该损失不承担责任；若基金托管人计算的净值数据也不正确，则基金托管人也应承担部分未正确履行复核义务的责任。如果上述错误造成了基金财产或基金份额持有人的不当得利，且基金管理人及基金托管人已各自承担了赔偿责任，则基金管理人应负责向不当得利之主体主张返还不当得利。如果返还金额不足以弥补基金管理人及基金托管人已承担的赔偿金额，则双方按照各自赔偿金额的比例对返还金额进行分配。

10、由于不可抗力原因，或由于证券交易所、指数编制机构及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产估值错误，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。

11、根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，基金管理人可以按照其对基金份额净值的计算结果对外予以公布，基金托管人可以将相关情况报中国证监会备案。

## （二）基金会计核算

### 1、基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登记和保管基金的全套账册和凭证，对双方各自的账册进行日常的会计核算并定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

### 2、会计数据和财务指标的核对

基金管理人和基金托管人应定期就会计数据和财务指标进行核对，每年就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认。如发现存在不符，双方应及时查明原因并纠正。

### 3、基金财务报表和定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人和基金托管人每月分别独立编制；双方应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金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。月度报表的编制，应于每月终了后5个工作日内完成；《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。《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。

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金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。

定期报告包括基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益变动表及报表附注。

基金托管人在复核过程中，发现双方的报表存在不符时，基金管理人和基金托管人应共同查明原因，进行调整，调整以双方认可的账务处理方式为准；若双方无法达成一致以基金管理人的账务处理为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖托管业务部门公章或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书或进行电子确认，双方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报证监会备案。

#### 4、基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计；

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告；

（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。

## 六、基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应分别保管基金份额持有人名册，基金登记机构保存期不少于 20 年，法律法规另有规定或有权机关另有要求的除外。如不能妥善保管，则按相关法规承担责任。

在基金托管人要求或编制半年报和年报前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，

不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

## 七、争议解决方式

（一）托管协议适用中华人民共和国法律并从其解释。

（二）基金管理人与基金托管人之间因托管协议产生的或与托管协议有关的争议可通过友好协商解决。但若自一方书面提出协商解决争议之日起 60 日内争议未能以协商方式解决的，则任何一方有权将争议提交上海金融仲裁院根据申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则在上海通过仲裁解决。仲裁裁决是终局的，对仲裁各方当事人均具有约束力。

（三）除争议所涉的内容之外，托管协议的当事人仍应履行托管协议的其他规定。

## 八、托管协议的修改与终止

### （一）托管协议的变更

托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行变更。变更后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。变更后的新协议应当报中国证监会备案。

### （二）托管协议的终止

发生以下情况，本托管协议应当终止：

- 1、《基金合同》终止；
- 2、本基金更换基金托管人；
- 3、本基金更换基金管理人；
- 4、发生《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》或其他法律法规规定的终止事项。

### （三）基金财产的清算

基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》及有关法律法规的规定对本基金的财产进行清算。

## 第二十九部分 对基金份额持有人的服务

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。以下是主要的服务内容，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、修改服务项目：

### （一）基金份额持有人交易记录查询服务

本基金份额持有人可通过基金管理人的官方网站(www.gtjazg.com)和网上直销系统(国泰君安资管 APP) 查询历史交易记录。

### （二）基金份额持有人的对账单服务

基金管理人至少每年度以电子邮件、短信或其他电子形式向通过基金管理人直销机构持有基金管理人基金份额的持有人提供基金保有情况信息，基金份额持有人也可通过网上直销系统（国泰君安资管 APP）查询对账单。

由于持有人提供的邮寄地址、手机号码、电子邮箱不详、错误、未及时变更或邮局投递差错、通讯故障、延误等原因有可能造成前述服务无法按时或准确送达。因上述原因无法正常获得前述服务的持有人，敬请及时通过基金管理人官方网站或网上直销系统（国泰君安资管 APP），或拨打基金管理人客服热线查询、核对、变更您的预留联系方式。

### （三）资讯服务

#### 1、客户服务电话

投资者如果想了解基金产品、服务等信息，或反馈投资过程中需要投诉与建议的情况，可拨打如下电话：95521。

#### 2、基金管理人官方网站

www.gtjazg.com

#### 3、基金管理人网上直销系统

投资者可以在应用市场搜索“国泰君安资管”，或者扫描下方二维码，下载国泰君安资管 APP，了解基金产品、服务等信息。



国泰君安资管 APP 下载二维码

如本招募说明书存在任何您/贵机构无法理解的内容，请通过上述客户服务电话或其他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。

### 第三十部分 其他应披露事项

| 序号 | 公告事项   | 披露方式                  | 披露日期       |
|----|--|-----------------------|------------|
| 1  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议                              | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2022-09-09 |
| 2  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同                              | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2022-09-09 |
| 3  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要                          | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2022-09-09 |
| 4  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书                             | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2022-09-09 |
| 5  | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同及招募说明书提示性公告 | 证券时报                  | 2022-09-09 |
| 6  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金询价公告                              | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-09 |
| 7  | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告                          | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-17 |
| 8  | 北京市汉坤律师事务所上海分所关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金战略投资者专项核查法律意见书    | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-17 |
| 9  | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售投资者之专项核查报告  | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-17 |
| 10 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售的公告         | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-21 |
| 11 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金认购申请确认比例结果的公告                     | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-23 |
| 12 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同生效公告                          | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-24 |
| 13 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金战略配售份额限售公告                        | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-27 |
| 14 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金开通跨系统转托管业务的公告                     | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2022-09-27 |



|    |   |                                    |            |
|----|---|------------------------------------|------------|
| 15 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书                            | 证监会指定网站、公司官网、交易所                   | 2022-10-11 |
| 16 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书提示性公告     | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所              | 2022-10-11 |
| 17 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易提示性公告                          | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所              | 2022-10-14 |
| 18 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金做市商的公告           | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所              | 2022-10-14 |
| 19 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金二级市场交易价格溢价风险提示公告 | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所              | 2022-10-17 |
| 20 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年第四季度报告                      | 证监会指定网站、公司官网、交易所                   | 2023-01-20 |
| 21 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2022 年 4 季度报告提示性公告                     | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报              | 2023-01-20 |
| 22 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年年度报告                        | 证监会指定网站、公司官网、交易所                   | 2023-03-31 |
| 23 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度评估报告                       | 公司官网、交易所                           | 2023-03-31 |
| 24 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度审计报告                       | 公司官网、交易所                           | 2023-03-31 |
| 25 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2022 年年度报告提示性公告                        | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报              | 2023-03-31 |
| 26 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于完成公司法定代表人变更登记的公告                          | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报、证监会指定网站、公司官网 | 2023-04-08 |
| 27 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告                            | 上海证券报、证监会指定网站、公司官网、交易所             | 2023-04-13 |
| 28 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年 1 季度报告提示性公告                     | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报              | 2023-04-22 |
| 29 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 1 季度报告                    | 证监会指定网站、公司官网、交易所                   | 2023-04-23 |
| 30 | 关于召开国泰君安东久新经济产业园封闭式   | 证券时报、证监会指定                         | 2023-04-28 |

|    |   |                       |            |
|----|---|-----------------------|------------|
|    | 基础设施证券投资基金 2023 年一季度业绩说明会的公告                    | 网站、公司官网、交易所           |            |
| 31 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期主要运营数据公告      | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2023-07-03 |
| 32 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期主要运营数据公告      | 证券时报                  | 2023-07-04 |
| 33 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年 2 季度报告提示性公告         | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报 | 2023-07-21 |
| 34 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第二季度报告          | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2023-07-21 |
| 35 | 关于召开国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年二季度业绩说明会的公告 | 证券时报、证监会指定网站、公司官网、交易所 | 2023-08-04 |
| 36 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于运用公司自有资金投资旗下公募基金的公告           | 证监会指定网站、公司官网          | 2023-08-21 |
| 37 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司关于运用公司自有资金投资旗下公募基金的公告           | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报 | 2023-08-22 |
| 38 | 上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下基金 2023 年中期报告提示性公告            | 上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报 | 2023-08-31 |
| 39 | 国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金 2023 年中期报告            | 证监会指定网站、公司官网、交易所      | 2023-08-31 |

## 第三十一部分 招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书按相关法律法规，存放在基金管理人、基金销售机构等的办公场所，投资人可在基金管理人办公时间免费查阅；也可在支付工本费后在合理时间内获取本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。投资人也可以直接登录基金管理人的网站进行查阅。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

## 第三十二部分 备查文件

### 一、备查文件

- （一）中国证监会准予本基金募集注册的文件
- （二）《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- （三）《国泰君安东久新经济产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》
- （四）注册登记协议（如有）
- （五）法律意见书
- （六）基金管理人业务资格批件、营业执照
- （七）基金托管人业务资格批件、营业执照
- （八）中国证监会要求的其他文件

### 二、备查文件的存放地点和投资人查阅方式

（一）存放地点：《基金合同》《托管协议》存放在基金管理人和基金托管人处；其余备查文件存放在基金管理人处。

（二）查阅方式：投资人可在基金管理人营业时间免费到存放地点查阅，也可按工本费购买复印件。

上海国泰君安证券资产管理有限公司