华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金

招募说明书（更新）

2026 年 8 月 21 日公告

基金管理人：华夏基金管理有限公司

基金托管人：中国工商银行股份有限公司

更新日期：2026 年 8 月

重要提示

一、华夏合肥高新创新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”）已经中国证监会2022年8月29日证监许可[2022]1979号文准予注册。

二、基金管理人保证本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，深圳证券交易所同意本基金基金份额上市，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。

三、本基金为不动产基金。不动产基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，不动产基金80%以上基金资产投资于不动产资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。不动产基金以获取不动产项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

投资者应充分了解不动产基金投资风险及本招募说明书所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

四、不动产基金采取封闭式运作，不开放申购与赎回，在证券交易所上市，场外基金份额持有人可在基金通平台转让或将基金份额转托管至场内参与深圳证券交易所场内交易，具体可根据深圳证券交易所、登记机构相关规则办理。

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

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

分规定的免责条款、第二十四部分规定的争议处理方式。

基金管理人管理的其他基金的业绩不构成对本基金业绩表现的保证，基金的过往业绩并不预示其未来表现。本基金的可供分配金额测算报告的相关预测结果不代表基金存续期间不动产项目真实的现金流分配情况，也不代表本基金能够按照可供分配金额预测结果进行分配；本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。基金管理人提醒投资者基金投资的“买者自负”原则，在作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资者自行负担。

本次更新事项：调整基金经理。基金管理人主要人员信息更新截止日为2026年8月20日。本招募说明书中涉及与基金托管人相关的基金信息已经基金托管人复核。

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，除本次更新事项外，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。

本基金的发行概况如下表所示：

基金名称	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
不动产项目名称	合肥创新产业园一期项目
募集规模	15.33 亿元
上市的证券交易所	深圳证券交易所
基金管理人	华夏基金管理有限公司
基金托管人	中国工商银行股份有限公司
资产支持证券管理人	中信证券股份有限公司
财务顾问（如有）	中信证券股份有限公司
原始权益人	合肥高新城市发展集团有限公司（原名：合肥高新股份有限公司，原简称“合肥高新”）
运营管理机构	合肥高新投资促进集团股份有限公司（原名：合肥高创股份有限公司，原简称“合肥高创”）
本次招募说明书更新日期	2026 年 8 月

目录

重要提示 2
第一章 一般规定 5
第一节 绪言 5
第二节 释义 7
第三节 概要 19
第四节 风险因素 40
第二章 不动产项目 53
第一节 不动产项目概况 53
第二节 经营业绩及财务状况分析 138
第三节 原始权益人 160
第四节 运营管理机构 195
第五节 存在重要影响的其他事项 230
第三章 资产评估与现金流测算 230
第一节 资产评估 230
第二节 现金流测算分析 236
第四章 治理机制与运营管理安排 250
第一节 不动产基金治理 250
第二节 运营管理安排 280
第五章 不动产基金 293
第一节 本次发行参与机构的基本情况 293
第二节 基金管理人 297
第三节 基金托管人 310
第四节 不动产基金的交易安排 315
第五节 关联交易与利益冲突 342
第六节 基金运作 365
第七节 其他事项 478

第一章 一般规定

第一节 绪言

《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书（更新）》（以下简称“本招募说明书”）依据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《公开募集证券投资基金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运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《指引》”）、《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）》（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业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（以下简称“《审核关注事项》”）、《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）》（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业务指引第 3 号——扩募及新购入不动产（试行）》（以下简称“《新购入不动产项目指引》”）、《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）》（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业务指南第 6 号——招募说明书编制》《公开募集不动产投资信托基金网下投资者管理规则》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）尽职调查工作指引（试行）》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集不动产投资信托基金登记结算业务实施细则（试行）》《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）》及其他有关规定以及《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》（以下简称“基金合同”）编写。

基金管理人承诺本招募说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对

其真实性、准确性、完整性承担法律责任。本基金是根据本招募说明书所载明的资料申请募集的。基金管理人没有委托或授权任何其他人提供未在本招募说明书中载明的信息，或对本招募说明书作任何解释或者说明。

本招募说明书根据本基金的基金合同编写，并经中国证监会注册。基金合同是规定基金合同当事人之间权利义务关系的基本法律文件，其他与本基金相关的涉及基金合同当事人之间权利义务关系的任何文件或表述，如与基金合同有冲突，均以基金合同为准。基金合同当事人按照《基金法》、基金合同及其他有关规定享有权利、承担义务。基金合同的当事人包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人。基金投资者自依基金合同取得本基金基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人，其持有基金份额的行为本身即表明其对基金合同的承认和接受。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为必要条件。**基金投资者欲了解基金份额持有人的权利和义务，应详细查阅基金合同。**

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

第二节 释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

一、与主体有关的定义

1、基金/不动产基金/本基金：系指华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金。

2、基金管理人：系指华夏基金管理有限公司，或根据基金合同任命的作为基金管理人的继任机构。

3、基金托管人：系指中国工商银行股份有限公司，或根据基金合同任命的作为基金托管人的继任机构。

4、原始权益人：系指不动产基金持有的不动产项目的原所有人，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，原始权益人为合肥高新股份有限公司。自 2025 年 3 月 4 日起，合肥高新股份有限公司更名为合肥高新城市发展集团有限公司（简称“高新城发”）。

5、合肥高新/合肥高新股份：系指合肥高新股份有限公司。自 2025 年 3 月 4 日起，合肥高新股份有限公司更名为合肥高新城市发展集团有限公司。

6、合肥高新建投：系指合肥高新建设投资集团有限公司。

7、计划管理人/资产支持证券管理人：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指中信证券股份有限公司（简称“中信证券”）或其继任主体。

8、 财务顾问：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指中信证券或其继任主体。

9、 不动产资产支持专项计划/资产支持专项计划/专项计划：系指由计划管理人设立的不动产资产支持专项计划，首期不动产资产支持专项计划为中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划。

10、专项计划托管人/专项计划托管银行/资产支持证券托管人：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，系指根据《专项计划托管协议》的约定担任专项计划

托管银行的中国工商银行股份有限公司安徽省分行，或根据该协议任命的作为专项计划托管银行的继任主体。

11、监管银行：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指根据《项目公司监管协议》的约定对项目公司进行监管的中国工商银行股份有限公司合肥科技支行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体。

12、项目公司：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指直接持有不动产项目的合肥高新睿成科技服务有限公司（简称“高新睿成”）和合肥高新君道科技服务有限公司（简称“高新君道”）以及本基金通过资产购入获得的其他项目公司。

13、特殊目的载体：指由本基金根据《指引》直接或间接全资拥有的法律实体，本基金通过特殊目的载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。在本基金中，特殊目的载体系指资产支持专项计划、项目公司的单称或统称。

14、外部管理机构/运营管理机构：系指《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》中承担部分不动产项目运营管理职责的外部管理机构，即根据《运营管理服务协议》的约定承担标的资产等项目公司相关事项运营管理职责的主体，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指合肥高创股份有限公司（简称“合肥高创”）及其权利、义务的合法继任主体。基金管理人于 2025 年 3 月 20 日收到运营管理机构的通知，合肥高创股份有限公司更名为合肥高新投资促进集团股份有限公司（简称“高新投促”）。

15、基金法律顾问/法律顾问：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指为本基金提供法律服务的北京市君合律师事务所、上海源泰律师事务所及继任律师事务所。

16、会计师事务所：系指对本基金涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指容诚会计师事务

所（特殊普通合伙）及其继任机构。

17、评估机构：系指对本基金持有的不动产项目进行评估，并出具评估报告的专业机构，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，指中联资产评估集团有限公司（简称“中联评估”），及其继任机构。

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

19、个人投资者：系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。

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

21、合格境外投资者：系指符合《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。

22、网下投资者：系指依法可以参与不动产基金网下询价的证券公司、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、商业银行及其理财子公司、政策性银行、符合规定的私募基金管理人以及其他中国证监会认可及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者，以及根据有关规定参与不动产基金网下询价的全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等。

23、战略投资者：系指符合本基金战略投资者选择标准的、依法可以参与不动产基金战略配售的主体，包括原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其他专业机构投资者。战略投资者需根据事先签订的配售协议进行认购。

24、公众投资者：系指符合法律法规规定的可投资于不动产基金的个人投资者、机构

投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资者。

25、基金份额持有人：系指依基金合同和招募说明书合法取得基金份额的投资人。

26、销售机构：系指华夏基金管理有限公司、中信证券股份有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构，以及可通过深圳证券交易所交易系统办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所交易系统办理本基金销售业务的机构必须是具有基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

27、股东借款出借人：系指在《借款合同》项下担任股东借款项下出借人并作为标的债权项下债权人的主体，即计划管理人（代表专项计划）。

28、借款人：系指在《借款合同》项下的债务人，即项目公司及其权利、义务的合法承继人。

二、本基金或专项计划涉及的主要文件

29、基金合同/《基金合同》：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对基金合同的任何有效修订和补充。

30、基金托管协议/托管协议：系指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《华夏合肥高新创新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和补充。

31、招募说明书或本招募说明书：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》及其更新。

32、基金产品资料概要：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金产品资料概要》及其更新。

33、询价公告：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份

额询价公告》。

34、基金份额发售公告：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金份额发售公告》。

35、上市交易公告书：系指《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》。

36、《认购协议》：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，系指基金管理人与计划管理人签署的《中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议》及其任何有效修改或补充。

37、《计划说明书》：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，系指《中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充。

38、《标准条款》/标准条款：就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，系指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。

39、《专项计划托管协议》：系指计划管理人与专项计划托管银行签署的专项计划托管协议及其任何有效修改或补充，就本基金以初始募集资金投资的专项计划而言，计划管理人与专项计划托管银行签署的专项计划托管协议为《中信证券股份有限公司与中国工商银行股份有限公司安徽省分行之中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划托管协议》。

40、《借款合同》：系指计划管理人（代表专项计划）与项目公司之间签署的借款合同及其任何有效修改或补充的统称。就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，《借款合同》指《中信证券股份有限公司与合肥高新睿成科技服务有限公司关于合肥高新睿成科技服务有限公司之借款合同》和《中信证券股份有限公司与合肥高新君道科技服务有限公司关于合肥高新君道科技服务有限公司之借款合同》。

41、《运营管理服务协议》：系指基金管理人、计划管理人、运营管理机构与项目公司等相关方签署的运营管理服务协议及其任何有效修改或补充，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，运营管理服务协议为《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金之运营管理服务协议》。

42、《项目公司监管协议》：系指基金管理人、计划管理人、监管银行与项目公司等相关方签署的相关账户监管协议及其任何有效修改或补充，就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，签署的监管协议包括《华夏基金管理有限公司 中信证券股份有限公司 合肥高新睿成科技服务有限公司与中国工商银行股份有限公司合肥科技支行之资金监管协议》和《华夏基金管理有限公司 中信证券股份有限公司 合肥高新君道科技服务有限公司与中国工商银行股份有限公司合肥科技支行之资金监管协议》。

43、《股权转让协议》：就本基金以初始募集资金投资的不动产项目而言，系指原始权益人、计划管理人和项目公司签署的《合肥高新股份有限公司与中信证券股份有限公司与合肥高新睿成科技服务有限公司关于合肥高新睿成科技服务有限公司之股权转让协议》《合肥高新股份有限公司与中信证券股份有限公司与合肥高新君道科技服务有限公司关于合肥高新君道科技服务有限公司之股权转让协议》及其任何有效修改或补充。

三、与基金相关的定义

44、封闭式基金：系指基金份额总额在基金合同期限内固定不变，基金份额持有人不得申请赎回的基金。

45、基金合同当事人：系指受基金合同约束，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。

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

47、场内：系指通过深圳证券交易所交易系统办理基金份额认购、上市交易等业务的场所。

48、场外：系指不通过深圳证券交易所交易系统而通过销售机构自身的柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。

49、基金登记业务/登记业务：系指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人深圳开放式基金账户/深圳证券账户的建立和管理、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。

50、登记结算系统：系指中国证券登记结算有限责任公司开放式基金登记结算系统。通过场外销售机构认购的基金份额登记在该系统。

51、证券登记系统：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记系统。通过场内会员单位认购和买入的基金份额登记在该系统。

52、深圳证券账户：系指在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开设的深圳证券交易所人民币普通股票账户（简称“A股账户”）或证券投资基金账户（简称“基金账户”），投资者通过深圳证券交易所交易系统办理基金交易、认购等业务时需持有深圳证券账户。

53、深圳开放式基金账户/场外基金账户：系指投资者以深圳证券账户为基础，在中国证券登记结算有限责任公司注册的开放式基金账户，投资者办理场外认购等业务时需具有开放式基金账户。

54、基金交易账户：系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。

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

56、转托管：系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。

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

58、跨系统转托管：系指基金份额持有人将持有的基金份额在登记结算系统和证券登记系统间进行转托管的行为。

59、基金资产总值：系指基金通过不动产资产支持证券持有的不动产项目公司股权、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

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

61、基金份额净值：系指估值日基金资产净值除以该日基金份额总数

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

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

四、与资产相关的定义

64、不动产资产支持证券/资产支持证券：系指计划管理人发行的一种受益凭证，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。

65、标的资产：系指标的股权、标的债权的统称。

66、标的股权：项目公司的 100%股权。

67、标的债权：就本基金拟以初始募集资金投资的专项计划而言，系指《借款合同》

项下的出借人在该等《借款合同》项下享有的债权。

68、不动产项目/标的不动产项目：系指合肥高新区创新产业园一期及其他装入本基金的产业园（如有）的统称。

69、合肥高新区创新产业园一期：系指坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”所有权及对应范围内的国有建设用地使用权。不动产项目在三个地块上共分 4 区开发建设，根据项目备案时申报的项目名称划分，分别为国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目（以下简称“A 区”，位于 KB4-2 地块）、国家动漫产业发展基地及服务外包基地二期项目（以下简称“B 区”，位于 KB4-3 地块）、大学科技园项目（以下简称“C 区”，位于 KB4-4 地块）及合肥公共安全产业基地项目（以下简称“D 区”，位于 KB4-4 地块）。上述 4 区均已通过竣工验收并取得产权证书，产权证书记载的总建筑面积共计 356,837.41 平方米。

70、高新睿成资产：系指合肥高新创业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产。高新睿成资产由高新睿成直接持有。

71、高新君道资产：系指合肥高新创业园一期 B1-B3、C1-C4、D1 资产。高新君道资产由高新君道直接持有。

72、项目公司运营收入：系指项目公司运营不动产项目而取得的所有收入（含税），包括但不限于不动产项目的租金及物业管理费（如有）、与不动产项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、车位租金、广告位租金及其他因不动产项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）外部管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税

收补贴、水电气销售收入；（9）其他与不动产项目经营管理无直接关联的收入。

73、项目公司运营支出和费用：系指项目公司为运营不动产项目而承担的运营和管理支出、税收和费用，包括但不限于运营服务费、维修改造费、保险费、物业管理费（如有，含空置房物业管理费）、停车场管理服务费（如有）、水电气及其他公用事业费用、咨询顾问费、银行手续费（不包括银行、股东借款产生的利息费用）、行政罚款、增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税、附加税费以及运营不动产项目产生的税费，以及按照项目公司支出审批流程批准的其他合理的费用。

74、基金可供分配金额：系指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，相关计算调整项目至少包括折旧与摊销，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。

五、涉及的各账户的定义

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

76、专项计划募集账户：系指计划管理人开立的专用于接收、存放专项计划设立前投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

77、专项计划账户/专项计划托管账户：系指计划管理人以专项计划的名义在专项计划托管银行开立的人民币资金账户。

78、项目公司监管账户/监管账户：系指项目公司在监管银行开立的用于接收所有项目公司现金流入，并根据《项目公司监管协议》的约定对外支付的人民币资金账户，监管户具体包括项目公司收入监管账户和项目公司基本户。

六、日期、期间的定义

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

80、基金合同终止日：系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。

81、基金募集期：系指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日。

82、存续期：除基金合同另有约定外，本基金存续期限为自基金合同生效之日起 38 年。

83、评估基准日：系指 2022 年 3 月 31 日。

84、交割审计基准日：系指专项计划设立日。

85、专项计划设立日：系指基金管理人向专项计划募集账户划入认购资金，根据会计师事务所验资报告，专项计划募集资金总额不低于约定的目标募集金额，经计划管理人公告专项计划成立之日。

86、项目公司股利分配日：系指项目公司向其股东支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益，和/或向其股东借款出借人支付股东借款本息之日。

七、其他定义

87、法律法规：系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。

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

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

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

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

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

93、《管理规定》：系指《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》。

94、《业务办法》：系指《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。

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

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

97、中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

98、银行业监督管理机构：系指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局。

99、深交所：系指深圳证券交易所。

100、 中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

101、 登记机构：系指办理登记业务的机构。基金的登记机构为华夏基金管理有限公司或接受华夏基金管理有限公司委托代为办理登记业务的机构。本基金的登记机构为中国证券登记结算有限责任公司。

102、 中国结算：系指中国证券登记结算有限责任公司。

103、 深圳结算：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

104、 工作日：系指深圳证券交易所的正常交易日。

105、 不可抗力：系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。

106、 元：系指人民币元。

第三节 概要

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

一、重大事项提示

投资不动产基金可能面临以下风险，包括但不限于：

（一）与不动产基金相关的风险

本基金可能面临的与不动产基金相关的风险包括：基金价格波动风险，流动性风险，暂停上市或终止上市的风险，集中投资风险，新种类基金收益不达预期风险，基金净值波动的风险，基金提前终止的风险，市场风险，基金份额交易价格折溢价风险等。

（二）与不动产项目相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：运营风险，不动产项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险，租赁合同未备案的风险，土地使用权期限风险，关联交易风险，市场风险，估值与现金流预测风险，同业竞争和利益冲突风险，不动产资产投保额无法覆盖评估价值的风险，不动产项目用途与规划用途及出让合同约定不一致的风险，不动产项目出售限制的相关风险，意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险等。

（三）与交易安排相关的各项风险因素

本基金可能面临的与不动产项目相关的风险包括：相关交易未能完成的风险，本基金整体架构的交易结构较为复杂，交易结构的设计以及条款设置可能存在瑕疵，使得本基金的成立和存续面临法律和税务风险等。

（四）与专项计划管理相关的风险

本基金可能面临的与专项计划管理相关的风险包括：流动性风险，专项计划等特殊目的载体提前终止的风险，专项计划运作风险和账户管理风险，资产支持证券管理人丧失资产管理业务资格的风险，计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险等。

（五）其他风险

本基金可能面临的其他风险包括：运营管理机构尽责履约风险，项目公司人员尽责履约风险，政策与法律风险，税务风险，技术风险，操作风险，不可抗力风险等。

具体风险因素详见本招募说明书“第一章 一般规定”之“第四节 风险因素”。

二、 不动产基金整体架构

本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，形成的整体架构如下图：

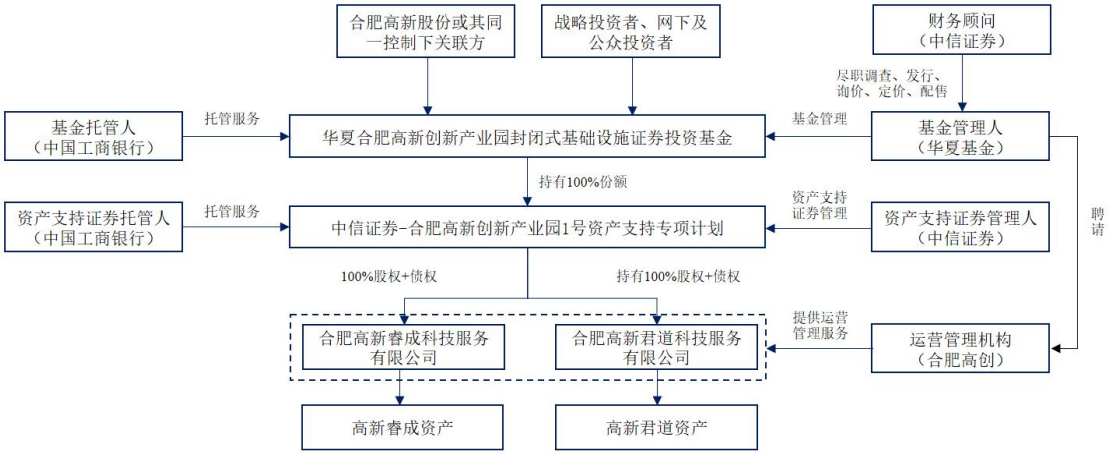

图 1-3-1 基金整体架构示意图

三、 不动产基金发行概况和有关中介机构基本情况

本次不动产基金发行及有关中介机构基本情况如下表所示：

表 1-3- 1 不动产基金发行概况和本次发行的有关中介机构基本情况

基本情况	
基金名称	华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金
专项计划名称	中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划
不动产项目业态	产业园
基金投资标的	本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、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、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）、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证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

基金存续期限	38 年
专项计划期限	资产支持证券的预期到期日为 2059 年 12 月 29 日
基金募集份额（亿份）	7 亿份
募集规模（亿元）	15.33
不动产项目估值（亿元）	12.4479（截至 2025 年 12 月 31 日）
净现金流分派率/IRR	以 1,401,992,033.68 元为基金假设募集规模，2022 年 7 月 1 日-2022 年 12 月 31 日和 2023 年度的分派率分别为 4.42%和 4.44%
基金收益预计分配频率和分配比例	在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将 90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。不动产基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次
回收资金用途	原始权益人所回收全部净回收资金将用于科大硅谷高新孵化园（KH7-2、KH8 地块）项目。募投项目在贯彻新发展理念、落实国家重大战略、增强人民福祉，以及推动基础设施高质量发展等方面具有重要作用和意义，用途符合国家产业政策
原始权益人及其同一控制下关联方拟持战配比例	25%
是否出表	是
特殊条款（如有）	无
参与人概况	
基金管理人	华夏基金管理有限公司
专项计划管理人	中信证券股份有限公司
托管人	中国工商银行股份有限公司
财务顾问（如有）	中信证券股份有限公司
原始权益人	合肥高新城市发展集团有限公司
原始权益人企业性质	国有企业
原始权益人所属行业	城市基础设施建设行业
原始权益人注册地	安徽省合肥市高新区长宁社区服务中心长江西路 2221 号外包软件楼
原始权益人控股股东和持股比例	合肥高新控股集团有限公司，持有原始权益人 99.65%股权
原始权益人实控人	合肥高新技术产业开发区管理委员会
原始权益人上市地点和股票代码（如有）	不适用
运营管理机构	合肥高新投资促进集团股份有限公司
运营管理机构注册地	合肥市高新区合肥留学生园 1 号楼 312 室
运营管理机构经营地	合肥市高新区合肥留学生园 1 号楼 312 室
重要现金流提供方（如有）	合肥国家大学科技园发展有限责任公司
资产评估机构	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
基金法律顾问	北京市君合律所事务所（发行阶段）、上海源泰律师事务所
专项计划法律顾问	北京市君合律所事务所（发行阶段）
审计不动产项目财务情况的会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

审阅基金可供分配金额测算报告的会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
现金流测算机构	不适用
流动性服务商	中信证券股份有限公司、广发证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司、华泰证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司、东方证券股份有限公司等

四、 不动产项目概况

本基金持有不动产项目基本情况如下表所示：

表 1-3- 2 不动产项目概况表

项目	高新睿成资产	高新君道资产
不动产项目名称	合肥高新创业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库项目	合肥高新创业园一期 B1-B3、C1-C4、D1 项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区
项目所在地	合肥市蜀山区望江西路 800 号	合肥市蜀山区望江西路 800 号
资产范围	东至文曲路，北至潜水东路，南至望江西路，西至创新大道	东至文曲路，北至潜水东路，南至望江西路，西至创新大道
建设内容和规模	位于园区内的研发办公楼、配套用房和车库	位于园区内的研发办公楼
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	房屋总建筑面积为 169,600.72 平方米	房屋总建筑面积为 187,236.69 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年，投入运营时间为 2011 年	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年，投入运营时间为 2011 年
使用期限	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29
剩余年限	约 33.5 年	约 33.5 年
用地性质	工业用地/工业/科研/车库	工业用地/工业/科研/车库
可供分配金额测算	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日预测可供分配金额为 31,270,670.24 元，2023 年预测可供分配金额为 62,271,693.05 元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。高新睿成资产财产一切险的保险金额/赔偿限额为 585,280,000 元。	项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。高新君道资产财产一切险的保险金额/赔偿限额为 659,510,000 元。
项目权属	合肥高新睿成科技服务有限公司	合肥高新君道科技服务有限公司
他项权利（如有）	不涉及	不涉及

五、 不动产项目经营情况

（一）运营模式

标的不动产项目依托于合肥高新技术产业开发区的产业聚集，向租户提供研发办公空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车场租金收入。

（二）不动产项目所处区域市场及周边竞品情况（截至首份招募说明书出具日）

经调研不动产项目周边项目情况，与项目物理距离上最接近的为创新产业园二期项目、天源迪科产业园项目，物理距离不到 1,000 米。其中租金水平定价同不动产项目最为接近的为创新产业园二期项目，创新产业园二期项目目前处于供不应求状态，企业排队入驻，初步统计出租率在 95%左右。此外，对于天源迪科产业园，主要由于其租赁均价相对本项目较高，且整体地理位置上距离合肥 4 号线科大先研院的相对位置不如创新产业园一期（本项目）、二期项目，其目前出租率相对不高。

表 1-3-3 不动产项目及周边同类项目基本情况

周边可比物业项目	租赁均价（元/平方米/月）	出租率（初步统计）	主要客群	周边配套情况
创新产业园一期（不动产项目）	35	88%	战略性新兴产业	位于创新大道一侧，紧邻科大先研院地铁站（距离 500 米）、银泰百货和高新区行政管理机构合肥高新区管委会
创新产业园二期	35	95%	战略性新兴产业	位于创新大道一侧，距离地铁站科大先研院距离更远（距离 1 公里）
声谷国际智能语音产业园	40	85%	主要为智能语音产业	位于创新大道一侧，邻近银泰百货，距地铁站距离更远（距离 2 公里）
国科军通协同创新产业园	40-45	88%	军民融合产业、科技新兴产业	与创新产业园一、二期相似，但距地铁站距离更远（距离 1.6 公里）
天源迪科产业园	40-45	70%	一般企业	不毗邻创新大道，距地铁站距离更远（距离 1.6 公里），配套完善次于创新产业园一期、二期

资料来源：合肥高新股份有限公司

合肥高新区后续同类型产业园建设方面，目前已知在建的同类型产业园有创新产业园三期项目，预计于 2022 年底建设完成。

图 1-3-2 不动产项目周边同类项目区位情况

不动产项目周边可比竞品对于本项目的运营所产生的影响分析如下：

（1）高新区增长潜力巨大，未来产业园资产租赁需求有望进一步提升，市场空间较大

合肥高新区近年来经济发展迅速，2021 年新增各类市场主体近 1 万户，大部分均为科创型中小企业。2021 年，合肥高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，占合肥市 GDP 比重 11.39%，同比增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%，规上工业产值 1,806.5 亿元，增长 22%，战新产业产值 1,251.6 亿元，增长 30.7%。市场主体近 6 万家，培育营收超百亿企业 8 家。以合肥市 1.1%的土地，创造了合肥市全市 11%的生产总值，19.8%的税收收入。国家首批 66 个战略新兴产业集群中，合肥市一共有三个，其中高新区占有两个（人工智能、集成电路）。周边市场战略规划布局明确，未来市场容量相对较大，能够匹配周边市场现阶段的物业供给。

（2）园区提供高质量的企业服务和配套设施，对于入驻企业具有持续吸引力

合肥高新区企业孵化平台体系经过多年建设运营，目前已基本形成以创新产业园（一期、二期）为核心，生物医药、语音产业、大数据等其他各类特色产业园相互补充的完善

的产业布局。创新产业园系列产品，因其产业包容性更强、配套设施更齐全、企业服务更完善，受到企业的高度认可。

（3）园区制定了高效规范的企业入驻流程体系，客群黏性高

创新产业园入园企业均通过标准的审核流程，对企业的业务需求、发展情况及产值税收等进行全方位考察，保证了入驻企业的高质量、高标准，配套全方位专业的企业服务，形成了一定的品牌效应，客户黏性较高。近年来，除了因分立兼并、生产经营扩大等特殊原因，很少出现企业向其他园区转移的情况。

（4）创新产业园三期区位较一、二期稍逊

创新产业园三期距离本项目 7 公里。从创新产业园三期的周边配套上来看，没有创新产业园一期周边配套完善。创新产业园一期位于创新大道和望江西路交叉口，紧邻科大先研院地铁站、购物中心银泰百货、高新区管委会。此外，创新产业园一期和二期项目距离合肥市中心更近。因此，创新产业园一、二期资产相较于三期园区，在配套设施和交通条件上仍具有优势。

（三）主要经营指标以及重要现金流提供方

以下内容摘自本基金 2026 年第二季度报告：

4.1.2 报告期以及上年同期不动产项目整体运营指标

序号	指标名称	指标含义说明及计算方式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	297,452.37	297,452.37	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	194,691.59	222,528.50	-12.51
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	65.45	74.81	-12.51

4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/[$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	24.15	34.34	-29.67
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.12	1.11	90.99
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	80.34	86.11	-6.70

注：报告期末本不动产项目加权平均剩余租期为 2.12 年，上年同期为 1.11 年，同比上升 90.99%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

4.1.3 报告期及上年同期重要不动产项目运营指标

不动产项目名称：高新睿成项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	140,910.50	140,910.50	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	83,096.96	98,969.06	-16.04
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	58.97	70.24	-16.04

4	报告期内租金单价水平（含税）	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租金收入/ [$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约	元/平方米/月	24.15	32.82	-26.42
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.21	1.37	61.31
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	84.64	85.35	-0.83

注：报告期末，高新睿成资产加权平均剩余租期为 2.21 年，上年同期为 1.37 年，同比上升 61.31%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

不动产项目名称：高新君道项目

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日）/报告期末（2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日）/上年同期末（2025 年 6 月 30 日）	同比（%）
1	报告期末可供出租面积	报告期末可供出租面积	平方米	156,541.87	156,541.87	-
2	报告期末实际出租面积	报告期末实际出租面积	平方米	111,594.63	123,559.44	-9.68
3	报告期末出租率	报告期末出租率（%）=报告期末实际出租面积（平方米）/报告期末可供出租面积（平方米）×100%	%	71.29	78.93	-9.68
4	报告期内租金单价水平	报告期内存量租约平均租金单价（元/平方米/月）={报告期内含税租	元/平方	24.16	35.63	-32.19

	（含税）	金收入/ [$\sum_{i=1}^{j}$（报告期内新签或到期租约 i 的租赁面积（平方米）×报告期内新签或到期租约 i 的实际租赁天数 / 90）+报告期内除新签或到期租约外的所有租约的租赁面积（平方米）]} / 3（月），j 为报告期内新签或到期的租约	米/月			
5	报告期末剩余租期情况	报告期末加权平均剩余租期（年）=$\sum_{i=1}^{n}$(租约 i 的剩余租期（年）×租约 i 的租约面积（平方米）)/报告期末实际出租面积(平方米)，n 为存量租约	年	2.05	0.90	127.78
6	报告期末租金收缴率	报告期末租金收缴率（%）=[报告期末累计实收报告期内租金（元）/报告期内应收租金（元）]×100%	%	77.12	86.72	-11.07

注：报告期内，高新君道资产存量租约平均租金单价为 24.16 元/平方米/月，上年同期为 35.63 元/平方米/月，同比下降 32.19%。报告期内存量租约平均租金单价变动较大的原因是自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期。2026 年第 2 季度内，部分客户按照合同享有 1 个月免租优惠。在上述“以价换量”的策略影响下，存量租约平均租金单价同比波动较大的情况预计将贯穿 2026 年全年。

报告期末，高新君道资产加权平均剩余租期为 2.05 年，上年同期为 0.90 年，同比上升 127.78%。报告期末剩余租期情况变动较大的原因是本不动产项目上年同期短租约占比较高，随着优惠促销措施吸引客户签署中长期租约，使得报告期末加权平均剩余租期同比上升。不动产项目加权平均剩余租期在后续披露期内仍将呈现同比显著变动，该指标同比增幅较大，反映出租户结构稳定性增强，有利于提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营管理团队将持续优化租户组合，通过租约结构设计与客户关系维护，确保该指标维持在合理区间运行，为资产价值稳定提供支撑。

本不动产项目自 2025 年第 4 季度起执行为期三年的优惠促销策略，针对签订长租约的客户给予每年 3-4 个月的免租期。2026 年第 2 季度内，部分客户按照合同享有 1 个月免租优惠。在上述“以价换量”的策略影响下，本不动产项目存量租约平均租金单价同比波动较大的情况预计将贯穿 2026 年全年。

报告期内，基金管理人联合运营管理机构持续迭代优化招商运营策略，保障本不动产项目在合肥高新区区域内保持较强市场竞争力，第 2 季度出租率整体维持稳定。通过强化租金催缴工作力度，本报告期末租金收缴率实现环比提升。后续基金管理人将协同运营管理机构持续推进催缴工作，确保租金收缴率稳定维持在合理区间。

报告期末项目剩余租期指标同比变动较大，主要源于上年同期项目短租约占比偏高；随着优惠促销策略引导客户签署中长期租约，报告期末项目加权平均剩余租期实现同比显著上升。后续披露期内，该指标仍将保持较大同比增幅，这一变化本质是租户结构稳定性持续增强的直接体现，将有效提升项目长期经营韧性。基金管理人及运营团队将持续优化租户组合，通过精细化租约结构设计与深度客户关系维护，推动该指标长期维持在合理区间，为项目资产价值稳定筑牢支撑。

4.1.4 其他运营情况说明

报告期内，本基金的不动产项目前五名租户的租金收入和占全部租金收入的比例为：租户 A：金额 1,329,716.94 元，占比 10.89%；租户 B：金额 714,964.92 元，占比 5.85%；租户 C：金额 605,645.87 元，占比 4.96%；租户 D：金额 331,451.43 元，占比 2.71%；租户 E：金额 307,459.82 元，占比 2.52%。

报告期末，高新睿成项目租户总数 136 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 20.57%，信息传输、软件和信息技术服务业占 29.70%，其他占 49.73%。高新君道项目租户总数 89 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 25.08%，信息传输、软件和信息技术服务业占 34.06%，其他占 40.86%。本不动产项目租户总数 225 个，按面积统计，报告期末租户结构为科学研究和技术服务业占 23.13%，信息传输、软件和信息技术服务业占 32.17%，其他占 44.70 %。

4.1.5 可能对基金份额持有人权益产生重大不利影响的经营风险、行业风险、周期性风险

报告期内，合肥市产业园租赁市场整体承压特征明显，区域内产业园租赁价格持续在低位区间运行，行业市场竞争环境依旧严峻，全市场出租率进一步向上突破仍存在较大阻

力。

报告期内，本不动产项目出租率已呈现企稳信号，但明确的向上反转趋势仍需结合后续运营数据持续观察。除此之外，当前部分企业仍面临战略收缩、租赁需求走弱、资金链紧张及经营压力持续加大等多重考验。

为有效对冲当前市场下行压力，基金管理人及运营管理机构持续优化升级运营提升方案，以需求端激活、竞争端防御形成双轮驱动的运营格局。需求侧拓展维度：深度扩大中介机构合作覆盖范围，精准锚定有长期稳定租赁需求的意向客户，持续迭代优化定制化装修等配套增值服务内容。竞争侧应对维度：针对区域内直接竞品带来的市场冲击，及时灵活调整经营策略，全面推行长租优惠、特价房源定向释放等差异化运营措施，持续巩固项目的相对市场竞争优势。

4.2 不动产项目运营相关财务信息

4.2.1 不动产项目公司整体财务情况

序号	科目名称	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	变动比例（%）
1	总资产	911,281,061.30	952,153,686.89	-4.29
2	总负债	860,129,338.79	892,372,683.51	-3.61
序号	科目名称	报告期金额（元）	上年同期金额（元）	变动比例（%）
1	营业收入	12,212,659.62	20,783,046.76	-41.24
2	营业成本/费用	18,766,674.32	30,314,088.07	-38.09
3	EBITDA	8,064,781.43	14,087,571.22	-42.75

4.2.2 重要不动产项目公司的主要资产负债科目分析

项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	300,710,974.35	305,813,306.19	-1.67
主要负债科目				
1	长期应付款	447,643,305.16	456,847,500.88	-2.01

项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	报告期末金额（元）	上年末金额（元）	较上年末变动（%）
主要资产科目				
1	投资性房地产	539,913,553.12	547,140,293.20	-1.32
主要负债科目				
1	长期应付款	401,274,665.42	412,539,849.24	-2.73

4.2.3 重要不动产项目公司的营业收入分析

4.2.3.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	7,217,760.33	100.00	11,617,962.90	100.00	-37.87
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	7,217,760.33	100.00	11,617,962.90	100.00	-37.87

注：报告期内租金收入变动较大，下降 440.02 万元，主要系本期出租率和报告期内租金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

4.2.3.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比变化（%）
		金额（元）	占该项目总收入比例（%）	金额（元）	占该项目总收入比例（%）	
1	租金收入	4,994,899.29	100.00	9,165,083.86	100.00	-45.50
2	物业管理费收入	-	-	-	-	-
3	其他收入	-	-	-	-	-
4	营业收入合计	4,994,899.29	100.00	9,165,083.86	100.00	-45.50

注：报告期内租金收入变动较大，下降 417.02 万元，主要系本期出租率和报告期内租

金单价水平下降所致，预计其变动在短期内具有可持续性，基金管理人及运营管理机构已制定并实施专项提升方案，同时调整经营策略，以努力提高项目出租率及租金收入。

4.2.4 重要不动产项目公司的营业成本及主要费用分析

4.2.4.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	2,551,165.92	24.76	2,551,165.92	16.54	-
2	物业运营成本	617,758.04	6.00	1,234,901.75	8.00	-49.98
3	租赁成本	62,246.60	0.60	319,469.76	2.07	-80.52
4	财务费用	5,466,963.31	53.06	9,072,001.33	58.80	-39.74
5	管理费用	336,835.04	3.27	387,966.51	2.51	-13.18
6	税金及附加	1,268,354.82	12.31	1,861,917.45	12.08	-31.88
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	10,303,323.73	100.00	15,427,422.72	100.00	-33.21

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费；本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是租金收入下降，以租金收入一定比例计算的运营管理费亦有所下降，受此因素影响，2026 年第 2 季度较上年同期少计提运管费 86.52 万元，预计其变动在短期内具有可持续性。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是本期维修保养和工程监理减少，受此因素影响，2026 年第 2 季度较上年同期工程支出减少 23.13 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用，本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 361.12 万元，预计其变动不具有可持续性。

④本报告期税金及附加同比变动较大，主要原因是租金收入下降，2026 年第 2 季度房产税较上年同期减少 50.65 万元，预计其变动在短期内具有可持续性。

4.2.4.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	构成	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）		上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）		金额同比（%）
		金额（元）	占该项目总成本比例（%）	金额（元）	占该项目总成本比例（%）	
1	折旧摊销成本	3,613,370.04	42.69	3,613,370.04	24.27	-
2	物业运营成本	600,979.83	7.10	992,226.80	6.67	-39.43
3	租赁成本	-62,243.53	-0.74	336,795.91	2.26	-118.48
4	财务费用	2,961,571.54	35.00	8,191,006.85	55.02	-63.84
5	管理费用	204,567.57	2.42	251,402.15	1.69	-18.63
6	税金及附加	1,145,105.14	13.53	1,501,863.60	10.09	-23.75
7	其他成本/费用	-	-	-	-	-
8	营业成本/费用合计	8,463,350.59	100.00	14,886,665.35	100.00	-43.15

注：①物业运营成本包括运管费、空置物业费；本报告期物业运营成本同比变动较大，主要原因是租金收入下降，以租金收入一定比例计算的运营管理费亦有所下降，受此因素影响，2026 年第 2 季度较上年同期少计提运管费 70.51 万元，预计其变动在短期内具有可持续性。

②租赁成本包括维修保养费、工程监理费。本报告期租赁成本同比变动较大，主要原因是 2026 年第 2 季度未发生维修保养费、工程监理费，较上年同期减少 39.90 万元，其变动不具有可持续性。

③财务费用主要为股东借款利息费用；本报告期财务费用同比变动较大，主要由于本期股东借款利率下降，对应的利息费用相应下降 523.73 万元，预计其变动不具有可持续性。

4.2.5 重要不动产项目公司的财务业绩衡量指标分析

4.2.5.1 项目公司名称：合肥高新君道科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标	本期（2026 年 4 月 1	上年同期（2025 年 4 月 1 日-

			单位	日-2026 年 6 月 30 日）	2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	55.23	64.66
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	68.72	67.86

4.2.5.2 项目公司名称：合肥高新睿成科技服务有限公司

序号	指标名称	指标含义说明及计算公式	指标单位	本期（2026 年 4 月 1 日-2026 年 6 月 30 日）	上年同期（2025 年 4 月 1 日-2025 年 6 月 30 日）
				指标数值	指标数值
1	毛利率	毛利润/营业收入×100%	%	16.87	46.07
2	息税折旧摊销前利润率	（利润总额+利息费用+折旧摊销）/营业收入×100%	%	62.16	67.68

4.3 不动产项目公司经营现金流

4.3.1 经营活动现金流归集、管理、使用以及变化情况

1、收入归集和支出管理：

项目公司开立了收入监管账户和基本户，账户均受到中国工商银行股份有限公司合肥科技支行的监管。项目公司收入监管账户用于接收项目公司所有的现金流入，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的资金，并根据《资金监管协议》的约定对外支付人民币资金。

2、现金归集和使用情况：

本报告期初项目公司货币资金余额为 14,409,165.02 元。本报告期内，累计资金流入 17,781,261.23 元，其中收到租赁收入 15,091,365.49 元，其他与经营活动相关的收入 2,689,895.74 元；累计资金流出 14,985,101.81 元，其中支付税金 3,181,017.62 元，其他与经营活动相关的支出 11,804,084.19 元。截至 2026 年 6 月 30 日，项目公司货币资金余额为 17,205,324.44 元。

上年同期项目公司累计资金流入为 46,411,071.12 元，累计资金流出为 26,996,113.69

元。

4.3.2 来源于单一客户及其关联方的现金流占比超过 10%的情况说明

本报告期内租金收入占比超过 10%的租户为合肥创孵创业服务有限公司，合肥创孵创业服务有限公司 2026 年第 2 季度租金收入 1,329,716.94 元（不含税），占报告期租金收入总额的 10.89%。该租户是合肥国家大学科技园的运营管理机构，是全国 15 家国家大学科技园试点单位和首批 22 家国家大学科技园之一。从重要租户租约的公允性和稳定性角度考虑，租户质量较好，租赁面积较大，综合以上因素在租金单价上给予了一定优惠。

4.3.3 对报告期内发生的影响未来项目正常现金流的重大情况与拟采取的相应措施的说明

无。

截至本基金首份招募说明书出具日，不动产项目主要经营指标详见本招募说明书“第二章 不动产项目 ”中“第一节 不动产项目概况”之“一、不动产项目概况”之 （三）运营数据”。

六、 资产评估以及现金流预测情况

本基金不动产项目资产评估及现金流预测情况如下表所示：

表 1-3-4 不动产项目资产评估以及现金流预测表

项目	合肥创新产业园一期项目
收益年限	截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，标的资产收益年期约为 34 年
评估方法	收益法
估值规模	124,479.00 万元
评估增值率	45.94%
折现率	6.25%

七、 不动产基金治理及运营管理安排情况

本基金基金治理及运营管理安排如下表所示：

表 1-3- 5 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投票权。基金份额持有人大会不设立日常机构。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。

	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，法律法规、基金合同和中国证监会另有规定的除外： 1、变更基金类别。 2、对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。 3、变更基金份额持有人大会程序。 4、决定基金扩募。 5、延长基金合同期限。 6、提前终止基金合同。 7、决定更换基金管理人、基金托管人。 8、决定调整基金管理人、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。 9、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20%的基础设施项目购入或出售。 10、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5%以上关联交易。 11、除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。 12、转换基金运作方式。 13、本基金与其他基金的合并。 14、基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。 15、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。 16、对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（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）。 17、提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外。 18、法律法规、《指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。 在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，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、法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。 3、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。 4、因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。 5、基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。 6、增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整。 7、基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构。 8、发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。 9、基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。 10、监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

	11、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。 12、对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化。 13、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： （1）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。 （2）在基金合同生效之日起 6 个月内中信证券-合肥高新创新产业园 1 号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。 （3）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。 （4）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。 （5）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。 14、国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得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。 15、按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。
基金管理人	为加强华夏基金基础设施基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立 REITs 投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。REITs 投委会决策机制如下： 1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。 2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。 3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。 4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。 5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括： （1）委员提案的具体内容； （2）各委员的主要观点；

	（3）各委员的表决意见。 会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。
拟任基金经理情况	刘京虎先生，硕士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022 年 1 月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022 年 9 月 20 日起任职）、华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024 年 2 月 7 日起任职）。 朱圆芬女士，硕士，具有 5 年以上不动产投资和运营管理经验。曾任普洛斯投资（上海）有限公司管理培训生，普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司投资经理等。2023 年 9 月加入华夏基金管理有限公司，历任 REITs 业务部研究员，华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2023 年 11 月 28 日至 2025 年 10 月 13 日期间）等，现任华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2025 年 3 月 27 日起任职）。 郑磊先生，学士，具有 5 年以上不动产运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022 年 8 月加入华夏基金管理有限公司，历任华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022 年 12 月 16 日至 2026 年 8 月 18 日期间）等，现任华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024 年 6 月 25 日起任职）、华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2026 年 8 月 18 日起任职）。 上述兼任情况具备合理性，符合兼任有关要求。
专项计划管理人	专项计划管理人除管理专项计划日常事项等法定职责外，不存在其他特殊安排。
项目公司	本基金成立后，通过专项计划等特殊目的载体持有项目公司 100%股权，专项计划持有项目公司 100%股权。根据拟定的项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人委派，执行董事任期三年，任期届满可以连任；项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人委派，监事任期每届三年，任期届满，可以连任；项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，总经理每届任期三年，任期届满，可以续聘。项目公司的财务负责人由基金管理人委派，财务负责人直接向基金管理人汇报并对基金管理人负责。

项目公司的运营管理安排，详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排 第二节 运营管理安排”。

表 1-3-6 运管安排表

运营管理机构名称	运营管理机构：合肥高新投资促进集团股份有限公司
运营管理机构企业性质	国有企业
运营管理机构控股股东和持股比例	合肥高新投资促进集团股份有限公司的控股股东为合肥高新控股集团有限公司，持股比例 95.0249%
运营管理机构实际控制人	合肥高新技术产业开发区管理委员会
运营管理机构所属行业	科技推广和应用服务业（M75）
运营管理机构主营业务	科技企业孵化器的建设和运营，主要为园区内的科技企业提供场地服务和创业服务，为产业园区开发主体提供代运营服务

不动产项目管理经验	高新投促管理服务辐射面积 150 余万平方米，运营管理的代表性科技园区项目主要有集思空间、软件园、留学生园、创新产业园一期、创新产业园二期、机电产业园等。
运管管理安排	由基金管理人、专项计划管理人、项目公司共同作为委托方聘请高新投促担任本不动产项目的外部管理机构。为不动产项目提供运营管理、招商及租户管理等服务
运营管理决策流程	本基金从提高决策效率和质量的角度出发，在项目公司、基金公司、专项计划管理人、基金份额持有人大会等各个层次设置了有效的决策机制，能充分发挥运营管理机构及相关方参与不动产项目运营的作用，从而保障不动产项目平稳有序运行

表 1-3-7 运营费用表

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
浮动管理费	不动产项目年运营收入	不动产项目年运营收入的 10.5%	本基金浮动管理费按照各项目公司运营收入的10.50%计提，其中约6.07%为运营管理机构的成本，约4.43%部分是支付给运管管理机构合理的服务费用。 运营管理机构的成本费用主要包括人力成本、行政办公费两大类，根据原始权益人及运营管理机构提供的相关数据，运营管理机构发行前三年成本费用分别占不动产施项目当年营业收入的 5.55%、7.01%、5.85%，近三年加权平均占比约为6.07%。 经搜集公开市场信息披露资料，选取收费形式相类似的部分项目，包括建信中关村REIT和东吴苏园产业REIT，建信中关村REIT持有的三个项目采用的计提比例分别为9.50%、8.00%和9.50%；东吴苏园产业REIT持有的两个项目采用的计提比例分别为 11.50% 和 12.50%，与本基金采用的计提比例相近。
激励管理费	按照本基金首次申报确定的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。	激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%	激励管理费对称设置

八、 基金合同主要内容

本基金基金合同主要内容如下表所示：

基金合同主要约定以下事项：基金份额持有人、基金管理人和基金托管人的权利与义务；基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则；不动产项目运营管理；基金收益分配原则、执行方式；与基金财产管理、运用有关费用的提取、支付方式与比例；基金财产的投资方向和投资限制；基金资产净值的计算方法和公告方式；基金合同解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式；争议解决方式；基金合同存放地和投资者取得基金合同的方式等内容。具体约定详见本招募说明书“第五章 不动产基金/第六节 基金运作/二、基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况/（十二） 基金合同的内容摘要”和本基金基金合同。

九、 其他对本次发行有重大影响的事项

无。

第四节 风险因素

一、与不动产基金相关的风险

（一）基金价格波动风险

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

（二）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易。按照《指引》要求，本基金原始权益人和战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额。而且，不动产基金目前尚在试点阶段，整个市场的监管体系、产品规模、投资人培育均处于发展初期，

可能由此导致交易不活跃，从而存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

（三）暂停上市或终止上市的风险

在基金合同生效且本基金符合上市交易条件后，本基金将在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因违反法律法规或交易所规则等原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。如本基金因各种原因暂停或终止上市，对投资者亦将产生风险，如无法在二级市场交易的风险、基金财产因终止上市而受到损失的风险。

（四）集中投资风险

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

（五）新种类基金收益不达预期风险

不动产基金属于中国证监会新设的基金品种，因此无可用以判断其表现的中长期历史业绩，因而难以准确评价该业务的前景。基金管理人过往的财务资料或其他类型基金管理业绩不能反映本基金日后的经营业绩、财务状况及现金流量，不能保证投资人将能成功地从不动产项目经营中获得足够收益。

（六）基金净值波动的风险

本基金基金资产主要投资于产业园类不动产资产支持专项计划，所持项目区域经济发展水平、新增竞争性产业园等因素都将对不动产项目的收益产生影响，进而带来基金净值的波动。

（七）基金提前终止的风险

本基金存续期限为38年，而根据相关法律及证照，本基金成立时拟投资的不动产项目的土地使用权将于2059年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前

申请续期。如果续期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件并支付相应价款及税款。受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。在后续未成功扩募的情况下，存在基金提前终止的风险。

（八）市场风险

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

1、信用风险

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

2、利率风险

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

3、收益率曲线风险

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

4、利差风险

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

5、市场供需风险

如果宏观经济环境、政府财政政策、市场监管政策、市场参与主体经营环境等发生变化，债券市场参与主体可用资金数量和债券市场可供投资的债券数量可能发生相应的变化，

最终影响债券市场的供需关系，造成基金资产投资收益的变化。

6、购买力风险

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

（九）基金份额交易价格折溢价风险

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

二、与不动产项目相关的风险

（一）运营风险

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、收费等收入的波动也将影响本基金收益分配水平的稳定。

1、投资于产业园的一般性运营风险

（1）所属区域市场的不利情况

不动产项目位于合肥，其表现将受到合肥经济发展不及预期、合肥区域竞争力下降、合肥区域产业园供应过剩等的风险。

（2）产业园资产流动性较弱

产业园投资，其流动性较低。虽然本基金以持有不动产资产并以获取稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现不动产资产，其变现可行性、时效性等将受到多项因素的

影响（包括政府相关机构事先审批、同意等），若本基金拟变现但未能在短时间内将资产变现，将可能将资产折价出售，以寻求快速变现。上述情况将对本基金的投资收益带来不利影响。

2、创新产业园一期项目经营风险

（1）产业园出租相关风险

1）不动产项目收益大部分依赖于租金收入，收入来源类型较为单一，或将会对本基金造成不利影响。此等影响或风险包括但不限于承租方无法按时交纳租金、承租方违约、承租方续约但减少租赁面积等。

2）截至招募说明书出具之日，合肥国家大学科技园发展有限责任公司为重要现金流提供方，本基金存续期内，若重要现金流提供方退租、出现经营情况陷入困境或拒绝履约等情形，可能会对不动产项目的现金流产生较大不利影响。

3）不动产项目近三年的平均出租率维持在稳定的水平。

4）近三年及一期，不动产项目的租金价格系由高新区管委会以会议纪要的形式确定，而非市场化决定，本基金通过特殊目的载体持有不动产项目后，将由基金管理人结合市场情况确定租金价格。受限于高新区管委会对周边其他同类资产的租金定价的影响力，项目运营期内存在租金单价可能受到周边同类资产租金价格影响，从而对不动产项目后续收益造成不利影响。

5）若产业园所在地区或区域市场竞争力有变，导致市场上产业园或物业供应过剩，或承租方对某一类物业需求下降，将导致出租方竞争获取租户，或本产业园的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响不动产项目的出租率和租金水平。

6）根据《合肥市人民政府关于实施“保主体、增主体、强主体”行动的意见》（合政秘〔2022〕20号）和《合肥市人民政府办公室关于印发〈合肥市加大援企稳岗力度支持批零住餐旅游企业稳定发展若干政策〉的通知》（合政办秘〔2022〕13号）要求，不动产项目对承租区属国有企业经营性用房或产权为区行政事业单位房产的中小微企业、个体工商

户，免收2022年3个月（2月、3月、4月）房屋租金，免收从事批零住餐旅游行业的中小微企业、个体工商户（在合肥市登记注册从事批零住餐旅游行业）自2022年2月1日-2022年6月30日期间租金（含管理服务费）。根据运营管理机构提供的数据，本次疫情租金减免金额22,400,398.87元，根据《股权转让协议》安排，截至本招募说明书出具日，对应金额已由原始权益人向项目公司完成支付。本基金上市后若仍有租金减免政策的出台，在周边同类型项目进行了相应租金减免的情况下，而若不动产项目跟随政策进行相应的租金减免，则会直接减少基金当期收入；而不动产项目不跟随政策进行相应的租金减免，则相对于周边租金减免的同类资产的竞争优势将减弱，亦可能会对不动产项目形成的现金流产生不利影响。

（2）运营管理机构的管理风险

本基金聘请外部管理机构，对不动产项目提供运营管理服务。聘请运营管理机构为不动产项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

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

2）本基金的运营管理机构为合肥高创股份有限公司（已更名为“合肥高新投资促进集团股份有限公司”，下同），该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系。使本基金存在一定的运营管理风险。

3）本基金存续期间，存在运营管理机构不续聘的可能性，且运营管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的不动产资产存在竞争关系的项目，对不动产项目的运营的可能会造成重大不利影响。

4）基金管理人无法提供或促使运营管理机构提供足够的保养及其他服务。

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

（3）借款及现金周转相关风险

本基金持有的项目公司可通过借款，用于不动产项目日常运营、维修改造，或其他项目收购等。在对外借款环节，可能存在以下风险：

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

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

3）本基金的日常运营及维修改造需要的经常性或资本性开支，可能存在资金周转困难的风险。

（4）投资目标不达预期的风险

1）本基金的主要投资目标，是通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现不动产项目现金流长期稳健增长。虽然已制定明确的投资计划及具体的实施策略，但仍难以保证可以成功推行此计划策略，也难以保证可以以具有成本效益的方式推行。因此，基金的投资目标存在无法在预期时间内实现，或无法完全实现的风险。

2）本基金谋求稳定的现金流，而本基金的可供分配金额取决于净利润，并在此基础上进行合理调整，具体确定逻辑及调整受会计准则的影响。我国现行的会计准则可予改变，受此影响，本基金、专项计划、项目公司所控制的不动产项目的会计表现可能会受到影响，相应的将影响本基金的可供分配金额。

（二）不动产项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

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

（三）租赁合同未备案的风险

不动产项目的租赁合同因暂未办理房屋租赁登记备案手续可能会受到处罚的风险。租赁合同暂未办理房屋租赁登记备案手续不影响租赁合同效力。就未办理房屋租赁合同登记备案的情况，如经房屋租赁主管部门责令项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，根据《商品房屋租赁管理办法》的规定，则可能会被处以一千元以上一万元以下罚款。

（四）土地使用权期限风险

不动产项目土地使用权有终止日期，土地使用权剩余期限短于本基金期限。届时，除非土地使用者申请延长土地使用权的期限且获得政府部门的同意（申请者或需要支付相应的对价），否则在该等限期届满时，该等物业的土地使用权将交回政府。土地使用权到期后的相关可行操作应当依据届时有效的法律法规及规章来执行。

政府机构有权根据有关法律法规的规定来征用土地。如被强制征用，本基金将会获得一定的补偿，相关金额按照政府机构根据有关法律法规所定基准评估而定。而该等价格可能会低于本基金对不动产项目的购入成本。

（五）关联交易风险

不动产项目存在部分租户为原始权益人关联方的情形，存在一定的关联交易风险。具体来看，关联租户为合肥高创股份有限公司及其子公司合肥科技创新创业服务中心（合肥高新实际控制人控制的其他公司），2019-2021年未收取其租金。自2022年开始，按照同等租金单价水平35元/月/平方米，收取合肥高创（已变更简称为“高新投促”，下同）2022年1-3月的租金收入合计为174,318.04元（不含税金额）；自2022年起，按照28元/月/平方米（参考本不动产项目重要现金流提供方合肥国家大学科技园发展有限责任公司的同等租金水平），收取合肥科技创新创业服务中心2022年1-3月租金1,105,606.46元（不含税金额）。上述关联方租户收入合计占当期标的不动产项目租金收入比例约5.71%。本基金运作期间，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。

（六）市场风险

不动产项目资产价格受到经济因素、政治因素、政策因素等各种因素的影响，导致本基金收益水平变化，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，导致资产价格波动及租金水平变化而产生风险。

2、经济周期风险。随经济运行的周期性变化，不动产项目资产价格及租金水平高低也呈周期性变化，从而产生风险。

3、利率风险。金融市场利率的波动会导致不动产项目资产价格和收益率的变动。

（七）估值与现金流预测风险

1、现金流预测风险

本基金的不动产项目现金流来源于标的不动产项目的租金收入及其他因合法运营、管理和处置而产生的收入。现金流预测风险主要体现为租金收入波动的风险。在本基金存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、租约提前解除、租金市场价格大幅下降、租约到期后未能顺利招租或导致不动产项目无法正常运营的其他因素，可能会对的不动产项目现金流产生不利影响，从而导致实际现金流情况不达预期。

2、资产评估值风险

此外，本基金还面临资产估值重估的风险。诸如市场不景气、出租率不足等因素，都会对不动产项目的估值产生影响。本基金已聘请评估机构对不动产项目进行评估。但仍存在如下风险：

（1）上述报告评估过程根据多项因素进行，并依据一定的预测及假设。该等分析虽方便投资者评估不动产项目的长远回报及资产估值，然而无法保证上述评估所依据的预测及假设一定准确或可靠。

（2）不动产项目每年进行1次评估，可能未能及时体现出不动产项目资产价格的最新变化，未能充分考虑影响资产价格的新因素。相关评估结果存在滞后性，评估结果或不能及时的、准确的体现出其公允价值。

此外，不动产项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现不动产项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。

（八）同业竞争和利益冲突风险

合肥高新股份有限公司为本基金的原始权益人，合肥高创股份有限公司作为本基金不动产项目的运营管理机构，原始权益人和运营管理机构亦持有及管理与本基金投资的不动产项目类似的资产。不排除本基金在存续期间向上述机构继续收购此类资产及委托其运营该等产业园。因此，本基金与原始权益人、运营管理机构之间存在包括但不限于如下方面的潜在同业竞争和利益冲突风险：投资机会、项目收购、不动产项目运营管理、租户获取等。此外，本基金存续期间如拟收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的同类项目，将存在关联交易风险。针对原始权益人直接持有的创新产业园二期项目，该项目与不动产项目资产定位及出租价格相同、距离较近且运营团队可能存在重合，存在利益冲突风险。

本基金主要投资于产业园类型不动产项目。基金管理人在本基金存续期间可能管理其他同样投资于产业园类型不动产项目的基金，尽管本基金与其他基金相独立、彼此不发生交易且投资策略不完全相同，但受同一基金管理人管理，同时不动产项目存在同质性，理论上存在同业竞争和利益冲突（包括但不限于发展定位、拟收购项目、投资机会、招商等方面竞争和冲突）的风险。

（九）不动产项目用途与规划用途及出让合同约定不一致的风险

不动产项目土地用途为工业用地，房屋规划用途包括工业、科研、办公、食堂、宿舍、配套公建、商业服务、车位等。对于不动产项目中规划用途为“工业类研发”或“研发”、不动产权证书记载用途为“工业”或“科研”的房屋，其实际用途主要是作为研发、办公及商业等配套用途出租予信息技术产业、高新技术产业、科技研发产业等企业，另有少量用于商业等配套。

另外，合肥高新与合肥市国土资源局在KB4-3地块《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地高新工业[2009]248号）的补充条款中约定：该项目建成后的房屋租售对

象须为高新区管委会许可的动漫类、服务外包类企业，未经出让人同意不得分割出售，不得改变土地用途。但KB4-3地块入驻租户类型不完全为动漫类、服务外包类企业，不符合前述土地出让合同补充条款的要求。

因此，本不动产项目用途存在与规划用途及出让合同约定不一致而被相关主管部门处罚、责令整改的风险。

（十）不动产项目出售限制的相关风险

产业园类项目的转让多以项目公司股权交易的方式进行，不涉及底层资产的直接交易。但如若发生底层资产的直接转让，不动产项目所在地的地方性法规、政策及土地出让合同中存在的关于土地转让的相关交易流程要求及所需满足的前置审批条件等要求，在未来收购或处置相关不动产项目的过程中，可能存在因为无法按时完成或满足上述流程及前置条件而导致无法顺利收购或处置该等不动产项目的风险。特别地，本基金初始阶段投资的不动产项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》约定，KB4-3地块与KB4-4地块项目建成后，不得分割出售，不得改变土地用途。目前已获得当地自然资源和规划局同意原股东按照股权转让方式发行基础设施公募REITs无异议函。本基金存续期内若决定采用股权交易方式出售该项目资产，亦可能需要事先获得当地自然资源和规划局的同意。

（十一）意外事件及不可抗力给不动产项目造成的风险

不动产项目运营过程中可能会发生意外事件。不动产项目电梯维护等维修及保养服务涉及重型机械的操作，因此可能会面临若干事故风险。此类事件可能导致不动产项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及法律责任。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更及其他不可抗力事件，不动产项目经营情况可能受到影响，进而对本基金的收益造成不利影响。

三、与交易安排相关的各项风险因素

（一）相关交易未能完成的风险

本基金募集结束后，专项计划管理人（代表资产支持专项计划）经过适当交易程序后

向项目公司原股东支付股权转让价款，取得项目公司的完全所有权。若前述交易安排任意环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。

合肥高新以非公开协议转让的方式将所持高新睿成和高新君道100%股权全部转让给专项计划前，需完成项目公司股权评估及评估备案。本基金募集结束、基金合同生效后，将按照约定认购中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划的全部资产支持证券，中信证券（代表中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划）经过适当交易程序后向项目公司原股东支付股权转让价款，取得项目公司的完全所有权，并向项目公司发放股东借款。若前述交易安排任一环节未能在预定时间内完成或由于特殊原因未能完成，将对本基金的顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金提前终止。

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

四、与专项计划管理相关的风险

（一）流动性风险

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

（二）专项计划等特殊目的载体提前终止的风险

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

（三）专项计划运作风险和账户管理风险

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

专项计划资产和本基金的安全性和稳定性。

（四）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。

（五）计划管理人、托管银行等机构尽职履约风险

若参与的计划管理人、托管银行等机构出现违反相关法律、法规和有关规定的情形导致被取消资格，或各机构内部业务人员或者系统出现失误，可能会对本基金的投资者造成损失。

五、其他风险

（一）运营管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，不动产项目的运营业绩与运营管理机构所持续提供的服务及表现密切相关。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给不动产项目造成损失。

本基金存续期间，存在运营管理机构不被续聘或被解聘且没有合适续聘机构的可能性。

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

（二）项目公司人员尽责履约风险

在本基金存续期间，项目公司可能根据需要聘用少量财务和行政人员，如该等人员未能尽职履责，或其在作业或系统操作存在不当或失误，可能造成项目公司财务、行政、运营管理等工作出现疏忽或纰漏，从而给不动产项目造成损失。

（三）政策与法律风险

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

（四）税务风险

本基金涉及的各纳税主体，包括基金份额持有人、本基金、专项计划、项目公司所适用的税收征管法律法规可能会由于国家相关税收政策调整而发生变化，如税务部门向各纳税主体征收任何额外的税负，本基金的相关机构均不承担任何补偿责任，投资者收益可能因相关税收政策调整而受到影响。

（五）技术风险

在基金的日常交易中，可能因为基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等主体的技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。

（六）操作风险

基金管理人、基金托管人、计划管理人、专项计划托管人、监管银行、证券交易所、证券登记结算机构、销售机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

（七）不可抗力风险

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，基金管理人将按照基金合同和法律法规、监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障基金份额持有人的权益。

第二章 不动产项目

第一节 不动产项目概况

一、不动产项目概况

（一）不动产项目的资产范围

本基金通过特殊目的载体实现对不动产项目的控制，初始投资的不动产项目为坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”所有权及对应范围内的

国有建设用地使用权。土地使用权面积为 146,759.30 平方米，总建筑面积 35.68 万平方米，建设内容为研发办公楼、配套用房和车库，项目于 2011 年建成投入运营。

不动产项目共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司（以下简称：“合肥高新睿成”或“高新睿成”）和合肥高新君道科技服务有限公司（以下简称：“合肥高新君道”或“高新君道”）持有。其中：合肥高新睿成持有 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产（以下简称“高新睿成资产”），合肥高新君道持有 B1-B3、C1-C4、D1 资产（以下简称“高新君道资产”）。

表 2-1-1 不动产项目概况表

项目	高新睿成资产	高新君道资产
不动产项目名称	合肥高新创业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库项目	合肥高新创业园一期 B1-B3、C1-C4、D1 项目
不动产项目业态	产业园区	产业园区
项目所在地	合肥市蜀山区望江西路 800 号	合肥市蜀山区望江西路 800 号
资产范围	东至文曲路，北至潜水东路，南至望江西路，西至创新大道	东至文曲路，北至潜水东路，南至望江西路，西至创新大道
建设内容和规模	位于园区内的研发办公楼、配套用房和车库	位于园区内的研发办公楼
建筑面积和可供出租或者经营使用面积（如有）	房屋总建筑面积为 169,600.72 平方米	房屋总建筑面积为 187,236.69 平方米
开竣工时间以及投入运营时间	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年，投入运营时间为 2011 年	开工时间 2009 年，竣工时间 2011 年-2012 年，投入运营时间为 2011 年
使用期限	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29	项目权属起止时间：2009/11/2-2059/12/29
剩余年限	约 33.5 年	约 33.5 年
用地性质	工业用地/工业/科研/车库	工业用地/工业/科研/车库
可供分配金额测算	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日预测可供分配金额为 31,270,670.24 元，2023 年预测可供分配金额为 62,271,693.05 元	
投保情况（投保险种投保金额、投保期限）	项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。高新睿成资产财产一切险的保险金额/赔偿限额为 585,280,000 元。	项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。高新君道资产财产一切险的保险金额/赔偿限额为 659,510,000 元。
项目权属	合肥高新睿成科技服务有限公司	合肥高新君道科技服务有限公司
他项权利（如有）	不涉及	不涉及

图 2-1-1 不动产项目区位图和实景图

（二）主要经营模式

1、产业园区运营模式

我国产业园区主要可分为以下五种运营模式：

（1）政府运营模式

这里的政府运作模式与前述政府主导型园区有关联，但却是不同概念。政府运营模式往往在行政主导型园区比较常见，园区由政府投资开发，园区为入驻的公司提供税务代理、行政事务代理的服务并收取一定的服务费用，同时政府部门也会给园区一些招商代理费用和税费收取的优惠。政府运营模式适合于一些规模小，管理简单的园区，但对于大型的园区，政府运营模式无法保证园区的长期运营。这类产业园的典型代表有广州天河软件园。

（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。这种运营模式在中短期难有可见的回报，但是对于一个区域的经济发展具有很强的推动作用，因为园区的发展是建立在企业投资成功的基础上的。这类产业园的典型代表有浦东软件园。

（3）服务运营模式

随着经济的发展，单纯的资金投资无法满足很多企业日益多元化的需求，许多企业对园区的服务环境提出了更多的要求，服务运营模式的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。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。这类产业园的典型代表有杭州软件园。

（4）土地盈利模式

随着近十年中国房价的持续走高，土地增值的带来的收益远超了很多行业的盈利水平。房地产投资开发企业在工业园区内或其他地方获取土地项目，进行项目的道路、绿化等基础设施建设乃至厂房、仓库、研发等房产项目的营建，然后以租赁、转让或合资、合作经营的方式进行项目相关设施的经营、管理，最后获取合理的地产开发利润。这种模式获利能力强，为园区后期的开发奠定了雄厚的财力基础。但本质上仍然是房地产开发模式，利润来源点并不建立在产业的发展与繁荣上，而产业本身也并不过分依赖于其所使用的地产，因此难以形成产业辐射力，是产业地产的初级开发运营模式。

（5）产业运营模式

这类产业园承担了调节、完善、强化区域产业链运营的作用，园区设立的目的就是要搭建一条产业链，比如新能源产业园、创意产业园、物流产业园等。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。典型代表有重庆两江国家开发区。

2、项目公司运营模式

项目公司运营模式属于上述的第五类“产业运营模式”。产业园区不仅进行前期的投资和建设，同时负责产业链的搭建，运营模式涵盖企业的招商引资、投资孵化、企业服务等，对于区域产业链运营起到了重要作用。项目公司的运营模式与行业内企业的运营模式

类似，具体情况如下：

（1）商业模式

项目公司的租赁收入主要来源于位于合肥高新技术区内建设并持有的部分产业载体（即项目公司自有的研发楼）的租金收入，目标客户为入驻园区的高新技术企业，通过租金收入实现长期稳定的现金流入。

（2）招商模式

项目公司的招商模式不等同于商业地产的租赁招商模式，除了常规的商业地产租赁招商模式外，主要通过行业协会、上下游关系的企业、产业活动、政府推荐、政府重点落地项目等渠道进行招商获客，也会通过网络渠道进行推介。整体而言，项目公司的招商模式依托于长期积淀形成的产业聚集效应，形成了特色化的招商模式。具体招商流程如下：

首先结合项目公司设定的标准筛选优质的企业，之后进行审核、租赁谈判、商务条件的落实，其中可能包括一些高品质客户，对物业存在一些特殊的要求，或者要求服务配套，都会进行深入谈判。

之后是签约和日常的后续的服务，分为自身的服务和物业服务。产业招商工作包括产业对接和筛选客户。产业对接指根据不同区块的产业定位来分别对接不同的企业；而在筛选客户过程中，招商将根据客户产业进行控制和筛选，而不仅仅考虑高租金收益。内部的筛选标准围绕产业定位，产业定位并非一成不变的，国家政策、战略等对当年重点发展的产业倾向性产生重要影响。此外，一些已入驻企业会随着整个行业变化而相应产生新变化趋势，对于发展的并不是特别好的企业也会随着市场被自然淘汰或转型升级。

（3）盈利模式

项目公司依托于合肥高新技术区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，项目公司亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车费收入。

（三）运营数据（截至首份招募说明书出具日）

1、运营模式

标的不动产项目依托于合肥高新技术产业开发区的产业聚集，向租户提供研发办公空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车场租金收入。

2、运营时间

标的不动产项目的运营时间如下：

表 2-2-1 标的不动产项目业务运营时间

序号	标的不动产项目	运营起始时间
1	高新睿成资产	2011 年
2	高新君道资产	2011 年

3、盈利和现金流的稳定性

根据经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“容诚会所”）审计的由原始权益人编制的不动产项目备考财务报表以及原始权益人提供的出租率数据，不动产项目近三年及一期整体运营情况如下：

表 2-2-2 不动产项目经营情况

单位：万元

	2019 年	2020 年	2021 年
高新睿成资产出租率	85.54%	86.59%	80.84%
高新睿成资产租金收缴率	100%	100%	100%
高新君道资产出租率	89.27%	90.16%	90.68%
高新君道资产租金收缴率	100%	100%	98.29%
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**
收入（不含增值税）	7,758.16	6,271.76	7,881.57
营业成本	2,867.67	2,891.77	3,403.42
净利润	2,061.78	1,252.10	1,744.48
经营净现金流	4,628.59	3,818.91	4,286.05

注：1、2019-2021 年度出租率为平均出租率，2022 年为 3 月末出租率；2、营业成本为折旧与摊销、物业费成本以及日常维修费；3、2020 年经营净现金流大幅减少的原因是受疫情影响，对租户有租金收入减免政策；4、2021 年营业收入较 2019 年增加但经营性净现金流却下降的原因在于：2021 年下半年，为了筹备本项目发行公募 REITs 以及为租户提供更好的租赁环境和吸引租户入驻，对本项目进行了一定的维修更新，较过去 2019、2020

两年额外增加了全年维修费约 549 万元；5、合肥市当地因疫情出台了租金减免政策：对承租区属国有企业经营性用房或产权为区行政事业单位房产的中小微企业、个体工商户，免收 2022 年 3 个月（2 月、3 月、4 月）房屋租金，免收从事批零住餐旅游行业的中小微企业、个体工商户（在合肥市登记注册从事批零住餐旅游行业）自 2022 年 2 月 1 日-2022 年 6 月 30 日期间租金（含管理服务费）。

4、不动产项目的出租情况

标的不动产项目过往保持了良好的稳定运营，历史出租率情况稳定，同时园区租户来源稳定，续租及招商工作通过系统化管理有效保障，预期未来出租率符合评估预测水平。

表 2-1-2 不动产项目历史出租率及租金收入情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年
高新睿成资产	85.54%	86.59%	80.84%
高新君道资产	89.27%	90.16%	90.68%
合并口径	87.50%	88.47%	86.02%
历史租金收入（不含增值税）（万元）			
年份	2019 年度	2020 年度	2021 年度
高新睿成资产	3,052.59	2,675.41	3,242.92
高新君道资产	4,705.57	3,596.35	4,638.65
合并口径	7,758.16	6,271.76	7,881.57

不动产项目于 2022 年 1 月 1 日起开始调租，租金统一调整至 35 元/平方米/月。调租后标的资产租户续签情况良好，续签率及续签面积较高。截至 2022 年 6 月末，不动产项目租户本年度累计有 25 家租户退租，退租面积共计 10,975.2 平方米，占总可出租面积的 3.7%，租户续签率超过 95%。

5、关联方租户说明

不动产项目中存在关联租户，具体情况如下：

表 2-1-3 关联方租户情况

序号	关联方租户	承租面积（㎡）	楼栋	租金价格（元/平方米/月）
1	合肥高创股份有限公司	1,777.06	B1/D7	35
2	合肥科技创新创业服务中心	17,268.46	D8/D9	28
合计		**19,045.52**	-	-

合肥高创股份有限公司（已更名为合肥高新投资促进集团股份有限公司）为受合肥高新（已更名为合肥高新城市发展集团有限公司）实际控制人控制的其他公司，并为不动产

项目的运营管理机构。合肥高创系 2022 年一季度新入驻租户，入驻主要为了方便对标的资产进行管理，承租面积为 1,777.06 平方米，主要用于办公使用，2019-2021 年，未收取租金，2022 年开始，租金价格按照市场水平（35 元/平方米/月）；合肥科技创新创业服务中心为合肥高创股份有限公司的全资子公司，其承租的物业主要用于建设数字经济专业孵化器启动区，主要是为抢抓数字经济产业发展新机遇，推动数字经济和实体经济深度融合，助力高新区高质量发展，由合肥科技创新创业服务中心设立数字经济专业孵化器，高质量孵化“数字产业化”及“产业数字化”初创企业，加快培育数字经济产业，助力区域数字化转型步伐。租赁面积 17,268.46 平方米，2019-2021 年未收取租金，2022 年开始，承租价格为 28 元/平方米/月，租金价格为市场水平的 80%。与其价格相同的还有合肥国家大学科技园发展有限责任公司，考虑到合肥国家大学科技园发展有限责任公司为非关联租户，且在业务模式上与合肥科技创新创业服务中心相近，因此上述租金水平具有合理性。

关联方承租面积合计 19,045.52 平方米，占不动产项目总可租面积的 6.40%，占当期不动产项目租金收入比例约 5.71%，占比较小，且租金价格具有合理性，因此上述关联方租赁情况不构成重大影响，不影响不动产项目市场化运行。

6、标的不动产项目现金流来源集中度分析

（1）区域集中度

不动产项目租户现金流来源相对分散，可出租面积合计 297,452.37 平方米，高新睿成及高新君道资产前十大租户分别占不动产项目总出租面积的 18.06%、22.18%。从租赁面积及对应的租金收入占比水平来看，不动产项目租户中，合肥国家大学科技园发展有限责任公司的租金收入占比超过 10%，预计 2022 年租金占比为 11.05%。截至 2022 年 3 月 31 日，标的不动产项目前十大租户情况如下：

表 2-1-4 截至 2022 年 3 月 31 日高新睿成资产前十大租户情况

序号	企业名称	租户所在行业	面积（㎡）	合同起始日	合同截至日	租赁期（年）
1	合肥科技创新创业服务中心	现代服务业	17,268.46	2022/1/1	2024/12/31	3
2	安徽科创中光	电子信息	8,050.69	2022/3/8	2025/3/7	3

序号	企业名称	租户所在行业	面积（㎡）	合同起始日	合同截至日	租赁期（年）
	科技股份有限公司					
3	合肥中安华米投资管理有限公司	电子信息	1,667.58	2021/5/12	2022/5/31	1
			1,687.39	2021/5/12	2022/5/31	1
			199.86	2021/5/12	2022/5/31	1
			2,467.14	2021/5/12	2022/5/31	1
4	北京健力源餐饮管理有限公司	餐饮业	3,999.83	2017/8/11	2023/12/31	6
5	安徽商信政通信息技术股份有限公司	电子信息	1,093.95	2021/3/8	2022/3/31	1
			2,584.83	2021/8/6	2022/12/31	1
6	合肥杰发科技有限公司	电子信息	2,626.75	2022/1/1	2024/12/31	3
			266.82	2022/1/1	2024/12/31	3
			740.66	2022/1/1	2024/12/31	3
7	天地信息网络研究院（安徽）有限公司	电子信息	112.96	2022/1/1	2024/12/31	3
			455.88	2022/1/1	2024/12/31	3
			567.52	2022/1/1	2024/12/31	3
			2,036.52	2022/1/1	2024/12/31	3
8	安徽中科国金智能科技有限公司	电子信息	1,367.35	2022/1/1	2022/12/31	1
			1,367.35	2022/1/1	2022/12/31	1
9	合肥中小在线信息服务有限公司	现代服务业	2,584.83	2022/1/1	2024/12/31	3
10	合肥大食彩餐饮服务有限公司	餐饮业	2,564.10	2021/10/18	2026/11/17	5

表 2-1-5 截至 2022 年 3 月 31 日高新君道资产前十大租户情况

序号	企业名称	所属行业	面积（㎡）	合同起始日	合同截至日	租赁期
1	合肥国家大学科技园发展有限责任公司	电子信息	33,673.27	2022/1/1	2026/12/31	5
2	思科系统(中国)研发有限公司合肥分公司	电子信息	1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			1,351	2019/6/1	2022/5/31	3
			815	2019/6/1	2022/5/31	3
3	中国农业银行股份有限公司安徽省分行	金融	4,568.8	2022/1/1	2022/12/31	1
4	合肥君正科技有限公司	电子信息	1,622.61	2022/1/1	2024/12/31	3
			2,264.4	2022/1/1	2024/12/31	3
5	合肥高新技术产业开发区人力资源开发管理中心	现代服务业	292.8	2022/1/1	2024/12/31	3
			1,483.54	2022/1/1	2024/12/31	3
			1,272.53	2022/1/1	2024/12/31	3

序号	企业名称	所属行业	面积（㎡）	合同起始日	合同截至日	租赁期
6	安徽百诚慧通科技股份有限公司	电子信息	931.6	2022/1/1	2022/12/31	1
			1,318.98	2022/1/1	2022/12/31	1
			739.7	2022/1/1	2022/12/31	1
7	合肥耀安科技有限公司	电子信息	1,489.93	2021/12/2	2024/12/31	3
			75.95	2022/1/1	2024/12/31	3
			907.83	2022/1/1	2024/12/31	3
8	合肥英睿系统技术有限公司	电子信息	931.6	2021/4/5	2022/4/30	1
			1511	2022/1/1	2024/12/31	3
9	合肥指南针电子科技有限责任公司	电子信息	1,361.86	2022/1/1	2024/12/31	3
			924.2	2022/1/1	2022/3/31	-
10	国仪量子（合肥）技术有限公司	电子信息	2,273.88	2022/1/1	2024/12/31	3

注：上述租户中，高新睿成资产的合肥中安华米投资管理有限公司、高新君道资产中的思科系统（中国）研发有限公司合肥分公司合同已于 2022 年 5 月 31 日到期。据原始权益人所提供的最新版租赁台账确认，截至 2022 年 7 月 1 日，两家租户均已按原租用面积续租，租约时长三年。

（2）行业集中度

不动产项目的租户行业分布集中于电子信息行业，在高新睿成和高新君道资产的占比分别为 59.35%和 72.02%。在电子信息行业中，除合肥国家大学科技园发展有限责任公司租赁面积占不动产项目总可出租面积约 11%外，其余单一租户租赁面积占比均不超过 4%。

截至 2022 年 3 月 31 日，标的不动产项目具体租户行业分布如下表所示：

表 2-1-6 标的不动产项目租户行业分布

高新睿成资产			
序号	**租户所属行业**	**租赁面积（m^2）**	**面积占比**
1	电子信息	68,853.79	59.35%
2	现代服务业	27,417.58	23.63%
3	餐饮业	8,125.65	7.00%
4	先进制造	2,971.30	2.56%
5	生物医药与医疗器械	2,838.03	2.45%
6	新能源与节能	2,774.97	2.39%
7	环境保护	1,738.97	1.50%
8	金融	939.67	0.81%
9	新材料	346.72	0.30%
合计		**116,006.68**	**100.00%**
高新君道资产			
序号	**租户所属行业**	**租赁面积（m^2）**	**面积占比**
1	电子信息	105,127.93	72.02%

高新睿成资产			
序号	**租户所属行业**	**租赁面积（m^2）**	**面积占比**
2	现代服务业	17,635.94	12.08%
3	先进制造	8,479.71	5.81%
4	金融	4,568.80	3.13%
5	新能源与节能	4,110.62	2.82%
6	生物医药与医疗器械	2,746.83	1.88%
7	现代交通	1,493.00	1.02%
8	环境保护	946.88	0.65%
9	新材料	526.59	0.36%
10	餐饮业	340.08	0.23%
合计		**145,976.38**	**100.00%**

注：租赁面积占比系对应行业租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例。

（3）租期分布情况

截至 2022 年 3 月 31 日，标的不动产项目具体租赁到期分布如下表所示：

表 2-1-7 不动产项目租赁合同到期分布

高新睿成资产		
租户剩余租期	**租赁面积（m^2）**	**占比**
1 年以内	35,928.56	30.97%
1-3 年	77,514.02	66.82%
3-4 年	-	0.00%
4-5 年	2,564.10	2.21%
合计	**116,006.68**	**100.00%**
高新君道资产		
租户剩余租期	**租赁面积（m2）**	**占比**
1 年以内	43,481.22	29.79%
1-3 年	68,821.89	47.15%
3-4 年	-	-
4-5 年	33,673.27	23.07%
合计	**145,976.38**	**100.00%**

注：租赁面积占比系对应年份到期的租赁面积占标的不动产项目已出租总面积的比例。

综合高新睿成资产及高新君道资产情况，租赁合同到期主要集中分布在 1-3 年内，均有超过 40%的租赁面积到期。近期到期的租赁面积，高新睿成资产有 30.97%的租赁面积于 1 年内到期，高新君道资产有 29.79%的租赁面积于 1 年内到期。高新君道资产有较多面积租约时间相对较长，于 4-5 年内到期的占 23.07%。根据运营管理机构提供数据，2022 年 4 月以来到期租户以及截至 2022 年 10 月份即将到期的租户里，已续约和确认续约的面积占

比约 95%。

由于租户到期时间集中于 2022 年和 2024 年，未来可能对标的资产现金流稳定性产生一定的影响。不动产项目过往保持了良好的稳定运营，历史出租率情况稳定，高新睿成资产、高新君道资产常年整体稳定在较高水平。园区租户来源稳定，续租及招商工作通过系统化管理有效保障，预期未来出租率符合评估预测水平。

（4）不动产项目非研发办公业态占比情况

经统计，配套设施建筑面积占比合计约 7.09%，租金收入占比约 4.54%，具体情况如下：

表 2-1-8 非研发办公业态占比情况表

项目	宿舍	食堂	配套	合计
建筑面积（平方米）（可租面积）	10,672.15	6,563.93	3,853.62	21,089.70
建筑面积占比	3.59%	2.21%	1.30%	7.09%
估值（万元）	2,119.38	973.44	2,763.62	5,856.44
估值占比	1.57%	0.72%	2.05%	4.33%
租金收入（2023 年预测口径）	159.20	79.66	228.10	466.96
收入占比（2023 预测口径）	1.55%	0.77%	2.22%	4.54%

备注：此处收入占比为上述非研发办公业态2023年预测租金收入/2023年标的不动产预测租金总收入，各业态估值按照全周期含税收入口径进行分拆

1）配套设施属于不动产施项目的一部分

标的不动产项目中非研发业态的配套设施与不动产项目处于同一地块，且建设手续亦在同一项目项下办理完成，因此配套设施为不动产项目的一部分，无法从项目公司单独拆分该部分资产。

2）配套设施有助于提升园区竞争力

本标的不动产项目中非研发业态的配套设施主要用于服务于园区租户群体。通过在园区内配置员工宿舍、食堂、商业配套，为园区租户带来生活和工作上的便利，有助于标的不动产项目提升自身竞争力。

基于上述，考虑到配套设施本身即为不动产项目的一部分，无法从项目公司单独拆分

该部分资产，配套部分的面积和租金收入占比较小，不会对项目业态产生影响。且已经取得了高新区管委会出具的同意不动产项目在宗地使用年限内可以按现状继续使用的批复。因此，配套设施一并作为入池资产具有一定的合理性。

7、重要现金流提供方

2021 年度，合肥国家大学科技园发展有限责任公司（以下简称“大学科技园公司”）提供的现金流占标的不动产项目同一时期的现金流总额比例超过 10%，因此大学科技园公司被认定为重要现金流提供方。因大学科技园公司为单一重要现金流提供方，现就其主要信息披露如下：

表 2-1-9 合肥国家大学科技园发展有限责任公司基本信息表

事项	内容
名称	合肥国家大学科技园发展有限责任公司
成立日期	2000 年 12 月 4 日
注册资本	1,800 万元人民币
统一社会信用代码	91340000725543707R
法定代表人	韦一玉
类型	其他有限责任公司
注册地址	安徽省合肥市蜀山区黄山路 602 号
经营范围	科技企业孵化器建设与管理；科技企业培育；创新创业人才培养；技术开发、技术咨询与技术服务；科技投资与科技企业孵化基金管理；人力资源服务；高新技术产业中介服务、投资咨询、管理咨询、房屋租赁、物业管理等。（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）

大学科技园公司是合肥国家大学科技园（以下简称“大学园”）的运营管理机构，大学园是全国 15 家国家大学科技园试点单位和首批 22 家国家大学科技园之一，由安徽省人民政府牵头，安徽省科技厅、安徽省教育厅、合肥市人民政府、中国科学技术大学、合肥工业大学、安徽大学共同参与建设的“多校一园”性质的国家大学科技园。

大学园由最初的 1 个中心（创业孵化中心）、4 个分园（中国科学技术大学科技园、合肥工业大学科技园、安徽大学科技园、安徽工业大学科技园）延伸带动建设 4 个众创空间（3U 创客空间、前能众创空间、怀宁梦达众创空间、宿松县科创中心）、6 个科技企业孵化器（创业孵化中心、时代文化科技创业园、安庆经开区科技企业孵化器、怀宁县科创中心、荣电科技企业孵化器、国大高新创业园）、1 个科技企业加速器，场地总面积为

21.83 万平方米。

大学园获得科技部“国家大学科技园”、“国家级科技企业孵化器”、“国家小型微型企业创业创新示范基地”“海外智力为国服务行动计划工作基地”、“高校毕业生就业见习示范基地”、“全国大学生创业示范园”、“省级创业大学”、“安徽省中小企业公共服务平台”、“安徽省创业辅导中心”、“高校学生科技创业实习基地”、“安徽省留学人员创业园”、“安徽省大学生创业基地”等荣誉。

根据经普安徽辰龙会计师事务所（普通合伙）审计的《合肥国家大学科技园发展有限责任公司 2021 年度审计报告》，截至 2021 年 12 月 31 日大学科技园公司总资产 6,843.04 万元，净资产 6,255.11 万元，2021 年度营业收入 2,131.40 万元，净利润 538.07 万元。

根据大学科技园公司提供数据，近三年，位于合肥创新产业园 C1、C2 楼的合肥国家大学科技园科技企业加速器项目出租率不低于 95%。

经在最高人民法院“全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）、“国家企业信用信息公示系统”（http://gsxt.saic.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://samr.saic.gov.cn/）、中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/）、中华人民共和国国家税务总局网站（http://www.chinatax.gov.cn/）、中华人民共和国国家统计局网站（http://www.stats.gov.cn/）、中华人民共和国农业农村部网站（http://www.moa.gov.cn/）、中华人民共和国海关总署网站（http://www.customs.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）查询，截至 2022 年 7 月 7 日，大学科技园公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面没有重大违法违规

记录。

大学科技园公司为原始权益人合肥高新股东，持股比例为 0.1014%，大学科技园公司不参与合肥高新运营管理，两者未发现存在关联关系。

大学科技园公司与原始权益人的过往业务合作主要为依据租赁合同进行的房屋租赁业务，最近三年依据租赁合同统计的含税租金情况如下表所示：

表 2-1-10 大学科技园公司与原始权益人过往合作业务情况

租户	起租日	租赁楼宇	2019 年租金（万元）	2020 年租金（万元）	2021 年租金（万元）
合肥国家大学科技园发展有限责任公司	2012 年 1 月 1 日	C1 楼（三至十二层）、C2 楼（一至七层）	946.97	705.58	944.64

截至 2022 年 7 月 8 日，根据 2021 年 12 月合肥高新、合肥高创及大学科技园公司签订的《合作共建合肥国家大学科技园科技企业加速器协议》，租赁协议将续期至 2026 年 12 月 31 日，后续续租安排较为稳定。

二、不动产项目合规性

（一）不动产项目权属和资产范围

1、资产范围

不动产项目为坐落于安徽省合肥高新区望江西路 800 号的“合肥创新产业园一期项目”所有权及对应范围内的国有建设用地使用权。项目东至文曲路，北至潜水东路，南至望江西路，西至创新大道，共 22 栋房屋和 3 个地下车库，分别由合肥高新睿成科技服务有限公司和合肥高新君道科技服务有限公司持有。其中：合肥高新睿成持有 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产，合肥高新君道持有 B1-B3、C1-C4、D1 资产。

不动产项目在三个地块上共分 4 区开发建设，根据项目备案时申报的项目名称划分，分别为国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目（以下简称“A 区”，位于 KB4-2 地块）、国家动漫产业发展基地及服务外包基地二期项目（以下简称“B 区”，位于 KB4-3 地块）、大学科技园项目（以下简称“C 区”，位于 KB4-4 地块）及合肥公共安全产业基地项目（以下简称“D 区”，位于 KB4-4 地块）。上述 4 区均已通过竣工验收并取得产

权证书，产权证书记载的总建筑面积共计 356,837.41 平方米。其中：

A 区共计开发建设 4 栋研发办公楼，总建筑面积共计 78,323.42 平方米；B 区共计开发建设 3 栋研发办公楼、1 栋食堂和 1 栋宿舍楼，总建筑面积共计 76,097.15 平方米；C 区共计开发建设 4 栋研发办公楼，总建筑面积共计 104,995.17 平方米；D 区共计开发建设 7 栋研发办公楼（含地下车库）、1 栋食堂和 1 栋宿舍，总建筑面积共计 97,421.67 平方米。

2、资产权属

（1）合肥高新取得建设用地使用权

不动产项目资产共计包括 3 宗项目用地（宗地编号分别为 KB4-2 号地块、KB4-3 号地块、KB4-4 号地块，合称“项目用地”），建设用地使用权面积共计 164,580 平方米。合肥高新于 2009 年通过挂牌出让方式竞得上述 3 宗项目用地，并与合肥市国土资源局就该 3 宗项目用地分别签署了《国有建设用地使用权出让合同》，土地性质均为工业用地，出让年限为 50 年。具体而言：

1）KB4-2 号地块

2009 年 1 月 19 日，合肥高新与合肥市国土资源局就 KB4-2 号地块签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合国用[2009]第 6 号），宗地坐落于望江西路与文曲路交口西北，出让宗地面积为 24,805 平方米，宗地用途为工业用地。2009 年 2 月 27 日，合肥高新作为土地使用权人就 KB4-2 号地块取得《国有土地使用证》（合高新国用[2009]第 6 号）：

表 2-1-11 KB4-2 号地块《国有土地使用证》基本信息

坐落	高新区望江西路与文曲路交口西北角
地号	KB4-2
用途	工业
使用权类型	出让
使用权面积	24,805 平方米
终止日期	2059 年 1 月 23 日

2）KB4-3 号地块

2009 年 9 月 11 日，合肥高新与合肥市国土资源局就 KB4-3 号地块签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地高新工业[2009]248 号），宗地坐落于高新区望江

西路与文曲路交口西北，出让宗地面积为 40,406 平方米，宗地用途为工业用地。2009 年 11 月 2 日，合肥高新作为土地使用权人就 KB4-3 号地块取得《国有土地使用证》（合高新国用[2009]第 101 号）：

表 2-1-12 KB4-3 号地块《国有土地使用证》基本信息

坐落	高新区望江西路与文曲路交口西北角
地号	KB4-3
用途	工业
使用权类型	出让
使用权面积	40,406 平方米
终止日期	2059 年 9 月 11 日

3）KB4-4 号地块

2009 年 9 月 11 日，合肥高新与合肥市国土资源局就 KB4-4 号地块签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地高新工业[2009]362 号），宗地坐落于高新示范区潜水东路与文曲路交口西南角，出让宗地面积为 99,369 平方米，宗地用途为工业用地。2010 年 3 月 4 日，合肥高新作为土地使用权人就 KB4-4 号地块取得《国有土地使用证》（合高新国用[2010]第 17 号）：

表 2-1-13 KB4-4 号地块《国有土地使用证》基本信息

坐落	高新区潜水东路与文曲路交口西南角
地号	KB4-4
用途	工业
使用权类型	出让
使用权面积	99,369 平方米
终止日期	2059 年 12 月 29 日

2011 年 8 月 16 日，合肥高新、合肥高新建投与合肥市土地储备中心（简称“土储中心”）共同签署《合肥市国有建设用地使用权收回合同》（合同编号：合土储收[2011]第 022 号），约定由土储中心收回合肥高新持有的《国有土地使用证》（合高新国用[2010]第 17 号）（地号为 KB4-4）项下 15,882.1 平方米土地使用权，以及合肥高新建投持有的土地使用权。

2011 年 12 月 30 日，土储中心、合肥高新建投[1]和高新区管委会（作为见证方）共同签

[1] 2011 年 1 月 12 日，合肥高新向土储中心出具《委托书》，委托高新建投代为办理合肥高新持有的 1,942.46 平方米土地使用权的收储事宜并行使相关权利。

署《合肥市国有建设用地使用权收回合同》（合同编号：合土储收[2011]第 039 号），约定由土储中心收回合肥高新持有的《国有土地使用证》（合高新国用[2010]第 17 号）（地号为 KB4-4）项下 1,942.46 平方米土地使用权，以及合肥高新建投持有的土地使用权。

经上述两次土地收储后，KB4-4 号地块中共计 17,824.56 平方米土地使用权被收回，该部分地块被收回后用于建设公共租赁住房，目前使用权人为原始权益人控股股东合肥高新建设投资集团有限公司。根据《不动产权证书》的记载，C 区和 D 区所在土地使用权面积剩余 81,547.6 平方米[2]。

（2）合肥高新取得房屋所有权

合肥高新在不动产项目资产所在的上述三宗建设用地上开发建设了 22 栋房屋，总建筑面积为 356,837.41 平方米，并于 2012 年就上述 22 栋房屋办理了 24 份《房地产权证》。

截至 2022 年 7 月 15 日，房地产权证情况如下表所示:

表 2-1-14 房屋所有权情况

序号	资产名称	产权证书编号	权利人名称	房屋坐落	房屋用途	实际用途	建筑面积（平方米）
1	动漫基地 A1 研发楼 603 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11239449 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 A1 研发楼 603 等	工业用地/工业	研发办公	7,861.5
2	动漫基地 A2 研发楼 502 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11239344 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 A2 研发楼 502 等	工业用地/工业	研发办公	7,888.22
3	动漫基地 A3 研发楼	皖（2021）合肥市不动产权第 11239603 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 A3 研发楼	工业用地/工业	研发办公	31,332.68
4	动漫基地 A4 研发楼	皖（2021）合肥市不动产权第 11239755 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	合肥市望江西路 800 号 A-4 研发楼	工业用地/科研	研发办公/配套商业	31,241.02
5	动漫基地 B-4 食堂/B-5 单身宿舍	皖（2021）合肥市不动产权第 11239772 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号 B-4 食堂/B-5 单身宿舍	工业用地/其他	配套商业，单身宿舍	12,201.95
6	公共安全基地 D2 研发楼	皖（2021）合肥市不动产权第	合肥高新睿成科技服务	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司	工业用地/工业	研发办公	8,707.32

[2]《国有土地使用证》（合高新国用[2010]第 17 号）记载的土地使用权面积为 99,369 平方米，减去两次土地收储面积 17,824.56 平方米后，应为 81,544.44 平方米，比《不动产权证书》记载的 C 区和 D 区所在的土地使用权面积少 3.16 平方米，根据合肥高新的说明，该等差异的原因系收储时单位换算（“亩”与“平方米”）导致的差异及土地面积测绘导致的差异。

	2-201 等	11250463 号	有限公司	D2 研发楼 2-201 等			
7	公共安全基地 D3 研发楼 3-402 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250460 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号 D3 研发楼 3-402 等	工业用地/工业	研发办公	8,050.69
8	公共安全基地 D4 研发楼 4-301 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250466 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D4 研发楼 4-301 等	工业用地/工业	研发办公	9,219.64
9	公共安全基地 D234 地下车库弱电 1 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250464 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D234 研发楼地下车库弱电 1 等	工业用地/车库/车位	车库/车位	6,740.91
10	公共安全基地 D5 单身宿舍 211 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250454 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D5 单身宿舍 211 等	工业用地/集体宿舍，配套公建，商业服务	集体宿舍，配套公建，商业服务	6,196.88
11	公共安全基地 D6 食堂 101 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250458 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D6 食堂 101 等	工业用地/其它	配套商业	3,999.83
12	公共安全基地 D56 地下车库消防控制室等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250465 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D56 地下车库消防控制室等	工业用地/车库/车位，配套公建	车库/车位	3,448.25
13	公共安全基地 D7 研发楼 7-201 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250459 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D7 研发楼 7-201 等	工业用地/工业	研发办公	8,706.24
14	公共安全基地 D8 研发楼 8-602 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250467 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D8 研发楼 8-602 等	工业用地/工业	研发办公	8,050.3
15	公共安全基地 D9 研发楼 9-101 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250468 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D9 研发楼 9-101 等	工业用地/工业	研发办公	9,218.16
16	公共安全基地 D789 地下车库车-1007 等	皖（2021）合肥市不动产权第 11250453 号	合肥高新睿成科技服务有限公司	望江西路 800 号合肥高新股份有限公司 D789 地下车库车-1007 等	工业用地/车库/车位，其它	车库/车位	6,737.13
17	动漫基地 B-1 研发楼	皖（2022）合肥市不动产权第 1070403 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 B-1 研发楼	工业用地/科研	研发办公，配套商业	26,520.48
18	动漫基地 B-2 研发楼	皖（2022）合肥市不动产权第 1070405 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 B-2 研发楼	工业用地/科研	研发办公	18,687.36
19	动漫基地 B-3 研发楼	皖（2022）合肥市不动产权第 1070404 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 B-3 研发楼	工业用地/科研	研发办公	18,687.36
20	大学科技园 C1 研发楼 101 等	皖（2022）合肥市不动产权第 1075020 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 C-1 研发楼 101 等	工业用地/工业	研发办公	26,387.85
21	大学科技园 C2 研发楼	皖（2022）合肥市不动产权第	合肥高新君道科技服务	望江西路 800 号 C-2 研发楼 301 等	工业用地/工业	研发办公	18,373.41

	301 等	1075018 号	有限公司				
22	大学科技园 C3 研发楼 1201 等	皖（2022）合肥市不动产权第 1075017 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 C-3 研发楼 1201 等	工业用地/工业	研发办公	30,123.89
23	大学科技园 C4 研发楼 202 等	皖（2022）合肥市不动产权第 1075019 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 C-4 研发楼 202 等	工业用地/办公	研发办公	30,110.02
24	公共安全基地 D1 研发楼 505 等	皖（2022）合肥市不动产权第 1075021 号	合肥高新君道科技服务有限公司	望江西路 800 号 D-1 研发楼 505 等	工业用地/工业	研发办公	18,346.32
合计							**356,837.41**

（3）合肥高新向高新睿成转让高新睿成资产

1）原购房协议项下的相关情况

2017 年 12 月 31 日，原合肥高新区国有资产监督管理委员会（简称“原高新区国资委”）与合肥高新签订《“创新产业园一期”项目收购框架协议》，约定自 2017 年起原高新区国资委分年收购不动产项目资产部分房屋，具体收购内容及价款由双方另行签署的《收购确认书》进行约定。2018 年 12 月 31 日，原高新区国资委与合肥高新签订《补充协议》对 2017 年度购房价格进行了调整。自 2017 年至 2019 年，原高新区国资委和高新区财政局先后共同或分别与合肥高新签订了三份《收购确认书》（《“创新产业园一期”项目收购框架协议》、《补充协议》和《收购确认书》以下统称“原购房协议”）。原高新区国资委和高新区财政局合计收购项目房屋中 169,600.72 平方米房屋（即“高新睿成资产”）且已通过合肥高新技术产业开发区财政国库支付中心向合肥高新支付了部分购房款（简称“购房款”）。根据原购房协议的约定，合肥高新应按照原高新区国资委的要求，配合原高新区国资委办理产权过户手续。

2021 年 9 月 1 日，合肥高新与高新区财政局、高新睿成签署了《协议书》，约定原购房协议不再履行，合肥高新将高新睿成资产按原购房协议约定的价格转让并过户给高新睿成，高新区财政局在原购房协议下支付的购房款视为高新睿成向合肥高新支付的购房款。

2）国有资产转让限制及其解除

根据《企业国有资产交易监督管理办法》（简称“32 号令”）第三十一条的规定，同一国家出资企业及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让

的，经该国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议转让方式。根据 32 号令第四十八条的规定，涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。

合肥高新为解决原购房协议项下历史遗留问题，将高新睿成资产转让给当时由高新区财政局持股的高新睿成，并自高新区财政局受让高新睿成全部股权的转让安排，虽然不属于国家控股企业内部进行的资产转让，但鉴于合肥高新为高新区管委会间接控股的国有控股企业、高新睿成当时为高新区财政局持股的国有独资企业，上述转让安排完成后，合肥高新持有高新睿成 100%股权并间接持有高新睿成资产完整所有权，因此上述转让安排整体属于合肥高新内部重组整合的具体交易步骤，实质上属于同一国家出资企业各级控股企业之间因内部重组而进行的资产转让。

2021 年 9 月 1 日，合肥高新建投已向合肥高新出具《关于同意合肥高新股份有限公司参与基础设施公募 REITs 试点的批复》，同意合肥高新就高新睿成资产转让事宜采取非公开协议方式进行。2021 年 9 月 1 日，高新区财政局作为合肥高新的国有资产监督管理机构，向合肥高新出具《关于同意合肥高新股份有限公司转让资产的批复》（合高国资[2021]4 号），同意合肥高新以非公开协议转让的方式，将高新睿成资产转让给当时仍为高新区财政局全资子公司的高新睿成。

3）不动产转让限制及其解除

根据合肥市房地产管理局于 2007 年 4 月 25 日印发的《关于开发区、工业园区内工业用地建研发楼权属登记问题的通知》（合房[2007]63 号），合肥市房地产管理局通知各房产分局、产权处，凡开发区、工业园区内工业用地建研发楼在办理权属登记时，应在商品房销售合同和房地产权证上注明“该房屋销售后不得改变用途、不得擅自转让”的内容。项目房屋的不动产权证书的附记栏中均载明“依据合房（2007）63 号文件要求，该房屋登记后，不得擅自改变用途，不得擅自转让”。

根据高新区经贸局于 2008 年 3 月 31 日印发的《关于区内孵化器出售、转让房产办证

的函》，高新区经贸局明确：关于开发区、工业园区内工业用地建设研发楼，市规划局、国土局、房产局在审批时，必须在规划许可证、土地证和房产证上分别注明该建筑（土地）不得改变用途、不得擅自转让；根据市规划局合规函[2007]225 号，“不得擅自转让”是指房产部门在我市开发区（工业园区）的企业孵化器及研发楼销售转让时，负责查验经贸部门出具的确认受让企业购买资格的书面材料。

因此，根据上述规定，高新区内工业用地上建的研发、生产楼及孵化器用房在出售、转让办理房产证时，市房产局高新区办证中心应查验高新区经贸局出具同意出售、转让的备案文件后方可办理手续。取得高新区经贸局上述同意转让的文件后，即满足合肥市房地产管理局在《关于开发区、工业园区内工业用地建研发楼权属登记问题的通知》（合房[2007]63 号）中“不得擅自转让”的限制。

对此，高新区经贸局于 2021 年 9 月 2 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新睿成科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新睿成资产转让给高新睿成，并办理相关不动产权证。

2021 年 9 月 7 日，合肥高新与高新睿成就高新睿成资产的转让事宜签署了《存量房买卖合同》。2021 年 9 月 16 日和 9 月 27 日，高新睿成就高新睿成资产取得了《不动产权证书》。

（4）合肥高新向高新君道转让高新君道资产

2022 年 3 月 30 日，合肥高新以高新君道资产向其全资子公司高新君道增资并办理工商变更登记。

根据 32 号令第四十六条的规定，以下情形经国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资：……（三）企业原股东增资。合肥高新向全资子公司高新君道以转让资产的方式进行增资，符合上述规定，经合肥高新的国家出资企业即合肥高新建投审议，可采取非公开协议的方式。合肥高新建投已于 2021 年 9 月 1 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新股份有限公司参与基础设施公募 REITs 试点的批复》，同意合肥高新就高新君道

增资事宜采取非公开协议方式进行。

根据前述《关于区内孵化器出售、转让房产办证的函》及《关于开发区、工业园区内工业用地建研发楼权属登记问题的通知》（合房[2007]63 号）中有关工业用地转让的限制性规定，高新区经贸局于 2022 年 1 月 19 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新君道科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新君道资产转让给高新君道，并办理相关不动产权证。2022 年 3 月 21 日和 3 月 28 日，高新君道就高新君道资产取得了《不动产权证书》。

（5）不动产权属现状

截至本招募说明书出具日，高新睿成持有高新睿成资产的房屋所有权及其对应的建设用地使用权，高新君道持有高新君道资产的房屋所有权及其对应的建设用地使用权。

（6）不动产登记簿

根据合肥市不动产登记中心于 2022 年 6 月 29 日出具的《合肥市不动产登记信息查询结果》，截至 2022 年 6 月 29 日，不动产项目资产房屋所有权及建设用地使用权上不存在抵押、查封、预告登记及其他权利限制。

3、小结

经核查《合肥市不动产登记信息查询结果》，基金管理人和法律顾问认为，截至 2022 年 6 月 29 日，不动产项目资产房屋所有权及建设用地使用权上不存在抵押、查封、预告登记及其他权利限制。经核查上述《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证书》及相关合同，不动产项目资产权属清晰，资产范围明确，并依法完成了相应的权属登记，高新睿成和高新君道所持有的不动产项目资产的不动产权真实、合法、有效。

（二）不动产项目固定资产投资管理相关手续

1、立项批复[3]

[3] 2021 年 10 月 13 日，高新区经贸局向合肥高新出具了《关于合肥创新产业园一期项目立项情况的说明》，确认高新区经贸局于 2008 年至 2009 年间按照当期区项目建设核准程序陆续批复同意项目立项，项目由合肥高新投资建设，建设资金由企业自筹，项目建成后由企业自负盈亏，属于企业投资项目。

（1）A 区

2008 年 10 月 27 日，合肥高新技术产业开发区经济贸易局（简称“高新区经贸局”）向合肥高新出具了《关于合肥高新股份有限公司国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期高新园项目立项的批复》（合高经贸[2008]251 号），同意 A 区项目立项。根据该批复记载，A 区项目位于创新示范区，总投资约 2 亿元，占地约 37 亩，计划建设总建筑面积约 8 万平方米的研发楼群，建成后用于培育规模较大有自主开发能力和自创动漫品牌的创作主体；具体拟建内容为 2 栋建筑面积各约 3 万平方米、2 栋建筑面积各约 1 万平方米的研发楼。

（2）B 区

2009 年 5 月 27 日，高新区经贸局向合肥高新出具了《关于合肥高新股份有限公司国家动漫产业发展基地及服务外包基地二期项目立项的批复》（合高经贸[2009]140 号），同意 B 区项目立项。根据该批复记载，B 区项目位于创新示范区，总投资约 1.6 亿元，占地约 60 亩，计划建设总建筑面积约 6.4 万平方米研发楼群，建成后用于培育规模较大有自主开发能力和自创动漫品牌的创作主体；具体拟建内容约 6.4 万平方米研发楼及配套。

（3）C 区

C 区项目分 2 期取得立项批复，具体情况如下：

2009 年 7 月 22 日，高新区经贸局向合肥高新出具了《关于合肥高新股份有限公司大学科技园一期项目立项的批复》（合高经贸[2009]187 号），同意 C 区一期项目立项。根据该批复记载，C 区项目占地约 53.6 亩，总建筑面积约 10.54 万平方米；其中 C 区一期项目建筑面积约 4.37 万平方米，计划投资约 9,131 万元，建设周期 1.5 年，项目建成后利用合肥的科教优势、良好的创业服务和引导资金吸引大学毕业生创业、开办科技型企业。

2009 年 8 月 12 日，高新区经贸局向合肥高新出具了《关于合肥高新股份有限公司大学科技园二期项目立项的批复》（合高经贸[2009]220 号），同意 C 区二期项目立项。根据该批复记载，C 区二期项目建筑面积约 6.17 万平方米，计划投资约 1.5 亿元，建设周期 1.5 年，项目建成后利用合肥的科教优势、良好的创业服务和引导资金吸引大学毕业生创业、

开办科技型企业。

（4）D 区

2009 年 7 月 22 日，高新区经贸局向合肥高新出具了《关于合肥高新股份有限公司合肥公共安全产业基地项目立项的批复》（合高经贸[2009]188 号），同意 D 区项目立项。根据该批复记载，D 区项目占地约 67.3 亩，总建筑面积约 9.54 万平方米，总投资约 3.3 亿元，建设周期 2 年；项目基于合肥市、高新区的研发优势和产业资源，为反恐安全、火灾安全、信息安全、矿山安全、交通安全、食品安全、电力安全等领域提供专业技术孵化平台。

2、环境影响评价批复

（1）A 区

2009 年 5 月 10 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局[4]向合肥高新出具《关于对〈国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目环境影响报告表〉的审批意见》（环高审[2009]106 号），同意合肥高新在落实环保措施的前提下建设 A 区项目。根据该意见记载，A 区项目占地面积 24,805 平方米，建筑面积 73,858 平方米，总投资 2 亿元，环保投资 218 万元，建设内容为 2 栋 12 层、2 栋 7 层研发楼以及市政配套设施等。

（2）B 区

2009 年 9 月 21 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于对〈国家动漫产业发展基地及服务外包基地二期项目环境影响报告表〉的审批意见》（环高审[2009]142 号），同意合肥高新在落实环保措施的前提下建设 B 区项目。根据该意见记载，B 区项目占地面积 41,855 平方米，建筑面积 62,675 平方米；总投资 1.6 亿元，环保投资 220 万元，建设内容为 1 栋 12 层、2 栋 7 层研发楼、1 栋 6 层公寓、1 栋 2 层食堂及市政配套设施等。

（3）C 区

[4] 本部分摘录的环境影响评价批复文件抬头均为合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局，加盖公章均为“合肥市环境保护局建设项目审批专用章”。

C 区项目分 2 期取得环评批复，具体情况如下：

2009 年 9 月 22 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于对合肥高新股份有限公司<大学科技园一期项目环境影响报告表>的审批意见》（环高审[2009]148 号），同意合肥高新在落实环保措施的前提下建设 C 区一期项目。根据该意见记载，C 区一期项目总投资 9,131 万元，环保投资 28.1 万元，建设内容为 2 栋 12 层研发楼及其他附属设施，总建筑面积约 4.37 万平方米。

2009 年 9 月 22 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于对合肥高新股份有限公司<大学科技园二期项目环境影响报告表>的审批意见》（环高审[2009]149 号），同意合肥高新在落实环保措施的前提下建设 C 区二期项目。根据该意见记载，C 区二期项目总投资 1.5 亿元，环保投资 30.6 万元，建设内容为 2 栋 16 层研发楼及其他附属设施，总建筑面积约 6.17 万平方米。

（4）D 区

2009 年 9 月 22 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于对<合肥高新技术产业开发区公共安全产业基地建设项目环境影响报告表>的审批意见》（环高审[2009]150 号），同意在落实环保措施的前提下同意建设 D 区项目。根据该意见记载，D 区项目占地面积约 67.3 亩，总建筑面积约 9.54 万平方米，总投资 44,876 万元，环保投资 57 万元，建设内容为 7 栋 7 层研发楼、1 栋 6 层公寓、1 栋 2 层食堂楼及其他附属设施。

3、节能评估和审查

根据 2006 年 7 月生效的《安徽省节约能源条例》[5]和 2006 年 12 月生效的《安徽省人民政府关于加强节能工作的实施意见》（皖政[2006]117 号）[6]，固定资产投资项目可行性研究报告或申请报告，应当进行合理用能专题论证。项目的设计和建设，应当遵守合理用

[5] 已于 2020 年 9 月 1 日废止。

[6] 已于 2017 年 4 月 26 日废止。

能标准和节能设计规范。对未进行审查或审查未通过的项目，项目审批部门不得审批或核准。鉴于不动产项目资产于2009年已获得投资立项批复，不动产项目资产已满足上述规定的节能要求。

鉴于不动产项目资产获得投资立项批复的期限早于《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》（国家发展和改革委员会令第6号）的施行日期（2010年11月1日），根据获得立项批复时有效的法律法规，不动产项目资产无需单独办理节能评估和审查手续。

4、建设用地规划许可

（1）A区

2009年2月（未载明具体日期），合肥市规划局向合肥高新核发《建设用地规划许可证》（地字第340101200830044号），主要内容如下：

表2-1-15 A区《建设用地规划许可证》主要内容

项目名称	合肥国家动漫产业发展基地
用地位置	合肥高新区KB4-2地块
用地面积	24,805平方米
建设规模	73,858平方米
用地性质	工业用地

（2）B区

2009年10月21日，合肥市规划局向合肥高新核发《建设用地规划许可证》（地字第340101200930048号），主要内容如下：

表2-1-16 B区《建设用地规划许可证》主要内容

项目名称	合肥国家动漫产业发展基地及服务外包基地
用地位置	合肥高新区KB4-3地块
用地面积	40,406平方米
建设规模	74,506平方米
用地性质	工业用地

（3）C区和D区

2010年2月1日，合肥市规划局向合肥高新核发《建设用地规划许可证》（地字第340101201030002号），主要内容如下：

表2-1-17 C区和D区《建设用地规划许可证》主要内容

项目名称	大学科技园及合肥公共安全产业基地
用地位置	合肥高新区KB4-4地块

用地面积	99,369 平方米
建设规模	201,571.6 平方米
用地性质	工业用地

5、建设工程规划许可

根据合肥市规划局于 2001 年 3 月 5 日发布并实施的《合肥市建设工程竣工规划验收实施细则》，合肥市城市规划区范围内的建设工程，实行《建设工程规划许可证》和《建设工程规划许可证副本》制度，即建设单位在申办建设工程规划许可审批手续后，由合肥市规划局核发《建设工程规划许可证副本》，此副本不得作为办理产权登记等手续的依据；在建设项目竣工后三个月内，向合肥市规划局申请建设工程竣工规划验收，规划验收合格后，凭《建设工程规划许可证副本》、《建设工程竣工规划验收合格证》换领《建设工程规划许可证》。根据合肥市规划局于 2016 年 9 月 27 日发布并实施的《合肥市规划局关于印发〈关于取消建设工程规划许可证正副本制度的通知〉的通知》（合规[2016]121 号），合肥市规划局决定取消建设工程规划许可证正副本制度，直接发放《建设工程规划许可证》。

根据上述规定，对于 2001 年 3 月至 2016 年 9 月期间的建设项目，建设单位在申办建设工程规划许可审批手续后，由合肥市规划局核发《建设工程规划许可证副本》，该副本在建设项目竣工且经规划验收合格之后应被合肥市规划局收回并换发《建设工程规划许可证》（正本）。

合肥高新已取得合肥市规划局核发的《建设工程规划许可证》（正本），主要内容如下：

（1）A 区

就合肥高新在合肥高新区 KB4-2 地块上规划建设的 A 区的 4 栋楼，合肥市规划局分别向合肥高新核发了记载以下主要内容的 4 份《建设工程规划许可证》（正本）[7]：

[7] 根据该等《建设工程规划许可证》（正本）记载，2008 年 11 月 4 日经高新区规划业务会研究，拟同意合肥高新就该等工程办理建设工程规划许可证（副本）。

表 2-1-18 A 区《建设工程规划许可证》主要内容

项目名称	证号	核发日期	建设规模(㎡)	建筑功能	层数	占地面积(㎡)
A-1 研发楼	建字第 340101200931027 号	2012.09.13	7,913.94	工业类研发	地上 7 层	1,030.23
A-2 研发楼	建字第 340101200931028 号	2012.09.13	7,913.94	工业类研发	地上 7 层	1,030.23
A-3 研发楼	建字第 340101200931079 号	2011.10.21	31,188	研发	地上 12 层，地下 1 层	2,050.00
A-4 研发楼	建字第 340101200931080 号	2011.10.21	31,188	研发	地上 12 层，地下 1 层	2,050.00

（2）B 区

就合肥高新在合肥高新区 KB4-3 地块上规划建设的 B 区的 5 栋楼，合肥市规划局分别向合肥高新核发了记载以下主要内容的 4 份《建设工程规划许可证》（正本）[8]：

表 2-1-19 B 区《建设工程规划许可证》主要内容

项目名称	证号	核发日期	建设规模(㎡)	建筑功能	层数	占地面积(㎡)
B-1 研发楼	建字第 340101200931142 号	2011.12.28	25,903.3，其中：地上 22533.7，地下 3369.6	地上为研发，地下为车库	地上 12 层局部 13 层，地下 1 层	1,862.60
B-2 研发楼	建字第 340101200931138 号	2011.12.28	18,313.9，其中：地上 14,993.9，地下 3,320	地上为研发，地下为车库	地上 7 层局部 8 层，地下 1 层	2,105.10
B-3 研发楼	建字第 340101200931139 号	2011.12.28	18,313.9，其中：地上 14,993.9，地下 3,320	地上为研发，地下为车库	地上 7 层，地下 1 层	2,105.10
B-4 食堂/B-5 单身宿舍	建字第 340101200931140 号	2011.12.28	12,734.1，其中：地上 9,077.2，含食堂 2,548.6、单身宿舍 6,528.6；地下 3,656.9	地上为食堂、单身宿舍，地下为车库	食堂地上 2 层，地下 1 层；单身宿舍地上 6 层，地下 1 层	3,564.40

（3）C 区

就合肥高新在合肥高新区 KB4-4 地块上规划建设的 C 区的 4 栋楼，合肥市规划局分别

[8] 根据该等《建设工程规划许可证》（正本）记载，2009 年 5 月 31 日经高新区规划业务会研究，拟同意合肥高新就该等工程办理建设工程规划许可证（副本）。

向合肥高新核发了记载以下主要内容的 4 份《建设工程规划许可证》（正本）[9]：

表 2-1-20 C 区《建设工程规划许可证》主要内容

项目名称	证号	核发日期	建设规模(㎡)	建筑功能	层数	占地面积(㎡)
C-1 研发楼	建字第 340101201031078 号	2012.06.19	25,903.30，其中地下 3,369.60	工业类研发	12 层局部 13 层	1,862.60
C-2 研发楼	建字第 340101201031079 号	2012.06.19	17,827.40，其中地下 3,287.80	工业类研发	7 层局部 8 层	2,029.40
C-3 研发楼	建字第 340101201031074 号	2012.06.19	30,015.00，其中地下 3,906.00	工业类研发	12 层局部 13 层	2,158.00
C-4 研发楼	建字第 340101201031075 号	2012.06.19	29,982.00，其中地下 3,906.00	工业类研发	12 层局部 13 层	2,158.00

（4）D 区

就合肥高新在合肥高新区 KB4-4 地块上规划建设的 D 区的 9 栋楼，合肥市规划局分别向合肥高新核发了记载以下主要内容的 12 份《建设工程规划许可证》（正本）[10]：

表 2-1-21 D 区《建设工程规划许可证》主要内容

项目名称	证号	核发日期	建设规模(㎡)	建筑功能	层数	占地面积(㎡)
D-1 研发楼	建字第 340101201031076 号	2012.06.19	17,827.40，其中：地上 14,539.60，地下 3,287.80	工业类研发	地上 7 层局部 8 层	2,029.40
D-2 研发楼	建字第 340101201231146 号	2012.09.13	8,553.00	工业类研发	地上 7 层	/
D-3 研发楼	建字第 340101201231147 号	2012.09.13	7,455.00	1 层为工业类研发、配电房、门厅 2-7 层为工业类研发、休息平台	地上 7 层	/
D-4 研发楼	建字第 340101201231148 号	2012.09.13	9,035.00	工业类研发	地上 7 层	/
D-5 单身宿舍	建字第 340101201231134 号	2012.08.30	6,258.50	1 层为配套商业、商务服务，2-6 层为宿舍	地上 6 层	/
D-6 食堂	建字第	2012.08.30	4,280.30	1-2 层为餐厅，3	地上 3 层	/

[9] 根据该等《建设工程规划许可证》（正本）记载，2009 年 11 月 4 日经高新区规划业务会研究，拟同意合肥高新就该等工程办理建设工程规划许可证（副本）。

[10] 根据该等《建设工程规划许可证》（正本）记载，2009 年 11 月 4 日经高新区规划业务会研究，拟同意合肥高新就该等工程办理建设工程规划许可证（副本）。

	340101201231135 号			层为会议室		
D-7 研发楼	建字第 340101201231130 号	2012.08.28	8,553.00	工业类研发	地上 7 层	/
D-8 研发楼	建字第 340101201231131 号	2012.08.28	7,455.00	工业类研发、休息平台	地上 7 层	/
D-9 研发楼	建字第 340101201231132 号	2012.08.28	9,035.00	工业类研发	地上 7 层	/
D-234 地下车库	建字第 340101201231149 号	2012.09.13	7,013.00	机动车停车库（136 个车位）、设备用房	地下 1 层	/
D-56 地下车库	建字第 340101201231136 号	2012.08.30	3,285.00	机动车停车库（75 个车位）、设备用房	地下 1 层	/
D-789 地下车库	建字第 340101201231133 号	2012.08.28	7,013.00	机动车停车库（136 个车位）、设备用房	地下 1 层	/

6、建筑工程施工许可

（1）A 区

合肥市建设委员会、合肥高新技术产业开发区建设发展局向合肥高新核发了 2 份《建筑工程施工许可证》，批准合肥高新在合肥高新区 KB4-2 地块建设 A 区项目，主要内容如下：

表 2-1-22 A 区《建筑工程施工许可证》主要内容

工程名称	核发日期	证号	建设规模(㎡)
合肥国家动漫产业发展基地 A-1、A-2 楼	2009.05.04	010409050001（补）[11]	15,827.88
合肥国家动漫产业发展基地 A-3、A-4 楼	2009.08.13	10409080003	62,376.00

（2）B 区

合肥高新技术产业开发区建设发展局向合肥高新核发了 2 份《建筑工程施工许可证》，批准合肥高新在合肥高新区 KB4-3 地块建设 B 区项目，主要内容如下：

表 2-1-23 B 区《建筑工程施工许可证》主要内容

工程名称	核发日期	证号	建设规模(㎡)
B-1、B-2 研发楼	2009.12.18	010409120015（补）	44,217.20
B-3 研发楼、B-4 食堂/B-5 单身	2009.12.18	010409120013	31,048.00

[11] 部分《建筑工程施工许可证》的证号后附“（补）”字样，是因为合肥高新在开发时存在先开工、后办理施工许可证的情形。鉴于合肥高新已补办相关建筑工程的《建筑工程施工许可证》，律师认为相关建筑工程施工所需的《建筑工程施工许可证》已完备。

公寓		（补）	

（3）C 区

合肥高新技术产业开发区建设发展局向合肥高新核发了 2 份《建筑工程施工许可证》，批准合肥高新在合肥高新区 KB4-4 地块建设 C 区项目，主要内容如下：

表 2-1-24 C 区《建筑工程施工许可证》主要内容

工程名称	核发日期	证号	建设规模(㎡)
C-1、C-2 研发楼	2010.05.04	10410050002（补）	43,730.70
C-3、C-4 研发楼	2010.05.04	10410050001（补）	59,997.00

（4）D 区

合肥高新技术产业开发区建设发展局向合肥高新核发了 3 份《建筑工程施工许可证》，批准合肥高新在合肥高新区 KB4-4 地块建设 D 区项目，主要内容如下：

表 2-1-25 D 区《建筑工程施工许可证》主要内容

工程名称	核发日期	证号	建设规模(㎡)
D-1 研发楼、D-5 单身宿舍、D-6 食堂	2010.05.04	10410050003（补）	31,651.20
D-2、D-3、D-4 研发楼	2010.05.04	10410050004（补）	32,056.00
D-7、D-8、D-9 研发楼	2010.05.04	10410050005（补）	32,056.00

7、消防验收意见

（1）A 区

2011 年 11 月 23 日，合肥市公安消防支队向合肥高新核发《建设工程消防验收意见书》（合公消验[2011]第 0262 号），载明合肥国家动漫产业发展基地 A-1、A-2 孵化器土建工程消防验收合格，建筑面积均为 7,913.94 平方米，建筑高度均为 27.9 米。

2011 年 7 月 26 日，合肥市公安消防支队向合肥高新核发《建设工程消防验收意见书》（合公消验[2011]第 0153 号），载明合肥国家动漫产业发展基地 A-3、A-4 孵化器土建工程消防验收合格，建筑面积均为 31,188 平方米，建筑高度均为 47.4 米。

（2）B 区

2011 年 5 月 24 日，合肥高新办理国家动漫产业基地 B1、B2 研发楼工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110006376）并被确定为抽查对象。2011 年 11 月 4 日，合肥市

公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

2011 年 5 月 30 日，合肥高新办理国家动漫产业基地 B-3 孵化器、B-4 食堂、B-5 专家公寓的工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110006611）并被确定为抽查对象。2011 年 10 月 8 日，合肥市公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

（3）C 区、D 区

2012 年 2 月 29 日，合肥高新办理大学科技园 C1、C2 研发楼（土建及内装修）工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110002141）并被确定为抽查对象。2012 年 3 月 15 日，合肥市公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

2011 年 12 月 26 日，合肥高新办理动漫产业基地 D-1#研发楼、D-5#单身宿舍、D-6#食堂、大学科技园 C3#、C4#研发楼的工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110018497）并被确定为抽查对象。2012 年 1 月 4 日，合肥市公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

2011 年 12 月 8 日，合肥高新办理合肥高新区国家级动漫产业基地 D-2、D-3、D-4 研发楼的工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110017345）并被确定为抽查对象。2011 年 12 月 22 日，合肥市公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

2011 年 11 月 17 日，合肥高新办理合肥公共安全产业基地 D7#、D8#、D9#研发楼的工程竣工验收消防备案（备案号为 340000WSJ110015945）并被确定为抽查对象。2011 年 12 月 2 日，合肥市公安消防支队向合肥高新出具《建设工程竣工验收消防备案检查记录表》，载明该工程抽查意见为合格。

8、环保验收

（1）A 区

2011 年 8 月 15 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目环保验收意见的函》（环高验[2011]110 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目中的 2 栋 12 层（A3 和 A4 建筑面积均为 31,188 平方米）、2 栋 7 层（A1 和 A2 建筑面积均为 7,913.94 平方米）研发楼及市政配套设施等进行验收，该项目主要用于企业科研办公，已建成并投入使用，在其污染防治措施已落实的前提下，通过环保验收。

（2）B 区

2011 年 10 月 28 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司国家动漫产业发展基地及服务外包基地二期项目环保验收意见的函》（环高验[2011]111 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对国家动漫产业发展基地及服务外包基地一期项目中的 1 栋 12 层（B1）、2 栋 7 层（B2、B3）研发楼、1 栋 6 层公寓（B5）、1 栋 2 层食堂（B4）及市政配套设施等进行验收，其中研发楼总建筑面积为 62,531.1 平方米，食堂和单身宿舍总建筑面积为 12,734.1 平方米；该项目研发楼主要用于企业科研办公，配套的食堂和单身宿舍为基地人员提供餐饮和住宿服务，该项目已建成并投入使用，在其污染防治措施已落实的前提下，通过环保验收。

（3）C 区

2011 年 11 月 21 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司大学科技园一期项目环保验收意见的函》（环高验[2011]185 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对大学科技园项目一期项目（总建筑面积 43,730 平方米）进行了验收，验收内容为 1 栋 12 层研发楼（C1 建筑面积 25,903 平方米）、1 栋 7 层研发楼（C2 建筑面积 17,827 平方米）及市政配套设施等进行验收；该项目主要为企业提供科研办公场所。根据该函件记载，上述验收内容已建成，在其

污染防治措施已落实的前提下，通过环保验收。

2011 年 11 月 21 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司大学科技园二期项目环保验收意见的函》（环高验[2011]186 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对大学科技园项目二期项目（总建筑面积 61,700 平方米）进行了验收，验收内容为 2 栋 12 层研发楼（其中 C3 建筑面积 30,015 平方米，C4 建筑面积 29,982 平方米）及市政配套设施等进行验收；该项目主要为企业提供科研办公场所。根据该函件记载，上述验收内容已建成，在其污染防治措施已落实的前提下，通过环保验收。

（4）D 区

2011 年 11 月 21 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司公共安全产业基地建设项目环保阶段性验收意见的函》（环高验[2011]184 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对公共安全产业基地建设项目（总建筑面积 95,400 平方米）进行了验收，验收内容为 7 栋 7 层研发楼（D1 建筑面积 17,827 平方米，D2-D4 建筑面积 32,056 平方米，D7-D9 建筑面积 32,056 平方米）；该项目建设的 1 栋 6 层单身宿舍（D5 建筑面积 6,259 平方米）、1 栋 3 层食堂（D6 建筑面积 4,280 平方米）及市政配套设施等未涵盖在该次验收范围内；该项目现研发楼已投用，主要用于企业科研办公，公寓和食堂暂未投用。根据该函件记载，该项目已部分建成，研发楼已投用，在其污染防治措施已落实的前提下，通过环保验收，但待该项目整体竣工投用后，需重新办理环保验收手续。

2012 年 3 月 19 日，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司公共安全产业基地建设项目环保验收意见的函》（环高验[2012]75 号）。根据该函件记载，合肥市环境保护局高新技术产业开发区分局对公共安全产业基地建设项目剩余 6 层公寓（D5 建筑面积 6,259 平方米）、2 层[12]食堂（建筑面积

[12] 此处应为笔误，食堂为 3 层，其建筑面积与阶段性验收函件中所载建筑面积一致，且 D 区环保验收

4,280 平方米）及其他附属设施进行了验收，在其污染放置措施已落实的前提下，通过环保验收。

9、规划验收

根据合肥市规划局于 2001 年 3 月 5 日发布并实施的《合肥市建设工程竣工规划验收实施细则》，建设单位在建设项目竣工后凭《建设工程规划许可证副本》申请建设工程竣工规划验收；对竣工规划验收合格的建设工程，由合肥市规划事务处核发《建设工程竣工规划验收合格证》，规划验收合格后，凭《建设工程规划许可证副本》《建设工程竣工规划验收合格证》换领《建设工程规划许可证》。

根据合肥市人民政府发布并于 2009 年 1 月 1 日实施的《合肥市建设工程规划核实管理暂行规定》，建设单位应在建设工程竣工后申请建设工程规划核实，对规划核实合格的建设工程，市城乡规划主管部门核发《建设工程规划核实合格证》。建设工程规划核实合格后，建设单位方可组织建设工程竣工验收；在建设工程竣工验收后 6 个月内向市城乡规划主管部门报送竣工验收资料。对报送资料齐全的建设工程，市城乡规划主管部门应当自受理之日起 10 个工作日内完成对建设工程竣工验收资料的查验；查验合格的，换发《建设工程规划许可证》正本。

根据不动产项目资产各《建设工程规划许可证》（正本）之附件记载，不动产项目资产各楼栋经现场核实，与报建时的规划方案及施工图相符合，并满足已发放的建设工程规划许可证副本的条件要求；不动产项目资产已于 2011 年和 2012 年通过建设工程竣工规划验收、取得《建设工程规划核实合格证》，并且已凭《建设工程规划核实合格证》、《建设工程规划许可证副本》等换领《建设工程规划许可证》正本。

10、工程竣工验收报告

（1）A 区

根据《工程竣工验收报告》，合肥高新就 A 区项目组织了竣工验收，A 区下列建筑工

的总建筑面积与 D 区环评批复总建筑面积一致。

程经设计、施工、监理、建设单位验收合格：

表 2-1-26 A 区《工程竣工验收报告》主要内容

编号	工程名称	建筑面积(㎡)	开工日期	竣工验收日期
0132927	合肥国家动漫产业发展基地 A-1 楼	7,913.94	2009.02.12	2011.12.07
0132928	合肥国家动漫产业发展基地 A-2 楼	7,913.94	2009.02.12	2011.12.07
0128073	合肥国家动漫产业发展基地 A-3 楼	31,188.00	2009.08.13	2011.08.16
0128074	合肥国家动漫产业发展基地 A-4 楼	31,188.00	2009.08.13	2011.08.16

（2）B 区

根据《工程竣工验收报告》，合肥高新就 B 区项目组织了竣工验收，B 区下列建筑工程经设计、施工、监理、建设单位验收合格：

表 2-1-27 B 区《工程竣工验收报告》主要内容

编号	工程名称	建筑面积(㎡)	开工日期	竣工验收日期
0132724	合肥国家动漫产业发展基地二期 B1 研发楼	25,903.20	2009.07.30	2011.11.08
0132725	合肥国家动漫产业发展基地二期 B2 研发楼	18,313.90	2009.07.30	2011.11.08
0118666	动漫产业基地 B3 研发楼	18,313.90	2009.08.28	2011.11.01
0118656	动漫产业基地 B4 食堂、B5 公寓	12,733.10	2009.08.28	2011.11.01

（3）C 区

根据《工程竣工验收报告》，合肥高新就 C 区项目组织了竣工验收，C 区下列建筑工程经设计、施工、监理、建设单位验收合格：

表 2-1-28 C 区《工程竣工验收报告》主要内容

编号	工程名称	建筑面积(㎡)	开工日期	竣工验收日期
0135399	合肥国家大学科技园 C-1 研发楼	25,903.30	2009.10.26	2012.04.20
0135398	合肥国家大学科技园 C-2 研发楼	17,827.40	2009.10.26	2012.04.20
0129101	大学科技园 C3 研发楼	30,015.00	2009.12.05	2012.04.26
0128350	大学科技园 C4 研发楼	29,997.00	2009.12.05	2012.04.26

（4）D 区

根据《工程竣工验收报告》，合肥高新就 D 区项目组织了竣工验收，D 区下列建筑工

程经设计、施工、监理、建设单位验收合格：

表 2-1-29 D 区《工程竣工验收报告》主要内容

编号	工程名称	建筑面积(㎡)	开工日期	竣工验收日期
0130559	合肥公共安全产业基地 D-1 研发楼	17,872.40	2009.12.01	2011.12.21
0135942	合肥公共安全产业基地 D-2、D-3、D-4 研发楼	32,056.00	2009.12.01	2012.05.10
0130560	合肥公共安全产业基地 D-5 单身宿舍、D-6 食堂	13,823.80	2009.12.01	2012.02.22
0117923	合肥公共安全产业发展基地 D-7、D-8、D-9 研发楼	32,056.00	2009.11.08	2011.12.07

11、竣工验收备案

（1）A 区

合肥高新就 A 区项目领取了加盖合肥市建筑业管理备案专用章的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。根据该备案表记载，坐落于 KB4-2 地块上的以下建设工程经勘察、设计、施工、监理、建设单位竣工验收合格，备案资料齐全，准予竣工验收备案：

表 2-1-30 A 区《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》主要内容

编号	工程名称	用途	建筑面积(㎡)	备案日期	开工日期	竣工验收日期
0128401	合肥国家动漫产业发展基地 A-1 楼	办公	7,913.94	2012.09.05	2009.02.12	2011.12.07
0128402	合肥国家动漫产业发展基地 A-2 楼	办公	7,913.94	2012.09.05	2009.02.12	2011.12.07
0135553	合肥国家动漫产业发展基地 A-3 楼	办公	31,188.00	2011.10.18	2009.08.13	2011.08.16
0135554	合肥国家动漫产业发展基地 A-4 楼	办公	31,188.00	2011.10.18	2009.08.13	2011.08.16

（2）B 区

合肥高新就 B 区项目领取了加盖合肥市建筑业管理备案专用章的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。根据该备案表记载，坐落于合肥市望江西路与文曲路交叉口的以下建设工程经勘察、设计、施工、监理、建设单位竣工验收合格，备案资料齐全，准予竣工验收备案：

表 2-1-31 B 区《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》主要内容

编号	工程名称	用途	建筑面积(㎡)	备案日期	开工日期	竣工验收日期
0128385	合肥国家动漫产业发展基地二期 B1 研发楼	办公	25,903.20	2011.12.30	2009.07.30	2011.11.08
0128387	合肥国家动漫产业发展基地 B2 研发楼	办公	18,313.90	2011.12.30	2009.07.30	2011.11.08
0128367	动漫产业基地 B3 研发楼	办公	18,313.90	2011.12.22	2009.08.28	2011.11.01
0128368	动漫产业基地 B4 食堂、B5 公寓	食堂/公寓	12,733.10	2011.12.22	2009.08.28	2011.11.01

（3）C 区

合肥高新就 C 区项目领取了加盖合肥市建筑业管理备案专用章的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。根据该备案表记载，坐落于合肥市望江西路与文曲路交叉口的以下建设工程经勘察、设计、施工、监理、建设单位竣工验收合格，备案资料齐全，准予竣工验收备案：

表 2-1-32 C 区《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》主要内容

编号	工程名称	用途	建筑面积(㎡)	备案日期	开工日期	竣工验收日期
0128495	合肥国家大学科技园 C-1 研发楼	办公	25,903.30	2012.06.12	2009.10.26	2012.04.20
0128496	合肥国家大学科技园 C-2 研发楼	办公	17,827.40	2012.06.12	2009.10.26	2012.04.20
0128490	大学科技园 C3 研发楼	办公	30,015.00	2012.06.12	2009.12.05	2012.04.26
0128500	大学科技园 C4 研发楼	办公	29,982.00	2012.06.12	2009.12.05	2012.04.26

（4）D 区

合肥高新就 D 区项目领取了加盖合肥市建筑业管理备案专用章的《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。根据该备案表记载，坐落于高新区望江西路北侧、文曲路西侧的以下建设工程经勘察、设计、施工、监理、建设单位竣工验收合格，备案资料齐全，准予竣工验收备案：

表 2-1-33 D 区《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》主要内容

编号	工程名称	用途	建筑面积(㎡)	备案日期	开工日期	竣工验收日期
0131922	合肥公共安全产业基地 D-1 研发楼	办公	17,872.40	2012.06.12	2009.12.01	2012.02.22

0131934	合肥公共安全产业基地 D-2、D-3、D-4 研发楼	研发楼	32,056.00	2012.09.05	2009.12.01	2012.05.10
0131923	合肥公共安全产业基地 D-5 单身宿舍、D-6 食堂	宿舍/食堂	13,823.80	2012.06.12	2009.12.01	2012.02.22
0128403	合肥公共安全产业发展基地 D-7、D-8、D-9 研发楼	办公	32,056.00	2012.07.31	2009.11.08	2011.12.07

12、项目公司获得土地使用权的情况

2021 年 9 月 2 日高新区经贸局向合肥高新出具《关于同意合肥高新睿成科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新睿成资产（房屋所有权及对应的建设用地使用权）转让给高新睿成并办理相关不动产权证。2021 年 9 月 7 日，合肥高新与高新睿成就高新睿成资产的转让事宜签署了《存量房买卖合同》。2021 年 9 月 16 日和 9 月 27 日，高新睿成就高新睿成资产取得了《不动产权证书》。

2022 年 1 月 19 日高新区经贸局向合肥高新出具《关于同意合肥高新君道科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新君道资产转让给高新君道并办理相关不动产权证。2022 年 2 月 20 日，合肥高新作出《合肥高新君道科技服务有限公司股东决定》，决定以高新君道资产向高新君道增资。2022 年 3 月 21 日和 3 月 28 日，高新君道就高新君道资产取得了《不动产权证书》。2022 年 3 月 30 日，合肥高新以高新君道资产向高新君道增资并办理工商变更登记。

表 2-1-34 项目公司取得土地情况

子项目	项目公司	所在省、市、县	土地取得方式	市（县）人民政府出具无异议函情况	自然资源部门出具无异议函情况	原土地使用合同签署机构（或按现行规定承担相应职责的机构）出具无异议函情况
高新睿成资产	合肥高新睿成科技服务有限公司	安徽省合肥市高新区	二级市场交易	高新区经贸局已于 2021 年 9 月 2 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新睿成科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新睿成资产转让给高新	2021 年 12 月 24 日，合肥市自然资源和规划局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司参与基础设施 REITs 试点申报意见的批复》，对合肥高新将基础设施项目分别转让给项目公司，并以届时持有的项目公司 100%股权按照股权转让	同左

				睿成并办理相关不动产权证。	方式发行基础设施公募 REITs 无异议	
高新君道资产	合肥高新君道科技服务有限公司	安徽省合肥市高新区	二级市场交易	高新区经贸局已于 2022 年 1 月 19 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新君道科技服务有限公司办理不动产权证的批复》，同意合肥高新将高新君道资产转让给高新君道并办理相关不动产权证。	同上	同上

综上，基金管理人及法律顾问认为，不动产项目资产已依法取得固定资产投资管理相关手续。

（三）不动产项目的用途

根据不动产项目的《建设工程规划许可证》，标的不动产项目的建筑功能包括工业类研发、研发、车库、食堂、单身宿舍、配套商业等。根据标的不动产项目的《不动产权证书》等资料，标的不动产项目的土地用途为工业用地，房屋规划用途包括工业、科研、办公、食堂、宿舍、配套公建、商业服务、车位等。

根据合肥高新工作人员的介绍及法律顾问对不动产项目租赁合同的抽查，对于不动产项目资产中规划用途为“工业类研发”或“研发”、不动产权证书记载用途为“工业”或“科研”的房屋，其实际用途主要是作为研发、办公及商业等配套用途出租予信息技术产业、高新技术产业、科技研发产业等企业，另有少量用于商业等配套；实际用途并非完全符合规划用途。

对此，2021 年 12 月 24 日，合肥市自然资源和规划局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司参与基础设施 REITs 试点申报意见的批复》，同意基础设施项目在宗地使用年限内应按相关政策要求结合区域经济发展需要开展招商运营工作，不得改变土地用途，具体由高新区管委会负责监督管理。2021 年 9 月 10 日，高新区管委会向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司参与基础设施 REITs 试点申报的批复》，同意基础设施项目在宗地使用年限内可以按现状使用，按照高新区产业发展要求开展招商引资工作，入驻企

业可包括但不限于动漫类、服务外包类企业，并接受高新区管委会监督。

合肥高新已出具承诺函，承诺在本次基础设施公募 REITs 项目发行或存续期间，如规划和土地管理部门要求对土地及房屋的实际用途按照规划用途进行整改，因此给本基础设施公募 REITs 项目造成任何经济损失的，合肥高新将承担全部赔偿责任。

基金管理人和法律顾问认为，根据合肥市自然资源和规划局和高新区管委会的批复，标的项目可以按现状使用。

此外，根据《国家发展改革委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》，项目土地用途原则上应为非商业、非住宅用地，租赁住房用地以及为保障项目正常运转而无法分割的办公用房、员工宿舍等少数配套设施用地除外。不动产项目食堂、宿舍、商业等配套设施属于为保障项目正常运转而无法分割的一部分，且面积及租金占比较小；且该等配套设施与研发业态部分在同一地块上，建设手续亦在同一项目下办理，根据标的不动产项目土地使用权出让合同的约定，项目建成后未经出让人同意不得分割出售。因此该等配套设施入池符合《国家发展改革委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》的相关规定。

（四）不动产项目转让行为合法性

1、不动产项目转让安排概述

不动产项目转让行为是指原始权益人向不动产资产支持证券转让项目公司 100%股权，以实现向不动产基金转让项目公司 100%股权的行为。上述交易完成后，不动产基金将通过持有不动产资产支持证券份额间接取得不动产项目的完全所有权。

2、转让限制及其解除情况

法律法规、规范性文件及不动产项目涉及的相关合同中，对不动产项目转让的限制性规定包括以下方面：

（1）不动产转让限制相关规定及批准、授权

根据合肥高新与合肥市国土资源局于 2009 年 9 月 11 日就 KB4-3 地块签署的《国有建

设用地使用权出让合同》（合同编号：合地高新工业[2009]248 号），双方在补充条款中约定如下：该项目建成后的房屋租售对象须为高新区管委会许可的动漫类、服务外包类企业，未经出让人同意不得分割出售，不得改变土地用途。根据合肥高新与合肥市国土资源局 2009 年 9 月 11 日就 KB4-4 地块签署的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：合地高新工业[2009]362 号），双方在补充条款中约定如下：该项目建成后，不得分割出售，不得改变土地用途。

2021 年 12 月 24 日，合肥市自然资源和规划局向合肥高新出具《关于合肥高新股份有限公司参与基础设施 REITs 试点申报意见的批复》，对合肥高新将基础设施项目资产分别转让给项目公司，并以届时持有的项目公司 100%股权按照股权转让方式发行基础设施公募 REITs 无异议。因此，基金管理人和法律顾问认为上述不动产转让限制已因合肥市自然资源和规划局的批准而解除。

（2）国有资产交易相关规定及批准、授权

根据 32 号令，国有及国有控股企业转让其对企业各种形式出资所形成权益的行为，以及国有及国有控股企业的重大资产转让行为，应适用 32 号令的规定。

根据合肥高新的确认以及基金管理人及法律顾问在国家企业信用信息公示系统进行的查询，截至 2022 年 7 月 15 日，合肥高新为高新区管委会间接控股的国有控股企业，其向资产支持证券转让项目公司 100%股权，应适用 32 号令的规定。

根据 32 号令第十三条的规定，产权转让原则上通过产权市场公开进行。合肥高新未来向资产支持证券转让所持项目公司股权的行为原则上应通过产权市场公开进行。鉴于公募 REITs 是通过证券交易所公开发行的金融产品，项目所涉国有资产按照中国证监会公布的证券监管制度要求，遵循等价有偿和公平公正的原则公开规范发行。同时，根据国务院国资委发布的《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》，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，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。

对此，高新区财政局于 2021 年 10 月 14 日已向合肥高新出具《关于同意合肥高新股份有限公司非公开协议方式转让项目公司股权的批复》（合高国资[2021]6 号），同意合肥高新作为发起人和原始权益人申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点项目、以基础设施项目资产发行基础设施公募 REITs；同意合肥高新以非公开协议转让的方式将届时所持高新睿成和高新君道 100%股权全部转让给基础设施公募 REITs 控制的特殊目的载体。

因此，基金管理人和法律顾问认为上述国有资产公开交易的转让限制已因高新区财政局关于同意协议转让的批准而解除，合肥高新项目公司以非公开协议方式转让项目公司股权不违反《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》及 32 号令的规定。

（3）合肥高新及项目公司内部授权

2021 年 9 月 1 日，合肥高新全体股东通过《合肥高新股份 2021 年第二次临时股东大会决议》，且全体董事通过《合肥高新股份有限公司第七届董事会第三次会议决议》，合肥高新已根据公司章程对不动产项目转让安排分别作出有效的股东大会决议和董事会决议。

2022 年 7 月 10 日，合肥高新作为项目公司股东，分别作出高新睿成《股东决定》和高新君道《股东决定》，同意为发行基础设施公募 REITs 之目的，将项目公司 100%股权转让给基础设施资产支持证券。

3、转让对价的公允性

根据《股权转让协议》，原始权益人向基础设施资产支持证券转让项目公司 100%股权之转让对价的计算方式为：股权转让价款=（基础设施基金募集资金总额-基础设施基金及基础设施资产支持证券预留费用）×对应基础设施项目资产评估价值/全部基础设施项目资产评估价值-基础设施资产支持证券向项目公司发放的股东借款金额。

根据《基础设施投资基金指引》的规定，不动产基金份额认购价格应当通过向网下投资者询价的方式确定，不动产基金募集规模为不动产基金份额认购价格与不动产基金份额总数的乘积。

基于以上，基金管理人和法律顾问认为，不动产基金的询价、定价按照事先公开的询价方案进行，由广泛且具备专业投资能力的网下投资者充分参与询价，网下投资者应根据标的不动产项目评估情况，遵循独立、客观、诚信的原则合理报价，基金管理人应根据报价的中位数和加权平均数审慎合理确定认购价格。因此，基于不动产基金认购价格的定价机制的公允性，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。

4、小结

基金管理人和法律顾问认为不动产项目转让已取得必要的内部和外部批准和同意，不动产项目满足转让限制条件，项目公司股权转让不违反中国法律的禁止性规定，根据生效的《股权转让协议》进行的股权转让行为合法、有效。

就上述转让限制及其解除情况，法律顾问君合律所已出具《北京市君合律师事务所关于华夏基金管理有限公司申请华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的法律意见书》，并承诺其根据法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对有关事实进行了尽职调查，不存在与合肥高新及基金管理人等串通、隐瞒情况，法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏等情况。

（五）不动产项目投保情况

经审查，项目公司（作为投保人和被保险人）已为不动产项目资产购买财产一切险及公众责任险，保险期间为 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。其中：

项目公司财产一切险的保险标的为房屋建筑，坐落于安徽省合肥市蜀山区高新区创新产业园一期，高新睿成资产的保险金额/赔偿限额为 585,280,000 元，高新君道资产保险金额/赔偿限额为 659,510,000.00 元。

（六）不动产项目是否存在受自然灾害、汇率变化以及外贸环境的情况

截至尽调基准日，标的不动产项目不存在受自然灾害、汇率变化以及外贸环境影响的情况。

三、不动产项目权属期限及展期安排

（一）不动产项目权属期限

根据不动产项目相关不动产权证书记载，不动产项目所占有的国有建设用地使用权将于2059年到期。

（二）不动产项目展期安排

根据本基金《基金合同》约定，基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。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，导致基础设施项目发生展期情形的，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，实施展期方案。

四、资产转让安排

（一） 转让安排概述

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“ 第一节 不动产项目概况”之“ 二、不动产项目合规性”之“（四）不动产项目转让行为合法性”。

（二） 不动产项目公司股权转让的合法有效性

详见本招募说明书“第二章 不动产项目”之“ 第一节 不动产项目概况”之“ 二、不动产项目合规性”之“（四）不动产项目转让行为合法性”。

五、不动产项目所属行业、区域市场及周边竞品情况

（一）不动产项目所属行业

1、基本概念

标的不动产项目所属行业为产业园运营行业，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），其所属的行业分类为“L72 商务服务业”之“L7221 园区管理服务”。

产业园区是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂，通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结，增强产业竞争力，并向外围辐射的特定区域。

2、产业园区类型

随着国民经济的快速发展，产业园类型亦逐步多元化，例如高新技术产业开发区、经济技术开发区、文化创意产业园、物流产业园、产业新城、特色小镇等。产业园区大体上分为科技园区、一般工业园区、专业园区三大类。

科技园主要指聚集高新技术企业的产业园区，是吸引高新技术产业、促进经济发展的重要载体。科技园区的主要功能是：孵化企业、技术创新、人才培养、大学生创业、技术转移等，是高端技术企业的研发地、人才聚集地、创新示范地。科技园区的产业以高新技术产业或国家战略新兴产业为主，主要包括新能源、新材料、信息技术、数字图像、环境保护、化学医药、航空航天等新兴产业领域。

一般工业园区是一个国家或区域的政府根据自身经济发展的内在要求，通过行政手段划出专门区域，聚集各种生产要素，在一定空间范围内进行科学整合，提高工业化的集约程度，突出产业特色，优化功能布局，使之成为适应市场竞争和产业升级的现代化产业分工协作生产区。主要包括国家级经济技术开发区、保税区、出口加工区以及省级各类工业园区等。

专业园区主要是由政府集中统一规划指定区域，区域内专门设置某类特定行业、形态的企业、公司等，并进行统一管理，为集中于某区域内特定产业的众多具有分工合作关系的不同规模等级的企业与其发展有关的各种机构、组织等行为主体，主要包括农业园区、物流园区、创意产业园区和总部经济园区等。

（二）行业的发展规划和政策法规及对不动产项目运营的影响

标的不动产项目所属细分行业为高新区的运营行业，相关行业监管体制和政策主要是围绕开发区（包括高新区）的开发建设拟定。

1、行业监管部门和监管体制

由于开发区的建设与运营涉及土地、规划、产业招商、工程建设、劳动力、税收、基础设施配套等多个方面，故高新区行业主要受国家发改委、自然资源部（包含原国土资源部职责）、住建部、海关、人力资源和社会保障部、科技部等部门的监管。

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。

2、行业主要法律法规及政策

标的不动产项目所在行业主要法律法规及政策如下：

表 2-1-35 开发区类主要法律法规及政策

时间	部门	主要政策法规	规范环节
1991 年 3 月	国务院	《关于批准国家高新技术产业开发区和有关政策规定的通知》	开发区设立审批、规划设计、产业政策制定、土地管理、税收优惠、环境影响评价、支持开发区发展等
1993 年 4 月	国务院	《关于严格审批和认真清理各类开发区的通知》	
2003 年 7 月	国务院办公厅	《关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》	
2003 年 7 月	国务院办公厅	《关于暂停审批各类开发区的紧急通知》	
2003 年 8 月	国家环境保护总局	《开发区区域环境影响评价技术导则》	
2007 年 10 月	国务院	《中华人民共和国城乡规划法》	
2012 年 3 月	国家发改委、财政部	《关于推进园区循环化改造的意见》	
2012 年 8 月	国务院	《国务院关于大力实施促进中部地区崛起战略的若干意见》	
2014 年 11 月	国务院	《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》	
2015 年 5 月	中国共产党中央政治局	《京津冀协同发展规划纲要》	
2016 年 3 月	国务院	《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进创新驱动发展的指导意见》	
2017 年 1 月	国务院	《国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》	
2017 年 2 月	国家发改委	《国家发展改革委负责人就<国务院办公厅关于促进开发区改革和创新发展的若干意见>答记者问》	
2018 年 2 月	国家发改委、科技部、国土资源部、住建部、商务部、海关总署	《中国开发区审核公告目录》（2018 年版）	
2020 年 7 月	国务院	《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》	

3、行业政策趋势

2017 年 1 月，国务院印发了《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》（以下简称“《若干意见》”），对新形势下做好开发区工作作出全面部署。《若干意见》是我国第一个关于各类开发区的总体指导文件，对开发区的功能定位做出明确要求，对于建立促进和规范开发区发展的长效机制、推进供给侧结构性改革、振兴实体经济具有重要意义，将更好地发挥开发区在稳增长、调结构、促发展中的积极带动作用。

《若干意见》明确了当前和今后一段时期开发区行业发展的总体思路，贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，加强对各类开发区的统筹规划，加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。开发区行业做到“四个坚持”：坚持改革创新，强化开发区精简高效特色，以改革创新激发开发区发展的动力和活力。坚持规划引领，完善开发区空间布局和数量规模，形成布局合理、错位发展、功能协调的全国开发区发展格局。坚持集聚集约，引导工业项目向开发区集中，促进产业集聚、资源集约、绿色发展，切实发挥开发区规模经济效应。坚持发展导向，以规范促发展，正确把握发展和规范的关系，不断积累开发区发展新路径、新经验。

2020 年 7 月，国务院印发了《关于促进国家高新技术产业开发区高质量发展的若干意见》（以下简称“《高质量发展的若干意见》”）。国家高新区经过 30 多年发展，已经成为我国实施创新驱动发展战略的重要载体，在转变发展方式、优化产业结构、增强国际竞争力等方面发挥了重要作用，走出了一条具有中国特色的高新技术产业化道路。

《高质量发展的若干意见》指出，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，牢固树立新发展理念，继续坚持“发展高科技、实现产业化”方向，以深化体制机制改革和营造良好创新创业生态为抓手，以培育发展具有国际竞争力的企业和产业为重点，以科技创新为核心，着力提升自主创新能力，围绕产业链部署创新链，围绕创新链布局产业链，培育发展新动能，提升产业

发展现代化水平，将国家高新区建设成为创新驱动发展示范区和高质量发展先行区。

《高质量发展的若干意见》明确，要坚持创新驱动、引领发展的原则，优化创新生态，集聚创新资源，提升自主创新能力，引领高质量发展。要坚持高新定位、打造高地的原则，抢占未来科技和产业发展制高点，构建开放创新、高端产业集聚、宜创宜业宜居的增长极。要坚持深化改革、激发活力的原则，完善竞争机制，加强制度创新，营造公开、公正、透明和有利于促进优胜劣汰的发展环境，充分释放各类创新主体活力。要坚持合理布局、示范带动的原则，加强顶层设计，优化整体布局，推动区域协调可持续发展。要坚持突出特色、分类指导的原则，探索各具特色的高质量发展模式，建立分类评价机制，实行动态管理。

《高质量发展的若干意见》提出六个方面任务举措。一是大力集聚高端创新资源，吸引培育一流创新人才，加强关键核心技术创新和成果转移转化，着力提升自主创新能力。二是支持高新技术企业发展壮大，积极培育科技型中小企业，加强对科技创新创业的服务支持，进一步激发企业创新发展活力。三是大力培育发展新兴产业，做大做强特色主导产业，推进产业迈向中高端。四是加大开放创新力度，推动区域协同发展，打造区域创新增长极，融入全球创新体系。五是深化管理体制机制改革，优化营商环境，加强金融服务，优化土地资源配置，建设绿色生态园区，营造高质量发展环境。六是加强分类指导和组织管理。国务院科技行政部门要会同有关部门做好国家高新区规划引导、布局优化和政策支持等相关工作，省级人民政府要将国家高新区作为实施创新驱动发展战略的重要载体，所在地市级人民政府要切实承担国家高新区建设的主体责任，确保各项措施落到实处。

未来中国开发区行业将有以下发展：

一是优化开发区形态和布局。坚持以产业发展为主，科学规划功能布局，继续把优化营商环境作为首要任务。国家级开发区要建设具有国际竞争力的高水平园区，省级开发区要成为区域经济增长极。

二是加快开发区转型升级。推进创新驱动发展，加快产业结构优化，促进开放型经济

发展，推动实现绿色发展，提升基础设施水平。

三是全面深化开发区体制改革。按照精简高效的原则，完善开发区管理体制。促进整合优化发展，鼓励区位相邻、相近的开发区建立统一的管理机构、实行统一管理。提高行政管理效能，将能够下放的经济管理权限下放给开发区。加强投资促进工作，营造国际化营商环境。探索多元化的开发区运营模式，支持开发区开发运营企业专业化发展，支持符合条件的开发区开发运营企业在境内外上市、发行债券融资。

四是完善开发区土地利用机制。对发展较好、用地集约的开发区，在安排年度新增建设用地指标时给予适度倾斜。严格开发区土地利用管理，推动集约利用土地、提高土地利用效率。

五是完善开发区管理制度。加强开发区发展的规划指导，强化环境、资源、安全监管。完善评价考核制度、审批程序和公告制度，建立动态管理机制。开发区设立、扩区和升级要按照规定的标准和程序进行。

综上，中国开发区行业是中国改革开放的成功实践，对促进经济体制改革、改善投资环境、引导产业集聚、发展开放型经济发挥了不可替代的作用，开发区已成为推动中国工业化、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，中国经济发展进入新常态，面对新形势，国家将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。中国开发区行业未来将坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，进一步加快开发区转型升级，促进开发区体制机制创新，完善开发区管理制度和政策体系，进一步增强开发区功能优势。

（三）产业园行业发展情况和未来发展趋势

1、我国产业园区行业发展概况

产业园区是伴随着我国的改革开放而诞生、成长与发展起来的。产业园区作为经济发展的引擎和载体，其产品设计、开发模式、盈利模式等均与经济发展不同阶段的需要相适

应。

从1979年深圳设立第一个产业园——蛇口工业区开始，我国产业园区的发展大致可以分为如下四个阶段：

（1）起步、创建与探索阶段（1979年-1991年）

此阶段以我国产业地产的雏形——1979年蛇口工业区的建立为始。1978年底中国共产党十一届三中全会召开，确立了改革开放的战略方针。1979年，国务院批准在沿海地区开展加工贸易。

这一时期我国正处于改革开放初期，百废待兴，国内生产力落后，产业发展停滞，贸易基础薄弱，多以“三来一补”的形式承接中国香港、中国台湾、日本和韩国的外来加工业务。“三来一补”指来料加工、来样加工、来件装配和补偿贸易。这个阶段园区行政化特征显著，若从行政地位来看，蛇口工业区的“区”这一概念，与今天的地级行政区概念相当，尚未有园区概念出现。且由于处在产业园区单枪匹马的探索阶段，区内企业主要由政府划拨。

（2）成长与快速推进阶段（1992年-2002年）

这一阶段以1992年初邓小平南巡为标志，我国的改革开放与经济发展进入新的阶段，产业园区的发展也随之进入了成长与快速推进的阶段。张江高科、苏州工业园区等成立，这一时期的另一桩重要事件，是2001年我国加入WTO，随后贸易迎来十年黄金发展期，二代园区靠此发展，我国大工业的发展与产业的规模逐渐集聚，同时促进了城市化进程的加速。

在这10年里，经开区和高新区的发展节奏进一步加快，随着中国经济的腾飞而发展壮大。

（3）整顿调整阶段（2003年-2015年）

这一阶段以2003年我国开始有意识地对产业园区进行整顿、调整为标志。1984年到2003年，我国的开发区数量从14个（首批14个经开区）暴涨到6,866个，园区数量的爆

发导致地方政府间的恶性竞争和企业的随意迁移：为了引资，地方政府一再降低土地价格、水电等资源费用和其他税收标准，造成了土地开发效率低下和资源浪费。同时，一些企业为追寻最优惠政策而在相邻园区间迁移，导致财政税收的损失。

（4）转型升级阶段（2016 年至今）

2016 年开始，传统房企纷纷开始寻求转型。在面对传统房地产的一系列调控政策后，经济转型、产业结构调整提供载体的产业地产成为热门首选。在供给侧改革、脱虚向实的大背景下，政府鼓励向制造业、战略性新兴产业等实体经济发展，产业地产迎来新一轮的资本，也迎来新一轮的转型与升级。

以国家级经济技术开发区为例，根据中华人民共和国商务部于 2020 年国家级经开区考核评价结果专题发布会公布的数据，截至 2020 年末，全国共有国家级经济技术开发区 217 家，其中东部地区 107 家，中部地区 63 家，西部地区 47 家，中、西部地区国家级经开区数量和比重显著增加，全国国家级经开区区域分布日趋平衡。

2、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

产业园区在推动中国经济的产业升级和经济结构调整中占有重要地位，产业园区内的主导产业通常会较大程度上受到国家宏观产业政策及当地政府具体产业规划的影响。在向高新技术转型的进程中，各级政府可以通过对产业政策、土地管理、信贷、财政税收等方面的调控进行引导与支持。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）产业集聚效应和周边辐射效应显著

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。

（3）提供增值服务、追求长期稳定回报

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。

（4）园区收入来源多元化

随着产业园区行业的不断发展和创新，产业园区行业企业的收入逐步迈向多元发展。产业园区公司的主要收入包括开发收入、住宅、商业及工业房地产开发销售以及出租收入、市政建设收入、招商以及工程代理收入、综合服务收入、投资收入和财政补贴收入等。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。

（5）由注重招商引资向助力园区企业成长转变

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。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。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。另一方面，产业园区亦通过产业定位、配套设施、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。

（6）产业园区战略投资转型

各产业园区将继续保持对园区内高科技企业的股权投资强度，重点强化对已投资项目的增值服务和持有管理，适度退出已进入收获期的财务投资项目，以实现产业园区公司的战略转型。

3、我国产业园区行业市场容量

现阶段，以高新技术产业园区为代表的各类产业园区已成为我国各类产业成长的重要平台、新型城镇化建设的重要路径，同时也是我国经济发展的重要引擎和我国参与国际经济竞争的主战场。

以国家级高新技术产业开发区为例，截至 2021 年底，全国共有国家级高新区 168 家，其中东部地区 78 家、中部地区 51 家、西部地区 39 家，中、西部地区国家级高新区数量和比重显著增加，区域分布日趋平衡。

表 2-1-36 各省国家级高新区分布情况

地区	高新区数量（家）	地区	高新区数量（家）
江苏	17	广西	4
广东	14	重庆	4
山东	13	内蒙古	3
湖北	12	黑龙江	3
江西	9	新疆	3
辽宁	8	云南	3
浙江	8	山西	2
四川	8	上海	2
湖南	8	贵州	2
福建	7	甘肃	2
河南	7	宁夏	2
陕西	7	北京	1
安徽	6	天津	1
河北	5	海南	1
吉林	5	青海	1

根据科技部副部长在国新办新闻发布会上的发言，据科技部火炬中心统计，2021 年全国 169 个（苏州工业园区享受高新区同等政策，纳入相关指标计算范围，故此处口径为 169 个）国家级高新技术产业开发区预计全年营业收入超过 48 万亿元，同比增长 12%左右。利润总额 4.2 万亿元，同比增长 17%左右。全国国家级高新技术开发区实现生产总值约占国内生产总值的 13%。

国家高新区的规模经济总量已经成为国民经济增长和地方区域经济发展的强有力支撑，并在我国经济发展过程中起到了良好的示范、引领和带动作用，园区内高新技术企业集中，创新创业氛围浓厚，各种高端创新资源和要素不断涌入，已成为培育壮大新产业新动能的重要引擎。

4、我国产业园区行业未来发展趋势及市场需求

我国产业园区运营呈现以下主要发展趋势：1）产业链式发展和集群化趋势；2）产业园区的生态化趋势不断加快；3）各地产业的园区化进程不断加快；4）各园区内产业出现一定的融合趋势。

产业园区的市场需求受产业升级、转移、自贸区等要素激发，行业发展将出现结构化差异，我国不同地区在不同阶段预计将出现不同的市场需求。

（1）东部区域走在全国产业升级发展前端，发展重点在战略性新兴行业和金融、信息等生产性服务业，如北京、上海、深圳，未来发展将更侧重研发、金融等高端服务性行业，对应的市场需求是高科技园区、总部基地等；

（2）中西部及大城市周边小城镇承接东部产业转移，长江经济带助推中部和川渝地区产业承接能力，工业仍以传统制造业为主，主要市场需求是工业园区、物流园、高科技园区；

（3）长江经济带将催生对基建、港口等大量的投资机会，未来航运能力提高将极大刺激物流地产需求。

（四）不动产项目所在区域宏观经济及产业规划分析

1、不动产项目所在区域宏观经济情况

（1）合肥市经济社会发展情况

2021 年全年合肥市生产总值（GDP）11,412.80 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.2%。其中，第一产业增加值 351.05 亿元，增长 5.1%；第二产业增加值 4,171.21 亿元，增长 10.6%，其中工业增加值 2,472.25 亿元，增长 15.7%；第三产业增加值 6,890.54 亿元，增长 8.6%。三次产业结构为 3.1:36.5:60.4。按常住人口计算，人均 GDP 为 121,187 元（折合 18,784 美元），比上年增加 12,760 元。根据地区生产总值统一核算结果，2022 年一季度，合肥实现地区生产总值（GDP）2,356.31 亿元，按可比价格计算，同比增长 22.6%，两年平均增长 5.2%。

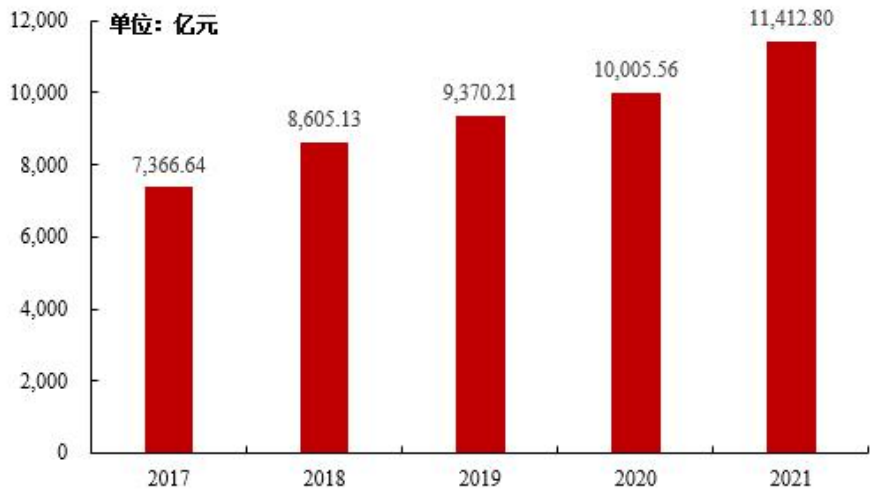

图 2-1-2 合肥市 2017-2021 年全年生产总值（GDP）

1）工业生产

2021 年全年，全市 2,219 户规模以上工业企业（以下简称全市工业）增加值同比增长 19.6%，两年平均增长 13.8%。工业用电量 223.28 亿度，同比增长 17.5%。

（a）新兴产业稳步发展。全年，战略性新兴产业产值增长 28.3%，高于全市工业 7.9 个百分点；产值占全市工业的比重为 54.9%，同比提高 3.4 个百分点。从产业看，生物产业产值增长 1 倍，数字创意产业产值增长 62.9%，新能源汽车产业产值增长 45.4%。

（b）龙头企业贡献突出。全年，亿元企业对全市工业产值增长的贡献率达 104%。其中：产值超亿元企业 859 户、同比增加 93 户，超 10 亿元 129 户、增加 25 户，超 100 亿元

13 户、与去年持平，超 500 亿元 2 户、增加 1 户。

（c）新增工业企业数创新高。全年，新增规上工业企业 292 户，数量创近 8 年新高。新增企业增加值增长 2.7 倍，对全市工业增长贡献率为 19.3%，同比提高 3.1 个百分点。新增企业中，产值超亿元企业 48 户，同比增加 9 户；超 10 亿元企业 4 户，同比增加 2 户。

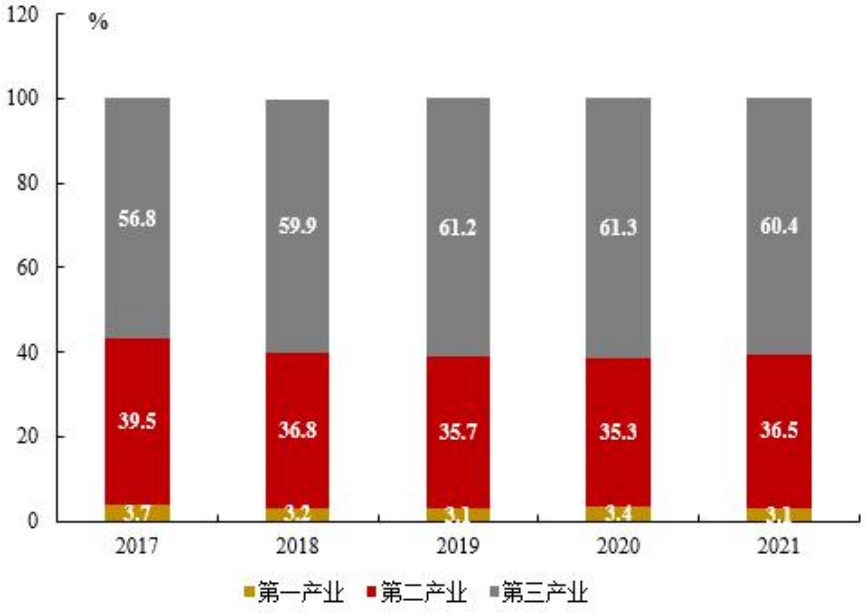

图 2-1-3 合肥市 2017-2021 年三类产业增加值占 GDP 比重

2）固定资产投资

（a）“新基建”投资持续发力。全年，“新基建”项目完成投资同比增长 8%，占全市投资的 8.1%，同比提高 0.3 个百分点，对全市投资增长贡献率达 17.8%。其中，以 5G 等为代表的信息类基础设施投资增长 37.1%，以重大科技研发等为代表的创新基础设施投资增长 10.6%。

（b）工业投资转型升级加快。一是内涵型工业投资增长快，工业技改投资增长 17.4%，同比加快 11.9 个百分点，拉动工业投资增长 8.9 个百分点；二是战新产业投资增强，工业战新产业投资占全市投资的比重为 21.8%，同比提升 2.1 个百分点，增长 8.2%，拉动全市投资增长 1.7 个百分点；三是高新技术产业投资增长快，高新技术产业投资增长 10.2%，拉动工业投资增长 7.7 个百分点，占工业投资的比重达 76.1%，同比提高 0.4 个百分点。

（c）民生领域有力有效。全年，在建安置房项目 306 个，同比增加 67 个，投资同比

增长 25.5%，快于全市 22 个百分点；社会领域投资增长 17.4%，高于全市投资增速 13.9 个百分点，对全市投资增长贡献率达 23.6%；生态投资增长 11.5%，同比加快 3.3 个百分点，高于全市 8 个百分点。

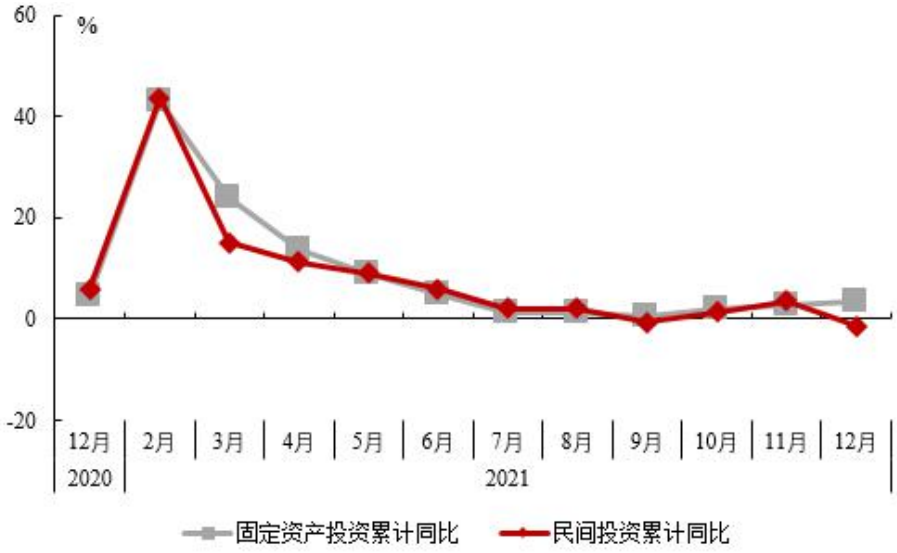

图 2-1-4 固定资产投资增长情况

3）国内消费

2021 年，合肥市社会消费品零售总额 5,111.68 亿元，同比增长 13.2%，两年平均增长 8%。

（a）线上销售持续火爆。全年，限额以上批发零售业中，通过公共网络实现的商品零售额增长 37.7%，快于全省 4.8 个百分点，拉动全市线上消费增长 6 个百分点。

（b）升级类消费增势不俗。全年，限额以上单位中，新能源汽车、智能手机和智能家用电器和音响器材类商品分别增长 5.5 倍、1.3 倍和 74.5%，分别快于全省 1.4 倍、0.3 倍和 22.2 个百分点。

（c）县域消费增速快于全市。全年，四县一市共实现社会消费品零售额 1,344.69 亿元，占全市 26.3%，同比增长 16.2%，快于全市 3 个百分点，其中肥西、肥东、长丰、巢湖和庐江分别增长 18.3%、16.5%、16.1%、15.2%和 14.9%。

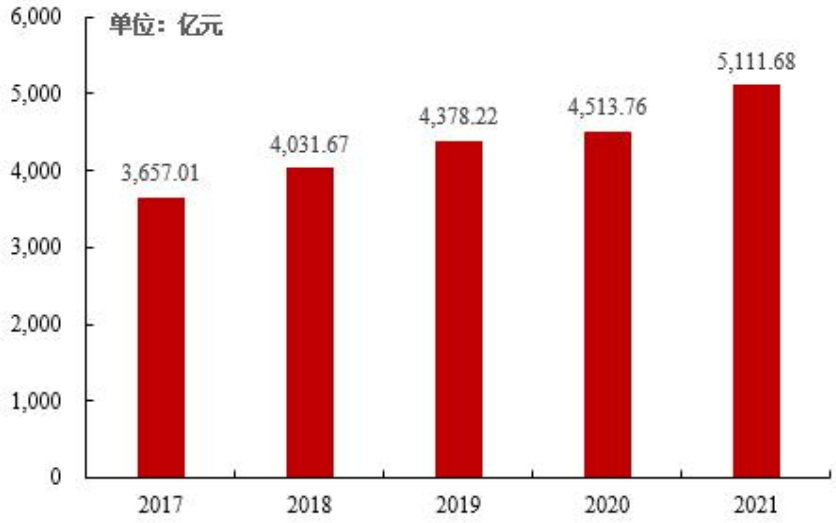

图 2-1-5 合肥市 2017-2021 年全市社会消费品零售总额

4）财政收支与人民生活和社会保障

2021 年，合肥市一般公共预算收入 844.22 亿元，同比增长 10.7%，两年平均增长 6.4%。完成税收收入 638.82 亿元，增长 11.9%。其中，增值税增长 11.0%，企业所得税和个人所得税分别增长 10.7%、30.2%。

全年，一般公共预算支出 1,223.72 亿元，同比增长 5.1%，两年平均增长 4.4%。其中民生支出 1062.9 亿元，同比增长 6.6%，占财政支出的 86.9%，同比提升 1.3 个百分点。民生支出中教育支出增长 6.4%，科技支出增长 6.6%，城乡社区服务支出增长 17.5%。

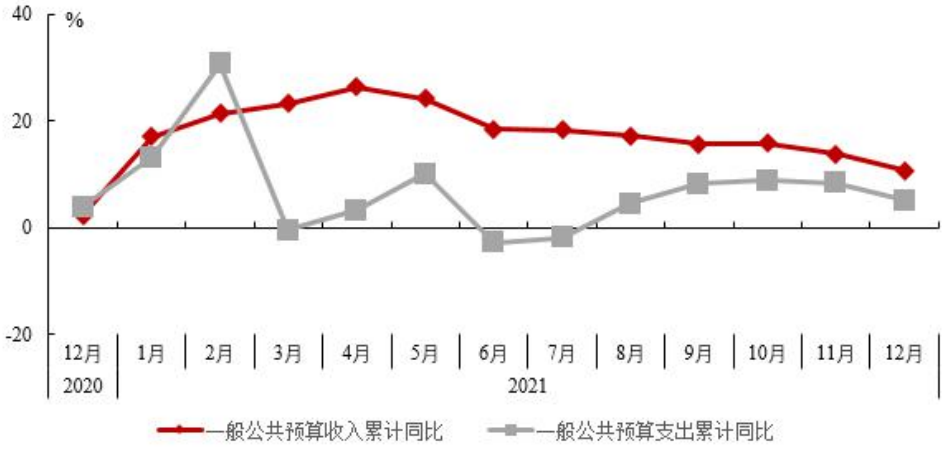

图 2-1-6 合肥市财政收支增长情况

全年常住居民人均可支配收入 46,009 元，比上年增长 10.5%；人均消费支出 28,206

元，比上年增长 16.7%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入 53,208 元，比上年增长 10.2%。人均消费支出 32,445 元，增长 15.9%。全年农村常住居民人均可支配收入 26,856 元，比上年增长 10.6%。人均消费支出 16,927 元，增长 19.3%。

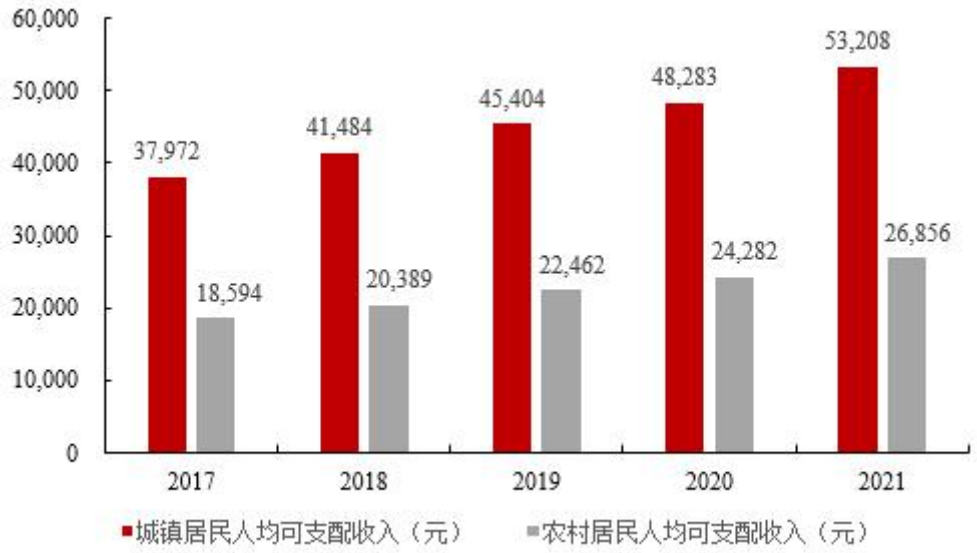

图 2-1-7 合肥市 2017-2021 年城镇居民和农村居民人均可支配收入

5）合肥市 CPI

2021 年 12 月份，合肥市居民消费价格同比上涨 2.9%，涨幅比上月减少 0.7 个百分点。八大类商品及服务价格“七升一降”。其中，交通通信类、教育文化娱乐类和医疗保健类分别上涨 7.0%、7.4%和 0.2%，居住类、生活用品及服务类分别上涨 1.9%和 1.0%，食品烟酒类和衣着类分别上涨 1.3%和 2.2%，其他用品和服务类下降 0.4%。1-12 月，居民消费价格同比上涨 1.7 个百分点，涨幅较前 11 个月扩大 0.1 个百分点。

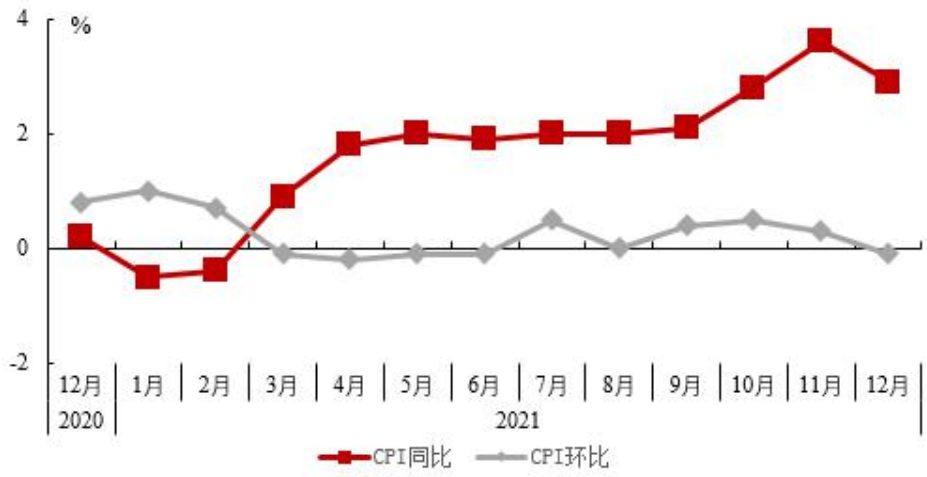

图 2-1-8 居民消费价格指数情况

（2）合肥市房地产市场状况

2021 年，合肥市坚持“房住不炒”，开展“双集中”供地试点，出台房地产“新政八条”，房地产整体运行“前高后低”，开发投资呈现快速回落的阶段性波动，销售市场高位趋缓，但活跃度依旧较高，全市房地产市场总体保持平稳健康发展。

合肥市统计局数据显示，合肥 2021 年全年固定资产投资比上年增长 3.5%。分产业看，第一产业投资增长 18.0%；第二产业投资增长 9.6%，其中工业投资增长 9.6%；第三产业投资增长 1.5%，其中基础设施投资增长 3.0%。

全年计划总投资 5,000 万元及以上施工项目数创历史最高水平，达 2,237 个，投资额比上年增长 9.3%，占全部投资的 60.4%，比上年提高 3.2 个百分点。其中，亿元以上项目 1,708 个，投资额增长 9.7%，总量占全部投资的 56.7%，比上年提高 3.2 个百分点。新合肥西站、包公大道、金寨路、宿松路快速化改造等大项目开工建设，畅通二环西南环通车，轨道交通实现“5 线联运、9 线共建”，在长鑫存储、晶合二期、比亚迪汽车、新桥智能电动汽车产业园（一期）等大项目带动下，275 个十亿元以上项目投资增长 8.4%，占全部投资的 33%，比上年提高 1.5 个百分点。

全年房地产开发投资 1,466.42 亿元，比上年下降 5.2%；其中住宅投资 1,193.17 亿元，下降 3.6%。新建商品房销售面积 1,836.59 万平方米，增长 23.6%；商品房销售额 2,457.72 亿元，增长 15.5%；年末商品房待售面积 357.27 万平方米，增长 30.5%。

新建住宅销售仍是主要支撑。2021 年，全市新建住宅商品房销售 1,562.76 万平方米，同比增长 20.5%，总量占全市商品房销售面积的 85.1%，拉动商品房销售增长 17.9 个百分点。

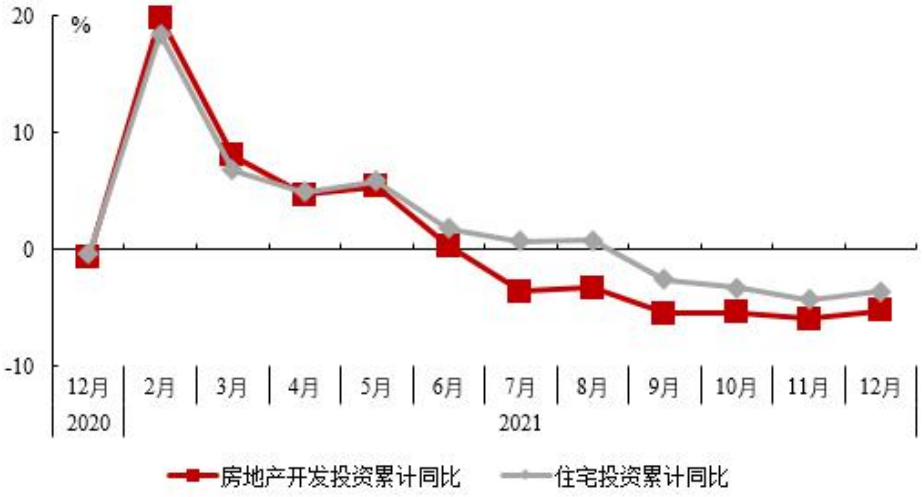

图 2-1-9 房地产开发投资增长情况

贝壳研究院发布的《房企融资季报》指出，2022 年，一季度境内共发行债券融资 123 笔，其中 116 笔发行人企业性质为国企，占比高达 94%，信用背书优厚的国企会获得更高的市场认可，从而获得相对低廉的融资利率。行业债务风险尚未出清的阶段，企业信用的影响力将会进一步放大。

2、合肥市国家级经济技术开发区情况

（1）合肥国家高新技术产业开发区

合肥国家高新技术产业开发区（简称“合肥高新区”）是 1991 年经国务院批准的首批国家级高新区，区域面积 179 平方公里，是合肥综合性国家科学中心的核心区、合肥滨湖科学城创新引领核、国家自主创新示范区、首批国家双创示范基地和中国（安徽）自贸区合肥片区核心区，是创新型国家建设的战略支点和合肥建设“大湖名城 创新高地”的主要载体，在全国 169 家国家级高新区综合排名中连续七年位居前十名，其中 2019 年排名第 6 位。2021 年高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%。该开发区毗邻市政府和新桥国际机场，独拥“一山两湖”，是合肥综合性国

家科学中心的核心区、国家自主创新示范区和首批国家双创示范基地，是创新型国家建设的战略支点和合肥建设“大湖名城 创新高地”的主要载体。

经过30年的奋力建设，培育了以科大讯飞、科大国盾、四创电子、华米科技、阳光电源、安科生物等为代表的具有自主知识产权、国内外领先的高科技企业，形成了智能语音、电子信息、智能制造、公共安全、新能源、生物医药等高端产业集群，建有集成电路（芯之城）、智能语音（中国声谷）、生物医药3个省级战略性新兴产业基地。

2020年12月4日，合肥高新技术产业开发区在安徽全省开发区综合考核评价中“胜出”受到安徽省政府表彰，2021年12月，安徽省政府发布《关于2020年度全省开发区综合考核评价结果的通报》。其中，考核评价排名居前列的开发区名单中包括合肥高新技术产业开发区。

（2）合肥蜀山经济技术开发区

合肥蜀山经济开发区，北临中科院合肥物质研究院，南倚大蜀山，东接董铺水库，西连合肥国家级高新区。安徽省政府唯一推荐实质性申报国家级开发区。国务院批复合肥市跨境电商综试区核心区，合肥“开放经济”主战场；合肥综合性国家科学中心四大领域之环境领域高科技产业引领区；合肥市“大数据小镇”，人工智能、大数据、物联网、云计算、环境产业集聚区。建成区20平方公里，已建成产业配套200万方，商住配套300万方。在省商务厅组织的培育期开发区考评中连续多年位居第一，在省发改委组织的全省131家省级以上开发区考评中排名逐年提升，2020年考评攀升至第21位，成为合肥市4家进入前30名开发区中唯一一家省级开发区。2020年9月，3.67平方公里的安徽自贸试验区合肥片区蜀山区块成功挂牌。2021年3月获批扩区，从6.75平方公里扩区到11.6平方公里，成为“十三五”以来安徽省唯一获批扩区的开发区。

2021年6月17日，国务院正式批复合肥蜀山经济开发区晋升为国家级经济技术开发区，定名为“合肥蜀山经济技术开发区”（以下简称“蜀山经开区”），成为“十三五”以来安徽省唯一成功晋升为国家级的经济技术开发区。

蜀山经开区现有人口 10 万余人，距离合肥高铁南站、合肥火车站及合肥新桥国际机场均 15 公里左右，紧邻建设中的江淮运河，铁、公、空、水多种交通方式兼备。位于合肥综合性国家科学中心核心区，周边集聚了以中国科技大学、中科院合肥物质科学研究院为代表的多所高校和科研院所。生态环境优良，南依蜀山国家森林公园，北接董铺国家湿地公园，拥有 4 平方公里的“城市绿肺”四季花海公园，总体绿化覆盖率近 70%，素有“园在林中，林在园中”的美称，被投资者及社会各界称为“最美最‘袖珍’开发区”。

近年来，蜀山经开区围绕主导产业加大科技创新工作谋划力度，以国家高新技术企业培育为核心，强化政策宣传与引导力度，形成了梯队化、层次化的高新技术企业队伍。目前，开发区已有国家高企 156 家、同比增长 58%，有效期内国家科技型中小企业 213 家、同比增长近 4 倍。

下一步，蜀山经开区将依托国家科技型中小企业入库工作，加大国家高企后备梯队培育。同时，面向存量企业宣传研发费用加计扣除政策，引导企业全面梳理自身研发情况，导入第三方服务机构资源能力作为加持，推动开发区 2022 年全年净增国家高企 90 家以上。

（3）合肥经济技术开发区

合肥经济技术开发区（以下简称“合肥经开区”）成立于 1993 年 4 月，2000 年晋升为国家级，设有合肥经开综保区、合肥新桥科创示范区等重要平台，是中国（安徽）自由贸易试验区合肥片区核心区。

现辖区面积 268.97 平方公里（南区建成区 83.12 平方公里，北区新桥科创示范区 185.85 平方公里），全区设六个社区（高刘、芙蓉、莲花、海恒、锦绣、临湖），与肥西县合作共建新港工业园。“大学城”聚集本专科院校 19 所。

相继获批国家新型工业化示范基地（家电）、国家制造业和现代服务业融合发展试点园区、国家外贸转型升级基地（消费类电子产品）、国家进口贸易促进创新示范区、国家级双创示范基地、国家绿色园区，创建国家生态工业示范区园区。2022 年 1 月 27 日，商务部公布“2021 年国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价”结果，合肥经开区综合

发展水平跃升至全国 217 家国家级开发区中第 10 位，也是中西部地区唯一进入前十强的国家级经开区。

合肥经开区发展成为国内家电产品种类和品牌集中度最高的园区，是全国最大的笔记本电脑、冰箱、叉车制造基地，也是中西部地区最大的日资企业集聚地、台资企业首选地。

2021 年，合肥经开区全面加快创新转型升级，全面建设新桥科创示范区，实现 GDP 增长 11.2%；规上工业增加值增长 22.5%；在全省开发区综合考核评价中位列第一。

目前已规划轨道交通 3、7、9 号线，其中 3 号线连接肥西县、经开区、政务区，到达瑶海区职教城，已于 2019 年 12 月开通；7 号线连接滨湖区、经开区和高新区，正在设计；9 号线连接肥西县、经开区和主城区。

南区基础设施覆盖面积达到 82.36 平方公里（含新港工业园合作区）。建成区城市道路达 404 公里，快、干线公交 30 条对外连通，支线公交 8 条，总行程长度约 580 公里。绿化覆盖率 44%。2013 年 9 月托管以来，北区（空 港示范区）已累计投入资金 121.2 亿元，建成道路总长约 65 公里，三纵三横路网骨架形成，城市框架拉开，路、水、电、气等城市基础设施覆盖面积达 12 平方公里。

3、周边产业园区市场分析

合肥国家高新技术产业开发区（简称高新区）是 1991 年经国务院批准的首批国家级高新区，区域面积 179 平方公里，是合肥综合性国家科学中心的核心区，不动产项目位于合肥国家高新技术产业开发区，该区域产业园较为充足，具体周边产业园区情况如下：

中国声谷产业园，按照一流园区建设标准，一期规划按照功能分为核心区、孵化区和产业区三个部分。其中，核心区规划用地 208 亩；孵化区规划用地 175 亩；产业区规划用地 1,200 亩。

香枫创意园，位于安徽省合肥市蜀山区，合肥市蜀山区高新区香樟大道 211 号，面积约 27.45 亩。截至 2022 年 3 月末，出租率已达 90%。总建筑面积约 2 万平方米。

红枫智谷创业园，为甲级写字楼，项目位于合肥红枫路与天智路交口往西 100 米，建

筑面积约为 1.1 万平方米，实用率 70%，绿化率 30%，距离地铁 2 号线天柱路站 3.0 公里，交通便捷。项目地处高新区核心地段，红枫路中心路段，紧邻科学大道与西二环、安徽新华学院，产业园及配套设施完善，交通及生活便利。

国科军通协同创新产业园，由安徽国科军通科技有限公司管理运营，拥有包括众创空间、孵化器、加速器、JMRH 检测试验室、JMRH 展厅、企业就业创业指导服务中心、多媒体会议室、健身房、仓储管理、餐厅等设施。园区致力于培育和扶持科技型中小微企业发展，打造一体化创业孵化平台。项目占地面积约为 40 亩，建筑面积约为 2.2 万平方米。

合肥创新产业园二期，东邻文曲路、南邻云飞路、西邻创新大道、北邻彩虹路，占地 287 亩，共 23 栋单体，总建筑面积 71 万平方米。是一项集创新创业综合服务、研发、商务、行政、办公、会展和文化等公共服务功能为一体的高档次、多样化、生态型现代创新产业平台，重点引进和培育文化创意、IC 设计和新一代互联网等产业。

合肥软件园，合肥软件园成立于 1999 年 9 月，位于天通路与天柱路、天元路、科学大道交汇处，建筑面积 3 万平方米，2000 年 9 月被国家科技部认定为“国家火炬计划软件产业基地”，2003 年荣获“先进火炬计划软件产业基地”称号。园内集中了全市 70%经认证的软件企业和软件项目资源，是安徽省内最大的软件产品研发基地和软件外包企业集聚园区。

新材料园，新材料园位于合肥高新技术产业开发区长江西路以南、科学大道与天波路交口，园区占地 30 亩，建筑面积 4 万平方米，重点发展微电子和光电子材料和器件、新型功能材料、高性能结构材料、纳米材料等产业，是具有自主知识产权和核心竞争力的新材料研发基地。

4、不动产项目的优势与特色

（1）合肥创新产业园一期、二期的优势

合肥市规模较大的产业园区除原始权益人开发建设的项目以外，还包括：中安创谷科技园、合肥包河产业园区（厂房建设面积 20 万平）、合肥同创科技园、合肥广告创意产业

园（建筑面积约 13 万平）、中泰科技园、香馨创谷产业园（建筑面积约 19 万平）、安徽青年电子商务产业园（建筑面积约 16 万平）、合肥世界之窗创新产业园等。综合产业园依托平台、硬件配套情况、运营服务能力等因素，合肥高新旗下创新产业园项目为区域内标杆产品，主要优势包括：

1）合肥高新连续四年入选“中国产业园区运营商 50 强”，是安徽省唯一入榜企业，总开发运营规模突破 500 万平方米，目前已基本形成以创新产业园（一期、二期）为核心，生物医药、语音产业、大数据等其他各类特色产业园相互补充的完善的产业布局。作为本基金不动产项目的创新产业园一期作为合肥高新旗下运营最为成熟的核心园区，受到企业和行业的高度认可。

2）创新产业园一期项目位于合肥高新区核心地段，区位优势明显，依托合肥高新区产业优势，吸引了区域内优质企业入驻。入园企业均通过标准的审核流程，对企业的业务需求、发展情况及产值税收等进行全方位考察，保障了入驻企业的高质量、高标准，配套全方位专业的企业服务，形成了一定的品牌效应，企业聚集效应及黏性较高。

（2）创新产业园产业聚集、租户行业情况及特色

合肥高新区是合肥建设“大湖名城、创新高地”的主要载体，2018 年被科技部火炬中心纳入世界一流高科技园区建设序列，高新区内国家高新技术企业近 2,000 家，省级以上技术（工程）研究中心 200 余个，R&D 占 GDP 比重达 11.7%，每万人有效发明专利拥有量 369 件，位居全国前列，已建设成为安徽省最大的高新技术产业化基地，形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。

创新产业园一期（不动产项目）作为合肥高新区区域内最优质的产业园区之一，形成了以电子信息技术为核心的产业链条，入驻核心企业包括世界 500 强思科系统（中国）研发有限公司，由中科大三位院士牵头开展量子精密测量产业化的国仪量子（合肥）技术有限公司，吸引了大批电子信息企业入驻，产生了良好的产业聚集效应。

创新产业园一期（不动产项目）租户所属行业以电子信息、现代服务业为主。截至

2022 年 3 月 31 日，电子信息业租户租赁面积占比达到 66.41%，形成了依托合肥高新区优势产业，聚集电子信息业优质企业的特色。

（3）未来规划

2022 年 3 月，合肥高新区管委会出台《合肥高新区建设世界领先科技园区若干政策措施》，进一步强化“发展高科技、实现产业化”的立区宗旨，鼓励重大项目落地、支持重点产业发展、鼓励人才创新创业。优先支持当年新引进外来（市外）投资的工业及现代服务业重点项目。包括：以人工智能为核心的数字经济（人工智能、集成电路、网络安全、量子信息、空天信息、高端装备制造）、以光伏新能源为核心的绿色经济（光伏、新材料、环保、智能网联和新能源汽车）、以精准医疗为核心的健康经济（精准医疗、生物制药、高端医疗器械）、以高技术服务为核心的服务经济（软件信息服务、科技、金融服务、文化创意）等项目。

合肥高新创新产业园一期（不动产项目）租户主要分布行业为电子信息行业和现代服务业，契合上述政策方向。不动产项目后续运营将充分利用合肥高新区核心区位优势及支持政策，发挥产业聚集优势及特色，进一步加强以电子信息业为核心，先进制造业、现代服务业等高新技术产业多元发展的产业布局。

（五）影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

开发区是特殊的经济、社会发展功能区，是我国承接产业和技术转移的功能载体，在未来经济发展中将继续发挥示范、辐射和带动作用。园区开发及运营行业的有利因素主要体现在以下几个方面：

（1）生产的全球化。开发区有机会更多地承接世界制造业的转移，我国是世界上劳动力资源最丰富，市场潜力最大的国家，开发区凭借集中的产业布局、集约的资源利用以及符合国际标准的良好投资环境等优势，承接世界产业转移，成为国际跨国产业资本转移中国的聚集地，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。

（2）科技研发的全球化。开发区有机会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。伴随着生产的全球化，与生产活动直接关联的应用性研发活动也趋向全球化。开发区经过近三十年的发展，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。开发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。开发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）管理和人才的全球化。经济全球化加速了开发区利用外资的进程，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的进入，使开发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）东盟自由贸易区以及与港澳 CEPA 的签署。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，为开发区走向世界开辟了新的途径，亦为开发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）全球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，要求开发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）国际资本的流动性和金融风险的全球连锁传播性增强。开发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）开发区面临的同质化竞争压力与日俱增。开发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。

3、宏观政策影响

近年来，国家针对产业园区的开发建设、土地管理、财政税收等方面政策频出，业务单一、过于依赖地方政策优势的园区开发企业将面临严峻的挑战，但对于收入来源多元化和资本实力雄厚的企业而言则是加快发展的机遇。

（六）产业园区行业的主要特征

产业园区运营与管理行业的周期性或季节性特征不显著。受经济水平及当地产业发展政策的影响，该类产业园区运营与管理行业也呈现一定的区域性特征。

1、季节性

产业园区运营与管理行业主要以收取租金、服务费等方式实现收入，通常较为稳定，季节性波动特征不显著。

2、周期性

产业园区运营与管理行业与国家整体经济发展状况密切相关，客户为已经或即将入驻园区的各类企业，随着宏观经济的周期性变动，园区客户发展也将随之发生波动，通过影响出租率、租赁服务价格和综合服务需求等进而影响本行业的盈利水平。

随着国民经济的增长和相关产业的成熟、以及国家政策对中小企业的不断扶持，我国园区运营与管理行业规模保持了较高的增长率，入驻率及企业质量也不断提高，周期性特征并不显著。

3、区域性

在全国范围受我国各省市区域经济发展不平衡以及产业分布不均衡的影响，产业园区

运营与管理行业发展地域差异十分明显。东部、华北、华南等经济发达地区，企业对产业园区物业的需求旺盛，行业起步较早且相对成熟。北京、广州、深圳等一线城市及成都、武汉、杭州、合肥等热点创新创业准一线城市，受政府鼓励、政策完善、人力和资金资源丰富等因素影响，大型园区和新型孵化机构大多态势良好，带动产业园区运营与管理行业的发展。东部的产业园区数量、运营面积、经营收入等指标全面领先于中部、西部和东北部地区。

（七）产业园区运营模式分析

1、我国产业园区的经营模式

（1）产业园区管理模式分析

根据政府和企业在园区的开发建设中所处主体位置的不同，产业园区的管理模式大致可以分为以下三种类型：

1）政府主导型

该模式在产业园区开发建设的早期较为常见，这个时期的产业园区具有较强的政府宏观调控职能，由政府主导进行建设初期的资源投入和规划，在园区建成后政府实施行政管理和服务职能。

政府主导型可进步细分为两种子模式：横向协调型和集中管理型。

横向协调型是由所在城市的政府全面领导园区的建设与管理，设置管理委员会，成员由原政府的行业或主管部分主要负责人组成，园区内各类企业的行业管理和日常管理仍由原行业主管部门履行，管委会只负责在各部门之间进行协调，不直接参与产业园的日常建设和经营管理。园区管委会其实也是政府部门，具有相应级别，对政府其他部门进行横向协调时也是使用政府公务员级别身份。

集中管理型指市政府在园区内设立专门的派出机构——管委会，负责全面管理园区的建设和发展，具有较大的经济管理权限和相应的行政职能。管委会可自行设置规划、土地、项目审批、财政、税务、人事等部门，可享受城市的各级管理部门的权限，同时也接受主

管部门必要的指导和制约，这种方式给予了管委会更大的职权，提高了园区的管理效率。

政府主导型产业园的优点在于充分利用我国强势政府的特点建设发展产业园：一是地方政府可以利用宏观调控手段对园区进行整体规划和布局；二是有利于园区争取到更多的优惠政策和财政资金，为园区积蓄更多的发展基础和资本实力；三是便于利用政府关系协调园区与外部单位和部门的关系，在土地征用、项目审批等工作上有效疏通渠道；四是由地方政府出面招商引资可以很大程度上消除投资方的顾虑，提高项目落地率。

2）开发公司主导型

开发公司主导型园区的管理机构是盈利性的公司，即园区开发公司。开发公司肩负着管理与开发的双重职能，包括园区的规划建设、基础设施建设、招商引资、土地征用、园区管理等方面。

这种模式可进一步细分为三种子类型：一是以招商局蛇口工业区为代表的国企型，这种园区的开发公司是国有企业，拥有较多的管理权限，虽设立管委会，但仍以开发公司为主进行经营管理，而管委会与国企的党委有类似功能。二是以上海漕河泾微电子高技术开发区为代表的外商型，这种园区不设管委会，只设定区外主要管理部门协调或只派驻办事处。三是以浦东金桥出口加工区为代表的联合型，这种园区以国有企业为主，由中外企业参股组建联合公司对园区进行经营管理。

开发公司主导型管理模式可以使园区的开发管理更加专业化，便于提高运作效率，也有利于提高管理机构对市场信息的敏感度。

3）混合型

政府主导型和开发公司主导型是两种相对极端的情况，更为常见的是混合型模式，政府部门既成立了管委会又成立了投资开发公司，管委会负责政府行政管理职能，开发公司负责企业运作职能。由于开发公司往往设立在管委会下，其管理行为很大程度上仍然是行政性的。

混合型管理模式综合了一般产业园区和行政区的优势，使产业园区形成了集行政、经

济、社会于一体的综合发展区域，有利于整合、发挥园区与政区的资源与创新优势，实现优势互补，为园区经济提供更多发展机遇和发展动力，更有能力兼顾经济与社会全面发展。

（2）产业园区运营模式分析

我国产业园区主要可分为以下五种运营模式：

1）政府运营模式

这里的政府运作模式与前述政府主导型园区有关联，但却是不同概念。政府运营模式往往在行政主导型园区比较常见，园区由政府投资开发，园区为入驻的公司提供税务代理、行政事务代理的服务并收取一定的服务费用，同时政府部门也会给园区一些招商代理费用和税费收取的优惠。政府运营模式适合于一些规模小，管理简单的园区，但对于大型的园区，政府运营模式无法保证园区的长期运营。这类产业园的典型代表有广州天河软件园。

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。这种运营模式在中短期难有可见的回报，但是对于一个区域的经济发展具有很强的推动作用，因为园区的发展是建立在企业投资成功的基础上的。这类产业园的典型代表有浦东软件园。

3）服务运营模式

随着经济的发展，单纯的资金投资无法满足很多企业日益多元化的需求，许多企业对园区的服务环境提出了更多的要求，服务运营模式的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。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。这类产业园的典型代表有杭州软件园。

4）土地盈利模式

随着近十年中国房价的持续走高，土地增值的带来的收益远超了很多行业的盈利水平。房地产投资开发企业在工业园区内或其他地方获取土地项目，进行项目的道路、绿化等基

础设施建设乃至厂房、仓库、研发等房产项目的营建，然后以租赁、转让或合资、合作经营的方式进行项目相关设施的经营、管理，最后获取合理的地产开发利润。这种模式获利能力强，为园区后期的开发奠定了雄厚的财力基础。但本质上仍然是房地产开发模式，利润来源点并不建立在产业的发展与繁荣上，而产业本身也并不过分依赖于其所使用的地产，因此难以形成产业辐射力，是产业地产的初级开发运营模式。

5）产业运营模式

这类产业园承担了调节、完善、强化区域产业链运营的作用，园区设立的目的就是要搭建一条产业链，比如新能源产业园、创意产业园、物流产业园等。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。典型代表有重庆两江国家开发区。

2、项目公司运营模式

项目公司运营模式属于上述的第五类“产业运营模式”。产业园区不仅进行前期的投资和建设，同时负责产业链的搭建，运营模式涵盖企业的招商引资、投资孵化、企业服务等，对于区域产业链运营起到了重要作用。项目公司的运营模式与行业内企业的运营模式类似，具体情况如下：

（1）商业模式

项目公司的租赁收入主要来源于位于合肥高新技术区内建设并持有的部分产业载体（即项目公司自有的研发楼）的租金收入，目标客户为入驻园区的高新技术企业，通过租金收入实现长期稳定的现金流入。

（2）招商模式

项目公司的招商模式不等同于商业地产的租赁招商模式，除了常规的商业地产租赁招商模式外，主要通过行业协会、上下游关系的企业、产业活动、政府推荐、政府重点落地

项目等渠道进行招商获客，也会通过网络渠道进行推介。整体而言，项目公司的招商模式依托于长期积淀形成的产业聚集效应，形成了特色化的招商模式。具体招商流程如下：

首先结合项目公司设定的标准筛选优质的企业，之后进行审核、租赁谈判、商务条件的落实，其中可能包括一些高品质客户，对物业存在一些特殊的要求，或者要求服务配套，都会进行深入谈判。

之后是签约和日常的后续的服务，分为自身的服务和物业服务。产业招商工作包括产业对接和筛选客户。产业对接指根据不同区块的产业定位来分别对接不同的企业；而在筛选客户过程中，招商将根据客户产业进行控制和筛选，而不仅仅考虑高租金收益。内部的筛选标准围绕产业定位，产业定位并非一成不变的，国家政策、战略等对当年重点发展的产业倾向性产生重要影响。此外，一些已入驻企业会随着整个行业变化而相应产生新变化趋势，对于发展的并不是特别好的企业也会随着市场被自然淘汰或转型升级。

（3）盈利模式

项目公司依托于合肥高新技术区内部的产业聚集，以产业招商为内核，以自有物业为载体，向租户提供办公、科研空间并获取租金收益。此外，为给租户提供必要配套，项目公司亦有出租物业底层部分面积给餐饮配套等企业，从而获得配套租金收入，并出租地下车位获得停车费收入。

（八）不动产项目与同行业可比项目的竞争优势与劣势

1、行业竞争情况

（1）行业的区域性和进入壁垒

除了中国东部沿海率先开放的主要城市以及其他优秀的一、二线城市，中国大部分城市整体上仍处于工业化初期或者成长阶段，既难以产生因传统产业升级所带来的大量服务性需求，也局限于无力承载新兴产业契机所带来的增量空间，相应难以支撑按市场化运作要求形成的产业园区发展。

未来几年中，产业园区的项目布局依旧将会呈现出“中心化”特征。一方面，产业园

区项目依然会落地于主要区域经济中心圈内，尤其是环上海、环北京、环广深区域内；另一方面，产业园区项目会重新加速回归一线城市等城区内，因为这些城市的旧改及更新，将带来大量原有产业用地的存量盘活；此外，还有不少城市享受进一步改革红利所带来的机会，如几大自贸区。从这个角度上而言，产业园区会趋于呈现较显著的区域化特征。

从我国开发区的具体开发模式角度来看，主要包括以下两种：一是政府主体模式，即政府作为园区开发的主体，并承担最终的损益。但由于开发区开发所需资金巨大，随着开发的升级和加速，当地政府财政不可能有持续和充足的资金投入园区开发建设，政府就会逐步让出开发主体地位而寻找新的开发平台。二是开发企业主体模式，即开发企业作为开发区开发的主体，并承担最终的损益。政府通过委托开发公司从事土地开发、基础设施建设和招商代理等业务。在这种模式下，不但可以保证开发资金的到位还可以有利于政企分开提高园区开发效率。目前，国家和省级开发区一般都多采用企业主体模式。政府通常与区域内一家开发企业签订长期合作协议，使该企业在土地开发、招商、工程建设和市政道路建设方面具有一定的排他性和优先权。

综上所述，园区开发业务具有一定的区域性，进入壁垒相对比较高，使得园区物业载体租赁业务亦形成较高的进入壁垒。

2、行业竞争状况分析

与传统办公楼相比，产业园区拥有更加灵活的空间设置和更为完善的整体配套，便于功能集成和独立运营，在部分地区还可享有政策扶持。因此，现代产业园区这一物业形态既符合国民经济发展、产业转型升级的需要，也受到互联网、电子信息、生物科技等领域企业的青睐。

项目公司面临的竞争体现为三个层面的竞争：一是产业聚集层面的竞争；二是园区主体层面的竞争；三是园区及周边其他办公物业的竞争。以下主要分析园区主体层面、园区及周边其他办公物业的竞争情况。

区域内主要产业园区方面，合肥高新区具有区域内的优势竞争地位。合肥作为安徽的

省会城市，营商环境优越，区域内布局了多个产业园区，区域内规模较大的产业园区包括：合肥包河产业园区、中国(合肥)跨境电子商务综合试验区、合肥创新产业园、合肥同创科技园、合肥国家大学科技园(黄山路)、合肥广告创意产业园、合肥国家大学科技园(黄山路)、长百科技园、中泰科技园、合肥国家大学科技园、香馨创谷产业园、安徽青年电子商务产业园、合肥世界之窗创新产业园等。

2021 年，合肥高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，占合肥市 GDP 比重 11.39%，同比增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%，规上工业产值 1,806.5 亿元，增长 22%，战新产业产值 1,251.6 亿元，增长 30.7%。市场主体近 6 万家，培育营收超百亿企业 8 家。以合肥市 1.1%的土地，创造了合肥市全市 11%的生产总值，19.8%的税收收入。相较于区域内主要产业园区，合肥高新区已展现出成熟运营下的较强竞争力。

园区周边可比物业方面，根据评估机构采集的周边物业市场数据，区域内类似品质产业园区平均租金约集中在 30-40 元/平方米/月。对于标的资产的运营所产生的影响分析如下：

（1）高新区增长潜力巨大，未来产业园资产租赁需求有望进一步提升，市场空间较大

合肥高新区近年来经济发展迅速，2021 年新增各类市场主体近 1 万户，大部分均为科创型中小企业。2021 年，合肥高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，占合肥市 GDP 比重 11.39%，同比增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%，规上工业产值 1,806.5 亿元，增长 22%，战新产业产值 1,251.6 亿元，增长 30.7%。市场主体近 6 万家，培育营收超百亿企业 8 家。以合肥市 1.1%的土地，创造了合肥市全市 11%的生产总值，19.8%的税收收入。国家首批 66 个战略新兴产业集群中，合肥市一共有三个，其中高新区占有两个（人工智能、集成电路）。周边市场战略规划布局明确，未来市场容量相对较大，能够匹配周边市场现阶段的物业供给。

（2）园区提供高质量的企业服务和配套设施，对于入驻企业具有持续吸引力

合肥高新区企业孵化平台体系经过多年建设运营，目前已基本形成以创新产业园（一

期、二期）为核心，生物医药、语音产业、大数据等其他各类特色产业园相互补充的完善的产业布局。创新产业园系列产品，因其产业包容性更强、配套设施更齐全、企业服务更完善，受到企业的高度认可。

（3）园区制定了高效规范的企业入驻流程体系，客群黏性高

创新产业园入园企业均通过标准的审核流程，对企业的业务需求、发展情况及产值税收等进行全方位考察，保证了入驻企业的高质量、高标准，配套全方位专业的企业服务，形成了一定的品牌效应，客户黏性较高。近年来，除了因分立兼并、生产经营扩大等特殊原因，很少出现企业向其他园区转移的情况。

从实际租赁期限来分析，目前租户中：24%的租户的租赁期限在 5 年以上，17%的租户的租赁期限在 3-5 年；12%的租户的租赁期限在 2-3 年；46%的租户的租赁期限在 2 年以下。41%的租户在园区租赁已超三年。

从续租情况来分析，2019-2021 年，每年到期租户面积减去搬离不动产项目的租户的租赁面积占每年到期租户租赁面积的比例分别为 91%、91%、89%。整体维持较高比例，租户黏性较高。

（4）创新产业园三期区位较一、二期稍逊

创新产业园三期距离本标的不动产项目 7 公里。从创新产业园三期的周边配套上来看，没有创新产业园一期周边配套完善。创新产业园一期位于创新大道和望江西路交叉口，紧邻科大先研院地铁站、购物中心银泰百货、高新区管委会。此外，创新产业园一期和二期项目距离合肥市中心更近。因此，创新产业园一、二期资产相较于三期园区，在配套设施和交通条件上仍具有优势。

综上所述，高新区整体经济发达，租赁需求量大，产业园发展基本盘牢固，一定程度上缓释了整体竞争和同业竞争的风险。合肥高新在园区自有的部分同类资产与不动产资产虽然存在一定程度的同业竞争风险，但整体出租率较高、运营成熟、租金水平相当，且在经营机制层面上已设立了相关措施防范经营过程中产生同业竞争及利益冲突，因此标的资

产因同业竞争而导致未来现金流下降，进而导致区域市场整体竞争格局出现重大改变的风险相对较小。

六、项目公司基本情况

（一）合肥高新睿成科技服务有限公司

1、项目公司基本情况（股权交割完成后/基金成立后）

根据合肥高新睿成科技服务有限公司提供的于2022年9月21日核发的统一社会信用代码为91340100MA8N5GB46A的《营业执照》，合肥高新睿成科技服务有限公司的基本情况如下：

表 2-1-37 项目公司基本情况

事项	内容
企业名称	合肥高新睿成科技服务有限公司
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	刘京虎
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91340100MA8N5GB46A
注册资本	25,000.00 万元人民币
成立日期	2021 年 08 月 31 日
住所	中国（安徽）自由贸易试验区合肥市高新区创新大道 2800 号创新产业园二期 H2 楼 410 室
经营范围	一般项目：科技中介服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、项目公司设立情况

（1）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

高新睿成于 2021 年 8 月 31 日设立，住所为中国（安徽）自由贸易试验区合肥市高新区创新大道 2800 号创新产业园二期 H2 楼 410 室。截至本招募说明书出具日，中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）持有高新睿成的 100%的股权。因此高新睿成依法设立并合法存续，高新睿成的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第 1 号）的规定。

（2）历史沿革情况

合肥高新睿成科技服务有限公司成立于2021年8月31日，成立时注册资本10万元人民币，由合肥高新区财政局（国有资产管理局）发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为刘铭。

2022 年 3 月 30 日，高新睿成取得合肥市高新开发区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91340100MA8N5GB46A 的《营业执照》，根据高新睿成的公司章程、高新睿成的工商档案，截至 2022 年 3 月 31 日，高新睿成的股东由合肥高新区财政局（国有资产管理局）变更为合肥高新股份有限公司，注册资本为人民币 10 万元。

2022 年 5 月，合肥高新、高新睿成签署《债转股协议》，自 2022 年 5 月 20 日起，合肥高新以其对高新睿成享有的 24,990 万元债权认缴对高新睿成的新增注册资本。截至 2022 年 6 月 30 日，高新睿成已完成债转股增资，注册资本为 25,000.00 万元。

2022 年 7 月 12 日，高新睿成变更了法定代表人，由刘铭变更为葛子勤。

2022 年 9 月 21 日，合肥高新股份有限公司将高新睿成 100%股权全额转让给中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）；高新睿成变更了法定代表人（由葛子勤变更为刘京虎）、监事及财务负责人。

3、股东出资情况

中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）是高新睿成的唯一股东，截至本招募说明书出具日的具体出资情况如下：

表 2-1-38 高新睿成股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）	25,000.00	100.00
合计		**25,000.00**	**100.00**

截至本招募说明书出具日，高新睿成的控股股东为中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）。股东投入资产为 25,000.00 万元，以历史成本计量。

4、重大资产重组情况

自高新睿成设立之日起至本招募说明书出具日，除以下事项外，高新睿成不存在其他重大股权变动和重组事项：

（1）高新睿成资产历史转让、合肥高新对高新睿成债务的形成

2017-2019 年期间，合肥高新区财政局通过与合肥高新签署相关购房协议，合计收购了不动产项目中 169,600.72 平方米房屋，包括合肥高新创业园一期 A1-A4、B4-B5、D2-D9 及 D2-D9 地下车库资产（即高新睿成资产），且已向合肥高新支付了相应的购房款。

2021 年 8 月 31 日，合肥高新区财政局设立了高新睿成。

2021 年 9 月 1 日，合肥高新与高新区财政局（国资局）、高新睿成签署了《协议书》，约定原购房协议不再履行，合肥高新将高新睿成资产按原购房协议约定的价格转让并过户给高新睿成，高新区财政局（国资局）在原购房协议下支付的购房款视为高新睿成向合肥高新支付的购房款，同时，就该笔购房款形成高新睿成对高新区财政局的负债。

2021 年 9 月 7 日，合肥高新与高新睿成就高新睿成资产的转让事宜签署了《存量房买卖合同》。2021 年 9 月 27 日，高新睿成就高新睿成资产取得了全部相应的《不动产权证书》。

2021 年 9 月 18 日，高新区财政局与合肥高新签署《股权转让协议》，约定高新区财政局向合肥高新转让、合肥高新自高新区财政局受让高新区财政局所持高新睿成的 100%股权事宜，并于 2022 年 3 月 30 日就上述股权转让事宜办理工商变更登记。

2022 年 3 月，高新区财政局、合肥高新和高新睿成三方签署了《债权转让协议书》，约定高新区财政局将原已支付的购房款形成的对高新睿成债权转让给合肥高新，变更为合肥高新对高新睿成的债权。至此，高新睿成已直接持有高新睿成资产，合肥高新股份有限

公司已通过高新睿成间接持有高新睿成资产。

2022 年 5 月，高新睿成已完成债转股增资，注册资本为 25,000.00 万元。高新睿成对合肥高新剩余的其他应付款金额为 41,306.45 万元。

2022 年 9 月，计划管理人（代表专项计划）根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就标的股权的转让事宜，已与合肥高新、高新睿成签署《股权转让协议》。至此，中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）持有高新睿成全部股权，并办理工商变更登记。

（二）合肥高新君道科技服务有限公司

1、项目公司基本情况（股权交割完成后/基金成立后）

根据合肥高新君道科技服务有限公司提供的于2022年9月21日核发的统一社会信用代码为91340100MA8N54JA38的《营业执照》，合肥高新君道科技服务有限公司的基本情况如下：

表 2-1-39 项目公司基本情况

事项	内容
企业名称	合肥高新君道科技服务有限公司
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	刘京虎
企业状态	存续（在营、开业、在册）
统一社会信用代码	91340100MA8N54JA38
注册资本	25,000.00 万人民币
成立日期	2021 年 08 月 26 日
住所	中国（安徽）自由贸易试验区合肥市高新区创新大道 2800 号创新产业园二期 H2 楼 406 室
经营范围	一般项目：科技中介服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、项目公司设立情况

（1）设立程序、工商注册登记的合法性、真实性

高新君道于2021年8月26日设立，住所为中国（安徽）自由贸易试验区合肥市高新区创新大道2800号创新产业园二期H2楼406室，截至本招募说明书出具日，中信证券股份管理有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划”）持有高新君道

的100%的股权。因此高新君道依法设立并合法存续，高新君道的设立程序、工商注册登记、股东人数、住所、出资比例符合《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》（中华人民共和国国务院令第1号）的规定。

（2）历史沿革情况

高新君道成立于 2021 年 08 月 26 日，成立时注册资本 10 万元人民币，由合肥高新股份有限公司发起设立，企业类型为有限责任公司，法定代表人为刘铭。

2022 年 2 月 20 日，合肥高新作为高新君道的股东出具《股东决定》，同意由合肥高新以高新君道资产及与其相关的债权认缴高新君道拟新增的注册资本，并以 2022 年 2 月 28 日为评估基准日进行评估。根据 2022 年 3 月 14 日作出的皖建工评报字[2022]第 006 号《资产评估报告》，合肥高新向高新君道增资的财产于 2022 年 2 月 28 日的评估价值为 68,882.49332 万元。2022 年 3 月 14 日，合肥高新与高新君道签署《资产重组协议书》，约定合肥高新以高新君道资产、债权等向高新君道增资 68,882.49332 万元人民币。2022 年 3 月 30 日，合肥高新和高新君道就上述高新君道增资事宜在公司登记机关办理了工商变更登记。高新君道注册资本增加至 68,892.49 万元。

2022 年 6 月 28 日，合肥市高新开发区市场监督管理局就高新君道注册资本减少至 25,000 万元人民币完成工商变更登记。

经核查高新君道现持有的合肥市高新开发区市场监督管理局于 2022 年 6 月 28 日核发的统一社会信用代码为 91340100MA8N54JA38 的《营业执照》、高新君道的公司章程、高新君道的工商档案，截至 2022 年 6 月 28 日，高新君道的注册资本为人民币 25,000 万元，包括人民币 10 万元的货币财产出资和人民币 24,990 万元的非货币财产出资。

2022 年 7 月 12 日，高新君道变更了法定代表人，由刘铭变更为葛子勤。

2022 年 9 月 21 日，合肥高新股份有限公司将高新君道 100%股权全额转让给中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）；高新君道变更了法定代表人（由葛子勤变更为刘京虎）、监事及财务负责人。

3、股东出资情况

中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）是高新君道的唯一股东，截至本招募说明书出具日的具体出资情况如下：

表 2-1-40 高新君道股东及出资情况

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）	25,000.00	100.00
合计		**25,000.00**	**100.00**

截至本招募说明书出具日，高新君道的控股股东为中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）。

4、重大资产重组情况

自高新君道设立之日起至本招募说明书出具日，除以下事项外，高新君道不存在其他重大股权变动和重组事项：

（1）高新君道资产非货币资产出资形式装入高新君道

合肥高新建投已于 2021 年 9 月 1 日向合肥高新出具《关于同意合肥高新股份有限公司参与基础设施公募 REITs 试点的批复》，同意合肥高新就高新君道历史增资事宜采取非公开协议方式进行；合肥高新已出具了《合肥高新君道科技服务有限公司股东决议》，合肥高新同意“将标的房产及与房产相关联的债权、债务和劳动力认缴高新君道拟新增的注册资本”；高新君道与合肥高新已签署了《资产重组协议书》，高新君道的唯一股东合肥高新同意“以非公开协议转让的方式将高新股份名下，创新产业园一期（“三基地”）项目中 B1-B3、C1-C4、D1 共 8 栋不动产资产，及相关的债权、债务和劳动力一并转让给高新君道，向高新君道进行增资”。

2022 年 3 月 28 日，高新君道就高新君道资产取得了全部相应的《不动产权证书》。

2022 年 3 月 30 日，合肥高新以高新君道资产向其全资子公司高新君道增资并办理工商变更登记（以下简称“高新君道历史增资”）。

2022 年 9 月，计划管理人（代表专项计划）根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就标的股权的转让事宜，已与合肥高新、高新君道签署《股权转让协议》。至此，中信证券股份有限公司（代表“中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划”）持有高新君道全部股权，并办理工商变更登记。

（三）账户设置

项目公司账户设置及收支管理详见本章第四节。

第二节 经营业绩及财务状况分析

基金合同生效后，本基金及不动产项目经营业绩及财务状况详见本基金已披露的各期定期报告，特此提示投资者阅读有关定期报告及审计报告全文。

（一）备考汇总财务报表编制基础

2021年9月1日，经合肥高新区财政局（合高国资〔2021〕4号）批复，同意高新睿成以非公开协议转让的方式购买高新睿成资产；2022年3月，合肥高新股份将持有的高新君道资产及与资产租赁等各项业务相关的合同项下的全部权利和义务以净资产评估作价出资至高新君道。

为反映不动产项目的财务状况，编制了备考汇总财务报表，以体现不动产项目2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年3月31日的财务状况以及2019年度、2020年度、2021年度及2022年1-3月的经营成果。

基于编制备考汇总财务报表的特殊目的，备考汇总财务报表仅列示备考汇总资产负债表、备考汇总利润表以及对备考汇总财务报表使用者具有重大参考意义的备考汇总财务报表项目附注。备考汇总财务报表以持续经营为基础编制。

由于高新君道和高新睿成于成立日之前的备考汇总财务报表期间并非真实的公司实体，备考汇总财务报表所附财务信息并不反映高新君道和高新睿成如作为真实公司实体时，在备考汇总报表期间的真实财务状况或经营成果。

高新君道和高新睿成持有的不动产项目的投资性房地产产权清晰、物理特征可明确区

分。备考汇总财务报表基于不动产项目的历史会计记录，按照下述编制基础进行编制。

1、备考汇总资产负债表编制

在编制备考汇总资产负债表时，假设交易方案所述的资产转让和资产出资行为已于备考汇总财务报表期初，即2019年1月1日完成，并以高新君道和高新睿成编制的备考财务报表为基础，按照以下具体方法编制：

（1）投资性房地产项目按照不动产项目在高新君道和高新睿成备考财务报表计量的价值简单加总反映。

（2）不动产项目在备考汇总财务报表期间内运营所产生的经营性往来款项如应收账款、应付账款、预收款项、其他应付款、应交税费等项目，按照高新君道和高新睿成备考财务报表列示的金额简单加总反映。

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

2、备考汇总利润表编制

（1）与不动产项目直接相关并单独核算的营业收入、营业成本、税金及附加、管理费用和信用减值损失直接纳入备考汇总利润表，其中税金及附加根据租金收入金额计算增值税乘以相应税率计算得出。

（2）为不动产项目所发生的委托管理费按委托管理协议约定，所发生的维修费等间接费用根据合肥高新账面记录的创新产业园所发生费用在不动产项目和其他物业资产之间按照比例进行分摊。

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

投资者认购本基金时，应认真阅读不动产项目审计报告全文。

（二）汇总报表

1、审计报告及审计意见

1）2019-2021年及2022年一季度的审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审阅了合肥高新君道科技服务有限公司及合肥高新睿成科技服务有限公司持有的合肥高新创新产业园一期相关资产及业务的备考汇总财务报表，包括2022年3月31日、2021年12月31日、2020年12月31日和2019年12月31日的备考资产负债表，2022年1-3月、2021年度、2020年度和2019年度的备考利润表以及相关备考财务报表附注，出具了容诚审字[2022]230Z3720号审计报告。

（1）资产负债表

表 2-2-3 近三年及一期备考汇总资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	16,708,986.57	9,619,726.14	-	-
应收账款	12,579,440.39	4,613,817.19	11,898,670.36	12,016,729.56
流动资产合计	29,288,426.96	14,233,543.33	11,898,670.36	12,016,729.56
非流动资产：				
投资性房地产	945,121,638.94	951,286,174.89	976,701,786.40	1,002,369,885.82
其他非流动资产	47,920,557.39	48,603,351.43	50,224,810.96	51,562,517.07
非流动资产合计	993,042,196.33	999,889,526.32	1,026,926,597.36	1,053,932,402.89
资产合计	**1,022,330,623.29**	**1,014,123,069.65**	**1,038,825,267.72**	**1,065,949,132.45**
流动负债：				
应付账款	2,721,493.95	2,402,617.78	3,249,602.42	3,008,612.86
预收款项	5,140,609.67	943,027.51	-	-
应交税费	5,570,328.85	3,301,359.43	2,541,147.57	4,469,424.90
其他应付款	660,540,031.63	660,088,959.50	675,349,069.81	692,536,470.19
流动负债合计	673,972,464.10	666,735,964.22	681,139,819.80	700,014,507.95
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	673,972,464.10	666,735,964.22	681,139,819.80	700,014,507.95
所有者权益：				
所有者权益合计	348,358,159.19	347,387,105.43	357,685,447.92	365,934,624.50
负债和所有者权益合计	**1,022,330,623.29**	**1,014,123,069.65**	**1,038,825,267.72**	**1,065,949,132.45**

（2）利润表

表 2-2-4 近三年及一期备考汇总利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**22,421,388.38**	**78,815,726.92**	**62,717,643.04**	**77,581,570.38**

减：营业成本	8,305,431.46	34,034,239.25	28,917,701.84	28,676,712.28
税金及附加	2,992,343.97	10,600,048.89	8,547,893.70	10,453,928.58
管理费用	1,403,352.70	10,996,232.48	8,558,942.76	10,798,641.13
财务费用	-7,488.78	-1,496.96	-	-
其中：利息收入	7,583.78	2,091.96	-	-
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-89,275.40	73,584.37	1,192.52	-121,381.11
二、营业利润（亏损以"-"填列)	**9,638,473.63**	**23,260,287.63**	**16,694,297.26**	**27,530,907.28**
三、利润总额（亏损以"-"填列)	**9,638,473.63**	**23,260,287.63**	**16,694,297.26**	**27,530,907.28**
减：所得税费用	2,431,937.26	5,815,446.15	4,173,276.19	6,913,072.10
四、净利润（净亏损以"-"填列)	**7,206,536.37**	**17,444,841.48**	**12,521,021.07**	**20,617,835.18**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,206,536.37	17,444,841.48	12,521,021.07	20,617,835.18
五、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**-**
六、综合收益总额	**7,206,536.37**	**17,444,841.48**	**12,521,021.07**	**20,617,835.18**
七、每股收益	**-**	**-**	**-**	**-**

（三）合肥高新睿成科技服务有限公司

1、2019-2021 年及 2022 年一季度的审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审阅了合肥高新睿成科技服务有限公司 2022 年 3 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度和 2019 年度的备考利润表以及相关备考财务报表附注，出具了容诚审字[2022]230Z3724 号审计报告。

（1）备考资产负债表

表 2-2-5 高新睿成近三年及一期备考资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	16,708,986.57	9,619,726.14	-	-
应收账款	4,018,761.68	1,266,394.74	7,509,351.22	8,071,828.34
流动资产合计	**20,727,748.25**	**10,886,120.88**	**7,509,351.22**	**8,071,828.34**
非流动资产：				
投资性房地产	601,340,843.79	604,954,213.83	620,165,161.71	635,628,597.50
其他非流动资产	47,920,557.39	48,603,351.43	50,224,810.96	51,562,517.07
非流动资产合计	**649,261,401.18**	**653,557,565.26**	**670,389,972.67**	**687,191,114.57**
资产合计	**669,989,149.43**	**664,443,686.14**	**677,899,323.89**	**695,262,942.91**
流动负债：				
应付账款	1,293,526.07	1,141,964.23	1,544,536.03	1,429,993.69
预收款项	3,464,824.33	943,027.51	-	-

应交税费	1,810,283.83	1,292,844.74	1,005,718.05	1,296,479.03
其他应付款	660,497,032.59	660,088,959.50	675,349,069.81	692,536,470.19
流动负债合计	**667,065,666.82**	**663,466,795.98**	**677,899,323.89**	**695,262,942.91**
非流动负债：				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**
负债合计	**667,065,666.82**	**663,466,795.98**	**677,899,323.89**	**695,262,942.91**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	100,000.00	100,000.00	-	-
未分配利润	2,823,482.61	876,890.16	-	-
所有者权益合计	**2,923,482.61**	**976,890.16**	**-**	**-**
负债和所有者权益合计	**669,989,149.43**	**664,443,686.14**	**677,899,323.89**	**695,262,942.91**

（2）利润表

表 2-2-6 高新睿成近三年及一期备考利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**8,925,402.67**	**32,429,190.51**	**26,754,122.14**	**30,525,896.58**
减：营业成本	4,585,051.94	19,307,381.64	17,007,971.82	16,893,429.48
税金及附加	1,162,208.40	4,249,315.62	3,558,943.56	4,017,779.92
管理费用	553,105.60	5,107,605.52	4,213,774.24	4,807,828.71
财务费用	-7,488.78	-1,496.96	-	-
其中：利息收入	7,583.78	2,091.96	-	-
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-27,801.68	63,060.16	5,681.59	-81,533.62
二、营业利润（亏损以"-"填列)	**2,604,723.83**	**3,829,444.85**	**1,979,114.11**	**4,725,324.85**
三、利润总额（亏损以"-"填列)	**2,604,723.83**	**3,829,444.85**	**1,979,114.11**	**4,725,324.85**
减：所得税费用	658,131.38	957,735.45	493,358.13	1,201,714.62
四、净利润（净亏损以"-"填列)	**1,946,592.45**	**2,871,709.40**	**1,485,755.98**	**3,523,610.23**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,946,592.45	2,871,709.40	1,485,755.98	3,523,610.23
五、其他综合收益的税后净额	**-**	-	-	-
六、综合收益总额	**1,946,592.45**	**2,871,709.40**	**1,485,755.98**	**3,523,610.23**

2、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）高新睿成财务会计制度和财务管理制度

高新睿成的财务部负责建立和完善财务管理体系，开展公司财务核算、成本合规管控、税务统筹、资金筹集与管理、资产管理等财务管理工作，在经营管理中发挥核算、监督、控制的职能，保障公司资产资金安全有效使用，为公司经营发展提供保障和支撑。

高新睿成根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业财务通则》以及其

他相关会计法律法规，结合公司《章程》及其他相关制度，参考合肥高新城发《公司财务管理制度》，公司的一切财务会计活动均需接受上述法律法规及相关章程、制度规定的约束进行会计核算工作。

高新睿成使用的财务软件为金蝶，由合肥高新城发统一安排搭建，最大化的实现系统的整合、协同、功能，实现财务信息一体化、自动化、标准化，提高工作效率。

（2）重要会计政策及会计估计

①应收账款

应收款项包括应收账款及其他应收款。高新睿成对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内确认租金收入并相应形成应收账款。

高新睿成以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

高新睿成对于对外出租物业形成的租赁应收款运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

高新睿成在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

按组合计提坏账准备的比例列示如下：

表 2-2-7 应收账款计提坏账准备比例

账龄	预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	15.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

②投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及已出租的土地使用权，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公司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。

对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

表 2-2-8 投资性房地产折旧假设

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	40 年	5.00	2.375

③借款费用

借款费用资本化的确认原则：高新睿成发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

借款费用资本化期间：当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

借款费用资本化率以及资本化金额：为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

④长期资产减值

对固定资产、采用成本模式计量的投资性房地产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

⑤长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

⑥收入

租金收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会〔2020〕10 号），高新睿成已采用上述通知编制 2020 年度备考财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与承租人达成的且仅针对 2022 年 3 月 31 日之前的租金减免，高新睿成在编制 2020 年度备考财务报表时，已采用上述通知中的简化方法进行处理。

3、不动产项目财务状况及经营业绩分析

（1）经营情况

1）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

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新睿成产生营业收入分别为 3,052.59 万元、2,675.41 万元、3,242.92 万元和 892.54 万元，全部收入均为租金收入。其中，因新冠肺炎疫情影响，2020 年减免客户租金 742.63 万元，导致 2020 年租金收入有所下滑。

表 2-2-9 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业收入构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
租金收入	892.54	3,242.92	2,675.41	3,052.59
合计	**892.54**	**3,242.92**	**2,675.41**	**3,052.59**

②营业成本

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新睿成营业成本分别为 1,689.34 万元、1,700.80 万元、1,930.74 万元和 458.51 万元，营业成本以折旧为主，占比分别为 91.54%、90.92%、78.78%和 78.81%。2021 年折旧占比降低较多的原因为维修费相对增加较多。

表 2-2-10 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业成本构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧	361.34	78.81%	1,521.09	78.78%	1,546.34	90.92%	1,546.34	91.54%
维修费	97.17	21.19%	409.64	21.22%	154.45	9.08%	143.00	8.46%
合计	**458.51**	**100.00%**	**1,930.74**	**100.00%**	**1,700.80**	**100.00%**	**1,689.34**	**100.00%**

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，高新睿成共产生营业成本及管理费用 2,170.13 万元、2,122.17 万元、2,441.50 万元和 513.82 万元，依照性质分类，主要可以划分为折旧、维修费、委托管理费和其他。其中以折旧为主，占比分别为 71.26%、72.87%、62.30%和 70.32%。

表 2-2-11 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业成本及管理费用构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧	361.34	70.32%	1,521.09	62.30%	1,546.34	72.87%	1,546.34	71.26%
维修费	97.17	18.91%	409.64	16.78%	154.45	7.28%	143.00	6.59%
委托管理费	55.07	10.72%	510.76	20.92%	421.38	19.86%	480.78	22.15%
其他	0.24	0.05%	0.00	0.00%	-	-	-	-
合计	**513.82**	**100.00%**	**2,441.50**	**100.00%**	**2,122.17**	**100.00%**	**2,170.13**	**100.00%**

③毛利率变动情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，除高新睿成营业收入在 2020 年因新冠疫情影响有所减少导致毛利率偏低外，其余年份毛利率表现较为稳定，分别为 44.66%、36.43%、40.46%和 48.63%。

表 2-2-12 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月毛利率

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率	48.63%	40.46%	36.43%	44.66%

2）各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新睿成营业收入总额分别为 3,052.59 万元、2,675.41 万元、3,242.92 万元和 892.54 万元，其中营业成本占营业收入比分别为 55.34%、63.57%、59.54%和 51.37%，税金及附加占营业收入比分别为 13.16%、13.30%、13.10%和 13.02%，管理费用占营业收入比分别为 15.75%、15.75%、15.75%和 6.20%，财务费用占比均接近于 0。报告期内无研发费用支出。

2020 年营业收入下降的原因是，受新冠疫情影响，减免租户租金 742.63 万元；2021 年营业成本增加主要是 2021 年下半年为改善租赁条件，对标的资产进行了维修更新，维修费用占比有所增加；其他项目占比较为稳定。

表 2-2-13 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	892.54	100.00%	3,242.92	100.00%	2,675.41	100.00%	3,052.59	100.00%
营业成本	458.51	51.37%	1,930.74	59.54%	1,700.80	63.57%	1,689.34	55.34%
税金及附加	116.22	13.02%	424.93	13.10%	355.89	13.30%	401.78	13.16%
管理费用	55.31	6.20%	510.76	15.75%	421.38	15.75%	480.78	15.75%
财务费用	-0.75	-0.08%	-0.15	0.00%	-	-	-	-

3）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月，高新睿成无投资收益和政府补助。

（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 2-2-14 高新睿成 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末资产结构

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	1,670.90	2.49%	961.97	1.45%	-	-	-	-

应收账款	401.88	0.60%	126.64	0.19%	750.94	1.11%	807.18	1.16%
流动资产合计	**2,072.77**	**3.09%**	**1,088.61**	**1.64%**	**750.94**	**1.11%**	**807.18**	**1.16%**
非流动资产：								
投资性房地产	60,134.08	89.75%	60,495.42	91.05%	62,016.52	91.48%	63,562.86	91.42%
其他非流动资产	4,792.06	7.15%	4,860.34	7.31%	5,022.48	7.41%	5,156.25	7.42%
非流动资产合计	**64,926.14**	**96.91%**	**65,355.76**	**98.36%**	**67,039.00**	**98.89%**	**68,719.11**	**98.84%**
资产总计	**66,998.91**	**100.00%**	**66,444.37**	**100.00%**	**67,789.93**	**100.00%**	**69,526.29**	**100.00%**

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新睿成总资产分别为 69,526.29 万元、67,789.93 万元、66,444.37 万元和 66,998.91 万元。

①流动资产分析

流动资产由货币资金与应收账款构成。2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，流动资产合计分别为 807.18 万元、750.94 万元、1,088.61 万元和 2,072.77 万元，占资产总额的比例分别为 1.16%、1.11%、1.64%和 3.09%。

2021 年末和 2022 年 3 月末，高新睿成持有货币资金分别为 961.97 万元和 1,670.90 万元，占资产总额比例分别为 1.45%和 2.49%。2019 年末、2020 年末，高新睿成无货币资金。

2019- 2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款分别为 807.18 万元、750.94 万元、126.64 万元和 401.88 万元，占资产总额的比例分别为 1.16%、1.11%、0.19%和 0.60%，整体占比较小，2020 年和 2021 年应收账款占比出现一定波动。

②非流动资产分析

非流动资产由投资性房地产与其他非流动资产构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，非流动资产合计分别为 68,719.11 万元、67,039.00 万元、65,355.76 万元和 64,926.14 万元，占资产总额的比例分别为 98.84%、98.89%、98.36%和 96.91%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，投资性房地产分别为 63,562.86 万元、62,016.52 万元、60,495.42 万元和 60,134.08 万元，占资产总额的比例分别为 91.42%、91.48%、91.05%和 89.75%，占资产总额比例稳定。

其他非流动资产为待抵扣进项税，2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，其他非流动资产分别为 5,156.25 万元、5,022.48 万元、4,860.34 万元和 4,792.06 万元，占资产总额的比例分

别为 7.42%、7.41%、7.31%和 7.15%，占资产总额比例稳定。

2）各期末主要负债情况

表 2-2-15 高新睿成 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末负债结构

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	129.35	0.19%	114.20	0.17%	154.45	0.23%	143.00	0.21%
预收款项	346.48	0.52%	94.30	0.14%	-	-	-	-
应交税费	181.03	0.27%	129.28	0.19%	100.57	0.15%	129.65	0.19%
其他应付款	66,049.70	99.02%	66,008.90	99.49%	67,534.91	99.62%	69,253.65	99.61%
流动负债合计	**66,706.57**	100.00%	**66,346.68**	100.00%	**67,789.93**	100.00%	**69,526.29**	100.00%
非流动负债：								
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债总计	**66,706.57**	100.00%	**66,346.68**	100.00%	**67,789.93**	100.00%	**69,526.29**	100.00%

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新睿成负债总额分别为 69,526.29 万元、67,789.93 万元、66,346.68 万元和 66,706.57 万元。

①流动负债分析

流动付款由应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，其流动负债合计分别为 69,526.29 万元、67,789.93 万元、66,346.68 万元和 66,706.57 万元，占负债总额比均为 100.00%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新睿成应付账款分别为 143.00 万元、154.45 万元、114.20 万元和 129.35 万元，占负债总额比分别为 0.21%、0.23%、0.17%和 0.19%，占负债总额比例很小。

2021 年末和 2022 年 3 月末，高新睿成预收款项分别为 94.30 万元和 346.48 万元，占负债总额比分别为 0.14%和 0.52%，占负债总额比例很小。2019 年末、2020 年末，高新睿成无预收款项。

2019-2021 年末和 2022 年 3 月末，高新睿成应交税费分别为 129.65 万元、100.57 万元、129.28 万元和 181.03 万元，占负债总额比分别为 0.19%、0.15%、0.19%和 0.27%，占负债总额比例很小。

其他应付款：2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 3 月末，高新睿成其他应付款分别为 69,253.65 万元、67,534.91 万元、66,008.90 万元和 66,049.70 万元，占负债总额比分别为 99.61%、99.62%、99.49%和 99.02%，占负债总额比例高。截至 2022 年 3 月末，高新睿成上述 6.60 亿元其他应付款的债权方为合肥高新城发及合肥高新投资促进集团股份有限公司，其中对合肥高新投资促进集团股份有限公司的其他应付款性质为应付委托管理费。

②非流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新睿成无非流动负债。

（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，高新睿成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 2022 年 3 月 31 日，高新睿成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 2022 年 7 月 11 日，高新睿成不涉及任何未决的诉讼、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 2022 年 7 月 11 日，高新睿成不存在对外担保及重大违法违规行为。

⑤其他重要事项

因新冠肺炎疫情影响，2020 年高新睿成减免客户租金 7,426,307.75 元。

（四）合肥高新君道科技服务有限公司

1、2019-2021 年及 2022 年一季度的审计报告

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）接受基金管理人委托，审阅了合肥高新君道科技服务有限公司 2022 年 3 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的备考资产负债表，2022 年 1-3 月、2021 年度、2020 年度和 2019 年度的备考利润表以及相关备考财务报表附注，出具了容诚审字[2022]230Z3723 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，还应当阅读财务报告及审计报告全文。

（1）备考资产负债表

表 2-2-16 高新君道近三年及一期备考资产负债表

单位：元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：				
应收账款	8,560,678.71	3,347,422.45	4,389,319.14	3,944,901.22
流动资产合计	**8,560,678.71**	**3,347,422.45**	**4,389,319.14**	**3,944,901.22**
非流动资产：				
投资性房地产	343,780,795.15	346,331,961.06	356,536,624.69	366,741,288.32
非流动资产合计	**343,780,795.15**	**346,331,961.06**	**356,536,624.69**	**366,741,288.32**
资产合计	**352,341,473.86**	**349,679,383.51**	**360,925,943.83**	**370,686,189.54**
流动负债：				
应付账款	1,427,967.88	1,260,653.55	1,705,066.39	1,578,619.17
预收款项	1,675,785.34	-	-	-
应交税费	3,760,045.02	2,008,514.69	1,535,429.52	3,172,945.87
其他应付款	42,999.04	-	-	-
流动负债合计	**6,906,797.28**	**3,269,168.24**	**3,240,495.91**	**4,751,565.04**
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	**6,906,797.28**	**3,269,168.24**	**3,240,495.91**	**4,751,565.04**
所有者权益：				
实收资本（或股本）	688,824,933.20	-	-	-
资本公积	-	346,410,215.27	357,685,447.92	365,934,624.50
未分配利润	-343,390,256.62	-	-	-
所有者权益合计	**345,434,676.58**	**346,410,215.27**	**357,685,447.92**	**365,934,624.50**
负债和所有者权益合计	**352,341,473.86**	**349,679,383.51**	**360,925,943.83**	**370,686,189.54**

（2）利润表

表 2-2-17 高新君道近三年及一期备考利润表

单位：元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**13,495,985.71**	**46,386,536.41**	**35,963,520.90**	**47,055,673.80**
减：营业成本	3,720,379.52	14,726,857.61	11,909,730.02	11,783,282.80
税金及附加	1,830,135.57	6,350,733.27	4,988,950.14	6,436,148.66
管理费用	850,247.10	5,888,626.96	4,345,168.52	5,990,812.42
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）	-61,473.72	10,524.21	-4,489.07	-39,847.49
二、营业利润（亏损以"-"填列)	**7,033,749.80**	**19,430,842.78**	**14,715,183.15**	**22,805,582.43**
三、利润总额（亏损以"-"填列)	**7,033,749.80**	**19,430,842.78**	**14,715,183.15**	**22,805,582.43**
减：所得税费用	1,773,805.88	4,857,710.70	3,679,918.06	5,711,357.48
四、净利润（净亏损以"-"填列)	**5,259,943.92**	**14,573,132.08**	**11,035,265.09**	**17,094,224.95**

（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	5,259,943.92	14,573,132.08	11,035,265.09	17,094,224.95
五、其他综合收益的税后金额	-	-	-	-
六、综合收益总额	**5,259,943.92**	**14,573,132.08**	**11,035,265.09**	**17,094,224.95**

2、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）高新君道财务会计制度和财务管理制度

高新君道的财务部负责建立和完善财务管理体系，开展公司财务核算、成本合规管控、税务统筹、资金筹集与管理、资产管理等财务管理工作，在经营管理中发挥核算、监督、控制的职能，保障公司资产资金安全有效使用，为公司经营发展提供保障和支撑。

高新君道根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业财务通则》以及其他相关会计法律法规，结合公司《章程》及其他相关制度，参考合肥高新城发《公司财务管理制度》，公司的一切财务会计活动均需接受上述法律法规及相关章程、制度规定的约束进行会计核算工作。

高新君道使用的财务软件为金蝶，由合肥高新城发统一安排搭建，最大化的实现系统的整合、协同、功能，实现财务信息一体化、自动化、标准化，提高工作效率。

（2）重要会计政策及会计估计

①应收账款

应收款项包括应收账款及其他应收款。高新君道对外出租物业形成的租赁应收款，根据合同约定的金额在租赁期内确认租金收入并相应形成应收账款。

高新君道以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指高新君道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。

高新君道对于对外出租物业形成的租赁应收款运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

高新君道在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或

转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

按组合计提坏账准备的比例列示如下：

表 2-2-18 应收账款计提坏账准备比例

账龄	预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	15.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

②投资性房地产

投资性房地产包括已出租的建筑物及已出租的土地使用权，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公司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。

对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用年限平均法对其计提折旧。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

表 2-2-19 投资性房地产折旧假设

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	40 年	5.00	2.375

③借款费用

借款费用资本化的确认原则：公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

借款费用资本化期间：当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始；若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或者生产符合资本化条件的

资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

借款费用资本化率以及资本化金额：为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

④长期资产减值

对固定资产、采用成本模式计量的投资性房地产等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

⑤长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

⑥收入

租金收入根据合同约定的金额在租赁期内按照直线法确认。

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》（财会〔2020〕10 号），本备考报告主体已采用上述通知编制 2020 年度备考财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与承租人达成的且仅针对 2022 年 3 月 31 日之前的

租金减免，本备考报告主体在编制 2020 年度备考财务报表时，已采用上述通知中的简化方法进行处理。

3、不动产项目财务状况及经营业绩分析

（1）经营情况

1）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

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道营业收入分别为 4,705.57 万元、3,596.35 万元、4,638.65 万元和 1,349.60 万元，全部收入均为租金收入。其中，因新冠肺炎疫情影响，2020 年减免客户租金 737.14 万元。

表 2-2-20 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业收入构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
租金收入	1,349.60	4,638.65	3,596.35	4,705.57
合计	**1,349.60**	**4,638.65**	**3,596.35**	**4,705.57**

②营业成本

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道营业成本分别为 1,178.33 万元、1,190.97 万元、1,472.69 万元和 372.04 万元，其中以折旧为主，占比分别为 86.60%、85.68%、69.29%和 68.57%。2021 年折旧占比下降较多的原因为维修费增加相对较多。

表 2-2-21 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业成本构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧	255.12	68.57%	1,020.47	69.29%	1,020.47	85.68%	1,020.47	86.60%
维修费	116.92	31.43%	452.22	30.71%	170.51	14.32%	157.86	13.40%
合计	**372.04**	**100.00%**	**1,472.69**	**100.00%**	**1,190.97**	**100.00%**	**1,178.33**	**100.00%**

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道营业成本及管理费用分别为 1,777.41 万元、1,625.49 万元、2,061.55 万元和 457.06 万元，依照性质分类，主要可以划分为折旧、维修费和委托管理费。营业成本及管理费用以折旧为主，占比分别为 57.41%、62.78%、49.50%和 55.82%。

表 2-2-22 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月营业成本及管理费用构成

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
折旧	255.12	55.82%	1,020.47	49.50%	1,020.47	62.78%	1,020.47	57.41%
维修费	116.92	25.58%	452.22	21.94%	170.51	10.49%	157.86	8.88%
委托管理费	85.02	18.60%	588.86	28.56%	434.52	26.73%	599.08	33.71%
合计	**457.06**	**100.00%**	**2,061.55**	**100.00%**	**1,625.49**	**100.00%**	**1,777.41**	**100.00%**

③毛利率变动情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道毛利率分别为 74.96%、66.88%、68.25%和 72.43%，2020 年高新君道营业收入受新冠疫情减免租户租金影响及 2021 年营业成本规模略有增加，因此 2020 年与 2021 年毛利率有所下降，总体来看高新君道毛利率维持在较高水平。

表 2-2-23 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月毛利率

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率	72.43%	68.25%	66.88%	74.96%

2）各期主要费用（含研发）及其占营业收入的比重和变化情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道营业收入总额分别为 4,705.57 万元、3,596.35 万元、4,638.65 万元和 1,349.60 万元，其中营业成本占营业收入比分别为 25.04%、33.12%、31.75%和 27.57%，税金及附加占营业收入比分别为 13.68%、13.87%、13.69%和 13.56%，管理费用占营业收入比分别为 12.73%、12.08%、12.69%和 6.30%。报告期内无研发费用。

2020 年营业收入下降的原因是，受新冠疫情影响，减免租户租金 737.14 万元。2021 年营业成本增加主要是由于 2021 年下半年改善了租户的租赁环境，对标的资产进行了维修更新，导致维修费用增高。其他项目占比较为稳定。

表 2-2-24 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月各类费用占比及变化

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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	1,349.60	100.00%	4,638.65	100.00%	3,596.35	100.00%	4,705.57	100.00%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 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
营业成本	372.04	27.57%	1,472.69	31.75%	1,190.97	33.12%	1,178.33	25.04%
税金及附加	183.01	13.56%	635.07	13.69%	498.90	13.87%	643.61	13.68%
管理费用	85.02	6.30%	588.86	12.69%	434.52	12.08%	599.08	12.73%

3）各期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，高新君道无投资收益和政府补助。

（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 2-2-25 高新君道 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末资产结构

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
应收账款	856.07	2.43%	334.74	0.96%	438.93	1.22%	394.49	1.06%
流动资产合计	**856.07**	**2.43%**	**334.74**	**0.96%**	**438.93**	**1.22%**	**394.49**	**1.06%**
非流动资产：								
投资性房地产	34,378.08	97.57%	34,633.20	99.04%	35,653.66	98.78%	36,674.13	98.94%
非流动资产合计	**34,378.08**	**97.57%**	**34,633.20**	**99.04%**	**35,653.66**	**98.78%**	**36,674.13**	**98.94%**
资产总计	**35,234.15**	**100.00%**	**34,967.94**	**100.00%**	**36,092.59**	**100.00%**	**37,068.62**	**100.00%**

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新君道总资产分别为 37,068.62 万元、36,092.59 万元、34,967.94 万元和 35,234.15 万元。

①流动资产分析

流动资产由应收账款构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，流动资产合计分别为 394.49 万元、438.93 万元、334.74 万元和 856.07 万元，占资产总额的比例分别为 1.06%、1.22%、0.96%和 2.43%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，应收账款分别为 394.49 万元、438.93 万元、334.74 万元和 856.07 万元，占资产总额的比例分别为 1.06%、1.22%、0.96%和 2.43%，总体占比较小。

②非流动资产分析

非流动资产由投资性房地产构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，非流动资产合计分别为 36,674.13 万元、35,653.66 万元、34,633.20 万元和 34,378.08 万元，占资产总额的比例分别为 98.94%、98.78%、99.04%和 97.57%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，投资性房地产分别为 36,674.13 万元、35,653.66 万元、34,633.20 万元和 34,378.08 万元，占资产总额的比例分别为 98.94%、98.78%、99.04%和 97.57%，占资产总额比例稳定。

2）各期末主要负债情况

表 2-2-26 高新君道 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末负债结构

单位：万元

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付账款	142.80	20.67%	126.07	38.56%	170.51	52.62%	157.86	33.22%
预收款项	167.58	24.26%	-	-	-	-	-	-
应交税费	376.00	54.44%	200.85	61.44%	153.54	47.38%	317.29	66.78%
其他应付款	4.30	0.62%	-	-	-	-	-	-
流动负债合计	**690.68**	100.00%	**326.92**	100.00%	**324.05**	100.00%	**475.16**	100.00%
非流动负债：								
非流动负债合计	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
负债总计	**690.68**	100.00%	**326.92**	100.00%	**324.05**	100.00%	**475.16**	100.00%

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新君道负债总额分别为 475.16 万元、324.05 万元、326.92 万元和 690.68 万元。

①流动负债分析

流动负债由应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，流动负债合计分别为 475.16 万元、324.05 万元、326.92 万元和 690.68 万元，占负债总额比均为 100.00%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新君道应付账款分别为 157.86 万元、170.51 万元、126.07 万元和 142.80 万元，占负债总额比分别为 33.22%、52.62%、38.56%和 20.67%。

2022 年 3 月末，高新君道预收款项为 167.58 万元，占负债总额比为 24.26%。2019 年末、2020 年末和 2021 年末，高新君道无预收款项。

应交税费：2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新君道应交税费分别为 317.29 万元、153.54 万元、200.85 万元和 376.00 万元，占负债总额比分别为 66.78%、47.38%、61.44%和 54.44%。2020 年应交税费减少较多，原因是受新冠疫情影响，减免租户租金导致租金收入减少。

2022 年 3 月末，高新君道其他应付款为 4.30 万元，占负债总额比为 0.62%，占比很小。2019 年末、2020 年末和 2021 年末，高新君道无其他应付款。

②非流动负债分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，高新君道不存在非流动负债。

（3）日后事项、或有事项及其他重要事项

①日后事项

2022 年 3 月 14 日，公司控股股东合肥高新城发与高新君道签署《资产重组协议》，约定公司注册资本由人民币 10 万元增加至 68,892.49332 万元，由合肥高新城发以其持有的交易标的资产向高新君道增资。截止 2022 年 3 月 31 日，交易标的已过户至高新君道，高新君道已完成了相关工商变更登记工作。

截至备考财务报表批准报出日，高新君道不存在其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

②或有事项

截至 2022 年 3 月 31 日，高新君道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 2022 年 7 月 11 日，高新君道不涉及任何未决的诉讼、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 2022 年 7 月 11 日，高新君道不存在对外担保及重大违法违规行为。

⑤其他重要事项

因新冠肺炎疫情影响，2020 年高新君道减免客户租金 7,371,352.58 元。

第三节 原始权益人

一、原始权益人基本情况

（一）基本情况

本基金原始权益人为合肥高新城市发展集团有限公司（原名：合肥高新股份有限公司，原简称“合肥高新”），情况介绍如下：

1、设立和存续情况

注册名称：合肥高新城市发展集团有限公司

法定代表人：姚小平

成立时间：2002 年 12 月 28 日

注册资本：425,800 万元人民币

注册地址：安徽省合肥市高新区长宁社区服务中心长江西路 2221 号外包软件楼

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；不动产登记代理服务；物业管理；公共安全管理咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；城市绿化管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程设计；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

2、原始权益人的设立及历史沿革

合肥高新股份有限公司经安徽省人民政府皖政股[2002]第 43 号《安徽省股份有限公司批准证书》的批准，于 2002 年 12 月 28 日取得合肥市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 91340100746754861N 的《企业法人营业执照》。

合肥高新是由合肥高新技术产业开发区科技实业发展公司（现已更名为合肥高新建设投资集团有限公司，以下简称“高新建投公司”）作为主发起人，联合安徽水建房地产开

发有限责任公司（以下简称“水建房地产”）、合肥百货大楼集团股份有限公司（以下简称“合肥百大”）、安徽安科生物工程股份有限公司（以下简称“安科生物”）、合肥惠益纸业有限责任公司（以下简称“惠益纸业”）和合肥国家大学科技园发展有限责任公司（以下简称“大学科技园公司”）以发起设立方式设立的股份有限公司作为出资投入公司，经评估确认后，所投资产总额 22,939.23 万元，负债总额 15,145.51 万元，净资产为 7,793.72 万元。经安徽省财政厅财企[2002]1126 号《关于合肥高新股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》的批准，高新建投公司所投净资产。

高新建投公司作为主发起人，将部分经营性净资产 7,800.00 万元（评估确认的净资产 7,793.72 万元加上高新建投公司增补的现金出资 6.28 万元）按 94.34%的折股比例折为国有法人股 7,358.48 万股。水建房地产、合肥百大、安科生物、惠益纸业和大学科技园公司分别以现金 1,000.00 万元、600.00 万元、500.00 万元、400.00 万元、300.00 万元作为出资投入合肥高新，并分别按 94.34%的折股比例折为国有法人股 943.40 万股、国有法人股 566.04 万股、法人股 471.70 万股、法人股 377.36 万股、国有法人股 283.02 万股。

根据公司 2005 年度股东大会决议，公司以资本公积 600.00 万元转增注册资本，高新建投公司增加对公司投资 8,000.00 万元，变更后注册资本增至 18,600.00 万元，此变更已于 2006 年 8 月 10 日经安徽清合会计师事务所审验并出具了皖清合验字[2006]499 号验资报告。

根据公司 2006 年第二次股东大会决议，高新建投公司受让惠益纸业持有的公司 400.00 万元股权；合肥高新技术产业开发区管委会（以下简称“开发区管委会”）对公司新增投资 9,000.00 万元，高新建投公司增加对公司投资 4,500.00 万元，变更后公司注册资本增至 32,100.00 万元。此变更已于 2006 年 12 月 29 日经安徽嘉华会计师事务所所验证并出具了安嘉华验字[2006]124 号验资报告。

根据公司股东会决议和公司章程修正案的规定，公司申请新增的注册资本为人民币 10,000.00 万元。其中：合肥高新技术产业开发区科技实业发展公司认缴人民币 10,000.00 万元，出资方式为货币资金及应付股利转增资本，变更后公司注册资本 42,100.00 万元。此

变更已于 2008 年 12 月 25 日经安徽嘉华会计师事务所验证并出具了安嘉华验字[2008]131 号验资报告。

2008 年 12 月 20 日根据合肥高新区国有资产监督管理委员会合高国委[2008]5 号文件，开发区管委会将所持有的公司 9,000.00 万元股权划拨给高新建投公司。

2010 年 11 月 10 日根据公司 2010 年第一次临时股东大会决议和公司章程修正案，合肥百大将其持有的公司 600 万股股份转让给高新建设，此次转让完成后高新建投持有公司 40,300 万股股份，持股比例为 95.72%。

2011 年 6 月 24 日根据公司 2010 年第一次临时股东大会决议和公司章程修正案，安科生物将其持有的公司 500 万股股份转让给合肥明德创展房地产投资有限公司（以下简称“明德创展”）。经过上述股权变更后，公司注册资本为 42,100 万元，其中：高新建投公司出资 40,300.00 万元，占注册资本的 95.72%，水建房地产出资 1,000.00 万元，占注册资本的 2.38%；明德创展出资 500.00 万元，占注册资本的 1.19%；大学科技园公司出资 300.00 万元，占注册资本的 0.71%。

根据公司 2012 年度股东大会决议，高新建投公司 6 月 8 日、6 月 18 日和 12 月 24 日分别增加对公司投资 23,000.00 万元、27,000.00 万元和 50,000.00 万元，此变更已分别于 6 月 8 日、6 月 18 日和 12 月 24 日经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司安徽分所审验并出具了苏亚皖验[2012]014 号、[2012]016 号和苏亚皖验[2012]031 号验资报告，增资后注册资本 142,100 万元，其中：高新建投公司出资 140,300.00 万元，占注册资本的 98.74%，水建房地产出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.70%；明德创展出资 500.00 万元，占注册资本的 0.35%；大学科技园公司出资 300.00 万元，占注册资本的 0.21%。

根据公司 2013 年度股东大会决议，明德创展所持高新股份公司份额转让给合肥高新城创建设投资有限公司（以下简称“城创建设”）；安徽水建房地产开发有限责任公司所持高新股份公司份额转让给安徽水利开发股份有限公司。高新建投公司 12 月 24 日增加对合肥高新投资 113,700.00 万元，其中货币出资为 89,000.00 万元，实物出资为 24,700.00 万元，

实物出资由安徽安鼎资产评估事务所于 8 月 8 日出具了安鼎平字(2013)第 1311 号评估报告，于 2013 年 12 月 24 日办妥所有权转让登记过户手续。此次变更已于 12 月 25 日经江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司安徽分所审验并出具了苏亚皖验[2013]025 号验资报告，增资后注册资本 255,800.00 万元，其中：高新建投公司出资 254,000.00 万元，占注册资本的 99.30%，安徽水利出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.38%；城创建设出资 500.00 万元，占注册资本的 0.20%；大学科技园公司出资 300.00 万元，占注册资本的 0.12%。

根据公司 2019 年 3 月 6 日临时股东会决议，由合肥高新建设投资集团有限公司向合肥高新以现金增资 40,000.00 万元。增资后注册资本 295,800.00 万元，其中：高新建投公司出资 294,000.00 万元，占注册资本的 99.39%，安徽水利出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.34%（安徽水利开发股份有限公司于 2019 年 8 月 12 日更名为安徽建工集团股份有限公司）；城创建设出资 500.00 万元，占注册资本的 0.17%；大学科技园出资 300.00 万元，占注册资本的 0.10%。

根据原始权益人 2021 年 7 月 30 日股东大会决议，同意安徽水利开发股份有限公司提出股权转让的请求，由安徽水利开发有限公司受让持有原始权益人的 1,000 万股权。各股东的持股情况变更为：合肥高新建投投资集团公司持有 294,000 万股，持股比例 99.39%，安徽水利开发有限公司持有 1,000 万股，持股比例为 0.34%；合肥高新城创建设投资有限公司持有 500 万股，持股比例为 0.17%；合肥国家大学科技园发展有限责任公司持有 300 万股，持股比例为 0.1%。

根据原始权益人 2023 年 1 月 5 日临时股东会决议，大学科技园公司将所持高新股份公司份额转让给高新建投公司，高新建投公司对公司增资 70,000 万元人民币，变更后注册资本增至 365,800.00 万元，其中：高新建投公司出资 364,300.00 万元，占注册资本的 99.59%，安徽水利出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.27%；城创建设出资 500.00 万元，占注册资本的 0.14%。

根据原始权益人 2024 年 2 月 26 日临时股东会决议决议，高新建投公司对公司增资

20,000 万元人民币，变更后注册资本增至 385,800.00 万元，其中：高新建投公司出资 384,300.00 万元，占注册资本的 99.61%，安徽水利出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.26%；城创建设出资 500.00 万元，占注册资本的 0.13%。

根据原始权益人 2024 年 7 月 19 日临时股东会决议，高新建投公司对公司增资 20,000 万元人民币，变更后注册资本增至 405,800.00 万元，其中：高新建投公司出资 404,300.00 万元，占注册资本的 99.63%，安徽水利出资 1,000.00 万元，占注册资本的 0.25%；城创建设出资 500.00 万元，占注册资本的 0.12%。

截至 2024 年 8 月末，公司注册资本为 405,800.00 万元，实收资本为 405,800.00 万元，公司以上股权结构未发生变化，无被质押情况。合肥高新不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等方式违规注资的情况。

2025 年 3 月 4 日，合肥高新股份有限公司名称变更为合肥高新城市发展集团有限公司（以下简称“合肥高新城发”）。

3、股权结构、控股股东和实际控制人情况

（1）股权结构

截至 2025 年 6 月 30 日，股权结构图如下图所示：

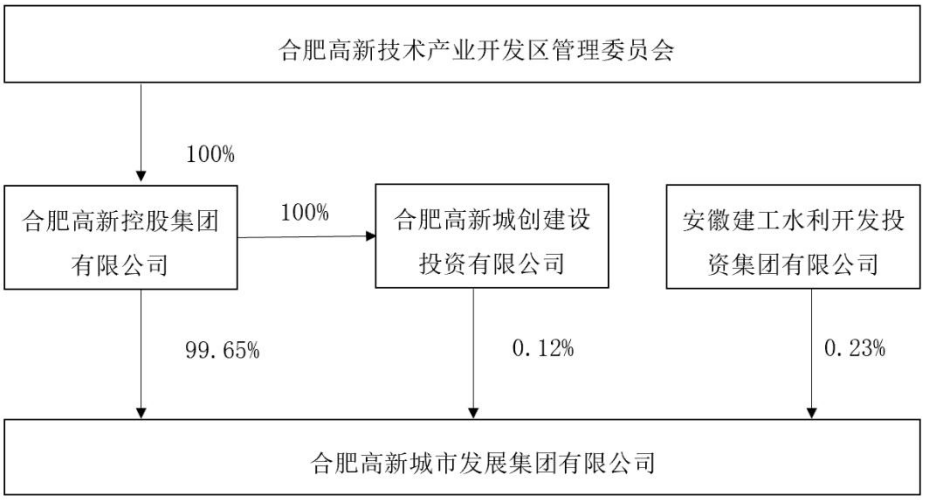

图 2-3-1 原始权益人股权结构图

（2）控股股东和实际控制人情况

合肥高新控股集团有限公司持有原始权益人 99.65%股份，系原始权益人的控股股东。合肥高新技术产业开发区管理委员会持有合肥高新控股集团有限公司 100%股权，为原始权益人实际控制人。

合肥高新控股集团有限公司原名合肥高新建设投资集团有限公司、合肥科技工业园建设公司，系经合肥市机构编制委员会合编字〔1990〕49 号《关于成立合肥科技工业园建设公司的批复》批准，于 1991 年 4 月 2 日由合肥高新技术产业开发区管理委员会出资设立，1993 年 6 月 12 日更名为合肥高新技术产业开发区建设公司，1997 年 5 月 28 日更名为合肥高新技术产业开发区科技实业发展公司，2010 年 4 月 27 日更名为合肥高新建设投资集团公司，2022 年 12 月 29 日更名为合肥高新建设投资集团有限公司，为合肥高新有限公司的控股股东，持股比例为 99.61%，合肥高新是集团的核心子公司之一，所占投资额最大。集团公司由合肥高新技术产业开发区管理委员会 100%控股，注册地址为合肥市高新区望江西路 860 号 6 楼，截至 2024 年 6 月 30 日，公司注册资本为 830,000.00 万元，法定代表人王强。经营范围为：房地产开发、销售；投资兴办高新技术产业，开发、生产、经营高新技术产品，市政基础设施和配套服务设施的开发、建设，国有土地开发、整理，商贸服务、

仓储运输、物资供应、设备销售、信息咨询及承办展览、培训业务。（应经行政许可的凭许可证经营）。

合肥高新技术产业开发区管理委员会是合肥市委、市政府的派出机构，在市委、市政府的授权范围内管理高新区的日常事务。

4、组织架构、治理结构及内部控制情况

截至 2024 年 6 月 30 日，原始权益人的组织结构框架如下图：

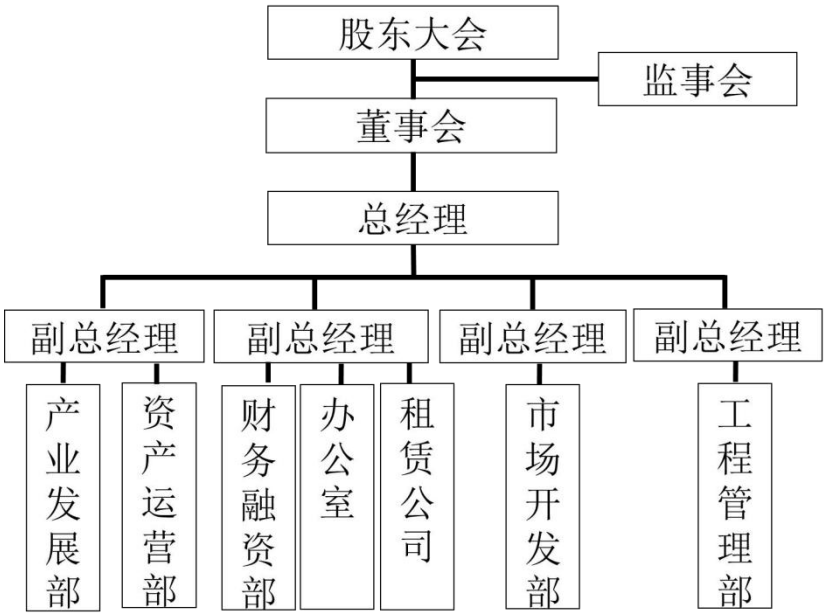

图 2-3-2 原始权益人组织结构图

根据《中华人民共和国公司法》（简称“《公司法》”）和相关法律、法规，合肥高新制订了《合肥高新股份有限公司章程》。根据章程，公司设有股东大会，为公司的权力机构，决定公司的一切重大事项。

公司设有董事会，董事会对股东大会负责，由七名董事组成，董事会所做决议必须经全体董事的过半数通过。公司实行董事会领导下的总经理负责制，由董事会聘任或解聘总经理，总经理对董事会全面负责，执行董事会的各项决定，制定具体的规章制度，组织领导公司的日常经营管理工作，同时向董事会报告工作。

（1）股东大会

股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东年会每年召开一次，于上一个会计年度

完结之后的六个月内举行。股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：1）决定公司的经营方针和投资计划；2）选举和更换董事，决定有关董事报酬事项；3）选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；4）审议批准董事会的报告；5）审议批准监事会的报告；6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；8）对公司增加或者减少注册资本做出决议；9）对发行公司债券做出决议；10）对公司合并、分立、解散和清算等事项做出决议；11）授权董事会进行收购、风险投资、资产抵押、担保及资产处置等相关权利；12）修改公司章程；13）对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议；14）审议法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

（2）董事会

公司设有董事会，董事会对股东大会负责，由七名董事组成，董事会所做决议必须经全体董事的过半数通过。公司实行董事会领导下的总经理负责制，由董事会聘任或解聘总经理，总经理对董事会全面负责，执行董事会的各项决定，制定具体的规章制度，组织领导公司的日常经营管理工作，同时向董事会报告工作。

董事会行使下列职权：1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；2）执行股东大会的决议；3）决定公司的经营计划和投资方案；4）股东大会授权范围内，决定公司收购、风险投资、资产抵押、担保及资产处置等事项；5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）制订公司增加或者减少注册资本的方案；8）拟订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；9）决定公司内部管理机构的设置；10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；11）制订公司的基本管理制度；12）制订合肥高新章程的修改方案；13）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；14）法律、行政法规、部门规章或合肥高新章程授予的其他职权。

（3）监事会

公司监事会由 6 名监事组成，其中公司职工监事 3 名。监事的任期每届为三年，届满后连选可以连任。监事会议应由二分之一以上的监事出席方可举行，监事会做出的决议应经全体监事的过半数通过。

监事会行使下列职权：1）检查公司财务；2）对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；3）当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；4）提议召开临时股东大会；5）列席董事会会议；6）公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

（4）总经理

公司依法设置总经理 1 名。总经理由董事会聘任，总经理可根据公司经营管理的需要提请董事会聘任若干名副总经理协助其工作。董事会可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员。总经理每届任期三年，连聘可以连任。

总经理行使下列职权：

1）主持公司的生产经营管理工作，并向董事会报告工作；

2）组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

3）拟订公司内部管理机构设置方案；

4）拟订公司的基本管理制度；

5）制订公司的具体规章；

6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员；

8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

9）提议召开董事会临时会议；

10）公司章程或董事会授予的其他职权。

5、公司内部机构设置

公司内部主要部门职能如下：

办公室：负责行政后勤；负责内外宣传工作；负责人力资源；负责文秘工作；负责督查督办；负责董事会工作；负责法律事务；负责公司及本部门档案管理；负责信息化管理等。

财务融资部：负责筹融资工作；配合资金调度工作；负责财务预算和资金计划编制工作；负责日常资金收支和审核工作；负责会计核算和涉税工作；负责会计资料的收集、整理、归档和保管工作；负责对外投资工作等。

工程管理部：负责项目施工图设计；负责项目规划和施工证照办理；负责项目开工前“三通一平”和报建；负责项目施工方案的编制和审核；负责项目招标组织；负责项目合同的签订和管理；负责项目施工过程的组织和管理；负责项目设计变更和经济签证管理；负责项目资料的收集、整理和归档；负责项目竣工验收组织、备案及移交；负责项目质保期内的维修组织和管理；负责公司已建成拆迁安置小区的房屋维修服务工作；负责项目统计报表等。

市场开发部：负责公司战略发展规划制定；负责年度开发计划和项目实施计划编制；负责项目投资分析及可行性研究；负责项目规划方案设计及报批；负责项目可研、立项、环评；负责拟开发项目的土地获取；负责开发项目的房产营销、合同签订、物业管理和租售后服务工作；负责开发项目的房产办证；负责对外投资及合作项目管理；负责申请政策性资金补助；负责部门档案管理等。

资产运营部：负责安置类小区配套房产及公租房的营销策划；负责安置类小区配套房产及公租房的租售；负责安置类小区配套房产及公租房租售合同签订及备案；负责安置类小区配套房产及公租房的物业管理；负责安置类小区配套房产及公租房租售后服务；负责质保期外房产的维修管理；负责项目的预算、结算审计及成本控制；负责部门档案管理等。

产业发展部：负责开发项目的房产营销、合同签订、物业管理和租售后服务工作；负责开发项目的房产办证；负责对外投资及合作项目管理；负责申请政策性资金补助；负责

部门档案管理等。

（二）业务情况

1、行业概况及行业地位

（1）城市基础设施建设行业概况

我国城市基础设施行业现状及前景：城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

城市基础设施行业承担为城市提供公共设施、公共服务的功能，其投资和经营的业务具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长，因此大部分项目具有政府投资性质。随着我国市场化进程和投融资体制改革的推进，城市基础设施领域的投资和经营也呈现市场化趋势，不但行业内企业的经营实力和经济效益不断提高，而且吸引了越来越多的非国有投资资金。因此，在城市基础设施建设领域，最核心的问题是建设资金的筹措、运用和管理，即投融资机制问题。近十多年来，我国基础设施的总量已有了很大改善，取得了阶段性的成果。在现行投融资体制下，如何能够加快基础设施建设以跟上经济发展的步伐成为当前一项紧迫的任务。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持在 1.5%-2.2%的增长速度。截至 2021 年末，中国城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 64.72%，城市已成为我国国民经济发展的重要载体。

经过多年来的快速发展，我国的城市基础设施建设事业取得了巨大的进步，城市基础设施状况得到明显改善，但是由于城市化进程迅速推进、城市人口快速增加，城市基础设施现状相对于对经济和城市化的需求来说仍有不小的差距。我国城市基础设施建设存在的主要问题有：1）供给不足。城市基础设施供需矛盾突出，城市基础设施供应能力不能满足

快速增长的需求；2）质量不高。城市基础设施管理和服务质量不高，经营机制转换尚未全面展开，市政公用行业效率低下；3）资金短缺。行业投资缺口大，缺乏稳定、规范的建设资金来源渠道。

为了使城市基础设施建设更好地适应城市发展及改善人民生活水平的要求，近年来，国家相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。一方面，国家开辟了城市建设多元化投资渠道，鼓励社会资本、私人资本和外国资本投资城市基础设施并参与经营，同时转变城市基础设施建设的既有观念，创新多种商业经营模式；另一方面，国家积极推进市政公用企业改革，鼓励对外开放和对外发展，允许跨地区经营。以上措施对我国城市基础设施建设持续、健康发展形成了积极的推动作用。

城镇化是我国重要的国家发展战略，随着进一步深化改革，今后一段时期将会是我国城镇化发展的战略机遇期。根据国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，到 2035 年，城镇化水平约 70%。我国城市人口将处于加速增长时期，对城市基础设施的需求较为强烈，城市基础设施行业具备广阔的发展前景。

（2）合肥市现有产业园建设主体情况

合肥市目前从事产业园建设和持有的主体主要以国有企业为主。各区、县、开发区均有规模不等的各类产业园区。根据公开信息查询，持有规模和品质与原始权益人相对可比的主要包括合肥工投工业科技发展有限公司、安徽中安创谷科技园有限公司和联东集团，具体介绍如下：

合肥高新股份有限公司：安徽省最大的孵化器、加速器和标准化厂房开发、建设、运营管理主体。近些来，主营业务持续快速发展，建设的项目均集中在合肥高新区，作为合肥高新区内最主要的产业集聚平台建设单位，先后开发运营了创新产业园一、二、三期，明珠产业园一、二、三期，生物医药基地，语音产业园，集成电路产业园，高新创新谷等十余个各类产业园区。

合肥工投工业科技发展有限公司：合肥城建集团旗下专业标准化厂房建设主体，业务范围涵盖全省 8 个地市。在合肥高新区建设有工投高新智谷项目。

安徽中安创谷科技园有限公司：由安徽省投资集团和合肥高新区共同投资设立，主要业务为科创基地建设和科技企业投资服务。主要在合肥市建设有中安创谷科技园项目。

联东集团：业务分布在全国，但在合肥仅建有联东 U 谷·合肥高新国际企业港项目。

（3）原始权益人行业地位

目前，合肥高新已成长为集投资、开发、建设、运营、管理、服务等业务于一体的综合性产业园区开发运营商，是合肥高新区单一最大的园区建设和运营主体。2021 年合肥高新位列中国产业园区运营商 50 强（第 23 位）、中国产业园区运营商影响力 10 强（第 3 位）。

（4）竞争优势

1）区域经济高速发展，为公司发展提供了广阔空间

高新区经济的健康发展和财政收入的快速稳步增长为合肥高新发展创造了较好的外部环境。2019 年，高新区实现地区生产总值 1,033.40 亿元，同比增长 10.20%；规模以上工业增加值 337.40 亿元，同比增长 10.20%；固定资产投资 332.00 亿元，同比增长 10.50%。2020 年高新区实现地区生产总值 1,101.32 亿元，同比增长 6%。2021 年高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%，规模以上工业产值 1,806.5 亿元，增长 22%，战新产业产值 1,251.6 亿元，增长 30.7%。目前，合肥高新区正在积极打造“工业发展主引擎，创新发展新高地”，未来随着区内一批大型项目的陆续投产，有助于吸引配套厂商集聚，形成完整产业链，推动高新区经济加速增长。高新区的快速健康发展，有利于地方财政收入不断增长，并进一步加快基础设施建设步伐，有助于合肥高新获取更多的财政支持，提高自身持续经营能力。

2）国家明确的政策支持为合肥高新的发展提供了坚实的基础

合肥高新地处皖江城市带承接产业转移示范区、合芜蚌自主创新综合试验区，在园区

内的企业能够充分享受各类国家政策支持。

2022 年，安徽省合肥高新区率先出台了《建设世界领先科技园区若干政策措施》，该政策瞄准产业发展的痛点、难点，精准施策，从企业发展全生命周期提供人才、融资等各类创新要素供给，到智慧服务简化程序等举措，进一步促进产业集群高质量发展。

2010 年 1 月国务院正式批复《皖江城市带承接产业转移示范区规划》，《规划》明确将皖江城市带承接产业转移示范区定位为合作发展的先行区、科学发展的试验区、中部地区崛起的重要增长极、全国重要的先进制造业和服务业基地。根据《规划》，皖江城市带承接产业转移示范区将依托现有的产业基础，继续发挥区位和资源优势，在空间布局上以沿长江一线为发展轴，以合肥和芜湖两市为“双核”，以滁州和宣城两市为“双翼”，构筑“一轴双核两翼”产业分布的新格局。为保障《规划》的顺利实施，使这一区域战略尽快落实见效，示范区将在投资、财税、金融、土地、对外开放等各方面得到国家、省、市的政策支持。

《中共安徽省委安徽省人民政府关于推进皖江城市带承接产业转移示范区建设的决定》（皖发〔2010〕2 号），《中共安徽省委安徽省人民政府关于加快推进皖江城市带承接产业转移示范区建设的若干政策意见》（皖发〔2010〕10 号），《安徽省人民政府办公厅关于印发皖江城市带承接产业转移示范区产业发展指导目录的通知》（皖政办秘〔2010〕119 号）明确了对示范区提供了财税、金融、土地、投资等方面的政策支持。根据未来出现的新情况和新问题，国家还将继续加大协调力度，采取进一步的政策支持。合肥作为示范区中的双核之一，其目标是建设成为全国重要的先进制造业基地、高新技术产业基地和现代服务业基地，在这方面，合肥高新区具有很好的国家政策优势。

合肥高新区地区生产总值、战略性新兴产业、财政收入等主要经济指标连续保持两位数增长，在 169 个国家高新区综合排名中稳居第一方阵。近年来，高新区全力打造世界领先科技园区，持续优化创新创业和产业发展环境，不断完善“双创”和产业扶持政策体系，从 2014 年实施扶持产业发展“2+2”政策体系，升级到 2020 年“建设世界一流园区”政策

体系以来，大大激发了产业发展的活力与动力。

3）城市基础设施项目建设经验丰富

合肥高新成立已有十多年，在长期投资建设与运营的过程中，积累了宝贵的项目建设经验，并培养了大批专业人才，掌握了丰富的项目资源。合肥高新以其较强的专业能力和优良的业绩在行业内树立了良好的品牌形象。

4）良好的资信状况

合肥高新经营情况良好，财务状况良好，拥有较高的市场声誉，具有非常畅通的融资渠道。目前已与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2022 年 3 月末，合肥高新从各家银行获得的综合授信额度为 68 亿元，其中，已使用授信额度为 55.2 亿元，未使用授信额度为 12.8 亿元。合肥高新优良的资信状况为业务的正常开展提供了有力保障。

5）人才与科技优势

人才与科技优势为区内企业提供了良好的创新创业平台。高新区科教资源丰富，周边聚集了以中国科学技术大学为代表的 50 多所高等院校和以中国科学院合肥物质研究院为代表的 300 多个国家级和省部属科研机构，现已初步形成了一个科技创新创业型的专业技术人才队伍和企业家群体。区内建有融科技成果交易、转化、服务功能于一体的合芜蚌自主创新综合试验区合肥创新平台，建成高新技术创业服务中心、留学人员创业园、软件园、大学科技园、民营科技园、安大科技园等 10 家科技企业孵化器，总孵化面积 100 余万平方米，在孵化企业近千家，累计毕业企业 500 多家。高新区通过提供种子基金（天使投资）、孵化资金、创新基金、风险基金等投融资服务，营造适于技术创新、科技成果转化的环境。在高新区开展风险投资业务的公司 40 余家，参与各类技术咨询、产权交易、资产评估等中介机构 60 余家，为区内企业提供了良好的创新创业平台。

6）产业园协同优势

原始权益人持有并运营多个产业园项目，在运营的产业园之间具有协同效应。原始权益人在运营的产业园具体分布情况如下图所示：

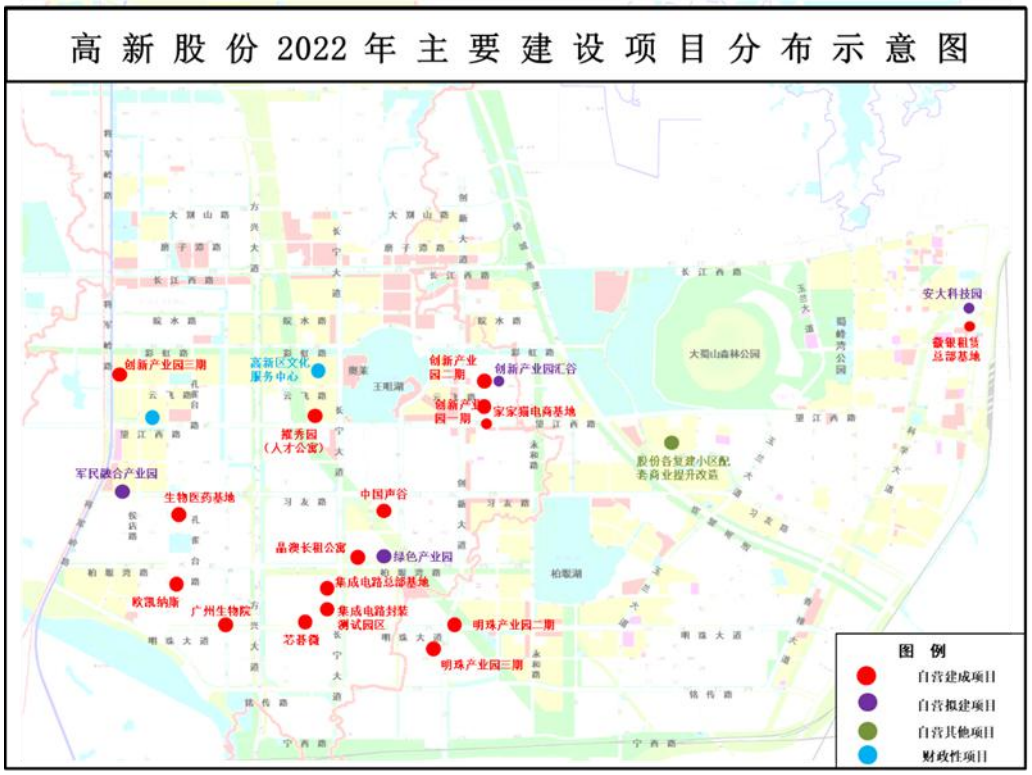

图 2-3-3 原始权益人持有及拟建项目分布图

合肥高新区是合肥建设“大湖名城、创新高地”的主要载体，已建设成为安徽省最大的高新技术产业化基地，形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。

原始权益人在运营的产业园主要分布于合肥高新区，虽然各产业园主要面向产业或特色有所差异，但均属于高新技术产业类别。从横向看，随着合肥高新的运营能力逐步增强，高新区内相同类别的高新技术企业在供、产、销等多个环节能依托于合肥高新的平台实现规模效应，提高综合竞争力；从纵向看，高新区内产业链上下游的高新技术企业地域相近，可以减少商品流转、节约交易成本，同时也能加强生产过程各环节的配合，有利于协作化生产。

（5）行业前景

“十四五”期间，合肥高新区将坚持“四区联动、双高引领”，构建“科产城人”融合发展生态，持续推进“财富高新、和谐高新、美丽高新”建设，基本建成具有国际影响力的世界一流高科技园区。

3、近三年主营业务情况

合肥高新主业包括产业设施销售、出租业务和受托管理。其中产业设施销售和出租业务是合肥高新近两年的主要收入来源，产业设施销售是合肥高新所建的工业地产项目，主要用于满足园区内企业的生产和办公需求，项目类型以标准化工业厂房和企业孵化器为主；出租业务主要是公司将园区内标准化厂房、孵化器及部分商业配套房产对外租赁业务；受托管理业务主要是合肥高新接受高新集团和高新城创委托，负责长宁家园、科技实业园及机电产业园等项目的租售业务；其他业务主要是非主营业务的水电收支差异。

表 2-3-1 合肥高新股份业务分版块收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	75,092.37	100.00%	58,570.17	91.30%	55,321.63	92.67%
其他业务收入	-	-	5,579.63	8.70%	4,375.42	7.33%
营业收入合计	**75,092.37**	**100.00%**	**64,149.80**	**100.00%**	**59,697.05**	**100.00%**

表 2-3-2 原始权益人合肥高新近三年主营业务收入构成

单位：万元

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
产业设施销售	37,826.02	50.37%	34,014.56	58.07%	31,594.35	57.11%
租赁收入	36,255.11	48.28%	24,309.51	41.50%	23,469.69	42.42%
受托管理	1,011.23	1.35%	246.1	0.42%	257.59	0.47%
合计	**75,092.36**	**100.00%**	**58,570.17**	**100.00%**	**55,321.63**	**100.00%**

截至 2022 年 3 月末，合肥高新已完工产业设施项目总投资额合计 63.59 亿元，可售面积 163.14 万平方米，主要在建产业设施项目总投资额合计 55.3 亿元，可售面积 114.4 万平方米。

产业设施主要是合肥高新所建工业地产项目，该业务是为满足园区内企业的生产、办公需求，开发建设企业孵化器和标准化工业厂房为主。目前公司已经开发经营了创新产业

园、明珠产业园、语音产业园等产业综合体。经过多年经营，合肥高新已积累了较丰富的开发经验，随着高新区内配套设施的进一步完善和招商引资工作的开展，未来合肥高新工业地产项目面临较好的市场需求。

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》《工业项目建设用地控制指标》《安徽省建设用地使用标准》《合肥市产业用地指南》等相关土地使用标准制度规范文件，合肥市“注册资本在3亿元以下的中小企业不单独供地”、“不单独批准20亩以下的工业用地申请”，开发园区范围内工业项目用地对亩均投资或亩均税收均制定了限制标准，对固资产投资总额低于限制标准的工业项目，须入驻开发区标准化工业厂房，这些政策保证了合肥高新产业设施业务的客户来源和发展空间。此外，政府还给予合肥高新建设资金补贴、税收优惠等政策，对合肥高新标准化厂房业务板块业务的发展起到积极推动作用。经过多年经营，合肥高新已积累了较丰富的开发经验，随着高新区内配套设施的进一步完善和招商引资工作的开展，未来合肥高新工业地产项目面临较好的市场需求。

4、与不动产项目相关业务情况以及持有或运营的同类资产的规模

（1）与不动产项目相关业务情况

合肥高新股份主营业务包括产业设施销售、出租、委托管理和其他业务。其中产业设施销售和出租业务的营收占比达90%以上。目前，合肥高新已成长为集投资、开发、建设、运营、管理、服务等业务于一体的综合性产业园区开发运营商。公司是安徽省内一流、国内领先的国控产业园区开发建设主体，2021年公司位列中国产业园区运营商50强（第23位）、中国产业园区运营商影响力10强（第3位）。

（2）持有或运营的同类资产的规模

合肥高新股份拥有丰富的产业园类资产储备。截至2022年3月末，公司共持有建成或在建产业园区面积约215万平方米，决算总投资约88.27亿元。

同时，根据合肥高新建设投资集团有限公司对成员企业的整体业务规划，合肥高新建设投资集团有限公司本部主要负责投资和融资工作，与产业类不动产业务相关的项目均由

高新股份公司实施。合肥高新建设投资集团有限公司本部不再建设或大规模持有产业类资产，目前仅直接持有科技实业园项目，业态主要为标准厂房，其业态与定位和本项目不构成竞争。

目前原始权益人可扩募资产情况如下表：

表 2-3-3 截至 2022 年 3 月末原始权益人持有的产业园区资产情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	决算总投资（亿元）	主要面向产业或特色	出租率（2021 年）	出租率（2022 年 3 月末）	租金水平（元/月/平方米）（2022 年 3 月末）
创新产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	57.94	18.82	科技创新、现代服务业	95%	95%	35
语音产业园	产业园	合肥高新区	完工	13.4	3.67	智能语音产业	95%	97%	30-35
明珠产业园一期	产业园	合肥高新区	完工	5.14	1.23	先进制造业、家电配套产业	96%	100%	19-45
明珠产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	13.88	2.55	先进制造业、家电配套产业	96%	100%	19-45
明珠产业园三期	产业园	合肥高新区	完工	19.7	10	大数据基础、数据服务产业	22%	31%	35-40
创新产业园三期	产业园	合肥高新区	在建	41	19	科技创新、现代服务业	3%	4.5%	35-40
生物医药基地	产业园	合肥高新区	在建	31	14	生物医药产业	36%	69.5%	35-40
集成电路总部基地	产业园	合肥高新区	在建	33	19	集成电路产业	在建	在建	35-40
合计				**215.06**	**88.27**				

得益于合肥高新区长期积累形成的产业聚集优势，合肥高新在合肥高新区持有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标的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）不动产项目资产与园区内部分其他同类资产物业定位以及使用上存在较为显著差异，相互竞争性较弱

除创新产业园二期和三期外，其他产业园主要面向产业或特色均有异于标的不动产项目资产。尽管与标的不动产项目资产面向的客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同

业竞争的风险，但考虑到创新产业园系列具有较大的品牌市场号召力，其余项目企业行业类型明确与不动产项目不交叉等因素，不动产项目面对的同业竞争影响相对可控。

2）短期来看，定位相同的同类资产包括创新产业园二期、三期

目前创新产业园二期出租率已接近满租状态，创新产业园三期则仍处于在建状态，故同业竞争影响有限。创新产业园二期出租率已保持在 95%左右，租户已较为稳定，与标的不动产项目资产的竞争较小；创新产业园三期则预计将于 2022 底陆续完工运营。相较以上两个项目，本项目明显具有地理位置优势，一期在高新区核心区、地铁口、成熟商圈、配套齐全，为企业提供的政策和服务稳定、清晰，市场认可度较高。

3）长期来看，高新区发展潜力大，未来产业园资产租赁需求有望进一步提升，降低同业竞争影响程度

合肥高新区是 1991 年经国务院批准的首批国家级高新区，是合肥综合性国家科学中心的核心区、合肥滨湖科学城创新引领核、国家自主创新示范区、首批国家双创示范基地和中国（安徽）自由贸易试验区合肥片区核心区，是创新型国家建设的战略支点和合肥建设“大湖名城、创新高地”的主要载体，在全国 169 家国家级高新区综合排名中一直稳居前列，连续 7 年位居前十。在《2018 中国产业园区持续发展蓝皮书》中的全国 375 家国家级开发区排名第 8 名，在《中国国家级产业园区发展竞争力百强研究白皮书》中全国 375 家国家级开发区排名第 5 名。

合肥高新区是安徽省最大的高新技术产业化基地，已形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。培育了科大讯飞、四创电子、安科生物、阳光电源等高新技术企业，引进了格力电器、美的电器、合肥三洋、大陆轮胎、长安汽车、美国 3M、韩国乐天、日本 NSK 等知名龙头企业。

2021 年，合肥高新区实现地区生产总值 1,252.7 亿元，占合肥市 GDP 比重 11.39%，同比增长 11.2%，财政总收入 248.7 亿元，增长 11.7%，规上工业产值 1,806.5 亿元，增长 22%，战新产业产值 1,251.6 亿元，增长 30.7%。市场主体近 6 万家，培育营收超百亿企业

8家。以合肥市1.1%的土地，创造了合肥市全市11%的生产总值，19.8%的税收收入。国家首批66个战略新兴产业集群中，合肥市一共有三个，其中高新区占有两个（人工智能、集成电路）。2021年4月13日，经由市政府批准，将蜀山区小庙镇自江淮运河以南部分区域整体委托高新区管理，总面积51平方公里，建设中国合肥未来科技城。自此，高新区的园区面积由128平方公里拓展到179平方公里，掀开了发展的新篇章。

综上，合肥高新区整体高新技术产业市场发展潜力巨大，伴随着未来高新技术市场的发展，高新区对应的产业园租赁市场需求相应增加。在市场需求增长的情况下，同业竞争影响有限。

（三）财务状况

合肥高新2019年度的合并及母公司财务报表已经江苏苏亚金诚会计师事务所审计，并出具了苏亚审[2020]22号标准无保留意见的审计报告；合肥高新2020年度和2021年度的合并及母公司财务报表已经由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2021]230Z0928号和容诚审字[2022]230Z1024号标准无保留意见的审计报告。

1、基本财务数据

（1）资产负债表

表2-3-4 原始权益人近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	93,007.06	61,822.10	73,962.26	126,154.90
交易性金融资产	100.00	100.00	-	-
应收票据及应收账款	27,633.67	22,680.60	40,979.73	33,635.53
预付款项	4,619.03	3,203.81	5,846.24	5,110.00
其他应收款	7,414.23	11,356.00	3,408.21	32,962.24
存货	487,014.49	443,960.67	378,928.45	289,039.96
其他流动资产	32,373.67	30,930.03	23,535.33	11,457.54
流动资产合计	**652,162.15**	**574,053.21**	**526,660.23**	**498,360.16**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	652.77	652.77
长期股权投资	5,143.55	4,343.55	-	-

投资性房地产	425,637.62	363,725.94	333,411.18	252,964.18
固定资产	1,852.63	1,816.83	1,873.73	2,021.96
在建工程	-	-	23,146.06	-
无形资产	61.46	62.01	64.21	66.42
长期待摊费用	210.00	210.00	240.00	600.21
递延所得税资产	1,018.27	749.74	410.5	820.5
非流动资产合计	**433,923.53**	**370,908.07**	**359,798.44**	**257,126.03**
资产总计	**1,086,085.68**	**944,961.28**	**886,458.67**	**755,486.19**
流动负债：				
短期借款	29,722.00	25,000.00	10,000.00	20,000.00
应付票据及应付账款	63,766.29	63,950.43	52,876.70	22,082.01
预收款项	2,936.94	592.24	32,567.23	14,950.99
合同负债	3,408.51	5,415.95	-	-
应交税费	793.28	3,343.23	8,951.54	5,544.43
其他应付款	82,803.29	22,467.92	42,233.65	51,587.39
一年内到期的非流动负债	79,826.60	68,598.95	50,814.95	71,904.00
其他流动负债	100,000.00	50,596.12	30,502.00	30,900.00
流动负债合计	**363,256.91**	**239,964.84**	**227,946.08**	**216,968.82**
非流动负债：				
长期借款	352,388.57	286,879.79	272,705.85	209,653.78
应付债券	-	50,000.00	50,000.00	-
长期应付款	24,169.91	24,973.94	-	-
递延收益	317.40	317.40	320.88	360.08
非流动负债合计	**376,875.89**	**362,171.13**	**323,026.73**	**210,013.85**
负债合计	**740,132.79**	**602,135.98**	**550,972.81**	**426,982.67**
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	295,800.00	295,800.00	295,800.00	295,800.00
资本公积金	227.75	227.75	4.19	4.19
盈余公积金	6,562.31	6,562.31	5,899.21	5,202.04
未分配利润	43,252.82	40,127.78	33,676.69	27,390.56
归属于母公司所有者权益合计	**345,842.89**	**342,717.85**	**335,380.09**	**328,396.79**
少数股东权益	110.00.	107.46	105.78	106.73
所有者权益合计	**345,952.89**	**342,825.31**	**335,485.87**	**328,503.52**
负债和所有者权益总计	**1,086,085.68**	**944,961.28**	**886,458.67**	**755,486.19**

（2）利润表

表 2-3-5 原始权益人近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	**24,194.00**	**75,092.37**	**64,149.80**	**59,697.04**
营业成本	12,878.49	36,280.59	32,610.90	31,024.81
税金及附加	2,743.00	7,511.73	6,979.04	4,509.54
销售费用	2,200.50	8,480.87	4,634.92	4,428.52

管理费用	752.25	3,496.61	2,776.34	2,541.77
财务费用	1,449.66	10,580.95	9,270.85	9,543.22
其他收益	-	1,551.41	39.60	39.92
投资收益	-	109.99	-	-
信用减值损失	-	-518.45	-	-
资产减值损失	-	-	1,639.95	-550.73
资产处置收益	-	-	-	210.79
二、营业利润	**4,170.11**	**9,884.56**	**9,557.29**	**7,349.18**
加：营业外收入	-	1.00	-	0.60
减：营业外支出	-	1.87	-	-
三、利润总额	**4,170.11**	**9,883.69**	**9,557.29**	**7,349.78**
减：所得税	1,042.53	2,353.23	2,574.95	1,903.77
四、净利润	**3,127.58**	**7,530.46**	**6,982.34**	**5,446.00**
减：少数股东损益	2.54	1.69	-0.96	-0.08
归属于母公司所有者的净利润	3,125.04	7,528.77	6,983.30	5,446.09
五、综合收益总额	**3,127.58**	**7,530.46**	**6,982.34**	**5,446.00**
减：归属于少数股东的综合收益总额	2.54	1.69	-0.96	-0.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,125.04	7,528.77	6,983.30	5,446.09

（3）现金流量表

表 2-3-6 原始权益人近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 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	21,342.95	75,865.49	78,438.44	65,252.54
收到其他与经营活动有关的现金	3,524.51	36,182.17	35,329.86	1,813.41
经营活动现金流入小计	**24,867.47**	**112,047.67**	**113,768.30**	**67,065.95**
购买商品、接受劳务支付的现金	60,337.30	94,715.88	172,357.79	154,031.56
支付给职工以及为职工支付的现金	420.16	2,580.85	2,493.49	2,077.08
支付的各项税费	4,772.71	20,912.90	6,130.44	7,584.56
支付其他与经营活动有关的现金	3,060.75	73,345.26	53,663.73	30,143.49
经营活动现金流出小计	**68,590.92**	**191,554.89**	**234,645.46**	**193,836.69**
经营活动产生的现金流量净额	**-43,723.45**	**-79,507.22**	**-120,877.16**	**-126,770.74**
二、投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.5	0.49	254.55
收到其他与投资活动有关的现金	-	797.76	3,243.46	
投资活动现金流入小计	**-**	**798.26**	**3,243.94**	**254.55**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33.14	32.16	1,216.14	8.69
投资支付的现金	800.00	4,010.00	-	-
投资活动现金流出小计	**833.14**	**4,042.16**	**1,216.14**	**8.69**
投资活动产生的现金流量净额	**-833.14**	**-3,243.90**	**2,027.80**	**245.86**

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	40,000.00
取得借款收到的现金	94,500.00	255,057.15	207,913.03	203,511.37
收到其他与筹资活动有关的现金	-	95.36	-	-
筹资活动现金流入小计	**94,500.00**	**255,152.51**	**207,913.03**	**243,511.37**
偿还债务支付的现金	13,041.57	163,125.27	125,950.00	83,779.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,690.95	21,320.92	15,306.30	12,955.23
支付其他与筹资活动有关的现金	25.93	-	49.55	713.78
筹资活动现金流出小计	**18,758.45**	**184,446.19**	**141,305.85**	**97,448.30**
筹资活动产生的现金流量净额	**75,741.55**	**70,706.32**	**66,607.18**	**146,063.07**
四、汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
五、现金及现金等价物净增加额	**31,184.96**	**-12,044.80**	**-52,242.18**	**19,538.18**

2、财务分析

（1）合肥高新最近三年及一期主要财务指标如下：

表 2-3-7 原始权益人最近三年及一期主要财务指标

财务指标	2022 年一季度/2022 年 3 月 30 日	2021 年度/2021 年 12 月 31 日	2020 年度/2020 年 12 月 31 日	2019 年度/2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.80	2.39	2.31	2.3
速动比率（倍）	0.45	0.54	0.65	0.96
资产负债率	68.15%	63.72%	62.15%	56.52%
利息保障倍数（倍）	-	1.99	2.03	1.75
应收账款周转率（次）	0.96	2.36	1.72	2.02
存货周转率（次）	0.03	0.09	0.1	0.13
投资性房地产折旧摊销（万元）	-	8,786.31	8,509.00	6,608.37
固定资产折旧（万元）	-	86.69	86.22	90.2
无形资产摊销（万元）	-	2.2	2.2	2.2
长期待摊费用摊销额（万元）	-	30	30	77.17
息税折旧摊销前利润（万元）	-	28,768.54	27,462.79	23,958.73

注：上述财务指标计算公式如下：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债

2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债

3）资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

4）应收账款周转率＝营业收入 / 应收账款平均净额

5）存货周转率＝营业成本/存货平均净额

6）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧摊销+长期待摊费用摊销额+无形资产摊销

7）利息保障倍数＝（利润总额+利息费用）/ 利息费用

（2）资产状况

表 2-3-8 原始权益人最近三年及一期资产状况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	93,007.06	61,822.10	73,962.26	126,154.90
交易性金融资产	100.00	100.00	-	-
应收票据及应收账款	27,633.67	22,680.60	40,979.73	33,635.53
预付款项	4,619.03	3,203.81	5,846.24	5,110.00
其他应收款	7,414.23	11,356.00	3,408.21	32,962.24
存货	487,014.49	443,960.67	378,928.45	289,039.96
其他流动资产	32,373.67	30,930.03	23,535.33	11,457.54
流动资产合计	**652,162.15**	**574,053.21**	**526,660.23**	**498,360.16**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	652.77	652.77
长期股权投资	5,143.55	4,343.55	-	-
投资性房地产	425,637.62	363,725.94	333,411.18	252,964.18
固定资产	1,852.63	1,816.83	1,873.73	2,021.96
在建工程	-	-	23,146.06	-
无形资产	61.46	62.01	64.21	66.42
长期待摊费用	210.00	210.00	240.00	600.21
递延所得税资产	1,018.27	749.74	410.50	820.50
非流动资产合计	**433,923.53**	**370,908.07**	**359,798.44**	**257,126.03**
资产总计	**1,086,085.68**	**944,961.28**	**886,458.67**	**755,486.19**

原始权益人的流动资产主要包括货币资金、应收账款和存货。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，三者合计占流动资产的比例分别为 90.06%、93.77%、92.06%和 80.06%。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，合肥高新的应收票据及应收账款分别为 33,635.53 万元、40,979.73 万元、22,680.60 万元及 27,633.67 万元，占当期流动资产比例分别为 6.75%、7.78%、3.95%及 4.24%。存货余额分别为 289,039.96 万元、378,928.45 万元、443,960.67 万元及 487,014.49 万元，占流动资产的比重分别为 58.00%、71.95%、77.34%及 74.68%，占

比较为稳定。投资性房地产余额分别为 252,964.18 万元、333,411.18 万元、363,725.94 万元及 425,637.62 万元，占当期非流动资产的比例分别为 98.38%、92.67%、98.06%及 98.09%，处于比较稳定的水平。在建工程余额分别为 0.00 万元、23,146.06 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占当期非流动资产的比例分别为 0.00%、6.43%、0.00%及 0.00%。

（3）负债状况

表 2-3-9 原始权益人最近三年及一期负债状况

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动负债：				
短期借款	29,722.00	25,000.00	10,000.00	20,000.00
应付票据及应付账款	63,766.29	63,950.43	52,876.70	22,082.01
预收款项	2,936.94	592.24	32,567.23	14,950.99
合同负债	3,408.51	5,415.95	-	-
应交税费	793.28	3,343.23	8,951.54	5,544.43
其他应付款	82,803.29	22,467.92	42,233.65	51,587.39
一年内到期的非流动负债	79,826.60	68,598.95	50,814.95	71,904.00
其他流动负债	100,000.00	50,596.12	30,502.00	30,900.00
流动负债合计	**363,256.91**	**239,964.84**	**227,946.08**	**216,968.82**
非流动负债：				
长期借款	352,388.57	286,879.79	272,705.85	209,653.78
应付债券	-	50,000.00	50,000.00	-
长期应付款	24,169.91	24,973.94	-	-
递延收益	317.4	317.4	320.88	360.08
非流动负债合计	**376,875.89**	**362,171.13**	**323,026.73**	**210,013.85**
负债合计	**740,132.79**	**602,135.98**	**550,972.81**	**426,982.67**

合肥高新近三年及一期流动负债主要包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债与其他流动负债。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，合肥高新短期借款余额分别为 20,000.00 万元、10,000.00 万元、25,000.00 万元及 29,722.00 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 9.22%、4.39%、10.42%及 8.18%。应付票据及应付账款余额分别为 22,082.01 万元、52,876.70 万元、63,950.43 万元及 63,766.29 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 10.18%、23.20%、26.65%及 17.55%。一年内到期的非流动负债余额分别为 71,904.00 万元、50,814.95 万元、68,598.95 万元及 79,826.60 万元，占当期流动负债总额的比例分别为

33.14%、22.29%、28.59%及 21.98%。其他流动负债余额分别为 30,900.00 万元、30,502.00 万元、50,596.12 万元及 100,000.00 万元，占当期流动负债总额的比例分别为 14.24%、13.38%、21.08%及 27.53%。其他流动负债主要为短期应付债券。

合肥高新近三年及一期非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，合肥高新的长期借款余额分别为 209,653.78 万元、272,705.85 万元、286,879.79 万元及 352,388.57 万元，呈逐年稳定上升趋势，占当期非流动负债总额的比例分别为 99.83%、84.42%、79.21%及 93.50%。应付债券余额分别为 0.00 万元、50,000.00 万元、50,000.00 万元及 0.00 万元，占当期非流动负债总额的比例分别为 0.00%、15.48%、13.81%及 0.00%。长期应付款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、24,973.94 万元及 24,169.91 万元，占当期非流动负债总额的比例分别为 0.00%、0.00%、6.90%及 6.41%。

（4）现金流状况

表 2-3-10 原始权益人最近三年及一期现金流状况

单位：万元

项目	2022 年一季度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流量净额	-43,723.45	-79,507.22	-120,877.16	-126,770.74
投资活动现金流量净额	-833.14	-3,243.90	2,027.80	245.86
筹资活动现金流量净额	75,741.55	70,706.32	66,607.18	146,063.07

2019-2021 年度及 2022 年一季度，合肥高新经营活动产生的现金流量净额分别-126,770.74 万元、-120,877.16 万元、-79,507.22 万元及-43,723.45 万元，净额逐步回正，净利润分别为 5,446.00 万元、6,982.34 万元、7,530.46 万元、3,127.58 万元，净利润稳定上升。

（5）盈利能力分析

表 2-3-11 原始权益人最近三年及一期盈利能力

单位：万元

财务指标	2022 年一季度/	2021 年度/	2020 年度/	2019 年度/
营业收入	24,194.00	75,092.37	64,149.80	59,697.04
营业成本	12,878.49	36,280.59	32,610.90	31,024.81
利润总额	4,170.11	9,883.69	9,557.29	7,349.78
净利润	3,127.58	7,530.46	6,982.34	5,446.00

营业毛利率	46.77%	51.69%	49.16%	48.03%

2019-2021 年度及 2022 年一季度，合肥高新营业毛利率分别为 48.03%、49.16%、51.69%及 46.77%，营业毛利率较为稳定。

（6）偿债能力分析

表 2-3-12 原始权益人最近三年及一期偿债能力

指标	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	1.80	2.39	2.31	2.3
速动比率（倍）	0.45	0.54	0.65	0.96
资产负债率	68.15%	63.72%	62.15%	56.52%
利息保障倍数（倍）	-	1.99	2.03	1.75
息税折旧摊销前利润（万元）	-	28,768.54	27,462.79	23,958.73

注：

1）流动比率＝流动资产 / 流动负债

2）速动比率＝（流动资产-存货） / 流动负债

3）资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

4）息税折旧摊销前利润＝利润总额+利息费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧摊销+长期待摊费用摊销额+无形资产摊销

5）利息保障倍数＝（利润总额+利息费用） / 利息费用

（四）资信情况

1、公司资信水平

根据中国人民银行征信中心于 2022 年 6 月 29 日出具的《企业信用报告》，并经查询“最高人民法院的全国法院被执行人信息查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/zhixing/）和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统”（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/），截至 2022 年 3 月 31 日，合肥高新不属于失信被执行人。

2、最近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为

经查询国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn）、国家税务总局重大税收违法案件信息公布栏（http://hd.chinatax.gov.cn/nszx/InitMajor.html）、中国证监会网站

（http://www.csrc.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询网站（http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/）、中国银行保险监督管理委员会网站（http://www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/index/index.html）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（http://www.samr.gov.cn/）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（http://www.ndrc.gov.cn/）、中华人民共和国财政部网站（http://www.mof.gov.cn/）、“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）、中国市场监管行政处罚文书网（http://cfws.samr.gov.cn/）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（http://www.mohurd.gov.cn/）、中华人民共和国自然资源部网站（http://www.mnr.gov.cn/）中华人民共和国应急管理部网站（https://www.mem.gov.cn/）、中华人民共和国生态环境部网站（http://www.mee.gov.cn/），截至 2022 年 3 月 31 日，合肥高新最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规行为。

二、原始权益人的主要义务

原始权益人已向基金管理人出具如下承诺：

1、不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

2、配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

3、确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

5、原始权益人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，将购回全部基金份额或基础设施项目权益。

6、及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

7、法律法规及相关协议约定的其他义务。

三、原始权益人及控股股东、实际控制人承诺函

（一）发改委申报阶段的相关承诺

合肥高新股份有限公司于 2021 年 9 月 26 日出具承诺函，承诺：

“1、所有申报材料真实、有效、合规、完备，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；如我公司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，我公司承诺回购全部基金份额或基础设施项目权益；

2、我公司近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、市场监管、税务等方面无重大违法违规记录，项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题；

3、我公司对资产转让限定条件不存在任何缺失、遗漏或虚假陈述，已如实办理所有与资产转让相关的事项，并承担相应法律责任；

4、在本 REITs 项目发行或存续期间，如规划和土地管理部门要求对土地及房屋的实际用途按照规划用途进行整改，因此给本 REITs 项目造成任何经济损失的，我公司将承担全部赔偿责任；

5、本 REITs 项目募集资金主要用于以下项目：（科大硅谷高新孵化园（KH7-2、KH8 地块）项目）。

类别	**募集资金投资项目情况**
项目名称	科大硅谷高新孵化园（KH7-2、KH8 地块）项目
项目总投资	约 36 亿元
建设内容	占地 274 亩，用地性质为工业用地，建筑面积约 60 万平方米
前期工作进展	正在办理项目立项及土地报批工作
（拟）开工时间	2022 年 6 月
拟使用募集资金规模	【8.53】亿元
募集资金投入项目的具体方式	合肥高新股份有限公司资本金

我公司承诺：前述募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实；

6、本 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本 REITs 项目过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，我公司将按要求缴纳（或全额补偿其他相关缴税主体）

相应税金并承担所有相关经济和法律责任；

7、就基础设施项目的运营管理安排，我公司承诺采取如下方案以促进项目持续健康平稳运营：

（1）项目战略定位及行政职能延续

本 REITs 项目发行后，入池资产作为合肥高新区创新产业园的组成部分，不会改变其既定战略定位及行政职能，不会因为发行本 REITs 项目而导致服务对象变化或租金大幅上升。项目将在原有的基础上健康平稳发展，发挥其对于培育科技创新产业、促进区域协同发展的战略作用，保障园区整体及高新区的公共利益。

（2）项目运营管理团队不变

本项目在 REITs 申报、发行及存续期间，继续由合肥高创负责运营管理；本项目原有的招商安排、政策兑现、企业服务等政府支持保持不变。合肥高创的职责不变，核心团队保持不变，保障项目管理机制及管理团队稳定，减少管理运营变动成本。为了促使运营管理机构积极履行职责，REITs 相关法律文件中将明确约定运营管理机构奖惩机制。

（3）设置合理且具有激励效果的项目运营管理费用

本 REITs 项目根据历史费用情况合理确定运营管理机构的委托运营管理费一般服务费用，有利于维持项目合理必要的运营管理支出水平，维护项目的持续健康平稳运营。同时，对于实际经营超出预期的情况给予运营管理机构一定比例的超额费用激励，促进运营管理机构提升运营管理效果。最终运营管理费根据本 REITs 项目的公募基金管理人同运营管理机构签署的运营管理协议确定。

（4）我公司继续持有较高比例的本 REITs 项目公募基金份额

本 REITs 项目发行后，我公司拟继续持有较高比例的公募基金份额（初步计划为【20】%-【30】%），预计大概率成为公募基金第一大份额持有人。因此，我公司也将具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

（5）承诺采取有效措施降低同业竞争风险

本 REITs 项目发行前，我公司将根据监管要求出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺平等对待本公募 REITs 入池基础设施项目和旗下的其他项目，不会主动诱导本 REITs 项目项下的租户终止租约或降低租金水准，也不会故意降低各入池基础设施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，本公募 REITs 项下各入池基础设施项目在同等条件下享有优先获得该业务机会的权利。

承诺将采取措施规范并尽量减少与基础设施 REITs 之间的关联交易。对于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施 REITs 项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施 REITs 的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施 REITs 及其基金份额持有人的合法权益。

（6）在公募基金层面建立适当的项目管理机制

就基础设施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，设置明确的治理机制，将敏感与非敏感的管理职能相分离。对项目公司具有重大影响的事项由基础设施 REITs 基金层面进行决策，如项目公司的年度预算、经营计划审批以及项目公司的年度财务决算方案审批等。而运营管理机构主要负责项目公司日常运营事项的执行，如编制项目公司年度经营计划及预算等。

基础设施 REITs 基金将拟定审核关联交易、避免竞争和冲突的机制、条款，如：基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排、基金份额持有人大会对关联交易的审议、基金份额持有人大会表决机制中的关联方回避表决安排（中国证监会另有规定的除外）等。”

（二）申报中国证监会、深圳证券交易所阶段的相关承诺函

1、合肥高新已于 2022 年 7 月 15 日出具《关于申报材料真实、准确及完整的承诺函》，承诺内容如下：

本公司就本次申报所提供的所有文件和材料均真实、有效、合规、完备，不存在任何隐瞒、虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，文件上所有签字与印章真实，副本与正本一致、复印件与原件一致。

2、合肥高新已于 2022 年 7 月 15 日出具《合肥高新股份有限公司关于相关义务的承诺函》，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》特作出如下承诺：

（1）不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

（2）配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；

（3）确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（4）及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限等；

（5）及时配合项目公司到工商行政管理机关提交办理项目公司股权转让的相关资料，办理股权变更的工商变更登记手续；

（6）法律法规及相关协议约定的其他义务。

3、合肥高新已于 2022 年 7 月 15 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如本公司及本公司的控股股东、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，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

4、合肥高新建设投资集团有限公司作为合肥高新的控股股东，已于 2022 年 7 月 15 日出具《承诺函》，承诺内容如下：

如本公司及合肥高新提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，本公司承诺购回基础设施基金的全部基金份额或基础设施项目权益。

5、合肥高新作为基础设施基金的原始权益人，已于 2022 年 7 月 15 日出具《合肥高新股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

（1）本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金。

（2）平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

（3）如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给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基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

（5）本公司及本公司控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（6）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（7）在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公

司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

6、合肥高新建设投资集团有限公司作为合肥高新及合肥高创的控股股东，已于 2022 年 7 月 15 日出具《合肥高新建设投资集团公司关于避免同业竞争的承诺函》，承诺内容如下：

（1）本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金。

（2）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产业园区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，督促、要求合肥高创以不低于本公司自身和/或其实际控制的关联方管理的其他同类资产的运营管理水平为基础设施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，充分保护基金份额持有人的利益。

（3）如本公司自身和/或本公司实际控制的关联方持有或运营竞争性项目的，本公司将和/或督促持有或运营竞争性项目的关联方采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用本公司的优势地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若本公司、原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

（5）本公司及本公司控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体

收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（6）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

（7）在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。

原始权益人所回收全部净回收资金将用于科大硅谷高新孵化园（KH7-2、KH8 地块）项目。募投项目在贯彻新发展理念、落实国家重大战略、增强人民福祉，以及推动基础设施高质量发展等方面具有重要作用和意义，用途符合国家产业政策。

四、回收资金用途

表 2-3-13 资金拟投资的固定资产投资项目情况

类别	回收资金投资项目情况
项目名称	科大硅谷高新孵化园（KH7-2、KH8 地块）项目
项目总投资（亿元）	约 36 亿元
项目资本金（亿元）	10.80
项目资本金缺口（亿元）	10.80
拟使用募集资金规模（亿元）	8.53
募集资金投入项目的具体方式	资本金/建设资金
建设内容	占地 274 亩，用地性质为工业用地，建筑面积约 60 万平方米
前期工作进展	正在办理项目立项及土地报批工作
（拟）开工时间	2022 年 10 月

五、平稳运营的安排

1、项目运营能力和品牌效应延续

本基金通过专项计划等特殊目的载体持有不动产项目后，不动产项目由原始权益人实际控制人控制范围内主体合肥高创股份有限公司负责运营管理，不会改变项目运营能力及品牌效应，不会因为纳入本基金而导致服务对象变化或租金大幅上升。不动产项目将在原有的基础上发展，保障租户的公共利益。不动产项目原有的招租安排、政策兑现、核心团

队保持不变，保障管理机制及管理团队稳定，减少运营管理变动成本。

2、原始权益人继续持有一定比例的公募 REITs 基金份额

基金管理人聘请合肥高创股份有限公司作为本基金的运营管理机构，同时，合肥高新作为原始权益人拟自持本基金 25%的基金份额，因此，合肥高新具有保障项目运营健康稳定、获得长期收益的内生动力。

3、承诺采取有效措施降低同业竞争风险

原始权益人已出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

（1）本次发行完成后，合肥高新及合肥高新控制的企业如发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金。

（2）平等对待合肥高新及合肥高新控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

（3）如合肥高新持有或运营竞争性项目的，合肥高新将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。合肥高新承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给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基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

（4）合肥高新及合肥高新控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

（5）合肥高新及合肥高新控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关

载体收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

（6）在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，合肥高新承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

另外，外部管理机构及合肥高新建投亦分别出具了相应的《避免同业竞争的承诺函》，将有效防范利益冲突和同业竞争风险。

4、不动产基金层面建立适当的项目管理机制

本基金制定了较为完善的治理架构，在基金层面、专项计划层面和项目公司层面均设置了相应的权利机构或管理机构，明确了包括基金管理人、基金托管人、计划管理人等相关方的权利与义务。在基础设施项目的运营管理层面，基金管理人与运营管理机构签署了《运营管理服务协议》，该协议约定了运营管理机构的服务范围、权利及义务、基金管理人对运营管理机构的监督和检查、费用激励与考核等条款，对运营管理机构形成有效的约束和激励，从而合法合规地为基础设施项目提供运营管理服务。本基金通过建立适当的治理架构和治理机制，有效保障了基础设施项目的平稳运营。

六、原始权益人就参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点制定的纳税方案

（一）项目拟纳税方案

原始权益人已制定参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点的纳税方案，并向有权管辖项目的税务等有关部门进行咨询并书面报告，具体如下：

1、纳税税种及金额

以下纳税金额测算均以资产初步评估值 13.73 亿元[13]计算（最终以按税收政策法规实际

[13] 该评估值为申报过程稿的评估情况，具体以询价公告相关文件中所载评估值为准。拟纳税方案仅为前期测算参考使用，最终以基金实际募集规模和相应交易对价为准。

缴纳金额为准），具体测算如下：

（1）高新睿成资产出售给高新睿成

该部分税负已按存量房交易相关规定于 2021 年 9 月 27 日完成房产过户，相关税金已在过户时点缴纳完毕。

（2）高新君道资产出资至高新君道

表 2-3-14 高新君道资产出资给高新君道相关税负

纳税主体	可能涉及税种	预计金额（万元）	备注（初步测算，最终以实际缴纳情况为准）
合肥高新股份	1.增值税及附加	-	资产重组免征
	2.土地增值税	1,410.00	按存量房评估缴纳
	3.印花税	36.22	产权转移书据 0.05%
	4.企业所得税	9,654.35	最终以汇算清缴为准
高新君道	1.印花税	37.32	产权转移书据 0.05%
	2.契税	-	免征

（3）专项计划收购高新股份持有的项目公司股权

表 2-3-15 专项计划收购项目公司股权环节税负

纳税主体	可能涉及税种	预计金额（万元）	备注（初步测算，最终以实际缴纳情况为准）
合肥高新股份	1.增值税及附加	-	不适用
	2.土地增值税	-	增资时已缴，无增值
	3.印花税	22.22	少量印花税，根据届时股权转让对价确定
	4.企业所得税	-	增资时已缴，汇算清缴为准
	5.契税	-	不涉及

2、各涉税税种金额计算过程

（1）资产重组阶段，将高新睿成资产出售给高新睿成

涉及到的纳税主体主要为合肥高新与高新睿成，合肥高新与高新睿成各自涉及税种测算依据及过程如下：

1）企业所得税

合肥高新应按《企业所得税》的规定计算不动产的转让所得，缴纳企业所得税，金额为应纳税所得额乘以税率 25%。

2）增值税及附加

房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，可以适用一般计税方法计税，销项税额等于不含销售收入乘以税率 9%，因合肥高新留抵进项税额较大，当期销项税额小于抵扣当期进项税额，但应按不含税收入（评估公允价值）乘以 5%预交增值税。预交城建税、教育费附加和地方教育附加合计为预交增值税税额的 12%。

3）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，应当依照该条例缴纳土地增值税。合肥高新作为土地增值税的纳税义务人，应当依照该条例缴纳土地增值税。

4）契税

契税是以转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承让人征收的一种财产税。契税实行 3%-5%的幅度税率，合肥市目前税率为 3%。高新睿成购买高新睿成资产应当缴纳契税，金额为购买价乘以 3%税率。

5）印花税

高新睿成应对资金账簿按实收资本和资本公积之和按万分之五税率减半计缴印花税。同时，根据现行税法规定，合肥高新和高新睿成签订的产权转移书据，应各自按万分之五缴纳印花税。

6）水利基金

合肥高新销售到高新睿成公司的营业收入（评估公允价值）按万分之六缴纳水利基金。

（2）资产重组阶段，合肥高新将高新君道资产出资至高新君道

合肥高新独资设立高新君道，将高新君道资产增资到高新君道，合肥高新与高新君道各自涉及税种测算依据及过程如下：

1）企业所得税

合肥高新应按《企业所得税法》的规定计算不动产的转让所得，缴纳企业所得税，金额为应纳税所得额税率乘以 25%。

2）增值税及附加

合肥高新以园区物业及相关债权、债务、人员对高新君道出资，目的是以此作为基础设施项目发行公募 REITs，应属于资产重组行为，其中涉及的房产和土地使用权转让行为可向税务机关申请按不征收增值税处理。

3）土地增值税

合肥高新作为土地增值税的纳税义务人，应当缴纳土地增值税。

4）契税

高新君道通过实物形式增资，取得房产、土地使用权，可适用免征契税的规定。

5）印花税

高新君道应对资金账簿按实收资本和资本公积之和按万分之五税率减半计缴印花税。

（3）股权转让阶段，专项计划收购高新股份持有的项目公司股权

合肥高新向专项计划转让高新睿成和高新君道股权，合肥高新涉及税种测算依据及过程如下：

1）企业所得税

合肥高新应将股权转让收入扣除为取得该股权所发生的成本及转让过程中缴纳的相关交易费用及税费后的余额计入应纳税所得额，按规定缴纳企业所得税。

2）增值税及附加

根据现行税法，转让非上市公司股权不属于增值税应税范围，故合肥高新转让高新睿成与高新君道股权环节不涉及增值税及附加。

3）土地增值税

股权转让不需要缴纳土地增值税。本步骤应可按照不缴纳土地增值税处理。根据合肥高新反馈，已与高新区税务局就重组方案及拟税务处理进行了多次沟通，已就土地增值税处理取得了税务机关认可。

4）印花税

根据现行税法规定，专项计划与合肥高新作为签署股权转让协议的双发，应各自按照股转转让协议所载金额的万分之五缴纳印花税。

（4）专项计划向高新睿成公司和高新君道公司提供借款

专项计划不属于印花税法规规定下的银行及其他金融组织。因此，专项计划与高新睿成公司和高新君道公司签订的借款合同，不属于印花税征税范围，不缴纳印花税。

（二）拟纳税方案向有权管辖的税务部门进行咨询并书面报告情况

2021 年 9 月 26 日，原始权益人已就发行公募 REITs 阶段涉及到的拟纳税方案向合肥高新主管税局国家税务局高新区国税局专门递交了书面报告。合肥高新区税务局主要负责人带领相关科室负责人召开专题会，听取了相关汇报，天健会计师事务[14]所相关负责人参会。

高新区税务局对项目纳税方案获得初步认可。合肥高新及相关纳税主体将在高新区税务局的指导下，根据项目进展履行各项申报备案及纳税程序。

（三）会计师事务所就拟纳税方案出具的第三方意见

天健会计师事务所（特殊普通合伙）已出具《关于合肥高新股份有限公司公开募集基础设施证券投资基金的税务意见书》，所阐述的相关税务意见与上述纳税方案一致。

（四）原始权益人关于发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的相关税费的承诺

合肥高新已于 2021 年 9 月 26 日出具《承诺函》，承诺“本 REITs 项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本 REITs 项目过程中涉及的土地增值税等相关税费，我公司将按照要求缴纳（或全额补偿其他相关纳税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。”

七、关联方拟认购的基金份额数量

本基金原始权益人或其同一控制下的关联方以自有资金参与战略配售，占本次基金份额发售比例为 25%。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，

[14] 天健会计师事务所出具了《关于合肥高新股份有限公司公开募集基础设施证券投资基金的税务意见书》。

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。

第四节 运营管理机构

一、运营管理机构的基本情况

（一）基本信息

注册名称：合肥高新投资促进集团股份有限公司（原名：合肥高创股份有限公司，原简称“合肥高创”）

法定代表人：张玮玮

成立时间：2003 年 09 月 18 日

注册资本：20,100 万元人民币

注册地址：合肥市高新区合肥留学生园 1 号楼 312 室

经营范围：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；创业空间服务；园区管理服务；科技中介服务；科普宣传服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）股权结构

截至 2025 年 6 月 30 日，运营管理机构股东明细如下：

表 2-4-1 截至 2025 年 6 月 30 日运营管理机构股东明细表

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	合肥高新控股集团有限公司	19,100.00	95.0249%
2	合肥高新科技创业投资有限公司	1.000.00	4.9751%
合计		**20,100.00**	**100.00%**

运营管理机构股权结构图如下：

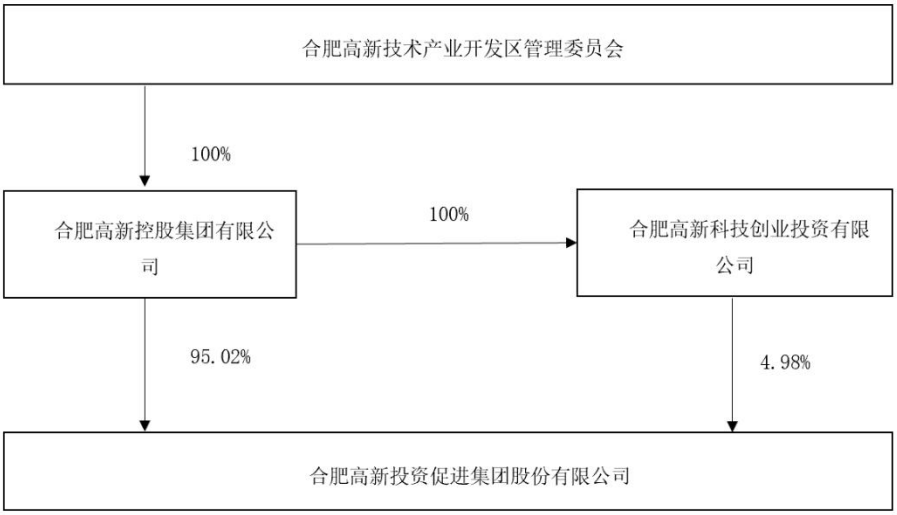

图 2-4-1 截至 2025 年 6 月 30 日运营管理机构股权结构图

（三）控股股东及实际控制人情况

高新投促控股股东为合肥高新控股集团有限公司，合肥高新技术产业开发区管理委员会持有合肥高新控股集团有限公司 100%股权，为高新投促实际控制人。

合肥高新控股集团有限公司原名合肥高新建设投资集团有限公司、合肥科技工业园建设公司，系经合肥市机构编制委员会合编字〔1990〕49 号《关于成立合肥科技工业园建设公司的批复》批准，于 1991 年 4 月 2 日由合肥高新技术产业开发区管理委员会出资设立，1993 年 6 月 12 日更名为合肥高新技术产业开发区建设公司，1997 年 5 月 28 日更名为合肥高新技术产业开发区科技实业发展公司，2010 年 4 月 27 日更名为合肥高新建设投资集团公司，2022 年 12 月 29 日更名为合肥高新建设投资集团有限公司。集团公司由合肥高新技术产业开发区管理委员会 100%控股，注册地址为合肥市高新区望江西路 860 号 6 楼，截至 2024 年 6 月 30 日，公司注册资本为 830,000.00 万元，法定代表人王强。经营范围为：房地产开发、销售；投资兴办高新技术产业，开发、生产、经营高新技术产品，市政基础设施和配套服务设施的开发、建设，国有土地开发、整理，商贸服务、仓储运输、物资供应、设备销售、信息咨询及承办展览、培训业务。（应经行政许可的凭许可证经营）。

合肥高新技术产业开发区管理委员会是合肥市委、市政府的派出机构，在市委、市政府的授权范围内管理高新区的日常事务。

（四）组织架构、治理结构及内部控制情况

1、组织架构

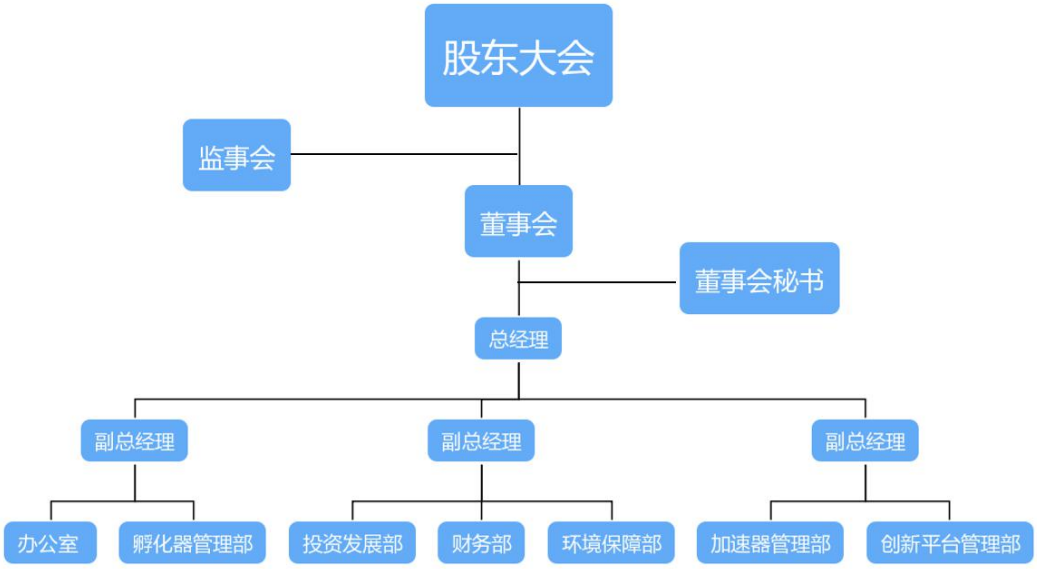

图 2-4-2 运营管理机构组织架构图

2、治理结构

根据《公司法》和相关法律、法规，运营管理机构制订了《合肥高新投资促进集团股份有限公司章程》。根据章程，公司设有股东会，为公司的权力机构，决定公司的一切重大事项。公司设有董事会，董事会对股东大会负责，由五名董事组成，董事会会议应有过半数的董事出席方可举行，董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。公司设经理 1 名，可设副经理若干名，财务负责人 1 名，董事会秘书 1 名，均由董事会聘任或解聘，经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。

（1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：1）决定公司的经营方针和投资计划；2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；3）审议批准董事会的报告；4）审议批准监事会报告；5）审议批准公司的年度财务预算方案、

决算方案；6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；8）对发行公司债券作出决议；9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10）修改本章程；11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；12）审议批准第三十八条规定的担保事项；13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；14）审议批准变更募集资金用途事项；15）审议股权激励计划；16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

（2）董事会

董事会行使下列职权：1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；2）执行股东大会的决议；3）决定公司的经营计划和投资方案；4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；9）决定公司内部管理机构的设置；10）在股东大会定期会议上向股东汇报公司投资、担保、借贷工作情况；11）聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；12）制订公司的基本管理制度；制订公司的基本管理制度；13）制订本章程的修改方案；制订本章程的修改方案；14）管理公司信息披露事项；管理公司信息披露事项；15）听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；16）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；17）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

（3）经理

经理行使以下职权：1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；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）提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；8）《公司章程》或董事会授予的其他职权。经理列席董事会会议。

3、内部控制情况

运营管理机构成立以来，产权明晰、权责明确、运作规范，在业务、资产、机构、人员、财务方面均遵循了《公司法》《证券法》及《公司章程》的要求规范运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有独立、完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。公司的主要业务是科技企业孵化器的建设和运营，公司主要为园区内的科技企业提供孵化服务和管理。公司业务完全独立于控股股东控制的其他企业；公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作；公司拥有独立的孵化管理部、加速管理部、创新平台管理部、投资服务部等部门体系，具有独立自主地进行经营活动的权力，包括经营决策权和实施权，独立开展业务，形成了独立完整的业务体系；公司具备面向市场自主经营的能力，不依赖公司控股股东及其控制的其他企业。

运营管理机构经营的业务与控股股东控制的其他企业之间不存在同业竞争关系，未受到公司控股股东及其他关联方的干涉、控制，也未因与公司控股股东及其他关联方存在关联关系而使得公司经营的完整性、独立性受到不利影响。股份公司拥有日常经营所必需的房产、办公场所、办公设备及其他辅助和相关的配套设施、权利，不存在依赖股东资产生产经营的情况。公司对拥有的资产独立登记、建账、核算和管理。

运营管理机构主要资产权利清晰，权属完整，不存在权属纠纷或者潜在纠纷，也不存在被控股股东及其控制的其它企业占用，或者为控股股东及其控制的其它企业提供担保的情形。综上，公司的主要财产权属明晰，由公司实际控制和使用，公司的主要资产不存在

被实际控制人或关联方占用的情况。公司资产独立完整。公司董事、监事和高级管理人员均系按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序产生，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均专职。

运营管理机构遵守《劳动法》《劳动合同法》相关的法律法规，建立了独立的劳动人事管理制度和独立的工资管理制度，与员工签订《劳动合同》。公司设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度及各项内部控制制度，独立进行会计核算和财务决策。公司拥有独立银行账户，依法独立纳税。公司独立运营资金，未与控股股东控制的其他企业共用银行账户。

运营管理机构已按照《公司法》《公司章程》、股东大会和董事会决议及机构内部规章制度的规定，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构。公司根据自身经营管理需要设置了孵化管理部、加速管理部、创新平台管理部、投资服务部、财务部、办公室等职能部门。公司上述各内部组织机构的设立符合法律、法规、规范性文件、《公司章程》及其他内部制度的规定，其设置不受任何股东或其他单位或个人的控制；公司独立行使经营管理职权，与控股股东及其控制的其他企业间不存在混合经营、合署办公的情形，可以完全自主决定机构设置。同时，公司具有独立的办公机构和场所，上述机构独立运作，与控股股东及其控制的其他企业之间不存在机构混同的情形。

（五）主营业务与持续经营能力

截至 2024 年 9 月，运营管理机构近三年及一期总资产金额为 874,750,550.00 元、946,386,446.78 元、1,007,255,012.94 元、1,014,610,918.93 元，】总资产规模整体呈现增长趋势。

截至 2024 年 9 月，运营管理机构负债规模合理，未来偿债压力较小，近三年及一期总负债金额为 233,079,870.96 元、174,258,285.50 元、169,955,820.56 元、168,102,941.96 元，资产负债率分别为 26.65%、18.41%、16.87%、16.57%，整体保持在合理水平。运营管理机构近三年流动比率分别为 6.82、6.36 和 6.55，短期偿债能力良好。

截至 2024 年 9 月，运营管理机构近三年应收账款周转率分别为 13.47、6.16、4.93，经营情况及应收账款回款情况良好。

截至 2024 年 9 月，运营管理机构管理团队和核心员工保持稳定，对于运营管理机构未来稳定发展具有重要作用。运营管理机构主要管理人员在运营管理机构任职超过 5 年，对运营管理机构历史情况了解深入，同时对未来发展方向具有长期研究。管理层稳定有利于运营管理机构着眼长期利益，把握未来发展方向，实现运营管理机构可持续稳定发展。

总体而言，运营管理机构持续经营能力良好，可以在不动产项目运营期间提供良好的运营管理服务。

（六）财务报表及主要财务指标分析

容诚会计师事务所（普通合伙）对合肥高创编制的 2021、2022 及 2023 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并分别出具了容诚审字[2022]230Z1385 号、容诚审字[2023]230Z0564 号及容诚审字[2024]230Z0713 号标准无保留意见的审计报告。合肥高创编制的 2024 年 1-6 月财务报表未经审计。

1、合并资产负债表（截至 2024 年 6 月 30 日）

表 2-4-2 合肥高创近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	250,851,963.05	278,682,830.16	312,606,311.82	294,324,399.35
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	219,275.95	-	50,000.00	565,087.10
应收账款	22,694,642.87	14,047,983.41	11,799,643.05	4,127,900.14
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	17,258,738.49	15,379,312.41	12,250,962.79	30,474,288.12
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	361,624.41	268,391.15	-	-
流动资产合计	**291,386,244.77**	**308,378,517.13**	**336,706,917.66**	**329,491,674.71**
非流动资产：				

债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	34,473,216.26	34,473,216.26	28,960,343.94	415,546,901.96
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	573,824,915.95	541,344,815.95	453,712,376.10	-
投资性房地产	82,917,857.87	85,068,082.11	90,399,231.66	95,505,670.57
固定资产	6,997,332.06	4,457,571.72	5,382,007.47	5,866,655.52
在建工程	-	-	-	3,694,761.80
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	19,025,732.17	24,299,209.75	9,761,043.09	-
无形资产	5,117,211.26	7,875,301.56	17,384,438.35	23,763,826.13
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	734,965.46	1,283,517.83	2,561,156.89	-
递延所得税资产	133,443.13	74,780.63	1,518,931.62	881,059.31
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**723,224,674.16**	**698,876,495.81**	**609,679,529.12**	**545,258,875.29**
资产总计	**1,014,610,918.93**	**1,007,255,012.94**	**946,386,446.78**	**874,750,550.00**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	4,017,941.31	4,952,566.40	6,270,368.55	2,248,880.72
预收款项	4,298,439.36	1,988,880.18	3,018,963.10	2,602,464.24
应付职工薪酬	2,236,752.62	473,966.01	544,910.69	1,751,253.41
应交税费	2,626,236.19	2,509,753.34	3,323,870.48	4,880,100.25
其他应付款	29,730,175.05	30,400,967.89	34,278,545.98	36,849,871.61
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	4,246,930.30	6,736,301.04	4,808,761.96	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	**47,156,474.83**	**47,062,434.86**	**52,245,420.76**	**48,332,570.23**
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	17,431,961.71	19,053,494.12	5,037,178.16	
长期应付款	89,508,068.39	90,417,599.01	90,647,541.22	101,052,800.56
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	11,960,371.36	11,511,841.30	22,655,600.22	27,775,274.68
递延所得税负债	2,046,065.67	1,910,451.27	3,672,545.14	55,919,225.49
非流动负债合计	**120,946,467.13**	**122,893,385.70**	**122,012,864.74**	**184,747,300.73**
负债合计	**168,102,941.96**	**169,955,820.56**	**174,258,285.50**	**233,079,870.96**
所有者权益：				
股本	201,000,000.00	201,000,000.00	201,000,000.00	201,000,000.00

资本公积金	210,635,817.04	210,635,817.04	215,442,939.87	210,442,939.87
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	16,074,988.32	16,074,988.32	9,387,110.05	167,757,676.47
盈余公积金	40,413,197.65	40,413,197.65	34,278,390.33	6,062,648.08
未分配利润	375,523,177.13	365,729,142.69	308,223,984.56	52,897,088.74
归属于母公司所有者权益合计	843,647,180.14	833,853,145.70	768,332,424.81	638,160,353.16
少数股东权益	2,860,796.83	3,446,046.68	3,795,736.47	3,510,325.88
所有者权益合计	**846,507,976.97**	**837,299,192.38**	**772,128,161.28**	**641,670,679.04**
负债和所有者权益总计	**1,014,610,918.93**	**1,007,255,012.94**	**946,386,446.78**	**874,750,550.00**

2、合并利润表

表 2-4-3 合肥高创近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业收入	30,917,308.22	63,729,803.77	**49,091,717.95**	49,193,631.13
减：营业成本	15,330,015.82	38,481,189.92	34,523,573.11	23,840,603.76
税金及附加	585,319.63	1,613,965.58	1,304,982.90	1,348,180.75
销售费用	-	-	-	-
管理费用	9,876,815.00	25,791,698.53	24,640,678.47	21,571,729.64
财务费用	-982,895.35	-1,908,987.03	-2,237,834.09	-2,774,327.22
信用减值损失（损失以“－”号填列）	528,421.15	-1,731,708.74		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	-	51,380,955.08	17,617,846.95	7,298,100.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
其他收益	4,525,610.71	16,906,746.11	18,134,774.46	7,941,410.49
营业利润	11,162,084.98	**66,307,929.22**	**26,424,205.04**	**19,051,976.94**
加：营业外收入	30,876.84	90,000.78	100.09	508,475.15
减：营业外支出	38,814.27	9,953.22	12,222.86	43,777.05
利润总额	11,154,147.55	**66,387,976.78**	**26,412,082.27**	**19,516,675.04**
减：所得税	1,945,362.95	3,229,083.96	2,252,473.19	3,879,614.78
少数股东本期收益	-585,249.84	-349,689.79	285,410.59	160,325.88
净利润	9,208,784.60	**63,158,892.82**	**24,159,609.08**	**15,637,060.26**

3、合并现金流量表

表 2-4-4 合肥高创近三年及一期合并现金流量表

单位：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：				
销售商品、提供劳务收到的现金	29,707,255.94	65,268,929.51	46,547,012.99	49,640,946.26

收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,924,042.96	6,242,318.01	14,738,503.52	41,476,230.80
经营活动现金流入小计	**34,631,298.90**	71,511,247.52	61,285,516.51	91,117,177.06
购买商品、接受劳务支付的现金	9,587,868.84	19,767,691.89	10,365,946.74	13,155,294.77
支付给职工以及为职工支付的现金	4,725,109.55	21,717,983.11	21,799,270.77	18,166,128.28
支付的各项税费	3,820,118.46	8,682,361.96	9,449,042.14	5,775,766.40
支付其他与经营活动有关的现金	6,013,308.29	11,213,650.62	10,630,279.24	27,809,979.73
经营活动现金流出小计	**24,146,405.14**	61,381,687.58	52,244,538.89	64,907,169.18
经营活动产生的现金流量净额	**10,484,893.76**	**10,129,559.94**	**9,040,977.62**	**26,210,007.88**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	1,131,382.84	-	-
取得投资收益收到的现金	-	8,109,000.00	8,109,000.00	7,298,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,502.55	28,010.00	-	148,582.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,491,326.67	2,761,150.05	2,874,239.66	2,778,092.28
投资活动现金流入小计	**1,544,829.22**	12,029,542.89	10,983,239.66	10,224,774.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,606,510.23	794,541.90	7,979,707.56	17,480,724.84
投资支付的现金	32,480,100.00	48,807,122.83	9,000,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**36,086,610.23**	49,601,664.73	16,979,707.56	19,480,724.84
投资活动产生的现金流量净额	**-34,541,781.01**	**-37,572,121.84**	**-5,996,467.90**	**-9,255,950.56**
筹资活动产生的现金流量：	**-**	**-**	**-**	**-**
吸收投资收到的现金	-	-	3,000,000.00	3,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	939,383.12	12,085,481.57	5,133,153.74
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	939,383.12	15,085,481.57	8,483,153.74
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,245.12	84.00	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,655,734.74	6,480,835.76	1,829,878.35	3,224,420.16
筹资活动现金流出小计	**3,773,979.86**	6,480,919.76	1,829,878.35	3,224,420.16
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,773,979.86**	**-5,541,536.64**	**13,255,603.22**	**5,258,733.58**
汇率变动对现金的影响	**-**	**-**	**-**	**-**
现金及现金等价物净增加额	**-27,830,867.11**	**-32,984,098.54**	**16,300,112.94**	**22,212,790.90**
期初现金及现金等价物余额	215,029,753.72	248,013,852.26	231,713,739.32	207,519,148.89
期末现金及现金等价物余额	**187,198,886.61**	**215,029,753.72**	**248,013,852.26**	**229,731,939.79**

（七）主要财务数据分析（截至2024年6月30日）

1、资产的主要构成分析

报告期内，资产构成及变化情况如下：

表 2-4-5 合肥高创近三年及一期资产构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	291,386,244.77	28.72	308,378,517.13	30.62	336,706,917.66	35.58	329,491,674.71	37.67
非流动资产合计	723,224,674.16	71.28	698,876,495.81	69.38	609,679,529.12	64.42	545,258,875.29	63.33
资产总计	1,014,610,918.93	**100.00**	1,007,255,012.94	**100.00**	946,386,446.78	**100.00**	874,750,550.00	**100.00**

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和其他流动资产构成，符合所在行业的业务特点。资产总额分别为 874,750,550.00 元、946,386,446.78 元、1,007,255,012.94 元、1,014,610,918.93 元。

（1）流动资产的构成及分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，合肥高创的流动资产构成如下表所示：

表 2-4-6 合肥高创近三年及一期流动资产构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	250,851,963.05	86.09	278,682,830.16	90.37	312,606,311.82	92.84	294,324,399.35	89.33
应收票据及应收账款	22,913,918.82	7.86	14,047,983.41	4.56	11,849,643.05	3.52	4692987.24	1.42
其他应收款	17,258,738.49	5.93	15,379,312.41	4.99	12,250,962.79	3.64	30,474,288.12	9.25
其他流动资产	361,624.41	0.12	268,391.15	0.09	-	-	-	-
流动资产合计	291,386,244.77	**100.00**	308,378,517.13	**100.00**	336,706,917.66	**100.00**	329,491,674.71	**100.00**

流动资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、其他流动资产。流动资产中，货币资金占比较大。货币资金主要由银行存款及其他货币资金构成；其中，其他货币资金系青年创业基金企业贷款担保而存在银行的保证金。合肥高创货币资金构成如下表所示：

表 2-4-7 合肥高创近三年及一期货币资金构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00
银行存款	187,198,886.58	74.63	215,029,753.69	77.16	248,013,852.23	79.34	229,731,939.76	78.06
其他货币资金	63,653,076.44	25.37	63,653,076.44	22.84	64,592,459.56	20.66	64,592,459.56	21.94
合计	250,851,963.05	**100.00**	278,682,830.16	**100.00**	312,606,311.82	**100.00**	294,324,399.35	**100.00**

（2）非流动资产的构成及分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，合肥高创非流动资产构成如下表所示：

表 2-4-8 合肥高创近三年及一期非流动资产构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	573,824,915.95	79.34	541,344,815.95	77.46	453,712,376.10	74.42	-	-
其他权益工具投资	34,473,216.26	4.77	34,473,216.26	4.93	28,960,343.94	4.75	415,546,901.96	76.20
投资性房地产	82,917,857.87	11.47	85,068,082.11	12.17	90,399,231.66	14.83	95,505,670.57	17.52
固定资产	6,997,332.06	0.97	4,457,571.72	0.64	5,382,007.47	0.88	5,866,655.52	1.08
在建工程	-	-	-		-		3,694,761.80	0.68
使用权资产	19,025,732.17	2.63	24,299,209.75	3.48	9,761,043.09	1.60	-	-
无形资产	5,117,211.26	0.71	7,875,301.56	1.13	17,384,438.35	2.85	23,763,826.13	4.36
长期待摊费用	734,965.46	0.11	1,283,517.83	0.18	2,561,156.89	0.42	-	-
递延所得税资产	133,443.13	0.02	74780.63	0.01	1,518,931.62	0.25	881,059.31	0.16
非流动资产合计	**723,224,674.16**	**100.00**	**698,876,495.81**	**100.00**	**609,679,529.12**	**100.00**	**545,258,875.29**	**100.00**

非流动资产主要为长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

2、负债的主要构成分析

表 2-4-9 合肥高创近三年及一期负债构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

流动负债合计	**47,156,474.83**	28.06	**47,062,434.86**	27.69	**52,245,420.76**	29.99	**48,332,570.23**	20.74
非流动负债合计	**120,946,467.13**	71.94	**122,893,385.70**	72.31	**122,012,864.74**	70.01	**184,747,300.73**	79.26
负债合计	**168,102,941.96**	**100.00**	**169,955,820.56**	**100.00**	**174,258,285.50**	**100.00**	**233,079,870.96**	**100.00**

2011-2023 年末及 2024 年 6 月末，流动负债占总负债的比例为 20.74%、29.99%、27.69%、28.06%，非流动负债占总负债的比例为 79.26%、70.01%、72.31%、71.94%，资产结构整体呈现出非流动负债占比较高，流动负债占比较低的特点。

（1）流动负债的构成及分析

表 2-4-10 合肥高创近三年及一期流动负债构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	4,017,941.31	8.52	4,952,566.40	10.52	6,270,368.55	12.00	2,248,880.72	4.65
预收款项	4,298,439.36	9.12	1,988,880.18	4.23	3,018,963.10	5.78	2,602,464.24	5.38
应付职工薪酬	2,236,752.62	4.75	473,966.01	1.01	544,910.69	1.04	1,751,253.41	3.62
应交税费	2,626,236.19	5.57	2,509,753.34	5.33	3,323,870.48	6.36	4,880,100.25	10.10
其他应付款	29,730,175.05	63.05	30,400,967.89	64.60	34,278,545.98	65.61	36,849,871.61	76.25
一年内到期的非流动负债	4,246,930.30	9.01	6,736,301.04	14.31	4,808,761.96	9.20	-	-
流动负债合计	**47,156,474.83**	**100.00**	**47,062,434.86**	**100.00**	**52,245,420.76**	**100.00**	**48,332,570.23**	**100.00**

合肥高创流动负债由应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。其中，其他应付款占比较高，主要系与保证金与质保金以及其他往来款，具体构成见下表：

表 2-4-11 合肥高创近三年及一期其他应付款构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
往来款	8,738,215.31	29.40	13,223,619.77	43.50	13,939,257.17	40.66	15,717,197.92	42.65
押金及保证金	20,991,959.74	70.60	17,177,348.12	56.50	20,339,288.81	59.34	20,265,941.20	55.00
代收代付房租	-	-	-	-	-	-	866,732.49	2.35

合计	29,730,175.05	100.00	30,400,967.89	100.00	34,278,545.98	100.00	36,849,871.61	100.00

（2）非流动负债的构成及分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，合肥高创非流动负债构成如下表所示：

表 2-4-12 肥高创近三年及一期非流动负债构成情况

单位：元，%

项目	2024 年 6 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁负债	17,431,961.71	14.41	19,053,494.12	15.50	5,037,178.16	4.13		
长期应付款	89,508,068.39	74.01	90,417,599.01	73.57	90,647,541.22	74.29	101,052,800.56	54.70
递延所得税负债	2,046,065.67	1.69	1,910,451.27	1.55	3,672,545.14	3.01	55,919,225.49	30.27
递延收益-非流动负债	11,960,371.36	9.89	11,511,841.3	9.38	22,655,600.22	18.57	27,775,274.68	15.03
非流动负债合计	**120,946,467.13**	**100.00**	**12,289,3385.7**	**100.00**	**122,012,864.74**	**100.00**	**184,747,300.73**	**100.00**

报告期内，合肥高创非流动负债主要由长期应付款和递延所得税负债构成。

3、偿债能力分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，合肥高创主要偿债能力指标如下表所示：

表 2-4-13 合肥高创近三年及一期主要偿债能力指标

指标	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	6.18	6.55	6.44	6.82
速动比率（倍）	6.18	6.55	6.44	6.82
资产负债率	16.57%	16.87%	18.41%	26.65%

注：上述指标的计算公式如下：

（1）流动比率＝流动资产 / 流动负债

（2）速动比率＝（流动资产-存货）/ 流动负债

（3）资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%

2021-2023 年末及 20242 年 6 月末，公司流动比率分别为 6.82 倍、6.44 倍、6.55 倍和 6.18 倍，资产负债率分别为 26.65%、18.41%、16.87%、16.57%。近三年及一期的流动比率

和速动比率均大于 1，近三年及一期的资产负债率均小于 60%，公司具备良好的长期与短期偿债能力。

4、资产周转能力分析

2021-2023 年末及 2024 年 6 月末，合肥高创的主要资产周转能力指标如下：

表 2-4-14 合肥高创近三年及一期资产周转能力指标

指标	2024 年 6 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收账款周转率（次）	1.68	4.93	6.16	13.47

注：应收账款周转率＝营业收入 / 应收账款平均净额

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 13.47 次、6.16 次、4.93 次、1.68 次，应收账款周转率整体保持稳定增长，营运能力较强。

5、盈利能力分析

（1）营业收入

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创营业收入情况如下表所示：

表 2-4-15 合肥高创近三年及一期营业收入

单位：元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	30,917,308.22	100.00	63,635,464.15	99.85	48,997,378.33	99.77	49,193,631.13	100.00
其他业务	-	-	94,339.62	0.15	94,339.62	0.23	-	-
营业收入合计	30,917,308.22	100.00	63,729,803.77	100.00	49,091,717.95	100.00	49,193,631.13	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创主营业务收入主要由房屋租赁、创业服务和管理费收入三部分组成，具体构成情况如下表所示：

表 2-4-16 合肥高创近三年及一期主营业务收入

单位：元，%

业务名称	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋租赁收入	6,538,919.32	21.15	15,460,475.28	24.30	12,602,248.39	25.72	10,911,704.59	22.18
创业服务收入	5,238,500.91	16.94	11,308,014.12	17.77	5,625,641.68	11.48	7,921,223.32	16.10

管理费收入	19,139,887.99	61.91	36,866,974.75	57.93	30,769,488.26	62.80	30,360,703.22	61.72
合计	30,917,308.22	100.00	63,635,464.15	100.00	48,997,378.33	100.00	49,193,631.13	100.00

（2）营业成本

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创营业成本如下表所示：

表 2-4-17 合肥高创近三年及一期营业成本

单位：元，%

项目	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务	15,330,015.82	100.00	38,481,189.92	100.00	34,523,573.11	100.00	23,840,603.76	100.00
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
主营业务成本合计	15,330,015.82	100.00	38,481,189.92	100.00	34,523,573.11	100.00	23,840,603.76	100.00

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创主营业务成本主要由房屋租赁、创业服务和管理费收入的成本三部分组成，具体构成情况如下表所示：

表 2-4-18 合肥高创近三年及一期主营业务成本

单位：元，%

业务名称	2024 年 1-6 月		2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋租赁	7,886,009.94	51.44	16,613,791.14	43.17	12,603,932.78	36.51	5,685,635.24	23.85
创业服务	3,352,894.76	21.87	7,896,915.47	20.52	5,077,824.66	14.71	6,201,201.01	26.01
管理费收入的成本	4,091,111.12	26.69	13,970,483.31	36.31	16,841,815.67	48.78	11,953,767.51	50.14
合计	15,330,015.82	100.00	38,481,189.92	100.00	34,523,573.11	100.00	23,840,603.76	100.00

6、现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创的现金流量具体情况如下：

表 2-4-19 合肥高创近三年及一期现金流量

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2020 年	2021 年
经营活动产生的现金流量净额	10,484,893.76	10,129,559.94	9,040,977.62	26,210,007.88
投资活动产生的现金流量净额	-34,541,781.01	-37,572,121.84	-5,996,467.90	-9,255,950.56

筹资活动产生的现金流量净额	-3,773,979.86	-5,541,536.44	13,255,603.22	5,258,733.58

（1）经营活动产生的现金流量分析

表 2-4-20 合肥高创近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
经营活动产生的现金流入	34,631,298.90	71,511,247.52	61,285,516.51	91,117,177.06
营业收入	30,917,308.22	63,729,803.77	49,091,717.95	49,193,631.13
经营活动产生的现金流入/营业收入（倍）	1.12	1.12	1.25	1.85
经营活动现金流量净额	10,484,893.76	10,129,559.94	9,040,977.62	26,210,007.88
净利润	9,208,784.60	63,158,892.82	24,159,609.08	15,637,060.26
经营活动现金流量净额/净利润（倍）	1.14	0.16	0.37	1.68

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创经营活动产生的现金流入分别为 91,117,177.06 元、61,285,516.51 元、71,511,247.52 元、34,631,298.90 元，经营活动现金流于各个报告期内均为净流入，主要系公司经营活动中销售商品、提供劳务产生的现金流入。

（2）投资活动产生的现金流量分析

表 2-4-21 合肥高创近三年及一期投资活动产生的现金流量

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
收回投资收到的现金	-	1,131,382.84	-	-
取得投资收益收到的现金	-	8,109,000.00	8,109,000.00	7,298,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,502.55	28,010.00		148,582.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,491,326.67	2,761,150.05	2,874,239.66	2,778,092.28
投资活动现金流入小计	1,544,829.22	12,029,542.89	10,983,239.66	10,224,774.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,606,510.23	794,541.90	7,979,707.56	17,480,724.59
投资支付的现金	32,480,100.00	48,807,122.83	9,000,000.00	2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	36,086,610.23	49,601,664.73	16,979,707.56	19,480,724.84
投资活动产生的现金流量净额	-34,541,781.01	-37,572,121.84	-5,996,467.90	-9,255,950.56

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创投资活动产生的现金流量净额分别为-9,255,950.56 元、-5,996,467.90 元、-37,572,121.84 元、-34,541,781.01 元。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

表 2-4- 22 合肥高创近三年及一期筹资活动产生的现金流量

单位：元

项目	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
吸收投资收到的现金	-		3,000,000.00	3,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		939,383.12	12,085,481.57	5,133,153.74
筹资活动现金流入小计	-	939,383.12	15,085,481.57	8,483,153.74
偿还债务支付的现金	-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,245.12	84	-	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,655,734.74	6,480,835.76	1,829,878.35	3,224,420.16
筹资活动现金流出小计	**3,773,979.86**	**6,480,919.76**	**1,829,878.35**	**3,224,420.16**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,773,979.86**	**-5,541,536.44**	**13,255,603.22**	**5,258,733.58**

2021-2023 年度及 2024 年 1-6 月，合肥高创筹资活动产生的现金流量净额分别为 5,258,733.58 元、13,255,603.22 元、-5,541,536.44 元、-3,773,979.86 元。

二、运管机构与不动产项目相关的业务情况

（一）经中国证监会备案情况

本基金申请注册过程中，原始权益人将按照中国证监会要求履行相关备案程序。

（二）主要负责人员在不动产项目运营或投资管理领域的经验情况

1、同类项目运营管理经验

运营管理机构管理服务辐射面积 150 余万平方米，运营管理的代表性科技园区项目如下：

表 2-4-23 高新投促运营管理的代表性科技园区项目

序号	项目名称	项目所在地	面积
1	集思空间	合肥软件园 1 号楼/创新产业园 D8 栋	0.6 万㎡
2	软件园	合肥高新区天通路 14 号	3 万㎡
3	留学生园	合肥高新区天通路 14 号	3 万㎡
4	新材料园	长江西路以南、科学大道与天波路交口	4 万㎡
5	创新产业园一期	东邻文曲路,南邻望江西路、西邻创新大道、北邻云飞路	35 万㎡

6	创新产业园二期	东邻文曲路、南邻云飞路、西邻创新大道、北邻彩虹路	71 万㎡
7	机电产业园	合肥高新区玉兰大道 767 号	3.5 万㎡

2、主要负责人运营经验

运营管理机构配备了专业的运营管理团队，管理人 6 人、行政人员 11 人、技术人员（运营管理）33 人、财务人员 4 人。

（1）管理人员任职及简历情况

公司重要管理人员任职情况如下：

表 2-4-24 公司重要管理人员职务表

姓名	职务
张玮玮	董事长
李安	副董事长、总经理
田宝亮	董事、副总经理
杨馨洋	董事、副总经理
赵凯	董事、副总经理
王玉青	董事、董事会秘书、财务负责人

张玮玮，女，1982 年 10 月出生，中共党员，本科学历，2005 年 8 月至 2007 年 10 月，就职于合肥高新区招商中心；2007 年 10 月至 2009 年 12 月，就职于合肥高创股份有限公司；2009 年 12 月至 2011 年 1 月，就职于合肥高新建设投资集团公司；2011 年 1 月至 2019 年 8 月，就职于高新区招商局（招商中心），历任项目二处处长、投资促进中心主任、副局长；2019 年 8 月至 2022 年 4 月，任合肥高新区投资促进局副局长；2022 年 4 月至 2025 年 5 月，任合肥高新建设投资集团公司党委委员、副总经理、董事，2025 年 7 月任合肥高新投资促进集团股份有限公司董事长。

李安，男，1985 年 10 月出生，安徽庐江人，中共党员，经济师职称，持有基金、证券、期货从业资格证，2004 年 3 月至 2008 年 1 月就读于安徽财经大学金融学专业，获本科学历，经济学学士学位；2008 年 2 月至 2008 年 7 月在合肥博金投资管理管理咨询有限公司工作，2008 年 8 月至 2013 年 3 月在国元证券合肥长江路营业部工作，2013 年 3 月至 2015 年 11 月在中联重机股份有限公司工作，2015 年 11 月至今就职于合肥高新建设投资集团有限公司，历任职员、招商部副经理、招商部经理、公司副总经理；2022 年 3 月至今，任合

肥高创股份有限公司董事，2025 年 3 月任合肥高新投资促进集团股份有限公司副董事长、总经理。

田宝亮，男，1980 年 12 月出生，中国籍，本科学历，中共党员，无境外永久居留权。1999 年 9 月至 2002 年 7 月就读于山东交通学院公路与城市道路工程专业；2002 年 9 月至 2004 年 7 月就读于济南大学土木工程专业；2004 年 7 月至 2006 年 7 月就职于北京大富源建筑市政工程有限责任公司；2006 年 8 月至 2008 年 7 月就职于合肥高新股份有限公司；2008 年 8 月至 2010 年 1 月就职于合肥高新区管委会建设发展局城建处；2010 年 2 月至 2019 年 12 月合肥高创股份有限公司办公室（党委办）主任；2020 年 1 月至今，任合肥高新投资促进集团股份有限公司董事、副总经理。

杨馨洋，女，1981 年 4 月出生，中共党员，本科学历，2008 年 7 月至 2024 年 8 月先后就职于合肥高新技术产业开发区管理委员会计生委、科技局，历任科技局知识产权处、科技服务处、数据资源处、资配处处长，2024 年 8 月至 2025 年 2 月，任合肥高新孵化器管理有限公司副总经理，2025 年 3 月任合肥高新投资促进集团股份有限公司董事、副总经理。

赵凯，男，1982 年 10 月出生，中共党员，本科学历，2005 年 7 月至 2011 年 7 月在中国计算机函授学院工作，2011 年 8 月至 2025 年 2 月就职于合肥高新技术产业开发区管理委员会，历任科员、招商局生命健康处处长、投资促进局副局长，2025 年 3 月任合肥高新投资促进集团股份有限公司董事、副总经理。

王玉青，男，1980 年 4 月出生，中国籍，硕士学历，中共党员，无境外永久居留权。2000 年 9 月至 2003 年 7 月就读于池州师范学院小学教育专业；2003 年 9 月至 2005 年 7 月就读于安庆师范学院汉语言文学专业；2005 年 9 月至 2008 年 7 月就读于安徽大学古代文学专业（全日制硕士研究生）。2008 年 7 月至 2008 年 9 月就职于合肥高新技术产业开发区社区管理局任办事员；2008 年 10 月至 2009 年 9 月就职于合肥高新区管委会人力资源开发管理中心；2009 年 9 月至 2013 年 3 月就职于合肥高新区管委会人事劳动局干部人事处；2013 年 4 月至 2018 年 9 月就职于合肥高新区科学技术局任综合处处长；2018 年 9 月至 2025 年

3 月任合肥高创股份有限公司副总经理；2019 年 3 月任合肥高创股份有限公司董事；2019 年 6 月任合肥高创股份有限公司财务负责人、董事会秘书。

（2）公司员工数量

截至 2025 年 6 月末，公司共有 88 名员工，具体情况如下：

表 2-4-25 2022-2024 年 6 月末运营管理机构在职员工总数量

年份	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年 6 月末
在职员工数量	50	50	53	88

2022年至2025年6月末， 公司在职员工数稳定增长。

（三）运营管理资质和经验

运营管理机构的经营范围包含“房屋租赁；物业服务”等项目，公司所处行业应属于科技推广和应用服务业（M75），主营业务是科技企业孵化器的建设和运营，主要为园区内的科技企业提供场地服务和创业服务，为产业园区开发主体提供代运营服务。

（四）项目资金收支

1、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。

2、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。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）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），在经基金管理人批准的预算范围内根据月度资金计划向基本户划付资金、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）。

（3）项目公司对外支付款项时，需履行项目公司内部审批流程，经基金管理人委派的相关管理人员审批，并经监管银行审核后方可对外支付。

（五）运营管理风险管控安排

1、预算管理

根据《运营管理服务协议》《项目公司监管协议》的约定，项目公司实行预算管理。由运营管理机构协助项目公司制定年度经营计划及预算并报基金管理人进行审批，项目公司按照基金管理人审批通过的经营计划及预算进行日常经营，若当年度的年度经营及预算计划审批尚未完成（应包括基金管理人及外部管理机构未达成一致意见等情形），项目公司收入监管账户原则上不得向基本户划付资金；如项目公司因经营确需开支，且项目公司基本户内账户不足支付的，项目公司根据基金管理人指定人员的划付指令按照前一年度平均每季度支付金额先行拨付至项目公司基本户。待年度经营及预算计划审批通过后，再按实际批复的预算金额与已拨付预算金额的差异，按照相应方式处理。

对于超出预算的支出，运营管理机构应向基金管理人提出书面申请并列明超出预算的具体原因，并提交资金使用计划。对外支付的预算外费用需经过基金管理人的审批同意后，方可将该笔款项由项目公司收入监管账户拨付至项目公司基本户进行对外支付。

2、印章、证照管理

本基金成立并完成项目公司收购后，基金管理人将根据相关法律法规、基金合同、《运营管理服务协议》的约定及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限交割并进行妥善管理。

3、账户和资金管理

项目公司账户和资金管理详见本节“（四）项目资金收支”。

（六）不动产项目与运营管理机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

1、不动产项目区位及定位差异分析

得益于合肥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合肥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）不动产项目资产与园区内其他同类资产物业定位以及使用上存在较为显著差异，相互竞争性较弱

除创新产业园二期和三期外，其他产业园主要面向的产业或特色均有异于不动产项目。尽管与不动产项目资产面向的客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同业竞争的风险，但考虑到创新产业园系列具有较大的品牌市场号召力，其余项目企业行业类型明确与不动产项目不交叉等因素，不动产项目面对的同业竞争影响相对可控。

（2）短期来看，定位相同的同类资产包括创新产业园二期、三期

目前创新产业园二期出租率已接近满租状态，创新产业园三期则仍处于在建状态，故同业竞争影响有限。创新产业园二期出租率已保持在95%左右，租户已较为稳定，与标的不动产项目资产的竞争较小；创新产业园三期则预计将于2022底陆续完工运营。相较以上两个项目，不动产项目具有明显的地理位置优势，创新产业园一期在高新区核心区、地铁口、成熟商圈、配套齐全，为企业提供的政策和服务稳定、清晰，市场认可度较高。

（3）长期来看，高新区发展潜力大，未来产业园资产租赁需求有望进一步提升，降低同业竞争影响程度。

合肥高新区是1991年经国务院批准的首批国家级高新区，是合肥综合性国家科学中心的核心区、合肥滨湖科学城创新引领核、国家自主创新示范区、首批国家双创示范基地和中国（安徽）自由贸易试验区合肥片区核心区，是创新型国家建设的战略支点和合肥建设“大湖名城、创新高地”的主要载体，在全国169家国家级高新区综合排名中一直稳居前列，连续7年位居前十。在《2018中国产业园区持续发展蓝皮书》中的全国375家国家级开发区排名第8名，在《中国国家级产业园区发展竞争力百强研究白皮书》中全国375家国家级开发区排名第5名。

合肥高新区是安徽省最大的高新技术产业化基地，已形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。培育了科大讯飞、四创电子、安科生物、阳光电源等高新技术企业，引进了格力电器、美的电器、合肥三洋、大陆轮胎、长安汽车、美国3M、韩国乐天、日本NSK等知名龙头企业。

综上，合肥高新区整体高新技术产业市场发展潜力巨大，伴随着未来高新技术市场的发展，高新区对应的产业园租赁市场需求相应增加。在市场需求增长的情况下，同业竞争影响将得到缓释。

2、运营管理机构关于利益冲突的相关承诺

（1）基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定：

1）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

2）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、

适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

（2）运营管理机构合肥高创出具《合肥高创股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：

“1、本公司将根据自身针对产业园区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为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施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，充分保护基金份额持有人的利益。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施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。

2、本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施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基础设施项目。

3、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施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，基础设施基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

4、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

5、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金及项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

6、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

7、除非本公司不再作为基础设施基金的基础设施运营管理机构，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

（七）不动产项目运营相关业务流程、管理制度

1、不动产运营相关业务流程

（1）场地租赁业务流程

合肥高创提供了“众创空间+孵化器+加速器”的全链条式创新创业服务，公司所筛选企业标准因入驻区域而异。

1）创客空间入驻项目标准：

（a）项目团队符合国家产业政策，属于高新技术领域，具有较好的成长性；

（b）项目团队核心成员无违法、违规、失信记录；

（c）尚未成立公司，或公司化运营时间不超过 12 个月，在高新区范围内注册；

（d）项目团队应遵守空间的各项规定，对环境不造成污染，对空间内其他项目不产生影响。

2）孵化器项目入园标准：

（a）企业产权明晰，有独立法人资格，项目团队核心成员无违法、违规、失信记录；

（b）孵化项目符合国家产业政策，属于高新技术领域；

（c）拥有与企业发展相适应的一定数量的专职科技人员和管理人员；

（d）企业应遵守园区的各项规定，研发及生产过程对环境不造成污染，对孵化器内其他项目不产生影响；

（e）企业所需房屋面积原则上不超过300平方米，成立24个月内，注册资本不超过300万元人民币；

（f）新成立企业应将工商、税务、统计关系落户到孵化器内；已成立企业应将上述关系迁移至孵化器内。

3）加速器项目入园标准：

（a）符合国家产业政策和合肥高新区整体产业布局；

（b）符合加速器整体规划，以高新技术类、文化创意类和服务外包类企业及科技中介服务机构等为主；

（c）在园区租用面积原则上不低于300平方米，注册资本原则上不少于300万元人民币，其中现金注资部分实到资金不低于100万元；

（d）新成立企业应将工商、税务、统计关系落户到加速器内，已成立企业应将上述关系迁移至加速器。

（2）委托资产管理流程

合肥高创通过寻找有雄厚实力背景和良好信誉的资产持有方进行合作，包括政府机构、开发园区、国资集团、优质民营集团等开发的有着良好的地理位置且科技企业集聚的房产建筑，在此过程中，合肥高创会和合作伙伴签订一定期限内的委托管理服务协议。合肥高创主要全权负责企业引进、建筑及相关设施管理、平台搭建、委托物业、代收租金及相关费用等工作。在委托期间，物业的租赁收入由委托方收取，合肥高创在委托方收益的基础上收取一定比例的管理费。

2、管理制度

（1）合肥高新创业园配套项目管理办法

为进一步完善高新创业园配套服务功能，提升园区的品质和档次，营造良好环境，促进高新创业园的新一轮发展，结合各园区的实际情况，特制订本该办法。园区配套项目主要包括餐饮类（食堂、咖啡会所）、住宿类（宾馆、公寓）、金融类、通讯类、生活服务类等。高新创业园配套项目管理工作分别由孵化器管理部和加速器管理部实施，其他相关部门配合。

（2）合肥高新创业园基建维修管理办法

为规范园区基建和维修工程行为，保证工程质量，满足园区正常运营管理需要，根据国家、地方有关法律法规及规定，结合公司合肥高创实际，制定该办法。根据管委会年度基建计划申报要求及时限，以节约高效、不搞形象工程为原则，创新平台管理部在综合各园区基建维修计划基础上，编制高新创业园年度基建维修计划（属园区物业管理责任范围内的项目除外）并报上级主管部门审批。所有基建维修项目须参照当年合肥市及高新区下发的政府集中采购目录及限额标准、合肥高新区关于公共资源交易制定的管理办法等有关规定执行。

（3）合肥高新创业园安全生产管理办法

为进一步推动安全生产工作责任落实，创新安全生产监督检查方式，根据《安全生产法》和《国务院安全生产委员会关于印发安全生产巡查工作制度的通知》（安委〔2016〕2号）等有关要求，结合园区实际，制定该制度。合肥高创成立安全生产领导小组，由合肥高创主要负责人为组长，分管负责人为副组长，各部门主要负责人为成员。各园区管理部要坚持“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，建立安全生产隐患排查长效机制，增强安全生产防患意识，切实改善安全生产条件，有效预防和减少各类安全生产事故的发生，为园区生产经营和健康发展提供安全保障。坚持“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”，“管生产，必须管安全”，“谁主管，谁负责”和“谁受益，谁负责”的原则，切实落实安全生产管理责任。

（4）合肥高新创业园特种及重要设备监督管理办法

为加强园区特种及重要设备的监督管理，确保设备安全运行，特制定该办法。园区特种及重要设备指消防、电梯、供配电、二次供水、道闸、监控、燃气、中央空调等主控设备及其重要附件。各园区管理部为各自管理园区内特种及重要设备的日常管理归口部门。物业公司或专业维保公司为特种及重要设备的日常运行管理和维保责任单位。公司（安全办）对各园区的特种及重要设备的运营和管理情况进行定期检查和抽查，并在技术上给予指导。各园区管理部负责制定各自管理园区内各种特种及重要设备的监督管理实施细则，并负责编制设备的大、中修及改造的年度计划，该计划经公司批准后负责组织实施。各园区管理部负责建立各自管理园区内各种特种及重要设备的完整的设备台帐和技术档案。各园区管理部负责对其所管理的物业公司或专业维保公司进行考核考评。

（5）合肥高新创业园园区物业监管考核管理办法

为进一步加强园区物业监督管理，督促物业公司落实物业服务及管理的主体责任，监督检查物业公司物业服务工作及合同履约情况，明确并规范监督管理考核的责任、程序，依据物业服务招标文件、合同及物业服务行业规范，结合工作实际情况，制定该办法。对物业公司的监管考核，应以合同约定为管理基准、以协调督促物业公司自觉全面履约为目标、以现场检查为手段、以督促问题整改为重点、以考核奖罚为激励和制约。

第五节 存在重要影响的其他事项

无。

第三章 资产评估与现金流测算

第一节 资产评估

一、不动产项目评估情况

评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司，对华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金所涉及的合肥高新区创新产业园一期房地产在评估基准日2025年12月31日的市场价值进行了评估。评估情况及结论如下：

（一）评估基准日

2025年12月31日。

（二）评估方法和评估结果

1、评估方法的选择

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引第 1 号——审核关注事项（试行）》、《关于印发<房地产投资信托基金物业评估指引（试行）>的通知》及《资产评估委托合同》等文件资料，并结合评估对象房地产的转让限制等条件，本次评估采用了收益法进行测算其各个物业的收益价值。现根据深证上〔2025〕1520 号文，采用市场比较法对合肥高新区创新创业园一期房地产市场价值的评估结论进行校验，具体分析如下：

根据《不动产权证书》等资料记载，评估对象土地性质为出让，依据合房 [2007]63 号文件要求，该房屋登记后、不得改变用途不得擅自转让。宗地其他方面的权利和责任按合同及补充协议相关规定执行。评估对象合肥高新区创新创业园一期适用合肥市各开发区、工业园区内，工业用地上建设的研发楼、孵化器、加速器等产业用房转让的有关规定，评估对象项目转让必须前置审批，满足的条件为受让方须为符合园区产业定位的企业（非个人、非投资客）；转让前须取得园区管委会 / 经贸部门出具的受让资格确认文件。评估对象同一行政区或周边行政区难以提取到足够数量的整宗大体量的类似交易案例，不具有采用比较法的基础条件。

为方便校验，选择小面积的类似物业作为比较案例，测算出来结果，再对面积体量做相应修正，最终得到评估对象现状条件下的市场价值选择的成交案例为合肥高新区国家健康大数据产业园研发办公的成交单价为 8,170 元/㎡、合肥高新区创新产业园三期研发办公的成交单价为 8,075 元/㎡、合肥高新区大数据产业园明珠三期研发办公的成交单价为 8,170 元/㎡。经修正测算，得到在现状条件下的市场价值为 1,960,700,000.00 元，平均单价为 6,560 元/㎡。

本次校验结果设定前提为涉及本次评估合肥高新创业产业园整体的地上建筑面积，用

途为研发办公用房。为保持与收益法测算结果口径一致性，未单独列示合肥高新区创新创业园一期房地产各自实际用途评估价值。通过对评估对象进行相关假设，并在此假设基础上采用市场比较法对评估对象进行测算，得出的评估结果与收益法的测算结果差异较大。另外产业园资产的业态与交易特性，决定市场法缺乏有效可比案例。故本次评估最终选用收益法评估价值作为本次评估结论。

2、评估结果

评估机构经过实地查勘，并查询、收集评估所需的市场资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则，选用收益法评估标的不动产项目资产的市场价值。估价结果如下：

表 3-1-1 不动产项目资产评估情况

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法及权重	报酬率假设	评估总值（万元）	平均单价（元/平方米）
1	高新睿成资产	169,600.72	100%收益法	6.25%	58,528.00	3,451
2	高新君道资产	187,236.69	100%收益法	6.25%	65,951.00	3,522
合计/加权平均		**356,837.41**	**-**	**-**	**124,479.00**	**-**

数据来源：评估报告

根据评估机构的调研结果，结合标的不动产项目的权属状况、用地状况、建筑体量以及运管团队经营能力，标的不动产项目市场单价属合理范围之内。

不动产项目资产均为自建项目，建成时间较早，且土地获取成本较低，考虑折旧等因素，原账面价值较低。高新睿成资产因历史上发生过资产转让，备考报表账面资产价值已体现过一定程度评估增值，因此增值幅度不大。截至 2025 年 12 月 31 日，基础设施项目资产账面价值与评估价值情况如下表所示：

表 3-1-2 不动产项目资产账面价值与评估价值差异情况

序号	项目名称	建成时间	账面价值（截至 2025 年 12 月 31 日）（万元）	评估总值（万元）	评估增值率
1	高新睿成资产	2011 年	54,714.03	58,528.00	6.97%
2	高新君道资产	2011 年	30,581.33	65,951.00	115.66%
合计		**-**	**85,295.36**	**124,479.00**	**45.94%**

（三）评估假设条件

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，华夏基金管理有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，所表现（不含）增值税的市场价值为人民币 1,244,790,000.00 元（大写金额：壹拾贰亿肆仟肆佰柒拾玖万元整）。合肥高新睿成科技服务有限公司持有的合肥高新区创新产业园一期部分房地产评估价值 585,280,000.00 元，合肥高新君道科技服务有限公司持有的合肥高新区创新产业园一期部分房地产评估价值 659,510,000.00 元。具体假设条件详见本基金最新披露的年度评估报告。

二、关于资产评估重要参数的合理性分析

本次采用收益法评估，评估人员结合项目实际运营核查情况、市场调研结果、宏观经济走势及行业政策导向，对收益法核心评估参数（市场租金、折现率、租金增长率及资本性支出）进行了合理调整，具体参数变化及调整理由如下

（一）市场租金：从37元/㎡/月降至33元/㎡/月

经评估人员实地核查、市场调研及数据比对，本年市场租金较去年进行下调调整，核心基于项目周边市场实际情况及项目运营现状，具体调整依据如下：

1、行业供需格局调研情况：通过对项目所在区域同类不动产物业的全面调研，本年区域内同类物业供应量有所增加，市场竞争加剧。为保障项目出租率稳定、减少租户流失，园区运营团队对相关符合优惠政策的企业给予租金减免措施，结合该不动产项目的区域市场实际成交租金水平，经综合研判，适当下调市场租金，比较贴近不动产项目运营公司实际情况。

2、下游租户需求核查结果：在项目运营核查过程中了解到，受宏观经济复苏节奏影响，项目下游承租客户经营压力虽有缓解但仍较为谨慎，对租赁成本的敏感度有所提升。为实现项目与租户共赢，匹配租户实际支付能力，结合租户访谈情况，合理下调租金标准，兼顾项目收益稳定性与租户留存率。

3、评估客观性保障：本次租金调整严格依据收集的区域同类物业租金调研数据，本年市场平均租金较去年出现小幅回落，调整后的租金标准贴合市场实际，符合收益法评

估“客观公正”的核心要求。

（二）折现率：从6.5%降至6.25%

折现率作为收益法评估的核心参数，直接反映项目未来收益的风险水平，结合对宏观市场、项目运营风险的综合评估，本年将折现率下调 0.25 个百分点，具体调整理由如下：

1、宏观利率环境研判：结合本年宏观经济数据及央行货币政策导向，发现市场无风险收益率较去年有所降低，整体利率环境趋于宽松。不动产项目作为低风险、稳定收益类资产，其风险溢价水平应随市场无风险收益率同步调整，因此将折现率相应下调，贴合当前宏观利率市场环境。

2、行业政策及市场环境考量：关注到国家持续加大对不动产领域的支持力度，公募 REITs 市场流动性逐步提升，投资者对该类项目的认可度不断提高，投资风险预期下降。基于此，结合行业发展趋势，合理下调折现率，进一步提升项目估值的客观性和合理性。

（三）租金增长率：前十年租金增长率为3%，长期增长率2.5%分阶段调整，整体呈阶梯式下降（前两年不增长、中间八年3.0%、后长期2.5%）

结合对项目运营周期、市场发展趋势的综合研判，本年将租金增长率从前十年租金增长率为 3%，长期增长率 2.5%分阶段调整；改为整体呈阶梯式下降，前两年不增长、中间八年 3.0%、后长期 2.5%。核心目的是更精准地反映项目未来租金增长的实际预期，避免单一增长率导致的评估偏差，具体调整依据如下：

1、短期市场调整期研判：结合本年市场租金下调的实际情况，认为短期内（前两年）市场仍处于供需平衡调整阶段，租金增长缺乏明显动力。基于对区域市场的持续跟踪及项目运营现状的核查，将前两年租金增长率设定为不增长，贴合短期市场实际，避免过度乐观的增长预期，确保评估的审慎性。

2、中期市场稳定增长预期：通过对区域市场发展规划、下游需求复苏趋势的分析研判，预计两年后，区域市场供需格局将趋于稳定，同类项目供应量增速放缓，下游需求逐步复苏，租金将进入稳步增长阶段。但考虑到宏观经济复苏节奏及市场竞争格局，增长幅度较

去年的3%略有下调，因此将中间八年租金增长率设定为3.0%，兼顾增长合理性与市场风险。

3、长期市场成熟稳定期考量：结合不动产资产长期稳定运营的特性，预期十年后，项目所在区域基础设施建设将趋于完善，市场进入成熟稳定阶段，租金增长空间逐步收窄，增速将进一步放缓。因此，将长期租金增长率设定为2.5%，符合长期市场发展规律，能够客观反映项目长期收益的稳定性。

（四）高新君道项目公司、高新睿成项目公司预测前五年出租率与上一年评估预测整体持平，长期稳定期出租率下调为89%，与去年预测的出租率下降2.5百分点、0.5百分点

基于今年实际出租率较去年评估预测出租率低，并结合当前类似不动产项目租赁市场现状，评估人员对出租率进行了小幅下修，评估人员认为这样调整较贴合该办公类房地产租赁市场实际。该不动产项目长期运营前景，随着区域基础设施逐步完善、各行业逐步复苏，项目长期出租率有一定提升空间，但受市场竞争格局约束，提升幅度有限。稳定期后维持在89%，既客观反映了项目长期运营潜力，也修正了去年对长期出租率的乐观预期，确保评估结果的合理性和公正性。

（五）资本性支出：从850万元降至250万元

资本性支出主要用于项目公共设施的维修、改造、升级等，结合项目前期投入核查情况、当前运营状态及成本管控需求，将本年资本性支出大幅下调，具体调整理由如下：

1、前期投入核查结果：经核查，去年资本性支出账面计提金额较高，主要为后续年度的不动产项目公共设施维修改造、设备升级及配套设施完善，做提前资金筹划准备工作。因此，本年度按照不动产项目历史运营管理状况水平进行考虑，无需大额资本性支出计提，符合项目运营实际。

2、评估审慎性及收益保障：结合项目收益预期，为提升项目盈利能力，园区运营管理公司对资本性支出进行优化调整，优先保障必要的维护支出，杜绝不必要的大额投入，确保项目现金流的稳定性和收益水平，为项目估值提供可靠支撑。

三、期后重大事项

无。

第二节 现金流测算分析

一、可供分配金额测算

截至本基金首份招募说明书出具日，基金管理人编制了可供分配金额计算表及其附注，容诚会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审核并出具了可供分配金额测算报告。

可供分配金额测算报告是基金管理人在假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。**投资者应充分阅读可供分配金额测算报告及审阅报告全文，审慎做出投资决策。**

（一）预测的合并利润表、合并现金流量表及可供分配金额计算表

1、合并利润表

表 3-2-1 不动产项目合并利润表测算

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
一、营业总收入		
营业收入	46,037,232.27	94,323,931.73
二、营业总成本		
营业成本	21,545,465.46	43,400,039.76
税金及附加	8,336,672.09	15,957,340.07
管理人报酬	1,612,290.84	3,253,674.77
托管费	140,199.20	282,928.24
利息支出	-	-
信用减值损失	-101,239.79	3,231.08
其他费用	2,800,998.56	3,573,455.52
三、利润总额	**11,702,845.91**	**27,853,262.29**
减：所得税费用	-946,325.78	-1,892,651.56
四、净利润	**12,649,171.69**	**29,745,913.85**
五、综合收益总额	**12,649,171.69**	**29,745,913.85**

2、合并现金流量表

表 3-2-2 不动产项目合并现金流量表测算

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日	2023 年度预测数

	（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间预测数	
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	60,497,414.15	102,625,802.69
收到其他与经营活动有关的现金	-	-
经营活动现金流入小计	**60,497,414.15**	**102,625,802.69**
购买商品、接受劳务支付的现金	12,993,671.36	15,574,360.16
支付给职工以及为职工支付的现金	334,626.20	800,258.58
支付的各项税费	12,977,164.18	18,795,644.76
支付其他与经营活动有关的现金	50,000.00	100,000.00
经营活动现金流出小计	**26,355,461.74**	**35,270,263.50**
经营活动产生的现金流量净额	**34,141,952.41**	**67,355,539.19**
二、投资活动产生的现金流量		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**-**
收购不动产项目所支付的现金净额	558,804,510.10	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	418,171.53	2,910,994.16
投资活动现金流出小计	**559,222,681.63**	**2,910,994.16**
投资活动使用的现金流量净额	**-559,222,681.63**	**-2,910,994.16**
三、筹资活动产生的现金流量		
发行基金份额收到的现金	1,401,992,033.68	-
取得借款收到的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	**1,401,992,033.68**	**-**
向基金份额持有人分配支付的现金	-	31,270,670.24
向原始权益人偿还债务支付的现金	835,280,446.63	-
偿还利息支付的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	**835,280,446.63**	**31,270,670.24**
筹资活动产生的现金流量净额	**566,711,587.05**	**-31,270,670.24**
四、现金净增加额	**41,630,857.83**	**33,173,874.79**
加：期/年初现金余额	-	41,630,857.83
五、期/年末现金余额	**41,630,857.83**	**74,804,732.62**

3、可供分配金额计算表

表 3-2-3 不动产项目可供分配金额计算表

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止期间预测数	2023 年度预测数
一、净利润	12,649,171.69	29,745,913.85
折旧和摊销	16,114,375.00	32,272,485.37
利息支出	-	-
所得税费用	-946,325.78	-1,892,651.56
二、税息折旧及摊销前利润	27,817,220.91	60,125,747.66

三、其他调整		
不动产基金发行份额募集的资金	1,401,992,033.68	-
收购不动产项目所支付的现金净额	-558,804,510.10	-
取得借款收到的本金	-	-
偿还债务支付的金额	-835,280,446.63	-
不动产项目资产减值准备的变动		
本期资本性支出	-460,372.32	-2,829,717.96
支付的利息及所得税费用	-	-
应收、应付项目变动的影响	6,468,172.08	7,145,284.25
加：期初现金余额	-	41,630,857.83
减：本年分配金额		-31,270,670.24
未来合理的相关支出预留		
—预留资本性支出		-
—预留不可预见费用	-1,800,000.00	-
—预留未来期间的合理债务利息偿还	-	-
—期末经营性负债余额	-8,560,187.59	-12,533,039.57
其他调整项	-101,239.79	3,231.08
四、可供分配金额	31,270,670.24	62,271,693.05
基金假设募集规模[15]		**1,401,992,033.68**
分派率（年化）[16]	**4.42%**	**4.44%**

（二）主要会计政策和会计估计

1、会计年度

本基金会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本基金的记账本位币为人民币。本基金的财务报表以人民币列示。

3、企业合并

非同一控制下的企业合并。对于非同一控制下企业合并，本基金选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本基金比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本基金基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本基金发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合

[15] 注：基金假设募集规模=标的股权转让价款+专项计划向项目公司发放的股东借款金额+公募基金及专项计划预留费用。基金假设募集规模按照 14.02 亿元测算，届时以实际发行规模为准。

[16] 注：不满一年的情况下，分派率（年化）=（本期可供分配金额/基金假设募集规模）×（365/本期实际天数），其中，基金假设募集规模为 14.02 亿元。

并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小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，计入当期损益。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。为企业合并而发行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。

（三）现金流预测及关键假设

1、可供分配金额测算的基本假设

（1）本基金及本基金所投资的不动产项目经营业务所涉及国家或地区的现行政治、法律、法规、政策及其经济环境无重大变化；

（2）本基金及本基金所投资的不动产项目所涉及的税收政策无重大变化；

（3）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷等的重大影响；

（4）本基金及本基金所投资的不动产项目所从事的行业布局及产品市场状况无重大变化；

（5）本基金及本基金所投资的不动产项目的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响；

（6）现行通货膨胀率和利率将不会发生重大变化；

（7）本基金及本基金所投资的不动产项目经营活动将不会受到新冠肺炎疫情的重大不利影响；

（8）无不可抗力或不可预见因素产生的或任何非经常性项目的重大不利影响。

2、可供分配金额测算的主要特定假设

（1）营业收入

营业收入包括项目公司的租金收入等。于预测期间，营业收入的金额根据项目公司与相关承租人正在执行的合同约定及根据历史经营数据，并考虑预测期间的出租率、市场租金、标的不动产租户租约到期后的空置期、为新租户提供的免租期等因素之后，对预测期间的租金收入进行预测。

表 3-2-4 营业收入构成

单位：元

项目	2022年7月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度
物业租金收入	46,037,232.27	94,323,931.73
合计	46,037,232.27	94,323,931.73

1）物业租金收入

于预测期间，对于截至 2022 年 3 月 31 日已签订租赁合同的租户（以下称“已签约租户”），按照已签订租赁合同（以下称“已签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入（以下称“租约内租金收入”）；

于预测期间，对于截至 2022 年 3 月 31 日未签订租赁合同的租户及于预测期内租赁合同到期后的租户（以下称“新签约租户”），按照假设的租赁合同（以下称“新签约合同”）约定的租金单价、租赁面积及租赁期限计算租金收入（以下称“租约外租金收入”）。

据此，各项基本假设如下：

①出租率假设

在预测出租率时考虑预测期内的租约到期情况、各标的不动产项目历史出租率水平、违约可能性、租约到期后的空置期、为新租户提供的免租期等多种因素，并结合各标的不动产项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间各标的不动产项目各年度平均出租率如下表所示：

表 3-2-5 不动产项目出租率假设

项目	2022年度	2023年度
物业房产	88.08%	88.58%

②租赁面积计算假设

计算租约外租金收入时需要考虑各标的不动产项目年度预计可出租面积。

各标的不动产项目年度预计可出租面积=各标的不动产项目总可出租面积*各标的不动产项目各年度平均出租率。

于预测期间，当某一时点各标的不动产项目已签约合同的租赁面积之和超过各标的不

动产项目年度预计可出租面积时，该假设不适用；当某一时点各标的不动产项目已签约合同的租赁面积之和小于各标的不动产项目年度预计可出租面积时，开始假设新增新签约租户，此时所有租户租赁面积之和等于该标的不动产项目年度预计可出租面积。

③市场租金单价假设

在预测市场租金时考虑预测期内已签约合同实际租金的情况、各标的不动产项目历史租金水平等多种因素，并结合研发用房、产业配套商业市场的一般市场情况、各标的不动产项目的物业特定因素及项目公司运营团队对租赁策略的考虑，假设于预测期间，各标的不动产项目各年度市场租金单价如下表所示：

表 3-2-6 市场租金单价假设

项目	2022年度	2023年度
办公房产（元/㎡/月）	35.00	35.00
商业配套用房（元/㎡/月）	55.00	55.00
公寓配套用房（元/月/间）	600.00	600.00

④特定假设

于预测期间，对各标的不动产项目计算租金收入的特定假设如下：

假设自 2022 年 7 月 1 日起，项目公司将作为出租方履行合同。假设所有租户在预测期间内，不会出现违约情形；

假设所有租户在预测期内均遵循合同约定支付租金，租赁保证金于预测期间无变化；

假设新签约合同的租赁期限均为一年期（含免租期天数）。

2）停车场收入

预测期内，项目公司暂不具有车位收入收益权，故预测金额为零。

（2）营业成本

营业成本包括折旧与摊销、维修成本和运营管理服务费，各项目明细预测数据如下：

表 3-2-7 营业成本构成

单位：元

项目	2022年7月1日（预计基金成立日）至2022年12月31日止期间	2023年度

折旧与摊销	16,114,375.00	32,272,485.37
维修成本	460,372.32	943,239.32
运营管理服务费	4,970,718.14	10,184,315.07
合计	21,545,465.46	43,400,039.76

1）折旧与摊销

①于预测期间，折旧和摊销按照以下方式预测：

本基金收购项目公司股权作为非同一控制下企业合并，取得的可辨认净资产于购买日的公允价值高于项目公司净资产账面价值的部分分摊至项目公司的投资性房地产，并按照投资性房地产预计使用年限计算调整折旧额；

假设项目公司 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间不存在新购置的资产。

②维修成本

依据历史维修成本发生金额和房产使用状况及成新率，并参照房产所在区域同质房屋建筑物维修费的现状，预测期内，维修成本按照当期含税收入的 1%进行预测。

③运营管理服务费

根据本基金拟签署的《运营管理服务协议》，于预测期间，合肥高新投资促进集团股份有限公司将接受基金管理人委托作为标的不动产项目的运营管理机构，提供标的不动产项目的各项运营管理服务。于预测期内，标的不动产项目运营管理费按照当年租金收入的 10.5%计取。

（3）税金及附加

税金及附加包括城建税、教育费附加、房产税等，各项目明细预测数据如下：

表 3-2-8 税金及附加明细

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
城建税	147,210.58	282,128.44
教育费附加	63,090.25	120,912.19
地方教育费附加	42,060.16	80,608.13
土地使用税	368,321.26	733,796.40
房产税	6,065,065.49	12,354,595.52

印花税	550,180.58	102,813.08
水利基金	27,622.34	56,594.36
不可抵扣的进项税	1,073,121.43	2,225,891.95
合计	8,336,672.09	15,957,340.07

①城建税

城建税以当期实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据，适用税率为 7%。

②教育费附加

教育费附加以当期实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据，适用税率为 3%。

③地方教育费附加

地方教育费附加以当期实际缴纳的增值税、消费税、营业税税额为计税依据，适用税率为 2%。

④土地使用税

土地使用税按照项目资产实际占用土地面积为计税依据，适用税率 5 元/平方米/年。

⑤房产税

项目公司对拥有的房产需要缴纳房产税。项目公司对各标的不动产项目的空置房产按从价计征方式缴纳房产税，对各标的不动产项目已出租的房产按从租计征方式缴纳房产税。

⑥印花税

经济合同的印花税均采用比例计税，财产租赁合同、仓储保管合同、财产保险合同的税率为 0.1%；产权转移书据的印花税采用定额税率计税，税率为 0.05%，计税依据为产权转移书据所列的金额，不包括列明的增值税税款。

⑦水利基金

水利基金计税依据为不含税收入金额，适用税率为 0.06%。

⑧不可抵扣的进项税

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照

3%的征收率缴纳增值税。

专项计划持有对项目公司的债权，从标的债权交付日起定期还本并支付利息。自债权交付日起，于每个付息日前可调整该计息期间的利率并以其为准计算该计息期间应实际支付的利息，其中付息日以上述协议生效后专项计划书面通知为准。

专项计划利息收入增值税及附加税=专项计划利息收入/（1+3%）*3%*（1+12%）

相关税款在编制本基金合并财务报表时作为不可抵扣的进项税列示。

（4）管理人报酬、托管费

表 3-2-9 管理人报酬、托管费

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
管理人报酬	1,612,290.84	3,253,674.77
托管费	140,199.20	282,928.24
合计	1,752,490.04	3,536,603.01

根据基金合同相关约定，本基金管理人报酬和托管费均为按日计提，按年支付，管理人报酬和托管费的计算公式如下：

每一计费期间的管理人报酬=上一自然年度末基金净资产*0.23%/当年天数*实际天数

每一计费期间的托管费=上一自然年度末基金净资产*0.02%/当年天数*实际天数

上一自然年度末基金净资产在基金合同生效日后至第一次披露年未经审计的基金净资产为募集金额。

（5）利息支出

预测期内，本基金不设置外部贷款，故利息支出预测金额为零。

（6）信用减值损失

表 3-2-10 信用减值损失

单位：元

项 目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
应收账款坏账损失	-101,239.79	3,231.08

合 计	-101,239.79	3,231.08

于预测期内，假定应收款项均为一年以内，不存在长期大额未收租金。

（7）其他费用

表 3-2-11 其他费用

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
初始成立费用	900,000.00	-
专业服务费	954,716.98	1,709,433.96
管理人员薪酬	401,551.44	800,000.00
保险费	142,020.51	290,980.43
空置物业费	352,709.63	673,041.13
办公费	50,000.00	100,000.00
合计	2,800,998.56	3,573,455.52

其他费用主要包括不动产项目的各项日常经营费用，包括专业服务费、管理人员薪酬、办公费、保险费等。其中专业服务费参照本基金预计发生专业服务费的类型和市场询价进行预测；管理人员薪酬参照本基金预计聘请管理人员的数量和市场询价进行预测；办公费参照历史实际发生情况及其他已知因素进行预测；保险费按照本基金未来的投保计划进行预测。

（8）所得税费用

表 3-2-12 所得税费用

单位：元

项目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间	2023 年度
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	-946,325.78	-1,892,651.56
合计	-946,325.78	-1,892,651.56

（9）应收、应付项目的变动

表 3-2-13 应收、应付项目的变动情况

单位：元

科目	2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收账款	21,540,508.11	11,416,528.85	11,739,637.14

应付账款	6,760,284.84	3,797,918.84	6,578,927.79
预收款项	3,089,627.43	3,282,479.15	3,418,304.55
应付职工薪酬	-	66,925.24	66,666.66
应交税费	-43,590,370.58	-44,543,588.72	-39,991,771.95
应收应付项目变动合计影响数	-	6,468,172.08	7,145,284.25

（10）资本性支出的预留和使用

资本性支出主要包括原有不动产资产的大修支出及更新改造支出。根据招募说明书，基于运营管理机构的意见结合本基金管理人的审慎判断，考虑各标的不动产项目历史大修支出及更新改造支出的实际发生额及各标的不动产项目的物业特定因素，本基金预计资本性支出在期间内实际支出，预测期内未对资本性支出进行预留。

（11）期末/年末负债余额

本基金在可供分配金额计算表中对期末/年末负债余额进行预留，于预测期间包括当期/当年确认的本基金和专项计划的管理人报酬、托管费、运营管理服务费、专业服务费及预收租金等，除预收租金外，其他期末/年末负债余额均预计于次年支付，故对此部分负债金额进行预留，用于次年支付。

二、敏感性分析

（一）影响可供分配金额测算结果实现的主要因素和准备采取的措施

可供分配金额测算的结果是基于一系列基本假设和特定假设得出的，而假设事项通常并非如预期那样发生，从而导致可供分配金额的实际结果与预测存在差异。其中以下因素可能对可供分配金额测算结果产生较为重大的影响。

1、平均出租率

不动产资产现金流量主要来源于租金收入等，租金收入与平均出租率正相关。标的不动产位于安徽省合肥市，租赁客户主要为高新技术企业。标的不动产项目平均出租率受整体经济形势等因素的影响。如未来平均出租率出现大幅下降，存在本基金存续期内不动产项目租金收入下降的风险。如未来平均出租率与预测存在差异，会导致预测期间不动产项目现金流量发生变化。

于预测期间，如果标的不动产项目平均出租率下降 5%，而其他因素保持不变，于

2022 年 7 月 1 日(预计基金成立日)至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度本基金可供分配金额将会分别减少约人民币 1,307,506.37 元及人民币 3,351,705.76 元。

本基金将持续监控租赁行业市场变动，同时建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保不动产项目平均出租率保持在合理稳定水平。

2、市场租金水平

本基金未来实际租金水平将以最终签约租赁协议为准。如未来实际签约租金水平与预计市场租金存在差异，会导致预测期间不动产项目现金流量发生变化。

如果标的不动产项目平均租金下降 5%，而其他因素保持不变，于 2022 年 7 月 1 日（预计基金成立日）至 2022 年 12 月 31 日止期间及 2023 年度本基金可供分配金额将会分别减少约人民币 1,335,369.55 元及人民币 3,418,640.74 元。

本基金将采取相应措施不断提升改善出租物业设施，建立运营管理机构的有效监督和激励机制，以确保不动产项目租金水平保持在合理稳定水平。

三、项目运营计划及展望

（一）运营计划

基金管理人按照《指引》相关规定积极开展基础设施项目运营管理工作，以基金合同、基金托管协议、标准条款等文件的约定为框架，结合基金管理人制定的运营管理制度、项目公司章程等文件构建较为完善的治理机制。基金管理人与运营管理机构签署《运营管理服务协议》，按照《指引》要求将相关事项委托给运营管理机构进行运营管理。同时，基金管理人向项目公司派驻财务负责人和监事，负责监督项目公司财务和运营管理事项。此外，基金托管人根据托管协议、监管协议等文件，负责监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定。

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

和协议约定，不断提高运营管理效率。

（二）运营展望

标的不动产项目发行未来运营展望如下：

1、合肥国家高新技术产业开发区经济发达，租赁需求量大，产业园发展基本盘牢固

合肥高新区是安徽省最大的高新技术产业化基地，已形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。安徽“合芜蚌自主创新试验区”自 2008 年 10 月启动以来，已带动安徽省多项科技创新指标进入全国“第一方阵”。安徽高新技术企业数量从全国中游上升至全国第七、中部第一位，其中国家级创新型（试点）企业达 25 家，居全国第一位。合肥创新产业园是合芜蚌科技创新公共服务中心项目也是安徽省最大的创新平台，集聚的高新技术企业多，对高新技术人才、资源的需求也较强。高新区强大的科教实力将成为创新产业园高新技术产业的基本盘，为其源源不断地输送着智力资源、技术资源等，助力其发展壮大。合肥高新区创新产业园一期位于合肥高新区核心区域。区内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且均为同行业头部企业，出租率一直保持在较高水平。当前，区域市场空置率低，租户承租能力强，租赁需求旺盛。基础设施项目在疫情期间表现出了较为良好的韧性，随着疫情的逐步控制以及各项利好政策入市，预计中长期市场持续向好。

综合考虑以上因素，创新产业园一期发展态势良好，且具有一定的成长空间。

2、区域产业政策的大力扶持

合肥高新区创新产业园一期地处皖江城市带承接产业转移示范区、合芜蚌自主创新综合试验区，在园区内的企业能够充分享受各类国家政策支持。合肥市未来的目标是建设成为全国重要的先进制造业基地、高新技术产业基地和现代服务业基地，合肥高新区具有很好的国家政策优势，为创新产业园一期项目的发展提供了坚实助力。

3、物业运营方管理经验丰富

基金管理人聘请合肥高创作为运营管理机构，继续负责物业资产的运营管理，保障项

目管理机制及管理团队稳定，减少管理运营变动成本。优质园区企业与创新产业园区的深度绑定也将反哺园区的经营，使创新产业园区出租率保持在较高水平，同时保证租金水平稳步提升。

本基金合同生效后，基金可供分配金额、运营计划及展望等详见基金管理人官网刊登的有关定期报告。

第四章 治理机制与运营管理安排

第一节 不动产基金治理

一、基金整体治理架构概述

本基金整体治理架构安排如下：

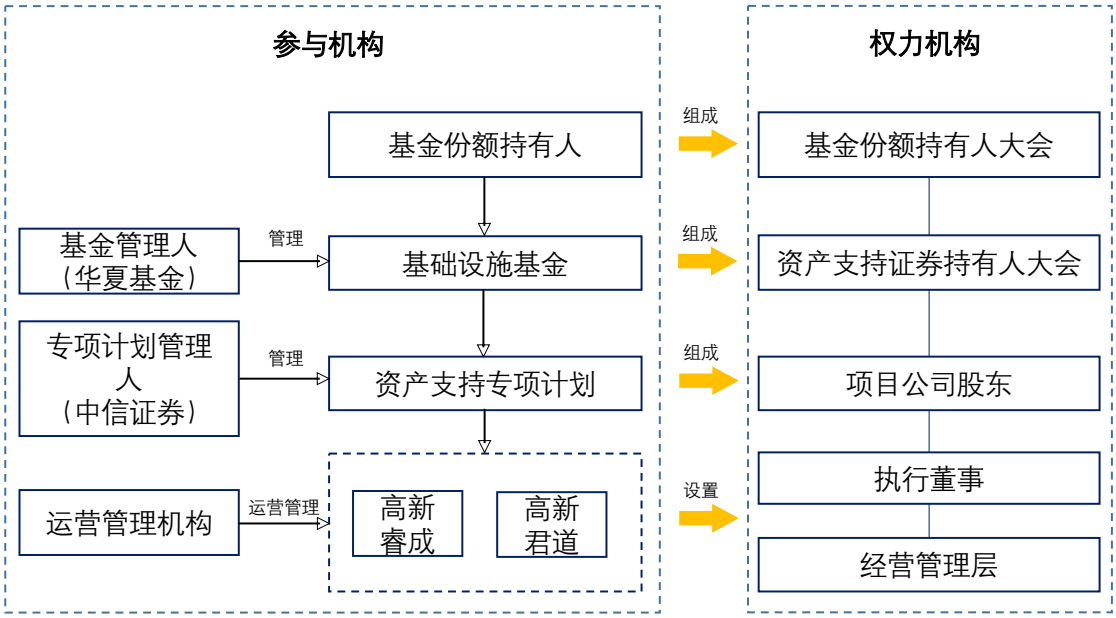

图 4-1-1 基金整体治理架构

二、基金份额持有人大会

（一）基金份额持有人大会职权范围

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。基金份额持有人大会不设立日常机构。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。

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，法律法规、基金合同和中国证监会另有规定的除外：

1、变更基金类别。

2、对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。

3、变更基金份额持有人大会程序。

4、决定基金扩募。

5、延长基金合同期限。

6、提前终止基金合同。

7、决定更换基金管理人、基金托管人。

8、决定调整基金管理人、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。

9、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 20％的基础设施项目购入或出售。

10、连续 12 个月内累计发生的金额超过基金净资产 5％以上关联交易。

11、除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

12、转换基金运作方式。

13、本基金与其他基金的合并。

14、基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

15、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。

16、对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（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）。

17、提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外。

18、法律法规、《指引》《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利

影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，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、法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。

3、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。

4、因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

5、基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。

6、增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整。

7、基金管理人因第三方机构提供服务时存在违法违规或其他损害基金份额持有人利益的行为而解聘上述机构。

8、发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

9、基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

10、监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

11、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。

12、对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化。

13、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：

（1）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。

（2）在基金合同生效之日起 6 个月内中信证券-合肥高新创新产业园 1 号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。

（3）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。

（4）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。

（5）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。

14、国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得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。

15、按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（二）基金份额持有人大会的提案

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，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（三）会议召集人及召集方式

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

3、基金托管人认为有必要召开基金份额持有人大会的，应当向基金管理人提出书面提

议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，基金托管人仍认为有必要召开的，应当由基金托管人自行召集，并自出具书面决定之日起 60 日内召开并告知基金管理人，基金管理人应当配合。

4、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起 10 日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起 60 日内召开；基金管理人决定不召集，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、代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前 30 日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（四）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（1）会议召开的时间、地点和会议形式。

（2）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。

（3）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。

（4）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

（5）会务常设联系人姓名及联系电话。

（6）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

（7）召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

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

（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系统。通讯开会应以书面方式或基金合同、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，监管机构另有规定的除外。

（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）到指定地点对书面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书面表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见的，不影响表决效力。

（3）本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，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）；

若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面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 3 个月以后、6 个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见。

（4）上述第（3）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面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、电话或其他方式召开，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。

（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

（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50%以上（含50%）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，首先由召集人至少提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（七）表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

外的其他事项均以一般决议的方式通过。

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

（1）转换基金运作方式；

（2）更换基金管理人或者基金托管人；

（3）提前终止《基金合同》；

（4）本基金与其他基金合并；

（5）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（6）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目购入或出售；

（7）连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 50%及以上的扩募；

（8）基金成立后连续 12 个月内累计发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易；

（9）国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部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。

基金按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（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怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

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

2、通讯开会

在通讯开会的情况下，计票方式为：由大会召集人授权的两名监督员在基金托管人授

权代表（若由基金托管人召集，则为基金管理人授权代表）的监督下进行计票，并由公证机关对其计票过程予以公证。基金管理人或基金托管人拒派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响计票和表决结果。

（九）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 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。

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

三、基金份额持有人大会日常机构

基金份额持有人大会不设立日常机构。

四、基金管理人、基金托管人的权利及义务

（一）基金管理人的权利及义务

1、根据《基金法》《运作办法》《指引》及其他有关规定，基金管理人的权利包括但不限于：

（1）依法募集资金。

（2）自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产。

（3）按照有关规定运营管理基础设施项目。

（4）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《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。

（5）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构。

（6）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（7）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。

（8）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（9）销售基金份额。

（10）按照规定召集基金份额持有人大会。

（11）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益。

（12）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（13）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。

（14）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。

（15）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（16）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。

（17）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。

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

（19）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。

（20）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查。

（21）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（22）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利：

1）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、决定修改专项计划法律文件重要内容等。

2）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。

3）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产 20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、5%以下的关联交易事项（其中，金额是指连续 12 个月内累计发生金额）、决定基础设施基金直接或间接对外借款项、决定调整外部管理机构的报酬标准等。

（23）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。

（24）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（25）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》《指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

（1）依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售、扩募和登记等事宜。

（2）办理基金备案和基金上市所需手续。

（3）自基金合同生效之日起，以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金财产。

（4）配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策，以专业化的经营方式管理和运作基金财产。

（5）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责：

1）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。

2）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。

3）建立印章管理、使用机制，妥善管理基础设施项目各种印章。

4）为基础设施项目购买足够的财产保险和公众责任保险。

5）制定及落实基础设施项目运营策略。

6）签署并执行基础设施项目运营的相关协议。

7）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。

8）执行日常运营服务，如安保、消防、通讯及紧急事故管理等。

9）实施基础设施项目维修、改造等。

10）基础设施项目档案归集管理等。

11）聘请评估机构、审计机构进行评估与审计。

12）依法披露基础设施项目运营情况。

13）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。

14）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。

15）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。

16）中国证监会规定的其他职责。

（6）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外部管理机构负责上述第（5）条第 4）至 9）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。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；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；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。

（7）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。

（8）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。

（9）依法接受基金托管人的监督。

（10）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。

（11）编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表。

（12）保守基金商业秘密，不得泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，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。

（13）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。

（14）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；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。

（15）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，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（16）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，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿。

（17）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，按有关规定计算并公告基金净值信息。

（18）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。

（19）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到《基金合同》终止后 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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定。

（20）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》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。

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会并通知基金托管人。

（22）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任。

（23）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为。

（24）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后 30 日内退还基金认购人。

（25）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（26）建立并保存基金份额持有人名册。

（27）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。

（28）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：

1）基础设施项目购入或出售；

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。

（29）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

（30）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（二）基金管理人内部决策机构设置

为加强华夏基金不动产基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立 REITs 投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。REITs 投委会决策机制如下：

1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。

2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。

3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。

4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

（1）委员提案的具体内容；

（2）各委员的主要观点；

（3）各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

REITs 投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部联席行政负责人、基金经理。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司副董事长、党委副书记、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

周欣先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部执行总经理、投资经理。

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

张志毅先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部执行总经理、投资经理。

林伟鑫先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部基金经理、总监。

李曾先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部总监。

REITs 投委会未聘任外部人员作为成员，除 REITs 投委会外，基金管理人未针对本基金设置其他委员会。

（三）基金托管人权利及义务

1、根据《基金法》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的权利包括但不限于：

（1）获得基金托管费。

（2）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定,保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（3）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者的利益。

（4）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（5）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。

（6）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算。

（7）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（8）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》及其他有关规定，基金托管人的义务包括但不限于：

（1）设立专门的基金托管部，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。

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

（3）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证。

（4）安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

（5）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。

（6）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）保守基金商业秘密。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（8）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，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及托管协议的规定进行，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或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

（9）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。

（10）建立并保存基金份额持有人名册。

（11）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（12）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款项。

（13）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

（14）因违反基金合同导致基金财产损失，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（15）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

（16）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。

（17）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。

（18）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（19）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。

（20）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。

（21）面临解散、依法被撤销或者被依法宣告破产时，及时报告中国证监会和银行监管机构，并通知基金管理人。

（22）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（23）监管基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（24）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（25）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

五、计划管理人与专项计划托管银行的权利及义务

（一）计划管理人的权利及义务

1、根据专项计划《标准条款》，专项计划管理人的权利如下：

（1）计划管理人有权根据《标准条款》《认购协议》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于基础资产投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

（2）计划管理人有权在《标准条款》《计划说明书》及《专项计划托管协议》等专项计划文件允许的范围内，将专项计划账户中的资金进行合格投资。

（3）计划管理人有权根据专项计划文件的约定收取管理费。

（4）计划管理人有权根据《标准条款》第 19 条的约定终止专项计划的运作。

（5）计划管理人有权委托专项计划托管银行托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管银行的托管行为，并针对专项计划托管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

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

（7）中国法律规定及专项计划文件约定的其他权利。

2、根据专项计划《标准条款》，专项计划管理人的义务如下：

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

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

（3）计划管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的约定，将专项计划的认购资金用于受让项目公司的100%股权、向项目公司发放借款、支付与前述交易相关的税费。

（4）计划管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《专项计划托管协议》的约定，接受专项计划托管银行对专项计划资金拨付的监督。

（5）计划管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具计划管理人《收益分配报告》和《资产管理报告》及履行相关的信息披露义务，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

（6）计划管理人应按照《标准条款》第13条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

（7）计划管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、交易记录、会计账册等文件、资料，自专项计划终止日起二十年内计划管理人应继续履行上述保管义务。

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

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

（10）计划管理人应严格遵守《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中，重点加强信用风险管理，履行相应职责。

（11）计划管理人应当为资产支持证券持有人的利益管理专项计划资产，监督、检查项目公司等机构的持续经营情况和基础资产现金流状况，防止专项计划资产被混同、挪用，出现重大异常情况的，计划管理人应当采取必要措施，维护专项计划资产安全。

（12）因专项计划托管银行过错造成专项计划资产损失时，计划管理人应代资产支持证券持有人向专项计划托管银行追偿。

（13）计划管理人应监督专项计划托管银行、监管银行及其他机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则计划管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的约定追究其违约责任。

（14）资产支持证券管理人应对标的资产进行尽职调查。

（15）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

（二）专项计划托管银行的权利及义务

1、根据专项计划《标准条款》《专项计划托管协议》，专项计划托管银行的权利如下：

（1）专项计划托管银行有权依据《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，保管专项计划的现金资产。

（2）专项计划托管银行有权按照《专项计划托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

（3）专项计划托管银行发现计划管理人的划款指令违反法律、行政法规、《管理规定》《专项计划托管协议》约定的，有权拒绝执行，并要求其改正；发现计划管理人出具的《收益分配报告》中内容违反《专项计划托管协议》约定，有权要求其改正，并拒绝执行收益分配方案；计划管理人未能改正的，专项计划托管银行应当拒绝执行，并应及时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。由此给专项计划或资产支持证券持有人造成的损失（但专项计划托管银行有过错的除外），专项计划托管银行不承担责任。

（4）因计划管理人过错导致专项计划资产产生任何损失时，专项计划托管银行有权向计划管理人进行追偿，追偿所得应归入专项计划资产。

（5）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、根据专项计划《标准条款》《专项计划托管协议》，专项计划托管银行的义务如下：

（1）专项计划托管银行应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内资金，确保专项计划账户内资金的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。但专项计划托管银行对于已划转出专项计划账户的财产，以及处于专项计划托管银行实际控制之外的财产不承担保管责任。

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

（3）专项计划托管银行发现计划管理人的划款指令违反《管理规定》有关规定或者《专项计划托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知计划管理人限期改正；计划管理人未能改正的，专项计划托管银行应当拒绝执行，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知计划管理人限期改正，并向中国基金业协会、对计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。

（4）专项计划账户收到项目公司分配的股利后，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行以相关约定的方式通知计划管理人。在项目公司股利分配日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果专项计划托管银行发现项目公司未能于任一项目公司股利分配日将相应的股利划付至专项计划账户，专项计划托管银行应在项目公司股利分配日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施。

（5）专项计划账户收到项目公司偿还的标的债权本息后，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行以相关约定的方式通知计划管理人。在标的债权还款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划账户资金变动情况，计划管理人也可以向专项计划托管银行发送查询通知，由专项计划托管银行向计划管理人提供专项计划账户资金变动情况。如果专项计划托管银行发现项目公司未能于任一标的债权还款日将相应的标的债权本息划付至专

项计划账户，专项计划托管银行应在标的债权还款日后的 1 个工作日内将上述事项以电子邮件或传真方式通知计划管理人，以便计划管理人采取相应积极措施。

（6）专项计划托管银行应按《专项计划托管协议》的约定制作并按时向计划管理人提供有关专项计划托管银行履行《专项计划托管协议》项下义务的专项计划托管报告（包括《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》）。

（7）专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，专项计划托管银行应在知道该临时事项发生之日起 2 个工作日内以传真的方式通知计划管理人：

1）发生专项计划托管银行解任事件；

2）专项计划托管银行的法定名称、营业场所等工商登记事项发生变更；

3）专项计划托管银行涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

4）专项计划托管银行经营情况发生重大变化，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定；

5）其他中国法律及监管要求规定的情形。

（8）专项计划托管银行应妥善保存与专项计划托管业务有关的记录专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起二十年。

（9）在专项计划终止或《专项计划托管协议》终止时，专项计划托管银行应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜，包括但不限于复核计划管理人编制的清算报告，以及办理专项计划资金的分配。

（10）专项计划托管银行因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，专项计划托管银行发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接损失负赔偿责任。除此之外，专项计划托管银行对因正确执行计划管理人的合法指令而对专项计划造成的损失不承担赔偿责任。

（11）专项计划托管银行应严格遵守《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险

管理指引（试行）》的相关规定，在资产支持证券存续期履职过程中履行专项计划托管银行职责。

（12）中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

六、资产支持证券持有人权职及行权安排

（一）资产支持证券持有人的权利与义务

1、资产支持证券持有人的权利包括：

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

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

（3）专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第 13 条的约定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

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

（5）资产支持证券持有人有权按照法律规定将其所持有的资产支持证券进行转让。

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

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

（8）中国法律规定或专项计划文件约定的其他权利。

2、资产支持证券持有人的义务

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

（2）专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

（3）资产支持证券持有人按法律规定承担纳税义务。

（4）专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求资产支持证券管理人收购其持有的资产支持证券，亦不得主张分割专项计划资产。

（5）中国法律规定或专项计划文件约定的其他义务。

（二）资产支持证券持有人的行权安排

资产支持证券持有人组成资产支持证券持有人大会。通过购买资产支持证券的资产支持证券持有人，自动成为资产支持证券持有人大会的成员。在专项计划存续期间，发生以下事由，资产支持证券管理人应召开资产支持证券持有人大会：

1、专项计划目的无法实现；

2、提前终止或延长专项计划；

3、专项计划文件的终止或重大修改，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外；

4、决定中国法律规定和《借款合同》约定的由计划管理人（代表专项计划）作为标的债权的债权人享有的所有权利的行使；

5、决定中国法律规定的和项目公司的公司章程约定的由计划管理人（代表专项计划）作为项目公司的股东享有的所有权利、职权的行使（但专项计划文件和项目公司章程另有约定的除外）；

6、决定在除标准条款约定的情形下进入专项计划处置期；

7、在自专项计划设立日起（含该日）的 10 个工作日内根据《股权转让协议》的约定标的股权转让的工商变更登记未完成的，需要对工商变更登记期限延长事宜进行审议的；

8、发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件或计划管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

9、增加计划管理人的管理费或专项计划托管银行的托管费；

10、专项计划终止，需要资产支持证券持有人大会对本专项计划的清算方案进行审核；

11、改变召开资产支持证券持有人大会所需的最低出席人数或表决权比例限制或通过决议所需的资产支持证券持有人同意的比例；

12、批准涉及修改资产支持证券持有人权利的提案；

13、解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务；

14、选任代表（无论其是否为资产支持证券持有人），授权该代表执行资产支持证券持有人大会所形成的决议；

15、计划管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

资产支持证券持有人大会为不定期会议，资产支持证券持有人大会参会表决。资产支持证券持有人大会应当有单独或合计持有资产支持证券持有人大会享有表决权的资产支持证券未偿本金余额75%以上（含）的资产支持证券持有人出席，方可召开。出席会议的资产支持证券持有人，就其持有的资产支持证券每100元人民币面值，拥有一票表决权。出席资产支持证券持有人大会的同一资产支持证券持有人，就同一议案不得分割行使其表决权。法人或其他组织为资产支持证券持有人时，其代表人仅限于一人。资产支持证券持有人大会就会议讨论事项所形成的决议，必须经资产支持证券持有人表决权总数的100%同意。

当资产支持证券持有人仅有一人时，发生约定的应当召集资产支持证券持有人大会的事由的，计划管理人可直接将该等事由以书面形式通过《标准条款》约定的通知方式提交给资产支持证券持有人（资产支持证券持有人的联系方式以《认购协议》中约定的为准）；资产支持证券持有人就该等事项作出决定的，该决定为有权决定，计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

当资产支持证券持有人仅有一人时，发生影响资产支持证券持有人利益的事由，但计划管理人未按照标准条款约定提交资产支持证券持有人审定的，资产支持证券持有人有权

直接以书面形式向计划管理人通知其就该等事由作出的决定；计划管理人或资产支持证券持有人选任的人应当按照决定内容执行。

七、项目公司组织架构及治理安排

（一）项目公司人员安排

本基金成立后，通过专项计划等特殊目的载体持有项目公司 100%股权，专项计划持有项目公司 100%股权。根据拟定的项目公司章程，项目公司不设股东会，由股东根据更新的公司章程行使股东权利；项目公司不设董事会，设执行董事一名，由基金管理人委派，执行董事任期三年，任期届满可以连任；项目公司不设监事会，设监事一名，由基金管理人委派，监事任期每届三年，任期届满，可以连任；项目公司设总经理一名，由基金管理人委派，总经理每届任期三年，任期届满，可以续聘。项目公司的财务负责人由基金管理人委派，财务负责人直接向基金管理人汇报并对基金管理人负责。

（二）治理架构及职权

本基金通过特殊目的载体持有项目公司 100%股权后，基金管理人委派的执行董事/总经理、监事、财务负责人根据《公司法》、公司章程行使其职权。

八、不动产项目运营管理安排

不动产项目的运营管理安排，详见本招募说明书“第四章 治理机制与运营管理安排”之“第二节 运营管理安排”。

第二节 运营管理安排

一、运营管理协议的主要内容

（一）运营管理服务内容

1、基金管理人委托给运营管理机构的职责和内容

在《运营管理服务协议》有效期限内，运营管理机构应向基金管理人提供以下运营服务：

（1）运营管理机构负责制定年度经营管理计划及基础设施项目预算管理计划（“经营

及预算计划”）的初步方案，协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人书面审批后执行。

（2）负责落实经审议通过的经营及预算计划，并按季度编制并向项目公司执行董事上报预算执行报告。对于年度预算外支出事宜，协助项目公司逐层上报至基金管理人审议。

（3）制定基础设施项目运营策略的初步方案，包括基础设施项目定位及发展目标、产业研究及行业分析、中长期运营规划（含智慧园区建设等）；根据中长期运营规划，按年度分解制定年度经营目标及与经营目标匹配的年度营销推广、招租招商和运营计划等。协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，并负责落实经审议通过的项目运营策略方案及项目年度经营计划。

（4）制定并更新基础设施项目经营价格体系的初步方案，包括租赁价格标准、物业服务收费标准、停车收费标准及其他经营收费标准等。协助项目公司将初步方案逐层上报至项目公司执行董事审批，并负责落实执行经审批通过的项目经营价格体系。

（5）派驻基础设施项目经营管理团队，开展基础设施项目的经营经理工作，包括但不限于产业客户招商、园区运营管理服务、工程维修和停车场及物业管理、定期报告及档案管理等事务性管理等工作。

（6）每季度末提供市场报告，包括项目周边 5KM 范围内竞争性物业基本情况、园区准入标准、租赁价格、出租率、大客户新入驻情况。

（7）开展基础设施项目的营销推广、招商渠道建设及客户招引工作，包括但不限于营销推广活动的策划、组织、实施，“政产学研资介”等招商渠道的建设及维护，客户跟进及落实租赁等工作。

（8）草拟及修订标准租赁合同格式文本，确保项目公司利益得到保证，标准租赁合同格式文本及其修改需经项目公司执行董事书面同意后方可使用。监控承租人的租赁合同执行情况及对基础设施项目的使用情况，按季度向项目公司执行董事汇报前述情况。

（9）开展基础设施项目的租赁客户服务工作，包括但不限于工商、财税、法律服务等

法对接服务、政策解读服务、行业论坛服务、金融支持服务等客户服务工作，维护租赁客户关系。合理处理客户投诉。

（10）处理受委托运营管理服务相关的纠纷，若经运营管理机构判断可能涉及诉讼或仲裁的，及时报项目公司执行董事审批。就外部管理机构在前述纠纷中处理的事项，于3个工作日内向项目公司汇报相关情况。

（11）协助项目公司收取基础设施项目房屋租赁、物业服务（如有）、停车场经营收入（如有）、合法运营等产生的收益，追收欠缴款项等，根据基础设施项目的租赁合同/物业服务协议等条款定时向承租人催收租金及其他应付款项（如有），要求承租人将租金、物业管理费（如有）及其他应付款项（如有）转入项目公司指定的银行账户，同时将催收情况报备项目公司。

（12）按租赁合同约定，协助项目公司向承租人收取租赁保证金或退回租赁保证金予承租人（如涉及），租赁保证金相关收据应以项目公司为收款人。

（13）聘任物业管理方，包括物业管理机构的选聘、谈判、协助项目公司与物业管理机构签署协议等工作。督促物业管理机构执行日常物业服务工作，包括卫生保洁、环境绿化、日常维修保养、安保、消防、通讯及紧急事故处理等。通过监督管理、并协助项目公司共同考核物业管理机构的物业管理活动，使物业管理活动达到相应的物业管理协议约定的物业管理标准。

（14）依法制定各项安全管理规则制度，对项目资产和运营管理工作采取必要的安全管理措施，确保项目的安全有序及正常运行。遇应急突发事件时及时向项目公司、基金管理人反馈，并处理该等事件。在《运营管理服务协议》项下，运营管理机构对受托范围内的安全生产管理工作负首要责任。根据不同的专业性质，运营管理机构负责安排具体日常安全管理工作，运营管理机构有关专业部门负责专业安全管理的指导和协调工作。委托第三方提供服务的，运营管理机构应当承担的安全管理责任不因此而免除。

（15）配合基金管理人对基础设施项目和管理工作的检查，包括但不限于提供日常管

理资料和记录等。协助项目公司配合政府及相关部门的各项检查、拜访、接待工作，包括不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

（16）其他运营管理服务事项，包括提供基础设施项目管理系统安装、维护、宣传推广等信息化服务、协助项目公司财务人员负责执行办理会计台账、日常税务报缴以及审计等工作、水电费代收代缴、停车管理、以及项目公司日常管理事项等。

2、基金管理人聘请运营管理机构提供协助的职责和内容

在《运营管理服务协议》期限内，基金管理人聘请运营管理机构协助支持基金管理人完成以下运营管理工作。下述运营管理事项不构成委托代理事项，运营管理机构无权就下述事项代表基金管理人对外作出相关行为或签署相关协议，基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除。运营管理机构执行的协助事项包括：

（1）协助预算管理：《运营管理服务协议》生效后 20 个工作日内，运营管理机构应向基金管理人提交第一个自然年度（指专项计划设立日起至专项计划设立日所在自然年度 12 月 31 日）的经营计划及预算。由基金管理人于收到运营管理机构提交的完整版经营计划及预算后 20 个工作日内完成确认，运营管理机构与基金管理人事先书面确认的除外。

（2）协助项目公司检查基础设施项目的建筑本体、构件及设施设备，协助项目公司组织开展对基础设施项目进行的所有修整、改造（包含但不限于日常普通修整、年度大中修、应急抢修、加固升级等建筑本体及附属设施设备维修、装修升级改造更换等），以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

（3）协助项目公司对改造维修工程等采购事项实施对外招标（如项目公司相关管理制度需要），代表项目公司进行合同谈判，实施工程监督及竣工验收（质量验收）等。

（4）印章管理：基金管理人负责建立项目公司的印章管理、使用制度。项目公司的印章包括公章、法定代表人人名章、合同专用章（如有）、财务章、发票章；非经基金管理人同意，项目公司不得制作或授权使用其他印章。若基金管理人按照相关法律法规、《基金合同》等基础设施基金文件、《运营管理服务协议》及基金份额持有人大会决议需使用

相关印章的，运营管理机构应予以配合。

（5）证照管理：运营管理机构应代表项目公司申请、维持并更新项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可等。

（6）档案、资料归集管理：协助基金管理人建立、保存、管理相关档案与资料，包括租赁合同等各项运营管理合同、工程建设招标采购竣工资料、承租人档案资料等。项目公司负责财务档案、用印台账相关档案与资料。最终管理方式以基金管理人要求为准。

（7）协助项目公司研究政府政策，申报政府补贴、补助、奖励及其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。

（二）业务移交和返还事项

无。

（三）监督、检查及督促

（1）运营管理机构提供运营管理服务期间，基金管理人、资产支持证券管理人应关注运营管理机构的主体资格、相关资质、人员配备、公司治理、财务状况等是否持续符合法律法规要求，是否持续具备充分的履职能力，并进一步关注执行运营管理职责的行为是否损害基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司利益，是否足够谨慎和勤勉。

（2）运营管理机构提供运营管理服务期间，运营管理机构接受基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理服务内容进行的监督，根据要求配合基金管理人开展监管工作，并及时提供符合要求的相关资料、回复基金管理人提出的问题。必要时，为基金管理人、资产支持证券管理人顺利开展监督工作免费提供所需的场地及设备和其他一切必要的便利和支持，但基金管理人开展监督、检查的其他费用应由基金管理人自行承担。

（3）基金管理人、资产支持证券管理人有权自行或者聘请专业机构：（A）查阅与基础设施项目相关的、由外部管理机构保管的文档、记录、证书、账册或会计凭证，（B）检查项目状况；及（C）就基金管理人、资产支持证券管理人为维护基金份额持有人利益而认为必要的其他事项进行检查。基金管理人、资产支持证券管理人在进行前述查阅或检

查时，应提前10个工作日通知运营管理机构并尽量避免由此给运营管理机构的正常经营活动和/或运营管理服务的提供造成妨碍或其他不利影响，如遇监管机构临时检查的除外。

（4）基金管理人、资产支持证券管理人对运营管理机构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。

（5）基金管理人、资产支持证券管理人在监督管理过程中发现运营管理机构的履职行为明显不符合法律法规规定和《运营管理服务协议》约定的，基金管理人、资产支持证券管理人应当书面通知运营管理机构进行整改，告知需要整改的具体事项以及需要达到的整改要求及完成时限。运营管理机构收到基金管理人、资产支持证券管理人发出的整改通知后，应当根据基础设施项目的实际情况针对整改通知中列明的整改事项和整改要求予以反馈，并协商确定落实整改方案。如运营管理机构在整改期限拒不改正，或者在整改方案确定后，运营管理机构拒绝执行或执行不到位，应按照《运营管理服务协议》约定承担违约责任。

（6）运营管理机构自行发现其未依法依约履行运营管理职责的，运营管理机构应当自行主动发函告知基金管理人、资产支持证券管理人并同步提供整改方案，基金管理人、资产支持证券管理人应监督运营管理机构积极落实相应整改措施。

（四）转委托限制和辅助性服务

1、权利义务转让

运营管理机构有权申请将《运营管理服务协议》项下的部分权利义务转让给其指定的第三方，在不违反相关法律法规及《基金合同》约定程序且未构成运营管理主要职责转委托的情形下，基金管理人应同意上述安排。若上述情形构成《基金合同》项下需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项，基金管理人应按照《基金合同》履行相应的程序；运营管理权利义务的承接主体应符合《指引》及相关法律法规要求的主体。

2、转委托禁止

运营管理机构不得将其运营管理基础设施项目的主要职责转委托给其他机构。

运营管理机构有权为履行运营职责而委托其他专业服务机构、供应商或指定其关联方（合称“第三方服务提供者”）提供如下运营服务范围中的非主体、非关键性服务（合称“辅助性服务”），包括但不限于物业服务、招商代理服务、绿化及景观管理、专业技术性服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、工程项目管理服务、设施设备维保服务等须特殊资质及资格方可提供的服务，以及基金管理人认可的其他非主体、非关键性服务事项，转委托费用由运营管理机构承担。

运营管理机构决定由第三方服务提供者提供项目辅助性服务时，运营管理机构应当行使合理的商业判断以确保该等第三方服务确为业务的开展所需要，运营管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者的工作进行监督，且运营管理机构对基金管理人应承担的运营管理服务义务不因此转移或减损。

（五）信息披露

运营管理机构应根据基础设施基金、专项计划的监管披露要求，定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供相关披露所需材料。

运营管理机构应定期向基金管理人、资产支持证券管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告（年度报告、中期报告、季度报告（含资产组合季度报告）、月度报告）和临时报告，在发生可能对基础设施基金投资价值或价格有实质影响的重大事件时，运营管理机构应在重大事件发生后的1日内向基金管理人、资产支持证券管理人报告相关事项，并配合提供与该重大事项相关的信息。

（六）关键运营管理事项的决策机制

外部管理机构应《运营管理服务协议》要求，提交年度的经营计划及预算。基金管理人应在约定时间内完成确认。如基金管理人对经营计划及预算有异议，应在前述时限届满前书面提出，外部管理机构应及时予以调整。如在规定时间内，外部管理机构与基金管理人尚未达成一致的，按照基金管理人确定的经营计划及预算执行。

（七）考核

实际运营净收益根据项目公司每年审计报告确定，目标运营净收益按照本基金首次基金份额的发售阶段披露的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。

（八）解聘情形和程序

（1）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，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

1）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

）、运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

3）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职。

为免歧义，任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形应相应调整并直接适用，且无需另行签署补充协议。

（2）除上述法定情形外，当且仅当出现以下约定情形（“约定情形”）之一的，基金管理人可解聘运营管理机构，并应提交基础设施基金份额持有人大会进行表决，并需经参加大会的基础设施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、更换外部管理机构事项无需回避表决，中国证监会、证券交易所、基金业协会等监管机构认为需要回避表决的特殊情形除外；基金管理人应向运营管理机构发出书面解聘通知，该通知中应注明运营管理机构解聘的生效日期：

1）运营管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营的。

2）有确定证据显示运营管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运

营管理服务协议》约定的服务的。

3）运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生重大责任事故或安全管理事故的。

4）基础设施项目对应的连续三个“运营收入回收期”合计实现的运营收入未达到对应期间的运营收入目标金额的90%。

5）运营管理机构不当履职导致项目公司累计受到3次以上行政处罚。

6）运营管理机构不当履职导致项目公司累计3次以上对外承担违约责任且单次违约赔偿金额达到10万元以上。

（3）除根据上述法定情形、约定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，有权选聘新的运营管理机构提供基础设施项目的运营服务。

（4）在任期内，基金管理人基于法定情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于约定情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘外部管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

（5）继任运营管理机构的选择

1）解聘外部管理机构后，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任外部管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园区运营管理、处置能力，且发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应符合以下标准：

a. 新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求；

b. 新任运营管理机构应注册成立10年以上，且从事高科技产业园运营管理不少于10年；

c .新任运营管理机构在全国范围内在管高科技产业园项目总建筑面积不少于50万平方米；

d . 新任运营管理机构在管高科技产业园项目中，不少于1个项目被科学技术部认定为

国家级孵化器且持续有效。

2）经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（九）协议违约

（1）各方应严格遵守《运营管理服务协议》的约定，任何一方违反《运营管理服务协议》的部分或全部约定，均应向守约方承担违约责任，并赔偿因其违约给对方造成的直接实际损失。

（2）如项目公司未按期足额向运营管理机构支付运营服务费，项目公司应向运营管理机构继续支付相关运营服务费直至应付未付金额支付完毕为止，并赔偿因其未按期足额支付给运营管理机构造成的直接实际损失。

（3）发生如下情形之一的，运营管理机构按《运营管理服务协议》约定承担违约责任：

1）运营管理机构未履行、怠于履行或未完全履行运营管理职责或协助职责，给项目公司、基础设施基金、专项计划造成损失的。

2）运营管理机构未配合基金管理人、资产支持证券管理人等机构履行信息披露义务，或披露信息存在虚假记载、误导陈述或重大遗漏的。

3）运营管理机构违反保密义务的。

4）运营管理机构履行运营管理职责不符合适用法律规定和《运营管理服务协议》约定，且在基金管理人、专项计划管理人要求的合理期限内拒不改正或者情节严重的。

5）运营管理机构违反相关法律法规、《运营管理服务协议》约定的其他事项。

（4）对于归因于违约方而引起的针对守约方提出、提起或维持的任何索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁，如果守约方被要求就该等索赔、行政/民事/刑事诉讼或仲裁付出任何款项，或者被要求作为对该等索赔、民事或刑事诉讼、程序、指控或公诉进行抗辩的任何

费用（包括但不限于合理的律师费）而付出任何款项，违约方应向守约方偿付或赔偿该等款项。

（十）终止和争议解决方式

无。

二、运营管理费用情况

（一）费用构成及收取方式

运营服务费包括浮动管理费和激励管理费两部分。运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务有权收取浮动管理费，运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务实现超额收益时，有权收取激励管理费。《运营管理服务协议》约定的浮动管理费、激励管理费均为含增值税的费用。

（一）浮动管理费[17]

运营管理机构每年收取的浮动管理费为基础设施项目年运营收入的 10.5%。

（二）激励管理费[18]

按照本基金首次申报确定的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取激励管理费，激励管理费基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。其中，实际运营净收益根据每年审计报告确定，目标运营净收益在基金成立时评估机构作出的相关预测数据确定。

激励管理费=（实际运营净收益-目标运营净收益）×10%。

为激励经营管理团队的工作积极性，共享项目超额收益，运营管理机构原则上应将不少于激励管理费10%的金额用于团队激励（包括但不限于用于《运营管理服务协议》5.2.1所述经营管理团队对标学习）。

（二）运管费率收取的合理性

[17] 此处“浮动管理费”即招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”中披露的“浮动管理费 A”

[18] 此处“激励管理费”即招募说明书“第二十三部分 基金的费用与税收”中披露的“浮动管理费 B”

本基金浮动管理费按照各项目公司运营收入的10.50%计提，其中约6.07%为运营管理机构的成本，约4.43%部分是支付给运管管理机构合理的服务费用。上述服务费用的设置，主要是考虑了未来深度市场化运营的成本提升、为不动产基金提供额外服务相应的激励并包含了合理的利润。本基金浮动管理费具体分析说明如下：

1、运营管理机构提供运营管理费服务的基本人员和行政费用

运营管理机构的成本费用主要包括人力成本、行政办公费两大类，根据原始权益人及运营管理机构提供的相关数据，运营管理机构发行前三年成本费用分别占基础设施项目当年营业收入的5.55%、7.01%、5.85%，近三年加权平均占比约为6.07%。

考虑到本基金通过特殊目的载体持有不动产项目后，为保持平稳运行，仍维持原有运营管理模式，因此，运营管理机构按照原有模式为基础设施项目提供运营管理服务的基本成本费用预计短期内不会发生重大变化。

2、未来深度市场化运营下的管理成本有所提升

本基金通过特殊目载体取得不动产项目完全所有权或经营权后，将采用更加市场化的运营模式，为了能够提高不动产项目的运营效益，在租金价格更加市场化定价的同时，提升整体出租率水平，运营管理机构将在客户招租、客户与渠道关系维护和提升运营效率方面，加大人力资源投入。

上述工作会一定程度增加运营管理服务的成本，需要将相应的成本包含在运营管理机构的服务费用中。

3、为不动产基金提供运营管理服务的质量提升

公募REITs作为公开上市的金融产品，相应的监管规则对其底层资产的运营管理、信息披露等事项也提出了较高的要求。运营管理机构作为公募基金管理人聘请的外部管理机构，在常规基础设施项目运营管理工作范围外，需要完成较多的委托或协助事项。

除上述委托或者协助事项外，运营管理机构还需要协助进行信息披露，向基金管理人、资产支持证券管理人提供资产运营相关的报告，具体包括定期报告（年度报告、中期报告、

季度报告、月度报告）和临时报告等。上述报告对真实性、准确性、及时性要求严格，在一般运营管理工作基础上增加了较大工作量。

因此，考虑到上市产品对运营管理、信息披露等方面的要求，给予运营管理机构一定服务费用具有必要性和合理性。

经搜集公开市场信息披露资料，选取收费形式相类似的部分项目，包括建信中关村REIT和东吴苏园产业REIT，建信中关村REIT持有的三个项目采用的计提比例分别为9.50%、8.00%和9.50%；东吴苏园产业REIT持有的两个项目采用的计提比例分别为11.50%和12.50%，与本基金采用的计提比例相近。

综上所述，从浮动管理费的内涵及市场同类项目可比案例来看，设置10.50%的计提比例，一方面涵盖了运营管理机构的相关成本，同时给予运营管理机构合理的利润空间，激励并支持运营管理机构为基础设施项目提供更加市场化的运营管理服务；另一方面，与市场同类项目计提水平相近。因此，本基金浮动管理费的设置具有必要性和合理性。

（三）其他

无。

三、资金流转

详见第二章“第四节 运营管理机构”之“（四）项目资金收支”和“（五）运营管理风险管控安排”。

第五章 不动产基金

第一节 本次发行参与机构的基本情况

一、基金管理人

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层

成立日期：1998年4月9日

法定代表人：邹迎光

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：张德根

网址：www.ChinaAMC.com

二、基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街55号

成立日期：1984年1月1日

法定代表人：廖林

联系人：郭明

电话：010-66105799

三、销售机构

（一）直销机构：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路6号院北辰中心C座5层

法定代表人：邹迎光

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：张德根

网址：www.ChinaAMC.com

（二）场外代销机构

基金管理人可根据有关法律、法规的要求，选择符合要求的机构代理发售本基金，具体代销机构情况请参见基金管理人网站公示。

（三）场内销售机构

本基金办理场内认购、交易业务的销售机构为具有基金销售业务资格、并经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司认可的深圳证券交易所会员单位。

（四）基金管理人可以根据情况变化增加或者减少基金场外销售机构。基金销售机构可以根据情况增加或者减少其销售城市、网点。

四、资产支持证券管理人/计划管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：王焱、观淦壬、李哲、许晨辉、胡佳尧、周思杰、魏晓雪

电话：010-60833535

传真：010-60833504

五、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区太平桥大街17号

办公地址：北京市西城区太平桥大街17号

法定代表人：于文强

联系人：丁志勇

电话：0755-25941405

传真：0755-25987133

六、运营管理机构

名称：合肥高新投资促进集团股份有限公司

住所：合肥市高新区合肥留学生园1号楼312室

办公地址：合肥高新区望江西路800号创新产业园一期D9栋

法定代表人：张玮玮

联系人：田宝亮

电话：0551-65359406

七、律师事务所（发行期间）

名称：北京市君合律所事务所

负责人：华晓军

住所：北京市东城区建国门北大街8号华润大厦20层

联系人：李海浮

电话：010- 85191300

八、律师事务所（基金）

名称：上海源泰律师事务所

住所：上海市浦东南路256号华夏银行大厦1405室

办公地址：上海市浦东南路256号华夏银行大厦1405室

负责人：廖海

联系人：刘佳

电话：021-51150298

传真：021-51150398

经办律师：廖海、刘佳

九、对本基金涉及的财务报告等相关材料进行审计或审核的会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：肖厚发

住所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

联系人：万文娟

电话：+86 18010874900

十、会计师事务所（发行阶段验资机构）

名称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

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

法定代表人：毛鞍宁

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

联系人：蒋燕华

十一、评估机构

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1C618

法定代表人：黄西勤

联系人：张思雨

电话：400-881-8684

十二、财务顾问（发行阶段）

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦22层

法定代表人：张佑君

联系人：王焱、观淦壬、李哲、许晨辉、胡佳尧、周思杰、魏晓雪

电话：010-60833287

传真：010-60833504

第二节 基金管理人

一、基金管理人基本情况

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲 3 号院

办公地址：北京市朝阳区北辰西路 6 号院北辰中心 C 座 5 层

设立日期：1998 年 4 月 9 日

法定代表人：邹迎光

联系人：邱曦

客户服务电话：400-818-6666

传真：010-63136700

华夏基金管理有限公司注册资本为 23,800 万元，公司股权结构如下：

表 5-2-1 华夏基金股权结构

持股单位	持股占总股本比例
中信证券股份有限公司	62.2%
Mackenzie Financial Corporation	27.8%
Qatar Holding LLC	10%
合计	**100%**

二、为管理不动产基金专门设置的主要部门情况

华夏基金已设置独立的不动产基金业务主办部门。目前已配备不少于 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，在人员数量和经验上满足要求。

三、主要人员情况

（一）基金管理人董事、总经理及其他高级管理人员基本情况

邹迎光先生：董事长，党委书记，硕士。现任中信证券股份有限公司党委副书记、执行董事、总经理、执行委员。曾任中信建投债券业务部总经理助理、固定收益部行政负责人、执行委员会委员，中信证券固定收益部行政负责人、执行委员、党委委员，中信建投党委委员、执行董事、执行委员会委员、财务负责人。

李一梅女士：副董事长、党委副书记、总经理，硕士。兼任华夏基金（香港）有限公司董事长、华夏股权投资基金管理（北京）有限公司董事。曾任华夏基金管理有限公司副总经理、营销总监、市场总监、基金营销部总经理、数据中心行政负责人（兼），上海华夏财富投资管理有限公司执行董事、总经理，证通股份有限公司董事等。

侯薇薇女士：董事，学士。现任鲍尔太平有限公司（Power Pacific Corporation Ltd）总裁兼首席执行官，兼任加中贸易理事会国际董事会成员。曾任嘉实国际资产管理公司(HGI)的全球管理委员会成员、首席业务发展官和中国战略负责人等。

J Luke Gregoire Gould 先生：董事，学士。现任迈凯希金融公司（Mackenzie Financial Corporation）总裁兼首席执行官。曾任 IGM Financial Inc. 的执行副总裁兼首席财务官、Mackenzie Investments 的首席财务官、Investors Group 的高级副总裁兼首席财务官等。

陈颖行先生：董事，硕士。现任卡塔尔投资局咨询（亚太）公司大中华区总监。曾任中国投资有限责任公司投资二部团队负责人，都铎资本（新加坡）公司分析师，BP 新加坡公司量化分析师，渣打银行（新加坡）有限公司风险分析师等。

史本良先生：董事，硕士，注册会计师。现任中信证券股份有限公司党委委员、执行委员、财富管理委员会主任、战略客户部行政负责人。曾任中信证券股份有限公司计划财务部资产管理业务核算会计主管、联席负责人、行政负责人，中信证券财务负责人等。

薛继锐先生：董事，博士。现任中信证券股份有限公司执行委员。曾任中信证券股份

有限公司金融产品开发小组经理、研究部研究员、交易与衍生产品业务线产品开发组负责人、股权衍生品业务线行政负责人、证券金融业务线行政负责人、权益投资部行政负责人等。

刘霞辉先生：独立董事，硕士。现任中国社会科学院经济研究所国务院特殊津贴专家，二级研究员，博士生导师。兼任中国战略研究会经济战略专业委员会主任、山东大学经济社会研究院特聘兼职教授及广西南宁政府咨询专家。曾任职于国家人社部政策法规司综合处。

殷少平先生：独立董事，博士。现任中国人民大学法学院副教授、硕士生导师，兼任北京凯因科技股份有限公司非执行董事。曾任最高人民法院民事审判第三庭审判员、高级法官，湖南省株洲市中级人民法院副院长、审判委员会委员,北京同仁堂股份有限公司、河北太行水泥股份有限公司独立董事，广西壮族自治区南宁市西乡塘区政府副区长，北京市地石律师事务所兼职律师等。

伊志宏女士：独立董事，博士。教授，博士生导师，主要研究方向为财务管理、资本市场。曾任中国人民大学副校长，中国人民大学商学院院长，中国人民大学中法学院院长，享受国务院政府特殊津贴。兼任国务院学位委员会第七届、第八届工商管理学科评议组召集人、第五届、第六届全国 MBA 教育指导委员会副主任委员、教育部工商管理专业教学指导委员会副主任委员、西班牙 IE 大学国际顾问委员会委员。曾兼任中国金融会计学会副会长、欧洲管理发展基金会（EFMD）理事会理事、国际高等商学院协会（AACSB）首次认证委员会委员等。

何青女士：独立董事，硕士。曾任长城证券股份有限公司副总经理，华能天成融资租赁有限公司副总经理，中国华能财务有限责任公司副总经理、总经理助理和部门经理等职务。

王芬华女士：职工代表董事，学士。现任华夏基金管理有限公司党委组织部部长、人力资源部行政负责人。曾任华夏基金管理有限公司人力资源部副总经理、总经理助理等职

务。

刘义先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员。曾任中国人民银行总行计划资金司副主任科员、主任科员，中国农业发展银行总行信息电脑部信息综合处副处长（主持工作），华夏基金管理有限公司监事、党办主任、养老金业务总监，华夏资本管理有限公司执行董事、总经理等。

阳琨先生：副总经理、投资总监，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员，兼任华夏基金（香港）有限公司副董事长。曾任中国对外经济贸易信托投资有限公司财务部部门经理，宝盈基金管理有限公司基金经理助理，益民基金管理有限公司投资部部门经理，华夏基金管理有限公司股票投资部副总经理等。

郑煜女士：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委副书记。曾任华夏证券高级分析师，大成基金高级分析师、投资经理，原中信基金股权投资部总监，华夏基金管理有限公司总经理助理、纪委书记等。

孙彬先生：副总经理，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、投资经理等。曾任华夏基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、基金经理、公司总经理助理等。

张德根先生：副总经理，硕士。曾任职于北京新财经杂志社、长城证券，曾任华夏基金管理有限公司深圳分公司总经理助理、副总经理、总经理，广州分公司总经理，上海华夏财富投资管理有限公司副总经理，华夏基金管理有限公司总经理助理、研究发展部行政负责人（兼）、北京分公司总经理（兼）等。

李彬女士：督察长，硕士。现任华夏基金管理有限公司党委委员、纪委书记、法律部行政负责人（兼）。曾任职于中信证券股份有限公司、原中信基金管理有限责任公司。曾任华夏基金管理有限公司监察稽核部总经理助理，法律监察部副总经理、联席负责人，合规部行政负责人等。

孙立强先生：财务负责人，硕士。现兼任华夏基金（香港）有限公司董事。曾任职于深圳航空有限责任公司计划财务部，曾任华夏基金管理有限公司基金运作部 B 角、财务部

行政负责人，华夏资本管理有限公司监事、上海华夏财富投资管理有限公司监事等。

桂勇先生：首席信息官，学士。兼任华夏基金管理有限公司金融科技部行政负责人。曾任职于深圳市长城光纤网络有限公司、深圳市中大投资管理有限公司，曾任中信基金管理有限责任公司信息技术部负责人，华夏基金管理有限公司信息技术部总经理助理、副总经理、行政负责人等。

（二）本基金基金经理

详见本章“第六节 基金运作”之“三、基金经理的基本情况”。

（三）REITs 投委会

为加强华夏基金不动产基金业务的投资研究工作，更好地规范投资流程、控制投资风险，力争为投资者贡献更好的回报，华夏基金特成立 REITs 投委会，以负责公司公募 REITs 的投资决策工作，主要负责审议和批准与公司 REITs 投资相关的各项规章制度和投资流程；审核公司 REITs 投资项目；评估公司 REITs 投资项目运营；REITs 基金经理的聘任和解任；确定公司 REITs 投资业绩考核标准等工作。REITs 投委会决策机制如下：

1、议事形式为固定会议或临时会议，会议由主任委员主持。主任委员不能参加时，由其指定的委员主持。固定会议须以现场会议的形式召开。临时会议可采取非现场会议的形式。

2、投资研究人员均有权利向主任委员提出书面议案。任何委员认为对公司投资管理业务有必要，均有权利、有义务向主任委员提出书面提案，由主任委员决定是否列入会议议程。

3、委员会采取投票制，每位委员一票。所有审批事项，需经三分之二（含）以上委员同意。

4、不在会议现场的委员可以通过录音电话参与表决，也可委托其他委员代为表决，并在最短时间内签字确认。委员会决议以书面形式经全体参加表决的委员签字确认后归档。

5、委员会会议须进行会议记录，记录内容主要包括：

（1）委员提案的具体内容；

（2）各委员的主要观点；

（3）各委员的表决意见。

会议记录以书面形式经各委员签字确认后归档，作为对各委员的考核依据。

REITs 投委会成员如下：

主任：莫一帆先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部联席行政负责人、基金经理。

成员：李一梅女士，华夏基金管理有限公司副董事长、总经理。

张德根先生，华夏基金管理有限公司副总经理。

周欣先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部执行总经理、投资经理。

张雪松女士，华夏基金管理有限公司风险管理部行政负责人。

张志毅先生，华夏基金管理有限公司机构债券投资部执行总经理、投资经理。

林伟鑫先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部基金经理、总监。

李曾先生，华夏基金管理有限公司 REITs 业务部总监。

（四）3 名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刘京虎先生、朱圆芬女士和郑磊先生，具体简历详见本节“（二）本基金基金经理”。

（五）主要不动产专业研究人员的情况

邓诗萌，硕士。2018 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为地产、金融领域，长期跟踪房地产行业研究，以及海外债、ABS、国内信用债房地产相关主体的研究。

章心玥，硕士。2016 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究方向为公用事业、交运、消费行业，长期跟踪公用事业和消费行业研究，以及海外债、转债等相关研究。

李晨欣，硕士。2023 年 7 月加入华夏基金管理有限公司，担任信用研究员，主要研究

方向为交运物流、建材行业。

（六）上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人承诺

（一）本基金管理人将根据基金合同的规定，按照招募说明书列明的投资目标、策略及限制等全权处理本基金的投资。

（二）本基金管理人不从事违反《中华人民共和国证券法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反《中华人民共和国证券法》行为的发生。

（三）本基金管理人不从事违反《基金法》的行为，并建立健全内部控制制度，采取有效措施，保证基金财产不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的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购不动产项目后从事其他关联交易另有规定的，从其规定。

法律法规或监管部门取消或变更上述限制规定的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，自动遵守届时有效的法律法规或监管规定，无需另行召开基金份额持有人大会。

（四）本基金管理人将加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下行为：

1、将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资。

2、不公平地对待其管理的不同基金财产。

3、利用基金财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、依照法律、行政法规有关规定，由国务院证券监督管理机构规定禁止的其他行为。

（五）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利益。

2、不利用职务之便为自己、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）不动产项目管理部门主要负责人承诺

1、依照有关法律、法规和基金合同的规定，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。

五、基金管理人的内部控制制度

基金管理人根据全面性原则、有效性原则、独立性原则、相互制约原则、防火墙原则和成本收益原则建立了一套比较完整的内部控制体系。该内部控制体系由一系列业务管理制度及相应的业务处理、控制程序组成，具体包括控制环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监控等要素。公司已经通过了 ISAE3402（《鉴证业务国际准则第 3402 号》）认证，获得无保留意见的控制设计合理性及运行有效性的报告。

对于公募 REITs 业务，基金管理人根据《证券法》《基金法》《指引》和其他相关监管政策要求，本着恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，遵守基金份额持有人利益优先的原则，有效防范利益冲突，实现专业化管理和托管，建立了公募 REITs 业务投资管理、项目运营和风险控制制度和流程，形成了一套比较完整的内部控制体系。

（一）控制环境

良好的控制环境包括科学的公司治理、有效的监督管理、合理的组织结构和有力的控制文化。

1、公司引入了独立董事制度。董事会下设审计委员会等专门委员会。公司管理层设立了投资决策委员会、风险管理委员会等专业委员会，公司还为开展公募 REITs 业务专门设立了 REITs 投委会。

2、公司由具有丰富不动产投资运营经验的专门人员组建 REITs 业务部，与公司各部门协同开展公募 REITs 业务。各协作部门之间有明确的授权分工，既互相合作，又互相复核和制衡，形成了合理的组织结构。

3、公司坚持稳健经营和规范运作，重视员工的合规守法意识和职业道德的培养，并进行持续教育。

（二）风险评估

公司各层面和各业务部门在确定各自的目标后，对影响目标实现的风险因素进行分析。对于不可控风险，风险评估的目的是决定是否承担该风险或减少相关业务；对于可控风险，风险评估的目的是分析如何通过制度安排来控制风险程度。风险评估还包括各业务部门对

日常工作中新出现的风险进行再评估并完善相应的制度，以及新业务设计过程中评估相关风险并制定风险控制制度。

（三）控制活动

公司对投资、会计、技术系统和人力资源等主要业务制定了严格的控制制度。在现有的主要业务管理制度基础上，针对公募 REITs 业务进一步制定了严格的投资管理、项目运营和风险控制等控制制度。在业务管理制度上，做到了业务操作流程的科学、合理和标准化，并要求完整的记录、保存和严格的检查、复核；在岗位责任制度上，内部岗位分工合理、职责明确，不相容的职务、岗位分离设置，相互检查、相互制约。

1、公募 REITs 投资、尽职调查和项目运营管理制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》等业务相关制度。REITs 投委会是公司开展公募 REITs 业务的最高投资决策机构，负责公募 REITs 业务的资产配置和重大投资决策等。

（1）投资管理

1）投资决策管理。公司由 REITs 业务部开展推进公募 REITs 业务，在对项目充分尽调的前提下，由 REITs 投委会进行决策，最后由相应部门执行相关事项，确保投资的风险可控，保障投资人利益。

2）战略配售与网下投资者询价。公司负责对战略配售的比例进行确认，并应与战略投资者事先签署配售协议，在招募说明书等法律文件中披露战略投资者选择标准、向战略投资者配售的基金份额总量、占本次基金份额发售比例及持有期限等。

（2）尽职调查管理

公司明确潜在投资标的后，根据相关法律法规、《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》及其他公司内部投资相关制度，联合资产支持证券

管理人及财务顾问（如有）对潜在投资标的进行全面的尽职调查，并聘请符合规定的专业机构提供评估、法律、审计等专业服务。

（3）项目运营管理

1）日常经营管理。明确日常管理责任，建立日常管理沟通汇报渠道，明确各事项执行和责任所属。

2）运营事项审批流程。对公募 REITs 项目需特殊审批的事项，明确决策流程机制，明确各决策层级权力范围，明确流程节点，由专业部门对相关事项进行内部控制管理。

3）委托运营管理事项。遵守监管对于选聘委托运营的要求，结合项目实际经营需求，对委托运营管理机构的选聘和解聘机制等进行明确，后续由基金合同对此事项进行进一步细化，避免因委托运营事项产生风险。

4）搭建投后运营管理系统。为加强公募 REITs 项目的投后管理，设计并搭建投后运营系统。充分考虑到项目的监管要求和运营需求设计系统，确保项目运营管理顺畅，保证项目平稳运营。同时，为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

2、公募 REITs 风险控制制度

公司建立了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》对公募 REITs 产品的风险进行控制，配合公司既有管理流程，对公募 REITs 业务的风险进行整体把控。

（1）明确各部门风险控制职责，规范公司不动产基金运作过程中的行为，维护基金资产安全和基金持有人利益，防范业务风险。

（2）明确风险控制管理要求。基金投资不动产资产支持证券应严格遵循法律法规和基金合同约定的投资理念和投资策略要求，对于合同中有明确约定风险收益特征的，必须严格遵守合同约定，控制基金整体风险。

3、常规投资控制制度

投资决策委员会是公司的最高投资决策机构，负责资产配置和重大投资决策等；基金经理小组负责在投资决策委员会资产配置基础上进行组合构建，基金经理领导基金经理小组在基金合同和投资决策权限范围内进行日常投资运作；交易管理部负责所有交易的集中执行。

（1）投资决策与执行相分离。投资管理决策职能和交易执行职能严格隔离，实行集中交易制度，建立和完善公平的交易分配制度，确保各投资组合享有公平的交易执行机会。

（2）投资授权控制。建立明确的投资决策授权制度，防止越权决策。投资决策委员会负责制定投资原则并审定资产配置比例；基金经理小组在投资决策委员会确定的范围内，负责确定与实施投资策略、建立和调整投资组合并下达投资指令，对于超过投资权限的操作需要经过严格的审批程序；交易管理部依据基金经理或基金经理授权的小组成员的指令负责交易执行。

（3）警示性控制。按照法规或公司规定设置各类资产投资比例的预警线，交易系统在投资比例达到接近限制比例前的某一数值时自动预警。

（4）禁止性控制。根据法律、法规和公司相关规定，基金禁止投资受限制的证券并禁止从事受限制的行为。交易系统通过预先的设定，对上述禁止进行自动提示和限制。

（5）多重监控和反馈。交易管理部对投资行为进行一线监控；风险管理部进行事中的监控；监察稽核部门进行事后的监控。在监控中如发现异常情况将及时反馈并督促调整。

4、会计控制制度

（1）建立了基金会计的工作制度及相应的操作和控制规程，确保会计业务有章可循。

（2）按照相互制约原则，建立了基金会计业务的复核制度以及与托管人相关业务的相互核查监督制度。

（3）为了防范基金会计在资金头寸管理上出现透支风险，制定了资金头寸管理制度。

（4）制定了完善的档案保管和财务交接制度。

5、技术系统控制制度

为保证技术系统的安全稳定运行，公司对硬件设备的安全运行、数据传输与网络安全管理、软硬件的维护、数据的备份、信息技术人员操作管理、危机处理等方面都制定了完善的制度。

6、人力资源管理制度

公司建立了科学的招聘解聘制度、培训制度、考核制度、薪酬制度等人事管理制度，确保人力资源的有效管理。

7、监察制度

公司设立了监察部门，负责公司的法律事务和监察工作。监察制度包括违规行为的调查程序和处理制度，以及对员工行为的监察。

8、反洗钱制度

公司设立了反洗钱工作小组作为反洗钱工作的专门机构，指定专门人员负责反洗钱和反恐融资合规管理工作；各相关部门设立了反洗钱岗位，配备反洗钱负责人员。除建立健全反洗钱组织体系外，公司还制定了《反洗钱工作内部控制制度》及相关业务操作规程，确保依法切实履行金融机构反洗钱义务。

（四）信息沟通

公司建立了内部办公自动化信息系统与业务汇报体系，通过建立有效的信息交流渠道，公司员工及各级管理人员可以充分了解与其职责相关的信息，信息及时送交适当的人员进行处理。目前公司业务均已做到了办公自动化，不同的人员根据其业务性质及层级具有不同的权限。

（五）内部监控

公司设立了独立于各业务部门的稽核部门，通过定期或不定期检查，评价公司内部控制制度合理性、完备性和有效性，监督公司各项内部控制制度的执行情况，确保公司各项经营管理活动的有效运行。

（六）基金管理人关于内部控制的声明

1、基金管理人确知建立、实施和维持内部控制制度是基金管理人董事会及管理层的责任。

2、上述关于内部控制的披露真实、准确。

3、基金管理人承诺将根据市场环境的变化及公司的发展不断完善内部控制制度。

六、基金管理人不动产研究经验以及业务风险情况

华夏基金拥有多年丰富的不动产领域研究、投资和投后管理经验，涵盖年金、专户及养老金产品，资产类型涵盖交通运输、市政设施等多种不动产类型。华夏基金在非标产品和不动产业务领域不存在重大未决风险事项。

华夏基金在不动产领域经验丰富，REITs 投资部与公司行业研究团队和信用分析团队紧密联系，沟通分享研究成果，把握不动产领域各企业资质情况。华夏基金在房地产、物流、水务、高速公路等不动产领域均配备专门的行业研究员，相关行业研究员超过 10 人，主要成员具有 3-10 年以上的信用研究经验。

第三节 基金托管人

一、基本情况

名称：中国工商银行股份有限公司

注册地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

成立时间：1984 年 1 月 1 日

法定代表人： 廖林

注册资本：人民币 35,640,625.7089 万元

联系电话：010-66105799

联系人：郭明

二、主要人员情况

截至 2026 年 3 月，中国工商银行资产托管部共有员工 209 人，平均年龄 38 岁，99%

以上员工拥有大学本科以上学历，高管人员均拥有研究生以上学历或高级技术职称。

三、基金托管业务经营情况

作为中国大陆托管服务的先行者，中国工商银行自 1998 年在国内首家提供托管服务以来，秉承“诚实信用、勤勉尽责”的宗旨，依靠严密科学的风险管理和内部控制体系、规范的管理模式、先进的营运系统和专业的服务团队，严格履行资产托管人职责，为境内外广大投资者、金融资产管理机构和企业客户提供安全、高效、专业的托管服务，展现优异的市场形象和影响力。建立了国内托管银行中最丰富、最成熟的产品线。拥有包括证券投资基金、信托资产、保险资产、社会保障基金、基本养老保险、企业年金基金、QFI 资产、QDII 资产、股权投资基金、证券公司集合资产管理计划、证券公司定向资产管理计划、商业银行信贷资产证券化、基金公司特定客户资产管理、QDII 专户资产、ESCROW 等门类齐全的托管产品体系，同时在国内率先开展绩效评估、风险管理等增值服务，可以为各类客户提供个性化的托管服务。截至 2026 年 3 月，中国工商银行共托管证券投资基金 1577 只。自 2003 年以来，本行连续二十二年获得香港《亚洲货币》、英国《全球托管人》、香港《财资》、美国《环球金融》、内地《证券时报》、《上海证券报》等境内外权威财经媒体评选的 113 项最佳托管银行大奖；是获得奖项最多的国内托管银行，优良的服务品质获得国内外金融领域的持续认可和广泛好评。

四、基金托管人的内部控制情况

中国工商银行资产托管部在风险管理的实操过程中根据国际公认的内部控制 COSO 准则从控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五个方面构建起了托管业务内部风险控制体系，并纳入统一的风险管理体系。

中国工商银行资产托管部从成立之日起始终秉持规范运作的原则，将建立系统、高效的风险防范和控制体系视为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况的不断出现，资产托管部自始至终将风险管理置于与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存与发展的生命线。资产托管部实施全员风险管理，将风

险控制责任落实到具体业务部门和相关业务岗位，每位员工均有义务对自己岗位职责范围内的风险负责。从2005年至今，中国工商银行资产托管部共十九次顺利通过评估组织内部控制和安全措施最权威的ISAE3402审阅，全部获得无保留意见的控制及有效性报告，充分表明独立第三方对中国工商银行托管服务在风险管理、内部控制方面的健全性和有效性的全面认可，也证明中国工商银行托管服务的风险控制能力已经与国际大型托管银行接轨，达到国际先进水平。

1、内部控制目标

（1）资产托管业务经营管理合法合规；

（2）促进实现资产托管业务发展战略和经营目标；

（3）资产托管业务风险管理的有效性和资产安全；

（4）提高资产托管经营效率和效果；

（5）业务记录、会计信息和其他经营管理相关信息的真实、准确、完整、及时。

2、内部控制的原则

（1）全面性原则。资产托管业务内部控制应贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖资产托管业务各项业务流程和管理活动，覆盖所有机构、部门和从业人员。

（2）重要性原则。资产托管业务内部控制应在全面控制基础上，关注重要业务事项、重点业务环节和高风险领域。

（3）制衡性原则。资产托管业务内部控制应在机构设置、权责分配及业务流程等方面形成相互制约、相互监督的机制，同时兼顾运营效率。

（4）适应性原则。资产托管业务内部控制应当与经营规模、业务范围和风险特点相适应，并进行动态调整，以合理成本实现内部控制目标。

（5）审慎性原则。资产托管业务内部控制应坚持风险为本、审慎经营的理念，设立机构或开展各项经营管理活动均应坚持内控优先。

（6）成本效益原则。资产托管业务内部控制应权衡实施成本与预期效益，以合理成本

实现有效控制。

3、内部控制组织结构

资产托管业务内部控制纳入全行统一的内部控制体系。

（1）总行资产托管部根据内部控制基本规定建立健全资产托管业务内部控制体系，作为全行托管业务的牵头管理部门，根据行内内部控制基本规定建立健全内部控制体系，建立与托管业务条线相适应的内部控制运行机制，确定各项业务活动的风险控制点，制定标准统一的业务制度；采取适当的控制措施，合理保证托管业务流程的经营效率和效果，组织开展资产托管业务内部控制措施的执行、监督和检查，督促各机构落实控制措施。

（2）总行内控合规部负责托管业务的内控管理工作再监督，根据年度工作重点，定期或不定期在全行开展相关业务监督检查，将托管业务检查项目整合到全行业务监督检查工作中。

（3）总行内部审计局负责对资产托管业务的审计与评价工作。

（4）一级（直属）分行资产托管业务部门作为内部控制的执行机构，负责组织开展本机构内部控制的日常运行及自查工作，及时整改、纠正、处理存在的问题。

4、内部控制措施

工商银行资产托管部重视内部控制制度的建设，坚持把风险防范和控制的理念和方法融入岗位职责、制度建设和工作流程中，建立了一整套内部控制制度体系，包括《资产托管业务管理规定》、《资产托管业务内部控制管理办法》、《资产托管业务全面风险管理办法》、《资产托管业务营运管理办法》、《资产托管业务合同管理办法》、《资产托管业务档案管理办法》、《资产托管业务系统管理办法》、《资产托管业务重大突发事件应急预案》、《资产托管业务从业人员管理办法》等，在制度、流程、岗位、系统、授权审批、新机构、新客户、新业务及新产品、合同、印章、利益冲突、反洗钱、业务连续性等全方面执行内部控制措施。

5、风险控制

资产托管业务切实履行风险管理第一道防线的主体职责，按照“主动防、智能控、全面管”的管理思路，主动将资产托管业务的风险管理纳入全行全面风险管理体系，以“管住人、管住钱、管好防线、管好底线”为管理重点，搭建适应资产托管业务特点的风险管理架构，通过推进托管业务体制机制与完善集约化营运改革、建立资产托管风险管理与内部控制委员会机制、完善资产托管业务制度体系、加强资产托管业务队伍建设、科技赋能、建立健全应急灾备体系、建立审计发现问题整改台账、加强人员管理等措施，有效控制操作风险、合规风险、声誉风险、信息科技风险、次生风险和道德风险。

6、业务连续性保障

中国工商银行制订了完善的资产托管业务连续性工作计划和应急预案，具备行之有效的灾备恢复方案、充足的移动办公设备、同城异城相结合的备份办公场所、必要的工作人员、科学清晰的 AB 岗位设置及定期演练机制。在重大突发事件发生后，可根据突发事件的对托管业务连续性营运影响程度的评估，适时选择或依次启动“原场所现场+居家”、“部分同城异地+居家”、“部分异城异地+居家”、“异地全部切换”四种方案，由“总部+总行级营运中心+托管分部+境外营运机构”形成全球、全天候营运网络，向客户提供连续性服务，确保托管产品日常交易的及时清算和交割。

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《基金法》、基金合同、托管协议和有关基金法规的规定，基金托管人对基金的投资范围和投资对象、基金投融资比例、基金投资禁止行为、基金参与银行间债券市场、基金资产净值的计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、基金收益分配、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，其中对基金的投资比例的监督和核查自基金合同生效之后六个月开始。

基金托管人发现基金管理人违反《基金法》、基金合同、基金托管协议或有关基金法律法规规定的行为，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以书面形式对基金托管人发出回函确认。在限期内，基金托管人有权随时

对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。

基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

第四节 不动产基金的交易安排

一、 不动产基金整体架构

本基金在基金合同生效并完成基金合同、资产支持专项计划相关交易文件约定的交易后，形成的整体架构如下图：

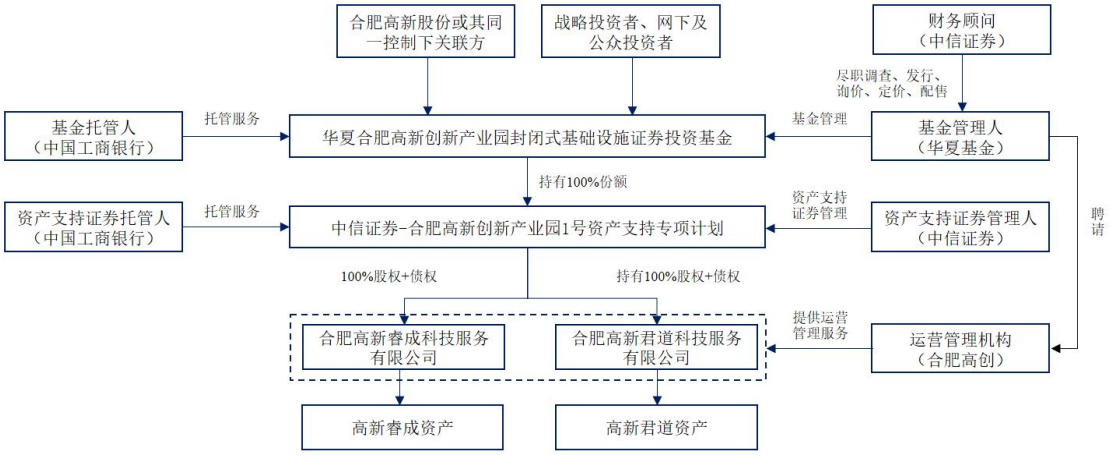

图 5-4- 1 基金整体架构示意图

二、基金合同生效与基金投资

（一）本基金基金合同的生效

基金合同经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中国证监会书面确认后生效。本基金基金合同于2022年9月20日正式生效。《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（二）本基金的初始投资

根据基金合同约定以及基金管理人与计划管理人签订的《认购协议》，基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，已全部用于认购由中信证券设

立的中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划的全部份额，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，本基金取得资产支持专项计划的全部资产支持证券，成为资产支持证券唯一持有人。

三、专项计划的设立与投资、项目公司股权与债权安排

（一）基金管理人根据与计划管理人签订的《认购协议》，将认购资金委托给计划管理人管理，计划管理人设立并管理中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划，基金管理人取得资产支持证券的全部份额，成为资产支持证券唯一持有人。

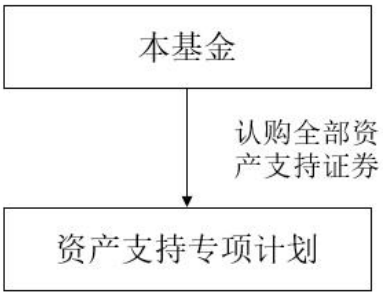

图 5-4- 2 本基金成立后认购全部资产支持证券

（二）根据《股权转让协议》，专项计划向原始权益人合肥高新股份支付相应股权转让对价，收购其持有的高新睿成和高新君道100%的股权。

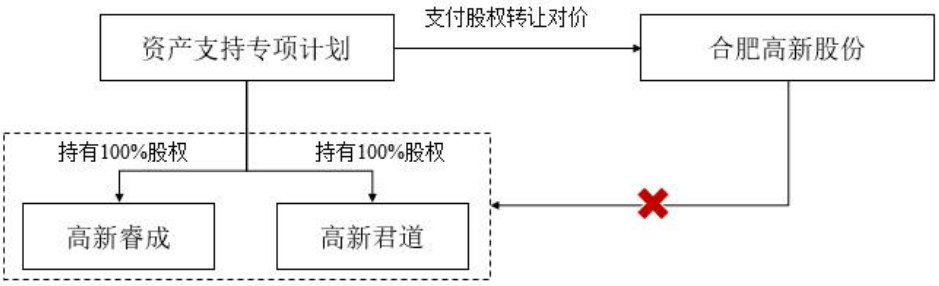

图 5-4- 3 专项计划向合肥高新股份购买项目公司 100%股权

四、项目公司的借款方案

（一）项目公司外部借款安排

专项计划获得上述募集资金并完成股权收购后，由专项计划分别向高新睿成、高新君道发放股东借款，高新睿成、高新君道取得借款后分别用于偿还对合肥高新的应付款。在

本基金初始运作阶段，不安排银行借款等外部负债。

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%。

（二）项目公司对股东的负债

1、高新睿成对合肥高新的其他应付款

2017年12月31日，原合肥高新区国有资产监督管理委员会（简称“原高新区国资委”）与合肥高新签订《“创新产业园一期”项目收购框架协议》，约定自2017年起原高新区国资委分年收购基础设施项目资产部分房屋，具体收购内容及价款由双方另行签署的《收购确认书》进行约定。2018年12月31日，原高新区国资委与合肥高新签订《补充协议》对2017年度购房价格进行了调整。自2017年至2019年，原高新区国资委和高新区财政局先后共同或分别与合肥高新签订了三份《收购确认书》（《“创新产业园一期”项目收购框架协议》、《补充协议》和《收购确认书》以下统称“原购房协议”）。原高新区国资委和高新区财政局合计收购项目房屋中169,600.72平方米房屋（即“高新睿成资产”），收购价格为64,296.45万元（简称“应付购房款”）。

2021年8月31日，合肥高新区财政局设立了全资子公司高新睿成。

2021年9月1日，合肥高新与高新区财政局、高新睿成签署了《协议书》，明确截至该《协议书》签署之日，原高新区国资委和高新区财政局通过合肥高新技术产业开发区财政国库支付中心向合肥高新累计支付购房款共人民币6亿元（简称“已付款”），标的房屋尚未办理房屋权属转让登记。同时该《协议书》约定原购房协议不再履行，合肥高新将高新睿成资产按原购房协议约定的价格转让并过户给当时仍为高新区财政局全资子公司的高新睿成，原高新区国资委、高新区财政局在原购房协议下的已付款视为高新睿成向合肥高新支付的购房款，高新睿成应向高新区财政局偿还6亿元已付款，高新睿成应向合肥高新支付应付购房款与已付款的差额（即人民币4,296.45万元）。为了协助高新睿成完成资产过户环

节的契税缴纳，合肥高新提供给高新睿成2,000万元，高新睿成对合肥高新其他应付款增加2,000万元。该步骤涉及土地增值税，并已由合肥高新完成缴纳土地增值税。同时，合肥高新已于2021年9月26日出具《承诺函》，承诺“本REITs项目发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行本REITs项目过程中涉及的土地增值税等相关税费，我公司将按照要求缴纳（或全额补偿其他相关纳税主体）相应税金并承担所有相关经济和法律责任。”

2021年9月18日，高新区财政局与合肥高新签署了《股权转让协议》，约定高新区财政局将高新睿成转让给合肥高新，2022年3月30日，高新睿成的股东由高新区财政局变更为合肥高新，并完成了相应的工商变更登记手续。

2022年3月，高新区财政局、合肥高新和高新睿成三方签署了《债权转让协议书》，明确因原高新区国资委和高新区财政局已支付的6亿元购房款视为高新睿成向合肥高新支付的购房款，高新区财政局因此对高新睿成形成一笔6亿元的债权。《债权转让协议书》进一步约定，高新区财政局将上述对高新睿成的6亿元债权以人民币6亿元的价格转让给合肥高新，即合肥高新对高新睿成享有一笔6亿元的债权。

综上所述，合肥高新对高新睿成共形成了人民币66,296.45万元的债权。合肥高新以其中人民币24,990万元债权转为对高新睿成的股权投资款，认购高新睿成新增注册资本人民币24,990万元。债转股完成后高新睿成对合肥高新的其他应付款金额为41,306.45万元。

根据《股权转让协议》《借款合同》约定，高新睿成拟以自有资金向合肥高新偿还部分其他应付款，偿还完毕以后其他应付款余额为39,635.55万元，基金合同生效后，将通过专项计划向高新睿成发放股东借款，并偿还其他应付款39,635.55万元。

2、高新君道对合肥高新的其他应付款

2022年2月20日，合肥高新作为高新君道的股东出具《股东决定》，同意由合肥高新以高新君道资产及与其相关的债权认缴高新君道拟新增的注册资本，并以2022年2月28日为评估基准日进行评估。根据2022年3月14日作出的皖建工评报字[2022]第006号《资产评估报告》，合肥高新拟向高新君道增资的财产于2022年2月28日的评估价值为68,882.49332万元。

2022年3月14日，合肥高新与高新君道签署《资产重组协议书》，约定合肥高新以高新君道资产、债权等向高新君道增资68,882.49332万元人民币。2022年3月30日，合肥高新和高新君道就上述高新君道增资事宜在公司登记机关办理了工商变更登记。高新君道注册资本增加至68,892.49万元。

2022年6月28日，合肥市高新开发区市场监督管理局就高新君道注册资本减少至25,000万元人民币完成工商变更登记。上述减资形成高新君道对合肥高新的其他应付款43,892.49万元。

五、项目公司股权转让对价支付安排、股权交割、工商变更登记安排

（一）股权转让价款

在合肥高新以标的不动产项目发行的不动产基金发售时，《股权转让协议》的签署各方同意根据经网下投资者询价方式确定的基金份额认购价格，按照以下计算方式确定标的股权转让价款：

标的股权转让价款=（公募基金募集资金总额-公募基金及专项计划预留费用）×对应基础设施项目的评估价值/公募基金项下全部基础设施项目的评估价值-专项计划向项目公司发放的股东借款金额。

其中：

1、“公募基金募集资金总额”=《发售公告》中披露的认购价格×《发售公告》中披露的基金份额发售数量。

2、对于高新睿成而言，“基础设施项目的评估价值”系指编号为“中联评报字[2022]第2078号”的《评估报告》中确定的基础设施项目的评估价值；对于高新君道而言，“基础设施项目的评估价值”系指编号为“中联评报字[2022]第2079号”的《评估报告》中确定的基础设施项目的评估价值。

3、“公募基金项下全部基础设施项目的评估价值”系指编号为“中联评报字[2022]第2078号”和“中联评报字[2022]第2079号”的《评估报告》中确定的基础设施项目的评估

价值之和。

4、“专项计划向项目公司发放的股东借款金额”等同于截至《股权转让协议》签署日的转让方借款，对于高新睿成而言，具体以编号为HFGX-GXRCJKHT的《借款合同》约定的借款金额为准；对于高新君道而言，具体以编号为HFGX-GXJDJKHT的《借款合同》约定的借款金额为准。

5、“预留费用”包括基金预留费用10万元，专项计划预留费用10万元，交割审计费用及初期系统等费用70万元，预留交易税费50万元（如由于基础设施基金募集规模原因导致预留交易税费超过人民币50万元的，则相应调整预留费用，并从标的股权转让价款中扣减）。

（二）股权转让对价支付安排

项目公司股权转让登记日完成后的5个工作日内，在《股权转让协议》所列各项条件均已满足或被计划管理人书面豁免的前提下，计划管理人（代表专项计划）应按《股权转让协议》约定向原始权益人一次性支付股权转让价款。

（三）股权交割及工商变更登记安排

于专项计划设立日，项目公司应将计划管理人（代表专项计划）记载于项目公司股东名册中，并向计划管理人（代表专项计划）提供加盖项目公司公章的股东名册。项目公司应注销原始权益人的出资证明书（如有），并向计划管理人（代表专项计划）签发出资证明书，修改公司章程中有关股东的记载。

原始权益人及项目公司应于交割日完成《股权转让协议》约定的目标股权的各项交割义务，并向计划管理人（代表专项计划）出具交割确认函。

在自专项计划设立日起（含该日）的10个工作日内，原始权益人和项目公司应当配合计划管理人（代表专项计划）办理完毕标的股权转让、法定代表人、董事、监事及公司高级管理人员的工商变更登记手续。各方应就该等工商变更登记手续提供协助（包括按登记机关的要求签署登记机关版本的股权转让协议等（如需）），并且原始权益人和项目公司

应向计划管理人（代表专项计划）提供标的股权转让、法定代表人、董事、监事及公司高级管理人员的工商变更登记手续所需的全部文件、材料。

（四）交割审计安排

1、《股权转让协议》签署方一致同意并确认，计划管理人（代表专项计划）应聘请审计机构对项目公司进行交割审计，并促使审计机构在自交割日（专项计划设立日）起（含该日）的16个工作日内，以交割日为审计基准日，出具项目公司的交割审计报告。原始权益人和项目公司应当积极配合审计机构的交割审计工作。

2、《股权转让协议》签署方同意，自评估基准日（含）起至交割日（含）（以下简称“损益期间”），项目公司因正常运营所得收入、必要的合理支出和费用等所产生的任何损益（以下简称“期间损益”）归属于专项计划，在此原则项下：

（1）原始权益人确保损益期间内项目公司的资产负债没有实质性变化。交割审计就以下事项进行审计，如发生以下事件，则原始权益人应在交割审计报告出具后10个工作日内按照计划管理人（代表专项计划）书面通知的期限、方式及金额，向计划管理人（代表专项计划）支付相应款项：

1）原始权益人或通过其关联方占用的已计入标的资产市场价值、项目公司股东全部权益价值评估值的项目公司资金；

2）不符合法律法规或原始权益人、项目公司的合同制度、采购制度、财务制度等内部管理制度和流程的关联交易，或定价不公允或与市场交易价格或独立第三方价格存在较大差异的关联交易；

3）发生项目公司的诉讼、仲裁等事项，导致项目公司对外承担支付义务的；

4）项目公司发生罚款、非经营性往来、资产处置损失、资产减值损失；

5）项目公司发生其他明显不合理的支出。

（2）如根据交割审计结果，项目公司经交割审计确定的净资产金额与根据上述确定的经交割审计后原始权益人向专项计划补偿的非正常经营损失金额（如有）之和低于项目公

司评估基准日经审计的净资产金额±评估基准日后项目公司实收资本增加或减少金额的（具体以《股权转让协议》约定为准），各方在交割审计报告出具后10个工作日内进行书面确认，原始权益人应当在各方书面确认后10个工作日内向项目公司等额补足或从转让价款中向专项计划等额退还调整资金。

（3）原始权益人不可撤销地同意，计划管理人（代表专项计划）实际需支付的转让价款不因项目公司经交割审计确定的净资产金额高于项目公司评估基准日的净资产金额而进行调整。项目公司评估基准日净资产价值根据容诚会计师事务所出具的编号为“容诚审字[2022]230Z3724号”的《合肥高新睿成科技服务有限公司备考审计报告》和编号为“容诚审字[2022]230Z3723”的《合肥高新君道科技服务有限公司备考审计报告》确定。

六、不动产基金已持有首期资产支持证券的相关情况

（一）资产支持证券的基本情况

1、资产支持证券品种及基本特征

本专项计划资产支持证券不分层。资产支持证券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《认购协议》和《标准条款》的约定接受专项计划利益分配的权利。

（1）资产支持证券名称

中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划资产支持证券。

（2）计划管理人

中信证券股份有限公司。

（3）规模

基础设施资产支持证券的目标募集规模根据基础设施基金的询价发行结果，由计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以计划管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》中确认的金额为准。

（4）发行方式

面值发行。

（5）资产支持证券面值

每份资产支持证券面值为100元。

（6）产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至法定到期止（含该日）。法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日。

（7）偿付方式

在普通分配兑付日、处置分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第13.3.1款、第19.2.5款的约定偿付资产支持证券的收益。

（8）信用级别

未评级。

（9）权益登记日

收益分配的权益登记日为每个公募基金分配启动日后的第13个交易日以及处置分配兑付日或清算分配兑付日前的第1个交易日，具体以深交所和/或登记托管机构发布的届时有效的规定为准。权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的利益。

2、资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议》和所支付的认购资金取得资产支持证券。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过深交所批准的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

3、资产支持证券的登记和挂牌

计划管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券登记

在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立有证券账户。

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

基础设施资产支持证券符合深圳证券交易所挂牌条件的，计划管理人有权按照深圳证券交易所《资产证券化业务指引》的相关规定向深圳证券交易所申请挂牌。

（二）专项计划资产的构成及其管理、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）在专项计划设立时，认购人根据《认购协议》及《标准条款》第3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，包括但不限于基础资产、专项计划资产合格投资而产生的投资收益、因持有项目公司股权而由项目公司分配的股利、因持有标的债权而由项目公司偿还的标的债权本息等；

（3）处置收入等；

（4）其他根据中国法律的规定或专项计划文件的约定因专项计划资产的管理、运用、处分或其他情形而取得财产。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，不得要求专项计划收购资产支持证券，但专项计划文件另有约定的除外。

2、专项计划资金的运用

（1）基础资产投资

计划管理人应根据《股权转让协议》的约定，计划管理人应于专项计划设立日向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应专项计划资金划拨至合肥高新指定的账户，用于购买项目公司的100%的股权。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于收到划款指令后2个小时内予以付款。

计划管理人应根据《借款合同》的约定，在相应期限内向专项计划托管银行发出划款指令，指示专项计划托管银行将相应专项计划资金划拨至项目公司监管账户，用于向项目公司发放借款。专项计划托管银行应根据《专项计划托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于收到划款指令后2个小时内予以付款。

计划管理人应以专项计划资金支付与受让项目公司的100%的股权、向项目公司发放借款相关的税费。

（2）合格投资

在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以将专项计划账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于银行存款、大额存单、货币市场基金以及其他中国法律和有权主管机构允许的其他合格投资。计划管理人应保存所有按照《标准条款》约定进行合格投资的记录。计划管理人有权要求并指示专项计划托管银行进行合格投资。专项计划托管银行根据计划管理人的划款指令调拨资金。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于专项计划账户中的资金根据专项计划文件的约定进行现金流分配之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成基础资产收入的一部分，专项计划托管银行应根据计划管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果计划管理人收到该投资收益的退税款项，专项计划托管银行应根据计划管理人的划款指令将该款项作为基础资产收入。

只要计划管理人按照专项计划文件的约定，指示专项计划托管银行将专项计划账户中

的资金进行合格投资，专项计划托管银行按照《标准条款》和《专项计划托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则计划管理人和专项计划托管银行对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

3、专项计划资金归集安排

（1）普通分配情形下现金流的归集

1）在每个项目公司监管账户核算日，监管银行应根据《项目公司监管协议》的约定对项目公司监管账户内资金进行核算。

2）在每个标的债权还款日，项目公司应偿还标的债权的当期应付利息和/或本金。

3）在每个项目公司股利分配日，项目公司向其股东支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益。

4）专项计划取得项目公司的划款的下一个交易日24:00时之前，经计划管理人通知，专项计划托管银行以电话、传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

5）专项计划托管银行应于专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交核算报告。

6）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

（2）处置分配情形下现金流的归集

在涉及对标的债权、标的股权进行处置的情形下，相关付款方应当在约定的付款时间向计划管理人（代表专项计划）支付收购价款，现金流按照如下实施流程进行专项计划层面的归集：

1）专项计划取得基于处置取得的收入的下一个交易日24:00时之前，经计划管理人通知，专项计划托管银行以电话、传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

2）专项计划托管银行应于专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并按

照相关格式要求向计划管理人提交核算报告。

3）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

（3）防范现金流混同和挪用风险的机制

《股权转让协议》签署后，专项计划作为项目公司的唯一股东持有项目公司相关的全部权益，基金管理人通过持有专项计划全部资产支持证券对项目公司进行全面主动管理。同时，专项计划设有明确的资金归集安排，项目公司在监管银行开立的监管账户将用于接收所有项目公司现金流入，并仅在符合《项目公司监管协议》约定的情况下对外支付。因此，专项计划不涉及现金流混同和挪用风险。

4、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、处置分配和清算分配，具体而言：

1）普通分配，系指分配资金源于项目公司偿还标的债权本息、项目公司分红所进行的分配。

2）处置分配，系指基于处置取得的收入对资产支持证券持有人进行的分配。

3）清算分配，系指在专项计划终止并清算完毕的情形下，专项计划以届时剩余的全部专项计划资产向资产支持证券持有人进行的分配。

（2）专项计划的分配实施流程

1）普通分配实施流程

（a）在每个项目公司监管账户核算日，监管银行应根据《项目公司监管协议》的约定对项目公司监管账户内资金进行核算。

（b）在每个标的债权还款日，项目公司应偿还标的债权的当期应付利息和/或本金。

（c）在每个项目公司股利分配日，项目公司应向其股东支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益。

（d）专项计划取得项目公司的划款的下一个交易日24:00时之前，经计划管理人通知，专项计划托管银行以电话、传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

（e）专项计划托管银行应于专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交核算报告。

（f）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

（g）计划管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露。

（h）计划管理人应于专项计划分配日向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券收益的划款指令。

（i）专项计划托管银行在对《收益分配报告》及划款指令进行表面一致性审核后，于专项计划托管银行划款日按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券收益划入登记托管机构指定账户。

（j）在普通分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

2）处置分配实施流程

（a）在涉及对标的债权、标的股权进行处置的情形下，则相关付款方应当在约定的付款时间向计划管理人（代表专项计划）支付收购价款，并继续按照如下实施流程进行专项计划层面的处置分配。

（b）专项计划取得基于处置取得的收入的下一个交易日24:00时之前，经计划管理人通知，专项计划托管银行以电话、传真或双方认可的其他方式通知计划管理人资金到账情况。

（c）专项计划托管银行应于专项计划账户核算日对专项计划账户内资金进行核算，并按照相关格式要求向计划管理人提交核算报告。

（d）专项计划托管银行应在专项计划托管银行报告日向计划管理人出具《当期专项计划托管报告》。

（e）计划管理人按照《标准条款》规定的分配顺序拟定当期收入分配方案，制作《收益分配报告》，并于计划管理人报告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露。

（f）计划管理人应于专项计划分配日向专项计划托管银行发送分配当期应分配的资产支持证券收益的划款指令。

（g）专项计划托管银行在对《收益分配报告》及划款指令进行表面一致性审核后，于专项计划托管银行划款日按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券收益划入登记托管机构指定账户。

（h）在处置分配兑付日，登记托管机构应将相应款项划拨至资产支持证券持有人资金账户。

（3）专项计划的分配顺序

1）专项计划账户内资金的分配顺序

计划管理人应在对应的专项计划分配日将专项计划账户项下可供分配的资金（如有），按照下列顺序进行相应的分配（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，且不足部分在下一次进行分配时优先支付）：

（a）支付依据中国法律，由计划管理人缴纳的与专项计划相关的税收（如有）；

（b）支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

（c）支付交割审计费用、计划管理人的管理费、专项计划托管银行的托管费、专项计划审计费、会计师的验资费及其他专项计划费用（包括计划管理人垫付的专项计划费用（如有））；

（d）如仍有剩余资金，分配给资产支持证券持有人。

2）专项计划终止后，按照《标准条款》第19.2.5款的约定顺序分配。

5、专项计划资产的处分

发生以下任一情形时，自该等情形发生后，基金管理人有权发起处置流程并自行决定或经基金份额持有人大会表决同意（如需）专项计划进入处置期间：

（1）项目公司丧失标的基础设施项目资产所有权；

（2）其他经资产支持证券持有人大会决定专项计划进入专项计划处置期的情形。

6、专项计划资产的处分限制

（1）专项计划资金由专项计划托管银行托管，并独立于原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。

（2）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行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、专项计划托管银行、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）除依《管理规定》及其他有关规定和标准条款约定处分外，专项计划资产不得被处分。

（三）专项计划的设立和终止

1、专项计划的设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划募集期间认购资金产生的利息）不低于资产支持证券目标发售规模，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，同时将专项计划募集资金（不包括利息）全部划转至已开立的专项计划账户。

专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日（含）至专项计划设立日前一日（含）期间不计息。

2、专项计划的终止与清算

（1）专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或计划管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的继任主体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）专项计划于以下任一事件发生之日终止：

1）本基金终止；

2）在自专项计划设立日起（含该日）的150个工作日内尚未按照《股权转让协议》的约定取得项目公司的100%的股权；

3）在自专项计划设立日起（含该日）的100个工作日内尚未按照《借款合同》的约定发放借款；

4）专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

5）资产支持证券持有人大会决议终止专项计划；

6）法定到期日届至；

7）由于中国法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法；

8）中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

（3）清算小组

1）自专项计划终止之日起3个工作日内由计划管理人组织成立清算小组。

2）清算小组成员可以由计划管理人、专项计划托管银行、会计师和律师（如需）组成，清算小组的会计师和律师（如需）由计划管理人聘请。

3）清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

4）清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，由专项计划承担。

（4）清算程序

1）专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

2）如果专项计划终止时不存在非现金形式的专项计划资产，则清算组无须编制清算方

案，直接编制清算报告并按照下述约定进行披露。

3）如果专项计划终止时存在尚未全部变现的非现金形式专项计划资产，则清算小组应当在专项计划终止后20个工作日内完成清算方案的编制。

4）计划管理人应按照《标准条款》的约定召集资产支持证券持有人大会，对清算方案进行审议。

5）资产支持证券持有人大会审议通过清算方案的，清算小组应按照经审核的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户；资产支持证券持有人大会审议未通过清算方案的，应向清算小组提出书面的修改建议（但该建议应不违反《标准条款》的约定），清算小组将按照资产支持证券持有人大会的意见修改清算方案，并执行修改后的清算方案。

6）计划管理人应当自专项计划清算完成之日起10个交易日内，向专项计划托管银行、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第14.1款约定的方式进行披露），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。计划管理人按照经资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但计划管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后15个工作日内，清算小组未收到书面异议的，计划管理人和专项计划托管银行就清算报告所列事项解除责任。

（5）清算分配时的分配顺序

专项计划终止后，专项计划资产按下列顺序清偿（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

1）支付清算费用；

2）支付依据中国法律，由计划管理人缴纳的与专项计划相关的税收；

3）支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付等相关费用；

4）支付交割审计费用、计划管理人的管理费、专项计划托管银行的托管费、专项计划审计费、会计师的验资费及其他专项计划费用；

5）如有剩余资金，分配给资产支持证券持有人。

（6）清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由计划管理人和专项计划托管银行保存二十年。

（四）专项计划的信息披露

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《管理规定》等相关法律的规定向资产支持证券持有人进行信息披露；特别地，若基金管理人根据届时适用于公募基金的有关法律规定，要求计划管理人进行信息披露，计划管理人应协调专项计划托管银行、运营管理机构等主体进行配合。

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）计划管理人网站：http://www.cs.ecitic.com

（2）深圳证券交易所网站：http://www.szse.cn

（3）中国基金业协会指定的其他网站

专项计划信息披露事项可由计划管理人以邮件等书面方式向资产支持证券持有人发送。

2、信息披露的内容及时间

（1）定期公告

1）《资产管理报告》

计划管理人应在专项计划存续期间内每年4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划的《年度资产管理报告》（或称《资产管理报告》），并于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案（如监管机构要求），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）。专项计划设立距报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划在深交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，计划管理人可以不编制和披露当

年度的《年度资产管理报告》。基金管理人对《资产管理报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应予配合。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：专项计划基本情况（包括但不限于专项计划参与机构基本信息变化情况、资产支持证券基本信息、截至报告期末已进行收益分配的分配时间、分配的收益金额，以及未来收益分配安排等）；专项计划参与机构履约情况；基础资产情况；资金收支与投资管理情况；特定原始权益人情况（如有）；增信措施及其执行情况；其他重大事项。具体以深交所的具体要求为准。

上述报告由计划管理人负责编制，经专项计划托管银行复核后于指定网站上公告。

2）《专项计划托管报告》

专项计划托管银行应于每个专项计划托管银行报告日向计划管理人提供一份专项计划的《当期专项计划托管报告》，并在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向计划管理人提供专项计划的《年度专项计划托管报告》。计划管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，并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。专项计划设立距报告期末不足2个月或者每年4月30日之前专项计划在深交所所有挂牌资产支持证券全部摘牌的，专项计划托管银行可以不编制和披露当年度的《年度专项计划托管报告》。基金管理人对《专项计划托管报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调专项计划托管银行予以配合。

《当期专项计划托管报告》和《年度专项计划托管报告》内容包括但不限于：专项计划托管银行履行职责和义务的情况；专项计划资产隔离情况；监督计划管理人对专项计划资产运作情况，计划管理人的管理指令遵守《计划说明书》及《专项计划托管协议》约定的情况以及对《资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；专项计划资金运用、处分情况（包括但不限于：专项计划账户资金收支情况、专项计划账户闲置资金投资情况、专项计划账户资金运用、处分的其他情况等）；根据届时所适用的中国法律规定及有权监管机构要求需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3）《审计报告》

审计师应自专项计划设立日起每年4月30日前的5个工作日内向计划管理人提供一份专项计划的审计报告，并由计划管理人对外进行公告，同时于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。《审计报告》内容主要包括报告期内计划管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。基金管理人对《审计报告》的出具时间有其他要求的，计划管理人应协调审计师予以配合。

4）《收益分配报告》

计划管理人应于专项计划每个计划管理人报告日按照深交所规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，并于披露日后的5个工作日内报中国基金业协会备案。披露内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

5）《基础设施项目运营报告》

运营管理机构应制定《基础设施项目运营报告》，并应于每个基础设施项目运营报告日，分别向基金管理人、计划管理人、项目公司等相关方提供《基础设施项目运营报告》。

《基础设施项目运营报告》的内容包括但不限于在对应的报告期内的标的基础设施项目运营收入情况、标的基础设施项目运营支出和费用情况、标的基础设施项目运营收入净收益情况、标的基础设施项目运营管理情况、年度预算执行情况（适用于《年度基础设施项目运营报告》）、项目公司员工变更情况（包括离职、新聘任等情况）、为标的基础设施项目购买的财产保险和公众责任保险情况、制定及落实标的基础设施项目运营策略情况、签署并执行标的基础设施项目运营的相关协议的情况、收取标的基础设施项目运营产生的收益，追收欠缴款项等情况、执行安保、消防、通讯及紧急事故管理等日常运营服务情况、实施标的基础设施项目维修、改造情况及《运营管理服务协议》约定的其他事项。《月度基础设施项目运营报告》的内容还应包括出租面积、出租率、退租换租续租情况、租赁台账、维修改造台账、应缴未缴情况等基础数据等。

《基础设施项目运营报告》包括《月度基础设施项目运营报告》《季度基础设施项目运营报告》《中期基础设施项目运营报告》及《年度基础设施项目运营报告》。就《月度基础设施项目运营报告》而言，当月的《月度基础设施项目运营报告》由运营管理机构于每个运营管理机构月度报告期间结束后的10日内分别向基金管理人、计划管理人、项目公司提供；就《季度基础设施项目运营报告》而言，当季的《季度基础设施项目运营报告》由运营管理机构于每个运营管理机构季度报告期间结束后的7日内分别向基金管理人、计划管理人、项目公司提供；就《中期基础设施项目运营报告》而言，当年的《中期基础设施项目运营报告》由运营管理机构于每个运营管理机构中期报告期间结束后的一个月内任一日分别向基金管理人、计划管理人、项目公司提供；就《年度基础设施项目运营报告》而言，当年的《年度基础设施项目运营报告》由运营管理机构于每个会计年度结束之日后的2个月内任一日分别向基金管理人、计划管理人、项目公司提供。为免《基础设施项目运营报告》内容不全面，项目公司应向运营管理机构提供由项目公司直接处理的事项的相应信息。

6）《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，计划管理人应向专项计划托管银行、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果报中国基金业协会备案。《清算报告》的内容应当包括专项计划终止时间、终止原因、专项计划剩余资产分配情况以及登记注销日等信息，及会计师事务所对清算报告的审计意见。

（2）临时公告

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时重大事件，计划管理人应当于知悉或应当知悉重大事件发生后以及取得相关进展后两个交易日内，按照中国基金业协会和深交所等有权主管机构的要求披露临时报告，并及时向深交所、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）：

1）计划管理人未能按照专项计划文件约定的时间、金额、方式分配资产支持证券持有人收益；

2）专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额10%以上（含）的损失；

3）基础资产、标的基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力或现金流重要提供方发生重大变化；

4）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、项目公司、运营管理机构、监管银行或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

5）基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降20%以上（含），或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降20%以上（含）；

6）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、项目公司、运营管理机构、监管银行等参与机构违反专项计划文件和基础文件的约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

7）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、项目公司、运营管理机构、监管银行等参与机构的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益；

8）计划管理人、专项计划托管银行、运营管理机构、监管银行等参与机构发生变更；

9）原始权益人、计划管理人、专项计划托管银行、监管银行等资产证券化业务参与人信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券持有人利益；

10）专项计划文件的主要约定发生变化；

11）专项计划文件约定在专项计划设立后完成相关资产抵质押登记、解除相关资产权利负担，或承诺履行其他事项的，前述约定或承诺事项未在相应期限内完成；

12）基础资产权属发生变化，被设置权利负担或其他权利限制；

13）专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

14）市场上出现关于专项计划或原始权益人、项目公司、运营管理机构等参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券持有人利益；

15）发生计划管理人解任事件、专项计划托管银行解任事件、监管银行解任事件、运营管理机构解任事件；

16）其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

重大事件临时报告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

1）专项计划的基本信息；

2）重大事件的事实、成因和影响；

3）已采取及拟采取的应对措施；

4）后续信息披露安排；

5）《深圳证券交易所资产支持证券临时报告信息披露指引》规定的其他信息披露内容。

已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，计划管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

（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，并将有关情况立即报告中国基金业协会。已披露的重大事件出现可能对资产支持证券收益分配、转让价格等产生较大影响的进展或者变化的，计划管理人应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。

（4）资产支持证券的停牌、复牌以及终止挂牌转让

资产支持证券停牌、复牌的，计划管理人应于资产支持证券停牌或复牌前披露停牌或

复牌公告，公告应当包括但不限于：停牌或复牌具体时间、申请停牌或复牌的原因，以及后续进展公告的披露安排。停牌期间，计划管理人应于相关事项取得重大进展或发生重大变化时及时进行信息披露。

资产支持证券终止挂牌转让的，计划管理人应当于资产支持证券终止挂牌转让日之前披露终止挂牌转让的原因、终止挂牌转让的日期以及后续清算安排。资产支持证券终止挂牌转让日不得晚于专项计划终止日。

（5）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、专项计划托管银行所在地，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

计划管理人和专项计划托管银行保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，计划管理人和专项计划托管银行应保证与所公告的内容完全一致。

（6）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14条所述的定期公告、临时公告在计划管理人网站以及中国基金业协会或深交所指定的互联网网站对资产支持证券持有人披露时，计划管理人应向中国基金业协会报告，同时按法律规定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）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）。

4）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，同时抄送对变更后的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）主要交易文件的摘要

1、《标准条款》

《标准条款》指计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充，由计划管理人订立，明确专项计划的计划管理人与资产支持证券持有人之间的权利与义务关系。

2、《认购协议》

《认购协议》指由计划管理人与资产支持证券认购人签署的《中信证券-合肥高新创新产业园1号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，就发行和认购资产支持证券事宜做出约定，按照《标准条款》约定的原则，确定资产支持证券具体的认购类别、认购份数、认购价格以及认购资金数额等事项。

3、《专项计划托管协议》

《专项计划托管协议》指计划管理人（代表专项计划）与专项计划托管银行签署的《中信证券-合肥高新创新产业园1号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，计划管理人委托中国工商银行股份有限公司安徽省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，中国工商银行股份有限公司安徽省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》约定了专项计划托管银行的委任、双方的陈述和保证、双方的权利和义务、专项计划资产保管、划款指令的发送、确认和执行、专项计划资金的运用及资金划拨安排、专项计划的会计核算和账户核对、信息披露及托管报告、专项计划托管银行和计划管理人之间的业务监督、专项计划托管银行的解任和计划管理人的更换、专项计划的费用、协议终止、违约责任、保密义务、法律适用和争议解决、其他等事项。

4、《运营管理服务协议》

就标的基础设施项目等项目公司相关事项的运营管理事宜，基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司、合肥高创已签署《运营管理服务协议》。根据《运营管理服务协议》的约定，基金管理人（代表公募基金）、计划管理人（代表专项计划）、项目公司共同作为委托方，委托合肥高创作为运营管理机构对标的基础设施项目等项目公司相关事项提供相应运营管理服务。《运营管理服务协议》明确约定了定义和释义、协议订立的依据、目的和原则、陈述与保证、外部管理机构的聘任和服务要求、运营管理的委托事项、运营管理的协助事项、移交和返还事项、监督、检查及督促、一般性权利与义务、转委托限制和辅助性服务、信息披露、支出管理及运营服务费、外部管理机构的考核、外部管理机构的解聘情形和程序、违约责任、终止、保密、一般规定等事项。

5、《股权转让协议》

计划管理人（代表专项计划）根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就标的股权的转让事宜，已与合肥高新、项目公司签署《股权转让协议》。《股权转让协议》明确约定了释义、标的股权的转让和交割、标的股权转让价款的支付、股权转让过渡期的安排、特别约定、陈述、承诺与保证、违约、责任承担及提前终止、不可抗力、保密、法律适用与争议解决、其他等事项。

6、《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等相关方签署的相关《项目公司监管协议》及其任何有效修改或补充。项目公司在监管银行开立的用于接收所有项目公司现金流入，并根据相应监管协议的约定对外支付。《项目公司监管协议》约定了定义、监管银行的委任、基金管理人的陈述和保证、计划管理人的陈述和保证、被监管人的陈述和保证、监管银行的陈述和保证、项目公司监管账户的开立与管理、划款指令的发送、确认和执行、资金的保管和运用、监管费、会计核算和账户核对、业务监督、监管银行的解任和基金管理人的变更、协议的生效及终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争

议解决、其他等事项。

7、《借款合同》

就计划管理人（代表专项计划）向项目公司发放借款的相关事宜，计划管理人（代表专项计划）已与项目公司签署《借款合同》。《借款合同》明确约定了定义、借款金额、借款期限和借款用途、借款的发放、标的债权的本息偿还、出借人的权利和义务、借款人的权利和义务、出借人的陈述、保证和承诺、借款人的陈述、保证和承诺、标的债权的处分、债务的转让或承继、提前终止或解除、违约责任、不可抗力事件、保密、通知、法律适用与争议解决、合同生效、修改、可分割性、弃权、标题、合同文本等事项。

第五节 关联交易与利益冲突

一、关联方界定

（一）本基金关联方的界定及主要关联方

根据《基金法》《指引》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》《企业会计准则第 36 号—关联方披露》及《基金管理公司年度报告内容的与格式准则》第二十七条等有关关联方的相关规定，本基金关联方应当区分为关联法人与关联自然人。

1、本基金的关联法人

具有下列情形之一的法人或者其他组织，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基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

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、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。

（二）关联交易类型

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》《公开募集不动产投资信托基金（REITs）运营操作指引（试行）》及《基金管理公司年度报告内容与格式准则》第二十七条等有关关联交易的相关规定，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：基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请运营管理机构等。

（2）资产支持证券层面：专项计划购买、出售项目公司股权。

（3）项目公司层面：基础设施项目出售与购入；基础设施项目运营、管理阶段存在的购买、销售等行为。

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的定义，本基金成立时，关联方及开展的关联交易情况如下表所示：

表 5-5- 1 关联交易情况

关联方	关联关系	关联交易
中信证券	中信证券是基金管理人的控股股东	本基金 80%以上基金资产投资于中信证券作为计划管理人而设立的基础设施资产支持专项计划
合肥高新	合肥高新为本基金首次募集时的原始权益人	本基金持有的基础设施资产支持专项计划受让合肥高新持有的项目公司 100%股权
合肥高创	合肥高创担任本基金基础设施项目的运营管理机构	本基金聘请合肥高创担任基础设施项目的运营管理机构

本基金将根据基金合同约定以及内部关联交易制度在认购专项计划份额前履行关联交易的内部程序。

二、报告期关联交易

截至首次招募说明书出具日，报告期内项目公司与原始权益人及其控股股东、实际控制人之间关联交易。

（一）项目公司的关联方情况如下：

表 5-5- 2 项目公司关联方

关联方类型	关联方名称
原始权益人	合肥高新城市发展集团有限公司（曾用名：合肥高新股份有限公司）
原始权益人控股股东	合肥高新建设投资集团有限公司
原始权益人原控股股东	合肥高新区财政局
原始权益人实际控制人	合肥高新技术产业开发区管理委员会
原始权益人实际控制人控制范围内主体	合肥高新投资促进集团股份有限公司（曾用名：合肥高创股份有限公司）
原始权益人实际控制人控制范围内主体	合肥科技创新创业服务中心

（二）截至首次招募说明书出具日，最近三年及一期关联交易情况

根据容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对项目公司出具的备考审计报告，高新睿成和高新君道的关联交易情况如下：

1、关联方租赁

（1）高新睿成出租房产的关联交易

表 5-5- 3 高新睿成关联方租赁交易金额

单位：元

销售项目	交易对方	2022 年	2021 年度	2020 年度	2019 年度

		1-3 月			
房产出租	合肥高创股份有限公司	88,934.04	-	-	-
房产出租	合肥科技创新创业服务中心	1,105,606.46	-	-	-
合计		1,194,540.50	-	-	-

（2）高新君道出租房产的关联交易

表 5-5- 4 高新君道成关联方租赁交易金额

单位：元

销售项目	交易对方	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
房产出租	合肥高创股份有限公司	85,384.00	-	-	-
合 计		85,384.00	-	-	-

2、关联方服务

（1）高新睿成购买商品、采购劳务的关联交易

表 5-5- 5 高新睿成关联方服务金额

单位：元

采购项目	交易对方	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
管理服务	合肥高创股份有限公司	550,680.50	5,107,597.51	4,213,774.24	4,807,828.71
合 计		550,680.50	5,107,597.51	4,213,774.24	4,807,828.71

（2）高新君道购买商品、采购劳务的关联交易

表 5-5- 6 高新君道关联方服务金额

单位：元

采购项目	交易对方	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
管理服务	合肥高创股份有限公司	850,247.10	5,888,626.96	4,345,168.52	5,990,812.42
合 计		850,247.10	5,888,626.96	4,345,168.52	5,990,812.42

3、关联方往来

（1）高新睿成关联方往来

表 5-5- 7 高新睿成关联方往来情况

单位：元

往来科目	外来单位	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应	合肥高新区	-	600,000,000.00	675,349,069.81	692,536,470.19

付款	财政局				
其他应付款	合肥高新股份有限公司	659,226,140.69	58,818,067.60	-	-
其他应付款	合肥高创股份有限公司	1,270,891.90	1,270,891.90	-	-
应收账款	合肥高创股份有限公司	96,938.10	-	-	-
应收账款	合肥科技创新创业服务中心	1,205,111.04			

（2）高新君道关联方往来

表 5-5- 8 高新君道关联方往来情况

单位：元

往来科目	往来单位	2022年3月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款	合肥高创股份有限公司	42,999.04	-	-	-
应收账款	合肥高创股份有限公司	89,653.20	-	-	-

4、高新睿成资产历史转让、合肥高新对高新睿成债务的形成

为搭建本基金交易结构，2021年9月，合肥高新将高新睿成资产转让给当时仍为高新区财政局全资子公司的高新睿成并办理高新睿成资产过户登记（以下简称“高新睿成资产历史转让”）。2021年9月18日，高新区财政局与合肥高新签署《股权转让协议》，约定高新区财政局向合肥高新转让、合肥高新自高新区财政局受让高新区财政局所持高新睿成的100%股权事宜，并于2022年3月30日就上述股权转让事宜办理工商变更登记。

2022年3月，高新区财政局、合肥高新和高新睿成三方签署了《债权转让协议书》，约定高新区财政局将原已支付的购房款形成的债权转让给合肥高新，形成合肥高新对高新睿成的债务。

5、高新君道资产非货币资产出资至高新君道

合肥高新股份将高新君道资产的房屋所有权及土地使用权以及其他相关资产、负债、人员一并转移到高新君道（以下简称“高新君道重组”），截至2022年3月31日，合肥高新股份已完成前述高新君道资产的房屋所有权及土地使用权、负债、人员的转移以及资金的划付。本次重组为合肥高新股份以不动产资产、负债及人员，向全资子公司高新君道公司

出资。

（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

2021年末以前，项目公司关联方无偿使用了不动产项目的部分房产，用于经营，属于关联方内部的安排，符合内部相关管理制度；2022年以来，项目公司与关联方按照可比的市场租金水平签署了租赁合同，该等关联交易定价遵循“公平、公正、公开以及等价有偿”的原则，并以书面协议方式予以确定，与市场交易价格或独立第三方价格不存在较大差异。具体情况如下：

1、关联租赁

表 5-5- 9 合肥高创、合肥科技创新创业服务中心租赁价格情况

单位：元/平方米/月

序号	承租方	关联定价			
		2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
1	合肥高创	35	0	0	0
2	合肥科技创新创业服务中心	28	0	0	0

注：合肥高创和合肥科技创新创业服务中心2019年-2021年免费使用标的不动产项目部分空间。

自2022年1月1日起，合肥高创租赁的单价为35元/平方米/月，与其他办公租户的租赁价格一致，不存在较大差异，关联方租赁定价具备公允性。

自2022年1月1日起，合肥科技创新创业服务中心租赁的单价为28元/平方米/月，与其他同等租赁面积体量的办公租户合肥国家大学科技园发展有限责任公司的租赁价格一致，不存在较大差异，关联方租赁定价具备公允性。

2、项目公司重大重组的定价情况

高新睿成资产历史转让、合肥高新对高新睿成债务的形成均根据企业内部制度规定，履行了相关的决策程序，对价具备公允性。

对于高新君道重组而言，为合肥高新股份以不动产资产、负债及人员，向全资子公司高新君道公司出资。本次重组的交易定价根据独立第三方评估机构安徽建工房地产土地资产评估有限公司作出的评估价值确定，重组交易定价具备公允性。

（五）关联交易对不动产项目市场化运营的影响

关联方承租面积合计19,045.52平方米，占不动产项目总建筑面积的5.34%，占当期不动产项目租金收入比例约5.71%，占比较小，且租金价格具有合理性和公允性，因此上述关联方租赁情况不构成重大影响，不影响不动产项目市场化运行。

（六）关联交易的合理性、必要性、潜在风险及风险防控措施

1、关联交易的合理性和必要性

对于资产重组的关联交易而言，系为搭建本基金基础架构而开展的一系列交易，该等架构能够提升基础设施基金运作效率，合理降低企业相关成本，并且该等交易已经相关有权机构审批，因此具备合理性和必要性；

对于关联方承租而言，合肥高创承租主要是为了便于开展基础设施项目的运营管理相关工作，且定价具有公允性，因此具有合理性和必要性；合肥科技创新创业服务中心承租相关物业主要是为抢抓数字经济产业发展新机遇，推动数字经济和实体经济深度融合，助力高新区高质量发展，由合肥科技创新创业服务中心设立数字经济专业孵化器，高质量孵化“数字产业化”及“产业数字化”初创企业，加快培育数字经济产业，助力区域数字化转型步伐。其经营模式与园区另一企业合肥国家大学科技园发展有限责任公司类似，且租金价格相同。因此具有合理性和必要性。

2、风险防控措施

原始权益人已承诺“将采取措施规范并尽量减少与基础设施REITs之间的关联交易。对

于正常经营范围内无法避免或有合理理由存在的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与基础设施REITs项下相关载体签订规范的关联交易合同，保证关联交易价格的公允性。严格按照有关法律法规和相关主体的内部管理规定履行批准程序，包括但不限于必要的关联方回避表决等义务，并按照有关法律、法规和相关主体的内部管理规定履行关联交易的信息披露义务。保证不通过关联交易非法转移基础设施REITs的资金、利润，不利用关联交易损害基础设施REITs及其基金份额持有人的合法权益。”上述承诺能够有效约束原始权益人与基础设施项目之间的关联交易风险。此外，基金管理人内部建立了健全的审批和评估机制，并对关联交易进行必要的审查和信息披露。详见本章节之“四、关联交易的信息披露”之“（二）关联交易的内控和风险防范措施”部分内容。

三、关联交易的决策与审批

（一）决策与审批机制

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，将基金财产投资于基础设施资产支持证券涉及的关联交易，运用基金财产收购基础设施项目后从事重大关联交易或者从事其他重大关联交易的，应当符合法律法规及基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金管理人应按规定及时进行披露（如需）。

对于本基金成立后发生的金额（连续12个月内累计发生金额）超过基金净资产5%的关联交易，还需依据《指引》及基金合同的约定，提交基金份额持有人大会审议。

必要时，基金管理人可就关联交易的公允性等征求会计师等中介机构的独立意见。

（二）审批的豁免

对于《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审批。但基金管理人董事会应当按照基金合同约定的频率对该等关联交易事项进行审查。

四、关联交易的信息披露

（一）本基金存续期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、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

（二）关联交易的内控和风险防范措施

1、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普通证券投资基金关联交易的内控措施管理。

针对普通证券投资基金的关联交易，基金管理人已经制定了完善的关联交易管理办法。在基金的运作管理过程中，对关联方和关联交易在认定、识别、审议、管理和信息披露等方面进行全流程管理。具体来说，基金管理人梳理了相关关联交易禁止清单，并及时在内部系统中进行更新维护；此外，基金管理人根据法律法规进行关联交易前的审批与合规性检查，只有合理确认相关交易符合基金管理人的关联交易政策后方可继续执行。

2、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，基金管理人制定了投资管理、运营管理和风险管理及内部控制的专项制度；其中，在专门的不动产项目投资风险管理制度中，针对基金管理人运用基金资产收购不动产项目后涉及的其他重大关联交易，基金管理人应当按照相关法律法规、内部要求防范利益冲突，并会同各相关部门按法规要求召开基金份额持有人大会。

针对于此，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。

3、关联交易的风险防范措施

本基金在存续期间可能存在日常运作方面的关联交易；不动产项目亦可能存在日常经营所必要的关联交易，或者有利于业务顺利开展和正常经营的关联交易。基金管理人将积极采取相关措施，以避免利益输送、影响不动产项目利益从而影响基金份额持有人利益的潜在风险：

（1）严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行关联交易审批程序、关联方回避表决制度。其中，关联交易审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

（2）严格对市场行情、市场交易价格进行充分调查，必要时聘请专业机构提供评估、法律、审计等专业服务，以确保关联交易价格的公允性。

（3）不动产项目日常经营过程中，基金管理人将妥善保管相关资料，并将通过不定期随机抽样查阅交易文件及银行资金流水、现场检查等方式，以核查该等关联交易的履行情况、对不动产项目的影响等；如存在可能影响不动产项目利益和基金份额持有人利益的情形的，应当及时采取措施避免或减少损失。

4、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、商业秘密或者深圳证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密的法律法规或严重损害相关方利益的，基金管理人可以向深圳证券交易所申请豁免披露或者履行相关义务。

五、利益冲突

（一）本基金利益冲突的情形

1、基金管理人

截至 2026 年 8 月 20 日，本基金的基金管理人在管其他同类型不动产基金为华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金、华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金。

2、运营管理机构

截至本基金发售前，本基金所聘请的运营管理机构为其他产业园区项目提供运营管理服务的情况如下表所示。

表 5-5- 10 合肥高创持有或运营管理的其他同类产业园区项目

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	主要面向产业或特色	出租率（2021 年）	出租率（2022 年 3 月末）	租金水平（元/月/平方米）（2022 年 3 月末）	自持/管理
合肥软件园	产业园	合肥高新区	完工	3	战略性新兴产业	95%	95%	35	管理
留学生园	产业园	合肥高新区	完工	3	战略性新兴产业	95%	95%	35	管理
新材料园	产业园	合肥高新区	完工	4	新材料，小试基地	90%	90%	25	管理
创新产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	71	战略性新兴产业	95%	95%	35	管理
机电产业园	产业园	合肥高新区	完工	3.5	制造	90%	90%	12	管理

备注：租金水平为研发办公类业态租金水平

截至本基金2025年年度招募说明书出具之日，本基金所聘请的运营管理机构为其他产业园区项目提供运营管理服务的情况如下表所示。

表 5-5- 11 合肥高创持有或运营管理的其他同类产业园区项目

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	主要面向产业或特色	自持/管理
合肥软件园	产业园	合肥高新区	完工	3	战略性新兴产业	管理
留学生园	产业园	合肥高新区	完工	3	战略性新兴产业	管理
新材料园	产业园	合肥高新区	完工	4	新材料，小试基地	管理
创新产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	71	战略性新兴产业	管理
机电产业园	产业园	合肥高新区	完工	3.5	制造	管理
创新产业园三期	产业园	合肥高新区	完工	4	战略性新兴产业	管理
国家健康大数据产业园	产业园	合肥高新区	完工	7	生物医药	管理
明珠产业园	产业园	合肥高新区	完工	26	战略性新兴产业	管理
集成电路产业园	产业园	合肥高新区	完工	41.2	集成电路	管理
高新创新谷	产业园	合肥高新区	完工	4.8	战略性新兴产业	管理
再生医学产业基地	产业园	合肥高新区	完工	6.1	战略性新兴产业	管理
信息安全楼	产业园	合肥高新区	完工	0.8	信息产业	管理
语言产业园	产业园	合肥高新区	完工	33.2	智能产业	管理

3、原始权益人持有的其他同类资产

截至2022年3月末，本基金原始权益人持有其他同类型产业园项目，如下表所示，没有直接或间接运营管理其他产业园资产。

表 5-5- 12 截至 2022 年 3 月末原始权益人持有的其他产业园区资产情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	主要面向产业或特色	出租率（2021年）	出租率（2022年3月末）	租金水平（元/月/平方米）（2022年3月末）
创新产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	57.94	科技创新、现代服务业	95%	95%	35
语音产业园	产业园	合肥高新区	完工	16.7	智能语音产业	95%	97%	30-35
明珠产业园一期	产业园	合肥高新区	完工	10.5	先进制造业、家电配套产业	96%	100%	19-45
明珠产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	15.1	先进制造业、家电配套产业	96%	100%	19-45
明珠产业园三期	产业园	合肥高新区	完工	19.7	大数据基础、数据服务产业	22%	31%	35-40
创新产业园	产业园	合肥高新	在建	40.7	科技创新、现	3%	4.5%	35-40

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	主要面向产业或特色	出租率（2021年）	出租率（2022年3月末）	租金水平（元/月/平方米）（2022年3月末）
三期		区			代服务业			
生物医药基地	产业园	合肥高新区	在建	31.4	生物医药产业	36%	69.5%	35-40
集成电路总部基地	产业园	合肥高新区	在建	33	集成电路产业	在建	在建	35-40

备注：租金水平为研发办公类业态租金水平。

截至本基金2025年年度招募说明书出具之日，本基金原始权益人持有其他同类型产业园项目，如下表所示，没有直接或间接运营管理其他产业园资产。

表 5-5- 13 截至本招募说明书出具之日原始权益人持有的其他产业园区资产情况

资产名称	所属行业	所在区域	资产状态	资产规模（万㎡）	主要面向产业或特色
创新产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	57.94	科技创新、现代服务业
语音产业园	产业园	合肥高新区	完工	16.7	智能语音产业
明珠产业园一期	产业园	合肥高新区	完工	10.5	先进制造业、家电配套产业
明珠产业园二期	产业园	合肥高新区	完工	15.1	先进制造业、家电配套产业
明珠产业园三期	产业园	合肥高新区	完工	19.7	大数据基础、数据服务产业
创新产业园三期	产业园	合肥高新区	完工	40.7	科技创新、现代服务业
生物医药基地	产业园	合肥高新区	完工	31.4	生物医药产业
集成电路总部基地	产业园	合肥高新区	完工	33	集成电路产业
科大硅谷孵化园	产业园	合肥高新区	在建	60	战略新兴产业

（二）利益冲突情形分析

1、基金管理人

如基金管理人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。

2、运营管理机构

如运营管理机构为其他同类型不动产项目提供运营管理服务或持有同类型不动产项目，运营管理机构在人员、设备配备、管理模式和水平、资源分配、市场地位等方面可能与本基金存在利益冲突。

3、原始权益人

原始权益人持有同类型不动产项目，且原始权益人及其关联方持有本基金较大比例的基金份额，此外，在本基金首次募集时，原始权益人与运营管理机构为同一控制下的关联方，原始权益人可能通过其作为本基金基金份额重要持有人地位影响本基金的重大事项决策，或通过与运营管理机构的关联关系影响不动产项目的运营管理。如原始权益人持有的同类型不动产项目与本基金所持有的不动产项目所在区域相近、客群存在竞争关系，则原始权益人可能通过其特殊地位影响本基金的决策与运营管理，进而与本基金存在利益冲突。

（三）利益冲突防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突与风险防范

基金管理人将严格做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类资产的不动产基金，在遴选项目时，将充分评估标的项目与现有不动产项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就不动产基金建立相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突。

（1）在内部制度层面，基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司关联交易管理办法》《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司公募基金参与重大关联交易管理制度》等，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平

性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资风险管理制度》等，建立了不动产基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。

针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从不动产基金的资产交易及运营管理的内部控制、运营管理利益冲突和输送的防范、信息管理和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

（2）在不动产基金的运营管理层面，根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的不动产基金原则上应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了不动产项目公司的年度计划及预算应当根据《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》制定并审批，必要时可以请外部专业机构对年度计划和预算提供专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，《公平交易制度》进行了细化的规定，明确不动产基金关联方和关联交易的界定、关联交易的定价原则、关联交易的审批和信息披露等。因此，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批制度和检查机制，且根据基金合同规定，不动产基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。此外，对于连续 12 个月内累计发生金额超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日

常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

（3）在项目公司经营管理层面，基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经 REITs 投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或 REITs 投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向 REITs 投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（4）在人员配备方面，基金管理人设置的 REITs 业务部已配备了充足的专业人员，有利于不同不动产基金独立运作，防范利益冲突。

（5）不动产基金的扩募和新购入不动产方面，基金管理人在《公平交易制度》中约定，不动产基金通过明确新购入不动产项目原则、独立决策、人员隔离、信息隔离等方式来防范利益冲突。

新购入不动产项目原则方面，公司作为基金管理人原则上不主动发起与公司管理的不动产基金所持资产具有同业竞争、利益冲突风险的扩募收购。新购入资产为不动产基金首次发行的原始权益人及其关联方持有或收购，且基金管理人就该资产的扩募收购方案中已包含对应的同业竞争、利益冲突防范机制的除外。

独立决策方面，不动产基金决策主体根据各自的职责和权限，根据基金管理人内部相关制度规定的投资和运营管理决策流程，在保证决策独立性的同时，在获得可供交易的资产相关信息、投资建议和实施投资决策方面享有公平的机会。

人员隔离方面，从投资管理层面，基金管理人所管理的不动产基金拟收购资产的，首先应当对拟收购资产是否有可能产生同业竞争、利益冲突进行评估，确认具有上述潜在风

险的，基金管理人需对基金经理进行人员隔离。不同不动产基金的基金经理应维护本基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。如存在基金经理兼任的情况，应采取适当方式（包括但不限于：基金经理在可能存在利益冲突不同产品的立项、尽调、谈判、决策等过程中进行回避）以确保收购过程的公平。从决策层面，当 REITs 投委会委员认为其自身对某一决议事项有实际或潜在利益冲突，该委员应以书面形式向 REITs 投委会秘书报告详情。超过全体决策委员半数以上认定其存在利益冲突的，则应要求该委员避席该决议。当 REITs 投委会认为其他人员对某一决议事项有实际或潜在利益冲突时，可要求其回避该事项。

在信息的隔离方面，基金管理人应与运营管理机构建立并执行信息隔离墙制度，通过对存在利益冲突的业务在机构设置、人员、资金、账户、系统等方面的独立运作、分开管理，办公场所相互隔离等措施防范利益冲突。

综上所述，基金管理人为同类型不动产基金的管理、投资扩募建立了有效的内部制度和决策机制，配备了充足的运营管理人员和运营管理团队，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突和关联交易风险，不存在因自身决策损害管理的其他同类型基金利益的情况，为各不动产基金合规、公平、平稳运作提供保障。未来，基金管理人将根据法律法规、监管规定以及不动产基金实际运作情况持续完善内部制度、优化决策流程、人员配备和运营管理机制。

2、运营管理机构

（1）不动产项目区位及定位差异分析

得益于合肥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合肥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）不动产项目资产与园区内其他同类资产物业定位以及使用上存在较为显著差异，相

互竞争性较弱

除创新产业园二期和三期外，其他产业园主要面向的产业或特色均有异于不动产项目。尽管与不动产项目资产面向的客户群体存在一定程度的重合，客观上存在同业竞争的风险，但考虑到创新产业园系列具有较大的品牌市场号召力，其余项目企业行业类型明确与不动产项目不交叉等因素，不动产项目面对的同业竞争影响相对可控。

2）短期来看，定位相同的同类资产包括创新产业园二期、三期

目前创新产业园二期出租率已接近满租状态，创新产业园三期则仍处于在建状态，故同业竞争影响有限。创新产业园二期出租率已保持在 95%左右，租户已较为稳定，与标的不动产项目资产的竞争较小；创新产业园三期则预计将于 2022 底陆续完工运营。相较以上两个项目，不动产项目具有明显的地理位置优势，创新产业园一期在高新区核心区、地铁口、成熟商圈、配套齐全，为企业提供的政策和服务稳定、清晰，市场认可度较高。

3）长期来看，高新区发展潜力大，未来产业园资产租赁需求有望进一步提升，降低同业竞争影响程度

合肥高新区是 1991 年经国务院批准的首批国家级高新区，是合肥综合性国家科学中心的核心区、合肥滨湖科学城创新引领核、国家自主创新示范区、首批国家双创示范基地和中国（安徽）自由贸易试验区合肥片区核心区，是创新型国家建设的战略支点和合肥建设“大湖名城、创新高地”的主要载体，在全国 169 家国家级高新区综合排名中一直稳居前列，连续 7 年位居前十。在《2018 中国产业园区持续发展蓝皮书》中的全国 375 家国家级开发区排名第 8 名，在《中国国家级产业园区发展竞争力百强研究白皮书》中全国 375 家国家级开发区排名第 5 名。

合肥高新区是安徽省最大的高新技术产业化基地，已形成电子信息、光机电一体化、新能源、公共安全、文化创意、生物医药、新材料等高新技术产业集群。培育了科大讯飞、四创电子、安科生物、阳光电源等高新技术企业，引进了格力电器、美的电器、合肥三洋、大陆轮胎、长安汽车、美国 3M、韩国乐天、日本 NSK 等知名龙头企业。

综上，合肥高新区整体高新技术产业市场发展潜力巨大，伴随着未来高新技术市场的发展，高新区对应的产业园租赁市场需求相应增加。在市场需求增长的情况下，同业竞争影响将得到缓释。

（2）运营管理机构关于利益冲突的相关承诺

1）基金管理人与运营管理机构在《运营管理服务协议》中约定：

（a）运营管理机构应保守商业秘密，不得泄露因职务便利获取的未公开信息，不得利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关证券或基金交易活动。

（b）在运营管理期间内，运营管理机构承诺将严格遵守相关法律法规及内部制度的规定，控制与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的潜在风险，并及时披露公司与项目公司或基础设施项目产生同业竞争或利益冲突的事项。运营管理机构同时向其他机构提供基础设施项目运营管理服务或同时直接或间接持有其他基础设施项目的，应采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，针对不同项目设立单独的业务团队，确保《运营管理服务协议》项下的基础设施项目在人员、业务等方面独立运营、确保隔离不同基础设施项目之间的商业或其他敏感信息、避免不同基础设施项目在运营管理方面的交叉和冲突。

2）运营管理机构合肥高创出具《合肥高创股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：

“1、本公司将根据自身针对产业园区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为基础设施项目提供运营管理服务或督促、要求相关方按照该等标准为基础设施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，充分保护基金份额持有人的利益。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会利用运营管理机构的地位或利用该地位获得的信息作出不利于基础设施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。

2、本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施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基础设施项目。

3、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施项目项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施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，基础设施基金项下的各基础设施项目享有平等获得该业务机会的权利。

4、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

5、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金及项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

6、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金管理人积极协商解决措施。

7、除非本公司不再作为基础设施基金的基础设施运营管理机构，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

3、原始权益人

（1）关于“不动产项目区位及定位差异分析”同上述运营管理机构。

（2）原始权益人关于利益冲突的相关承诺

原始权益人合肥高新已出具《合肥高新股份有限公司关于避免同业竞争的承诺函》：

“1、本次发行完成后，本公司及本公司控制的企业如发现任何与基础设施基金主营业务构成或可能构成直接或间接竞争关系的业务机会，将促使该业务机会按合理和公平的条款在同等条件下优先提供给基础设施基金。

2、平等对待本公司及本公司控制的企业提供运营管理服务的各基础设施项目和其他项目，不会主动诱导基础设施基金项下的租户终止租约或降低租金水准，不得故意降低基础设施基金项下的各基础设施项目的市场竞争能力。

3、如本公司持有或运营竞争性项目的，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和该等竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。本公司承诺不会将项目公司所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给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基础设施基金而有利于其他竞争性项目的决定或判断，并将避免该种客观结果的发生。

4、本公司及本公司控制的企业持有的其他物业资产，若原始权益人、基金管理人及专项计划管理人各方一致认为具备注入基础设施基金的条件时，履行各级监管单位审批程序后，将在同等条件下优先通过合理的价格将相关资产注入基础设施基金，以避免与基础设施基金可能产生的同业竞争。

5、本公司及本公司控制的企业如出售或转让与基础设施基金的业务相关的经营性物业资产，在该等资产根据相关法律法规和监管部门规定可以被基础设施基金项下相关载体收购且该等资产与基础设施基金的业务构成实质性的同业竞争的前提下，在符合国有资产管理规定的条件下，基础设施基金项下相关载体在同等条件下均享有优先购买权，但劣后于相关政府部门所享有的优先购买权（如涉及）。

6、在基础设施基金的存续期间内，如因基础设施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基础设施基金投资者利益的，本公司承诺将与基金

管理人积极协商解决措施。

7、在基础设施基金终止并清算完毕前，本承诺始终有效，且是不可撤销的。若本公司违反上述承诺给基础设施基金及其基金份额持有人造成损失，一切损失将由本公司承担。”

（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。

对利益冲突的披露内容包括：

1、本基金与基金管理人管理其他同类型不动产基金利益冲突及防范措施。

2、对本基金与运营管理机构/主要原始权益人管理的或持有的其他同类不动产项目利益冲突及防范措施。

3、其他可能存在利益冲突的情形。

（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。《信托法》和《基金法》基于基金管理人的忠实义务确定了两项利益冲突管理原则：

1、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。

2、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。

3、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。

第六节 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》《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应当以保护基金份额持有人利益为根本出发点按照法律、行政

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。如同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。

本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

（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者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人决策的全部事项，说明基金认购安排、基金投资、基金产品特性、风险揭示、信息披露及基金份额持有人服务、基金整体架构及拟持有特殊目的载体情况、基金份额发售安排、预期上市时间表、基金募集及存续期相关费用并说明费用收取的合理性、募集资金用途、基础设施资产支持证券基本情况、基础设施项目基本情况、基础设施项目财务状况及经营业绩分析、基础设施项目现金流测算分析、基础设施项目运营未来展望、为管理基础设施基金配备的主要负责人员情况、基础设施项目运营管理安排、借款安排、关联关系、关联交易等潜在利益冲突及防控措施、基础设施项目原始权益人基本情况、原始权益人或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况、基金募集失败的情形和处理安排、基金拟持有的基础设施项目权属到期或处置等相关安排、主要原始权益人及其控股股东、实际控制人对相关事项的承诺、基础设施项目最近3年及一期的财务报告及审计报告、经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告、基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告、基础设施项目评估报告、主要参与机构基本情况、可能影响投资者决策的其他重要信息等内容。《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

（3）基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

（4）基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人应当在基金份额发售的三日前，将基

金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和基金合同提示性公告登载在规定媒介上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将基金合同、基金托管协议登载在规定网站上。

2、基金份额询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制基础设施基金询价公告，并在披露招募说明书的当日登载于规定媒介上。

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。

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，内容包括：

（1）基础设施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）。

（1）基础设施项目明细及相关运营情况。

（2）基础设施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。

（3）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。

（4）基础设施项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《指引》借款要求的情况说明。

（5）基础设施基金与资产支持证券管理人和托管人、外部管理机构等履职情况。

（6）基础设施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。

（7）报告期内购入或出售基础设施项目情况。

（8）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。

（9）报告期内基础设施基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有基础设施基金份额及变化情况。

（10）可能影响投资者决策的其他重要信息。

基础设施基金季度报告披露内容可不包括前款（3）（6）（9）（10）项，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。会计师事务所在年度审计中应当评价基金管理人和评估机构采用的评估方法和参数的合理性。

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，基金更换会计师事务所、律师事务所、评估机构、外部管理机构等专业服务机构。

（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）基金募集期延长或提前结束募集。

（9）基金管理人高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动。

（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，中国证监会另有规定的情形除外。

（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）基金份额停牌、复牌或终止上市。

（17）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%。

（18）金额占基金净资产10%及以上的交易。

（19）金额占基金净资产10%及以上的损失。

（20）基础设施项目购入或出售。

（21）基础设施基金扩募、延长基金合同期限。

（22）基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化。

（23）基金管理人、基础设施资产支持证券管理人发生重大变化或管理基础设施基金的主要负责人员发生变动。

（24）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的基金份额。

（25）基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五。

（26）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。

（27）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资产净值产生重

大影响的其他事项或中国证监会规定和基金合同约定的其他事项。

9、权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

（1）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（2）投资者及其一致行动人在拥有权益的基金份额达到本基金份额的10%后，通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金基金份额的比例每增加或者减少5%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

（3）投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的10%但未达到30%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十六条规定编制权益变动报告书。

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到或者超过基金份额的30%但未达到50%的，应当参照《上市公司收购管理办法》第十七条规定编制权益变动报告书。

（4）投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的50%时，继续增持该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。

10、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圳证券交易所并公告。

11、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，基金管理人应当向证券交易所提交基金份额解除限售的提示性公告。

12、澄清公告

在基金合同期限内，任何公共媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的，相关信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行公开澄清，并将有关情况立即报告基金上市交易的证券交易所。

13、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。

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、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律法规的规定以及证券交易所的自律管理规则。

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、基金清算报告等公开披露的相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理

人进行书面或电子确认。

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、基金上市交易的证券交易所网站披露信息，并且在不同媒介上披露同一信息的内容应当一致。

基金管理人、基金托管人除按法律法规要求披露信息外，也可着眼于为投资者决策提供有用信息的角度，在保证公平对待投资者、不误导投资者、不影响基金正常投资操作的前提下，自主提升信息披露服务的质量。具体要求应当符合中国证监会及自律规则的相关规定。前述自主披露如产生信息披露费用，该费用不得从基金财产中列支。

为基金信息披露义务人公开披露的基金信息出具审计报告、法律意见书的专业机构，应当制作工作底稿，并将相关档案至少保存到《基金合同》终止后20年。

（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。

（七）暂停或延迟信息披露的情形

1、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信息：

（1）不可抗力；

（2）发生暂停估值的情形；

（3）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他情况。

2、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，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）基础设施基金交易未发生异常波动。

（八）法律法规或监管部门对信息披露另有规定的，从其规定。

二、基金合同及托管协议及其他重要事项相关情况

（一）基金的募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《指引》基金合同及其他有关规定募集。本基金募集申请已经中国证监会2022年8月29日证监许可[2022]1979号文注册。

基金管理人、财务顾问根据询价报价情况，审慎合理确定本基金的份额发售价格为2.190元/份。

本基金自2022年9月14日起至2022年9月15日进行发售。其中，公众投资者的募集期为2022年9月14日，战略投资者及网下投资者的募集期为2022年9月14日起至2022年9月15日。经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本次募集期间本基金共募集700,000,000.00份基金份额，有效认购户数为73,200户。

1、基金基本情况、运作方式和存续期间

（1）基金的类别：不动产基金。

（2）运作方式：契约型封闭式。

在存续期内，本基金不接受申购、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）。基金上市交易后，除按照基金合同约定进行限售安排的基金份额外，场内份额可以上市交易；投资者使用场外基金账户认购的基金份额可通过转托管参与深交所场内交易或在基金通平台转让，具体可参照深交所、中证登规则办理。

（3）基金存续期限：本基金存续期限为自基金合同生效之日起38年。本基金存续期限届满后，可由基金份额持有人大会决议通过延期方案，本基金可延长存续期限。否则，本

基金将终止运作并清算，无需召开基金份额持有人大会。

2、募集结果

本基金募集期为2022年9月14日起至2022年9月15日止。本基金经过比例配售，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如下表所示：

表 5-6- 1 各类投资者配售份额及比例

投资者类型	获赔基金份额数量（万份）	占募集总份额比例
战略投资者	45,500.00	65.00%
网下投资者	17,150.00	24.50%
公众投资者	7,350.00	10.50%
合计	**70,000.00**	**100.00%**

（二）基金合同的生效

根据有关法规规定，本基金满足基金合同生效条件，基金合同于2022年9月20日正式生效。自基金合同生效日起，本基金管理人正式开始管理本基金。

（三）基金份额的上市交易和结算

1、基金份额的上市交易

本基金的基金合同生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，经向深圳证券交易所申请，本基金自2022年10月10日起在深圳证券交易所上市及开通基金通平台转让业务。

本基金上市交易后，登记在证券登记系统中的基金份额可直接在深圳证券交易所交易；登记在登记结算系统中的基金份额可在基金通平台转让或通过办理跨系统转托管业务将基金份额转托管在证券登记系统中后，再上市交易，具体可参照深圳证券交易所、登记机构规则办理。

2、上市交易的地点

深圳证券交易所

3、上市交易的规则

本基金的基金份额在深圳证券交易所的上市交易遵循《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》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》等有关规定及其不时修订和补充。

4、上市交易的费用

上市交易的费用按照深圳证券交易所有关规定办理。

5、上市交易的停复牌和终止上市

上市基金份额的停复牌和终止上市按照《基金法》相关规定和深圳证券交易所的相关规定执行。具体情况见基金管理人届时相关公告。

6、基金份额的结算方式

本基金的基金份额的结算按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务指引（试行）》执行。

7、基金的收购及份额权益变动

本基金的收购及份额权益变动活动，当事人应当按照《业务办法》规定履行相应的程序或者义务。《业务办法》未作规定的其他事项，当事人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；对于确不适用的事项，当事人可以说明理由，免除履行相关程序或者义务。

（1）通过深圳证券交易所交易或者交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的10%时，应当在该事实发生之日起3日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

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，其通过深圳证券交易所交易拥有权益的基金份额占本基金份额的比例每增加或者减少5%，应当依照前款规定进行通知和公告。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本基金基金份额时即视为承诺，若违反上述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。

投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的规定编制相关份额权益变动报告书等信息披露文件并予公告。

（2）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。

（3）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。

8、要约收购

（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《业务办法》规定情形的可免除发出要约。

投资者及其一致行动人通过首次发售拥有权益的基金份额达到或超过本基金份额50%的，继续增持本基金份额的，适用前述规定。

本基金被收购的情况下，基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式收购本基金的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，本基金应当停牌。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。

以要约方式收购本基金的，当事人应当参照深圳证券交易所和中国结算上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

（2）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2/3的，继续增持本基金份额的，可免于发出要约。

除符合上述条件外，投资者及其一致行动人拥有权益的基础设施基金份额达到或者超过基础设施基金份额的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《业务办法》办理。

10、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人选定不少于1家流动性服务商为基础设施基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所《深圳证券交易所证券投资基金业务指引第2号——流动性服务》及其他相关规定执行。

11、其他

（1）相关法律法规、《业务规则》、中国证监会及深圳证券交易所对基金上市交易的规则等相关规定内容进行调整的，《基金合同》可相应予以修改，此事项无须召开基金份额持有人大会审议。

（2）若深圳证券交易所、登记机构增加了基金上市交易、结算、份额转让等新功能，本基金可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会审议。

（3）在不违反法律法规及不损害基金份额持有人利益的前提下，本基金可以在履行适当的程序后申请在包括境外交易所在内的其他交易场所上市交易，无需召开基金份额持有人大会。

（四）基金的投资

1、投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

2、投资范围及比例

（1）投资范围

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、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、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）、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证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

（2）投资比例

本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

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，无需另行召开持有人大会。

3、投资策略

本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。

（1）基础设施项目投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，全部用于认购由中信证券设立的中信证券-合肥高新创新产业园 1 号资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得合肥高新区创新产业园一期基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入和出售基础设施项目。

（2）基础设施基金运营管理策略

本基金聘请在产业园区运营和管理方面有丰富经验的机构作为外部管理机构，为底层项目提供运营服务。作为对外部管理机构的奖惩措施，外部管理机构收取的费用拟采取适当的激励机制，并与外部管理机构的经营指标完成情况挂钩。出现外部管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等法定情形时，基金管理人履行适当程序后可更换外部管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2059 年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

（3）扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入基础设施项目。基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

（4）资产出售及处置策略

涉及基础设施项目出售及处置的，基金管理人应当遵循份额持有人利益优先的原则，

按照有关规定和约定进行资产处置。

（5）融资策略

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款不得超过基金净资产的 20%。

（6）固定收益品种投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

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

基金的投资组合应遵循以下限制：

1）本基金 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在 60 个工作日内调整。

2）本基金除投资基础设施资产支持证券外的基金财产，应满足下述条件：

（a）除基金合同另有约定外，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）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的 10%。

3）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为 1 年，债券回购到期后不得展期。

4）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。

5）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 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。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检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。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在 AAA 级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起 3 个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，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的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，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。

5、投资比例超限的处理方式和流程

（1）投资比例超限的处理方式

基金合同生效后，若出现合同约定以外的其他情形导致本基金投资比例不符合投资比例规定的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施，以使本基金的投资比例限制符合要求。

（2）处理流程

根据监管相关规定以及基金合同约定的方式处理。

6、业绩比较基准

本基金不设置业绩比较基准。

如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

7、风险收益特征

本基金与投资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 80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

8、借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的 140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

（1）借款金额不得超过基金净资产的 20%；

（2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

（3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆

转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

（4）基础设施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）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

（6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产 140%的，基础设施基金不得新增借款，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。

9、基金管理人代表基金行使权利的处理原则及方法

（1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，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。

（五）基金的财产

1、基金总资产

基金资产总值/基金总资产是指基金通过基础设施资产支持证券持有的基础设施项目公司股权、各类有价证券、银行存款本息、基金应收款项及其他资产的价值总和，即基金合并财务报表层面计量的总资产。

2、基金净资产

基金资产净值/基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。

3、基金财产的账户

（1）基金财产账户的设置及开立

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。专项计划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、专项计划托管人、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。

（2）现金流的归集安排

基金财产的账户包括项目公司相关账户、专项计划账户和基金托管账户。

1）账户设置

项目公司设置项目公司收入监管账户、基本户（合称项目公司监管账户）。其中由基金管理人、计划管理人、项目公司及监管银行共同签署了《项目公司监管协议》，监管银行需根据预算逐笔审核监管账户中的资金流入、流出。

2）在项目公司分配日，项目公司向专项计划支付与其持有的项目公司股权所对应的股息、红利等股权投资收益或股东借款本息，项目公司将相关资金支付至专项计划账户。

3）在计划管理人、专项计划托管银行履行相关流程后，由专项计划向基金管理人分配现金流，资金进入基金托管账户。基金管理人根据法律法规或基金合同约定向基金份额持有人分配现金流或进行投资。

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、监管银行及其他参与机构的财产，并由基金托管人保管。原始权益人、基金管理人、基金托管人、基金登记机构、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》的约定进行处分外，基金财产不得被处分。

因本基金的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入基金财产。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。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、监管银行及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基金财产的债权债务，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）新购入不动产项目与基金的扩募

1、新购入基础设施项目的条件

（1）申请新购入基础设施项目，本基金应当符合下列条件：

1）符合《基金法》《运作办法》《指引》《业务办法》及相关规定的要求；

2）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12个月，运营业绩良好，治理结构健全，不存在运营管理混乱、内部控制和风险管理制度无法得到有效执行、财务状况恶化等重大经营风险；

3）持有的基础设施项目运营状况良好，现金流稳定，不存在对持续经营有重大不利影响的情形；

4）会计基础工作规范，最近1年财务报表的编制和披露符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定，最近1年财务会计报告未被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近1年财务会计报告被出具保留意见审计报告的，保留意见所涉及事项对基金的重大不利影响已经消除；

5）中国证监会和深交所规定的其他条件。

（2）本基金存续期间新购入基础设施项目，应当满足下列要求：

1）符合国家重大战略、发展规划、产业政策、投资管理法规、反垄断等法律法规的规定；

2）不会导致基础设施基金不符合基金上市条件；

3）拟购入的基础设施项目原则上与基础设施基金当前持有基础设施项目为同一类型；

4）有利于基础设施基金形成或者保持良好的基础设施项目投资组合，不损害基金份额持有人合法权益；

5）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；

6）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；

7）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《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年内没有因重大违法违规行为受到行政处罚或者刑事处罚，最近12个月未受到重大行政监管措施；

3）基金管理人最近12个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；

4）基金管理人现任相关主要负责人员不存在最近2年受到中国证监会行政处罚，或者最近1年受到证券交易所公开谴责，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形；

5）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；

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；

7）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；

8）中国证监会和深交所规定的其他条件。

2、新购入基础设施项目程序

（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《基础设施基金指引》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，同时披露拟购入基础设施项目的决定、产品变更方案、扩募方案等。

（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（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）开市起至基金份额持有人大会决议生效公告日上午10：30期间停牌（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。

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，通过深交所公募REITs审核业务专区向深交所提交《业务办法》第十二条、第五十八条规定的申请文件，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（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（简称“向原持有人配售”）和向不特定对象募集（简称“公开扩募”）。

3、扩募的原则、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新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）新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战略投资者。

定向扩募的发售对象属于上述2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2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。

（七）基金资产的估值

1、估值日

本基金的估值日为基金合同生效后每自然半年度最后一日、每自然年度最后一日以及法律法规规定的其他日期。如果基金合同生效少于2个月，期间的自然半年度最后一日或自然年度最后一日不作为估值日。

2、估值对象

纳入合并及个别财务报表范围内的各类资产及负债，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、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

3、估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、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。

基金管理人在确定相关资产和负债的价值和本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。属于非同一控制下企业合并的，基金管理人应对基础设施项目各项可辨认资产、负债按照购买日确定的公允价值进行初始计量。

（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）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。

（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）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。

（6）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。

（7）证券交易所上市的有价证券的估值

1）交易所上市交易或挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的估值净价进行估值。

2）交易所上市交易或挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价进行估值。

3）交易所上市不存在活跃市场的有价证券，采用估值技术确定公允价值。

（8）处于未上市期间的有价证券应区分如下情况处理：

首次公开发行未上市的债券，采用估值技术确定公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本估值。对在交易所市场发行未上市或未挂牌转让的债券，对存在活跃市场的情况下，应以活跃市场上未经调整的报价作为估值日的公允价值；对于活跃市场报价未能代表估值日公允价值的情况下，应对市场报价进行调整以确认估值日的公允价值；对于不存在市场活动或市场活动很少的情况下，应采用估值技术确定其公允价值。

（9）对全国银行间市场上不含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品

种当日的估值净价估值。对银行间市场上含权的固定收益品种，按照第三方估值机构提供的相应品种当日的唯一估值净价或推荐估值净价估值。对于含投资人回售权的固定收益品种，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。对银行间市场未上市，且第三方估值机构未提供估值价格的债券，在发行利率与二级市场利率不存在明显差异，未上市期间市场利率没有发生大的变动的情况下，按成本估值。

（10）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。

（11）本基金可以采用第三方估值机构按照上述公允价值确定原则提供的估值价格数据。

（12）其他资产按法律法规或监管机构有关规定进行估值。

（13）如有确凿证据表明按上述方法进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。

（14）相关法律法规以及监管部门有强制规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式及合理性说明，请参见招募说明书第五章第六节。

如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反基金合同订明的估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布。

4、估值程序

（1）基金份额净值是按照每个估值日闭市后，基础设施基金合并财务报表的净资产除以当日基金份额的余额数量计算，精确到0.0001元，小数点后第5位四舍五入，由此产生的误差计入基金财产。国家法律法规另有规定的，从其规定。

（2）基金管理人应计算每个中期报告和年度报告的基础设施基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

（3）基础设施基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行1次评估，并在基础设施基金年度报告中披露评估报告，对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，上述评估结果不影响基础设施基金合并财务报表的净资产及基金份额净值。

（4）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，由管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

5、估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产估值的准确性、及时性。当基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

基金合同的当事人应按照以下约定处理：

（1）估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

（2）估值错误处理原则

1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。

2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责。

3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“受损方”），则估值错误责任方应赔偿受损方的损失，并在其支付的赔偿金额的范围内对获得不当得利的当事人享有要求交付不当得利的权利；如果获得不当得利的当事人已经将此部分不当得利返还给受损方，则受损方应当将其已经获得的赔偿额加上已经获得的不当得利返还的总和超过其实际损失的差额部分支付给估值错误责任方。

4）估值错误调整采用尽量恢复至假设未发生估值错误的正确情形的方式。

5）按法律法规规定的其他原则处理估值错误。

（3）估值错误处理程序

估值错误被发现后，有关的当事人应当及时进行处理，处理的程序如下：

1）查明估值错误发生的原因，列明所有的当事人，并根据估值错误发生的原因确定估值错误的责任方。

2）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法对因估值错误造成的损失进行评估。

3）根据估值错误处理原则或当事人协商的方法由估值错误的责任方进行更正和赔偿损失。

4）根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正。

（4）基金份额净值估值错误处理的方法如下：

1）基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

2）错误偏差达到基金份额净值的0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

3）前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

6、暂停估值的情形

（1）基金投资所涉及的证券交易市场遇法定节假日或因其他原因暂停营业时。

（2）因不可抗力或其他情形致使基金管理人、基金托管人无法准确评估基金资产价值时。

（3）法律法规规定、中国证监会和基金合同认定的其他情形。

7、基金净资产的确认

基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基础设施基金财务报表的净资产和基金份额净值前，应将净资产和基金份额净值计算结果发送给基金托管人。经基金托管人复核确认后，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

8、特殊情况的处理

（1）基金管理人或基金托管人按基金合同约定的估值方法的第（十三）款进行估值时，所造成的误差不作为基金资产估值错误处理。

（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。

9、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）评估报告的内容

评估报告应包括下列内容：

1）评估基础及所用假设的全部重要信息。

2）所采用的评估方法及评估方法的选择依据和合理性说明。

3）基础设施项目详细信息，包括基础设施项目地址、权属性质、现有用途、经营现状等，每期运营收入、应缴税收、各项支出等收益情况及其他相关事项。

4）基础设施项目的市场情况，包括供求情况、市场趋势等。

5）影响评估结果的重要参数，包括土地使用权或经营权利剩余期限、运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等。

6）评估机构独立性及评估报告公允性的相关说明。

7）调整所采用评估方法或重要参数情况及理由（如有）。

8）可能影响基础设施项目评估的其他事项。

（4）更换评估机构程序

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、基金可供分配金额与计算方法

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）取得借款收到的本金；

（3）偿还借款支付的现金；

（4）向基金份额持有人分配支付的现金；

（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目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

2、基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

（1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

（2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管

人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

3、基金分配原则

（1）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；但若《基金合同》生效不满6个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

（2）本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

（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、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人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可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

4、基金分配方案

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（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

5、基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

6、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

（九）基金的费用与税收

1、基金费用的种类

（1）基金管理人的管理费。

（2）基金托管人的托管费。

（3）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用。

（4）《基金合同》生效后为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费、仲裁费和诉讼费。

（5）基金份额持有人大会费用。

（6）基金的证券交易费用。

（7）基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费。

（8）基金上市初费及年费、登记结算费用。

（9）基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用。

（10）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

本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

1）固定管理费

本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的0.23%年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

H＝E×0.23%÷当年天数

H为每日应计提的固定管理费

E为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（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），在首次经审计的年度报告

所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模。

固定管理费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2）浮动管理费

浮动管理费包含浮动管理费A和浮动管理费B两个部分。

（a）浮动管理费A

就本基金初始募集资金投资的基础设施项目，包括高新睿成持有的高新睿成资产和高新君道持有的高新君道资产，浮动管理费A为根据两个项目公司经营数据按照以下规则计算得出的金额之和：

本基金的浮动管理费A=$\sum_{i=1}^{n}$（项目公司i的浮动管理费A）

其中，项目公司i的浮动管理费A=项目公司i的运营收入×10.50%

本基金初始阶段n=2，i取1表示高新睿成，i取2表示高新君道。

运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（含税），包括但不限于基础设施项目的租金及物业管理费（如有）、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、车位租金、广告位租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

浮动管理费A按年支付。运营收入以对应项目公司经审计的财务数据为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提；基金合同生效当年不披露年度报告的，当年浮动管理费A并入次年计算。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定

的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（b）浮动管理费B

当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取浮动管理费B，浮动管理费B基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。即：

浮动管理费 $B=\sum_{i=1}^{n}$（项目公司i实际运营净收益－项目公司i目标运营净收益）×10%

其中，本基金初始阶段n=2，项目公司1表示高新睿成，项目公司2表示高新君道；

运营净收益=项目公司营业收入+营业外收入（剔除不属于运营收入中的其他收入）-税金及附加-信用减值损失-除浮动管理费B（如有）以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销

实际运营净收益根据项目公司每年审计报告确定，目标运营净收益按照本基金首次基金份额的发售阶段披露的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。

浮动管理费B按年支付。计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提；基金合同生效当年不披露年度报告的，当年浮动管理费B并入次年计算。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（2）基金托管人的托管费

本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的0.02%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.02%÷当年天数

H为每日应计提的基金托管费

E为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（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），在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“一、基金费用的种类”中第3-10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》生效前的评估费、财务顾问费、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

（4）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

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。

（十）基金的会计与审计

1、基金会计政策

（1）基金管理人为本基金的基金会计责任方。

（2）基金的会计年度为公历年度的1月1日至12月31日，基金首次募集的会计年度按如下原则：如果基金合同生效少于2个月，可以并入下一个会计年度披露。

（3）基金核算以人民币为记账本位币，以人民币元为记账单位。

（4）会计制度执行国家有关会计制度。

（5）本基金合并层面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、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。

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照《信息披露办法》的有关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，并报中国证监会备案。

（2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，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）存续期限届满，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）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。

（5）基础设施项目无法维持正常、持续运营。

（6）基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流等。

（7）《基金合同》约定的其他情形。

（8）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）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

（3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

（4）基金财产清算程序：

1）《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金。

2）对基金财产和债权债务进行清理和确认。

3）对基金财产进行估值和变现。

4）制作清算报告。

5）聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书。

6）将清算报告报中国证监会备案并公告。

7）对基金剩余财产进行分配。

（5）基金财产清算的期限为24个月但因本基金所持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，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的1个月内作出一次性的分配。

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到《基金合同》终止后20年以上。

（十二）基金合同的内容摘要

1、基金合同当事人的权利、义务

（1）基金管理人的权利与义务

1）根据《基金法》《运作办法》《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）按照有关规定运营管理基础设施项目。

（d）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《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。

（e）发生法定解聘情形的，解聘外部管理机构。

（f）在运营管理机构更换时，提名新的运营管理机构。

（g）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。

（h）依照有关规定行使因基金财产投资于证券所产生的权利。

（i）销售基金份额。

（j）按照规定召集基金份额持有人大会。

（k）依据《基金合同》及有关法律规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资者的利益。

（l）在基金托管人更换时，提名新的基金托管人。

（m）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。

（n）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。

（o）依据《基金合同》及有关法律规定决定基金收益的分配方案。

（p）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。

（q）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。

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

（s）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。

（t）与基础设施资产支持证券管理人联合开展尽职调查。

（u）决定基础设施基金直接或间接新增对外借款；在符合有关法律、法规的前提下，制订、实施及调整有关基金直接或间接的对外借款方案。

（v）因本基金持有全部基础设施资产支持证券，并通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，基金管理人可行使以下权利：

a）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、决定修改专项计划法律文件重要内容等。

b）项目公司股东享有的权利，包括决定项目公司的经营方针和投资计划、选举和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准项目公司董事会或执行董事的报告、审议批准

项目公司的年度财务预算方案和决算方案等。

c）行使相关法律法规、部门规章、规范性文件及交易所业务规则未明确行使主体的权利，包括决定金额占基金净资产20%及以下的基础设施项目购入或出售事项、5%以下的关联交易事项（其中，金额是指连续12个月内累计发生金额）、决定基础设施基金直接或间接对外借款项、决定调整外部管理机构的报酬标准等。

（w）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。

（x）对相关资产进行购入或出售可行性分析和资产评估，并就需要召开基金份额持有人大会进行表决的事项召开基金份额持有人大会。

（y）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》《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、勤勉尽责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）专业审慎运营管理基础设施项目，主动履行《指引》第三十八条规定的基础设施项目运营管理职责：

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）基础设施项目档案归集管理等。

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）中国证监会规定的其他职责。

（f）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外部管理机构负责上述第（e）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。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；

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；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。

（g）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。

（h）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。

（i）依法接受基金托管人的监督。

（j）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。

（k）编制基础设施基金定期报告与临时报告，编制基金中期与年度合并及单独财务报表。

（l）保守基金商业秘密，不得泄露基金投资计划、投资意向等。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，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。

（m）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。

（n）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；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。

（o）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，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（p）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，应为基金份额持有人利益向基金托管人追偿。

（q）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，按有关规定计算并公告基金净值信息。

（r）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。

（s）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到《基金合同》终止后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；法律法规或监管规则另有规定的从其规定。

（t）确保需要向基金投资者提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资者能够按照《基金合同》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。

（u）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。

（v）当基金管理人将其义务委托第三方处理时，应当对第三方处理有关基金事务的行为承担责任。

（w）以基金管理人名义，代表基金份额持有人利益行使诉讼权利或实施其他法律行为。

（x）基金在募集期间未能达到基金的备案条件，《基金合同》不能生效，基金管理人承担全部募集费用，将已募集资金并加计银行同期活期存款利息在基金募集期结束后30日内退还基金认购人。

（y）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（z）建立并保存基金份额持有人名册。

（aa）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。

（ab）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。

（ac）办理或聘请财务顾问办理基础设施基金份额发售的路演推介、询价、定价、配售等相关业务活动。

（ad）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（2）基金托管人的权利与义务

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

（a）获得基金托管费。

（b）监督基础设施基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定,保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（c）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者的利益。

（d）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（e）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。

（f）根据相关市场规则，为基金开设资金账户、证券账户等投资所需账户、为基金办理证券交易资金清算。

（g）提议召开或召集基金份额持有人大会。

（h）在基金管理人更换时，提名新的基金管理人。

（i）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

（a）设立专门的基金托管部，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。

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

（c）保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证。

（d）安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

（e）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。

（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）保守基金商业秘密。除《基金法》、基金合同及其他有关规定另有规定外，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、司法机关提供或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外。

（h）对基金财务会计报告、中期和年度基金报告出具意见，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及托管协议的规定进行，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或托管协议规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施。

（i）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。

（j）建立并保存基金份额持有人名册。

（k）按规定制作相关账册并与基金管理人核对。

（l）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款项。

（m）按照规定召集基金份额持有人大会或配合基金份额持有人、基金管理人依法召集基金份额持有人大会。

（n）因违反基金合同导致基金财产损失，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除。

（o）基金管理人因违反基金合同造成基金财产损失时，应为基金向基金管理人追偿。

（p）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。

（q）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。

（r）办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项。

（s）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。

（t）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。

（u）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。

（v）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（w）监管基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（x）监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。

（y）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（3）基金份额持有人的权利与义务

1）根据《基金法》《运作办法》《指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

（a）分享基金财产收益。

（b）参与分配清算后的剩余基金财产。

（c）依法转让其持有的基金份额。

（d）按照规定要求召开基金份额持有人大会，或者召集基金份额持有人大会。

（e）出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权。

（f）查阅或者复制公开披露的基金信息资料。

（g）监督基金管理人的投资运作。

（h）对基金管理人、基金托管人、基金份额发售机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁。

（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》《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）交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用。

（c）在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。

（d）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。

（e）拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序及信息披露义务。

（f）拥有权益的基金份额达到50%时，继续增持该基础设施基金份额的，按照规定履行基础设施基金收购的程序或者义务。

（g）原始权益人或其同一控制下的关联方卖出战略配售取得的本基金基金份额的，应按照有关规定履行相应的通知、公告等义务。

（h）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。

（i）关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务。

（j）执行生效的基金份额持有人大会的决议。

（k）返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利。

（l）战略投资者应遵守法律法规和基金合同等文件关于其持有基金份额期限的规定。

（m）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。

（n）遵守基金管理人、基金托管人、销售机构和登记机构的相关交易及业务的规则。

（o）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

3）投资者及其一致行动人同意在拥有基金份额时即视为承诺，若违反《业务办法》第六十二条第一款、第二款的规定买入在基础设施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，还应履行以下义务：

（a）不得侵占、损害基础设施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基础设施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）主要原始权益人及其控股股东、实际控制人提供的文件资料存在隐瞒重要事实或者编造重大虚假内容等重大违法违规行为的，应当购回全部基金份额或基础设施项目权益。

（f）法律法规及相关协议约定的其他义务。

2、基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

（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，法律法规、基金合同和中国证监会另有规定的除外：

（a）变更基金类别。

（b）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整。

（c）变更基金份额持有人大会程序。

（d）决定基金扩募。

（e）延长基金合同期限。

（f）提前终止基金合同。

（g）决定更换基金管理人、基金托管人。

（h）决定调整基金管理人、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。

（i）连续12个月内累计发生的金额超过基金净资产20%的基础设施项目购入或出售。

（j）连续12个月内累计发生的金额超过基金净资产5%以上关联交易。

（k）除法定解聘情形以外，决定解聘、更换外部管理机构。

（l）转换基金运作方式。

（m）本基金与其他基金的合并。

（n）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会。

（o）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。

（p）对基金合同当事人权利和义务产生重大影响的其他事项，包括但不限于国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金等情形（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）。

（q）提前终止基金上市，但因基金不再具备上市条件而被深圳证券交易所终止上市的除外。

（r）法律法规、《指引》、《基金合同》或中国证监会规定的其他应当召开基金份额持有人大会的事项。

2）在法律法规规定和《基金合同》约定的范围内且对基金份额持有人利益无实质性不利影响的前提下，以下情况可由基金管理人和基金托管人协商后修改或决定，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）法律法规要求增加的基金费用的收取和其他应由基金、专项计划等特殊目的载体承担的费用的收取。

（c）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。

（d）因相关法律法规、交易场所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对基金合同进行修改。

（e）基金管理人、登记机构、代销机构调整有关基金认购、交易、非交易过户、转托管等业务的规则。

（f）增加、减少或调整基金份额类别设置及对基金份额分类办法、规则进行调整。

（g）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。

（h）发生《基金合同》约定的法定情形，基金管理人解聘外部管理机构。

（i）基金管理人履行适当程序后，基金推出新业务或服务。

（j）监管机关或证券交易所要求本基金终止上市的。

（k）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。

（l）对《基金合同》的修改对基金份额持有人利益无实质性不利影响或修改不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化。

（m）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个月内中信证券-合肥高新创新产业园1号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。

（n）国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，但基金管理人、运营管理机构通过减免管理费，或者原始权益人等通过协助申请相关部门采取直接给予租户补贴的形式实施减免，或者原始权益人自身及其关

联主体或者其协助申请相关部门就减免事宜给予项目公司补偿等缓释方式使得对应期间项目公司未发生因减免租金的政策性因素使得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。

（o）按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

（1）基金份额持有人大会的提案

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，可以向基金份额持有人大会提出议案。

（2）会议召集人及召集方式

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

2）基金管理人未按规定召集或不能召集时，由基金托管人召集。

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

4）代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项书面要求召开基金份额持有人大会，应当向基金管理人提出书面提议。基金管理人应当自收到书面提议之日起10日内决定是否召集，并书面告知提出提议的基金份额持有人代表和基金托管人。基金管理人决定召集的，应当自出具书面决定之日起60日内召开；基金管理人决定不召集，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）代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人就同一事项要求召开基金份额持有人大会，而基金管理人、基金托管人都不召集的，单独或合计代表基金份额10%以上（含10%）的基金份额持有人有权自行召集，并至少提前30日报中国证监会备案。基金份额持有人依法自行召集基金份额持有人大会的，基金管理人、基金托管人应当配合，不得阻碍、干扰。

6）基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

（4）召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1）召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前至少30日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

（a）会议召开的时间、地点和会议形式。

（b）会议拟审议的事项、议事程序和表决方式。

（c）有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日。

（d）授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点。

（e）会务常设联系人姓名及联系电话。

（f）出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续。

（g）召集人需要通知的其他事项。

2）采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

3）如召集人为基金管理人，还应另行书面通知基金托管人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金托管人，则应另行书面通知基金管理人到指定地点对表决意见的计票进行监督；如召集人为基金份额持有人，则应另行书面通知基金管理人和基金托

管人到指定地点对表决意见的计票进行监督。基金管理人或基金托管人拒不派代表对表决意见的计票进行监督的，不影响表决意见的计票效力。

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

（5）基金份额持有人出席会议的方式

基金份额持有人大会可通过现场开会方式、通讯开会方式或法律法规、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：

（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系统。通讯开会应以书面方式或基金合同、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）到指定地点对书面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书面表决意见；基金托管人或基金管理人经通知不参加收取书面表决意见的，不影响表决效力。

（c）本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见的，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）；

若本人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面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3个月以后、6个月以内，就原定审议事项重新召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会应当有代表三分之一以上（含三分之一）基金份额的持有人直接出具书面意见或授权他人代表出具书面意见。

（d）上述第（c）项中直接出具书面意见的基金份额持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具书面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、电话或其他方式召开，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。

（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50%以上（含50%）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，首先由召集人至少提前30日公布提案，在所通知的表决截止日期后2个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

（7）表决

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

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

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

（a）转换基金运作方式；

（b）更换基金管理人或者基金托管人；

（c）提前终止《基金合同》；

（d）本基金与其他基金合并；

（e）对基础设施基金的投资目标、投资策略、投资范围等作出重大调整；

（f）连续12个月内累计发生的金额占基金净资产50%及以上的基础设施项目购入或出售；

（g）连续12个月内累计发生的金额占基金净资产50%及以上的扩募；

（h）基金成立后连续12个月内累计发生的金额占基金净资产20%及以上的关联交易；

（i）国家或当地有权机构基于新冠疫情等原因出台相关规定、政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金，本基金对基础设施项目实施减免租金方案。

基金份额持有人与表决事项存在关联关系的，应当回避表决，其所持份额不计入有表决权的基金份额总数。与外部管理机构存在关联关系的基金份额持有人就解聘、更换外部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。

基金按照规定或者基金合同约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《指引》规定公告持有人大会事项，披露拟购入基础设施项目事项的详细方案及法律意见书等文件。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资者身份文件的表决视为有效出席的投资者，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

（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怀疑，可以在宣布表决结果后立即对所投票数要求进行重新清点。监票人应当进行重新清点，重新清点以一次为限。重新清点后，大会主持人应当当场公布重新清点结果。

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

2）通讯开会

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

（9）生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起5日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起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。

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

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、计划管理人、运营管理机构和项目公司等相关方签订了《运营管理服务协议》。

《运营管理服务协议》主要约定了运营管理机构人员配备、公司治理等基本情况，以及运营管理机构的服务内容、基金管理人及运营管理机构权利与义务、委托经营管理费计算方法、支付方式及考核安排、运营管理机构的解任事件和解任程序、选任与选任程序、违约责任承担等内容。

（1）运营管理机构的解任

1）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，发生下列情形（“法定情形”）之一的，基金管理人应当通过向运营管理机构发出书面通知而立即解聘运营管理机构，且无需承担任何违约责任：

（a）运营管理机构因故意或重大过失给基础设施基金造成重大损失；

（b）运营管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（c）运营管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

为免歧义，运营管理机构任期内因适用的法律法规或监管规则变更导致上述法定情形调整（包括内容变更、标准细化、新增或减少情形等）的，上述法定情形在基金管理人履行相应程序修改后调整并直接适用，无需另行召开基金份额持有人大会，且无需另行签署补充协议。

2）除上述法定情形解聘运营管理机构外，当且仅当出现以下约定情形（“约定情形”）

之一的，基金管理人可解聘运营管理机构，并应提交基金份额持有人大会进行表决，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。基金份额持有人大会表决通过后，基金管理人应向运营管理机构发出书面解聘通知，该通知中应注明运营管理机构解聘的生效日期。

（a）运营管理机构在任期内出现与主营业务相关的重大法律纠纷、重大违约事项等可能严重影响项目后续平稳高效运营的。

（b）有确定证据显示运营管理机构可能发生严重影响其项目运营能力以致无法完成《运营管理服务》约定的服务的。

（c）运营管理机构因故意或重大过失造成基础设施项目发生重大责任事故或安全管理事故的。

（d）基础设施项目对应的连续三个“运营收入回收期”合计实现的运营收入未达到对应期间的运营收入目标金额的90%。

（e）运营管理机构不当履职导致项目公司累计受到3次以上行政处罚。

（f）运营管理机构不当履职导致项目公司累计3次以上对外承担违约责任且单次违约赔偿金额达到10万元以上。

3）除根据上述法定情形、约定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，有权选聘新的运营管理机构提供基础设施项目的运营服务。

4）在任期内，基金管理人基于法定情形解聘运营管理机构的，则自基金管理人作出解聘运营管理机构决定并且基金管理人发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止；基金管理人基于约定情形解聘运营管理机构的，则自基金份额持有人大会作出解聘运营管理机构的决议并且发出解聘的书面通知之日起《运营管理服务协议》终止。

（2）继任运营管理机构的选择

1）解聘运营管理机构后，基金管理人应及时召开基金份额持有人大会，提议选聘、任命继任运营管理机构，所选任的继任运营管理机构应当具有良好的产业园区运营管理、处置能力，且发生运营管理机构解聘情形的，继任运营管理机构应符合以下标准：

（a）新任运营管理机构应满足监管机构关于运营管理机构的各项要求；

（b）新任运营管理机构应注册成立10年以上，且从事高科技产业园运营管理不少于10年；

（c）新任运营管理机构在全国范围内在管高科技产业园项目总建筑面积不少于50万平方米；

（d）新任运营管理机构在管高科技产业园项目中，不少于1个项目被科学技术部认定为国家级孵化器且持续有效。

2）经约定程序聘任新任运营管理机构的，基金管理人、项目公司应当按照与《运营管理服务协议》的条款和条件实质相同的内容与其签订新的运营管理服务协议，由继任运营管理机构享有并承担运营管理机构在《运营管理服务协议》项下实质相同的全部权利和义务。

（3）解聘后的交接安排

1）基金管理人发出运营管理机构解聘通知后，运营管理机构应继续履行《运营管理服务协议》项下运营管理机构的全部职责和义务，并接受基金管理人的监督，直至下列日期中的较晚者：（A）基金管理人任命继任运营管理机构生效之日；（B）运营管理机构解聘通知中确定的日期。

2）在继任运营管理机构被任命后，被解聘的运营管理机构应协助基金管理人向继任运营管理机构移交与基础设施项目运营管理有关的全部资料。因运营管理机构原因而被解聘所发生的费用应由运营管理机构承担。

4、基金的收益与分配

（1）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金可供分配金额相关计算调整项的变更程序

1）根据法律法规、会计准则变动或实际运营管理需要而发生的计算调整项变更，由基金管理人履行内部审批程序后进行变更并披露，于下一次计算可供分配金额时开始实施，无需基金份额持有人大会审议；

2）除根据法律法规或会计准则变动而变更计算调整项的，经基金管理人与基金托管人协商一致后决定对本基金可供分配金额计算调整项的变更事宜。

（3）基金分配原则

1）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于1次；但若《基金合同》生效不满6个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

2）本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

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、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人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可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

（4）基金分配方案

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（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（5）基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（6）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

5、基金的费用与税收

（1）基金费用的种类

1）基金管理人的管理费。

2）基金托管人的托管费。

3）《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用。

4）《基金合同》生效后为基金提供专业服务的会计师事务所、律师事务所、评估机构等收取的费用，包括但不限于会计师费、律师费、评估费、仲裁费和诉讼费。

5）基金份额持有人大会费用。

6）基金的证券交易费用。

7）基金的银行汇划费用、开户费用、账户维护费。

8）基金上市初费及年费、登记结算费用。

9）基金在资产出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、审计费、诉讼费等相关中介费用。

10）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

本基金的管理费分为固定管理费和浮动管理费两个部分，具体核算方式如下：

（a）固定管理费

本基金的固定管理费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的0.23%年费率计提。固定管理费的计算方法如下：

H＝E×0.23%÷当年天数

H为每日应计提的固定管理费

E为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（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），在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模。

固定管理费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

（b）浮动管理费

浮动管理费包含浮动管理费A和浮动管理费B两个部分。

a）浮动管理费A

就本基金初始募集资金投资的基础设施项目，包括高新睿成持有的高新睿成资产和高新君道持有的高新君道资产，浮动管理费A为根据两个项目公司经营数据按照以下规则计算得出的金额之和：

本基金的浮动管理费A=$\sum_{i=1}^{n}$（项目公司i的浮动管理费A）

其中，项目公司i的浮动管理费A=项目公司i的运营收入×10.50%

本基金初始阶段n=2，i取1表示高新睿成，i取2表示高新君道。

运营收入指项目公司运营基础设施项目而取得的所有收入（含税），包括但不限于基础设施项目的租金及物业管理费（如有）、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、车位租金、广告位租金及其他因基础设施项目的合法运营、管理以及其他合法经营业务而产生的收入，前述收入按照权责发生制计算。为免疑义，运营收入不包括：（1）所有直接向租户收取的代扣代缴税费；（2）保险理赔所得；（3）代缴的水电能源费；（4）所有处置及出售物业、资产的收益；（5）押金及其他需要退回的保证金；（6）运营管理机构在《运营管理服务协议》项下向项目公司支付的违约金及赔偿金；（7）利息；（8）政府补贴、税收补贴、水电气销售收入；（9）其他与基础设施项目经营管理无直接关联的收入。

浮动管理费A按年支付。运营收入以对应项目公司经审计的财务数据为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提；基金合同生效当年不披露年度报告的，当年浮动管理费A并入次年计算。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

b）浮动管理费B

当且仅当实际运营净收益不低于目标运营净收益时收取浮动管理费B，浮动管理费B基于实际运营净收益与目标运营净收益的差额计提。即：

浮动管理费B=$\sum_{i=1}^{n}$（项目公司i实际运营净收益 − 项目公司i目标运营净收益）× 10%

其中，本基金初始阶段n=2，项目公司1表示高新睿成，项目公司2表示高新君道；

运营净收益=项目公司营业收入+营业外收入（剔除不属于运营收入中的其他收入）-税金及附加-信用减值损失-除浮动管理费B（如有）以外的营业成本和管理费用+折旧及摊销

实际运营净收益根据项目公司每年审计报告确定，目标运营净收益按照本基金首次基金份额的发售阶段披露的评估报告中记载的近十年运营净收益为考核基准，十年期后以其

到期当年评估报告中预测的十年期运营净收益为考核基准，以此类推。

浮动管理费B按年支付。计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提；基金合同生效当年不披露年度报告的，当年浮动管理费B并入次年计算。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

2）基金托管人的托管费

本基金的托管费按上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产的0.02%的年费率计提。托管费的计算方法如下：

H＝E×0.02%÷当年天数

H为每日应计提的基金托管费

E为上年度经审计的年度报告披露的合并报表层面基金净资产（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），在首次经审计的年度报告所载的会计年度期末日期之前采用基金募集规模。

基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。

上述“（一）基金费用的种类”中第3-10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：

（a）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。

（b）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。

（c）《基金合同》生效前的评估费、财务顾问费、律师费、会计师费和信息披露费用等相关费用。如基础设施基金募集失败，上述相关费用不得从投资者认购款项中支付。

（d）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

本基金支付给管理人、托管人的各项费用均为含税价格，具体税率适用中国税务主管机关的规定。

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，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）投资目标

在严格控制风险的前提下，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理基础设施项目，力求实现基础设施项目现金流长期稳健增长。

（2）投资范围及比例

1）投资范围

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、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、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）、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证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

2）投资比例

本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通

过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

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，无需另行召开持有人大会。

（3）投资策略

本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，从而取得基础设施项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。

1）基础设施项目投资策略

基金合同生效后，本基金首次发售募集资金在扣除基金层面预留费用后，拟全部用于认购由中信证券设立的中信证券-合肥高新创新产业园1号资产支持专项计划的全部份额，从而实现通过资产支持证券和项目公司等载体（以下统称特殊目的载体）取得合肥高新区创新产业园一期基础设施项目完全所有权或经营权利。基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入和出售基础设施项目。

2）基础设施基金运营管理策略

本基金拟聘请在产业园区运营和管理方面有丰富经验的机构作为外部管理机构，为底层项目提供运营服务。作为对外部管理机构的奖惩措施，外部管理机构收取的费用拟采取适当的激励机制，并与外部管理机构的经营指标完成情况挂钩。出现外部管理机构因故意或重大过失给基金造成重大损失等法定情形时，基金管理人履行适当程序后可更换外部管理机构，无须提交基金份额持有人大会投票表决。

根据相关法律及基础设施项目证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于2059年到期。基金管理人将根据实际情况选择于土地使用权期限届满前申请续期。

如果延期申请获批准，土地使用权人将有可能需要满足其他条件，支付相应款项，且受制于相关法律法规和政府部门的最终批准，基金管理人不保证土地使用权一定能够续期。

3）扩募及收购策略

基金管理人以基金份额持有人利益优先原则，经基金合同约定的决策流程，可购入基础设施项目。基础设施基金存续期间购入基础设施项目完成后，涉及扩募基金份额上市的，依基金管理人将根据基金合同及相关法律法规的规定申请扩募基金份额上市。

4）资产出售及处置策略

涉及基础设施项目出售及处置的，基金管理人应当遵循份额持有人利益优先的原则，按照有关规定和约定进行资产处置。

5）融资策略

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中，用于基础设施项目收购的借款不得超过基金净资产的20%。

6）固定收益品种投资策略

结合对未来市场利率预期运用久期调整策略、收益率曲线配置策略、债券类属配置策略、利差轮动策略等多种积极管理策略，通过严谨的研究发现市场投资机会，构建收益稳定、流动性良好的债券组合。

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

基金的投资组合应遵循以下限制：

（a）本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基

金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

（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）除基金合同另有约定外，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）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的10%。

（c）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为1年，债券回购到期后不得展期。

（d）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。

（e）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第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。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检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。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调

整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，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的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，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。

（5）投资比例超限的处理方式和流程

1）投资比例超限的处理方式

基金合同生效后，若出现合同约定以外的其他情形导致本基金投资比例不符合投资比例规定的，为保护基金份额持有人利益，经与基金托管人协商一致并履行适当程序后，基金管理人应尽快采取措施，以使本基金的投资比例限制符合要求。

2）处理流程

根据监管相关规定以及基金合同约定的方式处理。

（6）业绩比较基准

本基金不设置业绩比较基准。

如果今后法律法规发生变化，基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，确定基金的比较基准或其权重构成。业绩比较基准的确定或变更需经基金管理人与基金托管人协商一致报中国证监会备案后及时公告，并在更新的招募说明书中列示，无需召开基金份额持有人大会。

（7）风险收益特征

本基金与投资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80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利。本基金以获取基础设施项目租金、收费等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资基础设施项目因投资环境、投

资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

（8）借款限制

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

1）借款金额不得超过基金净资产的20%；

2）基础设施基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；

3）基础设施基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

4）基础设施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）基础设施基金具有完善的融资安排及风险应对预案；

6）中国证监会规定的其他要求。

基础设施基金总资产被动超过基金净资产140%的，基础设施基金不得新增借款，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。

（9）基金管理人代表基金行使权利的处理原则及方法

1）基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使相关权利，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。

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本基金合同约定应经基金份额持有人大会决议通过的事项的，应召开基金份额持有人大会决议通过。对于法律法规规定和基金合同约定可不经基金份额持有人大会决议通过的事项，由基金管理人和基金托管人同意后变更并公告，并报中国证监会备案。

2）关于《基金合同》变更的基金份额持有人大会决议自生效后方可执行，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）存续期限届满，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）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。

5）基础设施项目无法维持正常、持续运营。

6）基础设施项目难以再产生持续、稳定现金流等。

7）《基金合同》约定的其他情形。

8）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）基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

3）基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和基金合同约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

4）基金财产清算程序：

（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）对基金财产进行估值和变现。

（d）制作清算报告。

（e）聘请符合《证券法》规定的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。

5）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，管理人可以将已清算的基金财产按比例分配给持有人。在清算完成后，管理人应当在清算完成日期起计的1个月内作出一次性的分配。

（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到《基金合同》终止后20年以上。

8、争议的处理

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，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力，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》受中国法律管辖并从其解释。

9、基金合同的效力

《基金合同》是约定基金合同当事人之间权利义务关系的法律文件。

（1）《基金合同》经基金管理人、基金托管人双方盖章以及双方法定代表人或授权代表签字（或盖章）并在募集结束后经基金管理人向中国证监会办理基金备案手续，并经中

国证监会书面确认后生效。

（2）《基金合同》的有效期自其生效之日起至基金财产清算结果报中国证监会备案并公告之日止。

（3）《基金合同》自生效之日起对包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人在内的《基金合同》各方当事人具有同等的法律约束力。

（4）《基金合同》正本一式陆份，除上报有关监管机构一式贰份外，基金管理人、基金托管人各持有贰份，每份具有同等的法律效力。

（5）《基金合同》可印制成册或供投资者在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅，但应以基金合同正本为准。

10、违约责任

（1）基金管理人、基金托管人在履行各自职责的过程中，违反《基金法》等法律法规的规定或者《基金合同》约定，给基金财产、基金份额持有人或其他基金合同当事人造成损失的，应当分别对各自的行为依法承担赔偿责任；因共同行为给基金财产或者基金份额持有人造成损害的，应当承担连带赔偿责任。对损失的赔偿，仅限于直接损失。但是如发生下列情况，相应的当事人应当免责：

1）不可抗力。

2）基金管理人、基金托管人按照当时有效的法律法规或中国证监会的规定作为或不作为而造成的损失等。

3）基金管理人由于按照基金合同规定的投资原则投资或不投资造成的损失等。

4）原始权益人、其他参与机构不履行法定义务或存在其他违法违规行为的，且基金管理人、基金托管人并无违反《指引》等相关法规情形的。

（2）在发生一方或多方违约的情况下，在最大限度地保护基金份额持有人利益的前提下，《基金合同》能够继续履行的应当继续履行。非违约方当事人在职责范围内有义务及时采取必要的措施，防止损失的扩大。没有采取适当措施致使损失进一步扩大的，不得就

扩大的损失要求赔偿。非违约方因防止损失扩大而支出的合理费用由违约方承担。

（3）由于基金管理人、基金托管人不可控制的因素导致业务出现差错，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但是未能发现错误的，由此造成基金财产或投资人损失，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但是基金管理人和基金托管人应积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

（4）基金管理人、基金托管人及其从业人员等违反法律、行政法规及中国证监会规定的，应当承担相应行政责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

（十三）基金托管协议的内容摘要

1、托管协议当事人

（1）基金管理人

名称：华夏基金管理有限公司

住所：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：杨明辉

成立时间：1998年4月9日

批准设立机关及批准设立文号：中国证监会证监基字[1998]16号

注册资本：2.38亿元人民币

组织形式:有限责任公司（中外合资）

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

存续期间：100年

电话：400-818-6666

传真：010-63136700

联系人：邱曦

（2）基金托管人

名称：中国工商银行股份有限公司

住所：北京市西城区复兴门内大街55号（100032）

法定代表人：廖林

电话：（010）66105799

传真：（010）66105798

联系人：郭明

成立时间：1984年1月1日

组织形式：股份有限公司

注册资本：人民币35,640,625.7089万元

批准设立机关和设立文号：国务院《关于中国人民银行专门行使中央银行职能的决定》（国发[1983]146号）

存续期间：持续经营

经营范围：办理人民币存款、贷款、同业拆借业务；国内外结算；办理票据承兑、贴现、转贴现、各类汇兑业务；代理资金清算；提供信用证服务及担保；代理销售业务；代理发行、代理承销、代理兑付政府债券；代收代付业务；代理证券投资基金清算业务（银证转账）；保险代理业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；保管箱服务；发行金融债券；买卖政府债券、金融债券；证券投资基金、企业年金托管业务；企业年金受托管理服务；年金账户管理服务；开放式基金的注册登记、认购、申购和赎回业务；资信调查、咨询、见证业务；贷款承诺；企业、个人财务顾问服务；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外币兑换；出口托收及进口代收；外汇票据承兑和贴现；外汇借款；外汇担保；发行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；自营、代客外汇买卖；外汇金融衍生业务；银行卡业务；电话银行、网上银行、手机银行业务；

办理结汇、售汇业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

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。

本基金的投资范围为基础设施资产支持证券、利率债、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、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）、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证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。

本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围。

基金管理人应将各投资品种的具体范围及时提供给基金托管人。基金管理人可以根据实际情况的变化，对各投资品种的具体范围予以更新和调整，并及时通知基金托管人，经基金托管人书面同意后方可纳入投资监督范围。基金托管人根据上述投资范围对基金的投资进行监督。

《基金合同》已明确约定基金投资风格或证券选择标准的，基金管理人应按照基金托管人要求的格式提供投资品种，以便基金托管人运用相关技术系统，对基金实际投资是否符合《基金合同》关于证券选择标准的约定进行监督，对存在疑义的事项进行核查。

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融资比例进行监督：

（a）本基金的投资组合比例为：本基金80%以上基金资产投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额；基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权。

但因基础设施项目出售、按照扩募方案实施扩募收购时收到扩募资金但尚未完成基础设施项目购入、资产支持证券或基础设施资产公允价值减少、资产支持证券收益分配及中国证监会认可的其他因素致使基金投资比例不符合上述规定投资比例的不属于违反投资比例限制；因除上述原因以外的其他原因导致不满足上述比例限制的，基金管理人应在60个工作日内调整。

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，无需另行召开持有人大会。

（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）除基金合同另有约定外，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）除基金合同另有约定外，本基金管理人管理的全部基金持有一家公司发行的证券，不超过该证券的10%。

（c）本基金进入全国银行间同业市场进行债券回购的最长期限为1年，债券回购到期后不得展期。

（d）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。

（e）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并、基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第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。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检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。

本基金投资的信用债为外部主体评级或债项评级在AAA级及以上的债券。信用评级主要参考取得中国证监会证券评级业务许可的资信评级机构的评级结果。因资信评级机构调整评级等基金管理人之外的因素致使本基金投资信用债比例不符合上述约定投资比例的，基金管理人应当在该信用债可交易之日起3个月内进行调整，中国证监会规定的特殊情形除外。

如果法律法规或监管部门对上述投资组合比例限制进行变更的，以变更后的规定为准。法律法规或监管部门取消上述限制，如适用于本基金，基金管理人在履行适当程序后，则本基金投资不再受相关限制，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。

3）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禁止行为进行监督：

根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，本基金禁止从事下列行为：

（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。

基金托管人依据有关法律法规规定和《基金合同》约定对基金关联投资限制进行监督。基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应当符合基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，防范利益冲突，建立健全内部审批机制和评估机制，按照市场公平合理价格执行。相关交易必须

事先得到基金托管人的同意，并按法律法规予以披露。重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。基金合同对本基金收购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的，如适用于本基金，则本基金投资不再受上述相关限制，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。

4）基金托管人依据以下约定对基金管理人参与银行间债券市场投资进行监督。

基金管理人参与银行间市场交易，应按照审慎的风险控制原则评估交易对手资信风险，并自主选择交易对手。基金托管人发现基金管理人与银行间市场的丙类会员进行债券交易的，可以通过邮件、电话等双方认可的方式提醒基金管理人，基金管理人应及时向基金托管人提供可行性说明。基金管理人应确保可行性说明内容真实、准确、完整。基金托管人不对基金管理人提供的可行性说明进行实质审查。基金管理人同意，经提醒后基金管理人仍执行交易并造成基金资产损失的，基金托管人不承担责任。

基金管理人在银行间市场进行现券买卖和回购交易时，以DVP(券款兑付)的交易结算方式进行交易。

5）关于银行存款投资

基金投资银行存款的，其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。

本基金投资银行存款的信用风险主要包括存款银行的信用等级、存款银行的支付能力等涉及到存款银行选择方面的风险。基金管理人应基于审慎原则评估存款银行信用风险并据此选择存款银行。因基金管理人违反上述原则给基金造成的损失，基金托管人不承担任何责任，相关损失由基金管理人负责追偿，基金托管人应提供必要的协助。

6）基金托管人应当总体负责监督本基金资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

具体而言，由基金托管人监督基金资金账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国工商银行股份有限公司安徽省分行作为资产支持证券托管人监督资产支持专项计划资金账户及资金流向，由基金托管人的分支机构中国工商银行股份有限公司合肥科技支行监督基础设施项目监管账户及资金流向，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。

7）基金托管人依据以下约定对基金管理人为基础设施项目购买的保险进行监督：

基金管理人应在《运营管理服务协议》及其补充协议（如有）中明确约定为基础设施资产购买保险的保险受益人、续保安排等，并将《运营管理服务协议》及其补充协议（如有）、基础设施资产保险保单、保险购买情况说明函（内容包含基础设施资产保险保额、基金管理人确定保额足够的依据等内容）等及时发送基金托管人，基金托管人依据《运营管理服务协议》、基础设施资产保险保单、保险购买情况说明函对基金管理人为基础设施资产购买足够的保险的情况进行监督。

8）基金托管人依据以下约定对本基金及基础设施项目借入款项安排进行监督：

在符合有关法律法规的前提下，基金管理人按照基金合同的约定有权制订、实施、调整并决定有关基金直接或间接的对外借款方案，基金管理人应于实施对外借款前3日将相关借款文件发送基金托管人，基金托管人根据基金合同及借款文件的约定，对基础设施项目公司借入款项安排进行监督，确保基金借款符合法律法规规定及约定用途。

基金合同生效后，基金管理人应及时向基金托管人报送基础设施项目已借款情况。如保留基础设施项目对外借款，基金管理人应当向基金托管人报送借款文件以及说明材料，说明保留基础设施项目对外借款的金额、比例、偿付安排、满足的法定条件等。基金托管人根据借款文件以及说明材料对保留借款是否符合法律法规规定以及基金合同约定进行监

督。

本基金直接或间接对外借入款项，应当遵循基金份额持有人利益优先原则，不得依赖外部增信，借款用途限于基础设施项目日常运营、维修改造、项目收购等，且基金总资产不得超过基金净资产的140%。其中，用于基础设施项目收购的借款应当符合下列条件：

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和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；

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。

（2）基金托管人应根据有关法律法规的规定及基金合同的约定，对基础设施项目估值、基金净资产计算、基金份额净值计算、应收资金到账、基金费用开支及收入确定、可供分配金额的计算、基金投资运作、基金收益分配、相关信息披露（包括但不限于基金定期报告、更新的招募说明书、基金产品资料概要、基金清算报告等）、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。

（3）基金托管人发现基金管理人的投资运作及其他运作违反《基金法》《基础设施基金指引》《基金合同》、基金托管协议有关规定时，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正，基金管理人收到通知后应及时核对，并以书面形式向基金托管人发出回函，进行解释或举证。

在限期内，基金托管人有权随时对通知事项进行复查，督促基金管理人改正。基金管理人对基金托管人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人应报告中国证监会。基金托管人有义务要求基金管理人赔偿因其违反《基金合同》而致使投资者遭受的损失。

对于依据交易程序尚未成交的且基金托管人在交易前能够监控的投资指令，基金托管

人发现该投资指令违反关法律法规规定或者违反《基金合同》约定的，应当视情况暂缓或拒绝执行，立即通知基金管理人，并向中国证监会报告。

对于必须于估值完成后方可获知的监控指标或依据交易程序已经成交的投资指令，基金托管人发现该投资指令违反法律法规或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并报告中国证监会。

（4）基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查，必须在规定时间内答复基金托管人并改正，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规要求需向中国证监会报送基金监督报告的，基金管理人应积极配合提供相关数据资料和制度等。

（5）基金托管人发现基金管理人有重大违规行为，应立即报告中国证监会，同时通知基金管理人限期纠正。

基金管理人无正当理由，拒绝、阻挠基金托管人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金托管人进行有效监督，情节严重或经基金托管人提出警告仍不改正的，基金托管人应报告中国证监会。

3、基金管理人对基金托管人的业务核查

基金管理人对基金托管人履行托管职责情况进行核查，核查事项包括但不限于基金托管人安全保管基金财产、相关权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户、证券账户等投资所需账户；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；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；复核基金管理人计算的基金资产净值和基金份额净值；根据管理人指令办理清算交收、相关信息披露和监督基金投资运作等行为。

基金管理人发现基金托管人擅自挪用基金财产、未对基金财产实行分账管理、无故未执行或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

础设施基金指引》《基金合同》、本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，基金托管人收到通知后应及时核对确认并以书面形式向基金管理人发出回函。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正，并予协助配合。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。基金管理人有义务要求基金托管人赔偿基金因此所遭受的损失。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应立即报告中国证监会和银行业监督管理机构，同时通知基金托管人限期纠正。

基金托管人应积极配合基金管理人的核查行为，包括但不限于：提交相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据本协议规定行使监督权，或采取拖延、欺诈等手段妨碍基金管理人进行有效监督，情节严重或经基金管理人提出警告仍不改正的，基金管理人应报告中国证监会。

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、基金托管人及其他参与机构的固有财产。

（a）原始权益人、基金管理人、基金托管人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）本基金财产的债权，不得与原始权益人、基金管理人、基金托管人及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基金的基金财产所产生的债权债务，不得相互抵销。

2）基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。未经基金管理人的合法合规指令或法律法规、基金合同及本协议另有规定，不得自行运用、处分、分配基金的任何财产。

基金管理人应在基金合同生效前明确需移交基金托管人保管的基础设施项目权属证书及相关文件清单，并对权属证书及相关文件的真实性及完整性进行验证后，将原件移交基金托管人保管，具体交接程序由基金管理人与基金托管人根据实际情况另行约定。

3）基金托管人按照规定开设基金财产的资金账户和证券账户等投资所需账户。

4）基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，与基金托管人的其他业务和其他基金的托管业务实行严格的分账管理，确保基金财产的完整与独立。

5）除依据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》、基金合同及其他有关法律法规规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

6）对于因基金认购、基金投资过程中产生的应收财产，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，到账日基金财产没有到达基金托管人处的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收。由此给基金造成损失的，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金的损失，基金托管人对追偿行为应予以必要的协助与配合，但对基金资产的损失不承担责任。

7）本基金主要投资于基础设施资产支持证券全部份额，以取得基础设施项目完全所有权或经营权利。对投资于基础设施项目的基金资产，基金托管人依据基金管理人发送的投资指令，在确保符合本协议约定的情况下划拨资金，并依据基金管理人提供的相关交易凭证、合同等资料进行账务处理，并由基金托管人、资产支持证券托管人、监管银行分别对本基金资金账户、资产支持专项计划资金账户、基础设施项目运营收支账户等重要资金账户及资金流向进行监督，确保符合法律法规规定和基金合同约定，保证基金资产在监督账户内封闭运行。

（2）募集资金的验证

募集期内销售机构按销售与服务代理协议的约定，将认购资金划入基金管理人在具有托管资格的商业银行开设的华夏基金管理有限公司基金认购专户。该账户由基金管理人开立并管理。

基金募集期满或基金管理人宣布停止募集时，募集的基金份额总额、基金募集金额、基金份额持有人人数、战略配售情况、网下发售比例等符合《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》等有关规定的，由基金管理人聘请符合《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告，出具的验资报告应由参加验资的2名以上（含2名）中国注册会计师签字有效。

验资完成，基金管理人应将募集的属于本基金财产的全部资金划入基金托管人为基金开立的资产托管专户中，基金托管人在收到资金当日出具确认文件。

若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》生效的条件，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。

（3）基金的银行账户的开立和管理

基金托管人以基金托管人的名义在其营业机构开设资产托管专户，保管基金的银行存款。该账户的开设和管理由基金托管人承担。本基金的一切货币收支活动，均需通过基金托管人的资产托管专户进行。

资产托管专户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金管理人不得假借本基金的名义开立其他任何银行账户；亦不得使用基金的任何银行账户进行本基金业务以外的活动。

资产托管专户的管理应符合《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规定。

（4）基金证券账户与证券交易资金账户的开设和管理

基金托管人以基金托管人和本基金联名的方式在中国证券登记结算有限公司上海分公司/深圳分公司开设证券账户。

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/深圳分公司开立基金证券交易资金账户，用于证券清算。

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和未经对方同意擅自转让基金的任何证券账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

（5）债券托管账户的开立和管理

1）《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户和资金结算专户，并由基金托管人负责基金的债券的后台匹配及资金的清算。

2）基金管理人和基金托管人应一起负责为基金对外签订全国银行间债券市场回购主协议，正本由基金托管人保管，基金管理人保存副本。

（6）其他账户的开设和管理

基金托管人负责基础设施项目运营收支账户的开立和管理，基金管理人对基础设施项目运营收支账户款项用途进行确认，基金托管人在付款环节依据基金管理人提供的付款文件对款项用途进行监督，运营管理机构应当予以配合。

在本托管协议订立日之后，本基金被允许从事符合法律法规规定和《基金合同》约定的其他投资品种的投资业务时，如果涉及相关账户的开设和使用，由基金管理人协助托管人根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，开立有关账户。该账户按有关规则使用并管理。

（7）基金财产投资的有关凭证的保管

基金财产投资的有关实物证券由基金托管人存放于基金托管人的保管库。属于基金托管人实际有效控制下的实物证券在基金托管人保管期间的损坏、灭失，由此产生的责任应由基金托管人承担。基金托管人对基金托管人以外机构实际有效控制或保管的证券不承担保管责任。

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。

（8）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有关的重大合同的原件分别应由基金托管人、基金管理人保管。除本协议另有规定外，基金管理人在代表基金签署与基金有关的重大合同时应保证基金一方持有两份以上的正本，以便基金管理人和基金托管人至少各持有一份正本的原件。基金管理人在合同签署后5个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同原件送达基金托管人处。合同原件应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门，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加盖授权业务章的合同传真件，未经双方协商或未在合同约定范围内，合同原件不得转移。

5、基金收益分配

（1）基金可供分配金额

可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA），并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认，不可随意变更，相关计算调整项及变更程序参见基金招募说明书。

基金存续期间，如需调整可供分配金额相关计算调整项的，基金管理人在根据法律法规规定履行相关程序后可相应调整并提前公告。基金管理人应当在当期基金收益分配方案中对调整项目、调整项变更原因进行说明，并在本基金更新的招募说明书中予以列示。

（2）基金分配原则

1）在符合有关基金分配条件的前提下，本基金应当将90%以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年

不得少于1次；但若《基金合同》生效不满6个月可不进行分配。

具体分配时间由基金管理人根据基础设施项目实际运营情况另行确定。

2）本基金的分配方式为现金分红，具体权益分派程序等有关事项遵循深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司的相关规定。

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、基金合同的约定且对基金份额持有人利益无实质不利影响的情况下，基金管理人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可对基金收益分配原则进行调整，不需召开基金份额持有人大会，但应于变更实施日前在规定媒介公告。

（3）基金分配方案

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（含净利润、调整项目及调整原因）、按照基金合同约定应分配金额等事项。

（4）基金分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介公告。

（5）基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资者自行承担。

6、信息披露

（1）保密义务

除按照《基金法》《基础设施基金指引》《信息披露办法》《基金合同》及其他有关规定进行披露以外，基金管理人和基金托管人对基金运作中产生的信息以及从对方获得的业务信息应恪守保密的义务。基金管理人与基金托管人对基金的任何信息，除法律法规规

定之外，不得在其公开披露之前，先行对任何第三方披露。但是，如下情况不应视为基金管理人或基金托管人违反保密义务：

1）非因基金管理人和基金托管人的原因导致保密信息被披露、泄露或公开；

2）基金管理人和基金托管人为遵守和服从法院判决或裁定、仲裁裁决或中国证监会等监管机构的命令、决定所做出的信息披露或公开；

3）因审计、法律等专业服务向外部专业顾问提供信息，并要求专业顾问遵守保密义务。

（2）基金管理人和基金托管人在信息披露中的职责和信息披露程序

1）基金管理人和基金托管人应根据相关法律法规、《基金合同》的规定各自承担相应的信息披露职责。基金管理人和基金托管人负有积极配合、互相督促、彼此监督、保证其履行按照法定方式和时限披露的义务。

2）根据基金合同，本基金公开披露的信息包括基金招募说明书、基金合同、基金托管协议、基金产品资料概要；基金份额询价公告；基金份额发售公告；基金合同生效公告；基金份额上市交易公告书；基金净值信息；基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告；临时报告；权益变动公告；澄清公告；回拨份额公告；战略配售份额解除限售的公告；基金份额持有人大会决议；清算报告；中国证监会规定的其他信息。上述公开披露的信息由基金管理人拟定并负责公布。

基金托管人应当按照相关法律、行政法规、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、基金产品资料概要等相关基金信息进行复核、审查，并向基金管理人出具书面或者电子确认。

3）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。

4）基金管理人应当在中国证监会规定的时间内，将应予披露的基金信息通过中国证监会规定的全国性报刊和基金管理人的互联网网站等媒介披露。根据法律法规应由基金托管人公开披露的信息，基金托管人将通过规定媒介公开披露。

5）信息文本的存放与备查

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公司住所、深交所，供社会公众查阅、复制。

基金管理人和基金托管人应保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

6）对于因不可抗力等原因导致基金信息的暂停或延迟披露的（如暂停披露基金净值信息），基金管理人应及时向中国证监会报告，并与基金托管人协商采取补救措施。不可抗力等情形消失后，基金管理人和基金托管人应及时恢复办理信息披露。

（3）暂停或延迟信息披露的情形

1）当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

（a）不可抗力；

（b）发生暂停估值的情形；

（c）法律法规、基金合同或中国证监会规定的其他情况。

2）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，基金管理人等信息披露义务人可以暂缓披露：

（a）拟披露的信息未泄露；

（b）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；

（c）基础设施基金交易未发生异常波动。

7、基金净资产计算和会计核算

（1）基金资产净值的计算

1）基金资产净值的计算、复核的时间和程序

基金净资产是指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估值日，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，

由此产生的误差计入基金财产。国家另有规定的，从其规定。

基金管理人应至少每半年度、每年度对基金资产进行核算及估值，但基金管理人根据法律法规或基金合同的规定暂停估值时除外。基金资产净值和基金份额净值由基金管理人负责计算，基金托管人负责进行复核。基金管理人披露基金资产净值和基金份额净值前，应将基金资产净值和基金份额净值计算结果及资产确认计量过程发送给基金托管人，基金托管人复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人对基金净值按规定予以公布。估值复核与基金会计账目的核对同时进行。

基金估值对象为纳入合并及个别财务报表范围内的各项资产和负债，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、无形资产、固定资产、借款、应付款项等。

基金管理人对基金资产进行估值的估值日、估值对象、会计核算及估值方法、核算及估值程序、核算及估值错误的处理、暂停核算及估值的情形等均以基金合同的约定为准。

如有确凿证据表明按基金合同“估值方法”部分进行估值不能客观反映相关金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

如基金管理人或基金托管人发现本基金的核算及估值操作违反基金合同订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

2）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）基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时；

（b）基础设施基金扩募；

（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。

根据有关法律法规，基金净值计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致意见的，基金管理人可以按照基金管理人对基金净值信息的计算结果对外予以公布，基金托管人可以将相关情况报中国证监会备案。

（2）基金会计核算

1）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在基金合同生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、登记和保管基金的全套账册和凭证，对双方各自的账册进行日常的会计核算并定期进行核对，互相监督，以保证基金财产的安全。若双方对会计处理方法存在分歧，应以基金管理人的处理方法为准。

2）会计数据和财务指标的核对

基金管理人和基金托管人应定期就会计数据和财务指标进行核对，每年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。如发现存在不符，双方应及时查明原因并纠正。

3）基金财务报表和定期报告的编制和复核

基金财务报表由基金管理人和基金托管人至少每半年分别独立编制；双方应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制本基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注。

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制本基金合并及个别财务报表，以反映本基金整体财务状况、经营成果和现金流量。由于本基金通过资产支持证券和基础设施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本基金和被合并主体所采用的会计政策。

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。

基金管理人在7个工作日内完成季度报告，在季度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后7个工作日内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个月内完成中期报告，在中期报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个月内进行复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。基金管理人在一个半月内完成年度报告，在年度报告完成当日，将有关报告提供基金托管人复核，基金托管人在收到后一个半月内复核，并将复核结果以书面或电子方式通知基金管理人。

基金托管人在复核过程中，发现相关各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，调整以相关各方认可的账务处理方式为准。核对无误后，基金托管人在基金管理人提供的报告上加盖业务印鉴或者出具加盖托管业务部门公章的复核意见书，相关各方各自留存一份。如果基金管理人与基金托管人不能于应当发布公告之日之前就相关报表达成一致，基金管理人有权按照其编制的报表对外发布公告，基金托管人有权就相关情况报中国证监会备案。

基金托管人在对财务会计报告、季度报告、中期报告或年度报告复核完毕后，需盖章

确认或出具相应的复核确认书，以备有权机构对相关文件审核时提示。

4）基金的年度审计

（a）基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

（b）会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

（c）基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

8、基金份额持有人名册的保管

基金管理人和基金托管人须分别妥善保管的基金份额持有人名册，包括《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权利登记日、每年6月30日、12月31日的基金份额持有人名册。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、证件号码和持有的基金份额。

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管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。基金份额登记机构的保存期限不少于法律法规规定的最低期限。

基金管理人应当及时向基金托管人提交下列日期的基金份额持有人名册：《基金合同》生效日、《基金合同》终止日、基金份额持有人大会权利登记日、每年6月30日、每年12月31日的基金份额持有人名册。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、证件号码和持有的基金份额。其中每年12月31日的基金份额持有人名册应于下月前十个工作日内提交；《基金合同》生效日、《基金合同》终止日等涉及到基金重要事项日期的基金份额持有人名册应于发生日后十个工作日内提交。

基金托管人以电子版形式妥善保管基金份额持有人名册，并定期刻成光盘备份，保存期限不少于法律法规规定的最低期限。基金托管人不得将所保管的基金份额持有人名册用于基金托管业务以外的其他用途，并应遵守保密义务。

若基金管理人或基金托管人由于自身原因无法妥善保管基金份额持有人名册，应按有关法规规定各自承担相应的责任。

9、适用法律及争议解决方式

相关各方当事人同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，除经友好协商可以解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会根据该会届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁的地点在北京，仲裁裁决是终局性的并对相关各方均有约束力，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，相关各方当事人应恪守基金管理人和基金托管人职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》和托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

本协议受中国法律管辖并从其解释。

10、基金托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（1）托管协议的变更与终止

1）托管协议的变更程序

本协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的新托管协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。变更后的新协议应当报中国证监会备案。

2）基金托管协议终止的情形

发生以下情况，经履行相关程序后，本托管协议终止：

（a）《基金合同》终止；

（b）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资产；

（c）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权；

（d）发生法律法规、中国证监会或《基金合同》规定的终止事项。

（2）基金财产的清算

基金管理人和基金托管人应按照基金合同及有关法律法规的规定对本基金的财产进行清算。

三、基金经理的基本情况

（一）基金经理及兼任情况

刘京虎先生，硕士，具有5年以上不动产运营管理经验。曾就职于深圳市招商创业有限公司、平安不动产有限公司、平安基金管理有限公司。2022年1月加入华夏基金管理有限公司，现任华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022年9月20日起任职）、华夏华润消费封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024年2月7日起任职）。

朱圆芬女士，硕士，具有5年以上不动产投资和运营管理经验。曾任普洛斯投资（上海）有限公司管理培训生，普洛斯普瑞数据科技（上海）有限公司投资经理等。2023年9月加入华夏基金管理有限公司，历任REITs业务部研究员，华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2023年11月28日至2025年10月13日期间）等，现任华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2025年3月27日起任职）。

郑磊先生，学士，具有5年以上不动产运营管理经验。曾就职于深业鹏基（集团）有限公司，深圳龙岗区启迪协信科技园发展有限公司。2022年8月加入华夏基金管理有限公司，历任华夏杭州和达高科产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2022年12月16日至2026年8月18日期间）等，现任华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2024年6月25日起任职）、华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理（2026年8月18日起任职）。

历任基金经理：2022年9月20日至2025年3月27日期间，陈昂先生任基金经理；2022年9月20日至2026年8月18日期间，燕莉女士任基金经理。

（二）基金经理兼任安排合理性

截至 2026 年 8 月 20 日，刘京虎先生和郑磊先生各兼任 2 只不动产基金的基金经理。

华夏合肥高新 REIT 于 2022 年 9 月 20 日成立，华夏华润消费 REIT 于 2024 年 2 月 7 日成立，刘京虎先生自华夏合肥高新 REIT 及华夏华润消费 REIT 分别成立以来即担任其基金经理，负责运营管理工作；华夏深国际 REIT 于 2024 年 6 月 25 日成立，郑磊先生自该基金

成立以来即担任基金经理，负责运营管理相关工作；综合考量基金管理人管理的 REITs 产品数量、刘京虎先生及郑磊先生的专业能力、华夏深国际 REIT 及华夏华润消费 REIT 的底层资产类型与本基金底层资产的差异性、基金管理人内部管理安排等因素，基金管理人认为刘京虎先生、郑磊先生兼任多只基金的基金经理具有合理性，具体说明如下：

（1）基金管理人管理经验层面，华夏基金公募 REITs 管理经验丰富，能够合规地做好资源调配。截至 2026 年 8 月 20 日，基金管理人共管理 20 只公募 REITs 产品。目前各只不动产基金管理和运营情况平稳。华夏基金已积累了较为丰富的不动产基金管理和运营经验，能够在合法合规的前提下做好各项资源的有效调配。

（2）个人能力层面，刘京虎先生、郑磊先生均经验丰富、工作能力可胜任:

刘京虎先生在担任基金经理之前，从事了多年产权类不动产项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类不动产资产的专业运营管理能力。刘京虎先生具备不动产基金相关的运营管理经验。

郑磊先生在担任基金经理之前，从事了多年产权类不动产项目相关运营管理工作，具备丰富的产权类不动产资产的专业运营管理能力。郑磊先生具备不动产基金相关的运营管理经验。

因此，刘京虎先生、郑磊先生均具备丰富的相关工作经验，具有兼任本基金基金经理的能力。

（3）资产类别层面，兼任的不动产基金之间不存在利益冲突：华夏华润消费 REIT 的底层资产为购物中心，华夏深国际 REIT 的底层资产为仓储物流，与本基金的底层资产所处行业、经营模式、所处区域及客群均不相同。因此，兼任本基金的基金经理不会对基金财产产生不利影响。

（4）制度层面，基金管理人建立了完善的内部制度和治理机制：就不动产基金建立了相关的利益冲突防范机制，在基金管理人的各项制度中明确防范办法和解决方式，并严格按照相关法律法规以及基金管理人内部管理制度防范利益冲突，确保基金经理公平对待其

所管理的不同不动产基金。

1）在内部制度层面

基金管理人制定了《华夏基金管理有限公司异常交易监控与报告管理办法》《华夏基金管理有限公司公平交易制度》和《华夏基金管理有限公司投资组合参与关联交易管理制度》等内部制度，能够有效防范本基金层面的利益冲突和关联交易风险，保障基金管理人管理的不同基金之间的公平性。

针对公募 REITs 业务，基金管理人还制定了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金投资管理制度》《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金尽职调查管理制度》和《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金项目运营管理制度》等，建立了不动产基金的内部运营管理规则，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突。针对公募 REITs 业务的潜在利益冲突的防范，基金管理人专门制定了《华夏基金管理有限公司公开募集不动产投资信托基金公平交易制度（试行）》（以下简称“《公平交易制度》”），该制度从不动产基金的投资决策的内部控制、运营管理的利益输送、运营管理利益冲突的防范、信息隔离和其他内部控制角度，对防范措施进行了细化。

2）在不动产基金的运营管理层面

根据《公平交易制度》，基金管理人管理的同类型、不同的不动产基金应聘请不同的运营管理机构，且不同不动产基金的运营管理机构之间原则上不应存在关联关系。《公平交易制度》还约定了各不动产基金项目公司的年度计划及预算原则上应由运营管理机构制定初稿，经基金管理人审批通过后执行，必要情况下，可以聘请外部专业机构对年度计划和预算发表专业意见。同时，《公平交易制度》还针对不同不动产基金之间相互投资和资金拆借进行了明确的禁止，上述规定能够直接有效地防范利益输送和冲突的风险。

针对运营管理过程中的关联交易事项，华夏基金已建立了成熟的关联交易审批和检查机制且根据基金合同规定，不动产基金的重大关联交易应提交基金管理人董事会审议，并经过三分之二以上的独立董事通过。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行

审查。此外，对于连续 12 个月超过基金净资产 5%的关联交易且不属于无需另行决策与审批的关联交易事项，还应当提交基金份额持有人大会表决。完善的关联交易决策及审查机制，保障了日常运营管理过程中关联交易的合理性和公允性，能够充分防范利益冲突。

同时，基金管理人须对不动产基金存在的相关利益冲突事项进行定期披露，必要情况下还需要进行临时披露。通过信息披露的方式接受公众监督，有利于督促基金管理人公平、公正、妥善处理相关利益冲突问题，防范相关风险。

3）在项目公司经营管理层面

基金管理人委托运营管理机构为底层资产提供运营管理服务，对于委托事项之外的经营管理事项，可由基金经理经投委会授权后进行决策，或由基金经理提出建议报基金管理人相关部门会签或经投委会审议通过后执行。基金经理需要定期向投委会汇报项目公司经营管理情况，以确保基金经理勤勉尽责。基金管理人制定了完善的项目公司层面的运营管理、决策以及监督检查机制，能够有效防范不同不动产基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（5）工作分工层面，基金管理人已建立有效运营管理机制：基金管理人将合理安排各基金经理的职责与分工，保障基金经理的工作职责安排合理、有效，确保基金经理具有充足的时间和能力，可同时胜任在各只基金中的工作。

除基金经理以外，基金管理人设立的投委会负责对不动产基金业务的重大事项进行决策，公司中后台部门为 REITs 业务提供标准化运营及数字化系统服务。

综上所述，刘京虎先生、郑磊先生兼任本基金的基金经理具备合理性。

第七节 其他事项

一、对基金份额持有人的服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人和代销机构提供。

基金管理人承诺为基金份额持有人提供一系列的服务。基金管理人将根据基金份额持有人的需要和市场的变化，增加或变更服务项目。主要服务内容如下：

（一）电子交易

持有中国建设银行储蓄卡、中国农业银行借记卡、中国工商银行借记卡、中国银行借记卡、招商银行储蓄卡、交通银行太平洋借记卡、兴业银行借记卡、民生银行借记卡、浦发银行借记卡、广发银行借记卡、上海银行借记卡、平安银行借记卡、中国邮政储蓄银行借记卡、华夏银行借记卡、光大银行借记卡、北京银行借记卡等银行卡的个人投资者，以及在华夏基金投资理财中心开户的个人投资者，在登录基金管理人网站（www.ChinaAMC.com）或基金管理人移动客户端，与基金管理人达成电子交易的相关协议，接受基金管理人有关服务条款并办理相关手续后，即可办理基金账户开立、资料变更、信息查询等各项业务，具体业务办理情况及业务规则请登录基金管理人网站查询。

（二）电子邮件及短信服务

投资者在申请开立基金管理人基金账户时如预留准确的电子邮箱地址、手机号码，将不定期通过邮件、短信形式获得市场资讯、产品信息、公司动态等服务提示。

（三）呼叫中心

1、自动语音服务

提供每周 7 天、每天 24 小时的自动语音服务，客户可通过电话查询最新热点问题、基金份额净值、场外基金账户余额等信息。

2、人工电话服务

提供每周 7 天的人工服务。周一至周五的人工电话服务时间为 8：30~21：00，周六至周日的人工电话服务时间为 8：30~17：00，法定节假日除外。

客户服务电话：400-818-6666

客户服务传真：010-63136700

（四）在线服务

投资者可通过基金管理人网站、APP、微信公众号、微官网等渠道获得在线服务。

1、查询服务

投资者可登录基金管理人网站“基金账户查询”，查询场外基金账户情况。

2、自助服务

在线客服提供每周 7 天、每天 24 小时的自助服务，投资者可通过在线客服查询最新热点问题、业务规则、基金份额净值等信息。

3、人工服务

周一至周五的在线客服人工服务时间为 8：30~21：00，周六至周日的在线客服人工服务时间为 8：30~17：00，法定节假日除外。

4、资讯服务

投资者可通过基金管理人网站获取基金和基金管理人各类信息，包括基金法律文件、基金管理人最新动态、热点问题等。

公司网址：www.ChinaAMC.com

电子信箱：service@ChinaAMC.com

（五）客户投诉和建议处理

投资者可以通过基金管理人提供的呼叫中心人工电话、在线客服、书信、电子邮件、传真等渠道对基金管理人和销售机构所提供的服务进行投诉或提出建议。投资者还可以通过代销机构的服务电话对该代销机构提供的服务进行投诉或提出建议。

二、其他应披露的信息

2026年8月20日发布华夏基金管理有限公司关于调整华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金经理的公告。

三、招募说明书存放及其查阅方式

本基金招募说明书公布后，分别置备于基金管理人、基金托管人的住所，投资者可免费查阅。投资者在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复印件。

基金管理人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

四、备查文件

（一）备查文件目录

1、中国证监会准予注册华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金的文件。

2、《华夏合肥高新创新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》。

3、《华夏合肥高新创新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。

5、基金管理人业务资格批件、营业执照。

6、基金托管人业务资格批件、营业执照。

（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。

华夏基金管理有限公司

二〇二六年八月二十一日