
易方达广州开发区高新产业园封闭式基础
设施证券投资基金
招募说明书

基金管理人：易方达基金管理有限公司
基金托管人：中信银行股份有限公司

二〇二四年八月

重要提示

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）根据 2024 年 4 月 3 日中国证券监督管理委员会《关于准予易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2024]555 号）进行募集。

本基金基础设施资产评估基准日及可供分配金额测算基准日为 2024 年 4 月 30 日，尽调基准日和财务报告基准日为 2024 年 3 月 31 日。其中，基础设施项目的评估报告及基金可供分配测算报告是基于基础设施项目 2024 年 4 月 30 日的实际经营情况，对基础设施项目未来经营业绩进行预测；基础设施项目的财务报告及审计报告展现了项目公司近三年及一期（2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-3 月）的备考审计数据；基础设施项目尽职调查报告依据管理人对项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人等业务相关方所了解到的截至 2024 年 3 月 31 日的信息而出具。前述各类型报告基于不同的时间点展示的信息有所不同，具体详阅招募说明书附件，提请各位投资人关注。

基金管理人保证招募说明书的内容真实、准确、完整。本基金经中国证监会注册，但中国证监会对本基金募集的注册，证券交易所同意基金份额的上市，并不表明其对本基金的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。中国证监会和证券交易所不对基金的投资价值及市场前景等作出实质性判断或者保证。

本基金主要投资于最终投资标的为产业园类型基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，本基金通过资产支持证券等特殊目的载体间接投资于基础设施项目，最终取得相关基础设施项目完全所有权。若本基金实施扩募、基础设施项目购入或出售，本基金管理人将根据相关法律法规或中国证监会要求履行相关手续，并在实施前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

本基金为基础设施基金。基础设施基金与投资股票、债券、其他证券及其衍生品种的常规公募基金具有不同的风险收益特征。本基金主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

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

基金管理人依照恪尽职守、诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产、履行基础设施项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。本基金的过往业绩及其净值高低并不预示其未来业绩表现；基金管理人管理的其他基金的业绩也不构成对本基金业绩表现的保证。基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在投资人作出投资决策后，基金运营状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

重要风险提示

本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、基础设施基金相关风险

（一）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）基金价格波动风险

本基金主要投资于以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券，并持有其全部份额，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，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起本基金价格出现波动。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变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，场内份额只能通过证券交易所进行交易实现基金份额出售，场外份额可通过转托管参与场内交易或在基金通平台转让，存在流动性不足的风险。同时本基金作为上市基金，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外，按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

而且，基础设施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，本基金可能面临交易流动性不足的风险，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，或基金份额持有人需折价交易进行变现的风险。

（四）发售失败风险

本基金存在因募集规模未达到准予注册规模的80%、募集资金规模不足2亿元、认购人数少于1000人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的70%等情况而导致发售失败的风险。

（五）中止发售风险

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

（六）停牌或终止上市风险

《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，本基金可申请在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因各种原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（七）《基金合同》提前终止的风险

本基金存续期限为 36 年，而根据相关法律法规及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2047 年至 2058 年陆续到期。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《基金合同》提前终止的风险。

（八）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基础设施项目经营情况、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。

（九）本基金整体架构所涉及的风险

1、相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。此外，《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金投资

于易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”或“专项计划”）。如因资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

《基金合同》生效后，本基金将按照约定认购资产支持专项计划的全部份额，资产支持专项计划经过适当交易程序后通过 SPV 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。若前述交易安排的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，将对本基金的投资和顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金《基金合同》提前终止。

本基金成立并完成上述步骤后，项目公司将启动反向吸收合并及注销 SPV 的安排。反向吸收合并安排受限于法律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未及时完成反向吸收合并工作而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

就上述反向吸收合并的交易安排的可行性，基金管理人、计划管理人、法律顾问、税务顾问和原始权益人已向当地工商、税务部门进行咨询；同时项目公司已承诺按照招募说明书和吸收合并协议的相关安排，按期完成反向吸收合并相关工作；此外，目前已有较多公募 REITs 成功完成反向吸收合并，这些案例给当地相关部门实际操作提供了参考。基金管理人、计划管理人、原始权益人及相关中介机构将密切跟进反向吸收合并工作，但仍存在前述反向吸收合并交易安排最终未能完成或未能在预定时间内完成的风险，如发生该情形，基金管理人将按规定及时进行披露。

2、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，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律和税务风险。

（十）潜在利益冲突风险

1、与外部管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的外部管理机构可能同时担任其他方的产业园类型基础设施项目的外部管理机构，亦可能在为本基金行使管理职能的过程中为原始权益人的其他同类型资产行使管理职能，此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的和/或外部管理机构运营管理的基础设施项目，从而存在潜在的利益冲突。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，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基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略

可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，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。

（十一）原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

（十二）对外借款的风险

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

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

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

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

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

（十三）基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金通过特殊目的载体投资的基础设施项目目前采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十四）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于新设的基金品种，国内发展运行时间较短，相关政策法规尚处于试行阶段，因此暂无可用以评估其中长期表现的历史业绩。基础设施项目的过往财务资料或基金管理人管理的其他基金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从本基金投资及基础设施项目经营中获得收益。

二、基础设施项目相关风险

（一）基础设施项目所在区域的市场风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，国家宏观调控和行业周期的影响、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争、基础设施项目所在区域经济下滑带来的市场低迷乃至中国市场的衰退或低迷，都会给基础设施项目经营带来不确定性。

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

（二）基础设施项目运营风险

本基金的现金流主要来源于基础设施项目的运营收入，基础设施项目的财务状况和经营业绩可能受到经济环境变化或租户破产、无偿债能力或业绩下滑、部分租户因不符相关要求而被清退、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人等不利影响，项目收益可能减少，本基金可供分配金额可能受到不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，项目公司破产财产将用于破产费用、共益债务、其他类型债务及应付款项的清偿，如有剩余，方可向项目公司股东分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

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

基础设施项目位于广州，其表现将受到所属区域经济发展不及预期、区域竞争力下降、

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。虽然本基金以持有基础设施资产并以争取获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，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、基础设施项目经营风险

(1) 产业园出租相关风险

1) 基础设施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) 租约到期后，因租金单价、免租期、租赁面积等条款未达成一致最终租约未获续期、未获替代等，将使基础设施项目面临空置率提升的风险，进而减少基础设施项目的租金收入。

3) 截至2024年4月30日，基础设施项目在2024年、2025年到期面积占比为57.70%，占比较高。若在2024年、2025年上述租约未获续期、未获替代等，将影响基础设施项目的出租情况，进而对基础设施项目未来的现金流产生影响，由此基础设施项目面临租约集中到期的风险。

基金管理人将提前对到期租约开展续签沟通，并提前储备潜在租户，同时在续签和新签租约时合理安排租赁期限，注意逐步降低租约到期的集中度。

4) 基础设施项目的租金价格水平经历了逐步市场化的过程，根据广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区发布的《关于规范我区国有企业物业出租管理有关事项的通知》（穗开国资〔2013〕069号）等文件要求，广州开发区区域内国有物业普遍走向市场化运营，但仍存在广州开发区管委会对周边资产定价具有一定影响力的可能性，从而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，从而对基础设施项目后续收益造成不利影响。

5) 若基础设施项目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，导致出租方竞争获取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

6) 本基金上市后若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，若基础设施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；而若基础设施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，亦可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

针对租约集中到期，外部管理机构采取了以下措施：

①提前开展续签谈判，锁定续签合同以尽力实现租约到期的无缝衔接

正常情况下，外部管理机构在租约到期前 3 个月与租户启动沟通续租意向，同时租赁合同一般约定如果租户在租约到期前 2 个月没有书面提出续租申请，则视为租户不再续租，如租户确定续租，则提前 1 个月正式启动续租的谈判并确定租赁合同内容及重要商务条款；对于租赁面积较大（如超过 1000 平方米）的租户，在租约到期前 6 个月与租户启动沟通续租意向，分析客户需求做好租赁方案，根据租户的租赁需求定制租赁策略，以提升租赁吸引力及租户的租赁粘性。若租户不确定是否续约，外部管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

②进一步拓展招商渠道，持续储备潜在租户，促进新租约转化落地

从自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作，持续储备潜在租户，积极转化落地。2023 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，凯云发展累计接待潜在租户 828 家，意向租赁面积约 91.5 万平方米，新签租户 104 家，新签租约面积 70,278.88 平方米。

③积极调整新签和续签租约的租赁期限，降低租约集中到期水平

在进行新签和续签租约谈判时，外部管理机构有意识地调整了租约期限以降低短期租赁租约比例，增加中长期租赁租约比例。2024 年 4 月 30 日到期面积与 2023 年 12 月 31 日到期面积分布情况对比来看，2024 年 4 月 30 日的短租约到期面积占比明显下降，租约到期分布更加均匀。截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目部分租约已经拉长到 3 至 10 年，2026 年及以后到期的租约面积为 96,134.79 平方米，占已出租面积的 41.54%。

本基金发行后，基金管理人将会同外部管理机构持续关注租约到期情况，继续通过提前开展续签谈判、积极储备潜在租户、积极促进新客户转化落地、根据租户质量和租赁面积等因素合理设计租约期限等措施进一步降低租约到期集中度，使基础设施项目短中长期租约达到相对均衡状态。

(2) 外部管理机构的管理风险

本基金将聘请外部管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，聘请外部管理机构为

基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

1) 虽然对外部管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分取决于外部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) 本基金的外部管理机构为广州凯云发展股份有限公司（以下简称“凯云发展”），该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

3) 本基金存续期间，存在运营管理协议条款发生变更、外部管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的外部管理机构的可能性，请投资人及时关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排，此外，外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施资产存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

4) 基金管理人无法提供或促使外部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，若发生了需要更换外部管理机构的事项，且根据《基金合同》约定经基金管理人决定或基金份额持有人大会决议更换¹，则原外部管理机构将不再运营管理基础设施项目，届时将出现变更外部管理机构的相关风险（包括但不限于新任外部管理机构的运营管理经验、能力不同于原外部管理机构的风险等）。

（3）投资目标不达预期的风险

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

2) 本基金争取获得稳定的现金流，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。如将来出现会计准则变更，则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的基础设施项目的会计表现及本基金的可供分配金额。

（三）基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

本基金存续期间，基础设施项目适用的建筑标准、环保、消防要求可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。另外，本基金为了维持基础设施项目的

¹外部管理机构的解聘和更换情形以及有权决策机构请见本招募说明书第二十七部分第三节基础设施项目运营管理。

持续运营，可能需要承担预算外大量资本性支出，该项支出用来保障本基金持有的基础设施项目长久可持续的收益，但短期内可能对本基金的收益造成不利影响。

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

基金管理人对基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

针对前述风险，本基金发行后，基金管理人及外部管理机构将通过采取持续关注建筑标准、环保、消防等政策变化，提前应对；按照预算严格管控基础设施项目的支出事项；通过定期对建筑主体及设备设施进行检查、维护和保养来保持基础设施项目的使用状态，减少维修改造的需要等措施予以缓释。

（四）基础设施项目土地使用权续期风险

根据相关法律法规及证照，基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。根据相关法律法规，上述土地使用权人并无自动续约权，土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批，土地使用权人可能须支付相应的土地出让金（同时还需符合其他相关要求）。如果相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，基础设施项目的运作可能受到不利影响。

（五）基础设施项目的政策调整风险

政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指相关政府部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。

以上政策的重大变化可能对本基金的运作及收益产生不利影响。

（六）基础设施项目的租赁合同尚未完全备案的风险

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。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，同时，基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。此外，根据广开控股出具的承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查；如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

（七）基础设施项目转让限制的风险

根据广开控股签署的融资担保文件，在开展相关重大事项前广开控股需要通知债权人或取得债权人的同意。截至 2024 年 6 月 25 日，广开控股已履行完毕通知债权人以及征求债权人同意的义务。

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）的相关规定，普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。本基金存续期间以及清算时，如涉及基础设施资产层面转让，则需要遵守上述规定；如通过项目公司股权交易的方式进行转让，则不受上述规定限制。

（八）基础设施项目处置价格及处置时间不确定性风险

本基金处置基础设施项目时，由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，或由于基础设施项目无法按照公允价值处置，可能导致处置价格出现大幅下降，从而影响本基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期为 36 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置，需要延长清算期的风险。

就《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）项下“原则上整体转让、抵押”之规定，因本基金交易架构下不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让而未受此限制。本基金存续期间及未来处置基础设施项目时，若涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让或抵押则会受到限制，届时需受限于相关法规政策和转让、抵押限制的批准程序，可能存在因无法按时完成或满足相关流程及条件导致无法

顺利分拆处置或抵押创新基地的建设用地使用权及建筑物的风险。

（九）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基础设施基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的管理能力等多重因素。本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（十）基础设施项目评估值风险

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目投资性房地产分别为 173,281.58 万元、180,786.40 万元、199,076.43 万元和 199,076.43 万元，2024 年 3 月末基础设施项目投资性房地产与 2023 年末相同，与 2022 年末相比增长 18,290.03 万元，增长 10.12%，主要系经营情况持续优化提升，以公允价值计量的投资性房地产增值所致。若未来基础设施项目公允价值大幅波动，可能进而对基础设施项目所属项目公司的资产规模、盈利能力产生不利影响。

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司于 2022 年 4 月 5 日出具了《广州开发区控股集团有限公司因编制财务报告涉及的广州开发区投资控股有限公司持有的投资性房地产价值评估项目资产评估报告》，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目评估价值为 17.33 亿元。2024 年 7 月，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具了评估报告，在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目评估价值为 20.10 亿元。基础设施项目 2024 年 4 月末的评估价值较 2021 年 12 月底的评估价值增长了 15.98%。本次评估价值变动的主要原因，首先，从宏观来看，广州市宏观经济发展持续向好，地区生产总值由 2021 年的 28,231.97 亿元提升至 2023 年的 30,355.73 亿元，累计增幅达 7.5%；固定资产投资稳中趋优，高技术制造业投资增势突出；其次，广州市创新水平逐渐提高，科技创新成为城市发展的重点方向。研发与试验发展（R&D）经费内部支出由 2020 年的 774.84 亿元大幅提升至 2022 年的 988.36 亿元，期间累计增幅达 27.6%。产业园区作为科技创新的重要载体和平台，期间得到快速的发展和成长。此外，从基础设施项目自身来看，两次评估基准日执行租金标准不同、限制条件及市场环境亦发生变化。基础设施项目的评估以收益法为主，收益法

进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致基础设施项目估值及公允价值波动。

本基金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，都会对基础设施项目的估值产生影响。本基金已聘请评估机构对基础设施项目进行评估并出具评估报告。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基础设施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、基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施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，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（十一）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更、政府征收及其他不可抗力事件，本基金的基础设施项目经营情况可能受到影响，投资人面临收益不达预期的风险。

三、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，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（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

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

四、其他风险

（一）市场风险

本基金投资于基础设施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、政策风险

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

2、利率风险

利率风险主要是指因金融市场利率的波动而导致证券市场价格和收益率变动的风险。利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金可投资于债券，其收益水平可能会受到利率变化的影响。

3、购买力风险

如果发生通货膨胀，基金投资于证券所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响基金资产的实际收益率。

4、信用风险

信用风险主要指债券、票据发行主体、存款银行信用状况可能恶化而可能产生的到期不能兑付的风险，以及在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失的风险。

5、公司经营风险

公司的经营状况受多种因素的影响，如管理能力、行业竞争、市场前景、技术更新、新产品研究开发等都会导致公司盈利发生变化。如果基金所投资的公司经营不善，其债券价格可能下跌，其偿债能力也会受到影响。

6、经济周期风险

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

（二）管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有以及对经济形势、证券价格走势的判断，从而影响基金收益水平。

基金管理人的管理手段和管理技术等因素的变化也会影响基金收益水平。

（三）外部管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关，当外部管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

本基金存续期间，存在外部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。外部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外部管理机构及项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

（四）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、运营管理工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

（五）政策与法律风险

目前，基础设施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。

（六）税收风险

在本基金存续期间，税收征管部门可能会对应税行为的认定以及适用的税率等进行调整。届时，基金管理人将执行更新后的政策，可能会因此导致基金资产实际承担的税费发生变化。该等情况下，基金管理人有权根据法律法规及税收政策的变化相应调整税收处理，该等调整可能会影响到基金投资人的收益，也可能导致基金财产的估值调整。由于前述税收政策变化导致对基金资产的收益影响，将由持有该基金的基金投资人承担。对于现有税收政策未明确事项，本基金处理方案可能会与税收征管认定存在差异，从而产生税费补缴及滞纳金、罚金，该等税费及滞纳金、罚金将由基金财产承担。

（七）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。

（八）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。

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

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

对于本基金风险评级的调整情况，谨慎作出投资决策。

(十) 其他风险

1、战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

2、金融市场危机、行业竞争、托管人或外部管理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

3、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

4、本基金存续期间，如发生其他不可预知且基金管理人无法防范的风险，可能会对本基金产生不利影响。

投资有风险，投资需谨慎，上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资人参与本基金相关业务前，应认真阅读本基金的《招募说明书》《基金合同》及基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

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

目录

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 重要提示 | 1 |
| 重要风险提示 | 3 |
| 第一部分：绪言 | 21 |
| 第二部分：释义 | 23 |
| 第三部分：基础设施基金整体架构 | 40 |
| 第四部分：基础设施基金治理 | 54 |
| 第五部分：基金管理人 | 79 |
| 第六部分：基金托管人 | 91 |
| 第七部分：相关参与机构 | 96 |
| 第八部分：风险揭示 | 99 |
| 第九部分：基金募集 | 115 |
| 第十部分：《基金合同》的生效 | 126 |
| 第十一部分：基金份额的上市交易和结算 | 127 |
| 第十二部分：基金的投资 | 131 |
| 第十三部分：基金的财产 | 137 |
| 第十四部分：基础设施项目基本情况 | 139 |
| 第十五部分：基础设施项目财务状况及经营业绩分析 | 223 |
| 第十六部分：基础设施项目现金流测算分析及未来运营展望 | 248 |
| 第十七部分：原始权益人 | 272 |
| 第十八部分：基础设施项目运营管理安排 | 295 |
| 第十九部分：利益冲突与关联交易 | 334 |
| 第二十部分：新购入基础设施项目与基金的扩募 | 353 |
| 第二十一部分：基金资产估值 | 357 |
| 第二十二部分：基金的收益与分配 | 364 |
| 第二十三部分：基金费用与税收 | 366 |
| 第二十四部分：基金的会计与审计 | 375 |
| 第二十五部分：基金的信息披露 | 377 |
| 第二十六部分：《基金合同》的变更、终止和基金财产的清算 | 387 |
| 第二十七部分：《基金合同》的内容摘要 | 390 |

| | |
|---------------------------|-----|
| 第二十八部分：基金托管协议的内容摘要..... | 413 |
| 第二十九部分：基金份额持有人服务..... | 431 |
| 第三十部分：其他应披露事项..... | 432 |
| 第三十一部分：招募说明书存放及其查阅方式..... | 433 |
| 第三十二部分：备查文件..... | 434 |
| 第三十三部分：附件..... | 435 |

第一部分：绪言

本招募说明书依据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）、《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称“《基金法》”）、《公开募集证券投资基金运作管理办法》（以下简称“《运作办法》”）、《公开募集证券投资基金销售机构监督管理办法》（以下简称“《销售办法》”）、《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露办法》”）、《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《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》（发改投资〔2021〕958号）（以下简称“958号文”）、《国家发展改革委关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》（发改投资〔2023〕236号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《基础设施基金指引》”）、《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）》（以下简称“《基础设施基金业务办法》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》（以下简称“《基础设施基金发售指引》”）、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第5号——临时报告（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》《中国证券登记结算有限责任公司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）》等法律法规以及《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》编写。

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

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

合同》。

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

第二部分：释义

在本招募说明书中，除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

与本基金有关的基础定义

1、基金或本基金或基础设施基金：指易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

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

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月

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

5、《基金合同》终止日：指《基金合同》规定的《基金合同》终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

6、存续期：指《基金合同》生效日至终止日之间的期限

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

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

9、基金净资产：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，又称基金资产净值

10、基金份额净值：指计算日基金净资产除以计算日基金份额总数

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

12、预留费用：指本基金成立后，从基金资产中列支、预留在本基金相关账户待支付给相关机构的费用，包括上市费用、登记结算费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等

13、尽职调查基准日/尽调基准日：除特别说明以外，就本基金发售募集而言系指

2024年3月31日

与本基金涉及的主体有关的定义

14、《基金合同》当事人：指受《基金合同》约束，根据《基金合同》享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

15、基金管理人：指易方达基金管理有限公司

16、基金托管人：指中信银行股份有限公司

17、基金份额持有人：指依《基金合同》和招募说明书合法取得基金份额的投资人

18、原始权益人：指本基金持有的基础设施项目的原所有人，就本基金成立时拟初始投资的基础设施项目，“原始权益人”即指“广州开发区控股集团有限公司”。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则原始权益人的范围相应调整

19、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、财务顾问、税务咨询机构及外部管理机构等专业机构

20、运营管理机构/外部管理机构：指接受基金管理人和资产支持证券管理人委托对基础设施项目进行运营管理的主体。就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目，由广州凯云发展股份有限公司担任外部管理机构。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则外部管理机构的范围相应调整

21、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对基础设施项目进行尽职调查和/或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的证券公司。就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目，由申万宏源证券承销保荐有限责任公司担任财务顾问。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则财务顾问的范围相应调整

22、戴德梁行：指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，即为本基金初始投资的基础设施项目提供评估服务的评估机构

23、华兴：指华兴会计师事务所（特殊普通合伙），即为本基金初始发售募集提供基金可供分配金额测算报告审阅服务以及本基金申报阶段审计项目公司财务报告的会计师事务所

24、中伦/法律顾问：指北京市中伦律师事务所，即为本基金初始发售募集提供基金和基础设施项目法律服务的律师事务所

25、申万宏源：指申万宏源证券承销保荐有限责任公司。本基金成立前基金管理人聘请的财务顾问为申万宏源

26、广开控股：指广州开发区控股集团有限公司，曾用名为广州开发区金融控股集团有限公司

27、开发区投控：指广州开发区投资控股有限公司，为广州开发区控股集团有限公司子公司，基础设施资产原持有人，曾用名为广州永龙建设投资有限公司

28、凯云发展：指广州凯云发展股份有限公司。就本基金成立时拟初始投资的基础设施项目，由凯云发展担任外部管理机构

29、广州开发区：指广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区四个国家级经济功能区和中新广州知识城的统称。如未来根据广州市发展规划、经济发展实际需要发生范围调整或名称变更的，以届时最新调整的范围和名称为准

与本基金涉及的主要文件有关的定义

30、《基金合同》：指《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该《基金合同》的任何有效修订和补充

31、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《易方达广州开发区高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

32、招募说明书或本招募说明书：指《易方达广州开发区高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

33、基金份额询价公告/询价公告：指《易方达广州开发区高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：指《易方达广州开发区高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、基金产品资料概要：指《易方达广州开发区高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

36、上市交易公告书：指《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》

与本基金销售、登记、转托管有关的定义

37、认购：就本基金的基金份额认购而言，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

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

39、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人开

开放式基金账户和/或场内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

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

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

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

43、基金通平台：指交易所为公募 REITs 场外份额转让提供服务的基础设施服务平台

44、深交所：指深圳证券交易所

45、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

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

47、专业投资者：指符合中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的法人机构和自然人

48、普通投资者：指依据中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》第十条规定，非专业投资者的投资者

49、网下投资者：网下投资者为证券公司、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符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理

50、公众投资者：指通过除战略配售及网下配售以外的其他公开发售途径认购基金份额的个人投资者和机构投资者、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

51、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照基金战略配售要求进行战略投资的投资人

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

53、合格境外投资者：指符合相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

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

55、销售机构：指易方达基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构以及可通过深交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所办理本基金销售业务的机构必须具有基金销售业务资格、并经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

56、会员单位：指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

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

58、场外：指深圳证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

59、场内：指通过深圳证券交易所具有相应业务资格的会员单位利用交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

60、场外基金账户/开放式基金账户：指投资人通过场外销售机构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，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

61、场内证券账户：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的深圳证券账户（人民币普通股账户和证券投资基金账户）

62、场外份额：指登记在登记结算系统下的基金份额

63、场内份额：指登记在证券登记系统下的基金份额

64、登记结算系统：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。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统下

65、证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统，投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统下

66、基金交易账户：指销售机构为投资人开立的、记录投资人通过该销售机构办理认

购、转托管等业务而引起的基金份额变动及结余情况的账户

与基础设施基金整体架构相关的定义

67、基础资产：(A)就“吸收合并协议”项下的反向吸收合并完成前而言，系指本基金通过持有资产支持证券持有的（i）SPV100%股权和通过 SPV 持有的项目公司 100%股权；（ii）基于“SPV 借款协议”对 SPV 享有的债权；(B)就“吸收合并协议”项下的反向吸收合并完成后而言，系指本基金通过持有资产支持证券持有的（i）项目公司 100%股权；和（ii）基于“SPV 借款协议”和“吸收合并协议”对项目公司享有的债权。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则基础资产的范围相应调整

68、特殊目的载体：指由本基金根据《基础设施基金指引》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基础设施项目完全所有权，在本基金中，特殊目的载体系指专项计划、SPV 和项目公司的单称或统称

69、SPV：就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目而言，指原始权益人广开控股设立的 3 家拟分别持有相应项目公司股权的全资子公司的统称，基础设施资产支持专项计划拟受让 SPV 股权并间接通过 SPV 取得项目公司股权。原则上，SPV 与项目公司应进行反向吸收合并，完成反向吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（但项目公司股权除外）及负债。本基金成立时，“SPV”指 SPV（创新基地）、SPV（创意大厦园区）和 SPV（创新大厦园区）的单称或统称（视上下文具体情况而定）

70、SPV（创新基地）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创新基地）100%股权，具体指广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司

71、SPV（创新大厦园区）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创新大厦园区）100%股权，具体指广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司

72、SPV（创意大厦园区）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创意大厦园区）100%股权，具体指广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司

73、项目公司：指直接持有基础设施项目合法、完整产权的法人主体，就本基金初始投资的基础设施项目而言，系指“项目公司（创新基地）”“项目公司（创意大厦园区）”“项目公司（创新大厦园区）”的单称或合称（视上下文具体情况而定）

74、项目公司（创新基地）：指广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

75、项目公司（创新大厦园区）：指广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

76、项目公司（创意大厦园区）：指广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

77、基础设施项目/基础设施资产：本基金所投资的符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的资产。本基金成立时，指创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区的统称，即通过易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划、SPV 取得完全所有权的基础设施项目，具体信息参见本基金招募说明书第十四部分

78、创新基地/基础设施项目（创新基地）：指由项目公司（创新基地）合法所有的土地使用权及房屋所有权

79、创新大厦园区/基础设施项目（创新大厦园区）：指由项目公司（创新大厦园区）合法所有的土地使用权及房屋所有权

80、创意大厦园区/基础设施项目（创意大厦园区）：指由项目公司（创意大厦园区）合法所有的土地使用权及房屋所有权

81、项目公司运营收入：指由项目公司因基础设施项目的运营、管理和处置而取得的全部收入，包括但不限于：（1）项目公司取得的其与相关方签署的相应租赁合同项下的租金收入、场地租金收入等；（2）项目公司取得的政府补贴收入，因租户欠租或有其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入，其他基础设施管理收入和服务收入；（3）其他因基础设施项目的运营、管理和处置而产生的收入

82、项目公司运营支出和费用：指项目公司为维持基础设施项目的必要运营而支出的基础设施项目运营和管理支出及费用，包括但不限于运营管理机构的管理服务费用，项目公司应支付的房产税、增值税、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税金及其他必须以项目公司名义作出的支出

83、重大不利变化：指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行相关协议、文件项下义务的能力产生重大不利影响

84、重大不利影响：指根据基金管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：（1）基础资产的可回收性；（2）基金管理人、基金托管人、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构、SPV、项目公司及其他相关主体的（财务或其他）状况、业务或财产（因项目公司反向吸收合并 SPV 导致的相应影响除外）；（3）基金管理人、基金托管人、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构、SPV、项目公司及其他相关主体履行其在相关协议、文件项下各自义务的能力（因项目公司反向吸收合并 SPV 导致的相应影响除外）；

(4) 基金份额持有人的权益；(5) 本基金或基金资产

85、处置：指：(1) 本基金以出售或其他方式对全部或部分资产支持证券进行处分，从而间接实现对专项计划直接或间接持有的全部或部分标的股权、标的债权和/或基础设施项目权益的处分；(2) 专项计划或 SPV 以出售或其他方式对其直接或间接持有的全部或部分标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益进行处分

86、处置收入：指通过处置所获得的现金收入扣除因处置产生的支出、税费和费用之后的净收入

87、合格投资：指投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具

88、重要现金流提供方：指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方

与专项计划有关的基础定义

89、专项计划/基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的基础设施资产支持专项计划，本基金成立时，“专项计划”即指“易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划”

90、资产支持证券/基础设施资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，资产支持证券管理人以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券

91、标的资产：指标的股权、标的债权和基础设施项目的统称

92、标的股权：在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并之前，系指各 SPV 的 100%股权和/或项目公司 100%的股权；在各 SPV 与其对应的项目公司完成吸收合并后，系指各项目公司 100%的股权

93、标的债权：在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并之前，系指计划管理人对各 SPV 享有的债权；在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并后，系指计划管理人对各项目公司享有的债权

94、专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益

95、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分

96、专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益

97、专项计划费用：指专项计划存续期间合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于：专项计划在运营过程中因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括因国家税收体制调整变更后的应缴税种，但资产支持证券管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、资产支持证券管理人的管理费、资产支持证券托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、监管银行的监管费（如有）、销售机构的销售费用（如有）、评估机构对基础设施项目进行价值评估的跟踪评估费、对专项计划进行审计的审计费、对项目公司进行交割审计的审计费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划验资费（如有）、银行开（销）户费和年费（如有）、询证费（如有）、清算律师费、清算审计费等其他清算费用

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

99、期间收益：就专项计划而言，指专项计划存续期间内专项计划取得的各类收入，包括但不限于 SPV 向专项计划分配的分红款、SPV 向专项计划支付的债权本金及相应利息（如有），项目公司向专项计划分配的分红款（仅适用于项目公司按照吸收合并协议约定完成反向吸收合并 SPV 的情形）、项目公司向专项计划支付的债权本金及相应利息（仅适用于项目公司按照吸收合并协议约定完成反向吸收合并 SPV 的情形），专项计划资金进行合格投资的投资收益以及专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金等

100、专项计划设立日：指根据法定验资机构的验资报告，专项计划募集资金总额已达到专项计划文件约定的目标募集规模，且专项计划募集资金已全额划付至专项计划托管账户之日

101、法定到期日：指专项计划最晚结束的日期。其中，易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的法定到期日为专项计划设立日后第 36 年的对应日或经资产支持证券持有人大会决议或资产支持证券单一持有人直接决议确定的其他日期

102、专项计划终止日：指以下任一事件发生之日：（1）专项计划被法院或仲裁机构依

法撤销、被认定为无效或被裁决终止；（2）专项计划设立日后 60 个工作日尚未按照 SPV 股权转让协议、SPV 增资协议、SPV 借款协议、项目公司股权转让协议的约定完成对基础资产的投资；（3）发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定终止专项计划；（4）专项计划资产全部分配完毕；（5）专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配；（6）专项计划目的无法实现；（7）法定到期日届至；（8）由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议终止专项计划；（9）中国法律或者中国证监会规定的其他情形

103、专项计划认购期间：指专项计划发行前，资产支持证券管理人确定的可由认购人认购专项计划资产支持证券并交付认购资金的时间。在该期间内，若认购人交付的认购资金总额（不含该期间认购资金产生的利息）提前达到专项计划文件规定的目标发售规模的，专项计划认购期间提前终止

104、专项计划存续期间：指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间

105、专项计划处置期/处置期：指发生以下任一情形时，自该等情形发生后，专项计划进入的处置期间。处置期自以下任一情形发生之日起算，至专项计划资产处置完毕并完成最后一次处置分配之日止：（1）专项计划终止日届至；（2）经资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定专项计划进入专项计划处置期的

与专项计划涉及的主要主体有关的定义

106、资产支持证券管理人/计划管理人：指根据专项计划文件的约定担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体

107、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人：指担任易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划管理人的主体，或根据易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划文件任命的作为易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人的继任主体。本基金成立时，“资产支持证券管理人”即指“易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人”，为易方达资产管理有限公司（简称“易方达资产”）

108、资产支持证券托管人/计划托管人/专项计划托管银行：指根据专项计划文件的约定担任资产支持证券托管人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券托管人的继任主体

109、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人：指担任易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管人的主体，或根据易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划文件任命的作为易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人的继任主体。本基金成立时，“资产支持证券托管人”即指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人，为中信银行股份有限公司广州分行（简称“中信广分”）

110、资产支持证券认购人：指按照专项计划文件的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给资产支持证券管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的人

111、资产支持证券持有人：系持有资产支持证券的投资者

112、资产支持证券持有人大会：指按照专项计划文件的约定召集并召开的资产支持证券持有人的会议（如有）

与专项计划认购有关的定义

113、认购：就专项计划而言，“认购”指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买资产支持证券的行为

114、认购资金：就专项计划而言，“认购资金”指在专项计划认购期间投资者为认购资产支持证券而向资产支持证券管理人交付的资金

115、专项计划募集资金：指投资者认购资产支持证券而缴纳的认购资金总和

116、目标发售规模：就专项计划而言，“目标发售规模”指专项计划文件中约定的，根据基础设施基金的询价发行结果，由资产支持证券管理人与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

与专项计划涉及的主要交易文件有关的定义

117、专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、根据专项计划文件的约定进行投资运作而签署的相关文件（包括但不限于“SPV 股权转让协议”“项目公司股权转让协议”“SPV 增资协议”“SPV 借款协议”“监管协议”“吸收合并协议”等）

118、专项计划计划说明书/计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充

119、专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项

计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充

120、专项计划资产支持证券认购协议/认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充

121、专项计划风险揭示书/《专项计划风险揭示书》：指资产支持证券管理人编制的《专项计划风险揭示书》及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署

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

123、《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充

124、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人为推广易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券而制作的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充。本基金成立时，《计划说明书》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》

125、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人为规范易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的设立和运作而制作的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。本基金成立时，《标准条款》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》

126、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划认购协议》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人与拟认购易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划资产支持证券的投资者签署的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划之资产支持证券认购协议》及其任何有效修改或补充。本基金成立时，《认购协议》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划认购协议》

127、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人编制的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署。本基金成立时，《专项计划风险揭示书》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》

128、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充，本基金成立时，《托管协议》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》

129、SPV（创新基地）股权转让协议：指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）等相关方就 SPV（创新基地）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

130、SPV（创意大厦园区）股权转让协议：指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）等相关方就 SPV（创意大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

131、SPV（创新大厦园区）股权转让协议：指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）等相关方就 SPV（创新大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

132、SPV 股权转让协议/《SPV 股权转让协议》：指 SPV（创新基地）股权转让协议、SPV（创意大厦园区）股权转让协议和 SPV（创新大厦园区）股权转让协议的统称

133、SPV（创新基地）增资协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新基地）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新基地）增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

134、SPV（创意大厦园区）增资协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创意大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创意大厦园区）增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

135、SPV（创新大厦园区）增资协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新大厦园区）增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

136、SPV 增资协议/《SPV 增资协议》：系指 SPV（创新基地）增资协议、SPV（创意大厦园区）增资协议和 SPV（创新大厦园区）增资协议的统称

137、SPV（创新基地）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新基地）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新基地）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

138、SPV（创意大厦园区）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创意大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创意大厦园区）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

139、SPV（创新大厦园区）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新大厦园区）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

140、SPV 借款协议/《SPV 借款协议》：系指 SPV（创新基地）借款协议、SPV（创意大厦园区）借款协议和 SPV（创新大厦园区）借款协议的统称

141、项目公司（创新基地）股权转让协议：指项目公司（创新基地）原股东（即广开控股）和 SPV（创新基地）就项目公司（创新基地）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

142、项目公司（创意大厦园区）股权转让协议：指项目公司（创意大厦园区）原股东（即广开控股）和 SPV（创意大厦园区）就项目公司（创意大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

143、项目公司（创新大厦园区）股权转让协议：指项目公司（创新大厦园区）原股东（即广开控股）和 SPV（创新大厦园区）就项目公司（创新大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

144、项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指项目公司（创新基地）股权转让协议、项目公司（创意大厦园区）股权转让协议和项目公司（创新大厦园区）股权转让协议的统称

145、吸收合并协议（创新基地）：指由项目公司（创新基地）和 SPV（创新基地）就项目公司（创新基地）反向吸收合并 SPV（创新基地）签署的吸收合并协议

146、吸收合并协议（创意大厦园区）：指由项目公司（创意大厦园区）和 SPV（创意大厦园区）就项目公司（创意大厦园区）反向吸收合并 SPV（创意大厦园区）签署的吸收

合并协议

147、吸收合并协议（创新大厦园区）：指由项目公司（创新大厦园区）和 SPV（创新大厦园区）就项目公司（创新大厦园区）反向吸收合并 SPV（创新大厦园区）签署的吸收合并协议

148、吸收合并协议/《吸收合并协议》：指吸收合并协议（创新基地）、吸收合并协议（创意大厦园区）和吸收合并协议（创新大厦园区）的统称

149、运营管理协议/《运营管理协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司与外部管理机构及其他相关方（如有）就委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签署的基础设施项目运营管理协议及其任何有效修改或补充

150、项目公司监管银行/监管银行：就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指根据《监管协议》的约定对项目公司进行监管的中信银行股份有限公司广州分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体

151、监管协议/《监管协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签署的相关《监管协议》及其任何有效修改或补充

与基础设施基金整体架构涉及的主要账户有关的定义

152、专项计划募集账户：指资产支持证券管理人开立的专用于接收、存放、划转专项计划认购期间投资者交付的认购资金的人民币资金账户

153、专项计划托管账户/专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过该账户进行

154、项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的、用于接收项目公司所有收入和现金流入，支付股东分红、应偿付的借款本息、进行合格投资、向外部管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向项目公司基本户划付资金，及基金管理人认为有必要支付的其他款项的人民币资金账户，具体以项目公司签署的相关监管协议的约定为准

其他定义

155、业务规则：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基金管理人、相关登记机构、销售机构发布的适用于基础设施证券投资基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本，由投资人和相关机构共同遵守

156、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解

释、行政规章以及其他对《基金合同》当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订

157、《公司法》：指经全国人民代表大会常务委员会 2018 年 10 月 26 日修订通过的《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

158、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

159、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日，经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，自 1999 年 7 月 1 日起施行，并经 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

161、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、2019 年 9 月 1 日实施，并经 2020 年 3 月 20 日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

163、958 号文：指国家发展改革委 2021 年 6 月 29 日颁布并于同日实施的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》

164、《基础设施基金指引》：指中国证监会 2020 年 8 月 7 日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

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

166、《基础设施基金业务办法》：指深圳证券交易所 2021 年 1 月 29 日公布并实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订

167、《基础设施基金发售指引》：指深圳证券交易所 2021 年 1 月 29 日公布并实施的

《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 2 号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

168、《基础设施基金运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会 2021 年 2 月 8 日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

169、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

170、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

171、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

172、中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会

173、中国结算：指中国证券登记结算有限责任公司

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

175、工作日：指深圳证券交易所的正常交易日

176、元：指人民币元

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

第三部分：基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构的交易结构图

图表三-1 基础设施基金交易结构图（反向吸收合并前）



图表三-2 基础设施基金交易结构图（反向吸收合并后）



二、基础设施基金整体交易架构概述

1、基金管理人（易方达基金）通过与资产支持证券管理人（易方达资产）签订资产支持证券认购协议，将基础设施基金认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理资产支持专项计划，基础设施基金取得全部资产支持证券份额，成为唯一的资产支持证券持有人；

2、资产支持证券管理人代表资产支持专项计划，按照《SPV 股权转让协议》的相关约定，分别受让广开控股持有的三家 SPV（三家 SPV 系由广开控股设立的特殊目的载体）100% 的股权；根据资产支持证券管理人与 SPV 签署的《SPV 增资协议》，资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV 进行增资；根据资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 签署的《SPV 借款协议》，专项计划向 SPV 发放借款；

3、根据三家 SPV 分别与广开控股签署的项目公司股权转让协议，三家 SPV 分别支付股

权转让对价并分别受让项目公司 100%股权；

4、专项计划设立并收购标的资产后，三家项目公司将通过反向吸收合并的形式承接上述三家 SPV 的全部资产与负债；

5、基金存续期间，基金管理人、计划管理人、外部管理机构将根据运营管理协议的约定负责基础设施项目的各项运营管理事宜；

6、三家项目公司应根据与基金管理人、计划管理人及监管银行签署的《监管协议》的约定，项目公司所有的现金流入需通过监管账户进行；

7、三家项目公司反向吸收合并 SPV 后应继续按照原 SPV 与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的相关《SPV 借款协议》的约定，向专项计划偿还相应借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益（如有）；

8、专项计划收到项目公司偿还的借款本息和分配的股息、红利等股权投资收益（如有）后，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人（即基础设施基金）分配资产支持证券当期收益，基础设施基金在取得资产支持证券当期收益后按照《基金合同》的约定进行基金份额收益分配。

三、基础设施资产支持证券的基本情况

（一）资产支持证券的基本特征

1、资产支持专项计划名称

易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划。

2、资产支持证券管理人

易方达资产管理有限公司或根据“《标准条款》”任命的作为“计划管理人”的继任主体。

3、发行规模

资产支持证券目标发售规模根据基础设施基金的询价发行结果，由资产支持证券管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以资产支持证券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、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

5、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至专项计划法定到期日止（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的资金将可能于专项计划法定到

期日前支付完毕。

6、投资收益

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 13.2.2 款、第 13.2.3 款、第 19.2.4 款及第 19.2.7 款的约定取得投资收益。

7、偿付方式

在每个普通分配兑付日、处置分配兑付日、终止分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第 13.2.2 款、第 13.2.3 款、第 19.2.4 款、第 19.2.7 款的约定偿付资产支持证券的投资收益。

8、权益登记日

“权益登记日”为每个“兑付日”前的 1 个“工作日”，具体以“交易所”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。

9、登记托管机构

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

10、托管银行

中信银行股份有限公司广州分行。

11、交易场所

深圳证券交易所。

(二) 专项计划现金流归集、投资及分配

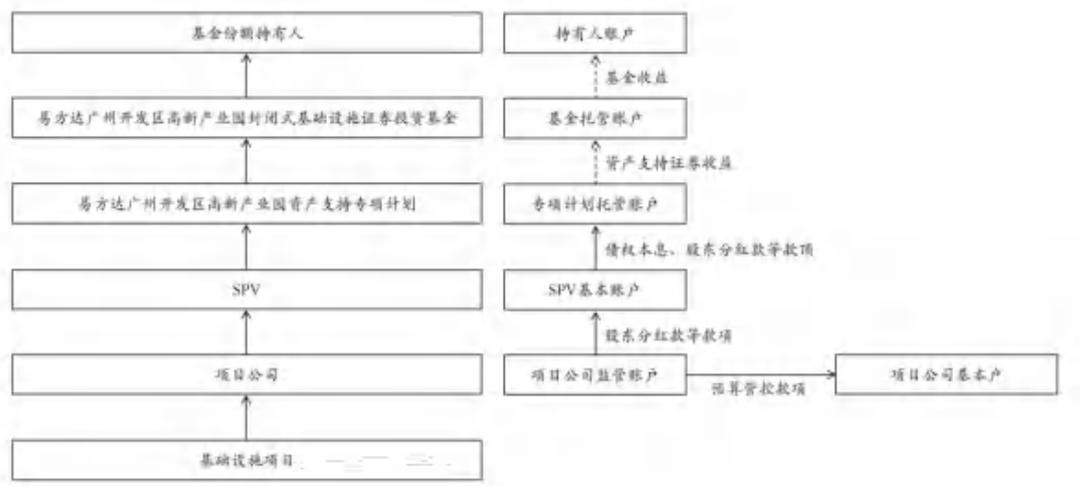
1、账户设置安排

专项计划设置专项计划募集账户、专项计划托管账户、项目公司监管账户。

2、归集安排及现金流分配

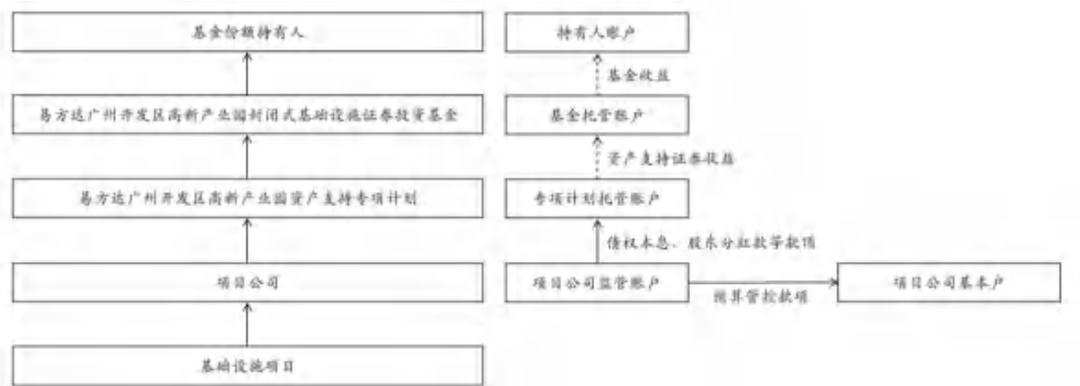
专项计划资金归集安排及现金流分配在各个账户之间流转如下图所示。

图表三-3 账户流转结构图（SPV 吸收合并前）



在项目公司反向吸收合并其股东（即相应 SPV）后，SPV 将注销，则基础资产归集安排及现金流分配在各个账户之间转如下图所示：

图表三-4 账户流转结构图（SPV 吸收合并后）



3、专项计划标的资产投资及合格投资

资产支持证券管理人代表资产支持专项计划，按照《SPV 股权转让协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的款项划拨至广开控股指定的账户，用于购买广开控股持有的三家 SPV100%的股权；按照《SPV 增资协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的款项划拨至三家 SPV 指定的账户，按照《SPV 借款协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的借款金额划拨至三家 SPV 指定的账户。SPV 按照项目公司股权转让协议的相关约定，将根据该协议约定的款项划拨至广开控股指定的账户，用于购买广开控股持有的三家项目公司 100%的股权，从而间接实现对全部标的资产的投资。

专项计划存续期内主要投资于最终投资标的为持有基础设施项目的项目公司的股权及债权，取得相关基础设施项目完全所有权。完成上述投资后，在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以指示专项计划托管银行将专项计划托管账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA

级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许专项计划投资的其他金融工具。

（三）专项计划资产的管理和运用

1、专项计划费用定义及种类

专项计划费用系指专项计划存续期间合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于专项计划在运营过程中因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括因国家税收体制调整变更后的应缴税种，但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、专项计划托管银行的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、监管银行的监管费（如有）、销售机构的销售费用（如有）、评估机构对基础设施项目进行价值评估的跟踪评估费、对专项计划进行审计的审计费、对项目公司进行交割审计的审计费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划验资费（如有）、银行开（销）户费和年费（如有）、询证费（如有）、清算律师费、清算审计费等其他清算费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为专项计划发行之目的而聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构的评估费、聘请会计师的费用、聘请税务顾问的费用，不从专项计划资产中支出。

在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

计划管理人和专项计划托管银行因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

2、专项计划费用的计算和支取方式

专项计划费用：专项计划费用由资产支持证券管理人根据有关协议和法律法规的规定进行核算，经资产支持证券托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 13.2 条规定的顺序支付。

3、专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

中国法律规定应当由专项计划资产承担的税费，由专项计划资产承担。计划管理人因中国税收法律规定需要作为专项计划的纳税义务人就专项计划的投资收益缴纳增值税及附加、所得税、印花税等的，该等增值税及附加、所得税、印花税等由专项计划资产承担，并由计划管理人从专项计划的收入中直接扣除相关税费。专项计划清算后若计划管理人被税务机关要求补缴应由资产支持证券持有人等纳税主体缴纳的税费，则计划管理人有权向资产支持证券持有人等纳税主体就补交金额进行追偿。专项计划投资运作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，并按照应纳增值税额的一定比例缴纳附加税费。

因国家法律法规及相关部门规章、规范性文件等变更导致委托财产管理、运用及处分过程中的税率及缴税时点等应予调整的，计划管理人将及时通知资产支持证券持有人，并依《标准条款》约定及变更后的国家法律法规及相关部门规章、规范性文件等列支、缴付。如果依据中国法律的规定计划管理人须在向资产支持证券持有人支付的投资收益或专项计划资产中预提或扣减任何税收，则计划管理人有权按照中国法律的规定予以预提或扣减。

4、专项计划资产的处分

(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。

(四) 专项计划的设立、终止

1、专项计划设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到资产支持证券目标发售规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，计划管理人将予以确定的资产支持证券规模书面通知资产支持证券认购人和专项计划托管银行，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,认购资金在认购人交付日(含该日)至专项计划设立日前一日(含该日)期间的利息(如有)按中国人民银行规定的活期存款利率计算(代扣银行手续费)并由计划管理人于专项计划认购期间结束且利息实际到账后10个工作日内支付给认购人。

2、专项计划设立失败

(1)专项计划认购期间结束时,若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标发售规模,则专项计划设立失败。计划管理人将在专项计划认购期间结束后10个工作日内,向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日(含该日)至退还日(不含该日)期间发生的利息(按中国人民银行规定的活期存款利率计算,银行手续费将从中予以扣除)。

(2)前述条款的约定为《标准条款》特别条款;该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力,具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

3、专项计划终止的相关安排

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。

专项计划于以下任一事件发生之日终止:

- (1)专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止;
- (2)专项计划设立日后60个工作日尚未按照《SPV股权转让协议》《SPV增资协议》《SPV借款协议》《项目公司股权转让协议》的规定完成对基础资产的投资;
- (3)发生火灾、不可抗力事件(如地震、政府征收等),使基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化,资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定终止专项计划;
- (4)专项计划资产全部分配完毕;
- (5)专项计划资产全部实现处置,并完成最后一次处置分配;
- (6)专项计划目的无法实现;
- (7)法定到期日届至;
- (8)由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法,资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议终止专项计划;
- (9)中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

（五）专项计划的信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》《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。

四、SPV 的基本情况

广开控股已设立三家全资 SPV（广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司和广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司）。

SPV 按照《公司法》《基础设施基金指引》等文件要求制订了 SPV 章程，并建立了股东、执行董事、监事、高级管理人员、财务负责人的法人治理结构。董事、监事、高级管理人员、财务负责人应当遵守法律、行政法规和公司章程，对 SPV 负有忠实义务和勤勉义务。

资产支持专项计划设立后，将按照《SPV 股权转让协议》的相关约定，分别受让广开控股持有的三家 SPV100%的股权，按照《SPV 增资协议》的相关约定，向 SPV 进行增资；按照《SPV 借款协议》的相关约定，向 SPV 发放借款。

SPV 完成三家项目公司的收购后，基础设施基金存续期间，基金管理人和资产支持证券管理人将促使项目公司完成对 SPV 的反向吸收合并，前述反向吸收合并完成后，SPV 注销，项目公司存续，项目公司承继 SPV 的全部资产（除项目公司股权以外）和负债。基础设施基金通过持有专项计划资产支持证券全部份额间接持有项目公司 100%的股权。

（一）广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司

图表三-5 广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司基本情况

| | |
|----------|-----------------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“SPV（创新基地）”） |
| 住所 | 广州市黄埔区科学城揽月路 80 号科技创新基地综合服务楼 3 楼 304 房（A3-4A） |
| 法定代表人 | 唐庆荣 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MAC2HCC37A |
| 注册资本 | 100 万元人民币 |
| 经营期限 | 2022-10-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 10 月 19 日 |

（二）广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司

图表三-6 广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司基本情况

| | |
|------|-----------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“SPV（创新大厦园区）”） |
| 住所 | 广州市黄埔区科学大道 182 号 C1 栋附楼 203 房 |

| | |
|----------|--------------------------------|
| 法定代表人 | 唐庆荣 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MAC17QFW6Q |
| 注册资本 | 100 万元人民币 |
| 经营期限 | 2022-10-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 10 月 19 日 |

（三）广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司

图表三-7 广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司基本情况

| | |
|----------|-----------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“SPV（创意大厦园区）”） |
| 住所 | 广州市黄埔区科学大道 162 号 B1 栋 801 房自编 803 房 |
| 法定代表人 | 唐庆荣 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MAC29X747U |
| 注册资本 | 100 万元人民币 |
| 经营期限 | 2022-10-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 10 月 19 日 |

五、项目公司的基本情况

（一）广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

1、公司基本信息

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“项目公司（创新基地）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于 2022 年 9 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17）。经核查项目公司（创新基地）工商底档，截至尽调基准日，项目公司（创新基地）的基本情况如下：

图表三-8 项目公司（创新基地）基本信息

| | |
|----------|-----------------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学城揽月路 80 号科技创新基地综合服务楼 3 楼 304 房（A3-4A） |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTTCM17 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 09 月 19 日 |

2、历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创新基地）成立于 2022 年 9 月 19 日，注册资本 200 万元人民币，由开发区投控发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为冯丽华。

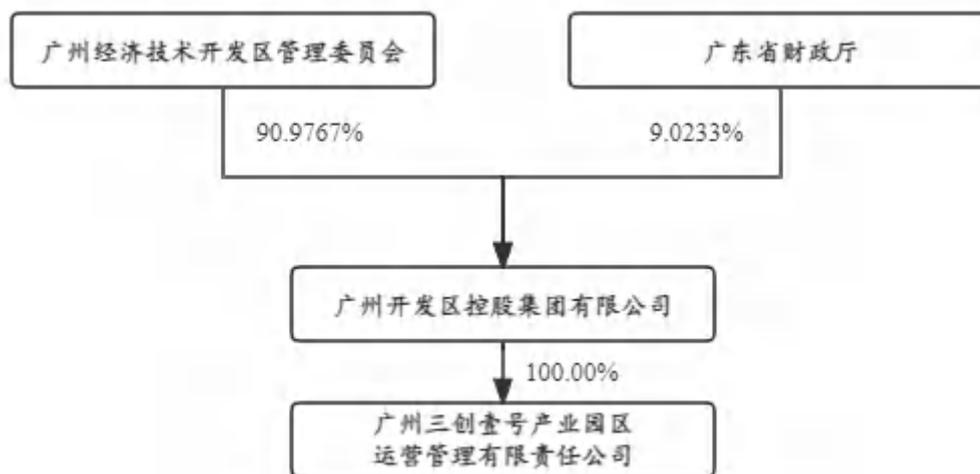
2022年9月30日，项目公司（创新基地）股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创新基地），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创新基地）于2022年10月24日就创新基地取得的《不动产权证书》，项目公司（创新基地）已成为创新基地合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创新基地）100%股权转让予广开控股，并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

3、控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创新基地）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会（以下简称“广州开发区管委会”），股权结构如下：

图表三-9 项目公司（创新基地）股权结构图



4、组织架构与内部控制

根据项目公司（创新基地）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事1名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事1名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理²1人。经营管理机构总理由执行董事聘任或解

²与工商登记和查册中项目公司的经理相同，下同。

聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

（二）广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

1、公司基本信息

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“项目公司（创新大厦园区）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于 2022 年 5 月 6 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17）。经核查项目公司（创新大厦园区）工商底档，截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）的基本情况如下：

图表三-10 项目公司（创新大厦园区）基本信息

| | |
|----------|-------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学大道 182 号 C1 栋附楼 203 房 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABM40BQ17 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-05-06 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 05 月 06 日 |

2、历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创新大厦园区）成立于 2022 年 5 月 6 日，注册资本 200 万元人民币，由开发区投控发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为冯丽华。

2022 年 9 月 30 日，项目公司（创新大厦园区）股东开发区投控已完成实缴出资 200 万元，并签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创新大厦园区），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创新大厦园区）于 2022 年 10 月 24 日就创新大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创新大厦园区）已成为创新大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022 年 10 月 28 日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创新大厦园区）100%股权转让予广开控股，并于 2022 年 11 月 3 日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

3、控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州开发区管委会，股权结构如下：

图表三-11 项目公司（创新大厦园区）股权结构图



4、组织架构与内部控制

根据项目公司（创新大厦园区）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事 1 名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事 1 名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理 1 人。经营管理机构总理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

（三）广州三创叁号产业园区运营管理有限公司

1、公司基本信息

广州三创叁号产业园区运营管理有限公司（以下简称“项目公司（创意大厦园区）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于 2022 年 9 月 19 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTT494N）。经核查项目公司（创意大厦园区）工商底档，截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）的基本情况如下：

图表三-12 项目公司（创意大厦园区）基本信息

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学大道 162 号 B1 栋 801 房自编 803 房 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTT494N |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 09 月 19 日 |

2、历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创意大厦园区）成立于 2022 年 9 月 19 日，注册资本 200 万元人民币，由开发区投控发起设立，企业类型为有限责任公司(法人独资)，法定代表人为冯丽华。

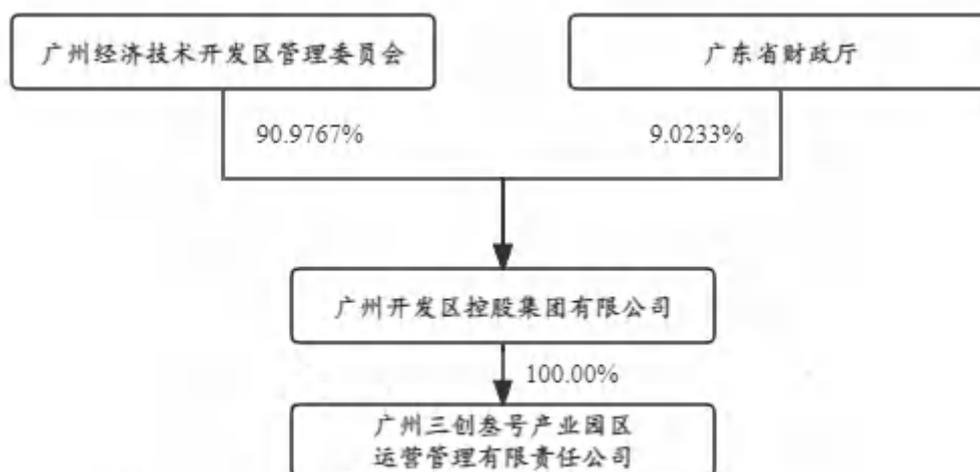
2022 年 9 月 30 日，项目公司（创意大厦园区）股东开发区投控已完成实缴出资 200 万元，并签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创意大厦园区），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创意大厦园区）于 2022 年 10 月 21 日就创意大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创意大厦园区）已成为创意大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022 年 10 月 28 日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创意大厦园区）100%股权转让予广开控股，并于 2022 年 11 月 3 日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

3、控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州开发区管委会，股权结构如下：

图表三-13 项目公司（创意大厦园区）股权结构图



4、组织架构与内部控制

根据项目公司（创意大厦园区）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事 1 名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事 1 名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司

设立经营管理机构，经营管理机构设总经理 1 人。经营管理机构总理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

第四部分：基础设施基金治理

基础设施基金采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构。基础设施基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

基金层面，通过《基金合同》约定基金份额持有人大会的决策权限与议事规则、《基金合同》当事人的权利义务。此外，基金管理人内部设立 REITs 投资部负责公募 REITs 业务推进及 REITs 产品发行、投资、运营、研究、风险管理等工作，设立基础设施资产管理委员会（以下简称“基础设施管委会”）负责对基础设施基金重大事项的审批决策。

专项计划层面，在基础设施基金作为单一基础设施资产支持证券持有人期间内，计划管理人根据《标准条款》的约定按照基金管理人（代表基金的利益）事先作出的专项计划直接决议或其他书面形式的指示，行使及履行其作为项目公司股东依据项目公司章程及/或中国法律规定所享有及承担的股东权利、权力及/或职责。

基金各层级治理安排具体如下：

一、基金层面治理安排

（一）基金份额持有人大会

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

1、召开事由

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

- （a）更换基金管理人；
- （b）更换基金托管人；
- （c）转换基金运作方式；
- （d）调整基金管理费、基金托管费；
- （e）变更基金类别；
- （f）本基金与其他基金的合并；
- （g）变更基金份额持有人大会程序；
- （h）基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

-
- (i) 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；
- (j) 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；
- (k) 对本基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；
- (l) 在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和投资性房地产按照成本法计量的账面价值与评估值差异较大的前提下，变更基础设施项目后续计量模式；
- (m) 本基金进行扩募；
- (n) 本基金收购原始基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (o) 本基金成立后，金额超过基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (p) 除《基金合同》另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；
- (q) 除《基金合同》约定解聘外部管理机构的法定情形外，解聘、更换外部管理机构；
- (r) 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者当地有权机构出台相关规定政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金）；
- (s) 法律法规、《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，不需召开基金份额持有人大会：
- (a) 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收取；
- (b) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- (c) 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；
- (d) 因相应的法律法规、交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- (e) 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；
- (f) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

(g) 若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(h) 基金管理人因第三方服务机构（外部管理机构除外）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；

(i) 在发生外部管理机构法定解任情形时解聘外部管理机构并选聘新任运营管理机构，或根据实际情况对《运营管理协议》进行调整的，从而对《基金合同》及相关文件进行相应修改；

(j) 以下《基金合同》终止事由发生时，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》期限届满前全部变现，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个月内易方达广州开发区高新产业园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在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；

(k) 基础设施项目所有权期限延长的，《基金合同》期限相应延长；

(1) 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。

(3) 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自行决定，不需召开基金份额持有人大会：

(a) 发生下列情形之一，基金管理人解聘外部管理机构：

1) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

2) 外部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；

3) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

4) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）；

发生前述法定解聘情形的，基金管理人应立即向外部管理机构发送书面解聘通知，并

可在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内选聘新任运营管理机构。

(b) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

2、会议召集人及召集方式

(1) 提案人：基金管理人、基金托管人、单独或合计代表基金份额 10%以上（含 10%）的基金份额持有人和法律法规规定的其他主体（如有）。

提案人可以提出基金份额持有人大会的相关议案。

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

(2) 基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

(6) 基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

3、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

(1) 召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

-
- (a) 会议召开的时间、地点和会议形式；
 - (b) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
 - (c) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
 - (d) 授权委托书证明的内容要求（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、基金份额持有人出席会议的方式

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

(1) 现场开会。由基金份额持有人本人出席或以代理投票授权委托书委派代表出席，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书符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

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

召集基金份额持有人大会。重新召集的基金份额持有人大会到会者在权益登记日代表的有效的基金份额应不少于本基金在权益登记日基金总份额的三分之一（含三分之一）。

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（a）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在 2 个工作日内连续公布相关提示性公告；

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

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

（d）上述第（c）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

（3）在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

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

（5）召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利，

具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

5、议事内容与程序

(1) 议事内容及提案权

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

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

本基金就扩募、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。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

(2) 议事程序

(a) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第 7 条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）

和联系方式等事项。

(b) 通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

6、表决

除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人所持每份基金份额享有同等表决权。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。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

(a) 转换基金运作方式；

(b) 本基金与其他基金合并；

(c) 更换基金管理人或者基金托管人；

(d) 终止《基金合同》；

(e) 对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；

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

(g) 金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(h) 本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；

(i) 须以特别决议方式通过的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定

的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

7、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。

8、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。召集人应当聘请律师事务所对持有人大会相关事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并

披露。

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

9、其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人经与基金托管人协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

(二) 基金管理人基础设施基金治理机制

基础设施管委会作为基金管理人基础设施证券投资基金的内部投资决策机构。

1、基础设施管委会的组成

基础设施管委会成员由基金管理人依据基金管理人的内部相关制度任命，并根据业务发展需要和委员会成员的能力胜任情况由基金管理人依据内部决策流程不定期更换。

基础设施管委会的人员构成如下：

主席：

范岳先生，简历见第五部分“基金管理人”第三条“主要人员情况”

成员：

马骏先生，简历见第五部分“基金管理人”第三条“主要人员情况”

胡剑先生，简历见第五部分“基金管理人”第三条“主要人员情况”

周军先生，易方达基金管理有限公司投资合规部总经理、运营合规部总经理

王晶先生，易方达资产管理有限公司常务副总经理、资产配置部总经理、投资支持部总经理

徐丽丽女士，易方达基金管理有限公司 REITs 投资部总经理

2、基础设施管委会职责：

- (1) 审议并通过公募 REITs 相关业务制度及其修订内容；
- (2) 审议确定公募 REITs 业务方向、投资策略、风险识别与评价体系，制定必要的资产入池标准及风险控制指标，并明确相应风险控制要求；
- (3) 对投资人员的任职资格进行审议；

(4) 审议决定公募 REITs 的立项、项目申报，经公司产品与业务管理联席委员会审议及履行公司审批程序后推进基金产品上报及发行；

(5) 审议所有需提交至公募 REITs 基金份额持有人大会表决的事项；

(6) 决定其他无需基金份额持有人大会表决的与投资运营相关的重大事项；

(7) 组织对公募 REITs 投资绩效与风险进行回顾与评价；

(8) 基础设施管委会或主席认为需经基础设施管委会审议的其他事项。

3、基础设施管委会议事规则

根据基金管理人的内部相关制度，基础设施管委会委员每人享有一票表决权。除制度另有规定外，基础设施管委会会议作出的决议须经代表三分之二以上表决权同意且主席投同意票方能通过。

表决方式可采用现场表决、通讯表决或两者结合的方式进行，未能现场参会的委员应采用通讯表决的方式进行表决。

(三) 基金管理人的权利与义务

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

(1) 依法募集资金；

(2) 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；

(3) 按照有关规定运营管理基础设施项目；

(4) 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；

(5) 销售基金份额；

(6) 按照规定召集基金份额持有人大会；

(7) 依据《基金合同》及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(8) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；

(9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；

(10) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；

-
- (11) 依据《基金合同》及有关规定决定基金收益的分配方案；
- (12) 依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：
- (a) 基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；
- (b) SPV 股东和项目公司股东享有的权利，包括：决定公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司执行董事的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案等；
- (13) 除规定应由基金份额持有人大会决议的情形外决定金额占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项；
- (14) 制订、决定、实施及调整本基金直接或间接对外借入款项；
- (15) 决定调整外部管理机构的报酬标准；
- (16) 决定连续 12 个月内累计金额未超过本基金净资产 5% 的关联交易；
- (17) 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，决定基金债务杠杆方案的设置；
- (18) 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；
- (19) 依照法律法规选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、评估机构或其他为基金提供服务的外部机构；
- (20) 设立专门的子公司承担基础设施运营管理职责，或委托外部管理机构管理基础设施项目的，派员负责项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；
- (21) 发生外部管理机构法定解聘情形的，解聘外部管理机构；
- (22) 更换外部管理机构时，提名或根据《基金合同》约定选聘新的外部管理机构；
- (23) 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；
- (24) 对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，将相关议题提交基金份额持有人大会表决，并根据持有人大会决议实施基金扩募；
- (25) 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；

(26) 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，基金管理人可和基金托管人协商后，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更项目公司后续计量模式；

(27) 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对外借款方案；

(28) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

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

(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、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；

(4) 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策、运营，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；

(5) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；

(6) 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；

(7) 依法接受基金托管人的监督；

(8) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购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资产信息；

(9) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；

(10) 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；

(11) 编制基础设施基金定期报告与临时报告，并应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；

(12) 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；

(13) 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、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

（14）按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；

（15）依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

（16）按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上；

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

（18）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；

（19）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，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；

（20）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；

（21）因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

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

（23）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；

（24）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；

（25）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；

（26）执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当专业审慎运营管理基础设施项目，并按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限和运营档案资料交割等；

(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。

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责上述第(27)条第(d)至(i)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

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。

(29) 基金管理人应当对接受委托的外部管理机构进行充分的尽职调查，确保其在专

业资质（如有）、人员配备、公司治理等方面符合法律法规要求，具备充分的履职能力。

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

（30）外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

- （a）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- （b）外部管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- （c）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- （d）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）。

（31）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相应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）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。

（32）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

（四）基金托管人的权利与义务

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

- （1）自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；
- （2）获得基金托管人的基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；
- （3）监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及

国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(4) 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；

(5) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(6) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

(2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

(3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

(6) 按规定开设基金财产的资金账户、证券账户等投资所需账户。为基础设施项目开立和管理运营资金账户，办理基础设施项目资金划付；

(7) 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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

(8) 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；

(9) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(10) 监督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；

(11) 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

-
- (12) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；
 - (13) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；
 - (14) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；
 - (15) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；
 - (16) 根据从基金管理人或其委托的登记机构处接收的资料建立并保存基金份额持有人名册；
 - (17) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；
 - (18) 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；
 - (19) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
 - (20) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；
 - (21) 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；
 - (22) 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；
 - (23) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；
 - (24) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；
 - (25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
 - (26) 复核本基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认及计量过程的复核；
 - (27) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

二、专项计划层面的治理安排

(一) 资产支持证券持有人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1、资产支持证券持有人的权利

- (1) 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定，取得专项计划利益；

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

(3) 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) 资产支持证券持有人的合法权益因计划管理人、专项计划托管银行或其他相关主体的过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的约定取得赔偿；

(5) 在转让条件具备后，资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在交易所的综合协议交易平台进行转让；

(6) 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第 15 条的约定召集或出席资产支持证券持有人大会并行使表决，资产支持证券单一持有人有权根据《标准条款》第 9.3.1 条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发出指示等权利；

(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) 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) 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计划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。

3、资产支持证券单一持有人的行权安排

(1) 资产支持证券单一持有人有权以书面并加盖该资产支持证券单一持有人公章的形式直接作专项计划直接决议，而无须另行召集、通知或召开资产支持证券持有人大会。资产支持证券单一持有人作出专项计划直接决议的，应当以传真、电子邮件、派员直接送达或速递服务公司递交的方式，将专项计划直接决议送达计划管理人；

(2) 为免疑义，资产支持证券单一持有人有权以专项计划直接决议或以其他书面形式向计划管理人发送指示，以专项计划直接决议或其他书面形式向计划管理人发送指示不以

计划管理人以书面形式向其发出问询通知（“问询通知”）为前提，专项计划直接决议或其他书面形式的指示事项不限于《标准条款》第 15.2 条约定的事项；

（3）如出现下列情形之一的，如资产支持证券单一持有人未向计划管理人发出专项计划直接决议或其他书面指示的，计划管理人应当以书面形式向资产支持证券单一持有人发出问询通知，问询关于相关事项的决议意见；该资产支持证券单一持有人应当在收到问询通知后 5 个工作日内，根据《标准条款》第 9.3.1 条的约定作出专项计划直接决议或以其他书面形式作出指示并送达计划管理人：

1）发生《标准条款》第 15.2 条约定的计划管理人应召集资产支持证券持有人大会的事由的；

2）计划管理人认为需要由资产支持证券单一持有人作出专项计划直接决议或其他书面形式的指示的其他事项。

（二）计划管理人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款约定的权利和义务之外，计划管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1、计划管理人的权利

（1）计划管理人有权根据《标准条款》《认购协议》及《专项计划托管协议》等专项计划文件的约定将专项计划的认购资金用于标的资产投资、进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。计划管理人有权在《计划说明书》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；

（2）计划管理人有权根据专项计划文件的约定收取计划管理费；

（3）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；

（4）计划管理人有权委托专项计划托管银行托管专项计划资金，并根据《专项计划托管协议》的约定，监督专项计划托管银行的托管行为，并针对专项计划托管银行的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益；

（5）计划管理人有权根据《标准条款》的约定召集资产支持证券持有人大会，或提请资产支持证券单一持有人就特定事项作出专项计划直接决议或其他书面指示；

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

（7）法律法规以及《认购协议》《计划说明书》及《标准条款》约定的其他权利。

2、计划管理人的义务

(1) 计划管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》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，按照《SPV 股权转让协议》的约定受让 SPV100%的股权，并根据专项计划与 SPV 签署的《SPV 增资协议》和《SPV 借款协议》对 SPV 进行增资并发放股东借款；

(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《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，妥善保管与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后 20 年；

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

(9) 计划管理人因自身的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任；

(10) 监督、检查项目公司、SPV 持续经营情况和基础资产现金流状况，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；

(11) 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；

(12) 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；

(13) 计划管理人应对标的资产进行尽职调查；

(14)《专项计划托管协议》存续期内，应依据法律法规履行相应反洗钱义务，并主动配合专项计划账户开立结算银行根据监管部门有关反洗钱要求开展客户身份识别工作，提供真实、准确、完整的客户资料，遵守各方反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，任何一方有权按照中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施；

(15) 执行资产支持证券持有人大会作出的有效决议或资产支持证券单一持有人作出的有效决定或指令；

(16) 中国法律规定及专项计划文件约定的其他义务。

(三) 计划托管人的权利与义务

除《专项计划托管协议》约定的权利和义务之外，专项计划托管银行还应享有以下权利，承担以下义务：

1、专项计划托管银行的权利

(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；未能改正的，应当拒绝执行并及时报告中国基金业协会，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；

(4) 中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他权利。

2、专项计划托管银行的义务

(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，妥善保管专项计划托管账户内资金，确保专项计划托管账户内资金的独立和安全，根据《专项计划托管协议》保护资产支持证券持有人的财产权益；

(2) 专项计划托管银行应依据《专项计划托管协议》的约定，管理专项计划托管账户，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，如该资金划款指令未被执行，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、计划管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构报告。如果该资金划款指令

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、计划管理人有权管辖的中国证监会派出机构报告；

(4) 专项计划托管账户收到基础资产投资产生的收益后，根据计划管理人的要求，专项计划托管银行应出具相应的银行结算证明。在项目公司分红/还款日和 SPV 还款日，计划管理人可以通过网上银行查询专项计划托管账户资金变动情况，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托管账户资金变动情况。计划管理人在每一个项目公司分配日前 6 个工作日告知专项计划托管银行该项目公司分配日的具体日期及应分配金额，如果专项计划托管银行发现项目公司未能在每一个项目公司分配日将相应的现金类收入划付至专项计划账户，专项计划托管银行应在相应分配日后的 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 个工作日内以邮寄和电子邮件或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，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) 其他中国法律规定的情形。

(6) 专项计划托管银行应按照《管理规定》及《专项计划托管协议》的约定，协助计划管理人要求专项计划托管账户开户机构及时将专项计划托管账户的银行结算证明通过邮寄、电子邮件或传真方式发送给计划管理人，专项计划托管账户开户机构负责保管原件。专项计划托管银行应妥善保存《SPV 股权转让协议》以及与专项计划托管业务有关的记录。专项计划业务活动的交易记录、会计账册等文件、资料，保管期限至自专项计划终止日起 20 年；

(7) 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》）；

(8) 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；

(9) 专项计划托管银行因故意或重大过失而错误执行或未及时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经济损失负赔偿责任。除此之外，专项计划托管银行对因准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；

(10) 中国法律规定或《专项计划托管协议》约定的其他义务。

三、SPV 与项目公司层面治理

SPV 和项目公司按照《公司法》《基础设施基金指引》等文件要求制定了《公司章程》。

SPV 和项目公司均为法人独资的有限责任公司，不设立股东会，股东是最高权力机构；SPV 和项目公司均不设董事会，均设执行董事一名，执行董事由股东任命产生，行使董事会权利，对股东负责；SPV 和项目公司不设监事会，均设监事一名，监事由股东任命产生，负责对执行董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督，但不得由董事、高级管理人员兼任。高级管理人员由执行董事聘任或解聘，主持公司生产经营管理工作。

鉴于基金管理人易方达基金管理有限公司拟代表易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金投资于计划管理人易方达资产管理有限公司设立的易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划，专项计划通过 SPV 间接投资于项目公司 100%股权，因此基础设施基金间接持有项目公司 100%股权。

项目公司反向吸收合并 SPV 后，SPV 将注销，专项计划直接持有项目公司 100%股权，基础设施基金间接持有项目公司 100%股权。

基于前述背景，项目公司股权转让后的法定代表人、执行董事、高级管理人员和财务负责人员均由基金管理人委派并依据公司章程的约定决定聘任。项目公司的法定代表人、执行董事、高级管理人员和财务负责人员的职权由股东在项目公司章程及其基本管理制度进行规定。

四、基础设施项目运营管理安排

本基金基础设施项目由基金管理人委托外部管理机构进行运营管理。本基金成立时拟初始投资的基础设施项目委托的外部管理机构为广州凯云发展股份有限公司。基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司拟与广州凯云发展股份有限公司签署相关运营管理协议。运营管理服务内容、服务费用、考核标准等内容详见本招募说明书第十八部分基础设施项

目运营管理安排。

第五部分：基金管理人

一、基金管理人概况

基金管理人：易方达基金管理有限公司（简称“易方达基金”）

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 40-43 楼；广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层

设立日期：2001 年 4 月 17 日

法定代表人：刘晓艳

联系电话：400 881 8088

联系人：李红枫

注册资本：13,244.2 万元人民币

批准设立机关及文号：中国证券监督管理委员会，证监基金字[2001]4 号

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理

二、股权结构

图表五-1 易方达基金股权结构

| 股东名称 | 出资比例 |
|-------------------|-------------|
| 广东粤财信托有限公司 | 22.6514% |
| 广发证券股份有限公司 | 22.6514% |
| 盈峰集团有限公司 | 22.6514% |
| 广东省广晟控股集团有限公司 | 15.1010% |
| 广州市广永国有资产经营有限公司 | 7.5505% |
| 珠海祺荣宝投资合伙企业（有限合伙） | 1.5087% |
| 珠海祺泰宝投资合伙企业（有限合伙） | 1.6205% |
| 珠海祺丰宝投资合伙企业（有限合伙） | 1.5309% |
| 珠海聚莱康投资合伙企业（有限合伙） | 1.7558% |
| 珠海聚宁康投资合伙企业（有限合伙） | 1.4396% |
| 珠海聚弘康投资合伙企业（有限合伙） | 1.5388% |
| 总计 | 100% |

三、主要人员情况

1、董事、监事及高级管理人员

詹余引先生，工商管理博士。现任易方达基金管理有限公司董事长，易方达国际控股有限公司董事长。曾任中国平安保险公司证券部研究咨询室总经理助理，平安证券有限责任公司研究咨询部副总经理（主持工作）、国债部副总经理（主持工作）、资产管理部副总

经理、资产管理部总经理，中国平安保险股份有限公司投资管理部副总经理（主持工作），全国社会保障基金理事会投资部资产配置处处长、投资部副主任、境外投资部主任、投资部主任、证券投资部主任。

刘晓艳女士，经济学博士。现任易方达基金管理有限公司董事长（联席）、总经理，易方达国际控股有限公司董事，广州投资顾问学院管理有限公司董事。曾任广发证券有限责任公司投资理财部副经理、基金经理、基金投资理财部副总经理，易方达基金管理有限公司督察员、监察部总经理、总裁助理、市场总监、副总经理、副董事长，易方达资产管理有限公司董事，易方达资产管理（香港）有限公司董事长。

周泽群先生，高级管理人员工商管理硕士（EMBA）。现任易方达基金管理有限公司董事，广东粤财投资控股有限公司董事、总经理，中航通用飞机有限责任公司副董事长。曾任珠海粤财实业有限公司董事长，粤财控股（北京）有限公司总经理、董事长，广东粤财投资控股有限公司总经理助理、办公室主任，广东粤财投资控股有限公司副总经理。

易阳方先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司董事，广发证券股份有限公司副总经理。曾任江西省永修县第二中学考研室教师，江西省永修县招商开发局招商办科员，广发证券有限责任公司投资银行总部、投资理财总部、投资自营部业务员、副经理，广发基金管理有限公司筹备组成员、投资管理部职员、基金经理、投资管理部总经理、公司总经理助理、公司投资总监、公司副总经理、公司常务副总经理，广发国际资产管理有限公司董事、董事会主席及副主席，瑞元资本管理有限公司董事。

苏斌先生，管理学硕士。现任易方达基金管理有限公司董事，盈峰集团有限公司董事、联席总裁，广东民营投资股份有限公司董事，宁波盈峰股权投资基金管理有限公司经理、执行董事，南京柯勒复合材料有限责任公司总经理，广州华艺国际拍卖有限公司董事，珠海澳斐盈峰私募基金管理有限公司董事长、经理，深圳弘峰企业管理有限公司副董事长，大自然家居（中国）有限公司董事，顾家家居股份有限公司董事。曾任中富证券有限责任公司投行部经理，鸿商产业控股集团有限公司产业投资部执行董事，名力中国成长基金合伙人，复星能源环境与智能装备集团总裁，盈合（深圳）机器人与自动化科技有限公司董事长，北京百纳千成影视股份有限公司董事，盈峰环境科技集团股份有限公司董事。

邓谦先生，管理学硕士。现任易方达基金管理有限公司董事，广东省广晟控股集团有限公司董事会秘书。曾任深圳市中金岭南有色金属股份有限公司总经理办公室秘书、企业管理部主管、企业发展部高级主管、投资发展部副总经理，深圳市中金岭南先进材料有限公司总经理助理、副总经理，广东省广晟控股集团有限公司海外发展部副部长、海外发展

部部长、董事会办公室主任，广晟投资发展有限公司董事长兼总经理，广东省广晟资本投资有限公司董事，广东省广晟控股集团有限公司资本运营部部长。

王承志先生，法学博士。现任易方达基金管理有限公司独立董事，中山大学法学院副教授、博士生导师，广东省法学会国际法学研究会秘书长，中国国际私法学会理事，广东神朗律师事务所兼职律师，深圳市美之高科技股份有限公司独立董事，艾尔玛科技股份有限公司独立董事，祥鑫科技股份有限公司独立董事，广州恒运企业集团股份有限公司独立董事。曾任美国天普大学法学院访问副教授，广东凯金新能源科技股份有限公司独立董事，江苏凯强医学检验有限公司董事，广东茉莉数字科技集团股份有限公司独立董事。

高建先生，工学博士。现任易方达基金管理有限公司独立董事，清华大学经济管理学院教授、博士生导师、学术委员会副主任，固生堂控股有限公司非执行董事，南通苏锡通控股集团有限公司创业投资决策委员会外聘专家委员。曾任重庆建筑工程学院建筑管理工程系助教、讲师、教研室副主任，清华大学经济管理学院讲师、副教授、技术经济与管理系主任、创新创业与战略系主任、院长助理、副院长、党委书记，山东新北洋信息技术股份有限公司独立董事，中融人寿保险股份有限公司独立董事，深圳市力合科创股份有限公司独立董事。

刘劲先生，工商管理博士。现任易方达基金管理有限公司独立董事，长江商学院会计与金融教授、投资研究中心主任、教授管理委员会主席。曾任哥伦比亚大学经济学讲师，加州大学洛杉矶分校安德森管理学院助理教授、副教授、终身教授，长江商学院行政副院长、DBA项目副院长、创创社区项目发起人兼副院长，云南白药集团股份有限公司独立董事，瑞士银行（中国）有限公司独立董事，秦川机床工具集团股份公司独立董事，浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司独立董事，中国天伦燃气控股有限公司独立非执行董事。

刘发宏先生，工商管理硕士。现任易方达基金管理有限公司监事会主席，广东粤财融资担保集团有限公司监事长，广东省融资再担保有限责任公司监事。曾任天津商学院团总支书记兼政治辅导员、人事处干部，海南省三亚国际奥林匹克射击娱乐中心会计主管，三英（珠海）纺织有限公司财务主管，珠海市饼业食品有限公司财务部长、审计部长，珠海市国弘财务顾问有限公司项目经理，珠海市迪威有限公司会计师，珠海市卡都九洲食品有限公司财务总监，珠海格力集团（派驻下属企业）财务总监，珠海市国资委（派驻国有企业）财务总监，珠海港置业开发有限公司总经理，酒鬼酒股份有限公司副总经理，广东粤财投资控股有限公司审计部总经理、党委办主任、人力资源部总经理，广东粤财信托有限公司党委委员、副书记、董事。

危勇先生，经济学博士。现任易方达基金管理有限公司监事，广州市广永国有资产经营有限公司董事长，广州银行股份有限公司董事，广州广永科技发展有限公司董事长、总经理。曾任中国水利水电第八工程局三产实业开发部秘书，中国人民银行广州分行统计研究处干部、货币信贷管理处主任科员、营管部综合处助理调研员，广州金融控股集团有限公司行政办公室主任，广州市广永国有资产经营有限公司总裁，广州金融资产交易中心有限公司董事，广州股权交易中心有限公司董事，广州广永丽都酒店有限公司董事长，万联证券股份有限公司监事，广州广永股权投资基金管理有限公司董事长，广州赛马娱乐总公司董事，广州广永投资管理有限公司董事长。

廖智先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司监事、总裁助理、党群工作部联席总经理，易方达资产管理有限公司监事，易方达私募基金管理有限公司监事，广东粤财互联网金融股份有限公司董事。曾任广东证券股份有限公司基金部主管，易方达基金管理有限公司综合管理部副总经理、人力资源部副总经理、市场部总经理、互联网金融部总经理、综合管理部总经理、行政管理部总经理。

刘炜先生，工商管理硕士（EMBA）、法学硕士。现任易方达基金管理有限公司监事、人力资源部总经理，易方达资产管理有限公司董事。曾任易方达基金管理有限公司监察部监察员、上海分公司销售经理、市场部总经理助理、人力资源部副总经理、综合管理部总经理。

付浩先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司监事、权益投资管理部总经理、权益投资决策委员会委员、基金经理。曾任广东粤财信托投资有限公司国际金融部职员，深圳和君创业研究咨询有限公司管理咨询项目经理，湖南证券投资银行总部项目经理，融通基金管理有限公司研究策划部研究员，易方达基金管理有限公司权益投资总部副总经理、养老金与专户权益投资部副总经理、公募基金投资部总经理、基金经理助理、投资经理。

吴欣荣先生，工学硕士。现任易方达基金管理有限公司执行总经理、权益投资决策委员会委员，易方达资产管理（香港）有限公司董事。曾任易方达基金管理有限公司研究员、投资管理部经理、基金经理、基金投资部副总经理、研究部副总经理、研究部总经理、基金投资部总经理、总裁助理、公募基金投资部总经理、权益投资总部总经理、权益投资总监、副总经理级高级管理人员，易方达国际控股有限公司董事。

马骏先生，工商管理硕士（EMBA）。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、固定收益投资决策委员会委员、基础设施资产管理委员会委员，易方达资产管理（香港）有限公司董事长、QFI业务负责人、市场及产品委员会委员。曾任君安证券有限公

司营业部职员，深圳众大投资有限公司投资部副总经理，广发证券有限责任公司研究员，易方达基金管理有限公司基金经理、固定收益部总经理、现金管理部总经理、固定收益总部总经理、总裁助理、固定收益投资总监、固定收益首席投资官，易方达资产管理有限公司董事。

娄利舟女士，工商管理硕士（EMBA）、经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、FOF投资决策委员会委员，易方达资产管理有限公司董事长，易方达资产管理（香港）有限公司董事。曾任联合证券有限责任公司证券营业部分析师、研究所策略研究员、经纪业务部高级经理，易方达基金管理有限公司销售支持中心经理、市场部总经理助理、市场部副总经理、广州分公司总经理、北京分公司总经理、总裁助理，易方达资产管理有限公司总经理。

陈彤先生，经济学博士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员，易方达国际控股有限公司董事。曾任中国经济开发信托投资公司成都营业部研发部副经理、交易部经理、研发部经理、证券总部研究部行业研究员，易方达基金管理有限公司市场拓展部主管、基金经理、市场部华东区大区销售经理、市场部总经理助理、南京分公司总经理、成都分公司总经理、上海分公司总经理、总裁助理、市场总监。

张南女士，经济学博士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、发展研究中心总经理。曾任广东省经济贸易委员会主任科员、副处长，易方达基金管理有限公司市场拓展部副总经理、监察部总经理、督察长。

范岳先生，工商管理硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、基础设施资产管理委员会委员，易方达资产管理有限公司副董事长，易方达资产管理（香港）有限公司董事。曾任中国工商银行深圳分行国际业务部科员，深圳证券登记结算公司办公室经理、国际部经理，深圳证券交易所北京中心助理主任、上市部副总监、基金债券部副总监、基金管理部总监。

高松凡先生，工商管理硕士（EMBA）。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员（首席养老金业务官）。曾任招商银行总行人事部高级经理、企业年金中心副主任，浦东发展银行总行企业年金部总经理，长江养老保险公司首席市场总监，易方达基金管理有限公司养老金业务总监。

关秀霞女士，工商管理硕士、金融学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员（首席国际业务官）。曾任中国银行（香港）有限公司分析员，Daniel Dennis高级审计师，美国道富银行公司内部审计部高级审计师、美国共同基金业务风险经

理、亚洲区（除日本外）机构服务主管、亚洲区（除日本外）副总裁、大中华地区董事总经理、大中华地区高级副总裁、中国区行长。

陈荣女士，经济学博士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员，易方达国际控股有限公司董事。曾任中国人民银行广州分行统计研究处科员，易方达基金管理有限公司运作支持部经理、核算部总经理助理、核算部副总经理、核算部总经理、投资风险管理部总经理、总裁助理、董事会秘书、公司财务中心主任，易方达资产管理（香港）有限公司董事，易方达私募基金管理有限公司监事，易方达资产管理有限公司监事。

张坤先生，理学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、权益投资决策委员会委员、基金经理。曾任易方达基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、研究部总经理助理。

胡剑先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、固定收益投资决策委员会委员、基础设施资产管理委员会委员、基金经理。曾任易方达基金管理有限公司债券研究员、基金经理助理、固定收益研究部负责人、固定收益总部总经理助理、固定收益研究部总经理、固定收益投资部总经理、固定收益投资业务总部总经理。

张清华先生，物理学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、固定收益投资决策委员会委员、基金经理。曾任晨星资讯（深圳）有限公司数量分析师，中信证券股份有限公司研究员，易方达基金管理有限公司投资经理、固定收益基金投资部总经理、混合资产投资部总经理、多资产投资业务总部总经理。

冯波先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、权益投资决策委员会委员、基金经理。曾任广东发展银行行员，易方达基金管理有限公司市场拓展部研究员、市场拓展部副经理、市场部大区销售经理、北京分公司副总经理、行业研究员、基金经理助理、研究部总经理助理、研究部副总经理、研究部总经理。

陈皓先生，管理学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、投资一部总经理、权益投资决策委员会委员、基金经理。曾任易方达基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、投资一部总经理助理、投资一部副总经理、投资经理。

萧楠先生，经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、投资三部总经理、基金经理。曾任易方达基金管理有限公司行业研究员、基金经理助理、投资经理、研究部副总经理。

管勇先生，理学硕士。现任易方达基金管理有限公司首席信息官、信息安全与运维中心总经理。曾任长城证券有限责任公司信息技术中心职员、营业部电脑部经理，金鹰基金

管理有限公司运作保障部经理、总监助理、副总监、总监，国泰基金管理有限公司信息技术部副总监（主持工作）、总监，易方达基金管理有限公司信息技术部副总经理、系统研发部副总经理、技术运营部总经理、数据平台研发中心总经理、规划与支持中心总经理。

杨冬梅女士，工商管理硕士、经济学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员、董事会秘书、宣传策划部总经理，易方达国际控股有限公司董事。曾任广发证券有限责任公司投资理财部职员、发展研究中心市场研究部负责人，南方证券股份有限公司研究所高级研究员，招商基金管理有限公司机构理财部高级经理、股票投资部高级经理，易方达基金管理有限公司宣传策划专员、市场部总经理助理、市场部副总经理、全球投资客户部总经理，易方达资产管理（香港）有限公司董事。

刘世军先生，理学硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员（首席数据与风险监测官）、投资风险管理部总经理。曾任易方达基金管理有限公司金融工程研究员、绩效与风险评估研究员、投资发展部总经理助理、投资风险管理部总经理助理、投资风险管理部副总经理、投资风险管理与服务数据总部总经理。

王玉女士，法学硕士。现任易方达基金管理有限公司督察长、内审稽核部总经理，易方达国际控股有限公司董事。曾在北京市国枫律师事务所、中国证监会工作，曾任易方达基金管理有限公司法律事务部总经理，易方达资产管理有限公司董事。

王骏先生，会计硕士。现任易方达基金管理有限公司副总经理级高级管理人员（首席市场官）、渠道与营销管理部总经理、产品设计与业务创新部总经理。曾在普华永道中天会计师事务所、证监会广东监管局工作，曾任易方达资产管理有限公司副总经理、合规风控负责人、常务副总经理、董事。

2、基金经理

李国正先生，管理学硕士，本基金的基金经理。现任易方达基金管理有限公司基金经理。曾任广州越秀商业地产经营管理有限公司运营管理岗，广州仲量联行物业服务有限公司资本市场部副经理，深圳市中集产城发展集团有限公司资产管理高级经理。

祖大为女士，管理学硕士，本基金的基金经理。现任易方达基金管理有限公司基金经理。曾任中国外运物流发展有限公司广州分公司总经理助理，广州宝湾物流有限公司商务投资总监，易方达资产管理有限公司基础设施投资部运营经理、REITs运营负责人。

罗宇健先生，理学硕士，本基金的基金经理。现任易方达基金管理有限公司基金经理。曾任广州越秀资产管理有限公司资本运作岗，易方达资产管理有限公司基础设施投资部研究员、REITs工作组负责人。

上述3位基金经理均满足5年以上基础设施项目运营管理或投资管理经验要求。

3、基础设施资产管理委员会成员

基金管理人基础设施资产管理委员会成员见第四部分“基础设施基金治理”第一条“基金层面治理安排”的第二款“基金管理人基础设施基金治理机制”。

4、上述人员之间均不存在近亲属关系。

四、基金管理人的职责

见第四部分“基础设施基金治理”第一条“基金层面治理安排”的第三款“基金管理人的权利与义务”。

五、基金管理人的承诺

1、本基金管理人承诺严格遵守现行有效的相关法律、法规、规章、《基金合同》和中国证监会的有关规定，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止违反现行有效的有关法律、法规、规章、《基金合同》和中国证监会有关规定的行为发生。

2、本基金管理人承诺严格遵守《证券法》《基金法》及有关法律法规，建立健全内部控制制度，采取有效措施，防止下列行为发生：

- (1) 将其固有财产或者他人财产混同于基金财产从事证券投资；
- (2) 不公平地对待其管理的不同基金财产；
- (3) 利用基金财产为基金份额持有人以外的第三人谋取利益；
- (4) 向基金份额持有人违规承诺收益或者承担损失；
- (5) 侵占、挪用基金财产；
- (6) 泄露因职务便利获取的未公开信息、利用该信息从事或者明示、暗示他人从事相关的交易活动；
- (7) 玩忽职守，不按照规定履行职责；
- (8) 法律、行政法规和中国证监会禁止的其他行为。

3、本基金管理人承诺加强人员管理，强化职业操守，督促和约束员工遵守国家有关法律、法规及行业规范，诚实信用、勤勉尽责，不从事以下活动：

- (1) 越权或违规经营；
- (2) 违反《基金合同》或托管协议；
- (3) 故意损害基金份额持有人或其他基金相关机构的合法利益；
- (4) 在向中国证监会报送的资料中弄虚作假；
- (5) 拒绝、干扰、阻挠或严重影响中国证监会依法监管；

(6) 玩忽职守、滥用职权；

(7) 违反现行有效的有关法律、法规、规章、《基金合同》和中国证监会的有关规定，泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密，尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

(8) 违反证券交易场所业务规则，利用对敲、倒仓等手段操纵市场价格，扰乱市场秩序；

(9) 贬损同行，以抬高自己；

(10) 以不正当手段谋求业务发展；

(11) 有悖社会公德，损害证券投资基金人员形象；

(12) 在公开信息披露和广告中故意含有虚假、误导、欺诈成分；

(13) 其他法律、行政法规以及中国证监会禁止的行为。

六、基金管理人的内部控制制度

为保证公司规范化运作，有效地防范和化解经营风险，促进公司诚信、合法、有效经营，保障基金份额持有人利益，维护公司及公司股东的合法权益，本基金管理人建立了科学、严密、高效的内部控制体系。

1、公司内部控制的总体目标

(1) 保证公司经营管理活动的合法合规性；

(2) 保证各类基金份额持有人及委托人的合法权益不受侵犯；

(3) 防范和化解经营风险，提高经营管理效率，确保业务稳健经营运行和受托资产安全完整，实现公司的持续、健康发展，促进公司实现发展战略；

(4) 督促公司全体员工恪守职业操守，正直诚信，廉洁自律，勤勉尽责；

(5) 维护公司的声誉，保持公司的良好形象。

2、公司内部控制遵循的原则

(1) 健全性原则。内部控制应当包括公司的各项业务、各个部门或机构和各级人员，并涵盖到决策、执行、监督、反馈等各个环节；

(2) 有效性原则。通过科学的内控手段和方法，建立合理的内控程序，维护内控制度的有效执行；

(3) 独立性原则。公司机构、部门和岗位职责应当保持相对独立，除非法律法规另有规定，公司基金资产、自有资产、其他资产的运作应当分离；

(4) 相互制约原则。公司内部部门和岗位的设置应当体现权责分明、相互制衡；

(5) 成本效益原则。公司运用科学化的经营管理方法降低运作成本，提高经济效益，力争以合理的控制成本达到最佳的内部控制效果。

3、内部控制的制度体系

公司制定了合理、完备、有效并易于执行的制度体系。公司制度体系由不同层面的制度构成。按照其效力大小分为四个层面：第一个层面是公司章程；第二个层面是公司内部控制大纲，它是公司制定各项规章制度的基础和依据；第三个层面是公司基本管理制度；第四个层面是部门和业务管理制度。它们的制订、修改、实施、废止应该遵循相应的程序，每一层面的内容不得与其以上层面的内容相违背。公司重视对制度的持续检验，结合业务的发展、法规及监管环境的变化以及公司风险控制的要求，不断检讨和增强公司制度的完备性、有效性。

4、关于授权、研究、投资、交易等方面的控制点

(1) 授权制度

公司的授权制度贯穿于整个公司活动。股东会、董事会、监事会和管理层必须充分履行各自的职权，健全公司逐级授权制度，确保公司各项规章制度的贯彻执行；各项经营业务和管理程序必须遵从管理层制定的操作规程，经办人员的每一项工作必须是在业务授权范围内进行。公司重大业务的授权必须采取书面形式，授权书应当明确授权内容。公司授权应适当，对已获授权的部门和人员应建立有效的评价和反馈机制，对已不适用的授权应及时修改或取消授权。

(2) 公司研究业务

研究工作应保持独立、客观，不受任何部门及个人的不正当影响；建立严谨的研究工作流程，形成科学、有效的研究方法；建立投资产品备选库制度，研究部门根据投资产品的特征，在充分研究的基础上建立和维护备选库。建立研究与投资的业务交流制度，保持畅通的交流渠道；建立研究报告质量评价体系，不断提高研究水平。

(3) 基金投资业务

基金投资应确立科学的投资理念，根据风险防范原则和效率性原则制定合理的决策程序；在进行投资时应有明确的投资授权制度，并应建立与所授权限相应的约束制度和考核制度。建立严格的投资禁止和投资限制制度，保证基金投资的合法合规性。建立投资风险评估与管理制度，将重点投资限制在规定的风险权限范围内；建立科学的投资业绩评价体系，及时回顾分析和评估投资结果。

(4) 交易业务

建立集中交易部门和集中交易制度，投资指令通过集中交易部门完成；建立交易监测系统、预警系统和交易反馈系统，完善相关的安全设施；集中交易部门应对交易指令进行审核，建立公平的交易分配制度，确保公平对待不同基金；完善交易记录，并及时进行反馈、核对和存档保管；建立科学的投资交易绩效评价体系。

（5）基金会计核算

公司根据法律法规及业务的要求建立会计制度，并根据风险控制点建立健全规范的系统和流程，以基金为会计核算主体，独立建账、独立核算。通过合理的估值方法和估值程序等会计措施，真实、完整、及时地记载每一笔业务并正确进行会计核算和业务核算。同时建立会计档案保管制度，确保档案真实完整。

（6）信息披露

公司建立了完备的信息披露制度，指定了信息披露负责人，并建立了相应的制度流程规范相关信息的收集、组织、审核和发布，努力确保公开披露的信息真实、准确、完整、及时。

（7）监察与合规管理

公司设立督察长，由董事会聘任，向董事会负责。根据公司监察与合规管理工作的需要和董事会授权，督察长可以列席公司相关会议，调阅公司相关档案资料，就内部控制制度的执行情况独立地履行检查、评价、报告、建议职能。督察长定期和不定期向董事会报告公司内部控制执行情况，董事会对督察长的报告进行审议。

公司设立监察合规管理部门，并保障其独立性。监察合规管理部门按照公司规定和督察长的安排履行监察与合规管理职责。

监察合规管理部门通过定期或不定期检查内部控制制度的执行情况，督促公司和旗下基金的管理运作规范进行。

公司董事会和管理层充分重视和支持监察与合规管理工作，对违反法律、法规和公司内部控制制度的，追究有关部门和人员的责任。

5、基础设施基金相关内部管理制度

公司内部设立 REITs 投资部负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等，设立基础设施管委会负责对基础设施基金重大事项的审批决策，并建立了《基础设施证券投资基金业务制度》《基础设施资产管理委员会议事规则》《基础设施证券投资基金业务内部控制与风险管理规定》和《基础设施证券投资基金运营管理规定》等业务相关制度，形成基础设施基金投资管理、项目运营、内部控制与风险管理的制度流程体系。

6、基金管理人关于内部控制制度声明书

- (1) 本公司承诺以上关于内部控制制度的披露真实、准确；
- (2) 本公司承诺根据市场变化和公司业务发展不断完善内部控制制度。

七、基金经理及基础设施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，本着谨慎的原则为基金份额持有人谋取最大利益；

2、不利用职务之便为自己及其代理人、受雇人或任何第三人谋取利益；

3、不违反现行有效的有关法律、法规、规章、《基金合同》和中国证监会的有关规定，泄露在任职期间知悉的有关证券、基金的商业秘密、尚未依法公开的基金投资内容、基金投资计划等信息；

4、不从事损害基金财产和基金份额持有人利益的证券交易及其他活动。

八、基金管理人或其同一控制下的关联方同类产品或业务经验的说明

基金管理人易方达基金及资产支持证券管理人易方达资产都设有专业投资研究团队，研究团队中均包括不动产/基础设施研究人员，具备不动产/基础设施研究经验。

资产支持证券管理人易方达资产具备发行管理不动产/基础设施类资管产品（含基础设施类REITs）的经验，资管产品投资类型涵盖高速、地铁、仓储园区等。

资产支持证券管理人具有同类产品或业务的投资管理和运营专业经验。

基金管理人或其同一控制下的关联方的同类产品不存在重大未决风险事项。

第六部分：基金托管人

一、基金托管人概况

（一）基本情况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

办公地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

成立时间：1987年4月20日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发展概况

中信银行成立于1987年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007年4月，中信银行实现在上海证券交易所和香

港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持“诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规”，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向企业客户、机构客户和同业客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、私人银行业务、个人信贷业务、信用卡业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2023 年末，中信银行在中国境内 153 个大中城市设立 1,451 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 31 家营业网点和 2 家商务理财中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 9 万亿元、员工人数超 6.5 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2023 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 20 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 19 位。

二、主要人员情况

刘成先生，中信银行党委副书记，行长。刘先生现同时担任亚洲金融合作协会理事。刘先生曾在中央财政金融学院（现中央财经大学）任教，并长期供职于国家发展和改革委员会、国务院办公厅，2018 年 4 月至 2021 年 11 月任中信银行监事长。刘先生具有丰富的发展改革、财政金融相关工作经验，先后就读于中央财政金融学院金融系、中国人民大学金融学院，获经济学学士、硕士和博士学位，研究员。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生现兼任中国银联股份有限公司董事。谢先生曾任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理（期间挂职任内蒙古自治

区呼和浩特市委常委、副市长)，中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。此前，谢先生在中国出口信用保险公司历任人力资源部总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。谢先生毕业于中国人民大学，获经济学博士学位，高级经济师。

三、基础设施基金托管业务主要人员情况

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

四、基金托管业务经营情况

2004 年 8 月 18 日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至 2024 年 3 月末，中信银行托管 367 只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII 等其他托管资产，托管总规模达到 14.99 万亿元人民币。

五、基础设施基金托管业务经营情况

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务

配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”，中信银行在基础设施领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，已成功托管上线 3 单，目前已托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金、嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金。

六、托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中信银行强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

2、内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

3、内部控制制度

中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

4、内部控制措施

中信银行建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

七、基金托管人对基金管理人运作基金进行监督的方法和程序

基金托管人根据《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》《基金合同》、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、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的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》《基金合同》和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。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。基金托管人发现基金管理人重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

第七部分：相关参与机构

一、资产支持证券管理人

名称：易方达资产管理有限公司

住所：珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层自编 A01

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 28 号越秀金融大厦 37 楼

成立日期：2013 年 6 月 28 日

法定代表人：娄利舟

主要业务负责人：刘钦翔

联系电话：020-85102978

传真：020-85190906

二、基金份额发售机构

具体见本基金基金份额发售公告及相关公告。基金管理人可根据情况变更或增减销售机构并在基金管理人网站公示。

三、登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司

住所、办公地址：北京市西城区太平桥大街 17 号

成立日期：2001 年 3 月 21 日

法定代表人：于文强

主要业务负责人：赵亦清

联系电话：4008058058

传真：(010) 5937 8907

四、财务顾问

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3 楼

成立日期：2015 年 1 月 20 日

法定代表人：张剑

主要业务负责人：范一川、吴银霜

联系电话：0755-23996949

五、出具法律意见书的律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

注册地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

办公地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

成立日期：1994 年 11 月 10 日

负责人：张学兵

主要业务负责人：魏轶东、容融

联系电话：010-59572193、020-28261669

六、本基金申报阶段审计项目公司财务报告的会计师事务所

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼

办公地址：广州市天河区天河路 230 号万菱国际中心 27 层

成立日期：2013 年 12 月 9 日

执行事务合伙人：童益恭

主要业务负责人：徐继宏、郑晓鑫

联系电话：0591-87852574

七、基础设施项目评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：广州市天河区天河路 385 号太古汇一座 2704 室

成立日期：2003 年 4 月 7 日

法定代表人：程家龙

主要业务负责人：林勃、何肇烜

联系电话：020-85108238、020-85108244

八、审核基金可供分配金额测算报告的会计师事务所

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼

办公地址：广州市天河区天河路 230 号万菱国际中心 27 层

成立日期：2013 年 12 月 9 日

执行事务合伙人：童益恭

主要业务负责人：徐继宏、郑晓鑫

联系电话：0591-87852574

九、外部管理机构

名称：广州凯云发展股份有限公司

注册地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

办公地址：广州市黄埔区科学大道 60 号 2901-2905 房

成立日期：2009 年 12 月 10 日

法定代表人：刘建春

主要业务负责人：严春燕

联系电话：020-82113295

十、税务咨询机构

名称：上海毕马威税务师事务所有限公司

注册地址：上海市静安区南京西路 1266 号 2 幢 25 层 2504 室

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 6 号周大福金融中心 21 楼

成立日期：2012 年 11 月 23 日

法定代表人：翁晔

主要业务负责人：李晨

联系电话：020-38138829

十一、验资机构

本基金的法定验资机构为安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

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

主要经营场所：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

执行事务合伙人：毛鞍宁

经办注册会计师：赵雅、林亚小

联系人：赵雅

联系电话：010-58153000

传真：010-85188298

第八部分：风险揭示

一、基础设施基金相关风险

（一）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）基金价格波动风险

本基金主要投资于以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券，并持有其全部份额，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，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起本基金价格出现波动。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变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，场内份额只能通过证券交易所进行交易实现基金份额出售，场外份额可通过转托管参与场内交易或在基金通平台转让，存在流动性不足的风险。同时本基金作为上市基金，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外，按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

而且，基础设施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，本基金可能面临交易流动性不足的风险，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，或基金份额持有人需折价交易进行变现的风险。

（四）发售失败风险

本基金存在因募集规模未达到准予注册规模的80%、募集资金规模不足2亿元、认购人数少于1000人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的70%等情况而导致发售失败的风险。

（五）中止发售风险

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

（六）停牌或终止上市风险

《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，本基金可申请在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因各种原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（七）《基金合同》提前终止的风险

本基金存续期限为 36 年，而根据相关法律法规及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2047 年至 2058 年陆续到期。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《基金合同》提前终止的风险。

（八）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基础设施项目经营情况、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。

（九）本基金整体架构所涉及的风险

1、相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。此外，《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金投资于资产支持专项计划。如因资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于

资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

《基金合同》生效后，本基金将按照约定认购资产支持专项计划的全部份额，资产支持专项计划经过适当交易程序后通过 SPV 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。若前述交易安排的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，将对本基金的投资和顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金《基金合同》提前终止。

本基金成立并完成上述步骤后，项目公司将启动反向吸收合并及注销 SPV 的安排。反向吸收合并安排受限于法律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未及时完成反向吸收合并工作而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

就上述反向吸收合并的交易安排的可行性，基金管理人、计划管理人、法律顾问、税务顾问和原始权益人已向当地工商、税务部门进行咨询；同时项目公司已承诺按照招募说明书和吸收合并协议的相关安排，按期完成反向吸收合并相关工作；此外，目前已有较多公募 REITs 成功完成反向吸收合并，这些案例给当地相关部门实际操作提供了参考。基金管理人、计划管理人、原始权益人及相关中介机构将密切跟进反向吸收合并工作，但仍存在前述反向吸收合并交易安排最终未能完成或未能在预定时间内完成的风险，如发生该情形，基金管理人将按规定及时进行披露。

2、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，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律和税务风险。

（十）潜在利益冲突风险

1、与外部管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的外部管理机构可能同时担任其他方的产业园类型基础设施项目的外部管理机构，亦可能在为本基金行使管理职能的过程中为原始权益人的其他同类型资产行使管理职能，此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的和/或外部管理机构运营管理的基础设施项目，从而存在潜在的利益冲突。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，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基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，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。

(十一) 原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间, 因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让, 因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中, 设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突, 但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中, 原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响, 可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

(十二) 对外借款的风险

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

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

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

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

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

(十三) 基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金通过特殊目的载体投资的基础设施项目目前采用成本法进行后续计量, 以购买日确定的账面价值为基础, 对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公

告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

（十四）新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于新设的基金品种，国内发展运行时间较短，相关政策法规尚处于试行阶段，因此暂无可用以评估其中长期表现的历史业绩。基础设施项目的过往财务资料或基金管理人管理的其他基金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，不能保证投资人将从本基金投资及基础设施项目经营中获得收益。

二、基础设施项目相关风险

（一）基础设施项目所在区域的市场风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，国家宏观调控和行业周期的影响、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争、基础设施项目所在区域经济下滑带来的市场低迷乃至中国市场的衰退或低迷，都会给基础设施项目经营带来不确定性。

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

（二）基础设施项目运营风险

本基金的现金流主要来源于基础设施项目的运营收入，基础设施项目的财务状况和经营业绩可能受到经济环境变化或租户破产、无偿债能力或业绩下滑、部分租户因不符相关要求而被清退、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人等不利影响，项目收益可能减少，本基金可供分配金额可能受到不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，项目公司破产财产将用于破产费用、共益债务、其他类型债务及应付款项的清偿，如有剩余，方可向项目公司股东分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

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

基础设施项目位于广州，其表现将受到所属区域经济发展不及预期、区域竞争力下降、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。虽然本基金以持有基础设施资产并以争取获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，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、基础设施项目经营风险

（1）产业园出租相关风险

1）基础设施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）租约到期后，因租金单价、免租期、租赁面积等条款未达成一致最终租约未获续期、未获替代等，将使基础设施项目面临空置率提升的风险，进而减少基础设施项目的租金收入。

3）截至2024年4月30日，基础设施项目在2024年、2025年到期面积占比为57.70%，占比较高。若在2024年、2025年上述租约未获续期、未获替代等，将影响基础设施项目的出租情况，进而对基础设施项目未来的现金流产生影响，由此基础设施项目面临租约集中到期的风险。

基金管理人将提前对到期租约开展续签沟通，并提前储备潜在租户，同时在续签和新签租约时合理安排租赁期限，注意逐步降低租约到期的集中度。

4）基础设施项目的租金价格水平经历了逐步市场化的过程，根据广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区发布的《关于规范我区国有企业物业出租管理有关事项的通知》（穗开国资〔2013〕069号）等文件要求，广州开发区区域内国有物业普遍走向市场化运营，但仍存在广州开发区管委会对周边资产定价具有一定影响力的可能性，从而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，从而对基础设施项目后续收益造成不利影响。

5）若基础设施项目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，导致出租方竞争获取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

6）本基金上市后若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，若基础设施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

若基础设施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，亦可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

针对租约集中到期，外部管理机构采取了以下措施：

①提前开展续签谈判，锁定续签合同以尽力实现租约到期的无缝衔接

正常情况下，外部管理机构在租约到期前 3 个月与租户启动沟通续租意向，同时租赁合同一般约定如果租户在租约到期前 2 个月没有书面提出续租申请，则视为租户不再续租，如租户确定续租，则提前 1 个月正式启动续租的谈判并确定租赁合同内容及重要商务条款；对于租赁面积较大（如超过 1000 平方米）的租户，在租约到期前 6 个月与租户启动沟通续租意向，分析客户需求做好租赁方案，根据租户的租赁需求定制租赁策略，以提升租赁吸引力及租户的租赁粘性。若租户不确定是否续约，外部管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

②进一步拓展招商渠道，持续储备潜在租户，促进新租约转化落地

从自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作，持续储备潜在租户，积极转化落地。2023 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，凯云发展累计接待潜在租户 828 家，意向租赁面积约 91.5 万平方米，新签租户 104 家，新签租约面积 70,278.88 平方米。

③积极调整新签和续签租约的租赁期限，降低租约集中到期水平

在进行新签和续签租约谈判时，外部管理机构有意识地调整了租约期限以降低短期租赁租约比例，增加中长期租赁租约比例。2024 年 4 月 30 日到期面积与 2023 年 12 月 31 日到期面积分布情况对比来看，2024 年 4 月 30 日的短租约到期面积占比明显下降，租约到期分布更加均匀。截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目部分租约已经拉长到 3 至 10 年，2026 年及以后到期的租约面积为 96,134.79 平方米，占已出租面积的 41.54%。

本基金发行后，基金管理人将会同外部管理机构持续关注租约到期情况，继续通过提前开展续签谈判、积极储备潜在租户、积极促进新客户转化落地、根据租户质量和租赁面积等因素合理设计租约期限等措施进一步降低租约到期集中度，使基础设施项目短中长期租约达到相对均衡状态。

（2）外部管理机构的管理风险

本基金将聘请外部管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，聘请外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

1) 虽然对外部管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分

取决于外部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) 本基金的外部管理机构为凯云发展, 该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系, 使本基金存在一定的运营管理风险。

3) 本基金存续期间, 存在运营管理协议条款发生变更、外部管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的外部管理机构的可能性, 请投资人及时关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排, 此外, 外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施资产存在竞争关系的项目, 对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

4) 基金管理人无法提供或促使外部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, 若发生了需要更换外部管理机构的事项, 且根据《基金合同》约定经基金管理人决定或基金份额持有人大会决议更换³, 则原外部管理机构将不再运营管理基础设施项目, 届时将出现变更外部管理机构的相关风险(包括但不限于新任外部管理机构的运营管理经验、能力不同于原外部管理机构的风险等)。

(3) 投资目标不达预期的风险

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

2) 本基金争取获得稳定的现金流, 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。如将来出现会计准则变更, 则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的基础设施项目的会计表现及本基金的可供分配金额。

(三) 基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

本基金存续期间, 基础设施项目适用的建筑标准、环保、消防要求可能变得更为严格, 本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。另外, 本基金为了维持基础设施项目的持续运营, 可能需要承担预算外大量资本性支出, 该项支出用来保障本基金持有的基础设施项目长久可持续的收益, 但短期内可能对本基金的收益造成不利影响。

³外部管理机构的解聘和更换情形以及有权决策机构请见本招募说明书第二十七部分第三节基础设施项目运营管理。

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

基金管理人对于基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

针对前述风险，本基金发行后，基金管理人及外部管理机构将通过采取持续关注建筑标准、环保、消防等政策变化，提前应对；按照预算严格管控基础设施项目的支出事项；通过定期对建筑主体及设备设施进行检查、维护和保养来保持基础设施项目的使用状态，减少维修改造的需要等措施予以缓释。

（四）基础设施项目土地使用权续期风险

根据相关法律法规及证照，基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。根据相关法律法规，上述土地使用权人并无自动续约权，土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批，土地使用权人可能须支付相应的土地出让金（同时还需符合其他相关要求）。如果相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，基础设施项目的运作可能受到不利影响。

（五）基础设施项目的政策调整风险

政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指相关政府部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。

以上政策的重大变化可能对本基金的运作及收益产生不利影响。

（六）基础设施项目的租赁合同尚未完全备案的风险

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。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，同时，基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。此外，根据广开控股出具的承诺，如

项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查；如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

（七）基础设施项目转让限制的风险

根据广开控股签署的融资担保文件，在开展相关重大事项前广开控股需要通知债权人或取得债权人的同意。截至 2024 年 6 月 25 日，广开控股已履行完毕通知债权人以及征求债权人同意的义务。

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）的相关规定，普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。本基金存续期间以及清算时，如涉及基础设施资产层面转让，则需要遵守上述规定；如通过项目公司股权交易的方式进行转让，则不受上述规定限制。

（八）基础设施项目处置价格及处置时间不确定性风险

本基金处置基础设施项目时，由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响，或由于基础设施项目无法按照公允价值处置，可能导致处置价格出现大幅下降，从而影响本基金份额持有人投资收益，投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期为 36 年，经基金份额持有人大会审议通过，本基金可延长存续期限。否则，本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期；进入清算期后，本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差，本基金可能面临清算期内无法及时完成处置，需要延长清算期的风险。

就《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）项下“原则上整体转让、抵押”之规定，因本基金交易架构下不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让而未受此限制。本基金存续期间及未来处置基础设施项目时，若涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让或抵押则会受到限制，届时需受限于相关法规政策和转让、抵押限制的批准程序，可能存在因无法按时完成或满足相关流程及条件导致无法顺利分拆处置或抵押创新基地的建设用地使用权及建筑物的风险。

（九）现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基础设施基金指引》，本基金整体架构相关产品方案系根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项目的出租情况及运营管理机构的管理能力等多重因素。本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（十）基础设施项目评估值风险

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目投资性房地产分别为 173,281.58 万元、180,786.40 万元、199,076.43 万元和 199,076.43 万元，2024 年 3 月末基础设施项目投资性房地产与 2023 年末相同，与 2022 年末相比增长 18,290.03 万元，增长 10.12%，主要系经营情况持续优化提升，以公允价值计量的投资性房地产增值所致。若未来基础设施项目公允价值大幅波动，可能进而对基础设施项目所属项目公司的资产规模、盈利能力产生不利影响。

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司于 2022 年 4 月 5 日出具了《广州开发区控股集团有限公司因编制财务报告涉及的广州开发区投资控股有限公司持有的投资性房地产价值评估项目资产评估报告》，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目评估价值为 17.33 亿元。2024 年 7 月，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具了评估报告，在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目评估价值为 20.10 亿元。基础设施项目 2024 年 4 月末的评估价值较 2021 年 12 月底的评估价值增长了 15.98%。本次评估价值变动的主要原因，首先，从宏观来看，广州市宏观经济发展持续向好，地区生产总值由 2021 年的 28,231.97 亿元提升至 2023 年的 30,355.73 亿元，累计增幅达 7.5%；固定资产投资稳中趋优，高技术制造业投资增势突出；其次，广州市创新水平逐渐提高，科技创新成为城市发展的重点方向。研发与试验发展（R&D）经费内部支出由 2020 年的 774.84 亿元大幅提升至 2022 年的 988.36 亿元，期间累计增幅达 27.6%。产业园区作为科技创新的重要载体和平台，期间得到快速的发展和成长。此外，从基础设施项目自身来看，两次评估基准日执行租金标准不同、限制条件及市场环境亦发生变化。基础设施项目的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。基础设施的市场估值及公允价值受宏观经济环境、城市规划、资本市场环境、

行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致基础设施项目估值及公允价值波动。

本基金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，都会对基础设施项目的估值产生影响。本基金已聘请评估机构对基础设施项目进行评估并出具评估报告。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基础设施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、基础设施项目每年进行 1 次评估，可能未能及时体现出基础设施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，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（十一）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更、政府征收及其他不可抗力事件，本基金的基础设施项目经营情况可能受到影响，投资人面临收益不达预期的风险。

三、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，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

（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

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

四、其他风险

（一）市场风险

本基金投资于基础设施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、政策风险

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

2、利率风险

利率风险主要是指因金融市场利率的波动而导致证券市场价格和收益率变动的风险。利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金可投资于债券，其收益水平可能会受到利率变化的影响。

3、购买力风险

如果发生通货膨胀，基金投资于证券所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响基金资产的实际收益率。

4、信用风险

信用风险主要指债券、票据发行主体、存款银行信用状况可能恶化而可能产生的到期不能兑付的风险，以及在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失的风险。

5、公司经营风险

公司的经营状况受多种因素的影响，如管理能力、行业竞争、市场前景、技术更新、新产品研究开发等都会导致公司盈利发生变化。如果基金所投资的公司经营不善，其债券价格可能下跌，其偿债能力也会受到影响。

6、经济周期风险

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

(二) 管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有以及对经济形势、证券价格走势的判断，从而影响基金收益水平。

基金管理人的管理手段和管理技术等因素的变化也会影响基金收益水平。

(三) 外部管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关，当外部管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

本基金存续期间，存在外部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。外部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外部管理机构及项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行。若出现上述情况，可能会对本基金造成不利影响。

(四) 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、运营管理工作出现疏忽或纰漏，从而给基础设施项目造成损失。

(五) 政策与法律风险

目前，基础设施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。

（六）税收风险

在本基金存续期间，税收征管部门可能会对应税行为的认定以及适用的税率等进行调整。届时，基金管理人将执行更新后的政策，可能会因此导致基金资产实际承担的税费发生变化。该等情况下，基金管理人有权根据法律法规及税收政策的变化相应调整税收处理，该等调整可能会影响到基金投资人的收益，也可能导致基金财产的估值调整。由于前述税收政策变化导致对基金资产的收益影响，将由持有该基金的基金投资人承担。对于现有税收政策未明确事项，本基金处理方案可能会与税收征管认定存在差异，从而产生税费补缴及滞纳金、罚金，该等税费及滞纳金、罚金将由基金财产承担。

（七）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。

（八）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。

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

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

（十）其他风险

1、战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

2、金融市场危机、行业竞争、托管人或外部管理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

3、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

4、本基金存续期间，如发生其他不可预知且基金管理人无法防范的风险，可能会对本基金产生不利影响。

投资有风险，投资需谨慎，上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资人参与本基金相关业务前，应认真阅读本基金的《招募说明书》《基金合同》及基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

第九部分：基金募集

本基金由基金管理人依照《基金法》《运作办法》《销售办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他有关规定，并经中国证券监督管理委员会 2024 年 4 月 3 日《关于准予易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金注册的批复》（证监许可[2024]555 号）注册。除法律、行政法规或中国证监会另有规定外，任何与基金份额发售有关的当事人不得预留或提前发售基金份额。

具体发售方案以本基金的基金份额发售公告为准，请投资人就发售和认购事宜仔细阅读本基金的基金份额发售公告。

本基金的基金份额发售相关业务活动应当符合法律法规、《基础设施基金业务办法》及深圳证券交易所基础设施基金发售业务的有关规定。若中国证监会、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中国证券业协会及相关登记机构、销售机构针对基础设施证券投资基金的发售推出新的规则或对现有规则进行调整，基金管理人可对本基金的发售安排进行相应调整，但应在实施前依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。

一、基金运作方式和类型

契约型封闭式，基础设施证券投资基金。

二、基金的存续期限

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 36 年。经基金份额持有人大会决议通过，本基金可延长存续期。

三、募集时间安排

本基金募集期原则上不超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体发售时间见本基金询价公告及基金份额发售公告。

四、募集对象范围及选择标准

本基金的募集对象为符合法律法规规定的可投资于证券投资基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。根据参与发售方式的不同，本基金的募集对象分为战略投资者、网下投资者和公众投资者。其中：

1、**战略投资者**包括基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方，以及其它符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。参与战略配售的专业机构投资者，应当具备良好的市场声誉和影响力，具有较强资金实力，认可基础设施基金长期投资价值。鼓励下列专业投资者和配售对象参与本基金的战略配售：

(1) 与原始权益人经营业务具有战略合作关系或长期合作愿景的大型企业或其下属企业；

(2) 具有长期投资意愿的大型保险公司或其下属企业、国家级大型投资基金或其下属企业；

(3) 主要投资策略包括投资长周期、高分红类资产的证券投资基金或其他资管产品；

(4) 具有丰富基础设施项目投资经验的基础设施投资机构、政府专项基金、产业投资基金等专业机构投资者；

(5) 原始权益人及其相关子公司；

(6) 原始权益人与同一控制下的关联方的董事、监事及高级管理人员为参与本次战略配售设立的专项资产管理计划；

(7) 其他符合中国证监会及深交所适当性规定的专业机构投资者。

2、**网下投资者**为证券公司、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符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。参与本次战略配售的投资者不得参与本次基础设施基金份额网下询价和网下配售，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

3、**公众投资者**为符合法律法规规定的可投资于基础设施基金的个人投资者、机构投资者、合格境外投资者以及法律法规或中国证监会允许购买证券投资基金的其他投资人。

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

五、募集方式和流程

(一) 发售方式

本基金基金份额的发售，分为战略配售、网下配售、公众投资者认购等。具体发售安排及办理销售业务的机构的具体名单见基金份额发售公告及相关公告。基金管理人可根据情况变更或增减销售机构并在基金管理人网站公示。

1、战略配售

参与基金份额战略配售的投资者应当满足《基础设施基金指引》《基础设施基金发售指引》等规定的要求，不得接受他人委托或者委托他人参与，但依法设立并符合特定投资目的的证券投资基金、公募理财产品等资管产品，以及全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等除外。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方参与基础设施基金份额战略配售的比例合计不得低于该次基金份额发售数量的 20%，其中基金份额发售总量的 20%持有期自上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分持有期自上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。原始权益人或其同一控制下的关联方在限售期届满后以其持有的基础设施基金份额根据深交所规定参与质押式协议回购、质押式三方回购等业务的，质押战略配售取得的基础设施基金份额累计不得超过其所持全部该类份额的 50%，深交所另有规定除外。

基础设施项目原始权益人或其同一控制下的关联方以外的专业机构投资者参与基础设施基金份额战略配售的，其持有基础设施基金份额期限自上市之日起不少于 12 个月。

基础设施项目有多个原始权益人的，作为基础设施项目控股股东或实际控制人的原始权益人或其同一控制下的关联方持有期限自上市之日起不少于 60 个月的基金份额原则上应当不低于本次基金份额发售总量的 20%。

参与本基金战略配售的投资者不得参与本基金基金份额的网下询价和网下配售，但依法设立且未参与本次战略配售的证券投资基金、理财产品和其他资产管理产品除外。

募集期结束前，战略投资者应当在约定的期限内，以认购价格认购其承诺认购的基金份额数量。参与战略配售的原始权益人，可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

本次拟战略配售募集的基金份额共计 6.64 亿份，占本次募集基金份额的 83%。最终份额数量和比例以询价公告为准。

其中，原始权益人及其同一控制下的关联方按照《基础设施基金指引》确定本次战略配售的基金份额数量，拟认购本基金基金份额 2.8 亿份，占本次募集基金份额的 35%。原始权益人及其同一控制下的关联方本次获配的战略配售基金份额中，占基金份额发售总量的 20%的基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 60 个月，超过 20%部分基金份额的持有期自本基金上市之日起不少于 36 个月，基金份额持有期间不允许质押。

本次其他专业机构投资者拟认购的战略配售基金份额 3.84 亿份，占本基金募集规模的

48%，持有的基金份额期限自本基金上市之日起不少于 12 个月。

2、网下配售

基金管理人或者财务顾问按照询价确定的认购价格办理网下投资者的网下基金份额的认购和配售。

扣除向战略投资者配售部分后，本基金向网下投资者发售比例应不低于公开发售数量的 70%。对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得的配售比例相同。

3、公众投资者认购

公众投资者可以通过获得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或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

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

（二）发售流程

本基金基金份额的认购价格通过网下询价的方式确定。

网下询价是指基金管理人及/或者财务顾问通过向网下投资者询价的方式确定基金认购价格的过程。

深圳证券交易所为本基金基金份额询价提供询价平台服务。网下投资者及配售对象的信息以中国证券业协会注册的信息为准。

基金管理人、财务顾问应当确定参与询价的网下投资者条件、有效报价条件、配售原则和配售方式，并按照事先确定的配售原则，在有效报价的网下投资者中选择配售对象。

原始权益人及其关联方、基金管理人、财务顾问、战略投资者以及其他与定价存在利益冲突的主体不得参与网下询价，但基金管理人或财务顾问管理的公募证券投资基金、全国社会保障基金、基本养老保险基金和年金基金除外。

基金份额认购价格确定后，战略投资者、网下投资者和公众投资者按照对应的认购方式，参与认购。各类投资者的认购方式及时间详见基金份额发售公告。

（三）各类投资人在认购本基金时需全额缴纳认购资金。投资人在基金募集期内可以多次认购基金份额。场内认购一经提交，不得撤销。场外认购申请一经受理，不得撤销。

（四）销售机构对认购申请的受理并不代表该申请一定成功，而仅代表销售机构已经接收到认购申请。认购申请的确认以登记机构的确认结果为准。对于认购申请及认购份额的确认情况，投资人应及时查询并妥善行使合法权利，否则，由此产生的任何损失由投资者自

行承担。

六、上市交易场所

深圳证券交易所。

七、基金募集份额总额、金额及用途

中国证监会准予本基金首次募集的基金份额总额为 8 亿份。

本基金完成募集,《基金合同》生效后,本基金将扣除预留费用后的全部募集资金投资于易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划全部资产支持证券份额,通过该专项计划投资于三家 SPV,三家 SPV 分别持有三家项目公司 100%股权,最终间接取得原始权益人持有的基础设施项目的完全所有权。

八、基金发售总额

基金发售总额拟设定为项目公司于正式发售前经审计的合并资产负债表中经调整的总资产公允价值扣减经营性负债后的净额加基金层面预留费用(假设为【360】万元)(向上取整至百万位)。经调整的总资产公允价值=流动资产(假设为【9,148.74】万元)+投资性房地产公允价值+固定资产+递延所得税资产⁴,经营性负债=应付账款+预收款项+应交税费+其他应付款。本基础设施基金的最终拟发售基金总额根据询价结果确定,最终发售份额以中国证监会关于准予基础设施基金注册的批文为准。

九、基金份额定价方式、认购费用和份额计算方式

1、本基金基金份额认购价格通过向网下投资者询价的方式确定,具体信息请参看基金管理人届时发布的询价公告及基金份额发售公告。

2、本基金认购费用不列入基金财产。

投资者多次提交认购申请的,须按每笔认购所对应的费率档次分别计费。

对于公众投资者,本基金的场外认购费率如下表所示:

图表九-1 本基金公众投资者场外的认购费率结构

| 认购金额 (M) | 认购费率 |
|-----------|----------|
| M<1000 万元 | 0.40% |
| M≥1000 万元 | 1000 元/笔 |

公众投资者基金份额的场内认购费率由深圳证券交易所会员单位参照公众投资者场外认购费率执行。

对于战略投资者及网下投资者,本基金不收取认购费。

⁴ 此处递延所得税资产不包括因投资性房地产公允价值变动而确认的金额(如有)。

本基金基金份额的认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记等募集期间发生的各项费用。

3、认购金额、份额、费用的计算方式及举例：

(1) 战略投资者及网下投资者采用“份额认购，份额确认”的方式，计算公式为：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额

认购费用=0

认购金额的计算按四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金资产承担。有效认购款项在募集期间产生的利息将根据法律法规的要求计入基金资产，不折算为基金投资者基金份额。

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份本基金基金份额，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000=10,500,000 元

即：投资者认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,500,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100.00 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

(2) 公众投资者认购金额/认购份额的计算：

场外认购采用“金额认购，份额确认”的方式；场内认购采用“份额认购，份额确认”的方式。投资者最终所得基金份额为整数份。

1) 场外认购基金份额的计算

本基金场外认购采用金额认购方法。投资者的认购金额包括认购费用和净认购金额。

①适用比例费率时，基金份额的认购份额计算如下：

认购费用=认购金额×认购费率 / (1+认购费率)

认购份额=(认购金额-认购费用) / 基金份额发行价格

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格

实际认购费用=实际净认购金额×认购费率，按照实际净认购金额确定对应认购费率，
即 M=实际净认购金额

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费率为 0.40%，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

$$\text{认购费用} = \text{认购金额} \times \text{认购费率} / (1 + \text{认购费率}) = 100,000 \times 0.40\% / (1 + 0.40\%) = 398.41 \text{ 元}$$

$$\text{认购份额} = (\text{认购金额} - \text{认购费用}) / \text{基金份额发行价格} = (100,000 - 398.41) / 1.050 = 94,858 \text{ 份 (按截位法保留至整数位)}$$

$$\text{认购确认份额} = \text{认购份额} = 94,858 \text{ 份}$$

$$\text{实际净认购金额} = \text{认购确认份额} \times \text{基金份额发行价格} = 94,858 \times 1.050 = 99,600.90 \text{ 元}$$

$$\text{实际认购费用} = \text{实际净认购金额} \times \text{认购费率} = 99,600.90 \times 0.40\% = 398.40 \text{ 元}$$

$$\text{实际确认金额} = \text{实际净认购金额} + \text{实际认购费用} = 99,600.90 + 398.40 = 99,999.30 \text{ 元}$$

$$\text{退还投资者差额} = \text{认购金额} - \text{实际确认金额} = 100,000 - 99,999.30 = 0.70 \text{ 元}$$

即：投资者投资 10 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元直接划入基金资产，在《基金合同》生效时，投资者账户登记本基金基金份额 94,858 份，退还投资者 0.70 元。

②适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

$$\text{认购费用} = \text{固定费用}$$

$$\text{认购份额} = (\text{认购金额} - \text{认购费用}) / \text{基金份额发行价格}$$

认购确认份额=认购份额；发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

$$\text{实际净认购金额} = \text{认购确认份额} \times \text{基金份额发行价格}$$

实际认购费用根据实际净认购金额确定

$$\text{实际确认金额} = \text{实际净认购金额} + \text{实际认购费用}$$

实际确认金额的计算保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。实际确认金额与认购金额的差额将退还投资者。

例：假定某投资者投资 2000 万元场外认购本基金基金份额，所对应的认购费为 1000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元，发行价格 1.050 元/份。则认购份额为：

认购费用=固定费用=1000 元

认购份额=（认购金额-认购费用）/ 基金份额发行价格=（20,000,000-1000）/ 1.050=19,046,666 份（按截位法保留至整数位）

认购确认份额=认购份额=19,046,666 份

实际净认购金额=认购确认份额×基金份额发行价格=19,046,666×1.050=19,998,999.30 元

实际认购费用=1000 元

实际确认金额=实际净认购金额+实际认购费用=19,998,999.30+1000=19,999,999.30 元

退还投资者差额=认购金额-实际确认金额=20,000,000-19,999,999.30=0.70 元

即：投资者投资 2000 万元场外认购本基金基金份额，假定该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元直接划入基金资产，在《基金合同》生效时，投资者账户登记本基金基金份额 19,046,666 份，退还投资者 0.70 元。

2) 场内认购基金份额的计算

本基金场内认购采用份额认购方法。

①适用比例费率时，基金份额的认购金额计算如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额×（1+认购费率），发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=基金份额发行价格×认购份额×认购费率，认购费率根据认购价格与认购份额乘积来确定，即 M=基金份额认购价格×认购份额。

认购金额计算结果按照四舍五入方法，保留到小数点后两位，由此误差产生的收益或损失由基金财产承担。

例：某投资者在认购期内场内认购本基金份额 100,000 份，认购费率为 0.40%，该笔认购申请被全部确认，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100.00 元，基金份额发行价格 1.050 元，则其可得到的基金份额数计算如下：

认购金额=1.050×100,000×（1+0.40%）=105,420.00 元

认购费用=1.050×100,000×0.40%=420.00 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 100,000 份，需缴纳认购金额 105,420.00 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100.00 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 100,000 份。

②适用固定费用时，基金份额的认购份额计算如下：

认购金额=基金份额发行价格×认购份额+固定费用，发生比例配售时认购确认份额须根据配售比例进行计算，认购份额的计算保留到整数位。

认购费用=固定费用

例：假定基金份额发行价格 1.050 元/份，某投资者认购 10,000,000 份本基金基金份额，所对应的认购费为 1,000 元，该笔认购申请被全部确认，且该笔认购资金在募集期间产生利息 100.00 元。则认购金额为：

认购金额=1.050×10,000,000+1,000=10,501,000 元

即：投资者场内认购本基金基金份额 10,000,000 份，需缴纳认购金额 10,501,000 元，在认购期结束时，假设认购款项在认购期间产生的利息为 100.00 元直接划入基金资产，投资者账户登记有本基金基金份额 10,000,000 份。

注：上述举例中的“认购产生利息”仅为举例说明，不代表实际的最终利息计算结果，最终利息的具体金额以基金登记机构的记录为准。

认购金额和认购费用以最终确认的认购份额为准进行计算，可能存在投资者实际认购费率高于最初申请认购金额所对应的认购费率，最终确认份额以登记机构的记录为准。

十、基金份额的认购

1、认购时间安排：自基金份额发售之日起最长原则上不得超过 5 个交易日，最长不得超过 3 个月，具体认购时间见本基金询价公告及基金份额发售公告。

2、投资人认购应提交的文件和办理的手续：具体见本基金询价公告及基金份额发售公告。

3、认购的方式及确认：

战略投资者根据与基金管理人签署的战略投资者配售协议，通过基金管理人进行资金交收。参与战略配售的原始权益人可以用现金或者中国证监会认可的其他对价进行认购。

网下投资者通过深圳证券交易所网下发行电子平台向基金管理人提交认购申请参与网下认购。

公众投资者可以通过获得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或者基金管理人及其委托的场外基金销售机构认购本基金。

4、认购的限额

网下投资者认购时，应当按照确定的认购价格填报一个认购数量，其填报的认购数量，

不得低于询价阶段填报的“拟认购数量”，也不得高于基金管理人、财务顾问确定的每个配售对象认购数量上限，且不得高于网下发售份额数量。

网下投资者认购时，单一账户每笔认购份额为 1000 份的整数倍，且不低于 1000 份，追加认购单笔最低份额为 1000 份。

公众投资者通过场外非直销销售机构或基金管理人网上直销系统认购时，首次认购的单笔最低限额为人民币 1,000 元，追加认购单笔最低限额为人民币 1,000 元；公众投资者通过基金管理人直销中心首次认购的单笔最低限额为人民币 50,000 元，追加认购单笔最低限额是人民币 1,000 元。在符合法律法规规定的前提下，各销售机构对最低认购限额及交易级差有其他规定的，需要同时遵循该销售机构的相关规定（以上金额均含认购费）。场内单笔最低认购份额为 1,000 份，超过 1,000 份的部分为 1,000 份的整数倍。

基金管理人可以对募集期间的单一持有人的累计认购份额进行限制，并依照《信息披露办法》的有关规定在规定媒介上公告。法律法规、监管机构另有规定或《基金合同》另有约定的除外。

5、认购账户

投资者参与本基金场内认购的，应当持有中国结算深圳人民币普通股票账户或证券投资基金账户（统称场内证券账户）。

投资者参与本基金场外认购的，应当持有中国结算开放式基金账户（统称场外基金账户）。网下投资者应当使用场内证券账户参与认购，不持有场内证券账户的，可使用场外基金账户参与认购。

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

6、超比例的处理方式

在超出份额募集上限时，基金管理人可对募集期内投资者有效认购申请进行比例配售，以满足限额要求。

十一、回拨机制

募集期届满，公众投资者认购份额不足的，基金管理人和财务顾问可以将公众投资者部分向网下发售部分进行回拨。网下投资者认购数量低于网下最低发售数量的，不得向公众投资者回拨。

网下投资者认购数量高于网下最低发售数量，且公众投资者有效认购倍数较高的，网下发售部分可以向公众投资者回拨。回拨后的网下发售比例，不得低于本次发售数量扣除向战略投资者配售部分后的 70%。

基金管理人、财务顾问应在募集期满的次一个交易日（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。未在规定时间内通知深圳证券交易所并公告的，基金管理人、财务顾问应根据发售公告确定的公众投资者、网下投资者发售量进行份额配售。

本基金发售涉及的回拨机制具体安排请参看基金管理人发布的基金份额发售公告及相关公告。

十二、募集资金利息的处理方式

《基金合同》生效前，投资人的认购款项存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。**有效认购款项在募集期间产生的利息计入基金财产，不折算为投资人基金份额。**

十三、中止发售

网下投资者提交的拟认购数量合计低于网下初始发售总量的，或基金管理人、财务顾问就确定基金份额认购价格未能达成一致意见，或基础设施项目交易必要流程未完成等其他情形而导致本基金中止发售的，基金管理人、财务顾问应当中止发售，并发布中止发售公告。

中止发售后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，基金管理人可重新启动发售。

第十部分：《基金合同》的生效

一、基金备案的条件

本基金自募集期届满时，同时满足如下情形，本基金达到备案条件：

- 1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%。
- 2、基金募集资金规模不少于 2 亿元且基金认购人数不少于 1000 人。
- 3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售。
- 4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

基金募集期届满或基金管理人依据法律法规及招募说明书可以决定停止基金发售，并在 10 日内聘请法定验资机构验资，自收到验资报告之日起 10 日内，向中国证监会办理基金备案手续。

基金募集达到基金备案条件的，自基金管理人办理完毕基金备案手续并取得中国证监会书面确认之日起，《基金合同》生效；否则《基金合同》不生效。基金管理人在收到中国证监会确认文件的次日对《基金合同》生效事宜予以公告。基金管理人应将基金募集期间募集的资金存入专门账户，在基金募集行为结束前，任何人不得动用。

二、基金募集失败的情形和处理安排

本基金自募集期限届满，未满足以下任意一条的，则认定为本基金募集失败：

- 1、本基金募集的基金份额总额达到准予注册规模的 80%；
- 2、基金募集资金规模不少于 2 亿元且基金认购人数不少于 1000 人；
- 3、原始权益人或其同一控制下的关联方已按规定参与战略配售；
- 4、扣除战略配售部分后，网下发售比例不低于本次公开发售数量的 70%。

如果本基金募集失败，基金管理人应当承担下列责任：

- 1、以其固有财产承担因募集行为而产生的债务和费用；
- 2、在基金募集期限届满后 30 日内退还投资人已缴纳的款项，并加计银行同期活期存款利息；

- 3、如基金募集失败，基金管理人、基金托管人及销售机构不得请求报酬。基金管理人、基金托管人和销售机构为基金募集支付之一切费用应由各方各自承担。

第十一部分：基金份额的上市交易和结算

《基金合同》生效后，在符合法律法规和深圳证券交易所规定的上市条件的情况下，本基金可申请在深圳证券交易所上市交易及开通基金通平台转让业务。本基金上市后，除按照《基金合同》约定进行限售的基金份额外，登记在证券登记系统中的场内份额可直接在深圳证券交易所上市交易；登记在登记结算系统中的场外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至证券登记系统后，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。

一、上市交易的场所

深圳证券交易所。

二、上市交易的时间

在符合相关法律法规和基金上市条件的前提下，本基金可向深圳证券交易所申请上市。

在确定上市交易的时间后，基金管理人应依据法律法规规定在规定媒介上刊登基金份额上市交易公告书及提示性公告。

三、上市交易的规则

本基金在深圳证券交易所的上市交易需遵循《基础设施基金业务办法》《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》等有关规定及其不时修订和补充。

四、上市交易的费用

本基金上市交易的费用按照深圳证券交易所有关规定办理。

五、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。

六、基金份额收购及份额权益变动

（一）投资者及其一致行动人的承诺

投资者及其一致行动人同意自拥有基金份额时即视为对如下事项约定的承诺：

1、通过深圳证券交易所交易或者深圳证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

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基金份额时即视为作出承诺：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》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的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。

（二）要约收购

投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到基础设施基金份额的 50%时，继续增持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《基础设施基金业务办法》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方式拥有权益的基金份额达到或超过基础设施基金份额 50%，继续增持该基础设施基金份额的，适用前述规定。

本基金管理人应当参照《上市公司收购管理办法》的有关规定，编制并公告管理人报告书，聘请独立财务顾问出具专业意见并予公告。

以要约方式对本基金进行收购的，要约收购期限届满至要约收购结果公告前，基础设施基金应当停牌。基金管理人披露要约收购结果公告日复牌，公告日为非交易日的，于次日交易日起复牌。

以要约方式对本基金进行收购的，当事人应当参照深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上市公司要约收购业务的有关规定办理相关手续。

投资者及其一致行动人拥有权益的本基金基金份额达到或者超过本基金基金份额的 2/3 的，继续增持本基金的，可免于发出要约。

除上述情形外，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本基金基金份额的 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。

七、扩募基金份额的上市

本基金存续期间涉及扩募基金份额上市的，基金管理人需参照《基础设施基金业务办法》向深圳证券交易所申请新增基金份额上市。

八、基金份额的结算方式

本基金的基金份额的结算遵循《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）》《中国证券登记结算有限责任公司公开募集基础设施证券投资基金登记结算业务实施细则（试行）》及中国证券登记结算有限责任公司发布的适用于公开募集基础设施证券投资基金的其他业务规则，及其不时修订和补充。

九、流动性服务商安排

本基金上市期间，基金管理人将选定不少于 1 家流动性服务商为本基金提供双边报价等服务。基金管理人及流动性服务商开展基金流动性服务业务，按照深交所《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。

十、基金份额折算与变更登记

《基金合同》生效后，本基金可以进行份额折算，无需召开基金份额持有人大会。

（一）基金份额折算的时间

基金管理人应事先确定基金份额折算日，并依照《信息披露办法》的有关规定进行公告。

（二）基金份额折算的原则

基金份额折算由基金管理人向登记机构申请办理，并由登记机构进行基金份额的变更登记。

基金份额折算后，本基金的基金份额总额与基金份额持有人持有的基金份额数额将发生调整，但调整后的基金份额持有人持有的基金份额占基金份额总额的比例不发生实质性变化。基金份额折算对基金份额持有人的权益无实质性影响。基金份额折算后，基金份额持有人将按照折算后的基金份额享有权利并承担义务。

基金份额折算的具体方法在份额折算公告中列示。如果基金份额折算过程中发生不可抗力，基金管理人可延迟办理基金份额折算。

十一、其它事项

相关法律法规、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进行调整的，本基金《基金合同》相应予以修改，且此项修改无需召开基金份额持有人大会。

若深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司增加了基金上市交易、份额转让的新功能，本基金管理人可以在履行适当的程序后增加相应功能，无需召开基金份额持有人大会。

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。

第十二部分：基金的投资

一、投资目标

本基金主要投资于基础设施资产支持证券，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项目公司全部股权，最终取得相关基础设施项目完全所有权。本基金通过主动的投资管理和运营管理，力争为基金份额持有人提供相对稳定的收益分配。

二、投资范围及比例

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。

本基金可根据法律法规的规定参与融资。

本基金不投资于股票，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，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买基础设施资产支持证券份额；除《基金合同》另有约定外，存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许，本基金管理人在履行适当程序后，可对上述资产配置比例进行调整。

三、投资策略

（一）资产支持证券投资策略

1、初始投资策略

《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金投资于易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划全部份额，该专项计划投资于 SPV、项目公司等。本基金通过资产支持证券、SPV、项目公司等特殊目的载体取得由原始权益人原持有的基础设施项目的完全所有权。前述基础设施项目的基本情况、财务状况及经营业绩分析、现金流测算分析及未来运营展望、运营管理安排等信息详见本招募说明书相应章节。

2、基础设施项目运营管理策略

本基金将按照法律法规规定和《基金合同》约定履行基础设施项目运营管理职责，积极主动运营管理所投资的基础设施项目资产，充分借助聘请的外部管理机构的专业管理经验，以获取基础设施项目租金收入等稳定现金流为主要目的。

此外，基金管理人可视情况对基础设施项目进行更新改造，维持基础设施项目硬件标准，争取提供有竞争力的服务。在依法合规的前提下，基金管理人聘请的外部管理机构可负责实施基础设施项目的更新改造方案。相关更新改造事项应提交基金份额持有人大会审议的，将根据《基金合同》约定提请基金份额持有人大会审议。

3、资产收购策略

基金存续期内，本基金将寻求并购优质的基础设施资产，并根据实际情况选择通过基金扩募资金、融资等方式投资于新的资产支持证券或继续认购原有资产支持证券扩募后份额的方式实现资产收购，以扩大本基金的基础设施资产规模、分散基础设施资产的经营风险、力争提高基金的资产投资和运营收益。

4、资产出售及处置策略

基金存续期内，基金管理人会根据基础设施项目资产的投资运营情况，结合市场环境及宏观市场因素变化，适时评估合适的投资退出机会。基金管理人将积极寻求综合实力强、报价合理的交易对手方，在平衡资产对价、交割速度、付款方案等多个因素后，力争选择有利于本基金投资收益实现的买家报价方案，专业审慎地处置基础设施项目资产。

5、资产续期

根据相关法律法规及不动产权证书，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权期限将于 2047 年至 2058 年间陆续到期。鉴于土地使用权皆有期间限制，基金管理人将积极于基金持有的相关项目（无论后续收购资产或成立时拟投资的基础设施项目）在土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果续期申请获批准，土地使用权持有人将有可能需要相应支付土地出让金。

（二）固定收益投资策略

基金存续期内，本基金除投资基础设施资产支持证券外，其余基金资产应当依法投资于利率债、AAA 级信用债或货币市场工具等。

本基金将在分析和判断宏观经济运行状况和金融市场运行趋势的基础上，确定和动态调整资产类别的配置比例；自上而下地决定债券组合久期及类属配置；同时在严谨深入的信用分析的基础上，自下而上地精选个券，在谨慎投资的前提下，力争获取稳健的投资收

益。

（三）基金的融资策略

基金存续期内，在控制风险的前提下，本基金将综合使用各种融资方式，力争提高基金份额持有人的投资收益，包括但不限于基金扩募、回购、直接或间接对外借入款项和法律法规允许的其他方式等。

未来，随着市场的发展和基金管理运作的需要，基金管理人可以在不改变投资目标的前提下，遵循法律法规的规定，履行适当程序后，相应调整或更新投资策略，并在招募说明书（更新）中公告。

四、业绩比较基准

本基金暂不设业绩比较基准。

如果今后法律法规要求，或有适当的、能为市场普遍接受的业绩比较基准推出，本基金管理人可以根据本基金的投资范围和投资策略，在取得基金托管人同意且按照监管部门要求履行适当程序后设置基金的业绩比较基准并及时公告，无须召开基金份额持有人大会审议。

五、风险收益特征

本基金为基础设施证券投资基金，主要投资于基础设施资产支持证券，获取基础设施项目运营收益并承担基础设施价格波动。由于本基金的投资标的与股票型基金、混合型基金、债券型基金和货币型基金等的投资标的存在明显差异，故本基金与上述类型基金有不同的风险收益特征。

六、投资限制

（一）组合限制

基金的投资组合应遵循以下限制：

1、《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买基础设施资产支持证券份额；除《基金合同》另有约定外，存续期内，本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。但因基础设施项目出售及处置、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%，直接持有基

基础设施资产支持证券的除外；

3、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%，直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外；

4、本基金可以直接或间接对外借入款项，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%；

5、本基金投资的信用债如因信用等级下调导致不符合本基金投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

6、法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

因证券市场波动、证券发行人合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第 2、3 条规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。因基础设施项目出售及处置、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投资比例规定的不属于违反投资比例限制。

除《基金合同》另有约定外，基金管理人应当自《基金合同》生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合上述约定。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。

（二）禁止行为

为维护基金份额持有人的合法权益，基金财产不得用于下列投资或者活动：

- 1、承销证券；
- 2、违反规定向他人贷款或者提供担保；
- 3、从事承担无限责任的投资；
- 4、向其基金管理人、基金托管人出资；
- 5、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；
- 6、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。对于《基金合同》和招募说明书已经明确约定的关联交易安排，无需另行按上述约定进行决策。

如法律法规或监管部门取消上述组合限制、禁止行为规定或从事关联交易的条件和要求，本基金可相应地不受相关限制。如果法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定或从事关联交易的条件和要求进行变更的，本基金以变更后的规定为准。经与基金托管人协商一致，基金管理人可依据法律法规或监管部门规定直接对《基金合同》进行变更，该变更无须召开基金份额持有人大会审议。

七、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、本基金运作稳健，未发生重大法律、财务、经营等风险；
- 3、本基金已持基础设施和拟收购基础设施相关资产变现能力较强且可以分拆转让以满足偿还借款要求，偿付安排不影响基金持续稳定运作；
- 4、本基金可支配现金流足以支付已借款和拟借款本息支出，并能保障基金分红稳定性；
- 5、本基金具有完善的融资安排及风险应对预案；
- 6、中国证监会规定的其他要求。

本基金总资产被动超过基金净资产 140%的，不得新增借款，基金管理人应当及时向中国证监会报告相关情况以及拟采取的措施等。

八、基金管理人代表基金行使股东或债权人权利的处理原则及方法

- 1、基金管理人按照国家有关规定代表基金独立行使资产支持证券持有人、直接或间接行使股东或债权人权利，保护基金份额持有人的利益；
- 2、有利于基金财产的安全与增值；
- 3、不通过关联交易为自身、雇员、授权代理人或任何存在利害关系的第三人牟取任何不当利益。

九、关于本部分的相关要求，法律法规或监管部门取消或放宽上述限制的，则本基金投资不再受相关限制，此项调整无需召开基金份额持有人大会。

第十三部分：基金的财产

一、基金总资产

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

二、基金净资产

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。

三、基金财产的账户

基金托管人根据相关法律法规、规范性文件为本基金开立资金账户、证券账户以及投资所需的其他专用账户。资产支持证券托管人根据专项计划相关文件为专项计划开立专项计划托管账户，监管银行根据相关文件为项目公司开立监管账户，保证基金资产在监管账户内封闭运行。

上述基金财产相关账户与基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、监管银行、运营管理机构、原始权益人、基金销售机构和基金登记机构自有的财产账户以及其他基金财产账户相独立。

四、基金财产的保管和处分

基金财产具有独立性。

因本基金的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益，归入本基金财产。本基金财产的债务由本基金财产承担。

本基金财产独立于原始权益人、基金份额持有人、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及其他参与机构的固有财产，并由基金托管人保管，不得将基金财产归入前述机构的固有财产。原始权益人、基金份额持有人、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。除法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

原始权益人、基金份额持有人、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。

本基金财产的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、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及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施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。

第十四部分：基础设施项目基本情况

一、基础设施项目概况

本基金的基础设施项目为创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，项目均位于广州科学城核心成熟区，位于广州第三中轴“科技创新轴”上，毗邻天河区，是广州市东部发展战略的中心区域。

1、创新基地

图表十四-1 创新基地基本情况

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创新基地 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学城揽月路 80 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 40,571 平方米、产证面积为 79,449.45 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”的创新基地，包括 1 栋综合服务区、2 栋生物医药孵化区北段、3 栋生物医药孵化区中段、4 栋生物医药孵化区南段、5 栋纳米新材料孵化区南段、6 栋光电子孵化区南段、7 栋光电子孵化区中段、8 栋光电子孵化区北段、9 栋综合服务区会议中心。 |
| 用地性质 | 高新科技产业园区（M4） |
| 开竣工时间 | 2003 年 5 月 2 日开工 2005 年 12 月 5 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | 240,231,496.24 元人民币 |
| 运营开始时间 | 2009 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2008 年 10 月 17 日-2058 年 10 月 16 日 剩余年限：35 年 |
| 项目可租赁面积 | 74,162.31 平方米 |

2、创新大厦园区

图表十四-2 创新大厦园区基本情况

| | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创新大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 182 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号、粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积 39,049 平方米、产证面积为 95,101.6478 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号”及“粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号”的创新大厦园区。 |

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | C1 科研综合楼：2005 年 10 月 1 日开工；2008 年 8 月 20 日竣工 C2/C3 科研综合楼：2005 年 10 月 8 日开工；2008 年 4 月 16 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | C1 科研综合楼：198,543,284.59 元； C2 科研综合楼：227,425,464.24 元； C3 科研综合楼：233,327,522.88 元； 合计约 659,296,271.71 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 101,225.70 平方米 ⁵ |

3、创意大厦园区

图表十四-3 创意大厦园区基本情况

| | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创意大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 162 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号等 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 41,382 平方米、产证面积为 95,125.5501 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”等（以下合称为“《创意大厦不动产权证书》”） ⁶ 的创意大厦园区。 |
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | B1 科研综合楼：2005 年 9 月 26 日开工，2007 年 12 月 27 |

⁵项目可租赁面积来自规划建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所列示的建筑面积，而产证面积系规划和自然资源局在出不动产权证的时候按照内部当地专门的系统计算各个功能面积能计多少百分比面积入产证，导致项目可租赁面积大于产证面积。根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至本证明出具之日期间，不存在违法建筑。

⁶项目公司（创意大厦园区）持有的创意大厦园区对应的 36 个《不动产权证书》如下：

“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066562 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066564 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066565 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066579 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066590 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066595 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066572 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066575 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066570 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066581 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066576 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066593 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066592 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066597 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066589 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066584 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066585 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066574 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066573 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066571 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066583 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066582 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066566 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066567 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066568 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066596 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066587 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066598 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066569 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066580 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066591 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066588 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066577 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066594 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066586 号”

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 日竣工； B2/B3 科研综合楼：2005 年 9 月 9 日开工，2007 年 12 月 28 日竣工。 |
| 决算总投资（如有） | B1 科研综合楼：206,004,137.79 元； B2 科研综合楼：232,788,700.02 元； B3 科研综合楼：226,045,360.23 元； 合计约 664,838,198.04 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 99,742.00 平方米 |

在实践中，产业园区一般在项目完工后、办理不动产权证前通过测绘确定不动产入证面积，而业主一般会在此之前进行预招商，预招商中通常采用规划过程中的图纸作为可出租面积的依据。创新大厦园区和创意大厦园区由中信华南（集团）建筑设计院于 2004 年报建，并按照广州经济技术开发区规划国土建设局⁷出具的报建审核意见书（穗城规开科建字【2004】第 77 号、穗城规开科建字【2004】第 78 号）进行施工建设，于 2008 年竣工。在首次对外出租时，项目尚未进行各个单元的竣工后实地测绘，并无详细到户的面积表，因此对外招租时使用了 2004 年广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载的报建面积。创新大厦园区和创意大厦园区分别于 2015 年 12 月 11 日、2018 年 9 月 26 日领取不动产权证书，创新大厦园区和创意大厦园区在租赁时采用的公摊计算与创新大厦园区 2015 年、创意大厦园区 2018 年实际出证时采用的规范不一致，因此，最终办理的《不动产权证》记载的建筑面积（即产证面积）小于采用的可出租面积。在实际运营过程中，出于招商工作的连续性考虑，并未进行可租赁面积口径的调整。

根据上海申标建筑设计有限公司 2023 年 5 月就创新大厦园区和创意大厦园区建筑面积与可租赁面积差异出具的《广州市开发区科学大道 162、182 号科学城中心区 B、C 组团建筑面积复核报告》，项目可租赁面积来自广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载报建面积，而产证面积为广州开发区规划和自然资源局⁸按照内部系统各个功能面积可入证百分比计算得出，导致创新大厦园区和创意大厦园区可租赁面积略大于产证面积，但仍小于建筑面积。

根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至复函出具之日期间，不存在违法建筑。

⁷ 广州经济技术开发区规划国土建设局是创意大厦园区和创新大厦园区建设工程规划许可证及报建审核意见书核发的主管部门。

⁸ 广州开发区规划和自然资源局是创意大厦园区和创新大厦园区不动产统一确权登记的主管部门。

综上，创新大厦园区和创意大厦园区的可租赁面积大于产证面积系由于可租赁面积计算依据为报建图纸而非产证面积所致，项目不涉及违法建筑。

二、项目所在地区宏观经济概况⁹

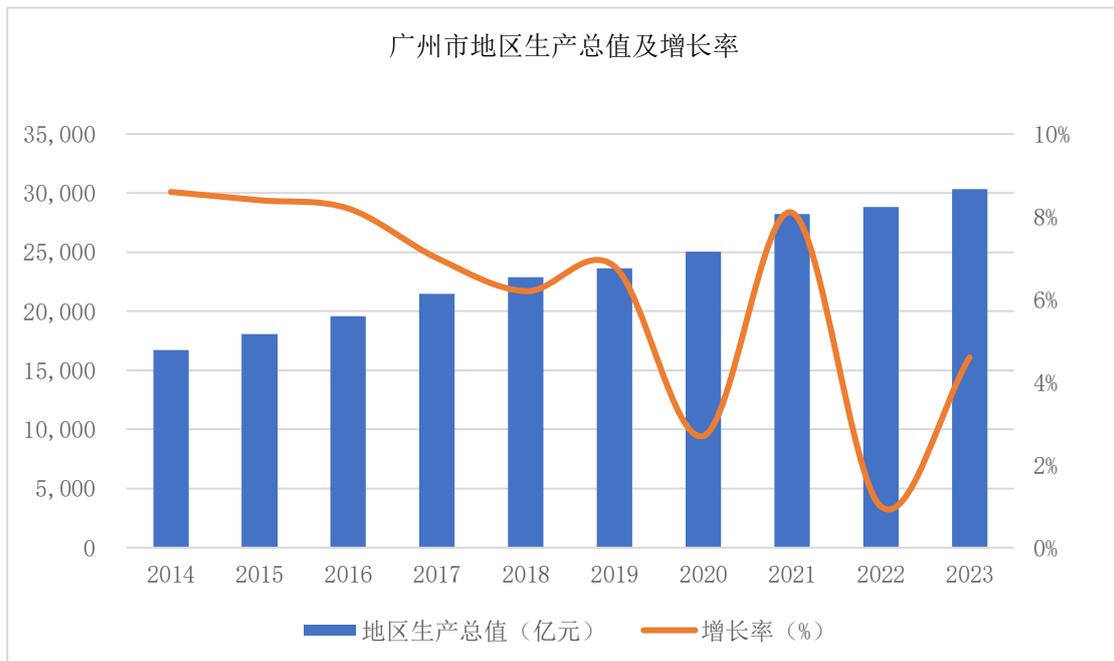
（一）广州市情况

1、地区生产总值

2023 年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年，广州市地区生产总值为 30,355.73 亿元，突破 3 万亿大关，重回全国第四位，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值为 317.78 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值为 7,775.71 亿元，同比增长 2.6%；第三产业增加值为 22,262.24 亿元，同比增长 5.3%。

图表十四-4 广州市地区生产总值及增长率



数据来源：广州市统计局

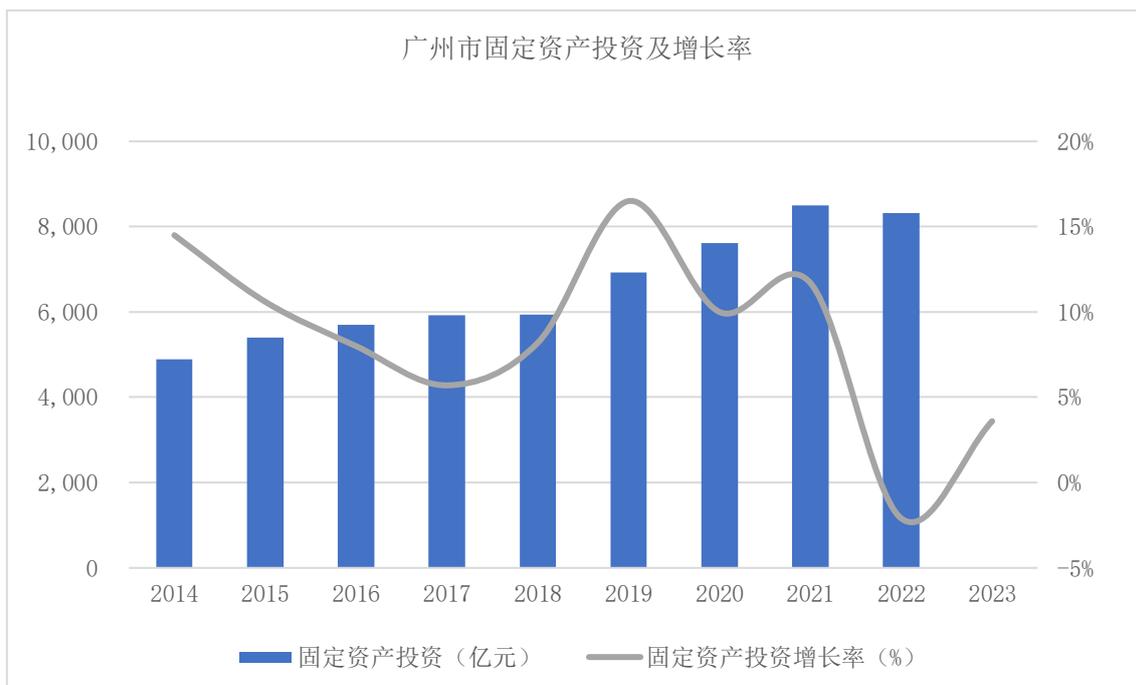
2、固定资产投资

2023 年，广州市全市完成固定资产投资同比增长 3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长 21.4%，其中，工业技改投资同比增长 25.9%。高技术制造业投资增势较好，同比

⁹本章节涉及的数据信息，未特意标注出处的均来自于公开信息或易方达整理，仅供参考，不保证数据的完整性或及时性。

增长 19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资持续保持良好增长态势，同比分别增长 15.5%和 26.6%。基础设施投资增长稳定，同比增长 12.2%。房地产开发投资同比下降 8.7%。民间资本对实体经济的投入加大，民间工业投资同比增长 20.6%，占全部工业投资的比重接近一半。

图表十四-5 广州市固定资产投资及增长率



注：2023 年固定资产投资额未公布绝对值

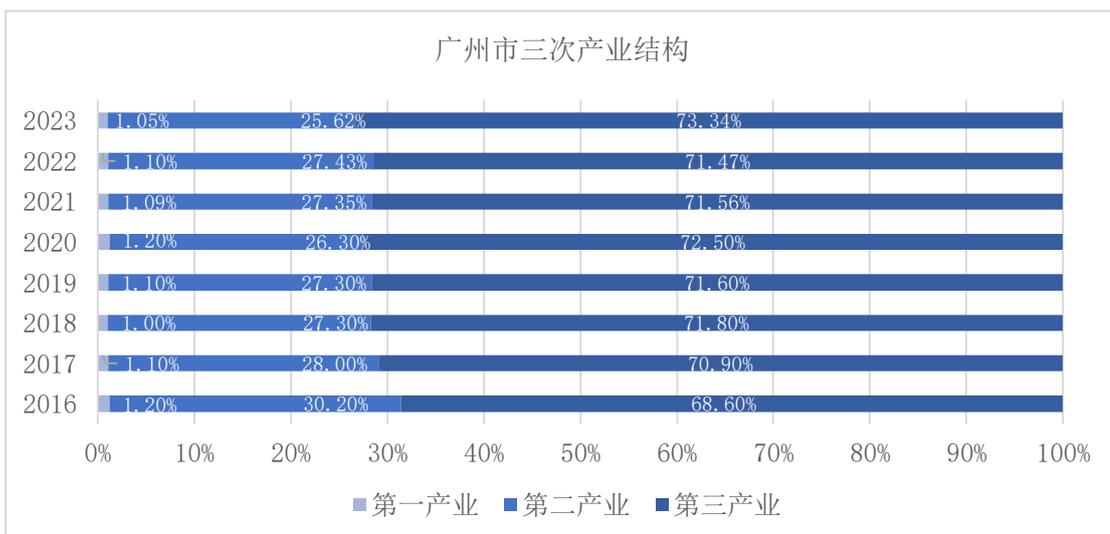
数据来源：广州市统计局

3、产业结构

广州市是中国第三产业最发达的城市之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2016-2020 年，广州市第三产业占 GDP 比重持续加大，至 2020 年末其占比达 72.50%，已完成广州市国民经济“十三五”规划设立的此类目标（服务业增加值占 GDP 比重达 70%）。

2023 年，广州市第一、二、三产业增加值的比例 1.05 : 25.62 : 73.34，第一产业占比为 1.05%，同比增长 3.5%；第二产业占比为 25.62%，同比增长 2.6%；第三产业占比为 73.34%，同比增长 5.3%。

图表十四-6 广州市三次产业结构

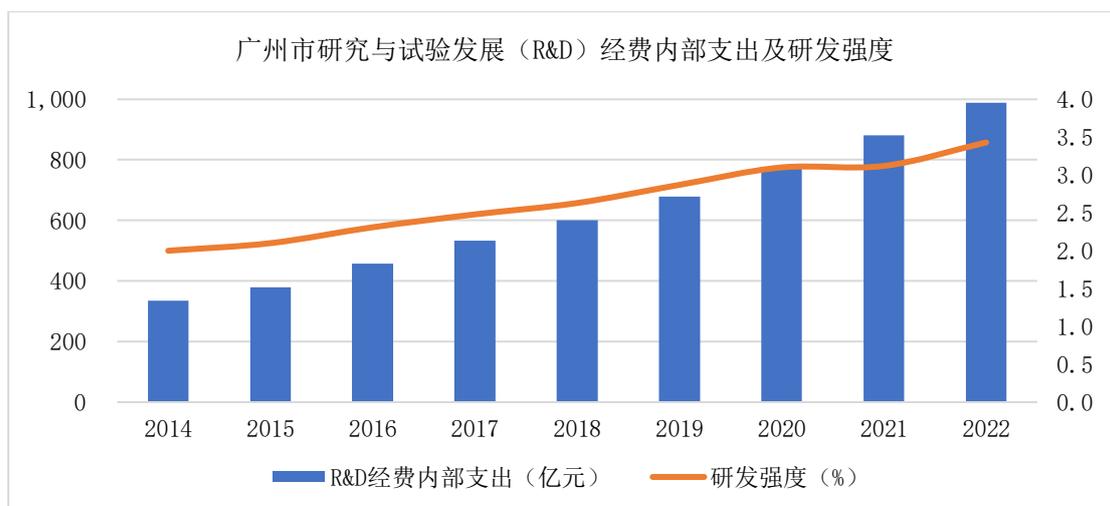


数据来源：广州市统计局

4、科技创新相关指标

2022年，广州市R&D（研究与试验发展）经费支出988.36亿元，是2013年的3.38倍，过去10年年均复合增长14.5%；占GDP比重由2013年的1.89%提升至2022年的3.43%。

图表十四-7 广州市研究与试验发展（R&D）经费内部支出及研发强度



数据来源：广州市统计局

注：

① 研究与试验发展（R&D），是指在科学技术领域，为增加知识总量以及运用这些知识去创造新的应用进行的系统的创造性的活动，包括基础研究、应用研究、试验发展三类活动；

② 2023年R&D经费内部支出及研发强度统计数据未公布。

2019年，广州市研究与试验发展（R&D）经费投入录得677.74亿元。其中，天河区以173.32亿元领跑全市，黄埔区以153.42亿元紧随其后。天河、黄埔两区是广州市科研投入

的重点区域，两区合计的 R&D 支出占全市 R&D 经费投入接近 50%。

2020 年，黄埔区录得 209.15 亿元，同比大幅增长 36%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约 27%，排名全市各区第一名，研发强度 5.71%；R&D 经费投入和研发强度双指标均领跑全市。

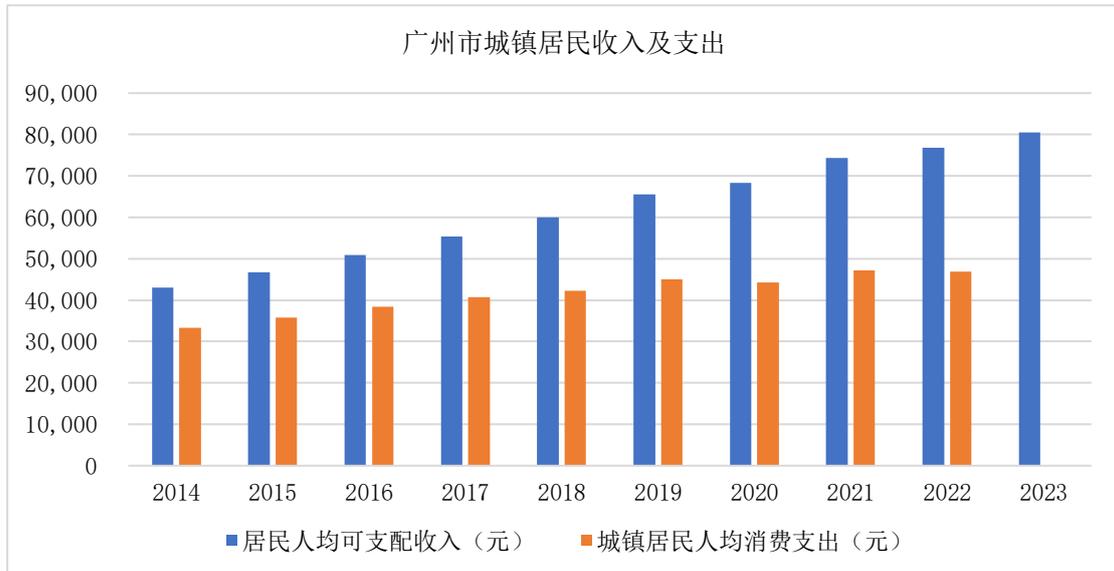
2021 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得 255.37 亿元，同比增长 22%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约 29%，两项指标均排名全市各区第一名，研发投入强度达 6.14%，是广州首个研发投入强度破 5%和 6%的区域，达到国际先进水平。

2022 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得 286.87 亿元，同比增长 12%，占全市研究与试验发展（R&D）经费内部支出约 29%，研发投入强度达 6.65%，研发投入强度持续提升。

5、城镇居民收入水平

广州市居民生活水平逐年提高。2023 年，广州城镇居民全年人均可支配收入为 80,501 元，同比增长 4.8%，略高于 GDP 增速。

图表十四-8 广州市城镇居民收入及支出

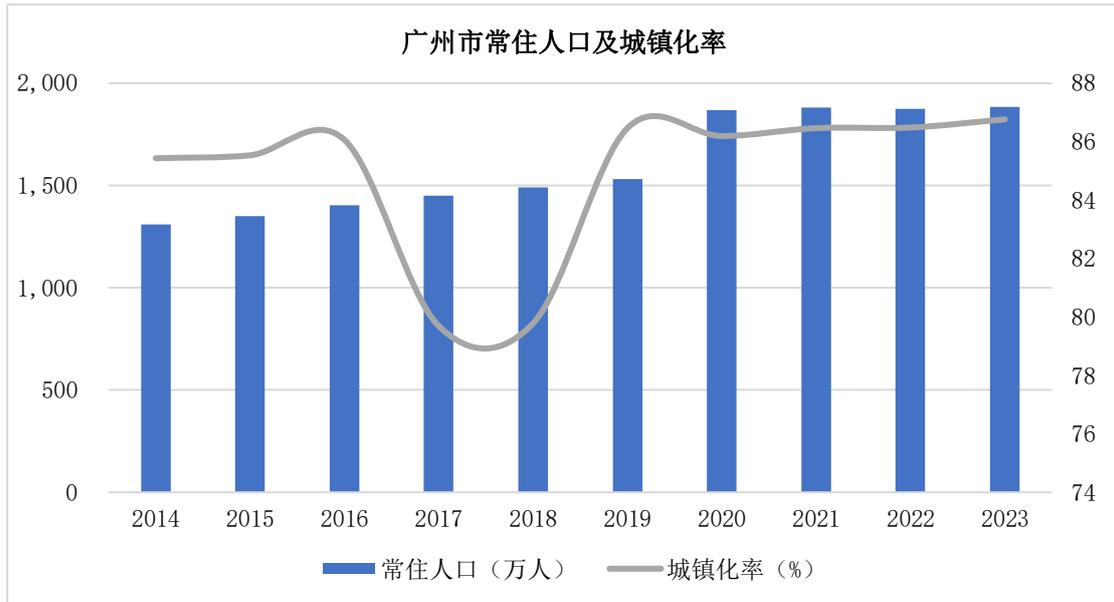


注：2023 年广州城镇居民人均消费支出数据未公布 数据来源：广州市统计局

6、人口规模和结构及城镇化水平

2023 年，广州市常住人口达 1,882.70 万人，位列全国常住人口第五大城市、广东省第一大城市，常住人口城镇化率达 86.76%。

图表十四-9 广州市常住人口及城镇化率



数据来源：广州市统计局

7、规划概况

(1) 城市总体规划

根据广州市政府发布的《广州市城市总体规划（2017-2035 年）》，着重构建枢纽型网络城市空间结构，“三大战略枢纽”“一江两岸三带”“多点支撑”城市布局更趋优化，市场化国际化法治化营商环境和干净整洁平安有序城市环境全面提升，投资贸易便利化和生活服务便利化水平进一步提高。

图表十四-10 广州市城市总体规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035 年）》

规划确定了“三大战略枢纽”，即建设国际航运枢纽、建设国际航空枢纽、建设国际科技创新枢纽。“一江两岸三带”即提升珠江经济带，聚焦珠江新城、广州国际金融城、琶洲会展总部与互联网创新集聚区，高水平打造总部金融创新产业集聚发展核心区，引领珠江中段、南段、北段及东段联动发展；提升珠江创新带，集中打造沿中新广州知识城、科学城、天河智慧城、广州国际金融城、琶洲互联网创新集聚区、广州国际生物岛、广州大学城、广州国际创新城、南沙明珠科技城为核心的广州科技创新走廊；提升珠江景观带，优化整合珠江堤岸、桥、树、天际线等城市景观资源，保护规划珠江江心岛，建设高品质生态文化旅游岸线，打造广州特色城市名片。“多点支撑”即为推进重点功能区开发建设、创新功能区开发体制机制、以及建立全面反映重点功能区开发成效的综合评价体系，实施差别化的绩效考核。

（2）产业发展规划

《广州市城市总体规划（2017-2035年）》提出，广州未来将建设以战略性新兴产业为引领、现代服务业为主导、先进制造业为支撑、都市型现代农业为补充的综合性现代产业体系。重点发展国际航运、国际服务贸易、国际创新金融、科技创新、国际交往等功能。

围绕中国制造 2025 战略规划，聚焦 IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）、NEM（新能源、新材料）重点产业行动计划，成功引进超视界、思科、LG、科大讯飞、百济神州等一批高技术制造业，工业发展动能加快成长。2020年1月，广州市发布《广州市推动工业投资可持续发展实施意见》（穗工信函[2019]1574号），明确推动 IAB、NEM、基础软件、5G（第五代移动通信技术）、集成电路、智能网联和新能源汽车、轨道交通、高端装备、新型显示等先进制造业发展，提高先进制造业和高技术产业投资占比，实现工业投资结构不断优化。在现代服务业转型升级的进程中，IAB、NEM正在助推广州现代服务业往高端服务业发展。

图表十四-11 广州市产业发展规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035年）》

“十四五”期间，构建“一轴四核多点”为主的科技创新空间功能布局，形成“一轴核心驱动、四核战略支撑、多点全域协同”的点线面多层次格局，促进区域联动、高效协同，集聚高端创新资源，提升重大创新节点能级，辐射带动广深港、广珠澳科技创新走廊建设。

一轴：即科技创新轴。以中新广州知识城和南沙科学城为极点，链接广州科学城、广州国际生物岛、广州人工智能与数字经济试验区、天河智慧城、广州大学城、白云湖数字科技城、南沙庆盛片区、南沙明珠科学园等全市域科技创新关键节点，打造科技创新轴。

四核：即广州人工智能与数字经济试验区、南沙科学城、中新广州知识城、广州科学城。广州人工智能与数字经济试验区促进“一江两岸三片区”良性互动，建设粤港澳大湾区数字经济高质量发展示范区。南沙科学城建设粤港澳大湾区综合性国家科学中心主要承载区。中新广州知识城建设具有全球影响力的国家知识中心。广州科学城建设国际一流的中国智造中心和“中小企业能办大事”先行示范区。

多点：即新时代全市科技发展的关键节点。在全市范围内推动重要片区、科技园区、创新型商务区组群式发展。中部以荔湾、越秀、天河、海珠、番禺区的重点片区为主体。东部北部以黄埔、增城、白云、花都、从化区的重点片区为主体。南部以南沙区的重点片区为主体。

图表十四-12 广州市十四五发展规划空间布局



数据来源：《广州市科技创新“十四五”规划》

（二）广州市黄埔区、广州开发区情况

1、区域概况

广州市黄埔区、广州开发区是行政区与功能区融合发展的区域。2014年1月25日，国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域。2015年9月1日，新黄埔区正式挂牌成立，目前黄埔区与广州开发区实行深度融合的管理体制。全区辖16街1镇：黄埔街、红山街、鱼珠街、夏港街、大沙街、文冲街、南岗街、穗东街、长洲街、联和街、永和街、萝岗街、长岭街、云埔街、九佛街、龙湖街和新龙镇。

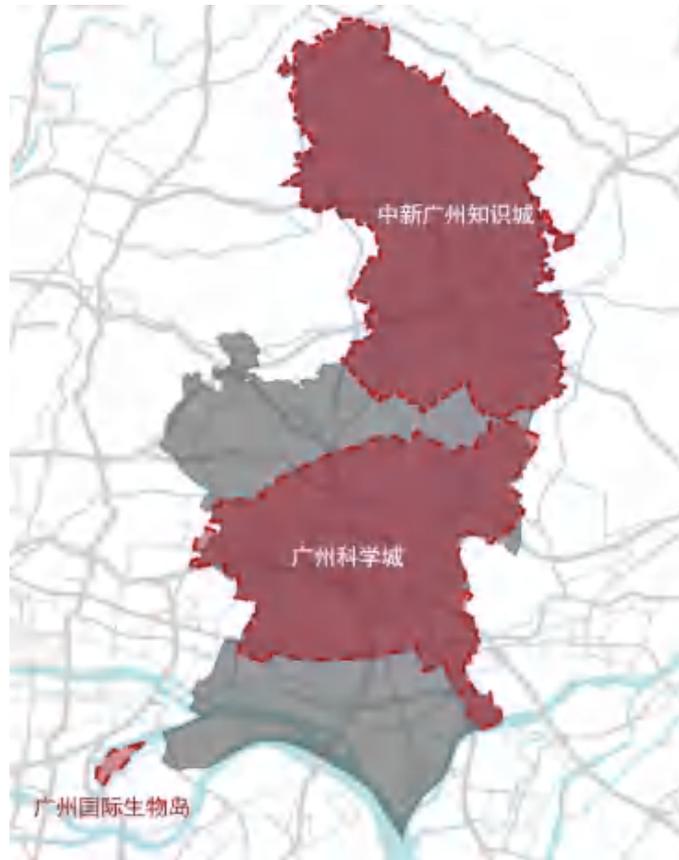
广州开发区实行广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区及中新广州知识城“五区合一”管理模式，该管理模式为全国首创。

2023年12月28日，国家商务部公布了国家级经济技术开发区2022年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。上市企业数量等5项主要经济指标位居全国经开区第一，获批创建全国首个“中小企业能办大事”创新示范区。

2、产业分布

广州市黄埔区、广州开发区的“两城一岛”，包括广州科学城、中新广州知识城、广州国际生物岛，区内一定规模以上的以高新科技为主的各行业企业云集，产业聚集度高。

图表十四-13 “两城一岛”格局



图片来源：戴德梁行

图表十四-14 广州市黄埔区、广州开发区重要产业发展板块

| 黄埔区、广州开发区重要产业发展板块 | |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 广州科学城 | 广州科学城是广州市黄埔区（原萝岗区）的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识密集区，1998年该地块重新被规划，3.7平方公里的产业园区扩展到22.74平方公里的生态城区。1999年，广州科学城再次扩容，最终形成了37.47平方公里的规模并沿袭至今。20年间，科学城由最初的3.7平方公里，发展到规划中的144.65平方公里，扩大约39倍。它是广州市东部发展战略的中心区域，广州市发展高新技术产业的示范基地。广州科学城将以科学技术的开发应用为动力，以高科技制造业为主导，配套发展高科技第三产业，成为具有高质量城市生态环境，完善的城市基础设施，高效率的投资管理软环境的产、学、住、商一体化的多功能、现代化新型科学园区。 |

中新广州知识 中新广州知识城是继苏州工业园、天津生态城之后，中新两国又一跨国

黄埔区、广州开发区重要产业发展板块

城 合作的标志性项目，是广东省以及新加坡政府共同倡导创立的广东经济转型样板。2010年6月30日，中新广州知识城奠基，一座产城融合的新型现代化城市正在傲然崛起。

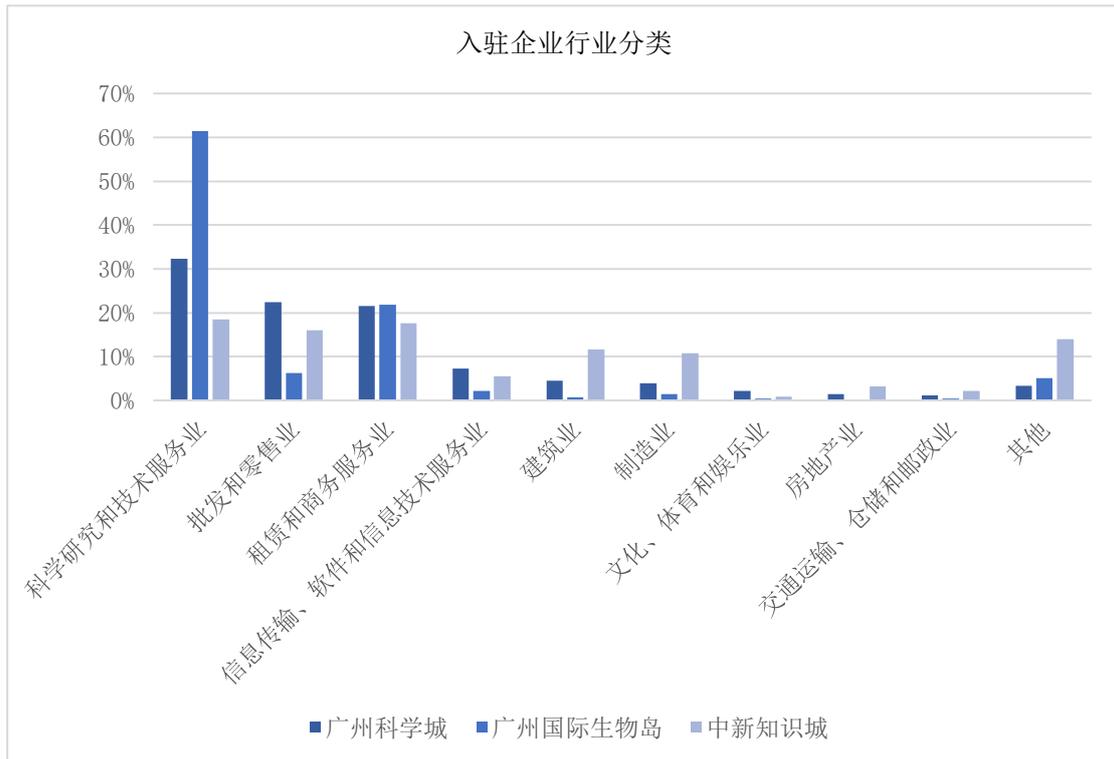
中新广州知识城的愿景是以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造一座经济、人文与生态高度和谐及可持续发展的城市。未来，占地178平方公里的知识城将成为一座具有60多万人在此生活、工作、学习、休闲的新型国际化城市家园。

项目成立以来，中央政府与省政府曾多次表示要将中新广州知识城打造为广东经济转型的样板。为了推进项目的落实与发展，政府在人才、招商、科技、金融等多个层面下发专项政策，为知识城打造产业升级的政策支持体系，形成了独特的“政策优势”。

| | |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 广州国际生物岛 | <p>广州国际生物岛占地1.83平方公里，位于广州地理中心，是国家发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体，2008年被列入《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，成为国家战略项目和省市核心建设项目，经广州市政府批准，由广州开发区管委会作为园区主管机构，并纳入广州开发区“两城一岛”重要战略发展平台。2010年，广州国际生物岛有限公司成立，主要负责生物岛的投资开发、经营管理和招商引资。2011年7月8日，广州国际生物岛举行开岛仪式，首批生物科技企业签约入驻。截至尽调基准日，已有逾200家生物技术相关企业入驻。</p> <p>广州国际生物岛重点引进国内外高端生物科技企业总部及研发中心、生物科技研发机构、提供配套专业服务的生物服务企业和机构、以及为生物医药产业发展提供投融资和上市IPO服务的相关金融投资机构。秉承广州开发区“一切为了企业，一切为了投资者”的服务理念，在政府的指导下，生物岛公司为园区企业提供“一站式”和“保姆式”的全方位服务体系，包括项目洽谈、选址审批、工商注册、物业管理、政策咨询、会议会务和餐饮配套等多元化服务。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

广州市黄埔区、广州开发区入驻企业主要以从事科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业为主。

图表十四-15 广州市黄埔区、广州开发区入驻企业行业分类



数据来源：戴德梁行

根据广州市黄埔区、广州开发区公布的最新数据显示，区内聚集的民营及中小企业超过 2 万家，其中 80% 以上的规模以上工业企业是民营及中小企业，80% 以上高新技术企业是民营及中小企业，80% 以上授权发明专利、技术创新成果和新产品来自民营及中小企业。民营及中小型企业已成为广州市黄埔区、广州开发区推动产业发展和科技创新的主要驱动力。

3、产业发展

广州市黄埔区、广州开发区是广州市现代制造业和发展高新技术产业的重要基地，是广州市对外开放的窗口，良好的投资环境吸引近百家世界 500 强的跨国公司前来投资设厂，形成了汽车制造、特种钢、电子通讯、电器及机械制造、精细化工、食品饮料、生物医药等主导产业。区域产业集聚程度较高。

广州市黄埔区、广州开发区内拥有以科学城为代表的东部区域业已成为高新技术研究、开发产业群，目前其周边拥有 12 所高校、44 个科研机构，以及 95 家全球 500 强企业为代表的核心外资产业群陆续进驻。

广州市黄埔区、广州开发区的发展定位是：华南现代制造业与高新科技产业基地、创新基地，保税加工与现代物流中心，发达的现代服务产业与适宜居住的城市居住生活区，现代高新农业研发与种植基地。

图表十四-16 广州市黄埔区、广州开发区九大支柱产业



数据来源：戴德梁行

4、产业规划

广州市黄埔区“十四五”规划科技创新主要目标：

a. 创新驱动实现新突破，建成科技创新引领区

国家实验室、国家技术创新中心、重大科技基础设施、重点科研院所建设取得重大突破，一批全球前沿科技和国家重大核心技术持续攻克，一批前沿领军企业和创新服务平台加速涌现，形成强大的创新源头供给和成果转移转化能力。创新生态更加开放包容，创新人才和资源高度集聚，高新技术企业树标提质明显强化，基本建成“中小企业能办大事”先行示范区，成为粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎。到 2025 年，全社会研发经费投入强度达到 5%，广州高新区迈入全国高新区前列。

b. 实体经济得到新提升，建成现代产业体系标杆区

战略性新兴产业持续发展壮大，产业结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化、产业链供应链安全性明显提升，新型基础设施支撑作用充分发挥，数字经济发展走在全国前列，以创新为引领和支撑的现代产业体系更加完善，建成集成电路、人工智能、新材料、新能源、高端智能装备等一批新支柱产业，形成一大三千亿级、两大两千亿级、四大千亿

级产业集群，育成代表国家参与高层次竞争的万亿级产业和世界级企业，广州开发区成为国家级经开区高质量发展标杆。

图表十四-17 广州市黄埔区、广州开发区发展规划



数据来源：《广州黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

(三) 广州科学城情况

1、区域概况

(1) 规划范围

广州科学城是广州市黄埔区的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识密集区，广州科学城是广州高新区的主体园区，总面积约为 145 平方公里，包含原科学城、云埔工业区、东区、永和开发区、长岭居以及广石化等地区。

图表十四-18 广州科学城概览



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

（2）规划目标与定位

实现广州科学城高质量发展，打造具有国际影响力的中国“智造中心”。科学城将成为粤港澳大湾区国际科技创新中心主引擎，国家制造业高质量发展引领区，民营及中小企业发展活力区，高水平对外开放合作示范区。

（3）发展愿景

广州科学城将目标打造为国际创享智造谷，湾区生态智慧城。

（4）规划结构

沿总部经济带，串联政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心，形成多核驱动的发展强轴，为黄埔创新发展提供强劲动力；结合重要交通廊道，串联多组团发展，形成“一环、三心、双轴、多片区”的总体结构。

一环：总部经济发展环；

三心：政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心；

双轴：2条发展次轴；

多片区：10个多元发展片区。

图表十四-19 广州科学城规划结构图



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

2、发展历程

- 1992年 广州市计委1992年编制《广州东南部地区发展规划大纲》中，选定天河区的玉树村附近3.7平方公里，作为科学城起步区开发用地，当时称为“广州通讯产业基地”。

- 1997年 广州市人民政府印发《广州高新技术产业开发区管理体制调整方案》，明确广州科学城是广州市新的经济增长点的重要基地和以高新技术产业为主体的新型城区，总面积由3.7平方公里扩展到19平方公里，其中起步区4平方公里。

- 1998年 广州科学城正式奠基。

- 1998年 为进一步推动科学城的发展，当时的广州市规划局组织广州市城市规划勘测设计研究院对科学城重新规划，拟将科学城3.7平方公里扩展到22.74平方公里的生态城区。

- 1999年 广州市提出修改科学城的规划，将其扩容至37.47平方公里的规模。按照科学城地区原有的地形，设置管理服务科研中心组团、生物工程产业组团、微电子软件产业组团、新材料新能源产业组团、其他高新产业组团、居住组团等六大功能区。

- 2001年 正式启动建设。

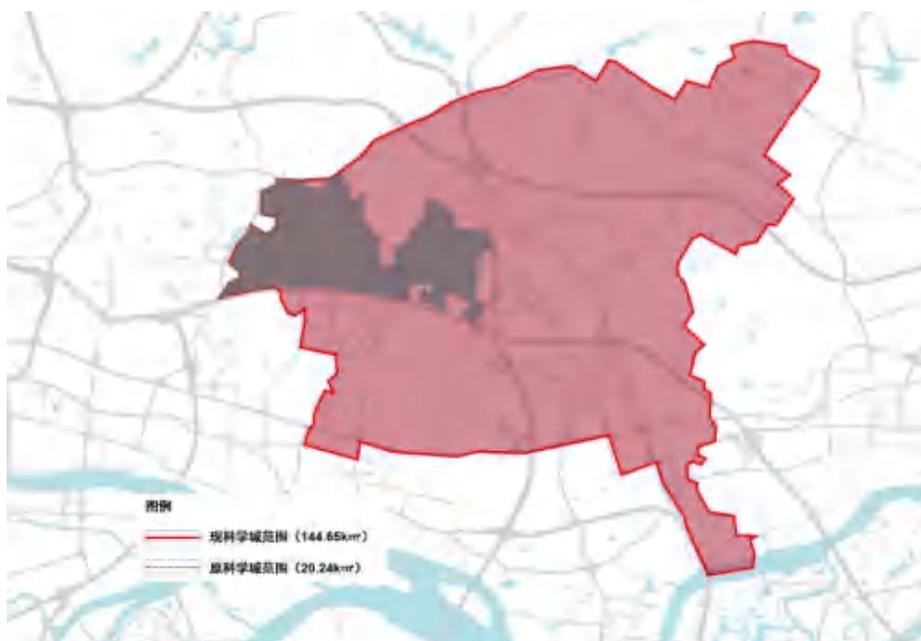
•2012年 科学城开展控规修编工作，提出“聚核”“扩容”“转型”和“提质”等规划思路。整体建设水平实现由重量向重质的逐渐转变。

•2013年 广州市政府进一步明确科学城范围为20.24平方公里。

•2018年 黄埔区广州开发区提出重点谋划推动科学城扩容到100平方公里左右，打造一个活力迸发科学城，五年内实现大变化。根据2018年底公布的科学城片区控制性详细规划地块修正及研究拓展科学城空间规划招标文件，将现科学城片区土地范围内的地块、17.1平方公里的永和街道地块、14.22平方公里的开发区西区地块，合共130.02平方公里的地块，进行扩容研究。而据最新公布的科学城提升规划设计国际竞赛招标文件，科学城扩容范围再次增加，纳入科学城优化提升设计范围达到144.65平方公里，是现有面积的7倍，占全区面积的1/3。

•2020年 广州科学城定位为“全球智能制造基地”“中国智造品牌中心”，将培育壮大世界级新一代信息技术、人工智能、生物医药三大新兴产业集群，打造“中国智造”标杆产业。科学城将打造综合服务中心、科技服务中心、产业服务中心“三主”和永和、长岭居、高铁中心“三辅”6个服务核心，划分32个创享单元，让居民不出10分钟，便可用上基础生活服务设施、共享生产服务设施和创新创业服务设施等。为满足群众对教育和医疗的多样需求，规划提出，将大力引进名校附校、国际学校，名校附小及国际小学占比提升至32%，名校附中及国际中学占比41%，全面提升基础教育品质。同时，增加7处片区级医疗设施，提升整体医疗水平。在生态环境方面，规划提出，连接、改造河涌水系7处，布局6处一级湿地、3处二级湿地，新增2个森林公园、7个专类公园，打造成两心多点、两廊四河绿网、链山织水的生态网络结构。未来科学城将实现人均绿地面积大于等于9.6 m²的目标，城市蓝绿空间占比达到56%，水面率达到6%，绿化覆盖率达到50%，居民5分钟可达公园。未来科学城将形成“四横五纵”高快速路网结构，地铁线路增加至11条，新建商业楼宇以空中连廊相连接，打造200公里风雨连廊和“轨道+公交+慢行”三网融合的慢行系统正式扩容。

图表十四-20 广州科学城扩容前后对比示意图



数据来源：戴德梁行

3、产业分布

广州科学城已入驻的产业主要为新一代信息技术、人工智能、生物医药、能源装备制造和新能源、新材料五大产业领域，包括 LG、三星、ABB、GE 生物、南方电网、3M 等世界知名企业。

图表十四-21 广州科学城产业分布

| 现有产业领域 | 发展重点 | 重点企业 |
|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| 新一代信息技术 | 新型显示、移动通信、云计算、大数据、下一代互联网核心设备等 | LG、创维、光宝、三星、捷普、视源电子 |
| 人工智能 | 人工智能、机器人研发、关键部件及本体生产等 | 发那科华南生产基地、安川机器人华南生产基地、库卡公司、ABB 公司 |
| 生物医药 | 国内外新药研发、精准医疗、干细胞、医学检验等 | GE 生物科技园、冷泉港（广州）研究院、赛默飞精准医疗中心、阿里健康运营项目、中科院生命健康研究院 |
| 能源装备制造和新能源 | 能源生产和供应、能源装备制造、能源服务等 | 南方电网、广东省电力设计研究院、协鑫集团南方总部、东方电气、迪森热能 |
| 新材料 | 新型高分子材料、新型能源材料、电子信息材料等 | LG 化学、3M、金发科技 |

数据来源：戴德梁行

广州科学城以七大产业作为其招商方向，其中包括新一代信息技术、新材料与精细化工、汽车及关键零部件、总部经济、现代服务业、食品饮料、生命与健康。

三、基础设施项目所属行业、市场概况¹⁰

（一）产业园行业情况

1、全国产业园区概况

自 1984 年设立首批国家级经济技术开发区以来，我国各类开发区发展迅速，成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台，对促进体制改革、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。

2018 年 2 月 26 日，经国务院同意，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署发布了 2018 年第 4 号公告，公布了 2018 年版《中国开发区审核公告目录》，包括 2,543 家开发区（国家级开发区 552 家、省级开发区 1,991 家），对比 2006 年版《中国开发区审核公告目录》的 1,568 家开发区（国家级开发区 222 家、省级开发区 1,346 家）增长了 62.18%。

根据中国开发区网，截至尽调基准日，我国共有开发区 2,543 家（国家级经开区 229 家、国家级高新区 178 家、省级开发区 1,850 家等）；其中广东省共有 144 家开发区（国家级开发区 42 家、省级开发区 102 家）。

本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区，属于国家级开发区。2023 年 12 月 28 日，国家商务部公布了国家级经济技术开发区 2022 年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。

全国产业园区数量庞大，多为位于开发区内的小型园区，即一个开发区内往往有多个小产业园区，根据第三方机构前瞻产业园区数据库统计，截至尽调基准日，全国产业园区约 8 万个，其中广东省约 1.56 万个，广州市约 2,700 个。

2、产业园区特点及开发运营模式

按产业园区内主要建筑的类型和功能分类，产业园可分为生产制造型园区、物流仓储型园区、商务型园区以及综合型园区。生产制造型园区以车间、厂房为主，物流仓储型园区多以仓库为主，商务型园区建筑类型包括商务办公、宾馆、商场、会展等，综合型园区即为包含生产制造型园区、物流仓储型园区和商务型园区三种形态在内的大型综合性的园区。本基金拟投资的三个基础设施项目为商务型园区。

从产业园的开发管理模式来看，主要有政府主导、企业主导、政企联合三种模式，其

¹⁰本章节涉及的数据信息，未特意标注出处的均来自于公开信息或易方达整理，仅供参考，不保证数据的完整性或及时性。

中以政府主导最为常见，其特点是由地方政府主导出资，引入投资开发平台对标的园区进行开发建设，同时设立园区管委会代表政府进行具体园区层面的项目运营、收支决策等；企业主导则由政府授权企业，企业在政府指导下直接进行园区层面的各项经营决策，效率高但同时对经营能力要求也高；政企联合则兼具政策与市场化机制。

（1）政府主导模式

政府主导模式是当前中国最常见的产业园开发运营模式。在该模式下，地方政府根据城市发展和社会经济发展的需求，创造相关产业支持政策和税收优惠条件形成产业园项目的独特优势，随后通过下设不同部门对产业园进行战略规划、开发建设、项目运营等。

（2）企业主导模式

企业主导型模式是政府通过招标方式选择民营企业作为园区的开发、运营主体，政府负责城市发展、产业政策、土地用地等宏观调控，开发运营企业负责对产业园项目进行统一规划设计、基础设施建设、招商引资、运营服务产业孵化等，以市场化方式推动产业园运作与发展。

（3）政企联合模式

政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同对进行产业园项目开发运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司开发与运营；二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目开发建设。

基础设施项目的运营管理模式请参见本招募说明书第十八部分。

3、行业发展特征

产业园行业具有存量规模大、政策力度强、产业能级高的特征，但同时也存在开发管理粗放的问题，随着产业园区行业步入存量改革+创新发展期，存量园区升级改造、新型特色园区的打造以及配套服务的优化提升都将引导产业园行业价值关注点重回运营管理与资产增值的底层逻辑，预计我国产业园将从粗放式发展向专业特色化的投融研一体模式转变，实现产业精细化发展，从而构建可持续发展的园区生态，促进园区全生命周期管理。

（1）政策主导性较强，主导产业与产业园建设体系逐渐完善

我国产业园区在推动产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此当前我国大部分园区仍以政府主导的开发模式为主，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。

(2) 提供配套运营服务、追求多元长期稳定回报

相较于传统土地运营模式，增值服务及金融投资联动服务更加贴合产业园升级扩张诉求，也逐渐成为产业园盈利新增长极，同时产业园提供的配套环境及服务也一定程度上增加了客户黏性。

(3) 产业载体空间的需求形态日益多元，由传统工业大厂房拓展至产业片区、产业社区、产城融合模式

随着高科技产业和服务业的快速发展，产业园区对空间载体的需求也日益增加，逐渐引入办公、文化、商业、休闲等要素。

(4) 产业集聚效应呈区域化差异

受产业转移、区域特点及地理环境等因素影响产业集聚呈区域化差异；我国东部地区受益于良好经济基础，以新兴产业研发和金融、信息等高端服务产业园为主；中西部地区通过承接产业转移以传统制造业园区为主。

(5) 在存量改革+创新发展期，传统园区正经历升级整合和角色转变，而新型产业园的打造更加追求特色化

部分存量产业园仍以第一、二产业为主，因前期追求粗放式发展而导致园区配套设施不完备、耗能大、污染高；由于产业园数量的快速增多，不少产业园面临着激烈的同质化竞争，导致园区招商落地难、园区空置率高等现象出现，同时各地园区良莠不齐，有些产业园存在顶层设计缺失、产业基础支撑不足、产业培育能力弱、园区服务配套滞后等问题，此外部分产业园在发展中追求短期经济效益指标而导致主导产业定位模糊、价值生产链单一。

4、行业竞争格局

产业园区在各地经济发展中扮演着催化剂和助推器的角色，是区域经济与产业发展间的桥梁，产业园区行业政策主导性强，与地方产业息息相关，政府主导、企业主导和政企联合模式均与地方政府相关。从持有产业园区的上市公司以及持有产业园数量较多的产业园区投资管理商的情况来看，除个别几家企业在全国范围内均有资产分布，其余参与主体特别是政府主导园区企业呈现了较强的区域性。

图表十四-22 产业园企业情况

| 企业 | 持有的产业园资产情况 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 招商蛇口 | 公司目前主要运营管理网谷、意库和智慧城等产业园产品线，布局国内核心一二线 15 个城市。2023 年末，产业园在营主要项目 30 个，总经营建筑面积约 226 万平方米；产业园运营收入（不含蛇口产业园 REIT 资产）为 |

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 12.77 亿元，实现 EBITDA 6.70 亿元。 |
| 张江高科 | 截至 2023 年末，厂房、办公楼、研发楼、商业、公寓项目共 34 个，建筑面积合计约 133 万平方米。2023 年，张江高科主要开发建设项目 19 个，涉及总建筑面积约 324 万平方米。 |
| 陆家嘴 | 截至 2023 年末，公司持有的高品质研发楼包括软件园 1-13 号楼、软件园 E 楼、陆家嘴 981 大楼，建筑面积合计 32.71 万平方米，项目全部位于上海陆家嘴地区。 |
| 外高桥 | 截至 2023 年末，办公商业和工业仓储物业项目出租面积共 382.46 万平方米，除启东项目位于江苏启东外，其余均位于上海外高桥自贸区。 |
| 浦东金桥 | 截至 2023 年末，公司厂房和研发楼项目合计总建筑面积为 200.73 万平方米。 |
| 中新集团 | 截至 2023 年末，公司在苏州工业园区的标准厂房、定制厂房、研发办公、蓝白领长租公寓等自营载体合计建筑面积 203 万平方米；公司“走出去”产城融合园区项目开发运营面积超 250 平方公里；已累计签约落地区中园合计建筑面积 156 万平方米。 |
| 华侨城 | 截至 2023 年末，共 4 个厂房项目，可出租面积合计 30.38 万平方米，深圳东部工业区项目可出租面积占比 49.37%，华侨城双创产业园一期、二期位于江苏省常熟市，可出租面积合计占比 26.05%，惠阳区产业园位于广东省惠州市，可出租面积占比 24.58%。 |
| 联东集团 | 截至本招募说明书披露日，根据公司官网信息，公司已在全国 90 个城市投资运营产业园超过 520 个。 |

从广州的情况来看，本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区科学城片区，周边竞品主要为同归属广州开发区管委会管辖的、位于科学城片区以及中新知识城和国际生物岛片区的同类型产业园区。因同归属广州开发区，具有相似的地理位置、共享招商资源（产业政策扶持和税收优惠政策等）、商业配套资源和功能以及产业集聚的效应，存在一定的同业竞争。部分竞争企业及园区罗列如下：

图表十四-23 竞争企业及园区情况

| 管委会名称 | 企业名称 | 持有资产情况 | 定位及租户类型 |
|----------|-----------------|--------------------|---------------------------------------|
| 广州开发区管委会 | 广州开发区控股集团有限公司 | 科学城总部经济区 | 电子及通信设备、新材料、新一代信息技术、生物医药、智能装备等 |
| | | 科技企业加速器 | 生物医药、新能源新材料、电子信息等 |
| | 广州高新区投资集团有限公司 | 国际生物医药创新中心 | 总部经济、生物医药 |
| | | 高新钧恒广场 | 高新技术、先进制造、能源科技、产业金融、新材料、大数据、能源科技、人工智能 |
| | | 生物岛标准产业单元一、二、三、四期 | 生物医药研发、GMP 中试、企业总部办公 |
| | | 东诚智造产业基地 | 高端智能装备产业上下游 |
| | | 横沙数字经济产业园 | 人工智能、5G、区块链等新技术 |
| | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 纳米研究总部园区、纳米智能技术科技园 | 纳米科技及新一代信息技术产业等 |
| | | 威创创新园 | 科创、生物医药检测、企业总部、生产型企业 |
| | | 总部经济区 | 总部经济、现代服务业、“IAB” |

| | | | |
|--|--|--|-------|
| | | | “NEM” |
|--|--|--|-------|

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位。未来随着广州市第三产业的健康发展，预计广州市产业园区需求将继续提升，市场将稳步发展。本基金拟投资的基础设施项目区位优势明显，且园区定位符合产业规划，但同时也存在周边竞品产业园数量较多，调租后可能使得项目竞争性降低的风险。

5、行业主要法律法规及政策

自 2003 年以来，我国接连出台多个监管文件与行业政策推动产业园行业的发展，相关文件列示如下：

图表十四-24 产业园行业政策

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|----|-------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 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》（国办发明电（2003）30 号） | 暂停审批新设立和扩建各类开发区，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区、商贸开发区、工业园、创业园、软件园、环保产业园和物流产业园等各级各类开发区（园区）。国家级开发区确需扩建的，须报国务院审批。 |
| 2 | 2003 年 8 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》（国办发（2003）70 号） | 对省级及以下各级政府擅自批准设立的各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。 |
| 3 | 2003 年 11 月 | 《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿市场秩序的紧急通知》（国发明电（2003）7 号） | |
| 4 | 2004 年 12 月 | 根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，对开发区进行了设立审核 | 通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。 |
| 5 | 2005 年 8 月 | 商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》（商资字（2005）96 号） | 规范了国家级开发区扩建的审批制度。 |
| 6 | 2007 年 4 月 | 国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》 | 《报告》指出国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。 |
| 7 | 2012 年 10 月 | 商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合 | 《规划》指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展 |

| | | | |
|----|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》 | 的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。 |
| 8 | 2014年11月 | 国务院办公厅颁发《国务院办公厅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》（国办发〔2014〕54号） | 以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。 |
| 9 | 2016年4月 | 国务院办公厅《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号） | 指出政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。 |
| 10 | 2016年12月 | 国务院印发《国务院关于印发“十三五”战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号） | 鼓励战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。推动签署落实政府间新兴产业和创新领域合作协议，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。 |
| 11 | 2017年2月 | 国务院发布《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》（国发办〔2017〕7号） | 《意见》指出要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |
| 12 | 2017年6月 | 科技部发布《国家科技企业孵化器十三五发展规划》 | 《规划》提出，到2020年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业。 |
| 13 | 2017年8月 | 国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署发布《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922号） | 《意见》指出要吸引社会资本参与园区开发和运营管理。提高园区专业化运行水平，支持通过特许经营、政府购买服务等方式，将园区部分或全部事务委托给第三方运营管理，条件成熟地区可探索园区管理与日常运营相分离。 |
| 14 | 2017年9月 | 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）通过《中华人民共和国中小企业促进法》（中华人民共和国主席令第74号） | 国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。 |
| 15 | 2018年12月 | 科技部发布《科技企业孵化器管理办法》（国科发区〔2018〕300号） | 指出各级地方政府和科技部门、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区管理机构及其相关部门应在孵化器发展规划、用地、财政等方面提供政策支持。 |
| 16 | 2019年5月 | 国务院发布《国务院关于推进国家级经济技术开发区 | 《意见》指出着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水 |

| | | | |
|----|----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号） | 平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。 |
| 17 | 2020年7月 | 国务院发布《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》（国发〔2020〕7号） | 《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。 |
| 18 | 2021年12月 | 国务院发布《“十四五”数字经济发展规划》国发〔2021〕29号 | 《规划》指出，“推动产业园区和产业集群数字化转型”，引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展，依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业链供应链协同配套能力。 |

数据来源：公开信息，易方达整理

（二）广州市产业园市场

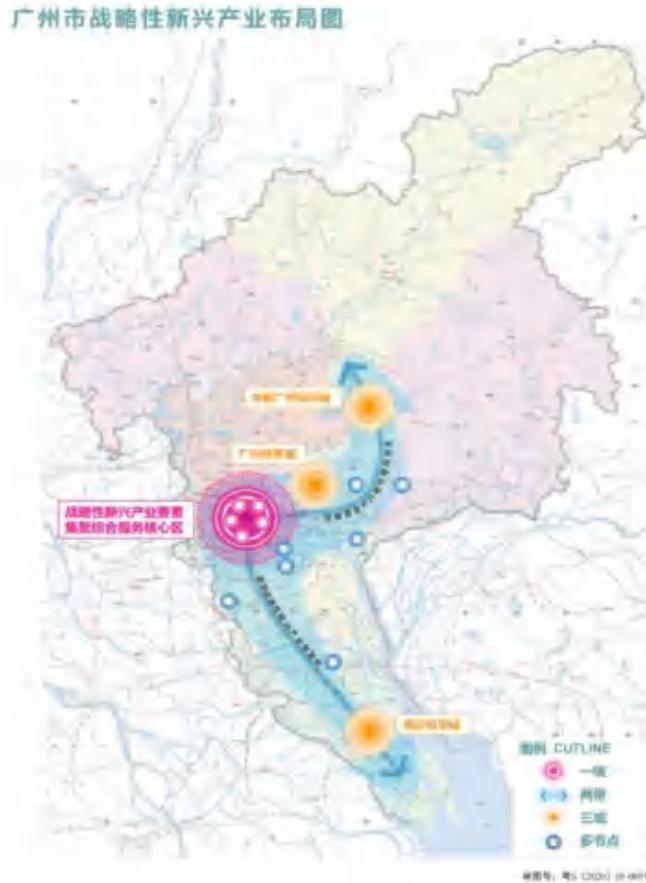
1、市场概况及分布特点

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚

在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

根据广州市战略性新兴产业布局图，广州立足广州市城市空间战略布局和产业发展基础，围绕粤港澳大湾区广深港、广珠澳科技创新走廊建设，努力构建“一核、两带、三城、多节点”的战略性新兴产业空间新格局，培育壮大战略性新兴产业发展的动力源和增长极。

图表十四-25 广州市战略性新兴产业布局图



数据来源：广州市战略性新兴产业发展“十四五”规划

产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB 产业发展五年行动计划》《价值创新园区建设三年行动方案》《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

2、发展现状

截至 2023 年末，广州市产业园区布局已呈现由点到面，由分散到集中，由中心向周边的发展趋势，产业园区之间的联动将更为密切，集群效应也越来越大。

据统计，广州市产业园区数量已超过 2,000 个，包括工业园区、产业园区、综合园区、生态园区、商务园区等不同类型的园区。其中，白云区园区分布数量最多，占比接近 30%，以工业园区为主；其次为番禺区，占比达 20%，同样以工业园区为主；天河、黄埔区的园

区数量均超 200 个；花都、海珠、增城、南沙园区数量超 100 个；其余园区散布在越秀、荔湾、从化等区域。

图表十四-26 广州市产业园区分布情况



数据来源：戴德梁行

3、租金水平及空置率

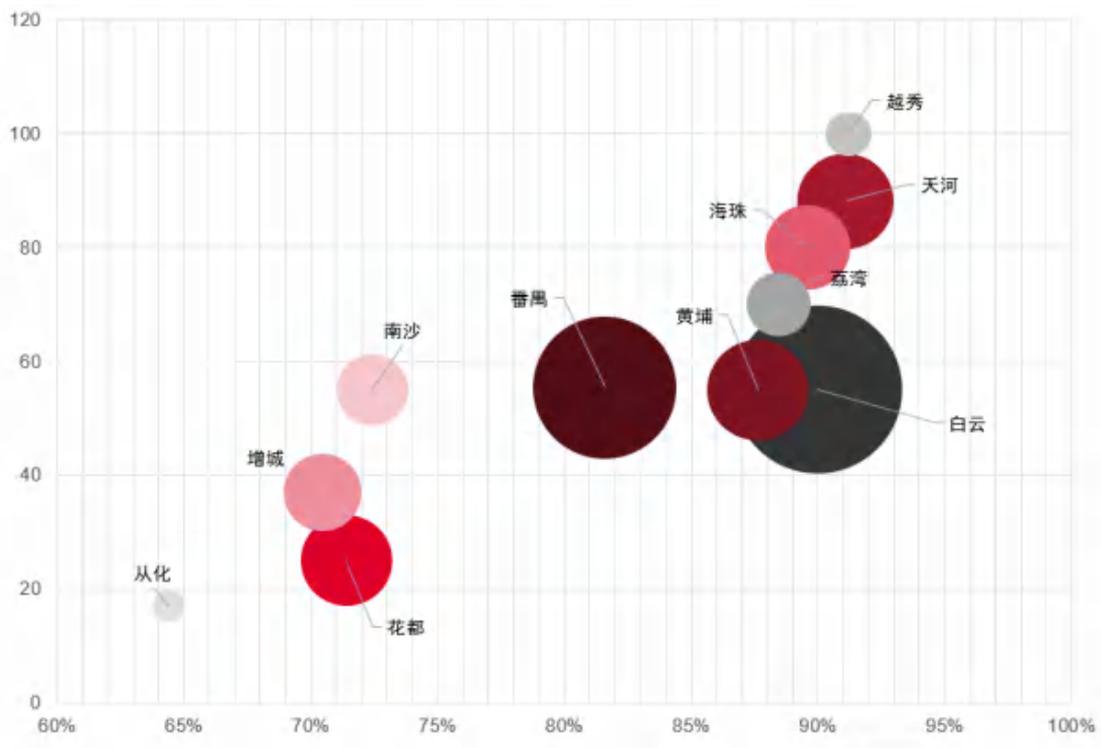
作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

戴德梁行调研数据显示，2023 年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到 90%左右，外围区域如南沙、从

化、增城、花都的出租率较低，主要集中在 65-75%的区间。

图表十四-27 广州市各行政区优质产业园区租金水平及出租率



数据来源：戴德梁行

(三) 广州市黄埔区、广州开发区产业园区市场

广州市黄埔区、广州开发区的优质产业园区主要集中在广州科学城、中新广州知识城及广州国际生物岛三大板块。其中，广州科学城是最早发展起来的，同时也是产业聚集度最高的板块；中新广州知识城以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造为广州东部产业转型升级的样板区域；广州国际生物岛为广州国家生物产业基地，集聚一大批生物科技创新企业、研发机构、高端人才以及信息资本。

戴德梁行的调研数据显示，截至 2023 年末，广州市黄埔区、广州开发区三大产业园聚集板块中，广州科学城的优质产业园区的平均租金范围约 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率约 80-95%；中新广州知识城的优质产业园区的平均租金范围约 45-60 元/平方米/月，整体平均出租率约 60-80%；广州国际生物岛的优质产业园区的平均租金范围约 60-90 元/平方米/月，整体平均出租率约 70-80%。

图表十四-28 广州市黄埔区、广州开发区主要板块产业园租金水平和出租率水平



数据来源：戴德梁行

（四）广州科学城产业园区市场

1、市场概况及分布特点

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积 37.47 平方公里。目前，累计投资超过 2,000 亿元，聚集了 3,000 多家科技企业，500 多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有 100 多个世界 500 强的项目并引进了 10 余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立 IT 中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻为科学城带来了超过 2,500 亿的工业产值，同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要、亦能满足其办公、研发的需求。

2、租金水平及出租率

广州科学城内以工业生产企业、科研办公企业为主，办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前在该区域内研发办公用房租金范围为 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率维持在 80-95% 的合理水平。

图表十四-29 广州科学城主要产业园区租金报价及出租率（截至 2023 年末）

| 序号 | 项目名称 | 租金报价 (元/平方米/月) | 出租率 |
|----|-----------|-------------------|--------|
| 1 | 云升科学园 | 70-85 | 95%以上 |
| 2 | 广州润慧科技园 | 75-90 | 90% |
| 3 | 归谷科技园 | 80-100 | 90% |
| 4 | TCL 文化产业园 | 55-70 | 80-90% |

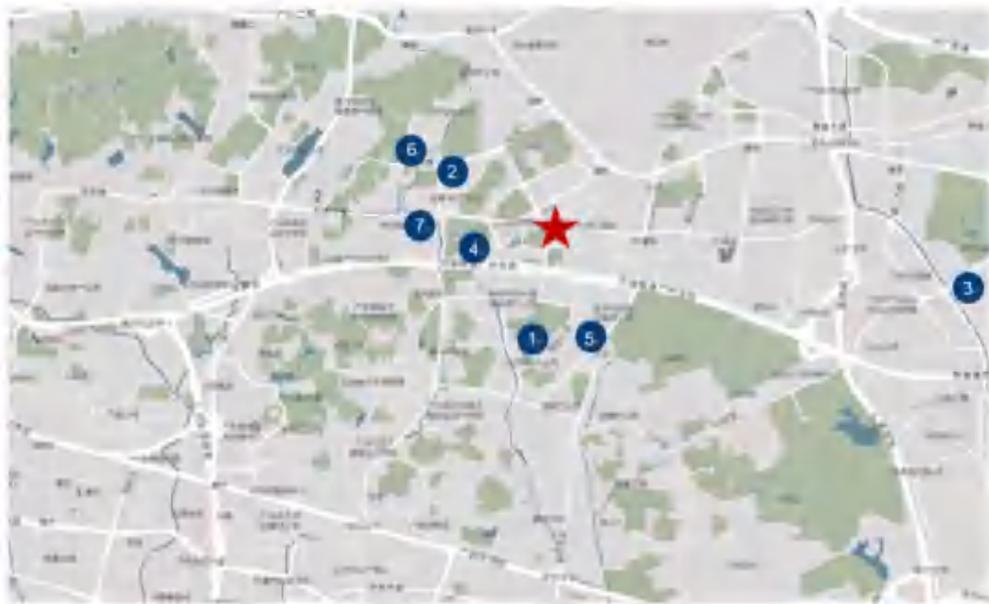
| | | | |
|----|-------------------|-------|--------|
| 5 | 华南新材料创新园 | 55-75 | 95% |
| 6 | 金地威新创智汇（一期） | 55-75 | 70-75% |
| 7 | 莱迪创新科技园 | 55-70 | 90%以上 |
| 8 | 益科智能创新园 | 55-65 | 85-90% |
| 9 | 盛特大厦 | 65-75 | 80-90% |
| 10 | 科学城总部经济区 | 80-95 | 90%以上 |
| 11 | 广东软件科学园 | 50-60 | 97%以上 |
| 12 | 广州国际企业孵化器 | 50-64 | 98% |
| 13 | PCI 佳都未来社区（科学城园区） | 55-70 | 92% |

上述租金报价不含管理费、含增值税
数据来源：戴德梁行统计数据

四、标的基础设施项目周边竞品情况

根据戴德梁行评估报告，广州市市域及周边范围内标的基础设施项目的竞争性物业主要为金地威新创智汇、益科智能创新园、广州莱迪创新科技园、云升科学园、华南新材料创新园、广州润慧科技园及广东软件科学园。

图表十四-30 竞争性物业位置图



图表十四-31 周边竞品信息

产业园区案例[1]

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 金地威新创智汇 |
| 项目位置 | 广州市黄埔区南翔三路 19 号 |
| 项目规模 | 项目总占地面积 4.88 万 m ² ，规划总建筑面积约 16.68 万 m ² ，目前一期已建成 A、B 两栋共计约 6 万 |

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| | m ² ，二期约 10.68 万 m ² 在建 |  |
| 项目简介 | 项目以 5G 产业为核心，深度融合 AI（人工智能）、生物医药等 IAB 重点产业，提供孵化器-加速器-总部基地全产业链服务。 | |
| 入园企业类型 | 一期：围绕黄埔区 IAB 主导产业，重点打造以 5G 产业为基础的综合型科技产业园区 二期：重点将打造为生物医药产业园 | |
| 租金水平 | 55-75 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 70-75% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[2]

| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 益科智能创新园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科珠路 232 号 | |
| 项目规模 | 项目总占地面积约 1.75 万 m ² ，总建筑面积约 3.3 万 m ² | |
| 项目简介 | 园区深耕智能硬件产业，拢聚了产业生态链上企业、人才、技术、资本四大要素，构建“产、学、研、商”四位一体的良性闭环，形成“主导产业+科技创新服务平台”发展模式。 | |
| 入园企业类型 | 以智能硬件产业为主导，互联网、物联网、AR/VR 等智能硬件关联产业。 | |
| 租金水平 | 55-65 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 85-90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[3]

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 莱迪创新科技园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科学城开源大道 188 号 | |
| 项目规模 | 园区占地面积约 6.7 万平方米，总建筑面积约 21 万平方米 | |
| 项目简介 | 园区涵盖科技产业大厦、独栋总部大楼、工业 4.0 产业大厦、园区商务配套等功能形态，是以生命健康产业为主的国家级孵化器培育单位，目标打造成为生物医药与健康产业的重要落地平台和 | |

| | | |
|--------|---------------------------|--|
| | 科技创新基地。 | |
| 入园企业类型 | 生物医药、医疗器械、医学检测、新一代信息技术等领域 | |
| 租金水平 | 55-70 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[4]

| | | |
|--------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 云升科学园 | |
| 项目位置 | 广州市黄埔区光谱中路 11 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 29 万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目位于广州科学城核心区，定位为第四代产业综合体，打造科学城科技创新产业发展平台、黄埔区产业转型升级示范基地。 |  |
| 入园企业类型 | 信息传输、软件和信息技术类企业，以及科技研究和技术类企业等。 | |
| 租金水平 | 70-85 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[5]

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 华南新材料创新园 | |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科丰路 31 号 | |
| 项目规模 | 占地 160 亩，总建筑面积 22 万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目专注于新材料产业企业的孵化育成，打造了“链条化、专业化、国家化”的孵化育成创新创业生态圈，是国内最大、最专业的材料专业孵化园区之一。 |  |
| 入园企业类型 | 以新材料、生物医药、电子信息及高端装备制造四大行业为主的高科技企业。 | |
| 租金水平 | 55-75 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[6]

| | | |
|--------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 广州润慧科技园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区神舟路 18 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 4 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米 | |
| 项目简介 | 项目定位智慧物联，聚焦“新一代信息技术”“生物医药”两大战略新兴产业，打造主题鲜明的特色产业园区。 | |
| 入园企业类型 | 一期：5G 与信创产业 二期：生物医药产业 | |
| 租金水平 | 75-90 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[7]

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 广东软件科学园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区彩频路 11 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 100 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米 | |
| 项目简介 | 广东软件科学园是广东省人民政府为了构建共性技术支撑体系、产业配套服务体系和资源整合平台，整合软件产业资源、促进软件产业的专业化、规模化发展而投资建设的重大项目，项目孵化研发基地、软件产业基地、覆盖全省及港澳地区的“大广东虚拟软件园”。 | |
| 入园企业类型 | 以嵌入式软件开发、集成电路设计、移动商务应用等技术及软件外包、产品质量认证、行业技术资源支撑等服务为主的高新技术企业群。 | |
| 租金水平 | 50-60 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 97%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

截至尽调基准日，根据基金管理人调研了解，广州开发区内大部分区属园区物业已实现自主出租，仅剩科技企业加速器园区的部分楼栋还采用管委会指导定价的模式确认租金。

五、标的基础设施项目的评估情况

基础设施项目评估报告是专业机构在一定估价假设和限制条件下做出的，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。

（一）基础设施资产账面价值和估值情况

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区2024年4月30日的市场价值出具了评估报告。

按照《基础设施基金指引》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《基础设施基金指引》所载的规定，选用100%收益法评估估价对象的市场价值。估值结果如下：

图表十四-32 基础设施项目估值情况

| 项目名称 | 账面价值 (元) | 产证面积 (m ²) | 收益法估值(元) 权重: 100% | 单价 (元/m ²) | 评估增值 率 |
|--------|---------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|
| 创新基地 | 573,370,500 | 79,449.45 | 581,000,000 | 7,313 | 1.33% |
| 创新大厦园区 | 718,016,500 | 95,101.6478 | 711,000,000 | 7,476 | -0.98% |
| 创意大厦园区 | 699,377,300 | 95,125.5501 | 718,000,000 | 7,548 | 2.66% |
| 合计/平均 | 1,990,764,300 | 269,676.6479 | 2,010,000,000 | 7,453 | 0.97% |

数据来源：评估报告

1、创新基地项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新基地项目的资产评估值为58,100.00万元。项目公司（创新基地）所持有的创新基地项目资产账面价值合计为57,337.05万元¹¹，与创新基地项目的资产评估值58,100.00万元对比，评估增值率约1.33%。

2、创新大厦园区项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新大厦园区项目的资产评估值为71,100.00万元。项目公司（创新大厦园区）所持有的创新大厦园区项目资产账面价值合计为71,801.65万元¹²，与创新大厦园区项目的资产评估值71,100.00万元对比，评估增值率约-0.98%。

3、创意大厦园区项目

¹¹账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年7月出具的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

¹²账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年7月出具的《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创意大厦园区项目的资产评估值为 71,800.00 万元。项目公司（创意大厦园区）所持有的创意大厦园区项目资产账面价值合计为 69,937.73 万元¹³，与创意大厦园区项目的资产评估值 71,800.00 万元对比，评估增值率约 2.66%。

（二）估价方法的选择及步骤

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在评估报告中说明并陈述理由。

根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第二章第十八条“评估机构原则上应当以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。”

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发

¹³账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

法评估。

2、应用收益法评估的步骤

根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

采用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（三）估价参数选取

1、折现率的选取

根据戴德梁行评估报告，本次评估测算采用的报酬率即折现率为 6.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照评估基准日中国十年期国债收益率为 2.30%进行确定。

风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1) 投资风险补偿；2) 管理负担补偿；3) 缺乏流动性补偿；及 4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

基础设施项目位于中国一线城市之广州，当地社会经济环境发展良好，结合基础设施项目实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

2、租金收入和其他相关参数

（1）租金水平

在预测期内，对于已出租部分物业，租约期内的租赁收入采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）进行计算，租约期外按照市场租金水平计算租赁收入，空置部分将结合出租率假设按照市场租金水平计算租赁收入。

评估机构采用比较法对基础设施项目的比准市场租金单价进行测算。通过选取三个较为接近基础设施项目情况的产业园项目作为比较实例，经过充分分析基础设施项目与比较实例的差异，对交易时间、交易情况及房地产状况（包括：区位状况、实体状况及权益状况）进行修正，最终得出修正后的基础设施项目的比准市场租金，具体测算过程详见评估机构出具的《评估报告》。此外，基础设施项目 2023 年新签租约平均有效租金以及比准市场租金情况如下：

图表十四-33 基础设施项目 2023 年新签租约平均有效租金及比准市场租金

| 序号 | 项目 | 2023 年新签租约 平均有效租金 (元/平方米/月) | 2023 年新签租约 合同单价范围 (元/平方米/月) | 比准市场租金 (元/平方米/月) |
|----|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 | 创新基地 | 51 | 51-57 | 52 |
| 2 | 创新大厦园区 | 58 | 55-63 | 56 |
| 3 | 创意大厦园区 | 58 | 52-62 | 58 |

根据基础设施项目实际运营情况，并结合基础设施项目所在区域产业园市场情况综合分析，本次采用的比准市场租金假设具有合理性。

(2) 出租率

根据基础设施项目自身的历史出租率情况、最新运营情况以及所在区域产业园项目的市场情况，对基础设施项目的出租率进行假设。基础设施项目在预测期内平均出租率假设情况如下表：

图表十四-34 预测期内平均出租率假设

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年及以后 |
|----|--------|-------|-------|-------|----------|
| 1 | 创新基地 | 87% | 87% | 88% | 89% |
| 2 | 创新大厦园区 | 86% | 86% | 88% | 90% |
| 3 | 创意大厦园区 | 86% | 86% | 89% | 92% |

对于预测期前两年出租率的预测，评估机构结合基础设施项目 2023 年全年实际运营情况分析，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区 2023 年已实现全年平均出租率分别为 86.66%、85.68%、86.33%；同时，根据对 2023 年 12 月 31 日时点的已签订的租约租期进行分析，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区现有租约均集中在 2024-2025 年间到期；此外，考虑到现在租约到期续签或换签时，将不再提供优惠面积，因此，基于审慎考

考虑，评估机构对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的预测期前两年出租率的设定分别均为 87%、86%、86%，与 2023 年全年已实现的出租率水平相符；自预测期第三年起，随着租约集中到期量的减少，出租率预计将逐步回升至项目历史出租率的水平。

对于预测期内长期出租率的预测，评估机构结合基础设施项目的 2017 年至 2023 年的出租率情况以及目前最新的经营情况，分析基础设施项目跨周期的出租率表现，得出创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区自 2017 年至 2023 年的平均出租率分别为 88.77%、90.39%、91.84%；同时，根据市场调研，基础设施项目所在的广州科学城核心区的运营成熟的产业园项目运营水平相对稳定，出租率可达 90%或以上，并综合考虑区域未来有限的新增供应、区域产业园市场由增量市场进入存量市场等因素，对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的长期稳定出租率的设置分别为 89%、90%、92%，上述稳定期出租率的假设均低于历史运营达到的最高出租率水平，与项目历史平均出租率基本相符。因此，上述出租率假设具备较高的可实现性及合理性。

（3）租金增长率

基础设施项目在估值过程中，预测期内存续租约的租金增长率（如有）按照合同约定条件进行计算，到期租约参考预测的市场租金增长率水平进行计算。在预测期间内，参照现行租约合同约定并结合物业位置、区域内产业用房市场供需情况的研究、未来规划发展等情况，假设三处基础设施项目对应的市场租金年增长率情况如下：

图表十四-35 基础设施项目租金增长率假设

| 项目 | 预测期市场租金增长率假设 | 预测期长期稳定增长率 |
|--------|----------------------------------------|------------------------------|
| 创新基地 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 创新大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |
| 创意大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |

对于预测期前 10 年的租金增长率设置，评估机构综合考虑了宏观经济前景、产业发展规划、基础设施项目历史租金增长情况、目前实际经营情况及市场情况：

根据广州市统计局发布数据，2023 年全年，广州市实现地区生产总值 30,355.73 亿元，同比增长 4.6%。在制造业立市的发展战略下，升级发展态势持续。2023 年，广州市技术改造、高技术制造业相关的投资增势良好，全市完成固定资产投资同比增长 3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长 21.4%，其中，工业技改投资同比增长 25.9%。高技术制造业投资同比增长 19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资同比分

别增长 15.5%和 26.6%。

同时，广州市研究与试验发展（R&D）经费连续 15 年保持两位数增长，至 2022 年 R&D 经费规模达到近千亿元，R&D 经费投入强度提升至 3.43%。其中，汽车制造业 R&D 经费突破 120 亿元，规模稳居各行业之首。

作为粤港澳大湾区国际科技创新中心的重要引擎、国家制造业高质量发展引领区，黄埔区、广州开发区以制造业立区、积极推进大湾区科技创新强区建设。2023 年全年完成地区生产总值 4,315.17 亿元，同比增长 1.2%；规模以上工业总产值 8,631.91 亿元，占全市工业总产值约 36.2%；至 2022 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费达 286.87 亿元，同比增长 12%，排名全市第一，研发投入强度达到 6.65%，是广州首个研发投入强度破 6%的区域，达到国际先进水平；全年人均 GDP 为 36.10 万元，同比增长 4.8%，高出全市平均水平 20.74 万元，是全市平均水平的 2.4 倍。

根据广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会发布的《关于印发黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》，力争到 2025 年，黄埔区、广州开发区 GDP 年均增速达 8%，全社会固定资产投资年均增速达 17%，制造业增加年均增速达 7%，数字经济核心产业增加值占地区 GDP 比重的 25%，研发经费支出（R&D）占 GDP 比重达 5%，建设科学城大湾区制度创新先行区，打造具有国际影响力的中国智造中心。从目前经济发展水平出发，结合未来经济发展目标和发展方向来看，租金增长率的设置具有良好的经济基础。

根据统计，基础设施项目包含的三处资产——创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区的租金于 2014-2023 年年化增长率分别为 5.65%、6.80%、5.00%。

图表十四-36 基础设施项目历史租金增长率统计

| 项目 | 历史租金增长率 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 2014 年至 2023 年，创新基地租金年化增长率达 5.65% |
| 创新大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创新大厦园区租金年化增长率达 6.80% |
| 创意大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创意大厦园区租金年化增长率达 5.00% |

根据评估机构的市场调研，①从区域产业园市场情况来看，一方面，基础设施项目目前采用的市场租金位于同区域同类型物业的下沿区间，租金价格具备较大的增长空间；另一方面，项目周边竞品租金增长速度较快。基础设施项目所在区域的优质产业园区项目合同期内约定的租金增长率保持在每年 5%以上，益科智能创新园、华南新材料创新园、金地威新智汇（一期）的租金增长率普遍在 4%-6%的区间范围内。②从市场未来供应方面来

看，根据评估机构的市场调研，本项目 5 公里内无同品质同档次的在建新增供应项目，若拓宽范围至办公业态，有 4 个在建项目。上述 4 个项目均为甲级写字楼，产品定位及目标客群与本项目有明显差异。因此，未来 3 年内，本项目并未受到新增供应入市而加剧市场竞争的影响。本项目基础设施资产位于粤港澳大湾区广深港澳科技创新走廊顶点——广州科学城的核心腹地，是华南最大科技企业孵化器集群的重点园区，区位优势明显，在租赁市场上具备较强的主导性；③从市场需求方面来看，基础设施项目资产是黄埔区、广州开发区发展创意产业、提高自主创新能力、构筑科技创新体系的主要载体和关键园区，也是归国留学人员创业及国家 863 计划、科技攻关项目成果的转化基地、优秀科技企业及企业家的培训基地。项目所在区域区位条件优越，产业发展成熟度高，产业聚集效应明显，区域内对研发办公需求保持旺盛，基础设施项目的区位条件具有不可替代性及突出的优越性，预计未来的租赁需求有较强的保障，租金水平也将以稳健的速度增长。

综上，评估机构将基础设施项目预测期前 10 年的租金增长率设定为每年递增 3.50%，处于区域合理区间的中下位置，具备合理性和可实现性。

关于长期增长率的设置，评估机构主要参考了所在区域经济基础及发展前景、市场供需情况等因素，并参考了区域市场及 CPI 物价指数及成熟市场长周期租金指数变化。根据国家统计局公布的统计数据，2010 年至 2023 年广州市 CPI 平均增速为 2.6%。

同时，评估机构亦分析了以中国香港市场为代表的成熟市场产业园租金水平走势，在 30 年的长周期中，中国香港市场经历了 1997 年亚洲金融危机、2003 年“非典”冲击、2009 年全球金融危机及 2020 年爆发的公共卫生事件，更具参考性。根据香港差饷物业估价署公布的“私人分层工厂大厦租金指数”，1985 年至 2022 年，香港私人分层工厂大厦的租金年均复合增长率（CAGR）为 4.0%；如以 10 年为一个统计周期计算，其滚动的年均复合增长率均值约 2.8%。

综上，结合广州市经济发展前景、基础设施项目的实际情况及成熟市场的同类型物业长周期发展走势来看，2034 年及以后的长期稳定增长率设置为 2.75%具有合理性。

3、租金收缴率¹⁴

根据基础设施项目历史收缴率情况，评估机构在估值模型中将全周期预测租金收缴率设定为 99%，即设置每年 1%的租金损失率。

¹⁴租金收缴率=1-截至期后 1 个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023 年的租金收缴率=1-截至 2024 年 3 月 31 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

1) 基础设施项目历史收缴率情况

基础设施项目历史租金收缴率情况如下表所示：

图表十四-37 基础设施项目历史租金收缴率统计

| 项目 | 2024年1季度 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 ¹⁵ | 99.27% ¹⁶ | 100.00% ¹⁷ | 99.84% | 99.33% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

2) 关于租金收缴的措施

基础设施项目在实际运营中，出租方与承租方签订的租赁合同中会约定收取保证金，以规避潜在的租金损失。如遇到租户拖欠租金，园区管理方会采取相应的应对措施，如：出具催款函、没收保证金、清退租户等，以保障业主方利益，对冲租金损失的风险。

4、多种经营收入

根据历史经营收入及租赁合同等资料，创新基地多种经营收入（以下简称“多经收入”）主要为停车场运营收入，创新大厦园区和创意大厦园区的多经收入主要包含场地出租。根据戴德梁行评估报告，预计未来创新基地每月场地使用费 58,333.33 元（每 3 年递增 10%）；创新大厦园区 2023 年全年多经收入金额约 189 万元，2024 年 1-4 月多经收入金额约 21 万元。2024 年 1-4 月多经收入金额下降的原因是一家多经租户合同于 2023 年 12 月 31 日到期，该多经点位在 2024 年 1-4 月处于空置状态。本次评估中，2024 年 5-12 月的多经收入按照每月 51,790 元进行预测，2025 年递增 2%，2026 年起恢复至 2023 年的多经收入水平，此后年度每年递增 2%；创意大厦园区 2023 年全年多经收入金额约 22 万元，2024 年 1-4 月多经收入金额约 7.2 万元。本次评估中，2024 年 5-12 月的多经收入按照每月 17,955 元进行预测，2025 年起每年递增 2%。

5、运营成本

¹⁵创新大厦园区 2021 年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善被强制清退。其中，广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称为“昱嘉华讯”）于 2019 年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至 2022 年 9 月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率影响分别为 2.32%和 0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率可分别提升至 99.33%和 99.84%。截至 2023 年 12 月，上述三家租户均已离园，不会影响基础设施项目后续的租金收缴。

¹⁶ 剔除了广东省知识产权保护中心 2024 年 1 季度未收回租金 108.42 万元的影响。

¹⁷ 广东省知识产权保护中心合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁面积为 7,659 平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至 2023 年 12 月 31 日，该租户未按时缴纳 2023 年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为 9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心 2023 年未收回租金的影响。

基础设施项目的经营成本及支出的取值主要参考了基础设施项目的历史经营数据及市场情况，具体如下表所示：

图表十四-38 经营成本分析

| 费用类型 | 费用名称 | 税率/费率 | 取费依据 |
|-------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 增值税 | 租金收入增值税 | 9% | --- |
| | 多经收入、停车场收入增值税 | 6% | |
| 运营支出 | 运营管理费用 ¹⁸ | 根据《运营管理协议》约定计算 | 取费基数为运营收入（不含增值税） |
| | 维修维保费 | 创新基地：189,227元 创新大厦园区：374,320元 创意大厦园区：372,520元 | 首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3% |
| | 专业服务费 ¹⁹ | 创新基地：132,575元 创新大厦园区：158,693元 创意大厦园区：158,733元 | --- |
| 非运营支出 | 房产税（出租） | 12% | 取费基数为租金收入（不含增值税） |
| | 房产税（自用/空置） | 1.2% | 取费基数为物业原值的70% |
| | 城镇土地使用税 | 创新基地：3元/平方米/年 创新大厦园区、创意大厦园区：6元/平方米/年 | 取费基数为不动产权证载用地面积 |
| | 保险费 | 0.009% | 取费基数为评估值 |
| | 增值税附加 | 12% | 取费基数为增值税 |
| | 印花税 | 0.10% | 取费基数为运营收入（不含增值税） |

6、资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。根据戴德梁行评估报告，资本性支出按照运营收入（不含增值税）的1.0%计取。

基础设施项目2018年-2023年的资本性支出情况如下：

图表十四-39 基础设施项目历史资本性支出

单位：元

| 项目 | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|--------|-------|-------|-------|--------------|-------|---------------|
| 创新基地 | - | - | - | 196,109.74 | - | 14,761,094.04 |
| 创新大厦园区 | - | - | - | 1,115,019.37 | - | 5,756,559.20 |

¹⁸根据《运营管理协议》所约定的费率、计算方法和支付方式进行测算。

¹⁹专业服务费包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、专项计划和项目公司层面的审计及评估等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价，按照每年度含税金额45万元进行预测。

| | | | | | | |
|--------|---|---|---|--------------|---|--------------|
| 创意大厦园区 | - | - | - | 1,115,019.37 | - | 5,756,559.20 |
|--------|---|---|---|--------------|---|--------------|

注：创新大厦园区和创意大厦园区建筑高度相似，同时进行同类项目的大修、改造等，因此资本性支出分摊后金额一致。

2018年-2023年，基础设施项目资本性支出主要包括：

(1) 创新基地：2018年，会议楼内部装修支出 8,216,148.65 元，园林升级改造工程支出 3,163,258.44 元，创梦空间维修改造支出 1,361,872.93 元，创新基地 E 栋首层书吧改造支出 2,019,814.02 元；2020 年，创梦空间维修改造支出 196,109.74 元。

(2) 创新大厦园区、创意大厦园区：2018 年，墙面翻新、卫生间及茶水间维修改造支出合计 5,186,601.50 元，园林升级改造支出合计 6,326,516.90 元；2020 年，监控系统升级改造支出合计 2,230,038.74 元。上述资本性支出由创新大厦园区和创意大厦园区平均分摊。

其中，创新基地会议楼内部装修为开发区投控根据其与广州市达安创谷企业管理有限公司及余江县创益园投资中心签署的《出资协议》，将会议楼场地作为健康生活馆使用三年以作为出资款而进行的装修，属于特殊约定事项，不属于基础设施项目日常经营过程中常规必要的大修、改造等资本性支出，在基础设施基金发行后亦不会发生此种情况；创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区的园林升级改造为应政府要求进行的绿化园林改造，不属于基础设施项目日常经营过程中常规必要的大修、改造等资本性支出，在基础设施基金发行后亦不会发生此种情况。其余改造项目涉及设备设施正常使用寿命可达 10 年或以上。同时，经过现场点检和勘察，基础设施项目的建筑主体及主要设备设施状态良好，可以正常使用，且凯云发展定期对建筑主体及设备设施进行检查和维护，保持了基础设施项目的正常使用状态。

另外，在基础设施项目存续期间，其所在区域总体规划清晰明确，预计未来不存在重大调整，无重建计划。根据基础设施项目的可行性研究报告、结构设计总说明等文件，建筑设计使用寿命为 50 年，能够覆盖土地使用权期限。基础设施基金存续期间，基础设施项目主体工程及设备设施的日常维护、保养和维修将通过物业费包干的形式交由外部管理机构负责，而基础设施项目主体工程及设备设施的大修、更换及改造等资本性支出事项和成本，已结合历史情况和设备设施现状及使用寿命，在估值中予以考虑。

综上所述，基础设施项目预计不存在重建计划，本基金发行后，基金管理人及外部管理机构会通过基础设施项目进行日常维护保养和维修，并在必要时进行主体工程及设备设施的大修、更换或改造来保持基础设施项目的使用状态。

7、资本化率（Cap Rate）

根据基础设施项目评估结果及 2024 年预测的经营性净现金流²⁰，计算创新基地的资本化率为 4.35%、创新大厦园区的资本化率为 5.36%、创意大厦园区的资本化率为 5.50%。

资本化率=2024 年完整年度的经营性净现金流÷评估基准日的市场价值。

8、收益年限

根据戴德梁行评估报告，评估中所采用的土地使用权终止日期为《不动产权证书》约定的土地终止日期，即收益年限为土地使用权剩余期限。截至评估时点，基础设施项目所在区域总体规划清晰明确，预计未来不存在重大调整；同时根据基础设施项目的可行性研究报告、结构设计总说明等文件，建筑设计使用寿命为 50 年，能够覆盖土地使用权期限。鉴于此，该收益年限取值具有合理性。

本部分中的基础设施项目评估价值及未来出租率和收入预测等相关内容来源于评估机构戴德梁行根据物业原权利人提供的相关材料基于一定的假设前提出具的资产评估报告，但无法保证该部分内容的准确性和完整性，亦不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，并应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（四）基金管理人估值事项核查意见

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，本基金所涉投资性房地产资产的基本评估情况具体如下：

| | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估对象 | 创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区 |
| 价值类型 | 市场价值 |
| 评估方法 | 收益法 |
| 重要参数-折现率 | 风险报酬率根据项目所在城市能级、社会经济环境、项目区位条件、实物状况、经营情况等综合分析确定，叠加无风险报酬率 2.30%后，最终折现率取值为 6.50% |
| 重要参数-租金价格 | 评估基准日时点创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区的比准市场租金分别设定为 52、56、58 元/平方米/月 |
| 重要参数-出租率 | 创新基地：第 1-2 年 87%，第 3 年 88%，第 4 年及以后 89% 创新大厦园区：第 1-2 年 86%，第 3 年 88%，第 4 年及以后 90% 创意大厦园区：第 1-2 年 86%，第 3 年 89%，第 4 年及以后 92% |
| 重要参数-租金增长率 | 创新基地：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 创新大厦园区：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 创意大厦园区：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 重要参数-收益年限 | 土地使用权剩余期限 |

²⁰经营性现金流为运营净收益，即运营收入减运营成本。

经基金管理人核查，基础设施项目所属区域总体规划目前不存在重大调整、建筑设计功能可以满足使用至土地使用权到期日，因此相关收益年限参数指标选取合理。

经基金管理人核查，并结合项目历史运营情况、已签订租约情况和市场同类可比项目情况估值相关参数指标设置合理。

经基金管理人核查，结合市场同类可比项目情况，折现率指标设置合理。

(五) 估值敏感性分析及压力测试

评估机构针对运营净收益和长期增长率对基础设施项目进行了 8 个情景下的估值敏感性分析。估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

1、创新基地

(1) 运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 5.81 亿元对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表十四-40 创新基地运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 5.23 | -10% |
| 下降 5% | 5.52 | -5% |
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 5% | 6.11 | +5% |
| 增长 10% | 6.40 | +10% |

(2) 长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 5.81 亿元对应的长期增长率。

图表十四-41 创新基地长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 5.63 | -3% |
| 下降 0.25% | 5.72 | -2% |

| | | |
|----------|------|-----|
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 0.25% | 5.91 | +2% |
| 增长 0.5% | 6.01 | +3% |

2、创新大厦园区

(1) 运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 7.11 亿元对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表十四-42 创新大厦园区运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.40 | -10% |
| 下降 5% | 6.75 | -5% |
| 基准 | 7.11 | 0% |
| 增长 5% | 7.46 | +5% |
| 增长 10% | 7.82 | +10% |

(2) 长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 7.11 亿元对应的长期增长率。

图表十四-43 创新大厦园区长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 6.99 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.05 | -1% |
| 基准 | 7.11 | 0% |
| 增长 0.25% | 7.17 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.23 | +2% |

3、创意大厦园区

(1) 运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 7.18 亿元对应的 NOI 水

平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表十四-44 创意大厦园区运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.47 | -10% |
| 下降 5% | 6.82 | -5% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 5% | 7.54 | +5% |
| 增长 10% | 7.90 | +10% |

(2) 长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 7.18 亿元对应的长期增长率。

图表十四-45 创意大厦园区长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 7.06 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.12 | -1% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 0.25% | 7.24 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.31 | +2% |

六、基础设施项目经营情况分析

(一) 基础设施项目运营模式

基础设施项目为定位于产业研发办公的创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区，位于广州科学城核心位置。目前项目委托广州凯云智慧服务有限公司（以下简称“凯云智服”²¹）进行运营，产生的营业收入来源主要为出租物业获取的租金收入及停车费收入。营业收入主要为市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经营性收入。

(二) 基础设施项目经营情况

1、项目整体经营情况

²¹ 凯云智服前身为广州凯云物业服务有限公司。

图表十四-46 基础设施项目经营情况²²

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年 1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 创新基地 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| | 创新大厦 园区 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| | 创意大厦 园区 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 历史减免租金 | 合计 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入 (剔除减免 因素后) | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 息税摊销折 旧前利润 (EBITDA) | 创新基地 | 524.42 | 20,934.31 | 1,036.93 | 1,678.25 |
| | 创新大厦 园区 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| | 创意大厦 园区 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| | 合计 | 2,268.10²³ | 26,986.28 | 5,081.93 | 12,172.04 |
| 净利润(税 后) | 创新基地 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| | 创新大厦 园区 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| | 创意大厦 园区 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| | 合计 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

2、项目出租情况

创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区已进入稳定运营期。创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区 2017 年 12 月末-2023 年 12 月末的出租表现情况如下：

图表十四-47 基础设施项目过往出租表现情况

| 出租率 | 创新基地 | 创新大厦园区 | 创意大厦园区 | 平均 |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 2017/12/31 | 78.75% | 95.60% | 94.81% | 90.78% |
| 2018/06/30 | 86.12% | 90.01% | 96.42% | 91.29% |
| 2018/12/31 | 90.25% | 92.58% | 95.56% | 93.03% |
| 2019/06/30 | 91.31% | 95.42% | 96.13% | 94.57% |
| 2019/12/31 | 87.80% | 89.12% | 88.19% | 88.43% |
| 2020/06/30 | 89.84% | 92.95% | 96.17% | 93.28% |

²²各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

²³合计 EBITDA 小于各园区简单加总 EBITDA，主要系各项目公司之间资金拆借利息费用抵销所致。

| | | | | |
|------------|----------------------------|---------------|---------------|----------|
| 2020/12/31 | 88.47% | 90.41% | 92.74% | 90.73% |
| 2021/06/30 | 92.95% | 92.38% | 98.08% | 94.60% |
| 2021/12/31 | 93.29% | 91.71% | 92.76% | 92.52% |
| 2022/06/30 | 91.54% | 88.43% | 92.99% | 90.92% |
| 2022/12/31 | 80.59% | 86.67% | 80.68% | 82.86% |
| 2023/06/30 | 88.74% | 85.98% | 88.91% | 87.79% |
| 2023/12/31 | 84.37% | 83.83% | 80.50% | 82.77% |
| 平均 | 88.77%²⁴ | 90.39% | 91.84% | — |

从项目过往经营数据来看，存在一定季度波动。基础设施项目定位为孵化器，租户偏向中小企业。一般而言，年末是中小企业决定来年租赁计划的窗口期，容易发生出租率短期波动。

2017年，根据穗开外收[2016]199号文批复，管委会安排创新基地提前铺排，清空场地给予黄埔区机关事务管理局（黄埔海关实际使用）租用，其租赁面积占创新基地总租赁面积的10.18%，实际租约签署日为2018年1月1日，因此造成了2017年年底创新基地出租率显著低于其历史水平。

2019年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围。按照上级政府要求，当时负责基础设施项目整体招租的原运营管理方对基础设施项目租户进行了调整，采取的措施包括清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致基础设施项目自2020年开始，大部分租约为租期1年左右的短期租约。2021年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核心片区整体提升改造计划。至此，基础设施项目亦不存在改造重建计划。

2022年末，基础设施项目出租率有一定下降，主要原因为招商权交接与区域公共卫生事件防范工作叠加造成，具体如下：

1) 基础设施项目已实现市场化招租，招商权于2022年12月中由原运营管理方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。根据广州市国资委2019年出台的《关于规范我市国有企业物业租赁管理的指导意见》，区属国有物业如不采用政府审批，出租1000平方米以下面积需要在产权交易机构发布招租信息（需至少在10个工作日前公示相关信息），考虑到挂牌前的企业内部手续及摘牌后与企业进行实际租赁合同签署，实际耗时大约在1个月，导

²⁴ 创新基地平均出租率已剔除2017年末波动因素。

致部分年末到期租户续租和新租户的租赁流程未能在年内完成，进而影响了基础设施项目的出租率。基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目不再属于区属国有物业，可以豁免履行前述广州市国资委的租赁程序。

2) 2022 年四季度广州地区公共卫生事件形势复杂严峻，多个区域严格控制人员流动，除关键民生外经营性场所暂停营业，导致基础设施项目相关租赁程序性事项无法及时推进，直至 2022 年 11 月 30 日，广州市多区宣布解除全部临时管控区，基础设施项目相关租赁程序性事项恢复正常。

2022 年 12 月，基础设施项目招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展。为降低租约集中到期可能造成的波动风险，凯云发展采取了提前与租户进行续约谈判、扩展招商渠道、提前储备潜在租户等措施，来逐步提升及稳定基础设施项目出租率，并对新签和续签租约的租期进行了调整，逐步减少 1 年左右短期租赁的占比，提高 2-3 年中期租约及 5 年左右长期租约的占比。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目的短期租赁租约数量及比例已经显著下降，同时中长期租赁租约数量及比例有所提升。

资产评估报告中对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区未来出租率预测情况如下：

图表十四-48 基础设施项目出租率预测

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年及以后 |
|----|--------|-------|-------|-------|----------|
| 1 | 创新基地 | 87% | 87% | 88% | 89% |
| 2 | 创新大厦园区 | 86% | 86% | 88% | 90% |
| 3 | 创意大厦园区 | 86% | 86% | 89% | 92% |

基础设施项目产业定位为扶持孵化中小微企业。此前基础设施项目由原运营管理方以促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨进行招租，过往招租流程相对较长，同时还涉及审批手续，因此可能导致部分物业一定时间的空置，以及部分急需租赁的企业选择租赁其他产业园。同时，在原运营管理方运营阶段，基础设施项目需根据原运营管理方的要求，为配合区内的招商引资、产业引进等工作计划预留一定的空置面积，故长期未达到最大化使用，影响了基础设施项目的历史出租率；同时在入驻程序上，原运营管理方需要对租赁对象所属行业、注册资本、营业收入、申请的场地面积、产值、高新科技成果或专利等方面进行审核，超过 500 平方米的租赁需上报至相关职能部门审批，程序严格、时间较长，一定程度上降低了招商效率。上述原因均对基础设施项目历史出租率造成不利影响。

2022年12月，招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展，基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目将在产业定位不变的基础上，提高进驻审核及面积使用效率，进而提升出租率。

根据戴德梁行市场调研，从区域产业园市场情况来看，广州科学城产业聚集度高，本项目周边竞品出租率较高，如益科智能创新园（出租率 85-90%）、华南新材料创新园（出租率 95%）、广州国际企业孵化器（出租率 98%）等，以上园区的租金水平在不低于基础设施项目设定的市场租金的情况下，出租率仍保持较高的水平。

根据戴德梁行评估报告，本次评估预计估价对象之创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区自第四年起长期出租率分别为 89%、90%及 92%。

从出租率来看，基础设施项目的出租率情况契合项目自身及所属区域的情况，亦能说明基础设施项目运营符合市场化原则。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目平均出租率为 84.11%，其中创新基地出租率为 92.41%，创新大厦园区出租率为 79.79%，创意大厦园区出租率为 82.31%。相较于 2023 年末，基础设施项目平均出租率有所回升。除创新大厦园区出租率有所下降外，创新基地和创意大厦园区出租率均有一定增长。

3、项目租金水平

创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区在 2008、2009 年投入运营，运营至今有如下阶段：

①在 2008 年至 2013 年阶段，基础设施项目采用政府定价的机制，即由广州开发区管委会以及相关职能部门确定不同区域的租金标准，基础设施项目严格参照执行。

②2014 年 1 月 24 日，区国资局向广州开发区管委会、黄埔区政府报送了《关于报送广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案的请示》（穗开国资〔2014〕5 号文），请示提出自基础设施项目投入运营以来，优惠的招商政策、优良的园区环境、优质的物业服务吸引和聚集了大量高科技企业入驻，对广州开发区产业转型升级、吸引投资、增加税收、扩大就业等方面起到积极作用，但物业经营方式不能完全体现市场规则，影响了物业经营效益，导致政策性亏损。请示提出了新的租金标准，并建议将开发区投控准经营性物业进行市场化经营。2014 年 2 月 28 日，广州开发区管委会常务会议审议通过了《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，同意基础设施项目的租金价格按照专业评估机构出具的市场底价平均水平调整，且之后每两年由有资质的第三方房地产评估机构根据市场行情评估新的租金标准并报国资局备案后进行调整。基础设施项目据此开始

进行市场化经营，并按照专业评估机构的租金评估价格进行调整。

基于上述安排，基础设施项目分别于 2014 年、2018 年和 2022 年由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，具体如下：

2014 年至 2018 年阶段，基础设施项目租金参考戴德梁行 2014 年评估报告租金定价执行，租金虽然有所提升，但基于招商政策的连续性和政策优势，其租金价格仍低于市场化出租价格中枢。

图表十四-49 2014 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：45 元/平方米/月； A-G 区：30 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |

数据来源：戴德梁行 2014 年评估报告

③2018 年至 2022 年阶段，基础设施项目参照原有定价机制，根据世联评估 2018 年出具的市场底价平均水平调整了租金价格，与上阶段一样，租金价格仍低于市场化出租价格中枢，项目在该阶段亦维持较高的出租率水平。

图表十四-50 2018 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：44-47 元/平方米/月； A-G 区：40-42 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 45-47 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 40-47 元/平方米/月 |

数据来源：世联评估 2018 年评估报告

④2022 年 9 月 23 日，根据《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》（穗开管函（2022）102 号），广州开发区管委会明确解除基础设施项目土地出让合同约定关于租售对象的限制性条件，具体条款为“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”2022 年 9 月，在广州开发区管委会以及相关职能部门的指导下，广开控股继续深入贯彻市场化经营模式，对创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区采用更加灵活和市场化的机制进行运营，自 2023 年起，租金评估调整频率改为一年一调。2022 年 12 月，园区招商权由原运营管理方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。凯云发展自主招商运营后，基础设施项目的招商工作无需经过

行政审批流程，租金定价可紧贴市场变动。

综上，基础设施项目自 2014 年 2 月 28 日起即开始市场化运营，租金价格经历了逐步调整的过程，2022 年 9 月评估定价模式调整后租金定价更加灵活及市场化。此外，基础设施项目的现金流通过市场化的运营产生，不存在相关补贴，符合市场化原则。

⑤2022 年 9 月，广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司（以下简称“中企华正诚”）就基础设施项目出具了租金评估报告，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的评估平均单价水平为 52 元/平方米/月、57 元/平方米/月、56 元/平方米/月。根据 2014 年批复的《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，租金价格由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，由此基础设施项目 2022 年 9 月 1 日以后的到期续签和新签租约的平均合同单价将按照第三方专业评估机构评估的平均单价作为租赁底价执行。

自 2022 年 9 月 1 日调租以来，截至 2024 年 4 月 30 日，创新基地续签合同单价在 28.71-58 元/平方米/月²⁵之间，续签平均合同单价²⁶为 50.42 元/平方米/月，新签合同单价在 43.2-57 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 51.54 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 50.82 元/平方米/月；创新大厦园区续签合同单价在 54-65 元/平方米/月之间，续签平均合同单价为 56.38 元/平方米/月，新签合同单价在 46-63 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 55.42 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 56.18 元/平方米/月；创意大厦园区续签合同单价在 52-69 元/平方米/月之间，续签平均合同单价为 56.21 元/平方米/月，新签合同单价在 45-62 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 56.16 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 56.19 元/平方米/月。

基础设施项目 2021 年末至 2024 年 4 月末平均有效租金水平及平均合同单价情况如下表所示：

图表十四-51 基础设施项目 2021 年末至 2024 年 4 月末租金水平²⁷

单位：元/平方米/月

| 项目 | 2021. 12. 31 | | 2022. 12. 31 | | 2023. 12. 31 | | 2024. 04. 30 | |
|----|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|
| | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 |

²⁵创新基地个别合同的续签单价下降主要是因为外部管理机构在全面取消优惠面积的情况下，给予了一个优质租户一定的租金优惠。在此情况下，上述租户续签合同的有效租金水平仍高于原合同。

²⁶因为中企华正诚评估报告中的平均单价为按照租赁单元个数计算的合同单价算数平均值，为保持数据可比性，本段涉及的平均合同单价均为按照租赁单元个数计算的合同单价算数平均值。其他披露内容涉及到的平均合同单价为按照租赁面积加权计算的加权平均值。

²⁷合同单价为租金合同中签署的租金价格，有效租金为合同租金单价剔除优惠面积之后每平方米每月收取的租金价格。

| | | | | | | | | |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 创新基地 | 29.11 | 39.32 | 33.24 | 46.45 | 40.71 | 49.71 | 42.46 | 49.59 |
| 创新大厦园区 | 39.06 | 43.02 | 40.36 | 45.78 | 50.46 | 56.69 | 51.23 | 56.15 |
| 创意大厦园区 | 40.91 | 46.73 | 44.13 | 48.89 | 51.34 | 56.53 | 53.20 | 56.34 |

注：平均有效租金=月收入/月末已出租面积（未折算免租期）；2021-2023 年期末出租率为截至每年度 12 月 31 日时点出租率，2024 年 4 月末出租率为 2024 年 4 月 30 日的时点出租率；2021-2023 年期末平均有效租金为截至每年度 12 月份所在月份的平均有效租金，2024 年 4 月末平均有效租金为 2024 年 4 月份的平均有效租金。

根据市场调研结果，截至 2023 年末，基础设施项目所在区域广州科学城内产业园租金范围约 50-100 元/平方米/月（含增值税，不含管理费，下同），鉴于区位条件、交通便捷度、物业形态、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同。位于广州科学城核心区周边的可比竞争性物业中益科智能创新园的租金在 55-65 元/平方米/月，华南新材料创新园的租金在 55-75 元/平方米/月，广州国际企业孵化器的租金在 50-64 元/平方米/月。从租金价格来看，基础设施项目市场租金为 52-58 元/平方米/月，租金价格水平在合理市场价格区间内，并且仍具有一定的价格优势。

基础设施项目有效租金水平与同期租金定价参考存在差异，一是由于新租金标准需要在当前合同到期后执行，平均租金会随合同更新而逐步提升，并非一次到位；二是园区历史运营过程中会结合租赁面积大小、租户类型、政策扶持以及原运营管理方的指示给予部分租户一定免租优惠面积，从而降低了有效租金水平，降低了单位面积产生的历史现金流。

基础设施项目最近三年以及截至 2024 年 4 月 30 日优惠面积占比如下表所示：

图表十四-52 基础设施项目优惠面积占比情况

| 项目 | 2024. 04. 30 | 2023. 12. 31 | 2022. 12. 31 | 2021. 12. 31 |
|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 创新基地 | 14.39% | 18.11% | 28.42% | 25.97% |
| 创新大厦园区 | 8.76% | 10.98% | 11.84% | 9.20% |
| 创意大厦园区 | 5.56% | 9.18% | 9.74% | 12.45% |
| 平均 | 9.29% | 12.30% | 15.44% | 14.94% |

优惠面积占比=1-期末时点租赁合同计费面积/期末时点租赁合同已出租面积。历史上基础设施项目各个租赁单元均设置了优惠面积，同一租赁单元的优惠面固定，但是不同租赁单元的优惠面积占比有一定差异，因此不同时点优惠面积占比会因已出租的租赁单元不同而存在一定波动。截至 2024 年 4 月末，基础设施项目平均优惠面积占比下降至 9.29%，其中创新基地优惠面积占比下降至 14.39%，创新大厦园区优惠面积占比下降至 8.76%，创

意大厦园区优惠面积占比下降至 5.56%，基础设施项目于 2023 年 8 月开始逐步取消优惠面积，随着优惠面积不断取消，基础设施优惠面积整体呈下降趋势。

基础设施项目新一轮的租金调整自 2022 年 9 月 1 日开始，调整机制为 2022 年 9 月 1 日以后的到期续签和新签租约的平均合同单价按照第三方专业评估机构的评估单价作为租赁底价执行，未到期的存量租约按照原单价执行。此外，在基础设施基金发行前调整的租约仅调整租金单价，不调整合同优惠面积，并逐步按照市场水平设置免租期；在基础设施基金发行后调整的租约租金单价按照市场化定价的同时将取消优惠面积，并按市场水平设置免租期。

截至 2024 年 4 月 30 日，创新基地已出租面积为 68,534.83 平方米，其中已调整单价面积为 63,005.38 平方米，占比 91.93%。剩余租约将在到期后陆续进行租金调整，预计创新基地全部租约调整将于 2025 年底完成。

截至 2024 年 4 月 30 日，创新大厦园区已出租面积为 80,771.37 平方米，其中已调整单价面积为 79,399.37 平方米，占比 98.30%。剩余租约将在到期后陆续进行租金调整，预计创新大厦园区全部租约调整将于 2025 年底完成。

截至 2024 年 4 月 30 日，创意大厦园区已出租面积为 82,095.17 平方米，已出租面积已全部完成单价调整，占比 100%。

自 2022 年 9 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目累计到期面积 316,963.81 平方米，续签面积 258,676.72 平方米，续签率为 81.61%，即续签面积占到期面积的比例。其中，两家续签租户广州开发区科技企业孵化器协会及广州市黄埔区人民政府联和街道办事处尚未采用新单价，占总可租赁面积的 0.61%，其余租户均采用新单价续签。2023 年全年来看，基础设施项目累计到期面积 192,868.05 平方米，续签面积 166,525.94 平方米，续签率为 86.34%。

4、项目租金增长率

基础设施项目包含的三处资产——创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区于 2014-2023 年年化增长率分别为 5.65%、6.80%、5.00%。

图表十四-53 基础设施项目历史租金增长率

| 项目 | 历史租金增长率 |
|--------|---------------------------------------|
| 创新基地 | 从 2014 年至 2023 年，创新基地租金年化增长率达 5.65% |
| 创新大厦园区 | 从 2014 年至 2023 年，创新大厦园区租金年化增长率达 6.80% |
| 创意大厦园区 | 从 2014 年至 2023 年，创意大厦园区租金年化增长率达 5.00% |

结合基础设施项目的实际运营情况，预测到期后续签以及新签合同的租金根据续签/新签的具体年份在按照目前租金单价基础上增长一定的比例，基础设施项目未来租金增长率的预测数据如下：

根据戴德梁行市场调研数据，标的资产所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业领先企业或国际化企业，基础设施项目所在区域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率一般为 3.0%~6.0%。

图表十四-54 基础设施项目租金增长率预测

| 项目 | 预测期市场租金增长率假设 | 预测期长期稳定增长率 |
|--------|----------------------------------------|------------------------------|
| 创新基地 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 创新大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |
| 创意大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |

截至 2023 年 12 月末，根据戴德梁行调研数据统计，基础设施项目所在区域广州科学城内产业园租金范围约 50-100 元/平方米/月。鉴于区位条件、物业形态、交通便捷度、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同。位于广州科学城核心区周边的可比竞争性物业中益科智能创新园的租金在 55-65 元/平方米/月，华南新材料创新园的租金在 55-75 元/平方米/月，广州国际企业孵化器的租金在 50-64 元/平方米/月。从租金价格来看，基础设施项目市场租金为 52-58 元/平方米/月，租金价格水平在合理市场价格区间内，并且仍具有一定的价格优势。

根据调研数据统计，基础设施项目所在区域的优质产业园区项目的租金年增长率整体保持在 3%-6%之间。基础设施项目位于广州第三中轴“科技创新轴”上，同时也是广深科技创新走廊的十大核心创新平台之一，受益于建设粤港澳大湾区的重大机遇，广州科学城将打造为具有国际影响力的“中国智造中心”、粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎、国家制造业高质量发展引领区，该区域产业园未来发展潜力巨大。

5、续签率

图表十四-55 基础设施项目续签率

| 项目 | 2024 年 1-4 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|--------|--------------|---------|---------|---------|
| 创新基地 | 47.01% | 87.99% | 79.03% | 79.55% |
| 创新大厦园区 | 60.93% | 92.26% | 89.84% | 87.82% |
| 创意大厦园区 | 40.24% | 78.79% | 75.22% | 87.29% |

| | | | | |
|----|--------|--------|--------|--------|
| 平均 | 50.97% | 86.34% | 81.60% | 85.36% |
|----|--------|--------|--------|--------|

2021 年度、2022 年度及 2023 年度基础设施项目维持较高的续签率，较为丰富的产业聚集以及园区良好的配套增加了租户黏性。

与历史三年相比，2024 年 1-4 月续签率下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园区搬迁以及外部管理机构主动清退部分潜在风险租户造成。其中，自建园区搬迁的租户租赁面积占 2024 年 1-4 月到期面积的 40.78%，外部管理机构主动清退的潜在风险租户租赁面积占 2024 年 1-4 月到期面积的 25.94%。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，外部管理机构在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

6、租金收缴率水平

图表十四-56 基础设施项目租金收缴率²⁸

| 项目 | 2024 年 1 季度 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|--------|----------------------|-----------------------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% ²⁹ | 100.00% ³⁰ | 99.44% | 97.01% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.04% | 98.61% |

2021 年至 2024 年 1 季度，基础设施项目租金收缴率总体保持在较高水平。创新大厦园区在 2021 年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善已被强制清退，后续不会影响基础设施项目租金收缴。其中影响最大的为广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称为“昱嘉华讯”），昱嘉华讯于 2019 年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至 2022 年 9 月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率影响分别为 2.32%和 0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区 2021 年至 2022 年

²⁸ 租金收缴率=1-截至期后 1 个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023 年的租金收缴率=1-截至 2024 年 3 月 31 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入；2024 年 1 季度的租金收缴率=1-截至 2024 年 6 月 26 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

²⁹ 剔除了广东省知识产权保护中心 2024 年 1 季度未收回租金 108.42 万元的影响。

³⁰ 广东省知识产权保护中心合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁面积为 7,659 平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至 2024 年 3 月 31 日，该租户未按时缴纳 2023 年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为 9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心 2023 年未收回租金的影响。

的租金收缴率可分别提升至 99.33%和 99.84%。

截至 2024 年 5 月 31 日，基础设施项目 2023 年度尚有账款 470.17³¹万元未收回，占基础设施项目 2023 年度总收入的 3.83%。其中：创新基地的三家租户欠款为 18.13 万元，创新大厦园区的一家租户欠款为 433.68 万元，创意大厦园区的两家租户欠款为 18.36 万元，均在收缴流程中。

剔除昱嘉华讯的影响后，基础设施项目报告期内租金收缴率可达到较高水平。

图表十四-57 剔除昱嘉华讯影响后基础设施项目租金收缴率

| 项目 | 2024 年 1 季度 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% | 100.00% | 99.84% | 99.33% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

在费用收缴机制上，按照凯云发展的《费用催缴预警管理办法》，凯云发展在每月 5 日前向企业派发缴费通知书，要求企业按照合同约定的时间和金额缴费；对于每月 20 日前未缴费的企业，凯云发展对其进行电话提醒，并做好跟踪记录；对于每月 25 日前未缴费的企业，凯云发展采取上门催收方式并观察企业经营状况；若经多方催缴无效，企业欠费超过一个月（含）的，凯云发展将约见企业负责人，要求对方提供还款计划；若经多方催收无效，企业欠费超过两个月（含）的，凯云发展将给企业发送催款函、电话催款或上门催款，并通知业主及内部责权部门；若经多方催缴无效，企业欠费超过合同约定或经营状况明显不佳的，凯云发展除发送催款单、电话催款或上门催款外，将给企业发送律师函，在协商无果的情况下，凯云发展将按照相关法规及合同约定对企业提起仲裁或诉讼。此外，根据租赁合同约定，如无正当理由，连续拖欠租金两个月或累计达三个月，业主可以没收履约保证金。

7、租户行业分布情况

基础设施项目租户分布具有较为明显的产业特点，多为高新科技企业。受益于高新技术发展和产业聚集效应，项目租户及产业链不断成长，其租赁需求不断提升。同时，项目内租户数量较多且不存在重要现金流提供方，现金流分散而稳定，进一步提升了项目运营稳定性。

³¹ 含广东省知识产权保护中心 2023 年未缴租金 433.68 万元。外部管理机构已针对该租户提起诉讼，并已立案。

截至 2024 年 4 月末，基础设施项目合计共有租户 268 个，租赁面积占比超过 10% 以上的行业分别为新一代信息技术、生物医药和专业技术服务业。特别说明的是，基础设施项目中的“园区配套”行业主要包括餐厅、食堂、便利店等，属于配套支持性租户，总占比较低；“其他”行业主要为农业、物流、体育等相关公司，总占比较低。

截至 2024 年 4 月末，三个项目的所有租户所属行业分布情况如下表：

图表十四-58 基础设施项目租户所属行业分布情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|-------------------|--------------------------|
| 新一代信息技术 | 64,058.92 | 27.68% |
| 生物医药 | 53,751.21 | 23.23% |
| 专业技术服务 | 31,990.59 | 13.82% |
| 高端装备制造 | 15,154.70 | 6.55% |
| 公共事业单位 | 14,935.78 | 6.45% |
| 商务服务 | 12,780.03 | 5.52% |
| 科研机构 | 11,881.00 | 5.13% |
| 公共行政服务 | 11,366.04 | 4.91% |
| 新能源新材料 | 6,177.27 | 2.67% |
| 其他 | 5,828.04 | 2.52% |
| 园区配套 | 3,477.79 | 1.50% |
| 合计 | 231,401.37 | 100%³² |

整体来看，基础设施项目内租户数量较多且占比较高的行业均符合地区产业发展导向，项目的租户行业分布较为均衡，项目现金流来源较为分散且稳定。

每个项目的具体情况如下：

（1）创新基地

创新基地拥有多元化的租户基础。截至 2024 年 4 月末，创新基地共有租户 73 个，租赁面积占比超过 10% 的行业为生物医药和公共行政服务类。

图表十四-59 创新基地租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|--------|-----------|--------|
| 生物医药 | 37,962.79 | 55.39% |
| 公共行政服务 | 10,306.04 | 15.04% |
| 专业技术服务 | 6,370.88 | 9.30% |

³²各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 商务服务 | 5,271.03 | 7.69% |
| 高端装备制造 | 2,417.06 | 3.53% |
| 公共事业单位 | 1,717.61 | 2.51% |
| 其他 | 1,603.04 | 2.34% |
| 新一代信息技术 | 1,562.32 | 2.28% |
| 新能源新材料 | 746.27 | 1.09% |
| 园区配套 | 577.79 | 0.84% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

截至2024年4月末，创新基地前十大租户租赁面积占比为61.90%，具体如下：

图表十四-60 创新基地前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创新基地已出租面积的比例 |
|-----------|--------|------------|------------------|---------------|
| 租户1 | 公共行政服务 | 2026/8/31 | 8,535.15 | 12.45% |
| 租户2 | 生物医药 | 2025/4/28 | 5,866.76 | 8.56% |
| 租户3 | 生物医药 | 2025/9/21 | 5,389.56 | 7.86% |
| 租户4 | 生物医药 | 2025/4/12 | 4,747.74 | 6.93% |
| 租户5 | 专业技术服务 | 2024/11/30 | 4,176.34 | 6.09% |
| 租户6 | 生物医药 | 2025/4/30 | 3,340.25 | 4.87% |
| 租户7 | 生物医药 | 2026/8/16 | 2,886.89 | 4.21% |
| 租户8 | 生物医药 | 2028/3/29 | 2,565.32 | 3.74% |
| 租户9 | 园区配套 | 2025/2/12 | 2,468.46 | 3.60% |
| 租户10 | 生物医药 | 2026/3/30 | 2,448.73 | 3.57% |
| 合计 | —— | —— | 42,425.20 | 61.90% |

(2) 创新大厦园区

创新大厦园区拥有多元化的租户基础。截至2024年4月末，创新大厦园区共有租户91个，租赁面积占比超过10%的行业为新一代信息技术、专业技术服务、生物医药、高端装备制造和科研机构。

图表十四-61 创新大厦园区租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|---------|-----------|--------|
| 新一代信息技术 | 27,044.43 | 33.48% |
| 专业技术服务 | 12,200.88 | 15.11% |
| 生物医药 | 11,179.42 | 13.84% |
| 高端装备制造 | 11,025.64 | 13.65% |

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 科研机构 | 8,421.00 | 10.43% |
| 新能源新材料 | 5,431.00 | 6.72% |
| 商务服务 | 2,858.00 | 3.54% |
| 园区配套 | 1,772.00 | 2.19% |
| 其他 | 714.00 | 0.88% |
| 公共行政服务 | 125.00 | 0.15% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

截至 2024 年 4 月末，创新大厦园区前十大租户租赁面积占比为 36.09%，具体如下：

图表十四-62 创新大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创新大厦园区已出租面积的比例 |
|-----------|---------|------------|------------------|-----------------|
| 租户 1 | 科研机构 | 2025/12/31 | 7,659.00 | 9.48% |
| 租户 2 | 新一代信息技术 | 2027/2/5 | 3,528.00 | 4.37% |
| 租户 3 | 新一代信息技术 | 2026/5/31 | 3,078.00 | 3.81% |
| 租户 4 | 专业技术服务 | 2026/7/25 | 2,911.00 | 3.60% |
| 租户 5 | 新一代信息技术 | 2025/7/17 | 2,897.00 | 3.59% |
| 租户 6 | 生物医药 | 2029/10/1 | 2,252.30 | 2.79% |
| 租户 7 | 高端装备制造 | 2025/7/31 | 2,072.00 | 2.57% |
| 租户 8 | 园区配套 | 2025/3/4 | 1,742.00 | 2.16% |
| 租户 9 | 高端装备制造 | 2025/12/31 | 1,531.00 | 1.90% |
| 租户 10 | 新一代信息技术 | 2026/3/25 | 1,482.00 | 1.83% |
| 合计 | - | - | 29,152.30 | 36.09% |

（3）创意大厦园区

截至 2024 年 4 月末，创意大厦园区共有租户 108 个，租赁面积占比超过 10%以上的行业为新一代信息技术、专业技术服务和公共事业单位。

图表十四-63 创意大厦园区租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|---------|-----------|--------|
| 新一代信息技术 | 35,452.17 | 43.18% |
| 专业技术服务 | 13,418.83 | 16.35% |
| 公共事业单位 | 13,218.17 | 16.10% |
| 商务服务 | 4,651.00 | 5.67% |
| 生物医药 | 4,609.00 | 5.61% |
| 其他 | 3,511.00 | 4.28% |

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 科研机构 | 3,460.00 | 4.21% |
| 高端装备制造 | 1,712.00 | 2.09% |
| 园区配套 | 1,128.00 | 1.37% |
| 公共行政服务 | 935.00 | 1.14% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

截至2024年4月末，创意大厦园区前十大租户租赁面积占比为33.57%，具体如下：

图表十四-64 创意大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创意大厦园区已出租面积的比例 |
|-----------|---------|------------|------------------|-----------------|
| 租户1 | 公共事业单位 | 2024/8/31 | 6,805.00 | 8.29% |
| 租户2 | 科研机构 | 2028/3/31 | 3,071.00 | 3.74% |
| 租户3 | 新一代信息技术 | 2026/7/24 | 2,897.00 | 3.53% |
| 租户4 | 新一代信息技术 | 2024/10/31 | 2,771.00 | 3.38% |
| 租户5 | 公共事业单位 | 2025/1/31 | 2,234.00 | 2.72% |
| 租户6 | 新一代信息技术 | 2025/3/31 | 2,056.00 | 2.50% |
| 租户7 | 生物医药 | 2025/4/30 | 2,000.00 | 2.44% |
| 租户8 | 新一代信息技术 | 2028/8/19 | 1,958.00 | 2.39% |
| 租户9 | 专业技术服务 | 2026/4/23 | 1,952.83 | 2.38% |
| 租户10 | 专业技术服务 | 2026/9/30 | 1,815.00 | 2.21% |
| 合计 | - | - | 27,559.83 | 33.57% |

8、租约期限分布情况

2019年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围，按照上级政府要求，当时负责基础设施项目整体招租的原运营管理方对租户进行了调整，采取的措施包括清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致基础设施项目自2020年开始，大部分租约为租期1年左右的短期租约。2021年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核心片区整体提升改造计划。至此，基础设施项目亦不存在改造重建计划。2022年12月，基础设施项目招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展。为降低租约集中到期可能造成的波动风险，凯云发展采取了提前与租户进行续约谈判、扩展招商渠道、提前储备潜在租户等措施，来逐步提升及稳定基础设施项目出租率，并对新签和续签租约的租期进行了调整，逐步减少1年左右短期租赁的占比，提高2-3年中期租约及5年左右长期租约的占比。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目的短期租赁租约数量及比例已经显著下降，同时中长期租赁租约数量及比例有所提升，租约期限具体分布情况如下：

图表十四-65 基础设施项目到期面积分布情况

| 到期时间 | 2024 年 4 月 30 日 | |
|----------------------|-------------------|-------------|
| | 到期面积 | 占比 |
| 2023 年 ³³ | 1,576.04 | 0.68% |
| 2024 年 | 49,997.67 | 21.61% |
| 2025 年 | 83,692.87 | 36.17% |
| 2026 年 | 50,345.30 | 21.76% |
| 2027 年 | 11,498.71 | 4.97% |
| 2028 年 | 26,927.01 | 11.64% |
| 2029 年 | 4,464.88 | 1.93% |
| 2030 年 | 1,128.00 | 0.49% |
| 2035 年 | 1,770.89 | 0.77% |
| 合计 | 231,401.37 | 100% |

(1) 创新基地

| 创新基地 | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2023 年 | 1,576.04 | 2.30% |
| 2024 年 | 9,631.50 | 14.05% |
| 2025 年 | 27,017.03 | 39.42% |
| 2026 年 | 24,092.01 | 35.15% |
| 2027 年 | 726.16 | 1.06% |
| 2028 年 | 3,422.62 | 4.99% |
| 2029 年 | 298.58 | 0.44% |
| 2035 年 | 1,770.89 | 2.58% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

(2) 创新大厦园区

| 创新大厦园区 | | |
|--------|-----------|--------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2024 年 | 12,366.00 | 15.31% |
| 2025 年 | 33,600.84 | 41.60% |
| 2026 年 | 15,176.96 | 18.79% |

³³ 创新基地有两家租户的合同已经于 2023 年到期，暂未完成合同续签。其中：租户 A 的合同续签流程正在推进中；租户 B 因欠缴租金已经被外部管理机构提起诉讼且完成开庭，待法院判决。

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 2027年 | 5,741.88 | 7.11% |
| 2028年 | 11,037.39 | 13.66% |
| 2029年 | 2,848.30 | 3.53% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

(3) 创意大厦园区

| 创意大厦园区 | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2024年 | 28,000.17 | 34.11% |
| 2025年 | 23,075.00 | 28.11% |
| 2026年 | 11,076.33 | 13.49% |
| 2027年 | 5,030.67 | 6.13% |
| 2028年 | 12,467.00 | 15.19% |
| 2029年 | 1,318.00 | 1.61% |
| 2030年 | 1,128.00 | 1.37% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

截至2022年12月31日，基础设施项目1年期左右租约到期面积合计198,090.47平方米，占2022年12月31日已出租面积的86.89%；截至2023年12月31日，基础设施项目1年期左右租约到期面积合计64,142.91平方米，占2023年12月31日已出租面积的28.17%；截至2024年4月30日，基础设施项目2024年租约到期面积为49,997.67平方米，占已出租面积的21.58%，基础设施项目的短期租约占比持续降低，租约分布更加平衡。

在后续运营管理中，基金管理人将会同外部管理机构根据租户质量、租赁面积、租户类型等因素持续调整租约期限分布，将短中长期租约调整到相对均衡的水平。

9、政府类租户说明

基础设施项目内的政府机构类租户入驻时间最早可追溯至建园之初，系由相关职能部门、原运营管理方等招商平台为了给入驻园区的企业增加配套服务、提高办事效率而逐步引入，相关租户入驻均经过区有权单位的复函或者批示。

截至2024年4月30日，基础设施项目政府类租户的租赁情况如下：

图表十四-66 政府类租户租赁情况

| 基础设施项目 | 租户 | 合同开始日期 | 合同结束日期 | 租赁面积占比 | 月租金占比 | 入驻园区时间 | 平均租金水平（元/平方米/ | 园区平均租金水平（元/平方米/ |
|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|---------------|-----------------|
|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|---------------|-----------------|

| | | | | | | | 月) | 月) |
|--------|-------|-----------|--------------------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
| 创新基地 | 租户 1 | 2023/9/1 | 2026/8/31 | 3.10% | 2.56% | 2018/1/1 | 34.42 | 42.46 |
| 创新基地 | 租户 2 | 2023/1/1 | 2023/12/31 ³⁴ | 0.57% | 0.39% | 2019/7/1 | 16.25 | 42.46 |
| 创新大厦园区 | 租户 3 | 2020/3/9 | 2025/3/8 | 0.05% | 0.00% | 2020/3/9 | - | 51.23 |
| 创意大厦园区 | 租户 4 | 2023/9/1 | 2024/8/31 | 2.47% | 2.95% | 2008/8/10 | 49.76 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 5 | 2022/10/1 | 2024/9/30 | 0.56% | 0.73% | 2019/1/1 | 54.73 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 6 | 2023/1/1 | 2024/12/31 | 0.34% | 0.41% | 2016/1/1 | 50.13 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 7 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.27% | 0.38% | 2016/3/1 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 8 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.24% | 0.31% | 2017/5/15 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 9 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.23% | 0.30% | 2016/3/1 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 10 | 2023/6/13 | 2024/6/12 | 0.14% | 0.17% | 2018/6/13 | 51.74 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 11 | 2024/3/15 | 2025/3/14 | 0.09% | 0.12% | 2017/9/15 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 12 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | 0.81% | 1.14% | 2024/2/1 | 58.72 | 53.20 |

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目存在一家免租租户，即上表中的租户 3。租户 3 的租赁面积为 125.00 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.05%。

对于租户 3，项目公司将在当前租约到期（2025 年 3 月 8 日）之后与其按照市场租金水平签署租赁合同，或更换为其他按市场租金水平承租的租户，资产估值和现金流预测按照仅考虑租户 3 的免租单元在租约到期之后按照市场租金水平产生收益进行测算。除上述租户外，其他政府类租户基本按照园区平均租金水平承租。其他政府类租户截至尽调基准日的租金已悉数缴纳，且不存在历史性欠租情况。

综合以上情况，基金管理人认为项目运营符合市场化原则。

10、租金减免情况

根据基础设施项目所在地对公共卫生事件租金减免相关政策的指导，创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区对部分符合条件的企业实行租金减免措施，一定程度上降低了项目历史现金流，相关情况如下：

创新基地分别于 2021 年度、2022 年度减免租金 1,435,598.13 元、8,329,869.39 元。

创新大厦园区分别于 2021 年度、2022 年度减免租金 2,707,170.44 元、17,970,733.87 元。

³⁴ 该政府租户的续签合同尚未签订，在签署流程中。

创意大厦园区分别于 2021 年度、2022 年度减免租金 2,307,809.74 元、14,915,587.62 元。

随着 2022 年末公共卫生事件管控措施进入“乙类乙管”阶段，社会生产活动恢复正常，租金减免相关政策指导已取消，2023 年起基础设施项目未再进行租金减免。

2021 年至 2023 年，基础设施项目不存在因产业政策导致的租金减免。

11、项目所涉及的投资协议情况

经基金管理人核查，开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签署国有土地使用权出让合同，通过挂牌方式合法地取得了基础设施项目对应的土地使用权及其上盖项目。开发区投控收购的为已建成的物业，并未签署投资协议。根据开发区投控签署的国有土地使用权出让合同，不存在项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的约束或相关承诺。

12、项目所涉及的税收优惠政策情况

2023 年 5 月 19 日，广州市经济技术开发区管理委员会出具了《关于对广州开发区控股集团有限公司申请试点发行 REITs 项目所涉基础设施项目相关情况的说明》，指出管委会和广州开发区控股集团有限公司未向基础设施项目的承租人因承租基础设施项目而支付任何补贴或提供任何形式的租金返还、税收优惠等。基础设施项目的运营收入与任何形式的政府补贴、租金返还、税收优惠等无关。

截至尽调基准日，基础设施项目房产税、城镇土地使用税、企业所得税均按照标准税率缴纳，暂不存在税收优惠的情形，在未来的现金流分派测算及估值测算中亦按照标准税率进行测算，如未来项目享有相关税收优惠政策后，会对基础设施基金未来现金流带来积极影响。

13、重要现金流提供方

根据深圳证券交易所《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》的规定，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方。

截至尽职调查基准日，本基础设施项目不存在重要现金流提供方。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目共有租户 268 家³⁵，包括创新基地租户 73 家、创新大厦园区租户 91 家及创意大厦园区租户 108 家，户均租赁面积为 863.44 平方米（占总可租赁面积的比例为 0.31%），租户比较分散。基础设施项目最大租户的租赁面积为 8,535.15 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的比例为 3.10%。基础设施项目不存在重要租户换租续租情况。

七、基础设施项目合规情况

（一）基础设施项目权属及他项权利

1、创新基地

根据创新基地对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创新基地）所持创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新基地系项目公司（创新基地）的合法财产，且创新基地项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司（创新基地）就创新基地项目的经营收入进行应收账款质押。

2、创新大厦园区

根据创新大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创新大厦园区）所持创新大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新大厦园区系项目公司（创新大厦园区）的合法财产，且创新大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司（创新大厦园区）就创新大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

3、创意大厦园区

根据创意大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创意大厦园区）所持创意大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创意大厦园区系项目公司（创意大厦园区）的合法财产，且创意大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司

³⁵有 2 家租户同时租赁了创新大厦园区和创意大厦园区的场地，另有 2 家租户同时租赁了创新基地和创新大厦园区的场地，在基础设施项目租户合计时做了去重处理，所以基础设施项目总租户数量少于三个项目租户数量之和。

（创意大厦园区）就创意大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

（二）基础设施项目的合法合规性

1、基础设施项目权利限制/负担

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》以及广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区出具的《广州市不动产登记信息列表》，结合法律顾问意见，截至 2024 年 6 月 21 日，基础设施项目资产房屋所有权及建设用地使用权上不存在抵押、查封等权利限制/负担情况。

2、基础设施项目经营管理相关手续

经核查基础设施项目房屋租赁合同备案证明和《广州市经营性停车场备案证明》，结合法律顾问意见，截至尽调基准日，尚有个别租赁合同未完成备案，但不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

（1）基础设施项目创新基地中的停车位规划及经营情况

基础设施项目创新基地的停车位已取得广州市黄埔区交通运输局核发的备案号为“黄埔 00163 号”的《广州市经营性停车场备案证明》。

（2）房屋租赁合同登记备案

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。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。此外，根据广开控股出具的承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查；如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

3、基础设施项目投资管理、规划、环评、施工许可和竣工验收手续的履行情况

(1) 创新基地

2002年12月31日，广州经济技术开发区国有资产投资公司（以下简称“国投公司”）与广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局签订穗开国房合字[2002]28号《国有土地使用权划拨协议书》，广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局将位于广州高新技术产业开发区科学城光谱中路以北、地块编号为KXC-D1-1、面积40,571平方米土地的使用权无偿划拨给国投公司使用。国投公司作为创新基地的建设单位完成了该项目的建设，于2007年8月6日完成竣工验收备案并取得编号为“穗开建验备2007-082号”《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控根据其于广州市国土资源和房屋管理局于2008年10月17日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合440116-2008-000072号）受让创新基地的土地使用权及房屋的所有权，并取得对应的《不动产权证书》。

2022年9月30日，开发区投控与项目公司（创新基地）签署《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创新基地的土地使用权及房屋所有权出资至项目公司（创新基地）。项目公司（创新基地）于2022年10月24日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066780号”《不动产权证书》。

经审查，国投公司作为建设单位就创新基地的前期开发建设取得了如下材料：

图表十四-67 创新基地历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-----------|--------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 项目核准 | 广州市发展计划委员会 | 穗计高技[2003]26号 | 《关于广州科学城创新基地工程项目的批复》 |
| 2 | 建设项目选址意见书 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 编号XZ(2002)72号 | 《选址意见书》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗城规（开）地字[2003]第4号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州高新技术产业开发区规划建设管理局 | 穗城规开科建字[2003]第10号 | 《建设工程规划许可证》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护办公室 | 穗开环影字[2002]142号 | 关于穗开环影字[2002]142号《建设项目环境影响报告表》的审批意见 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 穗开规施科[2003]36号、穗开规施科[2003]71号补、穗开规施科[2003]72号补 | 《建筑工程施工许可证》 |

| | | | | |
|----|----------|------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验[2005]48号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消验[2005]第0705号、穗公开消验[2005]第284号、穗公消验[2005]第1958号 | 《建筑工程消防验收意见书》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2005]131号 | 《关于广州科学城科技创新基地竣工环保验收的意见》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备2007-082号 | 《竣工验收备案表》 |

截至尽调基准日，根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，国投公司按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有建设用地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法取得了已完成竣工备案的创新基地的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见。

土地预审意见属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如项目公司（创新基地）因创新基地报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创新基地）无法提供土地预审意见不影响创新基地的权属状况及正常使用。

经核查，创新基地存在项目审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况，具体如下：

创新基地的资金来源属于建设单位自筹，属于企业投资项目，但由于其建设时，《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号）、《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》（发改投资[2004]2656号）等明确“企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制和备案制”的相关规定尚未发布，

根据创新基地建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）第二条、第三条之规定：社会投资基本建设项目适用登记备案，但涉及房地产项目的仍然按照该暂行办法发布时的项目审批制度进行项目审批处理。据此，创新基地获得了广州市发展计划委员会于2003年7月14日核发的《关于广州科学城创新基地工程项目的批复》（穗计高技[2003]26号），完成企业投资项目的相关审批。

尽管根据《企业投资项目核准和备案管理办法》《企业投资项目核准和备案管理条例》等现行投资管理政策，企业投资项目应适用备案或核准制度；但创新基地已根据建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）中规定的企业投资项目审批制度取得了前述批复，创新基地无需按照现行投资管理政策取得备案文件。因此，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致。

综合前述情况并结合法律顾问意见，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致不影响创新基地的权属状况及正常使用。

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：截至本确认函出具之日，广州开发区投资集团有限公司（曾用名广州经济技术开发区国有资产投资公司）按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，广州开发区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区、创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，我公司及前述建设单位不存在因该等建设工程的项目投资管理、规划、环评、消防、施工许可和竣工验收等事宜被行政主管部门责令限期改正或受到行政主管部门处罚的情形。

此外，广开控股将在与SPV签订的各项项目公司股权转让协议中陈述与保证：目标房产的建设和竣工验收符合法定程序，并取得了必要的审批、竣工、验收、备案文件，不存在任何有关文件的缺失或瑕疵等原因而对目标房产产生任何不利影响；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿SPV公司及其关联方（在股权交割日及之后包括项目公司在内）因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失，并使其免受损害。

（2）创意大厦园区

根据开发区投控提供的资料，广州开发区土地开发建设中心（以下简称“区土地开发建设中心”）作为创意大厦园区的建设单位完成了该项目的建设并于2008年4月18日及2008年4月22日分别完成创意大厦园区B1栋、B2及B3栋的竣工验收备案并取得相应《房

屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创意大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于 2007 年 12 月 15 日与广州市国土资源和房屋管理局签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2007-000071 号）。2022 年 9 月 22 日，开发区投控与广州市规划和自然资源局签订《土地出让合同补充协议》，明确土地用途为其他商务设施用地³⁶。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与项目公司（创意大厦园区）签署《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创意大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至项目公司（创意大厦园区）。项目公司（创意大厦园区）于 2022 年 10 月 21 日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”等³⁷36 份《不动产权证书》。

经审查，区土地开发建设中心作为建设单位就创意大厦园区的前期开发建设取得如下材料：

图表十四-68 创意大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书 批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》 |

³⁶根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，批复确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。下同。

³⁷创意大厦园区对应的 36 个《不动产权证书》如下：

- “粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066562 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066564 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066565 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066579 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066590 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066595 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066572 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066575 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066570 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066581 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066576 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066593 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066592 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066597 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066589 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066584 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066585 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066574 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066573 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066571 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066583 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066582 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066566 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066567 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066568 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066596 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066587 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066598 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066569 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066580 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066591 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066588 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066577 号”
- “粤（2022）广州市不动产权第 06066594 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066586 号”

| | | | | |
|---|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 可行性研究报告批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]42号、穗开计[2004]43号、穗开计[2004]44号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房可行性研究报告的批复》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]53号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第77号、穗开规复[2008]42号 | 《建设工程规划许可证》 《关于调整广州科学城综合研发孵化区B组团建设工程规划许可证的复函》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]91号、穗开环保影字[2005]92号、穗开环保影字[2005]93号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规施[2005]72号、穗开规施科[2005]88号补、穗开规施[2007]60号、穗开规施[2007]78号、穗开规施延[2007]130号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验证[2007]222号、穗开规验证[2008]20号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局、广州市公安局萝岗区分局 | 穗公消（建验）字[2008]第0281号、穗公消（建验）字[2008]第0303号、穗公萝消验[2008]第163号、穗公萝消验[2008]第164号 | 《关于对科学城孵化区B1栋建筑、公共部分内部装修工程消防验收合格的意见》 《关于对广州开发区土地开发建设中心内部装修消防验收合格的意见》 《关于对科学城孵化区B2、B3栋建筑工程消防验收合格的意见》 《关于对广州开发区土地开发建设中心内部装修消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2008]39号、穗开环保验字[2008]40 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合 |

| | | | | |
|----|------------|--------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 号、穗开环保验字 [2008]43号 | 研发孵化区科技中介大楼建 设项目竣工环保验收的批 复》《关于广州科学城综合 研发孵化区文化商务配套建 设项目竣工环保验收的批 复》 |
| 10 | 竣工验收备 案 | 广州开发区建 设工程质量安 全监督站 | 穗开建验备 [2008]035号、穗开 建验备[2008]037号 | 《房屋建筑工程和市政基础 设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创意大厦园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如项目公司（创意大厦园区）因创意大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创意大厦园区）无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创意大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创意大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

（3）创新大厦园区

根据开发区投控提供的资料，区土地开发建设中心作为创新大厦园区的建设单位完成了该项目的建设，于2009年8月26日、2009年11月2日分别完成创新大厦园区C1栋、C2-C3栋的竣工验收备案并取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创新大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于2007年12月15日与广州市国土资源和房屋管理局签订的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合440116-2007-000071号）。2022年9月22日，开发区投控与

广州市规划和自然资源局就创意大厦园区和创新大厦园区签订《土地出让合同补充协议》，明确土地用途为其他商务设施用地。

2022年9月30日，开发区投控与项目公司（创新大厦园区）签署《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创新大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至项目公司（创新大厦园区）。项目公司（创新大厦园区）于2022年10月24日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066795号”及“粤（2022）广州市不动产权第06066790号”的《不动产权证书》。

经审查，区土地开发建设中心作为建设单位就创新大厦园区的前期开发建设取得的如下资料：

图表十四-69 创新大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|---------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书 批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号、穗开计建[2006]14号、穗开计建[2006]15号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》 |
| 2 | 可行性研究报告 批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]45号、穗开计[2004]46号、穗开计[2004]47号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房可行性研究报告批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心可行性研究报告的批复》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]54号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划 许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局/广州高新技术产业开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第78号、穗开规批[2008]54号 | 《建设工程规划许可证》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]102号、穗开环保影字[2005]101 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城 |

| | | | | |
|----|----------|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 号、穗开环保影字 [2005]103号 | 综合研发孵化区实验分析业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规施科 [2005]78号、穗开规施科[2005]82号、穗开规施科[2007]51号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验证 [2008]24号、穗开规验证[2008]25号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消（建验）字 [2008]第0411号 | 《关于对科学城孵化区C区建筑工程消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字 [2008]46号、穗开环保验字[2008]67号、穗开环保验字[2008]68号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心项目竣工环保验收的批复》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州经济技术开发区建设工程质量监督站 | 穗开建验备2009-069号、穗开建验备[2009]110号 | 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创新大厦园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如

项目公司（创新大厦园区）因创新大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创新大厦园区）无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创新大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创新大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

4、基础设施项目用地手续

根据《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》等文件，并结合法律顾问意见，基础设施项目已按规定履行相应用地手续。

各基础设施项目所在地块土地出让合同签署及地价款缴纳的具体情况为：

（1）创新基地

2008年10月17日，开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合 440116-2008-000072 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，由开发区投控作为创新基地的土地使用权人按当时的现状受让了创新基地地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同，该地块的国有建设用地使用权出让价款为人民币 24,342,600 元，上盖项目价格为人民币 208,891,862.37 元。根据开发区投控提供的 25 张广东省政府性基金（资金）通用票据，开发区投控已于 2008 年 10 月 31 日和 2018 年 11 月 26 日支付完毕前述款项。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与项目公司（创新基地）签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于 2022 年 10 月 1 日将创新基地出资至项目公司（创新基地）。项目公司（创新基地）于 2022 年 10 月 24 日获取了新的《不动产权证》，结合法律顾问的意见，项目公司（创新基地）持有创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权。

（2）创意大厦园区及创新大厦园区

2007 年 12 月 15 日，开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》，由开发区投控作为创意大厦园区和创新大厦园区用地的土地使用权人受让创意大厦园区和创新大厦园区地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同及广州开发区国土资源和规划局作出的《关于永龙公司创意、创新大厦项目补缴土地出让金有关意见的复函》（穗规开发[2015]834 号）、广州经济技术开发区财

政局作出的《关于做好国有资产管理的函》（穗开财函[2013]345号）等函件，以及开发区投控提供的《ABC 组团所有价款清单》等共计 26 张凭证，开发区投控已支付国有土地使用权出让价款人民币 7 亿元并补缴土地出让金人民币 13,416,832 元，已支付孵化区 ABC 组团上盖项目相关投资款项人民币 1,934,257,038.39 元及相应契税共计人民币 79,430,216.11 元。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与项目公司（创新大厦园区）和项目公司（创意大厦园区）签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限公司出资协议》和《广州三创叁号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于 2022 年 10 月 1 日将创新大厦园区出资至项目公司（创新大厦园区）以及将创意大厦园区出资至项目公司（创意大厦园区）。项目公司（创新大厦园区）于 2022 年 10 月 24 日获取了新的《不动产权证》、项目公司（创意大厦园区）于 2022 年 10 月 21 日获取了新的《不动产权证》。结合法律意见，项目公司（创新大厦园区）持有创新大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权、项目公司（创意大厦园区）持有创意大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权。

5、基础设施项目的投保情况

（1）财产一切险

2024 年 6 月 5 日和 6 月 6 日，中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司签发了保单号为 13529003902540025929、13518003902540029730 和 13518003902540028731 的财产一切险保险单。根据前述财产一切险保险单，被保险人为广州三创壹号产业园区运营管理有限公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限公司和广州三创叁号产业园区运营管理有限公司，保险财产为创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区，投保的险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 6 月 8 日 00 时起至 2025 年 6 月 7 日 24 时止。创新基地的保险金额为人民币 583,000,000.00 元，创新大厦园区的保险金额为人民币 716,000,000.00 元，创意大厦园区的保险金额为人民币 718,000,000.00 元。

（2）公众责任险

2024 年 5 月 20 日，中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司与凯云智服就凯云智服在管项目的公众责任险等采购项目签署了《广州凯云智慧服务有限公司 2024-2025 年度公众责任险投保单》，约定该保单项下公众责任险的被保险人为凯云智服，保险地址为包括创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区在内的 24 处物业，累计赔偿限额为人民币 6,000 万元，保险期间自 2024 年 5 月 22 日 00 时起至 2025 年 5 月 21 日 24 时止。

据此，结合法律意见，基础设施项目所对应的财产一切险保险单、公众责任险之

保单不违反《民法典》《中华人民共和国保险法》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效，项目公司（创新基地）、项目公司（创意大厦园区）和项目公司（创新大厦园区）就创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区享有财产一切险保险单项下的相应保险权益。

（三）基础设施项目转让行为的合法有效性

经核查相关法律法规、政策，以及基础设施项目的固定资产投资管理手续相关文件、基础设施项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证书》，并经广开控股确认，基础设施项目的相关转让限制及解除情况如下：

1、土地出让合同项下的转让限制及解除情况

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于 2008 年 10 月 17 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2008-000072 号）第二十一条规定：

“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（三）项规定的条件：……用地或上部建筑物的租、售价格须报广州开发区管委会批准，租售对象仅限于经广州开发区管委会审核批准的企事业单位。”据此，如开发区投控转让创新基地的土地或上部建筑，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于 2007 年 12 月 15 日签订的编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》第十九条约定：“乙方（即开发区投控）在项目建成后租、售对象是未经开发区管委会审核批准的企业的；或本地块所开发的房屋租、售价格没报请开发区管委会同意的。甲方（即广州市国土资源和房屋管理局）有权依据履约保函向乙方担保人索偿全额的履约保证金，同时甲方仍然有权要求乙方赔偿因违约造成的损失或没收及处置未租、售的物业。”据此，如开发区投控转让创意大厦园区和创新大厦园区的地块上所开发的房屋，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，广州开发区管委会对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经广州开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。

基于上述，基础设施项目土地出让合同项下的转让限制已因取得广州开发区管委会批复而解除。

2、工业用地产业监管规定项下的转让限制及解除情况

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的相关规定，普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。

根据创新基地的《国有建设用地使用权出让合同》，创新基地的土地用途为高新科技产业园区（M4）。根据广州政务服务热线于2022年9月19日的回复，高新科技产业园区（M4）对应普通工业用地，其转让限制应参考《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。

根据创新大厦园区和创意大厦园区的《土地出让合同补充协议》，创新大厦园区和创意大厦园区的土地用途为其他商务设施用地³⁸，不属于工业用地，因此，创新大厦园区和创意大厦园区的转让无需遵循《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。

2022年9月30日，开发区投控将其持有的创新基地整体转让出资至项目公司（创新基地），该转让符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）关于普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押的规定。

鉴于本基金后续发行过程中不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让，因此本基金后续发行过程中符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。本基金发行后，如涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的转让和抵押，仍应遵守《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定，原则上整体转让、抵押。

3、相关融资担保文件项下的转让限制

根据广开控股提供的报告时间为2024年6月18日的《企业信用报告》以及广开控股提供的相关借款合同、担保合同及还款凭证，截至2024年6月25日，广开控股正在履行的融资合同有60份，担保合同有9份，其中有17份融资合同和4份担保合同中存在对其设立子公司、重组、资产转让、资产处置、对外投资等重大事项的限制，要求广开控股在

³⁸ 根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，批复确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

开展相关重大事项前通知债权人或取得债权人的同意。根据广开控股提供的资料及广开控股的确认，截至 2024 年 6 月 25 日，广开控股已履行完毕前述通知债权人以及征求债权人同意的义务。

4、项目涉及的转让限制的风险缓释措施设置

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：除上述转让限制外，法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，未对基础设施项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置有任何其他限定条件或特殊规定、约定。

此外，广开控股将在与 SPV 签订的各项目公司股权转让协议中陈述与保证：除广开控股已向 SPV 披露的外，不存在限制目标房产对外出售的合同、安排或规定，项目公司有权自行出租、出售或以其他方式处置目标房产；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿 SPV 及其关联方（在股权交割日及之后包括项目公司在内）因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失，并使其免受损害。

（四）基础设施项目所涉股权转让的合法有效性

1、转让安排的合法有效性

（1）关于专项计划受让 SPV 股权、SPV 受让项目公司股权的安排

计划管理人（代表专项计划）拟与广开控股签署关于 SPV 的股权转让协议，受让 SPV100%的股权。根据《SPV 股权转让协议》的约定，自计划管理人（代表专项计划）向广开控股支付完毕初始股权转让价款之日起，计划管理人（代表专项计划）成为 SPV 的唯一股东。

SPV 拟与广开控股签署关于项目公司的股权转让协议，受让项目公司 100%的股权。根据《项目公司股权转让协议》的约定，自 SPV 向广开控股支付完毕初始股权转让价款之日起，SPV 成为项目公司的唯一股东。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（2）关于广开控股转让 SPV 股权和项目公司股权的合法有效性

根据广开控股董事会于 2022 年 3 月 24 日出具的《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》（[2022]3 号），广开控股董事会同意以不低于 2021 年末的资产评估价值申报发行基础设施 REITs，同意项目的整体重组交易方案，根据重组方案的实际需求新设项目公司

和划转资产，由广开控股以转让项目公司 100%股权的方式发行基础设施 REITs，并授权公募 REITs 工作小组对交易方案、发行价格、持有份额等事项进行决策，并在授权范围内具体处理本次公募 REITs 发行的全部相关事宜。

根据《广开控股公司章程》并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，广东省财政厅持有广开控股 9.0233%的股权，广州开发区管委会持有广开控股 90.9767%的股权。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39号）的规定，国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

2022年9月8日，广州开发区国有资产监督管理局（以下简称“区国资局”）作出了《广州开发区国资局关于〈广州开发区控股集团有限公司关于明确广州开发区高科技产业园基础设施 REITs 项目相关资产转让环节国有资产交易程序的请示〉的函》，同意本项目相关国有资产转让无需另行履行国有资产进场交易程序。

基于上述，结合法律顾问意见，广开控股已就本项目的开展获得相关批准与授权，本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施；结合法律顾问意见，广开控股转让 SPV 股权和项目公司股权的上述安排合法、有效，不违反法律、行政法规的强制性规定，未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益。

2、转让对价公允性

根据 SPV 拟与广开控股签署的《项目公司股权转让协议》，SPV 应向广开控股支付股权转让价款，具体股权转让价款金额及支付安排以《项目公司股权转让协议》为准。

本招募说明书根据《基础设施基金指引》的规定披露了相关资产审计情况；根据《基础设施基金指引》，基础设施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；基础设施基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数的乘积。结合法律顾问意见，基础设施基金募集规模可体现公开市场投资者基于本招募说明书披露的资产审计情况对基础设施项目的认可程度，根据基础设施基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

第十五部分：基础设施项目财务状况及经营业绩分析

本部分中的基础设施项目财务状况及经营业绩分析相关内容是基金管理人基于审计报告等进行梳理的，但所依据的各种资料可能具有不及时性和不完整性，无法保证该部分内容的准确性和完整性，亦不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，并应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

一、基础设施项目汇总财务状况分析³⁹

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780179号审计报告、华兴专字[2024]21008780270号审计报告和华兴专字[2024]21008780290号审计报告，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟汇总财务报表如下：

（一）按项目汇总口径编制的财务报表

1、资产负债表

图表十五-1 汇总资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 4,154.70 | 7,420.93 | 2,197.98 | - |
| 应收账款 | 873.83 | 611.44 | 228.85 | 168.82 |
| 预付款项 | 2.66 | 6.64 | - | - |
| 其他应收款 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 5,066.14 | 0.34 | - | - |
| 流动资产合计 | 10,097.33 | 8,039.36 | 2,426.83 | 168.82 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 199,076.43 | 199,076.43 | 180,786.40 | 173,281.58 |
| 固定资产 | 23.28 | 23.28 | 38.78 | 67.76 |
| 递延所得税资产 | 714.68 | 711.25 | - | 92.41 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 199,810.96 | 180,825.18 | 173,441.74 |
| 资产总计 | 209,911.73 | 207,850.32 | 183,252.02 | 173,610.57 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 55.22 | 229.83 | 76.94 | 1,478.33 |

³⁹各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 预收款项 | 99.61 | 49.38 | 1,083.44 | 254.60 |
| 应交税费 | 1,344.45 | 998.31 | 257.61 | 1,103.05 |
| 其他应付款 | 2,844.12 | 2,705.52 | 2,292.22 | 2,555.97 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 3,983.04 | 3,710.21 | 5,391.95 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 5,275.81 | 5,275.81 | - | 15,012.18 |
| 非流动负债合计 | 5,275.81 | 5,275.81 | - | 15,012.18 |
| 负债合计 | 9,619.21 | 9,258.85 | 3,710.21 | 20,404.13 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 200,292.51 | 198,591.47 | 179,541.80 | 153,206.44 |
| 所有者权益合计 | 200,292.51 | 198,591.47 | 179,541.80 | 153,206.44 |
| 负债和所有者权益总计 | 209,911.73 | 207,850.32 | 183,252.02 | 173,610.57 |

2、利润表

图表十五-2 汇总利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 一、营业收入 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 减：营业成本 | 83.49 | 908.27 | 637.80 | 828.43 |
| 税金及附加 | 503.35 | 1,919.62 | 920.74 | 1,320.25 |
| 管理费用 | 9.72 | 32.08 | 13.65 | - |
| 财务费用 | -11.91 | -66.13 | -8.64 | -7.89 |
| 加：其他收益 | 0.01 | 3.19 | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 18,290.03 | - | 4,184.48 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -13.74 | -31.77 | - | -162.74 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 2,263.30 | 26,968.89 | 5,052.95 | 12,143.03 |
| 加：营业外收入 | 4.80 | 1.89 | - | - |
| 减：营业外支出 | 0.04 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 2,268.06 | 26,970.78 | 5,052.95 | 12,143.03 |
| 减：所得税费用 | 567.02 | 6,742.70 | 1,263.24 | 3,036.43 |
| 四、净利润 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 五、综合收益总额 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

3、备考财务报表的编制基础

本模拟合并报表系假设项目公司截止报告期末的实际架构在财务报表期初已经存在，并模拟开发区投控从2021年1月1日前已投资设立项目公司，并从2021年1月1日起即将其拥有的标的资产出资给项目公司经营。

模拟合并财务报表的模拟原则：①对于非流动资产，分析和识别开发区投控财务数据与标的资产的相关性，在相关性的基础上确认非流动资产和模拟计算折旧、摊销、房产及土地对应的房产税和土地使用税；②对于流动资产和流动负债，分析和识别开发区投控财务数据与标的资产的相关性，确认及模拟计算模拟财务报表的流动资产及流动负债；③按照人员随着资产走的原则，分析、识别及确认与创新基地相关的管理人员，根据确认的人员模拟计算人工相关的成本、费用；④采用谨慎性原则确认利润表项目，在开发区投控利润表基础上，对与标的资产不相关的明细项目不予在模拟利润表中确认；⑤结合所得税申报时的调整项目，根据模拟利润总额重新计算所得税费用；⑥对于当期经营资金结余，视同全额进行股利分配，期末无结余货币资金；⑦根据单体模拟报表进行简单加总合并。

考虑到模拟合并财务报表的特殊目的及用途，未编制模拟现金流量表和所有者权益变动表。同时，在编制模拟合并资产负债表时对所有者权益部分仅列示权益总额，不区别所有者权益具体明细项目。

（二）汇总口径财务分析

图表十五-3 汇总口径主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|-------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 4.58% | 4.45% | 2.02% | 11.75% |
| 流动比率 (倍) | 2.32 | 2.02 | 0.65 | 0.03 |
| 毛利率 | 97.08% | 92.10% | 90.36% | 91.93% |
| 净利率 | 59.44% | 175.88% | 57.28% | 88.74% |
| 平均净资产收益率 | 0.85% | 10.70% | 2.28% | 6.94% |

1、盈利能力分析

（1）收入分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业收入分别为10,262.09万元、6,616.51万元、11,501.28万元和2,861.68万元。2021年及2022年因公共卫生事件影响，

对部分符合条件的企业实行租金减免措施，租金减免及营业收入（剔除减免因素后）的具体情况如下：

图表十五-4 租金减免及营业收入（剔除减免因素后）

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 减免租金 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入（剔除减免因素后） | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 营业收入（剔除减免因素后）增长率 | - | 7.11 | -1.55 | 3.45 |

（2）成本分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业成本分别为828.43万元、637.80万元、908.27万元和83.49万元，剔除折旧影响后的营业成本分别为799.43万元、608.83万元、892.77万元和83.49万元，2022年和2024年1-3月营业成本较低主要系发生的维修费金额较低所致。

（3）利润分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业利润分别为12,143.03万元、5,052.95万元、26,968.89万元和2,263.30万元；整体业务毛利率分别为91.93%、90.36%、92.10%和97.08%，净利率分别为88.74%、57.28%、175.88%和59.44%。

报告期内，基础设施项目利润相关指标波动较大，主要系自2021年1月1日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更⁴⁰，后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式所致⁴¹。2023年度，以公允价值计量的投资性房地产增值较多，当年营业利润及净利率较高。

2021-2023年度及2024年1-3月，剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益后的营业利润分别为7,987.56万元、5,081.93万元、8,694.36万元和2,263.30万元，波动主要系公共卫生事件租金减免导致。剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益后的毛利率分别为92.21%、90.80%、92.24%和97.08%，剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益的营

⁴⁰鉴于广开控股大量物业资产都是早期持有的，随着区域经济和周边市场的发展，在成本法计量模式下不管从资产计价还是利润核算上都有失公允。一方面，随着广开控股海内外融资业务继续开展，面临更多的投资者和机构的关注，调整为公允价值计量可以更合理反映公司财务情况。另一方面，广州开发区内知识城集团、高新区集团也已相继调整了投资性房地产的计量模式。因此广开控股于2021年顺应趋势，也将投资性房地产的计量方式由成本计量变更为公允价值计量。下同。

⁴¹尽管项目公司对投资性房地产进行公允价值计量，但基础设施基金将按照投资成本将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。下同。

业利润率分别为 77.84%、76.81%、75.59%和 79.09%，毛利率和营业利润率整体较高。

2、资产分析

图表十五-5 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 10,097.33 | 4.81 | 8,039.36 | 3.87 | 2,426.83 | 1.32 | 168.82 | 0.10 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 95.19 | 199,810.96 | 96.13 | 180,825.18 | 98.68 | 173,441.74 | 99.90 |
| 资产合计 | 209,911.73 | 100.00 | 207,850.32 | 100.00 | 183,252.02 | 100.00 | 173,610.57 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目资产总额分别为 173,610.57 万元、183,252.02 万元、207,850.32 万元和 209,911.73 万元。流动资产主要为应收账款、货币资金和其他流动资产，近年来呈现上升趋势，主要系随着项目公司持续运营，实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致；2024 年 3 月末，基础设施项目其他流动资产增加较多，主要系 2023 年末投资性房地产评估增值，并于 2024 年 1 月预缴企业所得税所致，截至 2024 年 5 月 31 日，前述因投资性房地产公允价值变动所预缴的企业所得税已完成汇算清缴退回。基础设施项目非流动资产为资产的主要部分，占总资产的比例分别为 99.90%、98.68%、96.13%和 95.19%，非流动资产的具体构成情况如下：

图表十五-6 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 199,076.43 | 99.63 | 199,076.43 | 99.63 | 180,786.40 | 99.98 | 173,281.58 | 99.91 |
| 固定资产 | 23.28 | 0.01 | 23.28 | 0.01 | 38.78 | 0.02 | 67.76 | 0.04 |
| 递延所得税资产 | 714.68 | 0.36 | 711.25 | 0.36 | - | - | 92.41 | 0.05 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 100.00 | 199,810.96 | 100.00 | 180,825.18 | 100.00 | 173,441.74 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目非流动资产分别为 173,441.74 万元、180,825.18 万元、199,810.96 万元和 199,814.40 万元，其中投资性房地产占非流动资产的比例分别为 99.91%、99.98%、99.63%和 99.63%。基础设施项目非流动资产金额呈现上升趋势，主要系投资性房地产自 2021 年 1 月 1 日起采用公允价值模式核算，投资性房地产的公允价值产生变动所致。

3、负债分析

(1) 负债构成及变动情况

图表十五-7 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 45.15 | 3,983.04 | 43.02 | 3,710.21 | 100.00 | 5,391.95 | 26.43 |
| 非流动负债合计 | 5,275.81 | 54.85 | 5,275.81 | 56.98 | - | - | 15,012.18 | 73.57 |
| 负债合计 | 9,619.21 | 100.00 | 9,258.85 | 100.00 | 3,710.21 | 100.00 | 20,404.13 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目负债总额分别为 20,404.13 万元、3,710.21 万元、9,258.85 万元和 9,619.21 万元，负债规模呈现先下降后上升趋势，主要系投资性房地产公允价值在报告期时点评估价值不同产生递延所得税负债的波动所致。2022 年末，因开发区投控于 2022 年 9 月至 10 月向项目公司完成出资及资产划转，因此项目公司的递延所得税负债大额减少。

(2) 流动负债分析

图表十五-8 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 55.22 | 1.27 | 229.83 | 5.77 | 76.94 | 2.07 | 1,478.33 | 27.42 |
| 预收款项 | 99.61 | 2.29 | 49.38 | 1.24 | 1,083.44 | 29.20 | 254.60 | 4.72 |
| 应交税费 | 1,344.45 | 30.95 | 998.31 | 25.06 | 257.61 | 6.94 | 1,103.05 | 20.46 |
| 其他应付款 | 2,844.12 | 65.48 | 2,705.52 | 67.93 | 2,292.22 | 61.78 | 2,555.97 | 47.40 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 100.00 | 3,983.04 | 100.00 | 3,710.21 | 100.00 | 5,391.95 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目流动负债分别为 5,391.95 万元、3,710.21 万元、3,983.04 万元和 4,343.40 万元，总体呈波动下降趋势。基础设施项目流动负债主要由应付账款、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目应付账款占流动负债比例分别为 27.42%、2.07%、5.77%和 1.27%；应交税费占流动负债比例分别为 20.46%、6.94%、25.06%和 30.95%；其他应付款占流动负债比例分别为 47.40%、61.78%、67.93%和 65.48%。

(3) 非流动负债分析

基础设施项目非流动负债均为递延所得税负债，系自 2021 年 1 月 1 日起对投资性房地

产的计量模式进行会计政策变更，后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并于 2021 年末确认了相应的递延所得税负债所致。2022 年末，因开发区投控于 2022 年 9 月至 10 月向项目公司完成出资及资产划转，因此项目公司的递延所得税负债大额减少。2023 年及 2024 年 3 月末，项目公司递延所得税负债均为 5,275.81 万元。

二、项目公司财务状况分析

（一）项目公司（创新基地）

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780142 号审计报告、华兴专字[2024]21008780242 号审计报告和华兴专字[2024]21008780308 号审计报告，创新基地模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下：

（1）资产负债表

图表十五-9 创新基地最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 894.40 | 1,741.56 | 553.85 | - |
| 应收账款 | 132.29 | 48.48 | 80.20 | 10.81 |
| 预付款项 | 0.80 | 1.99 | - | - |
| 其他应收款 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 0.15 | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 1,792.19 | 634.06 | 10.81 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 57,337.05 | 38,135.74 | 35,736.77 |
| 固定资产 | 17.75 | 17.75 | 33.25 | 62.23 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 4.22 | - | 9.12 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 57,359.02 | 38,168.99 | 35,808.12 |
| 资产总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 24.12 | 74.15 | 14.65 | 717.74 |
| 预收款项 | 0.23 | 4.16 | 227.80 | 3.85 |
| 应交税费 | 260.86 | 206.53 | 57.84 | 178.65 |
| 其他应付款 | 4,067.79 | 604.90 | 482.50 | 532.89 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 889.74 | 782.79 | 1,433.13 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 5,690.07 | 782.79 | 5,443.80 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 所有者权益合计 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 负债和所有者权益总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |

(2) 利润表

图表十五-10 创新基地最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| 减：营业成本 | 25.72 | 350.70 | 255.06 | 376.24 |
| 税金及附加 | 119.44 | 452.24 | 206.83 | 245.44 |
| 管理费用 | 1.06 | 28.20 | 13.40 | - |
| 财务费用 | 21.59 | -15.99 | -1.66 | -1.25 |
| 加：其他收益 | 0.01 | 1.15 | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 19,201.31 | - | 117.14 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.85 | - | - | -36.48 |
| 二、营业利润 | 517.79 | 20,918.72 | 1,007.96 | 1,649.25 |
| 加：营业外收入 | - | 0.09 | - | - |
| 减：营业外支出 | 0.04 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 517.75 | 20,918.81 | 1,007.96 | 1,649.25 |
| 减：所得税费用 | 129.44 | 5,229.70 | 251.99 | 412.98 |
| 四、净利润 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| 五、综合收益总额 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |

2、财务与经营分析

图表十五-11 创新基地主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|-------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 14.53% | 9.62% | 2.02% | 15.20% |

| | | | | |
|------------------------|--------|---------|--------|--------|
| 流动比率（倍） | 1.30 | 2.01 | 0.81 | 0.01 |
| 毛利率 | 96.25% | 86.24% | 82.78% | 82.81% |
| 净利率 | 56.57% | 615.67% | 51.02% | 56.48% |
| 平均净资产收益率 ⁴² | 0.72% | 34.30% | 2.21% | 5.03% |

（1）盈利能力分析

1）收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）剔除减免因素后的营业收入分别为 2,332.58 万元、2,314.58 万元、2,548.28 万元和 686.44 万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表十五-12 创新基地营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|--------------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,416.86 | 95.63 | 2,189.02 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | 64.73 | 4.37 | - | - |
| 营业收入合计 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,481.59 | 100.00 | 2,189.02 | 100.00 |
| 减免租金 | - | - | - | - | 832.99 | | 143.56 | |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | 686.44 | | 2,548.28 | | 2,314.58 | | 2,332.58 | |

2）成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）营业成本分别为 376.24 万元、255.06 万元、350.70 万元和 25.72 万元，总体呈现波动趋势。各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表十五-13 创新基地营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |

⁴²注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | | | | | |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 合计 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）各项营业成本金额占比基本保持稳定，营业成本均来自于主营业务。

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）营业利润分别为 1,649.25 万元、1,007.96 万元、20,918.72 万元和 517.79 万元；整体业务毛利率分别为 82.81%、82.78%、86.24%和 96.25%，净利率分别为 56.48%、51.02%、615.67%和 56.57%。

2023 年度项目公司（创新基地）营业利润及净利率较高，主要系当年以公允价值模式计量的投资性房地产升值较多所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表十五-14 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 8.96 | 1,792.19 | 3.03 | 634.06 | 1.63 | 10.81 | 0.03 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 91.04 | 57,359.02 | 96.97 | 38,168.99 | 98.37 | 35,808.12 | 99.97 |
| 资产合计 | 63,002.79 | 100.00 | 59,151.21 | 100.00 | 38,803.05 | 100.00 | 35,818.93 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）资产总额分别为 35,818.93 万元、38,803.05 万元、59,151.21 万元和 63,002.79 万元。2021-2023 年末，项目公司（创新基地）流动资产主要为货币资金和应收账款，呈现上升趋势，主要系近年年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。2024 年 3 月末流动资产增长较多主要系创新基地在 2023 年末评估时点的公允价值提升，项目公司（创新基地）在 2024 年为增值部分预缴企业所得税产生较多的其他流动资产所致。

从资产结构来看，非流动资产为项目公司（创新基地）资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）非流动资产占总资产的比重分别为 99.97%、98.37%、96.97%和 91.04%。

2) 流动资产分析

图表十五-15 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|----|-------------|---------|---------|---------|
|----|-------------|---------|---------|---------|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 货币资金 | 894.40 | 15.85 | 1,741.56 | 97.18 | 553.85 | 87.35 | - | - |
| 应收账款 | 132.29 | 2.34 | 48.48 | 2.71 | 80.20 | 12.65 | 10.81 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.80 | 0.01 | 1.99 | 0.11 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 81.79 | 0.15 | 0.01 | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 100.00 | 1,792.19 | 100.00 | 634.06 | 100.00 | 10.81 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）流动资产分别为10.81万元、634.06万元、1,792.19万元和5,643.56万元。2024年3月末其他流动资产增加较多主要系创新基地在2023年末评估时点的公允价值提升，项目公司（创新基地）在2024年为增值部分预缴企业所得税所致，截至2024年5月31日，前述预缴企业所得税已退回。

3) 非流动资产分析

图表十五-16 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 99.96 | 57,337.05 | 99.96 | 38,135.74 | 99.91 | 35,736.77 | 99.80 |
| 固定资产 | 17.75 | 0.03 | 17.75 | 0.03 | 33.25 | 0.09 | 62.23 | 0.17 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 0.01 | 4.22 | 0.01 | - | - | 9.12 | 0.03 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 100.00 | 57,359.02 | 100.00 | 38,168.99 | 100.00 | 35,808.12 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）非流动资产分别为35,808.12万元、38,168.99万元、57,359.02万元和57,359.23万元，非流动资产金额整体呈现上升趋势，主要系投资性房地产自2021年1月1日起采用公允价值模式核算，投资性房地产的公允价值变动所致。

报告期各期末项目公司（创新基地）不存在无形资产金额，主要资产不存在重大减值因素。

(3) 负债分析

1) 负债构成及变动情况

图表十五-17 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|--------|----------|-------|--------|-------|--------|--------|----------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 47.56 | 889.74 | 15.64 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 26.33 |

| | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 52.44 | 4,800.33 | 84.36 | - | - | 4,010.67 | 73.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 100.00 | 5,690.07 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 5,443.80 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）负债总额分别为5,443.80万元、782.79万元、5,690.07万元和9,153.34万元，总负债规模波动较大，主要系投资性房地产增值导致递延所得税负债上升所致。2024年3月末，项目公司（创新基地）流动负债上升较多，主要系项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创意大厦园区）、项目公司（创新大厦园区）拆入关联方资金所致。

2) 流动负债分析

图表十五-18 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 24.12 | 0.55 | 74.15 | 8.33 | 14.65 | 1.87 | 717.74 | 50.08 |
| 预收款项 | 0.23 | 0.01 | 4.16 | 0.47 | 227.80 | 29.10 | 3.85 | 0.27 |
| 应交税费 | 260.86 | 5.99 | 206.53 | 23.21 | 57.84 | 7.39 | 178.65 | 12.47 |
| 其他应付款 | 4,067.79 | 93.45 | 604.90 | 67.99 | 482.50 | 61.64 | 532.89 | 37.18 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 100.00 | 889.74 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）流动负债分别为1,433.13万元、782.79万元、889.74万元和4,353.01万元，呈波动趋势。项目公司（创新基地）流动负债主要由应付账款和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中应付账款分别占比50.08%、1.87%、8.33%和0.55%，其他应付款分别占比37.18%、61.64%、67.99%和93.45%。2023年末应交税费在流动负债中占比为23.21%，主要系房产税大幅增加所致；2024年3月末，其他应付款在流动负债中占比93.45%，主要系项目公司（创新基地）为2023年末投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创意大厦园区）、项目公司（创新大厦园区）拆入关联方资金所致，截至2024年5月31日，前述预缴企业所得税已退回并已归还拆入的关联方资金。

项目公司（创新基地）应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）应交税费分别为178.65万元、57.84万元、206.53万元和260.86万元。

截至 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表十五-19 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）非流动负债分别为 4,010.67 万元、0 万元、4,800.33 万元和 4,800.33 万元，除 2022 年外，非流动负债均由递延所得税负债构成，占比为 100.00%。

（二）项目公司（创新大厦园区）

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780159 号审计报告、华兴专字[2024]21008780250 号审计报告和华兴专字[2024]21008780311 号审计报告，创新大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下：

（1）资产负债表

图表十五-20 创新大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,606.59 | 2,594.39 | 687.61 | - |
| 应收账款 | 662.20 | 546.53 | 77.48 | 87.46 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.33 | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 3,143.26 | 765.09 | 87.46 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 71,801.65 | 69,899.71 | 68,835.53 |
| 固定资产 | 5.53 | 5.53 | 5.53 | 5.53 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | - | - | 80.84 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 71,807.18 | 69,905.24 | 68,921.90 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 13.73 | 87.35 | 30.54 | 355.29 |
| 预收款项 | 13.86 | 18.88 | 479.80 | 240.38 |
| 应交税费 | 448.57 | 407.53 | 64.44 | 359.15 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 1,141.98 | 934.91 | 1,035.77 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 1,655.74 | 1,509.69 | 1,990.59 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 2,131.23 | 1,509.69 | 7,495.97 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 所有者权益合计 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 负债和所有者权益总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |

(2) 利润表

图表十五-21 创新大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| 减：营业成本 | 22.89 | 277.69 | 179.23 | 218.80 |
| 税金及附加 | 190.56 | 727.04 | 332.89 | 523.04 |
| 管理费用 | 7.38 | 0.69 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.02 | -22.52 | -3.38 | -3.01 |
| 加：其他收益 | - | 1.03 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 7.53 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 1,901.94 | - | 1,417.96 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | -125.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -12.89 | - | - | - |
| 二、营业利润 | 916.06 | 5,456.34 | 1,880.63 | 4,540.60 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 加：营业外收入 | 4.80 | 0.91 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| 减：所得税费用 | 230.22 | 1,364.31 | 470.16 | 1,135.15 |
| 四、净利润 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| 五、综合收益总额 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |

2、财务与经营分析

图表十五-22 创新大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.81% | 2.84% | 2.14% | 10.86% |
| 流动比率（倍） | 2.32 | 1.90 | 0.51 | 0.04 |
| 毛利率 | 97.99% | 93.88% | 92.50% | 94.51% |
| 净利率 | 60.73% | 90.23% | 59.03% | 85.41% |
| 平均净资产收益率 ⁴³ | 0.94% | 5.77% | 2.16% | 6.39% |

（1）盈利能力分析

1）收入分析

2021-2023年度及2024年1-3月，项目公司（创新大厦园区）剔除减免因素后的营业收入分别为4,258.18万元、4,186.55万元、4,536.27万元和1,137.21万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表十五-23 创新大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入合计 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 减免租金 | - | - | - | - | 1,797.07 | - | 270.72 | - |
| 营业收入合计（剔 | 1,137.21 | - | 4,536.27 | - | 4,186.55 | - | 4,258.18 | - |

⁴³注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | |
|---------|--|--|--|--|
| 除减免因素后) | | | | |
|---------|--|--|--|--|

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新大厦园区）营业成本分别为 218.80 万元、179.23 万元、277.69 万元和 22.89 万元。报告期内项目公司（创新大厦园区）营业成本略有波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表十五-24 创新大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新大厦园区）营业利润分别为 4,540.60 万元、1,880.63 万元、5,456.34 万元和 916.06 万元；整体业务毛利率分别为 94.51%、92.50%、93.88%和 97.99%，净利率分别为 85.41%、59.03%、90.23%和 60.73%。

2021 及 2023 年度，项目公司（创新大厦园区）营业利润及净利润较高，主要系盈利能力及该两年末创新大厦园区公允价值提高所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表十五-25 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 5.06 | 3,143.26 | 4.19 | 765.09 | 1.08 | 87.46 | 0.13 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 94.94 | 71,807.18 | 95.81 | 69,905.24 | 98.92 | 68,921.90 | 99.87 |
| 资产合计 | 75,638.17 | 100.00 | 74,950.44 | 100.00 | 70,670.33 | 100.00 | 69,009.36 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）资产总额分别为 69,009.36 万元、70,670.33 万元、74,950.44 万元和 75,638.17 万元。项目公司（创新大厦园区）流动资产主要为货币资金和应收账款，近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看，非流动资产为项目公司（创新大厦园区）资产的最主要部分，2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新大厦园区）非流动资产占总资产的比重分别为99.87%、98.92%、95.81%和94.94%，占比基本保持稳定。

2) 流动资产分析

图表十五-26 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,606.59 | 41.97 | 2,594.39 | 82.54 | 687.61 | 89.87 | - | - |
| 应收账款 | 662.20 | 17.30 | 546.53 | 17.39 | 77.48 | 10.13 | 87.46 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.93 | 0.02 | 2.33 | 0.07 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | 28.95 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | 11.76 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 100.00 | 3,143.26 | 100.00 | 765.09 | 100.00 | 87.46 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新大厦园区）流动资产分别为87.46万元、765.09万元、3,143.26万元和3,827.77万元。2024年3月末项目公司（创新大厦园区）存在其他应收款及其他流动资产余额，主要系向项目公司（创新基地）拆出关联方资金及为2023年末投资性房地产评估增值预缴企业所得税所致，截至2024年5月31日，前述预缴企业所得税已退回并已收回拆出的关联方资金。

3) 非流动资产分析

图表十五-27 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 99.99 | 71,801.65 | 99.99 | 69,899.71 | 99.99 | 68,835.53 | 99.87 |
| 固定资产 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | 0.00 | - | - | - | - | 80.84 | 0.12 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 100.00 | 71,807.18 | 100.00 | 69,905.24 | 100.00 | 68,921.90 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新大厦园区）非流动资产分别为68,921.90万元、69,905.24万元、71,807.18万元和71,810.40万元，非流动资产金额呈现上升趋势。

报告期各期末项目公司（创新大厦园区）不存在无形资产金额，主要资产不存在重大

减值因素。

(3) 负债分析

1) 负债构成及变动情况

图表十五-28 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 77.66 | 1,655.74 | 77.69 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 26.56 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 22.34 | 475.48 | 22.31 | - | - | 5,505.38 | 73.44 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 100.00 | 2,131.23 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 7,495.97 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）负债总额分别为 7,495.97 万元、1,509.69 万元、2,131.23 万元和 2,128.32 万元，负债规模总体呈现波动趋势，主要系递延所得税负债变动所致。

2) 流动负债分析

图表十五-29 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 13.73 | 0.83 | 87.35 | 5.28 | 30.54 | 2.02 | 355.29 | 17.85 |
| 预收款项 | 13.86 | 0.84 | 18.88 | 1.14 | 479.80 | 31.78 | 240.38 | 12.08 |
| 应交税费 | 448.57 | 27.14 | 407.53 | 24.61 | 64.44 | 4.27 | 359.15 | 18.04 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 71.19 | 1,141.98 | 68.97 | 934.91 | 61.93 | 1,035.77 | 52.03 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 100.00 | 1,655.74 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）流动负债分别为 1,990.59 万元、1,509.69 万元、1,655.74 万元和 1,652.83 万元，整体呈下降趋势。2023 年末流动负债较 2022 年末变化不大，2022 年末较 2021 年末减少 24.16%。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）流动负债主要由预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收款项分别占比 12.08%、31.78%、1.14%和 0.84%，应交税费分别占比 18.04%、4.27%、24.61%和 27.14%，其他应付款分别占比 52.03%、61.93%、68.97%和 71.19%。

项目公司（创新大厦园区）应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024

年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）应交税费分别为 359.15 万元、64.44 万元、407.53 万元和 448.57 万元。2023 年末应交税费较 2022 年末变化较大主要系房产税大幅增加所致。

项目公司（创新大厦园区）其他应付款均为租赁押金及保证金。截至 2024 年 3 月末，存在账龄超过 1 年的重要其他应付款，金额合计为 478.07 万元，均为未偿还租赁押金及保证金。

截至 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表十五-30 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）非流动负债分别为 5,505.38 万元、0 万元、475.48 万元和 475.48 万元，除 2022 年外，非流动负债均由递延所得税负债构成，占比为 100.00%。

（三）项目公司（创意大厦园区）

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780165 号审计报告、华兴专字[2024]21008780260 号审计报告和华兴专字[2024]21008780320 号审计报告，创意大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下：

（1）资产负债表

图表十五-31 创意大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,653.71 | 3,084.98 | 956.52 | - |
| 应收账款 | 79.35 | 16.43 | 71.17 | 70.55 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.32 | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | - | - | - |
| 其他流动资产 | - | 0.19 | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 3,103.92 | 1,027.69 | 70.55 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 69,937.73 | 72,750.95 | 68,709.28 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 707.03 | - | 2.45 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 70,644.76 | 72,750.95 | 68,711.73 |
| 资产总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 17.36 | 68.32 | 31.75 | 405.29 |
| 预收款项 | 85.52 | 26.34 | 375.85 | 10.37 |
| 应交税费 | 635.02 | 384.26 | 135.33 | 565.25 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 958.64 | 874.81 | 987.31 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 1,968.23 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | - | - | - | 5,496.14 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | 5,496.14 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 7,464.37 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 所有者权益合计 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 负债和所有者权益总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |

(2) 利润表

图表十五-32 创意大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| 减：营业成本 | 34.88 | 279.88 | 203.51 | 233.39 |
| 税金及附加 | 193.36 | 740.34 | 381.02 | 551.77 |
| 管理费用 | 1.28 | 3.18 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.20 | -27.62 | -3.60 | -3.63 |
| 加：其他收益 | - | 1.01 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 15.75 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -2,813.22 | - | 2,649.38 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | -14.91 | - | -0.26 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 829.45 | 593.84 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| 加：营业外收入 | - | 0.89 | - | - |
| 三、利润总额 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| 减：所得税费用 | 207.36 | 148.68 | 541.09 | 1,488.30 |
| 四、净利润 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| 五、综合收益总额 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |

2、财务与经营分析

图表十五-33 创意大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.36% | 1.95% | 1.92% | 10.85% |
| 流动比率（倍） | 2.30 | 2.16 | 0.72 | 0.04 |
| 毛利率 | 96.64% | 93.66% | 92.59% | 94.29% |
| 净利率 | 59.93% | 10.10% | 59.13% | 109.28% |
| 平均净资产收益率 ⁴⁴ | 0.86% | 0.62% | 2.43% | 8.36% |

（1）盈利能力分析

1）收入分析

2021-2023年度及2024年1-3月，项目公司（创意大厦园区）剔除减免因素后营业收入分别为4,316.38万元、4,237.00万元、4,416.74万元和1,038.03万元，营业收入平稳波动。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表十五-34 创意大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|--------|-----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |

⁴⁴注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[(期末净资产+期初净资产)/2]

| | | | | | | | | |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入合计 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |
| 减免租金 | | - | | - | | 1,491.56 | | 230.78 |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | | 1,038.03 | | 4,416.74 | | 4,237.00 | | 4,316.38 |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创意大厦园区）营业成本分别为 233.39 万元、203.51 万元、279.88 万元和 34.88 万元。项目公司（创意大厦园区）营业成本金额有略微波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表十五-35 创意大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创意大厦园区）营业利润分别为 5,953.19 万元、2,164.37 万元、593.84 万元和 829.45 万元；整体业务毛利率分别为 94.29%、92.59%、93.66%和 96.64%，净利率分别为 109.28%、59.13%、10.10%和 59.93%。

近三年项目公司（创意大厦园区）营业利润呈现逐年下降的趋势，主要系 2021 年度投资性房地产公允价值增长幅度较大及 2023 年度投资性房地产公允价值变动收益为负所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表十五-36 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 5.42 | 3,103.92 | 4.21 | 1,027.69 | 1.39 | 70.55 | 0.10 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 94.58 | 70,644.76 | 95.79 | 72,750.95 | 98.61 | 68,711.73 | 99.90 |
| 资产合计 | 74,695.44 | 100.00 | 73,748.68 | 100.00 | 73,778.64 | 100.00 | 68,782.28 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）资产总额分别为 68,782.28 万元、73,778.64 万元、73,748.68 万元和 74,695.44 万元。项目公司（创意大

厦园区)流动资产主要为货币资金和应收账款,近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看,非流动资产为项目公司(创意大厦园区)资产的最主要部分,2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创意大厦园区)非流动资产占总资产的比重分别为99.90%、98.61%、95.79%和94.58%。

2) 流动资产分析

图表十五-37 流动资产构成情况

单位:万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,653.71 | 40.83 | 3,084.98 | 99.39 | 956.52 | 93.07 | - | - |
| 预付款项 | 79.35 | 1.96 | 16.43 | 0.53 | - | - | - | - |
| 应收账款 | 0.93 | 0.02 | 2.32 | 0.07 | 71.17 | 6.93 | 70.55 | 100.00 |
| 其他流动资产 | - | - | 0.19 | 0.01 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | 57.19 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 100.00 | 3,103.92 | 100.00 | 1,027.69 | 100.00 | 70.55 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创意大厦园区)流动资产分别为70.55万元、1,027.69万元、3,103.92万元和4,050.68万元,项目公司(创意大厦园区)流动资产主要为应收账款。2024年3月末,项目公司(创意大厦园区)其他应收款在流动资产中占比57.19%,其他应收款增加较多主要系向项目公司(创新基地)拆出关联方资金所致,截至2024年5月31日,已收回前述拆出的关联方资金。

3) 非流动资产分析

图表十五-38 非流动资产构成情况

单位:万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 99.00 | 69,937.73 | 99.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,709.28 | 99.996 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 1.00 | 707.03 | 1.00 | - | - | 2.45 | 0.004 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 100.00 | 70,644.76 | 100.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,711.73 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创意大厦园区)非流动资产分别为68,711.73万元、72,750.95万元、70,644.76万元和70,644.76万元,非流动资产金额略有波动,主要系投资性房地产公允价值波动所致。

报告期各期末项目公司（创意大厦园区）不存在无形资产金额，主要资产不存在重大减值因素。

（3）负债分析

1）负债构成及变动情况

图表十五-39 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 26.37 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 73.63 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 7,464.37 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）负债总额分别为 7,464.37 万元、1,417.73 万元、1,437.56 万元和 1,762.23 万元。近三年及一期末，项目公司（创意大厦园区）仅在 2021 年末存在递延所得税负债，故当年总负债金额较大。

2）流动负债分析

图表十五-40 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 17.36 | 0.99 | 68.32 | 4.75 | 31.75 | 2.24 | 405.29 | 20.59 |
| 预收款项 | 85.52 | 4.85 | 26.34 | 1.83 | 375.85 | 26.51 | 10.37 | 0.53 |
| 应交税费 | 635.02 | 36.03 | 384.26 | 26.73 | 135.33 | 9.55 | 565.25 | 28.72 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 58.13 | 958.64 | 66.69 | 874.81 | 61.70 | 987.31 | 50.16 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）流动负债分别为 1,968.23 万元、1,417.73 万元、1,437.56 万元和 1,762.23 万元，总体呈波动趋势。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）流动负债主要由预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收账款分别占比 0.53%、26.51%、1.83%和 4.85%，应交税费分别占比 28.72%、9.55%、26.73%和 36.03%，其他应付款分别占比 50.16%、61.70%、66.69%和 58.13%。

项目公司（创意大厦园区）应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024

年3月末，项目公司（创意大厦园区）应交税费分别为565.25万元、135.33万元、384.26万元和635.02万元。2023年末应交税费较2022年末大幅上涨主要系房产税增加所致。

截至2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表十五-41 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）非流动负债分别为5,496.14万元、0万元、0万元和0万元，其中2021年末的非流动负债由递延所得税负债构成，占比为100.00%。

三、期后事项

（一）人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照《公司法》及公司章程设置执行董事、总经理及监事。财务管理人员、执行董事和监事将由基金管理人直接委派。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

（二）运营安排

基金管理人、计划管理人、项目公司与外部管理机构签订《运营管理协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托外部管理机构按照《运营管理协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

（三）项目公司期后资产重组安排

根据本项目交易安排，本项目设置SPV并拟通过项目公司反向吸收合并SPV的方式搭建股债结构。本项目由广开控股设立SPV，在公募REITs发行后专项计划向广开控股支付股权转让对价，收购广开控股持有的SPV股权；专项计划向SPV进行增资并发放股东借款；SPV以其获得的资金向广开控股支付项目公司的股权转让价款并获得项目公司全部股权。

上述交易完成后，项目公司拟通过反向吸收合并SPV的方式，承继SPV的全部资产（除项目公司股权以外）与负债。

第十六部分：基础设施项目现金流测算分析及未来运营展望

本部分中的基础设施项目现金流预测与基金可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性和不完整性，因此本部分的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

一、目标资产未来特定期间现金流预测情况

图表十六-1 预测合并利润表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 90,425,031.36 | 142,059,568.07 |
| 减：营业成本 | 53,073,881.69 | 80,784,697.48 |
| 税金及附加 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 616,747.16 | 785,314.22 |
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | | |
| 其中：利息费用 | | |
| 利息收入 | | |
| 加：其他收益 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失“-”号填列） | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -438,814.80 | 478,300.80 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 加：营业外收入 | | |

| | | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 减：营业外支出 | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 减：所得税费用 | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |

图表十六-2 预测合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 96,835,770.13 | 164,359,482.19 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 58,605,848.77 | 1,735,872.79 |
| 经营活动现金流入小计 | 155,441,618.90 | 166,095,354.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,071,516.96 | 11,954,078.15 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | |
| 支付的各项税费 | 31,685,571.95 | 36,678,564.60 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 6,252,880.50 | 9,239,514.22 |
| 经营活动现金流出小计 | 43,009,969.41 | 57,872,156.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 112,431,649.49 | 108,223,198.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |

| | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | |
| 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 | | 69,317,012.62 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 69,317,012.62 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -69,317,012.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 111,446,427.73 | 37,358,250.73 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 51,351,839.01 | 162,798,266.74 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 162,798,266.74 | 200,156,517.47 |

图表十六-3 可供分配金额预测表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 一、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| （一）折旧和摊销 | 46,182,885.68 | 69,274,328.52 |
| （二）利息支出 | | |
| （三）所得税费用 | | |
| 二、税息折旧及摊销前利润 | 60,986,509.86 | 96,993,293.42 |
| 三、调整项 | 8,330,502.76 | 7,964,678.53 |
| （一）当期购买基础设施项目等资本性支出 | | |
| （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益 | | |
| （三）基础设施项目资产减值准备的变动 | | |
| （四）基础设施项目资产处置的处置利得或损失 | | |
| （五）支付的利息及所得税费用 | | |
| （六）应收和应付项目的变动 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| （七）未来合理相关支出预留 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 未来合理期间内的债务利息 | | |
| 运营费用 | | |

| | | |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
| 其他 | | |
| (八) 其他可能的调整项 | 11,483,814.80 | 16,699.20 |
| 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 | 11,045,000.00 | 495,000.00 |
| 其他 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 四、可供分配金额 | 69,317,012.62 | 104,957,971.95 |

假设 2024 年 5-12 月及 2025 年预测可供分配金额 100%分派，本基金 2024 年 5-12 月和 2025 年的预测净现金流分派率分别为 5.04%（年化）和 5.09%（预测净现金流分派率=可供分配金额/基金发售总额）。提请投资者注意，该分派率仅为结合前述可供分配金额预测下的测算，不作为投资建议，也不构成对基金投资收益与实际分派的任何保证，基金管理人也不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

经计算，可供分配金额测算报告 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入⁴⁵分别为 68,741,721.27 元和 107,410,164.41 元，评估报告 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入分别为 68,870,000.00 元和 107,220,000.00 元，可供分配金额测算报告和评估报告对于 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入的预测结果差异分别为-0.19%和 0.18%，均未超 5%。

净收入预测结果存在差异的主要原因在于出租率和租金单价水平假设存在微小差异。出租率假设方面，可供分配金额测算报告和评估报告出租率假设数值一致，但可供分配金额测算报告假设出租率为年末数，而评估报告对于假设出租率为当年平均数。租金单价水平方面，可供分配金额测算报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金按 1-6 层和 7-14 层做了区分，而评估报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金未按高低层进行区分。综合上述因素，导致可供分配金额测算报告和评估报告的实际预测结果出现微小差异。

二、重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本基金会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

⁴⁵ 净收入=运营收入-运营成本-税费及附加

2、记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

3、合并财务报表编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

(2) 金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合

同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本基金对金融资产的分类，依据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

① 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本基金的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的本基金风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本基金在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（a）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（b）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融资产减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

① 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

具体来说，本基金将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

② 本基金对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风

险。

(6) 金融资产转移

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资包括对子公司的投资。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其

相关的其他综合收益转入当期投资收益。2)在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

③除企业合并形成以外的：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的长期股权投资，其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本；

通过债务重组取得的长期股权投资，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制、重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

7、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当本基金能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，本基金按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

本基金在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第 8 项固定资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。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，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将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。

8、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以

及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除。与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本基金对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本基金固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

图表十六-4 固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率表

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|--------|---------|----------|-----------|
| 1 | 房屋及建筑物 | 25-36 | 5 | 2.64-3.80 |
| 2 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

本基金于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本基金对存在减值迹象的，估计其可收回金额，当固定资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。

9、收入

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本基金识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照

履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

10、租赁

本基金仅包含作为出租人的经营租赁。

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

11、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

三、可供分配金额预测的假设说明

可供分配金额测算报告是基金管理人根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础，在考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司）提供的类似项目发展经验及该区域产业园的市场状况以及各项基本假设和特定假设的前提而编制的。可供分配金额测算报告按照《基金法》《证券法》、中国证券监督管理委员会颁布的《基础设施基金指引》、中国基金业协会颁布的《基础设施基金运营操作指引》和中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的其他有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

（一）可供分配金额测算的基本假设

1、假设本基金的发行、收购项目公司于 2024 年 5 月 1 日完成，现金流预测报表按照合并报表的编制原则进行编制。预测期为 2024 年 5-12 月及 2025 年度。需特别说明的是，因本基金实际设立日期并非 2024 年 5 月 1 日，故本基金 2024 年的实际可供分配金额可能和实际情况存在差异。

2、预测期内本基金遵循的政策、法律、法规及有关规定无重大变化。

3、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司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。

4、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所涉及的税基、税率等规定无重大变化。

5、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所从事的行业布局及市场状况无重大变化。

6、预测期内现行通货膨胀率、利率将不会发生重大变化。

7、预测期内本基金的运营及基础设施项目公司不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素（包括但不限于天灾、供应短缺、政府行为、劳资纠纷、重大诉讼及仲裁等）而受到严重影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

8、公共卫生事件在预测期内不会出现重大反复，且本基金及本基金所投资的基础设施项目公司的经营活动不会受到公共卫生事件的重大不利影响。

9、本基金及基础设施项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

10、可供分配金额测算表预测期内本基金管理人委派到项目公司的董事、高级管理人

员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。

11、本基金及基础设施项目公司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。

12、本基金及基础设施项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

（二）可供分配金额测算的特定假设

合并可供分配金额测算表的重要特定假设如下：

1、基金募集情况假设

假定本基金于 2024 年 5 月 1 日成立，假定基金发售总额为 206,200.00 万元。募集资金在预留公募 REITs 运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划通过发放股东借款和增资等方式将募集资金投向 SPV，由 SPV 向原始权益人支付购买项目公司股权的股权转让款。假设预测期内无新增募集资金。

2、营业收入

预测期内营业收入主要包括经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。预测期内运营管理协议约定园区管理费由外部管理机构收取，不属于项目公司的营业收入。

（1）经营性物业租赁收入

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行基础设施资产的经营性物业租赁收入预测时，综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素。预测期间的租金单价是在 2024 年 5 月起每平方米每月租金单价的基础上，结合市场情况确定的租金单价增长率进行预测，预测期内租金单价增长率预计为 3.5%。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年 5-12 月及 2025 年度预测每平方米每月合同租金单价如下：

图表十六-5 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地预计新签合同租金单价

单位：元/平方米/月

| 园区 | 2024 年 5-12 月 | 2025 年度 |
|------------------|---------------|---------|
| 创意大厦园区 | | |
| 其中：1-6 层（包含 6 层） | 56 | 58 |
| 7-14 层 | 58 | 60 |
| 创新大厦园区 | | |
| 其中：1-6 层（包含 6 层） | 56 | 58 |
| 7-14 层 | 58 | 60 |
| 创新基地 | 52 | 54 |

预测期间的出租率以历史出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。结合历史续签情况和未来市场预期，预测租约到期后的平均空置期、为新租户提供的平均免租期合计为

11 天。预计未来出租率假设如下：

图表十六-6 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地出租率假设

| 园区 | 2024 年末 | 2025 年末 |
|--------|---------|---------|
| 创新基地 | 87.0% | 87.0% |
| 创新大厦园区 | 86.0% | 86.0% |
| 创意大厦园区 | 86.0% | 86.0% |

(2) 停车场收入

停车场收入主要包括凯云智服依据创新基地停车场的场地使用合同支付的场地使用费收入。创新基地停车场场地使用合同拟约定凯云智服每年向项目公司按税后金额人民币 70 万元整支付场地使用费收入，预测期内停车场场地使用费收入不变。

(3) 其他收入

主要由多经收入构成，如会务收入、场地使用收入、广告收入等。

对于多经收入，按照相关合同约定的单价、使用面积、使用期等计算收入，并假设创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区每年多经收入均以每年 2% 的增长比率增长。

3、成本费用税金

(1) 营业成本

营业成本主要由折旧和摊销、定期工程维保成本、招商等运营管理费、保险费、能源费构成。

项目公司无需支出日常园区管理费用，由外部管理机构根据《运营管理协议》采用包干制承担日常维护成本。外包服务成本、日常工程维保成本等日常经营可能产生的成本均包干在外部管理机构向承租人收取的园区管理费用中。

① 折旧和摊销

预测期间的预测折旧与摊销系按照投资性房地产、固定资产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

② 定期工程维保成本

定期工程维保成本主要包括向为基础设施项目提供电梯、消防系统、中央空调系统、监控系统、供配电系统等维护保养的供应商支付的服务费用，预测期间的预测定期工程维保成本系按历史成本水平及实际情况综合考虑计算得出，预计于当年支付。

③ 运营管理费

运营管理费为支付给外部管理机构提供招商等运营管理服务的费用，根据基金管理人与外部管理机构等各方签订的《运营管理协议》中约定的方式和费率进行预测。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

运营管理协议生效后至 2025 年 12 月 31 日期间的基础运营管理费= RE×5.8%

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费根据当年运营收入净额实际值/运营收入净额目标值的比率所在区间取不同费率，本基金上市前两年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，本次预测假设比率为 100%，绩效运营管理费为 0。

为免疑义，实际运营收入 (RE) 为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入、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现金流入。

④保险费

保险费主要包括基础设施项目的财产一切险，系根据投保资产价值及相关保费比率计算得出，假设于当年计提并支付。公众责任险已包含在外部管理机构包干收取的园区管理费中。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元，2025 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元。

⑤能源费

能源费主要包括基础设施项目运营过程中产生的水电费等能源相关支出，按照当期含税租金的 0.5% 计算，预计于当年支付。

(2) 税金及附加

①本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

②本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

| 税种 | 应税项目 | 税率（%） |
|---------|----------------|---------------------------------------------------|
| 增值税 | 应税收入 | 6、9 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3 |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25 |
| 房产税 | 房屋原值的 70%/应税收入 | 1.2%/12% |
| 土地使用税 | 土地面积 | 创新基地为 3 元/平方米/年， 创新大厦园区及创意大厦园 区为 6 元/平方米/年， |
| 印花税 | 应税收入 | 0.1% |

③税收优惠

无。

（3）期间费用

项目公司历史上未发生销售费用及研发费用，假设在预测期内维持项目公司原有业务形态及成本构成，故不对销售费用及研发费用进行预测。

管理费用主要包括中介机构服务费、信息披露费、挂牌登记费、分红手续费。

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用，根据本基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，假设在预测期内保持不变，于当年计提当年支付。预测期间内本基金的资产评估费用为 16 万元/年，审计费用为 50 万元/年（其中公募基金审计费 4 万元、专项计划审计费 1 万元、项目公司审计费 45 万元）。

预测期间的预测信息披露费、挂牌登记费、分红手续费系根据《深圳市场证券登记结

算业务收费及代收税费一览表》的规定计算得出，假设于当年计提并支付。

预测期内本基金拟不进行其他项目投资，无对外债权融资，故不对利息费用进行预测；假设本基金资金暂不做其他现金管理安排，简化处理，不对利息收入进行预测。

4、基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.40%/年，其中 0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

5、托管费

预测期间内的托管费根据《基金合同》及招募说明书约定的费率和计算方法确认。根据《基金合同》和招募说明书，托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。基金托管费每季计提，按年支付。

6、其他收益

假设项目公司享受的税费补贴政策预测期内将不会发生变化。

7、投资收益

投资收益主要包括交易性金融资产投资取得的股息收入和差价收入等。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益进行预测。

8、公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，基础设施项目资产的公允价值及相关递

延税项金额假设在预测期内不发生变化，且本基金不拟进行其他相关资产投资等，故不对公允价值变动收益进行预测。

9、信用减值损失

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失的风险很小，故未对货币资金的信用减值损失进行预测。

应收款项均为应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，违约损失率保持不变，除单项计提外，其他应收租赁款按账龄组合计提，即账龄 1 年以内、1-2 年分别按照 0%、10%计提预期信用损失。

10、资产减值损失

资产减值损失为固定资产、使用寿命有限的无形资产的减值。本基金预测基础设施项目在预测期内将持续稳定运营，无相关减值迹象，故无需计提资产减值损失。

11、资产处置收益

资产处置收益主要包括固定资产及无形资产处置利得或损失等。假设本基金在预测期内无计划处置固定资产、无形资产等，故不产生资产处置收益。

12、营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不预测营业外收支。

13、所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。

项目公司的应税所得是根据基础设施项目获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营管理费在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为 0。

14、应收项目的回款

本基金依据现有政策、已签订的租约、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收房屋租赁收入的回款进行预测，并且预计已签订的租约的结算方式于预测期间不变。

15、应付项目的回款

本基金根据已签订的相关协议以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

16、投资人收益分配

预测期内符合分配条件下每年度分配一次，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

17、资本性支出

外部管理机构每年定期向基金管理人提交年度工程计划，单项 50 万元（含）以下的资本性支出按运营管理协议约定包含在外部管理机构收取的运营管理费用内，单项 50 万元（不含）以上的资本性支出由项目公司列支。由项目公司列支的资本性支出，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年的资本性支出按当年营业收入的 1%进行预测，假设预测期间内资本性支出于当年计提并支付。

18、期初现金余额假设

基于项目公司为持续经营主体，期初现金余额为基金和项目公司于预测期初实际拥有的现金及现金等价物余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等的剩余金额。

四、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入和营业成本

图表十六-7 营业收入和营业成本

单位：元

| 项目 | 2024 年 5-12 月 | | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 创意大厦园区 | 创新大厦园区 | 创新基地 | 合计 |
| 营业收入 | | | | |
| 租金收入 | 34,072,975.12 | 33,288,048.83 | 21,693,752.16 | 89,054,776.11 |
| 多经收入 | 135,511.85 | 514,932.08 | | 650,443.93 |
| 停车场收入 | | | 719,811.32 | 719,811.32 |
| 小计 | 34,208,486.97 | 33,802,980.91 | 22,413,563.48 | 90,425,031.36 |
| 营业成本 | | | | |
| 折旧和摊销 | 17,892,715.20 | 18,068,874.16 | 10,221,296.32 | 46,182,885.68 |
| 定期工程维保成本 | 271,375.11 | 272,686.38 | 137,848.97 | 681,910.46 |
| 运营管理费 | 2,158,842.83 | 1,964,811.44 | 1,492,820.40 | 5,616,474.67 |
| 能源费 | 186,415.93 | 184,149.01 | 122,045.95 | 492,610.89 |

| 项目 | 2024年5-12月 | | | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 创意大厦园区 | 创新大厦园区 | 创新基地 | 合计 |
| 财产保险费 | 37,333.33 | 37,333.33 | 25,333.33 | 99,999.99 |
| 小计 | 20,546,682.40 | 20,527,854.32 | 11,999,344.97 | 53,073,881.69 |

| 项目 | 2025年度 | | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | 创意大厦园区 | 创新大厦园区 | 创新基地 | 合计 |
| 营业收入 | | | | |
| 租金收入 | 53,211,916.58 | 52,954,141.99 | 34,178,076.26 | 140,344,134.83 |
| 多经收入 | 207,775.84 | 787,846.08 | | 995,621.92 |
| 停车场收入 | | | 719,811.32 | 719,811.32 |
| 小计 | 53,419,692.42 | 53,741,988.07 | 34,897,887.58 | 142,059,568.07 |
| 营业成本 | | | | |
| 折旧和摊销 | 26,839,072.80 | 27,103,311.24 | 15,331,944.48 | 69,274,328.52 |
| 定期工程维保成本 | 419,274.54 | 421,300.46 | 212,976.66 | 1,053,551.66 |
| 运营管理费 | 3,376,831.42 | 3,951,026.56 | 2,204,991.98 | 9,532,849.96 |
| 能源费 | 291,106.16 | 292,775.66 | 190,085.52 | 773,967.34 |
| 财产保险费 | 56,000.00 | 56,000.00 | 38,000.00 | 150,000.00 |
| 小计 | 30,982,284.92 | 31,824,413.92 | 17,977,998.64 | 80,784,697.48 |

2、税金及附加

图表十六-8 税金及附加

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 城市维护建设税 | 690,007.08 | 1,079,684.41 |
| 教育费附加 | 295,717.32 | 462,721.89 |
| 地方教育费附加 | 197,144.88 | 308,481.26 |
| 房产税 | 12,082,582.50 | 18,935,310.22 |
| 土地使用税 | 402,866.00 | 604,299.00 |
| 印花税 | 90,425.03 | 142,059.57 |
| 集团内股东贷款利息支出对应增值税 | 2,097,087.38 | 3,262,135.92 |
| 合计 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |

3、管理费用

图表十六-9 管理费用

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 中介机构服务费 | 493,333.33 | 660,000.00 |
| 其他费用 | 123,413.83 | 125,314.22 |
| 合计 | 616,747.16 | 785,314.22 |

4、基金固定管理费

图表十六-10 基金固定管理费

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 合计 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |

5、托管费

图表十六-11 托管费

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 合计 | 137,466.67 | 206,200.00 |

6、信用减值损失

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 信用减值损失 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 合计 | 438,814.80 | -478,300.80 |

7、应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

图表十六-12 应收和应付项目的变动

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 应收账款减少 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| 合计 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |

8、重大资本性支出（支出以“-”号填列）

图表十六-13 未来合理相关支出预留

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|--------------------|----------------------|
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 合计 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |

9、期初现金余额

预测基金和项目公司2024年5月1日拥有的现金余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等之后剩余现金可用于分配。

五、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。

（一）平均出租率

基础设施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。标的的基础设施位于广东省广州市，租赁客户主要为生物医药、新一代信息技术和专业技术服务业企业。标的的基础设施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基础设施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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目平均出租率保持在合理稳定水平。

（二）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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目租金水平保持在合理稳定水平。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。收入变动的比例基于预测出租率及预测租金单价等因素的变化而确定。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

图表十六-14 可供分配金额预测的敏感性分析

| 项目 | 2024年5-12月 | | 2025年度 | |
|------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 预测数 | | 预测数 | |
| | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 |
| 收入上升 5% | 3,444,997.58 | 4.97% | 5,416,102.30 | 5.16% |
| 收入下降 5% | -3,444,997.58 | -4.97% | -5,416,102.30 | -5.16% |

基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，通过提升服务品质、完善配套设施、适时调整招租政策、建立和完善运营管理机构监督和激励机制等措施，对未来可能发生的变化及时做出应对。

六、基础设施项目运营计划及展望

基础设施项目地处广州科学城核心区域，具有良好的区位优势及产业环境。基金管理人将致力于为租户创造良好的承租环境和产业体系，并且强化综合风险管控能力，强化资产管理和核心运营能力，为基础设施项目制定运营计划和管理方案。项目运营管理安排请见本招募说明书第十八部分基础设施项目运营管理安排。

基金管理人按照《基础设施基金指引》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》、专项计划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。基金管理人与外部管理机构签署《运营管理协议》，按照《基础设施基金指引》要求将相关事项委托给外部管理机构进行运营管理。

在运营期间，外部管理机构将提前启动到期租户的续租谈判及潜在新租租户储备，提前开展客户维护及续租沟通工作，通过其自主招商团队、第三方中介机构等渠道进行潜在租户储备和洽谈，减少空置面积，维持稳定出租率，降低租金损失；为续租及新租争取租金单价主动权，提升出租率和租金水平，同时有效控制费用支出，提升盈利水平；定期进行基础设施项目设备设施的巡检及维护保养，延长设备设施的使用寿命，维持并且逐步提升园区基础设施项目的环境品质和服务水平，提升租户满意度和忠诚度。

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。

第十七部分：原始权益人

本基金的原始权益人为广州开发区控股集团有限公司，情况介绍如下：

一、基本资料

图表十七-1 广州开发区控股集团有限公司基本情况

| | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 注册名称 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 英文名称 | Guangzhou Development District Holding Group Limited |
| 法定代表人 | 严亦斌 |
| 注册资本 | 人民币 1,148,495.0284 万元 |
| 注册地址 | 广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层 |
| 统一社会信用代码 | 914401167124402906 |
| 成立时间 | 1998 年 11 月 06 日 |
| 公司网址 | http://www.getholdings.com.cn |
| 经营范围 | 以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；证券投资咨询 |

二、历史沿革

广开控股系经广州开发区管委会批准设立，在广州开发区管委会授权内经营国有资产的国有控股公司。广开控股于 1998 年 11 月 6 日取得广州市工商行政管理局颁发的注册号为（开）4401081100074 的《企业法人营业执照》，成立时名称为广州凯得控股有限公司，注册资本 3 亿元。

2012 年，根据广州开发区管委会出具的《区工委、管委会办公室公文办理情况复函》（穗开外收[2012]49 号），广开控股将广州开发区管委会历年增资所形成的资本公积 536,239.75 万元转为注册资本，增资后的注册资本为 566,239.75 万元。2012 年 5 月 8 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年 7 月 25 日，根据区国资局出具的《关于同意广州知识城投资有限公司变更名称的批复》（穗开国资[2017]11 号），广开控股名称由“广州凯得控股有限公司”变更为“广州开发区金融控股集团有限公司”。2017 年 7 月 28 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》（[2017]35 号），广开控股将资本公积转增注册资本，变更后注册资本为 941,193.5672 万

元。2017年11月20日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017年12月，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》（[2017]23号），广开控股将资本公积转增注册资本，变更后注册资本为1,036,323.3810万元。2018年1月2日完成工商变更登记手续。

2020年12月，根据《广州市黄埔区财政局广州开发区财政局广州开发区国有资产监督管理局关于开发区金控集团更名及调整国有资本出资人职责的通知》（穗埔财〔2020〕342号），广开控股更名为广州开发区控股集团有限公司。2021年1月6日完成工商变更登记手续。

2021年8月，根据《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本补充社保基金有关事项的通知》（粤财资【2020】78号）及广州开发区国有资产监督管理局发出的《广州开发区国资局关于同意广州开发区控股集团有限公司股权划转及章程修改的批复》（穗开国资【2021】118号），广开控股控股股东将广州开发区控股集团有限公司10%股权无偿划转至广东省财政厅。广开控股的企业类型从有限责任公司（国有独资）变为有限责任公司（国有控股），广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股90%、10%的股权。广开控股已于2021年8月6日完成股东变更登记手续及公司章程备案。

2023年6月16日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会对公司增资人民币2,301,915,045.04元（其中以货币出资1,659,700,904.70元，以持有广州高新区现代能源集团有限公司65.98%的股权作价出资792,214,140.34元）的决议，股东广东省财政厅不进行同比例增资。增资后，注册资本增加至1,141,915.8142万元，广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股90.9247%、9.0753%的股权。2023年7月3日，广开控股完成工商变更登记手续。

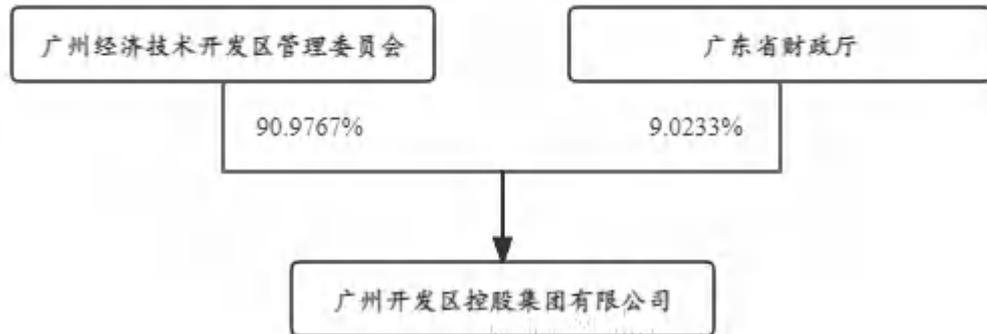
2023年8月15日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会以货币现金形式对公司进行减资及增资的决议（减资人民币723.1052万元及增资人民币15,000.00万元，股东广东省财政厅不进行同比例减资及增资）。增资后，公司注册资本调整为1,148,495.0284万元，广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股90.9767%、9.0233%的股权。2023年9月8日，广开控股完成工商变更登记手续。

三、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构

截至尽调基准日，广开控股的股权结构如下：

图表十七-2 广开控股股权结构



（二）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，广州经济技术开发区管理委员会持有广开控股 90.9767% 股权，为公司控股股东及实际控制人。

最近三年及一期广开控股的控股股东和实际控制人未发生变更。

截至尽调基准日，不存在控股股东持有的广开控股股权被质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

四、内部控制制度

（一）治理结构

广开控股是依照《公司法》规定设立的国有控股有限责任公司，由广州开发区管委会出资 932,691.0429 万元、广东省财政厅出资 103,632.3381 万元成立。广开控股根据《公司法》和其他有关规定，制定了《广州开发区控股集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。

1、出资人

广开控股有两名股东，分别为广州开发区管委会、广东省财政厅（以下简称“省财政厅”）。区国资局根据广州开发区管委会授权，代表广州开发区管委会履行出资人职责。

2、股东会

广开控股设股东会，股东会由全体股东组成。股东会行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 按有关规定，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 审议批准监事会的报告；
 - 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 修改公司章程；
 - ⑪ 公司章程规定的其他职权。

省财政厅将第⑦项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将第⑦项以外的其他权利授权或下放至广开控股。

涉及第⑦项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

广开控股应于 10 个工作日内将作出的股东会决议抄送省财政厅和广东粤财投资控股有限公司。

3、董事会

广开控股设董事会，董事会成员七人，其中，非职工代表董事四人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由广开控股职工代表大会或职工大会民主选举产生。

广开控股总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事每届任期三年。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- ① 制订公司章程修正案；审议批准公司直接出资的全资、控股及实际控制企业的章程修正案；
- ② 制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；
- ③ 制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；

④ 制订公司年度全面预算方案及预算调整方案；制订利润分配方案和弥补亏损方案；制订国有资本收益缴交方案；

⑤ 决定公司及全资、控股及实际控制企业年金方案；制订公司各级出资企业中国有控股及实际控制的上市公司股权激励计划；

⑥ 决定公司所出资的全资、控股及实际控制企业增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产方案；审核批准子企业改制方案；

⑦ 决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；

⑧ 决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资事项（其中：公司主业外人民币 3,000 万元以上投资须报区国资局备案）；

⑨ 决定公司内部国有产权和国有资产置换事项；决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项。将有关决议抄报全体股东；

⑩ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；

⑪ 按照干部管理权限，对公司高级管理人员行使管理权；

⑫ 按有关薪酬管理办法执行公司的薪酬分配方案；决定工资总额预算与清算结果；

⑬ 制订公司年度财务决算方案；

⑭ 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；

⑮ 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、内部控制、内部审计、财务管理、法律风险控制等各项体系；

⑯ 根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、控股及实际控制企业超股比对外借款或对外担保事项（广州凯得小额贷款股份有限公司对外借款除外，广州凯德融资租赁有限公司对外提供的融资租赁除外，广州凯得融资担保公司为非关联方提供的对外担保除外）；

⑰ 法律法规以及国资管理文件规定以及股东会授予的其他职权。

4、监事会

广开控股设监事会，监事会成员为五人，其中，非职工代表监事两人，职工代表监事三人。

非职工代表监事由相关部门提名并经股东会选举产生。监事会设主席一人，由相关部门提名并由全体监事过半数选举产生。

职工代表监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部门负责人不得兼任监事。监事会

行使下列职权：

① 监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；

② 检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；

③ 监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害股东利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议，并以监事会报告的形式对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价；

④ 指导各直接出资企业监事会工作；

⑤ 法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

5、总经理

广开控股设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。

总经理行使下列职权：

① 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；

② 组织实施公司年度经营计划和投资项目；

③ 组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；

④ 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

⑤ 制订公司的具体管理制度；

⑥ 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

⑦ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；

⑧ 法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

（二）重要内控制度

广开控股建立了《财务管理制度》《关联交易管理制度》《企业内部审计制度》《重大事项管理办法》《“三重一大”决策制度具体实施办法》等会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作、提高科学管理水平及保证投资者利益等方面发挥了良

好的作用。

1、会计核算及财务管理控制

广开控股制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理等方面都做出了指导和规定；同时要求公司财务人员必须熟练掌握《会计法》《会计准则》《财务通则》等财经法规和制度。广开控股同时聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。广开控股的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

2、关联交易制度

广开控股制定了《关联交易管理制度》，进一步规范关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害广开控股和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联交易的原则、关联关系的认定、关联交易定价及交易类型、关联交易的披露内容、关联交易的管理、罚则六大方面进行了严格规定。

3、风险控制及重大事项决策相关制度

广开控股制定了《“三重一大”决策制度具体实施办法》，对决策主体、重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项、大额度资金运作事项及相关程序与责任追究做出了相应规定，明确了具体责任部门，为风险控制以及重大事项的决策提供了良好的基础。广开控股同时制定了《重大事项管理办法》，重大事项管理依照层级管理原则，即区国资局对广开控股重大事项进行核准或备案；广开控股对下属企业重大事项进行核准或备案。核准、备案事项，需报核准或办理备案后方可执行。

4、其他主要内控制度

除此之外，广开控股还制定了《企业内部审计制度》《档案管理规定》《担保制度》《子公司管理制度》等制度，对内部审计、档案管理等方面进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

五、主营业务概况

（一）主营业务区域

广开控股主营业务区域范围为广州开发区，广州开发区位于广州市黄埔区。广州经济技术开发区于1984年经国务院批准成立，是全国首批国家级经济技术开发区之一，与广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区、中新广州知识城合署办公，实行“五区合一”管理体制，统称广州开发区。广州开发区综合实力一直在全国开发区中排名

前列，获批国家自主创新示范区、国家区域双创示范基地，成为我国首批中欧、中以合作试点区。

（二）主营业务板块

截至尽调基准日，广开控股系广州开发区资产规模最大、经营实力较强的国有资本运营实体，业务立足于广州开发区的发展，助力广州市产业迈向全球价值链中高端、培育先进制造业集群，为广州开发区提供园区项目建设及运营、战略新兴产业股权投资引导等“硬件+软件”的全方位市场化服务。

广开控股主营业务主要涵盖科技金融服务、科技战略投资、科技园区建设运营以及热电供应等业务。科技金融服务包括证券、保险、投资基金、股权交易、知识产权交易、金融资产交易等金融产品与服务矩阵。科技战略投资板块包括对百济神州、诺诚健华、小鹏汽车等数百家企业的投资，其中所投达意隆、博云新材、阳普医疗、威创视讯、香雪制药、硕贝德、天壕节能等数十家企业已成功上市。科技园区建设运营板块包括超 400 万平方米（含在建）的园区物业，形成华南地区规模最大的产业园区集群。

六、最近三年及一期主要财务数据及财务指标

（一）财务数据

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，广开控股最近三年及一期的财务状况如下：

图表十七-3 广开控股最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 2,394,789.21 | 2,137,933.51 | 1,922,031.33 | 2,031,390.96 |
| 结算备付金 | 116,116.57 | 122,216.39 | 96,822.23 | 109,045.67 |
| 交易性金融资产 | 1,061,230.15 | 1,376,969.03 | 804,082.52 | 999,373.54 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产 | 43.15 | - | - | 14,781.78 |
| 应收票据 | 17,408.50 | 12,399.10 | 10,431.46 | 2,626.07 |
| 应收账款 | 380,932.55 | 390,923.53 | 326,137.90 | 129,428.02 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应收款项融资 | 50,616.36 | 24,793.84 | 14,540.97 | 104.60 |
| 预付款项 | 45,062.47 | 37,714.63 | 36,444.96 | 28,321.30 |
| 应收分保账款 | 30.52 | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,194,448.19 | 1,179,961.61 | 1,256,501.90 | 1,105,679.85 |
| 买入返售金融资产 | 9,907.67 | 31,949.00 | 36,914.52 | 33,407.28 |
| 存货 | 1,394,405.09 | 1,336,896.58 | 1,214,120.09 | 938,059.17 |
| 合同资产 | - | - | - | 360.06 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 7,429.58 | 4,963.97 | 32,563.70 | 58,824.09 |
| 其他流动资产 | 619,134.97 | 664,936.53 | 542,303.97 | 608,581.46 |
| 流动资产合计 | 7,291,554.98 | 7,321,657.72 | 6,292,895.53 | 6,059,983.87 |
| 非流动资产： | | | | |
| 债权投资 | 29,380.54 | 32,249.00 | 37,493.38 | 36,272.89 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 其他债权投资 | 632,708.31 | 635,473.06 | 523,780.80 | 538,808.76 |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | 176,474.76 | 181,041.55 | 181,140.69 | 220,772.78 |
| 长期股权投资 | 1,390,913.37 | 1,376,403.24 | 1,313,154.03 | 1,286,574.05 |
| 其他权益工具投资 | 253,514.81 | 272,140.49 | 162,068.67 | 172,975.27 |
| 其他非流动金融资产 | 899,062.09 | 900,276.88 | 759,777.57 | 755,472.64 |
| 投资性房地产 | 2,095,495.35 | 1,867,224.30 | 1,674,930.77 | 1,444,202.63 |
| 固定资产 | 1,094,572.20 | 1,075,862.49 | 783,929.19 | 696,245.49 |
| 在建工程 | 471,026.98 | 473,981.15 | 373,823.93 | 149,894.26 |
| 使用权资产 | 147,058.93 | 125,332.19 | 126,575.53 | 32,620.45 |
| 无形资产 | 165,810.75 | 165,330.62 | 132,519.40 | 73,223.25 |
| 开发支出 | 238.90 | 294.12 | 43.66 | - |
| 商誉 | 302,165.29 | 302,165.29 | 303,481.76 | 259,181.37 |
| 长期待摊费用 | 23,391.66 | 23,734.93 | 21,111.89 | 19,868.27 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 递延所得税资产 | 139,758.19 | 133,084.26 | 113,081.23 | 82,768.50 |
| 其他非流动资产 | 252,303.33 | 251,662.22 | 265,537.99 | 340,390.60 |
| 非流动资产合计 | 8,073,875.47 | 7,816,255.77 | 6,772,450.48 | 6,109,271.20 |
| 资产总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 900,345.11 | 1,128,766.40 | 912,670.63 | 1,191,249.86 |
| 交易性金融负债 | 528.23 | 227.04 | 2,920.08 | 44,059.67 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | 2,786.91 | 2,404.29 | 20,962.58 | 106.13 |
| 应付票据 | 136,933.09 | 191,655.84 | 168,662.94 | 189.17 |
| 应付账款 | 241,231.80 | 272,772.85 | 215,605.42 | 157,925.42 |
| 预收款项 | 879.38 | 349.99 | 3,220.89 | 2,159.41 |
| 合同负债 | 106,998.58 | 77,354.81 | 51,999.48 | 11,905.06 |
| 卖出回购金融资产款 | 439,614.95 | 409,450.85 | 260,362.82 | 310,511.55 |
| 代理买卖证券款 | 546,439.45 | 502,725.23 | 508,204.81 | 531,993.80 |
| 应付职工薪酬 | 34,576.53 | 46,027.37 | 38,524.02 | 34,631.75 |
| 应交税费 | 21,340.86 | 28,170.08 | 77,192.02 | 69,726.08 |
| 其他应付款 | 229,553.87 | 251,003.66 | 295,606.54 | 275,160.50 |
| 持有待售负债 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,024,034.30 | 999,086.10 | 1,154,396.00 | 513,363.28 |
| 其他流动负债 | 483,302.21 | 519,465.85 | 203,147.68 | 366,664.23 |
| 流动负债合计 | 4,168,565.27 | 4,429,460.37 | 3,913,475.92 | 3,509,645.92 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 2,832,616.80 | 2,473,632.78 | 1,857,886.16 | 1,635,576.59 |
| 应付债券 | 2,853,056.85 | 2,523,941.40 | 2,210,122.39 | 2,219,028.25 |
| 租赁负债 | 129,032.10 | 110,269.84 | 107,427.01 | 20,458.41 |
| 长期应付款 | 114,899.22 | 118,239.03 | 125,860.88 | 84,735.61 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 长期应付职工薪酬 | 3,112.26 | 3,508.96 | 4,571.00 | - |
| 预计负债 | 19,504.85 | 19,504.85 | 21,634.70 | 34,539.30 |
| 递延收益 | 23,055.48 | 23,688.18 | 25,522.67 | 26,571.60 |
| 递延所得税负债 | 150,972.78 | 150,271.87 | 121,092.27 | 118,647.70 |
| 其他非流动负债 | 45,206.00 | 15,139.36 | 8,370.63 | 7,790.95 |
| 非流动负债合计 | 6,171,456.34 | 5,438,196.28 | 4,482,487.71 | 4,147,348.42 |
| 负债合计 | 10,340,021.61 | 9,867,656.66 | 8,395,963.63 | 7,656,994.34 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 1,148,495.03 | 1,148,495.03 | 1,036,323.38 | 1,036,323.38 |
| 其他权益工具 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 资本公积 | 705,023.34 | 697,598.72 | 777,418.96 | 770,814.60 |
| 其他综合收益 | 33,310.70 | 37,661.35 | 28,292.58 | 28,012.70 |
| 一般风险准备 | 6,920.72 | 6,983.76 | 6,312.28 | 5,711.75 |
| 盈余公积 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 61,967.66 | 117,750.96 | 148,830.44 | 312,502.34 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,585,747.44 | 2,858,375.60 | 2,332,063.41 | 2,477,629.60 |
| 少数股东权益 | 2,439,661.39 | 2,411,881.24 | 2,337,318.97 | 2,034,631.13 |
| 所有者权益合计 | 5,025,408.83 | 5,270,256.83 | 4,669,382.38 | 4,512,260.73 |
| 负债及所有者权益总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |

图表十七-4 广开控股最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 240,787.12 | 1,421,206.49 | 934,455.52 | 811,368.13 |
| 其中：营业收入 | 216,229.34 | 1,311,964.01 | 808,977.05 | 681,029.07 |
| 利息收入 | 14,885.33 | 62,019.39 | 70,202.36 | 64,408.65 |
| 已赚保费 | - | - | - | - |
| 手续费及佣金收入 | 9,672.45 | 47,223.09 | 55,276.10 | 65,930.41 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|--------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 二、营业总成本 | 280,279.86 | 1,476,561.44 | 1,179,391.59 | 897,486.48 |
| 其中：营业成本 | 168,164.14 | 1,007,230.77 | 706,179.16 | 561,717.79 |
| 利息支出 | 6,431.88 | 22,033.95 | 19,112.92 | 33,930.11 |
| 手续费及佣金支出 | 2,116.72 | 9,318.76 | 11,966.91 | 14,659.45 |
| 税金及附加 | 4,184.89 | 29,476.87 | 18,498.06 | 19,225.40 |
| 销售费用 | 5,839.83 | 30,390.95 | 26,063.51 | 17,458.57 |
| 管理费用 | 34,874.37 | 162,548.60 | 159,007.98 | 154,773.17 |
| 研发费用 | 6,381.75 | 40,449.57 | 28,838.28 | 10,220.71 |
| 财务费用 | 52,286.28 | 175,111.97 | 209,724.76 | 85,501.29 |
| 其中：利息费用 | 64,561.04 | 234,591.41 | 211,915.15 | 174,675.32 |
| 利息收入 | 12,678.44 | 76,515.30 | 80,631.12 | 73,566.25 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | - | 15,901.48 | 77,633.18 | -15,823.36 |
| 加：其他收益 | 7,071.90 | 18,537.06 | 12,721.12 | 10,876.10 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 34,637.28 | 166,007.61 | 125,196.44 | 158,541.01 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 20,815.37 | 95,204.02 | 44,573.78 | 61,728.93 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | - | - | - | - |
| 汇兑损益（损失以“-”号填列） | - | - | - | -6.41 |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -33,832.97 | 6,176.44 | 34,844.05 | 48,753.46 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -13.64 | -4,086.82 | -5,115.97 | -3,633.24 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -342.25 | -17,473.35 | -16,612.04 | -1,021.91 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -16.67 | 86.85 | 9,112.21 | 253.20 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -31,989.09 | 113,892.84 | -84,790.27 | 127,643.86 |
| 加：营业外收入 | 220.83 | 2,126.05 | 2,420.55 | 8,174.23 |
| 减：营业外支出 | 833.98 | 22,428.89 | 8,044.65 | 27,135.86 |
| 四、利润总额（亏损以“-”号填列） | -32,602.24 | 93,590.00 | -90,414.37 | 108,682.23 |
| 减：所得税费用 | -4,854.06 | 25,370.38 | 6,713.68 | 30,737.22 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| （一）按所有者归属分类 | | | | |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | -43,241.33 | -16,295.46 | -135,324.11 | 36,473.53 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 15,493.15 | 84,515.07 | 38,196.07 | 41,471.48 |
| （二）按经营持续性分类 | | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 3,344.98 | 16,102.52 | -1,636.31 | 15,344.44 |
| （一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 1,563.53 | 9,737.64 | 279.88 | 5,252.92 |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益 | - | -225.09 | -766.22 | 1,894.47 |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益 | 1,563.53 | 9,962.73 | 1,046.10 | 3,358.45 |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 1,781.45 | 6,364.88 | -1,916.19 | 10,091.52 |
| 七、综合收益总额 | -24,403.21 | 84,322.14 | -98,764.35 | 93,289.45 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -41,677.80 | -6,557.82 | -135,044.23 | 41,726.45 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 17,274.59 | 90,879.95 | 36,279.87 | 51,563.00 |
| 八、每股收益 | - | - | - | - |
| 基本每股收益 | - | - | - | - |
| 稀释每股收益 | - | - | - | - |

图表十七-5 广开控股最近三年及一期现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------|------------|--------------|------------|------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 236,995.20 | 1,379,029.88 | 837,901.26 | 733,733.50 |
| 处置交易性金融资产净增加额 | 24,456.76 | -48,207.95 | -11,772.08 | 84,903.87 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 19,694.53 | 88,319.08 | 98,552.64 | 109,715.36 |
| 拆入资金净增加额 | 9,000.03 | 56,999.99 | 13,814.93 | - |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 回购业务资金净增加额 | 48,133.99 | 134,723.20 | -63,538.23 | 80,269.15 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | 53,430.72 | -331.58 | -26,827.19 | 77,051.97 |
| 收到的税费返还 | 1,249.94 | 23,736.96 | 53,355.22 | 1,901.18 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 24,847.86 | 181,848.99 | 294,645.92 | 269,687.08 |
| 经营活动现金流入小计 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 289,142.27 | 1,289,675.17 | 860,982.46 | 676,119.61 |
| 拆出资金净增加额 | -10,468.63 | 46,616.34 | -77,903.47 | 98,975.71 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 6,127.84 | 17,352.64 | 14,281.42 | 16,886.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 46,115.29 | 146,721.24 | 142,939.30 | 130,789.38 |
| 支付的各项税费 | 28,272.47 | 161,785.12 | 88,096.85 | 86,569.55 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 42,540.72 | 159,557.53 | 147,393.79 | 223,557.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 收回投资收到的现金 | 671,190.68 | 1,892,671.88 | 3,812,814.56 | 1,591,886.69 |
| 取得投资收益收到的现金 | 24,460.68 | 106,470.80 | 97,540.24 | 92,841.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 13.60 | 1,828.27 | 10,597.13 | 5,978.47 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,583.17 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 323,177.68 | 294,433.20 | 189,437.87 | 178,233.72 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 291,217.88 | 516,186.21 | 344,845.08 | 321,634.11 |
| 投资支付的现金 | 304,082.29 | 2,853,909.25 | 3,725,494.02 | 2,607,785.11 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 41,527.14 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 316,770.04 | 194,098.70 | 203,849.50 | 553,746.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 吸收投资收到的现金 | 110,005.00 | 803,151.89 | 370,313.69 | 919,102.39 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 105.00 | 5917.40 | 17,463.69 | 587,261.33 |
| 取得借款收到的现金 | 1,470,435.46 | 4,558,404.50 | 3,636,292.61 | 3,458,358.48 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 29,735.61 | 351,140.02 | 284,696.17 | 351,313.94 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,052,787.01 | 3,394,747.38 | 3,314,807.80 | 2,505,728.82 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 79,197.31 | 322,729.24 | 335,157.28 | 309,429.33 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | 45,049.12 | 47,665.60 | 1,300.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 350,539.18 | 476,828.33 | 539,340.56 | 437,859.38 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -222.54 | -5,225.77 | -4,076.79 | 178.80 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 | 2,048,272.68 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 2,437,933.60 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 |

（二）财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于广开控股提供的标准无保留意见的2021年审计报告、2022年审计报告、2023年审计报告的合并财务报表及2024年1-3月未经审计的财务数据。

1、资产和负债情况

截至2021-2023年末和2024年3月末，广开控股资产总额分别为12,169,255.07万元、13,065,346.01万元、15,137,913.49万元和15,365,430.45万元。随着广开控股经营规模的不断扩大，资产规模得到快速扩张。2023年广开控股理财产品、权益工具、债务工具、结构性存款、资管类产品增加导致交易性金融资产大幅上升，房屋及建筑、机械设备增加导致固定资产上升。

截至2021-2023年末和2024年3月末，广开控股流动资产的比例分别为49.80%、

48.16%、48.37%和47.45%，非流动资产的比例分别为50.20%、51.84%、51.63%和52.55%。

截至2021-2023年末和2024年3月末，广开控股的总负债分别为7,656,994.34万元、8,395,963.63万元、9,867,656.66万元和10,340,021.61万元，总体呈增长趋势；其中，流动负债分别为3,509,645.92万元、3,913,475.92万元、4,429,460.37万元和4,168,565.27万元，分别占负债总额的45.84%、46.61%、44.89%和40.31%；非流动负债分别为4,147,348.42万元、4,482,487.71万元、5,438,196.28万元和6,171,456.34万元，分别占负债总额的54.16%、53.39%、55.11%和59.69%。

2、收入及盈利水平

2021-2023年度和2024年1-3月，广开控股营业总收入分别为811,368.13万元、934,455.52万元、1,421,206.49万元和240,787.12万元。2024年1-3月营业总收入同比小幅下滑1.96%。最近三年，广开控股营业收入增长明显，2023年广开控股营业总收入较2022年增加486,750.97万元，增幅52.09%，主要系高端装备制造板块收入大幅增长，下属子公司物业销售收入大幅增加导致项目投资运营板块收入同比上升915.89%所致；2022年广开控股营业总收入较2021年增加123,087.39万元，增幅为15.17%，主要系当年新增合并上市公司上海泰胜风能装备股份有限公司导致收入同比增加。

2021-2023年度和2024年1-3月，广开控股分别实现营业毛利润201,060.78万元、197,196.52万元、382,622.98万元和64,074.37万元；毛利率分别为24.78%、21.10%、26.92%和26.61%，整体呈上升趋势。2023年毛利率较2022年上升主要系毛利率较高的科技园区建设运营占比提高所致。

2021-2023年度和2024年1-3月，广开控股分别实现净利润77,945.01万元、-97,128.05万元、68,219.62万元和-27,748.18万元。2024年1-3月净利润较上年同期下降53,128.78万元，降幅为209.33%，主要系股票二级市场下滑所致；2023年净利润较2022年增加165,347.67万元，主要系2022年度因汇兑损益波动等原因导致大幅亏损，2023年度汇率平稳且业务盈利所致；2022年度广开控股净利润为-97,128.05万元，主要系财务费用和信用减值损失大幅增加，而公允价值变动收益大幅减少所致，具体如下：

（1）销售费用。2022年销售费用较上年同期增加8,604.94万元，增幅49.29%，主要是由于子公司广州黄埔君澜酒店有限公司2021年5月投入运营，2022年较2021年增加3,764.23万元销售费用；子公司北京利德曼生化股份有限公司营业收入增加导致销售费用相应增加1,451.06万元。

（2）财务费用。2022年广开控股财务费用较上年同期增加124,223.47万元，增幅

145.29%，主要是由于利息费用受带息负债增加、财政贴息减少的影响，同比增加 37,239.83 万元，汇兑净损失受汇率波动影响，同比增加 93,456.43 万元。

(3) 信用减值损失。2022 年广开控股信用减值损失较上年同期增加约 15,590.13 万元，增幅 1,525.59%，主要是子公司受所持金融资产估值下降、计提信用减值损失的影响，其中主要是债券投资减值和股票质押回购业务减值。

(4) 公允价值变动损益。2022 年广开控股公允价值变动损益较上年同期减少 13,909.41 万元，降幅 28.53%，受到市场行情波动影响，公司持有的股票、资管产品等产生的公允价值变动损失，粤开证券当期证券自营业务及私募股权项目估值同比下降。

(5) 投资收益。2022 年度广开控股投资收益较上年同期减少 33,344.57 万元，降幅 21.03%，主要是由于子公司凯得金服旗下广州科创上年同期出售 8 个项目投资收益大幅增加，当期无此类业务，粤开证券当期受市场行情影响，投资收益同比减少所致。

综上所述，广开控股 2022 年大幅亏损主要系非经常性损失对利润造成较大侵蚀，主要受美元升值、上市公司二级市场股价及煤炭价格波动影响。该利润亏损情况未对广开控股偿债能力和经营情况产生重大影响。2023 年随着外汇市场平缓、煤价下调，净利润扭亏为盈，为 68,219.62 万元。2024 年 1-3 月，广开控股净亏损 2.77 亿元，较 2023 年同期下降 53,128.78 万元，主要系股票二级市场下滑，公允价值变动收益为负所致。

3、偿债能力分析

图表十七-6 广开控股偿债能力各项数据

| 项目 | 2024 年 3 月末 /2024 年 1-3 月 | 2023 年末 /2023 年度 | 2022 年末 /2022 年度 | 2021 年末 /2021 年度 |
|------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍） | 1.75 | 1.65 | 1.61 | 1.73 |
| 速动比率（倍） | 1.41 | 1.35 | 1.30 | 1.46 |
| 资产负债率（%） | 67.29 | 65.19 | 64.26 | 62.92 |
| EBITDA（亿元） | - | 41.45 | 27.23 | 34.68 |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | - | 1.53 | 1.01 | 1.53 |

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股的流动比率分别是 1.73、1.61、1.65 和 1.75，速动比率分别是 1.46、1.30、1.35 和 1.41，短期偿债能力基本保持稳健。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股资产负债率分别为 62.92%、64.26%、65.19%和 67.29%，资产负债结构较为健康，长期偿债能力较强。

4、现金流分析

图表十七-7 广开控股现金流数据

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 经营活动现金流入 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 经营活动现金流出 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 投资活动现金流入 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |
| 投资活动现金流出 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |
| 筹资活动现金流入 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |
| 筹资活动现金流出 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |

(1) 经营活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股经营活动产生的现金流量净额分别为 124,363.69 万元、20,342.14 万元、-5,589.48 万元和 16,079.07 万元。

2024 年一季度广开控股经营活动产生的现金流量净额较上年同期相比由负转正，主要系代理买卖证券收到的现金净额及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额大幅上升所致；2023 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额为-5,589.48 万元，较 2022 年同期下降 25,931.62 万元，降幅为 127.48%，主要系支付各项税费大幅增加所致；2022 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 104,021.55 万元，主要系子公司开发区投控当年开发项目的支出增加，子公司粤开证券受市场行情影响，当期融出资金规模增加额、客户交易资金余额、当期债券回购规模同比减少所致。

(2) 投资活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股投资活动产生的现金流量净额分别为-1,614,225.98 万元、-203,742.76 万元、-1,268,790.00 万元和 106,772.41 万元。

2024 年一季度广开控股投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 438,293.56 万元，主要系收回投资及收到其他与投资活动有关的现金大幅增加所致；2023 年度投资活动产生的现金流量净额相比 2022 年度减少 1,065,047.24 万元，主要系投资活动收回的现金下降所致；2022 年度广开控股投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了

1,410,483.22 万元，主要系当期出售理财产品、国债、股票等引起收回投资收到的现金同比增加，支付其他与投资活动有关的现金同比减少所致。

（3）筹资活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,475,757.29 万元、101,996.83 万元、1,518,391.46 万元和 127,652.56 万元。

2024 年一季度广开控股筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 903,490.08 万元，主要系偿还较多债务及支付其他与筹资活动有关的现金增长所致；2023 年度筹资活动产生的现金流量净额增加了 1,416,394.63 万元，增幅 1,388.67%，主要系吸收投资收到的现金增加所致；2022 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 1,373,760.46 万元，主要系融资规模减少，吸收投资收到的现金相较于 2021 年减少且偿还债务支付的现金同比增加所致。

七、合法经营及商业信用情况

（一）资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 13 日出具的《广州开发区控股集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2024]跟踪 0591 号），广开控股的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家统计局网站、国家税务总局网站，广开控股最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

八、广开控股或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况

广开控股作为原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售，认购本基金份额不低于基金发售份额的 35%。

九、广开控股募集资金用途

（一）募集资金规模及使用结构

根据广开控股向国家发改委申报材料和交流获悉，在基金发行以及相关交易完成后，广开控股在缴纳税费后将参照 958 号文要求，90%（含）以上的净回收资金（指扣除用于偿

还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）应当用于在建项目或前期工作成熟的新项目。在本项目中，预计回笼资金约为 11.44 亿元，其中 11 亿元拟用于新投资项目，包括投向粤港澳大湾区生物安全创新港项目 3 亿元，广州知识城国际创新驱动中心项目 8 亿元。

（二）募集资金拟投资项目情况

2022 年 9 月 23 日，广开控股出具了《承诺函》，承诺内容包括“本公司募集资金系用于符合国家政策、法律法规和本公司主营业务的用途，本公司承诺本次募集资金用途情况真实有效。”

图表十七-8 募集资金拟投资项目

| 类别 | 募集资金投资项目情况 | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 粤港澳大湾区生物安全创新港项目 | 广州知识城国际创新驱动中心 |
| 项目总投资（亿元） | 14.82 | 36.71 |
| 项目资本金（亿元） | 3.00 | 7.34 |
| 项目资本金缺口（亿元） | 0.00 | 0.00 |
| 建设内容和规模 | <p>粤港澳大湾区生物安全创新港定位为全球顶尖的生物安全科技创新基地，为企业提供全方面、优质的服务，加快生物安全科技成果转换，打造具有全球创新资源影响力的科技成果转化中枢。</p> <p>项目首期用地规模约 3.6 万平方米，建设面积约 14 万平方米，建设 5 栋厂房，包含研发、办公、生产等功能；二期计划用地 0.8 万平方米（以实际出让为准），建筑面积约 6 万平方米，作为首期用地的配套用地，现暂未取得用地，规划建设研发、办公、公寓等配套功能。</p> | <p>广州知识城国际创新驱动中心项目旨在建设涵盖创新研发平台、总部经济办公、高端科技金融和人才服务等产业链全覆盖的国际一流科创产业园区。</p> <p>本投资项目建设包含 01#、02#、03#、04# 共四个地块，其中地块 2 和地块 4 为自持地块。地块 02# 可建设用地面积 36,923.5 平方米，地上计容面积 131,000 平方米，功能定位为创业孵化基地和企业服务中心。</p> <p>地块 04# 可建设用地面积 23,355 平方米，地上计容面积 155,800 平方米，功能定位为总部经济区。</p> |
| 前期工作进展 | <p>项目已获取《广东省企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》。截至 2024 年 3 月末，一期用地：已完成整体竣工。二期用地：地块暂未出让，区土储中心正开展地块组卷报批流程。</p> | <p>项目已获取《土地证》《建设用地规划许可证》《工程规划许可证》《施工许可证》。截至 2024 年 3 月末，2 号地块：A1 栋主体结构封顶，A1 栋砌筑完成 100%；C6~C9 栋精装修、园林基本完工；B7 栋外立面基本完工，精装修施工中。4 号地块：西侧 A2 栋、裙楼及地下室三层</p> |

| | | |
|---------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | | 主体结构已完成。H 栋钢板桩施工已完成 100%。 |
| 开工时间 | 首期用地：2021 年 8 月 二期用地：计划 2024 年 | 2019 年 12 月 |
| 拟使用募集资金规模 | 3.00 亿元 | 8.00 亿元 |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 发放股东借款 | 发放股东借款 |

注：1、前期工作进展指：（1）概念阶段；（2）已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等，说明具体战略或规划的名称及其关于本项目的相关表述；（3）已取得或正在办理项目审核备案、土地、规划、环评等手续，已取得的手续需说明批复部门、文号和日期；（4）已开工建设，说明开工时间及预计竣工时间。

2、股东指实际分配到募集资金的项目公司股东或广开控股及其股东。

十、广开控股应承担的义务

广开控股应承担以下义务：

不得侵占、损害基础设施基金所持有的创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区项目；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；确保创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区项目真实、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。

十一、原始权益人承诺函

（一）申报发改委阶段的相关承诺

广开控股于 2022 年 9 月 23 日出具承诺函，承诺：

（1）本公司在本项目中所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述或重大遗漏的情形。

（2）本公司近 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。

（3）本公司在本项目所涉基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

（4）本公司在本项目的申报材料中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，并承担相应的法律责任。除已在申报材料中披露的资产转让限定条件外，本项目所涉基础设施项目不存在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何

限定条件或特殊规定、约定的情况。

(5) 本公司在本项目申报材料中陈述的募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

(6) 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳(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責任。

(7) 基础设施 REITs 发行或存续期间，本公司承诺采取本项目申报材料中列明的关于运营管理安排的保障措施，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

(二) 申报中国证监会、深圳证券交易所阶段的相关承诺函

1、广开控股于 2023 年 6 月 8 日出具承诺函，承诺：

(1) 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以及本次申报所提供的文件和材料均真实、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) 本次基础设施基金不存在虚假申报发行情形，若本次基础设施基金被有权机构认定为存在虚假申报发行情形的，本公司承诺连带购回本次基础设施基金全部基金份额。

(3) 不侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

(4) 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；

(5) 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；

(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) 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳(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責任；

(8) 履行法律法规及相关协议约定的其他义务。

2、广开控股于 2023 年 6 月出具《关于按期完成项目公司反向吸收合并的承诺函》，承诺：

本公司承诺将敦促广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州

三创陆号产业园区运营管理有限责任公司根据本次基础设施公募基金招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司的相关工作。若本次吸收合并工作在本次基础设施公募基金发行首年未按期完成，本公司将对本次基础设施公募基金发行首年和广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司当年缴纳所得税支出进行补足承担。

3、广开控股于 2023 年 6 月出具承诺函，就基础设施项目中的租赁备案合同备案事宜向基础设施基金作出如下承诺：

本公司承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。

4、广开控股于 2023 年 11 月出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

（2）本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

（3）本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

（4）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

第十八部分：基础设施项目运营管理安排

一、运营管理安排

基金管理人委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理。

本基金成立时拟初始投资的基础设施项目由基金管理人委托外部管理机构凯云发展进行运营管理，外部管理机构为基础设施项目设立独立项目部门并配备具有基础设施项目运营经验的专业人员负责基础设施项目运营管理。基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司与外部管理机构签署相关运营管理协议，外部管理机构凯云发展为各基础设施项目提供运营管理服务并接受基金管理人和其他相关方（如有）的监督。

经基金管理人同意，外部管理机构可选聘具有相应资质的专业机构为运营管理协议项下基础设施项目的委托运营管理提供辅助性服务，包括但不限于：广告发布服务、招商代理服务、绿化及景观管理、专业维保服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、通讯专业技术性服务、房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务、设施设备维保服务，以及其他基金管理人认可的非主体、非关键性等辅助性服务事项。

外部管理机构可根据运营管理协议的约定将运营管理协议项下的部分辅助性服务转委托给第三方，但不得将全部职责或主要管理职责转委托给第三方，外部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，外部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，并与该等第三方服务提供者书面确认其将严格遵守基础设施项目相关法律法规及运营管理协议的要求。外部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，且辅助性服务的转委托不减少或免除外部管理机构应向基金管理人及项目公司承担的运营管理职责。

运营管理协议初始期限（自运营管理协议生效之日起至 2028 年 12 月 31 日）届满后，如基础设施项目及市场情况未发生重大实质变化的，双方积极推进续约；续签的运营管理协议原则上不对《基金合同》中已披露的运营管理事项相关内容进行更改。

运营管理协议条款后续可根据实际情况进行调整和变更，在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或变更内容不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，基金管理人将相应修改基金法律文件，不需召开基金份额持有人大会审议。请投资者关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排。

（一）运营管理职责及要求

1、根据运营管理协议，外部管理机构应按如下要求为基金管理人和基础设施项目提供

各项服务，并承担相应运营管理职责：

（1）负责制订基础设施项目的年度商业计划（以下简称“年度商业计划”），协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人审批后落实执行。年度商业计划应包括营销推广策略计划、运营计划和资本性支出计划等。外部管理机构负责落实经审批后的年度商业计划，并按季度编制及向项目公司执行董事和基金管理人上报年度商业计划执行报告。

（2）负责制订基础设施项目的运营预算（以下简称“运营预算”），协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议；负责落实经审批后的运营预算，并按季度编制及向项目公司执行董事和基金管理人上报预算执行报告。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）负责拟定基础设施项目的经营价格方案，包括租赁价格标准、园区管理服务收费标准及其他经营收费标准等。协助项目公司将经营价格方案逐层上报至项目公司执行董事审批及报告基金管理人，并负责落实经审批通过的项目经营价格方案。

（4）派驻基础设施项目专业营销团队，负责基础设施项目的营销推广、招商渠道建设及客户招商工作，包括但不限于营销推广活动和招租招商工作的策划、组织、实施，招商渠道的建设及维护，客户跟进及落实租赁等工作以及代表项目公司对营销活动等涉及的采购事项实施对外招标，协助进行合同谈判和签署等。

（5）负责每季度末提供市场报告，包括周边竞争性物业经营情况收集、区域市场研究分析，给予基础设施项目适当的市场定位，并根据其专业判断提供市场竞争策略、租金水平、营销推广措施的相关建议，供项目公司逐层上报至基金管理人参考决策。

（6）负责制定标准租赁合同格式文本并经项目公司执行董事审批同意；协助项目公司签署基础设施项目运营过程中需要签署的所有合同文本及相关合同的续签（例如签署租赁意向书、续租合同或新增租赁合同等相关文件）。监督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和基金管理人汇报前述情况。

（7）根据费用清缴及清退流程要求，代表项目公司向租户催缴租金及其他相关费用，催收欠款，清退未按租赁合同约定交还租赁房屋和设施设备的租户，同时将催收情况及清退情况报备项目公司。按租赁合同约定，协助项目公司向承租人退回租赁保证金（如涉及）。

（8）代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记）；为基础设施项目申请、维持并更新基础设施项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可。

(9) 负责制定基础设施项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，代表项目公司为基础设施项目选择并购买财产一切险、公众责任险和法律法规规定的其他险种，确保以项目公司名义进行投保且项目公司为唯一受益人获得保单。

(10) 经基金管理人和项目公司授权，代表和协助项目公司就改造维修工程等采购事项实施对外招标、进行合同谈判和签署、实施工程监督及竣工验收（质量验收）等（由外部管理机构自行出资执行的维修工程及政府行政指导的升级改造除外）。

(11) 基于基金管理人审批确认后的年度商业计划中的资本性支出计划，负责就具体事项制定操作方案，并协助项目公司落实执行，以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

(12) 安排基础设施项目专业园区管理服务团队，为基础设施项目提供园区管理服务，包括但不限于负责基础设施项目安全管理工作、园区运营管理服务、绿化保洁、消防安保、资产盘点及维修维护保养、客户入园服务、客户在园服务、客户退园手续、装修管理等工作。

(13) 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，包括但不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

(14) 经基金管理人同意，代表项目公司出席各类活动，例如各类政府部门举办的活动、行业内活动、各项接待、各类客户活动。

2、外部管理机构应支持和协助基金管理人和项目公司完成基础设施项目的运营管理工作并提供如下运营服务，下述运营事项不构成委托代理事项，外部管理机构无权就下述事项代表基金管理人或项目公司对外作出相关行为或签署相关协议，项目公司及基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除：

(1) 协助基金管理人及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限和运营档案资料交割。

(2) 协助基金管理人及其指定专人建立、保存、管理相关档案与资料，包括但不限于租赁合同等各项运营管理合同、各类工程图纸、档案及工程建设招标采购及竣工资料、租赁档案资料、承租人档案资料、各类台账、实施管理和服务工作中的各种制度、规程、流程、记录、图表、函件等。

(3) 派驻专业的财税服务团队，协助项目公司及基金管理人指派的财务管理人员进行财务税务处理及财务税务档案管理。

(4) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常运营的资金划转。

(5) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常印鉴【包括实体印鉴和电子印鉴（如有）】、证照管理，如项目公司财务章、合同专用章、发票专用章。非经基金管理人同意，项目公司和外部管理机构不得制作或授权使用其他印章，但外部管理机构应代表项目公司申请、维持并更新运营所必须的一切使用证书、证照和经营许可等。

(6) 协助项目公司解决、处理基础设施项目经营过程中产生的与承租人之间的纠纷。如需对承租人、担保人（如有）提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护项目公司和基础设施项目的利益。如外部管理机构判断基础设施项目可能涉及诉讼或仲裁的，应及时报项目公司执行董事审批，并上报基金管理人。

(7) 协助项目公司申请相关政府补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。特别的，如外部管理机构以自身的名义为包含运营管理协议项下基础设施项目在内的资产申请相关政府补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项的，若相关款项系划付至外部管理机构的银行账户的，外部管理机构应当在收到补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项后 10 个工作日内将归属于运营管理协议项下基础设施项目的的相关款项划付至项目公司监管账户。

(8) 在基金管理人、项目公司授权范围内的其他需协助事项。

(二) 外部管理机构考核

基金管理人每年按照运营管理协议的约定对外部管理机构上一年度服务工作进行考核评价，当出现下述情况之一的，视为履职不合格，基金管理人有权提交基础设施基金的基金份额持有人大会投票表决是否解聘外部管理机构：

- 1、基础设施项目连续两年的年度运营净收入低于对应运营预算净收入的 90%的；
- 2、运营管理协议有效期内，园区服务累计 5 个季度三个项目平均考核分数或累计 8 次单个项目考核分数低于 90 分的。

(三) 项目资金收支及风险管控安排

1、项目公司账户设置

项目公司原则上仅设立和保留监管账户和基本户两个账户。运营管理协议生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。项目公司及外部管理机构应当为基金管理人和资产支持证券管理人开通项目公司全部账户的网银查询权限。

运营管理协议生效时，若项目公司除了监管账户和基本户外还开立了其他银行账户的，外部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，并将监管账户外其他账户余额（如有）拨付至监管账户。

2、项目公司的收支管理

运营管理协议生效后的归属于基础设施基金的基础设施项目运营、管理和处置收入（如有）如果仍然按照原路径划入项目公司和/或外部管理机构原收款账户，项目公司、外部管理机构应在收到该等款项之后的 10 个工作日内向项目公司的监管账户划付，并应同步将该等划款事宜以邮件形式通知基金管理人。

项目公司监管账户主要用于接收项目公司所有收入和现金流入（包括但不限于运营收入、股东增资及借款、贷款、合格投资收益），并且向计划管理人（代表专项计划）偿还标的债权本息、向股东分配股息、红利（如有）等股权投资收益、进行合格投资、向外部管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向基本户划付资金，以及支付基金管理人认为必要的其他款项。项目公司基本户主要用于接收项目公司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、合格投资、支付给外部管理机构的运营管理费及基金管理人认为有必要支付的其他款项）。

项目公司对外支付款项时，需履行项目公司内部审批流程，经基金管理人指派的财务管理人员审批，并经监管银行审核后方可对外支付。

（四）外部管理机构的解聘和更换

1、如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人可通过向外部管理机构发出书面通知而立即解聘外部管理机构并提前终止运营管理协议，不需召开基金份额持有人大会且无需承担任何违约责任：

（1）外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

（2）外部管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

（3）外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

（4）中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）。

2、除发生前述外部管理机构法定解聘情形外，如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人有权按照法律法规、基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外

部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止运营管理协议，且无需承担任何违约责任：

（1）外部管理机构的考核不达标，履职不合格的情形：

1）基础设施项目连续两年的年度运营净收入低于对应运营预算净收入的 90%的；

2）运营管理协议有效期内，园区服务累计 5 个季度三个项目平均考核分数或累计 8 次单个项目考核分数低于 90 分的。

（2）外部管理机构擅自改变基础设施项目使用用途，可能对本基金的利益造成重大不利影响的；

（3）基金管理人发现外部管理机构怠于履行运营管理协议项下的职责且可能对本基金的利益造成重大不利影响；

（4）外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对本基金的利益造成重大不利影响；

（5）外部管理机构超越运营管理协议的约定范围和基金管理人的授权范围从事特定事项；

（6）外部管理机构不当履职导致单个项目公司三次以上受到行政处罚决定；不当履职导致单个项目公司三次以上对外承担违约责任；

（7）基础设施项目任一季度末的平均出租率低于 70%，基础设施项目的平均出租率=基础设施项目已出租面积总和/基础设施项目总可出租面积；

（8）基础设施项目任一季度的平均月租金水平环比下跌超过（含）20%，基础设施项目季度的平均月租金水平=（当季租金收入/3）/[（当季季初已出租面积+当季季末已出租面积）/2]；

（9）法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》、运营管理协议约定的其他情形。

3、外部管理机构的解聘和更换程序

发生法定解聘情形的，基金管理人应立即向外部管理机构发送书面解聘通知，无需召开基金份额持有人大会，并可在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内选聘新任运营管理机构；

发生需经基金份额持有人大会决议的解聘情形的，基金管理人应当召集基金份额持有人大会决议是否解聘外部管理机构。为免疑义，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。

外部管理机构职责终止的，外部管理机构应妥善保管基础设施项目运营管理业务资料，

及时按照法律法规和运营管理协议约定向基金管理人或其指定的主体办理业务移交手续；新任运营管理机构办理完毕业务移交手续前，原外部管理机构应依据法律法规和运营管理协议的规定继续履行相关职责，并保证不对基础设施项目和基金管理人的利益造成损害。原外部管理机构在继续履行相关职责期间，仍有权按照运营管理协议的规定收取相应的管理服务费。

（五）基金管理人对外部管理机构的管理监督

1、基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司有权定期和不定期对外部管理机构进行现场和非现场检查，外部管理机构应当配合基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司的监督管理。

2、基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查，包括但不限于：执行年度商业计划和运营预算的情况，基础设施项目的日常运营管理情况，基础设施项目的维修改造和资本性支出情况，外部管理机构的决策流程制度和历次决策情况，外部管理机构执行运营管理职责的行为是否损害项目公司利益，以及其他与基础设施项目运营管理相关的事项。

3、经基金管理人和资产支持证券管理人书面通知，外部管理机构应向基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司提供与基础设施项目运营管理相关的信息或配合进行现场检查；外部管理机构提供信息、配合现场检查时不得收取任何费用。

4、外部管理机构未及时配合基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司而给任一方造成损失的，应当予以赔偿。基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司在进行监督检查时存在不当行为、给外部管理机构造成损失的，应当予以赔偿。

5、外部管理机构履行职责不符合法律法规规定和运营管理协议约定的，基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司应当责令其整改；外部管理机构拒不改正或情节严重的，应当承担违约责任。

（六）定期报告与临时报告

外部管理机构应根据基础设施基金、专项计划的法律文件和监管披露要求，定期向基金管理人提供相关披露所需材料。

外部管理机构应定期向基金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、半年度报告、季度报告）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性影响的其他重大事项时，外部管理机构应在重大事件发生当日按运营管理协议约定向基金管理人和计划管理人报告相关事项并提供有效的解决方案和建议措施。

二、外部管理机构的基本情况

（一）设立、存续情况

图表十八-1 基础设施项目外部管理机构基本情况

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企业名称 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 企业类型 | 其他股份有限公司 |
| 成立日期 | 2009年12月10日 |
| 统一社会信用代码 | 914401166986609822 |
| 注册资本 | 10,909.0909万人民币 |
| 法定代表人 | 刘建春 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房 |
| 经营范围 | 园区管理服务；住房租赁；物业管理；会议及展览服务；专业设计服务；停车场服务；企业管理咨询；建筑物清洁服务；外卖递送服务；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务；酒类经营；理发服务 |
| 登记状态 | 在营（开业）企业 |

（二）历史沿革

1、有限公司设立

2009年8月10日，广州凯得控股有限公司（以下简称“凯得控股”，凯云发展现控股股东广州开发区控股集团有限公司前身）第四届董事会通过[2009]8号董事会决议，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（以工商部门核准为准），注册资本3800万元。

2009年11月9日，广州经济技术开发区管理委员会办公室向凯得控股出具穗开外收[2009]290号《区党工委、管委会办公室公文办理情况复函》，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（具体以工商局核准为准）。同意暂安排经费2000万元通过增资开发区投控用于注册成立该新项目公司，所需资金在财政融资户代垫。

2009年11月30日，广州市工商行政管理局萝岗分局签发（穗）名预核内字[2009]第08200911300006号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准的企业名称为“广州凯云物业管理有限公司”（即上述广州凯得国际会议中心经营管理有限公司）。

2009年12月2日，投资人开发区投控申请设立广州凯云物业管理有限公司，注册资本为2,000.00万元。

2009年12月4日，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具广会所验字（2009）第09005880010号《凯云物业验资报告》，截至2009年12月3日，广州凯云物业管理有限公

公司已收到开发区投控缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 2,000.00 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2009 年 12 月 10 日，广州市工商行政管理局萝岗分局向广州凯云物业管理有限公司签发《企业开业通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司设立。

广州凯云物业管理有限公司设立时，股东情况及持股比例如下：

图表十八-2 股东情况及持股比例一

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|----------------------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州永龙建设投资有限公司 ⁴⁶ | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |
| | 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |

2、第一次股权无偿划转

2012 年，开发区投控与凯得控股签订《凯云物业股权划转协议》，约定开发区投控将所持有的广州凯云物业管理有限公司 100%股权全部无偿划转至凯得控股。股权划转总价值为 19,563,011.75 元，并以国富浩华会计师事务所广东分所出具的以 2011 年 12 月 31 日为基准日的国浩粤专审字（2012）第 804c4 号《广州凯云物业管理有限公司 2011 年 12 月 31 日清产核资专项审计报告》中所述资产状况作为划转依据。

2012 年 1 月 13 日，国富浩华会计师事务所广东分所出具国浩粤专审字（2012）第 804c4 号《广州凯云物业管理有限公司 2011 年 12 月 31 日清产核资专项审计报告》，截止 2011 年 12 月 31 日，广州凯云物业管理有限公司净资产为 19,563,011.75 元。

2012 年 4 月 18 日，凯得控股出具 2012[4]号董事会决议，审议通过《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》，并上报区国资局备案后执行。

2012 年 5 月 10 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次无偿划转出资人的产权情况予以确认，并就《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》进行备案。该方案的操作拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。先将广州留学人员创业园有限公司所持有广州凯得物业管理有限公司（以下简称“凯得物业”）的全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下，然后对广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

⁴⁶开发区投控曾用名，简称“永龙建设”。

2012年11月21日，广州凯云物业管理有限公司通过股东决议，股东开发区投控持有的100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股。根据广开控股的工商内档资料、开发区投控的章程，上述划转发生时，广州凯云物业管理有限公司、开发区投控均为凯得控股100%控股的下属企业。因此，开发区投控持有的100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2012年12月20日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具《准予变更（备案）登记通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为广州凯得控股有限公司。

本次无偿划转完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

图表十八-3 股东情况及持股比例二

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |
| 合计 | | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |

3、第一次吸收合并

2012年4月18日凯得控股出具的2012[4]号董事会审议的《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。在凯得物业的全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下后，广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

根据广开控股的工商内档资料、《广州凯得物业管理有限公司章程（2012）》，凯得物业在吸收合并前的股东为凯得控股和广州凯得科技发展有限公司（以下简称“凯得科技”），其中凯得控股出资290.00万元，持股比例为96.67%，凯得科技出资10.00万元，持股比例为3.33%。凯得科技同时也为凯得控股持股100%的下属企业。

2012年12月25日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，合并后注册资本变为2,300.00万元，其中凯得控股出资2,290.00万元，占注册资本的99.57%，凯得科技出资10.00万元，占注册资本的0.43%；同意双方签订的《吸收合并协议》。

2012年12月25日，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业签订《吸收合并协议》，以2012年12月25日为吸收合并基准日，约定广州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，凯得物业解散并注销。吸收合并后，广州凯云物业管理有限公司注册资本由2,000.00万元变更为2,300.00万元。凯得控股出资2,290.00万元，占注册资本的99.57%，凯得科技出

资 10.00 万元，占注册资本的 0.43%。广州凯云物业管理有限公司同时出具《广州凯云物业管理有限公司债权债务情况说明》，自工商变更手续完成之日起，凯得物业债权、债务全部由广州凯云物业管理有限公司继承。凯得物业已于 2013 年 2 月 27 日在《南方日报》刊登了《吸收合并公告》，公告了债权人。

2012 年 11 月 29 日，广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》，截至 2012 年 10 月 31 日，广州凯云物业管理有限公司已收到凯得物业将其拥有的全部资产 5,180,206.99 元，负债 1,073,711.83 元，所有者权益 4,106,495.16 元（其中实收资本 3,000,000.00 元）财产转移清册，作为以股权换取股权的方式股权转移的注册资本（实收资本）人民币 300.00 万元。吸收合并新增实收资本占新增注册资本的 100.00%。吸收合并后累计实收资本为 2,300.00 万元，其中凯得控股出资为人民币 2,290.00 万元，占变更注册资本的 99.57%；凯得科技出资为人民币 10.00 万元，占变更后注册资本的 0.43%。

上述验资报告出具时，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业股东会尚未通过吸收合并事宜，未正式签订《吸收合并协议》，也未完成相关的工商变更手续。根据《中国注册会计师审计准则第 1602 号—验资》第十四条规定，仍应视为未完成实际出资。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的国浩粤审字[2013]805B0019 号《关于广州凯得物业管理有限公司 2012 年度财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的瑞华粤审字[2013]805B0001 号《关于广州凯云物业管理有限公司、广州凯得物业管理有限公司 2012 年度汇总财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元；广州凯云物业管理有限公司资产总额为 24,091,679.71 元，负债总额为 5,179,732.87 元，股东权益（净资产）为 18,911,946.84 元；广州凯云物业管理有限公司和凯得物业汇总的合并资产总额为 31,104,902.46 元，负债总额为 7,375,999.66 元，股东权益（净资产）为 23,728,902.80 元。

2020 年 12 月 10 日，广州市瑞亿泰会计师事务所（普通合伙）出具瑞会专审字[2020]第 4125 号《广州凯云发展股份有限公司验资报告复核其他专项审计报告》，对广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》

进行了复核，确认截至 2014 年 5 月 7 日，股东凯得控股及凯得科技已完成对广州凯云物业管理有限公司的实际出资义务。

2014 年 2 月 28 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具（穗）登记内销字[2014]第 08201402270032 号《企业核准注销登记通知书》，核准凯得物业注销。

2014 年 5 月 7 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具穗工商（萝）内变字[2014]第 08201405060003 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为凯得控股和凯得科技，注册资本变更为 2,300.00 万元。

2012 年 12 月 8 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次吸收合并后的出资人产权情况予以确认。

本次吸收合并完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

图表十八-4 股东情况及持股比例三

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|--------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

4、第一次股东名称变更

2018 年 4 月 18 日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，广州凯云物业管理有限公司股东广州凯得控股有限公司名称变更为广州开发区金融控股集团有限公司（以下简称“开发区金控”）。

2018 年 4 月 20 日，广州开发区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字[2018]第 12201804190090 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东名称变更为开发区金控。

本次股东名称变更后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

图表十八-5 股东情况及持股比例四

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

5、公司名称变更

2018年12月5日，广州凯云物业管理有限公司向广州市黄埔区市场和质量监督管理局提交《名称预先核准申请书》。2018年12月14日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗名核内字（2018）第01201812110001号《商事主体名称变更核准通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司名称变更为广州凯云发展有限公司（以下简称“凯云有限”）。

2019年1月25日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

2019年1月28日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901255056《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

6、第二次股东名称变更

2019年1月31日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901315048号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司（以下简称“高新科控”）。

2019年7月31日，凯云有限通过股东会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中股东广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司。

2019年8月8日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第12201908070079号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东名称变更为高新科控和开发区金控。

本次股东名称变更后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表十八-6 股东情况及持股比例五

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州高新区科技控股集团有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

7、第二次股权无偿划转

2019年8月1日，开发区金控出具[2019]13号《董事会会议纪要》，同意在凯云有限与项目公司合并重组前，将高新科控持有凯云有限的0.43%股权划转至开发区金控。

2019年8月1日，凯云有限通过股东会决议，同意高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为0元，其他股东放弃优先购买权。

2019年8月2日，开发区金控与高新科控签署了《广州凯云发展有限公司国有股权无偿划转协议》，约定以2018年12月31日为划转基准日，由高新科控向开发区金控划转其持有的凯云有限0.43%股权，划转后，高新科控不再持有凯云有限股权，开发区金控持有凯云有限100%股权。

根据广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年4月3日出具的广会审字[2019]G18031220069号《广州凯云发展有限公司2018年度审计报告》，截止2018年12月31日，凯云有限资产总额为10,980.58万元，负债总额为4,993.16万元，股东权益（净资产）为5,987.42万元。

2019年8月3日，高新科控与开发区金控签订《广州凯云发展有限公司股权转让合同》，约定高新科控将持有的凯云有限0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为0.00元。

根据开发区金控、高新科控和凯云有限共同出具的《关于广州凯云发展有限公司0.43%股权无偿划转的确认书》，各方虽然在办理无偿划转变更登记手续时依据工商部门的要求出具了制式版本股东会决议和股权转让合同，但高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控的行为性质上属于无偿划转，并非股权转让。

上述无偿划转发生时，高新科控、凯云有限均为开发区金控100.00%控股的下属企业。因此，高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2019年9月18日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第122019009180443号《准予变更登记（备案）通知书》，核准凯云有限股东变更为开发区金控。

2020年3月23日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限本次无偿划转的产权变动情况进行了确认，开发区金控登记为凯云有限的唯一出资人，持股比例100%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表十八-7 股东情况及持股比例六

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,300.00 | 2,300.00 | 货币 | 100.00% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

8、第三次股权无偿划转

2019年12月26日，广州明信会计师事务所有限公司出具穗明信审字[2019]第1938号《广州凯云发展有限公司（合并）2019年1月到11月审计报告》，截止2019年11月30日，凯云有限全部所有者权益（或股东权益）为人民币83,794,500.05元，其中23%股权对应的所有者权益约为1,927.27万元。

2020年2月17日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资（2020）20号《关于同意广州凯云发展有限公司、科学城（广州）园区投资运营发展有限公司等公司股权无偿划转的批复》，同意以2019年11月30日为划转基准日，2020年1月1日为交割日，将开发区金控持有的凯云有限23%股权，按照账面净资产值1,927.27万元无偿划转给科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）。

2020年2月20日，开发区金控与科学城集团签订《凯云发展国有股权无偿划转协议》，约定开发区金控将持有的凯云有限23.00%的股权划转给科学城集团，划转基准日为2019年11月30日，交割日为2020年1月1日。划转后，开发区金控股出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年2月20日，凯云有限通过股东会决议，同意股东开发区金控将原认缴出资2,300.00万元占注册资本100.00%转让23.00%的股权共529.00万元给科学城集团，转让金额为0.00元。变更后，开发区金控以货币出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团以货币出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年3月3日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2020）第12202003030176号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东变更为开发区金控和科学城集团，其中开发区金控持股77.00%，科学城集团持股23.00%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表十八-8 股东情况及持股比例七

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 1,771.00 | 1,771.00 | 货币 | 77.00% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 23.00% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

9、第一次增资

2020年4月26日，凯云有限通过股东会决议，同意开发区金控以广州穗开物业投资有限公司（以下简称“穗开公司”）公司100%股权增资，注册资本增加至2,763.5237万元，

开发区金控出资比例变更为 80.86%，科学城集团出资比例变更为 19.14%。

2020 年 4 月 27 日，开发区金控第六届董事会第七十四次会议通[2020]30 号董事会决议，同意将其持有穗开公司 100%股权以剔除划出股权后的评估结果 34,643,380.39 元作为开发区金控的出资对凯云有限进行增资；同意与科学城集团、凯云有限签署《增资扩股协议》。

2020 年 4 月 5 日，广州中隆华资产评估有限公司出具穗隆评报字(2020)第 1010 号《广州开发区金融控股集团有限公司拟对广州凯云发展有限公司增资扩股所涉及的广州穗开物业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，穗开公司净资产账面价值 3,634.22 万元，股东全部权益的评估价值 3,832.37 万元，增值 198.15 万元，增值率 5.45%。其中剔除已划出可供出售金融资产评估价值 47,834.49 元和已划出长期股权投资评估价值 3,632,485.12 元后的穗开公司剔除划出股权后的评估价值为 34,643,380.39 元。

2020 年 4 月 27 日，凯云有限与开发区金控、科学城集团签署《增资扩股协议书》，约定开发区金控以穗开公司 100%股权增资，注册资本增加至 2,763.5237 万元，开发区金控出资比例变更为 80.86%，科学城集团出资比例变更为 19.14%。

2020 年 4 月 27 日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字[2020]第 12202004270120 号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限注册资本变更为 2,763.5237 万元。

2020 年 7 月 3 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限增资扩股的产权变动情况进行了确认，开发区金控实缴注册资本增加到 2,763.5237 万元，持股比例为 80.86%，科学城集团实缴注册资本为 529.00 万元，持股比例为 19.14%。

2020 年 10 月 29 日，广州而翔会计师事务所（普通合伙）出具穗翔验字【2020】第 8005 号《广州凯云发展有限公司验资报告》，经审验，截至 2020 年 4 月 30 日止，变更后的实收资本为 2,763.5237 万元。

本次增资完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表十八-9 股东情况及持股比例八

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|------------|------------|-------|--------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,234.5237 | 2,234.5237 | 货币、股权 | 80.86% |

| | | | | | |
|----|-----------------|-------------------|-------------------|----|----------------|
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 19.14% |
| 合计 | | 2,763.5237 | 2,763.5237 | - | 100.00% |

10、整体变更为股份公司

2020年5月22日，凯云有限通过《广州凯云发展有限公司第四届董事会第二十二次会议决议》，审议通过《发展规划部关于开展公司整体变更为股份有限公司有关工作的请示》，同意凯云有限以2020年4月30日为基准日，以经审计的账面净资产折股整体变更为股份有限公司。

2020年7月21日，开发区金控出具穗开金控[2020]220号《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的批复》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。2020年7月24日，科学城集团出具《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的回函》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。

2020年8月5日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司整体变更设立股份公司进行了审计，并出具了XYZH/2020GZA10596号《广州凯云发展有限公司2019年度、2020年1-4月审计报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产为人民币129,266,814.41元。

2020年8月26日，中联国际出具中联国际评字【2020】第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益(净资产)价值资产评估报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产评估值为19,495.45万元。

2020年8月27日，开发区金控出具穗开金控〔2020〕259号《关于广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案的批复》，同意《广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案》。

2020年9月2日，凯云有限召开股东会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产129,266,814.41元按照1:0.7736的比例折股投入股份有限公司，剩余29,266,814.41元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为100,000,000.00元，股份总额100,000,000股，每股面值1.00元。

2020年9月3日，凯云有限就上述中联国际评字【2020】第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益(净资产)价值资产评估报告》向开发区金控备案，并取得PG2020018号《国有资产评估项目备案表》。

2020年9月11日，开发区金控与科学城集团签订《广州凯云发展股份有限公司发起人协议》，约定共同发起设立公司，公司股份总额为100,000,000股，每股面值为人民币1.00

元，注册资本为人民币 100,000,000.00 元；各发起人以各自在凯云有限的出资比例对应截至 2020 年 4 月 30 日经审计的账面净资产作为出资，整体变更设立后各股东持股比例保持不变。

2020 年 9 月 11 日，凯云发展召开广州凯云发展股份有限公司创立大会暨 2020 年第一次股东大会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产 129,266,814.41 元按照 1:0.7736 的比例折股投入股份有限公司，剩余 29,266,814.41 元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为 100,000,000.00 元，股份总额 100,000,000 股，每股面值 1.00 元。

2020 年 9 月 11 日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具 XYZH/2020GZA10613 号《广州凯云发展股份有限公司（筹）2020 年 9 月 11 日验资报告》。根据该验资报告，本次改制后公司（筹）申请登记的注册资本为人民币 100,000,000.00 元，由原凯云有限股东以其持有的截至 2020 年 4 月 30 日止经信永中和审计后的净资产按 1:0.7736 比例折合成 100,000,000.00 元。经审验，截至 2020 年 9 月 11 日止，公司（筹）收到的与股东投入股本相关的资产总额为 158,669,191.68 元，负债总额为 29,402,377.27 元，净资产为 129,266,814.41 元，该净资产折合注册资本为 100,000,000.00 元，其余部分计入资本公积，合计 29,266,814.41 元。

2020 年 9 月 18 日，广州市黄埔区市场监督管理局为本次整体变更办理了工商登记，并为公司核发了统一社会信用代码为 914401166986609822 的《营业执照》。

2020 年 10 月 21 日，广州开发区财政局在《企业产权登记表（变动）》对公司整体变更设立后出资人的产权情况进行了确认，开发区金控持有公司股份 80,857,772 股，持股比例为 80.86%，科学城集团持有公司股份 19,142,228 股，持股比例为 19.14%。

股份公司设立后，凯云发展的股权结构如下：

图表十八-10 股东情况及持股比例九

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|----------------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| 合计 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

11、第三次股东名称变更

2021 年 1 月 6 日，广州市黄埔区市场和监督管理局出具穗埔市监内变字[2021]第

12202101060304 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州开发区金融控股集团有限公司名称变更为广州开发区控股集团有限公司（以下简称“广开控股”）。

2020 年 12 月 31 日，股份公司通过第三次临时股东大会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中控股股东名称由“广州开发区金融控股集团有限公司”修改为“广州开发区控股集团有限公司”。

2021 年 1 月 29 日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2021）第 12202101290084 号《准予变更登记（备案）通知书》，股份公司股东名称变更为广州开发区控股集团有限公司（广开控股）和科学城（广州）投资集团有限公司（科学城集团）。

本次股东名称变更后，凯云发展的股东情况及持股比例如下：

图表十八-11 股东情况及持股比例十

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|----------------|------|---------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| 合计 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

12、第二次增资

2022 年 10 月 13 日，凯云发展通过股东会决议，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，注册资本增加至 10909.0909 万元，广开控股出资比例变更为 74.12%，科学城集团出资比例变更为 17.55%，新增股东上海太和水科技发展股份有限公司出资比例为 5.55%，新增股东广州博弈园林绿化有限公司出资比例为 2.78%。

2022 年 6 月 23 日，广开控股通过[2022]7 号《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，以 2021 年 12 月 31 日为基准日，以增资扩股方式引入外部投资者，外部投资者持股数量占增资后总股本的比例不超过 15%，引入外部投资者在产权交易机构公开进行，增资扩股价格不低于经备案的评估结果。

根据深圳市世联资产评估有限公司以 2021 年 12 月 31 日为资产评估基准日出具的《广州凯云发展股份有限公司拟增资扩股涉及的广州凯云发展股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，评估基准日母公司总资产账面价值为 12,654.12 万元；总负债账面价值为 740.53 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 11,913.59 万元。经采用收益法评估，公司于评估基准日经备案的股东全部权益评估价值为 32,829.94 万元，增值额为 20,916.35 万元，增值率为 175.57%。

广州产权交易所已于 2022 年 9 月 19 日出具了关于凯云发展增资扩股的《遴选结果通知书》，确认“广州博弈园林绿化有限公司总投资额人民币 9,999,999.90 元，每股认购价格人民币 3.3 元；上海太和水科技发展股份有限公司总投资额人民币 19,999,999.80 元，每股认购价格人民币 3.3 元，以上意向投资方被竞争性谈判小组推荐为新增股东候选人。”2022 年 11 月 25 日，凯云发展发布《广州凯云发展股份有限公司股票定向发行情况报告书》（公告编号:2022-080）。此次股票定向发行完成后，上海太和水科技发展股份有限公司持有凯云发展 5.55% 的股份，广州博弈园林绿化有限公司持有凯云发展 2.78% 的股份。

（三）控股股东及实际控制人情况

1、股权结构

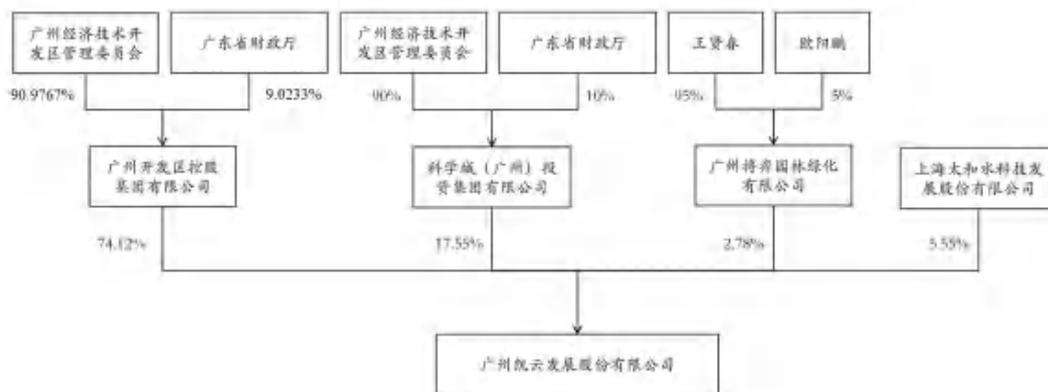
截至尽调基准日，凯云发展的股本总额及股东持股情况如下：

图表十八-12 股本总额及股东持股情况

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（元） | 出资比例 |
|----|-----------------|----------------|---------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 74.12% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 17.55% |
| 3 | 上海太和水科技发展股份有限公司 | 6,060,606.00 | 5.55% |
| 4 | 广州博弈园林绿化有限公司 | 3,030,303.00 | 2.78% |
| 合计 | | 109,090,909.00 | 100.00% |

截至尽调基准日，凯云发展的股权结构图如下：

图表十八-13 股权结构图



2、控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，凯云发展的控股股东为广开控股。广开控股直接持有凯云发展 80,857,772 股，直接持股比例为 74.12%。因此，广州开发区控股集团有限公司为凯云发展的控股股东，广州开发区管委会为凯云发展的实际控制人。

（四）内部控制制度

1、治理结构

凯云发展根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会等相关公司治理结构。凯云发展的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会，董事会向股东大会负责。

凯云发展设董事会，董事会成员为 7 人，其中包含职工代表董事 1 名。非职工代表董事的董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。职工代表董事由公司工会推荐并经公司职工大会选举产生，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会制定董事会议事规则，报股东大会批准。董事会议事规则应确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率，保证科学决策。

凯云发展设监事会，监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会成员包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表监事的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生或更换，股东代表由股东大会选举或更换。监事会制定监事会议事规则，报股东大会批准。监事会议事规则应明确监事会的议事方式和表决程序，以确保监事会的工作效率和科学决策。

凯云发展总理由董事长提名，并由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。总经理每届任期 3 年，经董事会决议，总经理连聘可以连任。

2、组织结构

凯云发展根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合凯云发展的实际情况，设置了相关的业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

图表十八-14 组织结构图



各部门的主要职能如下：

(1) 综合管理部：负责行政、文秘、后勤管理，流程督导，行政体系建设与制度建设，档案资料的归档与管理，行政接待，车辆、办公用品管理；人力资源战略规划、招聘、培训、薪酬、绩效考核、员工关系等；党员思想建设、组织建设、作风建设等。

(2) 财务部：制定财务制度及相应的其他财务规定；参与拟订业务计划，分析预算、财务计划的执行情况；审查参股公司及托管公司运营及财务状况；审核各项开支、报销事项等。

(3) 运营管理部：负责凯云发展公司及各子企业固定资产管理、供应商库管理、公开招投标工作、工程建设、安全管理、品质管理等工作；负责子企业间业务协调及子企业的经营指标下达、经营状况分析，并及时按照集团对公司下达指标以及公司对各考核单位下达经营指标的执行情况进行汇总和督查。

(4) 发展规划部：负责公司战略发展和战略规划制定、落实、跟进；负责公司战略重组、合并、收购、参股以及上市等相关工作的分析和执行；负责行业发展及趋势的把握；负责从行业角度对公司各业务板块的发展和经营进行评估、分析；负责公司品牌建设宣传和文化建设等。

(5) 信息技术中心：负责制定公司信息化建设总体规划和解决方案；负责信息管理系统调研、设计、开发、实施和维护；负责公司网络系统的安装、调试、运行、维护和管理；负责公司信息技术的引进、消化、研究和推广应用；负责公司对外信息发布平台的日常管理。

3、重要内控制度

凯云发展制定了较为完备的公司章程、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》《对外担保管理办法》《对外投资管理办法》等内控管理制度，建立了较为严格的内控制度体系，逐步完善了法人治理结构。

4、基础设施项目运营管理业务制度和流程

凯云发展内部建立了相应的内部控制制度框架体系，主要包括预算管理制度、财务管理制度、关联交易管理制度、物业项目拓展与承接管理制度、物业租赁管理制度、停车场综合管理制度等。具体如下：

（1）预算管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司预算管理制度》，对预算组织分工、财务预算的编制、预算的执行与控制、支出审核流程、预算调整、预算分析监控和预算考核监控等事项进行了规定，通过实施全面预算管理，明确并量化经营目标、规范管理控制、落实各责任中心的责任、明确各级责权、明确考核依据。

（2）财务管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司财务管理制度》，对财务管理的基本任务和要求、财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理、政府补助的核算、成本、费用的核算与管理、收入、利润及利润分配管理、财务报告及对外披露和会计工作交接管理等事项进行了规定，加强财务管理，完善财务约束机制，规范财务行为。

（3）关联交易管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司关联交易管理制度》，对关联交易遵守的基本原则、关联人、关联交易包含事项、关联交易的决策程序、关联交易的披露等事项进行了规定，进一步规范关联交易，完善内部控制制度，保障关联交易符合公平、公正、公开的原则，维护公司和全体股东的利益。

（4）物业项目拓展与承接管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业项目拓展与承接管理制度》，对拓展发展目标、拓展原则、拓展程序、投标基本流程及费用测算和物业项目承接等事项进行了规定，保证物业项目拓展与承接工作的有序及正常进行。

（5）物业租赁管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业租赁管理制度》，对工作职责、决策审批、公开招租、监督检查等事项进行了规定，进一步规范物业租赁行为，加强物业租赁

业务管理，防止国有资产流失，科学、高效利用物业资源促进经济发展。

（6）停车场综合管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司停车场综合管理制度》，对停车场车辆管理类型、停车场管理职能分工、停车场管理岗位职责、停车场各职能岗位工作程序、人员的选聘与任用和其它管理与监督等事项进行了规定，规范停车场经营管理，明确人员职责分工，完善各项工作流程，强化监督管理，确保停车场费用及时、有效、全额收取。

（五）主营情况

1、主营业务概况

凯云发展是一家以园区管理服务为主线的综合运营服务商，已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑。凯云发展依托广州开发区，建立了一支高素质、专业化、团结拼搏的专业运营团队，在广州市已经具备了一定的竞争实力。

凯云发展坚持以市场化运营为核心，紧紧围绕“政务、商务、园区”三大核心板块，精心布排“智慧服务、智慧城市、智慧生态、智慧泊车”四大业务主线，不断深入推进业务转型，形成多翼发展格局。

凯云发展主营业务系为产业园区、商业综合体、政府办公物业、城市展厅、河流湖泊水利设施项目提供园区管理服务、城市综合运营服务。凯云发展积累了十多年的园区管理服务经验，管理的产业园项目包括 75 万平方米的旗舰级科技创新产业集群-广州开发区科技企业加速器园区、全国顶尖的生物安全科技创新产业园区-粤港澳大湾区生物安全创新港、中新国家级合作战略规划中心产业园区—GID 广州国际创新驱动中心等，重点服务于新一代信息技术、生物医药、人工智能、科技金融等高新技术及创新型中小企业。

在园区招商方面，凯云发展深耕广州市黄埔区及其周边地区产业园区物业，与区域政府部门及企业均建立了较好的关系，可以充分整合及利用区域资源，结合企业实际需求开展宣传推广、方案设计、招商运营、增值服务等工作，以引入优质企业，打造园区企业发展生态圈。

在园区运营方面，凯云发展除了提供基础性管理服务，还建立了相配套的增值运营服务体系，包括企业服务、停车场运营服务、餐饮服务、企业交流、园区文体活动等，服务内容涵盖园区企业发展的整个全生命周期，根据企业发展的多元化需求，提供综合性一体化的园区运营管理服务。

此外，凯云发展全面铺开信息化建设，自主研发的宿舍管理系统、物业收费管理系统、国土无人机巡检管控平台、酒店公寓管理系统、智慧生态环境综合管理平台、设备智能化

系统、智慧客服中心系统、智慧园区指挥中心系统、智慧安防系统、智慧泊车系统、智慧能源系统获国家计算机软件著作权登记证书，并已应用在在管园区，有效提升了现场管理效率及品质服务水平。

在基础设施项目过往运营历史中，凯云发展也发挥了重要作用。从基础设施项目建成运营开始，凯云发展在原运营管理方的指导下，负责基础设施项目招商的管理工作，具体工作涉及新租户入驻、现有租户申请办理场地调整（扩展、缩减、调换）事宜、协助租户整理申请资料，并由原运营管理方最终审批。2022年12月中，基础设施项目招商的管理工作及审批工作由原运营管理方全部移交至凯云发展。

2023年凯云发展合并报表实现营业总收入41,327.91万元，营业总成本36,529.99万元，利润总额5,166.13万元，实现净利润3,800.33万元。2024年1-3月合并报表实现营业总收入9,708.06万元，营业总成本8,665.03万元，实现净利润814.95万元。截至2024年3月31日，凯云发展合并报表资产总额44,545.99万元，所有者权益30,727.93万元。

2、主要资质情况

凯云发展拥有中华人民共和国物业服务企业一级资质证书（证书编号（建）114129）等资质证书，拥有不动产运营管理资质，以及在智慧园区领域申请了多项软著及发明专利。

3、凯云发展运营管理的主要项目统计

截至尽调基准日，凯云发展在管项目共68个，包含产业园区、公寓宿舍、写字楼、住宅、政府及事业单位、博物馆、展厅等业态。除基础设施项目外，代表项目有广州开发区科技企业加速器、粤港澳大湾区生物安全创新港、GID广州国际创新驱动中心等。

截至尽调基准日，凯云发展除基础设施项目以外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下：

图表十八-15 凯云发展主要在管物业项目的基本信息

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万㎡) |
|----|------------------------|--------------------------|--------------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器1-5期 | 广州市黄埔区开源大道11号 | 74.47 |
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道36-40号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街1号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |
| 4 | 光机电（龙口东） | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路11号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场A1-A10（含总部二期） | 广州市黄埔区科学大道237号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 | 广州市黄埔区科学大道181-191号单数 | 10.43 |

| | | | |
|----|--------------------|------------------------------|-------|
| | A1-A4 | | |
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志诚大道303号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心（A2） | 广州市黄埔区科学大道60号开发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路190号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路16号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南，荔红二路东侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦A1栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大道中87号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起步区知识大道以南、永九快速以东 | 72.59 |

4、配备的运营管理人员

（1）董事、监事、高级管理人员情况

图表十八-16 董事、监事、高级管理人员情况

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任期开始时间 | 任期结束时间 | 国家或地区 | 境外居留权 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 职称 |
|----|-----|----------|-------------|-----------|-------|-------|----|----------|-----|----------|
| 1 | 刘建春 | 董事长、董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1972年3月 | 研究生 | 经济师 |
| 2 | 查正林 | 董事、总经理 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1969年3月 | 本科 | 注册物业管理师 |
| 3 | 谢冬兰 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1983年10月 | 本科 | 无 |
| 4 | 葛艳锋 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1978年9月 | 本科 | 无 |
| 5 | 杨沙强 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1986年12月 | 硕士 | 无 |
| 6 | 江丰阳 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1970年4月 | 本科 | 高级工程师 |
| 7 | 谭豪 | 职工董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1988年1月 | 硕士 | 中级经济师 |
| 8 | 姚景铭 | 监事会主席、监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1982年11月 | 本科 | 高级审计师 |
| 9 | 黄平 | 监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1983年11月 | 本科 | 无 |
| 10 | 刘四海 | 职工监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年9月 | 本科 | 人力资源管理师、 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|------------|-------------|-----------|----|---|---|----------|----|----------------------|
| | | | | | | | | | | 物业管理师 |
| 11 | 崔杰 | 副总经理、董事会秘书 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1981年10月 | 本科 | 物业管理师 |
| 12 | 陈柳君 | 副总经理 | 2023年11月23日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年8月 | 硕士 | 无 |
| 13 | 周嘉伟 | 财务总监 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1991年8月 | 本科 | 英国注册会计师（ACCA）、中级会计职称 |

(2) 主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

凯云发展主要负责人的基础设施项目运营管理经验较为丰富，覆盖物业服务、园区服务、企业服务、餐饮等领域，可以为基础设施项目的运营管理提供良好建议。具体履历如下：

图表十八-17 外部管理机构主要负责人履历

| 序号 | 姓名 | 职务 | 基础设施项目运营管理经验 | 相关经验时间 |
|----|-----|---------------|--------------|--------|
| 1 | 查正林 | 总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 28年 |
| 2 | 崔杰 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 18年 |
| 3 | 陈柳君 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 13年 |
| 4 | 蓝建阳 | 总工程师 | 物业服务经验丰富 | 18年 |
| 5 | 许立阳 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 11年 |
| 6 | 温福林 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 7 | 周嘉伟 | 总经理助理/财务部总监 | 财务运营相关工作经验丰富 | 9年 |
| 8 | 谭豪 | 总经理助理/发展规划部总监 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 9 | 刘四海 | 综合管理部总监 | 综合管理相关工作经验丰富 | 12年 |
| 10 | 严春燕 | 运营管理部总监 | 物业服务经验丰富 | 22年 |

(3) 员工情况

①按年龄划分

图表十八-18 凯云发展合并口径员工按年龄划分情况

| 年龄 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 50岁以上 | 68 | 11.00% |
| 41-50岁 | 104 | 16.83% |
| 31-40岁 | 183 | 29.61% |
| 21-30岁 | 258 | 41.75% |
| 21岁以下 | 5 | 0.81% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

②按学历划分

图表十八-19 凯云发展合并口径员工按学历划分情况

| 学历 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 博士 | 0 | 0.00% |
| 硕士 | 16 | 2.59% |
| 本科 | 200 | 32.36% |
| 专科及以下 | 402 | 65.05% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

③按工作岗位划分

图表十八-20 凯云发展合并口径员工按工作岗位划分情况

| 工作岗位 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 管理人员 | 47 | 7.61% |
| 财务人员 | 51 | 8.25% |
| 行政人员 | 45 | 7.28% |
| 项目人员 | 475 | 76.86% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

(4) 派驻基础设施项目的专业招商团队情况

按照防范利益冲突的原则，凯云发展于 2022 年底为基础设施项目配置了独立的专业团队，负责统筹招商运营管理工作，建立服务体系，整合孵化资源。主要招商人员履历如下：

区玉飞：中山大学毕业，本科学历，2010 年参加工作，工作年限 13 年，2012 年 2 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部副总监；具有多年产业园区招商运营管理工作经验，曾负责广州凯云发展有限公司旗下商业广场、凯得广场、凯得金融中心、三创产业园等多项目招商运营管理工作，招商运营面积达 20 万平方米，服务租户近百家，如三星公司、宝钢公司、建智集团、海球集团等。

李霄莹：广东工业大学毕业，本科学历，2009 年 7 月参加工作，工作年限超 10 年，2023 年 1 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部招商主管；具有较为丰富的产业园区和孵化器招商经验，负责园区面积超 50 万平方米，包括孵客孵化器、亿牛孵化器等，招商服务租户 60 余家，如五宫格科技、乐纯酸奶广州公司、华工百川、广州悦跑信息科技有限公司等；擅长孵化器的运营和管理，服务过上百家科技企业，累计帮企业从政府融资数千万；有丰富的政府公关、校企合作经验。

陈思恺：英国莱斯特大学毕业，硕士学历，2018 年 5 月参加工作，2022 年 5 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部运营主管，主要负责基础设施项目招商宣传工作；历任上海邮人商务咨询有限公司高级客户与媒体主管、广州凯云发展股份有限公司宣传经理。

凯云发展为基础设施项目配置的招商运营团队成员均具有招商运营工作经验，服务过大量企业，与相关政府部门及企业建立了良好的关系。

(5) 为基础设施项目创造的招商成果

凯云发展自 2022 年 12 月开始全面接手基础设施项目的招商工作。接手以来，凯云发展采取了多种措施提升基础设施项目出租率，并取得了较好的成果。

通过提前开展续签谈判，提前锁定租户续签意向，确保了基础设施项目运营的稳定性。基础设施项目 2023 年续签率为 86.34%，略高于历史三年平均续签率水平。基础设施项目 2024 年 1-4 月续签率有所下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园区搬迁以及凯云发展主动清退部分潜在风险租户造成。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，凯云发展在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

进一步拓展招商渠道，充分利用自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作。2023 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，凯云发展累计接待潜在租户 828 家，意向租赁面积约 91.5 万平方米，新签租户 104 家，新签租约面积 70,278.88 平方米。

凯云发展自独立招商运营以来，在经济、行业等多重外部因素的冲击下，将近两年基础设施项目的出租率稳定在 83% 左右。

综上，凯云发展深耕园区管理行业十余年，致力成为粤港澳大湾区一流的科技型城市综合运营服务商。基础设施项目配备团队成员均有多年园区招商和园区运营管理经验，服务过数百家企业，并取得了一定的招商成果。凯云发展作为基础设施项目的外部管理机构，具备专业胜任能力。

（六）最近三年及一期主要财务数据及财务指标

1、财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对凯云发展 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表实施了审计，并出具了审计报告，审计意见为标准无保留意见。根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，凯云发展最近三年及一期的财务状况如下：

图表十八-21 2021-2023 年末及 2024 年 3 月 31 日合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 24,480.76 | 25,908.46 | 24,402.07 | 16,319.39 |
| 应收账款 | 5,294.49 | 5,683.94 | 5,598.16 | 5,757.00 |
| 预付款项 | 15.81 | 18.48 | 92.69 | 69.43 |

| 项目 | 2024年3月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 1,389.75 | 1,706.39 | 2,029.81 | 3,140.11 |
| 存货 | 4.60 | 3.41 | 10.04 | 2.81 |
| 其他流动资产 | 66.43 | 42.90 | 17.56 | 44.23 |
| 流动资产合计 | 31,251.84 | 33,363.57 | 32,150.33 | 25,332.98 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期股权投资 | 2,582.12 | 2,550.46 | 2,764.61 | 2,135.66 |
| 其他非流动金融资产 | 265.82 | 265.82 | - | - |
| 投资性房地产 | 4,213.87 | 4,213.87 | 4,338.02 | 4,105.55 |
| 固定资产 | 803.72 | 838.50 | 681.51 | 1,039.30 |
| 在建工程 | 28.19 | - | 23.91 | - |
| 使用权资产 | 466.23 | 584.40 | 2,145.10 | 2,850.20 |
| 无形资产 | 430.82 | 445.41 | 408.46 | 313.53 |
| 长期待摊费用 | 98.01 | 107.39 | 304.77 | 489.24 |
| 递延所得税资产 | 389.80 | 364.77 | 155.26 | 132.41 |
| 其他非流动资产 | 4,015.57 | 4,015.57 | 178.60 | 122.69 |
| 非流动资产合计 | 13,294.15 | 13,386.20 | 11,000.25 | 11,188.59 |
| 资产总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 6,852.91 | 8,767.92 | 5,750.72 | 4,618.26 |
| 合同负债 | 269.33 | 178.53 | 339.99 | 634.80 |
| 应付职工薪酬 | 1,268.07 | 2,162.22 | 2,230.03 | 1,659.16 |
| 应交税费 | 565.34 | 869.92 | 626.81 | 643.66 |
| 其他应付款 | 3,322.47 | 3,216.51 | 3,092.49 | 3,552.42 |
| 一年内到期的非流动负债 | 443.45 | 466.12 | 930.44 | 687.35 |
| 其他流动负债 | 27.27 | 18.57 | 26.59 | 44.26 |
| 流动负债合计 | 12,748.85 | 15,679.79 | 12,997.07 | 11,839.91 |
| 非流动负债： | | | | |
| 租赁负债 | 68.90 | 165.31 | 1,378.43 | 2,253.63 |
| 预计负债 | 86.82 | 86.82 | 86.82 | 96.82 |
| 递延所得税负债 | 900.60 | 900.60 | 785.54 | 727.43 |
| 其他非流动负债 | 12.89 | 4.26 | 49.19 | 24.19 |
| 非流动负债合计 | 1,069.21 | 1,157.00 | 2,299.98 | 3,102.06 |

| 项目 | 2024年3月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 负债合计 | 13,818.06 | 16,836.79 | 15,297.05 | 14,941.97 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 股本 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 4,686.89 | 4,686.89 | 4,686.89 | 2,637.02 |
| 盈余公积 | 1,111.84 | 1,111.84 | 768.23 | 358.57 |
| 未分配利润 | 13,594.03 | 12,784.69 | 11,489.32 | 8,584.00 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 30,301.84 | 29,492.50 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 少数股东权益 | 426.09 | 420.47 | - | - |
| 所有者权益合计 | 30,727.93 | 29,912.98 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 负债和所有者权益总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |

图表十八-22 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 其中：营业收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 二、营业总成本 | 8,665.03 | 36,529.99 | 36,758.07 | 49,517.87 |
| 其中：营业成本 | 7,990.04 | 33,300.14 | 33,160.28 | 45,074.76 |
| 税金及附加 | 35.69 | 116.82 | 104.99 | 161.91 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 660.71 | 3,155.87 | 3,599.51 | 4,064.00 |
| 研发费用 | 42.20 | 220.64 | - | - |
| 财务费用 | -63.61 | -263.47 | -106.71 | 217.19 |
| 加：其他收益 | 3.74 | 329.64 | 349.66 | 326.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 494.35 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 226.56 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -124.15 | 232.47 | 235.80 |
| 信用减值损失 | -89.54 | -297.08 | -103.27 | -312.30 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 101.21 | -6.49 | 46.35 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 988.90 | 5,019.71 | 4,379.44 | 3,407.62 |
| 加：营业外收入 | 2.52 | 156.24 | 500.97 | 2,305.65 |
| 减：营业外支出 | 13.41 | 9.82 | 70.76 | 102.30 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 978.01 | 5,166.13 | 4,809.64 | 5,610.98 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|--------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 减：所得税费用 | 163.05 | 1,365.80 | 1,494.66 | 1,454.39 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润 | - | - | - | - |
| （一）按经营持续性分类： | | | | |
| 1.持续经营净利润 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 2.终止经营净利润 | - | - | - | - |
| （二）按所有权归属分类： | | | | |
| 1.少数股东损益 | 5.61 | 20.47 | - | 1.55 |
| 2.归属于母公司所有者的净利润 | 809.34 | 3,779.85 | 3,314.98 | 4,155.04 |
| 六、综合收益总额 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |

图表十八-23 2021-2023年度及2024年1-3月合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 10,664.82 | 43,679.82 | 42,171.99 | 44,447.89 |
| 收到的税费返还 | 0.55 | - | 0.49 | 187.56 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,588.59 | 15,678.48 | 14,638.47 | 17,291.43 |
| 经营活动现金流入小计 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 8,106.35 | 23,270.80 | 26,629.17 | 27,169.07 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,121.30 | 9,130.74 | 8,572.37 | 9,522.38 |
| 支付的各项税费 | 860.35 | 2,152.49 | 2,341.50 | 3,345.74 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,668.98 | 17,359.45 | 15,001.79 | 13,797.37 |
| 经营活动现金流出小计 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 1,000.00 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | - | 426.33 | - | 5.87 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | -0.38 | 19.71 | 54.08 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,437.66 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 投资活动现金流入小计 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107.87 | 396.39 | 232.73 | 689.05 |
| 投资支付的现金 | - | 4,265.82 | 1,000.00 | - |
| 质押贷款净增加额 | - | - | - | - |
| 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 | - | - | - | 884.29 |
| 投资活动现金流出小计 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | - | - | - |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | 2,181.82 | - | 504.92 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 131.02 | 771.80 | 500.71 | 3,660.28 |
| 筹资活动现金流出小计 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

图表十八-24 2021-2023年度及2024年1-3月主要财务指标

单位：亿元

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末/ 2023年度 | 2022年末/ 2022年度 | 2021年末/ 2021年度 |
|------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产总计 | 4.45 | 4.67 | 4.32 | 3.65 |
| 负债合计 | 1.38 | 1.68 | 1.53 | 1.49 |

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末/ 2023年度 | 2022年末/ 2022年度 | 2021年末/ 2021年度 |
|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 所有者权益合计 | 3.07 | 2.99 | 2.79 | 2.16 |
| 营业总收入 | 0.97 | 4.13 | 4.00 | 5.21 |
| 营业总成本* | 0.87 | 3.63 | 3.57 | 4.87 |
| 营业利润 | 0.10 | 0.50 | 0.44 | 0.34 |
| 净利润 | 0.08 | 0.38 | 0.33 | 0.42 |
| 资产负债率(%) | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 流动比率(倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率(倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 扣除预收款项的资产负债率 (%)* | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |

*注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

*注：扣除预收账款的资产负债率=(负债总计-预收账款-合同负债)/资产总计。

2、财务状况及主要财务指标分析

(1) 资产和负债情况

截至2024年3月末，凯云发展总资产为44,545.99万元，总负债为13,818.06万元，所有者权益为30,727.93万元。从资产总体水平来看，2024年3月末较2023年末总资产下降2,203.78万元，主要系货币资金及其他应收款减少所致；2023年末总资产较2022年末上升3,599.19万元，主要系货币资金增加及银行理财产品4,000万元重分类至其他非流动资产所致；2022年末总资产较2021年末上升6,629.02万元，主要系2022年凯云发展货币资金增加所致，货币资金增加的主要原因系：1) 股票定向发行收到货币资金近3,000万元；2) 收到留创园公司股权转让款1,438万元；3) 正常经营活动增加货币资金约4,200万元。

(2) 收入及盈利水平

2021年-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业收入分别为52,135.11万元、40,036.20万元、41,327.91万元和9,708.06万元。2024年1-3月，凯云发展营业收入较2023年同期减少0.22%，变化不大。2023年度营业收入较2022年度相比上升了3.23%，变化较小。2022年度，凯云发展增加市场化拓展力度，物业管理收入较2021年度增加了1,799.50万元；增值服务收入受到公共卫生事件影响，与2021年同期相比基本持平；其他收入剔除2021年同期留创园公司的3,828万元，同比下降81万元，主要原因是受到公共卫生事件影响，业务量较小；营业收入整体较2021年降低主要系2021年子公司广州穗开股权投资有限公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产产生了一次性收入。

凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业收入情况如下表所示：

图表十八-25 2021-2023年度及2024年1-3月营业收入情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理收入 | 8,228.88 | 84.76 | 30,005.54 | 72.61 | 29,699.01 | 74.18 | 27,899.51 | 53.51 |
| 增值服务收入 | 1,401.37 | 14.44 | 10,775.76 | 26.07 | 9,862.29 | 24.63 | 10,641.07 | 20.41 |
| 其他收入 | 77.81 | 0.80 | 546.61 | 1.32 | 474.90 | 1.19 | 4,383.93 | 8.41 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | 9,210.61 | 17.67 |
| 合计 | 9,708.06 | 100.00 | 41,327.91 | 100.00 | 40,036.20 | 100.00 | 52,135.11 | 100.00 |

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业成本分别为45,074.76万元、33,160.28万元、33,300.14万元和7,990.04万元，主要成本为物业管理成本和增值服务成本。凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业成本情况如下表所示：

图表十八-26 2021-2023年度及2024年1-3月营业成本情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理成本 | 6,882.99 | 86.14 | 24,658.93 | 74.05 | 25,260.01 | 76.18 | 23,895.71 | 53.01 |
| 增值服务成本 | 1,042.90 | 13.06 | 8,169.13 | 24.52 | 7,592.56 | 22.90 | 7,940.58 | 17.62 |
| 其他成本 | 64.15 | 0.80 | 472.08 | 1.43 | 307.70 | 0.93 | 3,980.80 | 8.83 |
| 其他业务成本 | - | - | - | - | - | - | 9,257.67 | 20.54 |
| 合计 | 7,990.04 | 100.00 | 33,300.14 | 100.00 | 33,160.28 | 100.00 | 45,074.76 | 100.00 |

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展综合毛利率分别为13.54%、17.17%、19.42%和17.70%。

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展物业管理业务的毛利润分别为4,003.79万元、4,438.99万元、5,346.61万元和1,345.89万元；物业管理业务毛利率为14.35%、14.95%、17.82%和16.36%。

凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月利润情况如下表所示：

图表十八-27 2021-2023年度及2024年1-3月利润情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-------|-----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 物业管理 | 1,345.89 | 16.36 | 5,346.61 | 17.82 | 4,438.99 | 14.95 | 4,003.79 | 14.35 |
| 增值服务 | 358.47 | 25.58 | 2,606.63 | 24.19 | 2,269.73 | 23.01 | 2,700.48 | 25.38 |
| 其他 | 13.66 | 17.56 | 74.53 | 13.63 | 167.19 | 35.21 | 403.13 | 9.20 |

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-------|-----------|-------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | -47.06 | -0.51 |
| 合计 | 1,718.02 | 17.70 | 8,027.77 | 19.42 | 6,875.92 | 17.17 | 7,060.35 | 13.54 |

(3) 偿债能力分析

图表十八-28 偿债能力各项数据

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末/ 2023年度 | 2022年末/ 2022年度 | 2021年末/ 2021年度 |
|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 流动比率（倍） | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率（倍） | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 资产负债率（%） | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 扣除预收款项的资产负债率（%）* | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |
| 利息保障倍数（倍） | - | 92.81 | 39.02 | 9.26 |

*注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/（资产总计）。

从短期偿债能力指标来看，2021-2023年末及2024年3月末，凯云发展流动比率分别为2.14、2.47、2.13和2.45，速动比率分别为2.14、2.47、2.13和2.45。凯云发展资产负债表中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率和速动比率处于较高水平。

2021-2023年末及2024年3月末，凯云发展资产负债率分别为40.91%、35.45%、36.01%和31.02%，扣除预收款项后的资产负债率分别为39.17%、34.66%、35.63%和30.42%。

2021-2023年度，凯云发展利息保障倍数分别为9.26、39.02和92.81。2023年度利息保障倍数大幅提升主要系财务费用减少所致。凯云发展资产负债率在行业内处于较低水平，利息覆盖倍数能对利息支出形成一定覆盖。

(4) 现金流分析

图表十八-29 现金流情况表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 经营活动现金流入 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 经营活动现金流出 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 投资活动现金流入 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 投资活动现金流出 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 筹资活动现金流入 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

1) 经营活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展实现经营活动产生的现金流入分别为 61,926.88 万元、56,810.95 万元、59,358.29 万元和 14,253.95 万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为 17,291.43 万元、14,638.47 万元、15,678.48 万元和 3,588.59 万元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展实现经营活动产生的现金流出分别为 53,834.56 万元、52,544.83 万元、51,913.48 万元和 15,756.98 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 27,169.07 万元、26,629.17 万元、23,270.80 万元和 8,106.35 万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为 13,797.37 万元、15,001.79 万元、17,359.45 万元和 3,668.98 万元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展经营活动产生的现金流量净额分别为 8,092.31 万元、4,266.12 万元、7,444.82 万元和-1,503.03 万元。2022 年与 2021 年相比，经营活动产生的现金流量净额大幅减少，主要是因为 2021 年收回了福置公司“钢富城”项目补偿款以致经营活动产生的现金流量净额增加 2,117 万元以及留创园公司并表的经营活动产生的现金流量净额增加 2,222 万元，2022 年无上述事项发生，导致同比变动较大。2023 年度，凯云发展经营活动产生的现金流量净额较上年增长 74.51%，主要原因是凯云智服 2023 年 12 月收回广州开发区投资控股有限公司、广州高新区科技控股集团有限公司等历史欠款合计约 1500 万元以及因凯云发展根据不同类型的业务合同对相应供应商的结算周期进行了适当的控制，涉及约 1500 万元的应付账款在当期未支付，实际于 2024 年 1 月份才支付。2024 年 1-3 月经营性净现金流转负，主要系前述约 1500 万元应付账款在 2024 年 1 月支付所致。

2) 投资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流入分别为 59.95 万元、1,457.37 万元、1,425.95 万元和 0.00 万元。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流出分别为 1,573.34 万元、1,232.73 万元、4,662.22 万元和 107.87 万元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流净额分别为-1,513.39 万元、224.64 万元、-3,236.27 万元和-107.87 万元。2021 年投资活动产生的现金流量净额为负主要是因为上期无偿划转协议以及偿还关联方借款导致。2022 年投资活动产生的现金流量净额为正主要是收到留创园公司股权转让款 1,438 万元，同时有大额存单作为投资活动现金流流出 1,000 万元；2023 年投资活动产生的现金流量净额为-3,236.27 万元，同比减少 3,460.92 万元，减幅为 1,540.63%，主要系支付给广州开源能源科技有限公司 265.82 万元注资款以及凯云发展采购固定资产和无形资产较上年多支出约 163.66 万元（其中，凯云城市付凤凰湖智慧河湖公园运营管理平台费用 108.21 万元以及凯云物业充电桩 67 万元）所致。2024 年 1-3 月，凯云发展除构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金外未发生其他投资活动。

3) 筹资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流入为 0.00 万元、3,000.00 万元、400.00 万元和 0.00 万元，均为吸收投资收到的现金。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流出分别为 4,165.20 万元、500.71 万元、2,953.62 万元和 131.02 万元，主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流净额分别为-4,165.20 万元、2,499.29 万元、-2,553.62 万元和-131.02 万元。2021 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额为负，主要系凯云发展偿债金额大于融资金额所致；2022 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额为正，主要原因是为 2022 年凯云发展完成股票定向发行获得现金流入 29,999,999.70 元，同时因留创园公司股权已经转让，同比其因支付的租金计入筹资活动现金流量大幅度减少；2023 年筹资活动产生的现金流量净额为-2,553.62 万元，同比减少 5,052.91 万元，减幅 202.17%，主要系当期股利分红 2,182 万元所致。此外，2022 年凯云发展收到广州搏弈园林绿化有限公司认购款 1,000.00 万元以及上海太和水科技发展股份有限公司认购款 2,000.00 万元，合计 3,000.00 万元，2023 年无此情况；2024 年一季度凯云发展未吸收新投资，无筹资性现金流入，较 2023 及 2022 年度相比未分配股利、利润或利息，因此筹资活动产生的现金流量净额仅为-131.02 万元。

（七）合法经营及商业信用情况

1、资信情况

凯云发展无外部主体信用评级。

2、失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家统计局网站、国家税务总局网站，凯云发展最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（八）外部管理机构承诺函

1、申报发改委阶段的相关承诺

凯云发展于 2022 年 9 月 23 日出具承诺函，承诺：

（1）本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，近 3 年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录。

（2）本公司在本项目所涉基础设施运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

2、申报中国证监会、深圳证券交易所阶段的相关承诺函

凯云发展于 2023 年 11 月 2 日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

（1）本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

（2）本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

（3）本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

（4）在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

（5）为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

第十九部分：利益冲突与关联交易

一、本基金存在或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

《基金合同》生效时，本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

2、外部管理机构为其他同类型基础设施基金、基础设施项目提供运营管理服务的情况

本基金的外部管理机构为凯云发展，本基金的《基金合同》生效时，凯云发展除为本基金提供运营管理服务外，没有为其他同类型基础设施基金提供运营管理服务；但是，自2023年7月开始，凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外，同步为原始权益人所有的其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，存在潜在利益冲突。截至尽调基准日，凯云发展除基础设施项目外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下：

图表十九-1 凯云发展管理的处于经营状态的园区和写字楼项目
(未包含基础设施项目)

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万m ²) |
|----|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器 1-5 期 | 广州市黄埔区开源大道 11 号 | 74.47 |
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道 36-40 号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街 1 号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |
| 4 | 光机电（龙口东） | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路 11 号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场 A1-A10（含总部二期） | 广州市黄埔区科学大道 237 号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 A1-A4 | 广州市黄埔区科学大道 181-191 号单数 | 10.43 |
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志诚大道 303 号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心（A2） | 广州市黄埔区科学大道 60 号开发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路 190 号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路 16 号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南，荔红二路东侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦 A1 栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大道中 87 号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |

| | | | |
|----|-----------------|------------------------------|-------|
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起步区知识大道以南、永九快速以东 | 72.59 |
|----|-----------------|------------------------------|-------|

除上表园区和写字楼物业项目外，凯云发展还管理包括政府物业、住宅物业、酒店/公寓物业及土储项目。凯云发展管理项目的面积总计约 850 万平方米。凯云发展所管其他物业与基础设施项目的利益冲突分析：

除基础设施项目外，凯云发展在管的处于经营状态的园区和写字楼项目类别的物业共有 17 个，其中，非科学城片区或非产业园区形态的物业有 10 个。

在上述凯云发展管理的 17 个物业中，同隶属于科学城片区且为产业园区形态的 7 个物业有：广州开发区科技企业加速器、广州科学会、广东软件科学园、广州科学城凯得商业广场、光机电研究院园区、禾信质谱总部和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）。自 2023 年 7 月开始，凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外，亦为粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）等物业提供运营管理服务。粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）于 2023 年 7 月正式开园，其总定位为生物安全产业的中试基地，主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域，以提供专业化的中试厂房为主，向前兼顾部分小规模化生产，在项目定位上与本基础设施项目存在一定差异。

3、原始权益人持有的同类资产

本基金的原始权益人为广开控股，截至尽调基准日，广开控股持有的主要产业园资产基本情况如下：

图表十九-2 截至尽调基准日广开控股持有的主要产业园资产

| 序号 | 物业名称 | 建筑面积 (万平方米) | 状态 |
|------------------|--------------------|----------------|------|
| 1 | 科学城总部经济区 | 3.72 | 投入使用 |
| 2 | 科技企业加速器一期 | 74.47 | 投入使用 |
| 3 | 科技企业加速器二期 | | 投入使用 |
| 4 | 科技企业加速器三期 | | 投入使用 |
| 5 | 科技企业加速器四期 | | 投入使用 |
| 6 | 科技企业加速器五期 | | 投入使用 |
| 7 | 科学城总部经济区二期 | 8.64 | 投入使用 |
| 8 | 凯得生物科技创新园 | 6.32 | 投入使用 |
| 9 | 凯得创新中心 | 2.64 | 投入使用 |
| 10 | 龙口科技大厦 | 1.00 | 投入使用 |
| 11 | 粤港澳大湾区（广州）科技金融中心 | 40.70 | 在建 |
| 12 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 15.00 | 在建 |
| 13 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 72.59 | 在建 |
| 拟建/在建项目小计 | | 128.29 | |

| 序号 | 物业名称 | 建筑面积 (万平方米) | 状态 |
|----------|------|----------------|----|
| 投入使用项目小计 | | 96.79 | |
| 合计 | | 225.08 | |

广开控股持有的其他物业与基础设施项目的利益冲突分析：

在广开控股持有的产业园资产中，位于科学城的项目有科学城总部经济区、科学城总部经济区二期、科技企业加速器一期至五期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）。科学城总部经济区二期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）尚未整体完工。科学城总部经济区二期项目总建筑面积约 8.64 万 m²，以吸引跨国公司、大中型企业及机构总部进驻办公为主，同时提供研发、中试、孵化、金融、展示、销售等生产服务及配套服务功能。粤港澳大湾区（广州）科技金融中心项目总建筑面积约 40.7 万 m²，项目总体上按“办公+商业”的原则规划，涵盖办公功能、商业功能，包括 2 栋 210 米超高层甲级写字楼，2 栋 150 米超高层甲级写字楼，多栋街区商业独栋以及下沉广场。其中超高层地标性甲级办公总部大楼，将引入国内外知名金融机构总部、500 强企业、实业总部、高新科技企业总部，打造科学城科技金融、产业金融平台，为科学城科技企业提供多元金融服务；商业功能则由主题店、文化、艺术、体育、零售餐饮等业态承载。粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）总定位为生物安全产业的中试基地，主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域，以提供专业化的中试厂房为主，向前兼顾部分小规模化生产。上述在建项目在定位上与基础设施项目有较大的差异。科学城总部经济区和科技企业加速器一期至五期为已经建成并投入使用的项目。其中，科学城总部经济区由开发区投促局和金融局负责招商，科技企业加速器一期至五期由相关职能部门负责招商，广开控股并未参与建成项目的招商。

综上所述，广开控股持有的其他产业园类资产与基础设施项目不存在利益冲突。

二、利益冲突分析与防范措施

（一）与基金管理人之间的利益冲突分析与防范措施

1、与基金管理人的利益冲突分析

截至尽调基准日，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形，经营其他业务与管理本基金业务之间也未发现潜在利益冲突情形，因此现阶段不存在利益冲突的情形。

基金管理人后续若同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金

相同或相近，本基金与基金管理人管理的其他基础设施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、利益冲突的防范措施

（1）基金管理人内部制度层面

基金管理人将做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类型项目的基础设施基金，在遴选项目时，基金管理人将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施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。

在内部制度层面，基金管理人制定了基础设施基金的投资管理、运营管理和内部控制及风险管理等制度，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的决策机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

（2）基础设施基金的运营管理层面

对于所管理的不同的园区类基础设施基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理机构并将通过基础设施项目运营管理协议约定，基础设施基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的园区类基础设施基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施管委会讨论决定处理方式，制定公平对待不同基础设施项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要时还需进行临时披露，接受投资者监督。

（3）基础设施基金的投资扩募层面

基金管理人对于扩募相关的敏感信息进行管控，限定相关敏感信息的知悉范围，对于相关业务人员的办公电话、办公邮件等进行留痕监测。不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当

主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

综上所述，基金管理人建立了有效的内部制度、决策机制及风险防范措施，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，以及扩募可能面临的有关风险，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作及本次扩募的依法合规开展提供保障。

（二）与外部管理机构之间的利益冲突与风险防范

1、与外部管理机构的利益冲突分析

如外部管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，其在人员、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。

2、利益冲突的防范措施

本基金针对与外部管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

在基金管理人与外部管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，外部管理机构及其人员在运营管理协议有效期内，应当按照诚实信用、谨慎勤勉的原则履行运营管理职责，保守商业秘密，采取充分、适当的措施避免可能产生的利益冲突，配合履行法定或约定的信息披露义务。外部管理机构应采取充分、适当的措施避免和防范可能出现的利益冲突，包括但不限于：

（1）外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队，该等运营管理团队人员应专职服务于《运营管理协议》项下的基础设施项目；外部管理机构在运营管理期间需要更换团队核心人员（总经理、财务总监、运营总监、租赁总监）的，应提前通知基金管理人；需要更换为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员（事业部副总监、招商运营部副总监、招商经理、运营经理、资产管理部经理、品控经理）的，应至少提前 5 个工作日取得基金管理人确认；如因外部管理机构在运营管理期间调整组织架构导致上述团队核心人员、为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员的职位名称、主要职责发生变更的，应提前通知基金管理人，并与基金管理人重新确认相关核心人员的范围；

(2) 外部管理机构承诺为本基金项下基础设施项目服务的运营团队独立于外部管理机构内部其他团队；承诺为基础设施项目设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，并保证基础设施项目的运营团队的独立性；确保所管理的各个基础设施项目独立、避免交叉，确保隔离商业或其他敏感信息；若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求；

(3) 外部管理机构承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产；

(4) 外部管理机构承诺不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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；

(5) 承诺自身或其同一控制下的关联方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；

(6) 外部管理机构承诺在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规所要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。为免疑义，本条所指的优先租赁是指同等条件（包括但不限于租金单价、园区配套、绿化率等）下，应优先向客户推荐基础设施项目。

2023年11月2日，凯云发展已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1. 本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

“2. 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

“3. 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

“4. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，

将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

“5. 为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。”

3、运营管理费设置了相关的激励与约束措施降低利益冲突风险

为有效督促外部管理机构市场化运营本基础设施资产，有效防范同业竞争和利益冲突，参与各方在《运营管理协议》中合理地设置激励和约束措施，以基础运营管理费来基本覆盖外部管理机构运营成本，以绩效运营管理费作为激励约束机制，具体请见第二十三部分“基金费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”。

根据《运营管理协议》约定，外部管理机构未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，应赔偿项目公司及基础设施基金因相关事项而遭受的实际损失。外部管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合规定的，经基金管理人通知后，外部管理机构仍怠于履行、未在基金管理人通知的期限内整改并履行完毕的，基金管理人可以请求第三方代为履行，相关费用由外部管理机构承担。

外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对公募基金的利益造成重大不利影响，基金管理人有权按照法律法规、公募基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止协议，且无需承担任何违约责任。

综上，外部管理机构采取的避免利益冲突的措施符合商业逻辑，具备可操作性，在充分约束与监督运营管理机构的同时，设置了具有激励性和约束性的费用机制，能够有效督促运营管理机构市场化运营基础设施项目，有效防范同业竞争和利益冲突，保障基金份额持有人的利益。

（三）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

1、与原始权益人的利益冲突分析

原始权益人持有同类型基础设施项目，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，原始权益人与外部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，或通过与外部管理机构的关联关系影响基础设施项目的运营管理。如原始权益人持有的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目所在区域相近、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。

2、利益冲突的防范措施

本基金针对与原始权益人可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

(1) 本基金聘任的外部管理机构承诺为本基金设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保独立、避免交叉、确保隔离商业或其他敏感信息等。

(2) 本基金拟定了审核关联交易、避免竞争和防控利益冲突的机制、条款，例如：本基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排（如相关基础设施项目应当按照基金首次发售的要求聘请符合规定的评估机构予以评估）、基金份额持有人大会对本基金购入或出售特定基础设施项目的审议、基金份额持有人大会对特定关联交易的审议、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）。

2023年11月，广开控股已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1. 在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

“2. 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

“3. 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

“4. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。”

三、利益冲突的处理和披露

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定所应履行的程序。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约

定在定期报告中披露相关利益冲突的风险防范措施。

四、基础设施项目关联交易情况

（一）基础设施项目的关联交易情况

1、基础设施项目所属项目公司的控股股东及最终控制方情况

2022年11月2日，开发区投控将持有基础设施项目的项目公司（创新基地）、项目公司（创新大厦园区）、项目公司（创意大厦园区）的股权通过股权转让的方式转让给广开控股。因此基础设施项目所属项目公司的控股股东变更为广开控股，广开控股为基础设施项目的关联方。

图表十九-3 基础设施项目控股股东及最终控制方情况

| 基础设施项目所属项目公司的控股股东及最终控制方名称 | | 注册地 | 经营范围 |
|---------------------------|----------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 控股股东 | 广州开发区控股集团有限公司 | 中国广州 | 以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；证券投资咨询 |
| 最终控制方 | 广州经济技术开发区管理委员会 | - | - |

2、与基础设施项目发生交易的其他主要关联方情况

图表十九-4 与基础设施项目发生交易的其他主要关联方情况

| 关联方名称 | 关联方类型 |
|------------------------------------------|----------------|
| 广州凯云发展股份有限公司 | 同一控股股东控制的企业 |
| 广州开发区投资控股有限公司 | |
| 广州凯得资产运营有限公司（以下简称“凯得资产”） | |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司（以下简称“凯得雪松”） | 同一控股股东控制的企业子公司 |
| 广州凯得建筑工程有限公司（以下简称“凯得建筑”） | |
| 广州凯得投资有限公司 | |
| 广州永龙置地投资有限公司 | |
| 广州留学人员创业园有限公司（以下简称“留学人员创业园”） | |
| 广州凯云智慧服务有限公司（简称“凯云智服”，前身为“广州凯云物业服务有限公司”） | |
| 广州凯云城市运营管理有限公司（以下简称“凯云城市”） | |

3、基础设施项目最近三年及一期关联交易情况如下：

图表十九-5 向关联方采购商品/接受劳务的交易情况

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|---------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 凯云智服 | 物管费、维护费 | 759,154.93 | 2,470,901.70 | 2,141,015.65 | 1,976,578.72 |
| 凯得建筑 | 维护费 | - | - | 3,876,584.74 | 4,496,755.64 |
| 关联成本小计 | —— | 759,154.93 | 2,470,901.70 | 6,017,600.39 | 6,473,334.36 |

图表十九-6 向关联方出售商品/提供劳务的交易情况

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯云智服 | 停车场收入、物管费差额 | 107,343.43 | 675,530.59 | 809,602.85 | 763,620.25 |
| 凯云城市 | 场地服务 | - | 6,055.05 | - | - |
| 关联收入小计 | —— | 107,343.43 | 681,585.64 | 809,602.85 | 763,620.25 |

2021年-2023年及2024年1-3月，由凯云智服对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区进行园区管理及维护，因此产生相关物管费及维护费；由凯得建筑为创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区提供维修服务，因此产生相关维护费；凯云智服租用创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区、总部经济区及商业广场的停车场，因此产生相关停车场收入。

根据永龙建设（即“开发区投控”，以下统称“开发区投控”）与凯云智服签订的物业管理服务合同及补充协议，自2019年1月1日至2020年6月30日，开发区投控通过包干方式将创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的物业管理外包给凯云智服，约定由凯云智服每月向租户收取物管费，并约定了开发区投控每月应付物管费。如凯云智服每月应向租户收取的物管费低于开发区投控每月应付物管费，开发区投控将予以补足，因此，基础设施项目会产生物管费支出。如凯云智服每月应向租户收取的物管费超过开发区投控每月应付物管费，凯云智服将超出部分归还开发区投控，因此，基础设施项目会产生相应收入。

根据开发区投控与凯云智服签署的《物业服务委托合同》及其补充协议，自2020年7月1日起，物管费不再采用原来的多退少补机制，改为当创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区出租率<90%时，已出租部分由凯云智服向租户收取物管费，空置部分由开发区投控按照收费标准的一半向凯云智服支付物管费。在创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区的业主分别变更为各项目公司后（2022年10月1日），上述空置部分物管费的支付主体

由开发区投控变为各项目公司。因此，自 2020 年 7 月 1 日起，基础设施项目只有物管费支出。

本基金交易架构下专项计划持有的 SPV 与广开控股完成关于项目公司的股权转让之日起，上述关联交易将终止。

在基础设施基金存续期间，项目公司拟与凯云智服、凯得建筑（如有）增加采购商品/接受劳务的关联交易，将按照法规及相关规定履行关联交易审批程序并按要求披露。

图表十九-7 关联租赁情况

单位：元

| 承租方名称 | 租赁单元 | 2024 年 1-3 月确认的租赁款 | 2023 年度确认的租赁款 | 2022 年度确认的租赁款 | 2021 年度确认的租赁款 |
|---------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯得建筑 | 创意大厦园区 B1 栋 1002 | - | - | - | - |
| 凯得雪松 | 创意大厦园区 B1 栋 902、903 | 211,513.76 | 778,964.40 | 382,321.08 | 742,371.00 |
| 留学人员创业园 | 创意大厦园区 B1 栋 802 | - | - | - | 228,181.90 |
| 凯得资产 | 创新基地 D 栋首层展厅 | 262,319.16 | - | - | - |
| 合计 | —— | 473,832.92 | 778,964.40 | 382,321.08 | 970,552.90 |
| 关联租金占比 | —— | 1.66% | 0.68% | 0.58% | 0.94% |

2021 年-2023 年及 2024 年 1-3 月，基础设施项目的租户中有 4 名关联方，分别为凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园和凯得资产。

凯得建筑由广开控股的控股子公司开发区投控持有 100% 股权。凯得建筑自 2019 年 11 月起无偿租用创意大厦园区 B1 栋 10 层 1002 房间至 2022 年 3 月，租赁面积为 749.00 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.27%；2022 年 4 月，凯得建筑与开发区投控重签了房屋租赁合同，约定租赁期限自 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日；2022 年 5 月开始，凯得建筑陆续搬离创意大厦园区，至 2022 年 6 月 30 日，其不再使用创意大厦园区 B1 栋 10 层 1002 房间，租赁期间享受了公共卫生事件租金减免；2022 年 9 月 22 日，双方补充签署了合同终止协议书，双方不再履行原合同义务。

凯得雪松由广开控股的控股子公司广州凯得创业投资股份有限公司持有 51% 股权。凯得雪松自 2020 年 7 月 1 日开始使用创意大厦园区 B1-902 房和 B1-903 房，租赁面积为 1,574 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.57%。凯得雪松最新租赁合同期自 2023 年 7 月

1日至2024年6月30日，合同租金水平为58元/平方米/月，位于同期创意大厦园区到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

留学人员创业园由广开控股的全资子公司广州凯得资本运营有限公司持有100%股权。留学人员创业园自2020年6月1日开始使用创意大厦园区B1栋802房，租赁面积为561.5平方米，占基础设施总可租赁面积的0.20%，合同单价为46元/平方米/月，与同期园区租金一致，合同终止日为2023年5月31日，留学人员创业园已于2021年11月29日办理退租，双方不再履行原合同义务。

凯得资产是广开控股的全资子公司，凯得资产自2023年10月开始使用创新基地D栋首层展厅的场地，使用面积为1,770.89平方米，占基础设施项目总可租赁面积的0.64%。该场地使用合同期限为2023年10月18日至2035年10月17日，2023年10月18日至2023年12月31日期间免收场地使用费，场地使用费水平为52元/平方米/月，位于同期创新基地到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

从关联租户情况来看，截至尽调基准日，基础设施项目有两家关联租户凯得雪松和凯得资产，其租赁面积占比较低，合计比例仅为1.21%且租赁单价与同期园区租金一致，因此基础设施项目运营符合市场化原则。

图表十九-8 关联方资金拆借情况

单位：元

| 拆出方 | 拆入方 | 拆借金额 | 年利率 | 利息支出 | 起始日 | 到期日 |
|----------------------|----------------------|---------------|-------|------------|------------|------------|
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,000,000.00 | 3.45% | 143,090.16 | 2024-01-11 | 2024-05-31 |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | | 23,000,000.00 | | 299,188.53 | 2024-01-11 | 2024-05-31 |

2024年1月，项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金1,100.00万元及2,300.00万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期LPR，分别产生143,090.16元及299,188.53元的利息费用。此前项目公司（创新基地）预缴的税款已于5月29日退回，项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）已于5月31日收回拆借款项。

最近三年及一期，基础设施项目不存在关联担保情况。

（二）关联交易事项的说明

基础设施项目涉及的关联交易主要为接受关联方提供的物业服务和维修服务涉及到的物管费和维护费、向关联方出租停车场涉及的收入、向关联方提供租赁房屋涉及到的租金

以及项目公司（创新基地）从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）拆入关联方资金。

1、关联交易的合规性

基础设施项目与凯云智服和凯得建筑之间的关联交易系开发区投控参照市场价格与关联方协商一致确定，按照公司内部管理控制要求以书面协议方式委托关联方进行基础设施项目物业管理和维护。

基础设施项目与凯得建筑和凯得雪松的关联租赁系开发区投控按照招商程序和公司内部管理控制要求以书面协议方式确定的租赁合同，且按照按园区评估指导价确定租金。在本基金发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定和项目公司内部管理控制要求执行。

项目公司（创新基地）从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）拆入关联方资金，用于为 2023 年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税。该交易属正常资金往来，其借款成本为中国人民银行发布的最新一期 LPR，且相关款项及利息已于 2024 年 5 月 31 日收回。上述关联交易均具备合规性。

2、关联交易定价的公允性

按照开发区投控和项目公司与凯云智服之间的协议约定，在基础设施项目内，凯云智服可向租户收取 6 元/平方米/月-8 元/平方米/月的物管费。当基础设施项目出租率小于 90% 时，空置部分由开发区投控或项目公司按照一半的标准向凯云智服支付物管费。目前，市场上同类型物业的物管费在 6 元/平方米/月至 10 元/平方米/月之间，基础设施项目与凯云智服之间的物管费标准与市场价持平，定价公允。

凯得建筑为广开控股集团直属子公司，开发区投控可委托凯得建筑为基础设施项目提供全年维修服务。合同金额为全年预计维修金额，按照年度预算管控。预算的编制参考了过往历史情况和市场情况。合同中的预算定价具备公允性。

关于关联租赁，最近三年及一期，除凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园及凯得资产外，基础设施项目无其他关联租赁方。截至尽调基准日，凯得建筑已不再租用创意大厦园区；凯得雪松合同期自 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合同租金水平略高于园区评估指导价，关联交易定价公允；留学人员创业园合同自 2020 年 6 月 1 日开始，于 2021 年 11 月提前终止，租赁期间的租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允；凯得资产合同期自 2023 年 10 月 18 日开始至 2035 年 10 月 17 日，合同租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允。

图表十九-9 关联方租赁定价

| | 2024年1-3月 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 凯得雪松租赁价格 | 58元/平方米/月 | 58元/平方米/月 | 46元/平方米/月 | 46元/平方米/月 |
| 留学人员创业园租赁价格 | - | - | - | 46元/平方米/月 |
| 创意大厦园区评估指导价 | 57元/平方米/月 | 57元/平方米/月 | 46元/平方米/月 | 46元/平方米/月 |
| 凯得资产租赁价格 | 52元/平方米/月 | 52元/平方米/月 | - | - |
| 创新基地园区评估指导价 | 52元/平方米/月 | 52元/平方米/月 | - | - |

关于关联方资金拆借，2024年1月，项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金1,100.00万元及2,300.00万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期LPR，融资成本公允。2024年5月31日，项目公司（创新基地）已偿还本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

3、关联交易的合理性

2021年-2023年及2024年1-3月，基础设施项目关联交易主要包括向关联方租赁房屋、接受关联方提供的物业管理服务、关联方资金拆借等，均为基础设施项目正常经营内容，是市场化运营的合理、必要安排。

（1）关联租户涉及的行业与园区定位匹配度较高，与园区内其他租户具备协同效应。关联交易占基础设施项目当期现金流比例较低，不会对基础设施项目运营的独立性和稳定性产生重大影响。截至尽调基准日，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区存在两家关联租户，租赁面积占比合计为1.21%，租金水平与同期园区租金一致。

（2）对于接受关联方提供的物业管理服务等关联交易，本基金成立后，将聘用凯云发展为外部管理机构，由其提供全部园区管理服务，不再与凯云智服单独签署协议，相关运营管理服务内容、服务费用、考核标准等内容详见本招募说明书第十八部分基础设施项目运营管理安排。

（3）2024年1月，项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金。该关联方资金拆借属于正常资金往来，截至2024年5月31日，项目公司（创新基地）已偿还本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

综上，上述关联交易具备合规性、合理性和公允性。

五、关联交易的界定

（一）关联方

根据《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》及《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等有关关联方的相关规定，关联方区分为关联法人与关联自然人。其中，涉及投资者持有的基金份额的计算和界定，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。

1、关联法人

（1）直接或者间接持有本基金 30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或间接控制的法人或其他组织；

（2）持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

（3）基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

（4）同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

（5）由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

（6）根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

（1）直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

（2）基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构、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《基金法》《基础设施基金运营操作指引》及《企业会计准则第 36 号—关联方披

露》等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于以下交易：

1、基金层面

基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请外部管理机构等。

2、资产支持证券层面

专项计划购买、出售 SPV 和/或项目公司股权等。

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，其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算：

- (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) 在关联人的财务公司存贷款；
- (16) 与关联人共同投资；
- (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) 基金管理人或其关联方与原始权益人的关联关系

在本基金发行前，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不享有基础设施项目权益。

六、本基金关联交易决策机制

关联交易开展应当符合本基金的投资目标和投资策略，遵循基金份额持有人利益优先原则，按照市场公平合理价格执行。为防范关联交易中的潜在利益冲突，有效管理关联交易风险，关联交易应根据法律法规、基金管理人的规章制度履行审批程序。

基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，应提交基金管理人董事会（包括三分之二以上独立董事）审议并取得基金托管人同意。如涉及本基金收购基础设施项目后，金额超过本基金净资产 5%的关联交易（金额指连续 12 个月内累计发生金额），则还应当按法律法规规定召开基金份额持有人大会。基金管理人董事会应至少每半年对关联交易事项进行审查。

对于本招募说明书和《基金合同》已经明确约定的关联交易安排，无需另行按上述约定进行决策。

基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金关联交易限制进行监督。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。

七、关联交易的内部控制和风险防范措施

(一) 固定收益投资部分关联交易的内部控制措施

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部控制措施管理。

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关联交易管理制度。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，基金管理人根据关联交易的禁止、限制交易标准进行交易前合规检查，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。

(二) 基础设施项目投资部分关联交易的内部控制措施

针对基础设施证券投资基金，基金管理人制定了投资管理、运营管理和内部控制及风险管理的专项制度；其中，在内部控制制度及风险管理制度方面，针对基金管理人运用基金资产间接投资基础设施项目所涉及的关联交易，在关联方的核查与认定、关联交易的识

别与审议、关联交易的标准、关联交易风险的控制、关联交易的信息披露和报告等方面，结合中国证监会的监管规定和基础设施基金运作管理的特点，有针对性地制定了相关制度，就上述关联交易相关事项予以规范和管控。

在本基金成立前，基金管理人根据关联方的识别标准，针对本基金投资于基础设施项目所涉及的相关主体，判断是否构成关联方；如构成关联方的，在不属于禁止或限制交易的基础上，结合关联交易的性质，严格按照法律法规、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，在严格履行适当程序后方可执行相关交易，并严格按照规定履行信息披露和报告的义务。

（三）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；基础设施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、影响基础设施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，重大关联交易（无论是否属于基金份额持有人大会审议范围）均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。外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定所应履行的程序，例如，部分关联交易需由基金份额持有人大会以一般决议通过、部分关联交易需由基金份额持有人大会以特别决议通过，并根据相关法规予以披露。

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、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。基金管理人应保证其董事会、独立董事依法行使职权，以确保关联交易价格的公允性和程序的合法合规性，最大程度保护基金份额持有人利益。

4、基础设施项目日常经营过程中，如存在不需要基金管理人董事会和基金份额持有人大会审议的关联交易的，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、对基础设施项目的影响等；如存在可能影响基础设施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。

（四）关联交易的信息披露安排

基金管理人应根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定在定期报告中披露关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施。如本基金发生重大关联交易，基金管理人应依法编制并发布临时报告。

第二十部分：新购入基础设施项目与基金的扩募

一、新购入基础设施项目的条件

（一）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》《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》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 risk 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。

（二）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、不会导致本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本基金当前持有基础设施项目为同一类型；
- 4、有利于本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、有利于本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本基金持有人结构发生重大变化的，相关变化不影响本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，相关变化不会对本基金当前持有的基础设施项目运营产生不利影响。

（三）申请新购入基础设施项目，基金管理人、基金托管人、持有份额不低于 20%的第一大基础设施基金持有人等主体除应当符合《基础设施基金指引》《基础设施基金业务办法》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本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人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 年不存在严重损害本基金利益、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。

二、新购入基础设施项目程序

（一）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本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。

（二）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。

（三）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。

（四）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《基础设施基金业务办法》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。

（五）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”）。

三、扩募定价原则、定价方法

（一）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，根据本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。

（二）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，根据本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 个交易日的本基金交易均价。

（三）定向扩募

1、本基金定向扩募的，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 个交易日本基金交易均价的 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：

（1）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；

（2）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；

（3）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；发售对象为属于上述 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。

四、扩募的发售方式

具体见届时基金管理人发布的扩募发售公告。

五、若法律法规、业务规则就基础设施基金扩募另有规定的，按照届时有效的规定执行

第二十一部分：基金资产估值

一、估值日

本基金的估值日为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。

二、核算及估值对象

本基金及纳入合并范围的各类会计主体所持有的各项资产和负债，包括但不限于基础设施资产支持证券、债券、银行存款、应收款项、无形资产、固定资产、投资性房地产、借款、应付款项等。

三、核算及估值方法

基金管理人按照《企业会计准则》的规定，遵循实质重于形式的原则，编制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的完全所有权，并拥有特殊目的载体及基础设施项目完全的控制权和处置权，基金管理人在编制企业合并财务报表时应当统一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、基金管理人在编制本基金合并日或购买日合并资产负债表时，应当按照《企业会计准则解释第 13 号》的规定，审慎判断取得的基础设施项目是否构成业务。不构成业务的，应作为取得一组资产及负债（如有）进行确认和计量；构成业务的，应该依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，审慎判断基金收购项目公司股权的交易性质，确定属于同一控制下的企业合并或是非同一控制下的企业合并，并进行相应的会计确认和计量。

2、基金管理人应当按照《企业会计准则》的规定，在合并层面对基金的各项资产和负债进行后续计量，除准则要求可采用公允价值进行后续计量外，基础设施项目资产原则上采用成本模式计量，以购买日确定的账面价值为基础，计提折旧、摊销、减值。计量模式确定后不得随意变更。

3、在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，投资性房地产按照成本法计量的账面价值与评估值差异较大的，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

4、对于非金融资产选择采用公允价值模式进行后续计量的，应按照《企业会计准则第39号——公允价值计量》及其他相关规定在定期报告中披露相关事项，包括但不限于：（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。

5、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。

6、在确定基础设施项目或其可辨认资产和负债的公允价值时，应当将收益法中现金流量折现法作为主要的评估方法，并选择其它分属于不同估值技术的估值方法进行校验。采用现金流量折现法的，其折现率选取应当从市场参与者角度出发，综合反映资金的时间价值以及与现金流预测相匹配的风险因素。

基金管理人编制财务报表过程中如使用评估机构出具的评估值作为公允价值入账依据，应审慎分析评估质量，不简单依赖评估机构的评估值，并在定期财务报告中充分说明公允价值估值程序等事项，且基金管理人依法应当承担的责任不得免除。

7、基金管理人应当按照投资成本将本基金持有的资产支持证券在个别财务报表上确认为一项长期股权投资，采用成本法进行后续计量。

8、对于已上市或已挂牌转让的不含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的估值全价进行估值。

9、对于已上市或已挂牌转让的含权固定收益品种，选取估值日第三方估值基准服务机构提供的相应品种当日的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。

对于含投资者回售权的固定收益品种，行使回售权的，在回售登记日至实际收款日期间选取第三方估值基准服务机构提供的相应品种的唯一估值全价或推荐估值全价进行估值。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。

10、对于未上市或未挂牌转让且不存在活跃市场的固定收益品种，采用在当前情况下

适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定其公允价值。

11、如有确凿证据表明按上述第 8 至第 10 项进行估值不能客观反映上述金融资产或金融负债公允价值的，基金管理人可根据具体情况与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的方法估值。

12、相关法律法规以及监管部门、自律规则另有规定的，从其规定。如有新增事项，按国家最新规定核算及估值。

本基金合并层面各项可辨认资产和负债的后续计量模式根据《企业会计准则》和监管部门的有关规定执行。如基金管理人或基金托管人发现基金估值违反《基金合同》订明的核算及估值方法、程序及相关法律法规的规定或者未能充分维护基金份额持有人利益时，应立即通知对方，共同查明原因，双方协商解决。

根据有关法律法规，基金净资产计算和基金会计核算的义务由基金管理人承担。本基金的基金会计责任方由基金管理人担任，因此，就与本基金有关的会计问题，如经相关各方在平等基础上充分讨论后，仍无法达成一致的意见，按照基金管理人对本基金财务报表的净资产计算结果对外予以公布。

四、核算及估值程序

1、基金份额净值是按照估值日闭市后，本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。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本基金合并财务报表的净资产和基金份额净值。

3、根据《基础设施基金指引》的有关规定，本基金存续期间，基金管理人应当聘请评估机构对基础设施项目资产每年进行 1 次评估，并在本基金年度报告中披露评估报告。对于采用成本模式计量的基础设施项目资产，如果评估结果低于相关资产的账面价值，基金管理人可根据其判断对资产计提减值准备。

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。基金管理人每半年度、每年度对基金资产核算及估值后，将基金净资产和基金份额净值结果发送基金托管人复核，并由基金管理人按照监管机构要求在定期报告中对外公布。

五、核算及估值错误的处理

基金管理人和基金托管人将采取必要、适当、合理的措施确保基金资产核算及估值的

准确性、及时性。当本基金财务报表的净资产和基金份额净值发生可能误导财务报表使用者的重大错误时，视为基金份额净值错误。

《基金合同》的当事人应按照以下约定处理：

1、估值错误类型

本基金运作过程中，如果由于基金管理人或基金托管人、或登记机构、或销售机构、或投资人自身的过错造成估值错误，导致其他当事人遭受损失的，过错的责任人应当对由于该估值错误遭受损失当事人（“受损方”）的直接损失按下述“估值错误处理原则”给予赔偿，承担赔偿责任。

上述估值错误的主要类型包括但不限于：资料申报差错、数据传输差错、数据计算差错、系统故障差错、下达指令差错等。对于因技术原因引起的差错，若系同行业现有技术水平不能预见、不能避免、不能克服，则属不可抗力，按照下述规定执行。

由于不可抗力原因造成投资人的交易资料灭失或被错误处理或造成其他差错，因不可抗力原因出现差错的当事人不对其他当事人承担赔偿责任，但因该差错取得不当得利的当事人仍应负有返还不当得利的义务。

2、估值错误处理原则

（1）估值错误已发生，但尚未给当事人造成损失时，估值错误责任方应及时协调各方，及时进行更正，因更正估值错误发生的费用由估值错误责任方承担；由于估值错误责任方未及时更正已产生的估值错误，给当事人造成损失的，由估值错误责任方对直接损失承担赔偿责任；若估值错误责任方已经积极协调，并且有协助义务的当事人有足够的时间进行更正而未更正，则其应当承担相应赔偿责任。估值错误责任方应对更正的情况向有关当事人进行确认，确保估值错误已得到更正；

（2）估值错误的责任方对有关当事人的直接损失负责，不对间接损失负责，并且仅对估值错误的有关直接当事人负责，不对第三方负责；

（3）因估值错误而获得不当得利的当事人负有及时返还不当得利的义务。但估值错误责任方仍应对估值错误负责。如果由于获得不当得利的当事人不返还或不全部返还不当得利造成其他当事人的利益损失（“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。

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) 当基金份额净值计算差错给基金和基金份额持有人造成损失需要进行赔偿时，基金管理人和基金托管人应根据实际情况界定双方承担的责任并进行赔偿；

(4) 根据估值错误处理的方法，需要修改基金登记机构交易数据的，由基金登记机构进行更正，并就估值错误的更正向有关当事人进行确认。

4、基金份额净值估值错误处理的方法如下：

(1) 基金份额净值计算出现错误时，基金管理人应当立即予以纠正，通报基金托管人，并采取合理的措施防止损失进一步扩大。

(2) 错误偏差达到基金份额净值的 0.25%时，基金管理人应当通报基金托管人并报中国证监会备案；错误偏差达到基金份额净值的 0.5%时，基金管理人应当公告，并报中国证监会备案。

(3) 前述内容如法律法规或监管机关另有规定的，从其规定处理。如果行业另有通行做法，基金管理人、基金托管人应本着平等和保护基金份额持有人利益的原则进行协商。

六、暂停估值的情形

1、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；

2、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其它情形。

七、基金净值的确认

本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。基金管理人披露本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。基金托管人对计算结果复核确认后发送给基金管理人，由基金管理人按规定在定期报告中对外公布。

八、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进行估值时，所造成的误差不得作为基金资产核算及估值错误处理。

2、由于不可抗力原因，或由于证券交易所及登记结算公司等机构发送的数据错误，或

国家会计政策变更、市场规则变更等，基金管理人和基金托管人虽然已经采取必要、适当、合理的措施进行检查，但未能发现错误的，由此造成的基金资产核算及估值错误，基金管理人和基金托管人免除赔偿责任。但基金管理人、基金托管人应当积极采取必要的措施减轻或消除由此造成的影响。

九、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，基金管理人应及时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) 评估机构独立性及其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

本基金存续期限内，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。

第二十二部分：基金的收益与分配

一、基金可供分配金额

基金可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额，可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。

基金管理人计算年度可供分配金额过程中，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。其中，将净利润调整为税息折旧及摊销前利润（EBITDA）需加回以下调整项：

- 1、折旧和摊销；
- 2、利息支出；
- 3、所得税费用；

将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括：

- 1、当期购买基础设施项目等资本性支出；
- 2、基础设施项目资产的公允价值变动损益（包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益）；
- 3、基础设施项目资产减值准备的变动；
- 4、基础设施项目资产的处置利得或损失；
- 5、支付的利息及所得税费用；
- 6、应收和应付项目的变动；
- 7、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；
- 8、其他可能的调整项，如本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依据法律法规及《基金合同》的约定进行信息披露。为免疑义，基金可供分配金额相关计算调整项的变更无需召开基金份额持有人大会审议。

二、基金收益分配原则

- 1、本基金收益分配采取现金分红方式。

2、在符合有关基金分红的条件下，本基金每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。若《基金合同》生效不满 6 个月可不进行收益分配。

3、每一基金份额享有同等分配权。

4、法律法规或监管机关另有规定的，从其规定。

在不违反法律法规、《基金合同》的约定以及对基金份额持有人利益无实质不利影响的前提下，基金管理人可在与基金托管人协商一致，并按照监管部门要求履行适当程序后对基金收益分配原则和支付方式进行调整，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。

三、收益分配方案

基金收益分配方案中应载明权益登记日、收益分配基准日、现金红利发放日、可供分配金额、应分配金额等事项。

四、收益分配方案的确定、公告与实施

本基金收益分配方案由基金管理人拟定，并由基金托管人复核，按规定在规定媒介公告。

五、基金收益分配中发生的费用

基金收益分配时所发生的银行转账或其他手续费用由投资人自行承担。

第二十三部分：基金费用与税收

一、基金费用的种类

- 1、基金的管理费用；
- 2、基金托管人的托管费；
- 3、基金上市初费、年费及登记结算费；
- 4、《基金合同》生效后与基金相关的信息披露费用，法律法规、中国证监会另有规定的除外；
- 5、《基金合同》生效后与基金相关的包括但不限于会计师费、律师费、公证费、资产评估费、财务顾问费、诉讼费和仲裁费等；
- 6、基金份额持有人大会费用；
- 7、基金的证券交易费用；
- 8、基金的银行汇划费用；
- 9、基金相关账户的开户及维护费用；
- 10、涉及要约收购时基金聘请财务顾问的费用；
- 11、基金在资产购入和出售过程中产生的会计师费、律师费、资产评估费、财务顾问费、诉讼费和仲裁费等相关费用；
- 12、为基金及资产支持证券等特殊目的载体提供运营管理等专业服务的机构收取的费用；
- 13、除上述所列费用以外，基金持有的资产支持专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因计划管理人管理和处分专项计划资产而承担的税收（但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、聘用法律顾问的部分费用、专项计划审计费、资金汇划费、验资费、银行询证费、执行费用、召开资产支持证券持有人会议的会务费、专项计划清算费用、计划管理人为履行项目公司股东职责所需要支出的费用（如有）以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出；
- 14、按照国家有关规定、《基金合同》、资产支持证券法律文件等，在资产支持证券和基础设施项目运营过程中可以在基金财产中列支的其他费用。

上述费用为基金与基金财产管理、运用有关的费用，在《基金合同》生效后收取。上述费用包括基金、资产支持证券、项目公司层面发生的各类费用。

二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式

（一）管理费用

本基金的管理费用包括基金固定管理费和运营管理费。

1、基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.40%/年，其中 0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H=E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2、运营管理费

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

（1）基础运营管理费

$$\text{基础运营管理费} = RE \times 5.8\%$$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）

基础运营管理费按季支付（不足一个季度时按照实际服务天数折算）。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，按照《运营管理协议》等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

（2）绩效运营管理费

1) 《运营管理协议》生效后至 2024 年 12 月 31 日期间无绩效运营管理费。

2) 自 2025 年 1 月 1 日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$$M = RE \times R$$

其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R 的取值根据 X 的计算结果确认；

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

图表二十三-1 绩效运营管理费率取值安排

| 序号 | X | R |
|----|--------------------------|-----|
| 1 | $X > 120\%$ | 4% |
| 2 | $110\% < X \leq 120\%$ | 2% |
| 3 | $90\% \leq X \leq 110\%$ | 0% |
| 4 | $80\% \leq X < 90\%$ | -2% |
| 5 | $X < 80\%$ | -4% |

由于基础设施项目购入或出售等因素引起租金收入变化的或因通胀因素引起变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整绩效运营管理费计提标准或计提基准，无需召开基金份额持有人大会。具体调整方式以基金管理人届时公告为准。

（3）为免疑义，上述计算公式中实际运营收入（RE）为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入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现金流入。

（4）上述计算公式中运营收入净额实际值即为项目公司年度审计报告的现金流量表中的“经营活动产生的现金流量净额”项目金额。运营收入净额目标值的确定方式为：基础设施基金上市前两年度目标值以基础设施基金招募说明书披露的可供分配金额报告中的数值为准，第三年至第四年以评估机构发行期间出具的最终估值报告预测的运营收入为准，自第五年起以最近一期估值报告中对应年度的评估预测值为准。

（5）根据《运营管理协议》第八条第 2 款的约定，外部管理机构提取的运营管理费需用于支付部分基础设施项目的固有开支。据此，如根据上述公式计算的运营管理费低于固有开支，则运营管理费按固有开支计算。

为免疑义，上述固有开支是指外部管理机构本年度已为基础设施项目支付的固有开支，具体包括：1）空置部分物业的维护成本，根据外部管理机构向承租人收取的园区管理费标准计算；2）为基础设施项目支出的 50 万元（含）以下的资本性改造的零星工程费用，根据外部管理机构提供的费用清单、支付凭证计算；3）专职协助项目公司进行会计处理及财

务档案管理的财税服务团队人员成本，根据外部管理机构提供的工资条、支付凭证计算，但人员资质及数量应不超过《运营管理协议》附件六的约定。

(6) 基础运营管理费按季支付，绩效运营管理费按年支付。项目公司年度审计报告出具前，基础运营管理费每季度按《运营管理协议》的约定进行计算和支付；项目公司年度审计报告出具且外部管理机构提供固有开支清单后，经基金管理人与运营管理机构核对一致后，根据《运营管理协议》约定的支付频率及路径，实行多退少补原则，完成年度运营管理费的最终结算及支付。

(二) 托管费用

1、基金托管人的托管费

本基金的托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.01%的年费率按季度计提。托管费的计算方法如下：

$$H=E \times 0.01\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金托管费

E 为最近一期年度报告披露的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

基金托管费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

2、资产支持证券托管人的托管费

根据资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《资产支持专项计划托管协议》，资产支持证券托管人不收取托管费。

(三) 费用支出

上述“一、基金费用的种类”中第 3 至第 14 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或计划托管人自专项计划财产中支付。

(四) 基金管理费分配及合理性

本基金的管理费用包括基金管理人的固定管理费用、运营管理机构的基础运营管理费及绩效运营管理费。经基金管理人进一步论证，基金的固定管理费收取机制已取消了分段收费，改为固定管理费率，固定管理费用为支付给基金管理人和计划管理人的管理费，二者占固定管理费用的比例分别为 75%和 25%；基础运营管理费及绩效运营管理费为支付给外部管理机构的运营管理费用。

外部管理机构费用收取水平采用固定费率作为基础运营管理费，基本覆盖运营管理机构运营成本，以绩效运营管理费作为激励手段，具体如下：

图表二十三-2 基金费用分配情况表

| 实际收费主体 | 费用科目 | 费用详情 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---|---|---|-------------|----|---|------------------------|----|---|--------------------------|----|---|----------------------|-----|---|------------|-----|
| 基金管理人 | 基金固定管理费（基金管理人部分） | <p>本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。</p> <p>自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.40%/年，其中 0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。</p> <p>基金固定管理费计算方法如下： $H = E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$ H 为每季度应计提的基金固定管理费 E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）</p> <p>本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 计划管理人 | 基金固定管理费（计划管理人部分） | <p>（1）基础运营管理费 基础运营管理费 = $RE \times 5.8\%$ 其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）</p> <p>（2）绩效运营管理费 1) 《运营管理协议》生效后至 2024 年 12 月 31 日期间无绩效运营管理费。 2) 自 2025 年 1 月 1 日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下： $M = RE \times R$ 其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费； R=绩效运营管理费率，R 的取值根据 X 的计算结果确认 $X = \text{运营收入净额实际值} / \text{运营收入净额目标值}$ RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）</p> <p style="text-align: center;">绩效运营管理费率取值安排</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>X</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>$X > 120\%$</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>$110\% < X \leq 120\%$</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>$90\% \leq X \leq 110\%$</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>$80\% \leq X < 90\%$</td> <td>-2%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>$X < 80\%$</td> <td>-4%</td> </tr> </tbody> </table> <p>由于基础设施项目购入或出售等因素引起租金收入变化的或因通胀因素引起变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整绩效运营管理费计提标准或计提基准，无需召开基金份额持有人大</p> | 序号 | X | R | 1 | $X > 120\%$ | 4% | 2 | $110\% < X \leq 120\%$ | 2% | 3 | $90\% \leq X \leq 110\%$ | 0% | 4 | $80\% \leq X < 90\%$ | -2% | 5 | $X < 80\%$ | -4% |
| 序号 | X | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | $X > 120\%$ | 4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | $110\% < X \leq 120\%$ | 2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | $90\% \leq X \leq 110\%$ | 0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | $80\% \leq X < 90\%$ | -2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | $X < 80\%$ | -4% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 外部管理机构 | 运营管理费 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>会。具体调整方式以基金管理人届时公告为准。</p> <p>(3) 为免疑义，上述计算公式中实际运营收入（RE）为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入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现金流入。</p> <p>(4) 上述计算公式中运营收入净额实际值即为项目公司年度审计报告的现金流量表中的“经营活动产生的现金流量净额”项目金额。运营收入净额目标值的确定方式为：基础设施基金上市前两年度目标值以基础设施基金招募说明书披露的可供分配金额报告中的数值为准，第三年至第四年以评估机构发行期间出具的最终估值报告预测的运营收入为准，自第五年起以最近一期估值报告中对应年度的评估预测值为准。</p> <p>(5) 根据《运营管理协议》第八条第 2 款的约定，外部管理机构提取的运营管理费需用于支付部分基础设施项目的固有开支。据此，如根据上述公式计算的运营管理费低于固有开支，则运营管理费按固有开支计算。</p> <p>为免疑义，上述固有开支是指外部管理机构本年度已为基础设施项目支付的固有开支，具体包括：1) 空置部分物业的维护成本，根据外部管理机构向承租人收取的园区管理费标准计算；2) 为基础设施项目支出的 50 万元（含）以下的资本性改造的零星工程费用，根据外部管理机构提供的费用清单、支付凭证计算；3) 专职协助项目公司进行会计处理及财务档案管理的财税服务团队人员成本，根据外部管理机构提供的工资条、支付凭证计算，但人员资质及数量应不超过《运营管理协议》附件六的约定。</p> <p>(6) 基础运营管理费按季支付，绩效运营管理费按年支付。项目公司年度审计报告出具前，基础运营管理费每季度按《运营管理协议》的约定进行计算和支付；项目公司年度审计报告出具且外部管理机构提供固有开支清单后，经基金管理人与运营管理机构核对一致后，根据《运营管理协议》约定的支付频率及路径，实行多退少补原则，完成年度运营管理费的最终结算及支付。</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1、基金管理人收费的合理性

基金管理人设立 REITs 投资部作为 REITs 业务部门，负责基础设施基金的研究、投资及运营管理等工作，并配备了充足的投资和运营人员。基金管理人展业成本主要为 REITs 投资部的人力成本与日常管理活动开支，其中，人力成本为主要展业成本。截至尽调基准日，该部门已配备部门员工 11 人，其中 6 人具备 5 年以上基础设施项目运营及投资管理经验（3 人为本基金的基金经理），同时配备包括前中后台相关人员开展 REITs 业务。除此之外，基金管理人在基金设立过程中和基金设立初期，因事务繁杂、投入较多人力物力，人员成本及公司相关开支较大，基金管理人的投研、市场、合规、运营等相关部门均有人员参与 REITs 的设立、管理。

此外，为进一步提升基金管理人 REITs 发行工作的质量和效率，基金管理人采购了 REITs 发行系统，该系统涵盖了战略投资者和网下投资者资料提交、资格审查、网下投资

者报价剔除、有效报价统计、网下投资者银行流水比对、簿记配售及退款管理等模块。

目前，基金管理人基础设施基金业务开展正常，如本基金发行成功，结合拟募集规模情况及业务发展规划，预计基金管理人在管基础设施基金实际收取管理费能够有效覆盖项目前期聘请中介机构费用支出、REITs 投资部的人力成本与日常管理活动开支，能够有效覆盖展业成本。

长期来看，我国基础设施资产类型丰富、存量规模巨大，REITs 市场发行与扩募预期较强，REITs 投资部人均管理的基础设施基金规模将有一定的提升。同时，后续储备项目逐步落地，也有利于降低边际成本。综上，基金管理人认为实际收取费用水平具有合理性。

2、计划管理人收费的合理性

基金管理人与计划管理人主要依据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法规要求开展工作。

存续期阶段，基金管理人与计划管理人各司其职。基金管理人安排相应基金经理进行独立管理，并在项目公司层面委派法定代表人，承担主动管理职责。同时，基金管理人按照基础设施基金信息披露相关法规要求协调完成基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告以及各项临时报告等信息披露工作。计划管理人履行基金管理人（作为专项计划单一持有人）下达的指令与安排。信息披露安排上，计划管理人定期向基金管理人披露年度资产管理报告、收益分配报告等。总体来看，计划管理人职责安排少于基金管理人。

基金管理人与计划管理人综合考虑到双方共同开展的工作和各自分别开展的工作中承担的相应职责，上述基金管理费与计划管理费的收费水平符合双方职责分工。整体而言，基金管理人与计划管理人认为计划管理费收取水平合理。

3、外部管理机构收费的合理性

为保障基础设施项目的平稳运营，基金管理人拟委托凯云发展作为外部管理机构。外部管理机构费用收取模式参考其他已上市产业园区公募 REITs 项目收费模式，符合行业惯例，具有较好的激励作用；费用收取水平能够匹配其管理职责，具备合理性。具体分析如下：

本基金基础运营管理费在《运营管理协议》生效后按照各项目公司实际运营收入的 5.8% 计提，上述收费设置主要是为了提高基础设施项目运营效益，考虑了外部管理机构为基础设施基金提供额外服务的相应激励及合理的利润。前述外部管理机构为履行运营管理职责并实现运营效益所需的成本费用，已完全包含在外部管理机构的运营管理费用中，不涉及其他层面的成本列支，具备合理性。

本基金基础运营管理费具体分析说明如下：

(1) 外部管理机构提供运营管理服务的基本人员、行政费用及必要的物业维护成本

根据《运营管理协议》，外部管理机构需要承担空置部分的物业维护成本支出，按照目前 8 元/平方米/月的收取标准，考虑到目前最新的前两年出租率预测为平均出租率 86.27%，上述成本每年约为 362.66 万元。而如果考虑最新估值的长期出租率的平均出租率为 90.46%，上述成本每年约为 252.09 万元。如果不能合理覆盖上述金额将不利于企业积极履行运营管理职责。

另外，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 2021-2023 年成本费用分别占基础设施项目当年营业收入的 7.01%、5.85%和 5.49%，2021-2023 年平均占比约为 6.12%。

因此，经过谨慎协商，外部管理机构采用实际运营收入的 5.8%计提，可有效避免相关问题及风险，且仍具备激励及考核效果。具体而言，实际运营收入的 5.8%计提能够大部分覆盖承担空置部分的物业维护成本支出，同时激励外部管理机构提升出租率，降低自身承担的空置物业维护成本，有利于提升对园区的运营管理。

考虑到本基金通过特殊目的载体持有基础设施项目后，为保持平稳运行，仍维持原有运营管理模式，因此，外部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) 外部管理费用收费机制的考核激励效果

从考核激励效果上，以实际运营收入作为收费基数的基础管理费用侧重考核基础设施项目的实际现金收入水平，等同于同时考核平均出租有效单价、平均出租率和收缴率三项指标。在此基础上，以运营收入净额实际值与运营收入净额目标值的百分比作为绩效运营管理费的费率可进一步考察基础设施项目成本控制情况，从而更加全面有效地考察基础设施项目的整体运营和现金流管控情况。

特别的，根据目前浮动管理费用的收费机制，在基础设施项目运营效果不好导致经营净现金流实现值低于经营净现金流目标值时，浮动管理费用为负，即会扣减当年度基础管理费用。前述浮动管理费用的机制可有效促进外部管理机构勤勉尽责并努力提升基础设施项目运营业绩表现，有利于保障基础设施项目平稳运营。

综上，本基金的基金管理人、计划管理人和外部管理机构费用收取水平及分配合理；综合考虑基金管理人管理规模与后续储备项目情况，实际收取费用水平合理且能够有效覆盖展业成本；外部管理机构费用收取模式参考其他已上市产业园区公募 REITs 项目收费模

式，符合行业惯例，具有较好的激励作用，费用收取水平能够匹配其管理职责，具备合理性。

三、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、本基金募集期间产生的评估费、财务顾问费（如有）、会计师费、律师费、信息披露费等各项费用。如本基金募集失败，上述费用不得从投资者认购款项中支付；

4、《基金合同》生效前的相关费用；

5、其他根据相关法律法规及中国证监会的有关规定不得列入基金费用的项目。

四、基金税收

本基金运作过程中涉及的各纳税主体，其纳税义务按国家税收法律、法规执行。基金财产投资的相关税收，由基金份额持有人承担，基金管理人或者其他扣缴义务人按照国家有关税收征收的规定代扣代缴。基金财产投资涉及的相关税收，如果被税务机关要求补缴或涉及滞纳金、罚金的，由基金财产承担；如果本基金已清算的，基金管理人有权向基金份额持有人进行追偿。

第二十四部分：基金的会计与审计

一、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、本基金独立建账、独立核算；

6、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；

7、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原则上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。

| 类别 | 使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|-------|--------|--------|-------------|
| 房屋建筑物 | 25-36年 | 5% | 2.64%-3.80% |
| 土地使用权 | 25-36年 | - | 2.78%-4.00% |

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。

在符合会计准则（即有确凿证据证明公允价值可持续可靠计量等）和最大限度保护基金份额持有人合法权益的前提下，投资性房地产按照成本法计量的账面价值与评估值差异

较大的，经基金份额持有人大会同意，基金管理人可以将相关资产计量从成本模式调整为公允价值模式。

（2）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。

8、基金托管人每年与基金管理人就基金的会计核算、报表编制等进行核对并以书面方式确认；

9、基金应按照国家法律法规、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。

二、基金的年度审计

1、基金管理人聘请与基金管理人、基金托管人相互独立的符合《证券法》规定的会计师事务所及其注册会计师对本基金的年度财务报表进行审计。

2、会计师事务所更换经办注册会计师，应事先征得基金管理人同意。

3、基金管理人认为有充足理由更换会计师事务所，须通报基金托管人。更换会计师事务所需按规定在规定媒介公告。

第二十五部分：基金的信息披露

一、本基金的信息披露应符合《基金法》《运作办法》《信息披露办法》《基础设施基金指引》《基金合同》及其他业务办法及有关规定。相关法律法规关于信息披露的披露内容、披露方式、披露时间、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。

二、信息披露义务人

本基金信息披露义务人包括基金管理人、基金托管人、召集基金份额持有人大会的基金份额持有人等法律、行政法规和中国证监会规定的自然人、法人和非法人组织。

本基金信息披露义务人以保护基金份额持有人利益为根本出发点，按照法律法规和中国证监会的规定披露基金信息，并保证所披露信息的真实性、准确性、完整性、及时性、简明性和易得性。

本基金信息披露义务人应当在中国证监会规定时间内，将应予披露的基金信息通过规定媒介披露，并保证基金投资人能够按照《基金合同》约定的时间和方式查阅或者复制公开披露的信息资料。

三、信息披露义务人禁止行为

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。

四、本基金公开披露的信息文字及货币单位

本基金公开披露的信息应采用中文文本。同时采用外文文本的，基金信息披露义务人应保证不同文本的内容一致。不同文本之间发生歧义的，以中文文本为准。本基金公开披露的信息采用阿拉伯数字；除特别说明外，货币单位为人民币元。

五、公开披露的基金信息

本基金应当充分披露与产品特征相关的重要信息。确不适用的常规基金信息披露事项，本基金可不予披露，包括但不限于：每周基金净资产和基金份额净值，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，定期报告基金净资产增长率及相关比较信息。

公开披露的基金信息包括：

(一)《基金合同》、招募说明书、基金托管协议、基金产品资料概要

1、《基金合同》是界定《基金合同》当事人的各项权利、义务关系，明确基金份额持有人大会召开的规则及具体程序，说明基金产品的特性等涉及基金投资人重大利益事项的法律文件。

2、招募说明书应当最大限度地披露影响基金投资人决策的全部事项，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；基础设施项目最近三年及一期的财务报告及审计报告；经会计师事务所审阅的基金可供分配金额测算报告；基础设施项目尽职调查报告、财务顾问报告；基础设施项目评估报告；主要参与机构基本情况；战略投资者选取标准；向战略投资者配售的基金份额数量及占本次基金发售数量的比例以及持有期限安排；审计与验资费；评估费；律师费；信息披露费；发售的手续费及相应的费用承担方式；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，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，更新招募说明书并登载在规定网站上；招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

3、基金托管协议是界定基金托管人和基金管理人在基金财产保管及基金运作监督等活动中的权利、义务关系的法律文件。

4、基金产品资料概要是基金招募说明书的摘要文件，用于向投资者提供简明的基金概要信息。《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

5、基金募集申请经中国证监会注册后，基金管理人在基金份额发售的3日前，将基金份额发售公告、基金招募说明书提示性公告和《基金合同》提示性公告登载在规定报刊上，将基金份额发售公告、基金招募说明书、基金产品资料概要、《基金合同》和基金托管协议登载在规定网站上，并将基金产品资料概要登载在基金销售机构网站或营业网点；基金托管人应当同时将《基金合同》、基金托管协议登载在规定网站上。

（二）基础设施基金询价公告

基金管理人应当就本基金询价的具体事宜编制询价公告，并在披露招募说明书的当日登载于规定媒介上。

（三）基金份额发售公告

基金管理人应当就基金份额发售的具体事宜编制基金份额发售公告，并在基金份额认购首日的3日之前登载于规定媒介上。

（四）基金合同生效公告

基金管理人应当在收到中国证监会确认文件的次日在规定媒介上登载基金合同生效公告。基金管理人应当在公告中披露最终向战略投资者、网下投资者和公众投资者发售的基金份额数量及其比例，获配战略投资者、网下投资者名称以及每个获配投资者的报价、认购数量、获配数量以及战略投资者的持有期限安排等，并明确说明自主配售的结果是否符合事先公布的配售原则。对于提供有效报价但未参与认购，或实际认购数量明显少于报价时拟认购数量的网下投资者应列表公示并着重说明。

（五）基金份额上市交易公告书

基金份额获准在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。

（六）基金净资产信息

基金管理人应当在中期报告和年度报告中披露期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等。

（七）基金定期报告，包括基金年度报告、基金中期报告和基金季度报告

基金管理人应当在每年结束之日起三个月内，编制完成基金年度报告，将年度报告登载在规定网站上，并将年度报告提示性公告登载在规定报刊上。基金年度报告中的财务会计报告应当经过符合《证券法》规定的会计师事务所审计。

基金管理人应当在上半年结束之日起两个月内，编制完成基金中期报告，将中期报告

登载在规定网站上，并将中期报告提示性公告登载在规定报刊上。

基金管理人应当在季度结束之日起 15 个工作日内，编制完成基金季度报告，将季度报告登载在规定网站上，并将季度报告提示性公告登载在规定报刊上。

《基金合同》生效不足 2 个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

基金管理人应当按照法律法规及中国证监会相关规定，编制并披露本基金定期报告，内容包括：

1、本基金产品概况及主要财务指标。季度报告主要财务指标包括基金本期收入、本期净利润、本期经营活动产生的现金流量、本期可供分配金额和单位可供分配金额及计算过程、本期及过往实际分配金额（如有）和单位实际分配金额（如有）等；中期报告和年度报告主要财务指标除前述指标外还应当包括期末基金总资产、期末基金净资产、期末基金份额净值、基金总资产占基金净资产比例等，年度报告需说明实际可供分配金额与测算可供分配金额差异情况（如有）；

2、基础设施项目明细及相关运营情况；

3、本基金财务报告及基础设施项目财务状况、业绩表现、未来展望情况；

4、基础设施项目现金流归集、管理、使用及变化情况，如单一客户占比较高的，应当说明该收入的公允性和稳定性；

5、项目公司对外借入款项及使用情况，包括不符合《基础设施基金指引》借款要求的情况说明；

6、本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；

7、本基金与资产支持证券管理人、托管人及参与机构费用收取情况；

8、报告期内购入或出售基础设施项目情况；

9、关联关系、报告期内发生的关联交易及相关利益冲突防范措施；

10、报告期内本基金份额持有人结构变化情况，并说明关联方持有本基金份额及变化情况；

11、可能影响投资者决策的其他重要信息。

本基金季度报告披露内容可不包括前款第 3、6、9、10 项，本基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

（八）临时报告

本基金发生重大事件，有关信息披露义务人应当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，是指可能对基金收益分配、资产净值、交易价格等基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的下列事件：

- 1、基金份额持有人大会的召开及决定的事项；
- 2、《基金合同》终止、基金清算；
- 3、基金扩募或延长《基金合同》期限；
- 4、转换基金运作方式、基金合并；
- 5、更换基金管理人、基金托管人、基金份额登记机构，基金改聘会计师事务所、律师事务所、评估机构、外部管理机构等专业服务机构；
- 6、基金管理人委托基金服务机构代为办理基金的份额登记、核算、估值等事项，基金托管人委托基金服务机构代为办理基金的核算、估值、复核等事项；
- 7、基金管理人、基金托管人的法定名称、住所发生变更；
- 8、基金管理公司变更持有百分之五以上股权的股东、基金管理人的实际控制人变更；
- 9、基金募集期延长或提前结束募集；
- 10、基金管理人的高级管理人员、基金经理和基金托管人专门基金托管部门负责人发生变动；
- 11、基金管理人的董事在最近 12 个月内变更超过百分之五十，基金管理人、基金托管人专门基金托管部门的主要业务人员在最近 12 个月内变动超过百分之三十；
- 12、涉及基金财产、基金管理业务、基金托管业务的诉讼或仲裁；
- 13、基金管理人或其高级管理人员、基金经理因基金管理业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚，基金托管人或其专门基金托管部门负责人因基金托管业务相关行为受到重大行政处罚、刑事处罚；
- 14、基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的公司发行的证券或者承销期内承销的证券，或者从事其他重大关联交易事项，但中国证监会另有规定的除外；
- 15、基金收益分配事项；
- 16、基金的管理费、托管费等费用计提标准、计提方式和费率发生变更；
- 17、基金份额净值计价错误达基金份额净值百分之零点五；
- 18、基金份额停复牌、终止上市；
- 19、除《信息披露办法》规定的情形外，发生下列情形时，基金管理人应当依法编制

并发布临时公告：

- (1) 本基金发生重大关联交易；
 - (2) 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%，项目公司对外借入款项单笔借款超过基金净资产 5%或者最近 12 个月内累计借款余额超过基金净资产 10%；
 - (3) 金额占基金净资产 10%及以上的交易；
 - (4) 金额占基金净资产 10%及以上的损失；
 - (5) 基础设施项目购入或出售；
 - (6) 基础设施项目运营情况、现金流或产生现金流能力发生重大变化，项目公司、外部管理机构发生重大变化；
 - (7) 基金管理人、资产支持证券管理人发生重大变化或管理本基金的主要负责人员发生变动；
 - (8) 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；
 - (9) 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；
 - (10) 可能对本基金份额持有人利益或基金净资产产生重大影响的其他事项；
 - (11) 基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、项目公司、外部管理机构等涉及重大诉讼或者仲裁，包括：涉及基础设施基金财产，可能对基金份额持有人权益产生较大影响；涉及项目公司、外部管理机构，涉案金额超过 1000 万元，且占公司最近一期末经审计净资产绝对值 10%以上；涉案金额未达到前项标准或者没有具体涉案金额，但可能对基金份额持有人权益产生较大影响；
 - (12) 基础设施基金交易价格发生较大波动；
 - (13) 出现可能对基金份额价格产生误导性影响或者引起较大波动，以及可能损害基金份额持有人权益的传闻或者报道；
 - (14) 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；
 - (15) 基础设施基金最近 20 个交易日收盘价累计涨跌幅超过 20%或者当日涨跌幅超过 5%。
- 20、重要基础设施项目的生产经营状况、外部环境已经或者预计发生重大变化，包括但不限于下列情形：
- (1) 所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；

-
- (2) 项目发生重大环境、生产、安全事故或者遭遇不可抗力；
 - (3) 收到相关部门整改重大违规行为、停产、搬迁、关闭等决定或者通知；
 - (4) 主要或者全部业务运行陷入停滞；
 - (5) 丧失重要特许经营权或者其他重要生产经营业务资质；
 - (6) 主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生重大变化，包括：项目公司 1 个季度内主营业务收入同比变动超过 20%；项目 1 个季度内平均月末出租率、月末每平方米租金、月末租金收缴率，或者季末出租率等任一数据同比变动超过 20%；项目租金或者面积占比超过 10%的租户提前退租，且涉及的租金或者面积占退租前的 20%以上；项目公司 1 个季度内毛利率同比变动超过 20%；主要产品或者服务的生产、采购、销售等情况发生其他重大变化。

(7) 项目法律权属发生重要争议或者重大变更，或者项目发生抵押、质押、查封、扣押、冻结等他项权利限制；

(8) 其他影响项目稳定运营的重大变化情形。

21、重要基础设施项目现金流发生重大变化的，包括但不限于下列情形：

(1) 基础设施项目实际产生的现金流单独或者合计较最近一次相应期间现金流预测结果变动 20%以上；

(2) 基础设施项目最近一次现金流预测结果单独或者合计较前次披露的相应期间预测结果变动 20%以上；

(3) 基础设施项目现金流出现被滞留、截留、挪用等；

(4) 基础设施项目现金流归集相关账户被冻结或者限制使用；

(5) 项目公司重要现金流提供方提前解除合约、被列为失信被执行人、发生债务违约、被解散、进入破产程序或者发生其他资信状况的重大不利变化；

(6) 其他现金流发生重大变化的情形。

22、外部管理机构稳定运营管理能力发生变化，包括但不限于下列情形：

(1) 外部管理机构被依法立案调查、受到行政处罚、刑事处罚；

(2) 外部管理机构发生债务违约或者严重失信行为；

(3) 外部管理机构董事长、高级管理人员被依法立案调查、采取强制或者留置措施，受到刑事处罚或者证监会行政处罚；

(4) 外部管理机构董事长、高级管理人员发生变更，无法正常履行职责或者存在严重失信行为；

(5) 其他严重影响外部管理机构稳定运营管理能力的情形。

23、基金信息披露义务人认为可能对基金份额持有人权益或者基金份额的价格产生重大影响的其他事项或中国证监会、深交所规定和《基金合同》约定的其他事项。

(九) 权益变动公告

本基金发生下述权益变动情形，有关信息披露义务人应进行公告：

1、投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知基金管理人，并予公告；

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，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%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；

投资者及其一致行动人应当参照《上市公司收购管理办法》、中国证监会关于公开发行证券的公司权益变动报告书内容与格式相关规定以及其他有关上市公司收购及股份权益变动的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；

4、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《基础设施基金业务办法》规定情形的可免于发出要约；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。

(十) 澄清公告

在《基金合同》存续期限内，任何公共媒体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。

(十一) 基金份额持有人大会决议

基金份额持有人大会决定的事项，应当依法报中国证监会备案，并予以公告。

(十二) 清算报告

基金终止运作的，基金管理人应当依法组织基金财产清算小组对基金财产进行清算并作出清算报告。基金财产清算小组应当将清算报告登载在规定网站上，并将清算报告提示性公告登载在规定报刊上。

（十三）购入基础设施项目相关信息

本基金存续期间，基金管理人作出拟购入基础设施项目决定的，应当及时编制并发布临时公告，披露拟购入基础设施项目的相关情况及安排。

本基金按照规定或者《基金合同》约定就购入基础设施项目事项召开基金份额持有人大会的，相关信息披露义务人应当按照《基础设施基金指引》规定公告持有人大会事项，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。

本基金就拟购入基础设施项目发布首次临时公告后，基金管理人应当定期发布进展公告，说明本次购入基础设施项目的具体进展情况。若本次购入基础设施项目发生重大进展或者重大变化，基金管理人应当及时披露。

在购入基础设施项目交易中基金管理人应当制定切实可行的保密措施严格履行保密义务。

基金扩募期间，涉及本基金停复牌的，基金管理人应当按照《深圳证券交易所证券投资基金上市规则》及其他相关规定办理。

（十四）中国证监会规定的其他信息。

六、信息披露事务管理

基金管理人、基金托管人应当建立健全信息披露管理制度，指定专门部门及高级管理人员负责管理信息披露事务。

基金信息披露义务人公开披露基金信息，应当符合中国证监会相关基金信息披露内容与格式准则等法规以及证券交易所的自律管理规则规定。

基金托管人应当按照相关法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人编制的基金净资产、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。基金托管人复核基金信息披露文件时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核。

基金管理人、基金托管人应当在规定报刊中选择一家报刊披露本基金信息。基金管理人、基金托管人应当向中国证监会基金电子披露网站报送拟披露的基金信息，并保证相关

报送信息的真实、准确、完整、及时。

基金管理人、基金托管人除依法在规定媒介上披露信息外，还可以根据需要在其他公共媒介披露信息，但是其他公共媒介不得早于规定媒介和基金上市的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 10 年。

七、信息披露文件的存放与查阅

依法必须披露的信息发布后，基金管理人、基金托管人应当按照相关法律法规规定将信息置备于各自公司办公场所、基金上市交易的证券交易所，供社会公众查阅、复制。

八、暂停或延迟、暂缓披露基金相关信息的情形

（一）当出现下述情况时，基金管理人和基金托管人可暂停或延迟披露基金相关信息：

- 1、基金投资所涉及的证券交易所遇法定节假日或因其他原因暂停营业时；
- 2、不可抗力；
- 3、法律法规规定、中国证监会或《基金合同》认定的其他情形。

（二）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密等情形，及时披露可能会损害基金利益或者误导投资者，且同时符合以下条件的，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、本基金交易未发生异常波动。

暂缓披露的信息确实难以保密、已经泄露或者出现市场传闻，导致本基金交易价格发生大幅波动的，信息披露义务人应当立即予以披露。

第二十六部分：《基金合同》的变更、终止和基金财产的清算

一、《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，并自决议生效后两日内在规定媒介公告。

二、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长合同存续期；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
- 4、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；
- 5、在《基金合同》生效之日起 6 个月内易方达广州开发区高新产业园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；
- 6、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在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；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、《基金合同》约定的其他情形；
- 10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师、中国证监会规定或认可的其他机构以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和处置；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延。

7、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，资产支持证券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，基金财产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。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产

清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上。

第二十七部分：《基金合同》的内容摘要

第一节 《基金合同》当事人的权利、义务

一、基金份额持有人的权利与义务

基金投资人持有本基金基金份额的行为即视为对《基金合同》的承认和接受，基金投资人自依据《基金合同》取得基金份额，即成为本基金份额持有人和《基金合同》的当事人，直至其不再持有本基金的基金份额。基金份额持有人作为《基金合同》当事人并不以在《基金合同》上书面签章或签字为必要条件。

除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，每份基金份额具有同等的合法权益。

1、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的权利包括但不限于：

- (1) 分享基金财产收益；
- (2) 参与分配清算后的剩余基金财产；
- (3) 依法转让其持有的基金份额；
- (4) 按照规定要求召开基金份额持有人大会或者召集基金份额持有人大会；
- (5) 出席或者委派代表出席基金份额持有人大会，对基金份额持有人大会审议事项行使表决权；
- (6) 查阅或者复制公开披露的基金信息资料；
- (7) 监督基金管理人的投资运作；
- (8) 对基金管理人、基金托管人、基金服务机构损害其合法权益的行为依法提起诉讼或仲裁；
- (9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金份额持有人的义务包括但不限于：

- (1) 认真阅读并遵守《基金合同》、招募说明书等信息披露文件；
- (2) 了解所投资基金产品，了解自身风险承受能力，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，自行承担投资风险；
- (3) 关注基金信息披露，及时行使权利和履行义务；
- (4) 交纳基金认购款项及法律法规和《基金合同》所规定的费用；
- (5) 在其持有的基金份额范围内，承担基金亏损或者《基金合同》终止的有限责任；
- (6) 不从事任何有损基金及其他《基金合同》当事人合法权益的活动；

-
- (7) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；
 - (8) 返还在基金交易过程中因任何原因获得的不当得利；
 - (9) 拥有权益的基金份额达到特定比例时，按照规定履行份额权益变动相应的程序或者义务；
 - (10) 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；
 - (11) 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的承诺

投资者及其一致行动人同意自拥有基金份额时即视为对如下事项约定的承诺：

(1) 通过深圳证券交易所交易或者深圳证券交易所认可的其他方式，投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%时，应当在该事实发生之日起 3 日内编制权益变动报告书，通知本基金管理人，并予公告；在上述期限内，不得再行买卖本基金的份额，但另有规定的除外。

(2) 投资者及其一致行动人拥有权益的基金份额达到本基金基金份额的 10%后，其通过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%，应当依照上述第（1）点进行通知和公告。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基金份额时即视为作出承诺：若违反上述第（1）、（2）条规定买入在本基金中拥有权益的基金份额的，在买入后的 36 个月内对该超过规定比例部分的基金份额不行使表决权。

4、作为战略投资者的原始权益人或其同一控制下的关联方的义务：

- (1) 不得侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；
- (2) 配合基金管理人、基金托管人以及其他为基础设施基金提供服务的专业机构履行职责；
- (3) 确保基础设施项目真实、合法，确保向基金管理人等机构提供的文件资料真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (4) 依据法律法规、《基金合同》及相关协议约定及时移交基础设施项目及相关印章证照、账册合同、账户管理权限和运营档案资料等；
- (5) 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；

(6) 法律法规及相关协议约定的其他义务。

二、基金管理人的权利与义务

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

- (1) 依法募集资金；
- (2) 自《基金合同》生效之日起，根据法律法规和《基金合同》独立运用并管理基金财产；
- (3) 按照有关规定运营管理基础设施项目；
- (4) 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；
- (5) 销售基金份额；
- (6) 按照规定召集基金份额持有人大会；
- (7) 依据《基金合同》及有关法律规规定监督基金托管人，如认为基金托管人违反了《基金合同》及国家有关法律规定，应呈报中国证监会和其他监管部门，并采取必要措施保护基金投资人的利益；
- (8) 在基金托管人更换时，提名新的基金托管人；
- (9) 选择、更换基金销售机构，对基金销售机构的相关行为进行监督和处理；
- (10) 担任或委托其他符合条件的机构担任基金登记机构办理基金登记业务并获得《基金合同》规定的费用；
- (11) 依据《基金合同》及有关法律规规定决定基金收益的分配方案；
- (12) 依照法律法规为基金的利益直接或间接对相关投资标的行使相关权利，包括但不限于：
 - (a) 基础设施资产支持证券持有人享有的权利，包括：决定专项计划扩募、决定延长专项计划期限或提前终止专项计划、决定修改专项计划法律文件重要内容；
 - (b) SPV 股东和项目公司股东享有的权利，包括：决定公司的经营方针和投资计划、选择和更换非由职工代表担任的董事和监事、审议批准公司执行董事的报告、审议批准公司的年度财务预算方案和决算方案等；
- (13) 除规定应由基金份额持有人大会决议的情形外决定金额占基金净资产 20% 及以下的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售事项；
- (14) 制订、决定、实施及调整本基金直接或间接对外借入款项；

-
- (15) 决定调整外部管理机构的报酬标准；
- (16) 决定连续 12 个月内累计金额未超过本基金净资产 5%的关联交易；
- (17) 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，决定基金债务杠杆方案的设置；
- (18) 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；
- (19) 依照法律法规选择、更换律师事务所、会计师事务所、证券经纪商、财务顾问、评估机构或其他为基金提供服务的外部机构；
- (20) 设立专门的子公司承担基础设施运营管理职责，或委托外部管理机构管理基础设施项目的，派员负责项目公司财务管理，监督、检查外部管理机构履职情况，基金管理人依法应当承担的责任不因委托而免除；
- (21) 发生外部管理机构法定解聘情形的，解聘外部管理机构；
- (22) 更换外部管理机构时，提名或根据《基金合同》约定选聘新的外部管理机构；
- (23) 在符合有关法律、法规的前提下，制订和调整有关基金认购、非交易过户等业务规则；
- (24) 对潜在投资标的开展投资可行性分析、尽职调查和资产评估等工作，将相关议题提交基金份额持有人大会表决，并根据持有人大会决议实施基金扩募；
- (25) 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；
- (26) 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，基金管理人可和基金托管人协商后，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的前提下，变更项目公司后续计量模式；
- (27) 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对外借款方案；
- (28) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

2、根据《基金法》《运作办法》《基础设施基金指引》及其他有关规定，基金管理人的义务包括但不限于：

- (1) 依法募集资金，办理或者委托经中国证监会认定的其他机构代为办理基金份额的发售和登记等事宜；
- (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、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产；
- (4) 配备足够的具有专业资格的人员进行基金投资分析、决策、运营，以专业化的经营方式管理和运作基金财产；
- (5) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，保证所管理的基金财产和基金管理人的财产相互独立，对所管理的不同基金分别管理，分别记账，进行证券投资；
- (6) 除依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定外，不得利用基金财产为自己及任何第三人谋取利益，不得委托第三人运作基金财产；
- (7) 依法接受基金托管人的监督；
- (8) 采取适当合理的措施使计算基金份额认购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资产信息；
- (9) 在本基金网下询价阶段，根据网下投资者报价确定基金份额认购价格；
- (10) 进行基金会计核算并编制基金财务会计报告；
- (11) 编制基础设施基金定期报告与临时报告，并应当按照法律法规、企业会计准则及中国证监会相关规定进行资产负债确认计量，编制基础设施基金中期与年度合并及单独财务报表，财务报表至少包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及报表附注；
- (12) 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；
- (13) 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、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；
- (14) 按《基金合同》的约定确定基金收益分配方案，及时向基金份额持有人分配基金收益；
- (15) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定召集基金份额持有人大会或配合基金托管人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；
- (16) 按规定保存基金财产管理业务活动的会计账册、报表、记录和其他相关资料 20 年以上；
- (17) 确保需要向基金投资人提供的各项文件或资料在规定时间发出，并且保证投资人能够按照《基金合同》规定的时间和方式，随时查阅到与基金有关的公开资料，并在支付合理成本的条件下得到有关资料的复印件；

(18) 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；

(19) 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，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；

(20) 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；

(21) 因违反《基金合同》导致基金财产的损失或损害基金份额持有人合法权益时，应当承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

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

(23) 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；

(24) 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；

(25) 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；

(26) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(27) 本基金运作过程中，基金管理人应当专业审慎运营管理基础设施项目，并按照法律法规规定和《基金合同》约定主动履行基础设施项目运营管理职责，包括：

(a) 及时办理基础设施项目、印章证照、账册合同、账户管理权限和运营档案资料交割等；

(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。

(28) 基金管理人可以设立专门的子公司承担基础设施项目运营管理职责，也可以委托外部管理机构负责上述第(27)条第(d)至(i)项运营管理职责，其依法应当承担的责任不因委托而免除。

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。

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

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

委托事项终止后，基金管理人应当妥善保管基础设施项目运营维护相关档案。

(30) 外部管理机构应当勤勉尽责、专业审慎运营管理基础设施项目，发生下列情形之一的，基金管理人应当解聘外部管理机构：

- (a) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- (b) 外部管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- (c) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行

为：

(d) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）。

(31) 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相应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) 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。

(32) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

三、基金托管人的权利与义务

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

(1) 自《基金合同》生效之日起，依法律法规和《基金合同》的规定安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

(2) 获得基金托管人的基金托管费以及法律法规规定或监管部门批准的其他费用；

(3) 监督基金管理人对本基金的投资运作，如发现基金管理人违反《基金合同》及国家法律法规行为，对基金财产、其他当事人的利益造成重大损失的情形，应呈报中国证监会，并采取必要措施保护基金投资人的利益；

(4) 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；

(5) 提议召开或召集基金份额持有人大会；

(6) 在基金管理人更换时，提名新的基金管理人；

(7) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他权利。

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

(1) 以诚实信用、勤勉尽责的原则持有并安全保管基金财产、权属证书及相关文件；

(2) 设立专门的基金托管部门，具有符合要求的营业场所，配备足够的、合格的熟悉

基金托管业务的专职人员，负责基金财产托管事宜；

(3) 建立健全内部风险控制、监察与稽核、财务管理及人事管理等制度，确保基金财产的安全，保证其托管的基金财产与基金托管人自有财产以及不同的基金财产相互独立；对所托管的不同的基金分别设置账户，独立核算，分账管理，保证不同基金之间在账户设置、资金划拨、账册记录等方面相互独立；

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

(5) 保管由基金管理人代表基金签订的与基金有关的重大合同及有关凭证；

(6) 按规定开设基金财产的资金账户、证券账户等投资所需账户。为基础设施项目开立和管理运营资金账户，办理基础设施项目资金划付；

(7) 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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；

(8) 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；

(9) 监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险；

(10) 监督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；

(11) 保守基金商业秘密，除《基金法》《基金合同》及其他有关法律法规或监管机构另有规定或要求外，在基金信息公开披露前予以保密，不得向他人泄露，但向监管机构、司法机关或因审计、法律等外部专业顾问提供服务而向其提供的情况除外；

(12) 复核、审查基金管理人计算的基金资产净值、基金份额净值；

(13) 办理与基金托管业务活动有关的信息披露事项；

(14) 对基金财务会计报告、季度报告、中期报告和年度报告出具意见，说明基金管理人在各重要方面的运作是否严格按照《基金合同》的规定进行；如果基金管理人未执行《基金合同》规定的行为，还应当说明基金托管人是否采取了适当的措施；

(15) 保存基金托管业务活动的记录、账册、报表和其他相关资料 20 年以上；

(16) 根据从基金管理人或其委托的登记机构处接收的资料建立并保存基金份额持有人名册；

(17) 按规定制作相关账册并与基金管理人核对；

(18) 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；

(19) 依据《基金法》《基金合同》及其他有关规定，召集基金份额持有人大会或配合

基金管理人、基金份额持有人依法召集基金份额持有人大会；

(20) 按照法律法规和《基金合同》的规定监督基金管理人的投资运作；

(21) 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；

(22) 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；

(23) 因违反《基金合同》导致基金财产损失时，应承担赔偿责任，其赔偿责任不因其退任而免除；

(24) 按规定监督基金管理人按法律法规和《基金合同》规定履行自己的义务，基金管理人因违反《基金合同》造成基金财产损失时，应为基金份额持有人利益向基金管理人追偿；

(25) 执行生效的基金份额持有人大会的决议；

(26) 复核本基金信息披露文件时，加强对基金管理人资产确认及计量过程的复核；

(27) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他义务。

第二节 基金份额持有人大会召集、议事及表决的程序和规则

基金份额持有人大会由基金份额持有人组成，基金份额持有人的合法授权代表有权代表基金份额持有人出席会议并表决。除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人持有的每一基金份额拥有平等的投票权。

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

一、召开事由

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

(1) 更换基金管理人；

(2) 更换基金托管人；

(3) 转换基金运作方式；

(4) 调整基金管理费、基金托管费；

(5) 变更基金类别；

(6) 本基金与其他基金的合并；

(7) 变更基金份额持有人大会程序；

(8) 基金管理人或基金托管人要求召开基金份额持有人大会；

-
- (9) 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；
- (10) 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；
- (11) 对本基金的投资目标、投资范围、投资策略等作出重大调整；
- (12) 在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》和投资性房地产按照成本法计量的账面价值与评估值差异较大的前提下，变更基础设施项目后续计量模式；
- (13) 本基金进行扩募；
- (14) 本基金收购原始基础设施项目后，对金额超过基金净资产 20%的基础设施项目或基础设施资产支持证券的购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (15) 本基金成立后，金额超过基金净资产 5%的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- (16) 除《基金合同》另有约定外，提前终止《基金合同》或延长《基金合同》期限；
- (17) 除《基金合同》约定解聘外部管理机构的法定情形外，解聘、更换外部管理机构；
- (18) 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者当地有权机构出台相关规定政策等鼓励、倡导基础设施项目减免租金）；
- (19) 法律法规、《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，不需召开基金份额持有人大会：

- (1) 法律法规要求增加的基金费用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收取；
- (2) 调整有关基金认购、基金交易、非交易过户、转托管等业务的规则；
- (3) 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；
- (4) 因相应的法律法规、交易所或登记机构的相关业务规则发生变动而应当对《基金合同》进行修改；
- (5) 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；

(6) 履行相关程序后，基金推出新业务或服务；

(7) 若深交所、中国结算增加了基金上市交易、份额转让的新功能，基金管理人在履行相关程序后增加相应功能；

(8) 基金管理人因第三方服务机构（外部管理机构除外）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；

(9) 在发生外部管理机构法定解任情形时解聘外部管理机构并选聘新任运营管理机构，或根据实际情况对《运营管理协议》进行调整的，从而对《基金合同》及相关文件进行相应修改；

(10) 以下《基金合同》终止事由发生时，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》期限届满前全部变现，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 个月内易方达广州开发区高新产业园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在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；

(11) 基础设施项目所有权期限延长的，《基金合同》期限相应延长；

(12) 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。

3、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自行决定，不需召开基金份额持有人大会：

(1) 发生下列情形之一，基金管理人解聘外部管理机构：

(a) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

(b) 外部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；

(c) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

(d) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服

务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求)；

发生前述法定解聘情形的，基金管理人应立即向外部管理机构发送书面解聘通知，并可在上述法定解聘情形发生之日起6个月内选聘新任运营管理机构。

(2) 按照法律法规和《基金合同》规定不需召开基金份额持有人大会的其他情形。

二、会议召集人及召集方式

1、提案人：基金管理人、基金托管人、单独或合计代表基金份额10%以上(含10%)的基金份额持有人和法律法规规定的其他主体(如有)。

提案人可以提出基金份额持有人大会的相关议案。

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

2、基金管理人未按规定召集或不能召开时，由基金托管人召集。

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

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

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

6、基金份额持有人会议的召集人负责选择确定开会时间、地点、方式和权益登记日。

三、召开基金份额持有人大会的通知时间、通知内容、通知方式

1、召开基金份额持有人大会，召集人应于会议召开前 30 日，在规定媒介公告。基金份额持有人大会通知应至少载明以下内容：

- (1) 会议召开的时间、地点和会议形式；
- (2) 会议拟审议的事项、议事程序和表决方式；
- (3) 有权出席基金份额持有人大会的基金份额持有人的权益登记日；
- (4) 授权委托证明的内容要求（包括但不限于代理人身份，代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；
- (5) 会务常设联系人姓名及联系电话；
- (6) 出席会议者必须准备的文件和必须履行的手续；
- (7) 召集人需要通知的其他事项。

2、采取通讯开会方式并进行表决的情况下，由会议召集人决定在会议通知中说明本次基金份额持有人大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关及其联系方式和联系人、表决意见寄交的截止时间和收取方式。

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

四、基金份额持有人出席会议的方式

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

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

- (1) 亲自出席会议者持有基金份额的凭证、受托出席会议者出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并且持有基金份额的凭证与基金管理人持有的登记资料相符；

- (2) 经核对，汇总到会者出示的在权益登记日持有基金份额的凭证显示，有效的基金份额不少于本基金在权益登记日基金总份额的二分之一（含二分之一）。若到会者在权益登

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

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

在同时符合以下条件时，通讯开会的方式视为有效：

（1）会议召集人按《基金合同》约定公布会议通知后，在2个工作日内连续公布相关提示性公告；

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

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

（4）上述第（3）项中直接出具表决意见的基金份额持有人或受托代表他人出具表决意见的代理人，同时提交的持有基金份额的凭证、受托出具表决意见的代理人出具的委托人持有基金份额的凭证及委托人的代理投票授权委托证明符合法律法规、《基金合同》和会议通知的规定，并与基金登记机构记录相符。

3、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人大会可通过网络、电话或其他方式召开，基金份额持有人可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式进行表决，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

4、在不与法律法规冲突的前提下，基金份额持有人授权他人代为出席会议并表决的，

授权方式可以采用书面、网络、电话、短信或其他方式，具体方式在会议通知中列明。

5、召集人应当提供网络投票和其他合法方式为基金份额持有人行使投票权提供便利，具体方式由会议召集人确定并在会议通知中列明。

五、议事内容与程序

1、议事内容及提案权

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

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

本基金就扩募、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。涉及扩募的，还应当披露扩募发售价格确定方式。

本基金存续期间拟购入基础设施项目的，应当按照《运作办法》第四十条相关规定履行变更注册等程序。需提交基金份额持有人大会投票表决的，应当事先履行变更注册程序。

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

基金份额持有人大会不得对未事先公告的议事内容进行表决。

2、议事程序

(1) 现场开会

在现场开会的方式下，首先由大会主持人按照下列第七条规定程序确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为基金管理人授权出席会议的代表，在基金管理人授权代表未能主持大会的情况下，由基金托管人授权其出席会议的代表主持；如果基金管理人授权代表和基金托管人授权代表均未能主持大会，则由出席大会的基金份额持有人和代理人所持表决权的二分之一以上（含二分之一）选举产生一名基金份额持有人作为该次基金份额持有人大会的主持人。基金管理人和基金托管人拒不出席或主持基金份额持有人大会，不影响基金份额持有人大会作出的决议的效力。

会议召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证明文件号码、持有或代表有表决权的基金份额、委托人姓名（或单位名称）和联系方式等事项。

（2）通讯开会

在通讯开会的情况下，首先由召集人提前 30 日公布提案，在所通知的表决截止日期后 2 个工作日内在公证机关监督下由召集人统计全部有效表决，在公证机关监督下形成决议。

六、表决

除法律法规规定或《基金合同》另有约定外，基金份额持有人所持每份基金份额享有同等表决权。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。

基金份额持有人大会决议分为一般决议和特别决议：

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

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

- （1）转换基金运作方式；
- （2）本基金与其他基金合并；
- （3）更换基金管理人或者基金托管人；
- （4）终止《基金合同》；
- （5）对本基金的投资目标和投资策略等作出重大调整；
- （6）本基金以首次发售募集资金收购基础设施项目后，金额占基金净资产 50%及以上的基础设施项目或基础设施资产支持证券购入或出售（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （7）金额占基金净资产 50%及以上的扩募（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （8）本基金成立后发生的金额占基金净资产 20%及以上的关联交易（金额是指连续 12 个月内累计发生金额）；
- （9）须以特别决议方式通过的其他事项。

基金份额持有人大会采取记名方式进行投票表决。

采取通讯方式进行表决时，除非在计票时有充分的相反证据证明，否则提交符合会议通知中规定的确认投资人身份文件的表决视为有效出席的投资人，表面符合会议通知规定的表决意见视为有效表决，表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具表决意见的基金份额持有人所代表的基金份额总数。

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

七、计票

1、现场开会

(1) 如大会由基金管理人或基金托管人召集，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人和代理人中选举两名基金份额持有人代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由基金份额持有人自行召集或大会虽然由基金管理人或基金托管人召集，但是基金管理人或基金托管人未出席大会的，基金份额持有人大会的主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的基金份额持有人中选举三名基金份额持有人代表担任监票人。基金管理人或基金托管人不出席大会的，不影响计票的效力。

(2) 监票人应当在基金份额持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人或基金份额持有人或代理人对于提交的表决结果有怀疑，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。

八、生效与公告

基金份额持有人大会的决议，召集人应当自通过之日起 5 日内报中国证监会备案。

基金份额持有人大会的决议自表决通过之日起生效。

基金份额持有人大会决议自生效之日起 2 日内按规定在规定媒介上公告。召集人应当聘请律师事务所对持有人大会相关事项出具法律意见，并与基金份额持有人大会决议一并披露。

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

九、其他说明

本部分关于基金份额持有人大会召开事由、召开条件、议事程序、表决条件等规定，凡是直接引用法律法规的部分，如将来法律法规修改导致相关内容被取消或变更的，基金管理人经与基金托管人协商一致并提前公告后，可直接对本部分内容进行修改和调整，无需召开基金份额持有人大会审议。

第三节 基础设施项目运营管理

基金管理人委托外部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、外部管理机构和项目公司签订了《运营管理协议》。

《运营管理协议》主要约定了运营管理原则、运营管理职责及要求、运营管理方式、管理服务费用、外部管理机构的权利和义务、外部管理机构的解聘、违约责任承担等内容。

《运营管理协议》条款后续可根据实际情况进行调整和变更，在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或变更内容不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，基金管理人将相应修改基金法律文件，不需召开基金份额持有人大会审议。请投资者关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排。

一、外部管理机构的解聘和更换情形

1、如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人可通过向外部管理机构发出书面通知而立即解聘外部管理机构并提前终止运营管理协议，不需召开基金份额持有人大会且无需承担任何违约责任：

- (1) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；
- (2) 外部管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；
- (3) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；
- (4) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服

务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求)。

2、除发生前述外部管理机构法定解聘情形外，如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人有权按照法律法规、基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止运营管理协议，且无需承担任何违约责任：

(1) 外部管理机构的考核不达标，履职不合格的情形；

(2) 外部管理机构擅自改变基础设施项目使用用途，可能对本基金的利益造成重大不利影响的；

(3) 基金管理人发现外部管理机构怠于履行运营管理协议项下的职责且可能对本基金的利益造成重大不利影响；

(4) 外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对本基金的利益造成重大不利影响；

(5) 外部管理机构超越运营管理协议的约定范围和基金管理人的授权范围从事特定事项；

(6) 外部管理机构不当履职导致单个项目公司三次以上受到行政处罚决定；不当履职导致单个项目公司三次以上对外承担违约责任；

(7) 基础设施项目任一季度末的平均出租率低于 70%，基础设施项目的平均出租率=基础设施项目已出租面积总和/基础设施项目总可出租面积；

(8) 基础设施项目任一季度的平均月租金水平环比下跌超过（含）20%，基础设施项目季度的平均月租金水平=（当季租金收入/3）/[（当季季初已出租面积+当季季末已出租面积）/2]；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》、运营管理协议约定的其他情形。

二、外部管理机构的解聘和更换程序

发生法定解聘情形的，基金管理人应立即向外部管理机构发送书面解聘通知，无需召开基金份额持有人大会，并可在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内选聘新任运营管理机构；

发生需经基金份额持有人大会决议的解聘情形的，基金管理人应当召集基金份额持有人大会决议是否解聘外部管理机构。为免疑义，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。

第四节 《基金合同》解除和终止的事由、程序以及基金财产清算方式

一、《基金合同》的变更

1、变更《基金合同》涉及法律法规规定或《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，并自决议生效后两日内在规定媒介公告。

二、《基金合同》的终止事由

有下列情形之一的，经履行相关程序后，《基金合同》应当终止：

- 1、本基金存续期届满，且未延长合同存续期；
- 2、基金份额持有人大会决定终止的；
- 3、基金管理人、基金托管人职责终止，在 6 个月内没有新基金管理人、新基金托管人承接的；
- 4、本基金通过全部专项计划持有的全部基础设施项目在《基金合同》期限届满前全部变现，且连续六十个工作日未成功购入新的基础设施项目的；
- 5、在《基金合同》生效之日起 6 个月内易方达广州开发区高新产业园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；
- 6、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在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；
- 7、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；
- 8、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；
- 9、《基金合同》约定的其他情形；
- 10、相关法律法规和中国证监会规定的其他情况。

三、基金财产的清算

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和基金托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师、中国证监会规定或认可的其他机构以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和处置；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

6、基金财产清算的期限为 24 个月，但因本基金所持基础设施资产支持证券或其他证券的流动性受到限制而不能及时变现的，清算期限可相应顺延。

7、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，资产支持证券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，基金财产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。

四、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

五、基金财产清算剩余资产的分配

依据基金财产清算的分配方案，将基金财产清算后的全部剩余资产扣除基金财产清算费用、交纳所欠税款并清偿基金债务后，按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

六、基金财产清算的公告

清算过程中的有关重大事项须及时公告；基金财产清算报告经符合《证券法》规定的会计师事务所审计并由律师事务所出具法律意见书后报中国证监会备案并公告。基金财产

清算公告于基金财产清算报告报中国证监会备案后 5 个工作日内由基金财产清算小组进行公告。

七、基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上。

第五节 争议解决方式

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，《基金合同》当事人应尽量通过协商、调解途径解决，如经友好协商未能解决的，任何一方均有权将争议提交广州仲裁委员会，按该委员会届时有效的仲裁规则在广州进行仲裁。仲裁裁决是终局性的，对仲裁各方均有约束力。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，《基金合同》当事人应恪守各自的职责，继续忠实、勤勉、尽责地履行《基金合同》规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

《基金合同》受中华人民共和国法律（不含港澳台立法）管辖。

第六节 《基金合同》存放地和投资者取得《基金合同》的方式

《基金合同》可印制成册，供投资人在基金管理人、基金托管人、销售机构的办公场所和营业场所查阅。

第二十八部分：基金托管协议的内容摘要

第一节 基金托管协议的当事人

（一）基金管理人

名称：易方达基金管理有限公司

住所：广东省珠海市横琴新区荣粤道 188 号 6 层

法定代表人：刘晓艳

成立时间：2001 年 4 月 17 日

批准设立机关及批准设立文号：中国证券监督管理委员会，证监基金字[2001]4 号

注册资本：13,244.2 万元人民币

组织形式：有限责任公司

存续期间：持续经营

联系电话：4008818088

（二）基金托管人

名称：中信银行股份有限公司

住所：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

成立日期：1987 年 4 月 20 日

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14 号

基金托管业务资格批准机关及文号：中国证券监督管理委员会，证监基金字[2004]125 号

组织形式：股份有限公司

注册资本：约人民币 489.35 亿元

存续期间：持续经营

联系电话：4006800000

第二节 基金托管人对基金管理人的业务监督和核查

（一）基金托管人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。本基金将投资于以下金融工具：

本基金存续期内主要投资于最终投资标的为基础设施项目的基础设施资产支持证券，并持有其全部份额。本基金的其他基金资产可以投资于利率债（包括国债、政策性金融债、

央行票据以及其他利率债)、AAA 级信用债(包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等)、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)及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具。

本基金可根据法律法规的规定参与融资。

本基金不投资于股票,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,并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。

2、基金托管人根据有关法律法规的规定及《基金合同》的约定对下述基金投融资比例进行监督:

(1)按法律法规的规定及《基金合同》的约定,本基金的投资资产配置比例为:

《基金合同》生效后,本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买基础设施资产支持证券份额;除《基金合同》另有约定外,存续期内,本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。

若法律法规的相关规定发生变更或监管机构允许,基金管理人在履行适当程序后,可对上述资产配置比例进行调整。

(2)根据法律法规的规定及《基金合同》的约定,本基金投资组合遵循以下投资限制:

1)《基金合同》生效后,本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金用于购买基础设施资产支持证券份额;除《基金合同》另有约定外,存续期内,本基金投资于基础设施资产支持证券的资产比例不低于基金资产的 80%。但因基础设施项目出售及处置、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%,直接持有基础设施资产支持证券的除外;

3)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%,直接或间接持有基础设施资产支持证券的除外;

4)本基金可以直接或间接对外借入款项,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%；

5) 本基金投资的信用债如因信用等级下调导致不符合本基金投资范围的，基金管理人应在 3 个月之内调整；

6) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》约定的其他投资限制。

(3) 法律法规允许的基金投资比例调整期限：

因证券市场波动、证券发行人合并或基金规模变动等基金管理人之外的因素致使基金投资比例不符合上述第(2)条2)、3)款规定投资比例的，基金管理人应当在 10 个交易日内进行调整，但中国证监会规定的特殊情形除外。因基础设施项目出售及处置、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投资比例规定的不属于违反投资比例限制。

除《基金合同》另有约定外，基金管理人应当自《基金合同》生效之日起 6 个月内使基金的投资组合比例符合《基金合同》的有关约定。在上述期间内，本基金的投资范围、投资策略应当符合《基金合同》的约定。基金托管人对基金的投资的监督与检查自《基金合同》生效之日起开始。

(4) 相关法律、法规或部门规章规定的其他比例限制。

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：

- (1) 承销证券；
- (2) 违反规定向他人贷款或者提供担保；
- (3) 从事承担无限责任的投资；
- (4) 向其基金管理人、基金托管人出资；
- (5) 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；
- (6) 法律、行政法规和中国证监会规定禁止的其他活动。

4、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对于基金关联交易限制进行监督。

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。对于《基金合同》和招募说明书已经明确约定的关联交易安排，无需另行按上述约定进行决策。

5、如法律法规或监管部门取消上述组合限制、禁止行为规定或从事关联交易的条件和要求，本基金可相应地不受相关限制。如果法律法规或监管部门对上述组合限制、禁止行为规定或从事关联交易的条件和要求进行变更的，本基金以变更后的规定为准。经与基金托管人协商一致，基金管理人可依据法律法规或监管部门规定直接对《基金合同》进行变更，该变更无须召开基金份额持有人大会审议。

根据法律法规有关从事关联交易的规定，基金管理人和基金托管人应事先相互提供与本机构有控股关系的股东或与本机构有其他重大利害关系的公司名单及其更新，加盖公章并相互书面提交，并确保所提供名单的真实性、完整性、全面性。名单变更后基金管理人应及时发送基金托管人，基金托管人于 2 个工作日内进行回函确认已知名单的变更。名单变更时间以基金托管人发出书面确认回函的时间为准。如果基金托管人在运作中严格遵循了监督流程，基金管理人仍违规进行交易，并造成基金资产损失的，由基金管理人承担责任，基金托管人不承担任何损失和责任。

若基金托管人发现基金管理人与关联方进行法律法规禁止基金从事的交易时，基金托管人应及时提醒并协助基金管理人采取必要措施阻止该交易的发生，若基金托管人采取必要措施后仍无法阻止该交易发生时，基金托管人有权向中国证监会报告，由此造成的损失和责任由基金管理人承担。对于交易所场内已成交的违规交易，基金托管人应按相关法律法规和交易所规则的规定进行结算，同时向中国证监会报告，基金托管人不承担由此造成的损失和责任。

6、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定对基金管理人参与银行间债券市场进行监督。

(1) 基金托管人对于基金管理人参与银行间债券市场交易时是否按交易对手名单进行交易进行监督。

基金管理人应在基金投资运作之前向基金托管人提供符合法律法规及行业标准的银行间债券市场交易对手的名单，并按照审慎的风险控制原则在该名单中约定各交易对手所适用的交易结算方式。基金托管人在收到名单后 2 个工作日内回函确认收到该名单。基金管

理人应定期或不定期对银行间债券市场现券及回购交易对手的名单进行更新，名单中增加或减少银行间债券市场交易对手时须及时通知基金托管人，基金托管人于 2 个工作日内回函确认收到后，对名单进行更新。基金管理人收到基金托管人书面确认后，被确认调整的名单开始生效，新名单生效前已与本次剔除的交易对手所进行但尚未结算的交易，仍应按照双方原定协议进行结算。

如果基金托管人发现基金管理人与不在名单内的银行间债券市场交易对手进行交易，应及时提醒基金管理人撤销交易，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。

(2) 基金托管人对于基金管理人参与银行间债券市场交易的交易方式的控制。

基金管理人在银行间债券市场进行现券买卖和回购交易时，需按交易对手名单中约定的该交易对手所适用的交易结算方式进行交易。如果基金托管人发现基金管理人没有按照事先约定的有利于信用风险控制的方式进行交易时，基金托管人应及时提醒基金管理人与交易对手重新确定交易方式，经提醒后仍未改正并造成基金资产损失的，基金托管人不承担责任。

(3) 基金管理人有责任控制交易对手的资信风险。

基金管理人按银行间债券市场的交易规则进行交易，并负责解决因交易对手不履行合同而造成的纠纷。若未履约的交易对手在基金管理人确定的时间内仍未承担违约责任及其他相关法律责任的，基金管理人可以向相关交易对手追偿。

7、基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对基金管理人选择存款银行进行监督。

基金投资银行定期存款的，基金管理人应根据法律法规的规定及《基金合同》的约定，确定符合条件的所有存款银行的名单，并及时提供给基金托管人，基金托管人应据以对基金投资银行存款的交易对手是否符合上述名单进行监督。对于不符合规定的银行存款，基金托管人可以拒绝执行，并通知基金管理人。

本基金投资银行存款应符合如下规定：

(1) 本基金投资于银行存款的比例不得超过基金净资产的 20%。

有关法律法规或监管部门制定或修改新的定期存款投资政策，基金管理人履行适当程序后，可相应调整投资组合限制的规定。

(2) 基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核算的真实、准确。

(3) 基金管理人与基金托管人应根据相关规定，就本基金银行存款业务另行签订书面协议，明确双方在相关协议签署、账户开设与管理、投资指令传达与执行、资金划拨、账目核对、到期兑付、文件保管以及存款证实书的开立、传递、保管等流程中的权利、义务和职责，以确保基金财产的安全，保护基金份额持有人的合法权益。

(4) 基金托管人应对基金银行存款业务进行监督与核查，审查、复核相关协议、账户资料、投资指令、存款证实书等有关文件，履行托管职责。

(5) 基金管理人与基金托管人在开展基金存款业务时，应严格遵守《基金法》《运作办法》等有关法律法规，以及国家有关账户管理、利率管理、支付结算等的各项规定。

(6) 基金托管人依据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定，对基金投资中期票据的监督。

1) 基金管理人管理的基金在投资中期票据前，基金管理人须根据法律、法规、监管部门的规定，制定严格的关于投资中期票据的风险控制制度和流动性风险处置预案，并书面提供给基金托管人，基金托管人依据上述文件对基金管理人投资中期票据的额度和比例进行监督。

2) 如未来有关监管部门发布的法律法规对证券投资基金投资中期票据另有规定的，从其规定。

3) 基金托管人有权监督基金管理人在相关基金投资中期票据时的法律法规遵守情况，有关制度、信用风险、流动性风险处置预案的完善情况，有关额度、比例限制的执行情况。基金托管人发现基金管理人的上述事项违反法律法规的规定和《基金合同》以及基金托管协议的约定，应及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。基金管理人应积极配合和协助基金托管人的监督和核查。基金管理人应按基金托管协议要求向基金托管人及时发出回函，并及时改正。基金托管人有权随时对所通知事项进行复查，督促基金管理人改正。如果基金管理人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。如果基金托管人未能切实履行监督职责，导致基金出现风险，基金托管人应承担相应责任。

(二) 基金托管人应根据《基金合同》《基础设施基金指引》及相关法律法规的规定的约定，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及基金收益分配、相关信息披露、基金宣传推介材料中登载基金业绩表现数据等进行监督和核查。

(三) 基金托管人应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，保证基金资产在监管

账户内封闭运行。

（四）基金托管人应监督、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。

（五）基金托管人应监督基金管理人为基础设施项目购买足够的保险。基金管理人应将基础设施项目相关保险（财产一切险等）证明文件（保险合同原件及保单扫描件）交基金托管人保管，基金托管人对保额是否大于等于基础设施项目资产进行检查；基金管理人保管保险合同扫描件和保单原件，且不得对保单进行抵押操作，基金托管人有权利对保单状态是否抵押进行检查。

（六）基金托管人应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《基金合同》约定的用途。基础设施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，基金管理人应保证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%。

（七）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》《基金合同》、托管协议及其他有关规定时，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在下一个工作日及时核对，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的投资指令违反相关法律法规规定或者违反《基金合同》约定的，应当拒绝执行，立即通知基金管理人。

基金托管人发现基金管理人依据交易程序已经生效的投资指令违反法律、行政法规和其他有关规定，或者违反《基金合同》约定的，应当立即通知基金管理人，并及时向中国证监会报告，基金管理人应依法承担相应责任。

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。

基金托管人发现基金管理人存在重大违规行为，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基金托管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。

基金托管人对资金来源、投资收益及投资安全不承担审核责任，特别是对于本基金所投标的的后续资金使用情况无审核责任，不保证托管财产投资不受损失，不保证最低收益。

基金管理人应遵守中华人民共和国反洗钱法律法规，不参与涉嫌洗钱、恐怖融资、扩散融资等违法犯罪活动；在法律法规规定的范围内，主动配合基金托管人客户身份识别与尽职调查，在法律法规规定的范围内，提供真实、准确、完整客户资料，遵守基金托管人反洗钱与反恐怖融资相关管理规定。对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，基金托管人将按照中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施，基金管理人在法律法规规定的范围内予以配合。

第三节 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，核查事项包括基金托管人安全保管基金财产、权属证书及相关文件；开设基金财产的资金账户、证券账户等投资所需账户；为基础设施项目开立运营资金账户，办理基础设施项目资金划付；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，保证基金资产在监管账户内封闭运行；复核基金管理人计算的基金净资产和基金份额净值；根据基金管理人指令办理清算交收、收益分配、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、未执行或无故延迟执行基金管理人资金划拨指令、泄露基金投资信息等违反《基金法》《基金合同》、托管协议及其他有关规定时，基金管理人应及时以书面形式通知基金托管人限期纠正，基金托管人收到通知后应在下一工作日前及时核对并以书面形式向基金管理人发出回函，说明违规原因及纠正期限，并保证在规定期限内及时改正。在限期内，基金管理人有权随时对通知事项进行复查，督促基金托管人改正。基金托管人对基金管理人通知的违规事项未能在限期内纠正的，基金管理人应报告中国证监会。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。

基金托管人**有**义务配合和协助基金管理人依照法律法规、《基金合同》和托管协议对基金业务执行核查，包括但不限于：对基金管理人发出的书面提示，基金托管人应在规定时间内答复并改正，或就基金管理人的疑义进行解释或举证；基金托管人应积极配合提供相关资料以供基金管理人核查托管财产的完整性和真实性，在规定时间内答复基金管理人并改正。

基金管理人发现基金托管人有重大违规行为，应及时报告中国证监会，同时通知基金托管人限期纠正，并将纠正结果报告中国证监会。

基金托管人无正当理由，拒绝、阻挠基金管理人根据基金托管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。

第四节 基金财产保管

（一）基金财产保管的原则

1、基金财产应独立于原始权益人、基金份额持有人、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及其他参与机构的固有财产。

2、基金托管人应安全保管基金财产、权属证书及相关文件。

3、原始权益人、基金份额持有人、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。除法律法规和《基金合同》的规定处分外，基金财产不得被处分。

4、原始权益人、基金份额持有人、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。

5、基础设施基金财产的债权，不得与原始权益人、基金份额持有人、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及其他参与机构的固有财产产生的债务相抵销。不同基础设施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。

6、基金托管人按照规定开设基金财产投资所需的相关账户。监督基金资金账户、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，保证基金资产在监管账户内封闭运行。

7、基金托管人对所托管的不同基金财产分别设置账户，分账管理，独立核算，确保基金财产的完整与独立。

8、基金托管人根据基金管理人的指令，按照《基金合同》和托管协议的约定保管基金财产。未经基金管理人的正当指令，不得自行运用、处分、分配基金的任何资产。不属于基金托管人实际有效控制下的资产及有价证券等在基金托管人保管期间的损坏、灭失，基

金托管人不承担由此产生的责任。

9、对于因为基金投资产生的应收资产，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资金账户的，基金托管人应及时通知基金管理人采取措施进行催收，基金管理人应负责向有关当事人追偿基金财产的损失，基金托管人应给予必要的协助。

10、基金托管人对因为基金管理人投资产生的存放或存管在基金托管人以外机构的基金资产，或交由证券公司负责清算交收的基金资产及其收益，由于该等机构或该机构会员单位等托管协议当事人外第三方的欺诈、疏忽、过失或破产等原因给基金资产造成的损失等不承担责任。

11、基础设施项目的日常收支应通过基础设施项目运营收支账户进行，基金托管人应在付款环节，对基础设施项目运营收支账户的款项用途进行审核监督，基金管理人或其委托的外部管理机构应配合基金托管人履职。

12、除依据法律法规和《基金合同》的规定外，基金托管人不得委托第三人托管基金财产。

（二）募集资金的验证

1、基金募集期间募集的资金应开立“基金募集专户”。该账户由基金管理人或其委托的登记机构开立并管理。

2、基金募集期满或基金提前结束募集时，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》等有关规定后，属于基金财产的全部资金应划入基金托管人为基金开立的基金资金账户，同时在规定时间内，基金管理人应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所进行验资，出具验资报告。出具的验资报告由参加验资的 2 名或 2 名以上中国注册会计师签字方为有效。

3、若基金募集期限届满，未能达到《基金合同》备案的条件，由基金管理人按规定办理退款等事宜，基金托管人应予以充分协助。

（三）基金资金账户的开立和管理

1、基金托管人以本基金的名义在其营业机构开立基金的资金账户（也可称为“托管账户”），保管基金的银行存款，并根据基金管理人的指令办理资金收付。托管账户预留印鉴为基金托管人印章。

2、基金资金账户的开立和使用，限于满足开展本基金业务的需要。基金托管人和基金

管理人不得假借本基金的名义开立任何其他银行账户；亦不得使用基金的任何账户进行本基金业务以外的活动。

3、基金资金账户的开立和管理应符合法律法规及银行业监督管理机构的有关规定。

（四）基金证券账户与结算备付金账户的开设和管理

1、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责任公司（以下简称“中登公司”）开设证券账户。

2、基金证券账户的开立和使用，仅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。

3、基金证券账户的开立和证券账户卡的保管由基金托管人负责，账户资产的管理和运用由基金管理人负责。

4、基金托管人以基金托管人的名义在中国证券登记结算有限责任公司开立结算备付金账户，并代表所托管的基金完成与中国证券登记结算有限责任公司的一级法人清算工作，基金管理人应予以积极协助。结算备付金、结算保证金等的收取按照中国证券登记结算有限责任公司的规定执行。

5、若中国证监会或其他监管机构在托管协议订立日之后允许基金从事其他投资品种的投资业务，涉及相关账户的开立、使用的，按有关规定开立、使用并管理；若无相关规定，则基金托管人比照上述关于账户开立、使用的规定执行。

（五）债券托管账户的开立和管理

《基金合同》生效后，基金管理人负责以基金的名义申请并取得进入全国银行间同业拆借市场的交易资格，并代表基金进行交易；基金托管人负责以基金的名义在中央国债登记结算有限责任公司和银行间市场清算所股份有限公司开设银行间债券市场债券托管账户，并由基金托管人负责基金的债券的后台匹配及资金的清算。

（六）基金投资银行存款账户的开立和管理

基金投资于银行存款时，基金管理人应当依据基金管理人与存款银行签订的《总体合作协议》《存款协议书》等，以基金的名义在存款银行总行或授权分行指定的分支机构开立银行账户。

基金投资于银行存款时的预留印鉴由基金托管人保管和使用。

存款账户必须以基金名义开立，账户名称为基金名称，存款账户开户文件上加盖预留印鉴及基金管理人公章。

本基金投资银行存款时，基金管理人应当与存款银行签订具体存款协议，明确存款的类型、期限、利率、金额、账号、对账方式、支取方式、账户管理等细则。

为防范特殊情况下的流动性风险，定期存款协议中应当约定提前支取条款。

基金所投资定期存款存续期间，基金管理人、基金托管人应当与存款银行建立定期对账机制，确保基金银行存款业务账目及核对的真实、准确。

（七）专项计划托管账户的开立和管理

资产支持证券托管人为基金托管人的分支机构。资产支持证券管理人应以专项计划的名义在资产支持证券托管人处开立人民币资金账户。专项计划的一切货币收支活动（包括但不限于接收专项计划募集资金、期间收益及其他应属专项计划的款项，接收、支付 SPV 股权购买价款，进行合格投资，支付专项计划利益及专项计划费用）均必须通过该账户进行。

（八）项目公司监管账户开立和管理

项目公司监管账户系指项目公司在基金托管人指定的分支机构银行开立的、用于接收项目公司运营收入，并对外进行支付的人民币资金账户，具体以相应《监管协议》的约定为准。

（九）其他账户的开设和管理

1、基金托管人和基金管理人应当在开户过程中相互配合，并提供所需资料。基金管理人保证所提供的账户开户材料的真实性和有效性，且在相关资料变更后及时将变更的资料提供给基金托管人。

2、在托管协议生效之后，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。

3、法律、法规等有关规定对相关账户的开立和管理另有规定的，从其规定办理。

（十）基金财产投资的有关实物证券、银行定期存款存单等有价凭证的保管

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；其中实物证券也可存入中央国债登记结算有限责任公司、中登公司、银行间市场清算所股份有限公司或票据营业中心的代保管库。实物证券的购买和转让，由基金托管人根据基金管理人的指令办理。属于基金托管人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的证券不

承担保管责任。

(十一) 与基金财产有关的重大合同及基础设施各种权属证书、相关文件的保管

与基金财产有关的重大合同的签署，由基金管理人负责。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。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原件，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 30 个工作日内通过专人送达、挂号邮寄等安全方式将合同送达基金托管人处。合同应存放于基金管理人和基金托管人各自文件保管部门 20 年以上，法律法规或监管规则另有规定的，从其规定。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，由基金管理人保管。

基金托管人还应当根据《基础设施基金指引》要求，负责安全保管基础设施基金财产、权属证书及相关文件。

第五节 基金净资产计算和会计核算

(一) 基金净资产的计算、复核的时间和程序

基金净资产是指基金总资产减去基金负债后的价值，即基金合并财务报表层面计量的净资产。基金份额净值是按照估值日闭市后，本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。国家法律法规另有规定的，从其规定。

根据《基金法》，基金管理人计算并公告基金净资产，基金托管人复核、审查基金管理人计算的基金净资产。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，按照基金管理人对于基金净值信息的计算结果对外予以公布。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。

(二) 基金资产估值

估值原则应符合《基金合同》《证券投资基金会计核算业务指引》及其他法律法规的规定约定。

当相关法律法规或《基金合同》规定的估值方法不能客观反映基金财产公允价值时，基金管理人可根据具体情况，并与基金托管人商定后，按最能反映公允价值的价格估值。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相应基础设施项目资产进行评

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。

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。

基金管理人认为有充足理由更换评估机构或在同一评估机构为本基金提供评估服务届满3年后聘请新的评估机构的，须通报基金托管人。更换评估机构或聘请新的评估机构需按规定在规定媒介公告。

（三）估值错误处理

基金管理人及基金托管人应当按照《基金合同》的约定处理份额净值错误。

（四）暂停估值的情形

- 1、因不可抗力致使基金管理人、基金托管人无法准确核算及评估基金资产价值时；
- 2、法律法规规定、中国证监会和《基金合同》认定的其他情形。

（五）基金管理人和基金托管人在基金净资产计算方法上意见不一致且协商不成时的处理原则和程序

基金管理人和基金托管人在基金净资产计算方法上意见不一致且协商不成时，应以相关法律法规和《基金合同》约定的计算方法确定基金净资产，并以基金管理人公布的基金净资产为准。

（六）基金账册的建立

基金管理人和基金托管人在《基金合同》生效后，应按照双方约定的同一记账方法和会计处理原则，分别独立地设置、记录和保管本基金的全套账册，对相关各方各自的账册定期进行核对，互相监督，以保证基金资产的安全。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。

经对账发现相关各方的账目存在不符的，基金管理人和基金托管人必须及时查明原因并纠正，保证相关各方平行登录的账册记录完全相符。若当日核对不符，暂时无法查找到错账的原因而影响到基金净资产的计算和公告的，以基金管理人的账册为准。

（七）基金定期报告的编制和复核

《基金合同》生效后，基金招募说明书的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金招募说明书并登载在规定网站上；基金招募说明书其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金招募说明书。

《基金合同》生效后，基金产品资料概要的信息发生重大变更的，基金管理人应当在三个工作日内，更新基金产品资料概要，并登载在规定网站及基金销售机构网站或营业网点；基金产品资料概要其他信息发生变更的，基金管理人至少每年更新一次。基金终止运作的，基金管理人不再更新基金产品资料概要。

1、基金定期报告的编制

本基金定期报告包括季度报告、中期报告和年度报告。本基金定期报告的内容应当包括法律法规和《基金合同》规定的内容；其中，中期报告和年度报告应当包括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。

基金定期报告由基金管理人编制，基金托管人复核。

2、基金定期报告的复核

基金托管人在收到基金管理人编制的基金定期报告后，应复核定期报告数据的计算是否有依据。如有异议，应及时通知基金管理人共同查出原因，进行调整。

基金托管人复核基金定期报告时，应当加强对基金管理人资产确认计量过程的复核，包括但不限于：（1）基金账册的建立；（2）会计数据和财务指标的核对；（3）基金定期报告的编制和复核。

3、定期报告的编制与复核时间安排

基金管理人应在每个季度结束之日起 15 个工作日内完成基金季度报告的编制及复核；在上半年结束之日起 2 个月内完成基金中期报告的编制及复核；在每年结束之日起三个月内完成基金年度报告的编制及复核。基金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。《基金合同》生效不足两个月的，基金管理人可以不编制当期季度报告、中期报告或者年度报告。

第六节 基金份额持有人名册的保管

基金份额持有人名册至少应包括基金份额持有人的名称、证件号码和持有的基金份额。基金份额持有人名册由基金登记机构根据基金管理人的指令编制和保管，基金管理人和基金托管人应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，保存期限不低于 20 年，法律法规或监管规则另有规定的，从其规定。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。

在基金托管人要求或编制中期报告和年度报告前，基金管理人应将有关资料送交基金托管人，不得无故拒绝或延误提供，并保证其真实性、准确性和完整性。基金管理人和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。

第七节 争议解决方式

基金托管协议适用中华人民共和国法律（为基金托管协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区法律），没有相关成文规定的，参照通用的商业惯例和（或）行业惯例。

凡因基金托管协议产生的及与基金托管协议有关的争议，双方均应协商解决；协商不成的，双方均同意采取以下第【1】种方式解决：

1、向【广州仲裁委员会】申请仲裁，并适用申请仲裁时该仲裁机构现行有效的仲裁规则。仲裁裁决是终局性的，对仲裁双方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，仲裁费用由败诉方承担；

2、向基金托管人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

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》和基金托管协议规定的义务，维护基金份额持有人的合法权益。

第八节 托管协议的变更、终止与基金财产的清算

（一）托管协议的变更与终止

1、托管协议的变更程序

基金托管协议双方当事人经协商一致，可以对协议的内容进行变更。变更后的托管协议，其内容不得与《基金合同》的规定有任何冲突。基金托管协议的变更报中国证监会备案。

2、基金托管协议终止的情形

发生以下情况，托管协议终止：

- （1）《基金合同》终止；
- （2）基金托管人更换；
- （3）基金管理人更换；

(4) 发生法律法规或《基金合同》约定的其他终止事项。

(二) 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，资产支持证券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，基金财产清算小组应当按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。

1、基金财产清算小组：自出现《基金合同》终止事由之日起 30 个工作日内成立清算小组，基金管理人组织基金财产清算小组并在中国证监会的监督下进行基金清算。

2、在基金财产清算小组接管基金财产之前，基金管理人和基金托管人应按照《基金合同》和托管协议的规定继续履行保护基金财产安全的职责。

3、基金财产清算小组组成：基金财产清算小组成员由基金管理人、基金托管人、符合《证券法》规定的注册会计师、律师、中国证监会规定或认可的其他机构以及中国证监会指定的人员组成。基金财产清算小组可以聘用必要的工作人员。

4、基金财产清算小组职责：基金财产清算小组负责基金财产的保管、清理、估价、变现和分配，并按照法律法规规定和《基金合同》约定履行信息披露义务。基金财产清算小组可以依法进行必要的民事活动。

5、基金财产清算程序：

- (1) 《基金合同》终止情形出现时，由基金财产清算小组统一接管基金；
- (2) 对基金财产和债权债务进行清理和确认；
- (3) 对基金财产进行估值和处置；
- (4) 制作清算报告；
- (5) 聘请会计师事务所对清算报告进行外部审计，聘请律师事务所对清算报告出具法律意见书；
- (6) 将清算报告报中国证监会备案并公告；
- (7) 对基金剩余财产进行分配。

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。

6、清算费用

清算费用是指基金财产清算小组在进行基金清算过程中发生的所有合理费用，清算费用由基金财产清算小组优先从基金剩余财产中支付。

7、基金财产按下列顺序清偿：

- (1) 支付清算费用；
- (2) 交纳所欠税款；
- (3) 清偿基金债务；
- (4) 按基金份额持有人持有的基金份额比例进行分配。

基金财产未按前款（1）-（3）项规定清偿前，不分配给基金份额持有人。

（三）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。

（四）基金财产清算账册及文件的保存

基金财产清算账册及有关文件由基金托管人保存 20 年以上。

第二十九部分：基金份额持有人服务

对本基金份额持有人的服务主要由基金管理人、基金销售机构提供。投资者可通过以下方式了解基金产品与服务，进行各类业务咨询，或反馈投资过程中需要投诉与建议的情况，投资者如果认为自己不能准确理解本基金《招募说明书》《基金合同》的具体内容，也可拨打以下电话详询：

客服热线：4008818088

网址：www.efunds.com.cn

电子信箱：service@efunds.com.cn

第三十部分：其他应披露事项

无。

第三十一部分：招募说明书存放及其查阅方式

本招募说明书存放在本基金管理人、基金托管人处，投资人可在办公时间免费查阅；也可按工本费购买本招募说明书复制件或复印件，但应以招募说明书正本为准。

基金管理人和基金托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。

第三十二部分：备查文件

- 1、中国证监会准予本基金募集注册的文件
- 2、《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》
- 3、《易方达广州开发区高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
- 7、中国证监会要求的其他文件

存放地点：基金管理人、基金托管人处

查阅方式：投资者可在营业时间免费查阅，也可按工本费购买复印件。



第三十三部分：附件

- 一、原始权益人相关承诺函
- 二、运营管理机构相关承诺函
- 三、基础设施项目财务报告及审计报告
- 四、基金可供分配金额测算报告
- 五、基础设施项目尽职调查报告
- 六、财务顾问报告
- 七、基础设施项目评估报告

一、原始权益人相关承诺函

广州开发区控股集团有限公司关于发行基础设施证券投资基金（REITs）

所涉相关事项的说明与承诺

为开展易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”）之目的，广州开发区控股集团有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

- 一、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以及本次申报所提供的文件和材料均真实、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。
- 二、本次基础设施基金不存在虚假申报发行情形，若本次基础设施基金被有权机构认定为存在虚假申报发行情形的，本公司承诺连带购回本次基础设施基金全部基金份额。
- 三、不侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目。
- 四、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。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（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責任。
- 八、履行法律法规及相关协议约定的其他义务。

广州开发区控股集团有限公司（盖章）

2024年3月26日



广州开发区控股集团有限公司

承诺函

兹有广州开发区控股集团有限公司（下称“本公司”）拟以本公司全资子公司州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“项目公司”）分别持有的（1）广州科技创新基地国有土地使用权及开发建设物业（以下简称“创新基地”）；（2）创新大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创新大厦”）；和（3）创意大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创意大厦”，与创新基地、创新大厦合称“基础设施项目”，基础设施项目以最终申报项目为准）并通过项目公司100%股权转让方式申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（下称“基础设施基金”），截至本承诺函出具之日，本公司已签署且仍有效的融资担保文件中存在对本公司设立子公司、重组、资产转让、资产处置、对外投资等重大事项的限制，要求本公司在开展相关重大事项前通知债权人或取得债权人的同意。

为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司作为基础设施基金的原始权益人就融资担保文件中的转让限制事宜向基础设施基金作出如下承诺：

本公司承诺在基础设施基金发行前根据相关融资担保文件的要求，履行通知债权人的义务或取得债权人的同意。

本承诺函自作出之日起生效，在本公司履行完毕前述通知或征求同意义务前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

特此承诺。

广州开发区控股集团有限公司（盖章）

2024年3月26日

广州开发区控股集团有限公司

承诺函

1. 兹有广州开发区控股集团有限公司（下称“本公司”）拟以本公司全资子公司州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“项目公司”）分别持有的（1）广州科技创新基地国有土地使用权及开发建设物业（以下简称“创新基地”）；（2）创新大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创新大厦”）；和（3）创意大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创意大厦”，与创新基地、创新大厦合称“基础设施项目”，基础设施项目以最终申报项目为准）并通过项目公司 100%股权转让方式申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（下称“基础设施基金”），截至本承诺函出具之日，基础设施项目中仍有部分租赁合同未办理租赁备案登记。

为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司作为基础设施基金的原始权益人就基础设施项目中的租赁合同备案事宜向基础设施基金作出如下承诺：

本公司承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。

本承诺函自作出之日起生效，在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额时以及基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

特此承诺。

广州开发区控股集团有限公司（盖章）



2024年3月26日

广州开发区控股集团有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

就广州开发区控股集团有限公司（下称“本公司”）拟以本公司全资子公司广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“项目公司”）分别持有的（1）广州科技创新基地国有土地使用权及开发建设物业（以下简称“**创新基地**”）；（2）创新大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“**创新大厦**”）；和（3）创意大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“**创意大厦**”，与创新基地、创新大厦合称“**基础设施项目**”，基础设施项目以最终申报项目为准）并通过项目公司 100%股权转让方式申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（下称“**基础设施基金**”）之相关事项，为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司作为基础设施基金的原始权益人就避免与基础设施项目的同业竞争事宜向基础设施基金作出如下承诺：

1. 在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

2. 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

3. 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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；

4. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

本承诺函自作出之日起生效，在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基

基础设施基金份额时以及基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

特此承诺。

广州开发区控股集团有限公司

2023年11月15日



广州开发区控股集团有限公司关于按期完成项目公司反向吸收合并的承诺函

为开展易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（简称“基础设施基金”）之目的，广州开发区控股集团有限公司（以下简称“本公司”）作为本项目的原始权益人，作出说明与承诺如下：

本公司承诺将敦促广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司根据本次基础设施公募基金招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司的相关工作。若本次吸收合并工作在本次基础设施公募基金发行首年未按期完成，本公司将对本次基础设施公募基金发行首年和广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司当年缴纳所得税支出进行补足承担。

广州开发区控股集团有限公司（盖章）

2023年6月12日



二、运营管理机构相关承诺函

广州凯云发展股份有限公司

关于避免同业竞争的承诺函

就广州开发区控股集团有限公司拟以其全资子公司广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下合称“项目公司”）分别持有的（1）广州科技创新基地国有土地使用权及开发建设物业（以下简称“创新基地”）；（2）创新大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创新大厦”）；和（3）创意大厦园区国有土地使用权及地上开发建设物业（以下简称“创意大厦”，与创新基地、创新大厦合称“基础设施项目”，基础设施项目以最终申报项目为准）并通过项目公司100%股权转让方式申请试点发行公开募集基础设施证券投资基金（下称“基础设施基金”）之相关事项，为保证基础设施基金份额持有人的合法权益，本公司作为基础设施基金的外部管理机构就避免与基础设施项目的同业竞争事宜向基础设施基金作出如下承诺：

1. 本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

2. 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

3. 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

4. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

5. 为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商

机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

本承诺函自作出之日起生效，在本公司担任基础设施基金的外部管理机构期间以及基础设施基金终止并清算完毕前始终有效。未经基金管理人书面同意，本承诺函不得变更或撤销。

特此承诺。

广州凯云发展股份有限公司（盖章）



三、基础设施项目财务报告及审计报告



广州三创壹号产业园区
运营管理有限责任公司（合并）

专项审计报告

华兴专字[2024]21008780290号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.ljhxcpa.com

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。

报告编码：闽24ED2JGK5F





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

专 项 审 计 报 告

华兴专字[2024]21008780290号

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司:

一、 审计意见

我们审计了广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称三创壹号公司)根据模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制的广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司及广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“模拟合并主体”)的模拟合并财务报表,包括2024年3月31日的模拟合并资产负债表,2024年1-3月的模拟合并利润表,以及相关模拟合并财务报表附注。

我们认为,后附的模拟合并财务报表在所有重大方面按照模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制,公允反映了模拟合并主体2024年3月31日的模拟合并财务状况以及2024年1-3月的模拟合并经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三创壹号公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制模拟合并财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使模拟合并财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟合并财务报表时,管理层负责评估该模拟合并主体的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算该模拟合并主体、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该模拟合并主体的模拟合并财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟合并财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响模拟合并财务报表使用者依据模拟合并财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对该模拟合并主体持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请模拟合并报表使用者注意模拟合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致该模拟合并主体不能持续经营。

(5) 评价模拟合并财务报表的总体列报、结构和内容，并评价模拟合并财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座8-9楼
Add: 8-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87862873
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

五、其他事项

我们提醒模拟合并财务报表使用者关注模拟合并财务报表附注二对编制基础的说明。本报告仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的编制。未经本所书面同意,本报告不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年七月二日





模拟合并资产负债表

2024年3月31日

编制单位: 广州三季地产运营管理有限公司

货币单位: 人民币元

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | (一) | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 8,738,339.13 | 8,114,396.09 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | (三) | 26,580.02 | 66,449.84 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | | | |
| 其中: 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (四) | 50,661,362.25 | 3,428.94 |
| 流动资产合计 | | 100,973,284.66 | 80,393,565.21 |
| 非流动资产: | | | |
| 发放贷款和垫款 | | -- | -- |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | (五) | 1,990,764,300.00 | 1,990,764,300.00 |
| 固定资产 | (六) | 232,840.56 | 232,840.56 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | (七) | 7,146,836.65 | 7,112,481.84 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 1,998,143,977.21 | 1,998,109,522.40 |
| 资产总计 | | 2,099,117,261.87 | 2,078,503,187.61 |

法定代表人:

冯丽华

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李金霞





模拟合并资产负债表（续）

2024年3月31日

货币单位：人民币元

编制单位：广西三洲置业投资有限公司

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | (八) | 552,178.40 | 2,298,316.12 |
| 预收款项 | (九) | 996,140.75 | 493,755.52 |
| 合同负债 | | | |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 代理买卖证券款 | | | |
| 代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | (十) | 13,444,480.98 | 9,963,116.64 |
| 其他应付款 | (十一) | 20,441,178.79 | 27,055,195.04 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 43,433,986.92 | 39,830,385.32 |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | (七) | 52,758,132.25 | 52,758,132.25 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 52,758,132.25 | 52,758,132.25 |
| 负债合计 | | 96,192,119.17 | 92,588,517.57 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本(或股本) | (十二) | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | (十三) | 1,784,800,483.37 | 1,784,800,483.37 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (十四) | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | (十五) | 209,124,669.33 | 192,114,180.67 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 2,002,925,142.70 | 1,985,914,670.04 |
| 少数股东权益 | | | |
| 所有者权益合计 | | 2,002,925,142.70 | 1,985,914,670.04 |
| 负债和所有者权益总计 | | 2,099,117,261.87 | 2,078,503,187.61 |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金霞





模拟合并利润表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------------|-------|---------------|----------------|
| 一、营业总收入 | (一) | 28,516,800.79 | 115,812,820.98 |
| 其中：营业收入 | (十六) | 28,616,800.79 | 115,012,020.19 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 6,846,474.14 | 27,330,351.33 |
| 其中：营业成本 | (十六) | 834,908.24 | 5,052,077.91 |
| 利息支出 | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | |
| 退保金 | | | |
| 赔付支出净额 | | | |
| 提取保险责任合同准备金净额 | | | |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 税金及附加 | (十七) | 5,033,546.65 | 19,196,233.15 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | (十八) | 97,167.72 | 320,750.20 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (十九) | -119,148.67 | -661,309.93 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | (十九) | 153,557.87 | 664,840.93 |
| 三、其他收益 | (二十) | 31.93 | 31,864.06 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 汇兑收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | (二十一) | | 182,900,306.00 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | (二十二) | -187,493.24 | -317,704.33 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 22,632,659.34 | 260,688,935.39 |
| 加：营业外收入 | (二十三) | 48,046.42 | 18,882.37 |
| 减：营业外支出 | (二十四) | 375.55 | |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 22,690,630.21 | 260,707,817.76 |
| 减：所得税费用 | (二十五) | 5,670,137.55 | 67,426,954.44 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| (一)持续经营净利润 | | | |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| 2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | | |
| (二)按所有者归属分类 | | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| 2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列) | | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5.其他 | | | |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5.现金流量套期储备 | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | |
| 7.其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | |
| 八、每股收益： | | | |
| (一)基本每股收益 | | | |
| (二)稀释每股收益 | | | |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李军



模拟合并现金流量表

2024年1-3月

编制单位：广州三信地产集团有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 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 | | 23,574,264.72 | 110,902,844.13 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保险业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 2,108,845.96 | 11,249,400.25 |
| 经营活动现金流入小计 | | 31,081,110.63 | 122,152,244.38 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 2,690,929.22 | 8,162,941.65 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 拆出资金净增加额 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | 230,830.51 |
| 支付的各项税费 | | 60,404,760.02 | 45,299,934.29 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 647,729.52 | 6,584,921.41 |
| 经营活动现金流出小计 | | 63,743,417.76 | 58,138,625.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -32,662,307.08 | 64,013,704.42 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 质押贷款净增加额 | | | |
| 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 | | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 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 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 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 | | | 11,784,222.88 |
| 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 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 11,784,222.88 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -11,784,222.88 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -32,662,307.08 | 52,229,481.64 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 74,209,290.34 | 21,573,808.60 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李任平



模拟合并所有者权益变动表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

| | 本期发生额 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|------------------|--------|------|--------------|--------|----------------|------------------|--|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | 少数股东权益 | | | | | |
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 | | |
| 一、上年年末余额 | 6,000,000.00 | | 1,784,000.483.37 | | | 3,000,000.00 | | 192,114,186.67 | 1,985,914,670.04 | | 1,985,914,670.04 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 6,000,000.00 | | 1,784,000.483.37 | | | 3,000,000.00 | | 192,114,186.67 | 1,985,914,670.04 | | 1,985,914,670.04 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | |
| 1. 发行新股、增发 | | | | | | | | | | | |
| 2. 发行优先股 | | | | | | | | | | | |
| 3. 发行其他权益工具 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 归属于少数股东权益 | | | | | | | | | | | |
| 1. 新设子公司（或分公司） | | | | | | | | | | | |
| 2. 收购子公司（或分公司） | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 6,000,000.00 | | 1,784,800.483.37 | | | 3,000,000.00 | | 209,134,658.33 | 2,002,925,142.70 | | 2,002,925,142.70 |

会计机构负责人：
李程

主管会计工作负责人：

法定代表人：
李程



模拟合并所有者权益变动表 (续)

2024年1-3月

货币单位: 人民币元

| 项目 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 所有者权益合计 | |
|------------------------|--------------|-----|------------------|--------|--------|------|------|--------|----------------|------------------|------------------|----|
| | 其他权益工具 | | 资本公积 | 减: 库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | | 小计 |
| | 优先股 | 永续债 | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 5,000,000.00 | | 1,784,800,483.37 | | | | | | 4,135,393.87 | 1,795,418,029.60 | 1,795,418,029.60 | |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 5,000,000.00 | | 1,784,800,483.37 | | | | | | 4,135,393.87 | 1,795,418,029.60 | 1,795,418,029.60 | |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 净利润 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 所有者权益总额 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 5,000,000.00 | | 1,784,800,483.37 | | | | | | 102,114,488.07 | 1,985,914,870.04 | 1,985,914,870.04 | |

实际控制人: 李延军

主管会计工作负责人:

马丽平



模拟合并财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 历史沿革

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2022年9月19日,注册资本为人民币200.00万元,由广州开发区投资控股有限公司(以下简称“开发区投控”)投资设立。本公司原控股股东为广州开发区投资控股有限公司,2022年11月03日,项目公司标的股权由广州开发区投资控股有限公司转让予广州开发区控股集团有限公司,标的股权转让完成后,广州开发区控股集团有限公司持有100%的股权。本公司的统一社会信用代码为91440112MABYTTTCM17。

(二) 公司注册资本

截至2024年3月31日,公司注册资本为人民币2,000,000.00元。

(三) 经营范围

园区管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;办公设备租赁服务。。

(四) 公司住所

注册地址:广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房(A3-4A)。

(五) 公司法定代表人

公司法定代表人:冯丽华。

(六) 财务报告的批准报出

本模拟合并财务报表业经公司董事会于2024年7月2日批准报出。

二、模拟合并财务报表的编制基础

(一) 模拟合并财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制财务报表。本模拟合并财务报表以各主体的财务报表为基础,将各主体资产、负债、权益及损益直接加总编制,各主体之间不存在交易及往来。本模

拟合并财务报表仅为申请发行公开募集基础设施证券投资基金之目的而编制。

(二) 模拟合并财务报表范围

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司模拟合并财务报表范围包括广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称三创壹号）、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称三创贰号）及广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称三创叁号）。

三创壹号成立于2022年9月19日；2022年9月30日，公司原股东开发区投控完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产（创新基地）出资至三创壹号，相关资产、负债一并转让，自2022年10月1日起由公司经营并进行独立核算。

三创贰号成立于2022年5月6日；2022年9月30日，公司原股东开发区投控完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产（创新大厦园区）出资至三创贰号，相关资产、负债一并转让，自2022年10月1日起由公司经营并进行独立核算。

三创叁号成立于2022年9月19日；2022年9月30日，公司原股东开发区投控完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产（创意大厦园区）出资至三创叁号，相关资产、负债一并转让，自2022年10月1日起由公司经营并进行独立核算。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

除模拟合并财务报表附注二所述事项外，本公司编制的模拟主体模拟合并财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期内该模拟主体的模拟合并财务状况、模拟合并经营成果等有关信息。

(二) 会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

(四) 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产的分类与计量

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，

将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其

他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类与计量

公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

（3）以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该

合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

4. 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

5. 金融工具减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

-应收款项及租赁应收款

公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根

据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况)的应收款项,采用预期信用损失的简化模型,始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款,公司作出会计政策选择,选择采用预期信用损失的简化模型,即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

-应收账款

对于存在客观证据表明存在减值,以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试,确认预期信用损失,计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合如下:

| 确定组合的依据 | 组合名称 |
|---------|--------|
| 组合 1 | 应收租赁客户 |
| 组合 2 | 应收其他客户 |

对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

-其他应收款

公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加,采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

6. 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形:

将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方;

将金融资产整体或部分转移给另一方,但保留收取金融资产现金流量的合同权利,并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

(1) 终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,或既没有转移也没

有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

(2) 继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

(3) 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

7. 金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8. 金融工具公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

（1）估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

（2）公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资

产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(八) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2. 固定资产分类

公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备。

3. 公司固定资产按成本进行初始计量

外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

以债务重组取得的固定资产，其成本包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

4. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值确定其折旧率，具体折旧率如下：

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|------|---------|----------|---------|
| 1 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

公司在每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

5. 固定资产减值准备：

详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

6. 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

(九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按实际成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(2) 后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊

销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2. 无形资产减值准备的计提

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包

括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十一)长期待摊费用

公司将已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用计入长期待摊费用,按实际成本入账,在受益期内采用直线法平均摊销。

(十二)合同负债

合同负债的确认方法

合同负债反映公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十三)职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

公司在职工提供相关服务的会计期间,将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费等确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付,且财务影响重大的,则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利

离职后福利,是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。公司将离职后福利计划分类

为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(十四) 收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(十五) 所得税费用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(十六) 租赁

本公司仅包含经营租赁。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

(十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理

的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。

本公司执行该解释未对公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

2. 会计估计变更

公司本报告期未发生会计估计变更。

四、税项

(一)主要税种及税率

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|---------|------------------|-------|
| 增值税 | 按销售货物或提供应税劳务的增值额 | 6%、9% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

各纳税主体企业所得税税率如下：

| 纳税主体名称 | 所得税税率 |
|----------------------|-------|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 25% |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 25% |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 25% |

(二)税收优惠

无。

五、模拟合并财务报表主要项目注释

以下附注如无特别说明，期初是指2023年12月31日，期末是指2024年3月31日；上期是指2023年1-12月，本期是指2024年1-3月。

(一)货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|---------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|------|------|
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

截至 2024 年 3 月 31 日，公司无受限货币资金。

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|--------------|
| 1 年以内 | 8,798,602.70 |
| 1-2 年 | 394,860.00 |
| 2-3 年 | |
| 3-4 年 | |
| 4-5 年 | |
| 5 年以上 | |
| 小计 | 9,193,462.70 |
| 减：坏账准备 | 455,123.57 |
| 合计 | 8,738,339.13 |

2. 应收账款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 444,707.33 | 4.84 | 415,637.57 | 93.46 | 29,069.76 |
| 按组合计提坏账准备 | 8,748,755.37 | 95.16 | 39,486.00 | 0.45 | 8,709,269.37 |
| 其中：应收租赁客户 | 8,748,755.37 | 95.16 | 39,486.00 | 0.45 | 8,709,269.37 |
| 合计 | 9,193,462.70 | 100.00 | 455,123.57 | 4.95 | 8,738,339.13 |

-续上表

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 346,774.09 | 5.39 | 317,704.33 | 91.62 | 29,069.76 |
| 按组合计提坏账准备 | 6,085,326.33 | 94.61 | | | 6,085,326.33 |

| 类别 | 期初余额 | | | | |
|-----------|--------------|--------|------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 其中：应收租赁客户 | 6,085,326.33 | 94.61 | | | 6,085,326.33 |
| 合计 | 6,432,100.42 | 100.00 | 317,704.33 | 4.94 | 6,114,396.09 |

(1) 按单项计提坏账准备：

| 单位名称 | 期末余额 | | | |
|------------------|------------|------------|----------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 241,354.10 | 241,354.10 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 天畅互联科技（广州）有限公司 | 89,436.00 | 89,436.00 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 广东虹业抗体生物科技有限公司 | 71,202.68 | 42,132.92 | 59.17 | 信用风险特征不同 |
| 晒欧国际生物科技（广州）有限公司 | 42,714.55 | 42,714.55 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 合计 | 444,707.33 | 415,637.57 | 93.46 | —— |

(2) 按组合计提坏账准备

-组合中，采用预期信用损失率计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|--------------|-----------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 | 8,353,895.37 | | |
| 1-2年 | 394,860.00 | 39,486.00 | 10.00 |
| 合计 | 8,748,755.37 | 39,486.00 | 10.00 |

-组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

3. 坏账准备的情况：

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------------|------------|-------|-------|----|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 单项计提 | 317,704.33 | 97,933.24 | | | | 415,637.57 |
| 组合计提 | | 39,486.00 | | | | 39,486.00 |
| 合计 | 317,704.33 | 137,419.24 | | | | 455,123.57 |

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

| 单位名称 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例 (%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|--------------|------|----------------|------------|
| 广东省知识产权保护中心 | 5,978,760.00 | 2年以内 | 65.03 | 39,486.00 |
| 广州市黄埔区机关事务管理局 | 881,286.45 | 1年以内 | 9.59 | |
| 广州锐博生物技术有限公司 | 330,868.00 | 1年以内 | 3.60 | |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 241,354.10 | 1年以内 | 2.63 | 241,354.10 |
| 广东迈科医学科技股份有限公司 | 191,976.00 | 1年以内 | 2.09 | |
| 合计 | 7,624,244.55 | -- | 82.94 | 280,840.10 |

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1年以内 | 26,580.02 | 100.00 | 66,449.84 | 100.00 |
| 合计 | 26,580.02 | 100.00 | 66,449.84 | 100.00 |

-账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 年限 | 占预付账款期末余额合计数的比例 (%) |
|----------------------|-----------|------|---------------------|
| 中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司 | 26,580.02 | 1年以内 | 100.00 |
| 合计 | 26,580.02 | -- | 100.00 |

(四) 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|----------|
| 预缴企业所得税 | 50,661,382.25 | |
| 预缴其他税费 | | 3,428.94 |
| 合计 | 50,661,382.25 | 3,428.94 |

注：截至本报告批准报出日，预缴企业所得税已完成退税。

(五) 投资性房地产

1. 采用公允价值模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|----------------|------------------|------------------|
| 一、期初余额 | 1,990,764,300.00 | 1,990,764,300.00 |
| 二、本期变动 | | |
| 加：外购 | | |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | | |
| 企业合并增加 | | |
| 减：处置 | | |
| 其他转出 | | |
| 公允价值变动 | | |
| 三、期末余额 | 1,990,764,300.00 | 1,990,764,300.00 |

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(六) 固定资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------------|
| 固定资产 | 232,840.56 | 232,840.56 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 232,840.56 | 232,840.56 |

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

| 项目 | 机器设备 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值： | | |
| 1. 期初余额 | 435,861.36 | 435,861.36 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | 435,861.36 | 435,861.36 |
| 二、累计折旧 | | |
| 1. 期初余额 | 203,020.80 | 203,020.80 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| (1) 计提 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |

| 项目 | 机器设备 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 4. 期末余额 | 203,020.80 | 203,020.80 |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 232,840.56 | 232,840.56 |
| 2. 期初账面价值 | 232,840.56 | 232,840.56 |

(2)暂时闲置的固定资产情况：无。

(3)通过经营租赁租出的固定资产：无。

(4)未办妥产权证书的固定资产情况：无。

2. 固定资产清理：无。

(七) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 一、递延所得税资产 | | | | |
| 资产减值准备 | 455,123.57 | 113,780.90 | 317,704.33 | 79,426.09 |
| 投资性房地产公允价值变动 | 28,132,223.00 | 7,033,055.75 | 28,132,223.00 | 7,033,055.75 |
| 合计 | 28,587,346.57 | 7,146,836.65 | 28,449,927.33 | 7,112,481.84 |

2、未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 投资性房地产公允价值变动 | 211,032,529.00 | 52,758,132.25 | 211,032,529.00 | 52,758,132.25 |
| 合计 | 211,032,529.00 | 52,758,132.25 | 211,032,529.00 | 52,758,132.25 |

(八) 应付账款

1. 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|--------------|
| 1年以内(含1年) | 552,178.40 | 2,298,316.12 |
| 合计 | 552,178.40 | 2,298,316.12 |

2. 账龄超过1年的重要应付账款：无。

(九) 预收款项

1. 预收款项列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 996,148.75 | 493,755.52 |
| 合计 | 996,148.75 | 493,755.52 |

2. 账龄超过1年的重要预收款项：无。

(十) 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|--------------|
| 增值税 | 750,563.10 | 672,302.22 |
| 企业所得税 | 7,866,305.16 | 5,495,417.11 |
| 城市维护建设税 | 52,539.42 | 47,061.16 |
| 土地使用税 | 151,074.75 | |
| 房产税 | 4,499,992.69 | 3,655,526.33 |
| 教育费附加 | 22,516.89 | 20,169.07 |
| 地方教育附加 | 15,011.26 | 13,446.04 |
| 印花税 | 86,477.71 | 79,196.71 |
| 合计 | 13,444,480.98 | 9,983,118.64 |

(十一) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 28,441,178.79 | 27,055,195.04 |
| 合计 | 28,441,178.79 | 27,055,195.04 |

1. 应付利息：无。

2. 应付股利：无。

3. 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|---------------|---------------|
| 租赁押金、保证金 | 28,441,178.79 | 27,055,195.04 |
| 合计 | 28,441,178.79 | 27,055,195.04 |

(2)账龄超过1年的重要其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|------------------|--------------|-----------|
| 广州华银医学检验中心有限公司 | 924,477.19 | 租赁押金 |
| 广州芯德通信科技股份有限公司 | 434,133.00 | 租赁押金 |
| 广州市溢信科技股份有限公司 | 403,455.00 | 租赁押金 |
| 广州锐博生物技术有限公司 | 395,103.00 | 租赁押金 |
| 广州慧智微电子股份有限公司 | 372,462.00 | 租赁押金 |
| 广州迈普再生医学科技股份有限公司 | 344,751.90 | 租赁押金 |
| 广东省保化检测中心有限公司 | 340,750.77 | 租赁押金 |
| 广州达蒙安防科技有限公司 | 329,280.00 | 租赁押金 |
| 广东纬德信息科技股份有限公司 | 310,314.00 | 租赁押金 |
| 广州市雷德生物科技有限公司 | 302,462.40 | 租赁押金 |
| 佰聆数据股份有限公司 | 264,960.00 | 租赁押金 |
| 高勘（广州）技术有限公司 | 260,439.00 | 租赁押金 |
| 广州江南科友科技股份有限公司 | 246,780.00 | 租赁押金 |
| 广东迈科医学科技股份有限公司 | 234,918.00 | 租赁押金 |
| 广州金鹏环保工程有限公司 | 221,607.00 | 租赁押金 |
| 广州瑞尔医药科技有限公司 | 220,439.81 | 租赁押金 |
| 宏景科技股份有限公司 | 212,965.00 | 租赁押金 |
| 广东汇香源生物科技股份有限公司 | 211,050.00 | 租赁押金 |
| 广州欧科信息技术股份有限公司 | 200,144.25 | 租赁押金 |
| 合计 | 6,230,492.32 | -- |

(十二)实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | 本期 | 本期 | 期末余额 |
|-------|------|----|----|------|
|-------|------|----|----|------|

| | 投资金额 | 所占比例 (%) | | | 投资金额 | 所占比例 (%) |
|---------------|--------------|-------------|--|--|--------------|-------------|
| 广州开发区控股集团有限公司 | 6,000,000.00 | 100.00 | | | 6,000,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 6,000,000.00 | 100.00 | | | 6,000,000.00 | 100.00 |

(十三) 资本公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------------|------|------|------------------|
| 资本溢价 | 1,784,800,483.37 | | | 1,784,800,483.37 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 合计 | 1,784,800,483.37 | | | 1,784,800,483.37 |

(十四) 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 3,000,000.00 | | | 3,000,000.00 |
| 合计 | 3,000,000.00 | | | 3,000,000.00 |

(十五) 未分配利润

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 192,114,186.67 | 4,155,791.61 |
| 调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | | |
| 调整后期初未分配利润 | 192,114,186.67 | 4,155,791.61 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |
| 减: 提取法定盈余公积 | | 2,538,245.38 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | 11,784,222.88 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 209,124,659.33 | 192,114,186.67 |

(十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本分类列示如下:

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|------------|----------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 28,616,800.79 | 834,908.24 | 115,012,820.19 | 9,082,677.91 |

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|------------|----------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 其他业务 | | | | |
| 合计 | 28,616,800.79 | 834,908.24 | 115,012,820.19 | 9,082,677.91 |

(十七)税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 城市维护建设税 | 172,667.67 | 679,840.43 |
| 教育费附加 | 74,000.42 | 291,360.13 |
| 土地使用税 | 151,074.75 | 604,299.00 |
| 房产税 | 4,499,992.69 | 17,077,902.56 |
| 地方教育附加 | 49,333.61 | 194,240.11 |
| 印花税 | 86,477.71 | 348,590.92 |
| 合计 | 5,033,546.85 | 19,196,233.15 |

(十八)管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|-----------|------------|
| 职工薪酬 | | 230,418.83 |
| 咨询费及中介费 | 36,603.78 | 60,750.77 |
| 办公费 | | 4,437.20 |
| 诉讼费 | 60,563.94 | |
| 其他费用 | | 25,143.40 |
| 合计 | 97,167.72 | 320,750.20 |

(十九)财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-------------|-------------|
| 利息支出 | | |
| 减：存款利息收入 | 133,557.67 | 664,840.93 |
| 手续费 | 14,409.00 | 3,531.00 |
| 合计 | -119,148.67 | -661,309.93 |

(二十)其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------|-----------|
| 进项税额加计抵减 | | 30,850.34 |
| 其他 | 51.93 | 1,014.52 |
| 合计 | 51.93 | 31,864.86 |

(二十一)公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|-------|----------------|
| 投资性房地产公允价值变动 | | 182,900,306.00 |
| 合计 | | 182,900,306.00 |

(二十二)信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-------------|-------------|
| 应收账款坏账损失 | -137,419.24 | -317,704.33 |
| 合计 | -137,419.24 | -317,704.33 |

(二十三)营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---------|-----------|-----------|---------------|
| 罚款、赔偿收入 | 48,046.42 | 909.09 | 48,046.42 |
| 其他 | | 17,973.28 | |
| 合计 | 48,046.42 | 18,882.37 | 48,046.42 |

(二十四)营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|--------|-------|---------------|
| 其他 | 375.55 | | 375.55 |
| 合计 | 375.55 | | 375.55 |

(二十五)所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 5,704,512.36 | 21,781,304.03 |
| 递延所得税费用 | -34,354.81 | 45,645,650.41 |
| 合计 | 5,670,157.55 | 67,426,954.44 |

(二十六)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------|---------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 17,010,472.66 | 202,280,863.32 |

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| 加：资产减值准备 | 137,419.24 | 317,704.33 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧 | | 154,993.23 |
| 使用权资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | | -182,900,306.00 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | | |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | -34,354.81 | -7,112,481.84 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | | 52,758,132.25 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | -53,393,414.38 | -4,213,454.00 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | 3,617,570.21 | 2,728,253.13 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -32,662,307.08 | 64,013,704.42 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |
| 减：现金的期初余额 | 74,209,290.34 | 21,979,808.80 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -32,662,307.08 | 52,229,481.54 |

2. 本期支付的取得子公司的现金净额：无。

3. 本期收到的处置子公司的现金净额：无。

4. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 一、现金 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 41,546,983.26 | 74,209,290.34 |

六、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，这些金融工具主要与经营及融资相关，各项金融工具的详细情况详见本附注五相关项目，与这些金融工具相关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为降低信用风险，公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易，并通过已对客户信用进行监控以及通过账龄分析来对应收账款进行持续监控，确保公司不致面临坏账风险，将公司的整体信用风险控制在此可控的范围内。

(二) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类融资需求。通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

(三) 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低外汇风险。报告期内，由于公司与外币相关的收入和支出的信用期短，受到外汇风险的影响不大。

(四) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来6个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

| 控制方名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 母公司对本企业的持股比例 (%) | 母公司对本企业的表决权比例 (%) |
|---------------|-----|-------|----------------|---------------------|----------------------|
| 广州开发区控股集团有限公司 | 广州 | 商务服务业 | 1,148,495.0284 | 100.00 | 100.00 |

-本企业最终控制方是广州经济技术开发区管理委员会。

(二) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|-----------------|-------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州凯云城市运营管理有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州凯得资产运营有限公司 | 受同一最终控制方控制 |

(三) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

-采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----|--------|-------|-------|
|-----|--------|-------|-------|

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|---------|------------|--------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 物管费、维护费 | 759,154.93 | 2,470,901.70 |

-销售商品/提供劳务情况表:

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|--------|------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 停车场收入 | 107,343.43 | 675,530.59 |
| 广州凯云城市运营管理有限公司 | 场地服务 | | 6,055.05 |

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况: 无。

3. 关联租赁情况

-公司作为出租方:

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|--------|------------|------------|
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 租金 | 211,513.76 | 778,964.40 |
| 广州凯得资产运营有限公司 | 物业出租 | 262,319.16 | |

-公司作为承租方: 无

4. 关联担保情况: 无。

5. 关联方资金拆借: 无。

6. 关联方资产转让、债务重组情况: 无。

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|--------------|------------|------|------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | | | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 190,913.81 | | 430,407.08 | |
| | 应收账款小计 | 190,913.81 | | 430,407.08 | |

2. 应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|--------------|------------|------------|
| 应付账款 | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 315,343.88 | 186,795.29 |
| | 应付账款小计 | 315,343.88 | 186,795.29 |
| 其他应付款 | | | |
| | 广州凯得资产运营有限公司 | 276,258.84 | |

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|-----------------|------------|------|
| | 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 230,550.00 | |
| | 其他应付款小计 | 506,808.84 | |

(五) 关联方承诺

无。

八、或有事项

1、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司因与东莞市鸿骏膳食管理有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月26日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号：(2023)粤0112民初20047号)，诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计172,519.26元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

2、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司因与广东虹业抗体生物科技有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月31日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号：(2023)粤0112民初20426号)，诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计111,954.09元，本期末已根据预期信用损失对其应收账款计提坏账准备。

3、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司因与晒欧国际生物科技(广州)有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月31日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号：(2023)粤0112民初20416号)，诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计107,228.55元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

4、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司因与广东省知识产权保护中心(中国<广东>知识产权保护中心)房屋租赁合同纠纷，于2024年1月13日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号：(2024)粤0112民初887号)，诉求法院判决对方公司支付场地租金费用共计5,559,600.00元。本公司已于2024年2月4日向法院申请财产保全，请求对被申请人广东省知识产权保护中心(中国<广东>知识产权保护中心)5,659,000.00元的财产进行保全。本期末已根据预期信用损失对其应收账款

计提坏账准备。

5、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司因与东莞市鸿骏膳食管理有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月26日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理（案号：(2023)粤0112民初20048号），诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计251,569.93元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司不存在应披露的其他重要事项。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91350100084343026U



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称
类型
执行事务合伙人

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙企业
童益恭 仅供出具报告使用

出资额
成立日期
主要经营场所

壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整
2013年12月09日
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2024年2月11日

证书序号: 0014303

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 童益恭

主任会计师:

经营场所: 福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 35010001

批准执业文号: 闽财会(2013)46号

批准执业日期: 2013年11月29日



仅供出具报告使用



中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐继宏
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1977-12-11
 工作单位 Working unit 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
 身份证号码 Identity card No. 320682197712118634



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



徐继宏年检二维码

证书编号:
 No. of Certificate

440100560028

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2006 年 07 月 26 日
 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

2022年8月换发



姓名: 郑晓鑫
 Full name: 郑晓鑫
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1994-02-28
 Date of birth: 1994-02-28
 工作单位: 华兴会计师事务所
 Working Unit: 华兴会计师事务所
 身份证号码: 445221199402287316
 Identity card No.: 445221199402287316



郑晓鑫(350100010119), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



350100010119

证书编号: 350100010119
No. of Certificate: 350100010119

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会

发证日期: 2020 年 05 月 08 日
Date of Issuance: 2020 /y /m /d



郑晓鑫年检二维码

年 月 日
/y /m /d



广州三创壹号产业园区 运营管理有限责任公司

专项审计报告

华兴专字[2024]21008780308号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.ljhxcpa.com

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：闽245MBUCZUQ





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

专 项 审 计 报 告

华兴专字[2024]21008780308号

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司:

一、审计意见

我们审计了广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称三创壹号)财务报表,包括2024年3月31日的资产负债表,2024年1-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了三创壹号2024年3月31日的财务状况以及2024年1-3月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三创壹号,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估三创壹号的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

三创壹号、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三创壹号的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对三创壹号持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市浦东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.tjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840351
邮政编码(Postcode): 350003

审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致三创壹号不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年七月二日



资产负债表

2024年3月31日

编制单位：广州三航产业园运营管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | (一) | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 1,322,910.49 | 484,805.84 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | (三) | 7,966.23 | 19,915.53 |
| 其他应收款 | | | |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (四) | 46,160,660.00 | 1,542.27 |
| 流动资产合计 | | 56,435,563.73 | 17,921,852.68 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | (五) | 573,370,500.00 | 573,370,500.00 |
| 固定资产 | (六) | 177,538.80 | 177,538.80 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | (七) | 44,286.87 | 42,162.56 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 573,592,325.67 | 573,590,261.36 |
| 资产总计 | | 630,027,889.40 | 591,512,054.04 |

法定代表人：冯丽华 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李屋青



资产负债表（续）

2024年3月31日

编制单位：宁夏回族自治区银川市兴庆区兴庆街道办事处

货币单位：人民币元

| | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| 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 | (八) | 241,239.76 | 741,537.43 |
| 预收款项 | (九) | 2,314.78 | 41,599.91 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | (十) | 2,608,849.88 | 2,065,276.64 |
| 其他应付款 | (十一) | 40,677,891.51 | 8,048,962.66 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 43,530,095.93 | 11,697,376.94 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | (七) | 48,003,285.00 | 48,003,285.00 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 48,003,285.00 | 48,003,285.00 |
| 负债合计 | | 91,533,380.93 | 56,900,661.94 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本(或股本) | (十二) | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | (十三) | 377,176,537.57 | 377,176,537.57 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (十四) | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 未分配利润 | (十五) | 159,317,970.90 | 164,434,854.53 |
| 所有者权益合计 | | 538,494,508.47 | 534,611,392.13 |
| 负债和所有者权益总计 | | 630,027,889.40 | 591,512,054.04 |

法定代表人：马丽华 主管会计工作负责人：

马丽华

会计机构负责人：李金霞

李金霞





利润表

2024年1-3月

编制单位：广州金田纸业股份有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------------|-------|--------------|----------------|
| 一、营业收入 | (十六) | 6,864,377.32 | 25,402,787.04 |
| 减：营业成本 | (十六) | 257,253.99 | 3,507,016.00 |
| 税金及附加 | (十七) | 1,194,368.81 | 4,522,894.17 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | (十八) | 10,566.04 | 282,047.53 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (十九) | 215,879.73 | -159,917.73 |
| 其中：利息费用 | (十九) | 246,778.69 | |
| 利息收入 | (十九) | 31,038.21 | 161,016.62 |
| 加：其他收益 | (二十) | 51.93 | 11,453.32 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | (二十一) | | 192,013,140.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | (二十二) | -3,497.24 | -188,650.23 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 5,177,864.04 | 209,187,186.98 |
| 加：营业外收入 | (二十三) | | 909.09 |
| 减：营业外支出 | (二十四) | 375.55 | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 5,177,488.49 | 209,188,096.07 |
| 减：所得税费用 | (二十五) | 1,294,372.12 | 52,297,024.04 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 3,883,116.37 | 156,891,072.03 |
| (一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 3,883,116.37 | 156,891,072.03 |
| (二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5.其他 | | | |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5.现金流量套期储备 | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | |
| 7.其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 3,883,116.37 | 156,891,072.05 |

法定代表人：

马丽平

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金晋



现金流量表

2024年1-3月

编制单位:广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

货币单位:人民币元

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| 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 | | 6,583,156.01 | 25,673,088.84 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 547,762.29 | 2,222,062.64 |
| 经营活动现金流入小计 | | 7,135,918.30 | 27,895,151.48 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 799,355.89 | 2,996,160.27 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | 230,830.61 |
| 支付的各项税费 | | 48,664,063.48 | 9,431,450.32 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 144,060.86 | 377,470.76 |
| 经营活动现金流出小计 | | 49,607,480.33 | 13,536,911.96 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -42,471,562.03 | -14,350,230.52 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 34,000,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | | 34,000,000.00 | |
| 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 | | | 2,482,193.44 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 2,482,193.44 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 34,000,000.00 | -2,482,193.44 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| | | -8,471,562.03 | 11,377,040.08 |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | | 17,415,589.04 | 5,539,548.56 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |

法定代表人:

冯丽平

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李金平



所有者权益变动表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

福建泉州广惠肇同安经济开发区惠安分公司

| 项目 | 期初余额 | | | | 本期发生额 | | | | 所有者权益合计 | |
|-----------------------|--------------|--------|-----|----------------|-------|--------|------|--------------|----------------|----------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | | |
| | | 优先股 | 永续债 | | | | | | | 其他 |
| 一、上期期末余额 | 2,000,000.00 | | | 377,176,537.57 | | | | 1,000,000.00 | 154,434,854.53 | 534,611,392.10 |
| 二、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | | |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | |
| 1、所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | |
| 2、其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | |
| 3、股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | |
| A、其他 | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | |
| 1、提取盈余公积 | | | | | | | | | | |
| 2、提取一般风险准备 | | | | | | | | | | |
| 3、对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | |
| A、其他 | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | |
| 1、资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | |
| 2、盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | |
| 3、盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4、设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | |
| 5、其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | |
| 6、其他 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,000,000.00 | | | 377,176,537.57 | | | | 1,000,000.00 | 154,434,854.53 | 534,611,392.10 |

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

冯丽华

李俊霞



所有者权益变动表 (续)

2024年1-3月

单位: 人民币元

| 项目 | 上期发生额 | | | | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|------------------------|--------|-----|----------------|--------|------|--------------|----------------|----------------|---------|
| | 其他权益工具 | | 库存股 | 其他综合收益 | | | | | |
| | 优先股 | 永续债 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | | | 377,176,537.57 | | | 102,598.19 | 923,383.73 | 380,202,519.49 | |
| 二、会计政策变更 | | | | | | | | | |
| 三、前期差错更正 | | | | | | | | | |
| 四、其他 | | | | | | | | | |
| 五、所有者权益合计 | | | 377,176,537.57 | | | 102,598.19 | 923,383.73 | 380,202,519.49 | |
| 六、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者 (或股东) 的分配 | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | |
| 所有者权益变动合计 | | | | | | | | | |
| (一) 所有者权益变动合计 | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积变动合计 (或减少) | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积变动合计 (或减少) | | | | | | | | | |
| 3. 未分配利润变动合计 | | | | | | | | | |
| 4. 其他权益工具持有者投入权益 | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益变动合计 | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | |
| (二) 所有者权益合计 | | | | | | | | | |
| 1. 所有者权益 | | | | | | | | | |
| 2. 所有者权益 | | | | | | | | | |
| 3. 所有者权益 | | | | | | | | | |
| 所有者权益合计 | | | | | | | | | |
| 七、所有者权益合计 | | | 377,176,537.57 | | | 1,000,000.00 | 154,434,854.53 | 534,611,392.10 | |

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

与丽华



财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 历史沿革

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2022年9月19日,注册资本为人民币200.00万元,由广州开发区投资控股有限公司(以下简称“开发区投控”)投资设立。本公司原控股股东为广州开发区投资控股有限公司,2022年11月03日,项目公司标的股权由广州开发区投资控股有限公司转让予广州开发区控股集团有限公司,标的股权转让完成后,广州开发区控股集团有限公司持有100%的股权。本公司的统一社会信用代码为91440112MABYTTCM17。

(二) 公司注册资本

人民币2,000,000.00元。

(三) 经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的经营范围为:园区管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;办公设备租赁服务。

(四) 公司住所

注册地址:广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房(A3-4A)

(五) 公司法定代表人

公司法定代表人:冯丽华。

(六) 财务报告的批准报出

本财务报表业经公司于2024年7月2日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确

认新金融负债。公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产的分类与计量

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后

续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类与计量

公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原

则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

4. 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义

的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

5. 金融工具减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

-应收款项及租赁应收款

公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

-应收账款

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合如下：

| 确定组合的依据 | 组合名称 |
|---------|--------|
| 组合 1 | 应收租赁客户 |
| 组合 2 | 应收其他客户 |

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

-其他应收款

公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

6. 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

(1) 终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

(2) 继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

(3) 继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

7. 金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8. 金融工具公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

（1）估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

（2）公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他

后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2. 固定资产分类

公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、其他设备。

3. 公司固定资产按成本进行初始计量

外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

以债务重组取得的固定资产，其成本包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

4. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值确定其折旧率，具体折旧率如下：

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|------|---------|----------|---------|
| 1 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

公司在每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

5. 固定资产减值准备：

详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

6. 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

（九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按实际成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账

价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（2）后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，

如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2. 无形资产减值准备的计提

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）长期待摊费用

公司将已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用计入长期待摊费用，按实际成本入账，在受益期内采用直线法平均摊销。

（十二）合同负债

合同负债的确认方法

合同负债反映公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

公司在职工提供相关服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

（1）设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产

成本。

(2) 设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性记入当期损益。正式退休日之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（十四）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

(1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

(2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；

(3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

(4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

(5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按

照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（十五）所得税费用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，

确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（十六）租赁

本公司仅包含经营租赁。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

（十七）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。

本公司执行该解释未对公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

2. 会计估计变更

公司本报告期未发生会计估计变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|----|------|----|
|----|------|----|

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|---------|------------------|-------|
| 增值税 | 按销售货物或提供应税劳务的增值额 | 9%、6% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(二) 税收优惠

无。

五、财务报表主要项目注释

以下附注如无特别说明，期初是指2023年12月31日，期末是指2024年3月31日；上期是指2023年1-12月，本期是指2024年1-3月。

(一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|--------------|---------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|--------------|
| 1年以内 | 1,500,057.96 |
| 1-2年 | |
| 2-3年 | |
| 3-4年 | |
| 4-5年 | |
| 5年以上 | |
| 小计 | 1,500,057.96 |
| 减：坏账准备 | 177,147.47 |
| 合计 | 1,322,910.49 |

2. 应收账款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | |
|-----------|--------------|--------|------------|---------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 206,217.23 | 13.75 | 177,147.47 | 85.90 | 29,069.76 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,293,840.73 | 86.25 | | | 1,293,840.73 |
| 其中：应收租赁客户 | 1,293,840.73 | 86.25 | | | 1,293,840.73 |
| 合计 | 1,500,057.96 | 100.00 | 177,147.47 | 11.81 | 1,322,910.49 |

-续上表

| 类别 | 期初余额 | | | | |
|-----------|------------|--------|------------|---------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 197,719.99 | 30.26 | 168,650.23 | 85.30 | 29,069.76 |
| 按组合计提坏账准备 | 455,736.08 | 69.74 | | | 455,736.08 |
| 其中：应收租赁客户 | 455,736.08 | 69.74 | | | 455,736.08 |
| 合计 | 653,456.07 | 100.00 | 168,650.23 | 25.81 | 484,805.84 |

(1) 按单项计提坏账准备：

| 单位名称 | 期末余额 | | | |
|------------------|------------|------------|---------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 92,300.00 | 92,300.00 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 广东虹业抗体生物科技有限公司 | 71,202.68 | 42,132.92 | 59.17 | 信用风险特征不同 |
| 晒欧国际生物科技(广州)有限公司 | 42,714.55 | 42,714.55 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 合计 | 206,217.23 | 177,147.47 | 85.90 | -- |

(2)按组合计提坏账准备

-组合中，采用预期信用损失率计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|--------------|------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 1,293,840.73 | | |
| 合计 | 1,293,840.73 | | |

-组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

3. 坏账准备的情况

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------------|----------|-------|-------|----|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 单项计提 | 168,650.23 | 8,497.24 | | | | 177,147.47 |
| 组合计提 | | | | | | |
| 合计 | 168,650.23 | 8,497.24 | | | | 177,147.47 |

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

| 单位名称 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-------------------|--------------|------|---------------|------------|
| 广州市黄埔区机关事务管理局 | 881,286.45 | 1年以内 | 58.75 | |
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 190,913.81 | 1年以内 | 12.73 | |
| 广州市黄埔区人民政府联和街道办事处 | 171,525.00 | 1年以内 | 11.43 | |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 92,300.00 | 1年以内 | 6.15 | 92,300.00 |
| 广东虹业抗体生物科技有限公司 | 71,202.68 | 1年以内 | 4.75 | 42,132.92 |
| 合计 | 1,407,227.94 | -- | 93.81 | 134,432.92 |

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 7,966.23 | 100.00 | 19,915.53 | 100.00 |
| 合计 | 7,966.23 | 100.00 | 19,915.53 | 100.00 |

-账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 年限 | 占预付账款期末余额合计数的比例(%) |
|----------------------|----------|------|--------------------|
| 中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司 | 7,966.23 | 1年以内 | 100.00 |
| 合计 | 7,966.23 | -- | 100.00 |

(四)其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|----------|
| 预缴企业所得税 | 46,160,660.00 | |
| 预缴其他税金 | | 1,542.27 |
| 合计 | 46,160,660.00 | 1,542.27 |

注：截至本报告批准报出日，预缴企业所得税已完成退税。

(五)投资性房地产

-采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、期初余额 | 573,370,500.00 | 573,370,500.00 |
| 二、本期变动 | | |
| 加：外购 | | |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | | |
| 减：处置 | | |
| 其他转出 | | |
| 公允价值变动 | | |
| 三、期末余额 | 573,370,500.00 | 573,370,500.00 |

-截至2024年3月31日，未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(六)固定资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------------|
| 固定资产 | 177,538.80 | 177,538.80 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 177,538.80 | 177,538.80 |

1. 固定资产

(1)固定资产情况

| 项目 | 办公及其他设备 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值： | | |
| 1. 期初余额 | 380,559.60 | 380,559.60 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | 380,559.60 | 380,559.60 |

| 项目 | 办公及其他设备 | 合计 |
|-----------|------------|------------|
| 二、累计折旧 | | |
| 1. 期初余额 | 203,020.80 | 203,020.80 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| (1) 计提 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| (1) 处置或报废 | | |
| 4. 期末余额 | 203,020.80 | 203,020.80 |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 177,538.80 | 177,538.80 |
| 2. 期初账面价值 | 177,538.80 | 177,538.80 |

(2)暂时闲置的固定资产情况：无。

(3)通过经营租赁租出的固定资产：无。

(4)未办妥产权证书的固定资产情况：无。

2. 固定资产清理

无。

(七)递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------|------------|-----------|------------|-----------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 177,147.47 | 44,286.87 | 168,650.23 | 42,162.56 |
| 合计 | 177,147.47 | 44,286.87 | 168,650.23 | 42,162.56 |

2、未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 投资性房地产资产公允 | 192,013,140.00 | 48,003,285.00 | 192,013,140.00 | 48,003,285.00 |

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 价值变动 | | | | |
| 合计 | 192,013,140.00 | 48,003,285.00 | 192,013,140.00 | 48,003,285.00 |

(八) 应付账款

1. 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 241,239.76 | 741,537.43 |
| 合计 | 241,239.76 | 741,537.43 |

2. 账龄超过1年的重要应付账款：无。

(九) 预收款项

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|----------|-----------|
| 1年以内(含1年) | 2,314.78 | 41,599.91 |
| 合计 | 2,314.78 | 41,599.91 |

-截至2024年3月31日，账龄超过1年的重要预收款项：无。

(十) 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|--------------|
| 增值税 | 164,706.80 | 131,092.13 |
| 企业所得税 | 1,296,496.43 | 1,082,596.41 |
| 土地使用税 | 30,428.25 | |
| 城市维护建设税 | 11,529.48 | 9,176.45 |
| 教育费附加 | 4,941.20 | 3,932.76 |
| 地方教育附加 | 3,294.14 | 2,621.84 |
| 房产税 | 1,068,365.23 | 813,604.65 |
| 印花税 | 28,888.35 | 22,252.40 |
| 合计 | 2,608,649.88 | 2,065,276.64 |

(十一) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|--------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 40,677,891.51 | 6,048,962.96 |

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----|---------------|--------------|
| 合 计 | 40,677,891.51 | 6,048,962.96 |

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|---------------|--------------|
| 租赁押金、保证金 | 6,431,112.82 | 6,048,962.96 |
| 借款 | 34,246,778.69 | |
| 合 计 | 40,677,891.51 | 6,048,962.96 |

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款：

| 债权单位名称 | 账面余额 | 未偿还原因 |
|------------------|--------------|-------|
| 广州华银医学检验中心有限公司 | 924,477.19 | 租赁押金 |
| 广州迈普再生医学科技股份有限公司 | 344,751.90 | 租赁押金 |
| 广东省保化检测中心有限公司 | 340,750.77 | 租赁押金 |
| 广州市雷德生物科技有限公司 | 302,462.40 | 租赁押金 |
| 广州瑞尔医药科技有限公司 | 220,439.81 | 租赁押金 |
| 合 计 | 2,132,882.07 | -- |

(十二) 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|---------------|--------------|----------|------|------|--------------|----------|
| | 投资金额 | 所占比例 (%) | | | 投资金额 | 所占比例 (%) |
| 广州开发区控股集团有限公司 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |
| 合 计 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |

(十三) 资本公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 资本溢价 | 377,176,537.57 | | | 377,176,537.57 |
| 其他资本公积 | | | | |

| | | | | |
|-----|----------------|--|--|----------------|
| 合 计 | 377,176,537.57 | | | 377,176,537.57 |
|-----|----------------|--|--|----------------|

(十四) 盈余公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |
| 合 计 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |

(十五) 未分配利润

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 154,434,854.53 | 923,383.73 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | |
| 调整后期初未分配利润 | 154,434,854.53 | 923,383.73 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 3,883,116.37 | 156,891,072.05 |
| 其他综合收益结转留存收益转入 | | |
| 减：提取法定盈余公积 | | 897,401.81 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | 2,482,199.44 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 158,317,970.90 | 154,434,854.53 |

(十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本分类列示如下：

| 项 目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|--------------|------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 6,864,377.92 | 257,233.99 | 25,482,785.54 | 3,507,018.68 |
| 其他业务 | | | | |
| 合 计 | 6,864,377.92 | 257,233.99 | 25,482,785.54 | 3,507,018.68 |

(十七) 税金及附加

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|--------------|
| 城市维护建设税 | 38,912.41 | 144,113.97 |
| 教育费附加 | 16,676.74 | 61,763.12 |
| 土地使用税 | 30,428.25 | 121,713.00 |
| 房产税 | 1,068,365.23 | 4,084,245.06 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|--------------|--------------|
| 地方教育附加 | 11,117.83 | 41,175.41 |
| 印花税 | 28,888.35 | 69,382.61 |
| 合计 | 1,194,388.81 | 4,522,393.17 |

(十八)管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|-----------|------------|
| 职工薪酬 | | 230,418.83 |
| 咨询费及中介费 | 10,566.04 | 36,405.39 |
| 办公费 | | 15,223.31 |
| 合计 | 10,566.04 | 282,047.53 |

(十九)财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|------------|-------------|
| 利息支出 | 246,778.69 | |
| 减：存款利息收入 | 31,038.21 | 161,016.62 |
| 手续费 | 139.25 | 1,098.89 |
| 合计 | 215,879.73 | -159,917.73 |

(二十)其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------|-----------|
| 进项税额加计抵减 | | 10,438.80 |
| 其他 | 51.93 | 1,014.52 |
| 合计 | 51.93 | 11,453.32 |

(二十一)公允价值变动收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|-------|----------------|
| 投资性房地产公允价值变动 | | 192,013,140.00 |
| 合计 | | 192,013,140.00 |

(二十二)信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-----------|-------------|
| 应收账款坏账损失 | -8,497.24 | -168,650.23 |
| 合计 | -8,497.24 | -168,650.23 |

(二十三)营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|-------|-------|---------------|
| | | | |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---------|-------|--------|---------------|
| 罚款、赔偿收入 | | 909.09 | |
| 合计 | | 909.09 | |

(二十四) 营业外支出

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|--------|-------|---------------|
| 其他 | 375.55 | | 375.55 |
| 合计 | 375.55 | | 375.55 |

(二十五) 所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 1,296,496.43 | 4,335,901.58 |
| 递延所得税费用 | -2,124.31 | 47,961,122.44 |
| 合计 | 1,294,372.12 | 52,297,024.02 |

(二十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------------|--------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 3,883,116.37 | 156,891,072.05 |
| 加：资产减值准备 | 8,497.24 | 168,650.23 |
| 投资性房地产折旧、使用权资产折旧、固定资产折旧 | | 154,993.23 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“—”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“—”号填列） | | -192,013,140.00 |
| 财务费用（收益以“—”号填列） | 246,778.69 | |
| 投资损失（收益以“—”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“—”号填列） | -2,124.31 | -42,162.56 |
| 递延所得税负债增加（减少以“—”号填列） | | 48,003,285.00 |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -46,993,770.32 | 127,102.50 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 385,940.30 | 1,069,439.07 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -42,471,562.03 | 14,359,239.52 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 减：现金的期初余额 | 17,415,589.04 | 5,538,548.96 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -8,471,562.03 | 11,877,040.08 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|--------------|---------------|
| 一、现金 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 8,944,027.01 | 17,415,589.04 |

六、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，这些金融工具主要与经营及融资相关，各项金融工具的详细情况详见本附注五相关项目，与这些金融工具相关的风险，以及公司为降低这些风险所采取

的风险管理政策如下所述：

(一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为降低信用风险，公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易，并通过已对客户信用进行持续监控以及通过账龄分析来对应收账款进行持续监控，确保公司不致面临坏账风险，将公司的整体信用风险控制在可控的范围内。

(二)利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类融资需求。通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

(三)流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来6个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

七、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

| 控制方名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|---------------|-----|-------|----------------|-----------------|------------------|
| 广州开发区控股集团有限公司 | 广州 | 商务服务业 | 1,148,495.0284 | 100.00 | 100.00 |

(二)本企业合营和联营企业情况

无。

(三)其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 关联方关系 |
|----------------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州凯得资产运营有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 受同一最终控制方控制 |

(四)关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

-采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|---------|------------|--------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 物管费、维护费 | 253,162.40 | 1,211,413.27 |

-出售商品/提供劳务情况表:

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|--------|------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 停车场收入 | 107,343.43 | 675,530.59 |

2. 关联租赁情况

-公司作为出租方:

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的 租赁收入 | 上期确认的 租赁收入 |
|--------------|--------|---------------|---------------|
| 广州凯得资产运营有限公司 | 物业出租 | 262,319.16 | |

-公司作为承租方: 无。

3. 关联方资金拆借

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------|---------------|------------|------------|----|
| 拆入 | | | | |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,000,000.00 | 2024-01-11 | 2024-05-31 | |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 23,000,000.00 | 2024-01-11 | 2024-05-31 | |

(五)关联方应收应付款项

1. 应收项目:

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|------------|------------|
| 应收账款 | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 190,913.81 | 430,407.08 |

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-----|------------|------------|
| 应收账款小计 | | 190,913.81 | 430,407.08 |

2. 应付项目:

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------------|---------------|-----------|
| 应付账款 | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 138,333.24 | 62,023.21 |
| 应付账款小计 | | 138,333.24 | 62,023.21 |
| 其他应付款 | | | |
| | 广州凯得资产运营有限公司 | 276,258.84 | |
| | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,079,840.16 | |
| | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 23,166,938.53 | |
| 其他应付款小计 | | 34,523,037.53 | |

(六) 关联方承诺

无。

八、 承诺及或有事项

1、本公司因与东莞市鸿骏膳食管理有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月26日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号:(2023)粤0112民初20047号),诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计172,519.26元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

2、本公司因与广东虹业抗体生物科技有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月31日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号:(2023)粤0112民初20426号),诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计111,954.09元，本期末已根据预期信用损失对其应收账款计提坏账准备。

3、本公司因与晒欧国际生物科技(广州)有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月31日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号:(2023)粤0112民初20416号),诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计107,228.55元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司不存在应披露的其他重要事项。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91350100084343026U



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称
类型
执行事务合伙人

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙企业
童益恭 仅供出具报告使用

出资额
成立日期
主要经营场所

壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整
2013年12月09日
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2024年2月11日

证书序号: 0014303

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 童益恭

主任会计师:

经营场所: 福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 35010001

批准执业文号: 闽财会(2013)46号

批准执业日期: 2013年11月29日



仅供出具报告使用



中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐继宏
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1977-12-11
 工作单位 Working unit 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
 身份证号码 Identity card No. 320682197712118634



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



徐继宏年检二维码

证书编号:
 No. of Certificate

440100560028

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2006 年 07 月 26 日
 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

2022年8月换发



姓名: 郑晓鑫
 性别: 男
 出生日期: 1994-02-28
 Date of birth: 1994-02-28
 工作单位: 华兴会计师事务所
 Working Unit: (特殊普通合伙)广东分所
 身份证号码: 445221199402287316
 Identity card No.: 445221199402287316



郑晓鑫(350100010119), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



350100010119

证书编号: 350100010119
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 05 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d



郑晓鑫年检二维码

年 月 日
/y /m /d



广州三创贰号产业园区 运营管理有限责任公司

专项审计报告

华兴专字[2024]21008780311号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.ljhxcpa.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：闽24T752C2SF





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

专 项 审 计 报 告

华兴专字[2024]21008780311号

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司:

一、 审计意见

我们审计了广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称三创贰号)财务报表,包括2024年3月31日的资产负债表,2024年3月31日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了三创贰号2024年3月31日的财务状况以及2024年3月31日的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三创贰号,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估三创贰号的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

三创贰号、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三创贰号的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对三创贰号持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦8层6-9室
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjlxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致三创贰号不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容,并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年七月二日



资产负债表

2024年3月31日

编制单位：广州三创产业园区运营管理有限公司

货币单位：人民币元

| | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-----|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | (一) | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 6,621,969.48 | 5,465,323.88 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | (三) | 9,323.27 | 23,308.07 |
| 其他应收款 | (四) | 11,079,840.16 | |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (五) | 4,500,722.25 | |
| 流动资产合计 | | 38,277,710.68 | 31,432,560.42 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | (六) | 718,016,500.00 | 718,016,500.00 |
| 固定资产 | (七) | 55,301.76 | 55,301.76 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | (八) | 32,230.50 | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 718,104,032.26 | 718,071,801.76 |
| 资产总计 | | 756,381,742.94 | 749,504,362.18 |

法定代表人：冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李桂香



资产负债表（续）

2024年3月31日

编制单位：广州三喜食品股份有限公司

货币单位：人民币元

| | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|-------|-----------------------|-----------------------|
| 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 | (九) | 137,332.69 | 873,529.67 |
| 预收款项 | (一十) | 138,617.42 | 180,798.32 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | (一十一) | 4,485,660.49 | 4,075,274.44 |
| 其他应付款 | (一十二) | 11,766,724.70 | 11,419,812.39 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 16,528,335.30 | 16,557,414.82 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | (八) | 4,754,847.25 | 4,754,847.25 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 4,754,847.25 | 4,754,847.25 |
| 负债合计 | | 21,283,182.55 | 21,312,262.07 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本(或股本) | (十三) | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | (十四) | 888,543,000.43 | 888,543,000.43 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (十五) | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 未分配利润 | (十六) | 43,555,650.98 | 36,649,089.68 |
| 所有者权益合计 | | 735,098,560.39 | 725,192,100.11 |
| 负债和所有者权益总计 | | 756,381,742.94 | 749,504,362.18 |

法定代表人：冯丽平 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李金平



利润表

2024年1-3月

编制单位：广州三创数字产业运营管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 附注 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------------|-------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | (十七) | 11,372,147.68 | 46,382,688.46 |
| 减：营业成本 | (十七) | 228,851.10 | 3,776,854.62 |
| 税金及附加 | (十八) | 1,905,553.50 | 7,270,413.24 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | (十九) | 73,771.49 | 6,887.65 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (二十) | -50,226.79 | -225,163.03 |
| 其中：利息费用 | (二十) | | |
| 利息收入 | (二十) | 50,318.49 | 226,314.79 |
| 加：其他收益 | (二十一) | | 10,301.33 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (二十二) | 75,320.00 | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | (二十三) | | 19,019,389.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | (二十四) | -128,922.00 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 9,160,667.23 | 54,563,366.37 |
| 加：营业外收入 | (二十五) | 48,046.42 | 9,110.49 |
| 减：营业外支出 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 9,208,713.70 | 54,572,476.86 |
| 减：所得税费用 | (二十六) | 2,302,153.42 | 13,643,119.22 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 6,906,460.28 | 40,929,357.64 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 6,906,460.28 | 40,929,357.64 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 6,906,460.28 | 40,929,357.64 |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金良



现金流量表

2024年1-3月

编制单位: 广州三新数字产业运营管理有限公司

货币单位: 人民币元

| | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|-----|----------------|---------------|
| 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 | | 11,060,073.28 | 40,161,771.83 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 534,096.91 | 4,208,269.95 |
| 经营活动现金流入小计 | | 11,594,170.17 | 44,370,041.78 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 1,004,811.53 | 2,448,350.33 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | 9,304,948.71 | 16,610,276.65 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 227,882.88 | 1,899,904.37 |
| 经营活动现金流出小计 | | 10,532,243.12 | 20,958,531.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 1,121,927.05 | 23,411,510.43 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 11,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 11,000,000.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -11,000,000.00 | |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 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 | | | 4,343,634.87 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 4,343,634.87 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -4,343,634.87 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| | | -9,878,072.95 | 19,067,075.56 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 25,943,928.47 | 6,876,052.91 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |

法定代表人:  主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 



所有者权益变动表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

| 项目 | 本期发生额 | | | | | | 所有者权益合计 | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|-----|----|----------------|-------|---------|--------|--------------|---------------|----------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 2,000,000.00 | | | | 888,543,000.43 | | | | 1,000,000.00 | 36,649,089.88 | 728,192,100.11 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 2,000,000.00 | | | | 888,543,000.43 | | | | 1,000,000.00 | 36,649,089.88 | 728,192,100.11 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | | 6,906,460.28 | 6,906,460.28 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1、所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2、其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3、股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | |
| 1、提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2、提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3、对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | | | |
| 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1、资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 2、盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 3、盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4、盈余公积弥补以前年度损益 | | | | | | | | | | | |
| 5、其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6、其他 | | | | | | | | | | | |
| 专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1、本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2、本期使用 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,000,000.00 | | | | 888,543,000.43 | | | | 1,000,000.00 | 43,555,550.16 | 735,098,550.59 |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：李金良



所有者权益变动表 (续)

2024年1-3月

货币单位: 人民币元

| 项目 | 上期发生额 | | | | | | 所有者权益合计 | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|-----|----|------|----------------|---------|--------|------|---------------|----------------|---------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 库存股 | | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | | | | | | | | | | | | |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | | | | | | | | | | | | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | 2,000,000.00 | | | | | 688,543,000.43 | | | | 957,039.22 | 1,063,376.91 | |
| 综合收益总额 | | | | | | | | | | | | |
| 净利润 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | 2,000,000.00 | | | | | 688,543,000.43 | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 7. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 8. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 9. 其他综合收益 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,000,000.00 | | | | | 688,543,000.43 | | | | 35,649,089.66 | 728,192,100.51 | |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李金霞

冯丽华



财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司基本情况

(一)历史沿革

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2022年5月6日,注册资本为人民币200.00万元,由广州开发区投资控股有限公司(以下简称“开发区投控”)投资设立。本公司原控股股东为广州开发区投资控股有限公司,2022年11月03日,项目公司标的股权由广州开发区投资控股有限公司转让予广州开发区控股集团有限公司,标的股权转让完成后,广州开发区控股集团有限公司持有100%的股权。本公司的统一社会信用代码为91440112MABM40BQ17。

(二)公司注册资本

人民币2,000,000.00元。

(三)经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的经营范围为:园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务。

(四)公司住所

注册地址:广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

(五)公司法定代表人

公司法定代表人:冯丽华。

(六)财务报告的批准报出

本财务报表业经公司于2024年7月2日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二)持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事

项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产的分类与计量

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益

确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债的分类与计量

公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生

工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

金融工具减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

-应收款项及租赁应收款

公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

-应收账款

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合如下：

| 确定组合的依据 | 组合名称 |
|---------|--------|
| 组合 1 | 应收租赁客户 |
| 组合 2 | 应收其他客户 |

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

-其他应收款

公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

(1) 终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

（2）继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

（3）继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

金融工具公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

（1）估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

（2）公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他

后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产分类

公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备。

公司固定资产按成本进行初始计量

外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

以债务重组取得的固定资产，其成本包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

2. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值确定其折旧率，具体折旧率如下：

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|------|---------|----------|---------|
| 1 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

公司在每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

3. 固定资产减值准备：

详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

（九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按实际成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账

价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（2）后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，

如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2. 无形资产减值准备的计提

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）长期待摊费用

公司将已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用计入长期待摊费用，按实际成本入账，在受益期内采用直线法平均摊销。

（十二）合同负债

合同负债的确认方法

合同负债反映公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

公司在职工提供相关服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

离职后福利

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

（1）设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产

成本。

(2) 设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性记入当期损益。正式退休日之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（十四）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按

照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（十五）所得税费用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，

确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(十六) 租赁

本公司仅包含经营租赁。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

(十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。

本公司执行该解释未对公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

2. 会计估计变更

公司本报告期未发生会计估计变更。

四、税项

(一)主要税种及税率

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|---------|------------------|-------|
| 增值税 | 按销售货物或提供应税劳务的增值额 | 9%、6% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(二)税收优惠

无。

五、财务报表主要项目注释

以下附注如无特别说明，期初是指2023年12月31日，期末是指2024年3月31日；上期是指2023年1-12月，本期是指2024年1-3月。

(一)货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|---------------|---------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

(二)应收账款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|------|--------------|
| 1年以内 | 6,356,031.48 |
| 1-2年 | 394,860.00 |
| 2-3年 | |
| 3-4年 | |
| 4-5年 | |
| 5年以上 | |
| 小计 | 6,750,891.48 |

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|--------------|
| 减：坏账准备 | 128,922.00 |
| 合计 | 6,621,969.48 |

2. 应收账款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|------------|---------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 89,436.00 | 1.32 | 89,436.00 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 6,661,455.48 | 98.68 | 39,486.00 | 0.59 | 6,621,969.48 |
| 其中：应收租赁客户 | 6,661,455.48 | 98.68 | 39,486.00 | 0.59 | 6,621,969.48 |
| 合计 | 6,750,891.48 | 100.00 | 128,922.00 | 1.91 | 6,621,969.48 |

-续上表

| 类别 | 期初余额 | | | | 账面价值 |
|-----------|--------------|--------|------|---------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 5,465,323.88 | 100.00 | | | 5,465,323.88 |
| 其中：应收租赁客户 | 5,465,323.88 | 100.00 | | | 5,465,323.88 |
| 合计 | 5,465,323.88 | 100.00 | | | 5,465,323.88 |

(1) 按单项计提坏账准备：

| 应收账款 | 期末余额 | | | |
|----------------|-----------|-----------|---------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 天畅互联科技（广州）有限公司 | 89,436.00 | 89,436.00 | 100.00 | 信用风险特征不同 |

(2)按组合计提坏账准备

-组合中，采用预期信用损失率计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|--------------|-----------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 6,266,595.48 | | |
| 1至2年 | 394,860.00 | 39,486.00 | 10.00 |
| 合计 | 6,661,455.48 | 39,486.00 | 0.59 |

-组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

3. 坏账准备的情况：

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------|------------|-------|-------|----|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 单项计提 | | 89,436.00 | | | | 89,436.00 |
| 组合计提 | | 39,486.00 | | | | 39,486.00 |
| 合计 | | 128,922.00 | | | | 128,922.00 |

--其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

| 单位名称 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|--------------|------|---------------|------------|
| 广东省知识产权保护中心 | 5,978,760.00 | 2年以内 | 88.56 | 39,486.00 |
| 广州锐博生物技术有限公司 | 330,868.00 | 1年以内 | 4.90 | |
| 广州达蒙安防科技有限公司 | 109,760.00 | 1年以内 | 1.63 | |
| 天畅互联科技(广州)有限公司 | 89,436.00 | 1年以内 | 1.32 | 89,436.00 |
| 惠盟电力科技有限公司 | 67,368.00 | 1年以内 | 1.00 | |
| 合计 | 6,576,192.00 | -- | 97.41 | 128,922.00 |

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 9,323.27 | 100.00 | 23,308.07 | 100.00 |
| 合计 | 9,323.27 | 100.00 | 23,308.07 | 100.00 |

-账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 年限 | 占预付账款期末余额合计数的比例 (%) |
|----------------------|----------|------|---------------------|
| 中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司 | 9,323.27 | 1年以内 | 100.00 |
| 合 计 | 9,323.27 | -- | 100.00 |

(四)其他应收款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 11,079,840.16 | |
| 合 计 | 11,079,840.16 | |

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1)按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|---------------|
| 1年以内 | 11,079,840.16 |
| 1至2年 | |
| 2至3年 | |
| 3至4年 | |
| 4至5年 | |
| 5年以上 | |
| 小 计 | 11,079,840.16 |
| 减：坏账准备 | |
| 合 计 | 11,079,840.16 |

(2)其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|------|
| 资金拆借 | 11,079,840.16 | |
| 合 计 | 11,079,840.16 | |

(3)坏账准备计提情况：无

(4)坏账准备的情况：无

(5)本期实际核销的其他应收款情况：无。

(6)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------------|-------|---------------|------|---------------------|----------|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 资金拆借 | 11,079,840.16 | 1年以内 | 100.00 | |
| 合计 | -- | 11,079,840.16 | -- | 100.00 | |

(7)涉及政府补助的应收款项：无。

(8)因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无。

(9)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无

(五)其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|------|
| 预缴企业所得税 | 4,500,722.25 | |
| 合计 | 4,500,722.25 | |

注：截至本报告批准报出日，预缴企业所得税已完成退税。

(六)投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、期初余额 | 718,016,500.00 | 718,016,500.00 |
| 二、本期变动 | | |
| 加：外购 | | |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | | |
| 减：处置 | | |
| 其他转出 | | |
| 公允价值变动 | | |
| 三、期末余额 | 718,016,500.00 | 718,016,500.00 |

截至 2024 年 3 月 31 日，未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(七) 固定资产

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|-----------|-----------|
| 固定资产 | 55,301.76 | 55,301.76 |
| 固定资产清理 | | |
| 合 计 | 55,301.76 | 55,301.76 |

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

| 项 目 | 机器设备 | 合 计 |
|-----------|-----------|-----------|
| 一、账面原值： | | |
| 1. 期初余额 | 55,301.76 | 55,301.76 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | 55,301.76 | 55,301.76 |
| 二、累计折旧 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 55,301.76 | 55,301.76 |
| 2. 期初账面价值 | 55,301.76 | 55,301.76 |

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产：无。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

2. 固定资产清理

无。

(八) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------|------------|-----------|----------|---------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 128,922.00 | 32,230.50 | | |
| 合计 | 128,922.00 | 32,230.50 | | |

2、未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 投资性房地产资产公允价值变动 | 19,019,389.00 | 4,754,847.25 | 19,019,389.00 | 4,754,847.25 |
| 合计 | 19,019,389.00 | 4,754,847.25 | 19,019,389.00 | 4,754,847.25 |

(九) 应付账款

1. 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 137,332.69 | 873,529.67 |
| 合计 | 137,332.69 | 873,529.67 |

2. 账龄超过1年的重要应付账款：无。

(十) 预收款项

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 138,617.42 | 188,798.32 |
| 1年以上 | | |
| 合计 | 138,617.42 | 188,798.32 |

截至2024年3月31日，账龄超过1年的重要预收款项：无。

(十一) 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|--------------|
| 增值税 | 323,825.06 | 288,981.24 |
| 企业所得税 | 2,334,383.93 | 2,251,027.91 |
| 城市维护建设税 | 22,667.75 | 20,228.69 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|--------------|
| 教育费附加 | 9,714.75 | 8,669.44 |
| 地方教育附加 | 6,476.50 | 5,779.62 |
| 房产税 | 1,704,000.79 | 1,451,943.82 |
| 土地使用税 | 58,573.50 | |
| 印花税 | 26,018.21 | 48,643.72 |
| 合计 | 4,485,660.49 | 4,075,274.44 |

(十二)其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 11,766,724.70 | 11,419,812.39 |
| 合计 | 11,766,724.70 | 11,419,812.39 |

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

无。

3. 其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|---------------|---------------|
| 租赁押金、保证金 | 11,766,724.70 | 11,419,812.39 |
| 合计 | 11,766,724.70 | 11,419,812.39 |

(2)账龄超过1年的重要其他应付款:

| 债权单位名称 | 账面余额 | 未偿还原因 |
|----------------|------------|-------|
| 广州市溢信科技股份有限公司 | 403,455.00 | 租赁押金 |
| 广州锐博生物技术有限公司 | 395,103.00 | 租赁押金 |
| 广州慧智微电子股份有限公司 | 372,462.00 | 租赁押金 |
| 广州达蒙安防科技有限公司 | 329,280.00 | 租赁押金 |
| 广东纬德信息科技股份有限公司 | 310,314.00 | 租赁押金 |
| 高勘(广州)技术有限公司 | 260,439.00 | 租赁押金 |
| 广州金鹏环保工程有限公司 | 221,607.00 | 租赁押金 |

| 债权单位名称 | 账面余额 | 未偿还原因 |
|-----------------|--------------|-------|
| 广东汇香源生物科技股份有限公司 | 211,050.00 | 租赁押金 |
| 合 计 | 2,503,710.00 | -- |

(十三)实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|---------------|--------------|----------|------|------|--------------|----------|
| | 投资金额 | 所占比例 (%) | | | 投资金额 | 所占比例 (%) |
| 广州开发区控股集团有限公司 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |
| 合 计 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |

(十四)资本公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 资本溢价 | 688,543,000.43 | | | 688,543,000.43 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 合 计 | 688,543,000.43 | | | 688,543,000.43 |

(十五)盈余公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |
| 合 计 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |

(十六)未分配利润

| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 36,649,099.68 | 957,039.22 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | |
| 调整后期初未分配利润 | 36,649,099.68 | 957,039.22 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 6,906,460.28 | 40,929,357.64 |
| 其他综合收益结转留存收益转入 | | |
| 减：提取法定盈余公积 | | 893,662.31 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | 4,343,634.87 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 43,555,559.96 | 36,649,099.68 |

(十七) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本分类列示如下：

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 11,372,147.68 | 228,881.10 | 45,362,668.46 | 2,776,854.62 |
| 其他业务 | | | | |
| 合计 | 11,372,147.68 | 228,881.10 | 45,362,668.46 | 2,776,854.62 |

(十八) 税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|--------------|
| 城市维护建设税 | 68,227.25 | 270,774.60 |
| 教育费附加 | 29,240.25 | 116,046.24 |
| 土地使用税 | 58,573.50 | 234,294.00 |
| 房产税 | 1,704,000.79 | 6,405,085.33 |
| 地方教育附加 | 19,493.50 | 77,364.15 |
| 印花税 | 26,018.21 | 166,848.92 |
| 合计 | 1,905,553.50 | 7,270,413.24 |

(十九) 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|-----------|----------|
| 办公费 | | 2,212.60 |
| 咨询费及中介费 | 13,207.55 | 4,675.05 |
| 诉讼费 | 60,563.94 | |
| 合计 | 73,771.49 | 6,887.65 |

(二十) 财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|------------|-------------|
| 利息支出 | | |
| 减：存款利息收入 | 50,318.49 | 226,314.79 |
| 手续费 | 91.70 | 1,151.76 |
| 合计 | -50,226.79 | -225,163.03 |

(二十一) 其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------|-----------|
| 进项税额加计抵减 | | 10,301.39 |
| 合计 | | 10,301.39 |

(二十二) 投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-----------|-------|
| 关联方资金占用费 | 75,320.90 | |
| 合计 | 75,320.90 | |

(二十三) 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|-------|---------------|
| 投资性房地产公允价值变动 | | 19,019,389.00 |
| 合计 | | 19,019,389.00 |

(二十四) 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-------------|-------|
| 应收账款坏账损失 | -128,922.00 | |
| 合计 | -128,922.00 | |

(二十五) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------|-----------|----------|---------------|
| 赔偿收入 | 48,046.42 | | 48,046.42 |
| 其他 | | 9,110.49 | |
| 合计 | 48,046.42 | 9,110.49 | 48,046.42 |

(二十六) 所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 2,334,383.92 | 8,888,271.97 |
| 递延所得税费用 | -32,230.50 | 4,754,847.25 |
| 合计 | 2,302,153.42 | 13,643,119.22 |

(二十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量: | | |
| 净利润 | 6,906,460.28 | 40,929,357.64 |
| 加: 资产减值准备 | 128,922.00 | |
| 投资性房地产折旧、使用权资产折旧、固定资产折旧 | | |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | -19,019,389.00 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -75,320.90 | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -32,230.50 | |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | 4,754,847.25 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -5,776,824.31 | -4,713,823.95 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -29,079.52 | 1,460,518.49 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,121,927.05 | 23,411,510.43 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 减：现金的期初余额 | 25,943,928.47 | 6,876,052.91 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -9,878,072.95 | 19,067,875.56 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 一、现金 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 16,065,855.52 | 25,943,928.47 |

六、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，这些金融工具主要与经营及融资相关，各项金融工具的详细情况详见本附注五相关项目，与这些金融工具相关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

(一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为降低信用风险，公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易，并通过已有客户信用监控以及通过账龄分析来对应收账款进行持续监控，确保公司不致面临坏账风险，将公司的整体信用风险控制在可控的范围内。

(二)利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类融资需求。通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

(三)流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来6个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

七、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

| 控制方名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本（万元） | 母公司对本企业的持股比例（%） | 母公司对本企业的表决权比例（%） |
|---------------|-----|-------|----------------|-----------------|------------------|
| 广州开发区控股集团有限公司 | 广州 | 商务服务业 | 1,148,495.0284 | 100.00 | 100.00 |

(二)本企业合营和联营企业情况

无。

(三)其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 关联方关系 |
|----------------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 受同一最终控制方控制 |

(四)关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

-采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|---------|------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 物管费、维护费 | 214,896.30 | 451,008.73 |

-出售商品/提供劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------|--------|-----------|-------|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 利息收入 | 75,320.90 | |

2. 关联租赁情况

-公司作为出租方：无。

-公司作为承租方：无。

3. 关联方资金拆借

(1) 取得关联方委托贷款：无。

(2) 向关联方拆出资金（非委托贷款）

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------|---------------|-----------|-----------|----|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,000,000.00 | 2024-1-11 | 2024-5-31 | |

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|-----|------|-----|-----|----|
| 司 | | | | |

(3) 向关联方拆入资金（非委托贷款）：无。

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目：

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|----------------------|---------------|------|------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | | | | | |
| | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,079,840.16 | | | |
| | 其他应收款小计 | 11,079,840.16 | | | |

2. 应付项目：

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|-----------|-----------|
| 应付账款 | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 79,127.32 | 49,723.17 |
| 应付账款小计 | | 79,127.32 | 49,723.17 |

(六) 关联方承诺

无。

八、 承诺及或有事项

1、本公司因与广东省知识产权保护中心（中国〈广东〉知识产权保护中心）房屋租赁合同纠纷，于 2024 年 1 月 13 日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理（案号：(2024)粤 0112 民初 887 号），诉求法院判决对方公司支付场地租金费用共计 5,559,600.00 元。本公司已于 2024 年 2 月 4 日向法院申请财产保全，请求对被申请人广东省知识产权保护中心（中国〈广东〉知识产权保护中心）5,659,000.00 元的财产进行保全，本期末已根据预期信用损失对其应收账款计提坏账准备。

九、 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司不存在应披露的其他重要事项。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91350100084343026U



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称
类型
执行事务合伙人

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙企业
童益恭 仅供出具报告使用

出资额
成立日期
主要经营场所

壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整
2013年12月09日
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2024年2月11日

证书序号: 0014303

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 童益恭

主任会计师:

经营场所: 福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 35010001

批准执业文号: 闽财会(2013)46号

批准执业日期: 2013年11月29日



仅供出具报告使用



中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐继宏
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-12-11
工作单位 Working unit 华兴会计师事务所(特殊普通
合伙)广东分所
身份证号码 Identity card No. 320682197712118634



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



徐继宏年检二维码

证书编号:
No. of Certificate

440100560028

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 07 月 26 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2022年8月换发



姓名: 郑晓鑫
 性别: 男
 出生日期: 1994-02-28
 Date of birth: 1994-02-28
 工作单位: 华兴会计师事务所
 Working Unit: (特殊普通合伙)广东分所
 身份证号码: 445221199402287316
 Identity card No.: 445221199402287316



郑晓鑫(350100010119), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



350100010119

证书编号: 350100010119
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 05 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d



郑晓鑫年检二维码

年 月 日
/y /m /d



广州三创叁号产业园区 运营管理有限责任公司

专项审计报告

华兴专字[2024]21008780320号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.ljhxcpa.com

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编号：闽24UU0YVYFB





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山光厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

专 项 审 计 报 告

华兴专字[2024]21008780320号

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司:

一、 审计意见

我们审计了广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称三创叁号)财务报表,包括2024年3月31日的资产负债表,2024年1-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了三创叁号2024年3月31日的财务状况以及2024年1-3月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于三创叁号,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估三创叁号的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算





华兴会计师事务所(特殊普通合伙) HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市南台路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

三创参号、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督三创参号的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对三创参号持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87846354
邮政编码(Postcode): 350003

审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致三创叁号不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师: 徐建东



中国注册会计师: 徐建东



二〇二四年七月二日



资产负债表

2024年3月31日

编制单位：广州三创高新产业园区运营管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项 | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-----|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | (一) | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (二) | 793,459.16 | 164,266.37 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | (三) | 9,290.52 | 23,226.24 |
| 其他应收款 | (四) | 23,166,938.53 | |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (五) | | 1,886.67 |
| 流动资产合计 | | 40,506,788.94 | 31,039,152.11 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | (六) | 699,377,300.00 | 699,377,300.00 |
| 固定资产 | | | |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | (七) | 7,070,319.28 | 7,070,319.20 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 706,447,619.28 | 706,447,619.28 |
| 资产总计 | | 746,954,408.22 | 737,486,771.39 |

法定代表人：

马丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金霞



资产负债表（续）

2024年3月31日

编制单位：广州三创产业园区运营管理有限公司

货币单位：人民币元

| | 附注五 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| 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 | (八) | 173,605.95 | 683,249.02 |
| 预收款项 | (九) | 855,216.55 | 263,357.29 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | | | |
| 应交税费 | (十) | 6,350,170.61 | 3,842,667.56 |
| 其他应付款 | (十一) | 10,243,341.27 | 9,506,419.60 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 17,622,334.38 | 14,375,593.56 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | (七) | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | | |
| 负债合计 | | 17,622,334.38 | 14,375,593.56 |
| 所有者权益： | | | |
| 实收资本(或股本) | (十二) | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | (十三) | 719,080,945.37 | 719,080,945.37 |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (十四) | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 未分配利润 | (十五) | 729,332,073.84 | 1,030,232.46 |
| 所有者权益合计 | | 729,332,073.84 | 723,111,177.83 |
| 负债和所有者权益总计 | | 746,954,408.22 | 737,486,771.39 |

法定代表人：冯丽华 主管会计工作负责人：

冯丽华

会计机构负责人：李程承

李程承



利润表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

编制单位：广州三和泰产业园运营管理有限公司

| | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------------|-------|---------------|----------------|
| 一、营业收入 | (十六) | 10,380,275.19 | 44,167,368.19 |
| 减：营业成本 | (十六) | 348,193.18 | 2,798,804.61 |
| 税金及附加 | (十七) | 1,933,664.24 | 7,403,426.74 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | (十八) | 12,830.19 | 31,815.02 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (十九) | -51,991.53 | -276,229.17 |
| 其中：利息费用 | (十九) | | |
| 利息收入 | (十九) | 52,200.97 | 277,509.52 |
| 加：其他收益 | (二十) | | 10,110.15 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (二十一) | 157,489.18 | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动损益（损失以“-”号填列） | (二十二) | | -28,132,223.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | (二十三) | | -149,054.10 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 3,294,528.02 | 5,938,382.04 |
| 加：营业外收入 | (二十四) | | 8,662.78 |
| 减：营业外支出 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 3,294,528.02 | 5,947,244.83 |
| 减：所得税费用 | (二十五) | 2,073,632.01 | 1,486,811.20 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 6,220,896.01 | 4,460,433.63 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 6,220,896.01 | 4,460,433.63 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 6,220,896.01 | 4,460,433.63 |

法定代表人：

冯丽华

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李金霞



现金流量表

2024年1-3月

编制单位: 广州三创产业园区运营管理有限公司

货币单位: 人民币元

| 项目 | 附注五 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|-----|-----------------------|----------------------|
| 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 | | 11,326,035.45 | 45,067,983.46 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 964,956.70 | 4,819,163.66 |
| 经营活动现金流入小计 | | 12,291,022.21 | 49,887,147.12 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 900,929.31 | 3,658,439.05 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | 2,436,747.83 | 17,258,207.32 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 267,017.17 | 3,727,546.28 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,605,694.31 | 23,644,192.65 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 8,687,327.90 | 26,242,954.47 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 23,000,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 23,000,000.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -23,000,000.00 | |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 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 | | | 4,958,388.57 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 4,958,388.57 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -4,958,388.57 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| | | -14,312,572.10 | 21,284,565.90 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | | 30,849,772.81 | 9,565,206.93 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 16,537,100.71 | 30,849,772.83 |

法定代表人:

冯丽华

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李金霞



所有者权益变动表

2024年1-3月

货币单位：人民币元

编制单位：上海三友实业股份有限公司

本期发生额

| 项目 | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|--------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|--------------|--------------|----------------|
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上期期末余额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 1,000,000.00 | 1,030,232.46 | 723,111,177.83 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本期期初余额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 1,000,000.00 | 1,030,232.46 | 723,111,177.83 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | | |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、所有者权益总额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 1,000,000.00 | 7,251,128.47 | 729,332,073.84 |

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

马丽华

李俊



所有者权益变动表 (续)

2024年1-3月

货币单位: 人民币元

湖南德林-仁川新材料股份有限公司 上期发生额

| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减: 库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|--------------|--------|-----|----|----------------|--------|--------|------|--------------|---------------|----------------|
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 252,818.74 | 2,279,368.66 | 723,609,132.77 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 252,818.74 | 2,279,368.66 | 723,609,132.77 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | 747,181.26 | -1,245,136.20 | -497,954.94 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | | 4,460,433.83 | 4,460,433.83 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 747,181.26 | -5,705,508.83 | -4,958,327.57 |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | 747,181.26 | -747,181.26 | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 结转盈余公积至专项储备留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 未分配利润 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 2,000,000.00 | | | | 719,080,945.37 | | | | 1,000,000.00 | 1,030,232.46 | 723,111,177.83 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李程

李雨平



财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 历史沿革

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于2022年9月19日,注册资本为人民币200.00万元,由广州开发区投资控股有限公司(以下简称“开发区投控”)投资设立。本公司原控股股东为广州开发区投资控股有限公司,2022年11月03日,项目公司标的股权由广州开发区投资控股有限公司转让予广州开发区控股集团有限公司,标的股权转让完成后,广州开发区控股集团有限公司持有100%的股权。本公司的统一社会信用代码为91440112MABYTT494N。

(二) 公司注册资本

人民币2,000,000.00元。

(三) 经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的经营范围为:园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务。

(四) 公司住所

注册地址:广州市黄埔区科学大道162号B1栋801房自编803房。

(五) 公司法定代表人

公司法定代表人:冯丽华。

(六) 财务报告的批准报出

本财务报表业经公司于2024年7月2日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事

项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（三）营业周期

公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

当公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产的分类与计量

公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益

确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类与计量

公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（2）财务担保合同负债

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

4. 衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生

工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

5. 金融工具减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

于每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

-应收款项及租赁应收款

公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

-应收账款

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合如下：

| 确定组合的依据 | 组合名称 |
|---------|--------|
| 组合 1 | 应收租赁客户 |
| 组合 2 | 应收其他客户 |

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

-其他应收款

公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

6. 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

(1) 终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没

有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

（2）继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

（3）继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

7. 金融工具的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8. 金融工具公允价值的确定方法

公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市

场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

（1）估值技术

公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

（2）公允价值层次

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（七）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2. 固定资产分类

公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备。

3. 公司固定资产按成本进行初始计量

外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

以债务重组取得的固定资产，其成本包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定

可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。

4. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值确定其折旧率，具体折旧率如下：

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|------|---------|----------|---------|
| 1 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

公司在每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

5. 固定资产减值准备：

详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

6. 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

（九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按实际成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性

资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的确认为无形资产，否则于发生时计入当期损益：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(2) 后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命

并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2. 无形资产减值准备的计提

无形资产减值测试方法及减值准备计提方法详见“本财务报表附注三、重要会计政策及会计估计之长期资产减值”。

(十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十一) 长期待摊费用

公司将已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用计入

长期待摊费用，按实际成本入账，在受益期内采用直线法平均摊销。

（十二）合同负债

合同负债的确认方法

合同负债反映公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十三）职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

公司在职工提供相关服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

（1）设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。（2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（十四）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- （3）合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中

所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（十五）所得税费用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(十六) 租赁

本公司仅包含经营租赁。

经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，本公司作为出租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

(十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》，规定“关于流动负债与非流动负债的划分、关于供应商融资安排的披露、关于售后租回交易的会计处理的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。

本公司执行该解释未对公司的财务状况、经营成果产生重大影响。

2. 会计估计变更

公司本报告期未发生会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|---------|------------------|-------|
| 增值税 | 按销售货物或提供应税劳务的增值额 | 9%、6% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7% |

| 税种 | 应税项目 | 税率 |
|--------|-------------|-----|
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(二) 税收优惠

无。

五、财务报表主要项目注释

以下附注如无特别说明，期初是指2023年12月31日，期末是指2024年3月31日；上期是指2023年1-12月，本期是指2024年1-3月。

(一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|---------------|---------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|------------|
| 1年以内 | 942,513.26 |
| 1-2年 | |
| 2-3年 | |
| 3-4年 | |
| 4-5年 | |
| 5年以上 | |
| 小计 | 942,513.26 |
| 减：坏账准备 | 149,054.10 |
| 合计 | 793,459.16 |

2. 应收账款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | |
|----|------|------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| | | | |

| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
|-----------|------------|--------|------------|---------|------------|
| 按单项计提坏账准备 | 149,054.10 | 15.81 | 149,054.10 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 793,459.16 | 84.19 | | | 793,459.16 |
| 其中：应收租赁客户 | 793,459.16 | 84.19 | | | 793,459.16 |
| 合计 | 942,513.26 | 100.00 | 149,054.10 | 15.81 | 793,459.16 |

-续上表

| 类别 | 期初余额 | | | | |
|-----------|------------|--------|------------|---------|------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 计提比例(%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 149,054.10 | 47.57 | 149,054.10 | 100.00 | |
| 按组合计提坏账准备 | 164,266.37 | 52.43 | | | 164,266.37 |
| 其中：应收租赁客户 | 164,266.37 | 52.43 | | | 164,266.37 |
| 合计 | 313,320.47 | 100.00 | 149,054.10 | 47.57 | 164,266.37 |

(1) 按单项计提坏账准备

| 单位名称 | 期末余额 | | | |
|---------------|------------|------------|---------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 149,054.10 | 149,054.10 | 100.00 | 信用风险特征不同 |
| 合计 | 149,054.10 | 149,054.10 | 100.00 | —— |

(2) 按组合计提坏账准备

-组合中，采用预期信用损失率计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------|------------|------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 793,459.16 | | |
| 合计 | 793,459.16 | | |

-组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

3. 坏账准备的情况：

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------------|--------|-------|-------|----|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 单项计提 | 149,054.10 | | | | | 149,054.10 |

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|------|------------|--------|-------|-------|----|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 组合计提 | | | | | | |
| 合计 | 149,054.10 | | | | | 149,054.10 |

4. 本期实际核销的应收账款情况：无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

| 单位名称 | 金额 | 年限 | 占应收账款总额的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|---------------------|------------|------|---------------|------------|
| 广东迈科医学科技股份有限公司 | 191,976.00 | 1年以内 | 20.37 | |
| 东莞市鸿骏膳食管理有限公司 | 149,054.10 | 1年以内 | 15.81 | 149,054.10 |
| 广州市城市规划勘测设计研究院开发区分院 | 148,829.00 | 1年以内 | 15.79 | |
| 广州欧科信息技术股份有限公司 | 93,225.00 | 1年以内 | 9.89 | |
| 广东万铭科技企业孵化器有限公司 | 67,368.00 | 1年以内 | 7.15 | |
| 合计 | 650,452.10 | -- | 69.01 | 149,054.10 |

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 9,290.52 | 100.00 | 23,226.24 | 100.00 |
| 合计 | 9,290.52 | 100.00 | 23,226.24 | 100.00 |

-账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 年限 | 占预付账款期末余额合计数的比例(%) |
|----------------------|----------|------|--------------------|
| 中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司 | 9,290.52 | 1年以内 | 100.00 |
| 合计 | 9,290.52 | | 100.00 |

(四) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 23,166,938.53 | |
| 合计 | 23,166,938.53 | |

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款

(1)按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 |
|--------|---------------|
| 1年以内 | 23,166,938.53 |
| 1至2年 | |
| 2至3年 | |
| 3至4年 | |
| 4至5年 | |
| 5年以上 | |
| 小计 | 23,166,938.53 |
| 减：坏账准备 | |
| 合计 | 23,166,938.53 |

(2)其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|------|
| 资金拆借 | 23,166,938.53 | |
| 合计 | 23,166,938.53 | |

(3)坏账准备计提情况：无。

(4)坏账准备的情况：无。

(5)本期实际核销的其他应收款情况：无。

(6)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%) | 坏账准备期 末余额 |
|--------------------|-------|---------------|------|-----------------------------|--------------|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限公司 | 资金拆借 | 23,166,938.53 | 1年以内 | 100.00 | |
| 合计 | -- | 23,166,938.53 | -- | 100.00 | |

(7)涉及政府补助的应收款项：无。

(8)因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无。

(9)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

(五)其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|------|----------|
| 预缴税金及附加 | | 1,886.67 |
| 合计 | | 1,886.67 |

(六)投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 合计 |
|----------------|----------------|----------------|
| 一、期初余额 | 699,377,300.00 | 699,377,300.00 |
| 二、本期变动 | | |
| 加：外购 | | |
| 存货\固定资产\在建工程转入 | | |
| 减：处置 | | |
| 其他转出 | | |
| 公允价值变动 | | |
| 三、期末余额 | 699,377,300.00 | 699,377,300.00 |

截至2024年3月31日，未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(七)递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------|--------------|---------|--------------|---------|
| | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 一、递延所得税资产 | | | | |

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣/应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 149,054.10 | 37,263.53 | 149,054.10 | 37,263.53 |
| 投资性房地产公允价值变动 | 28,132,223.00 | 7,033,055.75 | 28,132,223.00 | 7,033,055.75 |
| 合计 | 28,281,277.10 | 7,070,319.28 | 28,281,277.10 | 7,070,319.28 |

(八) 应付账款

1. 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 173,605.95 | 683,249.02 |
| 合计 | 173,605.95 | 683,249.02 |

2. 账龄超过1年的重要应付账款：无。

(九) 预收款项

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 855,216.55 | 263,357.29 |
| 合计 | 855,216.55 | 263,357.29 |

截至2024年3月31日，账龄超过1年的重要预收款项：无。

(十) 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|--------------|
| 增值税 | 262,031.24 | 252,228.85 |
| 企业所得税 | 4,235,424.80 | 2,161,792.79 |
| 城市维护建设税 | 18,342.19 | 17,656.02 |
| 教育费附加 | 7,860.94 | 7,566.87 |
| 地方教育附加 | 5,240.62 | 5,044.58 |
| 房产税 | 1,727,626.67 | 1,389,977.86 |
| 印花税 | 31,571.15 | 8,300.59 |
| 土地使用税 | 62,073.00 | |
| 合计 | 6,350,170.61 | 3,842,567.56 |

(十一) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------|------|
| 应付利息 | | |

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|--------------|
| 应付股利 | | |
| 其他应付款 | 10,243,341.27 | 9,586,419.69 |
| 合 计 | 10,243,341.27 | 9,586,419.69 |

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 项 目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|---------------|--------------|
| 租赁押金、保证金 | 10,243,341.27 | 9,586,419.69 |
| 合 计 | 10,243,341.27 | 9,586,419.69 |

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 债权单位名称 | 账面余额 | 未偿还原因 |
|----------------|--------------|-------|
| 广州芯德通信科技股份有限公司 | 434,133.00 | 租赁押金 |
| 佰聆数据股份有限公司 | 264,960.00 | 租赁押金 |
| 广州江南科友科技股份有限公司 | 246,780.00 | 租赁押金 |
| 广东迈科医学科技股份有限公司 | 234,918.00 | 租赁押金 |
| 宏景科技股份有限公司 | 212,965.00 | 租赁押金 |
| 广州欧科信息技术股份有限公司 | 200,144.25 | 租赁押金 |
| 合 计 | 1,593,900.25 | -- |

(十二) 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|---------------|--------------|----------|------|------|--------------|----------|
| | 投资金额 | 所占比例 (%) | | | 投资金额 | 所占比例 (%) |
| 广州开发区控股集团有限公司 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |
| 合 计 | 2,000,000.00 | 100.00 | | | 2,000,000.00 | 100.00 |

(十三) 资本公积

| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----|------|------|------|------|
|-----|------|------|------|------|

| | | | | |
|--------|----------------|--|--|----------------|
| 资本溢价 | 719,080,945.37 | | | 719,080,945.37 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 合 计 | 719,080,945.37 | | | 719,080,945.37 |

(十四) 盈余公积

| | | | | |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 项 目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
| 法定盈余公积 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |
| 合 计 | 1,000,000.00 | | | 1,000,000.00 |

(十五) 未分配利润

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 调整前上期末未分配利润 | 1,030,232.46 | 2,275,368.66 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | |
| 调整后期初未分配利润 | 1,030,232.46 | 2,275,368.66 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 6,220,896.01 | 4,460,433.63 |
| 其他综合收益结转留存收益转入 | | |
| 减：提取法定盈余公积 | | 747,181.26 |
| 提取任意盈余公积 | | |
| 提取一般风险准备 | | |
| 应付普通股股利 | | 4,958,388.57 |
| 转作股本的普通股股利 | | |
| 期末未分配利润 | 7,251,128.47 | 1,030,232.46 |

(十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本分类列示如下：

| | | | | |
|------|---------------|------------|---------------|--------------|
| 项 目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 10,380,275.19 | 348,793.15 | 44,167,366.19 | 2,798,804.61 |
| 其他业务 | | | | |
| 合 计 | 10,380,275.19 | 348,793.15 | 44,167,366.19 | 2,798,804.61 |

(十七) 税金及附加

| | | |
|---------|-----------|------------|
| 项 目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 城市维护建设税 | 65,528.01 | 264,951.86 |
| 教育费附加 | 28,083.43 | 113,550.77 |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|--------------|--------------|
| 土地使用税 | 62,073.00 | 248,292.00 |
| 房产税 | 1,727,626.67 | 6,588,572.17 |
| 地方教育附加 | 18,722.28 | 75,700.55 |
| 印花税 | 31,571.15 | 112,359.39 |
| 合计 | 1,933,604.54 | 7,403,426.74 |

(十八)管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|-----------|-----------|
| 办公费 | | 2,224.60 |
| 咨询费及中介费 | 12,830.19 | 19,670.33 |
| 其他费用 | | 9,920.09 |
| 合计 | 12,830.19 | 31,815.02 |

(十九)财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|------------|-------------|
| 利息支出 | | |
| 减：存款利息收入 | 52,200.97 | 277,509.52 |
| 手续费 | 209.44 | 1,280.35 |
| 合计 | -51,991.53 | -276,229.17 |

(二十)其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------|-----------|
| 进项税加计扣除 | | 10,110.15 |
| 合计 | | 10,110.15 |

(二十一)投资收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|------------|-------|
| 关联方资金占用费 | 157,489.18 | |
| 合计 | 157,489.18 | |

(二十二)公允价值变动收益

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|-------|----------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | | -28,132,223.00 |
| 合计 | | -28,132,223.00 |

(二十三)信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|-------|-------------|
| 应收账款坏账损失 | | -149,054.10 |
| 合计 | | -149,054.10 |

(二十四)营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|-------|----------|---------------|
| 其他 | | 8,862.79 | |
| 合计 | | 8,862.79 | |

(二十五)所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 2,073,632.01 | 8,557,130.48 |
| 递延所得税费用 | | -7,070,319.28 |
| 合计 | 2,073,632.01 | 1,486,811.20 |

(二十六)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 6,220,896.01 | 4,460,433.63 |
| 加：资产减值准备 | | 149,054.10 |
| 投资性房地产折旧、使用权资产折旧、固定资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | | 28,132,223.00 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | | |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -157,489.18 | |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | | -7,070,319.28 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | | |

| 补充资料 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -622,819.75 | 373,267.45 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 3,246,740.82 | 198,295.57 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8,687,327.90 | 26,242,954.47 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 减：现金的期初余额 | 30,849,772.83 | 9,565,206.93 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -14,312,672.10 | 21,284,565.90 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|---------------|---------------|
| 一、现金 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 可用于支付的存放中央银行款项 | | |
| 存放同业款项 | | |
| 拆放同业款项 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 16,537,100.73 | 30,849,772.83 |

六、与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款等，这些金融工具主要与经营及融资相关，各项金融工具的详细情况详见本附注五相关项目，与这些金融工具相关的风险，以及公司为降低这些风险所采取

的风险管理政策如下所述：

(一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。公司主要面临赊销导致的客户信用风险。为降低信用风险，公司仅与经认可的、信誉良好的客户进行交易，并通过已对客户信用进行持续监控以及通过账龄分析来对应收账款进行持续监控，确保公司不致面临坏账风险，将公司的整体信用风险控制在可控的范围内。

(二)利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类融资需求。通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

(三)流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来6个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

七、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

| 控制方名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本（万元） | 母公司对本企业的持股比例（%） | 母公司对本企业的表决权比例（%） |
|---------------|-----|-------|----------------|-----------------|------------------|
| 广州开发区控股集团有限公司 | 广州 | 商务服务业 | 1,148,495.0284 | 100.00 | 100.00 |

(二)本企业合营和联营企业情况

无。

(三)其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 关联方关系 |
|----------------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州凯云城市运营管理有限公司 | 受同一最终控制方控制 |
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 受同一最终控制方控制 |

(四)关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

-采购商品/接受劳务情况表:

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|---------|------------|------------|
| 广州凯云智慧服务有限公司 | 物管费、维护费 | 291,096.23 | 808,479.70 |

-出售商品/提供劳务情况表:

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------------|--------|------------|----------|
| 广州凯云城市运营管理有限公司 | 场地服务 | | 6,055.05 |
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 利息收入 | 157,489.18 | |

2. 关联租赁情况

-公司作为出租方

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|--------|------------|------------|
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 租金 | 211,513.76 | 778,964.40 |

-公司作为承租方: 无。

3. 关联方资金拆借

(1) 取得关联方委托贷款: 无。

(2) 向关联方拆出资金(非委托贷款)

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------|---------------|-----------|-----------|----|
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 23,000,000.00 | 2024-1-11 | 2024-5-31 | |

(3) 向关联方拆入资金(非委托贷款): 无。

(五)关联方应收应付款项

1. 应收项目: 无。

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|-----|------|------|
|----|-----|------|------|

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------------|---------------|------|
| 其他应收款 | | | |
| | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 23,166,938.53 | |
| 其他应收款小计 | | 23,166,938.53 | |

2. 应付项目：

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|-----------------|------------|-----------|
| 应付账款 | | | |
| | 广州凯云智慧服务有限公司 | 97,883.32 | 75,048.91 |
| 应付账款小计 | | 97,883.32 | 75,048.91 |
| 其他应付款 | | | |
| | 广州市凯得雪松投资控股有限公司 | 230,550.00 | |
| 其他应付款小计 | | 230,550.00 | |

(六) 关联方承诺

无。

八、 承诺及或有事项

本公司因与东莞市鸿骏膳食管理有限公司房屋租赁合同纠纷，于2023年10月26日向广东省广州市黄埔区人民法院提起诉讼并获受理(案号：(2023)粤0112民初20048号)，诉求法院判决对方公司归还租赁场地，并支付场地占用费及违约金等费用共计251,569.93元，本期末对其应收账款已计提全额减值准备。

九、 资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

截至资产负债表日，本公司不存在应披露的其他重要事项。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91350100084343026U



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

| | | | |
|---------|------------------|--------|----------------------------|
| 名称 | 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) | 出资额 | 壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整 |
| 类型 | 特殊普通合伙 | 成立日期 | 2013年12月09日 |
| 执行事务合伙人 | 童益恭 | 主要经营场所 | 福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大厦B座7-9楼 |



仅供出具报告使用

经营范围

审查会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2024年2月11日

证书序号: 0014303

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 童益恭

主任会计师:

经营场所:

福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 35010001

批准执业文号: 闽财会(2013)46号

批准执业日期: 2013年11月29日



仅供出具报告使用



中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐继宏
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1977-12-11
工作单位 Working unit 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码 Identity card No. 320682197712118634



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



徐继宏年检二维码

证书编号:
No. of Certificate

440100560028

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 07 月 26 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2022年8月换发



姓名: 郑晓鑫
 性别: 男
 出生日期: 1994-02-28
 Date of birth: 1994-02-28
 工作单位: 华兴会计师事务所
 Working Unit: (特殊普通合伙)广东分所
 身份证号码: 445221199402287316
 Identity card No.: 445221199402287316



郑晓鑫(350100010119), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



350100010119

证书编号: 350100010119
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 05 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d



郑晓鑫年检二维码

年 月 日
/y /m /d

四、基金可供分配金额测算报告



易方达广州开发区高新产业园 封闭式基础设施证券投资基金

可供分配金额测算审核报告

华兴专字[2024]21008780331号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

www.ljhxcpa.com

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：闽2401N0K4RX





华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路122号金山大厦B座11-14楼
Address: Block B, 122 Huaxing Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-8780578
Hotline: /www.hiacpa.com

传真(Fax): 0591-8780334
邮政编码(Post code): 350005

可供分配金额测算审核报告

华兴专字[2024]21008780331号

易方达基金管理有限公司:

我们审核了后附的由易方达基金管理有限公司(以下简称“易方达基金公司”)编制的易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金2024年5-12月、2025年度可供分配金额测算报告,包括2024年5-12月、2025年度的预测合并利润表、预测合并现金流量表、可供分配金额测算表以及可供分配金额测算报告附注。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。易方达基金公司对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在可供分配金额测算报告附注六及附注七中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核,我们没有注意到任何重大事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照可供分配金额测算报告附注二所述的编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年七月二日



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
预测合并利润表

编制单位：易方达基金管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 说明 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-------------------------------|----|---------------|----------------|
| 一、营业收入 | 1 | 90,425,031.30 | 142,059,565.07 |
| 减：营业成本 | 1 | 53,073,881.69 | 80,784,697.48 |
| 税金及附加 | 2 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 3 | 616,747.16 | 785,314.22 |
| 基金固定管理费 | 4 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 托管费 | 5 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | | |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | | |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 6 | -438,814.80 | -478,300.80 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 加：营业外收入 | | | |
| 减：营业外支出 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |

基金管理人负责人



项目负责人：

祖大为 李国正 罗健



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
预测合并现金流量表

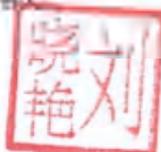
编制单位：易方达基金管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 说明 | 2024年5-12月预测数 | 2026年度预测数 |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 96,835,770.13 | 164,359,482.19 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 58,605,840.77 | 1,735,872.79 |
| 经营活动现金流入小计 | | 155,441,610.90 | 166,095,354.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 5,071,516.98 | 11,954,076.15 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | 31,685,571.95 | 30,678,564.60 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 6,252,880.50 | 9,230,514.22 |
| 经营活动现金流出小计 | | 43,009,969.41 | 57,872,158.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 112,431,649.49 | 108,223,196.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 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 | | | 69,317,012.62 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 69,317,012.62 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -69,317,012.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| | | 111,446,427.73 | 37,358,250.73 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 51,351,939.01 | 182,798,266.74 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 162,798,266.74 | 200,156,517.47 |

基金管理人负责人

项目负责人：



刘大为 李国正 罗宇佳



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
可供分配金额测算表

编制单位：易方达基金管理有限公司

货币单位：人民币元

| 项目 | 说明 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-----------------------|----|---------------|----------------|
| 一、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 14,807,824.18 | 27,718,984.90 |
| （一）折旧和摊销 | | 46,182,885.68 | 69,274,328.52 |
| （二）利息支出 | | | |
| （三）所得税费用 | | | |
| 二、利息折旧及摊销前利润 | | 60,986,508.86 | 96,993,293.42 |
| 三、调整项 | | 8,330,502.76 | 7,964,678.53 |
| （一）当期购买基础设施项目等资本性支出 | | | |
| （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益 | | | |
| （三）基础设施项目资产减值准备的变动 | | | |
| （四）基础设施项目资产处置的处置利得或损失 | | | |
| （五）支付的利息及所得税费用 | | | |
| （六）应收和应付项目的变动 | 7 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| （七）未来合理相关支出预留 | | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 重大资本性支出 | 8 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 未来合理期间内的债务利息 | | | |
| 运营费用 | | | |
| 其他 | | | |
| （八）其他可能的调整项 | | 11,483,814.80 | 16,699.20 |
| 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 | | 11,045,000.00 | 495,000.00 |
| 其他 | | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 四、可供分配金额 | | 69,317,012.62 | 104,957,971.95 |

基金管理人负责人



项目负责人：

祖大为 李国正 罗健



易方达广州开发区高新产业园 封闭式基础设施证券投资基金 可供分配金额测算报告附注

本可供分配金额测算报告是易方达基金管理有限公司在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、基金简介

（一）基金基本情况

易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本基金”）拟由易方达基金管理有限公司（以下简称“易方达基金”）依照《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》、《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》负责公开募集。本基金为契约型封闭式，预计存续期限为 36 年，首次发售采用战略配售、机构投资者网下配售、公众投资者网上认购相结合的募集方式，拟基金发售总额为 2,062,000,000.00 元。

本基金申请在深圳证券交易所上市交易。本基金拟通过设立易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）受让基础设施项目公司股权间接持有基础设施项目。本基金及纳入合并范围的子公司（见附注五）以下合称“本集团”。

本基金的基金管理人为易方达基金管理有限公司，基金托管人为中信银行股份有限公司，计划管理人为易方达资产管理有限公司，计划托管人为中信银行股份有限公司广州分行，外部管理机构为广州凯云发展股份有限公司（以下简称“凯云发展”）。

（二）基金拟投资基础设施项目基本信息

本基金拟投资的基础设施项目包括创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区。

创新基地：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于广州开发区科学城揽月路 80 号、土地使用权面积为 40,571 平方米、产证面积为 79,449.45 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”的创新基地，包括 1 栋综合服务区、2 栋生物医药孵化区北段、3 栋生活医药孵化区中段、4 栋生物医药孵化区南段、5 栋纳米新材料孵化区南段、6

栋光电子孵化南段、7栋光电子孵化区中段、8栋光电子孵化区北段、9栋综合服务区会议中心。

创新大厦园区：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于广州开发区科学大道182号、土地使用权面积39,049平方米、产证面积合计为95,101.65平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066795号”及“粤（2022）广州市不动产权第06066790号”的创新大厦园区。

创意大厦园区：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司持有的位于广州开发区科学大道162号、土地使用权面积41,382平方米、产证面积合计为95,125.5501平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066578号”等36个《不动产权证书》的创意大厦园区。

二、可供分配金额测算报告的编制基础

本可供分配金额测算报告（以下简称“本报告”）是本基金管理人易方达基金以本基金拟投资的基础设施项目的历史经营业绩为基础，在充分考虑预测期间本基金及基础设施项目的经营计划、投资计划、财务预算以及附注六和附注七中所列示的各项基本假设和特定假设的前提下，本着谨慎的原则而编制的。

本报告按照《证券投资基金法》、《证券法》、《企业会计准则》、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和其他中国证监会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

本基金取得的基础设施项目不构成业务。本报告参照财政部颁布的境内上市企业应施行的会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制，暂不考虑未来新准则实施对预测合并利润表、预测合并现金流量表及可供分配金额测算表的影响。

本可供分配金额预算报告由本基金的基金管理人易方达基金于2024年7月2日批准报出。本基金的基金管理人易方达基金确认，截至可供分配金额测算报告批准报出日止，编制本可供分配金额所依据的各项假设依然适当。

本可供分配金额测算报告仅供本基金的基金管理人易方达基金本次向中国证监会、深圳证券交易所申请设立易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金之目的使用。

三、编制测算报告所采用的主要会计政策及会计估计

1、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3、合并财务报表编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

(2) 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本集团对金融资产的分类，依据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本集团的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的本集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本集团在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（4）金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（5）金融资产减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短

缺的现值。

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

①预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

具体来说，本集团将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

②本集团对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同

现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(6) 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类

本集团的长期股权投资包括对子公司的投资。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。本集团通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2) 在合并

财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

③除企业合并形成以外的:

以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出;

发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本;

通过非货币性资产交换(该项交换具有商业实质)取得的长期股权投资,其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本;

通过债务重组取得的长期股权投资,债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资。

(3) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算;对具有共同控制、重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

7、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当本集团能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时,本集团按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

本集团在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下,公司按照本会计政策之第8项固定资产的规定,对投资性房地产进行计量,计提折旧或摊销。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,应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损,应当将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。

8、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除。与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|--------|---------|----------|-----------|
| 1 | 房屋及建筑物 | 25-36 | 5 | 2.64-3.80 |
| 2 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本集团对存在减值迹象的，估计其可收回金额，当固定资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。

9、收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

10、租赁

本集团仅包含作为出租人的经营租赁。

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

11、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

四、税项

1、本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

(1) 资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

(2) 资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

(3) 本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

2、本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

| 税种 | 应税项目 | 税率(%) |
|---------|---------------|---------------------------------------|
| 增值税 | 应税收入 | 6、9 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3 |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25 |
| 房产税 | 房屋原值的70%/应税收入 | 1.2%/12% |
| 土地使用税 | 土地面积 | 创新基地为3元/平方米/年，创新大厦园区及创意大厦园区为6元/平方米/年， |

| 税种 | 应税项目 | 税率(%) |
|-----|------|-------|
| 印花税 | 应税收入 | 0.1% |

3、税收优惠

无。

五、企业集团的构成

按照目标结构，预测期内纳入合并范围的公司及结构化主体如下：

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股/份额比例(%) | |
|-----------------------|-------|-----|------|------------|--------|
| | | | | 直接 | 间接 |
| 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 | | | | 100.00 | |
| 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州 | 广州 | 物业租赁 | | 100.00 |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州 | 广州 | 物业租赁 | | 100.00 |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州 | 广州 | 物业租赁 | | 100.00 |

六、可供分配金额预测的假设说明

可供分配金额测算报告是基金管理人根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础，在充分考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司）提供的类似项目发展经验及该区域产业园的市场状况以及各项基本假设和特定假设的前提而编制的。可供分配金额测算报告按照《证券投资基金法》《证券法》、中国证券监督管理委员会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、中国证券投资基金业协会颁布的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》和其他中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

（一）可供分配金额测算的基本假设

1、假设本基金的发行、收购项目公司于 2024 年 5 月 1 日完成，本报告按照合并报表的编制原则进行编制。预测期为 2024 年 5-12 月及 2025 年度。需特别说明的是，因本基金实际设立日期并非 2024 年 5 月 1 日，故本基金 2024 年 5-12 月的实际可供分配金额可能和实际情况存在差异。

2、预测期内本集团遵循的政策、法律、法规及有关规定无重大变化。

3、预测期内本集团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。

4、预测期内本集团所涉及的税基、税率等规定无重大变化。

5、预测期内本集团所从事的行业布局及市场状况无重大变化。

6、预测期内现行通货膨胀率、利率将不会发生重大变化。

7、预测期内本集团的运营不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素（包括但不限于天灾、供应短缺、政府行为、劳资纠纷、重大诉讼及仲裁等）而受到严重影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

8、公共卫生事件在预测期内不会出现重大反复，且本集团的经营活动不会受到公共卫生事件的重大不利影响。

9、本集团所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

10、可供分配金额测算表预测期内本基金管理人委派到项目公司的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。

11、本集团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。

12、本集团的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

（二）可供分配金额测算的特定假设

1、基金募集情况假设

假定本基金于 2024 年 5 月 1 日成立，假定基金发售总额总计为 206,200.00 万元。募集资金在预留公募 REITs 运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划通过发放股东借款和增资等方式将募集资金投向 SPV，由 SPV 向原始权益人支付购买项目公司股权的股权转让款。假设预测期内无新增募集资金。

2、营业收入

预测期内营业收入主要包括经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。预测期内运营管理协

议约定园区管理费由外部管理机构收取，不属于项目公司的营业收入。

(1) 经营性物业租赁收入

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行基础设施资产的经营性物业租赁收入预测时，综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素。预测期间的租金单价是在 2024 年 5 月起每平方米每月租金单价的基础上，结合市场情况确定的租金单价增长率进行预测，预测期内租金单价增长率预计为 3.5%。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年 5-12 月及 2025 年度预测每平方米每月合同租金单价如下：

单位：元/平方米/月

| 园区 | 2024 年 5-12 月 | 2025 年度 |
|----------|---------------|---------|
| 创意大厦园区 | | |
| 其中：1-6 层 | 56 | 58 |
| 7-14 层 | 58 | 60 |
| 创新大厦园区 | | |
| 其中：1-6 层 | 56 | 58 |
| 7-14 层 | 58 | 60 |
| 创新基地 | 52 | 54 |

预测期间的出租率以历史出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。结合历史续签情况和未来市场预期，预测租约到期后的平均空置期、为新租户提供的平均免租期合计为 11 天。预计未来出租率假设如下：

| 园区 | 2024 年末 | 2025 年末 |
|--------|---------|---------|
| 创新基地 | 87.0% | 87.0% |
| 创新大厦园区 | 86.0% | 86.0% |
| 创意大厦园区 | 86.0% | 86.0% |

(2) 停车场收入

停车场收入主要包括凯云智服依据创新基地停车场的场地使用合同支付的场地使用费收入。创新基地停车场场地使用合同拟约定凯云智服每年向项目公司按税后金额人民币 70 万元整支付场地使用费收入，预测期内停车场场地使用费收入不变。

(3) 其他收入

主要由多经收入构成，如会务收入、场地使用收入、广告收入等。

对于多经收入，按照相关合同约定的单价、使用面积、使用期等计算收入，并假设创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年多经收入均以每年 2% 的增长比率增长。

3、成本费用税金

(1) 营业成本

营业成本主要由折旧和摊销、定期工程维保成本、招商等运营管理费、保险费、能源费构成。

项目公司无需支出日常园区管理费用，由外部管理机构根据《运营管理协议》采用包干制承担日常维护成本。外包服务成本、日常工程维保成本等日常经营可能产生的成本均包干在外部管理机构向承租人收取的园区管理费用中。

① 折旧和摊销

预测期间的预测折旧与摊销系按照投资性房地产、固定资产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

② 定期工程维保成本

定期工程维保成本主要包括向为基础设施项目提供电梯、消防系统、中央空调系统、监控系统、供配电系统等维护保养的供应商支付的服务费用，预测期间的预测定期工程维保成本系按历史成本水平及实际情况综合考虑计算得出，预计于当年支付。

③ 运营管理费

运营管理费为支付给外部管理机构提供招商等运营管理服务的费用，根据基金管理人与外部管理机构等各方签订的《运营管理协议》中约定的方式和费率进行预测。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

运营管理协议生效后至 2025 年 12 月 31 日期间的基础运营管理费 = $RE \times 5.8\%$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费根据当年运营收入净额实际值/运营收入净额目标值的比率所在区间取不同费率，本基金上市前两年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，本次预测假设比率为 100%，绩效运营管理费为 0。

为免疑义，实际运营收入 (RE) 为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量

表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入、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现金流入。

④保险费

保险费主要包括基础设施项目的财产一切险，系根据投保资产价值及相关保费比率计算得出，假设于当年计提并支付。公众责任险已包含在外部管理机构包干收取的园区管理费中。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元，2025 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元。

⑤能源费

能源费主要包括基础设施项目运营过程中产生的水电费等能源相关支出，按照当期含税租金的 0.5% 计算，预计于当年支付。

(2) 税金及附加

税金及附加以附注四所列税项、税率及政策为依据分别进行测算。

预测期间内假设项目公司应交增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加、印花税于次月支付；房产税于每季度结束后的次月支付，土地使用税于第三季度结束后的次月支付。假设上述税收政策预期期间内均保持不变。

(3) 期间费用

项目公司历史上未发生销售费用及研发费用，假设在预测期内维持项目公司原有业务形态及成本构成，故不对销售费用及研发费用进行预测。

管理费用主要包括中介机构服务费、信息披露费、挂牌登记费、分红手续费。

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用，根据本基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，假设在预测期内保持不变，于当年计提当年支付。预测期间内本基金的资产评估费用为 16 万元/年，审计费用为 50 万元/年（其中公募基金审计费 4 万元、专项计划审计费 1 万元、项目公司审计费 45 万元）。

预测期间的预测信息披露费、挂牌登记费、分红手续费系根据《深圳市场证券登记结算业务收费及代收税费一览表》的规定计算得出，假设于当年计提并支付。

预测期内本集团拟不进行其他项目投资，无对外债权融资，故不对利息费用进行预测；假设本集

团资金暂不做其他现金管理安排，简化处理，不对利息收入进行预测。

4、基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为【0.40】%/年，其中【0.30】%由基金管理人收取，【0.1】%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H=E\times 0.40\%\div \text{当年天数}\times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H为每季度应计提的基金固定管理费

E为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为基金发售总额（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）

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

5、托管费

预测期间的托管费根据《基金合同》及招募说明书约定的费率和计算方法确认。根据《基金合同》和招募说明书，托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的0.01%的年费率按季度计提。基金托管费每季计提，按年支付。

6、其他收益

假设项目公司享受的税费补贴政策预测期内将不会发生变化。

7、投资收益

投资收益主要包括交易性金融资产投资取得的股息收入和差价收入等。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益进行预测。

8、公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，基础设施项目资产的公允价值及相关递延税项金额假设在预测期内不发生变化，且本集团不拟进行其他相关资产投资等，故不对公允价值变动收益进行预测。

9、信用减值损失

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失的风险很小，故未对货币资金的信用减值损失进行预测。

应收款项均为应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，违约损失率保持不变，除单项计提外，其他应收租赁款按账龄组合计提，即账龄1年以内、1-2年分别按照0%、10%计提预期信用损失。

10、资产减值损失

资产减值损失为固定资产、使用寿命有限的无形资产的减值。本集团预测基础设施项目在预测期内将持续稳定运营，无相关减值迹象，故无需计提资产减值损失。

11、资产处置收益

资产处置收益主要包括固定资产及无形资产处置利得或损失等。假设本集团在预测期内无计划处置固定资产、无形资产等，故不产生资产处置收益。

12、营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不预测营业外收支。

13、所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。

项目公司的应税所得是根据基础设施项目获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营管理费在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2:1比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为0。

14、应收项目的回款

本集团依据现有政策、已签订的租约、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收房屋租赁收入的回款进行预测，并且预计已签订的租约的结算方式于预测期间不变。

15、应付项目的回款

本集团根据已签订的相关协议以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

16、投资人收益分配

预测期内符合分配条件下每年度分配一次，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

17、资本性支出

外部管理机构每年定期向基金管理人提交年度工程计划，单项 50 万元（含）以下的资本性支出按运营管理协议约定包含在外部管理方收取的运营管理费用内，单项 50 万元（不含）以上的资本性支出由项目公司列支。由项目公司列支的资本性支出，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年的资本性支出按当年营业收入的 1%进行预测，假设预测期间内资本性支出于当年计提并支付。

18、期初现金余额假设

基于项目公司为持续经营主体，期初现金余额为基金和项目公司于预测期初实际拥有的现金及现金等价物余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等的剩余金额。

七、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入和营业成本

| 项目 | 2024年5-12月 | | | | 2025年度 | | | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| | 创意大厦 | 创新大厦 | 创新基地 | 合计 | 创意大厦 | 创新大厦 | 创新基地 | 合计 |
| 营业收入 | | | | | | | | |
| 租金收入 | 34,072,975.12 | 33,288,048.83 | 21,693,752.16 | 89,054,776.11 | 53,211,916.58 | 52,954,141.99 | 34,178,076.26 | 140,344,134.83 |
| 多经收入 | 135,511.85 | 514,932.08 | | 650,443.93 | 207,775.84 | 787,846.08 | | 995,621.92 |
| 停车场收入 | | | 719,811.32 | 719,811.32 | | | 719,811.32 | 719,811.32 |
| 小计 | 34,208,486.97 | 33,802,980.91 | 22,413,563.48 | 90,425,031.36 | 53,419,692.42 | 53,741,988.07 | 34,897,887.58 | 142,059,568.07 |
| 营业成本 | | | | | | | | |
| 折旧和摊销 | 17,892,715.20 | 18,068,874.16 | 10,221,296.32 | 46,182,885.68 | 26,839,072.80 | 27,103,311.24 | 15,331,944.48 | 69,274,328.52 |
| 定期工程维保成本 | 271,375.11 | 272,686.38 | 137,848.97 | 681,910.46 | 419,274.54 | 421,300.46 | 212,976.66 | 1,053,551.66 |
| 运营管理费 | 2,158,842.83 | 1,964,811.44 | 1,492,820.40 | 5,616,474.67 | 3,376,831.42 | 3,951,026.56 | 2,204,991.98 | 9,532,849.96 |
| 能源费 | 186,415.93 | 184,149.01 | 122,045.95 | 492,610.89 | 291,106.16 | 292,775.66 | 190,085.52 | 773,967.34 |
| 财产保险费 | 37,333.33 | 37,333.33 | 25,333.33 | 99,999.99 | 56,000.00 | 56,000.00 | 38,000.00 | 150,000.00 |
| 小计 | 20,546,682.40 | 20,527,854.32 | 11,999,344.97 | 53,073,881.69 | 30,982,284.92 | 31,824,413.92 | 17,977,998.64 | 80,784,697.48 |

2、税金及附加

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|------------------|---------------|---------------|
| 城市维护建设税 | 690,007.08 | 1,079,684.41 |
| 教育费附加 | 295,717.32 | 462,721.89 |
| 地方教育费附加 | 197,144.88 | 308,481.26 |
| 房产税 | 12,082,582.50 | 18,935,310.22 |
| 土地使用税 | 402,866.00 | 604,299.00 |
| 印花税 | 90,425.03 | 142,059.57 |
| 集团内股东贷款利息支出对应增值税 | 2,097,087.38 | 3,262,135.92 |
| 合计 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |

3、管理费用

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|---------|------------|------------|
| 中介机构服务费 | 493,333.33 | 660,000.00 |
| 其他费用 | 123,413.83 | 125,314.22 |
| 合计 | 616,747.16 | 785,314.22 |

4、基金固定管理费

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|---------|--------------|--------------|
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 合计 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |

5、托管费

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----|------------|------------|
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 合计 | 137,466.67 | 206,200.00 |

6、信用减值损失

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|--------|------------|-------------|
| 信用减值损失 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 合计 | 438,814.80 | -478,300.80 |

7、应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|--------|---------------|--------------|
| 应收账款减少 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| 合计 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |

8、重大资本性支出（支出以“-”号填列）

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|---------|-------------|---------------|
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 合计 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |

9、期初现金余额

预测基金和项目公司2024年5月1日拥有的现金余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等之后剩余现金可用于分配。

八、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。

（一）平均出租率

基础设施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。标的基础设施位于广东省广州市，租赁客户主要为生物医药、新一代信息技术和专业技术服务业企业。标的基础设施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基础设施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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目平均出租率保持在合理稳定水平。

（二）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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目租金水平保持在合理稳定水平。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。收入变动的比例基于预测出租率及预测租金单价等因素的变化而确定。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

| 项目 | 2024年5-12月 | | 2025年度 | |
|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 预测数 | | 预测数 | |
| | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 |
| 收入上升5% | 3,444,997.58 | 4.97% | 5,416,102.30 | 5.16% |
| 收入下降5% | -3,444,997.58 | -4.97% | -5,416,102.30 | -5.16% |

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，通过提升服务的品质、完善配套设施、适时调整招租政策、建立和完善运营管理机构的监督和激励机制等措施，对未来可能发生的变化做出及时应对。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91350100084343026U



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息

名称
类型
执行事务合伙人

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙企业
童益恭 仅供出具报告使用

出资额
成立日期
主要经营场所

壹仟玖佰柒拾万贰仟圆整
2013年12月09日
福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大
厦B座7-9楼

经营范围

审查会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2024年2月11日

证书序号: 0014303

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 福建省财政厅

二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 童益恭

主任会计师:

经营场所: 福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 35010001

批准执业文号: 闽财会(2013)46号

批准执业日期: 2013年11月29日



仅供出具报告使用



中国注册会计师协会

姓名 Full name 徐继宏
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1977-12-11
 工作单位 Working unit 华兴会计师事务所(特殊普通
 合伙)广东分所
 身份证号码 Identity card No. 320682197712118634



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



徐继宏年检二维码

证书编号:
No. of Certificate

440100560028

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2006 年 07 月 26 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

2022年8月换发



姓名: 郑晓鑫
 Full name: 郑晓鑫
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1994-02-28
 Date of birth: 1994-02-28
 工作单位: 华兴会计师事务所
 Working Unit: 华兴会计师事务所
 身份证号码: 445221199402287316
 Identity card No.: 445221199402287316



郑晓鑫(350100010119), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。



350100010119

证书编号: 350100010119
No. of Certificate: 350100010119

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Guangdong Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2020 年 05 月 08 日
Date of Issuance: 2020 /y /m /d



郑晓鑫年检二维码

年 月 日
/y /m /d

五、基础设施项目尽职调查报告

易方达广州开发区高新产业园
封闭式基础设施证券投资基金
尽职调查报告

基金管理人：易方达基金管理有限公司

二〇二四年【七】月



管理人声明

易方达基金管理有限公司作为“易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金”的基金管理人，已按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规的要求，对基础设施项目相关事项进行了尽职调查，有充分理由确信《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金尽职调查报告》内容不会违反上述法规要求出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告的真实性、准确性和完整性承担相应责任。

调查人员：

罗宇健 祖大为 李国正

罗宇健 祖大为 李国正



目录

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 第一章 尽职调查情况描述..... | 6 |
| 一、尽职调查基准日..... | 6 |
| 二、尽职调查内容..... | 6 |
| 三、尽职调查程序..... | 8 |
| 第二章 基础设施项目..... | 11 |
| 一、项目公司基本情况..... | 11 |
| 二、基础设施资产情况..... | 74 |
| 三、基础设施资产现金流情况..... | 119 |
| 第三章 业务参与者..... | 151 |
| 一、专项计划管理人：易方达资产管理有限公司..... | 151 |
| 二、原始权益人：广州开发区控股集团有限公司..... | 155 |
| 三、基础设施外部管理机构：广州凯云发展股份有限公司..... | 183 |
| 四、基金托管人：中信银行股份有限公司..... | 227 |
| 五、其他参与机构..... | 232 |
| 第四章 尽职调查结论性意见..... | 235 |
| 一、项目公司..... | 235 |
| 二、基础设施资产..... | 235 |
| 三、基础设施资产现金流情况..... | 236 |
| 四、原始权益人..... | 236 |
| 五、外部管理机构..... | 237 |
| 六、基金托管人..... | 237 |
| 七、专项计划管理人..... | 238 |
| 八、基金管理人聘请第三方机构资质核查..... | 238 |
| 九、其他业务参与机构之间关联关系、潜在利益冲突的核查说明..... | 239 |

释义

- 1、基金/本基金/基础设施基金：指易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金
- 2、尽职调查基准日/尽调基准日：指2024年3月31日
- 3、基金管理人/易方达基金：指易方达基金管理有限公司
- 4、资产支持证券管理人/计划管理人/易方达资产：指易方达资产管理有限公司
- 5、基金托管人：指中信银行股份有限公司
- 6、广开控股/原始权益人：指广州开发区控股集团有限公司，曾用名为广州开发区金融控股集团有限公司
- 7、开发区投控：指广州开发区投资控股有限公司，为广州开发区控股集团有限公司子公司，基础设施资产原持有人，曾用名为广州永龙建设投资有限公司
- 8、广州三创壹号/广州三创贰号/广州三创叁号：分别指广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司
- 9、广州三创肆号/广州三创伍号/广州三创陆号：分别指广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司
- 10、项目公司：指广州三创壹号、广州三创贰号与广州三创叁号
- 11、基础设施资产：指项目公司持有的创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区合法所有的土地使用权及房屋所有权
- 12、出资协议/《出资协议》：指开发区投控与项目公司签署的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》
- 13、股权转让协议/《股权转让协议》：指开发区投控与广开控股签署的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》

14、SPV 股权转让协议：指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）等相关方就 SPV（创新基地）、SPV（创新大厦园区）、SPV（创意大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

15、凯云发展/外部管理机构/运营管理机构：指广州凯云发展股份有限公司，对基础设施项目进行运营管理的主体

16、参与机构：指提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、财务顾问、税务咨询机构及外部管理机构/运营管理机构等专业机构

17、戴德梁行：指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，即为本项目提供基础设施项目评估服务的评估机构

18、华兴会计师事务所（特殊普通合伙）：即为本项目制作备考财务报表、可供分配金额测算报告的会计师事务所

19、中伦/法律顾问：指北京市中伦律师事务所，即为本项目提供法律服务的律师事务所

20、申万宏源/财务顾问：指申万宏源证券承销保荐有限责任公司

21、国资局/区国资局/开发区国资局/广州开发区国资局：指广州开发区国有资产监督管理局

22、管委会/开发区管委会/广州开发区管委会：指广州经济技术开发区管理委员会

23、广州开发区：指广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区四个国家级经济功能区和中新广州知识城的统称¹。如未来根据广州市发展规划、经济发展实际需要发生范围调整或名称变更的，以届时最新调整的范围和名称为准

24、国投公司：指广州开发区投资集团有限公司，曾用名为广州经济技术开发区国有资产投资公司

25、公司法：指中华人民共和国公司法

¹详见广东省商务厅网站：http://com.gd.gov.cn/ztzl/jjjskfqhgtsgq/jbqk/content/mpost_3814686.html

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本次尽职调查的基准日为2024年3月31日，本尽职调查报告依据管理人对项目公司、原始权益人、运营管理机构、托管人等业务相关方所了解到的信息而出具，也包含自尽调基准日至本报告出具日之间的部分事项，其中基础设施资产评估基准日和可供分配金额测算基准日为2024年4月30日。

二、尽职调查内容

本次尽职调查系针对项目公司、基础设施资产、原始权益人、外部管理机构、托管人等业务相关方的情况进行调查。尽职调查通过查阅业务相关方提供的资料，并结合实地调查、市场公开信息收集分析、访谈、信息分析、印证和讨论等方式开展。

本次尽职调查参与工作人员：罗宇健、祖大为、李国正。

主要调查内容如下：

（一）项目公司

调查内容：

1. 项目公司的设立情况；
2. 项目公司的股东出资情况；
3. 项目公司的重大重组情况；
4. 项目公司的组织架构情况；
5. 项目公司的独立性情况；
6. 项目公司的经营合法合规性以及商业信用情况；
7. 项目公司的行业情况及竞争状况；
8. 项目公司的经营模式；
9. 项目公司运营核心数据指标及其变化；
10. 项目公司的同业竞争及关联交易；
11. 项目公司的财务会计情况；
12. 项目公司的期后事项。

（二）基础设施资产

调查内容：

1. 基础设施资产的价值及权属情况；
2. 基础设施资产依法依规取得固定资产投资管理相关手续情况；
3. 基础设施资产用地、保险及维修改造；
4. 基础设施资产行业、宏观、运营分析。

(三) 基础设施资产现金流情况

调查内容：

1. 现金流真实性；
2. 现金流稳定性、分散度；
3. 现金流预测情况；
4. 基础设施资产重要现金流提供方。

(四) 原始权益人

调查内容：

1. 原始权益人的基本情况；
2. 原始权益人享有的基础设施项目所有权情况；
3. 原始权益人的近三年及一期审计报告财务报告、主要财务指标分析；
4. 原始权益人对基础设施项目的转让已获得外部有权机构审批情况；
5. 资信水平及商业信用情况。

(五) 外部管理机构

调查内容：

1. 外部管理机构的基本情况；
2. 基础设施项目运营管理资质和经验；
3. 基础设施项目运营相关流程制度；
4. 内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性；
5. 人员基本情况；
6. 外部管理机构近三年及一期审计报告财务报告、主要财务指标分析；
7. 利益冲突防范措施；
8. 资信情况。

(六) 基金托管人

调查内容：

1. 基金托管人的基本情况；
2. 基金托管人的条件和资质；
3. 基金托管人的发展概况；
4. 基金托管人经营情况及资信水平；
5. 基础设施基金托管业务专业人员配备及主要人员情况；
6. 基金托管人托管业务流程及风险控制措施。

(七) 专项计划管理人

1. 专项计划管理人的基本情况；
2. 专项计划管理人的条件和资质；
3. 专项计划管理人经营情况及资信水平；
4. 专项计划管理人业务流程及风险控制措施。

(八) 其他参与机构

1. 开展业务的资质；
2. 相互之间关联关系的核查。

三、尽职调查程序

针对不同调查对象，本次尽职调查程序分为现场尽职调查与线上尽职调查：

(一) 项目公司

1. 查阅项目公司的营业执照、公司章程、主要工商设立及变更资料、审计报告等上述调查内容涉及的文件资料；
2. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

(二) 基础设施资产

1. 查阅项目公司提供的基础设施资产相关文件，收集基础设施资产详细资料；
2. 访谈原始权益人主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；
3. 实地调查查看基础设施资产情况；
4. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前三种调查程序进行补充。

(三) 基础设施资产现金流情况

1. 查阅项目公司提供的基础设施资产历史现金流情况，收集基础设施资产详细资料；
2. 访谈原始权益人主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；
3. 实地调查查看基础设施资产情况；
4. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前三种调查程序进行补充。

(四) 原始权益人

1. 查阅原始权益人的营业执照、公司章程、主要工商设立及变更资料、审计报告、信用报告等上述调查内容涉及的文件资料；
2. 访谈原始权益人的主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；
3. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

(五) 外部管理机构

1. 查阅外部管理机构的营业执照、公司章程、主要工商设立及变更资料、审计报告、信用报告等上述调查内容涉及的文件资料；
2. 访谈外部管理机构的主要领导及核心员工，对上述调查内容进行深入了解与核实；
3. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前两种调查程序进行补充。

(六) 基金托管人

1. 查阅基金托管人营业执照、托管业务资质、业务管理制度等上述调查内容涉及的文件资料；
2. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

(七) 专项计划管理人

1. 查阅专项计划管理人营业执照、业务资质、业务管理制度等上述调查内容涉及的文件资料；
2. 搜索政府相关部门网站及其他网站，对前种调查程序进行补充。

(八) 其他参与机构

-
1. 查阅其他参与机构营业执照；
 2. 查阅其他参与机构业务资质；
 3. 查阅其他参与机构之间的关联关系。

第二章 基础设施项目

一、项目公司基本情况

(一) 基本情况

截至尽调基准日，广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司基本情况如下：

表 2-1 广州三创壹号基本信息

| | |
|----------|-----------------------------------------------|
| 中文名称 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 公司简称 | 广州三创壹号 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTTCM17 |
| 成立日期 | 2022-09-19 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19 至无固定期限 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学城揽月路 80 号科技创新基地综合服务楼 3 楼 304 房(A3-4A) |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;办公设备租赁服务 |

经核查广州三创壹号工商底档，广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司设立程序、工商注册登记合法、真实。

截至尽调基准日，广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司基本情况如下：

表2-2 广州三创贰号基本信息

| | |
|----------|-------------------------------|
| 中文名称 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 公司简称 | 广州三创贰号 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABM40BQ17 |
| 成立日期 | 2022-05-06 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-05-06 至无固定期限 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学大道 182 号 C1 栋附楼 203 房 |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务 |

经核查广州三创贰号工商底档，广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司设立程序、工商注册登记合法、真实。

截至尽调基准日，广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司基本情况如下：

表2-3 广州三创叁号基本信息

| | |
|------|----------------------|
| 中文名称 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 |
|------|----------------------|

| | |
|----------|-------------------------------------|
| 公司简称 | 广州三创叁号 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTT494N |
| 成立日期 | 2022-09-19 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19 至无固定期限 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学大道 162 号 B1 栋 801 房自编 803 房 |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务 |

经核查广州三创叁号工商底档，广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司设立程序、工商注册登记合法、真实。

(二) 历史沿革

1、项目公司设立

2022年4月29日，广州开发区投资控股有限公司召开公司办公会议，审议同意了成立广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司，注册资本各200万元，并将创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区按照2022年4月30日的账面价值（包括资产、负债、人员）划转至新公司，物业资产价值以2021年末评估报告17.33亿元为准，同意冯丽华任执行董事兼经理、陈竞任监事，最终以工商备案为准。

2022年9月19日，广州市黄埔区市场监督管理局颁发《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTTTCM17），核准广州三创壹号注册成立。设立时，广州三创壹号注册资本为人民币200万元，由开发区投控于2022年9月30日完成出资，股东及其持股情况如下：

表2-4 广州三创壹号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区投资控股有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | - | 200 | 200 | 100% | - |

2022年5月6日，广州市黄埔区市场监督管理局颁发《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17），核准广州三创贰号注册成立。设立时，广州三创贰号注册资本为人民币200万元，由开发区投控于2022年9月30日完成出资，股东及其持股情况如下：

表2-5 广州三创贰号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区投资控股有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | - | 200 | 200 | 100% | - |

2022年9月19日，广州市黄埔区市场监督管理局颁发《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTT494N），核准广州三创叁号注册成立。设立时，广州三创叁号注册资本为人民币200万元，由开发区投控于2022年9月30日完成出资，股东及其持股情况如下：

表2-6 广州三创叁号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区投资控股有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | - | 200 | 200 | 100% | - |

2、项目公司股权变动

2022年9月30日，广州三创壹号股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至广州三创壹号，相关资产、负债一并转让。根据广州三创壹号于2022年10月24日就创新基地取得的《不动产权证书》，广州三创壹号已成为创新基地合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的广州三创壹号100%股权转让予广开控股，并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

表2-7 股权转让后广州三创壹号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | - | 200 | 200 | 100% | - |

2022年9月30日，广州三创贰号股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区

投控以其持有的不动产出资至广州三创贰号，相关资产、负债一并转让。根据广州三创贰号于2022年10月24日就创新大厦园区取得的《不动产权证书》，广州三创贰号已成为创新大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的广州三创贰号100%股权转让予广开控股，并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

表2-8 股权转让后广州三创贰号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | | 200 | 200 | 100% | - |

2022年9月30日，广州三创叁号股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至广州三创叁号，相关资产、负债一并转让。根据广州三创叁号于2022年10月21日就创意大厦园区取得的《不动产权证书》，广州三创叁号已成为创意大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的广州三创叁号100%股权转让予广开控股，并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

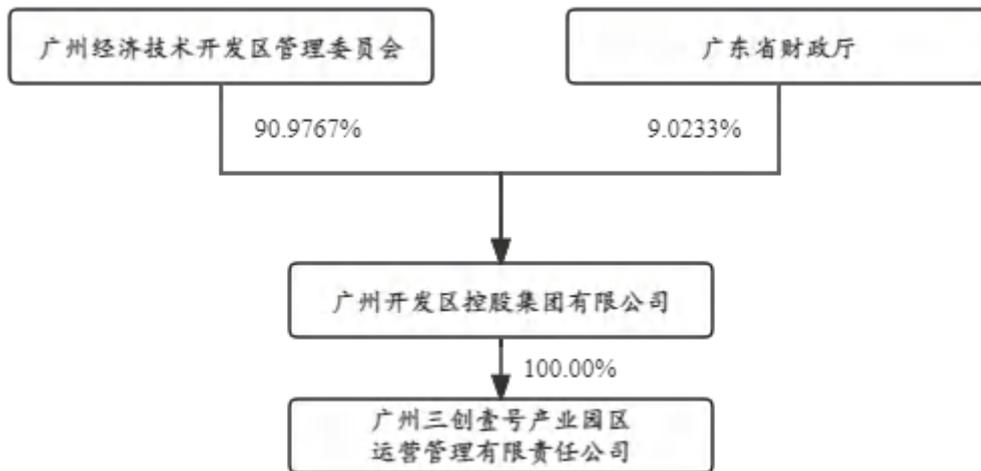
表2-9 股权转让后广州三创叁号股东及其持股情况

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资金额（人民币万元） | 实际出资金额（人民币万元） | 持股比例（%） | 出资方式 |
|----|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 200 | 200 | 100% | 货币 |
| 合计 | - | 200 | 200 | 100% | - |

（三）股东出资情况

截至2024年3月31日，广州三创壹号的股权结构图如下：

图 2-1 广州三创壹号股权情况



广州三创壹号的全资股东为广州开发区控股集团有限公司，实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会。

截至 2024 年 3 月 31 日，广州三创贰号的股权结构图如下：

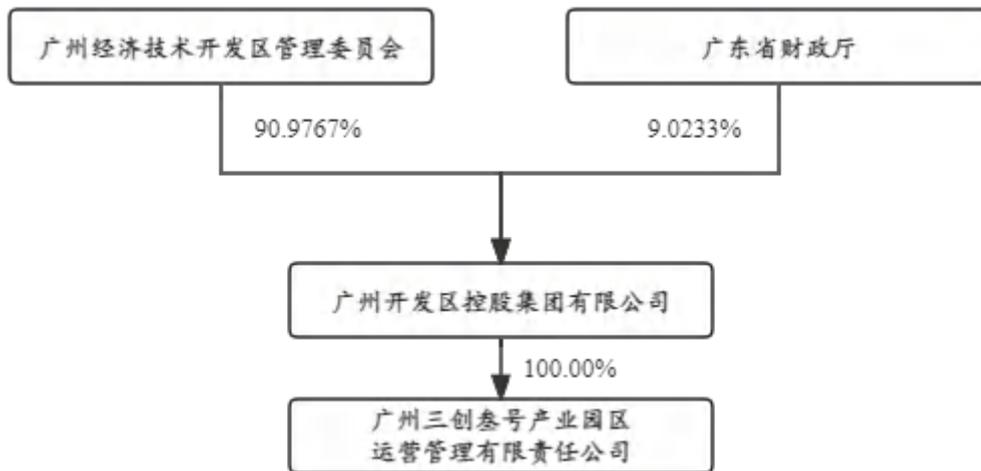
图 2-2 广州三创贰号股权情况



广州三创贰号的全资股东为广州开发区控股集团有限公司，实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会。

截至 2024 年 3 月 31 日，广州三创叁号的股权结构图如下：

图 2-3 广州三创叁号股权情况



广州三创叁号的全资股东为广州开发区控股集团有限公司，实际控制人为广州经济技术开发区管理委员会。

结合广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号历史沿革，经基金管理人核查工商底档、出资凭证、《出资协议》以及《股权转让协议》等，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号股东人数、住所、出资比例等符合法律、法规及其他有关规定；广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号合法拥有基础资产的权属，基础资产权属不存在纠纷或潜在纠纷。

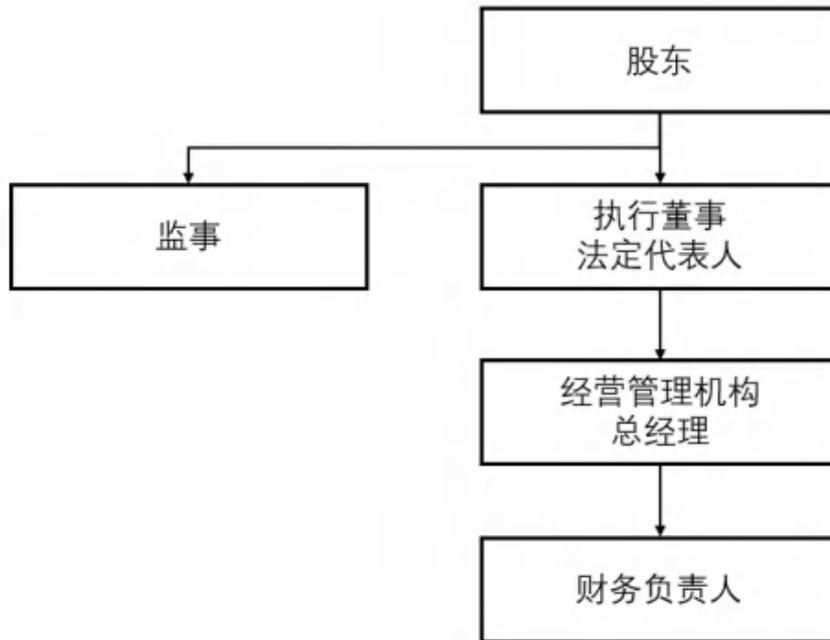
（四）重大重组情况

无。

（五）组织架构调查

截至尽调基准日，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号组织结构如下图所示：

图2-4 组织结构情况



广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号按照《公司法》及现代企业制度要求制订了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司章程》并建立了股东、执行董事、监事、经营管理机构等法人治理结构。公司不设立股东会，股东是最高权力机构。公司不设立董事会，设执行董事1名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事1名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设总经理²1人。经营管理机构总理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

目前，根据工商查册获悉，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号三处项目公司的执行董事与经理均由冯丽华担任，监事由陈竞担任。根据《公司法》及相关法律法规，企业法定代表人一般不得同时兼任另一企业法人的法定代表人。因特殊需要兼任的，只能在有隶属关系或联营、投资入股的企业兼任，并由企业主管部门或登记主管机关从严审核。广州三创壹号、广州三创贰

²与工商登记和查册中项目公司的经理相同，下同。

号、广州三创叁号均隶属于广开控股，根据原始股东开发区投控设立项目公司及任命的办公会议纪要，同意冯丽华任执行董事兼经理、陈竞任监事，最终以工商备案为准。根据广州市黄埔区市场监督管理局出具的《准予设立登记通知书》及工商底档文件，同意冯丽华担任广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号的法定代表人。

广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号设置了《运营管理制度》《内部控制与风险管理制度》《关联交易管理制度》以及《财务管理制度》，分别对公司在日常运营管理、内部控制、关联交易以及财务管理等方面进行了较为详实的规定，建立了较为完善的决策制度以及相应的议事和工作管理制度。

经核查，《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司章程》符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定；根据《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司章程》规定的有权机构授权情况符合规定，组织架构简单、清晰。

（六）独立性情况

1、资产独立性

广州三创壹号已于2022年10月24日就创新基地项目取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066780号”的《不动产权证书》。作为创新基地的不动产权利人，广州三创壹号拥有创新基地项目的房屋所有权及相应的土地使用权，具备完整、合法的财产权属凭证。

广州三创贰号已于2022年10月24日就创新大厦园区取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066795号”及“粤（2022）广州市不动产权第06066790号”的《不动产权证书》。作为创新大厦园区的不动产权利人，广州三创贰号拥有创新大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权，具备完整、合法的财产权属凭证。

广州三创叁号已于2022年10月21日就创意大厦园区取得编号为“粤（2022）

广州市不动产权第06066578号”等36个³的《不动产权证书》。作为创意大厦园区的不动产权利人，广州三创叁号拥有创意大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权，具备完整、合法的财产权属凭证。

截至尽调基准日，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号未拥有商标权、专利权、版权、特许经营权。

经核查广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款等相关会计科目，不存在资产以无偿或任何有损公司利益的方式交由原始权益人及关联方控制或占用的情况。

经核查，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号的前述资产不存在重大经济、法律纠纷或潜在纠纷。

2、财务独立性

根据《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司章程》《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司章程》第三十七条，公司应当依照法律法规和有关主管部门的规定建立财务会计制度，依法纳税。广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号目前未设立独立的财务会计部门，均设立了独立的《财务管理制度》。

广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策。三家项目公司均在中信银行广州开发区支行开立了独

³广州三创叁号持有的创意大厦园区对应的36个《不动产权证书》如下：

“粤（2022）广州市不动产权第06066578号”“粤（2022）广州市不动产权第06066562号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066564号”“粤（2022）广州市不动产权第06066565号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066579号”“粤（2022）广州市不动产权第06066590号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066595号”“粤（2022）广州市不动产权第06066572号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066575号”“粤（2022）广州市不动产权第06066570号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066581号”“粤（2022）广州市不动产权第06066576号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066593号”“粤（2022）广州市不动产权第06066592号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066597号”“粤（2022）广州市不动产权第06066589号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066584号”“粤（2022）广州市不动产权第06066585号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066574号”“粤（2022）广州市不动产权第06066573号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066571号”“粤（2022）广州市不动产权第06066583号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066582号”“粤（2022）广州市不动产权第06066566号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066567号”“粤（2022）广州市不动产权第06066568号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066596号”“粤（2022）广州市不动产权第06066587号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066598号”“粤（2022）广州市不动产权第06066569号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066580号”“粤（2022）广州市不动产权第06066591号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066588号”“粤（2022）广州市不动产权第06066577号”、“粤（2022）广州市不动产权第06066594号”“粤（2022）广州市不动产权第06066586号”。

立银行账户（基本户），广州三创壹号银行账户为8110901013601507334、广州三创贰号银行账户为8110901013101507343、广州三创叁号银行账户为8110901012801507346，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共享银行账户的情况。三家项目公司均具有独立税号，广州三创壹号税号为91440112MABYTTTCM17、广州三创贰号税号为91440112MABM40BQ17、广州三创叁号税号为91440112MABYTT494N，未来将依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

（七）商业信用情况

（1）失信核查情况

截至尽调基准日，经查询国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家税务总局网站、中华人民共和国住房和城乡建设部网站、中华人民共和国自然资源部网站、国家金融监督管理总局网站、中国证券监督管理委员会网站、中国人民银行网站，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录，亦未被列为失信被执行人，未受到过行政处罚。

截至尽调基准日，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号能够遵守税收法律法规的规定，依法按时申报并纳税，没有受到税收行政处罚。

截至尽调基准日，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号尚无银行授信。

基金管理人认为，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号经营具备合法合规性，不存在税收、运营相关的处罚情况，商业信用良好。

（2）诚信情况说明

截至尽调基准日，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或受过证券交易所公开谴责的情况。

（八）行业情况及竞争状况

广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号以园区管理服务为主要经营业务，属于园区运营行业。

1、全国产业园区概况

自 1984 年设立首批国家级经济技术开发区以来，我国各类开发区发展迅速，成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台，对促进体制改革、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。

2018 年 2 月 26 日，经国务院同意，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署发布了 2018 年第 4 号公告，公布了 2018 年版《中国开发区审核公告目录》，包括 2,543 家开发区（国家级开发区 552 家、省级开发区 1,991 家），对比 2006 年版《中国开发区审核公告目录》的 1,568 家开发区（国家级开发区 222 家、省级开发区 1,346 家）增长了 62.18%。

根据中国开发区网，截至尽调基准日，我国共有开发区 2,543 家（国家级经开区 229 家、国家级高新区 178 家及省级开发区 1,850 家等）；其中广东省共有 144 家开发区（国家级开发区 42 家、省级开发区 102 家）。

本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区，属于国家级开发区。2023 年 12 月 28 日，国家商务部公布了国家级经济技术开发区 2022 年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合发展水平综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。

全国产业园区数量庞大，多为位于开发区内的小型园区，即一个开发区内往往有多个小产业园区，根据第三方机构前瞻产业园区数据库统计，截至尽调基准日，全国产业园区约 8 万个，其中广东省约 1.56 万个，广州市约 2,700 个。

2、产业园区特点及开发运营模式

按产业园区内主要建筑的类型和功能分类，产业园可分为生产制造型园区、物流仓储型园区、商务型园区以及综合型园区。生产制造型园区以车间、厂房为主，物流仓储型园区多以仓库为主，商务型园区建筑类型包括商务办公、宾馆、商场、会展等，综合型园区即为包含生产制造型园区、物流仓储型园区和商务型园区三种形态在内的大型综合性的园区。本基金拟投资的三个基础设施项目为商务型园区。

从产业园的开发管理模式来看，主要有政府主导、企业主导、政企联合三种模式，其中以政府主导最为常见，其特点是由地方政府主导出资，引入投资开发平台对标的园区进行开发建设，同时设立园区管委会代表政府进行具体园

区层面的项目运营、收支决策等；企业主导则由政府授权企业，企业在政府指导下直接进行园区层面的各项经营决策，效率高但同时经营能力要求也高；政企联合则兼具政策与市场化机制。

（1）政府主导模式

政府主导模式是当前中国最常见的产业园开发运营模式。在该模式下，地方政府根据城市发展和社会经济发展的需求，创造相关产业支持政策和税收优惠条件形成产业园项目的独特优势，随后通过下设不同部门对产业园进行战略规划、开发建设、项目运营等。

（2）企业主导模式

企业主导型模式是政府通过招标方式选择民营企业作为园区的开发、运营主体，政府负责城市发展、产业政策、土地用地等宏观调控，开发运营企业负责对产业园项目进行统一规划设计、基础设施建设、招商引资、运营服务产业孵化等，以市场化方式推动产业园运作与发展。

（3）政企联合模式

政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同对进行产业园项目开发运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司开发与运营；二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目开发建设。

3、行业发展特征

产业园行业具有存量规模大、政策力度强、产业能级高的特征，但同时也存在开发管理粗放的问题，随着产业园区行业步入存量改革+创新发展期，存量园区升级改造、新型特色园区的打造以及配套服务的优化提升都将引导产业园行业价值关注点重回运营管理与资产升值的底层逻辑，预计我国产业园将从粗放式发展向专业特色化的投融研一体模式转变，实现产业精细化发展，从而构建可持续发展的园区生态，促进园区全生命周期管理。

（1）政策主导性较强，主导产业与产业园建设体系逐渐完善

我国产业园区在推动产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此当前我国大部分园区仍以政府主导的开发模式为主，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。

(2) 提供配套运营服务、追求多元长期稳定回报

相较于传统土地运营模式，增值服务及金融投资联动服务更加贴合产业园升级扩张诉求，也逐渐成为产业园盈利新增长极，同时产业园提供的配套环境及服务也一定程度上增加了客户黏性。

(3) 产业载体空间的需求形态日益多元，由传统工业大厂房拓展至产业片区、产业社区、产城融合模式

随着高科技产业和服务业的快速发展，产业园区对空间载体的需求也日益增加，逐渐引入办公、文化、商业、休闲等要素。

(4) 产业集聚效应呈区域化差异

受产业转移、区域特点及地理环境等因素影响产业集聚呈区域化差异；我国东部地区受益于良好经济基础，以新兴产业研发和金融、信息等高端服务产业园为主；中西部地区通过承接产业转移以传统制造业园区为主。

(5) 在存量改革+创新发展期，传统园区正经历升级整合和角色转变，而新型产业园的打造更加追求特色化

部分存量产业园仍以第一、二产业为主，因前期追求粗放式发展而导致园区配套设施不完备、耗能大、污染高；由于产业园数量的快速增多，不少产业园面临着激烈的同质化竞争，导致园区招商落地难、园区空置率高等现象出现，同时各地园区良莠不齐，有些产业园存在顶层设计缺失、产业基础支撑不足、产业培育能力弱、园区服务配套滞后等问题，此外部分产业园在发展中追求短期经济效益指标而导致主导产业定位模糊、价值生产链单一。

4、行业竞争格局

产业园区在各地经济发展中扮演着催化剂和助推器的角色，是区域经济与产业发展间的桥梁，产业园区行业政策主导性强，与地方产业息息相关，政府主导、企业主导和政企联合模式均与地方政府相关。从持有产业园区的上市公司以及持有产业园数量较多的产业园区投资管理商的情况来看，除个别几家企业在全国范围内均有资产分布，其余参与主体特别是政府主导园区企业呈现了较强的区域性。

表 2-10 产业园企业情况

| 企业 | 持有的产业园资产情况 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 招商蛇口 | 公司目前主要运营管理网谷、意库和智慧城等产业园产品线，布局国内核心一二线 15 个城市。2023 年末，产业园在营主要项目 30 个，总经营建筑面积约 226 万平方米；产业园运营收入（不含蛇口产业园 REIT 资产）为 12.77 亿元，实现 EBITDA 6.70 亿元。 |
| 张江高科 | 截至 2023 年末，厂房、办公楼、研发楼、商业、公寓项目共 34 个，建筑面积合计约 133 万平方米。2023 年，张江高科主要开发建设项目 19 个，涉及总建筑面积约 324 万平方米。 |
| 陆家嘴 | 截至 2023 年末，公司持有的高品质研发楼包括软件园 1-13 号楼、软件园 E 楼、陆家嘴 981 大楼，建筑面积合计 32.71 万平方米，项目全部位于上海陆家嘴地区。 |
| 外高桥 | 截至 2023 年末，办公商业和工业仓储物业项目出租面积共 382.46 万平方米，除启东项目位于江苏启东外，其余均位于上海外高桥自贸区。 |
| 浦东金桥 | 截至 2023 年末，公司厂房和研发楼项目合计总建筑面积为 200.73 万平方米。 |
| 中新集团 | 截至 2023 年末，公司在苏州工业园区的标准厂房、定制厂房、研发办公、蓝白领长租公寓等自营载体合计建筑面积 203 万平方米；公司“走出去”产城融合园区项目开发运营面积超 250 平方公里；已累计签约落地地区中园合计建筑面积 156 万平方米。 |
| 华侨城 | 截至 2023 年末，共 4 个厂房项目，可出租面积合计 30.38 万平方米，深圳东部工业区项目可出租面积占比 49.37%，华侨城双创产业园一期、二期位于江苏省常熟市，可出租面积合计占比 26.05%，惠阳区产业园位于广东省惠州市，可出租面积占比 24.58%。 |
| 联东集团 | 截至本尽调报告出具日，根据公司官网信息，公司已在全国 90 个城市投资运营产业园超过 520 个。 |

数据来源：公开信息，易方达整理

从广州的情况来看，本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区科学城片区，周边竞品主要为同归属广州开发区管委会管辖的、位于科学城片区以及中新知识城和国际生物岛片区的同类型产业园区。因同归属广州开发区，具有相似的地理位置、共享招商资源（产业政策扶持和税收优惠政策等）、商业配套资源和功能以及产业集聚的效应，存在一定的同业竞争。部分竞争企业及园区罗列如下：

表 2-11 竞争企业及园区情况

| 管委会名称 | 企业名称 | 持有资产情况 | 定位及租户类型 |
|--------------|-------------------|------------|---------------------------------------|
| 广州开发区 管委会 | 广州开发区 控股集团有限公司 | 科学城总部经济区 | 电子及通信设备、新材料、新一代信息技术、生物医药、智能装备等 |
| | | 科技企业加速器 | 生物医药、新能源新材料、电子信息等 |
| | 广州高新区 投资集团有限公司 | 国际生物医药创新中心 | 总部经济、生物医药 |
| | | 高新钧恒广场 | 高新技术、先进制造、能源科技、产业金融、新材料、大数据、能源科技、人工智能 |

| | | | |
|--|-----------------|--------------------|-----------------------|
| | | 生物岛标准产业单元一、二、三、四期 | 生物医药研发、GMP 中试、企业总部办公 |
| | | 东诚智造产业基地 | 高端智能装备产业上下游 |
| | | 横沙数字经济产业园 | 人工智能、5G、区块链等新技术 |
| | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 纳米研究总部园区、纳米智能技术科技园 | 纳米科技及新一代信息技术产业等 |
| | | 威创创新园 | 科创、生物医药检测、企业总部、生产型企业 |
| | | 总部经济区 | 总部经济、现代服务业、“IAB”“NEM” |

数据来源：公开信息，易方达整理

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位。未来随着广州市第三产业的健康发展，预计广州市产业园区需求将继续提升，市场将稳步发展。本基金拟投资的基础设施项目区位优势明显，且园区定位符合产业规划，但同时也存在周边竞品产业园数量较多，调租后可能使得项目竞争性降低的风险。

5、行业主要法律法规及政策

自 2003 年以来，我国接连出台多个监管文件与行业政策推动产业园行业的发展，相关文件列示如下：

表 2-12 产业园行业政策

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|----|-------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 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》（国办发明电〔2003〕30号） | 暂停审批新设立和扩建各类开发区，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区、商贸开发区、工业园、创业园、软件园、环保产业园和物流产业园等各级各类开发区（园区）。国家级开发区确需扩建的，须报国务院审批。 |
| 2 | 2003 年 8 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》（国办发〔2003〕70号） | 对省级及以下各级政府擅自批准设立各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。 |
| 3 | 2003 年 11 月 | 《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电〔2003〕7号） | |

| | | | |
|----|----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 2004年12月 | 根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，对开发区进行了设立审核 | 通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。 |
| 5 | 2005年8月 | 商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》（商资字〔2005〕96号） | 规范了国家级开发区扩建的审批制度。 |
| 6 | 2007年4月 | 国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》 | 《报告》指出国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。 |
| 7 | 2012年10月 | 商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》 | 《规划》指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。 |
| 8 | 2014年11月 | 国务院办公厅颁发《国务院办公厅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》（国办发〔2014〕54号） | 以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。 |
| 9 | 2016年4月 | 国务院办公厅《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号） | 指出政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。 |
| 10 | 2016年12月 | 国务院印发《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号） | 鼓励战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。推动签署落实政府间新兴产业和创新领域合作协议，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。 |
| 11 | 2017年2月 | 国务院发布《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》（国办发〔2017〕7号） | 《意见》指出要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |

| | | | |
|----|----------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12 | 2017年6月 | 科技部发布《国家科技企业孵化器十三五发展规划》 | 《规划》提出，到2020年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业。 |
| 13 | 2017年8月 | 国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署发布《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区〔2017〕922号） | 《意见》指出要吸引社会资本参与园区开发和运营管理。提高园区专业化运行水平，支持通过特许经营、政府购买服务等方式，将园区部分或全部事务委托给第三方运营管理，条件成熟地区可探索园区管理与日常运营相分离。 |
| 14 | 2017年9月 | 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议（修订）通过《中华人民共和国中小企业促进法》（中华人民共和国主席令第74号） | 国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地，为小型微型企业提供生产经营场地和服务。 |
| 15 | 2018年12月 | 科技部发布《科技企业孵化器管理办法》（国科发区〔2018〕300号） | 指出各级地方政府和科技部门、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区管理机构及其相关部门应在孵化器发展规划、用地、财政等方面提供政策支持。 |
| 16 | 2019年5月 | 国务院发布《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》（国发〔2019〕11号） | 《意见》指出着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新，提升对外合作水平、提升经济发展质量，打造改革开放新高地。 |
| 17 | 2020年7月 | 国务院发布《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》（国发〔2020〕7号） | 《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。 |
| 18 | 2021年12月 | 国务院发布《“十四五”数字经济发展规划》国发〔2021〕29号 | 《规划》指出，“推动产业园区和产业集群数字化转型”，引导产业园区加快数字基础设施建设，利用数字 |

| | | | |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | <p>技术提升园区管理和服务能力，积极探索平台企业与产业园区联合运营模式，丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给，提升线上线下相结合的资源共享水平，引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求，推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展，依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域，统筹推进数字基础设施建设，探索建立各类业集群跨区域、跨平台协同新机制，促进创新要素整合共享，构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态，提升产业链供应链协同配套能力。</p> |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

数据来源：公开信息，易方达整理

6、广州市产业园市场

(1) 市场概况及分布特点

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

根据广州市战略性新兴产业布局图，广州立足广州市城市空间战略布局和产业发展基础，围绕粤港澳大湾区广深港、广珠澳科技创新走廊建设，努力构建“一核、两带、三城、多节点”的战略性新兴产业空间新格局，培育壮大战略性新兴产业发展的动力源和增长极。

图 2-5 广州市战略性新兴产业布局图

广州市战略性新兴产业布局图



数据来源：广州市战略性新兴产业发展“十四五”规划

产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB 产业发展五年行动计划》《价值创新园区建设三年行动方案》《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

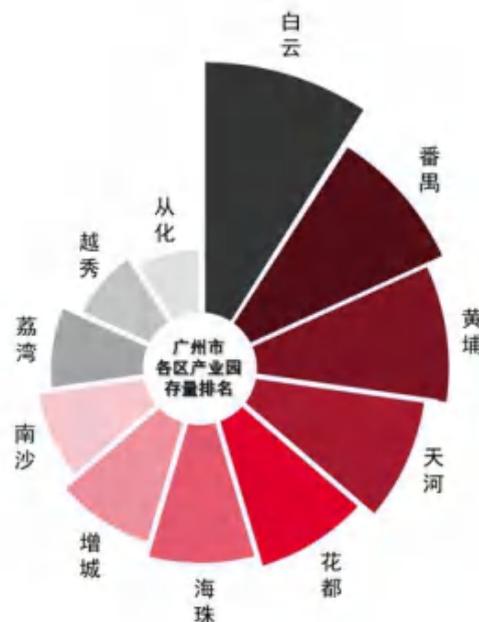
（2）发展现状

截至 2023 年末，广州市产业园区布局已呈现由点到面，由分散到集中，由中心向周边的发展趋势，产业园区之间的联动将更为密切，集群效应也越来越大。

据统计，广州市产业园区数量已超过 2,000 个，包括工业园区、产业园区、综合园区、生态园区、商务园区等不同类型的园区。其中，白云区园区分布数量最多，占比接近 30%，以工业园区为主；其次为番禺区，占比达 20%，同样

以工业园区为主；天河、黄埔区的园区数量均超 200 个；花都、海珠、增城、南沙园区数量超 100 个；其余园区散布在越秀、荔湾、从化等区域。

图 2-6 广州市产业园区分布情况



数据来源：戴德梁行

(3) 租金水平及空置率

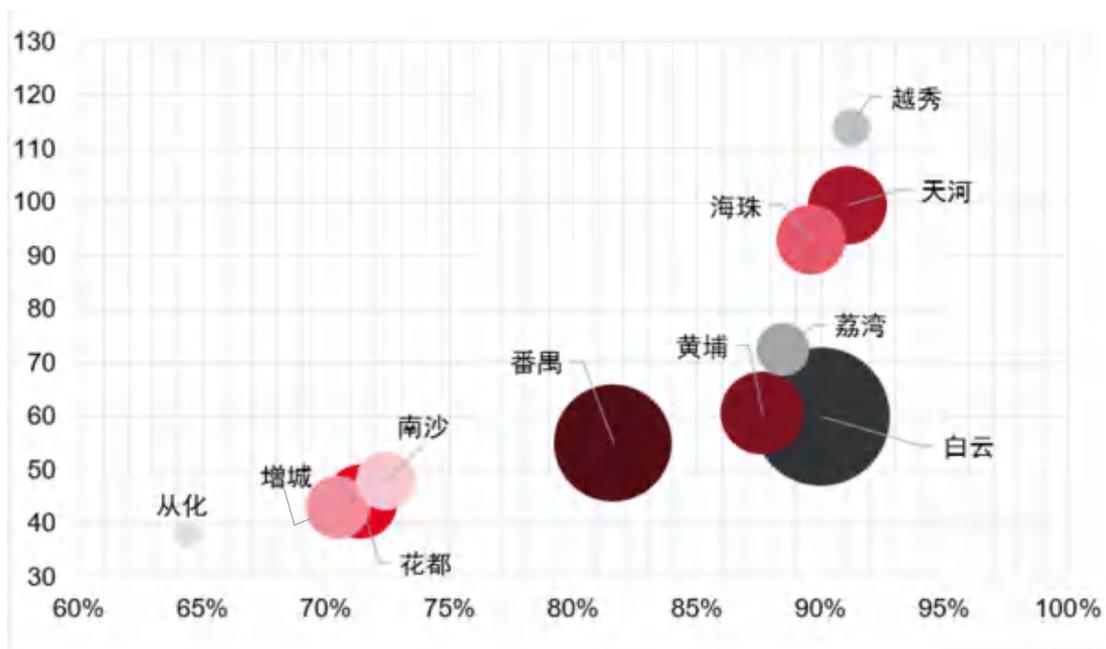
作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

戴德梁行调研数据显示，2023 年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的

出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到 90%左右，外围区域如南沙、从化、增城、花都的出租率较低，主要集中在 65-75%的区间。

图 2-7 广州市各行政区优质产业园区租金水平及出租率



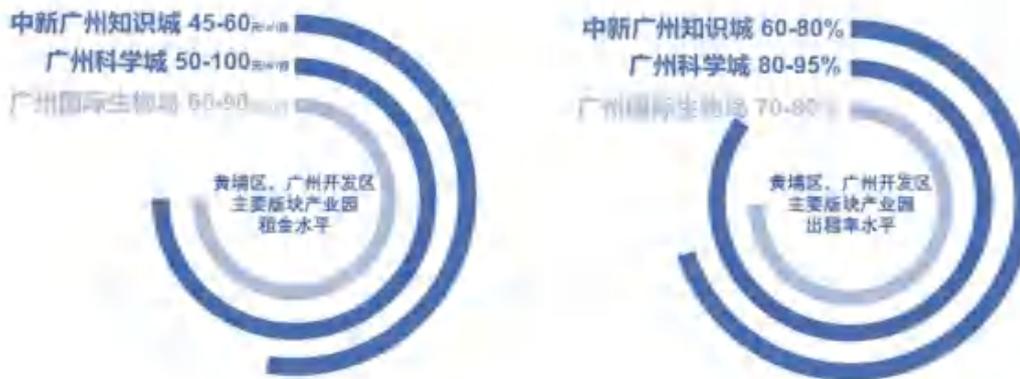
数据来源：戴德梁行

7、广州市黄埔区、广州开发区产业园区市场

广州市黄埔区、广州开发区的优质产业园区主要集中在广州科学城、中新广州知识城及广州国际生物岛三大板块。其中，广州科学城是最早发展起来的，同时也是产业聚集度最高的板块；中新广州知识城以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造为广州东部产业转型升级的样板区域；广州国际生物岛为广州国家生物产业基地，集聚一大批生物科技创新企业、研发机构、高端人才以及信息资本。

戴德梁行的调研数据显示，截至 2023 年末，广州市黄埔区、广州开发区三大产业园聚集板块中，广州科学城的优质产业园区的平均租金范围约 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率约 80-95%；中新广州知识城的优质产业园区的平均租金范围约 45-60 元/平方米/月，整体平均出租率约 60-80%；广州国际生物岛的优质产业园区的平均租金范围约 60-90 元/平方米/月，整体平均出租率约 70-80%。

图 2-8 广州市黄埔区、广州开发区主要板块产业园租金水平以及出租率水平



数据来源：戴德梁行

8、广州科学城产业园区市场

(1) 市场概况及分布特点

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积 37.47 平方公里。目前，累计投资超过 2,000 亿元，聚集了 3,000 多家科技企业，500 多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有 100 多个世界 500 强的项目并引进了 10 余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立 IT 中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻为科学城带来了超过 2,500 亿的工业产值，同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要、亦能满足其办公、研发的需求。

(2) 租金水平及出租率

广州科学城内以工业生产企业、科研办公企业为主，办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前在该区域内研发办公用房租金范围为 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率维持在 80-95% 的合理水平。

表 2-13 广州科学城主要产业园区租金报价及出租率（截至 2023 年末）

| 序号 | 项目名称 | 租金报价 (元/平方米/月) | 出租率 |
|----|---------|-------------------|-------|
| 1 | 云升科学园 | 70-85 | 95%以上 |
| 2 | 广州润慧科技园 | 75-90 | 90% |
| 3 | 归谷科技园 | 80-100 | 90% |

| | | | |
|----|-------------------|-------|--------|
| 4 | TCL 文化产业园 | 55-70 | 80-90% |
| 5 | 华南新材料创新园 | 55-75 | 95% |
| 6 | 金地威新创智汇（一期） | 55-75 | 70-75% |
| 7 | 莱迪创新科技园 | 55-70 | 90%以上 |
| 8 | 益科智能创新园 | 55-65 | 85-90% |
| 9 | 盛特大厦 | 65-75 | 80-90% |
| 10 | 科学城总部经济区 | 80-95 | 90%以上 |
| 11 | 广东软件科学园 | 50-60 | 97%以上 |
| 12 | 广州国际企业孵化器 | 50-64 | 98% |
| 13 | PCI 佳都未来社区（科学城园区） | 55-70 | 92% |

上述租金报价不含管理费、含增值税
数据来源：戴德梁行统计数据

（九）运营模式

1、运营模式

创新基地由电子信息、生物医药、新材料三个专业孵化器和综合服务大楼组成，共分为 A、B、C、D、E、F、G、会议楼、服务楼九个区域，区域之间互相联通。创新基地是整合广州开发区社会科技创新服务资源的重要载体，也是归国留学人员创业及国家 863 计划、科技攻关项目成果的转化基地。创新基地主要吸引国内外具有先进科技水平的项目进行研发、中试及产业化，是集研发、技术成果交易与产品展示等多功能为低密度、生态型的一体化综合性孵化器。

创意大厦园区地处广州科学城中部，是开发区发展创意产业、提高自主创新能力、构筑科技创新体系的主要载体和关键园区。创意大厦园区于 2008 年 6 月正式投入使用，大楼主要发展产业研发设计、动漫网游、建筑设计、咨询策划、软件开发、数字内容、嵌入式软件等创意产业，并大力发展软件外包服务。

创新大厦园区地处广州科学城中部，由 C1、C2、C3 栋组成。创新大厦园区重点引进国际及国内先进的新材料、新能源、光机电、环保技术、生物医药及其他高新技术项目。创新大厦园区硬件设备完备，企业培训室、会议室、餐厅等配套服务设施齐全，能充分满足企业在商务、咨询、市场、孵化、培训等方面的需求。

创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区在 2008、2009 年投入运营，运营至今有如下阶段：

(1) 在 2008 年至 2013 年阶段，基础设施项目采用政府定价的机制，即由广州开发区管委会以及相关职能部门确定不同区域的租金标准，基础设施项目严格参照执行。

(2) 2014 年 1 月 24 日，区国资局向广州开发区管委会、黄埔区政府报送了《关于报送广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案的请示》（穗开国资〔2014〕5 号文），请示提出自基础设施项目投入运营以来，优惠的招商政策、优良的园区环境、优质的物业服务吸引和聚集了大量高科技企业入驻，对广州开发区产业转型升级、吸引投资、增加税收、扩大就业等方面起到积极作用，但物业经营方式不能完全体现市场规则，影响了物业经营效益，导致政策性亏损。请示提出了新的租金标准，并建议将开发区投控准经营性物业进行市场化经营。2014 年 2 月 28 日，广州开发区管委会常务会议审议通过了《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，同意基础设施项目的租金价格按照专业评估机构出具的市场底价平均水平调整，且之后每两年由有资质的第三方房地产评估机构根据市场行情评估新的租金标准并报国资局备案后进行调整。基础设施项目据此开始进行市场化经营，并按照专业评估机构的租金评估价格进行调整。

基于上述安排，基础设施项目分别于 2014 年、2018 年和 2022 年由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，具体如下：

2014 年至 2018 年阶段，基础设施项目租金参考戴德梁行 2014 年评估报告租金定价执行，租金虽然有所提升，但基于招商政策的连续性和政策优势，其租金价格仍低于市场化出租价格中枢。

表 2-14 2014 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：45 元/平方米/月； A-G 区：30 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |

数据来源：戴德梁行 2014 年评估报告

(3) 2018 年至 2022 年阶段，基础设施项目参照原有定价机制，根据世联评估 2018 年出具的市场底价平均水平调整了租金价格，与上阶段一样，租金价格仍低于市场化出租价格中枢，项目在该阶段亦维持较高的出租率水平。

表 2-15 2018 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：44-47 元/平方米/月； A-G 区：40-42 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 45-47 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 40-47 元/平方米/月 |

数据来源：世联评估 2018 年评估报告

(4) 2022 年 9 月 23 日，根据《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》（穗开管函（2022）102 号），广州开发区管委会明确解除基础设施项目土地出让合同约定关于租售对象的限制性条件，具体条款为“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”2022 年 9 月，在广州开发区管委会以及相关职能部门的指导下，广开控股继续深入贯彻市场化经营模式，对创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区采用更加灵活和市场化的机制进行运营，自 2023 年起，租金评估调整频率改为一年一调。2022 年 12 月，园区招商权从广州火炬高新技术创业服务中心和广州凯云发展股份有限公司（上述两家机构单独或合称“原运营管理方”）共同招商转变为凯云发展自主招商运营。凯云发展自主招商运营后，基础设施项目的招商工作无需经过行政审批流程，租金定价可紧贴市场变动。

(5) 2022 年 9 月，广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司（以下简称“中企华正诚”）就基础设施项目出具了租金评估报告，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的评估平均单价水平为 52 元/平方米/月、57 元/平方米/月、56 元/平方米/月。根据 2014 年批复的《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，租金价格由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，由此基础设施项目 2022 年 9 月 1 日以后的到期续签和新签租约的平均合同单价将按照第三方专业评估机构评估的平均单价作为租赁底价执行。

上述租金调整的实现须经过：先由广开控股聘请第三方评估机构对物业租金单价进行评估，并召开专家评审会审议确定租金单价评估值；广开控股将经过专家评审会确定且由第三方评估机构盖章的评估文件在内部审批备案；广开控股将完成内部备案的评估价格和调整方案发函至广州开发区相关局处征求意见，待各局处回复无异议后执行。

2022年9月23日，根据广州开发区管委会出具复函同意，“对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议”，“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”基础设施基金发行后，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地将完全实现市场化运营，由基金管理人根据市场情况及运营需要制定运营策略，确定每年的运营目标，不再需要经过广州开发区政府相关局处的审批。

从长期来说，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地的租金水平将根据市场情况进行调整。同时，基金管理人、计划管理人拟委托基础设施项目原有的外部管理机构凯云发展履行招商运营管理职责。凯云发展负责基础设施项目的运营工作多年，后续将与基金管理人、计划管理人一起提前制定调租计划、维护良好的客户关系以及借助其团队运营能力，助力项目的稳定运营。

2、历史运营数据

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780179号审计报告、华兴专字[2024]21008780270号审计报告、华兴专字[2024]21008780290号审计报告、华兴专字[2023]21008780142号审计报告、华兴专字[2024]21008780242号审计报告、华兴专字[2024]21008780308号审计报告、华兴专字[2023]21008780159号审计报告、华兴专字[2024]21008780250号审计报告、华兴专字[2024]21008780311号审计报告、华兴专字[2023]21008780165号审计报告、华兴专字[2024]21008780260号审计报告和华兴专字[2024]21008780320号审计报告，获知下列运营收益情况。

表 2-16 运营收益情况⁴

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------|--------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 营业收入 | 创新基地 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| | 创新大厦园区 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| | 创意大厦园区 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |

⁴ 各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

| | | | | | |
|---------------------------|--------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 历史减免租金 | 合计 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入 (剔除减免因素后) | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 息税摊销折 旧前利润 (EBITDA) | 创新基地 | 524.42 | 20,934.31 | 1,036.93 | 1,678.25 |
| | 创新大厦园区 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| | 创意大厦园区 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| | 合计 | 2,268.10 ⁵ | 26,986.28 | 5,081.93 | 12,172.04 |
| 净利润(税 后) | 创新基地 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| | 创新大厦园区 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| | 创意大厦园区 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| | 合计 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

根据基础设施项目所在地对公共卫生事件租金减免相关政策的指导，创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区对部分符合条件的企业实行租金减免措施，2022年营业收入低于2021年的主要原因是2022年根据政策执行标准，涉及减免的租金较高，相关情况如下：

创新基地分别于2021年度以及2022年度减免租金1,435,598.13元以及8,329,869.39元。

创新大厦园区分别于2021年度以及2022年度减免租金2,707,170.44元以及17,970,733.87元。

创意大厦园区分别于2021年度以及2022年度减免租金2,307,809.74元以及14,915,587.62元。

表 2-17 运营收益情况（剔除减免影响）

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 创新基地 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 686.44 | 2,548.28 | 2,314.58 | 2,332.58 |
| 创新大厦 园区 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 1,137.21 | 4,536.27 | 4,186.55 | 4,258.18 |
| 创意大厦 园区 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 1,038.03 | 4,416.74 | 4,237.00 | 4,316.38 |
| 合计 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |

⁵ 合计 EBITDA 小于各园区简单加总 EBITDA，主要系各项目公司之间资金拆借利息费用抵销所致。

随着 2022 年末公共卫生事件管控措施进入“乙类乙管”阶段，社会生产活动恢复正常，租金减免相关政策指导已取消，2023 年起基础设施项目未再进行租金减免。

报告期内，基础设施项目不存在因产业政策导致的租金减免。

表 2-18 租金及出租率情况

| 项目 | 指标 | 2023 年 4 月末 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|--------|-----------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 创新基地 | 期末出租率 (%) | 92.41 | 84.37 | 80.59 | 93.29 |
| | 期末平均有效租金 (元/平方米/月) | 42.46 | 40.71 | 33.24 | 29.11 |
| 创新大厦园区 | 期末出租率 (%) | 79.79 | 83.83 | 86.67 | 91.71 |
| | 期末平均有效租金 (元/平方米/月) | 51.23 | 50.46 | 40.36 | 39.06 |
| 创意大厦园区 | 期末出租率 (%) | 82.31 | 80.50 | 80.68 | 92.76 |
| | 期末平均有效租金 (元/平方米/月) | 53.20 | 51.34 | 44.13 | 40.91 |

注：平均有效租金=月收入/月末已出租面积（未折算免租期）；2021-2023 年期末出租率为截至每年度 12 月 31 日时点出租率，2024 年 4 月末出租率为 2024 年 4 月 30 日的时点出租率；2021-2023 年期末平均有效租金为截至每年度 12 月份所在月份的平均有效租金，2024 年 4 月末平均有效租金为 2024 年 4 月份的平均有效租金。

2022 年末，基础设施项目出租率有一定下降，主要原因为招商权交接与区域公共卫生事件防范工作叠加造成，具体如下：

(1) 基础设施项目已实现市场化招租，招商权于 2022 年 12 月中由原运营管理方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。根据广州市国资委 2019 年出台的《关于规范我市国有企业物业租赁管理的指导意见》，区属国有物业如不采用政府审批，出租 1000 平方米以下面积需要在产权交易机构发布招租信息（需在至少 10 个工作日前公示相关信息），考虑到挂牌前的企业内部手续及摘牌后与企业进行实际租赁合同签署，实际耗时大约在 1 个月，导致部分年末到期租户续租和新租户的租赁流程未能在年内完成，进而影响了基础设施项目的出租率。基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目不再属于区属国有物业，可以豁免履行前述广州市国资委的租赁程序。

(2) 2022 年四季度广州地区公共卫生事件形势复杂严峻，多个区域严格控制人员流动，除关键民生外经营性场所暂停营业，导致基础设施项目相关租赁程序性事项无法及时推进，直至 2022 年 11 月 30 日，广州市多区宣布解除全部临时管控区，基础设施项目相关租赁程序性事项恢复正常。

表 2-19 租金收缴率⁶情况

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|--------|---------------------|----------------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% ⁷ | 100.00% ⁸ | 99.44% | 97.01% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.04% | 98.61% |

2021 年至 2024 年 1-3 月，基础设施项目租金收缴率总体保持在较高水平。创新大厦园区在 2021 年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善已被强制清退，后续不会影响基础设施项目租金收缴。其中影响最大的为广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称为“昱嘉华讯”），昱嘉华讯于 2019 年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至 2022 年 9 月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率影响分别为 2.32%和 0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率可分别提升至 99.33%和 99.84%。

截至 2024 年 5 月 31 日，基础设施项目 2023 年度尚有账款 470.17⁹万元未收回，占基础设施项目 2023 年度总收入的 3.83%。其中：创新基地的三家租户欠款为 18.13 万元，创新大厦园区的一家租户欠款为 433.68 万元，创意大厦园区的两家租户欠款为 18.36 万元，均在收缴流程中。

剔除昱嘉华讯的影响后，基础设施项目报告期内租金收缴率可达到较高水平。

表 2-20 剔除昱嘉华讯影响后基础设施项目租金收缴率

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|--------|--------------|---------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% | 100.00% | 99.84% | 99.33% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

⁶租金收缴率=1-截至期后 1 个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023 年的租金收缴率=1-截至 2024 年 3 月 31 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入；2024 年 1-3 月的租金收缴率=1-截至 2024 年 6 月 26 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

⁷剔除了广东省知识产权保护中心 2024 年 1-3 月未收回租金 108.42 万元的影响。

⁸广东省知识产权保护中心合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁面积为 7,659 平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至 2024 年 3 月 31 日，该租户未按时缴纳 2023 年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为 9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心 2023 年未收回租金的影响。

⁹含广东省知识产权保护中心 2023 年未缴租金 433.68 万元。外部管理机构已针对该租户提起诉讼，并已立案。

在费用收缴机制上，按照凯云发展的《费用催缴预警管理办法》，凯云发展在每月 5 日前向企业派发缴费通知书，要求企业按照合同约定的时间和金额缴费；对于每月 20 日前未缴费的企业，凯云发展对其进行电话提醒，并做好跟踪记录；对于每月 25 日前未缴费的企业，凯云发展采取上门催收方式并观察企业经营状况；若经多方催缴无效，企业欠费超过一个月（含）的，凯云发展将约见企业负责人，要求对方提供还款计划；若经多方催收无效，企业欠费超过两个月（含）的，凯云发展将给企业发送催款函、电话催款或上门催款，并通知业主及内部责权部门；若经多方催缴无效，企业欠费超过合同约定或经营状况明显不佳的，凯云发展除发送催款单、电话催款或上门催款外，将给企业发送律师函，在协商无果的情况下，凯云发展将对企业提请有关部门仲裁或提起诉讼。此外，根据租赁合同约定，如无正当理由，连续拖欠租金两个月或累计达三个月，业主可以没收履约保证金。

表 2-21 续签率情况

| 项目 | 2024 年 1-4 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 47.01% | 87.99% | 79.03% | 79.55% |
| 创新大厦园区 | 60.93% | 92.26% | 89.84% | 87.82% |
| 创意大厦园区 | 40.24% | 78.79% | 75.22% | 87.29% |
| 平均 | 50.97% | 86.34% | 81.60% | 85.36% |

整体来看，2021 年度、2022 年度及 2023 年度基础设施项目维持较高的续签率，较为丰富的产业聚集以及园区良好的配套增加了租户黏性。

与历史三年相比，2024 年 1-4 月续签率下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园区搬迁以及外部管理机构主动清退部分潜在风险租户造成。其中，自建园区搬迁的租户租赁面积占 2024 年 1-4 月到期面积的 40.78%，外部管理机构主动清退的潜在风险租户租赁面积占 2024 年 1-4 月到期面积的 25.94%。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，外部管理机构在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

根据开发区投控与广州凯云物业服务有限公司签署的《停车场租赁协议》，开发区投控按停车场每月租金 178,041 元向广州凯云物业服务有限公司收取租金（其中创新大厦园区 25,060.2 元、创意大厦园区 26,405.28 元、创新基地 7,489.68 元、总部经济区 77,055 元、商业广场 42,030.45 元）。广州凯云物业服务有限公司依照政府相关法规办理手续并按物价局核准价格收取相应停车费用，广州凯云物业服务有限公司经营管理停车场收入与开发区投控进行分成，停车费总收

入的 60%归开发区投控所有，其余收入归广州凯云物业服务有限公司所有，且开发区投控无需另行向广州凯云物业服务有限公司支付管理费用。

本项目基础设施资产包括创新基地的停车场，在发行前由凯云物业进行运营管理，创意大厦园区和创新大厦园区停车场不属于本项目基础设施资产。

3、租户租赁情况

基础设施项目租户分布具有较为明显的产业特点，多为高新科技企业。受益于高新科技发展和产业聚集效应，项目租户及产业链不断成长，其租赁需求不断提升。同时，项目内租户数量较多且不存在重要现金流提供方，现金流分散而稳定，进一步提升了项目运营稳定性。

截至 2024 年 4 月末，基础设施项目合计共有租户 268 个，租赁面积占比超过 10%以上的行业分别为新一代信息技术、生物医药和专业技术服务业。特别说明的是，基础设施项目中的“园区配套”行业主要包括餐厅、食堂、便利店等，属于配套支持性租户，总占比较低；“其他”行业主要为农业、物流、体育等相关公司，总占比较低。

截至 2024 年 4 月末，三个项目的所有租户所属行业分布情况如下表：

表 2-22 租户所属行业分布情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|-------------------|--------------------------|
| 新一代信息技术 | 64,058.92 | 27.68% |
| 生物医药 | 53,751.21 | 23.23% |
| 专业技术服务 | 31,990.59 | 13.82% |
| 高端装备制造 | 15,154.70 | 6.55% |
| 公共事业单位 | 14,935.78 | 6.45% |
| 商务服务 | 12,780.03 | 5.52% |
| 科研机构 | 11,881.00 | 5.13% |
| 公共行政服务 | 11,366.04 | 4.91% |
| 新能源新材料 | 6,177.27 | 2.67% |
| 其他 | 5,828.04 | 2.52% |
| 园区配套 | 3,477.79 | 1.50% |
| 合计 | 231,401.37 | 100%¹⁰ |

整体来看，基础设施项目内租户数量较多且占比较高的行业均符合地区产业发展导向，项目的租户行业分布较为均衡，项目现金流来源较为分散且稳定。

(1) 创新基地

¹⁰ 各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

表 2-23 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 生物医药 | 37,962.79 | 55.39% |
| 公共行政服务 | 10,306.04 | 15.04% |
| 专业技术服务 | 6,370.88 | 9.30% |
| 商务服务 | 5,271.03 | 7.69% |
| 高端装备制造 | 2,417.06 | 3.53% |
| 公共事业单位 | 1,717.61 | 2.51% |
| 其他 | 1,603.04 | 2.34% |
| 新一代信息技术 | 1,562.32 | 2.28% |
| 新能源新材料 | 746.27 | 1.09% |
| 园区配套 | 577.79 | 0.84% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

(2) 创新大厦园区

表 2-24 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 27,044.43 | 33.48% |
| 专业技术服务 | 12,200.88 | 15.11% |
| 生物医药 | 11,179.42 | 13.84% |
| 高端装备制造 | 11,025.64 | 13.65% |
| 科研机构 | 8,421.00 | 10.43% |
| 新能源新材料 | 5,431.00 | 6.72% |
| 商务服务 | 2,858.00 | 3.54% |
| 园区配套 | 1,772.00 | 2.19% |
| 其他 | 714.00 | 0.88% |
| 公共行政服务 | 125.00 | 0.15% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

(3) 创意大厦园区

表 2-25 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 35,452.17 | 43.18% |
| 专业技术服务 | 13,418.83 | 16.35% |
| 公共事业单位 | 13,218.17 | 16.10% |
| 商务服务 | 4,651.00 | 5.67% |
| 生物医药 | 4,609.00 | 5.61% |
| 其他 | 3,511.00 | 4.28% |
| 科研机构 | 3,460.00 | 4.21% |
| 高端装备制造 | 1,712.00 | 2.09% |
| 园区配套 | 1,128.00 | 1.37% |
| 公共行政服务 | 935.00 | 1.14% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

4、基础设施资产现金流的回收流程及管理系统

基础设施项目现金流包括租金、物业服务费与水电费。开发区投控将基础设施项目出资至项目公司后，即启动租赁合同换签工作，换签后承租人改为与

租用单元所在的项目公司签署租赁合同，其中租金由承租人在每月 10 日前以银行转账至对应项目公司指定账户的方式缴付，具体账户信息如下：

表 2-26 账户信息

| 项目公司 | 广州三创壹号 | 广州三创贰号 | 广州三创叁号 |
|------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 开户行 | 中信银行广州开发区支行 | 中信银行广州开发区支行 | 中信银行广州开发区支行 |
| 开户名 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 银行账号 | 8110901013601507334 | 8110901013101507343 | 8110901012801507346 |

物业服务费与水电费仍由凯云物业按原路径收取。目前基础设施项目现金流的回收未使用系统进行管理。

(十) 同业竞争及关联交易

1、原始权益人业务情况

本基金的原始权益人为广开控股（详见本章节（十二）期后事项），广开控股持有的主要产业园资产基本情况如下：

表 2-27 截至尽调基准日广开控股持有的主要产业园资产

| 序号 | 物业名称 | 建筑面积 (万平方米) | 状态 |
|-----------|--------------------|----------------|---------------|
| 1 | 科学城总部经济区 | 3.72 | 投入使用 |
| 2 | 科技企业加速器一期 | 74.47 | 投入使用 |
| 3 | 科技企业加速器二期 | | 投入使用 |
| 4 | 科技企业加速器三期 | | 投入使用 |
| 5 | 科技企业加速器四期 | | 投入使用 |
| 6 | 科技企业加速器五期 | | 投入使用 |
| 7 | 科学城总部经济区二期 | 8.64 | 投入使用 |
| 8 | 凯得生物科技创新园 | 6.32 | 投入使用 |
| 9 | 凯得创新中心 | 2.64 | 投入使用 |
| 10 | 龙口科技大厦 | 1.00 | 投入使用 |
| 11 | 粤港澳大湾区（广州）科技金融中心 | 40.70 | 在建 |
| 12 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 15.00 | 在建 |
| 13 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 72.59 | 在建 |
| 拟建/在建项目小计 | | | 128.29 |
| 投入使用项目小计 | | | 96.79 |
| 合计 | | | 225.08 |

广开控股持有的其他物业与基础设施项目的同业竞争分析：

在广开控股持有的产业园资产中，位于科学城的项目有科学城总部经济区、科学城总部经济区二期、科技企业加速器一期至五期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）。科学城总部经济区二

期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）尚未整体完工。科学城总部经济区二期项目总建筑面积约 8.64 万 m^2 ，以吸引跨国公司、大中型企业及机构总部进驻办公为主，同时提供研发、中试、孵化、金融、展示、销售等生产服务及配套服务功能。粤港澳大湾区（广州）科技金融中心项目总建筑面积约 40.7 万 m^2 ，项目总体上按“办公+商业”的原则规划，涵盖办公功能、商业功能，包括 2 栋 210 米超高层甲级写字楼，2 栋 150 米超高层甲级写字楼，多栋街区商业独栋以及下沉广场。其中超高层地标性甲级办公总部大楼，将引入国内外知名金融机构总部、500 强企业、实业总部、高新科技企业总部，打造科学城科技金融、产业金融平台，为科学城科技企业提供多元金融服务；商业功能则由主题店、文化、艺术、体育、零售餐饮等业态承载。粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）总定位为生物安全产业的中试基地，主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域，以提供专业化的中试厂房为主，向前兼顾部分小规模化生产。上述在建项目在定位上与基础设施项目有较大的差异。科学城总部经济区和科技企业加速器一期至五期为已经建成并投入使用的项目。其中，科学城总部经济区由开发区投促局和金融局负责招商，科技企业加速器一期至五期由相关职能部门负责招商，广开控股并未参与建成项目的招商。

综上所述，广开控股持有的其他产业园类资产与基础设施项目不存在同业竞争问题。

2、基础设施资产外部管理机构业务情况

外部管理机构为广州凯云发展股份有限公司，本基金的《基金合同》生效时，凯云发展除为本基金提供运营管理服务外，没有为其他同类型基础设施基金提供运营管理服务；但是，自 2023 年 7 月开始，凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外，同步为原始权益人所有的其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，存在潜在利益冲突。截至 2024 年 3 月 31 日，凯云发展除基础设施项目外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下：

表 2-28 凯云发展管理的处于经营状态的园区和写字楼项目
(未包含基础设施项目)

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万 m^2) |
|----|------|------|--------------------|
| | | | |

| | | | |
|----|----------------------------|--------------------------------------|-------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器 1-5期 | 广州市黄埔区开源大道11号 | 74.47 |
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道36-40号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街1 号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |
| 4 | 光机电（龙口东） | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路11号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场A1- A10（含总部二期） | 广州市黄埔区科学大道237号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 A1-A4 | 广州市黄埔区科学大道181-191 号单数 | 10.43 |
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志 诚大道303号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心（A2） | 广州市黄埔区科学大道60号开 发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大 道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路190号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路16 号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南， 荔红二路东侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦A1栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大 道中87号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新 港（起步区） | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中 心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起 步区知识大道以南、永九快速 以东 | 72.59 |

除上表园区和写字楼物业项目外，凯云发展还管理包括政府物业、住宅物业、酒店/公寓物业及土储项目。凯云发展管理项目的面积总计约 850 万平方米。凯云发展所管其他物业与基础设施项目的利益冲突分析：

除基础设施项目外，凯云发展在管的处于经营状态的园区和写字楼项目类别的物业共有 17 个，其中，非科学城片区或非产业园区形态的物业有 10 个。

在上述凯云发展管理的 17 个物业中，同隶属于科学城片区且为产业园区形态的 7 个物业有：广州开发区科技企业加速器、广州科学会、广东软件科学园、广州科学城凯得商业广场、光机电研究院园区、禾信质谱总部和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）。自 2023 年 7 月开始，凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外，亦为粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）等物业提供运营管理服务。粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）于 2023 年 7 月正式

开园，其总定位为生物安全产业的中试基地，主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域，以提供专业化的中试厂房为主，向前兼顾部分小规模化生产，在项目定位上与本基础设施项目存在一定差异。

3、关联交易情况

(1) 基础设施项目的关联交易情况

①基础设施项目控股股东及最终控制方情况

表 2-29 基础设施项目控股股东及最终控制方

| 基础设施项目所属项目公司的控股股东及最终控制方情况 | | 注册地 | 经营范围 |
|---------------------------|----------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 控股股东 | 广州开发区控股集团有限公司 | 中国广州 | 以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；证券投资咨询 |
| 最终控制方 | 广州经济技术开发区管理委员会 | - | - |

2022年11月3日，开发区投控将持有基础设施项目的广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号的股权通过股权转让的方式转让给广开控股。因此项目公司母公司相应变更为广开控股，同时广开控股也构成基础设施项目的关联方。

②与基础设施项目发生交易的其他主要关联方情况

表 2-30 与基础设施项目发生交易的其他主要关联方

| 关联方名称 | 关联方类型 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| 广州凯云发展股份有限公司 | 同一控股股东控制的企业 |
| 广州开发区投资控股有限公司 | |
| 广州凯得资产运营有限公司（以下简称“凯得资产”） | |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司（以下简称“凯得雪松”） | 同一控股股东控制的企业的子公司 |
| 广州凯得建筑工程有限公司（以下简称“凯得建筑”） | |
| 广州凯得投资有限公司（以下简称“凯得投资”） | |
| 广州永龙置地投资有限公司（以下简称“永龙置地”） | |
| 广州留学人员创业园有限公司（以下简称“留学人员创业园”） | |
| 广州凯云智慧服务有限公司（简称“凯云智服”，前身为“广州凯云物业服务服务有限公司”） | |

| | |
|----------------------------|--|
| 广州凯云城市运营管理有限公司（以下简称“凯云城市”） | |
|----------------------------|--|

凯云智服和凯云城市均为凯云发展的全资子公司；凯得投资和凯得建筑均为开发区投控的全资子公司；凯云发展与开发区投控的控股股东均为广开控股，最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会，因此凯云智服、凯云城市、凯得投资、凯得建筑、凯云发展、开发区投控均与基础设施项目构成关联关系。

凯得资产为广开控股的全资子公司，最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会，因此与基础设施项目构成关联关系。

凯得雪松为广州凯得创业投资股份有限公司的控股子公司，广州凯得创业投资股份有限公司的控股股东为广开控股，最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会，因此与基础设施项目构成关联关系。

永龙置地的控股股东为开发区投控，因此与基础设施项目构成关联关系。

留学人员创业园由广开控股的全资子公司广州凯得资本运营有限公司持有100%股权，因此与基础设施项目构成关联关系。

③基础设施项目关联交易情况

表 2-31 创新基地向关联方采购商品/接受劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|----------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 凯云智服 | 维护费、物管费 | 253,162.40 | 1,211,413.27 | 567,386.99 | 462,811.21 |
| 凯得建筑 | 维护费 | - | - | 1,873,314.51 | 3,156,891.99 |
| 关联成本小计 | - | 253,162.40 | 1,211,413.27 | 2,440,701.50 | 3,619,703.20 |

表 2-32 创新基地向关联方出售商品/接受劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯云智服 | 停车场收入 | 107,343.43 | 675,530.59 | 809,602.85 | 763,620.25 |
| 关联收入小计 | - | 107,343.43 | 675,530.59 | 809,602.85 | 763,620.25 |

表 2-33 创新基地向关联方资金拆借情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|----------|----------------------|----------|----------|----------|
| 广州三创贰号 | 拆入资金 | 11,000,000.00 | - | - | - |
| 广州三创叁号 | 拆入资金 | 23,000,000.00 | - | - | - |
| 关联收入小计 | - | 34,000,000.00 | - | - | - |

表 2-34 创新大厦园区向关联方采购商品/接受劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------|---------|------------|------------|------------|------------|
| 凯云智服 | 维护费、物管费 | 214,896.30 | 451,008.73 | 986,161.79 | 892,877.57 |

| | | | | | |
|---------------|-----|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 凯得建筑 | 维护费 | - | - | 869,432.73 | 497,126.36 |
| 关联成本小计 | - | 214,896.30 | 451,008.73 | 1,855,594.52 | 1,390,003.93 |

表 2-35 创新大厦园区向关联方出售商品/提供劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------|--------|------------------|---------|---------|---------|
| 广州三创壹号 | 利息收入 | 75,320.90 | - | - | - |
| 关联收入小计 | - | 75,320.90 | - | - | - |

表 2-36 创新大厦园区向关联方资金拆借情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------|--------|----------------------|---------|---------|---------|
| 广州三创壹号 | 资金拆出 | 11,000,000.00 | - | - | - |
| 关联收入小计 | - | 11,000,000.00 | - | - | - |

表 2-37 创意大厦园区向关联方采购商品/接受劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------|---------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 凯云智服 | 维护费、物管费 | 291,096.23 | 808,479.70 | 587,466.87 | 620,889.94 |
| 凯得建筑 | 维护费 | - | - | 1,133,837.50 | 842,737.29 |
| 关联成本小计 | - | 291,096.23 | 808,479.70 | 1,721,304.37 | 1,463,627.23 |

表 2-38 创意大厦园区向关联方出售商品/提供劳务的交易情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------|--------|-------------------|-----------------|---------|---------|
| 凯云城市 | 场地服务 | - | 6,055.05 | - | - |
| 广州三创壹号 | 利息收入 | 166,938.53 | - | - | - |
| 关联收入小计 | - | 166,938.53 | 6,055.05 | - | - |

表 2-39 创意大厦园区向关联方资金拆借情况（单位：元）

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------|--------|----------------------|---------|---------|---------|
| 广州三创壹号 | 资金拆出 | 23,000,000.00 | - | - | - |
| 关联收入小计 | - | 23,000,000.00 | - | - | - |

2021 年-2023 年及 2024 年 1-3 月，由凯云智服对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区进行园区管理及维护，因此产生相关物管费及维护费；由凯得建筑为创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区提供维修服务，因此产生相关维护费；凯云智服租用创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区、总部经济区及商业广场的停车场，因此产生相关停车场收入。2024 年 1-3 月，广州三创贰号和广州三创叁号向广州三创壹号拆出资金（非委托贷款），因此产生相关利息收入。

根据永龙建设（即“开发区投控”，以下统称“开发区投控”）与凯云智服签订的物业管理服务合同及补充协议，自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，开发区投控通过包干方式将创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的物业管理外包给凯云智服，约定由凯云智服每月向租户收取物管费，并约定了开发区

投控每月应付物管费。如凯云智服每月应向租户收取的物管费低于开发区投控每月应付物管费，开发区投控将予以补足，因此，基础设施项目会产生物管费支出。如凯云智服每月应向租户收取的物管费超过开发区投控每月应付物管费，凯云智服将超出部分归还开发区投控，因此，基础设施项目会产生相应收入。

根据开发区投控与凯云智服签署的《物业服务委托合同》及其补充协议，自2020年7月1日起，物管费不再采用原来的多退少补机制，改为当创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区出租率<90%时，已出租部分由凯云智服向租户收取物管费，空置部分由开发区投控按照收费标准的一半向凯云智服支付物管费。在创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区的业主分别变更为各项目公司后（2022年10月1日），上述空置部分物管费的支付主体由开发区投控变为各项目公司。因此，自2020年7月1日起，基础设施项目只有物管费支出。

本基金交易架构下专项计划持有的SPV与广开控股完成关于项目公司的股权转让之日起，上述关联交易将终止。

在基础设施基金存续期间，项目公司拟与凯云智服、凯得建筑（如有）增加采购商品/接受劳务的关联交易，将按照法规及相关规定履行关联交易审批程序并按要求披露。

表 2-40 关联租赁情况（单位：元）

| 承租方名称 | 租赁单元 | 2024年1-3月确认的租赁款 | 2023年度确认的租赁款 | 2022年度确认的租赁款 | 2021年度确认的租赁款 |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯得建筑 | 创意大厦园区B1栋1002 | - | - | - | - |
| 凯得雪松 | 创意大厦园区B1栋902、903 | 211,513.76 | 778,964.40 | 382,321.08 | 742,371.00 |
| 留学人员创业园 | 创意大厦园区B1栋802 | - | - | - | 228,181.90 |
| 凯得资产 | 创新基地D栋首层展厅 | 262,319.16 | - | - | - |
| 合计 | - | 473,832.92 | 778,964.40 | 382,321.08 | 970,552.90 |
| 关联租金占比 | - | 1.66% | 0.68% | 0.58% | 0.94% |

2021年-2023年及2024年1-3月，基础设施项目的租户中有4名关联方，分别为凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园和凯得资产。

凯得建筑由广开控股的控股子公司开发区投控持有 100%股权。凯得建筑自 2019 年 11 月起无偿租用创意大厦园区 B1 栋 10 层 1002 房间至 2022 年 3 月，租赁面积为 749.00 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.27%；2022 年 4 月，凯得建筑与开发区投控重签了房屋租赁合同，约定租赁期限自 2022 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日；2022 年 5 月开始，凯得建筑陆续搬离创意大厦园区，至 2022 年 6 月 30 日，其不再使用创意大厦园区 B1 栋 10 层 1002 房间，租赁期间享受了公共卫生事件租金减免；2022 年 9 月 22 日，双方补充签署了合同终止协议书，双方不再履行原合同义务。

凯得雪松由广开控股的控股子公司广州凯得创业投资股份有限公司持有 51% 股权。凯得雪松自 2020 年 7 月 1 日开始使用创意大厦园区 B1-902 房和 B1-903 房，租赁面积为 1,574 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.57%。凯得雪松最新租赁合同期自 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合同租金水平为 58 元/平方米/月，位于同期创意大厦园区到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

留学人员创业园由广开控股的全资子公司广州凯得资本运营有限公司持有 100% 股权。留学人员创业园自 2020 年 6 月 1 日开始使用创意大厦园区 B1 栋 802 房，租赁面积为 561.5 平方米，占基础设施总可租赁面积的 0.20%，合同单价为 46 元/平方米/月，与同期园区租金一致，合同终止日为 2023 年 5 月 31 日，留学人员创业园已于 2021 年 11 月 29 日办理退租，双方不再履行原合同义务。

凯得资产是广开控股的全资子公司，凯得资产自 2023 年 10 月开始使用创新基地 D 栋首层展厅的场地，使用面积为 1,770.89 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.64%。该场地使用合同期限为 2023 年 10 月 18 日至 2035 年 10 月 17 日，2023 年 10 月 18 日至 2023 年 12 月 31 日期间免收场地使用费，场地使用费水平为 52 元/平方米/月，位于同期创新基地到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

从关联租户情况来看，截至 2024 年 3 月 31 日，基础设施项目有两家关联租户凯得雪松和凯得资产，其租赁面积占比较低，合计比例仅为 1.21%且租赁单价与同期园区租金一致，因此基础设施项目运营符合市场化原则。

2024年1月，广州三创壹号为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从广州三创贰号及广州三创叁号分别拆入关联方资金1,100.00万元及2,300.00万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期LPR。此前广州三创壹号预缴的税款已于2024年5月29日退回，广州三创贰号及广州三创叁号已于2024年5月31日收回拆借款项。自2024年1月11日至2024年5月31日，上述拆借款项分别产生143,090.16元及299,188.53元的利息费用。

最近三年及一期，基础设施项目不存在关联担保情况。

(2) 关联交易事项的说明

基础设施项目涉及的关联交易主要为接受关联方提供的物业服务维修服务涉及到的物管费和维护费、向关联方出租停车场涉及的收入、向关联方提供租赁房屋涉及到的租金以及广州三创壹号从广州三创贰号和广州三创叁号拆入资金涉及的利息收入。

① 关联交易的合规性

基础设施项目与凯云智服和凯得建筑之间的关联交易系开发区投控参照市场价格与关联方协商一致确定，按照公司内部管理控制要求以书面协议方式委托关联方进行基础设施项目物业管理和维护。

基础设施项目与凯得建筑和凯得雪松的关联租赁系开发区投控按照招商程序和公司内部管理控制要求以书面协议方式确定的租赁合同，且按照按园区评估指导价确定租金。在本基金发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定和项目公司内部管理控制要求执行。

广州三创壹号从广州三创贰号及广州三创叁号拆入关联方资金，用于为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税。该交易属正常资金往来，其借款成本为中国人民银行发布的最新一期LPR，且相关款项及利息已于2024年5月31日收回。上述关联交易均具备合规性。

② 关联交易定价的公允性

按照开发区投控和项目公司与凯云智服之间的协议约定，在基础设施项目内，凯云智服可向租户收取6元/平方米/月-8元/平方米/月的物管费。当基础设施项目出租率小于90%时，空置部分由开发区投控或项目公司按照一半的标准向凯云智服支付物管费。目前，市场上同类型物业的物管费在6元/平方米/月至

10 元/平方米/月之间，基础设施项目与凯云智服之间的物管费标准与市场价持平，定价公允。

凯得建筑为广开控股集团直属子公司，开发区投控可委托凯得建筑为基础设施项目提供全年维修服务。合同金额为全年预计维修金额，按照年度预算管控。预算的编制参考了过往历史情况和市场情况。合同中的预算定价具备公允性。

关于关联租赁，最近三年及一期，除凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园及凯得资产外，基础设施项目无其他关联租赁方。截至尽调基准日，凯得建筑已不再租用创意大厦园区；凯得雪松合同期自 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合同租金水平略高于园区评估指导价，关联交易定价公允；留学人员创业园合同自 2020 年 6 月 1 日开始，于 2021 年 11 月提前终止，租赁期间的租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允；凯得资产合同期自 2023 年 10 月 18 日开始至 2035 年 10 月 17 日，合同租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允。

表 2-41 关联方租赁定价

| | 2024 年 1-3 月 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|-------------|--------------|------------|------------|------------|
| 凯得雪松租赁价格 | 58 元/平方米/月 | 58 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 |
| 留学人员创业园租赁价格 | - | - | - | 46 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区评估指导价 | 57 元/平方米/月 | 57 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 |
| 凯得资产租赁价格 | 52 元/平方米/月 | 52 元/平方米/月 | - | - |
| 创新基地园区评估指导价 | 52 元/平方米/月 | 52 元/平方米/月 | - | - |

关于关联方资金拆借，2024 年 1 月，广州三创壹号为 2023 年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从广州三创贰号及广州三创叁号分别拆入关联方资金 1,100.00 万元及 2,300.00 万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期 LPR，融资成本公允。2024 年 5 月 31 日，广州三创壹号已偿还本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

③ 关联交易的合理性

报告期内，基础设施项目关联交易主要包括向关联方租赁房屋、接受关联方提供的物业管理服务、关联方资金拆借等，均为基础设施项目正常经营内容，是市场化运营的合理、必要安排。

(1) 关联租户涉及的行业与园区定位匹配度较高，与园区内其他租户具备协同效应。关联交易占基础设施项目当期现金流比例较低，不会对基础设施项

目运营的独立性和稳定性产生重大影响。截至尽调基准日，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区存在两家关联租户，租赁面积占比合计为 1.21%，租金水平与同期园区租金一致。

(2) 对于接受关联方提供的物业管理服务等关联交易，本基金成立后，将聘用凯云发展为外部管理机构，由其提供全部园区管理服务，不再与凯云智服单独签署协议。

(3) 2024 年 1 月，广州三创壹号为 2023 年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从广州三创贰号和广州三创叁号分别拆入关联方资金。该关联方资金拆借属于正常资金往来。截至 2024 年 5 月 31 日，广州三创壹号已向广州三创贰号和广州三创叁号偿还相应本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

综上，上述关联交易具备合规性、合理性和公允性。

(十一) 财务会计情况

1、广州三创壹号（创新基地）

(1) 最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780142号审计报告、华兴专字[2024]21008780242号审计报告和华兴专字[2024]21008780308号审计报告，创新基地模拟主体 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月的模拟财务报表如下：

① 资产负债表

表 2-42 创新基地最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 894.40 | 1,741.56 | 553.85 | - |
| 应收账款 | 132.29 | 48.48 | 80.20 | 10.81 |
| 预付款项 | 0.80 | 1.99 | - | - |
| 其他应收款 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 0.15 | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 1,792.19 | 634.06 | 10.81 |
| 非流动资产： | | | | |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 57,337.05 | 38,135.74 | 35,736.77 |
| 固定资产 | 17.75 | 17.75 | 33.25 | 62.23 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 4.22 | - | 9.12 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 57,359.02 | 38,168.99 | 35,808.12 |
| 资产总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| | 24.12 | 74.15 | 14.65 | 717.74 |
| 预收款项 | 0.23 | 4.16 | 227.80 | 3.85 |
| 应交税费 | 260.86 | 206.53 | 57.84 | 178.65 |
| 其他应付款 | 4,067.79 | 604.90 | 482.50 | 532.89 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 889.74 | 782.79 | 1,433.13 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 5,690.07 | 782.79 | 5,443.80 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 所有者权益合计 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 负债和所有者权益总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |

② 利润表

表 2-43 创新基地最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| 减：营业成本 | 25.72 | 350.70 | 255.06 | 376.24 |
| 税金及附加 | 119.44 | 452.24 | 206.83 | 245.44 |
| 管理费用 | 1.06 | 28.20 | 13.40 | - |
| 财务费用 | 21.59 | -15.99 | -1.66 | -1.25 |
| 加：其他收益 | 0.01 | 1.15 | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 19,201.31 | - | 117.14 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.85 | -16.87 | - | -36.48 |
| 二、营业利润 | 517.79 | 20,918.72 | 1,007.96 | 1,649.25 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 加：营业外收入 | - | 0.09 | - | - |
| 减：营业外支出 | 0.04 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 517.75 | 20,918.81 | 1,007.96 | 1,649.25 |
| 减：所得税费用 | 129.44 | 5,229.70 | 251.99 | 412.98 |
| 四、净利润 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| 五、综合收益总额 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |

(2) 财务与经营分析

表 2-44 创新基地主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 14.53% | 9.62% | 2.02% | 15.20% |
| 流动比率（倍） | 1.30 | 2.01 | 0.81 | 0.01 |
| 毛利率 | 96.25% | 86.24% | 82.78% | 82.81% |
| 净利率 | 56.57% | 615.67% | 51.02% | 56.48% |
| 平均净资产收益率 ¹¹ | 0.72% | 34.30% | 2.21% | 5.03% |

① 盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创壹号剔除减免因素后的营业收入分别为 2,332.58 万元、2,314.58 万元、2,548.28 万元和 686.44 万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

表 2-45 创新基地营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,416.86 | 95.63 | 2,189.02 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | 64.73 | 4.37 | - | - |
| 营业收入合计 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,481.59 | 100.00 | 2,189.02 | 100.00 |

¹¹注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | |
|-----------------|--------|----------|----------|----------|
| 减免租金 | - | - | 832.99 | 143.56 |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | 686.44 | 2,548.28 | 2,314.58 | 2,332.58 |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创壹号营业成本分别为 376.24 万元、255.06 万元、350.70 万元和 25.72 万元，总体呈现波动趋势。各期营业成本构成及比例如下表所示：

表 2-46 创新基地营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创壹号各项营业成本金额占比基本保持稳定，营业成本均来自于主营业务。

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创壹号营业利润分别为 1,649.25 万元、1,007.96 万元、20,918.72 万元和 517.79 万元；整体业务毛利率分别为 82.81%、82.78%、86.24%和 96.25%，净利率分别为 56.48%、51.02%、615.67%和 56.57%。

2023 年度广州三创壹号营业利润及净利率较高，主要系当年以公允价值模式计量的投资性房地产升值较多所致。

② 资产分析

1) 资产构成及变动情况

表 2-47 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|--------|-------------|------|----------|------|---------|------|---------|------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 8.96 | 1,792.19 | 3.03 | 634.06 | 1.63 | 10.81 | 0.03 |

| | | | | | | | | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 91.04 | 57,359.02 | 96.97 | 38,168.99 | 98.37 | 35,808.12 | 99.97 |
| 资产合计 | 63,002.79 | 100.00 | 59,151.21 | 100.00 | 38,803.05 | 100.00 | 35,818.93 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号资产总额分别为 35,818.93 万元、38,803.05 万元、59,151.21 万元和 63,002.79 万元。2021-2023 年末，广州三创壹号流动资产主要为货币资金和应收账款，呈现上升趋势，主要系近年年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。2024 年 3 月末流动资产增长较多主要系创新基地在 2023 年末评估时点的公允价值提升，广州三创壹号在 2024 年为增值部分预缴企业所得税产生较多的其他流动资产所致。

从资产结构来看，非流动资产为广州三创壹号资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号非流动资产占总资产的比重分别为 99.97%、98.37%、96.97%和 91.04%。

2) 流动资产分析：

表 2-48 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 894.40 | 15.85 | 1,741.56 | 97.18 | 553.85 | 87.35 | - | - |
| 应收账款 | 132.29 | 2.34 | 48.48 | 2.71 | 80.20 | 12.65 | 10.81 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.80 | 0.01 | 1.99 | 0.11 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 81.79 | 0.15 | 0.01 | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 100.00 | 1,792.19 | 100.00 | 634.06 | 100.00 | 10.81 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号流动资产分别为 10.81 万元、634.06 万元、1,792.19 万元和 5,643.56 万元。2024 年 3 月末其他流动资产增加较多主要系基于创新基地在 2023 年末评估时点的公允价值提升，广州三创壹号在 2024 年为增值部分预缴企业所得税所致。截至 2024 年 5 月 31 日，前述预缴企业所得税已退回。

3) 非流动资产分析

表 2-49 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----|-------------|----|---------|----|---------|----|---------|----|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |

| | | | | | | | | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 99.96 | 57,337.05 | 99.96 | 38,135.74 | 99.91 | 35,736.77 | 99.80 |
| 固定资产 | 17.75 | 0.03 | 17.75 | 0.03 | 33.25 | 0.09 | 62.23 | 0.17 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 0.01 | 4.22 | 0.01 | - | - | 9.12 | 0.03 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 100.00 | 57,359.02 | 100.00 | 38,168.99 | 100.00 | 35,808.12 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，广州三创壹号非流动资产分别为35,808.12万元、38,168.99万元、57,359.02万元和57,359.23万元，非流动资产金额整体呈现上升趋势，主要系投资性房地产自2021年1月1日起采用公允价值模式核算，投资性房地产的公允价值变动所致。

报告期各期末不存在无形资产金额。主要资产不存在重大减值因素。

③ 负债分析

1) 负债构成及变动情况

表 2-50 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 47.56 | 889.74 | 15.64 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 26.33 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 52.44 | 4,800.33 | 84.36 | - | - | 4,010.67 | 73.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 100.00 | 5,690.07 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 5,443.80 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，广州三创壹号负债总额分别为5,443.80万元、782.79万元、5,690.07万元和9,153.34万元，总负债规模波动较大，主要系投资性房地产增值导致递延所得税负债上升所致。2024年3月末流动负债上升较多，主要系广州三创壹号为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从广州三创贰号和广州三创叁号拆入关联方资金所致。

2) 流动负债分析

表 2-51 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|------|----------|------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 24.12 | 0.55 | 74.15 | 8.33 | 14.65 | 1.87 | 717.74 | 50.08 |
| 预收款项 | 0.23 | 0.01 | 4.16 | 0.47 | 227.80 | 29.10 | 3.85 | 0.27 |
| 应交税费 | 260.86 | 5.99 | 206.53 | 23.21 | 57.84 | 7.39 | 178.65 | 12.47 |

| | | | | | | | | |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| 其他应付款 | 4,067.79 | 93.45 | 604.90 | 67.99 | 482.50 | 61.64 | 532.89 | 37.18 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 100.00 | 889.74 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号流动负债分别为 1,433.13 万元、782.79 万元、889.74 万元和 4,353.01 万元，总体呈波动趋势。广州三创壹号流动负债主要由应付账款和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中应付账款分别占比 50.08%、1.87%、8.33%和 0.55%，其他应付款分别占比 37.18%、61.64%、67.99%和 93.45%。2023 年末应交税费在流动负债中占比为 23.21%，主要系房产税大幅增加所致；2024 年 3 月末，其他应付款占比 93.45%，主要系广州三创壹号为 2023 年末投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从广州三创贰号和广州三创叁号拆入关联方资金所致。截至 2024 年 5 月 31 日，前述预缴企业所得税已退回并已归还拆入的关联方资金。

应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号应交税费分别为 178.65 万元、57.84 万元、206.53 万元和 260.86 万元。

截至 2024 年 3 月末不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

表 2-52 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创壹号非流动负债分别为 4,010.67 万元、0 万元、4,800.33 万元和 4,800.33 万元，除 2022 年外，非流动负债均由递延所得税负债构成，占比为 100.00%。

2、广州三创贰号（创新大厦园区）

(1) 最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780159号审计报告、华兴专字[2024]21008780250号审计报告和华兴专字[2024]21008780311号审计报告，创新大厦园区模拟主体2021-2023年及2024年1-3月的模拟财务报表如下：

① 资产负债表

表 2-53 创新大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,606.59 | 2,594.39 | 687.61 | - |
| 应收账款 | 662.20 | 546.53 | 77.48 | 87.46 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.33 | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 3,143.26 | 765.09 | 87.46 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 71,801.65 | 69,899.71 | 68,835.53 |
| 固定资产 | 5.53 | 5.53 | 5.53 | 5.53 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | - | - | 80.84 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 71,807.18 | 69,905.24 | 68,921.90 |
| 资产总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 13.73 | 87.35 | 30.54 | 355.29 |
| 预收款项 | 13.86 | 18.88 | 479.80 | 240.38 |
| 应交税费 | 448.57 | 407.53 | 64.44 | 359.15 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 1,141.98 | 934.91 | 1,035.77 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 1,655.74 | 1,509.69 | 1,990.59 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 2,131.23 | 1,509.69 | 7,495.97 |
| 所有者权益： | | | | |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 净资产 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 所有者权益合计 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 负债和所有者权益总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |

② 利润表

表 2-54 创新大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| 减：营业成本 | 22.89 | 277.69 | 179.23 | 218.80 |
| 税金及附加 | 190.56 | 727.04 | 332.89 | 523.04 |
| 管理费用 | 7.38 | 0.69 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.02 | -22.52 | -3.38 | -3.01 |
| 加：其他收益 | - | 1.03 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 7.53 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 1,901.94 | - | 1,417.96 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | -125.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -12.89 | - | - | - |
| 二、营业利润 | 916.06 | 5,456.34 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| 加：营业外收入 | 4.80 | 0.91 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| 减：所得税费用 | 230.22 | 1,364.31 | 470.16 | 1,135.15 |
| 四、净利润 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| 五、综合收益总额 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |

(2) 财务与经营分析

表 2-55 创新大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|---------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.81% | 2.84% | 2.14% | 10.86% |
| 流动比率（倍） | 2.32 | 1.90 | 0.51 | 0.04 |

| | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 毛利率 | 97.99% | 93.88% | 92.50% | 94.51% |
| 净利率 | 60.73% | 90.23% | 59.03% | 85.41% |
| 平均净资产收益率 ¹² | 0.94% | 5.77% | 2.16% | 6.39% |

① 盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创贰号剔除减免因素后的营业收入分别为 4,258.18 万元、4,186.55 万元、4,536.27 万元和 1,137.21 万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

表 2-56 创新大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入合计 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 减免租金 | - | - | - | - | 1,797.07 | - | 270.72 | - |
| 营业收入合计 (剔除减免因素后) | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 4,186.55 | 100.00 | 4,258.18 | 100.00 |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创贰号营业成本分别为 218.80 万元、179.23 万元、277.69 万元和 22.89 万元。报告期内广州三创贰号营业成本略有波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

表 2-57 创新大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|----|--------------|----|---------|----|---------|----|---------|----|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |

¹²注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | | | | | |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创贰号营业利润分别为 4,540.60 万元、1,880.63 万元、5,456.34 万元和 916.06 万元；整体业务毛利率分别为 94.51%、92.50%、93.88%和 97.99%，净利率分别为 85.41%、59.03%、90.23%和 60.73%。

2021 及 2023 年度，广州三创贰号营业利润及净利润较高，主要系盈利能力及该两年末创新大厦园区公允价值提高所致。

② 资产分析

1) 资产构成及变动情况

表 2-58 1 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 5.06 | 3,143.26 | 4.19 | 765.09 | 1.08 | 87.46 | 0.13 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 94.94 | 71,807.18 | 95.81 | 69,905.24 | 98.92 | 68,921.90 | 99.87 |
| 资产合计 | 75,638.17 | 100.00 | 74,950.44 | 100.00 | 70,670.33 | 100.00 | 69,009.36 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号资产总额分别为 69,009.36 万元、70,670.33 万元、74,950.44 万元和 75,638.17 万元。广州三创贰号流动资产主要为货币资金和应收账款，近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看，非流动资产为广州三创贰号资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号非流动资产占总资产的比重分别为 99.87%、98.92%、95.81%和 94.94%，占比基本保持稳定。

2) 流动资产分析

表 2-59 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|----|-------------|---------|---------|---------|
|----|-------------|---------|---------|---------|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 货币资金 | 1,606.59 | 41.97 | 2,594.39 | 82.54 | 687.61 | 89.87 | - | - |
| 应收账款 | 662.20 | 17.30 | 546.53 | 17.39 | 77.48 | 10.13 | 87.46 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.93 | 0.02 | 2.33 | 0.07 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | 28.95 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | 11.76 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 100.00 | 3,143.26 | 100.00 | 765.09 | 100.00 | 87.46 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号流动资产分别为 87.46 万元、765.09 万元、3,143.26 万元和 3,827.77 万元。2024 年 3 月末，广州三创贰号存在其他应收款及其他流动资产余额，主要系向广州三创壹号拆出关联方资金及为 2023 年末投资性房地产评估增值预缴企业所得税所致。截至 2024 年 5 月 31 日，前述预缴企业所得税已退回并已收回拆出的关联方资金。

3) 非流动资产分析

表 2-60 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 99.99 | 71,801.65 | 99.99 | 69,899.71 | 99.99 | 68,835.53 | 99.87 |
| 固定资产 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | 0.00 | - | - | - | - | 80.84 | 0.12 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 100.00 | 71,807.18 | 100.00 | 69,905.24 | 100.00 | 68,921.90 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号非流动资产分别为 68,921.90 万元、69,905.24 万元、71,807.18 万元和 71,810.40 万元，非流动资产金额呈现上升趋势。

报告期各期末不存在无形资产金额。主要资产不存在重大减值因素。

③ 负债分析

1) 负债构成及变动情况

表 2-61 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|----|-------------|---------|---------|---------|
|----|-------------|---------|---------|---------|

| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 77.66 | 1,655.74 | 77.69 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 26.56 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 22.34 | 475.48 | 22.31 | - | - | 5,505.38 | 73.44 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 100.00 | 2,131.23 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 7,495.97 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号负债总额分别为 7,495.97 万元、1,509.69 万元、2,131.23 万元和 2,128.32 万元，负债规模总体呈现波动趋势，主要系递延所得税负债变动所致。

2) 流动负债分析

表 2-62 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 13.73 | 0.83 | 87.35 | 5.28 | 30.54 | 2.02 | 355.29 | 17.85 |
| 预收款项 | 13.86 | 0.84 | 18.88 | 1.14 | 479.80 | 31.78 | 240.38 | 12.08 |
| 应交税费 | 448.57 | 27.14 | 407.53 | 24.61 | 64.44 | 4.27 | 359.15 | 18.04 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 71.19 | 1,141.98 | 68.97 | 934.91 | 61.93 | 1,035.77 | 52.03 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 100.00 | 1,655.74 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号流动负债分别为 1,990.59 万元、1,509.69 万元、1,655.74 万元和 1,652.83 万元，整体呈下降趋势。2023 年末流动负债较 2022 年末变化不大，2022 年末较 2021 年末减少 24.16%。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号流动负债主要由应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收款项分别占比 12.08%、31.78%、1.14%和 0.84%，应交税费分别占比 18.04%、4.27%、24.61%和 27.14%，其他应付款分别占比 52.03%、61.93%、68.97%和 71.19%。

应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号应交税费分别为 359.15 万元、64.44 万元、407.53 万元和 448.57 万元。2023 年末应交税费较 2022 年末变化较大主要系房产税大幅增加所致。

其他应付款均为租赁押金及保证金。截至 2024 年 3 月末，存在账龄超过 1 年的重要其他应付款，金额合计为 478.07 万元，均为未偿还租赁押金及保证金。

截至 2024 年 3 月末不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

表 2-63 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创贰号非流动负债分别为 5,505.38 万元、0 万元、475.48 万元和 475.48 万元。除 2022 年末外，非流动负债均由递延所得税负债构成，占比为 100.00%。

3、广州三创叁号（创意大厦园区）

(1) 最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780165 号审计报告、华兴专字[2024]21008780260 号审计报告和华兴专字[2024]21008780320 号审计报告，创意大厦园区模拟主体 2021-2023 年及 2024 年 1-3 月的模拟财务报表如下：

① 资产负债表

表 2-64 创意大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,653.71 | 3,084.98 | 956.52 | - |
| 应收账款 | 79.35 | 16.43 | 71.17 | 70.55 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.32 | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | - | - | - |
| 其他流动资产 | - | 0.19 | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 3,103.92 | 1,027.69 | 70.55 |
| 非流动资产： | | | | |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 69,937.73 | 72,750.95 | 68,709.28 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 707.03 | - | 2.45 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 70,644.76 | 72,750.95 | 68,711.73 |
| 资产总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 17.36 | 68.32 | 31.75 | 405.29 |
| 预收款项 | 85.52 | 26.34 | 375.85 | 10.37 |
| 应交税费 | 635.02 | 384.26 | 135.33 | 565.25 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 958.64 | 874.81 | 987.31 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 1,968.23 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | - | - | - | 5,496.14 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | 5,496.14 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 7,464.37 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 所有者权益合计 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 负债和所有者权益总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |

② 利润表

表 2-65 创意大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| 减：营业成本 | 34.88 | 279.88 | 203.51 | 233.39 |
| 税金及附加 | 193.36 | 740.34 | 381.02 | 551.77 |
| 管理费用 | 1.28 | 3.18 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.20 | -27.62 | -3.60 | -3.63 |
| 加：其他收益 | - | 1.01 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 15.75 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -2,813.22 | - | 2,649.38 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | -14.91 | - | -0.26 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 829.45 | 593.84 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| 加：营业外收入 | - | 0.89 | - | - |
| 三、利润总额 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| 减：所得税费用 | 207.36 | 148.68 | 541.09 | 1,488.30 |
| 四、净利润 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| 五、综合收益总额 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |

(2) 财务与经营分析

表 2-66 创意大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.36% | 1.95% | 1.92% | 10.85% |
| 流动比率（倍） | 2.30 | 2.16 | 0.72 | 0.04 |
| 毛利率 | 96.64% | 93.66% | 92.59% | 94.29% |
| 净利率 | 59.93% | 10.10% | 59.13% | 109.28% |
| 平均净资产收益率 ¹³ | 0.86% | 0.62% | 2.43% | 8.36% |

① 盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创叁号剔除减免因素后营业收入分别为 4,316.38 万元、4,237.00 万元、4,416.74 万元和 1,038.03 万元，营业收入平稳波动。各期营业收入构成及比例如下表所示：

表 2-67 创意大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|--------|-----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |

¹³注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | | | | | |
|-----------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入合计 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |
| 减免租金 | - | | - | | 1,491.56 | | 230.78 | |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | 1,038.03 | | 4,416.74 | | 4,237.00 | | 4,316.38 | |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创叁号营业成本分别为 233.39 万元、203.51 万元、279.88 万元和 34.88 万元。近三年及一期，广州三创叁号营业成本金额有略微波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

表 2-68 创意大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广州三创叁号营业利润分别为 5,953.19 万元、2,164.37 万元、593.84 万元和 829.45 万元；整体业务毛利率分别为 94.29%、92.59%、93.66%和 96.64%，净利率分别为 109.28%、59.13%、10.10%和 59.93%。

近三年及一期，广州三创叁号营业利润呈现逐年下降的趋势，主要系 2021 年度投资性房地产公允价值增长幅度较大及 2023 年度投资性房地产公允价值变动收益为负所致。

② 资产分析

1) 资产构成及变动情况

表 2-69 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|--------|-------------|------|----------|------|----------|------|---------|------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 5.42 | 3,103.92 | 4.21 | 1,027.69 | 1.39 | 70.55 | 0.10 |

| | | | | | | | | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 94.58 | 70,644.76 | 95.79 | 72,750.95 | 98.61 | 68,711.73 | 99.90 |
| 资产合计 | 74,695.44 | 100.00 | 73,748.68 | 100.00 | 73,778.64 | 100.00 | 68,782.28 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号资产总额分别为 68,782.28 万元、73,778.64 万元、73,748.68 万元和 74,695.44 万元。广州三创叁号流动资产主要为货币资金和应收账款，近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看，非流动资产为广州三创叁号资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号非流动资产占总资产的比重分别为 99.90%、98.61%、95.79%和 94.58%。

2) 流动资产分析

表 2-70 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,653.71 | 40.83 | 3,084.98 | 99.39 | 956.52 | 93.07 | - | - |
| 预付款项 | 79.35 | 1.96 | 16.43 | 0.53 | - | - | - | - |
| 应收账款 | 0.93 | 0.02 | 2.32 | 0.07 | 71.17 | 6.93 | 70.55 | 100.00 |
| 其他流动资产 | - | - | 0.19 | 0.01 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | 57.19 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 100.00 | 3,103.92 | 100.00 | 1,027.69 | 100.00 | 70.55 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号流动资产分别为 70.55 万元、1,027.69 万元、3,103.92 万元和 4,050.68 万元，广州三创叁号流动资产主要为应收账款。2024 年 3 月末，广州三创叁号其他应收款占比 57.19%，其他应收款增加较多主要系向广州三创壹号拆出关联方资金所致。截至 2024 年 5 月 31 日，前述拆出的关联方资金已收回。

3) 非流动资产分析

表 2-71 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----|-------------|----|---------|----|---------|----|---------|----|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |

| | | | | | | | | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 99.00 | 69,937.73 | 99.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,709.28 | 99.996 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 1.00 | 707.03 | 1.00 | - | - | 2.45 | 0.004 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 100.00 | 70,644.76 | 100.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,711.73 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，广州三创叁号非流动资产分别为68,711.73万元、72,750.95万元、70,644.76万元和70,644.76万元，非流动资产金额略有波动，主要系投资性房地产公允价值波动所致。

报告期各期末不存在无形资产金额。主要资产不存在重大减值因素。

③ 负债分析

1) 负债构成及变动情况

表 2-72 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 26.37 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 73.63 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 7,464.37 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，广州三创叁号负债总额分别为7,464.37万元、1,417.73万元、1,437.56万元和1,762.23万元。近三年及一期末，广州三创叁号仅在2021年末存在递延所得税负债，故当年总负债金额较大。

2) 流动负债分析

表 2-73 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 17.36 | 0.99 | 68.32 | 4.75 | 31.75 | 2.24 | 405.29 | 20.59 |
| 预收款项 | 85.52 | 4.85 | 26.34 | 1.83 | 375.85 | 26.51 | 10.37 | 0.53 |
| 应交税费 | 635.02 | 36.03 | 384.26 | 26.73 | 135.33 | 9.55 | 565.25 | 28.72 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 58.13 | 958.64 | 66.69 | 874.81 | 61.70 | 987.31 | 50.16 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号流动负债分别为 1,968.23 万元、1,417.73 万元、1,437.56 万元和 1,762.23 万元，总体呈波动趋势。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号流动负债主要由预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收账款分别占比 0.53%、26.51%、1.83%和 4.85%，应交税费分别占比 28.72%、9.55%、26.73%和 36.03%，其他应付款分别占比 50.16%、61.70%、66.69%和 58.13%。

应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号应交税费分别为 565.25 万元、135.33 万元、384.26 万元和 635.02 万元。2023 年末应交税费较 2022 年末大幅上涨主要系房产税增加所致。

截至 2024 年 3 月末不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

表 2-74 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，广州三创叁号非流动负债分别为 5,496.14 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，其中 2021 年末的非流动负债由递延所得税负债构成，占比为 100.00%。

(十二) 期后事项

1、关于项目公司人员的期后事项

项目公司纳入基础设施基金后，将按照《公司法》及公司章程设置执行董事、总经理及监事。基金管理人将派任广州三创壹号、广州三创贰号与广州三创叁号的财务管理人员、执行董事和监事。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

2、关于项目公司运营的期后事项

基金管理人、计划管理人、项目公司与外部管理机构签订《运营管理协议》，本基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托外部管理机构按照《运营管理协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

3、关于项目公司重组的期后事项

广开控股新设三家全资子公司分别为广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司和广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司。

基金管理人通过与资产支持证券管理人签订资产支持证券认购协议，将基础设施基金认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理资产支持专项计划，基金管理人取得全部资产支持证券份额，成为唯一的资产支持证券持有人。

资产支持证券管理人（代表资产支持专项计划，下同），将与广开控股签署SPV股权转让协议，并按协议相关约定分别受让广开控股持有的广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号100%的股权。根据资产支持证券管理人将与广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号签署的《增资协议》，资产支持证券管理人向广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号进行增资；根据资产支持证券管理人将与广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号公司签署的《借款协议》，资产支持证券管理人分别向广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号发放借款。

根据广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号将与广开控股签署的《项目公司股权转让协议》，广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号支付股权转让对价并受让广州三创壹号、广州三创贰号与广州三创叁号100%股权。

在专项计划设立并完成前述标的资产收购后，广州三创壹号、广州三创贰号与广州三创叁号将通过反向吸收合并的形式承接广州三创肆号、广州三创伍号和广州三创陆号的全部资产（除项目公司股权以外）与负债。

除上述安排外，在尽职调查期间，广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号不存在其他期后事项。

二、基础设施资产情况

(一) 基础设施资产概述

本基金的基础设施项目为创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，项目均位于广州科学城核心成熟区，位于广州第三中轴“科技创新轴”上，毗邻天河区，是广州市东部发展战略的中心区域。

基金管理人与法律顾问通过登陆广州市规划和自然资源局网站查询不动产登记结果，于广州市不动产登记中心查询不动产登记档案及核查《不动产权证书》等材料，基础设施资产项目基本情况整理如下：

1、创新基地

表 2-75 创新基地基本情况

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 子项目（资产）名称 | 创新基地 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学城揽月路 80 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 40,571 平方米、产证面积为 79,449.45 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”的创新基地，包括 1 栋综合服务区、2 栋生物医药孵化区北段、3 栋生物医药孵化区中段、4 栋生物医药孵化区南段、5 栋纳米新材料孵化区南段、6 栋光电子孵化区南段、7 栋光电子孵化区中段、8 栋光电子孵化区北段、9 栋综合服务区会议中心。 |
| 用地性质 | 高新科技产业园区（M4） |
| 开竣工时间 | 2003 年 5 月 2 日开工 2005 年 12 月 5 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | 240,231,496.24 元人民币 |
| 运营开始时间 | 2009 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2008 年 10 月 17 日-2058 年 10 月 16 日 剩余年限：35 年 |
| 项目可租赁面积 | 74,162.31 平方米 |

2、创新大厦园区

表 2-76 创新大厦园区基本情况

| | |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| 子项目（资产）名称 | 创新大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 182 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号、粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号 |

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积 39,049 平方米、产证面积为 95,101.6478 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号”及“粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号”的创新大厦园区。 |
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | C1 科研综合楼：2005 年 10 月 1 日开工；2008 年 8 月 20 日竣工 C2/C3 科研综合楼：2005 年 10 月 8 日开工；2008 年 4 月 16 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | C1 科研综合楼：198,543,284.59 元； C2 科研综合楼：227,425,464.24 元； C3 科研综合楼：233,327,522.88 元； 合计约 659,296,271.71 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 101,225.70 平方米 ¹⁴ |

3、创意大厦园区

表 2-77 创意大厦园区基本情况

| | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 子项目（资产）名称 | 创意大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 162 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号等 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 41,382 平方米、产证面积为 95,125.5501 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”等（以下合称为“《创意大厦不动产权证书》”） ¹⁵ 的创意大厦园区。 |

¹⁴项目可租赁面积来自规划建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所列示的建筑面积，而产证面积系规划和自然资源局在出不动产证的时候按照内部当地专门的系统计算各个功能面积能计多少百分比面积入产证，导致项目可租赁面积大于产证面积。根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至本证明出具之日期间，不存在违法建筑。

¹⁵广州三创叁号持有的创意大厦园区对应的 36 个《不动产权证书》如下：

“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066562 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066564 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066565 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066579 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066590 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066595 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066572 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066575 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066570 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066581 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066576 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066593 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066592 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066597 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066589 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066584 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066585 号”、
“粤（2022）广州市不动产权第 06066574 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066573 号”、

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | B1 科研综合楼：2005 年 9 月 26 日开工，2007 年 12 月 27 日竣工； B2/B3 科研综合楼：2005 年 9 月 9 日开工，2007 年 12 月 28 日竣工。 |
| 决算总投资（如有） | B1 科研综合楼：206,004,137.79 元； B2 科研综合楼：232,788,700.02 元； B3 科研综合楼：226,045,360.23 元； 合计约 664,838,198.04 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 99,742.00 平方米 |

在实践中，产业园区一般在项目完工后、办理不动产权证前通过测绘确定不动产入证面积，而业主一般会在此之前进行预招商，预招商中通常采用规划过程中的图纸作为可出租面积的依据。创新大厦园区和创意大厦园区由中信华南（集团）建筑设计院于 2004 年报建，并按照广州经济技术开发区规划国土建设局¹⁶出具的报建审核意见书（穗城规开科建字【2004】第 77 号、穗城规开科建字【2004】第 78 号）进行施工建设，于 2008 年竣工。在首次对外出租时，项目尚未进行各个单元的竣工后实地测绘，并无详细到户的面积表，因此对外招租时使用了 2004 年广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载的报建面积。创新大厦园区和创意大厦园区分别于 2015 年 12 月 11 日、2018 年 9 月 26 日领取不动产权证书，创新大厦园区和创意大厦园区在租赁时采用的公摊计算与创新大厦园区 2015 年、创意大厦园区 2018 年实际出证时采用的规范不一致，因此，最终办理的《不动产权证》证载的建筑面积（即产证面积）小于采用的可出租面积。在实际运营过程中，出于招商工作的连续性考虑，并未进行可租赁面积口径的调整。

“粤（2022）广州市不动产权第 06066571 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066583 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066582 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066566 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066567 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066568 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066596 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066587 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066598 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066569 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066580 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066591 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066588 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066577 号”、“粤（2022）广州市不动产权第 06066594 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066586 号”。

¹⁶广州经济技术开发区规划国土建设局是创意大厦园区和创新大厦园区建设工程规划许可证及报建审核意见书核发的主管部门。

根据上海中标建筑设计有限公司 2023 年 5 月就创新大厦园区和创意大厦园区建筑面积与可租赁面积差异出具的《广州市开发区科学大道 162、182 号科学城中心区 B、C 组团建筑面积复核报告》，项目可租赁面积来自广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载报建面积，而产证面积为广州开发区规划和自然资源局按照内部系统各个功能面积可入证百分比计算得出，导致创新大厦园区和创意大厦园区可租赁面积略大于产证面积，但仍小于建筑面积。

根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至复函出具之日期间，不存在违法建筑。

综上，创新大厦园区和创意大厦园区的可租赁面积大于产证面积系由于可租赁面积计算依据为报建图纸而非产证面积所致，项目不涉及违法建筑。

(二) 基础设施资产账面价值和评估值差异情况

表 2-78 基础设施项目的估值情况

单位：元、%

| 项目名称 | 账面价值 (元) | 产证面积 (m ²) | 收益法估值 (元) 权重：100% | 单价 (元/m ²) | 评估增值率 |
|--------|----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|
| 创新基地 | 573,370,500 | 79,449.45 | 581,000,000 | 7,313 | 1.33% |
| 创新大厦园区 | 718,016,500 | 95,101.6478 | 711,000,000 | 7,476 | -0.98% |
| 创意大厦园区 | 699,377,300 | 95,125.5501 | 718,000,000 | 7,548 | 2.66% |
| 合计/平均 | 1,990,764,300 | 269,676.6479 | 2,010,000,000 | 7,453 | 0.97% |

1、创新基地项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新基地项目的资产评估值为 58,100.00 万元。广州三创壹号所持有的创新

基地项目资产账面价值合计为 57,337.05 万元¹⁷，与创新基地项目的资产评估值 58,100.00 万元对比，评估增值率约 1.33%。

2、创新大厦园区项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新大厦园区项目的资产评估值为 71,100.00 万元。广州三创贰号所持有的创新大厦园区项目资产账面价值合计为 71,801.65 万元¹⁸，与创新大厦园区项目的资产评估值 71,100.00 万元对比，评估增值率约-0.98%。

3、创意大厦园区项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创意大厦园区项目的资产评估值为 71,800.00 万元。广州三创叁号所持有的创意大厦园区项目资产账面价值合计为 69,937.73 万元¹⁹，与创意大厦园区项目的资产评估值 71,800.00 万元对比，评估增值率约 2.66%。

(三) 基础设施资产依据法律法规应当办理的手续齐备情况

1、基础设施项目权利限制/负担

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》以及广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区出具的《广州市不动产登记信息列表》，结合法律顾问意见，截至 2024 年 6 月 21 日，基础设施项目资产房屋所有权及建设用地使用权上不存在抵押、查封等权利限制/负担情况。

2、基础设施项目经营管理相关手续

经核查基础设施项目房屋租赁合同备案证明和《广州市经营性停车场备案证明》，结合法律顾问意见，截至尽调基准日，尚有个别租赁合同未完成备案，

¹⁷账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

¹⁸账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

¹⁹账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

但不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

(1) 基础设施项目创新基地中的停车位规划及经营情况

基础设施项目创新基地的停车位已取得广州市黄埔区交通运输局核发的备案号为“黄埔00163号”的《广州市经营性停车场备案证明》。

(2) 房屋租赁合同登记备案

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。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。此外，根据广开控股出具的承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查；如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

3、基础设施项目投资管理、规划、环评、施工许可和竣工验收手续的履行情况

关于创新基地项目资产，开发区投控于2008年10月17日通过与广州市国土资源和房屋管理局签订《国有建设用地使用权出让合同》获得。该合同第六条的约定交付土地时土地现状条件为“已经完成开发建设，现状交付使用”，并于第八条分别约定了该合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款和上部建筑物价格。因此，在获得创新基地项目资产时，创新基地项目资产已经竣工。

关于创意大厦园区和创新大厦园区项目资产，开发区投控于2007年12月15日通过与广州市国土资源和房屋管理局签订《国有土地使用权出让合同》获

得。该合同第四条约定地块上盖建筑物及配套设施在竣工验收后一个月内移交，并于第七条分别约定了该合同项下的国有土地使用权和目标地块上盖在建项目工程的工程建设投资款。因此，在获得创意大厦园区和创新大厦园区项目地块上盖建筑物时，创意大厦园区和创新大厦园区项目地块上盖建筑物已经竣工。

开发区投控原名为广州永龙建设投资有限公司，根据广州市黄埔区市场监督管理局2019年6月3日颁发的《准予变更登记（备案）通知书》，广州永龙建设投资有限公司名称变更为广州开发区投资控股有限公司（即开发区投控），因此三处基础设施项目部分文件、手续如《国有建设用地使用权出让合同》等中载明的主体名称是以广州永龙建设投资有限公司为主体，以下统一表述为开发区投控。

此外，由于开发区投控受让创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区时项目已竣工，创新基地前期开发建设由国投公司完成、创意大厦园区和创新大厦园区前期开发建设由广州开发区土地开发建设中心完成，因此前期开发建设的批复、手续由国投公司与广州开发区土地开发建设中心分别办理完成，在此一并说明。

基金管理人与法律顾问通过查阅调取工商底档及核查项目相关权属许可验收材料，经核查资料，并结合法律顾问意见，基础设施项目已按规定履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，且该等手续合法、有效。因项目获取时，出让单位未移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的创新基地的土地预审意见以及创意大厦园区和创新大厦园区的土地预审意见和选址意见书，且项目公司已取得不动产权证，因此，项目公司无法提供前述土地预审意见和选址意见书，但不影响基础设施项目的权属状况及正常使用。

(1) 创新基地

基金管理人核查获悉：2002年12月31日，国投公司与广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局签订穗开国房合字[2002]28号《国有土地使用权划拨协议书》，广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局将位于广州高新技术产业开发区科学城光谱中路以北、地块编号为KXC-D1-1、面积40,571平方米土地的使用权无偿划拨给国投公司使用。国投公司作为创新基地的建设单位完成了该项目的建设，于2007年8月6日完成竣工验收备案并取得编号为“穗开建验备2007-082号”《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控根据其于广州市国土资源和房屋管理局于 2008 年 10 月 17 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2008-000072 号）受让创新基地的土地使用权及房屋的所有权，并已于 2009 年 5 月 8 日取得“粤房地权证穗字第 0510000709 号”《广东省房地产权证》，该《广东省房地产权证》于 2018 年 3 月 20 日换发为“粤（2018）广州市不动产权第 06201496 号”《不动产权证书》，于 2021 年 2 月 1 日换发为“粤（2021）广州市不动产权第 06006248 号”《不动产权证书》，于 2021 年 10 月 19 日换发为“粤（2021）广州市不动产权第 06067437 号”。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与广州三创壹号签署《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创新基地的土地使用权及房屋所有权出资至广州三创壹号。广州三创壹号于 2022 年 10 月 24 日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”《不动产权证书》。

经审查，国投公司作为建设单位就创新基地的前期开发建设取得了如下材料：

表 2-79 创新基地历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-----------|--------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 项目核准 | 广州市发展计划委员会 | 穗计高技[2003]26号 | 《关于广州科学城创新基地工程项目批复》 |
| 2 | 建设项目选址意见书 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 编号XZ(2002)72号 | 《选址意见书》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗城规（开）地字[2003]第4号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州高新技术产业开发区规划建设管理局 | 穗城规开科建字[2003]第10号 | 《建设工程规划许可证》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护办公室 | 穗开环影字[2002]142号 | 关于穗开环影字[2002]142号《建设项目环境影响报告表》的审批意见 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 穗开规施科[2003]36号、穗开规施科[2003]71号补、穗开规施科[2003]72号补 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验[2005]48号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消验[2005]第0705号、穗公开消验[2005]第284号、 | 《建筑工程消防验收意见书》 |

| | | | | |
|----|--------|------------------|------------------|--------------------------|
| | | | 穗公消验[2005]第1958号 | |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环检验字[2005]131号 | 《关于广州科学城科技创新基地竣工环保验收的意见》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备2007-082号 | 《竣工验收备案表》 |

截至尽调基准日，根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，国投公司按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有建设用地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法取得了已完成竣工备案的创新基地的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见。

土地预审意见属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如广州三创壹号因创新基地报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和广州三创壹号无法提供土地预审意见不影响创新基地的权属状况及正常使用。

经核查，创新基地存在项目审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况，具体如下：

创新基地的资金来源属于建设单位自筹，属于企业投资项目，但由于其建设时，《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号）、《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》（发改投资[2004]2656号）等明确“企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制和备案制”的相关规定尚未发布，根据创新基地建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）第二条、第三条之规定：社会投资基本建设项目适用登记备案，但涉及房地产项目的仍然按照该暂行办法发布时的项目审批制度进行项目审批处理。据此，创新基地

获得了广州市发展计划委员会于2003年7月14日核发的《关于广州科学城创新基地工程项目的批复》（穗计高技[2003]26号），完成企业投资项目的相关审批。

尽管根据《企业投资项目核准和备案管理办法》《企业投资项目核准和备案管理条例》等现行投资管理政策，企业投资项目应适用备案或核准制度；但创新基地已根据建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）中规定的企业投资项目审批制度取得了前述批复，创新基地无需按照现行投资管理政策取得备案文件。因此，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致。

综合前述情况并结合法律顾问意见，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致不影响创新基地的权属状况及正常使用。

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：截至本确认函出具之日，广州开发区投资集团有限公司（曾用名广州经济技术开发区国有资产投资公司）按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，广州开发区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区、创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，我公司及前述建设单位不存在因该等建设工程的项目投资管理、规划、环评、消防、施工许可和竣工验收等事宜被行政主管部门责令限期改正或受到行政主管部门处罚的情形。

此外，广开控股将在与 SPV 签订的各项项目公司股权转让协议中陈述与保证：目标房产的建设和竣工验收符合法定程序，并取得了必要的审批、竣工、验收、备案文件，不存在任何有关文件的缺失或瑕疵等原因而对目标房产产生任何不利影响；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿 SPV 及其关联方（在股权交割日及之后包括项目公司在内）因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失，并使其免受损害。

（2）创意大厦园区

根据开发区投控提供的资料，广州开发区土地开发建设中心（以下简称“区土地开发建设中心”）作为创意大厦园区的建设单位完成了该项目的建设并于

2008年4月18日及2008年4月22日分别完成创意大厦园区B1栋、B2及B3栋的竣工验收备案并取得相应《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创意大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于2007年12月15日与广州市国土资源和房屋管理局签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2007-000071号）。2022年9月22日，开发区投控与广州市规划和自然资源局签订《土地出让合同补充协议》，明确土地用途为其他商务设施用地²⁰。

2022年9月30日，开发区投控与广州三创叁号签署《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创意大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至广州三创叁号。广州三创叁号于2022年10月21日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066578号”等²¹36份《不动产权证书》。

经审查，区土地开发建设中心作为建设单位就创意大厦园区的前期开发建设取得如下材料：

表 2-80 创意大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|------|---------|------|------|
|----|------|---------|------|------|

²⁰根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的复函》，复函确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。”

²¹创意大厦园区对应的36个《不动产权证书》如下：

- “粤（2022）广州市不动产权第06066578号”“粤（2022）广州市不动产权第06066562号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066564号”“粤（2022）广州市不动产权第06066565号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066579号”“粤（2022）广州市不动产权第06066590号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066595号”“粤（2022）广州市不动产权第06066572号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066575号”“粤（2022）广州市不动产权第06066570号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066581号”“粤（2022）广州市不动产权第06066576号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066593号”“粤（2022）广州市不动产权第06066592号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066597号”“粤（2022）广州市不动产权第06066589号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066584号”“粤（2022）广州市不动产权第06066585号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066574号”“粤（2022）广州市不动产权第06066573号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066571号”“粤（2022）广州市不动产权第06066583号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066582号”“粤（2022）广州市不动产权第06066566号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066567号”“粤（2022）广州市不动产权第06066568号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066596号”“粤（2022）广州市不动产权第06066587号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066598号”“粤（2022）广州市不动产权第06066569号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066580号”“粤（2022）广州市不动产权第06066591号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066588号”“粤（2022）广州市不动产权第06066577号”、
- “粤（2022）广州市不动产权第06066594号”“粤（2022）广州市不动产权第06066586号”。

| | | | | |
|---|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》 |
| 2 | 可行性研究报告批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]42号、穗开计[2004]43号、穗开计[2004]44号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房可行性研究报告的批复》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]53号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第77号、穗开规复[2008]42号 | 《建设工程规划许可证》《关于调整广州科学城综合研发孵化区B组团建设工程规划许可证的复函》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]91号、穗开环保影字[2005]92号、穗开环保影字[2005]93号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规施[2005]72号、穗开规施科[2005]88号补、穗开规施[2007]60号、穗开规施[2007]78号、穗开规施延[2007]130号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验证[2007]222号、穗开规验证[2008]20号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局、广州市公安局萝岗区分局 | 穗公消（建验）字[2008]第0281号、穗公消（建验）字[2008]第0303号、穗公萝消验[2008]第163 | 《关于对科学城孵化区B1栋建筑、公共部分内部装修工程消防验收合格的意见》《关于对广州开发区土地开发建设中心内部装修消防验收合格的意见》《关于对科学城孵化区B2、B3栋建筑工程消防验收合格的意见》《关于对广州开发区土地开发建 |

| | | | | |
|----|--------|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | | 号、穗公萝消验[2008]第164号 | 设中心内部装修消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2008]39号、穗开环保验字[2008]40号、穗开环保验字[2008]43号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套建设项目竣工环保验收的批复》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备[2008]035号、穗开建验备[2008]037号 | 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创意大厦园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如广州三创叁号因创意大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和广州三创叁号无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创意大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创意大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

(3) 创新大厦园区

根据开发区投控提供的资料，区土地开发建设中心作为创新大厦园区的建设单位完成了该项目的建设，于2009年8月26日、2009年11月2日分别完成创新大厦园区C1栋、C2-C3栋的竣工验收备案并取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创新大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于2007年12月15日与广州市国土资源和房屋管理局签订的《国有土地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合440116-2007-000071号）。2022年9月22日，开发区投控与广州市规划和自然资源局就创意大厦园区和创新大厦园区签订《土地出让合同补充协议》，明确土地用途为其他商务设施用地。

2022年9月30日，开发区投控与广州三创贰号签署《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创新大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至广州三创贰号。广州三创贰号于2022年10月24日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066795号”及“粤（2022）广州市不动产权第06066790号”的《不动产权证书》。

经审查，区土地开发建设中心作为建设单位就创新大厦园区的前期开发建设取得的如下资料：

表 2-81 创新大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书 批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号、穗开计建[2006]14号、穗开计建[2006]15号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》 |
| 2 | 可行性研究报告 报告批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]45号、穗开计[2004]46号、穗开计[2004]47号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房可行性研究报告批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心可行性研究报告的批复》 |

| | | | | |
|----|----------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]54号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局/广州高新技术产业开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第78号、穗开规批[2008]54号 | 《建设工程规划许可证》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]102号、穗开环保影字[2005]101号、穗开环保影字[2005]103号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规施科[2005]78号、穗开规施科[2005]82号、穗开规施科[2007]51号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验证[2008]24号、穗开规验证[2008]25号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消(建验)字[2008]第0411号 | 《关于对科学城孵化区C区建筑工程消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2008]46号、穗开环保验字[2008]67号、穗开环保验字[2008]68号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心项目竣工环保验收的批复》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州经济技术开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备2009-069号、穗开建验备[2009]110号 | 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创新大厦

园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如广州三创贰号因创新大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和广州三创贰号无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创新大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创新大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

4、基础设施项目用地手续

经核查《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》等文件，并结合法律顾问意见，基础设施项目已按规定履行相应用地手续。

各基础设施项目所在地块土地出让合同签署及地价款缴纳的具体情况为：

(1) 创新基地

2008年10月17日，开发区投控根据其于广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合 440116-2008-000072 号”的《国有建设用地使用权出让合同》，由开发区投控作为创新基地的土地使用权人按当时的现状受让了创新基地地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同，该地块的国有建设用地使用权出让价款为人民币 24,342,600 元，上盖项目价格为人民币 208,891,862.37 元。根据开发区投控提供的 25 张广东省政府性基金（资金）通用票据，开发区投控已于 2008 年 10 月 31 日和 2018 年 11 月 26 日支付完毕前述款项。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与广州三创壹号签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于 2022 年 10 月 1 日将创新基地出资至广州

三创壹号。广州三创壹号于2022年10月24日获取了新的《不动产权证》，结合法律意见，广州三创壹号持有创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权。

(2) 创意大厦园区及创新大厦园区

2007年12月15日，开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合440116-2007-000071号”的《国有土地使用权出让合同》，由开发区投控作为创意大厦园区和创新大厦园区用地的土地使用权人受让创意大厦园区和创新大厦园区地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同及广州开发区国土资源和规划局作出的《关于永龙公司创意、创新大厦项目补缴土地出让金有关意见的复函》（穗规开发[2015]834号）、广州经济技术开发区财政局作出的《关于做好国有资产管理的函》（穗开财函[2013]345号）等函件，以及开发区投控提供的《ABC组团所有价款清单》等共计26张凭证，开发区投控已支付国有土地使用权出让价款人民币7亿元并补缴土地出让金人民币13,416,832元，已支付孵化区ABC组团上盖项目相关投资款项人民币1,934,257,038.39元及相应契税共计人民币79,430,216.11元。

2022年9月30日，开发区投控与广州三创贰号和广州三创叁号签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限公司出资协议》和《广州三创叁号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于2022年10月1日将创新大厦园区出资至广州三创贰号以及将创意大厦园区出资至广州三创叁号。广州三创贰号于2022年10月24日获取了新的《不动产权证》，广州三创叁号于2022年10月21日获取了新的《不动产权证》。结合法律意见，广州三创贰号持有创新大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权，广州三创叁号持有创意大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权。

5、基础设施项目的土地及房屋规划用途及实际用途

(1) 创新基地

根据开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合440116-2008-000072号”的《国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地的用途为高新科技产业园区（M4）；根据创新基地的《建设用地规划许可证》，用地项目名称为“广州科学城科技创新基地”；根据《广州科学城科技创新基地项目用地规划设计要点》，土地用途为“高新科技产业园区（M4），用于本建设项目孵

化大楼、科研中心及其附属设施的建设”。根据创新基地的《建设工程规划许可证》《建设工程规划验收合格证》等行政许可，创新基地的土地用途为高新科技产业园区（M4），并非商服用地。

根据创新基地《国有建设用地使用权出让合同》的约定，创新基地地块的宗地总面积为 40,571 平方米，国有建设用地使用权出让年期为五十年，国有建设用地使用权出让价款为人民币 24,342,600 元。开发区投控系按照工业用地的国有建设用地使用权出让价格和年限取得创新基地地块的国有建设用地使用权。

根据创新基地的《不动产权证书》，创新基地的 9 栋房屋的规划用途为“1 栋综合服务区；2 栋生物医药孵化区北段；3 栋生物医药孵化区中段；4 栋生物医药孵化区南段；5 栋纳米新材料孵化区南段；6 栋光电子孵化南段；7 栋光电子孵化区中段；8 栋光电子孵化区北段；9 栋综合服务区会议中心”；根据创新基地《建设工程规划验收合格证》，项目使用性质为“综合服务区：1 栋 5 层，16166 m²；综合服务区会议中心：1 栋 2 层，2300 m²；纳米新材料孵化区：1 栋 7 层，18851 m²；生物医药孵化区北段：1 栋 6 层，7340 m²；生物医药孵化区中段：1 栋 5 层，5283 m²；生物医药孵化区南段：1 栋 7 层，10143 m²；光电子孵化区北段：1 栋 5 层，6175 m²；光电子孵化区中段：1 栋 4 层，4368 m²；光电子孵化区南段：1 栋 7 层，10143 m²。总建筑面积 80770 m²”。

根据开发区投控和项目公司的介绍，创新基地的实际用途为主要吸引国内外具有先进科技水平的项目进行研发、中试及产业化，是集研发、技术成果交易与产品展示等多功能为低密度、生态型的一体化综合性孵化器。

经核查租赁合同，创新基地项目的实际用途主要是科技研发办公。

根据上述情况，结合法律顾问意见，创新基地的规划用途及实际用途不属于住宅或商业地产。

（2）创新大厦园区

根据开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》和《〈广州市国有土地使用权土地出让合同〉（穗国地出合 440116-2007-000071 号）补充协议》，出让宗地的用途为其他商务设施用地。为进一步明确项目的科研用途，2022 年 9 月 23 日，开发区管委会已出具复函，确认创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中的其他商务用地

(B29)，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

根据创新大厦园区的《不动产权证书》，创新大厦园区 C1、C2、C3 栋城市规划房屋用途为科研综合楼。创新大厦园区的《建设工程规划许可证》《建设工程规划验收合格证》《建设工程规划许可证》《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目竣工环保验收的批复》等均载明创新大厦园区为“科研综合楼”，基于上述，创新大厦园区实际按照科研综合楼的用途完成建设和验收。

根据开发区投控和项目公司的确认，创新大厦园区的实际用途为引进国际及国内先进的新材料、新能源、光机电、环保技术、生物医药及其他高新技术项目。

经核查租赁合同，创新大厦园区的实际用途主要是科技研发办公。

根据上述情况，结合法律顾问意见，创新大厦园区项目的规划用途及实际用途不属于住宅或商业地产。

(3) 创意大厦园区

根据开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》和《〈广州市国有土地使用权土地出让合同〉（穗国地出合 440116-2007-000071 号）补充协议》，出让宗地的用途为其他商务设施用地。为进一步明确项目的科研用途，开发区管委会已出具复函，确认创意大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中的其他商务用地（B29），具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

根据创意大厦园区的《不动产权证书》，创意大厦园区房屋用途为其它。根据创意大厦园区的《建设工程规划许可证》，创意大厦园区建设项目名称为“综合楼工程”，建设规模为“B1 栋科研综合楼：1 栋 11 层，46968 m²；B2 栋科研综合楼：2 栋 14 层，35491 m²；B3 栋科研综合楼：2 栋 14 层，34623 m²”；根据创意大厦园区 B1、B2 和 B3 的《建设工程规划验收合格证》，建设项目名称为“科研综合楼”；另创意大厦园区 B1 栋、B2 栋、B3 栋的《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》均载明，“项目

建成后，主要用于科研及办公场所”；同时，创意大厦园区 B1 栋《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目竣工环保验收的批复》载明，“该项目建成后主要用于科研及办公场所”“本次验收内容为科技教育业务用房（B1 科研综合楼）”；创意大厦园区 B1 栋《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》载明，工程用途为“综合办公楼”。

根据上述情况，根据创意大厦园区建设过程中取得的《建设工程规划许可证》及《建设工程规划验收合格证》等行政许可，创意大厦园区实际按照科研综合楼的用途完成建设及验收。

根据开发区投控和项目公司的确认，创意大厦园区主要发展产业研发设计、动漫网游、建筑设计、咨询策划、软件开发、数字内容、嵌入式软件等创意产业，并大力发展软件外包服务。

经核查租赁合同，创意大厦园区的实际用途主要是科技研发办公。

根据上述情况，结合法律顾问意见，创意大厦园区项目的规划用途及实际用途不属于住宅或商业地产。

6、基础设施项目的流转条件

经基金管理人和法律顾问查阅相关法律法规、政策，以及基础设施项目的立项文件、土地使用权出让合同及不动产权证。

基础设施项目的相关转让限制及解除情况如下：

(1) 土地出让合同项下的转让限制及解除情况

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于 2008 年 10 月 17 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2008-000072 号）第二十一条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（三）项规定的条件：……用地或上部建筑物的租、售价格须报广州开发区管委会批准，租售对象仅限于经广州开发区管委会审核批准的企事业单位。”据此，如开发区投控转让创新基地的土地或上部建筑，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于 2007 年 12 月 15 日签订的编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》第十

九条约定：“乙方（即开发区投控）在项目建成后租、售对象是未经开发区管委会审核批准的企业的；或本地块所开发的房屋租、售价格没报请开发区管委会同意的。甲方（即广州市国土资源和房屋管理局）有权依据履约保函向乙方担保人索偿全额的履约保证金，同时甲方仍然有权要求乙方赔偿因违约造成的损失或没收及处置未租、售的物业。”据此，如开发区投控转让创意大厦园区和创新大厦园区的地块上所开发的房屋，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，广州开发区管委会对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以100%股权转让方式发行基础设施REITs无异议，同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经广州开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。

基于上述，基础设施项目土地出让合同项下的转让限制已因取得广州开发区管委会批复而解除。

（2）工业用地产业监管规定项下的转让限制及解除情况

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的相关规定，普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。

根据创新基地的《国有建设用地使用权出让合同》，创新基地的土地用途为高新科技产业园区（M4）。根据广州政务服务热线于2022年9月19日的回复，高新科技产业园区（M4）对应普通工业用地，其转让限制应参考《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。

根据创新大厦园区和创意大厦园区的《土地出让合同补充协议》，创新大厦园区和创意大厦园区的土地用途为其他商务设施用地²²，不属于工业用地，因

²² 根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的复函》，复函确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

此，创新大厦园区和创意大厦园区的转让无需遵循《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。

2022年9月30日，开发区投控将其持有的创新基地整体转让出资至广州三创壹号，该转让符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）关于普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押的规定。

鉴于本基金后续发行过程中不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让，因此本基金后续发行过程中符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。本基金发行后，如涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的转让和抵押，仍应遵守《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定，原则上整体转让、抵押。

（3）相关融资担保文件项下的转让限制

根据广开控股提供的报告时间为2024年6月18日的《企业信用报告》以及广开控股提供的相关借款合同、担保合同及还款凭证，截至2024年6月25日，广开控股正在履行的融资合同有60份，担保合同有9份，其中有17份融资合同和4份担保合同中存在对其设立子公司、重组、资产转让、资产处置、对外投资等重大事项的限制，要求广开控股在开展相关重大事项前通知债权人或取得债权人的同意。根据广开控股提供的资料及广开控股的确认，截至2024年6月25日，广开控股已履行完毕前述通知债权人以及征求债权人同意的义务。

（4）项目涉及的转让限制的风险缓释措施设置

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：除上述转让限制外，法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，未对基础设施项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置有任何其他限定条件或特殊规定、约定。

此外，广开控股将在与SPV签订的各项项目公司股权转让协议中陈述与保证：除广开控股已向SPV披露的外，不存在限制目标房产对外出售的合同、安排或规定，项目公司有权自行出租、出售或以其他方式处置目标房产；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿SPV及其关联方（在股权交割日及之后

包括项目公司在内) 因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失, 并使其免受损害。

(四) 基础设施资产权益情况

1、经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》《广州市不动产登记查册表》, 并结合法律顾问意见, 截至2024年6月21日, 基础设施项目资产权属清晰, 资产范围明确, 并依法完成了相应的权属登记, 广州三创壹号、广州三创贰号和广州三创叁号所持有的基础设施项目资产的不动产权真实、合法、有效。

2、创新基地

根据创新基地对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》, 截至2024年6月21日, 广州三创壹号所持创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效, 创新基地系广州三创壹号的合法财产, 且创新基地项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询, 未发现广州三创壹号就创新基地项目的经营收入进行应收账款质押。

3、创新大厦园区

根据创新大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》, 截至2024年6月21日, 广州三创贰号所持创新大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效, 创新大厦园区系广州三创贰号的合法财产, 且创新大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询, 未发现广州三创贰号就创新大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

4、创意大厦园区

根据创意大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》, 截至2024年6月21日, 广州三创叁号所持创意大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效, 创意大厦园区系广州三创叁号的合法财产, 且创意大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记

公示系统的查询，未发现广州三创叁号就创意大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

（五）基础设施资产区位及其建设规划情况

1、广州市黄埔区、广州开发区情况

（1）区域概况

广州市黄埔区、广州开发区是行政区与功能区融合发展的区域。2014年1月25日，国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域。2015年9月1日，新黄埔区正式挂牌成立，目前黄埔区与广州开发区实行深度融合的管理体制。全区辖16街1镇：黄埔街、红山街、鱼珠街、夏港街、大沙街、文冲街、南岗街、穗东街、长洲街、联和街、永和街、萝岗街、长岭街、云埔街、九佛街、龙湖街和新龙镇。

广州开发区实行广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区及中新广州知识城“五区合一”管理模式，该管理模式为全国首创。

2023年12月28日，国家商务部公布了国家级经济技术开发区2022年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合发展水平综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。上市企业数量等5项主要经济指标位居全国经开区第一，获批创建全国首个“中小企业能办大事”创新示范区。

（2）产业分布

广州市黄埔区、广州开发区的“两城一岛”，包括广州科学城、中新广州知识城、广州国际生物岛，区内一定规模以上的以高新科技为主的各行业企业云集，产业聚集度高。

图 2-9 “两城一岛”格局



图片来源：戴德梁行

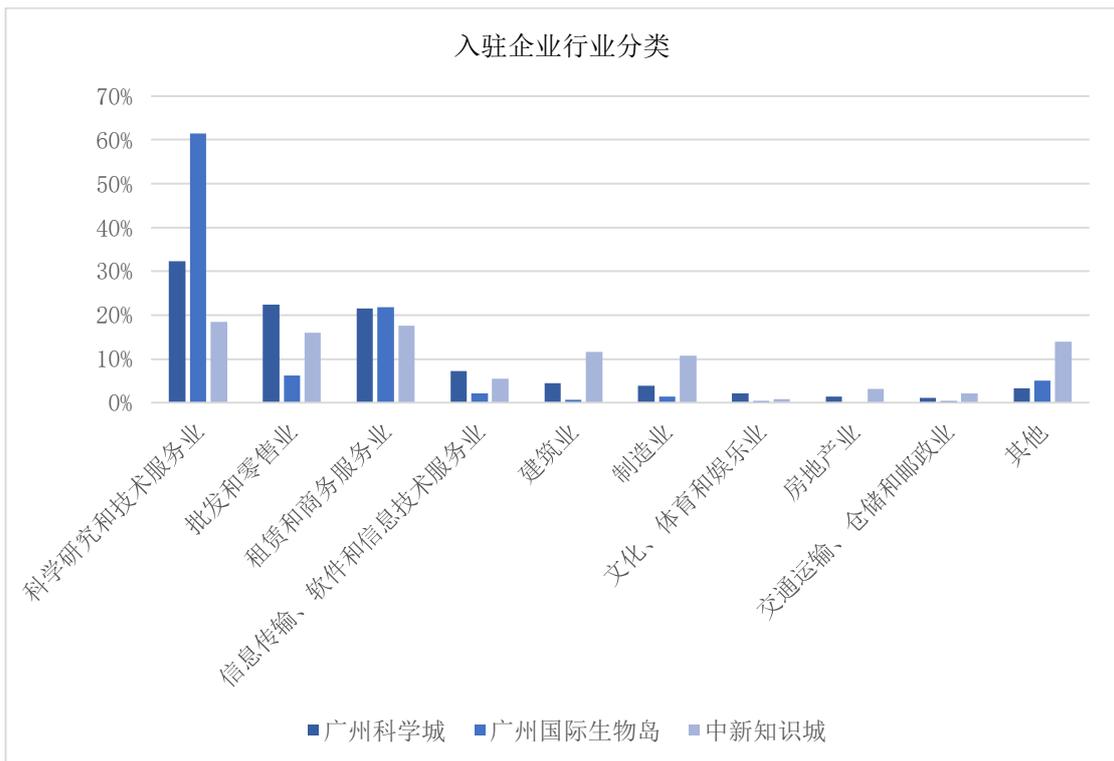
表 2-82 广州市黄埔区、广州开发区重要产业发展板块

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>广州科学城</p> | <p>广州科学城是广州市黄埔区（原萝岗区）的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识密集区，1998 年该地块重新被规划，3.7 平方公里的产业园区扩展到 22.74 平方公里的生态城区。1999 年，广州科学城再次扩容，最终形成了 37.47 平方公里的规模并沿袭至今。20 年间，科学城由最初的 3.7 平方公里，发展到规划中的 144.65 平方公里，扩大约 39 倍。它是广州市东部发展战略的中心区域，广州市发展高新技术产业的示范基地。广州科学城将以科学技术的开发应用为动力，以高科技制造业为主导，配套发展高科技第三产业，成为具有高质量城市生态环境，完善的城市基础设施，高效率的投资管理软环境的产、学、住、商一体化的多功能、现代化新型科学园区。</p> |
| <p>中新广州知识城</p> | <p>中新广州知识城是继苏州工业园、天津生态城之后，中新两国又一跨国合作的标志性项目，是广东省以及新加坡政府共同倡导创立的广东经济转型样板。2010 年 6 月 30 日，中新广州知识城奠基，一座产城融合的新型现代化城市正在傲然崛起。</p> <p>中新广州知识城的愿景是以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造一座经济、人文与生态高度和谐及可持续发展的城市。未来，占地 178 平方公里的知识城将成为一座具有 60 多万人在此生活、工作、学习、休闲的新型国际化城市家园。</p> <p>项目成立以来，中央政府与省政府曾多次表示要将中新广州知识城打造为广东经济转型的样板。为了推进项目的落实与发展，政府在人才、招商、科技、金融等多个层面下发专项政策，为知识城打造产业转型升级的政策支持体系，形成了独特的“政策优势”。</p> |

| | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>广州国际生物岛</p> | <p>广州国际生物岛占地 1.83 平方公里，位于广州地理中心，是国家发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体，2008 年被列入《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，成为国家战略项目和省市核心建设项目，经广州市政府批准，由广州开发区管委会作为园区主管机构，并纳入广州开发区“两城一岛”重要战略发展平台。2010 年，广州国际生物岛有限公司成立，主要负责生物岛的投资开发、经营管理和招商引资。2011 年 7 月 8 日，广州国际生物岛举行开岛仪式，首批生物科技企业签约入驻。截至尽调基准日，已有逾 200 家生物技术相关企业入驻。</p> <p>广州国际生物岛重点引进国内外高端生物科技企业总部及研发中心、生物科技研发机构、提供配套专业服务的生物服务企业和机构、以及为生物医药产业发展提供投融资和上市 IPO 服务的相关金融投资机构。秉承广州开发区“一切为了企业，一切为了投资者”的服务理念，在政府的指导下，生物岛公司为园区企业提供“一站式”和“保姆式”的全方位服务体系，包括项目洽谈、选址审批、工商注册、物业管理、政策咨询、会议会务和餐饮配套等多元化服务。</p> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

广州市黄埔区、广州开发区入驻企业主要以从事科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业为主。

表 2-83 广州市黄埔区、广州开发区入驻企业行业分类



数据来源：戴德梁行

根据广州市黄埔区、广州开发区公布的最新数据显示，区内聚集的民营及中小企业超过 2 万家，其中 80% 以上的规模以上工业企业是民营及中小企业，80% 以上高新技术企业是民营及中小企业，80% 以上授权发明专利、技术创新

成果和新产品来自民营及中小企业。民营及中小型企业已成为广州市黄埔区、广州开发区推动产业发展和科技创新的主要驱动力。

(3) 产业发展

广州市黄埔区、广州开发区是广州市现代制造业和发展高新技术产业的重要基地，是广州市对外开放的窗口，良好的投资环境吸引近百家世界 500 强的跨国公司前来投资设厂，形成了汽车制造、特种钢、电子通讯、电器及机械制造、精细化工、食品饮料、生物医药等主导产业。区域产业集聚程度较高。

广州市黄埔区、广州开发区内拥有以科学城为代表的东部区域业已成为高新技术研究、开发产业群，目前其周边拥有 12 所高校、44 个科研机构，以及 95 家全球 500 强企业为代表的核心外资产业群陆续进驻。

广州市黄埔区、广州开发区的发展定位是：华南现代制造业与高新科技产业基地、创新基地，保税加工与现代物流中心，发达的现代服务产业与适宜居住的城市居住生活区，现代高新农业研发与种植基地。

图 2-10 广州市黄埔区、广州开发区九大支柱产业



图片来源：戴德梁行

(4) 产业规划

广州市黄埔区“十四五”规划科技创新主要目标：

- a. 创新驱动实现新突破，建成科技创新引领区

国家实验室、国家技术创新中心、重大科技基础设施、重点科研院所建设取得重大突破，一批全球前沿科技和国家重大核心技术持续攻克，一批前沿领军企业和创新服务平台加速涌现，形成强大的创新源头供给和成果转移转化能力。创新生态更加开放包容，创新人才和资源高度集聚，高新技术企业树标提质明显强化，基本建成“中小企业能办大事”先行示范区，成为粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎。到 2025 年，全社会研发经费投入强度达到 5%，广州高新区迈入全国高新区前列。

b. 实体经济得到新提升，建成现代产业体系标杆区

战略性新兴产业持续发展壮大，产业结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化、产业链供应链安全性明显提升，新型基础设施支撑作用充分发挥，数字经济发展走在全国前列，以创新为引领和支撑的现代产业体系更加完善，建成集成电路、人工智能、新材料、新能源、高端智能装备等一批新支柱产业，形成一大三千亿级、两大两千亿级、四大千亿级产业集群，育成代表国家参与高层次竞争的万亿级产业和世界级企业，广州开发区成为国家级经开区高质量发展标杆。

图 2-11 广州市黄埔区、广州开发区发展规划



数据来源：《广州黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

2、广州科学城情况

(1) 区域概况

1) 规划范围

广州科学城是广州市黄埔区的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识密集区，广州科学城是广州高新区的主体园区，总面积约为 145 平方公里，包含原科学城、云埔工业区、东区、永和开发区、长岭居以及广石化等地区。

图 2-12 广州科学城概览



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

2) 规划目标与定位

实现广州科学城高质量发展，打造具有国际影响力的中国“智造中心”。科学城将成为粤港澳大湾区国际科技创新中心主引擎，国家制造业高质量发展引领区，民营及中小企业发展活力区，高水平对外开放合作示范区。

3) 发展愿景

广州科学城将目标打造为国际创享智造谷，湾区生态智慧城。

4) 规划结构

沿总部经济带，串联政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心，形成多核驱动的发展强轴，为黄埔创新发展提供强劲动力；结合重要交通廊道，串联多组团发展，形成“一环、三心、双轴、多片区”的总体结构。

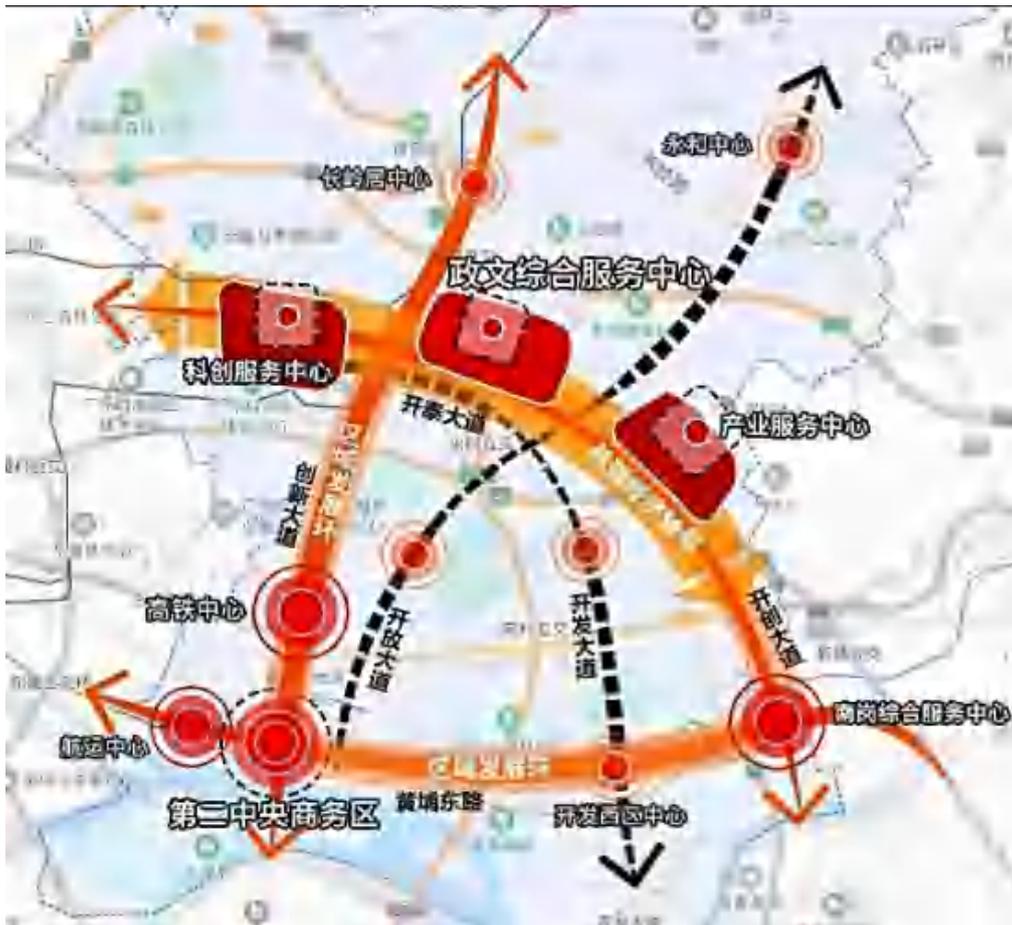
一环：总部经济发展环；

三心：政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心；

双轴：2条发展次轴；

多片区：10个多元发展片区。

图 2-13 广州科学城规划结构图



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

(2) 发展历程

- 1992年广州市计委1992年编制《广州东南部地区发展规划大纲》中，选定天河区的玉树村附近3.7平方公里，作为科学城起步区开发用地，当时称为“广州通讯产业基地”。

- 1997年广州市人民政府印发《广州高新技术产业开发区管理体制调整方案》，明确广州科学城是广州市新的经济增长点的重要基地和以高新技术产业为

主体的新型城区，总面积由 3.7 平方公里扩展到 19 平方公里，其中起步区 4 平方公里。

- 1998 年广州科学城正式奠基。

- 1998 年为进一步推动科学城的发展，当时的广州市规划局组织广州市城市规划勘测设计研究院对科学城重新规划，拟将科学城 3.7 平方公里扩展到 22.74 平方公里的生态城区。

- 1999 年广州市提出修改科学城的规划，将其扩容至 37.47 平方公里的规模。按照科学城地区原有的地形，设置管理服务科研中心组团、生物工程产业组团、微电子软件产业组团、新材料新能源产业组团、其他高新产业组团、居住组团等六大功能区。

- 2001 年正式启动建设。

- 2012 年科学城开展控规修编工作，提出“聚核”“扩容”“转型”和“提质”等规划思路。整体建设水平实现由重量向重质的逐渐转变。

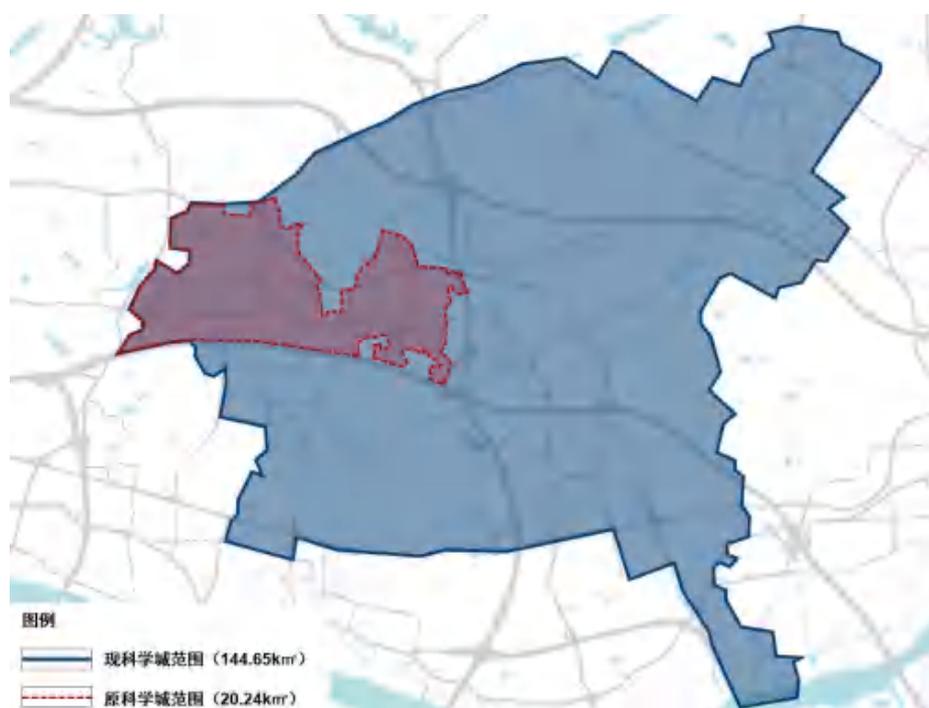
- 2013 年广州市政府进一步明确科学城范围为 20.24 平方公里。

- 2018 年黄埔区广州开发区提出重点谋划推动科学城扩容到 100 平方公里左右，打造一个活力迸发科学城，五年内实现大变化。根据 2018 年底公布的科学城片区控制性详细规划地块修正及研究拓展科学城空间规划招标文件，将现科学城片区土地范围内的地块、17.1 平方公里的永和街道地块、14.22 平方公里的开发区西区地块，合共 130.02 平方公里的地块，进行扩容研究。而据最新公布的科学城提升规划设计国际竞赛招标文件，科学城扩容范围再次增加，纳入科学城优化提升设计范围达到 144.65 平方公里，是现有面积的 7 倍，占全区面积的 1/3。

- 2020 年广州科学城定位为“全球智能制造基地”“中国智造品牌中心”，将培育壮大世界级新一代信息技术、人工智能、生物医药三大新兴产业集群，打造“中国智造”标杆产业。科学城将打造综合服务中心、科技服务中心、产业服务中心“三主”和永和、长岭居、高铁中心“三辅”6 个服务核心，划分 32 个创享单元，让居民不出 10 分钟，便可用上基础生活服务设施、共享生产服务设施和创新创业服务设施等。为满足群众对教育和医疗的多样需求，规划提出，将大力引进名校附校、国际学校，名校附小及国际小学占比提升至 32%，名校附中及国际中学占比 41%，全面提升基础教育品质。同时，增加 7 处片区级医疗设

施，提升整体医疗水平。在生态环境方面，规划提出，连接、改造河涌水系 7 处，布局 6 处一级湿地、3 处二级湿地，新增 2 个森林公园、7 个专类公园，打造成两心多点、两廊四河绿网、链山织水的生态网络结构。未来科学城将实现人均绿地面积大于等于 9.6m² 的目标，城市蓝绿空间占比达到 56%，水面率达到 6%，绿化覆盖率达到 50%，居民 5 分钟可达公园。未来科学城将形成“四横五纵”高快速路网结构，地铁线路增加至 11 条，新建商业楼宇以空中连廊相连接，打造 200 公里风雨连廊和“轨道+公交+慢行”三网融合的慢行系统正式扩容。

图 2-14 广州科学城扩容前后对比示意图



数据来源：戴德梁行

(3) 产业分布

广州科学城已入驻的产业主要为新一代信息技术、人工智能、生物医药、能源装备制造和新能源、新材料五大产业领域，包括 LG、三星、ABB、GE 生物、南方电网、3M 等世界知名企业。

表 2-84 广州科学城产业分布

| 现有产业领域 | 发展重点 | 重点企业 |
|---------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 新一代信息技术 | 新型显示、移动通信、云计算、大数据、下一代互联网核心设备等 | LG、创维、光宝、三星、捷普、视源电子 |
| 人工智能 | 人工智能、机器人研发、关键部件及本体生产等 | 发那科华南生产基地、安川机器人华南生产基地、库卡公司、ABB 公司 |

| | | |
|------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 生物医药 | 国内外新药研发、精准医疗、干细胞、医学检验等 | GE 生物科技园、冷泉港（广州）研究院、赛默飞精准医疗中心、阿里健康运营项目、中科院生命健康研究院 |
| 能源装备制造和新能源 | 能源生产和供应、能源装备制造、能源服务等 | 南方电网、广东省电力设计研究院、协鑫集团南方总部、东方电气、迪森热能 |
| 新材料 | 新型高分子材料、新型能源材料、电子信息材料等 | LG 化学、3M、金发科技 |

数据来源：戴德梁行

广州科学城以七大产业作为其招商方向，其中包括新一代信息技术、新材料与精细化工、汽车及关键零部件、总部经济、现代服务业、食品饮料、生命与健康。

（六）基础设施资产及设备设施相关情况

1、基础设施资产设备设施使用状况

截至尽调基准日，经基金管理人核查，认为基础设施资产配套设施齐全，配备电梯、消防系统、强电系统、弱电系统、中央空调系统及照明设施；基础设施资产部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

2、基础设施项目的投保情况

经基金管理人与法律顾问审查，2024年6月5日和6月6日，中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司签发了保单号为 13529003902540025929、13518003902540029730 和 13518003902540028731 的财产一切险保险单。根据前述财产一切险保险单，被保险人为广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司和广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司，保险财产为创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区，投保的险种为财产一切险，保险期限自 2024 年 6 月 8 日 00 时起至 2025 年 6 月 7 日 24 时止。创新基地的保险金额为人民币 583,000,000.00 元，创新大厦园区的保险金额为人民币 716,000,000.00 元，创意大厦园区的保险金额为人民币 718,000,000.00 元。

2024 年 5 月 20 日，中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司与凯云智服就凯云智服在管项目的公众责任险等采购项目签署了《广州凯云智慧服务有限公司 2024-2025 年度公众责任险投保单》，约定该保单下公众责任险的被保险人为凯云智服，保险地址为包括创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区在内

的 24 处物业，累计赔偿限额为人民币 6,000 万元，保险期间自 2024 年 5 月 22 日 00 时起至 2025 年 5 月 21 日 24 时止。

根据上述情况，并结合法律顾问意见，基础设施项目所对应的财产一切险保险单、公众责任险之保单不违反《民法典》《中华人民共和国保险法》等法律和行政法规的强制性规定，合法有效。广州三创壹号、广州三创贰号与广州三创叁号就创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区享有财产一切险保险单项下的相应保险权益。

3、基础设施资产各项设施设备现状

截至尽调基准日，经基金管理人核查：

(1) 强电、弱电、空调、消防、给排水、升降等设施设备维护保养良好，运行状况正常；

(2) 外立面仿石材料总体清洁良好，少部分有污损，玻璃幕墙完整；

(3) 地下室环氧地坪状态正常，少部分区域有污损。

(七) 与基础设施资产相关的影响分析

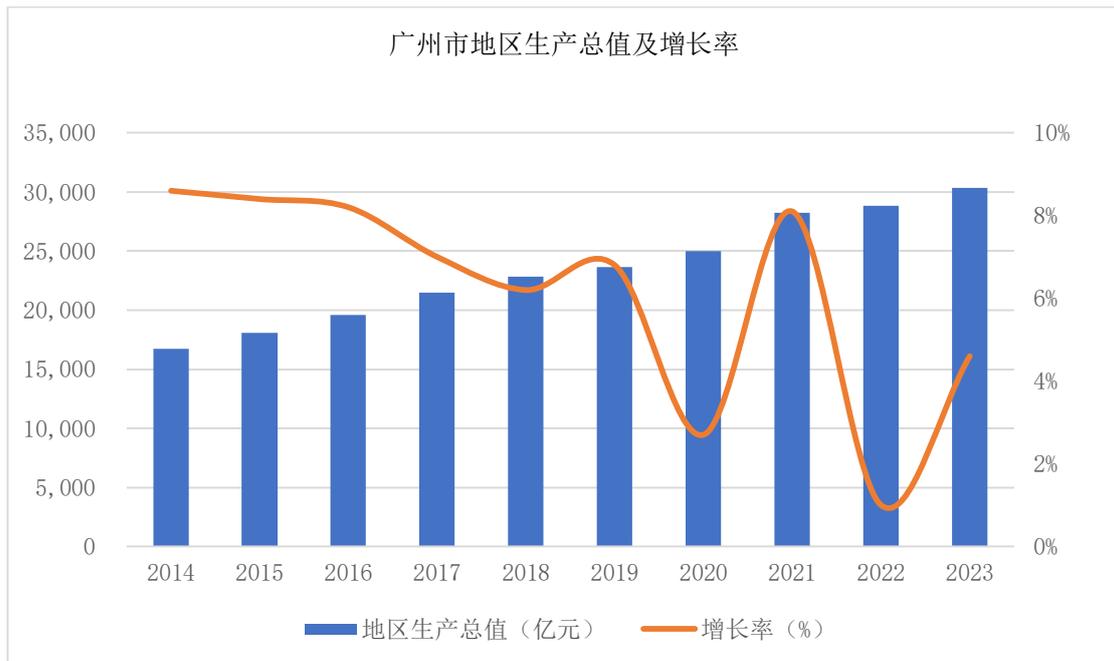
1. 所在城市经济环境对基础设施资产的影响

(1) 地区生产总值

2023 年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年，广州市地区生产总值为 30,355.73 亿元，突破 3 万亿大关，重回全国第四位，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值为 317.78 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值为 7,775.71 亿元，同比增长 2.6%；第三产业增加值为 22,262.24 亿元，同比增长 5.3%。

图 2-15 广州市地区生产总值及增长率

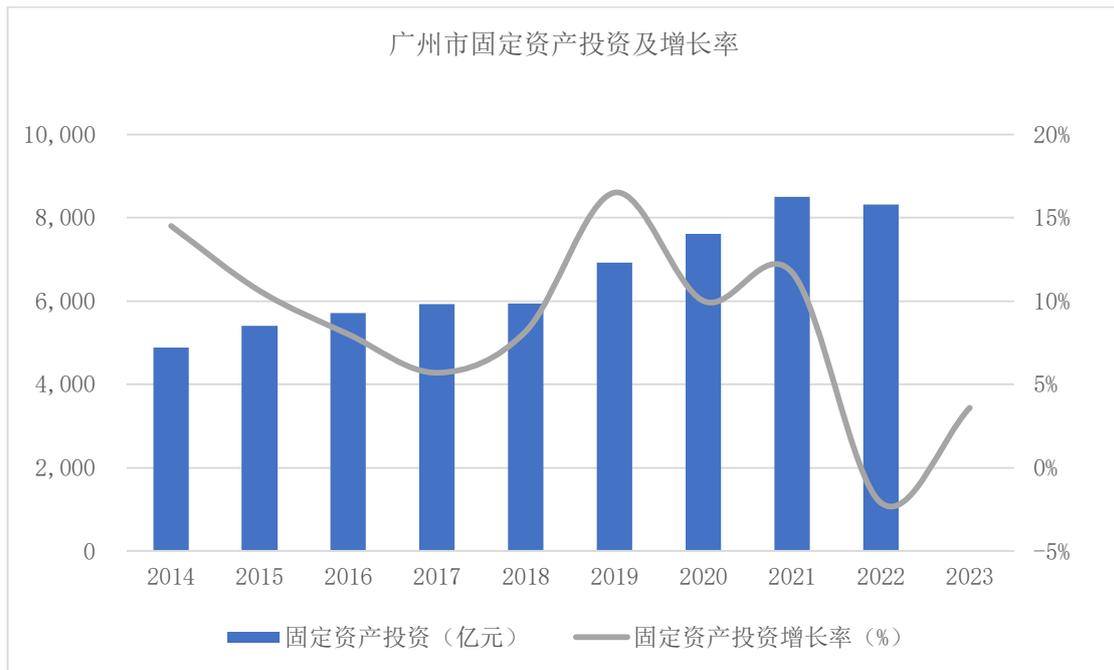


数据来源：广州市统计局

(2) 固定资产投资

2023年，广州市全市完成固定资产投资同比增长3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长21.4%，其中，工业技改投资同比增长25.9%。高技术制造业投资增势较好，同比增长19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资持续保持良好增长态势，同比分别增长15.5%和26.6%。基础设施投资增长稳定，同比增长12.2%。房地产开发投资同比下降8.7%。民间资本对实体经济的投入加大，民间工业投资同比增长20.6%，占全部工业投资的比重接近一半。

图 2-16 广州市固定资产投资及增长率



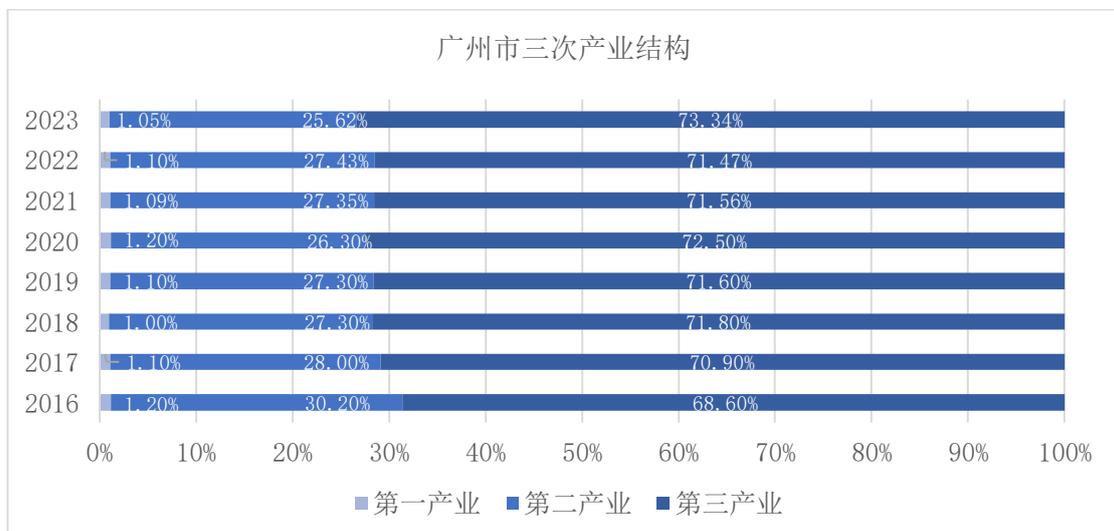
注：2023 年上半年固定资产投资未公布绝对值 数据来源：广州市统计局

(3) 产业结构

广州市是中国第三产业最发达的城市之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2016-2020 年，广州市第三产业占 GDP 比重持续加大，至 2020 年末其占比达 72.50%，已完成广州市国民经济“十三五”规划设立的比类目标（服务业增加值占 GDP 比重达 70%）。

2023 年，广州市第一、二、三产业增加值的比例 1.05 : 25.62 : 73.34，第一产业占比为 1.05%，同比增长 3.5%；第二产业占比为 25.62%，同比增长 2.6%；第三产业占比为 73.34%，同比增长 5.3%。

图 2-17 广州市三次产业结构

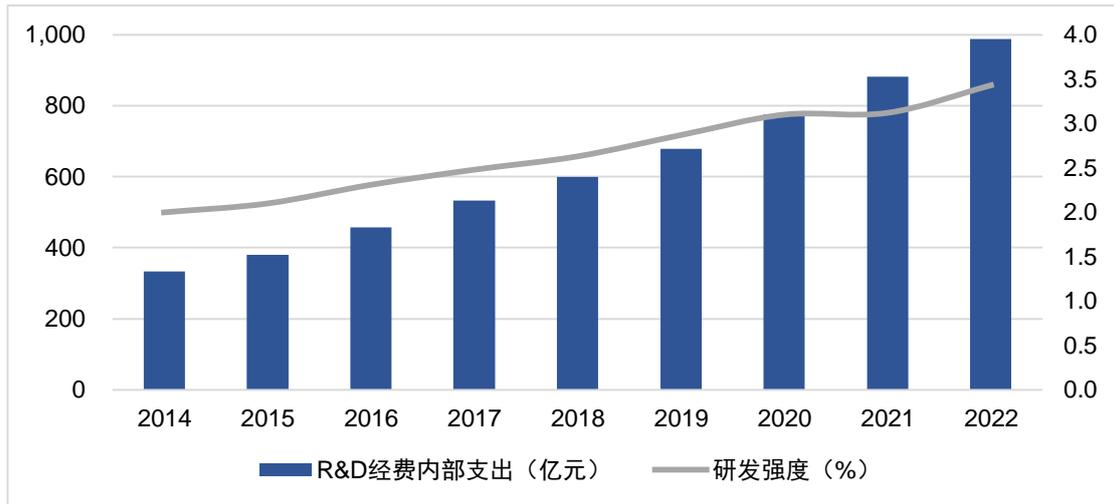


数据来源：广州市统计局

(4) 科技创新相关指标

2022年，广州市R&D（研究与试验发展）经费支出988.36亿元，是2013年的3.38倍，过去10年年均复合增长14.5%；占GDP比重由2013年的1.89%提升至2022年的3.43%。

图 2-18 广州市研究与试验发展（R&D）经费内部支出及研发强度



注：2023年的统计数据未公布

数据来源：广州市统计局

2019年，广州市研究与试验发展（R&D）经费投入录得677.74亿元。其中，天河区以173.32亿元领跑全市，黄埔区以153.42亿元紧随其后。天河、黄埔两区是广州市科研投入的重点区域，两区合计的R&D支出占全市R&D经费投入接近50%。

2020年，黄埔区录得209.15亿元，同比大幅增长36%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约27%，排名全市各区第一名，研发强度5.71%；R&D经费投入和研发强度双指标均领跑全市。

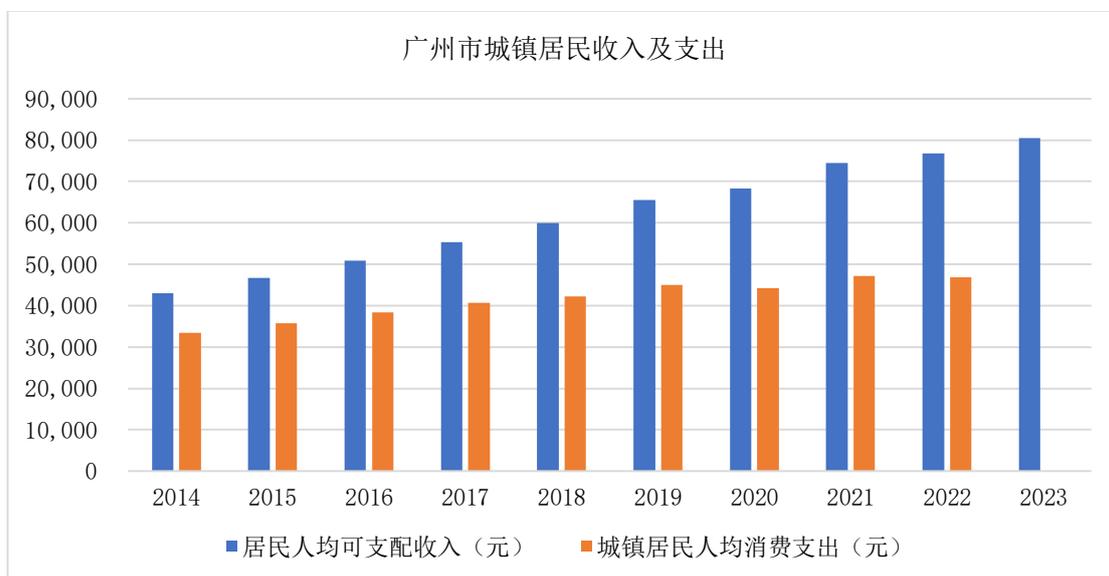
2021年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得255.37亿元，同比增长22%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约29%，两项指标均排名全市各区第一名，研发投入强度达6.14%，是广州首个研发投入强度破5%和6%的区域，达到国际先进水平。

2022年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得286.87亿元，同比增长12%，占全市研究与试验发展（R&D）经费内部支出约29%，研发投入强度达6.65%，研发投入强度持续提升。

(5) 城镇居民收入水平

广州市居民生活水平逐年提高。2023 年，广州城镇居民全年人均可支配收入为 80,501 元，同比增长 4.8%，略高于 GDP 增速。

图 2-19 广州市城镇居民收入及支出

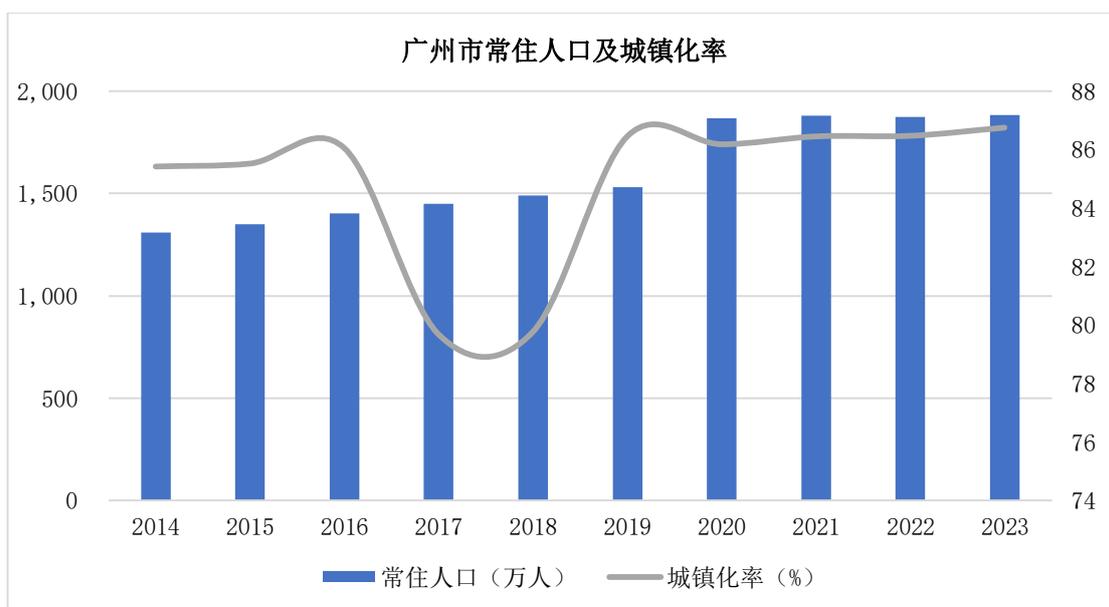


注：2023 年广州城镇居民人均消费支出数据未公布。数据来源：广州市统计局

(6) 人口规模和结构及城镇化水平

2023 年，广州市常住人口达 1,882.70 万人，位列全国常住人口第五大城市、广东省第一大城市，常住人口城镇化率达 86.76%。

图 2-20 广州市常住人口及城镇化率



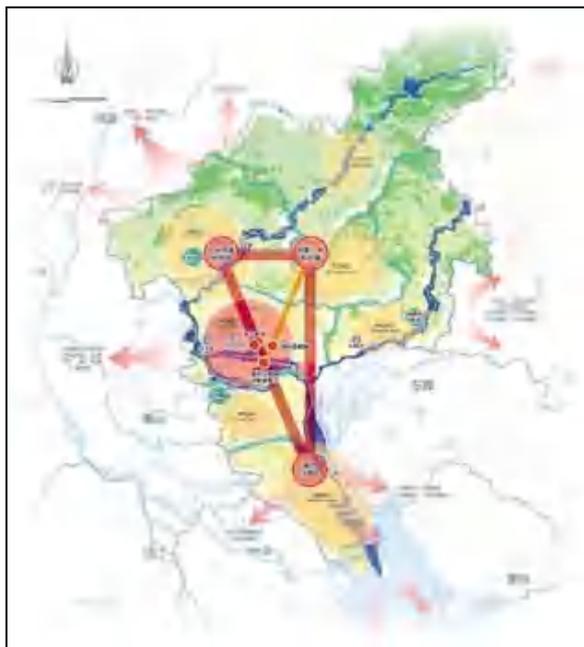
数据来源：广州市统计局

(7) 规划概况

1) 城市总体规划

根据广州市政府发布的《广州市城市总体规划（2017-2035年）》，着重构建枢纽型网络城市空间结构，“三大战略枢纽”“一江两岸三带”“多点支撑”城市布局更趋优化，市场化国际化法治化营商环境和干净整洁平安有序城市环境全面提升，投资贸易便利化和生活服务便利化水平进一步提高。

图 2-21 广州市城市总体规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035年）》

规划确定了“三大战略枢纽”，即建设国际航运枢纽、建设国际航空枢纽、建设国际科技创新枢纽。“一江两岸三带”即提升珠江经济带，聚焦珠江新城、广州国际金融城、琶洲会展总部与互联网创新集聚区，高水平打造总部金融创新产业集聚发展核心区，引领珠江中段、南段、北段及东段联动发展；提升珠江创新带，集中打造沿中新广州知识城、科学城、天河智慧城、广州国际金融城、琶洲互联网创新集聚区、广州国际生物岛、广州大学城、广州国际创新城、南沙明珠科技城为核心的广州科技创新走廊；提升珠江景观带，优化整合珠江堤岸、桥、树、天际线等城市景观资源，保护规划珠江江心岛，建设高品质生态文化旅游岸线，打造广州特色城市名片。“多点支撑”即为推进重点功能区开发建设、创新功能区开发体制机制、以及建立全面反映重点功能区开发成效的综合评价体系，实施差别化的绩效考核。

2) 产业发展规划

《广州市城市总体规划（2017-2035年）》提出，广州未来将建设以战略性新兴产业为引领、现代服务业为主导、先进制造业为支撑、都市型现代农业为补充的综合性现代产业体系。重点发展国际航运、国际服务贸易、国际创新金融、科技创新、国际交往等功能。

围绕中国制造 2025 战略规划，聚焦 IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）、NEM（新能源、新材料）重点产业行动计划，成功引进超视界、思科、LG、科大讯飞、百济神州等一批高技术制造业，工业发展动能加快成长。2020年1月，广州市发布《广州市推动工业投资可持续发展实施意见》（穗工信函[2019]1574号），明确推动 IAB、NEM、基础软件、5G（第五代移动通信技术）、集成电路、智能网联和新能源汽车、轨道交通、高端装备、新型显示等先进制造业发展，提高先进制造业和高技术产业投资占比，实现工业投资结构不断优化。在现代服务业转型升级的进程中，IAB、NEM 正在助推广州现代服务业往高端服务业发展。

图 2-22 广州市产业发展规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035年）》

“十四五”期间，构建“一轴四核多点”为主的科技创新空间功能布局，形成“一轴核心驱动、四核战略支撑、多点全域协同”的点线面多层次格局，促进区域联动、高效协同，集聚高端创新资源，提升重大创新节点能级，辐射带动广深港、广珠澳科技创新走廊建设。

一轴：即科技创新轴。以中新广州知识城和南沙科学城为极点，链接广州科学城、广州国际生物岛、广州人工智能与数字经济试验区、天河智慧城、广州大学城、白云湖数字科技城、南沙庆盛片区、南沙明珠科学园等全市域科技创新关键节点，打造科技创新轴。

四核：即广州人工智能与数字经济试验区、南沙科学城、中新广州知识城、广州科学城。广州人工智能与数字经济试验区促进“一江两岸三片区”良性互动，建设粤港澳大湾区数字经济高质量发展示范区。南沙科学城建设粤港澳大湾区综合性国家科学中心主要承载区。中新广州知识城建设具有全球影响力的国家知识中心。广州科学城建设国际一流的中国智造中心和“中小企业能办大事”先行示范区。

多点：即新时代全市科技发展的关键节点。在全市范围内推动重要片区、科技园区、创新型商务区集群式发展。中部以荔湾、越秀、天河、海珠、番禺区的重点片区为主体。东部北部以黄埔、增城、白云、花都、从化区的重点片区为主体。南部以南沙区的重点片区为主体。

图 2-23 广州市十四五发展规划空间布局



数据来源：《广州市科技创新“十四五”规划》

2. 周边竞品的影响

根据戴德梁行评估报告，广州市市域及周边范围内标的基础设施项目的竞争性物业主要为金地威新创智汇、益科智能创新园、广州莱迪创新科技园、云升科学园、华南新材料创新园、广州润慧科技园及广东软件科学园。

图 2-24 竞争性物业位置图

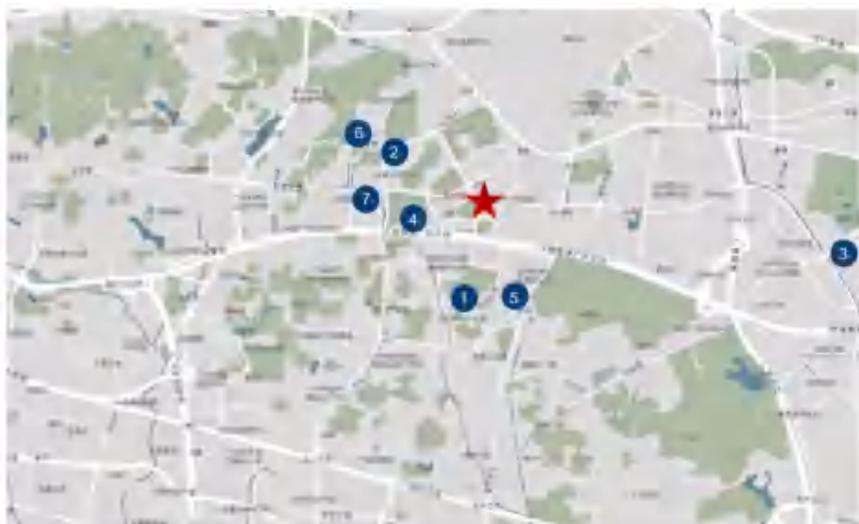


表 2-85 周边竞品信息

| 产业园区案例[1] | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 金地威新创智汇 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区南翔三路 19 号 | |
| 项目规模 | 项目总占地面积 4.88 万 m^2 ，规划总建筑面积约 16.68 万 m^2 ，目前一期已建成 A、B 两栋共计约 6 万 m^2 ，二期约 10.68 万 m^2 在建 | |
| 项目简介 | 项目以 5G 产业为核心，深度融合 AI（人工智能）、生物医药等 IAB 重点产业，提供孵化器-加速器-总部基地全产业链服务。 | |
| 入园企业类型 | 一期：围绕黄埔区 IAB 主导产业，重点打造以 5G 产业为基础的综合型科技产业园区 二期：重点将打造为生物医药专园 | |
| 租金水平 | 55-75 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 70-75% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |
| 产业园区案例[2] | | |
| 项目名称 | 益科智能创新园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科珠路 232 号 | |
| 项目规模 | 项目总占地面积约 1.75 万 m^2 ，总建筑面积约 3.3 万 m^2 | |
| 项目简介 | 园区深耕智能硬件产业，聚拢了产业生态链上企业、人才、技术、资本四大要素，构建“产、学、研、商”四位一体的良性闭环，形成“主导产业+科技创新服务平台”发展模式。 | |

| | | |
|--------|------------------------------------|--|
| 入园企业类型 | 以智能硬件产业为主导，互联网、物联网、AR/VR等智能硬件关联产业。 | |
| 租金水平 | 55-65元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 85-90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[3]

| | | |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 莱迪创新科技园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科学城开源大道188号 | |
| 项目规模 | 园区占地面积约6.7万平方米，总建筑面积约21万平方米 | |
| 项目简介 | 园区涵盖科技产业大厦、独栋总部大楼、工业4.0产业大厦、园区商务配套等功能形态，是以生命健康产业为主的国家级孵化器培育单位，目标打造成为生物医药与健康产业的重要落地平台和科技创新基地。 | |
| 入园企业类型 | 生物医药、医疗器械、医学检测、新一代信息技术等领域 | |
| 租金水平 | 55-70元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[4]

| | | |
|--------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 云升科学园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区光谱中路11号 | |
| 项目规模 | 占地面积约5万平方米，总建筑面积约29万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目位于广州科学城核心区，定位为第四代产业综合体，打造科学城科技创新产业发展平台、黄埔区产业转型升级示范基地。 | |
| 入园企业类型 | 信息传输、软件和信息技术类企业，以及科技研究和技术类企业等。 | |
| 租金水平 | 70-85元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[5]

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 华南新材料创新园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科丰路31号 | |
| 项目规模 | 占地160亩，总建筑面积22万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目专注于新材料产业企业的孵化育成，打造了“链条化、专业化、国家化”的孵化育成创新创业生态圈，是国内最大、最专业的材料专业孵化园区之一。 | |
| 入园企业类型 | 以新材料、生物医药、电子信息及高端装备制造四大行业为主的高科技企业。 | |
| 租金水平 | 55-75元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[6]

| | | |
|------|--------------|--|
| 项目名称 | 广州润慧科技园 | |
| 项目位置 | 广州市黄埔区神舟路18号 | |

| | | |
|--------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目规模 | 占地面积约4万平方米，总建筑面积约12万平方米 |  |
| 项目简介 | 项目定位智慧物联，聚焦“新一代信息技术”、“生物医药”两大战略新兴产业，打造主题鲜明的特色产业园区。 | |
| 入园企业类型 | 一期：5G与信创产业 二期：生物医药产业 | |
| 租金水平 | 75-90元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[7]

| | | |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 广东软件科学园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区彩频路11号 | |
| 项目规模 | 占地面积约100亩，总建筑面积约14.8万平方米 | |
| 项目简介 | 广东软件科学园是广东省人民政府为了构建共性技术支撑体系、产业配套服务体系和资源整合平台，整合软件产业资源、促进软件产业的专业化、规模化发展而投资建设的重大项目，项目孵化研发基地、软件产业基地、覆盖全省及港澳地区的“大广东虚拟软件园”。 | |
| 入园企业类型 | 以嵌入式软件开发、集成电路设计、移动商务应用等技术及软件外包、产品质量认证、行业技术资源支撑等服务为主的高新技术企业群。 | |
| 租金水平 | 50-60元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 97%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

截至尽调基准日，根据基金管理人调研了解，广州开发区内大部分区属园区物业已实现自主出租，仅剩科技企业加速器园区的部分楼栋还采用管委会指导定价的模式确认租金。

（八）与基础设施资产相关的其他情况

1. 项目所涉及的投资协议情况

经基金管理人核查，开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签署国有土地使用权出让合同，通过挂牌方式合法地取得了基础设施项目对应的土地使用权及其上盖项目。开发区投控收购的为已建成的物业，并未签署投资协议。根据开发区投控签署的国有土地使用权出让合同，不存在项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的约束或相关承诺。

2. 项目所涉及的税收优惠政策情况

2023年5月19日，广州市经济技术开发区管理委员会出具了《关于对广州开发区控股集团有限公司申请试点发行REITs项目所涉基础设施项目相关情况的说明》，指出管委会和广州开发区控股集团有限公司未向基础设施项目的承租人因

承租基础设施项目而支付任何补贴或提供任何形式的租金返还、税收优惠等。
基础设施项目的运营收入与任何形式的政府补贴、租金返还、税收优惠等无关。

截至尽调基准日，基础设施项目房产税、城镇土地使用税、企业所得税均按照标准税率缴纳，暂不存在税收优惠的情形，在未来的现金流分派测算及估值测算中亦按照标准税率进行测算，如未来项目享有相关税收优惠政策后，会对基础设施基金未来现金流带来积极影响。

三、基础设施资产现金流情况

(一) 历史现金流真实性

基金管理人会同财务顾问、法律顾问抽查了广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号2021年-2024年1-3月的租约，抽样标准如下：

2022年、2023年及2024年1-3月：以月为单位，抽查广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号每个项目公司各2笔，其中1笔前十大租户之一，另1笔随机，获取对应合同、凭证、缴付流水。

2021年，以月为单位，抽查广州三创壹号、广州三创贰号、广州三创叁号每个项目公司各1笔，抽查对象为前二十大租户，获取对应合同、凭证、缴付流水。

上述抽样标准具备不同时间维度、不同租户维度，同时考虑了时间、租户重要性程度。共抽查的216笔租约（合同、凭证、缴付流水）均真实有效。

(二) 现金流稳定性、分散度

1、基础设施资产历史运营情况概述

基础设施项目为定位于产业研发办公的创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，位于广州科学城核心位置。目前项目委托广州凯云智慧服务有限公司（以下简称“凯云智服”）进行运营，项目产生的营业收入来源主要为出租物业获取的租金收入及创新基地停车费收入。营业收入主要为市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经营性收入。

创新基地产证面积为79,449.45平方米、总可出租面积为74,162.31平方米，截至2024年4月30日，已出租面积为68,534.83平方米。创新大厦园区产证面积为95,101.6478平方米、总可出租面积为101,225.70平方米，截至2024年4月30日，已出租面积为80,771.37平方米。创意大厦园区产证面积为95,125.5501平方米、总可出租面积为99,742.00平方米，截至2024年4月30日，已出租面积为82,095.17平方米。创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区通过向租户出租物业获取租金收入，创新基地配套停车设施每年可收取一定停车场收入。

2、基础设施资产历史运营收支情况

表 2-86 运营收益情况

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------|--------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 创新基地 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| | 创新大厦园区 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| | 创意大厦园区 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 历史减免租金 | 合计 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入（剔除减免因素后） | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 息税摊销折旧前利润（EBITDA） | 创新基地 | 524.42 | 20,934.31 | 1,036.93 | 1,678.25 |
| | 创新大厦园区 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| | 创意大厦园区 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| | 合计 | 2,268.10²³ | 26,986.28 | 5,081.93 | 12,172.04 |
| 净利润（税后） | 创新基地 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| | 创新大厦园区 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| | 创意大厦园区 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| | 合计 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

根据基础设施项目所在地对公共卫生事件租金减免相关政策的指导，创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区对部分符合条件的企业实行租金减免措施，一定程度上降低了项目历史现金流，相关情况如下：

创新基地分别于 2021 年度以及 2022 年度减免租金 1,435,598.13 元以及 8,329,869.39 元。

创新大厦园区分别于 2021 年度以及 2022 年度减免租金 2,707,170.44 元以及 17,970,733.87 元。

创意大厦园区分别于 2021 年度以及 2022 年度减免租金 2,307,809.74 元以及 14,915,587.62 元。

随着 2022 年末公共卫生事件管控措施进入“乙类乙管”阶段，社会生产活动恢复正常，租金减免相关政策指导已取消，2023 年起基础设施项目未再进行租金减免。

报告期内，基础设施项目不存在因产业政策导致的租金减免。

²³ 合计 EBITDA 小于各园区简单加总 EBITDA，主要系各项目公司之间资金拆借利息费用抵销所致。

表 2-87 运营收益情况（剔除减免影响）

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 创新基地 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 686.44 | 2,548.28 | 2,314.58 | 2,332.58 |
| 创新大厦 园区 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 1,137.21 | 4,536.27 | 4,186.55 | 4,258.18 |
| 创意大厦 园区 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 1,038.03 | 4,416.74 | 4,237.00 | 4,316.38 |
| 合计 | 营业收入 (剔除减免因素后) | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |

3、基础设施资产历史出租率

创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区已进入稳定运营期。创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区2017年12月末-2023年12月末的出租表现情况如下：

表 2-88 基础设施项目过往出租表现情况

| 出租率 | 创新基地 | 创新大厦园区 | 创意大厦园区 | 平均 |
|------------|----------------------------|---------------|---------------|--------|
| 2017/12/31 | 78.75% | 95.60% | 94.81% | 90.78% |
| 2018/06/30 | 86.12% | 90.01% | 96.42% | 91.29% |
| 2018/12/31 | 90.25% | 92.58% | 95.56% | 93.03% |
| 2019/06/30 | 91.31% | 95.42% | 96.13% | 94.57% |
| 2019/12/31 | 87.80% | 89.12% | 88.19% | 88.43% |
| 2020/06/30 | 89.84% | 92.95% | 96.17% | 93.28% |
| 2020/12/31 | 88.47% | 90.41% | 92.74% | 90.73% |
| 2021/06/30 | 92.95% | 92.38% | 98.08% | 94.60% |
| 2021/12/31 | 93.29% | 91.71% | 92.76% | 92.52% |
| 2022/06/30 | 91.54% | 88.43% | 92.99% | 90.92% |
| 2022/12/31 | 80.59% | 86.67% | 80.68% | 82.86% |
| 2023/06/30 | 88.74% | 85.98% | 88.91% | 87.79% |
| 2023/12/31 | 84.37% | 83.83% | 80.50% | 82.77% |
| 平均 | 88.77%²⁴ | 90.39% | 91.84% | — |

从项目过往经营数据来看，存在一定季度波动。基础设施项目定位为孵化器，租户偏向中小企业。一般而言，年末是中小企业决定来年租赁计划的窗口期，容易发生出租率短期波动。

²⁴ 创新基地平均出租率已剔除2017年末波动因素。

2017年，根据穗开外收[2016]199号文批复，管委会安排创新基地提前铺排，清空场地给予黄埔区机关事务管理局（黄埔海关实际使用）租用，其租赁面积占创新基地总租赁面积的10.18%，实际租约签署日为2018年1月1日，因此造成了2017年年底创新基地出租率显著低于其历史水平。

2019年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围。按照上级政府要求，当时负责基础设施项目整体招租的原运营管理方对基础设施项目租户进行了调整，采取的措施包括清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致基础设施项目自2020年开始，大部分租约为租期1年左右的短期租约。2021年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核心片区整体提升改造计划。至此，基础设施项目亦不存在改造重建计划。

2022年末，基础设施项目出租率有一定下降，主要原因为招商权交接与区域公共卫生事件防范工作叠加造成，具体如下：

1) 基础设施项目已实现市场化招租，招商权于2022年12月中由原运营管理方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。根据广州市国资委2019年出台的《关于规范我市国有企业物业租赁管理的指导意见》，区属国有物业如不采用政府审批，出租1000平方米以下面积需要在产权交易机构发布招租信息（需在10个工作日前公示相关信息），考虑到挂牌前的企业内部手续及摘牌后与企业进行实际租赁合同签署，实际耗时大约在1个月，导致部分年末到期租户续租和新租户的租赁流程未能在年内完成，进而影响了基础设施项目的出租率。基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目不再属于区属国有物业，可以豁免履行前述广州市国资委的租赁程序。

2) 2022年四季度广州地区公共卫生事件形势复杂严峻，多个区域严格控制人员流动，除关键民生外经营性场所暂停营业，导致基础设施项目相关租赁程序性事项无法及时推进，直至2022年11月30日，广州市多区宣布解除全部临时管控区，基础设施项目相关租赁程序性事项恢复正常。

截至2024年4月30日，基础设施项目平均出租率为84.11%，其中创新基地出租率为92.41%，创新大厦园区出租率为79.79%，创意大厦园区出租率为

82.31%。相较于 2023 年末，基础设施项目平均出租率有所回升。除创新大厦出租率有所下降外，创新基地和创意大厦出租率均有一定增长。

4、基础设施资产历史平均租金水平

三处基础设施资产已实现长期稳定受益，2021 年末至 2024 年 4 月末租金整体保持平稳增长：

表 2-89 历史平均租金情况²⁵

单位：元/平方米/月

| 项目 | 2021.12.31 | | 2022.12.31 | | 2023.12.31 | | 2024.4.30 | |
|--------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|-----------|----------|
| | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 |
| 创新基地 | 29.11 | 39.32 | 33.24 | 46.45 | 40.71 | 49.71 | 42.46 | 49.59 |
| 创新大厦园区 | 39.06 | 43.02 | 40.36 | 45.78 | 50.46 | 56.69 | 51.23 | 56.15 |
| 创意大厦园区 | 40.91 | 46.73 | 44.13 | 48.89 | 51.34 | 56.53 | 53.20 | 56.34 |

注：平均有效租金=月收入/月末已出租面积（未折算免租期）；2021-2023 年期末出租率为截至每年度 12 月 31 日时点出租率，2024 年 4 月末出租率为 2024 年 4 月 30 日的时点出租率；2021-2023 年期末平均有效租金为截至每年度 12 月份所在月份的平均有效租金，2024 年 4 月末平均有效租金为 2024 年 4 月份的平均有效租金。

根据市场调研结果，截至 2023 年末，三创园区所在区域广州科学城内产业园租金范围约 50-100 元/平方米/月（含增值税，不含管理费，下同），鉴于区位条件、交通便捷度、物业形态、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同。位于广州科学城核心区周边的可比竞争性物业中益科智能创新园的租金在 55-65 元/平方米/月，华南新材料创新园的租金在 55-75 元/平方米/月，广州国际企业孵化器的租金在 50-64 元/平方米/月。从租金价格来看，三创园区市场租金为 52-58 元/平方米/月，租金价格水平在合理市场价格区间内，并且仍具有一定的价格优势。

5、基础设施资产历史收缴率

表 2-90 历史收缴率情况²⁶

²⁵合同单价为租赁合同中签署的租金价格，有效租金为合同租金单价剔除优惠面积之后，实际每平方米每月收取的租金价格。

²⁶租金收缴率=1-截至期后 1 个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023 年的租金收缴率=1-截至 2024 年 3 月 31 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------|----------------------|-----------------------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% ²⁷ | 100.00% ²⁸ | 99.44% | 97.01% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.04% | 98.61% |

2021年至2024年1-3月，基础设施项目租金收缴率总体保持在较高水平。创新大厦园区在2021年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善已被强制清退，后续不会影响基础设施项目租金收缴。其中影响最大的为广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称“昱嘉华讯”），昱嘉华讯于2019年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至2022年9月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区2021年至2022年的租金收缴率影响分别为2.32%和0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区2021年至2022年的租金收缴率可分别提升至99.33%和99.84%。

截至2024年5月31日，基础设施项目2023年度尚有账款470.17²⁹万元未收回，占基础设施项目2023年度总收入的3.83%。其中：创新基地的三家租户欠款为18.13万元，创新大厦的一家租户欠款为433.68万元，创意大厦的两家租户欠款为18.36万元，均在收缴流程中。

剔除昱嘉华讯的影响后，基础设施项目报告期内租金收缴率可达到较高水平。

表 2-91 剔除昱嘉华讯影响后基础设施项目租金收缴率

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------|-----------|---------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% | 100.00% | 99.84% | 99.33% |

赁合同中约定的应收租金收入；2024年1-3月的租金收缴率=1-截至2024年6月26日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

²⁷ 剔除了广东省知识产权保护中心2024年1-3月末未收回租金108.42万元的影响。

²⁸ 广东省知识产权保护中心合同期限自2023年1月1日至2025年12月31日，租赁面积为7,659平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至2024年3月31日，该租户未按时缴纳2023年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心2023年末未收回租金的影响。

²⁹ 含广东省知识产权保护中心2023年末未缴租金433.68万元。外部管理机构已针对该租户提起诉讼，并已立案。

| | | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

在费用收缴机制上，按照凯云发展的《费用催缴预警管理办法》，凯云发展在每月 5 日前向企业派发缴费通知书，要求企业按照合同约定的时间和金额缴费；对于每月 20 日前未缴费的企业，凯云发展对其进行电话提醒，并做好跟踪记录；对于每月 25 日前未缴费的企业，凯云发展采取上门催收方式并观察企业经营状况；若经多方催缴无效，企业欠费超过一个月（含）的，凯云发展将约见企业负责人，要求对方提供还款计划；若经多方催收无效，企业欠费超过两个月（含）的，凯云发展将给企业发送催款函、电话催款或上门催款，并通知业主及内部责权部门；若经多方催缴无效，企业欠费超过合同约定或经营状况明显不佳的，凯云发展除发送催款单、电话催款或上门催款外，将给企业发送律师函，在协商无果的情况下，凯云发展将对企业提请有关部门仲裁或提起诉讼。此外，根据租赁合同约定，如无正当理由，连续拖欠租金两个月或累计达三个月，业主可以没收履约保证金。

6、基础设施资产引进企业分布情况

基础设施项目租户分布具有较为明显的产业特点，多为高新科技企业。受益于高新科技发展和产业聚集效应，项目租户及产业链不断成长，其租赁需求不断提升。同时，项目内租户数量较多且不存在重要现金流提供方，现金流分散而稳定，进一步提升了项目运营稳定性。

截至 2024 年 4 月末，基础设施项目合计共有租户 268 个³⁰，租赁面积占比超过 10% 以上的行业分别为新一代信息技术、生物医药和专业技术服务业。特别说明的是，基础设施项目中的“园区配套”行业主要包括餐厅、食堂、便利店等，属于配套支持性租户，总占比较低；“其他”行业主要为农业、物流、体育等相关公司，总占比较低。

截至 2024 年 4 月末，三个项目的所有租户所属行业分布情况如下表：

表 2-92 基础设施项目租户所属行业分布情况

³⁰ 有 2 家租户同时租赁了创新大厦园区和创意大厦园区的场地，另有 2 家租户同时租赁了创新基地和创新大厦园区的场地，在基础设施项目租户合计时做了去重处理，所以基础设施项目总租户数量少于三个项目租户数量之和。

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|-------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 64,058.92 | 27.68% |
| 生物医药 | 53,751.21 | 23.23% |
| 专业技术服务 | 31,990.59 | 13.82% |
| 高端装备制造 | 15,154.70 | 6.55% |
| 公共事业单位 | 14,935.78 | 6.45% |
| 商务服务 | 12,780.03 | 5.52% |
| 科研机构 | 11,881.00 | 5.13% |
| 公共行政服务 | 11,366.04 | 4.91% |
| 新能源新材料 | 6,177.27 | 2.67% |
| 其他 | 5,828.04 | 2.52% |
| 园区配套 | 3,477.79 | 1.50% |
| 合计 | 231,401.37 | 100% |

整体来看，基础设施项目内租户数量较多且占比较高的行业均符合地区产业发展导向，项目的租户行业分布较为均衡，项目现金流来源较为分散且稳定。

每个项目的具体情况如下：

（1）创新基地

创新基地拥有多元化的租户基础。截至 2024 年 4 月末，创新基地共有租户 73 个，租赁面积占比超过 10% 的行业为生物医药和公共行政服务类。

表 2-93 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 生物医药 | 37,962.79 | 55.39% |
| 公共行政服务 | 10,306.04 | 15.04% |
| 专业技术服务 | 6,370.88 | 9.30% |
| 商务服务 | 5,271.03 | 7.69% |
| 高端装备制造 | 2,417.06 | 3.53% |
| 公共事业单位 | 1,717.61 | 2.51% |
| 其他 | 1,603.04 | 2.34% |
| 新一代信息技术 | 1,562.32 | 2.28% |
| 新能源新材料 | 746.27 | 1.09% |
| 园区配套 | 577.79 | 0.84% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

截至 2024 年 4 月末，创新基地前十大租户租赁面积占比为 61.90%，具体如下：

表 2-94 创新基地前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创新基地已出租面积的比例 |
|----|----|-------|-----------|---------------|
|----|----|-------|-----------|---------------|

| | | | | |
|-----------|-----------|------------|------------------|---------------|
| 租户 1 | 公共行政服务 | 2026/8/31 | 8,535.15 | 12.45% |
| 租户 2 | 生物医药 | 2025/4/28 | 5,866.76 | 8.56% |
| 租户 3 | 生物医药 | 2025/9/21 | 5,389.56 | 7.86% |
| 租户 4 | 生物医药 | 2025/4/12 | 4,747.74 | 6.93% |
| 租户 5 | 专业技术服务 | 2024/11/30 | 4,176.34 | 6.09% |
| 租户 6 | 生物医药 | 2025/4/30 | 3,340.25 | 4.87% |
| 租户 7 | 生物医药 | 2026/8/16 | 2,886.89 | 4.21% |
| 租户 8 | 生物医药 | 2028/3/29 | 2,565.32 | 3.74% |
| 租户 9 | 园区配套 | 2025/2/12 | 2,468.46 | 3.60% |
| 租户 10 | 生物医药 | 2026/3/30 | 2,448.73 | 3.57% |
| 合计 | —— | —— | 42,425.20 | 61.90% |

(2) 创新大厦园区

创新大厦园区拥有多元化的租户基础。截至 2024 年 4 月末，创新大厦园区共有租户 91 个，租赁面积占比超过 10% 的行业为新一代信息技术、专业技术服务、生物医药、高端装备制造业和科研机构。

表 2-95 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 27,044.43 | 33.48% |
| 专业技术服务 | 12,200.88 | 15.11% |
| 生物医药 | 11,179.42 | 13.84% |
| 高端装备制造 | 11,025.64 | 13.65% |
| 科研机构 | 8,421.00 | 10.43% |
| 新能源新材料 | 5,431.00 | 6.72% |
| 商务服务 | 2,858.00 | 3.54% |
| 园区配套 | 1,772.00 | 2.19% |
| 其他 | 714.00 | 0.88% |
| 公共行政服务 | 125.00 | 0.15% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

截至 2024 年 4 月末，创新大厦园区前十大租户租赁面积占比为 36.09%，具体如下：

表 2-96 创新大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积 (平方米) | 占创新大厦园区已出租面积的比例 |
|------|---------|------------|------------|-----------------|
| 租户 1 | 科研机构 | 2025/12/31 | 7,659.00 | 9.48% |
| 租户 2 | 新一代信息技术 | 2027/2/5 | 3,528.00 | 4.37% |
| 租户 3 | 新一代信息技术 | 2026/5/31 | 3,078.00 | 3.81% |
| 租户 4 | 专业技术服务 | 2026/7/25 | 2,911.00 | 3.60% |
| 租户 5 | 新一代信息技术 | 2025/7/17 | 2,897.00 | 3.59% |
| 租户 6 | 生物医药 | 2029/10/1 | 2,252.30 | 2.79% |
| 租户 7 | 高端装备制造 | 2025/7/31 | 2,072.00 | 2.57% |
| 租户 8 | 园区配套 | 2025/3/4 | 1,742.00 | 2.16% |
| 租户 9 | 高端装备制造 | 2025/12/31 | 1,531.00 | 1.90% |

| | | | | |
|-----------|---------|-----------|------------------|---------------|
| 租户 10 | 新一代信息技术 | 2026/3/25 | 1,482.00 | 1.83% |
| 合计 | - | - | 29,152.30 | 36.09% |

(3) 创意大厦园区

截至 2024 年 4 月末，创意大厦园区共有租户 108 个，租赁面积占比超过 10% 以上的行业为新一代信息技术、专业技术服务和公共事业单位。

表 2-97 租户按行业分类及对应租赁面积

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 35,452.17 | 43.18% |
| 专业技术服务 | 13,418.83 | 16.35% |
| 公共事业单位 | 13,218.17 | 16.10% |
| 商务服务 | 4,651.00 | 5.67% |
| 生物医药 | 4,609.00 | 5.61% |
| 其他 | 3,511.00 | 4.28% |
| 科研机构 | 3,460.00 | 4.21% |
| 高端装备制造 | 1,712.00 | 2.09% |
| 园区配套 | 1,128.00 | 1.37% |
| 公共行政服务 | 935.00 | 1.14% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

截至 2024 年 4 月末，创意大厦园区前十大租户租赁面积占比为 33.57%，具体如下：

表 2-98 创意大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创意大厦园区已出租面积的比例 |
|-----------|---------|------------|------------------|-----------------|
| 租户 1 | 公共事业单位 | 2024/8/31 | 6,805.00 | 8.29% |
| 租户 2 | 科研机构 | 2028/3/31 | 3,071.00 | 3.74% |
| 租户 3 | 新一代信息技术 | 2026/7/24 | 2,897.00 | 3.53% |
| 租户 4 | 新一代信息技术 | 2024/10/31 | 2,771.00 | 3.38% |
| 租户 5 | 公共事业单位 | 2025/1/31 | 2,234.00 | 2.72% |
| 租户 6 | 新一代信息技术 | 2025/3/31 | 2,056.00 | 2.50% |
| 租户 7 | 生物医药 | 2025/4/30 | 2,000.00 | 2.44% |
| 租户 8 | 新一代信息技术 | 2028/8/19 | 1,958.00 | 2.39% |
| 租户 9 | 专业技术服务 | 2026/4/23 | 1,952.83 | 2.38% |
| 租户 10 | 专业技术服务 | 2026/9/30 | 1,815.00 | 2.21% |
| 合计 | - | - | 27,559.83 | 33.57% |

7、租约期限分布情况

2019 年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围，按照上级政府要求，当时负责三创园区整体招租的原运营管理方对租户进行了调整，采取的措施包括

清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致三创园区自 2020 年开始，大部分租约为租期 1 年左右的短期租约。2021 年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核心片区整体提升改造计划。至此，三创园区亦不存在改造重建计划。2022 年 12 月，三创园区招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展。为降低租约集中到期可能造成的波动风险，凯云发展采取了提前与租户进行续约谈判、扩展招商渠道、提前储备潜在租户等措施，来逐步提升及稳定基础设施项目出租率，并对新签和续签租约的租期进行了调整，逐步减少 1 年左右短期租赁的占比，提高 2-3 年中期租约及 5 年左右长期租约的占比。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目的短期租赁租约数量及比例已经显著下降，同时中长期租赁租约数量及比例有所提升，租约期限具体分布情况如下：

表 2-99 基础设施项目到期面积分布情况

| 到期时间 | 2024 年 4 月 30 日 | |
|----------------------|-----------------|--------|
| | 到期面积 | 占比 |
| 2023 年 ³¹ | 1,576.04 | 0.68% |
| 2024 年 | 49,997.67 | 21.61% |
| 2025 年 | 83,692.87 | 36.17% |
| 2026 年 | 50,345.30 | 21.76% |
| 2027 年 | 11,498.71 | 4.97% |
| 2028 年 | 26,927.01 | 11.64% |
| 2029 年 | 4,464.88 | 1.93% |
| 2030 年 | 1,128.00 | 0.49% |
| 2035 年 | 1,770.89 | 0.77% |
| 合计 | 231,401.37 | 100% |

根据三个时点的租约分布情况以及具体的园区租约分布情况来看，基础设施项目的短期租约占比持续降低，租约分布更加平衡。

在后续运营管理中，基金管理人将会同外部管理机构根据租户质量、租赁面积、租户类型等因素持续调整租约期限分布，将短中长期租约调整到相对均衡的水平。

³¹ 创新基地有两家租户的合同已经于 2023 年到期，暂未完成合同续签。其中：租户 A 的合同续签流程正在推进中；租户 B 因欠缴租金已经被外部管理机构提起诉讼，已完成立案。

每个项目的具体情况如下：

(1) 创新基地

截至 2024 年 4 月末，广州三创壹号承租人分布情况根据现有租约的到期年度分别占可租面积的百分比详见下表：

表 2-100 创新基地租约到期情况

| 创新基地 | | |
|--------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2023 年 | 1,576.04 | 2.30% |
| 2024 年 | 9,631.50 | 14.05% |
| 2025 年 | 27,017.03 | 39.42% |
| 2026 年 | 24,092.01 | 35.15% |
| 2027 年 | 726.16 | 1.06% |
| 2028 年 | 3,422.62 | 4.99% |
| 2029 年 | 298.58 | 0.44% |
| 2035 年 | 1,770.89 | 2.58% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

(2) 创新大厦园区

截至 2024 年 4 月末，广州三创贰号承租人分布情况根据现有租约的到期年度分别占可租面积的百分比详见下表：

表 2-101 创新大厦园区租约到期情况

| 创新大厦园区 | | |
|--------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2024 年 | 12,366.00 | 15.31% |
| 2025 年 | 33,600.84 | 41.60% |
| 2026 年 | 15,176.96 | 18.79% |
| 2027 年 | 5,741.88 | 7.11% |
| 2028 年 | 11,037.39 | 13.66% |
| 2029 年 | 2,848.30 | 3.53% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

(3) 创意大厦园区

截至 2024 年 4 月末，广州三创叁号承租人分布情况根据现有租约的到期年度分别占可租面积的百分比详见下表：

表 2-102 创意大厦园区租约到期情况

| 创意大厦园区 | | |
|--------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积（平方米） | 占比 |
| 2024 年 | 28,000.17 | 34.11% |
| 2025 年 | 23,075.00 | 28.11% |
| 2026 年 | 11,076.33 | 13.49% |
| 2027 年 | 5,030.67 | 6.13% |
| 2028 年 | 12,467.00 | 15.19% |
| 2029 年 | 1,318.00 | 1.61% |
| 2030 年 | 1,128.00 | 1.37% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

8、现金流来源的分散度合理性及集中度风险分析

(1) 创新基地

最近三年及一期，创新基地前五大租户及占总收入的比例如下：

表 2-103 近三年及一期创新基地前五大租户及占总收入的比例

| 年度 | 租户名称 | 金额（元） | 占比 |
|--------------|------------------|----------------------|---------------|
| 2024 年 1-3 月 | 广州市黄埔区机关事务管理局 | 881,286.45 | 11.98% |
| | 广州华银医学检验中心有限公司 | 820,038.75 | 11.15% |
| | 广州市雷德生物科技有限公司 | 705,945.84 | 9.60% |
| | 广东省保化检测中心有限公司 | 465,138.24 | 6.33% |
| | 康储科技（广东）有限公司 | 430,973.76 | 5.86% |
| | 合计 | 3,303,383.04 | 44.92% |
| 2023 年度 | 广州华银医学检验中心有限公司 | 3,624,611.21 | 13.43% |
| | 广州市黄埔区机关事务管理局 | 2,833,633.48 | 10.50% |
| | 广州市雷德生物科技有限公司 | 2,782,532.27 | 10.31% |
| | 广东省保化检测中心有限公司 | 1,534,505.38 | 5.68% |
| | 广州迈普再生医学科技股份有限公司 | 1,352,731.20 | 5.01% |
| | 合计 | 12,128,013.54 | 44.93% |
| 2022 年度 | 广州华银医学检验中心有限公司 | 2,518,756.22 | 13.66% |
| | 广州市黄埔区机关事务管理局 | 2,487,877.32 | 13.49% |

| | | | |
|---------|------------------|---------------------|---------------|
| | 广州迈普再生医学科技股份有限公司 | 1,994,684.92 | 10.82% |
| | 广州市雷德生物科技有限公司 | 1,462,210.88 | 7.93% |
| | 广东省保化检测中心有限公司 | 1,139,419.49 | 6.18% |
| | 合计 | 9,602,948.83 | 52.09% |
| 2021 年度 | 广州市黄埔区机关事务管理局 | 2,567,712.93 | 11.93% |
| | 广州迈普再生医学科技股份有限公司 | 2,192,385.05 | 10.19% |
| | 广州华银医学检验中心有限公司 | 2,003,266.97 | 9.31% |
| | 广州市雷德生物科技有限公司 | 1,800,624.04 | 8.37% |
| | 广东省保化检测中心有限公司 | 949,199.99 | 4.41% |
| | 合计 | 9,513,188.98 | 44.21% |

结合上表情况，创新基地前五大租户占收入的比例较低，最近三年及一期，创新基地收入具有较高的分散度。

(2) 创新大厦园区

最近三年及一期，创新大厦园区前五大租户及占总收入的比例如下：

表2-104 近三年及一期创新大厦园区前五大租户及占总收入的比例

| 年度 | 租户名称 | 金额 | 占比 |
|--------------|----------------|----------------------|---------------|
| 2024 年 1-3 月 | 广东省知识产权保护中心 | 1,084,212.00 | 8.86% |
| | 广州市溢信科技股份有限公司 | 545,116.97 | 4.45% |
| | 广州慧智微电子股份有限公司 | 476,532.00 | 3.89% |
| | 高勤（广州）技术有限公司 | 470,157.00 | 3.84% |
| | 广东纬德信息科技股份有限公司 | 464,322.00 | 3.79% |
| | 合计 | 3,040,339.97 | 24.83% |
| 2023 年度 | 广东省知识产权保护中心 | 4,336,848.00 | 9.06% |
| | 广州市溢信科技股份有限公司 | 1,949,273.47 | 4.07% |
| | 广州达蒙安防科技有限公司 | 1,877,630.00 | 3.92% |
| | 广州锐博生物技术有限公司 | 1,753,307.57 | 3.66% |
| | 广州慧智微电子股份有限公司 | 1,732,678.00 | 3.62% |
| | 合计 | 11,649,737.04 | 24.35% |

| | | | |
|---------|-----------------|---------------------|---------------|
| 2022 年度 | 广州达蒙安防科技有限公司 | 2,272,008.00 | 6.26% |
| | 广州锐博生物技术有限公司 | 2,213,605.00 | 6.10% |
| | 清华珠三角研究院 | 2,011,607.47 | 5.54% |
| | 广东汇香源生物科技股份有限公司 | 1,866,769.48 | 5.15% |
| | 广州市溢信科技股份有限公司 | 1,613,820.00 | 4.45% |
| | 合计 | 8,275,149.95 | 22.81% |
| 2021 年度 | 清华珠三角研究院 | 2,011,607.28 | 4.80% |
| | 广州达蒙安防科技有限公司 | 1,828,386.00 | 4.37% |
| | 广州金凯长清信息科技有限公司 | 1,532,531.00 | 3.66% |
| | 广州锐博生物技术有限公司 | 1,448,711.00 | 3.46% |
| | 广东纬德信息科技股份有限公司 | 1,401,642.00 | 3.35% |
| | 合计 | 8,222,877.28 | 19.64% |

结合上表情况，创新大厦园区前五大租户占收入的比例较低，最近三年及一期，创新大厦园区收入具有较高的分散度。

(3) 创意大厦园区

最近三年及一期，创意大厦园区前五大租户及占总收入的比例如下：

表2-105 近三年及一期创意大厦园区前五大租户及占总收入的比例

| 年度 | 租户名称 | 金额 | 占比 |
|--------------|----------------------------------------|---------------------|---------------|
| 2024 年 1-3 月 | 广州开发区财政投资建设项目管理中心 | 1,015,822.50 | 9.03% |
| | 广州爱浦路网络技术有限公司 | 460,116.00 | 4.09% |
| | 广州市城市规划勘测设计研究院开发区分院 | 446,487.00 | 3.97% |
| | 广州芯德通信科技股份有限公司 | 434,133.00 | 3.86% |
| | 佰聆数据股份有限公司 | 339,840.00 | 3.02% |
| | 合计 | 2,696,398.50 | 23.97% |
| 2023 年度 | 广州开发区财政投资建设项目管理中心(中新广州知识城财政投资建设项目管理中心) | 3,611,030.00 | 7.54% |
| | 宏景科技股份有限公司 | 2,528,412.00 | 5.28% |

| | | | |
|--------|---------------------|----------------------|---------------|
| | 广东省数字广东研究院 | 2,259,948.00 | 4.72% |
| | 广州市城市规划勘测设计研究院开发区分院 | 1,830,160.92 | 3.82% |
| | 广州芯德通信科技股份有限公司 | 1,736,532.00 | 3.62% |
| | 合计 | 11,966,082.92 | 24.98% |
| 2022年度 | 广州开发区财政投资建设项目管理中心 | 3,384,900.00 | 8.83% |
| | 杰创智能科技股份有限公司 | 2,609,739.47 | 6.81% |
| | 宏景科技股份有限公司 | 2,122,573.20 | 5.54% |
| | 广州昂宝电子有限公司 | 2,063,556.00 | 5.39% |
| | 广州芯德通信科技股份有限公司 | 1,464,652.00 | 3.82% |
| | 合计 | 11,645,420.67 | 30.39% |
| 2021年度 | 广州开发区财政投资建设项目管理中心 | 3,347,042.00 | 7.80% |
| | 杰创智能科技股份有限公司 | 3,208,065.00 | 7.48% |
| | 宏景科技股份有限公司 | 1,893,892.00 | 4.41% |
| | 广州昂宝电子有限公司 | 1,708,668.00 | 3.98% |
| | 广东省数字广东研究院 | 1,630,739.00 | 3.80% |
| | 合计 | 11,788,406.00 | 27.47% |

结合上表情况，创意大厦园区前五大租户占收入的比例较低，最近三年及一期，创意大厦园区收入具有较高的分散度。

9、政府类租户说明

基础设施项目内的政府机构类租户入驻时间最早可追溯至建国之初，系由相关职能部门、原运营管理方等招商平台为了给入驻园区的企业增加配套服务、提高办事效率而逐步引入，相关租户入驻均经过区有权单位的复函或者批示。

截至2024年4月30日，基础设施项目政府类租户的租赁情况如下：

表 2-106 政府类租户租赁情况

| 基础设施项目 | 租户 | 合同开始日期 | 合同结束日期 | 租赁面积占比 | 月租金占比 | 入驻园区时间 | 平均租金水平(元/平方米/月) | 园区平均租金水平(元/平方米/月) |
|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|-----------------|-------------------|
|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|-----------------|-------------------|

| | | | | | | | | |
|------------|-------|-----------|--------------------------|-------|-------|-----------|-------|-------|
| 创新基地 | 租户 1 | 2023/9/1 | 2026/8/31 | 3.10% | 2.56% | 2018/1/1 | 34.42 | 42.46 |
| 创新基地 | 租户 2 | 2023/1/1 | 2023/12/31 ³² | 0.57% | 0.39% | 2019/7/1 | 16.25 | 42.46 |
| 创新大厦 园区 | 租户 3 | 2020/3/9 | 2025/3/8 | 0.05% | 0.00% | 2020/3/9 | - | 51.23 |
| 创意大厦 园区 | 租户 4 | 2023/9/1 | 2024/8/31 | 2.47% | 2.95% | 2008/8/10 | 49.76 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 5 | 2022/10/1 | 2024/9/30 | 0.56% | 0.73% | 2019/1/1 | 54.73 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 6 | 2023/1/1 | 2024/12/31 | 0.34% | 0.41% | 2016/1/1 | 50.13 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 7 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.27% | 0.38% | 2016/3/1 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 8 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.24% | 0.31% | 2017/5/15 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 9 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.23% | 0.30% | 2016/3/1 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 10 | 2023/6/13 | 2024/6/12 | 0.14% | 0.17% | 2018/6/13 | 51.74 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 11 | 2024/3/15 | 2025/3/14 | 0.09% | 0.12% | 2017/9/15 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦 园区 | 租户 12 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | 0.81% | 1.14% | 2024/2/1 | 58.72 | 53.20 |

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目存在一家免租租户，即上表中的租户 3。租户 3 的租赁面积为 125.00 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.05%。

对于租户 3，项目公司将在当前租约到期（2025 年 3 月 8 日）之后与其按照市场租金水平签署租赁合同，或更换为其他按市场租金水平承租的租户，资产估值和现金流预测按照仅考虑租户 3 的免租单元在租约到期之后按照市场租金水平产生收益进行测算。除上述租户外，其他政府类租户基本按照园区平均租金水平承租。其他政府类租户截至尽调基准日的租金已悉数缴纳，且不存在历史性欠租情况。

（三）现金流预测情况

1、盈利模式

³² 该政府租户的续签合同尚未签订，在签署流程中。

项目公司盈利来源于创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的经营性物业租赁收入、创新基地的停车场收入及其他收入。在扣除掉营业成本、税收费用、期间费用等费用后即为公司收益。

2、资金归集

除非基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签署的《监管协议》另有约定，项目公司收取基础设施资产运营收入、偿还借款本息、分配股东分红原则上均应使用监管账户，如项目公司其他账户自专项计划设立日起收到基础设施资产运营收入的，项目公司应根据基金管理人和资产支持证券管理人要求全部转付至监管账户。监管账户的管理按照《监管协议》约定执行。目前项目公司除监管账户、基本户外，不设其他账户。

3、基础设施资产的质量状况、现金流的稳定性和历史情况

详见本章“（一）历史现金流真实性”和“（二）现金流稳定性、分散度”。

4、基础资产现金流收支概况

（1）现金流入情况

基础设施资产的现金流入包括经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。

经营性物业租赁收入：指项目公司根据租赁合同约定向租户收取的租金收入。

停车场收入：主要包括凯云智服（原凯云物业）依据创新基地停车场的场地使用合同支付的场地使用费收入。

其他收入：主要包括多经收入，如会务收入、场地使用收入、广告收入等。

（2）现金流出情况

基础设施资产的现金流出包括营业成本、税收费用、期间费用、基金固定管理费、基金托管费、应收应付项目等。

5、基础资产现金流预测分析

根据会计师事务所华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审阅的可供分配金额测算报告：

（1）可供分配金额测算的基本假设

1) 假设本基金的发行、收购项目公司于2024年5月1日完成，现金流预测报告按照合并报表的编制原则进行编制。预测期为2024年度5-12月及2025年

度。需特别说明的是，因本基金实际设立日期并非 2024 年 5 月 1 日，故本基金 2024 年的实际可供分配金额可能和实际情况存在差异。

2) 预测期内本基金遵循的政策、法律、法规及有关规定无重大变化。

3) 预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司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。

4) 预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所涉及的税基、税率等规定无重大变化。

5) 预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所从事的行业布局及市场状况无重大变化。

6) 预测期内现行通货膨胀率、利率将不会发生重大变化。

7) 预测期内本基金的运营及基础设施项目公司不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素（包括但不限于天灾、供应短缺、政府行为、劳资纠纷、重大诉讼及仲裁等）而受到严重影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

8) 公共卫生事件在预测期内不会出现重大反复，且本基金及本基金所投资的基础设施项目公司的经营活动不会受到公共卫生事件的重大不利影响。

9) 本基金及基础设施项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

10) 可供分配金额测算表预测期内本基金管理人委派到项目公司的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。

11) 本基金及基础设施项目公司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。

12) 本基金及基础设施项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

(2) 可供分配金额测算的特定假设

合并可供分配金额测算表的重要特定假设如下：

1) 基金募集情况假设

假定本基金于2024年5月1日成立，假定基金发售总额为206,200.00万元。募集资金在预留公募REITs运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划通过发放股东借款和增资等方式将募集资金投向SPV，由SPV向原始权益人支付购买项目公司股权的股权转让款。假设预测期内无新增募集资金。

2) 营业收入

预测期内营业收入主要包括经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。预测期内运营管理协议约定园区管理费由外部管理机构收取，不属于项目公司的营业收入。

a. 经营性物业租赁收入

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行基础设施资产的经营性物业租赁收入预测时，综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素。预测期间的租金单价是在2024年5月起每平方米每月租金单价的基础上，结合市场情况确定的租金单价增长率进行预测，预测期内租金单价增长率预计为3.5%。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地2024年5-12月及2025年度预测每平方米每月合同租金单价如下：

表 2-107 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地预计新签合同租金单价

单位：元/平方米/月

| 园区 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|---------------|------------|--------|
| 创意大厦园区 | | |
| 其中：1-6层（包含6层） | 56 | 58 |
| 7-14层 | 58 | 60 |
| 创新大厦园区 | | |
| 其中：1-6层（包含6层） | 56 | 58 |
| 7-14层 | 58 | 60 |
| 创新基地 | 52 | 54 |

预测期间的出租率以历史出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。结合历史续签情况和未来市场预期，预测租约到期后的平均空置期、为新租户提供的平均免租期合计为11天。预计未来出租率假设如下：

表 2-108 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地出租率假设

| 园区 | 2024年末 | 2025年末 |
|--------|--------|--------|
| 创新基地 | 87.0% | 87.0% |
| 创新大厦园区 | 86.0% | 86.0% |
| 创意大厦园区 | 86.0% | 86.0% |

b. 停车场收入

停车场收入主要包括凯云智服依据创新基地停车场的场地使用合同支付的场地使用费收入。创新基地停车场场地使用合同拟约定凯云智服每年向项目公司按税后金额人民币 70 万元整支付场地使用费收入，预测期内停车场场地使用费收入不变。

c. 其他收入

主要由多经收入构成，如会务收入、场地使用收入、广告收入等。

对于多经收入，按照相关合同约定的单价、使用面积、使用期等计算收入，并假设创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区每年多经收入均以每年 2% 的增长比率增长。

3) 成本费用税金

a. 营业成本

营业成本主要由折旧和摊销、定期工程维保成本、招商等运营管理费、保险费、能源费构成。

项目公司无需支出日常园区管理费用，由外部管理机构根据《运营管理协议》采用包干制承担日常维护成本。外包服务成本、日常工程维保成本等日常经营可能产生的成本均包干在外部管理机构向承租人收取的园区管理费用中。

① 折旧和摊销

预测期间的预测折旧与摊销系按照投资性房地产、固定资产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

② 定期工程维保成本

定期工程维保成本主要包括向为基础设施项目提供电梯、消防系统、中央空调系统、监控系统、供配电系统等维护保养的供应商支付的服务费用，预测期间的预测定期工程维保成本系按历史成本水平及实际情况综合考虑计算得出，预计于当年支付。

③ 运营管理费

运营管理费为支付给外部管理机构提供招商等运营管理服务的费用，根据基金管理人及外部管理机构等各方签订的《运营管理协议》中约定的方式和费率进行预测。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

运营管理协议生效后至 2025 年 12 月 31 日期间的基础运营管理费=RE×5.8%

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费根据当年运营收入净额实际值/运营收入净额目标值的比率所在区间取不同费率，本基金上市前两年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，本次预测假设比率为 100%，绩效运营管理费为 0。

为免疑义，实际运营收入(RE)为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入、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现金流入。

④保险费

保险费主要包括基础设施项目的财产一切险，系根据投保资产价值及相关保费比率计算得出，假设于当年计提并支付。公众责任险已包含在外部管理机构包干收取的园区管理费中。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元，2025 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元。

⑤能源费

能源费主要包括基础设施项目运营过程中产生的水电费等能源相关支出，按照当期含税租金的 0.5%计算，预计于当年支付。

b.税金及附加

①本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]140号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56号

《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照3%的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

②本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

| 税种 | 应税项目 | 税率(%) |
|---------|---------------|-------------------------------------------|
| 增值税 | 应税收入 | 6、9 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3 |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25 |
| 房产税 | 房屋原值的70%/应税收入 | 1.2%/12% |
| 土地使用税 | 土地面积 | 创新基地为3元/平方米/年， 创新大厦园区及创意大厦园区为6元/平方米/年， |
| 印花税 | 应税收入 | 0.1% |

③税收优惠

无。

c.期间费用

项目公司历史上未发生销售费用及研发费用，假设在预测期内维持项目公司原有业务形态及成本构成，故不对销售费用及研发费用进行预测。

管理费用主要包括中介机构服务费、信息披露费、挂牌登记费、分红手续费。

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用，根据本基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，假设在预测期内保持不变，于当年计提当年支付。预测期间内本基金的资产评估费用为 16 万元/年，审计费用为 50 万元/年（其中公募基金审计费 4 万元、专项计划审计费 1 万元、项目公司审计费 45 万元）。

预测期间的预测信息披露费、挂牌登记费、分红手续费系根据《深圳市场证券登记结算业务收费及代收税费一览表》的规定计算得出，假设于当年计提并支付。

预测期内本基金拟不进行其他项目投资，无对外债权融资，故不对利息费用进行预测；假设本基金资金暂不做其他现金管理安排，简化处理，不对利息收入进行预测。

4) 基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为 0.40%/年，其中 0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H = E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

5) 托管费

预测期间的托管费根据《基金合同》及招募说明书约定的费率和计算方法确认。根据《基金合同》和招募说明书，托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的0.01%的年费率按季度计提。基金托管费每季计提，按年支付。

6) 其他收益

假设项目公司享受的税费补贴政策预测期内将不会发生变化。

7) 投资收益

投资收益主要包括交易性金融资产投资取得的股息收入和差价收入等。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益进行预测。

8) 公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，基础设施项目资产的公允价值及相关递延税项金额假设在预测期内不发生变化，且本基金不拟进行其他相关资产投资等，故不对公允价值变动收益进行预测。

9) 信用减值损失

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失的风险很小，故未对货币资金的信用减值损失进行预测。

应收款项均为应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，违约损失率保持不变，除单项计提外，其他应收租赁款按账龄组合计提，即账龄1年以内、1-2年分别按照0%、10%计提预期信用损失。

10) 资产减值损失

资产减值损失为固定资产、使用寿命有限的无形资产的减值。本基金预测基础设施项目在预测期内将持续稳定运营，无相关减值迹象，故无需计提资产减值损失。

11) 资产处置收益

资产处置收益主要包括固定资产及无形资产处置利得或损失等。假设本基金在预测期内无计划处置固定资产、无形资产等，故不产生资产处置收益。

12) 营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不预测营业外收支。

13) 所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。

项目公司的应税所得是根据基础设施项目获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营管理费在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按 25% 的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过 2:1 比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为 0。

14) 应收项目的回款

本基金依据现有政策、已签订的租约、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收房屋租赁收入的回款进行预测，并且预计已签订的租约的结算方式于预测期间不变。

15) 应付项目的回款

本基金根据已签订的相关协议以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

16) 投资人收益分配

预测期内符合分配条件下每年度分配一次，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

17) 资本性支出

外部管理机构每年定期向基金管理人提交年度工程计划，单项 50 万元（含）以下的资本性支出按运营管理协议约定包含在外部管理方收取的运营管理费用

内，单项 50 万元（不含）以上的资本性支出由项目公司列支。由项目公司列支的资本性支出，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年的资本性支出按当年营业收入的 1%进行预测，假设预测期间内资本性支出于当年计提并支付。

18) 期初现金余额假设

基于项目公司为持续经营主体，期初现金余额为基金和项目公司于预测期初实际拥有的现金及现金等价物余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等的剩余金额。

6、现金流预测结果

基金的可供分配金额测算报告以基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础，在考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司）提供的类似项目发展经验及该区域产业园的市场状况以及各项基本假设和特定假设的前提而编制的。可供分配金额测算报告按照《中华人民共和国证券投资基金法》《中华人民共和国证券法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》和其他中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

根据华兴会计师事务所(特殊普通合伙)审阅的基金可供分配金额测算报告，基金 2024 年 5-12 月、2025 年预测可供分配金额分别为 69,317,012.62 元、104,957,971.95 元。

表 2-109 预测合并利润表

单位：元

| 项目 | 2024 年 5-12 月预测数 | 2025 年度预测数 |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 90,425,031.36 | 142,059,568.07 |
| 减：营业成本 | 53,073,881.69 | 80,784,697.48 |
| 税金及附加 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 616,747.16 | 785,314.22 |
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |

| | | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | | |
| 其中：利息费用 | | |
| 利息收入 | | |
| 加：其他收益 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失“-”号填列） | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -438,814.80 | 478,300.80 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 加：营业外收入 | | |
| 减：营业外支出 | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 减：所得税费用 | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |

表 2-110 预测合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 96,835,770.13 | 164,359,482.19 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 58,605,848.77 | 1,735,872.79 |
| 经营活动现金流入小计 | 155,441,618.90 | 166,095,354.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,071,516.96 | 11,954,078.15 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | |
| 支付的各项税费 | 31,685,571.95 | 36,678,564.60 |

| | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 6,252,880.50 | 9,239,514.22 |
| 经营活动现金流出小计 | 43,009,969.41 | 57,872,156.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 112,431,649.49 | 108,223,198.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | |
| 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 | | 69,317,012.62 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 69,317,012.62 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -69,317,012.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 111,446,427.73 | 37,358,250.73 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 51,351,839.01 | 162,798,266.74 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 162,798,266.74 | 200,156,517.47 |

表 2-111 可供分配金额预测表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| 一、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| （一）折旧和摊销 | 46,182,885.68 | 69,274,328.52 |
| （二）利息支出 | | |
| （三）所得税费用 | | |
| 二、税息折旧及摊销前利润 | 60,986,509.86 | 96,993,293.42 |
| 三、调整项 | 8,330,502.76 | 7,964,678.53 |
| （一）当期购买基础设施项目等资本性支出 | | |
| （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益 | | |
| （三）基础设施项目资产减值准备的变动 | | |
| （四）基础设施项目资产处置的处置利得或损失 | | |
| （五）支付的利息及所得税费用 | | |
| （六）应收和应付项目的变动 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| （七）未来合理相关支出预留 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 未来合理期间的债务利息 | | |
| 运营费用 | | |
| 其他 | | |
| （八）其他可能的调整项 | 11,483,814.80 | 16,699.20 |
| 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 | 11,045,000.00 | 495,000.00 |
| 其他 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 四、可供分配金额 | 69,317,012.62 | 104,957,971.95 |

假设2024年5-12月及2025年预测可供分配金额100%分派，本基金2024年5-12月和2025年的预测净现金流分派率分别为5.04%（年化）和5.09%（预测净现金流分派率=可供分配金额/基金发售总额）。提请投资者注意，该分派率仅为结合前述可供分配金额预测下的测算，不作为投资建议，也不构成对基金投资收益与实际分派的任何保证，基金管理人保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

经计算，可供分配金额测算报告2024年5-12月和2025年全年项目公司净收入³³分别为68,741,721.27元和107,410,164.41元，评估报告2024年5-12月和2025年全年项目公司净收入分别为68,870,000.00元和107,220,000.00元，可供分配金额测算报告和评估报告对于2024年5-12月和2025年全年项目公司净收入的预测结果差异分别为-0.19%和0.18%，均未超5%。

净收入预测结果存在差异的主要原因在于出租率和租金单价水平假设存在微小差异。出租率假设方面，可供分配金额测算报告和评估报告出租率假设数值一致，但可供分配金额测算报告假设出租率为年末数，而评估报告对于假设出租率为当年平均数。租金单价水平方面，可供分配金额测算报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金按1-6层和7-14层做了区分，而评估报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金未按高低层进行区分。综合上述因素，导致可供分配金额测算报告和评估报告的实际预测结果出现微小差异。

7、基础设施资产现金流预测的主要影响因素分析

上述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，如果这些假设发生变化，将会对可供分配金额测算的结果产生影响，其中特别是基础设施项目所处行业的变化、市场利率水平和市场行情受宏观经济环境、市场参与者情况等外部因素的影响，对整体经营结果可能存在重大影响，进而影响本可供分配金额的测算的实现情况。

(1) 收入主要影响因素

基础设施资产的收入和现金流来源于经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。

租赁收入影响因素包括租金水平、出租率、租金增长率等。

租金水平和出租率是预测租赁收入的重要参数，其变化将会影响本基金的营业收入，从而影响本基金的可供分配金额。

³³ 净收入=运营收入-运营成本-税费及附加

本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，通过提升服务品质、完善配套设施、适时调整招租政策、建立和完善运营管理机构监督和激励机制等措施，对未来可能发生的变化及时做出应对。

(2) 支出的主要影响因素

目前基础设施资产正常运营的支出主要包括资本性支出、税金、运营管理费、专项计划管理费、期间费用等，上述各项支出的变化可能会影响本基金的可供分配金额。本基金的基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，合理确定上述支出水平。

(四) 重要现金流提供方

根据深圳证券交易所《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）》的规定，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的10%的现金流提供方。

截至尽职调查基准日，本基础设施项目不存在重要现金流提供方。

截至2024年4月30日，基础设施项目共有租户268家³⁴，包括创新基地租户73家、创新大厦园区租户91家及创意大厦园区租户108家，户均租赁面积为863.44平方米（占总可租赁面积的比例为0.31%），租户比较分散。基础设施项目最大租户的租赁面积为8,535.15平方米，占基础设施项目总可租赁面积的比例为3.10%。基础设施项目不存在重要租户换租续租情况。

³⁴ 有2家租户同时租赁了创新大厦园区和创意大厦园区的场地，另有2家租户同时租赁了创新基地和创新大厦园区的场地，在基础设施项目租户合计时做了去重处理，所以基础设施项目总租户数量少于三个项目租户数量之和。

第三章 业务参与人

一、专项计划管理人：易方达资产管理有限公司

(一) 专项计划管理人的经营情况和资信水平

1、经营情况

易方达资产管理有限公司（简称“易方达资产”）成立于 2013 年，股东为易方达基金管理有限公司，总部设在广州，业务区域覆盖北京、上海、广州、深圳及全国主要城市及地区。

公司充分发挥投研资源、项目资源，以及资金资源的作用，打造互利共赢、不断深化的另类资产管理生态圈；打造了具备前瞻性、广泛性和专业性的另类资产管理投研能力；通过专业专注的业务团队，确保业务发展的稳定性和延续性，持续提升另类资产管理能力和影响力；在风险管理上，秉承母公司易方达基金稳健规范的经营风格，建立了健全有效的内部控制与风险管理体系。多年来，凭借扎实的投研能力、出色的业绩表现与稳健的风险控制，赢得了社会各界的广泛认可。

2、资信水平

易方达资产暂无外部主体信用评级。

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），易方达资产不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在严重违法失信行为，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

（二）专项计划管理人的开展资产证券化业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制制度

1、资产证券化业务资质

易方达资产是一家综合性资产管理机构，2013 年取得中国证券监督管理委员会颁发的《经营证券期货业务许可证》，可依法从事特定客户资产管理业务。

根据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二条规定，易方达资产管理有限公司可依法开展资产证券化业务。

2、业务开展情况

截至 2024 年 3 月末，易方达资产管理受托资金规模 53.08 亿元。

表 3-1 易方达资产业务开展情况

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|---------------|-------------|---------|---------|---------|
| 资产管理受托资金规模 | 53.08 | 205.12 | 449.05 | 766.22 |
| 其中：资产支持专项计划规模 | 20.47 | - | 6.15 | 5.74 |

3、业务管理制度

易方达资产根据国家有关法律法规和章程的规定，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。根据《中华人民共和国证券投资基金法》《基金管理公司子公司管理规定》《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》《证券期货经营机构私募资产管理计划运作管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等国家有关法律、法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）的要求，易方达资产建立了较为全面和系统的内控制度体系，覆盖产品设立、募集、投资、交易、会计核算、信息披露、清算等各个环节。

资产证券化业务方面，公司制定了《易方达资产管理有限公司资产证券化业务和流程管理办法》《易方达资产管理有限公司资产证券化业务尽职调查手册》等相关制度，制度内容涵盖资产证券化业务的项目审核、尽职调查、发行与销售、运作管理、兑付兑息、终止清算等全过程，保证了公司资产证券化业务的顺利开展，规范了相关业务流程。

4、业务流程

根据易方达资产有关资产证券化业务管理制度，业务发行流程主要分为项目评审、尽职调查、项目发行等部分。

项目评审涉及立项委员会审议、内核委员会审议等环节。其中立项委员会审议阶段由立项委员会对项目进行审议，确认项目是否符合立项条件。立项通过的项目进入项目尽调阶段。易方达资产根据公司资产证券化业务尽调工作制度要求展开尽调工作。项目组为尽职调查工作的责任部门，负责具体的调查、材料的收集分析、聘请中介机构等工作。风险管理部相关人员负责对尽调工作执行过程的合规性进行监督。在项目尽调执行过程中，项目组对业务参与人的经营情况、内部控制、财务状况、诚信状况，基础资产的合法合规性等进行分析，根据法律法规、监管部门的相关规定取得底稿材料。

项目尽调完成后，由质控人员进行质控审核，并由内核委员会对项目进行审议，审议通过后进入发程序，资产支持专项计划应面向符合法规规定条件的合格投资者发行。资产支持专项计划成立后及时向基金业协会备案。

5、风险控制制度

易方达资产延续了易方达基金稳健、规范的经营风格，建立了相对健全有效的内部控制与风险管理制度体系。

(1) 公司风险管理的理念

易方达资产秉承风险控制为先的理念，始终把风险控制作为公司各项业务开展的首要条件，坚持稳健、合规经营的原则。易方达资产成立以来，建立了健全有效的内部控制与风险管理体系，将全面风险管理的理念融汇于公司组织架构和业务流程中，保证各项业务的规范有效运作。易方达资产注重提升员工风险管理素质，倡导树立“人人都是风险管理”的内控文化建设。同时，易方达资产通过合规风控培训、检查、合规谈话、督促整改、风控考核与责任追究等措施将合规管理的文化贯穿到日常合规管理工作中，从而不断提高员工的合规意识。

(2) 公司风险管理的体系

易方达资产在易方达基金一体化合规风控管理的指导下，独立构建了与经营实力相匹配，职责清晰、稳定高效的风险管理组织架构体系，主要由董事会、风控会、投委会、风险管理部、业务部门构成。其中，董事会确定公司风险控

制管理总体目标。董事会下设风控会，协助董事会审定公司的风险政策，督促公司内部控制及各项风险管理制度、方案的制定与实施，审议公司的危机处理方案和紧急应变机制等。投委会根据业务类型设置，通过集体决策机制评估具体项目风险。风险管理部独立于其他业务部门，负责对项目的风控审查，内部稽核和报告。各业务部门应落实风控措施，负责完善业务流程，对项目风险进行持续监测。

（三）专项计划管理人最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情形

易方达资产最近一年无因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

二、原始权益人：广州开发区控股集团有限公司

(一) 基本情况

表 3-2 广开控股基本情况

| | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 注册名称 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 英文名称 | Guangzhou Development District Holding Group Limited. |
| 法定代表人 | 严亦斌 |
| 注册资本 | 人民币 1,148,495.0284 万元 |
| 注册地址 | 广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层 |
| 邮政编码 | 510663 |
| 统一社会信用代码 | 914401167124402906 |
| 成立时间 | 1998 年 11 月 06 日 |
| 电话 | 020-82113136 |
| 传真 | 020-82113136 |
| 公司网址 | http://www.getholdings.com.cn |
| 经营范围 | 以自有资金从事投资活动;园区管理服务;企业总部管理;企业管理咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;融资咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);证券投资咨询 |

(二) 设立及历史沿革情况

广开控股系经广州开发区管委会批准设立，在广州开发区管委会授权内经营国有资产的国有控股公司。广开控股于 1998 年 11 月 6 日取得广州市工商行政管理局颁发的注册号为（开）4401081100074 的《企业法人营业执照》，成立时名称为广州凯得控股有限公司，注册资本 3 亿元。

2012 年，根据广州开发区管委会出具的《区工委、管委会办公室公文办理情况复函》（穗开外收[2012]49 号），广开控股将广州开发区管委会历年增资所形成的资本公积 536,239.75 万元转为注册资本，增资后的注册资本为 566,239.75 万元。2012 年 5 月 8 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年 7 月 25 日，根据广州开发区国资局出具的《关于同意广州知识城投资有限公司变更名称的批复》（穗开国资[2017]11 号），广开控股名称由“广州凯得控股有限公司”变更为“广州开发区金融控股集团有限公司”。2017 年 7 月 28 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》（[2017]35 号），广开控股将资本公积转增注册资本，变更后

注册资本为 941,193.5672 万元。2017 年 11 月 20 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年 12 月，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》([2017]23 号)，广开控股将资本公积转增注册资本，变更后注册资本为 1,036,323.3810 万元。2018 年 1 月 2 日完成工商变更登记手续。

2020 年 12 月，根据《广州市黄埔区财政局广州开发区财政局广州开发区国有资产监督管理局关于开发区金控集团更名及调整国有资本出资人职责的通知》（穗埔财〔2020〕342 号），原始权益人更名为广州开发区控股集团有限公司。2021 年 1 月 6 日完成工商变更登记手续。

2021 年 8 月，根据《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本补充社保基金有关事项的通知》（粤财资[2020]78 号）及广州开发区国有资产监督管理局发出的《广州开发区国资局关于同意广州开发区控股集团有限公司股权划转及章程修改的批复》（穗开国资[2021]118 号），原始权益人控股股东将广州开发区控股集团有限公司 10% 股权无偿划转至广东省财政厅。原始权益人的企业类型从有限责任公司（国有独资）变为有限责任公司（国有控股），广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有原始权益人 90%、10% 的股权。原始权益人已于 2021 年 8 月 6 日完成股东变更登记手续及公司章程备案。

2023 年 6 月 16 日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会对公司增资人民币 2,301,915,045.04 元（其中以货币出资 1,659,700,904.70 元，以持有广州高新区现代能源集团有限公司 65.98% 的股权作价出资 792,214,140.34 元）的决议，股东广东省财政厅不进行同比例增资。增资后，注册资本增加至 1,141,915.8142 万元，广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股 90.9247%、9.0753% 的股权。2023 年 7 月 3 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2023 年 8 月 15 日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会以货币现金形式对公司进行减资及增资的决议（减资人民币 723.1052 万元及增资人民币 15,000.00 万元，股东广东省财政厅不进行同比例减资及增资）。增资后，公司注册资本调整为 1,148,495.0284 万元，

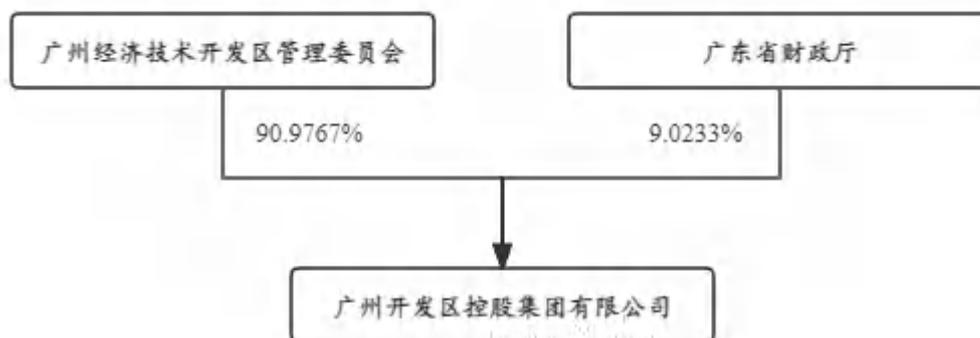
广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股 90.9767%、9.0233%的股权。2023 年 9 月 8 日，广开控股完成工商变更登记手续。

（三）股权结构

1、公司股权结构

截至 2024 年 3 月 31 日，广开控股的股权结构如下：

图 3-1 广开控股股权结构图



2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 3 月 31 日，广州经济技术开发区管理委员会持有广开控股 90.9767%股权，为公司控股股东及实际控制人。

报告期内，广开控股的控股股东和实际控制人未发生变更。

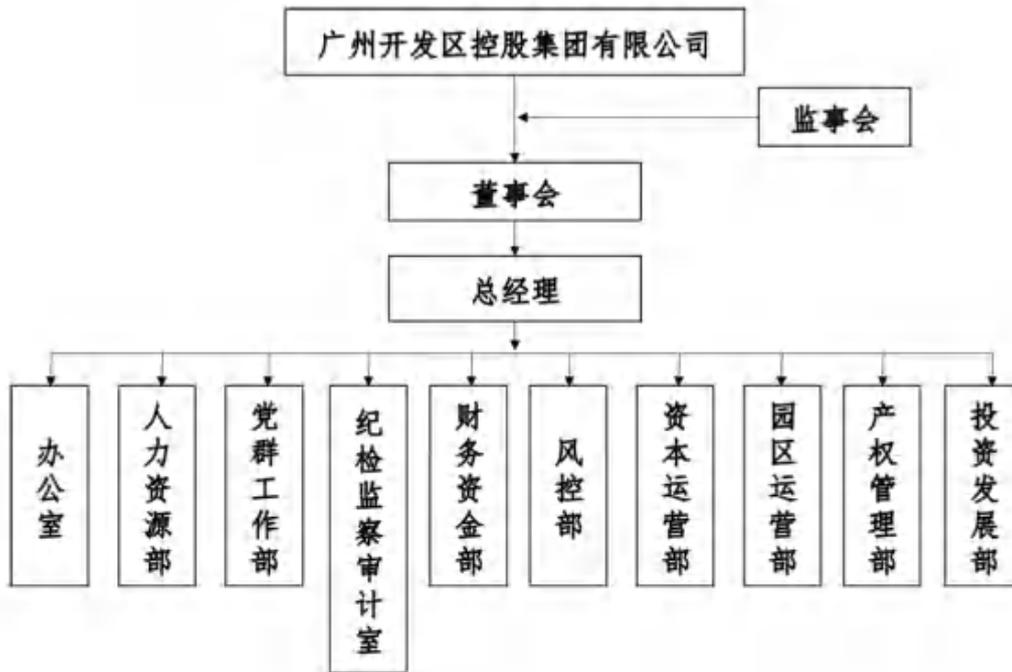
截至 2024 年 3 月 31 日，不存在控股股东持有的广开控股股权被质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

（四）组织架构、治理结构及内部控制制度

1、组织架构

广开控股的组织结构如下所示：

图 3-2 广开控股组织结构图



(1) 办公室

办公室职责如下：主要负责集团董事会、办公会、经营班子机要文秘事务、督办事务；负责集团行政后勤事务、企业文化建设、企业宣传、档案、信息化、网络管理；负责统筹集团及下属企业综治维稳、交通安全等工作。

(2) 人力资源部

人力资源部职责如下：负责集团人力资源管理、干部管理及下属企业人力资源管控工作。

(3) 党群工作部

党群工作部职责如下：负责集团党建、党员管理；负责统筹集团及下属企业安全生产、扶贫、团委、计生等工作。

(4) 纪检监察审计室

纪检监察审计室职责如下：负责集团党风廉政建设工作，查处党员违反党纪、干部职工违反廉洁从业准则的案件；负责集团及下属企业的“三重一大”监察管理工作；负责组织实施对集团的审计工作，指导下属企业的审计工作。

(5) 财务资金部

财务资金部职责如下：负责制定和完善集团财务管理制度和政策；负责管理集团会计核算、税务、融资贷款工作；负责统筹集团及下属企业财务管理、资金管理、全面预算管理工作。

(6) 风控部

风控部职责如下：负责制定集团整体风险管理战略和政策，搭建集团风险管理体系；负责集团法律风险管理，审查内部规章制度合规性；负责提供集团重大项目决策风险管理方案和建议，指导集团及下属企业建立健全风险管理制度和办法。

(7) 资本运营部

资本运营部职责如下：负责研究开展集团资本运作工作；负责筹建和管理集团新设金融业务企业，投资参股或控股其他金融业务企业；负责集团资产证券化和上市公司市值管理等工作。

(8) 产权管理部

产权管理部职责如下：负责规范化管理非园区存量股权资产、固定资产，对下属企业的资产管理行为进行监督、指导；负责贯彻国资监督部门相关政策和指示，建立健全落实集团内部国有资产相关管理制度；负责牵头组织对下属企业的经营业绩考核。

(9) 投资发展部

投资发展部职责如下：负责管理非园区及金融牌照类增量资产和业务，研究制定集团及下属企业的战略发展规划，新项目的立项、可行性研究分析及审批管理工作；负责集团招商引资工作。

(10) 园区运营部

园区运营部职责如下：负责统筹管理园区资产及项目的基础设施建设、资产运营、租赁管理、物业管理等；负责监督园区建设、开发进展和关键指标完成情况；负责建立健全的园区管理制度和服务体系，为园区内科技金融及创业企业提供增值服务。

2、治理结构

广开控股是依照《公司法》规定设立的国有控股有限责任公司，由广州开发区管委会出资 932,691.0429 万元、广东省财政厅出资 103,632.3381 万元成立。广开控股根据《公司法》和其他有关规定，制定了《广州开发区控股集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。

(1) 出资人

广开控股有两名股东，分别为广州开发区管委会、广东省财政厅。广州开发区国有资产监督管理局根据广州开发区管委会授权，代表广州开发区管委会履行出资人职责。

(2) 股东会

广开控股设股东会，股东会由全体股东组成。股东会行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 按有关规定，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 审议批准监事会的报告；
- 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 修改公司章程；
- ⑪ 公司章程规定的其他职权。

省财政厅将第⑦项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将第⑦项以外的其他权利授权或下放至广开控股。

涉及第⑦项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

广开控股应于 10 个工作日内将作出的股东会决议抄送省财政厅和广东粤财投资控股有限公司。

股东会的议事规则如下：

- ① 股东会对公司增加或者减少注册资本、合并、分立、解散或变更公司形式作出决议，须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
- ② 修改公司章程的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；
- ③ 股东会会议作出的其他决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；
- ④ 股东会会议由股东按照出资比例行使表决权；

-
- ⑤ 股东会的首次会议由出资最多的股东召集和主持，依照公司章程规定行使职权；
 - ⑥ 股东会会议分为定期会议和临时会议；
 - ⑦ 定期会议应当按照公司章程的规定按时召开(股东会每年召开 1 次)。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上董事，监事会可以提议召开临时会议；
 - ⑧ 股东会会议由董事会负责召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持；
 - ⑨ 召开股东会会议，应当于会议召开十五日以前通知全体股东；
 - ⑩ 股东会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名。

(3) 董事会

广开控股设董事会，董事会成员七人，其中，非职工代表董事四人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由广开控股职工代表大会或职工大会民主选举产生。

广开控股总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事每届任期三年。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对股东会负责，行使下列职权：

- ① 制订公司章程修正案；审议批准公司直接出资的全资、控股及实际控制企业的章程修正案；
- ② 制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；
- ③ 制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；
- ④ 制订公司年度全面预算方案及预算调整方案；制订利润分配方案和弥补亏损方案；制订国有资本收益缴交方案；

-
- ⑤ 决定公司及全资、控股及实际控制企业年金方案；制订公司各级出资企业中国有控股及实际控制的上市公司股权激励计划；
 - ⑥ 决定公司所出资的全资、控股及实际控制企业增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产方案；审核批准子企业改制方案；
 - ⑦ 决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；
 - ⑧ 决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资事项（其中：公司主业外人民币 3,000 万元以上投资须报区国资局备案）；
 - ⑨ 决定公司内部国有产权和国有资产置换事项；决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项。将有关决议抄报全体股东；
 - ⑩ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；
 - ⑪ 按照干部管理权限，对公司高级管理人员行使管理权；
 - ⑫ 按有关薪酬管理办法执行公司的薪酬分配方案；决定工资总额预算与清算结果；
 - ⑬ 制订公司年度财务决算方案；
 - ⑭ 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；
 - ⑮ 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、内部控制、内部审计、财务管理、法律风险控制等各项体系；
 - ⑯ 根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、控股及实际控制企业超股比对外借款或对外担保事项（广州凯得小额贷款股份有限公司对外借款除外，广州凯德融资租赁有限公司对外提供的融资租赁除外，广州凯得融资担保公司为非关联方提供的对外担保除外）；
 - ⑰ 法律法规以及国资管理文件规定以及股东会授予的其他职权。

(4) 监事会

广开控股设监事会，监事会成员为五人，其中，非职工代表监事两人，职工代表监事三人。

非职工代表监事由相关部门提名并经股东会选举产生。监事会设主席一人，由相关部门提名并由全体监事过半数选举产生。

职工代表监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部门负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

- ① 监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；
- ② 检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制度落实情况；
- ③ 监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害股东利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议，并以监事会报告的形式对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价；
- ④ 指导各直接出资企业监事会工作；
- ⑤ 法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

(5) 总经理

广开控股设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。

总经理行使下列职权：

- ① 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；
- ② 组织实施公司年度经营计划和投资项目；
- ③ 组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；
- ④ 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；
- ⑤ 制订公司的具体管理制度；
- ⑥ 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；
- ⑦ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；
- ⑧ 法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

3、重要内控制度

广开控股建立了《财务管理制度》《关联交易管理制度》《企业内部审计制度》《重大事项管理办法》《“三重一大”决策制度具体实施办法》等会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作、提高科学管理水平及保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

(1) 会计核算及财务管理控制

广开控股制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理等方面都做出了指导和规定；同时要求公司财务人员必须熟练掌握《会计法》《会计准则》《财务通则》等财经法规和制度。广开控股同时聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。广开控股的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

(2) 关联交易制度

广开控股制定了《关联交易管理制度》，进一步规范关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害广开控股和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联交易的原则、关联关系的认定、关联交易定价及交易类型、关联交易的披露内容、关联交易的管理、罚则六大方面进行了严格规定。

(3) 风险控制及重大事项决策相关制度

广开控股制定了《“三重一大”决策制度具体实施办法》，对决策主体、重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项、大额度资金运作事项及相关程序与责任追究做出了相应规定，明确了具体责任部门，为风险控制以及重大事项的决策提供了良好的基础。广开控股同时制定了《重大事项管理办法》，重大事项管理依照层级管理原则，即开发区国资局对广开控股重大事项进行核准或备案；广开控股对下属企业重大事项进行核准或备案。核准、备案事项，需报核准或办理备案后方可执行。

(4) 其他主要内控制度

除此之外，广开控股还制定了《企业内部审计制度》《档案管理规定》《担保制度》《子公司管理制度》等制度，对内部审计、档案管理等方面进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

（五）基础设施项目所有权

（1）创新基地

根据创新基地对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至2024年6月21日，广州三创壹号所持创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新基地系广州三创壹号的合法财产，且创新基地项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现广州三创壹号就创新基地项目的经营收入进行应收账款质押。

广开控股为广州三创壹号100%控股股东，因此广开控股间接持有基础设施项目的所有权。

（2）创新大厦园区

根据创新大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至2024年6月21日，广州三创贰号所持创新大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新大厦园区系广州三创贰号的合法财产，且创新大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现广州三创贰号就创新大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

广开控股为广州三创贰号100%控股股东，因此广开控股间接持有基础设施项目的所有权。

（3）创意大厦园区

根据创意大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于2024年6月21日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至2024年6月21日，广州三创叁号所持创意大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创意大厦园区系广州三创叁号的合法财产，且创意大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记

公示系统的查询，未发现广州三创叁号就创意大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

广开控股为广州三创叁号 100%控股股东，因此广开控股间接持有基础设施项目的所有权。

(六) 业务情况及财务状况

1、公司主营业务情况

(1) 主营业务区域

广开控股主营业务区域范围为广州开发区，广州开发区位于广州市黄埔区。广州经济技术开发区于 1984 年经国务院批准成立，是全国首批国家级经济技术开发区之一，与广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区、中新广州知识城合署办公，实行“五区合一”管理体制，统称广州开发区。广州开发区综合实力一直在全国开发区中排名前列，获批国家自主创新示范区、国家区域双创示范基地，成为我国首批中欧、中以合作试点区。

(2) 主营业务板块

截至尽调基准日，广开控股系广州开发区资产规模最大、经营实力较强的国有资本运营实体。广开控股业务立足于广州开发区的发展，助力广州市产业迈向全球价值链中高端、培育先进制造业集群，为广州开发区提供园区项目建设及运营、战略新兴产业股权投资引导等“硬件+软件”的全方位市场化服务。

广开控股主营业务主要涵盖科技金融服务、科技战略投资、科技园区建设运营以及热电供应等业务。科技金融服务包括证券、保险、投资基金、股权交易、知识产权交易、金融资产交易等金融产品与服务矩阵。科技战略投资板块包括对百济神州、诺诚健华、小鹏汽车等数百家企业的投资，其中所投达意隆、博云新材、阳普医疗、威创视讯、香雪制药、硕贝德、天壕节能等数十家企业已成功上市。科技园区建设运营板块包括超 400 万平方米（含在建）的园区物业，形成华南地区规模最大的产业园区集群。

2、最近三年及一期主要财务数据及财务指标

(1) 财务数据

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，广开控股最近三年及一期的财务状况如下：

表 3-3 广开控股最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 2,394,789.21 | 2,137,933.51 | 1,922,031.33 | 2,031,390.96 |
| 结算备付金 | 116,116.57 | 122,216.39 | 96,822.23 | 109,045.67 |
| 交易性金融资产 | 1,061,230.15 | 1,376,969.03 | 804,082.52 | 999,373.54 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产 | 43.15 | - | - | 14,781.78 |
| 应收票据 | 17,408.50 | 12,399.10 | 10,431.46 | 2,626.07 |
| 应收账款 | 380,932.55 | 390,923.53 | 326,137.90 | 129,428.02 |
| 应收款项融资 | 50,616.36 | 24,793.84 | 14,540.97 | 104.60 |
| 预付款项 | 45,062.47 | 37,714.63 | 36,444.96 | 28,321.30 |
| 应收分保账款 | 30.52 | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,194,448.19 | 1,179,961.61 | 1,256,501.90 | 1,105,679.85 |
| 买入返售金融资产 | 9,907.67 | 31,949.00 | 36,914.52 | 33,407.28 |
| 存货 | 1,394,405.09 | 1,336,896.58 | 1,214,120.09 | 938,059.17 |
| 合同资产 | - | - | - | 360.06 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 7,429.58 | 4,963.97 | 32,563.70 | 58,824.09 |
| 其他流动资产 | 619,134.97 | 664,936.53 | 542,303.97 | 608,581.46 |
| 流动资产合计 | 7,291,554.98 | 7,321,657.72 | 6,292,895.53 | 6,059,983.87 |
| 非流动资产： | | | | |
| 债权投资 | 29,380.54 | 32,249.00 | 37,493.38 | 36,272.89 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 其他债权投资 | 632,708.31 | 635,473.06 | 523,780.80 | 538,808.76 |

| | | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | 176,474.76 | 181,041.55 | 181,140.69 | 220,772.78 |
| 长期股权投资 | 1,390,913.37 | 1,376,403.24 | 1,313,154.03 | 1,286,574.05 |
| 其他权益工具投资 | 253,514.81 | 272,140.49 | 162,068.67 | 172,975.27 |
| 其他非流动金融资产 | 899,062.09 | 900,276.88 | 759,777.57 | 755,472.64 |
| 投资性房地产 | 2,095,495.35 | 1,867,224.30 | 1,674,930.77 | 1,444,202.63 |
| 固定资产 | 1,094,572.20 | 1,075,862.49 | 783,929.19 | 696,245.49 |
| 在建工程 | 471,026.98 | 473,981.15 | 373,823.93 | 149,894.26 |
| 使用权资产 | 147,058.93 | 125,332.19 | 126,575.53 | 32,620.45 |
| 无形资产 | 165,810.75 | 165,330.62 | 132,519.40 | 73,223.25 |
| 开发支出 | 238.90 | 294.12 | 43.66 | - |
| 商誉 | 302,165.29 | 302,165.29 | 303,481.76 | 259,181.37 |
| 长期待摊费用 | 23,391.66 | 23,734.93 | 21,111.89 | 19,868.27 |
| 递延所得税资产 | 139,758.19 | 133,084.26 | 113,081.23 | 82,768.50 |
| 其他非流动资产 | 252,303.33 | 251,662.22 | 265,537.99 | 340,390.60 |
| 非流动资产合计 | 8,073,875.47 | 7,816,255.77 | 6,772,450.48 | 6,109,271.20 |
| 资产总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 900,345.11 | 1,128,766.40 | 912,670.63 | 1,191,249.86 |
| 交易性金融 负债 | 528.23 | 227.04 | 2,920.08 | 44,059.67 |
| 以公允价值计量且其 变动计入当期损益的 金融负债 | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | 2,786.91 | 2,404.29 | 20,962.58 | 106.13 |
| 应付票据 | 136,933.09 | 191,655.84 | 168,662.94 | 189.17 |
| 应付账款 | 241,231.80 | 272,772.85 | 215,605.42 | 157,925.42 |
| 预收款项 | 879.38 | 349.99 | 3,220.89 | 2,159.41 |
| 合同负债 | 106,998.58 | 77,354.81 | 51,999.48 | 11,905.06 |
| 卖出回购金融资产款 | 439,614.95 | 409,450.85 | 260,362.82 | 310,511.55 |
| 代理买卖证券款 | 546,439.45 | 502,725.23 | 508,204.81 | 531,993.80 |
| 应付职工薪酬 | 34,576.53 | 46,027.37 | 38,524.02 | 34,631.75 |

| | | | | |
|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应交税费 | 21,340.86 | 28,170.08 | 77,192.02 | 69,726.08 |
| 其他应付款 | 229,553.87 | 251,003.66 | 295,606.54 | 275,160.50 |
| 持有待售负债 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,024,034.30 | 999,086.10 | 1,154,396.00 | 513,363.28 |
| 其他流动负债 | 483,302.21 | 519,465.85 | 203,147.68 | 366,664.23 |
| 流动负债合计 | 4,168,565.27 | 4,429,460.37 | 3,913,475.92 | 3,509,645.92 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 2,832,616.80 | 2,473,632.78 | 1,857,886.16 | 1,635,576.59 |
| 应付债券 | 2,853,056.85 | 2,523,941.40 | 2,210,122.39 | 2,219,028.25 |
| 租赁负债 | 129,032.10 | 110,269.84 | 107,427.01 | 20,458.41 |
| 长期应付款 | 114,899.22 | 118,239.03 | 125,860.88 | 84,735.61 |
| 长期应付职工薪酬 | 3,112.26 | 3,508.96 | 4,571.00 | - |
| 预计负债 | 19,504.85 | 19,504.85 | 21,634.70 | 34,539.30 |
| 递延收益 | 23,055.48 | 23,688.18 | 25,522.67 | 26,571.60 |
| 递延所得税负债 | 150,972.78 | 150,271.87 | 121,092.27 | 118,647.70 |
| 其他非流动负债 | 45,206.00 | 15,139.36 | 8,370.63 | 7,790.95 |
| 非流动负债合计 | 6,171,456.34 | 5,438,196.28 | 4,482,487.71 | 4,147,348.42 |
| 负债合计 | 10,340,021.61 | 9,867,656.66 | 8,395,963.63 | 7,656,994.34 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 1,148,495.03 | 1,148,495.03 | 1,036,323.38 | 1,036,323.38 |
| 其他权益工具 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 资本公积 | 705,023.34 | 697,598.72 | 777,418.96 | 770,814.60 |
| 其他综合收益 | 33,310.70 | 37,661.35 | 28,292.58 | 28,012.70 |
| 一般风险准备 | 6,920.72 | 6,983.76 | 6,312.28 | 5,711.75 |
| 盈余公积 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 61,967.66 | 117,750.96 | 148,830.44 | 312,502.34 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,585,747.44 | 2,858,375.60 | 2,332,063.41 | 2,477,629.60 |

| | | | | |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 少数股东权益 | 2,439,661.39 | 2,411,881.24 | 2,337,318.97 | 2,034,631.13 |
| 所有者权益合计 | 5,025,408.83 | 5,270,256.83 | 4,669,382.38 | 4,512,260.73 |
| 负债及所有者权益总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |

表 3-4 广开控股最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 240,787.12 | 1,421,206.49 | 934,455.52 | 811,368.13 |
| 其中：营业收入 | 216,229.34 | 1,311,964.01 | 808,977.05 | 681,029.07 |
| 利息收入 | 14,885.33 | 62,019.39 | 70,202.36 | 64,408.65 |
| 已赚保费 | - | - | - | - |
| 手续费及佣金收入 | 9,672.45 | 47,223.09 | 55,276.10 | 65,930.41 |
| 二、营业总成本 | 280,279.86 | 1,476,561.44 | 1,179,391.59 | 897,486.48 |
| 其中：营业成本 | 168,164.14 | 1,007,230.77 | 706,179.16 | 561,717.79 |
| 利息支出 | 6,431.88 | 22,033.95 | 19,112.92 | 33,930.11 |
| 手续费及佣金支出 | 2,116.72 | 9,318.76 | 11,966.91 | 14,659.45 |
| 税金及附加 | 4,184.89 | 29,476.87 | 18,498.06 | 19,225.40 |
| 销售费用 | 5,839.83 | 30,390.95 | 26,063.51 | 17,458.57 |
| 管理费用 | 34,874.37 | 162,548.60 | 159,007.98 | 154,773.17 |
| 研发费用 | 6,381.75 | 40,449.57 | 28,838.28 | 10,220.71 |
| 财务费用 | 52,286.28 | 175,111.97 | 209,724.76 | 85,501.29 |
| 其中：利息费用 | 64,561.04 | 234,591.41 | 211,915.15 | 174,675.32 |
| 利息收入 | 12,678.44 | 76,515.30 | 80,631.12 | 73,566.25 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | - | 15,901.48 | 77,633.18 | -15,823.36 |
| 加：其他收益 | 7,071.90 | 18,537.06 | 12,721.12 | 10,876.10 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 34,637.28 | 166,007.61 | 125,196.44 | 158,541.01 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 20,815.37 | 95,204.02 | 44,573.78 | 61,728.93 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | - | - | - | - |
| 汇兑损益（损失以“-”号填列） | - | - | - | -6.41 |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -33,832.97 | 6,176.44 | 34,844.05 | 48,753.46 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -13.64 | -4,086.82 | -5,115.97 | -3,633.24 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -342.25 | -17,473.35 | -16,612.04 | -1,021.91 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -16.67 | 86.85 | 9,112.21 | 253.20 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -31,989.09 | 113,892.84 | -84,790.27 | 127,643.86 |
| 加：营业外收入 | 220.83 | 2,126.05 | 2,420.55 | 8,174.23 |
| 减：营业外支出 | 833.98 | 22,428.89 | 8,044.65 | 27,135.86 |
| 四、利润总额（亏损以“-”号填列） | -32,602.24 | 93,590.00 | -90,414.37 | 108,682.23 |
| 减：所得税费用 | -4,854.06 | 25,370.38 | 6,713.68 | 30,737.22 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| （一）按所有者归属分类 | | | | |
| 1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | -43,241.33 | -16,295.46 | -135,324.11 | 36,473.53 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 15,493.15 | 84,515.07 | 38,196.07 | 41,471.48 |
| （二）按经营持续性分类 | | | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 3,344.98 | 16,102.52 | -1,636.31 | 15,344.44 |
| （一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 1,563.53 | 9,737.64 | 279.88 | 5,252.92 |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | - | -225.09 | -766.22 | 1,894.47 |
| 2.将重分类进损益的其他综合收益 | 1,563.53 | 9,962.73 | 1,046.10 | 3,358.45 |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 1,781.45 | 6,364.88 | -1,916.19 | 10,091.52 |
| 七、综合收益总额 | -24,403.21 | 84,322.14 | -98,764.35 | 93,289.45 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -41,677.80 | -6,557.82 | -135,044.23 | 41,726.45 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 17,274.59 | 90,879.95 | 36,279.87 | 51,563.00 |
| 八、每股收益 | - | - | - | - |
| 基本每股收益 | - | - | - | - |
| 稀释每股收益 | - | - | - | - |

表 3-5 广开控股最近三年及一期现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 236,995.20 | 1,379,029.88 | 837,901.26 | 733,733.50 |
| 处置交易性金融资产净增加额 | 24,456.76 | -48,207.95 | -11,772.08 | 84,903.87 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 19,694.53 | 88,319.08 | 98,552.64 | 109,715.36 |
| 拆入资金净增加额 | 9,000.03 | 56,999.99 | 13,814.93 | - |
| 回购业务资金净增加额 | 48,133.99 | 134,723.20 | -63,538.23 | 80,269.15 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | 53,430.72 | -331.58 | -26,827.19 | 77,051.97 |
| 收到的税费返还 | 1,249.94 | 23,736.96 | 53,355.22 | 1,901.18 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 24,847.86 | 181,848.99 | 294,645.92 | 269,687.08 |
| 经营活动现金流入小计 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 289,142.27 | 1,289,675.17 | 860,982.46 | 676,119.61 |
| 拆出资金净增加额 | -10,468.63 | 46,616.34 | -77,903.47 | 98,975.71 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 6,127.84 | 17,352.64 | 14,281.42 | 16,886.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 46,115.29 | 146,721.24 | 142,939.30 | 130,789.38 |
| 支付的各项税费 | 28,272.47 | 161,785.12 | 88,096.85 | 86,569.55 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 42,540.72 | 159,557.53 | 147,393.79 | 223,557.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 收回投资收到的现金 | 671,190.68 | 1,892,671.88 | 3,812,814.56 | 1,591,886.69 |
| 取得投资收益收到的现金 | 24,460.68 | 106,470.80 | 97,540.24 | 92,841.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 13.60 | 1,828.27 | 10,597.13 | 5,978.47 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,583.17 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 323,177.68 | 294,433.20 | 189,437.87 | 178,233.72 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 291,217.88 | 516,186.21 | 344,845.08 | 321,634.11 |
| 投资支付的现金 | 304,082.29 | 2,853,909.25 | 3,725,494.02 | 2,607,785.11 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 41,527.14 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 316,770.04 | 194,098.70 | 203,849.50 | 553,746.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 吸收投资收到的现金 | 110,005.00 | 803,151.89 | 370,313.69 | 919,102.39 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 105.00 | 5917.40 | 17,463.69 | 587,261.33 |
| 取得借款收到的现金 | 1,470,435.46 | 4,558,404.50 | 3,636,292.61 | 3,458,358.48 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 29,735.61 | 351,140.02 | 284,696.17 | 351,313.94 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,052,787.01 | 3,394,747.38 | 3,314,807.80 | 2,505,728.82 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 79,197.31 | 322,729.24 | 335,157.28 | 309,429.33 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | 45,049.12 | 47,665.60 | 1,300.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 350,539.18 | 476,828.33 | 539,340.56 | 437,859.38 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -222.54 | -5,225.77 | -4,076.79 | 178.80 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 | 2,048,272.68 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 2,437,933.60 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 |

(2) 财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于广开控股提供的标准无保留意见的 2021 年审计报告、2022 年审计报告、2023 年审计报告的合并财务报表及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据。

① 资产和负债情况

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股资产总额分别为 12,169,255.07 万元、13,065,346.01 万元、15,137,913.49 万元和 15,365,430.45 万元。随着广开控股经营规模的不断扩大，资产规模得到快速扩张。2023 年广开控股理财产品、权益工具、债务工具、结构性存款、资管类产品增加导致交易性金融资产大幅上升，房屋及建筑、机械设备增加导致固定资产上升。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股流动资产的比例分别为 49.80%、48.16%、48.37%和 47.45%，非流动资产的比例分别为 50.20%、51.84%、51.63%和 52.55%。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股的总负债分别为 7,656,994.34 万元、8,395,963.63 万元、9,867,656.66 万元和 10,340,021.61 万元，总体呈增长趋势；其中，流动负债分别为 3,509,645.92 万元、3,913,475.92 万元、4,429,460.37 万元和 4,168,565.27 万元，分别占负债总额的 45.84%、46.61%、44.89%和 40.31%；非流动负债分别为 4,147,348.42 万元、4,482,487.71 万元、5,438,196.28 万元和 6,171,456.34 万元，分别占负债总额的 54.16%、53.39%、55.11%和 59.69%。

② 收入及盈利水平

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股营业总收入分别为 811,368.13 万元、934,455.52 万元、1,421,206.49 万元及 240,787.12 万元。2024 年 1-3 月营业总收入同比下滑 1.96%。近三年，广开控股营业收入增长明显。2023 年广开控股营业收入较 2022 年增加 486,750.97 万元，增幅 52.09%，主要系高端装备制造板块收入大幅增长及下属子公司物业销售收入大幅增加导致项目投资运营板块收入同比上升 915.89%所致；2022 年广开控股营业总收入较 2021 年增加 123,087.39 万元，增幅为 15.17%，主要系当年新增合并上市公司上海泰胜风能装备股份有限公司导致收入同比增加。

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股分别实现营业毛利润 201,060.78 万元、197,196.52 万元、382,622.98 万元和 64,074.37 万元；毛利率分别为

24.78%、21.10%、26.92%和 26.61%，整体呈上升趋势。2023 年毛利率较 2022 年上升主要系毛利率较高的科技园区建设运营占比提高所致。

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股分别实现净利润 77,945.01 万元、-97,128.05 万元、68,219.62 万元和 -27,748.18 万元。2024 年 1-3 月净利润较上年同期下降 53,128.78 万元，降幅为 209.33%，主要系股票二级市场下滑所致；2023 年净利润较 2022 年增加 165,347.67 万元，主要系 2022 年度因汇兑损益波动等原因导致大幅亏损，2023 年度汇率平稳且业务盈利所致；2022 年度广开控股净利润为 -97,128.05 万元，主要系财务费用和信用减值损失大幅增加，而公允价值变动收益大幅减少所致，具体如下：

(1) 销售费用。2022 年销售费用较上年同期增加 8,604.94 万元，增幅 49.29%，主要是由于子公司广州黄埔君澜酒店有限公司 2021 年 5 月投入运营，2022 年较 2021 年增加 3,764.23 万元销售费用；子公司北京利德曼生化股份有限公司营业收入增加导致销售费用相应增加 1,451.06 万元。

(2) 财务费用。2022 年广开控股财务费用较上年同期增加 124,223.47 万元，增幅 145.29%，主要是由于利息费用受带息负债增加、财政贴息减少的影响，同比增加 37,239.83 万元，汇兑净损失受汇率波动影响，同比增加 93,456.43 万元。

(3) 信用减值损失。2022 年广开控股信用减值损失较上年同期增加约 15,590.13 万元，增幅 1,525.59%，主要是子公司受所持金融资产估值下降、计提信用减值损失的影响，其中主要是债券投资减值和股票质押回购业务减值。

(4) 公允价值变动损益。2022 年广开控股公允价值变动损益较上年同期减少 13,909.41 万元，降幅 28.53%，受到市场行情波动影响，公司持有的股票、资管产品等产生的公允价值变动损失，粤开证券当期证券自营业务及私募股权项目估值同比下降。

(5) 投资收益。2022 年度广开控股投资收益较上年同期减少 33,344.57 万元，降幅 21.03%，主要是由于子公司凯得金服旗下广州科创上年同期出售 8 个项目投资收益大幅增加，当期无此类业务，粤开证券当期受市场行情影响，投资收益同比减少所致。

综上所述，广开控股 2022 年大幅亏损主要系非经常性损失对利润造成较大侵蚀，主要受美元升值、上市公司二级市场股价及煤炭价格波动影响。该利润

亏损情况未对广开控股偿债能力和经营情况产生重大影响。2023 年随着外汇市场平缓、煤价下调，净利润扭亏为盈，为 68,219.62 万元。2024 年 1-3 月，广开控股净亏损 2.77 亿元，较 2023 年同期下降 53,128.78 万元，主要系股票二级市场下滑，公允价值变动收益为负所致。

③ 偿债能力分析

表 3-6 广开控股偿债能力各项数据

| 项目 | 2024 年 3 月末/2024 年 1-3 月 | 2023 年末 /2023 年度 | 2022 年末 /2022 年度 | 2021 年末 /2021 年度 |
|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动比率 (倍) | 1.75 | 1.65 | 1.61 | 1.73 |
| 速动比率 (倍) | 1.41 | 1.35 | 1.30 | 1.46 |
| 资产负债率 (%) | 67.29 | 65.19 | 64.26 | 62.92 |
| EBITDA (亿元) | - | 41.45 | 27.23 | 34.68 |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | - | 1.53 | 1.01 | 1.53 |

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股的流动比率分别是 1.73、1.61、1.65 和 1.75，速动比率分别是 1.46、1.30、1.35 和 1.41，短期偿债能力基本保持稳健。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股资产负债率分别为 62.92%、64.26%、65.19%和 67.29%，资产负债结构较为健康，长期偿债能力较强。

④ 现金流分析

表 3-7 广开控股现金流数据

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 经营活动现金流入 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 经营活动现金流出 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 投资活动现金流入 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |
| 投资活动现金流出 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |

| | | | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 筹资活动现金流入 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |
| 筹资活动现金流出 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |

(a) 经营活动现金流分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广开控股经营活动产生的现金流量净额分别为 124,363.69 万元、20,342.14 万元、-5,589.48 万元和 16,079.07 万元。

2024 年 1-3 月广开控股经营活动产生的现金流量净额较上年同期相比由负转正，主要系代理买卖证券收到的现金净额及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额大幅上升所致；2023 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额为-5,589.48 万元，较 2022 年同期下降 25,931.62 万元，降幅为 127.48%，主要系支付各项税费大幅增加所致；2022 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 104,021.55 万元，主要系子公司开发区投控当年开发项目的支出增加；子公司粤开证券受市场行情影响，当期融出资金规模增加额、客户交易资金余额、当期债券回购规模同比减少所致。

(b) 投资活动现金流分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广开控股投资活动产生的现金流量净额分别为-1,614,225.98 万元、-203,742.76 万元、-1,268,790.00 万元和 106,772.41 万元。

2024 年 1-3 月广开控股投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 438,293.56 万元，主要系收回投资及收到其他与投资活动有关的现金大幅增加所致；2023 年度投资活动产生的现金流量净额相比 2022 年度减少 1,065,047.24 万元，主要系投资活动收回的现金下降所致；2022 年度广开控股投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了 1,410,483.22 万元，主要系当期出售理财产品、国债、股票等引起收回投资收到的现金同比增加，支付其他与投资活动有关的现金同比减少所致。

(c) 筹资活动现金流分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，广开控股筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,475,757.29 万元、101,996.83 万元、1,518,391.46 万元和 127,652.56 万元。

2024 年 1-3 月，广开控股筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 903,490.08 万元，主要系偿还较多债务及支付其他与筹资活动有关的现金增长所

致；2023 年度筹资活动产生的现金流量净额增加了 1,416,394.63 万元，增幅 1,388.67%，主要系吸收投资收到的现金增加所致；2022 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 1,373,760.46 万元，主要系融资规模减少，吸收投资收到的现金相较于 2021 年减少且偿还债务支付的现金同比增加所致。

(七) 防范利益冲突的措施

1、与原始权益人的利益冲突分析

原始权益人持有同类型基础设施项目，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，原始权益人与外部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，或通过与外部管理机构的关联关系影响基础设施项目的运营管理。如原始权益人持有的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目所在区域相近、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。

2、利益冲突的防范措施

本基金针对与原始权益人可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

(1) 本基金聘任的外部管理机构承诺为本基金设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保独立、避免交叉、确保隔离商业或其他敏感信息等。

(2) 本基金拟定了审核关联交易、避免竞争和防控利益冲突的机制、条款，例如：本基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排（如相关基础设施项目应当按照基金首次发售的要求聘请符合规定的评估机构予以评估）、基金份额持有人大会对本基金购入或出售特定基础设施项目的审议、基金份额持有人大会对特定关联交易的审议、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）。

2023 年 11 月，广开控股已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1.在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

2. 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

3. 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

4. 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。”

为有效督促外部管理机构市场化运营本基础设施资产，有效防范同业竞争和利益冲突，参与各方在《运营管理协议》中合理地设置激励和约束措施，以基础运营管理费来基本覆盖外部管理机构运营成本，以绩效运营管理费作为激励约束机制。

(八) 基础设施项目转让的审批情况

1、原始权益人内部决策情况

根据广州开发区国有资产监督管理局于 2018 年 5 月 8 日批复的《广州开发区金融控股集团有限公司章程》第十三条和第十四条的规定，广州开发区国有资产监督管理局根据广州开发区管委会授权，代表广州开发区管委会履行出资人职责，审核批准广开控股及全资、控股及实际控制企业土地资产处置事项。

根据广州开发区国有资产监督管理局于 2018 年 5 月 8 日批复的《广州开发区金融控股集团有限公司章程》第二十条的规定，公司董事会决定公司内部国有产权和国有资产置换、无偿划转事项；决定公司及全资、控股及实际控制企业单笔资产超过 500 万元以上的资产处置和相应的资产评估结果备案事项。2020 年 7 月 27 日，广开控股第六届董事会第七十八次会议作出决议，同意开展基础设施公募 REITs 项目，并授权工作小组决策具体方案，包括但不限于项目筹备、标的资产重组、交易结构调整等相关工作。根据上述董事会决议，广开控股已履行内部流程同意相关交易方案。

2022 年 3 月 24 日，广开控股第七届董事会第九次会议作出决议：“1.同意以不低于 2021 年末的资产评估价值申报发行基础设施 REITs；2.同意创新大厦园

区和创意大厦园区的土地用地性质重新确认为 B29；3.同意项目的整体重组交易方案，根据重组方案的实际需求新设项目公司和划转资产，由我司以转让创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三家项目公司 100% 股权的方式发行基础设施 REITs；4.同意报请国资局明确广州开发区高科技产业园基础设施 REITs 项目相关资产转让环节国有资产交易程序，无需履行国有资产进场交易程序；5.同意报请管委会对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 出具无异议函，其中：一、同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经广州开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任；二、确认创意大厦园区和创新大厦园区的用地为新型产业用地，用于科技研发及办公场所；6.同意公募 REITs 工作小组的成员调整及职责分工，授权工作小组对交易方案、发行价格、持有份额等事项进行决策，并在授权范围内具体处理本次公募 REITs 发行的全部相关事宜。”

因此，广开控股对基础设施项目的转让获得了合法有效的内部授权。

2、项目资产转让的合法合规性

(1) 2022 年 9 月 9 日，广开控股向广州开发区国有资产监督管理局报送《广州开发区控股集团有限公司关于广州开发区创新基地等高科技产业园基础设施 REITs 项目申报相关事宜的请示》，就开展基础设施不动产投资信托基金试点项目进行请示。

开发区国资局报请广州开发区管委会批准。2022 年 9 月 23 日，广州开发区管委会出具复函同意，“对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以 100% 股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”，“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”

(2) 鉴于广开控股与开发区投控的控股股东与实际控制人均为广州开发区管委会，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号），项目资产转让行为本应履行企业国有产权转让的相关程序。关于本项目国有资产转让所涉审批流程，广开控股向开发区国资局报送了《广州开发区控股集团有限公司关于明确广州开发区高科技产业园基础设施 REITs 项目相关资产转让环节国有资产交易程序的请示》，并于 2022 年 9 月 8 日获得开发区国资局的复函，其中

明确表示“基础设施 REITs 是通过证券交易所公开发行的金融产品，执行中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度，遵循等价有偿和公开公平公正的原则公开规范发行，无需另行履行国有资产进场交易程序”；广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具复函，同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。

综上，本项目基础资产为开展 REITs 业务进行转让已取得相关批复，批复程序合法有效，可以向项目公司合法转让创新基地资产、创新大厦园区资产、创意大厦园区资产。

3、项目公司股权转让的合法合规性

(1) 2022 年 9 月 9 日，广开控股向开发区国资局报送《广州开发区控股集团有限公司关于广州开发区创新基地等高科技产业园基础设施 REITs 项目申报相关事宜的请示》，就开展基础设施不动产投资信托基金试点项目进行请示。

开发区国资局报请广州开发区管委会批准。2022 年 9 月 23 日，广州开发区管委会出具复函同意，“对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议”，“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”。

(2) 鉴于广开控股与开发区投控的控股股东与实际控制人均为广州开发区管委会，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号），项目公司股权转让行为应履行企业国有产权转让的相关程序。因广州三创肆号、广州三创伍号、广州三创陆号设立时亦同时由广开控股 100%直接持股，故亦适用《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号）的规定，广州三创肆号、广州三创伍号、广州三创陆号的股权转让行为本应履行企业国有产权转让的相关程序。关于本项目国有资产转让所涉审批流程，广开控股向开发区国资局报送了《广州开发区控股集团有限公司关于明确广州开发区高科技产业园基础设施 REITs 项目相关资产转让环节国有资产交易程序的请示》，并于 2022 年 9 月 8 日获得开发区国资局的复函，其中明确表示“基础设施 REITs 是通过证券交易所公开发行的金融产品，执行中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》等证券监管制度，遵循等价有偿和公开公平公正的原则公

开规范发行，无需另行履行国有资产进场交易程序”；广州开发区管委会于2022年9月23日出具复函，同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。

广开控股已完成内部程序，内部程序合法有效，可以合法取得项目公司股权，并有权合法转让项目公司的股权。

(九) 主体信用情况、历史信用情况

1、资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于2024年6月13日出具的《广州开发区控股集团有限公司2024年度跟踪评级报告》(编号：信评委函字[2024]跟踪0591号)，广开控股的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。基金管理人结合广开控股的财务情况、资产运营情况以及现场访谈情况，认为广开控股的财务状况与资产运营情况持续健康，相关内控制度较为健全，整体资信情况良好。

2、失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站(<http://www.gsxt.gov.cn>)、信用中国网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)、中国执行信息公开网(<http://zxgk.court.gov.cn>)、中华人民共和国应急管理部网站(<https://www.mem.gov.cn>)、中华人民共和国生态环境部网站(<https://www.mee.gov.cn>)、国家市场监督管理总局(<http://www.samr.gov.cn>)、国家发展和改革委员会网站(<http://www.ndrc.gov.cn>)和财政部网站(<http://www.mof.gov.cn>)、国家统计局网站(<http://www.stats.gov.cn>)、国家税务总局网站(<http://www.chinatax.gov.cn>)，广开控股最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

三、基础设施外部管理机构：广州凯云发展股份有限公司

(一) 设立、存续和历史沿革情况

1、基本情况

表 3-8 凯云发展基本情况

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企业名称 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 企业类型 | 其他股份有限公司 |
| 成立日期 | 2009年12月10日 |
| 统一社会信用代码 | 914401166986609822 |
| 注册资本 | 10,909.0909万人民币 |
| 法定代表人 | 刘建春 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房 |
| 经营范围 | 园区管理服务；住房租赁；物业管理；会议及展览服务；专业设计服务；停车场服务；企业管理咨询；建筑物清洁服务；外卖递送服务；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务；酒类经营；理发服务 |
| 登记状态 | 在营（开业）企业 |

2、历史沿革

(1) 有限公司设立

2009年8月10日，广州凯得控股有限公司（以下简称“凯得控股”，凯云发展现控股股东广州开发区控股集团有限公司前身）第四届董事会通过[2009]8号董事会决议，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（以工商部门核准为准），注册资本3800万元。

2009年11月9日，广州经济技术开发区管理委员会办公室向凯得控股出具穗开外收[2009]290号《区党工委、管委会办公室公文办理情况复函》，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（具体以工商局核准为准）。同意暂安排经费2000万元通过增资开发区投控用于注册成立该新项目公司，所需资金在财政融资户代垫。

2009年11月30日，广州市工商行政管理局萝岗分局签发（穗）名预核内字[2009]第08200911300006号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准的企业名称为“广州凯云物业管理有限公司”（即上述广州凯得国际会议中心经营管理有限公司）。

2009年12月2日，投资人开发区投控申请设立广州凯云物业管理有限公司，注册资本为2,000.00万元。

2009年12月4日，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具广会所验字(2009)第09005880010号《凯云物业验资报告》，截至2009年12月3日，广州凯云物业管理有限公司已收到开发区投控缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币2,000.00万元，实收资本占注册资本的100%。

2009年12月10日，广州市工商行政管理局萝岗分局向广州凯云物业管理有限公司签发《企业开业通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司设立。

广州凯云物业管理有限公司设立时，股东情况及持股比例如下：

表 3-9 股东情况及持股比例一

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|--------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州永龙建设投资有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |
| 合计 | | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |

(2) 第一次股权无偿划转

2012年，开发区投控与凯得控股签订《凯云物业股权划转协议》，约定开发区投控将所持有的广州凯云物业管理有限公司100%股权全部无偿划转至凯得控股。股权划转总价值为19,563,011.75元，并以国富浩华会计师事务所广东分所出具的以2011年12月31日为基准日的《广州凯云物业管理有限公司2011年12月31日清产核资专项审计报告》【国浩粤专审字(2012)第804c4号】中所述资产状况作为划转依据。

2012年1月13日，国富浩华会计师事务所广东分所出具国浩粤专审字(2012)第804c4号《广州凯云物业管理有限公司2011年12月31日清产核资专项审计报告》，截止2011年12月31日，广州凯云物业管理有限公司净资产为19,563,011.75元。

2012年4月18日，凯得控股出具2012[4]号董事会决议，审议通过《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》，并上报区国资局备案后执行。

2012年5月10日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次无偿划转出资人的产权情况予以确认，并就《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》进行备案。该方案的操作拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。先将广州留学人员创业园有限公司所持有广州凯得物业管理有限公司(以下简称“凯得物业”)的

全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下，然后对广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

2012年11月21日，广州凯云物业管理有限公司通过股东决议，股东开发区投控持有的100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股。根据广开控股的工商内档资料、开发区投控的章程，上述划转发生时，广州凯云物业管理有限公司、开发区投控均为凯得控股100%控股的下属企业。因此，开发区投控持有的100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2012年12月20日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具《准予变更（备案）登记通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为广州凯得控股有限公司。

本次无偿划转完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

表 3-10 股东情况及持股比例二

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |
| | 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |

(3) 第一次吸收合并

2012年4月18日凯得控股出具的2012[4]号董事会审议的《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。在凯得物业的全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下后，广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

根据广开控股的工商内档资料、《广州凯得物业管理有限公司章程（2012）》，凯得物业在吸收合并前的股东为凯得控股和广州凯得科技发展有限公司（以下简称“凯得科技”），其中凯得控股出资290.00万元，持股比例为96.67%，凯得

科技出资 10.00 万元，持股比例为 3.33%。凯得科技同时也为凯得控股持股 100% 的下属企业。

2012 年 12 月 25 日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，合并后注册资本变为 2,300.00 万元，其中凯得控股出资 2,290.00 万元，占注册资本的 99.57%，凯得科技出资 10.00 万元，占注册资本的 0.43%；同意双方签订的《吸收合并协议》。

2012 年 12 月 25 日，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业签订《吸收合并协议》，以 2012 年 12 月 25 日为吸收合并基准日，约定广州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，凯得物业解散并注销。吸收合并后，广州凯云物业管理有限公司注册资本由 2,000.00 万元变更为 2,300.00 万元。凯得控股出资 2,290.00 万元，占注册资本的 99.57%，凯得科技出资 10.00 万元，占注册资本的 0.43%。广州凯云物业管理有限公司同时出具《广州凯云物业管理有限公司债权债务情况说明》，自工商变更手续完成之日起，凯得物业债权、债务全部由广州凯云物业管理有限公司继承。凯得物业已于 2013 年 2 月 27 日在《南方日报》刊登了《吸收合并公告》，公告了债权人。

2012 年 11 月 29 日，广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》，截至 2012 年 10 月 31 日，广州凯云物业管理有限公司已收到凯得物业将其拥有的全部资产 5,180,206.99 元，负债 1,073,711.83 元，所有者权益 4,106,495.16 元（其中实收资本 3,000,000.00 元）财产转移清册，作为以股权换取股权的方式股权转移的注册资本（实收资本）人民币 300.00 万元。吸收合并新增实收资本占新增注册资本的 100.00%。吸收合并后累计实收资本为 2,300.00 万元，其中凯得控股出资为人民币 2,290.00 万元，占变更注册资本的 99.57%；凯得科技出资为人民币 10.00 万元，占变更后注册资本的 0.43%。

上述验资报告出具时，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业股东会尚未通过吸收合并事宜，未正式签订《吸收合并协议》，也未完成相关的工商变更手续。根据《中国注册会计师审计准则第 1602 号—验资》第十四条规定，仍应视为未完成实际出资。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的国浩粤审字[2013]805B0019 号《关于广州凯得物业管理有限公司 2012 年度

财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的瑞华粤审字[2013]805B0001 号《关于广州凯云物业管理有限公司、广州凯得物业管理有限公司 2012 年度汇总财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元；广州凯云物业管理有限公司资产总额为 24,091,679.71 元，负债总额为 5,179,732.87 元，股东权益（净资产）为 18,911,946.84 元；广州凯云物业管理有限公司和凯得物业汇总的合并资产总额为 31,104,902.46 元，负债总额为 7,375,999.66 元，股东权益（净资产）为 23,728,902.80 元。

2020 年 12 月 10 日，广州市瑞亿泰会计师事务所（普通合伙）出具瑞会专审字[2020]第 4125 号《广州凯云发展股份有限公司验资报告复核其他专项审计报告》，对广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》进行了复核，确认截至 2014 年 5 月 7 日，股东凯得控股及凯得科技已完成对广州凯云物业管理有限公司的实际出资义务。

2014 年 2 月 28 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具（穗）登记内销字[2014]第 08201402270032 号《企业核准注销登记通知书》，核准凯得物业注销。

2014 年 5 月 7 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具穗工商（萝）内变字[2014]第 08201405060003 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为凯得控股和凯得科技，注册资本变更为 2,300.00 万元。

2012 年 12 月 8 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次吸收合并后的出资人产权情况予以确认。

本次吸收合并完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

表 3-11 股东情况及持股比例三

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|------|-------|-------|------|------|
|----|------|-------|-------|------|------|

| | | | | | |
|----|--------------|-----------------|-----------------|----|----------------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

(4) 第一次股东名称变更

2018年4月18日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，广州凯云物业管理有限公司股东广州凯得控股有限公司名称变更为广州开发区金融控股集团有限公司（以下简称“开发区金控”）。

2018年4月20日，广州开发区市场和质量技术监督局出具穗工商（埔）内变字[2018]第12201804190090号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东名称变更为开发区金控。

本次股东名称变更后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

表 3-12 股东情况及持股比例四

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

(5) 公司名称变更

2018年12月5日，广州凯云物业管理有限公司向广州市黄埔区市场和质量技术监督局提交《名称预先核准申请书》。2018年12月14日，广州市黄埔区市场和质量技术监督局出具穗名核内字（2018）第01201812110001号《商事主体名称变更核准通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司名称变更为广州凯云发展有限公司（以下简称“凯云有限”）。

2019年1月25日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

2019年1月28日，广州市黄埔区市场和质量技术监督局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901255056《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

(6) 第二次股东名称变更

2019年1月31日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901315048号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司（以下简称“高新科控”）。

2019年7月31日，凯云有限通过股东会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中股东广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司。

2019年8月8日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第12201908070079号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东名称变更为高新科控和开发区金控。

本次股东名称变更后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

表 3-13 股东情况及持股比例五

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州高新区科技控股集团有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

（7）第二次股权无偿划转

2019年8月1日，开发区金控出具[2019]13号《董事会会议纪要》，同意在凯云有限与项目公司合并重组前，将高新科控持有凯云有限的0.43%股权划转至开发区金控。

2019年8月1日，凯云有限通过股东会决议，同意高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为0元，其他股东放弃优先购买权。

2019年8月2日，开发区金控与高新科控签署了《广州凯云发展有限公司国有股权无偿划转协议》，约定以2018年12月31日为划转基准日，由高新科控向开发区金控划转其持有的凯云有限0.43%股权，划转后，高新科控不再持有凯云有限股权，开发区金控持有凯云有限100%股权。

根据广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年4月3日出具的广会审字[2019]G18031220069号《广州凯云发展有限公司2018年度审计报告

告》，截止 2018 年 12 月 31 日，凯云有限资产总额为 10,980.58 万元，负债总额为 4,993.16 万元，股东权益（净资产）为 5,987.42 万元。

2019 年 8 月 3 日，高新科控与开发区金控签订《广州凯云发展有限公司股权转让合同》，约定高新科控将持有的凯云有限 0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为 0.00 元。

根据开发区金控、高新科控和凯云有限共同出具的《关于广州凯云发展有限公司 0.43%股权无偿划转的确认书》，各方虽然在办理无偿划转变更登记手续时依据工商部门的要求出具了制式版本股东会决议和股权转让合同，但高新科控持有的 0.43%股权转让给开发区金控的行为性质上属于无偿划转，并非股权转让。

上述无偿划转发生时，高新科控、凯云有限均为开发区金控 100.00%控股的下属企业。因此，高新科控持有的 0.43%股权转让给开发区金控的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2019 年 9 月 18 日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第 122019009180443 号《准予变更登记（备案）通知书》，核准凯云有限股东变更为开发区金控。

2020 年 3 月 23 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限本次无偿划转的产权变动情况进行了确认，开发区金控登记为凯云有限的唯一出资人，持股比例 100%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

表 3-14 股东情况及持股比例六

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,300.00 | 2,300.00 | 货币 | 100.00% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

(8) 第三次股权无偿划转

2019 年 12 月 26 日，广州明信会计师事务所有限公司出具穗明信审字[2019]第 1938 号《广州凯云发展有限公司（合并）2019 年 1 月到 11 月审计报告》，截止 2019 年 11 月 30 日，凯云有限全部所有者权益（或股东权益）为人民币 83,794,500.05 元，其中 23%股权对应的所有者权益约为 1,927.27 万元。

2020年2月17日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资（2020）20号《关于同意广州凯云发展有限公司、科学城（广州）园区投资运营发展有限公司等公司股权无偿划转的批复》，同意以2019年11月30日为划转基准日，2020年1月1日为交割日，将开发区金控持有的凯云有限23%股权，按照账面净资产值1,927.27万元无偿划转给科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）。

2020年2月20日，开发区金控与科学城集团签订《凯云发展国有股权无偿划转协议》，约定开发区金控将持有的凯云有限23.00%的股权划转给科学城集团，划转基准日为2019年11月30日，交割日为2020年1月1日。划转后，开发区金控股出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年2月20日，凯云有限通过股东会决议，同意股东开发区金控将原认缴出资2,300.00万元占注册资本100.00%转让23.00%的股权共529.00万元给科学城集团，转让金额为0.00元。变更后，开发区金控以货币出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团以货币出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年3月3日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2020）第12202003030176号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东变更为开发区金控和科学城集团，其中开发区金控持股77.00%，科学城集团持股23.00%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

表 3-15 股东情况及持股比例七

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 1,771.00 | 1,771.00 | 货币 | 77.00% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 23.00% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

本次无偿划转未办理国有产权登记。

（9）第一次增资

2020年4月26日，凯云有限通过股东会决议，同意开发区金控以广州穗开物业投资有限公司（以下简称“穗开公司”）公司100%股权增资，注册资本增加至2,763.5237万元，开发区金控出资比例变更为80.86%，科学城集团出资比例变更为19.14%。

2020年4月27日，开发区金控第六届董事会第七十四次会议通[2020]30号董事会决议，同意将其持有穗开公司100%股权以剔除划出股权后的评估结果34,643,380.39元作为开发区金控的出资对凯云有限进行增资；同意与科学城集团、凯云有限签署《增资扩股协议》。

2020年4月5日，广州中隆华资产评估有限公司出具穗隆评报字(2020)第1010号《广州开发区金融控股集团有限公司拟对广州凯云发展有限公司增资扩股所涉及的广州穗开物业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，截至评估基准日2019年12月31日，穗开公司净资产账面价值3,634.22万元，股东全部权益的评估价值3,832.37万元，增值198.15万元，增值率5.45%。其中剔除已划出可供出售金融资产评估价值47,834.49元和已划出长期股权投资评估价值3,632,485.12元后的穗开公司剔除划出股权后的评估价值为34,643,380.39元。

2020年4月27日，凯云有限与开发区金控、科学城集团签署《增资扩股协议书》，约定开发区金控以穗开公司100%股权增资，注册资本增加至2,763.5237万元，开发区金控出资比例变更为80.86%，科学城集团出资比例变更为19.14%。

2020年4月27日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字[2020]第12202004270120号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限注册资本变更为2,763.5237万元。

2020年7月3日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限增资扩股的产权变动情况进行了确认，开发区金控实缴注册资本增加到2,763.5237万元，持股比例为80.86%，科学城集团实缴注册资本为529.00万元，持股比例为19.14%。

2020年10月29日，广州而翔会计师事务所（普通合伙）出具穗翔验字[2020]第8005号《广州凯云发展有限公司验资报告》，经审验，截至2020年4月30日止，变更后的实收资本为2,763.5237万元。

本次增资完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

表 3-16 股东情况及持股比例八

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-------------------|-------------------|-------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,234.5237 | 2,234.5237 | 货币、股权 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 19.14% |
| 合计 | | 2,763.5237 | 2,763.5237 | - | 100.00% |

(10) 整体变更为股份公司

2020年5月22日，凯云有限通过《广州凯云发展有限公司第四届董事会第二十二次会议决议》，审议通过《发展规划部关于开展公司整体变更为股份有限公司有关工作的请示》，同意凯云有限以2020年4月30日为基准日，以经审计的账面净资产折股整体变更为股份有限公司。

2020年7月21日，开发区金控出具穗开金控[2020]220号《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的批复》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。2020年7月24日，科学城集团出具《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的回函》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。

2020年8月5日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司整体变更设立股份公司进行了审计，并出具了XYZH/2020GZA10596号《广州凯云发展有限公司2019年度、2020年1-4月审计报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产为人民币129,266,814.41元。

2020年8月26日，中联国际出具中联国际评字〔2020〕第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益（净资产）价值资产评估报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产评估值为19,495.45万元。

2020年8月27日，开发区金控出具穗开金控〔2020〕259号《关于广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案的批复》，同意《广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案》。

2020年9月2日，凯云有限召开股东会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产129,266,814.41元按照1:0.7736的比例折股投入股份有限公司，剩余29,266,814.41元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为100,000,000.00元，股份总额100,000,000股，每股面值1.00元。

2020年9月3日，凯云有限就上述中联国际评字〔2020〕第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益(净资产)价值资产评估报告》向开发区金控备案，并取得PG2020018号《国有资产评估项目备案表》。

2020年9月11日，开发区金控与科学城集团签订《广州凯云发展股份有限公司发起人协议》，约定共同发起设立公司，公司股份总额为100,000,000股，每股面值为人民币1.00元，注册资本为人民币100,000,000.00元；各发起人以各自在凯云有限的出资比例对应截至2020年4月30日经审计的账面净资产作为出资，整体变更设立后各股东持股比例保持不变。

2020年9月11日，凯云发展召开广州凯云发展股份有限公司创立大会暨2020年第一次股东大会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产129,266,814.41元按照1:0.7736的比例折股投入股份有限公司，剩余29,266,814.41元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为100,000,000.00元，股份总额100,000,000股，每股面值1.00元。

2020年9月11日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具XYZH/2020GZA10613号《广州凯云发展股份有限公司(筹)2020年9月11日验资报告》。根据该验资报告，本次改制后公司（筹）申请登记的注册资本为人民币100,000,000.00元，由原凯云有限股东以其持有的截至2020年4月30日止经信永中和审计后的净资产按1:0.7736比例折合成100,000,000.00元。经审验，截至2020年9月11日止，公司（筹）收到的与股东投入股本相关的资产总额为158,669,191.68元，负债总额为29,402,377.27元，净资产为129,266,814.41元，该净资产折合注册资本为100,000,000.00元，其余部分计入资本公积，合计29,266,814.41元。

2020年9月18日，广州市黄埔区市场监督管理局为本次整体变更办理了工商登记，并为公司核发了统一社会信用代码为914401166986609822的《营业执照》。

2020年10月21日，广州开发区财政局在《企业产权登记表（变动）》对公司整体变更设立后出资人的产权情况进行了确认，开发区金控持有公司股份80,857,772股，持股比例为80.86%，科学城集团持有公司股份19,142,228股，持股比例为19.14%。

股份公司设立后，凯云发展的股权结构如下：

表 3-17 股东情况及持股比例九

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------------|-----------------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| 合计 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

(11) 第三次股东名称变更

2021年1月6日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗埔市监内变字[2021]第12202101060304号《准予变更登记（备案）通知书》，广州开发区金融控股集团有限公司名称变更为广州开发区控股集团有限公司。

2020年12月31日，股份公司通过第三次临时股东大会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中控股股东名称由“广州开发区金融控股集团有限公司”修改为“广州开发区控股集团有限公司”。

2021年1月29日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2021）第12202101290084号《准予变更登记（备案）通知书》，股份公司股东名称变更为广州开发区控股集团有限公司和科学城（广州）投资集团有限公司。

本次股东名称变更后，凯云发展的股东情况及持股比例如下：

表 3-18 股东情况及持股比例十

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------------|-----------------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| 合计 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

(12) 第二次增资

2022年10月13日，凯云发展通过股东会决议，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，注册资本增加至10909.0909万元，广开控股出资比例变更为74.12%，科学城集团出资比例变更为17.55%，新增股东上海太和水科技发

展股份有限公司（以下简称“太和水科技”）出资比例为 5.55%，新增股东广州博弈园林绿化有限公司（以下简称“博弈园林”）出资比例为 2.78%。

2022 年 6 月 23 日，广开控股通过[2022]7 号《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，以 2021 年 12 月 31 日为基准日，以增资扩股方式引入外部投资者，外部投资者持股数量占增资后总股本的比例不超过 15%，引入外部投资者在产权交易机构公开进行，增资扩股价格不低于经备案的评估结果。

根据深圳市世联资产评估有限公司以 2021 年 12 月 31 日为资产评估基准日出具的《广州凯云发展股份有限公司拟增资扩股涉及的广州凯云发展股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，评估基准日母公司总资产账面价值为 12,654.12 万元；总负债账面价值为 740.53 万元；净资产(所有者权益)账面价值为 11,913.59 万元。经采用收益法评估，公司于评估基准日经备案的股东全部权益评估价值为 32,829.94 万元，增值额为 20,916.35 万元，增值率为 175.57%。

广州产权交易所已于 2022 年 9 月 19 日出具了关于凯云发展增资扩股的《遴选结果通知书》，确认“广州博弈园林绿化有限公司总投资额人民币 9,999,999.90 元，每股认购价格人民币 3.3 元；上海太和水科技发展股份有限公司总投资额人民币 19,999,999.80 元，每股认购价格人民币 3.3 元，以上意向投资方被竞争性谈判小组推荐为新增股东候选人。”2022 年 11 月 25 日，凯云发展发布《广州凯云发展股份有限公司股票定向发行情况报告书》（公告编号:2022-080）。此次股票定向发行完成后，上海太和水科技发展股份有限公司持有凯云发展 5.55% 的股份，广州博弈园林绿化有限公司持有凯云发展 2.78% 的股份。

（二）股权结构及治理结构

1、股权结构

截至 2024 年 3 月 31 日，凯云发展的股本总额及股东持股情况如下：

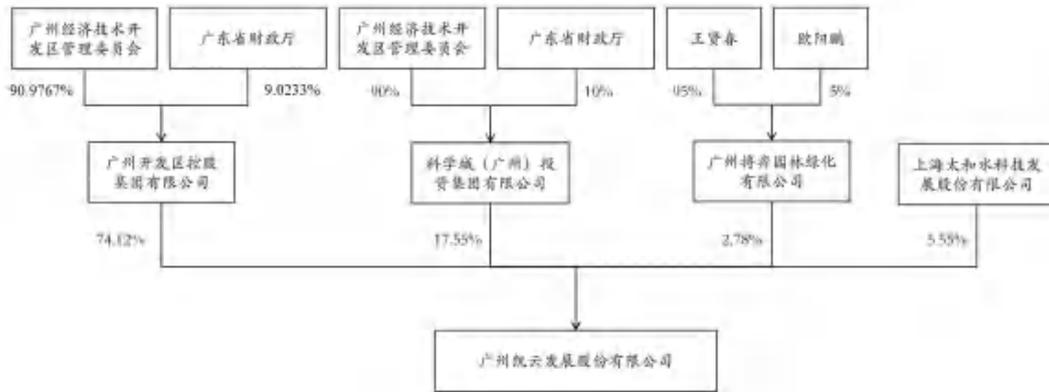
表 3-19 股本总额及股东持股情况

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（元） | 出资比例 |
|----|-----------------|---------------|--------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 74.12% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 17.55% |
| 3 | 上海太和水科技发展股份有限公司 | 6,060,606.00 | 5.55% |
| 4 | 广州博弈园林绿化有限公司 | 3,030,303.00 | 2.78% |

| | | |
|----|----------------|---------|
| 合计 | 109,090,909.00 | 100.00% |
|----|----------------|---------|

截至 2024 年 3 月 31 日，凯云发展的股权结构图如下：

图 3-3 股权结构图



2、控股股东及实际控制人情况

截至 2024 年 3 月 31 日，凯云发展的控股股东为广开控股。广开控股直接持有凯云发展 80,857,772 股，直接持股比例为 74.12%。因此，广州开发区控股集团有限公司为凯云发展的控股股东，广州开发区管委会为凯云发展的实际控制人。

3、治理结构

凯云发展根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会等相关公司治理结构。凯云发展的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会，董事会向股东大会负责。

凯云发展设董事会，董事会成员为 7 人，其中包含职工代表董事 1 名。非职工代表董事的董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。职工代表董事由公司工会推荐并经公司职工大会选举产生，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会制定董事会议事规则，报股东大会批准。董事会议事规则应确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率，保证科学决策。

凯云发展设监事会，监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会成员包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表监事的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生或更换，股东代表由股东大会选举或更换。监事会制定监事会议事规则，报股东大会批准。

监事会议事规则应明确监事会的议事方式和表决程序，以确保监事会的工作效率和科学决策。

凯云发展总理由董事长提名，并由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。总经理每届任期 3 年，经董事会决议，总经理连聘可以连任。

(三) 持续经营能力

1、凯云发展的股东背景

凯云发展的股东为广开控股、科学城集团、太和水科技和搏弈园林，其中广开控股介绍见本报告第三章第二节“原始权益人：广州开发区控股集团有限公司”。

科学城集团成立于 1984 年 8 月，注册资本为 47.92 亿元，前身是广州经济技术开发区建设开发总公司，2003 年改制为广州开发区建设发展集团有限公司，是广州开发区最早成立的国有企业之一。

太和水科技成立于 2010 年 12 月，注册资本为 1.13 亿元，是由上海太和水环境科技发展有限公司整体变更设立的股份有限公司，是国家高新技术、上海科技小巨人企业，于 2021 年完成 IPO 上市，股票代码为 605081.SH。

搏弈园林成立于 2003 年 8 月，注册资本为 2008 万元，是一家集园林艺术和植树造林为一体的综合性园林企业，主要提供园林与造林施工、设计、咨询、养护等一系列的优质服务。

2、凯云发展拥有的物业管理资质

凯云发展拥有中华人民共和国物业服务企业一级资质证书（证书编号（建）114129）等资质证书，拥有不动产运营管理资质，以及在智慧园区领域申请了多项软著及发明专利。

3、凯云发展的物业运营管理经验

截至 2024 年 3 月 31 日，凯云发展在管项目共 68 个，包含产业园区、公寓宿舍、写字楼、住宅、政府及事业单位、博物馆、展厅等业态。除基础设施项目外，代表项目有广州开发区科技企业加速器、粤港澳大湾区生物安全创新港、GID 广州国际创新驱动中心等。

4、凯云发展的财务状况

2023年凯云发展合并报表实现营业收入41,327.91万元，营业成本36,529.99万元，利润总额5,166.13万元，实现净利润3,800.33万元。2024年1-3月合并报表实现营业收入9,708.06万元，营业成本8,665.03万元，实现净利润814.95万元。截至2024年3月31日，凯云发展合并报表资产总额44,545.99万元，所有者权益30,727.93万元。

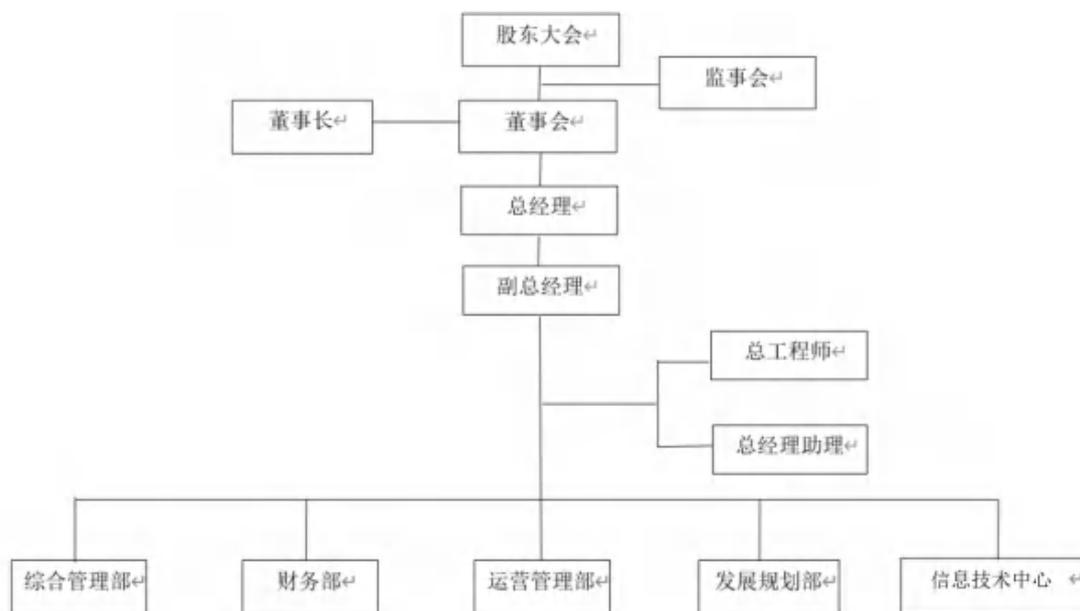
综上，结合以上对凯云发展在股东背景、业务资质、物业管理经验及财务情况等方面的分析，基金管理人认为凯云发展具有较强的持续经营能力。

（四）内部组织架构情况、内部控制的监督和评价制度的有效性

1、组织结构

凯云发展根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合凯云发展的实际情况，设置了相关的业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

图 3-4 组织结构图



各部门的主要职能如下：

（1）综合管理部

负责行政、文秘、后勤管理，流程督导，行政体系建设与制度建设，档案资料的归档与管理，行政接待，车辆、办公用品管理；人力资源战略规划、招聘、培训、薪酬、绩效考核、员工关系等；党员思想建设、组织建设、作风建设等。

(2) 财务部

制定财务制度及相应的其他财务规定；参与拟订业务计划，分析预算、财务计划的执行情况；审查参股公司及托管公司运营及财务状况；审核各项开支、报销事项等。

(3) 运营管理部

负责凯云发展公司及各子企业固定资产管理、供应商库管理、公开招投标工作、工程建设、安全管理、品质管理等工作；负责子企业间业务协调及子企业的经营指标下达、经营状况分析，并及时按照集团对公司下达指标以及公司对各考核单位下达经营指标的执行情况进行汇总和督查。

(4) 发展规划部

负责公司战略发展和战略规划的制作、落实、跟进；负责公司战略重组、合并、收购、参股以及上市等相关工作的分析和执行；负责行业发展及趋势的把握；负责从行业角度对公司各业务板块的发展和经营进行评估、分析；负责公司品牌建设宣传和文化建设等。

(5) 信息技术中心

负责制定公司信息化建设总体规划和解决方案；负责信息管理系统的调研、设计、开发、实施和维护；负责公司网络系统的安装、调试、运行、维护和管理；负责公司信息技术的引进、消化、研究和推广应用；负责公司对外信息发布平台的日常管理。

2、重要内控制度

凯云发展制定了较为完备的公司章程、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》《对外担保管理办法》《对外投资管理办法》等内控管理制度，建立了较为严格的内控制度体系，逐步完善了法人治理结构。

(五) 同类型项目运营管理经验

截至2024年3月31日，凯云发展除基础设施项目以外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下：

表 3-20 凯云发展主要在管物业项目的基本信息

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万㎡) |
|----|--------------------|-----------------|--------------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器 1-5 期 | 广州市黄埔区开源大道 11 号 | 74.47 |

| | | | |
|----|-------------------------|------------------------------|-------|
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道 36-40 号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街 1 号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |
| 4 | 光机电（龙口东） | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路 11 号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场 A1-A10（含总部二期） | 广州市黄埔区科学大道 237 号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 A1-A4 | 广州市黄埔区科学大道 181-191 号单数 | 10.43 |
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志诚大道 303 号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心（A2） | 广州市黄埔区科学大道 60 号开发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路 190 号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路 16 号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南，荔红二路东 侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦 A1 栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大道中 87 号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起步区知识大道以南、永九快速以东 | 72.59 |

（六）不动产运营相关业务流程、管理制度、风险控制制度

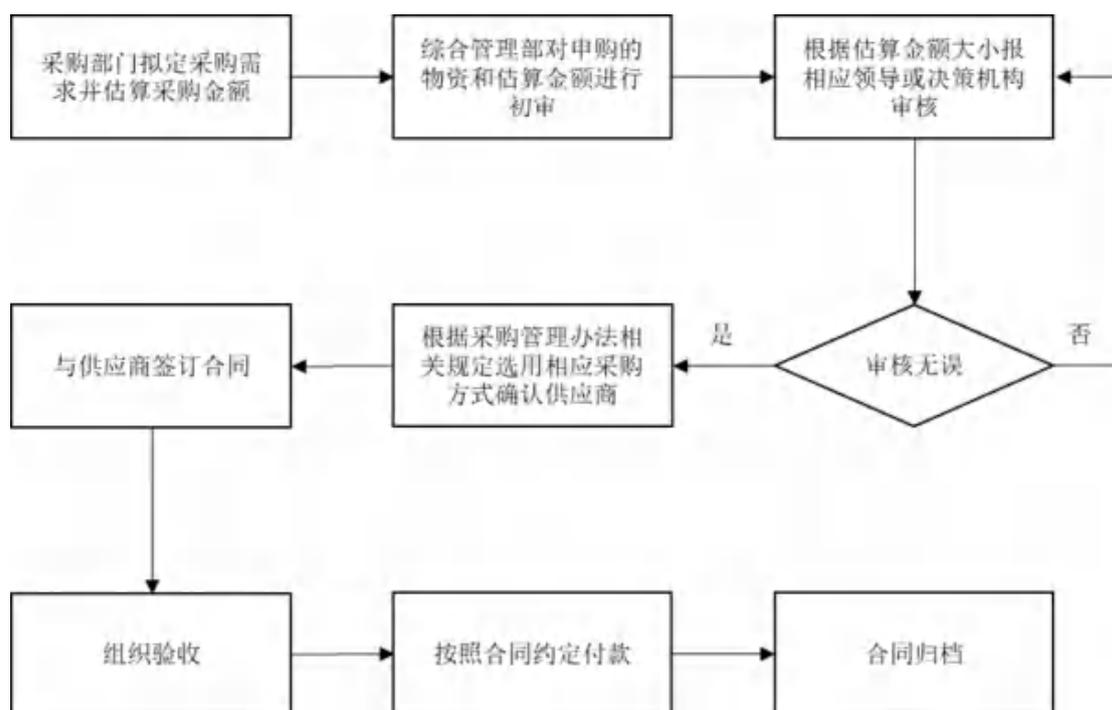
1、不动产运营相关业务流程

（1）采购流程

凯云发展采购包含物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的材料、设备、办公用品及其他产品；服务采购即公司向专业服务供应商采购保洁服务、绿化服务、电梯维保服务、消防维保服务、租赁交通工具的维护保障、会议、培训和其他相关服务。

凯云发展建立了采购管理办法，由采购需求部门提出采购申请及估算金额，由综合管理部对申购的物资和估算金额进行初审后，根据估算金额大小报相应领导或决策机构审核，审核无误，完成采购立项。立项完成后根据依据采购管理办法相关规定选用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、单一来源、询价比价等方式确认供应商。其后公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

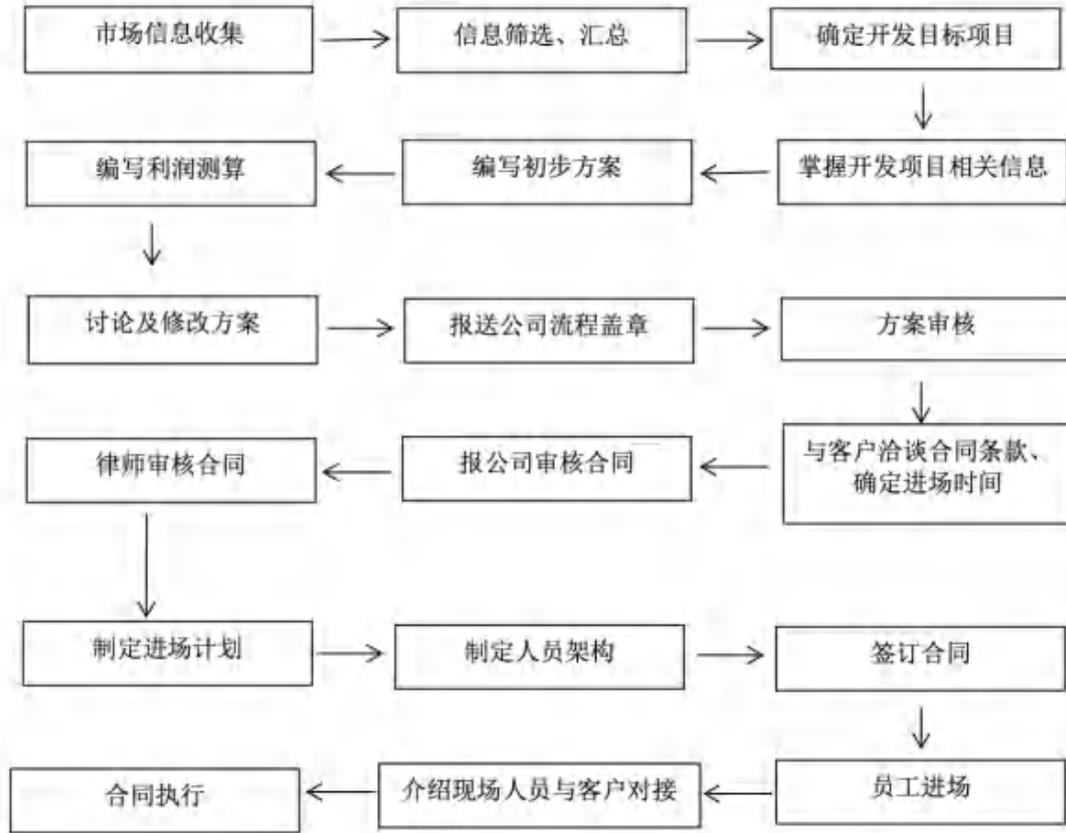
图 3-5 采购流程图



(2) 项目拓展与承接流程

凯云发展根据中长期规划和物业项目接管能力状况，通过预测市场需求情况，进行全面综合分析，将下一年度物业项目拓展计划和预算报运营管理部备案。公司根据年度工作目标负责组织开展物业项目拓展工作，对外承接物业管理项目，运营管理部对物业拓展与承接工作进行指导。具体流程如下：

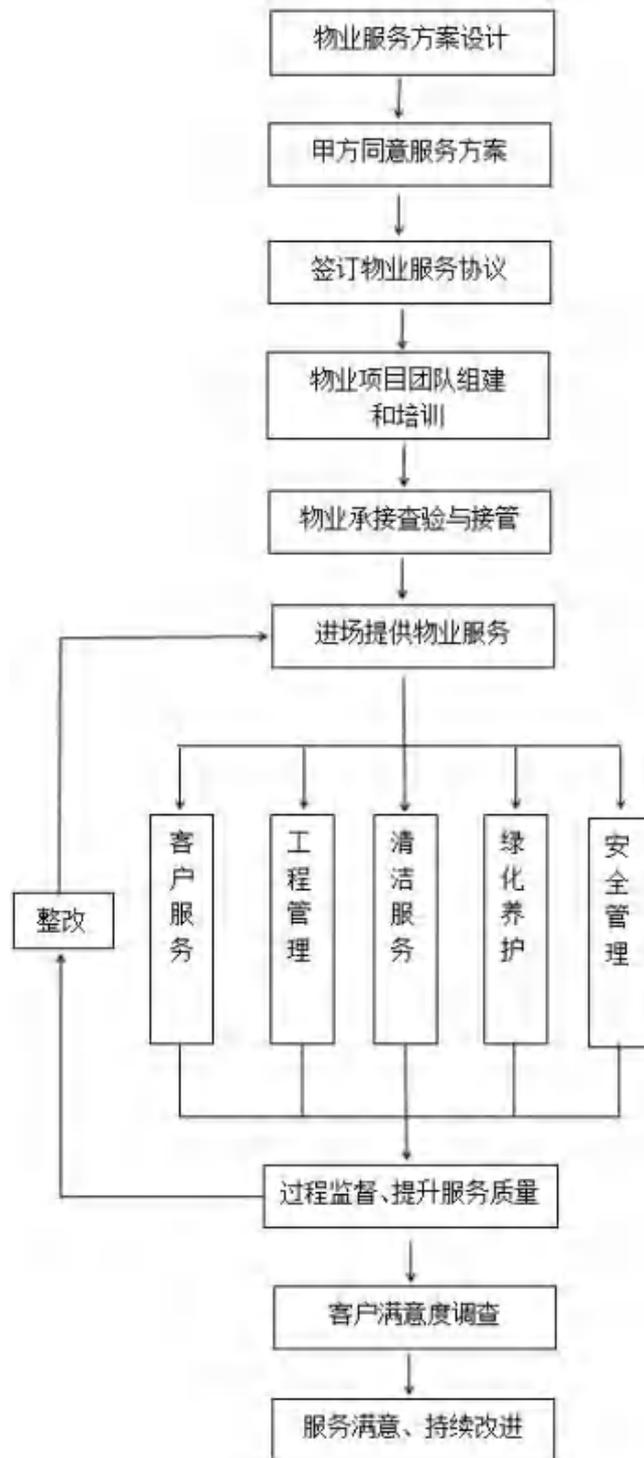
图 3-6 项目流程图



(3) 物业服务流程

凯云发展对物业服务中的客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系。项目员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程，品质部负责各项目的日常质量监督，以确保服务中各个环节的质量。公司每月和每年会对各项目服务人员的服务质量进行评估，通过培训、考核等方式提高服务人员服务的质量和服务积极性。同时，公司会根据客户的主动反馈以及对客户的满意度测评进行奖惩和改善服务制度，提高服务质量。具体流程如下：

图 3-7 物业服务流程图



2、不动产运营相关管理制度和风险控制制度

凯云发展内部建立了相应的内部控制制度框架体系，主要包括预算管理制度、财务管理制度、关联交易管理制度、物业项目拓展与承接管理制度、物业租赁管理制度、停车场综合管理制度等。具体如下：

(1) 预算管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司预算管理制度》，对预算组织分工、财务预算的编制、预算的执行与控制、支出审核流程、预算调整、预算分析监控和预算考核监控等事项进行了规定，通过实施全面预算管理,明确并量化经营目标、规范管理控制、落实各责任中心的责任、明确各级责权、明确考核依据。

(2) 财务管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司财务管理制度》，对财务管理的基本任务和要求、财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理、政府补助的核算、成本、费用的核算与管理、收入、利润及利润分配管理、财务报告及对外披露和会计工作交接管理等事项进行了规定，加强财务管理，完善财务约束机制，规范财务行为。

(3) 关联交易管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司关联交易管理制度》，对关联交易遵守的基本原则、关联人、关联交易包含事项、关联交易的决策程序、关联交易的披露等事项进行了规定，进一步规范关联交易，完善内部控制制度，保障关联交易符合公平、公正、公开的原则，维护公司和全体股东的利益。

根据凯云发展披露的《广州凯云发展股份有限公司关于预计 2022 年日常性关联交易的公告》，涉及其中凯云发展母公司广开控股，其他关联方开发区投控、广州凯得投资有限公司等租赁费、接受劳务与提供劳务关联交易。2022 年 4 月 6 日，已经公司第一届董事会第二十四次会议审议通过，其关联交易属于公司业务发展需要，遵循市场定价原则。

(4) 物业项目拓展与承接管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业项目拓展与承接管理制度》，对拓展发展目标、拓展原则、拓展程序、投标基本流程及费用测算和物业项目承接等事项进行了规定，保证物业项目拓展与承接工作的有序及正常进行。

(5) 物业租赁管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业租赁管理制度》，对工作职责、决策审批、公开招租、监督检查等事项进行了规定，进一步规范物业租

赁行为，加强物业租赁业务管理，防止国有资产流失，科学、高效利用物业资源促进经济发展。

(6) 停车场综合管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司停车场综合管理制度》，对停车场车辆管理类型、停车场管理职能分工、停车场管理岗位职责、停车场各职能岗位工作程序、人员的选聘与任用和其它管理与监督等事项进行了规定，规范停车场经营管理，明确人员职责分工，完善各项工作流程，强化监督管理，确保停车场费用及时、有效、全额收取。

综上，基金管理人认为，凯云发展建立了较为完善的内部控制制度框架体系，涵盖预算管理、财务管理、对外投资与关联交易等方面，内控制度较为全面。

(七) 管理人员任职情况、管理人员专业能力和资信状况、公司员工结构分布

1. 公司董事、监事、高级管理人员情况

表 3-21 公司董事、监事、高级管理人员情况

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任期开始时间 | 任期结束时间 | 国家或地区 | 境外居留权 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 职称 |
|----|-----|----------|-------------|-----------|-------|-------|----|----------|-----|---------|
| 1 | 刘建春 | 董事长、董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1972年3月 | 研究生 | 经济师 |
| 2 | 查正林 | 董事、总经理 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1969年3月 | 本科 | 注册物业管理师 |
| 3 | 谢冬兰 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1983年10月 | 本科 | 无 |
| 4 | 葛艳锋 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1978年9月 | 本科 | 无 |
| 5 | 杨沙强 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1986年12月 | 硕士 | 无 |
| 6 | 江丰阳 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1970年4月 | 本科 | 高级工程师 |
| 7 | 谭豪 | 职工董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1988年1月 | 硕士 | 中级经济师 |
| 8 | 姚景铭 | 监事会主席、监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1982年11月 | 本科 | 高级审计师 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|------------|-------------|-----------|----|---|---|----------|----|----------------------|
| 9 | 黄平 | 监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1983年11月 | 本科 | 无 |
| 10 | 刘四海 | 职工监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年9月 | 本科 | 人力资源管理师、物业管理师 |
| 11 | 崔杰 | 副总经理、董事会秘书 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1981年10月 | 本科 | 物业管理师 |
| 12 | 陈柳君 | 副总经理 | 2023年11月23日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年8月 | 硕士 | 无 |
| 13 | 周嘉伟 | 财务总监 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1991年8月 | 本科 | 英国注册会计师(ACCA)、中级会计职称 |

2. 主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

凯云发展主要负责人的基础设施项目运营管理经验较为丰富，覆盖物业服务、园区服务、企业服务、餐饮等领域，可以为基础设施项目的运营管理提供良好建议。具体履历如下：

表 3-22 外部管理机构主要负责人履历

| 序号 | 姓名 | 职务 | 基础设施项目运营管理经验 | 相关经验时间 |
|----|-----|---------------|--------------|--------|
| 1 | 查正林 | 总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 28年 |
| 2 | 崔杰 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 18年 |
| 3 | 陈柳君 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 13年 |
| 4 | 蓝建阳 | 总工程师 | 物业服务经验丰富 | 18年 |
| 5 | 许立阳 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 11年 |
| 6 | 温福林 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 7 | 周嘉伟 | 总经理助理/财务部总监 | 财务运营相关工作经验丰富 | 9年 |
| 8 | 谭豪 | 总经理助理/发展规划部总监 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 9 | 刘四海 | 综合管理部总监 | 综合管理相关工作经验丰富 | 12年 |
| 10 | 严春燕 | 运营管理部总监 | 物业服务经验丰富 | 22年 |

3. 公司员工情况

(1) 按年龄划分

表 3-23 凯云发展合并口径员工按年龄划分情况

| 年龄 | 人数 | 占比 |
|--------|-----|---------|
| 50岁以上 | 68 | 11.00% |
| 41-50岁 | 104 | 16.83% |
| 31-40岁 | 183 | 29.61% |
| 21-30岁 | 258 | 41.75% |
| 21岁以下 | 5 | 0.81% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

(2) 按学历划分

表 3-24 凯云发展合并口径员工按学历划分情况

| 学历 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 博士 | 0 | 0.00% |
| 硕士 | 16 | 2.59% |
| 本科 | 200 | 32.36% |
| 专科及以下 | 402 | 65.05% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

(3) 按工作岗位划分

表 3-25 凯云发展合并口径员工按工作岗位划分情况

| 工作岗位 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 管理人员 | 47 | 7.61% |
| 财务人员 | 51 | 8.25% |
| 行政人员 | 45 | 7.28% |
| 项目人员 | 475 | 76.86% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

4. 派驻基础设施项目的专业招商团队情况

按照防范利益冲突的原则，凯云发展于 2022 年底为基础设施项目配置了独立的专业团队，负责统筹招商运营管理工作，建立服务体系，整合孵化资源。主要招商人员履历如下：

区玉飞：中山大学毕业，本科学历，2010 年参加工作，工作年限 13 年，2012 年 2 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部副总监；具有多年产业园区招商运营管理工作经验，曾负责广州凯云发展有限公司旗下商业广场、凯得广场、凯得金融中心、三创产业园等多项目招商运营管理工作，招商运营面积达 20 万平方米，服务租户近百家，如三星公司、宝钢公司、建智集团、海球集团等。

李霄莹：广东工业大学毕业，本科学历，2009 年 7 月参加工作，工作年限超 10 年，2023 年 1 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部招商主管；具有较为丰富的产业园区和孵化器招商经验，负责园区面积超 50 万平方米，包括孵客孵化器、亿牛孵化器等，招商服务租户 60 余家，如五宫格科技、乐纯酸奶广州公司、华工百川、广州悦跑信息科技有限公司等；擅长孵化器的运营和管理工作，服务过上百家科技企业，累计帮企业从政府融资数千万；有丰富的政府公关、校企合作经验。

陈思恺：英国莱斯特大学毕业，硕士学历，2018 年 5 月参加工作，2022 年 5 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部运营主管，主要负责基础设施项目招

商宣传工作；历任上海邮人商务咨询有限公司高级客户与媒体主管、广州凯云发展股份有限公司宣传经理。

凯云发展为基础设施项目配置的招商运营团队成员均具有招商运营工作经验，服务过大量企业，与相关政府部门及企业建立了良好的关系。

5. 为基础设施项目创造的招商成果

凯云发展自 2022 年 12 月开始全面接手基础设施项目的招商工作。接手以来，凯云发展采取了多种措施提升基础设施项目出租率，并取得了较好的成果。

通过提前开展续签谈判，提前锁定租户续签意向，确保了基础设施项目运营的稳定性。基础设施项目 2023 年续签率为 86.34%，略高于历史三年平均续签率水平。基础设施项目 2024 年 1-4 月续签率有所下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园区搬迁以及凯云发展主动清退部分潜在风险租户造成。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，凯云发展在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

进一步拓展招商渠道，充分利用自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作。2023 年 1 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，凯云发展累计接待潜在租户 828 家，意向租赁面积约 91.5 万平方米，新签租户 104 家，新签租约面积 70,278.88 平方米。

凯云发展自独立招商运营以来，在经济、行业等多重外部因素的冲击下，将近两年基础设施项目的出租率稳定在 83% 左右。

综上，凯云发展深耕园区管理行业十余年，致力成为粤港澳大湾区一流的科技型城市综合运营服务商。基础设施项目配备团队成员均有多年的园区招商和园区运营管理经验，服务过数百家企业，并取得了一定的招商成果。凯云发展作为基础设施项目的外部管理机构，具备专业胜任能力。

（八）业务情况及财务状况

1、主营业务概况

凯云发展是一家以园区管理服务为主线的综合运营服务商，已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑。凯云发展依托广州开发区，建立了一支高

素质、专业化、团结拼搏的专业运营团队，在广州市已经具备了一定的竞争实力。

凯云发展坚持以市场化运营为核心，紧紧围绕“政务、商务、园区”三大核心板块，精心布排“智慧服务、智慧城市、智慧生态、智慧泊车”四大业务主线，不断深入推进业务转型，形成多翼发展格局。

凯云发展主营业务系为产业园区、商业综合体、政府办公物业、城市展厅、河流湖泊水利设施项目提供园区管理服务、城市综合运营服务。凯云发展积累了十多年的园区管理服务经验，管理的产业园项目包括 75 万平方米的旗舰级科技创新产业集群-广州开发区科技企业加速器园区、全国顶尖的生物安全科技创新产业园区-粤港澳大湾区生物安全创新港、中新国家级合作战略规划中心产业园区—GID 广州国际创新驱动中心等，重点服务于新一代信息技术、生物医药、人工智能、科技金融等高新技术及创新型中小企业。

在园区招商方面，凯云发展深耕广州市黄埔区及其周边地区产业园区物业，与区域政府部门及企业均建立了较好的关系，可以充分整合及利用区域资源，结合企业实际需求开展宣传推广、方案设计、招商运营、增值服务等工作，以引入优质企业，打造园区企业发展生态圈。

在园区运营方面，凯云发展除了提供基础性管理服务，还建立了相配套的增值运营服务体系，包括企业服务、停车场运营服务、餐饮服务、企业交流、园区文体活动等，服务内容涵盖园区企业发展的整个全生命周期，根据企业发展的多元化需求，提供综合性一体化的园区运营管理服务。

此外，凯云发展全面铺开信息化建设，自主研发的宿舍管理系统、物业收费管理系统、国土无人机巡检管控平台、酒店公寓管理系统、智慧生态环境综合管理平台、设备智能化系统、智慧客服中心系统、智慧园区指挥中心系统、智慧安防系统、智慧泊车系统、智慧能源系统获国家计算机软件著作权登记证书，并已应用在在管园区，有效提升了现场管理效率及品质服务水平。

在基础设施项目过往运营历史中，凯云发展也发挥了重要作用。从基础设施项目建成运营开始，凯云发展在原运营管理方的指导下，负责基础设施项目招商的管理工作，具体工作涉及新租户入驻、现有租户申请办理场地调整（扩展、缩减、调换）事宜、协助租户整理申请资料，并由原运营管理方最终审批。

2022年12月中，基础设施项目招商的管理工作及审批工作由原运营管理方全部移交至凯云发展。

凯云发展提供的园区管理服务主要包括基础物业服务、增值服务、其他服务等，具体内容如下：

表 3-26 凯云发展提供的服务情况

| 服务类型 | 服务内容 |
|----------|---------------------------------|
| 基础物业管理服务 | 交通指引、设备检修、安全巡检、安全监控、园林绿化、卫生清洁 |
| 增值服务 | 维修类：各设备设施运行保障、维护保养、装修管控、园区综合维修等 |
| | 服务类：会展会务服务、餐饮咖啡、停车场运营等 |
| 其他 | 公寓、写字楼招租及运营等 |

2023年凯云发展合并报表实现营业总收入41,327.91万元，营业总成本36,529.99万元，利润总额5,166.13万元，实现净利润3,800.33万元。2024年1-3月合并报表实现营业总收入9,708.06万元，营业总成本8,665.03万元，实现净利润814.95万元。截至2024年3月31日，凯云发展合并报表资产总额44,545.99万元，所有者权益30,727.93万元。

凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业收入情况如下表所示：

表 3-27 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业收入情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理收入 | 8,228.88 | 84.76 | 30,005.54 | 72.61 | 29,699.01 | 74.18 | 27,899.51 | 53.51 |
| 增值服务收入 | 1,401.37 | 14.44 | 10,775.76 | 26.07 | 9,862.29 | 24.63 | 10,641.07 | 20.41 |
| 其他收入 | 77.81 | 0.80 | 546.61 | 1.32 | 474.90 | 1.19 | 4,383.93 | 8.41 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | 9,210.61 | 17.67 |
| 合计 | 9,708.06 | 100.00 | 41,327.91 | 100.00 | 40,036.20 | 100.00 | 52,135.11 | 100.00 |

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业成本分别为45,074.76万元、33,160.28万元、33,300.14万元和7,990.04万元，主要成本为物业管理成本和增值服务成本。凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业成本情况如下表所示：

表 3-28 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业成本情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|--------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理成本 | 6,882.99 | 86.14 | 24,658.93 | 74.05 | 25,260.01 | 76.18 | 23,895.71 | 53.01 |

| | | | | | | | | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| 增值服务成本 | 1,042.90 | 13.06 | 8,169.13 | 24.52 | 7,592.56 | 22.90 | 7,940.58 | 17.62 |
| 其他成本 | 64.15 | 0.80 | 472.08 | 1.43 | 307.70 | 0.93 | 3,980.80 | 8.83 |
| 其他业务成本 | - | - | - | - | - | - | 9,257.67 | 20.54 |
| 合计 | 7,990.04 | 100.00 | 33,300.14 | 100.00 | 33,160.28 | 100.00 | 45,074.76 | 100.00 |

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展综合毛利率分别为 13.54%、17.17%、19.42%和 17.70%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展物业管理业务的毛利润分别为 4,003.79 万元、4,438.99 万元、5,346.61 万元和 1,345.89 万元；物业管理业务毛利率为 14.35%、14.95%、17.82%和 16.36%。

凯云发展 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况如下表所示：

表 3-29 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 物业管理 | 1,345.89 | 16.36 | 5,346.61 | 17.82 | 4,438.99 | 14.95 | 4,003.79 | 14.35 |
| 增值服务 | 358.47 | 25.58 | 2,606.63 | 24.19 | 2,269.73 | 23.01 | 2,700.48 | 25.38 |
| 其他 | 13.66 | 17.56 | 74.53 | 13.63 | 167.19 | 35.21 | 403.13 | 9.20 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | -47.06 | -0.51 |
| 合计 | 1,718.02 | 17.70 | 8,027.77 | 19.42 | 6,875.92 | 17.17 | 7,060.35 | 13.54 |

2、财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对凯云发展 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表实施了审计，并出具了审计报告，审计意见为标准无保留意见。根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，凯云发展最近三年及一期的财务状况如下：

表 3-30 2021-2023 年末及 2024 年 3 月 31 日合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|-------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 24,480.76 | 25,908.46 | 24,402.07 | 16,319.39 |
| 应收账款 | 5,294.49 | 5,683.94 | 5,598.16 | 5,757.00 |
| 预付款项 | 15.81 | 18.48 | 92.69 | 69.43 |
| 其他应收款 | 1,389.75 | 1,706.39 | 2,029.81 | 3,140.11 |

| | | | | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 存货 | 4.60 | 3.41 | 10.04 | 2.81 |
| 其他流动资产 | 66.43 | 42.90 | 17.56 | 44.23 |
| 流动资产合计 | 31,251.84 | 33,363.57 | 32,150.33 | 25,332.98 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期股权投资 | 2,582.12 | 2,550.46 | 2,764.61 | 2,135.66 |
| 其他非流动金融资产 | 265.82 | 265.82 | - | - |
| 投资性房地产 | 4,213.87 | 4,213.87 | 4,338.02 | 4,105.55 |
| 固定资产 | 803.72 | 838.50 | 681.51 | 1,039.30 |
| 在建工程 | 28.19 | - | 23.91 | - |
| 使用权资产 | 466.23 | 584.40 | 2,145.10 | 2,850.20 |
| 无形资产 | 430.82 | 445.41 | 408.46 | 313.53 |
| 长期待摊费用 | 98.01 | 107.39 | 304.77 | 489.24 |
| 递延所得税资产 | 389.80 | 364.77 | 155.26 | 132.41 |
| 其他非流动资产 | 4,015.57 | 4,015.57 | 178.60 | 122.69 |
| 非流动资产合计 | 13,294.15 | 13,386.20 | 11,000.25 | 11,188.59 |
| 资产总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 6,852.91 | 8,767.92 | 5,750.72 | 4,618.26 |
| 合同负债 | 269.33 | 178.53 | 339.99 | 634.80 |
| 应付职工薪酬 | 1,268.07 | 2,162.22 | 2,230.03 | 1,659.16 |
| 应交税费 | 565.34 | 869.92 | 626.81 | 643.66 |
| 其他应付款 | 3,322.47 | 3,216.51 | 3,092.49 | 3,552.42 |
| 一年内到期的非流动 负债 | 443.45 | 466.12 | 930.44 | 687.35 |
| 其他流动负债 | 27.27 | 18.57 | 26.59 | 44.26 |
| 流动负债合计 | 12,748.85 | 15,679.79 | 12,997.07 | 11,839.91 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | - | - | - | - |
| 应付债券 | - | - | - | - |
| 租赁负债 | 68.90 | 165.31 | 1,378.43 | 2,253.63 |
| 预计负债 | 86.82 | 86.82 | 86.82 | 96.82 |
| 递延所得税负债 | 900.60 | 900.60 | 785.54 | 727.43 |
| 其他非流动负债 | 12.89 | 4.26 | 49.19 | 24.19 |
| 非流动负债合计 | 1,069.21 | 1,157.00 | 2,299.98 | 3,102.06 |

| | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 负债合计 | 13,818.06 | 16,836.79 | 15,297.05 | 14,941.97 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 股本 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 4,686.89 | 4,686.89 | 4,686.89 | 2,637.02 |
| 盈余公积 | 1,111.84 | 1,111.84 | 768.23 | 358.57 |
| 未分配利润 | 13,594.03 | 12,784.69 | 11,489.32 | 8,584.00 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 30,301.84 | 29,492.50 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 少数股东权益 | 426.09 | 420.47 | - | - |
| 所有者权益合计 | 30,727.93 | 29,912.98 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 负债和所有者权益总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |

表 3-31 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|---------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业总收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 其中：营业收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 二、营业总成本 | 8,665.03 | 36,529.99 | 36,758.07 | 49,517.87 |
| 其中：营业成本 | 7,990.04 | 33,300.14 | 33,160.28 | 45,074.76 |
| 税金及附加 | 35.69 | 116.82 | 104.99 | 161.91 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 660.71 | 3,155.87 | 3,599.51 | 4,064.00 |
| 研发费用 | 42.20 | 220.64 | - | - |
| 财务费用 | -63.61 | -263.47 | -106.71 | 217.19 |
| 加：其他收益 | 3.74 | 329.64 | 349.66 | 326.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 494.35 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 226.56 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -124.15 | 232.47 | 235.80 |
| 信用减值损失 | -89.54 | -297.08 | -103.27 | -312.30 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 101.21 | -6.49 | 46.35 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 988.90 | 5,019.71 | 4,379.44 | 3,407.62 |
| 加：营业外收入 | 2.52 | 156.24 | 500.97 | 2,305.65 |

| | | | | |
|----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 减：营业外支出 | 13.41 | 9.82 | 70.76 | 102.30 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 978.01 | 5,166.13 | 4,809.64 | 5,610.98 |
| 减：所得税费用 | 163.05 | 1,365.80 | 1,494.66 | 1,454.39 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润 | - | - | - | - |
| （一）按经营持续性分类： | | | | |
| 1.持续经营净利润 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 2.终止经营净利润 | - | - | - | - |
| （二）按所有权归属分类： | | | | |
| 1.少数股东损益 | 5.61 | 20.47 | - | 1.55 |
| 2.归属于母公司所有者的净利润 | 809.34 | 3,779.85 | 3,314.98 | 4,155.04 |
| 六、综合收益总额 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |

表 3-32 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 10,664.82 | 43,679.82 | 42,171.99 | 44,447.89 |
| 收到的税费返还 | 0.55 | - | 0.49 | 187.56 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,588.59 | 15,678.48 | 14,638.47 | 17,291.43 |
| 经营活动现金流入小计 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 8,106.35 | 23,270.80 | 26,629.17 | 27,169.07 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,121.30 | 9,130.74 | 8,572.37 | 9,522.38 |
| 支付的各项税费 | 860.35 | 2,152.49 | 2,341.50 | 3,345.74 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,668.98 | 17,359.45 | 15,001.79 | 13,797.37 |
| 经营活动现金流出小计 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 1,000.00 | - | - |

| | | | | |
|---------------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 取得投资收益收到的现金 | - | 426.33 | - | 5.87 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | -0.38 | 19.71 | 54.08 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,437.66 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107.87 | 396.39 | 232.73 | 689.05 |
| 投资支付的现金 | - | 4,265.82 | 1,000.00 | - |
| 质押贷款净增加额 | - | - | - | - |
| 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 | - | - | - | 884.29 |
| 投资活动现金流出小计 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | - | - | - |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | 2,181.82 | - | 504.92 |
| 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 | 131.02 | 771.80 | 500.71 | 3,660.28 |
| 筹资活动现金流出小计 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |

| | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

表 3-33 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月主要财务指标

单位：亿元

| 项目 | 2024 年 3 月末 /2024 年 1-3 月 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 | 2021 年末/ 2021 年度 |
|------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 资产总计 | 4.45 | 4.67 | 4.32 | 3.65 |
| 负债合计 | 1.38 | 1.68 | 1.53 | 1.49 |
| 所有者权益合计 | 3.07 | 2.99 | 2.79 | 2.16 |
| 营业总收入 | 0.97 | 4.13 | 4.00 | 5.21 |
| 营业总成本* | 0.87 | 3.63 | 3.57 | 4.87 |
| 营业利润 | 0.10 | 0.50 | 0.44 | 0.34 |
| 净利润 | 0.08 | 0.38 | 0.33 | 0.42 |
| 资产负债率 (%) | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 流动比率 (倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率 (倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 扣除预收款项的资产负债率 (%) | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |

备注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

备注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

(3) 财务状况及主要财务指标分析

① 资产和负债情况

截至 2024 年 3 月末，凯云发展总资产为 44,545.99 万元，总负债为 13,818.06 万元，所有者权益为 30,727.93 万元。从资产总体水平来看，2024 年 3 月末较 2023 年末总资产下降 2,203.78 万元，主要系货币资金及其他应收款减少所致；2023 年末总资产较 2022 年末上升 3,599.19 万元，主要系货币资金增加及银行理财产品 4000 万元重分类至其他非流动资产所致；2022 年末总资产较 2021 年末上升 6,629.02 万元，主要系 2022 年凯云发展货币资金增加所致，货币资金增加的主要原因系：1) 股票定向发行收到货币资金近 3,000 万元；2) 收到留创园公司股权转让款 1,438 万元；3) 正常经营活动增加货币资金约 4,200 万元。

② 收入及盈利水平

2021年-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业收入分别为52,135.11万元、40,036.20万元、41,327.91万元和9,708.06万元。2024年1-3月，凯云发展营业收入较2023年同期减少0.22%，变化不大。2023年度营业收入较2022年度相比上升了3.23%，变化较小。2022年度，凯云发展增加市场化拓展力度，物业管理收入较2021年度增加了1,799.50万元；增值服务收入受到公共卫生事件影响，与2021年同期相比基本持平；其他收入剔除2021年同期留创园公司的3,828万元，同比下降81万元，主要原因是受到公共卫生事件影响，业务量较小；营业收入整体较2021年降低主要系2021年子公司广州穗开股权投资有限公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产产生了一次性收入。

凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业收入情况如下表所示：

表 3-34 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业收入情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理收入 | 8,228.88 | 84.76 | 30,005.54 | 72.61 | 29,699.01 | 74.18 | 27,899.51 | 53.51 |
| 增值服务收入 | 1,401.37 | 14.44 | 10,775.76 | 26.07 | 9,862.29 | 24.63 | 10,641.07 | 20.41 |
| 其他收入 | 77.81 | 0.80 | 546.61 | 1.32 | 474.90 | 1.19 | 4,383.93 | 8.41 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | 9,210.61 | 17.67 |
| 合计 | 9,708.06 | 100.00 | 41,327.91 | 100.00 | 40,036.20 | 100.00 | 52,135.11 | 100.00 |

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业成本分别为45,074.76万元、33,160.28万元、33,300.14万元和7,990.04万元，主要成本为物业管理成本和增值服务成本。凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业成本情况如下表所示：

表 3-35 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业成本情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理成本 | 6,882.99 | 86.14 | 24,658.93 | 74.05 | 25,260.01 | 76.18 | 23,895.71 | 53.01 |
| 增值服务成本 | 1,042.90 | 13.06 | 8,169.13 | 24.52 | 7,592.56 | 22.90 | 7,940.58 | 17.62 |
| 其他成本 | 64.15 | 0.80 | 472.08 | 1.43 | 307.70 | 0.93 | 3,980.80 | 8.83 |
| 其他业务成本 | - | - | - | - | - | - | 9,257.67 | 20.54 |
| 合计 | 7,990.04 | 100.00 | 33,300.14 | 100.00 | 33,160.28 | 100.00 | 45,074.76 | 100.00 |

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展综合毛利率分别为13.54%、17.17%、19.42%和17.70%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展物业管理业务的毛利润分别为 4,003.79 万元、4,438.99 万元、5,346.61 万元和 1,345.89 万元；物业管理业务毛利率为 14.35%、14.95%、17.82%和 16.36%。

凯云发展 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况如下表所示：

表 3-36 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 物业管理 | 1,345.89 | 16.36 | 5,346.61 | 17.82 | 4,438.99 | 14.95 | 4,003.79 | 14.35 |
| 增值服务 | 358.47 | 25.58 | 2,606.63 | 24.19 | 2,269.73 | 23.01 | 2,700.48 | 25.38 |
| 其他 | 13.66 | 17.56 | 74.53 | 13.63 | 167.19 | 35.21 | 403.13 | 9.20 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | -47.06 | -0.51 |
| 合计 | 1,718.02 | 17.70 | 8,027.77 | 19.42 | 6,875.92 | 17.17 | 7,060.35 | 13.54 |

③ 偿债能力分析

表 3-37 凯云发展偿债能力各项数据

| 项目 | 2024 年 3 月末 /2024 年 1-3 月 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 | 2021 年末/ 2021 年度 |
|---------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍） | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率（倍） | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 资产负债率（%） | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 扣除预收款项的资产 负债率（%） | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |
| 利息保障倍数（倍） | - | 92.81 | 39.02 | 9.26 |

备注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

从短期偿债能力指标来看，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，凯云发展流动比率分别为 2.14、2.47、2.13 和 2.45，速动比率分别为 2.14、2.47、2.13 和 2.45。凯云发展资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率和速动比率处于较高水平。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，凯云发展资产负债率分别为 40.91%、35.45%、36.01%和 31.02%，扣除预收款项后的资产负债率分别为 39.17%、34.66%、35.63%和 30.42%。

2021-2023 年度，凯云发展利息保障倍数分别为 9.26、39.02 和 92.81。2023 年度利息保障倍数大幅提升主要系财务费用减少所致。凯云发展资产负债率在行业内处于较低水平，利息覆盖倍数能对利息支出形成一定覆盖。

④ 现金流分析

表 3-38 现金流情况表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 经营活动现金流入 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 经营活动现金流出 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 投资活动现金流入 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 投资活动现金流出 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 筹资活动现金流入 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

a. 经营活动产生的现金流量分析

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展实现经营活动产生的现金流入分别为61,926.88万元、56,810.95万元、59,358.29万元和14,253.95万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为17,291.43万元、14,638.47万元、15,678.48万元和3,588.59万元。

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展实现经营活动产生的现金流出分别为53,834.56万元、52,544.83万元、51,913.48万元和15,756.98万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为27,169.07万元、26,629.17万元、23,270.80万元和8,106.35万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为13,797.37万元、15,001.79万元、17,359.45万元和3,668.98万元。

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展经营活动产生的现金流量净额分别为8,092.31万元、4,266.12万元、7,444.82万元和-1,503.03万元。2022年与2021年相比，经营活动产生的现金流量净额大幅减少，主要是因为2021年收回了福置公司“钢富城”项目补偿款以致经营活动产生的现金流量净额增加2,117万元以及留创园公司并表的经营活动产生的现金流量净额增加2,222万元，2022

年无上述事项发生，导致同比变动较大。2023 年度，凯云发展经营活动产生的现金流量净额较上年增长 74.51%，主要原因是凯云智服 2023 年 12 月收回广州开发区投资控股有限公司、广州高新区科技控股集团有限公司等历史欠款合计约 1500 万元以及因凯云发展根据不同类型的业务合同对相应供应商的结算周期进行了适当的控制，涉及约 1500 万元的应付账款在当期未支付，实际于 2024 年 1 月份才支付。2024 年 1-3 月经营性净现金流转负，主要系前述约 1500 万元应付账款在 2024 年 1 月支付所致。

b.投资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流入分别为 59.95 万元、1,457.37 万元、1,425.95 万元和 0.00 万元。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流出分别为 1,573.34 万元、1,232.73 万元、4,662.22 万元和 107.87 万元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流净额分别为 -1,513.39 万元、224.64 万元、-3,236.27 万元和 -107.87 万元。2021 年投资活动产生的现金流量净额为负主要是因为上期无偿划转协议以及偿还关联方借款导致。2022 年投资活动产生的现金流量净额为正主要是收到留创园公司股权转让款 1,438 万元，同时有大额存单作为投资活动现金流流出 1,000 万元。2023 年投资活动产生的现金流量净额为 -3,236.27 万元，同比减少 3,460.92 万元，减幅达 1,540.63%，主要系支付给广州开源能源科技有限公司 265.82 万元注资款以及凯云发展采购固定资产和无形资产较上年多支出约 163.66 万元（其中，凯云城市付凤凰湖智慧河湖公园运营管理平台费用 108.21 万元以及凯云物业充电桩 67 万元）所致。2024 年 1-3 月，凯云发展除构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金外未发生其他投资活动。

c.筹资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流入为 0.00 万元、3,000.00 万元、400.00 万元和 0.00 万元，均为吸收投资收到的现金。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流出分别为 4,165.20 万元、500.71 万元、2,953.62 万元和 131.02 万元，主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流净额分别为-4,165.20 万元、2,499.29 万元、-2,553.62 万元和-131.02 万元。2021 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额持续为负，主要原因是近年凯云发展偿债金额大于融资金额所致。2022 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额为正，主要原因为 2022 年凯云发展完成股票定向发行获得现金流入 29,999,999.70 元，同时因留创园公司股权已经转让，同比其因支付的租金计入筹资活动现金流量大幅度减少。2023 年筹资活动产生的现金流量净额为 -2,553.62 万元，同比减少 5,052.91 万元，减幅达 202.17%，主要系当期股利分红 2,182 万元所致。此外，2022 年凯云发展收到搏弈园林股份认购款 1,000.00 万元以及太和水科技认购款 2,000.00 万元，合计 3,000.00 万元，2023 年无此情况。2024 年一季度凯云发展未吸收新投资，无筹资性现金流入，较 2023 及 2022 年度相比未分配股利、利润或利息，因此筹资活动产生的现金流量净额仅为-131.02 万元。

(九) 防范利益冲突的措施

1、与外部管理机构的利益冲突分析

如外部管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，其在人员、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。

2、利益冲突的防范措施

本基金针对与外部管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

在基金管理人与外部管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，外部管理机构及其人员应当按照诚实信用、谨慎勤勉的原则履行运营管理职责，保守商业秘密，采取充分、适当的措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。外部管理机构应采取充分、适当的措施避免和防范可能出现的利益冲突，包括但不限于：

(1) 外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队，该等运营管理团队人员应专职服务于《运营管理协议》项下的基础设施项目；外部管理机构在运营管理期间需要更换团队核心人员（总经理、财务总监、运营总监、租赁总监）的，应提前通知基金管理人；需要更换为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员（事业部副总监、

招商运营部副总监、招商经理、运营经理、资产管理部经理、品控经理)的,应至少提前 5 个工作日取得基金管理人确认;如因外部管理机构在运营管理期间调整组织架构导致上述团队核心人员、为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员的职位名称、主要职责发生变更的,应提前通知基金管理人,并与基金管理人重新确认相关核心人员的范围;

(2) 外部管理机构承诺为本基金项下基础设施项目服务的运营团队独立于外部管理机构内部其他团队;承诺为基础设施项目设置独立的专门管理团队,设置独立的财务账册等,并保证基础设施项目的运营团队的独立性;确保所管理的各个基础设施项目独立、避免交叉,确保隔离商业或其他敏感信息;若知悉或获得任何关于招商的新商机,应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会,满足基础设施项目的招商需求;

(3) 外部管理机构承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间,将采取充分、适当的措施,公平对待基础设施项目和任何竞争性项目,避免可能出现的利益冲突,且不得以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产;

(4) 外部管理机构承诺不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目,亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人(如涉及)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;

(5) 承诺自身或其同一控制下的关联方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;

(6) 外部管理机构承诺在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规所要求的基础设施项目条件的情况下,将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。为免疑义,本条所指的优先租赁是指同等条件(包括但不限于租金单价、园区配套、绿化率等)下,应优先向客户推荐基础设施项目。

2023 年 11 月 2 日,凯云发展已出具《关于避免同业竞争的承诺函》,承诺如下:

“1.本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

“2.本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

“3.本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

“4.在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

“5.为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。”

3、运营管理费设置了相关的激励与约束措施降低利益冲突风险

为有效督促外部管理机构市场化运营本基础设施资产，有效防范同业竞争和利益冲突，参与各方在《运营管理协议》中合理地设置激励和约束措施，以基础运营管理费来基本覆盖外部管理机构运营成本，以绩效运营管理费作为激励约束机制，具体如下：

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 运营 管理 费 | <p>(1) 基础运营管理费 基础运营管理费=RE×5.8% 其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提） 基础运营管理费按季支付（不足一个季度时按照实际服务天数折算）。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，按照《运营管理协议》等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。</p> <p>(2) 绩效运营管理费 1) 《运营管理协议》生效后至2024年12月31日期间无绩效运营管理费。 2) 自2025年1月1日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：</p> |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

$$M=RE \times R$$

其中，M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R的取值根据X的计算结果确认

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值

RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）

绩效运营管理费率取值

| 序号 | X | R |
|----|-------------|-----|
| 1 | X>120% | 4% |
| 2 | 110%<X≤120% | 2% |
| 3 | 90%≤X≤110% | 0% |
| 4 | 80%≤X<90% | -2% |
| 5 | X<80% | -4% |

由于基础设施项目购入或出售等因素引起租金收入变化的或因通胀因素引起变化的，基金管理人有权在履行适当程序后调整绩效运营管理费计提标准或计提基准，无需召开基金份额持有人大会。具体调整方式以基金管理人届时公告为准。

(3) 为免疑义，上述计算公式中实际运营收入（RE）为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入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现金流入。

(4) 上述计算公式中运营收入净额实际值即为项目公司年度审计报告的现金流量表中的“经营活动产生的现金流量净额”项目金额。运营收入净额目标值的确定方式为：基础设施基金上市前两年度目标值以基础设施基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，第三年至第四年，以评估机构出具的估值报告预测的运营收入为准，自第五年起以最近一期估值报告中对应年度的评估预测值为准。

(5) 根据《运营管理协议》第八条第2款的约定，外部管理机构提取的运营管理费需用于支付部分基础设施项目的固有开支。据此，如根据上述公式计算的运营管理费低于固有开支，则运营管理费按固有开支计算。

为免疑义，上述固有开支是指外部管理机构本年度已为基础设施项目支付的固有开支，具体包括：1) 空置部分物业的维护成本，根据外部管理机构向承租人收取的园区管理费标准计算；2) 为基础设施项目支出的50万元（含）以下的资本性改造的零星工程费用，根据外部管理机构提供的费用清单、支付凭证计算；3) 专职协助项目公司进行会计处理及财务档案管理的财税服务团队人员成本，根据外部管理机构提供的工资条、支付凭证计算，但人员资质及数量应不超过《运营管理协议》附件六的约定。

(6) 基础运营管理费按季支付，绩效运营管理费按年支付。项目公司年度审计报告出具前，基础运营管理费每季度按《运营管理协议》的约定进行计算和支付；项目公司年度审计报告出具且外部管理机构提供固有开支清单后，经基金管理人与运营管理机构核对一致后，根据《运营管理协议》约定的支付频率及路径，按照多退少补的原则，完成运营管理费的最终结算及支付。

根据《运营管理协议》约定，外部管理机构未采取充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突，应赔偿项目公司及基础设施基金因相关事项而遭受的实际损失。外部管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合规定的，经基金管理人通知后，外部管理机构仍怠于履行、未在基金管理人通知的期限内整改

并履行完毕的，基金管理人可以请求第三方代为履行，相关费用由外部管理机构承担。

外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对公募基金的利益造成重大不利影响，基金管理人有权按照法律法规、公募基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止协议，且无需承担任何违约责任。

综上，外部管理机构采取的避免利益冲突的措施符合商业逻辑，具备可操作性，在充分约束与监督运营管理机构的同时，设置了具有激励性和约束性的费用机制，能够有效督促运营管理机构市场化运营基础设施项目，有效防范同业竞争和利益冲突，保障基金份额持有人的利益。

（十）资信水平

1、资信情况

凯云发展无外部主体信用评级。基金管理人结合凯云发展的财务情况、资产运营情况以及现场访谈情况，认为凯云发展财务状况与资产运营情况持续健康，相关内控制度较为健全，整体资信情况良好。

2、失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn>）、中华人民共和国生态环境部网站（<https://www.mee.gov.cn>）、国家市场监督管理总局（<http://www.samr.gov.cn>）、国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn>）和财政部网站（<http://www.mof.gov.cn>）、国家统计局网站（<http://www.stats.gov.cn>）、国家税务总局网站（<http://www.chinatax.gov.cn>），凯云发展最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

四、基金托管人：中信银行股份有限公司

（一）基本情况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

办公地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

成立时间：1987年4月20日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基字[2004]125号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：bank.ecitic.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）发展概况

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持“诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规”，以客户为中心，通过实施“五个领先”2 银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向企业客户、机构客户和同业客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、私人银行业务、个人信贷业务、信用卡业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2023 年末，中信银行在中国境内 153 个大中城市设立 1,451 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 31 家营业网点和 2 家商务理财中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 9 万亿元、员工人数超 6.5 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2023 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 20 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 19 位。

（三）主要人员情况

刘成先生，中信银行党委副书记，行长。刘先生现同时担任亚洲金融合作协会理事。刘先生曾在中央财政金融学院（现中央财经大学）任教，并长期供职于国家发展和改革委员会、国务院办公厅，2018年4月至2021年11月任中信银行监事长。刘先生具有丰富的发展改革、财政金融相关工作经验，先后就读于中央财政金融学院金融系、中国人民大学金融学院，获经济学学士、硕士和博士学位，研究员。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生现兼任中国银联股份有限公司董事。谢先生曾任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理（期间挂职任内蒙古自治区呼和浩特市委常委、副市长），中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。此前，谢先生在中国出口信用保险公司历任人力资源部总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。谢先生毕业于中国人民大学，获经济学博士学位，高级经济师。

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018年1月至2019年3月，任中信银行金融同业部副总经理；2015年5月至2018年1月，任中信银行长春分行副行长；2013年4月至2015年5月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996年7月至2013年4月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

（四）基础设施基金托管业务主要人员情况

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018年1月至2019年3月，任中信银行金融同业部副总经理；2015年5月至2018年1月，任中信银行长春分行副行长；2013年4月至2015年5月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996年7月至2013年4月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

(五) 基金托管业务经营情况

2004年8月18日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至2024年第一季度末，中信银行托管367只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII等其他托管资产，托管总规模达到14.99万亿元人民币。

(六) 基础设施基金托管业务经营情况

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”，中信银行在基础设施领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，已成功托管上线3单，目前已托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金、嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金。

(七) 托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中信银行强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

2、内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

3、内部控制制度

中信银行严格按照《中华人民共和国证券投资基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

4、内部控制措施

中信银行建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

(八) 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

基金托管人根据《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、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的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《中华人民共和国证券投资基金法》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》、基金合同和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。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。基金托管人发现基金管理人有关重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

五、其他参与机构

（一）财务顾问

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

法定代表人：张剑

注册地址：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 3 楼

联系电话：0755-23996949

联系人：范一川、吴银霜

基金管理人经核查认为，根据中国证券监督管理委员会 2020 年 9 月 14 颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（许可文件编号 000000042980），许可申万宏源证券承销保荐有限责任公司从事证券承销（不含除可转换债券以外的债券品种）与保荐（国债、非金融企业债务融资工具、政策性银行金融债、企业债承销业务除外）、与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问。因此，申万宏源证券承销保荐有限责任公司拥有保荐业务资格，符合国家主管部门对于财务顾问的相关资质要求。

（二）评估机构

名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福安社区中心四路 1 号嘉里建设广场 T2 座 503A、502B1

办公地址：广州市天河区天河路 385 号太古汇一座 2704 室

联系电话：020-85108238、020-85108244

联系人：林勃、何肇烜

基金管理人经核查认为，根据广东省住房和城乡建设厅 2023 年 10 月 11 日颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹 0200022），深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司拥有房地产估价壹级备案资质。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条“评估机构应当按照《中华人民共和国证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。”经核查中国证监会资产评估机构从事证券服务业务备案名单，深圳戴德梁行已在备案名单中。

（三）律师事务所

名称：北京市中伦律师事务所

负责人：张学兵

注册地址：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心南塔 22-31 层

成立日期：1994 年 11 月 10 日

联系电话：010-59572193、020-28261669

联系人：魏轶东、容融

基金管理人经核查认为，根据北京市司法局 2023 年 5 月 5 日颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000E00018675X），北京市中伦律师事务所具备律师执业资格，符合国家主管部门对于律师事务所的相关资质要求；根据广东省司法厅 2022 年 6 月 19 日颁发的律师执业证（执业证号：14401199711875686），容融律师具备律师执业资格。根据北京市司法局 2023 年 10 月 18 日颁发的律师执业证（执业证号：11101200710319958，魏轶东律师具备律师执业资格。

（四）会计师事务所（制作备考财务报表、可供分配金额测算报告）

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：童益恭

注册地址：福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼

成立日期：2013 年 12 月 9 日

联系电话：0591-87852574

联系人：徐继宏、郑晓鑫

基金管理人经核查认为，根据中华人民共和国财政部会计司发布的《从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息》、福建省财政厅 2024 年 2 月 5 日颁发的《会计师事务所执业证书》（证书编号：0014303），华兴会计师事务所拥有对基础设施项目财务情况进行审计并出具报告的会计师执业资格，符合国家主管部门对于会计师事务所的相关资质要求。

（五）税务咨询机构

名称：上海毕马威税务师事务所有限公司

法定代表人：翁晔

注册地址：上海市静安区南京西路 1266 号 2 幢 25 层 2504 室

成立日期：2012 年 11 月 23 日

联系电话：020-38138829

联系人：李晨

基金管理人经核查认为，根据中国注册税务师协会 2021 年 12 月 17 日认定的税务师资质证书（会员号 31000105），上海毕马威税务师事务所有限公司为 AAAAA 级别税务师事务所，拥有对基础设施项目提供税务咨询服务、出具纳税方案的税务咨询资质，符合国家主管部门对于税务咨询机构的相关资质要求。

第四章 尽职调查结论性意见

一、项目公司

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽调基准日，项目公司设立程序、工商注册登记合法、真实；治理结构与内部控制制度完善；公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，组织结构健全、清晰；资产和财务独立；关联交易符合相关法律法规及公司内部管理控制要求的规定，截至尽调基准日，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区存在两家关联租赁情况，关联租户为凯得雪松和凯得资产，其租赁面积占总可租赁面积的 1.21%，租金按园区评估指导价确定，不存在影响基础设施项目市场化运营的情况。项目公司不存在因逾期缴纳相关税费受到行政处罚的情形，不存在重大违法违规行为；且不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录，未受到国家有关部门的行政处罚，不属于重大税收违法案件当事人；就可能存在的同业竞争情况，已制定相应的措施防控可能出现的利益冲突。

综上，项目公司符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

二、基础设施资产

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，标的基础设施项目资产已履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续，取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备。基础设施资产不涉及抵押或质押等权利限制，不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

综上，基础设施资产符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。基础设施资产已根据内部制度要求履行相应审批流程，并取得广州开发区管委会、国资局等有权主管部门的复函，可以根据复函要求对外转让。

三、基础设施资产现金流情况

经基金管理人与财务顾问、评估机构等中介机构核查认为，截至尽职调查基准日，基础设施资产的主要现金流来源为租金收入、多经收入及创新基地停车场收入，均系基于真实、合法的经营活动产生；基础设施资产现金流主要由市场化运营产生。基础设施资产现金流来源具备合理的分散度，现金流具有独立性、稳定性，不存在重要现金流提供方，不存在现金流过度集中的风险。

综上，基础设施资产的未来现金流预测假设前提和预测结果具备一定合理性，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。但上述预测相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际分配金额的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

四、原始权益人

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，原始权益人依法设立且合法存续，具备作为原始权益人的资质；对标的 инфраструктурный项目享有完全所有权，且不存在重大经济或法律纠纷；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力；截至本基金尽调报告签署之日，原始权益人对标的 инфраструктурный项目的转让已获得合法有效的内部授权；原始权益人对基础设施项目的转让已获得合法有效的内部授权，后续应根据相关法律法规、监管部门的监管要求以及相关批复和审批文件等履行相应的交易流程；原始权益人最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，亦未被有权人认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资。

综上，原始权益人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

五、外部管理机构

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，外部管理机构依法设立且合法存续，具备持续经营能力；已获得合法有效的内部授权；外部管理机构公司治理与财务状况良好，具备丰富的产业园运营经验并配备了专业人员，主要负责人员在标的基础设施项目运营或投资管理领域具备相应的经验；在《运营管理协议》等相关法律文件生效且外部管理机构按照《中华人民共和国证券投资基金法》在中国证监会完成备案后，具备作为外部管理机构的资质；外部管理机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。

综上，外部管理机构符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

六、基金托管人

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，基金托管人具备担任公募基金托管银行的资质。

经基金管理人和法律顾问核查，截至尽调基准日，中信银行（不含分支机构）最近一年受到行政处罚的情况如下：国家金融监督管理总局于2023年11月16日作出文号为金罚决字〔2023〕15号行政处罚决定书，中信银行因违反高管准入管理相关规定、关联贷款管理不合规等多项违法违规行为被处以罚款15,242.59万元、没收违法所得462.59万元；国家金融监督管理总局于2023年12月29日作出文号为金罚决字〔2023〕69号行政处罚决定书，中信银行因部分重要信息系统应认定未认定，相关系统未建灾备或灾难恢复能力不符合监管要求等多项违法违规行为被处以罚款400万元。

根据中信银行出具的说明及确认文件，上述处罚情况不影响托管业务履职。

除上述行政处罚记录外，截至尽调基准日，中信银行（不含分支机构）的资产托管业务最近一年内没有因重大违法违规行为、重大失信行为受到行政处罚或刑事处罚；不存在因与托管业务相关的重大违法违规行为、严重失信行为正在被监管机构调查、司法机关立案侦查，或者正处于整改期间的情形；最近一年向中国证监会提交的注册基金申请材料不存在虚假记载、误导性陈述或重

大遗漏；不存在对基金运作已经造成或可能造成不良影响的重大变更事项，或者诉讼、仲裁等其他重大事项；具有健全的组织机构和管理制度，经营行为规范，不存在治理结构不健全、经营管理混乱、内部控制和 risk 管理制度无法得到有效执行、财务状况严重恶化等重大经营风险。

综上，基金托管人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

七、专项计划管理人

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，专项计划管理人依法设立且合法存续，具备开展资产管理业务的相应资质；建立了健全有效的内部控制与风险管理体系；不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域等方面的失信记录，不存在严重违法失信行为，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形，且最近一年无因重大违法违规行受到行政处罚的情形。

综上，专项计划管理人符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

八、基金管理人聘请第三方机构资质核查

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，财务顾问、律师事务所、会计师事务所与税务咨询机构具备相应资质，符合国家主管部门相关资质要求。

关于评估机构，经基金管理人核查，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司已进行证监会备案，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第十一条的要求：“评估机构应当按照《中华人民共和国证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。”

九、其他业务参与机构之间关联关系、潜在利益冲突的核查说明

经基金管理人与法律顾问核查认为，截至尽职调查基准日，基金托管人、财务顾问、律师事务所、评估机构、会计师事务所与税务咨询机构等其他业务参与机构之间不存在关联关系或潜在的利益冲突。

六、财务顾问报告

申万宏源证券承销保荐有限责任公司

关于

易方达基金管理有限公司

发起设立

易方达广州开发区高新产业园封闭式

基础设施证券投资基金

之

财务顾问报告



财务顾问

2024年7月

声明与承诺

申万宏源证券承销保荐有限责任公司受易方达基金管理有限公司委托，担任本次易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（以下简称“本项目”）之财务顾问，就本项目出具财务顾问报告。

本财务顾问报告是依据《中华人民共和国证券法》（2019 修订）、《中华人民共和国证券投资基金法》《中国证监会、国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《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）》《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号—审核关注事项（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务尽职调查工作指引》等法律、法规的有关规定，根据本项目各主要参与方提供的有关资料编制而成。本项目各主要参与方保证资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本财务顾问按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅各方所提供的相关资料和充分了解本项目的基础上，出具财务顾问报告，旨在就本项目做出独立、客观和公正的评价，以供广大投资者及有关各方参考。现就相关事项声明和承诺如下：

一、财务顾问声明

（一）本财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具财务顾问报告；

（二）本财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担相应的法律责任。本财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本财务顾问不承担由此引起的任何风险责任；

(三) 截至尽调基准日，本财务顾问就本项目相关事宜进行了审慎核查，本财务顾问报告仅对已核实的事项向基金份额持有人提供独立核查意见；

(四) 本财务顾问同意将本财务顾问报告作为基金管理人本次交易的法定文件，报送相关监管机构，随招募说明书上报深圳证券交易所并上网公告；

(五) 对于本财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断；

(六) 本财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本财务顾问报告中列载的信息和对本财务顾问报告做任何解释或者说明；

(七) 本财务顾问报告不构成对公募基金的任何投资建议，对投资者根据本财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

二、财务顾问承诺

(一) 本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与基金管理人和本项目各主要参与方披露的文件内容不存在实质性差异；

(二) 有关本项目的财务顾问专业意见已提交内核机构审查，内核机构同意出具本财务顾问报告；

(三) 本财务顾问在与基金管理人接触后至担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目录

| | |
|-------------------------------|-----|
| 声明与承诺 | 1 |
| 目录 | 3 |
| 释义 | 4 |
| 风险揭示 | 23 |
| 第一章 尽职调查情况描述 | 40 |
| 第二章 基础设施基金整体架构 | 45 |
| 第三章 项目公司基本情况 | 54 |
| 第四章 基础设施资产基本情况 | 110 |
| 第五章 原始权益人 | 225 |
| 第六章 基础设施项目运营管理安排 | 251 |
| 第七章 基金托管人及资产支持证券托管人基本情况 | 300 |
| 第八章 财务顾问核查意见 | 309 |
| 第九章 财务顾问内部审核程序及内核意见 | 312 |

释义

除非文意另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

与本基金有关的基础定义

1、基金或本基金或基础设施基金：指易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

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

3、基金募集期：指自基金份额发售之日起至发售结束之日止的期间，原则上不超过5个交易日，最长不得超过3个月

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

5、《基金合同》终止日：指《基金合同》规定的《基金合同》终止事由出现后，基金财产清算完毕，清算结果报中国证监会备案并予以公告的日期

6、存续期：指《基金合同》生效日至终止日之间的期限

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

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

9、基金净资产：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，又称基金资产净值

10、基金份额净值：指计算日基金净资产除以计算日基金份额总数

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

12、预留费用：指本基金成立后，从基金资产中列支、预留在本基金相关账户待支

付给相关机构的费用，包括上市费用、登记结算费用、基金成立后首期审计费用、基金成立后首期资产评估费用、信息披露费用、账户开立费用、货币资金或债券投资管理涉及到的备付金预留等

13、尽职调查基准日/尽调基准日：除特别说明以外，就本基金发售募集而言系指2024年3月31日

与本基金涉及的主体有关的定义

14、《基金合同》当事人：指受《基金合同》约束，根据《基金合同》享有权利并承担义务的法律主体，包括基金管理人、基金托管人和基金份额持有人

15、基金管理人：指易方达基金管理有限公司

16、基金托管人：指中信银行股份有限公司

17、基金份额持有人：指依《基金合同》和招募说明书合法取得基金份额的投资人

18、原始权益人：指本基金持有的基础设施项目的原所有人，就本基金成立时拟初始投资的基础设施项目，“原始权益人”即指“广州开发区控股集团有限公司”。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则原始权益人的范围相应调整

19、参与机构：指为本基金提供专业服务的评估机构、会计师事务所、律师事务所、财务顾问、税务咨询机构及外部管理机构等专业机构

20、运营管理机构/外部管理机构：指接受基金管理人和资产支持证券管理人委托对基础设施项目进行运营管理的主体。就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目，由广州凯云发展股份有限公司担任外部管理机构。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则外部管理机构的范围相应调整

21、财务顾问：指符合法律法规规定的条件，基金管理人依法聘请的对基础设施项目进行尽职调查和/或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的证券公司。就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目，由申万宏源证券承销保荐有限责任公司担任财务顾问。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则财务顾问的范围相应调整

22、戴德梁行：指深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司，即为本基金初始投资的基础设施项目提供评估服务的评估机构

23、华兴：指华兴会计师事务所（特殊普通合伙），即为本基金初始发售募集提供

基金可供分配金额测算报告审阅服务以及本基金申报阶段审计项目公司财务报告的会计师事务所

24、中伦/法律顾问：指北京市中伦律师事务所，即为本基金初始发售募集提供基金和基础设施项目法律服务的律师事务所

25、申万宏源：指申万宏源证券承销保荐有限责任公司。本基金成立前基金管理人聘请的财务顾问为申万宏源

26、广开控股：指广州开发区控股集团有限公司，曾用名为广州开发区金融控股集团有限公司

27、开发区投控：指广州开发区投资控股有限公司，为广州开发区控股集团有限公司子公司，基础设施资产原持有人，曾用名为广州永龙建设投资有限公司

28、凯云发展：指广州凯云发展股份有限公司。就本基金成立时拟初始投资的基础设施项目，由凯云发展担任外部管理机构

29、广州开发区：指广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州保税区、广州出口加工区四个国家级经济功能区和中新广州知识城的统称。如未来根据广州市发展规划、经济发展实际需要发生范围调整或名称变更的，以届时最新调整的范围和名称为准

与本基金涉及的主要文件有关的定义

30、《基金合同》：指《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金基金合同》及对该《基金合同》的任何有效修订和补充

31、托管协议：指基金管理人与基金托管人就本基金签订之《易方达广州开发区高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

32、招募说明书：指《易方达广州开发区高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

33、基金份额询价公告/询价公告：指《易方达广州开发区高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：指《易方达广州开发区高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、基金产品资料概要：指《易方达广州开发区高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

36、上市交易公告书：指《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》

与本基金销售、登记、转托管有关的定义

37、认购：就本基金的基金份额认购而言，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

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

39、登记业务：指基金登记、存管、过户、清算和结算业务，具体内容包括投资人开放式基金账户和/或场内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

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

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

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

43、基金通平台：指交易所为公募 REITs 场外份额转让提供服务的基础设施服务平台

44、深交所：指深圳证券交易所

45、个人投资者：指依据有关法律法规规定可投资于证券投资基金的自然人

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

47、专业投资者：指符合中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》第八条规定的法人机构和自然人

48、普通投资者：指依据中国证监会《证券期货投资者适当性管理办法》第十条规定，非专业投资者的投资者

49、网下投资者：网下投资者为证券公司、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符合中国证监会及深圳证券交易所投资者适当性规定的专业机构投资者。全国社会保障基金、基本养老保险基金、年金基金等可根据有关规定参与基础设施基金网下询价。网下投资者应当向中国证券业协会注册，接受中国证券业协会自律管理

50、公众投资者：指通过除战略配售及网下配售以外的其他公开发售途径认购基金份额的个人投资者和机构投资者、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

51、战略投资者：指符合国家法律、法规，按照基金战略配售要求进行战略投资的投资人

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

53、合格境外投资者：指符合相关法律法规规定使用来自境外的资金进行境内证券期货投资的境外机构投资者，包括合格境外机构投资者和人民币合格境外机构投资者

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

55、销售机构：指易方达基金管理有限公司以及符合《销售办法》和中国证监会规定的其他条件，取得基金销售业务资格并与基金管理人签订了基金销售服务协议，办理基金销售业务的机构以及可通过深交所办理基金销售业务的会员单位。其中，可通过深圳证券交易所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

56、会员单位：指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

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

58、场外：指深圳证券交易所交易系统外的销售机构利用其自身柜台或者其他交易系统办理基金份额认购等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场外认购

59、场内：指通过深圳证券交易所具有相应业务资格的会员单位利用交易所交易系统办理基金份额认购和上市交易等业务的场所。通过该等场所办理基金份额的认购也称为场内认购

60、场外基金账户/开放式基金账户：指投资人通过场外销售机构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，用于记录其持有的、基金管理人所管理的基金份额余额及其变动情况的账户

61、场内证券账户：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的深圳证券交易所账户（人民币普通股账户和证券投资基金账户）

62、场外份额：指登记在登记结算系统下的基金份额

63、场内份额：指登记在证券登记系统下的基金份额

64、登记结算系统：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。投资人通过场外基金销售机构认购所得的基金份额登记在本系统下

65、证券登记系统：指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券登记结算系统，投资人通过场内会员单位认购或买入所得的基金份额登记在本系统下

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

与基础设施基金整体架构相关的定义

67、基础资产：(A)就“吸收合并协议”项下的反向吸收合并完成前而言，系指本基金通过持有资产支持证券持有的 (i) SPV100%股权和通过 SPV 持有的项目公司 100%股权；(ii) 基于“SPV 借款协议”对 SPV 享有的债权；(B)就“吸收合并协议”项下的反向吸收合并完成后而言，系指本基金通过持有资产支持证券持有的 (i) 项目公司 100%股权；和 (ii) 基于“SPV 借款协议”和“吸收合并协议”对项目公司享有的债权。如本基金后续购入、出售基础设施项目，则基础资产的范围相应调整

68、特殊目的载体：指由本基金根据《基础设施基金指引》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基础设施项目完全所有权，在本基金中，特殊

目的载体系指专项计划、SPV 和项目公司的单称或统称

69、SPV：就本基金初始通过持有资产支持证券间接投资的基础设施项目而言，指原始权益人广开控股设立的 3 家拟分别持有相应项目公司股权的全资子公司的统称，基础设施资产支持专项计划拟受让 SPV 股权并间接通过 SPV 取得项目公司股权。原则上，SPV 与项目公司应进行反向吸收合并，完成反向吸收合并后，SPV 注销，项目公司继续存续并承继 SPV 的全部资产（但项目公司股权除外）及负债。本基金成立时，“SPV”指 SPV（创新基地）、SPV（创意大厦园区）和 SPV（创新大厦园区）的单称或统称（视上下文具体情况而定）

70、SPV（创新基地）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创新基地）100%股权，具体指广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司

71、SPV（创新大厦园区）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创新大厦园区）100%股权，具体指广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司

72、SPV（创意大厦园区）：指原始权益人投资设立的一家全资子公司，并拟由该公司持有项目公司（创意大厦园区）100%股权，具体指广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司

73、项目公司：指直接持有基础设施项目合法、完整产权的法人主体，就本基金初始投资的基础设施项目而言，系指“项目公司（创新基地）”“项目公司（创意大厦园区）”“项目公司（创新大厦园区）”的单称或合称（视上下文具体情况而定）

74、项目公司（创新基地）：指广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

75、项目公司（创新大厦园区）：指广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

76、项目公司（创意大厦园区）：指广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

77、基础设施项目/基础设施资产：本基金所投资的符合《基础设施基金指引》和中国证监会其他规定的资产。本基金成立时，指创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区的统称，即通过易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划、SPV 取得完全所有权的基础设施项目，具体信息参见本基金招募说明书第十四部分

78、创新基地/基础设施项目（创新基地）：指由项目公司（创新基地）合法所有的

土地使用权及房屋所有权

79、创新大厦园区/基础设施项目（创新大厦园区）：指由项目公司（创新大厦园区）合法所有的土地使用权及房屋所有权

80、创意大厦园区/基础设施项目（创意大厦园区）：指由项目公司（创意大厦园区）合法所有的土地使用权及房屋所有权

81、项目公司运营收入：指由项目公司因基础设施项目的运营、管理和处置而取得的全部收入，包括但不限于：（1）项目公司取得的其与相关方签署的相应租赁合同项下的租金收入、场地租金收入等；（2）项目公司取得的政府补贴收入，因租户欠租或有其他违约行为产生的滞纳金、违约金、押金罚没等收入，其他基础设施管理收入和服务收入；（3）其他因基础设施项目的运营、管理和处置而产生的收入

82、项目公司运营支出和费用：指项目公司为维持基础设施项目的必要运营而支出的基础设施项目运营和管理支出及费用，包括但不限于运营管理机构的管理服务费用，项目公司应支付的房产税、增值税、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税金及其他必须以项目公司名义作出的支出

83、重大不利变化：指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行相关协议、文件项下义务的能力产生重大不利影响

84、重大不利影响：指根据基金管理人的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：（1）基础资产的可回收性；（2）基金管理人、基金托管人、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构、SPV、项目公司及其他相关主体的（财务或其他）状况、业务或财产（因项目公司反向吸收合并 SPV 导致的相应影响除外）；（3）基金管理人、基金托管人、原始权益人、资产支持证券管理人、资产支持证券托管人、运营管理机构、SPV、项目公司及其他相关主体履行其在相关协议、文件项下各自义务的能力（因项目公司反向吸收合并 SPV 导致的相应影响除外）；（4）基金份额持有人的权益；（5）本基金或基金资产

85、处置：指：（1）本基金以出售或其他方式对全部或部分资产支持证券进行处分，从而间接实现对专项计划直接或间接持有的全部或部分标的股权、标的债权和/或基础设施项目权益的处分；（2）专项计划或 SPV 以出售或其他方式对其直接或间接持有的全部

或部分标的股权、标的债权和/或基础设施项目的权益进行处分

86、处置收入：指通过处置所获得的现金收入扣除因处置产生的支出、税费和费用之后的净收入

87、合格投资：指投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许基金投资的其他金融工具

88、重要现金流提供方：指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10%的现金流提供方

与专项计划有关的基础定义

89、专项计划/基础设施资产支持专项计划/资产支持专项计划：指由资产支持证券管理人根据法律法规和专项计划文件约定设立的基础设施资产支持专项计划，本基金成立时，“专项计划”即指“易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划”

90、资产支持证券/基础设施资产支持证券：指依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》等有关规定，以基础设施项目产生的现金流为偿付来源，资产支持证券管理人以基础设施资产支持专项计划为载体，向投资者发行的代表基础设施财产或财产权益份额的有价证券

91、标的资产：指标的股权、标的债权和基础设施项目的统称

92、标的股权：在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并之前，系指各 SPV 的 100% 股权和/或项目公司 100%的股权；在各 SPV 与其对应的项目公司完成吸收合并后，系指各项目公司 100%的股权

93、标的债权：在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并之前，系指计划管理人对各 SPV 享有的债权；在各 SPV 与其对应的项目公司吸收合并后，系指计划管理人对各项目公司享有的债权

94、专项计划资产：指专项计划文件约定的属于专项计划的全部资产和收益

95、专项计划资金：指专项计划资产中表现为货币形式的部分

96、专项计划利益：指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益

97、专项计划费用：指专项计划存续期间合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于：专项计划在运营过程中因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括因国家税收体制调整变更后的应缴税种，但资产支持证券管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、资产支持证券管理人的管理费、资产支持证券托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、监管银行的监管费（如有）、销售机构的销售费用（如有）、评估机构对基础设施项目进行价值评估的跟踪评估费、对专项计划进行审计的审计费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划验资费（如有）、银行开（销）户费和年费（如有）、询证费（如有）、清算律师费、清算审计费等其他清算费用

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

99、期间收益：就专项计划而言，指专项计划存续期间内专项计划取得的各类收入，包括但不限于 SPV 向专项计划分配的分红款、SPV 向专项计划支付的债权本金及相应利息（如有），项目公司向专项计划分配的分红款（仅适用于项目公司按照吸收合并协议约定完成反向吸收合并 SPV 的情形）、项目公司向专项计划支付的债权本金及相应利息（仅适用于项目公司按照吸收合并协议约定完成反向吸收合并 SPV 的情形），专项计划资金进行合格投资的投资收益以及专项计划取得的相关业务参与者支付的违约金等

100、专项计划设立日：指根据法定验资机构的验资报告，专项计划募集资金总额已达到专项计划文件约定的目标募集规模，且专项计划募集资金已全额划付至专项计划托管账户之日

101、法定到期日：指专项计划最晚结束的日期。其中，易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的法定到期日为专项计划设立日后第 36 年的对应日或经资产支持证券持有人大会决议或资产支持证券单一持有人直接决议确定的其他日期

102、专项计划终止日：指以下任一事件发生之日：（1）专项计划被法院或仲裁机

构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；(2) 专项计划设立日后 60 个工作日尚未按照 SPV 股权转让协议、SPV 增资协议、SPV 借款协议、项目公司股权转让协议的约定完成对基础资产的投资；(3) 发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使基础设施项目的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定终止专项计划；(4) 专项计划资产全部分配完毕；(5) 专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配；(6) 专项计划目的无法实现；(7) 法定到期日届至；(8) 由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议终止专项计划；(9) 中国法律或者中国证监会规定的其他情形

103、专项计划认购期间：指专项计划发行前，资产支持证券管理人确定的可由认购人认购专项计划资产支持证券并交付认购资金的时间。在该期间内，若认购人交付的认购资金总额（不含该期间认购资金产生的利息）提前达到专项计划文件规定的目标发售规模的，专项计划认购期间提前终止

104、专项计划存续期间：指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止的期间

105、专项计划处置期/处置期：指发生以下任一情形时，自该等情形发生后，专项计划进入的处置期间。处置期自以下任一情形发生之日起算，至专项计划资产处置完毕并完成最后一次处置分配之日止：(1) 专项计划终止日届至；(2) 经资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定专项计划进入专项计划处置期的

与专项计划涉及的主要主体有关的定义

106、资产支持证券管理人/计划管理人：指根据专项计划文件的约定担任资产支持证券管理人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券管理人的继任主体

107、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人：指担任易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划管理人的主体，或根据易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划文件任命的作为易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人的继任主体。本基金成立时，“资产支持证券管理人”即指“易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人”，为易方达资产管理有限公司（简称“易方达资产”）

108、资产支持证券托管人/计划托管人/专项计划托管银行：指根据专项计划文件的

约定担任资产支持证券托管人的主体，或根据专项计划文件任命的作为资产支持证券托管人的继任主体

109、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人：指担任易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管人的主体，或根据易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划文件任命的作为易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人的继任主体。本基金成立时，“资产支持证券托管人”即指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券托管人，为中信银行股份有限公司广州分行（简称“中信广分”）

110、资产支持证券认购人：指按照专项计划文件的约定，认购资产支持证券，将其合法拥有的人民币资金委托给资产支持证券管理人管理、运用，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的人

111、资产支持证券持有人：系持有资产支持证券的投资者

112、资产支持证券持有人大会：指按照专项计划文件的约定召集并召开的资产支持证券持有人的会议（如有）

与专项计划认购有关的定义

113、认购：就专项计划而言，“认购”指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买资产支持证券的行为

114、认购资金：就专项计划而言，“认购资金”指在专项计划认购期间投资者为认购资产支持证券而向资产支持证券管理人交付的资金

115、专项计划募集资金：指投资者认购资产支持证券而缴纳的认购资金总和

116、目标发售规模：就专项计划而言，“目标发售规模”指专项计划文件中约定的，根据基础设施基金的询价发行结果，由资产支持证券管理人与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

与专项计划涉及的主要交易文件有关的定义

117、专项计划文件：指与专项计划有关的主要文件，包括但不限于专项计划计划说明书、专项计划标准条款、专项计划资产支持证券认购协议、专项计划风险揭示书、专项计划托管协议、根据专项计划文件的约定进行投资运作而签署的相关文件（包括但不限于“SPV 股权转让协议”“项目公司股权转让协议”“SPV 增资协议”“SPV 借款协议”“监

管协议”“吸收合并协议”等)

118、专项计划计划说明书/计划说明书/《计划说明书》：指资产支持证券管理人为推广资产支持证券而制作的资产支持专项计划说明书及其任何有效修改或补充

119、专项计划标准条款/标准条款/《标准条款》：指资产支持证券管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的资产支持专项计划标准条款及其任何有效修改或补充

120、专项计划资产支持证券认购协议/认购协议/《认购协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券认购人签署的资产支持证券认购协议及其任何有效修改或补充

121、专项计划风险揭示书/《专项计划风险揭示书》：指资产支持证券管理人编制的《专项计划风险揭示书》及其任何有效修改或补充，用于向资产支持证券投资者阐明投资风险，并应经认购人签署

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

123、《专项计划托管协议》：指资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的资产支持专项计划托管协议及其任何有效修改或补充

124、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人为推广易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券而制作的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》及其任何有效修改或补充。本基金成立时，《计划说明书》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划说明书》

125、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人为规范易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的设立和运作而制作的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》及其任何有效修改或补充。本基金成立时，《标准条款》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划标准条款》

126、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划认购协议》：指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人与拟认购易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划资产支持证券的投资者签署的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划之资产支持证券认购协议》及其任何有效修改或补充。本基金成

立时,《认购协议》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划认购协议》

127、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》:指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人编制的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》及其任何有效修改或补充,用于向资产支持证券投资者阐明投资风险,并应经认购人签署。本基金成立时,《专项计划风险揭示书》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划风险揭示书》

128、《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》:指易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的资产支持证券管理人与资产支持证券托管人签署的《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》及其任何有效修改或补充,本基金成立时,《托管协议》即指《易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划托管协议》

129、SPV(创新基地)股权转让协议:指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)等相关方就 SPV(创新基地)股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

130、SPV(创意大厦园区)股权转让协议:指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)等相关方就 SPV(创意大厦园区)股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

131、SPV(创新大厦园区)股权转让协议:指广开控股、易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)等相关方就 SPV(创新大厦园区)股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充

132、SPV股权转让协议/《SPV股权转让协议》:指 SPV(创新基地)股权转让协议、SPV(创意大厦园区)股权转让协议和 SPV(创新大厦园区)股权转让协议的统称

133、SPV(创新基地)增资协议:系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)与 SPV(创新基地)就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)向 SPV(创新基地)增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

134、SPV(创意大厦园区)增资协议:系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人(代表专项计划)与 SPV(创意大厦园区)就易方达广州开发区高新产业园

资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创意大厦园区）增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

135、SPV（创新大厦园区）增资协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新大厦园区）增资事宜签署的增资协议及其任何有效修改或补充

136、SPV 增资协议/《SPV 增资协议》：系指 SPV（创新基地）增资协议、SPV（创意大厦园区）增资协议和 SPV（创新大厦园区）增资协议的统称

137、SPV（创新基地）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新基地）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新基地）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

138、SPV（创意大厦园区）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创意大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创意大厦园区）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

139、SPV（创新大厦园区）借款协议：系指易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV（创新大厦园区）就易方达广州开发区高新产业园资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV（创新大厦园区）提供借款事宜签署的借款协议及其任何有效修改或补充

140、SPV 借款协议/《SPV 借款协议》：系指 SPV（创新基地）借款协议、SPV（创意大厦园区）借款协议和 SPV（创新大厦园区）借款协议的统称

141、项目公司（创新基地）股权转让协议：指项目公司（创新基地）原股东（即广开控股）和 SPV（创新基地）就项目公司（创新基地）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

142、项目公司（创意大厦园区）股权转让协议：指项目公司（创意大厦园区）原股东（即广开控股）和 SPV（创意大厦园区）就项目公司（创意大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

143、项目公司（创新大厦园区）股权转让协议：指项目公司（创新大厦园区）原股东（即广开控股）和 SPV（创新大厦园区）就项目公司（创新大厦园区）股权转让事宜签署的股权转让协议及其任何有效修改或补充的统称

144、项目公司股权转让协议/《项目公司股权转让协议》：指项目公司（创新基地）股权转让协议、项目公司（创意大厦园区）股权转让协议和项目公司（创新大厦园区）股权转让协议的统称

145、吸收合并协议（创新基地）：指由项目公司（创新基地）和 SPV（创新基地）就项目公司（创新基地）反向吸收合并 SPV（创新基地）签署的吸收合并协议

146、吸收合并协议（创意大厦园区）：指由项目公司（创意大厦园区）和 SPV（创意大厦园区）就项目公司（创意大厦园区）反向吸收合并 SPV（创意大厦园区）签署的吸收合并协议

147、吸收合并协议（创新大厦园区）：指由项目公司（创新大厦园区）和 SPV（创新大厦园区）就项目公司（创新大厦园区）反向吸收合并 SPV（创新大厦园区）签署的吸收合并协议

148、吸收合并协议/《吸收合并协议》：指吸收合并协议（创新基地）、吸收合并协议（创意大厦园区）和吸收合并协议（创新大厦园区）的统称

149、运营管理协议/《运营管理协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司与外部管理机构及其他相关方（如有）就委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理事宜签署的基础设施项目运营管理协议及其任何有效修改或补充

150、项目公司监管银行/监管银行：就本基金以初始募集资金投资的基础设施项目而言，系指根据《监管协议》的约定对项目公司进行监管的中信银行股份有限公司广州分行，或根据该等协议任命的作为监管银行的继任主体

151、监管协议/《监管协议》：指基金管理人、资产支持证券管理人、监管银行与项目公司签署的相关《监管协议》及其任何有效修改或补充

与基础设施基金整体架构涉及的主要账户有关的定义

152、专项计划募集账户：指资产支持证券管理人开立的专用于接收、存放、划转专项计划认购期间投资者交付的认购资金的人民币资金账户

153、专项计划托管账户/专项计划账户：指资产支持证券管理人以专项计划的名义

在资产支持证券托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切货币收支活动均必须通过该账户进行

154、项目公司监管账户：指项目公司在监管银行开立的、用于接收项目公司所有收入和现金流入，支付股东分红、应偿付的借款本息、进行合格投资、向外部管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向项目公司基本户划付资金，及基金管理人认为有必要支付的其他款项的人民币资金账户，具体以项目公司签署的相关监管协议的约定为准

其他定义

155、业务规则：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基金管理人、相关登记机构、销售机构发布的适用于基础设施证券投资基金的业务规则、细则、规定及其不时修订的版本，由投资人和相关机构共同遵守

156、法律法规：指中国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规范性文件、司法解释、行政规章以及其他对《基金合同》当事人有约束力的决定、决议、通知等以及颁布机关对其不时做出的修订

157、《公司法》：指经全国人民代表大会常务委员会 2018 年 10 月 26 日修订通过的《中华人民共和国公司法》及颁布机关对其不时做出的修订

158、《基金法》：指 2003 年 10 月 28 日经第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，经 2012 年 12 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修订，自 2013 年 6 月 1 日起实施，并经 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正的《中华人民共和国证券投资基金法》及颁布机关对其不时做出的修订

159、《证券法》：指 1998 年 12 月 29 日，经第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，自 1999 年 7 月 1 日起施行，并经 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

161、《信息披露办法》：指中国证监会 2019 年 7 月 26 日颁布、2019 年 9 月 1 日实

施，并经2020年3月20日中国证监会《关于修改部分证券期货规章的决定》修改的《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》及颁布机关对其不时做出的修订

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

163、958号文：指国家发展改革委2021年6月29日颁布并于同日实施的《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》

164、《基础设施基金指引》：指中国证监会2020年8月7日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

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

166、《基础设施基金业务办法》：指深圳证券交易所2021年1月29日公布并实施的《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）》及颁布机关对其不时做出的修订

167、《基础设施基金发售指引》：指深圳证券交易所2021年1月29日公布并实施的《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第2号——发售业务（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

168、《基础设施基金运营操作指引》：指中国证券投资基金业协会2021年2月8日公布并实施的《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引（试行）》及颁布机关对其不时做出的修订

169、国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

170、中国证监会：指中国证券监督管理委员会

171、银行业监督管理机构：指中国人民银行和/或国家金融监督管理总局

172、中国基金业协会：指中国证券投资基金业协会

173、中国结算：指中国证券登记结算有限责任公司

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

175、工作日：指深圳证券交易所的正常交易日

176、元：指人民币元

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

风险提示

本基金投资运作、交易等环节的主要风险包括但不限于：

一、基础设施基金相关风险

（一）集中投资风险

其他类型的公开募集证券投资基金往往采用分散化投资的方式减少非系统性风险对基金投资的影响。本基金存续期内主要投资于基础设施资产支持证券，并持有其全部份额，通过资产支持证券等特殊目的载体取得项目公司全部股权。因此，相比其他分散化投资的公开募集证券投资基金，本基金将具有较高的集中投资风险。

（二）基金价格波动风险

本基金主要投资于以基础设施项目为最终投资标的的资产支持证券，并持有其全部份额，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，基础设施项目市场价值、基金净值可能发生波动，从而引起本基金价格出现波动。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变化、限售份额集中解禁等因素而面临交易价格异常波动的风险。

（三）流动性风险

本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，场内份额只能通过证券交易所进行交易实现基金份额出售，场外份额可通过转托管参与场内交易或在基金通平台转让，存在流动性不足的风险。同时本基金作为上市基金，可能存在基金份额持有人需要资金时不能随时变现并可能丧失其他投资机会的风险。

此外，按照《基础设施基金指引》要求，本基金战略投资者所持有的战略配售份额需要满足一定的持有期要求，在一定时间内无法交易，因此本基金上市初期可交易份额并非本基金的全部份额，本基金面临因上市交易份额不充分而可能导致的流动性风险。

而且，基础设施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，本基金可能面临交易流动性不足的风险，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，或基金份额持有人需折价交易进行变现的风险。

（四）发售失败风险

本基金存在因募集规模未达到准予注册规模的 80%、募集资金规模不足 2 亿元、认购人数少于 1000 人、原始权益人或其同一控制下的关联方未按规定参与战略配售、扣除战略配售部分后网下发售比例低于公开发售数量的 70%等情况而导致发售失败的风险。

（五）中止发售风险

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

（六）停牌或终止上市风险

《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，本基金可申请在深圳证券交易所上市交易。上市期间可能因各种原因导致本基金停牌，投资者在停牌期间不能买卖基金份额。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。

此外，本基金如未按照法律法规规定进行收益分配可能导致基金终止上市的风险。

（七）《基金合同》提前终止的风险

本基金存续期限为 36 年，而根据相关法律法规及证照，本基金成立时拟投资的基础设施项目的土地使用权将于 2047 年至 2058 年陆续到期。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，基金管理人不能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《基金合同》提前终止的风险。

（八）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基础设施项目经营情况、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。

（九）本基金整体架构所涉及的风险

1、相关交易未能完成的风险

本基金可能存在因募集期满仍未达到备案条件，从而可能导致《基金合同》无法生效的风险。此外，《基金合同》生效后，本基金将扣除本基金预留费用后的全部募集资金投资于易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划（以下简称“资产支持专项计划”或“专项计划”）。如因资产支持专项计划未能成功备案，可能导致本基金无法投资于资产支持专项计划，本基金《基金合同》将面临提前终止的风险。

《基金合同》生效后，本基金将按照约定认购资产支持专项计划的全额份额，资产支持专项计划经过适当交易程序后通过 SPV 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。若前述交易安排的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，将对本基金的投资和顺利运作造成不利影响，甚至可能导致本基金《基金合同》提前终止。

本基金成立并完成上述步骤后，项目公司将启动反向吸收合并及注销 SPV 的安排。反向吸收合并安排受限于法律法规的规定和相关政府部门的操作要求，能否完成、在何时可以完成，存在一定的不确定性；并且可能由于未按时完成反向吸收合并工作而导致增加税负、经营成本及其他对基金顺利运作、投资人利益造成不利影响等风险。

就上述反向吸收合并的交易安排的可行性，基金管理人、计划管理人、法律顾问、税务顾问和原始权益人已向当地工商、税务部门进行咨询；同时项目公司已承诺按照招募说明书和吸收合并协议的相关安排，按期完成反向吸收合并相关工作；此外，目前已有较多公募 REITs 成功完成反向吸收合并，这些案例给当地相关部门实际操作提供了参考。基金管理人、计划管理人、原始权益人及相关中介机构将密切跟进反向吸收合并工作，但仍存在前述反向吸收合并交易安排最终未能完成或未能在预定时间内完成的风险，如发生该情形，基金管理人将按规定及时进行披露。

2、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，使得本基金和相关特殊目的载体的设立和存续面临法律和税务风险。

（十）潜在利益冲突风险

1、与外部管理机构、原始权益人之间的潜在利益冲突：本基金聘任的外部管理机

构可能同时担任其他方的产业园类型基础设施项目的外部管理机构，亦可能在为本基金行使管理职能的过程中为原始权益人的其他同类型资产行使管理职能，此外，本基金存续期间也可能收购原始权益人及其关联方直接或间接拥有的和/或外部管理机构运营管理的其他基础设施项目，从而存在潜在的利益冲突。

2、与同一基金管理人管理基金之间的潜在利益冲突：本基金主要投资于产业园类型基础设施项目，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基础设施项目的基金，尽管本基金与该等基金为完全独立的基金、彼此不发生相互交易且投资策略可能存在差异，但受同一基金管理人、资产支持证券管理人管理，同时底层基础设施项目存在同质性，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。

（十一）原始权益人或其同一控制下的关联方持有份额比例较高可能导致的风险

本基金存续期间，因本基金原始权益人或其同一控制下的关联方参与的战略配售份额按照《基金合同》约定在规定的期限内不得转让，因此原始权益人及其关联方持有基金份额将持续占有较高比例。

虽然本基金在基金份额持有人大会决策机制中，设置了关联交易回避的投资者保障措施防范利益冲突，但在未触发上述投资者保障措施的决议事项中，原始权益人及其关联方通过持有较高比例基金份额将对决议事项的表决结果产生重大影响，可能导致其他基金份额持有人在表决中无法实现其表决意见。

（十二）对外借款的风险

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

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

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

3、本基金无法按时偿还债务或发生其他违约行为的的风险。如当本基金或相关特殊

目的载体无法按时偿还债务时，可能触发违约条款导致债务提前到期的风险，以及可能触发交叉违约条款使得其他债务同时到期的风险。本基金或相关特殊目的载体也可能面临以不合理价格出售基金资产或被债权人提起诉讼面临的法律风险等。极端情况下，本基金还可能面临清算风险；

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

(十三) 基金净值无法反映基础设施项目的公允价值的风险

本基金通过特殊目的载体投资的基础设施项目目前采用成本法进行后续计量，以购买日确定的账面价值为基础，对其计提折旧、摊销及减值。本基金中期报告和年度报告中公告的基金份额净值可能不能完全体现持有的基础设施项目的公允价值。

(十四) 新种类基金收益不达预期风险

基础设施证券投资基金属于新设的基金品种，国内发展运行时间较短，相关政策法规尚处于试行阶段，因此暂无可用以评估其中长期表现的历史业绩。基础设施项目的过往财务资料或基金管理人管理的其他基金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从本基金投资及基础设施项目经营中获得收益。

二、基础设施项目相关风险

(一) 基础设施项目所在区域的市场风险

本基金投资集中度高，收益率很大程度依赖基础设施项目运营情况，国家宏观调控和行业周期的影响、基础设施项目所在区域的区位风险及周边其他基础设施项目带来的市场竞争、基础设施项目所在区域经济下滑带来的市场低迷乃至中国市场的衰退或低迷，都会给基础设施项目经营带来不确定性。

我国产业园发展现正处于前期刺激政策消化期，在市场产业园存量资源较大的形势下，市场整体趋于调整阶段。各地各园区招商竞争愈演愈烈，低效传统的招商模式已无法满足竞争需求；依靠成本领先战略的空间逐步缩小，仅依靠价格能够吸引的优质企业正逐步减少。在众多的产业园中，政策、服务、产业配套合适度将是未来招商竞争的发力点，基础设施项目存在与周边同类型产业园的行业竞争风险。

（二）基础设施项目运营风险

本基金的现金流主要来源于基础设施项目的运营收入，基础设施项目的财务状况和经营业绩可能受到经济环境变化或租户破产、无偿债能力或业绩下滑、部分租户因不符合相关要求而被清退、到期租户无法完成续签或无法找到替代承租人等不利影响，项目收益可能减少，本基金可供分配金额可能受到不利影响。极端情况下，若基础设施项目经营不善，项目公司可能出现无法按时偿还借款、资不抵债的情况，将有可能导致项目公司破产清算，项目公司破产财产将用于破产费用、共益债务、其他类型债务及应付款项的清偿，如有剩余，方可向项目公司股东分配，本基金的现金流将受到重大不利影响。

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

基础设施项目位于广州，其表现将受到所属区域经济发展不及预期、区域竞争力下降、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。虽然本基金以持有基础设施资产并以争取获得稳定的现金流为主要目的，但若本基金需要变现基础设施资产，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、基础设施项目经营风险

（1）产业园出租相关风险

1) 基础设施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) 租约到期后，因租金单价、免租期、租赁面积等条款未达成一致最终租约未获续期、未获替代等，将使基础设施项目面临空置率提升的风险，进而减少基础设施项目的租金收入。

3) 截至2024年4月30日，基础设施项目在2024年、2025年到期面积占比为57.70%，占比较高。若在2024年、2025年上述租约未获续期、未获替代等，将影响基础设施项

目的出租情况，进而对基础设施项目未来的现金流产生影响，由此基础设施项目面临租约集中到期的风险。

基金管理人将提前对到期租约开展续签沟通，并提前储备潜在租户，同时在续签和新签租约时合理安排租赁期限，注意逐步降低租约到期的集中度。

4) 基础设施项目的租金价格水平经历了逐步市场化的过程，根据广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区发布的《关于规范我区国有企业物业出租管理有关事项的通知》（穗开国资〔2013〕069号）等文件要求，广州开发区区域内国有物业普遍走向市场化运营，但仍存在广州开发区管委会对周边资产定价具有一定影响力的可能性，从而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，从而对基础设施项目后续收益造成不利影响。

5) 若基础设施项目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，导致出租方竞争获取租户，或基础设施项目的管理风格、市场定位对承租方缺乏吸引力等，都会影响基础设施项目的出租率和租金水平。

6) 本基金上市后若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，若基础设施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；而若基础设施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，亦可能会对基础设施项目形成的现金流产生不利影响。

针对租约集中到期，外部管理机构采取了以下措施：

①提前开展续签谈判，锁定续签合同以尽力实现租约到期的无缝衔接

正常情况下，外部管理机构在租约到期前3个月与租户启动沟通续租意向，同时租赁合同一般约定如果租户在租约到期前2个月没有书面提出续租申请，则视为租户不再续租，如租户确定续租，则提前1个月正式启动续租的谈判并确定租赁合同内容及重要商务条款；对于租赁面积较大（如超过1000平方米）的租户，在租约到期前6个月与租户启动沟通续租意向，分析客户需求做好租赁方案，根据租户的租赁需求定制租赁策略，以提升租赁吸引力及租户的租赁粘性。若租户不确定是否续约，外部管理机构将及时同步启动新租户招租接洽工作。

②进一步拓展招商渠道，持续储备潜在租户，促进新租约转化落地

从自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作，持续储备潜在租户，积极转化落地。2023年1月1日至2024年4月30日，凯云发展累计接待潜在租户828家，意向租赁面积约91.5万平方米，新签租户104家，新签租约面积70,278.88平方米。

③积极调整新签和续签租约的租赁期限，降低租约集中到期水平

在进行新签和续签租约谈判时，外部管理机构有意识地调整了租约期限以降低短期租赁租约比例，增加中长期租赁租约比例。2024年4月30日到期面积与2023年12月31日到期面积分布情况对比来看，2024年4月30日的短租约到期面积占比明显下降，租约到期分布更加均匀。截至2024年4月30日，基础设施项目部分租约已经拉长到3至10年，2026年及以后到期的租约面积为96,134.79平方米，占已出租面积的41.54%。

本基金发行后，基金管理人将会同外部管理机构持续关注租约到期情况，继续通过提前开展续签谈判、积极储备潜在租户、积极促进新客户转化落地、根据租户质量和租赁面积等因素合理设计租约期限等措施进一步降低租约到期集中度，使基础设施项目短中长期租约达到相对均衡状态。

(2) 外部管理机构的管理风险

本基金将聘请外部管理机构对基础设施项目提供运营管理服务，聘请外部管理机构为基础设施项目提供运营管理服务可能存在下述管理风险：

1) 虽然对外部管理机构建立了相应的管理机制及考核安排，但本基金的表现也仍部分取决于外部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) 本基金的外部管理机构为广州凯云发展股份有限公司（以下简称“凯云发展”），该公司或与其具有关联关系的公司的业务可能与其为本基金提供运营管理服务具有直接或间接竞争、利益冲突关系，使本基金存在一定的运营管理风险。

3) 本基金存续期间，存在运营管理协议条款发生变更、外部管理机构不续聘或解聘且无法继续聘任到合适的外部管理机构的可能性，请投资人及时关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排，此外，外部管理机构的相关人员可能离职并在离职后从事与本基金拟投资的基础设施资产存在竞争关系的项目，对基础设施项目的运营可能会造成重大不利影响。

4) 基金管理人无法提供或促使外部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，若发生了需要更换外部管理机构的事项，且根据《基金合同》约定经基金管理人决定或基金份额持有人大会决议更换¹，则原外部管理机构将不再运营管理基础设施项目，届时将出现变更外部管理机构的相关风险（包括但不限于新任外部管理机构的运营管理经验、能力不同于原外部管理机构的风险等）。

（3）投资目标不达预期的风险

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

2) 本基金争取获得稳定的现金流，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。如将来出现会计准则变更，则可能影响本基金、专项计划、项目公司所控制的基础设施项目的会计表现及本基金的可供分配金额。

（三）基础设施项目改造、资本性支出及维修费用超预期风险

本基金存续期间，基础设施项目适用的建筑标准、环保、消防要求可能变得更为严格，本基金可能需要支出巨额费用以确保符合该标准。另外，本基金为了维持基础设施项目的持续运营，可能需要承担预算外大量资本性支出，该项支出用来保障本基金持有的基础设施项目长久可持续的收益，但短期内可能对本基金的收益造成不利影响。

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

基金管理人对手续基础设施项目进行的尽职调查可能无法发现基础设施项目的所有重大缺陷、项目公司的所有违法违规行及其他不足之处，在基础设施项目未来的经营中，本基金可能为此支付额外开支，将对基金造成不利影响。

针对前述风险，本基金发行后，基金管理人及外部管理机构将通过采取持续关注建筑标准、环保、消防等政策变化，提前应对；按照预算严格管控基础设施项目的支出事项；通过定期对建筑主体及设备设施进行检查、维护和保养来保持基础设施项目的使用

¹外部管理机构的解聘和更换情形以及有权决策机构请见招募说明书第二十七部分第三节基础设施项目运营管理。

状态，减少维修改造的需要等措施予以缓释。

（四）基础设施项目土地使用权续期风险

根据相关法律法规及证照，基础设施项目的土地使用权具有一定的期限。根据相关法律法规，上述土地使用权人并无自动续约权，土地使用权人届时可能需要于土地使用权期限届满前申请土地使用权续期。如果延期申请获批，土地使用权人可能须支付相应的土地出让金（同时还需符合其他相关要求）。如果相关部门收取高额土地出让金、施加额外条件，或不批准延长土地使用权期限，基础设施项目的运作可能受到不利影响。

（五）基础设施项目的政策调整风险

政策调整风险所指的政策包括但不限于税收政策、区域政策、产业政策和土地政策等。

本基金运作过程中可能涉及基金份额持有人、基金、资产支持专项计划、SPV、项目公司等多层面税负，如果国家税收政策发生调整，可能影响投资运作与基金收益。

区域政策指基础设施项目所在区域人民政府针对该区域制定的影响项目公司经营的相关政策。产业政策指相关政府部门针对基础设施项目相关产业制定的产业发展及优惠补贴政策。土地政策是指政府有关土地性质用途、土地开发管理方面的政策。

以上政策的重大变化可能对本基金的运作及收益产生不利影响。

（六）基础设施项目的租赁合同尚未完全备案的风险

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。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，同时，基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。此外，根据广开控股出具的承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁

备案登记), 基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查; 如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的, 基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

(七) 基础设施项目转让限制的风险

根据广开控股签署的融资担保文件, 在开展相关重大事项前广开控股需要通知债权人或取得债权人的同意。截至 2024 年 6 月 25 日, 广开控股已履行完毕通知债权人以及征求债权人同意的义务。

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办规[2022]5 号) 的相关规定, 普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。本基金存续期间以及清算时, 如涉及基础设施资产层面转让, 则需要遵守上述规定; 如通过项目公司股权交易的方式进行转让, 则不受上述规定限制。

(八) 基础设施项目处置价格及处置时间不确定性风险

本基金处置基础设施项目时, 由于基础设施项目的公允价值可能受到当时市场景气程度的影响, 或由于基础设施项目无法按照公允价值处置, 可能导致处置价格出现大幅下降, 从而影响本基金份额持有人投资收益, 投资者可能面临本金损失风险。

本基金存续期为 36 年, 经基金份额持有人大会审议通过, 本基金可延长存续期限。否则, 本基金存续期届满后将终止运作并进入清算期; 进入清算期后, 本基金面临基础设施项目的处置问题。由于基础设施项目流动性较差, 本基金可能面临清算期内无法及时完成处置, 需要延长清算期的风险。

就《广州市提高工业用地利用效率实施办法》(穗府办规[2022]5 号) 项下“原则上整体转让、抵押”之规定, 因本基金交易架构下不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让而未受此限制。本基金存续期间及未来处置基础设施项目时, 若涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让或抵押则会受到限制, 届时需受限于相关法规政策和转让、抵押限制的批准程序, 可能存在因无法按时完成或满足相关流程及条件导致无法顺利分拆处置或抵押创新基地的建设用地使用权及建筑物的风险。

(九) 现金流预测风险及预测偏差可能导致的投资风险

根据《基础设施基金指引》, 本基金整体架构相关产品方案系根据对基础设施项目未来现金流的合理预测而设计, 影响基础设施项目未来现金流的因素主要是基础设施项

目的出租情况及运营管理机构的管理能力等多重因素。本基金对基础设施项目未来现金流的预测可能会出现一定程度的偏差。

现金流预测与可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的，相关假设存在一定不确定性和不完整性，因此本基金的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

(十) 基础设施项目评估值风险

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目投资性房地产分别为 173,281.58 万元、180,786.40 万元、199,076.43 万元和 199,076.43 万元，2024 年 3 月末基础设施项目投资性房地产与 2023 年末相同，与 2022 年末相比增长 18,290.03 万元，增长 10.12%，主要系经营情况持续优化提升，以公允价值计量的投资性房地产增值所致。若未来基础设施项目公允价值大幅波动，可能进而对基础设施项目所属项目公司的资产规模、盈利能力产生不利影响。

根据深圳市世联土地房地产评估有限公司于 2022 年 4 月 5 日出具了《广州开发区控股集团有限公司因编制财务报告涉及的广州开发区投资控股有限公司持有的投资性房地产价值评估项目资产评估报告》，在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，基础设施项目评估价值为 17.33 亿元。2024 年 7 月，深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具了评估报告，在评估基准日 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目评估价值为 20.10 亿元。基础设施项目 2024 年 4 月末的评估价值较 2021 年 12 月底的评估价值增长了 15.98%。本次评估价值变动的主要原因，首先，从宏观来看，广州市宏观经济发展持续向好，地区生产总值由 2021 年的 28,231.97 亿元提升至 2023 年的 30,355.73 亿元，累计增幅达 7.5%；固定资产投资稳中趋优，高技术制造业投资增势突出；其次，广州市创新水平逐渐提高，科技创新成为城市发展的重点方向。研发与试验发展（R&D）经费内部支出由 2020 年的 774.84 亿元大幅提升至 2022 年的 988.36 亿元，期间累计增幅达 27.6%。产业园区作为科技创新的重要载体和平台，期间得到快速的发展和成长。此外，从基础设施项目自身来看，两次评估基准日执行租金标准不同、限制条件及市场环境亦发生变化。基础设施项目的评估以收益法为主，收益法进行估价时需要测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率，并将未来收益折现为现值。基础设施的市场估值及公允价值受宏观经

济环境、城市规划、资本市场环境、行业政策导向等外部因素综合影响，上述因素也会导致基础设施项目估值及公允价值波动。

本基金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，都会对基础设施项目的估值产生影响。本基金已聘请评估机构对基础设施项目进行评估并出具评估报告。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基础设施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、基础设施项目每年进行1次评估，可能未能及时体现出基础设施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，基础设施项目的任何估值，都无法保证本基金目前或将来可以以该价格变现基础设施项目，而真正的变现价格可能低于评估价格，也可能低于基金的购入价格。评估报告受到估价假设和限制条件的限制，这些假设前提在未来是否能够实现存在一定不确定性，投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（十一）意外事件及不可抗力给基础设施项目造成的风险

基础设施项目需要开展相关维修及保养工作，维修及保养服务涉及重型机械的操作，操作过程中可能会发生意外事件，本基金可能面临基础设施项目的损害或破坏、人身伤害或死亡以及承担相应法律责任的风险。

此外，如发生地震、台风、水灾、火灾、战争、政策、法律变更、政府征收及其他不可抗力事件，本基金的基础设施项目经营情况可能受到影响，投资人面临收益不达预期的风险。

三、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，则可能导致专项计划及本基金无法获得预期收益，甚至导致本基金《基金合同》提前终止的风险。

(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

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

四、其他风险

(一) 市场风险

本基金投资于基础设施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、政策风险

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

2、利率风险

利率风险主要是指因金融市场利率的波动而导致证券市场价格和收益率变动的风险。

利率直接影响着债券的价格和收益率，影响着企业的融资成本和利润。本基金可投资于债券，其收益水平可能会受到利率变化的影响。

3、购买力风险

如果发生通货膨胀，基金投资于证券所获得的收益可能会被通货膨胀抵消，从而影响基金资产的实际收益率。

4、信用风险

信用风险主要指债券、票据发行主体、存款银行信用状况可能恶化而可能产生的到期不能兑付的风险，以及在交易过程发生交收违约，或交易对手方可能因财务状况或其他原因不能履行付款或结算的义务，从而对基金资产价值造成不利影响，导致基金资产损失的风险。

5、公司经营风险

公司的经营状况受多种因素的影响，如管理能力、行业竞争、市场前景、技术更新、新产品研究开发等都会导致公司盈利发生变化。如果基金所投资的公司经营不善，其债券价格可能下跌，其偿债能力也会受到影响。

6、经济周期风险

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

(二) 管理风险

在基金管理运作过程中，基金管理人的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有以及对经济形势、证券价格走势的判断，从而影响基金收益水平。

基金管理人的管理手段和管理技术等因素的变化也会影响基金收益水平。

(三) 外部管理机构尽责履约风险

在本基金存续期间，基础设施项目的运营业绩与外部管理机构所持续提供的服务及表现密切相关，当外部管理机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能给基础设施项目造成损失。

本基金存续期间，存在外部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。外部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外部管理机构及项目公司员工、其他第三方员工的相关违法违规行。若出现上述情

况，可能会对本基金造成不利影响。

（四）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，从而给基础设施项目造成损失。

（五）政策与法律风险

目前，基础设施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。

（六）税收风险

在本基金存续期间，税收征管部门可能会对应税行为的认定以及适用的税率等进行调整。届时，基金管理人将执行更新后的政策，可能会因此导致基金资产实际承担的税费发生变化。该等情况下，基金管理人有权根据法律法规及税收政策的变化相应调整税收处理，该等调整可能会影响到基金投资人的收益，也可能导致基金财产的估值调整。由于前述税收政策变化导致对基金资产的收益影响，将由持有该基金的基金投资人承担。对于现有税收政策未明确事项，本基金处理方案可能会与税收征管认定存在差异，从而产生税费补缴及滞纳金、罚金，该等税费及滞纳金、罚金将由基金财产承担。

（七）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。

（八）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。

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

本基金《基金合同》、招募说明书等法律文件中涉及基金风险收益特征或风险状况

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

（十）其他风险

1、战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将会严重影响证券市场的运行，可能导致基金资产的损失。

2、金融市场危机、行业竞争、托管人或外部管理机构违约等超出基金管理人自身直接控制能力之外的风险，可能导致基金或者基金持有人利益受损。

3、因人为因素而产生的风险，如基金经理违反职业操守的道德风险，以及因内幕交易、欺诈等行为产生的违规风险。

4、本基金存续期间，如发生其他不可预知且基金管理人无法防范的风险，可能会对本基金产生不利影响。

投资有风险，投资需谨慎，上述风险揭示事项仅为列举事项，未能详尽列明本基金的所有风险。投资人参与本基金相关业务前，应认真阅读本基金的《招募说明书》《基金合同》及基金产品资料概要等信息披露文件，熟悉基础设施基金相关规则，自主判断基金的投资价值，自主做出投资决策，全面认识本基金的风险收益特征和产品特性，并充分考虑自身的风险承受能力，理性判断市场，谨慎做出投资决策。

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

第一章 尽职调查情况描述

一、尽职调查基准日

本财务顾问报告的基准日为 2024 年 3 月 31 日（以下简称“尽职调查基准日”）。除特殊说明以外，本报告数据截至日期与基准日保持一致。

二、尽职调查的人员

以下财务顾问成员，参与了尽职调查，并完成了本财务顾问报告：范一川、吴银霜。

三、尽职调查的对象

财务顾问根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等法律法规的要求开展尽职调查，主要涵盖基础设施项目及原始权益人、外部管理机构、基金托管人、资产支持证券托管人等业务参与人两方面内容。

四、尽职调查的方法

本项目的尽职调查采用了包括但不限于如下方法进行：

- 1、查阅重要参与方的相关文件、文档及数据资料；
- 2、对重要参与方的核心部门主要负责人进行访谈；
- 3、查阅基础设施项目相关文件、文档及数据资料；
- 4、通过各种渠道查询行业资料；
- 5、与项目涉及的专业的第三方中介机构（如律师事务所、会计师事务所、评估机构等）进行研究讨论；
- 6、对重要参与方及基础设施项目进行现场实地调查。

五、尽职调查的程序

本次尽职调查按照如下程序进行：

1. 收集、查阅、汇总、调查分析重要参与方提供的相关资料；
2. 对重要参与方和基础设施项目进行实地调查；
3. 查阅并分析评估机构、律师事务所、会计师事务所等中介机构工作文件；
4. 对尽职调查中涉及的问题和分析进行讨论；
5. 整理尽职调查工作底稿；
6. 撰写《财务顾问报告》。

六、尽职调查的内容

（一）尽职调查时间

本次尽职调查时间为 2020 年 6 月至本财务顾问报告出具之日。

（二）尽职调查方式

工作方式包括查阅、访谈、列席会议、实地调查等多种方法。

1、通过各种渠道查阅原始权益人/项目公司股权转让方、外部管理机构、基金托管银行、专项计划托管银行、监管银行、专项计划管理人、项目公司、财务顾问、法律顾问、会计师/审计师、评估机构、投资标的、基础设施项目的情况进行调查。主要调查内容如下：

（1）项目公司：设立存续的基本情况、历史沿革、股权结构、主营业务、经营情况、财务状况、资信情况、行业情况及竞争状况、同业竞争及关联交易情况等。

（2）基础设施项目：基础设施项目基本情况、基础设施项目合法性、基础设施项目转让合法性、基础设施项目现金流状况（真实性、稳定性、分散度及预测情况、重要现金流提供方）等。

(3) 原始权益人/项目公司股权转让方：设立存续的基本情况、历史沿革、股权结构、治理结构及重要规章制度、主营业务、经营情况、所在行业情况及优势分析、财务状况、债务情况、主体信用评级及历史信用情况等。

(4) 外部管理机构：设立存续的基本情况、历史沿革、股权结构、治理结构及重要规章制度、主营业务、经营情况及所在行业情况及优势分析、财务状况、

七、尽职调查主要结论

(一) 投资标的（基础设施项目及项目公司）

三家项目公司（即广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司和广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司）均系依法设立并合法存续的有限责任公司，已办理完成基础设施项目过户手续，合法持有基础设施项目相关资产，在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

基础设施项目完全所有权的取得真实、合法、有效，基础设施项目的不动产权真实、合法、有效。基础设施项目具有完整性且可特定化，不存在抵押、查封等权利限制情况。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

(二) 原始权益人/项目公司股权转让方

广州开发区控股集团有限公司依法设立且合法存续，具备作为原始权益人的资质，并已获得合法有效的内部授权，最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，亦未被有权人认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

(三) 外部管理机构

广州凯云发展股份有限公司目前有效存续，具备丰富的产业园运营经验。在运营管理协议等相关法律文件生效且凯云发展按照《投资基金法》在中国证监会完成备案后，具备作为外部管理机构的资质，并已获得合法有效的内部授权，最近三年在投资建设、

生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（四）基金托管银行

中信银行股份有限公司，经中国人民银行和中国证监会批准获得证券投资基金托管业务资格，具备担任基金托管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（五）专项计划托管银行

中信银行股份有限公司广州分行，具备担任专项计划托管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（六）监管银行

中信银行股份有限公司广州分行，具备担任监管银行的资质，并已获得合法有效的内部授权。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（七）基金管理人

易方达基金管理有限公司，经营范围为公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）。中国证监会核发统一社会信用代码为 91440000727878666D 的《经营证券期货业务许可证》，具备担任基金管理人的相关业务资质。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（八）专项计划管理人

易方达资产管理有限公司为易方达基金管理有限公司 100%控股的子公司，经营范围为特定客户资产管理及中国证监会批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。持有中国证监会核发统一社会信用代码为 91440400071940382X 的《经营证券期货业务许可证》，具备担任专项计划管理人的相关业务资质。符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

（九）法律顾问、会计师/审计师、评估机构

北京市中伦律师事务所（特殊普通合伙）为基金、基础设施项目的法律顾问，上海市通力律师事务所为基金法律顾问。

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）为本基金初始发售募集提供基金可供分配金额测算报告审阅服务以及本基金申报阶段审计项目公司财务报告的会计师事务所。

上海毕马威税务师事务所有限公司为税务咨询机构。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司为项目的评估机构。

上述业务参与人均具备丰富的实践经验，符合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定。

第二章 基础设施基金整体架构

一、基础设施基金整体架构的交易结构图

图表二-1 基础设施基金交易结构图（反向吸收合并前）



图表二-2 基础设施基金交易结构图（反向吸收合并后）



二、基础设施基金整体交易架构概述

1、基金管理人（易方达基金）通过与资产支持证券管理人（易方达资产）签订资产支持证券认购协议，将基础设施基金认购资金以专项资产管理方式委托资产支持证券管理人管理，资产支持证券管理人设立并管理资产支持专项计划，基础设施基金取得全部资产支持证券份额，成为唯一的资产支持证券持有人；

2、资产支持证券管理人代表资产支持专项计划，按照《SPV 股权转让协议》的相

关约定，分别受让广开控股持有的三家 SPV（三家 SPV 系由广开控股设立的特殊目的载体）100%的股权；根据资产支持证券管理人与 SPV 签署的《SPV 增资协议》，资产支持证券管理人（代表专项计划）向 SPV 进行增资；根据资产支持证券管理人（代表专项计划）与 SPV 签署的《SPV 借款协议》，专项计划向 SPV 发放借款；

3、根据三家 SPV 分别与广开控股签署的项目公司股权转让协议，三家 SPV 分别支付股权转让对价并分别受让项目公司 100%股权；

4、专项计划设立并收购标的资产后，三家项目公司将通过反向吸收合并的形式承接上述三家 SPV 的全部资产与负债；

5、基金存续期间，基金管理人、计划管理人、外部管理机构将根据运营管理协议的约定负责基础设施项目的各项运营管理事宜；

6、三家项目公司应根据与基金管理人、计划管理人及监管银行签署的《监管协议》的约定，项目公司所有的现金流入需通过监管账户进行；

7、三家项目公司反向吸收合并 SPV 后应继续按照原 SPV 与资产支持证券管理人（代表专项计划）签署的相关《SPV 借款协议》的约定，向专项计划偿还相应借款的本金和/或利息，并分配股息、红利等股权投资收益（如有）；

8、专项计划收到项目公司偿还的借款本金和分配的股息、红利等股权投资收益（如有）后，资产支持证券管理人应向资产支持证券持有人（即基础设施基金）分配资产支持证券当期收益，基础设施基金在取得资产支持证券当期收益后按照《基金合同》的约定进行基金份额收益分配。

三、基础设施资产支持证券的基本情况

（一）资产支持证券的基本特征

1、资产支持专项计划名称

易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划。

2、资产支持证券管理人

易方达资产管理有限公司或根据“《标准条款》”任命的作为“计划管理人”的继任主体。

3、发行规模

资产支持证券目标发售规模根据基础设施基金的询价发行结果，由资产支持证券管理人和基金管理人届时共同签署的《认购协议》确定，具体以资产支持证券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、资产支持证券面值

每份资产支持证券的面值为 100 元。

5、产品期限

自专项计划设立日（含该日）起至专项计划法定到期日止（含该日）。专项计划法定到期日不一定是资产支持证券的实际到期日，资产支持证券的资金将可能于专项计划法定到期日前支付完毕。

6、投资收益

资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第 13.2.2 款、第 13.2.3 款、第 19.2.4 款及第 19.2.7 款的约定取得投资收益。

7、偿付方式

在每个普通分配兑付日、处置分配兑付日、终止分配兑付日、清算分配兑付日按照《标准条款》第 13.2.2 款、第 13.2.3 款、第 19.2.4 款、第 19.2.7 款的约定偿付资产支持证券的投资收益。

8、权益登记日

“权益登记日”为每个“兑付日”前的 1 个“工作日”，具体以“交易所”发布的届时有有效的规定为准。“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。

9、登记托管机构

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

10、托管银行

中信银行股份有限公司广州分行。

11、交易场所

深圳证券交易所。

(二) 专项计划现金流归集、投资及分配

1、账户设置安排

专项计划设置专项计划募集账户、专项计划托管账户、项目公司监管账户。

2、归集安排及现金流分配

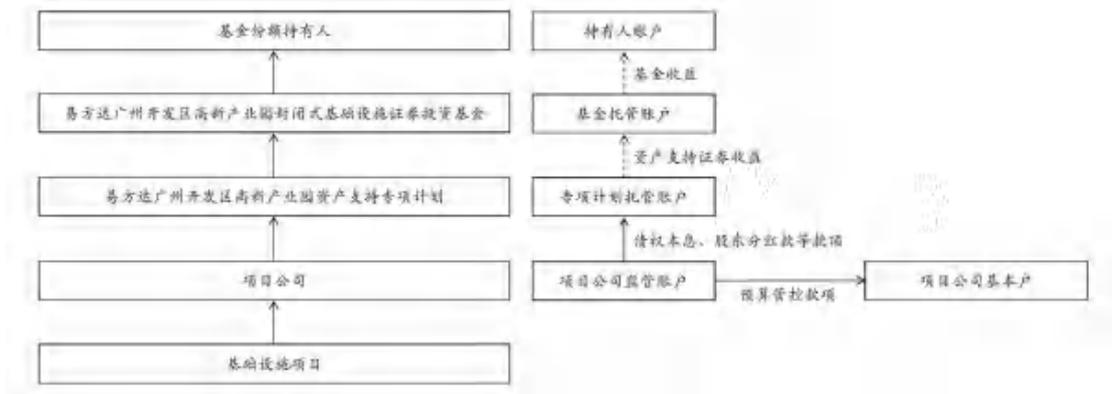
专项计划资金归集安排及现金流分配在各个账户之间流转如下图所示。

图表二-3 账户流转结构图（SPV 吸收合并前）



在项目公司反向吸收合并其股东（即相应 SPV）后，SPV 将注销，则基础资产归集安排及现金流分配在各个账户之间转如下图所示：

图表二-4 账户流转结构图（SPV 吸收合并后）



3、专项计划标的资产投资及合格投资

资产支持证券管理人代表资产支持专项计划，按照《SPV 股权转让协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的款项划拨至广开控股指定的账户，用于购买广开控股持有的三家 SPV100%的股权；按照《SPV 增资协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的款项划拨至三家 SPV 指定的账户，按照《SPV 借款协议》的相关约定，指示专项计划托管银行根据该协议约定的借款金额划拨至三家 SPV 指定的账户。SPV 按照项目公司股权转让协议的相关约定，将根据该协议约定的款项划拨至广开控股指定的账户，用于购买广开控股持有的三家项目公司 100%的股权，从而间接实现对全部标的资产的投资。

专项计划存续期内主要投资于最终投资标的为持有基础设施项目的项目公司的股权及债权，取得相关基础设施项目完全所有权。完成上述投资后，在《标准条款》允许的范围内，计划管理人可以指示专项计划托管银行将专项计划托管账户中的资金进行合格投资，即将该等资金投资于利率债（包括国债、政策性金融债、央行票据以及其他利率债）、AAA 级信用债（包括企业债、公司债、金融债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、公开发行的次级债、政府支持机构债、地方政府债、可分离交易可转债的纯债部分等）、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）及法律法规或中国证监会允许专项计划投资的其他金融工具。

（三）专项计划资产的管理和运用

1、专项计划费用定义及种类

专项计划费用系指专项计划存续期间合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用

和其他支出，包括但不限于专项计划在运营过程中因其管理和处分专项计划资产而承担的税收（包括因国家税收体制调整变更后的应缴税种，但计划管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外）和政府收费、计划管理人的管理费、专项计划托管银行的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、监管银行的监管费（如有）、销售机构的销售费用（如有）、评估机构对基础设施项目进行价值评估的跟踪评估费、对专项计划进行审计的审计费、兑付兑息费和上市月费（如有）、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、专项计划验资费（如有）、银行开（销）户费和年费（如有）、询证费（如有）、清算律师费、清算审计费等其他清算费用以及计划管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

为专项计划的设立而发生的部分费用，包括为专项计划发行之目的而聘请法律顾问的律师费、聘请评估机构的评估费、聘请会计师的费用、聘请税务顾问的费用，不从专项计划资产中支出。

在专项计划存续期间实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。计划管理人以固有财产先行垫付的，有权从专项计划资产中优先受偿。

计划管理人和专项计划托管银行因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

2、专项计划费用的计算和支取方式

专项计划费用：专项计划费用由资产支持证券管理人根据有关协议和法律法规的规定进行核算，经资产支持证券托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 13.2 条规定的顺序支付。

3、专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

中国法律规定应当由专项计划资产承担的税费，由专项计划资产承担。计划管理人

因中国税收法律规定需要作为专项计划的纳税义务人就专项计划的投资收益缴纳增值税及附加、所得税、印花税等的，该等增值税及附加、所得税、印花税等由专项计划资产承担，并由计划管理人从专项计划的收入中直接扣除相关税费。专项计划清算后若计划管理人被税务机关要求补缴应由资产支持证券持有人等纳税主体缴纳的税费，则计划管理人有权向资产支持证券持有人等纳税主体就补交金额进行追偿。专项计划投资运作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，并按照应纳增值税额的一定比例缴纳附加税费。

因国家法律法规及相关部门规章、规范性文件等变更导致委托财产管理、运用及处分过程中的税率及缴税时点等应予调整的，计划管理人将及时通知资产支持证券持有人，并依《标准条款》约定及变更后的国家法律法规及相关部门规章、规范性文件等列支、缴付。如果依据中国法律的规定计划管理人须在向资产支持证券持有人支付的投资收益或专项计划资产中预提或扣减任何税收，则计划管理人有权按照中国法律的规定予以预提或扣减。

4、专项计划资产的处分

(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。

(四) 专项计划的设立、终止

1、专项计划设立

若资产支持证券认购人的认购资金总额（不含专项计划认购期间认购资金产生的利息）达到资产支持证券目标发售规模，专项计划认购期间终止，经会计师事务所进行验资并出具验资报告后，计划管理人宣布专项计划设立，计划管理人将予以确定的资产支持证券规模书面通知资产支持证券认购人和专项计划托管银行，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，认购资金在认购人交付日（含该日）至专项计划设立日前一日（含该日）期间的利息（如有）按中国人民银行规定的活期存款利率计算（代扣银行手续费）并由计划管理人于专项计划认购期间结束且利息实际到账后 10 个工作日内支付给认购人。

2、专项计划设立失败

(1) 专项计划认购期间结束时，若出现资产支持证券认购人的认购资金总额低于资产支持证券目标发售规模，则专项计划设立失败。计划管理人将在专项计划认购期间结束后 10 个工作日内，向认购人退还其所交付的认购资金及该等资金自交付日（含该日）至退还日（不含该日）期间发生的利息（按中国人民银行规定的活期存款利率计算，银行手续费将从中予以扣除）。

(2) 前述条款的约定为《标准条款》特别条款；该特别条款并不因专项计划设立与否而改变对专项计划当事人的合法约束力，具有独立于《标准条款》的特殊法律效力。

3、专项计划终止的相关安排

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。

专项计划于以下任一事件发生之日终止：

(1) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被裁决终止；

(2) 专项计划设立日后 60 个工作日尚未按照《SPV 股权转让协议》《SPV 增资协议》《SPV 借款协议》《项目公司股权转让协议》的规定完成对基础资产的投资；

(3) 发生火灾、不可抗力事件（如地震、政府征收等），使基础设施项目的运行情

况或产生现金流的能力发生重大不利变化，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议决定终止专项计划；

(4) 专项计划资产全部分配完毕；

(5) 专项计划资产全部实现处置，并完成最后一次处置分配；

(6) 专项计划目的无法实现；

(7) 法定到期日届至；

(8) 由于法律的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法，资产支持证券持有人大会或资产支持证券单一持有人直接决议终止专项计划；

(9) 中国法律或者中国证监会规定的其他情形。

(五) 专项计划的信息披露安排

专项计划存续期间，资产支持证券管理人应按照《标准条款》《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。

第三章 项目公司基本情况

一、广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

(一) 公司基本信息

广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“项目公司（创新基地）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于2022年9月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17）。经核查项目公司（创新基地）工商底档，截至尽调基准日，项目公司（创新基地）的基本情况如下：

图表三-1 项目公司（创新基地）基本信息

| | |
|----------|-----------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房（A3-4A） |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTTCM17 |
| 注册资本 | 200万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19至无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022年09月19日 |

(二) 历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创新基地）成立于2022年9月19日，注册资本200万元人民币，由开发区投控发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为冯丽华。

2022年9月30日，项目公司（创新基地）股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创新基地），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创新基地）于2022年10月21日就创新基地取得的《不动产权证书》，项目公司（创新基地）已成为创新基地合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

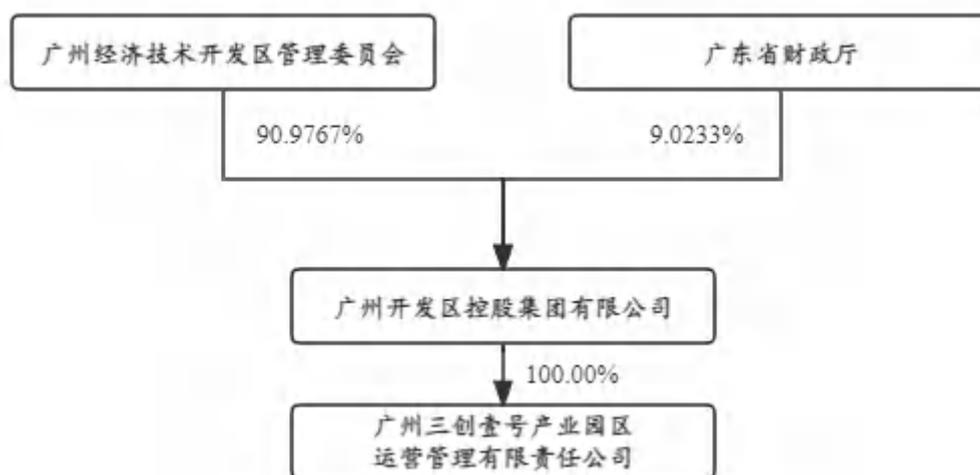
2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创新基地）100%股权转让予广

开控股，并于 2022 年 11 月 3 日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创新基地）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州开发区管委会，股权结构如下：

图表三-2 项目公司（创新基地）股权结构图



（四）组织架构与内部控制

根据项目公司（创新基地）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事 1 名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事 1 名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理²1 人。经营管理机构经理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

（五）独立性情况

1、资产独立性

² 与工商登记和查册中项目公司的经理相同，下同。

经核查项目公司（创新基地）资产法律权属证明文件，截至本财务顾问报告出具日，项目公司（创新基地）具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

经核查国家版权登记门户网（<http://www.ccopyright.com.cn/>）、国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/coll1510/index.html>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并根据项目公司出具的书面说明及确认文件，截至尽调基准日，项目公司（创新基地）无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至尽调基准日，项目公司（创新基地）承接了开发区投控以不动产出资时一并转让的与不动产相关的资产、负债，包括因在园租户欠租导致的应收账款、预缴租金导致的预收款项和支付押金导致的其他应付款，不存在因资产被原始权益人及其关联方控制和占用而导致的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况。

根据项目公司（创新基地）于 2022 年 10 月 21 日就创新基地取得的《不动产权证书》，项目公司（创新基地）成为创新基地合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

项目公司（创新基地）于 2022 年 9 月 19 日设立，无分公司及子公司。经核查项目公司（创新基地）银行账户相关文件、纳税申报文件、财务管理制度及出具的书面说明文件，项目公司（创新基地）已于银行独立开设了银行账户，并独立履行纳税义务。

（六）违法违规和失信情况

经财务顾问查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司（创新基地）不属于失信被执行人。

经财务顾问查询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>）、证券期货市场失信记录查询平

台 (<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>)、中华人民共和国住房和城乡建设部网站 (<http://www.mohurd.gov.cn/>)、中华人民共和国自然资源部网站 (<http://www.mnr.gov.cn/>)、中华人民共和国应急管理部网站 (<https://www.mem.gov.cn/>)、中华人民共和国生态环境部网站 (<http://www.mee.gov.cn/>)、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站 (<http://www.samr.gov.cn/>)、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站 (<http://www.ndrc.gov.cn/>)、中华人民共和国财政部网站 (<http://www.mof.gov.cn/>)、“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn>)，并经项目公司（创新基地）的确认，自项目公司（创新基地）设立之日起至尽调基准日，项目公司不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，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记录。

二、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

（一）公司基本信息

广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“项目公司（创新大厦园区）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于2022年5月6日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17）。经核查项目公司（创新大厦园区）工商底档，截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）的基本情况如下：

图表三-3 项目公司（创新大厦园区）基本信息

| | |
|----------|--------------------------|
| 公司名称 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房 |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABM40BQ17 |
| 注册资本 | 200万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-05-06至无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022年05月06日 |

（二）历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创新大厦园区）成立于2022年5月6日，注册资本200万元人民币，由广州开发区投资控股有限公司（以下简称“开发区投控”）发起设立，企业类型为有限责任公司（法人独资），法定代表人为冯丽华。

2022年9月30日，项目公司（创新大厦园区）股东开发区投控已完成实缴出资200万元，并签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创新大厦园区），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创新大厦园区）于2022年10月24日就创新大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创新大厦园区）已成为创新大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022年10月28日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创新大厦园区）100%股权转让予广开控股，并于2022年11月3日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州开发区管委会，股权结构如下：

图表三-4 项目公司（创新大厦园区）股权结构图



（四）组织架构与内部控制

根据项目公司（创新大厦园区）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事 1 名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事 1 名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理 1 人。经营管理机构经理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

（五）独立性情况

1、资产独立性

经核查项目公司（创新大厦园区）资产法律权属证明文件，截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

经核查国家版权登记门户网（<http://www.ccopyright.com.cn/>）、国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并根据项目公司出具的书面说明及确认文件，截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）承接了开发区投控以不动产出资时一并转让的与不动产相关的资产、负债，包括因在园租户欠租导致的应收账款、预缴租金导致的预收款项和支付押金导致的其他应付款，不存在因资产被原始权益人及其关联方控制和占用而导致的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况。

根据项目公司（创新大厦园区）于 2022 年 10 月 24 日就创新大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创新大厦园区）成为创新大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

项目公司（创新大厦园区）于2022年5月6日设立，无分公司及子公司。经核查项目公司（创新大厦园区）银行账户相关文件、纳税申报文件、财务管理制度及出具的书面说明文件，项目公司（创新大厦园区）已于银行独立开设了银行账户，并独立履行纳税义务。

（六）违法违规和失信情况

经财务顾问查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司（创新大厦园区）不属于失信被执行人。

经财务顾问查询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>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>），并经项目公司（创新大厦园区）的确认，自项目公司（创新大厦园区）设立之日起至尽调基准日，项目公司不存在重大违法违规记录，不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形，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记录。

三、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

（一）公司基本信息

广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（以下简称“项目公司（创意大厦园区）”）持有广州市黄埔区市场监督管理局于2022年9月19日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440112MABYTT494N）。经核查项目公司（创意大厦园区）工商底

档，截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）的基本情况如下：

图表三-5 项目公司（创意大厦园区）基本信息

| | |
|----------|-----------------------------------------------|
| 公司名称 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 住所 | 广州市黄埔区科学城揽月路 80 号科技创新基地综合服务楼 3 楼 304 房（A3-4A） |
| 法定代表人 | 冯丽华 |
| 统一社会信用代码 | 91440112MABYTTCM17 |
| 注册资本 | 200 万元人民币 |
| 营业期限 | 2022-09-19 至 无固定期限 |
| 经营范围 | 园区管理服务;非居住房地产租赁;停车场服务;办公设备租赁服务 |
| 成立日期 | 2022 年 09 月 19 日 |

（二）历史沿革和重大股权变动情况

项目公司（创意大厦园区）成立于 2022 年 9 月 19 日，注册资本 200 万元人民币，由广州开发区投资控股有限公司（以下简称“开发区投控”）发起设立，企业类型为有限责任公司(法人独资)，法定代表人为冯丽华。

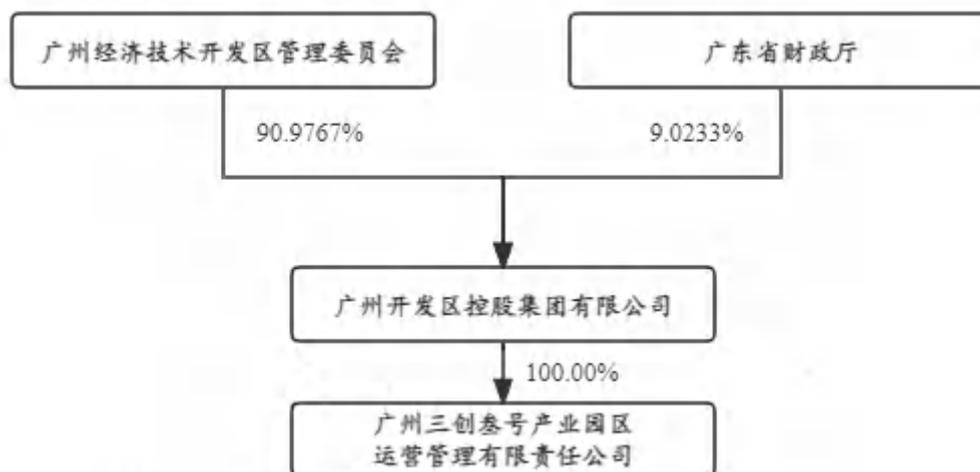
2022 年 9 月 30 日，项目公司（创意大厦园区）股东开发区投控已完成实缴出资 200 万元，并签署了《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控以其持有的不动产出资至项目公司（创意大厦园区），相关资产、负债一并转让。根据项目公司（创意大厦园区）于 2022 年 10 月 21 日就创意大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创意大厦园区）已成为创意大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人，目标基础设施资产已完成权属转移登记。

2022 年 10 月 28 日，开发区投控与广开控股签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司股权转让协议》，将其持有的项目公司（创新基地）100%股权转让予广开控股，并于 2022 年 11 月 3 日就上述股权转让事宜办理了工商变更登记。

（三）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）的控股股东为广开控股，实际控制人为广州开发区管委会，股权结构如下：

图表三-6 项目公司（创意大厦园区）股权结构图



（四）组织架构与内部控制

根据项目公司（创意大厦园区）公司章程：公司不设立股东会，股东是最高权力机构；公司不设董事会，设执行董事 1 名，执行董事由股东任命产生，对股东负责，行使董事会权利。公司不设立监事会，设监事 1 名，监事由股东任命产生，负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为是否符合法律、行政法规、公司章程或者股东决定进行监督。公司设立经营管理机构，经营管理机构设经理 1 人。经营管理机构经理由执行董事聘任或解聘，对执行董事负责，主持公司生产经营管理工作，组织实施执行董事决定。

（五）独立性情况

1、资产独立性

经核查项目公司（创意大厦园区）资产法律权属证明文件，截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）具备完整、合法的财产权属凭证且实际占有，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况，资产独立。

经核查国家版权登记门户网（<http://www.ccopyright.com.cn/>）、国家知识产权局政务服务平台（<https://www.cnipa.gov.cn/col/col1510/index.html>）、国家知识产权局商标局（<http://sbj.cnipa.gov.cn/sbcx/>），并根据项目公司出具的书面说明及确认文件，截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）无商标权、专利权、版权、特许经营权等资产，不存在法律纠纷或潜在纠纷。

截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）承接了开发区投控以不动产出资时一并转让的与不动产相关的资产、负债，包括因在园租户欠租导致的应收账款、预缴租金导致的预收款项和支付押金导致的其他应付款，不存在因资产被原始权益人及其关联方控制和占用而导致的其他应收款、其他应付款、预收及预付账款情况。

根据项目公司（创意大厦园区）于2022年10月21日就创意大厦园区取得的《不动产权证书》，项目公司（创意大厦园区）成为创意大厦园区合法的房屋所有权人及相应的土地使用权人。

综上，项目公司资产独立，不存在资产被原始权益人及其关联方控制和占用的情况。

2、财务独立性

项目公司（创意大厦园区）于2022年9月19日设立，无分公司及子公司。经核查项目公司（创意大厦园区）银行账户相关文件、纳税申报文件、财务管理制度及出具的书面说明文件，项目公司（创意大厦园区）已于银行独立开设了银行账户，并独立履行纳税义务。

（六）违法违规和失信情况

经财务顾问查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>），截至尽调基准日，项目公司（创意大厦园区）不属于失信被执行人。

经财务顾问查询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>）、证券期货市场失信记录查询平台（<http://neris.csrc.gov.cn/shixinchaxun/>）、中华人民共和国住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn/>）、中华人民共和国自然资源部网站（<http://www.mnr.gov.cn/>）、中华人民共和国应急管理部网站（<https://www.mem.gov.cn/>）、中华人民共和国生态环境部网站（<http://www.mee.gov.cn/>）、中华人民共和国国家市场监督管理总局网站（<http://www.samr.gov.cn/>）、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站（<http://www.ndrc.gov.cn/>）、中华人民共和国财政部网站（<http://www.mof.gov.cn/>）、“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>），并经项目公司（创意大厦园区）的确认，自项目公司（创意

大厦园区) 设立之日至尽调基准日, 项目公司不存在重大违法违规记录, 不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制进行融资的情形, 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记录。

四、利益冲突和关联交易情况

(一) 本基金存在或可能存在利益冲突的情形

1、基金管理人管理其他同类型基础设施基金、基础设施项目的情况

《基金合同》生效时, 本基金的基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形。

2、外部管理机构为其他同类型基础设施基金、基础设施项目提供运营管理服务的 情况

本基金的外部管理机构为凯云发展, 本基金的《基金合同》生效时, 凯云发展除为本基金提供运营管理服务外, 没有为其他同类型基础设施基金提供运营管理服务; 但是, 自 2023 年 7 月开始, 凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外, 同步为原始权益人所有的其他同类型基础设施项目提供运营管理服务, 存在潜在利益冲突。截至尽调基准日, 凯云发展除基础设施项目外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下:

图表三-7 凯云发展管理的处于经营状态的园区和写字楼项目

(未包含基础设施项目)

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万㎡) |
|----|--------------------------|----------------------------|--------------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器 1-5 期 | 广州市黄埔区开源大道 11 号 | 74.47 |
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道 36-40 号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街 1 号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |
| 4 | 光机电 (龙口东) | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路 11 号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场 A1-A10 (含总部二期) | 广州市黄埔区科学大道 237 号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 A1-A4 | 广州市黄埔区科学大道 181-191 号单数 | 10.43 |

| | | | |
|----|---------------------|------------------------------|-------|
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志诚大道 303 号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心 (A2) | 广州市黄埔区科学大道 60 号开发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路 190 号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路 16 号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南, 荔红二路东侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦 A1 栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大道中 87 号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新港 (起步区) | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起步区知识大道以南、永九快速以东 | 72.59 |

除上表园区和写字楼物业项目外, 凯云发展还管理包括政府物业、住宅物业、酒店/公寓物业及土储项目。凯云发展管理项目的面积总计约 850 万平方米。凯云发展所管其他物业与基础设施项目的利益冲突分析:

除基础设施项目外, 凯云发展在管的处于经营状态的园区和写字楼项目类别的物业共有 17 个, 其中, 非科学城片区或非产业园区形态的物业有 10 个。

在上述凯云发展管理的 17 个物业中, 同隶属于科学城片区且为产业园区形态的 7 个物业有: 广州开发区科技企业加速器、广州科学会、广东软件科学园、广州科学城凯得商业广场、光机电研究院园区、禾信质谱总部和粤港澳大湾区生物安全创新港 (起步区)。自 2023 年 7 月开始, 凯云发展除为基础设施项目提供运营管理服务外, 亦为粤港澳大湾区生物安全创新港 (起步区) 等物业提供运营管理服务。粤港澳大湾区生物安全创新港 (起步区) 于 2023 年 7 月正式开园, 其总定位为生物安全产业的中试基地, 主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域, 以提供专业化的中试厂房为主, 向前兼顾部分小规模化生产, 在项目定位上与本基础设施项目存在一定差异。

3、原始权益人持有的同类资产

本基金的原始权益人为广开控股, 截至尽调基准日, 广开控股持有的主要产业园资产基本情况如下:

图表三-8 截至尽调基准日广开控股持有的主要产业园资产

| 序号 | 物业名称 | 建筑面积 (万平方米) | 状态 |
|-----------|--------------------|----------------|------|
| 1 | 科学城总部经济区 | 3.72 | 投入使用 |
| 2 | 科技企业加速器一期 | 74.47 | 投入使用 |
| 3 | 科技企业加速器二期 | | 投入使用 |
| 4 | 科技企业加速器三期 | | 投入使用 |
| 5 | 科技企业加速器四期 | | 投入使用 |
| 6 | 科技企业加速器五期 | | 投入使用 |
| 7 | 科学城总部经济区二期 | 8.64 | 投入使用 |
| 8 | 凯得生物科技创新园 | 6.32 | 投入使用 |
| 9 | 凯得创新中心 | 2.64 | 投入使用 |
| 10 | 龙口科技大厦 | 1.00 | 投入使用 |
| 11 | 粤港澳大湾区（广州）科技金融中心 | 40.70 | 在建 |
| 12 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 15.00 | 在建 |
| 13 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 72.59 | 在建 |
| 拟建/在建项目小计 | | 128.29 | |
| 投入使用项目小计 | | 96.79 | |
| 合计 | | 225.08 | |

广开控股持有的其他物业与基础设施项目的利益冲突分析：

在广开控股持有的产业园资产中，位于科学城的项目有科学城总部经济区、科学城总部经济区二期、科技企业加速器一期至五期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）。科学城总部经济区二期、粤港澳大湾区（广州）科技金融中心和粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）尚未整体完工。科学城总部经济区二期项目总建筑面积约 8.64 万 m^2 ，以吸引跨国公司、大中型企业及机构总部进驻办公为主，同时提供研发、中试、孵化、金融、展示、销售等生产服务及配套服务功能。粤港澳大湾区（广州）科技金融中心项目总建筑面积约 40.7 万 m^2 ，项目总体上按“办公+商业”的原则规划，涵盖办公功能、商业功能，包括 2 栋 210 米超高层甲级写字楼，2 栋 150 米超高层甲级写字楼，多栋街区商业独栋以及下沉广场。其中超高层地标性甲级办公总部大楼，将引入国内外知名金融机构总部、500 强企业、实业总部、高新科技企业总部，打造科学城科技金融、产业金融平台，为科学城科技企业提供多元金融服务；商业功能则由主题店、文化、艺术、体育、零售餐饮等业态承载。粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区）总定位为生物安全产业的中试基地，主要引进及服务于高端生物制剂和高端医疗器械领域，以提供专业化的中试厂房为主，向前兼顾部分小规模化生产。上述在建项目在定位上与基础设施项目有较大的差异。科学城总部经济区和科技企业加

速器一期至五期为已经建成并投入使用的项目。其中，科学城总部经济区由开发区投促局和金融局负责招商，科技企业加速器一期至五期由相关职能部门负责招商，广开控股并未参与建成项目的招商。

综上所述，广开控股持有的其他产业园类资产与基础设施项目不存在利益冲突。

（二）利益冲突分析与防范措施

1、与基金管理人之间的利益冲突分析与防范措施

（1）与基金管理人的利益冲突分析

截至尽调基准日，基金管理人不存在管理其他同类型基础设施基金的情形，经营其他业务与管理本基金业务之间也未发现潜在利益冲突情形，因此现阶段不存在利益冲突的情形。

基金管理人后续若同时管理其他投资于同类型基础设施项目的基础设施基金，如该等基础设施基金的投资策略、基础设施项目所在区域、基础设施项目运营管理策略与本基金相同或相近，本基金与基金管理人管理的其他基础设施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）利益冲突的防范措施

①基金管理人内部制度层面

基金管理人将做到风险隔离，基金财产隔离，防范利益冲突。未来对于拟发行同类型项目的基础设施基金，在遴选项目时，基金管理人将充分评估标的项目与现有基础设施项目的竞争关系，如存在较大利益冲突的可能性，基金管理人将就基础设施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。

在内部制度层面，基金管理人制定了基础设施基金的投资管理、运营管理和内部控制及风险管理等制度，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突。

在基础设施基金运营管理重要事项决策方面，基金管理人建立了科学的决策机制，能够有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突或关联交易风险。

②基础设施基金的运营管理层面

对于所管理的不同的园区类基础设施基金，基金管理人原则上聘请不同的运营管理

机构并将通过基础设施项目运营管理协议约定，基础设施基金项目公司的预算由运营管理机构拟定，并经基金管理人审批通过后方可执行。根据法律法规规定及基金合同的约定，不同的基础设施基金不得相互投资或进行资金拆借。

基金管理人将严格落实风险隔离措施，所管理的不同的园区类基础设施基金的基金财产相互隔离，并严格按照相关法律法规以及内部管理制度的规定防范利益冲突。

对可能发生的同业竞争和可能存在的利益冲突，由基础设施管委会讨论决定处理方式，制定公平对待不同基础设施项目的相关措施，并在定期报告中予以披露，必要情况下还需进行临时披露，接受投资者监督。

③基础设施基金的投资扩募层面

基金管理人将对扩募相关的敏感信息进行管控，限定相关敏感信息的知悉范围，对于相关业务人员的办公电话、办公邮件等进行留痕监测。不同基础设施基金的基金经理应维护各自基金持有人的利益，严禁直接或间接在不同基金间进行利益输送。存在利益冲突的议案时，相关人员需要回避表决。

在资产交易的立项、投资以及退出决策等各主要环节，存在潜在利益冲突的人员应当主动避免可能的利益冲突。若合同、交易行为中存在或可能存在利益冲突，相关人员应及时声明，并在有关决策时主动回避。就存在利益冲突的扩募收购项目，不同基金的基金经理独立立项、独立尽调、独立谈判、独立决策。

基金拟扩募购入新项目时，基金管理人将依法召集基金份额持有人大会对扩募和新购入项目相关事项进行审议。如出现不同基金拟扩募购入的资产范围存在重叠的特殊情况的，基金管理人将充分披露和提示该等情况和潜在的利益冲突情形，由基金份额持有人大会进行决策。

综上所述，基金管理人建立了有效的内部制度、决策机制及风险防范措施，以有效防范不同基础设施基金之间的利益冲突和关联交易风险，以及扩募可能面临的有关风险，为各基础设施基金合规、公平、平稳运作及本次扩募的依法合规开展提供保障。

2、与外部管理机构之间的利益冲突与风险防范

(1) 与外部管理机构的利益冲突分析

如外部管理机构为其他同类型基础设施项目提供运营管理服务，其在人员、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。

(2) 利益冲突的防范措施

本基金针对与外部管理机构可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

在基金管理人与外部管理机构等相关方签署的《运营管理协议》中约定，外部管理机构及其人员在运营管理协议有效期内，应当按照诚实信用、谨慎勤勉的原则履行运营管理职责，保守商业秘密，采取充分、适当的措施避免可能产生的利益冲突，配合履行信息披露义务。外部管理机构应采取充分、适当的措施避免和防范可能出现的利益冲突，包括但不限于：

①外部管理机构应为基础设施项目运营管理配备经基金管理人确认的专门运营管理团队，该等运营管理团队人员应专职服务于本协议项下的基础设施项目；外部管理机构在运营管理期间需要更换团队核心人员（总经理、财务总监、运营总监、租赁总监）的，应提前通知基金管理人；需要更换为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员（事业部副总监、招商运营部副总监、招商经理、运营经理、资产管理部经理、品控经理）的，应至少提前 5 个工作日取得基金管理人确认；如因外部管理机构在运营管理期间调整组织架构导致上述团队核心人员、为基础设施项目运营管理配备的专门运营管理团队核心人员的职位名称、主要职责发生变更的，应提前通知基金管理人，并与基金管理人重新确认相关核心人员的范围；

②外部管理机构承诺为基础设施项目服务的运营团队独立于外部管理机构内部其他团队；承诺为基础设施项目设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，并保证基础设施项目的运营团队的独立性；确保所管理的各个基础设施项目独立、避免交叉，确保隔离商业或其他敏感信息；若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求；

③外部管理机构承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突，且不以任何形式通过任何方式占用、支配或控制项目公司资产；

④外部管理机构承诺不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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；

⑤承诺自身或其同一控制下的关联方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；

⑥外部管理机构在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规所要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

2023年11月2日，凯云发展已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1.本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

“2.本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

“3.本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

“4.在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

“5.为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。”

（3）运营管理费设置了相关的激励与约束措施降低利益冲突风险

为有效督促外部管理机构市场化运营本基础设施资产，有效防范同业竞争和利益冲突，参与各方在《运营管理协议》中合理地设置激励和约束措施，以基础运营管理费来基本覆盖外部管理机构运营成本，以绩效运营管理费作为激励约束机制，具体请见招募说明书第二十三部分“基金费用与税收”之“二、基金费用计提方法、计提标准和支付方式”。

根据《运营管理协议》约定，外部管理机构未采取充分、适当的措施避免可能

出现的利益冲突，应赔偿项目公司及基础设施基金因相关事项而遭受的实际损失。外部管理机构不履行合同义务或履行合同义务不符合规定的，经基金管理人通知后，外部管理机构仍怠于履行、未在基金管理人通知的期限内整改并履行完毕的，基金管理人可以请求第三方代为履行，相关费用由外部管理机构承担。

外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对公募基金的利益造成重大不利影响，基金管理人有权按照法律法规、公募基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止协议，且无需承担任何违约责任。

综上，外部管理机构采取的避免利益冲突的措施符合商业逻辑，具备可操作性，在充分约束与监督运营管理机构的同时，设置了具有激励性和约束性的费用机制，能够有效督促运营管理机构市场化运营基础设施项目，有效防范同业竞争和利益冲突，保障基金份额持有人的利益。

（三）与原始权益人之间的利益冲突与风险防范

1、与原始权益人的利益冲突分析

原始权益人持有同类型基础设施项目，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，原始权益人与外部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，或通过与外部管理机构的关联关系影响基础设施项目的运营管理。如原始权益人持有的同类型基础设施项目与本基金所持有的基础设施项目所在区域相近、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。

2、利益冲突的防范措施

本基金针对与原始权益人可能存在的利益冲突采取了如下防范措施：

（1）本基金聘任的外部管理机构承诺为本基金设置独立的专门管理团队，设置独立的财务账册等，确保独立、避免交叉、确保隔离商业或其他敏感信息等。

（2）本基金拟定了审核关联交易、避免竞争和防控利益冲突的机制、条款，例如：本基金存续期间拟购入基础设施项目的机制安排（如相关基础设施项目应当按

照基金首次发售的要求聘请符合规定的评估机构予以评估)、基金份额持有人大会对本基金购入或出售特定基础设施项目的审议、基金份额持有人大会对特定关联交易的审议、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）。

2023年11月，广开控股已出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1.在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

“2.本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

“3.本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

“4.在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。”

（三）利益冲突的处理和披露

当存在利益冲突情形时，基金管理人应遵循基金份额持有人利益优先的原则，按照法律法规规定进行处理，严格按照法律法规和中国证监会的有关规定履行审批程序、关联方回避表决制度。其中，审批程序含内部审批程序和外部审批程序。内部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和基金管理人的内控制度所应履行的程序；外部审批程序系指根据法律法规、中国证监会的规定和《基金合同》的约定所应履行的程序。

当存在利益冲突情形时，基金管理人应根据有关法律法规的规定和《基金合同》的约定在定期报告中披露相关利益冲突的风险防范措施。

（四）基础设施项目关联交易情况

1、基础设施项目的关联交易情况

(1) 基础设施项目所属项目公司的控股股东及最终控制方情况

2022年11月2日，开发区投控将持有基础设施项目的项目公司（创新基地）、项目公司（创新大厦园区）、项目公司（创意大厦园区）的股权通过股权转让的方式转让给广开控股。因此基础设施项目所属项目公司的控股股东变更为广开控股，广开控股为基础设施项目的关联方。

图表三-9 基础设施项目控股股东及最终控制方情况

| 基础设施项目所属项目公司的控股股东及最终控制方名称 | | 注册地 | 经营范围 |
|---------------------------|----------------|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 控股股东 | 广州开发区控股集团有限公司 | 中国广州 | 以自有资金从事投资活动;园区管理服务;企业总部管理;企业管理咨询;非居住房地产租赁;住房租赁;融资咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);证券投资咨询 |
| 最终控制方 | 广州经济技术开发区管理委员会 | - | - |

(2) 与基础设施项目发生交易的其他主要关联方情况

图表三-10 与基础设施项目发生交易的其他主要关联方情况

| 关联方名称 | 关联方类型 |
|--------------------------------------------|---------------------|
| 广州凯云发展股份有限公司 | 同一控股股东控制的企业 |
| 广州开发区投资控股有限公司 | |
| 广州凯得建筑工程有限公司(以下简称“凯得建筑”) | |
| 广州凯得资产运营有限公司(以下简称“凯得资产”) | |
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | |
| 广州市凯得雪松投资控股有限公司(以下简称“凯得雪松”) | 同一控股股东控制的企业 的子公司 |
| 广州凯得建筑工程有限公司(以下简称“凯得建筑”) | |
| 广州凯得投资有限公司 | |
| 广州永龙置地投资有限公司 | |
| 广州留学人员创业园有限公司(以下简称“留学人员创业园”) | |
| 广州凯云智慧服务有限公司(简称“凯云智服”,前身为“广州凯云物业服务服务有限公司”) | |
| 广州凯云城市运营管理有限公司(以下简称“凯云城市”) | |

(3) 基础设施项目最近三年及一期关联交易情况如下:

图表三-11 向关联方采购商品/接受劳务的交易情况

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年 1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|---------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 凯云智服 | 物管费、维护费 | 759,154.93 | 2,470,901.70 | 2,141,015.65 | 1,976,578.72 |
| 凯得建筑 | 维护费 | - | - | 3,876,584.74 | 4,496,755.64 |
| 关联成本小计 | —— | 759,154.93 | 2,470,901.70 | 6,017,600.39 | 6,473,334.36 |

图表三-12 向关联方出售商品/提供劳务的交易情况

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 2024年 1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯云智服 | 停车场收入、物管费差额 | 107,343.43 | 675,530.59 | 809,602.85 | 763,620.25 |
| 凯云城市 | 场地服务 | - | 6,055.05 | - | - |
| 关联收入小计 | —— | 107,343.43 | 681,585.64 | 809,602.85 | 763,620.25 |

2021年-2023年及2024年1-3月，由凯云智服对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区进行园区管理及维护，因此产生相关物管费及维护费；由凯得建筑为创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区提供维修服务，因此产生相关维护费；凯云智服租用创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区、总部经济区及商业广场的停车场，因此产生相关停车场收入。

根据永龙建设（即“开发区投控”，以下统称“开发区投控”）与凯云智服签订的物业管理服务合同及补充协议，自2019年1月1日至2020年6月30日，开发区投控通过包干方式将创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的物业管理外包给凯云智服，约定由凯云智服每月向租户收取物管费，并约定了开发区投控每月应付物管费。如凯云智服每月应向租户收取的物管费低于开发区投控每月应付物管费，开发区投控将予以补足，因此，基础设施项目会产生物管费支出。如凯云智服每月应向租户收取的物管费超过开发区投控每月应付物管费，凯云智服将超出部分归还开发区投控，因此，基础设施项目会产生相应收入。

根据开发区投控与凯云智服签署的《物业服务委托合同》及其补充协议，自2020

年7月1日起，物管费不再采用原来的多退少补机制，改为当创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区出租率<90%时，已出租部分由凯云智服向租户收取物管费，空置部分由开发区投控按照收费标准的一半向凯云智服支付物管费。在创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区的业主分别变更为各项目公司后（2022年10月1日），上述空置部分物管费的支付主体由开发区投控变为各项目公司。因此，自2020年7月1日起，基础设施项目只有物管费支出。

本基金交易架构下专项计划持有的SPV与广开控股完成关于项目公司的股权转让之日起，上述关联交易将终止。

在基础设施基金存续期间，项目公司拟与凯云智服、凯得建筑（如有）增加采购商品/接受劳务的关联交易，将按照法规及相关规定履行关联交易审批程序并按要求披露。

图表三-13 关联租赁情况

单位：元

| 承租方名称 | 租赁单元 | 2024年1-3月确认的租赁款 | 2023年度确认的租赁款 | 2022年度确认的租赁款 | 2021年度确认的租赁款 |
|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 凯得建筑 | 创意大厦园区 B1 栋 1002 | - | - | - | - |
| 凯得雪松 | 创意大厦园区 B1 栋 902、903 | 211,513.76 | 778,964.40 | 382,321.08 | 742,371.00 |
| 留学人员创业园 | 创意大厦园区 B1 栋 802 | - | - | - | 228,181.90 |
| 凯得资产 | 创新基地 D 栋首层展厅 | 262,319.16 | - | - | - |
| 合计 | —— | 473,832.92 | 778,964.40 | 382,321.08 | 970,552.90 |
| 关联租金占比 | —— | 1.66% | 0.68% | 0.58% | 0.94% |

2021年-2023年及2024年1-3月，基础设施项目的租户中有4名关联方，分别为凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园和凯得资产。

凯得建筑由广开控股的控股子公司开发区投控持有100%股权。凯得建筑自2019年11月起无偿租用创意大厦园区B1栋10层1002房间至2022年3月，租赁面积为749.00平方米，占基础设施项目总可租赁面积的0.27%；2022年4月，凯得建筑与开发区投控重签了房屋租赁合同，约定租赁期限自2022年4月1日至2025年3月31日；2022年5

月开始，凯得建筑陆续搬离创意大厦园区，至 2022 年 6 月 30 日，其不再使用创意大厦园区 B1 栋 10 层 1002 房间，租赁期间享受了公共卫生事件租金减免；2022 年 9 月 22 日，双方补充签署了合同终止协议书，双方不再履行原合同义务。

凯得雪松由广开控股的控股子公司广州凯得创业投资股份有限公司持有 51% 股权。凯得雪松自 2020 年 7 月 1 日开始使用创意大厦园区 B1-902 房和 B1-903 房，租赁面积为 1,574 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.57%。凯得雪松最新租赁合同期自 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合同租金水平为 58 元/平方米/月，位于同期创意大厦园区到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

留学人员创业园由广开控股的全资子公司广州凯得资本运营有限公司持有 100% 股权。留学人员创业园自 2020 年 6 月 1 日开始使用创意大厦园区 B1 栋 802 房，租赁面积为 561.5 平方米，占基础设施总可租赁面积的 0.20%，合同单价为 46 元/平方米/月，与同期园区租金一致，合同终止日为 2023 年 5 月 31 日，留学人员创业园已于 2021 年 11 月 29 日办理退租，双方不再履行原合同义务。

凯得资产是广开控股的全资子公司，凯得资产自 2023 年 10 月开始使用创新基地 D 栋首层展厅的场地，使用面积为 1,770.89 平方米，占三创园区总可租赁面积的 0.64%。该场地使用合同期限为 2023 年 10 月 18 日至 2035 年 10 月 17 日，2023 年 10 月 18 日至 2023 年 12 月 31 日期间免收场地使用费，场地使用费水平为 52 元/平方米/月，位于同期创新基地到期续签和新签租约的合同单价区间内，关联交易定价公允。

从关联租户情况来看，截至尽调基准日，基础设施项目有两家关联租户凯得雪松和凯得资产，其租赁面积占比较低，合计比例仅为 1.21%且租赁单价与同期园区租金一致，因此基础设施项目运营符合市场化原则。

图表三-14 关联方资金拆借情况

单位：元

| 拆出方 | 拆入方 | 拆借金额 | 年利率 | 利息支出 | 起始日 | 到期日 |
|----------------------|----------------------|---------------|-------|------------|------------|------------|
| 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 | 11,000,000.00 | 3.45% | 143,090.16 | 2024-01-11 | 2024-05-31 |
| 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 | | 23,000,000.00 | | 299,188.53 | 2024-01-11 | 2024-05-31 |

2024年1月，项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金1,100.00万元及2,300.00万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期LPR，分别产生143,090.16元及299,188.53元的利息费用。此前项目公司（创新基地）预缴的税款已于5月29日退回，项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）已于5月31日收回拆借款项。

最近三年及一期，基础设施项目不存在关联担保情况。

（五）关联交易事项的说明

基础设施项目涉及的关联交易主要为接受关联方提供的物业服务 and 维修服务涉及到的物管费和维护费、向关联方出租停车场涉及的收入、向关联方提供租赁房屋涉及到的租金以及项目公司（创新基地）从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）拆入关联方资金。

1、关联交易的合规性

基础设施项目与凯云智服和凯得建筑之间的关联交易系开发区投控参照市场价格与关联方协商一致确定，按照公司内部管理控制要求以书面协议方式委托关联方进行基础设施项目物业管理和维护。

基础设施项目与凯得建筑和凯得雪松的关联租赁系开发区投控按照招商程序和公司内部管理控制要求以书面协议方式确定的租赁合同，且按照按园区评估指导价确定租金。在本基金发行后，所有关联交易将按照相关法律法规的规定和项目公司内部管理控制要求执行。

项目公司（创新基地）从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）拆入关联方资金，用于为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税。该交易属正常资金往来，其借款成本为中国人民银行发布的最新一期LPR，且相关款项及利息已于2024年5月31日收回。上述关联交易均具备合规性。

2、关联交易定价的公允性

按照开发区投控和项目公司与凯云智服之间的协议约定，在基础设施项目内，凯云智服可向租户收取 6 元/平方米/月-8 元/平方米/月的物管费。当基础设施项目出租率小于 90%时，空置部分由开发区投控或项目公司按照一半的标准向凯云智服支付物管费。目前，市场上同类型物业的物管费在 6 元/平方米/月至 10 元/平方米/月之间，基础设施项目与凯云智服之间的物管费标准与市场价持平，定价公允。

凯得建筑为广开控股集团直属子公司，开发区投控可委托凯得建筑为基础设施项目提供全年维修服务。合同金额为全年预计维修金额，按照年度预算管控。预算的编制参考了过往历史情况和市场情况。合同中的预算定价具备公允性。

关于关联租赁，最近三年及一期，除凯得建筑、凯得雪松、留学人员创业园及凯得资产外，基础设施项目无其他关联租赁方。截至尽调基准日，凯得建筑已不再租用创意大厦园区；凯得雪松合同期自 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合同租金水平略高于园区评估指导价，关联交易定价公允；留学人员创业园合同自 2020 年 6 月 1 日开始，于 2021 年 11 月提前终止，租赁期间的租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允；凯得资产合同期自 2023 年 10 月 18 日开始至 2035 年 10 月 17 日，合同租金水平与园区评估指导价相同，关联交易定价公允。

图表三-15 关联方租赁定价

| | 2024 年 1-3 月 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|-------------|--------------|------------|------------|------------|
| 凯得雪松租赁价格 | 58 元/平方米/月 | 58 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 |
| 留学人员创业园租赁价格 | - | - | - | 46 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区评估指导价 | 57 元/平方米/月 | 57 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 | 46 元/平方米/月 |
| 凯得资产租赁价格 | 52 元/平方米/月 | 52 元/平方米/月 | - | - |
| 创新基地园区评估指导价 | 52 元/平方米/月 | 52 元/平方米/月 | - | - |

关于关联方资金拆借，2024 年 1 月，项目公司（创新基地）为 2023 年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金 1,100.00 万元及 2,300.00 万元，借款利率为中国人民银行最新公布的一年期 LPR，融资成本公允。2024 年 5 月 31 日，项目公司（创新基地）已偿还本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

3、关联交易的合理性

2021年-2023年及2024年1-3月，基础设施项目关联交易主要包括向关联方租赁房屋、接受关联方提供的物业管理服务、关联方资金拆借等，均为基础设施项目正常经营内容，是市场化运营的合理、必要安排。

(1) 关联租户涉及的行业与园区定位匹配度较高，与园区内其他租户具备协同效应。关联交易占基础设施项目当期现金流比例较低，不会对基础设施项目运营的独立性和稳定性产生重大影响。截至尽调基准日，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区存在两家关联租户，租赁面积占比合计为1.21%，租金水平与同期园区租金一致。

(2) 对于接受关联方提供的物业管理服务等关联交易，本基金成立后，将聘用凯云发展为外部管理机构，由其提供全部园区管理服务，不再与凯云智服单独签署协议，相关运营管理服务内容、服务费用、考核标准等内容详见招募说明书第十八部分基础设施项目运营管理安排。

(3) 2024年1月，项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）及项目公司（创意大厦园区）分别拆入关联方资金。该关联方资金拆借属于正常资金往来，截至2024年5月31日，项目公司（创新基地）已偿还本金及利息，相关还款义务已履行完毕。

综上，上述关联交易具备合规性、合理性和公允性。

五、关联交易的界定

（一）关联方

根据《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》及《企业会计准则第36号—关联方披露》等有关关联方的相关规定，关联方区分为关联法人与关联自然人。其中，涉及投资者持有的基金份额的计算和界定，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。

1、关联法人

(1) 直接或者间接持有本基金30%以上基金份额的法人或其他组织，及其直接或

间接控制的法人或其他组织；

(2) 持有本基金 10%以上基金份额的法人或其他组织；

(3) 基金管理人、基金托管人、资产支持证券管理人、外部管理机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的法人或其他组织；

(4) 同一基金管理人、资产支持证券管理人管理的同类型产品，同类型产品是指投资对象与本基金投资基础设施项目类型相同或相似的产品；

(5) 由本基金的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除本基金及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(6) 根据实质重于形式原则认定的其他与本基金有特殊关系，可能导致本基金利益对其倾斜的法人或其他组织。

2、关联自然人

(1) 直接或间接持有本基金 10%以上基金份额的自然人；

(2) 基金管理人、资产支持证券管理人、外部管理机构、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《基金法》《基础设施基金运营操作指引》及《企业会计准则第 36 号—关联方披露》等有关关联交易的相关规定，本基金的关联交易，是指本基金或者本基金控制的特殊目的载体与关联方之间发生的转移资源或者义务的事项。除基金管理人运用基金财产买卖基金管理人、基金托管人及其控股股东、实际控制人或者与其有重大利害关系的

公司发行的证券或者承销期内承销的证券等事项外，关联交易还包括但不限于以下交易：

1、基金层面

基础设施基金购买资产支持证券、基础设施基金借入款项、聘请外部管理机构等。

2、资产支持证券层面

专项计划购买、出售 SPV 和/或项目公司股权等。

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，其中，关联交易的金额计算应当根据《基础设施基金指引》第五十条的要求，按照连续 12 个月内累计发生金额计算：

- (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) 在关联人的财务公司存贷款；

(16) 与关联人共同投资；

(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) 基金管理人或其关联方与原始权益人的关联关系

在本基金发行前，基金管理人或其关联方与原始权益人不存在关联关系，不享有基础设施项目权益。

六、项目公司财务状况及经营业绩分析

(一) 按项目汇总口径编制的财务报表

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780179号审计报告、华兴专字[2024]21008780270号审计报告和华兴专字[2024]21008780290号审计报告，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟汇总财务报表如下：

1、资产负债表

图表三-16 汇总资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|---------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 4,154.70 | 7,420.93 | 2,197.98 | - |
| 应收账款 | 873.83 | 611.44 | 228.85 | 168.82 |
| 预付款项 | 2.66 | 6.64 | - | - |
| 其他应收款 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 5,066.14 | 0.34 | - | - |
| 流动资产合计 | 10,097.33 | 8,039.36 | 2,426.83 | 168.82 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 199,076.43 | 199,076.43 | 180,786.40 | 173,281.58 |
| 固定资产 | 23.28 | 23.28 | 38.78 | 67.76 |
| 递延所得税资产 | 714.68 | 711.25 | - | 92.41 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 199,810.96 | 180,825.18 | 173,441.74 |
| 资产总计 | 209,911.73 | 207,850.32 | 183,252.02 | 173,610.57 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 55.22 | 229.83 | 76.94 | 1,478.33 |
| 预收款项 | 99.61 | 49.38 | 1,083.44 | 254.60 |
| 应交税费 | 1,344.45 | 998.31 | 257.61 | 1,103.05 |
| 其他应付款 | 2,844.12 | 2,705.52 | 2,292.22 | 2,555.97 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 3,983.04 | 3,710.21 | 5,391.95 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 5,275.81 | 5,275.81 | - | 15,012.18 |
| 非流动负债合计 | 5,275.81 | 5,275.81 | - | 15,012.18 |
| 负债合计 | 9,619.21 | 9,258.85 | 3,710.21 | 20,404.13 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 200,292.51 | 198,591.47 | 179,541.80 | 153,206.44 |
| 所有者权益合计 | 200,292.51 | 198,591.47 | 179,541.80 | 153,206.44 |
| 负债和所有者权益总计 | 209,911.73 | 207,850.32 | 183,252.02 | 173,610.57 |

2、利润表

图表三-17 汇总利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 一、营业收入 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 减：营业成本 | 83.49 | 908.27 | 637.80 | 828.43 |
| 税金及附加 | 503.35 | 1,919.62 | 920.74 | 1,320.25 |
| 管理费用 | 9.72 | 32.08 | 13.65 | - |
| 财务费用 | -11.91 | -66.13 | -8.64 | -7.89 |
| 加：其他收益 | 0.01 | 3.19 | - | - |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 18,290.03 | - | 4,184.48 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -13.74 | -31.77 | - | -162.74 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 2,263.30 | 26,968.89 | 5,052.95 | 12,143.03 |
| 加：营业外收入 | 4.80 | 1.89 | - | - |
| 减：营业外支出 | 0.04 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 2,268.06 | 26,970.78 | 5,052.95 | 12,143.03 |
| 减：所得税费用 | 567.02 | 6,742.70 | 1,263.24 | 3,036.43 |
| 四、净利润 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |
| 五、综合收益总额 | 1,701.05 | 20,228.09 | 3,789.72 | 9,106.61 |

3、备考财务报表的编制基础

本模拟合并报表系假设项目公司截止报告期末的实际架构在财务报表期初已经存在，并模拟开发区投控从2021年1月1日前已投资设立项目公司，并从2021年1月1日起即将其拥有的标的资产出资给项目公司经营。

模拟合并财务报表的模拟原则：①对于非流动资产，分析和识别开发区投控财务数据与标的资产的相关性，在相关性的基础上确认非流动资产和模拟计算折旧、摊销、房产及土地对应的房产税和土地使用税；②对于流动资产和流动负债，分析和识别开发区投控财务数据与标的资产的相关性，确认及模拟计算模拟财务报表的流动资产及流动负债；③按照人员随着资产走的原则，分析、识别及确认与创新基地相关的管理人员，根据确认的人员模拟计算人工相关的成本、费用；④采用谨慎性原则确认利润表项目，在开发区投控利润表基础上，对与标的资产不相关的明细项目不予在模拟利润表中确认；⑤结合所得税申报时的调整项目，根据模拟利润总额重新计算所得税费用；⑥对于当期经营资金结余，视同全额进行股利分配，期末无结余货币资金；⑦根据单体模拟报表进行简单加总合并。

考虑到模拟合并财务报表的特殊目的及用途，未编制模拟现金流量表和所有者权益变动表。同时，在编制模拟合并资产负债表时对所有者权益部分仅列示权益总额，不区别所有者权益具体明细项目。

（二）汇总口径财务分析

图表三-18 汇总口径主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|----------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 4.58% | 4.45% | 2.02% | 11.75% |
| 流动比率（倍） | 2.32 | 2.02 | 0.65 | 0.03 |
| 毛利率 | 97.08% | 92.10% | 90.36% | 91.93% |
| 净利率 | 59.44% | 175.88% | 57.28% | 88.74% |
| 平均净资产收益率 | 0.85% | 10.70% | 2.28% | 6.94% |

1、盈利能力分析

(1) 收入分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业收入分别为10,262.09万元、6,616.51万元、11,501.28万元和2,861.68万元。2021年及2022年因公共卫生事件影响，对部分符合条件的企业实行租金减免措施，租金减免及营业收入（剔除减免因素后）的具体情况如下：

图表三-19 租金减免及营业收入（剔除减免因素后）

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 减免租金 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入（剔除减免因素后） | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 营业收入（剔除减免因素后）增长率 | - | 7.11 | -1.55 | 3.45 |

(2) 成本分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业成本分别为828.43万元、637.80万元、908.27万元和83.49万元，剔除折旧影响后的营业成本分别为799.43万元、608.83万元、892.77万元和83.49万元，2022年和2024年1-3月营业成本较低主要系发生的维修费金额较低所致。

(3) 利润分析

2021-2023年度及2024年1-3月，基础设施项目汇总营业利润分别为12,143.03万元、5,052.95万元、26,968.89万元和2,263.30万元；整体业务毛利率分别为91.93%、90.36%、92.10%和97.08%，净利率分别为88.74%、57.28%、175.88%和59.44%。

报告期内，基础设施项目利润相关指标波动较大，主要系自 2021 年 1 月 1 日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更³，后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式所致⁴。2023 年度，以公允价值计量的投资性房地产增值较多，当年营业利润及净利率较高。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益后的营业利润分别为 7,987.56 万元、5,081.93 万元、8,694.36 万元和 2,263.30 万元，波动主要系公共卫生事件租金减免导致。剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益后的毛利率分别为 92.21%、90.80%、92.24%和 97.08%，剔除折旧及投资性房地产公允价值变动损益的营业利润率分别为 77.84%、76.81%、75.59%和 79.09%，毛利率和营业利润率整体较高。

2、资产分析

图表三-20 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 10,097.33 | 4.81 | 8,039.36 | 3.87 | 2,426.83 | 1.32 | 168.82 | 0.10 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 95.19 | 199,810.96 | 96.13 | 180,825.18 | 98.68 | 173,441.74 | 99.90 |
| 资产合计 | 209,911.73 | 100.00 | 207,850.32 | 100.00 | 183,252.02 | 100.00 | 173,610.57 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目资产总额分别为 173,610.57 万元、183,252.02 万元、207,850.32 万元和 209,911.73 万元。流动资产主要为应收账款、货币资金和其他流动资产，近年来呈现上升趋势，主要系随着项目公司持续运营，实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致；2024 年 3 月末，基础设施项目其他流动资产增

³鉴于广开控股大量物业资产都是早期持有的，随着区域经济和周边市场的发展，在成本法计量模式项下不管从资产计价还是利润核算上都有失公允。一方面，随着广开控股海内外融资业务继续开展，面临更多的投资者和机构的关注，调整为公允价值计量可以更合理反映公司财务情况。另一方面，广州开发区内知识城集团、高新区集团也已相继调整了投资性房地产的计量模式。因此广开控股于 2021 年顺应趋势，也将投资性房地产的计量方式由成本计量变更为公允价值计量。下同。

⁴尽管项目公司对投资性房地产进行公允价值计量，但基础设施基金将按照投资成本将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。下同。

加较多，主要系 2023 年末投资性房地产评估增值，并于 2024 年 1 月预缴企业所得税所致，截至 2024 年 5 月 31 日，前述因投资性房地产公允价值变动所预缴的企业所得税已完成汇算清缴退回。基础设施项目非流动资产为资产的主要部分，占总资产的比例分别为 99.90%、98.68%、96.13%和 95.19%，非流动资产的具体构成情况如下：

图表三-21 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 199,076.43 | 99.63 | 199,076.43 | 99.63 | 180,786.40 | 99.98 | 173,281.58 | 99.91 |
| 固定资产 | 23.28 | 0.01 | 23.28 | 0.01 | 38.78 | 0.02 | 67.76 | 0.04 |
| 递延所得税资产 | 714.68 | 0.36 | 711.25 | 0.36 | - | - | 92.41 | 0.05 |
| 非流动资产合计 | 199,814.40 | 100.00 | 199,810.96 | 100.00 | 180,825.18 | 100.00 | 173,441.74 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目非流动资产分别为 173,441.74 万元、180,825.18 万元、199,810.96 万元和 199,814.40 万元，其中投资性房地产占非流动资产的比例分别为 99.91%、99.98%、99.63%和 99.63%。基础设施项目非流动资产金额呈现上升趋势，主要系投资性房地产自 2021 年 1 月 1 日起采用公允价值模式核算，投资性房地产的公允价值产生变动所致。

3、负债分析

(1) 负债构成及变动情况

图表三-22 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 45.15 | 3,983.04 | 43.02 | 3,710.21 | 100.00 | 5,391.95 | 26.43 |
| 非流动负债合计 | 5,275.81 | 54.85 | 5,275.81 | 56.98 | - | - | 15,012.18 | 73.57 |
| 负债合计 | 9,619.21 | 100.00 | 9,258.85 | 100.00 | 3,710.21 | 100.00 | 20,404.13 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，基础设施项目负债总额分别为 20,404.13 万元、3,710.21 万元、9,258.85 万元和 9,619.21 万元，负债规模呈现先下降后上升趋势，主要系投资性房地产公允价值在报告期时点评估价值不同产生递延所得税负债的波动所致。

2022年末，因开发区投控于2022年9月至10月向项目公司完成出资及资产划转，因此项目公司的递延所得税负债大额减少。

(2) 流动负债分析

图表三-23 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 55.22 | 1.27 | 229.83 | 5.77 | 76.94 | 2.07 | 1,478.33 | 27.42 |
| 预收款项 | 99.61 | 2.29 | 49.38 | 1.24 | 1,083.44 | 29.20 | 254.60 | 4.72 |
| 应交税费 | 1,344.45 | 30.95 | 998.31 | 25.06 | 257.61 | 6.94 | 1,103.05 | 20.46 |
| 其他应付款 | 2,844.12 | 65.48 | 2,705.52 | 67.93 | 2,292.22 | 61.78 | 2,555.97 | 47.40 |
| 流动负债合计 | 4,343.40 | 100.00 | 3,983.04 | 100.00 | 3,710.21 | 100.00 | 5,391.95 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，基础设施项目流动负债分别为5,391.95万元、3,710.21万元、3,983.04万元和4,343.40万元，总体呈波动下降趋势。基础设施项目流动负债主要由应付账款、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成。2021-2023年末及2024年3月末，基础设施项目应付账款占流动负债比例分别为27.42%、2.07%、5.77%和1.27%；应交税费占流动负债比例分别为20.46%、6.94%、25.06%和30.95%；其他应付款占流动负债比例分别为47.40%、61.78%、67.93%和65.48%。

(3) 非流动负债分析

基础设施项目非流动负债均为递延所得税负债，系自2021年1月1日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更，后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并于2021年末确认了相应的递延所得税负债所致。2022年末，因开发区投控于2022年9月至10月向项目公司完成出资及资产划转，因此项目公司的递延所得税负债大额减少。2023年及2024年3月末，项目公司递延所得税负债均为5,275.81万元。

(三) 项目公司（创新基地）

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780142号审计报告、华兴专字[2024]21008780242号审计报告和华兴专字[2024]21008780308号审计报

告，创新基地模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下：

(1) 资产负债表

图表三-24 创新基地最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 894.40 | 1,741.56 | 553.85 | - |
| 应收账款 | 132.29 | 48.48 | 80.20 | 10.81 |
| 预付款项 | 0.80 | 1.99 | - | - |
| 其他应收款 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 0.15 | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 1,792.19 | 634.06 | 10.81 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 57,337.05 | 38,135.74 | 35,736.77 |
| 固定资产 | 17.75 | 17.75 | 33.25 | 62.23 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 4.22 | - | 9.12 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 57,359.02 | 38,168.99 | 35,808.12 |
| 资产总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 24.12 | 74.15 | 14.65 | 717.74 |
| 预收款项 | 0.23 | 4.16 | 227.80 | 3.85 |
| 应交税费 | 260.86 | 206.53 | 57.84 | 178.65 |
| 其他应付款 | 4,067.79 | 604.90 | 482.50 | 532.89 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 889.74 | 782.79 | 1,433.13 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 4,800.33 | - | 4,010.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 5,690.07 | 782.79 | 5,443.80 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 所有者权益合计 | 53,849.45 | 53,461.14 | 38,020.25 | 30,375.13 |
| 负债和所有者权益总计 | 63,002.79 | 59,151.21 | 38,803.05 | 35,818.93 |

(2) 利润表

图表三-25 创新基地最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| 减：营业成本 | 25.72 | 350.70 | 255.06 | 376.24 |
| 税金及附加 | 119.44 | 452.24 | 206.83 | 245.44 |
| 管理费用 | 1.06 | 28.20 | 13.40 | - |
| 财务费用 | 21.59 | -15.99 | -1.66 | -1.25 |
| 加：其他收益 | 0.01 | 1.15 | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 19,201.31 | - | 117.14 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -0.85 | -16.87 | - | -36.48 |
| 二、营业利润 | 517.79 | 20,918.72 | 1,007.96 | 1,649.25 |
| 加：营业外收入 | - | 0.09 | - | - |
| 减：营业外支出 | 0.04 | - | - | - |
| 三、利润总额 | 517.75 | 20,918.81 | 1,007.96 | 1,649.25 |
| 减：所得税费用 | 129.44 | 5,229.70 | 251.99 | 412.98 |
| 四、净利润 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |
| 五、综合收益总额 | 388.31 | 15,689.11 | 755.97 | 1,236.27 |

2、财务与经营分析

图表三-26 创新基地主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 14.53% | 9.62% | 2.02% | 15.20% |
| 流动比率（倍） | 1.30 | 2.01 | 0.81 | 0.01 |
| 毛利率 | 96.25% | 86.24% | 82.78% | 82.81% |
| 净利率 | 56.57% | 615.67% | 51.02% | 56.48% |
| 平均净资产收益率 ⁵ | 0.72% | 34.30% | 2.21% | 5.03% |

⁵注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净

(1) 盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）剔除减免因素后的营业收入分别为 2,332.58 万元、2,314.58 万元、2,548.28 万元和 686.44 万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表三-27 创新基地营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,416.86 | 95.63 | 2,189.02 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | 64.73 | 4.37 | - | - |
| 营业收入合计 | 686.44 | 100.00 | 2,548.28 | 100.00 | 1,481.59 | 100.00 | 2,189.02 | 100.00 |
| 减免租金 | - | - | - | - | 832.99 | | 143.56 | |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | 686.44 | | 2,548.28 | | 2,314.58 | | 2,332.58 | |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）营业成本分别为 376.24 万元、255.06 万元、350.70 万元和 25.72 万元，总体呈现波动趋势。各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表三-28 创新基地营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 25.72 | 100.00 | 350.70 | 100.00 | 255.06 | 100.00 | 376.24 | 100.00 |

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）各项营业成本金额占比基

本保持稳定，营业成本均来自于主营业务。

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新基地）营业利润分别为 1,649.25 万元、1,007.96 万元、20,918.72 万元和 517.79 万元；整体业务毛利率分别为 82.81%、82.78%、86.24%和 96.25%，净利率分别为 56.48%、51.02%、615.67%和 56.57%。

2023 年度项目公司（创新基地）营业利润及净利率较高，主要系当年以公允价值模式计量的投资性房地产升值较多所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表三-29 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 8.96 | 1,792.19 | 3.03 | 634.06 | 1.63 | 10.81 | 0.03 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 91.04 | 57,359.02 | 96.97 | 38,168.99 | 98.37 | 35,808.12 | 99.97 |
| 资产合计 | 63,002.79 | 100.00 | 59,151.21 | 100.00 | 38,803.05 | 100.00 | 35,818.93 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）资产总额分别为 35,818.93 万元、38,803.05 万元、59,151.21 万元和 63,002.79 万元。2021-2023 年末，项目公司（创新基地）流动资产主要为货币资金和应收账款，呈现上升趋势，主要系近年年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。2024 年 3 月末，流动资产增长较多主要系创新基地在 2023 年末评估时点的公允价值提升，项目公司（创新基地）在 2024 年为增值部分预缴企业所得税产生较多的其他流动资产所致。

从资产结构来看，非流动资产为项目公司（创新基地）资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新基地）非流动资产占总资产的比重分别为 99.97%、98.37%、96.97%和 91.04%。

2) 流动资产分析

图表三-30 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 894.40 | 15.85 | 1,741.56 | 97.18 | 553.85 | 87.35 | - | - |
| 应收账款 | 132.29 | 2.34 | 48.48 | 2.71 | 80.20 | 12.65 | 10.81 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.80 | 0.01 | 1.99 | 0.11 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4,616.07 | 81.79 | 0.15 | 0.01 | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 5,643.56 | 100.00 | 1,792.19 | 100.00 | 634.06 | 100.00 | 10.81 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）流动资产分别为10.81万元、634.06万元、1,792.19万元和5,643.56万元。2024年3月末其他流动资产增加较多主要系创新基地在2023年末评估时点的公允价值提升，项目公司（创新基地）在2024年为增值部分预缴企业所得税所致，截至2024年5月31日，前述预缴企业所得税已退回。

3) 非流动资产分析

图表三-31 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 57,337.05 | 99.96 | 57,337.05 | 99.96 | 38,135.74 | 99.91 | 35,736.77 | 99.80 |
| 固定资产 | 17.75 | 0.03 | 17.75 | 0.03 | 33.25 | 0.09 | 62.23 | 0.17 |
| 递延所得税资产 | 4.43 | 0.01 | 4.22 | 0.01 | - | - | 9.12 | 0.03 |
| 非流动资产合计 | 57,359.23 | 100.00 | 57,359.02 | 100.00 | 38,168.99 | 100.00 | 35,808.12 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）非流动资产分别为35,808.12万元、38,168.99万元、57,359.02万元和57,359.23万元，非流动资产金额整体呈现上升趋势，主要系投资性房地产自2021年1月1日起采用公允价值模式核算，投资性房地产的公允价值变动所致。

报告期各期末项目公司（创新基地）不存在无形资产金额，主要资产不存在重大减值因素。

(3) 负债分析

1) 负债构成及变动情况

图表三-32 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 47.56 | 889.74 | 15.64 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 26.33 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 52.44 | 4,800.33 | 84.36 | - | - | 4,010.67 | 73.67 |
| 负债合计 | 9,153.34 | 100.00 | 5,690.07 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 5,443.80 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）负债总额分别为5,443.80万元、782.79万元、5,690.07万元和9,153.34万元，总负债规模波动较大，主要系投资性房地产增值导致递延所得税负债上升所致。2024年3月末，项目公司（创新基地）流动负债上升较多，主要系项目公司（创新基地）为2023年末公允价值变动的投资性房地产增值部分预缴企业所得税，从项目公司（创新大厦园区）、项目公司（创意大厦园区）拆入关联方资金所致。

2) 流动负债分析

图表三-33 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 24.12 | 0.55 | 74.15 | 8.33 | 14.65 | 1.87 | 717.74 | 50.08 |
| 预收款项 | 0.23 | 0.01 | 4.16 | 0.47 | 227.80 | 29.10 | 3.85 | 0.27 |
| 应交税费 | 260.86 | 5.99 | 206.53 | 23.21 | 57.84 | 7.39 | 178.65 | 12.47 |
| 其他应付款 | 4,067.79 | 93.45 | 604.90 | 67.99 | 482.50 | 61.64 | 532.89 | 37.18 |
| 流动负债合计 | 4,353.01 | 100.00 | 889.74 | 100.00 | 782.79 | 100.00 | 1,433.13 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新基地）流动负债分别为1,433.13万元、782.79万元、889.74万元和4,353.01万元，呈波动趋势。项目公司（创新基地）流动负债主要由应付账款和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中应付账款分别占比50.08%、1.87%、8.33%和0.55%，其他应付款分别占比37.18%、61.64%、67.99%和93.45%。2023年末应交税费在流动负债中占比为23.21%，主要系房产税大幅增加所致；2024年3月末，其他应付款在流动负债中占比93.45%，主要系项目公司（创新基地）为2023年末投资性房地产增值部分预缴企业所得税，向项目公司（创意

大厦园区)、项目公司(创新大厦园区)拆入关联方资金所致,截至2024年5月31日,前述预缴企业所得税已退回并已归还拆入的关联方资金。

项目公司(创新基地)应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创新基地)应交税费分别为178.65万元、57.84万元、206.53万元和260.86万元。

截至2024年3月末,项目公司(创新基地)不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表三-34 非流动负债构成情况

单位:万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 4,800.33 | 100.00 | 4,800.33 | 100.00 | - | - | 4,010.67 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创新基地)非流动负债分别为4,010.67万元、0万元、4,800.33万元和4,800.33万元,除2022年外,非流动负债均由递延所得税负债构成,占比为100.00%。

(四) 项目公司(创新大厦园区)

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所(特殊普通合伙)出具的华兴专字[2023]21008780159号审计报告、华兴专字[2024]21008780250号审计报告和华兴专字[2024]21008780311号审计报告,创新大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下:

(1) 资产负债表

图表三-35 创新大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位:万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------|----------|----------|--------|--------|
| 流动资产: | | | | |
| 货币资金 | 1,606.59 | 2,594.39 | 687.61 | - |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 应收账款 | 662.20 | 546.53 | 77.48 | 87.46 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.33 | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 3,143.26 | 765.09 | 87.46 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 71,801.65 | 69,899.71 | 68,835.53 |
| 固定资产 | 5.53 | 5.53 | 5.53 | 5.53 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | - | - | 80.84 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 71,807.18 | 69,905.24 | 68,921.90 |
| 资产总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |
| 负债和所有者权益： | | | | |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 13.73 | 87.35 | 30.54 | 355.29 |
| 预收款项 | 13.86 | 18.88 | 479.80 | 240.38 |
| 应交税费 | 448.57 | 407.53 | 64.44 | 359.15 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 1,141.98 | 934.91 | 1,035.77 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 1,655.74 | 1,509.69 | 1,990.59 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 475.48 | - | 5,505.38 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 2,131.23 | 1,509.69 | 7,495.97 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 所有者权益合计 | 73,509.86 | 72,819.21 | 69,160.64 | 61,513.39 |
| 负债和所有者权益总计 | 75,638.17 | 74,950.44 | 70,670.33 | 69,009.36 |

(2) 利润表

图表三-36 创新大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|--------|-----------|----------|----------|----------|
| 一、营业收入 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| 减：营业成本 | 22.89 | 277.69 | 179.23 | 218.80 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 税金及附加 | 190.56 | 727.04 | 332.89 | 523.04 |
| 管理费用 | 7.38 | 0.69 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.02 | -22.52 | -3.38 | -3.01 |
| 加：其他收益 | - | 1.03 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 7.53 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | 1,901.94 | - | 1,417.96 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | -125.99 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -12.89 | - | - | - |
| 二、营业利润 | 916.06 | 5,456.34 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| 加：营业外收入 | 4.80 | 0.91 | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 920.86 | 5,457.25 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| 减：所得税费用 | 230.22 | 1,364.31 | 470.16 | 1,135.15 |
| 四、净利润 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| 五、综合收益总额 | 690.65 | 4,092.94 | 1,410.47 | 3,405.45 |

2、财务与经营分析

图表三-37 创新大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.81% | 2.84% | 2.14% | 10.86% |
| 流动比率（倍） | 2.32 | 1.90 | 0.51 | 0.04 |
| 毛利率 | 97.99% | 93.88% | 92.50% | 94.51% |
| 净利率 | 60.73% | 90.23% | 59.03% | 85.41% |
| 平均净资产收益率 ⁶ | 0.94% | 5.77% | 2.16% | 6.39% |

（1）盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023年度及2024年1-3月，项目公司（创新大厦园区）剔除减免因素后的营

⁶注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

业收入分别为 4,258.18 万元、4,186.55 万元、4,536.27 万元和 1,137.21 万元，营业收入总体呈上升趋势。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表三-38 创新大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入合计 | 1,137.21 | 100.00 | 4,536.27 | 100.00 | 2,389.48 | 100.00 | 3,987.46 | 100.00 |
| 减免租金 | | - | | - | | 1,797.07 | | 270.72 |
| 营业收入合计（剔除减免因素后） | | 1,137.21 | | 4,536.27 | | 4,186.55 | | 4,258.18 |

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新大厦园区）营业成本分别为 218.80 万元、179.23 万元、277.69 万元和 22.89 万元。报告期内项目公司（创新大厦园区）营业成本略有波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表三-39 创新大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 22.89 | 100.00 | 277.69 | 100.00 | 179.23 | 100.00 | 218.80 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创新大厦园区）营业利润分别为 4,540.60 万元、1,880.63 万元、5,456.34 万元和 916.06 万元；整体业务毛利率分别为 94.51%、92.50%、93.88%和 97.99%，净利率分别为 85.41%、59.03%、90.23%和 60.73%。

2021 及 2023 年度，项目公司（创新大厦园区）营业利润及净利润较高，主要系盈利能力及该两年末创新大厦园区公允价值提高所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表三-40 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 5.06 | 3,143.26 | 4.19 | 765.09 | 1.08 | 87.46 | 0.13 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 94.94 | 71,807.18 | 95.81 | 69,905.24 | 98.92 | 68,921.90 | 99.87 |
| 资产合计 | 75,638.17 | 100.00 | 74,950.44 | 100.00 | 70,670.33 | 100.00 | 69,009.36 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）资产总额分别为 69,009.36 万元、70,670.33 万元、74,950.44 万元和 75,638.17 万元。项目公司（创新大厦园区）流动资产主要为货币资金和应收账款，近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看，非流动资产为项目公司（创新大厦园区）资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）非流动资产占总资产的比例分别为 99.87%、98.92%、95.81%和 94.94%，占比基本保持稳定。

2) 流动资产分析

图表三-41 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,606.59 | 41.97 | 2,594.39 | 82.54 | 687.61 | 89.87 | - | - |
| 应收账款 | 662.20 | 17.30 | 546.53 | 17.39 | 77.48 | 10.13 | 87.46 | 100.00 |
| 预付款项 | 0.93 | 0.02 | 2.33 | 0.07 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,107.98 | 28.95 | - | - | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 450.07 | 11.76 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 3,827.77 | 100.00 | 3,143.26 | 100.00 | 765.09 | 100.00 | 87.46 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）流动资产分别为 87.46 万元、765.09 万元、3,143.26 万元和 3,827.77 万元。2024 年 3 月末项目公司（创新大厦

园区)存在其他应收款及其他流动资产余额,主要系向项目公司(创新基地)拆出关联方资金及为2023年末投资性房地产评估增值预缴企业所得税所致,截至2024年5月31日,前述预缴企业所得税已退回并已收回拆出的关联方资金。

3) 非流动资产分析

图表三-42 非流动资产构成情况

单位:万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 71,801.65 | 99.99 | 71,801.65 | 99.99 | 69,899.71 | 99.99 | 68,835.53 | 99.87 |
| 固定资产 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 | 5.53 | 0.01 |
| 递延所得税资产 | 3.22 | 0.00 | - | - | - | - | 80.84 | 0.12 |
| 非流动资产合计 | 71,810.40 | 100.00 | 71,807.18 | 100.00 | 69,905.24 | 100.00 | 68,921.90 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创新大厦园区)非流动资产分别为68,921.90万元、69,905.24万元、71,807.18万元和71,810.40万元,非流动资产金额呈现上升趋势。

报告期各期末项目公司(创新大厦园区)不存在无形资产金额,主要资产不存在重大减值因素。

(3) 负债分析

1) 负债构成及变动情况

图表三-43 负债构成情况

单位:万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 77.66 | 1,655.74 | 77.69 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 26.56 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 22.34 | 475.48 | 22.31 | - | - | 5,505.38 | 73.44 |
| 负债合计 | 2,128.32 | 100.00 | 2,131.23 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 7,495.97 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末,项目公司(创新大厦园区)负债总额分别为7,495.97万元、1,509.69万元、2,131.23万元和2,128.32万元,负债规模总体呈现波动下降趋势,主要系递延所得税负债变动所致。

2) 流动负债分析

图表三-44 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 13.73 | 0.83 | 87.35 | 5.28 | 30.54 | 2.02 | 355.29 | 17.85 |
| 预收款项 | 13.86 | 0.84 | 18.88 | 1.14 | 479.80 | 31.78 | 240.38 | 12.08 |
| 应交税费 | 448.57 | 27.14 | 407.53 | 24.61 | 64.44 | 4.27 | 359.15 | 18.04 |
| 其他应付款 | 1,176.67 | 71.19 | 1,141.98 | 68.97 | 934.91 | 61.93 | 1,035.77 | 52.03 |
| 流动负债合计 | 1,652.83 | 100.00 | 1,655.74 | 100.00 | 1,509.69 | 100.00 | 1,990.59 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）流动负债分别为 1,990.59 万元、1,509.69 万元、1,655.74 万元和 1,652.83 万元，整体呈下降趋势。2023 年末流动负债较 2022 年末变化不大，2022 年末较 2021 年末减少 24.16%。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）流动负债主要由预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收款项分别占比 12.08%、31.78%、1.14% 和 0.84%，应交税费分别占比 18.04%、4.27%、24.61%和 27.14%，其他应付款分别占比 52.03%、61.93%、68.97%和 71.19%。

项目公司（创新大厦园区）应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）应交税费分别为 359.15 万元、64.44 万元、407.53 万元和 448.57 万元。2023 年末应交税费较 2022 年末变化较大主要系房产税大幅增加所致。

项目公司（创新大厦园区）其他应付款均为租赁押金及保证金。截至 2024 年 3 月末，存在账龄超过 1 年的重要其他应付款，金额合计为 478.07 万元，均为未偿还租赁押金及保证金。

截至 2024 年 3 月末，项目公司（创新大厦园区）不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表三-45 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|----|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | 475.48 | 100.00 | 475.48 | 100.00 | - | - | 5,505.38 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创新大厦园区）非流动负债分别为5,505.38万元、0万元、475.48万元和475.48万元，除2022年外，非流动负债均由递延所得税负债构成，占比为100.00%。

（五）项目公司（创意大厦园区）

1、最近三年及一期的财务报告及审计报告

根据华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴专字[2023]21008780165号审计报告、华兴专字[2024]21008780260号审计报告和华兴专字[2024]21008780320号审计报告，创意大厦园区模拟主体最近三年及一期的模拟财务报表如下：

（1）资产负债表

图表三-46 创意大厦园区最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 1,653.71 | 3,084.98 | 956.52 | - |
| 应收账款 | 79.35 | 16.43 | 71.17 | 70.55 |
| 预付款项 | 0.93 | 2.32 | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | - | - | - |
| 其他流动资产 | - | 0.19 | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 3,103.92 | 1,027.69 | 70.55 |
| 非流动资产： | | | | |
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 69,937.73 | 72,750.95 | 68,709.28 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 707.03 | - | 2.45 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 70,644.76 | 72,750.95 | 68,711.73 |
| 资产总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |
| 负债和所有者权益： | | | | |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 17.36 | 68.32 | 31.75 | 405.29 |
| 预收款项 | 85.52 | 26.34 | 375.85 | 10.37 |
| 应交税费 | 635.02 | 384.26 | 135.33 | 565.25 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 958.64 | 874.81 | 987.31 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 1,968.23 |
| 非流动负债： | | | | |
| 递延所得税负债 | - | - | - | 5,496.14 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | 5,496.14 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 1,437.56 | 1,417.73 | 7,464.37 |
| 所有者权益： | | | | |
| 净资产 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 所有者权益合计 | 72,933.21 | 72,311.12 | 72,360.91 | 61,317.92 |
| 负债和所有者权益总计 | 74,695.44 | 73,748.68 | 73,778.64 | 68,782.28 |

(2) 利润表

图表三-47 创意大厦园区最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| 减：营业成本 | 34.88 | 279.88 | 203.51 | 233.39 |
| 税金及附加 | 193.36 | 740.34 | 381.02 | 551.77 |
| 管理费用 | 1.28 | 3.18 | 0.13 | - |
| 财务费用 | -5.20 | -27.62 | -3.60 | -3.63 |
| 加：其他收益 | - | 1.01 | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 15.75 | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -2,813.22 | - | 2,649.38 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | - | -14.91 | - | -0.26 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 829.45 | 593.84 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| 加：营业外收入 | - | 0.89 | - | - |
| 三、利润总额 | 829.45 | 594.72 | 2,164.37 | 5,953.19 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 减：所得税费用 | 207.36 | 148.68 | 541.09 | 1,488.30 |
| 四、净利润 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| 五、综合收益总额 | 622.09 | 446.04 | 1,623.28 | 4,464.89 |

2、财务与经营分析

图表三-48 创意大厦园区主要财务指标

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末 /2023年度 | 2022年末 /2022年度 | 2021年末 /2021年度 |
|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率 | 2.36% | 1.95% | 1.92% | 10.85% |
| 流动比率（倍） | 2.30 | 2.16 | 0.72 | 0.04 |
| 毛利率 | 96.64% | 93.66% | 92.59% | 94.29% |
| 净利率 | 59.93% | 10.10% | 59.13% | 109.28% |
| 平均净资产收益率 ⁷ | 0.86% | 0.62% | 2.43% | 8.36% |

（1）盈利能力分析

1) 收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创意大厦园区）剔除减免因素后营业收入分别为 4,316.38 万元、4,237.00 万元、4,416.74 万元和 1,038.03 万元，营业收入平稳波动。各期营业收入构成及比例如下表所示：

图表三-49 创意大厦园区营业收入构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024年1-3月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务收入 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业收入合计 | 1,038.03 | 100.00 | 4,416.74 | 100.00 | 2,745.44 | 100.00 | 4,085.60 | 100.00 |
| 减免租金 | - | - | - | - | 1,491.56 | | 230.78 | |

⁷注：1、资产负债率=期末负债总额/期末资产总额×100%；2、流动比率=流动资产/流动负债；3、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；4、净利率=净利润/营业收入；5、平均净资产收益率=净利润/[（期末净资产+期初净资产）/2]

| | | | | |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入合计（剔除 减免因素后） | 1,038.03 | 4,416.74 | 4,237.00 | 4,316.38 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|

2) 成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创意大厦园区）营业成本分别为 233.39 万元、203.51 万元、279.88 万元和 34.88 万元。项目公司（创意大厦园区）营业成本金额有略微波动，各期营业成本构成及比例如下表所示：

图表三-50 创意大厦园区营业成本构成及比例

单位：万元、%

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 主营业务 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 34.88 | 100.00 | 279.88 | 100.00 | 203.51 | 100.00 | 233.39 | 100.00 |

3) 利润分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，项目公司（创意大厦园区）营业利润分别为 5,953.19 万元、2,164.37 万元、593.84 万元和 829.45 万元；整体业务毛利率分别为 94.29%、92.59%、93.66%和 96.64%，净利率分别为 109.28%、59.13%、10.10%和 59.93%。

近三年项目公司（创意大厦园区）营业利润呈现逐年下降的趋势，主要系 2021 年度投资性房地产公允价值增长幅度较大，2023 年度投资性房地产公允价值变动收益为负所致。

(2) 资产分析

1) 资产构成及变动情况

图表三-51 资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------|-------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 5.42 | 3,103.92 | 4.21 | 1,027.69 | 1.39 | 70.55 | 0.10 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 94.58 | 70,644.76 | 95.79 | 72,750.95 | 98.61 | 68,711.73 | 99.90 |
| 资产合计 | 74,695.44 | 100.00 | 73,748.68 | 100.00 | 73,778.64 | 100.00 | 68,782.28 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）资产总额分别为

68,782.28 万元、73,778.64 万元、73,748.68 万元和 74,695.44 万元。项目公司（创意大厦园区）流动资产主要为货币资金和应收账款，近年来金额呈现上升趋势主要系年末实际留存的货币资金及应收租户租金增长较多所致。

从资产结构来看，非流动资产为项目公司（创意大厦园区）资产的最主要部分，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）非流动资产占总资产的比重分别为 99.90%、98.61%、95.79%和 94.58%。

2) 流动资产分析

图表三-52 流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 1,653.71 | 40.83 | 3,084.98 | 99.39 | 956.52 | 93.07 | - | - |
| 预付款项 | 79.35 | 1.96 | 16.43 | 0.53 | - | - | - | - |
| 应收账款 | 0.93 | 0.02 | 2.32 | 0.07 | 71.17 | 6.93 | 70.55 | 100.00 |
| 其他流动资产 | - | - | 0.19 | 0.01 | - | - | - | - |
| 其他应收款 | 2,316.69 | 57.19 | - | - | - | - | - | - |
| 流动资产合计 | 4,050.68 | 100.00 | 3,103.92 | 100.00 | 1,027.69 | 100.00 | 70.55 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）流动资产分别为 70.55 万元、1,027.69 万元、3,103.92 万元和 4,050.68 万元，项目公司（创意大厦园区）流动资产主要为应收账款。2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）其他应收款在流动资产中占比 57.19%，其他应收款增加较多主要系向项目公司（创新基地）拆出关联方资金所致，截至 2024 年 5 月 31 日，已收回前述拆出的关联方资金。

3) 非流动资产分析

图表三-53 非流动资产构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 投资性房地产 | 69,937.73 | 99.00 | 69,937.73 | 99.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,709.28 | 99.996 |
| 递延所得税资产 | 707.03 | 1.00 | 707.03 | 1.00 | - | - | 2.45 | 0.004 |
| 非流动资产合计 | 70,644.76 | 100.00 | 70,644.76 | 100.00 | 72,750.95 | 100.00 | 68,711.73 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）非流动资产分别为 68,711.73 万元、72,750.95 万元、70,644.76 万元和 70,644.76 万元，非流动资产金额略有波动，主要系投资性房地产公允价值波动所致。

报告期各期末项目公司（创意大厦园区）不存在无形资产金额，主要资产不存在重大减值因素。

（3）负债分析

1) 负债构成及变动情况

图表三-54 负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 26.37 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 73.63 |
| 负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 7,464.37 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）负债总额分别为 7,464.37 万元、1,417.73 万元、1,437.56 万元和 1,762.23 万元。近三年及一期末，项目公司（创意大厦园区）仅在 2021 年末存在递延所得税负债，故当年总负债金额较大。

2) 流动负债分析

图表三-55 流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024 年 3 月末 | | 2023 年末 | | 2022 年末 | | 2021 年末 | |
|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应付账款 | 17.36 | 0.99 | 68.32 | 4.75 | 31.75 | 2.24 | 405.29 | 20.59 |
| 预收款项 | 85.52 | 4.85 | 26.34 | 1.83 | 375.85 | 26.51 | 10.37 | 0.53 |
| 应交税费 | 635.02 | 36.03 | 384.26 | 26.73 | 135.33 | 9.55 | 565.25 | 28.72 |
| 其他应付款 | 1,024.33 | 58.13 | 958.64 | 66.69 | 874.81 | 61.70 | 987.31 | 50.16 |
| 流动负债合计 | 1,762.23 | 100.00 | 1,437.56 | 100.00 | 1,417.73 | 100.00 | 1,968.23 | 100.00 |

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，项目公司（创意大厦园区）流动负债分别为 1,968.23 万元、1,417.73 万元、1,437.56 万元和 1,762.23 万元，总体呈波动趋势。2021-

2023年末及2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）流动负债主要由预收款项、应交税费和其他应付款（为租赁押金及保证金）构成，其中预收账款分别占比0.53%、26.51%、1.83%和4.85%，应交税费分别占比28.72%、9.55%、26.73%和36.03%，其他应付款分别占比50.16%、61.70%、66.69%和58.13%。

项目公司（创意大厦园区）应交税费包括增值税、企业所得税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税和土地使用税等。2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）应交税费分别为565.25万元、135.33万元、384.26万元和635.02万元。2023年末应交税费较2022年末大幅上涨主要系房产税增加所致。

截至2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）不存在短期借款。

3) 非流动负债分析

图表三-56 非流动负债构成情况

单位：万元、%

| 科目 | 2024年3月末 | | 2023年末 | | 2022年末 | | 2021年末 | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 递延所得税负债 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |
| 非流动负债合计 | - | - | - | - | - | - | 5,496.14 | 100.00 |

2021-2023年末及2024年3月末，项目公司（创意大厦园区）非流动负债分别为5,496.14万元、0万元、0万元和0万元，其中2021年末的非流动负债由递延所得税负债构成，占比为100.00%。

七、期后事项

（一）人员安排

项目公司纳入基础设施基金后，将按照《公司法》及公司章程设置执行董事、总经理及监事。财务管理人员、执行董事和监事将由基金管理人直接委派。同时，项目公司将借助运营管理机构，加强对标的基础设施项目的经营管理。

（二）运营安排

基金管理人、计划管理人、项目公司与外部管理机构签订《运营管理协议》，本基

基础设施基金运作过程中，基金管理人将委托外部管理机构按照《运营管理协议》的约定，负责基础设施项目的运营、管理工作。

（三）项目公司期后资产重组安排

根据本项目交易安排，本项目设置 SPV 并拟通过项目公司反向吸收合并 SPV 的方式搭建股债结构。本项目由广开控股设立 SPV，在公募 REITs 发行后专项计划向广开控股支付股权转让对价，收购广开控股持有的 SPV 股权；专项计划向 SPV 进行增资并发放股东借款；SPV 以其获得的资金向广开控股支付项目公司的股权转让价款并获得项目公司全部股权。

上述交易完成后，项目公司拟通过反向吸收合并 SPV 的方式，承继 SPV 的全部资产（除项目公司股权以外）与负债。

第四章 基础设施资产基本情况

一、基础设施项目概况

本基金的基础设施项目为创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区，项目均位于广州科学城核心成熟区，位于广州第三中轴“科技创新轴”上，毗邻天河区，是广州市东部发展战略的中心区域。

1、创新基地

图表四-1 创新基地基本情况

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创新基地 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学城揽月路 80 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 40,571 平方米、产证面积为 79,449.45 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066780 号”的创新基地，包括 1 栋综合服务区、2 栋生物医药孵化区北段、3 栋生物医药孵化区中段、4 栋生物医药孵化区南段、5 栋纳米新材料孵化区南段、6 栋光电子孵化区南段、7 栋光电子孵化区中段、8 栋光电子孵化区北段、9 栋综合服务区会议中心。 |
| 用地性质 | 高新科技产业园区（M4） |
| 开竣工时间 | 2003 年 5 月 2 日开工 2005 年 12 月 5 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | 240,231,496.24 元人民币 |
| 运营开始时间 | 2009 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2008 年 10 月 17 日-2058 年 10 月 16 日 剩余年限：35 年 |
| 项目可租赁面积 | 74,162.31 平方米 |

2、创新大厦园区

图表四-2 创新大厦园区基本情况

| | |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创新大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 182 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号、粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道 |

| | |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积 39,049 平方米、产证面积为 95,101.6478 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号”及“粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号”的创新大厦园区。 |
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | C1 科研综合楼：2005 年 10 月 1 日开工；2008 年 8 月 20 日竣工 C2/C3 科研综合楼：2005 年 10 月 8 日开工；2008 年 4 月 16 日竣工 |
| 决算总投资（如有） | C1 科研综合楼：198,543,284.59 元； C2 科研综合楼：227,425,464.24 元； C3 科研综合楼：233,327,522.88 元； 合计约 659,296,271.71 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 101,225.70 平方米 ⁸ |

3、创意大厦园区

图表四-3 创意大厦园区基本情况

| | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目（资产）名称 | 创意大厦园区 |
| 所在地（明确到县区级） | 广州开发区科学大道 162 号 |
| 产权证书号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号等 |
| 资产四至范围 | 项目所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。 |
| 建设内容和规模 | 土地使用权面积为 41,382 平方米、产证面积为 95,125.5501 平方米、对应《不动产权证书》编号为“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”等（以下合称为“《创意大厦不动产权证书》”） ⁹ 的创意大厦园区。 |

⁸项目可租赁面积来自规划建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所示的即建筑面积，而产证面积系规划和自然资源局在出不动产证的时候按照内部当地专门的系统计算各个功能面积能计多少百分比面积入产证，导致项目可租赁面积大于产证面积。根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至本证明出具之日期间，不存在违法建筑。

⁹项目公司（创意大厦园区）持有的创意大厦园区对应的 36 个《不动产权证书》如下：

“粤（2022）广州市不动产权第 06066578 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066562 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066564 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066565 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066579 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066590 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066595 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066572 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066575 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066570 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066581 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066576 号”

“粤（2022）广州市不动产权第 06066593 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066592 号”

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 用地性质 | 新型产业用地 |
| 开竣工时间 | B1 科研综合楼：2005 年 9 月 26 日开工，2007 年 12 月 27 日竣工； B2/B3 科研综合楼：2005 年 9 月 9 日开工，2007 年 12 月 28 日竣工。 |
| 决算总投资（如有） | B1 科研综合楼：206,004,137.79 元； B2 科研综合楼：232,788,700.02 元； B3 科研综合楼：226,045,360.23 元； 合计约 664,838,198.04 元。 |
| 运营开始时间 | 2008 年 |
| 土地使用权起止时间及剩余年限 | 起止时间：2007 年 12 月 15 日-2047 年 12 月 14 日 剩余年限：24 年 |
| 项目可租赁面积 | 99,742.00 平方米 |

在实践中，产业园区一般在项目完工后、办理不动产权证前通过测绘确定不动产入证面积，而业主一般会在此之前进行预招商，预招商中通常采用规划过程中的图纸作为可出租面积的依据。创新大厦园区和创意大厦园区由中信华南（集团）建筑设计院于 2004 年报建，并按照广州经济技术开发区规划国土建设局¹⁰出具的报建审核意见书（穗城规开科建字【2004】第 77 号、穗城规开科建字【2004】第 78 号）进行施工建设，于 2008 年竣工。在首次对外出租时，项目尚未进行各个单元的竣工后实地测绘，并无详细到户的面积表，因此对外招租时使用了 2004 年广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载的报建面积。创新大厦园区和创意大厦园区分别于 2015 年 12 月 11 日、2018 年 9 月 26 日领取不动产权证书，创新大厦园区和创意大厦园

“粤（2022）广州市不动产权第 06066597 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066589 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066584 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066585 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066574 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066573 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066571 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066583 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066582 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066566 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066567 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066568 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066596 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066587 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066598 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066569 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066580 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066591 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066588 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066577 号”
“粤（2022）广州市不动产权第 06066594 号”“粤（2022）广州市不动产权第 06066586 号”

¹⁰ 广州经济技术开发区规划国土建设局是创意大厦园区和创新大厦园区建设工程规划许可证及报建审核意见书核发的主管部门。

区在租赁时采用的公摊计算与创新大厦园区 2015 年、创意大厦园区 2018 年实际出证时采用的规范不一致，因此，最终办理的《不动产权证》记载的建筑面积（即产证面积）小于采用的可出租面积。在实际运营过程中，出于招商工作的连续性考虑，并未进行可租赁面积口径的调整。

根据上海中标建筑设计有限公司 2023 年 5 月就创新大厦园区和创意大厦园区建筑面积与可租赁面积差异出具的《广州市开发区科学大道 162、182 号科学城中心区 B、C 组团建筑面积复核报告》，项目可租赁面积来自广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载报建面积，而产证面积为广州开发区规划和自然资源局¹¹按照内部系统各个功能面积可入证百分比计算得出，导致创新大厦园区和创意大厦园区可租赁面积略大于产证面积，但仍小于建筑面积。

根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于 2023 年 5 月 11 日向广州开发区控股集团出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，创意大厦园区和创新大厦园区自项目拿地之日起至复函出具之日期间，不存在违法建筑。

综上，创新大厦园区和创意大厦园区的可租赁面积大于产证面积系由于可租赁面积计算依据为报建图纸而非产证面积所致，项目不涉及违法建筑。

二、项目所在地区宏观经济概况

（一）广州市情况

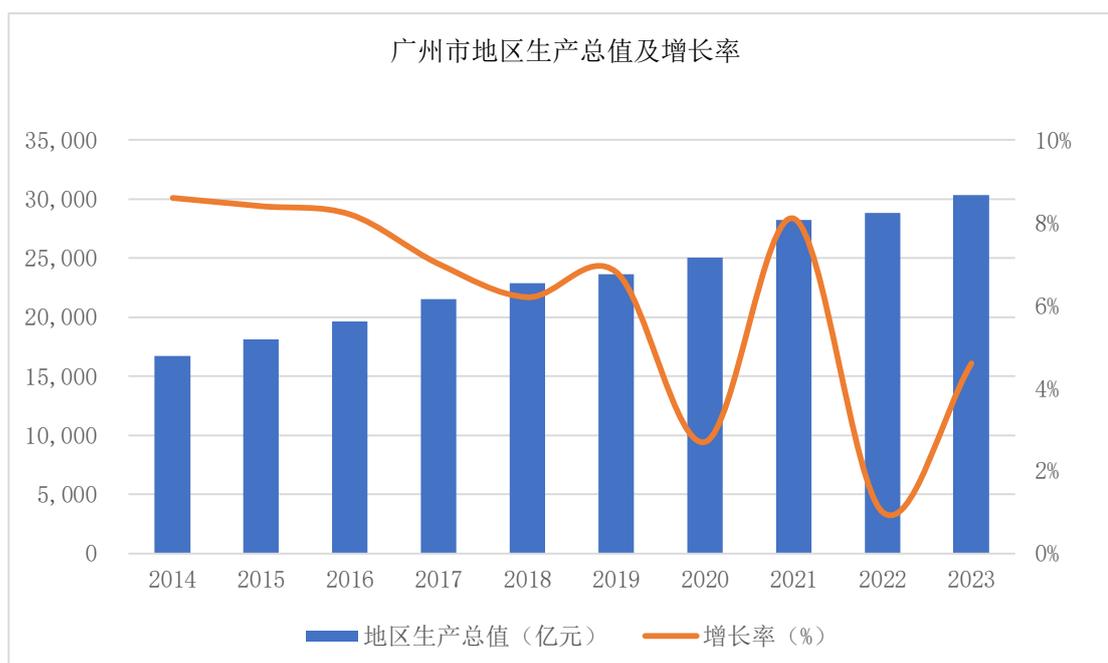
1、地区生产总值

2023 年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2023 年，广州市地区生产总值为 30,355.73 亿元，突破 3 万亿大关，重回全国第四位，同比增长 4.6%。其中，第一产业增加值为 317.78 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值为 7,775.71 亿元，同比增长 2.6%；第三产业增加值为 22,262.24 亿元，同比增长 5.3%。

¹¹广州开发区规划和自然资源局是创意大厦园区和创新大厦园区不动产统一确权登记的主管部门。

图表四-4 广州市地区生产总值及增长率

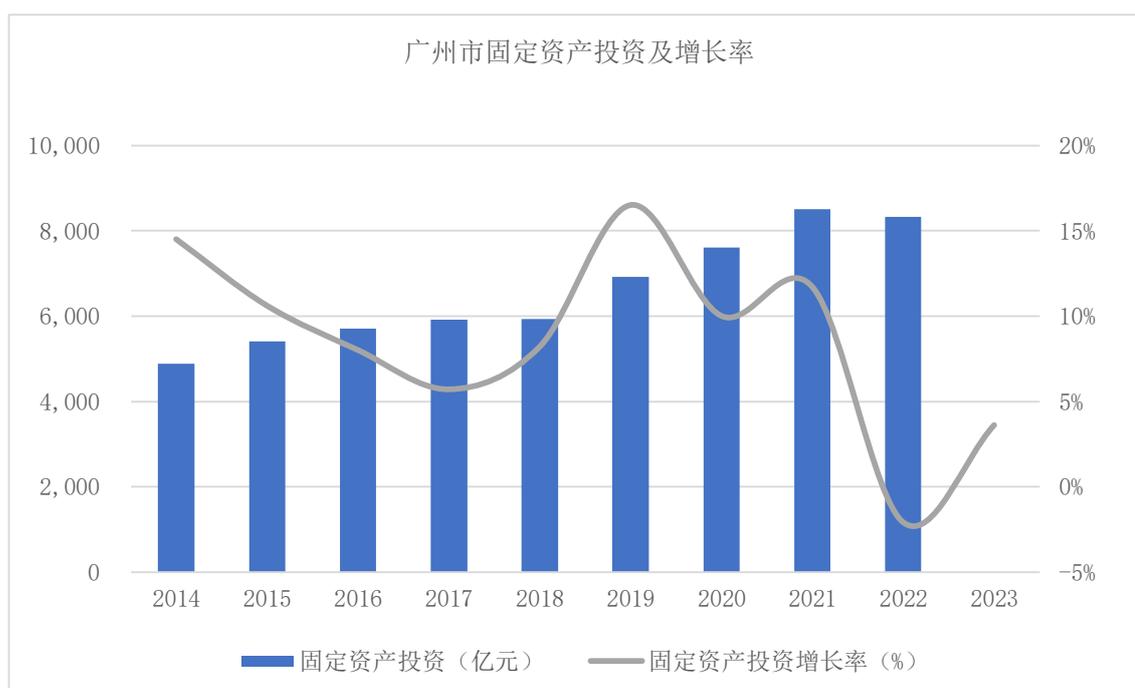


数据来源：广州市统计局

2、固定资产投资

2023年，广州市全市完成固定资产投资同比增长3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长21.4%，其中，工业技改投资同比增长25.9%。高技术制造业投资增势较好，同比增长19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资持续保持良好增长态势，同比分别增长15.5%和26.6%。基础设施投资增长稳定，同比增长12.2%。房地产开发投资同比下降8.7%。民间资本对实体经济的投入加大，民间工业投资同比增长20.6%，占全部工业投资的比重接近一半。

图表四-5 广州市固定资产投资及增长率



注：2023 年固定资产投资额未公布绝对值

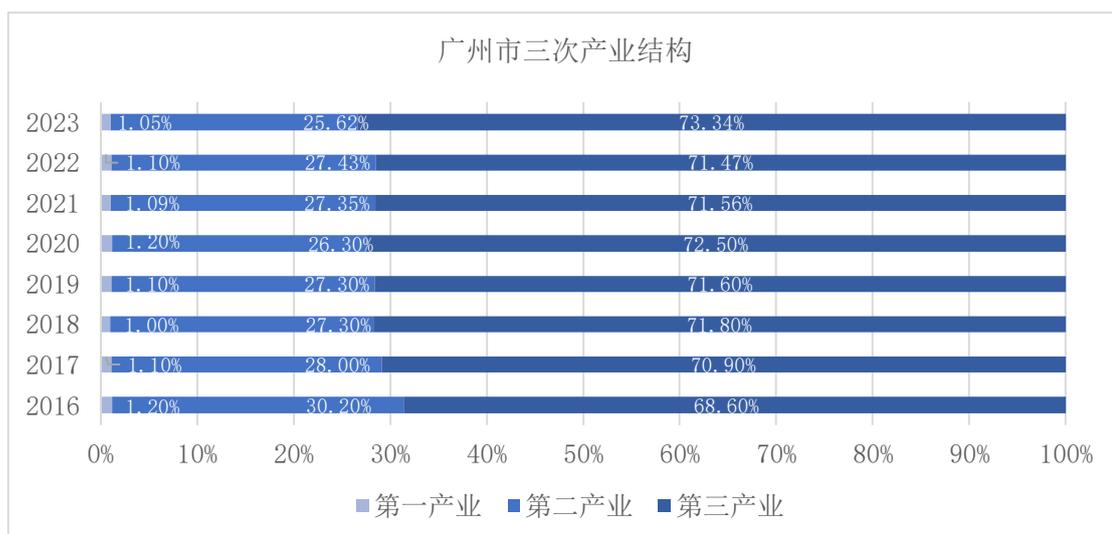
数据来源：广州市统计局

3、产业结构

广州市是中国第三产业最发达的城市之一，也是中国重要的商业和金融中心之一。2016-2020 年，广州市第三产业占 GDP 比重持续加大，至 2020 年末其占比达 72.50%，已完成广州市国民经济“十三五”规划设立的此类目标（服务业增加值占 GDP 比重达 70%）。

2023 年，广州市第一、二、三产业增加值的比例 1.05 : 25.62 : 73.34，第一产业占比为 1.05%，同比增长 3.5%；第二产业占比为 25.62%，同比增长 2.6%；第三产业占比为 73.34%，同比增长 5.3%。

图表四-6 广州市三次产业结构

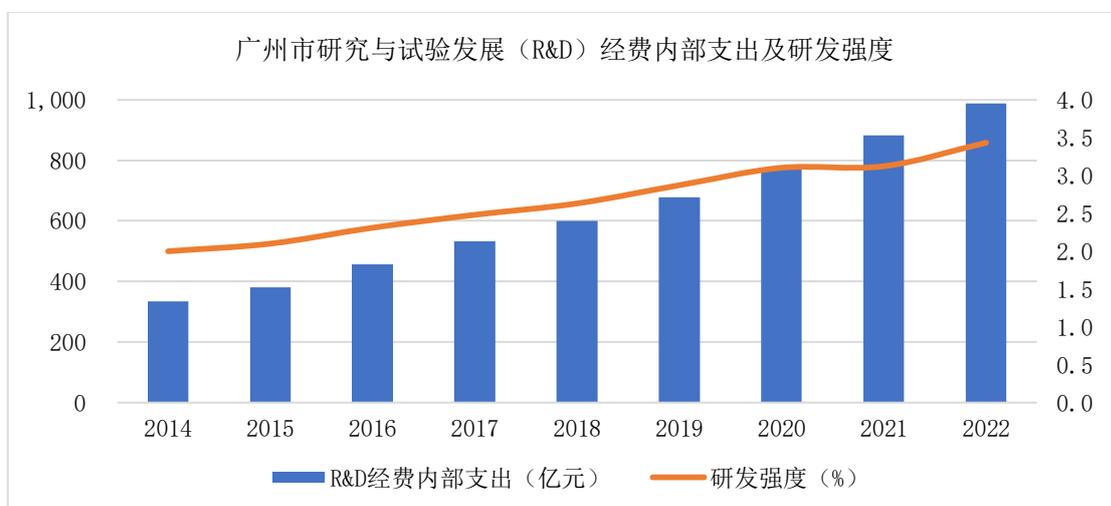


数据来源：广州市统计局

4、科技创新相关指标

2022年，广州市R&D（研究与试验发展）经费支出988.36亿元，是2013年的3.38倍，过去10年年均复合增长14.5%；占GDP比重由2013年的1.89%提升至2022年的3.43%。

图表四-7 广州市研究与试验发展（R&D）经费内部支出及研发强度



数据来源：广州市统计局

注：

① 研究与试验发展（R&D），是指在科学技术领域，为增加知识总量以及运用这些知识去创造新的应用进行的系统的创造性的活动，包括基础研究、应用研究、试验发展三类活动；

② 2023年R&D经费内部支出及研发强度统计数据未公布

2019年，广州市研究与试验发展（R&D）经费投入录得677.74亿元。其中，天河区以173.32亿元领跑全市，黄埔区以153.42亿元紧随其后。天河、黄埔两区是广州市

科研投入的重点区域，两区合计的 R&D 支出占全市 R&D 经费投入接近 50%。

2020 年，黄埔区录得 209.15 亿元，同比大幅增长 36%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约 27%，排名全市各区第一名，研发强度 5.71%；R&D 经费投入和研发强度双指标均领跑全市。

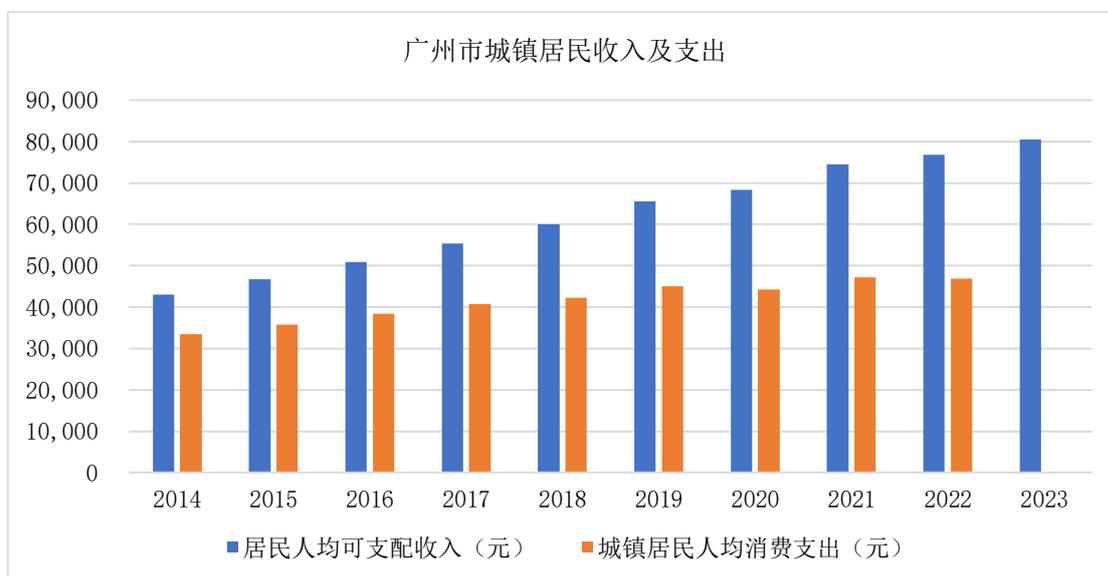
2021 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得 255.37 亿元，同比增长 22%，占全市研究与试验发展（R&D）经费投入约 29%，两项指标均排名全市各区第一名，研发投入强度达 6.14%，是广州首个研发投入强度破 5% 和 6% 的区域，达到国际先进水平。

2022 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费投入录得 286.87 亿元，同比增长 12%，占全市研究与试验发展（R&D）经费内部支出约 29%，研发投入强度达 6.65%，研发投入强度持续提升。

5、城镇居民收入水平

广州市居民生活水平逐年提高。2023 年，广州城镇居民全年人均可支配收入为 80,501 元，同比增长 4.8%，略高于 GDP 增速。

图表四-8 广州市城镇居民收入及支出

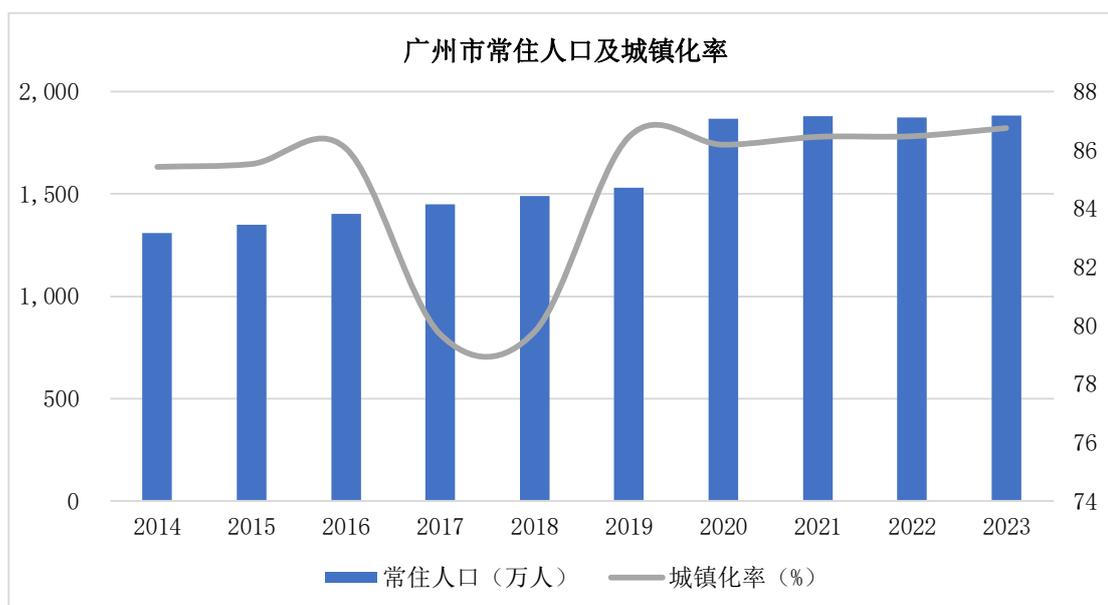


注：2023 年广州城镇居民人均消费支出数据未公布 数据来源：广州市统计局

6、人口规模和结构及城镇化水平

2023 年，广州市常住人口达 1,882.70 万人，位列全国常住人口第五大城市、广东省第一大城市，常住人口城镇化率达 86.76%。

图表四-9 广州市常住人口及城镇化率



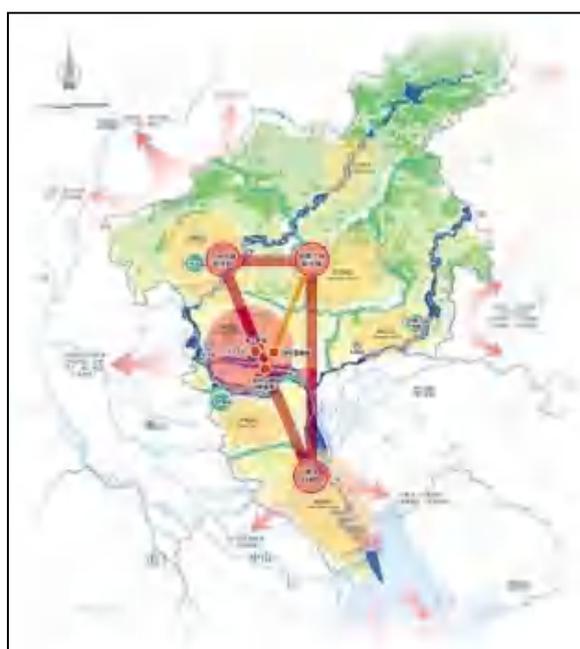
数据来源：广州市统计局

7、规划概况

(1) 城市总体规划

根据广州市政府发布的《广州市城市总体规划（2017-2035年）》，着重构建枢纽型网络城市空间结构，“三大战略枢纽”“一江两岸三带”“多点支撑”城市布局更趋优化，市场化国际化法治化营商环境和干净整洁平安有序城市环境全面提升，投资贸易便利化和生活服务便利化水平进一步提高。

图表四-10 广州市城市总体规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035年）》

规划确定了“三大战略枢纽”，即建设国际航运枢纽、建设国际航空枢纽、建设国际科技创新枢纽。“一江两岸三带”即提升珠江经济带，聚焦珠江新城、广州国际金融城、琶洲会展总部与互联网创新集聚区，高水平打造总部金融创新产业集聚发展核心区，引领珠江中段、南段、北段及东段联动发展；提升珠江创新带，集中打造沿中新广州知识城、科学城、天河智慧城、广州国际金融城、琶洲互联网创新集聚区、广州国际生物岛、广州大学城、广州国际创新城、南沙明珠科技城为核心的广州科技创新走廊；提升珠江景观带，优化整合珠江堤岸、桥、树、天际线等城市景观资源，保护规划珠江江心岛，建设高品质生态文化旅游岸线，打造广州特色城市名片。“多点支撑”即为推进重点功能区开发建设、创新功能区开发体制机制、以及建立全面反映重点功能区开发成效的综合评价体系，实施差异化的绩效考核。

（2）产业发展规划

《广州市城市总体规划（2017-2035年）》提出，广州未来将建设以战略性新兴产业为引领、现代服务业为主导、先进制造业为支撑、都市型现代农业为补充的综合性现代产业体系。重点发展国际航运、国际服务贸易、国际创新金融、科技创新、国际交往等功能。

围绕中国制造 2025 战略规划，聚焦 IAB（新一代信息技术、人工智能、生物医药）、NEM（新能源、新材料）重点产业行动计划，成功引进超视堺、思科、LG、科大讯飞、百济神州等一批高技术制造业，工业发展动能加快成长。2020年1月，广州市发布《广州市推动工业投资可持续发展实施意见》（穗工信函[2019]1574号），明确推动 IAB、NEM、基础软件、5G（第五代移动通信技术）、集成电路、智能网联和新能源汽车、轨道交通、高端装备、新型显示等先进制造业发展，提高先进制造业和高技术产业投资占比，实现工业投资结构不断优化。在现代服务业转型升级的进程中，IAB、NEM正在助推广州现代服务业往高端服务业发展。

图表四-11 广州市产业发展规划



数据来源：《广州市城市总体规划（2017-2035年）》

“十四五”期间，构建“一轴四核多点”为主的科技创新空间功能布局，形成“一轴核心驱动、四核战略支撑、多点全域协同”的点线面多层次格局，促进区域联动、高效协同，集聚高端创新资源，提升重大创新节点能级，辐射带动广深港、广珠澳科技创新走廊建设。

一轴：即科技创新轴。以中新广州知识城和南沙科学城为极点，链接广州科学城、广州国际生物岛、广州人工智能与数字经济试验区、天河智慧城、广州大学城、白云湖数字科技城、南沙庆盛片区、南沙明珠科学园等全市域科技创新关键节点，打造科技创新轴。

四核：即广州人工智能与数字经济试验区、南沙科学城、中新广州知识城、广州科学城。广州人工智能与数字经济试验区促进“一江两岸三片区”良性互动，建设粤港澳大湾区数字经济高质量发展示范区。南沙科学城建设粤港澳大湾区综合性国家科学中心主要承载区。中新广州知识城建设具有全球影响力的国家知识中心。广州科学城建设国际一流的中国智造中心和“中小企业能办大事”先行示范区。

多点：即新时代全市科技发展的关键节点。在全市范围内推动重要片区、科技园区、创新型商务区集群式发展。中部以荔湾、越秀、天河、海珠、番禺区的重点片区为主体。东部北部以黄埔、增城、白云、花都、从化区的重点片区为主体。南部以南沙区的重点片区为主体。

图表四-12 广州市十四五发展规划空间布局



数据来源：《广州市科技创新“十四五”规划》

（二）广州市黄埔区、广州开发区情况

1、区域概况

广州市黄埔区、广州开发区是行政区与功能区融合发展的区域。2014年1月25日，国务院同意撤销广州市黄埔区、萝岗区，设立新的广州市黄埔区，以原黄埔区、萝岗区的行政区域为新的黄埔区的行政区域。2015年9月1日，新黄埔区正式挂牌成立，目前黄埔区与广州开发区实行深度融合的管理体制。全区辖16街1镇：黄埔街、红山街、鱼珠街、夏港街、大沙街、文冲街、南岗街、穗东街、长洲街、联和街、永和街、萝岗街、长岭街、云埔街、九佛街、龙湖街和新龙镇。

广州开发区实行广州经济技术开发区、广州高新技术开发区、广州保税区、广州出口加工区及中新广州知识城“五区合一”管理模式，该管理模式为全国首创。

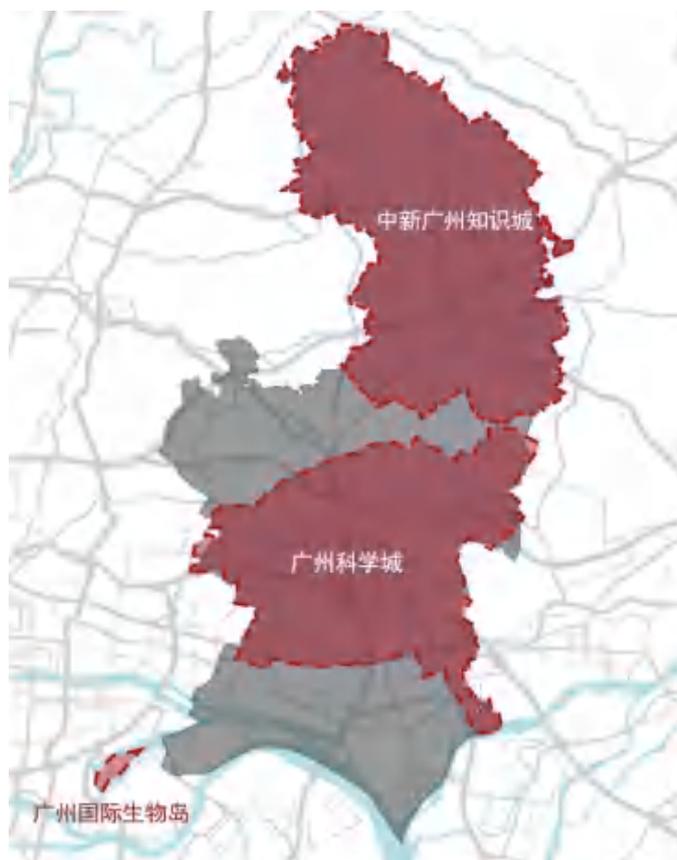
2023年12月28日，国家商务部公布了国家级经济技术开发区2022年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。上市企业数量等5项主要经济指标位居全国经开区第一，获批创建全国首个“中小企业能办大事”

创新示范区。

2、产业分布

广州市黄埔区、广州开发区的“两城一岛”，包括广州科学城、中新广州知识城、广州国际生物岛，区内一定规模以上的以高新科技为主的各行业企业云集，产业聚集度高。

图表四-13 “两城一岛”格局



图片来源：戴德梁行

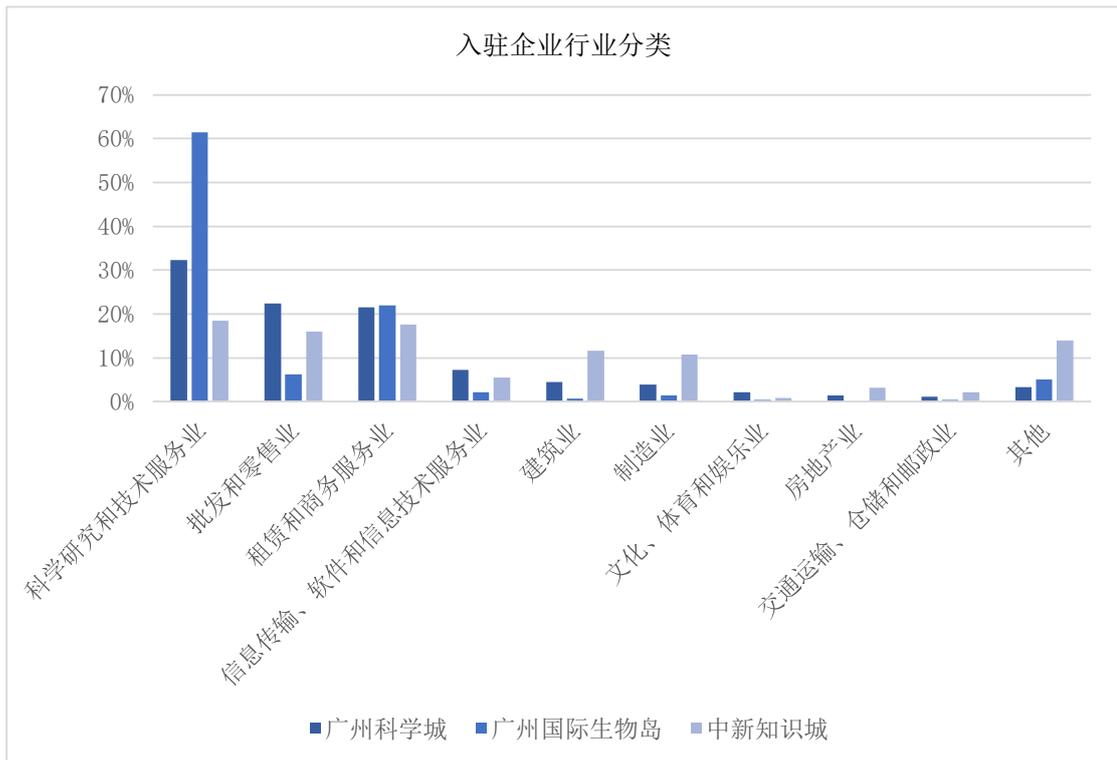
图表四-14 广州市黄埔区、广州开发区重要产业发展板块

| 黄埔区、广州开发区重要产业发展板块 | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 广州科学城 | 广州科学城是广州市黄埔区（原萝岗区）的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识密集区，1998年该地块重新被规划，3.7平方公里的产业园区扩展到22.74平方公里的生态城区。1999年，广州科学城再次扩容，最终形成了37.47平方公里的规模并沿袭至今。20年间，科学城由最初的3.7平方公里，发展到规划中的144.65平方公里，扩大大约39倍。它是广州市东部发展战略的中心区域，广州市发展高新技术产业的示范基地。广州科学城将以科学技术的开发应用为动力，以高科技制造业为主导，配套发展高科技第三产业，成为具有高质量城市生态环境，完善的城市基础设施，高效率的投资管理软环境的产、学、住、商一体化的多功能、现代化新型科学园区。 |
| 中新广州知识城 | 中新广州知识城是继苏州工业园、天津生态城之后，中新两国又一跨国合作的标志性项目，是广东省以及新加坡政府共同倡导创立的广东经济 |

| 黄埔区、广州开发区重要产业发展板块 | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>转型样板。2010年6月30日，中新广州知识城奠基，一座产城融合的新型现代化城市正在傲然崛起。</p> <p>中新广州知识城的愿景是以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造一座经济、人文与生态高度和谐及可持续发展的城市。未来，占地178平方公里的知识城将成为一座具有60多万人在此生活、工作、学习、休闲的新型国际化城市家园。</p> <p>项目成立以来，中央政府与省政府曾多次表示要将中新广州知识城打造为广东经济转型的样板。为了推进项目的落实与发展，政府在人才、招商、科技、金融等多个层面下发专项政策，为知识城打造产业转型升级的政策支持体系，形成了独特的“政策优势”。</p> |
| 广州国际生物岛 | <p>广州国际生物岛占地1.83平方公里，位于广州地理中心，是国家发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体，2008年被列入《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，成为国家战略项目和省市核心建设项目，经广州市政府批准，由广州开发区管委会作为园区主管机构，并纳入广州开发区“两城一岛”重要战略发展平台。2010年，广州国际生物岛有限公司成立，主要负责生物岛的投资开发、经营管理和招商引资。2011年7月8日，广州国际生物岛举行开岛仪式，首批生物科技企业签约入驻。截至尽调基准日，已有逾200家生物技术相关企业入驻。</p> <p>广州国际生物岛重点引进国内外高端生物科技企业总部及研发中心、生物科技研发机构、提供配套专业服务的生物服务企业和机构、以及为生物医药产业发展提供投融资和上市IPO服务的相关金融投资机构。秉承广州开发区“一切为了企业，一切为了投资者”的服务理念，在政府的指导下，生物岛公司为园区企业提供“一站式”和“保姆式”的全方位服务体系，包括项目洽谈、选址审批、工商注册、物业管理、政策咨询、会议会务和餐饮配套等多元化服务。</p> |

广州市黄埔区、广州开发区入驻企业主要以从事科学研究和技术服务业、批发和零售业、租赁和商务服务业以及信息传输、软件和信息技术服务业为主。

图表四-15 广州市黄埔区、广州开发区入驻企业行业分类



数据来源：戴德梁行

根据广州市黄埔区、广州开发区公布的最新数据显示，区内聚集的民营及中小企业超过 2 万家，其中 80% 以上的规模以上工业企业是民营及中小企业，80% 以上高新技术企业是民营及中小企业，80% 以上授权发明专利、技术创新成果和新产品来自民营及中小企业。民营及中小型企业已成为广州市黄埔区、广州开发区推动产业发展和科技创新的主要驱动力。

3、产业发展

广州市黄埔区、广州开发区是广州市现代制造业和发展高新技术产业的重要基地，是广州市对外开放的窗口，良好的投资环境吸引近百家世界 500 强的跨国公司前来投资设厂，形成了汽车制造、特种钢、电子通讯、电器及机械制造、精细化工、食品饮料、生物医药等主导产业。区域产业集聚程度较高。

广州市黄埔区、广州开发区内拥有以科学城为代表的东部区域业已成为高新技术研究、开发产业群，目前其周边拥有 12 所高校、44 个科研机构，以及 95 家全球 500 强企业为代表的核心外资产业群陆续进驻。

广州市黄埔区、广州开发区的发展定位是：华南现代制造业与高新科技产业基地、创新基地，保税加工与现代物流中心，发达的现代服务产业与适宜居住的城市居住生活区，现代高新农业研发与种植基地。

图表四-16 广州市黄埔区、广州开发区九大支柱产业



数据来源：戴德梁行

4、产业规划

广州市黄埔区“十四五”规划科技创新主要目标：

a. 创新驱动实现新突破，建成科技创新引领区

国家实验室、国家技术创新中心、重大科技基础设施、重点科研院所建设取得重大突破，一批全球前沿科技和国家重大核心技术持续攻克，一批前沿领军企业和创新服务平台加速涌现，形成强大的创新源头供给和成果转移转化能力。创新生态更加开放包容，创新人才和资源高度集聚，高新技术企业树标提质明显强化，基本建成“中小企业能办大事”先行示范区，成为粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎。到 2025 年，全社会研发经费投入强度达到 5%，广州高新区迈入全国高新区前列。

b. 实体经济得到新提升，建成现代产业体系标杆区

战略性新兴产业持续发展壮大，产业结构更加优化，产业基础高级化、产业链现代化、产业链供应链安全性明显提升，新型基础设施支撑作用充分发挥，数字经济发展走

在全国前列，以创新为引领和支撑的现代产业体系更加完善，建成集成电路、人工智能、新材料、新能源、高端智能装备等一批新支柱产业，形成一大三千亿级、两大两千亿级、四大千亿级产业集群，育成代表国家参与高层次竞争的万亿级产业和世界级企业，广州开发区成为国家级经开区高质量发展标杆。

图表四-17 广州市黄埔区、广州开发区发展规划



数据来源：《广州黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》

(三) 广州科学城情况

1、区域概况

(1) 规划范围

广州科学城是广州市黄埔区的一个现代化科学园区，位于白云山生态保护区边缘，东接原萝岗区，北邻白云区，南望珠江，西靠广州新城市中心珠江新城，地处广州知识

密集区，广州科学城是广州高新区的主体园区，总面积约为 145 平方公里，包含原科学城、云埔工业区、东区、永和开发区、长岭居以及广石化等地区。

图表四-18 广州科学城概览



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

(2) 规划目标与定位

实现广州科学城高质量发展，打造具有国际影响力的中国“智造中心”。科学城将成为粤港澳大湾区国际科技创新中心主引擎，国家制造业高质量发展引领区，民营及中小企业发展活力区，高水平对外开放合作示范区。

(3) 发展愿景

广州科学城将目标打造为国际创享智造谷，湾区生态智慧城。

(4) 规划结构

沿总部经济带，串联政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心，形成多核驱动的发展强轴，为黄埔创新发展提供强劲动力；结合重要交通廊道，串联多组团发展，形成“一环、三心、双轴、多片区”的总体结构。

一环：总部经济发展环；

三心：政文综合服务中心、科创服务中心、产业服务中心；

双轴：2 条发展次轴；

多片区：10 个多元发展片区。

图表四-19 广州科学城规划结构图



数据来源：《广州科学城提升规划深化设计》

2、发展历程

•1992年 广州市计委 1992 年编制《广州东南部地区发展规划大纲》中，选定天河区的玉树村附近 3.7 平方公里，作为科学城起步区开发用地，当时称为“广州通讯产业基地”。

•1997年 广州市人民政府印发《广州高新技术产业开发区管理体制调整方案》，明确广州科学城是广州市新的经济增长点的重要基地和以高新技术产业为主体的新型城区，总面积由 3.7 平方公里扩展到 19 平方公里，其中起步区 4 平方公里。

•1998年 广州科学城正式奠基。

•1998年 为进一步推动科学城的发展，当时的广州市规划局组织广州市城市规划勘测设计研究院对科学城重新规划，拟将科学城 3.7 平方公里扩展到 22.74 平方公里的生态城区。

•1999年 广州市提出修改科学城的规划，将其扩容至 37.47 平方公里的规模。按照科学城地区原有的地形，设置管理服务科研中心组团、生物工程产业组团、微电子软件产

业组团、新材料新能源产业组团、其他高新产业组团、居住组团等六大功能区。

- 2001年正式启动建设。

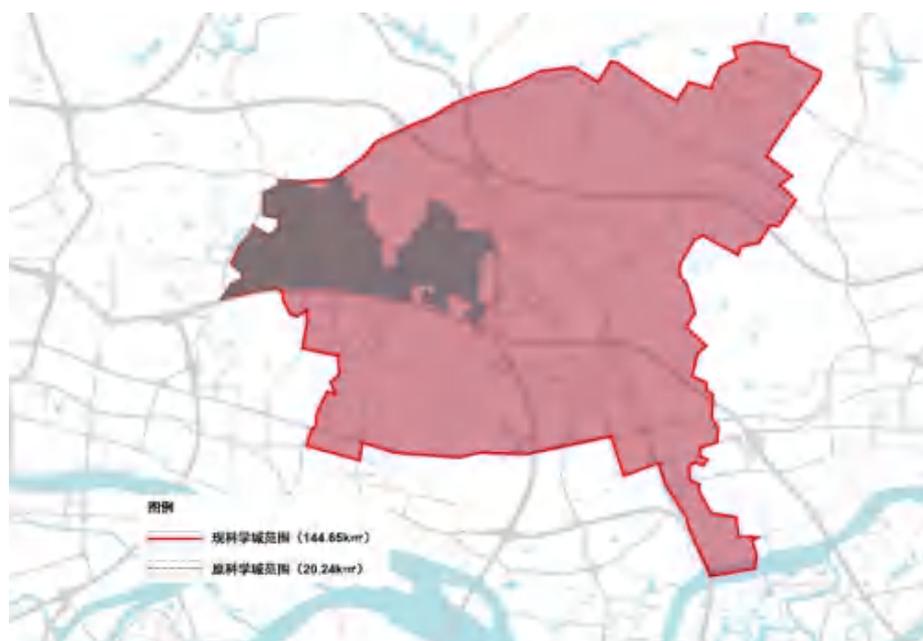
- 2012年科学城开展控规修编工作，提出“聚核”“扩容”“转型”和“提质”等规划思路。整体建设水平实现由重量向重质的逐渐转变。

- 2013年广州市政府进一步明确科学城范围为20.24平方公里。

- 2018年黄埔区广州开发区提出重点谋划推动科学城扩容到100平方公里左右，打造一个活力迸发科学城，五年内实现大变化。根据2018年底公布的科学城片区控制性详细规划地块修正及研究拓展科学城空间规划招标文件，将现科学城片区土地范围内的地块、17.1平方公里的永和街道地块、14.22平方公里的开发区西区地块，合共130.02平方公里的地块，进行扩容研究。而据最新公布的科学城提升规划设计国际竞赛招标文件，科学城扩容范围再次增加，纳入科学城优化提升设计范围达到144.65平方公里，是现有面积的7倍，占全区面积的1/3。

- 2020年广州科学城定位为“全球智能制造基地”“中国智造品牌中心”，将培育壮大世界级新一代信息技术、人工智能、生物医药三大新兴产业集群，打造“中国智造”标杆产业。科学城将打造综合服务中心、科技服务中心、产业服务中心“三主”和永和、长岭居、高铁中心“三辅”6个服务核心，划分32个创享单元，让居民不出10分钟，便可用上基础生活服务设施、共享生产服务设施和创新创业服务设施等。为满足群众对教育和医疗的多样需求，规划提出，将大力引进名校附校、国际学校，名校附小及国际小学占比提升至32%，名校附中及国际中学占比41%，全面提升基础教育品质。同时，增加7处片区级医疗设施，提升整体医疗水平。在生态环境方面，规划提出，连接、改造河涌水系7处，布局6处一级湿地、3处二级湿地，新增2个森林公园、7个专类公园，打造成两心多点、两廊四河绿网、链山织水的生态网络结构。未来科学城将实现人均绿地面积大于等于9.6m²的目标，城市蓝绿空间占比达到56%，水面率达到6%，绿化覆盖率达到50%，居民5分钟可达公园。未来科学城将形成“四横五纵”高快速路网结构，地铁线路增加至11条，新建商业楼宇以空中连廊相连接，打造200公里风雨连廊和“轨道+公交+慢行”三网融合的慢行系统正式扩容。

图表四-20 广州科学城扩容前后对比示意图



数据来源：戴德梁行

3、产业分布

广州科学城已入驻的产业主要为新一代信息技术、人工智能、生物医药、能源装备制造和新能源、新材料五大产业领域，包括LG、三星、ABB、GE生物、南方电网、3M等世界知名企业。

图表四-21 广州科学城产业分布

| 现有产业领域 | 发展重点 | 重点企业 |
|------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| 新一代信息技术 | 新型显示、移动通信、云计算、大数据、下一代互联网核心设备等 | LG、创维、光宝、三星、捷普、视源电子 |
| 人工智能 | 人工智能、机器人研发、关键部件及本体生产等 | 发那科华南生产基地、安川机器人华南生产基地、库卡公司、ABB公司 |
| 生物医药 | 国内外新药研发、精准医疗、干细胞、医学检验等 | GE生物科技园、冷泉港（广州）研究院、赛默飞精准医疗中心、阿里健康运营项目、中科院生命健康研究院 |
| 能源装备制造和新能源 | 能源生产和供应、能源装备制造、能源服务等 | 南方电网、广东省电力设计研究院、协鑫集团南方总部、东方电气、迪森热能 |
| 新材料 | 新型高分子材料、新型能源材料、电子信息材料等 | LG化学、3M、金发科技 |

数据来源：戴德梁行

广州科学城以七大产业作为其招商方向，其中包括新一代信息技术、新材料与精细化工、汽车及关键零部件、总部经济、现代服务业、食品饮料、生命与健康。

三、基础设施项目所属行业、市场概况

（一）产业园行业情况

1、全国产业园区概况

自1984年设立首批国家级经济技术开发区以来，我国各类开发区发展迅速，成为推动我国工业化、城镇化快速发展和对外开放的重要平台，对促进体制改革、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。

2018年2月26日，经国务院同意，国家发展改革委、科技部、国土资源部、住房城乡建设部、商务部、海关总署发布了2018年第4号公告，公布了2018年版《中国开发区审核公告目录》，包括2,543家开发区（国家级开发区552家、省级开发区1,991家），对比2006年版《中国开发区审核公告目录》的1,568家开发区（国家级开发区222家、省级开发区1,346家）增长了62.18%。

根据中国开发区网，截至尽调基准日，我国共有开发区2,543家（国家级经开区229家、国家级高新区178家、省级开发区1,850家等）；其中广东省共有144家开发区（国家级开发区42家、省级开发区102家）。

本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区，属于国家级开发区。2023年12月28日，国家商务部公布了国家商务部公布了国家级经济技术开发区2022年度综合发展水平考核评价结果，广州经济技术开发区综合排名位列全国第二，仅次于苏州工业园区，连续七年位居前三；实际使用外资排名全国第一；进出口总额排名全国第七。

全国产业园区数量庞大，多为位于开发区内的小型园区，即一个开发区内往往有多个小产业园区，根据第三方机构前瞻产业园区数据库统计，截至尽调基准日，全国产业园区约8万个，其中广东省约1.56万个，广州市约2,700个。

2、产业园区特点及开发运营模式

按产业园区内主要建筑的类型和功能分类，产业园可分为生产制造型园区、物流仓储型园区、商务型园区以及综合型园区。生产制造型园区以车间、厂房为主，物流仓储型园区多以仓库为主，商务型园区建筑类型包括商务办公、宾馆、商场、会展等，综合型园区即为包含生产制造型园区、物流仓储型园区和商务型园区三种形态在内的大型综合性的园区。本基金拟投资的三个基础设施项目为商务型园区。

从产业园的开发管理模式来看，主要有政府主导、企业主导、政企联合三种模式，其中以政府主导最为常见，其特点是由地方政府主导出资，引入投资开发平台对标的园

区进行开发建设，同时设立园区管委会代表政府进行具体园区层面的项目运营、收支决策等；企业主导则由政府授权企业，企业在政府指导下直接进行园区层面的各项经营决策，效率高但同时经营能力要求也高；政企联合则兼具政策与市场化机制。

（1）政府主导模式

政府主导模式是当前中国最常见的产业园开发运营模式。在该模式下，地方政府根据城市发展和社会经济发展的需求，创造相关产业支持政策和税收优惠条件形成产业园项目的独特优势，随后通过下设不同部门对产业园进行战略规划、开发建设、项目运营等。

（2）企业主导模式

企业主导型模式是政府通过招标方式选择民营企业作为园区的开发、运营主体，政府负责城市发展、产业政策、土地用地等宏观调控，开发运营企业负责对产业园项目进行统一规划设计、基础设施建设、招商引资、运营服务产业孵化等，以市场化方式推动产业园运作与发展。

（3）政企联合模式

政企联合模式是政府与企业联合设立产业园开发公司负责产业园开发建设，并设立管委会负责行政事务管理。该模式可分为开发合作与产权合作：开发合作模式指政府与企业达成合作协议，共同对进行产业园项目开发运营；产权合作模式又可分为两种模式，一是由政府设立项目公司，并与第三方企业成立合资公司开发与运营；二是政府负责提供土地使用权，以土地换取股份，企业负责出资成立合资公司进行产业园项目开发建设。

基础设施项目的运营管理模式请参见招募说明书第十八部分。

3、行业发展特征

产业园行业具有存量规模大、政策力度强、产业能级高的特征，但同时也存在开发管理粗放的问题，随着产业园区行业步入存量改革+创新发展期，存量园区升级改造、新型特色园区的打造以及配套服务的优化提升都将引导产业园行业价值关注点重回运营管理与资产增值的底层逻辑，预计我国产业园将从粗犷式发展向专业特色化的投融研一体模式转变，实现产业精细化发展，从而构建可持续发展的园区生态，促进园区全生命周期管理。

(1) 政策主导性较强，主导产业与产业园建设体系逐渐完善

我国产业园区在推动产业升级和经济结构调整中占有重要地位，因此当前我国大部分园区仍以政府主导的开发模式为主，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。

(2) 提供配套运营服务、追求多元长期稳定回报

相较于传统土地运营模式，增值服务及金融投资联动服务更加贴合产业园升级扩张诉求，也逐渐成为产业园盈利新增长极，同时产业园提供的配套环境及服务也一定程度上增加了客户黏性。

(3) 产业载体空间的需求形态日益多元，由传统工业大厂房拓展至产业片区、产业社区、产城融合模式

随着高科技产业和服务业的快速发展，产业园区对空间载体的需求也日益增加，逐渐引入办公、文化、商业、休闲等要素。

(4) 产业集聚效应呈区域化差异

受产业转移、区域特点及地理环境等因素影响产业集聚呈区域化差异；我国东部地区受益于良好经济基础，以新兴产业研发和金融、信息等高端服务产业园为主；中西部地区通过承接产业转移以传统制造业园区为主。

(5) 在存量改革+创新发展期，传统园区正经历升级整合和角色转变，而新型产业园的打造更加追求特色化

部分存量产业园仍以第一、二产业为主，因前期追求粗放式发展而导致园区配套设施不完备、耗能大、污染高；由于产业园数量的快速增多，不少产业园面临着激烈的同质化竞争，导致园区招商落地难、园区空置率高等现象出现，同时各地园区良莠不齐，有些产业园存在顶层设计缺失、产业基础支撑不足、产业培育能力弱、园区服务配套滞后等问题，此外部分产业园在发展中追求短期经济效益指标而导致主导产业定位模糊、价值生产链单一。

4、行业竞争格局

产业园区在各地经济发展中扮演着催化剂和助推器的角色，是区域经济与产业发展间的桥梁，产业园区行业政策主导性强，与地方产业息息相关，政府主导、企业主导和政企联合模式均与地方政府相关。从持有产业园区的上市公司以及持有产业园数量较多

的产业园区投资管理商的情况来看，除个别几家企业在全国范围内均有资产分布，其余参与主体特别是政府主导园区企业呈现了较强的区域性。

图表四-22 产业园企业情况

| 企业 | 持有的产业园资产情况 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 招商蛇口 | 公司目前主要运营管理网谷、意库和智慧城等产业园产品线，布局国内核心一二线 15 个城市。2023 年末，产业园在营主要项目 30 个，总经营建筑面积约 226 万平方米；产业园运营收入（不含蛇口产业园 REIT 资产）为 12.77 亿元，实现 EBITDA 6.70 亿元。 |
| 张江高科 | 截至 2023 年末，厂房、办公楼、研发楼、商业、公寓项目共 34 个，建筑面积合计约 133 万平方米。2023 年，张江高科主要开发建设项目 19 个，涉及总建筑面积约 324 万平方米。 |
| 陆家嘴 | 截至 2023 年末，公司持有的高品质研发楼包括软件园 1-13 号楼、软件园 E 楼、陆家嘴 981 大楼，建筑面积合计 32.71 万平方米，项目全部位于上海陆家嘴地区。 |
| 外高桥 | 截至 2023 年末，办公商业和工业仓储物业项目出租面积共 382.46 万平方米，除启东项目位于江苏启东外，其余均位于上海外高桥自贸区。 |
| 浦东金桥 | 截至 2023 年末，公司厂房和研发楼项目合计总建筑面积为 200.73 万平方米。 |
| 中新集团 | 截至 2023 年末，公司在苏州工业园区的标准厂房、定制厂房、研发办公、蓝白领长租公寓等自营载体合计建筑面积 203 万平方米；公司“走出去”产城融合园区项目开发运营面积超 250 平方公里；已累计签约落地区中国合计建筑面积 156 万平方米。 |
| 华侨城 | 截至 2023 年末，共 4 个厂房项目，可出租面积合计 30.38 万平方米，深圳东部工业区项目可出租面积占比 49.37%，华侨城双创产业园一期、二期位于江苏省常熟市，可出租面积合计占比 26.05%，惠阳区产业园位于广东省惠州市，可出租面积占比 24.58%。 |
| 联东集团 | 截至招募说明书披露日，根据公司官网信息，公司已在全国 90 个城市投资运营产业园超过 520 个。 |

从广州的情况来看，本基金拟投资的三个基础设施项目位于广州经济技术开发区科学城片区，周边竞品主要为同归属广州开发区管委会管辖的、位于科学城片区以及中新知识城和国际生物岛片区的同类型产业园区。因同归属广州开发区，具有相似的地理位置、共享招商资源（产业政策扶持和税收优惠政策等）、商业配套资源和功能以及产业集聚的效应，存在一定的同业竞争。部分竞争企业及园区罗列如下：

图表四-23 竞争企业及园区情况

| 管委会名称 | 企业名称 | 持有资产情况 | 定位及租户类型 |
|----------|---------------|------------|--------------------------------|
| 广州开发区管委会 | 广州开发区控股集团有限公司 | 科学城总部经济区 | 电子及通信设备、新材料、新一代信息技术、生物医药、智能装备等 |
| | | 科技企业加速器 | 生物医药、新能源新材料、电子信息等 |
| | 广州高新区投资集团有限公司 | 国际生物医药创新中心 | 总部经济、生物医药 |
| | | 高新钧恒广场 | 高新技术、先进制造、能源科技、产业金融、新材料、大数据、能源 |

| | | | |
|-------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| | | | 科技、人工智能 |
| | | 生物岛标准产业单元一、二、三、四期 | 生物医药研发、GMP 中试、企业总部办公 |
| | | 东诚智造产业基地 | 高端智能装备产业上下游 |
| | | 横沙数字经济产业园 | 人工智能、5G、区块链等新技术 |
| | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 纳米研究总部园区、纳米智能技术科技园 | 纳米科技及新一代信息技术产业等 |
| | | 威创创新园 | 科创、生物医药检测、企业总部、生产型企业 |
| 总部经济区 | | 总部经济、现代服务业、“IAB”“NEM” | |

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位。未来随着广州市第三产业的健康发展，预计广州市产业园区需求将继续提升，市场将稳步发展。本基金拟投资的基础设施项目区位优势明显，且园区定位符合产业规划，但同时也存在周边竞品产业园数量较多，调租后可能使得项目竞争性降低的风险。

5、行业主要法律法规及政策

自 2003 年以来，我国接连出台多个监管文件与行业政策推动产业园行业的发展，相关文件列示如下：

图表四-24 产业园行业政策

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|----|-------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 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》（国办发明电〔2003〕30 号） | 暂停审批新设立和扩建各类开发区，包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、旅游度假区、商贸开发区、工业园、创业园、软件园、环保产业园和物流产业园等各级各类开发区（园区）。国家级开发区确需扩建的，须报国务院审批。 |
| 2 | 2003 年 8 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》（国办发〔2003〕70 号） | 对省级及以下各级政府擅自批准设立各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。 |
| 3 | 2003 年 11 月 | 《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电〔2003〕7 号） | |
| 4 | 2004 年 12 月 | 根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，对开发区进行了设立 | 通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。 |

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|----|----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 审核 | |
| 5 | 2005年8月 | 商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》（商资字〔2005〕96号） | 规范了国家级开发区扩建的审批制度。 |
| 6 | 2007年4月 | 国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》 | 《报告》指出国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。 |
| 7 | 2012年10月 | 商务部发布《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》 | 《规划》指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。 |
| 8 | 2014年11月 | 国务院办公厅颁发《国务院办公厅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》（国办发〔2014〕54号） | 以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。 |
| 9 | 2016年4月 | 国务院办公厅《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号） | 指出政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。 |
| 10 | 2016年12月 | 国务院印发《国务院关于印发“十三五”国家战略性新兴产业发展规划的通知》（国发〔2016〕67号） | 鼓励战略性新兴产业向国家级新区等重点功能平台集聚。推动签署落实政府间新兴产业和创新领域合作协议，建设双边特色产业国际合作园区，引导龙头企业到海外建设境外合作园区。 |
| 11 | 2017年2月 | 国务院发布《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》（国办发〔2017〕7号） | 《意见》指出要强化开发区精简高效的管理特色，创新开发区运营模式，以改革创新激发新时期开发区发展的动力和活力。 |
| 12 | 2017年6月 | 科技部发布《国家科技企业孵化器十三五发展规划》 | 《规划》提出，到2020年，围绕大众创新创业需求，完善多类型、多层次的创业孵化服务体系，汇聚国内外资源、融合全球各类孵化要素，以强化导师辅导与资本化服务促进高水平创业。 |
| 13 | 2017年8月 | 国家发改委、国土资源部、环境保护部、商务部、海关总署发布《关于支持“飞地经济”发展的指导意见》（发改地区 | 《意见》指出要吸引社会资本参与园区开发和运营管理。提高园区专业化运行水平，支持通过特许经营、政府购买服务等方式，将园区部分或全部事务委托给第三方运营管理，条件成熟地区可探索园区管理与日常运 |

| 序号 | 时间 | 主要政策 | 核心内容 |
|----|----------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | 〔2017〕922号) | 营相分离。 |
| 14 | 2017年9月 | 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议(修订)通过《中华人民共和国中小企业促进法》(中华人民共和国主席令第74号) | 国家鼓励建设和创办小型微型企业创业基地、孵化基地,为小型微型企业提供生产经营场地和服务。 |
| 15 | 2018年12月 | 科技部发布《科技企业孵化器管理办法》(国科发区〔2018〕300号) | 指出各级地方政府和科技部门、国家自主创新示范区、国家高新技术产业开发区管理机构及其相关部门应在孵化器发展规划、用地、财政等方面提供政策支持。 |
| 16 | 2019年5月 | 国务院发布《国务院关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》(国发〔2019〕11号) | 《意见》指出着力推进国家级经开区开放创新、科技创新、制度创新,提升对外合作水平、提升经济发展质量,打造改革开放新高地。 |
| 17 | 2020年7月 | 国务院发布《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》(国发〔2020〕7号) | 《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。 |
| 18 | 2021年12月 | 国务院发布《“十四五”数字经济发展规划》国发〔2021〕29号 | 《规划》指出,“推动产业园区和产业集群数字化转型”,引导产业园区加快数字基础设施建设,利用数字技术提升园区管理和服务能力,积极探索平台企业与产业园区联合运营模式,丰富技术、数据、平台、供应链等服务供给,提升线上线下相结合的资源共享水平,引导各类要素加快向园区集聚。围绕共性转型需求,推动共享制造平台在产业集群落地和规模化发展,依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈等重点区域,统筹推进数字基础设施建设,探索建立各类业集群跨区域、跨平台协同新机制,促进创新要素整合共享,构建创新协同、错位互补、供需联动的区域数字化发展生态,提升产业链供应链协同配套能力。 |

数据来源:公开信息,易方达整理

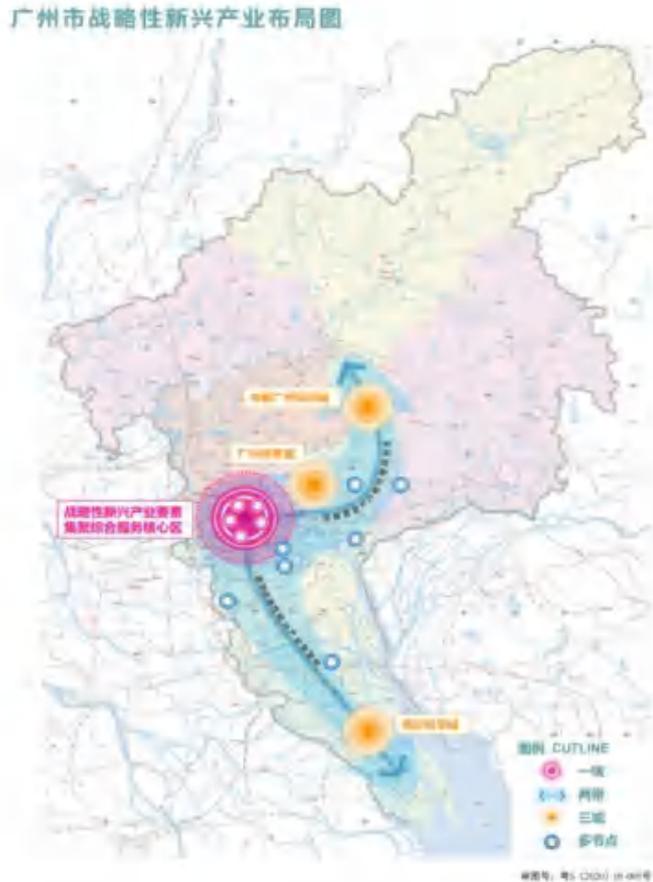
（二）广州市产业园市场

1、市场概况及分布特点

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

根据广州市战略性新兴产业布局图，广州立足广州市城市空间战略布局和产业发展基础，围绕粤港澳大湾区广深港、广珠澳科技创新走廊建设，努力构建“一核、两带、三城、多节点”的战略性新兴产业空间新格局，培育壮大战略性新兴产业发展的动力源和增长极。

图表四-25 广州市战略性新兴产业布局图



数据来源：广州市战略性新兴产业发展“十四五”规划

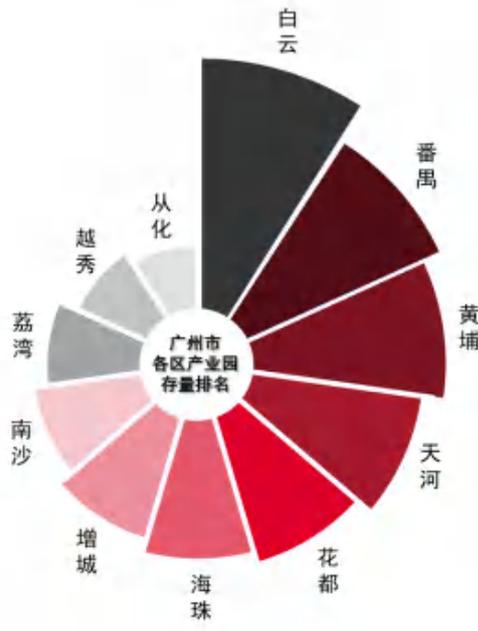
产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB 产业发展五年行动计划》《价值创新园区建设三年行动方案》《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

2、发展现状

截至 2023 年末，广州市产业园区布局已呈现由点到面，由分散到集中，由中心向周边的发展趋势，产业园区之间的联动将更为密切，集群效应也越来越大。

据统计，广州市产业园区数量已超过 2,000 个，包括工业园区、产业园区、综合园区、生态园区、商务园区等不同类型的园区。其中，白云区园区分布数量最多，占比接近 30%，以工业园区为主；其次为番禺区，占比达 20%，同样以工业园区为主；天河、黄埔区的园区数量均超 200 个；花都、海珠、增城、南沙园区数量超 100 个；其余园区散布在越秀、荔湾、从化等区域。

图表四-26 广州市产业园区分布情况



数据来源：戴德梁行

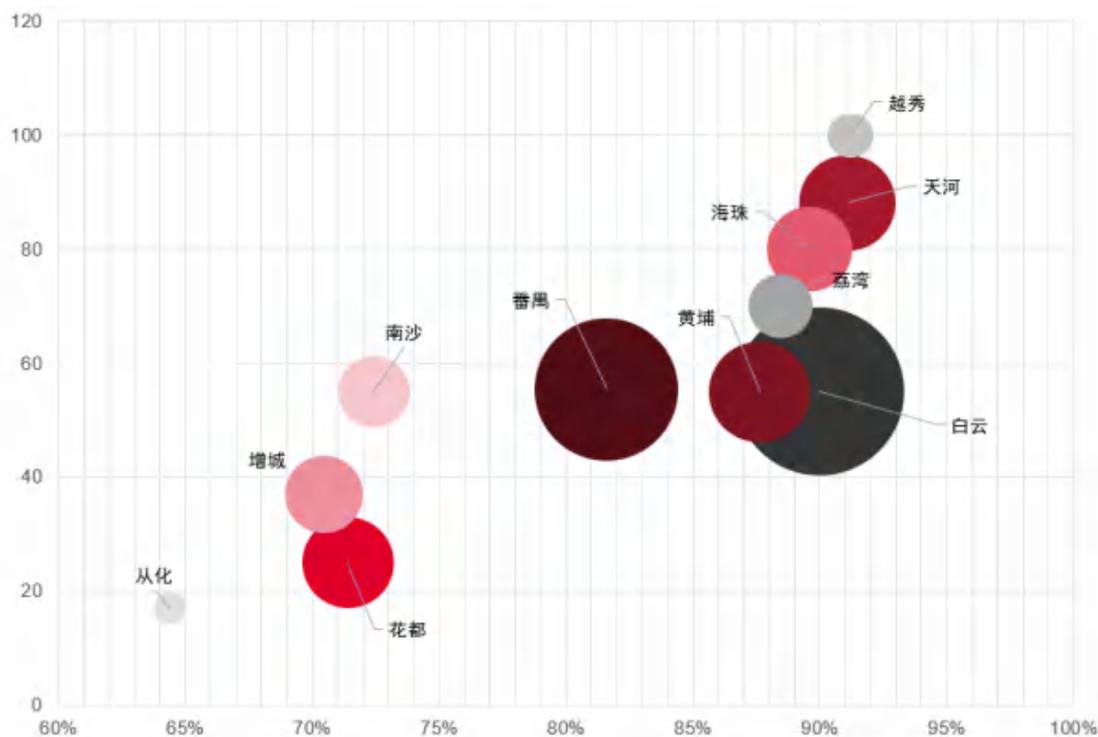
3、租金水平及空置率

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过 70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

戴德梁行调研数据显示，2023 年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到 90%左右，外围区域如南沙、从化、增城、花都的出租率较低，主要集中在 65-75%的区间。

图表四-27 广州市各行政区优质产业园区租金水平及出租率



数据来源：戴德梁行

(三) 广州市黄埔区、广州开发区产业园区市场

广州市黄埔区、广州开发区的优质产业园区主要集中在广州科学城、中新广州知识城及广州国际生物岛三大板块。其中，广州科学城是最早发展起来的，同时也是产业聚集度最高的板块；中新广州知识城以知识经济为创新模式，汇聚高端产业与人才，打造为广州东部产业转型升级的样板区域；广州国际生物岛为广州国家生物产业基地，集聚一大批生物科技创新企业、研发机构、高端人才以及信息资本。

戴德梁行的调研数据显示，截至2023年末，广州市黄埔区、广州开发区三大产业园聚集板块中，广州科学城的优质产业园区的平均租金范围约 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率约 80-95%；中新广州知识城的优质产业园区的平均租金范围约 45-60 元/平方米/月，整体平均出租率约 60-80%；广州国际生物岛的优质产业园区的平均租金范围约 60-90 元/平方米/月，整体平均出租率约 70-80%。

图表四-28 广州市黄埔区、广州开发区主要板块产业园租金水平和出租率水平



数据来源：戴德梁行

（四）广州科学城产业园区市场

1、市场概况及分布特点

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积 37.47 平方公里。目前，累计投资超过 2,000 亿元，聚集了 3,000 多家科技企业，500 多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有 100 多个世界 500 强的项目并引进了 10 余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立 IT 中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻为科学城带来了超过 2,500 亿的工业产值，同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要、亦能满足其办公、研发的需求。

2、租金水平及出租率

广州科学城内以工业生产企业、科研办公企业为主，办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前在该区域内研发办公用房租金范围为 50-100 元/平方米/月，整体平均出租率维持在 80-95% 的合理水平。

图表四-29 广州科学城主要产业园区租金报价及出租率（截至 2023 年末）

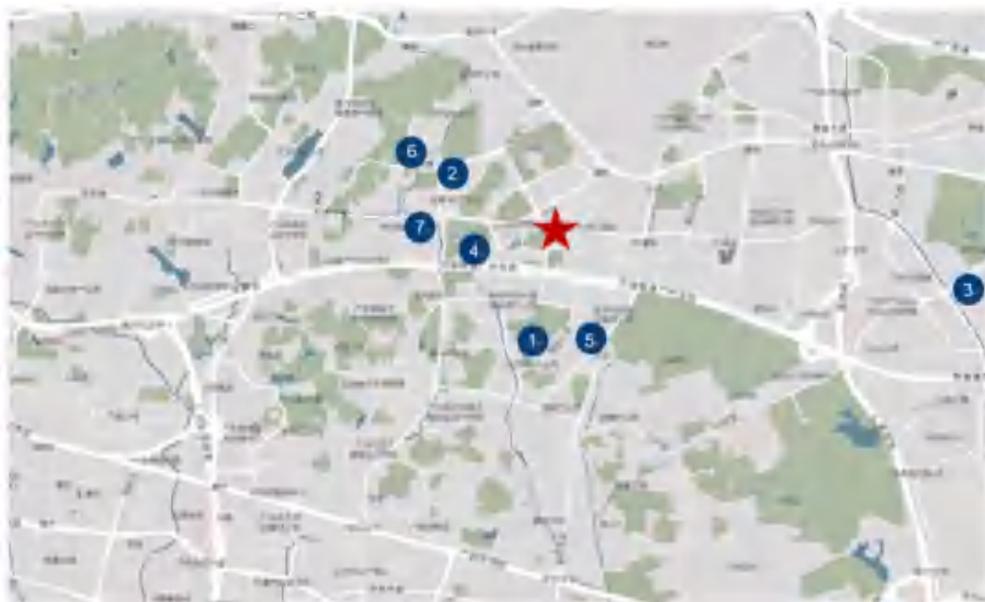
| 序号 | 项目名称 | 租金报价 (元/平方米/月) | 出租率 |
|----|---------|-------------------|-------|
| 1 | 云升科学园 | 70-85 | 95%以上 |
| 2 | 广州润慧科技园 | 75-90 | 90% |
| 3 | 归谷科技园 | 80-100 | 90% |

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------|--------|
| 4 | TCL 文化产业园 | 55-70 | 80-90% |
| 5 | 华南新材料创新园 | 55-75 | 95% |
| 6 | 金地威新创智汇（一期） | 55-75 | 70-75% |
| 7 | 莱迪创新科技园 | 55-70 | 90%以上 |
| 8 | 益科智能创新园 | 55-65 | 85-90% |
| 9 | 盛特大厦 | 65-75 | 80-90% |
| 10 | 科学城总部经济区 | 80-95 | 90%以上 |
| 11 | 广东软件科学园 | 50-60 | 97%以上 |
| 12 | 广州国际企业孵化器 | 50-64 | 98% |
| 13 | PCI 佳都未来社区（科学城园区） | 55-70 | 92% |
| 上述租金报价不含管理费、含增值税 数据来源：戴德梁行统计数据 | | | |

四、标的的基础设施项目周边竞品情况

根据戴德梁行评估报告，广州市市域及周边范围内标的的基础设施项目的竞争性物业主要为金地威新创智汇、益科智能创新园、广州莱迪创新科技园、云升科学园、华南新材料创新园、广州润慧科技园及广东软件科学园。

图表四-30 竞争性物业位置图



图表四-31 周边竞品信息

| 产业园区案例[1] | |
|-----------|-----------------|
| 项目名称 | 金地威新创智汇 |
| 项目位置 | 广州市黄埔区南翔三路 19 号 |

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目规模 | 项目总占地面积 4.88 万 m^2 ，规划总建筑面积约 16.68 万 m^2 ，目前一期已建成 A、B 两栋共计约 6 万 m^2 ，二期约 10.68 万 m^2 在建 |  |
| 项目简介 | 项目以 5G 产业为核心，深度融合 AI（人工智能）、生物医药等 IAB 重点产业，提供孵化器-加速器-总部基地全产业链服务。 | |
| 入园企业类型 | 一期：围绕黄埔区 IAB 主导产业，重点打造以 5G 产业为基础的综合型科技产业园区 二期：重点将打造为生物医药专园 | |
| 租金水平 | 55-75 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 70-75% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[2]

| | | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 益科智能创新园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科珠路 232 号 | |
| 项目规模 | 项目总占地面积约 1.75 万 m^2 ，总建筑面积约 3.3 万 m^2 | |
| 项目简介 | 园区深耕智能硬件产业，拢聚了产业生态链上企业、人才、技术、资本四大要素，构建“产、学、研、商”四位一体的良性闭环，形成“主导产业+科技创新服务平台”发展模式。 | |
| 入园企业类型 | 以智能硬件产业为主导，互联网、物联网、AR/VR 等智能硬件关联产业。 | |
| 租金水平 | 55-65 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 85-90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

产业园区案例[3]

| | | |
|------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 莱迪创新科技园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科学城开源大道 188 号 | |
| 项目规模 | 园区占地面积约 6.7 万平方米，总建筑面积约 21 万平方米 | |
| 项目简介 | 园区涵盖科技产业大厦、独栋总部大楼、工业 4.0 产业大厦、园区商务配套等功能形态，是以生命健康产业为主的国家级孵化器 | |

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| | 培育单位，目标打造成为生物医药与健康产业的重要落地平台和科技创新基地。 | |
| 入园企业类型 | 生物医药、医疗器械、医学检测、新一代信息技术等领域 | |
| 租金水平 | 55-70 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |
| 产业园区案例[4] | | |
| 项目名称 | 云升科学园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区光谱中路 11 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 5 万平方米，总建筑面积约 29 万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目位于广州科学城核心区位，定位为第四代产业综合体，打造科学城科技创新产业发展平台、黄埔区产业转型升级示范基地。 | |
| 入园企业类型 | 信息传输、软件和信息技术类企业，以及科技研究和技术类企业等。 | |
| 租金水平 | 70-85 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |
| 产业园区案例[5] | | |
| 项目名称 | 华南新材料创新园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区科丰路 31 号 | |
| 项目规模 | 占地 160 亩，总建筑面积 22 万平方米 | |
| 项目简介 | 本项目专注于新材料产业企业的孵化育成，打造了“链条化、专业化、国家化”的孵化育成创新创业生态圈，是国内最大、最专业的材料专业孵化园区之一。 | |
| 入园企业类型 | 以新材料、生物医药、电子信息及高端装备制造四大行业为主的高科技企业。 | |
| 租金水平 | 55-75 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 95% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

| 产业园区案例[6] | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 广州润慧科技园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区神舟路 18 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 4 万平方米，总建筑面积约 12 万平方米 | |
| 项目简介 | 项目定位智慧物联，聚焦“新一代信息技术”“生物医药”两大战略新兴产业，打造主题鲜明的特色产业园区。 | |
| 入园企业类型 | 一期：5G 与信创产业 二期：生物医药产业 | |
| 租金水平 | 75-90 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 90% | |
| 售价水平 | 不可散售 | |
| 产业园区案例[7] | | |
| 项目名称 | 广东软件科学园 |  |
| 项目位置 | 广州市黄埔区彩频路 11 号 | |
| 项目规模 | 占地面积约 100 亩，总建筑面积约 14.8 万平方米 | |
| 项目简介 | 广东软件科学园是广东省人民政府为了构建共性技术支撑体系、产业配套服务体系和资源整合平台，整合软件产业资源、促进软件产业的专业化、规模化发展而投资建设的重大项目，项目孵化研发基地、软件产业基地、覆盖全省及港澳地区的“大广东虚拟软件园”。 | |
| 入园企业类型 | 以嵌入式软件开发、集成电路设计、移动商务应用等技术及软件外包、产品质量认证、行业技术资源支撑等服务为主的高新技术企业群。 | |
| 租金水平 | 50-60 元/平方米/月（含增值税不含管理费） | |
| 出租率 | 97%以上 | |
| 售价水平 | 不可散售 | |

截至尽调基准日，根据基金管理人调研了解，广州开发区内大部分区属园区物业已实现自主出租，仅剩科技企业加速器园区的部分楼栋还采用管委会指导定价的模式确认租金。

五、标的基础设施项目的评估情况

基础设施项目评估报告是专业机构在一定估价假设和限制条件下做出的，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。

（一）基础设施资产账面价值和估值情况

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区 2024 年 4 月 30 日的市场价值出具了评估报告。

按照《基础设施基金指引》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《基础设施基金指引》所载的规定，选用 100%收益法评估估价对象的市场价值。估值结果如下：

图表四-32 基础设施项目估值情况

| 项目名称 | 账面价值 (元) | 产证面积 (m ²) | 收益法估值(元) 权重: 100% | 单价 (元/m ²) | 评估增值 率 |
|--------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
| 创新基地 | 573,370,500 | 79,449.45 | 581,000,000 | 7,313 | 1.33% |
| 创新大厦园区 | 718,016,500 | 95,101.6478 | 711,000,000 | 7,476 | -0.98% |
| 创意大厦园区 | 699,377,300 | 95,125.5501 | 718,000,000 | 7,548 | 2.66% |
| 合计/平均 | 1,990,764,300 | 269,676.6479 | 2,010,000,000 | 7,453 | 0.97% |

数据来源：评估报告

1、创新基地项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新基地项目的资产评估值为 58,100.00 万元。项目公司（创新基地）所持有的创新基地项目资产账面价值合计为 57,337.05 万元¹²，与创新基地项目的资产评估值 58,100.00 万元对比，评估增值率约 1.33%。

2、创新大厦园区项目

¹²账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创新大厦园区项目的资产评估值为 71,100.00 万元。项目公司（创新大厦园区）所持有的创新大厦园区项目资产账面价值合计为 71,801.65 万元¹³，与创新大厦园区项目的资产评估值 71,100.00 万元对比，评估增值率约-0.98%。

3、创意大厦园区项目

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，创意大厦园区项目的资产评估值为 71,800.00 万元。项目公司（创意大厦园区）所持有的创意大厦园区项目资产账面价值合计为 69,937.73 万元¹⁴，与创意大厦园区项目的资产评估值 71,800.00 万元对比，评估增值率约 2.66%。

（二）估价方法的选择及步骤

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在评估报告中说明并陈述理由。

根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）（2023 年修订）》第二章第十八条“评估机构原则上应当以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。”

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾

¹³账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

¹⁴账面价值数据来源：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）于 2024 年 7 月出具的《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》

区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

2、应用收益法评估的步骤

根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

采用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

（三）估价参数选取

1、折现率的选取

根据戴德梁行评估报告，本次评估测算采用的报酬率即折现率为 6.50%。

报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调

整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率=无风险报酬率+风险报酬率。

无风险报酬率参照评估基准日中国十年期国债收益率为 2.30%进行确定。

风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析 1) 投资风险补偿；2) 管理负担补偿；3) 缺乏流动性补偿；及 4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

基础设施项目位于中国一线城市之广州，当地社会经济环境发展良好，结合基础设施项目实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，评估机构认为计算采用上述折现率较为合理。

2、租金收入和其他相关参数

(1) 租金水平

在预测期内，对于已出租部分物业，租约期内的租赁收入采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）进行计算，租约期外按照市场租金水平计算租赁收入，空置部分将结合出租率假设按照市场租金水平计算租赁收入。

评估机构采用比较法对基础设施项目的比准市场租金单价进行测算。通过选取三个较为接近基础设施项目情况的产业园项目作为比较实例，经过充分分析基础设施项目与比较实例的差异，对交易时间、交易情况及房地产状况（包括：区位状况、实体状况及权益状况）进行修正，最终得出修正后的基础设施项目的比准市场租金，具体测算过程详见评估机构出具的《评估报告》。此外，基础设施项目 2023 年新签租约平均有效租金以及比准市场租金情况如下：

图表四-33 基础设施项目 2023 年新签租约平均有效租金及比准市场租金

| 序号 | 项目 | 2023 年新签租约 平均有效租金 (元/平方米/月) | 2023 年新签租约 合同单价范围 (元/平方米/月) | 比准市场租金 (元/平方米/月) |
|----|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 1 | 创新基地 | 51 | 51-57 | 52 |
| 2 | 创新大厦园区 | 58 | 55-63 | 56 |
| 3 | 创意大厦园区 | 58 | 52-62 | 58 |

根据基础设施项目实际运营情况，并结合基础设施项目所在区域产业园市场情况综合分析，本次采用的比准市场租金假设具有合理性。

(2) 出租率

根据基础设施项目自身的历史出租率情况、最新运营情况以及所在区域产业园项目的市场情况，对基础设施项目的出租率进行假设。基础设施项目在预测期内平均出租率假设情况如下表：

图表四-34 预测期内平均出租率假设

| 序号 | 项目 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年及以后 |
|----|--------|-----|-----|-----|--------|
| 1 | 创新基地 | 87% | 87% | 88% | 89% |
| 2 | 创新大厦园区 | 86% | 86% | 88% | 90% |
| 3 | 创意大厦园区 | 86% | 86% | 89% | 92% |

对于预测期前两年出租率的预测，评估机构结合基础设施项目 2023 年全年实际运营情况分析，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区 2023 年已实现全年平均出租率分别为 86.66%、85.68%、86.33%；同时，根据对 2023 年 12 月 31 日时点的已签订的租约租期进行分析，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区现有租约均集中在 2024-2025 年间到期；此外，考虑到现在租约到期续签或换签时，将不再提供优惠面积，因此，基于审慎考虑，评估机构对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的预测期前两年出租率的设定分别均为 87%、86%、86%，与 2023 年全年已实现的出租率水平相符；自预测期第三年起，随着租约集中到期量的减少，出租率预计将逐步回升至项目历史出租率的水平。

对于预测期内长期出租率的预测，评估机构结合基础设施项目的 2017 年至 2023 年的出租率情况以及目前最新的经营情况，分析基础设施项目跨周期的出租率表现，得出创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区自 2017 年至 2023 年的平均出租率分别为 88.77%、91.84%、90.39%；同时，根据市场调研，基础设施项目所在的广州科学城核心区的运营成熟的产业园项目运营水平相对稳定，出租率可达 90%或以上，并综合考虑区域未来有限的新增供应、区域产业园市场由增量市场进入存量市场等因素，对创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的长期稳定出租率的设置分别为 89%、90%、92%，上述稳定期出租率的假设均低于历史运营达到的最高出租率水平，与项目历史平均出租率基本相符。因此，上述出租率假设具备较高的可实现性及合理性。

(3) 租金增长率

基础设施项目在估值过程中，预测期内存续租约的租金增长率（如有）按照合同约

定条件进行计算，到期租约参考预测的市场租金增长率水平进行计算。在预测期间内，参照现行租约合同约定并结合物业位置、区域内产业用房市场供需情况的研究、未来规划发展等情况，假设三处基础设施项目对应的市场租金年增长率情况如下：

图表四-35 基础设施项目租金增长率假设

| 项目 | 预测期市场租金增长率假设 | 预测期长期稳定增长率 |
|--------|----------------------------------------|------------------------------|
| 创新基地 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 创新大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |
| 创意大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |

对于预测期前 10 年的租金增长率设置，评估机构综合考虑了宏观经济前景、产业发展规划、基础设施项目历史租金增长情况、目前实际经营情况及市场情况：

根据广州市统计局发布数据，2023 年全年，广州市实现地区生产总值 30,355.73 亿元，同比增长 4.6%。在制造业立市的发展战略下，升级发展态势持续。2023 年，广州市技术改造、高技术制造业相关的投资增势良好，全市完成固定资产投资同比增长 3.6%。分领域看，工业投资增长较快，同比增长 21.4%，其中，工业技改投资同比增长 25.9%。高技术制造业投资同比增长 19.2%，其中电子及通信设备制造业、医药制造业两大重点行业投资同比分别增长 15.5%和 26.6%。

同时，广州市研究与试验发展（R&D）经费连续 15 年保持两位数增长，至 2022 年 R&D 经费规模达到近千亿元，R&D 经费投入强度提升至 3.43%。其中，汽车制造业 R&D 经费突破 120 亿元，规模稳居各行业之首。

作为粤港澳大湾区国际科技创新中心的重要引擎、国家制造业高质量发展引领区，黄埔区、广州开发区以制造业立区、积极推进大湾区科技创新强区建设。2023 年全年完成地区生产总值 4,315.17 亿元，同比增长 1.2%；规模以上工业总产值 8,631.91 亿元，占全市工业总产值约 36.2%；至 2022 年，黄埔区研究与试验发展（R&D）经费达 286.87 亿元，同比增长 12%，排名全市第一，研发投入强度达到 6.65%，是广州首个研发投入强度破 6%的区域，达到国际先进水平；全年人均 GDP 为 36.10 万元，同比增长 4.8%，高出全市平均水平 20.74 万元，是全市平均水平的 2.4 倍。

根据广州市黄埔区人民政府、广州开发区管委会发布的《关于印发黄埔区、广州开发区国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要的通知》，力争到

2025 年，黄埔区、广州开发区 GDP 年均增速达 8%，全社会固定资产投资年均增速达 17%，制造业增加年均增速达 7%，数字经济核心产业增加值占地区 GDP 比重的 25%，研发经费支出（R&D）占 GDP 比重达 5%，建设科学城大湾区制度创新先行区，打造具有国际影响力的中国智造中心。从目前经济发展水平出发，结合未来经济发展目标和发展方向来看，租金增长率的设置具有良好的经济基础。

根据统计，基础设施项目包含的三处资产——创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区的租金于 2014-2023 年年化增长率分别为 5.65%、6.80%、5.00%。

图表四-36 基础设施项目历史租金增长率统计

| 项目 | 历史租金增长率 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 2014 年至 2023 年，创新基地租金年化增长率达 5.65% |
| 创新大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创新大厦园区租金年化增长率达 6.80% |
| 创意大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创意大厦园区租金年化增长率达 5.00% |

根据评估机构的市场调研，①从区域产业园市场情况来看，一方面，基础设施项目目前采用的市场租金位于同区域同类型物业的下沿区间，租金价格具备较大的增长空间；另一方面，本项目周边竞品租金增长速度较快。本基础设施项目所在区域的优质产业园区项目合同期内约定的租金增长率保持在每年 5%以上，益科智能创新园、华南新材料创新园、金地威新创智汇（一期）的租金增长率普遍在 4%-6%的区间范围内。②从市场未来供应方面来看，根据评估机构的市场调研，本项目 5 公里内无同品质同档次的在建新增供应项目，若拓宽范围至办公业态，有 4 个在建项目。上述 4 个项目均为甲级写字楼，产品定位及目标客群与本项目有明显差异。因此，未来 3 年内，本项目并未受到新增供应入市而加剧市场竞争的影响。本项目基础设施资产位于粤港澳大湾区广深港澳科技创新走廊顶点——广州科学城的核心腹地，是华南最大科技企业孵化器集群的重点园区，区位优势明显，在租赁市场上具备较强的主导性；③从市场需求方面来看，基础设施项目资产是黄埔区、广州开发区发展创意产业、提高自主创新能力、构筑科技创新体系的主要载体和关键园区，也是归国留学人员创业及国家 863 计划、科技攻关项目成果的转化基地、优秀科技企业及企业家的培训基地。项目所在区域区位条件优越，产业发展成熟度高，产业聚集效应明显，区域内对研发办公需求保持旺盛，基础设施项目的区位条件具有不可替代性及突出的优越性，预计未来的租赁需求有较强的保障，租金水平

也将以稳健的速度增长。

综上，评估机构将基础设施项目预测期前 10 年的租金增长率设定为每年递增 3.50%，处于区域合理区间的中下位置，具备合理性和可实现性。

关于长期增长率的设置，评估机构主要参考了所在区域经济基础及发展前景、市场供需情况等因素，并参考了区域市场及 CPI 物价指数及成熟市场长周期租金指数变化。根据国家统计局公布的统计数据，2010 年至 2023 年广州市 CPI 平均增速为 2.6%。

同时，评估机构亦分析了以中国香港市场为代表的成熟市场产业园租金水平走势，在 30 年的长周期中，中国香港市场经历了 1997 年亚洲金融危机、2003 年“非典”冲击、2009 年全球金融危机及 2020 年爆发的公共卫生事件，更具参考性。根据香港差饷物业估价署公布的“私人分层工厂大厦租金指数”，1985 年至 2022 年，香港私人分层工厂大厦的租金年均复合增长率（CAGR）为 4.0%；如以 10 年为一个统计周期计算，其滚动的年均复合增长率均值约 2.8%。

综上，结合广州市经济发展前景、基础设施项目的实际情况及成熟市场的同类型物业长周期发展走势来看，2034 年及以后的长期稳定增长率设置为 2.75% 具有合理性。

3、租金收缴率¹⁵

根据基础设施项目历史收缴率情况，评估机构在估值模型中将全周期预测租金收缴率设定为 99%，即设置每年 1% 的租金损失率。

1) 基础设施项目历史收缴率情况

基础设施项目历史租金收缴率情况如下表所示：

图表四-37 基础设施项目历史租金收缴率统计

| 项目 | 2024 年 1 季度 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|------|-------------|--------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |

¹⁵租金收缴率=1-截至期后 1 个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023 年的租金收缴率=1-截至 2024 年 3 月 31 日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

| 项目 | 2024年1季度 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|--------|--------|
| 创新大厦园区 ¹⁶ | 99.27% ¹⁷ | 100.00% ¹⁸ | 99.84% | 99.33% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

2) 关于租金收缴的措施

基础设施项目在实际运营中，出租方与承租方签订的租赁合同中会约定收取保证金，以规避潜在的租金损失。如遇到租户拖欠租金，园区管理方会采取相应的应对措施，如：出具催款函、没收保证金、清退租户等，以保障业主方利益，对冲租金损失的风险。

4、多种经营收入

根据历史经营收入及租赁合同等资料，创新基地多种经营收入（以下简称“多经收入”）主要为停车场运营收入，创新大厦园区和创意大厦园区的多经收入主要包含场地出租。根据戴德梁行评估报告，预计未来创新基地每月场地使用费 58,333.33 元（每 3 年递增 10%）；创新大厦园区 2023 年全年多经收入金额约 189 万元，2024 年 1-4 月多经收入金额约 21 万元，本次评估中，2024 年 5-12 月的多经收入按照每月 51,790 元进行预测，2025 年递增 2%，2026 年起恢复至 2023 年的多经收入水平，此后年度每年递增 2%；创意大厦园区 2023 年全年多经收入金额约 22 万元，2024 年 1-4 月多经收入金额约 7.2 万元。本次评估中，2024 年 5-12 月的多经收入按照每月 17,955 元进行预测，2025 年起每年递增 2%。

5、运营成本分析

基础设施项目的经营成本及支出的取值主要参考了基础设施项目的历史经营数据及

¹⁶创新大厦园区在 2021 年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善被强制清退。其中，广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称“昱嘉华讯”）于 2019 年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至 2022 年 9 月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率影响分别为 2.32% 和 0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区 2021 年至 2022 年的租金收缴率可分别提升至 99.33% 和 99.84%。截至 2023 年 12 月，上述三家租户均已离园，不会影响基础设施项目后续的租金收缴。

¹⁷ 剔除了广东省知识产权保护中心 2024 年 1 季度未收回租金 108.42 万元的影响。

¹⁸ 广东省知识产权保护中心合同期限自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁面积为 7,659 平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至 2023 年 12 月 31 日，该租户未按时缴纳 2023 年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为 9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心 2023 年未收回租金的影响。

市场情况，具体如下表所示：

图表四-38 经营成本分析

| 费用类型 | 费用名称 | 税率/费率 | 取费依据 |
|-------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| 增值税 | 租金收入增值税 | 9% | —— |
| | 多经收入、停车场收入增值税 | 6% | |
| 运营支出 | 运营管理费用 ¹⁹ | 根据《运营管理协议》约定计算 | 取费基数为运营收入（不含增值税） |
| | 维修维保费 | 创新基地：189,227元 创新大厦园区：374,320元 创意大厦园区：372,520元 | 首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3% |
| | 专业服务费 ²⁰ | 创新基地：132,575元 创新大厦园区：158,693元 创意大厦园区：158,733元 | —— |
| 非运营支出 | 房产税（出租） | 12% | 取费基数为租金收入（不含增值税） |
| | 房产税（自用/空置） | 1.2% | 取费基数为物业原值的70% |
| | 城镇土地使用税 | 创新基地：3元/平方米/年 创新大厦园区、创意大厦园区：6元/平方米/年 | 取费基数为不动产权证载用地面积 |
| | 保险费 | 0.009% | 取费基数为评估值 |
| | 增值税附加 | 12% | 取费基数为增值税 |
| | 印花税 | 0.10% | 取费基数为运营收入（不含增值税） |

6、资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在基础设施项目收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。根据戴德梁行评估报告，资本性支出按照运营收入（不含增值税）的1.0%计取。

基础设施项目2018年-2023年的资本性支出情况如下：

图表四-39 基础设施项目历史资本性支出

单位：元

| 项目 | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|--------|-------|-------|-------|--------------|-------|---------------|
| 创新基地 | - | - | - | 196,109.74 | - | 14,761,094.04 |
| 创新大厦园区 | - | - | - | 1,115,019.37 | - | 5,756,559.20 |

¹⁹根据《运营管理协议》所约定的费率、计算方法和支付方式进行测算。

²⁰专业服务费包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、专项计划和项目公司层面的审计及评估等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价，按照每年度含税金额45万元进行预测。

| 项目 | 2023年 | 2022年 | 2021年 | 2020年 | 2019年 | 2018年 |
|--------|-------|-------|-------|--------------|-------|--------------|
| 创意大厦园区 | - | - | - | 1,115,019.37 | - | 5,756,559.20 |

注：创新大厦园区和创意大厦园区建筑高度相似，同时进行同类项目的大修、改造等，因此资本性支出分摊后金额一致。

2018年-2023年，基础设施项目资本性支出主要包括：

(1) 创新基地：2018年，会议楼内部装修支出 8,216,148.65 元，园林升级改造工程支出 3,163,258.44 元，创梦空间维修改造支出 1,361,872.93 元，创新基地 E 栋首层书吧改造支出 2,019,814.02 元；2020年，创梦空间维修改造支出 196,109.74 元。

(2) 创新大厦园区、创意大厦园区：2018年，墙面翻新、卫生间及茶水间维修改造支出合计 5,186,601.50 元，园林升级改造支出合计 6,326,516.90 元；2020年，监控系统升级改造支出合计 2,230,038.74 元。上述资本性支出由创新大厦园区和创意大厦园区平均分摊。

其中，创新基地会议楼内部装修为开发区投控根据其与广州市达安创谷企业管理有限公司及余江县创益园投资中心签署的《出资协议》，将会议楼场地作为健康生活馆使用三年以作为出资款而进行的装修，属于特殊约定事项，不属于基础设施项目日常经营过程中常规必要的大修、改造等资本性支出，在基础设施基金发行后亦不会发生此种情况；创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区的园林升级改造为应政府要求进行的绿化园林改造，不属于基础设施项目日常经营过程中常规必要的大修、改造等资本性支出，在基础设施基金发行后亦不会发生此种情况。其余改造项目涉及设备设施正常使用寿命可达 10 年或以上。同时，经过现场点检和勘察，基础设施项目的建筑主体及主要设备设施状态良好，可以正常使用，且凯云发展定期对建筑主体及设备设施进行检查和维护，保持了基础设施项目的正常使用状态。

另外，在基础设施项目存续期间，其所在区域总体规划清晰明确，预计未来不存在重大调整，无重建计划。根据基础设施项目的可行性研究报告、结构设计总说明等文件，建筑设计使用寿命为 50 年，能够覆盖土地使用权期限。基础设施基金存续期间，基础设施项目主体工程及设备设施的日常维护、保养和维修将通过物业费包干的形式交由外部管理机构负责，而基础设施项目主体工程及设备设施的大修、更换及改造等资本性支出事项和成本，已结合历史情况和设备设施现状及使用寿命，在估值中予以考虑。

综上所述，基础设施项目预计不存在重建计划，本基金发行后，基金管理人及外部

管理机构会通过基础设施项目进行日常维护保养和维修，并在必要时进行主体工程及设备设施的大修、更换或改造来保持基础设施项目的使用状态。

7、资本化率（Cap Rate）

根据基础设施项目评估结果及 2024 年预测的经营性净现金流²¹，计算创新基地的资本化率为 4.35%、创新大厦园区的资本化率为 5.36%、创意大厦园区的资本化率为 5.50%。

资本化率=2024 年完整年度的经营性净现金流÷评估基准日的市场价值。

8、收益年限

根据戴德梁行评估报告，评估中所采用的土地使用权终止日期为《不动产权证书》约定的土地终止日期，即收益年限为土地使用权剩余期限。截至评估时点，基础设施项目所在区域总体规划清晰明确，预计未来不存在重大调整；同时根据基础设施项目的可行性研究报告、结构设计总说明等文件，建筑设计使用寿命为 50 年，能够覆盖土地使用权期限。鉴于此，该收益年限取值具有合理性。

本部分中的基础设施项目评估价值及未来出租率和收入预测等相关内容来源于评估机构戴德梁行根据物业原权利人提供的相关材料基于一定的假设前提出具的资产评估报告，但无法保证该部分内容的准确性和完整性，亦不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料，并应充分关注投资本基金的风险，审慎作出投资决策。

（四）基金管理人估值事项核查意见

根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的基础设施项目评估报告，本基金所涉投资性房地产资产的基本评估情况具体如下：

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估对象 | 创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区 |
| 价值类型 | 市场价值 |
| 评估方法 | 收益法 |
| 重要参数-折现率 | 风险报酬率根据项目所在城市能级、社会经济环境、项目区位条件、实物状况、经营情况等综合分析确定，叠加无风险报酬率 2.30%后，最终折现率取值为 6.50% |
| 重要参数-租金价格 | 评估基准日时点创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区的比准市场租金分别设定为 52、56、58 元/平方米/月 |
| 重要参数-出租率 | 创新基地：第 1-2 年 87%，第 3 年 88%，第 4 年及以后 89% 创新大厦园区：第 1-2 年 86%，第 3 年 88%，第 4 年及以后 90% 创意大厦园区：第 1-2 年 86%，第 3 年 89%，第 4 年及以后 92% |

²¹经营性现金流为运营净收益，即运营收入减运营成本。

| | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 重要参数-租金增长率 | 创新基地：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 创新大厦园区：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 创意大厦园区：2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 重要参数-收益年限 | 土地使用权剩余期限 |

经基金管理人核查，基础设施项目所属区域总体规划目前不存在重大调整、建筑设计功能可以满足使用至土地使用权到期日，因此相关收益年限参数指标选取合理。

经基金管理人核查,并结合项目历史运营情况、已签订租约情况和市场同类可比项目情况估值相关参数指标设置合理。

经基金管理人核查，结合市场同类可比项目情况，折现率指标设置合理。

（五）估值敏感性分析及压力测试

评估机构针对运营净收益和长期增长率对基础设施项目进行了 8 个情景下的估值敏感性分析。估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

1、创新基地

（1）运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 5.81 亿元对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表四-40 创新基地运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 5.23 | -10% |
| 下降 5% | 5.52 | -5% |
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 5% | 6.11 | +5% |
| 增长 10% | 6.40 | +10% |

（2）长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 5.81 亿元对应的长期增长率。

图表四-41 创新基地长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 5.63 | -3% |
| 下降 0.25% | 5.72 | -2% |
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 0.25% | 5.91 | +2% |
| 增长 0.5% | 6.01 | +3% |

2、创新大厦园区

(1) 运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 7.11 亿元对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表四-42 创新大厦园区运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.40 | -10% |
| 下降 5% | 6.75 | -5% |
| 基准 | 7.11 | 0% |
| 增长 5% | 7.46 | +5% |
| 增长 10% | 7.82 | +10% |

(2) 长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 7.11 亿元对应的长期增长率。

图表四-43 创新大厦园区长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 6.99 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.05 | -1% |
| 基准 | 7.11 | 0% |

| | | |
|----------|------|-----|
| 增长 0.25% | 7.17 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.23 | +2% |

3、创意大厦园区

(1) 运营净收益

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准 NOI”情景为本次估值 7.18 亿元对应的 NOI 水平。项目 NOI 的变化对估值的影响如下：

图表四-44 创意大厦园区运营净收入变化比例对估值的影响

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.47 | -10% |
| 下降 5% | 6.82 | -5% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 5% | 7.54 | +5% |
| 增长 10% | 7.90 | +10% |

(2) 长期增长率

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值 7.18 亿元对应的长期增长率。

图表四-45 创意大厦园区长期增长率变化对估值的影响

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 7.06 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.12 | -1% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 0.25% | 7.24 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.31 | +2% |

六、基础设施项目经营情况分析

(一) 基础设施项目运营模式

基础设施项目为定位于产业研发办公的创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区，

位于广州科学城核心位置。目前项目委托广州凯云智慧服务有限公司（以下简称“凯云智服”²²）进行运营，产生的营业收入来源主要为出租物业获取的租金收入及停车费收入。营业收入主要为市场化运营产生，不依赖第三方补贴等非经营性收入。

（二）基础设施项目经营情况

1、项目整体经营情况

图表四-46 基础设施项目经营情况²³

单位：万元

| 项目 | 指标 | 2024年 1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------------------|--------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入 | 创新基地 | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |
| | 创新大厦园区 | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| | 创意大厦园区 | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 6,616.51 | 10,262.09 |
| 历史减免租金 | 合计 | - | - | 4,121.62 | 645.06 |
| 营业收入（剔除减免因素后） | 合计 | 2,861.68 | 11,501.28 | 10,738.13 | 10,907.14 |
| 息税摊销折旧前利润（EBITDA） | 创新基地 | 524.42 | 24,397.26 | 1,036.93 | 1,678.25 |
| | 创新大厦园区 | 920.86 | 5,355.60 | 1,880.63 | 4,540.60 |
| | 创意大厦园区 | 829.45 | 1,456.99 | 2,164.37 | 5,953.19 |
| | 合计 | 2,268.10²⁴ | 31,209.85 | 5,081.93 | 12,172.04 |
| 净利润（税后） | 创新基地 | 388.31 | 18,286.32 | 755.97 | 1,236.27 |
| | 创新大厦园区 | 690.65 | 4,016.70 | 1,410.47 | 3,405.45 |
| | 创意大厦园区 | 622.09 | 1,092.75 | 1,623.28 | 4,464.89 |
| | 合计 | 1,701.05 | 23,395.76 | 3,789.72 | 9,106.61 |

2、项目出租情况

创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区已进入稳定运营期。创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区 2017 年 12 月末-2023 年 12 月末的出租表现情况如下：

图表四-47 基础设施项目过往出租表现情况

²² 凯云智服前身为广州凯云物业服务有限公司。

²³ 各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

²⁴ 合计 EBITDA 小于各园区简单加总 EBITDA，主要系各项目公司之间资金拆借利息费用抵销所致。

| 出租率 | 创新基地 | 创新大厦园区 | 创意大厦园区 | 平均 |
|------------|-----------------------------|---------------|---------------|--------|
| 2017/12/31 | 78.75% | 95.60% | 94.81% | 90.78% |
| 2018/06/30 | 86.12% | 90.01% | 96.42% | 91.29% |
| 2018/12/31 | 90.25% | 92.58% | 95.56% | 93.03% |
| 2019/06/30 | 91.31% | 95.42% | 96.13% | 94.57% |
| 2019/12/31 | 87.80% | 89.12% | 88.19% | 88.43% |
| 2020/06/30 | 89.84% | 92.95% | 96.17% | 93.28% |
| 2020/12/31 | 88.47% | 90.41% | 92.74% | 90.73% |
| 2021/06/30 | 92.95% | 92.38% | 98.08% | 94.60% |
| 2021/12/31 | 93.29% | 91.71% | 92.76% | 92.52% |
| 2022/06/30 | 91.54% | 88.43% | 92.99% | 90.92% |
| 2022/12/31 | 80.59% | 86.67% | 80.68% | 82.86% |
| 2023/06/30 | 88.74% | 85.98% | 88.91% | 87.79% |
| 2023/12/31 | 84.37% | 83.83% | 80.50% | 82.77% |
| 平均 | 88.77% ²⁵ | 90.39% | 91.84% | —— |

从项目过往经营数据来看，存在一定季度波动。基础设施项目定位为孵化器，租户偏向中小企业。一般而言，年末是中小企业决定来年租赁计划的窗口期，容易发生出租率短期波动。

2017年，根据穗开外收[2016]199号文批复，管委会安排创新基地提前铺排，清空场地给予黄埔区机关事务管理局（黄埔海关实际使用）租用，其租赁面积占创新基地总租赁面积的10.18%，实际租约签署日为2018年1月1日，因此造成了2017年年底创新基地出租率显著低于其历史水平。

2019年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围。按照上级政府要求，当时负责基础设施项目整体招租的原运营管理方对基础设施项目租户进行了调整，采取的措施包括清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致基础设施项目自2020年开始，大部分租约为租期1年左右的短期租约。2021年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核

²⁵ 创新基地平均出租率已剔除2017年末波动因素。

心片区整体提升改造计划。至此，基础设施项目亦不存在改造重建计划。

2022 年末，基础设施项目出租率有一定下降，主要原因为招商权交接与区域公共卫生事件防范工作叠加造成，具体如下：

1) 基础设施项目已实现市场化招租，招商权于 2022 年 12 月中由原运营管理方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。根据广州市国资委 2019 年出台的《关于规范我市国有企业物业租赁管理的指导意见》，区属国有物业如不采用政府审批，出租 1000 平方米以下面积需要在产权交易机构发布招租信息（需至少在 10 个工作日内公示相关信息），考虑到挂牌前的企业内部手续及摘牌后与企业进行实际租赁合同签署，实际耗时大约在 1 个月，导致部分年末到期租户续租和新租户的租赁流程未能在年内完成，进而影响了基础设施项目的出租率。基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目不再属于区属国有物业，可以豁免履行前述广州市国资委的租赁程序。

2) 2022 年四季度广州地区公共卫生事件形势复杂严峻，多个区域严格控制人员流动，除关键民生外经营性场所暂停营业，导致基础设施项目相关租赁程序性事项无法及时推进，直至 2022 年 11 月 30 日，广州市多区宣布解除全部临时管控区，基础设施项目相关租赁程序性事项恢复正常。

2022 年 12 月，基础设施项目招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展。为降低租约集中到期可能造成的波动风险，凯云发展采取了提前与租户进行续约谈判、扩展招商渠道、提前储备潜在租户等措施，来逐步提升及稳定基础设施项目出租率，并对新签和续签租约的租期进行了调整，逐步减少 1 年左右短期租赁的占比，提高 2-3 年中期租约及 5 年左右长期租约的占比。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目的短期租赁租约数量及比例已经显著下降，同时中长期租赁租约数量及比例有所提升。

资产评估报告中对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区未来出租率预测情况如下：

图表四-48 基础设施项目出租率预测

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年及以后 |
|----|--------|-------|-------|-------|----------|
| 1 | 创新基地 | 87% | 87% | 88% | 89% |
| 2 | 创新大厦园区 | 86% | 86% | 88% | 90% |
| 3 | 创意大厦园区 | 86% | 86% | 89% | 92% |

基础设施项目产业定位为扶持孵化中小微企业。此前基础设施项目由原运营管理方以促进科技成果转化、培养高新技术企业和企业家为宗旨进行招租，过往招租流程相对较长，同时还涉及审批手续，因此可能导致部分物业一定时间的空置，以及部分急需租赁的企业选择租赁其他产业园。同时，在原运营管理方运营阶段，基础设施项目需根据原运营管理方的要求，为配合区内的招商引资、产业引进等工作计划预留一定的空置面积，故长期未达到最大化使用，影响了基础设施项目的历史出租率；同时在入驻程序上，原运营管理方需要对租赁对象所属行业、注册资本、营业收入、申请的场地面积、产值、高新科技成果或专利等方面进行审核，超过 500 平方米的租赁需上报至相关职能部门审批，程序严格、时间较长，一定程度上降低了招商效率。上述原因均对基础设施项目历史出租率造成不利影响。

2022 年 12 月，招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展，基础设施基金设立并完成项目公司股权转让交割后，基础设施项目将在产业定位不变的基础上，提高进驻审核及面积使用效率，进而提升出租率。

根据戴德梁行市场调研，从区域产业园市场情况来看，广州科学城产业聚集度高，本项目周边竞品出租率较高，如益科智能创新园（出租率 85-90%）、华南新材料创新园（出租率 95%）、广州国际企业孵化器（出租率 98%）等，以上园区的租金水平在不低于基础设施项目设定的市场租金的情况下，出租率仍保持较高的水平。

根据戴德梁行评估报告，本次评估预计估价对象之创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区自第四年起长期出租率分别为为 89%、90%及 92%。

从出租率来看，基础设施项目的出租率情况契合项目自身及所属区域的情况，亦能说明基础设施项目运营符合市场化原则。

截至 2024 年 4 月 30 日，创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区出租率分别为 92.41%、79.79%和 82.31%，基础设施项目平均出租率为 84.11%，相较于 2023 年末基础设施项目平均出租率有所回升，除创新大厦园区出租率有所下降外，创新基地和创意大厦园区出租率均有一定增长。

3、项目租金水平

创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区在 2008、2009 年投入运营，运营至今有如下阶段：

①在 2008 年至 2013 年阶段，基础设施项目采用政府定价的机制，即由广州开发区管委会以及相关职能部门确定不同区域的租金标准，基础设施项目严格参照执行。

②2014 年 1 月 24 日，区国资局向广州开发区管委会、黄埔区政府报送了《关于报送广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案的请示》（穗开国资〔2014〕5 号文），请示提出自基础设施项目投入运营以来，优惠的招商政策、优良的园区环境、优质的物业服务吸引和聚集了大量高科技企业入驻，对广州开发区产业转型升级、吸引投资、增加税收、扩大就业等方面起到积极作用，但物业经营方式不能完全体现市场规则，影响了物业经营效益，导致政策性亏损。请示提出了新的租金标准，并建议将开发区投控准经营性物业进行市场化经营。2014 年 2 月 28 日，广州开发区管委会常务会议审议通过了《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，同意基础设施项目的租金价格按照专业评估机构出具的市场底价平均水平调整，且之后每两年由有资质的第三方房地产评估机构根据市场行情评估新的租金标准并报国资局备案后进行调整。基础设施项目据此开始进行市场化经营，并按照专业评估机构的租金评估价格进行调整。

基于上述安排，基础设施项目分别于 2014 年、2018 年和 2022 年由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，具体如下：

2014 年至 2018 年阶段，基础设施项目租金参考戴德梁行 2014 年评估报告租金定价执行，租金虽然有所提升，但基于招商政策的连续性和政策优势，其租金价格仍低于市场化出租价格中枢。

图表四-49 2014 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：45 元/平方米/月； A-G 区：30 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 35 元/平方米/月，少部分不吊顶部分 29 元/平方米/月 |

数据来源：戴德梁行 2014 年评估报告

③2018 年至 2022 年阶段，基础设施项目参照原有定价机制，根据世联评估 2018 年出具的市场底价平均水平调整了租金价格，与上阶段一样，租金价格仍低于市场化出租价格中枢，项目在该阶段亦维持较高的出租率水平。

图表四-50 2018 年企业租金定价参考

| 项目名称 | 租金定价参考 |
|--------|-------------------------------------------|
| 创新基地 | 服务楼：44-47 元/平方米/月； A-G 区：40-42 元/平方米/月 |
| 创意大厦园区 | 45-47 元/平方米/月 |
| 创新大厦园区 | 40-47 元/平方米/月 |

数据来源：世联评估 2018 年评估报告

④2022 年 9 月 23 日，根据《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》（穗开管函（2022）102 号），广州开发区管委会明确解除基础设施项目土地出让合同约定关于租售对象的限制性条件，具体条款为“同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。”2022 年 9 月，在广州开发区管委会以及相关职能部门的指导下，广开控股继续深入贯彻市场化经营模式，对创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区采用更加灵活和市场化的机制进行运营，自 2023 年起，租金评估调整频率改为一年一调。2022 年 12 月，园区招商权由原运营方共同招商转变为凯云发展自主招商运营。凯云发展自主招商运营后，基础设施项目的招商工作无需经过行政审批流程，租金定价可紧贴市场变动。

综上，基础设施项目自 2014 年 2 月 28 日起即开始市场化运营，租金价格经历了逐步调整的过程，2022 年 9 月评估定价模式调整后租金定价更加灵活及市场化。此外，基础设施项目的现金流通过市场化的运营产生，不存在相关补贴，符合市场化原则。

⑤2022 年 9 月，广东中企华正诚资产评估造价咨询有限公司（以下简称“中企华正诚”）就基础设施项目出具了租金评估报告，创新基地、创新大厦园区、创意大厦园区的评估平均单价水平为 52 元/平方米/月、57 元/平方米/月、56 元/平方米/月。根据 2014 年批复的《广州永龙建设投资有限公司准经营性物业市场化经营方案》，租金价格由第三方专业评估机构评估出具市场租金底价，并以此为标准进行租金调整，由此基础设施项目 2022 年 9 月 1 日以后的到期续签和新签租约的平均合同单价将按照第三方专业评估机构评估的平均单价作为租赁底价执行。

自 2022 年 9 月 1 日调租以来，截至 2024 年 4 月 30 日，创新基地续签合同单价在

28.71-58 元/平方米/月²⁶之间，续签平均合同单价²⁷为 50.42 元/平方米/月，新签合同单价在 43.2-57 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 51.54 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 50.82 元/平方米/月；创新大厦园区续签合同单价在 54-65 元/平方米/月之间，续签平均合同单价为 56.38 元/平方米/月，新签合同单价在 46-63 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 55.42 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 56.18 元/平方米/月；创意大厦园区续签合同单价在 52-69 元/平方米/月之间，续签平均合同单价为 56.21 元/平方米/月，新签合同单价在 45-62 元/平方米/月之间，新签平均合同单价为 56.16 元/平方米/月，到期续签及新签平均合同单价为 56.19 元/平方米/月。

基础设施项目 2021 年末至 2024 年 4 月末平均有效租金水平及平均合同单价情况如下表所示：

图表四-51 基础设施项目 2021 年末至 2024 年 4 月末租金水平²⁸

单位：元/平方米/月

| 项目 | 2021.12.31 | | 2022.12.31 | | 2023.12.31 | | 2024.04.30 | |
|--------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|
| | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 | 期末平均有效租金 | 期末平均合同单价 |
| 创新基地 | 29.11 | 39.32 | 33.24 | 46.45 | 40.71 | 49.71 | 42.46 | 49.59 |
| 创新大厦园区 | 39.06 | 43.02 | 40.36 | 45.78 | 50.46 | 56.69 | 51.23 | 56.15 |
| 创意大厦园区 | 40.91 | 46.73 | 44.13 | 48.89 | 51.34 | 56.53 | 53.20 | 56.34 |

注：平均有效租金=月收入/月末已出租面积（未折算免租期）；2021-2023 年期末出租率为截至每年度 12 月 31 日时点出租率，2024 年 4 月末出租率为 2024 年 4 月 30 日的时点出租率；2021-2023 年期末平均有效租金为截至每年度 12 月份所在月份的平均有效租金，2024 年 4 月末平均有效租金为 2024 年 4 月份的平均有效租金。

根据市场调研结果，截至 2023 年末，基础设施项目所在区域广州科学城内产业园租金范围约 50-100 元/平方米/月（含增值税，不含管理费，下同），鉴于区位条件、交

²⁶创新基地个别合同的续签单价下降主要是因为外部管理机构在全面取消优惠面积的情况下，给予了一个优质租户一定的租金优惠。在此情况下，上述租户续签合同的有效租金水平仍高于原合同。

²⁷因为中企华正诚评估报告中的平均单价为按照租赁单元个数计算的合同单价算数平均值，为保持数据可比性，本段涉及的平均合同单价均为按照租赁单元个数计算的合同单价算数平均值。其他披露内容涉及到的平均合同单价为按照租赁面积加权计算的加权平均值。

²⁸合同单价为租赁合同中签署的租金价格，有效租金为合同租金单价剔除优惠面积之后每平方米每月收取的租金价格。

通便捷度、物业形态、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同。位于广州科学城核心区周边的可比竞争性物业中益科智能创新园的租金在 55-65 元/平方米/月，华南新材料创新园的租金在 55-75 元/平方米/月，广州国际企业孵化器的租金在 50-64 元/平方米/月。从租金价格来看，基础设施项目市场租金为 52-58 元/平方米/月，租金价格水平在合理市场价格区间内，并且仍具有一定的价格优势。

基础设施项目有效租金水平与同期租金定价参考存在差异，一是由于新租金标准需要在当前合同到期后执行，平均租金会随合同更新而逐步提升，并非一次到位；二是园区历史运营过程中会结合租赁面积大小、租户类型、政策扶持以及原运营管理方的指示给予部分租户一定免租优惠面积，从而降低了有效租金水平，降低了单位面积产生的历史现金流。

基础设施项目最近三年以及截至 2024 年 4 月 30 日优惠面积占比如下表所示：

图表四-52 基础设施项目优惠面积占比情况

| 项目 | 2024.04.30 | 2023.12.31 | 2022.12.31 | 2021.12.31 |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 创新基地 | 14.39% | 18.11% | 28.42% | 25.97% |
| 创新大厦园区 | 8.76% | 10.98% | 11.84% | 9.20% |
| 创意大厦园区 | 5.56% | 9.18% | 9.74% | 12.45% |
| 平均 | 9.29% | 12.30% | 15.44% | 14.94% |

优惠面积占比=1-期末时点租赁合同计费面积/期末时点租赁合同已出租面积。历史上基础设施项目各个租赁单元均设置了优惠面积，同一租赁单元的优惠面固定，但是不同租赁单元的优惠面积占比有一定差异，因此不同时点优惠面积占比会因已出租的租赁单元不同而存在一定波动。截至 2024 年 4 月末，基础设施项目平均优惠面积占比下降至 9.29%，其中创新基地优惠面积占比下降至 14.39%，创新大厦园区优惠面积占比下降至 8.76%，创意大厦园区优惠面积占比下降至 5.56%，基础设施项目于 2023 年 8 月开始逐步取消优惠面积，随着优惠面积不断取消，基础设施优惠面积整体呈下降趋势。

基础设施项目新一轮的租金调整自 2022 年 9 月 1 日开始，调整机制为 2022 年 9 月 1 日以后的到期续签和新签租约的平均合同单价按照第三方专业评估机构的评估单价作为租赁底价执行，未到期的存量租约按照原单价执行。此外，在基础设施基金发行前调整的租约仅调整租金单价，不调整合同优惠面积，并逐步按照市场水平设置免租期；在基础设施基金发行后调整的租约租金单价按照市场化定价的同时将取消优惠面积，并按市

场水平设置免租期。

截至 2024 年 4 月 30 日，创新基地已出租面积为 68,534.83 平方米，其中已调整单价面积为 63,005.38 平方米，占比 91.93%。剩余租约将在到期后陆续进行租金调整，预计创新基地全部租约调整将于 2025 年底完成。

截至 2024 年 4 月 30 日，创新大厦园区已出租面积为 80,771.37 平方米，其中已调整单价面积为 79,399.37 平方米，占比 98.30%。剩余租约将在到期后陆续进行租金调整，预计创新大厦园区全部租约调整将于 2025 年底完成。

截至 2024 年 4 月 30 日，创意大厦园区已出租面积为 82,095.17 平方米，已出租面积已全部完成单价调整，占比 100%。

自 2022 年 9 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目累计到期面积 316,963.81 平方米，续签面积 258,676.72 平方米，续签率为 81.61%，即续签面积占到期面积的比例。其中，两家续签租户广州开发区科技企业孵化器协会及广州市黄埔区人民政府联和街道办事处尚未采用新单价，占总可租赁面积的 0.61%，其余租户均采用新单价续签。2023 年全年来看，基础设施项目累计到期面积 192,868.05 平方米，续签面积 166,525.94 平方米，续签率为 86.34%。

4、项目租金增长率

基础设施项目包含的三处资产——创新基地、创新大厦园区及创意大厦园区于 2014-2023 年年均复合增长率分别为 5.65%、6.80%、5.00%。

图表四-53 基础设施项目历史租金增长率

| 项目 | 历史租金增长率 |
|--------|-------------------------------------|
| 创新基地 | 2014 年至 2023 年，创新基地租金年化增长率达 5.65% |
| 创新大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创新大厦园区租金年化增长率达 6.80% |
| 创意大厦园区 | 2014 年至 2023 年，创意大厦园区租金年化增长率达 5.00% |

结合基础设施项目的实际运营情况，预测到期后续签以及新签合同的租金根据续签/新签的具体年份在按照目前租金单价基础上增长一定的比例，基础设施项目未来租金增长率的预测数据如下：

根据戴德梁行市场调研数据，标的资产所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业领先企业或国际化企业，基础设施项目所在区

域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率一般为 3.0%~6.0%。

图表四-54 基础设施项目租金增长率预测

| 项目 | 预测期市场租金增长率假设 | 预测期长期稳定增长率 |
|--------|----------------------------------------|------------------------------|
| 创新基地 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | 2034 年及以后的长期稳定增长率统一设置为 2.75% |
| 创新大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |
| 创意大厦园区 | 2024 年为 0.00%，2025 年-2033 年为每年递增 3.50% | |

截至 2023 年 12 月末，根据戴德梁行调研数据统计，基础设施项目所在区域广州科学城内产业园租金范围约 50-100 元/平方米/月。鉴于区位条件、物业形态、交通便捷度、硬件设施、新旧程度、物业管理水平等多种因素的差异，租金水平有所不同。位于广州科学城核心区周边的可比竞争性物业中益科智能创新园的租金在 55-65 元/平方米/月，华南新材料创新园的租金在 55-75 元/平方米/月，广州国际企业孵化器的租金在 50-64 元/平方米/月。从租金价格来看，基础设施项目市场租金为 52-58 元/平方米/月，租金价格水平在合理市场价格区间内，并且仍具有一定的价格优势。

根据调研数据统计，基础设施项目所在区域的优质产业园区项目的租金年增长率整体保持在 3%-6%之间。基础设施项目位于广州第三中轴“科技创新轴”上，同时也是广深科技创新走廊的十大核心创新平台之一，受益于建设粤港澳大湾区的重大机遇，广州科学城将打造为具有国际影响力的“中国智造中心”、粤港澳大湾区国际科技创新中心重要引擎、国家制造业高质量发展引领区，该区域产业园未来发展潜力巨大。

5、续签率

图表四-55 基础设施项目续签率

| 项目 | 2024 年 1-4 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|--------|--------------|---------|---------|---------|
| 创新基地 | 47.01% | 87.99% | 79.03% | 79.55% |
| 创新大厦园区 | 60.93% | 92.26% | 89.84% | 87.82% |
| 创意大厦园区 | 40.24% | 78.79% | 75.22% | 87.29% |
| 平均 | 50.97% | 86.34% | 81.60% | 85.36% |

2021 年度、2022 年度及 2023 年度基础设施项目维持较高的续签率，较为丰富的产业聚集以及园区良好的配套增加了租户黏性。

与历史三年相比，2024 年 1-4 月续签率下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园

区搬迁以及外部管理机构主动清退部分潜在风险租户造成。其中，自建园区搬迁的租户租赁面积占2024年1-4月到期面积的40.78%，外部管理机构主动清退的潜在风险租户租赁面积占2024年1-4月到期面积的25.94%。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，外部管理机构在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

6、租金收缴率水平

图表四-56 基础设施项目租金收缴率²⁹

| 项目 | 2024年1季度 | 2023年 | 2022年 | 2021年 |
|--------|----------------------|-----------------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% ³⁰ | 100.00% ³¹ | 99.44% | 97.01% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.04% | 98.61% |

2021年至2024年1季度，基础设施项目租金收缴率总体保持在较高水平。创新大厦园区在2021年的租金收缴率相对较低，主要原因系三家租户出现经营不善已被强制清退，后续不会影响基础设施项目租金收缴。其中影响最大的为广东昱嘉华讯科技发展有限公司（以下简称“昱嘉华讯”），昱嘉华讯于2019年末进入司法清退程序，但因公共卫生事件原因清退被暂缓执行。直至2022年9月由执法人员到现场执行盘点清场工作，昱嘉华讯清场工作才最终完成。昱嘉华讯对创新大厦园区2021年至2022年的租金收缴率影响分别为2.32%和0.40%。剔除昱嘉华讯的特殊情况影响后，创新大厦园区2021年至2022年的租金收缴率可分别提升至99.33%和99.84%。

²⁹ 租金收缴率=1-截至期后1个季度内对应期间尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。特别地，2023年的租金收缴率=1-截至2024年3月31日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入；2024年1季度的租金收缴率=1-截至2024年6月26日该期间内尚未回收的租金收入/对应期间租赁合同中约定的应收租金收入。

³⁰ 剔除了广东省知识产权保护中心2024年1季度未收回租金108.42万元的影响。

³¹ 广东省知识产权保护中心合同期限自2023年1月1日至2025年12月31日，租赁面积为7,659平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至2023年12月31日，该租户未按时缴纳2023年租金，对创新大厦收缴率的影响为9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心2023年末未收回租金的影响。

截至 2024 年 5 月 31 日，基础设施项目 2023 年度尚有账款 470.17³²万元未收回，占基础设施项目 2023 年度总收入的 3.83%。其中：创新基地的三家租户欠款为 18.13 万元，创新大厦园区的一家租户欠款为 433.68 万元，创意大厦园区的两家租户欠款为 18.36 万元，均在收缴流程中。

剔除昱嘉华讯的影响后，基础设施项目报告期内租金收缴率可达到较高水平。

图表四-57 剔除昱嘉华讯影响后基础设施项目租金收缴率

| 项目 | 2024 年 1 季度 | 2023 年 | 2022 年 | 2021 年 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |
| 创新大厦园区 | 99.27% | 100.00% | 99.84% | 99.33% |
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |
| 平均 | 99.07% | 99.70% | 99.21% | 99.53% |

在费用收缴机制上，按照凯云发展的《费用催缴预警管理办法》，凯云发展在每月 5 日前向企业派发缴费通知书，要求企业按照合同约定的时间和金额缴费；对于每月 20 日前未缴费的企业，凯云发展对其进行电话提醒，并做好跟踪记录；对于每月 25 日前未缴费的企业，凯云发展采取上门催收方式并观察企业经营状况；若经多方催缴无效，企业欠费超过一个月（含）的，凯云发展将约见企业负责人，要求对方提供还款计划；若经多方催收无效，企业欠费超过两个月（含）的，凯云发展将给企业发送催款函、电话催款或上门催款，并通知业主及内部责权部门；若经多方催缴无效，企业欠费超过合同约定或经营状况明显不佳的，凯云发展除发送催款单、电话催款或上门催款外，将给企业发送律师函，在协商无果的情况下，凯云发展将对企业提请有关部门仲裁或提起诉讼。此外，根据租赁合同约定，如无正当理由，连续拖欠租金两个月或累计达三个月，业主可以没收履约保证金。

7、租户行业分布情况

基础设施项目租户分布具有较为明显的产业特点，多为高新科技企业。受益于高新技术发展和产业聚集效应，项目租户及产业链不断成长，其租赁需求不断提升。同时，项目内租户数量较多且不存在重要现金流提供方，现金流分散而稳定，进一步提升了项目运营稳定性。

³² 含广东省知识产权保护中心 2023 年末缴租金 433.68 万元。外部管理机构已针对该租户提起诉讼，并已立案。

截至 2024 年 4 月末，基础设施项目合计共有租户 268 个，租赁面积占比超过 10% 以上的行业分别为新一代信息技术、生物医药和专业技术服务业。特别说明的是，基础设施项目中的“园区配套”行业主要包括餐厅、食堂、便利店等，属于配套支持性租户，总占比较低；“其他”行业主要为物流、体育等相关公司，总占比较低。

截至 2024 年 4 月末，三个项目的所有租户所属行业分布情况如下表：

图表四-58 基础设施项目租户所属行业分布情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|-----------|-------------------|--------------------------|
| 新一代信息技术 | 64,058.92 | 27.68% |
| 生物医药 | 53,751.21 | 23.23% |
| 专业技术服务 | 31,990.59 | 13.82% |
| 高端装备制造 | 15,154.70 | 6.55% |
| 公共事业单位 | 14,935.78 | 6.45% |
| 商务服务 | 12,780.03 | 5.52% |
| 科研机构 | 11,881.00 | 5.13% |
| 公共行政服务 | 11,366.04 | 4.91% |
| 新能源新材料 | 6,177.27 | 2.67% |
| 其他 | 5,828.04 | 2.52% |
| 园区配套 | 3,477.79 | 1.50% |
| 合计 | 231,401.37 | 100%³³ |

整体来看，基础设施项目内租户数量较多且占比较高的行业均符合地区产业发展导向，项目的租户行业分布较为均衡，项目现金流来源较为分散且稳定。

每个项目的具体情况如下：

（1）创新基地

创新基地拥有多元化的租户基础。截至 2024 年 4 月末，创新基地共有租户 73 个，租赁面积占比超过 10% 的行业为生物医药和公共行政服务类。

图表四-59 创新基地租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|------|-----------|--------|
| 生物医药 | 37,962.79 | 55.39% |

³³各项指标金额可能存在尾数差异，主要为四舍五入尾差造成，下同。

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 公共行政服务 | 10,306.04 | 15.04% |
| 专业技术服务 | 6,370.88 | 9.30% |
| 商务服务 | 5,271.03 | 7.69% |
| 高端装备制造 | 2,417.06 | 3.53% |
| 公共事业单位 | 1,717.61 | 2.51% |
| 其他 | 1,603.04 | 2.34% |
| 新一代信息技术 | 1,562.32 | 2.28% |
| 新能源新材料 | 746.27 | 1.09% |
| 园区配套 | 577.79 | 0.84% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

截至 2024 年 4 月末，创新基地前十大租户租赁面积占比为 60.90%，具体如下：

图表四-60 创新基地前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创新基地已出租面积的比例 |
|-----------|--------|------------|------------------|---------------|
| 租户 1 | 公共行政服务 | 2026/8/31 | 8,535.15 | 12.45% |
| 租户 2 | 生物医药 | 2025/4/28 | 5,866.76 | 8.56% |
| 租户 3 | 生物医药 | 2025/9/21 | 5,389.56 | 7.86% |
| 租户 4 | 生物医药 | 2025/4/12 | 4,747.74 | 6.93% |
| 租户 5 | 专业技术服务 | 2024/11/30 | 4,176.34 | 6.09% |
| 租户 6 | 生物医药 | 2025/4/30 | 3,340.25 | 4.87% |
| 租户 7 | 生物医药 | 2026/8/16 | 2,886.89 | 4.21% |
| 租户 8 | 生物医药 | 2028/3/29 | 2,565.32 | 3.74% |
| 租户 9 | 园区配套 | 2025/2/12 | 2,468.46 | 3.60% |
| 租户 10 | 生物医药 | 2026/3/30 | 2,448.73 | 3.57% |
| 合计 | —— | —— | 42,425.20 | 61.90% |

（2）创新大厦园区

创新大厦园区拥有多元化的租户基础。截至 2024 年 4 月末，创新大厦园区共有租户 91 个，租赁面积占比超过 10% 的行业为新一代信息技术、专业技术服务、生物医药、高端装备制造和科研机构。

图表四-61 创新大厦园区租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|---------|-----------|--------|
| 新一代信息技术 | 27,044.43 | 33.48% |

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 专业技术服务 | 12,200.88 | 15.11% |
| 生物医药 | 11,179.42 | 13.84% |
| 高端装备制造 | 11,025.64 | 13.65% |
| 科研机构 | 8,421.00 | 10.43% |
| 新能源新材料 | 5,431.00 | 6.72% |
| 商务服务 | 2,858.00 | 3.54% |
| 园区配套 | 1,772.00 | 2.19% |
| 其他 | 714.00 | 0.88% |
| 公共行政服务 | 125.00 | 0.15% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

截至2024年4月末，创新大厦园区前十大租户租赁面积占比为36.09%，具体如下：

图表四-62 创新大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创新大厦园区已出租面积的比例 |
|-----------|---------|------------|------------------|-----------------|
| 租户 1 | 科研机构 | 2025/12/31 | 7,659.00 | 9.48% |
| 租户 2 | 新一代信息技术 | 2027/2/5 | 3,528.00 | 4.37% |
| 租户 3 | 新一代信息技术 | 2026/5/31 | 3,078.00 | 3.81% |
| 租户 4 | 专业技术服务 | 2026/7/25 | 2,911.00 | 3.60% |
| 租户 5 | 新一代信息技术 | 2025/7/17 | 2,897.00 | 3.59% |
| 租户 6 | 生物医药 | 2029/10/1 | 2,252.30 | 2.79% |
| 租户 7 | 高端装备制造 | 2025/7/31 | 2,072.00 | 2.57% |
| 租户 8 | 园区配套 | 2025/3/4 | 1,742.00 | 2.16% |
| 租户 9 | 高端装备制造 | 2025/12/31 | 1,531.00 | 1.90% |
| 租户 10 | 新一代信息技术 | 2026/3/25 | 1,482.00 | 1.83% |
| 合计 | - | - | 29,152.30 | 36.09% |

(3) 创意大厦园区

截至2024年4月末，创意大厦园区共有租户108个，租赁面积占比超过10%以上的行业为新一代信息技术、专业技术服务业和公共事业单位。

图表四-63 创意大厦园区租户行业情况

| 行业 | 租赁面积（平方米） | 占比 |
|---------|-----------|--------|
| 新一代信息技术 | 35,452.17 | 43.18% |
| 专业技术服务 | 13,418.83 | 16.35% |

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| 公共事业单位 | 13,218.17 | 16.10% |
| 商务服务 | 4,651.00 | 5.67% |
| 生物医药 | 4,609.00 | 5.61% |
| 其他 | 3,511.00 | 4.28% |
| 科研机构 | 3,460.00 | 4.21% |
| 高端装备制造 | 1,712.00 | 2.09% |
| 园区配套 | 1,128.00 | 1.37% |
| 公共行政服务 | 935.00 | 1.14% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

截至2024年4月末，创意大厦园区前十大租户租赁面积占比为33.57%，具体如下：

图表四-64 创意大厦园区前十大租户情况

| 租户 | 行业 | 合同到期日 | 租赁面积（平方米） | 占创意大厦园区已出租面积的比例 |
|-----------|---------|------------|------------------|-----------------|
| 租户 1 | 公共事业单位 | 2024/8/31 | 6,805.00 | 8.29% |
| 租户 2 | 科研机构 | 2028/3/31 | 3,071.00 | 3.74% |
| 租户 3 | 新一代信息技术 | 2026/7/24 | 2,897.00 | 3.53% |
| 租户 4 | 新一代信息技术 | 2024/10/31 | 2,771.00 | 3.38% |
| 租户 5 | 公共事业单位 | 2025/1/31 | 2,234.00 | 2.72% |
| 租户 6 | 新一代信息技术 | 2025/3/31 | 2,056.00 | 2.50% |
| 租户 7 | 生物医药 | 2025/4/30 | 2,000.00 | 2.44% |
| 租户 8 | 新一代信息技术 | 2028/8/19 | 1,958.00 | 2.39% |
| 租户 9 | 专业技术服务 | 2026/4/23 | 1,952.83 | 2.38% |
| 租户 10 | 专业技术服务 | 2026/9/30 | 1,815.00 | 2.21% |
| 合计 | - | - | 27,559.83 | 33.57% |

8、租约期限分布情况

2019年下半年，广州开发区政府曾进行科学城核心区园区提升改造计划论证，基础设施项目作为核心产业园亦纳入拟考虑范围，按照上级政府要求，当时负责基础设施项目整体招租的原运营管理方对租户进行了调整，采取的措施包括清退部分租户、存量租户采用一年一签、新增租户引流至其他园区等。上述针对存量租户续签采用一年一签的方式，导致基础设施项目自2020年开始，大部分租约为租期1年左右的短期租约。2021年底，区内经讨论决定，按照广州市的相关指导意见，不再推进科学城核心片区整体提升改造计划。至此，基础设施项目亦不存在改造重建计划。2022年12月，基础设施项

目招商权由原运营管理方正式移交至凯云发展。为降低租约集中到期可能造成的波动风险，凯云发展采取了提前与租户进行续约谈判、扩展招商渠道、提前储备潜在租户等措施，来逐步提升及稳定基础设施项目出租率，并对新签和续签租约的租期进行了调整，逐步减少1年左右短期租赁的占比，提高2-3年中期租约及5年左右长期租约的占比。

截至2024年4月30日，基础设施项目的短期租赁租约数量及比例已经显著下降，同时中长期租赁租约数量及比例有所提升，租约期限具体分布情况如下：

图表四-65 基础设施项目到期面积分布情况

| 到期时间 | 2024年4月30日 | |
|---------------------|-------------------|-------------|
| | 到期面积 (平方米) | 占比 |
| 2023年 ³⁴ | 1,576.04 | 0.68% |
| 2024年 | 49,997.67 | 21.61% |
| 2025年 | 83,692.87 | 36.17% |
| 2026年 | 50,345.30 | 21.76% |
| 2027年 | 11,498.71 | 4.97% |
| 2028年 | 26,927.01 | 11.64% |
| 2029年 | 4,464.88 | 1.93% |
| 2030年 | 1,128.00 | 0.49% |
| 2035年 | 1,770.89 | 0.77% |
| 合计 | 231,401.37 | 100% |

(1) 创新基地

| 创新基地 | | |
|-------|---------------|--------|
| 到期时间 | 到期面积 (平方米) | 占比 |
| 2023年 | 1,576.04 | 2.30% |
| 2024年 | 9,631.50 | 14.05% |
| 2025年 | 27,017.03 | 39.42% |
| 2026年 | 24,092.01 | 35.15% |
| 2027年 | 726.16 | 1.06% |
| 2028年 | 3,422.62 | 4.99% |

³⁴ 创新基地有两家租户的合同已经于2023年到期，暂未完成合同续签。其中：租户A的合同续签流程正在推进中；租户B因欠缴租金已经被外部管理机构提起诉讼且完成开庭，待法院判决。

| | | |
|-------|------------------|-------------|
| 2029年 | 298.58 | 0.44% |
| 2035年 | 1,770.89 | 2.58% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

(2) 创新大厦园区

| 创新大厦园区 | | |
|--------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积 (平方米) | 占比 |
| 2024年 | 12,366.00 | 15.31% |
| 2025年 | 33,600.84 | 41.60% |
| 2026年 | 15,176.96 | 18.79% |
| 2027年 | 5,741.88 | 7.11% |
| 2028年 | 11,037.39 | 13.66% |
| 2029年 | 2,848.30 | 3.53% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

(3) 创意大厦园区

| 创意大厦园区 | | |
|--------|------------------|-------------|
| 到期时间 | 到期面积 (平方米) | 占比 |
| 2024年 | 28,000.17 | 34.11% |
| 2025年 | 23,075.00 | 28.11% |
| 2026年 | 11,076.33 | 13.49% |
| 2027年 | 5,030.67 | 6.13% |
| 2028年 | 12,467.00 | 15.19% |
| 2029年 | 1,318.00 | 1.61% |
| 2030年 | 1,128.00 | 1.37% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

截至 2022 年 12 月 31 日，基础设施项目 1 年期左右租约到期面积合计 198,090.47 平方米，占 2022 年 12 月 31 日已出租面积的 86.89%；截至 2023 年 12 月 31 日，基础设施项目 1 年期左右租约到期面积合计 64,142.91 平方米，占 2023 年 12 月 31 日已出租面积的 28.17%；截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目 2024 年租约到期面积为 49,997.67 平方米，占已出租面积的 21.58%，基础设施项目的短期租约占比持续降低，租约分布更加平衡。

在后续运营管理中，基金管理人将会同外部管理机构根据租户质量、租赁面积、

租户类型等因素持续调整租约期限分布，将短中长期租约调整到相对均衡的水平。

9、政府类租户说明

基础设施项目内的政府机构类租户入驻时间最早可追溯至建园之初，系由相关职能部门、原运营管理方等招商平台为了给入驻园区的企业增加配套服务、提高办事效率而逐步引入，相关租户入驻均经过区有权单位的复函或者批示。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目政府类租户的租赁情况如下：

图表四-66 政府类租户租赁情况

| 基础设施项目 | 租户 | 合同开始日期 | 合同结束日期 | 租赁面积占比 | 月租金占比 | 入驻园区时间 | 平均租金水平（元/平方米/月） | 园区平均租金水平（元/平方米/月） |
|--------|-------|-----------|--------------------------|--------|-------|-----------|-----------------|-------------------|
| 创新基地 | 租户 1 | 2023/9/1 | 2026/8/31 | 3.10% | 2.56% | 2018/1/1 | 34.42 | 42.46 |
| 创新基地 | 租户 2 | 2023/1/1 | 2023/12/31 ³⁵ | 0.57% | 0.39% | 2019/7/1 | 16.25 | 42.46 |
| 创新大厦园区 | 租户 3 | 2020/3/9 | 2025/3/8 | 0.05% | 0.00% | 2020/3/9 | - | 51.23 |
| 创意大厦园区 | 租户 4 | 2023/9/1 | 2024/8/31 | 2.47% | 2.95% | 2008/8/10 | 49.76 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 5 | 2022/10/1 | 2024/9/30 | 0.56% | 0.73% | 2019/1/1 | 54.73 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 6 | 2023/1/1 | 2024/12/31 | 0.34% | 0.41% | 2016/1/1 | 50.13 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 7 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.27% | 0.38% | 2016/3/1 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 8 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.24% | 0.31% | 2017/5/15 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 9 | 2024/1/1 | 2024/12/31 | 0.23% | 0.30% | 2016/3/1 | 55.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 10 | 2023/6/13 | 2024/6/12 | 0.14% | 0.17% | 2018/6/13 | 51.74 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 11 | 2024/3/15 | 2025/3/14 | 0.09% | 0.12% | 2017/9/15 | 58.00 | 53.20 |
| 创意大厦园区 | 租户 12 | 2024/2/1 | 2025/1/31 | 0.81% | 1.14% | 2024/2/1 | 58.72 | 53.20 |

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目存在一家免租租户，即上表中的租户 3。租户 3 的租赁面积为 125.00 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的 0.05%。

对于租户 3，项目公司将在当前租约到期（2025 年 3 月 8 日）之后与其按照市场租金水平签署租赁合同，或更换为其他按市场租金水平承租的租户，资产估值和现金流预测按照仅考虑租户 3 的免租单元在租约到期之后按照市场租金水平产生收益进行测算。

³⁵ 该政府租户的续签合同尚未签订，在签署流程中。

除上述租户外，其他政府类租户基本按照园区平均租金水平承租。其他政府类租户截至尽调基准日的租金已悉数缴纳，且不存在历史性欠租情况。

综合以上情况，基金管理人认为项目运营符合市场化原则。

10、租金减免情况

根据基础设施项目所在地对公共卫生事件租金减免相关政策的指导，创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区对部分符合条件的企业实行租金减免措施，一定程度上降低了项目历史现金流，相关情况如下：

创新基地分别于2021年度、2022年度减免租金1,435,598.13元、8,329,869.39元。

创新大厦园区分别于2021年度、2022年度减免租金2,707,170.44元、17,970,733.87元。

创意大厦园区分别于2021年度、2022年度减免租金2,307,809.74元、14,915,587.62元。

随着2022年末公共卫生事件管控措施进入“乙类乙管”阶段，社会生产活动恢复正常，租金减免相关政策指导已取消，2023年起基础设施项目未再进行租金减免。

2021年至2023年，基础设施项目不存在因产业政策导致的租金减免。

11、项目所涉及的投资协议情况

经基金管理人核查，开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局签署国有土地使用权出让合同，通过挂牌方式合法地取得了基础设施项目对应的土地使用权及其上盖项目。开发区投控收购的为已建成的物业，并未签署投资协议。根据开发区投控签署的国有土地使用权出让合同，不存在项目运营的投资强度、产出强度和税收强度等经济指标的约束或相关承诺。

12、项目所涉及的税收优惠政策情况

2023年5月19日，广州市经济技术开发区管理委员会出具了《关于对广州开发区控股集团有限公司申请试点发行REITs项目所涉基础设施项目相关情况的说明》，指出管委会和广州开发区控股集团有限公司未向基础设施项目的承租人因承租基础设施项目而支付任何补贴或提供任何形式的租金返还、税收优惠等。基础设施项目的运营收入与任何形式的政府补贴、租金返还、税收优惠等无关。

截至尽调基准日，基础设施项目房产税、城镇土地使用税、企业所得税均按照标准

税率缴纳，暂不存在税收优惠的情形，在未来的现金流分派测算及估值测算中亦按照标准税率进行测算，如未来项目享有相关税收优惠政策后，会对基础设施基金未来现金流带来积极影响。

13、重要现金流提供方

根据深圳证券交易所《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》的规定，重要现金流提供方是指在尽职调查基准日前的一个完整自然年度中，基础设施资产的单一现金流提供方及其关联方合计提供的现金流超过基础设施资产同一时期现金流总额的 10% 的现金流提供方。

截至尽职调查基准日，本基础设施项目不存在重要现金流提供方。

截至 2024 年 4 月 30 日，基础设施项目共有租户 268 家³⁶，包括创新基地租户 73 家、创新大厦园区租户 91 家及创意大厦园区租户 108 家，户均租赁面积为 863.44 平方米（占总可租赁面积的比例为 0.31%），租户比较分散。基础设施项目最大租户的租赁面积为 8,535.15 平方米，占基础设施项目总可租赁面积的比例为 3.10%。基础设施项目不存在重要租户换租续租情况。

七、基础设施项目合规情况

（一）基础设施项目权属及他项权利

1、创新基地

根据创新基地对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创新基地）所持创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新基地系项目公司（创新基地）的合法财产，且创新基地项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司（创新基地）就创新基地项目的经营收入进行应收账款质押。

2、创新大厦园区

³⁶有 2 家租户同时租赁了创新大厦园区和创意大厦园区的场地，另有 2 家租户同时租赁了创新基地和创新大厦园区的场地，在基础设施项目租户合计时做了去重处理，所以基础设施项目总租户数量少于三个项目租户数量之和。

根据创新大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创新大厦园区）所持创新大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创新大厦园区系项目公司（创新大厦园区）的合法财产，且创新大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司（创新大厦园区）就创新大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

3、创意大厦园区

根据创意大厦园区对应的《不动产权证书》、广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日出具的《广州市不动产登记信息列表》，截至 2024 年 6 月 21 日，项目公司（创意大厦园区）所持创意大厦园区的房屋所有权及相应的土地使用权真实、合法、有效，创意大厦园区系项目公司（创意大厦园区）的合法财产，且创意大厦园区项目上不存在任何抵押、质押、查封、冻结等权利限制。根据于动产融资统一登记公示系统的查询，未发现项目公司（创意大厦园区）就创意大厦园区项目的经营收入进行应收账款质押。

（二）基础设施项目的合法合规性

1、基础设施项目权利限制/负担

经核查基础设施项目对应的《不动产权证书》以及广州市不动产登记中心于 2024 年 6 月 21 日对创新基地、创新大厦园区和创意大厦园区出具的《广州市不动产登记信息列表》，结合法律顾问意见，截至 2024 年 6 月 21 日，基础设施项目资产房屋所有权及建设用地使用权上不存在抵押、查封等权利限制/负担情况。

2、基础设施项目经营管理相关手续

经核查基础设施项目房屋租赁合同备案证明和《广州市经营性停车场备案证明》，结合法律顾问意见，截至尽调基准日，尚有个别租赁合同未完成备案，但不会影响房屋租赁合同的合法有效性，亦不会对基础设施项目房屋所有权及对应土地使用权的认定造成实质性不利影响。

（1）基础设施项目创新基地中的停车位规划及经营情况

基础设施项目创新基地的停车位已取得广州市黄埔区交通运输局核发的备案号为“黄埔 00163 号”的《广州市经营性停车场备案证明》。

（2）房屋租赁合同登记备案

基础设施项目的租赁合同基本已备案，但部分租赁合同处于持续更迭状态，存在短期内暂未完成备案的情况。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，但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，则可能会面临被处以罚款的风险。基金管理人和外部管理机构将定期检查敦促项目公司落实租赁合同备案。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。此外，根据广开控股出具的承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由广开控股全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。《运营管理协议》生效后，根据该协议的约定，外部管理机构有义务代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记），基金管理人有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查；如因未办理房屋租赁登记备案而给项目公司、基础设施基金造成损失的，基金管理人有权要求外部管理机构作出相应的赔偿。

3、基础设施项目投资管理、规划、环评、施工许可和竣工验收手续的履行情况

(1) 创新基地

2002年12月31日，广州经济技术开发区国有资产投资公司（以下简称“国投公司”）与广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局签订穗开国房合字[2002]28号《国有土地使用权划拨协议书》，广州经济技术开发区国土资源与房屋管理局将位于广州高新技术产业开发区科学城光谱中路以北、地块编号为KXC-D1-1、面积40,571平方米土地的使用权无偿划拨给国投公司使用。国投公司作为创新基地的建设单位完成了该项目的建设，于2007年8月6日完成竣工验收备案并取得编号为“穗开建验备2007-082号”《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局于2008年10月17日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合440116-2008-000072号）受让创新基地的土地使用权及房屋的所有权，并取得对应的《不动产权证书》。

2022年9月30日，开发区投控与项目公司（创新基地）签署《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创新基地的土地使用权及房屋所有

权出资至项目公司（创新基地）。项目公司（创新基地）于2022年10月24日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066780号”《不动产权证书》。

经审查，国投公司作为建设单位就创新基地的前期开发建设取得了如下材料：

图表四-67 创新基地历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-----------|--------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 项目核准 | 广州市发展计划委员会 | 穗计高技[2003]26号 | 《关于广州科学城创新基地工程项目的批复》 |
| 2 | 建设项目选址意见书 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 编号XZ(2002)72号 | 《选址意见书》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗城规（开）地字[2003]第4号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州高新技术产业开发区规划建设管理局 | 穗城规开科建字[2003]第10号 | 《建设工程规划许可证》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护办公室 | 穗开环影字[2002]142号 | 关于穗开环影字[2002]142号《建设项目环境影响报告表》的审批意见 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划建设管理局 | 穗开规施科[2003]36号、穗开规施科[2003]71号补、穗开规施科[2003]72号补 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验[2005]48号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消验[2005]第0705号、穗公开消验[2005]第284号、穗公消验[2005]第1958号 | 《建筑工程消防验收意见书》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2005]131号 | 《关于广州科学城科技创新基地竣工环保验收的意见》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备2007-082号 | 《竣工验收备案表》 |

截至尽调基准日，根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，国投公司按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有建设用地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法取得了已完成竣工备案的创新基地的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见。

土地预审意见属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如项目公司（创新基地）因创新基地报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创新基地）无法提供土地预审意见不影响创新基地的权属状况及正常使用。

经核查，创新基地存在项目审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况，具体如下：

创新基地的资金来源属于建设单位自筹，属于企业投资项目，但由于其建设时，《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号）、《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》（发改投资[2004]2656号）等明确“企业不使用政府投资建设的项目，一律不再实行审批制，区别不同情况实行核准制和备案制”的相关规定尚未发布，根据创新基地建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）第二条、第三条之规定：社会投资基本建设项目适用登记备案，但涉及房地产项目的仍然按照该暂行办法发布时的项目审批制度进行项目审批处理。据此，创新基地获得了广州市发展计划委员会于2003年7月14日核发的《关于广州科学城创新基地工程项目的批复》（穗计高技[2003]26号），完成企业投资项目的相关审批。

尽管根据《企业投资项目核准和备案管理办法》《企业投资项目核准和备案管理条例》等现行投资管理政策，企业投资项目应适用备案或核准制度；但创新基地已根据建设时适用的《广东省社会投资基本建设项目登记备案暂行办法》（粤府办〔2003〕3号）中规定的企业投资项目审批制度取得了前述批复，创新基地无需按照现行投资管理政策取得备案文件。因此，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致。

综合前述情况并结合法律顾问意见，创新基地的项目审批文件名称与目前投资管理政策规定的企业投资项目应取得的项目审批文件名称并非完全一致不影响创新基地的权

属状况及正常使用。

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：截至本确认函出具之日，广州开发区投资集团有限公司（曾用名广州经济技术开发区国有资产投资公司）按规定就创新基地履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，广州开发区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区、创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续，我公司及前述建设单位不存在因该等建设工程的项目投资管理、规划、环评、消防、施工许可和竣工验收等事宜被行政主管部门责令限期改正或受到行政主管部门处罚的情形。

此外，广开控股将在与 SPV 签订的各项项目公司股权转让协议中陈述与保证：目标房产的建设和竣工验收符合法定程序，并取得了必要的审批、竣工、验收、备案文件，不存在任何有关文件的缺失或瑕疵等原因而对目标房产产生任何不利影响；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿 SPV 公司及其关联方（在股权交割日及之后包括项目公司在内）因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失，并使其免受损害。

（2）创意大厦园区

根据开发区投控提供的资料，广州开发区土地开发建设中心（以下简称“区土地开发建设中心”）作为创意大厦园区的建设单位完成了该项目的建设并于 2008 年 4 月 18 日及 2008 年 4 月 22 日分别完成创意大厦园区 B1 栋、B2 及 B3 栋的竣工验收备案并取得相应《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创意大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于 2007 年 12 月 15 日与广州市国土资源和房屋管理局签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2007-000071 号）。2022 年 9 月 22 日，开发区投控与广州市规划和自然资源局签订《土地出让合同补充协议》，明确土地用途为其他商务设施用地³⁷。

2022 年 9 月 30 日，开发区投控与项目公司（创意大厦园区）签署《广州三创叁号产

³⁷根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，批复确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。下同。

业园区运营管理有限责任公司出资协议》，开发区投控将创意大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至项目公司（创意大厦园区）。项目公司（创意大厦园区）于2022年10月21日取得编号为“粤（2022）广州市不动产权第06066578号”等³⁸36份《不动产权证书》。

经审查，区土地开发建设中心作为建设单位就创意大厦园区的前期开发建设取得如下材料：

图表四-68 创意大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|-------------|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书 批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》 |

³⁸创意大厦园区对应的36个《不动产权证书》如下：

“粤（2022）广州市不动产权第06066578号”“粤（2022）广州市不动产权第06066562号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066564号”“粤（2022）广州市不动产权第06066565号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066579号”“粤（2022）广州市不动产权第06066590号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066595号”“粤（2022）广州市不动产权第06066572号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066575号”“粤（2022）广州市不动产权第06066570号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066581号”“粤（2022）广州市不动产权第06066576号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066593号”“粤（2022）广州市不动产权第06066592号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066597号”“粤（2022）广州市不动产权第06066589号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066584号”“粤（2022）广州市不动产权第06066585号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066574号”“粤（2022）广州市不动产权第06066573号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066571号”“粤（2022）广州市不动产权第06066583号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066582号”“粤（2022）广州市不动产权第06066566号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066567号”“粤（2022）广州市不动产权第06066568号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066596号”“粤（2022）广州市不动产权第06066587号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066598号”“粤（2022）广州市不动产权第06066569号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066580号”“粤（2022）广州市不动产权第06066591号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066588号”“粤（2022）广州市不动产权第06066577号”
“粤（2022）广州市不动产权第06066594号”“粤（2022）广州市不动产权第06066586号”

| | | | | |
|---|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 可行性研究报告批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]42号、穗开计[2004]43号、穗开计[2004]44号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房可行性研究报告的批复》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]53号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第77号、穗开规复[2008]42号 | 《建设工程规划许可证》 《关于调整广州科学城综合研发孵化区B组团建设工程规划许可证的复函》 |
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]91号、穗开环保影字[2005]92号、穗开环保影字[2005]93号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套用房建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规施[2005]72号、穗开规施科[2005]88号补、穗开规施[2007]60号、穗开规施[2007]78号、穗开规施延[2007]130号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划国土建设局 | 穗开规验证[2007]222号、穗开规验证[2008]20号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局、广州市公安局萝岗区分局 | 穗公消（建验）字[2008]第0281号、穗公消（建验）字[2008]第0303号、穗公萝消验[2008]第163号、穗公萝消验[2008]第164号 | 《关于对科学城孵化区B1栋建筑、公共部分内部装修工程消防验收合格的意见》 《关于对广州开发区土地开发建设中心内部装修消防验收合格的意见》 《关于对科学城孵化区B2、B3栋建筑工程消防验收合格的意见》 《关于对广州开发区土地开发建设中心内部装修消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2008]39号、穗开环保验字[2008]40号、穗开环保验字[2008]43号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技教育业务用房建设项目竣工环保验收的批复》 《关于广州科学城综合研发孵化区科技中介大楼建 |

| | | | | |
|----|--------|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| | | | | 设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区文化商务配套建设项目竣工环保验收的批复》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州开发区建设工程质量安全监督站 | 穗开建验备[2008]035号、穗开建验备[2008]037号 | 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创意大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创意大厦园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如项目公司（创意大厦园区）因创意大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创意大厦园区）无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创意大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创意大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

（3）创新大厦园区

根据开发区投控提供的资料，区土地开发建设中心作为创新大厦园区的建设单位完成了该项目的建设，于2009年8月26日、2009年11月2日分别完成创新大厦园区C1栋、C2-C3栋的竣工验收备案并取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》。

开发区投控通过挂牌方式取得创新大厦园区用地的土地使用权及其上盖项目的所有权，并于2007年12月15日与广州市国土资源和房屋管理局签订的《国有土地使用权出

让合同》(合同编号: 穗国地出合 440116-2007-000071 号)。2022 年 9 月 22 日, 开发区投控与广州市规划和自然资源局就创意大厦园区和创新大厦园区签订《土地出让合同补充协议》, 明确土地用途为其他商务设施用地。

2022 年 9 月 30 日, 开发区投控与项目公司(创新大厦园区)签署《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司出资协议》, 开发区投控将创新大厦园区的土地使用权及房屋所有权出资至项目公司(创新大厦园区)。项目公司(创新大厦园区)于 2022 年 10 月 24 日取得编号为“粤(2022)广州市不动产权第 06066795 号”及“粤(2022)广州市不动产权第 06066790 号”的《不动产权证书》。

经审查, 区土地开发建设中心作为建设单位就创新大厦园区的前期开发建设取得的如下资料:

图表四-69 创新大厦园区历史审批手续

| 序号 | 手续类型 | 审批/批复部门 | 文件编号 | 文件名称 |
|----|---------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 项目建议书 批复 | 广州经济技术开发区管理委员会办公室、广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开管办[2004]8号、穗开计[2005]2号、穗开计建[2006]14号、穗开计建[2006]15号 | 《关于印发区<2004年财政投资基本建设项目立项计划>的通知》《关于印发区<2005年财政投资基本建设项目立项计划续建项目清单>的通知》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》《财政投资基本建设项目概算批复暨建设通知书》 |
| 2 | 可行性研究报告 批复 | 广州经济技术开发区计划与科技局 | 穗开计[2004]45号、穗开计[2004]46号、穗开计[2004]47号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房可行性研究报告批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房可行性研究报告的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心可行性研究报告的批复》 |
| 3 | 用地规划 | 广州市城市规划局 | 穗开规地[2005]54号 | 《建设用地规划许可证》 |
| 4 | 建设工程规划 许可 | 广州经济技术开发区规划国土建设局/广州高新技术产业开发区规划国土建设局 | 穗城规开科建字[2004]第78号、穗开规批[2008]54号 | 《建设工程规划许可证》 |

| | | | | |
|----|----------|--------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 环评批复 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保影字[2005]102号、穗开环保影字[2005]101号、穗开环保影字[2005]103号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房建设项目环境影响报告表的审查意见》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心建设项目环境影响报告表的审查意见》 |
| 6 | 施工许可 | 广州经济技术开发区规划建设局 | 穗开规施科[2005]78号、穗开规施科[2005]82号、穗开规施科[2007]51号 | 《建筑工程施工许可证》 |
| 7 | 建设工程规划验收 | 广州经济技术开发区规划建设局 | 穗开规验证[2008]24号、穗开规验证[2008]25号 | 《建设工程规划验收合格证》 |
| 8 | 消防验收 | 广州市公安消防局 | 穗公消（建验）字[2008]第0411号 | 《关于对科学城孵化区C区建筑工程消防验收合格的意见》 |
| 9 | 环保验收 | 广州经济技术开发区环境保护局 | 穗开环保验字[2008]46号、穗开环保验字[2008]67号、穗开环保验字[2008]68号 | 《关于广州科学城综合研发孵化区科技开发业务用房建设项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区实验分析业务用房项目竣工环保验收的批复》《关于广州科学城综合研发孵化区科技展示与交流中心项目竣工环保验收的批复》 |
| 10 | 竣工验收备案 | 广州经济技术开发区建设工程质量监督站 | 穗开建验备2009-069号、穗开建验备[2009]110号 | 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》 |

根据开发区投控提供的资料并经其确认，结合法律顾问意见，区土地开发建设中心按规定就创新大厦园区履行了项目立项、规划、环评、施工许可和竣工验收手续。根据《国有土地使用权出让合同》等资料，开发区投控通过挂牌方式从广州市国土资源和房屋管理局合法地取得了已完成竣工备案的创新大厦园区的房屋所有权及对应的土地使用权，但广州市国土资源和房屋管理局并未向开发区投控移交相关主管部门在项目建设早期向建设单位出具的土地预审意见和选址意见书。

土地预审意见和选址意见书属于土地供地前期、土地主管部门审批手续。基于市国土局已在挂牌公告中明确将已经完成开发建设，现状交付使用作为基础设施项目的交付条件，根据出让合同的约定，开发区投控在取得项目后可按现状使用，无需后续建设，

因此土地预审意见和选址意见书属于市国土局需要保障的项目用地合规手续文件，不属于开发区投控所需取得的用地合规手续文件。除此之外，根据《项目公司股权转让协议》的约定，如项目公司（创新大厦园区）因创新大厦园区报建、建造、使用过程中的文件缺失而产生损失的，广开控股将根据协议承担赔偿责任等违约责任。

综合上述情况并结合法律顾问意见，开发区投控和项目公司（创新大厦园区）无法提供土地预审意见和选址意见书不影响创新大厦园区的权属状况及正常使用。

经核查，创新大厦园区不存在前期审批文件名称与目前投资管理政策手续名称不能完全对应的情况。

4、基础设施项目用地手续

根据《国有建设用地使用权出让合同》《建设用地规划许可证》等文件，并结合法律顾问意见，基础设施项目已按规定履行相应用地手续。

各基础设施项目所在地块土地出让合同签署及地价款缴纳的具体情况为：

（1）创新基地

2008年10月17日，开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为“穗国地出合440116-2008-000072号”的《国有建设用地使用权出让合同》，由开发区投控作为创新基地的土地使用权人按当时的现状受让了创新基地地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同，该地块的国有建设用地使用权出让价款为人民币24,342,600元，上盖项目价格为人民币208,891,862.37元。根据开发区投控提供的25张广东省政府性基金（资金）通用票据，开发区投控已于2008年10月31日和2018年11月26日支付完毕前述款项。

2022年9月30日，开发区投控与项目公司（创新基地）签署了《广州三创壹号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于2022年10月1日将创新基地出资至项目公司（创新基地）。项目公司（创新基地）于2022年10月24日获取了新的《不动产权证》，结合法律顾问的意见，项目公司（创新基地）持有创新基地的房屋所有权及相应的土地使用权。

（2）创意大厦园区及创新大厦园区

2007年12月15日，开发区投控根据其与广州市国土资源和房屋管理局签订编号为

“穗国地出合440116-2007-000071号”的《国有土地使用权出让合同》，由开发区投控作为创意大厦园区和创新大厦园区用地的土地使用权人受让创意大厦园区和创新大厦园区地块的土地使用权及上盖项目。

根据上述合同及广州开发区国土资源和规划局作出的《关于永龙公司创意、创新大厦项目补缴土地出让金有关意见的复函》（穗规开发[2015]834号）、广州经济技术开发区财政局作出的《关于做好国有资产管理的函》（穗开财函[2013]345号）等函件，以及开发区投控提供的《ABC组团所有价款清单》等共计26张凭证，开发区投控已支付国有土地使用权出让价款人民币7亿元并补缴土地出让金人民币13,416,832元，已支付孵化区ABC组团上盖项目相关投资款项人民币1,934,257,038.39元及相应契税共计人民币79,430,216.11元。

2022年9月30日，开发区投控与项目公司（创新大厦园区）和项目公司（创意大厦园区）签署了《广州三创贰号产业园区运营管理有限公司出资协议》和《广州三创叁号产业园区运营管理有限公司出资协议》，于2022年10月1日将创新大厦园区出资至项目公司（创新大厦园区）以及将创意大厦园区出资至项目公司（创意大厦园区）。项目公司（创新大厦园区）于2022年10月24日获取了新的《不动产权证》、项目公司（创意大厦园区）于2022年10月21日获取了新的《不动产权证》。结合法律顾问的意见，项目公司（创新大厦园区）持有创新大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权、项目公司（创意大厦园区）持有创意大厦园区房屋所有权及相应的土地使用权。

5、基础设施项目的投保情况

（1）财产一切险

2024年6月5日和2024年6月6日，中国平安财产保险股份有限公司东莞分公司签发了保单号为13529003902540025929、13518003902540029730和13518003902540028731的财产一切险保险单。根据前述财产一切险保险单，被保险人为广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司和广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司，保险财产为创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区，投保的险种为财产一切险，保险期限自2024年6月8日00时起至2025年6月7日24时止。创新基地的保险金额为人民币583,000,000.00元，创新大厦园区的保险金额为人民币716,000,000.00元，创意大厦园区的保险金额为人民币

718,000,000.00 元。

（2）公众责任险

2024年5月20日，中国人民财产保险股份有限公司广州市分公司与凯云智服就凯云智服在管项目的公众责任险等采购项目签署了《广州凯云智慧服务有限公司 2024-2025年度公众责任险投保单》，约定该保单项下公众责任险的被保险人为凯云智服，保险地址为包括创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区在内的24处物业，累计赔偿限额为人民币6,000万元，保险期间自2024年5月22日00时起至2025年5月21日24时止。

据此，结合法律顾问意见，基础设施项目所对应的财产一切险保险单、公众责任险之保单不违反《民法典》《中华人民共和国保险法》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效，项目公司（创新基地）、项目公司（创意大厦园区）和项目公司（创新大厦园区）就创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区享有财产一切险保险单项下的相应保险权益。

据此，结合法律顾问意见，基础设施项目所对应的财产一切险保险单、公众责任险之保单不违反《民法典》《中华人民共和国保险法》等法律和行政法规的强制性规定，合法、有效，项目公司（创新基地）、项目公司（创意大厦园区）和项目公司（创新大厦园区）就创新基地、创意大厦园区和创新大厦园区享有财产一切险保险单项下的相应保险权益。

（三）基础设施项目转让行为的合法有效性

经核查相关法律法规、政策，以及基础设施项目的固定资产投资管理手续相关文件、基础设施项目对应的《国有建设用地使用权出让合同》《不动产权证书》，并经广开控股确认，基础设施项目的相关转让限制及解除情况如下：

1、土地出让合同项下的转让限制及解除情况

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于2008年10月17日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：穗国地出合 440116-2008-000072 号）第二十一条规定：“受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（三）项规定的条件：……用地或上部建筑物的租、售价格须报广州开发区管委会批准，租售对象仅限于经广州开发区管委会审核批准的企事业单

位。”据此，如开发区投控转让创新基地的土地或上部建筑，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

开发区投控与广州市国土资源和房屋管理局于 2007 年 12 月 15 日签订的编号为“穗国地出合 440116-2007-000071 号”的《国有土地使用权出让合同》第十九条约定：“乙方（即开发区投控）在项目建成后租、售对象是未经开发区管委会审核批准的企业的；或本地块所开发的房屋租、售价格没报请开发区管委会同意的。甲方（即广州市国土资源和房屋管理局）有权依据履约保函向乙方担保人索偿全额的履约保证金，同时甲方仍然有权要求乙方赔偿因违约造成的损失或没收及处置未租、售的物业。”据此，如开发区投控转让创意大厦园区和创新大厦园区的地块上所开发的房屋，其转让价格和转让对象均应当经广州开发区管委会批准。

根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，广州开发区管委会对创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区三个项目以 100%股权转让方式发行基础设施 REITs 无异议，同意免除创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区的《国有土地使用权出让合同》中关于租售对象及价格需经广州开发区管委会审核批准的所有限制性条件及赔偿责任。

基于上述，基础设施项目土地出让合同项下的转让限制已因取得广州开发区管委会批复而解除。

2、工业用地产业监管规定项下的转让限制及解除情况

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）的相关规定，普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押。

根据创新基地的《国有建设用地使用权出让合同》，创新基地的土地用途为高新科技产业园区（M4）。根据广州政务服务热线于 2022 年 9 月 19 日的回复，高新科技产业园区（M4）对应普通工业用地，其转让限制应参考《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5 号）的规定。

根据创新大厦园区和创意大厦园区的《土地出让合同补充协议》，创新大厦园区和

创意大厦园区的土地用途为其他商务设施用地³⁹，不属于工业用地，因此，创新大厦园区和创意大厦园区的转让无需遵循《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。

2022年9月30日，开发区投控将其持有的创新基地整体转让出资至项目公司（创新基地），该转让符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）关于普通工业用地的建设用地使用权及建筑物原则上应当整体转让、抵押的规定。

鉴于本基金后续发行过程中不涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的分拆转让，因此本基金后续发行过程中符合《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定。本基金发行后，如涉及创新基地的建设用地使用权及建筑物的转让和抵押，仍应遵守《广州市提高工业用地利用效率实施办法》（穗府办规[2022]5号）的规定，原则上整体转让、抵押。

3、相关融资担保文件项下的转让限制

根据广开控股提供的报告时间为2024年6月18日的《企业信用报告》以及广开控股提供的相关借款合同、担保合同及还款凭证，截至2024年6月25日，广开控股正在履行的融资合同有60份，担保合同有9份，其中有17份融资合同和4份担保合同中存在对其设立子公司、重组、资产转让、资产处置、对外投资等重大事项的限制，要求广开控股在开展相关重大事项前通知债权人或取得债权人的同意。根据广开控股提供的资料及广开控股的确认，截至2024年6月25日，广开控股已履行完毕前述通知债权人以及征求债权人同意的义务。

4、项目涉及的转让限制的风险缓释措施设置

广开控股及项目公司在《关于广州开发区控股集团有限公司申请公开募集基础设施证券投资基金（REITs）试点项目之确认函》中确认：除上述转让限制外，法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，未对基础设施项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物

³⁹ 根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的批复》，批复确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

等转让或相关资产处置有任何其他限定条件或特殊规定、约定。

此外，广开控股将在与 SPV 签订的各项目公司股权转让协议中陈述与保证：除广开控股已向 SPV 披露的外，不存在限制目标房产对外出售的合同、安排或规定，项目公司有权自行出租、出售或以其他方式处置目标房产；若广开控股违反前述陈述与保证，广开控股应赔偿 SPV 及其关联方（在股权交割日及之后包括项目公司在内）因此而造成的、引起的或与之有关的所有直接损失，并使其免受损害。

（四）基础设施项目所涉股权转让的合法有效性

1、转让安排的合法有效性

（1）关于专项计划受让 SPV 股权、SPV 受让项目公司股权的安排

计划管理人（代表专项计划）拟与广开控股签署关于 SPV 的股权转让协议，受让 SPV 100% 的股权。根据《SPV 股权转让协议》的约定，自计划管理人（代表专项计划）向广开控股支付完毕初始股权转让价款之日起，计划管理人（代表专项计划）成为 SPV 的唯一股东。

SPV 拟与广开控股签署关于项目公司的股权转让协议，受让项目公司 100% 的股权。根据《项目公司股权转让协议》的约定，自 SPV 向广开控股支付完毕初始股权转让价款之日起，SPV 成为项目公司的唯一股东。

上述交易完成后，本基金通过资产支持证券和项目公司等特殊目的载体取得基础设施项目完全所有权。

（2）关于广开控股转让 SPV 股权和项目公司股权的合法有效性

根据广开控股董事会于 2022 年 3 月 24 日出具的《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》（[2022]3 号），广开控股董事会同意以不低于 2021 年末的资产评估价值申报发行基础设施 REITs，同意项目的整体重组交易方案，根据重组方案的实际需求新设项目公司和划转资产，由广开控股以转让项目公司 100% 股权的方式发行基础设施 REITs，并授权公募 REITs 工作小组对交易方案、发行价格、持有份额等事项进行决策，并在授权范围内具体处理本次公募 REITs 发行的全部相关事宜。

根据《广开控股公司章程》并经查询国家企业信用信息公示系统，截至尽调基准日，广东省财政厅持有广开控股 9.0233% 的股权，广州开发区管委会持有广开控股 90.9767% 的股权。根据《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕

39号)的规定,国家出资企业及其子企业通过发行基础设施 REITs 盘活存量资产,应当做好可行性分析,合理确定交易价格,对后续运营管理责任和风险防范作出安排,涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

2022年9月8日,广州开发区国有资产监督管理局(以下简称“区国资局”)作出了《广州开发区国资局关于<广州开发区控股集团有限公司关于明确广州开发区高科技产业园基础设施 REITs 项目相关资产转让环节国有资产交易程序的请示>的函》,同意本项目相关国有资产转让无需另行履行国有资产进场交易程序。

基于上述,结合法律顾问意见,广开控股已就本项目的开展获得相关批准与授权,本项目所涉国有产权转让事项可通过相关方直接签署转让协议方式实施;结合法律顾问意见,广开控股转让 SPV 股权和项目公司股权的上述安排合法、有效,不违反法律、行政法规的强制性规定,未损害社会公共利益及国家、集体或者第三人利益。

2、转让对价公允性

根据 SPV 拟与广开控股签署的《项目公司股权转让协议》,SPV 应向广开控股支付股权转让价款,具体股权转让价款金额及支付安排以《项目公司股权转让协议》为准。

招募说明书根据《基础设施基金指引》的规定披露了相关资产审计情况;根据《基础设施基金指引》,基础设施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;基础设施基金募集规模为基础设施基金份额认购价格与基础设施基金份额总数的乘积。结合法律顾问意见,基础设施基金募集规模可体现公开市场投资者基于招募说明书披露的资产审计情况对基础设施项目的认可程度,根据基础设施基金募集规模计算项目公司股权转让对价的价格形成机制具备公允性。

八、基础设施资产现金流的预测情况

本部分中的基础设施项目现金流预测与基金可供分配金额测算相关内容是在相关假设基础上编制的,但所依据的各种假设具有不确定性和不完整性,因此本部分的现金流及可供分配金额预测值不代表对基金运行期间实际情况的保证。投资者进行投资决策时不应过于依赖该部分资料,应充分关注投资本基金的风险,审慎作出投资决策。

(一) 目标资产未来特定期间现金流预测情况

图表四-70 预测合并利润表

单位:元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入 | 90,425,031.36 | 142,059,568.07 |
| 减：营业成本 | 53,073,881.69 | 80,784,697.48 |
| 税金及附加 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 616,747.16 | 785,314.22 |
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | | |
| 其中：利息费用 | | |
| 利息收入 | | |
| 加：其他收益 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失“-”号填列） | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -438,814.80 | 478,300.80 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 加：营业外收入 | | |
| 减：营业外支出 | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| 减：所得税费用 | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |

图表四-71 预测合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|-----------------------|---------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 96,835,770.13 | 164,359,482.19 |
| 收到的税费返还 | | |

| | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 58,605,848.77 | 1,735,872.79 |
| 经营活动现金流入小计 | 155,441,618.90 | 166,095,354.98 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 5,071,516.96 | 11,954,078.15 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | |
| 支付的各项税费 | 31,685,571.95 | 36,678,564.60 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 6,252,880.50 | 9,239,514.22 |
| 经营活动现金流出小计 | 43,009,969.41 | 57,872,156.97 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 112,431,649.49 | 108,223,198.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 985,221.76 | 1,547,934.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | |
| 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 | | 69,317,012.62 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 69,317,012.62 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -69,317,012.62 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |

| | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 111,446,427.73 | 37,358,250.73 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 51,351,839.01 | 162,798,266.74 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 162,798,266.74 | 200,156,517.47 |

图表四-72 可供分配金额预测表

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月预测数 | 2025年度预测数 |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| 一、净利润（净亏损以“-”号填列） | 14,803,624.18 | 27,718,964.90 |
| （一）折旧和摊销 | 46,182,885.68 | 69,274,328.52 |
| （二）利息支出 | | |
| （三）所得税费用 | | |
| 二、税息折旧及摊销前利润 | 60,986,509.86 | 96,993,293.42 |
| 三、调整项 | 8,330,502.76 | 7,964,678.53 |
| （一）当期购买基础设施项目等资本性支出 | | |
| （二）基础设施项目资产的公允价值变动损益 | | |
| （三）基础设施项目资产减值准备的变动 | | |
| （四）基础设施项目资产处置的处置利得或损失 | | |
| （五）支付的利息及所得税费用 | | |
| （六）应收和应付项目的变动 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| （七）未来合理相关支出预留 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 未来合理期间内的债务利息 | | |
| 运营费用 | | |
| 其他 | | |
| （八）其他可能的调整项 | 11,483,814.80 | 16,699.20 |
| 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 | 11,045,000.00 | 495,000.00 |
| 其他 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 四、可供分配金额 | 69,317,012.62 | 104,957,971.95 |

假设2024年5-12月及2025年预测可供分配金额100%分派，本基金2024年5-12月

和 2025 年的预测净现金流分派率分别为 5.04%（年化）和 5.09%（预测净现金流分派率=可供分配金额/基金发售总额）。提请投资者注意，该分派率仅为结合前述可供分配金额预测下的测算，不作为投资建议，也不构成对基金投资收益与实际分派的任何保证，基金管理人不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

经计算，可供分配金额测算报告 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入⁴⁰分别为 68,741,721.27 元和 107,410,164.41 元，评估报告 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入分别为 68,870,000.00 元和 107,220,000.00 元，可供分配金额测算报告和评估报告对于 2024 年 5-12 月和 2025 年全年项目公司净收入的预测结果差异分别为-0.19%和 0.18%，均未超 5%。

净收入预测结果存在差异的主要原因在于出租率和租金单价水平假设存在微小差异。出租率假设方面，可供分配金额测算报告和评估报告出租率假设数值一致，但可供分配金额测算报告假设出租率为年末数，而评估报告对于假设出租率为当年平均数。租金单价水平方面，可供分配金额测算报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金按 1-6 层和 7-14 层做了区分，而评估报告对于创意大厦园区和创新大厦园区的预测有效租金未按高低层进行区分。综合上述因素，导致可供分配金额测算报告和评估报告的实际预测结果出现微小差异。

（二）重要会计政策及会计估计

1、会计期间

本基金会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本基金以人民币为记账本位币。

3、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本基金拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投

⁴⁰净收入=运营收入-运营成本-税费及附加

资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本基金控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本基金和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本基金编制。在编制合并财务报表时，本基金和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本基金持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

（1）金融工具的确认和终止确认

本基金于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本基金承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取金融资产现金流量的权利届满；

②转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

（2）金融资产分类和计量

本基金的金融资产于初始确认时根据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本基金对金融资产的分类，依据本基金管理金融资产的业务模式和金融资产的现金

流量特征进行分类。

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本基金管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本基金不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本基金改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

(3) 金融负债分类和计量

本基金的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与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的本基金风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本基金内部以此为基础向关键管理人员报告；③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本基金在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(a) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(b) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(4) 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融资产减值

本基金对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本基金按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所

有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本基金考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

①预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本基金按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本基金按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

具体来说，本基金将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

②本基金对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时

的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(6) 金融资产转移

本基金已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本基金既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

6、长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资包括对子公司的投资。

(2) 投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本

公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1)在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2)在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

③除企业合并形成以外的：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的长期股权投资，其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本；

通过债务重组取得的长期股权投资，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资。

（3）后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制、重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

7、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当本基金能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，本基金按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

本基金在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，

公司按照本会计政策之第 8 项固定资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。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，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将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。

8、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本基金，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

对于固定资产的后续支出，包括与更换固定资产某组成部分相关的支出，在符合固定资产确认条件时计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除。与固定资产日常维护相关的支出在发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本基金对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本基金固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

图表四-73 固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率表

| 序号 | 类别 | 折旧年限(年) | 预计残值率(%) | 年折旧率(%) |
|----|--------|---------|----------|-----------|
| 1 | 房屋及建筑物 | 25-36 | 5 | 2.64-3.80 |
| 2 | 机器设备 | 5 | 5 | 19.00 |

本基金于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

本基金对存在减值迹象的，估计其可收回金额，当固定资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。

9、收入

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (1)合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (2)合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3)合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4)合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5)企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本基金识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗履约所带来的经济利益；客户能够控制履约过程中在建的商品；履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

10、租赁

本基金仅包含作为出租人的经营租赁。

在租赁期内各个期间，本基金采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照

与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

11、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

于资产负债表日，对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三）可供分配金额预测的假设说明

可供分配金额测算报告是基金管理人根据原始权益人提供的本基金所投资的基础设施项目公司历史模拟汇总财务报表所反映的经营业绩为基础，在考虑外部管理机构对预测期间项目公司的财务预算、第三方评估机构（包括深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司）提供的类似项目发展经验及该区域产业园的市场状况以及各项基本假设和特定假设的前提而编制的。可供分配金额测算报告按照《基金法》《证券法》、中国证券监督管理委员会颁布的《基础设施基金指引》、中国基金业协会颁布的《基础设施基金运营操作指引》和其他中国证券监督管理委员会、中国基金业协会发布的其他有关规定及允许的基金行业实务操作编制。

可供分配金额测算的基本假设

1、假设本基金的发行、收购项目公司于2024年5月1日完成，现金流预测报表按照合并报表的编制原则进行编制。预测期为2024年5-12月及2025年度。需特别说明的是，因本基金实际设立日期并非2024年5月1日，故本基金2024年的实际可供分配金额可能和实际情况存在差异。

2、预测期内本基金遵循的政策、法律、法规及有关规定无重大变化。

3、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司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。

4、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所涉及的税基、税率等规定无重大变化。

5、预测期内本基金及本基金所投资的基础设施项目公司所从事的行业布局及市场状况无重大变化。

6、预测期内现行通货膨胀率、利率将不会发生重大变化。

7、预测期内本基金的运营及基础设施项目公司不会因任何不可抗力事件或无法预料的因素（包括但不限于天灾、供应短缺、政府行为、劳资纠纷、重大诉讼及仲裁等）而受到严重影响。同时，基础设施项目的实际使用状况不会出现重大不利情况等。

8、公共卫生事件在预测期内不会出现重大反复，且本基金及本基金所投资的基础设施项目公司的经营活动不会受到公共卫生事件的重大不利影响。

9、本基金及基础设施项目公司所采用的企业会计准则或其他财务报告规定在预测期内均不会发生重大变化。

10、可供分配金额测算表预测期内基金管理人委派到项目公司的董事、高级管理人员以及其他关键人员能够持续参与本基金的运营且项目公司的关键管理人员保持稳定。

11、本基金及基础设施项目公司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。

12、本基金及基础设施项目公司的经营活动不受到资源严重短缺的不利影响。

可供分配金额测算的特定假设

合并可供分配金额测算表的重要特定假设如下：

1、基金募集情况假设

假定本基金于2024年5月1日成立，假定基金发售总额为206,200.00万元。募集资金在预留公募REITs运行所必需的现金储备后拟全部投资于专项计划，由专项计划通过发放股东借款和增资等方式将募集资金投向SPV，由SPV向原始权益人支付购买项目公司股权的股权转让款。假设预测期内无新增募集资金。

2、营业收入

预测期内营业收入主要包括经营性物业租赁收入、停车场收入、其他收入。预测期

内运营管理协议约定园区管理费由外部管理机构收取，不属于项目公司的营业收入。

(1) 经营性物业租赁收入

预测期间的预测经营性物业租赁收入系按照已签租赁合同约定的实际租金及预期将签订续租合同或预期将新签租赁合同的预测租金而得出。在进行基础设施资产的经营性物业租赁收入预测时，综合考量了租户历史租赁情况及续约意愿等因素。预测期间的租金单价是在2024年5月起每平方米每月租金单价的基础上，结合市场情况确定的租金单价增长率进行预测，预测期内租金单价增长率预计为3.5%。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地2024年5-12月及2025年度预测每平方米每月合同租金单价如下：

图表四-74 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地预计新签合同租金单价

单位：元/平方米/月

| 园区 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|---------------|------------|--------|
| 创意大厦园区 | | |
| 其中：1-6层（包含6层） | 56 | 58 |
| 7-14层 | 58 | 60 |
| 创新大厦园区 | | |
| 其中：1-6层（包含6层） | 56 | 58 |
| 7-14层 | 58 | 60 |
| 创新基地 | 52 | 54 |

预测期间的出租率以历史出租率为基础，结合未来市场预期进行预测。结合历史续签情况和未来市场预期，预测租约到期后的平均空置期、为新租户提供的平均免租期合计为11天。

图表四-75 创意大厦园区和创新大厦园区、创新基地出租率假设

| 园区 | 2024年末 | 2025年末 |
|--------|--------|--------|
| 创新基地 | 87.0% | 87.0% |
| 创新大厦园区 | 86.0% | 86.0% |
| 创意大厦园区 | 86.0% | 86.0% |

(2) 停车场收入

停车场收入主要包括凯云物业依据创新基地停车场的场地使用合同支付的场地使用费收入。创新基地停车场场地使用合同拟约定凯云物业每年向项目公司按税后金额人民币70万元整支付场地使用费收入，预测期内停车场场地使用费收入不变。

(3) 其他收入

主要由多经收入构成，如会务收入、场地使用收入、广告收入等。

对于多经收入，按照相关合同约定的单价、使用面积、使用期等计算收入，并假设

创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年多经收入均以每年 2% 的增长比率增长。

3、成本费用税金

(1) 营业成本

营业成本主要由折旧和摊销、定期工程维保成本、招商等运营管理费、保险费、能源费构成。

项目公司无需支出日常园区管理费用，由外部管理机构根据《运营管理协议》采用包干制承担日常维护成本。外包服务成本、日常工程维保成本等日常经营可能产生的成本均包干在外部管理机构向承租人收取的园区管理费用中。

① 折旧和摊销

预测期间的预测折旧与摊销系按照投资性房地产、固定资产原值及其相关折旧和摊销政策计算得出。

② 定期工程维保成本

定期工程维保成本主要包括向为基础设施项目提供电梯、消防系统、中央空调系统、监控系统、供配电系统等维护保养的供应商支付的服务费用，预测期间的预测定期工程维保成本系按历史成本水平及实际情况综合考虑计算得出，预计于当年支付。

③ 运营管理费

运营管理费为支付给外部管理机构提供招商等运营管理服务的费用，根据基金管理人与外部管理机构等各方签订的《运营管理协议》中约定的方式和费率进行预测。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

运营管理协议生效后至 2025 年 12 月 31 日期间的的基础运营管理费 = $RE \times 5.8\%$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费根据当年运营收入净额实际值/运营收入净额目标值的比率所在区间取不同费率，本基金上市前两年度目标值以公募基金上市时披露的可供分配金额报告中披露的数值为准，本次预测假设比率为 100%，绩效运营管理费为 0。

为免疑义，实际运营收入(RE)为实际运营现金流入金额，即与项目公司年度审计报告的现金流量表中的“销售商品、提供劳务收到的现金”项目金额一致，包括但不限于基

基础设施项目的租金、与基础设施项目经营相关的违约金收入及损害赔偿金、多种经营收入、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现金流入。

④保险费

保险费主要包括基础设施项目的财产一切险，系根据投保资产价值及相关保费比率计算得出，假设于当年计提并支付。公众责任险已包含在外部管理机构包干收取的园区管理费中。创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地 2024 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元，2025 年度财产保险费分别为 5.6 万元、5.6 万元、3.8 万元。

⑤能源费

能源费主要包括基础设施项目运营过程中产生的水电费等能源相关支出，按照当期含税租金的 0.5% 计算，预计于当年支付。

(2) 税金及附加

①本基金及纳入合并范围的专项计划适用的税种及税率如下：

根据财政部、国家税务总局财税[1998]55 号《关于证券投资基金税收问题的通知》、财税[2008]1 号《关于企业所得税若干优惠政策的通知》、财税[2016]140 号《关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》、财税[2017]2 号《关于资管产品增值税政策有关问题的补充通知》、财税[2017]56 号《关于资管产品增值税有关问题的通知》及其他相关财税法规和实务操作，主要税项列示如下：

资管产品运营过程中发生的增值税应税行为，以资管产品管理人为增值税纳税人。资管产品管理人运营资管产品过程中发生的增值税应税行为，暂适用简易计税方法，按照 3% 的征收率缴纳增值税。

对证券投资基金管理人运用基金买卖债券的转让收入免征增值税，对国债、地方政府债以及金融同业往来利息收入亦免征增值税。资管产品管理人运营资管产品提供的贷款服务，以产生的利息及利息性质的收入为销售额。

资管产品的城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等税费按照实际缴纳增值税额的适用比例计算缴纳。

本基金及专项计划不存在法律实体，不涉及企业所得税，由投资人缴纳企业所得税或个人所得税。

②本基金纳入合并范围的基础设施项目公司适用的税种及税率如下：

| 税种 | 应税项目 | 税率(%) |
|---------|---------------|---------------------------------------|
| 增值税 | 应税收入 | 6、9 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税税额 | 7 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 3 |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税税额 | 2 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25 |
| 房产税 | 房屋原值的70%/应税收入 | 1.2%/12% |
| 土地使用税 | 土地面积 | 创新基地为3元/平方米/年，创新大厦园区及创意大厦园区为6元/平方米/年， |
| 印花税 | 应税收入 | 0.1% |

③ 税收优惠

无。

(3) 期间费用

项目公司历史上未发生销售费用及研发费用，假设在预测期内维持项目公司原有业务形态及成本构成，故不对销售费用及研发费用进行预测。

管理费用主要包括中介机构服务费、信息披露费、挂牌登记费、分红手续费。

中介机构服务费包括资产评估费用和审计费用，根据基金管理人向服务机构的询价结果进行预测，假设在预测期内保持不变，于当年计提当年支付。预测期间内本基金的资产评估费用为16万元/年，审计费用为50万元/年（其中公募基金审计费4万元、专项计划审计费1万元、项目公司审计费45万元）。

预测期间的预测信息披露费、挂牌登记费、分红手续费系根据《深圳市场证券登记结算业务收费及代收税费一览表》的规定计算得出，假设于当年计提并支付。

预测期内本基金拟不进行其他项目投资，无对外债权融资，故不对利息费用进行预测；假设本基金资金暂不做其他现金管理安排，简化处理，不对利息收入进行预测。

4、基金固定管理费

本基金的基金管理费为固定管理费，按基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产为基数，依据对应的年费率按季度计提。

自《基金合同》生效日起，基金固定管理费率为0.40%/年，其中0.30%由基金管理人收取，0.1%由计划管理人收取。

基金固定管理费计算方法如下：

$$H=E \times 0.40\% \div \text{当年天数} \times \text{基金在当前季度的存续天数}$$

H 为每季度应计提的基金固定管理费

E 为本基金最近一期年度报告披露的基金合并报表的基金净资产，首次年度报告披露之前为募集规模（若涉及基金扩募等原因导致基金规模变化时，需按照实际规模变化期间进行调整）

本基金的固定管理费每季计提，按年支付。基金管理人与基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式按照《基金合同》、专项计划文件等相关协议的约定和安排进行计算和支付，并由基金财产最终承担。若遇法定节假日、公休日等，支付日期顺延。

5、托管费

预测期间内的托管费根据《基金合同》及招募说明书约定的费率和计算方法确认。根据《基金合同》和招募说明书，托管费按最近一期年度报告披露的基金净资产的 0.01% 的年费率按季度计提。基金托管费每季计提，按年支付。

6、其他收益

假设项目公司享受的税费补贴政策预测期内将不会发生变化。

7、投资收益

投资收益主要包括交易性金融资产投资取得的股息收入和差价收入等。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，不拟进行金融资产投资等，故不对投资收益进行预测。

8、公允价值变动收益

公允价值变动收益主要包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本基金计划将募集资金全部投资于基础设施项目公司，基础设施项目资产的公允价值及相关递延税项金额假设在预测期内不发生变化，且本基金不拟进行其他相关资产投资等，故不对公允价值变动收益进行预测。

9、信用减值损失

信用减值损失主要包括货币资金、应收款项的预期信用损失。

假设预测期内货币资金均为活期银行存款，信用减值损失的风险很小，故未对货币资金的信用减值损失进行预测。

应收款项均为应收租赁款。假设预测期内前瞻性信息影响较小，违约损失率保持不变，除单项计提外，其他应收租赁款按账龄组合计提，即账龄1年以内、1-2年分别按照0%、10%计提预期信用损失。

10、资产减值损失

资产减值损失为固定资产、使用寿命有限的无形资产的减值。本基金预测基础设施项目在预测期内将持续稳定运营，无相关减值迹象，故无需计提资产减值损失。

11、资产处置收益

资产处置收益主要包括固定资产及无形资产处置利得或损失等。假设本基金在预测期内无计划处置固定资产、无形资产等，故不产生资产处置收益。

12、营业外收支

假设预测期内仅考虑日常经营活动影响，故不预测营业外收支。

13、所得税

所得税费用为本基金纳入合并范围的公司按照应纳税所得额根据各自的所得税税率进行预测。假设预测期内合并范围内公司所在地区的所得税政策保持不变。

项目公司的应税所得是根据基础设施项目获得的租金收入与其他应税所得合并后，扣除包括运营管理费在内的成本费用计算得出的。根据企业所得税及相关法律法规，项目公司的应税所得应按25%的税率缴纳企业所得税。根据《企业所得税法实施条例》第三十八条规定，企业在生产经营活动中发生的下列利息支出，准予扣除：非金融企业向非金融企业借款的利息支出，不超过按照金融企业同期同类贷款利率计算的数额的部分。此外，项目公司在计算应纳税所得税时，实际支付给关联方的利息支出，其中接受关联方债权性投资与其权益性投资不超过2:1比例和税法及其实施条例有关规定计算的部分，准予扣除，超过的部分不得在发生当期和以后年度扣除。

根据项目公司预测期内的税前利润，在考虑了当期无需纳税的收益以及可抵扣的利息支出后，项目公司预测期内无应纳税所得额，所得税费用均为0。

14、应收项目的回款

本基金依据现有政策、已签订的租约、历史应收账款周转率及其他已知因素对应收房屋租赁收入的回款进行预测，并且预计已签订的租约的结算方式于预测期间不变。

15、应付项目的回款

本基金根据已签订的相关协议以及未来付款计划对应付项目的支付进行预测。

16、投资人收益分配

预测期内符合分配条件下每年度分配一次，收益分配基准日为当年 12 月 31 日，在下一年度宣告分配并实施。

17、资本性支出

外部管理机构每年定期向基金管理人提交年度工程计划，单项 50 万元（含）以下的资本性支出按运营管理协议约定包含在外部管理机构收取的运营管理费用内，单项 50 万元（不含）以上的资本性支出由项目公司列支。由项目公司列支的资本性支出，创意大厦园区、创新大厦园区和创新基地每年的资本性支出按当年营业收入的 1% 进行预测，假设预测期间内资本性支出于当年计提并支付。

18、期初现金余额假设

基于项目公司为持续经营主体，期初现金余额为基金和项目公司于预测期初实际拥有的现金及现金等价物余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等的剩余金额。

九、可供分配金额测算报告测算说明

1、营业收入和营业成本

图表四-76 营业收入和营业成本

单位：元

| 项目 | 2024 年 5-12 月 | | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 |
| 营业收入 | | | | |
| 租金收入 | 34,072,975.12 | 34,072,975.12 | 34,072,975.12 | 34,072,975.12 |
| 多经收入 | 135,511.85 | 135,511.85 | 135,511.85 | 135,511.85 |
| 停车场收入 | | | | |
| 小计 | 34,208,486.97 | 34,208,486.97 | 34,208,486.97 | 34,208,486.97 |
| 营业成本 | | | | |
| 折旧和摊销 | 17,892,715.20 | 17,892,715.20 | 17,892,715.20 | 17,892,715.20 |
| 定期工程维保成本 | 271,375.11 | 271,375.11 | 271,375.11 | 271,375.11 |
| 运营管理费 | 2,158,842.83 | 2,158,842.83 | 2,158,842.83 | 2,158,842.83 |
| 能源费 | 186,415.93 | 186,415.93 | 186,415.93 | 186,415.93 |
| 财产保险费 | 37,333.33 | 37,333.33 | 37,333.33 | 37,333.33 |
| 小计 | 20,546,682.40 | 20,546,682.40 | 20,546,682.40 | 20,546,682.40 |

| 项目 | 2025 年度 | | | |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 | 创意大厦园区 |
| 营业收入 | | | | |
| 租金收入 | 53,211,916.58 | 53,211,916.58 | 53,211,916.58 | 53,211,916.58 |
| 多经收入 | 207,775.84 | 207,775.84 | 207,775.84 | 207,775.84 |
| 停车场收入 | | | | |
| 小计 | 53,419,692.42 | 53,419,692.42 | 53,419,692.42 | 53,419,692.42 |
| 营业成本 | | | | |
| 折旧和摊销 | 26,839,072.80 | 26,839,072.80 | 26,839,072.80 | 26,839,072.80 |
| 定期工程维保成本 | 419,274.54 | 419,274.54 | 419,274.54 | 419,274.54 |
| 运营管理费 | 3,376,831.42 | 3,376,831.42 | 3,376,831.42 | 3,376,831.42 |
| 能源费 | 291,106.16 | 291,106.16 | 291,106.16 | 291,106.16 |
| 财产保险费 | 56,000.00 | 56,000.00 | 56,000.00 | 56,000.00 |
| 小计 | 30,982,284.92 | 30,982,284.92 | 30,982,284.92 | 30,982,284.92 |

2、税金及附加

图表四-77 税金及附加

单位：元

| 项目 | 2024 年 5-12 月 | 2025 年度 |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 城市维护建设税 | 690,007.08 | 1,079,684.41 |
| 教育费附加 | 295,717.32 | 462,721.89 |
| 地方教育费附加 | 197,144.88 | 308,481.26 |
| 房产税 | 12,082,582.50 | 18,935,310.22 |
| 土地使用税 | 402,866.00 | 604,299.00 |
| 印花税 | 90,425.03 | 142,059.57 |
| 集团内股东贷款利息支出对应增值税 | 2,097,087.38 | 3,262,135.92 |
| 合计 | 15,855,830.19 | 24,794,692.27 |

3、管理费用

图表四-78 管理费用

单位：元

| 项目 | 2024 年 5-12 月 | 2025 年度 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 中介机构服务费 | 493,333.33 | 660,000.00 |
| 其他费用 | 123,413.83 | 125,314.22 |
| 合计 | 616,747.16 | 785,314.22 |

4、基金固定管理费

图表四-79 基金固定管理费

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 基金固定管理费 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |
| 合计 | 5,498,666.67 | 8,248,000.00 |

5、托管费

图表四-80 托管费

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 托管费 | 137,466.67 | 206,200.00 |
| 合计 | 137,466.67 | 206,200.00 |

6、信用减值损失

图表四-81 信用减值损失

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|-------------------|--------------------|
| 信用减值损失 | 438,814.80 | -478,300.80 |
| 合计 | 438,814.80 | -478,300.80 |

7、应收和应付项目的变动（支出以“-”号填列）

图表四-82 应收和应付项目的变动

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|----------------------|---------------------|
| 应收账款减少 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |
| 合计 | -2,168,090.28 | 9,495,913.99 |

8、重大资本性支出（支出以“-”号填列）

图表四-83 未来合理相关支出预留

单位：元

| 项目 | 2024年5-12月 | 2025年度 |
|-----------|--------------------|----------------------|
| 重大资本性支出 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |
| 合计 | -985,221.76 | -1,547,934.66 |

9、期初现金余额

预测基金和项目公司 2024 年 5 月 1 日拥有的现金余额扣除工程等支出预留、不可分配的租户押金预留、税费以及其他不可预见的费用等之后剩余现金可用于分配。

十、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。

（一）平均出租率

基础设施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。标的基础设施位于广东省广州市，租赁客户主要为生物医药、新一代信息技术和专业技术服务业企业。标的基础设施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基础设施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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目平均出租率保持在合理稳定水平。

（二）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，会导致预测期间基础设施项目现金流量发生变化。

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，以确保基础设施项目租金水平保持在合理稳定水平。

为使本基金份额持有人评估部分而非全部假设对可供分配金额的影响，下表针对营业收入的关键假设进行了敏感性分析，以说明在其他假设保持不变的情况下，该关键假设对可供分配金额预测的影响。收入变动的比例基于预测出租率及预测租金单价等因素的变化而确定。

该敏感性分析，仅仅是在其他假设条件不变的前提下，考虑关键假设变动对可供分配金额预测的影响，实际上，假设条件的变动是紧密相关的，关键假设的变动亦可能引起其他假设条件发生变动，且变动的影响可能是相互抵消或者放大。因此，针对单项假设进行的敏感性分析未必能够与该假设相应的可供分配金额预测结果相匹配。

预测期内，营业收入变动对可供分配金额预测的敏感性分析结果如下：

图表四-84 可供分配金额预测的敏感性分析

| 项目 | 2024年5-12月 | | 2025年度 | |
|------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 预测数 | | 预测数 | |
| | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 | 可供分配金额上升（下降） | 幅度 |
| 收入上升 5% | 3,444,997.58 | 4.97% | 5,416,102.30 | 5.16% |
| 收入下降 5% | -3,444,997.58 | -4.97% | -5,416,102.30 | -5.16% |

基金管理人会持续关注基础设施项目的运营情况，通过提升服务品质、完善配套设施、适时调整招租政策、建立和完善运营管理机构监督和激励机制等措施，对未来可能发生的变化及时做出应对。

十一、基础设施项目运营计划及展望

基础设施项目地处广州科学城核心区域，具有良好的区位优势及产业环境。基金管理人将致力于为租户创造良好的承租环境和产业体系，并且强化综合风险管控能力，强化资产管理和核心运营能力，为基础设施项目制定运营计划和管理方案。项目运营管理安排请见招募说明书第十八部分基础设施项目运营管理安排。

基金管理人按照《基础设施基金指引》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》、专项计划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。基金管理人与外部管理机构签署《运营管理协议》，按照《基础设施基金指引》要求将相关事项委托给外部管理机构进行运营管理。

在运营期间，外部管理机构将提前启动到期租户的续租谈判及潜在新租租户储备，提前开展客户维护及续租沟通工作，通过其自主招商团队、第三方中介机构等渠道进行潜在租户储备和洽谈，减少空置面积，维持稳定出租率，降低租金损失；为续租及新租争取租金单价主动权，提升出租率和租金水平，同时有效控制费用支出，提升盈利水平；定期进行基础设施项目设备设施的巡检及维护保养，延长设备设施的使用寿命，维持并且逐步提升园区基础设施项目的环境品质和服务水平，提升租户满意度和忠诚度。

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。

第五章 原始权益人

本基金的原始权益人为广州开发区控股集团有限公司，情况介绍如下：

一、基本资料

图表五-1 广州开发区控股集团有限公司基本情况

| | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 注册名称 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 英文名称 | Guangzhou Development District Holding Group Limited |
| 法定代表人 | 严亦斌 |
| 注册资本 | 人民币 1,148,495.0284 万元 |
| 注册地址 | 广州经济技术开发区科学大道 60 号开发区控股中心 33、34 层 |
| 统一社会信用代码 | 914401167124402906 |
| 设立时间 | 1998 年 11 月 06 日 |
| 公司网址 | http://www.getholdings.com.cn |
| 经营范围 | 以自有资金从事投资活动；园区管理服务；企业总部管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；证券投资咨询 |

二、历史沿革

广开控股系经广州开发区管委会批准设立，在广州开发区管委会授权内经营国有资产的国有控股公司。广开控股于 1998 年 11 月 6 日取得广州市工商行政管理局颁发的注册号为（开）4401081100074 的《企业法人营业执照》，成立时名称为广州凯得控股有限公司，注册资本 3 亿元。

2012 年，根据广州开发区管委会出具的《区工委、管委会办公室公文办理情况复函》（穗开外收[2012]49 号），广开控股将广州开发区管委会历年增资所形成的资本公积 536,239.75 万元转为注册资本，增资后的注册资本为 566,239.75 万元。2012 年 5 月 8 日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017 年 7 月 25 日，根据区国资局出具的《关于同意广州知识城投资有限公司变更名称的批复》（穗开国资[2017]11 号），广开控股名称由“广州凯得控股有限公司”变更为“广州开发区金融控股集团有限公司”。2017 年 7 月 28 日，广开

控股完成工商变更登记手续。

2017年，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》（[2017]35号），广开控股将资本公积转增注册资本，变更后注册资本为941,193.5672万元。2017年11月20日，广开控股完成工商变更登记手续。

2017年12月，根据广州开发区国有资产监督管理局出具的《关于广州开发区金融控股集团有限公司变更公司章程的意见》以及《广州开发区金融控股集团有限公司董事会决议》（[2017]23号），广开控股将资本公积转增注册资本，变更后注册资本为1,036,323.3810万元。2018年1月2日完成工商变更登记手续。

2020年12月，根据《广州市黄埔区财政局广州开发区财政局广州开发区国有资产监督管理局关于开发区金控集团更名及调整国有资本出资人职责的通知》（穗埔财〔2020〕342号），广开控股更名为广州开发区控股集团有限公司。2021年1月6日完成工商变更登记手续。

2021年8月，根据《广东省财政厅、广东省人力资源和社会保障厅、广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本补充社保基金有关事项的通知》（粤财资【2020】78号）及广州开发区国有资产监督管理局发出的《广州开发区国资局关于同意广州开发区控股集团有限公司股权划转及章程修改的批复》（穗开国资【2021】118号），广开控股控股股东将广州开发区控股集团有限公司10%股权无偿划转至广东省财政厅。广开控股的企业类型从有限责任公司（国有独资）变为有限责任公司（国有控股），广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股90%、10%的股权。广开控股已于2021年8月6日完成股东变更登记手续及公司章程备案。

2023年6月16日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会对公司增资人民币2,301,915,045.04元（其中以货币出资1,659,700,904.70元，以持有广州高新区现代能源集团有限公司65.98%的股权作价出资792,214,140.34元）的决议，股东广东省财政厅不进行同比例增资。增资后，注册资本增加至1,141,915.8142万元，广州开发区管委会、广东省

财政厅分别持有广开控股 90.9247%、9.0753%的股权。2023 年 7 月 3 日，广开控股完成工商变更登记手续。

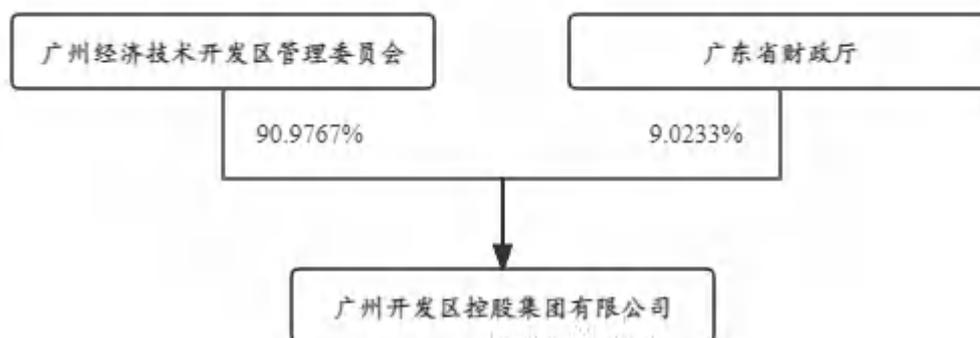
2023 年 8 月 15 日，广开控股召开股东大会，出席股东一致通过由控股股东广州经济技术开发区管理委员会以货币现金形式对公司进行减资及增资的决议（减资人民币 723.1052 万元及增资人民币 15,000.00 万元，股东广东省财政厅不进行同比例减资及增资）。增资后，公司注册资本调整为 1,148,495.0284 万元，广州开发区管委会、广东省财政厅分别持有广开控股 90.9767%、9.0233%的股权。2023 年 9 月 8 日，广开控股完成工商变更登记手续。

三、控股股东及实际控制人情况

（一）股权结构

截至尽调基准日，广开控股的股权结构如下：

图表五-2 广开控股股权结构



（二）控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，广州经济技术开发区管理委员会持有广开控股 90.9767% 股权，为公司控股股东及实际控制人。

最近三年及一期广开控股的控股股东和实际控制人未发生变更。

截至尽调基准日，不存在控股股东持有的广开控股股权被质押的情况，亦不存在股权争议的情况。

四、内部控制制度

（一）治理结构

广开控股是依照《公司法》规定设立的国有控股有限责任公司，由广州开发区管委会出资 932,691.0429 万元、广东省财政厅出资 103,632.3381 万元成立。广开控股根据《公司法》和其他有关规定，制定了《广州开发区控股集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）。

1、出资人

广开控股有两名股东，分别为广州开发区管委会、广东省财政厅（以下简称“省财政厅”）。区国资局根据广州开发区管委会授权，代表广州开发区管委会履行出资人职责。

2、股东会

广开控股设股东会，股东会由全体股东组成。股东会行使下列权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 按有关规定，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 审议批准监事会的报告；
- 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 修改公司章程；
- ⑪ 公司章程规定的其他职权。

省财政厅将第⑦项以外的其他权利委托给区国资局全权行使，由区国资局代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。区国资局有权将第⑦项以外的其他权利授权或下放至广开控股。

涉及第⑦项事项应征求省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

广开控股应于 10 个工作日内将作出的股东会决议抄送省财政厅和广东粤财

投资控股有限公司。

3、董事会

广开控股设董事会，董事会成员七人，其中，非职工代表董事四人，职工代表董事一人。非职工代表董事由股东会选举产生，职工代表董事由广开控股职工代表大会或职工大会民主选举产生。

广开控股总经理原则上担任董事。企业党委副书记原则上担任董事，其他高级管理人员原则上不担任董事。

董事每届任期三年。董事任期届满，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在新的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。董事会对股东会负责，行使下列职权：

① 制订公司章程修正案；审议批准公司直接出资的全资、控股及实际控制企业的章程修正案；

② 制订公司主业；制定公司战略规划；制订董事会报告；

③ 制订公司合并、分立、解散、申请破产以及改制方案；制订公司增减注册资本、上市、发行公司债券、企业债券等中长期债券方案；制订公司各级出资企业中上市公司国有股东发行可交换债券或国有控股及实际控制上市公司发行可转换公司债券方案；

④ 制订公司年度全面预算方案及预算调整方案；制订利润分配方案和弥补亏损方案；制订国有资本收益缴交方案；

⑤ 决定公司及全资、控股及实际控制企业年金方案；制订公司各级出资企业中国有控股及实际控制的上市公司股权激励计划；

⑥ 决定公司所出资的全资、控股及实际控制企业增减注册资本、合并、分立、解散、申请破产方案；审核批准子企业改制方案；

⑦ 决定公司的年度经营计划、投资方案及购买较低风险理财产品方案；

⑧ 决定公司及全资、控股及实际控制企业主业外投资事项（其中：公司主业外人民币 3,000 万元以上投资须报区国资局备案）；

⑨ 决定公司内部国有产权和国有资产置换事项；决定公司内部国有产权和国有资产无偿划转事项。将有关决议抄报全体股东；

- ⑩ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；
- ⑪ 按照干部管理权限，对公司高级管理人员行使管理权；
- ⑫ 按有关薪酬管理办法执行公司的薪酬分配方案；决定工资总额预算与清算结果；
- ⑬ 制订公司年度财务决算方案；
- ⑭ 决定公司内部管理机构的设置、基本管理制度和董事会运作的各项制度；
- ⑮ 决定公司的风险管理体系，包括风险评估、内部控制、内部审计、财务管理、法律风险控制等各项体系；
- ⑯ 根据有关规定，决定公司提供的对外借款或担保；决定公司的全资、控股及实际控制企业超股比对外借款或对外担保事项（广州凯得小额贷款股份有限公司对外借款除外，广州凯德融资租赁有限公司对外提供的融资租赁除外，广州凯得融资担保公司为非关联方提供的对外担保除外）；
- ⑰ 法律法规以及国资管理文件规定以及股东会授予的其他职权。

4、监事会

广开控股设监事会，监事会成员为五人，其中，非职工代表监事两人，职工代表监事三人。

非职工代表监事由相关部门提名并经股东会选举产生。监事会设主席一人，由相关部门提名并由全体监事过半数选举产生。

职工代表监事，通过职工代表大会或职工大会民主差额选举产生，选举结果按有关规定报送。公司董事、高级管理人员、总经理助理、财务部门负责人不得兼任监事。监事会行使下列职权：

① 监督检查公司执行国家有关法律法规、国有资产监督管理制度的情况，执行公司章程的情况以及内控制度、风险防范机制、产权监督网络的建设及运行情况；

② 检查公司财务，对公司财务提出预警和报告；监督公司重大计划、方案的制订和实施；监督公司重大国有资产变动和大额资金流动事项；监督公司财务预算和决算、利润分配、国有资产保值增值、经营责任合同的执行情况以及公司负责人薪酬分配情况等重大事项的执行情况；监督公司“三重一大”决策制

度落实情况；

③ 监督公司董事、高级管理人员履行职务的行为，当公司董事、高级管理人员的行为违反法律法规规章、公司章程或者国资监管制度损害股东利益时，要求予以纠正，直至提出罢免建议，并以监事会报告的形式对公司董事、高级管理人员的经营管理业绩进行评价；

④ 指导各直接出资企业监事会工作；

⑤ 法律法规规定以及出资人授予的其他职权。

5、总经理

广开控股设总经理一名。总理由董事会按规定程序聘任和解聘，任期三年。

总经理行使下列职权：

① 主持公司经营管理工作，组织实施董事会决议；

② 组织实施公司年度经营计划和投资项目；

③ 组织实施公司年度全面预算、决算方案以及利润分配方案和弥补亏损方案；

④ 拟订公司内部管理机构设置方案和基本管理制度；

⑤ 制订公司的具体管理制度；

⑥ 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的管理人员；

⑦ 决定公司及全资、控股及实际控制企业的重大事项；

⑧ 法律法规、国资管理文件和董事会授予的其他职权。

（二）重要内控制度

广开控股建立了《财务管理制度》《关联交易管理制度》《企业内部审计制度》《重大事项管理办法》《“三重一大”决策制度具体实施办法》等会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策等方面的内部管理制度体系，形成了依靠制度管理、依靠制度约束的管理机制。公司内部控制制度相对健全，在完整性、有效性及合理性方面不存在重大缺陷。公司内部控制制度在确保公司规范运作、提高科学管理水平及保证投资者利益等方面发挥了良好的作用。

1、会计核算及财务管理控制

广开控股制定了《财务管理制度》，对财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理等方面都做出了指导和规定；同时要求公司财务人员必须熟练掌握《会计法》《会计准则》《财务通则》等财经法规和制度。广开控股同时聘用了会计师事务所进行财务报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，保证了公司财务报告的真实可靠、资产的安全完整。广开控股的会计核算体系健全、制度完善，符合相关法律法规的规定。

2、关联交易制度

广开控股制定了《关联交易管理制度》，进一步规范关联交易，保证关联交易公平、公正、公开，确保关联交易行为不损害广开控股和相关各方的合法权益。关联交易制度从关联交易的原则、关联关系的认定、关联交易定价及交易类型、关联交易的披露内容、关联交易的管理、罚则六大方面进行了严格规定。

3、风险控制及重大事项决策相关制度

广开控股制定了《“三重一大”决策制度具体实施办法》，对决策主体、重大决策事项、重要人事任免事项、重大项目安排事项、大额度资金运作事项及相关程序与责任追究做出了相应规定，明确了具体责任部门，为风险控制以及重大事项的决策提供了良好的基础。广开控股同时制定了《重大事项管理办法》，重大事项管理依照层级管理原则，即区国资局对广开控股重大事项进行核准或备案；广开控股对下属企业重大事项进行核准或备案。核准、备案事项，需报核准或办理备案后方可执行。

4、其他主要内控制度

除此之外，广开控股还制定了《企业内部审计制度》《档案管理规定》《担保制度》《子公司管理制度》等制度，对内部审计、档案管理等方面进行了规范，科学地建立了公司的内部控制机制，健全了公司内部高效、灵活的运行机制。

五、主营业务概况

（一）主营业务区域

广开控股主营业务区域范围为广州开发区，广州开发区位于广州市黄埔区。

广州经济技术开发区于 1984 年经国务院批准成立，是全国首批国家级经济技术开发区之一，与广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区、中新广州知识城合署办公，实行“五区合一”管理体制，统称广州开发区。广州开发区综合实力一直在全国开发区中排名前列，获批国家自主创新示范区、国家区域双创示范基地，成为我国首批中欧、中以合作试点区。

（二）主营业务板块

截至尽调基准日，广开控股系广州开发区资产规模最大、经营实力较强的国有资本运营实体，业务立足于广州开发区的发展，助力广州市产业迈向全球价值链中高端、培育先进制造业集群，为广州开发区提供园区项目建设及运营、战略新兴产业股权投资引导等“硬件+软件”的全方位市场化服务。

广开控股主营业务主要涵盖科技金融服务、科技战略投资、科技园区建设运营以及热电供应等业务。科技金融服务包括证券、保险、投资基金、股权交易、知识产权交易、金融资产交易等金融产品与服务矩阵。科技战略投资板块包括对百济神州、诺诚健华、小鹏汽车等数百家企业的投资，其中所投达意隆、博云新材、阳普医疗、威创视讯、香雪制药、硕贝德、天壕节能等数十家企业已成功上市。科技园区建设运营板块包括超 400 万平方米（含在建）的园区物业，形成华南地区规模最大的产业园区集群。

六、最近三年及一期主要财务数据及财务指标

（一）财务数据

根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，广开控股最近三年及一期的财务状况如下：

图表五-3 广开控股最近三年及一期资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月末 | 2023 年末 | 2022 年末 | 2021 年末 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 2,394,789.21 | 2,137,933.51 | 1,922,031.33 | 2,031,390.96 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 结算备付金 | 116,116.57 | 122,216.39 | 96,822.23 | 109,045.67 |
| 交易性金融资产 | 1,061,230.15 | 1,376,969.03 | 804,082.52 | 999,373.54 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | - | - | - | - |
| 衍生金融资产 | 43.15 | - | - | 14,781.78 |
| 应收票据 | 17,408.50 | 12,399.10 | 10,431.46 | 2,626.07 |
| 应收账款 | 380,932.55 | 390,923.53 | 326,137.90 | 129,428.02 |
| 应收款项融资 | 50,616.36 | 24,793.84 | 14,540.97 | 104.60 |
| 预付款项 | 45,062.47 | 37,714.63 | 36,444.96 | 28,321.30 |
| 应收分保账款 | 30.52 | - | - | - |
| 其他应收款 | 1,194,448.19 | 1,179,961.61 | 1,256,501.90 | 1,105,679.85 |
| 买入返售金融资产 | 9,907.67 | 31,949.00 | 36,914.52 | 33,407.28 |
| 存货 | 1,394,405.09 | 1,336,896.58 | 1,214,120.09 | 938,059.17 |
| 合同资产 | - | - | - | 360.06 |
| 持有待售资产 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动资产 | 7,429.58 | 4,963.97 | 32,563.70 | 58,824.09 |
| 其他流动资产 | 619,134.97 | 664,936.53 | 542,303.97 | 608,581.46 |
| 流动资产合计 | 7,291,554.98 | 7,321,657.72 | 6,292,895.53 | 6,059,983.87 |
| 非流动资产： | | | | |
| 债权投资 | 29,380.54 | 32,249.00 | 37,493.38 | 36,272.89 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 其他债权投资 | 632,708.31 | 635,473.06 | 523,780.80 | 538,808.76 |
| 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 长期应收款 | 176,474.76 | 181,041.55 | 181,140.69 | 220,772.78 |
| 长期股权投资 | 1,390,913.37 | 1,376,403.24 | 1,313,154.03 | 1,286,574.05 |
| 其他权益工具投资 | 253,514.81 | 272,140.49 | 162,068.67 | 172,975.27 |
| 其他非流动金融资产 | 899,062.09 | 900,276.88 | 759,777.57 | 755,472.64 |
| 投资性房地产 | 2,095,495.35 | 1,867,224.30 | 1,674,930.77 | 1,444,202.63 |
| 固定资产 | 1,094,572.20 | 1,075,862.49 | 783,929.19 | 696,245.49 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 在建工程 | 471,026.98 | 473,981.15 | 373,823.93 | 149,894.26 |
| 使用权资产 | 147,058.93 | 125,332.19 | 126,575.53 | 32,620.45 |
| 无形资产 | 165,810.75 | 165,330.62 | 132,519.40 | 73,223.25 |
| 开发支出 | 238.90 | 294.12 | 43.66 | - |
| 商誉 | 302,165.29 | 302,165.29 | 303,481.76 | 259,181.37 |
| 长期待摊费用 | 23,391.66 | 23,734.93 | 21,111.89 | 19,868.27 |
| 递延所得税资产 | 139,758.19 | 133,084.26 | 113,081.23 | 82,768.50 |
| 其他非流动资产 | 252,303.33 | 251,662.22 | 265,537.99 | 340,390.60 |
| 非流动资产合计 | 8,073,875.47 | 7,816,255.77 | 6,772,450.48 | 6,109,271.20 |
| 资产总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 900,345.11 | 1,128,766.40 | 912,670.63 | 1,191,249.86 |
| 交易性金融负债 | 528.23 | 227.04 | 2,920.08 | 44,059.67 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | - | - | - | - |
| 衍生金融负债 | 2,786.91 | 2,404.29 | 20,962.58 | 106.13 |
| 应付票据 | 136,933.09 | 191,655.84 | 168,662.94 | 189.17 |
| 应付账款 | 241,231.80 | 272,772.85 | 215,605.42 | 157,925.42 |
| 预收款项 | 879.38 | 349.99 | 3,220.89 | 2,159.41 |
| 合同负债 | 106,998.58 | 77,354.81 | 51,999.48 | 11,905.06 |
| 卖出回购金融资产款 | 439,614.95 | 409,450.85 | 260,362.82 | 310,511.55 |
| 代理买卖证券款 | 546,439.45 | 502,725.23 | 508,204.81 | 531,993.80 |
| 应付职工薪酬 | 34,576.53 | 46,027.37 | 38,524.02 | 34,631.75 |
| 应交税费 | 21,340.86 | 28,170.08 | 77,192.02 | 69,726.08 |
| 其他应付款 | 229,553.87 | 251,003.66 | 295,606.54 | 275,160.50 |
| 持有待售负债 | - | - | - | - |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,024,034.30 | 999,086.10 | 1,154,396.00 | 513,363.28 |
| 其他流动负债 | 483,302.21 | 519,465.85 | 203,147.68 | 366,664.23 |
| 流动负债合计 | 4,168,565.27 | 4,429,460.37 | 3,913,475.92 | 3,509,645.92 |

| 项目 | 2024年3月末 | 2023年末 | 2022年末 | 2021年末 |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 2,832,616.80 | 2,473,632.78 | 1,857,886.16 | 1,635,576.59 |
| 应付债券 | 2,853,056.85 | 2,523,941.40 | 2,210,122.39 | 2,219,028.25 |
| 租赁负债 | 129,032.10 | 110,269.84 | 107,427.01 | 20,458.41 |
| 长期应付款 | 114,899.22 | 118,239.03 | 125,860.88 | 84,735.61 |
| 长期应付职工薪酬 | 3,112.26 | 3,508.96 | 4,571.00 | - |
| 预计负债 | 19,504.85 | 19,504.85 | 21,634.70 | 34,539.30 |
| 递延收益 | 23,055.48 | 23,688.18 | 25,522.67 | 26,571.60 |
| 递延所得税负债 | 150,972.78 | 150,271.87 | 121,092.27 | 118,647.70 |
| 其他非流动负债 | 45,206.00 | 15,139.36 | 8,370.63 | 7,790.95 |
| 非流动负债合计 | 6,171,456.34 | 5,438,196.28 | 4,482,487.71 | 4,147,348.42 |
| 负债合计 | 10,340,021.61 | 9,867,656.66 | 8,395,963.63 | 7,656,994.34 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 1,148,495.03 | 1,148,495.03 | 1,036,323.38 | 1,036,323.38 |
| 其他权益工具 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 其中：优先股 | - | - | - | - |
| 永续债 | 630,030.00 | 849,885.77 | 334,885.77 | 324,264.83 |
| 资本公积 | 705,023.34 | 697,598.72 | 777,418.96 | 770,814.60 |
| 其他综合收益 | 33,310.70 | 37,661.35 | 28,292.58 | 28,012.70 |
| 一般风险准备 | 6,920.72 | 6,983.76 | 6,312.28 | 5,711.75 |
| 盈余公积 | - | - | - | - |
| 未分配利润 | 61,967.66 | 117,750.96 | 148,830.44 | 312,502.34 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,585,747.44 | 2,858,375.60 | 2,332,063.41 | 2,477,629.60 |
| 少数股东权益 | 2,439,661.39 | 2,411,881.24 | 2,337,318.97 | 2,034,631.13 |
| 所有者权益合计 | 5,025,408.83 | 5,270,256.83 | 4,669,382.38 | 4,512,260.73 |
| 负债及所有者权益总计 | 15,365,430.45 | 15,137,913.49 | 13,065,346.01 | 12,169,255.07 |

图表五-4 广开控股最近三年及一期利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|--------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 240,787.12 | 1,421,206.49 | 934,455.52 | 811,368.13 |
| 其中：营业收入 | 216,229.34 | 1,311,964.01 | 808,977.05 | 681,029.07 |
| 利息收入 | 14,885.33 | 62,019.39 | 70,202.36 | 64,408.65 |
| 已赚保费 | - | - | - | - |
| 手续费及佣金收入 | 9,672.45 | 47,223.09 | 55,276.10 | 65,930.41 |
| 二、营业总成本 | 280,279.86 | 1,476,561.44 | 1,179,391.59 | 897,486.48 |
| 其中：营业成本 | 168,164.14 | 1,007,230.77 | 706,179.16 | 561,717.79 |
| 利息支出 | 6,431.88 | 22,033.95 | 19,112.92 | 33,930.11 |
| 手续费及佣金支出 | 2,116.72 | 9,318.76 | 11,966.91 | 14,659.45 |
| 税金及附加 | 4,184.89 | 29,476.87 | 18,498.06 | 19,225.40 |
| 销售费用 | 5,839.83 | 30,390.95 | 26,063.51 | 17,458.57 |
| 管理费用 | 34,874.37 | 162,548.60 | 159,007.98 | 154,773.17 |
| 研发费用 | 6,381.75 | 40,449.57 | 28,838.28 | 10,220.71 |
| 财务费用 | 52,286.28 | 175,111.97 | 209,724.76 | 85,501.29 |
| 其中：利息费用 | 64,561.04 | 234,591.41 | 211,915.15 | 174,675.32 |
| 利息收入 | 12,678.44 | 76,515.30 | 80,631.12 | 73,566.25 |
| 汇兑净损失（净收益以“-”号填列） | - | 15,901.48 | 77,633.18 | -15,823.36 |
| 加：其他收益 | 7,071.90 | 18,537.06 | 12,721.12 | 10,876.10 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 34,637.28 | 166,007.61 | 125,196.44 | 158,541.01 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 20,815.37 | 95,204.02 | 44,573.78 | 61,728.93 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | - | - | - | - |
| 汇兑损益（损失以“-”号填列） | - | - | - | -6.41 |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -33,832.97 | 6,176.44 | 34,844.05 | 48,753.46 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -13.64 | -4,086.82 | -5,115.97 | -3,633.24 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -342.25 | -17,473.35 | -16,612.04 | -1,021.91 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -16.67 | 86.85 | 9,112.21 | 253.20 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -31,989.09 | 113,892.84 | -84,790.27 | 127,643.86 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 加：营业外收入 | 220.83 | 2,126.05 | 2,420.55 | 8,174.23 |
| 减：营业外支出 | 833.98 | 22,428.89 | 8,044.65 | 27,135.86 |
| 四、利润总额（亏损以“-”号填列） | -32,602.24 | 93,590.00 | -90,414.37 | 108,682.23 |
| 减：所得税费用 | -4,854.06 | 25,370.38 | 6,713.68 | 30,737.22 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| （一）按所有者归属分类 | | | | |
| 1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列） | -43,241.33 | -16,295.46 | -135,324.11 | 36,473.53 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 15,493.15 | 84,515.07 | 38,196.07 | 41,471.48 |
| （二）按经营持续性分类 | | | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -27,748.18 | 68,219.62 | -97,128.05 | 77,945.01 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | - | - | - | - |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 3,344.98 | 16,102.52 | -1,636.31 | 15,344.44 |
| （一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 1,563.53 | 9,737.64 | 279.88 | 5,252.92 |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | - | -225.09 | -766.22 | 1,894.47 |
| 2.将重分类进损益的其他综合收益 | 1,563.53 | 9,962.73 | 1,046.10 | 3,358.45 |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 1,781.45 | 6,364.88 | -1,916.19 | 10,091.52 |
| 七、综合收益总额 | -24,403.21 | 84,322.14 | -98,764.35 | 93,289.45 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -41,677.80 | -6,557.82 | -135,044.23 | 41,726.45 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 17,274.59 | 90,879.95 | 36,279.87 | 51,563.00 |
| 八、每股收益 | - | - | - | - |
| 基本每股收益 | - | - | - | - |
| 稀释每股收益 | - | - | - | - |

图表五-5 广开控股最近三年及一期现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 236,995.20 | 1,379,029.88 | 837,901.26 | 733,733.50 |
| 处置交易性金融资产净增加额 | 24,456.76 | -48,207.95 | -11,772.08 | 84,903.87 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 19,694.53 | 88,319.08 | 98,552.64 | 109,715.36 |
| 拆入资金净增加额 | 9,000.03 | 56,999.99 | 13,814.93 | - |
| 回购业务资金净增加额 | 48,133.99 | 134,723.20 | -63,538.23 | 80,269.15 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | 53,430.72 | -331.58 | -26,827.19 | 77,051.97 |
| 收到的税费返还 | 1,249.94 | 23,736.96 | 53,355.22 | 1,901.18 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 24,847.86 | 181,848.99 | 294,645.92 | 269,687.08 |
| 经营活动现金流入小计 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 289,142.27 | 1,289,675.17 | 860,982.46 | 676,119.61 |
| 拆出资金净增加额 | -10,468.63 | 46,616.34 | -77,903.47 | 98,975.71 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 6,127.84 | 17,352.64 | 14,281.42 | 16,886.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 46,115.29 | 146,721.24 | 142,939.30 | 130,789.38 |
| 支付的各项税费 | 28,272.47 | 161,785.12 | 88,096.85 | 86,569.55 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 42,540.72 | 159,557.53 | 147,393.79 | 223,557.38 |
| 经营活动现金流出小计 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 收回投资收到的现金 | 671,190.68 | 1,892,671.88 | 3,812,814.56 | 1,591,886.69 |
| 取得投资收益收到的现金 | 24,460.68 | 106,470.80 | 97,540.24 | 92,841.25 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 13.60 | 1,828.27 | 10,597.13 | 5,978.47 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,583.17 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 323,177.68 | 294,433.20 | 189,437.87 | 178,233.72 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 291,217.88 | 516,186.21 | 344,845.08 | 321,634.11 |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| 投资支付的现金 | 304,082.29 | 2,853,909.25 | 3,725,494.02 | 2,607,785.11 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 41,527.14 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 316,770.04 | 194,098.70 | 203,849.50 | 553,746.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 吸收投资收到的现金 | 110,005.00 | 803,151.89 | 370,313.69 | 919,102.39 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 105.00 | 5917.40 | 17,463.69 | 587,261.33 |
| 取得借款收到的现金 | 1,470,435.46 | 4,558,404.50 | 3,636,292.61 | 3,458,358.48 |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 29,735.61 | 351,140.02 | 284,696.17 | 351,313.94 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,052,787.01 | 3,394,747.38 | 3,314,807.80 | 2,505,728.82 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 79,197.31 | 322,729.24 | 335,157.28 | 309,429.33 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | 45,049.12 | 47,665.60 | 1,300.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 350,539.18 | 476,828.33 | 539,340.56 | 437,859.38 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -222.54 | -5,225.77 | -4,076.79 | 178.80 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 | 2,048,272.68 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 2,437,933.60 | 2,187,652.10 | 1,948,865.88 | 2,034,346.47 |

(二) 财务状况及主要财务指标分析

以下财务分析基于广开控股提供的标准无保留意见的 2021 年审计报告、2022 年审计报告、2023 年审计报告的合并财务报表及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据。

1、资产和负债情况

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股资产总额分别为 12,169,255.07 万元、13,065,346.01 万元、15,137,913.49 万元和 15,365,430.45 万元。随着广开控股经营规模的不断扩大，资产规模得到快速扩张。2023 年广开控股理财产品、权益工具、债务工具、结构性存款、资管类产品增加导致交易性金融资产大幅上升，房屋及建筑、机械设备增加导致固定资产上升。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股流动资产的比例分别为 49.80%、48.16%、48.37%和 47.45%，非流动资产的比例分别为 50.20%、51.84%、51.63%和 52.55%

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股的总负债分别为 7,656,994.34 万元、8,395,963.63 万元、9,867,656.66 万元和 10,340,021.61 万元，总体呈增长趋势；其中，流动负债分别为 3,509,645.92 万元、3,913,475.92 万元、4,429,460.37 万元和 4,168,565.27 万元，分别占负债总额的 45.84%、46.61%、44.89%和 40.31%；非流动负债分别为 4,147,348.42 万元、4,482,487.71 万元、5,438,196.28 万元和 6,171,456.34 万元，分别占负债总额的 54.16%、53.39%、55.11%和 59.69%。

2、收入及盈利水平

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股营业总收入分别为 811,368.13 万元、934,455.52 万元、1,421,206.49 万元和 240,787.12 万元。2024 年 1-3 月营业总收入同比小幅下滑 1.96%。最近三年，广开控股营业收入增长明显，2023 年广开控股营业总收入较 2022 年增加 486,750.97 万元，增幅 52.09%，主要系高端装备制造板块收入大幅增长，下属子公司物业销售收入大幅增加导致项目投资运营板块收入同比上升 915.89%所致；2022 年广开控股营业总收入较 2021 年增加 123,087.39 万元，增幅为 15.17%，主要系当年新增合并上市公司上海泰胜风能装备股份有限公司导致收入同比增加。

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股分别实现营业毛利润 201,060.78 万元、197,196.52 万元、382,622.98 万元和 64,074.37 万元；毛利率分别为 24.78%、21.10%、26.92%和 26.61%，整体呈上升趋势。2023 年毛利率较 2022 年上升主要系毛利率较高的科技园区建设运营占比提高所致。

2021-2023年度和2024年1-3月，广开控股分别实现净利润77,945.01万元、-97,128.05万元、68,219.62万元和-27,748.18万元。2024年1-3月净利润较上年同期下降53,128.78万元，降幅为209.33%，主要系股票二级市场下滑所致；2023年净利润较2022年增加165,347.67万元，主要系2022年度因汇兑损益波动等原因导致大幅亏损，2023年度汇率平稳且业务盈利所致；2022年度广开控股净利润为-97,128.05万元，主要系财务费用和信用减值损失大幅增加，而公允价值变动收益大幅减少所致，具体如下：

(1) 销售费用。2022年销售费用较上年同期增加8,604.94万元，增幅49.29%，主要是由于子公司广州黄埔君澜酒店有限公司2021年5月投入运营，2022年较2021年增加3,764.23万元销售费用；子公司北京利德曼生化股份有限公司营业收入增加导致销售费用相应增加1,451.06万元。

(2) 财务费用。2022年广开控股财务费用较上年同期增加124,223.47万元，增幅145.29%，主要是由于利息费用受带息负债增加、财政贴息减少的影响，同比增加37,239.83万元，汇兑净损失受汇率波动影响，同比增加93,456.43万元。

(3) 信用减值损失。2022年广开控股信用减值损失较上年同期增加约15,590.13万元，增幅1,525.59%，主要是子公司受所持金融资产估值下降、计提信用减值损失的影响，其中主要是债券投资减值和股票质押回购业务减值。

(4) 公允价值变动损益。2022年广开控股公允价值变动损益较上年同期减少13,909.41万元，降幅28.53%，受到市场行情波动影响，公司持有的股票、资管产品等产生的公允价值变动损失，粤开证券本期证券自营业务及私募股权项目估值同比下降。

(5) 投资收益。2022年度广开控股投资收益较上年同期减少33,344.57万元，降幅21.03%，主要是由于子公司凯得金服旗下广州科创上年同期出售8个项目投资收益大幅增加，本期无此类业务，粤开证券本期受市场行情影响，投资收益同比减少所致。

综上所述，广开控股2022年大幅亏损主要系非经常性损失对利润造成较大侵蚀，主要受美元升值、上市公司二级市场股价及煤炭价格波动影响。该利润

亏损情况未对广开控股偿债能力和经营情况产生重大影响。2023 年随着外汇市场平缓、煤价下调，净利润扭亏为盈，为 68,219.62 万元。2024 年 1-3 月，广开控股净亏损 2.77 亿元，较 2023 年同期下降 53,128.78 万元，主要系股票二级市场下滑，公允价值变动收益为负所致。

3、偿债能力分析

图表五-6 广开控股偿债能力各项数据

| 项目 | 2024 年 3 月末 /2024 年 1-3 月 | 2023 年末 /2023 年度 | 2022 年末 /2022 年度 | 2021 年末 /2021 年度 |
|----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率 (倍) | 1.75 | 1.65 | 1.61 | 1.73 |
| 速动比率 (倍) | 1.41 | 1.35 | 1.30 | 1.46 |
| 资产负债率 (%) | 67.29 | 65.19 | 64.26 | 62.92 |
| EBITDA (亿元) | - | 41.45 | 27.23 | 34.68 |
| EBITDA 利息保障倍数 (倍) | - | 1.53 | 1.01 | 1.53 |

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股的流动比率分别是 1.73、1.61、1.65 和 1.75，速动比率分别是 1.46、1.30、1.35 和 1.41，短期偿债能力基本保持稳健。

截至 2021-2023 年末和 2024 年 3 月末，广开控股资产负债率分别为 62.92%、64.26%、65.19%和 67.29%，资产负债结构较为健康，长期偿债能力较强。

4、现金流分析

图表五-7 广开控股现金流数据

单位：万元

| 项目 | 2024 年 1-3 月 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|----------------------|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 16,079.07 | -5,589.48 | 20,342.14 | 124,363.69 |
| 经营活动现金流入 | 417,809.03 | 1,816,118.57 | 1,196,132.48 | 1,357,262.10 |
| 经营活动现金流出 | 401,729.96 | 1,821,708.04 | 1,175,790.34 | 1,232,898.41 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 106,772.41 | -1,268,790.00 | -203,742.76 | -1,614,225.98 |
| 投资活动现金流入 | 1,018,842.63 | 2,295,404.16 | 4,111,972.97 | 1,868,940.13 |
| 投资活动现金流出 | 912,070.22 | 3,564,194.15 | 4,315,715.73 | 3,483,166.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 127,652.56 | 1,518,391.46 | 101,996.83 | 1,475,757.29 |
| 筹资活动现金流入 | 1,610,176.06 | 5,712,696.41 | 4,291,302.47 | 4,728,774.81 |

| | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 筹资活动现金流出 | 1,482,523.50 | 4,194,304.96 | 4,189,305.64 | 3,253,017.52 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 250,281.50 | 238,786.22 | -85,480.58 | -13,926.21 |

(1) 经营活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股经营活动产生的现金流量净额分别为 124,363.69 万元、20,342.14 万元、-5,589.48 万元和 16,079.07 万元。

2024 年一季度广开控股经营活动产生的现金流量净额较上年同期相比由负转正，主要系代理买卖证券收到的现金净额及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额大幅上升所致；2023 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额为-5,589.48 万元，较 2022 年同期下降 25,931.62 万元，降幅为 127.48%，主要系支付各项税费大幅增加所致；2022 年度广开控股经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 104,021.55 万元，主要系子公司开发区投控本年开发项目的支出增加，子公司粤开证券受市场行情影响，当期融出资金规模增加额、客户交易资金余额、当期债券回购规模同比减少所致。

(2) 投资活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股投资活动产生的现金流量净额分别为-1,614,225.98 万元、-203,742.76 万元、-1,268,790.00 万元和 106,772.41 万元。

2024 年一季度广开控股投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 438,293.56 万元，主要系收回投资及收到其他与投资活动有关的现金大幅增加所致；2023 年度投资活动产生的现金流量净额相比 2022 年度减少 1,065,047.24 万元，主要系投资活动收回的现金下降所致；2022 年度广开控股投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加了 1,410,483.22 万元，主要系本期出售理财产品、国债、股票等引起收回投资收到的现金同比增加，支付其他与投资活动有关的现金同比减少所致。

(3) 筹资活动现金流分析

2021-2023 年度和 2024 年 1-3 月，广开控股筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,475,757.29 万元、101,996.83 万元、1,518,391.46 万元和 127,652.56 万元。

2024 年一季度广开控股筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 903,490.08 万元，主要系偿还较多债务及支付其他与筹资活动有关的现金增长所

致；2023 年度筹资活动产生的现金流量净额增加了 1,416,394.63 万元，增幅 1,388.67%，主要系吸收投资收到的现金增加所致；2022 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少了 1,373,760.46 万元，主要系融资规模减少，吸收投资收到的现金相较于 2021 年减少且偿还债务支付的现金同比增加所致。

七、合法经营及商业信用情况

（一）资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 13 日出具的《广州开发区控股集团有限公司 2024 年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字[2024]跟踪 0591 号），广开控股的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二）失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家统计局网站、国家税务总局网站，广开控股最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融严重失信人的情形。

八、广开控股或其同一控制下的关联方拟认购基础设施基金份额情况

广开控股作为原始权益人或其同一控制下的关联方参与战略配售，认购本基金份额不低于基金发售份额的 35%。

九、广开控股募集资金用途

（一）募集资金规模及使用结构

根据广开控股向国家发改委申报材料和交流获悉，在基金发行以及相关交易完成后，广开控股在缴纳税费后将参照 958 号文要求，90%（含）以上的净回

收资金（指扣除用于偿还相关债务、缴纳税费、按规则参与战略配售等的资金后的回收资金）应当用于在建项目或前期工作成熟的新项目。在本项目中，预计回笼资金约为 11.44 亿元，其中 11 亿元拟用于新投资项目，包括投向粤港澳大湾区生物安全创新港项目 3 亿元，广州知识城国际创新驱动中心项目 8 亿元。

（二）募集资金拟投资项目情况

2022 年 9 月 23 日，广开控股出具了《承诺函》，承诺内容包括“本公司募集资金系用于符合国家政策、法律法规和本公司主营业务的用途，本公司承诺本次募集资金用途情况真实有效。”

图表五-8 募集资金拟投资项目

| 类别 | 募集资金投资项目情况 | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 项目名称 | 粤港澳大湾区生物安全创新港项目 | 广州知识城国际创新驱动中心 |
| 项目总投资（亿元） | 14.82 | 36.71 |
| 项目资本金（亿元） | 3.00 | 7.34 |
| 项目资本金缺口（亿元） | 0.00 | 0.00 |
| 建设内容和规模 | <p>粤港澳大湾区生物安全创新港定位为全球顶尖的生物安全科技创新基地，为企业提供全方面、优质的服务，加快生物安全科技成果转化，打造具有全球创新资源影响力的科技成果转化中枢。</p> <p>项目首期用地规模约 3.6 万平方米，建设面积约 14 万平方米，建设 5 栋厂房，包含研发、办公、生产等功能；二期计划用地 0.8 万平方米（以实际出让为准），建筑面积约 6 万平方米，作为首期用地的配套用地，现暂未取得用地，规划建设研发、办公、公寓等配套功能。</p> | <p>广州知识城国际创新驱动中心项目旨在建设涵盖创新研发平台、总部经济办公、高端科技金融和人才服务等产业链全覆盖的国际一流科创产业园区。本投资项目建设包含 01#、02#、03#、04# 共四个地块，其中地块 2 和地块 4 为自持地块。</p> <p>地块 02# 可建设用地面积 36,923.5 平方米，地上计容面积 131,000 平方米，功能定位为创业孵化基地和企业服务中心。</p> <p>地块 04# 可建设用地面积 23,355 平方米，地上计容面积 155,800 平方米，功能定位为总部经济区。</p> |
| 前期工作进展 | <p>项目已获取《广东省企业投资项目备案证》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》。截至 2024 年 3 月末，一期用地：已完成整体竣工。二期用地：地块暂未出让，区土储中心正开展地块组卷报批流程。</p> | <p>项目已获取《土地证》《建设用地规划许可证》《工程规划许可证》《施工许可证》。截至 2024 年 3 月末，2 号地块：A1 栋主体结构封顶，A1 栋砌筑完成 100%；C6~C9 栋精装修、园林基本完工；B7 栋外立面基本完工，精装修施工中。4</p> |

| | | |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| | | 号地块：西侧 A2 栋、裙楼及地下室三层主体结构已完成。H 栋钢板桩施工已完成 100%。 |
| 开工时间 | 首期用地：2021 年 8 月 二期用地：计划 2024 年 | 2019 年 12 月 |
| 拟使用募集资金规模 | 3.00 亿元 | 8.00 亿元 |
| 募集资金投入项目的具体方式 | 发放股东借款 | 发放股东借款 |

注：1、前期工作进展指：(1) 概念阶段；(2) 已纳入国家重大战略范围，已列入中长期发展规划、区域和行业专项规划等，说明具体战略或规划的名称及其关于本项目的相关表述；(3) 已取得或正在办理项目审核备案、土地、规划、环评等手续，已取得的手续需说明批复部门、文号和日期；(4) 已开工建设，说明开工时间及预计竣工时间。

2、股东指实际分配到募集资金的项目公司股东或广开控股及其股东。

十、广开控股应承担的义务

广开控股应承担以下义务：

不得侵占、损害基础设施基金所持有的创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区项目；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；确保创新基地、创意大厦园区、创新大厦园区项目真实、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。

十一、原始权益人承诺函

(一) 申报发改委阶段的相关承诺

广开控股于 2022 年 9 月 23 日出具承诺函，承诺：

(1) 本公司在本项目中所提供的申报材料是真实、有效、合规、完备的，不存在提供虚假材料、误导性陈述或重大遗漏的情形。

(2) 本公司近 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。

(3) 本公司在本项目所涉基础设施项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

(4) 本公司在本项目的申报材料中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，并承担相应的法律

责任。除已在申报材料中披露的资产转让限定条件外，本项目所涉基础设施项目不存在法律法规、政策文件、投资管理手续、土地出让转让手续、项目合同协议、园区管理办法等各种相关规定或协议中，对项目土地使用权、股权、经营收益权、建筑物及构筑物等转让或相关资产处置，有任何限定条件或特殊规定、约定的情况。

(5) 本公司在本项目申报材料中陈述的募集资金拟投资的固定资产投资项目情况真实。

(6) 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳(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責任。

(7) 基础设施 REITs 发行或存续期间，本公司承诺采取本项目申报材料中列明的关于运营管理安排的保障措施，促进本项目所涉基础设施项目持续健康平稳运营。

(二) 申报中国证监会、深圳证券交易所阶段的相关承诺函

1、广开控股于 2023 年 6 月 8 日出具承诺函，承诺：

(1) 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以及本次申报所提供的文件和材料均真实、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) 本次基础设施基金不存在虚假申报发行情形，若本次基础设施基金被有权机构认定为存在虚假申报发行情形的，本公司承诺连带购回本次基础设施基金全部基金份额。

(3) 不侵占、损害基础设施基金所持有的基础设施项目；

(4) 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；

(5) 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；

(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) 基础设施 REITs 发行或存续期间，如税务部门要求补充缴纳发行基础设施 REITs 过程中可能涉及的土地增值税等相关税费，本公司将按要求缴纳（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責任；

(8) 履行法律法规及相关协议约定的其他义务。

2、广开控股于 2023 年 6 月出具《关于按期完成项目公司反向吸收合并的承诺函》，承诺：

本公司承诺将敦促广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司根据本次基础设施公募基金招募说明书及相关吸收合并协议的安排，按期完成广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创肆号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创伍号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司吸收合并广州三创陆号产业园区运营管理有限责任公司的相关工作。若本次吸收合并工作在本次基础设施公募基金发行首年未按期完成，本公司将对本次基础设施公募基金发行首年和广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司、广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司当年缴纳所得税支出进行补足承担。

3、广开控股于 2023 年 6 月出具承诺函，就基础设施项目中的租赁备案合同备案事宜向基础设施基金作出如下承诺：

本公司承诺，如项目公司因基础设施项目所涉租赁合同的在项目公司股权转让交割日前的备案情况而被处以行政处罚或被追究相关责任或遭受任何损失的，由本公司全部承担该等款项、费用、税款、罚金或整改成本，并赔偿项目公司所遭受的全部损失。

4、广开控股于 2023 年 11 月出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

(1) 在本公司或本公司同一控制下的关联方持有基础设施基金份额期间，本公司将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，

避免可能出现的利益冲突。

(2) 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用基础设施基金份额持有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。

(3) 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

(4) 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

第六章 基础设施项目运营管理安排

一、运营管理安排

基金管理人委托外部管理机构对基础设施项目进行运营管理。

本基金成立时拟初始投资的基础设施项目由基金管理人委托外部管理机构凯云发展进行运营管理，外部管理机构为基础设施项目设立独立项目部门并配备具有基础设施项目运营经验的专业人员负责基础设施项目运营管理。基金管理人、资产支持证券管理人、项目公司与外部管理机构签署相关运营管理协议，外部管理机构凯云发展为各基础设施项目提供运营管理服务并接受基金管理人和其他相关方（如有）的监督。

经基金管理人同意，外部管理机构可选聘具有相应资质的专业机构为运营管理协议项下基础设施项目的委托运营管理提供辅助性服务，包括但不限于：广告发布服务、招商代理服务、绿化及景观管理、专业维保服务、保洁服务、安保服务、垃圾清运服务、消防服务、通讯专业技术性服务、房产中介服务、人事代理服务、招投标代理服务、工程监理服务、工程项目管理服务、设施设备维保服务，以及其他基金管理人认可的非主体、非关键性等辅助性服务事项。

外部管理机构可根据运营管理协议的约定将运营管理协议项下的部分辅助性服务转委托给第三方，但不得将全部职责或主要管理职责转委托给第三方，外部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，外部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，并与该等第三方服务提供者书面确认其将严格遵守基础设施项目相关法律法规及运营管理协议的要求。外部管理机构应勤勉尽职地对第三方服务提供者工作进行监督，且辅助性服务的转委托不减少或免除外部管理机构应向基金管理人及项目公司承担的运营管理职责。

运营管理协议初始期限（自运营管理协议生效之日起至 2028 年 12 月 31 日）届满后，如基础设施项目及市场情况未发生重大实质变化的，双方积极推进续约；续签的运营管理协议原则上不对《基金合同》中已披露的运营管理事项相

关内容进行更改。

运营管理协议条款后续可根据实际情况进行调整和变更，在对基金份额持有人利益无实质性不利影响或变更内容不涉及《基金合同》当事人权利义务关系发生重大变化的情况下，基金管理人将相应修改基金法律文件，不需召开基金份额持有人大会审议。请投资者关注更新的基金招募说明书或相关公告中披露的运营管理安排。

（一）运营管理职责及要求

1、根据运营管理协议，外部管理机构应按如下要求为基金管理人和基础设施项目提供各项服务，并承担相应运营管理职责：

（1）负责制订基础设施项目的年度商业计划（以下简称“年度商业计划”），协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议，经基金管理人审批后落实执行。年度商业计划应包括营销推广策略计划、运营计划和资本性支出计划等。外部管理机构负责落实经审批后的年度商业计划，并按季度编制及向项目公司执行董事和基金管理人上报年度商业计划执行报告。

（2）负责制订基础设施项目的运营预算（以下简称“运营预算”），协助项目公司逐层上报至基金管理人进行审议；负责落实经审批后的运营预算，并按季度编制及向项目公司执行董事和基金管理人上报预算执行报告。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）负责拟定基础设施项目的经营价格方案，包括租赁价格标准、园区管理服务收费标准及其他经营收费标准等。协助项目公司将经营价格方案逐层上报至项目公司执行董事审批及报告基金管理人，并负责落实经审批通过的项目经营价格方案。

（4）派驻基础设施项目专业营销团队，负责基础设施项目的营销推广、招商渠道建设及客户招商工作，包括但不限于营销推广活动和招租招商工作的策划、组织、实施，招商渠道的建设及维护，客户跟进及落实租赁等工作以及代表项目公司对营销活动等涉及的采购事项实施对外招标，协助进行合同谈判和

签署等。

(5) 负责每季度末提供市场报告，包括周边竞争性物业经营情况收集、区域市场研究分析，给予基础设施项目适当的市场定位，并根据其专业判断提供市场竞争策略、租金水平、营销推广措施的相关建议，供项目公司逐层上报至基金管理人参考决策。

(6) 负责制定标准租赁合同格式文本并经项目公司执行董事审批同意；协助项目公司签署基础设施项目运营过程中需要签署的所有合同文本及相关合同的续签（例如签署租赁意向书、续租合同或新增租赁合同等相关文件）。监督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和基金管理人汇报前述情况。

(7) 根据费用清缴及清退流程要求，代表项目公司向租户催缴租金及其他相关费用，催收欠款，清退未按租赁合同约定交还租赁房屋和设施设备的租户，同时将催收情况及清退情况报备项目公司。按租赁合同约定，协助项目公司向承租人退回租赁保证金（如涉及）。

(8) 代表项目公司申请并取得合法签订和执行经营合同所需的外部批准和登记（包括但不限于当地主管部门要求的租赁备案登记）；为基础设施项目申请、维持并更新基础设施项目运营所必需的一切使用证书、证照和经营许可。

(9) 负责制定基础设施项目的财产保险、公众责任险以及其他必要保险险种的投保方案，代表项目公司为基础设施项目选择并购买财产一切险、公众责任险和法律法规规定的其他险种，确保以项目公司名义进行投保且项目公司为唯一受益人获得保单。

(10) 经基金管理人和项目公司授权，代表和协助项目公司就改造维修工程等采购事项实施对外招标、进行合同谈判和签署、实施工程监督及竣工验收（质量验收）等（由外部管理机构自行出资执行的维修工程及政府行政指导的升级改造除外）。

(11) 基于基金管理人审批确认后的年度商业计划中的资本性支出计划，

负责就具体事项制定操作方案，并协助项目公司落实执行，以保持基础设施项目处于良好的运营状态。

(12) 安排基础设施项目专业园区管理服务团队，为基础设施项目提供园区管理服务，包括但不限于负责基础设施项目安全管理工作、园区运营管理服务、绿化保洁、消防安保、资产盘点及维修维护保养、客户入园服务、客户在园服务、客户退园手续、装修管理等工作。

(13) 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，包括但不限于应急管理、安全生产、消防检查、环保、各项申报等工作。

(14) 经基金管理人同意，代表项目公司出席各类活动，例如各类政府部门举办的活动、行业内活动、各项接待、各类客户活动。

2、外部管理机构应支持和协助基金管理人和项目公司完成基础设施项目的运营管理工作并提供如下运营服务，下述运营事项不构成委托代理事项，外部管理机构无权就下述事项代表基金管理人或项目公司对外作出相关行为或签署相关协议，项目公司及基金管理人依法应当承担的责任不因此而免除：

(1) 协助基金管理人及时办理基础设施项目印章证照、账册合同、账户管理权限和运营档案资料交割。

(2) 协助基金管理人及其指定专人建立、保存、管理相关档案与资料，包括但不限于租赁合同等各项运营管理合同、各类工程图纸、档案及工程建设招标采购及竣工资料、租赁档案资料、承租人档案资料、各类台账、实施管理和服务工作中的各种制度、规程、流程、记录、图表、函件等。

(3) 派驻专业的财税服务团队，协助项目公司及基金管理人指派的财务管理人员进行财务税务处理及财务税务档案管理。

(4) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常运营的资金划转。

(5) 在基金管理人及项目公司授权范围内协助项目公司进行日常印鉴【包括实体印鉴和电子印鉴（如有）】、证照管理，如项目公司财务章、合同专用章、发票专用章。非经基金管理人同意，项目公司和外部管理机构不得制作或授权使用其他印章，但外部管理机构应代表项目公司申请、维持并更新运营所必须的一切使用证书、证照和经营许可等。

(6) 协助项目公司解决、处理基础设施项目经营过程中产生的与承租人之间的纠纷。如需对承租人、担保人（如有）提起诉讼、仲裁或启动其他相关司法程序时，应协助项目公司及时提起诉讼、仲裁、申请强制执行或启动其他相关司法程序，通过前述程序维护项目公司和基础设施项目的利益。如外部管理机构判断基础设施项目可能涉及诉讼或仲裁的，应及时报项目公司执行董事审批，并上报基金管理人。

(7) 协助项目公司申请相关政府补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项，申请创新试点、示范项目等各类荣誉。特别的，如外部管理机构以自身的名义为包含运营管理协议项下基础设施项目在内的资产申请相关政府补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项的，若相关款项系划付至外部管理机构的银行账户的，外部管理机构应当在收到补贴、补助、奖励金或者其他类型的款项后 10 个工作日内将归属于运营管理协议项下基础设施项目的相关款项划付至项目公司监管账户。

(8) 在基金管理人、项目公司授权范围内的其他需协助事项。

(二) 外部管理机构考核

基金管理人每年按照运营管理协议的约定对外部管理机构上一年度服务工作进行考核评价，当出现下述情况之一的，视为履职不合格，基金管理人有权提交基础设施基金的基金份额持有人大会投票表决是否解聘外部管理机构：

1、基础设施项目连续两年的年度运营净收入低于对应运营预算净收入的 90%的；

2、运营管理协议有效期内，园区服务累计 5 个季度三个项目平均考核分数

或累计 8 次单个项目考核分数低于 90 分的。

（三）项目资金收支及风险管控安排

1、项目公司账户设置

项目公司原则上仅设立和保留监管账户和基本户两个账户。运营管理协议生效后，项目公司原则上不再开立其他账户，如确需开立其他银行账户的，经基金管理人同意后完成开户流程并由基金管理人对该等账户进行监管，具体监管方式以届时协商一致为准。项目公司及外部管理机构应当为基金管理人和资产支持证券管理人开通项目公司全部账户的网银查询权限。

运营管理协议生效时，若项目公司除了监管账户和基本户外还开立了其他银行账户的，外部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，并将监管账户外其他账户余额（如有）拨付至监管账户。

2、项目公司的收支管理

运营管理协议生效后的归属于基础设施基金的基础设施项目运营、管理和处置收入（如有）如果仍然按照原路径划入项目公司和/或外部管理机构原收款账户，项目公司、外部管理机构应在收到该等款项之后的 10 个工作日内向项目公司的监管账户划付，并应同步将该等划款事宜以邮件形式通知基金管理人。

项目公司监管账户主要用于接收项目公司所有收入和现金流入（包括但不限于运营收入、股东增资及借款、贷款、合格投资收益），并且向计划管理人（代表专项计划）偿还标的债权本息、向股东分配股息、红利（如有）等股权投资收益、进行合格投资、向外部管理机构支付运营管理费、根据监管协议约定的划款指令向基本户划付资金，以及支付基金管理人认为必要的其他款项。项目公司基本户主要用于接收项目公司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、合格投资、支付给外部管理机构的运营管理费及基金管理人认为有必要支付的

其他款项)。

项目公司对外支付款项时，需履行项目公司内部审批流程，经基金管理人指派的财务管理人员审批，并经监管银行审核后方可对外支付。

(四) 外部管理机构的解聘和更换

1、如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人可通过向外部管理机构发出书面通知而立即解聘外部管理机构并提前终止运营管理协议，不需召开基金份额持有人大会且无需承担任何违约责任：

(1) 外部管理机构专业资质、人员配备等发生重大不利变化已无法继续履职；

(2) 外部管理机构因故意或重大过失给本基金造成重大损失；

(3) 外部管理机构依法解散、被依法撤销、被依法宣告破产或者出现重大违法违规行为；

(4) 中国证监会规定的其他情形（如有，包括但不限于：监管机构对外部管理机构服务资质提出新的规定或要求，外部管理机构不符合该等规定或要求）。

2、除发生前述外部管理机构法定解聘情形外，如果外部管理机构发生下列情形之一时，基金管理人有权按照法律法规、基金法律文件规定召开基金份额持有人大会并提出解聘外部管理机构的相关议案，如基金份额持有人大会决议解聘外部管理机构的，基金管理人有权提前终止运营管理协议，且无需承担任何违约责任：

(1) 外部管理机构的考核不达标，履职不合格的情形：

1) 基础设施项目连续两年的年度运营净收入低于对应运营预算净收入的90%的；

2) 运营管理协议有效期内，园区服务累计5个季度三个项目平均考核分数或累计8次单个项目考核分数低于90分的。

(2) 外部管理机构擅自改变基础设施项目使用用途，可能对本基金的利益造成重大不利影响的；

(3) 基金管理人发现外部管理机构怠于履行运营管理协议项下的职责且可能对本基金的利益造成重大不利影响；

(4) 外部管理机构未能采取充分、适当的措施防范利益冲突，可能对本基金的利益造成重大不利影响；

(5) 外部管理机构超越运营管理协议的约定范围和基金管理人的授权范围从事特定事项；

(6) 外部管理机构不当履职导致单个项目公司三次以上受到行政处罚决定；不当履职导致单个项目公司三次以上对外承担违约责任；

(7) 基础设施项目任一季度末的平均出租率低于 70%，基础设施项目的平均出租率=基础设施项目已出租面积总和/基础设施项目总可出租面积；

(8) 基础设施项目任一季度的平均月租金水平环比下跌超过（含）20%，基础设施项目季度的平均月租金水平=（当季租金收入/3）/[（当季季初已出租面积+当季季末已出租面积）/2]；

(9) 法律法规及中国证监会规定的和《基金合同》、运营管理协议约定的其他情形。

3、外部管理机构的解聘和更换程序

发生法定解聘情形的，基金管理人应立即向外部管理机构发送书面解聘通知，无需召开基金份额持有人大会，并可在上述法定解聘情形发生之日起 6 个月内选聘新任运营管理机构；

发生需经基金份额持有人大会决议的解聘情形的，基金管理人应当召集基金份额持有人大会决议是否解聘外部管理机构。为免疑义，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。

外部管理机构职责终止的，外部管理机构应妥善保管基础设施项目运营管理业务资料，及时按照法律法规和运营管理协议约定向基金管理人或其指定的主体办理业务移交手续；新任运营管理机构办理完毕业务移交手续前，原外部管理机构应依据法律法规和运营管理协议的规定继续履行相关职责，并保证不对基础设施项目和基金管理人的利益造成损害。原外部管理机构在继续履行相关职责期间，仍有权按照运营管理协议的规定收取相应的管理服务费。

(五) 基金管理人对外部管理机构的管理监督

1、基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司有权定期和不定期对外部管理机构进行现场和非现场检查，外部管理机构应当配合基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司的监督管理。

2、基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司有权对外部管理机构的履职情况进行监督检查，包括但不限于：执行年度商业计划和运营预算的情况，基础设施项目的日常运营管理情况，基础设施项目的维修改造和资本性支出情况，外部管理机构的决策流程制度和历次决策情况，外部管理机构执行运营管理职责的行为是否损害项目公司利益，以及其他与基础设施项目运营管理相关的事项。

3、经基金管理人和资产支持证券管理人书面通知，外部管理机构应向基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司提供与基础设施项目运营管理相关的信息或配合进行现场检查；外部管理机构提供信息、配合现场检查时不得收取任何费用。

4、外部管理机构未及时配合基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司而给任一方造成损失的，应当予以赔偿。基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司在进行监督检查时存在不当行为、给外部管理机构造成损失的，应当予以赔偿。

5、外部管理机构履行职责不符合法律法规规定和运营管理协议约定的，基金管理人、资产支持证券管理人和项目公司应当责令其整改；外部管理机构拒

不改正或情节严重的，应当承担违约责任。

（六）定期报告与临时报告

外部管理机构应根据基础设施基金、专项计划的法律文件和监管披露要求，定期向基金管理人提供相关披露所需材料。

外部管理机构应定期向基金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、半年度报告、季度报告）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性影响的其他重大事项时，外部管理机构应在重大事件发生当日按运营管理协议约定向基金管理人和计划管理人报告相关事项并提供有效的解决方案和建议措施。

二、外部管理机构的基本情况

（一）设立、存续情况

图表六-1 基础设施项目外部管理机构基本情况

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 企业名称 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 企业类型 | 其他股份有限公司 |
| 成立日期 | 2009年12月10日 |
| 统一社会信用代码 | 914401166986609822 |
| 注册资本 | 10,909.0909万人民币 |
| 法定代表人 | 刘建春 |
| 注册地址 | 广州市黄埔区科学大道60号2901-2905房 |
| 经营范围 | 园区管理服务；住房租赁；物业管理；会议及展览服务；专业设计服务；停车场服务；企业管理咨询；建筑物清洁服务；外卖递送服务；住宅室内装饰装修；餐饮服务；住宿服务；酒类经营；理发服务 |
| 登记状态 | 在营（开业）企业 |

（二）历史沿革

1、有限公司设立

2009年8月10日，广州凯得控股有限公司（以下简称“凯得控股”，凯云发展现控股股东广州开发区控股集团有限公司前身）第四届董事会通过[2009]8号

董事会决议，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（以工商部门核准为准），注册资本 3800 万元。

2009 年 11 月 9 日，广州经济技术开发区管理委员会办公室向凯得控股出具穗开外收[2009]290 号《区党工委、管委会办公室公文办理情况复函》，同意由开发区投控成立广州凯得国际会议中心经营管理有限公司（具体以工商局核准为准）。同意暂安排经费 2000 万元通过增资开发区投控用于注册成立该新项目公司，所需资金在财政融资户代垫。

2009 年 11 月 30 日，广州市工商行政管理局萝岗分局签发（穗）名预核内字[2009]第 08200911300006 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准的企业名称为“广州凯云物业管理有限公司”（即上述广州凯得国际会议中心经营管理有限公司）。

2009 年 12 月 2 日，投资人开发区投控申请设立广州凯云物业管理有限公司，注册资本为 2,000.00 万元。

2009 年 12 月 4 日，广东正中珠江会计师事务所有限公司出具广会所验字（2009）第 09005880010 号《凯云物业验资报告》，截至 2009 年 12 月 3 日，广州凯云物业管理有限公司已收到开发区投控缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 2,000.00 万元，实收资本占注册资本的 100%。

2009 年 12 月 10 日，广州市工商行政管理局萝岗分局向广州凯云物业管理有限公司签发《企业开业通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司设立。

广州凯云物业管理有限公司设立时，股东情况及持股比例如下：

图表六-2 股东情况及持股比例一

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|----------------------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州永龙建设投资有限公司 ⁴¹ | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |

⁴¹开发区投控曾用名，简称“永龙建设”。

| | | | | |
|----|----------|----------|---|---------|
| 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |
|----|----------|----------|---|---------|

2、第一次股权无偿划转

2012年，开发区投控与凯得控股签订《凯云物业股权划转协议》，约定开发区投控将所持有的广州凯云物业管理有限公司100%股权全部无偿划转至凯得控股。股权划转总价值为19,563,011.75元，并以国富浩华会计师事务所广东分所出具的以2011年12月31日为基准日的国浩粤专审字（2012）第804c4号《广州凯云物业管理有限公司2011年12月31日清产核资专项审计报告》中所述资产状况作为划转依据。

2012年1月13日，国富浩华会计师事务所广东分所出具国浩粤专审字（2012）第804c4号《广州凯云物业管理有限公司2011年12月31日清产核资专项审计报告》，截止2011年12月31日，广州凯云物业管理有限公司净资产为19,563,011.75元。

2012年4月18日，凯得控股出具2012[4]号董事会决议，审议通过《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》，并上报区国资局备案后执行。

2012年5月10日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次无偿划转出资人的产权情况予以确认，并就《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》进行备案。该方案的操作拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。先将广州留学人员创业园有限公司所持有广州凯得物业管理有限公司（以下简称“凯得物业”）的全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下，然后对广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

2012年11月21日，广州凯云物业管理有限公司通过股东决议，股东开发区投控持有的100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股。根据

广开控股的工商内档资料、开发区投控的章程，上述划转发生时，广州凯云物业管理有限公司、开发区投控均为凯得控股 100%控股的下属企业。因此，开发区投控持有的 100%广州凯云物业管理有限公司股权无偿划转至凯得控股的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2012 年 12 月 20 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具《准予变更（备案）登记通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为广州凯得控股有限公司。

本次无偿划转完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

图表六-3 股东情况及持股比例二

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,000.00 | 2,000.00 | 货币 | 100.00% |
| | 合计 | 2,000.00 | 2,000.00 | - | 100.00% |

3、第一次吸收合并

2012 年 4 月 18 日凯得控股出具的 2012[4]号董事会审议的《广州凯得控股有限公司体系内物业公司及资源整合方案》拟按照“先无偿划转，后吸收合并”的模式进行。在凯得物业的全部股权与开发区投控所持有广州凯云物业管理有限公司的全部股权无偿划转到凯得控股名下后，广州凯云物业管理有限公司和凯得物业进行吸收合并，合并后注销凯得物业，整合后的广州凯云物业管理有限公司为凯得控股的全资二级企业。

根据广开控股的工商内档资料、《广州凯得物业管理有限公司章程（2012）》，凯得物业在吸收合并前的股东为凯得控股和广州凯得科技发展有限公司（以下简称“凯得科技”），其中凯得控股出资 290.00 万元，持股比例为 96.67%，凯得科技出资 10.00 万元，持股比例为 3.33%。凯得科技同时也为凯得控股持股 100%的下属企业。

2012 年 12 月 25 日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广

州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，合并后注册资本变为 2,300.00 万元，其中凯得控股出资 2,290.00 万元，占注册资本的 99.57%，凯得科技出资 10.00 万元，占注册资本的 0.43%；同意双方签订的《吸收合并协议》。

2012 年 12 月 25 日，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业签订《吸收合并协议》，以 2012 年 12 月 25 日为吸收合并基准日，约定广州凯云物业管理有限公司吸收合并凯得物业，凯得物业解散并注销。吸收合并后，广州凯云物业管理有限公司注册资本由 2,000.00 万元变更为 2,300.00 万元。凯得控股出资 2,290.00 万元，占注册资本的 99.57%，凯得科技出资 10.00 万元，占注册资本的 0.43%。广州凯云物业管理有限公司同时出具《广州凯云物业管理有限公司债权债务情况说明》，自工商变更手续完成之日起，凯得物业债权、债务全部由广州凯云物业管理有限公司继承。凯得物业已于 2013 年 2 月 27 日在《南方日报》刊登了《吸收合并公告》，公告了债权人。

2012 年 11 月 29 日，广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》，截至 2012 年 10 月 31 日，广州凯云物业管理有限公司已收到凯得物业将其拥有的全部资产 5,180,206.99 元，负债 1,073,711.83 元，所有者权益 4,106,495.16 元（其中实收资本 3,000,000.00 元）财产转移清册，作为以股权换取股权的方式股权转移的注册资本（实收资本）人民币 300.00 万元。吸收合并新增实收资本占新增注册资本的 100.00%。吸收合并后累计实收资本为 2,300.00 万元，其中凯得控股出资为人民币 2,290.00 万元，占变更注册资本的 99.57%；凯得科技出资为人民币 10.00 万元，占变更后注册资本的 0.43%。

上述验资报告出具时，广州凯云物业管理有限公司与凯得物业股东会尚未通过吸收合并事宜，未正式签订《吸收合并协议》，也未完成相关的工商变更手续。根据《中国注册会计师审计准则第 1602 号—验资》第十四条规定，仍应视为未完成实际出资。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的国浩粤审字[2013]805B0019 号《关于广州凯得物业管理有限公司 2012 年度

财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元。

根据国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 2013 年 2 月 28 日出具的瑞华粤审字[2013]805B0001 号《关于广州凯云物业管理有限公司、广州凯得物业管理有限公司 2012 年度汇总财务报表之审计报告》，截止 2012 年 12 月 31 日，凯得物业资产总额为 7,013,222.75 元，负债总额为 2,196,266.79 元，股东权益（净资产）为 4,816,955.96 元；广州凯云物业管理有限公司资产总额为 24,091,679.71 元，负债总额为 5,179,732.87 元，股东权益（净资产）为 18,911,946.84 元；广州凯云物业管理有限公司和凯得物业汇总的合并资产总额为 31,104,902.46 元，负债总额为 7,375,999.66 元，股东权益（净资产）为 23,728,902.80 元。

2020 年 12 月 10 日，广州市瑞亿泰会计师事务所（普通合伙）出具瑞会专审字[2020]第 4125 号《广州凯云发展股份有限公司验资报告复核其他专项审计报告》，对广州远华会计师事务所出具穗远华（验）字（2012）0137 号《广州凯云物业管理有限公司验资报告》进行了复核，确认截至 2014 年 5 月 7 日，股东凯得控股及凯得科技已完成对广州凯云物业管理有限公司的实际出资义务。

2014 年 2 月 28 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具（穗）登记内销字[2014]第 08201402270032 号《企业核准注销登记通知书》，核准凯得物业注销。

2014 年 5 月 7 日，广州市工商行政管理局萝岗分局出具穗工商（萝）内变字[2014]第 08201405060003 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东变更为凯得控股和凯得科技，注册资本变更为 2,300.00 万元。

2012 年 12 月 8 日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业国有资产变动产权登记表》对本次吸收合并后的出资人产权情况予以确认。

本次吸收合并完成后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例

如下：

图表六-4 股东情况及持股比例三

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|--------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州凯得控股有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

4、第一次股东名称变更

2018年4月18日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，广州凯云物业管理有限公司股东广州凯得控股有限公司名称变更为广州开发区金融控股集团有限公司（以下简称“开发区金控”）。

2018年4月20日，广州开发区市场和质量技术监督局出具穗工商（埔）内变字[2018]第12201804190090号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司股东名称变更为开发区金控。

本次股东名称变更后，广州凯云物业管理有限公司的股东情况及持股比例如下：

图表六-5 股东情况及持股比例四

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州凯得科技发展有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

5、公司名称变更

2018年12月5日，广州凯云物业管理有限公司向广州市黄埔区市场和质量技术监督局提交《名称预先核准申请书》。2018年12月14日，广州市黄埔区市场和质量技术监督局出具穗名核内字（2018）第01201812110001号《商事主体名称变更核准通知书》，核准广州凯云物业管理有限公司名称变更为广州凯云发

展有限公司（以下简称“凯云有限”）。

2019年1月25日，广州凯云物业管理有限公司通过股东会决议，同意广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

2019年1月28日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901255056《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯云物业管理有限公司名称变更为凯云有限。

6、第二次股东名称变更

2019年1月31日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗工商（埔）内变字（2019）第12201901315048号《准予变更登记（备案）通知书》，广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司（以下简称“高新科控”）。

2019年7月31日，凯云有限通过股东会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中股东广州凯得科技发展有限公司名称变更为广州高新区科技控股集团有限公司。

2019年8月8日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第12201908070079号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东名称变更为高新科控和开发区金控。

本次股东名称变更后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表六-6 股东情况及持股比例五

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,290.00 | 2,290.00 | 货币 | 99.57% |
| 2 | 广州高新区科技控股集团有限公司 | 10.00 | 10.00 | 货币 | 0.43% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

7、第二次股权无偿划转

2019年8月1日，开发区金控出具[2019]13号《董事会会议纪要》，同意在凯云有限与项目公司合并重组前，将高新科控持有凯云有限的0.43%股权划转至开发区金控。

2019年8月1日，凯云有限通过股东会决议，同意高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为0元，其他股东放弃优先购买权。

2019年8月2日，开发区金控与高新科控签署了《广州凯云发展有限公司国有股权无偿划转协议》，约定以2018年12月31日为划转基准日，由高新科控向开发区金控划转其持有的凯云有限0.43%股权，划转后，高新科控不再持有凯云有限股权，开发区金控持有凯云有限100%股权。

根据广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年4月3日出具的广会审字[2019]G18031220069号《广州凯云发展有限公司2018年度审计报告》，截止2018年12月31日，凯云有限资产总额为10,980.58万元，负债总额为4,993.16万元，股东权益（净资产）为5,987.42万元。

2019年8月3日，高新科控与开发区金控签订《广州凯云发展有限公司股权转让合同》，约定高新科控将持有的凯云有限0.43%股权转让给开发区金控，转让金额为0.00元。

根据开发区金控、高新科控和凯云有限共同出具的《关于广州凯云发展有限公司0.43%股权无偿划转的确认书》，各方虽然在办理无偿划转变更登记手续时依据工商部门的要求出具了制式版本股东会决议和股权转让合同，但高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控的行为性质上属于无偿划转，并非股权转让。

上述无偿划转发生时，高新科控、凯云有限均为开发区金控100.00%控股的下属企业。因此，高新科控持有的0.43%股权转让给开发区金控的行为属于集团内部无偿划转，无需取得国资监管部门批准。

2019年9月18日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2019）第122019009180443号《准予变更登记（备案）通知书》，核准凯云有

限股东变更为开发区金控。

2020年3月23日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限本次无偿划转的产权变动情况进行了确认，开发区金控登记为凯云有限的唯一出资人，持股比例100%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表六-7 股东情况及持股比例六

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,300.00 | 2,300.00 | 货币 | 100.00% |
| | 合计 | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

8、第三次股权无偿划转

2019年12月26日，广州明信会计师事务所有限公司出具穗明信审字[2019]第1938号《广州凯云发展有限公司（合并）2019年1月到11月审计报告》，截止2019年11月30日，凯云有限全部所有者权益（或股东权益）为人民币83,794,500.05元，其中23%股权对应的所有者权益约为1,927.27万元。

2020年2月17日，广州开发区国有资产监督管理局出具穗开国资（2020）20号《关于同意广州凯云发展有限公司、科学城（广州）园区投资运营发展有限公司等公司股权无偿划转的批复》，同意以2019年11月30日为划转基准日，2020年1月1日为交割日，将开发区金控持有的凯云有限23%股权，按照账面净资产值1,927.27万元无偿划转给科学城（广州）投资集团有限公司（以下简称“科学城集团”）。

2020年2月20日，开发区金控与科学城集团签订《凯云发展国有股权无偿划转协议》，约定开发区金控将持有的凯云有限23.00%的股权划转给科学城集团，划转基准日为2019年11月30日，交割日为2020年1月1日。划转后，开发区金控股出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年2月20日，凯云有限通过股东会决议，同意股东开发区金控将原认缴出资2,300.00万元占注册资本100.00%转让23.00%的股权共529.00万元给科学城集团，转让金额为0.00元。变更后，开发区金控以货币出资人民币1,771.00万元，占注册资本的77.00%，科学城集团以货币出资人民币529.00万元，占注册资本的23.00%。

2020年3月3日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2020）第12202003030176号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限股东变更为开发区金控和科学城集团，其中开发区金控持股77.00%，科学城集团持股23.00%。

本次无偿划转完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表六-8 股东情况及持股比例七

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------------|-----------------|------|----------------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 1,771.00 | 1,771.00 | 货币 | 77.00% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 23.00% |
| 合计 | | 2,300.00 | 2,300.00 | - | 100.00% |

9、第一次增资

2020年4月26日，凯云有限通过股东会决议，同意开发区金控以广州穗开物业投资有限公司（以下简称“穗开公司”）公司100%股权增资，注册资本增加至2,763.5237万元，开发区金控出资比例变更为80.86%，科学城集团出资比例变更为19.14%。

2020年4月27日，开发区金控第六届董事会第七十四次会议通[2020]30号董事会决议，同意将其持有穗开公司100%股权以剔除划出股权后的评估结果34,643,380.39元作为开发区金控的出资对凯云有限进行增资；同意与科学城集团、凯云有限签署《增资扩股协议》。

2020年4月5日，广州中隆华资产评估有限公司出具穗隆评报字(2020)第

1010号《广州开发区金融控股集团有限公司拟对广州凯云发展有限公司增资扩股所涉及的广州穗开物业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，截至评估基准日2019年12月31日，穗开公司净资产账面价值3,634.22万元，股东全部权益的评估价值3,832.37万元，增值198.15万元，增值率5.45%。其中剔除已划出可供出售金融资产评估价值47,834.49元和已划出长期股权投资评估价值3,632,485.12元后的穗开公司剔除划出股权后的评估价值为34,643,380.39元。

2020年4月27日，凯云有限与开发区金控、科学城集团签署《增资扩股协议书》，约定开发区金控以穗开公司100%股权增资，注册资本增加至2,763.5237万元，开发区金控出资比例变更为80.86%，科学城集团出资比例变更为19.14%。

2020年4月27日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字[2020]第12202004270120号《准予变更登记（备案）通知书》，凯云有限注册资本变更为2,763.5237万元。

2020年7月3日，广州开发区国有资产监督管理局作为产权登记机关，在《企业产权登记表（变动）》对凯云有限增资扩股的产权变动情况进行了确认，开发区金控实缴注册资本增加到2,763.5237万元，持股比例为80.86%，科学城集团实缴注册资本为529.00万元，持股比例为19.14%。

2020年10月29日，广州而翔会计师事务所（普通合伙）出具穗翔验字【2020】第8005号《广州凯云发展有限公司验资报告》，经审验，截至2020年4月30日止，变更后的实收资本为2,763.5237万元。

本次增资完成后，凯云有限的股东情况及持股比例如下：

图表六-9 股东情况及持股比例八

单位：万元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|------------|------------|-------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 2,234.5237 | 2,234.5237 | 货币、股权 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 529.00 | 529.00 | 货币 | 19.14% |
| 合计 | | 2,763.5237 | 2,763.5237 | - | 100.00% |

10、整体变更为股份公司

2020年5月22日，凯云有限通过《广州凯云发展有限公司第四届董事会第二十二次会议决议》，审议通过《发展规划部关于开展公司整体变更为股份有限公司有关工作的请示》，同意凯云有限以2020年4月30日为基准日，以经审计的账面净资产折股整体变更为股份有限公司。

2020年7月21日，开发区金控出具穗开金控[2020]220号《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的批复》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。2020年7月24日，科学城集团出具《关于同意广州凯云发展有限公司开展股份制改造有关工作的回函》，同意凯云有限整体变更为股份有限公司。

2020年8月5日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司整体变更设立股份公司进行了审计，并出具了XYZH/2020GZA10596号《广州凯云发展有限公司2019年度、2020年1-4月审计报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产为人民币129,266,814.41元。

2020年8月26日，中联国际出具中联国际评字【2020】第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益(净资产)价值资产评估报告》。根据该报告，截至2020年4月30日，凯云有限净资产评估值为19,495.45万元。

2020年8月27日，开发区金控出具穗开金控〔2020〕259号《关于广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案的批复》，同意《广州凯云发展有限公司股份制改造暨国有股权管理方案》。

2020年9月2日，凯云有限召开股东会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产129,266,814.41元按照1:0.7736的比例折股投入股份有限公司，剩余29,266,814.41元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为100,000,000.00元，股份总额100,000,000股，每股面值1.00元。

2020年9月3日，凯云有限就上述中联国际评字【2020】第XHGPZ0480号《广州凯云发展有限公司拟股份制改造涉及广州凯云发展有限公司所有者权益(净资产)价值资产评估报告》向开发区金控备案，并取得PG2020018号《国有资产评估项目备案表》。

2020年9月11日，开发区金控与科学城集团签订《广州凯云发展股份有限公司发起人协议》，约定共同发起设立公司，公司股份总额为100,000,000股，每股面值为人民币1.00元，注册资本为人民币100,000,000.00元；各发起人以各自在凯云有限的出资比例对应截至2020年4月30日经审计的账面净资产作为出资，整体变更设立后各股东持股比例保持不变。

2020年9月11日，凯云发展召开广州凯云发展股份有限公司创立大会暨2020年第一次股东大会，全体股东一致同意以有限公司全体股东作为股份公司发起人，按原账面经审计净资产129,266,814.41元按照1:0.7736的比例折股投入股份有限公司，剩余29,266,814.41元计入资本公积，整体变更后的股份有限公司注册资本为100,000,000.00元，股份总额100,000,000股，每股面值1.00元。

2020年9月11日，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具XYZH/2020GZA10613号《广州凯云发展股份有限公司(筹)2020年9月11日验资报告》。根据该验资报告，本次改制后公司（筹）申请登记的注册资本为人民币100,000,000.00元，由原凯云有限股东以其持有的截至2020年4月30日止经信永中和审计后的净资产按1:0.7736比例折合成100,000,000.00元。经审验，截至2020年9月11日止，公司（筹）收到的与股东投入股本相关的资产总额为158,669,191.68元，负债总额为29,402,377.27元，净资产为129,266,814.41元，该净资产折合注册资本为100,000,000.00元，其余部分计入资本公积，合计29,266,814.41元。

2020年9月18日，广州市黄埔区市场监督管理局为本次整体变更办理了工商登记，并为公司核发了统一社会信用代码为914401166986609822的《营业执照》。

2020年10月21日，广州开发区财政局在《企业产权登记表（变动）》对公

司整体变更设立后出资人的产权情况进行了确认，开发区金控持有公司股份 80,857,772 股，持股比例为 80.86%，科学城集团持有公司股份 19,142,228 股，持股比例为 19.14%。

股份公司设立后，凯云发展的股权结构如下：

图表六-10 股东情况及持股比例九

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|----------------|------|---------|
| 1 | 广州开发区金融控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| 合计 | | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

11、第三次股东名称变更

2021 年 1 月 6 日，广州市黄埔区市场和质量监督管理局出具穗埔市监内变字[2021]第 12202101060304 号《准予变更登记（备案）通知书》，广州开发区金融控股集团有限公司名称变更为广州开发区控股集团有限公司（以下简称“广开控股”）。

2020 年 12 月 31 日，股份公司通过第三次临时股东大会决议，同意将《广州凯云发展股份有限公司章程》中控股股东名称由“广州开发区金融控股集团有限公司”修改为“广州开发区控股集团有限公司”。

2021 年 1 月 29 日，广州市黄埔区市场监督管理局出具穗埔市监内变字（2021）第 12202101290084 号《准予变更登记（备案）通知书》，股份公司股东名称变更为广州开发区控股集团有限公司（广开控股）和科学城（广州）投资集团有限公司（科学城集团）。

本次股东名称变更后，凯云发展的股东情况及持股比例如下：

图表六-11 股东情况及持股比例十

单位：元

| 序号 | 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|------|-------|-------|------|------|
|----|------|-------|-------|------|------|

| | | | | | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----|----------------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 80,857,772.00 | 净资产 | 80.86% |
| 2 | 科学城(广州)投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 19,142,228.00 | 净资产 | 19.14% |
| | 合计 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | - | 100.00% |

12、第二次增资

2022年10月13日，凯云发展通过股东会决议，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，注册资本增加至10909.0909万元，广开控股出资比例变更为74.12%，科学城集团出资比例变更为17.55%，新增股东上海太和水科技发展股份有限公司出资比例为5.55%，新增股东广州博弈园林绿化有限公司出资比例为2.78%。

2022年6月23日，广开控股通过[2022]7号《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》，同意《广州凯云发展股份有限公司增资扩股方案》，以2021年12月31日为基准日，以增资扩股方式引入外部投资者，外部投资者持股数量占增资后总股本的比例不超过15%，引入外部投资者在产权交易机构公开进行，增资扩股价格不低于经备案的评估结果。

根据深圳市世联资产评估有限公司以2021年12月31日为资产评估基准日出具的《广州凯云发展股份有限公司拟增资扩股涉及的广州凯云发展股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，评估基准日母公司总资产账面价值为12,654.12万元；总负债账面价值为740.53万元；净资产(所有者权益)账面价值为11,913.59万元。经采用收益法评估，公司于评估基准日经备案的股东全部权益评估价值为32,829.94万元，增值额为20,916.35万元，增值率为175.57%。

广州产权交易所已于2022年9月19日出具了关于凯云发展增资扩股的《遴选结果通知书》，确认“广州博弈园林绿化有限公司总投资额人民币9,999,999.90元，每股认购价格人民币3.3元；上海太和水科技发展股份有限公司总投资额人民币19,999,999.80元，每股认购价格人民币3.3元，以上意向投资方被竞争性谈判小组推荐为新增股东候选人。”2022年11月25日，凯云发展发布《广州凯云发展股份有限公司股票定向发行情况报告书》(公告编号:2022-080)。此次股

票定向发行完成后，上海太和水科技发展股份有限公司持有凯云发展 5.55%的股份，广州博弈园林绿化有限公司持有凯云发展 2.78%的股份。

(三) 控股股东及实际控制人情况

1、股权结构

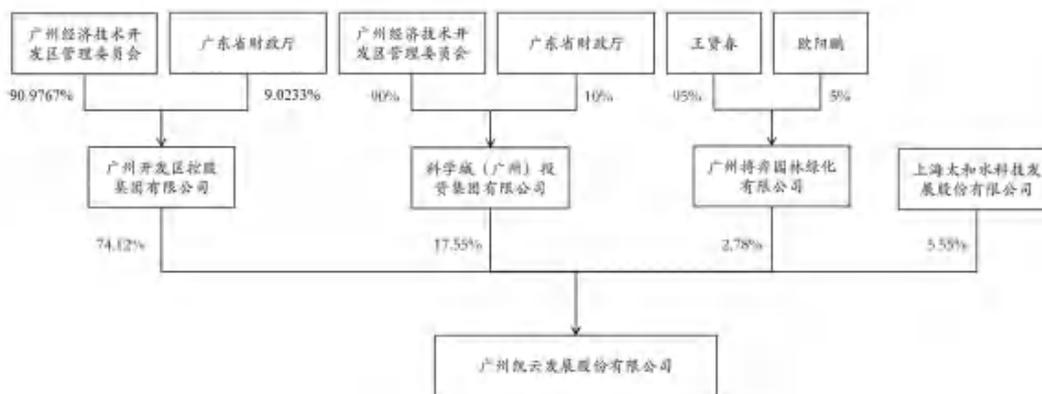
截至尽调基准日，凯云发展的股本总额及股东持股情况如下：

图表六-12 股本总额及股东持股情况

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（元） | 出资比例 |
|----|-----------------|----------------|---------|
| 1 | 广州开发区控股集团有限公司 | 80,857,772.00 | 74.12% |
| 2 | 科学城（广州）投资集团有限公司 | 19,142,228.00 | 17.55% |
| 3 | 上海太和水科技发展股份有限公司 | 6,060,606.00 | 5.55% |
| 4 | 广州博弈园林绿化有限公司 | 3,030,303.00 | 2.78% |
| 合计 | | 109,090,909.00 | 100.00% |

截至尽调基准日，凯云发展的股权结构图如下：

图表六-13 股权结构图



2、控股股东及实际控制人情况

截至尽调基准日，凯云发展的控股股东为广开控股。广开控股直接持有凯云发展 80,857,772 股，直接持股比例为 74.12%。因此，广州开发区控股集团有限公司为凯云发展的控股股东，广州开发区管委会为凯云发展的实际控制人。

(四) 内部控制制度

1、治理结构

凯云发展根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定，建立了完善的法人治理结构，设立了董事会、监事会等相关公司治理结构。凯云发展的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会，董事会向股东大会负责。

凯云发展设董事会，董事会成员为 7 人，其中包含职工代表董事 1 名。非职工代表董事的董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。职工代表董事由公司工会推荐并经公司职工大会选举产生，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会制定董事会议事规则，报股东大会批准。董事会议事规则应确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率，保证科学决策。

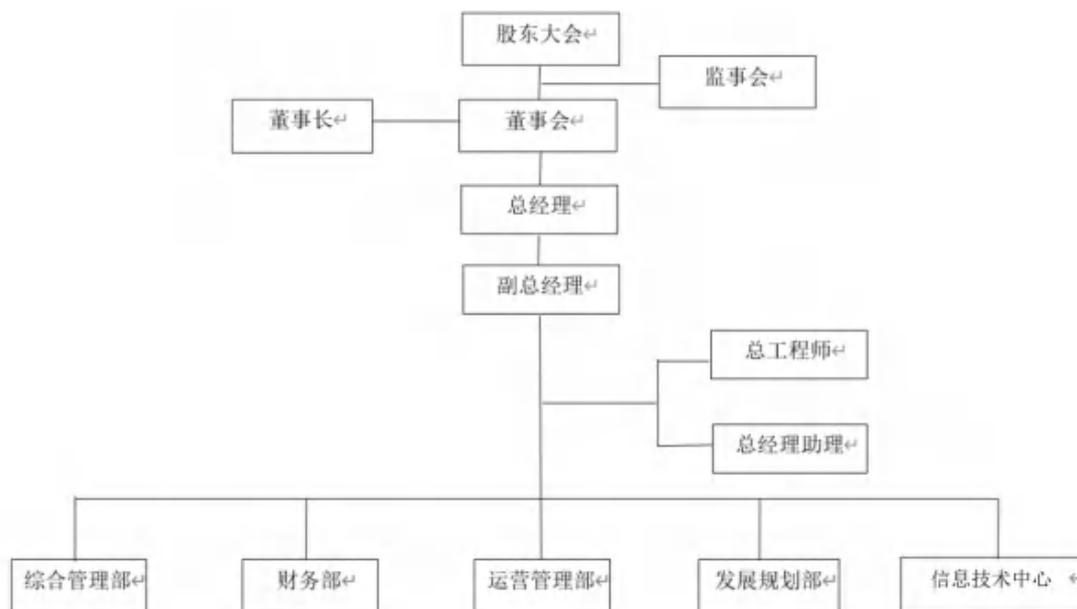
凯云发展设监事会，监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会成员包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表监事的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生或更换，股东代表由股东大会选举或更换。监事会制定监事会议事规则，报股东大会批准。监事会议事规则应明确监事会的议事方式和表决程序，以确保监事会的工作效率和科学决策。

凯云发展总理由董事长提名，并由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，主持公司的生产经营管理工作。总经理每届任期 3 年，经董事会决议，总经理连聘可以连任。

2、组织结构

凯云发展根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合凯云发展的实际情况，设置了相关的业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

图表六-14 组织结构图



各部门的主要职能如下：

(1) 综合管理部：负责行政、文秘、后勤管理，流程督导，行政体系建设与制度建设，档案资料的归档与管理，行政接待，车辆、办公用品管理；人力资源战略规划、招聘、培训、薪酬、绩效考核、员工关系等；党员思想建设、组织建设、作风建设等。

(2) 财务部：制定财务制度及相应的其他财务规定；参与拟订业务计划，分析预算、财务计划的执行情况；审查参股公司及托管公司运营及财务状况；审核各项开支、报销事项等。

(3) 运营管理部：负责凯云发展公司及各子企业固定资产管理、供应商库管理、公开招投标工作、工程建设、安全管理、品质管理等工作；负责子企业业务协调及子企业的经营指标下达、经营状况分析，并及时按照集团对公司下达指标以及公司对各考核单位下达经营指标的执行情况进行汇总和督查。

(4) 发展规划部：负责公司战略发展和战略规划制定、落实、跟进；负责公司战略重组、合并、收购、参股以及上市等相关工作的分析和执行；负责行业发展及趋势的把握；负责从行业角度对公司各业务板块的发展和经营进行评估、分析；负责公司品牌建设宣传和文化建设等。

(5) 信息技术中心：负责制定公司信息化建设总体规划和解决方案；负责信息管理系统的调研、设计、开发、实施和维护；负责公司网络系统的安装、调试、运行、维护和管理；负责公司信息技术的引进、消化、研究和推广应用；负责公司对外信息发布平台的日常管理。

3、重要内控制度

凯云发展制定了较为完备的公司章程、“三会”议事规则、《关联交易管理办法》《对外担保管理办法》《对外投资管理办法》等内控管理制度，建立了较为严格的内控制度体系，逐步完善了法人治理结构。

4、基础设施项目运营管理业务制度和流程

凯云发展内部建立了相应的内部控制制度框架体系，主要包括预算管理制度、财务管理制度、关联交易管理制度、物业项目拓展与承接管理制度、物业租赁管理制度、停车场综合管理制度等。具体如下：

(1) 预算管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司预算管理制度》，对预算组织分工、财务预算的编制、预算的执行与控制、支出审核流程、预算调整、预算分析监控和预算考核监控等事项进行了规定，通过实施全面预算管理,明确并量化经营目标、规范管理控制、落实各责任中心的责任、明确各级责权、明确考核依据。

(2) 财务管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司财务管理制度》，对财务管理的基本任务和要求、财务管理机构的设置和职责、资金筹集与使用管理、资产核算与管理、金融投资和股权投资的核算与管理、政府补助的核算、成本、费用的核算与管理、收入、利润及利润分配管理、财务报告及对外披露和会计工作交接管理等事项进行了规定，加强财务管理，完善财务约束机制，规范财务行为。

(3) 关联交易管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司关联交易管理制度》，对关联交易遵守的基本原则、关联人、关联交易包含事项、关联交易的决策程序、关联交易的披露等事项进行了规定，进一步规范关联交易，完善内部控制制度，保障关联交易符合公平、公正、公开的原则，维护公司和全体股东的利益。

(4) 物业项目拓展与承接管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业项目拓展与承接管理制度》，对拓展发展目标、拓展原则、拓展程序、投标基本流程及费用测算和物业项目承接等事项进行了规定，保证物业项目拓展与承接工作的有序及正常进行。

(5) 物业租赁管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司物业租赁管理制度》，对工作职责、决策审批、公开招租、监督检查等事项进行了规定，进一步规范物业租赁行为，加强物业租赁业务管理，防止国有资产流失，科学、高效利用物业资源促进经济发展。

(6) 停车场综合管理制度

凯云发展制定了《广州凯云发展股份有限公司停车场综合管理制度》，对停车场车辆管理类型、停车场管理职能分工、停车场管理岗位职责、停车场各职能岗位工作程序、人员的选聘与任用和其它管理与监督等事项进行了规定，规范停车场经营管理，明确人员职责分工，完善各项工作流程，强化监督管理，确保停车场费用及时、有效、全额收取。

(五) 主营情况

1、主营业务概况

凯云发展是一家以园区管理服务为主线的综合运营服务商，已经具备区域领先的行业地位和良好的客户口碑。凯云发展依托广州开发区，建立了一支高素质、专业化、团结拼搏的专业运营团队，在广州市已经具备了一定的竞争实

力。

凯云发展坚持以市场化运营为核心，紧紧围绕“政务、商务、园区”三大核心板块，精心布排“智慧服务、智慧城市、智慧生态、智慧泊车”四大业务主线，不断深入推进业务转型，形成多翼发展格局。

凯云发展主营业务系为产业园区、商业综合体、政府办公物业、城市展厅、河流湖泊水利设施项目提供园区管理服务、城市综合运营服务。凯云发展积累了十多年的园区管理服务经验，管理的产业园项目包括 75 万平方米的旗舰级科技创新产业集群-广州开发区科技企业加速器园区、全国顶尖的生物安全科技创新产业园区-粤港澳大湾区生物安全创新港、中新国家级合作战略规划中心产业园区—GID 广州国际创新驱动中心等，重点服务于新一代信息技术、生物医药、人工智能、科技金融等高新技术及创新型中小企业。

在园区招商方面，凯云发展深耕广州市黄埔区及其周边地区产业园区物业，与区域政府部门及企业均建立了较好的关系，可以充分整合及利用区域资源，结合企业实际需求开展宣传推广、方案设计、招商运营、增值服务等工作，以引入优质企业，打造园区企业发展生态圈。

在园区运营方面，凯云发展除了提供基础性管理服务，还建立了相配套的增值运营服务体系，包括企业服务、停车场运营服务、餐饮服务、企业交流、园区文体活动等，服务内容涵盖园区企业发展的整个全生命周期，根据企业发展的多元化需求，提供综合性一体化的园区运营管理服务。

此外，凯云发展全面铺开信息化建设，自主研发的宿舍管理系统、物业收费管理系统、国土无人机巡检管控平台、酒店公寓管理系统、智慧生态环境综合管理平台、设备智能化系统、智慧客服中心系统、智慧园区指挥中心系统、智慧安防系统、智慧泊车系统、智慧能源系统获国家计算机软件著作权登记证书，并已应用在在管园区，有效提升了现场管理效率及品质服务水平。

在基础设施项目过往运营历史中，凯云发展也发挥了重要作用。从基础设施项目建成运营开始，凯云发展在原运营管理方的指导下，负责基础设施项目

招商的管理工作，具体工作涉及新租户入驻、现有租户申请办理场地调整（扩展、缩减、调换）事宜、协助租户整理申请资料，并由原运营管理方最终审批。2022年12月中，基础设施项目招商的管理工作及审批工作由原运营管理方全部移交至凯云发展。

2023年凯云发展合并报表实现营业总收入41,327.91万元，营业总成本36,529.99万元，利润总额5,166.13万元，实现净利润3,800.33万元。2024年1-3月合并报表实现营业总收入9,708.06万元，营业总成本8,665.03万元，实现净利润814.95万元。截至2024年3月31日，凯云发展合并报表资产总额44,545.99万元，所有者权益30,727.93万元。

2、主要资质情况

凯云发展拥有中华人民共和国物业服务企业一级资质证书（证书编号（建）114129）等资质证书，拥有不动产运营管理资质，以及在智慧园区领域申请了多项软著及发明专利。

3、凯云发展运营管理的主要项目统计

截至尽调基准日，凯云发展在管项目共68个，包含产业园区、公寓宿舍、写字楼、住宅、政府及事业单位、博物馆、展厅等业态。除基础设施项目外，代表项目有广州开发区科技企业加速器、粤港澳大湾区生物安全创新港、GID广州国际创新驱动中心等。

截至尽调基准日，凯云发展除基础设施项目以外管理的处于经营状态的园区和写字楼项目信息如下：

图表六-15 凯云发展主要在管物业项目的基本信息

| 序号 | 物业名称 | 项目地址 | 建筑面积 (万m ²) |
|----|------------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 | 广州开发区科技企业加速器1-5期 | 广州市黄埔区开源大道11号 | 74.47 |
| 2 | 广州科学会 | 广州市黄埔区开泰大道36-40号 | 3.70 |
| 3 | 中新知识城云创园 | 广州市黄埔区龙湖街云创街1号广州国际智慧产业中心 | 12.93 |

| | | | |
|----|-------------------------|------------------------------|-------|
| 4 | 光机电（龙口东） | 广州市天河区岗顶 | 1.35 |
| 5 | 广东软件科学园 | 广州市黄埔区彩频路11号 | 14.80 |
| 6 | 广州科学城凯得广场 A1-A10（含总部二期） | 广州市黄埔区科学大道237号 | 25.00 |
| 7 | 广州科学城凯得商业广场 A1-A4 | 广州市黄埔区科学大道181-191号单数 | 10.43 |
| 8 | 光机电研究院园区 | 广州市黄埔区科研路三号 | 2.64 |
| 9 | 西区原管委会大楼 | 广州市黄埔经济技术开发区志诚大道303号 | 3.50 |
| 10 | 开发区控股中心（A2） | 广州市黄埔区科学大道60号开发区控股中心 | 5.98 |
| 11 | 广报融媒大厦 | 广州市黄埔区鱼珠街道黄埔大道以南鱼珠地块 | 0.39 |
| 12 | 建科广场 | 广州市黄埔区伴河路190号 | 4.77 |
| 13 | 禾信质谱总部 | 广州市黄埔区科学城新瑞路16号 | 3.80 |
| 14 | 凯得雪松 | 广州市黄埔区开创大道以南，荔红二路东侧 | 0.50 |
| 15 | 广垦大厦 A1 栋 | 广州市黄埔区萝岗街道香雪大道中87号 | 1.38 |
| 16 | 粤港澳大湾区生物安全创新港（起步区） | 广州市黄埔区连云路 | 15.00 |
| 17 | 广州知识城国际创新驱动中心项目 | 广州市黄埔区中心知识城南起步区知识大道以南、永九快速以东 | 72.59 |

4、配备的运营管理人员

(1) 董事、监事、高级管理人员情况

图表六-16 董事、监事、高级管理人员情况

| 序号 | 姓名 | 职务 | 任期开始时间 | 任期结束时间 | 国家或地区 | 境外居留权 | 性别 | 出生年月 | 学历 | 职称 |
|----|-----|--------|-------------|-----------|-------|-------|----|----------|-----|---------|
| 1 | 刘建春 | 董事长、董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1972年3月 | 研究生 | 经济师 |
| 2 | 查正林 | 董事、总经理 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1969年3月 | 本科 | 注册物业管理师 |
| 3 | 谢冬兰 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1983年10月 | 本科 | 无 |
| 4 | 葛艳锋 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1978年9月 | 本科 | 无 |
| 5 | 杨沙强 | 董事 | 2023年12月12日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1986年12月 | 硕士 | 无 |
| 6 | 江丰阳 | 董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1970年4月 | 本科 | 高级工程师 |
| 7 | 谭豪 | 职工董事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1988年1月 | 硕士 | 中级经济师 |

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|------------|-------------|-----------|----|---|---|----------|----|-----------------------|
| 8 | 姚景铭 | 监事会主席、监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1982年11月 | 本科 | 高级审计师 |
| 9 | 黄平 | 监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1983年11月 | 本科 | 无 |
| 10 | 刘四海 | 职工监事 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年9月 | 本科 | 人力资源管理师、物业管理师 |
| 11 | 崔杰 | 副总经理、董事会秘书 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1981年10月 | 本科 | 物业管理师 |
| 12 | 陈柳君 | 副总经理 | 2023年11月23日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 女 | 1982年8月 | 硕士 | 无 |
| 13 | 周嘉伟 | 财务总监 | 2023年9月8日 | 2026年9月7日 | 中国 | 无 | 男 | 1991年8月 | 本科 | 英国注册会计师 (ACCA)、中级会计职称 |

(2) 主要负责人员在基础设施项目运营或投资管理领域的经验情况

凯云发展主要负责人的基础设施项目运营管理经验较为丰富，覆盖物业服务、园区服务、企业服务、餐饮等领域，可以为基础设施项目的运营管理提供良好建议。具体履历如下：

图表六-17 外部管理机构主要负责人履历

| 序号 | 姓名 | 职务 | 基础设施项目运营管理经验 | 相关经验时间 |
|----|-----|---------------|--------------|--------|
| 1 | 查正林 | 总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 28年 |
| 2 | 崔杰 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 18年 |
| 3 | 陈柳君 | 副总经理 | 园区运营服务经验丰富 | 13年 |
| 4 | 蓝建阳 | 总工程师 | 物业服务经验丰富 | 18年 |
| 5 | 许立阳 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 11年 |
| 6 | 温福林 | 总经理助理 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 7 | 周嘉伟 | 总经理助理/财务部总监 | 财务运营相关工作经验丰富 | 9年 |
| 8 | 谭豪 | 总经理助理/发展规划部总监 | 园区运营服务经验丰富 | 7年 |
| 9 | 刘四海 | 综合管理部总监 | 综合管理相关工作经验丰富 | 12年 |
| 10 | 严春燕 | 运营管理部总监 | 物业服务经验丰富 | 22年 |

(3) 员工情况

①按年龄划分

图表六-18 凯云发展合并口径员工按年龄划分情况

| 年龄 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 50 岁以上 | 68 | 11.00% |
| 41-50 岁 | 104 | 16.83% |
| 31-40 岁 | 183 | 29.61% |
| 21-30 岁 | 258 | 41.75% |
| 21 岁以下 | 5 | 0.81% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

②按学历划分

图表六-19 凯云发展合并口径员工按学历划分情况

| 学历 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 博士 | 0 | 0.00% |
| 硕士 | 16 | 2.59% |
| 本科 | 200 | 32.36% |
| 专科及以下 | 402 | 65.05% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

③按工作岗位划分

图表六-20 凯云发展合并口径员工按工作岗位划分情况

| 工作岗位 | 人数 | 占比 |
|-----------|------------|----------------|
| 管理人员 | 47 | 7.61% |
| 财务人员 | 51 | 8.25% |
| 行政人员 | 45 | 7.28% |
| 项目人员 | 475 | 78.86% |
| 合计 | 618 | 100.00% |

(4) 派驻基础设施项目的专业招商团队情况

按照防范利益冲突的原则，凯云发展于 2022 年底为基础设施项目配置了独立的专业团队，负责统筹招商运营管理工作，建立服务体系，整合孵化资源。主要招商人员履历如下：

区玉飞：中山大学毕业，本科学历，2010 年参加工作，工作年限 13 年，2012 年 2 月入职凯云发展，现任三创 REITs 事业部副总监；具有多年产业园区招商运营管理工作经验，曾负责广州凯云发展有限公司旗下商业广场、凯得广场、凯得金融中心、三创产业园等多项目招商运营管理工作，招商运营面积达 20 万平方米，服务租户近百家，如三星公司、宝钢公司、建智集团、海球集团

等。

李霄莹：广东工业大学毕业，本科学历，2009年7月参加工作，工作年限超10年，2023年1月入职凯云发展，现任三创REITs事业部招商主管；具有较为丰富的产业园区和孵化器招商经验，负责园区面积超50万平方米，包括孵客孵化器、亿牛孵化器等，招商服务租户60余家，如五宫格科技、乐纯酸奶广州公司、华工百川、广州悦跑信息科技有限公司等；擅长孵化器的运营和管理工作，服务过上百家科技企业，累计帮企业从政府融资数千万；有丰富的政府公关、校企合作经验。

陈思恺：英国莱斯特大学毕业，硕士学历，2018年5月参加工作，2022年5月入职凯云发展，现任三创REITs事业部运营主管，主要负责基础设施项目招商宣传工作；历任上海邮人商务咨询有限公司高级客户与媒体主管、广州凯云发展股份有限公司宣传经理。

凯云发展为基础设施项目配置的招商运营团队成员均具有招商运营工作经验，服务过大量企业，与相关政府部门及企业建立了良好的关系。

(5) 为基础设施项目创造的招商成果

凯云发展自2022年12月开始全面接手基础设施项目的招商工作。接手以来，凯云发展采取了多种措施提升基础设施项目出租率，并取得了较好的成果。

通过提前开展续签谈判，提前锁定租户续签意向，确保了基础设施项目运营的稳定性。基础设施项目2023年续签率为86.34%，略高于历史三年平均续签率水平。基础设施项目2024年1-4月续签率有所下降，主要是由于部分租户孵化成功自建园区搬迁以及凯云发展主动清退部分潜在风险租户造成。为进一步提高基础设施项目后续经营的稳定性，凯云发展在该期间通过引入新租户消除了上述租户退租对园区造成的影响。

进一步拓展招商渠道，充分利用自主招商、现有租户老带新、基础设施项目原运营管理方等招商平台、孵化器协会等行业协会、招商中介机构等多方位多渠道开展招商工作。2023年1月1日至2024年4月30日，凯云发展累计接

待潜在租户 828 家，意向租赁面积约 91.5 万平方米，新签租户 104 家，新签租约面积 70,278.88 平方米。

凯云发展自独立招商运营以来，在经济、行业等多重外部因素的冲击下，将近两年基础设施项目的出租率稳定在 83% 左右。

综上，凯云发展深耕园区管理行业十余年，致力成为粤港澳大湾区一流的科技型城市综合运营服务商。基础设施项目配备团队成员均有多年园区招商和园区运营管理经验，服务过数百家企业，并取得了一定的招商成果。凯云发展作为基础设施项目的外部管理机构，具备专业胜任能力。

（六）最近三年及一期主要财务数据及财务指标

1、财务数据

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对凯云发展 2021 年度、2022 年度和 2023 年度的财务报表实施了审计，并出具了审计报告，审计意见为标准无保留意见。根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2021 年、2022 年、2023 年审计报告的财务报告及 2024 年 1-3 月未经审计的财务数据，凯云发展最近三年及一期的财务状况如下：

图表六-21 2021-2023 年末及 2024 年 3 月 31 日合并资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2024 年 3 月 31 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 24,480.76 | 25,908.46 | 24,402.07 | 16,319.39 |
| 应收账款 | 5,294.49 | 5,683.94 | 5,598.16 | 5,757.00 |
| 预付款项 | 15.81 | 18.48 | 92.69 | 69.43 |
| 其他应收款 | 1,389.75 | 1,706.39 | 2,029.81 | 3,140.11 |
| 存货 | 4.60 | 3.41 | 10.04 | 2.81 |
| 其他流动资产 | 66.43 | 42.90 | 17.56 | 44.23 |
| 流动资产合计 | 31,251.84 | 33,363.57 | 32,150.33 | 25,332.98 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期股权投资 | 2,582.12 | 2,550.46 | 2,764.61 | 2,135.66 |

| 项目 | 2024年3月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 其他非流动金融资产 | 265.82 | 265.82 | - | - |
| 投资性房地产 | 4,213.87 | 4,213.87 | 4,338.02 | 4,105.55 |
| 固定资产 | 803.72 | 838.50 | 681.51 | 1,039.30 |
| 在建工程 | 28.19 | - | 23.91 | - |
| 使用权资产 | 466.23 | 584.40 | 2,145.10 | 2,850.20 |
| 无形资产 | 430.82 | 445.41 | 408.46 | 313.53 |
| 长期待摊费用 | 98.01 | 107.39 | 304.77 | 489.24 |
| 递延所得税资产 | 389.80 | 364.77 | 155.26 | 132.41 |
| 其他非流动资产 | 4,015.57 | 4,015.57 | 178.60 | 122.69 |
| 非流动资产合计 | 13,294.15 | 13,386.20 | 11,000.25 | 11,188.59 |
| 资产总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 6,852.91 | 8,767.92 | 5,750.72 | 4,618.26 |
| 合同负债 | 269.33 | 178.53 | 339.99 | 634.80 |
| 应付职工薪酬 | 1,268.07 | 2,162.22 | 2,230.03 | 1,659.16 |
| 应交税费 | 565.34 | 869.92 | 626.81 | 643.66 |
| 其他应付款 | 3,322.47 | 3,216.51 | 3,092.49 | 3,552.42 |
| 一年内到期的非流动负债 | 443.45 | 466.12 | 930.44 | 687.35 |
| 其他流动负债 | 27.27 | 18.57 | 26.59 | 44.26 |
| 流动负债合计 | 12,748.85 | 15,679.79 | 12,997.07 | 11,839.91 |
| 非流动负债： | | | | |
| 租赁负债 | 68.90 | 165.31 | 1,378.43 | 2,253.63 |
| 预计负债 | 86.82 | 86.82 | 86.82 | 96.82 |
| 递延所得税负债 | 900.60 | 900.60 | 785.54 | 727.43 |
| 其他非流动负债 | 12.89 | 4.26 | 49.19 | 24.19 |
| 非流动负债合计 | 1,069.21 | 1,157.00 | 2,299.98 | 3,102.06 |
| 负债合计 | 13,818.06 | 16,836.79 | 15,297.05 | 14,941.97 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 股本 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,909.09 | 10,000.00 |
| 资本公积 | 4,686.89 | 4,686.89 | 4,686.89 | 2,637.02 |
| 盈余公积 | 1,111.84 | 1,111.84 | 768.23 | 358.57 |
| 未分配利润 | 13,594.03 | 12,784.69 | 11,489.32 | 8,584.00 |

| 项目 | 2024年3月31日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 归属于母公司所有者权益合计 | 30,301.84 | 29,492.50 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 少数股东权益 | 426.09 | 420.47 | - | - |
| 所有者权益合计 | 30,727.93 | 29,912.98 | 27,853.53 | 21,579.59 |
| 负债和所有者权益总计 | 44,545.99 | 46,749.77 | 43,150.58 | 36,521.56 |

图表六-22 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 一、营业总收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 其中：营业收入 | 9,708.06 | 41,327.91 | 40,036.20 | 52,135.11 |
| 二、营业总成本 | 8,665.03 | 36,529.99 | 36,758.07 | 49,517.87 |
| 其中：营业成本 | 7,990.04 | 33,300.14 | 33,160.28 | 45,074.76 |
| 税金及附加 | 35.69 | 116.82 | 104.99 | 161.91 |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 660.71 | 3,155.87 | 3,599.51 | 4,064.00 |
| 研发费用 | 42.20 | 220.64 | - | - |
| 财务费用 | -63.61 | -263.47 | -106.71 | 217.19 |
| 加：其他收益 | 3.74 | 329.64 | 349.66 | 326.19 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 494.35 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 31.67 | 212.18 | 628.95 | 226.56 |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | -124.15 | 232.47 | 235.80 |
| 信用减值损失 | -89.54 | -297.08 | -103.27 | -312.30 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | - | 101.21 | -6.49 | 46.35 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 988.90 | 5,019.71 | 4,379.44 | 3,407.62 |
| 加：营业外收入 | 2.52 | 156.24 | 500.97 | 2,305.65 |
| 减：营业外支出 | 13.41 | 9.82 | 70.76 | 102.30 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 978.01 | 5,166.13 | 4,809.64 | 5,610.98 |
| 减：所得税费用 | 163.05 | 1,365.80 | 1,494.66 | 1,454.39 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润 | - | - | - | - |
| （一）按经营持续性分类： | | | | |
| 1.持续经营净利润 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |
| 2.终止经营净利润 | - | - | - | - |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| (二)按所有权归属分类: | | | | |
| 1.少数股东损益 | 5.61 | 20.47 | - | 1.55 |
| 2.归属于母公司所有者的净利润 | 809.34 | 3,779.85 | 3,314.98 | 4,155.04 |
| 六、综合收益总额 | 814.95 | 3,800.33 | 3,314.98 | 4,156.59 |

图表六-23 2021-2023年度及2024年1-3月合并现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量: | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 10,664.82 | 43,679.82 | 42,171.99 | 44,447.89 |
| 收到的税费返还 | 0.55 | - | 0.49 | 187.56 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3,588.59 | 15,678.48 | 14,638.47 | 17,291.43 |
| 经营活动现金流入小计 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 8,106.35 | 23,270.80 | 26,629.17 | 27,169.07 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,121.30 | 9,130.74 | 8,572.37 | 9,522.38 |
| 支付的各项税费 | 860.35 | 2,152.49 | 2,341.50 | 3,345.74 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,668.98 | 17,359.45 | 15,001.79 | 13,797.37 |
| 经营活动现金流出小计 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 1,000.00 | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | - | 426.33 | - | 5.87 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | -0.38 | 19.71 | 54.08 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | 1,437.66 | - |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 107.87 | 396.39 | 232.73 | 689.05 |
| 投资支付的现金 | - | 4,265.82 | 1,000.00 | - |
| 质押贷款净增加额 | - | - | - | - |

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 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 | - | - | - | 884.29 |
| 投资活动现金流出小计 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | - | - | - |
| 发行债券收到的现金 | - | - | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | - | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 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 | - | 2,181.82 | - | 504.92 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 131.02 | 771.80 | 500.71 | 3,660.28 |
| 筹资活动现金流出小计 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

图表六-24 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月主要财务指标

单位：亿元

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末/ 2023年度 | 2022年末/ 2022年度 | 2021年末/ 2021年度 |
|---------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产总计 | 4.45 | 4.67 | 4.32 | 3.65 |
| 负债合计 | 1.38 | 1.68 | 1.53 | 1.49 |
| 所有者权益合计 | 3.07 | 2.99 | 2.79 | 2.16 |
| 营业总收入 | 0.97 | 4.13 | 4.00 | 5.21 |
| 营业总成本* | 0.87 | 3.63 | 3.57 | 4.87 |
| 营业利润 | 0.10 | 0.50 | 0.44 | 0.34 |
| 净利润 | 0.08 | 0.38 | 0.33 | 0.42 |

| 项目 | 2024年3月末 /2024年1-3月 | 2023年末/ 2023年度 | 2022年末/ 2022年度 | 2021年末/ 2021年度 |
|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 资产负债率(%) | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 流动比率(倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率(倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 扣除预收款项的资产负债率 (%) | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |

*注：营业总成本=营业总收入-营业利润。

*注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

2、财务状况及主要财务指标分析

（1）资产和负债情况

截至2024年3月末，凯云发展总资产为44,545.99万元，总负债为13,818.06万元，所有者权益为30,727.93万元。从资产总体水平来看，2024年3月末较2023年末总资产下降2,203.78万元，主要系货币资金及其他应收款减少所致；2023年末总资产较2022年末上升3,599.19万元，主要系货币资金增加及银行理财产品4,000万元重分类至其他非流动资产所致；2022年末总资产较2021年末上升6,629.02万元，主要系2022年凯云发展货币资金增加所致，货币资金增加的主要原因系：1）股票定向发行收到货币资金近3,000万元；2）收到留创园公司股权转让款1,438万元；3）正常经营活动增加货币资金约4,200万元。

（2）收入及盈利水平

2021年-2023年度及2024年1-3月，凯云发展营业收入分别为52,135.11万元、40,036.20万元、41,327.91万元和9,708.06万元。2024年1-3月，凯云发展营业收入较2023年同期减少0.22%，变化不大。2023年度营业收入较2022年度相比上升了3.23%，变化较小。2022年度，凯云发展增加市场化拓展力度，物业管理收入较2021年度增加了1,799.50万元；增值服务收入受到公共卫生事件影响，与2021年同期相比基本持平；其他收入剔除2021年同期留创园公司的3,828万元，同比下降81万元，主要原因是受到公共卫生事件影响，业务量较小；营业收入整体较2021年降低主要系2021年子公司广州穗开股权投资有限公司处置位于广州绿地中央广场的投资性房地产产生了一次性收入。

凯云发展2021-2023年度及2024年1-3月营业收入情况如下表所示：

图表六-25 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业收入情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理收入 | 8,228.88 | 84.76 | 30,005.54 | 72.61 | 29,699.01 | 74.18 | 27,899.51 | 53.51 |
| 增值服务收入 | 1,401.37 | 14.44 | 10,775.76 | 26.07 | 9,862.29 | 24.63 | 10,641.07 | 20.41 |
| 其他收入 | 77.81 | 0.80 | 546.61 | 1.32 | 474.90 | 1.19 | 4,383.93 | 8.41 |
| 其他业务收入 | - | - | - | - | - | - | 9,210.61 | 17.67 |
| 合计 | 9,708.06 | 100.00 | 41,327.91 | 100.00 | 40,036.20 | 100.00 | 52,135.11 | 100.00 |

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展营业成本分别为 45,074.76 万元、33,160.28 万元、33,300.14 万元和 7,990.04 万元，主要成本为物业管理成本和增值服务成本。凯云发展 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业成本情况如下表所示：

图表六-26 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月营业成本情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 物业管理成本 | 6,882.99 | 86.14 | 24,658.93 | 74.05 | 25,260.01 | 76.18 | 23,895.71 | 53.01 |
| 增值服务成本 | 1,042.90 | 13.06 | 8,169.13 | 24.52 | 7,592.56 | 22.90 | 7,940.58 | 17.62 |
| 其他成本 | 64.15 | 0.80 | 472.08 | 1.43 | 307.70 | 0.93 | 3,980.80 | 8.83 |
| 其他业务成本 | - | - | - | - | - | - | 9,257.67 | 20.54 |
| 合计 | 7,990.04 | 100.00 | 33,300.14 | 100.00 | 33,160.28 | 100.00 | 45,074.76 | 100.00 |

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展综合毛利率分别为 13.54%、17.17%、19.42%和 17.70%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展物业管理业务的毛利润分别为 4,003.79 万元、4,438.99 万元、5,346.61 万元和 1,345.89 万元；物业管理业务毛利率为 14.35%、14.95%、17.82%和 16.36%。

凯云发展 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况如下表所示：

图表六-27 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月利润情况

单位：万元、%

| 产品或业务 | 2024 年 1-3 月 | | 2023 年度 | | 2022 年度 | | 2021 年度 | |
|-------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 | 毛利润 | 毛利率 |
| 物业管理 | 1,345.89 | 16.36 | 5,346.61 | 17.82 | 4,438.99 | 14.95 | 4,003.79 | 14.35 |
| 增值服务 | 358.47 | 25.58 | 2,606.63 | 24.19 | 2,269.73 | 23.01 | 2,700.48 | 25.38 |
| 其他 | 13.66 | 17.56 | 74.53 | 13.63 | 167.19 | 35.21 | 403.13 | 9.20 |
| 其他业务 | - | - | - | - | - | - | -47.06 | -0.51 |
| 合计 | 1,718.02 | 17.70 | 8,027.77 | 19.42 | 6,875.92 | 17.17 | 7,060.35 | 13.54 |

(3) 偿债能力分析

图表六-28 偿债能力各项数据

| 项目 | 2024 年 3 月末 /2024 年 1-3 月 | 2023 年末/ 2023 年度 | 2022 年末/ 2022 年度 | 2021 年末/ 2021 年度 |
|--------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率 (倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 速动比率 (倍) | 2.45 | 2.13 | 2.47 | 2.14 |
| 资产负债率 (%) | 31.02 | 36.01 | 35.45 | 40.91 |
| 扣除预收款项的资产负债率 (%) * | 30.42 | 35.63 | 34.66 | 39.17 |
| 利息保障倍数 (倍) | - | 92.81 | 39.02 | 9.26 |

*注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总计-预收账款-合同负债）/资产总计。

从短期偿债能力指标来看，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，凯云发展流动比率分别为 2.14、2.47、2.13 和 2.45，速动比率分别为 2.14、2.47、2.13 和 2.45。凯云发展资产中流动资产占比较大，资产流动性较好，流动比率和速动比率处于较高水平。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，凯云发展资产负债率分别为 40.91%、35.45%、36.01%和 31.02%，扣除预收款项后的资产负债率分别为 39.17%、34.66%、35.63%和 30.42%。

2021-2023 年度，凯云发展利息保障倍数分别为 9.26、39.02 和 92.81。2023 年度利息保障倍数大幅提升主要系财务费用减少所致。凯云发展资产负债率在行业内处于较低水平，利息覆盖倍数能对利息支出形成一定覆盖。

(4) 现金流分析

图表六-29 现金流情况表

单位：万元

| 项目 | 2024年1-3月 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 经营活动现金流入 | 14,253.95 | 59,358.29 | 56,810.95 | 61,926.88 |
| 经营活动现金流出 | 15,756.98 | 51,913.48 | 52,544.83 | 53,834.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,503.03 | 7,444.82 | 4,266.12 | 8,092.31 |
| 投资活动现金流入 | - | 1,425.95 | 1,457.37 | 59.95 |
| 投资活动现金流出 | 107.87 | 4,662.22 | 1,232.73 | 1,573.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -107.87 | -3,236.27 | 224.64 | -1,513.39 |
| 筹资活动现金流入 | - | 400.00 | 3,000.00 | - |
| 筹资活动现金流出 | 131.02 | 2,953.62 | 500.71 | 4,165.20 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -131.02 | -2,553.62 | 2,499.29 | -4,165.20 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -1,741.93 | 1,654.93 | 6,990.06 | 2,413.72 |
| 期初现金及现金等价物余额 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 | 13,852.22 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 23,169.00 | 24,910.93 | 23,256.00 | 16,265.94 |

1) 经营活动产生的现金流量分析

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展实现经营活动产生的现金流入分别为61,926.88万元、56,810.95万元、59,358.29万元和14,253.95万元；收到其他与经营活动有关的现金分别为17,291.43万元、14,638.47万元、15,678.48万元和3,588.59万元。

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展实现经营活动产生的现金流出分别为53,834.56万元、52,544.83万元、51,913.48万元和15,756.98万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为27,169.07万元、26,629.17万元、23,270.80万元和8,106.35万元；支付其他与经营活动有关的现金分别为13,797.37万元、15,001.79万元、17,359.45万元和3,668.98万元。

2021-2023年度及2024年1-3月，凯云发展经营活动产生的现金流量净额分别为8,092.31万元、4,266.12万元、7,444.82万元和-1,503.03万元。2022年与2021年相比经营活动产生的现金流量净额大幅减少主要是因为2021年收回了福

置公司“钢富城”项目补偿款以致经营活动产生的现金流量净额增加 2,117 万元以及留创园公司并表的经营活动产生的现金流量净额增加 2,222 万元，2022 年无上述事项发生，导致同比变动较大。2023 年度，凯云发展经营活动产生的现金流量净额较上年增长 74.51%，主要原因是凯云智服 2023 年 12 月收回广州开发区投资控股有限公司、广州高新区科技控股集团有限公司等历史欠款合计约 1,500.00 万元以及因凯云发展根据不同类型的业务合同对相应供应商的结算周期进行了适当的控制，涉及约 1,500.00 万元的应付账款在当期未支付，实际于 2024 年 1 月份才支付。2024 年 1-3 月经营性净现金流转负，主要系前述约 1,500.00 万元应付账款在 2024 年 1 月支付所致。

2) 投资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流入分别为 59.95 万元、1,457.37 万元、1,425.95 万元和 0.00 万元。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流出分别为 1,573.34 万元、1,232.73 万元、4,662.22 万元和 107.87 万元。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展投资活动产生的现金流净额分别为 -1,513.39 万元、224.64 万元、-3,236.27 万元和 -107.87 万元。2021 年投资活动产生的现金流量净额为负主要是因为上期无偿划转协议以及偿还关联方借款导致；2022 年投资活动产生的现金流量净额为正主要是收到留创园公司股权转让款 1,438 万元，同时有大额存单作为投资活动现金流流出 1,000 万元；2023 年投资活动产生的现金流量净额为 -3,236.27 万元，同比减少 3,460.92 万元，减幅为 1,540.63%，主要系支付给广州开源能源科技有限公司 265.82 万元注资款以及凯云发展采购固定资产和无形资产较上年多支出约 163.66 万元（其中，凯云城市付凤凰湖智慧河湖公园运营管理平台费用 108.21 万元以及凯云物业充电桩 67 万元）所致。2024 年 1-3 月，凯云发展除构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金外未发生其他投资活动。

3) 筹资活动产生的现金流量分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流入为 0.00

万元、3,000.00 万元、400.00 万元和 0.00 万元，均为吸收投资收到的现金。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流出分别为 4,165.20 万元、500.71 万元、2,953.62 万元和 131.02 万元，主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，凯云发展筹资活动产生的现金流净额分别为-4,165.20 万元、2,499.29 万元、-2,553.62 万元和-131.02 万元。2021 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额为负，主要系凯云发展偿债金额大于融资金额所致；2022 年凯云发展筹资活动产生的现金流净额为正，主要原因是为 2022 年凯云发展完成股票定向发行获得现金流入 29,999,999.70 元，同时因留创园公司股权已经转让，同比其因支付的租金计入筹资活动现金流量大幅度减少；2023 年筹资活动产生的现金流量净额为-2,553.62 万元，同比减少 5,052.91 万元，减幅 202.17%，主要系当期股利分红 2,182 万元所致。此外，2022 年凯云发展收到广州搏弈园林绿化有限公司认购款 1,000.00 万元以及上海太和水科技发展股份有限公司认购款 2,000.00 万元，合计 3,000.00 万元，2023 年无此情况；2024 年一季度凯云发展未吸收新投资，无筹资性现金流入，较 2023 及 2022 年度相比未分配股利、利润或利息，因此筹资活动产生的现金流量净额仅为-131.02 万元。

（七）合法经营及商业信用情况

1、资信情况

凯云发展无外部主体信用评级。

2、失信核查情况

截至尽调基准日，经查询《企业信用报告》、国家企业信用信息公示系统网站、信用中国网站、中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、国家发展和改革委员会网站、财政部网站、国家统计局网站、国家税务总局网站，凯云发展最近三年及一期在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面不存在重大违法违规记录，亦不存在被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件

当事人或涉金融严重失信人的情形。

(八) 外部管理机构承诺函

1、申报发改委阶段的相关承诺

凯云发展于2022年9月23日出具承诺函，承诺：

(1) 本公司依据《公司法》等中国法律的规定依法有效设立，并合法有效存续，近3年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务等方面无重大违法违规记录。

(2) 本公司在本项目所涉基础设施运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题，亦不存在与第三方未解决的重大纠纷。

2、申报中国证监会、深圳证券交易所阶段的相关承诺函

凯云发展于2023年11月2日出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

(1) 本公司承诺在担任基础设施基金的外部管理机构期间，将采取充分、适当的措施，公平对待基础设施项目和任何竞争性项目，避免可能出现的利益冲突。

(2) 本公司不会且将敦促关联方不得将基础设施项目所取得或可能取得的业务机会优先授予或提供给任何其他竞争性项目，亦不会且将敦促关联方不得利用外部管理机构、基础设施基金份额持有人（如涉及）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。

(3) 本公司和/或本公司同一控制下的关联方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。

(4) 在竞争性项目符合基础设施基金适用法律法规要求的基础设施项目条件的情况下，将给予基础设施基金在同等条件下优先收购该等竞争性项目的权利。

(5) 为基础设施项目服务的运营团队独立于本公司内部其他团队；本公司承诺并保证基础设施项目的运营团队的独立性。若知悉或获得任何关于招商的新商机，应秉承公平、平等和合理的原则处理业务机会，满足基础设施项目的招商需求。

第七章 基金托管人及资产支持证券托管人基本情况

一、基金托管人概况

(一) 基本情况

名称：中信银行股份有限公司（简称“中信银行”）

住所：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

办公地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼6-30层、32-42层

法定代表人：方合英

成立时间：1987年4月20日

组织形式：股份有限公司

注册资本：489.35亿元人民币

存续期间：持续经营

批准设立文号：中华人民共和国国务院办公厅国办函[1987]14号

基金托管业务批准文号：中国证监会证监基金字[2004]125号

联系人：中信银行资产托管部

联系电话：4006800000

传真：010-85230024

客服电话：95558

网址：www.citicbank.com

经营范围：保险兼业代理业务；吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；结汇、售汇业务；代理开放式基金业务；办理黄金业务；黄金进出口；开展证券投资基金、企业年金基金、保险资金、合格境外机构投资者托管业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容

开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 发展概况

中信银行成立于 1987 年，是中国改革开放中最早成立的新兴商业银行之一，是中国最早参与国内外金融市场融资的商业银行，并以屡创中国现代金融史上多个第一而蜚声海内外，为中国经济建设做出了积极贡献。2007 年 4 月，中信银行实现在上海证券交易所和香港联合交易所 A+H 股同步上市。

中信银行依托中信集团“金融+实业”综合禀赋优势，以全面建设“四有”银行、跨入世界一流银行竞争前列为发展愿景，坚持“诚实守信、以义取利、稳健审慎、守正创新、依法合规”，以客户为中心，通过实施“五个领先”银行战略，打造有特色、差异化的中信金融服务模式，向企业客户、机构客户和同业客户提供公司银行业务、国际业务、金融市场业务、机构业务、投资银行业务、交易银行业务、托管业务等综合金融解决方案；向个人客户提供财富管理业务、私人银行业务、个人信贷业务、信用卡业务、养老金融业务、出国金融业务等多元化金融产品及服务，全方位满足企业、机构、同业及个人客户的综合金融服务需求。

截至 2023 年末，中信银行在中国境内 153 个大中城市设立 1,451 家营业网点，在境内外下设中信国际金融控股有限公司、信银（香港）投资有限公司、中信金融租赁有限公司、信银理财有限责任公司、中信百信银行股份有限公司、阿尔金银行和浙江临安中信村镇银行股份有限公司 7 家附属机构。其中，中信国际金融控股有限公司子公司中信银行（国际）在香港、澳门、纽约、洛杉矶、新加坡和中国内地设有 31 家营业网点和 2 家商务理财中心。信银（香港）投资有限公司在香港和境内设有 3 家子公司。信银理财有限责任公司为中信银行全资理财子公司。中信百信银行股份有限公司为中信银行与百度公司联合发起设立的国内首家独立法人直销银行。阿尔金银行在哈萨克斯坦设有 7 家营业网点和 1 家私人银行中心。

经过 30 余年的发展，中信银行已成为一家总资产规模超 9 万亿元、员工人

数超 6.5 万名，具有强大综合实力和品牌竞争力的金融集团。2023 年，中信银行在英国《银行家》杂志“全球银行品牌 500 强排行榜”中排名第 20 位；中信银行一级资本在英国《银行家》杂志“世界 1000 家银行排名”中排名第 19 位。

（三）主要人员情况

刘成先生，中信银行党委副书记，行长。刘先生现同时担任亚洲金融合作协会理事。刘先生曾在中央财政金融学院（现中央财经大学）任教，并长期供职于国家发展和改革委员会、国务院办公厅，2018 年 4 月至 2021 年 11 月任中信银行监事长。刘先生具有丰富的发展改革、财政金融相关工作经验，先后就读于中央财政金融学院金融系、中国人民大学金融学院，获经济学学士、硕士和博士学位，研究员。

谢志斌先生，中信银行副行长，分管托管业务。谢先生现兼任中国银联股份有限公司董事。谢先生曾任中国出口信用保险公司党委委员、总经理助理（期间挂职任内蒙古自治区呼和浩特市委常委、副市长），中国光大集团股份公司纪委书记、党委委员。此前，谢先生在中国出口信用保险公司历任人力资源部总经理助理、副总经理、总经理（党委组织部部长助理、副部长、部长），深圳分公司党委书记，河北省分公司负责人、党委书记、总经理。谢先生毕业于中国人民大学，获经济学博士学位，高级经济师。

（四）基础设施基金托管业务主要人员情况

杨璋琪先生，中信银行资产托管部总经理，硕士研究生学历。杨先生 2018 年 1 月至 2019 年 3 月，任中信银行金融同业部副总经理；2015 年 5 月至 2018 年 1 月，任中信银行长春分行副行长；2013 年 4 月至 2015 年 5 月，任中信银行机构业务部总经理助理；1996 年 7 月至 2013 年 4 月，就职于中信银行北京分行（原总行营业部），历任支行行长、投资银行部总经理、贸易金融部总经理。

刘晓桐女士，中信银行资产托管部托管营运处核算组组长，硕士研究生学历。负责总行日常估值核算工作的组织与管理，防控营运操作风险；重点负责公募基金、企业年金、职业年金产品的营运管理，完善公募 REITs 托管产品核

算相关系统政策性需求和业务优化需求的推动与落实。

吴琼先生，中信银行资产托管部托管营运处清算组组长，硕士研究生学历。负责组织实施全行托管产品资金清算业务开展；完善头寸报备流程并督导分行；设计完善公募 REITs 托管产品资金清算体系，确保资金划付、查询等业务快速处理；研究监管机构和登记结算机构相关法律法规和交收规则。

刘阳先生，中信银行资产托管部托管营运处投资监督组组长，硕士研究生学历。负责总行托管产品投资运作的全面合规监控，组织全行开展投资监督业务，保持监管机构的有效沟通，跟进公募 REITs 托管产品外部政策制度的研究与落实。

（五）基金托管业务经营情况

2004年8月18日，中信银行经中国证券监督管理委员会和中国银行业监督管理委员会批准，取得基金托管人资格。中信银行本着“诚实信用、勤勉尽责”的原则，切实履行托管人职责。

截至2024年3月末，中信银行托管367只公开募集证券投资基金，以及基金公司、证券公司资产管理产品、信托产品、企业年金、股权基金、QDII等其他托管资产，托管总规模达到14.99万亿元人民币。

（六）基础设施基金托管业务经营情况

中信银行具有基础设施领域资产管理产品的托管经验，为开展基础设施基金托管业务配备了充足的专业人员。中信银行为市场最早参与类 REITs 投资的银行托管机构之一，参与市场上多笔创新产品及基础设施产品的托管。中信银行为各类交通运输、公用市政、产业园区等基础设施领域资产管理产品提供过托管服务，治理机制健全，内控制度完善。中信银行成功托管国内第一支权益类 REITs 产品“中信启航资产证券化”，中信银行在基础设施领域资产托管业务上具备丰富的托管经验，作为市场最早参与公募 REITs 的银行托管机构之一，中信银行积极参与公募 REITs 创新，已成功托管上线3单，目前已托管华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金、嘉实京东仓储物流封闭式基础设施

证券投资基金、中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金。

（七）托管人的内部控制制度

1、内部控制目标

中信银行强化内部管理，确保有关法律法规及规章在基金托管业务中得到全面严格的贯彻执行；建立完善的规章制度和操作规程，保证基金托管业务持续、稳健发展；加强稽核监察，建立高效的风险监控体系，及时有效地发现、分析、控制和避免风险，确保基金财产安全，维护基金份额持有人利益。

2、内部控制组织结构

中信银行总行建立了风险管理委员会，负责全行的风险控制和风险防范工作；托管部内设内控合规岗，专门负责托管部内部风险控制，对基金托管业务的各个工作环节和业务流程进行独立、客观、公正的稽核监察。

3、内部控制制度

中信银行严格按照《基金法》以及其他法律法规及规章的规定，以控制和防范基金托管业务风险为主线，制定了《中信银行基金托管业务管理办法》《中信银行基金托管业务内部控制管理办法》和《中信银行托管业务内控检查实施细则》等一整套规章制度，涵盖证券投资基金托管业务的各个环节，保证证券投资基金托管业务合法、合规、持续、稳健发展。

4、内部控制措施

中信银行建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证基金信息的安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理等制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

（八）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

基金托管人根据《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》《基金合同》、托管协议和有关法律法规及规章的规定，对基金的投资运作、基金资产净值计算、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的基金业绩表现数据等进行监督和核查。

如基金托管人发现基金管理人违反《基金法》《基础设施基金指引》《基础设施基金运营操作指引》《基金合同》和有关法律法规及规章的行为，将及时以书面形式通知基金管理人限期纠正。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。基金托管人发现基金管理人重大违规行为或违规事项未能在限期内纠正的，基金托管人将以书面形式报告中国证监会。

二、资产支持证券托管人

（一）基本情况

名称：中信银行股份有限公司广州分行

注册地址：广州市天河区天河北路 233 号中信广场右侧裙楼首层二层及写字楼 48-50 层

负责人：金喜年

成立日期：1996 年 06 月 10 日

注册号：91440000890350562K

经营范围：许可该机构经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准；保险兼业代理业务（凭本企业）有效许可证经营

（二）基本资料

中信银行股份有限公司广州分行（下称“中信银行广州分行”）成立于 1996 年，是中信银行总行下属一级分行，执行省行管理权限，下辖东莞、佛山、中山、江门、惠州、珠海、肇庆、湛江、汕头、横琴、南沙、茂名、阳江等 13 家二级分行、百余家物理网点，业务范围覆盖整个珠三角地区（除深圳外）。二十八年来，中信银行广州分行植根南粤，围绕广东省经济社会发展的工作中心，落实粤港澳大湾区国家战略，与广东省各级政府、龙头企业与广大客户开展了全方位、多层次的综合金融服务合作，倾力支持广东经济社会发展。截至尽调基准日，广州分行资产规模和负债规模都位居广州地区股份制商业银行中前列，各项业务在同业极具竞争力。

（三）经营情况及资信水平

中信银行广州分行是中信银行总行资产托管部下辖的托管业务营运分部，承担托管业务市场营销、内控稽核、投资服务、投资监督、托管核算及清算等职能。

截至 2023 年末，中信银行广州分行资产托管规模余额超 5500 亿元，规模

在广州地区均高居同业前列。

中信银行广州分行资信水平良好，以全面、创新、优质的托管服务能力得到广泛认可。

（四）托管业务资质及业务开展情况

中信银行是拥有“全牌照”业务托管资格的商业银行之一。2004年8月，中信银行取得证券投资基金托管业务资格，成为首批取得资格的股份制银行。

中信银行广州分行是中信银行总行资产托管部下辖的八大营运分部之一，拥有全权限的托管业务审批和除公募基金外的独立营运权限。中信银行广州分行早在2007年便开始了资产托管业务的属地化运作，并设置一级部门资产托管部。经过17年发展，中信银行广州分行托管资产业务种类涵盖信托、证券、基金、理财产品、企业年金、QFII等多个领域，形成了丰富、完善的托管产品体系。

（五）托管业务管理制度、业务流程、风险控制措施

中信银行广州分行托管业务相关管理制度按照总行制度执行。中信银行持续建设完善托管业务制度体系，根据监管政策、市场变化、业务发展建立了覆盖业务营销、托管营运、客户服务、内控管理、风险合规等全流程的管理制度和内部控制制度，形成了指导纲领、分类管理、实施细则等多层次的制度体系，保障业务开展合规有效。

中信银行广州分行作为中信银行托管营运分部，接受总行资产托管部和分行双线管理。总行资产托管部负责对营运分部的业务指导、管理和监督，分行负责对营运分部的日常管理。托管营运分部根据总行托管营运的授权，承接指定分行的估值产品及本分行非估值类产品的营运工作，提供账户管理、资金清算、估值核算、投资监督全流程服务。

在风险控制方面，中信银行托管营运风控体系使用国际最领先的 SAS70 内控审阅标准和 ISAE3402 内控审阅标准，托管业务体系符合美国会计师协会（AICPA）制定的国际审计标准。在资金托管各关键环节建立起严格的防火墙隔离，从岗位设置、分级授权、业务流程、资金清算、会计后督、内部稽核等多层面、多角度进行标准化设计，确保各类风险得到有效控制。中信银行广州

分行建立了各项规章制度、操作流程、岗位职责、行为规范等，从制度上、人员上保证基金托管业务稳健发展；建立了安全保管基金财产的物质条件，对业务运行场所实行封闭管理，在要害部门和岗位设立了安全保密区，安装了录像、录音监控系统，保证公开募集基础设施证券投资基金信息及基础设施项目权属证书及相关文件原件的保管安全；建立严密的内部控制防线和业务授权管理制度，确保所托管的基金财产独立运行；营造良好的内部控制环境，开展多种形式的持续培训，加强职业道德教育。

第八章 财务顾问核查意见

一、项目公司

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，项目公司设立程序、工商注册登记合法、真实；治理结构与内部控制制度完善；公司章程符合《公司法》等法律法规及中国证监会的有关规定，组织结构健全、清晰；资产和财务独立；关联交易符合相关法律法规及公司内部管理控制要求的规定且定价公允；不存在因逾期缴纳相关税费受到行政处罚的情形，不存在重大违法违规行为；且不属于失信被执行人，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域失信记录，未受到国家有关部门的行政处罚，不属于重大税收违法案件当事人；就可能存在的同业竞争情况，已采用充分、适当的措施避免可能出现的利益冲突。

综上，项目公司符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

二、基础设施资产

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，标的基础设施项目资产已履行规划、用地、环评等审批、核准、备案、登记的手续，取得固定资产投资管理等其他依据法律法规应当办理的手续齐备。基础设施资产不涉及抵押或质押等权利限制，不涉及任何未决的诉讼、仲裁、破产或执行程序。

综上，基础设施资产符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

三、基础设施现金流情况

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，基础设施资产的主要现金

流来源为租金收入、多经收入及停车场收入，均系基于真实、合法的经营活动产生；基础设施资产现金流主要由市场化运营产生。基础设施资产现金流来源具备合理的分散度，现金流具有独立性、稳定性，不存在重要现金流提供方，不存在现金流过度集中的风险。

综上，基础设施资产的未来现金流预测假设前提和预测结果具备合理性，符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

四、原始权益人

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，原始权益人依法设立且合法存续，具备作为原始权益人的资质；对标的基础设施项目享有完全所有权，且不存在重大经济或法律纠纷；原始权益人信用稳健，内部控制制度健全，具有持续经营能力；截至财务顾问报告签署之日，原始权益人对标的基础设施项目的转让已获得合法有效的内部授权；原始权益人对基础设施项目的转让已获得合法有效的内部授权，后续应根据相关法律法规、国资监管部门的监管要求以及相关批复和审批文件等履行相应的国有资产交易流程；原始权益人最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域未存在重大违法违规记录，亦未被有权人认定为失信被执行人、失信生产经营单位或者其他失信单位并被暂停或者限制融资。

综上，原始权益人符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

五、基础设施项目运营方

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，外部管理机构依法设立且合法存续，具备持续经营能力；已获得合法有效的内部授权；外部管理机构公司治理与财务状况良好，具备丰富的产业园运营经验并配备了专业人员，主要负责人员在标的基础设施项目运营或投资管理领域具备相应的经验；在《运营

管理协议》等相关法律文件生效且外部管理机构按照《证券投资基金法》在中国证监会完成备案后，具备作为外部管理机构的资质；外部管理机构最近三年在投资建设、生产运营、金融监管、工商、税务领域不存在重大违法违规记录。

综上，外部管理机构符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

六、基金托管人及资产支持证券托管人

本财务顾问经核查认为，截至尽职调查基准日，基金托管人及资产支持证券托管人具备担任公募基金、资产支持证券托管银行的资质。

综上，基金托管人及资产支持证券托管人符合《基础设施基金指引》《公开募集基础设施证券投资基金尽职调查工作指引（试行）》等相关法律法规、部门规章以及规范性文件的相关要求。

七、财务顾问有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查说明

本次交易中，本财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第九章 财务顾问内部审核程序及内核意见

一、内核程序

1、项目组在申请启动内核会议审议程序前，应当完成对尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交质量控制部门验收。工作底稿验收通过的，质量控制部门制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题。项目报送申请经质量评价委员会审议（如需）及质量评价委员会主任批准后报送风险管理部。

2、在通过质量控制部门审核后，由项目组发起申请内核会议审核程序，项目组和风险控制部门分别向内核提交项目申请文件、质量控制报告。风险管理部对收到的申报材料情况的完备性进行确认后安排内核会议，并将项目申请文件、质量控制报告等材料送达参会的内核委员。内核委员在对项目申请文件等材料审核后形成内核委员审核工作底稿，并提交给风险管理部。

3、内核会议前，风险管理部组织问核，在履行完成问核程序后，问核表提交内核会议。

4、内核会议由风险管理部负责人或其指定的其他内核委员召集并主持。参加内核会议的委员在听取项目组的汇报后，可以根据其审核情况在内核会议上向项目组提出其存疑或关注的问题，项目负责人及项目组成员回答内核委员提出的问题。内核委员根据项目组对问题的解答和说明，经参加会议的内核委员充分讨论后对是否同意报送进行投票表决。

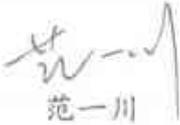
除召开内核会议集体表决的情形外，其他由风险管理部书面审核履行内核程序。

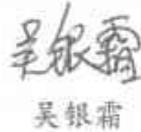
二、内核意见

申万宏源承销保荐内核委员会认真审核了本项目内核申请，经过内核会议讨论、表决，同意本项目申报。

(本页无正文，为《申万宏源证券承销保荐有限责任公司关于易方达基金管理有限公司发起设立易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金之财务顾问报告》之签字盖章页)

调查人员：


范一川

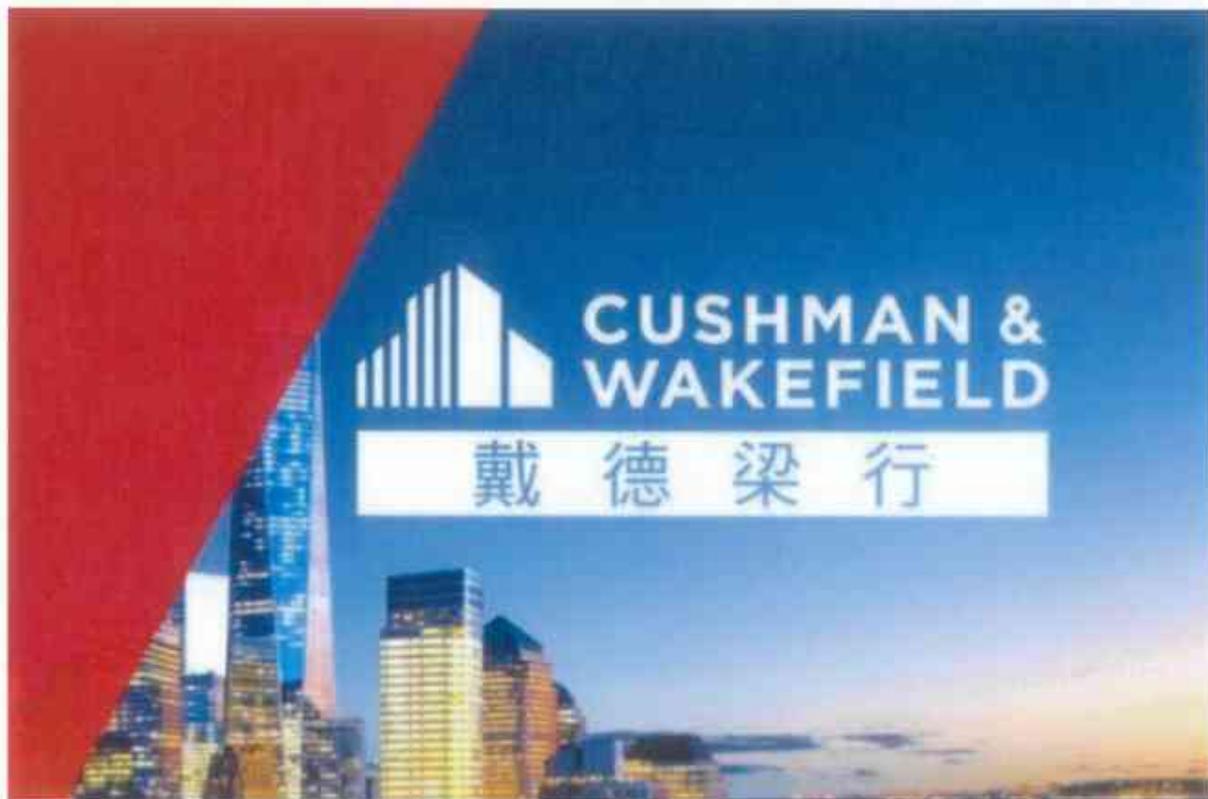

吴银霜

申万宏源证券承销保荐有限责任公司 (盖章)



2024年7月8日

七、基础设施项目评估报告



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」
产业园项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024年7月2日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省广州市广州开发区揽月路 80 号「创新基地」产
业园项目

估价委托人：

易方达基金管理有限公司
易方达资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

林勃 (4419970063) 何肇烜 (4420110003)

估价报告出具日期：

二〇二四年七月二日

估价报告编号：

2406/GZ0515-02



致估价委托人函

易方达基金管理有限公司
广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

易方达资产管理有限公司
珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

敬启者：

关于：中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年四月三十日，为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

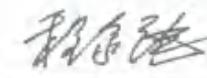
中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目，建筑面积为79,449.45平方米的房屋建筑物及40,571.00平方米的土地使用权，于2024年4月30日之市场价值为人民币581,000,000元（大写人民币伍亿捌仟壹佰万元整），折合单价为7,313元/平方米。

备注：

- ① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。本次估价结论的使用有效期限自价值时点起6个月有效；
- ② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- ③ 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动，投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- ④ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ⑤ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- ⑥ 本报告仅用于委托人向证监会及交易所呈报申请使用；
- ⑦ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法人代表



程家龙

二〇二四年七月二日

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省广州市广州开发区揽月路 80 号「创新基地」产业园项目

| | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估委托人 | ： 易方达基金管理有限公司 ： 易方达资产管理有限公司 |
| 估价目的 | ： 为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。 |
| 价值时点 | ： 2024 年 4 月 30 日 |
| 产权方 | ： 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 估价对象及评估范围 | ： 估价对象为位于中国广东省广州市广州开发区揽月路80号创新基地产业园项目的房屋所有权价值及相应的国有建设用地使用权价值，范围包括《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066780号】项下建筑面积为79,449.45平方米用途为1栋综合服务区、2栋生物医药孵化区北段、3栋生活医药孵化区中段、4栋生物医药孵化区南段、5栋纳米新材料孵化区南段、6栋光电子孵化南段、7栋光电子孵化区中段、8光电子孵化区北段、9栋综合服务区会议中心的房屋建筑及相应国有土地使用权40,571.00平方米。 |
| 土地用途及到期日 | ： 土地用途为工业用地，使用权终止日期为2058年10月16日 |
| 物业概况 | ： 估价对象坐落于广东省广州市广州开发区揽月路 80 号，地处广州科学城核心区。估价对象为创新基地的 A、B、C、D、E、F、G 栋共 7 栋研发用房物业及会议楼、服务楼、地下车库，用作研发用房、配套用房及地下车库。 |
| 建筑面积 | ： 79,449.45 平方米 |
| 可租赁面积 | ： 74,162.31 平方米 |
| 价值时点出租率 | ： 92.41% |
| 评估方法 | ： 收益法 |
| 市场价值 | ： 人民币 581,000,000 元 ： (大写人民币 伍亿捌仟壹佰万元整) |

目 录

| | |
|----------------------------|-----------|
| 1. 注册估价师声明 | 1 |
| 2. 估价的假设和限制条件 | 2 |
| 3. 估价结果报告 | 6 |
| 3.1 委托人概况..... | 6 |
| 3.2 产权方概况..... | 6 |
| 3.3 委托人与产权方之间的关系..... | 7 |
| 3.4 报告使用人..... | 7 |
| 3.5 估价机构..... | 7 |
| 3.6 估价目的..... | 7 |
| 3.7 估价对象..... | 8 |
| 3.8 价值时点..... | 11 |
| 3.9 价值类型..... | 11 |
| 3.10 估价依据..... | 11 |
| 3.11 估价原则..... | 13 |
| 3.12 估价方法..... | 14 |
| 3.13 估价结果..... | 14 |
| 3.14 注册估价师..... | 15 |
| 3.15 协助估价人员..... | 15 |
| 3.16 实地查勘期..... | 15 |
| 3.17 估价作业日期..... | 15 |
| 4. 估价技术报告 | 16 |
| 4.1 估价对象描述与分析..... | 16 |
| 4.2 市场背景分析..... | 20 |
| 4.3 最高最佳利用分析..... | 22 |
| 4.4 估价方法适用性分析..... | 23 |
| 4.5 估价测算过程..... | 25 |
| 4.6 估价结果确定..... | 33 |
| 5. 附件 | 34 |
| 5.1 估值敏感性分析及压力测试..... | 34 |
| 5.2 委托评估函..... | 35 |
| 5.3 企业关于评估的有关事项说明..... | 37 |
| 5.4 委托人和产权方营业执照..... | 41 |
| 5.5 物业位置图..... | 43 |
| 5.6 估价对象内外部状况照片..... | 44 |
| 5.7 估价对象权属证明..... | 46 |
| 5.8 估价机构营业执照..... | 48 |
| 5.9 估价机构相关资历证明..... | 49 |
| 5.10 估价人员相关专业执业资格..... | 50 |

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|------------------|---|--------------------------------------------------------|
| 本基金/基础设施基金 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 专项计划 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/易方达基金 | 指 | 易方达基金管理有限公司 |
| 委托人/计划管理人/易方达资产 | 指 | 易方达资产管理有限公司 |
| 评估机构/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 广开控股/原始权益人 | 指 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 三创壹号/产权方/项目公司 | 指 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 凯云发展/外部管理机构 | 指 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 创新基地/基础设施项目/估价对象 | 指 | 产权方持有的位于广州市广州开发区揽月路80号的创新基地A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目》 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

- (1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- (2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。
- (3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素或重大自然灾害影响因素。
- (4) 本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。
- (5) 根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目不存在抵押、查封等权利限制情况，基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。

根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目的转让所对应的法定或约定的限制转让的情形已相应获得有效的审批手续；就易方达基金申请募集易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（“本基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（“本项目”）所涉股权的转让限制已因取得相应的批准而解除；本项目所涉股权的转让行为及程序合法、有效。¹

综上，评估机构以估价对象拥有完全产权前提下的市场价值作为假设，本次发行过程中产权方对估价对象享有使用、收益、处分等合法权益，产权方有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象。

- (6) 估价中采用之房屋规划用途、房屋建筑面积、土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066780号】中所载信息为准。
- (7) 根据委托人指示，本次评估的价值时点为2024年4月30日。我们此前对估价对象进行了多次实地查勘，最近一次查勘之日为2024年6月25日，我们假设估价对象于价值时点的物业状况与实地查勘日的状况一致。
- (8) 估价中所采用的可租赁面积以产权方提供的《租赁台账》及《租赁合同》等资料为准，我们对租赁合同进行了原件核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁台账信息是一

¹ 详情请参考《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

- 致的。根据上述资料及核查结果统计显示，截至价值时点2024年4月30日，估价对象总可租赁面积为74,162.31平方米，已租赁面积为68,534.83平方米，出租率约为92.41%。
- (9) 估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。
- (10) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。
- (11) 估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人介绍，估价对象将于本基金发行前与外部管理机构签署《运营管理协议》，于价值时点尚未完成。

根据产权方介绍，估价对象之地下车库部分将与广州凯云智慧服务有限公司签订《场地使用合同（创新基地停车场）》，于价值时点未完成。

2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人、原始权益人、产权方提供的资料及信息，截至报告出具日，除已经提供给评估机构或者已经提示告知评估机构的重要资料或信息外，与估价对象经营相关的重要情况或者变化没有遗漏或保留。

2.8 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- (2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。
- (3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。
- (4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。
- (5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。
- (6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：易方达基金管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

法定代表人：刘晓艳

注册资金：13,244.2万元人民币

成立日期：2001年04月17日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440000727878666D

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）

企业名称：易方达资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

法定代表人：娄利舟

注册资金：100,000万元人民币

成立日期：2013年06月28日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400071940382X

经营范围：证券期货经营机构私募资产管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.2 产权方概况

企业名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房（A3-4A）

法定代表人：冯丽华

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年09月19日至无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司，物业产权方为广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象坐落于广东省广州市广州开发区揽月路80号，本次估价对象为「创新基地」A、B、C、D、E、F、G栋共7栋研发用房物业及会议楼、服务楼、地下车库，建筑面积共计79,449.45平方米房屋建筑物及40,571.00平方米国有建设用地，用作研发用房、配套用房及地下车库。

3.7.1 实物状况

(1) 概况

估价对象所在「创新基地」产业园坐落于广东省广州市广州开发区揽月路80号，位于广州科学城的核心位置，项目建成于2005年并于2009年投入运营，占地面积约4.1万平方米，总建筑面积约8万平方米，包括：A、B、C、D、E、F、G栋共7栋研发用房物业及会议楼、服务楼、地下车库。

估价对象所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。

本次估价对象为广州开发区揽月路80号「创新基地」，包括：A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库，建筑面积为79,449.45平方米，其中，A栋为生物医药孵化区北段，地上1-6层；B栋为生物医药孵化区中段，地上1-5层；C栋为生物医药孵化区南段，地上1-7层；D栋为纳米新材料孵化区，地上1-7层；E栋为光电子孵化区南段，地上1-7层；F栋为光电子孵化区中段，地上1-5层；G栋为光电子孵化区北段，地上1-6层；综合服务区，地上1-7层以及综合服务区会议中心。车库位于地下一层。

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

根据产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地与自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供《不动产权证书》，以下摘录《不动产权证书》内容：

| | |
|--------|-----------------------------------------------|
| 证号 | 粤（2022）广州市不动产权第06066780号 |
| 权利人 | 广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABYTTCM17） |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 广州开发区揽月路80号 |
| 不动产单元号 | 440112012005GB00071F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 |

| | |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利性质 | 土地：出让 / 房屋：其它 |
| 用途 | 土地：工业用地 / 房屋：其它 |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：79449.45 平方米 |
| 使用期限 | 使用年限 50 年，从 2008 年 10 月 17 日起 |
| 权利其他状况 | <p>☆房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>☆专有建筑面积(套内面积)：79449.4500 平方米/分摊建筑面积：0.0000 平方米</p> <p>☆房屋总层数：7/所在层：1</p> <p>☆房屋所有权取得方式：出资入股</p> |
| 附记 | <p>☆登记字号：22 登记 05086727</p> <p>☆规划用途：(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心。已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，由 2008 年 10 月 17 日起。</p> |

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

估价对象的建筑面积为79,449.45平方米，可出租面积74,162.31平方米，已出租面积为68,534.83平方米，出租率为92.41%²。

(2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象2021年至2023年年末出租率分别为93.29%、80.59%及84.37%。

根据委托人提供的备考财务报告信息，显示估价对象历史三年一期备考报表数据，其营业收入与营业成本情况如下：

| 年份 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|---------|----------|----------|----------|
| 营业收入（万元） （剔除减免因素后） ³ | 686.44 | 2,548.28 | 2,314.58 | 2,332.58 |
| 实际营业收入（万元） | 686.44 | 2,548.28 | 1,481.59 | 2,189.02 |

² 出租率是基于可出租面积统计口径。

³ 公共卫生事件期间，根据估价对象所在地的相关政策指导，估价对象对部分符合条件的企业实行租金减免措施。

| 年份 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------|---------|--------|--------|--------|
| 营业成本 (万元) | 25.72 | 350.70 | 255.06 | 376.24 |
| 税金及附加 (万元) | 119.44 | 452.24 | 206.83 | 245.44 |
| 管理费用 (万元) | 1.06 | 28.20 | 13.40 | — |

3.8 价值时点

2024年4月30日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年4月30日，房屋规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心的建筑物所有权及土地用途为工业用地，剩余使用年限为34.46年的土地使用权，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
 - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《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）》
- (m) 深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）
- (n) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《委托评估函》
- (4) 产权方提供的相关资料：
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066780号】
 - (d) 《租赁合同》
 - (e) 《租赁台账》
 - (f) 产权方提供的其他资料
- (5) 原始权益人提供的相关资料
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 原始权益人提供的其他资料
- (6) 估价人员现场勘察记录及收集的相关信息资料
- (7) 其他参考依据
 - (a) 上海毕马威税务师事务所有限公司出具的《关于易方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳税方案的税务意见书》

- (b) 北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- (c) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》
- (d) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为工业用地，房屋用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提；只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

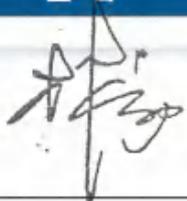
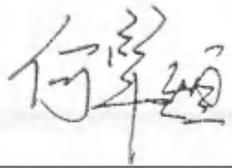
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算。采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出估价。

中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目，建筑面积为79,449.45平方米的房屋建筑物及40,571.00平方米的土地使用权，于价值时点2024年4月30日，估价对象之市场价值为人民币**581,000,000元**（大写人民币**伍亿捌仟壹佰万元整**），折合单价为7,313元/平方米（总估值取整至百万位，单价取整至个位）。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园 | 79,449.45 | 40,571.00 | 收益法 | 581,000,000 | 7,313 |

3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 林勃 | 4419970063 |  | 2024年7月2日 |
| 何肇烜 | 4420110003 |  | 2024年7月2日 |

3.15 协助估价人员

李永铿、李芷琪

3.16 实地查勘期

二〇二四年六月二十五日

3.17 估价作业日期

二〇二一年十月二十二日 至 二〇二四年六月二十八日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在「创新基地」坐落于广州市广州开发区揽月路80号，地处揽月路南侧，是广州科学城的核心位置。估价对象所在地块东临创新路、西临广州开发区土地开发储备交易中心、南临光谱中路、北临揽月路。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边研发办公氛围成熟，分布有多个产业园区。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在「创新基地」坐落于广州科学城核心位置，于2005年竣工，是低密度、生态型的孵化器园区，主要吸引国内外具有先进科技水平的项目进行研发、中试及产业化，是集研发、技术成果交易与产品展示等多功能为一体的综合性孵化器。园区由A、B、C、D、E、F、G、会议楼、服务楼及地下车库组成，占地面积约4.1万平方米，总建筑面积约8万平方米。负一层为地下车库。



本次评估范围为「创新基地」A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库，建筑面积为79,449.45平方米。其中，A栋为生物医药孵化区北段，地上1-6层；B栋为生物医药孵化区中段，地上1-5层；C栋为生物医药孵化区南段，地上1-7层；D栋为纳米新材料孵化区，地上1-7层；E栋为光电子孵化区南段，地上1-7

层；F栋为光电子孵化区中段，地上1-5层；G栋为光电子孵化区北段，地上1-6层；综合服务区，地上1-7层以及综合服务区会议中心。车库位于地下一层。

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

根据产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处科学城揽月路南侧，属于广州科学城核心位置，片区内产业园区较多，有许多高新科技企业和初创企业设立于此。产业聚集度高，区域内优质产业园区项目有科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。项目周边有多个高星级酒店项目，包括广州保利假日酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店、广州日航酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，本项目周边三公里辐射范围内配有多个优质商业设施，如萝岗万达广场、高德汇、宝能广州国际体育演艺中心等项目。

周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西韩式餐馆，公共服务配套设施完善。

项目处在揽月路南侧，自驾出行便利；该项目毗邻地铁21号线科学城站，步行约10分钟；公交线路有326路、494路、506路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离广州白云国际机场40公里左右，距广州火车站18公里左右。

4.1.5 估价对象经营情况

本次评估范围为「创新基地」A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库，规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心，建筑面积为79,449.45平方米。于价值时点，估价对象总可出租面积为74,162.31平方米，出租率为92.41%。

(1) 当期租金收入分析

根据产权方提供的《房屋租赁合同》及租赁台账，截至价值时点，估价对象总可出租面积为74,162.31平方米，已出租面积为68,534.83平方米，出租率92.41%，租赁期限为0.25年至12年不等，月租金收入（含增值税）约291万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），已生效合同平均签约租金单价为42.46元/平方米/月（未考虑免租期影响）。

(2) 租户结构分析

截至2024年4月30日，估价对象的租户客群主要为生物医药，下表显示截至价值时点2024年4月30日按行业分类租户租赁面积占比明细：

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 面积占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 生物医药 | 37,962.79 | 55.39% |
| 公共行政服务 | 10,306.04 | 15.04% |
| 专业技术服务 | 6,370.88 | 9.30% |
| 商务服务 | 5,271.03 | 7.69% |
| 高端装备制造 | 2,417.06 | 3.53% |
| 公共事业单位 | 1,717.61 | 2.51% |
| 其他 | 1,603.04 | 2.34% |
| 新一代信息技术 | 1,562.32 | 2.28% |
| 新能源新材料 | 746.27 | 1.09% |
| 园区配套 | 577.79 | 0.84% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

根据产权方提供的资料，截至价值时点2024年4月30日，按租赁面积排名，估价对象前十名租户排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 行业 | 租赁面积 (平方米) | 租约终止日期 |
|----|-------|--------|---------------|------------|
| 1 | 租户 1 | 公共行政服务 | 8,535.15 | 2026/8/31 |
| 2 | 租户 2 | 生物医药 | 5,866.76 | 2025/4/28 |
| 3 | 租户 3 | 生物医药 | 5,389.56 | 2025/9/21 |
| 4 | 租户 4 | 生物医药 | 4,747.74 | 2025/4/12 |
| 5 | 租户 5 | 专业技术服务 | 4,176.34 | 2024/11/30 |
| 6 | 租户 6 | 生物医药 | 3,340.25 | 2025/4/30 |
| 7 | 租户 7 | 生物医药 | 2,886.89 | 2026/8/16 |
| 8 | 租户 8 | 生物医药 | 2,565.32 | 2028/3/29 |
| 9 | 租户 9 | 园区配套 | 2,468.46 | 2025/2/12 |
| 10 | 租户 10 | 生物医药 | 2,448.73 | 2026/3/30 |

(3) 未来到期租约分析

估价对象物业租赁协议的租赁年期一般为 1 至 3 年，现有租赁合同的最晚到期日为 2035 年 10 月。按照租赁面积统计，截至 2024 年 4 月 30 日，估价对象未来到期的租约详情如下：

| 期间 | 租约到期的出租面积 (平方米) | 到期租约占已出租面积的百分比 (%) |
|-----------|--------------------|-----------------------|
| 2023 年 | 1,576.04 | 2.30% |
| 2024 年 | 9,631.50 | 14.05% |
| 2025 年 | 27,017.03 | 39.42% |
| 2026 年 | 24,092.01 | 35.15% |
| 2027 年 | 726.16 | 1.06% |
| 2028 年 | 3,422.62 | 4.99% |
| 2029 年 | 298.58 | 0.44% |
| 2035 年 | 1,770.89 | 2.58% |
| 合计 | 68,534.83 | 100% |

4.2 市场背景分析

4.2.1 广州市经济运行状况

2023年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

2023年全年，广州市地区生产总值为30,355.73亿元，突破3万亿大关，重回全国第四位，同比增长4.6%。其中，第一产业增加值为317.78亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值为7,775.71亿元，同比增长2.6%；第三产业增加值为22,262.24亿元，同比增长5.3%。

受假日经济提振、政策效应显现、新兴动能发力以及部分行业市场需求稳步改善的带动，广州全市经济运行平稳开局，2024年一季度，全市地区生产总值为7,161.14亿元，同比增长3.6%。其中，第一产业增加值为48.76亿元，同比增长3.1%；第二产业增加值为1,633.25亿元，同比增长2.3%；第三产业增加值为5,479.13亿元，同比增长4.0%。

4.2.2 广州产业园市场

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州产业集聚发展态势良好。根据广州市产业规划图显示，广州形成现代服务业集聚核，北部、东部、南部三条产业集聚带“一核三翼”格局，成为全市制造业、服务业发展的重要载体。

产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB产业发展五年行动计划》、《价值创新园区建设三年行动方案》、《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

租金方面，2023年，广州市各产业园区租金水平同比有一定程度的下浮，这一趋势反映了当前经济环境下，产业园区面临着一定的经营压力和市场竞争。目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

出租率方面，2023年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到90%左右，外围区域如南沙、从化、增城、花都的出租率较低，主要集中在65-75%的区间。

4.2.3 区域产业园市场

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积约145平方公里。目前，累计投资超过2,000亿元，聚集了3,000多家科技企业，500多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有100多个世界500强的项目并引进了10余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立IT中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻带动产业附带为科学城带来了超过2,500亿的工业产值的同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要、亦能满足其办公、研发的需求。研发办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前区域内研发办公用房租金范围为50-100元/平方米/月，整体平均出租率维持在80-95%的合理水平。

4.3 最高最佳利用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为研发用房、配套用房及地下车库，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处广州科学城，产业聚集度高，公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名企业入驻，对产业园区研发物业有一定的市场需求，估价对象周边对外、对内交通较好，估价对象土地用途为工业用地，房屋现状用途为研发用房、配套用房及地下车位，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状价值大于重新立项新建价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为工业用地，房屋规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心，现状用途为研发用房、配套用房及地下车库，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

4.4.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定义 | 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 |
| 适用/不适用的估价对象类型 | 适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。 | 适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。 | 新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。 | 具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 楼等；(3)可比性很差的房地产，如在建工程等。 | | 房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | |
| 估价方法应用的前提条件 | 比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。 | 未来收益和风险都能够较准确的量化(预测) | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的房地产法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。 |

4.4.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》第二章第十八条“评估机构原则上应当以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。”

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以

量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

4.4.3 应用收益法评估的步骤

根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

采用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

(1) 租金收入

➤ 租赁情况

估价对象为「创新基地」A、B、C、D、E、F、G栋、会议楼、服务楼及地下车库，规划用途为(1)栋综合服务区；(2)栋生物医药孵化区北段；(3)栋生活医药孵化区中段；(4)栋生物医药孵化区南段；(5)栋纳米新材料孵化区南段；(6)栋光电子孵化南段；(7)栋光电子孵化区中段；(8)光电子孵化区北段；(9)栋综合服务区会议中心，建筑面积为79,449.45平方米。于价值时点，估价对象可出租面积为74,162.31平方米。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➤ 市场租金

正常客观情况下研发用房市场租金采用比较法求取。

确定研发用房的租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市场价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园物业作为估价对象研发用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------|
| 项目名称 | | 创新基地 | 金地威新创智汇 | 益科智能创新园 | 华南新材料创新园 | |
| 项目地址 | | 揽月路 | 南翔三路 | 科珠路 | 科丰路 | |
| 案例来源 | | — | 市场询价 | 市场询价 | 市场询价 | |
| 交易时间 | | — | 2024年4月 | 2024年4月 | 2024年4月 | |
| 交易价格（元/平方米/月） | | — | 60 | 56 | 65 | |
| 交易情况 | | — | 叫价 | 叫价 | 叫价 | |
| 不动产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 密集 | 密集 | 密集 | |
| | | 交通便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | |
| | | 基础设施完善度 | 完善 | 完善 | 完善 | |
| | | 自然及人文环境 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | |
| | 实体状况 | 物业类型 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 |
| | | 建筑面积（㎡） | 适中 | 713 | 348 | 225 |
| | | 楼层 | 低区 | 中区 | 低区 | 中区 |
| | | 配套设施设备 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 内部装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | | 层高 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 使用率 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 楼龄及保养 | 约19年 | 约6年 | 约12年 | 约11年 |
| | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| 权益状况 | 规划限制条件（如容积率） | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | |
| | 租赁占用情况 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | |



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间广州科学城产业园租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对比可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下修正，以此反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
|---------------|------|--------------|-------|-------|-------|
| 交易价格(元/平方米/月) | | — | 60 | 56 | 65 |
| 交易时间 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 交通便捷度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 实体状况 | 物业类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑面积(平方米) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼层 | 1.00 | 0.95 | 1.00 |
| | | 配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 内部装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 使用率 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 0.87 | 0.93 |
| | 物业管理 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| | 权益状况 | 规划限制条件(如容积率) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 租赁占用情况 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 修正因素合计 | | — | 0.81 | 0.91 | 0.86 |
| 修正价格(元/平方米/月) | | — | 49 | 51 | 56 |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价为 $49 \times 33.33\% + 51 \times 33.33\% + 56 \times 33.33\% = 52$ 元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象研发用房的平均月租金单价为人民币52元/平方米/月。

➢ 出租率

根据估价人员的现场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业知名企业，出租率一直保持在较高水平。结合估价对象实际运营情况，预计估价对象在未来10年出租率及租金损失如下：

| 出租率及租金损失 | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
| 出租率 | 87% | 87% | 88% | 89% | 89% | 89% | 89% | 89% | 89% | 89% |
| 免租期及空闲期 | 根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价所有租户租赁期外市场租金按照每1年更新，每次更新有11天的免租期及租赁空闲期。 | | | | | | | | | |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期出租率维持在89%属于合理水平。

➤ 租金增长率

根据市场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业知名企业，估价对象所在区域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率一般为3.0%~6.0%。同时，结合估价对象的实际运营情况，预计估价对象在未来10年租金增长率如下：

| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
|-------|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 租金增长率 | — | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期年度增长率为2.75%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

(2) 停车场收入

估价对象拟签订的《场地使用合同（创新基地停车场）》，由产权方将估价对象的地下停车场提供给广州凯云智慧服务有限公司使用，首年每月场地使用费为58,333.33元（不含增值税），每3年递增10%。本次估价按照首年每月场地使用费58,333.33元（不含增值税），每3年递增10%，计算停车场收入。

(3) 收入损失率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。

根据原始权益人提供的历史收缴率计算数据显示，估价对象2021年至2024年一季度的收缴率具体如下：

| 期间 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------|---------|--------|--------|--------|
| 创新基地 | 97.33% | 99.33% | 99.03% | 99.25% |

参考基础设施项目历史收缴率数据，本次评估设定收益期内收缴率为99%，即收租损失为1%进行测算。

4.5.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

| 费用类型 | 费用名称 | 税率/费率 | 取费依据 |
|-------|-----------------------|------------|--------------------------|
| 增值税 | 租金收入增值税 | 9% | — |
| | 停车场收入增值税 | 6% | |
| 运营支出 | 运营管理费用 ^[1] | 按照具体条款约定计算 | 取费基数为运营收入（不含增值税） |
| | 维修维保费 | 189,227元 | 首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3% |
| | 专业服务费 ^[2] | 132,575元 | — |
| 非运营支出 | 房产税（出租） | 12% | 取费基数为租金收入（不含增值税） |
| | 房产税（自用/空置） | 1.2% | 取费基数为物业原值的70% |
| | 城镇土地使用税 | 3元/平方米/年 | 取费基数为不动产权证载用地面积 |
| | 保险费 | 0.009% | 取费基数为评估值 |
| | 增值税附加 | 12% | 取费基数为增值税 |
| | 印花税 | 0.10% | 取费基数为运营收入（不含增值税） |

备注：

[1] 根据易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金签署的《运营管理协议》（下称“协议”）所约定的费率、计算方法和支付方式进行测算。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

(1) 基础运营管理费

基础运营管理费=RE×5.8%

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

(2) 绩效运营管理费

- (a) 协议生效后至2024年12月31日期间无绩效运营管理费。
(b) 自2025年1月1日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$M=RE \times R$ 。其中，

M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R的取值根据X的计算结果确认；

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费率取值一览

| X | R |
|-------------|----|
| X>120% | 4% |
| 110%<X≤120% | 2% |
| 90%≤X≤110% | 0% |

| X | R |
|---------------|-----|
| 80% ≤ X < 90% | -2% |
| X < 80% | -4% |

备注：本次评估假设运营收益净额实际值/运营收入净额目标值的比例为100%，故绩效运营管理费为0。

[2] 专业服务费包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、专项计划和项目公司层面的审计及评估等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价，按照每年度含税金额45万元进行预测。

估价对象作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金标的的基建项目之一，每年专业费按照建筑面积比例进行分配，估价对象之专业服务费约为13.3万元/年。

➤ 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供的过往经营数据，本次估价的资本性支出按照运营收入（不含增值税）的1.0%计取。

4.5.3 未来经营收益分析

综上，通过对运营收入及运营支出等的分析，预计2024年5月1日至2025年12月31日估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

| 年份 | 运营收入 (万元) | 运营净收益 (万元) |
|-----------------------|--------------|---------------|
| 2024年5月1日至2024年12月31日 | 2,176 | 1,692 |
| 2025年1月1日至2025年12月31日 | 3,388 | 2,637 |

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，并不可直接作为现金流预测使用。

4.5.4 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2058年10月16日，于价值时点2024年4月30日剩余使用年期为34.46年；估价对象于2005年竣工，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年4月30日，已使用约19年，估价对象剩余经济耐用年限为41年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为34.46年。

4.5.5 报酬率的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为6.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率

视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点中国十年期国债收益率为2.30%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

本次估价对象位于中国一线城市之广州，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.5.6 结论

综上，于价值时点2024年4月30日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币581,000,000元，折合单价为人民币7,313元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法确认出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量于假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对物业可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目，建筑面积为79,449.45平方米的房屋建筑物及40,571.00平方米的土地使用权，于2024年4月30日的市场价值为人民币**581,000,000元**（大写人民币**伍亿捌仟壹佰万元整**），折合单价为7,313元/平方米。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园 | 79,449.45 | 40,571.00 | 收益法 | 581,000,000 | 7,313 |

备注：评估总价取整至百万位，单价取整至个位。



5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值5.81亿元对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 5.23 | -10% |
| 下降 5% | 5.52 | -5% |
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 5% | 6.11 | +5% |
| 增长 10% | 6.40 | +10% |

2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值5.81亿对应的长期增长率。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：5.81 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 5.63 | -3% |
| 下降 0.25% | 5.72 | -2% |
| 基准 | 5.81 | 0% |
| 增长 0.25% | 5.91 | +2% |
| 增长 0.5% | 6.01 | +3% |

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为粤方达广州开发区高新产业园区封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，受托人二作为粤方达广州开发区高新产业园区资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请办理基础设施基金备案委托贵公司对该基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报注册及发行提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024年4月30日，按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
2. 经济行为：委托人一作为粤方达广州开发区高新产业园区封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，受托人二作为粤方达广州开发区高新产业园区资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请办理基础设施基金备案委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用权面积 (平方米) |
|----|--------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州高新技术产业开发区创新基地 A、B、C、D、E、F、G 栋、会议室、配套楼产业用 房及地下室等项目 | 广州市广州开发区 揽月路80号 | 79,448.45 | 40,571.00 |
| 合计 | —— | —— | 79,448.45 | 40,571.00 |

4. 产权方：广州三创高新产业园区运营管理有限公司
5. 委托方与产权方之间的关系：委托人拟以产权方所有的基础设施项目申请募集基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，亦不存在利益冲突。
6. 委托人承诺：
委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不予提供估价机构和估价人员独立、客观、

公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《关于基方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳款方案的税务意见书》
- (3) 《关于申请募集注册基方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- (4) 《广州三创壹号产业园区运营管理有限公司专项审计报告》
- (5) 《基方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审计报告》

委托人一：基方达基金管理有限公司



2024年6月27日

委托人二：基方达资产管理有限公司



2024年6月27日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说明。

1. 经济行为：

原始权益人完全知悉本次评估目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

2. 估价对象及范围：

广州三创壹号产业园区运营管理有限公司持有的基础设施项目具体范围见下表：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用面积 (平方米) |
|----|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------|
| 1 | 广州市广州开发区创新基地 A、B、C、D、E、F、G 栋、会议楼、服务楼 产业用房及地下车库项目 | 广州市广州开发区 揽月路 80 号 | 79,449.45 | 40,571.00 |
| 合计 | — | — | 79,449.45 | 40,571.00 |

3. 价值时点：

2024 年 4 月 30 日。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与产权方之间的关系

截至价值时点，产权方为我公司的全资子公司。

6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干扰评估机构和评估人员独立、

客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》
- (3) 其他相关资料



企业关于评估的有关事项说明（产权方）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 产权方概况

企业名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学城揽月路80号科技创新基地综合服务楼3楼304房（A3-4A）

法定代表人：冯丽华

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022-09-19

营业期限：无固定年限

统一社会信用代码：91440112MABYTTCM17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；停车场服务；办公设备租赁服务

2. 经济行为：

产权方完全知悉本次评估目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限公司按照《公募基金基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象及范围：

广州市广州开发区创新基地A、B、C、D、E、F、G栋；会议楼，服务楼产业园南基地下室项目。具体范围见下表

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用权面积 (平方米) |
|----|----------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州市广州开发区创新基地A、B、C、D、E、F、G栋；会议楼、服务楼产业园南基地下室项目 | 广州市广州开发区揽月路80号 | 79,449.45 | 40,571.00 |
| 合计 | —— | —— | 79,449.45 | 40,571.00 |

4、价值时点：

2024年4月30日。

5、可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

6、产权单位承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证》
- (3) 《租赁台账》
- (4) 《租赁合同》
- (5) 其他相关资料



广州三创德商产业园运营管理有限公司
2024年6月26日

5.4 委托人和产权方营业执照





5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况照片



建筑物外观



建筑物外观



建筑物内部



建筑物内部



东侧



南侧



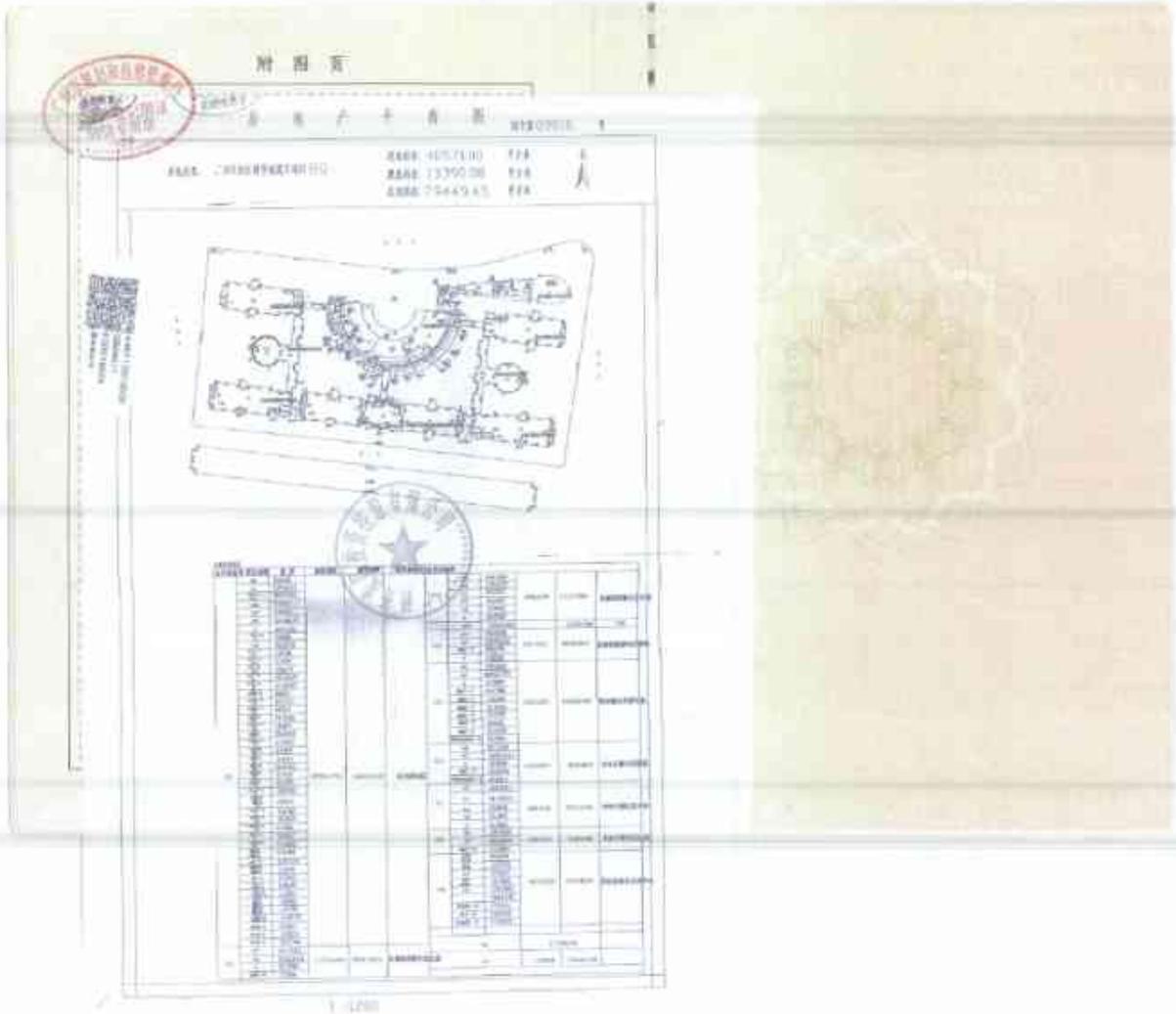
西侧



北侧

中国广东省广州市广州开发区揽月路80号「创新基地」产业园项目市场
价值评估

价值时点：2024年4月30日



5.8 估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



5.10 估价人员相关专业执业资格

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225109</p> |  <p>姓名 / Full name 林静</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 440105197003206425</p> <p>注册号 / Registration No. 4419970063</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-09-20</p> <p>持证人签名 / Holder's signature 林静</p> |
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225070</p> |  <p>姓名 / Full name 何彦姐</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 440105198907192419</p> <p>注册号 / Registration No. 4420110083</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-09-13</p> <p>持证人签名 / Holder's signature 何彦姐</p> |



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省广州市广州开发区科学大道 182 号「创新大厦园区」产业园项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 7 月 2 日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省广州市广州开发区科学大道 182 号「创新大厦园
区」产业园项目

估价委托人：

易方达基金管理有限公司

易方达资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

林勃 (4419970063)

何肇烜 (4420110003)

估价报告出具日期：

二〇二四年七月二日

估价报告编号：

2406/GZ0523-02



致估价委托人函

易方达基金管理有限公司
广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

易方达资产管理有限公司
珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

敬启者：

关于：中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年四月三十日，为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

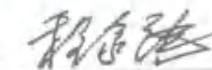
中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为95,101.6478平方米的房屋建筑物及39,049.00平方米的土地使用权，于2024年4月30日之市场价值为人民币711,000,000元（大写人民币柒亿壹仟壹佰万元整），折合单价为7,476元/平方米。

备注：

- ① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过6个月。本次估价结论的使用有效期自价值时点起6个月有效；
- ② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- ③ 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并自行承担投资中出现的各类风险；
- ④ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ⑤ 总估值取整至百万位、单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- ⑥ 本报告仅用于委托人向证监会及交易所呈报申请使用；
- ⑦ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法人代表



程家龙

二〇二四年七月二日

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目

| | |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估委托人 | : 易方达基金管理有限公司 易方达资产管理有限公司 |
| 估价目的 | : 为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。 |
| 价值时点 | : 2024年4月30日 |
| 产权方 | : 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 估价对象及评估范围 | : 估价对象为位于中国广东省广州市广州开发区科学大道182号创新大厦园区产业园项目的房屋所有权价值及相应的国有建设用地使用权价值，范围包括《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066795、06066790号】项下建筑面积为95,101.6478平方米用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼的房屋建筑及相应国有土地使用权39,049.00平方米。 |
| 土地用途及到期日 | : 土地用途为其他商务设施用地（B29），使用权终止日期为2047年12月14日 |
| 物业概况 | : 估价对象坐落于广东省广州市广州开发区科学大道182号，地处广州科学城核心区。估价对象为创新大厦园区的C1、C2、C3栋，用作研发用房。 |
| 建筑面积 | : 95,101.6478 平方米 |
| 可租赁面积 | : 101,225.70 平方米 |
| 价值时点出租率 | : 79.79% |
| 评估方法 | : 收益法 |
| 市场价值 | : 人民币 711,000,000 元 (大写人民币柒亿壹仟壹佰万元整) |

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 1. 注册估价师声明..... | 1 |
| 2. 估价的假设和限制条件..... | 2 |
| 3. 估价结果报告..... | 6 |
| 3.1 委托人概况..... | 6 |
| 3.2 产权方概况..... | 6 |
| 3.3 委托人与产权方之间的关系..... | 7 |
| 3.4 报告使用人..... | 7 |
| 3.5 估价机构..... | 7 |
| 3.6 估价目的..... | 7 |
| 3.7 估价对象..... | 8 |
| 3.8 价值时点..... | 12 |
| 3.9 价值类型..... | 12 |
| 3.10 估价依据..... | 13 |
| 3.11 估价原则..... | 14 |
| 3.12 估价方法..... | 15 |
| 3.13 估价结果..... | 16 |
| 3.14 注册估价师..... | 16 |
| 3.15 协助估价人员..... | 16 |
| 3.16 实地查勘期..... | 16 |
| 3.17 估价作业日期..... | 16 |
| 4. 估价技术报告..... | 17 |
| 4.1 估价对象描述与分析..... | 17 |
| 4.2 市场背景分析..... | 21 |
| 4.3 最高最佳利用分析..... | 23 |
| 4.4 估价方法适用性分析..... | 24 |
| 4.5 估价测算过程..... | 26 |
| 4.6 估价结果确定..... | 34 |
| 5. 附件..... | 35 |
| 5.1 估值敏感性分析及压力测试..... | 35 |
| 5.2 委托评估函..... | 36 |
| 5.3 企业关于评估的有关事项说明..... | 38 |
| 5.4 委托人和产权方营业执照..... | 42 |
| 5.5 物业位置图..... | 44 |
| 5.6 估价对象内外部状况照片..... | 45 |
| 5.7 估价对象权属证明..... | 47 |
| 5.8 估价机构营业执照..... | 49 |
| 5.9 估价机构相关资历证明..... | 50 |
| 5.10 估价人员相关专业执业资格..... | 51 |

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|--------------------|---|------------------------------------------|
| 本基金/基础设施基金 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 专项计划 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/易方达基金 | 指 | 易方达基金管理有限公司 |
| 委托人/计划管理人/易方达资产 | 指 | 易方达资产管理有限公司 |
| 评估机构/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 广开控股/原始权益人 | 指 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 三创贰号/产权方/项目公司 | 指 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 凯云发展/外部管理机构 | 指 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 创新大厦园区/基础设施项目/估价对象 | 指 | 产权方持有的位于广州市广州开发区科学大道182号的创新大厦园区C1、C2、C3栋 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目》 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

- (1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- (2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。
- (3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策。估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素或重大自然灾害影响因素。
- (4) 本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。
- (5) 根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目不存在抵押、查封等权利限制情况，基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。

根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目的转让所对应的法定或约定的限制转让的情形已相应获得有效的审批手续；就易方达基金申请募集易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（“本基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（“本项目”）所涉股权的转让限制已因取得相应的批准而解除；本项目所涉股权的转让行为及程序合法、有效。¹

综上，评估机构以估价对象拥有完全产权前提下的市场价值作为假设，本次发行过程中产权方对估价对象享有使用、收益、处分等合法权益，产权方有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象。

- (6) 估价中采用之房屋规划用途、房屋建筑面积、土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066795、06066790号】中所载信息为准。
- (7) 根据委托人指示，本次评估的价值时点为2024年4月30日。我们此前对估价对象进行了多次实地查勘，最近一次查勘之日为2024年6月25日，我们假设估价对象于价值时点的物业状况与实地查勘日的状况一致。
- (8) 估价中所采用的可租赁面积以产权方提供的《租赁台账》及《租赁合同》等资料为准，我们对租赁合同进行了原件核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁台账信息是一

¹ 详情请参考《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》

致的。根据上述资料及核查结果统计显示，截至价值时点2024年4月30日，估价对象总可租赁面积为101,225.70平方米，已租赁面积为80,771.37平方米，出租率约为79.79%。

- (9) 估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。
- (10) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。
- (11) 估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人介绍，估价对象将于本基金发行前与外部管理机构签署《运营管理协议》，于价值时点尚未完成。

2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人、原始权益人、产权方提供的资料及信息，截至报告出具日，除已经提供给评估机构或者已经提示告知评估机构的重要资料或信息外，与估价对象经营相关的重要情况或者变化没有遗漏或保留。

2.8 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- (2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。
- (3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。
- (4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。
- (5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。
- (6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：易方达基金管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

法定代表人：刘晓艳

注册资金：13,244.2万元人民币

成立日期：2001年04月17日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440000727878666D

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）

企业名称：易方达资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

法定代表人：娄利舟

注册资金：100,000万元人民币

成立日期：2013年06月28日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400071940382X

经营范围：证券期货经营机构私募资产管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.2 产权方概况

企业名称：广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

法定代表人：冯丽华

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年05月06日

营业期限：2022年05月06日至长期

统一社会信用代码：91440112MABM40BQ17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司，物业产权方为广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象所在「创新大厦园区」坐落于广东省广州市广州开发区科学大道182号，本次估价对象为「创新大厦园区」C1、C2、C3共3栋研发用房物业，建筑面积共计95,101.6478平方米房屋建筑物及39,049.00平方米国有建设用地，用作研发用房。

3.7.1 实物状况

(1) 概况

估价对象所在「创新大厦园区」产业园坐落于广东省广州市广州开发区科学大道182号，位于广州科学城的核心位置，项目于2008年建成并投入运营，占地面积约3.9万平方米，总建筑面积约11.8万平方米，包括：C1、C2、C3栋研发用房物业及地下一层车库。

估价对象所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。

本次估价对象为「创新大厦园区」C1、C2、C3地上研发用房物业，建筑面积合计为95,101.6478平方米，其中，C1栋地上1-10层，C2、C3栋地上1-14层。

根据产权方介绍，并结合现场查勘，估价对象现状用途为研发用房。估价对象建筑面积明细见下表：

| 序号 | 楼栋 | 规划用途 | 现状用途 | 建筑面积 (平方米) |
|----|-------|-------|------|---------------|
| 1 | C1 | 综合科研楼 | 研发用房 | 29,259.5485 |
| 2 | C2、C3 | 科研综合楼 | 研发用房 | 65,842.0993 |
| 合计 | | | | 95,101.6478 |

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

根据产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地与自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供《不动产权证书》，以下摘录《不动产权证书》内容：

| | |
|--------|-----------------------------------------------|
| 证号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066795 号 |
| 权利人 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABM40BQ17） |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 广州开发区科学大道 182 号（自编一栋） |
| 不动产单元号 | 440116002005GB00193F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 |

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利性质 | 土地：出让 / 房屋：其它 |
| 用途 | 土地：商服用地 ² / 房屋：其它 |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：29259.5485 平方米 |
| 使用期限 | 使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起 |
| 权利其他状况 | <p>☆房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>☆专有建筑面积(套内面积)：29259.5485 平方米/分摊建筑面积：平方米</p> <p>☆房屋总层数：10/所在层：/</p> <p>☆房屋所有权取得方式：出资入股</p> |
| 附记 | <p>☆登记字号：22 登记 05086726</p> <p>☆已收取国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。</p> <p>☆注：1、图中不封闭连廊、无柱走廊、休息平台均不封闭阳台，计 50%建筑面积。2、本宗地共用配套设施：自编一栋（C1 科研综合楼）首层消防控制室、开关房，地下室用风井面积为 75.5556 平方米；自编二栋（C2C3 科研综合楼）首层地下室用风井、卫生间、地下室用梯间、地下室发电机房用风井、1-天面层地下室发电机房用烟井、园林管理、地下室入口、地下室用门斗面积为 311.4992 平方米；地下室发电机房、储油间、烟井、值班维修室、低压配电房、高压配电房、变压器房、空调控制室、专变房、空调机房、消防水泵房、直饮水机房、电信机房、电表房、监控中心、UPS 间面积为 1712.0992 平方米。3、自编一栋（C1 科研综合楼）首层架空层面积 58.3280 平方米。城市规划房屋用途：C1 综合科研楼。</p> |
| 证号 | 粤（2022）广州市不动产权第 06066790 号 |
| 权利人 | 广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABM40BQ17） |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 广州开发区科学大道 182 号（自编二栋） |

² 根据产权方提供的《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合 440116-2007-000071）补充合同（一），估价对象规划用地性质为其他商务设施用地（B29）。根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的复函》，复函确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。”

| | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不动产单元号 | 440116002005GB00193F0002001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让 / 房屋：其它 |
| 用途 | 土地：商服用地 ³ / 房屋：其它 |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：65842.0993 平方米 |
| 使用期限 | 使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起 |
| 权利其他状况 | <p>☆房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>☆专有建筑面积(套内面积)：65842.0993 平方米/分摊建筑面积：0.0000 平方米</p> <p>☆房屋总层数：14/所在层：/</p> <p>☆房屋所有权取得方式：出资入股</p> |
| 附记 | <p>☆登记字号：22 登记 05086725</p> <p>☆已收取国有土地使用权出让金，使用权限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。</p> <p>☆注：1、图中不封闭连廊、无柱走廊、休息平台均不封闭阳台，计 50%建筑面积。2、本宗地共用配套设施：自编一栋（C1 科研综合楼）首层消防控制室，开关房，地下室用风井面积为 75.5556 平方米；自编二栋（C2C3 科研综合楼）首层地下室用风井、卫生间、地下室用梯间、地下室发电机房用风井、1-天面层地下室发电机房用烟井、园林管理、地下室入口、地下室用门斗面积为 311.4992 平方米；地下室发电机房、储油间、烟井、值班维修室、低压配电房、高压配电房、变压器房、空调控制室、专变房、空调机房、消防水泵房、直饮水机房、电信机房、电表房、监控中心、UPS 间面积为 1712.0992 平方米。3、自编一栋（C1 科研综合楼）首层架空层面积 58.3280 平方米。城市规划房屋用途：C2、C3 科研综合楼。</p> |

³ 根据产权方提供的《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合 440116-2007-000071）补充合同（一），估价对象规划用地性质为其他商务设施用地（B29）。根据广州开发区管委会于 2022 年 9 月 23 日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金（REITs）项目情况的复函》，复函确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。”

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

估价对象的建筑面积合计为95,101.6478平方米，可出租面积⁴101,225.70平方米，已出租面积为80,771.37平方米，出租率为79.79%⁵。

(2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的相关资料，估价对象2021年至2023年年末出租率分别为91.71%、86.67%及83.83%。

根据委托人提供的备考财务报告信息，显示估价对象历史三年一期备考报表数据，其营业收入与营业成本情况如下：

| 年份 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入（万元） (剔除减免因素后) ⁶ | 1,137.21 | 4,536.27 | 4,186.55 | 4,258.18 |
| 实际营业收入（万元） | 1,137.21 | 4,536.27 | 2,389.48 | 3,987.46 |
| 营业成本（万元） | 22.89 | 277.69 | 179.23 | 218.80 |
| 税金及附加（万元） | 190.56 | 727.04 | 332.89 | 523.04 |
| 管理费用（万元） | 7.38 | 0.69 | 0.13 | — |

3.8 价值时点

2024年4月30日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

⁴ 根据上海中标建筑设计有限公司2023年5月就估价对象建筑面积与可租赁面积差异出具的《广州市开发区科学大道162、182号科学城中心区B、C组团建筑面积复核报告》，项目可租赁面积来自广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载报建面积，而产证面积为广州开发区规划和自然资源局按照内部系统各个功能面积可入证百分比计算得出，导致估价对象可租赁面积略大于产证面积，但仍小于建筑面积。根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于2023年5月11日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，估价对象自项目拿地之日起至本证明出具之日期间，不存在违法建筑。

⁵ 出租率是基于可出租面积统计口径。

⁶ 公共卫生事件期间，根据估价对象所在地的相关政策指导，估价对象对部分符合条件的企业实行租金减免措施。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年4月30日，房屋规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼的建筑物所有权及土地用途为其他商务设施用地（B29），剩余使用年限为23.62年的土地使用权，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《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）》
- (m) 深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）
- (n) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》

(3) 委托人提供的相关资料：

- (a) 《企业法人营业执照》

- (b) 《委托评估函》
- (4) 产权方提供的相关资料：
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066795、06066790号】
 - (d) 《租赁合同》
 - (e) 《租赁台账》
 - (f) 产权方提供的其他资料
- (5) 原始权益人提供的相关资料
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合440116-2007-000071号）补充合同（一）
 - (d) 原始权益人提供的其他资料
- (6) 估价人员现场勘察记录及收集的相关信息资料
- (7) 其他参考依据
 - (a) 上海毕马威税务师事务所有限公司出具的《关于易方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳税方案的税务意见书》
 - (b) 北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
 - (c) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》
 - (d) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋用途为科研综合楼，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

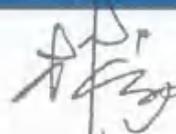
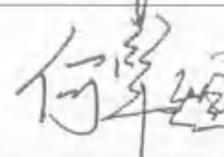
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算。采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出估价。

中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为95,101.6478平方米的房屋建筑物及39,049.00平方米的土地使用权，于价值时点2024年4月30日，估价对象之市场价值为人民币**711,000,000元**（大写人民币**柒亿壹仟壹佰万元整**），折合单价为**7,476元/平方米**（总估值取整至百万位，单价取整至个位）。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|----------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园 | 95,101.6478 | 39,049.00 | 收益法 | 711,000,000 | 7,476 |

3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 林勃 | 4419970063 |  | 2024年7月2日 |
| 何肇烜 | 4420110003 |  | 2024年7月2日 |

3.15 协助估价人员

李永铿、李芷琪

3.16 实地查勘期

二〇二四年六月二十五日

3.17 估价作业日期

二〇二一年十月二十二日 至 二〇二四年六月二十八日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在「创新大厦园区」坐落于广州市广州开发区科学大道182号，地处科学大道南侧，是广州科学城的核心位置。估价对象所在地块东临观虹路、西临凝彩路、南临育星路、北临科学大道。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边研发办公氛围成熟，分布有多个产业园区。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在「创新大厦园区」坐落于广州科学城核心位置，于2008年竣工，是集研发、技术成果交易与产品展示等多功能为一体的综合性孵化器。「创新大厦园区」由C1、C2、C3栋组成，占地面积39,049.00平方米，总建筑面积约11.8万平方米。三栋楼宇共用地下车库，位于地下一层。



本次评估范围为「创新大厦园区」C1、C2、C3栋地上物业，建筑面积合计为95,101.6478平方米。其中，C1栋地上1-10层，建筑面积为29,259.5485平方米；C2、C3栋地上1-14层，建筑面积为65,842.0993平方米。

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

根据产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处科学城科学大道南侧，属于广州科学城核心位置，片区内产业园区较多，有许多高科技企业和初创企业设立于此。产业聚集度高，区域内优质产业园区项目有科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。项目周边有多个高星级酒店项目，包括广州保利假日酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店、广州日航酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，本项目周边三公里辐射范围内配有多个优质商业设施，如萝岗万达广场、高德汇、宝能广州国际体育演艺中心等项目。

周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西韩式餐馆，公共服务配套设施完善。

项目处在科学大道南侧，自驾出行便利；该项目毗邻地铁21号线科学城站，步行约10分钟；公交线路有333路、371路、371A路、508路等，公共交通便捷程度较高。本项目距离广州白云国际机场40公里左右，距广州火车站18公里左右。

4.1.5 估价对象经营情况

本次评估范围为「创新大厦园区」C1、C2、C3栋研发用房，规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼，建筑面积合计为95,101.6478平方米。于价值时点，估价对象总可出租面积为101,225.70平方米，出租率为79.79%。

(1) 当期租金收入分析

根据产权方提供的《房屋租赁合同》及租赁台账，截至价值时点，估价对象总可出租面积为101,225.70平方米，已出租面积为80,771.37平方米，出租率79.79%，租赁期限为0.1年至5.9年不等，月租金收入（含增值税）约414万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），已生效合同平均签约租金单价约51.23元/平方米/月（未考虑免租期影响）。

(2) 租户结构分析

截至价值时点2024年4月30日，估价对象的租户客群主要为新一代信息技术、生物医药及高端装备制造，下表显示截至价值时点2024年4月30日按行业分类租户租赁面积占比明细：

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 面积占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 27,044.43 | 33.48% |
| 专业技术服务 | 12,200.88 | 15.11% |
| 生物医药 | 11,179.42 | 13.84% |
| 高端装备制造 | 11,025.64 | 13.65% |
| 科研机构 | 8,421.00 | 10.43% |
| 新能源新材料 | 5,431.00 | 6.72% |
| 商务服务 | 2,858.00 | 3.54% |
| 园区配套 | 1,772.00 | 2.19% |
| 其他 | 714.00 | 0.88% |
| 公共行政服务 | 125.00 | 0.15% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

根据产权方提供的资料，截至价值时点2024年4月30日，按租赁面积排名，估价对象前十名租户排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 行业 | 租赁面积 (平方米) | 租约终止日期 |
|----|-----|---------|---------------|------------|
| 1 | 租户1 | 科研机构 | 7,659.00 | 2025/12/31 |
| 2 | 租户2 | 新一代信息技术 | 3,528.00 | 2027/2/5 |
| 3 | 租户3 | 新一代信息技术 | 3,078.00 | 2026/5/31 |
| 4 | 租户4 | 专业技术服务 | 2,911.00 | 2026/7/25 |

| 序号 | 承租方 | 行业 | 租赁面积 (平方米) | 租约终止日期 |
|----|-------|---------|---------------|------------|
| 5 | 租户 5 | 新一代信息技术 | 2,897.00 | 2025/7/17 |
| 6 | 租户 6 | 生物医药 | 2,252.30 | 2029/10/1 |
| 7 | 租户 7 | 高端装备制造 | 2,072.00 | 2025/7/31 |
| 8 | 租户 8 | 园区配套 | 1,742.00 | 2025/3/4 |
| 9 | 租户 9 | 高端装备制造 | 1,531.00 | 2025/12/31 |
| 10 | 租户 10 | 新一代信息技术 | 1,482.00 | 2026/3/25 |

(3) 未来到期租约分析

估价对象物业租赁协议的租赁年期一般为 1 至 3 年，现有租赁合同的最晚到期日为 2029 年 10 月。按照租赁面积统计，截至 2024 年 4 月 30 日，估价对象未来到期的租约详情如下：

| 期间 | 租约到期的出租面积 (平方米) | 到期租约面积占已出租面积的百分比 |
|-----------|--------------------|------------------|
| 2024 | 12,366.00 | 15.31% |
| 2025 | 33,600.84 | 41.60% |
| 2026 | 15,176.96 | 18.79% |
| 2027 | 5,741.88 | 7.11% |
| 2028 | 11,037.39 | 13.66% |
| 2029 | 2,848.30 | 3.53% |
| 合计 | 80,771.37 | 100% |

4.2 市场背景分析

4.2.1 广州市经济运行状况

2023年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

2023年全年，广州市地区生产总值为30,355.73亿元，突破3万亿大关，重回全国第四位，同比增长4.6%。其中，第一产业增加值为317.78亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值为7,775.71亿元，同比增长2.6%；第三产业增加值为22,262.24亿元，同比增长5.3%。

受假日经济提振、政策效应显现、新兴动能发力以及部分行业市场需求稳步改善的带动，广州全市经济运行平稳开局，2024年一季度，全市地区生产总值为7,161.14亿元，同比增长3.6%。其中，第一产业增加值为48.76亿元，同比增长3.1%；第二产业增加值为1,633.25亿元，同比增长2.3%；第三产业增加值为5,479.13亿元，同比增长4.0%。

4.2.2 广州市产业园区市场

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州产业集聚发展态势良好。根据广州市产业规划图显示，广州形成现代服务业集聚核，北部、东部、南部三条产业集聚带“一核三翼”格局，成为全市制造业、服务业发展的重要载体。

产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB产业发展五年行动计划》、《价值创新园区建设三年行动方案》、《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

租金方面，2023年，广州市各产业园区租金水平同比有一定程度的下浮，这一趋势反映了当前经济环境下，产业园区面临着一定的经营压力 and 市场竞争。目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

出租率方面，2023年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到90%左右，外围区域如南沙、从化、增城、花都的出租率较低，主要集中在65-75%的区间。

4.2.3 区域产业园区市场

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积约145平方公里。目前，累计投资超过2,000亿元，聚集了3,000多家科技企业，500多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有100多个世界500强的项目并引进了10余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立IT中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻带动产业附带为科学城带来了超过2,500亿的工业产值的同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要，亦能满足其办公、研发的需求。研发办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前区域内研发办公用房租金范围为50-100元/平方米/月，整体平均出租率维持在80-95%的合理水平。

4.3 最高最佳利用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为研发用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处广州科学城，产业聚集度高，公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名企业入驻，对产业园区研发物业有一定的市场需求，估价对象周边对外、对内交通较好，估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋现状用途为研发用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予以保持的是：现状价值大于重新立项新建价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼，现状用途为研发用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

4.4.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015），估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定义 | 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 |
| 适用 / 不适用的估价对象类型 | 适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。 | 适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。 | 新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。 | 具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的房地产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 估价方法应用的前提条件 | 比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。 | 未来收益和风险都能够较准确的量化(预测) | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的房地产法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。 |

4.4.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》第二章第十八条“评估机构原则上应当以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。”

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

4.4.3 应用收益法评估的步骤

根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

采用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

(1) 租金收入

➢ 租赁情况

估价对象为「创新大厦园区」C1、C2、C3栋研发用房物业，规划用途为C1综合科研楼、C2、C3科研综合楼，建筑面积合计为95,101.6478平方米。于价值时点，估价对象总可出租面积为101,225.70平方米。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ 市场租金

正常客观情况下研发用房市场租金采用比较法求取。

确定研发用房的市場租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市場价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园物业作为估价对象研发用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 | |
|---------------|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 项目名称 | | 创新大厦园区 | 金地威新创智汇 | 益科智能创新园 | 华南新材料创新园 | |
| 项目地址 | | 科学大道 | 南翔三路 | 科珠路 | 科丰路 | |
| 案例来源 | | — | 市场询价 | 市场询价 | 市场询价 | |
| 交易时间 | | — | 2024年4月 | 2024年4月 | 2024年4月 | |
| 交易价格（元/平方米/月） | | — | 60 | 56 | 65 | |
| 交易情况 | | — | 叫价 | 叫价 | 叫价 | |
| 不动产状况 | 区位优势 | 产业聚集度 | 密集 | 密集 | 密集 | |
| | | 交通便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | |
| | | 基础设施完善度 | 完善 | 完善 | 完善 | |
| | | 自然及人文环境 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | |
| | 实体状况 | 物业类型 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 |
| | | 建筑面积（㎡） | 适中 | 713 | 348 | 225 |
| | | 楼层 | 中区 | 中区 | 低区 | 中区 |
| | | 配套设施设备 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 内部装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | | 层高 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 使用率 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 楼龄及保养 | 约16年 | 约6年 | 约12年 | 约11年 |
| | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| | 权益状况 | 规划限制条件（如容积率） | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 |
| | | 租赁占用情况 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 |



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间广州科学城产业园租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对比可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下修正，以此反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
|---------------|------|--------------|-------|-------|-------|
| 交易价格(元/平方米/月) | | — | 60 | 56 | 65 |
| 交易时间 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 产业集聚度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 交通便捷度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 实体状况 | 物业类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑面积(平方米) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼层 | 1.00 | 1.00 | 1.05 |
| | | 配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 内部装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 使用率 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 0.90 | 0.96 |
| | 物业管理 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| | 权益状况 | 规划限制条件(如容积率) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 租赁占用情况 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 修正因素合计 | | — | 0.88 | 0.99 | 0.93 |
| 修正价格(元/平方米/月) | | — | 53 | 55 | 61 |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价为 $53 \times 33.33\% + 55 \times 33.33\% + 61 \times 33.33\% = 56$ 元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象研发用房的平均月租金单价为人民币56元/平方米/月。

➤ 出租率

根据原始权益人访谈介绍、项目历史运营情况及估价人员的现场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业头部及国际化企业，出租率一直保持在较高水平。结合估价对象实际运营情况，预计估价对象在未来10年出租率及租金损失如下：

| 出租率及租金损失 | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
| 出租率 | 86% | 86% | 88% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% | 90% |
| 免租期及空闲期 | 根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价所有租户租赁期外市场租金按照每1年更新，每次更新有11天的免租期及租赁空闲期。 | | | | | | | | | |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期出租率维持在90%属于合理水平。

➤ 租金增长率

根据市场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业知名企业，估价对象所在区域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率一般为3.0%~6.0%。同时，结合估价对象的实际运营情况，预计估价对象在未来10年租金增长率如下：

| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
|-------|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 租金增长率 | — | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期年度增长率为2.75%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

(2) 多种经营收入

根据产权方提供的历史经营收入及租赁合同等资料，估价对象多经收入主要包含场地出租。根据产权方提供的资料，2023年全年估价对象的多经收入金额约189万元，2024年1-4月的多经收入金额约21万元。本次评估，2024年5-12月的多经收入按照每月51,790元进行预测，2025年递增2%，2026年起恢复至2023年的多经收入水平，此后年度每年递增2%，按此计算估价对象剩余收益期内的多经收入。

(3) 收入损失率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。

根据原始权益人提供的历史收缴率计算数据显示，估价对象2021年至2024年一季度的收缴率具体如下：

| 期间 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------|---------------------|----------------------|--------|--------|
| 创新大厦园区 | 99.27% ⁷ | 100.00% ⁸ | 99.44% | 97.01% |

⁷ 剔除了广东省知识产权保护中心2024年1季度未收回租金108.42万元的影响。

⁸ 广东省知识产权保护中心合同期限自2023年1月1日至2025年12月31日，租赁面积为7,659平方米。合同约定其租金按年缴纳。截至2024年3月31日，该租户未按时缴纳2023年租金，对创新大厦园区收缴率的影响为9.07%。外部管理机构已经对该租户提起诉讼，并已立案。此处收缴率数据剔除了广东省知识产权保护中心2023年未收回租金的影响。

参考基础设施项目历史收缴率数据，本次评估设定收益期内收缴率为99%，即收租损失为1%进行测算。

4.5.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

| 费用类型 | 费用名称 | 税率/费率 | 取费依据 |
|-------|-----------------------|------------|--------------------------|
| 增值税 | 租金收入增值税 | 9% | — |
| | 多经收入增值税 | 6% | |
| 运营支出 | 运营管理费用 ^[1] | 按照具体条款约定计算 | 取费基数为运营收入（不含增值税） |
| | 维修维保费 | 374,320 | 首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3% |
| | 专业服务费 ^[2] | 158,693 | — |
| 非运营支出 | 房产税（出租） | 12% | 取费基数为租金收入（不含增值税） |
| | 房产税（自用/空置） | 1.2% | 取费基数为物业原值的70% |
| | 城镇土地使用税 | 6元/平方米/年 | 取费基数为不动产权证载用地面积 |
| | 保险费 | 0.009% | 取费基数为评估值 |
| | 增值税附加 | 12% | 取费基数为增值税 |
| | 印花税 | 0.10% | 取费基数为运营收入（不含增值税） |

备注：

[1] 根据易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金签署的《运营管理协议》（下称“协议”）所约定的费率、计算方法和支付方式进行测算。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

(1) 基础运营管理费

$$\text{基础运营管理费} = \text{RE} \times 5.8\%$$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

(2) 绩效运营管理费

- (a) 协议生效后至2024年12月31日期间无绩效运营管理费。
(b) 自2025年1月1日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$$M = \text{RE} \times R。其中，$$

M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R的取值根据X的计算结果确认：

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费率取值一览

| X | R |
|-----------------|----|
| X > 120% | 4% |
| 110% < X ≤ 120% | 2% |

| X | R |
|----------------|-----|
| 90% ≤ X ≤ 110% | 0% |
| 80% ≤ X < 90% | -2% |
| X < 80% | -4% |

备注：本次评估假设运营收益净额实际值/运营收入净额目标值的比例为100%，故绩效运营管理费为0。

[2] 专业服务费包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、专项计划和项目公司层面的审计及评估等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价，按照每年度含税金额45万元进行预测。

估价对象作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金标的基础设施项目之一，每年专业费按照建筑面积比例进行分配，估价对象之专业服务费约15.9万元/年。

➤ 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供的过往经营数据，本次估价的资本性支出按照运营收入（不含增值税）的1.0%计取。

4.5.3 未来经营收益分析

综上，通过对运营收入及运营支出等的分析，预计2024年5月1日至2025年12月31日估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

| 年份 | 运营收入 (万元) | 运营净收益 (万元) |
|-----------------------|--------------|---------------|
| 2024年5月1日至2024年12月31日 | 3,313 | 2,552 |
| 2025年1月1日至2025年12月31日 | 5,183 | 3,999 |

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等情况，以及本报告对市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。

4.5.4 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2047年12月14日，于价值时点2024年4月30日剩余使用年期为23.62年；估价对象于2008年投入运营，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年4月30日，已使用约16年，估价对象剩余经济耐用年限为44年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为23.62年。

4.5.5 报酬率（折现率）的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为6.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点中国十年期国债收益率为2.30%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

本次估价对象位于中国一线城市之广州，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.5.6 结论

综上，于价值时点2024年4月30日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币711,000,000元，折合单价为人民币7,476元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法确认出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对物业可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为95,101.6478平方米的房屋建筑物及39,049.00平方米的土地使用权，于2024年4月30日的市场价值为人民币711,000,000元（大写人民币柒亿壹仟壹佰万元整），折合单价为7,476元/平方米。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|----------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区科学大道182号「创新大厦园区」产业园 | 95,101.6478 | 39,049.00 | 收益法 | 711,000,000 | 7,476 |

备注：评估总价取整至百万位，单价取整至个位。



5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值7.11亿元对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.40 | -10% |
| 下降 5% | 6.75 | -5% |
| 基准 | 7.11 | 0% |
| 增长 5% | 7.46 | +5% |
| 增长 10% | 7.82 | +10% |

2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值7.11亿对应的长期增长率。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.11 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 6.99 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.05 | -1% |
| 基准 | 7.11 | 0% |
| 增长 0.25% | 7.17 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.23 | +2% |

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，受托人二作为易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施证券投资基金委托清仓时对该基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报清仓注册及发行提供参考依据。对委托事项作如下说明：

- 价值时点：**2024年4月30日。按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
- 经济行为：**委托人一作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，受托人二作为易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施证券投资基金时对该基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报清仓注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用面积 (平方米) |
|----|------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| 1 | 广州市广州开发区创新大厦园区 C1-C3 楼产业用房项目 | 广州市广州开发区科学大道182号 | 85,101.6478 | 39,049.00 |
| 合计 | — | — | 85,101.6478 | 39,049.00 |

- 产权方：**广州三创资产管理运营管理有限公司
- 委托方与产权方之间的关系：**委托人拟以产权方持有的基础设施项目申请募集基础设施基金。委托人与产权方之间不存在关联关系，也不存在利益冲突。
- 委托人承诺：**

委托人在提供的资料是真实、合法、完整、有效的，并授权评估机构和评估人员独立、客观、公正地评估。

7. 委托人提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《关于新方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳税方案的税务意见书》
- (3) 《关于申请募集注册新方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- (4) 《广州三创贰号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》
- (5) 《新方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》

委托人一：  新方达资产管理（香港）有限公司

2024年6月27日

委托人二：  新方达资产管理（香港）有限公司

2024年6月27日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目，为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明。

1. 经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限责任公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审核注册及发行提供参考依据。

2. 估价对象及范围：

广州三创威号产业园区运营管理有限责任公司持有的基础设施项目具体范围见下表。

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 【平方米】 | 土地使用权面积 【平方米】 |
|----|----------------------------------|------------------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州市广州开发区创新大厦 园区 C1-C3 栋产业用房项目 | 广州市广州开发区 科学大道 182 号 | 95,101.6478 | 39,048.00 |
| 合计 | — | — | 95,101.6478 | 39,048.00 |

3. 价值时点：

2024年4月30日。

4. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5. 原始权益人与产权方之间的关系

截至价值时点，产权方为我公司的全资子公司。

6. 原始权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、

客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》
- (3) 其他相关资料



企业关于评估的有关事项说明（产权方）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1、产权方概况

企业名称：广州三剑威号产业园区运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道182号C1栋附楼203房

法定代表人：冯丽莎

注册资本：200万元人民币

成立日期：2022-05-06

营业期限：无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABM408Q17

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务

2、经济行为：

产权方完全自愿本次评估目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3、估价对象及范围：

广州市广州开发区创新大厦园区 C1-C3 栋产业用房项目，具体范围见下表：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用权面积 (平方米) |
|----|------------------------------|--------------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州市广州开发区创新大厦园区 C1-C3 栋产业用房项目 | 广州市广州开发区科学大道 182 号 | 95,101.6478 | 39,049.00 |
| 合计 | — | — | 95,101.6478 | 39,049.00 |

4. 价值时点：

2024 年 4 月 30 日。

5. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

6. 产权单位承诺

我单位提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、

客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁台账》
- (4) 《租赁合同》
- (5) 其他相关资料

广州三创城与产业园运营管理有限公司

 6月26日

5.4 委托人和产权方营业执照





5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况照片



建筑物外观



建筑物外观



建筑物内部



建筑物内部



东侧



南侧



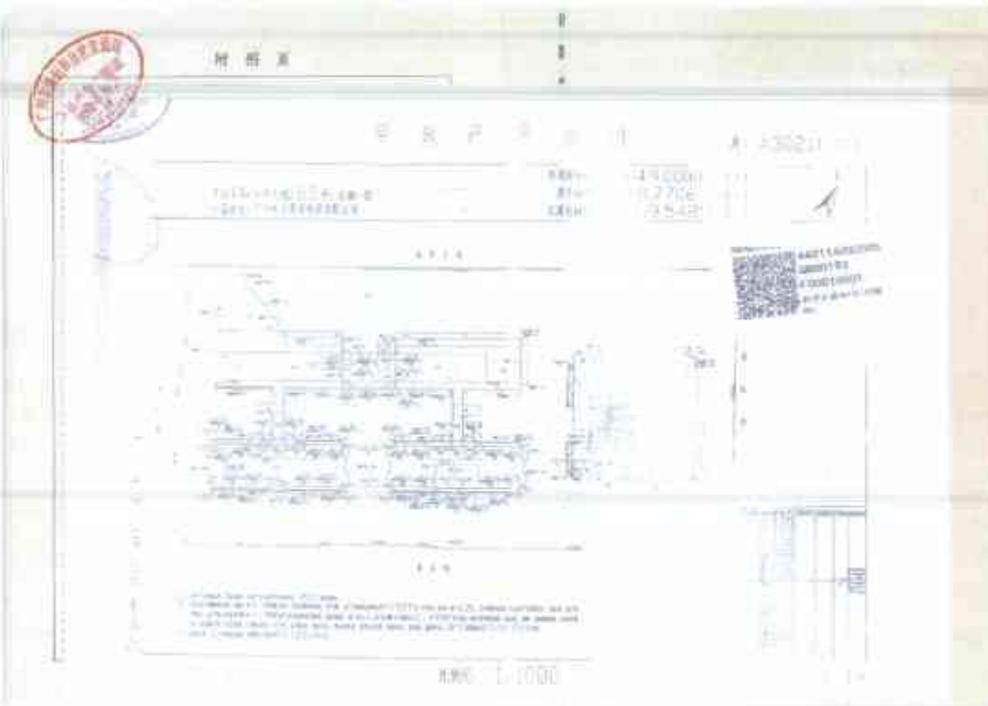
西侧

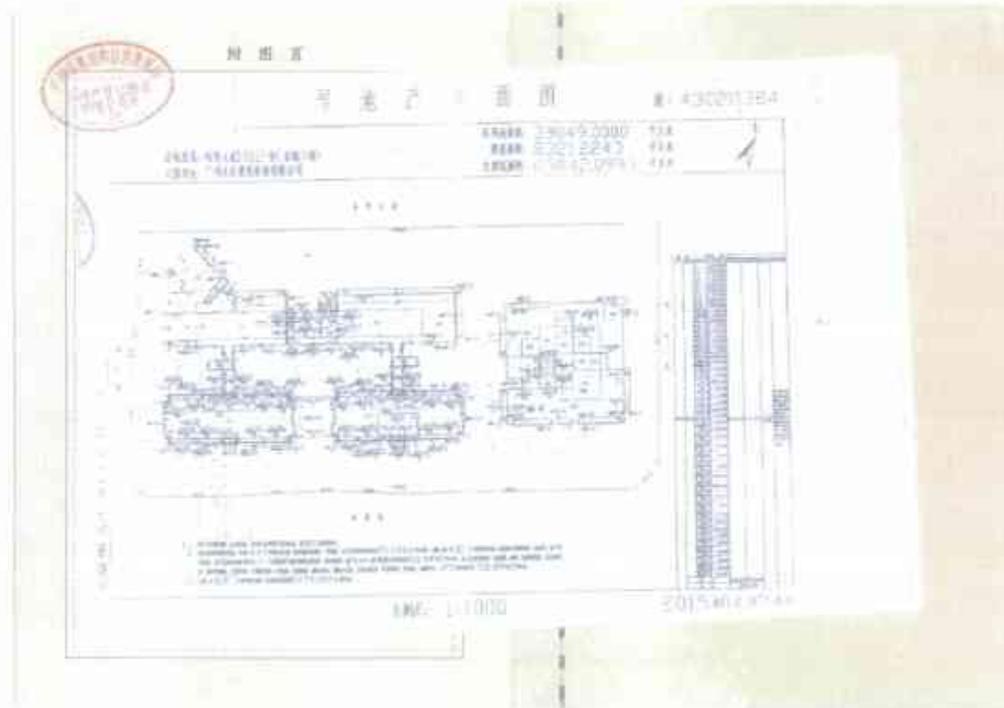
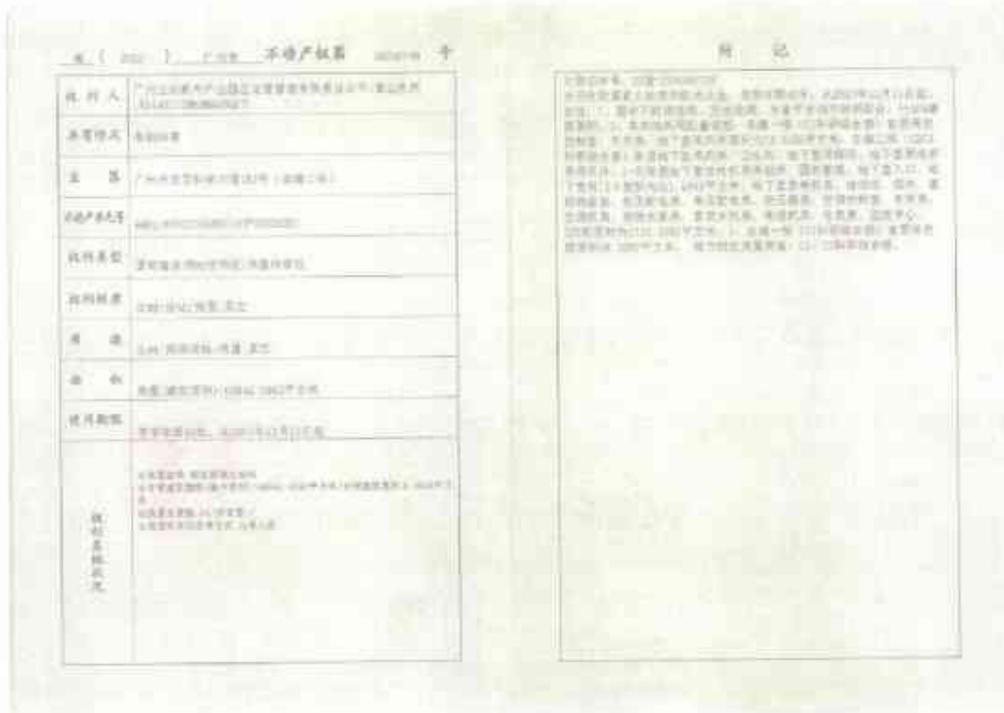


北侧

5.7 估价对象权属证明

| 粤（2024）广州市不动产权第02401794号 | | 附记 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州高新技术产业开发区管理委员会资产管理办公室（国有资产管理） | <p>宗地编号：02401794001001</p> <p>该宗地系由广州市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，于2024年12月13日出让，出让年限为50年，用途为工业用地，出让方式为公开出让，出让价款为人民币100000000.00元。该宗地系由广州市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，于2024年12月13日出让，出让年限为50年，用途为工业用地，出让方式为公开出让，出让价款为人民币100000000.00元。该宗地系由广州市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，于2024年12月13日出让，出让年限为50年，用途为工业用地，出让方式为公开出让，出让价款为人民币100000000.00元。</p> |
| 不动产类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道182号（自编一楼） | |
| 不动产单元号 | 440103004000001000000001 | |
| 权利性质 | 国有建设用地使用权/出让取得 | |
| 权利种类 | 出让/出让/其他 | |
| 用途 | 工业/研发用地/其他/其他 | |
| 面积 | 国有建设用地使用权：20798.5000平方米 | |
| 权利期限 | 自2024年12月13日起 | |
| 其他 | <p>1. 该宗地系由广州市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，于2024年12月13日出让，出让年限为50年，用途为工业用地，出让方式为公开出让，出让价款为人民币100000000.00元。</p> <p>2. 该宗地系由广州市规划和自然资源局、住房和城乡建设局，于2024年12月13日出让，出让年限为50年，用途为工业用地，出让方式为公开出让，出让价款为人民币100000000.00元。</p> | |





5.8 估价机构营业执照

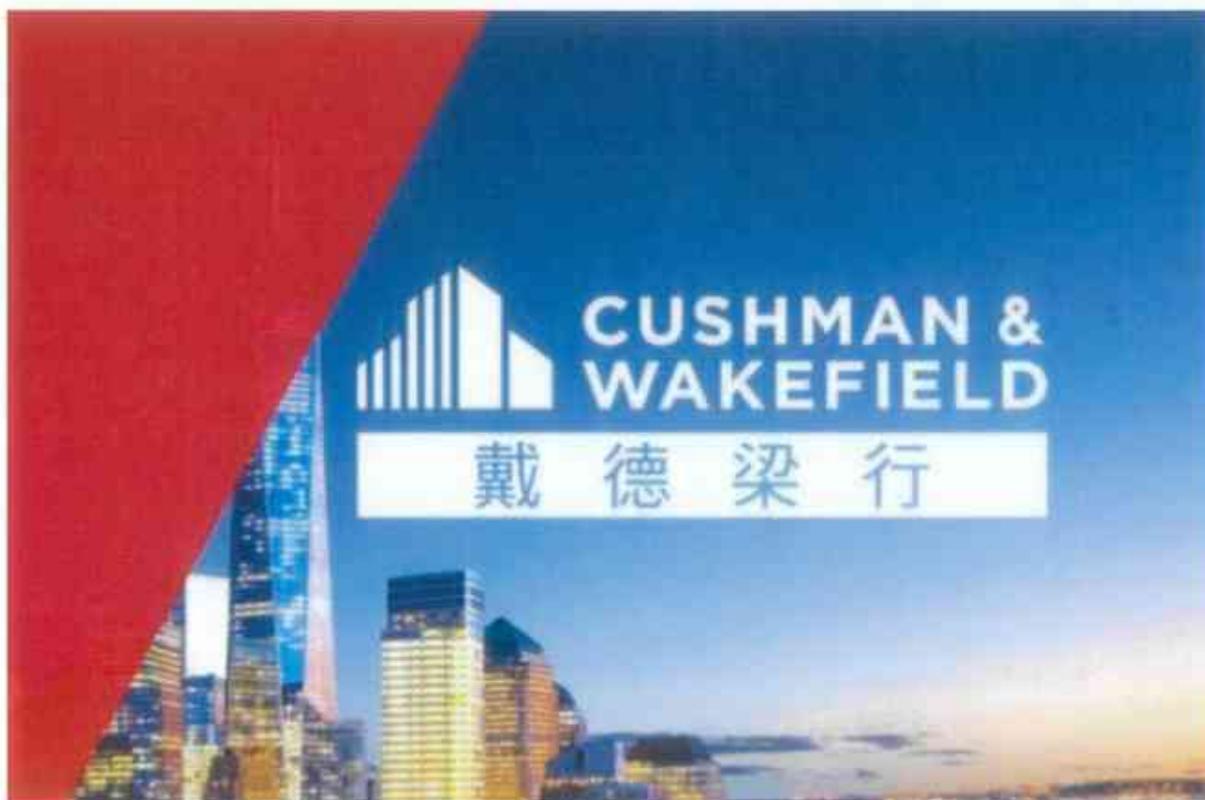


5.9 估价机构相关资历证明



5.10 估价人员相关专业执业资格

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225109</p> |  <p>姓名 / Full name 林倩</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 440105197003205425</p> <p>注册号 / Registration No. 4419970063</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-09-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 林倩</p> |
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225070</p> |  <p>姓名 / Full name 何肇垣</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 440105198007192419</p> <p>注册号 / Registration No. 4420110003</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-09-13</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 何肇垣</p> |



易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金

中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园区」产业园项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2024 年 7 月 2 日

估价报告

估价项目名称：

中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园
区」产业园项目

估价委托人：

易方达基金管理有限公司

易方达资产管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

林勃 (4419970063)

何肇烜 (4420110003)

估价报告出具日期：

二〇二四年七月二日

估价报告编号：

2406/GZ0525-11



致估价委托人函

易方达基金管理有限公司
广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

易方达资产管理有限公司
珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

敬启者：

关于：中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园区」产业园项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司（以下简称「委托人」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二四年四月三十日，为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的最新资讯等相关资料，遵循相关法律法规和评估准则以及《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中国广东省广州市广州开发区科学大道 162 号「创意大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为 95,125.5501 平方米的房屋建筑物及 41,382.00 平方米的土地使用权，于 2024 年 4 月 30 日之市场价值为人民币 718,000,000 元（大写人民币柒亿壹仟捌佰万元整），折合单价为 7,548 元/平方米。

备注：

- ① 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月，基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，价值时点距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。本次估价结论的使用有效期限自价值时点起 6 个月有效；
- ② 本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让；
- ③ 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- ④ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ⑤ 总估值取整至百万位，单价取整至个位，估价结果不含增值税；
- ⑥ 本报告仅用于委托人向证监会及交易所申报申请使用；
- ⑦ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法人代表

程家龙

程家龙

二〇二四年七月二日

估价结果汇总表

币种：人民币

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估委托人 | : 易方达基金管理有限公司 易方达资产管理有限公司 |
| 估价目的 | : 为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。 |
| 价值时点 | : 2024年4月30日 |
| 产权方 | : 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 估价对象及评估范围 | : 估价对象为位于中国广东省广州市广州开发区科学大道162号创意大厦园区产业园项目的房屋所有权及相应的国有建设用地使用权价值，范围包括《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066578号】等36份产权文件项下建筑面积合计为95,125.5501平方米用途为办公的房屋建筑及相应国有土地使用权41,382.00平方米。 |
| 土地用途及到期日 | : 土地用途为其他商务设施用地（B29），使用权终止日期为2047年12月14日 |
| 物业概况 | : 估价对象坐落于广东省广州市广州开发区科学大道162号，地处广州科学城核心区。估价对象为创意大厦园区的B1、B2、B3栋，用作研发用房。 |
| 建筑面积 | : 95,125.5501 平方米 |
| 可租赁面积 | : 99,742.00 平方米 |
| 价值时点出租率 | : 82.31% |
| 评估方法 | : 收益法 |
| 市场价值 | : 人民币 718,000,000 元 (大写人民币柒亿壹仟捌佰万元整) |

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 注册估价师声明 | 1 |
| 2. 估价的假设和限制条件 | 2 |
| 3. 估价结果报告 | 6 |
| 3.1 委托人概况 | 6 |
| 3.2 产权方概况 | 6 |
| 3.3 委托人与产权方之间的关系 | 7 |
| 3.4 报告使用人 | 7 |
| 3.5 估价机构 | 7 |
| 3.6 估价目的 | 7 |
| 3.7 估价对象 | 8 |
| 3.8 价值时点 | 12 |
| 3.9 价值类型 | 13 |
| 3.10 估价依据 | 13 |
| 3.11 估价原则 | 15 |
| 3.12 估价方法 | 16 |
| 3.13 估价结果 | 16 |
| 3.14 注册估价师 | 17 |
| 3.15 协助估价人员 | 17 |
| 3.16 实地查勘期 | 17 |
| 3.17 估价作业日期 | 17 |
| 4. 估价技术报告 | 18 |
| 4.1 估价对象描述与分析 | 18 |
| 4.2 市场背景分析 | 22 |
| 4.3 最高最佳利用分析 | 24 |
| 4.4 估价方法适用性分析 | 25 |
| 4.5 估价测算过程 | 27 |
| 4.6 估价结果确定 | 35 |
| 5. 附件 | 36 |
| 5.1 估值敏感性分析及压力测试 | 36 |
| 5.2 委托评估函 | 37 |
| 5.3 企业关于评估的有关事项说明 | 39 |
| 5.4 委托人和产权方营业执照 | 43 |
| 5.5 物业位置图 | 45 |
| 5.6 估价对象内外部状况照片 | 46 |
| 5.7 估价对象权属证明 | 48 |
| 5.8 估价机构营业执照 | 84 |
| 5.9 估价机构相关资历证明 | 85 |
| 5.10 估价人员相关专业执业资格 | 86 |

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人、原始权益人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目估价报告的相关估价结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照估价结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资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，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

| 简称 | 指 | 全称 |
|--------------------|---|------------------------------------------|
| 本基金/基础设施基金 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金 |
| 专项计划 | 指 | 易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划 |
| 委托人/基金管理人/易方达基金 | 指 | 易方达基金管理有限公司 |
| 委托人/计划管理人/易方达资产 | 指 | 易方达资产管理有限公司 |
| 评估机构/我们 | 指 | 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司 |
| 广开控股/原始权益人 | 指 | 广州开发区控股集团有限公司 |
| 三创叁号/产权方/项目公司 | 指 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司 |
| 凯云发展/外部管理机构 | 指 | 广州凯云发展股份有限公司 |
| 创意大厦园区/基础设施项目/估价对象 | 指 | 产权方持有的位于广州市广州开发区科学大道162号的创意大厦园区B1、B2、B3栋 |
| 本估价报告 | 指 | 《中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目》 |
| 中国 | 指 | 中华人民共和国 |
| 元 | 指 | 人民币元 |

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

- (1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- (2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。
- (3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策，估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素或重大自然灾害影响因素。
- (4) 本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均租金及出租率水平继续出租使用。
- (5) 根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目不存在抵押、查封等权利限制情况，基础设施项目权属清晰，资产范围明确，并依照规定完成了相应的权属登记。

根据委托人提供的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》记载内容，基础设施项目的转让所对应的法定或约定的限制转让的情形已相应获得有效的审批手续；就易方达基金申请募集易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金（“本基金”）并以本基金资产通过特殊目的载体投资于基础设施项目的事项（“本项目”）所涉股权的转让限制已因取得相应的批准而解除；本项目所涉股权的转让行为及程序合法、有效。¹

综上，评估机构以估价对象拥有完全产权前提下的市场价值作为假设，本次发行过程中产权方对估价对象享有使用、收益、处分等合法权益，产权方有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象。

- (6) 估价中采用之房屋建筑面积、房屋规划用途、土地使用权面积、土地用途及土地使用权终止日期以产权方提供之《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066578号】等36份产权文件中所载信息为准。
- (7) 根据委托人指示，本次评估的价值时点为2024年4月30日。我们此前对估价对象进行了多次实地查勘，最近一次查勘之日为2024年6月25日，我们假设估价对象于价值时点的物业状况与实地查勘日的状况一致。
- (8) 估价中所采用的可租赁面积以产权方提供的《租赁台账》及《租赁合同》等资料为准，我们对租赁合同进行了原件核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁台账信息是一

¹ 详情请参考《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》。

致的。根据上述资料及核查结果统计显示，截至价值时点2024年4月30日，估价对象总可租赁面积为99,742.00平方米，已租赁面积为82,095.17平方米，出租率约为82.31%。

- (9) 估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为评估机构的测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。
- (10) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取产权方或相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。同时，我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。
- (11) 估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

根据委托人介绍，估价对象将于本基金发行前与外部管理机构签署《运营管理协议》，于价值时点尚未完成。

2.4 背离实际假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项

根据委托人、原始权益人、产权方提供的资料及信息，截至报告出具日，除已经提供给评估机构或者已经提示告知评估机构的重要资料或信息外，与估价对象经营相关的重要情况或者变化没有遗漏或保留。

2.8 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- (2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。
- (3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。根据《公开募集证券投资基金指引（试行）》的规定，价值时点距离基金份额发售公告日不得超过6个月，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，委托人和报告使用人对本估价报告的评估结论的使用有效期限自价值时点起6个月内有效。
- (4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。
- (5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。
- (6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：易方达基金管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：广东省珠海市横琴新区荣粤道188号6层

法定代表人：刘晓艳

注册资金：13,244.2万元人民币

成立日期：2001年04月17日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440000727878666D

经营范围：公开募集证券投资基金管理、基金销售、特定客户资产管理。（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）

企业名称：易方达资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：珠海市横琴新区荣粤道188号6层自编A01

法定代表人：娄利舟

注册资金：100,000万元人民币

成立日期：2013年06月28日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91440400071940382X

经营范围：证券期货经营机构私募资产管理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.2 产权方概况

企业名称：广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道162号B1栋801房自编803房

法定代表人：冯丽华

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022年09月19日

营业期限：2022年9月19日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTT494N

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为易方达基金管理有限公司、易方达资产管理有限公司，物业产权方为广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司。委托人拟以产权方持有的估价对象申请募集基础设施基金。

3.4 报告使用人

报告使用人为委托人、当事方和委托人聘任的就本次易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金提供尽职调查服务的其他咨询服务机构及法律法规规定的其他使用人。

3.5 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

为委托人分别作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和易方达广州开发区高新产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前对基础设施项目的市场价值提供参考依据。

3.7 估价对象

估价对象所在「创意大厦园区」坐落于广东省广州市广州开发区科学大道162号，本次估价对象为「创意大厦园区」B1、B2、B3共3栋研发用房物业，建筑面积共计95,125.5501平方米房屋建筑物及41,382.00平方米国有建设用地，用作研发用房。

3.7.1 实物状况

(1) 概况

估价对象所在「创意大厦园区」产业园坐落于广东省广州市广州开发区科学大道162号，位于广州科学城的核心位置，项目于2007年底建成并于2008年投入运营，占地面积约4.1万平方米，总建筑面积约11.9万平方米，包括：B1、B2、B3栋研发用房物业及地下一层车库。

估价对象所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。

本次估价对象为「创意大厦园区」B1、B2、B3地上研发用房物业，建筑面积合计为95,125.5501平方米，其中，B1栋地上1-11层，B2、B3栋地上1-14层。

根据产权方介绍，并结合现场查勘，估价对象现状用途为研发用房。估价对象建筑面积明细见下表：

| 序号 | 楼栋 | 规划用途 | 现状用途 | 建筑面积 (平方米) |
|----|-------|------|------|---------------|
| 1 | B1 | 办公 | 研发用房 | 27,358.9176 |
| 2 | B2、B3 | 办公 | 研发用房 | 67,766.6325 |
| 合计 | | | | 95,125.5501 |

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

根据产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地与自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在规定的范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 不动产权证书

根据产权方提供《不动产权证书》，以下摘录《不动产权证书》内容：

| | |
|--------|-----------------------------------------------|
| 证号 | 粤（2022）广州市不动产权第06066578号 |
| 权利人 | 广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司（营业执照：91440112MABYTT494N） |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号B1栋101房 |
| 不动产单元号 | 440116002005GB00187F00010051 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权 |

| | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利性质 | 土地：出让 / 房屋：市场化商品房 |
| 用途 | 土地：其他商服用地 ² / 房屋：办公 |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：1760.4344 平方米 |
| 使用期限 | 使用年限 40 年，自 2007 年 12 月 15 日起 |
| 权利其他状况 | <p>☆房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>☆专有建筑面积(套内面积)：1464.1708 平方米/分摊建筑面积：296.2636 平方米</p> <p>☆房屋总层数：14 层/所在层：1 层</p> <p>☆房屋所有权取得方式：出资入股</p> |
| 附记 | <p>☆登记字号：22 登记 05084683</p> <p>☆根据穗府办函[2017]65 号文，该房屋再次转让时，应当转让给法人单位。</p> <p>☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 2007 年 12 月 15 日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。</p> |

根据产权方提供的36份《不动产权证书》摘录如下：

| 证号 | 坐落 | 用途 | 建筑面积 (平方米) |
|--------------------------|----------------------|----|---------------|
| 粤(2022)广州市不动产权第06066578号 | 广州开发区科学大道162号B1栋101房 | 办公 | 1,760.4344 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066562号 | 广州开发区科学大道162号B1栋201房 | 办公 | 2,343.4018 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066564号 | 广州开发区科学大道162号B1栋301房 | 办公 | 2,490.6954 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066565号 | 广州开发区科学大道162号B1栋401房 | 办公 | 2,439.0102 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066579号 | 广州开发区科学大道162号B1栋501房 | 办公 | 2,421.0393 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066590号 | 广州开发区科学大道162号B1栋601房 | 办公 | 2,374.2037 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066595号 | 广州开发区科学大道162号B1栋701房 | 办公 | 2,401.5730 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066572号 | 广州开发区科学大道162号B1栋801房 | 办公 | 2,364.6276 |

² 根据产权方提供的《广州市国有土地使用权出让合同》(穗国地出合 440116-2007-000071)补充合同(一)，估价对象规划用地性质为其他商务设施用地(B29)。根据广州开发区管委会于2022年9月23日出具的《关于广州开发区控股集团有限公司参与公开募集基础设施证券投资基金(REITs)项目情况的复函》，复函确认“创意大厦园区、创新大厦园区的用地为现行国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)中的其他商务用地，具体为用于科技研发和科研配套服务的科研设计用地，属于新型产业用地，不存在其他商业、住宅等功能。

| 证号 | 坐落 | 用途 | 建筑面积 (平方米) |
|--------------------------|-----------------------|----|---------------|
| 粤(2022)广州市不动产权第06066575号 | 广州开发区科学大道162号B1栋901房 | 办公 | 2,332.1621 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066570号 | 广州开发区科学大道162号B1栋1001房 | 办公 | 2,306.6541 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066581号 | 广州开发区科学大道162号B1栋1101房 | 办公 | 4,125.1160 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066576号 | 广州开发区科学大道162号B2栋201房 | 办公 | 3,980.7190 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066593号 | 广州开发区科学大道162号B2栋301房 | 办公 | 3,856.4571 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066592号 | 广州开发区科学大道162号B2栋401房 | 办公 | 3,961.8966 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066597号 | 广州开发区科学大道162号B2栋501房 | 办公 | 3,684.9817 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066589号 | 广州开发区科学大道162号B2栋701房 | 办公 | 1,807.3624 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066584号 | 广州开发区科学大道162号B2栋801房 | 办公 | 1,806.7368 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066585号 | 广州开发区科学大道162号B2栋901房 | 办公 | 1,812.9320 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066574号 | 广州开发区科学大道162号B2栋1001房 | 办公 | 1,821.5217 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066573号 | 广州开发区科学大道162号B2栋1101房 | 办公 | 1,776.3052 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066571号 | 广州开发区科学大道162号B2栋1201房 | 办公 | 1,794.6991 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066583号 | 广州开发区科学大道162号B2栋1301房 | 办公 | 1,815.4969 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066582号 | 广州开发区科学大道162号B3栋201房 | 办公 | 4,794.7744 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066566号 | 广州开发区科学大道162号B3栋301房 | 办公 | 3,424.5079 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066567号 | 广州开发区科学大道162号B3栋401房 | 办公 | 3,523.0488 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066568号 | 广州开发区科学大道162号B3栋501房 | 办公 | 3,431.4298 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066596号 | 广州开发区科学大道162号B3栋701房 | 办公 | 1,808.7345 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066587号 | 广州开发区科学大道162号B3栋801房 | 办公 | 1,808.1084 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066598号 | 广州开发区科学大道162号B3栋901房 | 办公 | 1,814.3084 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066569号 | 广州开发区科学大道162号B3栋1001房 | 办公 | 1,822.9047 |

| 证号 | 坐落 | 用途 | 建筑面积 (平方米) |
|--------------------------|-------------------------|----|--------------------|
| 粤(2022)广州市不动产权第06066580号 | 广州开发区科学大道162号B3栋1101房 | 办公 | 1,777.6535 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066591号 | 广州开发区科学大道162号B3栋1201房 | 办公 | 1,796.0615 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066588号 | 广州开发区科学大道162号B3栋1301房 | 办公 | 1,816.8327 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066577号 | 广州开发区科学大道162号B2B3栋101房 | 办公 | 2,860.8479 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066594号 | 广州开发区科学大道162号B2B3栋601房 | 办公 | 5,479.2588 |
| 粤(2022)广州市不动产权第06066586号 | 广州开发区科学大道162号B2B3栋1401房 | 办公 | 3,489.0527 |
| 合计 | | | 95,125.5501 |

3.7.3 经营情况

(1) 当前经营概况

估价对象的建筑面积合计为95,125.5501平方米，可出租面积99,742.00³平方米，已出租面积为82,095.17平方米，出租率为82.31%⁴。

(2) 历史经营情况

根据原始权益人提供的相关资料，2021年至2023年估价对象三年年末出租率分别为92.76%、80.68%及80.50%。

根据委托人提供的备考财务报告信息，显示估价对象历史三年一期备考报表数据，其营业收入与营业成本情况如下：

| 年份 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 营业收入(万元) (剔除减免因素后) ⁵ | 1,038.03 | 4,416.74 | 4,237.00 | 4,316.38 |
| 实际营业收入(万元) | 1,038.03 | 4,416.74 | 2,745.44 | 4,085.60 |
| 营业成本(万元) | 34.88 | 279.88 | 203.51 | 233.39 |

³ 根据上海申标建筑设计有限公司2023年5月就估价对象建筑面积与可租赁面积差异出具的《广州市开发区科学大道162、182号科学城中心区B、C组团建筑面积复核报告》，项目可租赁面积来自广州经济技术开发区规划国土建设局出具的报建审核意见书中的报建图纸所载报建面积，而产证面积为广州开发区规划和自然资源局按照内部系统各个功能面积可人证百分比计算得出，导致估价对象可租赁面积略大于产证面积，但仍小于建筑面积。根据广州市黄埔区城市管理和综合执法局于2023年5月11日向广州开发区控股集团有限公司出具的《关于创意大厦园区和创新大厦园区合规建设情况的复函》，估价对象自项目拿地之日起至本证明出具之日期间，不存在违法建筑。

⁴ 出租率是基于可出租面积统计口径。

⁵ 公共卫生事件期间，根据估价对象所在地的相关政策指导，估价对象对部分符合条件的企业实行租金减免措施。

| 年份 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------|---------|--------|--------|--------|
| 税金及附加（万元） | 193.36 | 740.34 | 381.02 | 551.77 |
| 管理费用（万元） | — | 3.18 | 0.13 | — |

3.8 价值时点

2024年4月30日。

3.9 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年4月30日，房屋规划用途为办公的建筑物所有权及土地用途为其他商务设施用地（B29），剩余使用年限为23.62年的土地使用权，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》

- (l) 《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）》
- (m) 深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）
- (n) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《委托评估函》
- (4) 产权方提供的相关资料：
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《不动产权证书》【粤（2022）广州市不动产权第06066578号】等36份产权文件
 - (d) 《租赁合同》
 - (e) 《租赁台账》
 - (f) 产权方提供的其他资料
- (5) 原始权益人提供的相关资料
 - (a) 《企业法人营业执照》
 - (b) 《企业关于评估的有关事项说明》
 - (c) 《广州市国有土地使用权出让合同》（穗国地出合440116-2007-000071号）补充合同（一）
 - (d) 原始权益人提供的其他资料
- (6) 估价人员现场勘察记录及收集的相关信息资料
- (7) 其他参考依据
 - (a) 上海毕马威税务师事务所有限公司出具的《关于易方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳税方案的税务意见书》

- (b) 北京市中伦律师事务所出具的《北京市中伦律师事务所关于申请募集注册易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- (c) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州三创叁号产业园区运营管理有限责任公司专项审计报告》
- (d) 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象于价值时点已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋用途为办公，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于不动产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在不动产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供的资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「收益法」评估物业之市场价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.13 估价结果

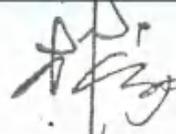
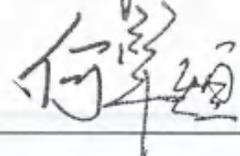
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算。采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出估价。

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为95,125.5501平方米的房屋建筑物及41,382.00平方米的土地使用权，于价值时点2024年4月30日，估价对象之市场价值为人民币**718,000,000元**（大写人民币**柒亿壹仟捌佰万元整**），折合单价为**7,548元/平方米**（总估值取整至百万位，单价取整至个位）。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|----------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园 | 95,125.5501 | 41,382.00 | 收益法 | 718,000,000 | 7,548 |

3.14 注册估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 林勃 | 4419970063 |  | 2024年7月2日 |
| 何肇烜 | 4420110003 |  | 2024年7月2日 |

3.15 协助估价人员

李永铿、李芷琪

3.16 实地查勘期

二〇二四年六月二十五日

3.17 估价作业日期

二〇二一年十月二十二日 至 二〇二四年六月二十八日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象所在「创意大厦园区」坐落于广州市广州开发区科学大道162号，地处科学大道南侧，是广州科学城的核心位置。估价对象所在地块东临开泰大道、西临掬泉路、南临聆雨路、北临科学大道。

根据估价人员的实地查勘，估价对象所占用地块呈规则四边形，地势平坦，有利于规划利用。该地块市政基础设施齐全，宗地红线外已达到六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地周边研发办公氛围成熟，分布有多个产业园区。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

估价对象所在「创意大厦园区」坐落于广州科学城核心位置，是低密度、生态型的孵化器园区，以研发用房为主，集小型办公、科研、生产服务于一体的企业聚集区。

「创意大厦园区」由B1、B2、B3栋组成，占地面积41,382.00平方米，总建筑面积约11.9万平方米。三栋楼宇共用地下车库，位于地下一层。



本次评估范围为「创意大厦园区」B1、B2、B3栋地上物业，建筑面积合计为95,125.5501平方米。其中，B1栋地上1-11层，建筑面积为27,358.9176平方米；B2、B3栋地上1-14层，建筑面积为67,766.6325平方米。

(2) 装修情况如下：

外装修：项目外立面为玻璃幕墙及外墙砖。

内装修：

大堂：地面铺大理石，墙面贴石材，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

公共部位：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，吊顶为矿棉吸音板及石膏板；

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2024年4月30日配有电梯系统，包括：垂直客梯以及货用电梯。楼宇同时配有网络、消防报警、烟感、喷淋、空调等设备及系统。

产权方提供的资料及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024年4月30日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象地处科学城科学大道南侧，属于广州科学城核心位置，片区内产业园区较多，有许多高新科技企业和初创企业设立于此。产业聚集度高，区域内优质产业园区项目有科学城总部经济区、云升科学园、广州润慧科技园、归谷科技园、广州国际企业孵化器、合景科汇金谷、TCL文化产业园等。项目周边有多个高星级酒店项目，包括广州保利假日酒店、广州翡翠希尔顿酒店、广州汇华希尔顿逸林酒店、广州日航酒店等，可以满足商务人士的住宿需求。此外，本项目周边三公里辐射范围内配有多个优质商业设施，如萝岗万达广场、高德汇、宝能广州国际体育演艺中心等项目。

周边分布的医院有中山大学附属第三医院岭南医院、广州东升医院以及其他一些社区卫生站；休闲娱乐场所有玉树公园、广州科学城体育公园、尖峰岭公园、科学城科学广场、国际网球中心等；金融机构有招商银行、交通银行、中国银行、农业银行等；餐饮品种丰富，区域内均设有中西韩式餐馆，公共服务配套设施完善。

项目处在科学大道南侧，自驾出行便利；该项目毗邻地铁21号线科学城站，步行约2分钟；公交线路有333路、371路、371A路、508路等，公共交通便捷程度高。本项目距离广州白云国际机场40公里左右，距广州火车站18公里左右。

4.1.5 估价对象经营情况

本次评估范围为「创意大厦园区」B1、B2、B3栋研发产业用房，规划用途为办公，建筑面积合计为95,125.5501平方米。于价值时点，估价对象总可出租面积为99,742.00平方米，出租率为82.31%。

(1) 当期租金收入分析

根据产权方提供的《房屋租赁合同》及租赁台账，截至价值时点，估价对象总可出租面积为99,742.00平方米，已出租面积为82,095.17平方米，出租率82.31%，租赁期限为0.25年至5.9年不等，月租金收入（含增值税）约437万元（按价值时点在执行合同当月收入统计），已生效合同平均签约租金单价为53.20元/平方米/月（未考虑免租期影响）。

(2) 租户结构分析

截至价值时点2024年4月30日，估价对象的租户客群主要为新一代信息技术，下表显示截至价值时点2024年4月30日按行业分类租户租赁面积占比明细：

| 行业 | 租赁面积 (平方米) | 面积占比 |
|-----------|------------------|-------------|
| 新一代信息技术 | 35,452.17 | 43.18% |
| 专业技术服务 | 13,418.83 | 16.35% |
| 公共事业单位 | 13,218.17 | 16.10% |
| 商务服务 | 4,651.00 | 5.67% |
| 生物医药 | 4,609.00 | 5.61% |
| 其他 | 3,511.00 | 4.28% |
| 科研机构 | 3,460.00 | 4.21% |
| 高端装备制造 | 1,712.00 | 2.09% |
| 园区配套 | 1,128.00 | 1.37% |
| 公共行政服务 | 935.00 | 1.14% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

根据产权方提供的资料，截至价值时点 2024 年 4 月 30 日，按租赁面积排名，估价对象前十名租户排序请见下表：

| 序号 | 承租方 | 行业 | 租赁面积 (平方米) | 租约终止日期 |
|----|------|---------|---------------|------------|
| 1 | 租户 1 | 公共事业单位 | 6,805.00 | 2024/8/31 |
| 2 | 租户 2 | 科研机构 | 3,071.00 | 2028/3/31 |
| 3 | 租户 3 | 新一代信息技术 | 2,897.00 | 2026/7/24 |
| 4 | 租户 4 | 新一代信息技术 | 2,771.00 | 2024/10/31 |
| 5 | 租户 5 | 公共事业单位 | 2,234.00 | 2025/1/31 |
| 6 | 租户 6 | 新一代信息技术 | 2,056.00 | 2025/3/31 |

| 序号 | 承租方 | 行业 | 租赁面积 (平方米) | 租约终止日期 |
|----|-------|---------|---------------|-----------|
| 7 | 租户 7 | 生物医药 | 2,000.00 | 2025/4/30 |
| 8 | 租户 8 | 新一代信息技术 | 1,958.00 | 2028/8/19 |
| 9 | 租户 9 | 专业技术服务 | 1,952.83 | 2026/4/23 |
| 10 | 租户 10 | 专业技术服务 | 1,815.00 | 2026/9/30 |

(3) 未来到期租约分析

估价对象物业租赁协议的租赁年期一般为1至3年，现有租赁合同的最晚到期日为2030年3月。按照租赁面积统计，截至2024年4月30日，估价对象未来到期的租约详情如下：

| 期间 | 租约到期的出租面积 (平方米) | 到期租约占已出租面积的百分比 (%) |
|-----------|--------------------|-----------------------|
| 2024 | 28,000.17 | 34.11% |
| 2025 | 23,075.00 | 28.11% |
| 2026 | 11,076.33 | 13.49% |
| 2027 | 5,030.67 | 6.13% |
| 2028 | 12,467.00 | 15.19% |
| 2029 | 1,318.00 | 1.61% |
| 2030 | 1,128.00 | 1.37% |
| 合计 | 82,095.17 | 100% |

4.2 市场背景分析

4.2.1 广州市经济运行状况

2023年，广州市全市经济大盘运行平稳向好，生产形势稳步改善，重点领域需求有效恢复，城市活力持续释放，发展动能不断积蓄，民生保障扎实有力，全年经济在动能转换中推动高质量发展迈出新步伐。

2023年全年，广州市地区生产总值为30,355.73亿元，突破3万亿大关，重回全国第四位，同比增长4.6%。其中，第一产业增加值为317.78亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值为7,775.71亿元，同比增长2.6%；第三产业增加值为22,262.24亿元，同比增长5.3%。

受假日经济提振、政策效应显现、新兴动能发力以及部分行业市场需求稳步改善的带动，广州全市经济运行平稳开局，2024年一季度，全市地区生产总值为7,161.14亿元，同比增长3.6%。其中，第一产业增加值为48.76亿元，同比增长3.1%；第二产业增加值为1,633.25亿元，同比增长2.3%；第三产业增加值为5,479.13亿元，同比增长4.0%。

4.2.2 广州市产业园市场

作为粤港澳大湾区的核心城市之一，广州市具备较好的产业基础和优势，第三产业占比超过70%，成为拉动地区经济增长的主要驱动力。其中，第三产业的部分产业细分领域和传统服务业领域具备优势和引领能力，商务服务业等部分高端服务业发展迅猛，处于引领大湾区发展地位；信息传输、软件和信息技术服务业也具备一定的产业发展引领能力，推动了广州市产业园区市场的快速发展。

目前，广州产业集聚发展态势良好。根据广州市产业规划图显示，广州形成现代服务业集聚核，北部、东部、南部三条产业集聚带“一核三翼”格局，成为全市制造业、服务业发展的重要载体。

产业园区是广州经济增长的主要驱动力，超过六成工业总产值来自园区。随着相继出台的《IAB产业发展五年行动计划》、《价值创新园区建设三年行动方案》、《产业园区提质增效试点行动方案》等系列促进产业发展的政策，广州产业园区将得到进一步的蓬勃发展。

广州市产业园区分布总体呈现“大集聚，小分散”的空间格局，从区位来看主要分布在城市的近郊。在白云区、番禺区、黄埔区的产业园区相对密集。白云区划分为东西南北中五个功能片区，涵盖八大产业园区，分别是现代都市消费产业园、大健康生物医药产业基地、白云新城总部经济集聚区、机场南临空产业区、大田铁路经济产业园、和龙科技创新谷、神山轨道交通装备产业园及黄金围新一代信息技术和人工智能产业园；番禺区依托四大重点平台发展，分别为广州国际科技创新城、番禺汽车城、万博商务区及广州南站商务区；黄埔区内产业园区主要集聚在广州经济技术开发区内；天河区内产业园区主要集聚在天河软件园、天河智慧城区域内；其余区域内的产业园空间分布相对分散。

目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

租金方面，2023年，广州市各产业园区租金水平同比有一定程度的下浮，这一趋势反映了当前经济环境下，产业园区面临着一定的经营压力和市场竞争力。目前，广州市产业园区的租金水平呈现外围区域向中心城区聚拢的趋势，中心城区（越秀区、天河区、海珠区、荔湾区）因地理位置优越、交通条件便捷、商务配套设施完善，租金水平领跑全市；黄埔区凭借科学城、知识城、黄埔港、生物岛四大重大战略平台的快速发展，吸引众多产业项目布局黄埔，快速带动区内产业园区的发展，租金水平紧随中心城区。

出租率方面，2023年，广州市各区产业园区出租率同比也有一定程度的下降。尽管有所下降，但出租率仍保持在较高的水平，表明广州市的产业园区在吸引企业入驻方面仍然具有一定的吸引力和竞争力。从各个辖区的出租率情况来看，越秀、天河、海珠、荔湾、白云和黄埔五个辖区的出租率表现良好，达到90%左右，外围区域如南沙、从化、增城、花都的出租率较低，主要集中在65-75%的区间。

4.2.3 区域产业园市场

广州科学城是黄埔区、广州开发区的主体园区，规划面积约145平方公里。目前，累计投资超过2,000亿元，聚集了3,000多家科技企业，500多家科研机构，获批成为国家区域双创（大众创业，万众创新）示范基地。

广州科学城拥有100多个世界500强的项目并引进了10余个总部项目，包括宝能粤港澳大湾区投资总部、雪松总部、多益网络总部、创维华南总部、日立IT中国总部、协鑫能源南方总部、南方电网总部、广州农商行总部、盛世长运集团总部、合景华南总部、珍宝集团总部、摩登大道时尚中心等。总部的入驻带动产业附带为科学城带来了超过2,500亿的工业产值的同时带动了各类服务产业的发展。

广州科学城内多为工业生产企业、科研办公企业，园区内物业用途为厂房及科研办公，既承担企业的生产需要、亦能满足其办公、研发的需求。研发办公氛围较浓厚的区域主要集中在广东软件科学园一片及黄埔区政府所在地周边区域，目前区域内研发办公用房租金范围为50-100元/平方米/月，整体平均出租率维持在80-95%的合理水平。

4.3 最高最佳利用分析

最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

技术上可能

即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已取得《不动产权证书》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

经济上可行

即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前规划用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为研发用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象地处广州科学城，产业聚集度高，公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名企业入驻，对产业园区研发物业有一定的市场需求，估价对象周边对外、对内交通较好，估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋现状用途为研发用房，故符合最高最佳使用原则。

估价方法中的应用

即在估价过程中应遵循最高最佳使用原则。本次估价拟采用收益法进行测算，在确定重要的参数过程中，均依据最高最佳使用原则，以使估价对象价值得到充分体现。

使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价，现状应予保持的是：现状价值大于重新立项新建价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，估价对象土地用途为其他商务设施用地（B29），房屋规划用途为办公，现状用途为研发用房，估价对象符合最高最佳使用原则，即保持现状继续使用为前提估价。

4.4 估价方法适用性分析

4.4.1 估价方法适用性分析及定义

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可以根据估价目的和估价对象情况，选用基准地价修正法、多元回归分析法等其他方法，其中主要估价方法及适用性分析如下表：

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定义 | 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。 | 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。 | 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。 | 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。 |
| 适用 / 不适用的估价对象类型 | 适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。 | 适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。 | 新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产(期房)均可适用。 | 具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的旧房(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。 |
| | 不适用的估价对象：(1)数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的房地产，如在建工程等。 | 不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。 | 对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均特别适用成本法估价。 | 估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法几乎是最主要且实用的估价方法。 |

| | 比较法 | 收益法 | 成本法 | 假设开发法 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 估价方法应用的前提条件 | 比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。 | 未来收益和风险都能够较准确的量化(预测) | 估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。 | 有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的房地产法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。 |

4.4.2 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)的相关准则，当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时应在估价报告中说明并陈述理由。

根据《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第1号——审核关注事项（试行）（2023年修订）》第二章第十八条“评估机构原则上应当以收益法作为基础设施项目评估的主要估价方法。”

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的评估方法。

产业园基础设施作为投资人最关注的资产类别之一，在国内有相对活跃的交易市场。从区域布局来看，一线城市及周边区域和核心二线城市，特别是京津冀、长三角及大湾区等区域因其优越的区位条件、活跃的经济发展和完善的产业支撑政策，受到市场参与者的青睐，大宗交易尤其活跃。由于产业园基础设施通常以资产包的形式进行交易，且大部分交易参与方为机构投资人，公开披露的交易信息有限。经过调研，估价对象在价值时点近期，同一城市同一行政区或周边行政区难以提取足够数量的类似资产交易案例，不符合比较法的适用条件，故本次估价不采用比较法估价。

估价对象周边多为完工物业，难以提取类似的土地成交案例，重新建设的客观成本难以量化；估价对象为收益性物业，成本法难以反映出估价对象应有的收益价值，故本次估价不采用成本法估价。

估价对象为已开发完成的不动产，不符合假设开发法的适用条件，故不采用假设开发法评估。

4.4.3 应用收益法评估的步骤

根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价不动产价值的基本方法。具体步骤如下：

采用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定折现率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，其中：报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.5 估价测算过程

4.5.1 运营收入

(1) 租金收入

➢ 租赁情况

估价对象为「创意大厦园区」B1、B2、B3栋研发用房，规划用途为办公，建筑面积合计为95,125.5501平方米。于价值时点，估价对象总可出租面积为99,742.00平方米。对于已出租部分物业，租赁期限内的租金采用租赁合同中约定的租金（即合同租金）；租赁期外按照市场租金水平计算租赁收入。

➢ 市场租金

正常客观情况下研发用房市场租金采用比较法求取。

确定研发用房的市場租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的比较实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，作出修正后得出评估物业的市場价值。具体计算过程如下：

■ 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似产业园物业作为估价对象研发用房的可比实例。可比实例详情概述如下：

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 | |
|---------------|------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 项目名称 | | 创意大厦园区 | 金地威新创智汇 | 益科智能创新园 | 华南新材料创新园 | |
| 项目地址 | | 科学大道 | 南翔三路 | 科珠路 | 科丰路 | |
| 案例来源 | | — | 市场询价 | 市场询价 | 市场询价 | |
| 交易时间 | | — | 2024年4月 | 2024年4月 | 2024年4月 | |
| 交易价格(元/平方米/月) | | — | 60 | 56 | 65 | |
| 交易情况 | | — | 叫价 | 叫价 | 叫价 | |
| 不动产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 密集 | 密集 | 密集 | |
| | | 交通便捷度 | 便捷 | 较便捷 | 较便捷 | |
| | | 基础设施完善度 | 完善 | 完善 | 完善 | |
| | | 自然及人文环境 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| | | 公共服务设施状况 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | |
| | 实体状况 | 物业类型 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 | 研发用房 |
| | | 建筑面积(㎡) | 适中 | 713 | 348 | 225 |
| | | 楼层 | 中区 | 中区 | 低区 | 中区 |
| | | 配套设施设备 | 较完善 | 较完善 | 较完善 | 较完善 |
| | | 内部装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | | 层高 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 使用率 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | | 楼龄及保养 | 约16年 | 约6年 | 约12年 | 约11年 |
| | | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 权益状况 | 规划限制条件(如容积率) | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 | 符合规划 |
| | | 租赁占用情况 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 | 有租赁但实际租赁影响不大 |



对上述案例，我们从交易时间、交易情况、不动产状况三大方面进行了相应的调整，主要有以下调整因素：

交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间广州科学城产业园租金水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

交易情况

对比可比实例的报价，通常会有一定幅度的谈判空间，对此，我们将进行向下修正，以此反映此浮动空间。而对于实际成交的案例，则不进行调整。

不动产状况

不动产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括产业聚集度、交通便捷度、基础设施、周围环境等因素；实物状况调整的内容包括物业类型、建筑面积、楼层、设施设备、装修、层高、楼龄及保养、物业管理等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、租赁占用情况等因素。

根据估价对象与可比实例上述因素具体情况，编制可比因素修正系数表，详见下表：

■ 可比因素修正

| 因素 | | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
|---------------|------|--------------|-------|-------|-------|
| 交易价格(元/平方米/月) | | — | 60 | 56 | 65 |
| 交易时间 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 1.00 | 0.98 | 0.98 | 0.98 |
| 不动产状况 | 区位状况 | 产业聚集度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 交通便捷度 | 1.00 | 1.03 | 1.03 |
| | | 基础设施完善度 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 自然及人文环境 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 公共服务设施状况 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 实体状况 | 物业类型 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 建筑面积(平方米) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼层 | 1.00 | 1.00 | 1.05 |
| | | 配套设施设备 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 内部装修 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 层高 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 使用率 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | 楼龄及保养 | 1.00 | 0.90 | 0.96 |
| | 物业管理 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| | 权益状况 | 规划限制条件(如容积率) | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 租赁占用情况 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| 修正因素合计 | | — | 0.91 | 1.02 | 0.96 |
| 修正价格(元/平方米/月) | | — | 55 | 57 | 63 |

由于可比实例一、可比实例二、可比实例三与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重均取33.33%，则估价对象的比准单价为 $55 \times 33.33\% + 57 \times 33.33\% + 63 \times 33.33\% = 58$ 元/平方米/月。

■ 结论

综上，比较法计算估价对象研发用房的平均月租金单价为人民币58元/平方米/月。

➢ 出租率

根据原始权益人访谈介绍、项目历史运营情况及估价人员的现场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业头部及国际化企业，出租率一直保持在较高水平。结合估价对象实际运营情况，预计估价对象在未来10年出租率及租金损失如下：

| 出租率及租金损失 | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
| 出租率 | 86% | 86% | 89% | 92% | 92% | 92% | 92% | 92% | 92% | 92% |
| 免租期及空闲期 | 根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前必须的装修时间及免租期等因素存在，都有可能带来租金损失，根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价所有租户租赁期外市场租金按照每1年更新，每次更新有11天的免租期及租赁空闲期。 | | | | | | | | | |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期出租率维持在92%属于合理水平。

➤ 租金增长率

根据市场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为同行业知名企业，估价对象所在区域内其他可比产业园研发用房签约租金增长率一般为3.0%~6.0%。同时，结合估价对象的实际运营情况，预计估价对象在未来10年租金增长率如下：

| 年份 | Y1 | Y2 | Y3 | Y4 | Y5 | Y6 | Y7 | Y8 | Y9 | Y10 |
|-------|----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 租金增长率 | — | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% | 3.5% |

备注：Y1年终止日期为2024年12月31日，之后每年之终止日期均为当年12月31日。

预测期后至收益期届满的长期年度增长率为2.75%，乃根据类似物业的发展经验及该区域的市场状况综合分析得出。

(2) 多种经营收入

根据产权方提供的历史经营收入及租赁合同等资料，估价对象多经收入主要包含场地出租。根据产权方提供的资料，2023年全年估价对象的多经收入金额约22万元，2024年1-4月的多经收入金额约7.2万元。本次评估，2024年5-12月的多经收入按照每月17,955元进行预测，2025年起每年递增2%，按此计算估价对象剩余收益期内的多经收入。

(3) 收入损失率

鉴于在出租过程中可能会出现租户延迟拖欠租金等无法全部收缴租金的情况，从而对收入形成一定的损失。本项目的出租方与租户的租赁合同中对租赁保证金的标准、使用范围、保证金的扣除与补齐、退回等相关事项进行了约定。此项约定有效地避免及减少了租户延迟拖欠租金的损失，以此提高并保证收缴率。

根据原始权益人提供的历史收缴率计算数据显示，估价对象2021年至2024年一季度的收缴率具体如下：

| 期间 | 2024一季度 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--------|---------|--------|--------|--------|
| 创意大厦园区 | 100.00% | 99.62% | 98.62% | 99.86% |

参考基础设施项目历史收缴率数据，本次评估设定收益期内收缴率为99%，即收租损失为1%进行测算。

4.5.2 运营成本分析

估价对象的经营成本及支出如下表所示：

| 费用类型 | 费用名称 | 税率/费率 | 取费依据 |
|-------|-----------------------|------------|--------------------------|
| 增值税 | 租金收入增值税 | 9% | — |
| | 多经收入增值税 | 6% | |
| 运营支出 | 运营管理费用 ^[1] | 按照具体条款约定计算 | 取费基数为运营收入（不含增值税） |
| | 维修维保费 | 372,520 | 首年取费依据为产权方提供的历史数据，每年递增3% |
| | 专业服务费 ^[2] | 158,733 | — |
| 非运营支出 | 房产税（出租） | 12% | 取费基数为租金收入（不含增值税） |
| | 房产税（自用/空置） | 1.2% | 取费基数为物业原值的70% |
| | 城镇土地使用税 | 6元/平方米/月 | 取费基数为不动产权证载用地面积 |
| | 保险费 | 0.009% | 取费基数为评估值 |
| | 增值税附加 | 12% | 取费基数为增值税 |
| | 印花税 | 0.10% | 取费基数为运营收入（不含增值税） |

备注：[1] 根据易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金签署的《运营管理协议》（下称“协议”）所约定的费率、计算方法和支付方式进行测算。

外部管理机构就提供基础设施项目运营管理等服务收取基础运营管理费和绩效运营管理费。

(1) 基础运营管理费

$$\text{基础运营管理费} = \text{RE} \times 5.8\%$$

其中，RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

(2) 绩效运营管理费

- (a) 协议生效后至2024年12月31日期间无绩效运营管理费。
- (b) 自2025年1月1日（含）起的绩效运营管理费计算方法如下：

$$M = \text{RE} \times R。其中，$$

M=外部管理机构在当年应提取的绩效运营管理费；

R=绩效运营管理费率，R的取值根据X的计算结果确认；

X=运营收入净额实际值/运营收入净额目标值；

RE=项目公司当年经审计的实际运营收入（以项目公司年度审计报告为准，计提及支付期间不满一年的，按照对应期间的审计数据计提）。

绩效运营管理费率取值一览表

| X | R |
|-----------------|-----|
| X > 120% | 4% |
| 110% < X ≤ 120% | 2% |
| 90% ≤ X ≤ 110% | 0% |
| 80% ≤ X < 90% | -2% |
| X < 80% | -4% |

备注：本次评估假设运营收益净额实际值/运营收入净额目标值的比例为100%，故绩效运营管理费为0。

[2] 专业服务费包括易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金、专项计划和项目公司层面的审计及评估等中介机构专业服务费，按照基金管理人对相关中介机构的初步询价，按照每年度含税金额45万元进行预测。

估价对象作为易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金标的的基础设施项目之一，每年专业费按照建筑面积比例进行分配，估价对象之专业服务费约15.9万元/年。

➤ 资本性支出

资本性支出一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出。在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及改造。

根据产权方提供的过往经营数据，本次估价的资本性支出按照运营收入（不含增值税）的1.0%计取。

4.5.3 未来经营收益分析

综上，通过对运营收入及运营支出等的分析，预计2024年5月1日至2025年12月31日估价对象运营收入（不含增值税）及运营净收益情况如下：

| 年份 | 运营收入 (万元) | 运营净收益 (万元) |
|-----------------------|--------------|---------------|
| 2024年5月1日至2024年12月31日 | 3,432 | 2,643 |
| 2025年1月1日至2025年12月31日 | 5,291 | 4,079 |

备注：上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人及产权方提供之估价对象概况、租约明细、运营支出等情况，以及本报告对市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或经营特殊变动的影响，上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，并不可直接作为现金流预测使用。

4.5.4 收益年期

估价对象所在地块土地使用权终止日期为2047年12月14日，于价值时点2024年4月30日剩余使用年期为23.62年；估价对象于2008年投入运营，钢混结构，钢混结构非生产用房最高经济耐用年限为60年，至价值时点2024年4月30日，已使用约16年，估价对象剩余经济耐用年限为44年；根据孰短原则，估价对象的收益年期为23.62年。

4.5.5 报酬率（折现率）的求取

本次评估采用的报酬率即折现率为6.50%。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本。在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值加总作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：报酬率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率。

无风险报酬率参照价值时点中国十年期国债收益率为2.30%进行确定。风险报酬率是根据基础设施项目所在区域市场、行业性质以及同类地区类似业务的经营方式、管理风险及投资优惠等因素综合确定。根据评估机构判断，该地区类似业务的风险报酬率在3%-5%之间。在分析风险报酬率时，评估机构通常通过分析1) 投资风险补偿，2) 管理负担补偿，3) 缺乏流动性补偿，及4) 投资带来的优惠等因素对风险报酬率进行判断。

本次估价对象位于中国一线城市之广州，当地社会经济环境发展良好，结合底层资产实体状况、供需情况及经营状况等综合分析，我们认为计算采用上述折现率较为合理。

4.5.6 结论

综上，于价值时点2024年4月30日，估价对象收益法计算的市场价值为人民币718,000,000元，折合单价为人民币7,548元/平方米。

4.6 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法确认出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当报酬率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量于假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对物业可能带来的长期回报作出评估。

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园项目，建筑面积合计为95,125.5501平方米的房屋建筑物及41,382.00平方米的土地使用权，于2024年4月30日的市场价值为人民币**718,000,000**元（大写人民币**柒亿壹仟捌佰万元整**），折合单价为7,548元/平方米。

估价结果汇总表

| 项目名称 | 建筑面积 (平方米) | 土地面积 (平方米) | 评估方法 | 估价结果 (元) | 单价 (元/平方米) |
|----------------------------------|---------------|---------------|------|-------------|---------------|
| 中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园 | 95,125.5501 | 41,382.00 | 收益法 | 718,000,000 | 7,548 |

备注：评估总价取整至百万位，单价取整至个位。



5. 附件

5.1 估值敏感性分析及压力测试

本次评估是基于价值时点所获知及调研到的估价对象及市场信息所做出的判断。本评估报告的使用者应注意到，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，特别是估值测算的收益期往往超过10年，较长期的预测亦受到长期宏观及区域经济发展的影响。为了帮助报告使用者更好地评估关键性假设波动对估值产生的影响，我们主要针对运营净收益和长期增长率进行了8个情景下的估值敏感性分析。

估价对象运营净收益的变化可以综合体现一般经营性利好或风险对于估值的影响，而长期增长率则可以体现宏观经济发展层面的波动对于估值的影响。

本敏感性分析旨在为一定波动范围内的估值变化提供参考，而未来实际变化可能超过所示范围，请报告使用人注意。

1) 运营净收益：

估价对象的运营净收益（NOI）水平受到收入和成本的综合影响，亦可以体现多个不同方向的市场变化对项目的整体影响。“基准NOI”情景为本次估值7.18亿元对应的NOI水平。项目NOI的变化对估值的影响如下：

| 运营净收益变化比例 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 10% | 6.47 | -10% |
| 下降 5% | 6.82 | -5% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 5% | 7.54 | +5% |
| 增长 10% | 7.90 | +10% |

2) 长期增长率：

长期增长率会受到区域经济发展情况、利率和城市商业活力等宏观因素影响，不可预见的宏观环境变化会对估值产生影响。“基准长期增长率”情景为本次估值7.18亿对应的长期增长率。

| 长期增长率变化 | 价值时点估值：7.18 亿元 | |
|-----------|----------------|-----------|
| | 情境下估值（亿元） | 估值变化比例（%） |
| 下降 0.5% | 7.06 | -2% |
| 下降 0.25% | 7.12 | -1% |
| 基准 | 7.18 | 0% |
| 增长 0.25% | 7.24 | +1% |
| 增长 0.5% | 7.31 | +2% |

5.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人一作为委托方广州开发区高新技术产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为委托方广州开发区高新技术产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金委托类专项基础设施项目市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据，对委托事项作出如下说明：

- 价值时点：**2024年4月30日。按照价值时点与经济行为实现其目的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
- 经济行为：**委托人一作为委托方广州开发区高新技术产业园封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，委托人二作为委托方广州开发区高新技术产业园资产支持专项计划的计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金委托类专项基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。
- 估价对象范围明细：**

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 【平方米】 | 土地面积 【平方米】 |
|----|---------------------------|------------------|---------------|---------------|
| 1 | 广州市广州开发区科学大道园区B1栋3栋产业用房项目 | 广州市广州开发区科学大道162号 | 56,125.5501 | 41,382.00 |
| 合计 | —— | —— | 56,125.5501 | 41,382.00 |

- 产权方：**广州三创高新产业园区运营管理有限公司
- 委托方与产权方之间的关系：**委托人拟以产权方所有的基础设施项目在基础设施基金，委托人与产权方之间不存在关联关系，不存在利益冲突。
- 委托人承诺：**

委托人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《关于粤方达广州开发区高新产业园公募REITs项目纳税方案的税务意见书》
- (3) 《关于申请募集注册粤方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金的法律意见书》
- (4) 《广州三创科创产业园区运营管理有限公司专项审计报告》
- (5) 《粤方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金可供分配金额测算审核报告》

委托人一：  粤方达基金管理有限公司

2024年6月27日

委托人二：  粤方达资产管理咨询有限公司

2024年6月27日

5.3 企业关于评估的有关事项说明

企业关于评估的有关事项说明（原始权益人）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目原始权益人，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我对相关事项作如下说

明：

1、经济行为：

原始权益人完全知悉本次估价目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限
公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础
设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册
及发行提供参考依据。

2、估价对象及范围：

广州三创慈号产业园区运营管理有限责任公司持有的基础设施项目具体范围见下表：

| 序号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用权面积 (平方米) |
|----|--------------------------------------|------------------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州市广州开发区创 意大厦园区 B1-B3 栋 产业用房项目 | 广州市广州开发区 科学大道 162 号 | 95,125.5501 | 41,382.00 |
| 合计 | —— | —— | 95,125.5501 | 41,382.00 |

3、价值时点：

2024 年 4 月 30 日。

4、可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

5、原始权益人与产权方之间的关系

截至价值时点，产权方为我公司的全资子公司。

6. 委托权益人承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不予预评估机构和评估人员独立、
客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《广州开发区控股集团有限公司董事会决议》
- (3) 其他相关资料



企业关于评估的有关事项说明（产权方）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

我公司作为基础设施项目物业产权持有单位，参与易方达广州开发区高新产业园封闭式基础设施证券投资基金发行项目。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 产权方概况

企业名称：广州三创壹号产业园区运营管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市黄埔区科学大道162号81栋801房自编803房

法定代表人：冯丽华

注册资金：200万元人民币

成立日期：2022-09-19

营业期限：无固定期限

统一社会信用代码：91440112MABYTT494N

经营范围：园区管理服务；非居住房地产租赁；办公设备租赁服务

2. 经济行为：

产权方完全知悉本次估价目的为易方达基金管理有限公司和易方达资产管理有限公司按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，在申请注册基础设施基金前委托评估机构对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目申报审批注册及发行提供参考依据。

3. 估价对象及范围：

广州市广州开发区创意大厦园区 B1-B3 栋产业用房项目，具体范围见下表：

| 编号 | 项目名称 | 位置 | 建筑面积 (平方米) | 土地使用权面积 (平方米) |
|----|------------------------------|--------------------|---------------|------------------|
| 1 | 广州市广州开发区创意大厦园区 B1-B3 栋产业用房项目 | 广州市广州开发区科学大道 162 号 | 95,125.5501 | 41,382.00 |
| 合计 | — | — | 95,125.5501 | 41,382.00 |

4. 价值时点：

2024 年 4 月 30 日。

5. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无。

6. 产权单位承诺

我公司提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 提供的主要文件或资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁台账》
- (4) 《租赁合同》
- (5) 其他相关资料

广州三德号产业运营管理有限公司

2024 年 6 月 26 日

5.4 委托人和产权方营业执照



5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况照片



建筑物外观



建筑物外观



建筑物内部



建筑物内部



东侧



南侧



西侧



北侧

5.7 估价对象权属证明

| 图 5-1-1 估价对象不动产权证书 | | 附 记 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州经济技术开发区管理委员会 4401110001110001 | <p>为登记事项。房屋已抵押登记。</p> <p>房屋抵押权人：广州开发区管理委员会。抵押期限：自2024年4月30日起至2029年4月30日止。</p> <p>抵押担保范围：主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、实现抵押权的费用、债务人应当承担的律师费等。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号101室 | |
| 不动产单元号 | 44011100100000000000000101 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权、房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业用地、普通商品房 | |
| 用途 | 工业、其他用途 | |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：1768.41平方米 | |
| 权利期限 | 自2024年4月30日起至2029年4月30日止 | |
| 权利其他状况 | <ul style="list-style-type: none"> 房屋用途：工业用地 房屋结构类型：框架结构 房屋层数：地上1层 房屋朝向：南向 房屋用途：工业用地 | |

| 表 1 宗地 1 之宗地 1 不动产数据 | | 附 记 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州经济技术开发区科学大道创意大厦南区产业园开发 有限公司 2024/7/20/20 | <p>宗地说明：宗地 1 位于科学大道 162 号，为创意大厦南区产业园开发项目，该宗地土地用途为工业用地，土地面积为 10,000 平方米，容积率为 1.0。该宗地土地用途为工业用地，土地面积为 10,000 平方米，容积率为 1.0。该宗地土地用途为工业用地，土地面积为 10,000 平方米，容积率为 1.0。</p> |
| 宗地用途 | 工业用地 | |
| 宗地位置 | 广州经济技术开发区科学大道 162 号 | |
| 不动产权证书 | 440114002024010000000000000000 | |
| 权利性质 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利来源 | 出让、出让、划拨、转让、继承、赠与 | |
| 用途 | 工业、其他用途、商业、办公 | |
| 面积 | 宗地 1 宗地面积：10,000 平方米 | |
| 使用期限 | 自 2024 年 7 月 20 日起至 2054 年 7 月 19 日止 | |
| 权利其他状况 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 该宗地土地用途为工业用地 2. 该宗地土地用途为工业用地 3. 该宗地土地用途为工业用地 4. 该宗地土地用途为工业用地 5. 该宗地土地用途为工业用地 | |

| 粤 (2024) 广州市 不动产权第 0000000 号 | | 附 记 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州科创地产运营管理有限公司(统一社会信用代码:91440101MA5C71982P) | <p>本宗地号: 020401010001000100010001</p> <p>土地用途: 工业用地(仓储用地), 出让年限: 50年</p> <p>土地权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权</p> <p>土地用途: 工业用地(仓储用地), 出让年限: 50年</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号(具体位置) | |
| 不动产单元号 | 440113000100010001000100010001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、工业用地、工业用地(仓储用地) | |
| 用途 | 工业、其他用途(工业/仓储、工业) | |
| 典 别 | 房屋(国有出让) (1620-1)工业用地 | |
| 权利期限 | 自2024年4月30日起至2074年4月30日止 | |
| 权利其他状况 | <p>本宗地号: 020401010001000100010001</p> <p>土地用途: 工业用地(仓储用地), 出让年限: 50年</p> | |

| 表 1 (续) 广州市 不动产权籍调查表 | | 附 记 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦园区运营管理有限公司(普通合伙) 91440112MA5E17468D | <p>宗地编号: 0206010204008</p> <p>宗地规划用途: 工业用地, 最高容积率为1.0, 出让年限40年</p> <p>宗地地上用途: 地上用途为工业, 使用期限40年, 从2014年11月1日起, 此宗地上用途与宗地规划用途一致, 符合规划。</p> |
| 共有情况 | 共同共有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号162011室 | |
| 不动产单元号 | 4401120102040080100010001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权, 地上建筑物所有权 | |
| 权利性质 | 工业, 出让/作价, 划拨/出让 | |
| 用途 | 工业, 其他用途/其他, 其他/工业 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积): 407.19平方米 | |
| 使用期限 | 自2014年11月1日起 | |
| 其他事项 | <p>1. 宗地编号: 0206010204008</p> <p>2. 宗地规划用途: 工业用地, 最高容积率为1.0, 出让年限40年, 从2014年11月1日起, 此宗地上用途与宗地规划用途一致, 符合规划。</p> <p>3. 宗地地上用途: 地上用途为工业, 使用期限40年, 从2014年11月1日起, 此宗地上用途与宗地规划用途一致, 符合规划。</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 粤 (2024) 不动产 不动产权第 02401001 号 | | 附 记 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州三和信房地产开发有限公司 (统一社会信用代码: 914403007290729922) | <p>该宗地于 2024 年 4 月 30 日经广州市规划和自然资源局 (以下简称自然资源局) 挂牌出让, 竞得人即权利人于 2024 年 4 月 30 日取得《不动产权证书》, 证号为 02401001 号, 用途为工业用地, 土地权利类型为出让国有建设用地使用权。</p> |
| 不动产坐落 | 广州开发区科学大道 162 号 101 室 | |
| 不动产单元号 | 44030300200000000000000000000000 | |
| 不动产用途 | 工业用地 (仓储/物流/冷链/冷库) | |
| 权利性质 | 出让; 国有/集体, 出让/划拨 | |
| 用途 | 工业; 其他用途 (仓储/物流/冷库; 办公) | |
| 面积 | 房屋 (建筑面积): 222.1 平方米 | |
| 使用期限 | 自 2024 年 4 月 30 日起至 2054 年 4 月 30 日止 | |
| 其他 | <p>1. 该宗地于 2024 年 4 月 30 日经自然资源局挂牌出让, 竞得人即权利人于 2024 年 4 月 30 日取得《不动产权证书》, 证号为 02401001 号, 用途为工业用地, 土地权利类型为出让国有建设用地使用权。</p> <p>2. 该宗地于 2024 年 4 月 30 日经自然资源局挂牌出让, 竞得人即权利人于 2024 年 4 月 30 日取得《不动产权证书》, 证号为 02401001 号, 用途为工业用地, 土地权利类型为出让国有建设用地使用权。</p> | |

| 表 1 (续) 广州市 不动产权属 1026611 号 | | 附 记 |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州工业投资产业园区建设管理集团有限公司(统一社会信用代码: 91440300723687173D) | <p>本宗地于 2007 年 04 月 29 日由 广州市国土资源和房屋管理局(下称“国土局”)出让给 广州工业投资产业园区建设管理集团有限公司(下称“建设集团”)。该宗地使用权人建设集团已依法取得《国有土地使用证》(穗地国用(2007)字第 0401001 号), 并于 2007 年 12 月 10 日动工。其规划用途为工业用地, 容积率 1.0, 建设规模为 10000 平方米。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号162011房 | |
| 不动产单元号 | 440114003000100041190010012 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 土地: 出让/划拨; 房屋: 商品房 | |
| 用途 | 土地: 工业用地/其他; 房屋: 工业 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积): 1004.40平方米 | |
| 竣工时间 | 建成年限 2007 年 12 月 10 日 | |
| 其他应披露事项 | <p>1. 房屋坐落: 科学大道162号 2. 房屋用途: 工业(其他) 3. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 4. 房屋层数: 11层(含地下室) 5. 房屋用途: 工业(其他)</p> | |

| 图 1 宗地 1 广州市 不动产权属 宗地 1 号 | | 附 记 |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道162号创意大厦南区产业园(项目宗地) | <p>宗地1号，位于广州市天河区科学大道162号，由广州开发区科学大道162号创意大厦南区产业园(项目宗地)权利人持有。该宗地于2017年10月20日取得不动产权证书，证书记载用途为工业用地。该宗地现状为空地，尚未进行任何开发建设。此宗地土地权属关系清晰，无抵押、查封等权利限制。</p> |
| 权利人 | 广州开发区科学大道162号创意大厦南区产业园(项目宗地) | |

| 粤 (2024) 广州市 不动产权第 0100000000 号 | | 附 记 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道创意大厦管理运营有限公司(统一社会信用代码:91440303MA5A770000) | <p>宗地编号: 0100000000</p> <p>宗地面积: 2007.200平方米, 该宗地用途为工业用地, 该宗地使用权人应当依法合理利用土地, 不得擅自改变用途, 不得损害他人合法权益, 法律法规另有规定的除外。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号创意大厦1001室 | |
| 不动产权号 | 44010100000000000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让(商业/旅游、娱乐用地) | |
| 用途 | 工业, 其他用途(工业/旅游、娱乐) | |
| 面积 | 房屋(套内面积): 220.00 平方米 | |
| 使用期限 | 使用期限: 自2020年12月18日起 | |
| 权利其他状况 | <p>1. 该宗地编号: 0100000000</p> <p>2. 该宗地编号: 0100000000</p> <p>3. 该宗地编号: 0100000000</p> <p>4. 该宗地编号: 0100000000</p> <p>5. 该宗地编号: 0100000000</p> <p>6. 该宗地编号: 0100000000</p> | |

| 表 () 不动产权属 | | 附记 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州经济技术开发区管理委员会 | <p>本宗地使用权人：广州经济技术开发区管理委员会</p> <p>本宗地使用权期限：2011年12月15日至2041年12月15日</p> <p>本宗地使用权用途：工业用地</p> <p>本宗地使用权取得方式：划拨</p> <p>抵押情况：无抵押</p> <p>查封情况：无查封</p> <p>其他情况：无其他情况</p> |
| 不动产单元号 | 440103001001001001001001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/国有建设用地使用权/国有建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 划拨 | |
| 用途 | 工业 | |
| 面积 | 1126.11平方米 | |
| 法律状况 | 无抵押、查封、其他限制 | |
| 其他状况 | <p>本宗地使用权人：广州经济技术开发区管理委员会</p> <p>本宗地使用权期限：2011年12月15日至2041年12月15日</p> <p>本宗地使用权用途：工业用地</p> <p>本宗地使用权取得方式：划拨</p> <p>抵押情况：无抵押</p> <p>查封情况：无查封</p> <p>其他情况：无其他情况</p> | |

| 粤（2024）广州不动产权第04400274号 | | 附记 |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州三创园产业园运营管理有限公司/合伙企业（有限合伙） 181402138629174990 | 不动产单元号：04400274001001001001001 该不动产单元土地用途为工业用地，权利性质为出让，从2024年1月1日起，其用途土地用途为工业用地用途的工业用地用途。 合规划建筑面积12000.00平方米，该合规划建筑面积，应当符合规划人要求。 |
| 不动产坐落 | 广州市开发区科学大道162号101室101房 | |
| 不动产单元号 | 440114002001001001001001001001001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业/旅游、普通住房用地 | |
| 用途 | 工业、其他商服用地/工业、办公 | |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：3860.700平方米 | |
| 使用期限 | 自2024年1月1日起至2044年12月31日止 | |
| 其他 | 1. 该不动产单元位于广州市开发区科学大道162号101室101房，面积3860.70平方米。 2. 该不动产单元为工业用地用途，用途为工业用地。 3. 该不动产单元为工业用地用途，用途为工业用地。 4. 该不动产单元为工业用地用途，用途为工业用地。 | |

| 表 1 (续) 不动产数据 (continued) | | 附 记 |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 持 有 人 | 广州开发区国有资产监督管理委员会 GZAGC (2015) 010001 | <p>资料来源：公开市场交易数据 中数房网数据监测中心 注：以上数据为公开市场交易数据，仅供参考，不作为任何投资建议。 如有任何疑问，请咨询戴德梁行地产顾问。</p> |
| 占有情况 | 承租持有 | |
| 地 址 | 广州开发区科学大道162号10楼1001室 | |
| 不动产类型 | 办公用途商业用房 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权、房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、国有、非住宅类房产 | |
| 持 有 人 | 出租、国有、非住宅类房产 | |
| 面 积 | 建筑面积：约 400 平方米 | |
| 使用期限 | 自 2015 年 1 月 1 日起 | |
| 备 注 | <p>本数据仅供参考，不作为任何投资建议。 如有任何疑问，请咨询戴德梁行地产顾问。 本数据仅供参考，不作为任何投资建议。 如有任何疑问，请咨询戴德梁行地产顾问。</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 粤 (2022) 广不动 不动产权第 2022002 号 | | 附 记 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦产业园运营管理有限公司(全资子公司) 4401012600770000 | <p>该登记号, 以粤(2022)02不动产权第2022002号第一类不动产权利证为准, 该证权利人李德</p> <p>为已在国家土地管理局公告, 使用期限自中, 从2017年12月15日起, 该宗土地面积系参照自然资源部公告及公告。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号16201室 | |
| 不动产单元号 | 44010126007700002022002 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让/划拨、商业/办公 | |
| 用途 | 土地: 商业/办公用地/工业、办公 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积): 256.40平方米 | |
| 权利期限 | 商业/办公用地, 自2017年12月15日起 | |
| 权利其他状况 | <p>房屋抵押: 抵押给银行</p> <p>房屋查封: 查封给法院(查封日期): 2022年12月15日/查封法院: 广州市中级人民法院</p> <p>房屋用途: 工业/办公、4楼</p> <p>房屋用途: 工业/办公、4楼</p> | |

| 表 1 (续) 广州市 不动产权籍 调查表 号 | | 附 记 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意产业园运营管理有限公司(加盖公章) (91440103MA5A77790P) | <p>宗地来源：2009年11月10日， 经广州市国土资源和房屋管理局批准， 由广州市国土资源和房屋管理局， 出让给权利人建设。</p> <p>宗地用途：工业用地(仓储)； 宗地规划用途：工业用地(仓储)； 宗地用途与规划用途一致。</p> |
| 坐落情况 | 科学大道 | |
| 宗 地 | 广州开发区科学大道(11号)东侧(11-1) | |
| 不动产权类型 | 工业用地(仓储) | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业、工业、仓储用地等 | |
| 类 别 | 工业、其他类用途(仓储、工业) | |
| 面 积 | 房屋(建筑面积) 261.362平方米 | |
| 权利期限 | 房屋所有权年限：自2009年11月10日起 | |
| 权利来源途径 | <ul style="list-style-type: none"> 1. 划拨取得(国有建设用地) 2. 出让取得(国有建设用地)：2009年11月10日，由广州市国土资源和房屋管理局， 出让给权利人建设。 3. 继承取得(工业、商业、工业) 4. 其他取得(工业、商业、工业) | |

| 粤(2024)广州不动产权第010000000000号 | | 附 记 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦产业园运营管理有限公司(自然人投资或控股) 19114801120000000000 | <p>1. 权利来源：2024年04月30日</p> <p>2. 权利范围：广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园</p> <p>3. 权利期限：自2024年04月30日起至2099年12月31日止</p> |
| 不动产坐落 | 广州开发区科学大道162号010000000000 | |
| 不动产单元号 | 44011300400012000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利种类 | 工业、商业/旅游、娱乐用地等 | |
| 用途 | 工业、其他用途用地(商服、工业) | |
| 面积 | 房屋(建筑面积) 111111.11平方米 | |
| 权利期限 | 自2024年04月30日起 | |
| 抵押/查封/异议 | <p>1. 抵押：无</p> <p>2. 查封：无</p> <p>3. 异议：无</p> <p>4. 其他：无</p> | |

| 图 (3002) 产权证号 不动产权证 4401034 号 | | 附 记 |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道创意大厦园区管理委员会 44010340020010000000000000000000 | <p>附记内容：1. 该房产为国有建设用地使用权出让取得，土地用途为工业用地，使用年限为50年，自2008年12月28日起算。该房产为国有建设用地使用权出让取得，土地用途为工业用地，使用年限为50年，自2008年12月28日起算。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道创意大厦园区 | |
| 不动产单元号 | 44010340020010000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权、建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 出让、出让、出让、出让、出让、出让 | |
| 用途 | 工业、其他用途、其他用途、其他用途 | |
| 面积 | 面积、面积、面积、面积、面积、面积 | |
| 权利期限 | 权利期限、权利期限、权利期限、权利期限 | |
| 其他 | <p>其他事项：该房产为国有建设用地使用权出让取得，土地用途为工业用地，使用年限为50年，自2008年12月28日起算。该房产为国有建设用地使用权出让取得，土地用途为工业用地，使用年限为50年，自2008年12月28日起算。</p> | |

| 图 (7-22) 广州市不动产权证书 00000000 号 | | 附 记 |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区管理委员会资产管理科资产管理科(资产管理) | <p>房屋所有权、建设用地使用权 此不动产属土地用途为工业用地，用途为工业用地，于2007年12月11日取得。其 权利人陈某某等曾向广州市人民政府申请。 本不动产的用途为工业用地，其用途为工业用地，其用途为工业用地。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号10000000 | |
| 不动产单元号 | 44011300402002000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、出让/划拨、出让/划拨 | |
| 用途 | 工业、其他用途用地/其他、办公 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积)：1411.00平方米 | |
| 使用期限 | 自2007年12月11日起至2057年12月11日止 | |
| 备注 | <p>该不动产为：国有建设用地使用权 国有建设用地使用权(出让)：1411.00平方米，用途为工业用地，用途为工业用地 房屋所有权：1411.00平方米，用途为工业用地，用途为工业用地 国有建设用地使用权(划拨)：0平方米 国有建设用地使用权(划拨)：0平方米</p> | |

| 表 1 (续) 不动产权籍调查表 | | 附 记 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州工业地产开发运营管理有限公司(国有控股) 914401136201171420 | <p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>房屋用途：工业用地/工业厂房，管理用房等，2010年12月31日起，最高土地用途变更为工业用地/工业厂房。</p> <p>房屋用途变更：2010年12月31日起，最高用途变更为工业用地/工业厂房。</p> |
| 不动产单元 | 不动产单元号：440113001001001001001 | |
| 不动产坐落 | 广州市黄埔区科学大道162号101室 | |
| 不动产单元 | 440113001001001001001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利种类 | 工业、商业、服务业、工业用地/工业 | |
| 用途 | 工业、商业、服务业、工业用地/工业 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积)：111.11平方米 | |
| 使用条件 | 按照《国有建设用地使用权出让合同》 | |
| 权利其他状况 | <p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>房屋用途：工业用地/工业厂房，管理用房等，2010年12月31日起，最高土地用途变更为工业用地/工业厂房。</p> <p>房屋用途变更：2010年12月31日起，最高用途变更为工业用地/工业厂房。</p> | |

| 粤（2024）广州市不动产权第0640027号 | | 附记 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道162号创意大厦园区管理办公室 44010300001710001 | <p>为置存文件，记载不动产物权的 设立、变更、转让和消灭的事实，记载不动产权利的归属、内容、期限、权利负担等。 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。不动产物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号101室 | |
| 不动产单元号 | 44010300001710001001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业/办公、住宅/公寓 | |
| 用途 | 土地：商业/办公用地/公寓；房产：办公 | |
| 面积 | 房屋（建筑面积）：1278.00平方米 | |
| 权利期限 | 地籍调查日期：2024年04月14日 | |
| 其他信息 | <p>1. 房屋用途：商业/办公/公寓 2. 房屋建筑面积（不含架空层）：1278.00平方米，其中：商业/办公：1000.00平方米 3. 房屋套数：10套（住宅）；1套（公寓） 4. 房屋套数：10套（住宅）；1套（公寓） 5. 房屋套数：10套（住宅）；1套（公寓）</p> | |

粤(2024)01000000000000000000 不动产权第 01000000000000000000 号

| | | |
|--------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道162号创意大厦园区(国有建设用地使用权/房屋所有权) 16200000000000000000 | 用 途 工业用地(工业用地) 该宗地使用权出让年限为50年，自2014年12月1日起，至2064年12月1日止。该宗地使用权出让合同约定的用途为工业用地。 |
| 不动产坐落 | 广州开发区科学大道162号创意大厦园区 | |
| 不动产单元号 | 44010300202000000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、转让、抵押、出租、作价入股等 | |
| 用途 | 工业(其他类用途)用地(工业) | |
| 面积 | 约 10000.00 平方米 | |
| 使用期限 | 自 2014 年 12 月 1 日起至 2064 年 12 月 1 日止 | |
| 其他事项 | 该宗地使用权出让合同约定的用途为工业用地，该宗地使用权出让合同约定的用途为工业用地。 | |

| 表 1 项目 广州 不动产数据 附注 号 | | 附 注 |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦产业园运营管理有限公司(建设主体) 44010100000000000000000000000000 | <p>1. 项目位于广州开发区科学大道162号，由广州创意大厦产业园运营管理有限公司开发建设，总建筑面积约10万平方米，其中地上建筑面积约8万平方米，地下建筑面积约2万平方米。项目已于2023年12月竣工验收合格，并于2024年1月取得不动产权证书。项目目前处于运营阶段，出租率约80%。</p> |
| 共有情况 | 单独持有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号101室 | |
| 不动产单元号 | 44010100000000000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让/划拨/租赁/其他权利性质 | |
| 用途 | 工业/商业/办公/其他用途 | |
| 面积 | 房屋(建筑面积) 101.3 4000平方米 | |
| 权利期限 | 自2023年12月31日起至2053年12月31日止 | |
| 其他备注 | <p>1. 项目位于广州开发区科学大道162号，由广州创意大厦产业园运营管理有限公司开发建设，总建筑面积约10万平方米，其中地上建筑面积约8万平方米，地下建筑面积约2万平方米。项目已于2023年12月竣工验收合格，并于2024年1月取得不动产权证书。项目目前处于运营阶段，出租率约80%。</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 表 (2024) 广州市 不动产权属 申报表 号 | | 附 记 |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州高新技术产业开发区管理委员会(事业法人) | <p>1. 权利人：2024年4月30日</p> <p>2. 权利人：2024年4月30日</p> <p>3. 权利人：2024年4月30日</p> <p>4. 权利人：2024年4月30日</p> <p>5. 权利人：2024年4月30日</p> <p>6. 权利人：2024年4月30日</p> <p>7. 权利人：2024年4月30日</p> <p>8. 权利人：2024年4月30日</p> <p>9. 权利人：2024年4月30日</p> <p>10. 权利人：2024年4月30日</p> |
| 权属情况 | 其他房产 | |
| 坐落 | 广州高新技术产业开发区科学大道162号 | |
| 不动产权号 | 44010300202400010000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权(出让) | |
| 权利性质 | 工业用地 | |
| 用途 | 工业用地 | |
| 面积 | 10000.00平方米 | |
| 权利期限 | 自2024年4月30日起至2044年4月30日止 | |
| 权利其他情况 | <p>1. 权利人：2024年4月30日</p> <p>2. 权利人：2024年4月30日</p> <p>3. 权利人：2024年4月30日</p> <p>4. 权利人：2024年4月30日</p> <p>5. 权利人：2024年4月30日</p> <p>6. 权利人：2024年4月30日</p> <p>7. 权利人：2024年4月30日</p> <p>8. 权利人：2024年4月30日</p> <p>9. 权利人：2024年4月30日</p> <p>10. 权利人：2024年4月30日</p> | |

| 图 (002) 不动产数据 | | 附 记 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州市番禺区天安数码城有限公司 44010112502171960 | <p>本图所附之不动产数据由Cushman & Wakefield提供，仅供参考，不作为法律依据。如有任何疑问，请咨询相关专业人士。</p> <p>注：本图所附之不动产数据仅供参考，不作为法律依据。如有任何疑问，请咨询相关专业人士。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州市番禺区科学大道162号162010101 | |
| 不动产单元号 | 44010112502171960101010101 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利种类 | 出让、商业/办公、有固定用途条件 | |
| 用途 | 工业、其他用途/其他/其他/其他 | |
| 面积 | 建筑面积(套内面积)：3013.54平方米 | |
| 使用期限 | 自2013年11月30日起 | |
| 权利其他状况 | <p>该不动产处于抵押状态，抵押权人为：中国工商银行股份有限公司广州分行。</p> <p>该不动产处于查封状态，查封法院为：广州市中级人民法院。</p> <p>该不动产处于其他权利限制状态，具体权利限制情况请向不动产登记机构查询。</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 第 (200) 页 (共 2) 页 不动产权属 20240430 号 | | 附 注 |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州市越秀区广信置业发展有限公司(加盖公章) | <p>1. 本宗地使用权人(即权利人)为广州市越秀区广信置业发展有限公司(以下简称“广信置业”)。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州市越秀区广信置业发展有限公司 | |
| 不动产权号 | 44010500100000000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权、房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、出让、出让、出让、出让 | |
| 用途 | 工业、其他用途(工业、其他) | |
| 面积 | 房屋(建筑面积)：11000.00平方米 | |
| 权利期限 | 自2014年12月15日起至2044年12月15日止 | |
| 特别备注 | <p>1. 本宗地使用权人(即权利人)为广州市越秀区广信置业发展有限公司(以下简称“广信置业”)。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。广信置业为国有建设用地使用权人，其取得该宗地使用权的时间为2014年12月15日。</p> | |

| 案 (2000) 广地登 不动产权属 2024年 号 | | 附 记 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意园与产业园运营管理有限公司(普通合伙) 91440108MA5E779405 | <p>0 备注内容：(一)案(2000)广地登 2024年 号不动产权属土地取得方式为：划拨取得(2014年12月16日)，由广州市国土资源和规划委员会(现广州市规划和自然资源局)批准，土地用途为：工业用地，土地面积12217.84平方米，最高使用年限为：50年(自颁发不动产权属证书之日起)。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号1010001号 | |
| 不动产权号 | 44010302000020001700010018 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 工业、出让/划拨、非居住用途 | |
| 用途 | 工业、其他类用地(厂房、办公) | |
| 面积 | 面积(分摊面积)：15626.32平方米 | |
| 使用期限 | 自2014年12月16日起至2064年12月15日止 | |
| 权利其他事项 | <p>1. 该宗地内，除房屋所有权外，尚有土地使用权，土地用途为：工业用地，土地面积12217.84平方米，最高使用年限为：50年(自颁发不动产权属证书之日起)。</p> <p>2. 该宗地内，除房屋所有权外，尚有土地使用权，土地用途为：工业用地，土地面积12217.84平方米，最高使用年限为：50年(自颁发不动产权属证书之日起)。</p> | |

| 表 1 (续) 广州市 不动产权籍调查单元表 | | 附 记 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区科学大道创意大厦南区产业园开发有限公司 44000100001000000000 | <p>该单元为：创意大厦南区</p> <p>该单元为第一类单元，用途为工业用地，容积率为1.5，建筑密度为20%，建筑限高为24米，建筑层数为5层，建筑基底面积为10000.00平方米，总建筑面积为150000.00平方米。</p> |
| 系统类型 | 工业用地 | |
| 区 域 | 广州开发区科学大道创意大厦南区 | |
| 不动产权籍调查单元编号 | 44000100001000001000000000 | |
| 权属类型 | 国有建设用地使用权、房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、出让(作价)、划拨(作价) | |
| 用 途 | 工业用地(其他工业用地)M2-01 | |
| 前 一 次 | 林国(工业用地)M2-01A(工业用地) | |
| 权利期限 | 自2018年12月1日起 | |
| 注 册 类 别 状 况 | <p>1. 该单元为：工业用地</p> <p>2. 该单元为：工业用地</p> <p>3. 该单元为：工业用地</p> <p>4. 该单元为：工业用地</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 粤（2024）广州市不动产权第2024/001号 | | 备注 |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意产业园运营管理有限公司 944821186077010001 | <p>房屋坐落：广州市天河区 该房屋所在土地用途为工业用地，用途为研发、设计、创意、办公等。 该房屋为国有建设用地使用权出让方式取得。 办证机关为广州市规划和自然资源局，不动产登记簿编号为：0240101/001/2024/001。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州市天河区科学大道162号101室 | |
| 不动产单元号 | 44011400100020003000000001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让；住宅/公寓；非住宅类房屋 | |
| 用途 | 工业；研发用地/创意、办公 | |
| 层数 | 高层（商业公寓）；10/11层住宅类 | |
| 使用期限 | 自2024年4月30日起至2074年4月30日止。 | |
| 抵押登记情况 | 无抵押登记。 不动产登记簿编号：0240101/001/2024/001 不动产登记簿编号（抵押登记）：0240101/001/2024/001 不动产登记簿编号（抵押登记）：0240101/001/2024/001 不动产登记簿编号（抵押登记）：0240101/001/2024/001 | |

| 地 (址) 、 产 权 不 动 产 权 登 记 号 | | 附 记 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 机 制 人 | 广州开发区科学大道创意大厦园区管理委员会(暂定名称) 91440103MA5C7T79487E | <p>本表为估价师在实地勘察的基础上，根据委托方提供的资料，结合估价时点的市场状况，按照《资产评估法》、《资产评估准则》等有关规定，采用市场法、成本法、收益法等方法，对标的资产的价值进行评估的结果。本表仅供参考，不作为法律依据。如有变更，请及时通知本所。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐 落 | 广州开发区科学大道162号101室 | |
| 不动产权证书 | 粤房地权证穗字[2024]第101010101号 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业、综合、非住宅用地 | |
| 用 途 | 工业、其他类用途(研发)用地 | |
| 备 注 | 房屋(单元)面积：111.66平方米 | |
| 抵押情况 | 抵押权人：招商局地产开发集团 | |
| 其他情况 | <p>1. 房屋用途：工业、其他类用途(研发)用地 2. 房屋用途：工业、其他类用途(研发)用地 3. 房屋用途：工业、其他类用途(研发)用地 4. 房屋用途：工业、其他类用途(研发)用地</p> | |

| 表 (续) | | 附 注 |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦产业园运营管理有限公司, 董其华 44010119600713040 | 与表 2 中表 2.1 安全 5005 C10 的抵押权人 2024 年 4 月 30 日, 抵押权人 2024 年 4 月 30 日 |
| 共有情况 | 单独所有 | 公共配套设施土地用途为住宅, 使用年限 70 年, 从 2007 年 12 月 1 日起, 其 权属上未受到国家建设类资产投入及收回。 |
| 坐落 | 广州开发区科学大道 162 号 5005 C10 | |
| 房地产权证 | 4401010200200901170010008 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权, 房屋所有权 | |
| 抵押情况 | 无抵押/有抵押/抵押权已注销 | |
| 用途 | 工业/商业/办公 | |
| 面积 | 房屋 1 幢的面积: 1796.00 平方米 | |
| 使用期限 | 自 2007 年 12 月 1 日起至 2077 年 11 月 30 日止 | |
| 抵押其他信息 | 1. 房屋抵押, 抵押权人 2024 年 4 月 30 日 2. 房屋抵押权人 2024 年 4 月 30 日, 抵押权人 2024 年 4 月 30 日 3. 房屋抵押, 抵押权人 2024 年 4 月 30 日 4. 房屋抵押, 抵押权人 2024 年 4 月 30 日 | |

| 图 (2002) 广州市 不动产权第 2024010001 号 | | 附 记 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州三创园生产运营管理有限公司(限公司) 统一社会信用代码: 91440300MA5C7T184E | <p>全称汉字为: 22粤(2020)04133 自编号 粤地自规(2017)0002-1 宗地名称: 三创园, 土地用途: 工业用地 宗地权利人取得土地使用权的时间: 2007年12月15日, 其2007年12月15日起, 为 2007年12月15日起取得的土地使用权人取得。</p> |
| 权利人类型 | 有限责任公司 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号创意大厦 | |
| 不动产单元号 | 440303002001GB001200010001 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利来源 | 出让/划拨/其他 国有建设用地 | |
| 用途 | 工业/其他, 工业 | |
| 面积 | 房屋建筑面积: 1014.32平方米 | |
| 使用期限 | 起始年限40年, 自2007年12月15日起 | |
| 权利其他状况 | <p>1. 该宗地内, 房屋建筑面积: 1014.32平方米 2. 该宗地内, 房屋用途: 工业/其他, 房屋用途: 工业/其他 3. 该宗地内, 房屋用途: 工业/其他, 房屋用途: 工业/其他 4. 该宗地内, 房屋用途: 工业/其他, 房屋用途: 工业/其他</p> | |

| 号 () 不动产 号 | | 附 记 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州创意大厦园区运营管理有限公司/广州创意大厦园区运营管理有限公司 | <p>该宗地使用权，以出让方式取得，用途为工业用地，出让年限为50年，自2014年11月16日起算，至2064年11月16日止。该宗地使用权人应依法缴纳土地出让金。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号101栋101房 | |
| 不动产单元号 | 44011300200000000000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让、商业/办公、有证/无证 | |
| 用途 | 工业、其他用途/工业、商业、办公 | |
| 面积 | 房屋（建筑面积） 2000.00平方米 | |
| 使用期限 | 自2014年11月16日起至2064年11月16日止 | |
| 其他重要事项 | <p>1. 该宗地使用权人应依法缴纳土地出让金。</p> <p>2. 该宗地使用权人应依法缴纳房产税。</p> <p>3. 该宗地使用权人应依法缴纳城镇土地使用税。</p> <p>4. 该宗地使用权人应依法缴纳印花税。</p> | |

中国广东省广州市广州开发区科学大道162号「创意大厦园区」产业园
项目市场价值评估

价值时点：2024年4月30日

| 第 (2002) 号 广州市 不动产权第 2024000000 号 | | 附 记 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 广州开发区国有资产经营管理有限公司 曾山 曾山 曾山 440114001000000000000000 | <p>该宗地使用权，以出让方式取得，用途为工业用地，容积率为1.0，土地年限为50年，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算。</p> <p>该宗地使用权，以出让方式取得，用途为工业用地，容积率为1.0，土地年限为50年，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算。</p> |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 广州开发区科学大道162号10000000000000 | |
| 不动产单元号 | 440114001000000000000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | |
| 权利性质 | 出让/划拨/其他，在出让范围内 | |
| 用途 | 工业，其他用途/其他/其他/其他 | |
| 层数 | 房屋（地上部分）10层，地下部分3层 | |
| 使用期限 | 自2024年4月30日起，至2074年3月31日止。 | |
| 其他 | <p>1. 该宗地使用权，以出让方式取得，用途为工业用地，容积率为1.0，土地年限为50年，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算。</p> <p>2. 该宗地使用权，以出让方式取得，用途为工业用地，容积率为1.0，土地年限为50年，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算，自2024年4月30日起计算。</p> | |

5.8 估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



5.10 估价人员相关专业执业资格

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in personal real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225108</p> |  <p>姓名 / Full name 林茜</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证号码 / ID No. 440105197003205425</p> <p>注册号 / Registration No. 4419970063</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Validity period 2025-09-30</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 林茜</p> |
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser in personal real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00225070</p> |  <p>姓名 / Full name 何健斌</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证号码 / ID No. 440105198007192419</p> <p>注册号 / Registration No. 4420110003</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司广州分公司</p> <p>有效期至 / Validity period 2025-09-13</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature 何健斌</p> |

