广发成都高投产业园
封闭式基础设施证券投资基金
更新的招募说明书

基金管理人：广发基金管理有限公司

基金托管人：招商银行股份有限公司

时间：二〇二六年七月

重大事项提示

本基金于2024年11月6日经中国证监会证监许可[2024]1559号文准予募集注册。

本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的上市，并不表明其对本基金的投资价值和收益作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会和证券交易所不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或者债券等的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。不动产基金80%以上的基金资产投资于不动产资产支持证券，通过持有其全部份额取得不动产项目公司全部股权、不动产项目完全所有权或者经营权利，以获取不动产项目租金收入、车位收入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%。

本基金采取封闭式运作并在符合相关条件后在深圳证券交易所上市，不开放申购与赎回。使用场外基金账户认购的基金份额持有人如需卖出基金份额或申报预受要约的，需通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管至场内证券经营机构，方可参与证券交易所市场的交易。

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

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产、履行不动产项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

投资有风险，投资者在进行投资决策前，请仔细阅读本基金的《招募说明书》《基金合同》《基金产品资料概要》，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

本次更新的招募说明书主要对基金管理人、基金托管人、相关参与机构、主要财务指标和不动产项目运营财务数据、运营管理机构高级管理人员、募集回收资金用途、其他应披露事项等信息进行修订，更新内容截止日为2026年6月26日，有关财务数据截止日为2026年3月31日（本报告中财务数据未经审计）。

特别地，提请投资人知悉：本次招募说明书更新并未涉及任何补充尽职调查，相关主体及资产信息不涉及更新，仅根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第6 号——招募说明书编制》要求进行文本格式性的调整，除招募说明书外其余交易文件亦未变更，不涉及任何重大变更事项。

本次发行的简要情况表

基金名称	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	天府软件园一期、盈创动力大厦
募集规模	12.50 亿元
上市的证券交易所	深圳证券交易所
基金管理人	广发基金管理有限公司
基金托管人	招商银行股份有限公司
资产支持证券管理人	广发证券资产管理（广东）有限公司
财务顾问	广发证券股份有限公司
发起人/原始权益人二	成都高新投资集团有限公司
原始权益人一	成都高投置业有限公司
运营管理机构一	成都天府软件园有限公司
运营管理机构二	成都高投资产经营管理有限公司
招募说明书签署日期	2026 年 7 月

目录

重大事项提示 1

目录 3

绪言 4

释义 6

第一部分　招募说明书概要及风险因素 19

第一节　招募说明书概要 19
第二节　风险因素 36

第二部分　不动产项目 44

第一节　不动产项目概况 45
第二节　经营业绩与财务状况分析 115
第三节　原始权益人 182
第四节　运营管理机构 236
第五节　存在重要影响的其他事项 273

第三部分　资产评估与现金流测算 274

第一节　资产评估情况 274
第二节　现金流测算分析 295

第四部分　治理机制与运营管理安排 321

第一节　不动产基金治理机制 321
第二节　运营管理安排 332

第五部分　不动产基金 340

第一节　本次发行参与机构的基本情况 340
第二节　不动产基金的交易安排 360
第三节　关联交易与利益冲突 391
第四节　基金运作 401
第五节　其他事项 492

第六部分　附件 495

绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基金指引》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推动不动产投资信托基金（REITs）市场高质量发展有关工作的通知》（以下简称“《不动产基金通知》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》（以下简称“《业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 2 号——发售业务（试行）》（以下简称“《发售业务指引》”）《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《扩募及新购入不动产指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 4 号——审核程序（试行）》（以下简称“《审核程序指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 5 号——临时报告（试行）》（以下简称“《临时报告指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》（以下简称“《年度报告指引》”）、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》（以下简称“《中期报告和季度报告指引》”）、《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》（以下简称“《运营操作指引》”）《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务指引（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 6 号——招募说明书编制》及其他有关规定以及《广发成都高投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、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担法律责任。

广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“基金”或“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。

本招募说明书内容包括不动产基金、不动产项目以及基金合同的重要内容。基金合同是

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

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

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、 招募说明书/本招募说明书：指《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及对本招募说明书的任何有效修订、补充或更新。

2、 基金/本基金/不动产基金：指广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金。

3、 基金管理人/广发基金：指本基金的管理人，即广发基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

4、 基金托管人/招商银行：指本基金的托管银行，即招商银行股份有限公司，或根据基金托管协议任命的作为基金托管人的继任机构。

5、 财务顾问：指基金管理人聘请的取得保荐业务资格的证券公司，财务顾问负责对不动产项目进行尽职调查、出具财务顾问报告、受托办理不动产基金份额发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务。本基金的财务顾问为广发证券股份有限公司。

6、 基金合同/《基金合同》：指《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该基金合同的任何有效修订、补充或更新。

7、 基金托管协议/《托管协议》/托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订的《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》及对该托管协议的任何有效修订、补充或更新。

8、 运营管理服务协议/《运营管理服务协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、不动产项目公司与运营管理机构签订的《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金不动产项目委托运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

9、 SPV 公司监管协议/《SPV 公司监管协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与 SPV 公司签订的《资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

10、 项目公司监管协议/《项目公司监管协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签订的《资金监管协议》，以及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

11、 基金份额发售公告：指《广发成都高投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《广发成都高投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《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交

易公告书》及对该上市交易公告书的任何有效修订、补充或更新。

14、 基金份额询价公告：指《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额询价公告》及对该询价公告的任何有效修订、补充或更新。

15、 标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作，根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》及其他有关规定制订的专项计划标准条款。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，《标准条款》是指《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划标准条款》及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

16、 资产支持证券认购协议/《资产支持证券认购协议》/《专项计划认购协议》：指就认购资产支持证券而由资产支持证券管理人与资产支持证券投资者签订的资产支持证券认购协议。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，《资产支持证券认购协议》是指《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》，以及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

17、 资产支持证券风险揭示书/《资产支持证券风险揭示书》：指作为《资产支持证券认购协议》的附件，并由资产支持证券投资者签署的资产支持证券风险揭示书。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，《资产支持证券风险揭示书》是指《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划风险揭示书》，以及对该文件的任何有效修订、补充或更新。

18、 资产支持证券托管协议/《资产支持证券托管协议》/《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券托管人就专项计划财产托管事宜签订的托管协议。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，《资产支持证券托管协议》是指《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修订、补充或更新。

19、 SPV 公司股权转让协议/《SPV 公司股权转让协议》：指资产支持证券管理人就受让 SPV 公司股权与原始权益人签订的《SPV 公司股权转让协议》。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，是指成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司分别与资产支持证券管理人签订的《成都高新投资集团有限公司和广发证券资产管理（广东）有限公司（代表广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划）关于成都高投盈创融兴企业管理有限公司之股权转让协议》《成都高投置业有限公司和广发证券资产管理（广东）有限公司（代表广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划）关于成都高投合兴企业管理有限公司之股权转让协议》及对上述协议的任何有效修改、补充或更新，上述《SPV 公

司股权转让协议》应于基金合同生效前签署。

20、 项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指资产支持证券管理人完成受让 SPV 公司股权后，由 SPV 公司与原始权益人签订的《项目公司股权转让协议》。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，是指成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司分别与 SPV 公司签订的《成都高新投资集团有限公司和成都高投盈创融兴企业管理有限公司关于成都高投盈创融顺企业管理有限公司之股权转让协议》《成都高投置业有限公司和成都高投合兴企业管理有限公司关于成都高投合顺企业管理有限公司之股权转让协议》及对上述协议的任何有效修改、补充或更新，上述《项目公司股权转让协议》应于基金合同生效前签署。

21、 借款合同/《借款合同》：指资产支持证券管理人与 SPV 公司签订的《广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”）与成都高投合兴企业管理有限公司之借款合同》及《广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”）与成都高投盈创融兴企业管理有限公司之借款合同》。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，是指资产支持证券管理人与 SPV 公司签订的《借款合同》及对该合同的任何有效修改、补充或更新，该等《借款合同》应于基金合同生效前签署并生效。

22、 吸收合并协议/《吸收合并协议》：指项目公司与 SPV 公司就项目公司反向吸收合并 SPV 公司而签订的《成都高投合顺企业管理有限公司与成都高投合兴企业管理有限公司之吸收合并协议》及《成都高投盈创融顺企业管理有限公司与成都高投盈创融兴企业管理有限公司之吸收合并协议》，及对该等协议的任何有效修改或补充。

23、 SPV 公司增资协议/《SPV 公司增资协议》：指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 公司签署的《广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”）与成都高投合兴企业管理有限公司之增资协议》及《广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”）与成都高投盈创融兴企业管理有限公司之增资协议》，以及对该等协议的任何有效修改或补充。

24、 计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制订的专项计划说明书。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，《计划说明书》是指《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划说明书》，以及对该计划说明书的任何有

效修订、补充或更新。

25、 专项计划文件：指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括《计划说明书》《标准条款》《资产支持证券认购协议》《资产支持证券托管协议》《资产支持证券风险揭示书》《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》《借款合同》《吸收合并协议》《SPV 公司监管协议》《项目公司监管协议》《运营管理服务协议》《SPV 公司增资协议》等文件。

26、 资产划转协议/《资产划转协议》：指原始权益人与项目公司就底层资产划转事宜而签订的《成都高投置业有限公司与成都高投合顺企业管理有限公司关于天府软件园一期项目之资产划转协议》及《成都高新投资集团有限公司与成都高投盈创融顺企业管理有限公司关于盈创动力大厦项目之资产划转协议》，及对该等协议的任何有效修改或补充。

27、 回收资金监管协议/《回收资金监管协议》：指高投集团与基金管理人、计划管理人、回收资金存放银行就高投集团回收资金监管事项而签订的《基础设施证券投资基金回收资金使用监管账户监管协议（成都高新投资集团有限公司）》，以及高投集团和高投置业与基金管理人、计划管理人、回收资金存放银行就高投置业回收资金监管事项而签订的《基础设施证券投资基金回收资金使用监管账户监管协议（成都高投置业有限公司）》，及对该等协议的任何有效修改或补充。

28、 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，计划管理人依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以不动产项目产生的现金流为偿付来源，以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的有价证券。

29、 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。本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划为广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划。

30、 资产支持证券管理人/计划管理人：指专项计划及基础设施资产支持证券的管理人。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，资产支持证券管理人是指广发证券资产管理（广东）有限公司，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任机构。

31、 广发资管：指广发证券资产管理（广东）有限公司。

32、 资产支持证券托管人/计划托管人：指专项计划及资产支持证券的托管人。就本基金拟以首次发售募集资金投资的专项计划而言，资产支持证券托管人是指招商银行股份有限公司成都分行，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券托管人的继任机构。

33、 监管银行：指根据《项目公司监管协议》《SPV 公司监管协议》对不动产项目公

司资金进行监管的商业银行（含商业银行分支机构）。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，监管银行是指招商银行股份有限公司成都分行。

34、 回收资金存放银行：指根据《回收资金监管协议》对原始权益人回收资金进行监管的商业银行（含商业银行分支机构）。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，回收资金存放银行是指成都农村商业银行股份有限公司。

35、 原始权益人：指不动产项目的原所有人。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，是指成都高新投资集团有限公司和成都高投置业有限公司的合称。

36、 发起人/原始权益人二/高投集团：指成都高新投资集团有限公司。

37、 原始权益人一/高投置业：指成都高投置业有限公司。

38、 高投产城：指成都高投产城建设集团有限公司，系高投置业 100%控股股东。

39、 运营管理机构/外部管理机构/外部运营管理机构：指根据《基金指引》第三十九条的规定，按照《运营管理服务协议》提供不动产项目运营管理等服务的机构。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，运营管理机构为成都天府软件园有限公司和成都高投资产经营管理有限公司或其继任机构的合称。

40、 运营管理机构一/软件园公司：指成都天府软件园有限公司。

41、 运营管理机构二/高投资管：指成都高投资产经营管理有限公司。

42、 特殊目的载体：指由本基金根据《基金指引》的规定，直接或间接全资拥有的法律载体，本基金通过其取得不动产项目完全所有权，就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言特殊目的载体系专项计划、SPV 公司和项目公司。

43、 SPV 公司：指原始权益人设立的全资子公司，并拟由资产支持证券管理人通过《SPV 公司股权转让协议》受让该公司 100%股权；基础设施资产支持专项计划拟通过 SPV 公司与原始权益人签署《项目公司股权转让协议》间接取得项目公司 100%股权。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，SPV 公司是指成都高投合兴企业管理有限公司和成都高投盈创融兴企业管理有限公司的合称。

44、 SPV 公司一/高投合兴：指成都高投合兴企业管理有限公司。

45、 SPV 公司二/盈创融兴：指成都高投盈创融兴企业管理有限公司。

46、 不动产项目公司/项目公司：指持有不动产资产完全所有权的公司。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，是指成都高投合顺企业管理有限公司和成都高投盈创融顺企业管理有限公司的合称。

47、 项目公司一/高投合顺：指成都高投合顺企业管理有限公司。

48、 项目公司二/盈创融顺：指成都高投盈创融顺企业管理有限公司。

49、 不动产项目/基础设施项目：指不动产资产和不动产项目公司的合称。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，是指天府软件园一期及盈创动力大厦和项目公司的合称。

50、 不动产资产/入池资产/底层资产/基础设施资产：指本基金所投资的符合《基金指引》的资产。就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产资产而言，是指天府软件园一期及盈创动力大厦的合称，具体资产情况和资产范围详见招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”。

51、 项目公司收入监管账户：指项目公司根据《项目公司监管协议》在监管银行开立的用于接收项目公司收入及进行项目公司支出，以及《项目公司监管协议》约定的其他款项（如有），并根据《项目公司监管协议》的约定对外支付相关费用和支出的人民币资金账户（含项目公司在监管银行开立的基本银行账户）；为免疑义，项目公司根据相关税收征管机构、其他主管机构或公共事业供应商要求需要通过项目公司税收专户、基本户或在指定银行开立的账户对外支付相关税费、水电暖通讯等公共事业费用（如适用）的，应当将相应资金由项目公司其他监管账户划付至基本户，再由基本户划出。

52、 项目公司基本户：系指资金运用账户，为项目公司在监管银行开立的用于接收收入监管账户划转的用于支付基础设施运营管理相关费用的资金并对外支付该等费用的人民币资金账户。

53、 项目公司监管账户：指项目公司收入监管账户及项目公司基本户的合称。

54、 专项计划费用：指计划管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税费（但计划管理人就其收取的专项计划管理费而应承担的税收除外）、计划管理人的管理费、计划托管人的托管费、跟踪评估费（如有）、专项计划验资费、专项计划审计费、资金汇划费、执行费用（如有）、召开基础设施资产支持证券持有人会议（如有）的会务费、信息披露费（如有）、解任相关机构所发生的费用（如有）、专项计划清算费用、登记托管机构的上市、登记托管服务费、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司期间收取的兑付派息手续费（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

55、 《不动产项目房地产估价报告》：就本基金拟以首次发售募集资金投资的不动产项目而言，是指仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司出具的基准日为 2024 年 6 月 30 日的关于天府软件园一期及盈创动力大厦《房地产估价报告》。

56、 国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

57、 中国证监会/证监会：指中国证券监督管理委员会。

58、 银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

59、 深交所：指深圳证券交易所。

60、 基金业协会：指中国证券投资基金业协会。

61、 证券业协会：指中国证券业协会。

62、 中国结算：指中国证券登记结算有限责任公司。

63、 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。

64、 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。

65、 机构投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的企业法人、事业法人、社会团体或其他组织。

66、 网下投资者：指通过证券交易所网下发行电子平台认购本基金基金份额的证券公司、基金管理公司、信托公司、财务公司、保险公司及保险资产管理公司、合格境外投资者、商业银行及银行理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他符合中国证监会及证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与不动产基金网下询价。网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

67、 战略投资者：指符合国家法律法规和本基金战略投资者选择标准，通过与基金管理人事先签订战略投资者配售协议认购本基金基金份额、且其认购的基金份额期限具有锁定期的投资者，战略投资者包括原始权益人或其同一控制下的关联方及其它专业机构投资者。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与不动产基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

68、 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。参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

69、 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。

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

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

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

73、 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。

74、 销售机构：指广发基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过深交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深交所办理本基金销售业务的机构必须是具有证券投资基金销售业务资格、并经深交所和中国结算认可的深交所会员单位。

75、 场外：指通过深交所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购。

76、 场内：指通过具有相应业务资格的深交所会员单位通过深交所交易系统进行基金份额认购以及上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购。

77、 会员单位：指具有基金销售业务资格并经深交所和中国结算认可的深交所会员单位。

78、 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。

79、 登记机构：指办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国结算。

80、 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。

81、 证券登记结算系统：指中国结算深圳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。

82、 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。

83、 系统内转托管：指基金份额持有人将其持有的基金份额在登记结算系统内不同销售机构（网点）之间或证券登记结算系统内不同会员单位（交易单元）之间进行转托管的行为。

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

85、 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。

86、 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。

87、 场内证券账户：指投资人在中国结算深圳分公司开立的中国结算深圳人民币普通股票账户或封闭式基金账户。

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

89、 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。

90、 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。

91、 基金存续期/基金封闭期/存续期/封闭期：指基金合同生效之日至基金合同生效之日起 32 年之间的期限，但基金合同另有约定的除外。

92、 工作日/交易日：指深交所的正常交易日。

93、 日：如无特殊说明，指自然日。

94、 封闭式基金：指采用封闭式运作方式的基金，即基金份额总额在基金合同期限内固定不变（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），基金份额持有人不得申请赎回的证券投资基金。

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

96、 元：指人民币元。

97、 基金可供分配金额：指在基金合并财务报表净利润基础上通过合理调整计算得出的金额，相关计算调整项目至少包括不动产项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销，

同时应当综合考虑项目公司持续发展、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。

98、 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。

99、 基金资产总值/基金总资产：指基金通过资产支持证券、SPV 公司和不动产项目公司等特殊目的载体持有的不动产资产，拥有的其他各类证券及票据、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的账面价值总和，即基金合并财务报表层面计量的资产总值或总资产。

100、 基金资产净值/基金净资产：指基金合并财务报表的基金资产总值减去基金总负债后的价值。

101、 基金份额净值：指估值日基金合并财务报表的基金资产净值除以当日基金份额总数的商值。

102、 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基准日，估值日包括半年度和年度最后一日，以及法律法规规定的其他日期。

103、 报告期：就本基金首次发售而言，指 2021-2023 年及 2024 年 1-6 月。

104、 报告期末：就本基金首次发售而言，指 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末。

105、 规定媒介：指规定报刊及规定网站等媒介。

106、 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。

107、 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）。

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

109、 评估机构：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为不动产项目提供资产评估服务的专业评估机构。本基金的评估机构为仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司。

110、 法律顾问/律师事务所：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的为本基金提供法律咨询服务的律师事务所。本基金的法律顾问/律师事务所为北京市金杜律师事务所。

111、 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。本基金的会计师事务所为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）及安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）。

112、 流动性服务商：指为不动产基金提供双边报价等服务的专业机构。

113、 不可抗力：指基金合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观事件。

114、 中国：指中华人民共和国。

115、 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。

116、 《民法典》：指 2020 年 5 月 28 日经第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第 45 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。

117、 《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。

118、 《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。

119、 《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。

120、 《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。

121、《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。

122、《试点通知》：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》。

123、《试点工作通知》/958 号文：指国家发改委 2021 年 6 月 29 日颁布的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》。

124、236 号文：指国家发展改革委 2023 年 3 月 1 日颁布的《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》。

125、《基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 6 日颁布并实施，并经 2023 年 10 月 20 日中国证监会《关于修改<公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）>第五十条的决定》修改的《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。

126、《资产证券化业务规定》：指中国证监会 2014 年 11 月 19 日颁布并实施的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及颁布机关对其不时做出的修订。

127、《深交所业务办法》：指深交所于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订。

128、深交所业务规则：指深交所于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 3 号—扩募及新购入不动产（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 4 号——审核程序（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 5 号——临时报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 7 号——中期报告和季度报告（试行）》及深交所针对公开募集不动产投资信托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。

129、证券业协会业务规则：指中国证券业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托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不动产投资信托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。

130、基金业协会业务规则：指中国证券投资基金业协会于 2025 年 12 月 31 日颁布并实施的《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不

动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》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。

131、 中国结算业务规则：指中国结算于 2025 年 12 月 31 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不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》，及中国结算针对公开募集不动产投资信托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。

业务规则：指深交所业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则与中国结算业务规则的合称。

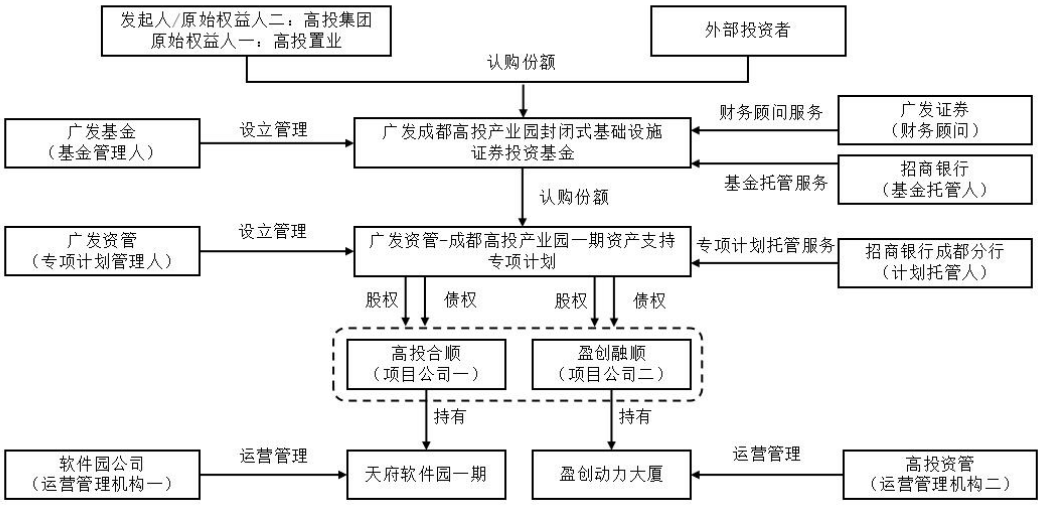
第一部分　招募说明书概要及风险因素

第一节　招募说明书概要

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

一、不动产基金整体架构

图：不动产基金整体架构



二、不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况

表 不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	广发资管-成都高投产业园一期基础设施资产支持专项计划资产支持证券
不动产项目业态	产业园区
基金投资标的	本基金投资范围包括不动产资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。
基金存续期限	32 年
专项计划期限	32 年
基金募集份额（亿份）	4
募集规模（亿元）	12.50
不动产项目估值（亿元）	12.45
净现金流分派率/IRR	2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日期间和 2025 年度本基金的预测净现金流分派率分别约为 5.79%（年化）和 5.54%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，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。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。
回收资金用途	高投集团承诺基础设施 REITs 获得的 90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）将再次投入到包括但不限于新川 IV46IV47 号地块医学中心项目、新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目、新川建木荟建筑产业园项目和新川网易成都研究院项目（以最终实际募集资金金额和确定的使用安排为准）。
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	34%
预计是否出表	是
特殊条款	无
参与人概况	
基金管理人	广发基金管理有限公司
专项计划管理人	广发证券资产管理（广东）有限公司

托管人	招商银行股份有限公司
财务顾问	广发证券股份有限公司
发起人/原始权益人二	成都高新投资集团有限公司
发起人/原始权益人二企业性质	地方国企
发起人/原始权益人二所属行业	租赁和商务服务业 > 商务服务业 > 综合管理服务 > 园区管理服务
发起人/原始权益人二注册地	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号
发起人/原始权益人二控股股东	成都高新技术产业开发区财政国资局，持股比例 91.8772%
发起人/原始权益人二实控人	成都高新技术产业开发区管理委员会
发起人/原始权益人二上市地点和股票代码	不涉及
原始权益人一	成都高投置业有限公司
原始权益人一企业性质	地方国企
原始权益人一所属行业	房地产业 > 房地产业 > 房地产开发经营 > 房地产开发经营
原始权益人一注册地	成都市高新区天府一街 1008 号
原始权益人一控股股东和持股比例	成都高投产城建设集团有限公司，持股比例 100%
原始权益人一实控人	成都高新技术产业开发区管理委员会
原始权益人一上市地点和股票代码	不涉及
运营管理机构一	成都天府软件园有限公司
运营管理机构一注册地	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天华二路 219 号 1 栋 2 层 101 号房
运营管理机构一经营地	四川省成都高新区
运营管理机构二	成都高投资产经营管理有限公司
运营管理机构二注册地	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 15 楼
运营管理机构二经营地	四川省成都高新区
重要现金流提供方	不涉及
资产评估机构	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司
基金法律顾问	北京市金杜律师事务所
专项计划法律顾问	北京市金杜律师事务所
审计不动产项目财务情况	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

的会计师事务所	
审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
验资机构	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不涉及
流动性服务商	不涉及

三、不动产项目概况

表 不动产项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	天府软件园一期项目	盈创动力大厦项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区
项目所在地	四川省成都高新区	四川省成都高新区
资产范围	东至天华路，南至天华二路，西至天府大道中段，北至世纪城路	东至天府大道北段，南至锦悦西路，西至益州大道北段，北至锦城大道
建设内容和规模	建设内容：天府软件园一期分为 A 区及 B 区，其中 A 区入池范围包括 4 栋建筑，B 区入池范围包括 6 栋建筑。 建设规模：建筑面积合计 129,999.83 平方米	建设内容：地上建筑 1-16 层及地下停车场 建设规模：建筑面积合计 49,768.20 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积合计 129,999.83 平方米，园区可租赁面积：106,816.72 平方米（不含车位）	建筑面积合计 49, 768. 20 平方米，园区可租赁面积：35,030.26 平方米（不含车位）
开竣工时间以及投入运营时间	开竣工时间：2003-2006 年 投入运营时间：2006 年	开竣工时间：2011-2012 年 投入运营时间：2012 年
使用期限	项目权属起止时间：从 2005 年 12 月 20 日起至 2055 年 12 月 20 日止	项目权属起止时间：从 2005 年 2 月 28 日起至 2055 年 2 月 28 日止
剩余年限	29.50 年	28.70 年
用地性质	工业用地	工业用地
可供分配金额测算	2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日期间和 2025 年度本基金的预测可供分配金额分别为 1,801.84 万元、6,896.74 万元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、投保险种 （1）财产一切险：91,276 万元； （2）公众责任险：天府软件园 A 区每次事故赔偿限额：RMB	1、投保险种 （1）财产一切险：45,900 万元； （2）公众责任险：每次事故赔偿限

	200,000.00，累计赔偿限额：RMB 500,000.00；天府软件园 B 区每次事故责任限额为 600,000 元 2、投保期限 （1）财产一切险：12 个月，自 2025 年 9 月 25 日零时起至 2026 年 9 月 24 日二十四时止 （2）公众责任险：天府软件园 A 区自 2024 年 01 月 01 日 00 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止；天府软件园 B 区自 2024 年 1 月 24 日 00 时 00 分 00 秒至 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分 00 秒止	额：RMB 200,000.00，累计赔偿限额：RMB 500,000.00；停车场区域每次事故赔偿限额：RMB 500,000.00，每个车位赔偿限额：RMB200,000.00，累计赔偿限额：RMB 4,000,000.00 2、投保期限 （1）财产一切险：12 个月，自 2025 年 9 月 25 日零时起至 2026 年 9 月 24 日二十四时止 （2）公众责任险：自 2024 年 01 月 01 日 00 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
项目权属	成都高投合顺企业管理有限公司	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
他项权利	无	无

四、不动产项目经营情况

（一）运营模式

不动产项目依托于成都高新区的产业聚集，向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入。

租金通常采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，其中首期租金同租赁保证金一同支付。车位收入则有临时停车、储值卡、包月等多种收费形式。

（二）运营时间

不动产项目的运营时间如下：

表：不动产项目业务运营时间

序号	不动产项目	运营起始时间
1	天府软件园一期	2006 年
2	盈创动力大厦	2012 年

（三）盈利和现金流的稳定性

不动产项目近三年及一期整体运营情况如下：

表：不动产项目经营情况

单位：万元

项目	2021 年 /2021 年末	2022 年 /2022 年末	2023 年 /2023 年末	2024 年 1-6 月 /6 月末
天府软件园一期营业收入	5,324.31	4,048.26	6,057.63	3,273.40
盈创动力大厦营业收入	3,459.41	3,325.12	3,756.16	1,772.10
合计	**8,783.72**	**7,373.38**	**9,813.79**	**5,045.50**
天府软件园一期营业成本	978.26	831.52	727.85	399.77
盈创动力大厦营业成本	555.48	539.93	523.31	208.60
合计	**1,533.74**	**1,371.45**	**1,251.16**	**608.37**
天府软件园一期净利润	9,651.87	5,463.29	1,798.47	-9,546.97
盈创动力大厦净利润	3,124.43	2,873.19	1,110.84	-1,764.59
合计	**12,776.30**	**8,336.47**	**2,909.32**	**-11,311.56**
天府软件园一期出租率	95.36%	94.12%	95.49%	90.76%
天府软件园一期租金收缴率	99.99%	100.00%	99.98%	98.81%
盈创动力大厦出租率	91.31%	98.88%	98.19%	98.31%
盈创动力大厦租金收缴率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注 1：以上数据均为不含税数值。

注 2：出租率为期末数据。

注 3：收缴率=1-截至 2024 年 9 月 30 日对应报告期尚未收回的租金收入/对应报告期确认的租赁收入，均为含税口径。2022 年天府软件园一期及盈创动力大厦营业收入有所减少，主要系 2022 年 1-6 月及 9 月因公共卫生事件给予符合条件的租户免租所致，目前已不再实施该政策。

天府软件园一期 2021 年和 2022 年净利润高于营业收入，主要系因为底层资产作为投资性房地产采取公允价值方式计量，2021 年和 2022 年投资性房地产确认公允价值变动收益。

（四）不动产项目的出租情况

不动产项目过往保持了良好的稳定运营，2021 年-2023 年及 2024 年 6 月末，天府软件园项目历史出租率分别为 95.36%、94.12%、95.49%和 90.76%，盈创动力大厦项目历史出租率分别为 91.31%、98.88%、98.19%及 98.31%，整体保持较高水平。

五、不动产项目资产评估以及现金流预测情况

（一）不动产项目资产评估和现金流预测表

表 不动产项目资产评估和现金流预测表

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	天府软件园一期项目	盈创动力大厦项目
收益年限（年）	31.49	30.68
评估方法	收益法	收益法
估值规模（亿元）	8.11	4.34
评估增值率	5.05%	5.08%
预测现金流年复合增长率	1.92%	1.54%
折现率	6.50%	6.50%
首年年资本化率	6.75%	6.78%

（二）压力测试情况表

对不动产资产估值影响较大的核心参数为折现率、办公部分客观租金增长率、空置及租金损失率。在上述参数发生不利变化的情形下，天府软件园一期及盈创动力大厦估值结果变化情况如下：

表：天府软件园一期估值结果压力测试

调整参数	说明	估价结果（万元）	估价结果变动（万元）	估价结果变动百分比
折现率	折现率增加 0.25%至 6.75%	78,600	-2,500	-3.08%
研发办公和库房部分客观租金增长率	2027 年及以后，办公和库房部分客观租金增长率降低 0.5%至 2.0%	77,100	-4,000	-4.93%
研发办公及库房部分空置及租金损失	2026 年及以后，办公和库房部分客观空置及租金损失率增加 5%至 13%	76,200	-4,900	-6.04%

表：盈创动力大厦估值结果压力测试

调整参数	说明	估价结果（万元）	估价结果变动（万元）	估价结果变动百分比
折现率	折现率增加 0.25%至 6.75%	42,100	-1,300	-3.09%
研发办公部分客观租金增长率	2025 至 2034 年，客观租金增长率降低 0.5%至 1.5%	41,900	-1,500	-3.46%
研发办公部分空置及租金损失率	空置及租金损失率增加 5%至 10%	40,700	-2,700	-6.22%

六、不动产基金治理以及运营管理安排情况

（一）REITs 治理架构表

表　REITs 治理架构表

层级	机制设计要点
持有人大会	基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的权利。 **（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

层级	机制设计要点
	会另有规定或基金合同另有约定的除外： 1) 提前终止基金合同； 2) 更换基金管理人； 3) 更换基金托管人； 4) 转换基金运作方式； 5) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外； 6) 变更基金类别； 7) 本基金与其他基金的合并； 8) 对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整； 9) 变更基金份额持有人大会程序； 10) 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深交所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请本基金终止上市的除外； 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) 除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，对金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 15) 除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，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（基金合同或法律法规另有规定的除外）； 17) 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自然灾害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（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）； 18) 除解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的； 19) 决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）； 20) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。 2、在不违反法律法规及基金合同的有关规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修改或决定，不需召开基金份额持有人大会： 1) 基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长； 2) 收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和专项计划等特殊目的载体承担的费用； 3) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则； 4) 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) 履行适当程序后，基金推出新业务或服务； 9) 若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能； 10) 监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

层级	机制设计要点
	11) 本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易； 12) 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的，应提交基金份额持有人表决； 13) 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对基金合同及相关文件进行修改； 14) 根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更； 15) 以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会： a. 本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的。 b. 在基金合同生效之日起 6 个月内专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案。 c. 本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。 d. 本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个基础设施项目。 e. 本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。 16) 国家或当地有权机构基于自然灾害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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于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。 17) 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）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的，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、投资策略等作出重大调整； 6) 金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 7) 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 8) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累

层级	机制设计要点
	计发生金额）。 9) 国家或当地有权机构基于自然灾害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，本基金对基础设施项目实施减免租金方案（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本基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。
基金管理人	为加强基金管理人旗下不动产基金业务的投资研究工作，保障基金管理人管理的不动产基金规范、高效运作，防范和化解投资风险，基金管理人特成立公募 REITs 投资决策委员会。 （一） 基金管理人决策范围 1) 依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案； 2) 按照有关规定运营管理不动产项目； 3) 为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券等资产所产生的相关权利，包括但不限于： a. 不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容； b. SPV 及/或项目公司股东享有的权利。 为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利； 4) 在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资； 5) 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； 6) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商、运营管理机构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）； 7) 在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《资产支持证券托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人，调整专项计划的计划管理人或者计划托管人的报酬标准（法律法规要求调整该等报酬标准的除外），对计划管理人、计划托管人的相关行为进行监督和处理； 8) 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构； 9) 遴选符合有关法律法规及本基金投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查、资产评估和收购等工作；属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，基金管理人应将适格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以实施基金扩募或出售其他基金资产等方式购买相关不动产项目； 10) 对不动产项目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； 11) 决定金额占基金净资产 20%及以下的不动产项目的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 12) 审批基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易； 13) 审批 SPV 公司及/或项目公司的借款或融资事项； 14) 批准 SPV 公司及/或项目公司年度预算的制定和修订； 15) 委派人员担任 SPV 公司及/或项目公司财务负责人； 16) 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，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净

层级	机制设计要点
	资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件： a. 借款金额不得超过基金净资产的 20%； b. 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险； c. 本基金已持不动产资产和拟收购不动产资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作； d. 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性； e. 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案； f. 中国证监会规定的其他要求。 本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等； 17) 调整运营管理机构的报酬标准； 18) 经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。 **（二） 投资决策委员会** 为加强广发基金公募 REITs 业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，广发基金成立公募 REITs 投资决策委员会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要行使下列职责： 1) 确定公募 REITs 项目的筛选标准及标准的调整机制； 2) 审议决定公募 REITs 拟投资不动产标的、申报方案等； 3) 审议决定公募 REITs 网下询价阶段的发行价格； 4) 审议项目公司董监高及财务负责人的委派及更换； 5) 审议公募 REITs 的存续期运营管理授权方案、外部运营管理机构的更换等相关重大事项； 6) 审议不动产资产运营管理方案，包括但不限于年度经营计划及预算审批、超预算外的支出（如重大应急维修事项）等； 7）审议公募 REITs 产品的对外借款、扩募、项目购入、项目出售、项目资产处置等重大投资决策事项； 8）对资产支持证券持有人享有的权利行使等事项进行决策，包括出具专项计划决议、决定专项计划的扩募、决定延长专项计划期限，决定修改专项计划法律文件重要内容等； 9）审议所有需提交至公募 REITs 基金份额持有人大会表决的事项； 10）根据《广发基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》规定由投委会审议的关联交易事项； 11）其他须经投委会审议的重大事项。
基金经理情况	本基金的基金经理为李文博、彭翔艺、杜金鑫
项目公司	项目公司不设股东会、董事会、监事会，设董事一人、经理一人、监事一人、财务负责人一人。项目公司董事、经理、监事和财务负责人由基金管理人委派。

（二）运营管理安排表

表 运营管理安排表

运营管理机构名称	运营管理机构一	运营管理机构二

	成都天府软件园有限公司	成都高投资产经营管理有限公司
运营管理机构企业性质	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
运营管理机构控股股东和持股比例	成都高投产城建设集团有限公司，持股比例 100%	成都高投产城建设集团有限公司，持股比例 100%
运营管理机构实际控制人	成都高新技术产业开发区管理委员会	成都高新技术产业开发区管理委员会
运营管理机构所属行业	房地产业 > 房地产业 > 物业管理 > 物业管理	租赁和商务服务业 > 商务服务业 > 组织管理服务 > 投资与资产管理
运营管理机构主营业务	园区管理服务	园区管理服务
不动产项目管理经验	公司经营范围中包括“园区管理及业务咨询服务、物业管理（凭资质许可证经营）、房地产中介服务、房产出租、出售”等，主营业务为园区管理服务，此外还包括少量业务咨询服务、租赁服务等。除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务，主要包括 9 个已投入运营园区，管理面积约 183.33 万㎡。	公司经营范围中包括“非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询”等，主营业务为园区管理服务，此外还包括少量业务咨询服务、租赁服务等。具有相应的运营资质。除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务，主要包括 4 个已投入运营园区，管理面积约 16.19 万㎡。
运管管理安排	基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构和项目公司应签订《运营管理服务协议》。聘任期限为自专项计划成立之日起 5 年，到期时经各方同意可延长 5 年，直至不动产基金的基金合同终止之日止，但发生《运营管理服务协议》约定的提前终止事由时除外。 运营管理机构应提供《运营管理服务协议》项下所有服务。运营管理机构的委托事项包括：商业计划管理、运营事项、合同审批等。运营管理的协助事项包括：不动产项目的预算执行、账户管理、印章管理、证照管理、保管档案、资料、资产收购及处置服务、协助融资事项等。 《运营管理服务协议》项下安排不影响资产持续运营稳定。	
运营管理决策流程	由运营管理机构按照法律法规、《运营管理服务协议》约定及公司章程约定，对相关事项进行决策。	

（三）运营管理费用表

表 运营管理费用表

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
基础管理费	项目公司当年经审计的实际运营收入	基础运营管理服务费=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间	基础运营管理服务费主要用于覆盖不动产项目发生的日常运营成本费用支出，按照含税营业收入固定比例 10%的标准进行计提，由项目公司支付至运营管理机构。前述成本费用的具体内容包括人力成本、管理费用、产业服务、宣传推广费用、其他综合成本等日常成本费用。 根据历史上高投置业与软件园公司签署的

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		的审计数据计提）×10%	《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的 10%计算资产委托管理费；根据历史上高投集团与高投资管签署的《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的 10%计算资产委托管理费。 根据备考财务报表，从历史情况来看，天府软件园一期项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月资产委托管理费分别为 711.97 万元、461.19 万元、543.71 万元、365.43 万元，分别占天府软件园一期项目当年营业收入的 13.37%、11.39%、8.98%、11.16%，平均占比为 11.23%（占含税收入比例约 10.30%）；盈创动力大厦项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月资产委托管理费分别为 410.48 万元、419.03 万元、363.56 万元、180.33 万元，分别占盈创动力大厦项目当年营业收入的 11.87%、12.60%、9.68%、10.18%，平均占比为 11.08%（占含税收入比例约 10.17%）。基础运营管理服务费与此相对应的计提比例为 10%，与历史实际发生水平基本持平，符合高投集团过往资产委托管理费的统一定价标准，且该等管理费用为对项目运营成本费用的基本覆盖，具备必要性和合理性。
浮动管理费	项目实际净运营收入、项目目标净运营收入	浮动管理费=（项目年度净运营收入-年度净运营收入目标）*浮动管理费计提比例 （1）105%＞净运营收入完成率≥95%时，浮动管理费计提比例为 0% （2）115%＞净运营收入完成率≥105%和 95%＞净运营收入完成率≥85%时，浮动管理费计提比例为 20% （3）净运营收入完成率≥115%和 85%＞净运营收入完成率时，浮动管理费计提比例为 40%。 净运营收入完成率=项目公司实际	本基金运营管理安排中的浮动管理费对称。

运营管理费用	计费基础	具体计算方式	与本项目历史收取情况以及同行业可比项目的对比情况
		净运营收入÷项目公司目标净运营收入	

七、基金合同的主要内容

本基金基金合同主要内容如下表所示：

表 基金合同主要内容

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）在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，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。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据不动产项目实际运营管理情况另行确定； （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，无需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。
基金管理费	本基金的管理费包括基金固定管理费和运营管理服务费，其中运营管理服务费又包括基础运营管理服务费及浮动运营管理服务费。 1、基金固定管理费 本基金的固定管理费按基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的基金固定管理费年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下： H＝E×基金固定管理费年费率÷当年天数×基金在当前季度的存续天数 H 为每季度应计提的基金固定管理费 E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整） 基金固定管理费的年费率为：0.20%，其中 0.16%由基金管理人收取，0.04%由计划管理人收取。 本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。 2、运营管理服务费 运营管理服务费包括基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费。基金管理人于每个考核年度结束后的一个季度内对运营管理机构的工作进行考核并与运营管理机构确认考核结果。项目公司基于考核结果（财务数据以项目公司年度审计报告为准）计算年度运营管理服务费，并在考核结果确认后的 10 个工作日内将基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费合并计算后支付给运营管理机构。考核基准日为每自然年度的 12 月 31 日，如按运营管理服务协议确定的移交日与其所在自然年度的 12 月 31 日相距不超过两个月，则移交日所

<table>
<tr><td></td><td>
在年度的运营管理服务期限纳入下一年度一并考核。
由于不动产项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费的计算标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。
（1）基础运营管理服务费
基础运营管理服务费=当期项目公司实际运营收入×10%
基础运营管理服务费按季计提（以项目公司季度运营收入为基准计提，年度最终金额以考核后的计算结果为准），经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。
（2）浮动运营管理服务费
浮动运营管理服务费=（当期项目公司实际净运营收入-当期项目公司目标净运营收入）×R
浮动运营管理服务费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的 80%，浮动运营管理服务费根据年度考核结果按年计提，经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。
R 为计算浮动运营管理服务费的费率，不同考核结果对应的费率标准如下表：
表：浮动运营管理服务费的费率标准表
<table>
<tr><th>考核指标
（项目考核年度净运营收入目标完成情况）</th><th>浮动运营管理服务费费率
（R）</th></tr>
<tr><td>净运营收入完成率≥115%</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>115%＞净运营收入完成率≥105%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>105%＞净运营收入完成率≥95%</td><td>0</td></tr>
<tr><td>95%＞净运营收入完成率≥85%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>85%＞净运营收入完成率</td><td>40%</td></tr>
</table>
注 1：净运营收入=运营收入（不含税）-运营成本-信用减值损失。
注 2：运营成本不包括不动产项目公司的折旧摊销与运营管理服务费，包括但不限于项目资产范围内的维护费、物业服务费（指空置房物业费）、保险费、宣传推广费、人工费、财务费用、管理费用及与资产运营相关的其他费用。
注 3：净运营收入完成率=项目公司实际净运营收入÷项目公司目标净运营收入。基金运作首年及次年项目公司目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的不动产基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认。
注 4：在计算年度浮动运营管理服务费时，项目年度运营收入为含税收入口径。本基金涉及多个不动产项目公司，每个项目公司的浮动运营管理服务费单独计算。
注 5：当浮动运营管理服务费为正数时，运营管理机构承诺将浮动运营管理服务费部分的不低于 20%作为运营团队业绩激励。
</td></tr>
<tr><td>基金托管费</td><td>
1、 基金托管人的托管费
本基金的托管费按最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：
H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度的存续天数
H 为每季度应计提的基金托管费
E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）
基金托管费每季计提，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
</td></tr>
</table>

	的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。 2、 资产支持证券托管人的托管费 根据资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《资产支持专项计划托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。
投资范围	1、本基金投资范围 本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），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的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。 2、投资比例 除本基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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。 如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开基金份额持有人大会。
投资限制	1、组合限制 基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制： （1）本基金的投资组合比例为：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%；但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件： （i）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%； （ii）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%； （3）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； （4）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、证券发行人合并或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（2）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。法律法规另有规定的，从其规定。 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核查自基金合同生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

	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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。 2、禁止行为 为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动： （1）承销证券； （2）违反规定或基金合同约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）向其基金管理人、基金托管人出资； （6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动； （7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。 基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。 法律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，不需另行召开基金份额持有人大会。

八、其他对本次发行有重大影响的事项

无其他对本次发行有重大影响的事项。

第二节　风险因素

本基金是公开募集不动产投资信托基金，通过不动产资产支持证券、SPV公司、项目公司等载体穿透取得不动产项目的完全所有权或经营权利。本基金以获取不动产项目租金收入、车位入等稳定现金流为主要目的，通过获取不动产项目运营收益并提升不动产项目的价值，争取为投资者提供稳定的收益分配和可持续、长期增值回报。不动产基金与投资股票或债券的公开募集证券投资基金具有不同的风险收益特征。

不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

一、不动产基金特有的风险

（一）基金投资运作相关风险

1、集中投资风险

普通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。本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得不动产项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的普通公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

2、基金价格波动风险

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

3、发售失败风险

本基金存在因募集规模未达到准予注册规模、认购人数少于1000人、原始权益人或其同一控制关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的70%等情况而导致本基金发售失败的风险。

4、中止发售风险

本基金存在因网下询价阶段网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量，基金份额认购价格未达原始权益人预期，或原始权益人、基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或不动产项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的风险。该等情形下，投资者预先在相关账户中缴存的资金无法成功用于认购基金份额，存在投资者资金闲置、无法按照预期达到投资目的的风险。

5、流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险，可能导致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。

6、停牌或终止上市风险

本基金运作过程中可能因触发法律法规或交易所规定的终止上市情形而终止上市，导致

投资者无法在二级市场交易。上市期间可能因各种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。

7、税收等政策调整风险

本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、项目公司等多层面税负，如果国家税收等政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

8、对外借款的风险

本基金存续期间，在履行适当程序后，本基金可直接或间接对外借入款项。本基金对外借款可能导致本基金存在如下特殊风险：

（1）基金财务状况可能受到不利影响，如基金的偿债压力提高、本基金可支配的资金减少、基金年度可供分配金额降低、本基金直接或间接对外继续申请借款的机会减少、运营的灵活性降低等。

（2）本基金无法顺利续借或新增借款带来的风险。在无法顺利续借或新增借款的情形下，不动产项目的运营和维护可能受到不利影响，如本基金系为了收购不动产项目而申请续借或新增借款的，本基金可能无法顺利收购不动产项目。

（3）本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的风险。如当本基金或相关特殊目的载体无法按时偿还债务时，可能面临触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及触发交叉违约条款使得其它债务同时到期的风险。本基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产或被债权人提起诉讼的法律风险等。极端情况下，本基金还可能面临清算风险。

（4）已获得借款资金但不动产项目收购失败的相关风险。本基金存续期间，如为不动产项目收购申请借款且已获得借款资金但最终不动产项目收购失败的，则本基金在无法获取新不动产项目预期收益的同时，需要就已经获得的借款资金承担还本付息的义务，由此可能对本基金的财务状况造成不利影响。

9、潜在利益冲突及利益输送风险

基金管理人在本基金存续期间可能会管理其他同样投资于产业园类型不动产项目的基金，原始权益人目前拥有其他与不动产资产同类型的产业园，且运营管理机构目前正在管理其他与不动产资产同类型的产业园，将面临潜在利益冲突，可能造成利益输送风险。

（二）不动产项目相关的风险

1、不动产项目租赁活动风险

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

（1）租户行业集中度较高风险

截至2024年6月30日，不动产项目租户行业分布主要集中在信息传输、软件和信息技术服务业，以及租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业三个行业，占比分别为59.89%、15.80%及11.29%，合计86.97%，租户行业集中度较高。不动产项目招商政策等方面对租户行业不存在限制，主要系基于产业规划、行业聚焦等考虑而导致租户集中于上述三个行业。若未来宏观环境或行业政策发生变化，对上述三个行业产生不利影响，可能导致不动产项目租赁收入不达预期。

（2）重要租户退租风险

截至2024年6月30日，底层资产前十大租户租赁面积占比为31.97%，其中单一租户租赁面积占比最高为4.80%，租赁面积低于1%的租户家数占比为79.19%，总体较为分散，暂未有对单一租户产生重大依赖的情形。若未来不动产项目的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过不动产资产同一时期现金流总额的10%，该类租户的退租或经营情况陷入困境，将对本基金现金流产生不利影响。

（3）租约集中到期风险

截至2024年6月30日，不动产项目签约期限在3年以下的占比为78.84%，不动产项目租赁合同到期日集中在2024年及2025年，合计占比为68.70%。尽管截至本招募说明书发布之日续约及新签约情况良好，但若后续到期租户未能及时续签或引入新签约租户，不动产项目空置率可能提升，从而导致不动产项目的租赁收入减少。

（4）关联方租户风险

截至2024年6月30日，不动产项目存在17家关联方租户，其中天府软件园一期有2家，盈创动力大厦有15家；2024年1-6月，天府软件园一期和盈创动力大厦关联方租户租赁收入合计占全部底层资产租赁收入的比例为12.32%。未来基金上市后，上述关联方租赁事项仍可能存续。本基金存续期间，上述关联交易或可能发生的其他关联交易可能给本基金带来一定风险。

（5）租金收缴率不达预期风险

报告期内，天府软件园一期的租金收缴率分别为99.99%、100.00%、99.98%和98.81%，盈创动力大厦的租金收缴率分别为100%、100%、100%和100%。虽然不动产项目运营管理大部分采用“押三付三”的模式，同时运营管理机构有明确的租金收缴安排，不动产基金运作期内仍可能面临运营收入回收不达预期或发生损失的风险。

（6）未来租金减免风险

报告期内，不动产项目曾于2022年实施公共卫生事件免租政策，其中天府软件园一期含税免租金额为1,920.73万元，盈创动力大厦含税免租金额为329.17万元。上述免租政策目前已不再实施。本项目按照市场化定价经营，但若未来因特殊原因实施其他租金减免政策，可能会造成不动产项目租赁收入下降的情况。

（7）租赁合同暂未完成备案风险

根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。由于前期不动产项目正在陆续进行房屋租赁合同主体换签，导致目前不动产项目房屋租赁合同尚未办理登记备案手续，上述情况虽不影响租赁合同效力，但可能存在被主管部门处罚的风险。

（8）不动产项目出租率选取期末时点口径的风险

报告期内，天府软件园一期出租率分别为95.36%、94.12%、95.49%和90.76%，盈创动力大厦出租率分别为91.31%、98.88%、98.19%及98.31%。受数据统计来源限制，上述出租率数据均选取期末时点口径，并非全年平均口径，可能存在不能充分反映全年总体出租率情况的风险。

2、不动产项目部分物业资产土地实际用途与其规划用途、证载用途不一致的风险

天府软件园一期及盈创动力大厦部分物业资产存在土地实际用途与房屋规划用途、证载用途不一致的情形（详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目合规情况”之“（五）不动产项目土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况”）。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019修正）》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城乡规划法》等相关规定，上述不一致情形未来可能会产生被相关主管部门处以罚款、责令交还土地、限期改正、限期拆除、没收实物或者违法收入等后果。

虽然成都高新区公园城市建设局已于2023年6月15日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认“对天府软件园一期及盈创动力大厦相关建（构）筑物规划及实际用途无异议，天府软件园一期以现状用途使用不存在影响其持续经营的重大法律障碍”。但若后续主管部门进行追责处罚，将对不动产项目的运营产生一定的不利影响。

3、不动产项目运营管理机构管理的风险

（1）运营管理机构胜任能力风险

不动产项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。如运营管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给不动产项目造成损失。本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘或解聘且没有合适续聘机构的可能性。另外，本基金运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后管理与本基金拟投资的不动产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不利影响。

（2）运营管理机构内部控制风险

运营管理机构的内部控制制度可能无法完全有效执行，本基金可能无法发现及防止不动产项目承租人、其他第三方员工的相关违法违规行为。若出现上述情况，可能会对本基金造

成不利影响。

（3）运营管理机构利益冲突风险

运营管理机构除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。如运营管理机构所管理的本基金项下不动产项目和其他机构旗下的其他产业园类资产在所在区域和运营管理策略等方面相同或相近的，将面临潜在利益冲突，包括：招商运营、识别潜在租户、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

4、不动产项目维修及改造支出的风险

本基金存续期间，不动产项目适用的建筑标准、环保、消防要求可能变得更为严格，本基金可能需要支出额外费用以确保符合标准。

基金管理人对不动产项目进行的尽职调查可能无法发现不动产项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行为及其他不足之处，在不动产项目未来的经营中，本基金可能需要为此承担额外支出，将对本基金造成不利影响。

基金管理人可以开展维修升级以提升不动产项目的经营收益水平，但可能存在基金支出增加而收益提升效果不达预期的风险。

5、不动产项目土地使用权续期风险

根据相关法律及证照，不动产项目的土地使用权具有一定的期限。根据相关法律，上述土地使用权人并无自动续约权，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，土地使用权人可能须支付相应的土地出让金（同时还需符合其他相关要求）。如果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，不动产项目的运作可能受到不利影响。在土地使用权期限届满前，在符合公众利益的情况下，政府有权可以依照法律程序提前收回土地使用权，项目公司可能收到政府根据相关法律法规做出的补偿金，但补偿金额可能低于不动产项目的评估结果或已为该项目支付的价格。若出现上述情况，可能会对投资者利益造成重大不利影响。

6、不动产项目处置价格及处置时间不确定性风险

本基金处置不动产项目时，由于不动产项目的公允价值可能受到当时经济景气程度的影响，或由于不动产项目无法按照公允价值处置，从而影响本基金基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期为32年，经基金份额持有人大会审议通过，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；进入清算期后，本基金面临不动产项目的处置问题。由于不动产项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置，需要延长清算期的风险。

7、不动产资产限制转让风险

在基金存续期间以及清算时，若涉及处置不动产资产，将面临着当前法律法规或未来其他新颁布的法律法规的限制，可能导致未来不动产资产无法处置或处置进度不及预期，对基

金份额持有人利益造成不利影响。

8、现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系根据对不动产项目未来现金流的合理预测而设计，影响不动产项目未来现金流的因素主要是地区经济发展情况及外部管理机构的管理能力等多重因素。本基金对不动产项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

9、不动产项目评估相关风险

（1）评估结果偏差风险

第三方评估公司出具的不动产资产评估报告仅供投资者参考，不构成投资建议，也不作为不动产资产公允价值的任何承诺和保证。相关评估结果不代表不动产资产的真实市场价值，也不代表不动产资产能够按照评估结果进行转让。本基金面临不动产资产评估结果与真实市场价值可能存在偏差的风险。

（2）不动产项目租金增长不及预期风险

评估机构已结合不动产项目情况合理预测未来租金单价增长，其中天府软件园一期研发办公部分2024-2026年租金单价不变，自2027年起每年租金增长率为2.5%；盈创动力大厦研发办公部分自2024年租金单价不变，2025年起每年租金增长率为2.0%。但本基金存续期间，随着经济形势、行业情况、周边可比园区经营情况等多个因素的变化，可能出现租金增长不及预期，进而影响基金份额持有人预测收益的风险。

（3）不动产项目资本性支出超预期风险

评估机构已结合不动产项目情况合理预测资本性支出，但本基金存续期间，随着不动产项目运营情况的不断变化，可能出现资本性支出超出前期预测金额的风险。

10、基金份额净值无法反映不动产项目的真实价值的风险

本基金通过特殊目的载体投资的不动产项目在基金层面一般采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。使用成本模式计算的资产账面价值可能与其公允价值之间存在差异，如差异较大的，可能导致无法反映不动产项目的真实价值。

11、不动产项目面临的竞争风险

不动产项目所在区域人民政府针对该区域制定的产业发展规划涉及可能与该项目存在竞争的新建产业园，若投入运营的产业园增多，势必会对该项目的未来现金流产生一定影响，同时也将影响投资者的收益。

12、不动产项目的政策调整风险

政策调整风险中所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。本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、SPV公司、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。区域政策指不动产项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指

相关政府部门针对不动产项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。以上政策的重大变化可能对本基金的运作产生不利影响。

13、意外事件及不可抗力造成的不动产资产灭失等风险

基金存续期间，不动产资产可能因火灾、地震等自然灾害而发生灭失。同时，不动产资产需要开展相关维修及保养工作，维修及保养工作操作过程中可能会发生意外事件，本基金可能面临不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。此外，即使资产未发生灭失，发生地震、台风、水灾、火灾、疫情、战争、政策、法律变更及其他不可抗力事件也可能会导致不动产资产经营情况受到影响。上述情况均可能造成投资人面临收益不达预期的风险。

14、盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的风险

盈创动力大厦存在1单元103-109号、202号及203号未入池，仍由原始权益人二高投集团自持的情况。根据《民法典》第二百七十八条，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动等事项属于需由业主共同决定的事项。若后续物业运营维护中部分事项与高投集团沟通配合不顺畅，可能会影响相关运营维护措施的推进，进而对项目稳定运营产生不利影响。

15、原始权益人经营风险

原始权益人存在经营活动现金流近期持续为负、净利润最近三年波动较大且最近一期为负的情况。若极端情况下原始权益人经营情况持续恶化，将对其履行向本基金作出相关承诺的能力造成不利影响，而运营管理机构作为原始权益人下属子公司，其日常管理工作也可能会受到影响。上述情况均会对基金存续期运作产生不利影响。

（三）交易安排相关风险

基金整体架构设计及条款设置的风险

不动产基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律风险。

（四）与专项计划相关的风险

1、流动性风险

在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格处置资产支持证券而遭受损失的风险。

2、专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

因发生专项计划等特殊目的载体法律文件约定的提前终止事项，专项计划等特殊目的载体提前终止，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

3、专项计划运作风险和账户管理风险

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

4、资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险

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

5、计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险

专项计划的正常运行依赖于计划管理人、专项计划托管银行等参与主体的尽责服务，存在计划管理人违约违规风险、专项计划托管银行违约违规风险。当上述机构未能尽职履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

二、本基金一般风险

（一）市场风险

证券市场价格受到经济因素、政治因素、投资心理和交易制度等各种因素的影响，导致基金收益水平变化而产生风险，主要包括：

1、政策风险

因国家宏观政策（如货币政策、财政政策、行业政策、地区发展政策等）发生变化，导致市场价格波动而产生风险。

2、经济周期风险

随经济运行的周期性变化，证券市场的收益水平也呈周期性变化。基金的收益水平也会随之变化，从而产生风险。

3、利率风险

金融市场利率的波动会导致证券市场价格和收益率的变动。利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。基金投资于债券，其收益水平会受到利率变化的影响。

4、购买力风险

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

5、再投资风险

再投资风险反映了利率下降对固定收益证券利息收入再投资收益的影响，这与利率上升所带来的价格风险（即利率风险）互为消长。具体为当利率下降时，基金从投资的固定收益

证券所得的利息收入进行再投资时，将获得比以前较少的收益率。

6、信用风险

基金所投资债券的发行人如出现违约、无法支付到期本息，或由于债券发行人信用等级降低导致债券价格下降，将造成基金资产损失。

（二）管理风险

基金运作过程中由于基金投资策略、人为因素、管理系统设置不当造成操作失误或公司内部失控而可能产生的损失。主要包括：

1、决策风险

指基金投资的投资策略制定、投资决策执行和投资绩效监督检查过程中，由于决策失误而给基金资产造成的可能的损失。

2、操作风险

指基金投资决策执行中，由于投资指令不明晰、交易操作失误等人为因素而可能导致的损失。

3、技术风险

指公司管理信息系统设置不当等因素而可能造成的损失。

（三）职业道德风险

指公司员工不遵守职业操守，发生违法、违规行为而可能导致的损失。

（四）其他风险

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

2、因基金业务快速发展而在制度建设、人员配备、内控制度建立等方面不完善而产生的风险。

3、因人为因素而产生的风险、如内幕交易、欺诈行为等产生的风险。

4、战争、自然灾害等不可抗力可能导致基金资产的损失，影响基金收益水平，从而带来风险。

5、其他意外导致的风险。

三、声明

（一）上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明不动产基金的所有风险。投资者在参与不动产基金相关业务前，应认真阅读基金合同、招募说明书等法律文件，熟悉不动产基金相关规则，自主判断基金投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险。

（二）除基金管理人直接办理本基金的销售外，本基金还通过基金管理人指定的基金销售机构销售，基金管理人与基金销售机构都不保证本金不受损失，不保证最低收益。

第二部分　不动产项目

第一节　不动产项目概况

一、不动产项目概况

表 不动产项目概况

项目	项目一	项目二
不动产项目名称	天府软件园一期项目	盈创动力大厦项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区
项目所在地	四川省成都高新区	四川省成都高新区
资产范围	东至天华路，南至天华二路，西至天府大道中段，北至世纪城路	东至天府大道北段，南至锦悦西路，西至益州大道北段，北至锦城大道
建设内容和规模	建设内容：天府软件园一期分为 A 区及 B 区，其中 A 区入池范围包括 4 栋建筑，B 区入池范围包括 6 栋建筑。 建设规模：建筑面积合计 129,999.83 平方米	建设内容：地上建筑 1-16 层及地下停车场 建设规模：建筑面积合计 49,768.20 平方米
建筑面积和可供出租或者经营使用面积	建筑面积合计 129,999.83 平方米，园区可租赁面积：106,816.72 平方米（不含车位）	建筑面积合计 49,768.20 平方米，园区可租赁面积：35,030.26 平方米（不含车位）
开竣工时间以及投入运营时间	开竣工时间：2003-2006 年 投入运营时间：2006 年	开竣工时间：2011-2012 年 投入运营时间：2012 年
使用期限	项目权属起止时间：从 2005 年 12 月 20 日起至 2055 年 12 月 20 日止	项目权属起止时间：从 2005 年 2 月 28 日起至 2055 年 2 月 28 日止
剩余年限	29.50 年	28.70 年
用地性质	工业用地	工业用地
可供分配金额测算	2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日期间和 2025 年度本基金的预测可供分配金额分别为 1,801.84 万元、6,896.74 万元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	1、投保险种 （1）财产一切险：91,276 万元； （2）公众责任险：天府软件园 A 区每次事故赔偿限额：RMB 200,000.00，累计赔偿限额：RMB 500,000.00；天府软件园 B 区每次事故责任限额为 600,000 元 2、投保期限 （1）财产一切险：12 个月，自 2025 年 9 月 25 日零时起至 2026 年 9 月 24	1、投保险种 （1）财产一切险：45,900 万元； （2）公众责任险：每次事故赔偿限额：RMB 200,000.00，累计赔偿限额：RMB 500,000.00；停车场区域每次事故赔偿限额：RMB 500,000.00，每个车位赔偿限额：RMB200,000.00，累计赔偿限额：RMB 4,000,000.00

	日二十四时止 （2）公众责任险：天府软件园 A 区自 2024 年 01 月 01 日 00 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止；天府软件园 B 区自 2024 年 1 月 24 日 00 时 00 分 00 秒至 2025 年 1 月 24 日 00 时 00 分 00 秒止	2、投保期限 （1）财产一切险：12 个月，自 2025 年 9 月 25 日零时起至 2026 年 9 月 24 日二十四时止 （2）公众责任险：自 2024 年 01 月 01 日 00 时起至 2024 年 12 月 31 日 24 时止
项目权属	成都高投合顺企业管理有限公司	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
他项权利	无	无

二、不动产项目合规情况

（一）不动产项目符合国家战略、发展规划、产业政策的情况

不动产基金的底层资产为天府软件园一期和盈创动力大厦，位于成渝地区双城经济圈，项目类别为属于产业园区，符合国家重大战略、宏观调控政策、国民经济和社会发展总体规划、其他有关专项规划和区域规划、以及相关行业政策规定。

1、符合国家重大战略、宏观调控政策有关要求

根据《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》（以下简称“十四五”规划），“第九章 发展壮大战略性新兴产业”之“第一节 构建产业体系新支柱”指出，“聚焦新一代信息技术……等战略性新兴产业，加快关键核心技术创新应用。”。本次入池天府软件园一期项目作为成熟的软件园，其租户大多为国内外知名的软件和信息服务企业，是“十四五”规划的重点支持方向。

“第五章 提升企业技术创新能力”之“第三节 完善企业创新服务体系”指出，“完善金融支持创新体系，鼓励金融机构发展知识产权质押融资、科技保险等科技金融产品。”“第四章 形成强大国内市场 构建新发展格局”之“第二节 促进资源要素顺畅流动”指出，“提高金融服务实体经济能力，……，创新直达实体经济的金融产品和服务。”本次入池的盈创动力大厦作为科技金融的物理载体，租户多为金融服务机构，是“十四五”规划的重点支持方向。

2、符合国民经济和社会发展总体规划、有关专项规划和区域规划（实施方案）要求

《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》指出，“优势产业区域内分工更加合理、协作效率大幅提升，初步形成相对完整的区域产业链供应链体系，呈现世界级先进制造业集群雏形，数字经济蓬勃发展，西部金融中心初步建成，现代服务业优势明显增强。”本次入池的天府软件园一期和盈创动力大厦项目位于成都市，租户所在行业以信息传输、软件和信息技术服务业等为主，和成渝地区的产业规划相匹配。

《成都市产业发展白皮书（2019）》指出，“将成都高新区（南部园区）划分为七大片区，……金融城片区（金融服务业）、国家会展片区（现代会展业）、国际创新创业示范基地

（科技服务业）、天府软件园片区（信息服务业）、新川创新科技园片区（新兴服务业）。”。本次入池的天府软件园一期项目位于天府软件园片区，租户的行业主要是信息传输、软件和信息技术服务业，符合成都市产业发展规划的要求。本次入池的盈创动力大厦项目位于金融城片区，租户以金融服务业企业为主，符合成都市产业发展规划的要求。

根据高新区四级规划体系，高新区将构建“一区四园、多点支撑”的空间布局，四园分别为“高新南区、高新西区、生物城、空港新城”，其中高新南区重点发展以数字经济、智能经济、共享经济等为主导的新经济，以及以金融、软件与信息技术服务、商务服务等生产性服务业为主导的现代服务业。本次入池的天府软件园一期和盈创动力大厦项目位于高新南区，租户所在行业以信息传输、软件和信息技术服务业等为主，符合高新区的区域规划要求。

3、符合《产业结构调整指导目录》和相关行业政策规定，符合行业发展相关要求

产业园区属于未列入《产业结构调整指导目录》的允许类产业，入池资产天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目涉及的信息技术业（信息产业、科技服务业）和金融服务业属于鼓励类产业。产业园区、信息技术、金融服务行业不属于“两高一剩”、房地产等目前宏观政策所调控的特殊行业。

（二）不动产项目范围、权属及权利限制

1、资产范围

（1）天府软件园一期项目

天府软件园一期项目由天府软件园 A 区和天府软件园 B 区组成，其中 A 区共有 4 栋建筑入池（其中 2 栋整栋入池，2 栋部分入池）；B 区共有 6 栋建筑入池（其中 3 栋整栋入池，3 栋部分入池）。具体而言：

天府软件园一期项目包括天府软件园 A 区的 A5（不含已销售的 1 层 01002 号及 2 层 02002 号房屋）、A6（不含已销售的 1 层及 5 至 8 层全部房屋）、A7、A8 号楼房屋（不含配套设施、设备用房）及其所占用范围内的国有建设用地使用权，天府软件园 B 区的 B2（不含已销售的 1 层 01001 号及 5 层全部房屋）、B3（不含已销售的-1 层 P1003 号、1 层及 3 层全部房屋）、B4、B6（不含已销售的 7 层、8 层全部房屋）、B7、B8 号楼房屋（不含配套设施、设备用房）及其所占用范围内的国有建设用地使用权，以及在前述国有建设用地使用权下合法投资建设形成的地下车库。

除办公、库房、车库以外的自行车库、开关站等房屋配套设施、设备用房首次登记时产权登记在高投置业名下，根据最新不动产登记政策，天府软件园一期过户至项目公司高投合顺名下进行不动产变更登记时，新办理的不动产权证书中不再登记房屋配套设施、设备用房面积，前述房屋配套设施、设备用房按照最新的不动产登记政策属于全体业主共有。为免疑

义，该等房屋配套设施、设备用房不属于入池资产范围。该部分资产未来若涉及相关运营成本费用，将由全体业主根据对应权责情况进行分摊（或根据物业公司的责任范围由其承担）。该部分资产未来的运营管理不属于基金管理人的责任，为确保基金持有人利益不因该等资产的运营管理而受损，发起人将采取多种方式维持其稳定运营，基金管理人将对此进行监督。

原始权益人高投置业已针对上述情况出具承诺函，承诺“天府软件园一期项目配套设施及设备用房等未来将登记为全体业主共有的资产不属于本次发行不动产基金的入池资产范围，本公司将采取有效措施积极对该等资产进行管理（包括但不限于日常维护、维修维保、更新改造等），确保不影响天府软件园一期项目的稳定运营。若后续因该等资产管理问题导致不动产基金或高投合顺承担超出其作为业主角色责任范围的任何责任或损失，本公司将向不动产基金或高投合顺承担相应赔偿责任。”

（2）盈创动力大厦项目

盈创动力大厦位于成都高新区锦城大道 539 号，资产包括大厦内部的大部分房屋（不含 1 单元 103-109 号、202 号、203 号房屋及配套设施、设备用房）及其所占用范围内的国有建设用地使用权，以及在前述国有建设用地使用权下合法投资建设形成的地下车库。

与天府软件园一期不同的是，由于盈创动力大厦办理不动产权证书时已适用最新政策，相关配套设施、设备用房未登记于不动产权证书中，属于全体业主共有，该部分资产不属于入池资产范围。该部分资产未来若涉及相关运营成本费用，将由全体业主根据对应权责情况进行分摊（或根据物业公司的责任范围由其承担）。该部分资产未来的运营管理不属于基金管理人的责任，为确保基金持有人利益不因该等资产的运营管理而受损，发起人将采取多种方式维持其稳定运营，基金管理人将对此进行监督。

原始权益人高投集团已针对上述情况出具承诺函，承诺“不动产项目配套设施及设备用房等已登记或未来将登记为全体业主共有的资产不属于本次发行不动产基金的入池资产范围，本公司将采取有效措施积极对该等资产进行管理（包括但不限于日常维护、维修维保、更新改造等），确保不影响不动产项目的稳定运营。若后续因该等资产管理问题导致不动产基金或盈创融顺、高投合顺承担超出其作为业主角色责任范围的任何责任或损失，本公司将向不动产基金或盈创融顺、高投合顺承担相应赔偿责任。”

2、资产权属

（1）天府软件园一期项目

截至本招募说明书发布之日，天府软件园一期已完成产权过户手续，已变更为项目公司

高投合顺所有。具体情况如下：

1）土地出让

天府软件园一期系由高投置业作为土地受让主体于 2005 年 12 月 20 日与原成都市国土资源局高新分局签署《国有土地使用权出让合同》（5101 高新（2005）出让合同第 18 号），以协议出让方式取得国有建设用地使用权。

根据成都市人民政府于 2007 年 1 月 15 日向高投置业核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2007）第 2001 号）以及于 2007 年 6 月 22 日向高投置业核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2007）第 2788 号），天府软件园一期土地使用权的权属登记等信息见以下表格所列：

表：天府软件园一期项目土地使用权登记信息

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地号	土地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
国有土地	成高国用（2007）第 2788 号	成都高新置业有限公司	成都高新区天府大道中段 765 号	06-（03）-019	工业	82,162.35	50 年，从 2005 年 12 月 20 日至 2055 年 12 月 20 日止	协议出让	原成都市国土资源局高新分局
国有土地	成高国用（2007）第 2001 号	成都高新置业有限公司	成都高新区天府大道中段 801 号	06-（03）-020	工业	85,102.62	50 年，从 2005 年 12 月 20 日至 2055 年 12 月 20 日止	协议出让	原成都市国土资源局高新分局

2）资产划转

截至本招募说明书发布之日，高投合顺已就天府软件园一期项下的相关房屋取得房屋所有权。根据高投合顺提供的相关《不动产权证书》及《成都市不动产登记信息查询结果》，前述相关房屋及土地的信息如下：

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	共用宗地面积（平方米）	建筑面积（平方米）[1]	宗地用途	房屋用途	土地使用权年限
1	A区5号楼地上[2]	川（2024）成都市不动产权第0271882号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号5栋1-8层	82,162.35	11,855.23	工业用地	办公、库房	2055年12月20日止
2	A区6号楼地上[3]	川（2024）成都市不动产权第0272196号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号6栋1单元2-4层	82,162.35	4,507.84	工业用地	办公	2055年12月20日止

[1] 本表中相关房屋的建筑面积摘录自高投合顺提供的《不动产权证书》及成都市不动产登记中心于 2024 年 9 月 25 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》。
[2] 不含已销售的 1 层 01002 号及 2 层 02002 号房屋。
[3] 不含已销售的 1 层及 5 至 8 层全部房屋。

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	共用宗地面积（平方米）	建筑面积（平方米）[1]	宗地用途	房屋用途	土地使用权年限
3	A区7号楼地上	川（2024）成都市不动产权第02722206号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号7栋1单元1-8层	82,162.35	10,591.65	工业用地	办公	2055年12月20日止
4	A区6号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0271819号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号6栋1单元-1层1号	82,162.35	4,812.59	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止
5	A区8号楼地上	川（2024）成都市不动产权第0272171号	高投合顺	成都高新区世纪城路1129号8栋1单元1-8层	82,162.35	10,622.18	工业用地	办公	2055年12月20日止
6	B区2号楼地上[4]	川（2024）成都市不动产权第0271455号	高投合顺	成都高新区天华一路99号2栋1单元1-4层	85,102.62	11,976.28	工业用地	办公	2055年12月20日止
7	B区2号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0272178号	高投合顺	成都高新区天华一路99号2栋1单元-1层101号	85,102.62	4,224.41	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止
8	B区3号楼地上[5]	川（2024）成都市不动产权第0272214号	高投合顺	成都高新区天华一路99号3栋1单元2层、4-5层	85,102.62	8,588.54	工业用地	办公	2055年12月20日止
9	B区3号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0272184号	高投合顺	成都高新区天华一路99号3栋-1层	85,102.62	2,628.55	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止
10	B区4号楼地上	川（2024）成都市不动产权第0272209号	高投合顺	成都高新区天华一路99号4栋1单元1-5层	85,102.62	14,638.15	工业用地	办公	2055年12月20日止
11	B区4号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0272157号	高投合顺	成都高新区天华一路99号4栋1单元-1层1号	85,102.62	4,255.69	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止
12	B区6号楼地上[6]	川（2024）成都市不动产权第0272161号	高投合顺	成都高新区天华一路99号6栋1单元1-6层	85,102.62	9,564.36	工业用地	办公	2055年12月20日止
13	B区6号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0272166号	高投合顺	成都高新区天华一路99号6栋1单元-1层1号	85,102.62	1,920.71	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止
14	B区7号楼地上	川（2024）成都市不动产权第0272220号	高投合顺	成都高新区天华一路99号7栋1单元1-8层	85,102.62	13,051.28	工业用地	办公	2055年12月20日止
15	B区7号楼地下	川（2024）成都市不动产权第	高投合顺	成都高新区天华一路99号7栋1单	85,102.62	1,711.01	工业用地（地下车	车库	2055年12月20日止

[4] 不含已销售的 1 层 01001 号及 5 层全部房屋。
[5] 不含已销售的-1 层 P1003 号、1 层及 3 层全部房屋。
[6] 不含已销售的 7 层、8 层全部房屋。

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	共用宗地面积（平方米）	建筑面积（平方米）[1]	宗地用途	房屋用途	土地使用权年限
		0272168号		元-1层1号			库）		
16	B区8号楼地上	川（2024）成都市不动产权第0272217号	高投合顺	成都高新区天华一路99号8栋1单元1-8层	85,102.62	13,018.80	工业用地	办公	2055年12月20日止
17	B区8号楼地下	川（2024）成都市不动产权第0272154号	高投合顺	成都高新区天华一路99号8栋1单元-1层1号	85,102.62	2,032.56	工业用地（地下车库）	车库	2055年12月20日止

如前所述，根据天府软件园一期项目房屋所有权证，天府软件园一期首次登记时，自行车库、开关站等房屋配套设施、设备用房（合计面积 1,893.42 平方米）首次登记时产权登记在高投置业名下，根据最新不动产登记政策，天府软件园一期过户至高投合顺名下进行不动产变更登记时，新办理的不动产权证书中不再登记房屋配套设施、设备用房面积，前述房屋配套设施、设备用房按照最新的不动产登记政策属于全体业主共有。为免疑义，该等资产不属于入池资产范围。

（2）盈创动力大厦项目

截至本招募说明书发布之日，盈创动力大厦已完成产权过户手续，已变更为项目公司盈创融顺所有。具体情况如下：

1）土地出让

盈创动力大厦系由高投集团作为土地受让主体于 2005 年 2 月 28 日与原成都市国土资源局高新分局分别签署了编号为“5101 高新（2005）出让合同第 03 号”及“5101 高新（2005）出让合同第 05 号”《国有土地使用权出让合同》，以协议出让方式取得国有建设用地使用权。

根据成都市人民政府于 2012 年 1 月 10 日向高投集团核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2012）第 179 号），盈创动力大厦土地使用权的权属登记等信息见以下表格所列：

表：盈创动力大厦项目土地使用权登记信息

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地号	土地用途	土地面积（平方米）	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
国有土地	成高国用（2012）第 179 号	成都高新投资集团有限公司	成都高新区科技孵化园内	GX4-5-139	工业	35,633.80	50 年，从 2005 年 2 月 28 日至 2055 年 2 月 28 日止	协议出让	原成都市国土资源局高新分局

2）资产划转

截至本招募说明书发布之日，盈创融顺已就盈创动力大厦相关房屋取得房屋所有权。根据盈创融顺提供的《不动产权证书》及《成都市不动产登记信息查询结果》，前述相关房屋

的信息如下：

表：盈创动力大厦项目房屋所有权登记信息

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	共用宗地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	宗地用途	房屋用途
1	盈创动力大厦地上	川（2024）成都市不动产权第 0272481 号	盈创融顺	成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 1-16 层	35,633.80	35,030.26	工业用地	办公
2	盈创动力大厦地下	川（2024）成都市不动产权第 0272492 号	盈创融顺	成都高新区锦城大道 539 号 1 栋 -1 楼、-2 楼	35,633.80	14,737.94	工业用地（地下车库）	车位
合计						**49,768.20**		

根据盈创动力大厦划转至盈创融顺名下前高投集团提供的《成都市不动产登记信息查询结果》[7]，位于盈创动力大厦地上及地下的总面积为 1,619.79 平方米的消防通道、非机动车库、戊类库房、工具间系高投集团根据规划合法投资建设的盈创动力大厦配套用房。如前所述，根据不动产登记政策，盈创动力大厦划转至盈创融顺名下前，高投集团办理的房屋产权证书中未登记房屋配套设施、设备用房面积，属于全体业主共有。因此，盈创融顺通过资产划转现持有的盈创动力大厦房屋产权证书记载面积中不包含该等 1,619.79 平方米的房屋面积。该等消防通道、非机动车库、戊类库房、工具间不纳入盈创动力大厦的入池资产范围。

3、权利限制

截至本招募说明书发布之日，不动产项目不存在抵质押等权利限制情况。

（三）不动产项目相关合规手续情况

1、天府软件园一期项目

（1）立项审批程序

1）立项批复、项目建议书及可行性研究报告批复

根据《国务院办公厅关于加强基础设施工程质量管理的通知》（国办发〔1999〕16 号）、原国家发展计划委员会《关于重申严格执行基本建设程序和审批规定的通知》（计投资[1999]693 号）的相关规定，天府软件园一期在项目立项时适用审批制，应取得项目建议书、可行性研究报告、初步设计批复。

原成都高新区经贸发展局于 2003 年 4 月 17 日向高投置业出具了编号为“成高经发[2003]75 号”的《关于天府科技园工程建设的立项批复》，同意“天府科技园”项目建设立

[7] 高投集团于 *2023* 年 *7* 月 *11* 日在成都市不动产登记中心查询不动产登记信息并取得成都市不动产登记中心于 *2023* 年 *7* 月 *11* 日出具的《成都市不动产登记信息查询结果》。

项。

除上述批复文件外，高投置业未能提供关于天府软件园一期的项目建议书批复及可行性研究报告批复文件。就此问题，高投置业向成都高新区发展改革局申请补办了天府软件园一期的项目建议书批复及可行性研究报告批复。成都高新区发展改革局于 2023 年 5 月 17 日出具《关于天府软件园一期项目项目建议书的批复》，批复同意“天府科技园”项目名称变更为“天府软件园一期”，高投置业作为项目业主建设天府软件园一期项目；成都高新区发展改革局于 2023 年 5 月 17 日出具《关于天府软件园一期项目可行性研究报告的批复》，批复同意高投置业作为项目业主按照可行性研究报告的建设规模、建设投资内容建设天府软件园一期项目。

2）初步设计批复

高投置业未能提供天府软件园一期的初步设计批复。就此问题，根据成都高新区公园城市建设局出具的《关于软件园一期项目初步设计文件的批复（补）》，成都高新区公园城市建设局于 2023 年 5 月 6 日组织相关专家和部门对高投置业提交的天府软件园一期初步设计文件资料进行了审查，并出具批复意见如下：符合事实情况，原则通过该初步设计审查。

高投置业已就天府软件园一期的立项按照当时适用的相关规定合法取得了原成都高新区经贸发展局出具的立项批复以及成都高新区发展改革局补办的关于项目建议书、可行性研究报告的批复，并取得了成都高新区公园城市建设局补办的项目初步设计批复。

（2）项目规划审批程序

1）建设项目选址意见

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 5 月 19 日向高投置业出具了编号为“成规高建定[2004]016 号”的《建设项目选址意见书》，同意公司在高新区大源组团红线范围内选址建设，修建“天府科技园”项目。

根据成都高新区公园城市建设局 2023 年 6 月 16 日出具的《关于天府软件园一期及盈创动力大厦名称变更或项目变化相关事宜的确认函》：“天府科技园”“天府科技园 A 区商务楼、天府科技园 B 区商务楼”“天府科技园 A 地块、天府科技园 B 地块”“软件园 A 区、B 区（天府软件园一期）”均为位于成都高新区天府大道中段 765 号和 801 号的天府软件园 A 区和 B 区，合称“天府软件园一期”。相关文件中记载的项目名称不完全相同，但均为同一个项目。

2）建设用地规划许可

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 3 月 26 日向高投置业核发了编号为“成高用地

（2004）016 号”的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位	成都高投置业有限公司
用地项目名称	天府科技园
用地位置	高新区大源组团
用地面积	265,075.11 平方米（其中代征地 97,810.14 平方米）

根据以上《建设用地规划许可证》核发时适用的《四川省<城市规划法>实施办法》的相关规定，建设用地规划许可证办理后一年内未按规定办理用地手续的，建设用地规划许可证自行失效。根据以上《建设用地规划许可证》记载内容，原成都市规划管理局高新分局已同意该《建设用地规划许可证》延期至 2006 年 6 月 30 日。

3）建设工程规划许可

①A 区

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 3 月 26 日向高投置业核发了编号为“成规高（2004）014 号”的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设项目名称	天府科技园 A 区商务楼
建设位置	高新区大源组团
建设规模	9 幢，总面积 74,911 平方米

②B 区

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 3 月 26 日向高投置业核发了编号为“成规高（2004）015 号”的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设项目名称	天府科技园 B 区商务楼
建设位置	高新区大源组团
建设规模	8 幢，总面积 101,100 平方米

（3）项目用地审批程序

1）用地预审意见及建设用地批准书

高投置业未能提供天府软件园项目的用地预审意见及建设用地批准书，就此问题，成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认：天府软件园一期在其系统中无建设用地预审意见书、建设用地批准书的办理记录。根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号），自 2019 年 9 月 17 日起，将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自

然资发〔2023〕89 号），国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地，不需申请办理用地预审，直接申请办理农用地转用和土地征收。因此，天府软件园一期无需再办理建设用地预审意见书、建设用地批准书。此外，就天府软件园一期的建设用地，高投置业已合法签署《国有土地使用权出让合同》（编号：5101 高新（2005）出让合同第 18 号），并已合法合规地取得了国有土地使用权证（编号：成高国用（2007）第 2788 号、成高国用（2007）第 2001 号）。天府软件园一期在用地审批方面不存在重大违法违规行为，亦不存在可能导致相关方遭受行政处罚或有影响项目正常持续运营的情形。

2）协议出让文件

原成都市国土资源局高新分局与高投置业于 2005 年 12 月 20 日签署了合同编号为“5101 高新（2005）出让合同第 18 号”的《国有土地使用权出让合同》，将位于高新区建设村一组，宗地总面积 265,075.11 平方米（其中出让土地面积 167,264.97 平方米）的宗地出让给高投置业，土地用途为工业，出让年限为 50 年。

3）国有土地使用权证

如本招募说明书第十四部分之“三、不动产项目合规情况”之“（一）不动产项目权属和资产范围”所述，本项目不动产资产历史上已取得对应土地及房屋建筑物权属证书（资产划转后已变更为不动产权证）。

（4）环评许可

高投置业未能提供天府软件园一期的环境影响评价相关手续文件，就此问题，成都高新区生态环境和城市管理局于 2023 年 5 月 11 日出具《关于天府软件园一期项目环评手续相关事宜的说明》，确认：根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》规定，除涉及环境敏感区外的，房地产开发、办公用房建设等房地产项目不再需要进行环境评价，根据建设项目特征和所在区域的环境敏感程度，综合考虑建设项目可能对环境产生的影响，天府软件园一期无需办理建设项目环境影响评价审批手续。天府软件园一期在建设和运营期间不存在因环境污染或生态破坏而受到该局行政处罚的情形，亦不存在因此影响项目正常持续运营的情形。

（5）排污许可

2016 年 11 月 10 日，国务院办公厅印发《控制污染物排放许可制实施方案》（国办发〔2016〕81 号），首次明确规定控制污染物排放许可制（即排污许可制），并要求环境保护部门通过对企事业单位发放排污许可证并依证监管实施排污许可制。天府软件园一期相关房屋最早于 2003 年 9 月开工，于 2005 年 9 月至 2006 年 7 月陆续完成竣工验收。项目在投资建设阶段

均不涉及办理排污许可事宜。根据 236 号文，“项目投资建设时无需办理但按现行规定应当办理的有关手续，应按当时规定把握”。结合前述分析，天府软件园一期无需补办排污许可证。

（6）项目施工许可

1）A 区

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J033”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 A 地块 1、5 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	26,699 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J032”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 A 地块 6、7 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	22,206 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J031”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 A 地块 4、8、9 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	34,489 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

2）B 区

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J034”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 B 地块 1、2 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	19,990 平方米

合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 4 月

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J035”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 B 地块 3、4 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	37,420 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J036”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 B 地块 5、6 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	28,790 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

原成都高新技术产业开发区规划建设局于 2004 年 4 月 12 日向高投置业核发了编号为“CGGJ（2004）-J037”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
工程名称	天府科技园 B 地块 7、8 号楼
建设地址	高新区大源组团
建设规模	28,790 平方米
合同开工日期	2003 年 8 月 18 日
合同竣工日期	2004 年 5 月

（7）项目竣工验收程序

1）综合验收

①竣工验收报告

A 区：

高投置业、成都市海诚建设监理有限公司、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都中海经倍特建设工程有限公司五方于 2006 年 7 月 17 日完成了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》的签署，认为 A 区 5 号楼工程质量验收合格。

高投置业、四川利达建设工程公司（现为四川利达建设工程有限公司）、中国冶金建设

集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院工程监理部、中国建筑西南设计研究院五方于 2006 年 1 月 4 日完成了《成都高新区建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告（建设工程）》的签署，认为 A 区 6 号楼、7 号楼工程质量验收合格。

高投置业、中国建筑西南设计研究院工程监理部、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都市仁和建筑工程有限公司五方于 2006 年 7 月 17 日完成了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》的签署，认为 A 区 8 号楼工程质量验收合格。

B 区：

高投置业、重庆赛迪工程监理有限责任公司（现为重庆赛迪工程咨询有限公司）、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都市第三建筑工程公司（现为成都建工第三建筑工程有限公司）五方于 2005 年 9 月 6 日完成了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》的签署，认为 B 区 2 号楼工程质量验收合格。

高投置业、重庆赛迪工程监理有限责任公司、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、中铁二局集团有限公司五方于 2005 年 9 月 19 日共同签署了《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告（建筑工程）》，认为 B 区 3 号楼工程质量验收合格。

高投置业、重庆赛迪工程监理有限责任公司、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、中铁二局集团有限公司五方于 2005 年 12 月 16 日共同签署了《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告（建筑工程）》，认为 B 区 4 号楼工程质量验收合格。

高投置业、四川省精正建设咨询监理有限公司（现已注销，下同）、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都海宏建筑工程有限公司于 2005 年 9 月 23 日共同签署了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》，认为 B 区 6 号楼工程质量验收合格。

高投置业、四川省精正建设咨询监理有限公司、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都市第四建筑工程公司（现为成都建工第四建筑工程有限公司）于 2005 年 9 月 23 日共同签署了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》，认为 B 区 7 号楼工程质量验收合格。

高投置业、四川省精正建设咨询监理有限公司、中国冶金建设集团成都勘察研究总院、中国建筑西南设计研究院、成都市第四建筑工程公司于 2005 年 9 月 23 日共同签署了《四川

省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》，认为B区8号楼工程质量验收合格。

②竣工验收备案

A区：

2007年1月30日，原成都高新区规划建设局就A区5号楼出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表（建筑工程）》，确认资料已齐备，建议予以备案。

2007年1月30日，原成都高新区规划建设局就A区6、7号楼出具《成都高新区建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表（建设工程）》，确认资料已齐备，建议予以备案。

2007年1月30日，原成都高新区规划建设局就A区8号楼出具《成都市高新区建筑工程竣工验收备案表（建筑工程）》，确认资料已齐备，建议予以备案。

B区：

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区2号楼出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区3号楼出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区4号楼出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区6号楼出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区7号楼出具《四川省建设工程竣工验收备案书》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2006年5月23日，原成都高新区规划建设局就B区8号楼出具《四川省建设工程竣工验收备案书》，确认符合备案条件，同意予以备案。

2）单项验收

天府软件园一期资产已取得的专项验收文件如下：

①消防验收

A区：

原成都高新技术产业开发区公安消防大队于2006年6月29日向高投置业出具了编号为“高新公消验[2006]第69号”的《关于成都高新置业有限公司天府科技园A区1#、5#、6#、7#楼工程消防验收合格的意见》，认为该工程基本达到消防技术规范的要求，同意其消防验收基本合格，在消防方面具备使用条件。

原成都高新技术产业开发区公安消防大队于2006年4月14日向高投置业出具了编号为“高新公消验[2006]第43号”的《关于成都高新置业有限公司报送的关于“天府软件园A区4号、8号楼”工程验收的意见》，认为其消防设施设备运行正常，基本符合设计要求，同意其办理相关手续。

B区：

原成都高新技术产业开发区公安消防大队于2005年10月17日向高投置业出具了编号为“成公高消验[2005]第58号”的《关于同意成都高新置业有限公司“天府科技园B地块”消防验收合格的意见》，认为该工程基本达到消防技术规范的要求，在消防方面具备使用条件，同意交付使用。

②环保验收

原成都高新区环境保护局于2005年11月18日向高投置业出具了编号为“成高环函[2005]69号”的《关于对成都高新置业有限公司建设的“成都高新区天府科技园”的验收意见》，认为该项目建设的环境保护审查、审批手续齐备，产生的污染物经过处理后能够满足达标排放的要求，符合国家环境保护有关法律、法规的规定。同意公司建设的“成都高新区天府科技园”验收合格。

③规划验收

A区：

原成都市规划管理局于2006年10月8日向高投置业核发了编号为“高新规成规验证字（2006）第081号”的《建设工程规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设工程地址	天府大道中段765号
建设工程名称	天府科技园A区商务楼
建筑幢数、层数	1幢（-1~4层）；4幢（-1~4层）；5幢（-1~8层）；6幢（-1~8层）
建筑面积	51,269.15平方米

原成都市规划管理局于2006年10月8日向高投置业核发了编号为“高新规成规验证字（2006）第082号”的《建设工程规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设工程地址	天府大道中段765号
建设工程名称	天府科技园A区商务楼
建筑幢数、层数	7幢（-1~8层）；8幢（-1~8层）
建筑面积	22,059.96平方米

B区：

原成都市规划管理局于2006年5月10日向高投置业核发了编号为“高新规成规验证字（2006）第036号”的《建设工程规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设工程地址	天府大道中段801号
建设工程名称	天府科技园B区商务楼
建筑幢数、层数	1幢（1层）；2幢（-1~5层）；3幢（-1~5层）；4幢（-1~5层）
建筑面积	58,090.29平方米

原成都市规划管理局于2006年5月10日向高投置业核发了编号为“高新规成规验证字（2006）第037号”的《建设工程规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	成都高投置业有限公司
建设工程地址	天府大道中段801号
建设工程名称	天府科技园B区商务楼
建筑幢数、层数	5幢（-1~9层）；6幢（-1~9层）；7幢（-1~9层）；8幢（-1~9层）
建筑面积	59,832.77平方米

（8）节能审查

根据国务院于2006年8月6日下发《国务院关于加强节能工作的决定》（简称“《国务院节能工作通知》”），建立固定资产投资项目节能评估和审查制度，要求有关部门和地方人民政府要对固定资产投资项目（含新建、改建、扩建项目）进行节能评估和审查。根据成都高新区经贸发展局出具的编号为“成高经发[2003]75号”的《关于天府科技园工程建设的立项批复》，成都高新区经贸发展局已于2003年同意建设天府软件园一期，批准建设时间早于《国务院节能工作通知》发布日期，根据当时适用的法律无需办理节能评估及审查。

（9）部分建设手续取得顺序情况说明

1）施工许可证取得日期早于土地使用权证

天府软件园一期建设施工时期适用的《中华人民共和国城市规划法》（1990年4月1日实施，于2008年1月1日被《中华人民共和国城乡规划法（2007）》废止）第三十一条规定：“在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证……”第三十二条规定：“在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件……”根据《中华人民共和国建筑法（1997）》（1998年3月1日实施，分别于2011年、2019年被修订）第八条的规定：“申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

（一）已经办理该建筑工程用地批准手续；（二）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证……”。

天府软件园一期原始权益人高投置业于2004年3月26日取得了《建设用地规划许可证》以及《建设工程规划许可证》，于2004年4月12日取得了《建筑工程施工许可证》，于2005年12月20日签署了《国有土地使用权出让合同》，并于2007年取得了《国有土地使用证》。

根据原成都市国有土地资源局高新分局于2004年3月24日向原成都市房屋产权监理处高新工作站出具的《关于“天府科技园”土地手续有关问题的说明函》，“根据高新区党工委、管委会相关会议精神，‘天府科技园’用地采用协议方式出让。目前我局正按党工委、管委会指示，积极办理相关土地手续。请贵站大力支持高新区发展，特事特办，并同意成都高新置业有限公司办理‘天府科技园’相关手续。”根据该说明函，成都高新区党工委、管委会已同意以协议出让方式向高投置业（曾用名为“成都高新置业有限公司”）出让天府软件园一期（曾用名为“天府科技园”）建设用地。

因此，天府软件园一期施工许可证的取得时间虽然早于土地使用权确权办证的时间，但在办理施工许可证前已取得《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》，且成都高新区党工委、管委会已同意以协议出让方式项目用地，作为施工许可证办理前提条件的建筑工程用地批准手续及工程规划许可手续均已办理完毕，天府软件园一期施工许可证手续的办理符合当时适用的《中华人民共和国城市规划法》《中华人民共和国建筑法（1997）》的相关规定。

2）开工时间早于施工许可证取得时间

根据天府软件园一期各楼栋的竣工验收报告，各楼栋具体开工时间均早于取得施工许可证的日期，各栋房屋对应的《建筑工程施工许可证》均系补办，在各证记载的备注中有“补办施工许可证”字样。

根据天府软件园一期各楼栋的竣工验收备案表，天府软件园一期各楼栋已顺利完成竣工验收备案，办理竣工验收备案时住建部门作为施工许可证的颁发机关以及项目竣工验收备案的备案机关并未对天府软件园一期开工时间早于取得施工许可证的日期提出异议。

此外，根据天府软件园一期建设施工时适用的《中华人民共和国建筑法（1997）》第六十四条的规定，“违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。”天府软件园一期原始权益人已于开工后及时自行改正并补办了项目施工许可证，并未受到行政处罚。

根据成都高新区规划和建设主管单位成都高新区公园城市建设管理局于2023年6月15日出具的《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，“天府软件园一期相关单

位已就该项目的工程规划、施工许可（天府科技园 A 地块 1-9 号楼、B 地块 1-8 号楼）及规划验收妥善办理完毕相应手续，相关方面均符合所适用的法律法规、政策文件及主管部门要求。”

同时，高投置业进行书面承诺，若天府软件园一期项目因历史瑕疵问题导致项目公司承担任何责任或损失的，高投置业将向项目公司承担相应赔偿责任。

综上，天府软件园一期因历史原因导致的开工时间早于取得施工许可证日期的问题不会对本项目造成重大不利影响。

2、盈创动力大厦项目

（1）企业投资项目备案

根据《四川省固定资产投资项目备案表》（备案号：川投资备【2305-510109-04-01-675851】FGQB-0217 号），高投集团已就盈创动力大厦进行了企业投资项目备案，具体情况如下：

项目单位名称	成都高新投资集团有限公司
项目名称	孵化园扩建工程
项目类型	基本建设（发改）
建设地点	天府大道南延线西侧
拟开工时间	2009年8月
拟建成时间	2012年12月
主要建设内容及规模	总建筑面积51,000平方米，其中地上面积38,000平方米，地下面积13,000平方米。用地面积11亩
项目总投资	13,000万元
备注	项目未占用耕地

（2）项目规划审批程序

1）建设项目选址意见

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 12 月 22 日向高投集团出具了编号为“成规高建定[2004]071 号”的《建设项目选址意见书》，同意高投集团在高新区桂溪乡红线范围内选址建设，修建“科技孵化园 2 号地块孵化大楼”项目。

原成都市规划管理局高新分局于 2004 年 12 月 22 日向高投集团出具了编号为“成规高建定[2004]072 号”的《建设项目选址意见书》，同意高投集团在高新区桂溪乡红线范围内选址建设，修建“科技孵化园管理服务大楼”项目。

根据成都高新区公园城市建设局 2023 年 6 月 16 日出具的《关于天府软件园一期及盈创动力大厦名称变更或项目变化相关事宜的确认函》：“科技孵化园 2 号地块孵化大楼”及“科技孵化园管理服务大楼”项目为“高新区孵化园扩建项目”的前身，因规划调整，不再

建设前述两个项目，而在同一位置建设“高新区孵化园扩建项目”。本局所出具的相关文件中记载的“高新区孵化园扩建工程”即为位于成都高新区锦城大道 539 号的盈创动力大厦，仅记载的项目名称不相同，但为同一个项目。

2）建设用地规划许可

原成都市规划管理局于 2010 年 4 月 1 日向高投集团核发了编号为“地字第 510107201029028 号”的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位	成都高新投资集团有限公司
用地项目名称	高新区孵化园扩建工程
用地位置	成都高新区站南组团
用地性质	工业用地
用地面积	38,064.17 平方米（代征地 4,042.22 平方米）
建设规模	约 54,000 平方米

3）建设工程规划许可

原成都市规划管理局于 2010 年 6 月 12 日向高投集团核发了编号为“建字第 510107201039082 号”的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高新投资集团有限公司
建设项目名称	高新区孵化园扩建项目
建设位置	成都高新南区
建设规模	壹栋，54,992.00 平方米

（3）项目用地审批程序

1）用地预审意见及建设用地批准书

高投集团未能提供盈创动力大厦的用地预审意见及建设用地批准书，就此问题，成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认：盈创动力大厦在其系统中无建设用地预审意见书、建设用地批准书的办理记录。根据《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资规〔2019〕2 号），自 2019 年 9 月 17 日起，将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证，不再单独核发建设用地批准书。根据《自然资源部关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号），国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内的建设项目用地，不需申请办理用地预审，直接申请办理农用地转用和土地征收。因此，盈创动力大厦无需再办理建设用地预审意见书、建设用地批准书。此外，就盈创动力大厦的建设用地，高投集团已合法签署《国有土地使用权出让合同》（编号：5101 高新（2005）出让合同第 03 号）、《国

有土地使用权出让合同》（编号：5101 高新（2005）出让合同第 05 号），并已合法合规地取得了国有土地使用权证（编号：成高国用（2012）第 179 号）。盈创动力大厦在用地审批方面不存在重大违法违规行为，亦不存在可能导致相关方遭受行政处罚或有影响项目正常持续运营的情形。

2）协议出让文件

原成都市国土资源局高新分局与高投集团于 2005 年 2 月 28 日签署了合同编号为“5101 高新（2005）出让合同第 03 号”的《国有土地使用权出让合同》，将位于成都高新区科技孵化园内，宗地总面积 21,331.22 平方米（其中出让土地面积 19,239.9 平方米）的宗地出让给高投集团，土地用途为工业，出让年限为 50 年。原成都市国土资源局高新分局与高投集团于 2005 年 2 月 28 日签署了合同编号为“5101 高新（2005）出让合同第 05 号”的《国有土地使用权出让合同》，将位于成都高新区科技孵化园内，宗地总面积 20,233.62 平方米（其中出让土地面积 18,169.08 平方米）的宗地出让给高投集团，土地用途为工业，出让年限为 50 年。

3）国有土地使用权证

根据原成都市国土资源局于 2011 年 12 月 14 日出具的《地籍调查国有土地出让合同内容变更表》，就高投集团签署的编号分别为“5101 高新（2005）出让合同第 03 号”及“5101 高新（2005）出让合同第 05 号”的《国有土地使用权出让合同》，高投集团曾取得编号分别为“成高国用（2006）第 5320 号”及“成高国用（2006）第 5321 号”的《国有土地使用证》，原出让取得的用地面积共计 37,408.98 平方米。根据该《地籍调查国有土地出让合同内容变更表》，依据原成都市规划管理局高新分局出具的红线图、红拨单、测绘资料及高投集团申请，将两证合宗。合宗后的宗地面积为 35,633.8 平方米，较原证批准面积减少 1,775.18 平方米。

成都市人民政府于 2012 年 1 月 10 日向高投集团核发《国有土地使用证》（成高国用（2012）第 179 号），具体情况如下：

土地使用权人	成都高新投资集团有限公司
座落	成都高新区科技孵化园内
地号	GX4-5-139
地类（用途）	工业用地
使用权类型	出让
终止日期	2055 年 2 月 28 日
使用权面积	35,633.8 平方米（其中独用面积 35,633.8 平方米）

（4）环评许可

原成都高新区城市管理和环境保护局于2010年6月7日向高投集团出具了编号为“成高城环函〔2010〕231号”的《关于对“孵化园扩建工程”项目<环境影响报告表>的批复》，确认项目建设符合国家产业政策和高新区总体发展规划，同意高投集团按照报告书提出的环境保护对策措施及批复要求进行项目建设。

（5）排污许可

2016年11月10日，国务院办公厅印发《控制污染物排放许可制实施方案》（国办发〔2016〕81号），首次明确规定控制污染物排放许可制（即排污许可制），并要求环境保护部门通过对企事业单位发放排污许可证并依证监管实施排污许可制。盈创动力大厦于2011年3月开工，于2012年9月完成竣工验收。项目在投资建设阶段均不涉及办理排污许可事宜。根据236号文，“项目投资建设时无需办理但按现行规定应当办理的有关手续，应按当时规定把握”。结合前述分析，盈创动力大厦无需补办排污许可证。

（6）项目施工许可

原成都高新技术产业开发区规划建设局于2010年11月30日向高投集团核发了编号为“CGGJ（2010）-J199”的《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高新投资集团有限公司
工程名称	高新区孵化园扩建项目土方、护壁、降排水工程
建设地址	高新南部园区
建设规模	47,414平方米
合同开工日期	2010年3月1日
合同竣工日期	2010年4月15日

原成都高新技术产业开发区规划建设局于2011年6月20日向高投集团核发了编号为“CGGJ（2011）-J087”《建筑工程施工许可证》，具体情况如下：

建设单位	成都高新投资集团有限公司
工程名称	高新区孵化园扩建工程
建设地址	高新南部园区
建设规模	54,992平方米
合同开工日期	2011年5月25日
合同竣工日期	2012年11月25日

（7）项目竣工验收程序

1）综合验收

①竣工验收报告

高投集团、四川白洋工程项目管理咨询有限公司、中冶成都勘察研究总院有限公司、中国建筑西南设计研究院有限公司、北京城乡欣瑞建设有限公司五方于2012年9月27日完成

了《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》的签署，认为盈创动力大厦质量验收合格。

②竣工验收备案

2013 年 4 月 12 日，原成都高新区规划建设局就盈创动力大厦出具《成都市建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表（建筑工程）》（备案编号：CGGJ（2013）-NJJG033），确认该工程竣工验收文件已于 2013 年 4 月 12 日收讫，经验证文件齐全。

2）单项验收

盈创动力大厦资产已取得的专项验收文件如下：

①消防验收

原成都高新技术产业开发区公安消防大队于 2012 年 10 月 16 日向高投集团出具了编号为“高新公消验[2012]第 114 号”的《关于成都市高新投资集团有限公司高新区孵化园扩建工程消防验收合格的意见》评定盈创动力大厦消防验收合格。

②环保验收

原成都市高新区城市管理和环境保护局于 2013 年 3 月 11 日向高投集团出具了编号为“成高环字〔2013〕135 号”的《关于对成都高新投资集团有限公司孵化园扩建工程项目竣工环境保护验收的意见》，认为该项目建设内容与申报内容基本一致，环保报批资料和审查文件齐备，程序完善，施工期管理得当，污染物处理设施按照国家有关规定进行了设置，同意公司建设的盈创动力大厦项目通过验收。

③规划验收

原成都市规划管理局于 2013 年 4 月 11 日向高投集团核发了编号为“验字第 510107201359030 号”的《建设工程规划验收合格证》，具体情况如下：

建设单位	成都高新投资集团有限公司
建设名称	高新区孵化园扩建项目
建设地址	成都高新南区
建筑楼号	1 号办公楼
建筑层数	-2~16 层
建筑面积	54,680.57 平方米（其中地上建筑面积 38,506.39 平方米，地下面积 16,174.18 平方米）

（8）节能审查

根据合格书编号为“220212010020031”、项目编号为“成高规建施设审[2010]”的《成都市公共建筑节能设计审查备案登记表》，盈创动力大厦节能设计已经四川省川建院工程咨询有限公司审查合格，并由原成都高新区规划建设局备案。

综上，根据高投集团、高投置业所提供的与目标不动产项目有关的立项审批或备案、规划、环评、建设施工手续、土地取得、竣工验收等文件、成都高新区发展改革局、成都高新区公园城市建设局、成都高新区生态环境和城市管理局出具的书面文件以及成都市不动产登记中心出具的《成都市不动产登记信息查询结果》，目标不动产项目的建设已依法履行了必要的固定资产投资建设程序，高投集团、高投置业已分别取得相应的《国有土地使用权证》及《房屋所有权证》或《不动产权证书》，高投集团及高投置业所持不动产项目的建（构）筑物所有权及其占用范围内的国有土地使用权清晰、真实、合法、有效。

（9）部分建设手续取得顺序情况说明

1）施工许可证取得日期早于土地使用权证

就盈创动力大厦项目，高投集团于 2005 年 2 月 28 日分别与原成都市国土资源局高新分局签署了编号为“高新（2005）出让合同第 03 号”的《国有土地使用权出让合同》（土地用于新建“科研孵化大楼”）以及编号为“高新（2005）出让合同第 05 号”的《国有土地使用权出让合同》（土地用于新建“科研孵化园管理服务大楼”），并于 2006 年 6 月 1 日分别取得了编号为“成高国用（2006）第 5320 号”及“成高国用（2006）第 5321 号”的《国有土地使用证》。

根据原成都市国土资源局于 2011 年 12 月 14 日出具的《地籍调查国有土地出让合同内容变更表》，就高投集团曾取得的编号为“成高国用（2006）第 5320 号”及“成高国用（2006）第 5321 号”的《国有土地使用证》，原出让取得的用地面积共计 37,408.98 平方米。依据原成都市规划管理局高新分局出具的红线图、红拨单、测绘资料及高投集团申请，将两证合宗，合宗后的宗地面积为 35,633.8 平方米。

根据成都高新区规划和建设主管单位成都高新区生态环境和城市管理局于 2023 年 6 月 16 日出具的《关于天府软件园一期及盈创动力大厦名称变更或项目变化相关事宜的确认函》，“‘科技孵化园 2 号地块孵化大楼’及‘科技孵化园管理服务大楼’项目为‘高新区孵化园扩建项目’的前身，因规划调整，不再建设前述两个项目，而在同一位置建设‘高新区孵化园扩建项目’。本局所出具的相关文件中记载的‘高新区孵化园扩建工程’即为位于成都高新区锦城大道 539 号的盈创动力大厦，仅记载的项目名称不相同，但为同一个项目。”

综上，盈创动力大厦施工许可证的取得时间虽然早于该项目土地合宗后土地使用权确权办证的时间，但在办理施工许可证前已办理完毕土地合宗前的相应用地批准手续，符合当时适用的《中华人民共和国城乡规划法（2007）》《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》的相关规定。

2）开工时间早于施工许可证取得时间

盈创动力大厦原始权益人高投集团于 2010 年 11 月 30 日就“高新区孵化园扩建项目土方、护壁、降排水工程”取得了施工许可证，于 2011 年 6 月 20 日就“高新区孵化园扩建工程”取得了施工许可证。

根据盈创动力大厦的建设单位高投集团、监理单位四川白洋工程项目管理咨询有限公司、施工单位北京城乡欣瑞建设有限公司共同于 2011 年 3 月 14 日签署的《单位工程开工报告》，记载开工日期为 2011 年 3 月 14 日。

“高新区孵化园扩建工程”实际上分为“高新区孵化园扩建项目土方、护壁、降排水工程”与“高新区孵化园扩建工程施工总包”两个标段，故有两个施工许可证。“高新区孵化园扩建项目土方、护壁、降排水工程”作为项目一标段于 2010 年 11 月 30 日取得施工许可证后即动工建设。一标段施工完成后，二标段“高新区孵化园扩建工程施工总包”的施工单位（北京城乡欣瑞建设有限公司）于 2011 年 3 月 14 日进场，按当时的惯例与建设单位、监理单位签署了开工报告，开始进行开工前准备，并在准备工作基本完成后由建设单位申请办理了施工许可证。

根据项目建设时适用的《建筑工程施工许可管理办法（2001 修正）》第四条“建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件，并提交相应的证明文件：……（三）施工场地已经基本具备施工条件”，项目办理施工许可证前需进行如临水临电等准备工作，以便满足办理施工许可证手续时现场查勘所需的相关施工及安全条件。因此，前述开工报告中的开工日期为施工单位进场进行开工准备工作的日期，并非施工单位按照建设工程相关规划设计实际开始施工的时间，施工单位实际于 2011 年 6 月 20 日取得二标段的施工许可证后才正式施工。因此，盈创动力大厦开工时间符合相关法律法规要求。

根据盈创动力大厦的竣工验收备案表，盈创动力大厦已顺利完成竣工验收备案，办理竣工验收备案时住建部门作为施工许可证的颁发机关以及项目竣工验收备案的备案机关也并未对盈创动力大厦开工报告记载的开工时间早于其取得施工许可证的日期提出异议。

因此，盈创动力大厦因历史原因导致的开工报告记载的开工时间早于取得施工许可证日期的问题符合相关法律法规要求，不会对本项目造成重大不利影响。

（四）不动产项目土地使用权情况

1、天府软件园一期

天府软件园一期系由高投置业作为土地受让主体于 2005 年 12 月 20 日与原成都市国土资源局高新分局签署《国有土地使用权出让合同》（5101 高新（2005）出让合同第 18 号），

以协议出让方式取得国有建设用地使用权。

根据成都市人民政府于 2007 年 1 月 15 日向高投置业核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2007）第 2001 号）以及于 2007 年 6 月 22 日向高投置业核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2007）第 2788 号），天府软件园一期土地使用权的权属登记等信息见以下表格所列：

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地号	土地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
国有土地	成高国用（2007）第 2001 号	成都高新置业有限公司[8]	成都高新区天府大道中段 801 号	06-（03）-020	工业	85,102.62 平方米	50 年，从 2005 年 12 月 20 日至 2055 年 12 月 20 日止	协议出让	出让方：原成都市国土资源局高新分局
国有土地	成高国用（2007）第 2788 号	成都高新置业有限公司	成都高新区天府大道中段 765 号	06-（03）-019	工业	82,162.35 平方米	50 年，从 2005 年 12 月 20 日至 2055 年 12 月 20 日止	协议出让	出让方：原成都市国土资源局高新分局

据此，高投置业已依法取得天府软件园一期项下全部房屋对应的国有建设用地使用权。

2、盈创动力大厦

盈创动力大厦系由高投集团作为土地受让主体于 2005 年 2 月 28 日与原成都市国土资源局高新分局分别签署了编号为“5101 高新（2005）出让合同第 03 号”及“5101 高新（2005）出让合同第 05 号”《国有土地使用权出让合同》，以协议出让方式取得国有建设用地使用权。

根据成都市人民政府于 2012 年 1 月 10 日向高投集团核发的《国有土地使用权证》（成高国用（2012）第 179 号），盈创动力大厦土地使用权的权属登记等信息见以下表格所列：

国有土地/集体土地	产权证书编号	权利人名称	坐落位置	宗地号	土地用途	土地面积	使用年限	土地取得方式	土地出让（转让）方
国有土地	成高国用（2012）第 179 号	成都高新投资集团有限公司	成都高新区科技孵化园内	GX4-5-139	工业	35,633.80 平方米	50 年，从 2005 年 2 月 28 日至 2055 年 2 月 28 日止	协议出让	出让方：原成都市国土资源局高新分局

据此，高投集团已依法取得盈创动力大厦项下全部房屋对应的国有建设用地使用权。

（五）不动产项目土地实际用途、规划用途及其权证所载用途一致性情况

1、天府软件园一期项目

天府软件园一期所占用范围内国有土地的出让合同以及《国有土地使用权证》记载的土地用途均为“工业”。

根据天府软件园一期取得的《建设工程规划许可证》及其附图、《不动产权证书》及《建

[8] 成都高新置业有限公司为高投置业的曾用名。

设工程规划验收合格证》，天府软件园一期相关物业资产的规划用途如下：

根据天府软件园一期 A 区《建设工程规划许可证》附图，A 区 5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼用途均为“科技办公”。根据天府软件园一期 A 区《建设工程规划验收合格证》，A 区 5 号楼地上用途为“办公”；A 区 6 号楼、7 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“汽车库、自行车库”；A 区 8 号楼地上用途为“办公”，地下用途为“自行车库”。根据天府软件园一期 A 区《不动产权证书》，A 区 5 号楼用途为“办公、库房”；A 区 6 号楼、7 号楼地上用途为“办公”、A 区 6 号楼地下用途为“车库”；A 区 8 号楼地上用途为“办公”。

根据天府软件园一期 B 区《建设工程规划验收合格证》，B 区 2 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库、自行车库、开关站”；B 区 3 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库、自行车库”；B 区 4 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库、自行车库”；B 区 6 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库”；B 区 7 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库”；B 区 8 号楼地上用途为“办公”、地下用途为“车库”。天府软件园一期 B 区相关《不动产权证书》记载的房屋用途与 B 区《建设工程规划验收合格证》记载一致。

天府软件园一期相关物业资产的实际用途主要为软件开发企业、科研企业的办公，但部分物业资产的房屋规划用途与实际用途不一致，具体情况如下：（1）A 区 6 号楼地下 1 层及 B 区 2 号楼地下 1 层、B 区 4 号楼地下 1 层规划用途为自行车库的空间实际用途为机动车库（目前 A 区非机动车库集中在 5 号楼和 8 号楼的地下 1 层；B 区非机动车库集中在 3 号楼的地下 1 层，其他楼栋下均未设置非机动车库）；（2）A 区 5 号楼 2 层、3 层部分空间规划用途为库房，实际用途为办公；（3）存在少量规划用途为办公的房屋实际用途为便利店等非办公性质的商业配套。

根据《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》《中华人民共和国土地管理法实施条例》相关规定，不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款，罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 500 元以下。

根据《中华人民共和国城乡规划法》规定，未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

就上述情形，成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认：对天府软件园一期相关建（构）筑物规划及实

际用途无异议，天府软件园一期以现状用途使用不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

针对上述事项，本基金采取的风险缓释措施如下：

原始权益人高投置业已出具承诺函，承诺“如天府软件园一期项目因历史瑕疵问题导致项目公司成都高投合顺企业管理有限公司（以下简称“高投合顺”）承担任何责任或损失的，本公司将向高投合顺承担相应赔偿责任。”

2、盈创动力大厦项目

盈创动力大厦所占用范围内国有土地的出让合同以及《国有土地使用权证》记载的土地用途均为“工业用地”。

根据盈创动力大厦取得的《建设工程规划许可证》及其附图、《建设工程规划验收合格证》及《不动产权证书》，盈创动力大厦相关物业资产的规划用途如下：

根据《建设工程规划许可证》附图，盈创动力大厦用途为“办公楼”。根据《建设工程规划验收合格证》，盈创动力大厦 1~16 层用途为“办公”，-2~-1 层用途为“车库、戊类库房、工具间、非机动车库”，1 层规划用途还包括“档案室、查阅、工作室、消防通道”。根据《不动产权证书》，盈创动力大厦地上用途为“办公”，地下用途为“车位”。除去未入池的资产，盈创动力大厦《不动产权证书》记载的房屋用途与《建设工程规划验收合格证》记载用途一致。

盈创动力大厦相关物业资产的实际用途主要为金融机构、私募投资、资产管理企业、区域性股权交易场所等企业的办公，但部分物业资产的房屋规划用途与实际用途不一致，具体情况如下：盈创融顺将盈创动力大厦共计 5,485.85 平方米的面积已出租给了成都新蓉庭香阁餐饮管理有限公司，用途为餐饮。

就上述情形，成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认：对盈创动力大厦相关建（构）筑物规划及实际用途无异议，盈创动力大厦以现状用途使用不存在影响其持续经营的重大法律障碍。

针对上述事项，本基金采取的风险缓释措施如下：

原始权益人高投集团已出具承诺函，承诺“如不动产项目因历史瑕疵问题导致对应项目公司成都高投合顺企业管理有限公司（以下简称“高投合顺”）、成都高投盈创融顺企业管理有限公司（以下简称“盈创融顺”）承担任何责任或损失的，本公司将向项目公司高投合顺及盈创融顺承担相应赔偿责任。”

（六）其他合规事项

本项目不涉及其他合规事项。

三、不动产项目未入池资产情况

1、天府软件园一期

天府软件园一期项目部分楼栋非整栋入池，系因为该等楼栋存在散售情况（即部分楼层或部分房间单独出售）。上述已出售房屋合计面积为 22,519.46 平方米，占总面积（即入池面积+出售面积）的比例为 14.76%，总体占比可控。

表：天府软件园一期入池资产及对外出售情况

楼栋	入池情况	未入池部分	入池面积（㎡）	出售面积（㎡）
A5	部分入池	1 层 01002 号、2 层 02002 号房屋	11,855.23	3,042.08
A6	部分入池	1 层、5-8 层全部房屋	9,320.43	6,082.38
A7	整栋入池	-	10,591.65	-
A8	整栋入池	-	10,622.18	-
B2	部分入池	1 层 01001 号、5 层全部房屋	16,200.69	2,402.45
B3	部分入池	-1 层 P1003 号、1 层及 3 层全部房屋	11,217.09	7,532.85
B4	整栋入池	-	18,893.84	-
B6	部分入池	7 层、8 层全部房屋	11,485.07	3,459.70
B7	整栋入池	-	14,762.29	-
B8	整栋入池	-	15,051.36	-
合计			129,999.83	22,519.46

入池部分所在楼栋均已取得独立的不动产权证书，与散售部分在权属证照方面实现明确分割。原始权益人与散售业主签署的《商品房买卖合同》中约定，“买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用该商品房有关联的公共部位和设施”。实际运行中，入池楼宇公共空间及设施设备亦未与所在楼栋散售业主隔离。因此，该等公共空间及设施设备可对所有业主开放。

2、盈创动力大厦

盈创动力大厦 1 单元 103-109 号未入池，主要系其目前供高投集团自身作为档案馆免费使用；1 单元 202 号及 203 号未入池，主要系其存在免费出租至中国人民银行成都分行营业管理部用作征信服务大厅的情况。考虑到上述房间目前存在非市场化运营的情形，且本基金发行后进行清退亦存在不确定性，故未纳入底层资产范围，未来仍由高投集　团继续自持。

上述未入池房间建筑面积共计 3,292.58 平方米，面积占比（入池面积+非入池面积）仅有 6.21%，总体占比较小，影响较低。盈创动力大厦入池部分均已取得独立不动产权证书，

与未入池房间在权属证照方面实现明确分割。

针对盈创动力大厦单栋楼部分资产入池的情况，本基金设置了以下风险缓释措施：

盈创动力大厦未入池部分仅有发起人高投集团一家业主，高投集团已出具一致行动同意函，同意在基础设施 REITs 存续期内，就盈创动力大厦物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与盈创动力大厦运营维护相关事宜，与项目公司保持一致行动，从而保障基金存续期间项目的稳定运营。

四、不动产项目共用资产情况

针对上述散售情形带来的部分资产共用情况，本基金采取的风险缓释措施如下：

根据《民法典》第二百七十八条，改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动由业主共同决定，且应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意（使用建筑物及其附属设施的维修资金等《民法典》规定的其他业主共同决定事项，仅需经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意）。

根据《成都市住宅专项维修资金管理办法》规定，住宅建筑区划外，拥有两个以上所有权人的商业类非住宅，应当参照该办法建立专项维修资金。《成都市住宅专项维修资金管理办法》第二十五条规定，专项维修资金应当专项用于建筑区划内住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用；专项维修资金使用需经分摊列支范围内专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主表决同意，并向业主公示。

为保障运营管理决定权，减少资产散售对项目后续稳定运营的潜在负面影响，原始权益人及项目公司已协调入池资产所在楼宇散售业主出具一致行动同意函，同意在基础设施 REITs 存续期内，就天府软件园一期物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与天府软件园一期运营维护相关事宜，与项目公司保持一致行动。

截至本招募说明书发布之日，项目公司高投合顺已分别取得天府软件园一期入池资产范围内各楼栋专有部分面积四分之三以上的业主、人数四分之三以上的业主（含高投合顺自身）的一致行动同意函，达到《民法典》规定的“双四分之三”比例要求。天府软件园一期入池资产范围内各楼栋共有部分/公有设施维修或提标改造时，前述一致行动同意函有利于高投合顺在进行法律规定的业主决策程序后取得决定权。盈创动力大厦未入池部分仅有发起人高投集团一家业主，高投集团已出具一致行动同意函，同意在基础设施 REITs 存续期内，就盈创动力大厦物业管理、共有部位/公用设施维修维护或提标改造等与盈创动力大厦运营维护

相关事宜，与项目公司保持一致行动，从而保障基金存续期间项目的稳定运营。

五、不动产项目转让有关情况

（一）项目公司股权转让安排

截至本招募说明书发布之日，天府软件园一期及盈创动力大厦项目资产重组已完成，详见“第五部分 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、不动产基金的交易流程和交易结构”之“（二）资产重组”。根据本项目交易安排，SPV 公司高投合兴和盈创融兴、项目公司高投合顺及盈创融顺 100%股权拟转让给基于不动产基金设立的特殊目的载体，不动产基金将通过持有项目公司的股权实现对不动产项目的投资。

（二）内部审批

就项目公司以 100%股权转让方式以目标不动产项目发行基础设施 REITs，需由发起人、原始权益人、SPV 公司和项目公司股东根据各自公司章程履行内部决策程序并相应出具决议。截至本招募说明书发布之日，高投集团为本项目发起人、原始权益人以及持有 SPV 公司二和项目公司二 100%股权的股东，高投置业为本项目原始权益人以及持有 SPV 公司一及项目公司一 100%股权的股东，高投产城系持有高投置业 100%股权的股东。相关内部决策程序的情况如下：

1、原始权益人一高投置业的内部决策

2023 年 5 月 16 日，高投产城审议通过并出具《成都高投置业有限公司股东决定》，主要内容包括：

（1）同意高投置业作为原始权益人，以持有的天府软件园一期作为底层不动产项目，开展基础设施 REITs 的申报及发行工作。

（2）同意高投置业为基础设施 REITs 申报及发行之目的依法进行必要的资产重组，将天府软件园一期转至项目公司名下，并最终向为基础设施 REITs 目的设立的资产支持专项计划直接或间接转让项目公司 100%股权，以最终实现基础设施 REITs 间接持有并控制基础设施 REITs 的底层不动产项目（即天府软件园一期项目）。

（3）同意公司就该等资产重组及股权转让交易向所属国有资产监督管理部门和/或上级单位进行请示和报批。为免疑义，该等股权转让交易的生效与实施将最终以国有资产监督管理部门和/或上级单位的同意和批复为前提条件。

2、发起人、原始权益人二高投集团的内部决策

2023 年 4 月 7 日，高投集团经董事会审议通过并出具《关于高投集团申报基础设施领

域不动产投资信托基金（REITs）试点项目相关事宜的决议》，主要内容包括：

（1）同意高投集团注册发行基础设施 REITs 的方案，由高投集团作为发起人、高投置业作为原始权益人按照方案开展基础设施 REITs 的申报及发行工作。

（2）同意高投置业作为原始权益人向基础设施 REITs 项下资产支持专项计划直接或间接转让项目公司 100%股权，以最终实现基础设施 REITs 间接持有并控制基础设施 REITs 的底层不动产项目（即天府软件园一期项目）。

2023 年 5 月 16 日，高投集团经董事会审议通过并出具《关于成都高新投资集团有限公司调整申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目的决议》，主要内容包括：

（1）同意高投集团变更注册发行基础设施 REITs 的方案，由高投集团作为发起人、高投集团和高投置业作为原始权益人开展基础设施 REITs 的申报及发行工作。

（2）同意高投集团和高投置业作为原始权益人向基础设施 REITs 项下资产支持专项计划直接或间接转让项目公司 100%股权，以最终实现基础设施 REITs 间接持有并控制基础设施 REITs 的底层不动产项目（即天府软件园一期入池资产和盈创动力大厦入池资产）。

2023 年 8 月 9 日，高投集团经股东会审议通过并出具《股东会决议》，主要内容包括：

（1）同意高投集团注册发行基础设施 REITs 的方案，由高投集团作为发起人、高投集团和高投置业作为原始权益人开展基础设施 REITs 的申报及发行工作。

（2）同意高投集团和高投置业作为原始权益人向基础设施 REITs 项下资产支持专项计划直接或间接转让项目公司 100%股权，以最终实现基础设施 REITs 间接持有并控制基础设施 REITs 的底层不动产项目（即天府软件园一期项目入池资产及盈创动力大厦项目入池资产）。

（三）外部审批

1、国有建设用地使用权/房屋所有权转让限制的解除

目标不动产项目涉及的国有土地使用权对应的三份《国有土地使用权出让合同》（合同编号：5101 高新（2005）出让合同第 18 号、5101 高新（2005）出让合同第 03 号、5101 高新（2005）出让合同第 05 号）第二十条均对目标不动产项目国有土地使用权的转让设定了以下前提条件：“受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押，但首次转让（包括出售、交换和赠与）剩余年期土地使用权时，应当经出让人认定符合下列第（二）款规定之条件：……（二）按照本合同约定进行投资开发，形成工业用地或其他建设用地条件。”

此外，根据《成都市国土资源局、成都市经济和信息化委员会关于我市主城区（含高新区）工业园区工业用地项目办理不动产登记有关事项的通知》（成国土资发〔2017〕44 号）及成都高新区发展改革局的意见，目标不动产项目房屋使用权的转让需要取得成都高新区管委会的同意。

成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具了《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认高投置业、高投集团已分别按照与原成都市国土资源局高新分局签署的《国有土地使用权出让合同》的约定完成了天府软件园一期、盈创动力大厦的投资开发，已形成用地条件，同意高投置业、高投集团为开展基础设施 REITs 之目的分别将天府软件园一期、盈创动力大厦涉及的基础设施资产划转或转让给其分别设立的项目公司；对天府软件园一期、盈创动力大厦以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

成都高新区管委会于 2023 年 8 月 18 日出具了《成都高新区管委会关于向项目公司分割转让基础设施 REITs 入池资产并向专项计划转让项目公司股权的批复》（成高管函〔2023〕194 号），同意高投置业和高投集团分别向其下属项目公司高投合顺和盈创融顺划转/转让天府软件园一期、盈创动力大厦入池资产，并按照相关规定办理不动产转移登记。此外，成都高新区管委会在该批复中确认，对天府软件园一期、盈创动力大厦以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

2、国有资产转让限制的解除

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第 32 号，下称“32 号令”）第十三条之规定，国有企业产权转让原则上通过产权市场公开进行。《国务院国有资产监督管理委员会关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号，下称“39 号文”）第三条规定：“国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准”。根据 39 号文，同级国有资产监督管理机构有权通过批准基础设施 REITs 采用非公开协议转让方式转让企业国有产权，以实现 32 号令项下进场公开交易程序的豁免。

《成都高新区区属国有企业重大事项监督管理办法》第五十二条规定：“对无股权关系的国有企业之间采取非公开协议转让方式转让产权的，报国资监管部门审批；因非公开协议转让产权致使国家不再拥有控股权的，报管委会审批。”由于本次重组中项目公司及 SPV 公司的股权转让后，国家不再拥有控股权，因此项目公司及 SPV 公司的股权拟采用非公开协

议转让方式转让的，应经成都高新区管委会审批。

成都高新区管委会于 2023 年 8 月 18 日出具了《成都高新区管委会关于同意成都高新投资集团有限公司申报发行基础设施 REITs 有关事项的批复》（成高管函〔2023〕193 号），同意高投集团及高投置业开展基础设施 REITs 涉及的下属企业产权转让以非公开协议方式进行，同意因前述非公开协议转让产权致使国家不再拥有控股权。据此，本项目所涉前述企业国有资产交易事项已满足 39 号文关于国有产权非公开协议转让的国资审批要求，32 号令关于企业国有资产交易原则上应通过产权市场公开进行的要求已被豁免。

3、土地所在地自然资源行政主管部门的同意

根据 958 号文附件《基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目申报要求》，项目以协议出让方式取得土地使用权，原土地出让合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）应对项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

高投置业作为土地受让主体于 2005 年 12 月 20 日与原成都市国土资源局高新分局签署了《国有土地使用权出让合同》（5101 高新（2005）出让合同第 18 号），以协议出让方式取得国有建设用地使用权。高投集团作为土地受让主体于 2005 年 2 月 28 日与原成都市国土资源局高新分局分别签署了《国有土地使用权出让合同》（编号：5101 高新（2005）出让合同第 03 号、5101 高新（2005）出让合同第 05 号），以协议出让方式取得国有建设用地使用权。截至本招募说明书发布之日，成都高新区承担自然资源管理职责的机构已变更为成都高新区公园城市建设局。成都高新区公园城市建设局于 2023 年 6 月 15 日出具了《关于天府软件园一期及盈创动力大厦相关事宜的说明》，确认对天府软件园一期、盈创动力大厦以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议。

（四）项目公司股权转让及项目公司股权的转让对价公允性

如本招募说明书“第五部分 不动产基金” 之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、不动产基金的交易流程和交易结构”下的“（六）SPV 公司及项目公司股权转让安排”之“2、项目公司股权转让安排”所述，项目公司股权转让对价系以基础设施 REITs 实际募集资金金额为核心基础，并根据项目各层级预留费用和项目公司交割时资产负债情况进行调整。

根据《基金指引》的规定，不动产基金份额认购价格应当通过向具备专业判断及投资能力的网下投资者询价的方式确定，不动产基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，网下投资者应根据标的不动产项目评估及历史经营情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格，不动产基金认购价格的定价机制公允。因此，以不动产基金认购价格为基础调整后的不动产项目转让对价具

有公允性。

（五）不动产项目及项目公司股权转让不存在限制情形的说明

除前述“3、外部审批”中提及的转让限制情形解除外。本项目还已针对融资文件及担保文件中的限制性规定，取得了债权人或担保权人的同意函，具体情况如下：

1、天府软件园一期项目

中国农业银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行于2023年3月6日出具了《关于成都高投置业有限公司资产重组的同意函》；中国国际金融股份有限公司（代表“华西-中金-成都高新投资集团创新创业资产支持专项计划”）于2023年3月31日出具了《关于成都高投置业有限公司资产重组的同意函》；中国农业银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行于2024年4月25日出具了《关于成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司资产重组的同意函》；成都银行股份有限公司高新支行于2024年9月26日出具了《关于成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司资产重组的同意函》。前述债权人或担保权人均同意高投置业为开展基础设施REITs之目的，通过包括但不限于资产转让、股权转让、吸收合并等方式对天府软件园一期项目进行资产重组。

2、盈创动力大厦项目

光大金融租赁股份有限公司于2023年6月6日出具了《关于成都高新投资集团有限公司资产重组的同意函》；中国农业银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行于2023年6月10日出具了《关于成都高新投资集团有限公司资产重组的同意函》，并于2024年4月25日出具了《关于成都高新投资集团有限公司、成都高投置业有限公司资产重组的同意函》；中国光大银行股份有限公司成都小天竺支行于2023年6月7日出具了《关于成都高新投资集团有限公司资产重组的同意函》；中信银行股份有限公司成都分行分别于2023年6月7日和2024年4月22日出具了关于成都高新投资集团有限公司资产重组的同意函。前述债权人或担保权人均同意高投集团为开展基础设施REITs之目的，通过包括但不限于资产转让、股权转让、吸收合并等方式对盈创动力大厦项目进行资产重组。

除上述约定或转让限制条件之外，不动产项目涉及的相关转让或资产处置事项已不存在其他任何限制条件或特殊规定、约定。

原始权益人已出具《承诺函》，作出如下承诺：“本公司已经披露了基础设施REITs所涉转让事项相关的所有限定条件，对不动产项目转让的转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述并将依法依规办理所有与项目公司股权转让和不动产项目转让相关手续。如有缺失、遗漏或虚假陈述，本公司承诺承担相应法律责任”。

综上，基于前文所述情况，在相关法律法规、政策文件、投资管理手续、土地取得手续、项目合同协议等各种规定或协议约定中，对目标不动产项目的土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关处置设定的所有相关限制条件、特殊规定或约定（下称“转让限制条件”），目标不动产项目均已符合相关要求或具备解除条件。

（六）不动产资产在基金存续期间及清算时可能会面临的限制转让风险及缓释措施

在基金存续期间以及清算时，若涉及处置不动产资产，将面临着当前法律法规（如《成都市国土资源局、成都市经济和信息化委员会关于我市主城区（含高新区）工业园区工业用地项目办理不动产登记有关事项的通知》（成国土资发〔2017〕44 号）或未来其他新颁布的法律法规的限制，可能导致未来不动产资产无法处置或处置进度不及预期，对基金份额持有人利益造成不利影响。

针对上述事项，本基金采取的风险缓释措施如下：

若无法直接处置不动产资产，将通过处置项目公司股权的形式间接处理不动产资产。处置项目公司股权的方式因不涉及产权变更，不受当前法律法规的限制。若未来新颁布的其他法律法规对项目公司股权转让予以限制，基金管理人将积极与主管部门沟通，取得主管部门的同意函。

六、不动产基金到期后相关资产移交和处置安排

基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。如未来法律法规或政府规划发生变化，导致不动产项目发生续期情形的，基金管理人将按照法律法规、监管要求以及基金合同的约定履行必要的审批程序后，实施续期方案。

七、项目公司基本情况

（一）项目公司一：高投合顺

1、设立情况

成都高投合顺企业管理有限公司的基本情况如下：

表：成都高投合顺企业管理有限公司基本情况

事项	内容
企业名称	成都高投合顺企业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	彭翔艺

事项	内容
统一社会信用代码	91510100MACCKPJG9N
注册资本	300 万元人民币
成立日期	2023 年 3 月 22 日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街 1008 号 A 座 219 号
经营范围	一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革情况

2023 年 3 月 22 日，成都高投合顺企业管理有限公司由成都高投置业有限公司出资成立，正式取得由成都高新技术产业开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91510100MACCKPJG9N 的《营业执照》，注册资本为 300 万元人民币，企业类型为有限责任公司，法定代表人为李成林。

2024 年 12 月 11 日，成都高投合顺企业管理有限公司法定代表人变更为彭翔艺，并在成都高新区工商局完成了变更登记手续。

2025 年 6 月 26 日，成都高投合顺企业管理有限公司已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，成都高投合兴企业管理有限公司已取得合并注销证明，高投合顺与高投合兴的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，高投合顺股东变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）。

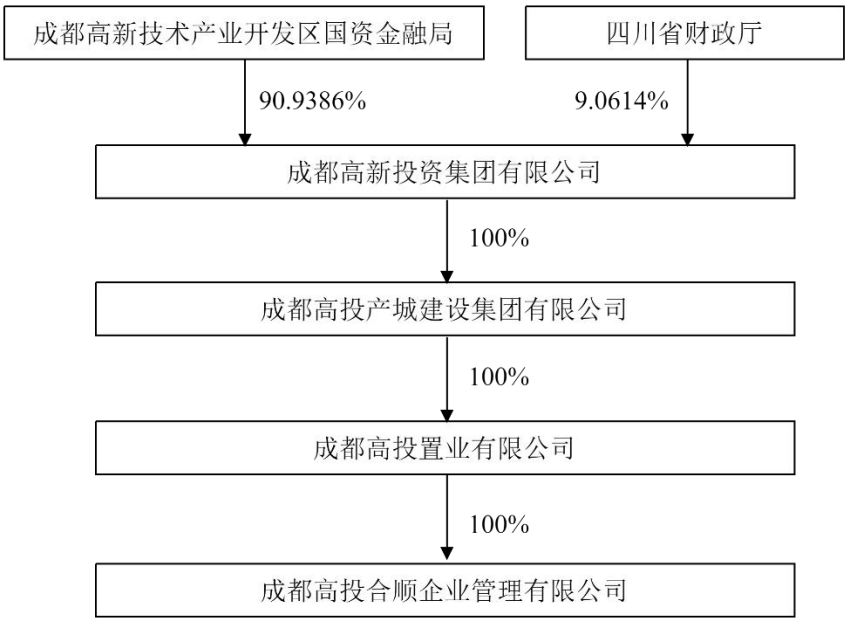
3、股东出资情况

高投合顺设立时，高投置业为项目公司高投合顺的唯一出资股东，股东出资情况及股权结构如下：

表：高投合顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	成都高投置业有限公司	300	国有全资
合计	-	**300**	-

图：高投合顺公司股权结构

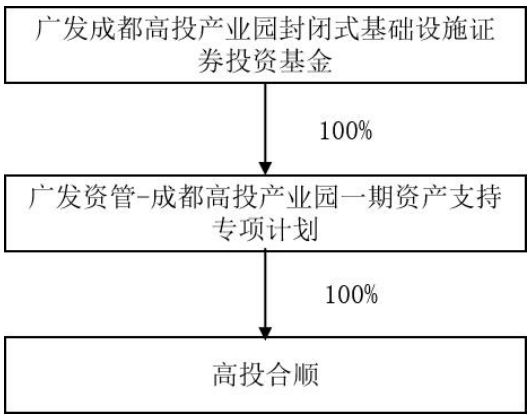


截至本招募说明书发布之日，项目公司高投合顺的唯一出资股东已变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”），股东出资情况及股权结构如下：

表：高投合顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）	300	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
合计	-	**300**	-

图：高投合顺公司股权结构



4、重大资产重组情况

截至本招募说明书发布之日，高投合顺除以下资产划转事项外，无其他重大资产重组情

况。

（1）资产划转安排

高投置业与高投合顺已就本次资产划转事项履行了相关内外部程序，并已签署了《资产划转协议》。根据协议约定，高投置业向高投合顺划转本次项目底层资产之一的天府软件园一期，高投合顺同意划入前述资产。

截至本招募说明书发布之日，高投置业及高投合顺已就本次资产划转事项完成不动产权属变更登记手续办理，天府软件园一期产权已变更至高投合顺。

（2）内外部审批情况

本次资产划转事项已根据相关法律法规、当地政策及公司章程的要求完成了相关内外部审批程序。具体请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、不动产项目转让有关情况”之“（二）内部审批”及“（三）外部审批”。

5、治理结构

根据《成都高投合顺企业管理有限公司章程》，高投合顺对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则安排如下：

（1）公司不设董事会，设一名董事，董事任期三年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

（2）董事行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

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

9）制定公司的基本管理制度；

10）其他职权。

（3）公司经理由董事决定聘任或者解聘，根据董事的授权行使职权。

（4）公司不设监事会，设一名监事，任期每届为三年，连选可以连任。监事由股东任

免。

（5）监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行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、高级管理人员提出解任的建议；

3）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；

4）向股东提出提案；

5）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6）其他职权。

6、内部组织结构

目前高投合顺已设立董事兼经理 1 名、监事 1 名，以及财务负责人 1 名，暂无其他人员。未来基金发行后，高投合顺将根据届时业务需要设立必要的组织结构并配备相应人员。

7、独立性情况

经核查中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），高投置业和高投合顺出具的承诺函及书面说明文件，截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷，高投合顺无商标权、专利权、版权、特许经营权等无形资产；高投合顺不存在被原始权益人及其关联方控制及占用资产的情况，资产具备独立性。

截至 2024 年 6 月 30 日，高投合顺已开立独立的银行账户及纳税；高投合顺无分公司、子公司，因此不涉及对分公司、子公司的财务管理制度；项目公司高投合顺在财务系统中均已设立独立账套，具备独立报表，财务核算过程独立，在财务上具备独立性。

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，高投合顺不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近一年内高投合顺在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现高投合顺被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

9、财务概况

请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”之“（二）不动产项目财务情况”。

（二）项目公司二：盈创融顺

1、设立情况

成都高投盈创融顺企业管理有限公司的基本情况如下：

表：成都高投盈创融顺企业管理有限公司基本情况

事项	内容
企业名称	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	彭翔艺
统一社会信用代码	91510100MACLQCNP3X
注册资本	300 万元人民币
成立日期	2023 年 6 月 9 日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 16 楼 1606
经营范围	一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革情况

2023 年 6 月 9 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司由成都高新投资集团有限公司出资成立，正式取得由成都高新技术产业开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91510100MACLQCNP3X 的《营业执照》，注册资本为 300 万元人民币，企业类型为有限责任公司，法定代表人为李嘉玲。

2024 年 12 月 11 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司法定代表人变更为彭翔艺，并在成都高新区工商局完成了变更登记手续。

2025 年 6 月 26 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，成都高投融兴企业管理有限公司已取得合并注销证明，盈创融顺与高投融兴的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，盈创融顺股东变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）。

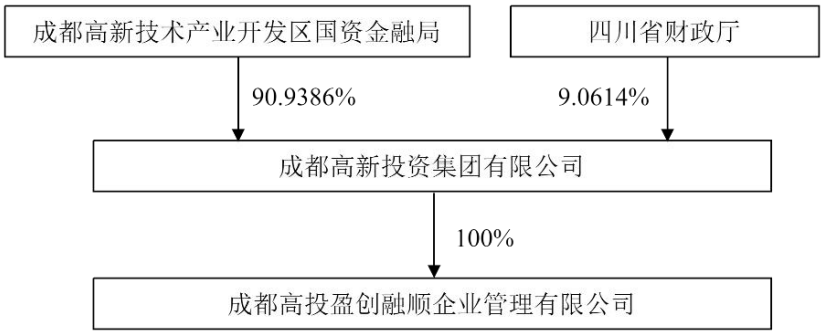
3、股东出资情况

盈创融顺设立时，高投集团为项目公司盈创融顺的唯一出资股东，股东出资情况及股权结构如下：

表：盈创融顺公司股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	成都高新投资集团有限公司	300	国有全资
合计	**-**	**300**	**-**

图：盈创融顺公司股权结构

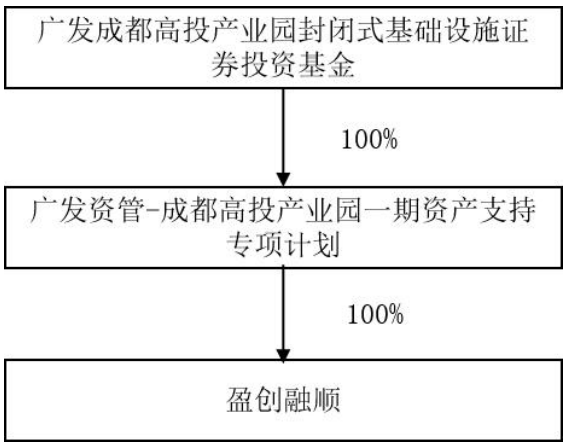


截至本招募说明书发布之日，项目公司盈创融顺的唯一出资股东已变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”），股东出资情况及股权结构如下：

表：盈创融顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）	300	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
合计	**-**	**300**	**-**

图：盈创融顺公司股权结构



4、重大资产重组情况

截至本招募说明书发布之日，盈创融顺除以下资产划转事项外，无其他重大资产重组情况。

（1）资产划转安排

高投集团与盈创融顺已就本次资产划转事项履行了相关内外部程序，并已签署了《资产划转协议》。根据协议约定，高投集团向盈创融顺划转本次项目底层资产之一的盈创动力大厦，盈创融顺同意划入前述资产。

截至本招募说明书发布之日，高投集团及盈创融顺已就本次资产划转事项完成不动产权属变更登记手续办理，盈创动力大厦产权已变更至盈创融顺。

（2）内外部审批情况

本次资产划转事项已根据相关法律法规、当地政策及公司章程的要求完成了相关内外部审批程序。具体请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、不动产项目转让有关情况”之“（二）内部审批”及“（三）外部审批”。

5、治理结构

根据《成都高投盈创融顺企业管理有限公司章程》，盈创融顺对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则安排如下：

（1）公司不设董事会，设一名董事，董事任期三年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

（2）董事行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

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

9）制定公司的基本管理制度；

10）其他职权。

（3）公司经理由董事决定聘任或者解聘，根据董事的授权行使职权。

（4）公司不设监事会，设一名监事，任期每届为三年，连选可以连任。监事由股东任免。

（5）监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行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、高级管理人员提出解任的建议；

3）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；

4）向股东提出提案；

5）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6）其他职权。

6、内部组织结构

目前盈创融顺已设立董事兼经理 1 名、监事 1 名，以及财务负责人 1 名，暂无其他人员。未来基金发行后，盈创融顺将根据届时业务需要设立必要的组织结构并配备相应人员。

7、独立性情况

经核查中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），高投集团和盈创融顺出具的承诺函及书面说明文件，截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷，盈创融顺无商标权、专利权、版权、特许经营权等无形资产；盈创融顺不存在被原始权益人及其关联方控制及占用资产的情况，资产具备独立性。

截至 2024 年 6 月 30 日，盈创融顺已开立独立的银行账户及纳税；盈创融顺无分公司、子公司，因此不涉及对分公司、子公司的财务管理制度；项目公司盈创融顺在财务系统中均已设立独立账套，具备独立报表，财务核算过程独立，在财务上具备独立性。

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，盈创融顺不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近一年内盈创融顺在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现盈创融顺被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

9、财务概况

请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”之“（二）不动产项目财务情况”。

八、不动产项目经营模式

（一）业务基本情况

天府软件园一期及盈创动力大厦项目属于不动产项目，分别于 2006 年和 2012 年开始运营。

（二）主要运营模式

不动产项目依托于成都高新区的产业聚集，向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入。

租金通常采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，其中首期租金同租赁保证金一同支付。车位收入则有临时停车、储值卡、包月等多种收费形式。

（三）运营管理和现金流归集安排

1.运营管理安排

基金管理人委托运营管理机构对不动产项目提供运营管理服务，为此基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构和项目公司应签订《运营管理服务协议》。聘任期限为自专项计划成立之日起 5 年，到期时经各方同意可延长 5 年，直至不动产基金的基金合同终止之日止，但发生《运营管理服务协议》约定的提前终止事由时除外。运营管理机构应提供《运营管理服务协议》项下所有服务。运营管理机构的委托事项包括：商业计划管理、运营事项、合同审批等。运营管理的协助事项包括：不动产项目的预算执行、账户管理、印章管理、证照管理、保管档案、资料、资产收购及处置服务、协助融资事项等。

详细情况请参见本招募说明书“第四部分治理机制与运营管理安排”之“第二节运营管理安排”之“二、运营管理协议主要内容”。

2.现金流归集安排

现金流归集安排参见本招募说明书“第四部分治理机制与运营管理安排”之“第二节运营管理安排”之“四、资金流转”。

（四）项目运营未来展望

基金管理人根据《基金指引》《基金合同》《运营管理服务协议》对不动产项目展开主动管理，在项目公司层面制定完善的内部控制制度，明晰委托给外部管理机构职责和内容，制定合适的外部管理机构报酬的激励机制，保障不动产项目平稳高效的运营。

在运营期间，外部管理机构将积极响应客户需求，做好客户需求匹配工作，日常保持与重要客户的密切沟通，主动掌握客户动向，不定期对客户的经营情况进行调研，做好大型客户储备工作，如确有退租意向会提前掌握信息，立即展开招商工作，减少资产空置率，维持稳定向好的租金收入。外部管理机构负责督促物业公司执行项目资产的日常运营服务，如安保、消防、保洁、通讯、客户服务、安全管理、紧急事故管理以及实施项目资产的修缮改造、维修维保、检测、安全环保管理等工作，持续提升项目运营品质，保障项目平稳安全运行。

九、不动产项目重要现金流提供方

截至本招募说明书出具日，本项目不存在重要现金流提供方。

十、不动产项目所属行业和竞争情况

（一）所属行业法律法规及行业政策情况

1.不动产项目所属行业

本基金不动产项目所处的行业为产业园行业，对应项目公司的主营业务为出租园区并获取租金收益。产业园一般是由政府或企业为实现产业发展目标，在工业用地或研发类用地上建设和运营的物业集聚区，具有统一规划和管理的部门，同时引进特定行业、形态的企业进入并给予一定的优惠政策，其建筑形式包括标准工业厂房、研发楼、孵化器和实验室、研发办公楼、产业配套等。

2.所属行业监管体制及政策趋势

（1）行业监管部门和监管体制

近些年来，国家高度重视产业园区的发展，商务部、科技部、工信部等部委持续将产业园区建设当作重点工作，由此形成了几大类的国家级产业园区。此外，国家及省级高新区所在地的人民政府通常采取设立高新区管委会的方式，作为当地人民政府的派出机构，对高新区行使行政管理职能，负责高新区的具体规划和日常管理工作。

商务部主要抓国家经济技术开发区，这类园区更多是发挥对外开放功能，在吸收利用外资方面有着得天独厚的优势。

科技部重点抓国家高新技术产业开发区，这是国家级产业园区中极为关键的一类，主要是发挥科技创新功能，目前全国已达到 177 家，在各主要省市基本都有覆盖。

工信部则抓新型工业化示范基地的创建，主要是围绕制造业不同门类遴选细分领域的有代表性的园区。

（2）行业主要法律法规及政策

不动产项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表：开发区类主要法律法规及政策

实施时间	法律法规及政策名称	核心内容
2012 年 3 月	《关于推进园区循环化改造的意见》	（1）50%以上的国家级园区和 30%以上的省级园区实施循环化改造。（2）培育百个国家循环化改造示范园区，示范、推广一批适合我国国情的园区循环化改造范式、管理模式。
2015 年 7 月	《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》	提出拟在全国范围内选择 60 个左右条件成熟的地区开展产城融合示范区建设工作。
2016 年 3 月	《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促	由商务部牵头组织对国家级经开区的发展水平进行考核评价。

实施时间	法律法规及政策名称	核心内容
	进创新驱动发展的指导意见》	
2016 年 8 月	《关于科技企业孵化器税收政策的通知》	对符合规定条件的科技企业孵化器在房产税、城镇土地使用税、增值税、企业所得税等多个税种实施有关税收优惠政策
2016 年 11 月	《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》	要求推进战略性新兴产业开放发展，拓展合作新路径打造国际合作新平台，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区，加强国际科技成果转化和孵化、人才培训等公共服务体系的建设。
2017 年 1 月	《国务院办公厅办关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	该意见对促进开发区的改革和创新发展、面临新形势，如何进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变等方面提供建议
2018 年 12 月	《科技企业孵化器管理办法》	（1）明确科技企业孵化器的定义；（2）进一步丰富科技企业孵化器的内涵；（3）细化了申报国家级科技企业孵化器应具备的相应专业化特定条件；（4）细化申报流程；（5）强化虚假申报责任。
2019 年 5 月	《国务院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》	意见对推进国家级经济技术开发区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平，提升经济发展质量，打造改革开放新高地提出了指导意见，并积极支持符合条件的国家级经济技术开发区开发建设主体申请首次公开发行股票并上市。
2021 年 7 月	《“十四五”循环经济发展规划》	具备条件的省级以上园区 2025 年底前全部实施循环化改造
2022 年 12 月	《关于支持国家级经济技术开发区创新提升更好发挥示范作用若干措施的通知》	（1）拓宽招商引资资源；（2）用足用好资金政策；（3）支持服务业扩大开放综合试点；（4）优化项目环评流程；（5）保障项目用地需求；（6）加大财政金融支持力度；（7）提升产业创新能力；（8）培育产业集群；（9）推进绿色低碳循环发展；（10）建立物流保障机制；（11）便利商务人员出入境；（12）推动产业链协同发展。

（3）行业政策趋势

1）循环化改造

早在 2012 年，国家发改委就曾发布《关于推进园区循环化改造的意见》，制定了相应规划；二十大报告再一次强调“加快发展方式绿色转型，实施全面节约战略，发展绿色低碳产业，倡导绿色消费，推动形成绿色低碳的生产方式和生活方式”，未来产业园区发展循环化改造的重要性不言而喻；《“十四五”循环经济发展规划》提出了要通过制定各地区循环化发展园区清单，按照“一园一策”原则逐个制定循环化改造方案等方式将具备条件的省级以上园区 2025 年底前全部实施循环化改造。

目前，我国园区循环化改造主要可以从资源利用需求、环境治理需求和循环经济需求三大方面进行突破：

①资源利用需求。我国的资源供给不足，资源和环境的承载力有限，所以为了实现产业园区的可持续发展，必须通过资源使用减量化、资源再循环与回收利用、废物的再资源化等手段提高资源的利用效率。同时通过地理毗邻的企业集群发展，相互利用废弃物，使物质与能源再资源化，可达到合理利用资源的目的。

②环境治理需求。环境保护问题是我国经济发展中的重点问题，在促进经济发展的同时要注重对环境的保护，提高可持续发展能力。我国环境形势较为严峻，污染物排放总量处于较高的水平，超过了环境的承载能力，一些地区环境质量仍在恶化，生态恶化的加剧趋势未得到有效地遏制，部分地区生态破坏的程度还在加强。

③循环经济需求。园区循环化是实现循环经济的有效途径，它们不仅使区域工业层次的循环经济成为现实，引导国家层次循环经济和循环型社会的建立，为传统产业转为循环经济提供范例，还可以为区域经济结构、产业结构和产品结构的调整提供发展的空间。

园区循环化对实现循环经济和碳中和具有重大支撑作用，同时也给产业园区带来了巨大的发展机遇，如果能够把握这一机遇，产业园区将拓展出全新的发展空间。

2）数智化

大力推进产业园区的数智化是提高我国经济发展质量，实现高质量发展的必然要求。早在 2015 年我国印发的《中国制造 2025》中强调“坚持创新驱动、智能转型、强化基础、绿色发展，加快从制造业大国转向制造强国”；在 2023 年政府工作报告中提到“加快建设现代化产业体系”“强化科技创新对产业发展的支撑”“加快传统产业和中小企业数字化转型，着力提升高端化、智能化、绿色化水平”；同时，二十大报告指出，“优化基础设施布局、结构、功能和系统集成，构建现代化基础设施体系”“加快发展数字经济，促进数字经济和实体经济深度融合”，这释放一个明显的信号，数智化已成为产业园区发展的一大重要方向。要实现产业园区的数智化，建设智慧园区是现阶段的一种实现方式。

目前，智慧园区尚无国家层面的官方定义。根据《成都市智慧园区（工业和信息化类）建设导则（试行）》，智慧园区是指通过云计算、物联网、大数据、人工智能、移动互联网等新一代信息技术和先进管理模式，以促进经济发展方式转变、提高经济增长质量效益为目标，以创新园区管理、服务产业发展为主线，整合园区内外资源和服务，实现数字化、智能化管理和服务的产业园区。

近年来，智慧园区受到国家政策大力支持，全国已经有多个省份颁布了智慧产业园区的建设标准。智慧园区的建设，以大数据、云计算、物联网等新一代信息技术应用为核心，全方位赋能园区运营管理及企业研发生产，全面提升园区的竞争力、提高入驻企业“粘性”。

智慧园区重点聚焦生产、生活及节能三方面：智慧园区的建设主要包含园区内生活配套相关的智慧化、园区安全生产和园区能源效率提升以及基于产业层面的科技赋能。

①生活配套智慧化。打造一站式园区智慧服务平台，即生活办公场景的智能化，包括智能门禁、智能监控为代表的物业安防系统，以智能停车、数字支付为代表的智能生活系统，

以及以线上物业、智能云客服为代表的智能社区管理系统等。

②赋能产业科技发展。打造基于生产与研发端的智慧化赋能平台，从产业专业角度积累足量资源，让个性化企业问题汇集成共性化，再通过智慧化的技术手段和标准化的整合平台，赋能产业升级。同时，借助大数据，落地更具有匹配性的运营服务、金融产业、股权投资等。

③助力安全生产和节能减排。打造安全生产与节能减排强化平台，在规划阶段提前介入，增加硬件方面的投入，通过传感器等智能硬件设备，对整个园区的生产、运输、存储行为进行全面实时监控，将数据实时上传系统进行分析预警。

数字化和智慧化是现代产业园区建设的重要趋势。近年来国家也一直提倡和鼓励开发园区数字化转型。入驻智慧型产业园区有利于加速企业在智能化环境中高效运营，减少成本和提高效率。同时新型产业园区还是产业链企业聚集地，也是相关专业人才聚集地，更有利于企业间信息交流、技术协作，从而提升企业创新能力，增加核心竞争力。

3）产业集群化

产业集群是大量相互关联的企业在特定区域内的集中，而产业园区作为以产业链耦合为基础的经济组织，具有布局集中、功能互补、设施配套、分工协作的特点，能充分体现产业集聚的内在要求，是产业集群发展的重要平台载体。

产业集聚是工业化发展到一定阶段的产物。在一个特定的区域，上游和下游的企业大量集聚，以及大量采购和销售的行为的发生，必然会形成规模经济效应，产业集群化是我国产业园区未来的发展趋势之一。产业集群是产业集聚的静态结果，要实现我国产业园区的产业集群化，首先要进行产业集聚。产业集聚的好处有：

①有助于上下游企业都减少原料产品的成本和交易费用，使产品生产成本显著降低；

②集群内企业为提高协作效率，对生产链分工细化，有助于推动企业群劳动生产率的提高；

③集聚使得厂商能够更稳定、更有效率地得到供应商的服务，比较容易获得配套的产品和服务，及时了解本行业竞争所需要的信息；

④集聚形成产业集群，有助于提高谈判能力，能以较低的代价从政府及其他公共机构处获得公共物品或服务。

产业园区利用产业链，巩固优势产业领先地位、推动围绕数字经济、智能经济、生物经济、海洋经济和绿色低碳等产业方向的战略性新兴产业集群融合集群发展；利用资金链，通过科技孵化供应链金融、政策性金融，赋能带动要素配置与交易；利用创新链，增强研发项目转化实力，缩短转化时间，孵化主导产业；利用服务链，构建优质高效的创新增值服务体系，为入园企业提供全生命周期服务。

4）产城融合发展

针对我国工业化进程中重产轻城的“孤岛经济”问题，早在 2015 年 7 月国家发改委就曾发出过指导文件《关于开展产城融合示范区建设有关工作的通知》，提出拟在全国范围内选

择 60 个左右条件成熟的地区开展产城融合示范区建设工作；《国家新型城镇化规划（2021—2035 年）》提出统筹生产区、办公区、生活区、商业区等功能区规划建设，推进功能混合和产城融合，建设“以人为本”的高质量产城环境，推动产业园区转型。纵观产业园发展历程，产城融合可实现产业园良性发展，推动园区公共服务、产业配套、人居环境、政策引导和管理机制的发展完善。

在当下的经济时代，传统产业园区已成为过去式，想要实现产业发展与城市规划相互促进，必须由原来的单一运营模式向“产城融合”模式发展。

因此，产业园要做到空间更开放、企业生态更多元、社群交流更活跃，不再是单独的个体，而是城市规划配套符合产业发展，产业规划发展嵌入城市发展，形成产业与城市高度融合，相互促进，共同迈向高质量发展。

（二）所属行业分析

1. 我国产业园区行业发展特点

产业园区是为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境，是区域经济发展、产业调整升级的重要空间聚集形式，担负着聚集创新资源、培育新兴产业、推动城市化建设等一系列的重要使命。产业园区行业则是由特定开发主体在特定区域内规划产业定位、完善基础配套，开发产业载体，并向落户企业及其雇员提供综合配套服务。该行业主要具有如下特点：

（1）政策主导性强

政策在产业园区的发展过程中起着至关重要的作用，产业园区所在地的当地政府的产业政策会极大影响产业园区的主导产业。在向高精尖、高技术产业转型的进程中，各级政府可以通过在产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控对产业园区的发展进行引导与支持，确定产业园区的发展方向。因此，产业园区对主导产业的规划定位，必须符合国家及地方政府的产业政策，从而增强吸引优秀企业落户的竞争力。

（2）资金回笼周期较长

一般来说，一个产业园区的发展需要经历漫长的时间才能见到效果，所以投资产业园区对于开发商和政府的资金压力较大。此外，由于开发区面积较大，土地储备、物业开发涉及的资金投入规模较大，并且在招商引资和运营管理等方面的投资成本也较高。而资金回收主要依靠于租金等收入，资金占用周期长，投资回收期限长。

（3）产城融合

当前在我国的第四代产业园区中，购物中心、学校、医院等与居民日常生活相配套的设施也与厂房、办公楼、商务酒店等产业及商务需求的建筑共生出现，使产业园区与城市融合发展，产业园区与城市间不再泾渭分明，这大大促进了经济高质量发展，这对于企业发展和人才吸引有极大帮助。

（4）由注重招商引资向助力企业成长转变

在之前，我国大多数产业园区主要依靠招商引资来做大产业园区，刺激经济发展，但只

注重招商引资对于产业园区的可持续发展能力的提升并没有很大的促进作用，所以助力有潜力的高精尖领域的中小企业成长成为了现在产业园区发展的一大趋势。产业园区的综合服务能力是园区发展的关键，在大部分园区仍然处在注重招商引资的初始阶段时，已有部分园区向助力园区入驻企业成长方面转型。一方面根据企业成长需要，有些园区根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的关键服务，解决企业发展所需要的融资、管理等问题。另一方面，产业园区还可以通过精准的产业定位、完善的配套设施以及投融资服务等增值服务增加对入驻企业的吸引力，而且也为开发运营商带来更大的盈利空间，实现园区价值的最大化。因此，由注重招商引资向助力园区企业成长转变，提供增值和创新服务将成为产业园区增强核心竞争力，实现差异化经营的必由之路。

（5）注重稳定回报

随着园区开发中的优惠政策对投资者的吸引力有所下降，园区的配套环境、配套服务、配套产业等因素更受到投资者的关注，这些增值服务在推动园区发展的同时，也为经营者带来了更大的盈利空间。成熟的园区一般都有特定的、稳定的客户群体，产业集聚效应对客户的稳定增长具有积极影响，为投资者提供了稳定的投资回报。在宏观政策层面，国家一直推动重点产业园区建设，长期需求呈上升趋势，因此也保证了稳定增长的回报。

（6）收入来源多样化

随着产业园区的不断发展，园区收入结构也逐步趋于多样化。产业园区公司的主要收入包括开发收入、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。目前，产业园区物业租售、园区服务、创投业务并举的发展势头已逐渐形成。

（7）产业集聚效应

产业园区是规模经济和范围经济的典型场景。产业园区的主导产业形成一定规模后，就会形成产业集聚效应，形成具有一定地域范围的企业群体。在规模经济和范围经济共同推动下，企业群体发展为集聚产业区。产业集聚效应的形成，可以有效扩大市场规模，促进企业间的交流与合作，推动基础设施和公用事业的建设与充分利用。对于企业来说，不仅可以增加现有客户的粘性，还可以吸引产业链上下游企业自发跟随落户。在产业集聚形成规模经济的同时，产业园区还会向周边区域辐射，通过辐射效应带动周边生产、生活配套产业的发展，对于周边的第二、三产业产生巨大的带动作用。

2.竞争格局

产业园区的发展越来越快。品牌房企、实体巨头、创投机构、轻资产园区运营商等均加快入局，整个行业呈现出“群雄逐鹿”的局面。近几年，产业园区与智能经济、平台经济、共享经济等新技术、新模式的结合也在加速，新基建、互联网、生物医药、新能源等新经济形态正依托园区蓬勃发展，一批新的经济增长点、增长极、增长带正在加快形成。

自 2012 年以来，中国产业园区数量不断增加，传统产业产能过剩的不平衡态势加剧。

产业园区的发展已从“增量开发”时代走向“存量运营”时代，从“规模经济”进入到“创新经济生态”阶段。产业园区不再是粗放的“地产模式”，需要专业团队，专业设计和专业运营，构建产业园区独特竞争力。

3.历史发展情况和未来变化趋势情况

（1）历史发展情况

我国产业园区有力地推动了我国开放型经济的发展，促进了工业化、城镇化进程，对区域经济发展起到了重要的支撑作用。自改革开放以来，我国的产业园区经过四十多年的飞速发展，主要经历了以下几个阶段：

1）探索起步阶段（1979 年-1991 年）

1979 年，深圳蛇口工业区的成立被视作中国产业园区的发展起始点，作为中国第一个外向型经济开发区，初步形成了以工业为主的产业结构、以外商投资为主的企业类型。1984 年初，中共中央、国务院确定进一步开放 14 个沿海港口城市，建立了诸多经济技术开发区。在中国对外开放和国际产业转移背景下，中国产业园区积极参与产业分工和承接产业转移，园区引进的外资企业主要以劳动资本密集型企业为主。

2）快速发展阶段（1992 年-2002 年）

1992 年，“南方谈话”的发表，在全国各地特别是沿海经济发达地区掀起了对外开放和引进外资的新一波热潮，产业园区也随之进入快速发展阶段。大量企业的加入推动了产业园区在技术、管理等方面的提升，逐渐形成明确的主导产业，并注重引入或培育核心企业，充分发挥了园区对周边区域经济辐射带动作用。后期产业园区进一步扩大发展到整个中西部地区，产业园区也由国家层面扩展到各省、市、县等地区，基本形成多层次、全方位的开放格局。同时各种创新发展形式的产业园区应运而生，该时期新增国家级经开区 39 家、高新区 26 家、保税区 20 家、边境经济合作区 14 家、其他国家级开发区 17 家。

3）稳定整顿阶段（2003 年-2009 年）

2003 年，《国务院办公厅关于暂停审批各类开发区的紧急通知》《国务院关于清理整顿各类开发园区加强建设用地管理的通知》等文件的下达标志着我国产业园区进入全面清理整顿时期，产业园区不断规范与整改以提高发展质量。国家也对产业园区科学发展的指导思想做出了调整，提出了“以提高吸收外资质量为主，以发展现代制造业为主，以优化结构为主，致力于发展高新技术产业，致力于发展高附加值服务业，促进园区向多功能综合性产业区转变”的发展方针，开始注重高科技的引进与技术创新，为后续的技术创新和转型升级提供了良好基础，同时也体现了全面协调、可持续的发展观。

4）创新升级阶段（2010 年至今）

2010 年，国内首个自贸区中国-东盟自由贸易区正式启动，标志着中国产业园区进入系统性制度创新的新阶段。2011 年，国家对产业园区科学发展的指导思想做出了调整，提出了“三并重、二致力、一促进”的方针，即先进制造业与现代服务业并重，利用境外投资与境

内投资并重，经济发展与社会和谐并重；致力于提高发展质量和水平，致力于增强体制机制活力；促进国家级经开区向以产业为主导的多功能综合性区域转变。该方针体现了全面、协调、可持续的发展观。2014 年，国办发〔2014〕54 号文明确新形势下开发区的发展定位，努力把开发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。2017 年，国家不断深化供给侧改革，中国制造 2025 振兴战略。《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》明确提出“园区是中国实体经济的重要载体”。产业园区的开发也愈发呈现多元化趋势，未来产业驱动的产业园区也将在驱动区域经济转型方面发挥重要作用。2022 年，国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》提出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。

（2）未来发展趋势

1）促进园区产业转型，集中发展集约型、创新型产业

在过去，产业园区通常是以低端制造业、服务业等低附加值产业为主，但是随着经济的发展和土地成本的提高，由于低端制造业和服务业的净利润率较低，其通常会迁出园区，取而代之的是新能源、新材料、软件等新兴产业。在这一趋势下，园区可以通过吸引科研院所、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。

2）提高运营能力，获取增值收益

传统的产业园区通常依靠园区内部的租金收入和住宅的出售获取收益，但如今，这种运营模式对于我国产业园区的可持续发展能力的提高所能带来的帮助是微乎其微的。所以需要提高园区的运营管理能力，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。

3）提供专业化服务，重视园区内部企业发展

园区的服务是产业园区发展的关键，目前我国大部分园区仍然处在招商引资的初始过程时，已有部分产业园区向促进园区入驻企业发展方面转型。根据企业成长需要，未来产业园区可以根据企业所处的不同发展阶段，为其提供不同的专业化服务。在企业初创阶段，园区孵化器为企业提供创业孵化服务；在企业成长阶段，为企业提供融资服务等服务，在帮助企业成长的同时，也扩宽了园区的多元化发展道路。

4）产城融合发展

随着产业园区的发展模式演化与升级，园区内的就业主体已经演变为了高级白领，由于高级白领对于生活品质的较高追求，所以打造商住平衡的产业园区，在产业园区内引进学校、

医院和购物中心等生活配套设施，降低人们的通勤距离，提高人们的生活质量，逐步实现产城融合，也逐步成为人们的共识。未来，产业园区开发商在建设和运营产业园时，应遵循“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的理念，围绕人的需求、提升人的幸福感、助力产业和城市发展的目标，逐步摸索出一条与城市、环境良性共赢的道路。此外，还需要针对不同城市区域，进行个性化产业园建设。基于政策规划、区位优势、产业链现状，对区域、土地、产业价值的反省式、内涵式挖掘，基于产业主题和概念进行重新的“排列—组合—链接”，建设适合城市区域的特色产业园。

4.对行业发展前景的有利和不利因素

（1）有利因素

1）丰富的劳动力资源

我国的产业园区依靠我国丰富的劳动力资源、广阔的市场腹地等优势因素，在做好集约化资源利用、优化各类资源配置的前提下，能够承接世界产业转移，实现生产的全球化，进而较快地与世界生产体系融为一体，成为“世界工厂”的不可或缺的重要组成部分，从而促进我国产业园区行业的飞速发展。

2）较高的人口素质与受教育程度

我国有着较高的人口素质与受教育程度，充分利用这一点可以更多地吸引跨国公司研发机构，成为全球科技研发中心体系的重要组成部分。我国的产业园区经过几十年的发展，已经成为跨国公司在中国最主要的集聚地，有条件在原来的生产基地基础上开设新的研发机构，或吸引更多新的跨国公司进区设立研发中心，使之成为跨国公司在中国的研发中心密集区。

3）服务贸易的全球化

产业园区有机会更多地吸引跨国服务业企业，扩充其区域经济功能。现代服务业，特别是与生产活动紧密关联的生产服务业，如物流、进出口采购服务、产品检验服务、工程咨询、设备租赁、标准认证以及金融、保险、会计等服务业，必然伴随着生产的全球化而趋向服务网络的全球化。产业园区最有条件成为吸引跨国生产、服务外包业务投资的区域，其经济功能也由过去单纯的工业转向包括生产、研发、服务等在内的更加综合的经济功能。

4）引进先进技术人才和制度

经济全球化加速了产业园区利用外资的进程，而伴随着外资的大规模进入，与之相伴的是各类人才和先进管理制度的进入，使产业园区成为人才的聚集地、技术和管理创新的试验地、中外文化的汇集地。

5）对外开放环境的进一步优化

近几十年来，我国对外贸易环境总体上稳中向好，我国加入 WTO 后，对外开放水平进一步提高，逐步与国际接轨。而我国加入东盟自由贸易区，与港澳签署 CEPA，为产业园区走向世界开辟了新的途径，亦为产业园区在更宽广的领域直接参与国际市场竞争创造了更宽松的政策和法律环境。

（2）不利因素

1）各地区经济竞争加剧

经济全球化加剧了各国对吸引外国投资的竞争，要求产业园区具备与国际标准相吻合的投资环境，从依靠特殊优惠政策和低廉土地、劳动力吸引投资向依靠良好综合投资环境吸引投资转变。

2）易受国际金融环境波动的影响

产业园区在统筹对外开放与国内市场之间的平衡上面临更大挑战，要求开发区必须强化经济的内生性，强化外商直接投资对当地经济的根植性和附着力。

3）同质化竞争压力与日俱增

产业园区必须打造有自身特色的核心竞争力，从提高产业集聚度、增强高新技术的自主创新能力等方面构筑差异化竞争优势，以应对与日俱增的同质化竞争压力。

（三）所属行业的周期性、区域性或者季节性特征

自 1979 年至今，中国产业园区实现了“1.0”到“4.0”的变革，从一开始的第一代以纯“租售模式”为主的产业园区发展到如今的第四代以“投资孵化服务”为主的复合型产业园区。

第四代产业园区发展更注重园区的生态产业体系的构建，致力打造汇聚住宅区、商业街、办公楼、休闲区、娱乐于一体的，园区与企业共同成长的，具有活力、多元化的创新生态综合体。

1、定位“四新化”

第四代产业园区通常以“新技术”、“新产业”、“新业态”、“新模式”为主要产业范围，相对于传统产业，“四新经济”对产业发展环境的要求更高，不仅需要硬环境，更需要人才、资本、服务等软性要素的匹配。

2、链接平台化

第四代产业园区的产业主体具有多样性和强关联性两大特征：

（1）多样性

在产业链整体企业配套的基本需求之外，还需要更多生产性服务企业和政府相关的配合和配套进行产业生态的整体完善。产业主体的多样性满足了高科技企业对要素的多样性需求，是园区生态网络得以形成的基础。

（2）强关联性

园区内各个生态系统的部分均能够实现除产业链上下游以外的企业业务往来，同时通过物联网和大数据等方式进行数据共享与运营，实现互联平台的建设，有效降低企业成本，提升园区整体效益。

3、空间交流化

第四代产业园区通常具备去边界化和空间生活化的规划设置：

1）去边界化指园区在设计时对园区内部各个区域的边界做了相应的柔和化处理，使各个区域融为一体，便于内部各个区域相互之间的交流。

2）空间内容生活化指通过设置茶桌、座椅、露天咖啡馆等生活化设施，给交流带来舒适感和放松感，提高交流效率。

4、商住平衡化

由于第四代产业园区主要以高技术、高附加值产业为主，其对环境要求也较高，这就必然导致了产业园区的主体是高级白领，而高级白领对于生活品质和配套设施的要求也较高，所以提升产业园区的居住体验感、幸福感，追求商住平衡成为促进产业园区高质量发展的必然要求。

第四代产业园区在规划设计上充分考虑了商住平衡的问题，通过生活配套的打造，建设完善商业街、住宅、医院、学校、广场、运动场及综合体等能够满足人们的居住安全、休闲娱乐、文化教育、社交等多方面需求的建筑载体，实现真正意义上的产城融合发展。

5、服务生态化

第四代园区的服务体系通过初级服务、基本服务、生产性服务和生态化服务四个层次的园区服务体系，切实满足产业生态的需求。在构建服务体系时，通过构建不同类别的服务平台，结合产业发展需求，打造技术、金融、人才、孵化和综合服务五大平台，为企业提供包括交流培训、人力资源、中介代理、信息与宣传、政策支持等全方位的生态化产业服务。

（四）所属行业的经营模式

我国产业园区主要可分为以下几种运营模式：

1、政府运营模式

政府运营模式是指产业园区通常是由政府投资开发，园区为入驻公司提供税务代理、行政事务代理的服务，同时政府部门也给予企业一些优惠政策的运营模式。政府运营模式适用于一些规模小，管理简单的园区，但对于大型的园区，政府运营模式可能无法保证园区的长期运营。

2、投资运营模式

投资运营模式是政府通过投资建设园区，以房租、固定资产等作为合作资产，孵化有发展潜力的中小企业，在企业获得成长后引入外部战略投资者或上市，实现资产增值并收回投资的运营模式。

运营商利用自身在产业集群方面的优势，挖掘优质企业进行资本注入，收取投资收益；开展创业企业的投资孵化，引导资本参与，加速企业成长；挖掘园区内部客户的潜在需求，以增值服务对园区价值进行二次开发；形成母基金、产业子基金及项目直投的多层次产业投资业务布局。投资运营模式更侧重于孵化中小企业，其成功的关键在于寻找有潜力的中小企业，这种运营模式在中短期能够获得的回报很少，但对于一个地区的长久发展会起到至关重要的作用。

3、服务运营模式

服务运营模式是指园区为入驻企业提供人才招聘、人才派遣、信息提供等软服务，为企业提供更佳的生存发展环境来帮助企业的发展。这种运营模式强化了园区与企业的合作，拓宽了园区的收入渠道。

服务运营模式的园区，除依靠出售、出租工业厂房、研发办公楼等基础设施实现盈利外，还通过招商引资获取其他收入。利用公共服务平台为入驻企业提供日常服务，获取相应的服务收益。

园区作为一个大的社群，企业是社群的组成成员，在满足企业对园区的基础服务、物业服务等需求之余，基于企业特点以及产业类型，为企业提供定制的信息化增值服务，例如人力资源、科技创新、金融服务、咨询服务等，建立园区资源共享、互联互通服务体系的产业生态圈，从而实现园区可持续发展。

目前，入驻企业对园区内土地、政策的需求逐渐下降，对园区服务软环境提出了更高的要求。面对形形色色的园区服务需求，园区应充分整合各类的服务需求，为园区企业提供方便、全面、高效的相关运营服务，提高资源效率，加强企业信息共享，达到服务需求者、供给者、园区开发商三者共赢的结果。

4、产业运营模式

产业运营模式是指在园区设立伊始，其目的就是为了发挥产业集聚效应，搭建一条完整的产业链，实现产业集群，提高本地区相应产业的竞争力。此类园区开发一般具有规模范围广、时间周期长、资源整合要求高等特点，此类项目前期投资大，资金回笼较慢，一旦建成将在很大的区域内形成压倒性的产业优势。

这类产业园承担了调节、完善、强化区域产业链运营的作用。园区在投资初期会进行招商引资，并对有实力的入驻企业进行投资，甚至直接投资一个全资公司在园区内运营重要的产业项目，通过分享企业成长红利获得资本增值。产业运营模式的园区往往要同时具备行政职能、服务职能和企业投资运营职能，对园区的管理能力和运营能力要求较高，但建成后将在区域范围内形成压倒性的产业优势。

十一、不动产项目所在区域竞争情况

（一）所在区域宏观经济历史和趋势情况

1、不动产项目所在区域宏观经济情况

近年来，成都市随着国家政策支持和成渝地区双城经济圈的大力发展，经济运行呈现增速快和趋势向好的发展态势。

（1）地区生产总值

2018-2023 年成都市经济保持稳定增长，期间按可比价格调整的地区生产总值复合增长

率为 6.2%。根据成都市统计局发布的 2023 年成都经济运行情况数据，2023 年全市实现地区生产总值 22,074.7 亿元，较 2022 年增长 6.0%，在全国各大城市 GDP 排名中位列第七。

图：成都市地区生产总值与增长率（2018-2023）

资料来源：成都市统计局，仲量联行

备注：增长率为统计局披露数据，按可比价格计算

根据四川市（州）地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，成都市实现地区生产总值 11,152.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 4.8%。

（2）城镇居民人均可支配收入

2018-2023 年成都市城镇居民人均收入和支出稳步上升，2023 年成都市城镇居民人均可支配收入达到约 5.75 万元，同比增长 4.7%，2018-2023 年复合增长率为 6.4%。伴随着可支配收入的不断提高，成都市城镇居民人均消费支出稳定增长，2022 年城镇居民人均消费支出为 32,171.0 元，同比增长 1.9%，2018-2022 年复合增长率为 4.2%。成都市城镇居民持续增长的收支水平体现出人均消费能力逐步提升的态势，有利于成都消费市场的发展。

图：成都市城镇居民人均收支情况（2018-2023）

资料来源：成都市统计局，仲量联行

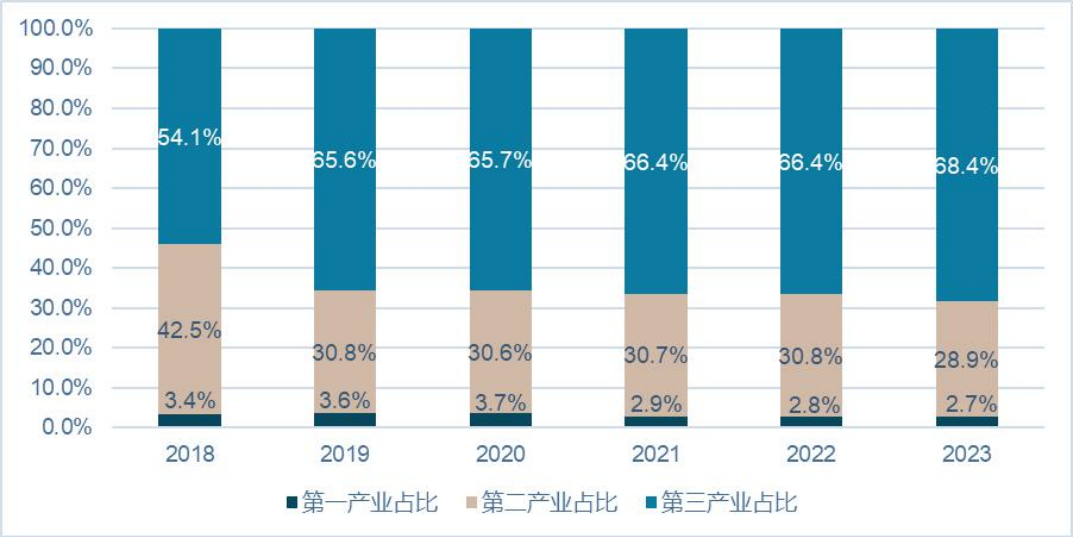
备注：2023 年成都市城镇居民人均可支配收入为根据统计局披露的增长率数据估算；2023 年成都市城镇居民人均消费支出截至仲量联行估价报告出具日暂未披露。

（3）产业结构

2018 年至 2023 年，第三产业长期以来一直是成都市的经济发展重点产业。2023 年，成都市三产结构为 2.7：28.9：68.4。2018 年到 2023 年，三产结构中第一产业持续维持较低占比，第二产业所占经济比重自 2019 年以来稳定在 30%左右，第三产业所占经济比重自 2019 年以来稳定在 65%以上。

2023 年成都市第一产业、第二产业和第三产业的增加值分别为 594.9 亿元、6,370.9 亿元和 15,109.0 亿元。第一产业增加值相比去年增长 1.1%，第三产业增加值相比去年增长 9.3%，其中信息传输、软件和信息技术服务业增加值增长 6.2%，金融业增加值增长 6.0%。成都市科技产业和制造业的快速增长体现出成都市科学研究和技术服务业总体具有较强的增长能力，将带动企业对软件园区需求的逐步提升。

图：成都市产业结构（2018-2023）



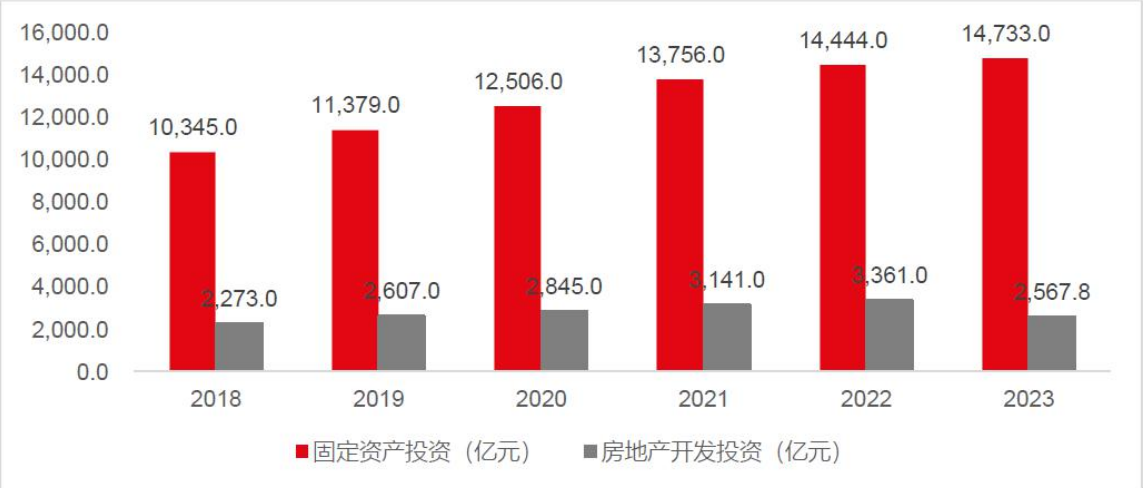
资料来源：成都市统计局，仲量联行

根据四川市（州）地区生产总值统一核算结果，2024 年上半年，成都市第一产业、第二产业和第三产业的增加值分别为 206.5 亿元、3,276.7 亿元和 7,668.9 亿元，分别同比增长 2.0%、4.1%和 5.1%。

（4）固定资产投资

2018 年至 2023 年成都市固定资产投资总额稳步增长。2023 年，全市固定资产投资比上年增长 2.0%。重点产业投资势头良好，航空航天器及设备制造业投资增长 103.4%，计算机及办公设备制造业投资增长 301.2%，高技术服务业投资增长 6.1%。重大项目持续推进，成为拉动全市投资增长的重要动力。固定资产投资的稳步增长为城市经济发展的持续动力和基础保障。2018 至 2023 年间成都市房地产开发投资同样保持稳定增长趋势，反映出成都市人才和产业吸引力的增强。

图：成都市固定资产投资与房地产开发投资（2018-2023）



资料来源：成都市统计局，仲量联行

备注：2018 年至 2023 年固定资产投资仅披露增长率，投资数额由增长率算出；2019 年至 2023 年房地产开发投资仅披露增长率，投资数额由增长率算出。

根据成都市统计局和国家统计局成都调查队发布的信息，2024 年上半年，成都市固定资产投资同比增长 6.1%。建安工程、设备购置投资分别增长 15.6%、37.7%，占全部投资比重较 2023 年同期分别提升 4.9 个、2.5 个百分点。

根据成都市统计局发布的 2024 年 8 月成都统计月报，2024 年 1 月至 8 月，成都市固定资产投资额累计同比增长 7.6%。

（5）社会消费品零售总额

2018 年至 2023 年成都市社会消费品总额总体稳定增长，从 6,801.8 亿元增长至 10,001.6 亿元。2023 年成都市社会消费品零售总额同比去年增长 10.0%。升级类消费增长较快，新能源汽车、金银珠宝类零售额分别增长 48.7%、45.5%。

图：成都市社会消费品零售总额（2018-2023）

资料来源：成都市统计局，仲量联行

备注：增长率为统计局披露数据

根据成都市统计局和国家统计局成都调查队发布的信息，2024 年上半年，成都市实现社会消费品零售总额 5,068.3 亿元，同比增长 2.2%，其中 6 月当月增长 4.2%。

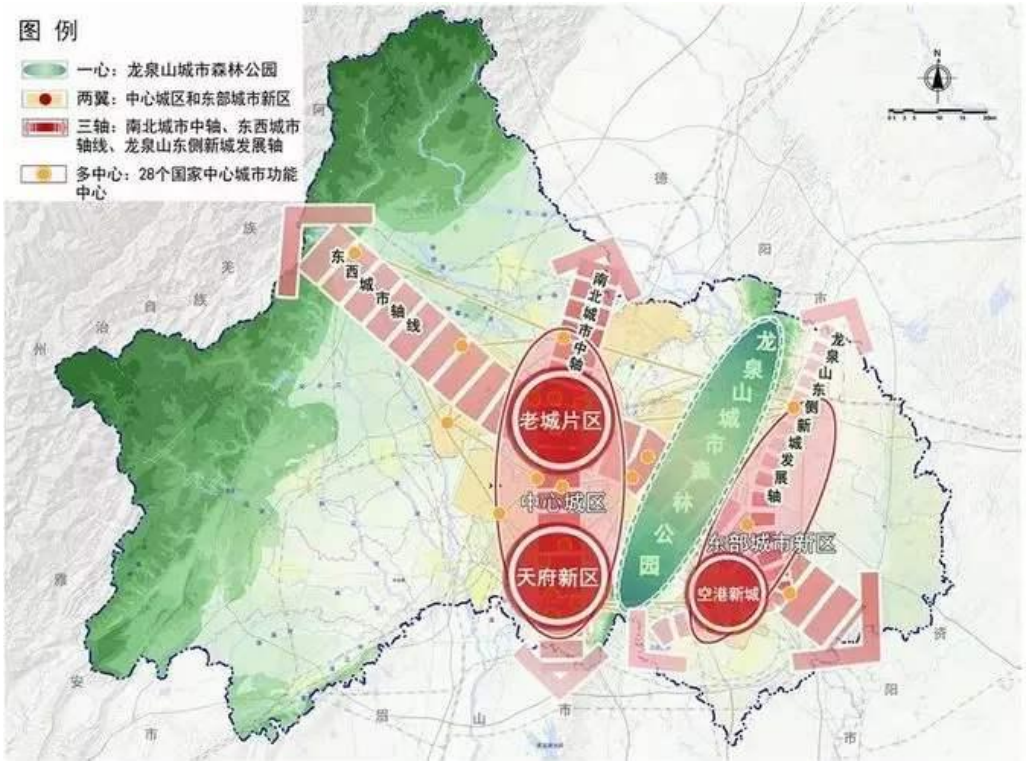
根据成都市统计局发布的 2024 年 8 月成都统计月报，2024 年 1 月至 8 月，成都市实现社会消费品零售总额 6,645.8 亿元，同比增长 1.9%。

2、区域经济发展趋势

（1）城市结构定位

依据成都市政府于 2018 年颁布的《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将构建“一心两翼一区三轴多中心”的网格化市域空间结构。“一心”是以龙泉山城市森林公园为核心；“两翼”包含中心城区和东部城市新区 2 片城市发展区域；“一区”是指龙门山生态涵养区；“三轴”包含南北城市中轴、东西城市轴线和龙泉山东侧新城发展轴 3 条发展轴线；“多中心”是指 8 个区域中心城。成都市通过“一心两翼一区三轴多中心”的建设促进中心城区功能疏解提升、品质优化，推动东部城市新区形成新的功能极核，形成一批具有较强支撑能力的区域中心城。同时成都市将打破传统的单核集聚发展模式，与周边德阳、眉山、资阳、雅安等城市统筹考虑，构筑网络化的“大成都”都市区。

图：成都市域空间结构规划图



资料来源：《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市人民政府

（2）城市发展目标

依据《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将立足于城市实际发展，服务国家战略，面向国际开发，树立建设区域中心城市、高标准全面建设国家中心城市、迈入世界城市行列三步走的目标。其中到 2022 年，成都市将建设区域中心城市，成为区域经济、科技、金融、文创、对外交往中心和综合交通通信枢纽；到 2035 年，成都市将高标准全面建成国家中心城市，城市能级和影响力显著提升，成为在经济、金融、科技、对外交往等领域

具有国家级影响力的中心城市；到2050年，成都市将迈入可持续的世界城市之列，建成国际运筹中心、国际创新中心和国际文化中心。

（3）基础设施建设

依据《成都市城市总体规划（2016-2035年）》，成都市将加强全国性综合交通枢纽的建设，提高国际门户枢纽城市功能，从航空、铁路、公路等多方面打造国际交通枢纽。在航空方面，天府国际机场将被打造成为洲际门户枢纽机场，与双流国际机场共同构建成都国际航空枢纽。在铁路方面，成都市未来将深入落实蓉欧+战略，依托境内国际铁路港构建国际铁路货运枢纽，同时成都市将通过京昆、兰广、沿江等高铁通道融入国家高铁网，优化铁路客运枢纽格局构建国家铁路客运枢纽。在公路方面，成都市将对接区域高速公路，构建通达全国的高速网络，从而构建国家高速公路枢纽。成都市将充分发挥其联结一带一路和长江经济带的枢纽作用，努力建设成为中国向西、向南开放，联系欧亚大陆腹地的门户城市。

（4）产业规划

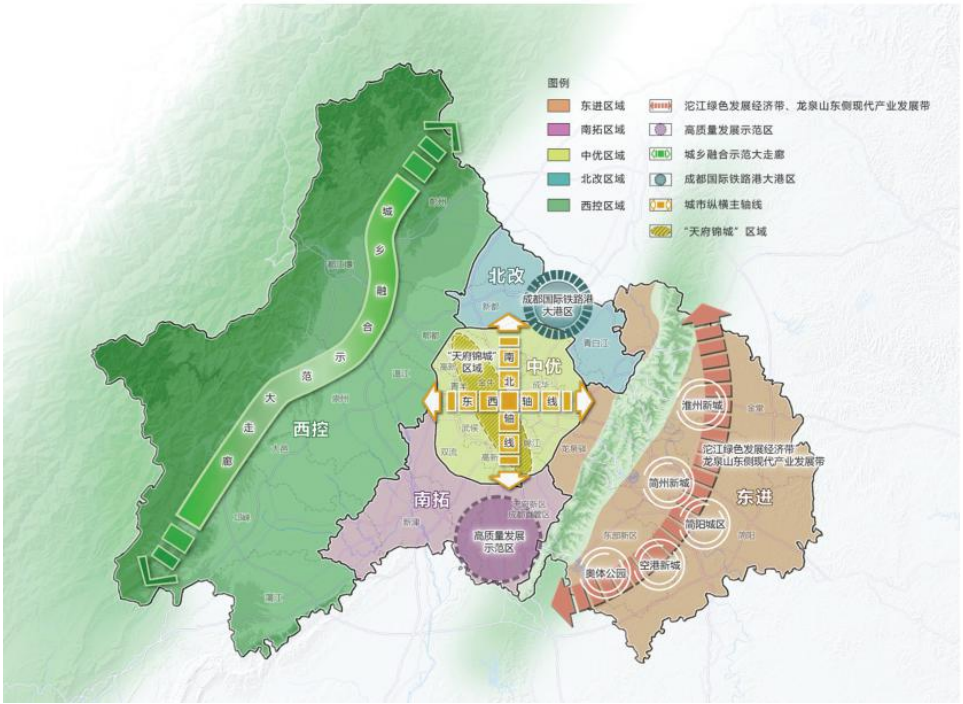
根据《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，成都市将围绕“一山连两翼”城市发展新格局，突出“东进、南拓、西控、北改、中优”差异化功能定位，以“人城产”逻辑推动组团发展、功能复合，构建产城融合、职住平衡的全域功能体系，统筹推进新城新区增量拓展和生态涵养区减量发展、中心城区有机更新和近郊区域加快发展的精明增长发展格局。

在产业发展上，成都未来将打造错位协同的产业生态圈。共建成德临港经济产业带，着眼服务全省制造业转型升级、建设外向型经济发展高地，发挥成都国际铁路港经济技术开发区引领作用，推动成都国际铁路港和德阳国际铁路物流港一体化运营。共建成眉高新技术产业带，围绕建设内陆开放门户和打造国家级高新技术产业基地，发挥四川天府新区引领作用，加强电子信息、先进材料、智能制造等领域产业协作，持续拓展金融、商贸、科教、医疗、文化等领域合作。沿天府大道南延线集聚发展高新技术产业。协同眉山东部片区，共建成眉高新技术协作产业园区，打造现代服务业先行示范区，形成现代服务业与先进制造业协作共进的局面。共建成资临空经济产业带，立足推动成渝地区双城经济圈“双核”相向发展，打造成渝发展主轴新兴增长极。共建成都天府国际机场临空经济区“一区两片”为纽带，依托成都空港新城、简州、天府奥体公园、未来医学城、未来科技城、成都空天产业功能区、简阳临空经济产业园及电商物流产业功能区、资阳临空经济区、资阳高新区等载体，深化轨道交通、医药健康等领域产业协作，打造成都天府国际机场临空经济协同区。推动建设龙泉山东侧现代产业发展带，大力推进成都东进，以航空经济为核心，推动先进制造业和生产性服

务业东移，强化产业链、供应链、创新链、价值链协作，探索在区域内共同创建承接国际和东部产业转移示范区。

本项目坐落于规划中的南拓区域，区域将坚持“创新赋能、生态表达”，聚焦增强科技网络中的原始创新策源功能，充分发挥四川天府新区内陆开放门户和成都高新区自主创新示范区引领作用，突出生态价值转化示范和生产、生活、生态空间融合可持续发展样板打造，联动双流、新津、邛崃形成协同发展新格局。围绕打造高质量发展示范区和公园城市先行区，加快构建以成都新经济活力区为新经济发展动力源，以成都科学城、天府国际生物城为创新核心引擎，以数字经济带、开放经济带、总部经济带、绿色经济带为创新功能拓展区和创新技术转化区的“一源双核四带”生产力布局，加快建设全市综合性副中心，塑造疏密有致、智慧高效的创新之城。本次入池产业园运营成熟，将在吸引龙头企业以及招引产业链配套企业上具有一定优势。同时，园区内各功能业态较为完善，有助于引导软件产业聚集，形成完善的产业生态。

图：成都市产业布局结构图



资料来源：成都市人民政府

（二）区域内现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析

根据评估机构的市场调研，不动产项目位于成都高新区南部片区天府大道中段，所在区域高新南区发展定位为打造具有全球影响力的新经济技术策源地和产业集聚区，区域内重点软件和信息技术服务业为代表的新经济产业，因此，产业园以软件园、数字文创园、人工智

能产业园等为主。市场供给方面，截至 2023 年末，高新南区产业园区存量超过 400 万平方米。本次项目入池资产均坐落于高新区南部片区内核心位置。项目周边区域交通条件优越，产业园区较多，产业聚集效应明显。经过市场调研，由于建成年份、区位交通、载体品质、运营品牌等不同，产业园租金水平存在一定差异。天府软件园一期周边产业园区市场平均租金约为 60-75 元/平方米/月，盈创动力大厦周边产业园区市场平均租金约为 85-100 元/平方米/月。不动产项目所在区域内商务氛围成熟，运营成熟的园区市场租赁情况良好且较为稳定，近五年租金复合增长率约为 3%-4%，空置率水平维持在 5%-25%范围内，一些新入市尚处于招租期项目空置率相对较高。

1、天府软件园一期可比竞品

（1）周边可比竞品整体情况

根据与天府软件园一期项目在地理位置、交通条件、产业导向、发展定位、运营现状等方面的相似程度，在天府软件园一期项目周边范围内选定了 3 个较有代表性的产业园区项目作为可比竞品进行对比分析，分别为天府长岛二期、可比竞争性物业 A 及 AI 创新中心一期。

可比竞品的基本信息如下：

表：可比竞品的基本信息

序号	项目名称	所在区域	地址	产业方向	平均租金（元/平方米/月）	空置率
1	天府长岛二期	高新区	成都市高新区盛通街 16 号	网络视听、数字文创、影视动漫等	约 80	约 40%
2	可比竞争性物业 A	高新区	成都市高新区新川南路	互联网、科技类企业	约 70	约 15%
3	AI 创新中心一期	高新区	成都市高新区和乐二街	AI、5G、大数据、网络安全、工业互联网等	约 75	约 20%

资料来源：仲量联行

注：平均租金为面租金（face rent），含税不含物管费。其中天府长岛二期空置率较高，主要系企业入驻须经审批所致。

（2）周边可比竞品情况分析

1）天府长岛二期

天府长岛（瞪羚谷·数字文创园）位于成都高新区核心地带，属于新经济活力区。项目总占地面积约 278 亩，规划总建筑面积约 24 万平方米，二期总建筑面积约 14 万平方米。项目聚焦发展游戏电竞、数字音乐、影视动漫、数字传媒等细分领域，建设“文创+”“科技+”的都市林盘。2019 年获国家广电总局批准建设中国（成都）网络视听产业基地。

项目处于成都市高新区锦城湖畔，步行约 3 分钟直达地铁 5 号线锦城湖站地铁口，距离成都绕城高速最近入口匝道约 1 公里，距离双流国际机场约 10 公里，半小时直达天府国际机场。周边区域公共交通及城市主干道四通八达，交通条件十分便利，区位优势明显。

天府长岛二期项目是成都高新区按照产业建圈强链工作要求策划打造的数字文创产业基地，吸引聚集了阿里巴巴、成都原力电脑动画制作有限公司、成都星辰原力网络科技有限公司、成都完美天智游科技有限公司、四川新视创伟超高清科技有限公司等知名企业入驻。

2）可比竞争性物业 A

可比竞争性物业 A 坐落于高新区位于新川核心区域-新川科技园板块，属于新川科技园的组成部分，项目总建筑面积约 3 万平方米，于 2021 年投入运营。园区部分空间为 A 公司西南游戏总部自用，部分楼层对外进行优质企业招引，涵盖互联网、金融科技等高新技术产业。

项目位于高新区新川南路，紧邻地铁 6 号线新川路站和新通大道站，靠近成仁高速高架桥，周边区域公共交通分布较为密集，距离成都火车南站约 10 公里，距离成都市中心约 16 公里；距离双流国际机场约 14 公里，交通条件便利，区位优势较为明显。

3）AI 创新中心一期

AI 创新中心位于成都新经济活力区核心位置，由成都高新投资集团有限公司开发建设。项目总占地约 366 亩，总建筑面积约 100 万平方米，分两期打造，一期约 49 万平方米，分 A、B、C 三个地块，已于 2019 年 3 月正式开园投运。

项目处于成都市高新区成都高新区和乐二街，临近地铁 1 号线广都站和五根松站，周边区域公共交通路网较为密集，距离成都火车南站约 11 公里，距离成都市中心约 16 公里，可一号线直达；距离双流国际机场约 14 公里，交通条件相对便利，区位优势较为明显。

AI 创新中心是支撑成都建设国家新一代人工智能创新发展试验区、国家人工智能创新应用先导区、中国西部（成都）科学城和国家智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展试点城市的核心高品质科创空间之一，主要聚焦 AI、5G、大数据、网络安全、工业互联网、车联网、卫星互联网等新经济细分领域，重点布局平台生态型龙头企业研发总部、结算总部、区域总部等功能性总部及国家实验室、国家制造业创新中心、技术创新中心等高能级科创平台和新型研发机构。入驻园区企业有：新华三成都研究院、中国移动（成都）产业研究院、网易成都数字产业基地、成都微光集电科技有限公司、豪符密码检测技术（成都）有限责任公司、中国兵器装备集团自动化研究所、华大恒芯科技有限公司等。

2、盈创动力大厦可比竞品

（1）周边可比竞品整体情况

根据与盈创动力大厦项目在地理位置、交通条件、产业导向、发展定位、运营现状等方面的相似程度，在盈创动力大厦项目周边范围内选定了 3 个较有代表性项目作为可比竞品进行对比分析，分别为可比竞争性物业 B、可比竞争性物业 C 及可比竞争性物业 D。

可比竞品的基本信息如下：

表：可比竞品的基本信息

序号	项目名称	所在区域	地址	产业方向	平均租金（元/平方米/月）	空置率
1	可比竞争性物业 B	高新区	高新区天府五街	互联网、建筑、科技等	约 110	约 10%
2	可比竞争性物业 C	高新区	成都市高新区天府五街	数字科技等	约 100	约 5%
3	可比竞争性物业 D	高新区	成都市高新区吉泰路	高端知识产权、科技金融、法律服务等资源及高成长性科技型企业等	约 85	约 10%

资料来源：仲量联行

注：平均租金为面租金（face rent），含税不含物管费。

（2）周边可比竞品情况分析

1）可比竞争性物业 B

可比竞争性物业 B 位于成都高新区核心地带，属于经济活力区。全楼由写字楼+配套服务裙楼组成，总建筑面积约 5.6 万平方米，办公部分约 3.1 万平方米，按超甲级标准写字楼标准打造。

项目坐落于成都市高新区吉泰路与天府五街交叉路口，临近地铁 1 号线天府五街站、5 号线民乐站，K11 路益州大道天府五街口站，K11 快递公交完美覆盖，24 分钟车程至双流国际机场；54 分钟车程至天府国际机场。周边区域公共交通及城市主干道四通八达，交通条件十分便利，区位优势明显。

项目以其优越的地理位置、先进完善的配套设施、舒适优雅的办公环境，以及高效科学运营管理，获得众多的优秀的公司青睐。

2）可比竞争性物业 C

可比竞争性物业 C 位于成都高新区核心地带，项目总建筑面积约 2.3 万平方米，于 2022 年投入运营。可比竞争性物业 C 是其集团首次于成都落地科创产业园区，聚焦科创产业，以智慧空间、产业链接、平台服务与全球资源联动，打造产业生态圈，通过产业集聚汇集行业先锋，助推高新区科创产业再升级。

项目处于成都市高新区天府五街，紧邻地铁 1 号线天府五街站，周边区域公共交通及城市主干道四通八达，距离成都火车南站约 7 公里，距离成都市中心约 13 公里，可一号线直达；距离双流国际机场仅 10 公里，交通条件十分便利，区位优势明显。

项目定位为成都国际数字科技中心，定向招引数字科技企业。

3）可比竞争性物业 D

可比竞争性物业 D 是四川省首个知识产权特色楼宇，也是成都高新区知识产权新经济示范园区核心载体之一。项目打造成为高端知识产权服务机构、金融科技头部企业及高价值知识产权成长期科技企业等集聚的特色楼宇，构建知识产权、科技金融、法律服务及主导产业融合发展的生态体系，是成都创孵社区体系的重要组成部分。

项目处于成都市高新区天府五街，紧邻地铁 1 号线天府五街站，周边区域公共交通及城市主干道四通八达，距离成都火车南站约 7 公里，距离成都市中心约 13 公里，可一号线直达；距离双流国际机场仅 10 公里，交通条件十分便利，区位优势明显。

可比竞争性物业 D 围绕知识产权新经济，引进高端知识产权、科技金融、法律服务等资源及高成长性科技型企业入驻，提供知识产权全链条服务，并构建“知识产权创新服务、高价值知识产权培育、知识产权产业化运营”三大体系；同时引进知识产权运营、大数据、评估以及律所、公证、仲裁、司法鉴定等法律服务头部机构入驻，打造知识产权标准化、品牌化服务产品，为入驻企业提供知识产权全链条加速服务。

3、周边可比竞品对不动产项目运营的影响分析

得益于成都市高新区长期积累形成的产业聚集优势，原始权益人及运营管理机构在成都市高新区持有或管理的其他同类资产整体上出租率较高，园区内资产租金水平整体相近。上述其他同类资产与不动产项目资产同处一个区域内，具有一定程度的同业竞争，但具体的物业定位及细分的客户群体仍存在差异，整体影响不大。

（1）项目区位优势

本次入池资产为天府软件园一期及盈创动力大厦，均位于成都高新区南部园区天府大道中段核心位置。成都市是中国西部地区重要的中心城市和交通枢纽，高新区南部园区占据成都市“南拓”战略的桥头堡地位。入池资产周边公共交通网络密集，距离火车南站、双流国际机场等交通节点距离较近，通达程度高。项目周边各类生活配套设施齐全，居住设置密度高，3 公里范围内有众多购物中心和写字楼，商务办公氛围浓厚，适合各类型企业办公。

（2）平台政策优势

成都高新区是四川省全面创新改革试验区和自由贸易试验区核心区，是成都市软件和信息技术服务业发展的重要支撑极。在成都目前正大力实施产业 20 条重点产业链“建圈强链”行动中，成都高新区承担了其中包括高端软件、人工智能、大数据等在内的 10 条重点产业链的建设任务，是成都市乃至中国西部新一代信息技术产业创新发展的重要承载地。

成都高新区按照“点-片-面”思路，全力建设高质量孵化载体，致力于推动“垂直领域专业孵化、国际合作孵化、大企业引领孵化、校地协同孵化”四类孵化模式。现阶段，成都高新区已汇聚超过 100 万平方米孵化载体，截至 2022 年末，累计培育种子期雏鹰企业 805 家、瞪羚企业 653 家、独角兽（潜在）30 家、上市企业 60 家，全区有效高新技术企业总数达 4,320 家。截至 2023 年 9 月，成都高新区汇聚各类创新创业孵化载体 131 家，其中国家级孵化载体 41 家，占全省三分之一，孵化面积 540 万平方米，线上线下在孵企业 1.8 万余家，累计培育高新技术企业 952 家、专精特新企业 135 家。此外，为解决企业寻求服务过程中的各类问题，成都高新区上线“高新通”平台，整合展示各类优质服务机构，为企业全生命周期各阶段提供要素“集成式”、信息“一站式”公共服务。

为加快培育一批高精尖特企业，打造科技创新体集群，创建世界领先科技园区，为成都

市打造具有全国影响力的科技创新中心提供核心支撑，2022 年高新区政府印发《成都高新技术产业开发区关于加快创建世界领先科技园区的若干政策》。在人才方面，支持引进高端人才，对符合要求的人才经认定给予人才补贴、安家补贴及科研经费和创业启动资金支持；在平台创建方面，支持战略科技创新平台、产业技术创新平台、公共技术平台等建设，对符合要求的企业/机构/平台给予最高 2 亿元资金支持；在知识产权创造与成果转化方面，针对企业研发投入、高校院所科技成果转移转化等方面按比例给予奖励和支持；在创新创业孵化与服务方面，支持孵化载体提升能级，支持创新创业能力和活力提升，对符合要求的企业和孵化器给予补贴和奖励；在科技企业培育与技术攻关方面，对各类符合要求的潜力企业加大培育力度；同时强化科技金融支撑作用，设立天使引导基金，支持企业进行股权、债权等多种形式融资并予以多种形式补助。

天府软件园是成都高新区发展高新技术产业的重要抓手和首要平台，是首批国家软件产业基地，同时也是科技部认定的“国家级科技企业孵化器”、“创新人才培养示范基地”、“国家备案众创空间”，商务部认定的“国家数字服务出口基地”，人社部认定的“全国创业孵化示范基地”，工信部认定的“国家中小企业公共服务示范平台”，团中央认定的“中国大学生创业园（成都）”，目前正争创“中国软件名园”试点。结合资源优势，天府软件园为创业者提供创新型的创业孵化服务，已经建成“创业苗圃-孵化器-加速器-产业园”的多层次孵化体系，形成孵化资金、人才、圈子、市场、创业孵化等方面的全方位多层次“5C”培育机制。

盈创动力大厦是成都高新区促进科技与金融结合的重要专业物理载体，“盈创动力科技金融服务模式”也是国务院决定推广的 13 项具备复制条件的全面创新改革试验举措之一。盈创动力通过整合政府、企业、机构等各方优势资源，构建和完善集天使投资、创业投资（VC）、私募股权投资（PE）相结合的股权投资体系，助推中小企业与金融资源有效对接，同时，不断丰富和完善债权融资体系，积极拓宽服务于科技型中小企业的债权融资渠道。

（3）运营管理优势

本次入池资产中天府软件园一期由软件园公司负责运营管理。软件园公司是国内领先的产业园区专业运营商，现运营管理了天府软件园、AI 创新中心、天府长岛、中国-欧洲中心、中国成都人力资源服务产业园等产业园。软件园公司汇聚了众多行业高端优秀人才，按照专业化、平台化、国际化的发展思路，通过做平台、做连接，进一步整合产业资源，打造产业生态、推动产业创新，现已建立了包括企业服务、人才服务、创业孵化、公共技术平台、品牌服务、虚拟园区、海外拓展及金融服务在内的八大园区服务体系，致力于提供一站式服务和解决方案。专业且丰富的运营管理服务将为本项目长期可持续的盈利能力提供有力保障。

盈创动力大厦由高投资管负责运营管理。高投资管主要负责高投集团及其子公司经营性物业资产的管理和运营，公司业务主要包括资产租售、商业运营、物业管理三大板块，其中资产租售管理以“项目制管理”为中心，现阶段管理资产项目超过 50 个，管理面积超过 100 万平方米，业态涵盖园区、商业、写字楼等。公司配备充足的具有不动产项目运营经验的专

业人员，具备丰富的不动产项目运营管理经验，将为本项目长期可持续的盈利能力提供有力保障。

（三）不动产项目的竞争优势

1、独特的区位优势

成都市是四川省省会、副省级城市，位于中国西南部的四川盆地，成都东与德阳、资阳毗邻，西与雅安、阿坝接壤，南与眉山相连。作为“首批国家历史文化名城”和“中国最佳旅游城市”，承载着三千余年的历史，是古蜀文明发祥地，中国十大古都之一。成都市幅员约 1.24 万平方公里，下辖 12 区，代管 5 个县级市、3 个县和 1 个独立核算的国家级高新技术产业开发区。凭借优越的区位优势，近年来成都市综合经济实力得到稳步提高。

面向“十四五”新征程，成都高新区将秉持“发展高科技，实现产业化”的初心使命，以助力成都建设践行新发展理念的公园城市示范区为统揽，锚定“加快打造成渝地区双城经济圈建设的重要增长引擎、中西部的创新驱动发展示范区、全国践行新发展理念”的高质量发展先行区，充分发挥“五个主担当”作用，在“建圈强链”“科技创新”“开放协同”“做优做强功能”“深化改革”“品质营城”六个方面聚力攻坚，加快建设世界一流高科技园区。高新区经济的健康快速发展为高投集团发展创造了良好的外部环境。

2、股东及政策支持

作为承担高新区范围内科技园区、工业园区的开发建设工作的高新技术产业开发区下属的重要国有企业，高投集团自成立以来承担了高新区大量的基础设施建设项目，股东在资金、政策、项目资源等诸多方面提供了强有力的支持，并制定了一系列招商引资优惠政策和园区企业支持政策，为高投集团的业务发展提供了良好的机遇和制度保证，吸引优质企业入驻园区，也有利于高新技术人才向高新区聚焦。

3、良好的资信情况

高投集团经营状况与财务状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通，充足的银行授信保证正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。此外，高投集团在资本市场上公开融资，间接融资与直接融资相结合，融资渠道顺畅，财务状况健康良好。

第二节　经营业绩与财务状况分析

一、不动产项目经营及财务情况

（一）不动产项目经营情况

1、运营模式

不动产项目依托于成都高新区的产业聚集，向租户提供租赁服务并收取租金，同时提供车位服务并收取车位收入。

租金通常采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，其中首期租金同租赁保证金一同支付。车位收入则有临时停车、储值卡、包月等多种收费形式。

2、运营时间

不动产项目的运营时间如下：

表：不动产项目业务运营时间

序号	不动产项目	运营起始时间
1	天府软件园一期	2006 年
2	盈创动力大厦	2012 年

3、盈利和现金流的稳定性

不动产项目近三年及一期整体运营情况如下：

表：不动产项目经营情况

单位：万元

项目	2021 年 /2021 年末	2022 年 /2022 年末	2023 年 /2023 年末	2024 年 1-6 月 /6 月末
天府软件园一期营业收入	5,324.31	4,048.26	6,057.63	3,273.40
盈创动力大厦营业收入	3,459.41	3,325.12	3,756.16	1,772.10
合计	8,783.72	7,373.38	9,813.79	5,045.50
天府软件园一期营业成本	978.26	831.52	727.85	399.77
盈创动力大厦营业成本	555.48	539.93	523.31	208.60
合计	1,533.74	1,371.45	1,251.16	608.37
天府软件园一期净利润	9,651.87	5,463.29	1,798.47	-9,546.97
盈创动力大厦净利润	3,124.43	2,873.19	1,110.84	-1,764.59
合计	12,776.30	8,336.47	2,909.32	-11,311.56
天府软件园一期出租率	95.36%	94.12%	95.49%	（注 4）90.76%
天府软件园一期租金收缴率	99.99%	100.00%	99.98%	98.81%
盈创动力大厦出租率	91.31%	98.88%	98.19%	98.31%
盈创动力大厦租金收缴率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注 1：以上数据均为不含税数值。

注 2：出租率为期末数据。

注 3：收缴率=1-截至 2024 年 9 月 30 日对应报告期尚未收回的租金收入/对应报告期确认的租赁收入，均为含税口径。

注 4：2024 年 9 月 30 日出租率已回升至 91.38%。

2022 年天府软件园一期及盈创动力大厦营业收入有所减少，主要系 2022 年 1-6 月及 9 月因公共卫生事件给予符合条件的租户免租所致，目前已不再实施该政策。

天府软件园一期 2021 年和 2022 年净利润高于营业收入，主要系因为底层资产作为投资性房地产采取公允价值方式计量，2021 年和 2022 年投资性房地产确认公允价值变动收益。

4、不动产项目的出租情况

不动产项目过往保持了良好的稳定运营，2021 年-2023 年及 2024 年 6 月末，天府软件园项目历史出租率分别为 95.36%、94.12%、95.49%和 90.76%，盈创动力大厦项目历史出租率分别为 91.31%、98.88%、98.19%及 98.31%，整体保持较高水平。

（二）不动产项目财务情况

投资者应充分阅读财务报告和审计报告全文，审慎做出投资决策。

1. 备考财务报表及其审计情况

为反映不动产项目的财务状况，高投集团及高投置业编制了针对全部不动产资产的备考汇总财务报表、针对天府软件园一期项目的备考财务报表、针对盈创动力大厦项目的备考财务报表，以体现不动产项目合并及单独的 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日及 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月的经营成果。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，对上述备考汇总报表进行了审计，并出具了毕马威华振审字第 2414091 号审计报告。

投资者除阅读本部分财务状况及经营业绩分析内容外，还应当阅读上述财务报告及审计报告全文。

2、备考财务报表编制基础

鉴于备考财务报表之特殊编制目的，备考财务报表仅列示备考资产负债表、备考利润表以及对备考财务报表使用者而言具有重大参考意义的备考财务报表附注，不列示备考现金流量表和备考所有者权益变动表及相关财务报表附注。此外，备考财务报表未列报实收资本、资本公积、其他综合收益、盈余公积、未分配利润等所有者权益项目及金额，未披露“与金融工具相关的风险”等相关性不大的附注项目，且部分附注项目的披露已适当简化。因此，备考财务报表不是一份完整的财务报表，也不包含一份完整财务报表所应披露的所有会计政策及附注。

备考财务报表的报告主体在相关会计期间并非真实存在的公司实体，备考财务报表所附

财务信息不反映备考报告主体如果成为真实的公司实体时，在未来期间的真实财务状况和经营成果。

备考汇总财务报表以高投置业持有的天府软件园一期于高投置业个别财务报表账面的历史财务信息（按下述 1、（1）编制基础编制）、高投集团持有的盈创动力大厦于高投集团个别财务报表账面的历史财务信息（按下述 1、（2）编制基础编制）进行简单加总，并抵销了交易标的之间的内部交易和往来余额后编制而成。

根据资产划转协议，不动产资产于资产划转日划转至高投合顺/盈创融顺，属于资产交易，在对应项目公司的个别财务报表中应自资产划转日开始反映不动产资产相关的资产负债和经营情况。为反映不动产资产在划转前的财务状况以及经营成果，高投置业/高投集团管理层依据“1、资产划转日之前的编制基础”，将不动产资产于 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止期间的资产、负债和经营情况纳入备考财务报表。

（1）资产划转日之前，目标资产由高投置业/高投集团持有，备考财务报表基于高投置业/高投集团的历史会计记录，以持续经营假设为基础，并基于以下编制基础编制：

1）天府软件园一期项目

①投资性房地产及其公允价值变动损益根据在相关会计期间资产负债表日的评估报告，按照公允价值反映；与投资性房地产直接相关的公允价值变动损益和递延所得税负债，按照上述公允价值计算得出。

②与交易标的运营直接相关所产生的经营性往来款项，如应收账款、应付账款、预收款项、其他应付款，按照其于高投置业相关会计期间的账面金额反映。

③假设应付职工薪酬、应交税费由存续公司高投置业承继，不纳入备考财务报表范围。

④与交易标的直接相关可单独区分的收入、成本、管理费用、信用减值损失、营业外收入直接纳入备考利润表，按照相关会计期间交易标的在高投置业的历史会计记录中实际产生的金额予以确定。城市维护建设税、教育税附加及地方教育税附加基于单独区分的收入金额依据税法计算得出。

⑤针对同时为交易标的和非交易标的发生的间接费用：1）高投置业物业运营管理相关费用按照交易标的投资性房地产资产账面价值在高投置业相关会计期间的投资性房地产账面价值占比分摊确定；2）其它间接费用，如高管工资、办公费等，按照交易标的备考资产负债表的总资产在高投置业相关会计期间的总资产占比分摊确定。

⑥所得税费用为假设交易标的在相关会计期间已存在并作为单独纳税主体，按照备考利润表和可能的纳税调整，基于高投置业所适用的税率（25%）计算得出。

2）盈创动力大厦项目

①投资性房地产及其公允价值变动损益根据在相关会计期间资产负债表日的评估报告，按照公允价值反映；与投资性房地产直接相关的公允价值变动损益和递延所得税负债，按照上述公允价值计算得出。

②与交易标的运营直接相关所产生的经营性往来款项，如应收账款、应付账款、预收款项、其他应付款，按照其于高投集团相关会计期间的账面金额反映。

③假设应付职工薪酬、应交税费由存续公司高投集团承继，不纳入备考财务报表范围。

④与交易标的直接相关可单独区分的收入、成本、管理费用、信用减值损失、资产减值损失、营业外收入直接纳入备考利润表，按照相关会计期间交易标的在高投集团的历史会计记录中实际产生的金额予以确定。城市维护建设税、教育税附加及地方教育税附加基于单独区分的收入金额依据税法计算得出。

⑤针对同时为交易标的和非交易标的发生的间接费用：1）高投集团物业运营管理相关费用按照交易标的投资性房地产资产账面价值在高投集团相关会计期间的投资性房地产账面价值占比分摊确定；2）其它间接费用，如高管工资、办公费等，按照交易标的备考资产负债表的总资产在高投集团相关会计期间的总资产占比分摊确定。

⑥所得税费用为假设交易标的在相关会计期间已存在并作为单独纳税主体，按照备考利润表和可能的纳税调整，基于高投集团所适用的税率（25%）计算得出。

（2）根据划转协议，不动产资产在资产划转日（不含当日）已与高投置业/高投集团签署租赁合同且租赁期限仍未到期的租户，自资产划转日起，与该等租户相关的截至资产划转日的押金、应收租金及预收租金全部移交至高投合顺/盈创融顺，其中已移交且已支付现金的部分确认货币资金，应移交未支付的部分确认为其他应收款。除与高投置业/高投集团签署租赁合同且租赁期限仍未到期的租户有关的押金、应收租金及预收租金外的经营性往来款项如应付账款，根据划转协议，由高投置业/高投集团承担，未划入高投合顺/盈创融顺；同时，因不动产资产划转至高投合顺/盈创融顺，原递延所得税负债由高投置业/高投集团承继，未划入高投合顺/盈创融顺，上述交易相应体现为净资产增加。高投合顺/盈创融顺收到高投置业/高投集团开具的增值税专票，确认为其他流动资产（进项税）。

（3）资产划转日之后，高投合顺/盈创融顺按照备考财务报表披露的会计政策编制个别财务报表。

除上述特定事项外，备考财务报表系根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及相关规定编制。

3、项目备考汇总财务报表

（1）备考汇总资产负债表

表：天府软件园一期及盈创动力大厦近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	8,101.97	3,086.62	-	-
应收账款	254.90	509.35	106.09	186.74

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应收款	608.71	2,721.06	-	-
其他流动资产	6,884.09	6,823.08	-	-
流动资产合计	**15,849.66**	**13,140.11**	**106.09**	**186.74**
非流动资产：				
投资性房地产	118,500.00	132,500.00	135,600.00	129,300.00
递延所得税资产	342.07	329.83	-	-
非流动资产合计	**118,842.07**	**132,829.83**	**135,600.00**	**129,300.00**
资产总计	**134,691.73**	**145,969.93**	**135,706.09**	**129,486.74**
流动负债：				
应付账款	858.35	267.71	1,725.92	1,265.41
预收款项	1,346.76	1,204.91	1,933.35	1,432.83
应交税费	477.70	552.26	-	-
其他应付款	2,388.01	3,012.58	2,322.36	2,339.45
流动负债合计	**5,070.81**	**5,037.46**	**5,981.63**	**5,037.70**
非流动负债：				
递延所得税负债	-	-	20,309.14	18,857.80
非流动负债合计	-	-	**20,309.14**	**18,857.80**
负债合计	**5,070.81**	**5,037.46**	**26,290.77**	**23,895.50**
所有者权益：				
所有者权益合计	**129,620.91**	**140,932.47**	**109,415.32**	**105,591.24**
负债和所有者权益合计	**134,691.73**	**145,969.93**	**135,706.09**	**129,486.74**

（2）备考汇总利润表

表：天府软件园一期及盈创动力大厦近三年及一期备考汇总利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**5,045.50**	**9,813.78**	**7,373.38**	**8,783.72**
减：营业成本	608.37	1,251.16	1,371.45	1,533.74
税金及附加	794.14	1,510.01	1,119.40	1,310.16
管理费用	0.45	57.44	91.02	79.67
财务费用	23.03	1.75	-	-
加：其他收益（损失以“-”号填列）	0.01	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-14,000.00	-3,100.00	6,300.00	11,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7.10	-17.91	5.90	36.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-10,387.57**	**3,875.51**	**11,097.41**	**16,996.32**
加：营业外收入	5.49	3.58	18.02	38.80
三、利润总额	**-10,382.08**	**3,879.09**	**11,115.43**	**17,035.13**

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
（亏损以“-”号填列）				
减：所得税费用	929.48	969.77	2,778.96	4,258.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-11,311.56**	**2,909.32**	**8,336.47**	**12,776.30**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-11,311.56**	**2,909.32**	**8,336.47**	**12,776.30**

4、天府软件园一期

（1）备考资产负债表

表：天府软件园一期项目近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,949.35	2,930.13	-	-
应收账款	184.83	432.82	60.39	112.48
其他应收款	602.56	509.16	-	-
其他流动资产	4,610.50	4,578.98	-	-
流动资产合计	**10,347.23**	**8,451.10**	**60.39**	**112.48**
非流动资产：				
投资性房地产	77,200.00	88,500.00	90,500.00	85,800.00
递延所得税资产	170.62	155.66	-	-
非流动资产合计	**77,370.62**	**88,655.66**	**90,500.00**	**85,800.00**
资产总计	**87,717.85**	**97,106.76**	**90,560.39**	**85,912.48**
流动负债：				
应付账款	554.68	155.18	631.26	503.97
预收款项	662.04	509.80	908.71	1,000.09
应交税费	303.63	311.88	-	-
其他应付款	1,607.91	1,993.35	1,832.93	1,886.77
流动负债合计	**3,128.26**	**2,970.20**	**3,372.90**	**3,390.83**
非流动负债：				
递延所得税负债	-	-	15,107.60	13,908.93
非流动负债合计	**-**	**-**	**15,107.60**	**13,908.93**
负债合计	**3,128.26**	**2,970.20**	**18,480.50**	**17,299.76**
所有者权益：				
所有者权益合计	**84,589.59**	**94,136.56**	**72,079.89**	**68,612.72**
负债和所有者权益合计	**87,717.85**	**97,106.76**	**90,560.39**	**85,912.48**

（2）备考利润表

表：天府软件园一期项目近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**3,273.40**	**6,057.63**	**4,048.26**	**5,324.31**
减：营业成本	399.77	727.85	831.52	978.26
税金及附加	487.99	880.00	587.30	762.89
管理费用	0.23	40.54	66.27	54.35
财务费用	12.60	1.03	-	-
加：其他收益（损失以“-”号填列）	0.01	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-11,300.00	-2,000.00	4,700.00	9,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7.60	-13.81	3.30	1.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-8,934.78**	**2,394.39**	**7,266.48**	**12,830.40**
加：营业外收入	5.49	3.58	17.99	38.80
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**-8,929.29**	**2,397.96**	**7,284.47**	**12,869.21**
减：所得税费用	617.68	599.49	1,821.18	3,217.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-9,546.97**	**1,798.47**	**5,463.29**	**9,651.87**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-9,546.97**	**1,798.47**	**5,463.29**	**9,651.87**

（3）对不动产项目财务状况和经营成果有重大影响的会计政策和会计估计

1）投资性房地产

备考报告主体将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。备考报告主体持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，备考报告主体不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

2）租赁

财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”），并颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（简称“新租赁准则”）；于 2020 年、2021 年和 2022 年分别颁布了财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号（统称“公共卫生事件相关租赁规定”）。

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，备考报告主体评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，备考报告主体进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注“收入确认”部分所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

备考报告主体作为出租人：

在租赁开始日，备考报告主体为经营租赁。

备考报告主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。备考报告主体将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3）金融工具

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”），并颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。

备考报告主体的金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等。

①金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在备考报告主体成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，备考报告主体按照附注“收入确认”部分所述会计政策确定的交易价格进行初始计量。

②金融资产的分类和后续计量

A.备考报告主体金融资产的分类

备考报告主体通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非备考报告主体改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

备考报告主体将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

a.备考报告主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

b.该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

管理金融资产的业务模式，是指备考报告主体如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定备考报告主体所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。备考报告主体以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

备考报告主体对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，备考报告主体对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

B.备考报告主体金融资产的后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。

③金融负债的分类和后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

④抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

A.备考报告主体具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

B.备考报告主体计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

⑤金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，备考报告主体终止确认该金融资产：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

B.该金融资产已转移，且备考报告主体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；

C.该金融资产已转移，虽然备考报告主体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。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，备考报告主体将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，备考报告主体终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

⑥金融资产的减值

备考报告主体以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A.以摊余成本计量的金融资产；

B.租赁应收款。

备考报告主体持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

A.预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指备考报告主体按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，备考报告主体需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合

同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款，备考报告主体始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。备考报告主体基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

4）公允价值计量

除特别声明外，备考报告主体按下述原则计量公允价值：

①公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

②备考报告主体估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

5）所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，备考报告主体将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果备考报告主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，备考报告主体根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资

产和负债的账面金额。

资产负债表日，备考报告主体对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体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；

②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。

6）收入确认

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）。新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

收入是备考报告主体在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

附有质量保证条款的合同，备考报告主体对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，备考报告主体将其作为单项履约义务。否则，备考报告主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是备考报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，备考报告主体按照假定客户在取得商品或服务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，备考报告主体预计客户取得商品或服务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。

满足下列条件之一时，备考报告主体属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某

一时点履行履约义务：

①客户在备考报告主体履约的同时即取得并消耗备考报告主体履约所带来的经济利益；

②客户能够控制备考报告主体履约过程中在建的商品；

③备考报告主体履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且备考报告主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，备考报告主体在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，备考报告主体已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，备考报告主体在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，备考报告主体会考虑下列迹象：

①备考报告主体就该商品或服务享有现时收款权利；

②备考报告主体已将该商品的实物转移给客户；

③备考报告主体已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务等。

备考报告主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断备考报告主体从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。备考报告主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，备考报告主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，备考报告主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

备考报告主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。备考报告主体拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。备考报告主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入备考报告主体并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

与备考报告主体取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①停车场服务收入

停车场服务收入在服务已提供，按已收或应收价款予以确认。

7）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

8）主要会计估计及判断

编制财务报表时，管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除金融工具减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

①递延所得税资产的确认；

②投资性房地产公允价值估值。

9）主要会计政策的变更

①重要会计政策变更的内容及原因

备考报告主体在相关会计期间执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定及企业会计准则实施问答及案例，主要包括：

-《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）

-《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）

-《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（财会[2018]35 号）（“新租赁准则”）

-财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号

-《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）及《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

①新金融工具准则

备考报告主体自 2021 年 1 月 1 日起执行了新金融工具准则，新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于备考报告主体管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。

新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，备考报告主体信用损失的确认时点不同于原金融工具准则。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

②新收入准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新收入准则，新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，备考报告主体以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。备考报告主体销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入备考报告主体，备考报告主体既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

在新收入准则下，备考报告主体以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，备考报告主体属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是备考报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，备考报告主体按照假定客户在取得商品或服务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。

备考报告主体依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

备考报告主体依据新收入准则的规定，向客户预收销售商品或服务款项的，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。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

③新租赁准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新租赁准则，新租赁准则修订了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》。

新租赁准则完善了租赁的定义，备考报告主体在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，备考报告主体在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

备考报告主体作为出租人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他项目金额。备考报告主体自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

④财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号

财会[2020]10 号对于满足一定条件的，由“公共卫生事件”直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。结合财会[2021]9 号及财会[2022]13 号的规定，对于 2021 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会[2020]10 号的简化方法。

备考报告主体对相关会计期间发生的相关租金减让根据该规定进行调整，采用上述规定对备考报告主体 2021 年、2022 年及 2023 年当期损益的影响金额分别为增加人民币 1,685,663 元、减少人民币 4,200,162 元、增加人民币 2,818,259 元，2024 年无影响。

⑤《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）及《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

由于备考报告主体未发生这类交易，因此采用上述规定未对备考报告主体的财务状况及经营成果产生重大影响。

10）重大会计估计变更

报告期内无此情况。

11）重大会计差错更正

报告期内无此情况。

5、盈创动力大厦

（1）备考资产负债表

表：盈创动力大厦项目近三年及一期备考资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	3,152.62	156.48	-	-
应收账款	70.08	76.53	45.71	74.26
其他应收款	6.15	2,211.90	-	-
其他流动资产	2,273.59	2,244.10	-	-
流动资产合计	**5,502.44**	**4,689.01**	**45.71**	**74.26**
非流动资产：				
投资性房地产	41,300.00	44,000.00	45,100.00	43,500.00
递延所得税资产	171.44	174.17	-	-
非流动资产合计	**41,471.44**	**44,174.17**	**45,100.00**	**43,500.00**
资产总计	**46,973.88**	**48,863.17**	**45,145.71**	**43,574.26**
流动负债：				
应付账款	303.67	112.52	1,094.66	761.44
预收款项	684.72	695.11	1,024.64	432.74

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交税费	174.06	240.39	-	-
其他应付款	780.10	1,019.24	489.43	452.68
流动负债合计	**1,942.56**	**2,067.26**	**2,608.73**	**1,646.87**
非流动负债：				
递延所得税负债	-	-	5,201.55	4,948.87
非流动负债合计	-	-	**5,201.55**	**4,948.87**
负债合计	**1,942.56**	**2,067.26**	**7,810.27**	**6,595.74**
所有者权益：				
所有者权益合计	**45,031.32**	**46,795.91**	**37,335.43**	**36,978.52**
负债和所有者权益合计	**46,973.88**	**48,863.17**	**45,145.71**	**43,574.26**

（2）备考利润表

表：盈创动力大厦项目近三年及一期备考利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**1,772.10**	**3,756.16**	**3,325.12**	**3,459.41**
减：营业成本	208.60	523.31	539.93	555.48
税金及附加	306.15	630.01	532.10	547.27
管理费用	0.22	16.89	24.75	25.31
财务费用	10.42	0.72	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,700.00	-1,100.00	1,600.00	1,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.50	-4.10	2.60	34.57
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-1,452.79**	**1,481.13**	**3,830.93**	**4,165.92**
加：营业外收入	-	-	0.03	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**-1,452.79**	**1,481.13**	**3,830.96**	**4,165.92**
减：所得税费用	311.80	370.28	957.78	1,041.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**-1,764.59**	**1,110.84**	**2,873.19**	**3,124.43**
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-1,764.59**	**1,110.84**	**2,873.19**	**3,124.43**

（3）对不动产项目财务状况和经营成果有重大影响的会计政策和会计估计

1）投资性房地产

备考报告主体将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。备考报告主体持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对

投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，备考报告主体不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

2）租赁

财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”），并颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（简称“新租赁准则”）；于 2020 年、2021 年和 2022 年分别颁布了财会[2020]10 号、财会[2021]9 号和财会[2022]13 号（统称“公共卫生事件相关租赁规定”）。

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，备考报告主体评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，备考报告主体进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注“收入确认”部分所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

备考报告主体作为出租人：

在租赁开始日，备考报告主体为经营租赁。

备考报告主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。备考报告主体将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损

益。

3）金融工具

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”），并颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。

备考报告主体的金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等。

①金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在备考报告主体成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，备考报告主体按照附注“收入确认”部分所述会计政策确定的交易价格进行初始计量。

②金融资产的分类和后续计量

A.备考报告主体金融资产的分类

备考报告主体通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非备考报告主体改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

备考报告主体将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

a.备考报告主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

b.该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

管理金融资产的业务模式，是指备考报告主体如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定备考报告主体所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。备考报告主体以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

备考报告主体对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，备考报告主体对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

B.备考报告主体金融资产的后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。

③金融负债的分类和后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

④抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

A.备考报告主体具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

B.备考报告主体计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

⑤金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，备考报告主体终止确认该金融资产：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

B.该金融资产已转移，且备考报告主体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；

C.该金融资产已转移，虽然备考报告主体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。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，备考报告主体将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，备考报告主体终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

⑥金融资产的减值

备考报告主体以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A.以摊余成本计量的金融资产；

B.租赁应收款。

备考报告主体持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

A.预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指备考报告主体按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，备考报告主体需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款，备考报告主体始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。备考报告主体基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

4）公允价值的计量

除特别声明外，备考报告主体按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

备考报告主体估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

5）所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，备考报告主体将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果备考报告主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取

得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，备考报告主体根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，备考报告主体对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体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；

②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。

6）收入确认

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）。新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号——收入》及《企业会计准则第 15 号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

收入是备考报告主体在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

附有质量保证条款的合同，备考报告主体对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，备考报告主体

将其作为单项履约义务。否则，备考报告主体按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是备考报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，备考报告主体按照假定客户在取得商品或服务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，备考报告主体预计客户取得商品或服务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。

满足下列条件之一时，备考报告主体属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在备考报告主体履约的同时即取得并消耗备考报告主体履约所带来的经济利益；

②客户能够控制备考报告主体履约过程中在建的商品；

③备考报告主体履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且备考报告主体在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，备考报告主体在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，备考报告主体已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，备考报告主体在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，备考报告主体会考虑下列迹象：

①备考报告主体就该商品或服务享有现时收款权利；

②备考报告主体已将该商品的实物转移给客户；

③备考报告主体已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务等。

备考报告主体根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断备考报告主体从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。备考报告主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，备考报告主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，备考报告主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

备考报告主体已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。备考报告主体拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。备考报告主体已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入备考报告主体并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

与备考报告主体取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①停车场服务收入

停车场服务收入在服务已提供，按已收或应收价款予以确认。

7）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

8）主要会计估计及判断

编制财务报表时，管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除金融工具减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计如下：

①递延所得税资产的确认；

②投资性房地产公允价值估值。

9）主要会计政策的变更

①重要会计政策变更的内容及原因

备考报告主体在相关会计期间执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定及企业会计准则实施问答及案例，主要包括：

-《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）

-《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）

-《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（财会[2018]35 号）（“新租赁准则”）

-财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号

-《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）及《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

①新金融工具准则

备考报告主体自 2021 年 1 月 1 日起执行了新金融工具准则，新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于备考报告主体管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。

新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，备考报告主体信用损失的确认时点不同于原金融工具准则。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

②新收入准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新收入准则，新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，备考报告主体以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。备考报告主体销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入备考报告主体，备考报告主体既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

在新收入准则下，备考报告主体以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，备考报告主体属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是备考报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，备考报告主体按照假定客户在取得商品或服务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。

备考报告主体依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

备考报告主体依据新收入准则的规定，向客户预收销售商品或服务款项的，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。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

③新租赁准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新租赁准则，新租赁准则修订了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》。

新租赁准则完善了租赁的定义，备考报告主体在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，备考报告主体在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

备考报告主体作为出租人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他项目金额。备考报告主体自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

④财会[2020]10号、财会[2021]9号及财会[2022]13号

财会[2020]10号对于满足一定条件的，由“公共卫生事件”直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。结合财会[2021]9号及财会[2022]13号的规定，对于2021年6月30日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会[2020]10号的简化方法。

备考报告主体对相关会计期间发生的相关租金减让根据该规定进行调整，采用上述规定对备考报告主体2021年、2022年、2023年及截至2024年6月30日止6个月期间当期损益的影响金额分别为增加人民币503,419元，减少人民币1,283,984元，增加人民币787,851元，增加人民币47,755元。

⑤《企业会计准则解释第15号》（财会[2021]35号）、《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）及《企业会计准则解释第17号》（财会[2023]21号）

由于备考报告主体未发生这类交易，因此采用上述规定未对备考报告主体的财务状况及经营成果产生重大影响。

10）重大会计估计变更

报告期内无此情况。

11）重大会计差错更正

报告期内无此情况。

（三）主要财务指标分析

1.天府软件园一期项目

（1）经营情况

1）盈利和现金流的稳定性和持续性

2021年-2023年及2024年1-6月，天府软件园一期项目营业收入分别为5,324.31万元、4,048.26万元、6,057.63万元及3,273.40万元，运营净收益分别为3,528.81万元、2,563.18

万元、4,408.19 万元及 2,372.81 万元，历史收益情况总体呈现增长状态（剔除 2022 年免租影响）。

天府软件园一期项目 2021 年和 2022 年净利润及 EBITDA 高于营业收入，主要系底层资产作为投资性房地产采取公允价值方式计量，2021 年和 2022 年投资性房地产确认公允价值变动收益。受公允价值变动损益影响，天府软件园一期净利润和 EBITDA 波动较大，但剔除公允价值变动损益影响后总体趋势与运营净收益趋势匹配。2024 年 1-6 月净利润及 EBITDA 为负，主要系评估机构基于最新情况审慎调降底层资产估值，产生公允价值变动损失所致。

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月盈利及现金流情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	3,273.40	6,057.63	4,048.26	5,324.31
净利润	-9,546.97	1,798.47	5,463.29	9,651.87
运营净收益	2,372.81	4,408.19	2,563.18	3,528.81
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	-8,916.69	2,399.13	7,284.47	12,869.21

注：运营净收益=运营收入（不含税）-成本费用、税金及附加。

天府软件园一期项目收入主要来源于通过物业运营获取的租赁收入及停车场收入，其稳定性主要依赖于出租情况。租赁业务是高投合顺核心收入来源。基于《房屋租赁合同》，高投合顺向租户提供租赁服务并收取租金。租金通常采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，其中首期租金同租赁保证金一同支付。停车费由高投合顺收取，停车费系租户或第三方使用园区楼宇停车位而支付的费用，占天府软件园一期总收入的比例较小。

根据仲量联行提供的市场调研报告，近年来成都高新区产业园区市场发展迅速，重点园区租金水平整体呈现平稳上升趋势。不同园区租金水平仍存在一定差异，2023 年市场平均租金基本保持在 60-75 元/平方米/月范围内，租金复合增长率约为 3-3.5%（近 6 年）。高新区软件园区供给端较为稳定，随着公共卫生事件影响因素消退，市场需求进一步得到释放，预计整体市场租金将呈现稳中有升的发展态势，年租金增长率有望保持在现有水平。

另外，从租户结构看，截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期在执行租约共涉及租户 105 家，其中天府软件园一期 A 区 31 家，B 区 76 家（其中两家租户在 A、B 区均有租约）。从行业分布来看，截至 2024 年 6 月 30 日，底层资产有效租户涉及 6 个行业，主要集中在“信息传输、软件和信息技术服务业”和“科学研究和技术服务业”两个行业。天府软件园位于成都高新区南部片区，属于南部片区六大产业功能社区之一，是成都市发展软件和信息技术服务业的重要载体，也是四川省及中国西部地区新一代信息技术产业创新发展的核心聚集区。底层资产租户行业分布与所在地区行业支持发展方向较为匹配。

因此，市场情况、产业集群效应均为天府软件园一期项目盈利及现金流的稳定性及持续性提供了保障。

2）各期营业收入、营业成本、销售费用及管理费用的构成及比例

①营业收入

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，天府软件园一期项目产生营业收入分别为 5,324.31 万元、4,048.26 万元、6,057.63 万元和 3,273.40 万元。

天府软件园一期项目的营业收入主要来源于租赁收入及停车场收入，2021-2023 年，天府软件园一期历史收益情况总体呈现增长状态（剔除 2022 年免租影响）。2022 年收入较 2021 年出现较大的下滑，主要系 2022 年 1-6 月及 9 月给予符合条件的租户免租所致（目前已不再执行该免租政策），若还原租金减免金额则 2022 年营业收入较 2021 年呈现增长状态。2024 年 1-6 月营业收入为 3,273.40 万元，年化后收入情况均好于前三年，收入符合本年预期。

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元、%

类型	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	3,156.99	96.44	5,747.69	94.88	3,768.67	93.09	5,010.63	94.11
停车场收入	116.41	3.56	309.94	5.12	279.59	6.91	313.68	5.89
合计	3,273.40	100.00	6,057.63	100.00	4,048.26	100.00	5,324.31	100.00

②营业成本

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月，天府软件园一期项目的营业成本分别为 978.26 万元、831.52 万元、727.85 万元及 399.77 万元，主要由资产委托管理费、物业维修维保费、物业管理费及其他费用构成。2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月，资产委托管理费占营业成本的比例分别为 72.78%、55.46%、74.70%及 91.41%，为营业成本的主要构成。

随着项目出租率上升，物业运营相关成本整体趋于稳定。2022 年度其他费用处于较高水平，主要是发生了公共卫生事件防控工程款所致，为非经常性事项。

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产委托管理费	365.43	91.41	543.71	74.70	461.19	55.46	711.97	72.78
物业维修维保费	5.75	1.44	110.76	15.22	247.01	29.71	197.06	20.14
物业管理费（含空置房管理费）	25.69	6.43	52.83	7.26	50.78	6.11	50.93	5.21
公共卫生事件防控费	-	-	-	-	39.42	4.74	-	-

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他费用	2.90	0.73	20.55	2.82	33.12	3.98	18.30	1.87
合计	**399.77**	**100.00**	**727.85**	**100.00**	**831.52**	**100.00**	**978.26**	**100.00**

③毛利率的增减变动情况及原因

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，天府软件园一期项目营业收入毛利率分别为 81.63%、79.46%、87.98%和 87.79%。2021 年毛利率低于 2023 年，主要系当年形成按季度预收租金的模式，当期租赁回款增多，导致按租赁回款核算的委托运营管理费较高；2022 年毛利率低于 2023 年，主要系实施公共卫生事件免租优惠政策使得收入有所下降，而部分成本相对刚性所致。报告期内，天府软件园一期项目整体出租率保持较高水平，毛利率维持在合理水平。

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月毛利率

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	3,273.40	6,057.63	4,048.26	5,324.31
营业成本	399.77	727.85	831.52	978.26
毛利率	87.79%	87.98%	79.46%	81.63%

3）各期主要成本费用及其占营业收入的比重和变化情况

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，天府软件园一期项目营业收入总额分别为 5,324.31 万元、4,048.26 万元、6,057.63 万元和 3,273.40 万元，其中营业成本占营业收入比例分别为 18.37%、20.54%、12.02%和 12.21%，具体变动原因见前述毛利率分析。

税金及附加占营业收入比例分别为 14.33%、14.51%、14.53%和 14.91%，总体较为稳定。

管理费用占营业收入比例分别为 1.02%、1.64%、0.67%和 0.01%，主要由员工工资和办公费用构成，占营业收入比例较小，最近一年一期管理费用下降较多，主要系不动产资产划转至项目公司后，项目公司层面暂未设置专职人员、日常运营管理工作委托运营管理机构负责所致。

财务费用占营业收入比例分别为 0.00%、0.00%、0.02%和 0.38%，系项目公司成立后内部资金调拨的应计利息，占营业收入比例较小。

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年及 2024 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元、%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
营业收入	3,273.40	100.00	6,057.63	100.00	4,048.26	100.00	5,324.31	100.00
营业成本	399.77	12.21	727.85	12.02	831.52	20.54	978.26	18.37
税金及附加	487.99	14.91	880.00	14.53	587.30	14.51	762.89	14.33

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
管理费用	0.23	0.01	40.54	0.67	66.27	1.64	54.35	1.02
财务费用	12.60	0.38	1.03	0.02	-	-	-	-

天府软件园一期项目税金及附加明细如下：

表：天府软件园一期项目近三年及一期税金及附加

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	413.26	745.15	496.54	654.85
土地使用税	28.47	59.84	60.81	60.81
增值税附加税	42.50	37.58	24.29	31.95
印花税	3.77	37.43	5.66	15.29
合计	**487.99**	**880.00**	**587.30**	**762.89**

4）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

报告期内，天府软件园一期无重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

（2）资产负债表分析

1）各期末主要资产情况及重大变动分析

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	4,949.35	5.64	2,930.13	3.02	-	-	-	-
应收账款	184.83	0.21	432.82	0.45	60.39	0.07	112.48	0.13
其他应收款	602.56	0.69	509.16	0.52	-	-	-	-
其他流动资产	4,610.50	5.26	4,578.98	4.72	-	-	-	-
流动资产合计	10,347.23	11.80	8,451.10	8.70	60.39	0.07	112.48	0.13
非流动资产：								
投资性房地产	77,200.00	88.01	88,500.00	91.14	90,500.00	99.93	85,800.00	99.87
递延所得税资产	170.62	0.19	155.66	0.16	-	-	-	-
非流动资产合计	77,370.62	88.20	88,655.66	91.30	90,500.00	99.93	85,800.00	99.87
资产合计	**87,717.85**	**100.00**	**97,106.76**	**100.00**	**90,560.39**	**100.00**	**85,912.48**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目总资产分别为 85,912.48 万元、90,560.39 万元、97,106.76 万元及 87,717.85 万元。

① 流动资产分析

流动资产由货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 112.48 万元、60.39 万元、8,451.10 万元和 10,347.23

万元，占总资产比例分别为 0.13%、0.07%、8.70%和 11.80%。其中：

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，货币资金分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,930.13 万元和 4,949.35 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、3.02%和 5.64%。2021 年及 2022 年末，不动产资产尚未划转至项目公司，故备考口径货币资金为 0，2023 年末及 2024 年 6 月末已体现项目公司实际货币资金情况。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，应收账款分别为 112.48 万元、60.39 万元、432.82 万元和 184.83 万元，占资产总额的比例分别为 0.13%、0.07%、0.45%和 0.21%。应收账款系对租户的应收租金。2022 年应收账款较 2021 年减少 52.09 万元，下降幅度为 46.31%，主要系租户基本按租赁合同约定预付租金从而应收账款新增减少所致；2023 年末应收账款增加较多，主要系因为部分租户因自身原因延迟支付租金，以及部分租户未完成租赁合同换签而暂未支付租金，2024 年上半年相关款项已陆续回收，因而 2024 年 6 月末应收账款相应减少。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，其他应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元、509.16 万元和 602.56 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.52%和 0.69%。其他应收款系资产划转中产生的、待原始权益人移交至项目公司的款项，故 2023 年末新产生其他应收款。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，其他流动资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、4,578.98 万元和 4,610.50 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、4.72%和 5.26%。其他流动资产系资产划转中产生的待抵扣进项税，故 2023 年末新产生大额其他流动资产。

② 非流动资产分析

非流动资产由投资性房地产和递延所得税资产构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，投资性房地产分别为 85,800.00 万元、90,500.00 万元、88,500.00 万元和 77,200.00 万元，占资产总额的比例分别为 99.87%、99.93%、91.14%和 88.01%，递延所得税资产金额很小。

报告期内，投资性房地产采用公允价值模式计量，投资性房地产每年按照评估值确认公允价值变动收益（或损失），受估值时点投资性房地产状况以及估值参数假设的不同，报告期内投资性房地产评估价值存在一定波动。2024 年 1-6 月投资性房地产金额下降较大，主要系评估机构基于最新情况审慎调降底层资产估值所致。

2）各期末主要负债情况

表：天府软件园一期项目 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	554.68	17.73	155.18	5.22	631.26	3.42	503.97	2.91
预收款项	662.04	21.16	509.80	17.16	908.71	4.92	1,000.09	5.78
应交税费	303.63	9.71	311.88	10.50	-	-	-	-

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应付款	1,607.91	51.40	1,993.35	67.11	1,832.93	9.92	1,886.77	10.91
流动负债合计	3,128.26	100.00	2,970.20	100.00	3,372.90	18.25	3,390.83	19.60
非流动负债：								
递延所得税负债	-	-	-	-	15,107.60	81.75	13,908.93	80.40
非流动负债合计	-	-	-	-	15,107.60	81.75	13,908.93	80.40
负债总计	**3,128.26**	**100.00**	**2,970.20**	**100.00**	**18,480.50**	**100.00**	**17,299.76**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目负债总额分别为 17,299.76 万元、18,480.50 万元、2,970.20 万元及 3,128.26 万元。

① 流动负债分析

流动负债由应付账款、预收款项、应交税费及其他应付款构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动负债合计分别为 3,390.83 万元、3,372.90 万元、2,970.20 万元和 3,128.26 万元，占负债总额比例分别为 19.60%、18.25%、100.00%和 100.00%。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目应付账款分别为 503.97 万元、631.26 万元、155.18 万元和 554.68 万元，占负债总额比例分别为 2.91%、3.42%、5.22%和 17.73%，总体来看占负债总额比例不大。应付账款主要系计提需支付给软件园公司的委托运营管理费，2022 年末较 2021 年末同比上升 127.29 万元，上升比例为 25.26%，2023 年末较 2022 年末下降 476.08 万元，下降比例为 75.42%，主要与各年度委托运营管理费的金额和支付节奏有关。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目预收款项分别为 1,000.09 万元、908.71 万元、509.80 万元和 662.04 万元，占负债总额比例分别为 5.78%、4.92%、17.16%和 21.16%。预收款项系根据租赁合同约定向租户预收的租金，2023 年末预收租金有所下降，主要系因为部分租户因自身原因延迟支付租金，以及部分租户未完成租赁合同换签而暂未支付租金，与应收账款的波动趋势相匹配。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目应交税费分别为 0.00 万元、0.00 万元、311.88 万元和 303.63 万元，占负债总额比例分别为 0.00%、0.00%、10.50%和 9.71%。应交税费主要系项目运营中需缴纳的房产税、土地使用税等税费。2021 年及 2022 年末应交税费为 0，主要系因为根据备考报表编制假设，历史应交税费由原资产持有人承继。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，天府软件园一期项目其他应付款分别为 1,886.77 万元、1,832.93 万元、1,993.35 万元和 1,607.91 万元，占负债总额比例分别为 10.91%、9.92%、67.11%和 51.40%。其他应付款包括租户押金和集团内部调拨资金。

②非流动负债分析

非流动负债均为递延所得税负债。递延所得税负债主要系因为投资性房地产采用公允价值方式进行后续计量，账面价值与计税基础存在差额而相应进行计提。2021-2023 年末及

2024 年 6 月末，递延所得税负债分别为 13,908.93 万元、15,107.60 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债总额比例分别为 80.40%、81.75%、0.00%和 0.00%。2023 年末递延所得税负债下降为 0，主要系在不动产资产划转至项目公司后，原不动产资产对应的递延所得税负债由原资产持有人承继。

（3）日后事项、或有事项及其他重要事项

1）日后事项

截至备考财务报表批准报出日，天府软件园一期项目不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

2）或有事项

截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期项目不存在需要披露的重大或有事项。

3）诉讼或仲裁等情况

截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期项目不涉及任何重大的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

4）对外担保及重大违法违规情况

截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期项目不存在对外担保及重大违法违规行为。

5）其他重要事项

截至 2024 年 6 月 30 日，无其他重要事项。

2.盈创动力大厦项目

（1）经营情况

1）盈利和现金流的稳定性和持续性

2021 年-2023 年及 2024 年 1-6 月，盈创动力大厦项目营业收入分别为 3,459.41 万元、3,325.12 万元、3,756.16 万元及 1,772.10 万元，运营净收益分别为 2,331.35 万元、2,228.33 万元、2,585.23 万元及 1,246.71 万元，历史收益情况总体呈现增长状态（剔除 2022 年免租影响）。

盈创动力大厦项目 2021 年和 2022 年净利润及 EBITDA 高于营业收入，主要系底层资产作为投资性房地产采取公允价值方式计量，2021 年和 2022 年投资性房地产确认公允价值变动收益。受公允价值变动损益影响，盈创动力大厦净利润和 EBITDA 波动较大，但剔除公允价值变动损益影响后总体趋势与运营净收益趋势匹配。2024 年 1-6 月净利润及 EBITDA 为负，主要系评估机构基于最新情况审慎调降底层资产估值，产生公允价值变动损失所致。

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月盈利及现金流情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	1,772.10	3,756.16	3,325.12	3,459.41
净利润	-1,764.59	1,110.84	2,873.19	3,124.43

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
运营净收益	1,246.71	2,585.23	2,228.33	2,331.35
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	-1,442.37	1,481.85	3,830.96	4,165.92

注：运营净收益=运营收入（不含税）-成本费用、税金及附加。

盈创动力大厦项目收入主要来源于通过物业运营获取的租赁收入及停车场收入，其稳定性主要依赖于出租情况。租赁业务是盈创融顺核心收入来源。基于《房屋租赁合同》，盈创融顺向租户提供租赁服务并收取租金。租金通常采用预付形式，租户需在上一期租金覆盖周期届满之日前一定时间内支付下一期租金，其中首期租金同租赁保证金一同支付。停车费由盈创融顺收取。停车费系租户或第三方使用园区楼宇停车位而支付的费用，占盈创动力大厦总收入的比例较小。

截至 2024 年 6 月 30 日，从租户数量看，盈创动力大厦共 44 家租户。从行业分布来看，截至 2024 年 6 月 30 日，底层资产有效租户涉及 8 个行业，分布广泛，主要集中在金融业和商务服务业，与产业园整体的产业规划高度匹配。盈创动力大厦是成都高新区促进科技与金融结合的重要专业物理载体，“盈创动力科技金融服务模式”也是国务院决定推广的 13 项具备复制条件的全面创新改革试验举措之一。盈创动力通过整合政府、企业、机构等各方优势资源，构建和完善集天使投资、创业投资（VC）、私募股权投资（PE）相结合的股权投资体系，助推中小企业与金融资源有效对接，同时，不断丰富和完善债权融资体系，积极拓宽服务于科技型中小企业的债权融资渠道。

盈创动力大厦由高投资管负责运营管理。高投资管主要负责高投集团及其子公司经营性物业资产的管理和运营，公司业务主要包括资产租售、商业运营、物业管理三大板块，其中资产租售管理以“项目制管理”为中心，现阶段管理资产项目超过 50 个，管理面积超过 100 万平方米，业态涵盖商业、写字楼、园区等。公司配备充足的具有不动产项目运营经验的专业人员，具备丰富的不动产项目运营管理经验，将为本项目长期可持续的盈利能力提供有力保障。

因此，盈创动力大厦便利的地理环境、产业集群效应及经验丰富的运营管理团队均能多维度保证项目的收入和现金流的稳定性。

2）各期营业收入、营业成本、销售费用及管理费用的构成及比例

①营业收入

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，盈创动力大厦项目营业收入分别为 3,459.41 万元、3,325.12 万元、3,756.16 万元和 1,772.10 万元。

盈创动力大厦项目的营业收入主要来源于租赁收入及停车场收入。2021-2023 年，盈创动力大厦历史收益情况总体呈现增长状态（剔除 2022 年免租影响）。2022 年收入较 2021 年出现下滑，主要系 2022 年给予符合条件的租户免租所致（目前已不再执行该免租政策），若还原租金减免金额则 2022 年营业收入较 2021 年呈现增长状态。2021-2023 年度，停车场收

入占比均低于 3.50%，占比较小。2024 年 1-6 月营业收入为 1,772.10 万元，年化后收入情况与前三年总体相近，收入符合本年预期。

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月营业收入构成

单位：万元、%

类型	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁收入	1,716.83	96.88	3,654.93	97.30	3,224.85	96.98	3,359.71	97.12
停车场收入	55.27	3.12	101.23	2.70	100.27	3.02	99.70	2.88
合计	1,772.10	100.00	3,756.16	100.00	3,325.12	100.00	3,459.41	100.00

②营业成本

2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月，盈创动力大厦项目的营业成本分别为 555.48 万元、539.93 万元、523.31 万元及 208.60 万元，主要由资产委托管理费、物业维修维保费、物业管理费及其他费用构成。

2021-2023 年度，盈创动力大厦物业运营相关成本总体呈下降趋势，主要系物业管理费减少所致。按照物业服务合同，已出租房屋由承租方缴纳物业费，无需由业主方缴纳。由于出租率上升，业主方承担的物业费减少。

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月营业成本构成

单位：万元、%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产委托管理费	180.33	86.45	363.56	69.47	419.03	77.61	410.48	73.90
物业维修维保费	4.55	2.18	68.82	13.15	34.88	6.46	30.04	5.41
物业管理费（含空置房管理费）	23.72	11.37	67.06	12.81	71.06	13.16	107.22	19.30
其他费用	-	-	23.87	4.56	14.97	2.77	7.73	1.39
合计	208.60	100.00	523.31	100.00	539.93	100.00	555.48	100.00

③毛利率的增减变动情况及原因

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，盈创动力大厦项目毛利率分别为 83.94%、83.76%、86.07%和 88.23%，主要系随着资产出租率的提升，应由项目业主承担的空置部分物业费减少所致。2024 年 1-6 月毛利率上涨较多，主要系当期维修维保支出较少所致。

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月毛利率

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	1,772.10	3,756.16	3,325.12	3,459.41
营业成本	208.60	523.31	539.93	555.48
毛利率	88.23%	86.07%	83.76%	83.94%

3）各期主要成本费用及其占营业收入的比重和变化情况

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，盈创动力大厦项目营业收入总额分别为 3,459.41 万元、3,325.12 万元、3,756.16 万元和 1,772.10 万元，其中营业成本占营业收入比例分别为 16.06%、16.24%、13.93%和 11.77%，营业成本呈波动下降趋势。

税金及附加占营业收入比例分别为 15.82%、16.00%、16.77%和 17.28%，总体稳定。

管理费用占营业收入比例分别为 0.73%、0.74%、0.45%和 0.01%，主要由员工工资、办公费用及其他费用构成，占营业收入比例较小，最近一年一期管理费用下降较多，主要系不动产资产划转至项目公司后，项目公司层面暂未设置专职人员、日常运营管理工作委托运营管理机构负责所致。

财务费用占营业收入比例分别为 0.00%、0.00%、0.02%和 0.59%，系项目公司成立后内部资金调拨的应计利息，占营业收入比例较小。

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年及 2024 年 1-6 月各类费用占比及变化

单位：万元、%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
营业收入	1,772.10	100.00	3,756.16	100.00	3,325.12	100.00	3,459.41	100.00
营业成本	208.60	11.77	523.31	13.93	539.93	16.24	555.48	16.06
税金及附加	306.15	17.28	630.01	16.77	532.10	16.00	547.27	15.82
管理费用	0.22	0.01	16.89	0.45	24.75	0.74	25.31	0.73
财务费用	10.42	0.59	0.72	0.02	-	-	-	-

除营业成本外，盈创动力大厦项目各类费用中税金及附加占营业收入比重较大，具体明细如下：

表：盈创动力大厦项目近三年及一期税金及附加

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产税	266.01	534.53	477.23	499.38
土地使用税	13.14	26.28	26.28	26.28
增值税附加税	24.65	23.53	19.95	20.76
印花税	2.34	45.67	8.65	0.85
合计	306.15	630.01	532.10	547.27

4）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

报告期内，盈创动力大厦无重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况。

（2）资产负债表分析

1）各期末主要资产情况及重大变动分析

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	3,152.62	6.71	156.48	0.32	-	-	-	-
应收账款	70.08	0.15	76.53	0.16	45.71	0.10	74.26	0.17
其他应收款	6.15	0.01	2,211.90	4.53	-	-	-	-
其他流动资产	2,273.59	4.84	2,244.10	4.59	-	-	-	-
流动资产合计	5,502.44	11.71	4,689.01	9.60	45.71	0.10	74.26	0.17
非流动资产：								
投资性房地产	41,300.00	87.92	44,000.00	90.05	45,100.00	99.90	43,500.00	99.83
递延所得税资产	171.44	0.36	174.17	0.36	-	-	-	-
非流动资产合计	41,471.44	88.29	44,174.17	90.40	45,100.00	99.90	43,500.00	99.83
资产合计	**46,973.88**	**100.00**	**48,863.17**	**100.00**	**45,145.71**	**100.00**	**43,574.26**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目总资产分别为 43,574.26 万元、45,145.71 万元、48,863.17 万元及 46,973.88 万元。

①流动资产分析

流动资产由货币资金、应收账款、其他应收款及其他流动资产构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产合计分别为 74.26 万元、45.71 万元、4,689.01 万元和 5,502.44 万元，占资产总额比例分别为 0.17%、0.10%、9.60%和 11.71%。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，货币资金分别为 0.00 万元、0.00 万元、156.48 万元和 3,152.62 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、0.32%和 6.71%，整体占比较小。2021 年及 2022 年末，不动产资产尚未划转至项目公司，故备考口径货币资金为 0，2023 年末及 2024 年 6 月末已体现项目公司实际货币资金情况。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，应收账款分别为 74.26 万元、45.71 万元、76.53 万元和 70.08 万元，占资产总额的比例分别为 0.17%、0.10%、0.16%和 0.15%，整体占比较小。应收账款系对租户的应收租金，2022 年末较 2021 年末减少 28.55 万元，下降幅度为 38.45%，2023 年末较 2022 年末增加 30.82 万元，上升幅度为 67.43%，主要是部分租户受内部流程等因素影响，导致付款节奏有所波动；2024 年 6 月末较 2023 年末减少 6.45 万元，下降幅度为 8.43%。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，其他应收款分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,211.90 万元和 6.15 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、4.53%和 0.01%，整体占比较小。其他应收款系资产划转中产生的、待原始权益人移交至项目公司的款项，故 2023 年末新产生其他应收款，2024 年 6 月末上述款项已基本完成移交，导致金额大幅回落。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，其他流动资产分别为 0.00 万元、0.00 万元、2,244.10 万元和 2,273.59 万元，占资产总额的比例分别为 0.00%、0.00%、4.59%和 4.84%，整体占比较小。其他流动资产系资产划转中产生的待抵扣进项税，故 2023 年末新产生其他流动资产。

②非流动资产分析

非流动资产主要由投资性房地产和递延所得税资产构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，投资性房地产分别为 43,500.00 万元、45,100.00 万元、44,000.00 万元和 41,300.00 万元，占资产总额的比例分别为 99.83%、99.90%、90.05%和 87.92%。递延所得税资产金额很小。

报告期内，高投集团持有的投资性房地产采用公允价值模式计量，对投资性房地产每年按照评估值确认公允价值变动收益（或损失），受估值时点投资性房地产状况以及估值参数假设的不同，报告期内投资性房地产评估价值存在一定波动。2024 年 1-6 月投资性房地产金额下降较大，主要系评估机构基于最新情况审慎调降底层资产估值所致。

2）各期末主要负债情况

表：盈创动力大厦项目 2021-2023 年末及 2024 年 6 月末负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	303.67	15.63	112.52	5.44	1,094.66	14.01	761.44	11.55
预收款项	684.72	35.25	695.11	33.62	1,024.64	13.12	432.74	6.56
应交税费	174.06	8.96	240.39	11.63	-	-	-	-
其他应付款	780.10	40.16	1,019.24	49.30	489.43	6.27	452.68	6.86
流动负债合计	1,942.56	100.00	2,067.26	100.00	2,608.73	33.40	1,646.87	24.97
非流动负债：								
递延所得税负债	-	-	-	-	5,201.55	66.60	4,948.87	75.03
非流动负债合计	-	-	-	-	5,201.55	66.60	4,948.87	75.03
负债总计	1,942.56	100.00	2,067.26	100.00	7,810.27	100.00	6,595.74	100.00

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目负债总额分别为 6,595.74 万元、7,810.27 万元、2,067.26 万元和 1,942.56 万元。

①流动负债分析

流动负债由应付账款、预收款项、应交税费及其他应付款构成。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动负债合计分别为 1,646.87 万元、2,608.73 万元、2,067.26 万元和 1,942.56 万元，占负债总额比例分别为 24.97%、33.40%、100.00%和 100.00%。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目应付账款分别为 761.44 万元、1,094.66 万元、112.52 万元和 303.67 万元，占负债总额比例分别为 11.55%、14.01%、5.44%和 15.63%。2022 年末应付账款较 2021 年末增加了 333.22 万元，上升幅度为 43.76%，2023 年末较 2022 年末下降了 983.13 万元，下降幅度为 89.72%，主要与各年度委托运营管理费的金额和支付节奏有关。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目预收款项分别为 432.74 万元、

1,024.64 万元、695.11 万元和 684.72 万元，占负债总额比例分别为 6.56%、13.12%、33.62%和 35.25%。预收款项系根据租赁合同约定向租户预收的租金，2022 年末较 2021 年末增加了 591.90 万元，上升幅度为 136.78%，主要系出租率上升，叠加预收部分客户大额租金所致。2023 年末较 2022 年末下降 329.53 万元，下降幅度为 32.16%，主要系前期预收租金结转确认收入所致。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目应交税费分别为 0.00 万元、0.00 万元、240.39 万元和 174.06 万元，占负债总额比例分别为 0.00%、0.00%、11.63%和 8.96%。应交税费主要系项目运营中需缴纳的房产税、土地使用税等税费。2021 年及 2022 年末应交税费为 0，主要系因为根据备考报表编制假设，历史应交税费由原资产持有人承继。

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，盈创动力大厦项目其他应付款分别为 452.68 万元、489.43 万元、1,019.24 万元和 780.10 万元，占负债总额比例分别为 6.86%、6.27%、49.30%和 40.16%，其他应付款包括租户押金和集团内部调拨资金，2023 年末其他应付款同比增长较高，主要系租户押金和集团内部调拨资金增加较多所致，2024 年 6 月末集团内部调拨资金有所减少。

②非流动负债分析

非流动负债均为递延所得税负债。递延所得税负债主要系因为投资性房地产采用公允价值方式进行后续计量，账面价值与计税基础存在差额而相应进行计提。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，递延所得税负债分别为 4,948.87 万元、5,201.55 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占负债总额比例分别为 75.03%、66.60%、0.00%和 0.00%，2023 年末递延所得税负债下降为 0，主要系在不动产资产划转至项目公司后，原不动产资产对应的递延所得税负债由原资产持有人承继。

（3）日后事项、或有事项及其他重要事项

1）日后事项

截至备考财务报表批准报出日，盈创动力大厦项目不存在需要披露的重大资产负债表日后事项。

2）或有事项

截至 2024 年 6 月 30 日，盈创动力大厦项目不存在需要披露的重大或有事项。

3）诉讼或仲裁等情况

截至 2024 年 6 月 30 日，盈创动力大厦项目不涉及重大未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

4）对外担保及重大违法违规情况

截至 2024 年 6 月 30 日，盈创动力大厦项目不存在对外担保及重大违法违规行为。

5）其他重要事项

截至 2024 年 6 月 30 日，无其他重要事项。

二、不动产项目租户情况

截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目在执行租约共涉及租户 149 家，其中天府软件园一期 A 区 31 家，B 区 76 家（其中两家租户在 A、B 区均有租约），盈创动力大厦 44 家。具体将从租户集中度、行业集中度及租期分布情况对现金来源集中度进行分析。

（一）租户集中度

不动产项目已出租面积合计 131,385.03 平方米，租户现金流来源相对分散，天府软件园一期项目及盈创动力大厦项目前十大租户占总已出租面积的 31.97%（其中第一大租户占比 4.80%）。截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目前十大租户情况如下：

表：截至 2024 年 6 月 30 日前十大租户租赁情况

序号	租户名称	行业类型	租赁物业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
1	租户 1	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	6,308.98	4.80%
2	租户 2	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	5,900.38	4.49%
3	租户 3	租赁和商务服务业	盈创动力大厦	5,485.85	4.18%
4	租户 4	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	5,281.93	4.02%
5	租户 5	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	4,474.82	3.41%
6	租户 6	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	3,413.38	2.60%
7	租户 7	科学研究和技术服务业	天府软件园一期	2,887.66	2.20%
8	租户 8	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	2,805.72	2.14%
9	租户 9	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	2,725.22	2.07%
10	租户 10	信息传输、软件和信息技术服务业	天府软件园一期	2,718.54	2.07%
合计				**42,002.48**	**31.97%**

（二）行业集中度

截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目有效租户涉及 10 个行业，分布广泛，主要集中在“信息传输、软件和信息技术服务业”“租赁和商务服务业”及“科学研究和技术服务业”，分别占租赁面积的 59.89%、15.80%及 11.29%，其中“信息传输、软件和信息技术服务业”和科学研究和技术服务业”合计占比超过 70%。租户行业情况与天府软件园一期及盈创动力大厦整体的产业规划相匹配，产业聚集程度高。

表：不动产项目租户行业分布

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
1	信息传输、软件和信息技术服务业	78,680.76	59.89%
2	租赁和商务服务业	20,754.50	15.80%
3	科学研究和技术服务业	14,830.31	11.29%
4	金融业	10,941.21	8.33%

序号	租户所在行业	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
5	政府及事业单位	2,890.61	2.20%
6	批发和零售业	1,511.91	1.15%
7	物业管理	885.08	0.67%
8	文化、体育和娱乐业	467.75	0.36%
9	水利、环境和公共设施管理业	392.90	0.30%
10	建筑业	30.00	0.02%
合计		**131,385.03**	**100.00%**

（三）租期分布情况

1、租赁合同期限分布情况

截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目租赁合同期限以 1 年以下、1-3 年、3-5 年为主，期限 1 年以上的租赁面积占比达 81.23%，期限 3 年以上的租赁面积占比达 21.16%，属于同类型产业园区项目合理区间。

表：不动产项目租赁合同期限分布

租赁合同期限（年）	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
1 年以下（不含 1 年）	24,658.12	18.77%
1 年以上（含）到 3 年以下	78,922.64	60.07%
3 年以上（含）到 5 年以下	24,508.07	18.65%
5 年以上（含）	3,296.20	2.51%
合计	**131,385.03**	**100.00%**

注：入池资产目前已完成划转后的租赁合同主体变更换签，由于换签前后合同起始日不同、到期日不变，新合同期限仅为原合同剩余期限，导致此处统计的合同期限低于租户实际租赁期限。

2、租赁合同到期日分布情况

截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目租赁合同到期日集中在 2024 年，占比为 39.72%，2025 年及以后到期占比为 60.28%。运营管理机构日常保持与客户的密切沟通，主动掌握客户动向，不定期对客户的经营情况进行调研，长期储备大量意向租赁客户清单，且在合同中会要求企业在退租前三个月书面告知园区，因此有足够时间寻找新的意向客户，能有效避免租户集中到期后长期空置的风险。

截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期出租率约为 90.76%，盈创动力大厦出租率约为 98.31%，总体维持在较为稳定的水平。

表：不动产项目租赁合同到期分布

租户合同到期年份	租赁面积（平方米）	租赁面积占比

租户合同到期年份	租赁面积（平方米）	租赁面积占比
2024 年	52,191.68	39.72%
2025 年	38,068.49	28.97%
2026 年	23,183.51	17.65%
2027 年	9,159.30	6.97%
2028 年	6,513.03	4.96%
2029 年	2,269.02	1.73%
合计	**131,385.03**	**100.00%**

（四）关联方租户说明

截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目涉及关联方租户 17 家，其中：

1、天府软件园一期：2 家，为四川倍智数能信息工程有限公司和倍智智能数据运营有限公司，与天府软件园一期已形成应用软件、通信技术、IC 设计、大数据等产业集群相匹配。

2、盈创动力大厦：15 家，分别为倍特期货有限公司、四川工创企业管理服务有限公司、成都科技创新投资集团有限公司、成都技转创业投资有限公司、成都蓉兴创业投资有限公司、成都创新风险投资有限公司、成都银科创业投资有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投融资担保有限公司、成都高投资产经营管理有限公司、成都高新区高投科技小额贷款有限公司、成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）、成都高投世纪物业服务有限公司、成都高投盈创动力投资发展有限公司和成都先进资本管理公司。“盈创动力科技金融服务模式”通过搭建以“盈创动力科技金融大厦”为核心的物理载体和互联网信息载体，“债权融资服务、股权融资服务、增值服务”的三大服务体系，有效为科技型中小企业发展提供融资支撑，盈创动力大厦大部分关联方租户为创业投资公司，与盈创动力大厦形成的科技金融服务模式相匹配。

关联方租户历史租金收入及租赁价格情况如下：

表：底层资产关联方租户近三年及一期租赁情况

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
租赁收入（万元）	600.24	1,230.78	1,142.23	1,048.46
占底层资产总租赁收入比重	12.32%	13.09%	16.33%	12.53%

注：租赁收入为不含税收入，底层资产总租赁收入=天府软件园一期租赁收入+盈创动力大厦租赁收入，下同。

表：天府软件园一期关联方租户近三年及一期租赁情况

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
租赁收入（万元）	61.43	97.32	98.38	24.67

占底层资产总租赁收入比重	1.26%	1.04%	1.41%	0.29%

表：盈创动力大厦关联方租户近三年及一期租赁情况

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
租赁收入（万元）	538.81	1,133.46	1,043.85	1,023.79
占底层资产总租赁收入比重	11.06%	12.05%	14.93%	12.23%

（1）天府软件园一期关联方租户明细

报告期末天府软件园一期关联方租户共 2 家，总体面积和收入占比较小。关联方租户租金价格水平与第三方租户一致，具备公允性。

表：报告期末天府软件园一期关联方租户明细

租户	租赁面积（㎡）	面积占比（%）	租赁收入（万元）	收入占比（%）	租金水平（元/㎡/月）
倍智智能数据运营有限公司	1,000.63	0.76	56.56	0.60	60
四川倍智数能信息工程有限公司	721.00	0.55	40.76	0.43	60
合计	**1,721.63**	**1.31**	**97.32**	**1.04**	**-**

注 1：面积占比=租赁面积/全部不动产资产已出租面积

注 2：租赁收入为不含税收入，取 2023 年度全年收入，收入占比=关联方租户 2023 年租赁收入/全部不动产资产 2023 年租赁收入

（2）盈创动力大厦关联方租户明细

报告期末盈创动力大厦关联方租户共 15 家，关联方租赁面积和收入在全部入池资产中占比可控。

关联方租户总体定价合理，符合市场化原则，均不低于市场评估价格，具体如下：

（1）高投资管每年三季度对盈创动力大厦进行租金评估，并出具下一年出租方案，一般在租金评估价格基础上设置一定上涨幅度作为出租价格。目前，盈创动力大厦 A 座主要租金单价为 88 元/月，B 座主要租金单价为 75 元/月，15 家关联方租户中，9 家与第三方租户定价一致，具备公允性。

（2）剩余 6 家关联方租户中，高投资管及成都高投世纪物业服务有限公司（位于 B 座）租金单价为 61 元/月/平方米，倍特期货有限公司、成都高投创业投资有限公司、成都高投融资担保有限公司及盈创动力投资发展有限公司（位于 A 座）租金单价为 75 元/月/平方米，上述关联方租金水平按照年度市场租金评估价格确定，未设置上涨幅度，故低于第三方租户租金单价。就 2023 年而言，即使上述 6 家租户按第三方租户价格还原，对不动产资产总营业收入的影响仅有 1.20%，总体影响可控。

表：报告期末盈创动力大厦关联方租户明细

租户	租赁面积（㎡）	面积占比（%）	租赁收入（万元）	收入占比（%）	租金水平（元/㎡/月）
倍特期货有限公司	1,556.37	1.18	132.18	1.41	75.00
四川工创企业管理服务有限公司	739.61	0.56	36.08	0.38	75.00
成都科技创新投资集团有限公司	1,479.23	1.13	125.63	1.34	75.00
成都技转创业投资有限公司	270.02	0.21	22.93	0.24	75.00
成都蓉兴创业投资有限公司	270.02	0.21	22.93	0.24	75.00
成都创新风险投资有限公司	540.04	0.41	45.86	0.49	75.00
成都银科创业投资有限公司	990.81	0.75	98.73	1.05	88.00
成都高投创业投资有限公司	1,247.48	0.95	106.53	1.13	75.00
成都高投融资担保有限公司	781.58	0.59	63.02	0.67	75.00
成都高投资产经营管理有限公司	2,073.38	1.58	146.67	1.56	61.00
成都高新区高投科技小额贷款有限公司	626.46	0.48	62.43	0.66	88.00
成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	392.90	0.30	17.30	0.18	75.00
成都高投世纪物业服务有限公司	885.08	0.67	66.28	0.70	61.00
成都高投盈创动力投资发展有限公司	1,481.40	1.13	125.81	1.34	75.00
成都先进资本管理有限公司	1,086.33	0.83	22.42	0.24	75.00
合计	**14,420.71**	**10.98**	**1,094.80**	**11.64**	**-**

注 1：面积占比=租赁面积/全部不动产资产已出租面积

注 2：租赁收入为不含税收入，取 2023 年度全年收入，收入占比=关联方租户 2023 年租赁收入/全部不动产资产 2023 年租赁收入

综上所述，经基金管理人核查，上述关联方租户与项目业态总体匹配，且部分关联方租户为项目的运营管理机构和物业服务公司，引入关联方租户具备合理性及必要性；从历史情况来看，关联方收入总体占比可控，且上述关联方租户当前租赁价格定价与多数第三方租户一致，总体具备公允性；上述定价决策系依据评估方案及第三方租户实际定价方案而制订，总体具备独立性，未来关联方租户持续租赁亦具备稳定性。后续基金管理人将监督项目公司对关联方租赁业务进行公允及独立定价，不影响其他相关方利益。

（五）政府类租户说明

截至 2024 年 6 月 30 日，天府软件园一期无政府类租户，盈创动力大厦共有 4 家政府类租户，其中政府部门 1 家，事业单位 3 家，均为市场化招租而来，总体收入和面积占比较低。

在定价方面，政府类租户当前租赁价格定价与第三方租户基本一致。在支付安排方面，第三方租户一般按季度支付，亦有部分按年度或半年度缴纳，政府类租户的支付安排基本一

致，同时历史上未出现欠缴租金的情况。在稳定性方面，政府类租户累计租赁年限基本达到2年以上，事业单位3虽累计仅租赁1年，但合同签约年限达到了3年。总体来看，政府类租户租赁事项具备公允性及稳定性，相关安排符合市场化原则。

表：报告期末不动产资产政府类租户租赁情况

租户名称	租赁物业	租赁面积（㎡）	租赁面积占比	租赁收入（万元）	租赁收入占比	租金单价（元/月/㎡）	支付安排	历史欠费情况	第三方租户租金价格对比
事业单位1	盈创动力大厦	1,024.25	0.78%	184.19	1.96%	80	按年度支付	无	1、事业单位2及事业单位3与第三方租户主流定价一致（A座88元，B座75元）； 2、事业单位1和政府部门1因提供额外维修翻新等服务，相关成本计入租金价格，因此定价略高于第三方租户。
事业单位2	盈创动力大厦	739.61	0.56%	62.81	0.67%	75	按季度支付	无	
事业单位3	盈创动力大厦	733.34	0.56%	70.16	0.75%	88	按季度支付	无	
政府部门1	盈创动力大厦	393.41	0.30%	40.09	0.43%	80	按半年度支付	无	
合计	-	**2,890.61**	**2.19%**	**357.25**	**3.80%**	-	-	-	-

注：此处占比均为不动产资产合计口径。租赁收入为不含税收入，取2023年全年数据。

三、不动产项目整租情况

截至2024年6月30日，天府软件园一期项目及盈创动力大厦项目均不涉及整租情况。

四、不动产项目租金情况

关于天府软件园一期租金价格调整情况的说明

1、租金价格调整安排

如前所述，根据2021年4月《成都天府软件园有限公司关于天府软件园2021年-2024年办公楼租赁价格方案的请示》（成天府软件园[2021]28号），天府软件园一期租金价格将执行以下标准（天府软件园B区B7栋除外，其属于园区创设的创业场加速器，符合资格的相关入驻企业，可以享受一定的租赁价格优惠）：

（1）2021年10月1日前：40元/平方米/月

（2）2021年10月1日-2023年12月31日：50元/平方米/月

（3）2024年1月1日-2024年12月31日：60元/平方米/月

（4）2025年1月1日起：根据园区实际运营情况再行确定。

由于天府软件园一期自2006年开始运营以来未调整租金，原有租金水平明显低于周边可比物业。为适应最新市场情况，软件园公司于2019年开始研究新的租赁标准，并于2019年8月份出台初步方案。后因公共卫生事件影响，经过一年多时间对租户的持续跟进沟通，最终于2021年4月份完成当前租金体系办法的出台。

上述调租为物业运营过程中结合市场情况的正常调租，不存在发行前刻意调高租金以提升现金流预测和估值的情况。

2、租金价格调整后的签约情况

截至2022年末，所有已签约的相关租户租金水平从2021年10月1日起全部已按照最新价格方案执行上涨至50元/平方米/月。

截至本招募说明书发布之日，所有已签约租户2024年租金水平均已上涨至60元（B7栋创业场加速器企业按照价格方案规定上涨至50元或25元）。

3、后续租金安排

根据天府软件园公司2023年12月《关于天府软件园AB区（REITs入池资产）2025年-2026年办公楼租赁方案的请示》，考虑到前述租金价格调整事项，天府软件园一期研发办公物业2025-2026年租赁价格标准维持不变。

五、租赁合同特殊条款情况

截至2024年6月30日，天府软件园一期项目及盈创动力大厦项目均不涉及租赁合同特殊条款情况。

六、租赁合同登记备案情况

根据《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。违反上述规定的，由主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。由于前期不动产项目正在陆续进行房屋租赁合同主体换签，导致目前不动产项目房屋租赁合同尚未办理登记备案手续，上述情况虽不影响租赁合同效力，但可能存在被主管部门处罚的风险。

针对上述事项，本基金采取的风险缓释措施如下：

原始权益人高投置业及高投集团已分别出具承诺函，承诺若天府软件园一期/盈创动力大厦项目因租赁合同未备案问题导致本基金或项目公司高投合顺/盈创融顺承担任何责任或损失的，原始权益人将向本基金或项目公司承担相应赔偿责任。

七、不动产项目收费权或者经营权情况

本项目不涉及收费权或经营权入池的情况。

八、不动产项目收费减免或优惠情况

报告期内，不动产项目曾于2022年实施公共卫生事件免租政策，其中天府软件园一期含税免租金额为1,920.73万元，盈创动力大厦含税免租金额为329.17万元。租金减免对备考报表（不动产项目口径）财务指标影响如下：

表：天府软件园一期租金减免对财务指标的影响

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	-	-	-1,829.27	-
净利润	-	-	-1,090.15	-

注1：营业收入=含税免租金额/（1+增值税率）

注2：净利润=营业收入*毛利率*（1-所得税率）

表：盈创动力大厦租金减免对财务指标的影响

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业收入	-	-	-313.50	-
净利润	-	-	-196.94	-

注1：营业收入=含税免租金额/（1+增值税率）

注2：净利润=营业收入*毛利率*（1-所得税率）

目前不动产项目已不再实施免租政策，预计暂不存在实施租金减免的情形。在不动产基金存续期间如需实施租金减免（包括但不限于产业政策鼓励但未强制要求的租金减免），将按照本招募说明书“第二十七部分 基金合同的内容摘要”之“二、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序规则”的约定，召开基金份额持有人大会进行决策（以下情形除外：国家或当地有权机构基于自然灾害等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于不动产基金的相关强制性法律法规、政策要求导致不动产项目减免租金的情形），并及时进行信息披露充分揭示风险。

九、不动产项目政府补贴情况

不动产项目不涉及政府补贴情况。

十、不动产项目关联交易情况

报告期内，不动产项目涉及的关联交易如下：

（一）关联方情况

截至2024年6月30日，不动产项目涉及的关联方主要情况如下：

表：天府软件园一期关联方

序号	名称	关联关系
1	成都高投产城建设集团有限公司	高投置业的母公司
2	成都高投置业有限公司	高投合顺的母公司
3	成都天府软件园有限公司	同受最终控制方控制的公司
4	倍智智能数据运营有限公司	同受最终控制方控制的公司
5	成都高投世纪物业服务有限公司	同受最终控制方控制的公司
6	四川倍智数能信息工程有限公司	同受最终控制方控制的公司
7	成都海天数联科技有限公司	高投集团的联营企业

表：盈创动力大厦关联方

序号	名称	关联关系
1	成都高新投资集团有限公司	盈创融顺的母公司
2	倍特期货有限公司	同受最终控制方控制的公司
3	成都高投中油能源有限公司	同受最终控制方控制的公司
4	成都倍特建筑安装工程有限公司	同受最终控制方控制的公司
5	成都高投世纪物业服务有限公司	同受最终控制方控制的公司
6	成都高投创业投资有限公司	同受最终控制方控制的公司
7	成都高投融资担保有限公司	同受最终控制方控制的公司
8	成都高投资产经营管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
9	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	同受最终控制方控制的公司
10	成都高新文创传媒有限公司	同受最终控制方控制的公司
11	成都高投盈创动力投资发展有限公司	同受最终控制方控制的公司
12	成都先进资本管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
13	四川工创企业管理服务有限公司	高投集团的联营企业
14	成都盈创兴科企业管理咨询有限公司	高投集团的联营企业
15	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	高投集团的联营企业
16	成都科技创新投资集团有限公司	高投集团的联营企业
17	成都银科创业投资有限公司	高投集团的联营企业
18	成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	高投集团的联营企业
19	成都宜泊信息科技有限公司	高投集团的联营企业
20	成都技转创业投资有限公司	高投集团的联营企业
21	成都蓉兴创业投资有限公司	高投集团的联营企业
22	成都创新风险投资有限公司	高投集团的联营企业

（二）报告期内关联交易情况

1、关联收入

表：报告期内天府软件园一期关联收入情况

单位：万元

序号	关联方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	倍智智能数据运营有限公司	33.42	56.56	57.18	18.84
2	四川倍智数能信息工程有限公司	24.08	40.76	41.20	5.84
3	成都海天数联科技有限公司	3.94	-	-	-
合计		61.43	97.32	98.38	24.67

注：租赁收入为不含税收入。

表：报告期内盈创动力大厦关联收入情况

单位：万元

序号	关联方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	倍特期货有限公司	64.61	132.18	133.40	133.40
2	四川工创企业管理服务有限公司	30.53	36.08	49.71	39.38
3	成都盈创兴科企业管理咨询有限公司	-	0.08	2.03	9.16
4	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	-	-	2.02	10.09
5	成都科技创新投资集团有限公司	61.41	125.63	129.63	72.25
6	成都银科创业投资有限公司	-	98.73	99.65	99.65
7	成都高投创业投资有限公司	51.50	106.53	86.74	77.98
8	成都高新文创传媒有限公司	-	14.03	32.74	32.74
9	成都高投融资担保有限公司	32.27	63.02	66.99	66.99
10	成都高投资产经营管理有限公司	69.62	146.67	108.55	126.79
11	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	30.35	62.43	61.68	57.73
12	成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	16.22	17.30	3.72	-
13	成都高投世纪物业服务有限公司	29.72	66.28	5.14	-
14	成都高投中油能源有限公司	1.99	24.55	24.77	24.77
15	成都高投盈创动力投资发展有限公司	61.16	125.81	126.98	126.98
16	成都先进资本管理有限公司	44.85	22.42	-	-
17	成都技转创业投资有限公司	11.15	22.93	16.48	52.01
18	成都创新风险投资有限公司	22.30	45.86	93.61	93.86
19	成都蓉兴创业投资有限公司	11.15	22.93	-	-
合计		538.81	1,133.46	1,043.85	1,023.79

注：租赁收入为不含税收入。

2、接受劳务

表：报告期内天府软件园一期接受关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	资产管理	成都天府软件园有限公司	365.43	543.71	461.19	711.97
2	物业管理	成都高投世纪物业服务有限公司	8.72	21.37	21.78	19.28
合计			374.15	565.08	482.97	731.26

表：报告期内盈创动力大厦接受关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	资产管理费	成都高投资产经营管理有限公司	180.33	363.56	419.78	413.15
2	房屋维修费	成都倍特建筑安装工程有限公司	-	-	-	12.71
3	物业管理费	成都高投世纪物业服务有限公司	25.02	67.06	71.31	99.07
4	停车场管理费	成都宜泊信息科技有限公司	-	-	15.31	0.91
合计			205.35	430.62	506.41	525.83

3、关联担保

表：报告期内天府软件园一期关联担保情况

单位：万元

序号	项目名称	担保方	被担保方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	用天府软件园一期提供抵押担保	高投置业	高投集团	-	-	85,000.00	85,000.00

注：截至2024年6月末，上述抵押担保事项已解除，天府软件园一期不再处于权利受限状态。

表：报告期内盈创动力大厦关联担保情况

单位：万元

序号	项目名称	担保方	被担保方	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
1	用盈创动力大厦提供抵押担保	高投集团	高投集团	-	-	27,000.00	27,000.00

注：截至2024年6月末，上述抵押担保事项已解除，盈创动力大厦不再处于权利受限状态。

4、应收关联方款项

表：报告期末天府软件园一期应收关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	应收租赁款	倍智智能数据运营有限公司	-	10.01	-	-
2	应收租赁款	四川倍智数能信息工程有限公司	-	7.21	-	-
合计			-	17.22	-	-

表：报告期末盈创动力大厦应收关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	应收租赁款	成都高投融资担保有限公司	-	3.78	5.86	5.86
2	应收租赁款	四川工创企业管理服务有限公司	-	-	1.24	3.95
3	应收租赁款	倍特期货有限公司	11.67	11.67	11.67	-
4	应收租赁款	成都高新文创传媒有限公司	-	-	-	5.89
5	应收租赁款	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	-	5.51	-	-
6	应收租赁款	成都先进资本管理有限公司	8.15	8.15	-	-
7	应收租赁款	成都高投世纪物业服务有限公司	5.40	5.40	-	-
合计			**25.22**	**34.51**	**18.77**	**15.71**

5、其他应收关联方款项

表：报告期末天府软件园一期其他应收关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年1-6月	2023年末	2022年末	2021年末
1	应收代收款项	成都高投置业有限公司	602.56	509.16	-	-
合计			**602.56**	**509.16**	**-**	**-**

表：报告期末盈创动力大厦其他应收关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年1-6月	2023年末	2022年末	2021年末
1	应收代收款项	成都高新投资集团有限公司	6.15	2,211.90	-	-
合计			**6.15**	**2,211.90**	**-**	**-**

6、应付关联方款项

表：报告期末天府软件园一期应付关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年1-6月	2023年末	2022年末	2021年末
1	应付运营管理费	成都天府软件园有限公司	533.30	145.95	461.19	425.01
2	应付物业管理费	成都高投世纪物业服务有限公司	9.25	3.17	5.63	9.02
合计			**542.55**	**149.12**	**466.82**	**434.03**

表：报告期末盈创动力大厦应付关联方款项情况

单位：万元

序号	项目名称	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	应付物业管理费	成都高投世纪物业服务有限公司	-	-	87.99	156.22
2	应付运营管理费	成都高投资产经营管理有限公司	303.67	112.52	832.93	413.15
合计			303.67	112.52	920.92	569.37

7、预收关联方款项

表：报告期末天府软件园一期预收关联方款项情况

单位：万元

序号	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	倍智智能数据运营有限公司	6.00	-	4.91	4.91
2	四川倍智数能信息工程有限公司	4.33	-	3.54	2.54
合计		10.33	-	8.44	7.45

表：报告期末盈创动力大厦预收关联方款项情况

单位：万元

序号	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	成都高投资产经营管理有限公司	81.28	5.40	11.97	14.04
2	成都高新文创传媒有限公司	-	-	29.47	-
3	成都高投创业投资有限公司	-	-	0.07	0.07
4	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	11.03	-	11.49	10.10
5	成都盈创兴科企业管理咨询有限公司	-	-	0.09	2.99
6	成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	-	0.56	1.84	-
7	成都高投中油能源有限公司	-	-	6.50	-
8	倍特期货有限公司	-	-	-	23.35
9	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	-	-	-	2.12
10	四川工创企业管理服务有限公司	33.28	53.64	-	-
11	成都高投融资担保有限公司	28.40	-	-	-
合计		153.99	59.60	61.42	52.67

8、其他应付关联方款项

表：报告期末天府软件园一期其他应付关联方款项情况

单位：万元

序号	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	成都高新投资集团有限公司	11.02	381.38	-	-

序号	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
2	倍智智能数据运营有限公司	15.01	15.01	25.82	25.82
3	四川倍智数能信息工程有限公司	10.82	10.82	10.82	10.82
合计		36.85	407.20	36.64	36.64

表：报告期末盈创动力大厦其他应付关联方款项情况

单位：万元

序号	关联方	2024年6月末	2023年末	2022年末	2021年末
1	成都高投资产经营管理有限公司	34.01	34.01	23.13	15.94
2	成都高新区高投科技小额贷款有限公司	16.54	16.54	5.61	4.22
3	成都银科创业投资有限公司	26.16	26.16	26.16	26.16
4	四川工创企业管理服务有限公司	16.64	16.64	13.05	4.77
5	成都盈创德弘股权投资基金管理有限公司	-	-	-	3.18
6	成都盈创兴科企业管理咨询有限公司	-	-	2.90	2.90
7	成都科技创新投资集团有限公司	33.28	33.28	33.28	37.91
8	成都高投中油能源有限公司	-	6.50	6.50	6.50
9	倍特期货有限公司	34.24	34.24	34.24	34.24
10	成都高新文创传媒有限公司	-	-	8.84	8.84
11	成都高投创业投资有限公司	28.30	28.30	-	-
12	成都高投世纪物业服务有限公司	16.20	16.20	20.00	20.00
13	成都盈创智科股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	8.84	8.84	-	-
14	成都高投盈创动力投资发展有限公司	33.33	33.33	-	-
15	成都高投融资担保有限公司	25.23	25.23	-	-
16	成都先进资本管理有限公司	24.44	24.44	-	-
17	成都高新投资集团有限公司	59.15	272.14	-	-
18	成都创新风险投资有限公司	12.15	12.15	15.00	15.00
19	成都技转创业投资有限公司	6.08	6.08	-	26.85
20	成都蓉兴创业投资有限公司	6.08	6.08	-	-
合计		380.66	600.15	188.72	206.53

（三）关联交易符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求的情况

不动产项目关联交易的内容主要包括向关联方租赁房屋、接受关联方提供的运营管理服务和物业服务以及为构建本基金架构而进行的内部资产重组。其中关联方租赁及关联方提供的运营管理服务和物业服务系不动产项目正常运营、履行产业职能形成，是产业园区资产市场化运作过程中形成的既有整体性安排，具有必要性，不违反相关法律法规的规定。资产重组符合相关法律法规的规定和公司内部管理控制要求。

（四）关联交易定价的公允性

1、关联收入定价的公允性

项目公司关联收入定价的公允性详见“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“二、不动产项目租户情况”之“（四）关联方租户说明”相关分析内容。

2、关联运营管理服务和物业服务定价的公允性

根据高投置业/高投合顺与软件园公司签署的《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的10%计算资产委托管理费；根据高投集团/盈创融顺与高投资管签署的《资产委托管理协议》，租赁委托管理费按照项目年度回款的10%计算资产委托管理费。

根据项目公司高投合顺与成都高投世纪物业服务有限公司（以下简称“世纪物业”）签署的《天府软件园A区物业服务合同》，物业服务费用由业主或承租人按拥有或使用的物业建筑面积交纳，其中出租的房屋物业管理费由承租人自行交纳，但高投置业签订租赁合同时约定园区物业服务费用标准，分层管理6元/平方米/月（不包含能耗费），整幢自管3元/平方米/月（不包含能耗费）。当空置率低于5%时，高投置业不需支付空置房物业服务费，当空置率超过5%时，经高投置业确认后，甲方只需支付高出5%之外的空置房物业服务费，物业服务费标准为6元/平方米/月。

根据高投集团与世纪物业签署的《盈创动力大厦前期物业服务合同》，世纪物业向业主或物权使用人按其拥有或使用的建筑面积收取物业服务费，办公用房物业服务费为13元/平方米/月，物业已出租的由物业使用人自行交纳。

报告期内原始权益人及项目公司向软件园公司、高投资管、世纪物业采购委托运营管理服务、物业管理服务的定价依据充分、定价公允，已经按照高投集团集团体系的内部管理制度履行完毕相关内部程序，不存在对交易之任何一方显失公平的情形。

（五）关联交易对不动产项目市场化运营的影响

最近一年，关联收入占不动产项目当期现金流不超过15%，且定价合理公允，故对不动产项目的市场化运营的影响较小。

（六）关联交易的合理性、必要性、潜在风险及风险防控措施

关联收入的合理性、必要性详见“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“二、不动产项目租户情况”之“（四）关联方租户说明”相关分析内容。

关联支出方面，外部管理机构对不动产项目配备的主要运营管理人员均具备丰富的产业园运营管理经验，熟悉不动产项目特点，为不动产项目持续健康平稳发展提供了人才支撑，故关联交易存在合理性及必要性；物业服务机构世纪物业为原始权益人及外部运营管理机构的关联方，物业服务机构受原始权益人内部控制及管理办法的规范，物业服务机构与外部管理机构产生较好的协同作用，为园区租户提供更好的综合服务，故关联交易存在合理性及必要性。

未来基金上市后，关联交易定价将继续遵循市场化原则，基金管理人将定期评估关联交易的定价合理性情况，并在定期报告中披露关联交易的详细情况；若未来出现关联交易定价

不公允等潜在风险，公募REITs投资决策委员会将召开临时会议讨论风险处理措施，并通过基金定期报告或临时报告的形式公告关联交易风险处理的措施及其执行情况。

十一、不动产项目税收政策

项目公司主要应纳税项及税率列示如下：

表：项目公司税收政策

税种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	6、9
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	5
企业所得税	应纳税所得额	25
土地使用税	实际占用的土地面积	6 元/平方米/年； 12 元/平方米/年
房产税	从价计征，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴	1.20
	从租计征，按租金收入的 12%计缴	12

十二、不动产项目同业竞争情况

（一）同区域主要原始权益人以及其他主体运营或者在建的同类资产情况

1、原始权益人持有和/或运营的其他同类资产情况

（1）发起人/原始权益人二高投集团

高投集团主要已建成并持有的同类资产共计 10 项，具体情况如下表所示：

表：高投集团持有同类资产情况

资产名称	所在区域	资产运营年限	建筑面积（万㎡）	可租面积（万㎡）	决算总投资（亿元）	直接或间接持股比例
天府软件园 C 区	成都高新区	15 年	21.88	15.64	12.70	100%
天府软件园 D 区		14 年	14.78	10.22	8.00	
天府软件园 E 区		12 年	21.03	17.17	11.50	
天府软件园 G 区北		12 年	3.58	2.83	3.51	
天府软件园 G 区南		11 年	4.10	2.78	3.60	
高新区人工智能创新中心一期		4 年	44.97	32.80	22.37	
成都前沿医学北中心		5 年	7.00	4.86	17.78	
成都前沿医学南中心		4 年	14.81	10.30		
天府生命科技园		13 年	10.78	7.66	6.02	

资产名称	所在区域	资产运营年限	建筑面积（万㎡）	可租面积（万㎡）	决算总投资（亿元）	直接或间接持股比例
拉德方斯		13 年	1.40	1.34	0.87	
合计	-	-	**144.33**	**105.60**	**86.35**	-

（2）原始权益人一高投置业

高投置业主要已建成并持有的同类资产共计 5 项，具体情况如下表所示：

表：高投置业主要持有资产情况

资产名称	所在区域	资产运营年限	建筑面积（万 m²）	可租面积（万 m²）	决算总投资（亿元）	直接或间接持股比例
天府软件园 C 区	成都高新区	15 年	21.88	15.64	12.70	100%
天府软件园 D 区		14 年	14.78	10.22	8.00	
天府软件园 E 区		12 年	21.03	17.17	11.50	
天府软件园 G 区北		12 年	3.58	2.83	3.51	
天府生命科技园		13 年	10.78	7.66	6.02	
合计	-	-	**72.05**	**53.52**	**41.73**	-

2、运营管理机构持有和/或运营的其他同类资产情况

（1）软件园公司

软件园公司除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。运营管理的主要代表性园区项目如下：

表：软件园公司运营管理的已投运同类不动产项目

序号	项目名称	项目区位	建筑面积（万平方米）
1	天府软件园 C 区	成都市高新区天华二路 219 号	21.88
2	天府软件园 D 区	成都市高新区世纪城南路 215 号、成都市高新区世纪城南路 399 号、成都市高新区世纪城南路 439 号、成都市高新区世纪城南路 599 号、成都市高新区天华二路 219 号	14.78
3	天府软件园 E 区	成都市高新区天府大道中段 1268 号、1366 号	21.03
4	天府软件园 G 北区	成都市高新区益州大道中段 1800 号	3.58
5	天府软件园 G 南区	成都市高新区益州大道中段 1858 号	4.10
6	新川人工智能创新中心一期	成都市高新区合乐一街 71、171、150 号	44.97
7	天府长岛一期	成都市高新区盛通街 16 号	9.88
8	天府长岛二期	成都市高新区盛通街 66 号	13.90
9	新川人工智能创新中心二期	成都市高新区新川南组团	49.21

序号	项目名称	项目区位	建筑面积（万平方米）
合计	-	-	183.33

（2）高投资管公司

高投资管除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。运营管理的主要代表性园区项目如下：

表：高投资管运营管理的已投运同类不动产项目

序号	项目名称	项目区位	建筑面积（万平方米）
1	高新孵化园 6 号楼	成都高新区天府大道北段 1480 号	1.95
2	高新孵化园 3 号楼	成都高新区天府大道北段 1480 号	0.85
3	拉德方斯	成都高新区天府大道北段 1480 号	1.40
4	企业总部	成都东部新区林栖大道 2999 号	12.00
合计	-	-	**16.19**

（二）原始权益人及其控股股东、运营管理机构在管其他同区域同类资产与项目之间的同业竞争分析

1.原始权益人及其控股股东在管其他同区域资产同业竞争分析

高投置业、高投集团作为原始权益人将不动产项目出售予本基金后，高投集团或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 20%的基金份额。此外，运营管理机构软件园公司和高投资管、原始权益人高投置业均为高投集团全资控股的二级子公司，高投集团、高投置业可通过运营管理机构对本基金所投资的不动产项目产生影响。高投集团、高投置业及其他关联方旗下有较多产业园类资产，该等产业园类资产与本基金所投资的不动产项目可能产生同业竞争，进而导致高投集团、高投置业与本基金可能存在同业竞争。

2.运营管理机构在管其他同区域资产同业竞争分析

运营管理机构除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。如运营管理机构所管理的本基金项下不动产项目和其他机构旗下的其他产业园类资产在所在区域和运营管理策略等方面相同或相近的，将面临潜在利益冲突，包括：招商运营、识别潜在租户、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（三）同业竞争防范机制

1、防范与原始权益人及其控股股东的同业竞争

为缓释上述与高投置业、高投集团之间的利益冲突所产生的风险，本基金将设置相应风险缓释措施，包括：

（1）本基金聘任的不动产项目运营方为本基金设置专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保独立、避免交叉、确保隔离商业或其他敏感信息等。

（2）本基金将拟定审核关联交易、避免同业竞争和利益冲突的机制、条款。

（3）原始权益人高投置业、高投集团将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

（4）原始权益人高投置业、高投集团，高投置业控股股东高投产城出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

1）高投集团

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产基金项下的各不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2）高投产城（作为原始权益人高投置业、运营管理机构软件园公司和高投资管的控股股东）

“1.本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，督促、要求相关方按照该等标准不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司优势地位或利用该

地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

3）高投置业

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

2、防范与运营管理机构的同业竞争

为缓释本基金与运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金将设置相应风险缓释措施，包括：

（1）就运营管理机构提供的运营管理服务，妥善处理基金管理人与运营管理机构在权责利方面的区分与衔接，配备相应机制，将敏感与非敏感的管理职能相分离。例如由基金管理人指定财务人员对项目公司相关账户进行管理，项目公司年度预算等重要事项须经基金管理人审批通过后执行。

（2）根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将为本基金项下的不动产项目设置专门管理团队和独立的财务账册等，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保所管理的各个物业独立、避免交叉。

（3）根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；且不以任何形式不合法地占用、支配或控制项目公司资产。

（4）根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构不得以低于其一般运营管理标准运营管理协议项下的不动产项目。运营管理机构向潜在租户推荐和出租不动产项目时，租金标准原则上不得低于周边同业态同标准资产的同期市场化平均租金水平（以评估机构的评估价为准）。

（5）根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构在向潜在租户推荐不动产项目时应客观描述，不得恶意贬损协议项下的不动产项目或夸大美化其运营管理的其他不动产项目。运营管理机构应优先向潜在租户推荐并协助项目公司出租协议项下的不动产项目。运营期限内，如协议项下的不动产项目有足够的空置可出租面积，运营管理机构需首先推荐潜在租户租赁协议项下的不动产项目。同等条件下，运营管理机构同意其自身及受其控制的关联方不在不动产项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置房源的情况下，将其持有或管理的除不动产项目以外的其他项目出租给潜在租户。如基金管理人、计划管理人或项目公司拒绝该潜在租户租用或不动产项目实质无法满足潜在租户租赁需求的，或潜在租户拒绝租赁不动产项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。

（6）运营管理机构软件园公司、高投资管出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业

务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

十三、不动产项目会计政策

1.重要会计政策和会计估计

（1）投资性房地产

备考报告主体将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。备考报告主体持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，备考报告主体不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）租赁

财政部于 2018 年修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“原租赁准则”），并颁布了《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（简称“新租赁准则”）；于 2020 年、2021 年和 2022 年分别颁布了财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号（统称“公共卫生事件相关租赁规定”）。

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，备考报告主体评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，备考报告主体进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几

乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注“收入确认”部分所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

备考报告主体作为出租人：

在租赁开始日，备考报告主体为经营租赁。

备考报告主体按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。备考报告主体将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）金融工具

财政部于 2017 年修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”），并颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）。

备考报告主体的金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等。

①金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在备考报告主体成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，备考报告主体按照附注“收入确认”部分所述会计政策确定的交易价格进行初始计量。

②金融资产的分类和后续计量

A.备考报告主体金融资产的分类

备考报告主体通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非备考报告主体改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

备考报告主体将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

a.备考报告主体管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

b.该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

管理金融资产的业务模式，是指备考报告主体如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定备考报告主体所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。备考报告主体以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

备考报告主体对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，备考报告主体对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

B.备考报告主体金融资产的后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。

③金融负债的分类和后续计量

申报期内，备考报告主体仅包括以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

④抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

A.备考报告主体具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

B.备考报告主体计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

⑤金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，备考报告主体终止确认该金融资产：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

B.该金融资产已转移，且备考报告主体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；

C.该金融资产已转移，虽然备考报告主体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。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，备考报告主体将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，备考报告主体终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

⑥金融资产的减值

备考报告主体以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A.以摊余成本计量的金融资产；

B.租赁应收款。

备考报告主体持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

A.预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指备考报告主体按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，备考报告主体需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款，备考报告主体始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。备考报告主体基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融

资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

（4）公允价值计量

除特别声明外，备考报告主体按下述原则计量公允价值：

①公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

②备考报告主体估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

2.重要会计政策变更

备考报告主体在相关会计期间执行了财政部近年颁布的以下企业会计准则相关规定及企业会计准则实施问答及案例，主要包括：

-《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”）

-《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（“新收入准则”）

-《企业会计准则第 21 号——租赁（修订）》（财会[2018]35 号）（“新租赁准则”）

-财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号

-《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）及《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

（1）新金融工具准则

备考报告主体自 2021 年 1 月 1 日起执行了新金融工具准则，新金融工具准则修订了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“原金融工具准则”）。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于备考报告主体管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。

新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。

“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，备考报告主体信用损失的确认时点不同于原金融工具准则。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）新收入准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新收入准则，新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，备考报告主体以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。备考报告主体销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入备考报告主体，备考报告主体既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。

在新收入准则下，备考报告主体以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

备考报告主体在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，备考报告主体属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，备考报告主体在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是备考报告主体因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。备考报告主体确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，备考报告主体按照假定客户在取得商品或服务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。

备考报告主体依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。

备考报告主体依据新收入准则的规定，向客户预收销售商品或服务款项的，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。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）新租赁准则

备考报告主体自2021年1月1日起执行了新租赁准则，新租赁准则修订了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第21号——租赁》。

新租赁准则完善了租赁的定义，备考报告主体在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日前已存在的合同，备考报告主体在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

备考报告主体作为出租人无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年

初留存收益及财务报表其他项目金额。备考报告主体自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

采用上述规定未对备考报告主体的财务状况和经营成果产生重大影响。

（4）财会[2020]10 号、财会[2021]9 号及财会[2022]13 号

财会[2020]10 号对于满足一定条件的，由“公共卫生事件”直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。结合财会[2021]9 号及财会[2022]13 号的规定，对于 2021 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让可以继续执行财会[2020]10 号的简化方法。

备考报告主体对相关会计期间发生的相关租金减让根据该规定进行调整，采用上述规定对备考报告主体 2021 年、2022 年及 2023 年当期损益的影响金额分别为增加人民币 1,685,663 元、减少人民币 4,200,162 元、增加人民币 2,818,259 元，2024 年无影响。

（5）《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）、《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）及《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

由于备考报告主体未发生这类交易，因此采用上述规定未对备考报告主体的财务状况及经营成果产生重大影响。

第三节　原始权益人

一、发起人/原始权益人二：高投集团

（一）基本情况

1、工商登记信息

公司名称：成都高新投资集团有限公司

法定代表人：任正

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号

注册资本：人民币 2,283,929.892084 万元

成立日期：1996 年 10 月 28 日

统一社会信用代码：91510100633110883L

经营范围：建设、科技、经贸发展投资及符合国家政策的其它投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；投资项目管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；房地产开发及经营（凭资质许可证经营）；（以上经营范围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、高投集团的设立及重大历史沿革情况

（1）设立情况

高投集团系成都高新技术产业开发区管理委员会“成高管函（1996）031 号”《关于同意设立成都高新区投资有限公司的批复》批准设立的国有独资有限责任公司，成都高新技术产业开发区国有资产管理局对高投集团履行出资人职责。成都鸿达会计师事务所于 1996 年 10 月 14 日出具了“成鸿验（1996）第 958 号”《验资报告》，对高投集团注册资本金进行了审验。1996 年 10 月 28 日，高投集团获得成都市工商局颁发的注册号为（高新字）28993807-4 的《企业法人营业执照》，注册资本为 5,000 万元，出资方式为货币出资。

（2）历史沿革情况

1）2001 年第一次增资

2001 年 2 月，经高新区国资局“成高国资发[2001]003 号”《成都高新区国有资产管理局关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准高投集团注册资本由 5,000 万元增加至 30,000 万元。四川信德会计师事务所有限责任公司于 2001 年 2 月 27 日出具了“川信德验字（2001）第 015 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，

本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

2）2004 年第二次增资

2004 年 12 月，经成都高新技术产业开发区财政局“成高财发[2004]117 号”《成都高新区财政局关于同意成都高新区投资有限公司增加注册资本的批复》批准同意，将部分出让土地评估作价后作为新增注册资本，高投集团注册资本增加至 100,000 万元。四川标准资产评估有限责任公司于 2004 年 12 月 23 日出具了“川标评报字（2004）第 1202 号”《资产评估报告》，对高新区财政局拟投入高投集团用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川德兴会计师事务所于 2004 年 12 月 30 日出具了“川德会（验）字第 041201 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

3）2005 年变更名称

2005 年 7 月，经高新区财政局“成高财发[2005]70 号”《关于投资公司更名的批复》、高新区国资局“成高国资发[2005]5 号”《关于<成都高新投资集团章程>及<成都高新投资集团有限公司章程>的批复》批准同意，高投集团更名为“成都高新投资集团有限公司”。就本次变更名称，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

4）2007 年第三次增资

2007 年 12 月，经高新区财政局“成高财发[2007]154 号”《关于将 2007 年财政预算增资拨款转为注册资本金的批复》批准同意，高投集团注册资本增加至 15.355 亿元。四川志和会计师事务所有限责任公司于 2007 年 12 月 18 日出具了“川志会验（2007）027 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

5）2008 年 5 月第四次增资

2008 年 5 月，经高新区财政局“成高财发[2008]66 号”《关于同意向成都高新投资集团有限公司增加注册资本的批复》批准同意，高投集团注册资本增加至 22.355 亿元。四川志和会计师事务所有限责任公司于 2008 年 5 月 30 日出具了“川志会验（2008）009 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

6）2008 年 12 月第五次增资

2008 年 12 月，经高新区财政局“成高财发[2008]153 号”《关于成都高新投资集团有

限公司增加 5000 万元注册资本金的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 22.855 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2008 年 12 月 15 日出具了“中瑞岳华川验字（2008）第 005 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

7）2009 年 4 月第六次增资

2009 年 4 月，经高新区财政局“成高财发[2009]35 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1 亿元注册资本金的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 23.855 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 4 月 7 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 003 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

8）2009 年 5 月第七次增资

2009 年 5 月，经高新区财政局“成高财发[2009]62 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 1.5 亿元注册资本金的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 25.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 5 月 27 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 006 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

9）2009 年 6 月第八次增资

2009 年 6 月，经高新区财政局“成高财发[2009]72 号”《关于向成都高新投资集团有限公司增加 3 亿元注册资本金的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 28.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2009 年 6 月 10 日出具了“中瑞岳华川验字（2009）第 007 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

10）2010 年 3 月第九次增资

2010 年 3 月，经高新区财政局“成高财发[2010]111 号”《关于增加注册资本金的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 30.855 亿元。四川华衡会计师事务所有限公司于 2010 年 3 月 9 日出具了“川华衡验字（2010）第 04 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

11）2010 年 10 月第十次增资

2010 年 10 月，经高新区财政局“成高财发[2010]381 号”《关于对成都高新投资集团

有限公司增资 8.5 亿元的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 39.355 亿元。四川华衡会计师事务所有限公司于 2010 年 12 月 28 日出具了“川华衡验字（2010）第 18 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

12）2011 年 3 月第十一次增资

2011 年 3 月，经高新区财政局“成高财发[2011]49 号”《关于对成都高新投资集团有限公司增资 5 亿元的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 44.355 亿元。中瑞岳华会计师事务所有限公司四川分所于 2011 年 3 月 18 日出具了“中瑞岳华川验字（2011）第 006 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

13）2011 年 12 月第十二次增资

2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发[2011]2 号”《关于以员工一期项目资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 53.9239 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2011 年 12 月 1 日出具了“川维诚评报字（2011）第 029 号”《资产评估报告》，对高新区国资局拟投入高投集团用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2011 年 12 月 22 日出具了“川博达会验（2011）C-144 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

14）2011 年 12 月第十三次增资

2011 年 12 月，经高新区国资局“成高国资发〔2011〕3 号”《关于增加注册资本金的通知》批准同意，成都高新区国有资产管理局以货币资金向公司增资 57,456.00 万元。高投集团注册资本增加至 59.6695 亿元。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2011 年 12 月 31 日出具了“川博达会验（2011）C-155 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

15）2012 年 6 月第十四次增资

2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发〔2012〕66 号”《关于向高投集团增资 9 亿元的通知》批准同意，高投集团注册资本增加至 68.6695 亿元。四川博达会计师事务所有限责任公司于 2012 年 6 月 21 日出具了“川博达会验（2012）B-113 号”《验资报告》，对高

投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

16）2012 年 6 月第十五次增资

2012 年 6 月，经高新区财政局“成高财发〔2012〕71 号”《关于以员工公寓二期资产向高投集团进行增资的通知》批准同意，以员工公寓二期项目资产评估作价 86,486.92 万元向公司增资。本次增资后，高投集团注册资本增加至 77.3182 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2012 年 6 月 20 日出具了“川维诚评报字（2012）第 31 号”《资产评估报告》，对高新区国资局拟投入高投集团用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川维诚会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 26 日出具了“川维诚验字（2012）第 048 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，高投集团在成都市工商局办理了变更登记手续。

17）2012 年 12 月第十六次增资

2012 年 12 月 26 日，经高新区财政局“成高财发〔2012〕142 号”《成都高新区财政局关于以员工公寓三期部分资产对高投集团增资的通知》批准同意，成都高新区国资局以高新区员工公寓三期在建工程及其土地使用权的资产评估值人民币 315,610.60 万元向公司增加注册资本，高投集团注册资本增加至 108.8793 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2012 年 12 月 18 日出具了“川维诚评报字（2012）第 084 号”《成都高新技术产业开发区财政局拟向高投集团增资所涉及的部分员工公寓三期在建工程及其土地使用权评估项目资产评估项目报告书》，对高投集团用于本次增资注册资本所涉及的实物资产进行了评估。四川维诚会计师事务所于 2012 年 12 月 26 日出具了“川维诚验字（2012）第 078 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为土地使用权和实物资产（在建工程）出资。就本次增资，高投集团在高新区工商局办理了变更登记手续，经律所核查，该部分资产的过户手续正在办理中。

18）2012 年 12 月第十七次增资

2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发〔2012〕139 号”《成都高新区财政局关于对高投集团增资 1 亿元现金的通知》批准同意，成都高新区财政局以货币形式向公司增资 1 亿元，本次增资后，高投集团注册资本增加至 109.8793 亿元。四川维诚会计师事务所于 2012 年 12 月 28 日出具了“川维诚验字（2012）第 79 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为货币出资。就本次增资，高投集团在高新区工商局办理了变更登记手续。

19）2012 年 12 月第十八次增资

2012 年 12 月 27 日，经高新区财政局“成高财发〔2012〕144 号”《成都高新区财政局关于同意高投集团资本公积转增资本的批复》批准同意，公司将资本公积 9,633.72 万元转增注册资本。本次增资完成后，高投集团注册资本增加至 110.8427 亿元。四川博达会计师事务所于 2013 年 1 月 17 日出具了“川博达会验（2013）A-022 号”《验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资是以资本公积转增资本。就本次增资，高投集团在高新区工商局办理了变更登记手续。

20）2014 年 11 月 25 日第十九次增资

2014 年 11 月 25 日，经高新区财政局“成高财发〔2014〕208 号”《成都高新区财政局关于以成都高新区拓新产业投资有限责任公司股权向成都高新投资集团有限公司增资的通知》，批准同意以成都高新区拓新投资有限公司 100%股权，按评估 241,127.50 万元进行增资，增资后公司注册资本增加到 134.9554 亿元。四川维诚资产评估事务所于 2014 年 11 月 17 日出具了“川维诚评报字（2014）第 045 号”《成都高新区拓新产业投资有限责任公司股东权益评估项目资产评估报告书》，对本次增资的资产进行了评估。四川维诚会计师事务所于 2014 年 12 月 31 日出具了“川维诚验字（2014）第 015 号”《成都高新投资集团有限公司验资报告》，对高投集团本次增加注册资本进行了审验，本次增资的出资方式为以股权作价出资。就本次增资，高投集团在高新区工商局办理了变更登记手续。根据四川维诚资产评估事务所出具的《川维诚评报字（2014）第 045 号》的评估情况显示，评估基准日为 2014 年 10 月 31 日，本次评估采用成本法，即以净资产成本价值 241,929.09 万元为准，评估价值比审计后的账面净资产减值 801.59 万元，减值率为 0.33%。

拓新公司经股东会决议解散清算，于 2015 年 10 月 31 日成立公司清算组，2015 年 12 月 28 日完成清算，该公司已不在高投集团的合并报表范围内。

21）2017 年 10 月变更出资人名称、变更住所

2017 年 10 月 9 日，经“成高财发〔2017〕216 号”《关于成都高新投资集团有限公司修改公司章程的批复》批准同意，高投集团将公司章程中出资人由“成都高新技术产业开发区财政局”修改为“成都高新技术产业开发区财政金融局”；将公司住所修改为“中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 18 号高新国际广场 A 座 6 楼”。

22）2017 年 12 月第二十次增资并拨付注册资本金

2017 年 12 月 7 日，高新区财政金融局出具成高财发〔2017〕261 号《成都高新区财政金融局关于向成都高新投资集团有限公司增资的通知》，批准同意向高投集团增资 72 亿元，

相应资本金自通知发放之日起十年内分批到位，并分年度纳入财政预算，本次增资后，高投集团注册资本金为 206.96 亿元。2018 年 2 月 1 日，高投集团取得了高新区工商局核发的增资后的营业执照。

23）2019 年 6 月变更法定代表人

2019 年 6 月 1 日，中共成都高新区工委下发了“成高委〔2019〕18 号”《中共成都高新区工委关于张海彤等同志职务任免的通知》，决定张海彤同志任高投集团党委书记、董事长。根据高投集团现行《公司章程》，董事长为公司法定代表人，由成都高新区党工委任免。

24）股东变更

2020 年 11 月 19 日，成都高新技术产业开发区财政金融局出资由 2,069,553.77 万人民币变更为 1,862,598.39 万人民币，四川省财政厅增加出资为 206,955.38 万人民币。

25）2021 年 3 月变更法定代表人

2021 年 3 月，依据中共成都高新区国有企业工委文件《中共成都高新区国有企业工委关于提名任正同志任职的通知》和《中共成都高新区国有企业工委关于张海彤同志任免的通知》，任命任正为成都高新投资集团有限公司董事、董事长，免去张海彤同志成都高新投资集团有限公司董事、董事长职务。

26）2022 年 8 月变更控股股东

根据《成都高新区国资金融局关于变更直接出资国有企业股东的通知》（成高国金发[2022]5 号），高投集团控股股东由“成都高新技术产业开发区财政金融局”变更为“成都高新技术产业开发区国资金融局”。变更后，高投集团控股股东为成都高新技术产业开发区国资金融局，持有公司股权 90.00%，实际控制人为成都高新技术产业开发区管理委员会。

27）2023 年 11 月变更注册资本金、住所

根据 2023 年 11 月 21 日成都高新区国资金融局出具的《成都高新区国资金融局关于章程修订的请示的批复》（成高国金发[2023]37 号），高投集团对公司章程进行修订。修订后，高投集团注册资本金变更为 228.39 亿元，控股股东成都高新技术产业开发区国资金融局持有高投集团股权由 90.00%变更为 90.9386%，四川省财政厅持有高投集团股权由 10.00%变更为 9.0614%，实际控制人仍为成都高新技术产业开发区管理委员会。同时，高投集团注册地址变更为“中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号”。

28）2025 年 1 月资本公积转增股本

2025 年 1 月 6 日，成都高新技术产业开发区国资金融局对高投集团增资 265,511.8641 万元，本次增资后，高投集团注册资本金为 254.94 亿元，控股股东成都高新技术产业开发

区国资金融局持有高投集团股权由 90.9386%变更为 91.8772%，四川省财政厅持有高投集团股权由 9.0614%变更为 8.1228%。高投集团就本次增资进行了工商变更，修订了公司章程，并已取得最新营业执照。

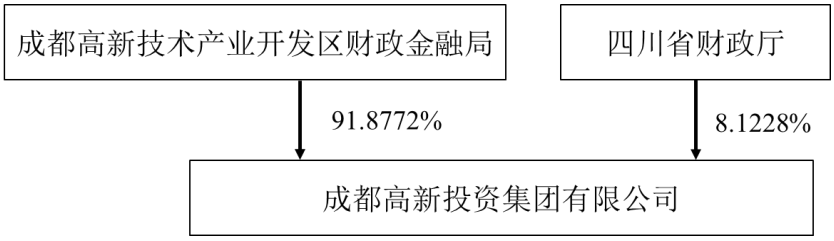
29）2025 年 3 月变更控股股东

由于成都高新区党工委管委会对下属机构的职能职责分工进行调整，根据《成都高新区财政国资局关于变更直接出资国有企业股东的通知》（成高国财发[2025]12 号），高投集团控股股东由“成都高新技术产业开发区国资金融局”变更为“成都高新技术产业开发区财政国资局”。变更后，高投集团控股股东为成都高新技术产业开发区财政国资局，持有公司股权 91.88%，实际控制人为成都高新技术产业开发区管理委员会。

（二）股权结构

截至本招募说明书发布之日，高投集团系由成都高新区管委会授权成都高新区财政国资局履行出资人职责的国有全资公司。成都高新区管委会系高投集团实际控制人，成都高新区财政国资局系高投集团控股股东，控股比例 91.8772%，四川省财政厅持股 8.1228%。

截至本招募说明书发布之日，高投集团的股权结构图如下：



（三）控股股东及实际控制人

截至本招募说明书发布之日，高投集团的控股股东为成都高新技术产业开发区财政国资局，实际控制人为成都高新技术产业开发区管理委员会[9]。

成都高新技术产业开发区管理委员会是负责成都高新技术产业开发园区（包括南部园区、西部园区、成都天府国际生物城和成都未来科技城）发展建设进行综合指导的成都市政府派出机构。

（四）组织架构、治理结构和内部控制情况

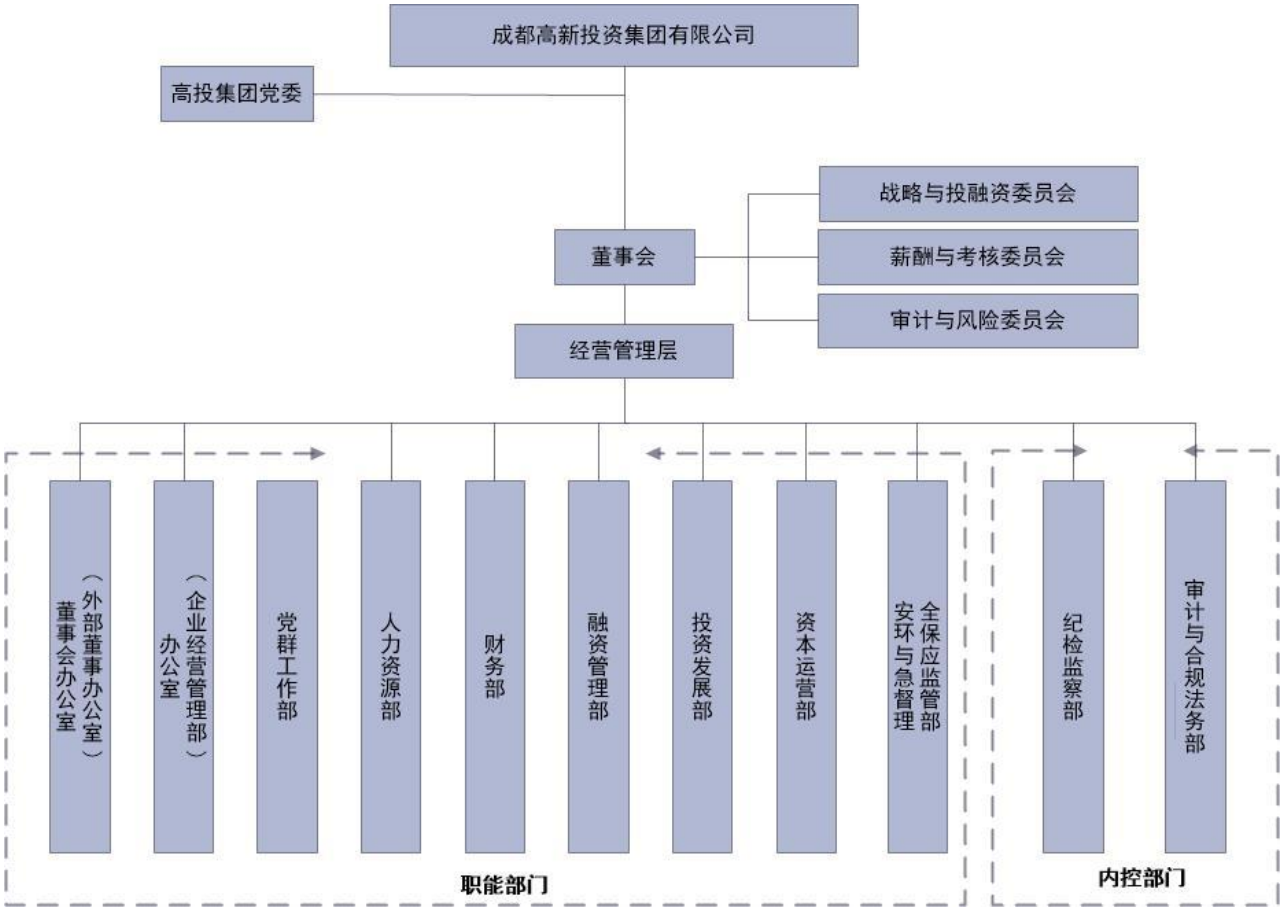
1、组织架构

高投集团根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治

[9] 高投集团《公司章程》第二条约定，“公司由成都高新技术产业开发区管理委员会（以下简称管委会）、四川省财政厅（以下简称省财政厅）出资设立，并由管委会、省财政厅授权成都高新区国有资产监督管理部门（成都高新技术产业开发区国资金融局）（以下简称国资监管部门）履行出资人职责的国有全资有限责任公司”。

理结构，设立了董事会、监事会和经营管理层，制定了相应的议事规则及工作细则。高投集团根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合公司的实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。高投集团组织结构如下图所示：

图：高投集团组织结构图



高投集团设置了 3 个董事会专门委员会，分别是战略与投融资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会；设置了 13 个部门，分别是董事会办公室（外部董事办公室）、办公室（企业经营管理部）、党群工作部、人力资源部、财务部、融资管理部、投资发展部、资本运营部、安全环保与应急监督管理部、纪检监察部、审计与合规法务部，各机构职能如下：

战略与投融资委员会：对集团中长期发展战略规划进行研究并提出建议；对集团重大投融资方案、重大资本运作、重要资产经营项目进行研究并提出建议；对公司的年度经营计划和财务预（决）算进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；董事会授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会：制定集团非外部董事及经营管理层人员的考核标准、程序及主要评价体系并组织考核；制定集团非外部董事及经理层人员的薪酬政策与方案；审查子企业董事

及经营管理层人员的考核与薪酬方案；负责对集团和子企业考核和薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

审计与风险委员会：提议聘请或更换外部审计机构；督导内部审计机构开展工作，监督集团的内部审计制度及实施；审查集团的内控制度，评估内部控制的有效性和合规性；审核公司的财务信息，对公司财务报告在提交董事会审议之前进行审核；对公司重大项目进行风险评估，并向董事会提交报告；董事会授权的其他事宜。

董事会办公室（外部董事办公室）：负责牵头集团战略规划的编制和实施工作；负责牵头开展集团“三重一大”相关工作；负责牵头国企改革相关工作；负责集团公司及下属子集团法人治理结构建设；负责集团委派至下属子集团外部董事的业务联系、履职和考核管理工作。按照集团相关制度，负责集团外派专职董事的履职考核工作；负责集团董事会专门委员会的筹建工作；负责指导、评估和审核集团下属子集团中长期发展规划的研究和制定工作；负责集团董事会日常事务、董事会会务组织工作和董事会交办的其他工作；负责上级单位或集团领导交办目标管理的其他工作等。

办公室（企业经营管理部）：负责集团公司公文、会务、文秘、档案、后勤、车辆、接待、保密、证照管理（集团营业执照、工会法人资格证、食堂经营许可证）等行政事务管理；负责集团重要文稿的组稿工作；负责集团信息化建设工作；负责企业文化、品牌管理、公共关系工作；负责集团网络理政与信访工作；负责办公固定资产和低值易耗品的集中采购及管理；负责集团内部督办工作；负责牵头开展集团公司部门考核工作。负责集团经营管理所涉资产、建设等相关数据、资料及信息的统计报送和重点工作的统筹协调；负责集团经营性证照（房地产资质证书、房产证等）管理；负责将集团资产向子集团等单位进行委托管理等相关工作。

党群工作部：负责集团党委全面从严治党主体责任相关工作；负责党委文件、文字材料的起草及党内文件的处理工作；负责管理党委印鉴；负责承办党委各类会议；负责党内重大专题活动的组织实施；负责党的组织建设、支部设置、党组织换届、监督考核、党员发展教育管理等基层党建工作；负责集团干部队伍建设工作；负责提出集团外派人选建议、外派人员任免及考核结果运用；负责集团外事管理工作；负责集团工会群团日常工作；负责集团内外宣传工作。

人力资源部：负责集团人力资源相关制度体系的建设及实施工作；负责集团人力资源规划、各单位编制管理工作；负责集团本部部门职责的编制及修订工作；负责集团员工招聘相关工作；负责集团薪酬福利相关工作；负责集团本部员工绩效考核相关工作；负责集团培训

教育相关工作；负责集团员工关系管理相关工作；负责集团人事档案管理工作；负责集团退休人员管理工作。

财务部：负责集团财务管理体系和财务制度、流程建设；负责根据集团战略规划，制定集团中、长期财务战略规划；负责集团资金统筹、资金调度、资金理财、资金结算工作；负责集团合并报表范围内借款与担保管理（融资类担保除外）；负责集团全面预算管理，组织编制中长期（三年）、年度预算，监督、报告集团全面预算的执行情况；负责集团会计核算、财务报表编制工作，准确反映公司经营数据；负责财务监督、成本控制管理工作；负责集团纳税申报、税收筹划、税务风险、发票管理工作；负责财务数智化体系建设，推进财务智能化工具实施与应用。

融资管理部：负责拟订适合集团发展的融资管理、信息披露等相关的融资管理制度与流程，并推动其实施；负责了解、研判宏观经济形势、国家最新出台金融政策及动态，制定适应集团发展的融资规划；负责与境内外信用评级机构保持良好沟通，稳定提升国内国际主体信用评级；负责国内外直接及间接融资渠道维护，丰富融资产品；负责编制集团年度融资方案、季度融资计划；负责具体实施年度融资方案及季度融资计划项下的融资事项；负责集团债务、汇率风险监测及管理；负责融资信息化工作。

投资发展部：负责统筹集团投资工作；负责建设和完善集团投资体系；负责集团年度投资计划的编制；负责集团本部的股权管理工作，包括集团本部股权投资、对外借款及担保项目的投前、投中及投后的论证、分析和管理工作，其中投后工作可委托子集团进行管理；负责集团公司章程修订工作；负责下属全资公司、控股公司上报集团的股权管理审批及监督工作，包括根据章程需上报集团的股权投资、重组、退出、章程修订、新设、增资、注销、产权管理、评估备案等工作；负责牵头集团重大资本运作与并购业务管理工作，推动集团向科技实业转型。

资本运营部：围绕集团向科技产业集团转型目标，结合成都高新区主导产业发展方向，具体负责集团（含子集团）产业规划和布局工作；负责牵头对集团产业规划的细分行业、赛道进行研究，为集团产业投资并购、资本运营业务提供研究支撑；负责资本市场研究工作；负责按照集团的产业规划，具体实施集团（含子集团之间以及子集团内部）经营业务调整（含合并）、新增等工作；负责承办集团公司并购重组业务及并购基金的日常管理，指导及监督下属企业并购重组业务；负责牵头开展集团（含子集团）培育的优质项目独立上市工作；负责牵头开展集团（含子集团）已上市企业的再融资、减持等工作；负责集团本部参股上市公司的股权管理、战略配售投资、定增投资、二级市场投资及退出管理；负责指导并监督集团

下属已上市企业股权激励工作；负责牵头集团下属企业混合所有制改革工作。

安全环保与应急监督管理部：负责统筹集团安全生产工作；负责建立健全集团安全生产制度体系；负责制定安全生产中长期发展规划及工作目标；负责对集团安全生产、文明施工、环境保护、防洪防汛等工作进行监管；负责集团应急管理与维稳工作。

纪检监察部：负责协助党委落实党风廉政主体责任工作；负责党风廉政建设监督责任落实工作；负责纪检监察和党风廉政工作制度建设、预防及反腐败体系建设；负责廉政教育、廉洁从业、党纪政纪执行情况检查、效能监察；负责纪检监察方面信访举报的受理及案件查办工作。

审计与合规法务部：负责集团内部审计、合规及法务管理体系的制度建设、监督运行及考核评价；负责牵头组织开展集团下属子集团内部审计工作，配合上级审计机构的审计工作；负责集团违规经营投资责任追究的有关工作；负责合规风险预警管理；负责集团本部规章制度及相关业务的合规审查；负责参与集团重大决策事项的合规风险评估及应对；负责集团本部法律事务管理；负责按集团诉讼案件管理制度管理相关涉诉案件。

2、治理结构

高投集团已经按照《公司法》等法律、法规的相关要求，制定并完善了《公司章程》，明确了股东会的权责范围，建立了包括董事会、监事会和高级管理人员在内的健全有效的法人治理结构。

（1）股东会

高投集团设股东会，股东会依据《条例》、《公司法》、公司章程、其他法律、法规及国家、地方政府关于国资监督管理的相关规定行使职权。股东会依据法律、行政法规、规章、其他规范性文件及公司章程行使职权。股东会行使职权的程序及形式应符合法律、行政法规、规章、其他规范性文件、内部规程及公司章程的规定。

（2）董事会

高投集团设立董事会，由 9 名董事组成，其中内部董事 4 名（含董事长 1 名、职工董事 1 名），外部董事 5 名。董事会设董事长 1 人，由成都高新区党工委任免并决定其薪酬标准及考核结果。非职工董事由党群工作部根据成都高新区党工委决定推荐，经股东会选举或更换产生；职工董事由公司职工代表大会选举产生，报党群工作部、国资监管部门备案。董事会成员实行任期制管理，每届任期 3 年，可连选连任。董事会向股东负责，是公司的决策机构。董事会依照《公司章程》规定行使其相应职权。

（3）监事会

按照《公司法》的规定，高投集团设立监事会，成员五名。其中两名为职工代表，由职工代表大会民主选举产生，其余三名由国资监管部门根据成都高新区党工委决定提名，经股东会选举或更换。监事的任期每届三年。监事会主席由成都高新区党工委从监事会成员中指定，监事会应定期（每年两次）对企业进行监督检查，并及时向国资监管部门出具监事会报告，报告内容包括：企业财务以及经营管理情况评价；企业负责人的经营管理业绩评价以及奖惩、任免建议；企业存在的问题的处理建议；国资监管部门要求报告或者监事会认为需要报告的其他事项。监事会依照《公司章程》规定行使其相应职权。

（4）高级管理人员

高投集团设总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员。公司总经理由董事会根据国资监管部门出具的正式提名文件聘任；副总经理、财务总监等其他高级管理人员由党群工作部推荐，征求国资监管部门意见后按相关程序报党工委审批，由国资监管部门根据党工委审批意见出具正式提名文件，总经理根据提名文件提请公司董事会聘任。高级管理人员每届任期 3 年，可以连聘连任。高级管理人员有营私舞弊或严重失职行为的，经董事会决议，报请成都高新区党工委批准，可以解聘。总经理职权范围内的决议事项，除公司制度规定以流程审批单签批或授权审批以外的事项，应以召开公司总经理办公会的方式履行集体决策程序。

3、内部控制制度

高投集团建立了健全的内部控制制度体系，对公司重大事项进行决策和管理。

（1）基础设施 REITs 回收资金使用管理办法

为了规范高投集团及其实际控制且纳入财务共享范围的下属全资公司作为原始权益人的基础设施 REITs 回收资金的使用与管理，提高回收资金使用效益，保护投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《国家发改委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236 号）《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 4 号——保障性租赁住房（试行）》（上证发〔2022〕109 号）《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 4 号——保障性租赁住房（试行）》（深证上〔2022〕675 号）等其他基础设施 REITs 相关政策要求，高投集团制定了《基础设施 REITs 回收资金使用管理办法》。

该办法对回收资金的存储、使用、用途变更、信息披露及报送等进行了规范。核心内容包括：回收资金应当存放于经批准设立的回收资金专户集中管理，不得存放非回收资金或者用作其他用途；原始权益人应当按照监管机构的要求与本基金的基金管理人、存放回收资金的商业银行签订回收资金监管协议，并报送监管机构备案（如需）；原始权益人应当按照本基金招募说明书中承诺的回收资金使用计划使用回收资金；原始权益人使用回收资金不得有相关禁止性行为；本基金存续期间，回收资金应当按照招募说明书所列用途使用，资金用途

发生变更的，须经集团融资管理部部长、融资管理部分管领导、集团总经理、董事长依次审批同意后，履行发行文件中的相关规定，根据政策要求进行信息披露。

（2）债务融资信息披露管理办法

为了规范和加强高投集团的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，高投集团根据《公司法》《证券法》、中国银行间交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021）版》、国家发改委办公厅发布的《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规、规范性文件及《成都高新投资集团有限公司章程》的相关规定，结合公司的实际情况，制定了《债务融资信息披露管理办法》。公司信息披露工作由公司董事长领导。董事长为公司信息披露的第一责任人，融资部分管领导为公司信息披露的直接责任人，集团融资管理部协助融资管理部分管领导履行职责。

（3）资产运营管理办法

按照集团业务发展战略，为进一步做“活”资产运营，增强资产运营效能，通过精细化管理、专业化运营的手段，更好地指导和服务集团资产运营工作，实现国有资产的保值增值，结合集团资产现状，高投集团制定了《成都高新投资集团有限公司资产运营管理办法（试行）》。该办法对参与各方的工作职责、项目前期管理、资产出租、资产出售、物业服务管理、维修维保管理、安全管理、运营管理等事项做出了详细规定。

（4）全面预算管理制度

为提升高投集团及其下属全资公司的治理能力、细化公司管理、强化内部控制和实现公司的战略目标，按照实现企业价值最大化等财务目标的要求，对资金筹集、资产营运、成本控制、收益分配、重组清算等财务活动进行预算，高投集团制定了《成都高新投资集团有限公司全面预算管理办法》。该办法对预算管理组织体系、预算编制、预算执行与控制、预算调整、预算考核等事项做出了详细规定。

（5）融资管理制度

为规范集团及其实质控制且纳入财务共享的下属各级全资公司融资行为，提升融资工作效率，防范债务风险，依据《成都高新区国有企业重大事项监督管理办法》及《公司章程》相关规定，高投集团制定了《成都高新投资集团有限公司融资业务管理办法》，对融资决策及管理、融资工作流程、融资授权、融资担保管理、融资风险管理等事项做出了详细规定。

（五）公司主营业务情况

1、主营业务概况

高投集团系成都高新区的重要园区开发及国有资本运营主体，主要负责成都高新区内科技园区、工业园区的开发建设和建成后的经营管理，在高新南区、高新西区和未来科技城（高

新东区）开发建设中处于绝对主导地位。高投集团秉承“发展高科技、实现产业化”的宗旨，经过不断开拓发展，现已形成以园区建设运营及建筑施工等为主要业务板块，同时布局科技金融、产业投资等多元化业务。

最近三年及一期，公司主营业务收入情况如下：

表：高投集团主营业务收入分析

单位：万元、%

主营业务收入	2024 年 1-6 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
（一）园区板块	154,404.51	35.22	778,629.22	42.85	755,963.13	44.14	407,811.39	32.40
1、园区房产的销售	12,161.19	2.77	95,083.75	5.23	2,093.84	0.12	22,986.15	1.83
2、园区房屋租赁	67,011.18	15.29	121,107.25	6.67	102,669.02	5.99	98,228.79	7.80
3、园区配套租售	50,491.75	11.52	513,919.18	28.28	608,578.50	35.53	235,787.30	18.73
4、其他园区配套服务	24,740.38	5.64	48,519.04	2.67	42,621.77	2.49	50,809.15	4.04
（二）建筑施工	108,181.72	24.68	313,412.90	17.25	180,859.03	10.56	285,799.75	22.70
（三）商业地产及住宅	27,658.71	6.31	87,226.49	4.80	70,078.62	4.09	140,332.27	11.15
（四）商品销售	99,040.56	22.59	526,997.25	29.00	587,996.85	34.33	319,843.75	25.41
（五）其他	49,060.41	11.19	110,764.28	6.10	117,774.55	6.88	105,011.53	8.34
合计	**438,345.90**	**100.00**	**1,817,030.13**	**100.00**	**1,712,672.18**	**100.00**	**1,258,798.68**	**100.00**

2、各板块业务分析

（1）园区开发

根据高新区发展规划，高投集团负责高新区内主要的科技园区和工业园区的开发建设和建成后的经营管理工作。高投集团通过出租园区内房屋、出租及销售园区配套、销售园区内地产、以及提供其他园区配套服务获取收入。

1）园区房屋租赁：园区建成后，高投集团将其中部分物业用于出租从而获取租赁收入，租赁价格主要采取市场定价方式，通过谈判与招商入驻的企业确定租赁价格，签订租赁合同。

2）园区配套租售：主要为园区配套人才公寓的租售收入。高投集团建成后的人才公寓主要面向成都市、高新区的 A/B/C/D 类人才及符合《成都市人才公寓租售管理办法》或其他相关政策的人员进行租售。

3）园区地产销售：园区开发建设完成后，高投集团将部分建成物业进行销售，获取销售收入。销售过程中主要基于产业集聚的考虑向特定对象进行销售，其定价方式主要采用市场定价方式。

4）其他园区配套服务：代建工作、物业管理、停车场收费等。

（2）建筑施工

高投集团建筑施工业务的经营主体主要为二级子公司成都倍特建筑安装工程有限公司，为高投集团控股子公司成都高新发展股份有限公司之子公司，拥有房屋建筑工程施工总承包一级资质、房地产开发企业三级资质。建筑施工板块的业务范围包括基础设施、公建配套、安置房、产业园区、员工公寓、商业地产开发等建设施工。

（3）商业地产及住宅

高投集团商业地产及住宅业务完全按照市场化模式运作，通过招拍挂取得土地进行投资开发建设，商业地产项目完成后，一部分出售，一部分自持并出租产生收入；住宅项目通过销售实现资金一次性回流。高投集团的商业地产及住宅业务收入包括商业地产出租收入、商业地产和住宅销售收入。高投集团商业地产及住宅的开发经营主体主要有高投集团本部、高投置业、高投资管、成都高投建设开发有限公司、绵阳倍特建设开发有限公司和成都高投长岛置业有限公司。

高投集团以商业地产及住宅业务为“双轮驱动”，最终目的服务于园区建设。

1、外轮驱动：商业及地产项目围绕着已开发或拟开发园区进行，可有效带动园区周边发展。

2、内轮驱动：园区业务投资回收周期较长，实施少量商业及地产项目可提前回收部分资金，有效为园区建设发展提供资金支持。

（4）商品销售

高投集团商品销售业务板块主要集中在其下属二级全资子公司成都高投物产有限公司，主要业务分为国内贸易业务和国际贸易业务，销售的商品主要包括钢材、电解铜、木材、沥青等。

（5）其他

高投集团下属子公司还从事金融服务业务、橱柜制造、宾馆服务等业务，其中金融服务板块具体涉及担保业务、小额贷款业务、投资业务及期货经纪业务。

3、园区开发行业的现状及前景

（1）我国园区开发行业的现状

中国园区开发起始于上世纪 80 年代，经过 30 多年的发展，我国各级开发区尤其是国家级开发区走出了一条以园区为载体的发展道路，成为我国经济发展最快、吸引外资最多、投资环境最优、技术水平最高的现代化产业集聚区，是我国工业化、城镇化、国际化的重要平台和载体，是地方经济的重要增长极。在政策、经济发展需求的持续推动下，中国园区开发快速发展，数量快速增长。

从园区收益的来源看，目前中国园区开发产生的收益主要包括：传统业务（比如土地开发收益、房地产开发收益等）、增值业务（比如园区运营管理收益、生活配套服务等）、产

业孵化及金融运作（比如房地产资本化运作、产业投资及孵化等）。除此之外，因园区开发过程中受惠于国家及地方政策的支持，从而它所获得的财政转移收入、税收减免等也是其收入的重要来源。

（2）我国园区开发行业的前景

根据国务院办公厅 2017 年发布的《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（国办发〔2017〕7 号），开发区已成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台。当前，全球经济和产业格局正在发生深刻变化，我国经济发展进入新常态，面对新形势，必须进一步发挥开发区作为改革开放排头兵的作用，形成新的集聚效应和增长动力，引领经济结构优化调整和发展方式转变。根据意见，支持中西部地区进一步完善开发区软硬件环境，加强开发区承接产业转移的能力建设，增强产业发展动力。鼓励东部地区开发区输出品牌、人才、技术、资金和管理经验，按照优势互补、产业联动、市场导向、利益共享的原则，与中西部地区合作共建开发区。

高投集团主营业务所处行业为产业园区开发与运营行业，相关情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十、不动产项目所属行业和竞争情况”。

4、行业地位

成都的开发区创建于 20 世纪 80 年代末、90 年代初，经过三十多年的发展，现已初具规模。全市主要开发区有：成都高新技术产业开发区，始建于 1988 年，1991 年 3 月被国务院批准为国家级高新技术产业开发区；成都经济技术开发区，创建于 1990 年，2000 年 2 月被国务院批准为国家级经济技术开发区；其他主要开发区还有：成都海峡两岸科技产业开发园、西南航空港经济开发区等。

成都高新区筹建于 1988 年，1991 年获批成为全国首批国家级高新区，2006 年被科技部确定为全国创建“世界一流高科技园区”试点园区，2015 年经国务院批准成为西部首个国家自主创新示范区，是四川省全面创新改革试验区和自由贸易试验区核心区。多年来，成都高新区在科技部国家高新区评价中综合排名位居全国前列。

高投集团作为成都高新区的城市建设开发商、城市产业投资商、城市服务运营商，在成都高新区的开发建设中处于绝对主导地位。

高新区的定位功能与成都市其他三大开发区重合度较低，形成了功能互补、错位竞争的发展格局。其中，成都经济技术开发区位于成都市东部，于 2010 年 10 月被国家工信部批准为国家汽车产业新型工业化产业示范基地创建单位，是四川省和成都市确定的以汽车（工程

机械）整车及关键零部件为主导的现代制造业基地。成都海峡两岸科技产业开发园位于成都市温江区西南侧，1998 年经国务院台办和国家科技部批准正式成为国家级海峡两岸科技产业开发园，是全国四家之一、西部地区唯一的国家级海峡两岸科技产业开发园，定位为成都市重要的高端制造业基地和生产性服务业基地。西航港经济开发区是 1992 年经四川省人民政府批准成立、2006 年经国务院核批的省级重点经济开发区，是成都新能源产业功能区的核心承载区。

高投集团所处的成都高新区是首批国家级高新区、西部首个国家自主创新示范区。在 2022 年科技部“国家高新区评价结果”及 2024 年工信部赛迪顾问“园区高质量发展百强榜单”等评比中，成都高新区均名列中西部地区第一名。

由于成都市四大开发区功能定位重合度较低，所以未形成直接的竞争关系。高投集团是成都高新区发展建设的重要抓手和首要的平台，是高新区重要的对高新区南部园区、西部园区和东部园区实施整体开发和运营的主体。由于高投集团主营业务的特殊性，具有本区域经营优势，市场相对稳定，所经营的资产具有长期稳定的收益。

5、竞争优势

（1）独特的区位优势

成都市是四川省省会、副省级城市，位于中国西南部的四川盆地，成都东与德阳、资阳毗邻，西与雅安、阿坝接壤，南与眉山相连。作为“首批国家历史文化名城”和“中国最佳旅游城市”，承载着三千余年的历史，是古蜀文明发祥地，中国十大古都之一。成都市幅员约 1.24 万平方公里，下辖 12 区，代管 5 个县级市、3 个县和 1 个独立核算的国家级高新技术产业开发区。凭借优越的区位优势，近年来成都市综合经济实力得到稳步提高。

面向“十四五”新征程，成都高新区将秉持“发展高科技，实现产业化”的初心使命，以助力成都建设践行新发展理念的公园城市示范区为统揽，锚定“加快打造成渝地区双城经济圈建设的重要增长引擎、中西部的创新驱动发展示范区、全国践行新发展理念”的高质量发展先行区，充分发挥“五个主担当”作用，在“建圈强链”“科技创新”“开放协同”“做优做强功能”“深化改革”“品质营城”六个方面聚力攻坚，加快建设世界一流高科技园区。高新区经济的健康快速发展为高投集团发展创造了良好的外部环境。

（2）股东及政策支持

作为承担高新区范围内科技园区、工业园区的开发建设工作的高新技术产业开发区下属的重要国有企业，高投集团自成立以来承担了高新区大量的基础设施建设项目，股东在资金、政策、项目资源等诸多方面提供了强有力的支持，并制定了一系列招商引资优惠政策和园区

企业支持政策，为高投集团的业务发展提供了良好的机遇和制度保证，吸引优质企业入驻园区，也有利于高新技术人才向高新区聚焦。

（3）良好的资信情况

高投集团经营状况与财务状况良好，多年来与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通，充足的银行授信保证正常的资金需求，提高了公司财务管理的灵活性。此外，高投集团在资本市场上公开融资，间接融资与直接融资相结合，融资渠道顺畅，财务状况健康良好。

6、已发行的基础设施REITs情况

截至本招募说明书发布之日，高投集团未发行过基础设施REITs。

（六）财务状况

本部分财务数据来源于高投集团经审计的2021年、2022年和2023年的财务报告以及未经审计的2024年1-6月财务报告。

高投集团2021-2023年的财务报告分别由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了川华信审（2022）第0127号、川华信审（2023）第0216号、川华信审（2024）第0068号的标准无保留意见的审计报告。高投集团2024年1-6月合并及母公司财务报表未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照高投集团的财务报告及注释。

若无特别说明，下文所引用的2024年1-6月财务数据均来自高投集团2024年1-6月合并及母公司财务报表期末数，2023年财务数据均来自高投集团2023年财务报告期末数，2022年财务数据均来自高投集团2023年财务报告期初数，2021年财务数据均来自高投集团2022年财务报告期初数，均为合并口径数据。

1、基本财务数据

（1）合并资产负债表

表：高投集团近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	1,583,142.01	2,103,236.29	1,953,851.11	2,226,004.05
交易性金融资产	89,502.51	90,510.97	148,857.09	170,548.55
衍生金融资产	9,976.04	9,976.04	9,976.04	-
应收票据	1,229.46	1,462.93	330.85	128.54
应收账款	214,136.28	227,395.07	341,847.39	308,604.26

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收款项融资	360.49	6,449.57	1,392.30	500.00
预付款项	41,510.70	58,605.06	64,203.79	80,751.77
应收分保合同准备金	122.53	118.12	60.81	162.65
其他应收款	411,376.89	355,420.78	403,277.41	209,298.67
存货	5,206,736.82	4,733,331.05	4,154,626.16	4,462,395.01
合同资产	703,276.19	693,162.16	609,212.29	446,294.54
一年内到期的非流动资产	872,934.98	35,927.30	214,490.54	130,875.81
其他流动资产	559,516.71	245,655.78	235,549.63	337,681.51
流动资产合计	**9,693,821.61**	**8,561,251.14**	**8,137,675.42**	**8,373,245.37**
非流动资产：				
发放贷款及垫款	34,741.15	34,754.29	31,733.91	32,665.86
债权投资	720,855.37	681,480.78	193,951.11	254,996.04
其他权益工具投资	13,136.29	13,136.29	13,136.29	13,136.29
其他非流动金融资产	2,642,098.60	2,502,802.80	2,043,978.05	836,068.28
长期应收款	4,023.07	4,348.31	791.09	1,508.67
长期股权投资	2,591,553.10	2,132,324.85	1,590,102.65	1,379,978.26
投资性房地产	3,260,901.85	3,196,571.67	2,711,273.50	2,522,564.55
固定资产	250,853.35	998,271.50	990,186.97	256,441.04
在建工程	104,804.10	90,197.68	84,129.80	1,317,349.08
使用权资产	35,276.23	24,776.96	25,780.42	34,573.92
无形资产	45,270.54	54,175.63	27,959.22	8,138.30
开发支出	638.94	204,598.92	126,117.54	35,536.80
商誉	15,757.10	15,855.18	16,156.95	-
长期待摊费用	37,311.52	36,254.78	20,878.53	12,242.99
递延所得税资产	97,981.77	113,530.07	80,268.32	46,410.00
其他非流动资产	41,775.78	44,250.34	53,660.15	49,710.20
非流动资产合计	**9,896,978.77**	**10,147,330.03**	**8,010,104.51**	**6,801,320.30**
资产总计	**19,590,800.38**	**18,708,581.18**	**16,147,779.92**	**15,174,565.67**
流动负债：				
短期借款	158,380.85	95,737.45	80,671.04	302,845.24
应付票据	46,019.73	16,567.27	55,602.63	27,823.33
应付账款	1,122,121.31	1,311,401.76	1,036,635.48	1,063,479.60
预收款项	32,715.12	30,514.24	32,383.19	27,227.33
应付职工薪酬	31,666.41	53,726.41	34,011.17	22,438.83
应交税费	16,527.58	81,556.82	57,196.00	23,711.02
其他应付款	466,574.98	454,424.58	798,198.86	814,016.78
合同负债	143,586.19	169,457.30	123,348.93	165,984.70
一年内到期的非流动负债	1,237,285.74	1,463,320.10	2,274,756.74	1,871,531.61

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他流动负债	187,440.23	199,457.73	91,757.86	66,009.70
流动负债合计	**3,442,318.14**	**3,876,163.66**	**4,584,561.89**	**4,385,068.14**
非流动负债：				
保险合同准备金	63,943.56	63,625.24	62,854.90	63,127.60
长期借款	5,997,533.14	5,196,669.50	3,164,624.81	3,606,500.86
应付债券	3,168,197.76	2,897,920.24	2,437,976.56	1,563,687.16
租赁负债	23,827.49	19,277.83	15,681.46	21,690.39
长期应付款	160,302.63	299,333.37	295,409.81	368,870.76
长期应付职工薪酬	56.68	68.81	94.90	124.69
预计负债	-	-	-	463.90
递延所得税负债	301,192.84	305,219.57	264,183.57	221,978.26
递延收益	9,892.08	11,071.75	15,647.89	27,260.06
其他非流动负债	236,157.24	232,149.94	92,865.78	110,437.81
非流动负债合计	**9,961,103.43**	**9,025,336.25**	**6,349,339.68**	**5,984,141.50**
负债合计	**13,403,421.57**	**12,901,499.90**	**10,933,901.57**	**10,369,209.63**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,069,553.77	2,069,553.77	2,069,553.77	2,069,553.77
其他权益工具	639,332.01	639,331.63	599,471.97	399,673.97
资本公积	2,501,939.14	2,056,036.59	1,667,731.76	1,547,215.16
其他综合收益	161,126.11	157,669.62	131,123.12	128,302.36
专项储备	770.84	713.30	691.69	472.20
盈余公积	24,552.17	24,552.17	21,403.36	14,588.14
未分配利润	511,053.49	537,492.78	526,617.19	452,292.49
归属于母公司所有者权益合计	**5,908,327.52**	**5,485,349.86**	**5,016,592.85**	**4,612,098.08**
少数股东权益	279,051.30	321,731.41	197,285.50	193,257.95
所有者权益合计	**6,187,378.82**	**5,807,081.27**	**5,213,878.36**	**4,805,356.03**
负债和所有者权益总计	**19,590,800.39**	**18,708,581.18**	**16,147,779.92**	**15,174,565.67**

（2）合并利润表

表：高投集团近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	**452,244.25**	**1,846,667.45**	**1,748,357.31**	**1,271,967.60**
其中：营业收入	449,579.05	1,841,201.41	1,743,118.32	1,267,105.11
利息收入	2,244.73	4,507.68	4,192.80	3,899.80
已赚保费	420.46	958.36	1,046.19	962.69
二、营业总成本	**589,068.92**	**1,989,201.72**	**1,804,068.59**	**1,350,420.06**
其中：营业成本	366,166.38	1,489,306.12	1,439,542.23	1,004,250.03

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
手续费及佣金支出	0.24	0.88	6.18	1.58
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	313.91	713.02	-170.85	680.48
分保费用	3.03	5.56	16.61	30.85
税金及附加	26,586.15	119,988.32	80,943.51	63,362.79
销售费用	4,601.52	13,353.70	13,964.09	16,472.14
管理费用	40,471.74	120,051.02	99,304.05	76,747.46
研发费用	3,536.61	6,733.14	3,773.43	14,036.59
财务费用	147,389.34	239,049.94	166,689.36	174,838.15
其中：利息费用	158,146.59	267,681.74	196,438.04	183,852.90
减：利息收入	11,086.86	29,238.30	33,201.19	16,668.57
加：其他收益	481.30	34,422.35	22,934.06	40,811.84
投资净收益（损失以“-”填列）	152,319.22	225,524.16	126,994.22	139,085.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,768.60	122,689.41	100,044.23	56,350.47
公允价值变动净收益（损失以“-”填列）	-11,616.59	96,973.01	106,263.07	85,121.83
资产减值损失（损失以“-”填列）	-1,317.44	-2,688.00	-947.27	-133.62
信用减值损失（损失以“-”填列）	2,442.74	-25,601.03	-11,477.77	-7,452.34
资产处置收益（损失以“-”填列）	1,430.57	706.42	-29.35	253.34
三、营业利润	**6,915.12**	**186,802.64**	**188,025.68**	**179,234.41**
加：营业外收入	7,387.21	1,671.59	1,068.89	644.31
减：营业外支出	1,163.75	3,294.13	5,537.13	1,421.99
四、利润总额	**13,138.57**	**185,180.10**	**183,557.45**	**178,456.72**
减：所得税	5,902.47	93,275.47	58,152.05	52,482.84
五、净利润	**7,236.10**	**91,904.63**	**125,405.40**	**125,973.88**
减：少数股东损益	-10,092.59	20,238.60	-5,002.01	1,969.74
归属于母公司所有者的净利润	17,328.69	71,666.02	130,407.41	124,004.14
六、其他综合收益	**3,456.48**	**27,243.78**	**2,820.76**	**-5,325.42**
七、综合收益总额	**10,692.58**	**119,148.40**	**128,226.16**	**120,648.46**

（3）合并现金流量表

表：高投集团近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	476,162.14	2,054,418.59	1,632,277.44	1,175,773.19
收到原保险合同保费取得的现金	555.01	1,175.81	1,127.13	1,002.65
收取利息、手续费及佣金的现金	2,372.71	4,692.01	4,164.49	3,818.47
收到的税费返还	6,307.48	24,100.48	18,771.76	50,844.95

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
收到其他与经营活动有关的现金	377,056.84	1,196,369.59	1,419,750.23	1,934,236.01
经营活动现金流入小计	**862,454.18**	**3,280,756.48**	**3,076,091.05**	**3,165,675.27**
购买商品、接受劳务支付的现金	787,206.58	2,383,572.48	1,938,047.14	1,593,210.69
客户贷款及垫款净增加额	-7.94	3,323.97	-466.52	5,093.47
支付原保险合同赔付款项的现金	431.54	203.76	221.36	247.57
支付利息、手续费及佣金的现金	0.24	2.04	7.76	1.46
支付给职工以及为职工支付的现金	64,418.91	134,532.48	128,122.56	130,469.09
支付的各项税费	103,011.02	207,699.90	156,409.23	118,658.14
支付其他与经营活动有关的现金	499,495.95	1,231,857.47	1,044,241.89	1,305,896.32
经营活动现金流出小计	**1,454,556.30**	**3,961,192.10**	**3,266,583.41**	**3,153,576.74**
经营活动产生的现金流量净额	**-592,102.12**	**-680,435.62**	**-190,492.36**	**12,098.53**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	29,652.71	155,552.36	54,871.29	87,470.51
取得投资收益收到的现金	4,683.46	34,834.52	22,525.50	22,241.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70.72	255.89	1,595.99	41.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	6.75	11,142.75	2,653.31
收到其他与投资活动有关的现金	185,377.46	131,686.59	245,650.83	457,240.34
投资活动现金流入小计	**219,784.35**	**322,336.11**	**335,786.37**	**569,647.27**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	57,301.63	114,434.55	323,539.00	605,645.36
投资支付的现金	570,613.17	929,390.87	1,277,366.36	495,550.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	28,106.65	69,531.80
支付其他与投资活动有关的现金	489,986.36	435,710.30	181,294.89	197,357.88
投资活动现金流出小计	**1,117,901.16**	**1,479,535.73**	**1,810,306.90**	**1,368,085.23**
投资活动产生的现金流量净额	**-898,116.81**	**-1,157,199.62**	**-1,474,520.53**	**-798,437.96**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	423,794.41	750,492.92	808,285.00	435,724.44
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	49,961.08	96,147.92	2,080.00	17,212.24
取得借款收到的现金	1,985,227.82	4,628,731.68	4,137,090.65	3,584,468.24
收到其他与筹资活动有关的现金	98.00	20,258.46	60,664.66	3,708.54
筹资活动现金流入小计	**2,409,120.22**	**5,399,483.07**	**5,006,040.31**	**4,023,901.22**
偿还债务支付的现金	1,209,756.85	2,986,159.65	3,169,067.23	2,182,932.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,366.02	407,343.23	389,693.24	366,262.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,234.02	45.53	329.39
支付其他与筹资活动有关的现金	3,479.87	18,812.13	30,162.59	103,093.15
筹资活动现金流出小计	**1,437,602.74**	**3,412,315.01**	**3,588,923.06**	**2,652,288.42**

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
筹资活动产生的现金流量净额	**971,517.48**	**1,987,168.05**	**1,417,117.26**	**1,371,612.81**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**151.48**	**-218.43**	**-211.21**	**2,426.94**
五、现金及现金等价物净增加额	**-518,549.97**	**149,314.39**	**-248,106.85**	**587,700.31**
加：期初现金及现金等价物余额	2,083,889.33	1,934,574.94	2,182,681.79	1,594,981.48
六、期末现金及现金等价物余额	**1,565,339.36**	**2,083,889.33**	**1,934,574.94**	**2,182,681.79**

2、主要财务指标

高投集团近三年及一期主要财务指标如下：

表：高投集团近三年及一期主要财务指标

单位：万元

财务指标	2024 年 1-6 月/2024 年 6 月末	2023 年度/2023 年末	2022 年度/2022 年末	2021 年度/2021 年末
资产总额	19,590,800.39	18,708,581.18	16,147,779.92	15,174,565.67
负债总额	13,403,421.57	12,901,499.90	10,933,901.57	10,369,209.63
所有者权益	6,187,378.82	5,807,081.27	5,213,878.36	4,805,356.03
营业收入	449,579.05	1,841,201.41	1,743,118.32	1,267,105.11
净利润	7,236.10	91,904.63	125,405.40	125,973.88
流动比率（倍）	2.82	2.21	1.78	1.91
速动比率（倍）	1.10	0.81	0.74	0.79
资产负债率（%）	68.42	68.96	67.71	68.33
总资产报酬率（%）	0.89	2.60	2.43	2.62
净资产回报率（%）	0.12	1.67	2.50	2.81
存货周转率（次）	0.07	0.34	0.33	0.23
应收账款周转率（次）	2.03	6.47	5.36	4.50
经营活动现金流净额	-592,102.12	-680,435.62	-190,492.36	12,098.53
投资活动现金流净额	-898,116.81	-1,157,199.62	-1,474,520.53	-798,437.96
筹资活动现金流净额	971,517.48	1,987,168.05	1,417,117.26	1,371,612.81

注：上述财务指标计算公式如下（最近一期数据未经年化处理）：

流动比率＝流动资产／流动负债

速动比率＝（流动资产-存货-合同资产）／流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均值

净资产报酬率=净利润/所有者权益平均值

应收账款周转率＝营业收入／应收账款平均净额

存货周转率＝营业成本/存货平均净额

3、财务分析

（1）资产结构

表：高投集团近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,583,142.01	8.08	2,103,236.29	11.24	1,953,851.11	12.10	2,226,004.05	14.67
交易性金融资产	89,502.51	0.46	90,510.97	0.48	148,857.09	0.92	170,548.55	1.12
衍生性金融资产	9,976.04	0.05	9,976.04	0.05	9,976.04	0.06	-	-
应收票据	1,229.46	0.01	1,462.93	0.01	330.85	0.00	128.54	0.00
应收账款	214,136.28	1.09	227,395.07	1.22	341,847.39	2.12	308,604.26	2.03
应收款项融资	360.49	0.00	6,449.57	0.03	1,392.30	0.01	500.00	0.00
预付款项	41,510.70	0.21	58,605.06	0.31	64,203.79	0.40	80,751.77	0.53
应收分保合同准备金	122.53	0.00	118.12	0.00	60.81	0.00	162.65	0.00
其他应收款	411,376.89	2.10	355,420.78	1.90	403,277.41	2.50	209,298.67	1.38
存货	5,206,736.82	26.58	4,733,331.05	25.30	4,154,626.16	25.73	4,462,395.01	29.41
合同资产	703,276.19	3.59	693,162.16	3.71	609,212.29	3.77	446,294.54	2.94
一年内到期的非流动资产	872,934.98	4.46	35,927.30	0.19	214,490.54	1.33	130,875.81	0.86
其他流动资产	559,516.71	2.86	245,655.78	1.31	235,549.63	1.46	337,681.51	2.23
流动资产合计	**9,693,821.61**	**49.48**	**8,561,251.14**	**45.76**	**8,137,675.42**	**50.40**	**8,373,245.37**	**55.18**
非流动资产：								
发放贷款及垫款	34,741.15	0.18	34,754.29	0.19	31,733.91	0.20	32,665.86	0.22
债权投资	720,855.37	3.68	681,480.78	3.64	193,951.11	1.20	254,996.04	1.68
其他权益工具投资	13,136.29	0.07	13,136.29	0.07	13,136.29	0.08	13,136.29	0.09
其他非流动金融资产	2,642,098.60	13.49	2,502,802.80	13.38	2,043,978.05	12.66	836,068.28	5.51
长期应收款	4,023.07	0.02	4,348.31	0.02	791.09	0.00	1,508.67	0.01
长期股权投资	2,591,553.10	13.23	2,132,324.85	11.40	1,590,102.65	9.85	1,379,978.26	9.09
投资性房地产	3,260,901.85	16.65	3,196,571.67	17.09	2,711,273.50	16.79	2,522,564.55	16.62
固定资产	250,853.35	1.28	998,271.50	5.34	990,186.97	6.13	256,441.04	1.69
在建工程	104,804.10	0.53	90,197.68	0.48	84,129.80	0.52	1,317,349.08	8.68
使用权资产	35,276.23	0.18	24,776.96	0.13	25,780.42	0.16	34,573.92	0.23
无形资产	45,270.54	0.23	54,175.63	0.29	27,959.22	0.17	8,138.30	0.05
开发支出	638.94	0.00	204,598.92	1.09	126,117.54	0.78	35,536.80	0.23
商誉	15,757.10	0.08	15,855.18	0.08	16,156.95	0.10	-	-
长期待摊费用	37,311.52	0.19	36,254.78	0.19	20,878.53	0.13	12,242.99	0.08
递延所得税资产	97,981.77	0.50	113,530.07	0.61	80,268.32	0.50	46,410.00	0.31
其他非流动资产	41,775.78	0.21	44,250.34	0.24	53,660.15	0.33	49,710.20	0.33
非流动资产合计	**9,896,978.77**	**50.52**	**10,147,330.03**	**54.24**	**8,010,104.51**	**49.60**	**6,801,320.30**	**44.82**
资产总计	**19,590,800.38**	**100.00**	**18,708,581.18**	**100.00**	**16,147,779.92**	**100.00**	**15,174,565.67**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团资产总额分别为 15,174,565.67 万元、

16,147,779.92 万元、18,708,581.18 万元和 19,590,800.38 万元，总资产规模持续上升。

1）流动资产分析

从资产结构看，2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产占总资产比重分别为 55.18%、50.40%、45.76%及 49.48%。高投集团流动资产中存货占比较大，其次是货币资金。

①货币资金

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团货币资金分别为 2,226,004.05 万元、1,953,851.11 万元、2,103,236.29 万元及 1,583,142.01 万元，占公司总资产的比例分别为 14.67%、12.10%、11.24%及 8.08%，总体规模较大。2022 年末高投集团货币资金较 2021 年末减少 272,152.94 万元，降幅为 12.23%，2023 年末高投集团货币资金较 2022 年末增加 149,385.18 万元，增幅为 7.65%，变动不大。2024 年 6 月末高投集团货币资金较 2023 年末减少 520,094.28 万元，降幅为 24.73%，主要系因为本期对外投资支出较大，叠加经营活动现金流入减少。从货币资金构成看，高投集团货币资金主要由银行存款及其他货币资金构成。总体上看，高投集团保持着与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保证正常经营活动的有序开展。

②存货

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司存货分别为 4,462,395.01 万元、4,154,626.16 万元、4,733,331.05 万元及 5,206,736.82 万元，占公司总资产的比例分别为 29.41%、25.73%、25.30%及 26.58%。高投集团存货主要由开发成本和开发产品构成。截至 2022 年末，公司存货较年初减少 307,768.86 万元，降幅为 6.90%。截至 2023 年末，公司存货较年初增加 578,704.89 万元，增幅为 13.93%。2024 年 6 月末，公司存货较年初增加 473,405.77 万元，增幅为 10.00%。

2）非流动资产分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，非流动资产占总资产比重分别为 44.82%、49.60%、54.24%及 50.52%。截至 2024 年 6 月末，高投集团非流动资产主要包括投资性房地产、其他非流动金融资产及长期股权投资项目。

①其他非流动金融资产

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团其他非流动金融资产分别为 836,068.28 万元、2,043,978.05 万元、2,502,802.80 万元及 2,642,098.60 万元，占总资产的比例分别为 5.51%、12.66%、13.38%及 13.49%。高投集团其他非流动金融资产主要是权益工具投资。2021 年末高投集团其他非流动金融资产同比大幅增加 7,144.88%，一方面系高投集团 2021 年起执行新金融工具准则，部分可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产所致，另一方面系

2021 年度高投集团派驻的董事退出成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司，对其不再具有重大影响，对应股权投资由长期股权投资转入其他非流动金融资产所致。2022 年末其他非流动金融资产相较 2021 年末增加 1,207,909.77 万元，增幅为 144.48%，主要系对外投资规模大幅增加所致。2023 年末其他非流动金融资产相较 2022 年末增加 22.45%，2024 年 6 月末其他非流动金融资产相较 2023 年末增加 5.57%，未构成重大变动。

②长期股权投资

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团长期股权投资分别为 1,379,978.26 万元、1,590,102.65 万元、2,132,324.85 万元及 2,591,553.10 万元，占高投集团总资产的比例分别为 9.09%、9.85%、11.40%及 13.23%。高投集团长期股权投资主要为对合营企业和联营企业的投资。报告期内，高投集团长期股权投资规模总体平稳上升。2022 年末高投集团长期股权投资较 2021 年末增加 210,124.39 万元，增幅为 15.23%。2023 年末高投集团长期股权投资较 2022 年末增加 542,222.20 万元，增幅为 34.10%，主要系增加对成都高新联芯科技产业投资有限公司、成都天府国集投资有限公司、成都高新策源优产股权投资基金合伙企业（有限合伙）、成都农村商业银行股份有限公司、倍特期货有限公司等公司投资所致。2024 年 6 月末，高投集团长期股权投资较年初增加 459,228.25 万元，增幅为 21.54%，主要系本期对相关联营企业新增投资所致。

③投资性房地产

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，公司投资性房地产分别 2,522,564.55 万元、2,711,273.50 万元、3,196,571.67 万元及 3,260,901.85 万元，占当期总资产的比例分别为 16.62%、16.79%、17.09%及 16.65%。报告期内，高投集团投资性房地产持续增长，2022 年投资性房地产较 2021 年增长 188,708.95 万元，增幅达 7.48%，主要系 2022 年高投集团接受划转的配建租赁住房及存量安置房所致。2023 年投资性房地产较 2022 年增长 485,298.17 万元，增幅为 17.90%，主要系存货及固定资产等科目转入所致。2024 年 6 月末，高投集团投资性房地产较年初增加 64,330.18 万元，增幅为 2.01%。

（2）负债状况

表：高投集团近三年及一期负债状况

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	158,380.85	1.18	95,737.45	0.74	80,671.04	0.74	302,845.24	2.92

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付票据	46,019.73	0.34	16,567.27	0.13	55,602.63	0.51	27,823.33	0.27
应付账款	1,122,121.31	8.37	1,311,401.76	10.16	1,036,635.48	9.48	1,063,479.60	10.26
预收款项	32,715.12	0.24	30,514.24	0.24	32,383.19	0.30	27,227.33	0.26
应付职工薪酬	31,666.41	0.24	53,726.41	0.42	34,011.17	0.31	22,438.83	0.22
应交税费	16,527.58	0.12	81,556.82	0.63	57,196.00	0.52	23,711.02	0.23
其他应付款	466,574.98	3.48	454,424.58	3.52	798,198.86	7.30	814,016.78	7.85
合同负债	143,586.19	1.07	169,457.30	1.31	123,348.93	1.13	165,984.70	1.60
一年内到期的非流动负债	1,237,285.74	9.23	1,463,320.10	11.34	2,274,756.74	20.80	1,871,531.61	18.05
其他流动负债	187,440.23	1.40	199,457.73	1.55	91,757.86	0.84	66,009.70	0.64
流动负债合计	**3,442,318.14**	**25.68**	**3,876,163.66**	**30.04**	**4,584,561.89**	**41.93**	**4,385,068.14**	**42.29**
非流动负债：								
保险合同准备金	63,943.56	0.48	63,625.24	0.49	62,854.90	0.57	63,127.60	0.61
长期借款	5,997,533.14	44.75	5,196,669.50	40.28	3,164,624.81	28.94	3,606,500.86	34.78
应付债券	3,168,197.76	23.64	2,897,920.24	22.46	2,437,976.56	22.30	1,563,687.16	15.08
租赁负债	23,827.49	0.18	19,277.83	0.15	15,681.46	0.14	21,690.39	0.21
长期应付款（合计）	160,302.63	1.20	299,333.37	2.32	295,409.81	2.70	368,870.76	3.56
长期应付职工薪酬	56.68	0.00	68.81	0.00	94.90	0.00	124.69	0.00
预计负债	-	-	-	-	-	-	463.9	0.00
递延所得税负债	301,192.84	2.25	305,219.57	2.37	264,183.57	2.42	221,978.26	2.14
递延收益	9,892.08	0.07	11,071.75	0.09	15,647.89	0.14	27,260.06	0.26
其他非流动负债	236,157.24	1.76	232,149.94	1.80	92,865.78	0.85	110,437.81	1.07
非流动负债合计	**9,961,103.43**	**74.32**	**9,025,336.25**	**69.96**	**6,349,339.68**	**58.07**	**5,984,141.50**	**57.71**
负债合计	**13,403,421.57**	**100.00**	**12,901,499.90**	**100.00**	**10,933,901.57**	**100.00**	**10,369,209.63**	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团的负债总额分别为 10,369,209.63 万元、10,933,901.57 万元、12,901,499.90 万元及 13,403,421.57 万元，呈整体上升趋势。其中，2022 年末较 2021 年末增加 564,691.94 万元，增幅为 5.45%，主要系公司在自有园区开发、产业投资等较去年增长，资金需求增加，相应应付债券增加所致；2023 年末较 2022 年末增加 1,967,598.33 万元，增幅为 18.00%，主要系公司在自有园区开发、产业投资等较去年增长，资金需求增加，银行借款等融资增加所致。2024 年 6 月末较 2023 年末增加 501,921.67 万元，增幅为 3.89%，变化不大。

1）流动负债分析

从负债构成来看，2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团流动负债分别为 4,385,068.14 万元、4,584,561.89 万元、3,876,163.66 万元以及 3,442,318.14 万元，占总负债

比重分别为 42.29%、41.93%、30.04%及 25.68%。高投集团的流动负债以应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债等为主。

①应付账款

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团应付账款分别为 1,063,479.60 万元、1,036,635.48 万元、1,311,401.76 万元以及 1,122,121.31 万元，占总负债的比重分别为 10.26%、9.48%、10.16%及 8.37%。公司的应付账款主要为工程预估成本、材料款和应付工程款等。2022 年末，高投集团应付账款较 2021 年末减少 26,844.11 万元，降幅为 2.52%。2023 年末，高投集团应付账款较 2022 年末增加了 274,766.28 万元，增幅为 26.51%。2024 年 6 月末较年初减少了 189,280.45 万元，降幅为 14.43%。

②其他应付款

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团其他应付款分别为 814,016.78 万元、798,198.86 万元、454,424.58 万元和 466,574.98 万元，占总负债的比重分别为 7.85%、7.30%、3.52%和 3.48%。高投集团的其他应付款主要为工程质保金、期货交易保证金及工程履约保证金等。2022 年末，高投集团其他应付款较 2021 年末减少 15,817.92 万元，降幅为 1.94%；2023 年末，高投集团其他应付款较 2022 年末减少 343,774.28 万元，降幅为 43.07%，主要系自营安置房移交，偿还资金等所致；2024 年 6 月末高投集团其他应付款较年初增加了 12,150.40 万元，增幅为 2.67%，变化不大。

③一年内到期的非流动负债

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团一年内到期的非流动负债分别为 1,871,531.61 万元、2,274,756.74 万元、1,463,320.10 万元及 1,237,285.74 万元，占高投集团总负债的比例分别为 18.05%、20.80%、11.34%及 9.23%。高投集团一年内到期的非流动负债主要是一年内到期的长期借款、应付债券、租赁负债和长期应付款。2022 年末，高投集团一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 403,225.13 万元，增幅为 21.55%，主要系 1 年内到期的长期借款和应付债券转入所致；2023 年末，高投集团一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 811,436.64 万元，降幅为 35.67%，主要系未来一年到期的长期借款减少；2024 年 6 月末，高投集团一年内到期的非流动负债较年初减少 226,034.36 万元，降幅为 15.45%，变化不大。

2）非流动负债分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团非流动负债分别为 5,984,141.50 万元、6,349,339.68 万元、9,025,336.25 万元及 9,961,103.43 万元，占总负债比重分别为 57.71%、58.07%、69.96%及 74.32%。高投集团非流动负债以长期借款和应付债券为主。

①长期借款

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团长期借款分别为 3,606,500.86 万元、3,164,624.81 万元、5,196,669.50 万元及 5,997,533.14 万元，占总负债的比重分别为 34.78%、28.94%、40.28%及 44.75%。高投集团的长期借款主要分为信用借款、保证借款、抵押借款、质押借款，其中以信用、保证借款为主。2022 年末高投集团长期借款较 2021 年末减少 441,876.05 万元，降幅为 12.25%；2023 年末高投集团长期借款较 2022 年末增加 2,032,044.69 万元，增幅为 64.21%，主要系发起人园区建设、产业投资资金需求增加，融资规模扩大所致；2024 年 6 月末，高投集团长期借款较年初增加 800,863.64 万元，增幅为 15.41%，变化不大。

②应付债券

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团应付债券分别为 1,563,687.16 万元、2,437,976.56 万元、2,897,920.24 万元及 3,168,197.76 万元，占负债总额的比例分别为 15.08%、22.30%、22.46%及 23.64%。2022 年末，高投集团应付债券较 2021 年末增加 874,289.40 万元，增幅 55.91%，主要系本年度新发行债券增加所致。2023 年末，高投集团应付债券较 2022 年末增加 459,943.68 万元，增幅为 18.87%。2024 年 6 月末，高投集团应付债券较年初增加 270,277.52 万元，增幅为 9.33%，变化不大。

（3）所有者权益情况

所有者权益方面，公司所有者权益中实收资本占比较高，所有者权益稳定性较好。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投集团所有者权益合计 4,805,356.03 万元、5,213,878.36 万元、5,807,081.27 万元及 6,187,378.82 万元，呈逐年稳步上升趋势。高投集团所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润、其他权益工具和其他综合收益构成。截至 2024 年 6 月末，高投集团实收资本、资本公积、未分配利润、其他权益工具和其他综合收益占所有者权益比例分别为 33.45%、40.44%、8.26%、10.33%和 2.60%。其中，2022 年末所有者权益较 2021 年末增加 408,522.32 万元，增幅为 8.50%。2023 年末所有者权益较 2022 年末增加 593,202.91 万元，增幅为 10.22%。2024 年 6 月末，高投集团所有者权益较年初增加 380,297.55 万元，增幅为 6.55%。

（4）盈利情况

2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团主营业务收入分别为 1,258,798.68 万元、1,712,672.18 万元、1,817,030.13 万元和 438,345.90 万元，整体处于较高水平且持续增长。其中，2021 年度高投集团各个板块都增长明显，主要是园区地产的销售、建筑施工和商业

地产及住宅板块的收入带来较大金额的增长。2022 年度较 2021 年度收入增长，主要是园区和商品销售板块增长所致。2023 年度较 2022 年度收入增长明显，主要是园区地产的销售、建筑施工的收入带来较大金额的增长。2021 年-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投集团净利润分别为 125,973.88 万元、125,405.40 万元、91,904.63 万元和 7,236.10 万元。2022 年，高投集团净利润较 2021 年减少 568.48 万元，降幅为 0.45%，变动较小；2023 年，高投集团净利润较 2022 年减少 33,500.77 万元，降幅为 26.71%，主要系部分下属子公司本年度盈利情况较好，当期所得税费用支出规模增加所致。

2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团期间费用分别为 282,094.34 万元、283,730.92 万元、379,187.81 万元及 195,999.21 万元，整体规模有所上升。从期间费用构成来看，财务费用占比最高，近三年及一期占比均超过 50%，其次为管理费用。高投集团财务费用主要为计入财务费用的利息支出、利息收入、汇兑损失以及各种手续费等其他支出。2021 年度至 2023 年度，高投集团财务费用分别为 174,838.15 万元、166,689.36 万元和 239,049.94 万元，总体呈上升趋势，主要系高投集团因产业投资、园区及配套建设等向银行举借债务的规模增加导致产生的利息费用金额随之增长所致。

高投集团管理费用主要包括职工薪酬和福利、办公费、折旧摊销等费用。2021 年度至 2023 年度，高投集团管理费用为 76,747.46 万元、99,304.05 万元和 120,051.02 万元，整体呈上升趋势，主要系高投集团项目建设规模逐年加大带来管理成本的上升所致。

（5）偿债情况

表：高投集团最近三年及一期偿债能力指标

财务指标	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
流动比率（倍）	2.82	2.21	1.78	1.91
速动比率（倍）	1.10	0.81	0.74	0.79
资产负债率（%）	68.42	68.96	67.71	68.33

从短期偿债指标来看，2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团流动比率分别为 1.91、1.78、2.21 和 2.82，速动比率分别为 0.74、0.79、0.81 及 1.10。近三年及一期，高投集团流动比率及速动比率略有上升。从长期偿债指标来看，2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团资产负债率分别为 68.33%、67.71%、68.96%和 68.42%，资产负债率总体稳定合理。

综上可见，高投集团自身业务规模较大，经营状况良好，长期以及短期偿债指标均处于较为合理的水平，反映出其长、短期偿债能力良好。

（6）现金流量情况

表：高投集团近三年及一期现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-592,102.12	-680,435.62	-190,492.36	12,098.53
投资活动产生的现金流量净额	-898,116.81	-1,157,199.62	-1,474,520.53	-798,437.96
筹资活动产生的现金流量净额	971,517.48	1,987,168.05	1,417,117.26	1,371,612.81
现金及现金等价物净增加额	-518,549.97	149,314.39	-248,106.85	587,700.31

经营现金流方面，2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团经营活动产生的现金流量净额分别为 12,098.53 万元、-190,492.36 万元、-680,435.62 万元和-592,102.12 万元。其中，2022 年度开始发起人经营活动净现金流为负数，主要系成都天府国际机场保障基地租赁住房建设项目、成都高新西区（京东方）租赁住房建设项目、新川三期人才公寓、生物医药创新孵化园项目和新一代信息技术孵化园等项目建设成本支出规模较大所致。

投资现金流方面，2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团投资活动产生的现金流量净额分别为-798,437.96 万元、-1,474,520.53 万元、-1,157,199.62 万元及-898,116.81 万元。2022 年，高投集团投资活动产生的现金流量净额较上年度同期减少 676,082.57 万元，降幅为 84.68%，主要系 2022 年度高投集团增大产业投资力度，投资项目增多引起投资支出增加所致；2023 年，高投集团投资活动产生的现金流量净额较上年度同期增加 317,320.91 万元，增幅为 21.52%，主要系对外股权投资减少所致。

筹资现金流方面，2021 年度至 2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投集团筹资活动现金流量净额分别为 1,371,612.81 万元、1,417,117.26 万元、1,987,168.05 万元和 971,517.48 万元，持续表现为净流入，反映出高投集团的融资渠道通畅。

（七）历史信用状况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及对相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，高投集团不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近三年及一期内高投集团在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现高投集团被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

二、原始权益人一：高投置业

（一）基本情况

1、工商登记信息

公司名称：成都高投置业有限公司

法定代表人：曹武

注册地址：成都市高新区天府一街 1008 号

注册资本：150,000 万元

成立日期：2002 年 1 月 8 日

统一社会信用代码：91510100737710541W

经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；工程管理服务；技术进出口；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、高投置业的设立及重大历史沿革情况

（1）设立情况

成都高投置业有限公司前身为成都高新置业有限公司，系由高投集团于 2002 年 1 月 8 日投资设立的全资子公司，公司成立时注册资本 3,000 万元，经四川志和会计师事务所有限责任公司以川志会验[2001]68 号《验资报告》予以审验。公司法定代表人为张学果，公司经营范围包括工程建设管理、房地产开发、经营、销售及物业管理、技术进出口。

（2）历史沿革情况

2004 年 4 月 8 日，公司法定代表人由张学果变更为平兴。

2005 年 3 月 8 日，公司法定代表人由平兴变更为王晋成。

2006 年 3 月 16 日，公司法定代表人由王晋成变更为何良明。

2007 年 10 月 15 日，公司法定代表人由何良明变更为徐亮。

2007 年 12 月 26 日，高投集团增资 25,000 万元，经四川志和会计师事务所有限责任公司以川志会验[2007]003 号《验资报告》予以审验，变更后注册资本为 28,000 万元。

2008 年 5 月 23 日，高投集团向公司增资 47,000 万元，经四川正信会计师事务所有限责任公司以川正会验字[2008]003 号《验资报告》予以审验，变更后公司注册资本为 75,000 万元。

2011 年 8 月 31 日，公司名称由成都高新置业有限公司变更为成都高投置业有限公司。

2012 年 6 月 12 日，公司住所由成都高新区高朋大道 11 号倍特工业园辅楼四层变更为成都市高新区天府一街 1008 号。

2014 年 2 月 20 日，公司法定代表人由徐亮变更为陈明乾。

2018 年 7 月 27 日，成都高投置业有限公司监事人数由 3 名调整为 1 名，免去彭隽、司曙光、赖明监事职务，公司不设监事会，改设 1 名监事，由杨纯担任监事，并将章程第六章标题由“监事会”改为“监事”，第六章第五十一条至五十六条及其他部分涉及“监事会”的内容全部修改为“监事”。

2018 年 9 月成都高投置业有限公司依照《中国共产党章程》设立党的组织，开展党的活动，在公司章程中增加第五章党的组织。

2019 年 10 月 12 日，高投集团向公司增资 75,000 万元，变更后公司注册资本金为 150,000 万元。注册资本变更后，控股股东仍为成都高新投资集团有限公司，持股比例为 100%。

2021 年 10 月 18 日，成都高投置业有限公司经营范围增加“住房租赁”。变更后经营范围为：房地产开发经营；物业管理；工程管理服务；技术进出口；住房租赁。

2022 年 9 月 26 日，成都高新投资集团有限公司将其持有的高投置业 100%股权全部转让给下属全资子公司成都高投产城建设集团有限公司，即高投置业股东由“成都高新投资集团有限公司”变更为“成都高投产城建设集团有限公司”。同日，公司法定代表人由任正变更为曹武。

（二）股权结构

截至本招募说明书发布之日，高投置业注册资本为 150,000 万元，控股股东为高投产城（全资控股），实际控制人为成都高新区管委会。

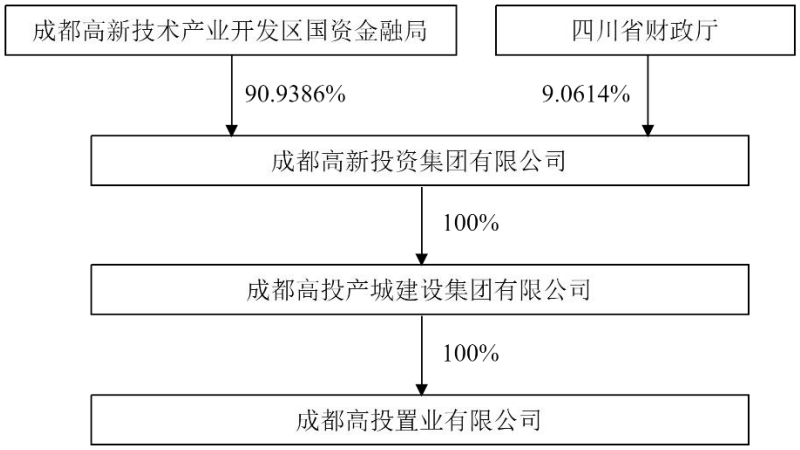
表：高投置业股东及出资情况

单位：万元、%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
1	成都高投产城建设集团有限公司	150,000	150,000	100	货币
合计	**-**	**150,000**	**150,000**	**100**	**-**

截至本招募说明书发布之日，高投置业的股权结构图如下：

图：高投置业股权结构图



（三）控股股东及实际控制人

1、控股股东

截至本招募说明书发布之日，高投产城是高投置业的控股股东，持股比例 100%。高投产城概况信息如下：

表：高投产城概况

事项	内容
企业名称	成都高投产城建设集团有限公司
主体类型	有限责任公司（国有控股）
法定代表人	祝庆
成立日期	2022 年 4 月 16 日
注册资本	790,000 万人民币
注册地址	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区盛兴街 55 号 8 栋 2 层
经营范围	一般项目：工程管理服务；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、实际控制人

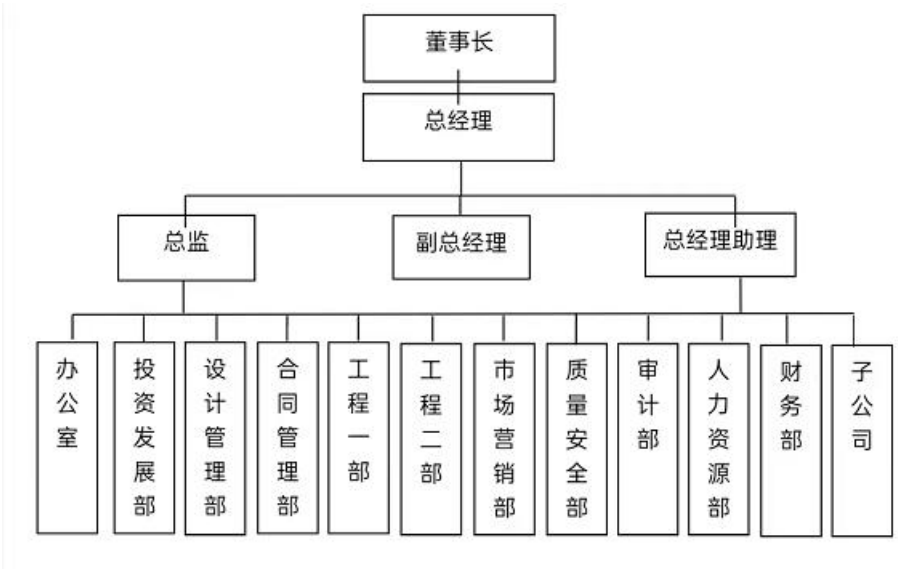
高投置业的实际控制人为成都高新区管委会。

（四）组织架构、治理结构和内部控制情况

1、组织架构

截至本招募说明书发布之日，高投置业设置 12 个部门，分别为办公室、投资发展部、设计管理部、合同管理部、工程一部、工程二部、市场营销部、质量安全部、审计部、人力资源部、财务部、子公司，具体情况如下：

图：高投置业组织架构图



办公室：建立健全公司党务管理、行政管理、档案管理、后勤管理等相关规章制度；负责公司公文、会务、文秘、档案、后勤、车辆等行政事务管理；运营信息报送；党务工作；党风廉政建设工作；公共关系、对外宣传、品牌管理工作；企业文化建设；工会工作；办公固定资产和低值易耗品的集中采购及管理；公司内部督办、质量体系管理、信息化管理工作。

投资发展部：负责战略管理，建立健全公司治理及战略规划等相关规章制度；负责公司制度建设和战略管理；负责筹备和组织董事会、董事会专门委员会及董事长召集的其他相关会议；负责公司对外投资项目的经营、管理、合资合作、资源拓展等工作；负责公司年度经营目标及计划的制定、下达、检查、考核等计划运营工作；负责公司自管项目的资产运营工作，对外委托资产管理工作；负责组织项目策划定位、可研、立项、估算、投资拿地等前期工作；负责公司项目用地获取，及土地手续办理等相关工作。

设计管理部：建立健全公司规划设计相关规章制度；负责公司开发建设项目的全过程设计管理；负责项目设计成本管理；项目现场设计技术问题处理等工作。

合同管理部：负责建立健全公司招标、合同管理与法律事务相关规章制度；负责公司各类项目招标、比选及资料收集并归档工作；负责招标控制价编制及资料收集并归档工作；负责制订、修订公司合同管理办法，研究制定、管理推行和使用公司统一的标准合同文本；作为合同主办部门时，负责合同相关资料收集、整理以及合同签订、归档；对合同的合法性、有效性、规范性进行审查；对施工类合同预算进行审核（包干价除外）；负责合同放号和公司合同登记台账的管理工作；负责公司法律事务协调及生效裁判文书归档工作。

工程一、二部：负责园区、商业、住宅类房地产开发项目的工程建设管理。按合同负责工程施工过程中的质量、进度、造价和安全文明施工的管理；组织重大施工方案的审定；完

成有关工程建设资料的文档收集及移交工作；负责工程管护期内的保修工作等；配合参与项目前期工作；协助审计部进行结算报审工作。

市场营销部：负责所在行业及区域的市场分析和研究；负责公司住宅、商业项目销售管理工作；负责销售物业产权办理；牵头开展经营性开发项目预售许可证办理、物业管理及客户服务；牵头负责公司各项目软装工作相关事宜；负责公司销售信息数据管理。

质量安全部：建立健全公司建设工程质量、安全生产和文明施工相关规章制度；建立公司建设工程质量和安全生产、文明施工监督检查体系；参与重大项目的安全技术研讨、施工措施审查、安全设施验收，参与竣工验收；对建设工程的质量和安全生产、文明施工、防汛工作进行监督检查；组织完善并及时更新公司应急预案；参与组织事故（事件）抢险，参加事故调查处理和善后工作；组织开展工程质量、安全生产和文明施工方面的法律、法规、条例、标准和强制性条文的培训。

审计部：建立健全公司施工阶段造价控制、结算审计相关管理制度；工程项目建设的施工阶段造价管理工作，施工图预算申报、进度款审核、工程变更审核及报备报批、材料（设备）认质核价、竣工节点结算办理及结算送审、包干价和应急合同的价格审核及报批等；项目结算阶段的造价管理工作，工程内部结算审计、非工程类结算审核；制定公司年度结算审计计划。

人力资源部：建立健全公司人力资源相关规章制度；负责公司人力资源规划、人员招聘与配置、员工培训与开发、绩效考核、薪酬管理、劳动关系、劳动纪律管理、员工福利（员工年度体检、团体补充医疗保险、退休员工慰问）及人力资源事务管理。

财务部：协助及组织建立健全公司财务管理、会计核算相关规章制度；负责公司财务管理、会计核算处理和各类财务分析及报告的编制；负责公司各类款项收支、资金管理、日常税务事项办理、税务筹划和经济合同会签；负责公司全面预算的编制、回顾、调整并跟踪实际执行情况；协助及组织开展公司工程项目财务竣工决算；指导和监督子公司财务管理工作；负责公司财务档案资料的整理、分卷、归档和保管等工作。

2、治理结构

截至本招募说明书发布之日，根据《成都高投置业有限公司章程》，高投置业对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则，安排如下：

（1）股东

公司股东为成都高投产城建设集团有限公司。股东依据《公司法》、公司章程及其相关规定行使股东权利；并就公司部分重大事项按照有关国资监管规定报国有资产监督管理部门

批准。

（2）董事会

公司设董事会，董事长一名，董事会由 7 名董事组成，其中包括职工代表董事 1 名。董事任期 3 年。董事任期届满，连选可以连任。公司董事长、非职工代表董事由股东委派。职工代表董事由公司职工代表大会选举通过后产生。股东应当以书面形式委派董事，有权对董事进行考评并随时解除其委派董事的职务。董事会依照《公司章程》规定行使其相应职权。

（3）监事会

公司设监事 1 名，不设监事会，监事的任期每届为三年。监事任期届满，连任不得超过两届，监事由股东委派。

（4）总经理

公司设总经理 1 人，总经理由董事会根据股东的提议聘任或解聘，总经理对董事会负责，总经理列席董事会会议。总经理每届任期三年，可以连聘连任。总经理或副总经理有营私舞弊或严重失职行为的，经董事会决议，可以随时解聘。

3、内部控制情况

高投置业已建立行政综合类、经营管理类等内部控制制度，内控制度健全、完善。部分重要规章制度如下：

（1）资金支付分级审批管理办法

为规范资金支付审批程序，明确审批权限，进一步优化工作流程，同时确保公司资金支付工作有序、高效，高投置业制定了《成都高投置业有限公司资金支付分级审批管理办法》，对公司资金管理原则、资金支付审批流程、预算内资金支付审批权限、预算外资金支付审批流程及权限等做出了详细规定。

（2）合同管理办法

根据高投集团关于加强制度建设、做好建章立制的工作要求，为进一步加强高投置业办公会议事、公务活动、印章使用及日常管理等工作，同时进一步规范高投置业规划设计、合同管理、工程建设等管理工作，高投置业制订了《成都高投置业有限公司合同管理办法》，对公司合同管理部门职责、合同的签署、审查与审批、合同的履行、合同用章和合同文本保管、台账管理流程等做出了明确的规定。

（3）安全生产管理办法

为加强高投置业安全生产管理工作，规范安全工作行为，防止和减少生产安全事故，实现生产安全零事故（事件）为目标，创建省市标准化建设工地，着力构建绿色环保精品工程，

创建优质物业管理项目，高投置业制订了《成都高投置业有限公司安全生产和环境保护管理办法》和《成都高投置业有限公司建设项目安全生产监督检查实施细则》，对公司安全生产管理委员会的工作职责、各部门分管业务范围、安全生产管理主要内容、建设项目安全生产监督管理工作内容、处罚与奖励等事项做出了详细规定。

（4）物业管理办法

为了进一步规范公司经营性物业管理，提高物业服务质量，高投置业制订了《成都高投置业有限公司物业管理办法》，对前期物业公司的选定、物业服务方案的审定、施工图设计阶段、施工阶段、销售阶段、接管验收阶段、交房阶段、成立业主委员会、品质检查、考核评估、物业资料档案管理等事项做出了详细规定。

（5）自营资产运营管理办法

按照公司业务发展需要，为进一步做活资产运营，增强资产运营效能，实现国有资产的保值增值，结合公司持有资产现状，高投置业制定了《成都高投置业有限公司自营资产运营管理办法及实施细则》，对公司资产评估、资产出租方式、资产出租方案、资产租赁需求管理、租赁合同签订与归档、维修维保管理、转租管理等事项做出了详细规定。

（6）车位委托租赁管理办法

为进一步加强待售车位和人防车位规范管理，维护公司利益，优化管理流程，落实管理责任，确保资金安全，高投置业制定了《成都高投置业有限公司车位委托租赁管理办法》，对车位租赁委托、车位租金、租赁服务费、委托租赁合同、监管等事项做出了详细规定。

（五）公司主营业务情况

1、主营业务概况

高投置业报告期内经营收入主要来源于园区地产及配套的销售与租赁、代建服务、物业管理、停车场服务、园区管理服务等。最近三年及一期，公司主营业务收入情况如下：

表：高投置业主营业务收入分析

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
园区地产的销售	-	139,439.87	116.68	936.14
园区房屋的租赁	29,710.60	63,799.67	43,363.90	51,489.78
园区配套租售	46,957.72	459,774.59	540,632.52	243,003.00
其他园区配套服务：				
其中：代建工作经费	523.07	1,019.23	1,063.09	1,916.50
物业管理	3,221.36	6,135.92	6,206.23	6,412.56
停车场收费	1,565.99	3,423.12	2,812.35	3,203.36

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
园区管理服务	77.71	483.41	568.95	475.88
其他	10,560.22	45,961.80	8.32	-
主营业务收入小计	**92,616.67**	**720,037.61**	**594,772.02**	**307,437.20**

2、各板块业务分析

高投置业系高投集团全资二级子公司，系高投集团旗下从事园区开发业务的核心主体，业务模式与高投集团一致，具体如下：

（1）园区房屋租赁：园区建成后，将其中部分物业用于出租从而获取租赁收入，租赁价格主要采取市场定价方式，通过谈判与招商入驻的企业确定租赁价格，签订租赁合同。

（2）园区配套租售：主要为园区配套人才公寓的租售收入。建成后的人才公寓主要面向成都市、高新区的 A/B/C/D 类人才及符合《成都市人才公寓租售管理办法》或其他相关政策的人员进行租售。

（3）园区地产销售：园区开发建设完成后，将部分建成物业进行销售，获取销售收入。销售过程中主要基于产业集聚的考虑向特定对象进行销售，其定价方式主要采用市场定价方式。

（4）其他园区配套服务：代建工作、物业管理、停车场收费等。

3、产业园行业相关情况

高投置业系高投集团全资二级子公司，园区开发行业的现状及前景详见本章节之“一、发起人/原始权益人二：高投集团”之（五）公司主营业务情况”

高投置业主营业务所处行业为产业园区开发与运营行业，相关情况详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“十、不动产项目所属行业和竞争情况”。

4、行业地位

秉承“发展高科技、实现产业化”的宗旨，经过 20 多年的发展，高投置业已建成天府软件园及天府生命科技园等产业园区项目，先后获得国家优质工程银质奖、全国建筑装饰金奖、全国物业管理示范工业区、国家物业管理优秀示范大厦等 100 多项殊荣。

高投置业系高投集团全资二级子公司，高投集团整体行业地位详见本章节之“一、发起人/原始权益人二：高投集团”之“（五）公司主营业务情况”。

5、竞争优势

高投置业系高投集团全资二级子公司，高投集团整体竞争优势详见本章节之“一、发起人/原始权益人二：高投集团”之“（五）公司主营业务情况”。

6、已发行的基础设施REITs情况

截至本招募说明书发布之日，高投置业未发行过基础设施 REITs。

（六）财务状况

本部分财务数据来源于高投置业经审计的2021年、2022年和2023年的财务报告以及未经审计的2024年1-6月财务报告。

高投置业2021-2023年的财务报告分别由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了川华信审（2022）第0127-034号、川华信审（2023）第0216-100号、川华信审（2024）第0068-075号的标准无保留意见的审计报告。高投置业2024年1-6月合并及母公司财务报表未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照高投置业的财务报告及注释。

若无特别说明，下文所引用的2024年1-6月财务数据均来自高投置业2024年1-6月合并及母公司财务报表期末数，2023年财务数据均来自高投置业2023年财务报告期末数，2022年财务数据均来自高投置业2023年财务报告期初数，2021年财务数据均来自高投置业2022年财务报告期初数，均为合并口径数据。

1、基本财务数据

（1）合并资产负债表

表：高投置业近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	76,370.32	120,969.32	139,566.21	149,796.16
应收账款	49,562.50	51,627.17	19,527.32	29,357.00
预付款项	320.34	171.78	198.68	223.57
其他应收款	66,412.03	64,230.30	88,293.23	59,836.93
存货	3,419,101.40	3,123,674.03	2,438,902.67	2,031,859.95
其他流动资产	55,484.89	50,327.53	33,537.53	18,426.36
流动资产合计	**3,667,251.47**	**3,411,000.12**	**2,720,025.65**	**2,289,499.97**
非流动资产：				
长期应收款	247.53	313.66	370.99	452.41
长期股权投资	104.82	106.57	-	-

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
投资性房地产	910,950.33	910,412.70	735,412.58	671,005.68
固定资产	20,360.27	21,731.71	144,647.14	144,588.31
在建工程	4,548.82	0.05	-	-
使用权资产	1,113.47	1,554.95	1,365.72	1,992.91
无形资产	30.71	33.94	43.74	70.96
长期待摊费用	1,540.06	1,709.25	1,910.04	107.99
递延所得税资产	57,686.10	77,590.40	43,387.12	20,609.58
其他非流动资产	5,637.96	5,637.96	5,637.96	5,663.63
非流动资产合计	**1,002,220.07**	**1,019,091.19**	**932,775.31**	**844,491.47**
资产总计	**4,669,471.54**	**4,430,091.31**	**3,652,800.96**	**3,133,991.44**
流动负债：				
应付账款	410,607.47	420,407.78	257,191.86	109,968.23
预收款项	11,866.65	12,852.19	16,078.16	16,414.56
合同负债	118,417.83	115,775.65	48,888.55	64,462.19
应付职工薪酬	3,924.08	4,777.90	3,723.62	2,465.82
应交税费	2,821.64	61,570.05	23,121.98	3,263.89
其他应付款	2,773,267.92	2,748,719.10	2,410,929.44	2,193,711.27
一年内到期的非流动负债	59,266.38	108,418.70	103,192.37	3,532.90
其他流动负债	9,805.81	9,233.35	2,430.16	2,766.17
流动负债合计	**3,389,977.77**	**3,481,754.72**	**2,865,556.14**	**2,396,585.02**
非流动负债：				
长期借款	578,051.18	247,913.85	256,605.46	204,700.00
租赁负债	200.99	560.89	1,124.56	1,574.70
长期应付款	87,569.50	85,454.96	88,869.18	119,479.96
递延收益		-	-	998.45
递延所得税负债	80,207.19	79,893.98	78,309.42	74,050.60
其他非流动负债	112,147.15	108,342.65	-	-
非流动负债合计	**858,176.01**	**522,166.33**	**424,908.63**	**400,803.71**
负债合计	**4,248,153.78**	**4,003,921.05**	**3,290,464.77**	**2,797,388.73**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
资本公积	1,082.78	1,082.78	1,082.78	1,082.78
其他综合收益	5,890.33	5,890.33	6,811.48	5,812.18
盈余公积	9,397.43	9,397.43	8,537.43	5,210.68
未分配利润	254,947.22	259,799.72	195,904.51	174,497.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	**421,317.76**	**426,170.26**	**362,336.20**	**336,602.71**
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益（或股东权益）合计	**421,317.76**	**426,170.26**	**362,336.20**	**336,602.71**

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**4,669,471.54**	**4,430,091.31**	**3,652,800.96**	**3,133,991.44**

（2）合并利润表

表：高投置业近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**93,356.19**	**722,695.93**	**597,236.11**	**309,528.16**
其中：营业收入	93,356.19	722,695.93	597,236.11	309,528.16
二、营业总成本	**100,859.70**	**646,805.90**	**569,667.64**	**303,466.02**
其中：营业成本	49,243.65	492,509.46	468,307.00	249,204.44
税金及附加	12,426.19	83,799.33	51,558.00	17,573.32
销售费用	1,912.91	9,332.34	4,740.03	3,062.84
管理费用	1,797.03	4,986.67	4,732.05	4,065.98
财务费用	35,479.92	56,178.10	40,330.56	29,559.43
其中：利息费用	35,791.37	56,932.88	41,524.34	30,110.50
利息收入	338.83	748.53	1,217.02	566.72
加：其他收益	400.21	2,853.41	6,899.75	57.64
投资收益（损失以“-”号填列）	-1.75	-43.43	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19.25	13,263.29	2,885.28	4,621.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	516.30	304.60	-337.65	-406.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7.69	37.27	-	224.74
三、营业利润	**-6,561.81**	**92,305.17**	**37,015.85**	**10,559.71**
加：营业外收入	114.88	906.57	313.34	114.48
减：营业外支出	897.76	10.46	2,490.25	1,660.90
四、利润总额	**-7,344.69**	**93,201.27**	**34,838.94**	**9,013.29**
减：所得税费用	-2,492.19	22,023.83	10,104.76	3,549.01
五、净利润	**-4,852.50**	**71,177.44**	**24,734.18**	**5,464.28**
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-4,852.50	71,177.44	24,734.18	5,464.28
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-921.15**	**999.31**	**1,090.73**
七、综合收益总额	**-4,852.50**	**70,256.29**	**25,733.49**	**6,555.01**

（3）合并现金流量表

表：高投置业近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	105,250.76	826,182.72	644,509.94	329,358.70

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
收到的税费返还	303.53	446.25	5,511.40	43,965.09
收到其他与经营活动有关的现金	23,340.25	50,784.63	107,481.10	178,992.38
经营活动现金流入小计	**128,894.55**	**877,413.60**	**757,502.43**	**552,316.17**
购买商品、接受劳务支付的现金	228,283.70	1,017,908.37	683,132.73	695,052.33
支付给职工及为职工支付的现金	3,608.52	7,601.02	6,667.54	5,970.46
支付的各项税费	48,764.54	65,345.82	78,462.35	32,907.60
支付其他与经营活动有关的现金	123,231.86	61,898.76	208,098.29	204,808.27
经营活动现金流出小计	**403,888.62**	**1,152,753.97**	**976,360.90**	**938,738.65**
经营活动产生的现金流量净额	**-274,994.07**	**-275,340.37**	**-218,858.46**	**-386,422.48**
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.26	0.60	-
收到其他与投资活动有关的现金	343.49	686.96	278.77	13,100.57
投资活动现金流入小计	**343.49**	**687.22**	**279.37**	**13,100.57**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,128.56	8,776.08	61.89	1,184.74
投资支付的现金	-	150.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,100.00	1,500.00	500.00	-
投资活动现金流出小计	**9,228.56**	**10,426.08**	**561.89**	**1,184.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-8,885.07**	**-9,738.87**	**-282.52**	**11,915.84**
三、筹资活动产生的现金流量				
取得借款收到的现金	409,707.22	100,156.65	58,152.76	65,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	877,935.00	2,371,639.49	1,122,084.60	946,542.78
筹资活动现金流入小计	**1,287,642.22**	**2,471,796.14**	**1,180,237.37**	**1,011,542.78**
偿还债务支付的现金	128,754.17	104,199.43	4,032.00	2,111.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,945.98	26,035.66	14,668.84	12,093.43
支付其他与筹资活动有关的现金	856,568.36	2,075,227.90	952,613.12	552,155.99
筹资活动现金流出小计	**1,048,268.51**	**2,205,462.99**	**971,313.96**	**566,360.92**
筹资活动产生的现金流量净额	**239,373.71**	**266,333.14**	**208,923.41**	**445,181.86**
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	**-44,505.42**	**-18,746.09**	**-10,217.57**	**70,675.22**
加：期初现金及现金等价物余额	120,554.71	139,300.80	149,518.38	78,843.16
六、期末现金及现金等价物余额	**76,049.30**	**120,554.71**	**139,300.80**	**149,518.38**

2、主要财务指标

高投置业最近三年及一期主要财务指标如下：

表：高投置业近三年及一期主要财务指标

单位：万元

财务指标	2024 年 1-6 月/ 2024 年 6 月末	2023 年度 /2023 年末	2022 年度 /2022 年末	2021 年度 /2021 年末
资产总额	4,669,471.54	4,430,091.31	3,652,800.96	3,133,991.44
负债总额	4,248,153.78	4,003,921.05	3,290,464.77	2,797,388.73
所有者权益	421,317.76	426,170.26	362,336.20	336,602.71
营业收入	93,356.19	722,695.93	597,236.11	309,528.16
净利润	-4,852.50	71,177.44	24,734.18	5,464.28
流动比率（倍）	1.08	0.98	0.95	0.96
速动比率（倍）	0.07	0.08	0.10	0.11
资产负债率（%）	90.98	90.38	90.08	89.26
总资产报酬率（%）	0.63	3.71	2.25	1.39
净资产回报率（%）	-1.15	18.05	7.08	1.64
存货周转率（次）	0.03	0.18	0.21	0.14
应收账款周转率（次）	1.85	20.31	24.43	18.01
经营活动现金流净额	-274,994.07	-275,340.37	-218,858.46	-386,422.48
投资活动现金流净额	-8,885.07	-9,738.87	-282.52	11,915.84
筹资活动现金流净额	239,373.71	266,333.14	208,923.41	445,181.86

注：上述财务指标的计算公式如下（最近一期数据相关指标未经年化处理）：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率＝（流动资产-存货-合同资产）／流动负债

资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均值

净资产报酬率=净利润/所有者权益平均值

应收账款周转率＝营业收入／应收账款平均净额

存货周转率＝营业成本/存货平均净额

3、财务分析

（1）资产结构

表：高投置业近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	76,370.32	1.64	120,969.32	2.73	139,566.21	3.82	149,796.16	4.78
应收账款	49,562.50	1.06	51,627.17	1.17	19,527.32	0.53	29,357.00	0.94
预付款项	320.34	0.01	171.78	0.00	198.68	0.01	223.57	0.01
其他应收款	66,412.03	1.42	64,230.30	1.45	88,293.23	2.42	59,836.93	1.91
存货	3,419,101.40	73.22	3,123,674.03	70.51	2,438,902.67	66.77	2,031,859.95	64.83
其他流动资产	55,484.89	1.19	50,327.53	1.14	33,537.53	0.92	18,426.36	0.59
流动资产合计	**3,667,251.47**	**78.54**	**3,411,000.12**	**77.00**	**2,720,025.65**	**74.46**	**2,289,499.97**	**73.05**
非流动资产：								
长期应收款	247.53	0.01	313.66	0.01	370.99	0.01	452.41	0.01
长期股权投资	104.82	0.00	106.57	0.00	-	-	-	-
投资性房地产	910,950.33	19.51	910,412.70	20.55	735,412.58	20.13	671,005.68	21.41
固定资产	20,360.27	0.44	21,731.71	0.49	144,647.14	3.96	144,588.31	4.61
在建工程	4,548.82	0.10	0.05	0.00	-	-	-	-
使用权资产	1,113.47	0.02	1,554.95	0.04	1,365.72	0.04	1,992.91	0.06
无形资产	30.71	0.00	33.94	0.00	43.74	0.00	70.96	0.00
长期待摊费用	1,540.06	0.03	1,709.25	0.04	1,910.04	0.05	107.99	0.00
递延所得税资产	57,686.10	1.24	77,590.40	1.75	43,387.12	1.19	20,609.58	0.66
其他非流动资产	5,637.96	0.12	5,637.96	0.13	5,637.96	0.15	5,663.63	0.18
非流动资产合计	**1,002,220.07**	**21.46**	**1,019,091.19**	**23.00**	**932,775.31**	**25.54**	**844,491.47**	**26.95**
资产总计	**4,669,471.54**	**100.00**	**4,430,091.31**	**100.00**	**3,652,800.96**	**100.00**	**3,133,991.44**	**100.00**

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业资产总额分别为 3,133,991.44 万元、3,652,800.96 万元、4,430,091.31 万元和 4,669,471.54 万元，总资产规模整体呈上升趋势。

1）流动资产

从资产结构来看，2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产占总资产比重分别为 73.05%、74.46%、77.00%及 78.54%。高投置业流动资产中主要为存货，还包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等，但占比均较低。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业存货分别为 2,031,859.95 万元、2,438,902.67 万元、3,123,674.03 万元及 3,419,101.40 万元，占总资产的比重分别为 64.83%、66.77%、70.51%及 73.22%。报告期内存货规模总体呈增长趋势，2022 年末存货比 2021 年末增加 407,042.72 万元，增幅为 20.03%，主要系存货中开发产品中增加了蓝绸带社区项目、高新西区 IC 产业园、铂郡项目、长岛一期、长岛二期等项目所致；2023 年末存货比 2022 年末增加 684,771.36 万元，增幅为 28.08%，主要系人工智能创新中心二期、新川生物医药三期、新川二期人才公寓、新川三期人才公寓、新川四期人才公寓等项目投入较大所致。2024 年 6 月末存货比

2023 年末增加 295,427.37 万元，增幅为 9.46%，变化不大。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业货币资金分别为 149,796.16 万元、139,566.21 万元、120,969.32 万元及 76,370.32 万元，货币资金占总资产的比重分别为 4.78%、3.82%、2.73%及 1.64%，受各项目持续投入资金影响，报告期内高投置业货币资金呈下降趋势，与业务情况总体匹配。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业其他应收款分别为 59,836.93 万元、88,293.23 万元、64,230.30 万元及 66,412.03 万元，占总资产的比重分别为 1.91%、2.42%、1.45%及 1.42%，总体呈波动上升状态。

2）非流动资产

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，非流动资产占总资产比重分别为 26.95%、25.54%、23.00%及 21.46%。非流动资产中主要为投资性房地产，还包括固定资产、递延所得税资产、其他非流动资产等，但占比相对较低。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业投资性房地产分别为 671,005.68 万元、735,412.58 万元、910,412.70 万元和 910,950.33 万元，占总资产的比重分别为 21.41%、20.13%、20.55%和 19.51%。2022 年末投资性房地产比 2021 年末增加 64,406.90 万元，增幅为 9.60%，主要系部分项目完工转入投资性房地产所致；2023 年末投资性房地产比 2022 年末增加 175,000.12 万元，增幅为 23.80%，主要系空港新城企业总部房产从固定资产转换为投资性房地产核算所致。2024 年 6 月末投资性房地产与 2023 年末基本持平。

（2）负债情况

表：高投置业近三年及一期负债情况

单位：万元、%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	410,607.47	9.67	420,407.78	10.50	257,191.86	7.82	109,968.23	3.93
预收款项	11,866.65	0.28	12,852.19	0.32	16,078.16	0.49	16,414.56	0.59
合同负债	118,417.83	2.79	115,775.65	2.89	48,888.55	1.49	64,462.19	2.30
应付职工薪酬	3,924.08	0.09	4,777.90	0.12	3,723.62	0.11	2,465.82	0.09
应交税费	2,821.64	0.07	61,570.05	1.54	23,121.98	0.70	3,263.89	0.12
其他应付款	2,773,267.92	65.28	2,748,719.10	68.65	2,410,929.44	73.27	2,193,711.27	78.42
一年内到期的非流动负债	59,266.38	1.40	108,418.70	2.71	103,192.37	3.14	3,532.90	0.13
其他流动负债	9,805.81	0.23	9,233.35	0.23	2,430.16	0.07	2,766.17	0.10

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	**3,389,977.77**	**79.80**	**3,481,754.72**	**86.96**	**2,865,556.14**	**87.09**	**2,396,585.02**	**85.67**
非流动负债：								
长期借款	578,051.18	13.61	247,913.85	6.19	256,605.46	7.80	204,700.00	7.32
租赁负债	200.99	0.00	560.89	0.01	1,124.56	0.03	1,574.70	0.06
长期应付款	87,569.50	2.06	85,454.96	2.13	88,869.18	2.70	119,479.96	4.27
递延收益	-	-	-	-	-	-	998.45	0.04
递延所得税负债	80,207.19	1.89	79,893.98	2.00	78,309.42	2.38	74,050.60	2.65
其他非流动负债	112,147.15	2.64	108,342.65	2.71	-	-	-	-
非流动负债合计	**858,176.01**	**20.20**	**522,166.33**	**13.04**	**424,908.63**	**12.91**	**400,803.71**	**14.33**
负债合计	**4,248,153.78**	**100.00**	**4,003,921.05**	**100.00**	**3,290,464.77**	**100.00**	**2,797,388.73**	**100.00**

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业负债总额分别为 2,797,388.73 万元、3,290,464.77 万元、4,003,921.05 万元和 4,248,153.78 万元，总负债规模整体上升。

1）流动负债

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动负债占总负债比重分别为 85.67%、87.09%、86.96%及 79.80%。高投置业流动负债主要为其他应付款，还包括应付账款、合同负债、一年内到期的非流动负债等，总体占比不高。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业其他应付款分别为 2,193,711.27 万元、2,410,929.44 万元、2,748,719.10 万元及 2,773,267.92 万元，占总负债的比重分别为 78.42%、73.27%、68.65%及 65.28%。报告期内，2022 年末其他应付款比 2021 年末增加 217,218.17 万元，增幅为 9.90%；2023 年末其他应付款比 2022 年末增加了 337,789.66 万元，增幅为 14.01%；2024 年 6 月末其他应付款比 2023 年末增加 24,548.82 万元，增幅为 0.89%。总体而言，报告期内其他应付款无重大变动。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业应付账款分别为 109,968.23 万元、257,191.86 万元、420,407.78 万元及 410,607.47 万元，应付账款占总负债的比重分别为 3.93%、7.82%、10.50%及 9.67%。报告期内，随着公司业务体量扩大、项目投入增加，应付账款金额总体呈增长态势。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业一年内到期的非流动负债分别为 3,532.90 万元、103,192.37 万元、108,418.70 万元及 59,266.38 万元，占总负债的比重分别为 0.13%、3.14%、2.71%及 1.40%。2022 年度一年内到期的非流动负债大幅增加，主要系前期发行 ABS 产生的部分内部长期应付款即将于 2023 年度到期所致。2024 年 6 月末一年内到期的非流动负债相较 2023 年末下降 45.34%，主要系因为一年内到期的长期借款金额有所减少。

2）非流动负债

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，非流动负债占总负债比重分别为 14.33%、12.91%、13.04%及 20.20%。高投置业非流动负债主要为长期借款，也包括长期应付款、递延所得税负债、其他非流动负债等。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业长期借款分别为 204,700.00 万元、256,605.46 万元、247,913.85 万元及 578,051.18 万元，长期借款占总负债的比重分别为 7.32%、7.80%、6.19%及 13.61%。其中，2022 年较 2021 年增加了 51,905.46 万元，增幅为 25.36%，主要系融资需求扩大、抵押借款增加所致；2023 年较 2022 年减少了 8,691.61 万元，降幅为 3.39%；2024 年 6 月末较 2023 年增加了 330,137.33 万元，增幅为 133.17%，主要系因项目需要新增对外融资。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业长期应付款分别为 119,479.96 万元、88,869.18 万元、85,454.96 万元及 87,569.50 万元，占总负债的比重分别为 4.27%、2.70%、2.13%及 2.06%，报告期内总体呈波动减少趋势。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业递延所得税负债分别为 74,050.60 万元、78,309.42 万元、79,893.98 万元及 80,207.19 万元，占总负债的比重分别为 2.65%、2.38%、2.00%及 1.89%，总体保持稳定。

2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业其他非流动负债分别为 0.00 万元、0.00 万元、108,342.65 万元及 112,147.15 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、0.00%、2.71%及 2.64%。2023 年新增大额其他非流动负债，主要系本期将未办理土增税清算项目的税金重分类到其他非流动负债所致。

（3）所有者权益情况

所有者权益方面，2021 年-2023 年末及 2024 年 6 月末，高投置业所有者权益呈波动增长，分别为 336,602.71 万元、362,336.20 万元、426,170.26 万元及 421,317.76 万元。

高投置业所有者权益主要由实收资本和未分配利润构成。报告期内，高投置业实收资本维持为 150,000 万元；未分配利润分别为 174,497.07 万元、195,904.51 万元、259,799.72 万元和 254,947.22 万元，占所有者权益的比例分别为 51.84%、54.07%、60.96%及 60.51%。

（4）盈利情况

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投置业营业收入分别为 309,528.16 万元、597,236.11 万元、722,695.93 万元和 93,356.19 万元，其中 2021 年及 2022 年由于确认多个园区配套项目销售收入而处于较高水平。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投置业营业利润分别为 10,559.71 万元、37,015.85 万元、92,305.17 万元和-6,561.81 万元。2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，高投置业净利润分别为 5,464.28 万元、24,734.18 万元、71,177.44 万元和-4,852.50 万元，2022 年，高投置业净利润较 2021 年增长 19,269.90 万元，增幅为 352.65%；2023 年，高投置业净利润较 2022 年增长 46,443.26 万元，增幅为 187.77%。最近三年净利润波动较大主要系京东方人才公寓（朗悦府）等多个园区配套交付，销售收入快速增长所致。最近一期净利润为负主要系受业务性质影响上半年收入确认较少、叠加财务费用较高且为刚性支出所致。

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，公司销售费用、管理费用和财务费用合计分别为 36,688.26 万元、49,802.65 万元、70,497.11 万元和 39,189.86 万元。费用构成中，财务费用占比较大，2021-2023 年度和 2024 年 1-6 月财务费用分别为 29,559.43 万元、40,330.56 万元、56,178.10 万元和 35,479.92 万元，2022 年财务费用较 2021 年增加了 10,771.13 万元，增幅为 36.44%，2023 年财务费用较 2022 年增加了 15,847.54 万元，增幅为 39.29%，上述增长主要系随着有息负债增加、相应利息支出规模增长所致。

（5）现金流量情况

表：高投置业近三年及一期合并现金流量表主要指标

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-274,994.07	-275,340.37	-218,858.46	-386,422.48
投资活动产生的现金流量净额	-8,885.07	-9,738.87	-282.52	11,915.84
筹资活动产生的现金流量净额	239,373.71	266,333.14	208,923.41	445,181.86
现金及现金等价物净增加额	-44,505.42	-18,746.09	-10,217.57	70,675.22

经营活动现金流方面，2021-2023 年度和 2024 年 1-6 月，高投置业经营活动净现金流分别为-386,422.48 万元、-218,858.46 万元、-275,340.37 万元和-274,994.07 万元。其中，2022 年较 2021 年增加了 167,564.02 万元，增幅为 43.36%，主要系高投置业在建项目逐步结转销售从而销售商品、提供劳务收到的现金增多所致；2023 年较 2022 年下降了 56,481.91 万元，降幅为 25.81%。报告期内经营活动现金流持续为负，主要系报告期内人工智能创新中心二期、新川生物医药三期项目、新川二三四期人才公寓等项目的投入建设成本支出规模较大所致。

投资活动现金流方面，2021-2023 年度和 2024 年 1-6 月公司投资活动净现金流量净额分别为 11,915.84 万元、-282.52 万元、-9,738.87 万元和-8,885.07 万元。其中，2022 年较 2021 年下降了 12,198.36 万元，降幅为 102.37%，主要系本年度收回的统借统还本金减少所致；

2023 年较 2022 年下降了 9,456.35 万元，降幅为 3,347.14%，主要系本期自营项目投入较大，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增加所致。

2021 年-2023 年度和 2024 年 1-6 月，高投置业筹资活动产生的现金流量净额分别为 445,181.86 万元、208,923.41 万元、266,333.14 万元和 239,373.71 万元。其中，2022 年较 2021 年下降了 236,258.45 万元，降幅为 53.07%，主要系本年度归还拆借资金增加所致；2023 年较 2022 年增加了 57,409.73 万元，增幅为 27.48%。

（七）历史信用状况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及对相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，高投置业不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近三年及一期内高投置业在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现高投置业被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

三、回收资金用途

（一）回收资金用途及合规性

本项目中，原始权益人全部净回收资金（扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）预计为 5.45 亿元，用于新川 IV46IV47 号地块医学中心、新川 V5V9V23V24 号地块软件园及新川网易成都研究院 3 个项目。上述 3 个项目均系产业园区项目，非商业或住宅项目，属于未列入《产业结构调整指导目录》的允许类项目，有助于带动成渝地区双城经济圈产业发展，符合国家相关宏观政策及规划，满足国家发改委 958 号文相关要求。

具体情况如下：

表：回收资金拟投资的固定资产投资项目情况

项目名称	新川 IV46IV47 号地块医学中心项目	新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目	新川网易成都研究院项目
项目总投资（万元）	260,000	272,000	155,000
项目资本金（万元）	74,500	78,900	45,300
项目资本金缺口（万元）（注 1）	15,065	15,076	300
拟使用募集资金规模（万元）（注 2）	26,000	27,000	1,500

项目名称	新川 IV46IV47 号地块医学中心项目	新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目	新川网易成都研究院项目
募集资金投入项目的具体方式	项目资本金	项目资本金	项目资本金
建设内容和规模	项目占地面积约 92.20 亩，总建筑面积约 35.60 万平方米，地上约 26.60 万平方米，地下约 9 万平方米。主要建设写字楼及其商业配套	项目占地面积约 130.30 亩，总建筑面积约 35 万平方米，其中地上约 26.70 万平方米，地下约 8.30 万平方米。主要建设写字楼及其商业配套	项目占地面积约 95.73 亩，总建筑面积约 16.20 万平方米，其中地上约 10.10 万平方米，地下约 6.10 万平方米。主要为研发中心、设计中心、工程技术中心、培训中心等科研设计建筑
前期工作进展	已于 2022 年 5 月 27 日在成都高新区发展改革局备案（备案号：川投资备【2205-510109-04-01-940276】FGQB-0365 号）	已于 2022 年 3 月 22 日在成都高新区发展改革局备案（备案号：川投资备【2203-510109-04-01-146669】FGQB-0209 号）	已于 2021 年 1 月 22 日在成都高新区发展改革局备案（备案号：川投资备【2101-510109-04-01-211016】FGQB-0028 号
开工时间	2023 年 10 月（已开工）	2023 年 10 月（已开工）	2022 年 5 月（已开工）

注 1：项目资本金缺口为截至 2024 年 9 月 30 日数据。

（二）回收资金管理制度

为避免募集回收资金流入房地产开发业务，发起人高投集团已制定《基础设施 REITs 回收资金使用管理办法》。该办法适用于集团公司及其实际控制且纳入财务共享范围的下属全资公司作为原始权益人的基础设施 REITs 回收资金的使用与管理，即包括原始权益人高投集团及高投置业。

该办法拟包括但不限于如下内容：

1、回收资金的存储

回收资金应当存放于经批准设立的回收资金专户集中管理，不得存放非回收资金或者用作其他用途。原始权益人应当按照监管机构的要求与基础设施 REITs 的基金管理人、存放回收资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订回收资金监管协议，并报送监管机构备案（如需）。该协议应当包括但不限于以下内容：

（1）原始权益人应当将回收资金集中存放于回收资金专户，严禁流入商品住宅或商业地产开发领域（监管部门新纳入基础设施 REITs 试点范围的除外）；

（2）基础设施 REITs 基金管理人可以随时到商业银行查询回收资金专户资料；

（3）基础设施 REITs 回收资金的用途，以及托管人的监管责任与义务。

2、回收资金的使用

原始权益人应当按照基础设施 REITs 招募说明书中承诺的回收资金使用计划使用回收

资金；出现严重影响回收资金使用计划正常进行的情形时，原始权益人应当及时报告基金管理人；回收资金使用的申请、审批权限、决策程序按照各公司《资金支付分级授权审批权限管理办法》执行。

3、回收资金用途的变更

基础设施 REITs 存续期间，回收资金应当按照招募说明书所列用途使用。募投项目或回收资金使用明细发生变更的，须经发起人融资管理部部长、融资管理部分管领导、集团总经理、董事长依次审批同意后，履行发行文件中的相关规定，根据政策要求进行信息披露。

4、回收资金使用情况的报告

原始权益人应配合基础设施 REITs 基金管理人至少每年度对公司回收资金的存放与使用情况进行一次调查，同时需配合基础设施 REITs 基金管理人定期报告和临时报告对回收资金使用相关情况的披露工作。原始权益人将按照监管机构要求，就遵守法律法规的要求以及履行基础设施 REITs 招募说明书相关义务情况对回收资金使用情况开展自查清理工作，对回收资金使用情况开展自查清理工作，并向监管机构提交自查报告。原始权益人在基础设施 REITs 上市后每季度结束后 5 个工作日内向国家发改委投资司、交易所直接报送回收资金使用情况，报送国家发改委投资司的报告需同步抄送四川省发展改革委。

（三）回收资金用途承诺

高投集团和高投置业分别出具了《募集资金用途承诺函》，具体如下：

1、高投集团（作为原始权益人之一，以及原始权益人高投置业的间接控股股东）

“就发行基础设施 REITs 的募集资金净额（即本公司向不动产基金出售不动产项目对应的项目公司股权而获得不动产基金公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、本公司认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额），本公司作为项目发起人及原始权益人、以及原始权益人高投置业的间接控股股东，特作出如下承诺：

1.严格确保发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于新川 IV46IV47 号地块医学中心项目、新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目、新川建木荟建筑产业园项目和新川网易成都研究院项目（或根据届时相关法律法规要求履行适当变更程序后的其他用途）。

2.严格管控本公司及高投置业发行基础设施 REITs 的募集资金净额，除上述用途外，确保不会流入房地产开发领域。

3.如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。”

2、高投置业

“就发行基础设施 REITs 的募集资金净额（即本公司向不动产基金出售不动产项目对应的项目公司股权而获得不动产基金公开发售基金份额募集的资金，在扣除偿还外部债务、本公司认购基金份额出资以及缴纳相关税费等费用后的净额），本公司特作出如下承诺：

1.严格确保发行基础设施 REITs 的募集资金净额用于新川 IV46IV47 号地块医学中心项目、新川 V5V9V23V24 号地块软件园项目、新川建木荟建筑产业园项目和新川网易成都研

究院项目（或根据届时相关法律法规要求履行适当变更程序后的其他用途）。

2.严格管控本公司发行基础设施 REITs 的募集资金净额，除上述用途外，确保不会流入房地产开发领域。

3.如违反上述承诺，愿接受监管机关的相关处罚。”

第四节　运营管理机构

一、运营管理机构的基本情况

本基金运作过程中由基金管理人、计划管理人按照法律法规和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责。基金管理人、计划管理人和项目公司共同聘请软件园公司和高投资管作为运营管理机构，按照《运营管理服务协议》的约定分别承担天府软件园一期和盈创动力大厦的运营管理职责。

二、运营管理机构一（成都天府软件园有限公司）

（一）基本情况

1、概况

成都天府软件园有限公司是天府软件园一期项目的运营管理机构。软件园公司成立于2009年2月，在成都高新区党工委、管委会、高投集团及高投产城的直接领导下，对园区进行专业运营服务。截至本招募说明书发布之日，软件园公司基本情况如下表：

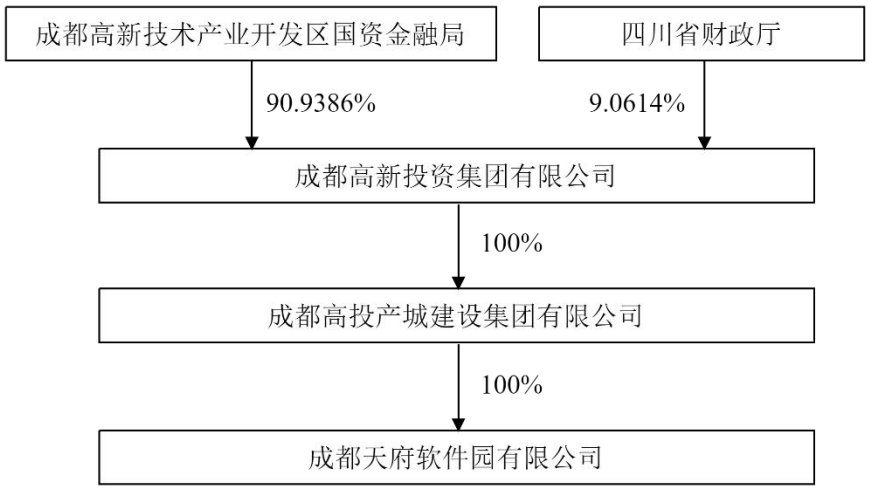
表：成都天府软件园有限公司概况

事项	内容
企业名称	成都天府软件园有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	万翔
统一社会信用代码	915101006845696940
注册资本	人民币80,000万元
成立日期	2009年2月11日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天华二路219号1栋2层101号房
经营范围	园区管理及业务咨询服务、物业管理（凭资质许可证经营）、房地产中介服务、房产出租、出售；计算机软硬件设计开发、销售、技术服务与技术咨询；计算机系统集成；设计、制作、代理、发布国内各种广告（不含气球广告）；会议及展览服务；艺术鉴赏及收藏咨询服务；票务服务；零售出版物（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）、工艺美术品及收藏品；技术进出口；集群企业住所托管服务；住房租赁经营。（以上经营项目法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的取得许可证后方可经营）

2、股权结构

截至本招募说明书发布之日，软件园公司注册资本为80,000万元，高投产城持有软件园公司100.00%的股权。高投集团持有高投产城100.00%的股权。高投集团的控股股东为成都高新区财政国资局，控股比例90.9386%，四川省财政厅持股9.0614%。软件园公司的实际控制人为成都高新区管委会。软件园公司股权结构图如下：

图：软件园公司股权结构图



3、治理结构

软件园公司根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。软件园公司主要治理结构情况如下：

（1）股东

软件园公司股东为成都高投产城建设集团有限公司。股东依据《公司法》、公司章程及其相关规定行使股东权利；并就公司部分重大事项按照有关国资监管规定报成都高新投资集团有限公司（以下简称高投集团）、国有资产监督管理部门批准。股东享有以下权利：

1）按照法律、国资监管条例和本章程的规定转让其股份；

2）在公司经营期间取得红利；

3）在公司终止后取得公司剩余财产；

4）法律、法规所赋予的其他权利。

股东应履行以下义务：

1）遵守公司章程；

2）以其所认缴的出资额和出资方式缴纳出资；

3）以其出资额为限对公司的债务承担责任；

4）在公司办理工商登记手续后，不得抽回出资；

5）法律、法规规定应当承担的其他义务。

股东除享有上述规定的权利外，依法行使以下职权：

1）决定公司的经营方针，审议公司年度投资计划的制定与调整（含股权投资、基金投资、资产投资），前述公司年度计划包含本企业及所属各级全资和控股企业的投资活动，年度计划由股东按规定审议报批；

2）委派和更换非高新区党工委决定任命的董事（职工董事除外）、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3）根据高投集团出具的提名文件决定委派和更换公司董事长并按规定决定董事长报酬及奖惩事项；

4)根据高投集团出具的提名文件提名聘任或解聘公司总经理并按规定决定其报酬事项；提名聘任或解聘公司其他高级管理人员；

5）审议批准董事会报告；

6）审议批准监事报告；

7）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

8）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

9）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

10）修改公司章程；

11）审议公司及所属各级企业向有股权关系的参控股公司提供担保事项（前述情况下公司对外担保原则上以出资比例为限，提供超股比担保的原则上应有足额反担保措施）并报高投集团审批；审议公司及所属各级企业与无股权关系的区属国有企业之间的担保事项，经股东审议后逐级上报至国资监管部门审批；除管委会研究确定的项目外，不得向无股权关系的法人提供担保；

12）审议公司及所属各级企业向有股权关系的参控股公司按持股比例提供借款事项（公司对外借款原则上以出资比例为限）并报高投集团审批；审议公司及所属各级企业与无股权关系的区属国有企业之间的借款事项，经股东审议后逐级上报至国资监管部门审批；除管委会研究确定的项目外，不得向无股权关系的法人提供借款；

13）审批股东公司合并报表范围内企业之间采取非公开协议方式转让产权事宜；审议公司及其各级控股企业或实际控制企业的无偿划转事项及因实施内部重组整合进行的产权非公开协议转让事宜并报高投集团审批。对公司及所属各级企业与无股权关系的国有企业之间采取非公开协议转让方式或无偿划转方式转让产权的，由股东按规定履行其决策和报批流程；前述无股权关系的国有企业之间因非公开协议转让产权或无偿划转方致使国家不再拥有控股权的，由股东按规定履行其决策和报批流程（高新区基金管理委员会或管委会会议纪要决定安排事项按纪要执行，不再报国资监管部门审批）；

14）审议公司及所属全资子公司、控股子公司、并表且实际控制公司（基金除外）根据其《章程》规定或根据产城集团、高投集团管理制度，上报公司股东审批的投资事项、产权

或资产处置、资产合作、担保借款等事项，由股东按规定履行其决策和报批流程；

15）审议公司及所属各级全资企业、控股企业、实际控制企业新增合并报表企业主体事项并报高新区国资监管部门备案；

16）审批公司年度投资计划内的资产投资项目和2000万以下（含）股权投资项目（不包含上市公司股权变动事项）、基金投资项目，2000万以上（不含）的由股东按规定审议报批；

17）审议公司及所属各级国有股东按《上市公司国有股权监督管理办法》规定持有的上市公司国有股权变动事项（即：上市公司国有股权持有主体、数量或比例等发生变化的行为，含国有股东所持上市公司股份通过证券交易系统转让、公开征集转让、非公开协议转让、无偿划转、间接转让、国有股东发行可交换公司债券；国有股东通过证券交易系统增持、协议受让、间接受让、要约收购上市公司股份和认购上市公司发行股票）报高投集团审批，前述事项中按相关规定需上报国资监管部门批准的，按相关规定执行；

18）审批公司及所属各级企业的增资、减资事项；审议公司及所属各级全资公司、控股子公司因产权转让、放弃增资及减资导致国有资本丧失控股地位的产权转让、增减资事项；

19）审批公司及所属各级企业的生产设备、房产（不含非自用的经营性房地产开发产品）、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让（属于国有出资企业职权范围内的非公开转让、无偿划转事项由股东按规定审议报批）；

20）审批公司及所属各级企业的金额在50万以下（不含本数）的捐赠项目；审议公司及所属各级企业的金额在50万以上（含本数）的捐赠项目并报高投集团审批；

21）公司年度财务报告审计机构的选聘（高新区国资监管部门有要求的按国资监管部门意见执行）；

22）审议公司及所属各级全资子公司、控股子公司、实际控制公司、参股公司按法律法规规定应由公司股东决议事项或由公司逐级报经政府机关、国资监管部门、行业主管部门、高投集团审批的需公司股东前置审议的事项；

23）依法对公司的经营活动进行监督，对违反国家法律法规、国资监管制度、公司章程及其他规章制度，未履职或未正确履职造成公司资产损失或其他严重不良影响的董事、监事、经营层成员及其他各级经营管理人员，除依据有关规定移送纪检监察机构或司法机关处理外，按照违规经营投资责任追究制度终身追究其责任。在有关外聘董事的聘任合同中，明确违规经营投资责任追究的原则要求；

24）股东认为需要审议或审批的公司章程或公司内部制度未明确规定审批权限的公司经

营性重大事项；

25）法律、法规或公司章程规定以及国资监管部门书面授予的其他职权。

（2）董事会

公司设立董事会，董事会由 3 名董事组成。董事会设董事长 1 人，由股东根据高投集团书面决定提名，由股东委派和更换。非职工董事由股东产城集团委派和更换。职工董事由公司职工大会选举产生，报股东备案。董事会成员实行任期制管理，每届任期 3 年，可连选连任。董事会向股东负责，是公司的决策机构。董事会依照公司章程的规定行使职权。股东应当以书面形式委派董事，有权对董事进行考评并随时解除其委派董事的职务。董事会行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制订公司年度经营计划、公司年度投资计划（含软件园公司及所属各级全资和控股企业的投资活动）及年度投资计划的调增方案；

4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5）制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

8）推动完善公司合规管理体系建设和违规经营投资责任追究机制建设，统筹协调企业合规管理及违规经营投资责任工作；审议违规经营投资责任追究制度，决定违规经营投资责任追究专门部门的设置和职责；定期听取责任追究工作情况汇报，研究部署和指导推动责任追究重点工作。牵头负责建立健全公司重大决策评估、决策事项履职记录、决策过错认定等配套制度。在有关职业经理人聘任合同中，明确违规经营投资责任追究的原则要求；

9）监督管理内部审计工作；

10）决定公司内部管理机构的设置；

11）根据股东的提名结果，决定聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员；决定除公司总经理以外的高级管理人员的报酬事宜；

12）制定董事会、总经理办公会议事规则等公司治理相关制度，以及规定公司投资、资产转让、资产管理、员工薪酬、激励及福利等重要管理事项的制度（以下简称基本管理制度）；

13）拟订公司章程修改方案，审批公司下属全资或控股子公司上报公司审批的该子公司的章程的拟定和修改；

14）审议公司年度投资计划内的资产投资项目及股权投资项目（不包含上市公司股权变动事项）、基金投资项目；

15）审议公司及所属各级企业持有的产权转让事项和增资、减资事项；

16）审议公司及所属各级企业的生产设备、房产（不含非自用的经营性房地产开发产品）、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让；

17）审议公司及所属各级企业的捐赠项目；

18）审议除上述（1）股东中股东除享有上述规定的权利外，依法行使以下职权的第 2）、3）、6）、21）条以外的需提交股东审议或审批的事项；

19）对于公司所属各级企业、参股企业按法律法规、公司内部制度、该企业的章程或者内部制度，需上报公司的事项，软件园公司章程或公司内部制度明确规定了公司内部审批程序的按规定执行，无明确规定的由公司董事会审议或审批；

20）董事会认为需要审议或审批的公司章程或公司内部制度未明确规定审批权限的公司经营性重大事项；

21）法律、法规或公司章程规定以及股东书面授予的其他职权。

董事长行使下列职权：

1）主持董事会日常工作，主持召开董事会会议；并代表董事会向股东汇报；

2）检查督促董事会决议实施情况；

3）审查公司董事或其他人员需要提交董事会研究、讨论、决定的提案，并决定是否列入董事会会议决议；

4）签署董事会主要文件和其他应由公司法定代表人签署的其他文件；

5）行使法定代表人的职权；

6）董事会授予的其他职权。

董事承担以下义务：

1）代表股东的利益，对公司勤勉、诚实的履行职责；

2）不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益；

3）认真阅读公司的各项商务、财务报告，及时了解公司业务经营管理情况；

4）亲自行使被合法赋予的公司管理权，不得受他人操纵；非经许可不得将其管理处置权转授他人行使：

5）内部董事对公司承担竞业禁止义务，即董事不得为自己或他人进行属于公司营业范围内的行为，并且不能兼任其他同类业务企、事业的经理人或董事（与公司有股权、资产、

管理关系的除外）；

6）未经《公司章程》规定或者董事会的合法授权，任何董事不得擅自代表公司或者董事会行事。

（3）总经理及其他高级管理人员

公司设总经理一人。公司总经理由董事会根据股东出具的正式提名文件聘任；其他高级管理人员由股东提名，董事会聘任。总经理对董事会负责，总经理列席董事会会议。总经理、副总经理等高级管理人员每届任期三年，可以连聘连任。总经理有营私舞弊或严重失职行为的，报请高投集团批准，可以解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2）组织实施公司年度经营计划、年度投资计划；审议公司在年度投资计划内以自有或自筹资金开展的投资项目；

3）在经过审批的年度投资计划总规模额度内，结合公司实际经营需要调整纳入上述计划的具体项目；

4）拟订公司内部管理机构设置方案；

5）拟订公司的基本管理制度；

6）制定公司的具体规章，即在公司基本管理制度框架下为规范公司投资、资产转让、资产管理、员工薪酬、激励及福利等重大事项的具体分工、流程、工作标准而制定的办法、规则、细则等，以及对公司其他日常经营事项进行规范的办法、规则、细则等；

7）根据股东的提名，提请董事会聘任或解聘公司除总经理以外的高级管理人员；

8）审议公司下属全资或控股子公司上报公司审批的该子公司的章程的拟定和修改；

9）批准公司合规管理计划，采取措施确保合规制度得到有效执行；

10）依法行使经营管理权并配合支持责任追究工作，负责细化各类经营投资责任清单，明确公司经营管理人员的岗位职责和履职要求，在各级经营管理人员劳动合同中明确责任追究的原则要求，不断提高经营投资责任管理的规范化、科学化水平。

11）依据公司章程及相关制度规定，决定应由总经理审批的除需由国资监管部门、股东、董事会审议或审批的公司“三重一大”事项之外的其他公司经营决策性事项；

12）审批公司及所属各级全资子公司、控股子公司、实际控制公司、参股公司按法律法规规定，根据其《章程》规定及股东产城集团和公司的管理制度，上报公司审批的除需由国资监管部门、高投集团、股东、董事会审议或审批的相关事项。对前述上报事项按相关规定需由公司发起并提请国资监管部门、高投集团、股东、董事会审议或审批的事项进行前置审

议；

13）董事会授予的或公司相关制度规定的其他职权。

（4）监事

公司不设监事会，只设监事一名。监事的任期每届为三年。监事任期届满未及时改选，在改选出的监事就任前，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。监事由股东委派或更换。监事不得泄露公司的商业秘密，不得干预公司的经营权。监事行使下列职权：

1）检查公司贯彻执行有关法律、行政法规和规章制度的情况；

2）检查公司财务，查阅企业的财务会计资料及与企业经营管理活动有关的其他资料，验证企业财务会计报告的真实性、合法性；

3）检查公司的经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营的情况；

4）检查公司负责人的经营行为，并对其经营管理业绩进行评价，提出奖惩、任免建议。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、公司章程或者国资监管部门决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

5）监督董事和高级管理人员合规管理职责履行情况，当董事、高级管理人员的行为有损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

6）向股东会提出提案；

7）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；

8）公司章程规定的其它职权。

4、持续经营能力

软件园公司具备良好的资信情况，组织架构、治理结构、财务制度和内控体系完善，拥有丰富的运营管理经验，经营状况和财务状况良好，不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项，具备持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

1、运营资质

本基金拟聘任的外部管理机构软件园公司符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，公司经营范围中包括“园区管理及业务咨询服务、物业管理（凭资质许可证经营）、房地产中介服务、房产出租、出售”等，主营业务为园区管理服务，此外还包括少量业务咨询服务、租赁服务等。具有相应的运营资质。

2、同类不动产项目运营管理经验

软件园公司除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。运营管理的主要代表性园区项目如下：

表：软件园公司运营管理的已投运同类不动产项目

序号	项目名称	项目区位	建筑面积（万平方米）
1	天府软件园 C 区	成都市高新区天华二路 219 号	21.88
2	天府软件园 D 区	成都市高新区世纪城南路 215 号、成都市高新区世纪城南路 399 号、成都市高新区世纪城南路 439 号、成都市高新区世纪城南路 599 号、成都市高新区天华二路 219 号	14.78
3	天府软件园 E 区	成都市高新区天府大道中段 1268 号、1366 号	21.03
4	天府软件园 G 北区	成都市高新区益州大道中段 1800 号	3.58
5	天府软件园 G 南区	成都市高新区益州大道中段 1858 号	4.10
6	新川人工智能创新中心一期	成都市高新区合乐一街 71、171、150 号	44.97
7	天府长岛一期	成都市高新区盛通街 16 号	9.88
8	天府长岛二期	成都市高新区盛通街 66 号	13.90
9	新川人工智能创新中心二期	成都市高新区新川南组团	49.21
合计	-	-	**183.33**

3、主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

截至 2025 年 6 月 26 日，软件园公司派驻本不动产项目的主要负责人具备丰富产业园区运营管理经验，5 年以上同类不动产项目运营经验的专业人员充足，且熟悉本项目，具体人员的职位、工作专业能力及工作履历如下表所示：

序号	姓名	职位	工作履历
1	张龙	招商运营部部长	2015 年 7 月入职软件园公司，2019 年 10 月起任业务发展部副部长，2025 年 3 月起任天府软件园招商运营部副部长，2025 年 4 月起任天府软件园招商运营部部长
2	赖孝雨	招商运营部副部长	2019 年 11 月任软件园公司基础设施及技术服务部强电工程师，2020 年 9 月起任成都天府软件园有限公司天府软件园项目二中心运营总监（主持工作），2023 年 12 月起同时负责软件园一中心相关管理工作。2025 年 3 月起任天府软件园运营管理部负责运营管理工作，2025 年 4 月起任天府软件园招商运营部副部长
3	黄思春	财务部部长	2016 年 8 月至 2020 年 10 月就职于成都高新投资集团有限公司，期间自 2016 年 11 月起委派至软件园公司任财务部部长。2020 年 10 月至今任软件园公司财务部部长。
4	杨志	工程与物业项目经理	2015 年 6 月至 2017 年 7 月，就职于武汉巴登城投资有限公司；2020 年 4 月至 2022 年 1 月，就职于四川瀚锋置业有限公司工作；2022 年 1 月至 2022 年 12 月，就职于成都金怡源房地产开发有限公司；2023 年 3 月至今，任软件园公司工程与物业项目经理。

5	程瑜	运营经理	2014 年 8 月起任软件园公司物业经理；2020 年 9 年至今任软件园公司运营经理。
6	李晗音	会计	2018 年 7 月至 2021 年 2 月，就职于领地集团有限公司；2021 年 2 月至 2023 年 2 月，就职于广东海伦堡地产集团有限公司；2023 年 2 月至今，任职于软件园公司会计。
7	王琪瑶	招商项目经理	2017 年 12 月至 2018 年 3 月，就职于德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)；2018 年 5 月至 2023 月 12 月，就职于中国金茂控股集团有限公司；2024 年 11 月至今，就职于软件园公司，任招商项目经理。

张龙，男，1988 年 8 月出生，中国籍，2009 年 9 月至 2013 年 7 月就读于哈尔滨理工大学远东学院中韩语言文学系朝鲜语专业，本科学历，获得文学学士学位，中共党员，无境外永久居留权。2013 年 7 月至 2015 年 4 月就职于深圳新宙邦科技股份有限公司；2015 年 7 月入职软件园公司，2019 年 10 月至今历任业务发展部副部长、业务发展部副部长（主持工作）、天府软件园招商运营部副部长、天府软件园招商运营部部长。

赖孝雨，男，1988 年 10 月出生，中国籍，2007 年 9 月至 2011 年 6 月就读于西南交通大学电气工程及其自动化专业，本科学历，获得工学学士学位，中共党员，无境外永久居留权。2011 年 7 月至 2015 年 10 月，就职于中国中铁一局集团电务工程有限公司；2015 年 10 月至 2017 年 5 月，就职于喜利得（中国）商贸有限公司；2017 年 5 月至 2019 年 11 月，就职于华润置地华西大区；2019 年 11 月至今，历任软件园公司基础设施及技术服务部强电工程师、天府软件园项目二中心运营总监（主持工作）、天府软件园运营管理部负责运营管理工作、天府软件园招商运营部副部长。

黄思春，男，1978 年 6 月出生，中国籍，1997 年 9 月至 2001 年 7 月就读于重庆商学院会计专业，本科学历，获得管理学学士，无境外永久居留权。2001 年 7 月至 2008 年 6 月，就职于成都普天电缆股份有限公司；2008 年 6 至 2016 年 8 月，就职于成都中菱无线通信电缆有限公司任财务总监；2016 年 8 月至 2020 年 10 月就职于成都高新投资集团有限公司，期间自 2016 年 11 月起委派至软件园公司任财务部部长。2020 年 10 月至今就职于软件园公司任财务部部长。

杨志，男，1993 年 1 月出生，中国籍，2011 年 9 月至 2015 年 6 月就读于西南石油大学土木工程专业，本科学历，获得工学学士学位，无境外永久居留权。2015 年 6 月至 2017 年 7 月，就职于武汉巴登城投资有限公司；2020 年 4 月至 2022 年 1 月，就职于四川瀚锋置业有限公司工作；2022 年 1 月至 2022 年 12 月，就职于成都金怡源房地产开发有限公司；2023 年 3 月至今，就职于软件园公司任工程与物业项目经理。

程瑜，女，1987 年 2 月出生，中国籍，2007 年 9 月至 2011 年 7 月就读于四川外语学院

成都学院英语（涉外文秘）专业，本科学历，获得工文学士学位，无境外永久居留权。2011年8月至今就职于软件园公司；历任软件园公司商务助理、行政专员、物业经理和运营项目经理。

李晗音，女，1995年10月出生，中国籍，2014年9月至2018年6月就读于四川农业大学财务管理专业，本科学历，获得管理学学士学位，无境外永久居留权。2018年7月至2021年2月，就职于领地集团有限公司；2021年2月至2023年2月，就职于广东海伦堡地产集团有限公司；2023年2月至今，任职于软件园公司会计。

王琪瑶，女，1991年7月出生，中国籍，2015年2月至2017年6月就读于悉尼大学商科（会计）专业，研究生学历，获得硕士学位，无境外永久居留权。2017年12月至2018年3月，就职于德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)；2018年5月至2023月12月，就职于中国金茂控股集团有限公司；2024年11月至今，就职于软件园公司，任软件园公司招商项目经理。

4、其他专业人员配备情况

截至2025年6月26日，软件园公司具有正式编制的员工和管理人员共85名。从年龄结构来看，30岁以下员工13人，31-40岁员工37人，41岁-50岁员工30人，51岁以上5人，分别占比15.3%、43.5%、35.3%和5.9%。从学历结构来看，硕士及以上员工28人，本科员工50人，大专员工3人，中专及以下员工4人，分别占比33.0%、58.8%、3.5%和4.7%。软件园公司可为不动产项目配备充足的专业人员。

表：软件园公司员工年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例
30岁及以下	13	15.3%
31-40岁	37	43.5%
41-50岁	30	35.3%
51岁及以上	5	5.9%
合计	**85**	**100.0%**

表：软件园公司员工学历结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例
硕士及以上	28	33.0%
本科	50	58.8%
大专	3	3.5%
中专及以下	4	4.7%
合计	**85**	**100.0%**

（三）运营管理业务制度和流程

1、管理制度

软件园公司制定了《成都天府软件园有限公司企业服务管理办法（试行）》《成都天府软件园有限公司配套商家续租管理办法（试行）》《成都天府软件园有限公司产业办公楼续租管理办法（试行）》《成都天府软件园有限公司董事会议事规则》《成都天府软件园有限公司总经理办公会议事规则》《成都天府软件园有限公司物业服务管理办法（试行）》《成都天府软件园有限公司园区维修改造、维保管理办法（试行）》《天府软件园停车场管理办法（试行）》和《天府软件园创业场工作管理办法》等多项管理制度，保证各项运营管理工作有章可循。

2、运营相关业务流程

软件园公司按照相关管理制度开展运营管理工作。园区运营服务主要工作涉及的业务流程包括：

（1）企业招商入驻：了解企业需求；完成租赁合同签订、保证金及租金缴纳等手续办理；协调园区物业管理单位为企业办理进场、装修等支持工作，确保企业顺利入驻；入驻企业信息录入等。

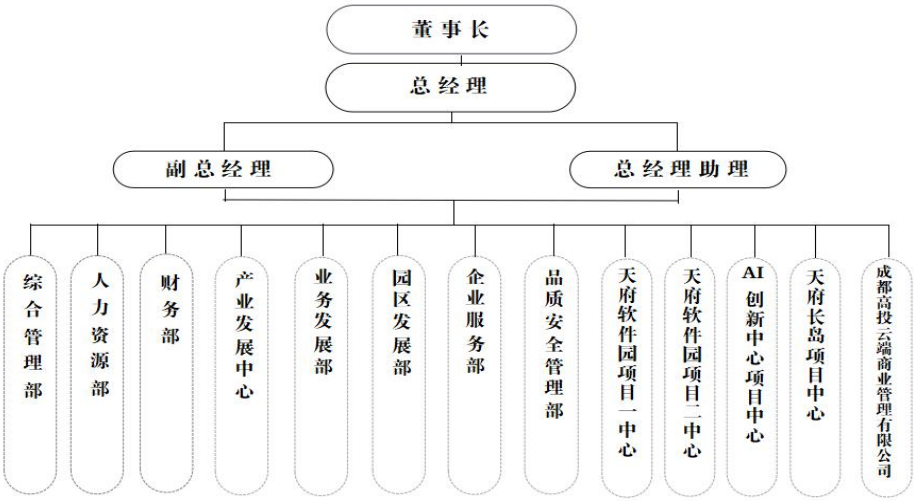
（2）企业入驻后拜访：制定月度企业拜访计划；实施拜访并形成拜访总结；实时关注园区企业发展动态，定期收集企业的基本情况、主要业务、发展动态等信息，统计企业需求，建立动态化的企业信息数据库等。

（3）企业服务：指派专人负责园区各企业服务日常对接工作；及时响应园区企业各项需求，提供相关配合服务；定期组织开展园区企业交流活动，为园区企业搭建产业对接平台；提供其他增值服务等。

（四）组织架构和内部控制情况

1、组织架构

图：软件园公司组织架构图



2、内部控制情况

软件园公司制订了《成都天府软件园有限公司董事会议事规则》《成都天府软件园有限公司总经理办公会议事规则》等相关内部控制制度，确保内部控制有效性。主要制度规定如下：

（1）成都天府软件园有限公司董事会议事规则

为进一步明确公司董事会职责权限，规范董事会议事方式和决策程序，促使董事和董事会有效履行其职责，提高董事会规范运作和科学决策水平，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《成都天府软件园有限公司章程》等法律法规及相关制度规定，制定本规则。

董事会对股东负责，行使下列职权：

1） 向股东报告工作；

2） 执行股东决定；

3） 制定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） 制订公司增加或减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；

6） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7） 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

8） 决定公司内部管理机构的设置；

9） 根据股东的审批决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理财务总监及其报酬事项；

10） 制定公司的基本管理制度；

11） 拟订公司章程修改方案；

12） 决定公司账面净值在 100 万元以内（本数）的单宗产权转让行为（不包括股权转让行为）；

13） 股东授予或公司章程规定的其它职权。

（2）成都天府软件园有限公司总经理办公会议事规则

为完善公司现代企业制度，进一步规范总经理办公会议事程序、优化决策运行机制、提高决策效率，保证议事决策的科学化、民主化、制度化，根据《中华人民共和国公司法》《成都高新区国有企业重大事项监督管理办法》《成都天府软件园有限公司章程》《成都天府软件园有限公司“三重一大”决策制度（试行）》等相关规定，结合公司实际，制订了《成都天

府软件园有限公司总经理办公会议事规则》。

总经理办公会是组织实施董事会决议，研究需提交股东会、董事会审议事项，决定公司日常经营管理工作事项的机构，在公司章程规定和董事会授权范围内行使职权，对董事会负责。

总经理办公会议事范围包括：

1）学习上级重要会议精神、重大决策部署等，研究制定贯彻落实举措；学习公司经营管理相关法律、法规。

2）组织实施公司董事会决议。

3）研究公司日常生产、经营、管理相关事项，讨论经营管理中需提交公司董事会审议的事项。

4）研究年度经营计划方案、投资方案、组织机构设置方案、财务预算决算方案、利润分配方案，下属公司新设、合并、分立、解散以及变更公司形式实施方案等。

5）研究公司的基本管理制度，制定公司具体规章。

6）研究制订、修改子公司章程，研究修订控股企业、实际控制企业章程中涉及出资金额、出资比例、削弱表决权等事项的重要内容。

7）听取公司重要决议执行情况，包括年度目标计划和重大项目推进情况等，进行工作协调。

8）每季度听取公司经营工作汇报，安排部署工作任务。

9）经营层职权范围内的“三重一大＂决策事项。

10）研究公司章程规定和支委会、董事会授权处理的，以及其它需要总经理办公会议定的事项。

（五）财务状况

本部分财务数据来源于软件园公司经审计的 2021 年、2022 年和 2023 年的财务报告以及未经审计的 2024 年 1-6 月财务报告。

软件园公司 2021 年的财务报告由四川明道会计师事务所有限责任公司进行了审计并出具了川明道[2022]103035 号标准无保留意见的审计报告。软件园公司 2022 年及 2023 年的财务报告分别由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了川华信审（2023）第 0216-003 号、川华信审（2024）第 0068-001 号的标准无保留意见的审计报告。软件园公司 2024 年 1-6 月财务报表未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照软件园公司的财务报告及注释。

若无特别说明，下文所引用的 2024 年 1-6 月财务数据均来自软件园公司 2024 年 1-6 月财务报表期末数，2023 年财务数据均来自软件园公司 2023 年财务报告期末数，2022 年财务数据均来自软件园公司 2023 年财务报告期初数，2021 年财务数据均来自软件园公司 2022 年财务报告期初数。

1、财务报表

表：软件园公司近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	297.02	69,301.58	855.36	1,959.78
应收账款	12,822.12	9,982.60	6,807.03	3,777.62
预付款项	9.18	4.57	42.84	117.42
其他应收款	37,170.64	425.78	1,528.89	1,349.96
存货	2.72	2.72	9.75	9.75
其他流动资产	8.99	9.50	5.77	7.36
流动资产合计	**50,310.66**	**79,726.73**	**9,249.64**	**7,221.89**
非流动资产：				
长期股权投资	43,865.07	5,630.18	-	-
其他非流动金融资产	250.00	2,140.00	-	-
固定资产	133.83	149.58	152.56	127.21
在建工程	-	-	206.76	206.61
无形资产	81.06	100.86	180.31	91.52
长期待摊费用	720.30	864.36	-	-
递延所得税资产	256.23	374.25	599.76	287.70
其他非流动资产	52.84	52.84	52.84	52.84
非流动资产合计	**45,359.33**	**9,312.06**	**1,192.23**	**765.87**
资产总计	**95,669.99**	**89,038.80**	**10,441.86**	**7,987.76**
流动负债：				
应付账款	128.25	75.53	25.83	15.34
合同负债	8.87	8.87	9.17	9.17
应付职工薪酬	931.84	1,277.70	1,447.92	1,135.63
应交税费	658.47	1,102.90	844.12	458.13
其他应付款	708.84	2,652.73	715.36	767.89
其他流动负债	0.53	0.53	0.55	0.55
流动负债合计	**2,436.80**	**5,118.25**	**3,042.95**	**2,386.71**
非流动负债：				
递延收益	80.30	217.30	451.00	929.00

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
递延所得税负债	1,679.44	-	-	-
非流动负债合计	**1,759.74**	**217.30**	**451.00**	**929.00**
负债合计	**4,196.55**	**5,335.55**	**3,493.95**	**3,315.71**
所有者权益：				
实收资本	75,800.00	75,800.00	2,000.00	2,000.00
盈余公积	921.01	921.01	550.30	271.88
未分配利润	14,752.43	6,982.24	4,397.61	2,400.17
所有者权益合计	**91,473.44**	**83,703.24**	**6,947.91**	**4,672.05**
负债及所有者权益合计	**95,669.99**	**89,038.80**	**10,441.86**	**7,987.76**

表：软件园公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**3,175.48**	**8,760.53**	**6,364.74**	**5,602.07**
减：营业成本	1,075.85	2,743.81	2,338.14	2,134.57
税金及附加	49.68	36.89	38.59	32.67
管理费用	506.66	1,412.74	1,301.49	1,297.02
财务费用	-495.87	9.14	-7.75	-7.23
其中：利息费用	25.99	27.22	-	-
利息收入	522.37	18.97	8.30	8.07
加：其他收益	171.06	380.04	1,134.56	389.28
投资收益（损失以“-”号填列）	1,445.11	-29.82	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.28	-2.63	-0.90	-7.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-7.04	-	-27.81
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**3,661.61**	**4,898.51**	**3,827.93**	**2,498.68**
加：营业外收入	6,717.77	0.01	7.55	
减：营业外支出	0.74	-	-	0.17
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**10,378.64**	**4,898.52**	**3,835.48**	**2,498.51**
减：所得税费用	2,608.45	1,191.46	1,051.28	615.76
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**7,770.20**	**3,707.06**	**2,784.20**	**1,882.75**
五、综合收益总额	**7,770.20**	**3,707.06**	**2,784.20**	**1,882.75**

表：软件园公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	179.98	5,682.62	3,005.62	2,725.85
收到的税费返还	85.94	22.83	0.59	-
收到其他与经营活动有关的现金	912.16	1,141.52	5,933.17	5,908.92
经营活动现金流入小计	**1,178.08**	**6,846.97**	**8,939.37**	**8,634.77**
购买商品、接受劳务支付的现金	432.20	1,061.13	967.63	377.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,277.57	2,701.97	2,780.04	2,182.92
支付的各项税费	1,392.45	1,200.02	1,408.24	734.83
支付其他与经营活动有关的现金	496.62	880.80	4,352.75	4,894.79
经营活动现金流出小计	**3,598.83**	**5,843.92**	**9,508.66**	**8,189.54**
经营活动产生的现金流量净额	**-2,420.75**	**1,003.05**	**-569.29**	**445.23**
二、投资活动产生的现金流量：				
收到其他与投资活动有关的现金	1,600.00	30,967.81	39.69	1,299.52
投资活动现金流入小计	**1,600.00**	**30,967.81**	**39.69**	**1,299.52**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2.45	726.81	66.47	370.97
投资支付的现金	28,182.00	7,800.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	38,000.01	30,000.04	-	-
投资活动现金流出小计	**66,184.46**	**38,526.84**	**66.47**	**370.97**
投资活动产生的现金流量净额	**-64,584.46**	**-7,559.04**	**-26.78**	**928.55**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	73,800.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	26,970.00	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**100,770.00**	**-**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29.35	751.73	508.34	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,970.00	25,016.06	-	-
筹资活动现金流出小计	**1,999.35**	**25,767.79**	**508.34**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-1,999.35**	**75,002.21**	**-508.34**	**-**
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	**-69,004.56**	**68,446.22**	**-1,104.41**	**1,373.78**
加：期初现金及现金等价物余额	69,301.58	855.36	1,959.77	585.99

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
六、期末现金及现金等价物余额	297.02	69,301.58	855.36	1,959.77

2、财务状况及主要财务指标分析

（1）资产及负债分析

表：软件园公司近三年及一期资产负债情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资产合计	95,669.99	89,038.80	10,441.86	7,987.76
负债合计	4,196.55	5,335.55	3,493.95	3,315.71
资产负债率	4.39%	5.99%	33.46%	41.51%
流动比率	20.65	15.58	3.04	3.03

报告期内，软件园公司总资产稳步增长，2022 年末总资产较 2021 年末增长 30.72%，主要系随着软件园公司业务规模扩大、营业收入增加，应收账款及货币资金总体呈增加态势；2023 年末较 2022 年末增长 752.71%，主要系本期股东增资 7 亿元所致；2024 年 6 月末较 2023 年末增长 7.45%，变动不大。负债总额同样呈增长态势，2022 年末较 2021 年末增长 5.38%，变化不大；2023 年末较 2022 年末增长 52.71%，主要系与高投集团的内部资金往来增加，其他应付款增加所致；2024 年 6 月末相较 2023 年末减少 21.35%，主要系本期缴纳税费及支付前期计提的职工薪酬，同时其他应付款减少所致。

从偿债指标来看，2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，软件园公司资产负债率分别为 41.51%、33.46%、5.99%和 4.39%。其中 2022 年资产负债率较 2021 年末有一定程度下降，主要系随着业务规模扩大，货币资金和应收账款体量增加，带动总资产规模上涨所致；2023 年资产负债率较 2022 年大幅下降，主要系股东增资 7 亿元所致。2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，软件园公司流动比率分别为 3.03、3.04、15.58 及 20.65。其中 2023 年流动比率增加较多，主要系股东增资 7 亿元所致；2024 年 6 月末流动比率继续增加，主要系本期缴纳税费及支付前期计提的职工薪酬，同时其他应付款减少，流动负债规模下降所致。

（2）收入及利润分析

表：软件园公司近三年及一期收入利润情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	3,175.48	8,760.53	6,364.74	5,602.07
净利润	7,770.20	3,707.06	2,784.20	1,882.75

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，软件园公司营业收入分别为 5,602.07 万元、6,364.74 万元、8,760.53 万元和 3,175.48 万元。其中，2022 年营业收入同比增加 13.61%，变化不大；2023 年营业收入同比增加 37.64%，主要系运营管理机构营业收入与租金回款挂钩，2023 年不再实施公共卫生事件减免政策，租金收入恢复正常所致。

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，软件园公司净利润分别为 1,882.75 万元、2,784.20 万元、3,707.06 万元和 7,770.20 万元。其中，2022 年度净利润同比增加 47.88%，主要系收入体量扩大，叠加政府补助增多所致；2023 年度净利润同比增加 33.15%，主要系 2023 年不再实施公共卫生事件减免政策，业务恢复正常水平所致。

（3）现金流量情况分析

表：软件园公司近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	-2,420.75	1,003.05	-569.29	445.23
投资活动产生的现金流量净额	-64,584.46	-7,559.04	-26.78	928.55
筹资活动产生的现金流量净额	-1,999.35	75,002.21	-508.34	-
现金及现金等价物净增加额	-69,004.56	68,446.22	-1,104.41	1,373.78

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，软件园公司经营活动产生的现金流量净额分别为 445.23 万元、-569.29 万元、1,003.05 万元和-2,420.75 万元。2021 年及 2022 年软件园公司经营活动产生的现金流量净额持续下降，主要系业务回款减少，同时职工薪酬及税费支出持续增加所致，2023 年业务已恢复正常水平，2024 年 1-6 月软件园公司经营活动产生的现金流量净额转为负数，主要系本期尚未对委托管理费进行结算，同时支付的税费较多所致。

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，软件园公司投资活动产生的现金流量净额分别为 928.55 万元、-26.78 万元、-7,559.04 万元和-64,584.46 万元。其中，2023 年、2024 年 1-6 月金额为负且变化较大，主要系对外股权投资和集团内部拆借金额较大所致。

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，软件园公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 0 万元、-508.34 万元、75,002.21 万元和-1,999.35 万元。2023 年筹资活动产生的现金流量净额为正，主要系收到股东注资及股东借款所致。

（六）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2024 年 6 月 30 日，软件园公司未进行过公开市场直接融资。

2、对外担保情况

截至 2024 年 6 月 30 日，软件园公司不存在对外担保情形。

3、资信情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问、法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及对相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，软件园公司不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近三年及一期内软件园公司在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现软件园公司被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

三、运营管理机构二（成都高投资产经营管理有限公司）

（一）基本情况

1、概况

成都高投资产经营管理有限公司是盈创动力大厦项目的运营管理机构。高投资管成立于 2001 年 3 月，在高新区党工委、管委会以及高投集团的直接领导下，对园区进行专业运营服务。截至本招募说明书发布之日，高投资管基本情况如下表所示：

表：成都高投资产经营管理有限公司概况

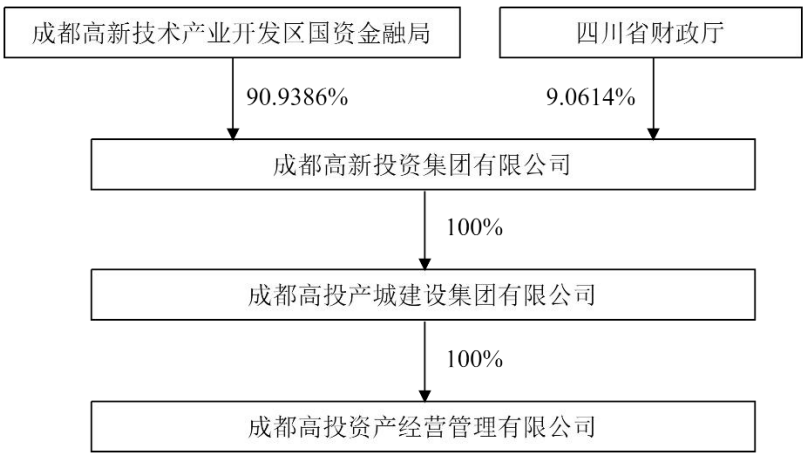
事项	内容
企业名称	成都高投资产经营管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	郑辉
统一社会信用代码	91510100725397906N
注册资本	人民币 168,000 万元
成立日期	2001 年 3 月 6 日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 15 楼

事项	内容
经营范围	房地产开发经营；出版物零售；营业性演出；餐饮服务【分支机构经营】；食品经营；食品互联网销售；道路旅客运输经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；通讯设备销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；照相机及器材销售；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；日用百货销售；针纺织品销售；服装服饰零售；金银制品销售；珠宝首饰零售；体育用品及器材零售；办公用品销售；纸制品销售；箱包销售；家具销售；家居用品销售；鞋帽零售；灯具销售；化妆品零售；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；皮革制品销售；皮革销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；木材销售；乐器零售；音响设备销售；电子产品销售；会议及展览服务；贸易经纪；国内贸易代理；广告制作；广告设计、代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；机械设备租赁；小微型客车租赁经营服务；组织文化艺术交流活动；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字文化创意内容应用服务；专业设计服务；票务代理服务；企业形象策划；餐饮管理；信息系统集成服务；玩具、动漫及游艺用品销售；停车场服务；酒店管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、股权结构

截至本招募说明书发布之日，高投资管注册资本为 168,000 万元，高投产城持有高投资管 100.00%的股权。高投集团持有高投产城 100.00%的股权。高投集团的控股股东为成都高新区财政国资局，控股比例 90.9386%，四川省财政厅持股 9.0614%。高投资管的实际控制人为成都高新区管委会。高投资管股权结构图如下：

图：高投资管股权结构图



3、治理结构

高投资管根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了符合公司发展需要的组织架构和治理结构。高投资管主要治理结构情况如下：

（1）股东

高投资管股东为成都高投产城建设集团有限公司。公司不设股东会，股东依据《公司法》、公司章程及其相关规定行使股东权利；并就公司部分重大事项按照有关国资监管规定报国有资产监督管理部门批准。股东享有以下权利：

1）按照法律、国资监管条例和本章程的规定转让其股份；

2）在公司经营期间取得红利；

3）在公司终止后取得公司剩余财产；

4）决定公司的经营方针和投资计划；

5）委派和更换公司的董事长、董事、监事，提名总经理、副总经理、财务负责人等公司高级管理人员并决定其报酬及奖惩事项；

6）审议批准董事会报告；

7）审议批准监事报告；

8）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

9）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

10）决定公司的增加或者减少注册资本；

11）决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

12）决定公司内部常设机构的设置；

13）修改公司章程；

14）决定公司重组、股份制改造事宜；

15）决定公司股权投资、股权投资项目的增资和放弃增资行为以及公司以非股权方式合作房地产项目投资行为；

16）决定公司董事长、总经理、副总经理等高级管理人员外派至公司参控股公司担任董事、监事、总经理、副总经理等高级管理职务的任免事宜；

17）决定公司股权投资项目转让及账面净值在 100 万元以上（不含本数）的其他单宗产权转让行为；

18）决定公司的证券投资、购买理财产品等金融投资行为；

19）决定公司对外融资事项；

20）决定公司对外担保事项；

21）决定公司年报审计聘用或解聘会计师事务所事宜；

22）法律、法规所赋予的其他权利；

23）公司章程其他条款规定应当由其行使的职权。

股东应履行以下义务：

1）遵守公司章程；

2）以其所认缴的出资额和出资方式缴纳出资；

3）以其出资额为限对公司的债务承担责任；

4）在公司办理工商登记手续后，不得抽回出资；

5）法律、法规规定应当承担的其他义务。

（2）董事会

公司设董事会，董事长一名，董事会由 7 名董事组成，其中 3 名内部董事（含 1 名职工董事）、4 名外部董事。董事任期 3 年。董事任期届满，连选可以连任。董事会设董事长 1 人，董事长、内部董事（不含职工董事）、外部董事由股东根据相关规定委派，职工董事由公司职工大会或职工代表大会选举产生。董事会行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）制定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）制订公司增加或减少注册资本的方案；

6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

8）决定公司经营范围内的土地购买、经营性房地产开发等投资行为；

9）根据股东的提名，聘任或者解聘公司副总经理等公司高级管理人员、决定其报酬事项；

10）制定公司的基本管理制度；

11）拟订公司章程修改方案；

12）决定公司账面净值在 100 万元以内（含本数）的单宗产权转让行为（不包括股权转让行为）。

董事承担以下义务：

1）代表股东的利益，对公司勤勉、诚实的履行职责；

2）不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益；

3）认真阅读公司的各项商务、财务报告，及时了解公司业务经营管理情况；

4）亲自行使被合法赋予的公司管理权，不得受他人操纵；非经许可不得将其管理处置权转授他人行使：

5）内部董事对公司承担竞业禁止义务，即董事不得为自己或他人进行属于公司营业范围内的行为，并且不能兼任其他同类业务企、事业的经理人或董事（与公司有股权、资产、管理关系的除外）；

6）未经公司《章程》规定或者董事会的合法授权，任何董事不得擅自代表公司或者董事会行事。

（3）总经理

公司设总经理一人，总经理由董事会根据股东的提议聘任或解聘，总经理对董事会负责，总经理列席董事会会议。总经理每届任期三年，可以连聘连任。总经理或副总经理有营私舞弊或严重失职行为的，经董事会决议，可以随时解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

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）制定公司的具体规章；

6）根据股东的审批决定，提请董事会聘任或解聘公司副总经理；

7）决定除公司董事长、总经理、副总经理等高级管理人员以外的人员外派至参控股公司担任董事、监事、总经理、副总经理等高级管理职务的任免事宜。公司的所有外派董事、监事、总经理、副总经理等高级管理人员的职务任免事项，应报股东备案；

8）决定公司除年报审计之外的因经济活动需要涉及的聘请或更换中介机构行为；

9）董事会授予的其他职权。

（4）监事

公司不设监事会，只设监事一名。监事的任期每届为三年。监事任期届满，连任不得超过两届。监事由股东委派。监事不得泄露公司的商业秘密，不得干预公司的经营权。监事行使下列职权：

1）审查经注册会计师验证的或经签署的企业财务报告，监督、评价公司经营效益和企业财产保值增值状况；

2）根据工作需要，查阅公司的财务帐目和有关资料，提出询问；

3）对经营业绩进行监督、评价和记录，提出对高级管理人员的任免及奖惩建议；

4）对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；

5）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；

6）根据董事、经理的要求，提供咨询意见；

7）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。

4、持续经营能力

高投资管具备良好的资信情况，组织架构、治理结构、财务制度和内控体系完善，拥有丰富的运营管理经验，经营状况和财务状况良好，不存在任何对其持续经营能力产生重大影响的事项，具备持续经营能力。

（二）运营管理资质和经验

1、运营资质

本基金拟聘任的外部管理机构高投资管符合《基金指引》规定的相关条件，依法设立且合法存续，公司经营范围中包括“非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理；企业管理咨询”等，主营业务为园区管理服务，此外还包括少量业务咨询服务、租赁服务等。具有相应的运营资质。

2、同类不动产项目运营管理经验

高投资管除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。运营管理的主要代表性园区项目如下：

表：高投资管运营管理的已投运同类不动产项目

序号	项目名称	项目区位	建筑面积（万平方米）
1	高新孵化园 6 号楼	成都高新区天府大道北段 1480 号	1.95
2	高新孵化园 3 号楼	成都高新区天府大道北段 1480 号	0.85
3	拉德方斯	成都高新区天府大道北段 1480 号	1.40
4	企业总部	成都东部新区林栖大道 2999 号	12.00
合计	-	-	**16.19**

3、主要负责人在不动产项目运营或投资管理领域的经验

截至 2025 年 6 月 26 日，高投资管主要负责人均具备丰富产业园区运营管理经验，5 年以上不动产项目运营经验的专业人员充足，且熟悉本项目，具体人员的职位、工作专业能力及工作履历如下表所示：

序号	姓名	职位	工作履历
1	雷雪	副总经理	2019 年 8 月起历任成都高新投资集团有限公司纪检监察部副部长、资产运营部副部长。现任高投资管公司副总经理，分管社区商业项

序号	姓名	职位	工作履历
			目运营管理、办公楼宇项目运营管理、产业园区项目运营管理、财务管理工作。
2	周华	项目部长	2019 年 11 月起历任成都高新区电子信息产业发展有限公司财务部部长、四川省集成电路和信息安全产业投资基金有限公司董事、成都联东愿景实业有限公司董事长、成都积体半导体有限责任公司执行董事及总经理、成都高真科技有限公司、成都高新栌林置业有限公司副总经理。现任高投资管公司项目三部部长，负责公司办公楼宇项目、东部新区项目运营管理工作。
3	杨霞	项目经理	2016 年 7 月起就职于高投资管公司运营管理部从事统计管理工作，2024 年 10 月起担任项目三部项目中心经理。
4	曹智	财务部长	2013 年 8 月起历任高投集团公司会计、主管会计，高投世纪物业公司财务副经理、财务经理。2022 年 12 月至今任高投资管公司财务部部长（主持工作）。
5	房波	工程部长	2015 年 7 月进入成都高投建设开发有限公司工作，现任高投资管公司工程部部长，负责公司建筑维修改造及设施设备维修管理工作。
6	陈昀	安全品质部副部长	2021 年 7 月起就职于高投资管公司，任公司安全品质部副部长。

雷雪，女，1984 年 1 月出生，中国籍，毕业于西南大学教育学院课程与教学论专业，研究生学历，中共党员，无境外永久居留权。2009 年 6 月至 2014 年 6 月，就职于成都产业功能区投资运营集团有限公司；2014 年 6 月至 2016 年 8 月就职于成都产业投资集团有限公司；2016 年 6 月至 2021 年 12 月就职于成都高新投资集团有限公司，历任纪检监察部副部长、资产运营部副部长；2021 年 12 月至今，就职于高投资管公司，任高投资管副总经理。

周华，男，1978 年 11 月出生，中国籍，毕业于西南财经大学会计学院审计学专业，本科学历，无境外永久居留权。2001 年 7 月至 2002 年 3 月，就职于成都经济信息中心；2004 年 8 月至 2005 年 4 月就职于雀巢公司；2005 年 10 月至 2009 年 9 月就职于四川外国企业服务有限责任公司；2009 年 9 月至 2010 年 2 月就职于成都荣城物业管理有限公司；2010 年 2 月至 2016 年 2 月，就职于成都高新区拓新产业投资有限责任公司；2016 年 2 月至 2019 年 11 月，就职于成都高新投资集团有限公司；2019 年 11 月至 2020 年 11 月，就职于成都高新区电子信息产业发展有限公司；2022 年 10 月至今，就职于高投资管公司，任高投资管项目三部部长。

杨霞，女，1986 年 11 月出生，中国籍，2006 年 9 月至 2010 年 6 月就读于四川师范大学会计学专业，本科学历，获得管理学学士学位，中共党员，无境外永久居留权。2016 年 7 月起就职于高投资管公司运营管理部从事统计管理工作，2024 年 10 月起担任项目三部项目中心经理。

曹智，男，1986 年 2 月出生，毕业于西南石油大学工商管理专业，研究生学历，中共

党员，中级会计师、税务师、注册管理会计师。2009 年 7 月参加工作，历任中国水利水电第七工程局有限公司会计、中国水利水电第七工程局有限公司第六分局劳财部副主任、中国电子工程设计院四川分院财务专员。2013 年 8 月进入成都高新投资集团有限公司，历任高投集团公司会计、主管会计，高投世纪物业公司财务副经理、财务经理。2022 年 12 月任高投资管公司财务部部长（主持工作）。

房波，男，1982 年 1 月出生，毕业于西南交通大学土木工程系土木工程专业，大学本科学历，中共党员，高级工程师。2004 年 7 月参加工作，历任中铁八局集团第二工程有限公司项目部总工程师、项目部经理，2015 年 7 月进入成都高投建设开发有限公司工作。现任高投资管公司工程部部长。

陈昀，男，1984 年 5 月出生，2002 年 9 月至 2007 年 7 月就读于成都大学自动化专业，本科学历，获得工学学士学位。2021 年 7 月起就职于高投资管公司，任公司安全品质部副部长。

4、其他专业人员配备情况

截至 2025 年 6 月 26 日，高投资管具有正式编制的员工和管理人员共 69 名。从年龄结构来看，30 岁以下员工 4 人，31-40 岁员工 42 人，41 岁-50 岁员工 20 人，51 岁以上 3 人，分别占比 5.8%、60.9%、30.0%和 4.3%。从学历结构来看，硕士及以上 16 人，本科 48 人，大专及以下 5 人，分别占比 23.2%、69.6%、7.2%。高投资管可为不动产项目配备充足的专业人员。

表：高投资管员工年龄结构表

年龄	人数（人）	占员工总数比例
30 岁及以下	4	5.8%
31 岁-40 岁	42	60.9%
41 岁-50 岁	20	29.0%
50 岁及以上	3	4.3%
合计	**69**	**100.0%**

表：高投资管员工学历结构表

学历	人数（人）	占员工总数比例
硕士及以上	16	23.2%
本科	48	69.6%
大专及以下	5	7.2%
合计	**69**	**100.0%**

（三）运营管理业务制度和流程

1、运营相关业务流程

高投资管按照《成都高新投资集团有限公司资产运营管理办法（试行）》开展运营管理工作。园区运营服务主要工作涉及的业务流程为：

（1）资产出租

1）集团资产出租应当委托中介机构进行资产租赁价值评估，评估工作由各资产运营方组织开展，评估结果报运营方所在子集团备案，并抄送资产权属方。

2）有下列情形之一的，资产运营方可以不进行公开招租，通过协商直接确定承租人：

承租人为党委、人大、政协、政府、军队机关、事业单位、国有全（独）资企业、国有控股企业及国有实际控制企业的。

根据相关法律法规，不宜或不应采用公开招租方式的。

3）承租人为集团公司及下属各级全资公司、控股企业或实际控制企业的资产租赁事项，资产运营方可与承租人在不低于评估价的前提下直接签订租赁协议。

4）对于高新区管委会或管委会授权的部门已审核批准的出租项目，在招租方式、出租价格和租期等方面另有要求的，资产运营方按相关文件执行。

5）资产出租前，资产运营方应当按项目拟定资产出租方案，资产出租方案内容应包括但不限于：拟出租资产的基本情况（资产权属状况、实物现状、明细清单等）、资产租赁价值评估报告（估价或询价结果报告）、招租方式、招租底价、承租条件、租赁期限、租金收取方式、免租期、装修期、激励或退出机制（根据实际情况确定）等相关内容。

（2）续租

1）资产运营方应制定资产续租考核机制，对出现过欠租、安全和环保事故、业绩不达标、品牌能级不满足运营需求的承租企业，资产运营方应视情况选择不续签合同或增加附加条款后再行续签，确保承租人符合公司经营发展和战略要求。

2）资产出租期满需继续出租给原承租方的，资产运营方应对拟出租资产的租赁价值重新进行评估／询价备案，重新制定资产续租方案。续租方案的制定及审批，按照本办法组织实施。

3）针对有意向续签合同的承租人，资产运营方需按照资产续租考核实施细则对其进行续租考核，考核通过后，原承租人可根据项目续租方案直接签订租赁协议。若原承租人不接受续租方案的，视为放弃续租，资产运营方应按本办法相关规定组织招租/招商。

4）针对产业载体商业配套，如当期租赁合同是通过非公开挂牌方式确定的，合同到期后，应通过公开挂牌方式进行招租。

5）资产运营方应在租赁合同中就租金、水电气费用欠缴涉及的处理方式进行约定。在资产租赁合同执行过程中，资产运营方应结合《成都高新投资集团有限公司资产租赁履约管理工作机制》和租赁合同约定，做好租金等各项费用的收取及现场管理工作，最大限度防范租赁风险。针对承租方原因产生违约的，资产运营方应及时采取措施，按《成都高新投资集团有限公司资产租赁履约管理工作机制》和租赁合同相关条款开展违约处理、合同解除及房屋腾退等相关工作。

6）资产运营方需加快招商进度提高空置物业资产出租率。针对管委会招商引资项目，房源预留期原则上不超过 3 个月。

（3）物业服务管理

1）资产运营方原则上应在项目达到基本投运条件前 6 个月或物业服务合同期满前 6 个月制定物业管理方案，并根据项目建设进度，及时选聘物业服务单位，开展物业服务前期准备工作。物业管理方案包括但不限于：物业服务企业选聘方式、物业委托管理模式及可行性分析、物业设施设备维修维保规范、物业服务单价、物业服务质量考核。

2）资产运营方原则上应根据项目情况，参照成都市物业管理相关规定，依法依规选聘物业服务单位。特殊情况下，资产运营方在报请所在子集团同意后，可采取直接委托方式选聘物业服务单位。

3）集团在项目建筑区划中为小业主时，由业主代表按照相关法律法规要求选聘的物业服务企业，资产运营方可直接与其签订物业服务合同。物业管理方对项目的物业服务水平、质量不得低于市场同类物业服务水平；物业收费标准和物业管理成本不得高于市场同类物业项目费用标准。

（4）维修维保管理

1）质量保修期以内的物业维修、设施设备更换或维修事项，由项目代建方牵头组织资产运营方、资产权属方、施工单位，在项目竣工移交前四方共同签订质保期内物业维修补充协议，就质保期内质量问题处理方式、完成时限以及维修款项支付等内容进行约定，确保质保期内的维修改造工作及时完成。

2）质量保修期满前 60 日内，项目代建方需与资产运营方、项目权属方、建设实施单位协商质保期内的遗留质量问题、处理方式、完成时限，并作好记录和留档，作为四方工作界面划分的依据，维修完成后由四方共同验收并签署验收单。质保期满后，项目代建方根据验收单作为退还外部单位质保金的依据。若项目代建方未按时完成上述工作而导致的安全、环保及其它负面事件，由项目代建方承担责任。

3）质量保修期以外的修缮改造，原则上按运营方所在子集团相关规定进行执行，如有特殊情形的，可通过“一事一议”的方式由运营方所在子集团研究决定。

4）项目自竣工验收或移交之日（取其后者）起，由资产运营方负责设施设备的维保管理工作。资产运营方应及时制定维保工作计划，并严格按维保工作计划进行维保管理，不得发生脱保、脱检情况。

5）资产运营方每个自然年度末根据受托管理资产的实际情况，针对维修改造、维护维保事项，需提前编制次年年度工作计划和费用预算，报资产权属方审批通过后执行。

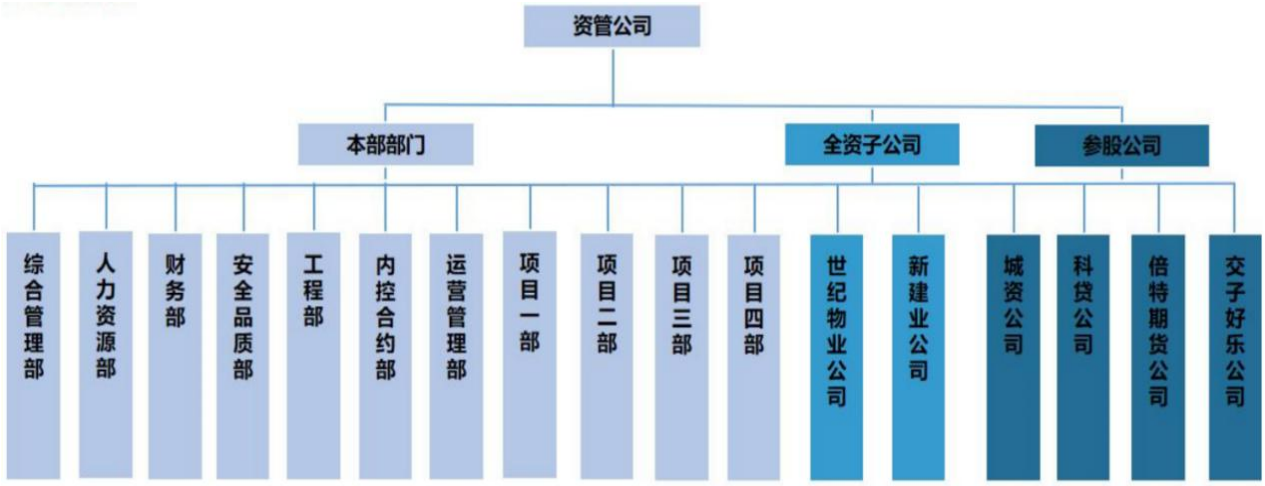
2、管理制度

高投资管除制定了上述运营管理制度外，还制定了《成都高投资产经营管理有限公司经营性资产处置实施细则（试行）》《成都高投资产经营管理有限公司资产销售管理办法（修订）》《成都高投资产经营管理有限公司法律事务管理办法》《成都高投资产经营管理有限公司设施设备维护保养管理办法（修订）》《成都高投资产经营管理有限公司安全管理规章制度（试行）》《成都高投资产经营管理有限公司资产出租管理实施细则（试行）》和《成都高投资产经营管理有限公司招标（采购）管理办法》等多项管理制度，保证各项运营管理工作有章可循。

（四）组织架构和内部控制情况

1、组织架构

图：高投资管组织架构图



2、内部控制情况

高投资管制订了《成都高投资产经营管理有限公司董事会议事规则》《成都高投资产经营管理有限公司总经理办公会议事规则》等相关内部控制制度，确保内部控制有效性。主要制度规定如下：

（1）成都高投资产经营管理有限公司董事会议事规则

为进一步明确成都高投资产经营管理有限公司董事会的职责权限，规范董事会议事方式和决策程序，促使董事和董事会有效履行其职责，提高董事会规范运作和科学决策水平，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《成都高投资产经营管理有限公司章程》（以下简称“公司章程”）等法律法规及相关制度规定，特制定该规则。

董事会对股东负责，行使下列职权：

1） 向股东报告工作；

2） 执行股东决定；

3） 制定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） 制订公司增加或减少注册资本的方案；

6） 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7） 拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散、清算的方案；

8） 决定公司经营范围内的土地购买、经营性房地产开发等投资行为；

9） 根据股东的提名聘任或者解聘公司总经理、副总经理等公司高级管理人员、决定其报酬事项；

10） 制定公司的基本管理制度；

11） 拟订公司章程修改方案；

12） 决定公司账面净值在 100 万元以内（本数）的单宗产权转让行为（不包括股权转让行为）。

（2）成都高投资产经营管理有限公司总经理办公会议事规则

为完善公司现代企业制度，规范治理结构，有效防范经营风险，根据《中华人民共和国公司法》《成都高投资产经营管理有限公司章程》等相关规定，明确办公会议事程序，特制订该规则。

总经理办公会依照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》，议事内容为（包括但不限于）：

1） 研究落实公司的董事会决议；

2） 研究实施公司年度经营计划和投资方案；

3） 研究落实集团公司和公司董事会决议及重大生产经营管理工作措施；

4） 拟订公司基本管理制度；

5） 拟订公司内部管理机构设置方案；

6） 拟订公司年度预算和预算调整；

7） 研究解决公司承担的重点工作各项重大问题；

8） 研究决定除应由股东及董事会决定以外的部门负责人及其他管理人员的任免事宜；

9） 审定公司无需经集团公司审批，或在集团公司制度框架下拟定的具体规章、制度及流程；

10） 审定公司除年报审计之外的因经济活动需要涉及的聘请或更换中介机构事项；

11） 董事会或章程授予总经理的其他职权范围内的工作；

12） 其他需要总经理办公会议定的事项。

（五）财务状况

本部分财务数据来源于高投资管经审计的 2021 年、2022 年和 2023 年的财务报告以及未经审计的 2024 年 1-6 月合并及母公司财务报告。

高投资管 2021 年-2023 年的财务报告分别由四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计并出具了川华信审（2022）第 0127-043 号、川华信审（2023）第 0216-071 号、川华信审（2024）第 0068-070 号的标准无保留意见的审计报告。高投资管 2024 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照高投资管的财务报告及注释。

若无特别说明，下文所引用的 2024 年 1-6 月财务数据均来自高投资管 2024 年 1-6 月财务报表期末数，2023 年财务数据均来自高投资管 2023 年财务报告期末数，2022 年财务数据均来自高投资管 2023 年财务报告期初数，2021 年财务数据均来自高投资管 2022 年财务报告期初数，均为合并口径数据。

1、财务报表

表：高投资管近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	12,936.36	13,436.83	19,721.22	13,131.72
应收账款	32,364.53	27,588.56	22,567.92	16,894.67
预付款项	4,054.29	3,722.05	3,597.98	3,115.05
其他应收款	129,035.66	130,807.24	12,003.63	7,184.31
存货	125,894.24	124,922.72	130,620.43	121,091.78
其他流动资产	1,279.76	1,362.80	2,119.74	867.77

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产合计	**305,564.85**	**301,840.21**	**190,630.91**	**162,285.31**
非流动资产：				
长期股权投资	1,564.59	1,106.82	28,738.77	28,288.00
其他权益工具投资	10.00	10.00	10.00	10.00
其他非流动金融资产	8,949.02	8,949.02	-	-
投资性房地产	291,301.11	291,301.11	282,393.81	280,145.15
固定资产	3,564.98	3,634.28	3,738.57	3,777.02
在建工程	879.79	287.01	-	-
使用权资产	1,296.86	266.22	227.13	77.42
无形资产	33.77	59.89	117.85	17.62
长期待摊费用	1,271.63	1,616.71	1,806.85	2,012.27
递延所得税资产	7,808.73	9,003.40	9,443.17	12,796.66
非流动资产合计	**316,680.47**	**316,234.46**	**326,476.15**	**327,124.13**
资产总计	**622,245.32**	**618,074.67**	**517,107.06**	**489,409.44**
流动负债：				
应付账款	45,779.20	45,684.51	51,787.77	58,299.29
预收款项	2,043.35	1,967.47	1,590.23	642.68
合同负债	2,437.42	596.68	669.36	517.19
应付职工薪酬	2,172.49	2,752.13	2,391.53	2,035.58
应交税费	634.91	760.85	1,060.94	3,260.08
其他应付款	23,484.32	20,082.63	55,778.22	183,797.27
一年内到期的非流动负债	120,012.61	18,118.97	2,626.82	130,045.65
其他流动负债	129.63	35.52	39.93	30.97
流动负债合计	**196,693.94**	**89,998.76**	**115,944.79**	**378,628.72**
非流动负债：				
长期借款	185,728.00	292,248.00	227,500.00	-
租赁负债	1,165.76	30.27	97.28	23.69
长期应付款	28,273.93	33,218.61	-	-
递延收益	2,299.78	2,368.96	2,000.00	2,000.00
递延所得税负债	2,966.74	2,703.94	1,506.89	1,451.33
其他非流动负债	4,712.64	4,795.50	-	-
非流动负债合计	**225,146.85**	**335,365.28**	**231,104.17**	**3,475.03**
负债合计	**421,840.79**	**425,364.04**	**347,048.96**	**382,103.75**
所有者权益：				
实收资本	168,000.00	168,000.00	168,000.00	108,000.00
资本公积	-	-	-	3,819.78
其他综合收益	6,189.25	6,189.25	7,388.06	7,388.06
盈余公积	2,403.08	2,403.08	1,667.09	1,667.09

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
未分配利润	23,812.20	16,118.30	-6,997.06	-13,569.24
所有者权益合计	**200,404.53**	**192,710.63**	**170,058.10**	**107,305.70**
负债及所有者权益合计	**622,245.32**	**618,074.67**	**517,107.06**	**489,409.44**

表：高投资管近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	**33,827.23**	**59,050.44**	**59,385.00**	**66,654.76**
其中：营业收入	33,827.23	59,050.44	59,385.00	66,654.76
二、营业总成本	**24,382.92**	**46,028.43**	**53,685.06**	**59,939.29**
其中：营业成本	13,408.09	24,033.19	30,503.67	29,158.66
税金及附加	2,356.02	4,197.60	4,903.63	9,376.43
销售费用	159.33	391.19	571.85	458.96
管理费用	1,757.33	5,284.50	4,866.81	3,854.74
财务费用	6,702.14	12,121.95	12,839.09	17,090.51
其中：利息费用	6,762.62	12,305.06	12,981.68	17,138.10
利息收入	64.65	191.10	149.05	50.80
加：其他收益	790.51	7,492.35	3,468.87	8,608.77
投资收益（损失以“-”号填列）	457.77	7,223.13	1,208.81	1,268.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	457.77	1,244.30	1,208.81	1,268.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	1,911.67	2,248.66	1,897.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1.64	1,006.73	-703.62	-382.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	2.84	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	**10,690.95**	**30,658.73**	**11,922.66**	**18,108.23**
加：营业外收入	22.71	74.66	39.73	96.90
减：营业外支出	0.23	41.14	6.18	0.50
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	**10,713.43**	**30,692.25**	**11,956.21**	**18,204.63**
减：所得税费用	3,019.53	6,840.91	3,200.65	3,886.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	**7,693.90**	**23,851.34**	**8,755.57**	**14,317.93**
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-1,198.81**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**7,693.90**	**22,652.53**	**8,755.57**	**14,317.93**

表：高投资管近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,832.53	52,862.80	48,193.32	59,702.84
收到的税费返还	-	2,223.29	1.87	462.10
收到其他与经营活动有关的现金	12,320.79	36,224.89	32,367.34	39,417.19

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	**42,153.33**	**91,310.98**	**80,562.53**	**99,582.13**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,193.33	26,560.20	48,917.57	34,973.80
支付给职工以及为职工支付的现金	3,181.44	7,151.82	6,879.52	6,086.73
支付的各项税费	5,204.45	14,310.83	14,583.88	10,851.80
支付其他与经营活动有关的现金	12,389.56	27,021.22	22,963.30	24,630.94
经营活动现金流出小计	**29,968.77**	**75,044.07**	**93,344.27**	**76,543.26**
经营活动产生的现金流量净额	**12,184.56**	**16,266.91**	**-12,781.74**	**23,038.87**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	25,036.47	-	-
取得投资收益收到的现金	-	869.59	1,489.21	391.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.63	-	0.52	-
收到其他与投资活动有关的现金	22,633.01	113,427.30	231.55	20,687.66
投资活动现金流入小计	**22,633.64**	**139,333.36**	**1,721.28**	**21,079.64**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	944.61	1,326.05	775.63	138.46
投资支付的现金	-	-	6,103.17	198.00
支付其他与投资活动有关的现金	17,900.00	223,163.84	3,009.66	661.21
投资活动现金流出小计	**18,844.61**	**224,489.89**	**9,888.47**	**997.67**
投资活动产生的现金流量净额	**3,789.03**	**-85,156.53**	**-8,167.19**	**20,081.97**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	60,000.00	-
取得借款收到的现金	-	125,000.00	230,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	68,126.92	225,924.01	216,036.72
筹资活动现金流入小计	**-**	**193,126.92**	**515,924.01**	**216,036.72**
偿还债务支付的现金	9,520.00	11,534.00	130,000.00	180,796.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,720.51	12,070.05	6,467.01	14,846.22
支付其他与筹资活动有关的现金	233.55	106,917.63	351,918.57	61,489.75
筹资活动现金流出小计	**16,474.07**	**130,521.68**	**488,385.58**	**257,132.09**
筹资活动产生的现金流量净额	**-16,474.07**	**62,605.24**	**27,538.42**	**-41,095.37**
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	**-500.48**	**-6,284.38**	**6,589.50**	**2,025.47**
加：期初现金及现金等价物余额	13,436.83	19,721.22	13,131.72	11,106.25
六、期末现金及现金等价物余额	**12,936.36**	**13,436.83**	**19,721.22**	**13,131.72**

2、财务状况及主要财务指标分析

（1）资产及负债分析

表：高投资管近三年及一期资产负债情况

单位：万元

项目	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资产合计	622,245.32	618,074.67	517,107.06	489,409.44
负债合计	421,840.79	425,364.04	347,048.96	382,103.75
资产负债率	67.80%	68.82%	67.11%	78.07%
流动比率	1.55	3.35	1.64	0.43

报告期内，高投资管总资产稳步增长，2022 年末较 2021 年末增长 5.66%，变动不大；2023 年末较 2022 年末增长 19.53%，主要系本期对高投集团的其他应收款大幅增加；2024 年 6 月末较 2023 年末增长 0.67%，变动不大。负债总额呈现波动态势，2022 年末较 2021 年末下降 9.17%，变动不大；2023 年末较 2022 年末增长 22.57%，主要系融资扩大，长期借款增加所致；2024 年 6 月末较 2023 年末减少 0.83%，变动不大。

从偿债指标来看，2021 年-2023 年及 2024 年 6 月末，高投资管资产负债率分别为 78.07%、67.11%、68.82%和 67.80%，呈现波动趋势；2021 年-2023 年及 2024 年 6 月末，高投资管流动比率分别为 0.43、1.64、3.35、1.55，呈现波动趋势。总体来看，近年来高投资管偿债指标呈现向好趋势。

（2）收入及利润分析

表：高投资管近三年及一期收入利润情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
营业收入	33,827.23	59,050.44	59,385.00	66,654.76
净利润	7,693.90	23,851.34	8,755.57	14,317.93

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投资管营业收入分别为 66,654.76 万元、59,385.00 万元、59,050.44 万元和 33,827.23 万元，2022 年营业收入同比下降 10.91%，主要原因系园区地产的销售收入下滑所致。2023 年度营业收入同比下降 0.56%，变动不大。

2021 年-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投资管净利润分别为 14,317.93 万元、8,755.57 万元、23,851.34 万元和 7,693.90 万元。2022 年度净利润同比下降 38.85%，主要系业务毛利下降，同时政府补助金额减少所致；2023 年度净利润同比上升 172.41%，主要系本期收到政府补助增加，同时因处置子公司股权获得投资收益所致。

（3）现金流量情况分析

表：高投资管近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	12,184.56	16,266.91	-12,781.74	23,038.87
投资活动产生的现金流量净额	3,789.03	-85,156.53	-8,167.19	20,081.97
筹资活动产生的现金流量净额	-16,474.07	62,605.24	27,538.42	-41,095.37
现金及现金等价物净增加额	-500.48	-6,284.38	6,589.50	2,025.47

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投资管经营活动产生的现金流量净额分别为 23,038.87 万元、-12,781.74 万元、16,266.91 万元和 12,184.56 万元。其中，2022 年经营活动净现金流为负，主要系收入规模下降，但经营支出增加所致。

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投资管投资活动产生的现金流量净额分别为 20,081.97 万元、-8,167.19 万元、-85,156.53 万元和 3,789.03 万元。2023 年投资活动净现金流为大额负数，主要系当期对高投集团拆借款大幅增加所致。

2021-2023 年及 2024 年 1-6 月，高投资管筹资活动产生的现金流量净额分别为-41,095.37 万元、27,538.42 万元、62,605.24 万元及-16,474.07 万元。其中，2021 年度为大额负数主要系股东拆借款增加所致，2022 年度回正主要系对外借款增加所致，2023 年度由于归还的股东拆借资金减少金额继续增大，2024 年 1-6 月为负数主要系当期未产生筹资活动流入但偿还了前期融资利息和本金所致。

（六）资信状况

1、公开市场融资情况

截至 2024 年 6 月 30 日，高投资管未进行过公开市场直接融资。

2、对外担保情况

截至 2024 年 6 月 30 日，高投资管不存在对外担保情形。

3、资信情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问、法律顾问查询中国人民银行出具的《企业信用报告》及对相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，高投资管不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近三年及一期内高投资管在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现高投资管被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

第五节　存在重要影响的其他事项

一、具有重要影响的合同情况

经基金管理人及法律顾问核查，截至招募说明书出具之日，不存在对报告期项目运营、财务状况或未来发展等具有重要影响的已履行、正在履行和将要履行的合同情况。截至本招募说明书出具之日，本基金不存在其他对报告期项目运营、财务状况或者未来发展等具有重要影响的已履行、正在履行和将要履行的合同情况。

二、诉讼或仲裁事项

截至本招募说明书出具之日，本基金的项目公司和不动产项目不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或者仲裁事项。

截至本招募说明书出具之日，基金管理人、原始权益人、运营管理机构不存在可能对项目公司和不动产项目产生较大影响的刑事诉讼、重大诉讼或者仲裁事项。

三、其他机构设置

本基金交易结构中未安排其他对投资者收益有重大影响的机构。

第三部分　资产评估与现金流测算

第一节　资产评估情况

一、不动产项目的评估情况

（一）评估基准日

仲量联行作为资产评估机构对标的不动产资产进行了评估，就天府软件园一期及盈创动力大厦项目于价值时点 2024 年 6 月 30 日的市场价值出具了编号为 JLL-BJ[2024]房估字第 0225 号和 JLL-BJ[2024]房估字第 0226 号的估值报告。

（二）评估方法

经评估机构估价人员认真分析所掌握的资料并对底层资产进行实地查勘后，根据底层资产的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取目标价值。

（三）评估假设条件

1、一般假设

（1）　注册房地产估价师对产权人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑产权人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以产权人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

（2）　我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（3）　本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

（4）　估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况、查封等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

（5）　估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

（6）　本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

（7） 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（8） 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

①交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；

②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

④交易双方掌握必要的市场信息；

⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑥不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

2、未定事项假设

（1） 据估价委托人提供的，由发起人成都高新投资集团有限公司出具的拟纳税方案及税筹机构毕马威会计师事务所出具的纳税意见书，本次不动产投资信托基金产品发行前，估价对象以产权交易方式转让至基金设立的 SPV（Special Purpose Vehicle）公司，购买者在取得估价对象的同时，获得以 5%的增值税征收率计算的可抵扣增值税进项税额。在本次估价时，考虑将该进项税额在估价对象未来运营持有期内全额进行抵扣。根据估价委托人建议，本次估价以评估的估价对象市场价值作为可抵扣进项税额的计算基础。如前述估价假设与实际不符，或日后被提供重大影响估价对象价值的更新资料，估价结果将随之进行调整。

（2） 据估价委托人提供的，由发起人成都高新投资集团有限公司出具的拟纳税方案及税筹机构毕马威会计师事务所出具的纳税意见书，估价对象未来运营过程中产生的全部运营管理费、资本性支出、维修费和保险费四项费用，均可以取得可抵扣进项税，并且，运营管理费和保险费的增值税税率为 6%，资本性支出和维修费的增值税税率为 9%。据此，在本次估价时，考虑将前述四项费用按照前述增值税税率计算的可抵扣进项税额在估价对象未来运营持有期内全额进行抵扣。如前述估价假设与实际不符，或日后被提供重大影响估价对象价值的更新资料，估价结果将随之进行调整。

3、背离事实假设

本次估价的价值时点为 2024 年 6 月 30 日，完成实地查勘日期为 2024 年 8 月 1 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4、不相一致假设

1) 估价对象中的【天府软件园 B 区】2 栋 01002-2 号房，建筑面积为 150.00 平方米，证载用途为办公，现状用途为商业；结合估价人员对现场的查勘情况，前述物业位于楼栋地上 1 层，经营【天府软件园 B 区】的商业配套服务，起到完善园区功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以估价对象保持现状用途

持续使用为估价前提。

2) 估价对象中的【天府软件园 A 区】5 栋 2 层 8 号房和 3 层 3 号房，建筑面积合计为 94.06 平方米，证载用途为库房，现状用途为办公；结合估价人员对现场的查勘情况，前述物业现状用途与楼栋用途匹配。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以估价对象保持现状用途持续使用为估价前提。

3) 估价对象中的部分物业，证载用途为地下车库，现状用途为自行车库；结合估价人员对现场的查勘情况，前述物业现状用途与园区人流、车流动线相符。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以估价对象保持现状用途持续使用为估价前提。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

（四）评估过程

1、估价测算步骤

运用收益法估价一般分为以下 5 个步骤：

（1）选择具体估价方法；

（2）测算收益期或持有期；

（3）测算未来收益；

（4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；

（5）计算收益价值。

2、选择估价模式

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法区分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是一种现金流量折现法（DCF），即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

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。

但由于直接资本化法利用的是未来第一年的收益来资本化，要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖性很强。当市场可比信息缺乏时，报酬资本化法则能提供一个相对可靠的评估价值，因此评估机构优先选用报酬资本化法。

报酬资本化法区分为持有加转售模式和全剩余寿命模式两种估价模式，估价对象作为产业园区可持续稳定经营，因此评估机构选用全寿命周期模型进行估价。具体计算公式为：

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

式中：V—投资性房地产资产组合在评估基准日的评估价值；A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/平方米）；Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；n—收益期（年）。

（五）评估参数设置

估值参数	天府软件园一期	盈创动力大厦
评估基准日	2024 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 30 日
租金增长率	研发办公物业：2024-2026 年价格不变，2027 年至未来结束期增长率为 2.5%	地上物业：2024 年 4-12 月价格不变，2025 年起增长率均为 2%
	商业配套：2024-2036 年租金增长率 5%，2037 年至未来结束期 2.5%	车位（注）：2025 年至未来结束期增长率 2.5%
出租率	2024 年为 90%、2025 年为 91%、2026 年及以后为 92%	未来期间均为 95%
收缴率	99%	100%
折现率	6.50%	6.50%
建筑物残值	不考虑残值	不考虑残值
资本性支出	房地产年总收益*1%	房地产年总收益*1%
维修费用	房地产年总收益*3%	房地产年总收益*2%
运营管理相关费用	①资产委托管理费：房地产年总收益*10% ②其他运营管理费（地上部分）：地上部分年总收益*0.5% ③空置物业管理费（地上部分）：地上部分房地产年总收益*（（95%-实际出租率）/1%）*0.1%，最低为 0。 ④物业管理费（地下车位）：车位部分年总收益*15%	①资产委托管理费：房地产年总收益*10% ②其他运营管理费：房地产年总收益*0.5% ③物业管理费： 地上部分=可租赁面积×空置率×13×12÷10,000 地下部分=100×12×车位个数+合同约定的宜泊公司车位管理费
保险费用	房屋重置价值*0.03%	房屋重置价值*0.03%
税费	按照相关税收政策设定	按照相关税收政策设定

（六）评估价值

仲量联行估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响底层资产价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2024 年 6 月 30 日的房地产市场价值，估价结果如下：

表：不动产项目资产评估情况

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	现状用途	报酬率假设	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	现状用途	报酬率假设	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
1	天府软件园一期	129,999.83	研发办公、库房、地下车库等	6.50%	6,238.47	81,100.00
2	盈创动力大厦	49,768.20	研发办公、车位等	6.50%	8,720.43	43,400.00
合计/加权平均		**179,768.03**	-	-	**6,925.59**	**124,500.00**

（七）账面价值与评估价值的差异情况

原始权益人对天府软件园一期及盈创动力大厦均采用公允价值法计量，不动产项目资产账面价值与评估价值的差异主要是增值税的差异（账面价值为不含税价值，评估总价为含税价值）。截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示：

表：不动产项目资产账面价值与评估价值差异情况

项目	截至 2024 年 6 月 30 日账面价值（万元）	评估总价（万元）	差异（万元）	评估增值率
天府软件园一期	77,200.00	81,100.00	3,900.00	5.05%
盈创动力大厦	41,300.00	43,400.00	2,100.00	5.08%
合计	**118,500.00**	**124,500.00**	**6,000.00**	**5.06%**

（八）存续期资本化率（Cap Rate）

根据各项目全周期运营净收益，测算得出天府软件园一期项目首年（2024 年年化）资本化率为 6.75%；盈创动力大厦项目首年（2024 年年化）资本化率为 6.78%。

（九）残值是否纳入估值

天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目土地到期后残值均不纳入估值。

二、估值参数取值合理性分析

（一）不动产项目历史运营情况

具体情况见“第二部分不动产项目”之“第二节经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”中关于不动产项目历史运营情况的表述。

经基金管理人核查，从不动产项目历史运营情况分析，天宁项目和启东项目在出租率，租金增长率，租金收缴率等参数的评估选取上，与历史经营情况基本保持一致，其估值参数选取具备合理性。

（二）不动产项目收入和成本情况

仲量联行采用收益法对不动产资产进行估值。收益法系预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。仲量联行本次评估时主要参数假设情况如下。

1、天府软件园一期

（1）天府软件园一期预测期及折现率选取及说明

1）预测期的确定

天府软件园一期建筑物均为框架结构，其经济耐用年限为60年，截至2024年6月30日，房屋建筑物剩余经济耐用年限均约为41年，土地使用权终止日期均为2055年12月20日，截至价值时点，土地剩余使用年期均为31.49年。根据孰短原则，底层资产以土地剩余使用年限作为底层资产的收益年限，底层资产的收益年限均为31.49年。

2）折现率的确定

不动产项目的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次底层资产评估采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率1.50%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上，根据底层资产的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析，办公、库房物业和地下车库物业均属于中等风险，风险投资回报率取5.00%，确定其报酬率为6.50%。

（2）天府软件园一期运营收入预测假设

1）底层资产租金水平及增长率的确定

截至价值时点，天府软件园一期已部分出租，本项目评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算。对于租赁合同存续期外的租金预测（或对于租赁合同存续期内但部分年度未明确约定租金水平的），按照市场客观租金水平进行测算。

估值参数概况如下：

表：天府软件园一期租金水平及增长率假设

项目	**2024年-2026年**	**2027年至未来结束期**
天府软件园一期研发办公物业（除B7栋实施加速器优惠政策部分）	60元	2.5%增长率
天府软件园一期研发办公物业（B7栋实施加速器优惠政策部分）	50元（部分条件较差的房源为25元）	2.5%增长率
项目	**2024年-2036年**	**2037年至未来结束期**
天府软件园一期商业配套	5%增长率	2.5%增长率
项目	**2024年-2027年**	**2028年至未来结束期**
天府软件园一期车位	220.00万元/年	2.5%增长率

具体估值参数假设细节如下：

①租约期内租金水平分析

A.报告期内园区租赁价格标准

根据成都天府软件园有限公司 2021 年 4 月《关于天府软件园 2021 年-2024 年办公楼租赁价格方案的请示》，天府软件园一期研发办公物业的租赁价格标准如下表所示：

项目名称	2021 年 10 月之前（元/平方米/月）	2021 年 10 月-2023 年（元/平方米/月）	2024 年（元/平方米/月）	2025 年以后（元/平方米/月）
天府软件园 A 区	40	50	60	根据园区实际运营情况再行确定
天府软件园 B 区（除 B7 栋）	40	50	60	根据园区实际运营情况再行确定
天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器入驻企业	30（部分条件较差的无窗房为 15）	40（部分条件较差的无窗房为 20）	50（部分条件较差的无窗房为 25）	根据园区实际运营情况再行确定

根据成都天府软件园有限公司 2023 年 12 月《关于天府软件园 AB 区（REITs 入池资产）2025 年-2026 年办公楼租赁方案的请示》，天府软件园一期研发办公物业 2024-2026 年租赁价格标准维持不变，具体如下表所示：

项目名称	2024 年-2026 年（元/平方米/月）	2027 年以后（元/平方米/月）
天府软件园 A 区	60	根据园区实际运营情况再行确定
天府软件园 B 区（除 B7 栋）	60	根据园区实际运营情况再行确定
天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器入驻企业	50（部分条件较差的无窗房为 25）	根据园区实际运营情况再行确定

B.报告期内租金水平上调原因及执行情况

天府软件园一期 2021 年上调了园区租金水平（针对天府软件园所有片区，而不局限于入池资产），该调整事项由软件园公司于 2019 年开始研究，并于 2019 年 8 月份出台初步方案。后因公共卫生事件影响，经过一年多时间对租户的持续跟进沟通，最终于 2021 年 4 月份完成该租金体系办法的出台。

上述租赁价格标准在实际经营中已得到严格执行。截至 2022 年末，所有已签约的相关租户租金水平从 2021 年 10 月 1 日起全部已按照最新体系执行上涨至 50 元/平方米/月；截至本招募说明书发布之日，所有已签约租户 2024 年租金水平均已上涨至 60 元（B7 栋创业场加速器企业上涨至 50 元或 25 元）。

C.天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器租赁价格安排

对于天府软件园 B 区 B7 栋，符合创业场加速器资格的入驻企业，可以享受一定的租赁价格优惠。截至价值时点，天府软件园 B 区 B7 栋可租赁面积为 12,557.11 平方米，其中，

763.08 平方米租赁面积对应的租赁价格标准为 25 元/平方米/月（面积占比 6.08%），7,757.10 平方米租赁面积对应的租赁价格标准为 50 元/平方米/月（面积占比 61.77%），剩余租赁面积对应的租赁价格标准为 60 元/平方米/月（面积占比 32.15%）。763.08 平方米和 7,757.10 平方米的物业并称“天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器部分”。

B7 栋在过往均有符合创业场加速器资格的企业入驻，且未来也会维持现状进行运营。鉴于此，评估机构对于 B7 栋创业场加速器部分在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测参照《请示》的租赁价格标准，按照优惠的市场客观租金水平进行测算，即于价值时点，租赁价格标准为 25 元/平方米/月的 763.08 平方米创业场加速器部分于 2024 年的客观租金水平为 25 元/平方米/月，租赁价格标准为 50 元/平方米/月的 7,757.10 平方米创业场加速器部分于 2024 年的客观租金水平为 50 元/平方米/月。

②租约期外及未出租部分的租金水平确定（市场客观租金）

底层资产的研发办公和库房部分的客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整，得出底层资产的比准租金单价。

根据评估机构对底层资产所处区域租金水平的了解，结合底层资产现状，并考虑到《请示》中的 2022 年-2023 年租赁价格水平，评估机构通过比较法的测算确定底层资产研发办公和库房部分的市场租金为 50 元/平方米/月（含税，不含物业费）。租约到期后首年租金为价值时点客观租金×（1+g）^租约期，其中 g 为租金增长率水平。

此外，底层资产天府软件园 B 区 2 栋 01002-2 号房，建筑面积为 150.00 平方米，证载用途为办公，现状用途为商业；结合评估机构对现场的查勘情况，前述物业位于楼栋地上 1 层，经营天府软件园 B 区的商业配套服务，起到完善园区功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故评估机构以底层资产保持现状用途持续使用为估价前提。该部分物业的出租是通过公开招投标方式进行，租约租金体现市场水平，且按照 5%的年增长率稳定增长。结合评估机构对底层资产所处区域租金水平的了解以及底层资产现状，该部分物业的客观租金水平、增长率与其合同租金水平、增长率相当，可以合同租金水平作为客观租金水平。租约到期后首年租金为价值时点客观租金×（1+g）^租约期，其中 g 为租金增长率水平（从价值时点至 2036 年，客观租金增长率为 5%，从 2037 年起直至估价对象土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%）。

③租金增长率

租金增长率需要考虑经济发展、成本、通货膨胀等因素。底层资产平均租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着经济发展、成本、通货膨胀等因素波动。

时间（年）	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CPI 物价指数	101.1%	102.2%	102.0%	101.4%	102.8%	102.5%	100.5%	102.4%	100.2%

因此，CPI 物价指数对于底层资产平均租金增长率具有一定的参考意义。

根据评估机构对底层资产周边的市场调研，底层资产所在区域产业聚集度较好，类似研发办公物业对外租赁时，租金水平多会根据租期长短作 2.5%-5%的增幅。

据此，天府软件园一期各部分租金增长率设置如下：

A.研发办公和库房部分（非天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器部分）：2024 至 2026 年的客观租金水平为 60 元/平方米/月（考虑到 2024 年客观租金水平较 2023 年有较大幅度调整，2024 至 2026 年客观租金增长率 0%），从 2027 年起至底层资产土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。

B.天府软件园 B 区 B7 栋创业场加速器：2024 至 2026 年的客观租金水平为 25 或 50 元/平方米/月（考虑到 2024 年客观租金水平较 2023 年有较大幅度调整，2024 至 2026 年客观租金增长率为 0%），自 2027 年起至底层资产土地使用权终止日期，市场租金每年递增 2.5%。

C.商业部分（天府软件园 B 区 2 栋 01002-2 号房）：如前文所述，上述证载用途为办公、现状用途为商业的房屋，租约到期后，该部分物业首年租金为价值时点客观租金×（1+租金增长率）^租约期，从价值时点至 2036 年，客观租金增长率为 5%，从 2037 年起直至目标资产土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。

2）底层资产空置率及租金损失率的确定

截至价值时点，底层资产研发办公和库房部分，整体建筑面积合计 108,414.31 平方米，整体可租赁面积合计 106,816.72 平方米，已出租面积合计 96,947.16 平方米，整体出租率约为 90.76%，空置率为 9.24%，而 2020-2023 年末出租率分别为 96.48%、95.36%、94.12%和 95.49%，2024 年 9 月末出租率为 91.38%，出租情况相对较为平稳。

根据评估机构对底层资产所处区域研发办公用房空置情况的了解及装修免租期的了解、对估价对象历史空置情况的分析，综合考虑目标资产所处区位物业品质、未来运营期内换租及免租期等因素，再结合评估机构的实地查勘及市场研判，设定估价对象于 2024 年的客观空置及租金损失率为 10%，于 2025 年的客观空置及租金损失率为 9%，于 2026 年及以后的客观空置及租金损失率为 8%。

3）车位收入

天府软件园一期 A 区地下车库部分设置有 150 个非机械车位，B 区地下车库部分设置有 503 个非机械车位。考虑到天府软件园一期历史车位经营收入较为稳定，因此参考 2024 年 1-6 月收入，预测价值时点至 2024 年底（即两个季度）车位收入（含税）为 110.90 万元，2024 年至 2027 年车位收入（含税）为 220.00 万元，2028 年起未来每年增长 2.5%。

4）其他收入

于价值时点，除租金收入与车位收入外，底层资产无其他收入。

5）收缴率

根据截至 2024 年 9 月 30 日的期后租金回收情况，底层资产租赁部分过往三年及一期的租金收缴率分别为 99.99%、100%、99.98%和 98.81%，均值 99.70%。

底层资产租金收付大部分采用了“押三付三”的模式（即收取相当于三个月租金的租赁保证金，同时预收未来三个月租金）的模式（根据实际商务谈判的情况，亦有部分租户的支付周期为月度、半年度或年度），租户应于每个支付周期到期前 15 日支付下一周期的租金，一旦租户出现拖延支付租金的情况，底层资产运营方将对该租户进行及时催缴，极端情况下将及时进行清退，并相应没收租户支付的押金以弥补欠缴的租金。考虑到底层资产历史租金收入的收缴率良好，且存在较好的弥补机制，本次估值取租金收入的收缴率为 99%。

底层资产车位部分主要用于临时停车经营，收入实现方式为现收现付，并且底层资产用于包月经营的车位部分租金几乎不存在欠缴的情况，故本次估值取车位收入的收缴率为 100%。

6）房地产年总收益

房地产年总收益=日租金单价×365×可租面积×（1-空置率）÷10,000×99%+车位收入×100%

（3）天府软件园一期运营支出预测假设

天府软件园一期运营支出包括运营管理费、资本性支出、维修费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

1）运营管理费

指对出租房屋进行的必要运营管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定，具体而言，底层资产办公和库房部分的运营管理费主要包括由底层资产运营管理机构收取的资产委托管理费、由底层资产物业管理方收取的空置房物业服务费、非由底层资产运营管理机构和底层资产物业管理方收取的其它运营管理费。其中，由底层资产运营管理机构收取的资

产委托管理费费率，根据相关合同的约定取值为 10%；非由底层资产运营管理机构收取的其它运营管理费，主要指为运营管理底层资产所需的必要杂项管理费用，考虑到底层资产的实际用途，同时参考历史的支出水平，费率取值为 0.5%。

此外，根据高投合顺分别与天府软件园 A 区物业管理方成都高投世纪物业服务有限公司和天府软件园 B 区物业管理方成都银都物业服务有限公司签订的物业服务合同，当底层资产办公和库房部分的空置率低于 5%时，高投合顺不需向物业管理方支付空置房物业服务费；当底层资产空置率超过 5%时，经高投合顺或其委托的运营管理机构相关部门确认后，高投合顺只需向物业管理方支付高出 5%之外的空置房物业服务费，物业服务费标准为 6 元/平方米/月。结合对底层资产办公及车库部分空置率的预测分析，经测算，底层资产空置率每高于 5%一个百分点，需要增加支付的空置房物业服务费约为租金收入的 0.1%。

底层资产办公和库房部分的运营管理费费率=10%+（空置率-5%）÷1%*0.1%+0.5%

底层资产车位部分的运营管理费主要包括由底层资产运营管理机构收取的资产委托管理费、非由底层资产运营管理机构收取的车位物业管理费，费率取 25%。其中，由底层资产运营管理机构收取的资产委托管理费费率，根据相关合同的约定取值为 10%；非由底层资产运营管理机构收取的车位物业管理费费率取值为 15%。

运营管理费=Σ各部分房地产年总收益×各部分运营管理费费率

2）资本性支出

指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业大修费用、物业更新改造费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益×1.0%

上述资本性支出设置合理性分析如下：

根据天府软件园一期过往资本性支出情况，过往资本性支出主要包括园区改造、光彩工程、管网维修改造、停车场维修改造、服务器采购、装修等大规模维修保养工程支出。

其中，园区改造支出金额达到 1,914.45 万元，系天府软件园各片区进行的整体升级改造（于 2021 年 5 月 30 日整体竣工验收），具体包括完善导视系统、建设园区智慧运营中心、提升园区入口形象、增加园区人性化设施、改造园区景观、改造水景等。天府软件园作为成都高新区形象的重要展示窗口，按照国际化一流园区标准进行提档升级，上述事项系特殊的整体升级改造，属于非经常性事项。此外，部分主要改造内容，如管廊工程，一次建成后，未来一般无需再次建设。因此，未来发生类似的超大型支出的可能性不大（根据当前可追溯的历史数据，更早一次的整体园区提质改造系在 2013 年实施的园区光彩工程，但金额仅有

470 万），即使发生类似事项，预计金额也相对可控。

就未来五年（2025-2029 年）来看，由于上述改造发生的时间较近，资产目前使用状态良好，预计期间发生类似大额支出可能性较低。因此，在不考虑上述特殊改造事项的情况下，过去十年年均资本性支出 10.52 万元，而未来五年年均预留资本性支出约 74.25 万元，扣除上述年均 11 万元后未来五年剩余预留资本性支出仍有 318.65 万元，预计可覆盖其他额外的资本性支出。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来运营收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

综上，资本性支出设置与资产历史水平具有延续性、与运营年限总体匹配。

表：近十年天府软件园一期资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额（注 1）
2023 年	-
2022 年	-0.22（注 2）
2021 年	11.22
2020 年	1,940.13
2019 年	-
2018 年	34.68
2017 年	27.51
2016 年	0.77
2015 年	5.05
2014 年	0.56
合计	**2,019.70**
过去十年平均	**201.97**
园区改造项目	**1,914.45**
剔除园区改造项目合计	**105.25**
剔除园区改造项目后平均值	**10.52**

注 1：由于部分支出系天府软件园各片区统一发生，难以精准分摊到各片区，故按天府软件园一期在所有片区中的面积占比进行分摊。

注 2：由于最终核定的工程造价发生变化，冲回前期已确认的支出。

3）维修费

指为保证房屋在日常经营过程中正常使用需支付的费用化的维修保养等费用（如物业日常维修维保费用等），按年房地产总收益的一定比例预提。结合房屋历史维修费情况以及当前使用状态等情况，设定费率取 3.0%。

维修费=房地产年总收益×3.0%

4）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），底层资产从租计征的房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，税率为 12%。

从租计征的房产税=年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×12%÷10,000

除了从租计征的房产税外，就底层资产的空置部分，还需要缴纳从价计征的房产税。结合历史缴纳的从价计征房产税，底层资产年房产税税率为 1.2%，扣除比率为 30%。

从价计征的房产税=应税房产原值×空置率×（1-30%）×1.2%

5）增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，综合税率为 10.08%（即城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加税率合计为 12%）。底层资产运营过程中产生的运营管理费、资本性支出、维修费和保险费四项费用，均可以取得可抵扣进项税，其中，运营管理费和保险费的增值税税率为 6%，资本性支出和维修费的增值税税率为 9%。

此外，根据项目交易安排，在评估底层资产市场价值时，假设底层资产的购买者在取得底层资产的同时，获得以 5%的增值税征收率计算的可抵扣增值税进项税额，且该进项税额可以在底层资产未来运营持有期内全额进行抵扣。本次评估，假设因购买底层资产获得的总可抵增值税进项税额=底层资产市场价值/（1+5%）*5%。

增值税及附加=（年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×9%-年运营管理费/（1+6%）×6%-年资本性支出/（1+9%）×9%-年维修费/（1+9%）×9%-年保险费/（1+6%）×6%-因购买底层资产取得的年可抵扣增值税进项税额）*（1+12%）÷10,000

6）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

印花税=年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×0.1%÷10,000

7）保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价值的 0.03%计。结合底层资产的建筑结构及实际状况，同时参考近期类似房屋建筑物的建筑安装造价水平，取底层资产房屋重置成本单价为 3,200 元/平方米。

保险费=房屋重置价值×0.03%

8）城镇土地使用税

指对出租房屋缴纳的城镇土地使用税，根据底层资产所在土地等级，城镇土地使用税缴纳标准为 6 元/平方米/年。

9）年总费用

年总费用=运营管理费+资本性支出+维修费+房产税+增值税及附加+印花税+保险费+城镇土地使用税

2、盈创动力大厦

（1）盈创动力大厦预测期及折现率选取及说明

1）预测期的确定

盈创动力大厦为框剪结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，房屋建筑物剩余经济耐用年限均约为 48 年，土地使用权终止日期均为 2055 年 2 月 28 日，截至价值时点，土地剩余使用年期均为 30.68 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为盈创动力大厦的收益年限，本次盈创动力大厦的收益年限为 30.68 年。

2）折现率的确定

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.50%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上，根据底层资产的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析，研发办公物业及车位属于中等风险，风险投资回报率取 5.00%，确定其报酬率为 6.50%。

（2）盈创动力大厦运营收入预测假设

1）底层资产租金水平及增长率的确定

截至价值时点，盈创动力大厦的研发办公部分已进行出租经营，本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测按照市场客观租金水平进行测算。

估值参数概况如下：

表：盈创动力大厦租金水平及增长率假设

项目	2024 年 1-6 月	2024 年 7-12 月	2025 年未来结束期
研发办公部分	①A 座主要为 88 元/月/平方米，B 座主要为 75 元/月/平方米；视现时租金方案，个别特殊房间为 61-90 元/月/平方米。 ②视现时租金方案，1 层临街单元为 240-361 元/月/平方米，2 层临街单元为 140-210 元/月/平方米。 ③上述两部分平均租金水平为 101 元/月/平方米。	0%增长率	2%增长率
商业配套	按照现行合同价格，为 63 元/平方米/月	0%增长率	2%增长率
车位	参照过往三年的车位收入，假设预测价值时点至 24 年底（即两个季度）车位收入（含税）为 57.72 万元（相当于年收入 112.99 万元）		2.5%增长率

① 租约期内租金水平分析

截至价值时点，盈创动力大厦的研发办公部分已出租面积为 34,437.87 平方米，整体实际出租率为 98.31%，整体租金水平约为 95 元/平方米/月，其中，实际用途为研发办公（包含位于 1 层、2 层的临街单元）部分的平均租金水平约为 101 元/平方米/月，计取方式均为固定租金模式。

② 租约期外及未出租部分的租金水平确定（市场客观租金）

盈创动力大厦的研发办公部分的客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

根据评估机构对底层资产所处区域租金水平的了解，结合底层资产现状，评估机构通过比较法的测算确定底层资产研发办公用房 6 至 16 层办公单元的基准租金为 73 元/平方米/月（含税，不含物业费），另外，底层资产研发办公用房 3 至 5 层办公单元由于所处位置临街，且层高、开间等建筑规格条件优于 6 至 16 层办公单元，评估机构修正了该等因素得到 3 至 5 层办公单元的基准客观租金为 81 元/平方米/月（含税，不含物业费）。此外，对底层资产研发办公用房 1 至 2 层的办公单元，由于其楼层、临街位置、经营业态等不同，评估机构考虑了这些因素并参考了其现时租金方案，对其中 4 个位于 1 层的办公单元，采用客观租金范围为 240 至 361 元/平方米/月（含税，不含物业费），对其中 2 个位于 2 层的办公单元，采用客观租金范围为 147 至 210 元/平方米/月（含税，不含物业费）。租约到期后首年租金为价值时点客观租金×（1+g）^租约期。其中 g 为租金增长率水平。

此外，底层资产中的 2 单元 1 至 5 层，总共建筑面积为 5,485.85 平方米的物业，证载用途为办公，现状用途为商业。结合评估机构对现场的查勘情况，前述物业经营估价对象的商

业配套服务，起到完善楼宇功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以前述物业保持现状用途持续使用为估价前提。该部分物业的出租是通过公开招投标方式进行，租约租金体现市场水平。结合对底层资产所处区域租金水平、租金增长率的了解以及底层资产现状，该部分物业的客观租金、增长率与其合同租金水平、增长率一致，客观租金取值 63 元/平方米/月（含税，不含物业费）。租约到期后首年租金为价值时点客观租金×（1+g）^租约期。其中 g 为租金增长率水平。

③租金增长率

租金增长率需要考虑经济发展、成本、通货膨胀等因素。底层资产平均租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着经济发展、成本、通货膨胀等因素波动。

时间（年）	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CPI 物价指数	101.1%	102.2%	102.0%	101.4%	102.8%	102.5%	100.5%	102.4%	100.2%

因此，CPI 物价指数对于底层资产平均租金增长率具有一定的参考意义。

根据评估机构对底层资产周边的市场调研，底层资产所在区域产业聚集度较好，类似工业办公物业对外租赁时，租金水平多会根据租期长短作 2-4%的增幅。

考虑到市场平均租金增长率，结合底层资产研发办公部分和配套商业过往已签订租约的平均租金年递增情况，综合分析确定底层资产研发办公部分和配套商业的租金于 2024 年保持不变，从 2025 年起每年递增 2.0%。

2）底层资产空置率及租金损失率的确定

于价值时点，盈创动力大厦整体建筑面积为 49,768.20 平方米，整体可租赁面积为 49,768.20 平方米，其中办公可租赁面积为 35,030.26 平方米，已出租面积合计 34,437.87 平方米，整体出租率约为 98.31%，空置率 1.69%，而 2022 年末及 2023 年末出租率分别为 98.88%及 98.19%，总体较为平稳。

根据对底层资产所处区域研发办公用房空置情况及装修免租期的了解，综合考虑目标资产所处区位、物业品质、未来运营期内换租及免租期等因素，再结合评估机构的实地查勘、分析及判断，设定目标资产客观空置及租金损失率 5%来计算。

3）车位收入

盈创动力大厦地下车库部分设置有 322 个非机械车位，盈创动力大厦主要车位收入形式为临停车位和月租车位。报告期内车位收入如下所示。

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
车位收入（元）	996,972	1,002,703	1,012,304	552,681

注：以上数据均为不含税数值，税率为 9%

参照过往三年的车位收入，预测价值时点至 24 年底（即两个季度）车位收入（含税）为 57.72 万元，2025 年起未来每年增长 2.5%。

4）其他收入

于价值时点，除租金收入与车位收入外，盈创动力大厦无其他收入。

5）收缴率

底层资产过往三年及一期的租金及车位收入的收缴率均达到 100%。考虑到底层资产租户租金收付大多采用“押三付三”的模式（即收取相当于三个月租金的租赁保证金，同时预收未来三个月租金）的模式（根据实际商务谈判的情况，亦有部分租户的支付周期为月度、半年度或年度），租户应于每个支付周期到期前 10 日提前预付下一周期的租金，一旦租户出现拖延支付租金的情况，底层资产运营方将对该租户进行及时催缴，极端情况下将及时进行清退，并相应没收租户支付的押金以弥补欠缴的租金。考虑到底层资产历史租金及车位收入过往三年收缴率均达到 100%，上述租户租金预计欠缴风险可控，且存在较好的催收和押金弥补机制，本次估值取租金及车位收入的收缴率为 100%。

6）房地产年总收益

房地产年总收益=（日租金单价×365×可租面积×（1-空置率）÷10,000+车位收入）×100%

（3）盈创动力大厦运营支出预测假设

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括运营管理费、资本性支出、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

1）运营管理费

指对出租房屋进行的必要运营管理所需的费用，包括资产委托管理费、物业管理服务费等。

资产委托管理费按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到底层资产的实际用途，同时参考历史的运营管理费支出水平，设定底层资产办公部分的费率取 10.5%（其中，由底层资产运营方收取的资产委托管理费费率 10%，非由底层资产运营方收取的其他运营管理费（主要为运营管理底层资产的必要杂项管理费用）费率 0.5%），车位部分的费率取 10.5%（其中，由底层资产运营方收取的资产委托管理费费率 10%，由非底层资产运营方收取的其它运营管理费费率 0.5%）。

研发办公部分的物业管理服务费为底层资产产权人需向物业管理方支付空置部分的物

业服务费，空置面积根据总可出租面积和采用的空置率 5%计算得到，物业管理服务费计算标准为 13 元/平方米/月。

车位部分的物业管理由物业管理公司负责，盈创动力大厦产权人需向物业管理支付 100 元/月/个的车位管理费。车位的运营管理费中亦考虑了宜泊产生的车位管理费，根据《盈创动力大厦、高新青年寓 1 号（大源）等 4 个地下停车场项目委托运营服务合同》，于价值时点，成都宜泊信息科技有限公司负责盈创动力大厦车位部分的租赁运营工作，且不再负责车位部分的物业管理工作，亦不再按年度收取固定成本费用，而仅根据合同中约定的基础营收额 146 万元，以及合同中约定的奖励及扣减标准，实施超额增费、低额降费，从而得到宜泊应收取的车位管理费。综上，盈创动力大厦运营管理费由以下部分构成：

研发办公部分的运营管理费=研发办公部分房地产年总收益×10.5%+可租赁面积×空置率×13×12÷10,000

车位部分的运营管理费=车位部分房地产年总收益×10.5%+100×12×车位个数+宜泊车位管理费

2）资本性支出

指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业日常维护维保费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益×1.0%

上述资本性支出设置合理性分析如下：

盈创动力大厦于 2012 年全部建成并开始运营，截至 2024 年 6 月末未实施过整体提质改造，仅发生两笔资本性支出，金额为 5.29 万元，为配电室及电梯机房空调安装支出。

盈创动力大厦资本性支出较少，主要系盈创动力大厦整体结构、装修、设备等各方面仍较为完好，且日常各项维保工作较为及时，暂未出现需要大修的情形所致（企业进行资本化的支出需为主体大修且能增加使用年限或者产生额外收益，其他情形目前计入维修费用中）。

表：盈创动力大厦 2012 年投入运营以来资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额
2016	1.32
2015	3.97
平均值	**2.65**

虽然目前项目建筑和设备情况良好，但考虑到盈创动力大厦后续仍有较长运营周期，为

保证房屋在整个经营周期正常使用，本次申报材料中资本性支出费率保守按 1.0%预留，2024 年预留约 40 万元，未来五年共计预留约 210.33 万元，年均 42.07 万元，预计可覆盖未来潜在大修所需的费用。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

综上，资本性支出设置与资产历史水平具有延续性、与运营年限总体匹配。

3）维修费

指为保证房屋在日常经营过程中正常使用需支付的费用化的维修保养等费用，按年房地产总收益的一定比例预提。结合房屋历史维修费情况以及当前使用状态等情况，设定费率取 2.0%。

维修费=房地产年总收益×2.0%

4）房产税

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号）、《财政部国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），底层资产的房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，税率为 12%。

从租计征的房产税=年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×12%÷10,000

除了从租计征的房产税外，就天府软件园一期和盈创动力大厦的空置部分，还需要缴纳从价计征的房产税。结合历史缴纳的从价计征房产税，底层资产年房产税税率为 1.2%，扣除比率为 30%。

从价计征的房产税=应税房产原值×空置率×（1-30%）×1.2%

5）增值税及附加

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，综合税率为 10.08%（即城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加税率合计为 12%）。盈创动力大厦运营过程中产生的运营管理费、资本性支出、维修费和保险费四项费用，均可以取得可抵扣进项税，其中，运营管理费和保险费的增值税税率为 6%，资本性支出和维修费的增值税税率为 9%。

此外，在评估底层资产市场价值时，假设底层资产的购买者在取得底层资产的同时，获得以 5%的增值税征收率计算的可抵扣增值税进项税额，且该进项税额可以在底层资产未来运营持有期内全额进行抵扣。本次评估，假设因购买底层资产获得的总可抵增值税进项税额

=底层资产市场价值/（1+5%）*5%。

增值税及附加=（年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×9%-年运营管理费/（1+6%）×6%-年资本性支出/（1+9%）×9%-年维修费/（1+9%）×9%-年保险费/（1+6%）×6%-因购买底层资产取得的年可抵扣增值税进项税额）*（1+12%）÷10,000。

6）印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》及《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%。

印花税=年租金单价×可租面积×（1-空置率）/（1+9%）×0.1%÷10,000

7）保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价值的 0.03%计算。结合底层资产的建筑结构及实际状况，同时参考近期类似房屋建筑物的建筑安装造价水平，取底层资产房屋重置成本单价为 3,500 元/平方米。

保险费=房屋重置价值×0.03%

8）城镇土地使用税

指对出租房屋缴纳的城镇土地使用税，根据底层资产所在土地等级，城镇土地使用税缴纳标准为 12 元/平方米/年。

9）年总费用

年总费用=运营管理费+资本性支出+维修费+房产税+增值税及附加+印花税+保险费+城镇土地使用税

（三）不动产项目客群分析

具体分析见“第二部分不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之“十一、不动产项目所在区域竞争情况”之“（三）区域核心客群特征和需求情况”。

经基金管理人核查，从客群定位分析，评估机构选取的产业园项目与天府软件园一期及盈创动力大厦项目类似，客群定位相近，具备可比性和合理性；

（四）区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析

具体分析见“第二部分不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之“十一、不动产项目所在区域竞争情况”之“（二）区域现有在运营和未来 3 年已规划可比竞品分析”。

经基金管理人核查，从区域内现有在运营和未来 3 年已规划竞品分析，天府软件园一期项目和盈创动力大厦项目租金水平和出租率具备合理性。

（五）宏观经济以及所属区域经济发展情况

具体分析见“第二部分不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之”十一、不动产项目所在区域竞争情况”之“（一）所在区域宏观经济历史和趋势情况”。

（六）所属行业发展情况

具体分析见“第二部分不动产项目”之“第一节不动产项目概况”之“十、不动产项目所属行业和竞争情况”之“（二）所属行业分析”。

（七）项目公司资本结构

由于本次评估的主体为产业园区，项目公司的资本结构对天府软件园一期项目、盈创动力大厦项目评估中的收入、成本及折现率等估值参数的取值客观上不存在影响。

三、期后重大事项

评估基准日后不动产项目暂未出现可能导致收入或者成本重大变化，或者对评估价值、现金流产生重大影响的事项。

第二节　现金流测算分析

一、可供分配金额预测情况

（一）合并利润表

表：不动产项目合并利润表测算

单位：万元

项目	2024 年 10-12 月预测数（注）	2025 年度预测数
营业收入	**2,645.23**	**10,431.98**
减：营业成本	-1,289.59	-5,142.29
税金及附加	-408.55	-1,627.91
管理费用	-91.03	-364.10
其中：管理人报酬	-58.73	-234.91
托管费	-2.94	-11.75
基金层面专业服务费	-29.36	-117.45
利润总额	**856.06**	**3,297.68**
减：所得税费用	-73.84	-267.08
净利润	**782.22**	**3,030.60**

注：假设基金成立日为 2024 年 10 月 1 日，下同。

（二）合并现金流量表

表：不动产项目合并现金流量表测算

单位：万元

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
一、经营活动产生的现金流量：		
物业租赁收到的现金	2,844.86	11,031.67
收到其他与经营活动有关的现金	142.61	291.93
经营活动现金流入小计	**2,987.46**	**11,323.60**
接受劳务支付的现金	-408.45	-1,996.42
支付的各项税费	-482.39	-1,894.98
支付其他与经营活动有关的现金	-4.45	-17.71
经营活动现金流出小计	**-895.30**	**-3,909.11**
经营活动产生的现金流量净额	**2,092.17**	**7,414.49**
二、投资活动产生的现金流量：		
购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金	-28.83	-113.71
投资支付的现金	-124,500.00	-
投资活动现金流出小计	**-124,528.83**	**-113.71**

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
投资活动使用的现金流量净额	**-124,528.83**	**-113.71**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	124,500.00	-
筹资活动现金流入小计	**124,500.00**	**-**
向本基金投资者分配股利支付的现金	-	-1,801.84
筹资活动现金流出小计	**-**	**-1,801.84**
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	**124,500.00**	**-1,801.84**
四、现金及现金等价物净增加额	**2,063.33**	**5,498.94**
加：期初/年初现金及现金等价物余额	6,520.29	8,583.62
五、期末/年末现金及现金等价物余额	**8,583.62**	**14,082.56**

（三）可供分配金额计算表

表：不动产项目可供分配金额计算表

单位：万元

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
净利润	**782.22**	**3,030.60**
税息折旧及摊销前利润调整项：		
不动产项目资产的折旧与摊销	904.53	3,618.96
利息支出	-	-
所得税费用	73.84	267.08
税息折旧及摊销前利润	**1,760.60**	**6,916.64**
可供分配金额调整项：		
一、当期购买不动产项目等资本性支出：		
（一）购买不动产项目的支出	-124,500.00	-
（二）其他资本性支出	-26.45	-104.32
二、当期购买不动产项目等资本性支出不动产项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）：		
（一）公允价值变动损益	-	-
三、不动产项目资产减值准备的变动：		
（一）资产减值准备的变动	-	-
四、不动产项目资产的处置利得或损失：		
（一）资产的处置利得或损失	-	-
五、支付的利息及所得税费用：		
（一）支付的所得税费用	-73.84	-267.08
六、应收和应付项目的变动：		
（一）应收及应付款项的变动	403.03	755.54
七、未来合理相关支出预留：		
（一）重大资本性支出	-	-

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
（二）预留不可预见费用	-150.00	-150.00
（三）预留营运资金	-111.49	-254.04
八、其他可能的调整项，如不动产基金发行份额募集的资金、处置不动产项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等		
（一）不动产基金发行份额募集的资金	124,500.00	-
可供分配金额	1,801.84	6,896.74
基金假设募集规模	**124,500.00**	**124,500.00**
现金分派率	**5.79%**	**5.54%**

注 1：现金分派率为各期间预测分配金额占本基金预计募集规模的比例。

注 2：2024 年预测年化现金分派率已作年化处理。

二、预测的关键假设和依据、计算方法

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

本基金的主要业务为运营出租的园区不动产项目，营业周期通常小于 12 个月。

（三）记账本位币

本基金的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本基金选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本基金取得对另一个或多个企业（或一组资产或净资产）的控制权且其构成业务的，该交易或事项构成企业合并。企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

对于非同一控制下的交易，购买方在判断取得的资产组合等是否构成一项业务时，将考虑是否选择采用“集中度测试”的简化判断方式。如果该组合通过集中度测试，则判断为不构成业务。如果该组合未通过集中度测试，仍应按照业务条件进行判断。

当本基金取得了不构成业务的一组资产或净资产时，应将购买成本按购买日所取得各项可辨认资产、负债的相对公允价值基础进行分配，不按照以下企业合并的会计处理方法进行处理。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，

为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。本基金作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数则计入当期损益。本基金将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本基金为进行企业合并发生的各项直接费用计入当期损益。本基金在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

（五）合并财务报表的编制方法

1、总体原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本基金控制的子公司。控制，是指本基金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。在判断本基金是否拥有对被投资方的权力时，本基金仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本基金自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。子公司的财务状况、经营成果和现金流量由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本基金不一致时，合并时已按照本基金的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有集团内部交易及余额，包括未实现内部交易损益均已抵销。集团内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

2、合并取得子公司

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债的公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入本基金合并范围。

（六）现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（七）投资性房地产

本基金将持有的为赚取租金或资本增值，或两者兼有的房地产划分为投资性房地产。本基金采用成本模式计量投资性房地产，即以成本减累计折旧、摊销及减值准备后在资产负债表内列示。本基金将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，除非投资性房地产符合持有待售的条件。各类投资性房地产的使用寿命、残值率分别为：天府软件园一期和盈创动力大厦土地使用权及投资性房地产使用寿命分别为 31 年 3 个月和 30 年 5 个月，残值率为 5%。

（八）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

对商誉不摊销，以成本减累计减值准备，在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

（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，本基金评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本基金进行如下评估：

1、合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

2、承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

3、承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非

租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按附注“收入确认”部分所述会计政策中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

（1）本基金作为出租人

在租赁开始日，本基金的租赁为经营租赁。

本基金按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本基金将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（十）金融工具

本基金的金融工具包括货币资金、应收款项及应付款项等。

1、金融资产及金融负债的确认和计量

金融资产和金融负债在本基金成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

在初始确认时，金融资产及金融负债以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本基金按照附注“收入确认”部分所述会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）本基金金融资产的分类

本基金通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本基金改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本基金将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

1）本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

2）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

管理金融资产的业务模式，是指本基金如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本基金所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本基金以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本基金对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本基金对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

（2）本基金金融资产的后续计量

预测期内，本基金仅包括以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。

3、金融负债的分类和后续计量

预测期内，本基金仅包括以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

4、抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本基金具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）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。

5、金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本基金终止确认该金融资产：

（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

1）该金融资产已转移，且本基金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；

2）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。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本基金将下列两项金额的差额计入当期损益：

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值；

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接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（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）之和。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本基金终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

6、金融资产的减值

本基金以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

（1）以摊余成本计量的金融资产；

（2）租赁应收款。

本基金持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债权投资或权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

7、预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时，本基金需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于应收账款、租赁应收款，本基金始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本基金基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日借款人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

（十一）除金融资产外的其他资产减值

本基金在资产负债表日根据内部及外部信息以确定下列资产是否存在减值的迹象，包括：

1、采用成本模式计量的投资性房地产

本基金对存在减值迹象的资产进行减值测试，估计资产的可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本基金至少每年对尚未达到可使用状态的无形资产估计其可收回金额。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产组由创造现金流入相关的资产组成，是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

可收回金额的估计结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不会转回。

（十二）公允价值的计量

除特别声明外，本基金按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本基金估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（十三）所得税

除因企业合并和直接计入基金份额持有人权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本基金将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

当期所得税是按本年度应税所得额，根据税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上

以往年度应付所得税的调整。

资产负债表日，如果本基金拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。

如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，本基金根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，本基金对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

1、纳税主体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；

2、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。

（十四）收入确认

收入是本基金在日常活动中形成的、会导致基金份额持有人权益增加且与基金份额持有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本基金在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项

履约义务的交易价格计量收入。

附有质量保证条款的合同，本基金对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本基金将其作为单项履约义务。否则，本基金按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本基金因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本基金确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本基金按照假定客户在取得商品或服务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或服务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。

满足下列条件之一时，本基金属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

1、客户在本基金履约的同时即取得并消耗本基金履约所带来的经济利益；

2、客户能够控制本基金履约过程中在建的商品；

3、本基金履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本基金在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本基金在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本基金已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本基金在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本基金会考虑下列迹象：

1、本基金就该商品或服务享有现时收款权利；

2、本基金已将该商品的实物转移给客户；

3、本基金已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

4、客户已接受该商品或服务等。

本基金根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断备考报告主体从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。备考报告主体在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，备考报告主体为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，备考报告主体为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的

佣金金额或比例等确定。

本基金已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本基金拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本基金已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入本基金并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

与本基金取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1、停车场服务收入

停车场服务收入在服务已提供，按已收或应收价款予以确认。

（十五）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

（十六）主要会计估计及判断

编制财务报表时，本基金管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本基金管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

除金融工具减值涉及的会计估计外，其他主要的会计估计为递延所得税资产的确认。

（十七）可供分配金额测算的基本假设

以下是在预测期内编制可供分配金额测算报告时采用的一般性假设，这些一般性假设是依据目前的宏观经济和市场情况得出的，在未来未必会如预期那样发生，并且变动可能重大，因此预测可供分配金额的实际结果可能与本章节中的预测存在差异。

1、在目前经营或对业务有重大影响的任何国家或地区，政治、法律、财政、市场或经济状况将不会有实质性的变化；

2、在目前经营或与之签署了协议的任何国家或地区，对业务产生重大影响的立法、规章或规则将不会有实质性的变化；

3、在目前经营的任何国家或地区，税基或税率（无论是直接还是间接）都不会有实质性的变化；

4、目前已从中国的相关监管机构获得其经营所需的所有证书、许可证和营业执照，在预测期内不会被吊销，并在到期时将可以进行续期；

5、业务经营不会因劳工短缺、劳资纠纷等事件而受到不利影响。在预测期内，将能够招募足够的员工来达到计划的运营水平。此外，经营不会因预测期内第三方服务、设备和其他供应中断而受到不利影响；

6、有足够的资本或将有能力获得足够的融资，以满足其未来对营运资金和资本支出的需求，以维持稳定的发展；

7、无重大股权投资收购或处置计划，项目公司股权不会发生重大变化；

8、业务经营不会受到任何重大事故的重大影响；

9、市场需求和租金价格的波动不会对业务经营和经营成果产生重大影响；

10、不会出现明显的通货膨胀或通货紧缩，利率和外币汇率也不会发生重大变化；

11、经营和业务不会因任何不可抗力事件或其他不可预见因素或董事会无法控制的任何不可预见的原因，包括政府行为、自然灾害或灾难、流行病或严重事故而严重中断；

12、不会受到本招募说明书“风险揭示”一节中所列任何风险因素的重大不利影响；

13、目前为编制财务信息而采用的会计准则的后续修订不会对本可供分配金额测算报告产生重大影响；

14、在预测期内，投资性房地产无处置计划；

15、在预测期内，预测期期初已签订的租约将按照合同约定的租赁期执行完毕，新签订或变更的租赁合同的主要条款与截至2024年6月30日止已签订的租赁合同的主要条款基本一致；同时，租赁期满承租人将根据预测出租率按照预计租金续约，且所有租赁合同均可按合同约定执行完毕；

16、主要租户或供应商的业务将持续经营，不会对本基金的经营产生不利影响；

17、未考虑本基金可能会投资的债券等金融产品对本报告的影响；

18、在预测期内，假设本基金不会发生扩募；

19、假设吸收合并已于基金成立日完成，自项目公司成立之日起至底层资产评估基准日（2024年6月30日）期间项目公司所实现的损益（不包括投资性房地产所产生的公允价值变动损益及对应的递延所得税费用）已由原始权益人享有，所以期初现金及现金等价物已经剔除同等金额。同时，基于该等假设测算项目公司预测期所得税时，债务利息支出按照相关法律法规的规定预计可抵扣税前扣除金额。

（十八）可供分配金额测算的主要特定假设

1、预测期合并利润表及预测可供分配金额计算表预测附注和具体假设

（1）营业收入

预测的营业收入包含现有租约产生的租金收入、预计现有租约到期后按照市场租金计算的新签租约租金收入、停车场服务收入。其中：

现有租约产生的租金收入为现有租约每平方米不含税租金乘以出租面积，而出租面积为可租赁面积乘以出租率；新签租约预测的合同月租金收入为预测的每平方米每月平均不含税租金乘以预测出租面积，而预测出租面积为预测期期初可租赁面积乘以预测出租率。根据企业会计准则，将免租期及装修期包含在租赁期限内，按照直线法计算各年度的收入确认金额。本基金将预测期内的免租期及装修期影响于预计空置率内一并考虑。即：

现有租约月租金收入=每平方米每月租金（不含税）×可租赁面积×出租率

新签租约月租金收入=预测的每平方米每月平均租金（不含税）×可租赁面积×预测出租率

此外，基金管理人在上述预测的营业收入基础上考虑到可能存在租户提前退租等不可预见的因素会对营业收入产生一定的影响，因此预测期内天府软件园一期的营业收入为上述预测的营业收入乘以 99%，即存在 1%的租金损失率，而盈创动力大厦由于历史租金收缴率为 100%，因此预测期内盈创动力大厦的营业收入为上述预测的营业收入乘以 100%，即不存在租金损失率。

1）已签约租金收入与未签约租金收入占比假设

预测期内，已签约租金收入与未签约租金收入占比如下：

表：已签约租金收入与未签约租金收入占比

项目	2024 年 10-12 月预测数		2025 年度预测数	
	天府软件园一期	盈创动力大厦	天府软件园一期	盈创动力大厦
截至 2024 年 6 月 30 日已有租约占预测收入比（%）	83.89%	90.35%	47.58%	60.66%
于预测期间续租或新签租约占预测收入比（%）	16.11%	9.65%	52.42%	39.34%

停车场服务收入以不动产资产 2021 年度、2022 年度及 2023 年度三年停车场服务平均收入为基础进行预测。

预测期内，各项收入明细预测如下：

表：不动产项目营业收入构成

单位：万元

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
租金收入	2,567.88	10,121.60
停车场服务收入	77.35	310.39
合计	**2,645.23**	**10,431.98**

上述预测结果依赖于一系列的假设，而这些假设是本基金管理人根据原始权益人提供的产业园区的历史运营情况、外部管理机构对预测期内项目公司的经营计划、第三方评估机构提供的类似产业园区房地产的发展经验及该区域产业园区房地产的市场状况作出的，包括：

①可租赁面积假设

预测期内各不动产资产的可租赁面积保持不变，即等于预测期期初的可出租面积。预测期期初，各不动产资产的可租赁面积如下：

表：预测期期初各不动产资产的可租赁面积

项目	实际可租赁面积（平方米）
天府软件园一期	106,817
盈创动力大厦	35,030

②租金增长率假设

基于不动产资产历史期间的租金增长率、第三方评估机构对不动产资产所在区域产业园区房地产市场的调研及未来规划发展等，假设预测期内每平方米每月平均不含税租金，以预测期开始日的租金水平为基础，租金增长假设如下：

A.天府软件园一期

自 2024 年 1 月 1 日起，根据《成都天府软件园有限公司关于天府软件园 2021 年-2024 年办公楼租赁价格方案的请示》（成天府软件园[2021]28 号）的价格方案，现有租约租金及新签租约租金预计将上涨 20%至 60 元/平方米/月（含增值税），2025 年及 2026 年不变，自 2027 年 1 月 1 日起，新签租约租金增长率为 2.5%。

B.盈创动力大厦

在预测期开始日至现有租约到期期间内，盈创动力大厦现有租约租金按租约约定保持不变，自 2025 年 1 月 1 日起，新签租约租金增长率为 2.0%。

③出租率假设

项目公司持有的不动产资产包括天府软件园一期和盈创动力大厦。截至 2024 年 6 月 30 日的已出租单元，按照现有租赁合同约定的租赁期执行完毕。基于不动产资产历史期间的实际出租面积占可租赁面积的比例（“历史出租率”）及第三方评估机构对不动产资产所在区域的产业园区房地产市场的调研，假设预测期内 2024 年天府软件园一期新签租约的出租面

积占对应租赁单元面积的比例（“新签租约出租率”）为 90%，2025 年新签租约出租率为 91%，预测期内盈创动力大厦新签租约出租率为 95%，不动产资产的新签租约出租率在预测期内保持稳定。历史期及预测期不动产资产出租率明细如下表所示：

表：不动产资产出租率假设

项目	2021 年末历史出租率（实际）	2022 年末历史出租率（实际）	2023 年末历史出租率（实际）	2024 年 6 月末历史出租率（实际）	2024 年 12 月 31 日新签约出租率（预测）	2025 年 12 月 31 日新签约出租率（预测）
天府软件园一期	95.4%	94.1%	95.5%	90.8%	90.0%	91.0%
盈创动力大厦	91.3%	98.9%	98.2%	98.3%	95.0%	95.0%

（2）营业成本

营业成本包括与产业园区出租运营相关的运营管理服务费、物业服务费、保险费、维护费、投资性房地产折旧与摊销。预测期内，营业成本的明细具体如下：

表：不动产资产营业成本构成

单位：万元

项目	2024 年 10-12 月预测数	2025 年度预测数
折旧摊销费	904.53	3,618.96
运营管理服务费	277.26	1,092.85
物业服务费	33.41	137.81
保险费	4.20	16.70
维护费	70.20	275.98
合计	**1,289.59**	**5,142.29**

1）运营管理服务费

预测期内，项目公司无职工，主要由软件园公司及高投资管为其提供基础设施客户服务、租赁管理和支持等运营管理服务。根据《运营管理服务协议》服务合同及历史情况，项目公司向软件园公司及高投资管支付资产委托管理服务费，资产委托管理服务费按照运营收入回款的固定比例计算；项目公司向除软件园公司及高投资管公司以外的非运营方支付的其他运营管理服务费按运营收入回款的固定比例计算。即：

资产委托管理服务费=运营收入（含增值税）回款×10%

其他运营管理服务费=运营收入（含增值税）回款×0.5%

2）物业服务费

物业服务主要为持有的车位管理服务及空置房管理服务，已出租的物业由选聘的高投集团子公司成都高投世纪物业服务有限公司（“世纪物业”）、第三方成都银都物业服务有限公司（“银都物业”）及成都宜泊车位管理有限公司（“宜泊物业”）物业服务机构提供，车位管理服务是按照停车场服务收入回款的固定比例或按基础营收额为人民币 146 万元/年的浮动绩效考核及车位个数的固定比例计算，空置房管理服务费是当空置率未超过 5%时，

软件园公司无需支付空置房物业服务费，当空置率超过 5%时，软件园公司需要向物业管理方支付高出 5%之外的固定费率的空置房物业服务费，车位空置物业服务费按照空置面积的固定比例计算。即：

物业服务费（天府软件园一期）=停车场收入（含增值税）回款×25%

物业服务费（盈创动力大厦）=停车场收入（含增值税）回款×10.5%+车位浮动绩效考核+车位个数×月度车位单位收费×12+可租赁面积×（1-出租率）×月度空置车位单位管理费×12

空置房物业服务费=运营收入（含增值税）回款×（空置率–5%）/1%×0.1%

3）保险费及维护费

保险费按照房产重置成本的固定比例计算，房产重置成本按预测的重置成本单方乘以建筑面积计算。维护费按照运营收入回款的固定比例计算。即：

保险费=房产重置成本单方×建筑面积×0.03%

维护费=运营收入回款×3%（天府软件园一期）或 2%（盈创动力大厦）

（3）税金及附加

税金及附加主要包含集团内股东贷款利息在专项计划层面未完全抵消的增值税、房产税、土地使用税、印花税等。其中，房产税、土地使用税、印花税等税种根据各项目公司当地税收规定测算得出。

（4）管理费用

管理费用主要包含与产业园区日常管理相关的管理人报酬、托管费、专业服务费。

1）管理人报酬及托管费

管理人报酬及托管费均为固定收费，根据《基金合同》及《托管协议》约定，固定收费按照本基金预计的募集规模的固定比例计算得出。即：

管理人报酬=本基金预计的募集规模×0.2%

托管费=本基金预计的募集规模×0.01%

2）专业服务费

专业服务费包含审计费、资产评估费、法律咨询费等中介费用，根据项目公司历史情况及本基金未来费用预算综合得出。

（5）未考虑情形

本可供分配测算报告未考虑预测期内可能发生的非经常性损益项目、可能发生的应收款项坏账准备的转回等，因此，预测期内，其他收益、信用减值损失、营业外收入和营业外支出金额为 0。

（6）所得税费用

所得税费用为项目公司的当期所得税费用和递延所得税费用。当期所得税费用根据纳税调整后的税前利润和企业所得税税率计算得出。预测期内递延所得税费用是由于租金收入会计计量金额和实收租金的差异导致的会计利润和应纳税所得额之间的差异形成的。

根据税法规定，各项目公司的企业所得税税率均为 25%。现行税收法规尚无针对资产支持专项计划的明确税收政策，经资产支持专项计划管理人广发资管与其主管税务机关确认，资产支持专项计划的印花税、增值税及所得税等相关税收可由基金财产支出。本基金暂不征收企业所得税。

（7）折旧与摊销

不动产项目资产的折旧与摊销为投资性房地产的折旧与摊销额和办公设备的折旧额。

（8）其他资本性支出

本基金本次发行募集的资金，扣除本基金成立初期的必要税费（如有），假设 100%投资于资产支持专项计划，用于资产支持专项计划向原始权益人支付购买项目公司股权的对价以及向项目公司发放借款。其他资本性支出系为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养及更新改造等费用，按照运营收入回款的固定比例计算。即：

其他资本性支出=运营收入回款×1%

（9）应收和应付项目的变动

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引》的要求，应收和应付项目的变动为预测可供分配金额涉及的调整项，根据已签订相关合同、历史实际收款情况及未来回款计划进行预测。

（10）未来合理的相关支出预留

根据《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引》的要求，未来合理的相关支出预留是税息折旧及摊销前利润调整为预测可供分配金额涉及的调整项，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。本基金相关调整项包括预测的重大资本性支出、预留不可预见费用、预留营运资金。

1）重大资本性支出

本基金不考虑预测的重大资本性支出，是本基金管理人根据历史情况及外部管理机构确

认已在其他资本性支出中考虑可资本化的维修保养及更新改造等费用，暂无其他更新改造计划，对不动产项目未来不需要重大更新改造支出作出的假设，故不对重大资本性支出进行预测。

2）预留不可预见费用

预留不可预见费用是本基金管理人根据历史情况计算的不可预见费用支出。本基金根据历史数据进行预测，假设在预测期内保持不变。预测期内预留不可预见费用为 150 万元/年。

3）预留营运资金

预留营运资金为对期末经营性负债余额进行的预留，包括预测当期/当年确认的预收租金、应付运营管理费、管理人报酬、托管费、专业服务费及应付租赁保证金等。

（11）预测分配金额及预测年化现金分派率

基于目前预测的合并现金流，本基金在预留了未来合理的相关支出后，预计仍具备充足的货币资金，因此在预测期内的各期间，假设本基金按照预测可供分配金额的 100%向投资者分配股利，2024 年 10-12 月预测分配金额为人民币 1,801.84 万元，预测现金分派率为 5.79%（年化处理后），2025 年度预测分配金额为人民币 6,896.74 万元，预测现金分派率为 5.54%。

2、预测期合并现金流量表预测附注和具体假设

（1）物业租赁收到的现金

物业租赁收到的现金为实际收到的租金收入（含增值税），与预测期合并利润表中预测租金收入的差异为应收账款余额及预收账款余额在预测期内的变动。假设信用期不变，应收账款余额及预收账款余额在预测期内同租金收入（含增值税）比例增长。

（2）收到其他与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金为实际收到的停车场服务收入（含增值税）及其他应付款租赁保证金的变动额，假设预测期内停车场服务收入定期收取，相关往来款项无变动。其他应付款余额在预测期内同租金收入（含增值税）比例增长。

（3）接受劳务支付的现金

接受劳务支付的现金包含营业成本中的资产委托管理费、物业服务费、维修费、专业服务费及基金层面的管理人报酬、托管费及增值税进项税发生额。假设预测期内维修费定期支付，相关往来款项无变动。资产委托管理费、物业服务费、专业服务费、基金层面的基金管理人报酬、托管费本年计提下年支付。即：

接受劳务支付的现金=资产委托管理费+物业服务费+维修费+专业服务费及基金层面的

基金管理人报酬、托管费+增值税进项税发生额

（4）支付的各项税费

支付的各项税费包含税金及附加、当期所得税费用。假设预测期内的各项税费当月发生并根据税法规定时间支付，相关应交税费在预测期内不存在余额。

（5）支付其他与经营活动有关的现金

支付其他与经营活动有关的现金包含支付的保险费及增值税进项税发生额。假设预测期内保险费定期支付，相关往来款项无变动。即：

支付其他与经营活动有关的现金=保险费及增值税进项税发生额

（6）购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金

购建投资性房地产、固定资产等长期资产所支付的现金为不动产项目发生的重大资本性支出。本基金不考虑预测的重大资本性支出，是本基金管理人根据历史情况及外部管理机构确认，除其他资本性支出所涉及的维修保养及更新改造支出外，暂无其他更新改造计划，对不动产项目未来不需要重大更新改造支出作出的假设，故不对重大资本性支出进行预测。

（7）投资支付的现金

投资支付的现金投资支付的现金为本基金向原始权益人支付的项目公司股权购买款。

（8）吸收投资收到的现金

吸收投资收到的现金为不动产基金发行份额募集的资金。

（9）本基金假设按照预测可供分配金额的100%向投资者分配股利，当年宣告分配的股利下年支付。

三、未来资本性支出安排

本基金对预测期间的未来资本性支出安排充分考虑项目历史上的设备设施维修保养情况与项目运营年限对资本性支出做出预测，具体情况如下：

（一）天府软件园一期项目

指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业大修费用、物业更新改造费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益×1.0%

上述资本性支出设置合理性分析如下：

根据天府软件园一期过往资本性支出情况，过往资本性支出主要包括园区改造、光彩工

程、管网维修改造、停车场维修改造、服务器采购、装修等大规模维修保养工程支出。

其中，园区改造支出金额达到 1,914.45 万元，系天府软件园各片区进行的整体升级改造（于 2021 年 5 月 30 日整体竣工验收），具体包括完善导视系统、建设园区智慧运营中心、提升园区入口形象、增加园区人性化设施、改造园区景观、改造水景等。天府软件园作为成都高新区形象的重要展示窗口，按照国际化一流园区标准进行提档升级，上述事项系特殊的整体升级改造，属于非经常性事项。此外，部分主要改造内容，如管廊工程，一次建成后，未来一般无需再次建设。因此，未来发生类似的超大型支出的可能性不大（根据当前可追溯的历史数据，更早一次的整体园区提质改造系在 2013 年实施的园区光彩工程，但金额仅有 470 万），即使发生类似事项，预计金额也相对可控。

就未来五年（2025-2029 年）来看，由于上述改造发生的时间较近，资产目前使用状态良好，预计期间发生类似大额支出可能性较低。因此，在不考虑上述特殊改造事项的情况下，过去十年年均资本性支出 10.52 万元，而未来五年年均预留资本性支出约 74.25 万元，扣除上述年均 11 万元后未来五年剩余预留资本性支出仍有 318.65 万元，预计可覆盖其他额外的资本性支出。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来运营收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

综上，资本性支出设置与资产历史水平具有延续性、与运营年限总体匹配。

表：近十年天府软件园一期资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额（注 1）
2023 年	-
2022 年	-0.22（注 2）
2021 年	11.22
2020 年	1,940.13
2019 年	-
2018 年	34.68
2017 年	27.51
2016 年	0.77
2015 年	5.05
2014 年	0.56
合计	**2,019.70**
过去十年平均	**201.97**
园区改造项目	**1,914.45**

年份	资本性支出金额（注 1）
剔除园区改造项目合计	**105.25**
剔除园区改造项目后平均值	**10.52**

注 1：由于部分支出系天府软件园各片区统一发生，难以精准分摊到各片区，故按天府软件园一期在所有片区中的面积占比进行分摊。

注 2：由于最终核定的工程造价发生变化，冲回前期已确认的支出。

（二）盈创动力大厦项目

指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业日常维护维保费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益×1.0%

上述资本性支出设置合理性分析如下：

盈创动力大厦于 2012 年全部建成并开始运营，截至 2024 年 6 月末未实施过整体提质改造，仅发生两笔资本性支出，金额为 5.29 万元，为配电室及电梯机房空调安装支出。

盈创动力大厦资本性支出较少，主要系盈创动力大厦整体结构、装修、设备等各方面仍较为完好，且日常各项维保工作较为及时，暂未出现需要大修的情形所致（企业进行资本化的支出需为主体大修且能增加使用年限或者产生额外收益，其他情形目前计入维修费用中）。

表：盈创动力大厦 2012 年投入运营以来资本性支出规模

单位：万元

年份	资本性支出金额
2016	1.32
2015	3.97
平均值	**2.65**

虽然目前项目建筑和设备情况良好，但考虑到盈创动力大厦后续仍有较长运营周期，为保证房屋在整个经营周期正常使用，本次申报材料中资本性支出费率保守按 1.0%预留，2024 年预留约 40 万元，未来五年共计预留约 210.33 万元，年均 42.07 万元，预计可覆盖未来潜在大修所需的费用。

此外，随着建筑物年限的增加，资本性支出将逐步增加，由于资本性支出系按房地产年总收益*1%计取，资本性支出将随着未来收入的增长而增长，与前述情况相匹配。

综上，资本性支出设置与资产历史水平具有延续性、与运营年限总体匹配。

四、预测净现金流分派率

基于以上假设参数，以 12.45 亿元为募集资金，2024 年 10 月 1 日-2024 年 12 月 31 日期间和 2025 年度本基金的预测净现金流分派率分别约为 5.79%（年化）和 5.54%。

截至 2024 年 9 月 30 日的 10 年期国债收益率为 2.15%。

五、关键假设的敏感性分析

可供分配金额测算报告中的可供分配金额测算基于多项假设进行的，并可能受多项风险因素的影响。鉴于未来事项不可预测，因此，可供分配金额测算报告中的预测数据可能存在不确定性及偏差。

为使本基金基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入中关键假设出租率进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额的影响。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

可供分配金额主要受基础设施资产营业收入和营业成本影响，而营业成本主要构成项（折旧摊销除外）大多与营业收入存在比例关系，因此可供分配金额的核心影响参数为营业收入。营业收入的核心影响参数为出租率和租金水平，考虑到天府软件园一期预测期内租金水平将按照既有的价格体系执行，相对固定，而盈创动力大厦 2024 年租金不变，2025 年租金水平增长率为 2%，增长幅度不高，租金水平参数敏感性较低，因此选择预测期内对营业收入可能会有重大影响的出租率参数进行敏感性分析，结果如下：

（一）2024 年 10-12 月敏感性分析

表：出租率的变动对可供分配金额测算的敏感性分析

单位：万元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）
出租率	下降为 90%	1,801.84	1,781.66	-1.12
出租率	下降为 85%	1,801.84	1,673.98	-7.10
出租率	下降为 80%	1,801.84	1,566.25	-13.08

（二）2025 年度敏感性分析

表：出租率的变动对可供分配金额测算的敏感性分析

单位：万元

项目	变动	调整前可供分配金额	调整后可供分配金额	变动（%）

出租率	下降为 90%	6,896.74	6,752.80	-2.09
出租率	下降为 85%	6,896.74	6,436.13	-6.68
出租率	下降为 80%	6,896.74	6,109.84	-11.41

六、评估报告与可供分配金额测算报告差异分析

评估报告现金流预测中，经营净收入系基于天府软件园一期及盈创动力大厦两个不动产项目进行预测，而可供分配预测报告合并利润表中净利润系基于本基金层面进行预测，两者计算口径存在差异，因此需将可供分配报告金额调整至与评估报告口径一致，两者才具备可比性。主要调整项目如下：

（一）营业收入及营业成本均调整至含税口径；

（二）评估报告经营净收入预测时无需考虑折旧摊销，而根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》，产业园区不动产基金涉及的投资性房地产原则上应当采用成本法进行会计计量，需计提折旧摊销。因此，可供分配预测报告营业成本需剔除折旧摊销影响；

（三）可供分配预测报告管理费用包含基金层面的管理费及托管费等，而评估报告仅考虑资产层面，无此部分费用，故可供分配预测报告管理费用需剔除此部分费用；

（四）资本性支出不体现在利润表层面，但属于现金支出的一部分，故可供分配预测报告需在利润表基础上减去资本性支出；

（五）可供分配预测报告的税金及附加中考虑了基金层面构建的股东借款形成的不可抵扣的利息增值税及附加，而评估报告仅考虑资产层面，无此部分影响，因此可供分配预测报告税金及附加需减去该部分税金；

（六）可供分配预测报告考虑了项目公司层面产生的所得税费用，而评估报告仅考虑资产层面，无此部分影响，故可供分配预测报告净利润需加回该部分所得税费用。

表：2024 年 10-12 月可供分配金额测算调整

单位：万元

项目	可供分配金额测算报告		评估报告数据
	调整前	调整后	
营业收入	2,645.23	2,883.30	2,898.74
净利润（可供报告）/经营净收入（评估报告）	782.22	2,096.84	2,106.95
差异金额	-	-	10.11
差异比例	-	-	0.48%

表：2025 年可供分配金额测算调整

单位：万元

项目	可供分配金额测算报告		评估报告数据
	调整前	调整后	
营业收入	10,431.98	11,370.86	11,362.15
净利润（可供报告）/经营净收入（评估报告）	3,030.76	8,239.92	8,230.20

差异金额	-	-	-9.72
差异比例	-	-	-0.12%

经调整后，2024 年 10-12 月及 2025 年可供分配报告合并利润表净利润预测数（口径调整后）分别为 2,096.84 万元和 8,239.92 万元，评估报告对应期间的经营净收入分别为 2,106.95 万元和 8,230.20 万元，差异比例分别为 0.48%和-0.12%，差异很小，主要系年度天数假设、租金增长时点等计算模型设置的细微差异所致。

第四部分　治理机制与运营管理安排

第一节　不动产基金治理机制

一、不动产基金分层决策机制

表：不动产基金分层决策机制

决策层面	主要决策内容	决策程序
基金份额持有人大会层面	1) 提前终止基金合同； 2) 更换基金管理人； 3) 更换基金托管人； 4) 转换基金运作方式； 5) 调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外； 6) 变更基金类别； 7) 本基金与其他基金的合并； 8) 对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整； 9) 变更基金份额持有人大会程序； 10) 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深交所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请本基金终止上市的除外； 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) 除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，对金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 15) 除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，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（基金合同或法律法规另有规定的除外）； 17) 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自然灾害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（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）； 18) 除解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的； 19) 决定修改基金合同的重要内容（但基金合同	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的，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（二）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、投资策略等作出重大调整； 6) 金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 7) 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 8) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。 9) 国家或当地有权机构基于自然灾害等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导不动产项目减免租金，本基金对基础设施项目实施减免租金方案（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

决策层面	主要决策内容	决策程序
	另有约定的除外）； 20) 法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。	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本基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。
基金管理人层面	1) 依据基金合同及有关法律规定决定基金收益的分配方案； 2) 按照有关规定运营管理不动产项目； 3) 为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券等资产所产生的相关权利，包括但不限于： a. 不动产资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容； b. SPV 及/或项目公司股东享有的权利。 为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利； 4) 在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资； 5) 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； 6) 选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商、运营管理机构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）； 7) 在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《资产支持证券托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人，调整专项计划的计划管理人或者计划托管人的报酬标准（法律法规要求调整该等报酬标准的除外），对计划管理人、计划托管人的相关行为进行监督和处理； 8) 发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构； 9) 遴选符合有关法律法规及本基金投资策略的不动产项目作为潜在投资标的，进行投资可行性分析、尽职调查、资产评估和收购等工作；属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，基金管理人应将适格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以实施基金扩募或出售其他基金资产等方式购买相关不动产项目； 10) 对不动产项目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	根据《基金合同》约定进行决策。

决策层面	主要决策内容	决策程序
	产出售； 11) 决定金额占基金净资产 20%及以下的不动产项目的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）； 12) 审批基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易； 13) 审批 SPV 公司及/或项目公司的借款或融资事项； 14) 批准 SPV 公司及/或项目公司年度预算的制定和修订； 15) 委派人员担任 SPV 公司及/或项目公司财务负责人； 16) 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，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于不动产项目收购的借款应当符合下列条件： a. 借款金额不得超过基金净资产的 20%； b. 本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险； c. 本基金已持不动产资产和拟收购不动产资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作； d. 本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性； e. 本基金具有完善的融资安排及风险应对预案； f. 中国证监会规定的其他要求。 本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等； 17) 调整运营管理机构的报酬标准； 18) 经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整。	
项目公司层面	存续期间，基金管理人通过 SPV 公司（项目公司完成吸收合并 SPV 公司前，SPV 作为项目公司股东）或计划管理人（项目公司完成吸收合并 SPV 公司后，计划管理人（代表专项计划）作为项目公司股东）委派项目公司法定代表人、董事、监事（如有）、经理、财务负责人，基金管理人通过委派人员实施对项目公司的管理。	基金管理人委派的董事、监事、财务负责人将根据《公司法》、届时有效的公司章程行使其职权。
运营管理机构层面	在《运营管理服务协议》的有效期内，运营管理机构需承担核心职责详见本章“第二节运营管理安排”之“二、运营管理协议主要内容”。	由运营管理机构按照法律法规、运营管理协议约定及公司章程约定，对相关事项进行决策。

二、基金份额持有人大会

（一）召开事由

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

1）提前终止基金合同；

2）更换基金管理人；

3）更换基金托管人；

4）转换基金运作方式；

5）调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

6）变更基金类别；

7）本基金与其他基金的合并；

8）对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；

9）变更基金份额持有人大会程序；

10）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深交所终止上市或因本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配，基金管理人申请本基金终止上市的除外；

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

15）除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，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（基金合同或法律法规另有规定的除外）；

17）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自然灾害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（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）；

18）除解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

19）决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

20）法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生

重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2、在不违反法律法规及《基金合同》的有关规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）基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长；

2）收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和专项计划等特殊目的载体承担的费用；

3）调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；

4）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）履行适当程序后，基金推出新业务或服务；

9）若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

10）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

11）本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

12)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的，应提交基金份额持有人表决；

13)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对基金合同及相关文件进行修改；

14）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更；

15）以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

i）本基金通过全部专项计划持有的全部不动产项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的。

ii)在基金合同生效之日起 6 个月内专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案。

iii）本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。

iv）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个基础设施项目。

v）本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。

16）国家或当地有权机构基于自然灾害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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于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。

17）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 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及《基金合同》约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

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

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

不得阻碍、干扰；

6、基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（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 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

1）会议召开的时间、地点和会议形式；

2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；

3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；

4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

5）会务常设联系人姓名及联系电话；

6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；

7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

4、基金就扩募、基础设施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；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

（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、监管机构、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形式或基金合同、会议通知约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同、会议通知约定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，监管机构另有规定除外；

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三个月以后、六个月以内，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，经会议通知载明，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序可比照现场开会和

通讯方式开会的程序进行。基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决，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、基金合同和中国证监会另有规定的除外）、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不动产项目或发生其他中国证监会或相关法规规定的需履行变更注册等程序的情形时，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

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 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。

（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的，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、投资策略等作出重大调整；

6）金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

9）国家或当地有权机构基于自然灾害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，本基金对不动产项目实施减免租金方案（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本基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。

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

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

（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 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

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

（十）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。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的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规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。

第二节　运营管理安排

一、运营管理安排、机制和相关措施

（一）运营管理安排和机制

本基金运作过程中由基金管理人、计划管理人按照法律法规和基金合同约定主动履行不动产项目运营管理职责。基金管理人、计划管理人和项目公司共同聘请软件园公司和高投资管作为运营管理机构，按照《运营管理服务协议》的约定分别承担天府软件园一期和盈创动力大厦的运营管理职责。

（二）运营管理风险管控安排

为管控委托运营管理风险，基金管理人对外部管理机构制定的预算进行审批。以年度业务经营计划完成情况为考核基础，如出现重大风险事项发生导致基金管理人、不动产基金或不动产项目遭受损失的，基金管理人有权要求外部管理机构赔偿损失。基金管理人对外部管理机构进行合规、风险、关联交易的管理培训，每半年开展对外部管理机构的风险管理和关联交易检查，防范不动产项目经营风险、关联交易及利益冲突风险、利益输送和内部人控制风险等不动产项目运营过程中的风险。

（三）与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

1.与基金管理人的利益冲突

截至2024年6月30日，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形，现阶段不存在利益冲突的情形。

2.利益冲突的防范措施

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。为缓释本基金与基金管理人管理的其他同类型不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1、定期召开公募REITs投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以公告。

2、对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由公募REITs投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

3、已发生的同业竞争和利益冲突，由公募REITs投资决策委员会会议讨论和决定整改措施，对于重大利益冲突，基金管理人将公告相关措施及其执行情况。

二、运营管理协议主要内容

（一）基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

根据《运营管理服务协议》，基金管理人委托给运营管理机构的主要职责和内容如下（具体约定以协议文本为准）：

1、经营管理

（1）拟定及完善项目资产的经营管理方案。

（2）制定项目资产的年度经营计划，编制项目资产的年度经营目标预算和季度资金计划。

（3）在授权经营管理范围内拟定项目资产经营管理所需的各类制度、规范、流程等，并按照上述制度、规范、流程执行。

（4）对涉及合同或协议签署的预算内支出事项及预算外支出事项，涉及关联交易的合同协议签署，履行相应的程序后执行。

（5）编制年度、季度《不动产项目运营管理报告》并分别向基金管理人、计划管理人、项目公司提供。

（6）做好本项目相关的合同台账（含租赁合同台账）的建立与维护基础工作。

（7）配合项目公司按基金管理人要求为不动产项目选聘保险服务商，协助项目公司购买足够且符合法律法规规定的财产保险和公众责任保险及其他必要的保险，并维持该等保险的有效性（由项目公司支付保费）。

2、资产租赁

（1）负责项目资产总体对外招商工作。

（2）完成项目资产的招租流程。

（3）管理已签订的租赁合同，监督租户对不动产项目的使用情况和租金及其他费用支付情况，追收欠缴款项；协调管理租户关系，对租户报修及投诉及时响应处理，就租户的意见和建议制定整改措施并及时整改，维持不动产项目租户较高的满意度。

3、物业管理及维修维保工作

（1）根据项目资产的运营管理需求，制定物业服务方案，选聘物业服务单位，开展项目物业服务管理等工作。

（2）督促园区物业公司做好日常运营服务，如安保、消防、保洁、通讯、客户服务、安全管理、紧急事故管理以及实施项目资产的修缮改造、维修维保、检测、安全环保管理等工作。

4、财务管理

（1）负责协助项目公司开展受托资产所涉及的包括资金收付管理、发票管理、日常账务核算、编制项目财务报表、年度审计等财务工作。

（2）监管账户（收入监管账户及资金运用账户）的管理。

（3）负责协助项目公司按时进行个人所得税、企业所得税、增值税、房产税等税种的税务申报与税款缴纳工作。将纳税申报表（含附表、开票明细表等）作为相关会计凭证附件，完整归档。

5、其他方面

（1）完成与项目资产运营相关的由委托方或政府相关部门要求的其他工作，保持与政府相关部门的积极沟通和关系维护。

（2）负责与项目资产运营相关的与外部单位的沟通协调工作。

（3）协助基金管理人对项目资产进行项目档案管理。

（4）协助评估、审计等外部机构完成不动产项目年度评估、审计等工作。

（5）接受并配合基金管理人的监督，以及对获委托从事不动产项目运营管理活动而保存的记录、合同等文件的定期检查。

（6）其他双方认可的与项目资产相关的资产运营管理工作。

（二）相关限制

根据《运营管理服务协议》，对运营管理机构的主要限制条款如下（具体约定以协议文本为准）：

1、在任何情况下，由运营管理机构自行对外签署的相关协议，不应导致不动产项目、委托方、专项计划或公募基金承担任何义务、责任，或者损害不动产项目、委托方、专项计划或公募基金的任何利益。

2、运营管理机构不得将受委托运营管理不动产项目的主要职责转委托给其他机构。运营管理机构将非主要职责转委托或外包给其他机构的，应将书面请示报基金管理人、项目公司并经基金管理人书面同意，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要且该等服务提供机构具备必要的资质、能力和专业性，运营管理机构应当承担的责任不得免除。

3、代表项目公司处理项目因托管物业租赁、联营或其他经营行为而与租户、联营方或者其他第三方发生的纠纷或事项，或以项目公司的名义参与前述纠纷相关诉讼、仲裁或其他司法活动的，均应当提前取得项目公司的书面授权。

4、在同等条件下应优先向潜在租户推荐和出租不动产项目。若不动产项目的存量租户

在租赁合同到期后不再续租且计划整体或部分搬迁至运营管理机构运营管理的不动产项目以外的其他园区或同类资产，运营管理机构应至少在合同到期前 15 天书面通知委托方并书面告知该租户的搬迁原因。委托运营管理期限内，运营机构承诺，不动产项目出租率在连续六个月低于运营管理机构运营管理的与不动产项目所在同一个区域的同类资产的平均出租率时，运营管理机构应在基金管理人书面要求的 10 个工作日内提供持有、运营、管理的同类资产的出租率及平均租金价格，并提出有效解决方案。

5、委托运营管理期限内，在不动产项目有足够的空置可出租面积的情况下，运营管理机构保证其自身不得将持有或管理的除不动产项目以外的其他同类资产出租给潜在租户（不动产项目实质无法满足其租赁需求的租户除外）。如基金管理人或计划管理人书面拒绝该潜在租户租用不动产项目或不动产项目没有足够的租赁面积，或潜在租户拒绝租赁不动产项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。如违反上述约定，则运营管理机构应当赔偿项目公司因此产生的损失。

6、如与项目公司发生任何新增交易的主体为运营管理机构的关联方，运营管理机构应以邮件等方式书面先行通知基金管理人；运营管理机构承诺，运营管理机构及运营管理机构关联方应考虑并尊重不动产基金的利益，并应根据相关法律法规之规定履行信息披露义务（如需）。

（三）运营管理机构的解聘情形和程序

1、法定解聘

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营不动产项目。若发生以下法定解聘情形之一的，基金管理人应当依据相关监管规定解聘运营管理机构，还应及时召开基金份额持有人大会选聘新任运营管理机构：

（1）运营管理机构因故意或重大过失给项目资产或本基金造成重大损失；

（2）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

2、约定解聘和更换

如果不动产项目运营管理机构发生下列情形（“须经决议的解聘情形”）之一时，基金管理人有权按照法律规定召开基金份额持有人大会，如基金份额持有人大会决议解聘不动产项目运营管理机构的，基金管理人有权提前终止《运营管理服务协议》，且无需承担任何违约责任：

（1）发生《运营管理服务协议》约定的不动产项目运营管理机构两年连续考核标准不达标，履职不合格的情形；

（2）不动产项目运营管理机构擅自改变不动产项目使用用途的，对基金管理人、计划管理人、项目公司或不动产资产的利益造成了重大不利影响；

（3）不动产项目运营管理机构怠于履行《运营管理服务协议》项下的职责且对基金管理人、计划管理人、项目公司或不动产资产的利益造成重大不利影响；

（4）不动产项目运营管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，对基金管理人、计划管理人、项目公司或不动产资产的利益造成了重大不利影响；

（5）不动产项目运营管理机构超越《运营管理服务协议》的约定范围和基金管理人、计划管理人、项目公司的授权范围从事特定事项；

（6）不动产项目运营管理机构不当履职导致基金管理人、计划管理人、项目公司收到一次或以上的行政处罚、监管措施或自律措施；不当履职导致基金管理人、计划管理人、项目公司发生三次以上对外承担违约责任的情形；

（7）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》《招募说明书》《运营管理服务协议》约定的其他情形。

3、运营管理机构的解聘和更换程序

发生法定解聘情形的，基金管理人除了应立即向不动产项目运营管理机构发送书面解聘通知，还应及时召开基金份额持有人大会，选聘新任不动产项目运营管理机构；发生须经决议的解聘情形的，基金管理人召集基金份额持有人大会决议是否解聘不动产项目运营管理机构时，应同时提议选聘新任不动产项目运营管理机构：

（1）提名：新任不动产项目运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

（2）决议：发生法定解聘情形时，基金份额持有人大会在不动产项目运营管理机构职责终止后 6 个月内对被提名的新任不动产项目运营管理机构形成决议；发生需经决议的解聘情形时，基金份额持有人大会在作出决议解聘原不动产项目运营管理机构的决议时，应同时对被提名的新任不动产项目运营管理机构形成决议；基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

（3）备案：基金份额持有人大会更换不动产项目运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

（4）公告：基金管理人应当在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告；

（5）交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

（四）违约责任

1、在运营管理服务协议履行过程中，协议各方应当按照约定履行义务，任何一方出现违约的，应当赔偿由此给守约方造成的损失。

2、因项目公司未及时按照《运营管理服务协议》约定向外部运营管理机构支付年度资产委托运营管理服务费，给外部运营管理机构造成损失的，由项目公司承担相关责任。

3、因基金管理人或项目公司工作延误，导致租售合同或开展租赁工作所需资料用印延期，由项目公司自行承担相关责任，但外部运营管理机构应提供必要的协助。

4、因外部运营管理机构责任导致承租方或第三方索赔的，外部运营管理机构依照相关法律法规的规定承担相应责任。

5、发生《运营管理服务协议》约定的重大运营事件的，外部运营管理机构应对重大运营事件承担相应的责任。因前述重大运营事件对项目公司或本基金及项目资产造成损失的，外部运营管理机构依照相关法律法规的规定承担相应责任。

6、因外部运营管理机构责任造成委托资产损毁，或对基金管理人、计划管理人、项目公司造成其他损失，或造成基金管理人、计划管理人、项目公司对第三人违约，或造成基金管理人、计划管理人、项目公司对第三人负有其他责任的，外部运营管理机构依照相关法律法规的规定承担相应责任。

7、外部运营管理机构不履行《运营管理服务协议》义务或履行《运营管理服务协议》义务不符合约定的，经基金管理人或项目公司通知后，外部运营管理机构仍怠于履行的，项目公司可以委托第三方代为履行，第三方代为履行相关事项产生的合理费用由外部运营管理机构承担，但最高不得超过外部运营管理机构已收取的运营管理服务费金额。

三、运营管理费用

（一）运营管理服务费的计算

详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“二、基金募集与运作重要内容及重要事项”之“（十二）基金合同的内容摘要”之“5. 基金费用与税收”。

（二）运营管理机构服务报酬的支付

基础运营管理服务费按季计提、按年支付，经基金托管人与基金管理人核对一致，在年度考核结果确认后的 10 个工作日内，向运营管理机构支付。浮动运营管理服务费在每个考核年度结束后一个季度内，项目公司根据基金管理人与运营管理机构确认后的考核结果，在考核结果确认后的 10 个工作日内，据实计算运营管理服务费，并向运营管理机构支付。

（三）或有收益的分配

以运营管理机构名义所获得的与项目资产相关的补贴等收入，归项目公司所有。

运营管理机构利用项目资产开展商业活动，由运营管理机构与项目公司另行签订补充协议约定分成比例，或由运营管理机构向项目公司支付租赁费用。

四、资金流转

（一）项目公司账户设置

项目公司原则上仅保留项目公司收入监管账户和项目公司基本户两个账户（合称“项目公司监管账户”）。《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。项目公司应当为基金管理人委派至项目公司的财务负责人开通项目公司全部账户的相关查询与转账权限。《运营管理服务协议》生效时，若项目公司除了项目公司收入监管账户和项目公司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）拨付至项目公司监管账户。

（二）项目公司的收支管理

1、自专项计划设立日起，项目公司应以项目公司收入监管账户收取不动产项目底层现金流入，即项目公司取得的运营收入等全部收入以及全部现金流入（含股东注资款）。如在被监管期间，项目公司其他账户收到不动产项目运营收入的，项目公司应在收到该等收入 10 个工作日内全额转付至项目公司收入监管账户。

2、在对外支付方面，项目公司收入监管账户用于向计划管理人（代表专项计划）或原始权益人清偿债务本金、利息，向其股东支付股东分红（如有），进行合格投资，偿付既存非经营性负债（包括金融机构负债及往来款负债，但不包括经营性负债，如有），在经基金管理人批准的预算范围内根据月度资金计划向项目公司基本户划付资金、支付预算之外的其他费用。项目公司基本户用于接收项目公司收入监管账户划付的项目公司预算内及预算外支

出（包括运营支出、资本性支出、保证金或押金、代收代付款及其他全部对外支出款项，但不包括项目公司对外支付的股东借款本金及利息、股东分红及合格投资等）。

3、关于项目公司监管账户具体操作以基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行所签署的《项目公司监管协议》约定为准。

第五部分　不动产基金

第一节　本次发行参与机构的基本情况

一、本次发行参与机构

（一）基金管理人

基金管理人名称：广发基金管理有限公司

住所：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室

办公地址：广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31－33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室

法定代表人：葛长伟

联系人：杨坤

联系方式：18616302628

（二）资产支持证券管理人

名称：广发证券资产管理（广东）有限公司

住所：珠海横琴新区荣珠道 191 号写字楼 2005 房

办公地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 32 楼

法定代表人：秦力

项目联系人：何江波

电话：020-66338888

传真：020-87553363

（三）基金托管人

基金托管人名称：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系人：张姗

联系方式：4006195555

（四）财务顾问

名称：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

办公地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼

法定代表人：林传辉

项目联系人：潘科、蔡章伟、蔡卓炯、冯结莹、张蓝心、孙晓琳、戴璐蔚、詹煜淳

电话：020-66335295

传真：020-87553363

（五）基金份额发售机构

1、场外基金销售机构

（1）直销机构：广发基金管理有限公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室

办公地址：广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31－33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室

法定代表人：葛长伟

客服电话：95105828 或 020-83936999

客服传真：020-34281105

网址：www.gffunds.com.cn

直销机构网点信息：基金管理人网上直销系统（仅限个人客户）和直销中心（仅限机构客户）销售本基金，网点具体信息详见基金管理人网站。

（2）场外非直销销售机构

基金管理人可根据有关法律法规的要求，增减或变更基金销售机构，并在基金管理人网站公示基金销售机构名录。投资者在各销售机构办理本基金相关业务时，请遵循各销售机构

业务规则与操作流程。

2、场内销售机构

本基金场内基金销售机构为具有基金销售业务资格的深圳证券交易所会员单位。

（六）注册登记机构

注册登记机构名称：中国证券登记结算有限责任公司

法定代表人：于文强

住所：北京市西城区太平桥大街 17 号

办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

联系人：赵亦清

联系方式：（010）50938782

（七）律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

办公地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

负责人：王玲

项目联系人：田琦、欧文

电话：020-38191080

传真：020-38912082

（八）会计师事务所（不动产项目备考财务报表审计、基金可供分配金额测算报告审阅）

名称：毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场东 2 座办公楼 8 层

合伙人：万姝

项目联系人：万姝、陈超

电话：010-85087721

传真：010-85185111

（九）资产评估机构（发行阶段）

名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

住所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

办公地址：中国北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 08 层 801 室

法定代表人：李萍萍

项目联系人：梁纲、黄雪莹

电话：028-66805000

传真：028-66805096

（十）资产评估机构（存续期）

名称：北京国友大正资产评估有限公司

住所：中国北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 8 层

办公地址：中国北京市朝阳区针织路 23 号国寿金融中心 8 层

法定代表人：夏洪岩

项目联系人：梁纲

电话：010-59221199

（十一）会计师事务所（基金资产审计、验资）

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

法人代表：毛鞍宁

联系人：昌华

电话：0755－25028023

传真：0755－25026188

经办注册会计师：昌华、郭春花

二、基金管理人

（一）基金管理人基本情况

表　基金管理人基本情况

名称	广发基金管理有限公司
注册地址	广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室
办公地址	广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 层；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31－33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室
法定代表人	葛长伟
成立日期	2003 年 8 月 5 日
注册资本	人民币 14,097.815,000 万元
股权结构	广发证券股份有限公司 54.533%；烽火通信科技股份有限公司 14.187%；深圳市香江智绘未来投资有限公司 14.187%；广州科技金融创新投资控股有限公司 7.093%；嘉裕元（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）3.87%；嘉裕祥（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）2.23%；嘉裕禾（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）1.55%；嘉裕泓（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）1.19%；嘉裕富（珠海）股权投资合伙企业（有限合伙）1.16%。
存续期间	2003 年 8 月 5 日至无固定期限
电话	020-83936666
传真	020-34281105
联系人	杨坤

广发基金管理有限公司经中国证监会证监基字〔2003〕91 号文批准，于 2003 年 7 月 30 日成立，注册地珠海市横琴新区，广发基金证券期货业务范围为：基金募集；基金销售；资产管理以及中国证监会许可的其它业务。

（二）为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

基金管理人已设置独立的不动产基金投资管理部门，已配备不少于 3 名具有 5 年以上不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员，其中至少 2 名具备 5 年以上不动产项目运营经验。

（三）主要人员情况

1、董事会成员

葛长伟先生：董事长，学士，曾在安徽省人大财经委、安徽省财政厅、安徽省政府办公厅、安徽省计委、中国神华集团运销公司、国家发展和改革委员会、国务院办公厅、重庆市委、广东省委、广东省清远市委市政府、广东省发展和改革委员会、中国南方电网有限责任公司、广发证券股份有限公司工作。

孙晓燕女士：董事，硕士，现任广发证券股份有限公司执行董事、常务副总经理、财务总监，兼任广发证券资产管理（广东）有限公司董事长，证通股份有限公司监事。曾任广东广发证券公司投资银行部经理、广发证券有限责任公司财务部经理、财务部副总经理、广发

证券股份有限公司投资自营部副总经理,广发基金管理有限公司财务总监、副总经理,广发证券股份有限公司财务部总经理，证通股份有限公司监事会主席。

王凡先生：董事，博士，现任广发基金管理有限公司总经理，兼任广发国际资产管理有限公司董事会主席、广州投资顾问学院管理有限公司董事。曾在财政部、易方达基金管理有限公司工作，曾任广发基金管理有限公司副总经理。

曾军先生：董事，硕士，正高级工程师，现任烽火通信科技股份有限公司董事长，兼任中国信息通信科技集团有限公司副总经理、烽火超微信息科技有限公司董事长。曾任武汉邮电科学研究院研究员，烽火通信科技股份有限公司经理、哈尔滨办事处主任、国内市场总部副总经理、客户服务中心总经理，武汉烽火技术服务有限公司总经理，烽火通信科技股份有限公司副总裁、总裁。

刘根森先生：董事，学士，现任深圳市香江智绘未来投资有限公司董事，兼任香江集团有限公司副总裁，深圳香江控股股份有限公司董事，深圳市大本创业投资有限公司董事。曾任德意志银行香港分行分析员，深圳市前海香江金融控股集团有限公司董事长，深圳市龙岗中银富登村镇银行董事，深圳市前海香江金融控股集团有限公司董事。

张彦先生：董事，学士，现任广州科技金融创新投资控股有限公司董事长，兼任广州产业投资基金管理有限公司助理总经理、广州南沙资讯科技园有限公司副董事长。曾任珠海证券、珠证恒隆实业业务经理，金汇来发展有限公司副总经理，第一证券营业部副总经理，广发证券营业部总经理，齐鲁证券营业部总经理，中泰证券广东分公司总经理，广州市工业转型升级发展基金管理有限公司常务副总经理，广州市城发投资基金管理有限公司董事长，广州广泰城发规划咨询有限公司董事长，广州科技金融创新投资控股有限公司副总经理，广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司董事长,广州基金国际股权投资基金管理有限公司董事长，黑龙江国中水务股份有限公司董事长。

罗海平先生：独立董事，博士，教授、高级经济师，现任北京平智云数字科技合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人。曾任中国人民保险公司荆襄支公司经理，长江保险经纪公司总经理，中国人民保险公司湖北省分公司国际保险部党组书记、总经理，中国人民保险公司汉口分公司党委书记、总经理，太平保险有限公司市场部总经理，中国太平保险有限公司湖北分公司党委书记、总经理，中国太平保险有限公司助理总经理、副总经理兼董事会秘书，阳光财产保险股份有限公司总裁、阳光保险集团执行委员会委员，中华联合财产保险股份有限公司总经理、董事长、党委书记，中华联合保险集团股份有限公司常务副总经理、首席风险官。

董茂云先生：独立董事，博士，教授，现为宁波大学法学院退休教授，兼任浙江合创律师事务所兼职律师、西安培华学院法学院教授,江苏恒顺醋业股份有限公司董事(外部董事)，上海政法学院涉外法治研究院首席专家。曾任复旦大学法学院副教授、法律系副主任、法学院副院长、法学院教授，浙大城市学院法学院教授。

姚海鑫先生：独立董事，博士，教授，现任辽宁大学新华国际商学院教授，兼任辽宁金融控股集团有限公司外部兼职董事。曾任辽宁大学工商管理学院副院长、工商管理硕士（MBA）教育中心副主任，辽宁大学发展规划处处长、财务处处长，辽宁大学学术委员会委员。

2、监事会成员

孔伟英女士：监事会主席，学士，经济师，现任广发基金管理有限公司人力资源部总经理。曾任职于广发证券股份有限公司。

吴晓辉先生：职工监事，硕士，工程师，现任广发基金管理有限公司信息技术部总经理。曾任广发证券股份有限公司信息技术部经理，广发基金管理有限公司运营保障部副总经理。

刘敏女士：职工监事，硕士，现任广发基金管理有限公司营销管理部副总经理。曾任广发基金管理有限公司市场拓展部总经理助理，营销服务部总经理助理，产品营销管理部总经理助理。

喻晨女士：职工监事，硕士，现任广发基金管理有限公司合规稽核部总经理，兼任瑞晨股权投资基金管理（广东）有限公司监事。曾任职于广发基金管理有限公司市场拓展部、金融工程部、产品营销管理部。

高詹清先生：职工监事，硕士，现任广发基金管理有限公司金融科技总监、金融工程与投资风控部总经理、金融科技部总经理。曾任广发基金管理有限公司金融工程部总经理助理、监察稽核部副总经理、金融工程与风险管理部总经理。

3、总经理及其他高级管理人员

王凡先生：总经理，博士，兼任广发国际资产管理有限公司董事会主席、广州投资顾问学院管理有限公司董事。曾在财政部、易方达基金管理有限公司工作，曾任广发基金管理有限公司副总经理。

朱平先生：副总经理，硕士，经济师，兼任瑞元资本管理有限公司董事长、瑞晨股权投资基金管理（广东）有限公司董事长。曾任上海荣臣集团市场部经理，广发证券有限责任公司投资银行部华南业务部副总经理，基金科汇基金经理，易方达基金管理有限公司投资部研究负责人，广发基金管理有限公司总经理助理。

魏恒江先生：副总经理，硕士，高级工程师。曾在水利部、广发证券股份有限公司工作，历任广发基金管理有限公司上海分公司总经理、综合管理部总经理、公司总经理助理。

张敬晗女士：副总经理，硕士。曾任中国农业科学院助理研究员，中国证监会培训中心、监察局科员，基金监管部副处长及处长，私募基金监管部处长。

张芊女士：副总经理，硕士，兼任广发基金管理有限公司固定收益投资总监、固定收益管理总部总经理、基金经理。曾在施耐德电气公司、中国银河证券、中国人保资产管理公司、工银瑞信基金管理有限公司和长盛基金管理有限公司工作，历任广发基金管理有限公司固定收益部总经理。

刘格菘先生：副总经理，博士，兼任广发基金管理有限公司投资总监、基金经理。曾在中国人民银行、中邮创业基金管理有限公司、融通基金管理有限公司工作，历任广发基金管理有限公司权益投资一部副总经理、北京权益投资部总经理、成长策略部总经理。

王海涛先生：副总经理，硕士，兼任广发基金管理有限公司多元资产投资总部总经理、基金经理，广发国际资产管理有限公司副董事长。曾在美国 Business Excellence Inc.、摩根士丹利亚洲有限公司、兴全基金管理有限公司工作，历任广发基金管理有限公司专户投资部总经理、公司总经理助理。

窦刚先生：副总经理、首席信息官，硕士，工程师。曾在广发证券股份有限公司工作，历任广发基金管理有限公司中央交易部总经理、运营总监、公司总经理助理。

项军先生：督察长，学士。曾在中国工商银行河北省信托投资公司、华夏证券有限公司、上海万融投资管理有限公司、合正投资管理有限公司工作。历任广发基金管理有限公司机构理财部副总经理，北京分公司总经理，北京办事处总经理，战略与创新业务部总经理。

4. 基金经理

李文博先生，理学学士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理(自 2024 年 12 月 6 日起任职)。曾任恒大地产集团有限公司及其子公司资金中心、资金部资金管理员、副经理，恒大人寿保险有限公司投资管理中心另类投资部、不动产投资部副总经理、总监，广发基金管理有限公司战略与创新业务部 REITs 业务研究员。

彭翔艺先生，工学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理(自 2024 年 12 月 6 日起任职)。曾任中车建设工程有限公司运营管理部高级经理，北京神州高铁投资管理有限公司总裁办公室总裁助理，广发基金管理有限公司战略与创新业务部 REITs 业务研究员。

杜金鑫先生，工学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理(自 2024 年 12 月 6 日起任职)。曾任中建科工集团有限公司基础设施事业部高级经理，上海宏信建设投资有限公司投资二部投资经理，广发基金管理有限公司战略与创新业务部 REITs 业务研究员。

5. REITs 投资决策委员会

为加强基金管理人旗下不动产基金业务的投资研究工作，保障基金管理人管理的不动产基金规范、高效运作，防范和化解投资风险，基金管理人特成立公募 REITs 投资决策委员会。

基金管理人公募 REITs 投资决策委员会由副总经理窦刚先生、不动产基金业务部总经理杨坤先生、固定收益研究部副总经理葛飞先生、研究发展部总经理孙迪先生、合规稽核部总经理喻晨女士等成员组成，窦刚先生担任公募 REITs 投资决策委员会主席。

6. 不动产项目投资管理经验的主要负责人员情况

本基金不动产项目运营或不动产项目投资管理经验的主要负责人员为李文博、彭翔艺和杜金鑫，简历详见“第五部分 不动产基金”之“第四节 基金运作”之“三、基金经理”。

7. 主要不动产专业研究人员的情况

基金管理人广发基金设有专业投资研究团队，研究团队均具备不动产研究经验。

基金管理人旗下主要不动产专业研究人员的情况如下：

杨坤先生，博士，从业 18 年，中国基金业协会资产证券化业务委员会委员，现任广发基金不动产基金业务部总经理。2008 年至 2019 年供职于国泰君安证券股份有限公司，历任证券及衍生品投资总部研究员、投资经理。国泰君安申易（深圳）基金管理有限公司投资总监、投决会委员。上海国泰君安证券资产管理有限公司资产证券化部董事总经理。2019 年至 2021 年任职于京东数字科技控股股份有限公司，历任大资管事业部总监，上海金顺东投资管理有限公司总经理。2021 年至 2025 年任职于招商基金管理有限公司，担任基础设施投资管理部部门负责人。

田梓慧女士，硕士，从业 8 年。曾就职于中诚信国际信用评级有限责任公司，自 2022 年加入广发基金管理有限公司，现任固定收益研究部信用研究员，主要研究方向包括房地产等行业，具备丰富的不动产及资产支持证券研究经验。

陈嘉良先生，硕士，从业 7 年。曾就职于长信基金管理有限责任公司，自 2022 年加入广发基金管理有限公司，现任固定收益研究部信用研究员，主要研究方向包括城投、非银金融等行业，具备丰富的资产支持证券研究经验。

丁朝飞先生，硕士。曾就职于金科地产集团股份有限公司，2023 年 3 月加入广发基金管理有限公司，担任房地产研究员，主要研究方向为房地产政策与市场、地产及物业股。

8. 上述人员之间均不存在近亲属关系。

（四）基金管理人的职责

1. 依法募集基金，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等事宜；

2. 办理基金备案手续；

3. 对所管理的不同基金资产分别管理、分别记账，进行证券投资；

4. 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；

5. 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

6. 编制季度报告、中期报告和年度报告；

7. 计算并公告基金净值信息；

8. 办理与基金资产管理业务活动有关的信息披露事项；

9. 召集基金份额持有人大会；

10. 保存基金资产管理业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料；

11. 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；

12. 依法开展不动产项目尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务；

13. 主动运营管理不动产项目；

14. 有关法律法规和中国证监会规定的其他职责。

（五）基金管理人的承诺

1. 本基金管理人承诺严格遵守相关法律法规、基金合同和中国证监会的有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反有关法律法规、基金合同和中国证监会有关规定的行为发生。

2. 本基金管理人承诺严格遵守《中华人民共和国证券法》《基金法》及有关法律法规，建立健全的内部控制制度，采取有效措施，防止下列行为发生：

（1）将其固有财产或者他人财产混同于基金资产从事证券投资；

（2）不公平地对待其管理的不同基金资产；

（3）利用基金资产或职务之便为基金份额持有人以外的第三人牟取利益；

（4）向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；

（5）法律法规或中国证监会规定禁止的其他行为。

3. 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，不得将基金资产用于以下投资或活动：

（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）向其基金管理人、基金托管人出资；

（6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

（7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）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。

4. 基金经理承诺

（1）依照有关法律法规和基金合同的规定，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

（2）不利用基金财产或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；

（3）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；

（4）不从事损害基金资产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

5. 不动产基金业务部主要负责人承诺

（1）依照有关法律、法规和基金合同的规定，管理部门人员和业务。

（2）不利用基金财产或职务之便为自己、被代理人、被代表人、受雇人或任何其他第三人谋取不当利益。

（3）不泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息。

（六）基金管理人的内部控制制度

基金管理人的内部风险控制制度包括内部控制大纲、基本管理制度、部门业务规章等。内部控制大纲是对公司章程规定的内控原则的细化和展开，对各项基本管理制度的总揽和指导。内部控制大纲明确了内部控制目标和原则、内部控制组织体系、内部控制制度体系、内部控制环境、内部控制措施等。基本管理制度包括风险控制制度、基金投资管理制度、基金绩效评估考核制度、集中交易制度、基金会计制度、信息披露制度、信息系统管理制度、员工保密制度、危机处理制度、监察稽核制度等。部门业务规章是在基本管理制度的基础上，对各部门的主要职责、岗位设置、工作要求、业务流程等的具体说明。

根据基金管理业务的特点，公司设立顺序递进、权责统一、严密有效的四道内控防线：

1、建立以各岗位目标责任制为基础的第一道监控防线。各岗位均制定明确的岗位职责，各业务均制定详尽的操作流程，各岗位人员上岗前必须声明已知悉并承诺遵守，在授权范围内承担各自职责。

2、建立相关部门、相关岗位之间相互监督的第二道监控防线。公司在相关部门、相关岗位之间建立重要业务处理凭据传递和信息沟通制度，后续部门及岗位对前一部门及岗位负有监督的责任。

3、建立以合规风控部门对各岗位、各部门、各机构、各项业务全面实施监督反馈的第三道监控防线。合规风控部门属于内核部门，直接接受总经理的领导，独立于其他部门和业务活动，对内部控制制度的执行情况实行严格的检查和监督。

4、建立以合规审核委员会及督察长为核心，对公司所有经营管理行为进行监督的第四道监控防线。

针对不动产基金，公司内部设立不动产基金业务部负责不动产基金的研究、投资及运营管理等，设立公募 REITs 投资决策委员会负责对不动产基金重大事项的审批决策，并建立了《公开募集不动产投资信托基金投资决策委员会议事规则》《公开募集不动产投资信托基

金投资管理制度》《公开募集不动产投资信托基金关联交易管理办法》《公开募集不动产投资信托基金会计核算制度》《公开募集不动产投资信托基金尽职调查内部管理制度》《公开募集不动产投资信托基金内部控制与风险管理制度》《公开募集不动产投资信托基金销售管理制度》《公开募集不动产投资信托基金运营管理制度》《公开募集不动产投资信托基金信息披露制度》等业务相关制度，形成不动产施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理、信息披露等的制度流程体系。

（七）基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

基金管理人在不动产研究领域经验丰富，不动产基金投资管理部与行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。公司在商业不动产、仓储物流、高速公路、地铁、市政基建、园区开发、铁路、公用事业等不动产领域均配备专门的行业研究员，公司信用分析团队研究领域覆盖各不动产行业，多次规避重大信用风险事件。

基金管理人拥有多年丰富的商业不动产领域研究、投资及投后管理经验。截至招募说明书出具之日，基金管理人及资产支持证券管理人相关项目及业务不存在重大未决行政处罚、诉讼等风险事项。

三、基金托管人

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：招商银行股份有限公司（以下简称“招商银行”）

设立日期：1987年3月31日

注册地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道7088号招商银行大厦

注册资本：252.20亿元

法定代表人：缪建民

行长：王小青（拟任）

资产托管业务批准文号：证监基金字[2002]83号

电话：4006195555

传真：0755-83195201

资产托管部信息披露负责人：张姗

（二）发展概况

招商银行于 1987 年在深圳创建，是中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业

银行，成立 38 年来逐步发展成为沪港两地上市，拥有商业银行、金融租赁、基金管理、人寿保险、境外投行、消费金融、理财子公司等金融牌照的银行集团。成立以来，招商银行始终坚持服务立行、创新驱动、科技兴行、人才强行，以自身转型发展助力社会经济高质量发展，全力服务居民和企业客户财富增长、资产安全、资金融通。截至 2026 年 3 月 31 日，本集团总资产 134,848.82 亿元人民币，高级法下资本充足率 17.76%，权重法下资本充足率 14.60%。

2002 年 8 月，招商银行成立基金托管部；2005 年 8 月，经报中国证监会同意，更名为资产托管部，现下设基金券商团队、银保信托团队、养老金团队、业务管理团队、产品研发团队、风险管理团队、系统与数据团队、项目支持团队、运营管理团队、基金外包业务团队 10 个职能团队，现有员工 261 人。2002 年 11 月，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，成为国内第一家获得该项业务资格上市银行；2003 年 4 月，正式办理基金托管业务。招商银行作为托管业务资质最全的商业银行之一，拥有证券投资基金托管资格、基本养老保险基金托管机构资格、受托投资管理托管业务托管资格、保险资金托管业务资格、企业年金基金托管业务资格、合格境外机构投资者托管（QFII）资格、合格境内机构投资者托管（QDII）资格、私募基金业务外包服务资格、存托凭证试点存托业务等业务资格。

招商银行资产托管结合自身在托管行业深耕 24 年的专业能力和创新精神，推出“招商银行托管+”服务品牌，以“践行价值银行战略，致力于成为专业更精、科技更强、服务更佳的客户首选全球托管银行”品牌愿景为指引，以“值得信赖的专家、贴心服务的管家、让价值持续增加、客户的体验更佳”的“4+目标”，以创新的“服务产品化”为方法论，全方位助力资管机构实现可持续的高质量发展。招商银行资产托管围绕资管全场景，打造了“如风运营”“大观投研”“见微数据”三个服务子品牌，不断创新托管系统、服务和产品：在业内率先推出“网上托管银行系统”、托管业务综合系统和“6S”托管服务标准，首家发布私募基金绩效分析报告，开办国内首个托管银行网站，推出国内首个托管大数据平台，成功托管国内第一只券商集合资产管理计划、第一只 FOF、第一只信托资金计划、第一只股权私募基金、第一家实现货币市场基金赎回资金 T+1 到账、第一只境外银行 QDII 基金、第一只红利 ETF 基金、第一只“1+N”基金专户理财、第一家大小非解禁资产、第一单 TOT 保管，实现从单一托管服务商向全面投资者服务机构的转变，得到了同业认可。

招商银行资产托管业务持续稳健发展，社会影响力不断提升,近年来获得业内各类奖项荣誉。2016 年 5 月 “托管通”荣获《银行家》2016 中国金融创新 “十佳金融产品创新奖”；

6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”，成为国内唯一获得该奖项的托管银行；7 月荣获中国资产管理“金贝奖”“最佳资产托管银行”、《21 世纪经济报道》“2016 最佳资产托管银行”。2017 年 5 月荣获《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；6 月荣获《财资》“中国最佳托管银行奖”；“全功能网上托管银行 2.0”荣获《银行家》2017 中国金融创新“十佳金融产品创新奖”。2018 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2017 年度优秀资产托管机构”奖；同月，托管大数据平台风险管理系统荣获 2016-2017 年度银监会系统“金点子”方案一等奖，以及中央金融团工委、全国金融青联第五届“双提升”金点子方案二等奖；3 月荣获《中国基金报》 “最佳基金托管银行”奖；5 月荣获国际财经权威媒体《亚洲银行家》“中国年度托管银行奖”；12 月荣获 2018 东方财富风云榜“2018 年度最佳托管银行”、“20 年最值得信赖托管银行”奖。2019 年 3 月荣获《中国基金报》“2018 年度最佳基金托管银行”奖；6 月荣获《财资》“中国最佳托管机构”“中国最佳养老金托管机构”“中国最佳零售基金行政外包”三项大奖；12 月荣获 2019 东方财富风云榜“2019 年度最佳托管银行”奖。2020 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2019 年度优秀资产托管机构”奖项；6 月荣获《财资》“中国境内最佳托管机构”“最佳公募基金托管机构”“最佳公募基金行政外包机构”三项大奖；10 月荣获《中国基金报》第二届中国公募基金英华奖“2019 年度最佳基金托管银行”奖。2021 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2020 年度优秀资产托管机构”奖项；同月荣获 2020 东方财富风云榜“2020 年度最受欢迎托管银行”奖项；2021 年 10 月，《证券时报》“2021 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2021 年 12 月，荣获《中国基金报》第三届中国公募基金英华奖“2020 年度最佳基金托管银行”；2022 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2021 年度优秀资产托管机构、估值业务杰出机构”奖项；9 月荣获《财资》“中国最佳托管银行”“最佳公募基金托管银行”“最佳理财托管银行”三项大奖；12 月荣获《证券时报》“2022 年度杰出资产托管银行天玑奖”；2023 年 1 月荣获中央国债登记结算有限责任公司“2022 年度优秀资产托管机构”、银行间市场清算所股份有限公司“2022 年度优秀托管机构”、全国银行间同业拆借中心“2022 年度银行间本币市场托管业务市场创新奖”三项大奖；2023 年 4 月，荣获《中国基金报》第二届中国基金业创新英华奖“托管创新奖”；2023 年 9 月，荣获《中国基金报》中国基金业英华奖“公募基金 25 年基金托管示范银行（全国性股份行）”；2023 年 12 月，荣获《东方财富风云榜》“2023 年度托管银行风云奖”。2024 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2023 年度优秀资产托管机构”、“2023 年度估值业务杰出机构”、“2023 年度债市领军机构”、“2023 年度中债绿债指数优秀承销机构”四项大奖；2024 年 2 月，荣获泰康养老保险股份有限公司“2023 年度最佳年金

托管合作伙伴”奖。2024 年 4 月，荣获中国基金报“中国基金业英华奖-ETF20 周年特别评选“优秀 ETF 托管人”“奖。2024 年 6 月，荣获上海清算所“2023 年度优秀托管机构”奖。2024 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2024 资产管理年会暨十七届 21 世纪【金贝】资产管理竞争力研究案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2024 卓越影响力品牌”奖项；2024 年 9 月，在 2024 财联社中国金融业“拓扑奖”评选中，荣获银行业务类奖项“2024 年资产托管银行‘拓扑奖’”；2024 年 12 月，荣获《中国证券报》“ETF 金牛生态圈卓越托管机构（银行）奖”；2024 年 12 月，荣获《2024 东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2025 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2024 年度优秀资产托管机构”奖项、上海清算所“2024 年度优秀托管机构”奖项；2025 年 2 月，荣获全国银行间同业拆借中心“2024 年度市场创新业务机构”奖项；2025 年 3 月，荣获《中国基金报》2025 年指数生态圈英华典型案例“指数产品托管机构”奖项；2025 年 6 月，荣获《亚洲银行家》“中国最佳托管银行”“中国最佳股份制托管银行”奖项。2025 年 8 月，在《21 世纪经济报道》主办的 2025 资产管理年会暨十八届 21 世纪【金贝】资产管理竞争力案例发布盛典上，“招商银行托管+”荣获“2025 卓越影响力品牌”奖项。2025 年 12 月，荣获《2025 东方财富风云际会》“年度托管银行风云奖”。2026 年 1 月，荣获中央国债登记结算有限责任公司“2025 年度优秀资产托管机构”奖项。

二、主要人员情况

缪建民先生，招商银行董事长、非执行董事，2020 年 9 月起担任招商银行董事、董事长。中央财经大学经济学博士，高级经济师。中国共产党第十九届、二十届中央委员会候补委员。招商局集团有限公司董事长。曾任中国人寿保险（集团）公司副董事长、总裁，中国人民保险集团股份有限公司副董事长、总裁、董事长，曾兼任中国人民财产保险股份有限公司董事长，中国人保资产管理有限公司董事长，中国人民健康保险股份有限公司董事长，中国人民保险（香港）有限公司董事长，人保资本投资管理有限公司董事长，中国人民养老保险有限责任公司董事长，中国人民人寿保险股份有限公司董事长。

王小青先生，招商银行党委书记，复旦大学政治经济学博士。曾任中国人保资产管理有限公司总裁助理、副总裁兼财务负责人，招商基金管理有限公司总经理、董事长，招商银行行长助理兼深圳分行行长、招商银行副行长，招商局金融控股有限公司总经理。曾兼任招商信诺人寿保险有限公司董事长、招商信诺资产管理有限公司董事长。

王颖女士，招商银行副行长，南京大学政治经济学专业硕士，经济师。王颖女士 1997 年 1 月加入招商银行，历任招商银行北京分行行长助理、副行长，天津分行行长，深圳分行

行长，招商银行行长助理。2023 年 11 月起任招商银行副行长。

孙乐女士，招商银行资产托管部总经理，硕士研究生毕业，2001 年 8 月加入招商银行至今，历任招商银行合肥分行风险控制部副经理、经理、信贷管理部总经理助理、副总经理、总经理、公司银行部总经理、中小企业金融部总经理、投行与金融市场部总经理；无锡分行行长助理、副行长；南京分行副行长；2021 年 10 月起先后任招商银行资产托管部负责人、资产托管部总经理，具有 20 余年银行从业经验，在风险管理、信贷管理、公司金融、资产托管等领域有深入的研究和丰富的实务经验。

三、基金托管业务经营情况

截至 2026 年 3 月 31 日，招商银行股份有限公司累计托管 1813 只证券投资基金。

四、不动产基金托管业务经营情况

招商银行具有不动产领域资产管理产品托管经验，为开展不动产基金托管业务配备了充足的专业人员。

截至2026年3月，合计25单不动产公募REITs基金托管人为招商银行，具体如下：

表 基金托管人不动产基金托管业务情况

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
1	红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
2	中航首钢生物质封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
3	东吴苏州工业园区产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
4	华安张江产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
5	博时招商蛇口产业园封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
6	富国首创水务封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
7	浙商证券沪杭甬杭徽高速封闭式基础设施证券投资基金	2021年5月	基金托管人
8	鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
9	国金铁建重庆渝遂高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2022年6月	基金托管人
10	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	2022年8月	基金托管人
11	中金安徽交控高速公路封闭式基	2022年11月	基金托管人

序号	项目名称	发行时间（年/月）	担任角色
	础设施证券投资基金		
12	华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2024年2月	基金托管人
13	中金印力消费基础设施封闭式基础设施证券投资基金	2024年4月	基金托管人
14	华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2024年6月	基金托管人
15	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	2024年9月	基金托管人
16	华夏南京交通高速公路封闭式基础设施证券投资基金	2024年10月	基金托管人
17	华泰紫金南京建邺产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年11月	基金托管人
18	广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金	2024年12月	基金托管人
19	南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年3月	基金托管人
20	中银中外运仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年5月	基金托管人
21	中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金	2025年6月	基金托管人
22	南方万国数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
23	南方润泽科技数据中心封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
24	华夏华电清洁能源封闭式基础设施证券投资基金	2025年7月	基金托管人
25	华夏安博仓储物流封闭式基础设施证券投资基金	2025年12月	基金托管人

招商银行托管项目涵盖仓储物流、高速公路、产业园、碳中和、污水处理、清洁能源、保障型租赁住房、购物中心等主流不动产类型，覆盖全国重点区域，聚焦优质资产，创新规范并举，为基金托管人履职、规范公募REITs资金监管实操流程提供了示范效应。

五、托管人的内部控制制度

（一）内部控制目标

招商银行确保托管业务严格遵守国家有关法律法规和行业监管制度，坚持守法经营、规范运作的经营理念；形成科学合理的决策机制、执行机制和监督机制，防范和化解经营风险，确保托管业务的稳健运行和托管资产的安全；建立有利于查错防弊、堵塞漏洞、消除隐患，保证业务稳健运行的风险控制制度，确保托管业务信息真实、准确、完整、及时；确保内控

机制、体制的不断改进和各项业务制度、流程的不断完善。

（二）内部控制组织结构

招商银行资产托管业务建立三级内部控制及风险防范体系：

一级内部控制及风险防范是在招商银行总行风险管控层面对风险进行预防和控制；总行风险管理部、法律合规部、审计部独立对资产托管业务进行评估监督，并提出内控提升管理建议。

二级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部设立风险合规管理相关团队，负责部门内部风险预防和控制，及时发现内部控制缺陷，提出整改方案，跟踪整改情况，并直接向部门总经理室报告。

三级内部控制及风险防范是招商银行资产托管部在设置专业岗位时，遵循内控制衡原则，视业务的风险程度制定相应监督制衡机制。

（三）内部控制原则

1、全面性原则。内部控制覆盖各项业务过程和操作环节、覆盖所有团队和岗位，并由全部人员参与。

2、审慎性原则。托管组织体系的构成、内部管理制度的建立均以防范风险、审慎经营为出发点，体现“内控优先”的要求。

3、独立性原则。招商银行资产托管部各团队、各岗位职责保持相对独立，不同托管资产之间、托管资产和自有资产之间相互分离。内部控制的检查、评价部门独立于内部控制的建立和执行部门。

4、有效性原则。内部控制有效性包含内部控制设计的有效性、内部控制执行的有效性。内部控制设计的有效性是指内部控制的设计覆盖了所有应关注的重要风险，且设计的风险应对措施适当。内部控制执行的有效性是指内部控制能够按照设计要求严格有效执行。

5、适应性原则。内部控制适应招商银行托管业务风险管理的需要，并能够随着托管业务经营战略、经营方针、经营理念等内部环境的变化和国家法律、法规、政策制度等外部环境的改变及时进行修订和完善。

6、防火墙原则。招商银行资产托管部办公场地与我行其他业务场地隔离，办公网和业务网物理分离，部门业务网和全行业务网防火墙策略分离，以达到风险防范的目的。

7、重要性原则。内部控制在实现全面控制的基础上，关注重要托管业务重要事项和高风险环节。

8、制衡性原则。内部控制能够实现在托管组织体系、机构设置、权责分配及业务流程

等方面相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

（四）内部控制措施

1、完善的制度建设。招商银行资产托管部从资产托管业务内控管理、产品受理、会计核算、资金清算、岗位管理、档案管理和信息管理等方面制定一系列规章制度，建立了三层制度体系，即：基本规定、业务管理办法和业务操作规程。制度结构层次清晰、管理要求明确，满足风险管理全覆盖的要求，保证资产托管业务科学化、制度化、规范化运作。

2、业务信息风险控制。招商银行资产托管部在数据传输和保存方面有严格的加密和备份措施，采用加密、直连方式传输数据，数据执行异地实时备份，所有的业务信息须经过严格的授权方能进行访问。

3、客户资料风险控制。招商银行资产托管部对业务办理过程中获取的客户资料严格保密，除法律法规和其他有关规定、监管机构及审计要求外，不向任何机构、部门或个人泄露。

4、信息技术系统风险控制。招商银行对信息技术系统机房、权限管理实行双人双岗双责，电脑机房 24 小时值班并设置门禁，所有电脑设置密码及相应权限。业务网和办公网、托管业务网与全行业务网双分离制度，与外部业务机构实行防火墙保护，对信息技术系统采取两地三中心的应急备份管理措施等，保证信息技术系统的安全。

5、人力资源控制。招商银行资产托管部通过建立良好的企业文化和员工培训、激励机制、加强人力资源管理及建立人才梯级队伍及人才储备机制，有效地进行人力资源管理。

五、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集证券投资基金运作管理办法》等有关法律法规的规定及基金合同、托管协议的约定，对基金投资范围、投资比例、投资组合等情况的合法性、合规性进行监督和核查。

在为基金投资运作所提供的基金清算和核算服务环节中，基金托管人对基金管理人发送的投资指令、基金管理人对各基金费用的提取与支付情况进行检查监督，对违反法律法规、基金合同的指令拒绝执行，并立即通知基金管理人。

基金托管人如发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反基金合同约定，及时以书面形式通知基金管理人进行整改，整改的时限应符合法律法规及基金合同允许的调整期限。基金管理人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金托管人发出回函并改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

六、基金托管人对基金管理人运作不动产基金进行监督的方法和程序

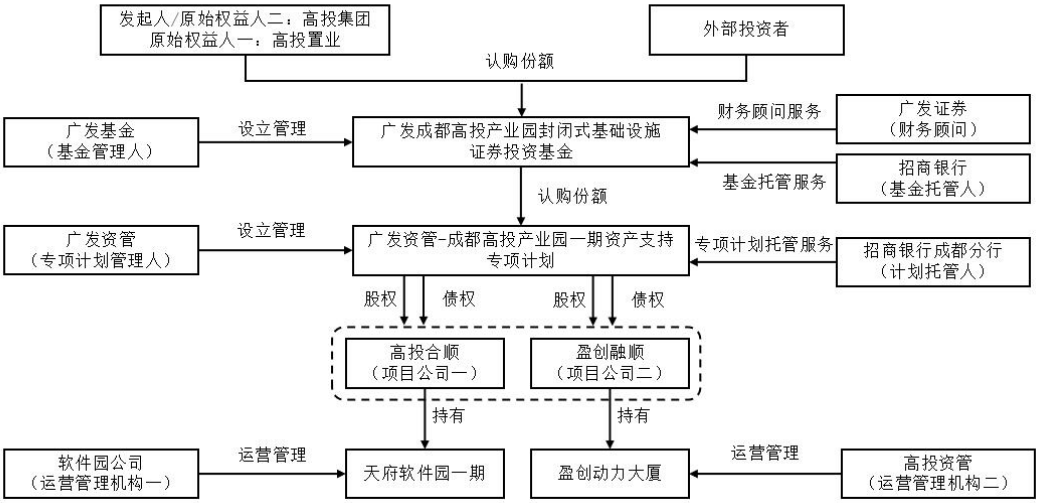
为规范招商银行托管的不动产证券投资基金安全、高效地运行，保障投资人的合法权益，招商银行根据《基金法》《基金指引》和《公开募集不动产证券投资基金运营操作指引（试行）》等法律法规制定行内不动产证券投资基金托管操作规程。

操作规程涵盖了招商银行托管不动产证券投资基金全生命周期托管业务，主要包括产品准入、合同审核及签署、账户管理、产品成立、指令处理、核算估值、信息披露、投资监督、财产保管、产品到期等相关业务操作。

第二节　不动产基金的交易安排

一、不动产基金的整体架构

图：不动产基金整体架构

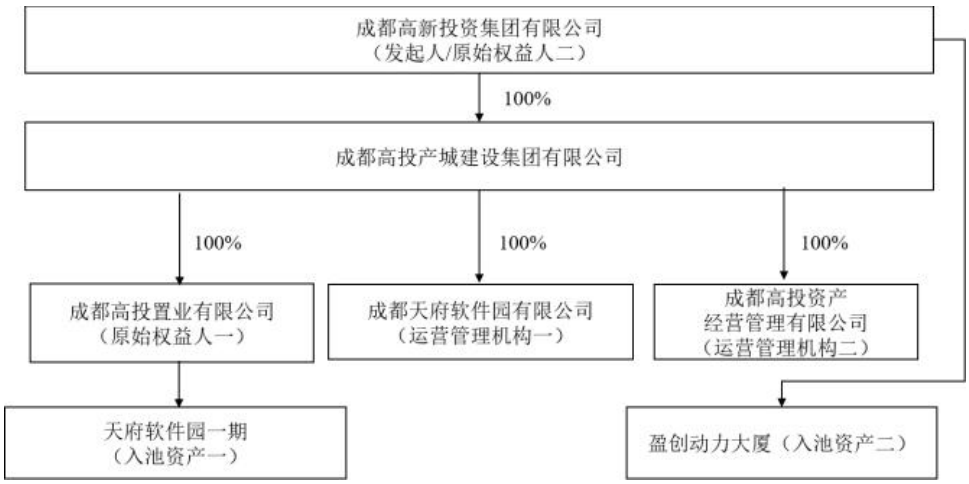


二、不动产基金的交易流程和交易结构

（一）不动产项目初始状态

入池资产一天府软件园一期项目由高投置业持有，入池资产二盈创动力大厦项目由高投集团持有，高投置业是高投集团的全资二级子公司。成都高新技术产业开发区国资金融局及四川省财政厅分别持有高投集团 90.9386%及 9.0614%股权。实际控制人均为成都高新区管理委员会。

图：不动产项目初始持有架构



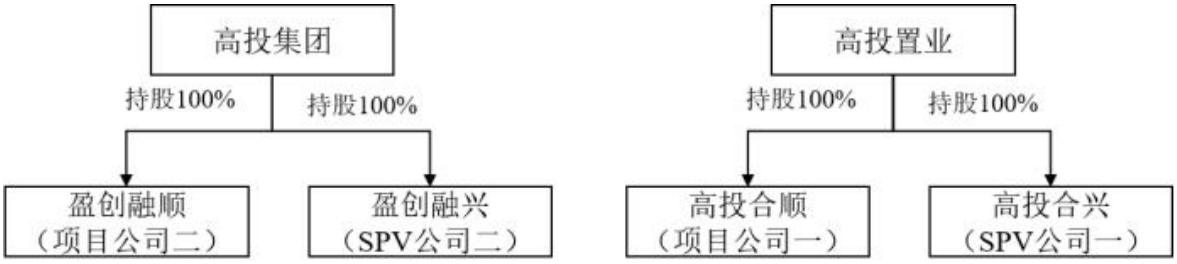
（二）资产重组

1、原始权益人设立项目公司及 SPV 公司

高投置业于 2023 年 3 月 22 日和 2023 年 3 月 23 日分别全资设立项目公司一高投合顺及 SPV 公司一高投合兴，均认缴出资 300 万元；高投集团于 2023 年 6 月 9 日全资设立项目公司二盈创融顺及 SPV 公司二盈创融兴，均认缴出资 300 万元。

本步骤交易结构图如下图所示：

图：原始权益人新设对应项目公司及 SPV 公司

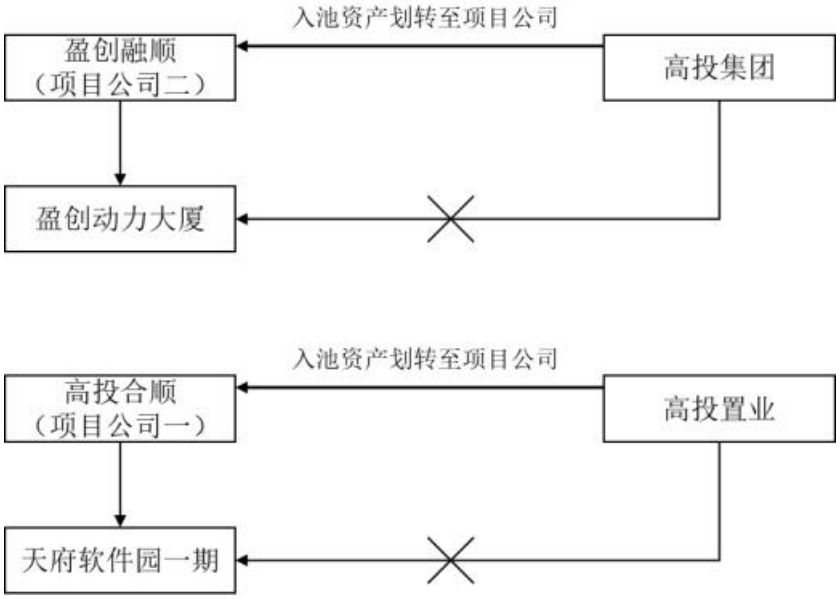


2、原始权益人进行资产划转

高投置业与高投合顺签署《资产划转协议》，将入池资产一天府软件园一期划转至高投合顺；高投集团与盈创融顺签署《资产划转协议》，将入池资产二盈创动力大厦划转至盈创融顺。截至本招募说明书发布之日，天府软件园一期和盈创动力大厦资产划转工作已完成，详见本部分之“五、项目公司相关情况”。

本步骤交易结构图如下图所示：

图：原始权益人划转入池资产至对应项目公司



（三）股权转让

1、设立专项计划

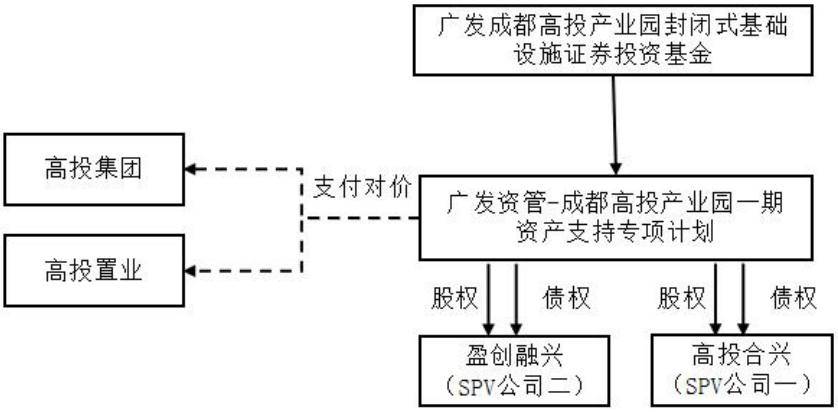
广发基金发起注册不动产基金，广发资管发起设立资产支持专项计划，不动产基金以全部募集资金（扣除必要费用，如有）认购专项计划全部份额。

2、专项计划收购 SPV 公司股权、增资并发放股东借款

根据《SPV 公司股权转让协议》和《SPV 公司增资协议》的约定，专项计划受让两家 SPV 公司的 100%股权，转让股权对价为 1 元，同时以各资产对应募集资金规模扣除预留专项计划费用后的 1/3（具体以实际交易情况为准）向对应 SPV 公司增资，剩余募集资金根据《借款合同》的约定向 SPV 公司发放股东借款。

本步骤交易结构如下图所示：

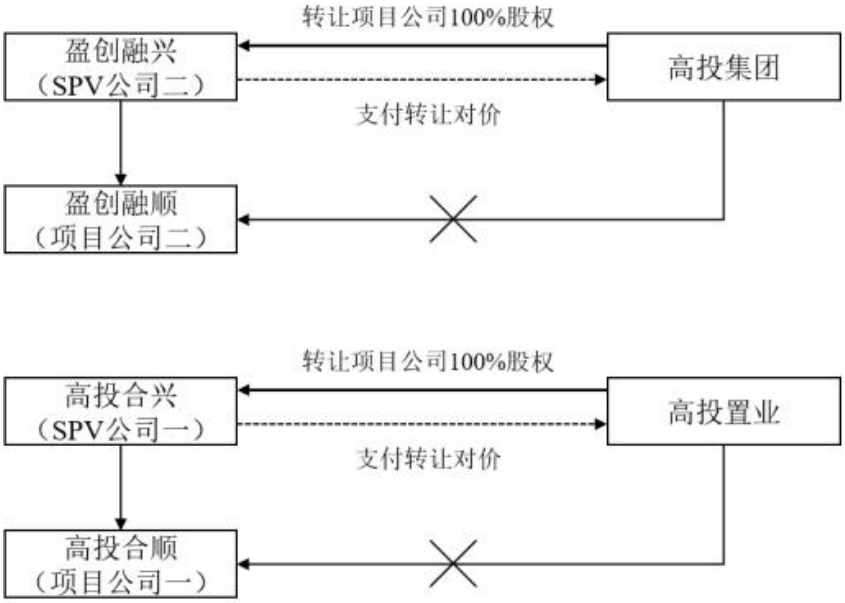
图：SPV 公司股权转让



3、完成项目公司股权转让

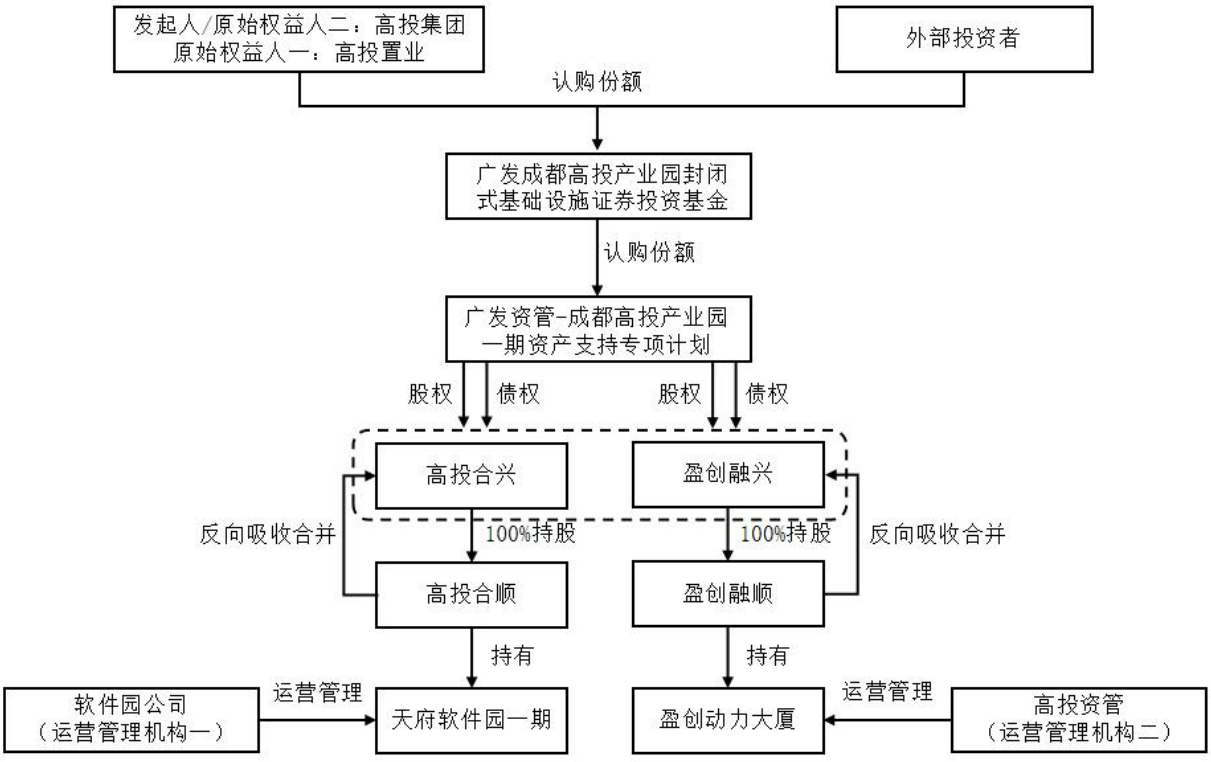
根据《项目公司股权转让协议》，高投集团及高投置业将盈创融顺及高投合顺 100%的股权转予对应 SPV 公司，由 SPV 公司向原始权益人支付转让对价。本步骤交易结构如下图所示：

图：项目公司股权转让



本步骤后，交易结构如下：

图：不动产基金资产重组后交易结构



（四）基金合同生效与基金投资

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效。本基金《基金合同》已于 2024 年 12 月 6 日生效，自基金合同生效之日起，基金管理人根据法律法规和基金合同独立运用并管理基金财产。

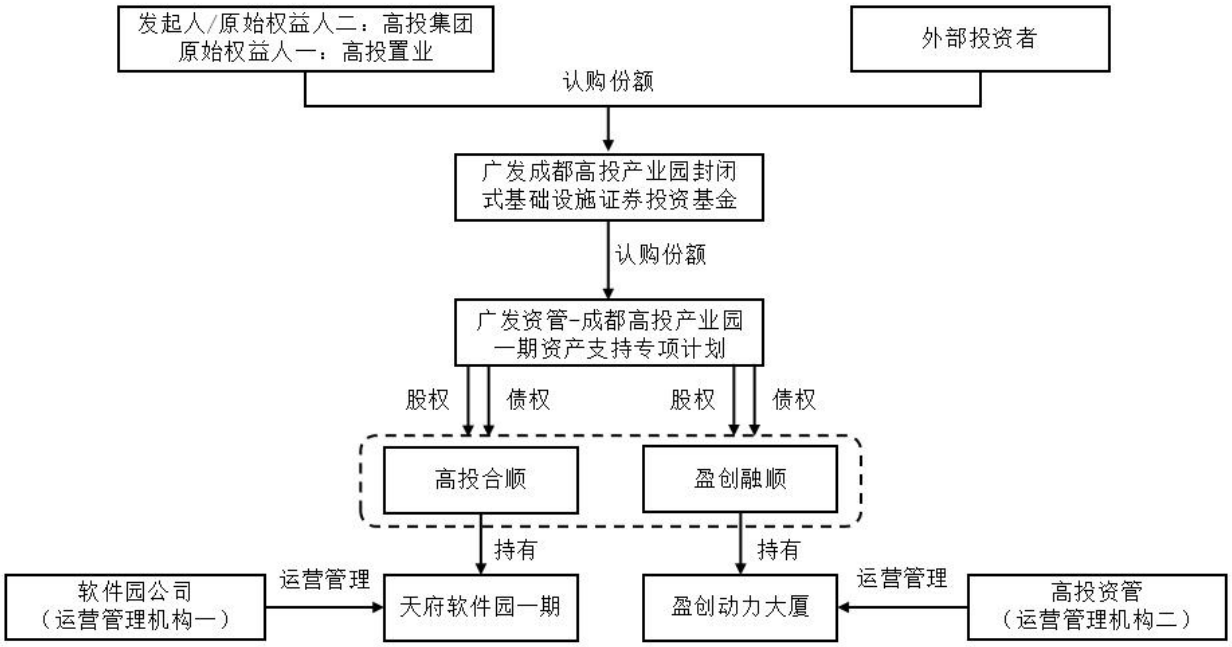
根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《资产支持证券认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除必要的预留费用后，拟全部用于认购由广发资管设立的广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额。资产支持专项计划成立后，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券单一持有人。

（五）项目公司对 SPV 公司进行吸收合并

各项目公司反向吸收合并对应 SPV 公司，SPV 公司主体资格注销，项目公司主体继续存续，专项计划对 SPV 公司持有的债权与股权转化为专项计划对项目公司的债权与股权。

本步骤后，交易结构如下：

图：项目公司吸收合并对应 SPV 公司



（六）SPV 公司及项目公司股权转让安排

1、SPV 公司股权转让安排

根据广发资管（代表“广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划”，作为“受让方”）与高投置业、高投集团（分别作为“转让方”）分别签署的《SPV 公司股权转让协议》，SPV 公司股权转让主要安排如下：

（1）股权交割时间

《SPV 公司股权转让协议》生效之日（即专项计划设立日，该日为“交割日”）起（含当日），SPV 公司 100%股权（“目标股权”）转由受让方所有。除《SPV 公司股权转让协议》另有约定外，根据中国法律和 SPV 公司现行有效的公司章程规定的目标股权所代表的

一切权力、权利、权益、风险和责任，在交割日前由转让方享有和承担，自交割日起由受让方享有和承担。

（2）股权转让价款

股权转让价款不低于 SPV 公司的经备案的股权评估价值，双方一致同意为 1 元人民币。

（3）股权转让价款的支付

股权转让价款须于专项计划设立之日后 10 个工作日内支付。

（4）SPV 公司工商变更登记安排

转让方有义务配合受让方自交割日起 20 个工作日内于 SPV 公司注册地工商登记部门办理完成目标股权变更至受让方名下的工商变更登记程序。

2、项目公司股权转让安排

根据 SPV 公司高投合兴、盈创融兴（分别作为“受让方”）与高投置业、高投集团（分别作为“转让方”）分别签署的《项目公司股权转让协议》，项目公司股权转让主要安排如下：

（1）股权交割时间

受让方于专项计划设立之日（该日为“交割日”）起（含当日），项目公司 100%股权（“目标股权”）转由受让方所有。除《项目公司股权转让协议》另有约定外，根据中国法律和项目公司现行有效的公司章程规定的目标股权所代表的一切权力、权利、权益、风险和责任，在交割日前由转让方享有和承担，自交割日起由受让方享有和承担。

（2）股权转让价款及交割审计安排

1）股权转让初始价款

股权转让初始价款＝基础设施 REITs 实际募集资金金额×入池资产估值÷不动产项目估值。

其中，基础设施 REITs 实际募集资金金额指不动产基金募集期结束后有效认购不动产基金份额的资金总额（以基金管理人发布的基金合同生效公告等文件记载为准），不含认购费用和认购资金在募集期产生的利息；入池资产估值为基础设施 REITs 公开披露的定稿版招募说明书中所记载的评估价值，不动产项目估值为基础设施 REITs 公开披露的定稿版招募说明书中所记载的不动产项目的合计评估价值。

2）交割审计及股权转让最终价款

转让方和受让方同意在交割日后 20 个工作日内聘请交割审计机构以交割日前一日作为基准日（“定价基准日”）对项目公司截至定价基准日的资产负债等财务情况进行专项审计

（“交割审计”），并以此确定目标股权的股权转让最终价款。以下相关事项应根据审计机构作出的交割审计结果按照如下约定进行处理：

①项目公司股权转让最终价款＝股权转让初始价款－基础设施 REITs 及专项计划、全部 SPV 公司、全部项目公司的合计预留费用×入池资产估值÷不动产项目估值－对应 SPV 公司股权转让价款－经营性净负债±其他各方协商确认的调整项（如有）。

其中：

a. 预留费用为基金、专项计划、SPV 公司及项目公司层面因设立发行基础设施 REITs 及资产支持证券和执行本次交易而发生的相关费用，包括但不限于登记托管费、交易税费、交割审计费、验资费、银行手续费等，此外亦包括维持项目公司正常经营所必须的预留资金（含项目公司股权转让协议第 4.2 条约定的流动性资金支持，如需），原则上预留费用为 200 万元，若有变动需经转让方和受让方签署书面确认函的方式确认。

b. 入池资产估值为基础设施 REITs 公开披露的定稿版招募说明书中所记载的评估价值，不动产项目估值为基础设施 REITs 公开披露的定稿版招募说明书中所记载的不动产项目的合计评估价值。

c. 根据 SPV 公司股权转让协议，两家 SPV 公司股权转让价款均为 1 元。

d. 经营性净负债＝（总负债－递延所得税负债）－（总资产－投资性房地产－其他流动资产－递延所得税资产）；为免疑义，经营性净负债不得为负数，最低为 0；前述财务科目均为项目公司截至定价基准日经交割审计后的财务数据。

e. 如因特殊情况产生其他调整项，需经转让方和受让方签署书面确认函的方式确认。

②股权转让最终价款应不低于经国有资产监督管理机构备案的目标股权评估价值。

（3）股权转让价款的支付

1）受让方应在《项目公司股权转让协议》约定的条件持续满足或受让方予以豁免的前提下，在专项计划设立之日后协议约定的规定工作日天数内向转让方支付股权转让初始价款的 50%。

2）转让方于《项目公司股权转让协议》约定的工商登记变更登记日后协议约定的规定工作日天数内向转让方支付股权转让初始价款的 20%。

3）在上述第 2）笔股权转让价款支付完毕，且交割审计机构出具审计报告之日起协议约定的规定工作日天数内，转让方与受让方应按照《项目公司股权转让协议》约定确定股权转让最终价款，并向转让方支付剩余股权转让价款。若股权转让最终价款金额小于本条上述第 1）项和第 2）项约定的已支付股权转让价款金额之和，则转让方应于交割审计机构出具

审计报告之日起协议约定的规定工作日天数内向受让方退还前述股权转让最终价款金额与已支付股权转让价款金额的差额。

（4）工商变更登记安排

转让方有义务配合受让方自交割日起 20 个工作日内于项目公司注册地工商登记部门办理完成项目公司 100%股权变更至受让方名下的工商变更登记程序。

（七）运营管理安排

广发基金（代表不动产基金）根据《基金指引》等适用法规规定，聘任软件园公司及高投资管分别作为天府软件园一期项目、盈创动力大厦项目的运营管理机构，分别签署《运营管理服务协议》，由软件园公司、高投资管分别为天府软件园一期项目、盈创动力大厦项目提供运营管理服务。

三、不动产基金拟持有首期资产支持证券的相关情况

根据《标准条款》等相关专项计划文件，首期资产支持证券主要情况如下：

（一）基础设施资产支持证券

1、基础设施资产支持证券品种及基本特征

专项计划的基础设施资产支持证券不分级。每一基础设施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《专项计划认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

（1）基础设施资产支持证券名称

广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

广发证券资产管理（广东）有限公司。

（3）规模

基础设施资产支持证券的目标发行规模根据公募基金询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《专项计划认购协议》确定为 12.50 亿元。

（4）发行方式

按照每份基础设施资产支持证券的面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份基础设施资产支持证券的面值为 100 元。

（6）产品期限

自专项计划设立日起（含该日）至 2055 年 12 月 31 日（含该日）止，在发生新增投资、

土地使用权期限延长、不动产基金存续期限延长等特殊事项时，专项计划可根据合格的专项计划决定的要求延期或提前终止，但不得晚于公募基金存续期限终止日。

（7）分配方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行分配。

（8）预期收益率和信用级别

基础设施资产支持证券不设预期收益率，亦不参与信用评级。

（9）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个分配兑付日的前一个工作日。权益登记日结束时在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人有权取得基础设施资产支持证券在当期的分配。

2、基础设施资产支持证券的取得

认购人于专项计划设立日/专项计划扩募日基于其签署的《专项计划认购协议》所支付的认购资金取得基础设施资产支持证券。

3、基础设施资产支持证券的登记

（1）计划管理人委托登记托管机构办理基础设施资产支持证券的登记托管业务。基础设施资产支持证券将登记在基础设施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。

（2）计划管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确计划管理人和登记托管机构在基础设施资产支持证券持有人账户管理、基础设施资产支持证券注册登记、清算及基础设施资产支持证券交易确认、代理发放基础设施资产支持证券收益、建立并保管基础设施资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护基础设施资产支持证券持有人的合法权益。

（二）专项计划资产、专项计划资金的构成及其管理、运用、分配和处分

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《专项计划认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

（2）专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于持有目标股权及目标债权、因持有目标债权而获得的还款本息、因持有目标股权而获得的股东利润以及其他根据专项计划文件的规定属于专项计划资产的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，基础设施资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划回购基础设施资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

2、专项计划资金的运用

（1）基础资产投资

专项计划资金运用方式包括支付股权转让价款、向 SPV 提供股东借款、向 SPV 及/或项目公司实缴出资（包括增资对应的实缴出资，如涉及）、支付必要的专项计划费用：

1）针对 SPV 股权的购买安排，计划管理人应根据专项计划文件的约定于《SPV 股权转让协议》约定的股权转让价款支付先决条件全部持续满足之日起按照《SPV 股权转让协议》约定，向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将等额于《SPV 股权转让协议》约定的 SPV 对应的股权转让价款划拨至原始权益人指定的账户，以向原始权益人收购其持有的 SPV100%股权；计划托管人应根据《SPV 股权转让协议》及《专项计划托管协议》的约定完成相关核对和支付工作。

2）针对向 SPV 发放借款本金的安排，计划管理人应根据专项计划文件的约定，在《借款合同》约定的日期内向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《借款合同》约定的借款本金（具体金额根据届时基金管理人的指示确定）划付至 SPV 指定的账户；计划托管人应根据《借款合同》及《专项计划托管协议》的约定完成相关核对和支付工作。

3）针对向 SPV 公司实缴出资（包括增资对应的实缴出资，如涉及）的安排，计划管理人应根据《SPV 公司增资协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将《SPV 公司增资协议》约定的实缴金额或增资金额划付至 SPV 公司指定的账户；计划托管人应根据《SPV 公司增资协议》及《专项计划托管协议》的约定完成相关核对和支付工作。

专项计划新增投资时，参照前述资金运用方式对于新增基础资产进行投资。计划管理人将根据届时合格的专项计划决定对《标准条款》等专项计划文件进行补充和修订，明确新增基础资产的投资程序。

（2）支付专项计划税费及必要的专项计划费用

除《标准条款》另有明确约定外，专项计划在专项计划存续期间或清算期间应当缴纳的专项计划税费，以及实际产生的必要的专项计划费用从专项计划资产中列支。计划管理人应于专项计划分配时按照《标准条款》约定的分配流程或除专项计划分配外的必要时候及时对外支付该等专项计划税费及/或专项计划费用。

当专项计划对外支付该等专项计划税费及/或专项计划费用时，计划管理人应根据《标

准条款》《专项计划托管协议》的约定向计划托管人发出付款指令，指示计划托管人将付款指令载明金额划拨至相关账户。计划托管人应根据《专项计划托管协议》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《专项计划托管协议》的约定予以付款。

3、专项计划的分配

（1）专项计划的分配种类

专项计划的分配包括普通分配、处分分配和清算分配，具体而言：

1）普通分配，指分配资金源于项目公司偿付的目标债权本息和分配的股东利润、并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

2）处分分配，指分配资金来源于处分价款并扣除专项计划承担的专项计划费用后向基础设施资产支持证券持有人进行的分配。

3）清算分配，指专项计划在清算期对经清算的剩余专项计划资产进行的分配。

（2）专项计划的分配实施流程

1）普通分配的实施流程

①每次普通分配实施前，基金管理人应当根据其对项目公司收支的核算结果，确认项目公司当期应当偿付的借款利息及/或本金（如有）或应当分配的利润（如有）；基金管理人应制作普通分配方案（“普通分配方案”），并以专项计划直接决议（格式可以参考《标准条款》附件 1，“普通分配决议”）的方式发送给计划管理人；

②计划管理人应当在收到前述普通分配决议后 1 个工作日，向 SPV 及/或项目公司发出《还本付息通知书》及/或《利润分配决议》（如有），要求 SPV 及/或项目公司按照普通分配决议确认的方案偿付借款的当期应付利息、本金及进行利润分配（如有）；

③在项目公司支付日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 S 日），SPV 及/或项目公司应根据《借款合同》和其公司章程的约定，按照计划管理人《还本付息通知书》及/或《利润分配决议》（如有）的要求，将目标债权的当期应付利息、本金及当期股东利润（如有）转入专项计划账户；

④在计划托管人核算日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为 S+1 日），计划托管人应对专项计划账户资金进行核算，并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给计划管理人；

⑤计划管理人应拟定当期收益分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+2 日）将《收益分配报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时电子邮件或传真给计划托管人；

⑥计划管理人于划款指令发送日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+3 日）通过电子邮件或传真方式向计划托管人发送分配当期基础设施资产支持证券所有收益及/或本金（如涉及）的划款指令；

⑦计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+4 日）15:00 时前按划款指令将专项计划当期应分配的基础设施资产支持证券所有收益从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑧在普通分配兑付日（在《标准条款》第 12.2.1 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+6 日），登记托管机构应将相应款项向权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人派发。

2）处分分配实施流程

①处分分配实施前，计划管理人可以制定处分方案及对应的分配方案并发送给基金管理人进行审核，此外，基金管理人也可自行制定处分方案及对应的分配方案。如需要召开基金份额持有人大会进行审议的，则基金管理人应召集基金份额持有人大会对前述处分方案及对应的分配方案进行审议。基金管理人应将前述处分方案及对应的分配方案以合格的专项计划决定（专项计划直接决议的格式可以参考《标准条款》附件 2，“处分分配决议”）的方式发送给计划管理人；为免疑义，若根据届时合格的专项计划决定，处分价款拟用于收购新增不动产项目的，则该部分处分价款不再适用于当期处分分配；

②计划管理人应当在收到前述处分分配决议后，自行或指示项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分；

③在处分价款取得日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 S 日），计划托管人应书面通知计划管理人有关处分价款的资金到账情况；

④在计划托管人核算日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为 S+1 日），计划托管人应对专项计划账户资金进行核算，并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给计划管理人；

⑤计划管理人应拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+2 日）将《收益分配报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时电子邮件或传真给计划托管人；

⑥计划管理人于划款指令发送日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+3 日）通过电子邮件或传真方式向计划托管人发送分配当期基础设施资产支持

证券所有收益及/或本金（如涉及）的划款指令；

⑦计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+4 日）15:00 时前按划款指令将专项计划当期基础设施资产支持证券所有收益及/或本金（如涉及）从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑧在处分分配兑付日（在《标准条款》第 12.2.2 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+6 日），登记托管机构应将相应款项向权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人派发。

3）清算分配实施流程

指按照《标准条款》第十九条执行清算分配的实施流程。

（3）专项计划的分配顺序

1）普通分配顺序

专项计划的普通分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，不足部分在下一次进行普通分配、处分分配或清算分配时优先支付）：

①同顺序按比例支付专项计划截至该普通分配兑付日应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

②同顺序按比例支付截至该普通分配兑付日已发生的而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用（不包括前期费用）；

③同顺序按比例支付或计提截至该普通分配兑付日已发生的而尚未支付的其他专项计划费用；

④将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用，并根据专项计划运营需要预留专项计划预留资金后的余额支付给基础设施资产支持证券持有人，作为基础设施资产支持证券持有人的收益。

2）处分分配的分配顺序

专项计划的处分分配应按照如下顺序进行分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付，不足部分在下一次进行普通分配、处分分配或清算分配时优先支付）：

①同顺序按比例支付专项计划截至该处分分配兑付日应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

②同顺序按比例支付专项计划截至该处分分配兑付日应承担而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用（不包括前期费用）；

③同顺序按比例支付或计提截至该处分分配兑付日已发生的而尚未支付的其他专项计划费用。

④将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用，并根据专项计划运营需要预留专项计划预留资金后的余额分配给基础设施资产支持证券持有人，作为基础设施资产支持证券持有人收回的本金及收益；其中，基金管理人（代表公募基金）持有的基础设施资产支持证券份额对应的本金与收益的具体金额分配，以基金管理人发出的处分分配决议为准。

3）清算分配的分配顺序

指按照《标准条款》第十九条执行清算分配的分配顺序。

4、专项计划资产的处分

（1）专项计划资金由计划托管人托管，并独立于原始权益人、计划管理人、计划托管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。计划管理人、计划托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。

（2）原始权益人、计划管理人、计划托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

（3）计划管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、计划管理人、计划托管人、基础设施资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。计划管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

（4）计划管理人可以制定处分方案及对应的分配方案并发送给基金管理人进行审核，此外，基金管理人也可自行制定处分方案及对应的分配方案。如需要召开基金份额持有人大会进行审议的，则基金管理人应召集基金份额持有人大会对前述处分方案及对应的分配方案进行审议。在经合格的专项计划决定批准或指示的情形下，计划管理人应当在收到基金管理人发出的处分方案及对应的分配方案后，自行或指示项目公司根据处分分配决议确定的处分方案对处分标的进行处分。

（5）除依《资产证券化业务规定》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）专项计划的设立和终止相关事项

1、专项计划设立/扩募

（1）专项计划发行期届满前，若基金管理人（代表公募基金）支付的认购资金支付至

专项计划募集资金专户内，计划管理人应在 2 个工作日内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，计划管理人应聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告，计划管理人于验资报告出具之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认购人。

（2）专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日至专项计划设立日前一日期间的利息按中国人民银行规定的活期存款利率计算（代扣银行手续费），该利息归属于专项计划的资产，不折算为专项计划份额，不予退还给认购人，应划转至专项计划账户，不分配到认购人。

（3）专项计划扩募时，扩募设立参照《标准条款》第 4.4.1 条、第 4.4.2 条的约定及届时合格的专项计划决定处理。

2、专项计划未成功设立/未成功扩募

发行期结束时，若出现基金管理人（代表公募基金）的认购资金（不包括利息，代扣银行手续费）未足额支付至专项计划账户内的情形，则专项计划未成功设立/未成功扩募。计划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（按中国人民银行规定的活期存款利率计算）。

3、专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间。

4、专项计划的备案

计划管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案。

5、认购资金的转化

专项计划设立或扩募后，全部认购资金转化为专项计划资金，并在计提专项计划预留资金后专项投资于《标准条款》约定的基础资产。资产支持证券认购人自专项计划设立日或专项计划扩募日成为资产支持证券持有人。

6、专项计划的终止与清算

（1）专项计划不因基础设施资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；基础设施资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任计划管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

（2）专项计划于专项计划终止事件发生之日（“专项计划终止日”）终止。专项计划

终止事件是指发生以下任一情形且资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人决议专项计划终止的：

1）专项计划目的无法实现；

2）专项计划所投资的全部不动产项目无法维持正常、持续运营；

3）专项计划所投资的全部不动产项目难以再产生持续、稳定现金流；

4）专项计划已向资产支持证券持有人分配全部专项计划资产；

5）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、裁定终止；

6）作为专项计划唯一资产支持证券持有人的不动产基金终止且根据届时适用的法律法规及相关政策无法通过转让专项计划份额等合法方式引入其他资产支持证券持有人；

7）资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人认为专项计划应当到期的其他情形；

8）相关法律法规和中国证监会规定的专项计划到期或终止的其他情形。

（3）专项计划终止的法律后果

如果专项计划因《标准条款》第 19.2.2 条约定的原因终止，则专项计划应进入清算程序，按照《标准条款》第 19.4 条的规定进行清算。

（4）专项计划清算

1）清算小组

①自专项计划终止日起 3 个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

②清算小组成员由计划管理人、计划托管人、会计师（如有）和律师（如有）组成，清算小组的会计师和律师由计划管理人聘请（如需）。

③清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

④清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由计划管理人负责支付。

2）清算程序

①专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现（如需）。

②截至专项计划终止日，专项计划资产存在非货币资产（即为除货币以外的专项计划资产，包括但不限于目标股权及/或目标债权），则清算小组应当根据《标准条款》第 19.4.3 条的约定启动专项计划清算处分程序。

③清算小组应当在专项计划终止日后 30 个工作日内按《标准条款》第 19.4.4 条及其他

有关规定完成清算方案的编制，由于专项计划资产分配完毕导致专项计划终止的，清算组无须编制清算方案，直接编制清算报告并按照下述第⑤项进行披露；

④计划管理人应按照《标准条款》的规定召集基础设施资产支持证券持有人会议或由单一资产支持证券持有人对清算方案进行审议；合格的专项计划决定通过清算方案的，清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处分和分配，并注销专项计划账户；合格的专项计划决定审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的规定），清算小组将按照基础设施资产支持证券持有人会议或单一资产支持证券持有人的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案；

⑤计划管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向计划托管人、基础设施资产支持证券持有人出具清算报告（对基础设施资产支持证券持有人按照《标准条款》第 13.1 条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。清算报告需经具有证券期货相关业务资格的会计师事务所审计。清算报告向基础设施资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和计划托管人就清算报告所列事项解除责任。

3）专项计划清算处分程序

如截至专项计划终止日，专项计划资产存在非货币资产，则应当采取如下行动：

①自专项计划终止日起，计划管理人应当根据届时中国法律允许的方式对全部处分标的进行变现，前述所得款项最终均应划入专项计划账户；

②清算期内，专项计划不得新增投资；

③专项计划资产全部变现为以现金状态存在的资产之日（“清算处分程序完成日”），清算处分程序完成。

4）专项计划资产清算分配的实施流程

①在清算处分程序完成日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为 S 日），计划托管人应书面通知计划管理人有关清算分配资金的到账情况；

②在计划托管人核算日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为 S+1 日），计划托管人应对专项计划账户资金进行核算，并将专项计划账户资金初始核算的结果及资金到账情况以电话、电子邮件或双方认可的其他方式反馈给计划管理人；

③计划管理人应拟定清算资金分配方案，制作《收益分配报告》，并在计划管理人报告日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+2 日）将《收益分配

报告》向基础设施资产支持证券持有人披露，同时电子邮件或传真给计划托管人；

④计划管理人于划款指令发送日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+3 日）通过电子邮件或传真方式向计划托管人发送分配当期基础设施资产支持证券所有收益及/或本金（如涉及）的划款指令；

⑤计划托管人在核实《收益分配报告》及划款指令后，于计划托管人划款日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+4 日）15:00 时前按划款指令将专项计划应分配的基础设施资产支持证券所有收益及/或本金（如涉及）从专项计划账户划入登记托管机构指定账户；

⑥在清算分配兑付日（在《标准条款》第 19.4.4 条所述分配的情况下，该日为不晚于 S+6 日），登记托管机构应将相应款项向权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人派发。

5）专项计划资产清算分配的分配顺序

专项计划终止后，计划管理人应在专项计划终止日或清算处分程序完成日后第 6 个工作日（该日即为清算分配兑付日）内，将专项计划账户内的现金按下列顺序向基础设施资产支持证券持有人分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付），直至专项计划资产分配完毕：

①支付清算费用；

②同顺序按比例支付专项计划应承担而尚未支付的税费（如有）、执行费用（如有）；

③清偿尚未清偿的计划管理人的管理费；

④同顺序按比例支付应承担而尚未支付的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用（不包括前期费用）；

⑤同顺序按比例支付应承担而尚未支付的其他专项计划费用；

⑥将专项计划账户内的资金在支付前述各项费用后的余额全部分配给权益登记日 24:00 在登记托管机构登记在册的基础设施资产支持证券持有人。

6）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件应由计划管理人和计划托管人保存 20 年。

（四）信息披露

专项计划存续期间，计划管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向基础设施资产支持证券持有人进行信息披露。

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上公告：

（1）广发证券资产管理（广东）有限公司：https://www.gfam.com.cn/。

（2）深交所网站：www.szse.cn。

（3）监管机构指定的其他网站（如有）。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

计划管理人应在专项计划存续期间内按规定时间披露《年度资产管理报告》《年度托管报告》《审计报告》《收益分配报告》《定期跟踪评估报告》；专项计划清算完成后应在规定时间披露《清算报告》。

（2）临时公告

专项计划存续期间，在发生可能对基础设施资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件时，计划管理人应在知道该重大事件发生之日起 2 个工作日内按照中国证监会规定的方式向基础设施资产支持证券持有人作临时披露，并及时向交易所、中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

（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深交所、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，将存放于计划管理人所在地、计划托管人所在地，并通过符合规定的网站或者定向披露的方式进行披露，供基础设施资产支持证券持有人查阅。基础设施资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和计划托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。基础设施资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和计划托管人应保证与所公告的内容完全一致。

（5）向监管机构的备案及信息披露

1）专项计划设立日起 5 个工作日内，计划管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

2）《标准条款》第十三条所述定期公告、临时公告与说明在指定网站对基础设施资产支持证券持有人披露后 5 个工作日内由计划管理人向中国基金业协会备案，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

3）计划管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

4）专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，计划管理人应将清算结果向中国基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构（如监管机构要求）。

5）监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

（五）专项计划涉及的主要文件

1、《标准条款》

标准条款明确约定了专项计划资金的运用和收益、基础设施资产支持证券、认购人的陈述和保证、计划管理人的陈述和保证、基础设施资产支持证券持有人的权利和义务、计划管理人的权利和义务、专项计划账户、专项计划的分配、信息披露、计划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等内容。

2、《专项计划认购协议》

《专项计划认购协议》指计划管理人与认购人签署的《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及对该协议的任何有效修改或补充，确定资产支持证券认购单价、认购份额、认购总价等事项。

3、《专项计划托管协议》

指计划管理人（代表专项计划）与计划托管人签署的《广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。计划管理人委托招商银行股份有限公司成都分行担任专项计划托管银行，就为专项计划资产提供托管服务，招商银行股份有限公司成都分行亦愿意接受此委托，基于此确定计划管理人与专项计划托管银行的权利与义务关系。《专项计划托管协议》约定定义、计划管理人的陈述和保证、计划托管人的陈述和保证、计划管理人的权利和义务、计划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、计划托管人和计划管理人之间的业务监督、计划托管人的解任和计划管理人的更换、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务等事项。

4、《运营管理服务协议》

《运营管理服务协议》指基金管理人（代表不动产基金）、计划管理人（代表专项计划）、

项目公司与外部管理机构签署的《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金不动产项目运营管理服务协议》及对该协议的任何有效修改或补充。《运营管理服务协议》约定委托期限、委托事项、项目资产的移交、运营收入及费用、印章使用、甲方的权利及义务、乙方的权利及义务、陈述与保证、风险防范、经营计划及报告、解聘及更换运营管理机构、违约责任等事项。

5、《项目公司股权转让协议》

《项目公司股权转让协议》指 SPV、原始权益人及项目公司签署的关于 SPV 受让项目公司 100%股权的《项目公司股权转让协议》，及对该协议的任何有效修改或补充。根据股权转让协议，原始权益人向 SPV 转让项目公司 100%的股权，协议约定股权转让价款及交割审计、股权转让价款的支付、工商变更登记及过渡期安排、交接、股权转让涉及的债权、债务的承继和清偿办法等事项。

6、《项目公司监管协议》

《项目公司监管协议》指基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司签署的《资金监管协议》及对该等协议的任何有效修改或补充。《项目公司监管协议》约定了基金管理人的陈述和保证、计划管理人的陈述和保证、项目公司的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、监管账户的开立与管理、风险防范措施、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、会计核算和账户核对、业务监督、监管银行的解任、监管银行的监管费、信息披露、协议的生效及终止、违约责任等事项。

7、《借款合同》

《借款合同》指计划管理人（代表专项计划）与 SPV 签署的《借款合同》，以及对该等合同的任何有效修改或补充。借款合同约定借款金额、借款用途、借款利率、付息方式、借款期限、还款方式、双方的权利义务等事项。

四、SPV公司相关情况

（一）SPV 公司基本情况

1、SPV公司一：高投合兴

高投置业于 2023 年 3 月 23 日设立了全资 SPV 公司成都高投合兴企业管理有限公司，其基本情况如下：

统一社会信用代码：91510100MACCMMB42X

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街 1008 号 A 座 221 号

法定代表人：彭翔艺

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2023 年 3 月 23 日

经营范围：一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、SPV公司二：盈创融兴

高投集团于2023年6月9日设立了全资SPV公司成都高投盈创融兴企业管理有限公司，其基本情况如下：

统一社会信用代码：91510100MACMW21Q8G

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：成都高新区锦城大道 539 号盈创动力大厦 B 座 16 楼 1606

法定代表人：彭翔艺

注册资本：300 万元人民币

成立日期：2023 年 6 月 9 日

经营范围：一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）SPV 公司人员安排

SPV 公司均设董事兼经理 1 名、监事 1 名，以及财务负责人 1 名，无其他人员。

（三）SPV 公司设置的必要性及合理性

SPV 公司的设立主要为通过反向吸收合并实现本基金股债结构的搭建。天府软件园一期项目公司高投合顺将吸收合并 SPV 公司高投合兴，盈创动力大厦项目公司盈创融顺将吸收合并 SPV 公司盈创融兴。完成反向吸收合并后，专项计划直接持有项目公司的股权，并通过项目公司承继 SPV 公司负债的方式，将专项计划对 SPV 公司的股东借款下沉至项目公司层面。

上述安排有利于不动产项目现金流归集，并减少税费损耗。在反向吸收合并后，项目公司层面产生的运营净现金流可通过偿付股东借款本息的形式归集至专项计划并最终用于投资人分配，股东借款利息（在税法允许的范围内）也可在项目公司层面进行税前抵扣，最终减少项目公司应缴纳的企业所得税。

（四）反向吸收合并及 SPV 公司注销的后续时间安排

根据交易安排，反向吸收合并于项目公司股东变更为 SPV 公司后启动。基金管理人（代

表本基金）、计划管理人（代表专项计划）、SPV 公司、项目公司将与成都高新区工商部门做好沟通，在政策允许的范围内以最快速度完成反向吸收合并事宜，并进行相应的工商注销和变更登记。

截至 2025 年 6 月 26 日，两家项目公司已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，SPV 公司均已取得合并注销证明，项目公司与 SPV 公司的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，项目公司存续并承继 SPV 的全部资产、负债等，项目公司名称、住所、经营范围、注册资本不变，股东均变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）。

五、项目公司相关情况

（一）项目公司一：高投合顺

1、设立情况

成都高投合顺企业管理有限公司的基本情况如下：

表：成都高投合顺企业管理有限公司基本情况

事项	内容
企业名称	成都高投合顺企业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	彭翔艺
统一社会信用代码	91510100MACCKPJG9N
注册资本	300 万元人民币
成立日期	2023 年 3 月 22 日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街 1008 号 A 座 219 号
经营范围	一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革情况

2023 年 3 月 22 日，成都高投合顺企业管理有限公司由成都高投置业有限公司出资成立，正式取得由成都高新技术产业开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91510100MACCKPJG9N 的《营业执照》，注册资本为 300 万元人民币，企业类型为有限责任公司，法定代表人为李成林。

2024 年 12 月 11 日，成都高投合顺企业管理有限公司法定代表人变更为彭翔艺，并在成都高新区工商局完成了变更登记手续。

2025 年 6 月 26 日，成都高投合顺企业管理有限公司已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，成都高投合兴企业管理有限公司已取得合并注销证明，高投合顺与高投合兴的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，高投合顺股东变更为广发证券资产管理（广东）

有限公司（代表“专项计划”）。

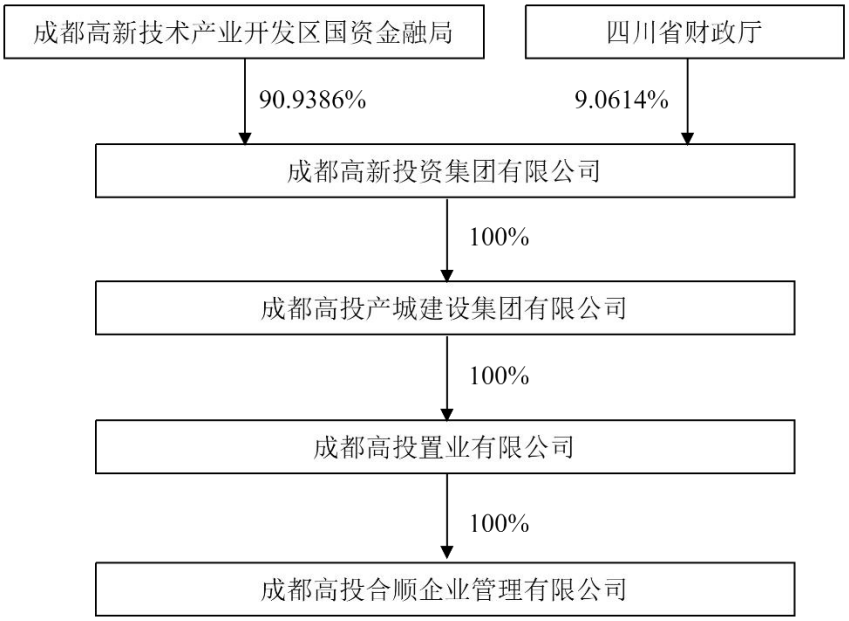
3、股东出资情况

高投合顺设立时，高投置业为项目公司高投合顺的唯一出资股东，股东出资情况及股权结构如下：

表：高投合顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	成都高投置业有限公司	300	国有全资
合计	-	**300**	-

图：高投合顺公司股权结构

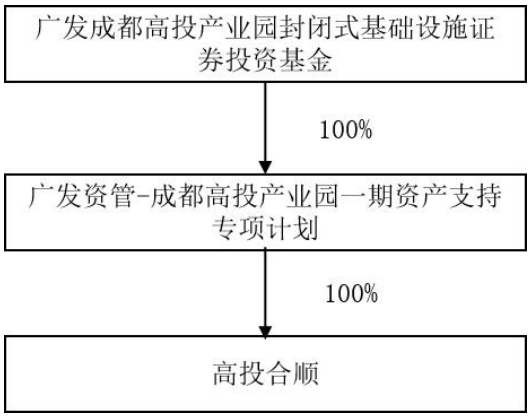


截至本招募说明书发布之日，项目公司高投合顺的唯一出资股东已变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”），股东出资情况及股权结构如下：

表：高投合顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）	300	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
合计	-	**300**	-

图：高投合顺公司股权结构



4、重大资产重组情况

截至本招募说明书发布之日，高投合顺除以下资产划转事项外，无其他重大资产重组情况。

（1）资产划转安排

高投置业与高投合顺已就本次资产划转事项履行了相关内外部程序，并已签署了《资产划转协议》。根据协议约定，高投置业向高投合顺划转本次项目底层资产之一的天府软件园一期，高投合顺同意划入前述资产。

截至本招募说明书发布之日，高投置业及高投合顺已就本次资产划转事项完成不动产权属变更登记手续办理，天府软件园一期产权已变更至高投合顺。

（2）内外部审批情况

本次资产划转事项已根据相关法律法规、当地政策及公司章程的要求完成了相关内外部审批程序。具体请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、不动产项目转让有关情况”之“（二）内部审批”及“（三）外部审批”。

5、治理结构

根据《成都高投合顺企业管理有限公司章程》，高投合顺对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则安排如下：

（1）公司不设董事会，设一名董事，董事任期三年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

（2）董事行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

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

9）制定公司的基本管理制度；

10）其他职权。

（3）公司经理由董事决定聘任或者解聘，根据董事的授权行使职权。

（4）公司不设监事会，设一名监事，任期每届为三年，连选可以连任。监事由股东任免。

（5）监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行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、高级管理人员提出解任的建议；

3）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；

4）向股东提出提案；

5）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6）其他职权。

6、内部组织结构

目前高投合顺已设立董事兼经理 1 名、监事 1 名，以及财务负责人 1 名，暂无其他人员。未来基金发行后，高投合顺将根据届时业务需要设立必要的组织结构并配备相应人员。

7、独立性情况

经核查中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），高投置业和高投合顺出具的承诺函及书面说明文件，截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷，高投合顺无商标权、专利权、版权、特许经营权等无形资产；高投合顺不存在被原始权益人及其关联方控制及占用资产的情况，资产具备独立性。

截至 2024 年 6 月 30 日，高投合顺已开立独立的银行账户及纳税；高投合顺无分公司、子公司，因此不涉及对分公司、子公司的财务管理制度；项目公司高投合顺在财务系统中均

已设立独立账套，具备独立报表，财务核算过程独立，在财务上具备独立性。

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，高投合顺不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近一年内高投合顺在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现高投合顺被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

9、财务概况

请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”之“（二）不动产项目财务情况”。

（二）项目公司二：盈创融顺

1、设立情况

成都高投盈创融顺企业管理有限公司的基本情况如下：

表：成都高投盈创融顺企业管理有限公司基本情况

事项	内容
企业名称	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
主体类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	彭翔艺
统一社会信用代码	91510100MACLQCNP3X
注册资本	300 万元人民币
成立日期	2023 年 6 月 9 日
住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 16 楼 1606
经营范围	一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、历史沿革情况

2023 年 6 月 9 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司由成都高新投资集团有限公司出资成立，正式取得由成都高新技术产业开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91510100MACLQCNP3X 的《营业执照》，注册资本为 300 万元人民币，企业类型为有限责任公司，法定代表人为李嘉玲。

2024 年 12 月 11 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司法定代表人变更为彭翔艺，并在成都高新区工商局完成了变更登记手续。

2025 年 6 月 26 日，成都高投盈创融顺企业管理有限公司已取得成都高新区市场监督管理局出具的证明文件，成都高投融兴企业管理有限公司已取得合并注销证明，盈创融顺与高投融兴的吸收合并已完成。本次吸收合并完成后，盈创融顺股东变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）。

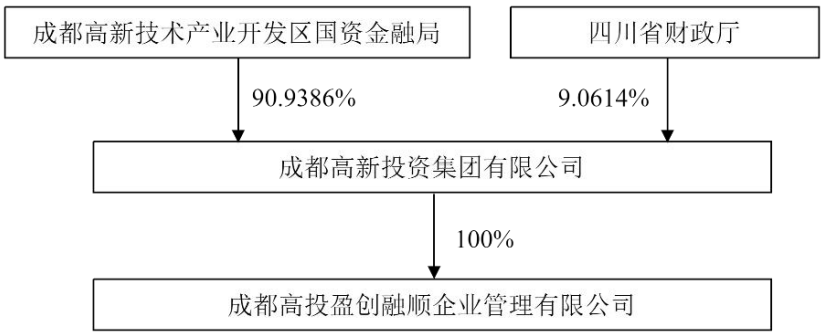
3、股东出资情况

盈创融顺设立时，高投集团为项目公司盈创融顺的唯一出资股东，股东出资情况及股权结构如下：

表：盈创融顺公司股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	成都高新投资集团有限公司	300	国有全资
合计	-	**300**	-

图：盈创融顺公司股权结构

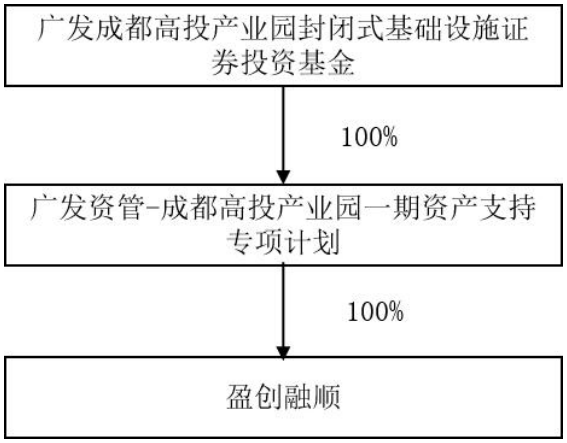


截至本招募说明书发布之日，项目公司盈创融顺的唯一出资股东已变更为广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”），股东出资情况及股权结构如下：

表：盈创融顺股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	股东性质
1	广发证券资产管理（广东）有限公司（代表“专项计划”）	300	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
合计	-	**300**	-

图：盈创融顺公司股权结构



4、重大资产重组情况

截至本招募说明书发布之日，盈创融顺除以下资产划转事项外，无其他重大资产重组情况。

（1）资产划转安排

高投集团与盈创融顺已就本次资产划转事项履行了相关内外部程序，并已签署了《资产划转协议》。根据协议约定，高投集团向盈创融顺划转本次项目底层资产之一的盈创动力大厦，盈创融顺同意划入前述资产。

截至本招募说明书发布之日，高投集团及盈创融顺已就本次资产划转事项完成不动产权属变更登记手续办理，盈创动力大厦产权已变更至盈创融顺。

（2）内外部审批情况

本次资产划转事项已根据相关法律法规、当地政策及公司章程的要求完成了相关内外部审批程序。具体请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“五、不动产项目转让有关情况”之“（二）内部审批”及“（三）外部审批”。

5、治理结构

根据《成都高投盈创融顺企业管理有限公司章程》，盈创融顺对公司的机构及其产生办法、职权、议事规则安排如下：

（1）公司不设董事会，设一名董事，董事任期三年，任期届满，连选可以连任，董事由股东任免。

（2）董事行使以下职权：

1）向股东报告工作；

2）执行股东的决定；

3）决定公司的经营计划和投资方案；

4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

6）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

7）决定公司内部管理机构的设置；

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

9）制定公司的基本管理制度；

10）其他职权。

（3）公司经理由董事决定聘任或者解聘，根据董事的授权行使职权。

（4）公司不设监事会，设一名监事，任期每届为三年，连选可以连任。监事由股东任免。

（5）监事行使下列职权：

1）检查公司财务；

2）对董事、高级管理人员执行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、高级管理人员提出解任的建议；

3）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；

4）向股东提出提案；

5）依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

6）其他职权。

6、内部组织结构

目前盈创融顺已设立董事兼经理 1 名、监事 1 名，以及财务负责人 1 名，暂无其他人员。未来基金发行后，盈创融顺将根据届时业务需要设立必要的组织结构并配备相应人员。

7、独立性情况

经核查中国裁判文书网（https://wenshu.court.gov.cn/），高投集团和盈创融顺出具的承诺函及书面说明文件，截至 2024 年 6 月 30 日，不动产项目不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷，盈创融顺无商标权、专利权、版权、特许经营权等无形资产；盈创融顺不存在被原始权益人及其关联方控制及占用资产的情况，资产具备独立性。

截至 2024 年 6 月 30 日，盈创融顺已开立独立的银行账户及纳税；盈创融顺无分公司、

子公司，因此不涉及对分公司、子公司的财务管理制度；项目公司盈创融顺在财务系统中均已设立独立账套，具备独立报表，财务核算过程独立，在财务上具备独立性。

8、商业信用情况

经基金管理人、计划管理人、财务顾问和法律顾问查询相关公开信息的查询结果，截至对应查询日，盈创融顺不存在重大违法、违规或不诚信行为，未被列入失信被执行人名单、失信生产经营主体名单或其他失信主体名单，相关公开信息未显示近一年内盈创融顺在所涉领域存在失信记录，或被暂停或限制进行融资，或存在因违法违规经营而受到主管部门重大行政处罚的情形。

经查询中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn），截至对应查询日，未在前述网站公布的信息中发现盈创融顺被纳入被执行人或失信被执行人名单的情况。

9、财务概况

请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“一、不动产项目经营及财务情况”之“（二）不动产项目财务情况”。

（三）项目资产、附着债务等他项权利的可处置性

请参见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第一节 不动产项目概况”之“二、不动产项目合规情况”之“（二）不动产项目范围、权属及权利限制”。

（四）项目公司股债结构方案

具体方案及实施路径详见本招募说明书“第五部分 不动产基金”之“第二节 不动产基金的交易安排”之“二、不动产基金的交易流程和交易结构”之“（三）股权转让”。

六、对外借款安排

本基金《基金合同》生效并完成相关交易安排后，基金通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权，本基金在运作初始阶段不安排对外借款。

本基金在后续运作中如直接或间接对外借入款项，将遵循基金份额持有人利益优先原则，不依赖外部增信，借款用途限于不动产项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。

第三节　关联交易与利益冲突

一、关联交易

（一）本基金首次发售前不动产项目的关联交易

本基金首次发售前，项目公司与原始权益人及其关联方之间的关联交易详见本招募说明书“第二部分 不动产项目”之“第二节 经营业绩与财务状况分析”之“十、不动产项目关联交易情况”。

（二）本基金关联方及关联交易的界定

1、本基金的关联法人

具有以下情形之一的法人或其他组织，为本基金的关联法人：

（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不动产项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

以上涉及投资者持有的基金份额的界定，包括登记在其名下和虽未登记在其名下但该投资者可以实际支配表决权的份额。

2、本基金的关联自然人

具有下列情形之一的自然人，为本基金的关联自然人：

（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。

3、本基金的关联交易

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易是指本基金或者其控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项，除买卖关联方发行的证券或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）本基金层面：不动产基金购买资产支持证券、不动产基金借入款项、聘请运营管理机构等。

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

（3）项目公司层面：不动产项目出售与购入；不动产项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

就本基金而言，关联交易具体包括如下事项：

（1）购买或者出售资产；

（2）对外投资（含委托理财、委托贷款等）；

（3）提供财务资助；

（4）提供担保；

（5）租入或者租出资产；

（6）委托或者受托管理资产和业务；

（7）赠与或者受赠资产；

（8）债权、债务重组；

（9）签订许可使用协议；

（10）转让或者受让研究与开发项目；

（11）购买原材料、燃料、动力；

（12）销售产品、商品；

（13）提供或者接受劳务；

（14）委托或者受托销售；

（15）在关联方的财务公司存贷款；

（16）与关联方共同投资；

（17）根据实质重于形式原则认定的其他通过约定可能引致资源或者义务转移的事项；

（18）法律法规规定的其他情形。

（三）本基金的初始关联交易

根据关联方和关联交易定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表：关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
广发证券资产管理（广东）有限公司	与基金管理人受同一实际控制人广发证券股份有限公司控制	本基金 80%以上基金资产投资于广发资管作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
成都高投置业有限公司	原始权益人一	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让高投置业持有的项目公司成都高投合顺企业管理有限公司 100%股权
成都高新投资集团有限公司	原始权益人二/发起人	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让成都高投持有的项目公司成都高投盈创融顺企业管理有限公司 100%股权
成都天府软件园有限公司	运营管理机构一	本基金聘请软件园公司担任不动产项目的运营管理机构
成都高投资产经营管理有限公司	运营管理机构二	本基金聘请高投资管公司担任不动产项目的运营管理机构

（四）关联交易的决策与审批

关联交易开展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。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据法律法规、基金管理人的章程、关联交易管理制度履行审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括三分之二以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。如涉及本基金收购不动产项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额指连续 12 个月内累计发生金额），则还应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会。

对于本招募说明书和基金合同已经明确约定的关联交易安排，无需另行按上述约定进行决策。

（五）关联交易的内控和风险防范措施

1、不动产项目投资部分关联交易的内控措施

针对不动产投资信托基金，基金管理人制定了关联交易管理、投资管理、运营管理和风

险管理及内部控制的专项制度。

在基金合同生效前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于不动产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，严格按照法律法规、中国证监会的相关规定和内部审议程序，在审议通过的基础上执行相关交易，并严格按照规定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，由本基金的基金份额持有人大会等在各自权限范围内审议），在严格履行适当程序后方执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

2、固定收益投资部分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基金管理人普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

3、关联交易的风险防控措施

（1）依法合规进行关联交易

在进行不动产基金相关的关联交易时须严格遵守《公司法》和其他相关法律法规，执行相关管理制度和高投集团内部关联交易管理制度，依照关联交易金额大小和重要程度由公司不同决策机构进行审批，规范审批流程，依法合规进行关联交易。

（2）完善关联交易定价机制

项目公司在进行不动产基金相关的关联交易时应遵循市场定价原则，如果市场价格不明确，则聘请评估机构对交易标的进行评估，实现科学合理地确定交易价格。

（3）强化外部监管，做好信息披露

项目公司将按照监管要求和不动产基金信息披露要求，及时、完整、准确地向基金管理人上报关联交易主体、类型、标的、定价依据等信息，通过真实完整的信息披露保护其他不动产基金份额持有人利益。

（六）关联交易的信息披露

基金管理人应根据相关法律法规、自律规则及基金合同的规定，严格履行关联交易的信息披露义务。

本基金拟披露的关联交易属于国家秘密、商业秘密或者监管机构认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向监管机构申请豁免披露或者履行相关义务。

二、利益冲突情形分析

（一）基金管理人

基金管理人后续若同时管理其他投资于同类型不动产项目的不动产基金，如该等不动产基金的投资策略、不动产项目所在区域、不动产项目运营管理策略与本基金相同或相近的，本基金与基金管理人管理的其他不动产基金将可能面临潜在利益冲突，包括：投资、项目收购、运营、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（二）运营管理机构

运营管理机构除了为本基金所投资的不动产项目提供服务外，还为其他产业园类资产提供运营管理等服务。如运营管理机构所管理的本基金项下不动产项目和其他机构旗下的其他产业园类资产在所在区域和运营管理策略等方面相同或相近的，将面临潜在利益冲突，包括：招商运营、识别潜在租户、采购服务、市场地位及其他经营层面等方面的竞争和利益冲突。

（三）原始权益人

高投置业、高投集团作为原始权益人将不动产项目出售予本基金后，高投集团或其同一控制下的关联方将按照法律法规规定参与本基金战略配售并持有本基金不低于 20%的基金份额。此外，运营管理机构软件园公司和高投资管、原始权益人高投置业均为高投集团全资控股的二级子公司，高投集团、高投置业可通过运营管理机构对本基金所投资的不动产项目产生影响。高投集团、高投置业及其他关联方旗下有较多产业园类资产，该等产业园类资产与本基金所投资的不动产项目可能产生同业竞争，进而导致高投集团、高投置业与本基金可能存在同业竞争。

三、利益冲突防范措施

（一）基金管理人

目前本基金的基金管理人不存在管理其他同类型不动产基金的情形。为缓释本基金与基金管理人管理的其他同类型不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金设置了相应风险缓释措施，包括：

1、定期召开公募 REITs 投资决策委员会会议，预防和评估不同不动产基金之间同业竞争和潜在利益冲突情况，制定公平对待所有不动产项目的相关措施，并在定期报告中予以公告。

2、对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由公募 REITs 投资决策委员会召开临时会议讨论和决定处理方式。

3、已发生的同业竞争和利益冲突，由公募 REITs 投资决策委员会会议讨论和决定整改措施，对于重大利益冲突，基金管理人将公告相关措施及其执行情况。

（二）运营管理机构

为缓释本基金与运营管理机构之间同业竞争和潜在利益冲突所产生的风险，本基金将设置相应风险缓释措施，包括：

1、就运营管理机构提供的运营管理服务，妥善处理基金管理人与运营管理机构在权责利方面的区分与衔接，配备相应机制，将敏感与非敏感的管理职能相分离。例如由基金管理人指定财务人员对项目公司相关账户进行管理，项目公司年度预算等重要事项须经基金管理人审批通过后执行。

2、根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将为本基金项下的不动产项目设置专门管理团队和独立的财务账册等，并采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，确保所管理的各个物业独立、避免交叉。

3、根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突；且不以任何形式不合法地占用、支配或控制项目公司资产。

4、根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构不得以低于其一般运营管理标准运营管理协议项下的不动产项目。运营管理机构向潜在租户推荐和出租不动产项目时，租金标准原则上不得低于周边同业态同标准资产的同期市场化平均租金水平（以评估机构的评估价为准）。

5、根据《运营管理服务协议》的约定，运营管理机构在向潜在租户推荐不动产项目时应客观描述，不得恶意贬损协议项下的不动产项目或夸大美化其运营管理的其他不动产项目。运营管理机构应优先向潜在租户推荐并协助项目公司出租协议项下的不动产项目。运营期限内，如协议项下的不动产项目有足够的空置可出租面积，运营管理机构需首先推荐潜在租户租赁协议项下的不动产项目。同等条件下，运营管理机构同意其自身及受其控制的关联方不在不动产项目有与潜在租户需求匹配的、足够的空置房源的情况下，将其持有或管理的除不动产项目以外的其他项目出租给潜在租户。如基金管理人、计划管理人或项目公司拒绝该潜在租户租用或不动产项目实质无法满足潜在租户租赁需求的，或潜在租户拒绝租赁不动产项目房源的，则运营管理机构可安排潜在租户租赁其持有或管理的其他资产。

6、运营管理机构软件园公司、高投资管出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司管理的其他同类资产的运营管理水平为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待本公司提供运营管理服务的不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（三）原始权益人

为缓释上述与高投置业、高投集团之间的利益冲突所产生的风险，本基金将设置相应风险缓释措施，包括：

1、本基金聘任的不动产项目运营方为本基金设置专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保独立、避免交叉、确保隔离商业或其他敏感信息等。

2、本基金将拟定审核关联交易、避免同业竞争和利益冲突的机制、条款。

3、原始权益人高投置业、高投集团将采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产。

4、原始权益人高投置业、高投集团，高投置业控股股东高投产城出具《关于避免同业竞争的承诺函》，主要内容如下：

（1）高投集团

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其

他同类资产的运营管理水平督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用原始权益人的地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产基金项下的各不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（2）高投产城（作为原始权益人高投置业、运营管理机构软件园公司和高投资管的控股股东）

“1.本公司将根据本公司自身和/或本公司实际控制的关联方针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，督促、要求相关方按照该等标准不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提

供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

（3）高投置业

“1.本公司将根据自身针对不动产项目同类资产的既有管理规范和标准，严格按照诚实信用、勤勉尽责、公平公正的原则，以不低于本公司自身和/或实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平，督促、要求相关方按照该等标准为不动产项目提供运营管理服务，采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

2.本公司承诺不会且将敦促关联方不得将不动产项目对应的项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于不动产基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

3.本公司和/或实际控制的关联方如发现任何与不动产项目主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给不动产项目。

4.本公司将平等对待不动产项目和其他竞争性项目，不会且将敦促关联方不得主动诱导不动产项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低不动产项目的市场竞争能力；对于可能构成实质竞争的物业租赁业务机会，不动产项目享有平等获得该业务机会的权利。

5.在竞争性项目符合不动产基金适用法律法规要求的不动产资产条件的情况下，将给予不动产基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

6.在不动产基金的存续期间内，如因不动产项目与竞争性项目的同业竞争而发生争议，且基金管理人认为可能严重影响不动产基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。”

四、利益冲突发生时的披露方式、披露内容及披露频率

基金管理人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。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。基金管理人将在年度报告和中期报告中披露本基金涉及的关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。

五、利益冲突防范机制

《基金法》第九条规定“基金管理人、基金托管人管理、运用基金财产，基金服务机构从事基金服务活动，应当恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务。”上述规定确立了基金管理人对基金份额持有人的两项基本义务：忠实义务和勤勉义务。利益冲突的管理原则在基金管理人的忠实义务基础之上。《基金法》等相关法律法规基于基金管理人的忠实义务确定了以下利益冲突管理原则：

（一）基金份额持有人利益优先

中国证监会发布的《证券投资基金管理公司治理准则（试行）》第二条从基金公司治理的角度对基金份额持有人利益优先原则作出阐述：“公司治理应当遵循基金份额持有人利益优先的基本原则。……公司、股东以及公司员工的利益与基金份额持有人的利益发生冲突时，应当优先保障基金份额持有人的利益。”因此，基金份额持有人利益优先原则是基金管理人处理利益冲突时的基本原则。

（二）禁止利益输送

利益输送是在利益冲突中违反基金份额持有人利益优先的原则而发生的主要情形。禁止利益输送是基金管理人处理利益冲突时的禁止性原则。

（三）基金管理人与基金托管人的制衡机制

基金管理人与基金托管人各自既独立履行职责又相互监督制衡的基金治理结构为基金的利益冲突管理提供了基金内部监督机制。

基金托管人履行安全保管基金财产、开立基金投资所需资金账户和证券账户、根据基金管理人指令办理基金投资的清算和交割之职，实现了基金投资管理与财产保管的分离，确保基金财产不被基金管理人和基金托管人侵占或挪用。

基金托管人复核基金财务会计报告和定期报告、对基金估值、基金管理人计算的基金净值进行复核，有利于防范非公允估值的潜在利益输送风险，确保基金管理人披露的财务会计

报告和定期报告的准确性，其中包括关联交易等潜在利益冲突事项的披露。

第四节　基金运作

一、基金的信息披露

本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基金指引》《不动产基金公告》《临时报告指引》《年度报告指引》《中期报告和季度报告指引》、基金合同及其他有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露方式、披露内容、登载媒介、报备方式等规定发生变化时，本基金从其最新规定。

（一）信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人、基金的收购及基金份额权益变动活动中的信息披露义务人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定媒介披露，并保证基金投资者能够按照基金合同约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

（二）本基金信息披露义务人承诺公开披露的基金信息，不得有下列行为：

1、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、对证券投资业绩进行预测；

3、违规承诺收益或者承担损失；

4、诋毁其他基金管理人、基金托管人或者基金销售机构；

5、登载任何自然人、法人和非法人组织的祝贺性、恭维性或推荐性的文字；

6、中国证监会禁止的其他行为。

（三）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。

（四）公开披露的基金信息

本基金信息披露事项应当包括与基金特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，可不予披露，包括但不限于：每周基金资产净值和基金份额净值，半年度和年度最后一个交易日基金份额净值和基金份额累计净值，定期报告基金净值增长率及相关比较信息。

公开披露的基金信息包括：

1、 基金招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要

（1） 基金合同是界定基金合同当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益的事项的法律文件。

（2） 基金招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资者决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露、基金份额持有人服务以及《基金指引》和自律规则规定的相关内容。基金合同生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3） 基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4） 基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。基金合同生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

（5） 基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的 3 日前，将基金份额发售公告、基金合同及招募说明书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。

2、 基金询价公告

基金管理人应当就基础设施基金询价的具体事宜编制基础设施基金询价公告，并予以披露。

3、 基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的 3 日之前登载于规定媒介上。

4、 基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

5、 基金份额上市交易公告书

基金份额获准在证券交易所上市交易的，基金管理人应当在基金份额上市交易的三个工作日前，将基金份额上市交易公告书登载在规定网站上，并将上市交易公告书提示性公告登载在规定报刊上。

6、 基金净值信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

7、 基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金合同生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露基金定期报告，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相关运营情况；

（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《基金指引》借款要求的情况说明；

（6） 本基金与资产支持证券管理人、托管人及运营管理机构等履职情况；

（7） 本基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

（8） 报告期内购入或出售基础设施项目情况；

（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） 报告期内本基金基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金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。

8、 临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当按规定编制临时报告书，并登载在规定报刊和规定网站上。

前款所称重大事件，是指可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

（1） 基金份额持有人大会的召开及决定的事项；

（2） 基金合同终止、基金清算；

（3） 转换基金运作方式、基金合并；

（4） 更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构；

（5） 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；

（6） 基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；

（7） 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；

（8） 基金中止发售、基金募集期延长或提前结束募集；

（9） 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；

（10） 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；

（11） 涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；

（12） 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；

（13） 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；

（14） 基金收益分配事项；

（15） 管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；

（16） 基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；

（17） 基金终止上市；

（18） 除《信息披露办法》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） 基金发生重大关联交易；

2） 金额占基础设施基金净资产 10%以上的交易；

3） 金额占基础设施基金净资产 10%以上的损失；

4） 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%；

5） 基础设施项目购入或者出售；

6） 基金扩募或延长基金合同期限；

7） 基础设施项目运营情况、现金流或者产生现金流能力发生重大变化，项目公司、运营管理机构发生重大变化；

8） 基金更换专业机构、运营管理机构；

9） 基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或者管理基础设施基金的主要负责人员发生变动；

10）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、运营管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁；

11）原始权益人或者其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基础设施基金份额；

12）基金交易价格发生较大波动；

13）基金停复牌；

14）出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道。

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。

（19） 法律法规、中国证监会和深交所规定的以及基金合同约定的，或者基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项。

9、 基础设施项目购入及基金扩募相关公告

（1） 基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2） 基金管理人作出拟购入基础设施项目决定的，应于作出拟购入基础设施项目决定后两日内披露临时公告，同时至少披露以下文件：

1） 拟购入基础设施项目的决定；

2） 产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入基础设施项目和交易对方的基本情况、拟购入基础设施项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等；

3） 扩募方案（如有），内容包括发售方式、发售对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响，以及发售前累计收益的分配方案（如有）等。

（3） 基金管理人首次发布拟购入基础设施项目决议公告至提交基金变更注册申请之前，应当及时披露重大进展或者重大变化，并在定期报告中披露进展情况。

（4） 基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交基础设施基金产品变更申请、基础设施资产支持证券有关申请，以及《业务办法》规定的申请文件，深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告和有关申请文件。

（5） 基金管理人履行变更注册程序期间，发生以下情形时，应当在两日内予以公告：

1） 收到中国证监会或者深交所的受理通知书；

2） 收到深交所问询；

3） 提交问询答复以及有关文件；

4） 收到深交所关于变更申请的无异议函或者终止审核通知；

5） 收到中国证监会关于基金变更注册或者不予注册的批复。

履行变更注册程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

（6） 基础设施项目交易需提交基金份额持有人大会投票表决的，基金管理人应当在履行完毕基金变更注册程序后，至少提前 30 日发布召开基金份额持有人大会的通知公告并附有相关表决议案。招募说明书、基金合同、托管协议和法律意见书等文件及其修订情况（如有）应当与基金份额持有人大会通知公告同时披露。

（7） 基金管理人应当在基金份额持有人大会作出购入基础设施项目决议后公告该决议，以及律师事务所对本次会议的召集程序、召集人和出席人员的资格、表决程序、表决结果等事项出具的法律意见书。

（8） 基础设施基金履行完毕变更注册程序后，基金管理人拟对交易对方、拟购入的基础设施项目、交易价格、资金来源等作出变更，构成对原交易方案重大调整的，应当重新履行变更注册程序并及时公告有关文件。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当在重新履行完毕变更注册程序后再次召开基金份额持有人大会进行表决。履行交易方案变更程序期间，基金管理人决定撤回申请的，应当说明原因，并予以公告。

（9） 基础设施基金新购入基础设施项目完成有关变更注册程序并经基金份额持有人大会表决通过（如需）后，应当及时实施交易方案，于实施完毕之日起 3 个工作日内编制交

易实施情况报告书并予以公告。涉及扩募的，应当按照《扩募及新购入不动产指引》的要求披露扩募程序相关公告。

基础设施基金在实施基础设施项目交易的过程中，发生法律法规要求披露的重大事项的，应当及时作出公告。重大事项导致本次交易发生实质性变动的，须重新履行变更注册程序并提交基金份额持有人大会审议。

基础设施基金拟终止购入基础设施项目的，应当及时作出公告并召开基金份额持有人大会审议终止事项，基金份额持有人大会已授权基金管理人在必要情况下办理终止购入基础设施项目相关事宜的除外。

10、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1） 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2） 投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%后，通过深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以公告。

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%但未超过 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，但符合深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。

（5） 因基础设施基金扩募，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额比例达到上述收购及权益变动标准的，应当按照相关规定履行相应的程序和义务。

11、澄清公告

在基金合同存续期内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披

露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

12、回拨份额公告（如有）

基金管理人应在募集期届满后的次一个交易日（或指定交易日）日终前，将公众投资者发售与网下发售之间的回拨份额通知深交所并公告（如有）。

13、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，基金管理人应当向深交所提交基金份额解除限售的提示性公告。

14、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。

15、清算报告

基金合同终止的，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。

16、中国证监会规定的其他信息。

（五）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深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深交所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到基金合同终止后 10 年，法律法规另有规定的从其规定。

（六）信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

（七）暂缓或豁免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或者具有深圳证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，经审慎评估，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、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，导致基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

拟披露的信息属于国家秘密、永久性商业秘密或者商业敏感信息，按照《临时报告指引》披露可能导致其违反法律法规、危害国家安全、引致不正当竞争、损害基金和基金份额持有人权益或者误导投资者，且同时符合下列条件的，可以豁免披露：

1、拟披露的信息未泄露；

2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

3、基金交易未发生异常波动。

信息披露义务人应当审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，决定暂缓、豁免披露的，应当严格按照信息披露内部管理制度的规定履行内部决策程序。

（八）暂停或延迟披露基金相关信息的情形

当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

2、不可抗力；

3、法律法规规定、中国证监会或基金合同认定的其他情形。

（九）基金合同关于信息披露的规定，凡是直接引用法律法规或监管规则的部分，如法律、行政法规或监管部门取消或变更上述规定，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金可不受上述规定的限制或以变更后的规定执行。

二、基金募集与运作重要内容及重要事项

（一）基金的募集

1. 基金募集的依据

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》及其他有关规定募集。本基金募集申请已经于 2024 年 11 月 6 日经中国证监会证监许可[2024]1559 号文准予募集注册。

本基金基金份额发售的相关业务活动应当符合法律法规、业务规则的有关规定。若深圳证券交易所、登记机构、证券业协会、基金业协会及相关登记机构、销售机构针对基础设施投资信托基金的发售实施新的规则或对现有规则进行调整，本基金管理人可相应对本基金的发售方式进行调整，但应在实施日前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

2. 基金类型、运作方式和存续期间

（1）基金的类别：基础设施证券投资基金（REITs）。

（2）基金的运作方式：契约型封闭式。

本基金存续期、封闭期为自基金合同生效之日起 32 年，本基金在此期间内封闭运作并在符合规定的情形下在深交所上市交易。

存续期届满前，经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。否则，本基金终止运作并进入清算期进行资产处置。

在存续期内，本基金不接受申购、赎回及转换转出业务（由于基金扩募引起的份额总额变化除外）。基金上市后，除按照基金合同约定等进行限售的基金份额外，场内份额可以上市交易，投资者可将其持有的场外基金份额通过办理跨系统转托管业务转至场内后上市交易，具体可参照深交所、登记机构规则办理。

3. 基金份额的发售时间、发售方式、发售对象范围及选择标准

（1）发售时间

本基金的发售时间自基金份额发售之日起原则上不超过 5 个交易日，具体发售时间见本基金询价公告、基金份额发售公告及相关公告。基金管理人可合理调整发售期并公告。

除法律法规另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得提前发售基金份额。

（2）发售方式

本基金基金份额的首次发售，分为战略配售、网下询价并定价、网下配售、公众投资者认购等环节。具体发售安排及办理销售业务的机构的名单详见基金份额询价公告、基金份额发售公告等相关公告或基金管理人网站公示。

（3）发售对象范围及选择标准

本基金发售对象包括符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的战略投资者、网下投资者及公众投资者。其中：

1）战略投资者

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方应当参与基础设施基金的战略配售，前述主体以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金的战略配售。

参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值。本基金按照如下标准选择战略投资者：（1）与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；（2）具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；（3）主要投资策

略包括投资长期限、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；（4）具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；（5）原始权益人及其相关子公司；（6）原始权益人与同一控制下关联方的董事、监事及高级管理人员参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；（7）其他机构投资者。

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基金指引》及相关业务规则规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品和其他资产管理产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

2）网下投资者

网下投资者指参与网下询价和认购业务的专业机构投资者，包括证券公司、基金管理公司、保险公司以及前述机构资产管理子公司、商业银行、政策性银行、理财公司、期货公司、信托公司、财务公司、合格境外投资者、符合一定条件的私募基金管理人以及其他中国证监会认可的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

网下投资者应当按照规定向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

3）公众投资者

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

参与网下询价的配售对象及其关联账户不得再通过面向公众投资者发售部分认购基金份额。

具体发售对象详见基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

4.战略配售原则、数量、比例及持有期限安排

（1）战略配售原则

原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于本次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方拟卖出战略配售取得的基础设施基金份额的，应当按照相关规定履行信息披露义务。

基础设施项目控股股东或实际控制人，或其同一控制下的关联方，原则上还应当单独适用前款规定。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者可以参与基础设施基金份额战略配售，战略配售比例由基金管理人合理确定，持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

（2）战略配售数量、比例及持有期限安排

①原始权益人或其同一控制下的关联方

表　原始权益人或其同一控制下的关联方配售数量、比例及持有期限安排

名称	基金份额配售数量（份）	占本次基金份额发售的比例	持有期限
原始权益人或其同一控制下的关联方	136,000,000.00	34%	基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押
合计	136,000,000.00	34%	

②其他专业机构投资者

表　其他专业机构投资者配售数量、比例及持有期限安排

名称	基金份额配售数量（份）	占本次基金份额发售的比例	持有期限
其他专业机构投资者	150,400,000.00	37.60%	不少于 12 个月
合计	150,400,000.00	37.60%	

5.网下投资者的询价与定价、发售数量、配售原则及配售方式

（1）网下询价与定价

本基金首次发售的，本基金的基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体信息请参见基金管理人届时发布的基金份额询价公告及基金份额发售公告。深交所为本基金基金份额询价提供网下发行电子平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

（2）网下投资者的发售数量

扣除向战略投资者配售部分后，本基金基金份额网下发售比例应不低于本次公开发售数量的 70%。

（3）网下配售原则及配售方式

网下投资者通过深交所网下发行电子平台参与基金份额的网下发售。网下投资者提交认购申请后，应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交付。基金管理人或财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

如本基金对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同。具体分类安排及配售情况详见基金份额询价公告、基金份额发售公告以及基金管理人届时发布的相关公告。

6.封闭式基金核准规模

中国证监会准予本基金募集的基金份额总额为 4 亿份（利息不折算基金份额）。

拟向全部战略投资者配售的基金份额总数不低于 2.864 亿份（利息不折算基金份额），占本次基金份额发售比例为 71.60%，经确定的战略投资者名单见于本基金招募说明书（更新）或基金合同生效公告。

7.基金的定价方式、份额计算公式、认购费用

（1）定价方式

本基金首次发售的，基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定，具体以基金管理人届时发布的询价公告及基金份额发售公告为准。

（2）认购费用

本基金通过直销机构认购本基金的，不收取认购费用。通过其他销售机构认购本基金的，基金认购费用如下：

①本基金公众投资者在一天之内如果有多笔认购，适用费率按单笔分别计算。本基金具体认购费率如下：

表：认购费率表

	认购金额（M）	**认购费率**
场外认购费率	M＜500 万元	0.4%
	M≥500 万元	按笔收取，1,000 元/笔
场内认购费率	深圳证券交易所会员单位应参考场外认购费率设定投资者的场内认购费率	

②认购费用不列入基金财产，主要用于本基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用，不足部分在基金管理人的运营成本中列支，投资人多次认购，须按每次认购所应对的费率档次分别计费。

③对于战略投资者及网下投资者，认购费用为 0。

④本基金为封闭式基金，无申购赎回机制，不收取申购费/赎回费。场内交易费以证券公司实际收取为准。

（3）基金认购份额/金额的计算

1）战略投资者和网下投资者的认购金额的计算

本基金的战略投资者、网下投资者认购采取“份额认购，份额确认”的方式。

认购金额=认购份额×基金份额发行价格

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息不折算为基金份额持有人的基金份额，全部计入基金资产，具体数额以基金管理人的记录为准。

例：某战略投资者欲认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，假定该笔认购在募集期间产生利息 100 元，则其需缴纳的认购金额为：

认购金额＝5,000,000×1.050＝5,250,000.00 元

即：某战略投资者认购本基金 500 万份，经网下询价确定的基金份额发售价格为 1.050 元，则其需缴纳的认购金额为 5,250,000.00 元，该笔认购在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产。

2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

2）公众投资者认购的场内和场外份额的计算

公众投资者认购采用“金额认购，份额确认”的方式投资者最终所得基金份额为整数份。

公众投资者认购基金份额的计算

本基金公众投资者认购采用金额认购方法。通过直销机构认购本基金的，不收取认购费用。通过其他销售机构认购本基金的，投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

a、通过直销机构认购本基金时，基金份额的认购份额计算如下：

认购份额=认购金额/基金份额认购价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

退还投资人的金额=认购金额-实际净认购金额

例：某公众投资者通过直销机构认购本基金 100,000 元，不收取认购费用，假定认购价格为 1.050 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，则可认购的份额为：

认购份额=100,000/1.050=95,238.10 份（保留两位小数）=95,238 份（保留至整数位）

实际净认购金额=95,238*1.050=99,999.90 元

退还投资人的金额=100,000-99,999.90=0.10 元

实际净确认金额的计算保留两位小数，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。实际确认金额与认购时缴纳的认购资金的差额将退还投资者。

即：某公众投资者通过直销机构认购本基金 100,000 元，不收取认购费用，认购价格为 1.050 元，可得 95,238 份基金份额，该笔认购中在募集期间产生的利息 100 元将全部归入基金资产，退还投资人的金额为 0.10 元。

b、通过其他销售机构场外认购本基金，且适用比例费率时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

退还投资人的金额=认购金额-实际确认金额

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某公众投资者投资 10 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，所对应的认购费率为 0.40%，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用＝认购金额×认购费率／（1＋认购费率）＝100,000×0.40%／（1＋0.40%）＝398.41 元

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格＝（100,000-398.41）／1.050＝94,858 份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额＝认购份额＝94,858 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝94,858×1.050＝99,600.90 元

实际认购费用＝实际净认购金额×认购费率＝99,600.90×0.40%＝398.40 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝99,600.90＋398.40＝99,999.30 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝100,000-99,999.30=0.70 元

即：公众投资者投资 10 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,858 份，退还投资者 0.70 元。

c、通过其他销售机构场外认购本基金，且适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用＝固定费用

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算按截位法保留到整数位。

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用

退还投资人的金额=认购金额-实际确认金额

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某公众投资者投资 1,000 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用＝固定费用＝1,000 元

认购份额＝（认购金额-认购费用）／基金份额发行价格＝（10,000,000-1,000）／1.050＝9,522,857 份

认购确认份额=认购份额＝9,522,857 份

实际净认购金额＝认购确认份额×基金份额发行价格＝9,522,857×1.050＝9,998,999.85 元

实际认购费用＝1,000 元

实际确认金额＝实际净认购金额+实际认购费用＝9,998,999.85+1,000＝9,999,999.85 元

退还投资者差额＝认购金额-实际确认金额＝10,000,000-9,999,999.85＝0.15 元

即：公众投资者投资 1,000 万元通过其他销售机构场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元直接划入基金资产，在基金合同生效时，投资者账户登记本基金基金份额 9,522,857 份，退还投资者 0.15 元。

8. 认购的方式

本基金的基金份额认购价格通过网下询价的方式确定。基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，以询价确定的认购价格参与本基金基金份额的认购。

（1）战略投资者的认购方式

战略投资者需根据在询价日前与基金管理人签订的配售协议进行认购。战略投资者不得接受他人委托或者委托他人参与基础设施基金战略配售，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

（2）网下投资者的认购方式

网下投资者应当通过深交所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请，参与基金份额的网下配售，且应当在募集期内通过基金管理人完成认购资金的交付，并通过登记机构登记份额。

各类投资者的认购时间详见基金份额发售公告。

（3）公众投资者的认购方式

公众投资者可以通过场内证券经营机构或基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购基金份额。

场内认购是指通过本基金募集期结束前获得基金销售业务资格并经深圳证券交易所和登记机构认可的深圳证券交易所会员单位认购基金份额的行为。

场外认购是指通过基金管理人的直销网点及基金场外销售机构的销售网点认购或按基金管理人、场外销售机构提供的其他方式认购基金份额的行为（具体名单详见基金份额发售公告或基金管理人网站）。

9、回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次公开发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、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深交所并公告。未在规定时间内通知深交所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据基金份额发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金募集涉及的回拨机制具体安排详见基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

10、基金份额的认购账户

投资者参与本基金场内认购的，应当持有场内证券账户，通过场内认购的基金份额登记在证券登记结算系统基金份额持有人场内证券账户下。

投资者参与本基金场外认购的，应当持有场外基金账户，通过场外认购的基金份额登记在基金登记结算系统基金份额持有人场外基金账户下。

11、基金份额认购金额/份额的限制

（1）基金投资者认购时，需按销售机构规定的方式全额缴款。

（2）基金投资者在募集期内可多次认购基金份额，认购费用按每笔认购申请单独计算。认购一旦被登记机构确认，就不再接受撤销申请。

（3）基金管理人可以对每个基金账户的单笔最低认购份额/金额进行限制，具体限制请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（4）基金管理人可以对募集期间的单个投资人的累计认购份额/金额进行限制，具体限制和处理方法请参见本基金份额发售公告或相关公告。

（5）基金管理人可以对基金份额持有人集中度进行合理约定，但不得损害《基金法》《基金指引》等相关法律法规中有关基金份额持有人收购、权益变动方面的权利，具体请参见本基金发售公告或相关公告。

12、发售的中止

当出现以下任意情况之一时，基金管理人可采取中止发售措施：

（1）网下询价阶段，网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售份额数量；

（2）出现对基金发售有重大影响的其他情形。

如发生以上其他情形，基金管理人可采取中止发售措施，并发布中止发售公告。中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

13、基金发售、上市的重要日期

本基金的发售、上市的日期如下表所示，具体以届时实际情况和相关公告为准：

阶段	日期	事项安排
询价定价（X日为询价日）	X-3日 （2024年11月21日，周四）	·刊登《询价公告》《基金合同》《托管协议》《招募说明书》《基金产品资料概要》等相关公告与文件 ·网下投资者提交核查文件
	X-2日 （2024年11月22日，周五）	·网下投资者提交核查文件
	X-1日 （2024年11月25日，周一）	·网下投资者提交核查文件（当日12:00前） ·网下投资者在中国证券业协会完成注册截止日（当日12:00前） ·基金管理人开展网下投资者资格审核，并确认网下投资者及其配售对象信息
	X日 （2024年11月26日，周二）	·基金份额询价日，询价时间为9:00-15:00 ·确定基金份额认购价格 ·确定有效报价投资者及其配售对象 ·确定战略投资者最终获配金额
认购配售（T日为发售日，L日为募集期结束日）	T-3日 （2024年11月28日，周四）	·刊登《基金份额发售公告》，基金管理人关于战略投资者配售资格的专项核查报告、律师事务所关于战略投资者核查事项的法律意见书
	T日至L日 （2024年12月2日至2024年12月4日，周一至周三）	基金募集期间，投资者需按约定方式完成基金份额认购及认购资金的缴纳 ·战略投资者认购时间为：9:30—17:00 ·网下认购时间为：9:00-15:00

阶段	日期	事项安排
		·公众投资者场内认购时间为：9:30-11:30，13:00-15:00 ·公众投资者场外认购时间：以相关销售机构规定为准
	L+1日 （2024年12月5日，周四）	·决定是否回拨，确定最终战略配售、网下发售、公众投资者发售的基金份额数量及配售比例，次日公告
成立上市	L+3日及之后	·会计师事务所验资、证监会募集结果备案后，刊登《基金合同生效公告》
		·在符合相关法律法规和基金上市条件后尽快办理基金上市

注：（1）X 日为询价日，T 日为募集期首日，L 日为募集期结束日；询价日后的具体时间安排以基金管理人发布的《基金份额发售公告》及后续公告公示的日期为准；

（2）如无特殊说明，上述日期为交易日，因特别事项影响本次发售的，基金管理人将及时公告，修改发售日程；

（3）如果基金管理人确定的认购价格高于网下投资者报价的中位数和加权平均数的孰低值的，基金管理人将发布投资风险特别公告，募集期将相应延迟，届时请以《基金份额发售公告》为准；

（4）如因深交所“REITs询价与认购系统”故障或非可控因素导致网下投资者无法正常使用其“REITs询价与认购系统”进行询价或网下认购工作，请及时与基金管理人联系。

（二）基金合同的生效

1. 基金备案的条件

基金募集期内，本基金如同时满足如下各项情形，则达到备案条件：

（1）本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；

（2）基金募集资金规模不少于 2 亿元，且基金认购人数不少于 1000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%；

（5）无导致基金募集失败的其他情形。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，基金达到备案条件的，基金管理人应在 10 日内聘请法定验资机构验资，并自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，基金合同生效；否则基金合同不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对基金合同生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

2. 募集失败

募集期限届满，本基金出现以下任意情形之一的，则本基金募集失败：

（1）基金募集份额总额未达到准予注册规模的 80%；

（2）基金募集资金规模少于 2 亿元，或基金认购人数少于 1000 人；

（3）原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售；

（4）扣除战略配售部分后，网下发售比例低于本次公开发售数量的 70%；

（5）导致基金募集失败的其他情形。

3. 基金合同不能生效时募集资金的处理方式

如果募集期限届满，本基金募集失败的，基金管理人应当承担下列责任：

（1）以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；

（2）在基金募集期限届满后 30 日内返还投资人已交纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

（3）如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。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投资者认购款项中支付。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

（三）基金份额的交易

1. 基金份额的上市交易

基金合同生效后，在符合法律法规和深交所规定的上市条件情况下，基金管理人将申请本基金在深交所上市交易，而无需召开基金份额持有人大会审议。

本基金上市交易后，可以采用竞价、大宗、报价、询价、指定对手方和协议交易等深交所认可的交易方式交易。使用场内证券账户认购的基金份额可直接在深交所场内交易；使用场外基金账户认购的基金份额应通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在场内证券经营机构后，方可参与深交所场内交易，具体可参照深交所、中国结算规则办理。

在条件允许时，并符合法律法规和深交所规定的情况下，基金管理人可以为本基金申请开通基金通平台转让业务。

2. 上市交易的地点

深圳证券交易所。

3. 上市时间

本基金认购专项计划的《资产支持证券认购协议》已经生效且所投资的专项计划成立、专项计划为最终收购基础设施项目公司所签订的《SPV 公司股权转让协议》《项目公司股权转让协议》生效后，本基金可向深交所申请上市。基金获准在深交所上市的，在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

本基金已于 2024 年 12 月 19 日起在深圳证券交易所上市交易。

4. 上市交易的规则

本基金在深交所的上市交易需遵循《基金指引》《基础设施基金公告》《深圳证券交易所交易规则》《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》、深交所业务规则、中国结算业务规则、证券业协会业务规则、基金业协会业务规则等有关规定及其不时修订、补充或更新。

5. 上市交易的费用

上市交易的费用按照深交所有关规定办理。

6. 上市交易的停复牌

上市基金份额的停复牌按照相关法律法规、中国证监会及深交所的相关规定执行。具体情况详见基金管理人届时相关公告。

7.终止上市

基金份额上市交易后，本基金出现以下任意情形之一的，深交所可终止其上市交易，并报中国证监会备案：

（1）不再具备《基金法》第六十二条规定的上市交易条件；

（2）基金合同期限届满；

（3）基金份额持有人大会决定提前终止上市交易；

（4）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。

基础设施基金应当严格按照法律法规进行收益分配，连续 2 年未按照规定进行收益分配的，基金管理人应当申请基础设施基金终止上市。

当本基金发生终止上市的情形时，本基金将变更为非上市的证券投资基金，无需召开基金份额持有人大会。

基金终止上市后，对于本基金场内份额的处理规则由基金管理人制定并按规定公告。

8.基金份额收购及份额权益变动

涉及基础设施基金的收购及份额权益变动活动的，投资者应当按照《业务办法》履行相应的程序或者义务；《业务办法》未作规定的其他事项，投资者应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及其他关于上市公司收购及股份权益变动的规定履行相应的程序或者义务。

投资者及其一致行动人应当参照中国证监会《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

（1）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意并确认，自拥有基金份额时即视为对如下事项作出了不可撤销的承诺：

（i）通过深交所交易或深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，并予以公告；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。

（ii）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，其通过深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，并予以公告。在该事实发生之日起至公告后 3 日内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，承诺若违反上述第（i）、（ii）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。

（iii）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以公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 10%但未达到 30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过本基金份额的 30%但未达到 50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（2）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 50%时，继续增持本基金份额的，应当参照《上市公司收购管理办法》以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的有关规定，采取要约方式进行并履行相应的程序或者义务，但符合深交所业务规则规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额 50%，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

若本基金被收购的，基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告基金管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予以公告。

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，当事人应当参照深交所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（3）免于发出要约的情形

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 2/3 的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上款规定的条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的本基金份额达到或者超过本基金份额的 50%的，且符合《上市公司收购管理办法》第六十三条列举情形之一的，可免于发出要约。

符合《上市公司收购管理办法》第六十二条列举情形之一的，投资者可以免于以要约方式增持本基金份额。

9.扩募基金份额的上市

基础设施基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人参照相关法律法规及业务规则办理。

10. 本基金如作为质押券按照深交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务，原始权益人或其同一控制下的关联方在限售届满后参与上述业务的，质押的战略配售取得的本基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，深交所另有规定除外。

（四）基金的投资

1. 投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，通过基础设施资产支持证券、SPV 公司、项目公司等载体穿透取得基础设施项目的完全所有权或经营权利。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供稳定的收益分配。

2. 投资范围及比例

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），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的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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。

如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开基金份额持有人大会。

3. 投资策略

（1）基础设施项目投资策略

本基金首次发售募集资金在扣除必要的预留资金后，拟全部用于认购广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划的全部资产支持证券份额，并间接持有项目公司的100%股权，以最终获取基础设施项目完全所有权或经营权利。

（2）扩募收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购符合本基金投资范围和投资策略的其他同类型的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募募集资金，投资于新的资产支持专项计划或通过认购已投资资产支持专项计划扩募份额等方式实现资产收购，以扩大本基金持有的基础设施项目规模、分散基础设施项目的经营风险、提高基金的投资收益。

（3）资产处置策略

基金存续期内，若基金直接或间接持有的部分或全部资产出现收益或资产质量严重恶化等重大不利变化或出现更优质的投资标的等情况时，基金管理人将根据实际情况寻求机会处置资产。

如确认基金存续期届满将进入清算期且基金存在非以货币资金形式存在的基金财产的，基金管理人将根据实际情况尽快完成资产处置。

（4）融资策略

在基金存续期内，在控制基金风险的前提下，本基金将综合使用各种杠杆工具，力争提高基金份额持有人的投资收益。具体方法包括但不限于采用杠杆收购的方式收购基础设施项目、向银行申请贷款和法律法规允许的其他方式。

（5）基础设施基金运营管理策略

本基金将审慎论证宏观经济因素、基础设施项目行业周期等因素来判断基础设施项目当前的投资价值以及未来的发展空间。同时，基金管理人将主动履行基础设施项目运营管理职责，并可以委托具备丰富商业基础设施运营管理经验的运营管理机构根据基金合同、《运营管理服务协议》的约定承担基础设施项目运营管理职责，以提升基础设施项目管理能力和运营管理效率。

（6）固定收益投资策略

本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于AAA级信用债、利率债或货币市场工具。该部分基金资产的投资策略如下：

本基金通过对国内外宏观经济态势、利率走势、收益率曲线变化趋势和信用风险变化等因素进行综合分析，构建和调整固定收益证券投资组合，力求获得稳健的投资收益。

1）利率预期策略与久期管理

本基金将考察市场利率的动态变化及预期变化，对 GDP、CPI、国际收支等引起利率变化的相关因素进行深入的研究，分析宏观经济运行的可能情景，并在此基础上判断包括财政政策、货币政策在内的宏观经济政策取向，对市场利率水平和收益率曲线未来的变化趋势做出预测和判断，结合债券市场资金供求结构及变化趋势，确定固定收益类资产的久期配置。

2）类属配置策略

类属配置主要包括资产类别选择、各类资产的适当组合以及对资产组合的管理。本基金通过情景分析和历史预测相结合的方法，“自上而下”在债券一级市场和二级市场，银行间市场和交易所市场，银行存款、信用债、政府债券等资产类别之间进行类属配置，进而确定具有最优风险收益特征的资产组合。

3）信用债券投资策略

本基金将重点投资于企业债、公司债、金融债、地方政府债、短期融资券、中期票据、可分离交易可转债的纯债部分等信用债券，以提高组合的收益水平。

信用债市场整体的信用利差水平和信用债发行主体自身信用状况的变化都会对信用债个券的利差水平产生重要影响，因此，一方面，本基金将从经济周期、国家政策、行业景气度和债券市场的供求状况等多个方面对收益率曲线的判断以及对信用债整体信用利差研究的基础上，确定信用债总体的投资比例，考量信用利差的整体变化趋势；另一方面，本基金还将以内部信用评级为主、外部信用评级为辅，即采用内外结合的信用研究和评级制度，研究债券发行主体企业的基本面，以确定企业主体债的实际信用状况。本基金的信用债投资策略主要包括信用利差曲线配置、信用债供求分析策略、信用债券精选和信用债调整等四个方面。

未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，本基金可相应调整和更新相关投资策略，并在招募说明书中更新公告。

4. 投资限制

（1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金的投资组合比例为：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%；但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

A、本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

B、本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

3）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；

4）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、证券发行人合并或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 2）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。法律法规另有规定的，从其规定。

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核查自基金合同生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

（2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

1）承销证券；

2）违反规定或基金合同约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）向其基金管理人、基金托管人出资；

6）从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

7）法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律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，不需另行召开基金份额持有人大会。

5.借款限制

本基金直接或间接对外借入款项的，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资产和拟收购基础设施资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

（5）本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

6. 业绩比较基准

本基金暂不设立业绩比较基准。

如果相关法律法规发生变化，或者有权威的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，经基金管理人与基金托管人协商，本基金可以设置业绩比较基准并及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无须召开基金份额持有人大会。

7. 风险收益特征

本基金与主要投资于股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金在存续期内主要投资于基础设施资产支持证券的全部份额，以获取基础设施项目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，本基金预期风险和预期收益高于债券型基金和货币型基金，低于股票型基金。

8. 基金管理人代表基金行使相关权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照有关法律法规的规定代表基金独立行使相关权利，保护基金份额持有人的利益；

（2）有利于基金财产的安全与增值；

（3）不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

9. 主要财务指标和基础设施基金运作情况

以下内容摘自本基金 2026 年第一季度报告：

9.1 主要财务指标

单位：人民币元

主要财务指标	报告期 （2026 年 1 月 1 日-2026 年 3 月 31 日）
1.本期收入	23,427,630.64
2.本期净利润	5,313,271.54
3.本期经营活动产生的现金流量净额	18,057,199.70
4.本期现金流分派率（%）	1.15
5.年化现金流分派率（%）	4.68

注：（1）本表中的“本期收入”、“本期净利润”、“本期经营活动产生的现金流量净额”均指合并财务报表层面的数据。

（2）本期收入指基金合并利润表中的本期营业收入、利息收入、投资收益、资产处置收益、营业外收入、其他收入以及公允价值变动收益的总和。

（3）本期现金流分派率指报告期可供分配金额占报告期末市值的比率。

（4）年化现金流分派率指截至报告期末本年累计可供分配金额年化后计算的现金流分派率。

9.2 其他财务指标

无。

9.3 不动产基金收益分配情况

9.3.1 本报告期的可供分配金额

单位：人民币元

期间	可供分配金额	单位可供分配金额	备注
本期	15,522,166.68	0.0388	-
本年累计	15,522,166.68	0.0388	-

9.3.2 本报告期的实际分配金额

本报告期无实际分配金额。

9.3.3 本期可供分配金额计算过程

单位：人民币元

项目	金额	备注
本期合并净利润	5,313,271.54	-
本期折旧和摊销	9,452,368.83	-
本期利息支出	-	-
本期所得税费用	517,070.93	-
本期息税折旧及摊销前利润	15,282,711.30	-
调增项		
1.期初/年初现金余额	48,750,781.24	-
2.应收和应付项目的变动	2,774,488.40	-
调减项		
1.未来合理的相关支出预留	-51,285,814.26	-
本期可供分配金额	15,522,166.68	-

注：（1）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）、未来合理期间内需要支付的本期基金管理人的管理费、专项计划管理人的管理费、

托管费、外部管理机构的运营管理费、日常运营费用、租赁保证金、预收租金及上期未分配的可供分配金额等。

（2）上述可供分配金额并不代表最终实际分配的金额。由于收入和费用并非在一年内平均发生，所以投资者不能按照本期占全年的时长比例来简单判断本基金全年的可供分配金额。

9.3.4 可供分配金额较上年同期变化超过 10%的情况说明

无。

10. 除不动产资产支持证券之外的投资组合报告

以下内容摘自本基金 2026 年第一季度报告：

10.1 报告期末不动产基金资产组合情况

序号	项目	金额（元）	占不动产资产支持证券之外的投资组合的比例（%）
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	货币资金和结算备付金合计	1,498,454.88	100.00
4	其他资产	-	-
5	合计	1,498,454.88	100.00

10.2 其他投资情况说明

报告期内，本基金投资的前十名证券的发行主体未被监管部门立案调查，报告编制日前一年内未受到公开谴责、处罚。

（五）基金的财产

1. 基金资产总值

基金资产总值/基金总资产是指基金通过资产支持证券、SPV 公司和基础设施项目公司等特殊目的载体持有的基础设施资产，拥有的其他各类证券及票据、银行存款本息和基金应收款项以及其他投资所形成的账面价值总和，即基金合并财务报表层面计量的资产总值或总资产。

2. 基金资产净值

基金资产净值是指本基金合并财务报表的基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

3. 基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立基金托管账户、证券账户、以及投资所需的其他专用账户。资产支持证券托管人根据专项计划相关文件为专项计划开立专

项计划托管账户，监管银行根据相关文件为项目公司开立监管账户，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

上述基金财产相关账户与基金管理人、基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构、原始权益人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

4. 基金财产的保管和处分

本基金财产独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、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、监管银行等相关主体的固有财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、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、监管银行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。除依法律法规规定和基金合同等约定进行处分外，基金财产不得被处分。

基金财产的债权，不得与基金份额持有人、原始权益人、基金管理人、基金销售机构、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行等相关主体的固有财产产生的债务相抵销。基金财产的债务由基金财产承担。

原始权益人、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、监管银行等相关主体因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。基金管理人管理运作基金财产所产生的债权，不得与其固有资产产生的债务相互抵销；基金管理人管理运作不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

（六）新购入基础设施项目与基金的扩募

1.新购入基础设施项目的条件

（1）申请购入基础设施项目的，基础设施基金应当符合下列条件：

1）符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《基础设施基金公告》《业务办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及有关规定的要求；

2）基础设施基金投资运作稳健，上市之日至提交基金变更注册申请之日原则上满 6 个月，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）会计基础工作规范，最近 1 年财务报表（如有）的编制和披露符合企业会计准则或者有关信息披露规则的规定，最近 1 年财务会计报告（如有）未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近 1 年财务会计报告（如有）被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

4）中国证监会和深交所规定的其他条件。

（2）基础设施基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1）不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

2)拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有的基础设施项目为同一业态、相近业态，互补或者具有运营协同效应；

3）有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

4）有利于基础设施基金增强持续运作水平，提升综合竞争力和吸引力；

5）拟购入基础设施项目涉及扩募份额导致基础设施基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响基金保持健全有效的治理结构；

6）拟购入基础设施项目涉及主要参与机构发生变化的，相关变化不会对基础设施基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（3）申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基金指引》《业务办法》等相关规定外，还应当符合下列条件：

1）基金管理人具备与拟购入基础设施项目相适应的专业胜任能力与风险控制安排；

2）基金管理人最近2年未因重大违法违规行为而受到处罚；最近1年未被采取重大监管措施，不存在因涉嫌重大违法违规正受到有关机关或者行业自律组织调查的情形；

3）基金管理人现任有关主要负责人员最近36个月内未受到中国证监会的行政处罚；最近12个月内未受到证券交易所等自律组织的重大纪律处分或者中国证监会的重大监管措施；

4）基金管理人不存在擅自改变基础设施基金前次募集资金用途未作纠正的情形；

5）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近1年不存在未履行向本基金投资者作出的公开承诺的情形；

6）基金管理人、持有份额不低于20%的第一大基础设施基金持有人最近3年不存在严重损害基础设施基金利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为；

7）中国证监会和深交所规定的其他条件。

在符合法律法规、监管机构、业务规则的相关规定的情况下，基金管理人可以根据市场情况发起本基金的扩募程序。

2. 新购入基础设施项目程序

本基金新购入基础设施项目的，可以单独或同时以留存资金、对外借款或者扩募资金等作为资金来源。基金管理人应当遵循公平、公正、基金份额持有人利益优先的原则，在有效保障基金可供分配现金流充裕性及分红稳定性前提下，合理确定拟购入基础设施项目的资金来源，按照规定履行必要决策程序。

（1）初步磋商

基金管理人与交易对方就基础设施项目购入进行初步磋商时，应当立即采取必要且充分的保密措施，制定严格有效的保密制度，限定相关敏感信息的知悉范围。基金管理人及交易对方聘请专业机构的，应当立即与所聘请专业机构签署保密协议。

基金管理人披露拟购入基础设施项目的决定前，相关信息已在媒体上传播或者基础设施基金交易出现异常波动的，基金管理人应当立即将有关计划、方案或者相关事项的现状以及相关进展情况和风险因素等予以公告，并按照有关信息披露规则办理其他相关事宜。

（2）尽职调查

基金管理人应当按照《基金指引》等相关规定对拟购入的基础设施项目进行全面尽职调查，基金管理人可以与资产支持证券管理人联合开展尽职调查，必要时还可以聘请财务顾问开展尽职调查，尽职调查要求与基础设施基金首次发售要求一致。

基金管理人或其关联方与新购入基础设施项目原始权益人存在关联关系，或享有基础设施项目权益时，应当聘请第三方财务顾问独立开展尽职调查，并出具财务顾问报告。

涉及新设基础设施资产支持证券的，基金管理人应当与基础设施资产支持证券管理人协商确定基础设施资产支持证券设立、发行等相关事宜，确保基金变更注册、扩募（如有）、投资运作与资产支持证券设立、发行之间有效衔接。

基金管理人应当聘请符合法律法规规定的律师事务所、评估机构、会计师事务所等专业机构就新购入基础设施项目出具意见。

（3）基金管理人决策

基金管理人应当在作出拟购入基础设施项目决定前履行必要内部决策程序，并于作出拟购入基础设施项目决定后 2 日内披露临时公告，同时至少披露以下文件：

1）拟购入基础设施项目的决定；

2）产品变更草案，内容包括交易概况、拟购入基础设施项目和交易对方的基本情况、拟购入基础设施项目定价方式和定价依据、资金来源、交易主要风险、交易各方声明与承诺，以及本次交易存在的其他重大因素等；

3）扩募方案（如有），内容包括发售方式、发售对象、定价方式、募集资金用途、对原基金份额持有人的影响，以及发售前累计收益的分配方案（如有）等。

（4）向中国证监会、深交所同时提交申请文件，召开基金份额持有人大会

基金管理人依法作出拟购入基础设施项目决定的，应当履行中国证监会变更注册、深交所基础设施基金产品变更和基础设施资产支持证券相关申请确认程序（以下简称“变更注册程序”）。对于基础设施项目交易金额超过基金净资产 20%的或者涉及扩募安排的，基金管理人应当在履行变更注册程序后提交基金份额持有人大会批准。基金管理人就拟购入基础设施项目召开基金份额持有人大会的，基础设施基金应当自基金份额持有人大会召开之日（以现场方式召开的）或者基金份额持有人大会计票之日（以通讯方式召开的）开市起停牌，至基

金份额持有人大会决议生效公告日复牌（如公告日为非交易日，则公告后首个交易日开市时复牌）。

基金管理人首次发布新购入基础设施项目临时公告至提交基金变更注册申请之前，应当定期发布进展公告，说明本次购入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，并在定期报告中披露进展情况。

基金管理人向中国证监会申请基础设施基金产品变更注册的，基金管理人和资产支持证券管理人应当同时向深交所提交基础设施基金产品变更申请和基础设施资产支持证券相关申请，以及《业务办法》规定的申请文件深交所认可的情形除外。基金管理人应当同时披露提交基金产品变更申请的公告及相关申请文件。

（5）其他

1）经履行适当程序后，基金管理人将发布基金份额扩募公告。

2）基金扩募的，可以向不特定对象发售，也可以向特定对象发售（以下简称“定向扩募”）。向不特定对象发售包括向原基础设施基金持有人配售份额（以下简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（以下简称“公开扩募”）。

3. 扩募的原则、定价方法

（1）向原持有人配售

1）向原持有人配售的，应当向权益登记日登记在册的持有人配售，且配售比例应当相同。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和拟购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定配售价格。

（2）公开扩募

1）基础设施基金公开扩募的，可以全部或者部分向权益登记日登记在册的原基础设施基金份额持有人优先配售，优先配售比例应当在发售公告中披露。网下机构投资者、参与优先配售的原基础设施基金份额持有人以及其他投资者，可以参与优先配售后的余额认购。

2）基金管理人、财务顾问（如有）应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，根据基础设施基金二级市场交易价格和新购入基础设施项目的市场价值等有关因素，合理确定公开扩募的发售价格。公开扩募的发售价格应当不低于发售阶段公告招募说明书前 20 个交易日或者前 1 个交易日的基础设施基金交易均价。

（3）定向扩募

1）基础设施基金定向扩募的，发售对象应当符合基金份额持有人大会决议规定的条件，且每次发售对象不超过 35 名。

2）定向扩募的发售价格应当不低于定价基准日前 20 个交易日基础设施基金交易均价的 90%。定向扩募的定价基准日为基金发售期首日。基金份额持有人大会决议提前确定全部发

售对象，且发售对象属于下列情形之一的，定价基准日可以为本次扩募的基金产品变更草案公告日、基金份额持有人大会决议公告日或者发售期首日：

A、持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人或者通过认购本次发售份额成为持有份额超过 20%的第一大基础设施基金持有人的投资者；

B、拟购入基础设施项目的原始权益人或者其同一控制下的关联方；

C、通过本次扩募拟引入的专业机构投资者。

定向扩募的发售对象属于上述 a 至 c 项规定以外的情形的，基金管理人、财务顾问（如有）应当以竞价方式确定发售价格和发售对象。

基金份额持有人大会决议确定部分发售对象的，确定的发售对象不得参与竞价，且应当接受竞价结果，并明确在通过竞价方式未能产生发售价格的情况下，是否继续参与认购、价格确定原则及认购数量。

3）定向扩募的基金份额，自上市之日起 6 个月内不得转让；发售对象属于上述 a 至 c 项规定情形的，其认购的基金份额自上市之日起 18 个月内不得转让。

4. 扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告等相关公告。

5.法律法规或监管部门对基础设施基金新购入基础设施项目和扩募另有规定的，从其规定。

（七）基金资产的估值

1. 估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及当发生或潜在对基础设施资产有重大影响的事件而应调整基金估值之日和法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于 2 个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2. 估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、投资性房地产、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

3. 估值原则

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制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。由于本基金通过基础设施资产支持证券和项目公司等特殊目的载体获得基础设施项目完全所有权或经营权利，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特殊目的载体所采用的会计政策。

在个别财务报表中基金管理人取得的以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券应确认为长期股权投资，按《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》要求进行初始确认、后续计量。

基础设施基金持有的其他资产或负债的处理，参照《企业会计准则》《证券投资基金会计核算业务指引》《运营操作指引》的规定执行。基金管理人在确定相关金融资产和金融负债的公允价值时，应符合《企业会计准则》和监管部门有关规定。

4. 估值方法

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：

（1）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，审慎判断取得的基础设施基金项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。

（2）基金管理人对基础设施基金的各项资产和负债进行后续计量时，除依据《企业会计准则》规定可采用公允价值模式进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。计量模式一经确定，除符合会计准则规定的变更情形外，不得随意变更。

（3）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，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。

（4）基金管理人对于采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产、长期股权投资等长期资产，若存在减值迹象的，应当根据《企业会计准则》的规定进行减值测试并计提资产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。基金管理人应于每年年度终了对长期资产的折旧和摊销的期限及方法进行复核并作适当调整。

（5）对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，基金管理人应当经公司董事会审议批准并按照《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：1）公允价值的确定依据、方法及所用假设的全部重要信息。其中，对于选择采用公允价值模式进行后续计量的非金融资产，应当充分说明公允价值能够持续可靠取得的确凿证据，包括分析论证相关资产所在地是否有活跃的交易市场，并且相关资产是否能够从交易市场上取得同类或类似资产的市场价格及其他信息等；2）影响公允价值确定结果的重要参数，包括土地使用权剩余期限、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）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，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不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。

（7）基金管理人应当按照投资成本将基础设施基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

（8）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价；交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价，具体估值基准服务机构由基金管理人与基金托管人另行协商约定；

2）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

3）交易所未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

（9）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价；对全国银行间市场上含权的固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价。

对全国银行间市场未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，应采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

（10）对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价。回售登记期截止日（含当日）后未行使回售权的按照长待偿期所对应的价格进行估值。

（11）对于发行人已破产、发行人未能按时足额偿付本金或利息，或者有其它可靠信息表明本金或利息无法按时足额偿付的债券投资品种，第三方估值基准服务机构可在提供推荐价格的同时提供价格区间作为公允价值的参考范围以及公允价值存在重大不确定性的相关提示。基金管理人在与基金托管人协商一致后，可采用价格区间中的数据作为该债券投资品种的公允价值。

（12）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。

（13）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（14）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价格估值。

（15）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，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。

5. 估值程序

（1）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，本基金合并财务报表的基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应计算每个中期报告及年度报告估值日的本基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（2）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，并于本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。

（3）基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

6. 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。当本基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能导致财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（以下简称“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。对于技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行：

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正。

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（以下简称“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。

5）由于时差、通讯或其他非可控的客观原因，在基金管理人和基金托管人协商一致的时间点前无法确认的交易，导致的对基金资产净值的影响，不作为基金资产估值错误处理

6）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方；

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估；

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失；

4）根据估值错误处理的方法，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。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大；

2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告并报中国证监会备案；

3）当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任，经确认后按以下条款进行赔偿：

A、本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，与本基金有关的会计问题，如经双方在平等基础上充分讨论后，尚不能达成一致时，按基金管理人的建议执行，由此给基金份额持有人和基金财产造成的损失，由基金管理人负责赔付；

B、若基金管理人计算的基金份额净值已由基金托管人复核确认后公告，由此给基金份额持有人造成损失的，应根据法律法规的规定对投资者或基金支付赔偿金，就实际向投资者或基金支付的赔偿金额，基金管理人与基金托管人按照过错程度各自承担相应的责任；

C、如基金管理人和基金托管人对基金份额净值的计算结果，虽然多次重新计算和核对，尚不能达成一致时，为避免不能按时公布基金份额净值的情形，以基金管理人的计算结果公布，由此给基金份额持有人和基金造成的损失，由基金管理人负责赔付；

D、由于基金管理人提供的信息错误，进而导致基金份额净值计算错误而引起的基金份额持有人和基金财产的损失，由基金管理人负责赔付；

4）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

7. 暂停估值的情形

（1）因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

（2）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其它情形。

8. 基金净值的确认

本基金合并财务报表的净资产及基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露本基金合并财务报表的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。基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定予以公布。

9. 特殊情况的处理

（1）基金管理人或基金托管人按照上述核算及估值方法第（14）项进行估值所造成的误差不作为基金资产核算及估值错误处理。

（2）由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、

合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任，但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

10.基础设施项目的评估

（1）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。

（2）基础设施项目评估情形

本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估。

基金管理人聘请的评估机构应当经中国证监会备案，且评估机构为同一只基础设施基金提供评估服务不得连续超过 3 年。

发生如下情形，基金管理人应聘请评估机构对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。

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。

（3）更换评估机构的程序

基础设施基金存续期限内，基金管理人有权自行决定更换评估机构，基金管理人更换评估机构后应及时进行披露。

（八）基金的收益与分配

1.基金可供分配金额

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

（1）折旧和摊销；

（2）利息支出；

（3）所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

（1）当期购买基础设施项目等资本性支出；

（2）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）；

（3）取得借款收到的本金；

（4）偿还借款本金支付的现金；

（5）基础设施项目资产减值准备的变动；

（6）基础设施项目资产的处置利得或损失；

（7）支付的利息及所得税费用；

（8）应收和应付项目的变动；

（9）未来合理相关支出预留，包括重大资本性支出（如固定资产正常更新、大修、改造等）、未来合理期间内的债务利息、运营费用等；涉及未来合理支出相关预留调整项的，基金管理人应当充分说明理由；基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况；

（10）其他可能的调整项，如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

2.基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3.基金收益分配原则

（1）本基金收益分配采取现金分红方式；

（2）在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，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。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；

（3）每一基金份额享有同等分配权；

（4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，无需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

4. 收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额、按照基金合同约定应分配金额等事项。

5. 收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，按有关规定在规定媒介公告。

法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

6. 基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

（九）基金的费用与税收

1. 基金费用的种类

（1）基金管理费；

（2）基金托管费；

（3）基金上市初费及年费、登记结算费用；

（4）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

（5）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、公证费、财务顾问费、诉讼费和仲裁费；

（6）基金份额持有人大会费用；

（7）基金的证券交易费用；

（8）基金的银行汇划费用；

（9）基金相关账户的开户及维护费用；

（10）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

（11）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、财务顾问费、诉讼费等相关中介费用；

（12）按照国家有关规定、基金合同、专项计划文件等约定，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。

2.基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（1）基金管理费

本基金的管理费包括基金固定管理费和运营管理服务费，其中运营管理服务费又包括基础运营管理服务费及浮动运营管理服务费。

1）基金固定管理费

本基金的固定管理费按基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的基金固定管理费年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下：

H＝E×基金固定管理费年费率÷当年天数×基金在当前季度的存续天数

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金固定管理费的年费率为：0.20%，其中 0.16%由基金管理人收取，0.04%由计划管理人收取。

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2）运营管理服务费

运营管理服务费包括基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费。基金管理人于每个考核年度结束后的一个季度内对运营管理机构的工作进行考核并与运营管理机构确认考核结果。项目公司基于考核结果（财务数据以项目公司年度审计报告为准）计算年度运营管理服务费，并在考核结果确认后的 10 个工作日内将基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费合并计算后支付给运营管理机构。考核基准日为每自然年度的 12 月 31 日，如按运营管理服务协议确定的移交日与其所在自然年度的 12 月 31 日相距不超过两个月，则移交日所在年度的运营管理服务期限纳入下一年度一并考核。

由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费的计算标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。

①基础运营管理服务费

基础运营管理服务费=当期项目公司实际运营收入×10%

基础运营管理服务费按季计提（以项目公司季度运营收入为基准计提，年度最终金额以考核后的计算结果为准），经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

②浮动运营管理服务费

浮动运营管理服务费=（当期项目公司实际净运营收入-当期项目公司目标净运营收入）×R

浮动运营管理服务费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的 80%，浮动运营管理服务费根据年度考核结果按年计提，经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

R 为计算浮动运营管理服务费的费率，不同考核结果对应的费率标准如下表：

表：浮动运营管理服务费的费率标准表

考核指标 （项目考核年度净运营收入目标完成情况）	浮动运营管理服务费费率（R）
净运营收入完成率≥115%	40%
115%＞净运营收入完成率≥105%	20%
105%＞净运营收入完成率≥95%	0
95%＞净运营收入完成率≥85%	20%
85%＞净运营收入完成率	40%

注 1：净运营收入=运营收入（不含税）-运营成本-信用减值损失。

注 2：运营成本不包括基础设施项目公司的折旧摊销与运营管理服务费，包括但不限于项目资产范围内的维护费、物业服务费（指空置房物业费）、保险费、宣传推广费、人工费、财务费用、管理费用及与资产运营相关的其他费用。

注 3：净运营收入完成率=项目公司实际净运营收入÷项目公司目标净运营收入。基金运作首年及次年项目公司目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的基础设施基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认。

注 4：在计算年度浮动运营管理服务费时，项目年度运营收入为含税收入口径。本基金涉及多个基础设施项目公司，每个项目公司的浮动运营管理服务费单独计算。

注 5：当浮动运营管理服务费为正数时，运营管理机构承诺将浮动运营管理服务费部分的不低于 20%作为运营团队业绩激励。

（2）基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度的存续天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

根据资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《资产支持证券托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。

（3）上述“1.基金费用的种类”中第（3）－（12）项费用，根据有关法律法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

3. 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）本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。如本基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付；

（5）基金新购入基础设施项目产生的评估费、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，基金合同另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

（6）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。

4. 基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（十）基金的会计与审计

1. 基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方，基金托管人承担复核责任；

（2）基金的会计年度为公历年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日；基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于 2 个月，可以并入下一个会计年度披露；

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位；

（4）会计制度执行国家有关会计制度；

（5）本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式；

本基金合并层面可辨认资产主要是投资性房地产等，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

投资性房地产包括已出租的建筑物及相关土地使用权，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本基金且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本基金对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对投资性房地产的房屋及建筑物、土地使用权计提折旧。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

2）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。

（6）本基金独立建账、独立核算；

（7）基金管理人及基金托管人各自保留完整的会计账目、凭证并进行日常的会计核算，按照有关规定编制基金会计报表；

（8）基金托管人与基金管理人于每年中期报告和年度报告出具前就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

（9）基金管理人应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括合并及个别资产负债表、合并及个别利润表、合并及个别现金流量表、合并及个别所有者权益（基金净值）变动表及报表附注。

2. 基金的年度审计

（1）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表及其他规定事项进行审计；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；

（2）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意；

（3）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

（十一）基金合同的变更、终止与基金财产的清算

1. 基金合同的变更

（1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，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。

（2）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

2. 基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

（1）本基金存续期届满，且未延长存续期限的；

（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）广发资管-成都高投产业园一期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未能在相关主管部门完成备案，或本基金未于前述时限内成功认购取得其全部资产支持证券份额的；

（5）本基金投资的全部基础设施项目在基金合同期限届满前全部变现或处置完毕，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；

（6）因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，导致其应购回全部基金份额或基础设施项目权益的，且基金管理人无需就该等终止事由产生的后果承担责任；

（7）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

（8）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；

（9）基金合同约定的其他情形；

（10）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

3. 基金财产的清算

基金清算涉及基础设施项目处置的，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，专项计划管理人应当配合基金管理人按照法律法规规定和相关约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人、专项计划管理人、清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

（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。

（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）对基金财产进行处置：基金财产清算小组可以聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

4）制作清算报告；

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

6）将清算报告报中国证监会备案并公告；

7）对基金剩余财产进行分配。

（6）基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，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。

4. 清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，包括基础设施项目资产处置的相关费用等，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

5. 基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

6. 基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，

基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

7. 基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

（十二）基金合同的内容摘要

1. 基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利、义务

（1）基金份额持有人的权利与义务

基金投资人持有本基金基金份额的行为即视为对基金合同的承认和接受，基金投资人自依据基金合同取得基金份额，即成为本基金份额持有人和基金合同的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为基金合同当事人并不以在基金合同上书面签章或签字为必要条件。

每份基金份额具有同等的合法权益。

1）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

A、分享基金财产收益；

B、参与分配清算后的剩余基金财产；

C、依法并按照《基金合同》《招募说明书》的规定转让其持有的基金份额；

D、按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；

E、出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；

F、查阅或者复制公开披露的基金信息资料；

G、监督基金管理人的投资运作；

H、对基金管理人、基金托管人、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；

I、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

A、认真阅读并遵守基金合同、招募说明书等信息披露文件；

B、了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；

C、关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；

D、交纳基金认购款项及法律法规和基金合同所规定的费用；

E、在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者基金合同终止的有限责任；

F、不从事任何有损基金及其他基金合同当事人合法权益的活动；

G、基金份额持有人及其一致行动人应当遵守《业务规则》有关权益变动的管理及披露要求。其中，基金份额持有人拥有权益的基金份额达到特定比例时，应按照规定履行份额权益变动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基金份额的，应按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。原始权益人或其同一控制下的关联方卖出本基金战略配售份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务；

H、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

I、配合基金管理人和基金托管人根据法律法规、监管部门有关反洗钱要求开展相关反洗钱工作，提供真实、准确、完整的资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定；

J、返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；

K、遵守基金管理人、销售机构和登记机构的相关交易及业务规则；

L、战略投资者应遵守法律法规和基金合同等信息披露文件关于其持有基金份额期限的规定；

M、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

3）基金投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若其违反《业务办法》的有关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）作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方，除应履行作为基金份额持有人的义务外，还应履行以下的义务：

A、不得侵占、损害本基金所持有的基础设施项目；

B、配合基金管理人、基金托管人以及其他为本基金提供服务的专业机构履行职责；

C、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；

D、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；

E、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；

F、法律法规规定及相关协议约定的其他义务。

（2）基金管理人的权利与义务

1）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

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、销售基金份额；

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监督基金托管人，如认为基金托管人违反了基金合同及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

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决定基金收益的分配方案；

L、按照有关规定运营管理基础设施项目；

M、为基金的利益行使因基金财产投资于资产支持证券等资产所产生的相关权利，包括但不限于：

a、基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；

b、项目公司股东享有的权利。

为免疑义，前述事项如涉及应由基金份额持有人大会决议的事项的，基金管理人应当在基金份额持有人大会决议范围内行使相关权利；

N、在法律法规允许的前提下，为基金的利益依法为基金进行融资；

O、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；

P、选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、评估机构、财务顾问、流动性服务商、运营管理机构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）；

Q、在发生《标准条款》约定的“计划管理人解任事件”及/或《资产支持证券托管协议》约定的“计划托管人解任事件”、“计划托管人辞任”后，更换专项计划的计划管理人及/或计划托管人，调整专项计划的计划管理人或者计划托管人的报酬标准（法律法规要求调整该等报酬标准的除外），对计划管理人、计划托管人的相关行为进行监督和处理；

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

S、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，也可以根据《基金指引》委托外部管理机构负责部分运营管理职责，但基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除。基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当派员负责基础设施项目公司财务管理，监督、检查运营管理机构履职情况；

T、发生法定解聘情形的，解聘运营管理机构；

U、遴选符合有关法律法规及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、资产评估和收购等工作；属于基金合同第八部分基金份额持有人大会召集事由的，基金管理人应将适格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以实施基金扩募或出售其他基金资产等方式购买相关基础设施项目；

V、对基础设施项目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；

W、决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目的购入或出售事项（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

X、审批基金成立后发生的连续 12 个月内金额累计不超过基金净资产 5%的关联交易；

Y、审批 SPV 公司及/或项目公司的借款或融资事项；

Z、批准 SPV 公司及/或项目公司年度预算的制定和修订；

AA、委派人员担任 SPV 公司及/或项目公司财务负责人；

BB、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，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：

a、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

b、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

c、本基金已持基础设施资产和拟收购基础设施资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

d、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

e、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

f、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等；

CC、调整运营管理机构的报酬标准；

DD、基金管理人按照《基金指引》的规定聘请财务顾问的，可以委托财务顾问办理本基金发售的路演、询价、定价、配售及扩募等相关业务，但基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除；

EE、经与基金托管人协商一致后决定本基金可供分配金额计算调整项的相关事宜，适用法律法规或相应规则对本基金可供分配金额的计算另有调整的，基金管理人依据法律法规及基金合同进行信息披露后，直接对该部分内容进行调整；

FF、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

2）根据《基金法》《运作办法》《基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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、扩募和登记等事宜；

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、制定完善的尽职调查内部管理制度，建立健全业务流程；建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

F、除依据《基金法》、基金合同及其他有关规定外，不得利用基金财产或职务之便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（为免疑义，基金管理人委托外部管理机构提供运营管理服务不受此限）；

G、依法接受基金托管人的监督和对相关事项的复核；

H、采取适当合理的措施使计算基金份额认购、扩募和注销价格的方法符合《基金合同》等法律文件的规定；

I、按有关规定计算并公告基金净值信息；

J、进行基金会计核算并按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

K、编制基金定期与临时报告；

L、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；

M、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，不得向他人泄露，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；

N、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；

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托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

P、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。按规定保留路演、定价、配售等过程中的相关资料不低于法律法规规定的最低期限并存档备查，包括推介宣传材料、路演现场录音等，且能如实、全面反映询价、定价和配售过程；法律法规另有规定的从其规定；

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

R、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；

S、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；

T、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；

U、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；

V、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；

W、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；

X、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；

Y、基金在募集期间未能达到基金的备案条件，基金合同不生效，基金管理人应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；

Z、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

AA、建立并保存基金份额持有人名册；

BB、对拟持有的基础设施项目进行全面的尽职调查，聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。存续期聘请审计机构对基础设施项目运营情况进行年度审计；

CC、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；

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、建立相关机制防范外部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、设立基金投资决策委员会，对运营重大事项采取集体决策制度；

q、中国证监会规定的其他职责。

DD、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 CC 条第 d 至 i 项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

基金管理人委托外部管理机构运营管理基础设施项目的，应当自行派员负责基础设施项目公司财务管理。基金管理人与外部管理机构应当签订基础设施项目运营管理服务协议，明确双方的权利义务、费用收取、外部管理机构考核安排、外部管理机构解聘情形和程序、协议终止情形和程序等事项。

EE、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。

FF、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。

GG、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。

HH、办理或聘请财务顾问办理基础设施基金基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

II、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

（3）基金托管人的权利与义务

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

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、权属证书及相关文件；

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、监督本基金资金账户、项目公司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、监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人有违反基金合同及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

E、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

F、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；

G、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；

H、提议召开或召集基金份额持有人大会；

I、在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

J、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他权利。

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

A、以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

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、托管协议及其他有关规定外，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、保管由基金管理人代表基金签订的与本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、监督 SPV 公司及/或基础设施项目公司借入款项安排，确保借款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、复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值（如有）、基金份额认购、扩募价格；

J、办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

K、对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照基金合同的规定进行，加强对基金管理人资产确认计量过程的复核；如果基金管理人有未执行基金合同规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

L、监督、复核基金管理人按照法律法规规定和基金合同约定进行投资运作、收益分配、信息披露等，基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资者的利益，并应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

M、保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料到《基金合同》终止后 20 年以上，法律法规另有规定的从其规定；

N、建立并保存基金份额持有人名册；

O、按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

P、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；

Q、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；

R、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；

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和银行监管机构，并通知基金管理人；

T、因违反基金合同及托管协议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；

U、执行生效的基金份额持有人大会的决议；

V、监督本基金资金账户、项目公司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；

W、监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

X、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的其他义务。

2. 基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

（1）召开事由

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

A、提前终止基金合同；

B、更换基金管理人；

C、更换基金托管人；

D、转换基金运作方式；

E、调整基金管理人、基金托管人的报酬标准，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

F、变更基金类别；

G、本基金与其他基金的合并；

H、对基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；

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深交所终止上市的除外；

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

O、除本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目外，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（基金合同或法律法规另有规定的除外）；

Q、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自然灾害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（原始权益人等通过相关安排使得租金减免事项不影响基金份额持有人利益的除外）；

R、除解聘运营管理机构的法定情形外，基金管理人解聘、更换运营管理机构的；

S、决定修改基金合同的重要内容（但基金合同另有约定的除外）；

T、法律法规及中国证监会规定的和基金合同约定的对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，以及其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2）在不违反法律法规及基金合同的有关规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修改或决定，不需召开基金份额持有人大会：

A、基础设施项目土地使用权期限延长的情形下，基金合同期限相应延长；

B、收取法律法规要求增加的基金费用和其他应由基金和专项计划等特殊目的载体承担的费用；

C、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、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、履行适当程序后，基金推出新业务或服务；

I、若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

J、监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的；

K、本基金申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易；

L、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的，应提交基金份额持有人表决；

M、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对基金合同及相关文件进行修改；

N、根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的可供分配金额计算方法变更；

O、以下事项发生时，如法律法规未要求召开基金份额持有人大会的，经基金管理人和基金托管人协商一致并履行其他相关程序后，可终止《基金合同》，不需召开基金份额持有人大会：

a、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部处置，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的。

b、在基金合同生效之日起 6 个月内广发资管-成都高投产业园一期资产支持专项计划未能设立或未能在相关主管部门完成备案。

c、本基金投资的全部专项计划发生相应专项计划文件中约定的事件导致全部专项计划终止且六十个工作日内仍未能成功认购其他专项计划的资产支持证券。

d、本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入首个基础设施项目。

e、本基金投资的全部基础设施项目出现无法维持正常、持续运营，难以再产生持续、稳定现金流的情形时。

P、国家或当地有权机构基于自然灾害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基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的情形；或基于明确适用于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。

Q、按照法律法规和基金合同规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（2）提案人

基金管理人、基金托管人、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人以及基金合同约定的其他主体（如有），可以向基金份额持有人大会提出议案。

（3）会议召集人及召集方式

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

2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

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

是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金管理人；基金托管人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

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

6）基金份额持有人大会的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（4）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 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。

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、基础设施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；涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

（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形式或基金合同、会议通知约定的其他方式在表决截止日以前送达至召集人指定的地址，或通过指定的网络投票系统采用网络投票的方式行使投票权。通讯开会应以书面方式、网络投票方式或基金合同、会议通知约定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，监管机构另有规定除外；

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三个月以后、六个月以内，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，经会议通知载明，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式或者以非现场方式与现场方式结合的方式召开，会议程序可比照现场开会和通讯方式开会的程序进行。基金份额持有人也可以采用网络、电话或其他方式进行表决，或者采用网络、电话或其他方式授权他人代为出席会议并表决，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、基金合同和中国证监会另有规定的除外）、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。

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（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。

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。

（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的，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、投资策略等作出重大调整；

F、金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

G、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、本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）。

I、国家或当地有权机构基于自然灾害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，本基金对基础设施项目实施减免租金方案（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本基金当期收入减少进而导致可供分配金额下降的除外，该等情形属于《基金合同》第八部分第一条第（二）款约定的不需召开基金份额持有人大会的情形）。

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

采用网络投票的，持有人大会网络投票期间结束后，召集人可以通过网络投票系统查询持有人大会的投票情况，并根据法律法规的要求对全部网络数据进行确认。

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

（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 2 日内按照法律法规和中国证监会相关规定的要求在规定媒介上公告，监管部门另有要求除外。如果采用网络投票或通讯方式进行表决，在公告基金份额持有人大会决议时，必须将公证书全文、公证机构、公证员姓名等一同公告。

基金管理人、基金托管人和基金份额持有人应当执行生效的基金份额持有人大会的决议。生效的基金份额持有人大会决议对全体基金份额持有人、基金管理人、基金托管人均有约束

力。基金管理人、基金托管人依据基金份额持有人大会生效决议行事的结果由全体基金份额持有人承担。

（10）法律法规或监管部门对基金份额持有人大会另有规定的，从其规定。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的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人与基金托管人根据新颁布的法律法规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。

3. 基础设施项目的运营管理

基金管理人委托运营管理机构为基础设施项目提供运营管理服务，为此基金管理人、资产支持证券管理人、运营管理机构、项目公司应签订《运营管理服务协议》。

运营管理机构的基本情况、运营管理服务内容、各方权利义务安排、运营服务费用计算方法、支付方式及考核安排、赔偿责任承担等内容具体见招募说明书披露的《运营管理服务协议》的相关内容。

基金管理人设立投资决策委员会，根据相关制度对项目公司的重大事项进行审批。

（1）运营管理机构解聘情形

1）法定解聘情形

运营管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，当发生以下法定解聘情形之一时，基金管理人有权依据相关监管规定直接解聘运营管理机构而无需召开基金份额持有人大会投票表决：

A、 运营管理机构因故意或重大过失给项目资产或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。

因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定解聘情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定解聘情形应相应调整并直接适用。

2）约定解聘和更换

除上述法定解聘情形外，出现以下约定情形（以下简称“约定解聘情形”）之一的，基金管理人可解聘、更换运营管理机构，并应当提交基金份额持有人大会投票表决，并需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过。与运营管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换运营管理机构事项无需回避表决，中国证监会认可的特殊情形除外：

A、发生除因不可抗力因素外预算实现率连续三年低于 80%（不含 80%）的情况下，如运营管理机构未能按时提交整改方案，或整改方案未能通过基金管理人审核，且运营管理机构未能或者拒绝按照基金管理人的要求调整整改方案并重新提交基金管理人的；

B、运营管理机构在一个合同任期内不当履职导致项目公司累计受到 3 次（不含本数）以上责令停产停业及行政处罚。

除根据上述法定解聘情形、约定解聘情形解聘运营管理机构外，基金管理人不得解聘运营管理机构。基金管理人基于法定、约定情形解聘运营管理机构后，有权选聘继任运营管理机构提供运营管理服务。

（2）运营管理机构的更换程序

1）运营管理机构的解聘流程

发生基金合同约定的运营管理机构法定解聘情形的，基金管理人应当解聘运营管理机构，无需召开基金份额持有人大会审议。就本基金拟以首次发售募集资金投资的基础设施项目而言，运营管理机构任一方发生法定解聘情形的，基金管理人有权同时解聘运营管理机构。

除运营管理机构法定解聘情形外，基金管理人解聘运营管理机构的，应当提交基金份额持有人大会审议，审议通过后，基金管理人方可解聘运营管理机构。与运营管理机构存在关联关系的基础设施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。

2）新任运营管理机构的选任程序

本基金聘任新任的运营管理机构，应履行如下程序：

A、提名：新任运营管理机构由基金管理人或由单独或合计持有 10%以上（含 10%）基金份额的基金份额持有人提名；

B、决议：基金份额持有人大会决议需经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）表决通过，决议自表决通过之日起生效；

C、备案：基金份额持有人大会更换运营管理机构的决议须报中国证监会备案；

D、公告：运营管理机构更换后，由基金管理人在更换运营管理机构的基金份额持有人大会决议生效后 2 日内在规定媒介公告；

E、交接：运营管理机构职责终止的，应当妥善保管运营管理相关业务资料，及时办理运营管理业务的移交手续，新任运营管理机构应当及时接收。

4.基金的收益与分配

（1）基金可供分配金额

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（3）基金收益分配原则

1）本基金收益分配采取现金分红方式；

2）在符合分配条件的情况下，本基金的收益分配每年不得少于 1 次，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。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配；具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营管理情况另行确定；

3）每一基金份额享有同等分配权；

4）法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、基金合同的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，无需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

本基金连续 2 年未按照法律法规进行收益分配的，基金管理人应当申请基金终止上市，不需召开基金份额持有人大会。

（4）收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、基金收益分配对象、现金红利发放日、可供分配金额、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（5）收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，按有关规定在规定媒介公告。

法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

（6）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

5. 基金费用与税收

（1）基金费用的种类

1）基金管理费；

2）基金托管费；

3）基金上市初费及年费、登记结算费用；

4）基金合同生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；

5）基金合同生效后与基金相关的会计师费、律师费、资产评估费、公证费、财务顾问费、诉讼费和仲裁费；

6）基金份额持有人大会费用；

7）基金的证券交易费用；

8）基金的银行汇划费用；

9）基金相关账户的开户及维护费用；

10）涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；

11）基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、财务顾问费、诉讼费等相关中介费用；

12）按照国家有关规定、基金合同、专项计划文件等约定，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。

（2）基金费用计提方法、计提标准和支付方式

1）基金管理费

本基金的管理费包括基金固定管理费和运营管理服务费，其中运营管理服务费又包括基础运营管理服务费及浮动运营管理服务费。

①基金固定管理费

本基金的固定管理费按基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的基金固定管理费年费率按季度计提，即基金固定管理费计算方法如下：

H＝E×基金固定管理费年费率÷当年天数×基金在当前季度的存续天数

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金固定管理费的年费率为：0.20%，其中 0.16%由基金管理人收取，0.04%由计划管理人收取。

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

②运营管理服务费

运营管理服务费包括基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费。基金管理人于每个考核年度结束后的一个季度内对运营管理机构的工作进行考核并与运营管理机构确认考核结果。项目公司基于考核结果（财务数据以项目公司年度审计报告为准）计算年度运营管理服务费，并在考核结果确认后的 10 个工作日内将基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费合并计算后支付给运营管理机构。考核基准日为每自然年度的 12 月 31 日，如按运营管理服务协议确定的移交日与其所在自然年度的 12 月 31 日相距不超过两个月，则移交日所在年度的运营管理服务期限纳入下一年度一并考核。

由于基础设施项目购入或出售等因素引起项目公司营业收入变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整基础运营管理服务费和浮动运营管理服务费的计算标准，相关调整情况及调整当年的费用计算方式，以基金管理人届时公告为准。

A 基础运营管理服务费

基础运营管理服务费=当期项目公司实际运营收入×10%

基础运营管理服务费按季计提（以项目公司季度运营收入为基准计提，年度最终金额以考核后的计算结果为准），经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

B 浮动运营管理服务费

浮动运营管理服务费=（当期项目公司实际净运营收入-当期项目公司目标净运营收入）×R

浮动运营管理服务费的奖励或扣减金额不超过当期基础运营管理服务费金额的 80%，浮动运营管理服务费根据年度考核结果按年计提，经基金托管人与基金管理人核对一致后按年支付。

R 为计算浮动运营管理服务费的费率，不同考核结果对应的费率标准如下表：

表：浮动运营管理服务费的费率标准表

考核指标 （项目考核年度净运营收入目标完成情况）	**浮动运营管理服务费费率（R）**
净运营收入完成率≥115%	40%
115%＞净运营收入完成率≥105%	20%
105%＞净运营收入完成率≥95%	0
95%＞净运营收入完成率≥85%	20%
85%＞净运营收入完成率	40%

注 1：净运营收入=运营收入（不含税）-运营成本-信用减值损失。

注 2：运营成本不包括基础设施项目公司的折旧摊销与运营管理服务费，包括但不限于项目资产范围内的维护费、物业服务费（指空置房物业费）、保险费、宣传推广费、人工费、财务费用、管理费用及与资产运营相关的其他费用。

注 3：净运营收入完成率=项目公司实际净运营收入÷项目公司目标净运营收入。基金运作首年及次年项目公司目标净运营收入金额由基金管理人和运营管理机构参考由会计师事务所确认并由基金管理人发布的基础设施基金可供分配金额测算报告最终确定。后续每年的净运营收入目标金额由经基金管理人批准的年度预算计划确认。

注 4：在计算年度浮动运营管理服务费时，项目年度运营收入为含税收入口径。本基金涉及多个基础设施项目公司，每个项目公司的浮动运营管理服务费单独计算。

注 5：当浮动运营管理服务费为正数时，运营管理机构承诺将浮动运营管理服务费部分的不低于 20%作为运营团队业绩激励。

2）基金托管费

A、基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.01%÷当年天数×基金在当前季度的存续天数

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为本基金最近一期经审计的年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

B、资产支持证券托管人的托管费

根据资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《资产支持证券托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费

3）上述"（1）基金费用的种类"中第 3）－12）项费用，根据有关法规及相应协议规定，按费用实际支出金额列入当期费用，由基金托管人从基金财产中支付。

（3）不列入基金费用的项目

下列费用不列入基金费用：

1）基金管理人和基金托管人因未履行或未完全履行义务导致的费用支出或基金财产的损失；

2）基金管理人和基金托管人处理与基金运作无关的事项发生的费用；

3）基金合同生效前的相关费用；

4）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）基金新购入基础设施项目产生的评估费、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，基金合同另有约定或基金份额持有人大会决议的除外；

6）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。

（4）基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

6. 基金的投资

（1）投资范围及比例

1）本基金投资范围

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），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的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2）投资比例

除基金合同另有约定外，本基金的投资组合比例为：本基金投资于基础设施资产支持证券的比例不低于基金资产的 80%，但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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。

如法律法规或中国证监会变更上述投资品种的比例限制，本基金以变更后的比例为准，无需另行召开基金份额持有人大会。

（2）投资限制

1）组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

A、本基金的投资组合比例为：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%；但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对

上述投资比例限制的违反；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；

B、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

a、本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

b、本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

C、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；

D、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、证券发行人合并或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 B 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。法律法规另有规定的，从其规定。

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核查自基金合同生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

2）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

A、承销证券；

B、违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保；

C、从事承担无限责任的投资；

D、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

E、向其基金管理人、基金托管人出资；

F、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

G、法律、行政法规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（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律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，不需另行召开基金份额持有人大会。

7. 基金合同的变更、终止与基金财产的清算

（1）基金合同的变更

1）变更基金合同涉及法律法规规定或基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，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。

2）关于基金合同变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，并自决议生效后按规定在规定媒介公告。

（2）基金合同的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，基金合同应当终止：

1）本基金存续期届满，且未延长存续期限的；

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）本基金未能在基金合同生效之日起 6 个月内买入全部目标资产支持证券或专项计划未能设立；

5）专项计划未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入 SPV 公司全部股权或对应《SPV 公司股权转让协议》被解除；

6)SPV 公司未能在基金合同生效之日起 6 个月内成功购入项目公司全部股权或对应《项目公司股权转让协议》被解除；

7）本基金投资的全部专项计划发生专项计划相应文件中约定的事件导致全部专项计划终止且本基金在专项计划终止后的 6 个月内仍未能成功买入其他专项计划的基础设施资产支持证券；

8）本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续 6 个月未成功购入新的基础设施项目的；

9）本基金投资的全部基础设施项目无法维持正常、持续运营；

10）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；

11）基金合同约定的其他情形；

12）相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

（3）基金财产的清算

基金清算涉及基础设施项目处置的，应当遵循基金份额持有人利益优先的原则，专项计划管理人应当配合基金管理人按照法律法规规定和相关约定进行资产处置，并尽快完成剩余财产的分配。资产处置期间，基金管理人、专项计划管理人、清算小组应当按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。

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。

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：

A、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；

B、对基金财产和债权债务进行清理和确认；

C、对基金财产进行处置：基金财产清算小组可以聘请至少一家第三方专业评估机构（如相关法律法规和主管部门有相应资质要求的，应当符合其要求），由该专业评估机构对基金财产进行评估并确定评估价值，届时如相关法律法规或主管部门对基金财产评估事宜另有规定，从其规定；

D、制作清算报告；

E、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；

F、将清算报告报中国证监会备案并公告；

G、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，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延，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。

（4）清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，包括基础设施项目资产处置的相关费用等，清算费用由基金财产清算小组优先从基金财产中支付。

（5）基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

（6）基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告，基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（7）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

8. 争议的处理和适用的法律

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广州仲裁委员会，仲裁地点为广州市，按照广州仲裁委员会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方当事人均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

争议处理期间，基金管理人和基金托管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（为本《基金合同》之目的，在此不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区法律）。

9.基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式

基金合同可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

（十三）基金托管协议的内容摘要

1. 托管协议当事人

（1）基金管理人：广发基金管理有限公司

名称：广发基金管理有限公司

住所：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2608 室

办公地址：广东省广州市海珠区琶洲大道 168 号星河湾中心 28-38 楼；广东省广州市海珠区琶洲大道东 1 号保利国际广场南塔 31-33 楼；广东省珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 2603-2622 室

邮政编码：510308

法定代表人：葛长伟

成立时间：2003 年 8 月 5 日

批准设立机关：中国证券监督管理委员会

批准设立文号：证监基金字[2003]91 号

组织形式：其他有限责任公司

注册资本：14,097.8 万元人民币

存续期间：持续经营

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理以及中国证监会许可的其它业务。

（2）基金托管人：招商银行股份有限公司

住所：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

办公地址：深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦

邮政编码：518040

法定代表人：缪建民

成立时间：1987 年 3 月 31 日

基金托管业务批准文号：证监基金字[2002]83 号

组织形式：上市股份有限公司

注册资本：2,521,984.5601 万元人民币

存续期间：持续经营

2. 基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（1）基金托管人对基金管理人的投资行为行使监督权

1）基金托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对下述基金投资范围、投资对象进行监督。

本基金投资范围包括基础设施资产支持证券、AAA 级信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、非政策性金融债、公开发行的次级债、政府支持机构债、可分离交易可转债的纯债部分等）、利率债、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许基础设施基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资于股票等权益类资产（含存托凭证），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的其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投资限制及借款限制进行监督：

A、组合限制

基金存续期内，基金的投资组合应遵循以下限制：

a、本基金的投资组合比例为：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%；但因基础设施项目的出售、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因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的，不属于对上述投资比例限制的违反；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；

b、本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（i）本基金持有一家公司发行的证券，其市值不超过基金资产净值的 10%；

（ii）本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%；

c、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；

d、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、证券发行人合并或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 b 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。法律法规另有规定的，从其规定。

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核查自基金合同生效之日起开始。法律法规或监管部门另有规定的，从其规定。

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，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，不需另行召开基金份额持有人大会。

B、借款限制

本基金可以直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于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：

a、借款金额不得超过基金净资产的 20%；

b、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

c、本基金已持基础设施资产和拟收购基础设施资产相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

d、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；

e、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

f、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产140%的，本基金不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况及拟采取的措施等。

法律法规或监管机构另有规定的从其规定。

C、禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

a、承销证券；

b、违反规定或基金合同约定向他人贷款或者提供担保；

c、从事承担无限责任的投资；

d、买卖其他基金份额，但法律法规或中国证监会另有规定的除外；

e、向其基金管理人、基金托管人出资；

f、从事内幕交易、操纵证券交易价格及其他不正当的证券交易活动；

g、法律、行政法规或者中国证监会规定禁止的其他活动。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上（含三分之二）的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购基础设施项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律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，不需另行召开基金份额持有人大会。

（2）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。基金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，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合有关规定进行监督。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应符合如下规定：

1）本基金投资于有固定期限银行存款的比例不得超过基金资产净值的30%，但投资于有存款期限，根据协议可提前支取的银行存款，不受上述比例限制；投资于具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过20%；投资于不具有基金托管人资格的同一商业银行的银行存款、同业存单占基金资产净值的比例合计不得超过5%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

2）基金管理人负责对本基金存款银行的评估与研究，建立健全银行存款的业务流程、岗位职责、风险控制措施和监察稽核制度，切实防范有关风险。基金托管人负责对本基金银行定期存款业务的监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，切实履行托管职责。

A、基金管理人负责控制信用风险。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。因选择存款银行不当造成基金财产损失的，由基金管理人承担责任。

B、基金管理人负责控制流动性风险，并承担因控制不力而造成的损失。流动性风险主要包括基金管理人要求全部提前支取、部分提前支取或到期支取而存款银行未能及时兑付的风险、基金投资银行存款不能满足基金正常结算业务的风险、因全部提前支取或部分提前支取而涉及的利息损失影响估值等涉及到基金流动性方面的风险。

C、基金管理人须加强内部风险控制制度的建设。如因基金管理人员工职务行为导致基金财产受到损失的，需由基金管理人承担由此造成的损失。

D、基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

（3）基金投资银行存款协议的签订、账户开设与管理、投资指令与资金划付、账目核对、到期兑付、提前支取

1）基金投资银行存款协议的签订

A、基金管理人应与符合资格的存款银行总行或其授权分行签订《基金存款业务总体合作协议》（以下简称《总体合作协议》），确定《存款协议书》的格式范本。《总体合作协议》和《存款协议书》的格式范本由基金托管人与基金管理人共同商定。

B、基金托管人依据相关法规对《总体合作协议》和《存款协议书》的内容进行复核，审查存款银行资格等。

C、基金管理人应在《存款协议书》中明确存款证实书或其他有效存款凭证的办理方式、邮寄地址、联系人和联系电话，以及存款证实书或其他有效凭证在邮寄过程中遗失后，存款余额的确认及兑付办法等。

D、由存款银行指定的存放存款的分支机构（以下简称“存款分支机构”）寄送或上门交付存款证实书或其他有效存款凭证的，基金托管人可向存款分支机构的上级行发出存款余额询证函，存款分支机构及其上级行应予配合。

E、基金管理人应在《存款协议书》中规定，基金存放到期或提前兑付的资金应全部划转到指定的基金托管账户，并在《存款协议书》写明账户名称和账号，未划入指定账户的，由存款银行承担一切责任。

F、基金管理人应在《存款协议书》中规定，在存期内，如本基金银行账户、预留印鉴发生变更，管理人应及时书面通知存款行，书面通知应加盖基金托管人预留印鉴。存款分支机构应及时就变更事项向基金管理人、基金托管人出具正式书面确认书。变更通知的送达方式同开户手续。在存期内，存款分支机构和基金托管人的指定联系人变更，应及时加盖公章书面通知对方。

G、基金管理人应在《存款协议书》中规定，因定期存款产生的存单不得被质押或以任何方式被抵押，不得用于转让和背书。

2）基金投资银行存款时的账户开设与管理

A、基金投资于银行存款时，基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等，以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

B、基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

3）存款凭证传递、账目核对及到期兑付

A、存款证实书等存款凭证传递

存款资金只能存放于存款银行总行或者其授权分行指定的分支机构。基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款银行分支机构应为基金开具存款证实书或其他有效存款凭证（下称“存款凭证”），该存款凭证为基金存款确认或到期提款的有效凭证，且对应每笔存款仅能开具唯一存款凭证。资金到账当日，由存款银行分支机构指定的会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥后，将存款凭证原件通过快递寄送或上门交付至基金托管人指定联系人；若存款银行分支机构代为保管存款凭证的，由存款银行分支机构指定会计主管传真一份存款凭证复印件并与基金托管人电话确认收妥。

B、存款凭证的遗失补办

存款凭证在邮寄过程中遗失的，由基金管理人向存款银行提出补办申请，基金管理人应督促存款银行尽快补办存款凭证，并按以上 A 的方式快递或上门交付至托管人，原存款凭证自动作废。

C、账目核对

每个工作日，基金管理人应与基金托管人核对各项银行存款投资余额及应计利息。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，对于存期超过 3 个月的定期存款，基金托管人于每季度向存款银行发起查询查复，存款银行应按照人行查询查复的有关时限要求及时回复。基金管理人有责任督促存款银行及时回复查询查复。因存款银行未及时回复造成的资金被挪用、盗取的责任由存款银行承担。

存款银行应配合基金托管人对存款凭证的询证，并在询证函上加盖存款银行公章寄送至基金托管人指定联系人。

D、到期兑付

基金管理人提前通知基金托管人通过快递将存款凭证原件寄给存款银行分支机构指定的会计主管。存款银行未收到存款凭证原件的，应与基金托管人电话询问。存款到期前基金管理人与存款银行确认存款凭证收到并于到期日兑付存款本息事宜。

基金托管人在存款到期日未收到存款本息或存款本息金额不符时，通知基金管理人与存款银行接洽存款到账时间及利息补付事宜。基金管理人应将接洽结果告知基金托管人，基金托管人收妥存款本息的当日通知基金管理人。

基金管理人应在《存款协议书》中规定，存款凭证在邮寄过程中遗失的，存款银行应立即通知基金托管人，基金托管人在原存款凭证复印件上加盖公章并出具相关证明文件后，与存款银行指定会计主管电话确认后，存款银行应在到期日将存款本息划至指定的基金资金账户。如果存款到期日为法定节假日，存款银行顺延至到期后第一个工作日支付，存款银行需按原协议约定利率和实际延期天数支付延期利息。

4）提前支取

如果在存款期限内，由于基金规模发生缩减的原因或者出于流动性管理的需要等原因，基金管理人可以提前支取全部或部分资金。

提前支取的具体事项按照基金管理人与存款银行签订的《存款协议书》执行。

5）基金投资银行存款的监督

基金托管人发现基金管理人在进行存款投资时有违反有关法律法规的规定及《基金合同》的约定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人在 10 个工作日内纠正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在 10 个工作日内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人在 10 个工作日内纠正或拒绝结算，若因基金管理人拒不执行造成基金财产损失的，相关损失由基金管理人承担，基金托管人不承担任何责任。

（4）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的、经慎重选择的、本基金适用的银行间债券市场交易对手名单并约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金管理人有责任确保及时将更新后的交易对手名单发送给基金托管人，否则由此造成的损失应由基金管理人承担。如基金管理人在基金投资运作之前未向基金托管人提供银行间债券市场交易对手名单的，视为基金管理人认可全市场交易对手。基金管理人应严格按照交易对手名单的范围在银行间债券市场选择交易对手。基金托管人监督基金管理人是否按事前提供的银行间债券市场交易对手名单进行交易。在基金存续期间基金管理人可以调整交易对手名单，但应将调整结果至少提前一个工作日书面通知基金托管人。新名单确定时已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照协议进行结算，但不得再发生新的交易。如基金管理人根据市场需要临时调整银行间债券交易对手名单及结

算方式的，应向基金托管人说明理由，并在与交易对手发生交易前 3 个交易日内与基金托管人协商解决。

基金管理人负责对交易对手的资信控制，按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责处理因交易对手不履行合同而造成的纠纷及损失。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以但无义务对相应损失先行予以承担，然后再向相关交易对手追偿，基金托管人应予以必要的协助和配合。基金托管人则根据银行间债券市场成交单对合同履行情况进行监督。如基金托管人事后发现基金管理人没有按照事先约定的交易对手进行交易，基金托管人应及时提醒基金管理人，经提醒后仍未改正时造成基金财产损失的，基金托管人不承担由此造成的任何损失和责任。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险或造成基金资产损失的，基金托管人应承担相应责任。

（5）基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定，对基础设施项目估值、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、可供分配金额的计算、基金投资运作及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

（6）基金托管人根据《基金指引》《基础设施基金公告》的规定履行如下保管职责和监督职责：

1）安全保管与基金有关的重大合同、权属证书、相关凭证和文件等。

基金管理人负责基础设施项目实物资产的安全保管，对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性验证后，将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。基金管理人应在取得重要文件后三个工作日内通过邮寄等方式将文件原件送交基金托管人，并通过电话确认文件已送达。

文件原件由基金托管人负责保管，如需使用，基金管理人应提前书面通知基金托管人并说明用途及使用期限，基金托管人审核通过后将相关文件原件交由基金管理人指定人员，使用完毕后应及时交由基金托管人保管。

2）监督基金资金账户、项目公司账户及其他重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户及其他重要资金账户的开立和管理，运营收支账户及其他重要资金账户应在基金托管人或其指定的银行开立，预留印鉴须加盖基金托管人被授权人名章。本基金成立前基础设施项目已开立运营收支账户的，基金管理人应负责要求原始权益人及时将基金托管人纳入该等运营收支账户的管理并及时办理预留印鉴变更。由基金管理人、基金托管人或其分支机构另行和项目公司签署资金监管协议，约定基础设施项目所有相关账户的移交、注销、资金划转、监管等事宜。

基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金管理人应建立账户和现金流管理机制，有效管理基础设施项目租赁、运营等产生的现金流，防止现金流流失、挪用等。基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的第三方运营管理机构应配合基金托管人履职。

3）监督、复核基金管理人按照法律法规规定和《基金合同》约定进行投资运作、收益分配、信息披露等。

4）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险证明文件（如保单原件等）交由基金托管人保管。

5）监督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。

（7）基金托管人发现基金管理人的上述事项及投资指令或实际投资运作违反法律法规、《基金合同》和托管协议的规定，应及时以电话、邮件或书面提示等方式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人收到通知后应及时核对并回复基金托管人，对于收到的书面通知，基金管理人应以书面形式给基金托管人发出回函，就基金托管人的合理疑义进行解释或举证，说明违规原因及纠正期限。在上述规定期限内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

（8）基金管理人有义务配合和协助基金托管人依照法律法规、《基金合同》和托管协议对基金业务执行核查。包括但不限于：对基金托管人发出的提示，基金管理人应在规定时间内答复并改正，或就基金托管人的合理疑义进行解释或举证；对基金托管人按照法律法规、《基金合同》和托管协议的要求需向中国证监会报送基金监督报告的事项，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（9）若基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人及时纠正，由此造成的损失由基金管理人承担，托管人在履行其通知义务后，予以免责。

（10）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

3. 基金管理人对基金托管人的业务核查

（1）基金管理人有权对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设并监督基金财产的资金账户、证券账户及投资所需其他账户；监督基金财产的资金账户、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；复核基金管理人编制的基金资产财务信息；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；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；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

（2）基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、托管协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正。基金托管人收到书面通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式给基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在上述规定期限内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。

（3）基金托管人有义务配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的合理疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性。

（4）基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

4. 基金财产保管

（1）基金财产保管的原则

1）基金财产应独立于原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构、基金销售机构、基金份额持有人、计划管理人、计划托管人及其他参与机构的固有财产。原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构以其自有的财产承担其自身的法律责任，其债权人不得对本基金财产行使请求冻结、扣押或其他权利。除依法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

A、原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构因依法解散、被依法撤销或者被依法宣告破产等原因进行清算的，基金财产不属于其清算财产。

B、基础设施基金的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人、运营管理机构及其他参与机构的固有资产产生的债务相抵销。基金管理人管理运作不同基金的基金财产的债权债务，不得相互抵销。基金托管人托管的不同基金的基金财产所产生的债权债务不得相互抵销。非因基金财产本身承担的债务，不得对基金财产强制执行。

2）基金托管人应按托管协议规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产（基金托管人主动扣收的汇划费除外）。

3）基金托管人按照规定为托管的基金财产开设资金账户和证券账户及投资所需其他账户，并监督基金资金账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和《基金合同》约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。有关基础设施项目运营收支账户的监督事宜，由基金托管人或其分支机构另行和项目公司等相关主体签署资金监管协议进行约定。

4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立。

5）基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和托管协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及实物证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基金托管人不承担由此产生的保管责任。

6）对于因为基金投资产生的应收资金，应由基金管理人负责与有关当事人确定到账日期并通知基金托管人，到账日基金应收资金没有到达基金资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，由此给基金财产造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应予以必要的协助和配合。

7）基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等托管协议当事人以外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

8）除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（2）基金募集期间及募集资金的验资

1）基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人开立并管理。

2）基金募集期满或基金停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金认购人数、战略配售情况、网下发售比例符合《基金法》《运作办法》《基金指引》《基础设施基金公告》《基金合同》等有关规定后，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上符合《中华人民共和国证券法》规定的注册会计师签字方为有效。基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的基金资金账户中，并确保划入的资金与验资金额相一致。

3）若基金募集期限届满，未满足基金备案条件，由基金管理人按规定办理退款事宜，基金托管人应提供充分协助。

4）基金扩募时，扩募时的募集期限及验资参照基金设立时的募集期限及募集资金的验资处理。

（3）基金资金账户的开立和管理

1）基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户名称应为“广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金”，具体名称以实际开立为准，预留印鉴为

基金托管人印章。本基金的一切货币收支活动，包括但不限于投资、支付基金分红、收取认购款，均需通过该托管账户进行。

2）基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3）基金资金账户的开立和管理应符合《人民币银行结算账户管理办法》《现金管理暂行条例》《人民币利率管理规定》《利率管理暂行规定》《支付结算办法》以及银行业监督管理机构的其他有关规定。

（4）基金证券账户和结算备付金账户的开立和管理

1）基金托管人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、深圳分公司为基金开立基金托管人与基金联名的证券账户。

2）基金证券账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得出借或未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户，亦不得使用本基金的任何证券账户进行本基金业务以外的活动。

3）基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4）基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司开立结算备付金账户，基金托管人代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、证券结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定和基金托管人为履行结算参与人的义务所制定的业务规则执行。

5）若中国证监会或其他监管机构在托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（5）债券托管账户的开设和管理

《基金合同》生效后，在符合监管机构要求的情况下，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人根据中国人民银行、中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司的有关规定，以本基金的名义分别在中央国债登记结算有限责任公司、银行间市场清算所股份有限公司开立债券托管账户和资金结算账户，并代表基金进行银行间市场债券交易的结算。基金托管人协助基金管理人完成银行间债券市场准入备案。

（6）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资银行定期存款，基金管理人与存款机构应比照相关规定，就本基金投资银行存款业务签订书面协议。

（7）其他账户的开设和管理

1）因业务发展需要而开立的其他账户，可以根据法律法规和《基金合同》的规定，经基金管理人和基金托管人协商一致后，由基金托管人负责为基金开立。新账户按有关规定使用并管理。

2）法律法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（8）基金财产投资的有关实物证券等有价凭证等的保管

基金财产投资的有关实物证券等有价凭证按约定由基金托管人存放于基金托管人的保管库，或存入中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司/深圳分公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库，实物保管凭证由基金托管人持有。实物证券等有价凭证的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。基金托管人对由上述存放机构及基金托管人以外机构实际有效控制的有价凭证不承担保管责任。

（9）基金权属证书及相关文件的保管

基金管理人对基础设施项目权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，应当将权属证书及相关文件原件移交基金托管人保管。

基础设施项目涉及的文件类型包括但不限于：各投资层级上相关确权文件，以及不动产权证、土地出让合同。

基金托管人对于上述文件将根据文件类型以及所属项目区分类别，建立文件清单与目录，由专人负责及进行建档规范管理。在本基金存续过程中，定时根据文件清单与目录进行查验，并建立文件借用与归还制度，保证文件由专人进行跟踪，记录使用缘由，避免遗失。因保管不当造成上述基础设施项目涉及的文件（包括但不限于基础设施项目权属证书、不动产权证、土地出让合同、各投资层级上相关确权文件及相关文件）灭失、损毁、丢失的，基金托管人应当承担相应责任，但基金权属证书因办理抵质押、行政审批、备案、登记等手续必须移交贷款银行或行政管理机关保管的，基金托管人仅负责保管接收凭证，由实际保管人承担权属证书原件的保管责任。

（10）与基金财产有关的重大合同的保管

由基金管理人代表基金签署的、与基金财产有关的重大合同的原件分别由基金管理人、基金托管人保管。除托管协议另有规定外，基金管理人代表基金签署的与基金财产有关的重大合同包括但不限于基金年度审计合同、基金信息披露文件及基金投资业务中产生的重大合同，基金管理人应尽可能保证基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人应在重大合同签署后及时将重大合同传真给基金托管人，并在三十个工作日内将正本送达基金托管人处。因基金管理人发送的合同传真件与事后送达的合同原件不一致所造成的后果，由基金管理人负责。重大合同的保管期限不低于法律法规规定的最低期限。

对于无法取得二份以上的正本的，基金管理人应向基金托管人提供与合同原件核对一致的合同传真件或复印件，未经双方协商一致，合同原件不得转移。

5. 基金净资产计算、估值和会计核算

（1）基金资产净值的计算、复核与完成的时间及程序

1）基金资产净值

基金资产净值是指本基金合并财务报表的基金资产总值减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

基金份额净值是按照每个估值日闭市后，本基金合并财务报表的基金资产净值除以当日基金份额的余额数量计算，精确到 0.0001 元，小数点后第 5 位四舍五入。国家法律法规另有规定的，从其规定。

基金管理人应计算每个中期报告及年度报告估值日的本基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

2）复核程序

基金管理人每半年、每年度对基金资产核算及估值并经基金托管人复核后，由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

3）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，按照基金管理人对基金资产净值的计算结果对外予以公布。

（2）基金资产的估值

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定进行估值。

（3）基金份额净值错误的处理方式

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理基金份额净值错误。

（4）基金会计制度

按国家有关部门规定的会计制度执行。

（5）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、记录和保管本基金的全套账册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。

（6）基金财务报表与报告的编制和复核

1）财务报表的编制

基金财务报表由基金管理人编制，基金托管人复核。

2）报表复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金财务报表后，进行独立的复核。核对不符时，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整，直至双方数据完全一致。

3）财务报表的编制与复核时间安排

基金管理人、基金托管人应当在每月结束后 5 个工作日内完成月度报表的编制及复核；在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起 2 个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金托管人在复核过程中，发现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，调整以国家有关规定为准。基金年度报告的财务会计报告应当经过符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所审计。基金合同生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

6. 基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册的内容必须包括基金份额持有人的名称和持有的基金份额。

基金份额持有人名册由基金的基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应按照目前相关规则分别保存基金份额持有人名册。保管方式可以采用电子或文档的形式。保管期限不少于法规规定年限。相关法律法规或监管部门另有规定的除外。

基金管理人应将基金持有人名册送交基金托管人，文件方式可以采用电子或文档的形式并且保证其真实、准确、完整。基金托管人应妥善保管，不得将持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

7.争议解决方式

双方当事人同意，因托管协议而产生的或与托管协议有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，任何一方均应将争议提交广州仲裁委员会，按照该机构届时有效的仲裁规则按普通程序进行仲裁。仲裁地点为广州市。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担。

争议处理期间，双方当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行基金合同、托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

托管协议受中国法律（为托管协议之目的，不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区法律和中华人民共和国台湾省有关规定）管辖并从其解释。

8. 基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）托管协议的变更程序

托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议进行修改。修改后的新协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更应履行适当程序。

（2）基金托管协议终止的情形

1）《基金合同》终止；

2）基金托管人解散、依法被撤销、破产或有其他基金托管人接管基金托管业务；

3）基金管理人解散、依法被撤销、破产或有其他基金管理人接管基金管理业务；

4）发生法律法规或《基金合同》规定的终止事项。

（3）基金财产的清算

基金管理人与基金托管人按照《基金合同》的约定处理基金财产的清算。

三、基金经理

李文博先生，理学学士，持有中国证券投资基金业从业证书。10 年不动产及基金行业工作经历，具备 5 年以上不动产项目投资管理经验，现任广发基金管理有限公司不动产基金业务部 REITs 基金经理，负责广发成都高投产业园 REIT。2016 年 1 月至 2021 年 6 月，曾任职于恒大人寿保险有限公司另类投资部与不动产投资部，从事金融产品、ABS、不动产类项目投资管理等工作。

彭翔艺先生，工学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理(自 2024 年 12 月 6 日起任职)。曾任中车建设工程有限公司运营管理部高级经理，北京神州高铁投资管理有限公司总裁办公室总裁助理，广发基金管理有限公司战略与创新业务部 REITs 业务研究员。

杜金鑫先生，工学硕士，持有中国证券投资基金业从业证书。现任广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理(自 2024 年 12 月 6 日起任职)。曾任中建科工集团有限公司基础设施事业部高级经理，上海宏信建设投资有限公司投资二部投资经理，广发基金管理有限公司战略与创新业务部 REITs 业务研究员。

第五节　其他事项

一、对基金份额持有人的服务、招募说明书存放及查阅方式

（一）对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人、销售机构提供。

基金管理人根据基金份额持有人的需要和市场的变化，有权增加或变更服务项目。基金管理人提供的主要服务内容如下：

1.基金份额持有人交易记录查询服务

投资人可通过办理基金交易业务的会员单位或通过其提供的自助、电话、网上服务手段查询交易记录。

2．投诉受理

基金份额持有人可以通过基金管理人提供的网站在线客服、呼叫中心人工坐席、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和其他销售机构所提供的服务进行投诉。基金份额持有人还可以通过销售机构的服务电话进行投诉。

3．服务联系方式

（1）客户服务中心

电话呼叫中心（CallCenter）：95105828 或 020-83936999，该电话可转人工服务。

传真：020-34281105

（2）互联网站

公司网址：www.gffunds.com.cn

电子信箱：services@gffunds.com.cn：

（二）招募说明书存放及查阅方式

招募说明书公布后，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公司住所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

二、备查文件

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复。

2、《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》。

3、《广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金托管协议》。

4、法律意见书。

（二）存放地点

备查文件存放于基金管理人和/或基金托管人处。

（三）查阅方式

投资者可在营业时间免费查阅备查文件。在支付工本费后，可在合理时间内取得备查文

件的复制件或复印件。

二、其他应披露事项

公告事项	披露日期
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2026-05-27
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2026 年第 1 季度报告提示性公告	2026-04-22
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金举办 2026 年第一次投资者开放日活动的公告	2026-04-21
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于不动产项目经营情况的临时公告	2026-04-13
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年年度报告提示性公告	2026-03-30
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度审计报告	2026-03-30
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金 2025 年年度评估报告	2026-03-30
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于更换评估机构的公告	2026-03-11
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金流动性服务商的公告	2026-02-02
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 4 季度报告提示性公告	2026-01-22
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年下半年主要运营数据的公告	2026-01-10
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2025-12-19
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的第二次提示性公告	2025-12-18
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的第一次提示性公告	2025-12-12
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额解除限售的公告	2025-12-05
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金举办 2025 年第二次投资者开放日活动的公告	2025-11-06
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 3 季度报告提示性公告	2025-10-28

广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于运营管理机构董事长变更情况的公告	2025-10-15
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2025-09-19
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年中期报告提示性公告	2025-08-30
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于原始权益人变更回收资金使用比例的公告	2025-07-23
广发基金管理有限公司关于旗下基金 2025 年第 2 季度报告提示性公告	2025-07-18
关于广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金收益分配的公告	2025-07-09
广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金关于二〇二五年上半年主要运营数据的公告	2025-07-07

第六部分　附件

（一）原始权益人及其控股股东、实际控制人，运营管理机构对有关事项的承诺；

（二）不动产项目最近 3 年及一期的财务报告和审计报告；

（三）基金可供分配金额测算报告；

（四）尽职调查报告；

（五）不动产项目评估报告；

（六）财务顾问报告；

（七）基金合同和托管协议有关情况；

（八）本次发行参与机构的基本情况。